



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS / KÄLVIÄN OPISTO

EHDOTUS 3.12.2024



 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 320. kaupunginosan korttelia 1450 sekä viher-, katu- ja vesialuetta.

Kaavan tunnus: 320/6

Kaavan päiväys: 17.9.2024 Luonnos, 3.12.2024 Ehdotus

Kaavatyön koodi: G162

Asiakirjatunnus: 1/10.02.03/2024

Kaavan laatija: Kokkolan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, PL 43, 67101 Kokkolan kaupunki / kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364.

Suunnittelutyöryhmä: kaavoitusarkkitehti Mikko Karvonen p. 040 8065 823 (vastuullinen suunnittelija), erityisasiantuntija Jouni Laitinen p. 044 7809 360; sähköposti: etunimi.sukunimi@kokkola.fi.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee lähellä Kälviän keskustaa. Aluetta rajaavat lännessä Kälviänjoen uoma, pohjoisessa ja idässä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueet sekä etelässä rautatiealue. Suunnittelualue sisältää kiinteistön 272-320-42-33 sekä osan kiinteistöstä 272-320-42-34. Kannen karttaotteessa on esitetty likimääräinen suunnittelualueen rajausta opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos – Kälviän opisto*. Kaavamuuotos on tullut ajankohtaiseksi opiston laajennushankkeen ja paikoitustilan tarpeiden johdosta. Aloitteen kaavan muuttamiselle on tehnyt Keski-Pohjanmaan koulutusyhtymä. Maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessaan 31.1.2024 ja päätti puoltaa aloitetta.

Kaavaratkaisussa on tutkittu opiston suunnitteilla olevan laajennuksen sekä mahdollisten myöhempien tarpeiden mahdollistamista. Muutos-työssä on tarkasteltu aluerajauksia, rakennusoikeuden määrää, kerroslukua, pysäköinti- ja liikennejärjestelyjä sekä maisema-arvojen säilymistä.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2 SAMMANDRAG.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	7
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN	9
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen	9
4.2 Keskeiset osalliset	9
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset.....	10
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset	11
5.2 Kaavan perusrakenne	11
5.3 Mitoitus.....	12
5.4 Aluevaraukset	12
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	12
7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	13
8 NIMISTÖ.....	13
9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13

2 TIIVISTELMÄ

Suunnittelualue sijaitsee lähellä Kälviän keskustaa. Aluetta rajaavat lännessä Kälviänjoen uoma, pohjoisessa ja idässä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueet sekä etelässä rautatiealue. Suunnittelualue sisältää kiinteistön 272-320-42-33 sekä osan kiinteistöstä 272-320-42-34.

Aloitteen kaavan muuttamiselle on tehnyt Keski-Pohjanmaan koulutusyhtymä 28.12.2023. Kaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi opiston laajennushankkeen ja paikoitustilan tarpeiden johdosta. Kaavaratkaisussa on tutkittu opiston suunnitteilla olevan laajennuksen sekä mahdollisten myöhempien tarpeiden mahdollistamista. Muutostyössä on tarkasteltu aluerajauksia, rakennusoikeuden määrää, kerroslukua, pysäköinti- ja liikennejärjestelyjä sekä maisema-arvojen säilymistä.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 11.3.2024 § 99 käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen. Asemakaavatyö on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaavoitettavan alueen kokonaispinta-ala on n. 1,7 ha. Korttelialueelle C-1 on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuusluvun $e=0.5$ mukaan. Suurin sallittu kerrosluku on $II_{u1/4}$. Lisäksi kortteliin on osoitettu säilytettäviä sekä istutettavia osia sekä paikoitusta.

Käsittelyvaiheet on kuvattu kohdassa 4.3.

2 SAMMANDRAG

Planområdet ligger i närheten av Kelviå centrum. Området avgränsas i väst av Kälviånjokis fåra, i norr och öst av områden för idrotts- och rekreationstjänster samt i syd av järnvägsområde. Planområdet omfattar fastigheten 272-320-42-33 samt en del av fastigheten 272-320-42-34.

Initiativet till ändringen av planen har tagits av Keski-Pohjanmaan koulutusyhtymä 28.12.2023. Planändringen har blivit aktuell på grund av institutets utbyggnadsprojekt och behov av parkeringsutrymme. I planlösningen har undersökts möjligheten att förverkliga institutets nu planerade utbyggnad och eventuella senare behov. I ändringsarbetet har man granskat områdesgränser, mängden byggrätt, våningstal, parkerings- och trafikarrangemang samt bevarandet av landskapsvärden.

Stadsstyrelsen beslöt på sitt sammanträde 11.3.2024 § 99 inleda utarbetandet av en detaljplaneändring. Detaljplanearbetet har ringa/sedvanliga inverknings och godkänns av stadsstyrelsen.

Totalarealen på området som ska planläggas är ca 1,7 ha. För kvartersområde C-1 har anvisats byggrätt enligt exploateringstalet $e=0.5$. Det största tillåtna våningstalet är $II_{u1/4}$. Därtill har för kvarteret anvisats områden som ska bevaras och planteras samt parkering.

Behandlingsfaserna har beskrivits i punkt 4.3.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kälviän keskustan tuntumassa. Alueella sijaitsee opistorakennus, jonka laajennuksen rakennuslupa on hyväksytty 16.5.2023. Opiston tontti sijaitsee maiseman reunakohdassa, pohjoisesta ja idästä sitä ympäröivät pellot (asemakaavan mukainen käyttötarkoitus VU Urheilu- ja virkistyspalveluiden korttelialue), etelässä rautatie ja lännessä Kälviänjoen haara, jonka takana on Kälviän keskusta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen ympäristöä leimaavat pellot ja Kälviänjoen polveilevat haarat, sekä näitä reunustava puusto. Tällä puustolla on merkitystä sekä maisemallisesti että luonnonympäristönä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee olemassa oleva opistorakennus, jota tul- laan laajentamaan. Rakennukseen ei liity erityisiä arkkitehtonisia tai historiallisia arvoja. Suunnittelualueetta ympäröi Kälviän keskusta- ja taajama-alue, johon opiston kiinteistö ei liity suoraan vaan joki-, pelto- ja ratavyöhykkeiden välityksellä.

3.1.4 Muinaismuistot

Suunnittelualueelle ei sijoitu muinaismuistolain (295/1963) rauhoit- tamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Mikäli muuttuvan maankäytön yh- teydessä havaitaan viitteitä tai merkkejä kiinteästä muinaisjäännök- sestä, tulee tuolloin olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon tai



Museovirastoon ennen maankäyttötoimenpiteiden jatkamista, jotta voidaan arvioida mahdollinen dokumentointitarve (Muinaismuistolaki 295/1963, 14).

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Keski-Pohjanmaan koulutusyhtymän omistuksessa, vähäisemmiltä osin kaupungin omistuksessa. Koulutusyhtymä ja kaupunki ovat käyneet neuvotteluja siitä, että yhtymä ostaisi kaupungin alueet.

3.1.6 Radan läheisyys

Väyläviraston lausunnon mukaisesti alueelle kaavoittamisesta/rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille, painumia rataa tai radan ja radan varusteiden siirtymiä tai muuta haittaa rautatielle tai junaliikenteelle. Radan läheisyyteen sijoitettavien rakenteiden tulee olla rakennettavissa ja kunnossapidettävissä täysin korttelialueen puolelta ja lisäksi on huomioitava sähköradan aiheuttamat rajoitteet. Näistä rajoitteista lausunnossa todetaan seuraavaa: kaikessa radan läheisyyteen sijoittuvassa rakentamisessa on huomioitava sähköradan turvallisuusetäisyydet ja niiden aiheuttamat rajoitukset rakennusten rakentamiseen, kunnossapitoon ja käyttöön. Sähköradan rakenteissa kulkee hengenvaarallinen 25 000 V jännite noin 3,5 metrin korkeudesta ylöspäin. Sivullisten tulee pysytellä kaikissa olosuhteissa vähintään 2 metrin etäisyydellä jännitteisistä osista (myös sähköratapylväässä sijaitsevasta paluujohtimesta) ja työkoneiden on pysyteltävä vähintään 3 metrin etäisyydellä jännitteisistä osista. Lisäksi lausunnossa on lueteltu Liikenneviraston ohjeet, joita tulee noudattaa.

Hulevesiä ei saa johtaa rata-alueelle tai radan kuivatusjärjestelmiin. Viereinen Kälviänjoki on luonteva väylä hulevesien purkamiselle.

Melun osalta kaavoituksessa/rakentamisessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjeet. Lisäksi on huomioitava junaliikenteestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta. Tärinän osalta kaavoituksessa/rakentamisessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278).

Lisätietoa ylläolevaan Väyläviraston 11.11.2024 (Väylä/6746/03.01.02)/2024 antamassa lausunnossa.

3.1.7 Maakaapelit

Verkko Korpela Oy:n lausunnon mukaisesti (liitteenä) kaava-alueella on maakaapeliverkostoa, joka tulee huomioida aluetta rakennettaessa. Jos rakentaminen vaatii verkoston tai sen osan muuttamista tai siirtämistä, tulee rakentajan olla yhteydessä verkkoyhtiöön.

3.2 Suunnittelutilanne

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen (A) ja keskustatoimintojen (C) alueelle. Suunnittelualue on osa maakunnallisesti tai seudullisesti arvokasta maisema-alueetta.

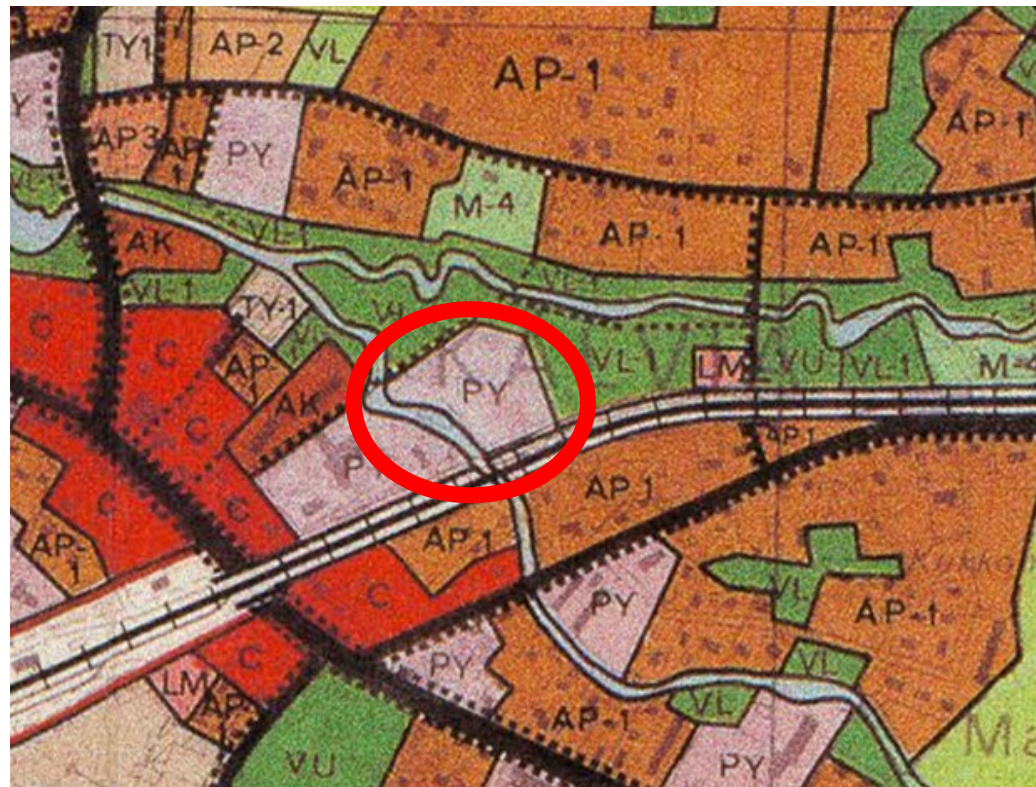
STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Strategisessa aluerakennelyskaavassa (hyv. 7.3.2022) alue on osa maakunnallisesti merkittäväksi maisema-alueeksi luokiteltua Kälviä kirkonkylän ja Kälviäjoen kulttuurimaisemaa.

OSAYLEISKAAVA

Osayleiskaavassa (28.4.1988 hyv. Kälviän kirkonseudun osayleiskaava 2010) opisto sijaitsee julkisten palvelujen ja hallinnon alueella (PY). Kiinteistön suunniteltu laajennusalue sijaitsee lähivirkistysalueella (VL-1).

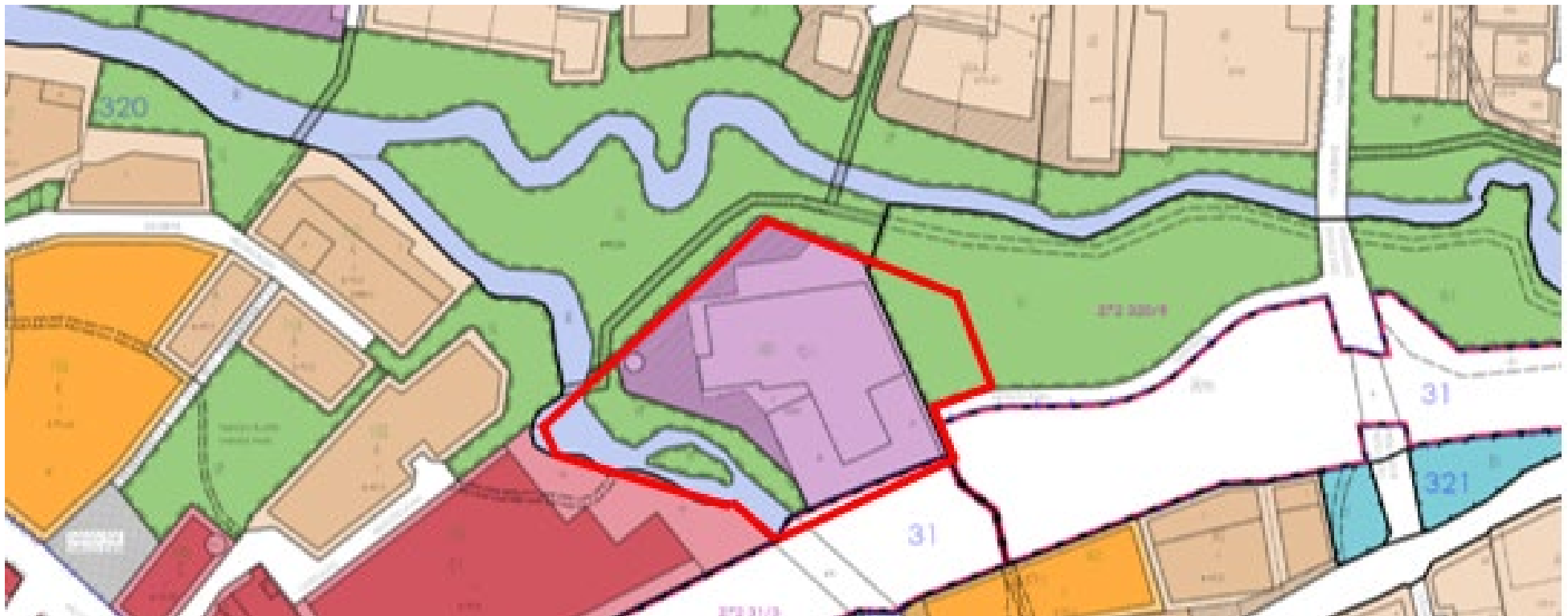
Asemakaavatyön likimääräinen sijainti on osoitettu viereiseen osayleiskaavaotteeseen punaisella ympyrällä.



ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Opiston alueella on voimassa 13.9.2005 hyväksytty asemakaava, jossa rakennus sijaitsee opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YO-1). Samassa asemakaavassa kiinteistön länsireuna on puistoaluetta (VP). Tontti rajautuu pohjoispuolelta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeseen (VU), josta muutetaan n. 0,3 ha ala keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-1).

Opiston itäpuoleinen alue kuuluu 13.3.2017 hyväksytyyn asemakaavaan. Kaavamuutoksessa osa kyseisen kaavan urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) muutetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-1).



Ote ajantasa-asetmakaavasta, jossa suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella.

POHJAKARTTA

Suunnittelualan pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 11.3.2024 § 99 käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen. Asemakaavatyö on vaikutuksiltaan vähäisen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

4.2 Keskeiset osalliset

Keski-Pohjanmaan koulutusyhtymä

Väylävirasto

Kokkolan kaupunki

Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueen pelastuslaitos

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Keski-Pohjanmaan liitto

K.H. Renlundin museo

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Korpelan voima

Kokkolan Energiaverkot Oy

Kälviän Vesiosuuskunta

Viria Link Oy

Anvia Telecom Oy (Elisa Oyj)

Lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat

Kaupungin eri hallintokunnat

Muut alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoitus koskee.

4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

Vaihe mennyt	Tulevat vaiheet
--------------	-----------------

	<i>Pvm</i>	<i>Kokous / vaihe</i>	<i>§ ja kuvaus</i>
	11.3.2024 § 99	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti 11.3.2024 § 99: 1 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen 2 että asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus
	2.10.2024 § 138	Kaupunkirakennelautakunta: Kaavaluonnos	Kaupunkirakennelautakunta päätti 2.10.2024 § 138 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavamuutosluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
	10.10.- 11.11.2024	Valmisteluvaiheen kuuleminen	Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 10.10 – 11.11.2024. Nähtävilläolon aikana saatiin kahdeksan lausuntoa. Tulleet lausunnot vastineineen on esitetty erillisessä liitteessä.
	TULEVAT:		
		Kaupunkirakennelautakunta	Päätös hyväksyä asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtäville asetettavaksi ja lähettää se kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.
		Kaavaehdotus nähtävillä	Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi kaupungin info -pisteeseen ja kaupungin Internet -sivuille. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on tilaisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta kaupunginhallitukselle. Ehdotusvaiheen nähtävillä olosta ilmoitetaan Kokkola -lehdessä sekä kaupungin Internet -sivuilla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään kirjallinen ilmoitus sellaiselle asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan omistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle, jonka kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa.

	Kaupunginhallitus	<p>Kaupunginhallitus käsittelee nähtävilläoloaikana saapuneet lausunnot ja muistutukset. MRL 65 § mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.</p> <p>Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus (vähäinen / tavanomainen).</p> <p>MRL 67 § mukaan kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Jos kirjelmässä, jossa pyyntö on esitetty, on useita allekirjoittajia, voidaan tieto kaavan hyväksymisestä lähettää vain ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille.</p> <p>Vahvistunut asemakaava lähetetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 95 §:ssä mainituille tahoille.</p>
--	--------------------------	---

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset

Asemakaavamuutos on osayleiskaavan mukainen.

5.2 Kaavan perusrakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 320. kaupunginosan kortteli 1450 sekä viher-, katu- ja vesialuetta. Korttelialue laajenee itään 13.3.2017 hyväksytyyn asemakaavan alueelle vähäisiltä osin.

Kaavaratkaisulla mahdollistetaan opiston laajentuminen ja kasvaneet pysäköintipaikkojen tarpeet, sekä huolehditaan maisemallisten arvojen säilymisestä. Muutoksessa laajennetaan rakennusala, korotetaan rakennusoikeutta, mahdollistetaan osittainen ullakkokerros esimerkiksi teknisiä tiloja varten sekä tarkastellaan liikenteen ja pysäköinnin järjestelyjä. Säilytettäväksi ja istutettavaksi osoitetuilla alueilla pyritään varmistamaan alueen maiseman ja ympäristön säilyminen, samoin jokirannan VP-merkinnällä.

5.3 Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 2,0 ha. C-1 korttelialueelle on osoitettu tehokkuusluvuksi $e=0.5$. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi, minkä lisäksi kaavamerkintä $II_{u1/4}$ mahdollistaa osittaisen lisäkerroksen rakentamisen esimerkiksi tekniikan tarpeita varten.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

KESKUSTATOIMINTOJEN KORTTELIALUE (C-1)

5.4.2 Puistoalue

PUISTO (VP)

5.4.3 Muut alueet

VESIALUE (W)

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämisvelvollisuudesta määrävä MRL 9 § on tullut uudessa muodossaan voimaan 1.4.2015. Lain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Tämän kaavatyön osalta mahdollisesti olennaisiksi vaikutuksiksi on arvioitu seuraavat:

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön (MRA 1 § (1)).

Arvio: vain vähäisiä vaikutuksia elinympäristöön, sillä alue on jo pääosin opiston käytössä. Vain lieviä vaikutuksia siltä osin, että Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta (VU) osa (n. 0,3 ha) otetaan Keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-1). Tämä alue on nykyisellään peltoa.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin (MRA 1 § (3)).

Arvio: vaikutukset ovat paikallisia ja vähäisiä. Noin 0,3 ha peltomaata muuttuu opiston käyttöön. Jokivarren rehevän puuston säilyminen varmistetaan kaavamerkinnöillä, samoin opistoa ja peltoa rajaavan puuvyöhykkeen. Kaavamerkinnöillä osoitetaan istutettavaksi uuden kaava-alueen itäreuna puuvyöhykkeen jatkamiseksi.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen (MRA 1 § (4)).

Arvio: vaikutukset ovat paikallisia ja vähäisiä, sillä opisto on hieman erillään muusta yhdyskuntarakenteesta. Lisäpysäköimistö mahdollistaa laajennuksen toteutuksen ja tapahtumien järjestämisen, mikä edesauttaa opiston toimintaa tulevaisuudessa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (MRA 1 § (5)).

Arvio: suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti/seudullisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Keskeiset maisemapiirteet ovat jokiuomat, pellot, sekä niitä reunustavat puurivistöt. Asemakaavamuutos turvaa näiden arvojen säilymisen. Lisäksi kaavassa osoitetaan istutettavaa puustoa rajaamaan opiston kiinteistön itäreunaa peltoaukeasta. Kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön liittyvät vaikutukset ovat hyvin vähäiset.

7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja – määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

8 NIMISTÖ

Asemakaavassa ei muodostu uutta nimistöä.

9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava toteutuu sen saatua lainvoiman, joka on tavoitteena vuoden 2025 alussa.

KOKKOLASSA 3.12.2024

Päivi Cainberg
Kaupunkisuunnittelupäällikkö