

# Asemakaavan muutos / Kälviän opiston alue / Kaavaehdotus

Kaupunginhallitus 11.03.2024 § 99

Valmistelija Kaavoitusarkkitehti Mikko Karvonen ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

## ALOITE

Keski-Pohjanmaan koulutusyhtymä on pyytänyt Kokkolan kaupunginhallitukselta kaavamuutostyön käynnistämistä. Kyseessä on koulutusyhtymän kiinteistö 272-419-42-33 (Opistotie1, Kälviä), jolla sijaitsee kansanopiston päärakennus. Sen laajennus- ja muutostyöt ovat käynnistyneet syksyllä 2023. Laajennuksen myötä kiinteistö tulee jäämään ahtaaksi. Koulutusyhtymä on keskustellut kaupungin kanssa lisäalueen ostamisesta, tontinmuodostuksesta ja asemakaavan muutostarpeista. Kaavamuutos mahdollistaisi kiinteistön ja toiminnan kehittämisen tulevaisuudessa.

## SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue rajautuu etelässä rautatiealueeseen, itä- ja pohjoispuoleltaan urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeseen (VU) sekä lännessä puistoon (VP). Alue sijoittuu Kälviän- ja Vähäjoen väliin.

Opiston nykyinen kaava-alue (YO-1) on noin 1,3 hehtaaria, laajennustarve noin 0,2 ha.

Koulutusyhtymä on halukas ostamaan Kokkolan kaupungilta laajennusalueen sekä kaupungin omistuksessa olevan kaistaleen nykyisen kaava-alueen pohjoisreunalla.

Liite A § 99

Kartat

## MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä A: taajamatoimintojen alue.

## STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Strategisessa aluerakennelyskaavassa alue on osoitettu palvelukeskukseksi ja asumisteemassa rakenteen kehittäminen.

## OSAYLEISKAAVA

Alueella on voimassa Kälviän kirkonseudun osayleiskaava (hyväksytty 2010). Opiston kiinteistölle on osoitettu kaavamerkintä PY: julkisten palveluiden ja hallinnon alue. Suunniteltu laajennusalue sijaitsee kaavamerkinnällä VL-1: lähivirkistysalue.

## NYKYINEN ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa kaksi eri asemakaavaa (AK 320/4 jolla sijaitsee Koulutusyhtymän kiinteistö sekä AK 320/5 jolle kiinteistön laajentaminen on suunnitteilla). Nykyisen kiinteistön

käyttötarkoitus on YO-1: Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Laajennusalueen kaavamerkintä on VU: Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue.

#### MAANKÄYTTÖTIIMI

Kokkolan kaupungin maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessa 31.1.2024 ja päätti puoltaa aloitetta.

#### KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Maankäytösopimuksen tarve tutkitaan viimeistään ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä. Mahdollinen korttelialueen laajennus myydään normaalien kaupungin myyntiperiaatteiden mukaisesti.

#### HYVÄKSYMINEN

Asemakaavamuutos on luonteeltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää:

1. käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen.
2. että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Käsittely

Kaupunginvaltuuston I varapuheenjohtaja Paloranta ilmoitti itsensä esteelliseksi asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HL 28 §, yhteisöjäävi).

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 02.10.2024 § 138

Valmistelijat

Kaavoitusarkkitehti Mikko Karvonen ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

#### SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue on Kälviän opiston nykyinen tontti korttelissa 1450 Opistotien päässä. Suunnittelualue ulottuu myös nykyisen tontin itäpuolelle, alalle josta Keski-Pohjanmaan koulutusyhtymä on neuvotellut Kokkolan kaupungin kanssa lisäalueen ostamiseksi. Suunnittelualueen koko on noin 2 ha.

#### Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoiminnoille (A) ja keskustatoiminnoille (C). Suunnittelualue on osa maakunnallisesti tai seudullisesti arvokasta maisema-aluetta.

#### Osayleiskaava

Osayleiskaavassa (28.4.1988 hyv. Kälviän kirkonseudun osayleiskaava 2010) suunnittelualue sijaitsee julkisten palvelujen ja

hallinnon alueella (PY). Suunniteltu laajennus sijaitsee lähivirkistysalueella (VL-1).

#### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa.

Opiston nykyisellä tontilla on voimassa 13.9.2005 hyväksytty asemakaava, jossa se on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-1). Samassa asemakaavassa kiinteistön itäreuna on puistoaluetta (VP), joka rajautuu toiselta sivultaan vesialueeseen (W).

Opistoon alueen suunnittelun laajennuksen alueella on voimassa 13.3.2017 hyväksytty asemakaava, jossa alue on nykyisellään osoitettu urheilu- ja virkistystoimintojen korttelialueeksi (VU).

#### Maanomistus

Nykyisen opiston kiinteistön omistaa Keski-Pohjanmaan koulutusyhtymä. Suunnitellun laajennuksen alueen omistaa Kokkolan kaupunki, jonka kanssa koulutusyhtymä on neuvotellut alueen ostamisesta. Kiinteistö rajautuu eteläpuolelta Väyläviraston omistamaan rautatiealueeseen.

#### ALOITE JA TYÖN TARKOITUS

Aloitteen on tehnyt Keski-Pohjanmaan koulutusyhtymä 28.12.2023:

”Keski-Pohjanmaan koulutusyhtymä pyytää Kokkolan kaupunginhallitukselta kaavamuutostyön käynnistämistä liitteenä olevan yhtymähallituksen päätöksen mukaisesti.

Keski-Pohjanmaan koulutusyhtymän omistamalla kiinteistöllä Ylävainio 272-419-42-33 (Opistontie 1, Kälviä) on voimassa asemakaava merkinnällä YO-1. Kiinteistöllä sijaitsee koulutusyhtymän ylläpitämän Keski-Pohjanmaan kansanopiston päärakennus, jonka laajennus- ja muutostyöt ovat käynnistyneet syksyllä 2023. Laajennuksen myötä Ylävainion tonttialueen ahtautta voidaan pitää ongelmallisena mm. pysäköintijärjestelyjen ja muun toiminnallisuuden kannalta. Kiinteistö rajautuu Kokkolan kaupungin omistamaan maa-alueeseen.

Koulutusyhtymän ja Kokkolan kaupungin välillä on käyty neuvotteluita lisäalueen ostamisesta ja tontinmuodostuksesta, sekä asemakaavan muutostarpeista. Keski-Pohjanmaan koulutusyhtymän hallitus on käsitellyt asemakaavan muutosesitystä ja sen yhteydessä tehtäviä maakauppoja kokouksessaan 23.11.2023 § 147, ja päättänyt esittää asemakaavan muuttamista Ylävainion kiinteistön alueella. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kiinteistön ja toiminnan kehittäminen tulevaisuudessa.”

Kaupunginhallitus päätti käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen kokouksessaan 11.3.2024 § 99.

#### KAAVATYÖN VAIHEET

MAANKÄYTTÖTIIMI 31.1.2024:

Maankäyttötiimi puolsi asemakaavamuutoksen käynnistämistä kokouksessaan 31.1.2024.

KÄYNNISTÄMINEN: KAUPUNGINHALLITUS 11.3.2024 § 99

Kaupunginhallitus päätti käynnistää Kälviän opiston asemakaavan muutoksen. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Maankäytösopimuksen tarve tutkitaan viimeistään ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä. Mahdollinen korttelialueen laajennus myydään normaalien kaupungin myyntiperiaatteiden mukaisesti.

KAVALUONNOKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaluonnoksen päivämäärällä 17.9.2024

Kaavaratkaisu perustuu opiston toiminnan ja sen tulevaisuuden tilantarpeisiin. Lähtökohtana on ollut opiston laajennuksen rakennuslupahakemus syksyltä 2023. Kaavasuunnittelussa on pyritty mahdollistamaan myöhempienkin muutosten ja tarpeiden toteutuminen. Kaavaratkaisulla on haluttu myös varmistaa alueen maisemallisten sekä luonnonarvojen säilyminen.

Kaavoitettavan alueen kokonaispinta-ala on noin 2 ha. Keskustatoimintojen korttelialueen (C-1) tehokkuusluvuksi on osoitettu  $e=0.5$  ja kerrosluvuksi II u/4. Rakennusoikeutta on siten korttelialueella vajaa 8 000 k-m<sup>2</sup>.

Liite A      Kaavaluonnoskartta  
Liite B      Selostus

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Päätös                      Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 11.12.2024 § 184  
1/10.02.03/2024

Valmistelijat

Kaavoitusarkkitehti Mikko Karvonen ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Kaavaluonnos oli nähtävillä 10.10 – 11.11.2024. Nähtävilläolon aikana saatiin kahdeksan lausuntoa.

Pelastuslaitoksella, Suomen Erillisverkot Oy:lla, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksella ja K. H. Renlundin museolla ei ollut lausuttavaa.

Verkko Korpela Oy totesi alueella sijaitsevan maakaapeliverkostoa. Jos rakentaminen vaatii sen muuttamista tai siirtämistä, tulee rakentajan olla yhteydessä verkkoyhtiöön. Lausunnossa on mukana sijaintikartta.

Kaupunkiluvitus tiedusteli, onko kaavassa huomioitu riittävä määrä autopaikkoja. Kaupunkiluvitus huomioi lisäksi, että nykyiset autopaikat ulottuvat rautatiealueelle.

Keski-Pohjanmaan liitto totesi lausunnossaan, että maakuntakaavan mukaisesti tulee kiinnittää erityishuomio yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen sekä sään ääri-ilmiöiden ja tulvariskien minimoimiseen. Lisäksi tulee korostaa taajamien omaleimaisuutta sekä ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvojen huomioimista. Keski-Pohjanmaan liitto totesi kaavaluonnoksen olevan maakuntakaavan mukainen.

Väylävirasto lausui radan läheisyyden takia huomioitavia asioita. Näitä olivat sekä radan että sen ympäristön turvallisuus, rata-alueen ja junaliikenteen häiriöttömyyden varmistaminen, rautatien suoja-alue, sähköradan aiheuttamat rajoitteet, hulevedet sekä raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä.

#### KAVAEHDOTUS

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaehdotuksen päivämäärällä 3.12.2024. Kaavaehdotus noudattelee kaavaluonnosta muutoin mutta siihen on tuotu mukaan Väyläviraston lausunnon mukaisesti radan läheisyyteen liittyviä asioita. Muista lausunnoista ei seurannut muutoksia asemakaavaehdotuksen sisältöön.

Kaavaratkaisu perustuu opiston toiminnan ja sen tulevaisuuden tilantarpeisiin. Lähtökohtana on ollut opiston laajennuksen rakennuslupahakemus syksyiltä 2023. Kaavas suunnittelussa on pyritty mahdollistamaan myöhempienkin muutosten ja tarpeiden toteutuminen. Kaavaratkaisulla on haluttu myös varmistaa alueen maisemallisten sekä luonnonarvojen säilyminen.

Kaavoitettavan alueen kokonaispinta-ala on noin 2 ha. Keskustatoimintojen korttelialueen (C-1) tehokkuusluvaksi on osoitettu  $e=0.5$  ja kerrosluvuksi II u1/4. Rakennusoikeutta on siten korttelialueella vajaa 8 000 k-m<sup>2</sup>.

Liite A	Kaavaehdotuskartta
Liite B	Selostus
Liite C	Tiivistelmä valmisteluvaiheen lausunnoista sekä niiden vastineet

Oheisaineisto	Valmisteluvaiheen lausunnot alkuperäisinä
---------------	---

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

1. hyväksyä lausuntoihin annetut vastineet
2. hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.