

Asemakaavan muutos / Kytösavuntie 1 / Kaavaehdotus

Kaupunginhallitus 17.03.2025 § 115

Valmistelijat

Kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

ASEMAKAAVATYÖN VIREILLE TULON SYY

Aloitteen asemakaavan muutokseen on tehnyt Kokkolan kaupunki.

Kokkolan kaupunki käy läpi asemakaava-alueiden ei toteutuneita tontteja. Kaustarin asuinalueella Kaskitien ja Kytösavuntien risteyksessä sijaitsee vuonna 1996 kaavoitettu tontti, joka ei ole rakentunut. Asemakaavatyön tavoitteena on muuttaa liikerakennusten ja asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue (KAH) asuin- ja palvelurakennusten korttelialueeksi (APP), jolla mahdollistetaan tontin ottaminen asumiskäyttöön. Asemakaavan muutoksen tavoitteellaan valmistuvan loppuvuodesta 2025.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa virkistysalueeseen (VL), jossa kulkee sähkölinja, idässä erillispientalojen korttelialueeseen (AO), etelässä Kytösavuntiehen ja lännessä Kaskitiehen. Alue on kooltaan noin 0,31 hehtaaria.

Alueella toimii tällä hetkellä jätteen keräyspiste, joka on lähialueen asukkaiden käytössä. Alue on myös osittain viljelyskäytössä. Suunnittelualue on Kokkolan kaupungin omistuksessa.

Liite A

Kartat

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä taajamatoimintojen alue (A).

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Kokkolan strategisessa yleiskaavassa, hyväksytty 7.3.2022, suunnittelualue sijaitsee vähittäiskaupan suurvyöhykkeen ulkopuolella.

YLEISKAAVA

Kaustarin yleiskaavassa, hyväksytty 27.10.1992, suunnittelualueelle on osoitettu merkintä AP: Pientalojen alue. Alueen pohjoisosassa on merkintä M: muuntajaa varten varattu alueen osa.

NYKYINEN ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on hyväksytty vuonna 1992. Alueen käyttötarkoitus on KAH: liikerakennusten ja asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue.

Rakennusoikeutta alueella on 200 k-m² ja korkein sallittu kerrosluku on yksi (I).

MAANKÄYTTÖTIIMI

Kokkolan kaupungin maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessa 12.2.2025 ja päätti viedä käynnistämispäätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Kyseessä on asemakaavatyö kaupungin omasta aloitteesta, josta ei laadita maankäytösopimuksia.

HYVÄKSYMINEN

Asemakaavamuutos on luonteeltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Vs. kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää

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

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 07.05.2025 § 67

Valmistelijat: Kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

ASEMAKAAVATYÖN VAIHEET

Maankäyttötiimi päätti kokouksessaan 12.2.2025 puoltaa asemakaavatyön käynnistämistä.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 17.3.2025 § 115 päättänyt asemakaavan muutoksen käynnistämisestä. Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

KAAVALUONNOKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaluonnoksen päivämäärällä 30.4.2025.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 163. kaupunginosan asuin- ja palvelurakennusten korttelialuetta (APP).

Kaavamääräyksellä asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (APP) mahdollistetaan tontin ottaminen asumiskäyttöön. Kerroskorkeus on kaksi (II), samoin kuin on myös ympäristön muilla tonteilla.

Tehokkuusluku on 0.3, kuten on myös muilla uudemmilla vastaavilla tonteilla Kaustarin asemakaavakaava-alueilla. Rakennusoikeutta on siten 936 k-m². Istutettava-alueen osa antaa suojaa Kaskitien ja Kytösavuntien suuntaan. Kaskitien suuntaan on tontilta liittymäkielto.

Liite A Kaavaluonnoskartta
Liite B Kaavaselostus

Kaupunkiympäristöjohtaja

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

Päätös Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 10.09.2025 § 109
223/10.02.03/2025

Valmistelijat: Kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto ja kaupunkisuunnittelupäällikkö
Päivi Cainberg

ASEMAKAAVATYÖN VAIHEET

Kaupunkirakennelautakunta päätti 7.5.2025 § 67 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 15.5.-16.6.2025 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide ja seitsemän lausuntoa. Lausunnot kaavaluonnoksesta jättivät Keski-Pohjanmaan pelastuslaitos, Rakennusvalvonta, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Keski-Pohjanmaan liitto, Fingrid, K.H. Renlundin museo ja Suomen Erillisverkot Oy.

Lausunnoissa pääteemoiksi nousivat läheisen voimalinjan johtoalue, rakennusten sijoittuminen tontilla ja uuden rakentamislain muutosten huomioiminen kaavassa. Lisäksi pyydettiin kiinnittämään huomiota rakennusten ympäristöönsä soveltumiseen, hulevesien viivyttämiseen sekä viheralueisiin. Myös mielipiteessä pyydettiin säilyttämään suojapuustoa.

KAVALUONNOKSESTA KAAVAEHDOTUKSEEN

Kaavaehdotukseen on tulleiden lausuntojen ja mielipiteiden perusteella tehty muutoksia. Kaavaehdotuskarttaan on lisätty määräys johtoalueesta (z) ja säilytettävästä/istutettavasta puustosta. Voimajohdosta syntyvän magneettikentän vuoksi asuinrakennusten rakennusala on siirretty 40 m etäisyydelle johtoalueen keskilinjasta ja talousrakennuksille (t) on lisätty oma rakennusala. Lisäksi tonttien rajalla rakennusala on osoitettu 4 m etäisyydelle rajasta.

Kaavamääräyksiä on täydennetty rakennusten ympäristöön soveltumisen sekä hulevesien tontilla viivyttämisen osalta. Kaavamääräyksissä on osoitettu tontille rakennettavien rakennusten enimmäismääräksi viisi. Lisäksi yleisiin määräyksiin on kirjattu seuraavasti:

Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia, rakennelmia tai istutuksia. Rakentamisesta voimajohdon läheisyydessä on pyydettävä voimajohdon omistajalta erillinen lausunto.

KAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaehdotuksen päivämäärällä 3.9.2025.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 163. kaupunginosan asuin- ja palvelurakennusten korttelialuetta (APP).

Kaavamääräyksellä asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (APP) mahdollistetaan tontin ottaminen asumiskäyttöön. Kerroskorkeus on kaksi (II), samoin kuin on myös ympäristön muilla tonteilla. Tehokkuusluku on 0.3, kuten on myös muilla uudemmissa vastaavilla tonteilla Kaustarin asemakaavakaava-alueilla. Rakennusoikeutta on siten 936 k-m². Istutettava-alueen osa antaa suojaa Kaskitien ja Kytösavuntien suuntaan. Kaskitien suuntaan on tontilta liittymäkielto.

Liite A	Kaavaehdotuskartta
Liite B	Kaavaselostus
Liite C	Tiivistelmä mielipiteistä ja lausunnoista sekä kaavanlaatijan vastineet
OHEISAINEISTO	Ehdotusvaiheen mielipiteet ja lausunnot alkuperäisinä

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

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

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.