

Tervanpolttajankatu 6 kaavaluonnos – Tiivistelmät lausunoista ja kaavanlaatijan vastineet

Lausunto 1 / Keski-Pohjanmaan pelastuslaitos

Pelastusviranomaisella ei ole lausuttavaa ao. kaavamuutoksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Lausunto 2 / Rakennusvalvonta

Asemakaavamääräyksissä on otettu kantaa sähköautojen latauspisteisiin. Asiassa tulee kuitenkin ensisijaisesti noudattaa lakia 733/2020, Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä. Tämä voi aiheuttaa ristiriitaa / epäselvyyksiä. Pelkkä viittaus lain noudattamiseen voisi riittää, jos jtn halutaan asiasta mainita.

Runeberginkadun ja Tervanpolttajankadun kulmauksessa olisi suotavaa olla liittymäkielto. Onko samaisessa kulmauksessa huomioitu näkemäalue?

Hulevesien viivytyksestä on hyvä lisätä määräys.

Asemakaavatasolla olisi hyvä määritellä termi ”town house”.

Asemakaavamääräyksiin voisi sisällyttää vaatimuksen (vähintäänkin ”tarvittaessa”) uudishankkeen havainnekuvista, joilla voitaisiin varmistaa hankkeen kaupunkikuvallinen soveltuvuus.

Kaikissa asemakaavoissa on syytä ottaa huomioon vuoden alusta (1.1.2025) voimaan tullut rakentamislaki. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota luvanvaraisuuden ulkopuolelle jäävien rakennusten (alle 30 m² – ei asumiseen tarkoitettu) ja rakennelmien (alle 50 m² katokset) ohjausvaikutuksen muuttamiseen siten, että niihin ei voida enää vaikuttaa rakennusjärjestyksen kautta. Näiden luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten ja rakennelmien lukumäärästä, pinta-alasta ja sijoittelusta (esim. rakennuslalla ja enimmäis- katosneliöillä) tulisi määrätä asemakaavassa, mikäli niihin halutaan vaikuttaa.

Myös luvanvaraisten rakennusten sijoittamisen ohjaamisen osalta on tärkeää ottaa huomioon uusi rakentamislaki. Rakentamislain 45 § Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella, kohdassa 3 on sanottu seuraavasti: ”rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta...”. Pykälässä 44 Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella ei ole vastaavaa määräystä.

Kaavanlaatijan vastine:

Määräys sähköajoneuvojen latauspaikoista on poistettu kaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotukseen on lisätty näkemäalue sekä liittymäkielto Tervanpolttajankadun ja Runeberginkadun kulmaan.

Kaupunkisuunnittelu

Hulevesiä koskien kaavaehdotukseen on täydennetty seuraavaa määräystä:

-RAKENTAMISLUVAN YHTEYDESSÄ TULEE ESITTÄÄ KOKO TONTTIA KOSKEVA PIHASUUNNITELMA, JOSSA ON SUUNNITELTUNA PIHA-ALUEIDEN JÄSENTELY, PYSÄKÖINTI, AITAAMINEN, PIHAPINTOJEN KORKEUSASEMAT, ISTUTUKSET, KALUSTUS, LEIKKI- JA/TAI OLESKELUALUEET SEKÄ HULEVESIEN VIIVYTTÄMINEN.

Kaavaselostukseen on lisätty määritelmä ”town house” tyyppiselle rakentamiselle sekä havainnekuvia. Uudishankkeen havainnekuvien osalta on kaavaehdotukseen täydennetty määräyksiin seuraavasti:

RAKENTAMISLUPAA HAETTAESSA TULEE HAVAINNEKUVIN OSOITTAA TAVOITELTU KAUPUNKIKUVALLINEN LAATU.

Kaavakarttaan on lisätty määräys luvanvaraisuuden ulkopuolelle jäävien rakennusten osalta seuraavasti:

ALLE 30 M2 RAKENNUKSIA JA ALLE 50 M2 KATOKSIA SAA KORTTELIIN RAKENTAA YHTEENSÄ KORKEINTAAN VIISI.

Lausunto 3 / Keski-Pohjanmaan liitto

Keski-Pohjanmaan liitto katsoo, että Tervanpolttajankatu 6 asemakaavan muutoksessa on huomioitu voimassa olevan maakuntakaavan alueelle kohdistuvat ohjeet ja määräykset. Keski-Pohjanmaan liitto toteaa, että asemakaavan muutosluonnos on maakuntakaavan mukainen.

Keski-Pohjanmaan liitolla ei ole muuta lausuttavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta

Lausunto 4 / Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

ELY-keskus ehdottaa, että kaavatyön aikana olisi mahdollista tarkastella myös yleisellä tasolla ilmastovaikutuksia. Purettavaksi tarkoitettun rakennuksen elinkaari on jäämässä kovin lyhyeksi. Ilmastovaikutuksia voisi arvioida esimerkiksi tutkimalla olemassa olevan rakennusrungon hyödyntämistä uudisrakentamisessa tai millaisia ilmastovaikutuksia purkamisesta ja uudisrakentamisesta todennäköisesti tulisi aiheutumaan. Toisaalta on mahdollista arvioida edistääkö hanke miltä osin luonnonvarojen käytön minimointia.

Asemakaavan muutos on tullut vireille 10.2.2025 (kh § 54). Kaavamääräykset ja käytetty termistö on hyvä päivittää vastamaan ajantasaista lainsäädäntöä. Esimerkiksi Rakentamislain myötä rakennuslupa vastaa rakentamislupa.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole muutoin huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaupunkisuunnittelu

Kaavaselostusta on täydennetty päiväkotirakennukseen vuonna 2020 tehdyn kuntotutkimuksen tiedoilla. Tutkimus tehtiin Terveysvalvonnan edellytyksestä ja siinä havaittiin rakenteiden kosteus- ja mikrobivaurioita sekä ilmatiiveyspuutteita. Kaavaselostukseen on myös lisätty hieman laajempi ilmastovaikutusten arviointi.

Lausunto 5 / K.H. Renlundin museo

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain 295/1963 rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muutakaan arkeologista kulttuuriperintöä. Näin ollen museolla ei ole lisättävää tai huomautettavaa kaavaluonnokseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema

Suunnittelualueen eri osiin sijoittuu lukuisia maisemallisesti merkittäviä puita tai puuryhmiä. Suurikoisiksi varttuneet männyt on säilytetty aikaisemman rakentamisen yhteydessä ja muodostavat näin kaupunkikuvaan tärkeän kulttuuriympäristöelementin. Museon näkemyksen mukaan merkittävät puut ja puuryhmät tulee kartoittaa tarkemmin ja huomioida asemakaavassa riittävän suojamääräyksiin.

Kaavanlaatijan vastine:

Suurin osa arvokkaasta puustosta jää istutettavan alueen sisäpuolelle. Istutettavalle alueelle Runeberginkadun ja Tervanpolttajankadun suuntaan osoitettu, puurivinä merkattu, säilytettävä/istutettava puusto merkintä on korvattu koko istutettavaa aluetta koskevalla merkinnällä sp: alueen osa, jolla sijaitseva puusto on säilytettävä/istutettava. Lisäksi alueen lähiympäristössä on useita viheralueita.

Lausunto 6 / Suomen Erillisverkot Oy

Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Tervanpolttajakatu 6 kaavaluonnos – Tiivistelmät mielipiteistä ja kaavanlaatijan vastineet

Mielipide 1

Mielestäni Tervanpolttajakatu 6 pitäisi pitää matalana rakennuskannalla, koska alueen muut rakennukset pääsääntöisesti ovat yksi tai puolitoista kerroksisia. Asuinkerrostaloista tulee liikennettä lisää, sekä alueen metsäpuisto sattaa kärsiä.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaluonnoksessa ja kaavaehdotuksessa korkeimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on esitetty kaksi (II). Myös ympäröivien rakennusten korkein sallittu kerrosluku on kaksi, vaikka ne eivät välttämättä kaksikerroksisiksi olekaan rakentuneet. Tulevaisuudessa myös ympäröiville tonteille on mahdollista rakentaa kaksikerroksisia asuntoja.

Päiväkodin aiheuttama saattoliikenne tontille loppuu päiväkotitoiminnan loputtua. Tontille tehdään saattoliikenteen vuoksi 56 liikennesuoritetta kaksi kertaa päivässä eli yhteensä 112 liikennesuoritetta. Kaavan vaatima autopaikkojen määrä on riippuvainen tulevien asuntojen määrästä. Jos oletetaan asuntojen keskikoon olevan 45 m² silloin asuntoja olisi n. 68 eli myös autopaikkoja olisi 68. Teoriassa voidaan laskea asukkaiden tekävän 1,5 liikennesuoritetta päivässä eli yhteensä $68 \times 1,5 = 102$ liikennesuoritetta päivässä. Liikenne saattaa siis myös vähentyä nykyisestä. Lisäksi, jos kortteliin rakennetaan opiskelija-asuntoja, silloin parkkipaikkojen tarve puolittuu, sillä kaavassa on vaatimus 1 ap / 2 opiskelija-asuntoa.

Kaavamuutos koskee ainoastaan päiväkodin tonttia. Tonttiin rajautuva lähivirkistysalue jää entiselleen. Lisäksi alueelle on osoitettu koko tonttia kiertävä viisi metriä leveä istutettava alueen osa, jolle on lisätty kaavamerkintä sp: alueen osa, jolla sijaitseva puusto on säilytettävä/istutettava.

Mielipide 2

Taloyhtiö Asunto Oy Kokkolan Pohjois-Hakalahti haluaa varmistua siitä, että ympäröivä viheralue jätetään ennalleen. Tämä vaikuttaa huomattavasti taloyhtiön asumisviihtyvyyteen, kun taloyhtiötä ympäröi metsäalue.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavamuutos koskee ainoastaan Tervanpolttajan päiväkodin tonttia. Tonttiin rajautuva lähivirkistysalue jää entiselleen. Pieni osa puustosta ei kuitenkaan kuulu lähivirkistysalueeseen vaan sijaitsee kaava-alueen sisäpuolella. Alueelle on osoitettu koko tonttia kiertävä viisi metriä leveä istutettava alueen osa, jolle on lisätty kaavamerkintä sp: alueen osa, jolla sijaitseva puusto on säilytettävä/istutettava.