

Kiviniityn päiväkoti, kaavaluonnos – Tiivistelmät lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 10.10.2024 – 11.11.2024 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin 10 lausuntoa.

Lausunto 1 / Kaupunkialueet

Päiväkodin tontin pohjoisreunassa Kuusitiehen rajoittuen sekä länsireunassa Kiviniityn koulun tonttiin rajoittuen (alue 1) maisemallisesti arvokasta puustoa, jonka säilyttäminen tulisi kaavassa huomioida. Iso osa alueen 1 puustosta hieskoivua, jonka merkitys vähäinen ja kunto heikkenevä. Näin ollen hyväkuntoinen havupuusto sekä esim. hyväkuntoiset pihlajat tulisi säilyttää. Säilytettävien puiden kartoitus sekä kaavaan maininta puustoisuuden ylläpitämisestä mahdollistaa tarvittaessa myös puiden uusimisen istuttamalla nykypuuston kunnan heiketessä.

Tehtaankadun suuntaan tulee säilyttää suojapuusto (alue 2). Tästä riittää maininta. Alueen puusto ei ole erityisen pitkäikäistä. Maininta puustoisuuden ylläpitämisestä mahdollistaa tarvittaessa puuston uusimisen istuttamalla.

Kaavanlaatijan vastine:

Alueelle on tehty säilytettävien puiden kartoitus ja jonka pohjalta alueen pohjoisosasta on rajattu arvokkaita puita rakennusalan ulkopuolelle. Rakennusalan ulkopuolelle jäävä puusto on osoitettu merkinnällä säilytettävä/istutettava puusto (sp). Alueella sijaitsevalle lahjoituspuulle on osoitettu säilytettävä puu merkintä.

Lausunto 2 / Pelastuslaitos

Ei lausuttavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Lausunto 3 / Suomen Erillisverkot Oy

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

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Kaupunkisuunnittelu

Lausunto 4 / ELY-keskus

Kaavaselostuksen ja vaikutusten arvioinnin mukaan kaavamuutoksella on kaupunkikuvaan ja maisemaan kohtalaisia vaikutuksia, koska rakennus korvautuu korkeammalla kaksikerroksisella rakennuksella. ELY-keskus katsoo, että kaavaselostusta tulisi täydentää suunnittelualueen välittömään läheisyyteen sijoittuvan RKY-alueen, Kiviniityn 1960-luvun pientaloalueen, osalta ja arvioida siihen mahdollisesti kohdistuvat vaikutukset. Tarvittaessa uutta rakentamista on mahdollista ohjata kaavamääräyksiin vaikutusten lieventämiseksi ja halutun kaupunkikuvan saavuttamiseksi. Yhtenä keinona voisi olla mahdollista harkita myös RKY-alueen suuntaan sijoittuvan puuston säilyttämistä (nykyinen P-alue) vaikutusten lieventämiseksi, toisaalta myös imeyttävän pinta-alan säilyttämiseksi suunnittelualueella.

Nykyinen rakennus on tarkoitus purkaa. Kaavaselostukseen tulisi täydentää rakennetun ympäristön osalta rakennuskannan suunnittelu- ja rakennustietoja sikäli kuin ne ovat tiedossa. Rakennus olisi myös hyvä kuvata.

Imeyttävien alueiden pinta-ala pienenee ja pinnoitetut kasvaa kaavamuutoksen myötä. Hulevesien käsittelyn periaatteet tai suositukset hallintamenetelmistä olisi syytä avata kaavaselostukseen ja tarpeellisilta osin osoittaa ne huomioitavaksi myös kaavamääräyksiin. ELY-keskuksella ei ole tässä vaiheessa muuta todettavaa kaavan valmisteluaineistosta.

Kaavanlaatijan vastine:

Suojaviheraluetta (EV) on jatkettu Mariankadun suuntaan antamaan suojaa Kiviniityn pientaloalueelle. Rakennusala on rajattu siten, että alueen pohjoisosan arvokkaat puut jäävät sen ulkopuolelle. Rakennusalan ulkopuolelle jäävä puusto on osoitettu merkinnällä säilytettävä/istutettava puusto (sp). Alueella sijaitsevalle lahjoituspuulle on osoitettu säilytettävä puu merkintä.

Pihasuunnitelmatarve on lisätty kaavamääräyksiin. Tässä yhteydessä korostetaan myös hulevesien viivyttämistarvetta. Hule -merkintä on lisätty erillisenä myös EV -alueelle.

Kaavaselostukseen on lisätty purettavasta päiväkodin piirustuksia ja muita tietoja.

Lausunto 5 / Kaupunkiluvitus

Onko siihen jokin erityinen syy, miksi asemakaavamääräyksissä on erikseen mainittu, että alueelle sallitaan sekä yksityisesti että julkisesti järjestettyä varhaiskasvatusta ja opetustointia? Onko näillä jotain eroa kaavallisesti? Asemakaavamääräyksissä ei ollut lainkaan mainintaa hulevesien johtamisesta / viivyttämisestä. Voisi olettaa, että tontin pinta-alasta laaja-alue tulee rakentamaan vettä läpäisemättömänä ja asia olisi syytä ottaa huomioon.

Kaavanlaatijan vastine:

Aiemmissa vastaavanlaisissa kaavoissa on käytetty kaavamerkintää, jossa julkisten ja yksityisten päiväkotien salliminen tontilla on eritelty kaavamääräyksiin. Määräyksen tarkoituksena on ollut selkeyttää rakennuslupia. Määräys on säilytetty kaavassa.

Pihasuunnitelmatarve on lisätty kaavamääräyksiin. Tässä yhteydessä korostetaan myös hulevesien viivyttämistarvetta. Hule -merkintä on lisätty erillisenä myös EV -alueelle.

Kaupunkisuunnittelu

Lausunto 6 / K.H. Renlundin museo

Museolla ei ole huomautettavaa tai lisättävää kaavaluonnokseen arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta.

Suunnittelualueella ei ole erityisiä rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuvia arvoja. Vie-reiset liittyvät alueet ovat muodostuneet pääosin 1940-luvun jälkeisenä aikana ja edustavat modernia rakennusperintöä. Modernin rakennusperinnön arvot ovat parhaillaan maakunnallisen ja valtakunnallisen tarkastelun kohteena. Kaupunkikuvallisesti kaavoitusasiaa tulisi tarkastella siten että täydennysrakentaminen sovituu hyvin ympäristöönsä ja täydentää olemassa olevaa rakennuskantaa. K.H. Renlundin museo ehdottaa, että asemakaavaa tarkennetaan tätä seikkaa tukevilla määräyksillä.

Kaavanlaatijan vastine:

Suojaviheraluetta (EV) on jatkettu Mariankadun suuntaan antamaan suojaa Kiviniityn pientaloalueelle.

Lausunto 7 / Kaupunkialueet

Kaavamutoksen myötä tulee toteuttaa uusi tonttijako, toisin kuin kaavaan on merkitty. Lisäksi kaavamutoksen toteutus vaatii useamman yleisen alueen lohkomisen (katualue, puisto, suojaviheralue). Toimitusten tulee olla valmiita viimeistään suunnitellun rakennushankkeen käyttöönottoaiheessa.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavatietoja on korjattu uuden tonttijaon osalta.

Lausunto 8 / Keski-Pohjanmaan liitto

Asemakaavamuutosalue sisältyy voimassaolevassa maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle. Suunnittelumääräyksissä todetaan, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityishuomio yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen sekä alavilla ja avoimilla alueilla sään ääri-ilmiöiden ja tulvariskien minimoimiseen. Lisäksi suunnittelussa tulee korostaa taajamisen omaleimaisuutta sekä ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvojen huomioimista. Asemakaavan muutosluonnos on maakuntakaavan mukainen.

Kaavanlaatijan vastine:

Pihasuunnitelmatarve on lisätty kaavamääräyksiin. Tässä yhteydessä korostetaan myös huilvesien viivyttämistarvetta. Hule -merkintä on lisätty erillisenä myös EV -alueelle.

Kaupunkisuunnittelu

Lausunto 9 / Ympäristöterveydenhuolto

Meluselvityksen (Kokkolan kaupungin meluselvitys 2014) mukaan tontin alueelle osin aiheutuu 55 dB melutaso (LAeq). Suunnittelussa tulee varmistua, että lasten leikkipihan ääniosuhteet saadaan järjestettyä meluohjeiden mukaisesti. Vilkasliikenteisillä keskusta-alueilla (liikennemäärä yli 1000 autoa/vrk) meluntorjuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Suositus on asemoida rakennukset siten että ne toimivat meluesteenä tielle päin. Kaavassa on melu- ja pölysuojausta huomioitu jättämällä suojaviheraluetta tontin kaakkoisreunalle, sen suojaava vaikutus ei välttämättä ole pysyvä ja uuden tieliittymän rakentaminen Tehtaankadulle vähentää suojapuuston vaikutusta. Melua ja siltä suojautumista tulisi mallintaa osana suunnittelua. Asemakaavamerkinnoilla on hyvä huomioida meluntorjuntatarve sekä rakennusten että leikkipihan suunnittelussa. Päiväkotien tilojen suunnittelussa suositellaan katutasoon rakentamista, jolloin portaikoissa kulkemiselta vältytään ja näihin liittyviä turvallisuusriskejä on helpompi hallita.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaselostukseen on lisätty kappale meluvaikutuksista. YL -määräystä on täydennetty seuraavasti:

-RAKENNUKSILLA/RAKENTEILLA TULEE SUOJATA ULKO-OLESKELUALUEITA LIIKENTEEN AIHEUTTAMILTA HÄIRIÖILTÄ.

Alueen pienen koon vuoksi yhteen kerrokseen rakentaminen ei ole mahdollista ottaen huomioon uuden päiväkodin tavoitellun lapsimäärän.

Lausunto 10 / Arboristi

Kiviniityn entisen päiväkodin piha-alueella sijaitsee yksittäisiä eri-ikäisiä pihapuita, lajeina enimmäkseen koristeomenapuita, koivuja ja mäntyjä. Tarkastelualueella ei sijaitse kuntosyistä kaatamista vaativia puita. Sisäpihan puut ovat hyväkuntoisia. Alla olevaan karttakuvaan on merkitty puustoalueet ja yksittäiset puut, joiden säilyttämistä suositellaan.

Mariankadun puoleisella sisäänkäynnillä kasvaa Soroptimist International -järjestön lahjoittama koristeomenapuu, joka tulee säilyttää. Portin vieressä kasvaa hyväkuntoinen kuusi, jonka säilyttämistä tai siirtämistä suositellaan. Aidan ulkopuolinen, Mariankatua ja Tehtaankatua reunustava alue on luonnontilaista ja monimuotoista lehtipuumetsikköä, jossa on lahopuita. Joidenkin puiden oksat ulottuvat päiväkodin aidan yli. Metsikön säilyttämistä suositellaan mahdollisimman laajalti. Se tarjoaa päiväkodin lapsille mielenkiintoisen oppimisympäristön ja samalla toimii näkö- ja meluesteenä Tehtaankadulle päin.

Koulurakennuksen ja päiväkodin välisen männikön säilyttämistä suositellaan. Korkeat, jykevät männyt vaikuttavat suuresti pihan viihtyisyyteen. Samalla alueella sijaitsee kaksi isotuomipihlajaryhmää, jotka tulee poistaa. Kuusitien puoleista männikköä suositellaan mahdollisuuksien mukaan säilytettäväksi. Alueen läpi on joitain vuosia sitten tehty johtokaivauksia.

Kaupunkisuunnittelu

Kaavanlaatijan vastine:

Säilytettävien puiden kartoituksen perusteella alueen pohjoisosasta on rajattu arvokkaita puita rakennusalan ulkopuolelle. Rakennusalan ulkopuolelle jäävä puusto on osoitettu merkinnällä säilytettävä/istutettava puusto (sp). Alueella sijaitsevalle lahjoituspuulle on osoitettu säilytettävä puu merkintä.