

Asemakaavan muutos/ Annan hautausmaan laajennus / Hyväksyminen

Kaupunkirakennelautakunta 04.10.2023 § 138

Valmistelijat Kaavasuunnittelija Tanja Hakala ja erikoisasiantuntija Jouni Laitinen.

ALOITE JA TYÖN TARKOITUS

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Kokkolan seurakuntayhtymä.

Asemakaavatyön tavoitteena on laajentaa Annan hautausmaan aluetta pohjoiseen. Erityisesti on huomioitava alueen sijainti pohjavesialueella.

AIESOPIMUS

Asiasta on erillisenä päätöksenä laadittu aiesopimus Kokkolan seurakuntayhtymän ja Kokkolan kaupungin kesken (KH 15.8.2022 § 363)

Aiesopimuksen mukaan seurakuntayhtymä laatii asemakaavoituksen pohjaksi luonnokset alueen maisemasuunnittelusta ja käyttösuunnitelmasta, joiden perusteella asemakaava laaditaan. Asemakaavoituksen valmistumisen jälkeen myytävän alueen pinta-ala tarkentuu ja alueesta voidaan tehdä lopullinen kauppakirja.

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alueet sijoittuvat taajamatoimintojen alueelle (A). Annan hautausmaa on lisäksi pohjavesialueella (pv).

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Strategisessa aluerakenneyleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 7.3.2022) Annan hautausmaa sijoittuu pohjavesialueelle (10.7.)

YLEISKAAVA

Kokkolan yleiskaavassa 2010 (13.1.1992) suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat merkinnät: pientalovaltainen asuntoalue (AP) ja hautausmaa-alue (EH). Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella (pa).

VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

Alue, jolle hautausmaa laajenemista suunnitellaan, on voimassa 4.4.1975 hyväksytty asemakaava, jossa alue on luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL) sekä 6.2.1989 hyväksytty asemakaava, jossa alue on lähivirkistysaluetta (VL). Annan hautausmaa sijaitsee 26.4.1999 hyväksytyyn asemakaavan alueella, jossa alue on hautausmaan korttelialuetta (EH) ja sijaitsee veden hankinnalle tärkeällä pohjavesialueella (pv).

KAAVATYÖN VAIHEET

Maankäyttötiimi käsitteli kaava-aloitetta kokouksessaan 24.8.2022 ja päätti puoltaa kaavamuutosta.

Kaupunginhallitus on tehnyt asemakaavan käynnistämispäätöksen kokouksessaan 12.9.2022 § 402. Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Annan hautausmaan laajennuksen kaavatyö on käynnistynyt yhdessä Elisabethin hautausmaan kaavatyön kanssa, mutta on jakautunut luonnosvaiheessa kahdeksi erilliseksi asemakaavatyöksi.

KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Kustannukset määräytyvät em. aiesopimuksen perusteella aikanaan laadittavassa lopullisessa kauppakirjassa. Maankäytösopimuksen tarvetta ei ole. Kaupunkisuunnittelu perii kaavan valmistelusta palveluhinnaston 1.1.2020 mukaisen korvauksen.

KAVALUONNOS

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavan muutos luonnoksen päivämäärällä 27.9.2023.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu tavoitteiden mukaisesti hautausmaan laajennus nykyisen hautausmaan pohjoispuolelle. Laajennusosalle sallitaan uurnahautausta ja tuhkien sirottelua. Alueen sijainti pohjavesialueella on huomioitu kaavamääräyksin.

Liite A § 138

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite B § 138

Kaavaluonnoskarta

Liite C § 138

Kaavaselostus

Asian käsittely

Puheenjohtaja Haapasaari ja varapuheenjohtaja Paananen poistuivat kokouksesta esteellisinä (yhteisöjäävi, hallintolaki 28.1 § kohta 5) § 138 päätöksenteon ajaksi.

Lautakunta valitsi kokouksen väliaikaiseksi puheenjohtajaksi jäsen Antti Pitkäsen, joka toimi puheenjohtajana kokouksessa § 138 päätöksenteon ajan.

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

1. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman
2. tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Valmistelijat

Kaavasuunnittelija Tanja Hakala ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

KAUPUNKIRAKENNELAUTAKUNTA

Kaupunkirakennelautakunta päätti 4.10.2023 § 138 hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, päätti tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavamuutosluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 12.10.-13.11.2023 väliseksi ajaksi, ilmoittamalla asiasta 11.10.2023 Kokkola -lehdessä ja kaupungin Internet -sivuilla.

Nähtävilläoloaikana saatiin 3 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Lausunnon antoivat Keski-Pohjanmaan Liitto, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus ja K.H. Renlundin museo.

Tulleet lausunnot ja mielipiteet vastineineen on esitetty erillisessä liitteessä E.

KAVALUONNOKSESTA EHDOTUKSEEN

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen on pidetty Teams-palavereita mm. Kokkolan seurakuntayhtymän kanssa ja Kokkolan Veden kanssa. Alueelle on konsultti tehnyt luontoselvityksen. Kokkolan seurakuntayhtymä on teettänyt laajennusalueelle alustavan selvityksen valaistuksesta. Kaavaluonnoksesta saatu palaute on vaikuttanut kaavaehdotukseen ja siihen on tehty muutoksia. Myös asemakaavaselostukseen on tehty täydennyksiä.

Valmisteluvaiheen jälkeen on kaavaehdotuksessa seuraavat muutokset:

- Asemakaavaehdotuksessa hautausmaan laajennusalueen rajaa on siirretty 11 metriä loitommaksi asutuksesta. Näin on pyritty jättämään enemmän metsäaluetta asutuksen ja hautausmaan väliin.
- Kaavaehdotukseen on uurnahautausalueelle (eh/uh) lisätty kaavamääräys, Alueen puustoinen luonne tulee säilyttää.
- Kaavaehdotuksessa on hautausmaan eteläosan suojaviheralueeksi kehitettävän alueenosan rajaus muutettu ohjeelliseksi. Myös kaavamääräyksen teksti on korjattu, Ohjeellinen alueenosa, joka on kehitettävä suojaviheralueeksi.
- Rakennetun Laajalahdentien sijainti on huomioitu kaavassa ja katualueen rajaus on päivitetty asemakaavaehdotukseen.

KAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaehdotuksen päivämäärällä 13.11.2024. Asemakaavan muutoksella muodostuu 57. kaupunginosan kortteli 55 ja katualuetta.

Asemakaavatyön tavoitteena on laajentaa Annan hautausmaan aluetta pohjoiseen. Laajenemisalueelle on sallittu vain uurnahautausta ja tuhkien sirottelu. Kaavoitettavan alueen kokonaispinta-ala on n. 8,2 ha, josta hautausmaan laajenemisalueen osuus on 1,1673 ha. Hautausmaan korttelialueelle (EH) on osoitettu rakennusoikeutta 800 k-m². Kaavassa rakennusoikeus alueella lisääntyy 200 k-m².

LIITTEET:

Liite A	Kaavaehdotuskartta
Liite B	Kaavaselostus
Liite C	Luontoinventointi
Liite D	Valaistusraportti
Liite E	Tiivistelmä valmisteluvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet

OHEISAINEISTO	Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet alkuperäisinä
---------------	--

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää:

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

Päätös Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 10.02.2025 § 52
614/10.02.03/2023

Valmistelijat Kaavasuunnittelija Tanja Hakala ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

KAVAEHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄOLO

Kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen yleisesti nähtäville kokouksessaan 20.11.2024 § 165.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 28.11.2024 – 10.1.2025 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa. Kaavaehdotuksesta ei tullut muistutuksia.

Lausunnoissa todettiin pääasiassa, että luonnosvaiheessa annetut lausunnot on huomioitu riittävältä osin asemakaavaehdotuksessa.

Ehdotusvaiheen lausuntojen sisältö ja niiden vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 2.

AIESOPIMUS

Asiasta on erillisenä päätöksenä laadittu aiesopimus Kokkolan seurakuntayhtymän ja Kokkolan kaupungin kesken (KH 15.8.2022 § 363). Asemakaavoituksen valmistumisen jälkeen myytävien alueiden pinta-alat tarkentuvat ja alueista voidaan tehdä lopulliset kauppakirjat.

KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Kustannukset määräytyvät em. aiesopimuksen perusteella aikanaan laadittavassa lopullisessa kauppakirjassa. Maankäyttösopimuksen tarvetta ei ole. Kaupunkisuunnittelu perii kaavan valmistelusta palveluhinnaston 1.9.2024 (1.1.2020 hinnastoon päivitetty alv.) mukaisen korvauksen.

HYVÄKSYMINEN

Kaupunginhallituksen päätöksen 12.9.2022 § 402 mukaisesti asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Liite A

Kaavaehdotuskartta

Liite B

Kaavaselostus liitteineen

OHEISAINEISTO

Ehdotusvaiheen lausunnot alkuperäisinä

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. että maankäyttösopimuksen laatimistarvetta ei ole.
2. esittää valtuustolle, että se hyväksyy asemakaavan muutoksen: Annan hautausmaan laajennus.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.