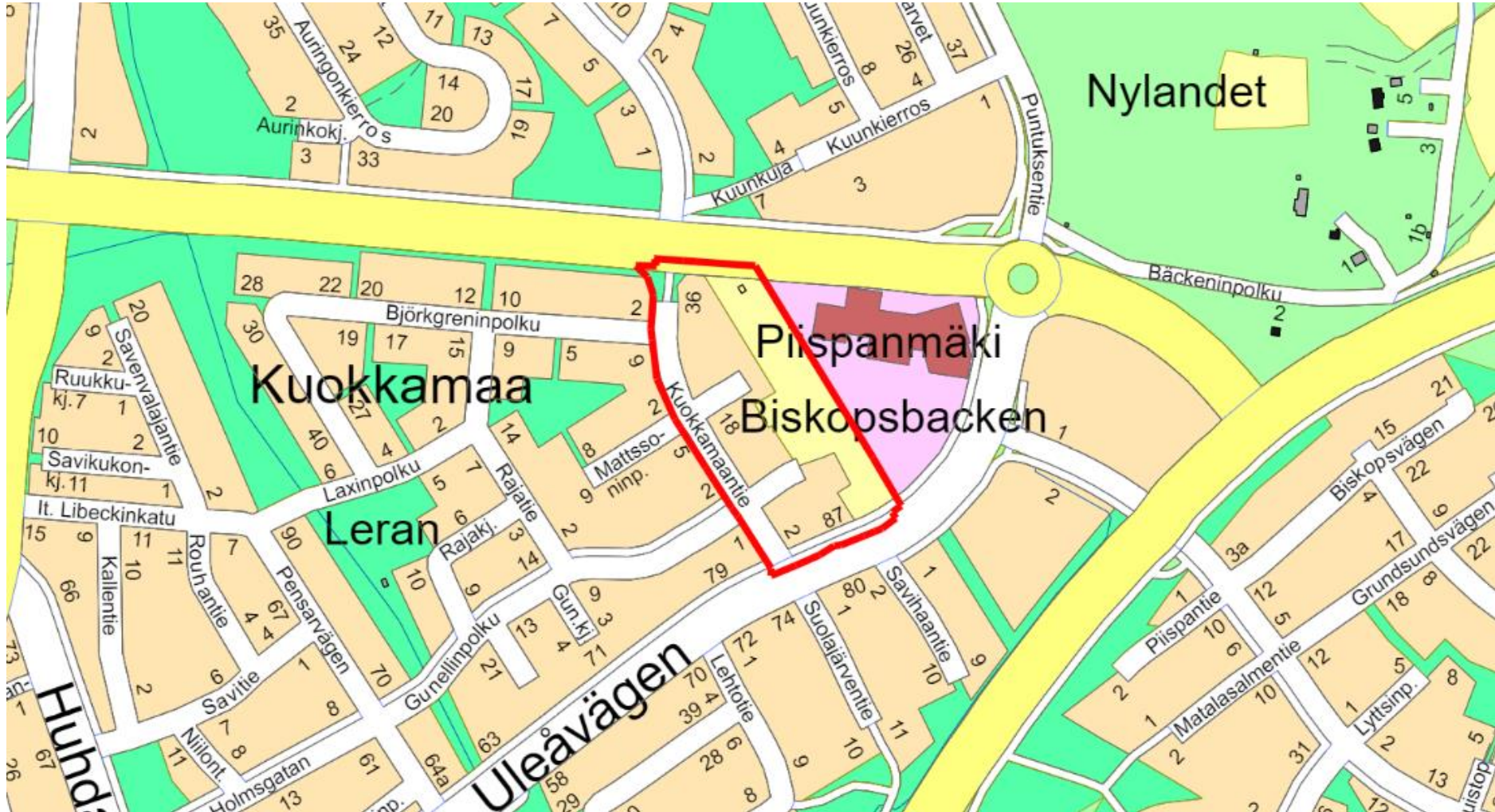




ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS / PIISPANMÄEN PELTO JA KUOKKAMAANTIEN
YMPÄRISTÖ / 170. KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 6 JA 7 SEKÄ PIISPANMÄEN PELTO

25.9.2024/16.1.2025



ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUALUEEN SIIJINTI

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee 170. kaupunginosan kortteleita 6 ja 7 sekä Piispanmäen peltoaluetta (272-405-6-154, osa tilasta 272-405-6-153).

Kaavan tunnus: 272 170/6

Kaavan päiväys: 10.4.2024 Luonnos, 25.9.2024 Ehdotus

Kaavatyön koodi: A168

Asiakirjatunnus: 715/10.02.03/2023

Kaavan laatija: Kokkolan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, PL 43, 67101 Kokkolan kaupunki / kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364.

Suunnittelutyöryhmä: kaavasunnittelija Meri Ukonmurto p. 040 8065 821 ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364.

sähköposti: etunimi.sukunimi@kokkola.fi.

Käsittelyvaiheet on kuvattu kohdassa 4.3.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Pohjoisväylään, lännessä Kuokkamaantiehen siten, että Kuokkamaantie kuuluu osaksi suunnittelualueetta, etelässä Ouluntiehen ja idässä lähipalvelurakennusten sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen, johon parhaillaan rakentuu Piispanmäen monitoimitalo. Alue on kooltaan noin 4,1 hehtaaria. Kannen karttaotteessa on esitetty likimääräinen suunnittelualueen raja osakartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaava ja asemakaavan muutos – Piispanmäen pelto ja Kuokkamaantien ympäristö / 170. kaupunginosan korttelit 6 ja 7 sekä Piispanmäen pelto.*

Aloite asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen on tullut Kokkolan kaupungilta. Tarkoitus on saada peltoalue koulun ja päiväkodin sekä lähiympäristön asukkaiden käyttöön lähivirkistysalueena. Lisäksi alueelle on tulossa hulevesiviivytys. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan myös Kuokkamaantien itäpuolen korttelialueen kaavalliset muutostarpeet.

Asemakaavamutoksen johdosta ei laadita maankäyttösopimuksia. Mahdolliset tonttien laajennukset myydään normaalien kaupungin myyntiperiaatteiden mukaisesti.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	4
2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	16
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN	18
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen	18
4.2 Keskeiset osalliset	18
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset	19
4.4 Viheraluesuunnitelma	20
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset	22
5.2 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen	22
5.3 Ehdotukseen tehdyt tarkennukset	23
5.4 Kaavan rakenne	23
5.5 Aluevaraukset	24
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	25
7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	25
8 NIMISTÖ	25
9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26
ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE	27

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

LIITE 1 Rakennuskannan kerroksellisuusanalyysi

LIITE 3 Valmisteluvaiheen mielipiteet ja lausunnot sekä kaavanlaatijan vastineet

LIITE 4 Ehdotusvaiheen muistutukset ja lausunnot sekä kaavanlaatijan vastineet

2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Pohjoisväylään, lännessä Kuokkamaantiehen siten, että Kuokkamaantie kuuluu osaksi suunnittelualueetta, etelässä Ouluntiehen ja idässä lähipalvelurakennusten sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen, johon parhaillaan rakentuu Piispanmäen monitoimitalo. Suunnittelualue sisältää 170. kaupunginosan korttelit 6 ja 7, yhteensä 17 tonttia sekä katu- ja peltoaluetta. Asemakaavatyön kokonaispinta-ala on n. 4,1 ha.

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut Kokkolan kaupungilta. Tarkoitus on saada peltoalue koulun ja päiväkodin sekä lähiympäristön asukkaiden käyttöön lähivirkistysalueena. Lisäksi alueelle on tulossa hulevesiviivytys. Kaavatyön yhteydessä laaditaan erillisenä suunnitelmana Piispanmäen puiston vihersuunnitelma. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan myös Kuokkamaantien itäpuolen korttelialueen kaavalliset muutostarpeet. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitellaan valmistuvan syksyn 2024 aikana.

Asemakaavamuutoksen johdosta ei laadita maankäyttösopimuksia. Mahdolliset tonttien laajennukset myydään normaalien kaupungin myyntiperiaatteiden mukaisesti.

Kaavamuutoksessa peltoalueen (MT-1) käyttötarkoitus muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL).

Asemakaavatyö on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Planområdet gränsar i norr till Norraleden, i väster till Gräftlandsvägen så att Gräftlandsvägen utgör en del av planområdet, i söder till Uleåvägen och i öster till kvartersområdet med byggnader som tjänar närservice och undervisningsbyggnader, där Biskopsbackens skola som bäst byggs. Planområdet omfattar kvarteren 6 och 7 i stadsdel 170, sammanlagt 17 tomter samt gatu- och åkerområde. Detaljplanens totala yta är cirka 4,1 ha.

Initiativet till ändringen av detaljplanen har tagits av Karleby stad. Avsikten är att skolan, daghemmet och de som bor i närområdet ska kunna använda åkerområdet för närrekreation. Dessutom kommer en dagvattenfördröjning till området. I samband med planarbetet undersöks också behovet av ändringar i planen för kvartersområdet öster om Gräftlandsvägen. Avsikten är att detaljplanen och detaljplaneändringen ska vara färdiga hösten 2024.

Inga markanvändningsavtal ingås till följd av detaljplaneändringen. Eventuella utvidgningar av tomter säljs i enlighet med stadens sedvanliga principer för försäljning.

I samband med planändringen ändras åkerområdets (MT-1) användningsändamål till område för närrekreation (VL). Detaljplanen har ringa/sedvanliga verkningar och godkänns av stadsstyrelsen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Pelto on ollut viime vuosiin saakka viljelyskäytössä. Tällä hetkellä sen läpi kulkee väliaikainen tieyhteys Ouluntien ja Pohjoisväylän välillä, joka oli käytössä Pohjoisväylän kiertoliittämisen rakentamisen aikana.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen yleisilme on tonttien pihapuustosta johtuen vehreä. Alueella oleva pelto ei ole enää viljelykäytössä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennettu ympäristö on suurimmaksi osaksi omakotitaloaluetta. Alueen rakennukset ajoittuvat 1950- luvulta 2010- luvulle. Rakennukset ovat yksi- ja puolitoista kerroksisia puu- sekä tiilitaloja. Lisäksi alueella on yksi kaksi- ja puolitoista-kerroksinen paritalo. Suunnittelualueen itäpuolelle rakentuu Piispanmäen monitoimitalo.



Ilmakuva alueelta (2023), jossa näkyy suunnittelualueen sijainti.

Ouluntie 85**Kuvaus**

Puolitoistakerroksinen harjakattoinen pientalo. Julkisivussa punainen pystylaudointi. Rakennuksen ulko-ovet ja ikkunoiden puitteet ovat valkoiset. Piel- ja kulmalaudat sekä tallin pilarit on maalattu mustalla värillä. Pihalla erillinen autokatos.

Valmistunut: 11.11.1999

Ouluntie 87**Kuvaus**

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo. Julkisivu pääosin tummanharmaata pystylaudointista, tehosteena vaakalaudointista. Rakennuksen ulko-ovet ovat valkoisia. Pielilaudat ja muut somisteet sekä katon alus maalattu mustalla. Suojaisella pihalla myös saunarakennus. Kadun puolella oleva autotalli peittää näkymän päärakennukseen. Mustaksi maalattu lauta-aita tonttien rajalla.

Valmistunut: 7.11.2000

Kuokkamaantie 2**Kuvaus**

Puolitoistakerroksinen pientalo, jossa punainen harjakatto. Perinteinen puutalo, jossa keltainen vaakalaudoitus ja puun väriset peililaudat sekä katonalus. Pihatien vasemmalla puolella varasto.

Valmistunut: 1950-luku

Kuokkamaantie 4**Kuvaus**

Puolitoistakerroksinen harjakattoinen pientalo, jossa keltainen, leveä pysty-laudoitus. Pielilaudat ja katon ulkoneva päätykolmio maalattu valkoisella. Rakennuksessa ei ole nurkkalautoja. Yhteen kerrokseen tehty lisäosa on rakennettu 1997. Samalla lisäosan ja vanhan puolen julkisivu yhtenäistetty.

Valmistunut: 1950-luku, lisäosa 1997.

Kuokkamaantie 6**Kuvaus**

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo. Rakennuksessa on kapea valkoinen pystylaudoitus ja valkoiset ikkunanpuitteet. Pieli- ja nurkkalaudat on maalattu tummanruskealla. Pihatie laatoitettu. Autotalli on talon yhteydessä.

Valmistunut: 24.1.1991

Kuokkamaantie 8**Kuvaus**

Kaksi- ja puolikerroksinen paritalo. Julkisivussa on harmaa vaakalaudoitus. Ikkunoiden puitteet ja ulko-ovet ovat valkoisia. Pieli- ja nurkkalaudat sekä katon alus on maalattu valkoisella. Rakennuksen etupuolella on uudehko valkoisella vaakarima-aidalla ympäröity tervassi.

Valmistunut: 1.1.1963

Kuokkamaantie 10**Kuvaus**

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo. Harjakatossa on ajan tyyliin sopiva matala harjakorkeus. Julkisivun tummansininen maalipinta näyttää vasta uusitulle. Ikkunoiden puitteet ja ulko-ovet ovat väriltään valkoisia. Myös kulma- ja pielilaudat on maalattu valkoisella. Erillinen autotalli.

Valmistunut: 1.1.1973

Kuokkamaantie 14**Kuvaus**

Yksikerroksinen pientalo, jossa aumakatto pienellä päätykolmiolla. Aumakaton harjallinen päällysosa on tehty jälkeinpäin. Julkisivussa punainen pystylaudoituus. Ikkunoiden puitteet ja ulko-ovet ovat väriltään valkoisia. Myös pieli- ja nurkkalaudat sekä katonalus maalattu valkoisella. Talli on talon yhteydessä.

Valmistunut: 1.1.1972

Kuokkamaantie 16**Kuvaus**

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo. Julkisivussa punainen pysty-laudoitus. Talon ulko-ovi on väriltään musta, tallin ovet punaiset ja ikkunoiden puitteet valkoiset. Pieli- ja nurkkalaudat on maalattu valkoisella. Autotallin on talon yhteydessä.

Valmistunut: 1.1.1964

Kuokkamaantie 18**Kuvaus**

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo. Julkisivumateriaalina valkoinen tiili. Katon ulkoneva päätykolmio laudoitettu harmaalla pysty-laudalla. Puinen harmaa jätekatos tontin nurkalla, pihatien vasemmalla puolella. Ikkunoiden puitteet ovat valkoiset ja ulko-ovet mustat.

Valmistunut: 1960-79

Kuokkamaantie 20**Kuvaus**

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo. Julkisivussa vaaleansininen vaakalaudoitus. Ikkunoiden puitteet ja ulko-ovet ovat väriltään valkoiset. Pieli- ja nurkkalaudat ovat myös valkoiset. Rakennuksessa on musta huopakatto.

Valmistunut: 1960-79

Kuokkamaantie 22**Kuvaus**

Yksikerroksinen aumakattoinen pientalo. Julkisivumateriaalina on kirjava punatiili. Ikkunat ovat aikakaudelleen tyypillisesti suuret ja väriltään tummanruskeat. Myös ulko-ovet ovat tummanruskeat. Autotalli on talon yhteydessä.

Valmistunut: 1970 -luku

Kuokkamaantie 26**Kuvaus**

Puolitoistakerroksinen harjakattoinen pientalo, jossa pääosin valkoinen tiilijulkisivu. Talon ulkoseinien yläosissa sekä katon päätykolmioissa on käytetty tehosteena tummanruskeaa pystylaudoitusta. Ikkunoiden puitteet ovat väriltään valkoiset.

Valmistunut: 1960-79

Kuokkamaantie 28**Kuvaus**

Ysikerroksinen harjakattoinen pientalo, jossa punatiili julkisivu. Matalassa harjakatossa ulkoneva päätykolmio, jonka vaakalaudoitus on väriltään punainen. Talon yhteydessä olevan tallin ovi on väriltään vaaleanruskea. Ikkunoiden puitteet ovat valkoiset ja pielilaudat mustat.

Valmistunut: 1960-79

Kuokkamaantie 32**Kuvaus**

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo. Julkisivun vaakalaudoitus on väriltään vaaleanvihreä. Ikkunoiden puitteet ja ulko-ovet ovat väriltään valkoiset. Myös pieli- ja kulmalaudat ovat valkoiset. Erillinen autokatos ja pihavarasto. Pihatien varressa on samaa tyyliä talon kanssa oleva jätekatos.

Valmistunut: 16.2.2016

Kuokkamaantie 34**Kuvaus**

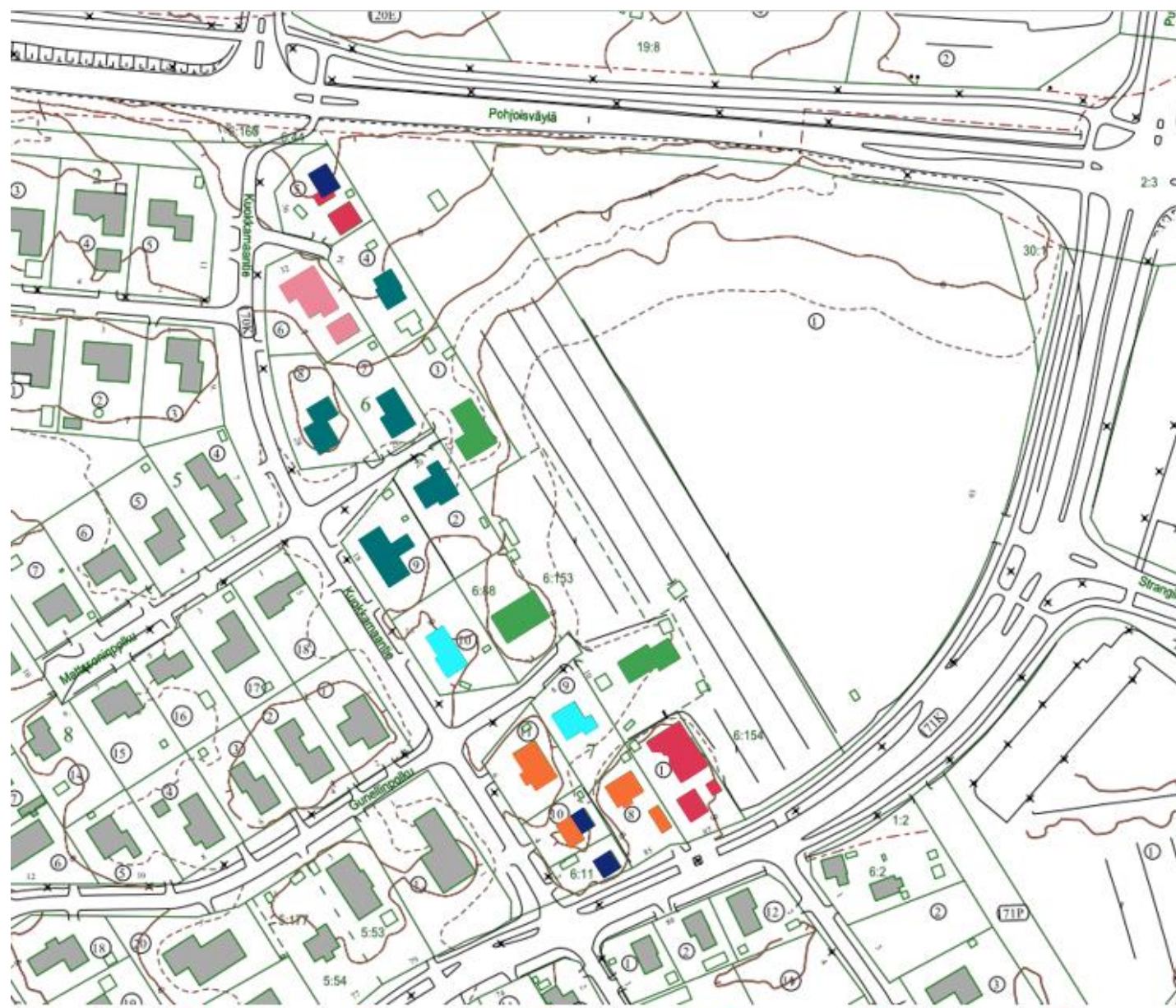
Puolitoistakerroksinen pientalo, jossa on punainen harjakatto. Perinteinen puutalon julkisivu on vuorattu vaaleanvihreällä vaakalaudoituksella. Ikkunoiden puitteet ovat valkoiset. Myös pieli- ja nurkkalaudat ovat valkoiset.

Valmistunut: 1960-79

Kuokkamaantie 36**Kuvaus**

Puolitoistakerroksinen puutalo. Talon katto on punainen. Ulkoseinät on vuorattu vaaleankeltaisella vaakalaudalla. Ikkunoiden puitteen ja ovet ovat väriltään valkoiset. Talon etupuolella katettu ja aidattu terrassi. Yläkerrassa suojaisa parveke. Pihassa on myös erillinen autokaton ja -tallin yhdistelmä.

Valmistunut: 1.1.1953, viimeinen muutos 10.5.2005



Koontikartta alueen rakennuskannan kerroksellisuudesta.

3.1.4 Muinaismuistot

Suunnittelualueelle ei sijoitu muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Mikäli muuttuvan maankäytön yhteydessä havaitaan viitteitä tai merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee tuolloin olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon (K.H.Renlundin museo) tai Museovirastoon ennen maankäyttötoimenpiteiden jatkamista, jotta voidaan arvioida mahdollinen dokumentointitarve (Muinaismuistolaki 295/1963, 14).

3.1.5 Maanomistus

Kuokkamaantien asutus on yksityisessä omistuksessa. Katu ja pelto-alue ovat kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen (A) alueelle.

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Strateginen aluerakenneyleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.3.2022. Siinä suunnittelualue on osana vähittäiskaupan suurvyöhykettä ja kuuluu Piispanmäen palvelukeskuksen alueeseen.

YLEISKAAVA

Yleiskaavassa (13.1.1992 hyväksytty oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010) suunnittelualue sijaitsee pientalojen asuntoalueella (AP) sekä palvelujen ja hallinnon alueella (P).



Asemakaavatyön likimääräinen sijainti on osoitettu yleiskaavaotteen punaisella rajatulla alueella.

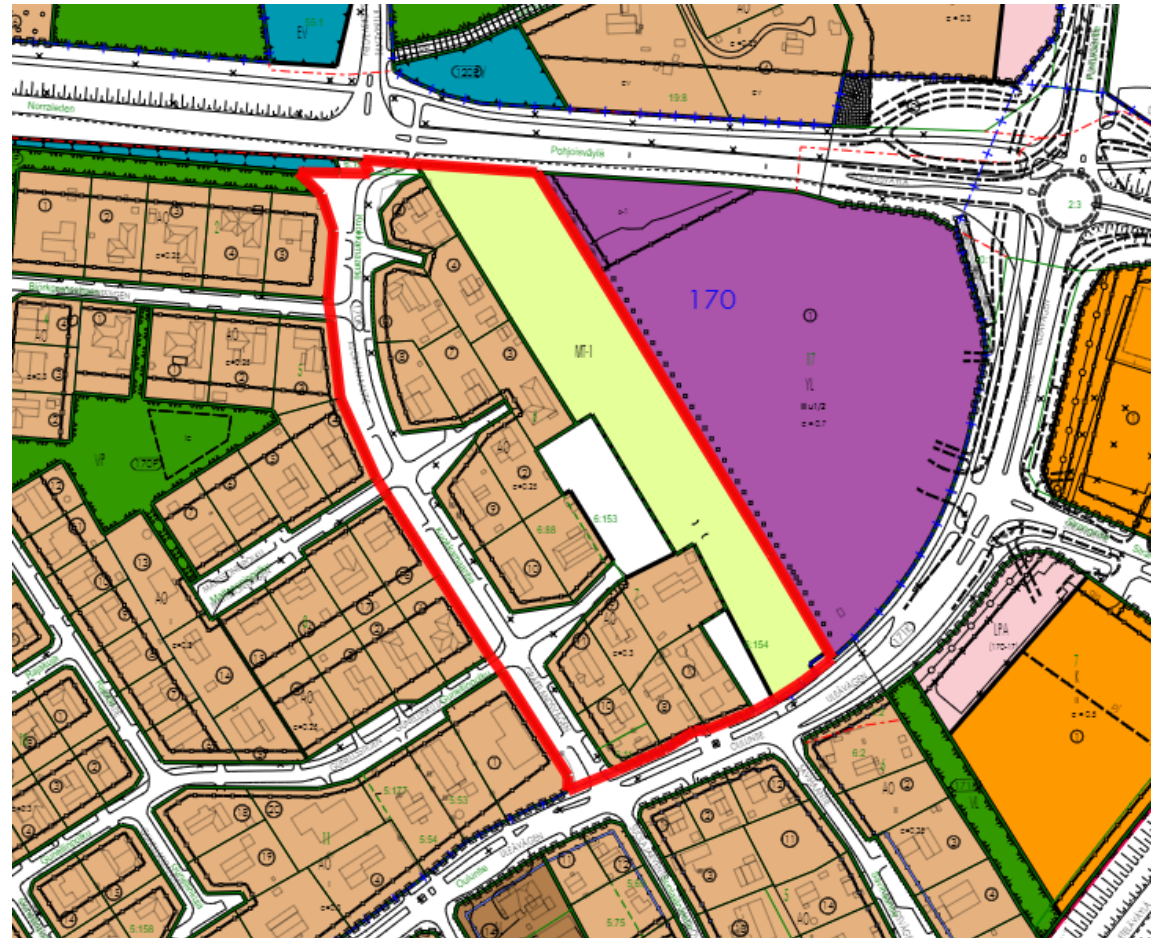
ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa kolme eri asemakaavaa (hyväksytty 1981, 1986 ja 2009).

Vuoden 1981 asemakaava käsittää Kuokkamaan asuinalueen. Alueen käyttötarkoitus on AO: Erillispientalojen korttelialue. Vuoden 1986 kaava käsittää katualuetta. Vuoden 2009 asemakaava käsittää Piispanmäen pellon, jonka käyttötarkoitus on MT-1: Peltoalue. Suunnittelualueella on myös kaksi kaavoittamatonta aluetta.

POHJAKARTTA

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.



Ote ajantasa-asetuksesta, jossa suunnittelualueen likimääräinen rajaus punaisella.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Maankäyttötiimi puolsi asemakaavoituksen aloittamista kokouksessaan 6.9.2023. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 2.10.2023 § 412 käynnistää asemakaavan laatimisen, ja että asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.

4.2 Keskeiset osalliset

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

K.H. Renlundin museo

Keski-Pohjanmaan pelastuslaitos

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto

Kokkolan Energia Oy

Kokkolan Energiaverkot Oy

Liikelaitos Kokkolan Vesi

Viria Link Oy

Anvia Telecom Oy (Elisa Oyj)

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Kokkolan kaupungin eri hallintokunnat

Lähiympäristön kiinteistön- ja vuokraoikeudenomistajat, yritykset, yhdistykset, toimijat ja asukkaat.

Ne rekisteröidyt paikalliset tai alueelliset yhteisöt, joiden toimialaan asemakaavatyö kuuluu.

4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

Vaihe mennyt	Tulevat vaiheet
--------------	-----------------

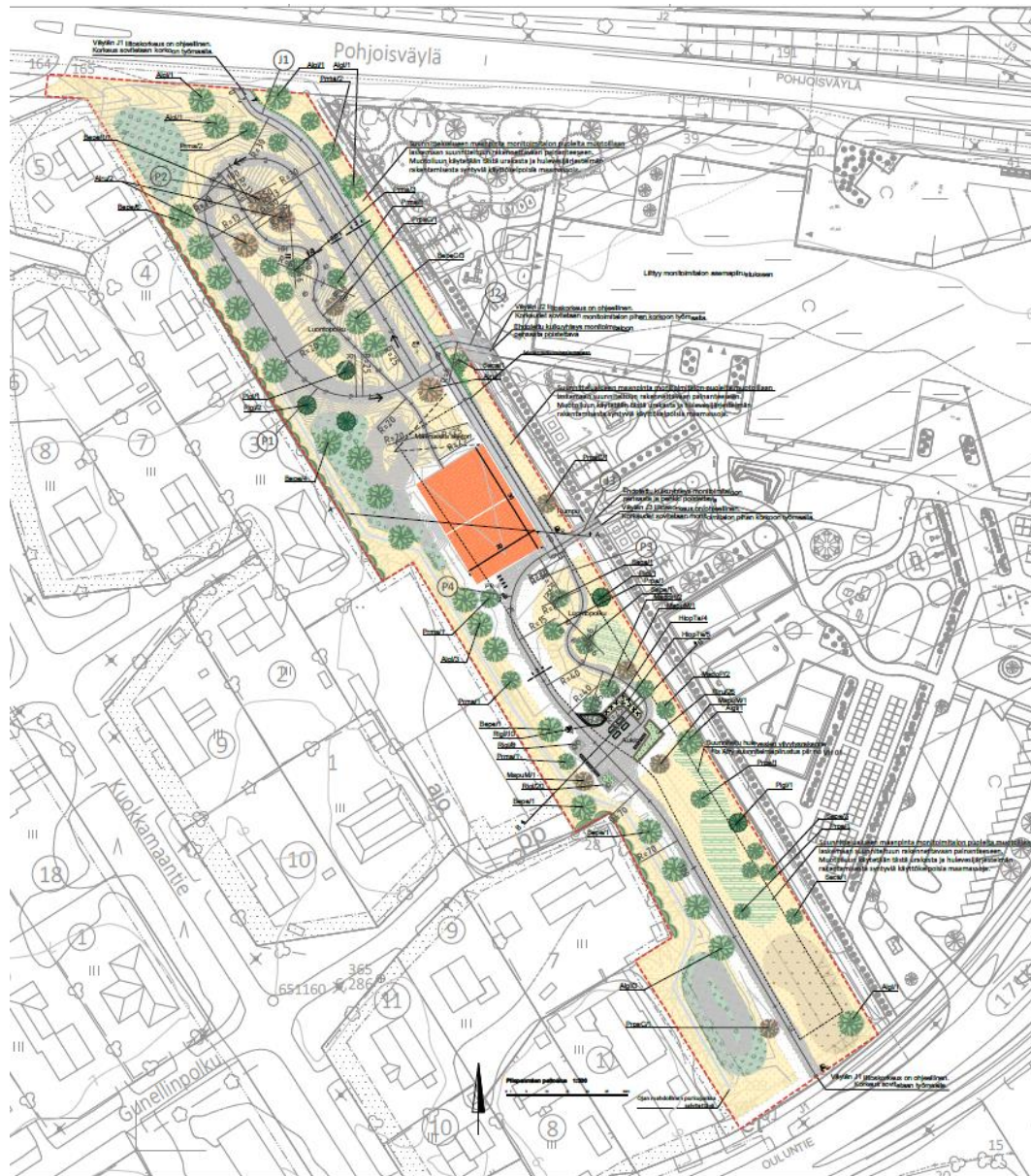
	<i>Pvm</i>	<i>Kokous / vaihe</i>	<i>§ ja kuvaus</i>
	2.10.2023 § 412	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti 2.10.2023 § 412: 1 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen 2 että asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus
	4.10.2023	Vireilletulosta ilmoittaminen	Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.
	25.10.2023	Yleisötilaisuus	Yleisötilaisuuteen osallistui 17 alueen asukasta.
	17.4.2024 §71	Kaupunkirakennelautakunta: Kaavaluonnos	Kaupunkirakennelautakunta päätti 17.4.2024 § 71 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemistä varten.
	25.4.- 27.5.2024	Valmisteluvaiheen kuuleminen	Kaavaluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa ja 3 mielipidettä. (Huom. tarkemmin liitteessä 2)
	15.5.2024	Yleisötilaisuus ja työpaja	Yleisötilaisuuteen ja työpajaan osallistui 9 alueen asukasta.
	2.10.2024 § 137	Kaupunkirakennelautakunta	Kaupunkirakennelautakunta päätti 2.10.2024 § 137 : 1 hyväksyä lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet 2 hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtävillä asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.
	10.10.- 11.11.2024	Kaavaehdotus nähtävillä	Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 10.10.-11.11.2024 välisen ajan. Lausuntoaikaa jatkettiin Keski-Pohjanmaan liitolle 15.11.2024 saakka heidän pyynnöstään. Nähtävillä olon aikana kaavasta saatiin kaksi lausuntoa ja yksi muistutus.
	TULEVAT:		
		Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus käsittelee nähtävilläoloaikana saapuneet lausunnot ja muistutukset. MRL 65 § mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

			<p>Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus (vähäinen / tavanomainen).</p> <p>MRL 67 § mukaan kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Jos kirjelmässä, jossa pyyntö on esitetty, on useita allekirjoittajia, voidaan tieto kaavan hyväksymisestä lähettää vain ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille.</p> <p>Vahvistunut asemakaava lähetetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 95 §:ssä mainituille tahoille.</p>
--	--	--	---

4.4 Viheraluesuunnitelma

Ramboll Oy:n laatima viheraluesuunnitelmaluonnos esiteltiin yleisötilaisuudessa 15.5.2024. Viheraluesuunnitelmassa on pyritty huomioimaan viereisen uuden koulun ja päiväkodin sekä lähialueen asukkaiden tarpeet. Puistosta löytyy monenlaisia aktiviteetteja eri ikäisille käyttäjille. Puistoon tulee istutuslaatikot pienimuotoista viljelyä varten, mäki mäenlaskuun sekä lyhyt kuntorata, joka muuntautuu talvisin hiihtoladuksi. Puiston keskelle on suunnitteilla teknumikenttä, joka voidaan talvella jäädyttää luistelua varten. Puusto tulee olemaan enimmäkseen lehtipuista koostuvaa, Ouluntienvierustalle tulee auringonkukkapelto ja muilta osin kasvillisuus on enimmäkseen niittyä.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset on huomioitu viheralueen jatkosuunnittelussa. Lyhyt kevyenliikenteenväylän osuus yksityisessä omistuksessa olevan kiinteistön läpi on poistettu. Monitoimitalon pihasta Pohjoisväylän suojatielle liittyvä pyörätien osuus on linjattu kulkemaan hieman etäämmällä asutuksesta. Viheraluesuunnitelma tullaan laittamaan kaavatyon valmistuttua nähtäville puistosuunnitelmana.



- PIIRUSTUSMERKINNÄT**
- Urakka-alue
 - S2
 - So M 110
 - Säilyvä kasvillisuus
 - Poistettava rakenne, lato
 - Istutettava havupuut: kolmen tukiseipään tuenta
 - tuotteistettu kasvualusta h=800 mm, VYL ravinteisuustyyppi 3
 - lehtipuuhaake h=70mm, Ø1000mm
 - Istutettava lehtipuut: kolmen tukiseipään tuenta
 - tuotteistettu kasvualusta h=600-800mm, VYL ravinteisuustyyppi 1
 - lehtipuuhaake h=70mm, Ø1000mm
 - Istutettavat lehtipensaat
 - tuotteistettu kasvualusta h=400mm
 - pohjalle lehtipuuhaake h=70, VYL ravinteisuustyyppi 2
 - Pensas
 - kasvualusta h=400mm, VYL ravinteisuustyyppi 2
 - cts kasviluettelo
 - Nurmi R4
 - kasvualusta tuotteistettu kasvualusta h=150mm, VYL ravinteisuustyyppi 2
 - Kukkiva niitty A3
 - kasvualusta h=50mm, ravinteisuustyyppi 3
 - Suomen niittysiemenseos kuiva metsänittiä 40% ja pohjaheinä 60%
 - Auringonkukka niitty A2
 - keväällä 2025 joukkoon kylvetään laikkuina veripilpan sekä hunajakukan siemenet 150kpl/m²
 - Kosteaa niitty A2, kasvualusta h=50 mm
 - suojaheinäseos 50 g / 100 m² sekä "kosteaa niitty"-siemenseos 100g / 100 m² (Suomen Niittysiemen Oy)
 - Sekametsitys, kasvualusta pohjamaa h=500
 - mänty, Pinus sylvestris, 20-30 cm 50%
 - kuusi, Picea abies, 30-60 cm, 10%
 - koivu, Betula pendula, 30-50 cm, 40%
 - Hiekkatekonurmi,
 - väri vihreä. Lappset softex tai vastaava tuote
 - cts työselostus
 - Asfaltti AB16, 40 mm
 - Kivituha
 - KaM 0-8 mm, h=50 mm harmaa
 - pohjalle suodatinkangas N3
 - Kivikate
 - seulonta Sr 6-12 mm, h=70 mm, pohjalle suodatinkangas N3
 - Graaniittinoppakiviä, tiililadonta, 90x90x90 mm harmaa
 - Maakivi
 - Ø 600-800 mm, upotettava asennus
 - 1/3 maan alle, 14 kpl
 - Luontopolku
 - KaM 0-8 mm, h=50 mm harmaa
 - Viljelylaatikko, koko 900*1000*2000 mm, kiinteä asennus, kts liite 1
 - Roska-astia
 - Tokset 60 l, RAL 7024, 5 kpl, kiinnitys erilliseen jalustaan
 - Kiertosuunta
 - Polkupyöräpysäköinti, U2 runkotelin 1000 mm D60 3 mm, RST,
 - Lehtovuori tai vastaava, asennusväli 1 m, 4 kpl
 - Penkki, esteetön, 6 kpl
 - 1950x655x930
 - Benkert banche Comfort 120 tai vastaava selkä- ja käsinjoilla
 - HH
 - Hyönteishotelli 1000x1000x2500 mm
 - Harviala Talliainen tai vastaava
 - Kasvillisuuden suoja-aita, kts työselostus
 - Sulkupuomi, 1,5 m musta, 2kpl kts työselostus



Kuvaote Piispanmäen puiston vihersuunnitelmasta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset

Yleiskaavassa palvelujen ja hallinnon alueen (P) osalta kaavamuuos ei täysin vastaa yleiskaavaa, mutta lähivirkistysalue on virkistyspalvelua. Lähivirkistysalueella on vähemmän vaikutuksia lähiympäristöön, kuin palvelurakentamisella. Täten laajempaa yleiskaavallista tarkastelua ei tarvita.

5.2 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen

Kaavaratkaisuun tehtiin muutoksia luonnoksen nähtävilläoloaikana saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella. Yksityisen kiinteistön läpi kulkenut lyhyt kevyenliikenteenväylänosuus on poistettu. Piispanmäen monitoimitalolta Pohjoisväylälle kulkeva kevyenliikenteenväylä on linjattu kulkemaan hieman kauempana asutuksesta. Kaksi uutta tonttia on siirretty osaksi korttelia 7. Tontin 5 laajennus on poistettu ja sen rajat on siirretty nykyisille paikoilleen. Kaava-alueelle on osoitettu yleismääräys, joka kirjattuna kohdassa 5.3.



LUONNOS



EHDOTUS

5.3 Ehdotukseen tehdyt tarkennukset

Kaavaehdotukseen esitetty seuraavia tarkennuksia ja muutoksia:

- Kaavakartasta on poistettu muutama symbolimainen merkintä ja ne on korvattu yleismääräyksellä:
ASEMAKAAVA-ALUEELLA SIJIATSEE ASEMAKAAVAKARTASSA OSOITETTUIEN JOHTO- JA LINJAVARAUSTEN LISÄKSI MYÖS MUITA JOHTOJA JA KAAPELEITA SEKÄ NIIHIN LIITTYVIÄ VÄHÄISIÄ LAITTEITA JA RAKENNELMIÄ. RAKENNUSHANKKEESEEN RYHTYVÄN TULEE VARMISTAA, ETTEI RAKENTAMISELLA TAI MUULLA TOIMENPITEELLÄ ESTETÄ MAHDOLLISUUTTA EM. JOHTOJEN JA RAKENNELMIEN UUSIMIS- TAI KUNNOSSAPITOTÖIDEN TEKEMISTÄ TAI VAIHTOEHTOISESTI SIIRTÄÄ NE KUSTANNUKSELLAAN JOHTOA HALLINNOIVAN TOIMIJAN KANSSA YHDESSÄ SOVITTAVIN PERIAATTEIN.
- Kaavaselistuksesta on poistettu maininnat koskien kaavaselistuksesta poistettuja symboleita.
- Kappaleen 3.2 osalta on täydennetty, että suunnittelualueeseen kuuluu myös pieni osa 1986 hyväksytyä asemakaavaa.
- Puiston vihersuunnitelmassa on päivitetty vastaamaan kaavaehdotusta. (Tarkemmin kappaleessa 4.4 ja liitteissä.)

5.4 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 170. kaupunginosaan lähivirkistysalue sekä kortteliin 7 kaksi uutta tonttia.

Käyttötarkoituksimerkinnot alueella ovat erillispientalojen korttelialue (AO), joka säilyy ennallaan, ja lähivirkistysalue (VL), joka mahdollistaa virkistystoiminnan entisellä peltoalueella. Tehokkuusluvut kortteleissa 6 ($e=0.25$) ja 7 ($e=0.3$) pysyvät ennallaan. Rakennusoikeus nousee korttelissa 7 kahden uuden tontin sekä tontin 1 laajennuksen myötä. Kerrosluku on kaksi (II) poiketen entisestä yhdestä (I), sillä alueella sijaitsee myös yli yksikerroksisia rakennuksia.

Virkistysalueelle on varattua tilaa hulevesien viivytystä varten (hule), jota tarvitaan alueelle Piispanmäen monitoimitalon hulevesien vuoksi. Hulevesiviivytys toteutetaan maanalaisena rakenteena. Kaava-alueelle on myös osoitettu yleismääräys, joka koskee johtoja ja kaapeleita sekä niihin liittyviä vähäisiä laitteita ja rakennelmia.

5.4.1 Mitoitus

Asemakaavatyön kokonaispinta-ala on n. 4,1 ha. Nykyisten kaavojen rakennusoikeudet ovat suunnittelualueella yhteenlaskettuna 4673,63 k-m² (tehokkuusluvut korttelissa 6 $e=0.25$ ja korttelissa 7 $e=0.3$). Kaavassa kortteliin seitsemän osoitetun kahden uuden tontin rakennusoikeus on 673,7 k-m². Korttelissa seitsemän on suurennettu tonttia yksi 197,2 m² ja täten tämän rakennusoikeus on nykyisin 393,04 k-m². Uusi yhteen laskettu rakennusoikeus kaava-alueella on 5406,5 k-m².

5.5 Aluevaraukset

5.5.1 Korttelialueet

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE (AO).

5.5.2 Peltoalue

PELTOALUE (MT-1) MUUTETAAN LÄHIVIRKISTYSALUEEKSI (VL).

5.5.3 Muut alueet

Katualuetta.

5.6 Suojeltavat rakennukset

Suunnittelualueella ei ole suojeltavia rakennuksia.

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämiselvällisyydestä määräävä MRL 9 § on tullut uudessa muodossaan voimaan 1.4.2015. Lain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioimaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Tämän kaavatyon osalta mahdollisesti olennaisiksi vaikutuksiksi on arvioitu seuraavat:

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön (MRA 1 §(1)):

*Arvio: Kyseessä on rakentunut alue sekä nykyiset alueella olevat toiminnot. Peltoalueen muuttuminen lähivirkistysalueeksi säilyttää viherrakennetta rakennetun ympäristön keskellä sekä luo laajempaa virkistyspalvelua koululle ja päiväkodille sekä lähialueen asukkaille. Tämä luo myönteisiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Myöskään kaavan mitoitus ei merkittävästi muutu. Kaavamuutoksella **ei ole merkittäviä vaikutuksia** maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, eikä elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.*

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen (MRA 1 § (4)).

Arvio: Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella on vähäisiä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, kun peltoalue muutetaan lähivirkistysalueeksi.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (MRA 1 § (5)).

Arvio: Asemakaavalla ja kaavanmuutoksella on positiivisia vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan. Lähivirkistysalue muodostaa vihreän keitaan muuten rakennetun ympäristön keskelle.

7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja –määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

8 NIMISTÖ

Nimistötiimi päätti 8.1.2024 pidetyssä kokouksessaan että, lähivirkistysalue (VL) saa nimen *Piispanmäen puisto*. Kaavalla ei muodostu uusia kaupunkeja, joten ei ole tarvetta uusille kadunnimille.

9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutuminen voi alkaa sen saatua lainvoiman, mahdollisesti alkuvuodesta 2025.

KOKKOLASSA 16.1.2025

Päivi Cainberg
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kokkola	Täyttämispvm	8.11.2024
Kaavan nimi	Asemakaava ja asemakaavan muutos Piispanmäen pelto ja Kuokkamaantien ympäristö		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	25.9.2024
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	2.10.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	272 170/6
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,1000	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,3126
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,7874

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	4,1367	100,90	5406	0,13	0,3093	733
A yhteensä	1,9902	48,1	5406	0,27	0,2443	733
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,2395	30,0	0	0,00	1,2395	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,9070	21,9	0	0,00	0,0208	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,0000	0,0	0		-1,1953	0
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	4,1367	100,90	5406	0,13	0,3093	733
A yhteensä	1,9902	48,1	5406	0,27	0,2443	733
AO	1,9902	100,0	5406	0,27	0,2443	733
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,2395	30,0	0	0,00	1,2395	0
VL	1,2395	100,0	0	0,00	1,2395	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,9070	21,9	0	0,00	0,0208	0
Kadut	0,9070	100,0	0	0,00	0,0208	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,0000	0,0	0		-1,1953	0
MT-1	0,0000	0,0	0		-1,1953	0
W yhteensä						

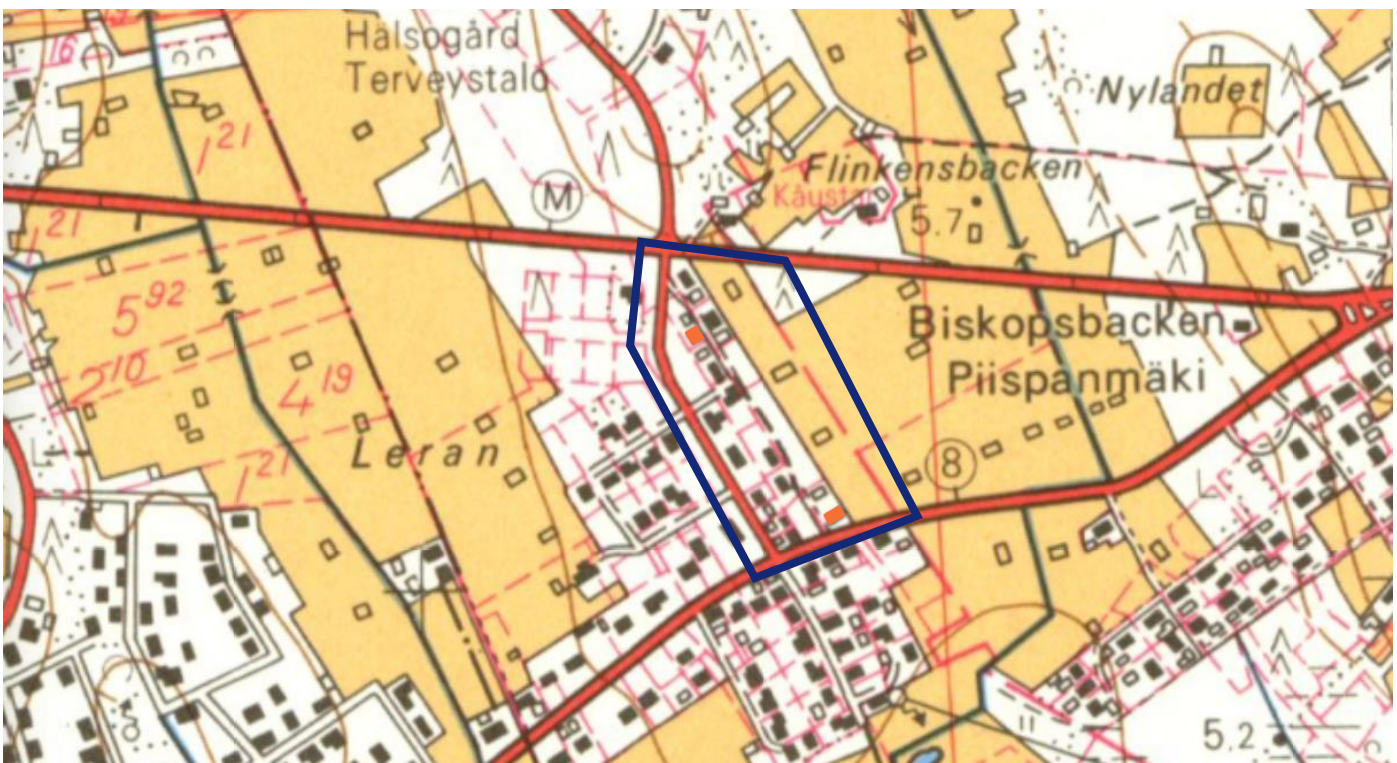
PIISPANMÄEN PELTO JA KUOKKAMAANTIEN YMPÄRISTÖ- RAKENNUSKANNAN KERROKSELLISUUSANALYYSI

27.10.2023

Karttalähteet: www.vanhatkartat.fi (1949-1992), <https://kartta.kokkola.fi/IMS> (2023) ja asemakaavakartat Kokkolan kaupunki. HUOM! Kartat eivät ole mittakaavassa.



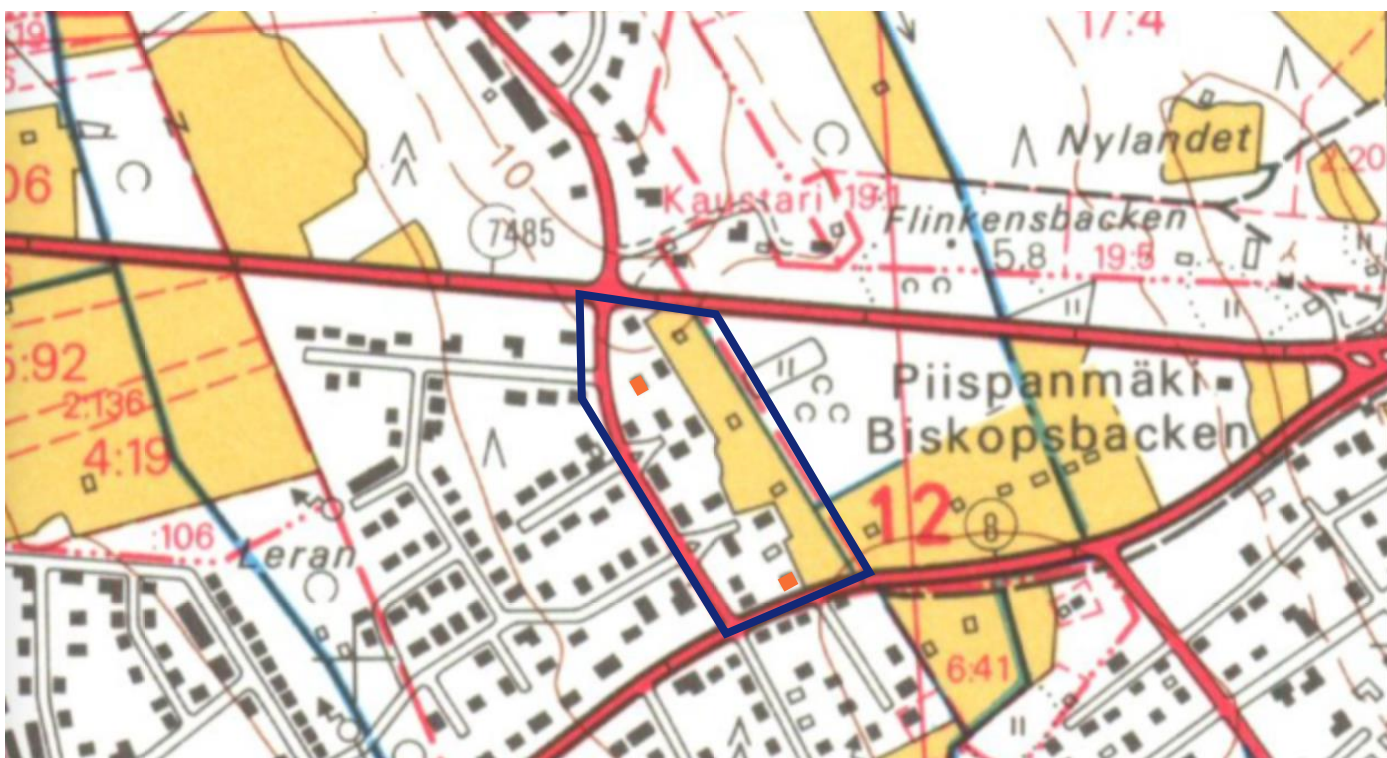
Karttaote 1949. Ajankohdasta ei rakennuksia jäljellä suunnittelualueella.



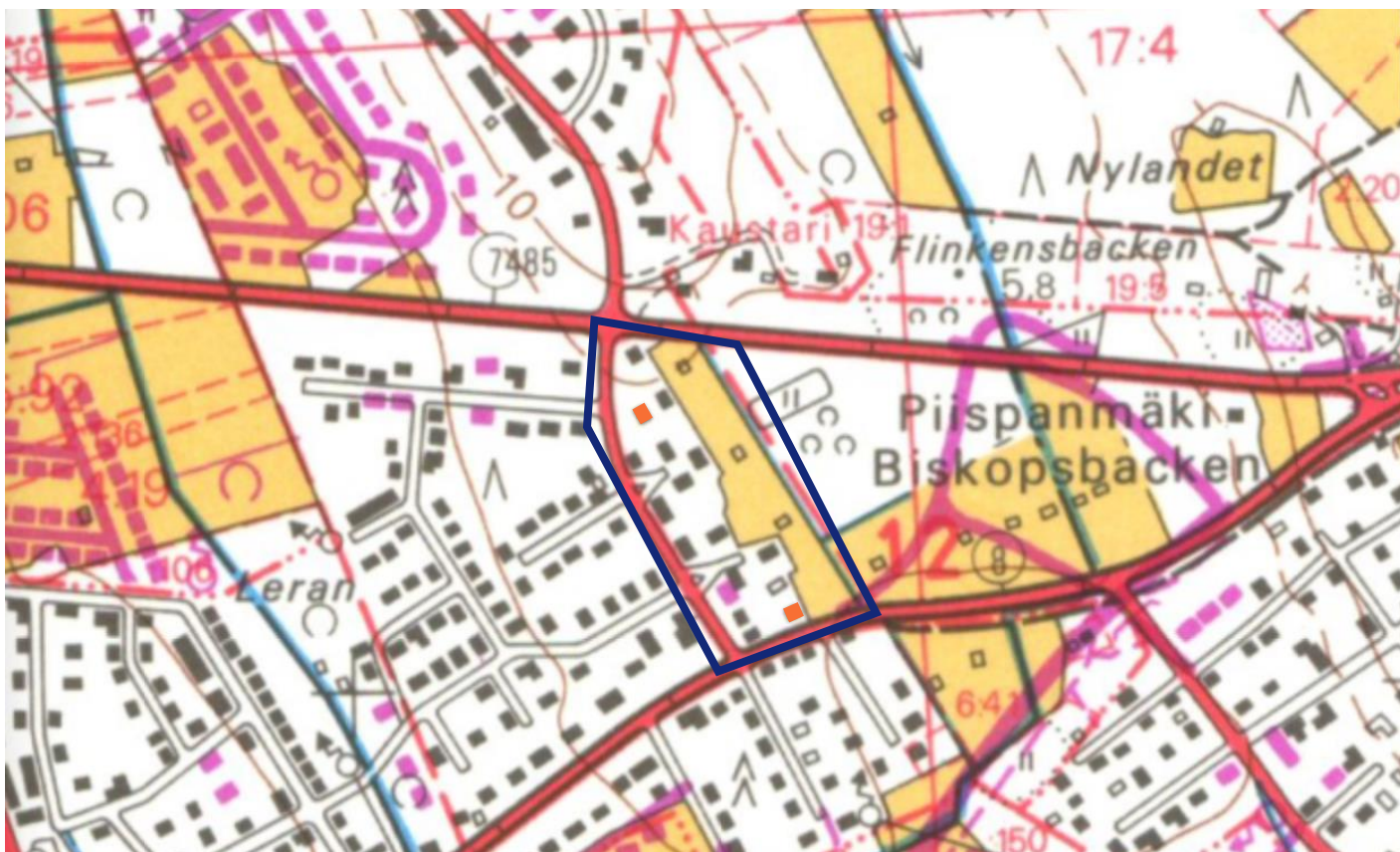
Karttaote 1972. Kuokkamaan alue on alkanut rakentua. Suurin osa suunnittelualueen rakennuksista säilyneet. Purettu rakennukset merkattu karttaan oranssilla.



Alueen asemakaava vuodelta 1981.



Karttaote 1986. Alue rakentunut edelleen kohti nykyistä tilaa. Suurin osa suunnittelualueen rakennuksista säilyneet. Puretut rakennukset merkattu karttaan oranssilla.



Karttaote 1992. Violetilla tussilla merkattu vuoden 1996 jälkeen rakentuneita rakennuksia. Puretut rakennukset merkattu karttaan oranssilla.



Ilmakuva 1979. 1960 jälkeen rakennetut Kuokkamaantien risteysalueet poikkeavat nykytilanteesta.



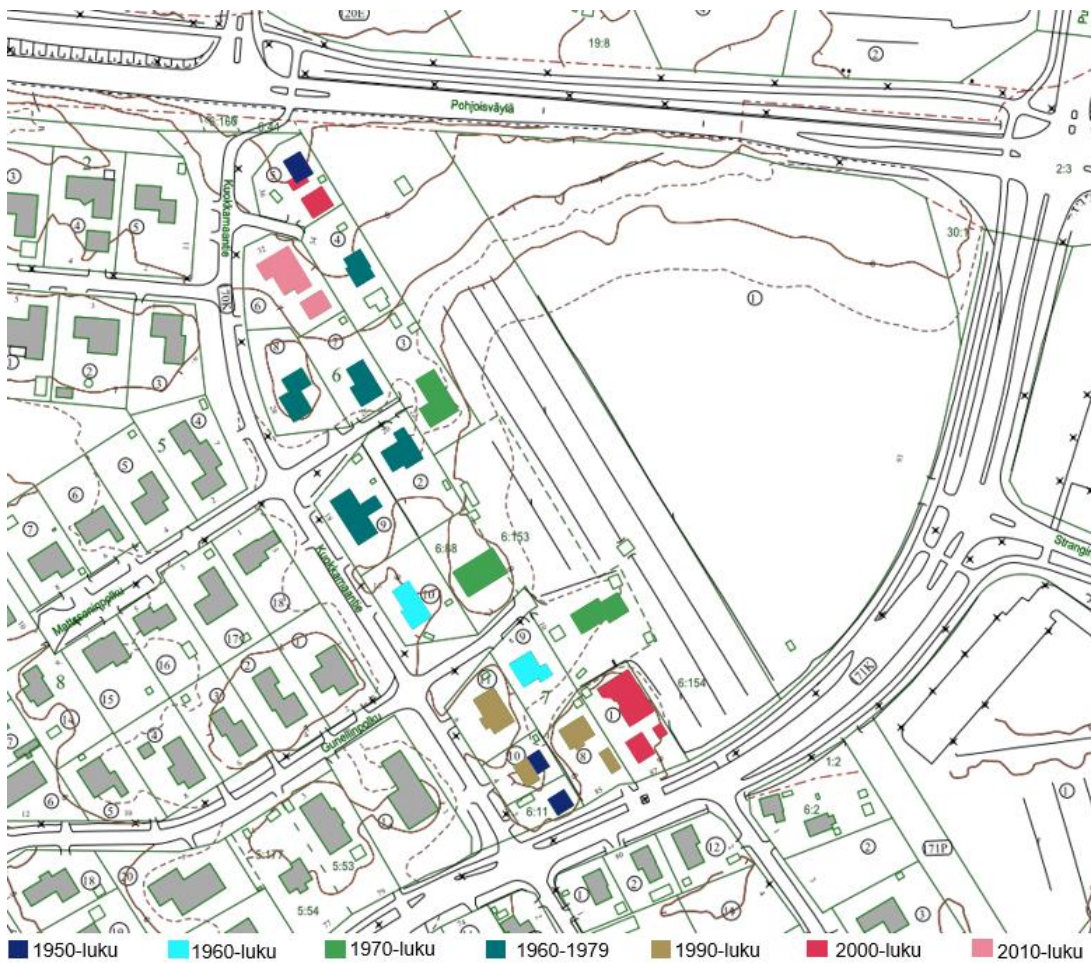
Ilmakuva 2002. Liikennejärjestelyt muutettu nykyiseen muotoon.



Ilmakuva 2007. Risteysalueiden nurmikkoalueet kasvaneet nykyiseen tilaansa.



Ilmakuva 2023. Piispanmäen monitoimitalon rakentaminen on alkanut. Pellon läpi kulkee rakentamisen aikainen ohi-kulku tie.



Koontikartta alueen rakennuskannan kerroksellisuudesta.

Ouluntie 85



Kuvaus

Puolitoistakerroksinen harjakattoinen pientalo. Julkisivussa punainen pystylauditus. Rakennuksen ulko-ovet ja ikkunoiden puitteet ovat valkoiset. Piel- ja kulmalaudat sekä tallin pilarit on maalattu mustalla värillä. Pihalla erillinen autokatos.

Valmistunut: 11.11.1999

Ouluntie 87



Kuvaus

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo. Julkisivu pääosin tummanharmaata pystylauditusta, tehosteena vaakalauditusta. Rakennuksen ulko-ovet ovat valkoisia. Pielilaudat ja muut somisteet sekä katon alus maalattu mustalla. Suojaisella pihalla myös saunarakennus. Kadun puolella oleva autotalli peittää näkymän päärakennukseen. Mustaksi maalattu lauta-aita tonttien rajalla.

Valmistunut: 7.11.2000

Kuokkamaantie 2



Kuvaus

Puolitoistakerroksinen pientalo, jossa punainen harjakatto. Perinteinen puutalo, jossa keltainen vaakalauditus ja puun väriset peililaudat sekä katonalus. Pihatien vasemmalla puolella varasto.

Valmistunut: 1950-luku

Kuokkamaantie 4



Kuvaus

Puolitoistakerroksinen harjakattoinen pientalo, jossa keltainen, leveä pystyлаudoitus. Pielilaudat ja katon ulkoneva päätykolmio maalattu valkoisella. Rakennuksessa ei ole nurkkalautoja. Yhteen kerrokseen tehty lisäosa on rakennettu 1997. Samalla lisäosan ja vanhan puolen julkisivu yhtenäistetty.

Valmistunut: 1950-luku, lisäosa 1997.

Kuokkamaantie 6



Kuvaus

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo. Rakennuksessa on kapea valkoinen pystyлаudoitus ja valkoiset ikkunanpuitteet. Pieli- ja nurkkalaudat on maalattu tummanruskealla. Pihatie laatoitettu. Autotalli on talon yhteydessä.

Valmistunut: 24.1.1991

Kuokkamaantie 8



Kuvaus

Kaksi- ja puolikerroksinen paritalo. Julkisivussa on harmaa vaakaláudoitus. Ikkunoiden puitteet ja ulko-ovet ovat valkoisia. Pieli- ja nurkkalaudat sekä katon alus on maalattu valkoisella. Rakennuksen etupuolella on uudehko valkoisella vaakarima-aidalla ympäröity terassi.

Valmistunut: 1.1.1963

Kuokkamaantie 10



Kuvaus

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo. Harjakatossa on ajan tyyliin sopiva matala harjakorkeus. Julkisivun tummansininen maalipinta näyttää vasta uusitulle. Ikkunoiden puitteet ja ulko-ovet ovat väriltään valkoisia. Myös kulma- ja pielilaudat on maalattu valkoisella. Erillinen autotalli.

Valmistunut: 1.1.1973

Kuokkamaantie 14



Kuvaus

Yksikerroksinen pientalo, jossa aumakatto pienellä päätykolmiolla. Aumakaton harjallinen päällysosa on tehty jälkeempään. Julkisivussa punainen pysty-laudoitus. Ikkunoiden puitteet ja ulko-ovet ovat väriltään valkoisia. Myös pieli- ja nurkkalaudat sekä katonalus maalattu valkoisella. Talli on talon yhteydessä.

Valmistunut: 1.1.1972

Kuokkamaantie 16



Kuvaus

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo. Julkisivussa punainen pysty-laudoitus. Talon ulko-ovi on väriltään musta, tallin ovet punaiset ja ikkunoiden puitteet valkoiset. Pieli- ja nurkkalaudat on maalattu valkoisella. Autotallin on talon yhteydessä.

Valmistunut: 1.1.1964

Kuokkamaantie 18



Kuvaus

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo. Julkisivumateriaalina valkoinen tiili. Katon ulkoneva päätykolmio laudoitettu harmaalla pystylaudalla. Puinen harmaa jätekatos tontin nurkalla, pihatien vastemmalla puolella. Ikkunoiden puitteet ovat valkoiset ja ulko-ovet mustat.

Valmistunut: 1960-79

Kuokkamaantie 20



Kuvaus

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo. Julkisivussa vaaleansininen vaakalautoitus. Ikkunoiden puitteet ja ulko-ovet ovat väriltään valkoiset. Pieli ja nurkkalaudat ovat myös valkoiset. Rakennuksessa on musta huopakatto.

Valmistunut: 1960-79

Kuokkamaantie 22



Kuvaus

Yksikerroksinen aumakattoinen pientalo. Julkisivumateriaalina on kirjava punatiili. Ikkunat ovat aikakaudelleen tyypillisesti suuret ja väriltään tummanruskeat. Myös ulko-ovet ovat tummanruskeat. Autotalli on talon yhteydessä.

Valmistunut: 1970 -luku

Kuokkamaantie 26



Kuvaus

Puolitoistakerroksinen harjakattoinen pientalo, jossa pääosin valkoinen tiilijulkisivu. Talon ulkoseinien yläosissa sekä katon päätykolmioissa on käytetty tehosteena tummanruskeaa pystylaudoitusta. Ikkunoiden puitteet ovat väriltään valkoiset.

Valmistunut: 1960-79

Kuokkamaantie 28



Kuvaus

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo, jossa punatiili julkisivu. Matalassa harjakatossa ulkoneva päätykolmio, jonka vaakalautoitus on väriltään punainen. Talon yhteydessä olevan tallin ovi on väriltään vaaleanruskea. Ikkunoiden puitteet ovat valkoiset ja pielilaudat mustat.

Valmistunut: 1960-79

Kuokkamaantie 32



Kuvaus

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo. Julkisivun vaakalautoitus on väriltään vaaleanvihreä. Ikkunoiden puitteet ja ulko-ovet ovat väriltään valkoiset. Myös pieli- ja kulmalaudat ovat valkoiset. Erillinen autokatos ja pihavarasto. Pihatien varressa on samaa tyyliä talon kanssa oleva jätekatos.

Valmistunut: 16.2.2016

Kuokkamaantie 34



Kuvaus

Puolitoistakerroksinen pientalo, jossa on punainen harjakatto. Perinteinen puutalon julkisivu on vuorattu vaaleanvihreällä vaakalaudoituksella. Ikkunoiden puitteet ovat valkoiset. Myös pieli- ja nurkkalaudat ovat valkoiset.

Valmistunut: 1960-79

Kuokkamaantie 36



Kuvaus

Puolitoistakerroksinen puutalo. Talon katto on punainen. Ulkoseinät on vuorattu vaaleankeltaisella vaakalaudalla. Ikkunoiden puitteen ja ovet ovat väriltään valkoiset. Talon etupuolella katettu ja aidattu terassi. Yläkerrassa suojaisa parveke. Pihassa on myös erillinen autokatoksen ja -tallin yhdistelmä.

Valmistunut: 1.1.1953, viimeinen muutos 10.5.2005

Piispanmäen pelto ja Kuokkamaantien ympäristö kaavaluonnos – Tiivistelmät lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Lausunto 1 / Suomen Erillisverkot

Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkkoo-Operaattoripalvelut liiketoimintaan.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Lausunto 2 / Keski-Pohjanmaan liitto

Keski-Pohjanmaan liitto toteaa, että asemakaavamuutosalue sisältyy voimassaolevassa maakunta-kaavassa 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 taajamien omaleimaisuutta sekä ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvojen huomioimista. Asemakaavan muutosluonnos on maakuntakaavan mukainen. Keski-Pohjanmaan liitolla ei ole muutoin huomautettavaa asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaava säilyttää ja turvaa ympäristö-, virkistys- ja luontoarvoja. Koulun suunnittelun yhteydessä on tutkittu alueen hulevesireitistöt ja toimenpidetarpeet. Hulevesijärjestelmän toteuttaminen ja virkistysalueen osoittaminen ovat olleet lähtökohtina peltoalueen hankinnalle.

Lausunto 3 / Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

ELY-keskuksella ei ole hankkeesta lausuntotarvetta, ellei sitä rajauksen osalta tarkisteta tai muutoin laadittavissa selvityksissä ilmene seikkoja, jotka edellyttäisivät ELY-keskuksen kantaa maankäytön vaikutuksiin. Kaavahanketta koskevat asiakirjat tulee kuitenkin toimittaa ELY-keskuksen tiedoksi.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Lausunto 4 / K.H. Renlundin museo

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain 295/1963 rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muutakaan arkeologista kulttuuriperintöä. Välittömästi alueen koillispuolella on muuksi kulttuuriperintökohteeksi luokiteltu kiviaita Piispanmäki mj rek 1000037975. Kiviaita on asianmukaisesti huomioitu Piispanmäen monitoimitalon kaavassa merkinnällä ska ja määräyksellä säilytettävä kiviaita. Näin ollen museolla ei ole huomautettavaa tai lisättävää kaavaluonnokseen arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta.

Kaupunkisuunnittelu

Rakennettu kulttuuriympäristö ja –maisema

Kaava-alueella ei ole tiedossa erityisiä rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja. Alueen rakennuskanta on muodostunut kerroksellisesti 1950- luvulta 2010- luvulle. Museon näkemyksen mukaan alueelle suunnitellut uudet rakennuspaikat lähivirkistysalueineen liittyvät jouhevasti jo olemassa olevaan ja muodostuvaan kaupunkirakenteeseen. Museolla ei ole huomauttamista luonnoksesta tältä osin.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Piispanmäen pelto ja Kuokkamaantien ympäristö kaavaluonnos – Tiivistelmät mielipiteistä ja kaavanlaatijan vastineet

Mielipide 1

Hieno metsä ja pelto pilattu taas yhdellä vankilan näköisellä betonibunkkerilla. Rauhallinen ja luonnonläheinen asuinympäristö mennyttä.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaava koskee peltoaluetta ja Kuokkamaan asuinalueita. Peltoalueelle ei ole osoitettu rakentamista vaan lähivirkistysalue. Palautteen todennetaan koskevan enemmänkin Piispanmäen koulun toteutuvaa hanketta.

Mielipide 2

Suunnitelma pellolle tulevasta jutuista oli meidän kohdalta pettymys. Alussa puhuttiin suojaavista ja puiden istuttamisesta pellon päähän, meidän ja ohikulkutien väliin. Näin olisi saatu helpotusta ohikulkutieltä kuuluvaan meteliin ja järkyttävään pölymäärään. Nyt kuitenkin suunnitelmassa oli vain pyörätie. Ihmettelen miksi tähän pitää rakentaa pyörätie ja ohjata kulkua koululle tästä kohtaa. Tämä risteys on muutenkin ruuhkaisina aamuina tietä ylittäville vaarallinen. Sadan metrin päähän on rakennettu hieno alikulku josta pääsisi turvallisesti koulun puolelle. Kukas nyt viitsii sieltä kiertää, jos tästä pääsee. Tähän asti olemme kuunnelleet kesäyöt mopo poikien menoja vain Kuokkamaantien puolelta. Jatkossa pääsevät rälläämään ihan molemmin puolin taloa, jos pyörätie pellolle toteutuu. Muutoin suunnitelma siitä mitä pellolle oli suunniteltu kuulosti hyvältä.

Kaavanlaatijan vastine:

Vihersuunnitelmaa on täydennetty ja saatu palaute on siinä huomioitu osoittamalla istutettavaksi enemmän puustoa. Vihersuunnitelmaa on laadittu rinnakkain kaavatyön kanssa ja tämä tullaan laittamaan nähtäville erikseen.

Pyörätien osalta nähdään tärkeänä tarve päästä varsinkin Rytimäen suunnalta virkistysalueen läpi, sillä etäisyys Piispanmäen alikululle on suhteellisen pitkä, ajatellen kävelijöitä, joten oikominen virkistysalueen läpi on todennäköistä. Siksi on ajateltu, että turvallinen rakennettu reitti päiväkotilaisille ja koululaisille on perusteltua. Uusi kevyenliikenteenväylä on kaavaehdotuksessa linjattu kulkemaan etäämmällä asutuksesta.

Uudelle kevyenliikenteenväylälle voidaan harkita puomien lisäämistä, joka estää mopolla ja vastaavilla kulkuneuvoilla liikkumisen kyseistä reittiä pitkin, kuitenkin mahdollistaen huoltotoimenpiteet kuten auruksen.

Kaupunkisuunnittelu

Mielipide 3 (8 asukasta allekirjoittanut)

Vastustamme jyrkästi kaavaluonnoksessa suunniteltua pyörätietä no 6:153 yli puistoalueelle koska se vie monta neliometriä tontista ja aiheuttaa häiriötä asukkaille. Kaupunki on jo lunastanut ison alueen, luulisi että se riittäisi ettei enää tarvitsisi ottaa yksityisen tontista.

Ouluntiellä on rakennettu uudet leveät pyörätiet ja liikennevalot tulee käyttöön lasten kulkua turvaamaan. Vanhemmat kuljettavat pienet lapset tarhaan ja kouluun, he eivät tarvitse tätä pyörätietä, sen sijaan se tulisi olemaan isompien lasten ja nuorten käytössä päivisin ja iltaisin ja aiheuttaisi häiriötä.

Kuokkamaantiellä on ollut varauksia pyörätielle alusta asti ja on toteutumatta vielä, sitä pitkin pääsisi myös turvallisesti Ouluntielle. Toivomme, että otatte huomioon mielipiteemme ja poistatte pyörätiesuunnitelman.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaehdotusvaiheessa kiinteistön 6:153 läpi kulkeva pyörätie on poistettu ja sen tilalle on osoitettu johtovaraus. Johtovaraus tarvitaan mm. alueen infrarakenteen turvaamiseksi. Johtovaraus säilyy osana tonttia, eikä tämä vaikuta tontin rakennusoikeuteen tai rakennusalaan.

Kaavallisesti ei ole tarvetta osoittaa kevyenliikenteenväylää Kuokkamaantien varteen. Kuokkamaantien katuleveys on niin suuri, että katusaneerauksen yhteydessä kevyenliikenteen väylä olisi mahdollista toteuttaa.

Piispanmäen pelto ja Kuokkamaantien ympäristö kaavaehdotus – Tiivistelmät lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Lausunto 1 / K.H. Renlundin museo

Museo tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön ja -maiseman sekä arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmista ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain 295/1963 rauhoittamia kiinteitä muinaisjään-
nöksiä eikä muutakaan arkeologista kulttuuriperintöä. Lähin arkeologinen kohde on välittömästi
kaava-alueen koillispuolella muuksi kulttuuriperintökohteeksi luokiteltu kiviaita *Piispanmäki mj
rek 1000037975*. Kiviaita on asianmukaisesti huomioitu Piispanmäen monitoimitalon kaavassa.
Näin ollen museolla ei ole huomautettavaa tai lisättävää kaavaehdotukseen arkeologisen kult-
tuuriperinnön näkökulmasta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja –maisema

Museon näkemyksen mukaan kaavaehdotus yhdistyy jouhevasti jo olemassa olevaan ja muo-
dostuvaan kaupunkirakenteeseen. Museolla ei ole tältä osin huomauttamista.
Asemakaavatyöhön liittyvät jatkokäsittely- ja mahdolliset lisäselvitysaineistot sekä päätökset pyy-
detään toimittamaan K.H. Renlundin museolle tiedoksi ja tarvittaessa lausuttaviksi.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Lausunto 2 / Keski-Pohjanmaan Liitto

Keski-Pohjanmaan liitto toteaa, että asemakaavamuutosalue sisältyy voimassaolevassa maa-
kuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle. Suunnittelumääräyksissä todetaan, että alueen yksi-
tyiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityishuomio yhdyskuntarakenteen eheyttä-
miseen sekä alavilla ja avoimilla alueilla sään ääri-ilmiöiden ja tulvariskien minimoimiseen. Li-
säksi suunnittelussa tulee korostaa taajamien omaleimaisuutta sekä ympäristö-, virkistys-,
luonto- ja kulttuuriarvojen huomioimista. Asemakaavan muutosehdotus on maakuntakaavan mu-
kainen. Keski-Pohjanmaan liitto katsoo, että kaava ratkaisulla parannetaan alueen käyttöä ja
viihtyvyyttä. Keski-Pohjanmaan liitolla ei ole muutoin huomautettavaa asemakaavasta ja asema-
kaavan muutoksesta koskien Piispanmäen peltoa ja Kuokkamaantien ympäristöä.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Piispanmäen pelto ja Kuokkamaantien ympäristö kaavaehdotus – Tiivistelmät muistutuksista ja kaavanlaatijan vastineet

Muistutus 1

Mitä tämä tarkoittaa?

Piispanmäen monitoimitalolta Pohjoisväylälle kulkeva kevyenliikenteenväylä on linjattu kulkemaan hieman kauempana asutuksesta.

Tarkoittaako tämä, että uusi suunnitteilla oleva pyörätie ei liity, jo olemassa olevaan suojatien kohtaan, vaan rakennetaan uusi ohikulkutien ylittävä suojatie vai miten se saadaan kulkemaan kauempana asutuksesta?

Mielestämme on täysin turhaa ja kallista rakentaa tämä pyörätie yhteys ohikulkutielle. Lindlin nurkalle on rakennettu uusi, turvallinen alikulku ja nyt sitten rakennetaan tämä uusi pyörätie, jota kaikki kaupungista päin tulevat koululaiset tulevat käyttämään. Kuka lähtee oikeasti kiertämään alikulun kautta, jos puiston poikki voi oikaista?

Voin vain kuvitella ne kesäyöt, kun jo nyt alueella päristelevät mopojengit pääsevät ajamaan puiston poikki ohikulkutieltä ja ouluntielle.
Läpi koko puiston.

Kaavanlaatijan vastine:

Kevyenliikenteenväylä on mahdollistettu kaavassa siten, että se sijoittuu kokonaisuudessa kaupungin omistamalle maalle. Se on myös ohjattu kulkemaan niin etäällä asutuksesta kuin mahdollista, mutta liittymä Pohjoisväylän ylittävälle suojatielle tulee väistämättä lähelle asutusta.

Suojatien poistaminen ei yksinään estäisi koululaisia tai muita kulkijoita oikaisemasta puistonläpi, joten suojatien jättäminen paikalleen on turvallisempi vaihtoehto. Suojatien turvallisuutta parannetaan uuden kevyenliikenteenväylän suunnittelun/rakentamisen yhteydessä.

Puisto ja koulunpiha toimivat kaikkien lähialueen asukkaiden lähiliikuntapaikkana. On siis perusteltua, että puistoon on kulku useammasta kuin yhdeltä suunnalta.