

Asemakaava ja asemakaavan muutos / Piispanmäen pelto ja Kuokkamaantien ympäristö / Hyväksyminen

Kaupunginhallitus 02.10.2023 § 412

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto ja vs.
kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

ASEMAKAAVATYÖN VIREILLE TULON SYY

Piispanmäen koulun ja päiväkodin käyttäjät aloittavat yhdessä kaupunkirakentamisen, puistot ja liikuntapaikat sekä kaupunkisuunnittelun kanssa pellon käytön suunnittelun, jonka tavoitteena valmistuvan kevään 2024 aikana. Koulun ja päiväkodin sekä lähiympäristön virkistysalustoimintojen lisäksi alueelle on tulossa hulevesiviivytys sekä suojavalli asutuksen suuntaan. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan myös Kuokkamaantien itäpuolen korttelialueen kaavalliset muutostarpeet.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualueeseen rajautuu pohjoisessa Pohjoisväylään, lännessä Kuokkamaantiehen siten, että Kuokkamaantie kuuluu osaksi suunnittelualuetta, etelässä Ouluntiehen ja idässä lähipalvelurakennusten sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen, johon parhaillaan rakentuu Piispanmäen monitoimitalo. Alue on kooltaan noin 4,1 hehtaaria.

Suunnittelualueesta suurin osa on Kokkolan kaupungin omistuksessa ja pieni osa on yksityisessä omistuksessa.

Liite A § 412

Kartat

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä taajamatoimintojen alue (A).

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Kokkolan strategisessa aluerakennelyskaavassa, hyväksytty 7.3.2022, suunnittelualue on osana vähittäiskaupan suurvyöhykettä ja kuuluu Piispanmäen palvelukeskuksen alueeseen.

YLEISKAAVA

Yleiskaavassa (13.1.1992 hyv. oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010) suunnittelualueelle on osoitettu merkintä AP: Pientalojen asuntoalue sekä P: Palvelujen ja hallinnon alue.

NYKYINEN ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa kaksi eri asemakaavaa (hyväksytty 1981 ja 2009). Vuoden 1981 asemakaava käsittää Kuokkamaan asuinalueen. Alueen käyttötarkoitus on AO: Erillispientalojen korttelialue.

Vuoden 2009 asemakaava käsittää Piispanmäen pellon, jonka käyttötarkoitus on MT-1: Peltoalue. Suunnittelualueella on myös kaavoittamattomia alueita.

MAANKÄYTTÖTIIMI

Kokkolan kaupungin maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessa 6.9.2023 ja päätti viedä käynnistämispäätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Kyseessä on asemakaavatyö kaupungin omasta aloitteesta, josta ei lähtökohtaisesti laadita maankäytösopimuksia. Mahdolliset tonttien laajennukset myydään normaalien kaupungin myyntiperiaatteiden mukaisesti.

HYVÄKSYMINEN

Asemakaavamuutos on luonteeltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää:

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

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 17.04.2024 § 71

Valmistelijat:

kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

LÄHTÖKOHDAT

Aloite asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta on kaupungin.

Piispanmäen koulun ja päiväkodin käyttäjät aloittavat yhdessä kaupunkirakentamisen, puistot ja liikuntapaikat sekä kaupunkisuunnittelun kanssa pellon käytön suunnittelun, jonka tavoitellaan valmistuvan kevään 2024 aikana. Koulun ja päiväkodin sekä lähiympäristön virkistysalustoimintojen lisäksi alueelle on tulossa hulevesiviivytys sekä kaukolämmön välipumppaamo. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan myös Kuokkamaantien itäpuolen korttelialueen kaavalliset muutostarpeet.

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.

Kaupunginhallitus on 2.10.2023 § 412 päättänyt asemakaavatyön käynnistämisestä. Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

MAANOMISTUS

Kuokkamaantien asutus on yksityisessä omistuksessa. Katu ja peltoalue ovat kaupungin omistuksessa.

KAVALUONNOKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaluonnoksen päivämäärällä 10.4.2024.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 170. kaupungonosan korttelit 6 ja 7, katualuetta sekä lähivirkistysalue. Keskeiset kaavaratkaisussa osoitetut käyttötarkoituserikinnät on erillispientalojen korttelialue (AO) Kuokkamaantien kortteleissa 6 ja 7 sekä lähivirkistysalue (VL), joka mahdollistaa virkistystoiminnan Piispanmäen pellon alueella.

Kaavaratkaisussa AO -korttelialueiden tehokkuusluvut (korttelissa 6 $e=0,25$ ja korttelissa 7 $e=0,3$) eivät muutu nykyisestä. Kokonaisrakennusoikeus nousee kaavaratkaisun myötä n. 13 %, kahden uuden tontin sekä tonttien laajennuksien myötä. Korkein sallittu kerrosluku kortteleissa on kaksi (II).

Nimistötiimi on päättänyt kokouksessaan 8.1.2024 antaa virkistysalueelle (VL) nimen Piispanmäen puisto.

Liite A Kaavaluonnoskartta
Liite B Kaavaselostus

Kaupunkiympäristöjohtaja

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

Päätös Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 02.10.2024 § 137

Valmistelija kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

KAAVATYÖN VAIHEET

Kaupunginhallitus on 2.10.2023 § 412 päättänyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen käynnistämisestä. Asemakaava ja

asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Lähialueen asukkaille pidettiin yleisötilaisuus 25.10.2025.

Kaupunkirakennelautakunta päätti 17.4.2024 § 71 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten. Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 25.4.-27.5.2024 välisen ajan.

Nähtävillä olon yhteydessä pidettiin alueen osallisille yleisötilaisuus ja työpaja 15.5.2024.

Kaavaluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Lausunnot kaavaluonnoksesta jättivät Suomen Erillisverkot Oy, Keski-Pohjanmaan Liitto, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus ja K.H. Renlundin museo. Lausunnossaan Keski-Pohjanmaan liitto toteaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen sekä alavilla ja avoimilla alueilla sään ääri-ilmiöiden ja tulvariskin minimoimiseen.

Mielipiteissä toivottiin lisää puustoa puiston pohjoispäähän suojaamaan asuinalueita Pohjoisväylän melulta ja pölyltä. Pohjoisväylän ylittävää suojatietä pidetään turvattomana ja suojatieltä puiston läpi kulkevan kevyenliikenteenväylän pelätään aiheuttavan häiriötä lähiasukkaille. Kuokkamaantieltä yksityisen kiinteistön läpi kulkevaa kevyenliikenteenväylää pidetään myös ei toivottuna.

KAVALUONNOKSESTA KAAVAEHDOTUKSEEN

Kaavaehdotukseen on tulleiden lausuntojen ja mielipiteiden perusteella tehty muutoksia. Yksityisen kiinteistön läpi kulkenut lyhyt kevyenliikenteenväylänosuus on poistettu ja sen tilalle on osoitettu johtovaraus. Piispanmäen monitoimitalolta Pohjoisväylälle kulkeva kevyenliikenteenväylä on linjattu kulkemaan hieman etäämmällä asutuksesta. Kaksi uutta tonttia on siirretty osaksi korttelia 7. Tontin 5 laajennus on poistettu ja sen rajat on siirretty nykyisille paikoilleen.

KAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaehdotuksen päivämäärällä 25.9.2024.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 170. kaupunginosan korttelit 6 ja 7, katualueita sekä lähivirkistysaluetta. Käyttötarkoituksmerkinnät kaava-alueella ovat AO (erillispientalojen korttelialue) ja VL (lähivirkistysalue).

Liite A Kaavaehdotuskartta

Liite B Kaavaselostus

OHEISAINEISTO Rakennuskannan kerroksellisuusanalyysi
OHEISAINEISTO Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet
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.

Kaupunginhallitus 10.02.2025 § 53
715/10.02.03/2023

Valmistelijat

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg, kaupungeingeodeetti
Matti Kivistö ja kaava-suunnittelija Meri Ukonmurto

KAVAEHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄ OLO

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 10.10.-11.11.2024 välisen ajan. Nähtävillä olo aikaa jatkettiin Kesi-Pohjanmaan liitolle heidän pyynnöstään 15.11.2024 saakka.

Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa ja yksi muistutus.

Lausunnoissaan K.H. Renlundin museo ja Keski-Pohjanmaan liitto totesivat, että heillä ei ole kaavaehdotukseen lisättävää tai huomautettavaa.

Muistutuksessa pyydettiin selventämään kevyenliikenteen väylään kohdistuvia muutoksia. Kuokkamaantien jatkeena olevaa, Pohjoisväylän ylittävää nykyistä suojatietä, pidetään vaarallisena ja Pohjoisväylältä monitoimitalon pihalle kulkevan kevyenliikenteenväylän pelätään aiheuttavan häiriötä alueen asukkaille.

TEKNISET MUUTOKSET

Kaavaehdotukseen on nähtävillä olon jälkeen tehty seuraavia tarkennuksia: Kaavakartasta on poistettu muutama symboli ja ne on korvattu yleismääräyksellä. Selostukseen on täydennetty tiedot 1986 asemakaavan osalta, josta kuuluu pieni osa kaava-alueeseen. Lisäksi selostukseen on päivitetty Piispanmäen puiston vihersuunnitelman ajantasaiset tiedot.

KAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaehdotuksen päivämäärällä 25.9.2024.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 170. kaupunginosan korttelit 6 ja 7, katualuetta sekä lähivirkistysaluetta.

Käyttötarkoituserkinnät kaava-alueella ovat AO (erillispientalojen korttelialue) ja VL (lähivirkistysalue).

Liite A Kaavaehdotuskartta

Liite B Kaavaselostus

Liite C Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä kaavanlaatijan vastineet

OHEISAINEISTO Rakennuskannan kerroksellisuusanalyysi
OHEISAINEISTO Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset alkuperäisinä

MAANKÄYTTÖSOPIMUSTARVE

Kaavamuutoksessa nykyisten tonttien rakennustehokkuus säilyy nykyisellään. Kaavamuutoksella muodostuu kaksi uutta asuinpientalotonttia. Kokkolan maankäyttö- ja asuntopoliittisessa ohjelmassa (hyväksytty kaupunginvaltuusto 14.6.2021 § 61) on täydennetty kaupunginhallituksen 14.4.2014 päätöstä maankäytösopimuksista seuraavasti: Mikäli kiinteistöllä tai saman omistajan samalla kaava-alueella sijaitsevilla kiinteistöillä on asuttu/asumiskuntoinen rakennus, maanomistajan kaava-alueella omistamasta maapinta-alasta vähennetään 7000 m². Luku perustuu laskennallisiin tonttikokoihin 2 x uusi tontti a´ 2000 m² ja nykyinen tontti a´ 3000 m². Sopimuskorvaus lasketaan jäljelle jäävästä pinta-alasta. Tämän pohjalta ei ole tarvetta maankäytösopimuksen laatimiselle.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä ehdotusvaiheen lausuntoihin annetut vastineet.
2. hyväksyä teknisenä muutoksena kaavakartasta poistettujen symbolien korvaaminen yleismääräyksellä ja pienet muutokset kaavaselostukseen.
3. että maankäytösopimuksen laatimistarvetta ei ole.
4. hyväksyä asemakaavan ja asemakaavan muutoksen Piispanmäen pelto ja Kuokkamaantien ympäristö / 170. kaupunginosan korttelit 6 ja 7 sekä Piispanmäen pelto.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.