



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS / KÄLVIÄN OPISTO

EHDOTUS 3.12.2024 / 25.2.2025



 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 320. kaupunginosan korttelia 1450, puistoaluetta, urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta sekä katu- ja vesialuetta.

Kaavan tunnus: 320/6

Kaavan päiväys: 17.9.2024 Luonnos, 3.12.2024 Ehdotus, 25.2.2025 tekniset muutokset

Kaavatyön koodi: G162

Asiakirjatunnus: 1/10.02.03/2024

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

Suunnittelutyöryhmä: kaavoitusarkkitehti Mikko Karvonen p. 040 8065 823 (vastuullinen suunnittelija), erityisasiantuntija Jouni Laitinen p. 044 7809 360; sähköposti: etunimi.sukunimi@kokkola.fi.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee lähellä Kälviän keskustaa. Aluetta rajaavat lännessä Kälviänjoen uoma, pohjoisessa ja idässä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueet sekä etelässä rautatiealue. Suunnittelualue sisältää kiinteistön 272-320-42-33 sekä osan kiinteistöstä 272-320-42-34. Kannen karttaotteessa on esitetty likimääräinen suunnittelualueen raja-alue opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos – Kälviän opisto*. Kaavamuu- tos on tullut ajankohtaiseksi opiston laajennushankkeen ja paikoitustilan tarpeiden johdosta. Aloitteen kaavan muuttamiselle on tehnyt Keski-Pohjanmaan koulutusyhtymä. Maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessaan 31.1.2024 ja päätti puoltaa aloitetta.

Kaavaratkaisussa on tutkittu opiston suunnitteilla olevan laajennuksen sekä mahdollisten myöhempien tarpeiden mahdollistamista. Muutos- työssä on tarkasteltu aluerajauksia, rakennusoikeuden määrää, kerroslukua, pysäköinti- ja liikennejärjestelyjä sekä maisema-arvojen säilymistä.

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
2 TIIVISTELMÄ	4
2 SAMMANDRAG	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	7
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN	9
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen	9
4.2 Keskeiset osalliset	9
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset	10
4.4 Ehdotukseen tehdyt tarkennukset	11
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset	11
5.2 Kaavan perusrakenne	11
5.3 Mitoitus	12
5.4 Aluevaraukset	12
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	12
7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	13
8 NIMISTÖ	13
9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13

LIITTEET

Selostuksen liite 1: Valmisteluvaiheen lausunnot ja kaavan laatijan vastineet

Selostuksen liite 2: Ehdotusvaiheen lausunnot ja kaavan laatijan vastineet

2 TIIVISTELMÄ

Suunnittelualue sijaitsee lähellä Kälviän keskustaa. Aluetta rajaavat lännessä Kälviänjoen uoma, pohjoisessa ja idässä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueet sekä etelässä rautatiealue. Suunnittelualue sisältää kiinteistön 272-320-42-33 sekä osan kiinteistöstä 272-320-42-34.

Aloitteen kaavan muuttamiselle on tehnyt Keski-Pohjanmaan koulutusyhtymä 28.12.2023. Kaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi opiston laajennushankkeen ja paikoitustilan tarpeiden johdosta. Kaavaratkaisussa on tutkittu opiston suunnitteilla olevan laajennuksen sekä mahdollisten myöhempien tarpeiden mahdollistamista. Muutostyössä on tarkasteltu aluerajauksia, rakennusoikeuden määrää, kerroslukua, pysäköinti- ja liikennejärjestelyjä sekä maisema-arvojen säilymistä.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 11.3.2024 § 99 käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen. Asemakaavatyö on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaavoitettavan alueen kokonaispinta-ala on n. 2,0 ha. Korttelialueelle C-1 (keskustoimintojen korttelialue) on osoitettu rakennusoikeutta tontti-tehokkuusluvun $e=0.5$ mukaan. Suurin sallittu kerrosluku on $II_{u1/4}$. Lisäksi kortteliin on osoitettu säilytettäviä sekä istutettavia osia sekä paikoitusta.

Käsittelyvaiheet on kuvattu kohdassa 4.3.

2 SAMMANDRAG

Planområdet ligger i närheten av Kelviå centrum. Området avgränsas i väst av Kälviånjokis fåra, i norr och öst av områden för idrotts- och rekreationstjänster samt i syd av järnvägsområde. Planområdet omfattar fastigheten 272-320-42-33 samt en del av fastigheten 272-320-42-34.

Initiativet till ändringen av planen har tagits av Keski-Pohjanmaan koulutusyhtymä 28.12.2023. Planändringen har blivit aktuell på grund av institutets utbyggnadsprojekt och behov av parkeringsutrymme. I planlösningen har undersökts möjligheten att förverkliga institutets nu planerade utbyggnad och eventuella senare behov. I ändringsarbetet har man granskat områdesgränser, mängden byggrätt, våningstal, parkerings- och trafikarrangemang samt bevarandet av landskapsvärden.

Stadsstyrelsen beslöt på sitt sammanträde 11.3.2024 § 99 inleda utarbetandet av en detaljplaneändring. Detaljplanearbetet har ringa/sedvanliga inverknings och godkänns av stadsstyrelsen.

Totalarealen på området som ska planläggas är ca 2,0 ha. För kvartersområde C-1 (kvartersområde för centrumfunktioner) har anvisats byggrätt enligt exploateringstalet $e=0.5$. Det största tillåtna våningstalet är $II_{u1/4}$. Därtill har för kvarteret anvisats områden som ska bevaras och planteras samt parkering.

Behandlingsfaserna har beskrivits i punkt 4.3.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kälviän keskustan tuntumassa. Alueella sijaitsee opistorakennus, jonka laajennuksen rakennuslupa on hyväksytty 16.5.2023. Opiston tontti sijaitsee maiseman reunakohdassa, pohjoisesta ja idästä sitä ympäröivät pellot (asemakaavan mukainen käyttötarkoitus VU Urheilu- ja virkistyspalveluiden korttelialue), etelässä rautatie ja lännessä Kälviänjoen haara, jonka takana on Kälviän keskusta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen ympäristöä leimaavat pellot ja Kälviänjoen polveilevat haarat, sekä näitä reunustava puusto. Tällä puustolla on merkitystä sekä maisemallisesti että luonnonympäristönä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee olemassa oleva opistorakennus, jota tul- laan laajentamaan. Rakennukseen ei liity erityisiä arkkitehtonisia tai historiallisia arvoja. Suunnittelualueetta ympäröi Kälviän keskusta- ja taajama-alue, johon opiston kiinteistö ei liity suoraan vaan joki-, pelto- ja ratavyöhykkeiden välityksellä.



Ilmakuva alueelta, jossa suunnittelualueen likimääräinen rajaus punaisella.

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 tai Museovirastoon ennen maankäyttötoimenpiteiden jatkamista, jotta voidaan arvioida mahdollinen dokumentointitarve (Muinaismuistolaki 295/1963, 14).

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Keski-Pohjanmaan koulutusyhtymän omistuksessa, vähäisemmiltä osin kaupungin omistuksessa. Koulutusyhtymä ja kaupunki ovat käyneet neuvotteluja siitä, että yhtymä ostaisi kaupungin alueet.

3.1.6 Radan läheisyys

Väyläviraston lausunnon mukaisesti alueelle kaavoittamisesta/rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille, painumia rataa tai radan ja radan varusteiden siirtymiä tai muuta haittaa rautatielle tai junaliikenteelle. Radan läheisyyteen sijoitettavien rakenteiden tulee olla rakennettavissa ja kunnossapidettävissä täysin korttelialueen puolelta ja lisäksi on huomioitava sähköradan aiheuttamat rajoitteet. Näistä rajoitteista lausunnossa todetaan seuraavaa: kaikessa radan läheisyyteen sijoituvassa rakentamisessa on huomioitava sähköradan turvallisuusetäisyydet ja niiden aiheuttamat rajoitukset rakennusten rakentamiseen, kunnossapitoon ja käyttöön. Sähköradan rakenteissa kulkee hengenvaarallinen 25 000 V jännite noin 3,5 metrin korkeudesta ylöspäin. Sivullisten tulee pysytellä kaikissa olosuhteissa vähintään 2 metrin etäisyydellä jännitteisistä osista (myös sähköratapylväässä sijaitsevasta paluujohtimesta) ja työkoneiden on pysyteltävä vähintään 3 metrin etäisyydellä jännitteisistä osista. Lisäksi lausunnossa on lueteltu Liikenneviraston ohjeet, joita tulee noudattaa.

Hulevesiä ei saa johtaa rata-alueelle tai radan kuivatusjärjestelmiin. Viereinen Kälviänjoki on luonteva väylä hulevesien purkamiselle.

Melun osalta kaavoituksessa/rakentamisessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot. Lisäksi on huomioitava junaliikenteestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta. Tärinän osalta kaavoituksessa/rakentamisessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278).

Lisätietoa ylläolevaan Väyläviraston 11.11.2024 (Väylä/6746/03.01.02)/2024 antamassa lausunnossa.

3.1.7 Maakaapelit

Verkko Korpela Oy:n lausunnon mukaisesti (liitteenä) kaava-alueella on maakaapeliverkostoa, joka tulee huomioida aluetta rakennettaessa. Jos rakentaminen vaatii verkoston tai sen osan muuttamista tai siirtämistä, tulee rakentajan olla yhteydessä verkkoyhtiöön.

3.2 Suunnittelutilanne

MAAKUNTAKAAVA

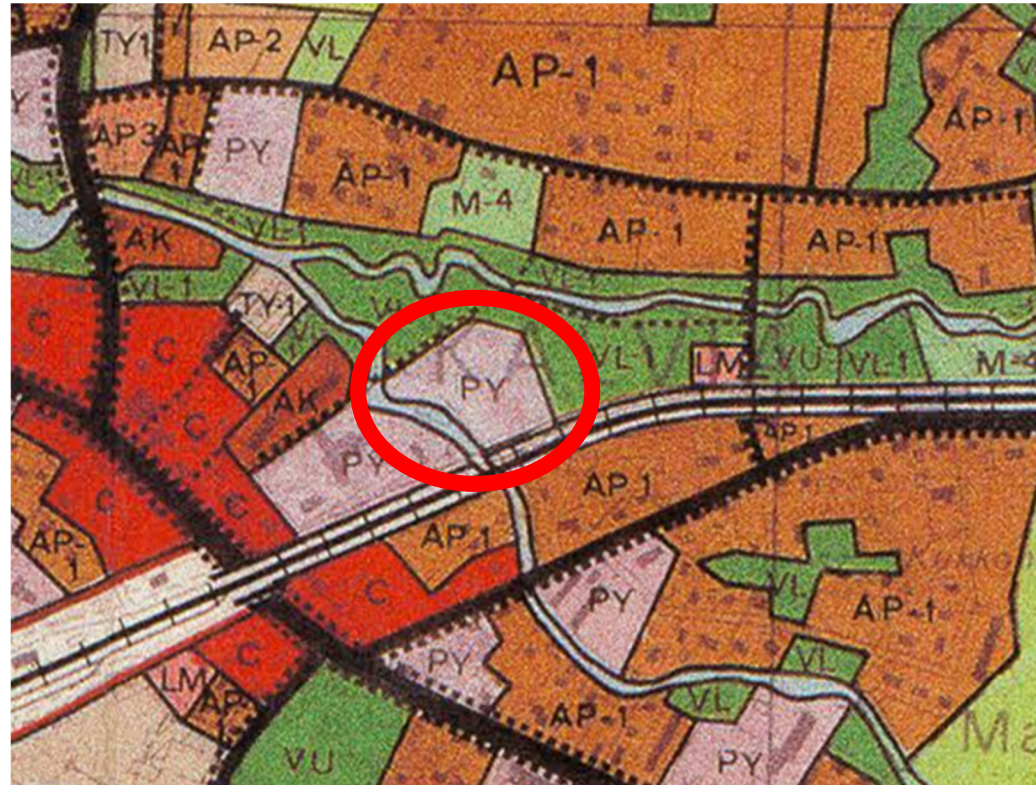
Maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen (A) ja keskustatoimintojen (C) alueelle. Suunnittelualue on osa maakunnallisesti tai seudullisesti arvokasta maisema-alueetta.

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Strategisessa aluerakenneyleiskaavassa (hyv. 7.3.2022) alue on osa maakunnallisesti merkittäväksi maisema-alueeksi luokiteltua Kälviä kirkonkylän ja Kälviäjoen kulttuurimaisemaa.

OSAYLEISKAAVA

Osayleiskaavassa (28.4.1988 hyv. Kälviän kirkonseudun osayleiskaava 2010) opisto sijaitsee julkisten palvelujen ja hallinnon alueella (PY). Kiinteistön suunniteltu laajennusalue sijaitsee lähivirkistysalueella (VL-1).

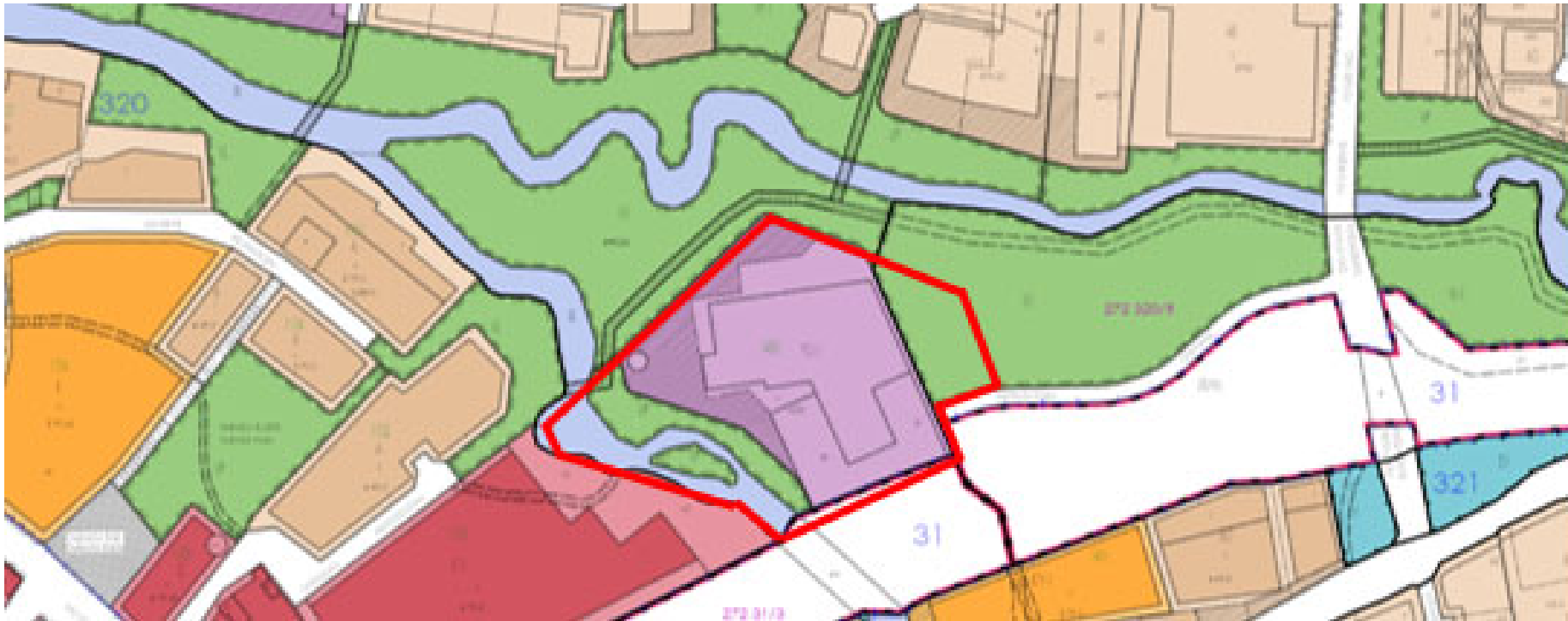


Asemakaavatyön likimääräinen sijainti on osoitettu oheiseen osayleiskaavaotteeseen punaisella ympyrällä.

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Opiston alueella on voimassa 13.9.2005 hyväksytty asemakaava, jossa rakennus sijaitsee opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YO-1). Samassa asemakaavassa kiinteistön länsireuna on puistoaluetta (VP). Tontti rajautuu pohjoispuolelta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeseen (VU), josta muutetaan n. 0,3 ha ala keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-1).

Opiston itäpuoleinen alue kuuluu 13.3.2017 hyväksytyyn asemakaavaan. Kaavamuutoksessa osa kyseisen kaavan urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) muutetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-1).



Ote ajantasa-asetuksesta, jossa suunnittelualueen likimääräinen raja on punaisella.

POHJAKARTTA

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 11.3.2024 § 99 käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen. Asemakaavatyö on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

4.2 Keskeiset osalliset

Keski-Pohjanmaan koulutusyhtymä

Väylävirasto

Kokkolan kaupunki

Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueen pelastuslaitos

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Keski-Pohjanmaan liitto

K.H. Renlundin museo

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Korpelan voima

Kokkolan Energiaverkot Oy

Kälviän Vesiosuuskunta

Viria Link Oy

Anvia Telecom Oy (Elisa Oyj)

Lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat

Kaupungin eri hallintokunnat

Muut alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoitus koskee.

4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

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

	<i>Pvm</i>	<i>Kokous / vaihe</i>	<i>§ ja kuvaus</i>
	11.3.2024 § 99	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti 11.3.2024 § 99: 1 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen 2 että asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus
	2.10.2024 § 138	Kaupunkirakennelautakunta: Kaavaluonnos	Kaupunkirakennelautakunta päätti 2.10.2024 § 138 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavamuutosluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
	10.10.- 11.11.2024	Valmisteluvaiheen kuuleminen	Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 10.10 – 11.11.2024. Nähtävilläolon aikana saatiin kahdeksan lausuntoa. Tulleet lausunnot vastineineen on esitetty erillisessä liitteessä.
	11.12.2024	Kaupunkirakennelautakunta	Kaupunkirakennelautakunta kokouksessaan 11.12.2024 § 184 päätti hyväksyä lausuntoihin annetut vastineet ja hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.
	19.12.2024 – 27.1.2025	Kaavaehdotus nähtävillä	Asemakaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten 19.12.2024 – 27.1.2025 väliseksi ajaksi ilmoittamalla asiasta 18.12.2024 Kokkola-lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla. <i>Kaavaehdotuksesta saatiin 3 lausuntoa, muistutuksia ei saatu. Saapuneissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen. Lausunnot ja niiden vastineet on esitetty selostuksen liitteessä.</i>
	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. Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus (vähäinen / tavanomainen).

			<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 Ehdotukseen tehdyt tarkennukset

Kaavaehdotukseen on tehty pieniä teknisluontoisia tarkennuksia:

- kaavakartan viivatyyppeihin korjauksia
- kaavakartan seliteosasta poistettu ylimääräisten kaavamerkintöjen kuvaukset.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset

Asemakaavamuutos on osayleiskaavan mukainen.

5.2 Kaavan perusrakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 320. kaupunginosan kortteli 1450 sekä viher-, katu- ja vesialuetta. Korttelialue laajenee itään 13.3.2017 hyväksytyn asemakaavan alueelle vähäisiltä osin.

Kaavaratkaisulla mahdollistetaan opiston laajentuminen ja kasvaneet pysäköintipaikkojen tarpeet, sekä huolehditaan maisemallisten arvojen säilymisestä. Muutoksessa laajennetaan rakennusala, korotetaan rakennusoikeutta, mahdollistetaan osittainen ullakkokerros esimerkiksi teknisiä tiloja varten sekä tarkastellaan liikenteen ja pysäköinnin järjestelyjä. Säilytettäväksi ja istutettavaksi osoitetuilla alueilla pyritään varmistamaan alueen maiseman ja ympäristön säilyminen, samoin jokirannan VP-merkinnällä.

5.3 Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 2,0 ha. C-1 korttelialueelle on osoitettu tehokkuusluvuksi $e=0.5$. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi, minkä lisäksi kaavamerkintä $II_{u1/4}$ mahdollistaa osittaisen lisäkerroksen rakentamisen esimerkiksi tekniikan tarpeita varten.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

KESKUSTATOIMINTOJEN KORTTELIALUE (C-1)

5.4.2 Puistoalue

PUISTO (VP)

5.4.3 Muut alueet

VESIALUE (W)

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämisvelvollisuudesta määrävä MRL 9 § on tullut uudessa muodossaan voimaan 1.4.2015. Lain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä 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 kaavatyön osalta mahdollisesti olennaisiksi vaikutuksiksi on arvioitu seuraavat:

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

Arvio: vain vähäisiä vaikutuksia elinympäristöön, sillä alue on jo pääosin opiston käytössä. Vain lieviä vaikutuksia siltä osin, että Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta (VU) osa (n. 0,3 ha) otetaan Keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-1). Tämä alue on nykyisellään peltoa.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin (MRA 1 § (3)).

Arvio: vaikutukset ovat paikallisia ja vähäisiä. Noin 0,3 ha peltomaata muuttuu opiston käyttöön. Jokivarren rehevän puuston säilyminen varmistetaan kaavamerkinnöillä, samoin opistoa ja peltoa rajaavan puuvyöhykkeen. Kaavamerkinnöillä osoitetaan istutettavaksi uuden kaava-alueen itäreuna puuvyöhykkeen jatkamiseksi.

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

Arvio: vaikutukset ovat paikallisia ja vähäisiä, sillä opisto on hieman erillään muusta yhdyskuntarakenteesta. Lisäpysäköimistö mahdollistaa laajennuksen toteutuksen ja tapahtumien järjestämisen, mikä edesauttaa opiston toimintaa tulevaisuudessa.

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

Arvio: suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti/seudullisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Keskeiset maisemapiirteet ovat jokiuomat, pellot, sekä niitä reunustavat puurivistöt. Asemakaavamuutos turvaa näiden arvojen säilymisen. Lisäksi kaavassa osoitetaan istutettavaa puustoa rajaamaan opiston kiinteistön itäreunaa peltoaukeasta. Kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön liittyvät vaikutukset ovat hyvin vähäiset.

7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja – määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

8 NIMISTÖ

Asemakaavassa ei muodostu uutta nimistöä.

9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava toteutuu sen saatua lainvoiman, joka on tavoitteena vuoden 2025 alussa.

KOKKOLASSA 3.12.2024 / 25.2.2025

Päivi Cainberg
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

Kälviän opiston kaavaluonnos – Tiivistelmät lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Lausunto 1 / Verkko Korpela Oy

Lausuntoa koskevalla alueella on Korpelan Voiman 0.4kV maakaapeliverkkoa liitekartan mukaisesti. Mikäli nykyistä muuta 0.4kV verkostoa tai verkoston osia joudutaan siirtämään/muuttamaan kaavan takia ennen yhteisrakentamista, perimme siirto-/muutuskustannukset siirron aiheuttajalta rakennuslain 89 § mukaisesti.

Kaavanlaatijan vastine:

Maininta maakaapeliverkostosta lisätään kaavaselostukseen.

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.

Lausunto 4 / Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

Ei huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Lausunto 5 / Kaupunkiluvitus

Onko asemakaavassa otettu huomioon riittävä tilavaraus autopaikoille? Nykyiset, toteutetut autopaikat ulottuvat rautatiealueelle, meluestemerkinnän ulkopuolelle.

Kaavanlaatijan vastine:

Asemakaavaratkaisussa on varauduttu opistoon tuleviin pysäköintitarpeisiin. Autopaikoituksen riittävää määrää on käyty läpi yhteistyössä opiston kanssa.

Kaupunkisuunnittelu

Rautatiealueen puolella sijaitsevista opiston autopaikoista on Väylävirasto ja Keski-Pohjanmaan koulutusyhtymä tehneet keskinäisen sopimuksen, joka ei liity tai vaikuta asemakaavamuutokseen.

Lausunto 6 / K.H. Renlundin museo

Museolla ei ole huomautettavaa tai lisättävää kaavaluonnokseen arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja –maisema

Kaavaluonnoksen selostusosasta ilmenee, että tavoitteena mahdollistaa opiston laajentuminen ja kasvaneet pysäköintitarpeet, mutta myös huolehtia maisemallisten arvojen säilymisestä. Asemakaavan muutoksessa rakennusala laajennetaan, korotetaan rakennusoikeutta, mahdollistetaan osittainen ullakkokerros teknisiä tiloja varten sekä tarkastellaan liikenteen ja pysäköinnin järjestelyjä. Säilytettäväksi ja istutettavaksi osoitetuilla alueilla pyritään varmistamaan alueen maiseman ja ympäristön säilyminen, samoin jokirannan VP-merkinnällä.

Asemakaavan luonnoksen luvussa 6. on arvioitu kaavamuutoksen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Vaikutusten arvioinnissa todetaan, että suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti/seudullisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Keskeiset maisemapiirteiden osat ovat jokiuomat, pellot sekä niitä reunustavat puurivistöt, joiden säilyminen turvataan kaavamuutoksessa. Edellä mainitut arvot ovat museon näkemyksen mukaan hyvin huomioitu kaavaluonnoksessa eikä museolla ole kaavaluonnokseen huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Lausunto 7 / Väylävirasto

Kaavamuutoksen vaikutukset on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa arvioitu lähinnä paikallisiksi, sillä opisto on hieman erillään muusta yhdyskuntarakenteesta.

Suunnittelualueen on jo samassa käytössä, johon sitä myös laajennuksen jälkeen on suunniteltu käytettävän. Uutta rakentamista rautatiealueen läheisyyteen suunniteltaessa tulee kuitenkin huomioida rakentamista koskevat erityiskysymykset mm. tärinää ja hulevesien ohjautumista koskien. Rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille, painumia rataa tai radan ja radan varusteiden siirtymiä tai muuta haittaa rautatielle tai junaliikenteelle. Radan läheisyyteen sijoitettavien rakenteiden tulee olla rakennettavissa ja kunnossapidettävissä täysin korttelialueen puolelta ja lisäksi on huomioitava sähköradan aiheuttamat rajoitteet.

Rautatien suoja-alue

Kaavoituksessa on huomioitava rautatien suoja-alue. Ratalaissa (110/2007) määritetään rautatiealue, näkemäalue ja rautatien suoja-alue. Rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle uloimman raiteen keskiliinjasta, jollei suoja-alueita erillisessä ratasuunnitelmassa erityisestä syystä supisteta tai laajenneta enintään 50 metriksi. Kokkola–Ylivieska -rataosan suoja-alue on 30 metriä radan keskiliinjasta. Suoja-alueelle ei saa sijoittaa varastoa,

Kaupunkisuunnittelu

aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle. Kielto ei koske rakennusten pitämistä asemakaava-alueella (rakennuksen määritelmä MRL 113 §). Suoja-alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle. Väylävirasto kiinnittää huomiota siihen, että väylien välittömässä läheisyydessä tehtävät maanrakennustyöt on suunniteltava ja toteutettava siten, että tien tai radan vakavuudelle, rakenteille, kunnolle ja kunnossapidolle ei aiheudu riskejä.

Kaavanlaatijan vastine:

Kiinteistön raja on 30 metriä radan keskiliinjasta, kaavan osoittama rakennusalue tästä vielä >10 metriä kauempana. Tarvittavat suojaetäisyydet siis täyttyvät.

Sähköradan rajoitteet

Kaikessa radan läheisyyteen sijoittuvassa rakentamisessa on huomioitava sähköradan turvallisuusetäisyydet ja niiden aiheuttamat rajoitukset rakennusten rakentamiseen, kunnossapitoon ja käyttöön. Sähköradan rakenteissa kulkee hengenvaarallinen 25 000 V jännite noin 3,5 metrin korkeudesta ylöspäin. Sivullisten tulee pysytellä kaikissa olosuhteissa vähintään 2 metrin etäisyydellä jännitteisistä osista (myös sähköratapylvässä sijaitsevasta paluujohdimesta) ja työkoneiden on pysyteltävä vähintään 3 metrin etäisyydellä jännitteisistä osista.

Sähköradan osalta on noudatettava seuraavia ohjeita:

- Sähkörataohjeet (Liikenneviraston ohjeita 7/2016)
- Ratatekniset ohjeet osa 5 Sähköistetty rata (Liikenneviraston ohjeita 23/2018)
- Rautatiealueelle tulevien kiinteiden laitteiden ja rakenteiden maadoitussuunnittelu (Liikenneviraston ohjeita 3/2010).

Kaavanlaatijan vastine:

Nämä eivät ole kaavassa määriteltäviä asioita, mutta ne merkitään tiedoksi.

Hulevedet

Kaavan tavoitteena on osoittaa radan läheisyyteen uutta rakentamista, jonka myötä hulevesien muodostuminen alueella voi lisääntyä. Väylävirasto muistuttaa hankealueen kuivatuksen tärkeydestä. Myös ylivuoto- ja tyhjennysvesien johtaminen on suunniteltava hyvin. Kaavatyön yhteydessä on tarpeen tarkastella alueella muodostuvien hulevesien viivytystarvetta ja vesien pois johtamista alueelta. Väylävirasto huomauttaa, että alueen rakentamisen myötä lisääntyviä hulevesiä ei saa lähtökohtaisesti ohjata radan kuivatusjärjestelmiin vaikeuttamaan radan kuivatusta. Hulevedet eivät myöskään saa lisätä radan alittaviin rumpuihin kohdistuvaa kuormitusta. Mikäli hulevesiä ohjataan radan alittaviin rumpuihin, tulee selvittää rumpujen kapasiteetin riittävyys lisääntyville hulevesille. Myös hulevesien johtamisesta teiden tai ratojen sivuosiin on sovittava erikseen. Tarkastelut tulee tehdä seuraavan Väyläviraston ohjeen mukaisesti:

- Teiden ja ratojen kuivatuksen suunnittelu (VO 93/2023)

Ajantasainen ohje on aina tarkistettava ohjeluettelosta Väyläviraston verkkosivuilta (<https://vayla.fi/palveluntuottajat/ohjeluettelo>).

Kaupunkisuunnittelu

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaselostukseen lisätään kirjaus, ettei hulevesiä saa johtaa rata-alueelle tai radan kuivatusjärjestelmiin. Viereinen Kälviänjoki on luonteva reitti hulevesille ja purkaa meren suuntaan (ei radan suuntaan).

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu- ja tärinähaitat. Tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisusta päätettäessä. Mikäli radan läheisyyteen suunnitellaan tärinälle herkkää maankäyttöä, tulee kaavatyön yhteydessä laatia riittävät selvitykset tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Lisätietoja aiheesta on saatavilla seuraavasta Ympäristöministeriön ohjeesta:

- Melun- ja tärinätorjuntaratkaisut sekä niiden vaikutukset kaavoituksessa, Ympäristöministeriön julkaisuja 2023:28, <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165049>

Melun osalta kaavoituksessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot. Kaavoitettavien alueiden melutasot ulkoalueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNp (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava junaliikenteestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimelu ei saa ylittää yöaikaan toistuvasti tasoa 45 dB AFmax). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta.

Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprm). Selvityksen mukaan runkomelutason ei tulisi ylittää asuinhuoneistoissa, hoito- ja sosiaalihuollon laitoksissa tai majoitustiloissa tasoa 35 dB (tunnelissa kulkevilla radoilla 30 dB). Kokoontumis- ja opetustiloissa runkomelutason ei tulisi ylittää tasoa 35 dB ja toimisto-, kauppa-, näyttelytiloissa sekä museoissa vastaavasti tasoa 45 dB (tunnelissa kulkevilla radoilla 40 dB). Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus rakennuksen käyttötarkoitukseen. Tärinästä voi aiheuta haittaa myös tietyille teollisuuden aloille. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdollista ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0,60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja

Kaupunkisuunnittelu

voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569).

Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut:

- Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006)
- Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011)
- Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008)
- Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468, Espoo 2009)

Julkaisuissa on annettu tärinään ja runkomeluun liittyviä suosituksia. Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: <https://www.vtt.fi/julkaisut>.

Väylävirasto muistuttaa, että tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Kaavanlaatijan vastine:

Asemakaavakarttaan lisätään melua, runkomelua ja tärinää koskevat yleismääräykset. Selostukseen kirjataan lisäksi lausunnossa esiintuotuja lähtökohtia.

Lausunto 8 / Keski-Pohjanmaan liitto

Keski-Pohjanmaan liitto toteaa, että asemakaavamuuotosalue sisältyy voimassaolevassa maakuntakaavassa taajamatoimintojen (A) ja keskustatoimintojen (C) sekä (ca) alueelle. Suunnittelualue on osa maakunnallisesti tai seudullisesti arvokasta maisema-aluetta. Suunnitelmääräyksissä 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.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaratkaisu tukee yhdyskuntarakennetta mahdollistamalla opiston laajentumisen ja siten luomalla puitteita tuleville toiminnoille ja opiston kehittämiseksi.

Rakennusalueen korkeusasema on >3 metriä joen normaalipinnan yläpuolella, joten rakenteisiin liittyvä tulvariski on hyvin vähäinen.

Säilytettävä ja istutettava puurivistö opistorakennuksen pohjois- ja itäpuolella suojaaa piha-alueita tuulelta. Sen tarkoitus on myös säilyttää alueen tyypillinen maisemapiirre; puuston rajaamat pelot.

Kälviän opisto kaavaehdotus – Tiivistelmät lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Lausunto 1 / Keski-Pohjanmaan liitto

Ei lausuttavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Lausunto 2 / K.H. Renlundin museo

Museolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Lausunto 3 / Väylävirasto

Väylävirasto on lausunut kaavahankkeesta edellisessä luonnosvaiheessa, ja lausunnossa nostetut asiat on riittävästi huomioitu kaavaehdotuksessa.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.