

Asemakaavan muutos / Kiviniityn päiväkoti / Hyväksyminen

Kaupunkirakennelautakunta 02.10.2024 § 136

Valmistelija Kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

ALOITE JA TYÖN TAVOITTEET

Aloitteen asemakaavan muutokseen on tehnyt sivistysjohtaja Terho Taarna ja varhaiskasvatustoimenjohtaja Kai Kytölaakso 4.3.2024.

Varhaiskasvatuksen palveluverkkosuunnitelma sisältää uuden päiväkodin rakentamisen nykyisen Kiviniityn päiväkodin tilalle samalle tontille. Suunnitelmissa on ollut, että kyseinen päiväkoti olisi vuoropäiväkoti. Varhaiskasvatuspalvelujen näkökulmasta päiväkotirakennuksen tulisi olla aiempaa suurempi ja mahdollisesti kaksi kerroksinen, mikä mahdollistaisi 8-10 päiväkotiryhmän sijoittumisen kiinteistöön. Tämä edellyttää voimassa olevan asemakaavan muuttamista rakennusoikeiden lisäämiseksi ja kerrosluvun kasvattamiseksi. Samalla tarkastellaan alueen liikennejärjestelyt huomioon ottaen myös viereisen Kiviniityn koulun toiminta ja sen vaatiman liikenteen. Kokkolan kaupungin talousarvion 2024 ja taloussuunnitelman 2025-2026 investointiosiesta löytyy Kiviniityn päiväkodin suunnitteluun ja rakentamiseen määrärahat vuosille 2024-2026, yhteensä 7 M€.

Asemakaavatyön tavoitellaan valmistuvat alkuvuodesta 2025.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kuusitiehen, idässä Kiviniityn pientaloalueeseen, etelässä Tehtaankadun puoliväliin ja lännessä Kiviniityn koulun tonttiin. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on n. 2,1 ha.

YLEISKAAVA

Yleiskaavassa (13.1.1992 hyv. oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010) suunnittelualueen kortteliin on osoitettu käyttötarkoituksmerkintä P: palvelujen ja hallinnon alue.

NYKYINEN ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 5.4.1975. Asemakaava käsittää Kiviniityn päiväkodin alueen. Alueelle on osoitettu käyttötarkoituksmerkinnät YS: sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten alue ja P: puistoalue.

Suunnittelualueeseen kuuluu myös pieni osa 1962 hyväksytyn kaavan luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL).

MAANOMISTUS

Asemakaavan suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

ASEMAKAAVATYÖNVAIHEET

Maankäyttötiimi päätti kokouksessaan 13.3.2024 puoltaa asemakaavatyön käynnistämistä.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 25.3.2024 § 131 päättänyt asemakaavan muutoksen käynnistämisestä. Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

KAAVALUONNOKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaluonnoksen päivämäärällä 25.9.2024.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 25. kaupunginosan lähipalvelurakennusten sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YL) sekä suojaviher- ja katualuetta sekä 33. kaupunginosan katualuetta.

Kaavaratkaisun lähtökohtana on suunnitelma alueen liikennejärjestelyistä. Kaavaratkaisussa osoitetut käyttötarkoituserkinnät ovat YL (lähipalvelurakennusten ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) ja EV (suojaviheralue). Suojaviheralue antaa päiväkodin pihalle suojaa Tehtaankadun suuntaan. Tehokkuusluku alueella on $e=0.6$, mikä lisää rakennusoikeutta ja kortteliin 18 saadaan yhtenäinen tehokkuusluku. Kerrosluku on II u $\frac{1}{2}$, joka mahdollistaa esimerkiksi IV-tilojen rakentamisen ullakotilaan. Korttelin tehokkuusluvaksi on osoitettu $e=0.6$ ja kerrosluvuksi II u $\frac{1}{2}$. Rakennusoikeutta on siten 5875,2 k-m².

Liite A § Kaavaluonnoskartta

Liite B § Kaavaselostus

Kaupunkiympäristöjohtaja

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

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 22.01.2025 § 7

Valmistelijat

Kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

KAUPUNKIRAKENNELAUTAKUNTA

Kaupunkirakennelautakunta päätti 2.10.2024 § 136 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 10.10.2024 – 11.11.2024 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta saatiin 10 lausuntoa. Mielipiteitä ei tullut. Lausunnot kaavaluonnoksesta jättivät Kaupunkialueet, Keski-Pohjanmaan pelastuslaitos, Suomen Erillisverkot, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Kaupunkiluvitus, K.H. Renlundin museo, Keski-Pohjanmaan liitto, Ympäristöterveydenhuolto sekä puuston kartoituksen tehnyt arboristi.

Lausunnoissa pääteemoiksi nousivat alueen puuston säilyttäminen, viereiseen Kiviniityn pientaloalueeseen mahdollisesti kohdistuvat vaikutukset, hulevesien viivyttäminen tontilla sekä liikenteen aiheuttama melu.

KAVALUONNOKSESTA KAAVAEHDOTUKSEEN

Kaavaehdotukseen on tulleiden lausuntojen ja mielipiteiden perusteella tehty muutoksia. Suojaviheraluetta (EV) on jatkettu koko Mariankadun puoleiselle sivulle antamaan suojaa Mariankadun itäpuolella sijaitsevalle Kiviniityn pientaloalueelle. Kaavaan lisättiin määräys hulevesistä. Rakennusala hieman pienennettiin puuston säilyttämiseksi ja rakennusalan ulkopuolelle jäävä puusto on osoitettu merkinnällä säilytettävä/istutettava puusto (sp). Alueella sijaitsevalle lahjoituspuulle on osoitettu säilytettävä puu merkintä. Kaavaan lisättiin myös merkintä ohjeellisesta kevyenliikenteenväylästä.

Lisäksi kaavamerkintää lähipalvelurakennusten sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YL) on täydennetty seuraavasti: Rakennuksilla/rakenteilla tulee suojata ulko-oleskelualueita liikenteen aiheuttamilta häiriöiltä. Korttelialueelle lisättiin myös yleismääräys pihasuunnitelmasta.

KAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaehdotuksen päivämäärällä 15.1.2024.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 25. kaupunginosan osa korttelista 18 sekä suojaviher- ja katualuetta sekä 33. kaupunginosan katualuetta. Käyttötarkoituksmerkinnät kaava-alueella ovat lähipalvelurakennusten sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YL) sekä suojaviheralue (EV).

Korttelialueen tehokkuusluku on $e=0.6$ mikä tarkoittaa 5875,2 k-m² rakennusoikeutta. Rakennusoikeus nousee 4155,2 k-m² voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Kerrosluku on II u1/2 kun se nykyisin on I.

Liite A Kaavaehdotuskartta
Liite B Kaavaselostus
Liite C Tiivistelmä lausunnoista ja niiden vastineet

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 17.03.2025 § 114
246/10.02.03/2024

Valmistelijat

Kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto ja kaupunkisuunnittelupäällikkö
Päivi Cainberg

KAVAEHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄ OLO

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30.1. - 3.3.2025 välisen ajan.

Nähtävillä olo aikana saatiin kolme lausuntoa. Muistutuksia ei tullut.

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

TEKNISET MUUTOKSET

Kaavaehdotukseen on nähtävillä olon jälkeen tehty seuraavia tarkennuksia: Kaavakarttaan on lisätty korttelinraja Kuusitien katualueen ja Kiviniityn koulun autopaikkojen korttelialueen (LPA) väliin selkeyttämään kaavatulkintaa. Kaavakartan nimiössä ja kaavaselostuksessa oli virheellisesti mainittu, että asemakaavan muutos koskee suojaviheraluetta. Suojaviheralueen sijasta asemakaavan muutos koskee puistoaluetta.

KAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaehdotuksen päivämäärällä 15.1.2025.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 25. kaupunginosan osa korttelista 18 sekä suojaviher- ja katualuetta sekä 33. kaupunginosan katualuetta. Käyttötarkoituksmerkinnät kaava-alueella ovat lähipalvelurakennusten sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YL) sekä suojaviheralue (EV).

Korttelialueen tehokkuusluku on $e=0.6$ mikä tarkoittaa 5875,2 k-m² rakennusoikeutta. Rakennusoikeus nousee 4155,2 k-m² voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Kerrosluku on II u1/2 kun se nykyisin on I.

Liite A	Kaavaehdotuskartta
Liite B	Kaavaselostus liitteineen
OHEISAINEISTO	Ehdotusvaiheen lausunnot alkuperäisinä

Vs. kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä teknisenä muutoksena kaavakarttaan tehdyt pienet tarkennukset ja pienet muutokset kaavaselostukseen
2. hyväksyä asemakaavan muutoksen Kiviniityn päiväkotia

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.