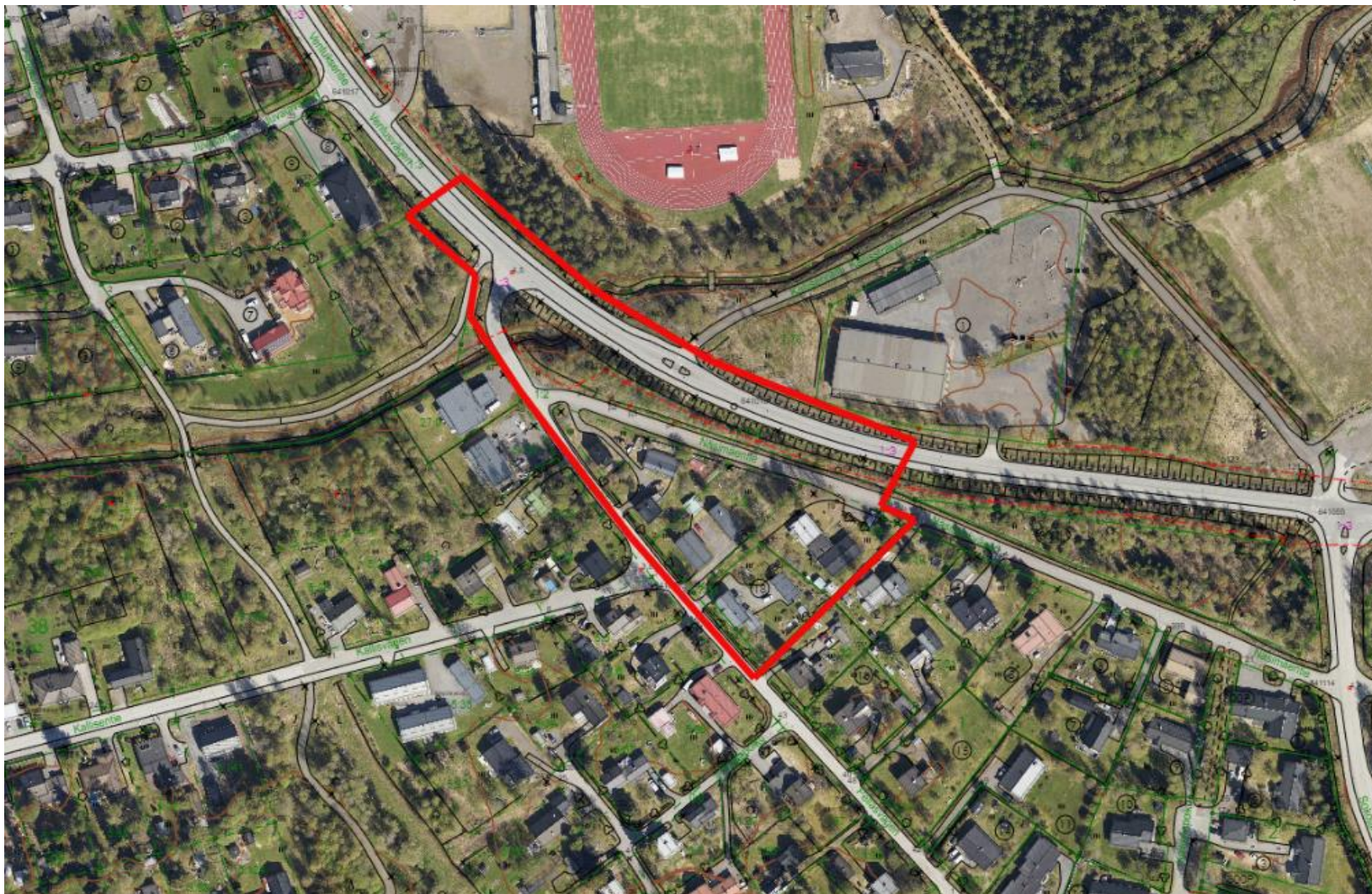




ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS NÄSIMÄENTIE

EHDOTUS 5.2.2025 / 9.4.2025



ASEMAKAAVATYÖN LIKIMÄÄRÄINEN RAJAUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 300. kaupunginosan osaa korttelista 7 ja katualuetta sekä 265. kaupunginosan katualuetta.

Kaavan tunnus: 272 300/12

Kaavan päiväys: Ehdotus 5.2.2025, Luonnos 26.4.2024

Kaavatyön koodi: G160

Asiakirjatunnus: 491/10.02.03/2023

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

Suunnittelutyöryhmä: kaavasuunnittelija Sami Karjalainen p. 040 8065 431 (vastuullinen suunnittelija),
erityisasiantuntija Jouni Laitinen p. 044 7809 360, kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364;
sähköposti: etunimi.sukunimi@kokkola.fi.

Käsittelyvaiheet on kuvattu kohdassa 4.3.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Isokylässä, Kirkonmäen urheilukentän eteläpuolella. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Ventuksentiehen, idässä kiinteistöihin 7:19 ja 7:32 ja lounaassa Pellaksentiehen. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1,6 ha. Likimääräinen suunnittelualueen raja on esitetty tämän selostuksen kansilehdellä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos – Näsimäentie*. Aloite asemakaavan muuttamiseksi on kaupungin. Tarkoitus on päivittää alueen katuverkon kaavallinen tilanne vastaamaan todellisuutta. Alueella on voimassa kolme vanhaa kaavaa, jotka eivät ole toteutuneet kaavojen mukaisesti. Samalla tutkitaan alueen maankäyttö, käyttötarkoitukset ja maanomistukselliset asiat sekä liikennejärjestelyt, mm. Ventuksentien ja Pellaksentien liittymän osalta.

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.....	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
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. Kaavaluonnoksesta ehdotukseen	11
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset.....	12
5.2 Kaavan sisältö	12
5.3 Kaavan rakenne	13
5.4 Aluevaraukset.....	13
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	13
7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET.....	14

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	14
ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE	15

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

LIITE 1 Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä kaavanlaatijan vastineet

LIITE 2 Ehdotusvaiheen lausunnot ja kaavanlaatijan vastineet

2 TIIVISTELMÄ / *SAMMANDRAG*

Suunnittelualue sijaitsee Kirkonmäen kaupunginosassa, Kirkonmäen urheilukentän eteläpuolella. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Ventuksentiehen, idässä kiinteistöihin 7:19 ja 7:32 ja lounaassa Pellaksentiehen. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1,6 ha. Likimääräinen suunnittelualueen rajaus on esitetty tämän selostuksen kansilehdellä.

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on kaupungin. Tarkoitus on päivittää alueen katuverkon kaavallinen tilanne vastaamaan todellisuutta. Alueella on voimassa kolme vanhaa kaavaa, jotka eivät ole toteutuneet kaavojen mukaisesti. Samalla tutkitaan alueen maankäyttö, käyttötarkoitukset ja maanomistukselliset asiat sekä liikennejärjestelyt, mm. Ventuksentien ja Pellaksentien liittymän osalta.

Kaupunginhallitus päätti asemakaavamuutoksen käynnistämisestä kokouksessaan 29.05.2023 § 232.

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

Asemakaavatyo on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Planområdet är beläget i stadsdelen Kyrkbacken, söder om Kyrkbackens sportplan. Planområdet gränsar i norr till Ventusvägen, i öst till fastigheterna 7:19 och 7:32 och i sydväst till Pellasvägen. Till ytan är planområdet ca 1,6 ha stort. Den ungefärliga avgränsningen av planområdet framgår av den här beskrivningens första sida.

Initiativet till ändringen av detaljplanen har tagits av staden. Man har för avsikt att uppdatera gatunätets plansituation så att den motsvarar verkligheten. För området gäller tre gamla planer som inte har förverkligats enligt planerna. Samtidigt undersöks områdets markanvändning, användningsändamål och markägförhållanden samt trafikarrangemang, bl.a. vad gäller anslutningen vid Ventusvägen och Pellasvägen.

Stadsstyrelsen beslutade om inledningen av detaljplaneändringen på sitt sammanträde 29.05.2023 § 232.

Inga markanvändningsavtal ingås med anledning av detaljplaneändringen. Eventuella utvidgningar av tomter säljs enligt stadens normala försäljningsprinciper.

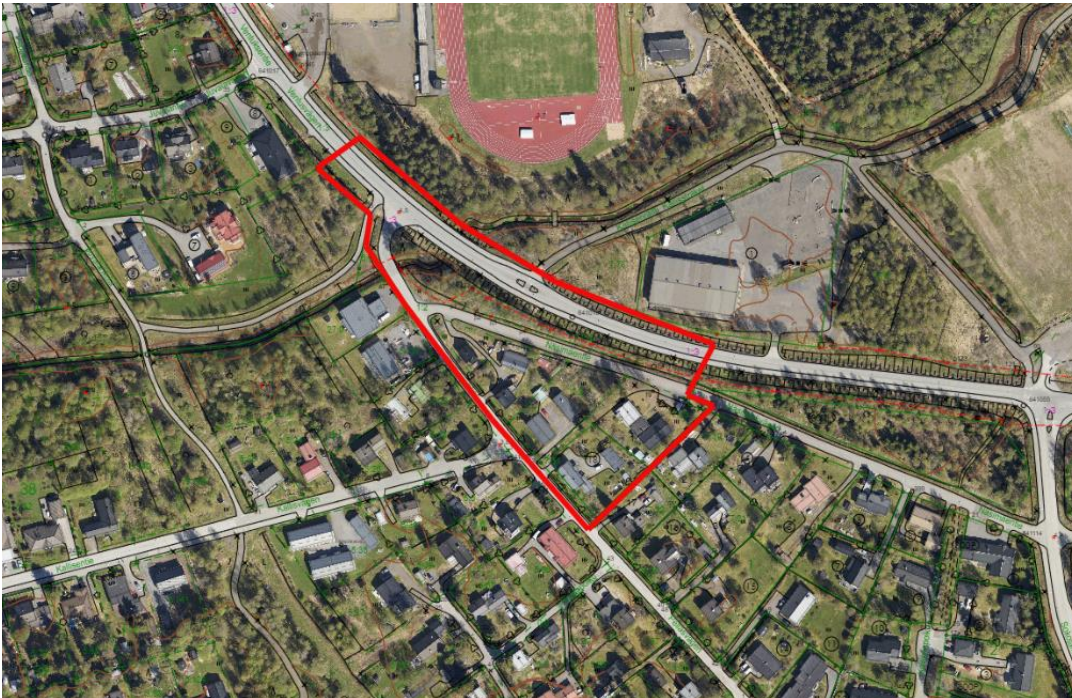
Detaljplanearbetet är av ringa/sedvanlig betydelse och godkänns av stadsstyrelsen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue Kokkolan Kirkonmäen kaupunginosassa, Kirkonmäen urheilukentän eteläpuolella. Suunnittelualueen koko on noin 1,6 hehtaaria ja käsittää neljä kiinteistöä, joilla kaikilla sijaitsee omakotitalo. Näsimäentien ja Pellaksentien risteyksessä sijaitsee lisäksi vanha autogrillirakennus, jossa ei ole enää vuosiin ollut toimintaa. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu Näsimäentien ja Ventuksentien katualuetta. Yleisesti lähialue on omakotitaloaluetta. Matkaa Isokylän koululle on noin 400 metriä. Ventuksentien pohjoispuolella sijaitsee urheilukentän lisäksi koirakillan harjoitushalli ja -alue.



Ilmakuva alueelta (2023). Suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Kirkonmäen urheilukenttä ja sen yhteydessä olevan kuntoradan vehreä metsä. Myös Rosundbäckeniä ympäröivä VL-alue on suunnittelualueen vieressä. Muuten alue on vehreää omakotitaloaluetta.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen ympäristö on pääosin rakennettua ympäristöä koostuen eri-ikäisistä omakoti- ja paritaloista.

3.1.5 Maanomistus

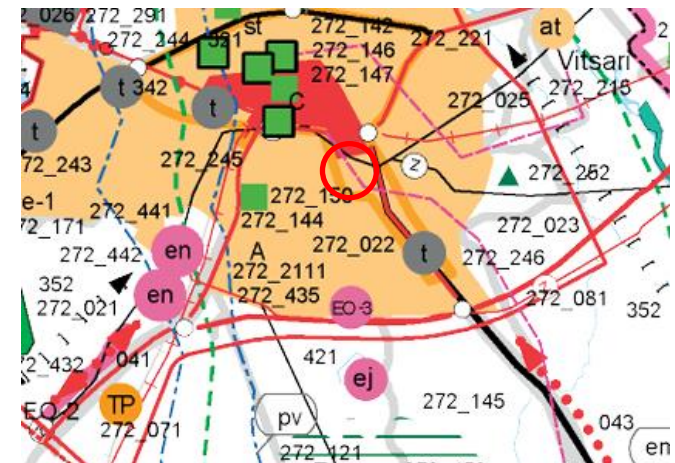
Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Katualueet omistaa Kokkolan kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

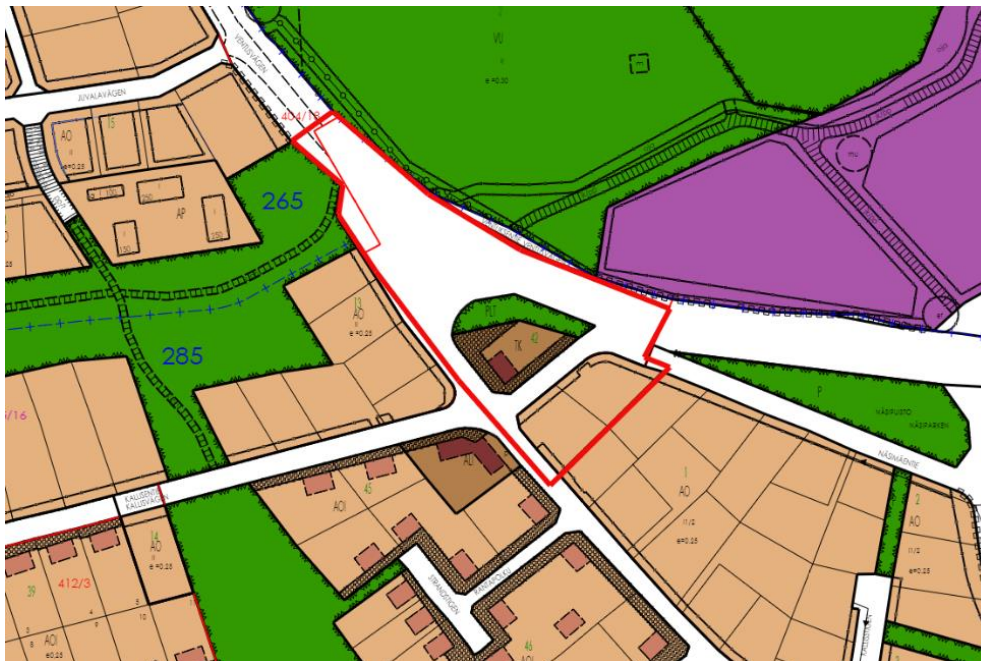
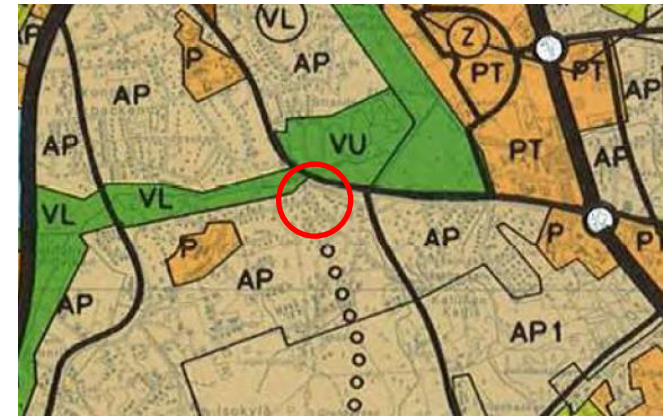
MAAKUNTAKAAVA: Maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A).

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Strateginen aluerakenneyleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.3.2022. Siinä suunnittelualue on osoitettu kaupunkimaisen joukkoliikenteen vyöhykkeeksi. Lisäksi Rosundbäckeniä ja Kirkonkylän ulkoilupuisto ovat osa Mereltä Merelle -virkistysakselia, joita koskee seuraava kehittämisperiaate: Viheralueakselistoa kehitetään yhtenäiseksi verkostoksi, joiden eri osien välillä on sujuva ja turvallinen kävelyn, pyöräilyn ja muun ulkoilun kulkuyhteys. Kaavoituksessa ja muussa maankäytön suunnittelussa tulee turvata verkoston yhtenäisyys ja tarpeen mukaan avata verkoston epäjatkuvuuskohtia. Ventuksentien pyörätie on osoitettu pyöräliikenteen aluereitiksi



YLEISKAAVA: Kaupungin yleiskaavassa (vahvistettu 13.1.1992) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asualueeksi AP.



NYKYINEN ASEMAKAAVA:

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa: 412/1 (vahvistettu 26.7.1967, Kaarlelan kunnan aikainen, alun perin rakennuskaava), 300/1 (vahvistettu 27.2.1981) ja 404/18 (vahvistettu 3.11.1976, Kaarlelan kunnan aikainen, alun perin rakennuskaava). Vuoden 1967 kaava käsittää Näsimäentien ja Pellaksentien risteysalueen ja Ventuksentien katualueen sekä kaksi tonttia risteysalueen lähellä. Vuoden 1981 asemakaava koskee kahta suunnittelualueen kaakkoisinta tonttia, jotka on kaavassa merkitty AO-tonteiksi. Vuoden 1976 asemakaava käsittää suunnittelualueella vain Ventuksentien tiealueen. Viereissä ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

POHJAKARTTA

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on kaupungin. Maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessaan 22.3.2023 ja päätti viedä käynnistämispäätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Kaupunginhallitus päätti asemakaavan käynnistämisestä kokouksessaan 29.5.2023 § 232.

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin keskeisille osallisille 2.6.2023.

4.2 Keskeiset osalliset

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
Keski-Pohjanmaan liitto
K.H. Renlundin museo - Keski-Pohjanmaan maakuntamuseo
Rakennus- ja ympäristölautakunta
Kokkolan Energia Oy
Kokkolan Energiaverkot Oy
Liikelaitos Kokkolan Vesi
Keski-Pohjanmaan pelastuslaitos
Suomen Turvallisuusverkko Oy
Laihde (ent. Viria Oyj)
Lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat
Kaupungin eri hallintokunnat

Alueen ja lähiympäristön kiinteistö- 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>
	29.5.2023 § 232	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 29.5.2023 § 232: 1. käynnistää Näsimäentien asemakaavan muutoksen, 2. että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.
	2.6.2023	Vireilletulosta ilmoittaminen	Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.
	2.10.2024 § 135	Kaupunkirakennelautakunta	Kaupunkirakennelautakunta päätti tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaava- ja asemakaavamuutosluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
	10.10.- 11.11.2024	Valmisteluvaiheen kuuleminen	Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 10.10.-11.11.2024 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin kahdeksan lausuntoa ja yksi mielipide. (Tarkemmin liitteessä 1.)
	12.2.2025 § 19	Kaupunkirakennelautakunta	Kaupunkirakennelautakunta päätti kokouksessaan 12.2.2025 § 19: 1. hyväksyä lausuntoihin annetut vastineet 2. hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.
	20.2.- 24.3.2025	Kaavaehdotus nähtävillä	Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 20.2.-24.3.2025 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa, joihin ei ole tarvetta laatia vastinetta. (Tarkemmin liitteessä 2)
		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.

			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. Vahvistunut asemakaava lähetetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 95 §:ssä mainituille tahoille.
--	--	--	--

4.4. Kaavaluonnoksesta ehdotukseen

Kaavaluonnosta on muokattu lausuntojen ja mielipiteen perusteella, mutta suuria muutoksia ei ole tehty. Rakennusalan linjausta Pellaksentien varrella on päivitetty niin, että se kulkee Pellaksentien suuntaisesti, eikä tee poikkeuksia olemassa olevien rakennusten kohdilla. Kaavamääräyksellä on kuitenkin mahdollistettu olemassa olevien rakennusten säilyminen nykyisillä paikoilla. Näsimäentien puolella AP-alueen rajausta tarkennettu. Kaavamääräyksiin on lisätty hulevesiin, johtoihin ja autopaikkoihin liittyviä yleisiä määräyksiä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset

Asemakaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.

5.2 Kaavan sisältö

Alueella voimassa olevat vanhat kaavat eivät ole toteutuneet ja tästä syystä alueen tontit ja katualue eivät vastaa kaavallista tilannetta. Tonttien kehittäminen on hankalaa, koska tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet ja rajat ovat epäselvässä tilanteessa. Myös katualueen kehittäminen on hankalaa, koska katualueen kaavallinen tilanne ei vastaa todellisuutta. Kaavatyössä on siis nyt piirretty tonttien ja katualueiden rajat vastaamaan todellisuutta ja samalla päivitetty kiinteistöjen rakennusoikeuksia. Ventuksentien varteen on lisätty suojaviheralue. Myös kaupunginosaraja siirtyy hieman. Näiden muutosten kautta tilanne selkiytyy ja alueen kehittäminen helpottuu.



Vasemmalla olevalla ajantasakaavaotteesta näkyy nykyinen kaavatilanne. Ventuksentien ja Pellaksentien risteysalue on rakentunut aivan erilaiseksi. Vanhassa kaavassa on lisäksi osoitettu katuyhteys Pellaksentieltä Ventuksentielle/Näsimäentiele. Tätä katua ei ole lainkaan rakennettu, vaan alueella sijaitsee jopa yksi asuinrakennus sekä tonttien piha-alueita.

5.3 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 300. kaupunginosan osa korttelista 1 sekä katualuetta.

5.3.1 Mitoitus

Kaavoitettavan alueen kokonaispinta-ala on noin 1,6 ha. Rakennusoikeudet tulevat jonkin verran nousemaan, sillä kaavamuutoksen myötä kaikille kiinteistöille tehokkuusluvaksi tulee 0,30. Vanhoissa kaavoissa kaavan 300/1 alueella tehokkuusluku oli 0,25 ja kaavassa 412/1 rakennusoikeuksia ei ole määritetty. Näiden kiinteistöjen osalta luvituksessa on käytetty rakennusjärjestyksen määräyksiä (rakennusoikeus on 30 % tontin pinta-alasta siltä osin, kun tontin koko on korkeintaan 1000 m² ja 20 % siltä osin, kun tontin koko ylittää 1000 m²). Kiinteistökohtaiset rakennusoikeudet kasvavat 60-90 kerrosneliömetrillä kiinteistön koosta riippuen.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE (AP)
ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE (AO)
SUOJAVIHERALUE (EV)

5.4.2 Muut alueet

Katualueita

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämismääräyksen mukaan 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 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 kaavatyön osalta mahdollisesti olennaisiksi vaikutuksiksi on arvioitu seuraavat (MRA 1 § (1-6)):

*Arvio: Kyseessä on rakentunut alue ja tällä kaavalla todetaan olemassa oleva tilanne sekä selkiytetään tilanne liikennejärjestelyjen ja kiinteistöjaon kannalta. Rakennusoikeudet päivitetään samalla ja ne kasvavat hieman. **Kaavamutoksella ei siten ole merkittäviä vaikutuksia** (1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, (2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, (3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, (4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen, (5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön eikä (6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.*

7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja –määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

KOKKOLASSA 9.4.2025

Päivi Cainberg
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kokkola	Täyttämispvm	5.2.2025
Kaavan nimi	Näsimäentie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	2.6.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	272 300/12
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,7270	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,7270

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	1,7270	100,00	1743	0,10	0,0112	649
A yhteensä	0,5811	33,6	1743	0,30	0,2778	1082
P yhteensä					-0,1003	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,1663	-433
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9804	56,8				
E yhteensä	0,1655	9,6				
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	1,7270	100,00	1743	0,10	0,0112	649
A yhteensä	0,5811	33,6	1743	0,30	0,2778	1082
AP	0,2831	48,7	849	0,30	0,2831	849
AO	0,2980	51,3	894	0,30	-0,0053	233
P yhteensä					-0,1003	
PLT					-0,1003	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,1663	-433
TK					-0,1663	-433
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9804	56,8				
Kadut	0,9804	100,0				
E yhteensä	0,1655	9,6				
EV	0,1655	100,0				
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Näsimäentie kaavaluonnos – Tiivistelmät lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Kaavaluonnos oli nähtävillä 10.10.-11.11.2024.

Kaavaluonnoksesta saatiin kahdeksan lausuntoa ja yksi mielipide.

Lausunto 1 / Pelastuslaitos

Ei lausuttavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei tarvetta vastineelle.

Lausunto 2 / Suomen Erillisverkot Oy

Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei tarvetta vastineelle.

Lausunto 3 / ELY-keskus

ELY-keskus on tutustunut asemakaavan muutoksen valmisteluaineistoon. ELY-keskuksella ei ole hankkeesta lausuntotarvetta, ellei sitä rajauksen osalta tarkisteta tai muutoin laadittavissa selvityksissä ilmene seikkoja, jotka edellyttäisivät ELY-keskuksen kantaa maankäytön vaikutuksiin.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei tarvetta vastineelle.

Lausunto 4 / Kaupunkiluvitus

Kaavamääräyksissä ei ole otettu kantaa lainkaan autopaikkojen lukumäärään, joka mielestämme olisi syytä huomioida. Onko tarkoituksenmukaista esittää rakennusala nykyisten rakennusten mukaisesti Pellaksentien varressa? Mikäli rakennukset puretaan tulevaisuudessa, uudet rakennukset voidaan toteuttaa samalla tavoin kiinni tontin kadun puoleiseen rajaan – onko tämä ollut kaavoittajan tahtotila myös tulevaisuuden rakentamisen suhteen?

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavamääräyksiin on lisätty autopaikkavaatimus. Rakennusalan raja Pellaksentien varressa on päivitetty.

Kaupunkisuunnittelu

Lausunto 5 / Kokkolan Vesi

Asemakaavan luonnoksessa ei ole huomioitu Kokkolan Veden vesihuoltolinjoja. Kokkolan Vesi esittää, että kaikki vesihuoltolinjat tulee huomioida asemakaavassa (liitteenä).

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty maininta johdoista alueella. Kaavakarttaan ei nykyisen turvallisuustilanteen vuoksi ole lisätty merkintää johtovarouksista.

Lausunto 6 / K.H. Renlundin museo

Museolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei tarvetta vastineelle.

Lausunto 7 / Kaupunkialueet

Kaavamuutoksen myötä osa kiinteistöistä 272-412-0007-0001, 272-412-0007-0002, 272-412-0007-0031 ja 272-412-0007-0033 tulee luovuttaa katualueeksi. Luovutus tapahtuu joko ilmaisluovutusperiaatteella tai kauppana. Tarkat pinta-alat ja mahdolliset korvaukset selviävät yleisen alueen lohkomisen yhteydessä. Korvauksia määriteltäessä tarkastetaan myös aiemmissa kaavoissa kiinteistöön kohdistuvat määräykset.

Esitetään että sekä Näsimäentie, että Pellaksentie, rajataan kulkemaan nykyisiä kiinteistönrajoja pitkin. Kaavassa osoitettujen teiden leveydet johtaa merkittäviin puuston, rakennelmien, pensas ja puuaitojen korvauksiin. Mikäli rajausta nykyisiin kiinteistönrajoihin ei ole mahdollista, pyydetään tarkastettavan, että Näsimäentien katualue linjataan siten, että maastossa oleva puuaita jää tontin rajan sisäpuolelle.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaupunkialueiden kanssa pidetyn palaverin perusteella ei ole nyt kuitenkaan lähdetty siirtämään kiinteistörajoja luonnokseen verrattuna. Asia tulee ajankohtaiseksi vasta joskus tulevaisuudessa mahdollisen katusaneerauksen myötä. Tällä hetkellä ei kuitenkaan ole tällaista tietoa.

Lausunto 8 / Keski-Pohjanmaan liitto

Asemakaavamuutosalue sisältyy voimassaolevassa maakuntakaavassa 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.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei tarvetta vastineelle.

Näsimäentie kaavaluonnos – Tiivistelmät mielipiteistä ja kaavanlaatijan vastineet

Mielipide 1

Kaavassa oli yhdistetty yhdeksi tontiksi 1A+1B tontit. Tässä vaiheessa pitää laittaa tontin rajat erilleen kun on eri omistajatkin.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavakarttaan on tehty mielipiteen mukainen muutos.

Näsimäentie kaavaehdotus – Tiivistelmät lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Kaavaehdotus oli nähtävillä 20.2.–24.3.2025

Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa.

Lausunto 1 / K.H. Renlundin museo

Ei huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei tarvetta vastineelle.

Lausunto 2 / Keski-Pohjanmaan liitto

Keski-Pohjanmaan liitto toteaa, että asemakaavamuutosalue sisältyy voimassaolevassa maakuntakaavassa 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 muutos on maakuntakaavan mukainen.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei tarvetta vastineelle.