

Asemakaavan muutos / Näsimäentie / Hyväksyminen

Kaupunkirakennelautakunta 12.02.2025 § 19

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen ja
kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Ventuksentiehen, idässä kiinteistöihin 7:19 ja 7:32 ja lounaassa Pellaksentiehen.

Suunnittelualue on voimassa olevissa kaavoissa AO-, TK-, PLT- ja katualuetta. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1,6 ha.

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Pellaksentien, Näsimäentien ja Ventuksentien katualueet omistaa Kokkolan kaupunki.

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä taajamatoimintojen alue (A).

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Strateginen aluerakenneyleiskaava hyväksyttiin

kaupunginvaltuustossa 7.3.2022. Siinä suunnittelualue on osoitettu

kaupunkimaisen joukkoliikenteen vyöhykkeeksi. Lisäksi

Rosundbäcken ja Kirkonkylän ulkoilupuisto ovat osa Mereltä Merelle -virkistysakselia. Ventuksentien pyörätie on osoitettu pyöräliikenteen aluereitiksi

YLEISKAAVA

Yleiskaavassa (13.1.1992 hyv. oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010) suunnittelualueelle on osoitettu merkintä AP: Pientalovaltainen asuntoalue.

NYKYINEN ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Kaarlelan kunnan aikaiset, alun perin rakennuskaavoina valmistellut asemakaavat 412/1 (vahvistettu 26.7.1967), 404/18 (vahvistettu 3.11.1976) sekä Näsimäen asemakaava 300/1 (hyväksytty 27.2.1981). Vuoden 1967 rakennuskaava käsittää suunnittelualueen luoteiskulman ja siinä alueen käyttötarkoitus on TK (käsieteollisuusrakennusten korttelialue) ja PLT (tielain mukaisena suoja- ja näkemäalueina hoidettava puistoalue). Loput alueesta on katualuetta. Vuoden 1981 asemakaava käsittää alueen kaakkoisosan ja siinä alueen käyttötarkoitus on AO (omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue) ja katualuetta. Vuoden 1976 rakennuskaava käsittää suunnittelualueella vain Ventuksentien tiealueen.

ALOITE JA TYÖN TARKOITUS

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.

KAAVATYÖN VAIHEET

Maankäyttötiimi 22.3.2023:

Kokkolan kaupungin maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessaan 22.3.2023 ja päätti viedä käynnistämispäätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Kaupunginhallitus 29.5.2023 § 232:

Kaupunginhallitus päätti käynnistää Näsimmäentien asemakaavan muutoksen. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

KAUPUNKIRAKENNELAUTAKUNTA 2.10.2024 § 135:

KAVALUONNOS

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

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Kaavaluonnos oli nähtävillä 10.10.-11.11.2024. Nähtävilläolon aikana saatiin kahdeksan lausuntoa ja yksi mielipide.

Pelastuslaitoksella, ELY-keskuksella, K.H. Renlundin museolla ja Suomen Erillisverkot Oy:llä ei ollut lausuttavaa kaavaluonnokseen.

Kokkolan kaupungin kaupunkiluvituksen mielestä

kaavamääräyksissä pitäisi ottaa kantaa autopaikkojen lukumäärään sekä kiinnitti huomiota Pellaksentien suuntaisen rakennusalan rajaukseen. Kokkolan Vesi nosti esiin vesihuoltolinjojen puutteen kaavakartassa. Kokkolan kaupungin kaupunkialueet toivoi korttelialueiden rajaamista niin, että noudatetaan nykyisiä kiinteistörajoihin Näsimmäentien ja Pellaksentien varressa. Mielipiteen jättänyt asukas toivoi kaavassa yhtenä tonttina esitetty AP-tontti olisi jaettu kahdeksi tontiksi.

Lausuntojen ja mielipiteen tarkempi sisältö sekä kaavan laatijan vastineet on esitetty tarkemmin kaavaselostuksen liitteessä 1.

KAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaehdotuksen päivämäärällä 5.2.2025.

Kaavaehdotus noudattelee pitkälti kaavaluonnosta, ja ehdotukseen on tehty lisäyksiä lähinnä kaavan yleisiin määräyksiin, jonne on lisätty määräykset autopaikoista asuntotyypeittäin. Lisäksi on lisätty määräys viherpinta-alasta per tontti. Kokkolan Vesi nosti esiin puutteen, että kaavakartasta puuttuu johtovaraukset vesijohtojen

osalta. Nykyisen turvallisuustilanteen vuoksi maanalaisia johtovaroja ei enää esitetä kaavakartoilla, mutta yleisiin määräyksiin on lisätty maininta, että alueella kulkee johtoja, joiden sijainnit on selvitettävä ennen rakennushankkeen aloittamista.

Rakennusalan raja on suoritettu Pellaksentien varrella, jolloin olemassa olevat rakennukset sijoittuvat rakennusalan ulkopuolelle. Yleisissä määräyksissä on kuitenkin mahdollistettu olemassa olevien rakennusten ylläpito rakennusalan huolimatta. Nykyiset rakennukset saavat siis yhä sijaita nykyisillä paikoillaan ja niitä saa normaalisti huoltaa ja korjata, vaikka ne sijaitsevatkin rakennusalan ulkopuolella. Mutta jos tonteille joskus rakennetaan uutta, tulee uusien rakennusten sijaita rakennusalan sisällä.

Selostuksen tekstejä on päivitetty muutosten mukaisiksi ja lisäksi korjattu kirjoitusvirheitä.

Liite A	Kaavaehdotuskartta
Liite B	Kaavaselostus

Oheismateriaali: Valmisteluvaiheen lausunnot alkuperäisinä

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

1. hyväksyä lausuntoihin annetut vastineet
2. hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Päätös Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 14.04.2025 § 168
491/10.02.03/2023

Valmistelija Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen ja
 kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

KAVAEHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄOLO
Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 20.2.–24.3.2025 välisen ajan. Nähtävillä olosta ilmoitettiin 19.2.2025 Kokkola-lehdessä sekä kaupungin Internet-sivuilla. Nähtävilläolon aikana saatiin kaksi lausuntoa, Keski-Pohjanmaan liitolta ja ELY-keskukselta. Kummallakaan ei lausunnossaan ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

KAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ
Kaupunkisuunnittelu on laatinut kaavaehdotuksen päivämäärällä 5.2.2025.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 300. kaupunginosan osa korttelista 1 ja katualuetta. Käyttötarkoituserkinnät kaava-alueella ovat asuinpienalojen korttelialue (AP), erillispientalojen korttelialue (AO) ja suojaviheralue (EV).

Korttelialueen tehokkuusluku on $e=0,30$ ja kerrosluku II. Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeudet nousevat jonkin verran. Kiinteistökohtaiset rakennusoikeudet kasvavat 60-90 kerrosalaneliömetriä kiinteistön koosta riippuen.

Liite A	Kaavaehdotuskartta
Liite B	Kaavaselostus

Oheismateriaali	Ehdotusvaiheen lausunnot alkuperäisinä
-----------------	--

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

Kaupunginjohtaja	Kaupunginhallitus päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen: Näsimäentie.
------------------	--

Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.
--------	---