

Asemakaava ja asemakaavan muutos / Elisabethin hautausmaan laajennus / Hyväksyminen

Kaupunkirakennelautakunta 04.10.2023 § 139

Valmistelijat Kaavasuunnittelija Tanja Hakala ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

ALOITE JA TYÖN TARKOITUS

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Kokkolan seurakuntayhtymä.

Kokkolan seurakuntayhtymällä on tarve laajentaa Elisabethin hautausmaan aluetta. Alueen laajentuminen nykyisen hautausmaa-alueen eteläpuolelle tutkitaan asemakaavassa. Kaavatyössä tutkitaan alueen käyttötarkoitus sekä pysäköinti- ja liikennejärjestelyt.

AIESOPIMUS

Asiasta on erillisenä päätöksenä laadittu aiesopimus Kokkolan seurakuntayhtymän ja Kokkolan kaupungin kesken (KH 15.8.2022 § 363)

Aiesopimuksen mukaan seurakuntayhtymä laatii asemakaavoituksen pohjaksi luonnokset alueen maisemasuunnittelusta ja käyttösuunnitelmasta, joiden perusteella asemakaava laaditaan. Asemakaavoituksen valmistumisen jälkeen myytävän alueen pinta-ala tarkentuu ja alueesta voidaan tehdä lopullinen kauppakirja.

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Elisabethin hautausmaa sijaitsee pohjavesialueen läheisyydessä (pv). Alueen itäpuolella kulkee merkittävästi parannettava valtatie.

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Strategisessa aluerakenneyleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 7.3.2022) Elisabethin hautausmaan laajennus sijoittuu mereltä merelle viherakselille (5.2) sekä pohjavesialueen läheisyyteen (10.7.)

YLEISKAAVA

Kokkolan yleiskaavassa 2010 (13.1.1992) suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat merkinnät: lähivirkistysalue (VL) ja yksityisten palveluiden ja teollisuuden laajenemisalue (PT 1). Alue sijaitsee pohjavesialueen läheisyydessä (pa). Alueen itäpuolella kulkee alueellinen pääväylä.

VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

Alue, jolle hautausmaan laajenemista suunnitellaan, on asemakaavatonta. Elisabethin hautausmaa on 16.2.1960

hyväksytyssä asemakaavassa hautausmaa-aluetta, joka rajautuu puisto- ja metsäalueeseen sekä maatalousalueeseen.

KAAVATYÖN VAIHEET

Maankäyttötiimi käsitteli kaava-aloitetta kokouksessaan 24.8.2022 ja päätti puoltaa kaavatyötä.

Kaupunginhallitus on tehnyt asemakaavan käynnistämispäätöksen kokouksessaan 12.9.2022 § 402. Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Elisabethin hautausmaan laajennuksen kaavatyö on käynnistynyt yhdessä Annan hautausmaan kaavatyön kanssa, mutta on jakautunut luonnosvaiheessa kahdeksi erilliseksi asemakaavatyöksi.

KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Kustannukset määräytyvät em. aiesopimuksen perusteella aikanaan laadittavassa lopullisessa kauppakirjassa. Maankäyttösopimuksen tarvetta ei ole. Kaupunkisuunnittelu perii kaavan valmistelusta palveluhinnaston 1.1.2020 mukaisen korvauksen.

KAVALUONNOS

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaluonnoksen päivämäärällä 27.9.2023.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu tavoitteiden mukaisesti hautausmaan laajennus nykyisen hautausmaan eteläpuolelle. Kaavaluonnoksessa on esitetty uuden ajoyhteyden mahdollisuus Petininkujalle. Alueen sijainti lähellä pohjavesialuetta on huomioitu.

Liite A § 139	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite B § 139	Kaavaluonnoskartta
Liite C § 139	Kaavaselostus

Asian käsittely

Puheenjohtaja Haapasaari ja varapuheenjohtaja Paananen poistuivat kokouksesta esteellisinä (yhteisöjäävi, hallintolaki 28.1 § kohta 5) § 139 päätöksenteon ajaksi.

Lautakunta valitsi kokouksen väliaikaiseksi puheenjohtajaksi jäsen Antti Pitkäsen, joka toimi puheenjohtajana kokouksessa § 139 päätöksenteon ajan.

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

1. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman
2. tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Valmistelijat

Kaavasuunnittelija Tanja Hakala ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

KAUPUNKIRAKENNELAUTAKUNTA

Kaupunkirakennelautakunta 4.10.2023 § 139 päätti hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, päätti tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavamuutosluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 12.10.-13.11.2023 väliseksi ajaksi, ilmoittamalla asiasta 11.10.2023 Kokkola -lehdessä ja kaupungin Internet -sivuilla.

Nähtävilläoloaikana saatiin 3 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Lausunnon antoivat Keski-Pohjanmaan Liitto, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus ja K.H. Renlundin museo.

Tulleet lausunnot ja mielipiteet vastineineen on esitetty erillisessä liitteessä I.

KAVALUONNOKSESTA EHDOTUKSEEN

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen on pidetty Teams-palavereita mm. Kokkolan seurakuntayhtymän ja Kokkolan Veden kanssa. Alueelle on tehty tarvittavat selvitykset, jotka on kerrottu kaavaselostuksessa. Selvityksien perusteella on kaavaan tehty lisäyksiä ja kaavaselostukseen täydennyksiä. Myös kaavaluonnoksesta saatu palaute on vaikuttanut kaavaehdotukseen ja selostuksen sisältöön.

Valmisteluvaiheen jälkeen on kaavaehdotuksessa seuraavat muutokset:

- Asemakaavaehdotuksessa hautausmaan laajennusalueen läpi kulkevan ojan ohjeellinen sijainti on siirretty lähelle nykyisen ojan sijaintia. Kohtaan on lisätty myös kaavamerkintä hulealueesta (hule).
- Kaavaehdotukseen on otettu mukaan pieni osa yleisen tien alueesta kaavan pohjoisosassa, jotta tieliittymä Elisabetintien kohdalla voidaan ottaa mukaan asemakaavaan.
- Kaavaehdotuksessa Vaasantien itäpuolella on laajennettu suojaviheraluetta (EV).
- Kaavaehdotukseen on lisätty lähivirkistysalueelle (VL) lisämääre, Alueelle saa sijoittaa hautausmaan huoltoa palvelevia ajoväyliä.
- Hautausmaan kortteliin on lisätty vanhan hautausmaan kiviaidan viereiselle alueelle määräys säilytettävästä

puustosta. Ohjeellinen alueen osa, jolla on säilytettävä puustoa (sp).

- Hautausmaan korttelialueelle on lisätty kaavamääräys maanpinnan likimääräisestä korkeusasemasta, + 6.0.
- Kaavaan on lisätty kaavamääräys /eko. Lisämääre pääkäyttötarkoituksen jäljessä osoittaa että alue on osa ekologista käytäväverkostoa. Alueen luonnon- ja ympäristönhoitotoimissa tulee varmistaa ekologisen käytävän säilyminen. Lisämääre on kaavaehdotuksessa lähivirkistysalueella sekä suojaviheralueilla (VL/eko ja EV/eko).

KAAVAHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaehdotuksen päivämäärällä 13.11.2024. Asemakaavatyön tavoitteena on laajentaa Elisabethin hautausmaan aluetta etelään. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 58. kaupunginosan kortteli 5 sekä katu-, suojaviher-, tie- ja lähivirkistysaluetta sekä 265. kaupunginosan suojaviheraluetta. Kaavoitettavan alueen kokonaispinta-ala on n. 12,6 ha. EH-korttelialueen suuruus on 57700 m² ja alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 1000 k-m²

LIITTEET:

Liite A	Kaavaehdotuskartta
Liite B	Kaavaselostus
Liite C	Luontoinventointi
Liite D	Yleissuunnitelman yhteenveto
Liite E	Happamien sulfaattimaiden tutkimus
Liite F	Massatasapaino tutkimus
Liite G	Hulevesisuunnitelma
Liite H	Kosteikon yleissuunnitelma
Liite I	Tiivistelmä valmisteluvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet

OHEISAINESTO Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet alkuperäisinä

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää:

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

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Valmistelijat

Kaavasuunnittelija Tanja Hakala ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

KAVAEHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄOLO

Kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen yleisesti nähtäville kokouksessaan 20.11.2024 § 166.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 28.11.2024 – 10.1.2025 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa. Kaavaehdotuksesta tuli yksi muistutus.

Lausunnot saatiin K.H. Renlundin museolta, Keski-Pohjanmaan liitolta ja Etelä-Pohjanmaan ELY -keskukselta. Etelä-Pohjanmaan ELY -keskuksen lausunnossa todettiin Petininkujan lisääntyvästä käytöstä aiheutuvat haasteet sekä alueen myöhempiä liikennesuunnitelmia varten tarvittavat aluevaraukset. Kaavasta tullut muistutus oli yksityishenkilöiltä. Muistutuksessa esitetään näkökantoja alueen muuttumisesta ja vastustetaan myös liikennemäärien lisääntymistä Petininkujalla.

Ehdotusvaiheen lausuntojen sisältö ja niiden vastineet sekä muistutuksen tiivistelmä ja vastine, on esitetty liitteessä C.

TEKNISET MUUTOKSET

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen on kaavaehdotukseen tehty muutoksia 17.2.2025. Kaavaehdotuksen muutokset on tehty huomioiden 31.1.2025 Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa pidetyssä työneuvottelussa esiin tulleet Petininkujan haasteet ja liikennevarauksien tarpeet.

- Asemakaavaehdotuksesta on poistettu ohjeellinen ajorasite hautausmaan laajennusalueen eteläosasta Petininkujalle.
- Kaavaehdotukseen on tehty muutos lähivirkistysalueen (VL/eko) rajaukseen kaavan eteläosassa. Muutoksen jälkeen lähivirkistysalue ei ulotu Petininkujaan saakka.
- Asemakaavaehdotukseen on lisätty ohjeellinen ajorasite Elisabetintien kohdalta etelään. Ohjeellisella ajorasitteella huomioidaan Elisabetintieltä Petininkujalle suuntautuvan ajoyhteyden toteuttaminen myöhemmin.

Kaavaselostusta on täydennetty teknisten muutosten osalta. Asemakaavan uudelleen nähtäville asettaminen ei ole tarpeen, koska tekniset muutokset ovat vähäisiä.

AIESOPIMUS

Asiasta on erillisenä päätöksenä laadittu aiesopimus Kokkolan seurakuntayhtymän ja Kokkolan kaupungin kesken (KH 15.8.2022 § 363). Asemakaavoituksen valmistumisen jälkeen myytävien alueiden pinta-alat tarkentuvat ja alueista voidaan tehdä lopulliset kauppakirjat.

KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Kustannukset määräytyvät em. aiesopimuksen perusteella aikanaan laadittavassa lopullisessa kauppakirjassa. Maankäyttösopimuksen tarvetta ei ole. Kaupunkisuunnittelu perii kaavan valmistelusta palveluhinnaston 1.9.2024 (1.1.2020 hinnastoon päivitetty alv.) mukaisen korvauksen.

HYVÄKSYMINEN

Kaupunginhallituksen päätöksen 12.9.2022 § 402 mukaisesti asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Liite A § 189 Kaavaehdotuskartta, tekniset korjaukset
Liite B § 189 Kaavaselostus, täyd. 17.2.2025
Liite C § 189 Tiivistelmä ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksesta sekä niiden vastineet

OHEISAINEISTO Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutus alkuperäisinä

Vs. kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. että maankäyttösopimuksen laatimistarvetta ei ole.
2. hyväksyä lausuntoihin ja muistutukseen liitteessä C annetut kaavan laatijan vastineet.
3. hyväksyä kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset, jotka eivät ole luonteeltaan olennaisia (MRA 32§).
4. esittää valtuustolle, että se hyväksyy asemakaavan: Elisabethin hautausmaan laajennus.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.