

Kaupunginhallitus	§ 93	18.02.2019
Kaupunginhallitus	§ 120	04.03.2019
Kaupunginhallitus	§ 163	01.04.2019

Asemakaava ja asemakaavan muutos / Halkokarin ranta / Kaavaehdotus

1054/10.02.03/2015

KH § 93

Valmistelijat: kaavoitusarkkitehti Jenny Jungar p. 044 7809 375 ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Jouni Laitinen p. 044 7809 360.

KOHDE

Suunnittelualue sijaitsee Suntinsuun itäpuolella Halkokarin rannalla ja ulottuu Pohjoisväylän pohjoispuolella sijaitsevalta puusillalta Vanhaan Veistämöntiehen rajautuen Mustakarille saakka.

Alue on erittäin suosittua ulkoilu- ja virkistysaluetta. Alue on pääosin luonnontilaista ja sillä on vahva kulttuurihistoriallinen leima. Suunnittelualueella ei ole Suntinsuun venevajoja lukuun ottamatta muita rakennuksia. Venevajojen alue on osa Valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (VAT/RKY). Suunnittelualueella sijaitsee myös muinaismuistoja sekä Halkokarin kahakan muistomerkki.

Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa, lukuun ottamatta kiinteistöä 272-402-10-0 suunnittelualueen pohjoisosassa. Venevajojen omistajille on vuokrattu alueet, jotka vastaavat rakennusten pohjapinta-alaa.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Lisäksi suunnittelualue sisältyy aluemarkintöihin matkailun vetovoima-alue/matkailun ja virkistykseen lehittämisen kohdealue (mv-5 Vanhansatamanlahti: Alueen kehittäminen perustuu luontoon sekä erilaisiin tapahtumiin liittyviin virkistys- ja vapaa-ajantoi- mintoihin) ja kaupunkikehittämisen kohdealue (kk).

Asemakaava

Alue on pääasiassa kaavatonta. Eteläosassa on voimassa 16.5.1995 vahvistunut asemakaava, jossa on osoitettu pieni liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) ja 12.8.1982 vahvistunut asema- kaava, jossa on osoitettu Suntinsuun puisto (VP-1). Puistoalueelle saa rakentaa venevajakennuksia. Materiaaliltaan niiden tulee olla puuta ja väriltään punamultaa. Kattokulman tulee olla 25°-35°, katto- materiaalina tulee käyttää väriltään mustaa peltiä tai huopaa.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 11.12.2000 § 158 hyväksymässä Vanhansatamanlahden yleiskaavassa (oikeusvaikutteinen), alue on lähes kokonaan lähi-virkistysaluetta (VL), jossa on osoitettu alueen osana mui-naismuistojen sijaintipaikat sekä olennaisesti muuttuvana alueena Suntinsuulla sijaitseva alue, jonka kohdalla on myös osoitettu autoliikenteen yhteystarve Suntain ylitse Vanhan Veistämöntieltä Meripuis-toon. Lisäksi on Suntain suuntaisesti osoitettu kevyen liikenteen yh-teystarve aina Mustakarille saakka.

Vanhansatamanlahden yleiskaavan raportissa on tavoitteita linjattu tarkemmin.

Yleiskaavan valmistumisen jälkeen on tehty kaksi siitä poikkeavaa linjausta, jotka toimivat asemakaavoituksen lähtökohtana:

Veneiden rakentamista ja varustamista varattu alue on Vanhan-satamanlahden yleiskaavassa osoitettu kaavoitettavan alueen pohjois-osaan, Mustakarin välittömään läheisyyteen. Kaupunginhallitus päätti kuitenkin 18.6.2012 § 374 varata Pohjanlahden Kulttuurihistoriallinen Puuveneyhdistys ry:lle puuvenekeskuksen suunnittelua varten alu-een etelämpää Suntinsuulta (yleiskaavassa olennaisesti muuttuva alue).

Syksyllä 2015 valmistuneessa Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen laatimassa Kokkolan liikenneverkko-suunnitelma Valtateiden 8 ja 13 aluevaraussuunnitelma -raportissa on todettu, että autoliikenteen uutta yhteyttä Suntinsuulla ei tarvita, mutta uudelle kävely- ja pyöräily-yhteydelle alueella olisi selkeästi kysyntää. Suunnitelma oli konserni- ja kaupunkikehitysjaoston käsittelyssä 8.12.2015 § 80 ja se merkitsi suunnitelman valmistumisen tiedoksi.

ASEMAKAAVATYÖN TAVOITTEET

Alue sijaitsee keskeisellä paikalla kaupunkirakenteessa ja on suurelta osin kaavatonta. Alueella on kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita, joten on hyvä turvata näiden säilyminen asemakaavalla oikeusvaikutteisen yleiskaavan ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaisesti. Lisäksi on tarpeen tarkastella eri osa-alueiden käyttötarkoitusta ja käyttöä sekä kevyenliikenteen yhteyksiä, uuden kevyen liikenteen sillan paikkaa sekä matkailuun, palveluihin ja veneilykulttuuriin liittyvien erilaisten toimintojen sijoittumista alueelle.

Alue on osa Kokkolan kansallinen kaupunkipuisto – esiselvityksen tarkastelualue ja asemakaavatyössä tullaan maankäytön ratkaisuja peilaamaan myös MRL:n 9 luvussa määriteltyihin kansallisen kaupunkipuiston sisällön tavoitteisiin.

ALOITE JA ASEMAKAAVATYÖN VAIHEET

Aloitteen Halkokarin rannan kaavoittamiseksi ovat jättäneet alkuvuonna 2015 perustettu yhdistys Suntinrannan venehuoneet ry, Sundstrandens båthus rf sekä Puuveneyhdistys (Pohjanlahden Kulttuurihistoriallinen Puuveneyhdistys ry).

Suntinrannan venehuoneet ry on alkutaipaleensa aikana pohtinut Suntinrannan alueen käyttötarkoitusta ja esittää, että Kokkolan kaupungin kaavaa tältä osin muutettaisiin siten että yhdistyksen tavoitteet toteutuisivat kyseisellä alueella.

Puuveneyhdistys hakee muutosta Suntinsuun alueen voimassaolevaan kaavaan siten, että sinne suunniteltu silta joko poistetaan tai muutetaan kevyen liikenteen sillaksi sekä siirretään suunnitellusta paikasta kaupunkiin päin. Aloite sisältää alueen toimintoja miettineen työryhmän kehittämissuunnitelmia sekä alustavan puuvenekeskussuunnitelman.

KAUPUNGINHALLITUS

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 14.3.2016 § 122 käynnistää asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatimisen.

KARA: OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 8.6.2016 § 100 ja päätti ilmoittaa osallisille kaavoituksen vireilletulosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 16.6.-18.7.2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin maakuntamuseon ja museoviraston lausunnot sekä Halkokarin pienkiinteistö- ja asukasyhdistys ry:n kommentti. Maakuntamuseolla ei ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan huomautettavaa.

KONSERNI- JA KAUPUNKIKEHITYSJAOSTO

Kaavatyön suunnitteluperiaatteista keskusteltiin konserni- ja kaupunkikehitysjaoissa 18.6.2018 § 59, jossa kaavatyö linjattiin vaikutuksiltaan merkittäväksi (ohjaus ja välipäätökset tapahtuu kaupunginhallituksessa ja kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto) ja että asiassa voidaan edetä (alustavassa kaavaluonnoksessa) esitettyjen suunnitteluperiaatteiden mukaisesti.

KAUPUNGINHALLITUS: KAAVALUONNOS JA VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Kaupunkisuunnittelu laati asemakaavaluonnoksen päivämäärällä 16.8.2018. Keskeiset kaavaluonnoksen käyttötarkoituserkinnät olivat KL ja KPR (liike- ja palvelurakennusten sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet), LV (venesataman/venevalkaman korttelialue) sekä eri lähivirkistysalue- ja puistomerkinnot, joista osa suurin osa oli osoitettu ympäristöltään säilytettävänä.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 1.10.2018 § 372 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Valmisteluvaiheen kuuleminen pidettiin 11.10. - 12.11.2018 välisenä aikana. Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saatiin yhteensä 10 lausuntoa/mielipidettä.

Kriittisimmin asemakaavan muutokseen suhtautui rakennus- ja ympäristölautakunta, jonka lausunnossa 7.11.2018 § 176 pidettiin mm. rakennusoikeuden määrää ja autopaikkojen määrää liian suurena. Lisäksi liikennejärjestelyt tulisi lausunnon mukaan suunnitella uudelleen. Myöskään luontoarvoja ei ole lausunnon mukaan riittävästi huomioitu. Kaava ei saa aiheuttaa merkittäviä ympäristöhäiriöitä lähiasutukselle. Lautakunnan lausunnon mukaan asemakaava-asia tulee käynnistää sisältöharkinnan osalta uudelleen. Keski-Pohjanmaan maakuntamuseon lausunnossa 12.11.2018 korostetaan alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Alueen rakentamisen kehyskuvaksi tulee ottaa alueen historia vanhana lastaus- ja makiinialueena.

Suntinrannan venehuoneet ry tuo kattavasti esille alueen kehittämiseen tähtäviä näkökantoja. Yhdistys pitää kaavaluonnosta pääosin hyvänä. Suntin sillan osalta parhaana ratkaisuna pidetään sulkuja.

Muissa lausunnoissa esitettiin teknisluonteisia tarkistuksia tai lausunnonantajalla ei ollut huomautettavaa.

Lausuntojen ja mielipiteiden tarkempi sisältö sekä kaavan laatijan niihin antamat vastineet on koottuna selostuksen liitteeseen 1. Alkuperäiset lausunnot ja mielipiteet ovat oheisaineistona.

KONSERNI- JA KAUPUNKIKEHITYSJAOSTO

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto keskusteli ja evästi kaupunkisuunnittelua asemakaavatyön kaavaehdotuksen laatimisperusteiden osalta 10.12.2018 § 112.

KAVALUONNOKSESTA EHDOTUKSEEN

Valmisteluvaiheessa tehdyt teknisluonteiset tarkistusesitykset on otettu pääosin huomioon sellaisenaan.

Keskeisenä muutoksena kaavaehdotuksessa on rakennettavia KPR-korttelialueita rajattu pienemmiksi sekä sen myötä rakennusoikeutta on vähennetty seuraavasti; pohjoisemman korttelin 15 KPR-korttelialueella Mustakarintien eteläpuolisella alalla 11 323 m² / 2200 k-m² -> 8366 m² / 800 k-m² (+ 8 uutta venevajaa max 80

k-m²) sekä eteläisellä korttelin 24 KPR-korttelialueen alalla 14 562 m² / e=0.20 -> 12 839 m² / e=0.10, jonka myötä kokonaisrakennusoikeus pienenee 2912 k-m² -> 1284 k-m². KPR-korttelialueen käyttötarkoituksmerkinnässä on varmistettu, että korttelialueiden häiriövaikutus olisi mahdollisimman vähäinen (teatteri- ja konserttitoiminnan kieltäminen). Myös KPR-korttelialueisiin sisällytettyä autopaikkamääräystä on lievennetty (1 autopaikka / 50 k-m² -> 70 k-m²), jolloin kokonaisautopaikkamäärä vähenee korttelissa 15: 44 autopaikasta -> 11 autopaikkaan ja korttelissa 24: 58 autopaikasta -> 18 autopaikkaan. Korttelin 24 KPR-korttelialueen liikenneatkaisua on myös tarkistettu poistamalla eteläinen osa venevajojen itäpuolisesta ajoyhteydestä.

KAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaehdotuksen päivämäärällä 31.1.2019.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 59. kaupunginosan kortteli 60 ja puistoaluetta, 102. kaupunginosan osa korttelista 23, kortteli 24, puisto-, lähivirkistys-, vesi- ja katualuetta sekä 106. kaupunginosan osa korttelista 15, venesatama/venevalkama-, lähivirkistys-, vesi- ja katualuetta.

Keskeiset käyttötarkoituksmerkinnät ovat KL ja KPR (liike- ja palvelurakennusten sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet), LV (venesataman/venevalkaman korttelialue) sekä eri lähivirkistysalue- ja puistomerkinnot, joista osa suurin osa on osoitettu ympäristöltään säilytettävänä.

Kaavoitettavan alueen kokonaispinta-ala on 30,0 ha, jonka eteläosassa asemakaavan muutoksen pinta-ala on 2,4 ha. Korttelin 15 KPR-korttelialueelle (800 k-m² + 8 uutta venevajaa max 80 k-m²), korttelin 23 KL-korttelialueelle (200 k-m²), Meripuistoon kuuluvalla puistoalueen osalle VP (300 k-m²) sekä korttelin 60 venesataman/venevalkaman LV-1 -korttelialueelle (100 k-m²) on osoitettu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä ja kortteliin 24 sijoittuvalle KPR-korttelialueelle tehokkuusluvun e=0.10 mukaan. Suurin sallittu kerrosluku koko kaava-alueella on II.

Suntinsuunpuistoon nykyistä venevajojen aluetta täydentämään on osoitettu ohjeellisina rakennusaloina yhteensä 13 uutta venevajaa; yhden venevajan enimmäiskerrosala on rajattu 80 k-m². Lisäksi pohjoisen korttelin 15 KPR-korttelialueelle on osoitettu samalla määräyksellä ohjeellisina rakennusaloina 8 uutta venevajaa, jotka toimivat rajaavana elementtinä viheralueen ja korttelialueen välissä sekä mm. näköhäiriötä rajoittavina rakennelmina Mustakarin, rantarakentamisen sekä Rähän / Halkokarin pohjoisosien asuinalueiden välillä.

Alueen kevyen liikenteen väylät ja reitit nimetään ja osoitetaan asemakaavakartassa nimistötoimikunnan päätöksen mukaan seuraavasti; Itäinen Venevajantie, Muistomerkintie ja Tervamakasiiniraitti. Lisäksi asemakaavakartalla on osoitettu Partio polku sen osoittamisesta Halkokarin alueelle tehdyn erillisen aloitteen mukaisesti.

Liite A § 93	Kaavaehdotuskartta
Liite B § 93	Kaavaselostus
Liite C § 93	Valmisteluvaiheen vastineet
OHEISAINEISTO	Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet alkuperäisinä

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 hyväksyä kaupunkisuunnittelun asemakaavan luonnosvaiheesta antamat, liitteen C mukaiset vastineet
- 2 hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28§:n perusteella tarpeelliset lausunnot

Päätös

Kaupunginhallitus päätti siirtää asian käsittelyn seuraavaan kokoukseen.

KH § 120

Liite A § 120	Kaavaehdotuskartta
Liite B § 120	Kaavaselostus
Liite C § 120	Valmisteluvaiheen vastineet
OHEISAINEISTO	Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet alkuperäisinä

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 hyväksyä kaupunkisuunnittelun asemakaavan luonnosvaiheesta antamat, liitteen C mukaiset vastineet
- 2 hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28§:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Käsittely

Valtuuston II varapuheenjohtaja Stefan Andersson ilmoitti itsensä esteelliseksi asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun aikana kaupunginjohtaja esitti, että asia palautetaan. Kaupunginhallitus hyväksyi esityksen yksimielisesti.

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian uuteen valmisteluun.

Valmistelijat: kaavoitusarkkitehti Jenny Jungar, p. 044 7809 375 ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Jouni Laitinen, p. 044 7809 360.

Kaupunkisuunnittelu ja kaupunkiluvitus/ ympäristöpalvelut pitivät palautuksen johdosta yhteispalaverin 5.3.2019, jossa käsiteltiin Halkokarin rannan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen jatkovalmistelua.

Ympäristösihteeri antoi palaverin perusteella 8.3.2019 seuraavan kannanoton koskien asemakaavaehdotusta:

Kaupunkiluvitus/ympäristöpalvelut on tutustunut kaavaehdotukseen (31.1.2019).

Kaavaehdotuksessa on huomioitu rakennus- ja ympäristölautakunnan esittämät näkökohdat riittävän leveän yhtenäisen vihervyöhykkeen säilyttämisestä. Vihervyöhyke toimii keskuspuiston jatkeena ja tärkeänä ekologisena ja virkistysreittiyhteytenä etelä-pohjoissuunnassa Hollihaan puiston – Trullevin sekä itä-länsi suunnassa Santahaan-Tullimäen-Sannanrannan sekä Trullevin-Halkokarin suuntaan. Ottamatta kantaa KPR alueiden rakennustehokkuuteen, totean, että Vanhan Veistämöntien-Vuorilaaksonpolun alueella esiintyvän liito-oravan ruokailualueena käyttämä metsäalue kaava-alueen pohjoisosassa säilyy riittävän laajana ja muodostaa metsäisen kulkuyhteyden Suntin vartta etelän suuntaan.

Noin 50-60 metriä leveä suojavyöhyke olemassa olevaan asutukseen on myös riittävä mm. ympäristömelun ja muun mahdollisen häiriön kannalta. Pohjoisosassa LV alue yhdessä Mustakarin asemakaavan LV alueen kanssa muodostaa laajan yhtenäisen veneilyä ja satamatoimintaoja palvelevan alueen, joka mahdollistaa satamapalveluiden kehittämisen. Ajoyhteydet on siirretty suunnitellun Suntin siltayhteyden kohdalla venevajojen väliin, joka on viheralueen säilyttämisen ja venevajojen käytön kannalta toimiva ratkaisu.

Lisäksi asia oli esillä kaupunginjohtajan tiedotettavissa asioissa kaupunginhallituksen kokouksessa 11.3.2019 jolloin käytiin asiaan liittyvä keskustelu.

Palaverin, ympäristösihteerin kannanoton sekä hallituksen keskustelun perusteella ei nähty aihetta muuttaa palautettua esitystä.

Liite A § 163	Kaavaehdotuskartta
Liite B § 163	Kaavaselostus
Liite C § 163	Valmisteluvaiheen vastineet
OHEISAINEISTO	Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet alkuperäisinä

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 hyväksyä kaupunkisuunnittelun asemakaavan luonnosvaiheesta antamat, liitteen C mukaiset vastineet
- 2 hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28§:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Käsittely

Valtuuston II varapuheenjohtaja Stefan Anderson ilmoitti itsensä esteelliseksi asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.