

# Asemakaavan muutos / Hollihaantie / Hyväksyminen

Kaupunginhallitus 21.08.2023 § 337  
140/10.02.03/2023

Valmistelija Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen ja vs.  
kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

## SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Libeckinkatuun, idässä Suntainvarren Gamlakarleby-puistoon, etelässä Falanderinkatuun ja lännessä englanninkielisen päiväkodin ja paloaseman kiinteistöihin. Hollihaantie on kokonaisuudessaan kaava-alueita. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1 ha.

## Strateginen yleiskaava

Kokkolan strategisessa yleiskaavassa, hyväksytty 7.3.2022, suunnittelualue on osoitettu maakuntakeskus-alueena, joka kuuluu vähittäiskaupan suuryksikkövyöhykkeelle, rakenteen tiivistämisen vyöhykkeelle ja kaupunkimaisen joukkoliikenteen vyöhykkeelle. Kaava-alueeseen rajautuva Suntainvarren puistoalue on osa Kokkolan kansallista kaupunkipuistoa.

## Yleiskaava

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

## Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kolme eri asemakaavaa (hyväksytty 19.11.1940, 25.11.1952 ja 3.10.1975). Vuoden 1940 asemakaava käsittää Suntainvarren puistoalueen, Hollihaantien ja Falanderinkadun alueet, mutta Hollihaantie sijaitsee kuitenkin eri paikassa kuin mitä asemakaavassa on osoitettu. Vuoden 1952 asemakaava on pieni jäännös tonttia 6 koskeneesta asemakaavamuutoksesta Hollihaantien ja Falanderinkadun kulmassa. Vuoden 1975 asemakaava käsittää suurimman osan kaava-alueesta ja siinä alueen käyttötarkoitus on AOR: Omakotirakennusten, rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen korttelialue.

## Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Katu- ja puistoalueet omistaa Kokkolan kaupunki.

## ALOITE JA TYÖN TARKOITUS

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut Kokkolan kaupungilta. Tarkoitus on päivittää katualueen sijainti asemakaavassa vastaamaan todellisuutta sekä mahdollistamaan siten vuodelle 2024 ajoitettu katualueen saneeraus. Samalla tutkitaan katualueeseen rajoittuvien tonttien laajenemismahdollisuutta sekä rakennussuojelulliset seikat.

## KAAVATYÖN VAIHEET

MAANKÄYTTÖTIIMI 19.1.2023:

Maankäyttötiimi puolsi asemakaavamuutoksen käynnistämistä kokouksessaan 19.1.2023.

KÄYNNISTÄMINEN: KAUPUNGINHALLITUS 30.1.2023

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

KAUPUNKIRAKENNELAUTAKUNTA 8.3.2023 § 43:

### KAVALUONNOS

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

### VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Kaavaluonnos oli nähtävillä 16.3.-17.4.2023. Nähtävilläolon aikana saatiin viisi lausuntoa ja yksi mielipide. Asemakaavaluonnoksesta saatiin viisi lausuntoa ja yksi mielipide. Digita Oy:llä ja Suomen Erillisverkot Oy:llä ei ollut lausuttavaa kaavaluonnokseen.

Kokkolan kaupungin kaupunkiluvitus piti rakentamista ohjaavia määräyksiä liian yleispiirteisinä ja toivoi selkiyttämistä luvitusvaiheen ohjaamisen suhteen. Samoin kannettiin huolta istutettavan alueen puutteesta ja mahdollisesta tulevasta lisärakentamisesta. K.H.Renlundin museo nosti lausunnossaan esille rakennusoikeuden kasvattamisen vaikutuksen alueen kaupunkikuvaan ja toivoi tarkempaa ohjausmahdollisuutta museolle. Myös Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus oli huolissaan rakennusoikeuden kasvamisen vaikutuksista kaupunkikuvaan ja toivoi tarkempaa rakentamisen ohjausta kaavassa. Mielipiteen jättänyt asukas toivoi tonttinsa mukaan ottamista suunnittelualueeseen, jotta tontin rakennusoikeus saataisiin linjaan muiden tonttien kanssa.

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

### KAVALUONNOKSESTA EHDOTUKSEEN

Suunnittelualuetta on laajennettu käsittämään myös Libeckinkatu 1a:n tontti, eli tontti nro 19. Tontti 19 on ollut mukana paloaseman asemakaavamuutoksessa, joka hyväksyttiin vuonna 2014. Kaavaan oli kuitenkin tullut tontin kohdalle virheellisesti tehokkuusluku 0,3, joka tämän kaavamuutoksen yhteydessä siis nyt korjataan. Tontti 19 on muutenkin perustelua ottaa mukaan suunnittelualueeseen, koska näin saadaan rakennusoikeudet, suojelumääräykset ja rakennusaloja koskevat määräykset yhteneviksi kaikille tonteille.

Kaavaan on lisätty, lausunnoissa esiin nostettuja, tonttien käyttöä ja rakentamista tarkemmin ohjaavia määräyksiä. Näillä lisäyksillä halutaan varmistaa, että alueen nykyinen olemus säilyisi mahdollisimman hyvin, kuitenkin estämättä alueen kehittämismahdollisuuksia tulevaisuudessa. Hollihaantien varren alueet tonteilla 6,7 ja 18 on merkitty istutettavaksi alueeksi, jolla

halutaan korostaa niiden puistomaisena pysymisen tärkeyttä. Tonttien 6 ja 7 ajoliittymät voivat toki jatkossakin sijaita tällä istutettavalla alueella. Mutta lisärakentamista tälle alueelle ei siis sallita. Toisena lisäyksenä luonnokseen verrattuna on Falanderinkadulla oleva komea pylväshaaparivistö, joka on ehdotuksessa merkitty säilytettäväksi.

AO/s-korttelialueen kaavamääräyksiin on lisätty maininta museoviranomaisen konsultoinnista alueetta koskevien toimenpiteiden yhteydessä. Samoin on lisätty määräys tonttikohtaisesta hulevesien hallintaan ja oleskeluun liittyvistä pinta-alamääräyksistä.

Suojelumerkintään sr on lisätty purkukieltomääräys.

Selostuksen tekstejä on päivitetty muutosten mukaisiksi ja lisäksi korjattu kirjoitusvirheitä. Lisäksi keskeisten osallisten listaukseen on lisätty Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus.

### KAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaluonnoksen päivämäärällä 24.5.2023

Asemakaavamuutoksella muodostuu 5. kaupunginosan osa korttelista 7 ja katualuetta sekä 24. kaupunginosan katualuetta. Korttelin 7 tonteille osoitetaan merkintä AO/s (erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Näillä tonteilla sijaitsevat omakotitalon osoitetaan lisäksi suojelumerkinnällä sr.

Asemakaavamuutos lisää rakennusoikeutta korttelialueella, koska tonttien koot tulevat kasvamaan tehokkuusluvun pysyessä ennallaan ( $e=0,5$ ). Tonttikohtainen rakennusoikeus lisääntyy keskimäärin noin 160-190 kerrosneliömetrillä riippuen tontin koosta. Samalla tonttien rakennusaloja suurennetaan.

Liite A § 94           Kaavaehdotuskartta

Liite B § 94           Kaavaselostus

Liite C § 94           Lausunnot ja vastineet

Oheismateriaali: Valmisteluvaiheen lausunnot alkuperäisinä

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää:

1. hyväksyä kaavaselostuksen liitteen 1 mukaiset vastineet lausuntoihin ja mielipiteeseen.
2. hyväksyä asemakaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Valmistelija	kaavasuunnittelija Sami Karjalainen ja vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg
	<b>KAVAEHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄOLO</b> Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 8.6.-10.7.2023 välisen ajan. Nähtävillä olosta ilmoitettiin 7.6.2023 Kokkola -lehdessä sekä kaupungin Internet -sivuilla. Nähtävilläolon aikana saatiin yksi lausunto. Muistutuksia ei kaavaehdotuksesta saatu. Lausunnossa todettiin, että luonnosvaiheessa annetut lausunnot on huomioitu riittävältä osin kaavaehdotuksessa.
	Ehdotusvaiheen lausunnon tiivistelmä ja siihen annettu kaavanlaatijan vastine on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 2.
	Liite A § 337      Kaavaehdotuskartta Liite B § 337      Kaavaselostus Oheismateriaali    Ehdotusvaiheen lausunnot alkuperäisinä
Kaupunginjohtaja	Kaupunginhallitus päättää hyväksyä
	1      ehdotusvaiheen lausuntoon annetun vastineen.
	2      Hollihaantien asemakaavan muutoksen.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.