

# Asemakaavan muutos/ Isokyläntie 1 - Torpparintie / Kaavaehdotus

Kaupunkirakennelautakunta 01.11.2023 § 157  
745/10.02.03/2023

Valmistelijat Kaavasuunnittelija Tanja Hakala ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg.

## ALOITE JA TYÖN TAVOITE

Aloite on Kokkolan kaupungin.

Asemakaavatyön tavoitteena on poistaa huoltoasemarakennusten korttelialue (LH) ja muuttaa korttelialue suojaviheralueeksi (EV).

Huoltoasemarakennusten korttelialueesta (LH) on viime vuosien aikana tullut muutamia kyselyjä/hakemuksia. Keskusteluja on käyty mm. kaasuasemayrittäjän ja autovuokrausyrittäjän kanssa. Haasteina tontin toteuttamiselle ovat olleet valtatie 8:n kehittämisenäkökulma ja tontin liittymäjärjestelyt sekä tontin varsin pieni koko liikenneasemaa ajatellen. Haasteita olisivat myös mahdolliset häiriöt viereiselle asutukselle sekä ulkonäkö/ympäristövaatimukset kaupungin keskeisen sisääntulotien varressa.

## SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijoittuu valtatie 8:n (Vaasantie) varteen, Isokyläntien ja Torpparintien risteysalueen läheisyyteen. Kyseessä on tontti nro 272-270-2-1 sekä katualueet Isokyläntien ja Torpparintien risteysalueella. Asemakaavamuutoksen kokonaispinta-ala on n. 1,0 ha. Alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

## Yleiskaava

Yleiskaavassa (13.1.1992 hyväksytty oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010) suunnittelualue on osoitettu asuinpientalojen alueeksi (AP).

## Strateginen aluerakenneyleiskaava

Strategisessa aluerakenneyleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 7.3.2022) suunnittelualue sijoittuu VT 8 alueen läheisyyteen (Liikenne, 4.6)

## Asemakaava

Alueella on voimassa 2.2.1998 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa alue on osoitettu huoltoasemarakennusten korttelialueeksi (LH) ja sinne on osoitettu rakennusoikeutta 600 k-m<sup>2</sup>. Alueella on kaavamerkintä ohjeellisesta meluesteen paikasta (me).

## ASEMAKAAVATYÖN VAIHEET

Maankäyttötiimi päätti kokouksessaan 12.6.2019, että alueelle esitetään laadittavaksi asemakaavamuutos, jolla alue muutetaan

suojaviheralueeksi.

Kaupunginhallitus

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 2.9.2019 § 378 käynnistää asemakaavan muutoksen ja että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

**KAAVALUONNOS JA VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN**

Kaupunkirakennelautakunta päätti 6.11.2019 § 123 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 28.11.-16.12.2019.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana saatiin Suomen Turvallisuusverkko Oy:n, Pelastuslaitoksen, Ympäristöterveydenhuollon, K.H.Renlundin museon ja Museoviraston lausunnot. Lausunnon antajilla ei ollut kaavaluonnokseen huomautettavaa. Lisäksi saatiin yksi mielipide.

Meilipide A 15.12.2019 (tiivistelmä)

Yksityinen henkilö antoi mielipiteensä koskien suunnittelualueen ulkopuolelle rakennettua tukiasemaa. Henkilön mielestä teletukiasema sijaitsee sille sopimattomalla paikalla, liian lähellä asutusta. Henkilö esittää, että tukiasema huoltorakennuksineen siirrettäisiin nykyiseltä paikaltaan lähelle alueella olevaa ekopistettä, jolloin masto sijaitsisi kauempana asutuksesta.

*Kaavan laatijan vastine: Tukiasema on luvitettu (rakennuslupa, joka lainvoimainen 8.2.2018), ja se sijaitsee sille rakennusluvassa annetulla paikalla. Tukiasema sijaitsee kaavan suunnittelualueen ulkopuolella, rajautuen kaavamuuotosalueeseen. Mielipide ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.*

**KAAVALUONNOKSESTA EHDOTUKSEEN**

Tauko kaavan valmisteluvaiheessa johtuu siitä, että valtatie 8 tiesuunnitelma käynnistyi ja haluttiin varmistua siitä, ettei tuleva kaava ole tiesuunnitelmaratkaisun vastainen.

Kaavaehdotukseen on valmisteluvaiheen jälkeen lisätty johtorasite alueella sijaitsevan johdon paikalle.

**KAAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ**

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen päivämäärällä 25.10.2023.

Kaavaehdotuksessa on tavoitteiden mukaisesti muutettu hultoasemarakennusten korttelialue (LH) suojaviheralueeksi (EV).

Asemakaavan muutoksella muodostuu 270. kaupunginosan suojaviher- ja katualuetta.

Liite A  
Liite B  
Oheisaineisto

Kaavaehdotuskartta  
Kaavaselostus  
Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipide  
alkuperäisinä

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

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

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.