

# Vaiheasemakaava / Koivuhaantie LH / Kaavaluonnos

Kaupunkirakennelautakunta 24.01.2024 § 13  
892/10.02.03/2023

Valmistelija Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto.

## LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue sijaitsee Koivuhaantien ja Pohjoisväylän (maantie 749) liittymäalueen läheisyydessä. Alueen itäpuolella sijaitsee Jänismaan teollisuusalue ja eteläpuolella Nuolipuron omakotitaloalue. Rakentamaton ja metsittynyt suunnittelua alue on n.0,76 ha kokoinen.

Aloite vaiheasemakaavasta on kaupungin. Mm. suurteollisuusalueen rakentajille tarvitaan lyhytaikaiseen asumiseen soveltuvia tiloja, jota korttelin nykyinen asemakaava ei suoraan mahdollista.

Keväällä 2017 voimaan tulleessa maankäyttö- ja rakennuslain muutoksessa tuli mahdollisuus laatia asemakaava myös vaiheittain (MRL 50§). Vaiheittain laatiminen tarkoittaa, ettei kaavamuutoksella tarvitse ottaa tutkittavaksi kaikkia maankäyttöön liittyviä osia vaan muutos voidaan kohdentaa vain tiettyyn merkintään tai määräykseen. Tässä tapauksessa siis tavoitteena on lisätä käyttötarkoitukseen majoitusrakennusten salliminen.

Kaupunginhallitus on 18.12.2023 § 568 päättänyt vaiheasemakaavatyön käynnistämisestä. Vaiheasemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

## YLEISKAAVA

Yleiskaavassa (13.1.1992 hyv. oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010) suunnittelualue kortteli on osoitettu merkinnällä AP 1:Pientalovaltaisen asumisen laajenemisalue.

## NYKYINEN ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 27.8.2001, ja korttelille 20 on osoitettu huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue LH-1. Rakentamattomalle tontinosalle on istutettava tai säilytettävä vähintään 3 puuta 100 m<sup>2</sup> kohti ja autopaikkoja on varattava vähintään yksi kutakin alkavaa kerrosalan 50 m<sup>2</sup> kohti.

## MAANOMISTUS

Vaiheasemakaavan suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

## KAVALUONNOKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut vaiheasemakaavaluonnoksen päivämäärällä 17.1.2024.

Vaiheasemakaavalla muodostuu 53. kaupunginosan kortteli 20. Käyttötarkoituksmerkintä koko kaavaa käsittävälle alueelle on LH/a (huoltoasema-, liike- ja majoitusrakennusten korttelialue). Koivuhaantien puoleinen liittymämahdollisuus poistetaan. Muutos on vähäinen ja parantaa viereisen kevyenliikenteenväylän liikenneturvallisuutta. Liittymä mahdollisuus säilyy Lintuparventien puolella.

Kaavaratkaisu mahdollistaa näin myös tilapäiseen asumiseen soveltuvien majoitusrakennusten rakentamisen korttelissa. Korkein sallittu kerrosluku on edelleen kaksi (II) ja myös tehokkuusluku pysyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena,  $e=0.35$ .

Liite A § 13 Kaavaluonnoskartta

Liite B § 13 Kaavaselostus

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää tiedottaa keskeisiä osallisia vaiheasemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemistä varten.

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.