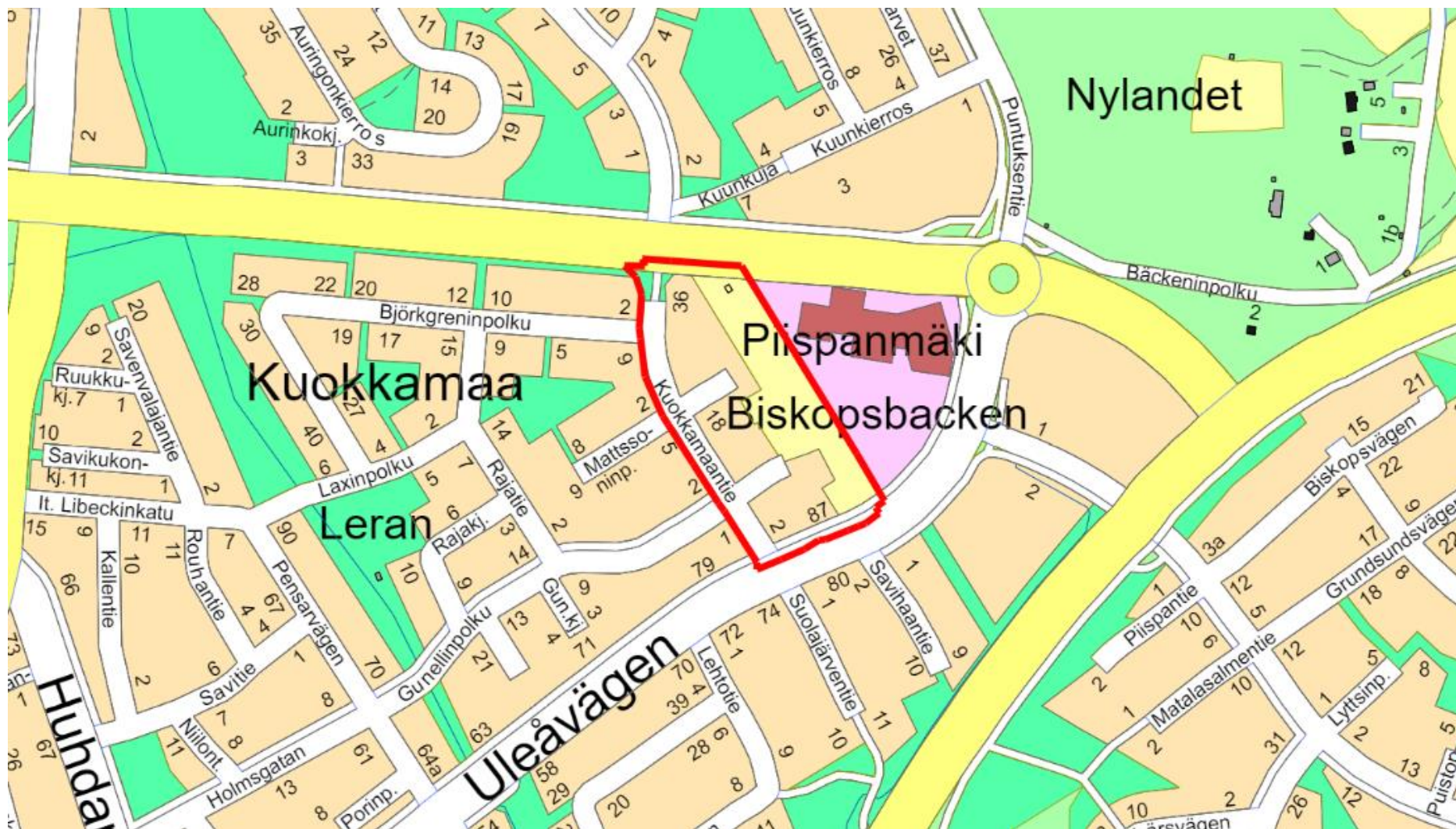




ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee 170. kaupunginosan kortteleita 6 ja 7 sekä Piispanmäen peltoaluetta (272-405-6-154, osa tilasta 272-405-6-153).

Kaavan tunnus: 272 170/6

Kaavan päiväys: 10.4.2024 Luonnos

Kaavatyön koodi: A168

Asiakirjatunnus: 715/10.02.03/2023

Kaavan laatija: Kokkolan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, PL 43, 67101 Kokkolan kaupunki / kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364.

Suunnittelutyöryhmä: kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto p. 040 8065 821 ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364.
sähköposti: etunimi.sukunimi@kokkola.fi.

Käsittelyvaiheet on kuvattu kohdassa 4.3.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Pohjoisväylään, lännessä Kuokkamaantiehen siten, että Kuokkamaantie kuuluu osaksi suunnittelualuetta, etelässä Ouluntiehen ja idässä lähipalvelurakennusten sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen, johon parhaillaan rakentuu Piispanmäen monitoimitalo. Alue on kooltaan noin 4,1 hehtaaria. Kannen karttaotteessa on esitetty likimääräinen suunnittelualueen raja opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaava ja asemakaavan muutos – 170. kaupunginosan korttelit 6 ja 7 sekä Piispanmäen pelto.*

Aloite asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen on tullut Kokkolan kaupungilta. Tarkoitus on saada peltoalue koulun ja päiväkodin sekä lähiympäristön asukkaiden käyttöön lähivirkistysalueena. Lisäksi alueelle on tulossa hulevesiviivytys sekä kaukolämmön välipumppaamo. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan myös Kuokkamaantien itäpuolen korttelialueen kaavalliset muutostarpeet.

Asemakaavamuutoksen johdosta ei laadita maankäyttösopimuksia. Mahdolliset tonttien laajennukset myydään normaalien kaupungin myyntiperiaatteiden mukaisesti.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
LIITE 1 Kerroksellisuusanalyysi.....	3
2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	16
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN	18
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen	18
4.2 Keskeiset osalliset	18
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset.....	19
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset	21
5.2 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen	21
5.3 Kaavan rakenne.....	21
5.4 Aluevaraukset	21
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	22
7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	22
8 NIMISTÖ.....	23
9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
LIITE 1 Rakennuskannan kerroksellisuusanalyysi	

2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Pohjoisväylään, lännessä Kuokkamaantiehen siten, että Kuokkamaantie kuuluu osaksi suunnittelualueetta, etelässä Ouluntiehen ja idässä lähipalvelurakennusten sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen, johon parhaillaan rakentuu Piispanmäen monitoimitalo. Suunnittelualue sisältää 170. kaupunginosan korttelit 6 ja 7, yhteensä 17 tonttia sekä katu- ja peltoaluetta. Asemakaavatyön kokonaispinta-ala on n. 4,1 ha.

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut Kokkolan kaupungilta. Tarkoitus on saada peltoalue koulun ja päiväkodin sekä lähiympäristön asukkaiden käyttöön lähivirkistysalueena. Lisäksi alueelle on tulossa hulevesiviivytys sekä kaukolämmön välipumppaamo. Kaavatyön yhteydessä laaditaan erillisenä suunnitelmana Piispanmäen puiston vihersuunnitelma. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan myös Kuokkamaantien itäpuolen korttelialueen kaavalliset muutostarpeet. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitellaan valmistuvan syksyn 2024 aikana.

Asemakaavamuutoksen johdosta ei laadita maankäyttösopimuksia. Mahdolliset tonttien laajennukset myydään normaalien kaupungin myyntiperiaatteiden mukaisesti.

Kaavamuutoksessa peltoalueen (MT-1) käyttötarkoitus muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL).

Asemakaavatyö on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Planområdet gränsar i norr till Norraleden, i väster till Gräftlandsvägen så att Gräftlandsvägen utgör en del av planområdet, i söder till Uleåvägen och i öster till kvartersområdet med byggnader som tjänar närservice och undervisningsbyggnader, där Biskopsbackens skola som bäst byggs. Planområdet omfattar kvarteren 6 och 7 i stadsdel 170, sammanlagt 17 tomter samt gatu- och åkerområde. Detaljplanens totala yta är cirka 4,1 ha.

Initiativet till ändringen av detaljplanen har tagits av Karleby stad. Avsikten är att skolan, daghemmet och de som bor i närområdet ska kunna använda åkerområdet för närrekreation. Dessutom kommer en dagvattenfördröjning och en mellanpumpstation för fjärrvärme till området. I samband med planarbetet undersöks också behovet av ändringar i planen för kvartersområdet öster om Gräftlandsvägen. Avsikten är att detaljplanen och detaljplaneändringen ska vara färdiga hösten 2024.

Inga markanvändningsavtal ingås till följd av detaljplaneändringen. Eventuella utvidgningar av tomter säljs i enlighet med stadens sedvanliga principer för försäljning.

I samband med planändringen ändras åkerområdets (MT-1) användningsändamål till område för närrekreation (VL).

Detaljplanen har ringa/sedvanliga verkningar och godkänns av stadsstyrelsen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

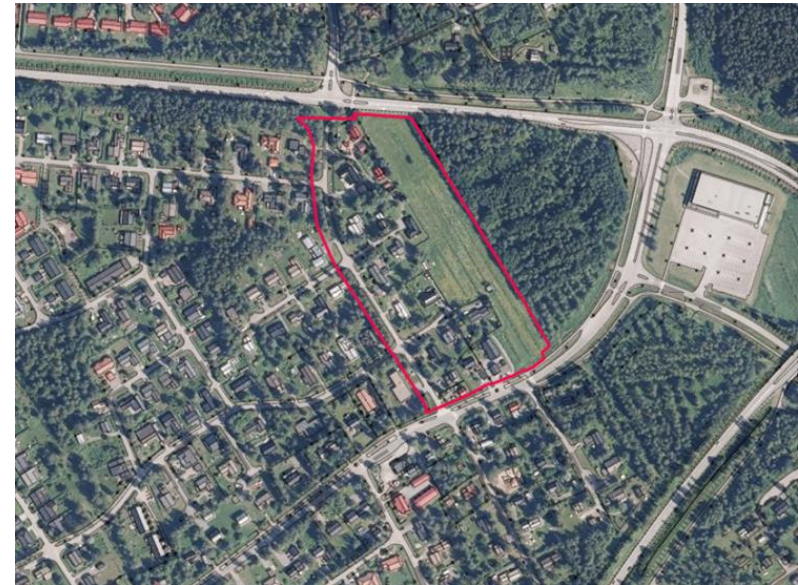
Pelto on ollut viime vuosiin saakka viljelykäytössä. Tällä hetkellä sen läpi kulkee väliaikainen tieyhteys Ouluntien ja Pohjoisväylän välillä, Pohjoisväylän kiertoliittämän rakentamisen ajaksi.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualan yleisilme on tonttien pihapuustosta johtuen vehreä. Alueella oleva pelto ei ole enää viljelykäytössä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan rakennettu ympäristö on suurimmaksi osaksi omakotitaloaluetta. Alueen rakennukset ajoittuvat 1950- luvulta 2010- luvulle. Rakennukset ovat yksi- ja puolitoista kerroksisia puu- sekä tiilotaloja. Lisäksi alueella on yksi kaksi- ja puolitoistakerroksinen paritalo. Suunnittelualan itäpuolelle rakentuu Piispanmäen monitoimitalo.



Ilmakuva alueelta (2018), jossa näkyy suunnittelualan sijainti.

Ouluntie 85**Kuvaus**

Puolitoistakerroksinen harjakattoinen pientalo. Julkisivussa punainen pystylaudointi. Rakennuksen ulko-ovet ja ikkunoiden puitteet ovat valkoiset. Pieli- ja kulmalaudat sekä tallin pilarit on maalattu mustalla värillä. Pihalla erillinen autokatos.

Valmistunut: 11.11.1999

Ouluntie 87**Kuvaus**

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo. Julkisivu pääosin tummanharmaata pystylaudointista, tehosteena vaakalaudoitusta. Rakennuksen ulko-ovet ovat valkoisia. Pielilaudat ja muut somisteet sekä katon alus maalattu mustalla. Suojaisella pihalla myös saunarakennus. Kadun puolella oleva autotalli peittää näkymän päärakennukseen. Mustaksi maalattu lauta-aita tonttien rajalla.

Valmistunut: 7.11.2000

Kuokkamaantie 2**Kuvaus**

Puolitoistakerroksinen pientalo, jossa punainen harjakatto. Perinteinen puutalo, jossa keltainen vaakalaudoitus ja puun väriset peililaudat sekä katonalus. Pihatien vasemmalla puolella varasto.

Valmistunut: 1950-luku

Kuokkamaantie 4**Kuvaus**

Puolitoistakerroksinen harjakattoinen pientalo, jossa keltainen, leveä pysty-laudoitu. Pielilaudat ja katon ulkoneva päätykolmio maalattu valkoisella. Rakennuksessa ei ole nurkkalautoja. Yhteen kerrokseen tehty lisäosa on rakennettu 1997. Samalla lisäosan ja vanhan puolen julkisivu yhtenäistetty.

Valmistunut: 1950-luku, lisäosa 1997.

Kuokkamaantie 6**Kuvaus**

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo. Rakennuksessa on kapea valkoinen pystylauditus ja valkoiset ikkunanpuitteet. Pieli- ja nurkkalaudat on maalattu tummanruskealla. Pihatie laatoitettu. Autotalli on talon yhteydessä.

Valmistunut: 24.1.1991

Kuokkamaantie 8**Kuvaus**

Kaksi- ja puolikerroksinen paritalo. Julkisivussa on harmaa vaakalauditus. Ikkunoiden puitteet ja ulko-ovet ovat valkoisia. Pieli- ja nurkkalaudat sekä katon alus on maalattu valkoisella. Rakennuksen etupuolella on uudehko valkoisella vaakarima-aidalla ympäröity tervassi.

Valmistunut: 1.1.1963

Kuokkamaantie 10**Kuvaus**

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo. Harjakatossa on ajan tyyliin sopiva matala harjakorkeus. Julkisivun tummansininen maalipinta näyttää vasta uusitulle. Ikkunoiden puitteet ja ulko-ovet ovat väriltään valkoisia. Myös kulma- ja pielilaudat on maalattu valkoisella. Erillinen autotalli.

Valmistunut: 1.1.1973

Kuokkamaantie 14**Kuvaus**

Yksikerroksinen pientalo, jossa aumakatto pienellä päätykolmiolla. Aumakaton harjallinen päällysosa on tehty jälkeinpäin. Julkisivussa punainen pystylauditus. Ikkunoiden puitteet ja ulko-ovet ovat väriltään valkoisia. Myös pieli- ja nurkkalaudat sekä katonalus maalattu valkoisella. Talli on talon yhteydessä.

Valmistunut: 1.1.1972

Kuokkamaantie 16**Kuvaus**

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo. Julkisivussa punainen pysty-laudoitus. Talon ulko-ovi on väriltään musta, tallin ovet punaiset ja ikkunoiden puitteet valkoiset. Pieli- ja nurkkalaudat on maalattu valkoisella. Autotallin on talon yhteydessä.

Valmistunut: 1.1.1964

Kuokkamaantie 18**Kuvaus**

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo. Julkisivumateriaalina valkoinen tiili. Katon ulkoneva päätykolmio laudoitettu harmaalla pysty-laudalla. Puinen harmaa jätekatos tontin nurkalla, pihatien vasemmalla puolella. Ikkunoiden puitteet ovat valkoiset ja ulko-ovet mustat.

Valmistunut: 1960-79

Kuokkamaantie 20**Kuvaus**

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo. Julkisivussa vaaleansininen vaakalaudoitus. Ikkunoiden puitteet ja ulko-ovet ovat väriltään valkoiset. Pieli- ja nurkkalaudat ovat myös valkoiset. Rakennuksessa on musta huopakatto.

Valmistunut: 1960-79

Kuokkamaantie 22**Kuvaus**

Yksikerroksinen aumakattoinen pientalo. Julkisivumateriaalina on kirjava punatiili. Ikkunat ovat aikakaudelleen tyypillisesti suuret ja väriltään tummanruskeat. Myös ulko-ovet ovat tummanruskeat. Autotalli on talon yhteydessä.

Valmistunut: 1970 -luku

Kuokkamaantie 26**Kuvaus**

Puolitoistakerroksinen harjakattoinen pientalo, jossa pääosin valkoinen tiilijulkisivu. Talon ulkoseinien yläosissa sekä katon päätykolmioissa on käytetty tehosteena tummanruskeaa pystylaudoitusta. Ikkunoiden puitteet ovat väriltään valkoiset.

Valmistunut: 1960-79

Kuokkamaantie 28**Kuvaus**

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo, jossa punatiili julkisivu. Matalassa harjakatossa ulkoneva päätykolmio, jonka vaakalaudoitus on väriltään punainen. Talon yhteydessä olevan tallin ovi on väriltään vaaleanruskea. Ikkunoiden puitteet ovat valkoiset ja pielilaudat mustat.

Valmistunut: 1960-79

Kuokkamaantie 32**Kuvaus**

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo. Julkisivun vaakalaudoitus on väriltään vaaleanvihreä. Ikkunoiden puitteet ja ulko-ovet ovat väriltään valkoiset. Myös pieli- ja kulmalaudat ovat valkoiset. Erillinen autokatos ja pihavarasto. Pihatien varressa on samaa tyyliä talon kanssa oleva jätekatos.

Valmistunut: 16.2.2016

Kuokkamaantie 34**Kuvaus**

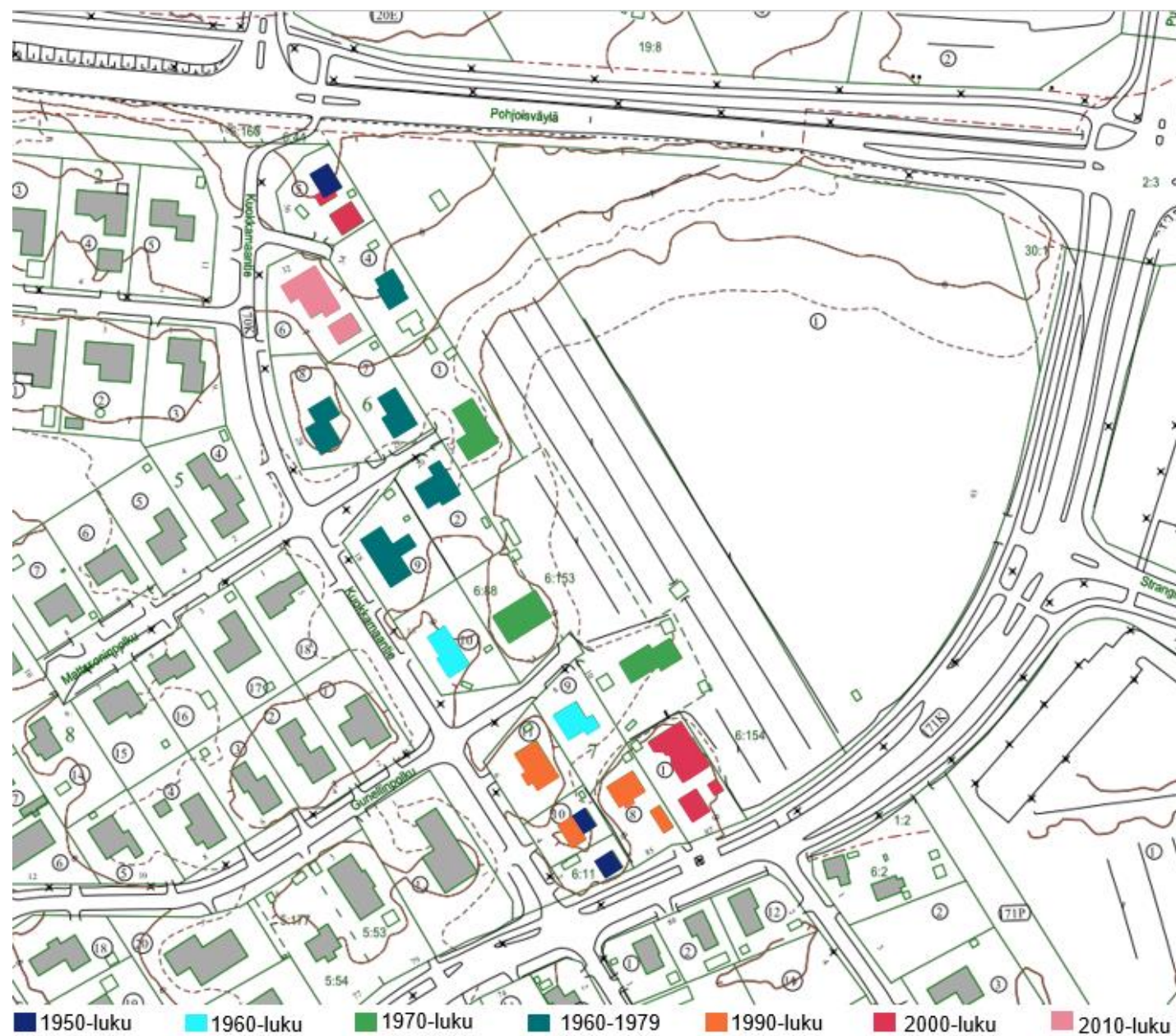
Puolitoistakerroksinen pientalo, jossa on punainen harjakatto. Perinteinen puutalon julkisivu on vuorattu vaaleanvihreällä vaakalaudoituksella. Ikkunoiden puitteet ovat valkoiset. Myös pieli- ja nurkkalaudat ovat valkoiset.

Valmistunut: 1960-79

Kuokkamaantie 36**Kuvaus**

Puolitoistakerroksinen puutalo. Talon katto on punainen. Ulkoseinät on vuorattu vaaleankeltaisella vaakalaudalla. Ikkunoiden puitteen ja ovet ovat väriltään valkoiset. Talon etupuolessa katettu ja aidattu terrassi. Yläkerrassa suojaisa parveke. Pihassa on myös erillinen autotoksen ja -tallin yhdistelmä.

Valmistunut: 1.1.1953, viimeinen muutos 10.5.2005



Koontikartta alueen rakennuskannan kerroksellisuudesta.

3.1.4 Muinaismuistot

Suunnittelualueelle ei sijoitu muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Mikäli muuttuvan maankäytön yhteydessä havaitaan viitteitä tai merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee tuolloin olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon (K.H.Renlundin museo) tai Museovirastoon ennen maankäyttötoimenpiteiden jatkamista, jotta voidaan arvioida mahdollinen dokumentointitarve (Muinaismuistolaki 295/1963, 14).

3.1.5 Maanomistus

Kuokkamaantien asutus on yksityisessä omistuksessa. Katu ja pelto-alue ovat kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue sijoittuu Taajamatoimintojen (A) alueelle.

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Strateginen aluerakenneyleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.3.2022. Siinä suunnittelualue on osana vähittäiskaupan suurvyöhykettä ja kuuluu Piispanmäen palvelukeskuksen alueeseen.

YLEISKAAVA

Yleiskaavassa (13.1.1992 hyväksytty oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010) suunnittelualue sijaitsee pientalojen asuntoalueella (AP) sekä palvelujen ja hallinnon alueella (P).



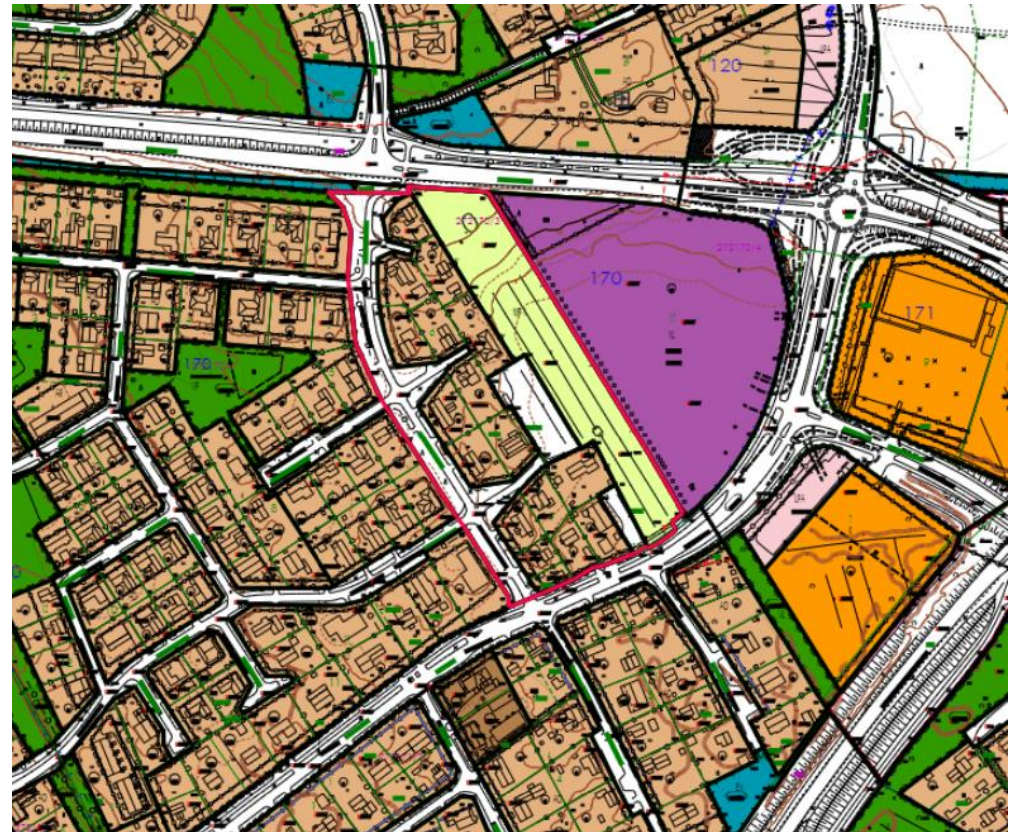
Asemakaavatyön likimääräinen sijainti on osoitettu yleiskaavaotteeseen punaisella rajatulla alueella.

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa kaksi eri asemakaavaa (hyväksytty 1981 ja 2009). Vuoden 1981 asemakaava käsittää Kuokkaan asuinalueen. Alueen käyttötarkoitus on AO: Erillispientalojen korttelialue. Vuoden 2009 asemakaava käsittää Piispanmäen pellon, jonka käyttötarkoitus on MT-1: Peltoalue. Suunnittelualueella on myös kaksi kaavoittamatonta aluetta.

POHJAKARTTA

Täydentyy seuraavassa suunnitteluvaiheessa.



Ote ajantasa-asetmakaavasta, jossa suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Maankäyttötiimi puolsi asemakaavoituksen aloittamista kokouksessaan 6.9.2023. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 2.10.2023 § 412 käynnistää asemakaavan laatimisen, ja että asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.

4.2 Keskeiset osalliset

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

K.H. Renlundin museo

Keski-Pohjanmaan ja Pietarsaaren alueen pelastuslaitos

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto

Kokkolan Energia Oy

Kokkolan Energiaverkot Oy

Liikelaitos Kokkolan Vesi

Viria Link Oy

Anvia Telecom Oy (Elisa Oyj)

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Kokkolan kaupungin eri hallintokunnat

Lähiympäristön kiinteistön- ja vuokraoikeudenomistajat, yritykset, yhdistykset, toimijat ja asukkaat.

Ne rekisteröidyt paikalliset tai alueelliset yhteisöt, joiden toimialaan asemakaavatyö kuuluu.

4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

	Vaihe mennyt		Tulevat vaiheet
--	--------------	--	-----------------

	<i>Pvm</i>	<i>Kokous / vaihe</i>	<i>§ ja kuvaus</i>
	2.10.2023 § 412	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti 2.10.2023 § 412: 1 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen 2 että asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus
	4.10.2023	Vireilletulosta ilmoittaminen	Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.
	25.10.2023	Yleisötilaisuus	Yleisötilaisuuteen osallistui 17 alueen asukasta.
	TULEVAT:		
		Kaupunkirakennelautakunta: Kaavaluonnos	Kaupunkirakennelautakunta päätti tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavamuutosluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemistä varten.
		Valmisteluvaiheen kuuleminen	Nähtäville asettaminen ja lausunnot.
		Kaupunkirakennelautakunta	Päätös hyväksyä asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtäville asetettavaksi ja lähettää sen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.
		Kaavaehdotus nähtävillä	Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi kaupungin info -pisteeseen ja kaupungin Internet -sivuille. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on tilaisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta kaupunginhallitukselle. Ehdotusvaiheen nähtävillä olosta ilmoitetaan Kokkola -lehdessä sekä kaupungin Internet -sivuilla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään kirjallinen ilmoitus sellaiselle asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan omistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle, jonka kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa.
		Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus käsittelee nähtävilläoloaikana saapuneet lausunnot ja muistutukset. MRL 65 § mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

		Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus (vähäinen / tavanomainen). MRL 67 § mukaan kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Jos kirjelmässä, jossa pyyntö on esitetty, on useita allekirjoittajia, voidaan tieto kaavan hyväksymisestä lähettää vain ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille. Vahvistunut asemakaava lähetetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 95 §:ssä mainituille tahoille.
--	--	---

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset

Yleiskaavassa palvelujen ja hallinnon alueen (P) osalta kaavamuuotos ei täysin vastaa yleiskaavaa, mutta lähivirkistysalue on virkistyspalvelua. Lähivirkistysalueella on vähemmän vaikutuksia lähiympäristöön, kuin palvelurakentamisella. Täten laajempaa yleiskaavallista tarkastelua ei tarvita.

5.2 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen

Täydentyä seuraavassa suunnitteluvaiheessa.

5.3 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 170. kaupunginosaan lähivirkistysalue sekä kortteliin 6 kaksi uutta tonttia.

5.3.1 Mitoitus

Asemakaavatyon kokonaispinta-ala on n. 4,1 ha. Nykyisten kaavojen rakennusoikeudet ovat suunnittelualueella yhteenlaskettuna 4673,63 k-m² (tehokkuusluvut korttelissa 6 e=0,25 ja korttelissa 7 e=0,3). Kaavassa osoitetun kahden uuden tontin rakennusoikeus on 514,61 k-m². Korttelissa kuusi tonttia viisi on suurennettu 166,32 m² ja täten tämän rakennusoikeus on nykyisin 268,4 k-m². Korttelissa seitsemän tonttia yksi on suurennettu 197,04 m² ja täten tämän rakennusoikeus on nykyisin 392,99 k-m². Uusi yhteen laskettu rakennusoikeus kaava-alueella on 5288,94 k-m².

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE (AO).

5.4.2 Peltoalue

PELTOALUE (MT-1) MUUTETAAN LÄHIVIRKISTYSALUEEKSI (VL).

5.4.3 Muut alueet

Katualuetta.

5.5 Suojeltavat rakennukset

Suunnittelualueella ei ole suojeltavia rakennuksia.

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämisvelvollisuudesta määräävä MRL 9 § on tullut uudessa muodossaan voimaan 1.4.2015. Lain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Tämän kaavatyön osalta mahdollisesti olennaisiksi vaikutuksiksi on arvioitu seuraavat:

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön (MRA 1 §(1)):

*Arvio: Kyseessä on rakentunut alue sekä nykyiset alueella olevat toiminnot. Peltoalueen muuttuminen lähivirkistysalueeksi säilyttää viherrakennetta rakennetun ympäristön keskellä sekä luo laajempaa virkistyspalvelua koululle ja päiväkodille sekä lähialueen asukkaille. Tämä luo myönteisiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Myöskään kaavan mitoitus ei merkittävästi muutu. Kaavamuutoksella **ei ole merkittäviä vaikutuksia** maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, eikä elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.*

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen (MRA 1 § (4)).

Arvio: Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella on vähäisiä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, kun peltoalue muutetaan lähivirkistysalueeksi.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (MRA 1 § (5)).

Arvio: Asemakaavalla ja kaavanmuutoksella on positiivisia vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan. Lähivirkistysalue muodostaa vihreän keitaan muuten rakennetun ympäristön keskelle.

7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja –määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

8 NIMISTÖ

Nimistötiimi päätti 8.1.2024 pidetyssä kokouksessaan että, lähivirkistysalue (VL) saa nimen *Piispanmäen puisto*. Kaavalla ei muodostu uusia ka-tuja, joten ei ole tarvetta uusille kadunnimille.

9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutuminen voi alkaa sen saatua lainvoiman, mahdollisesti syksyllä 2024.

KOKKOLASSA 10.4.2024

Päivi Cainberg
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

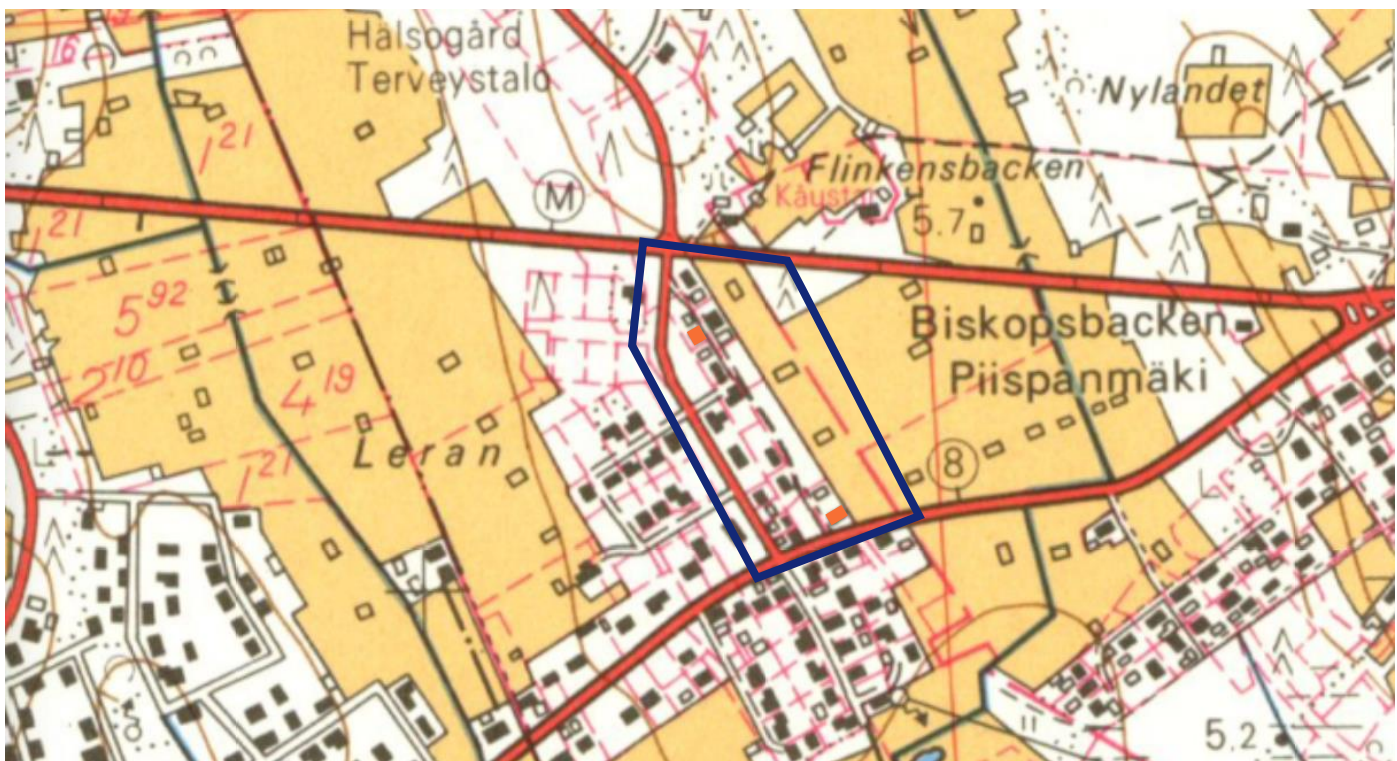
PIISPANMÄEN PELTO JA KUOKKAMAANTIEN YMPÄRISTÖ- RAKENNUSKANNAN KERROKSELLISUUSANALYYSI

27.10.2023

Karttalähteet: www.vanhatkartat.fi (1949-1992), <https://kartta.kokkola.fi/IMS> (2023) ja asemakaavakartat Kokkolan kaupunki. HUOM! Kartat eivät ole mittakaavassa.



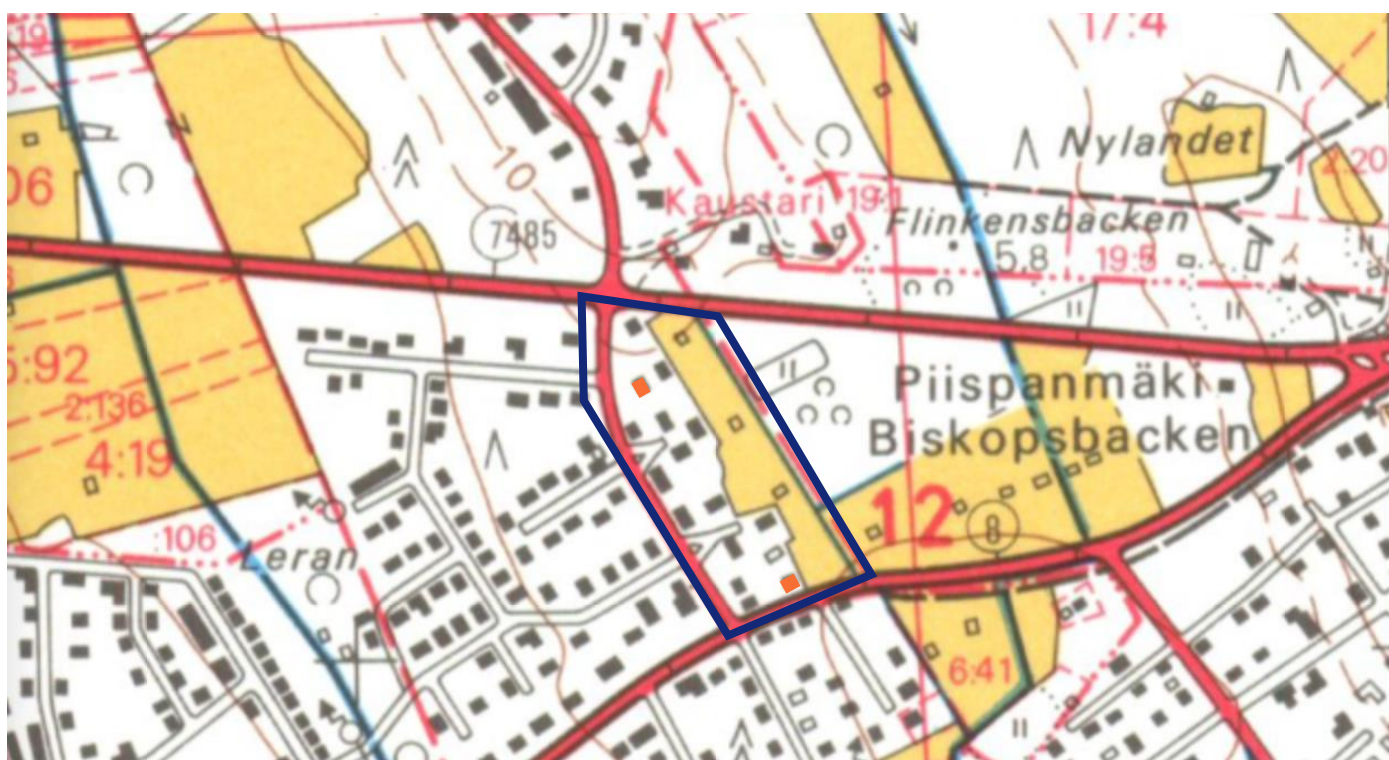
Karttaote 1949. Ajankohdasta ei rakennuksia jäljellä suunnittelualueella.



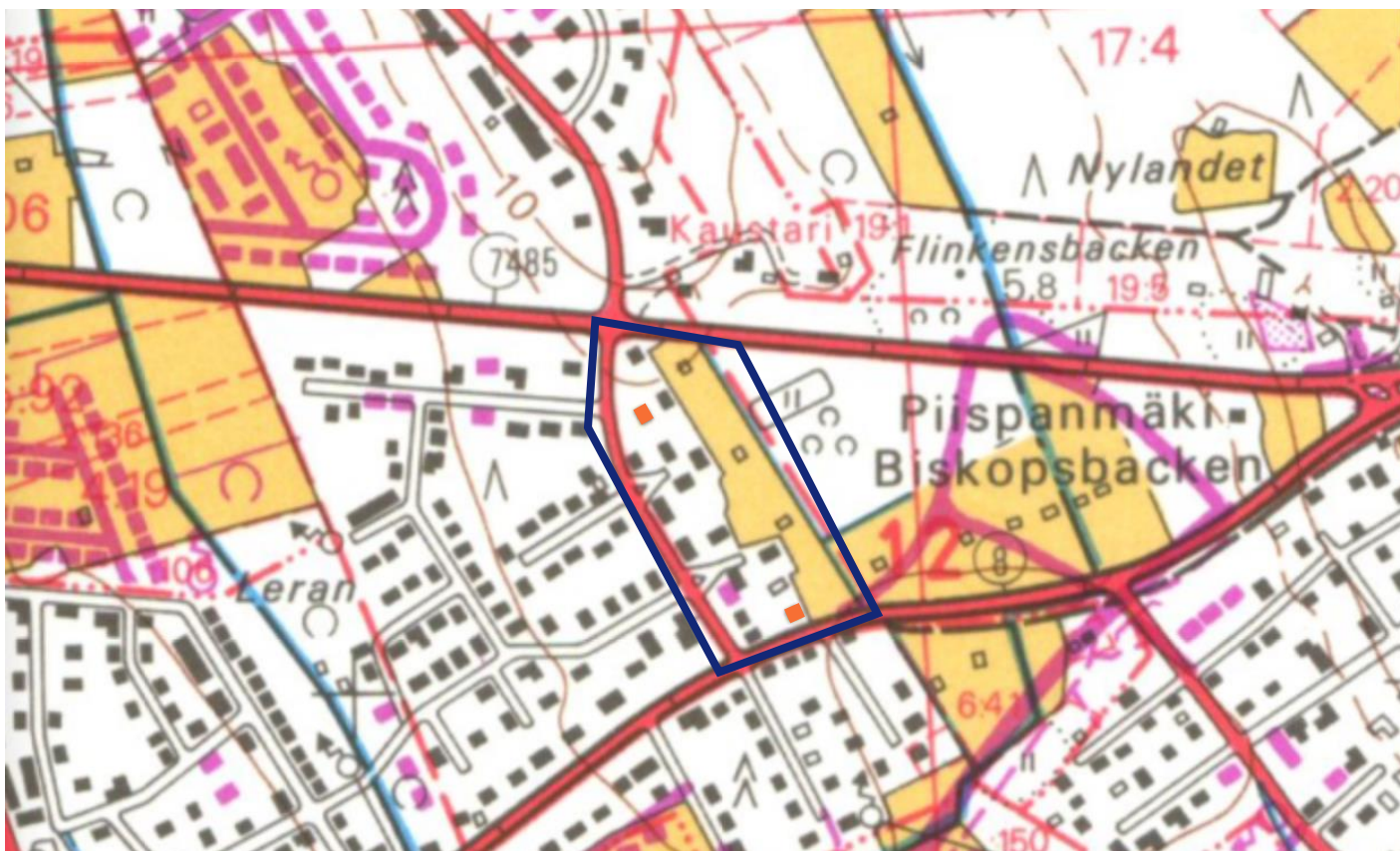
Karttaote 1972. Kuokkamaan alue on alkanut rakentua. Suurin osa suunnittelualueen rakennuksista säilyneet. Purettu rakennukset merkattu karttaan oranssilla.



Alueen asemakaava vuodelta 1981.



Karttaote 1986. Alue rakentunut edelleen kohti nykyistä tilaa. Suurin osa suunnittelualueen rakennuksista säilyneet. Puretut rakennukset merkattu karttaan oranssilla.



Karttaote 1992. Violetilla tussilla merkattu vuoden 1996 jälkeen rakentuneita rakennuksia. Puretut rakennukset merkattu karttaan oranssilla.



Ilmakuva 1979. 1960 jälkeen rakennetut Kuokkamaantien risteysalueet poikkeavat nykytilanteesta.



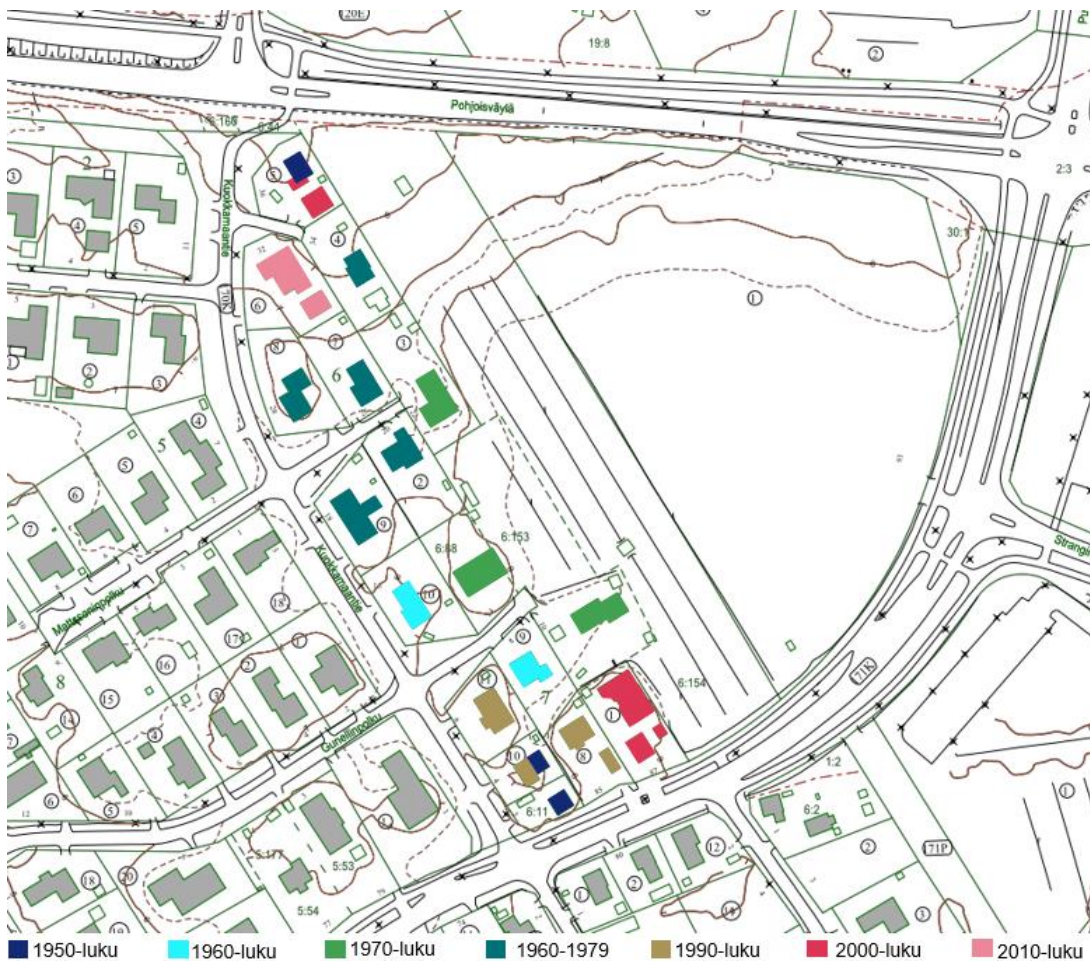
Ilmakuva 2002. Liikennejärjestelyt muutettu nykyiseen muotoon.



Ilmakuva 2007. Risteysalueiden nurmikkoalueet kasvaneet nykyiseen tilaansa.



Ilmakuva 2023. Piispanmäen monitoimitalon rakentaminen on alkanut. Pellon läpi kulkee rakentamisen aikainen ohikulkutie.



Koontikartta alueen rakennuskannan kerroksellisuudesta.

Ouluntie 85



Kuvaus

Puolitoistakerroksinen harjakattoinen pientalo. Julkisivussa punainen pystyлаudoitus. Rakennuksen ulko-ovet ja ikkunoiden puitteet ovat valkoiset. Piel- ja kulmалаудat sekä tallin pilarit on maalattu mustalla värillä. Pihalla erillinen autokatos.

Valmistunut: 11.11.1999

Ouluntie 87



Kuvaus

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo. Julkisivu pääosin tummanharmaata pystyлаudoitusta, tehosteena vaakалаudoitusta. Rakennuksen ulko-ovet ovat valkoisia. Pielilaudat ja muut somisteet sekä katon alus maalattu mustalla. Suojaisella pihalla myös saunarakennus. Kadun puolella oleva autotalli peittää näkymän päärakennukseen. Mustaksi maalattu lauta-aita tonttien rajalla.

Valmistunut: 7.11.2000

Kuokkamaantie 2



Kuvaus

Puolitoistakerroksinen pientalo, jossa punainen harjakatto. Perinteinen puutalo, jossa keltainen vaakалаudoitus ja puun väriset peililaudat sekä katonalus. Pihatien vasemmalla puolella varasto.

Valmistunut: 1950-luku

Kuokkamaantie 4



Kuvaus

Puolitoistakerroksinen harjakattoinen pientalo, jossa keltainen, leveä pystylauditus. Pielilaudat ja katon ulkoneva päätykolmio maalattu valkoisella. Rakennuksessa ei ole nurkkalautoja. Yhteen kerrokseen tehty lisäosa on rakennettu 1997. Samalla lisäosan ja vanhan puolen julkisivu yhtenäistetty.

Valmistunut: 1950-luku, lisäosa 1997.

Kuokkamaantie 6



Kuvaus

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo. Rakennuksessa on kapea valkoinen pystylauditus ja valkoiset ikkunanpuitteet. Pieli- ja nurkkalaudat on maalattu tummanruskealla. Pihatie laatoitettu. Autotalli on talon yhteydessä.

Valmistunut: 24.1.1991

Kuokkamaantie 8



Kuvaus

Kaksi- ja puolikerroksinen paritalo. Julkisivussa on harmaa vaakalauditus. Ikkunoiden puitteet ja ulko-ovet ovat valkoisia. Pieli- ja nurkkalaudat sekä katon alus on maalattu valkoisella. Rakennuksen etupuolella on uudehko valkoisella vaakarima-aidalla ympäröity terassi.

Valmistunut: 1.1.1963

Kuokkamaantie 10



Kuvaus

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo. Harjakatossa on ajan tyyliin sopiva matala harjakorkeus. Julkisivun tummansininen maalipinta näyttää vasta uusitulle. Ikkunoiden puitteet ja ulko-ovet ovat väriltään valkoisia. Myös kulma- ja pielilaudat on maalattu valkoisella. Erillinen autotalli.

Valmistunut: 1.1.1973

Kuokkamaantie 14



Kuvaus

Yksikerroksinen pientalo, jossa aumakatto pienellä päätykolmiolla. Aumakaton harjallinen päällysosa on tehty jälkeempään. Julkisivussa punainen pysty-laudoitu. Ikkunoiden puitteet ja ulko-ovet ovat väriltään valkoisia. Myös pieli- ja nurkkalaudat sekä katonalus maalattu valkoisella. Talli on talon yhteydessä.

Valmistunut: 1.1.1972

Kuokkamaantie 16



Kuvaus

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo. Julkisivussa punainen pystylaudoitu. Talon ulko-ovi on väriltään musta, tallin ovet punaiset ja ikkunoiden puitteet valkoiset. Pieli- ja nurkkalaudat on maalattu valkoisella. Autotallin on talon yhteydessä.

Valmistunut: 1.1.1964

Kuokkamaantie 18



Kuvaus

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo. Julkisivumateriaalina valkoinen tiili. Katon ulkoneva päätykolmio laudoitettu harmaalla pystylaudalla. Pui-
nen harmaa jätekatos tontin nurkalla, pihatien va-
semmalla puolella. Ikkunoiden puitteet ovat val-
koiset ja ulko-ovet mustat.

Valmistunut: 1960-79

Kuokkamaantie 20



Kuvaus

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo. Julkisi-
vussa vaaleansininen vaakalaudoitus. Ikkunoiden
puitteet ja ulko-ovet ovat väriltään valkoiset. Pieli-
ja nurkkalaudat ovat myös valkoiset. Rakennuk-
sessa on musta huopakatto.

Valmistunut: 1960-79

Kuokkamaantie 22



Kuvaus

Yksikerroksinen aumakattoinen pientalo. Julkisivu-
materiaalina on kirjava punatiili. Ikkunat ovat aika-
kaudelleen tyypillisesti suuret ja väriltään tum-
manruskeat. Myös ulko-ovet ovat tummanrus-
keat. Autotalli on talon yhteydessä.

Valmistunut: 1970 -luku

Kuokkamaantie 26



Kuvaus

Puolitoistakerroksinen harjakattoinen pientalo, jossa pääosin valkoinen tiilijulkisivu. Talon ulkoseinien yläosissa sekä katon päätykolmioissa on käytetty tehosteena tummanruskeaa pystylaudoitusta. Ikkunoiden puitteet ovat väriltään valkoiset.

Valmistunut: 1960-79

Kuokkamaantie 28



Kuvaus

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo, jossa punatiili julkisivu. Matalassa harjakatossa ulkoneva päätykolmio, jonka vaakalaudoitus on väriltään punainen. Talon yhteydessä olevan tallin ovi on väriltään vaaleanruskea. Ikkunoiden puitteet ovat valkoiset ja pielilaudat mustat.

Valmistunut: 1960-79

Kuokkamaantie 32



Kuvaus

Yksikerroksinen harjakattoinen pientalo. Julkisivun vaakalaudoitus on väriltään vaaleanvihreä. Ikkunoiden puitteet ja ulko-ovet ovat väriltään valkoiset. Myös pieli- ja kulmalaudat ovat valkoiset. Erillinen autokatos ja pihavarasto. Pihatien varressa on samaa tyyliä talon kanssa oleva jätekatos.

Valmistunut: 16.2.2016

Kuokkamaantie 34



Kuvaus

Puolitoistakerroksinen pientalo, jossa on punainen harjakatto. Perinteinen puutalon julkisivu on vuorattu vaaleanvihreällä vaakalaudoituksella. Ikkunoiden puitteet ovat valkoiset. Myös pieli- ja nurkkalaudat ovat valkoiset.

Valmistunut: 1960-79

Kuokkamaantie 36



Kuvaus

Puolitoistakerroksinen puutalo. Talon katto on punainen. Ulkoseinät on vuorattu vaaleankeltaisella vaakalaudalla. Ikkunoiden puitteen ja ovet ovat väriltään valkoiset. Talon etupuolella katettu ja aidattu terassi. Yläkerrassa suojaisa parveke. Pihassa on myös erillinen autokatoksen ja -tallin yhdistelmä.

Valmistunut: 1.1.1953, viimeinen muutos 10.5.2005