

# Asemakaavan muutos / Näsimmäentie / Kaavaluonnos

Kaupunkirakennelautakunta 02.10.2024 § 135  
491/10.02.03/2023

Valmistelija Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen ja  
kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

## SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Ventuksentiehen, idässä kiinteistöihin 7:19 ja 7:32 ja lounaassa Pellaksentiehen.

Suunnittelualue on voimassa olevissa kaavoissa AO-, TK-, PLT- ja katualuetta. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1,6 ha.

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Pellaksentien, Näsimmäentien ja Ventuksentien katualueet omistaa Kokkolan kaupunki.

## MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä taajamatoimintojen alue (A).

## STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Strateginen aluerakennelyskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.3.2022. Siinä suunnittelualue on osoitettu kaupunkimaisen joukkoliikenteen vyöhykkeeksi. Lisäksi Rosundbäcken ja Kirkonkylän ulkoilupuiisto ovat osa Mereltä Merelle -virkistysakselia. Ventuksentien pyörätie on osoitettu pyöräliikenteen aluereitiksi

## YLEISKAAVA

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

## NYKYINEN ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Kaarlelan kunnan aikainen rakennuskaava B-1179 (vahvistettu 26.7.1967) ja Näsimmäen asemakaava 300/1 (hyväksytty 27.2.1981). Vuoden 1967 rakennuskaava käsittää suunnittelualueen luoteiskulman ja siinä alueen käyttötarkoitus on TK (käsieteollisuusrakennusten korttelialue) ja PLT (tielain mukaisena suoja- ja näkemäalueina hoidettava puistoalue). Loput alueesta on katualuetta. Vuoden 1981 asemakaava käsittää alueen kaakkoisosan ja siinä alueen käyttötarkoitus on AO (omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue) ja katualuetta.

## ALOITE JA TYÖN TARKOITUS

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on kaupungin. Tarkoitus on päivittää alueen katuverkon kaavallinen tilanne vastaamaan todellisuutta. Alueella on voimassa kaksi vanhaa kaavaa, jotka eivät ole toteutuneet kaavojen mukaisesti. Samalla tutkitaan alueen maankäyttö, käyttötarkoitukset ja maanomistukselliset asiat sekä liikennejärjestelyt, mm. Ventuksentien ja Pellaksentien liittymän osalta.

## KAAVATYÖN VAIHEET

Maankäyttötiimi 22.3.2023:  
Kokkolan kaupungin maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessaan 22.3.2023 ja päätti viedä käynnistämispäätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Kaupunginhallitus 29.5.2023 § 232:  
Kaupunginhallitus päätti käynnistää Näsimmäentien asemakaavan muutoksen. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

## KAVALUONNOKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaluonnoksen päivämäärällä 25.9.2024.

Kaavaratkaisussa on muutettu Pellaksentien ja Näsimmäentien kaavallinen tilanne vastaamaan rakentunutta todellisuutta. Katualueiden epäselvän tilanteen vuoksi myös alueen kiinteistöt ovat olleet epäselvässä tilanteessa mm. rajojen ja rakennusoikeuksien suhteen.

Suunnittelualueelle muodostuu nyt selkeästi kolme tonttia, joka selkiyttää maanomistajien tilannetta ja mahdollistaa tonttien kehittämisen. Ventuksentien varteen merkitään suojaviheralue. Asuintonttien kaavamääräyksiksi tulee asuinpientalojen korttelialue (AP) ja erillistalojen korttelialue (AO) ja tonttien tehokkuusluku muuttuu 0,25:stä 0,30:een. Suurin sallittu kerrosluku nousee 1,5:stä kahteen. Suurin muutos tapahtuu Pellaksentien ja Näsimmäentien risteysalueen viereisellä AP-tontilla, joka kasvaa merkittävästi. Vanhassa kaavassa tontin alue on ollut katualuetta, käsiteollisuusrakennusten korttelialuetta (TK) ja tielain mukaisena suoja- ja näkemäalueina hoidettavaa puistoaluetta (PLT). Myös kaksi AO-tonttia kasvavat jonkin verran, koska vanhassa kaavassa ollut katualue poistuu näiden tonttien kohdalta.

Liite A §      Kaavaluonnoskartta  
Liite B §      Kaavaselustus

Kaupunkiympäristöjohtaja

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

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.