

Asemakaavan muutos / Mäntykangas / Käynnistäminen

Kaupunginhallitus 15.09.2025
542/10.02.03/2025

Valmistelijat kaavoitusarkkitehti Mikko Karvonen ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

ASEMAKAAVATYÖN VIREILLE TULON SYY
Aloite on kaupungin.

Alueella on voimassa lukuisia eri ikäisiä asemakaavoja. Kaupunki haluaa turvata Mäntykankaan tulevaisuuden ainutlaatuisena puutarhakaupunginosana kokoamalla yhtenäisen alue yhteen asemakaavaan. Asemakaavanmuutos mahdollistaa vanhentuneiden asemakaavojen päivittämisen sekä rakennuskannan ja viherympäristön suojelu- ja kehittämistarpeiden tutkimisen kokonaisuutena.

Hajanainen ja vanhentunut kaavatilanne on hankaloittanut lupakäsittelyjä ja -kyselyjä.

Asemakaavamuutokseen on otettu mukaan katualueita yhtenäisyyden takia.

Mäntykangas kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY-alue).

SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutostyössä tarkastellaan liitteen kartoissa esitettyä aluetta. Lopullinen rajausta tarkentuu myöhemmin.

Suunnittelualue rajautuu etelästä Tehtaankatuun ja lännestä Herman Renlundin katuun. Pohjoisessa rajana on neljää tonttia lukuun ottamatta Antti Chydeniuksen katu. Suunnittelualueen itäpuolen rajausta kulkee useita eri katulinjoja pitkin ylittämättä Katariinankatua. Alustava rajausta on esitetty liitteessä A. Alue on kooltaan noin 13,5 ha.

Suunnittelualueen tontit ovat pääsääntöisesti yksityisomistuksessa. Kaupungin omistuksessa on katu- ja puistoalueet sekä vähäinen määrä kiinteistöjä.

Liite A Kartat

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä C: Keskustatoimintojen alue.

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Kokkolan strategisessa aluerakenneyleiskaavassa 2040 (hyväksytty 7.3.2022) suunnittelualue on osana maakuntakeskuksen aluetta.

YLEISKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa kaksi yleiskaavaa. Valtaosa alueesta kuuluu 26.6.2006 hyväksyttyyn Keskikaupungin yleiskaavaan. Lisäksi Antti Chydeniuksen kadun pohjoispuolinen kortteli sekä Tehtaankatu pieneltä osaltaan kiertoliittymän länsipuolelta kuuluvat 13.1.1992 hyväksyttyyn Kokkolan Yleiskaava 2010:een.

Näissä yleiskaavoissa on suunnittelualueelle osoitettu seuraavat merkinnät:

AP: Pientalovaltainen asuntoalue

A: Asuntoalue

AL: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

PY: Julkisten palvelujen ja hallinnon alue

PU: Uskonnollista tai aatteellista toimintaa palveleva korttelialue

VP: Puisto

NYKYINEN ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa lukuisia eri asemakaavoja. Näistä vanhin on vuodelta 1909 ja uusin vuodelta 2011. Osa Tehtaankatua on tällä hetkellä asemakaavaton.

Lisäksi suunnittelualueella on katualueita.

KANSALLINEN KAUPUNKIPUISTO

Valtaosa suunnittelualueesta kuuluu Kokkolan kansalliseen kaupunkipuistoon.

MAANKÄYTTÖTIIMI

Kokkolan kaupungin maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessaan 10.9.2025 ja päätti viedä käynnistämispäätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Kaavamuuotos ja sen aluerajaus on lähtöisin kaupungin omasta aloitteesta. Näiltä osin kaavatyöstä ei lähtökohtaisesti peritä maksua.

Asemakaavatyön aikana voi tulla tutkittavaksi Maankäyttö ja rakennuslain 12 a-luvun mukaisen maankäytösopimuksen tarve. Maankäytösopimusneuvotteluiden lähtökohtana on Kokkolan kaupunginhallituksen 14.4.2014 § 221 hyväksymät periaatteet.

HYVÄKSYMINEN

Asemakaavamuutos on luonteeltaan merkittävä, koska sen kohteena on laaja ja ainutlaatuinen RKY-alue. Asemakaavan hyväksyy täten kaupunginvaltuusto.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen.

2. että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.
3. että maankäytösopimuksen tarpeellisuus tutkitaan asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä viimeistään ennen kuin kaupunginhallitus esittää asemakaavan muutosehdotuksen valtuuston hyväksyttäväksi.

Päätös