



ASEMAKAAVAN MUUTOS / TERVANPOLTTAJANKATU 6

3.9.2025/5.11.2025



ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUALUEEN SIIJAINTI

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 20. kaupunginosan korttelia 4 sekä katualuetta.

Kaavan tunnus: 272 20/23

Kaavan päiväys: 30.4.2025 Luonnos, 3.9.2025 Ehdotus

Kaavatyön koodi: G165

Asiakirjatunnus: 126/10.02.03/2025

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

Suunnittelutyöryhmä: kaavasunnittelija 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 koillisessa ja luoteessa Kotimetsän puiston lähivirkistysalueeseen (VL), kaakossa Tervanpolttajankatuun ja lounaassa asuntokerrostalojen korttelialueeseen (AK) sekä Tankkarin puiston puistoalueeseen (P). Alue on kooltaan noin 0,8 hehtaaria. Kannen karttaotteessa on esitetty likimääräinen suunnittelualueen raja-osa opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos – Tervanpolttajankatu 6*.

Asemakaavan muutoksella tutkitaan alueen uusi käyttötarkoitus ja tarkistetaan rakennustehokkuus ja kerrosluku ympäristö huomioiden.

Kiinteistö on Kokkolan kaupungin omistuksessa ja asemakaavamuutoksen johdosta ei laadita maankäyttösopimuksia.

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
2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	13
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN	15
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen	15
4.2 Keskeiset osalliset	15
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset.....	16
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	18
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset	18
5.2 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen	19
5.3 Ehdotukseen tehdyt muutokset	20
5.4 Kaavan rakenne.....	21
5.5 Aluevaraukset	21
5.6 Suojeltavat rakennukset	21
5.7 Kaupunkipientalo eli townhouse	22
5.8 Havainnekuvat	22
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	23
7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	25

8 NIMISTÖ.....	25
9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	25
ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE.....	26
LIITE 1 Suunnittelualueen puuston kartoitus	
LIITE 2 Valmisteluvaiheen mielipiteet ja lausunnot sekä kaavanlaatijan vastineet	
LIITE 3 Ehdotusvaiheen lausunnot ja kaavanlaatijan vastineet	

2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG

Suunnittelualue rajautuu koillisessa ja luoteessa Kotimetsän puiston lähivirkistysalueeseen (VL), kaakossa Tervanpolttajankatuun ja lounaassa asuntokerrostalojen korttelialueeseen (AK) sekä Tankkarin puiston puistoalueeseen (P). Suunnittelualue sisältää 20. kaupunginosan korttelin 4 sekä katualuetta. Asemakaavatyön kokonaispinta-ala on n. 0,8 ha.

Aloitteen asemakaavan muutokseen on tehnyt Kokkolan kaupunki. Kokkolan varhaiskasvatuksen palveluverkkosuunnitelman mukaan Tervanpoltajan päiväkoti poistuu käytöstä vuonna 2025. Kaavatyön tavoitteena on tutkia alueen tuleva käyttötarkoitus ympäristö huomioiden. Asemakaavan muutoksen tavoitellaan valmistuvan loppuvuodesta 2025.

Asemakaavamuutoksen johdosta ei laadita maankäyttösopimuksia.

Kaavamuutoksessa yleisten rakennusten korttelialueen (Y) käyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen ja palvelurakennusten korttelialueeksi (AKP). Rakennusoikeus ja kerrosluku säilyvät ennallaan (e=0.5 ja II).

Asemakaavatyö on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Planområdet gränsar i nordost och nordväst till Hemskogsparkens område för närrecreation (VL), i sydost till Tjärbrännaregatan och i sydväst till ett kvartersområde för flervåningshus (AK) samt Tankkariparkens parkområde (P). Planområdet omfattar kvarter 4 och gatuområde i stadsdel 20. Detaljplanearbetets totala yta är ca 0,8 ha.

Initiativet till detaljplaneändringen är Karleby stads. Enligt Karleby stads plan för småbarnspedagogikens servicenät tas Tervanpolttajan päiväkoti ur bruk 2025. Syftet med planarbetet är att undersöka områdets framtida användningsändamål med beaktande av miljön. Detaljplaneändringen avses vara färdig i slutet av 2025.

Inga markanvändningsavtal ingås på grund av detaljplaneändringen.

I planändringen ändras användningsändamålet för kvartersområdet för allmänna byggnader (Y) till kvartersområde för flervåningshus och servicebyggnader (AKP). Nuvarande byggrätt och våningstal bibehålls ($e=0.5$ och II).

Planarbetet är ringa/sedvanligt till sina verkningar och godkänns av stadsstyrelsen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolan keskustan tuntumassa sen koillispuolella. Alueella sijaitsee 80-luvun lopulla rakennettu Tervanpolttan päiväkoti. Kokkolan varhaiskasvatuksen palveluverkkosuunnitelman mukaan päiväkoti poistuu käytöstä vuonna 2025. Päiväkodin piha koostuu nurmi- ja hiekkapohjaisista leikkialueista sekä rakennuksen koillispuolella sijaitsevasta asfaltoidusta pysäköintialueesta. Piha on puuston ympäröimä.

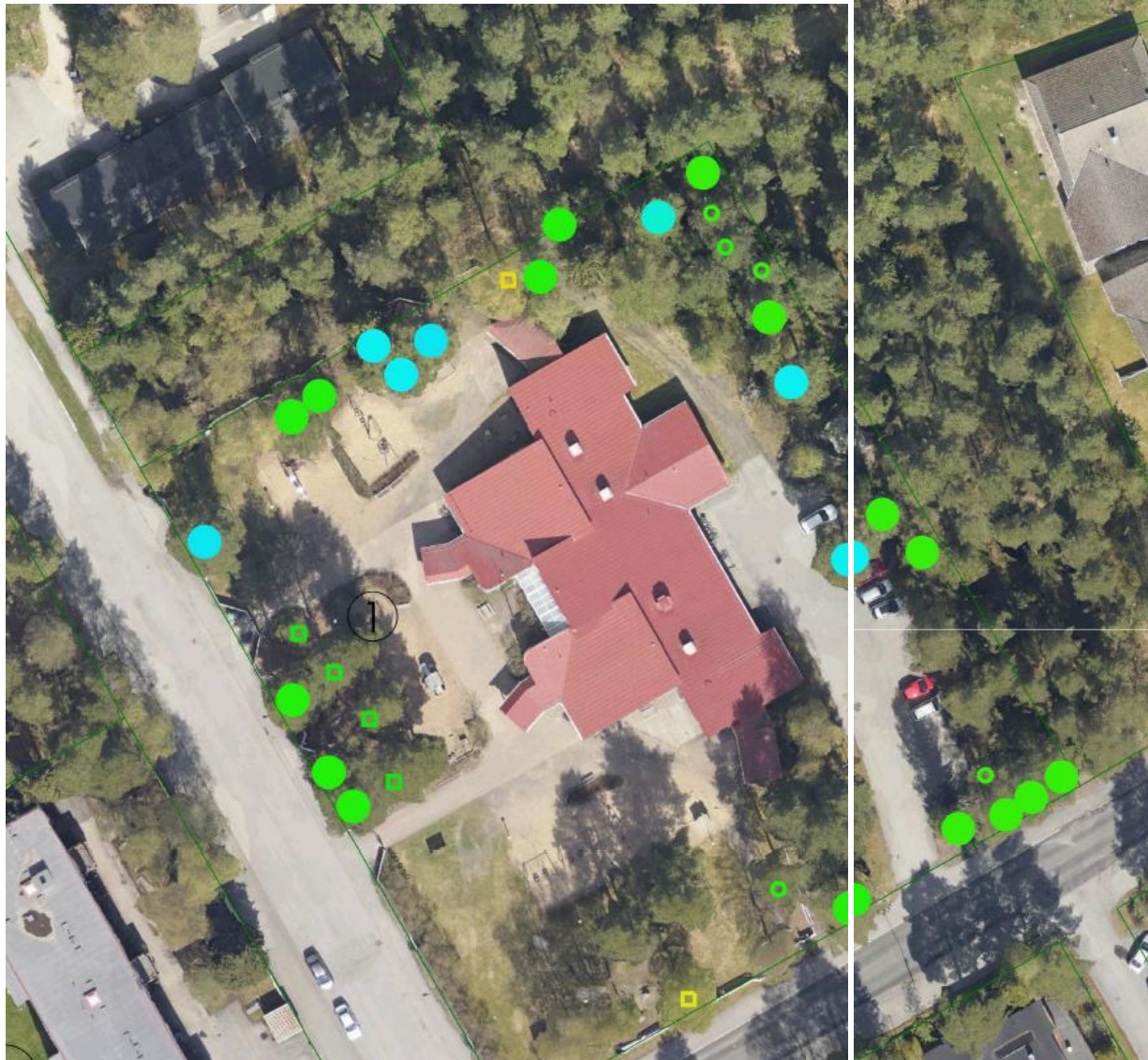
Alue rajautuu koillisessa ja luoteessa Kotimetsän puiston lähivirkistysalueeseen, kaakossa Tervanpolttajankatuun ja lounaassa asuntokerrostalojen korttelialueeseen sekä Tankkarin puiston puistoalueeseen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen yleisilme on vehreä puuston ansiosta. Lähistöllä on useita metsäisiä puistoja ja viheralueita. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Kotimetsän puisto ja lounaispuolella Tankkarin puisto. Myös läheiset pientalo alueet ovat vehreitä. Alueelle on tehty puustonkartitus.



Ilmakuva alueelta (2023), jossa suunnittelualan likimääräinen rajausta punaisella.



Säilytettävät ja mahdollisesti säilytettävät puut merkattuna ilmakehuvaan (2023) symbolein.

-  Vanha mänty, säilytettävä, alueen vanhinta puusukupolvea
-  Varttunut isokokoinen mänty, säilytettävä
-  Varttunut mänty, hyvälaatuinen, mahdollinen säilytettävä
-  Varttunut mänty, muodostaisi kokonaisuuden, säilytetään, jos mahdollista
-  Varttunut näyttävä rauduskoivu, mahdollinen säilytettävä

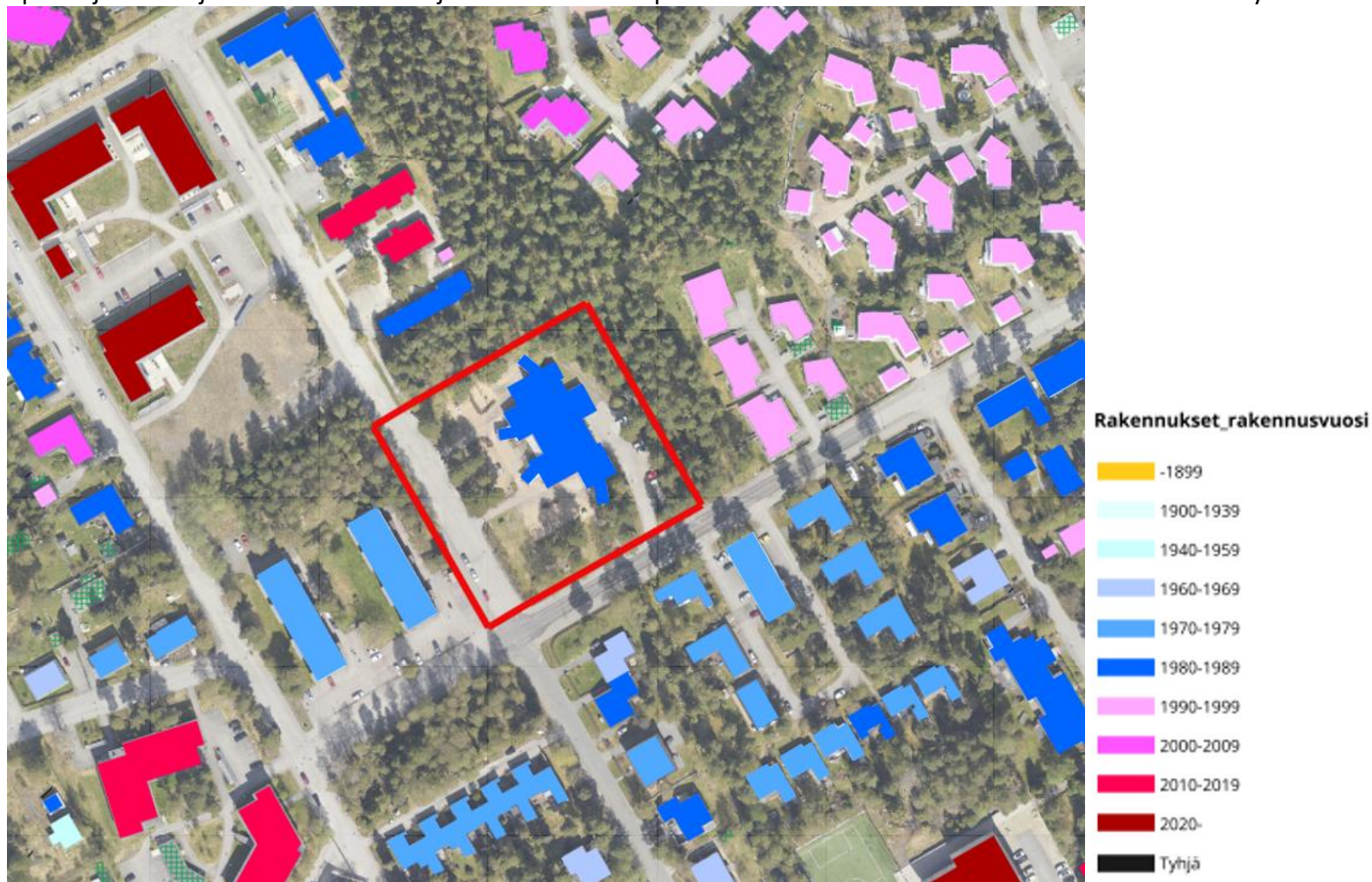
Latvuspeittävyysanalyysissä on huomioitu 3,5 m ja sitä korkeampi kasvillisuus. Alueen latvuspeittävyys on hyvä metsäisten puistojen ja lähiviheralueiden ansiosta. Myös läheisten asuinalueiden tonteilla on hyvä peittävyys.



Lähialueen latvuspeittävyys (2023) vuoden 2023 ilmakuvan päällä. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

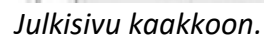
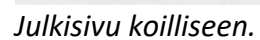
3.1.3 Rakennettu ympäristö

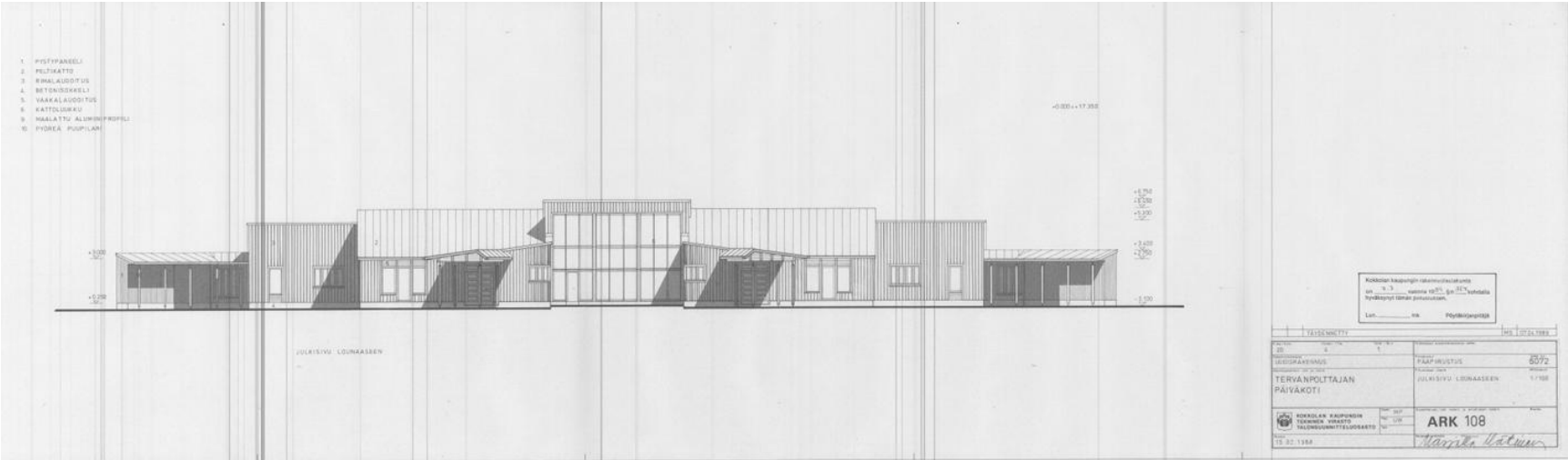
Suunnittelualueen lähiympäristö on enimmäkseen rakennettua ympäristöä. Lähialue on rakentunut 60-luvun lopulta lähtien uusimpien rakennusten ollessa 2020-luvulla valmistuneita. Ympäristöstä löytyy asuinkäytössä olevia omakotitaloja, rivitaloja sekä kerrostaloja, joista osassa on opiskelija-asuntoja. Lisäksi lähistöllä sijaitsee Kotimetsän päiväkoti. Rakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat yhdestä kolmeen.



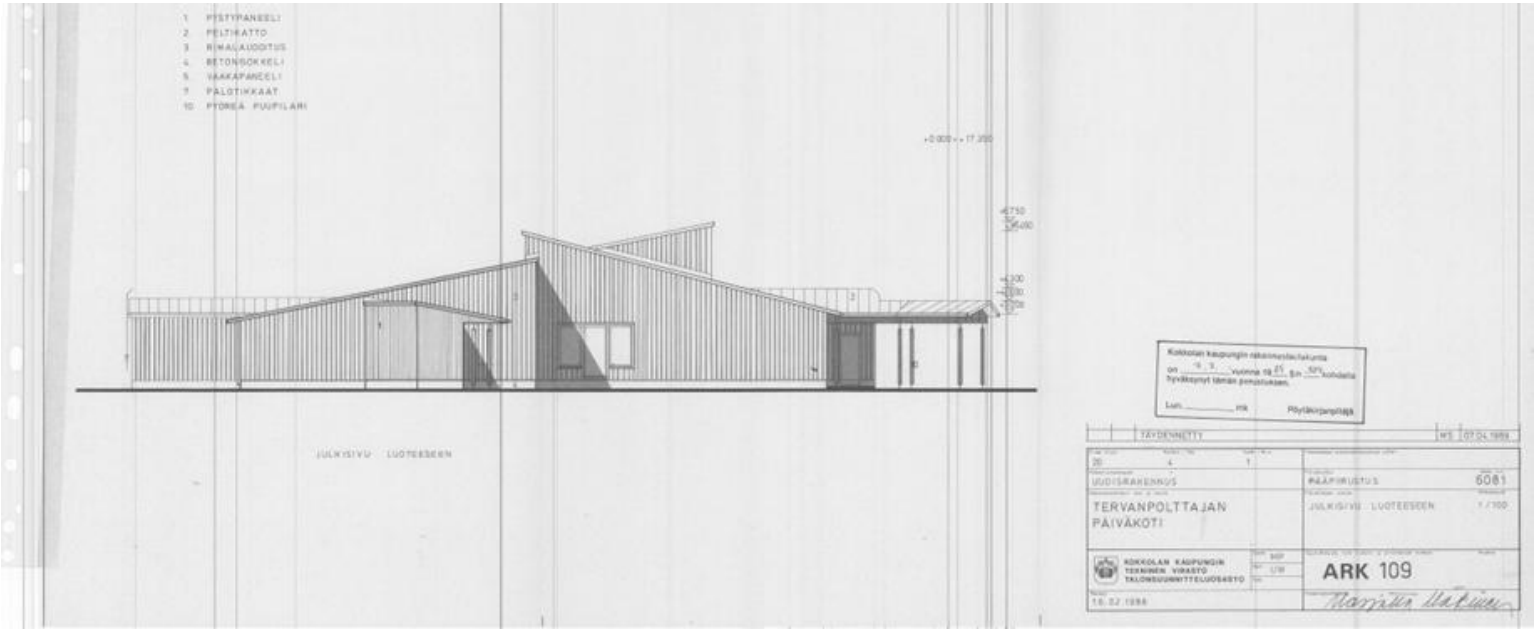
*Rakennusten rakennusvuodet esitettynä ilmakuvassa (2023) väreillä. Suunnittelualue rajattuna punaisella.
(Tiedot saattavat olla osittain virheellisiä.)*







Julkisivu lounaaseen.



Julkisivu luoteeseen.

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 maankäyttötöimenpiteiden jatkamista, jotta voidaan arvioida mahdollinen dokumentointitarve (Muinaismuistolaki 295/1963, 14).

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

MAAKUNTAKAAVA

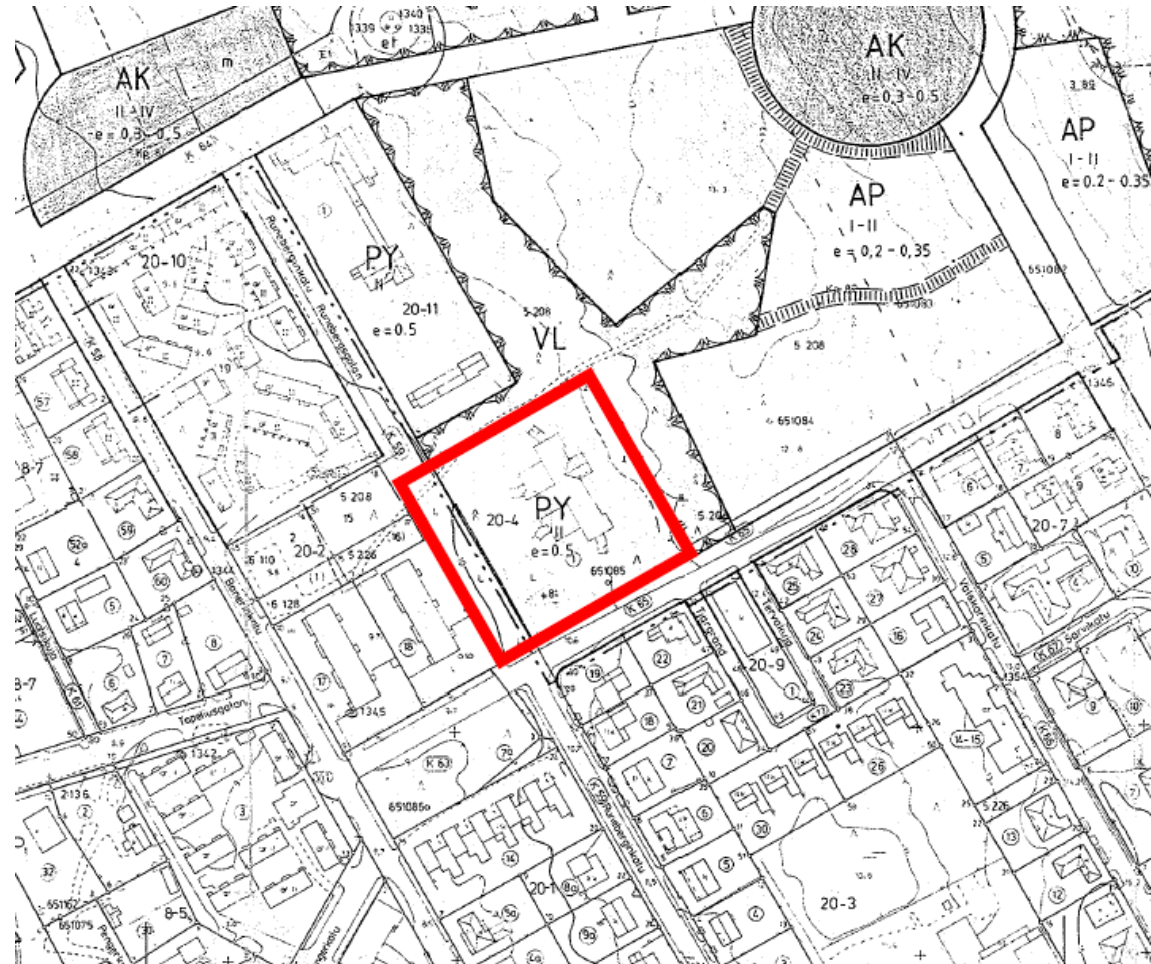
Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A).

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Strateginen aluerakenneyleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.3.2022. Siinä suunnittelualue sijaitsee maakuntakeskuksen rajalla ja on osana vähittäiskaupan suurvyöhykettä.

YLEISKAAVA

Pohjois-Hakalahden yleiskaavassa (hyväksytty 25.10.1993) alueelle on osoitettu käyttötarkoituskoodi PY: Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.



Asemakaavatyön likimääräinen sijainti on osoitettu yleiskaavaotteeseen punaisella.

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa 30.7.1987 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Sallittu kerroskorkeus on kaksi (II) ja tehokkuusluku $e=0.5$, jolloin sallittu rakennusoikeus alueella on n. 3383 k-m².

POHJAKARTTA

Täydentyy seuraavassa suunnitteluvaiheessa.



Ote ajantasa-asetuksesta, jossa suunnittelualueen likimääräinen raja punaisella.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Maankäyttötiimi puolsi asemakaavoituksen aloittamista kokouksessaan 22.1.2025. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 10.2.2025 § 54 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen, ja että asemakaavan muutos 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 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>
	22.1.2025	Maankäyttötiimi	Maankäyttötiimi puolsi asemakaavoituksen aloittamista kokouksessaan 22.1.2025.
	10.2.2025 § 54	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti 10.2.2025 § 54: 1 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen 2 että asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus
	12.2.2025	Vireilletulosta ilmoittaminen	Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.
	7.5.2025 § 68	Kaupunkirakennelautakunta: Kaavaluonnos	Kaupunkirakennelautakunta päätti kokouksessaan 7.5.2025 § 68 tiedottaa keskeisiä osallisia kaavaluonnoksesta, pyytää keskeiset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
	15.5.- 16.6.2025	Valmisteluvaiheen kuuleminen	Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 15.5.-16.6.2025 välisen ajan. Nähtävillä olon aikana kaavasta saatiin 2 mielipidettä ja 6 lausuntoa.
	10.9.2025 § 108	Kaupunkirakennelautakunta	Kaupunkirakennelautakunta päätti 10.9.2025 § 108: 1 hyväksyä lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet 2 hyväksyä asemakaavanehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.
	18.9.- 20.10.2025	Kaavaehdotus nähtävillä	Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.9.-20.10.2025 välisen ajan. Nähtävillä olo aikana saatiin 3 lausuntoa. Muistutuksia ei saatu.
	TULEVAT:		
		Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus käsittelee nähtävilläolokautana saapuneet lausunnot ja muistutukset. AKL 65 § mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus (vähäinen / tavanomainen). AKL 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

1.5.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen 42§:n mukaan, *jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen (1.1.2025 lähtien Alueidenkäyttölaki, AKL). Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.* Hallituksen esityksen perusteluissa edelleen todetaan, että vanhentuneisuus voidaan todeta vain jonkun yksityiskohdan osalta.

Pohjois-Hakalahden yleiskaava (hyväksytty 25.10.1993) on kyseisen asemakaavan muutosalueen osalta käyttötarkoitukseltaan osittain vanhentunut; alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Kokkolan kaupungilla ei ole tarvetta uusille julkisille rakennuksille. Sen sijaan asuntojen kysyntä on kasvanut. Siten voidaan todeta, että asemaavan muutosalueelle on perusteltua tutkia myös asumista, vaikka sitä ei suoraan yleiskaavassa olekaan osoitettu.

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellinen ja ekologinen kestävyys; 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Yhdyskuntarakenteen taloudellisuus ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö toteutuu kaavaratkaisussa erittäin hyvin. Korttelia ympäröivät katualueet sekä infrarakentaminen on toteutettu. Kaavaratkaisu ei edellytä merkittäviä yhdyskuntateknisiä uudisinvestointeja. Tarkasteltavan korttelin ulkopuoliset korttelialueet ovat jo rakentuneet ja ovat käyttötarkoitukseltaan yleiskaavaa vastaavassa käytössä.

- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Alue sijaitsee Kokkolan keskustan laitamalla, joten keskustan palvelut ovat helposti saavutettavissa. Lähellä on myös virkistyspalveluja kuten puistoja, jäähalli, uimahalli sekä tuleva hybridiareena.

- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;

Kyseiset mahdollisuudet toteutuvat ratkaisussa erittäin hyvin. Alue sijoittuu kaupunkimaisen joukkoliikennereitin välittömään läheisyyteen. Alue on saavutettavissa jalankulku- ja pyöräilyliikenteellä, joka suunnasta. Alueen kadut on jo rakennettu. Alue on myös energia- ja vesihuoltoverkostojen piirissä.

- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

Alue säilyy turvallisena ja terveellisenä. Alueelle ei sallita ympäristöhäiriötä tuottavia toimintoja.

- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia kunnan elinkeinoelämän toiminnan edellytyksiin.

- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

Asumistoimintojen toteutumisella alueelle ei luoda uusia ympäristöhaittoja. Saattoliikennemuuhkat päiväkotiin loppuvat, joten liikennehaitat alueella vähenevät.

- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;

Alueen ympäristö on pääosin rakennettua ympäristöä sekä metsäisiä puistoja. Alueella sijaitsevan hienon puuston säilyminen on turvattava.

- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

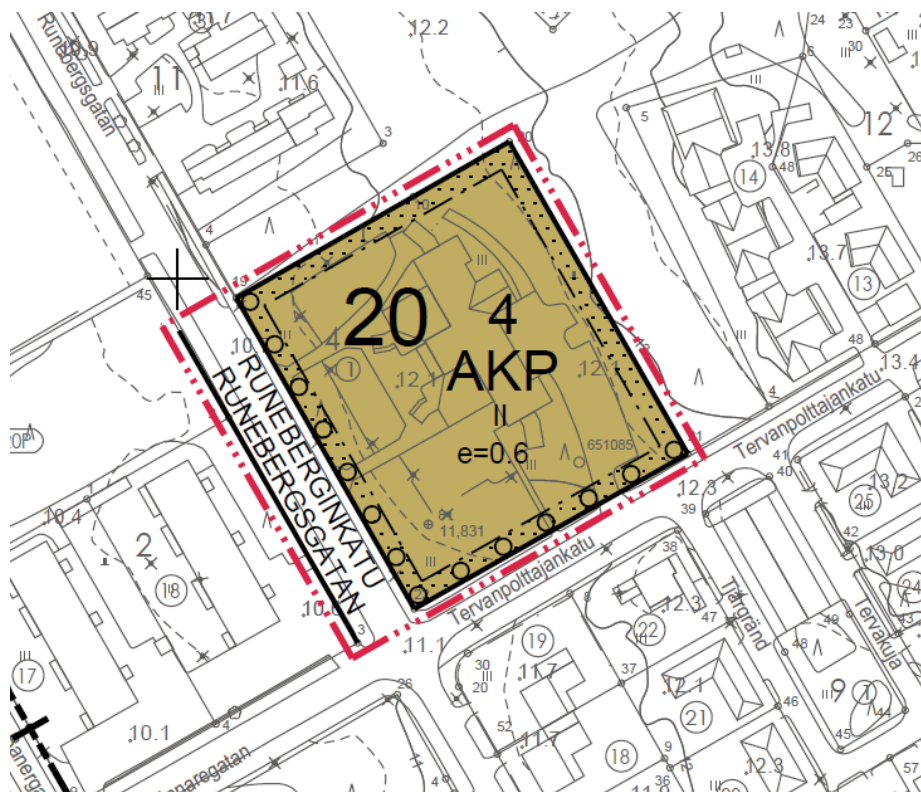
Alueen läheisyydessä on virkistysalueita ja niiden riittävyys alueella on turvattu alueelle laadituissa asemakaavoissa.

5.2 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen

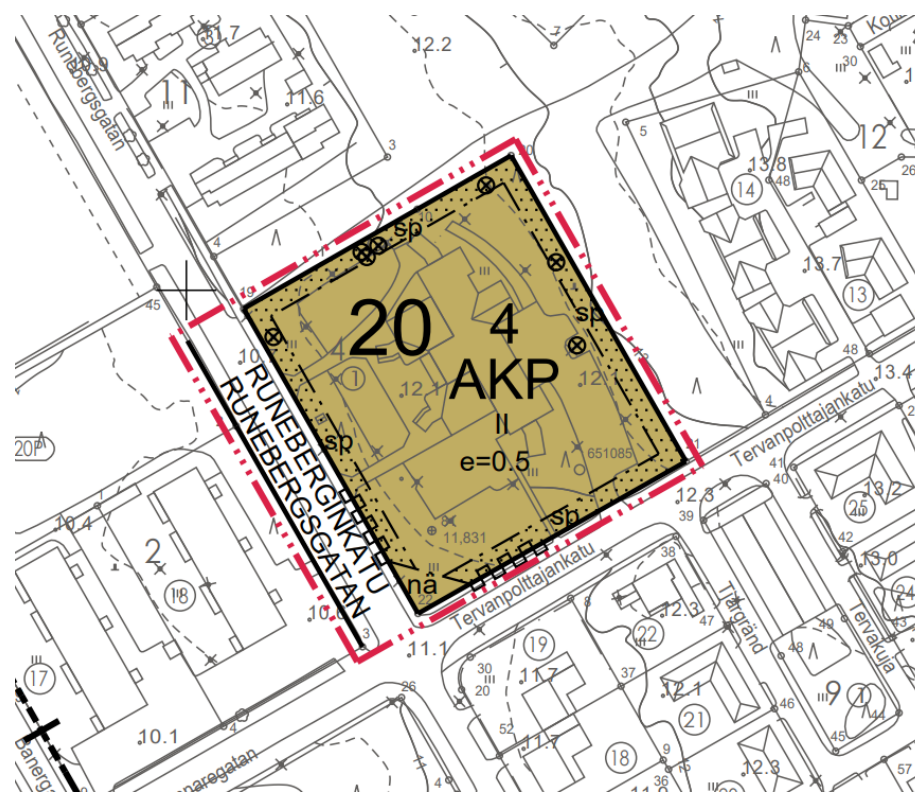
Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella. Runeberginkadun ja Tervapolttajankadun kulmaan lisättiin näkemäalue sekä liittymäkielto. Sen seurauksena istutettavaan alueeseen tuli pieni muutos. Istutettavalle alueelle Runeberginkadun ja Tervapolttajankadun suuntaan osoitettu, puurivinä merkattu, säilytettävä/istutettava puusto merkintä on korvattu koko istutettavaa aluetta koskevalla merkinnällä sp: alueen osa, jolla sijaitseva puusto on säilytettävä/istutettava.

Kaavamääräyksiä täydennettiin hulevesien sekä rakentamislupaa haattaessa toimitettavien havainnekuvien osalta. Lisäksi kaavamääräyksiin määriteltiin luvanvaraisuuden ulkopuolelle jäävien alle 30 m² rakennusten ja alle 50 m² katosten yhteen lasketuksi enimmäismääräksi viisi.

Kaavaselostukseen täydennettiin tarkempia tietoja päiväkotirakennuksen kunnosta ja purkamispäätöksen syistä. Lisäksi selostukseen lisättiin ilmastovaikutusten arviointi sekä määritelmä kaupunkipientaloille. Havainnekuvin tehtyjen tarkastelujen perusteella rakennusoikeus päätettiin laskea takaisin nykyiseen $e=0.5$.



LUONNOS



EHDOTUS

5.3 Ehdotukseen tehtyt muutokset

Kaavaehdotusvaiheessa K.H. Renlundin museolta saadun lausunnon perusteella on tehty lisäykset kaavakarttaan ja -määräyksiin. Kaavakarttaan on osoitettu symbolein alueen yksittäiset vanhimmat männyt ja niille on annettu määräys säilytettävä puu.

5.4 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 20. kaupunginosan asuinkerrostalojen ja palvelurakennusten korttelialue (AKP) sekä katualuetta.

Kaava-alueen pääkäyttötarkoitus on asuinkerrostalojen ja palvelurakennusten korttelialue (AKP), jolla sallitaan sekä asuminen että palveluasuminen korttelissa. Lisäksi kortteliin saa rakentaa opiskelija-asuntoja. Määräys mahdollistaa myös kaupunkipientalojen (town house) rakentamisen korttelissa. Alle 30 m² rakennuksia ja alle 50 m² katoksia kortteliin saa puolestaan rakentaa korkeintaan yhteensä viisi kappaletta. Kerrosluku on kaksi (II), kuten on myös suuressa osassa ympäröiviä kortteleita. Tehokkuusluku puolestaan on $e=0.5$, joka tarkastelujen perusteella on riittävä rakennusoikeus tontilla. Rakennusoikeus on myös sama vastaavilla lähialueen tonteilla. Runeberginkadun ja Tehtaankadun kulmassa oleva näkemäalue sekä liittymäkielto parantavat riskien turvallisuutta. Koko tonttia kiertävälle viisi metriä leveälle istutettavalle alueelle on osoitettu merkintä sp: alueen osa, jolla sijaitseva puusto on säilytettävä/istutettava. Lisäksi alueen vanhimmat männyt on merkattu karttaan symbolein ja niille on annettu kaavamääräys säilytettävä puu. Merkinnoilla pyritään turvaamaan alueen puuston säilyminen.

5.3.1 Mitoitus

Asemakaavatyön kokonaispinta-ala on n. 8187 m², josta tontin osuus on n. 6766 m² ja loput katualuetta. Nykyisen kaavan osoittama rakennusoikeus alueella on n. 3383 k-m² (tehokkuusluku $e=0.5$). Rakennusoikeus säilyy entisellään.

5.5 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

ASUINKERROSTALOJEN JA PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALU (AKP).

5.4.2 Muut alueet

Katualuetta.

5.6 Suojeltavat rakennukset

Suunnittelualueella ei ole suojeltavia rakennuksia.

5.7 Kaupunkipientalo eli townhouse

Kaupunkipientalo eli townhouse on kaksi- tai kolmikerroksinen vähintään kolmen viereisen asunnon muodostama kaupunkimainen pientalo, jossa kuhunkin asuntoon on oma sisäänkäynti ja oma piha. Kaupunkipientalot erottuvat rivitaloista mm. siten, että yksittäiset asunnot erottuvat julkisivussa selvemmin toisistaan ja julkisivu on muutenkin vaihtelevampaa. Kaupunkipientaloilla saadaan luotua yhteneväistä kaupunkikuvaa, sillä mm. räystääskorkeudet ja kattomateriaalit ovat samat.

5.8 Havainnekuvat

Havainnekuvissa on esitetty mille kaupunkipientalot voisivat esimerkiksi näyttää korttelissa. Havainnekuvien avulla on tutkittu rakennusten sijoittumista tontilla sekä rakennusoikeutta. Ensimmäisessä havainnekuvasa talousrakennukset on sijoitettu Runeberginkadun ja Tervanpolttajankadun suuntaisesti, jolloin ne rajaavat korttelin omaksi kokonaisuudekseen.

Toisessa havainnekuvasa asuinrakennukset on sijoitettu lähemmäs tietä ja talousrakennukset puolestaan lähivirkistysalueen laidalle. Molemmissa havainnekuvasa tontille ajo on sijoitettu suunnilleen nykyisen tonttiliittymän kohdalle, Tervanpolttajankadun varteen. Myös puustoa on pyritty säilyttämään mahdollisimman paljon.



6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämiselvällisyydestä määrää AKL 9 §, joka on tullut voimaan 1.1.2025. Lain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioimaan 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 kaavatöön osalta mahdollisesti olennaisiksi vaikutuksiksi on arvioitu seuraavat:

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

Arvio: Asemakaavan muutoksella on lähialueella asuvien ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön keski-suuri vaikutus, kun alueen käyttötarkoitus muuttuu yleisten rakennusten korttelialueesta asumiskäyttöön.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon (MRA 1 § (2)):

Arvio: Vaikutuksen voidaan katsoa olevan vähäinen, sillä tontti on jo ennestään osana rakennettua ympäristöä. Rakentamisen yhteydessä tutkitaan alueen hulevesijärjestelmän toimivuus ja suunnitellaan toteutus hulevesimääräysten mukaisesti.

Purkutyöt hoidetaan voimassa olevia lakeja noudattaen ns. lajittelevana purkuna, jossa purettavalle materiaalille saadaan mahdollisimman korkea hyötykäyttöaste. Samalla tehdään asbesti- ja ongelmajättekartoitukset. Purkujätteet inventoidaan ja selvitetään, voidaanko niitä käyttää uudelleen tai raaka-aineena uusissa tuotteissa.

Suunnittelualue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella ja joukkoliikennereittien läheisyydessä. Liikenne alueelle tulee myös vähemmän päiväkodin käytöstä poistumisen myötä. Lähialueen kattavat palvelut ovat helposti ja turvallisesti saavutettavissa myös kävellen ja polkupyörällä.

Kaavaratkaisulla on myönteisiä ilmastovaikutuksia, sillä tontilla edellytetään olemassa olevan puuston säilyttämistä. Puusto toimii hiilinieluna, sitoo ilmakehästä hiilidioksidiä ja edistää alueen hiilineutraaliustavoitteita. Lisäksi puusto parantaa mikroilmastoa, vähentää lämpösaarekeilmiötä ja tukee ilmastomuutokseen sopeutumista. Puusto sitoo hiiltä vuosikymmenten ajan, mikä vähentää alueen kokonaispäästöjä. Lisäksi puut tarjoavat varjoa, viilentävät ympäristöä ja parantavat ilmanlaatua. Puuston säilyttäminen tukee paikallista biodiversiteettiä ja voi osittain kompensoida rakentamisesta syntyviä päästöjä.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, 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: Asemakaavan muutoksella on vähäisiä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen, sillä alueen käyttötarkoitus muuttuu. Liikenteen määrä alueella tulee laskemaan, kun päiväkotit poistuu käytöstä.

Liikennelaskelma: Päiväkodin aiheuttama saattoliikenne tontille loppuu päiväkotitoiminnan loputtua. Tontille tehdään saattoliikenteen vuoksi 56 liikennesuoritetta kaksi kertaa päivässä eli yhteensä 112 liikennesuoritetta. Kaavan vaatima autopaikkojen määrä on riippuvainen tulevien asuntojen määrästä. Jos oletetaan asuntojen keskikoon olevan 45 m² silloin asuntoja olisi n. 68 eli myös autopaikkoja olisi 68. Teoriassa voidaan laskea asukkaiden tekävän 1,5 liikennesuoritetta päivässä eli yhteensä $68 \times 1,5 = 102$ liikennesuoritetta päivässä. Liikenne saattaa siis myös vähentyä nykyisestä. Lisäksi, jos kortteliin rakennetaan opiskelija-asuntoja, silloin parkkipaikkojen tarve puolittuu, sillä opiskelija-asuntojen osalta kaavassa määrätään rakennettavan 1 autopaikka / 2 opiskelija-asuntoa.

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

Arvio: Kaupunkikuvaan ja maisemaan asemakaavan muutoksella on keskisuuria vaikutuksia, kun alueen käyttötarkoitus muuttuu.

Vaikutukset lapsiin:

Tuvaluullisuus ja viihtyvyys: Päiväkodin poistuttua käytöstä on huomioitava päiväkotipalveluiden riittävyys sekä varmistettava lapsille terveellinen ja turvallinen hoitoympäristö myös jatkossa. Tämä on turvattu Kokkolan varhaiskasvatuksen palveluverkkosuunnitelmassa.

Matka-aika ja -turvaluullisuus: Kokkolan varhaiskasvatuksen palveluverkkosuunnitelmassa on huomioitu päiväkotien tasainen sijoittuminen suhteessa asuinalueisiin.

Ympäristö: Viereinen laaja lähivirkistysalue säilyy edelleen lähialueiden asukkaiden käytössä.

Yhteisöllisyys: Alue muuttuu asumiskäyttöön ja tarjoaa kaikille ikäryhmille viihtyisän asuinymäristön palvelujen läheisyyteen.

Palveluiden laatu: Kokkolan varhaiskasvatuksen palveluverkkosuunnitelmassa on turvattu palveluiden laatu. Varhaiskasvatuksen palveluverkkosuunnitelman tavoitteina on mm. varmistaa kehittävä, oppimista edistävä, terveellinen ja turvallinen varhaiskasvatusympäristö sekä antaa kaikille lapsille yhdenvertaiset mahdollisuudet varhaiskasvatukseen.

7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja –määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

8 NIMISTÖ

Asemakaavan muutoksen johdosta ei synny uutta nimistöä.

9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutuminen voi alkaa sen saatua lainvoiman, mahdollisesti loppuvuodesta 2025.

KOKKOLASSA 5.11.2025

Päivi Cainberg
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kokkola	Täyttämispvm	26.8.2025
Kaavan nimi	Tervanpolttajankatu 6		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.2.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	272 20/23
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8187	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8187

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,8187	100,00	3383	0,41	0,0000	0
A yhteensä	0,6766	82,6	3383	0,50	0,6766	3383
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,6766	-3383
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1421	17,4			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

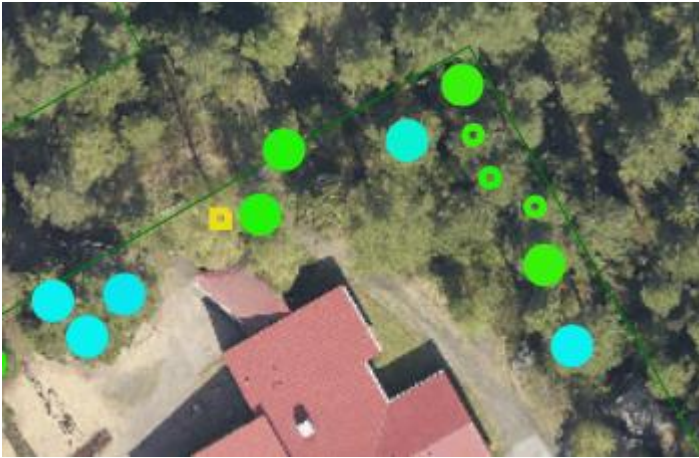
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,8187	100,00	3383	0,41	0,0000	0
A yhteensä	0,6766	82,6	3383	0,50	0,6766	3383
AKP	0,6766	100,0	3383	0,50	0,6766	3383
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,6766	-3383
Y	0,0000	0,0	0		-0,6766	-3383
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1421	17,4			0,0000	
Kadut	0,1421	100,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Karttamerkintöjen selitys



TURKOOSI ISO symboli = Vanha mänty, säilytettävä, alueen vanhinta puusukupolvea

VIHREÄ ISO symboli = Varttunut isokokoinen mänty, säilytettävä

VIHREÄ PIENI ympyräsymboli = Varttunut mänty, hyvälaatuinen, mahdollinen säilytettävä

VIHREÄ PIENI laatikkosymboli = Varttunut mänty, muodostaisi kokonaisuuden, säilytetään, jos mahdollista

KELTAINEN PIENI symboli = Varttunut näyttävä rauduskoivu, mahdollinen säilytettävä

Turkoosit isot, vihreät isot, vihreät pienet merkattu maastossa punaisella maalipisteellä runkojen pohjoispuolelle.

Säilytettävän puuston ajatus / perustelu:

Tervanpolttajankadun varressa (Tervakujan risteystä vasten) suoja-/maisemapuusto katuvarressa.

Runeberginkadun varressa suoja-/maisemapuusto katuvarressa, kerrostalojen massan pehmentäminen katukuvassa.

Pohjois-Hakalahden alueen vanhimpien puuyksilöiden säilyttäminen (ajallinen jatkumo) myös tällä tontilla. (Sama periaate esim. puunkaatoluissa laajemmalla alueella; Pohjoisväylä-Kaarlelankatu-Hakalahdenkatu-Ouluntie-Hiekkakatu-Matruusinkatu-Linnaleirintie-Pohjoisväylä)

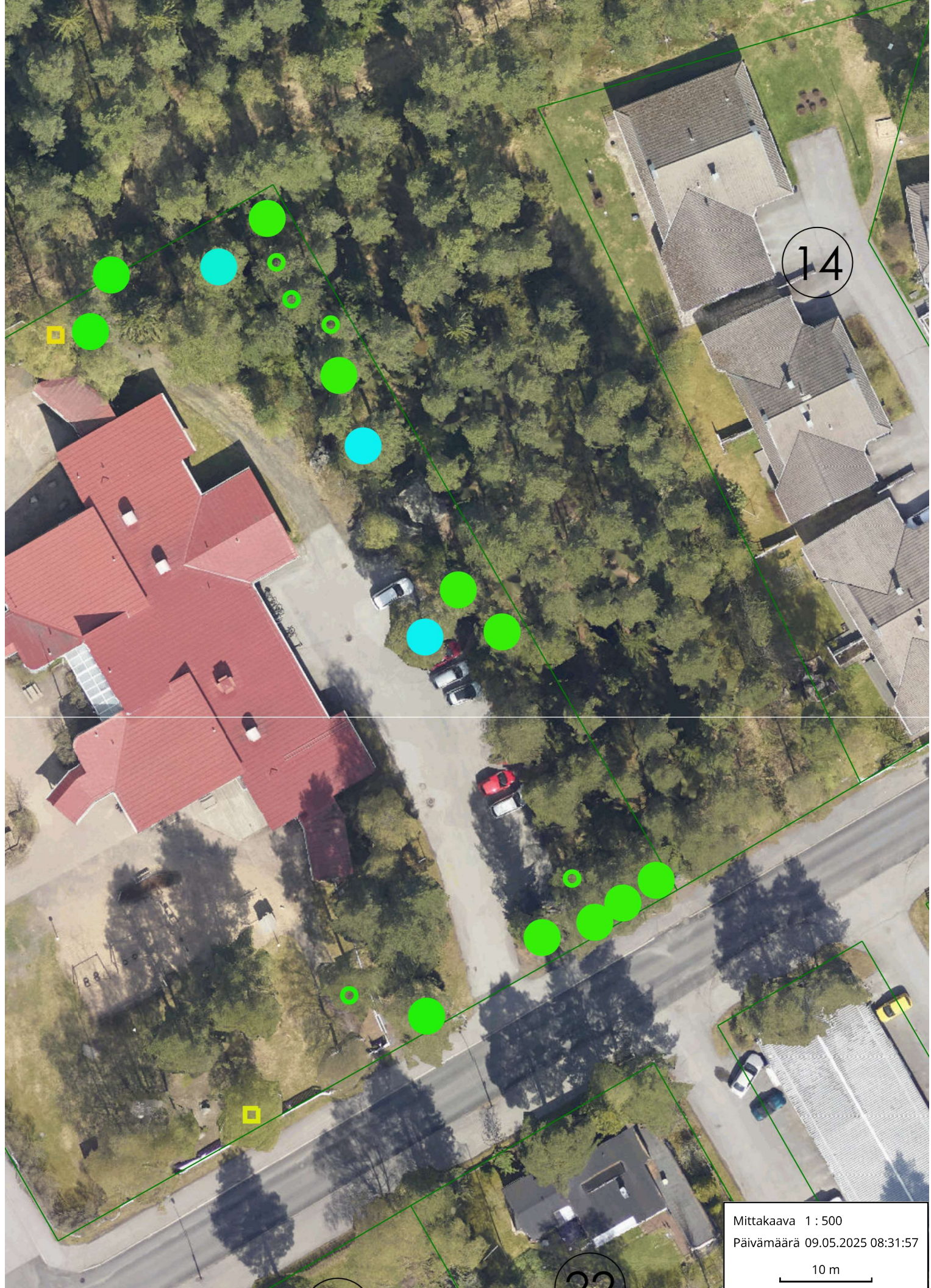
Päiväkodin tontin – Tervanpolttajankatu 8:n välinen viheralueen puustoa (juuristo) suojataan jättämällä yksi puurivi (+ vanhimmat yksilöt) tontin puolelle rajan lähelle. Pk:n tontin rakentaminen jää näin 4-5 m rajasta, jolloin tontin kaivuut / täytöt eivät riko V-alueen puuston juuristoa.



Mittakaava 1 : 500

Päivämäärä 09.05.2025 08:30:53

10 m



14

22

Mittakaava 1 : 500
Päivämäärä 09.05.2025 08:31:57
10 m

Tervanpolttajankatu 6 kaavaluonnos – Tiivistelmät lausunoista ja kaavanlaatijan vastineet

Lausunto 1 / Keski-Pohjanmaan pelastuslaitos

Pelastusviranomaisella ei ole lausuttavaa ao. kaavamuutoksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Lausunto 2 / Rakennusvalvonta

Asemakaavamääräyksissä on otettu kantaa sähköautojen latauspisteisiin. Asiassa tulee kuitenkin ensisijaisesti noudattaa lakia 733/2020, Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä. Tämä voi aiheuttaa ristiriitaa / epäselvyyksiä. Pelkkä viittaus lain noudattamiseen voisi riittää, jos jtn halutaan asiasta mainita.

Runeberginkadun ja Tervanpolttajankadun kulmauksessa olisi suotavaa olla liittymäkielto. Onko samaisessa kulmauksessa huomioitu näkemäalue?

Hulevesien viivytyksestä on hyvä lisätä määräys.

Asemakaavatasolla olisi hyvä määritellä termi "town house".

Asemakaavamääräyksiin voisi sisällyttää vaatimuksen (vähintäänkin "tarvittaessa") uudishankkeen havainnekuvista, joilla voitaisiin varmistaa hankkeen kaupunkikuvallinen soveltuvuus.

Kaikissa asemakaavoissa on syytä ottaa huomioon vuoden alusta (1.1.2025) voimaan tullut rakentamislaki. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota luvanvaraisuuden ulkopuolelle jäävien rakennusten (alle 30 m² – ei asumiseen tarkoitettu) ja rakennelmien (alle 50 m² katokset) ohjausvaikutuksen muuttamiseen siten, että niihin ei voida enää vaikuttaa rakennusjärjestyksen kautta. Näiden luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten ja rakennelmien lukumäärästä, pinta-alasta ja sijoittelusta (esim. rakennuslalla ja enimmäis- katosneliöillä) tulisi määrätä asemakaavassa, mikäli niihin halutaan vaikuttaa.

Myös luvanvaraisten rakennusten sijoittamisen ohjaamisen osalta on tärkeää ottaa huomioon uusi rakentamislaki. Rakentamislain 45 § Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella, kohdassa 3 on sanottu seuraavasti: "rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta...". Pykälässä 44 Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella ei ole vastaavaa määräystä.

Kaavanlaatijan vastine:

Määräys sähköajoneuvojen latauspaikoista on poistettu kaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotukseen on lisätty näkemäalue sekä liittymäkielto Tervanpolttajankadun ja Runeberginkadun kulmaan.

Kaupunkisuunnittelu

Hulevesiä koskien kaavaehdotukseen on täydennetty seuraavaa määräystä:

-RAKENTAMISLUVAN YHTEYDESSÄ TULEE ESITTÄÄ KOKO TONTTIA KOSKEVA PIHASUUNNITELMA, JOSSA ON SUUNNITELTUNA PIHA-ALUEIDEN JÄSENTELY, PYSÄKÖINTI, AITAAMINEN, PIHAPINTOJEN KORKEUSASEMAT, ISTUTUKSET, KALUSTUS, LEIKKI- JA/TAI OLESKELUALUEET SEKÄ HULEVESIEN VIIVYTTÄMINEN.

Kaavaselostukseen on lisätty määritelmä ”town house” tyyppiselle rakentamiselle sekä havainnekuvia. Uudishankkeen havainnekuvien osalta on kaavaehdotukseen täydennetty määräyksiin seuraavasti:

RAKENTAMISLUPAA HAETTAESSA TULEE HAVAINNEKUVIN OSOITTAA TAVOITELTU KAUPUNKIKUVALLINEN LAATU.

Kaavakarttaan on lisätty määräys luvanvaraisuuden ulkopuolelle jäävien rakennusten osalta seuraavasti:

ALLE 30 M2 RAKENNUKSIA JA ALLE 50 M2 KATOKSIA SAA KORTTELIIN RAKENTAA YHTEENSÄ KORKEINTAAN VIISI.

Lausunto 3 / Keski-Pohjanmaan liitto

Keski-Pohjanmaan liitto katsoo, että Tervanpolttajankatu 6 asemakaavan muutoksessa on huomioitu voimassa olevan maakuntakaavan alueelle kohdistuvat ohjeet ja määräykset. Keski-Pohjanmaan liitto toteaa, että asemakaavan muutosluonnos on maakuntakaavan mukainen.

Keski-Pohjanmaan liitolla ei ole muuta lausuttavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta

Lausunto 4 / Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

ELY-keskus ehdottaa, että kaavatyön aikana olisi mahdollista tarkastella myös yleisellä tasolla ilmastovaikutuksia. Purettavaksi tarkoitettun rakennuksen elinkaari on jäämässä kovin lyhyeksi. Ilmastovaikutuksia voisi arvioida esimerkiksi tutkimalla olemassa olevan rakennusrungon hyödyntämistä uudisrakentamisessa tai millaisia ilmastovaikutuksia purkamisesta ja uudisrakentamisesta todennäköisesti tulisi aiheutumaan. Toisaalta on mahdollista arvioida edistääkö hanke miltä osin luonnonvarojen käytön minimointia.

Asemakaavan muutos on tullut vireille 10.2.2025 (kh § 54). Kaavamääräykset ja käytetty termistö on hyvä päivittää vastamaan ajantasaista lainsäädäntöä. Esimerkiksi Rakentamislain myötä rakennuslupa vastaa rakentamislupa.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole muutoin huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaupunkisuunnittelu

Kaavaselostusta on täydennetty päiväkotirakennukseen vuonna 2020 tehdyn kuntotutkimuksen tiedoilla. Tutkimus tehtiin Terveysvalvonnan edellytyksestä ja siinä havaittiin rakenteiden kosteus- ja mikrobivaurioita sekä ilmatiiveyspuutteita. Kaavaselostukseen on myös lisätty hieman laajempi ilmastovaikutusten arviointi.

Lausunto 5 / K.H. Renlundin museo

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain 295/1963 rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muutakaan arkeologista kulttuuriperintöä. Näin ollen museolla ei ole lisättävää tai huomautettavaa kaavaluonnokseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema

Suunnittelualueen eri osiin sijoittuu lukuisia maisemallisesti merkittäviä puita tai puuryhmiä. Suurikoisiksi varttuneet männyt on säilytetty aikaisemman rakentamisen yhteydessä ja muodostavat näin kaupunkikuvaan tärkeän kulttuuriympäristöelementin. Museon näkemyksen mukaan merkittävät puut ja puuryhmät tulee kartoittaa tarkemmin ja huomioida asemakaavassa riittävän suojamääräyksiin.

Kaavanlaatijan vastine:

Suurin osa arvokkaasta puustosta jää istutettavan alueen sisäpuolelle. Istutettavalle alueelle Runeberginkadun ja Tervanpolttajankadun suuntaan osoitettu, puurivinä merkattu, säilytettävä/istutettava puusto merkintä on korvattu koko istutettavaa aluetta koskevalla merkinnällä sp: alueen osa, jolla sijaitseva puusto on säilytettävä/istutettava. Lisäksi alueen lähiympäristössä on useita viheralueita.

Lausunto 6 / Suomen Erillisverkot Oy

Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Tervanpolttajakatu 6 kaavaluonnos – Tiivistelmät mielipiteistä ja kaavanlaatijan vastineet

Mielipide 1

Mielestäni Tervanpolttajakatu 6 pitäisi pitää matalana rakennuskannalla, koska alueen muut rakennukset pääsääntöisesti ovat yksi tai puolitoista kerroksisia. Asuinkerrostaloista tulee liikennettä lisää, sekä alueen metsäpuisto sattaa kärsiä.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaluonnoksessa ja kaavaehdotuksessa korkeimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on esitetty kaksi (II). Myös ympäröivien rakennusten korkein sallittu kerrosluku on kaksi, vaikka ne eivät välttämättä kaksikerroksisiksi olekaan rakentuneet. Tulevaisuudessa myös ympäröiville tonteille on mahdollista rakentaa kaksikerroksisia asuntoja.

Päiväkodin aiheuttama saattoliikenne tontille loppuu päiväkotitoiminnan loputtua. Tontille tehdään saattoliikenteen vuoksi 56 liikennesuoritetta kaksi kertaa päivässä eli yhteensä 112 liikennesuoritetta. Kaavan vaatima autopaikkojen määrä on riippuvainen tulevien asuntojen määrästä. Jos oletetaan asuntojen keskikoon olevan 45 m² silloin asuntoja olisi n. 68 eli myös autopaikkoja olisi 68. Teoriassa voidaan laskea asukkaiden tekävän 1,5 liikennesuoritetta päivässä eli yhteensä $68 \times 1,5 = 102$ liikennesuoritetta päivässä. Liikenne saattaa siis myös vähentyä nykyisestä. Lisäksi, jos kortteliin rakennetaan opiskelija-asuntoja, silloin parkkipaikkojen tarve puolittuu, sillä kaavassa on vaatimus 1 ap / 2 opiskelija-asuntoa.

Kaavamuutos koskee ainoastaan päiväkodin tonttia. Tonttiin rajautuva lähivirkistysalue jää entiselleen. Lisäksi alueelle on osoitettu koko tonttia kiertävä viisi metriä leveä istutettava alueen osa, jolle on lisätty kaavamerkintä sp: alueen osa, jolla sijaitseva puusto on säilytettävä/istutettava.

Mielipide 2

Taloyhtiö Asunto Oy Kokkolan Pohjois-Hakalahti haluaa varmistua siitä, että ympäröivä viheralue jätetään ennalleen. Tämä vaikuttaa huomattavasti taloyhtiön asumisviihtyvyyteen, kun taloyhtiötä ympäröi metsäalue.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavamuutos koskee ainoastaan Tervanpolttajan päiväkodin tonttia. Tonttiin rajautuva lähivirkistysalue jää entiselleen. Pieni osa puustosta ei kuitenkaan kuulu lähivirkistysalueeseen vaan sijaitsee kaava-alueen sisäpuolella. Alueelle on osoitettu koko tonttia kiertävä viisi metriä leveä istutettava alueen osa, jolle on lisätty kaavamerkintä sp: alueen osa, jolla sijaitseva puusto on säilytettävä/istutettava.

Tervanpolttajankatu 6 kaavaehdotus – Tiivistelmät lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.9. – 20.10.2025 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa. Muistutuksia ei saatu.

Lausunto 1 / ELY-keskus

ELY-keskus on lausunut kaavan valmisteluaineistosta ja esittänyt, että kaavatyön aikana olisi mahdollista arvioida kaavan ilmastovaikutuksia. Kaavaa koskevista vastineista käy ilmi, että rakennus on tarkoitus purkaa mm. sisäilmaongelmien takia. Kaavaehdotusvaiheeseen on kuitenkin täydennetty ilmastovaikutusten arviointia. Lisäksi on laadittu havainnekuvia kaavan mahdollistamasta uudesta rakentamisesta ja selvitetty säilytettävää puustoa viihtyisän ympäristön kannalta, mitä ELY-keskus pitää hyvänä.

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Lausunto 2 / K.H. Renlundin museo

Museo tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön ja -maiseman sekä arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmista ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain 295/1963 rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muutakaan arkeologista kulttuuriperintöä. Näin ollen museolla ei ole liittäväää tai huomautettavaa kaavaehdotukseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja –maisema

Museolla esittää lievää tarkennusta kaavaehdotukseen. Kaavatyön aikana on selvitetty maise-
mallisesti arvokkaan puuston laatua ja määrää. Aluumerkintää onkin täydennetty säilytettävän
puuston osalta, joka on myönteinen asia. Museo ehdottaa tarkennuksena, että selvityksen pe-
rusteella todetut yksittäiset vanhimmat männyt merkitään säilytettävänä erikseen kaavakarttaan.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavakarttaan on osoitettu symbolein alueen yksittäiset vanhimmat männyt. Niille on annettu määräys säilytettävä puu.

Kaupunkisuunnittelu**Lausunto 3 / Keski-Pohjanmaan liitto**

Keski-Pohjanmaan liitto katsoo, että Tervanpolttajankatu 6 asemakaavan muutosehdotuksessa on huomioitu voimassa olevan maakuntakaavan alueelle kohdistuvat ohjeet ja määräykset. Keski-Pohjanmaan liitto toteaa, että asemakaavan muutosehdotus on maakuntakaavan mukainen ja tukee alueen suunnitelmallista kehittämistä. Keski-Pohjanmaan liitolla ei ole muuta lausutavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.