

# Asemakaavan muutos / Tervanpolttajankatu 6 / Hyväksyminen

Kaupunginhallitus 10.02.2025 § 54

Valmistelijat Kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

## ASEMAKAAVATYÖN VIREILLE TULON SYY

Aloitteen asemakaavan muutokseen on tehnyt Kokkolan kaupunki.

Alueella toimii tällä hetkellä Tervanpolttajan päiväkotia. Kokkolan varhaiskasvatuksen palveluverkkosuunnitelman mukaan päiväkotia poistuu käytöstä vuonna 2025. Kaavatyöllä tutkitaan alueen tuleva käyttötarkoitus ympäristö huomioon ottaen.

## SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue rajautuu koillisessa ja luoteessa Kotimetsän puiston lähivirkistysalueeseen (VL), kaakossa Tervanpolttajankatuun, lounaassa asuntokerrostalojen korttelialueeseen (AK) sekä Tankkarin puiston puistoalueeseen (P). Alue on kooltaan noin 0,8 hehtaaria.

Suunnittelualue on Kokkolan kaupungin omistuksessa.

Liite A Kartat

## MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä A: Taajamatoimintojen alue.

## STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Kokkolan strategisessa yleiskaavassa, hyväksytty 7.3.2022, suunnittelualue sijaitsee aivan maakuntakeskuksen rajalla ja on osana vähittäiskaupan suurvyöhykettä.

## YLEISKAAVA

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

## NYKYINEN ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa 30.7.1987 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

## MAANKÄYTTÖTIIMI

Kokkolan kaupungin maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessa 22.1.2025 ja päätti esittää käynnistämispäätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

## KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Kyseessä on asemakaavatyö kaupungin omasta aloitteesta, josta ei laadita maankäyttösopimuksia.

#### HYVÄKSYMINEN

Asemakaavamuutos on luonteeltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen.
2. että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 07.05.2025 § 68

Valmistelija

Valmistelijat: Kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

#### YLEISKAAVAN AJANTASAISUUS

1.5.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen 42§:n mukaan (1.1.2025 lähtien Alueidenkäyttölaki, AKL), *jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. 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.

#### ASEMAKAAVATYÖN VAIHEET

Maankäyttötiimi päätti kokouksessaan 22.1.2025 puoltaa asemakaavatyön käynnistämistä.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 10.2.2025 § 54 päättänyt asemakaavan muutoksen käynnistämisestä. Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

## KAVALUONNOKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaluonnoksen päivämäärällä 30.4.2025.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 20. kaupunginosan asuinkerrostalojen ja palvelurakennusten korttelialuetta (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. Kerrosluku on kaksi (II), kuten on myös suuressa osassa ympäröiviä kortteleita. Tehokkuusluku puolestaan on  $e=0.6$ , mikä lisää rakennusoikeutta.

Kaavaratkaisun myötä uusi rakennusoikeus korttelissa on 4059 k-m<sup>2</sup>.

|         |                    |
|---------|--------------------|
| Liite A | Kaavaluonnoskartta |
| Liite B | Kaavaselostus      |

Kaupunkiympäristöjohtaja

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

Päätös                      Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 10.09.2025 § 108

Valmistelijat:              Kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

### ASEMAKAAVATYÖN VAIHEET

Kaupunkirakennelautakunta päätti 7.5.2025 § 67 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

### VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 15.5.-16.6.2025 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta saatiin kaksi mielipidettä ja kuusi lausuntoa. Lausunnot kaavaluonnoksesta jättivät Keski-Pohjanmaan pelastuslaitos, Rakennusvalvonta, Keski-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, K.H. Renlundin museo ja Suomen Erillisverkot Oy.

Lausunnoissa pääteemoiksi nousivat uuden rakentamislain huomioiminen kaavassa, rakennusten ympäristöönsä soveltuminen, hulevesien viivyttäminen sekä kaavan ilmastovaikutukset ja puuston säilyttäminen. Mielipiteissä tuotiin esille uuden rakentamisen korkeus ja sen soveltuminen ympäristöön, liikennemäärien muutokset ja viereisten lähiviheralueiden säilyminen.

## KAVALUONNOKSESTA KAAVAEHDOTUKSEEN

Kaavaehdotukseen on tulleiden lausuntojen ja mielipiteiden perusteella tehty muutoksia.

Kaavamääräyksiin lisättiin määräys hulevesistä ja rakentamislupaa haettaessa toimitettavista havainnekuvista. Luvanvaraisuuden ulkopuolelle jäävien rakennusten osalta määräyksiä täydennettiin seuraavasti: alle 30 m<sup>2</sup> rakennuksia ja alle 50 m<sup>2</sup> katoksia saa kortteliin rakentaa yhteensä korkeintaan viisi. 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.

Kaavakarttaan lisättiin näkemäalue sekä liittymäkielto Runeberginkadun ja Tervapolttajankadun kulmaan. Kaavaselostukseen täydennettiin tarkempia tietoja päiväkotirakennuksen kunnosta ja purkamispäätöksen syistä. Lisäksi selostukseen lisättiin ilmastovaikutusten arviointi sekä määritelmä kaupunkipientaloille. Havainnekuvien avulla tehtyjen tarkastelujen perusteella rakennusoikeus päätettiin laskea takaisin nykyiseen  $e=0.5$ .

## KAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaehdotuksen päivämäärällä 3.9.2025.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 20. kaupunginosan asuinkerrostalojen ja palvelurakennusten korttelialuetta (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. Kerrosluku on kaksi (II), kuten on myös suuressa osassa ympäröiviä kortteleita. Tehokkuusluku puolestaan on  $e=0.5$ , kuten vastaavilla tonteilla lähialueella.

Kaavaratkaisun myötä rakennusoikeus korttelissa säilyy entisellään eli on 6766 k-m<sup>2</sup>.

|         |                                                                         |
|---------|-------------------------------------------------------------------------|
| Liite A | Kaavaehdotuskartta                                                      |
| Liite B | Kaavaselostus                                                           |
| Liite C | Tiivistelmä mielipiteistä ja lausunnoista sekä kaavanlaatijan vastineet |

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

1. hyväksyä lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet
2. hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 17.11.2025  
126/10.02.03/2025

Valmistelijat

Kaava-suunnittelija Meri Ukonmurto ja kaupunkisuunnittelupäällikkö  
Päivi Cainberg

#### KAVAEHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄ OLO

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.9.-20.10.2025 välisen ajan.

Nähtävillä olo aikana saatiin kolme lausuntoa. Muistutuksia ei tullut.

Lausunnoissaan Keski-Pohjanmaan ELY-keskus ja Keski-Pohjanmaan liitto totesivat, että heillä ei ole kaavaehdotukseen lisättävää tai huomautettavaa. K.H. Renlundin museo esitti, että alueen vanhimpien puiden säilyminen huomioitaisiin paremmin.

#### TEKNISET MUUTOKSET

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

#### KAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaehdotuksen päivämäärällä 3.9.2025.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 20. kaupunginosan asuinkerrostalojen ja palvelurakennusten korttelialuetta (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. Kerrosluku on kaksi (II), kuten on myös suuressa osassa ympäröiviä kortteleita.

Tehokkuusluku puolestaan on  $e=0.5$ , kuten vastaavilla tonteilla lähialueella.

Kaavaratkaisun myötä rakennusoikeus korttelissa säilyy entisellään eli on 6766 k-m<sup>2</sup>.

Liite A      Kaavaehdotuskartta  
Liite B      Kaavaselostus liitteineen  
Liite C      Lausunnot ja kaavanlaatijan vastineet  
OHEISAINEISTO Ehdotusvaiheen lausunnot alkuperäisinä

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä teknisenä muutoksena kaavakarttaan tehdyt pienet täydennykset.
2. hyväksyä asemakaavan muutoksen Tervanpolttajankatu 6.

Päätös