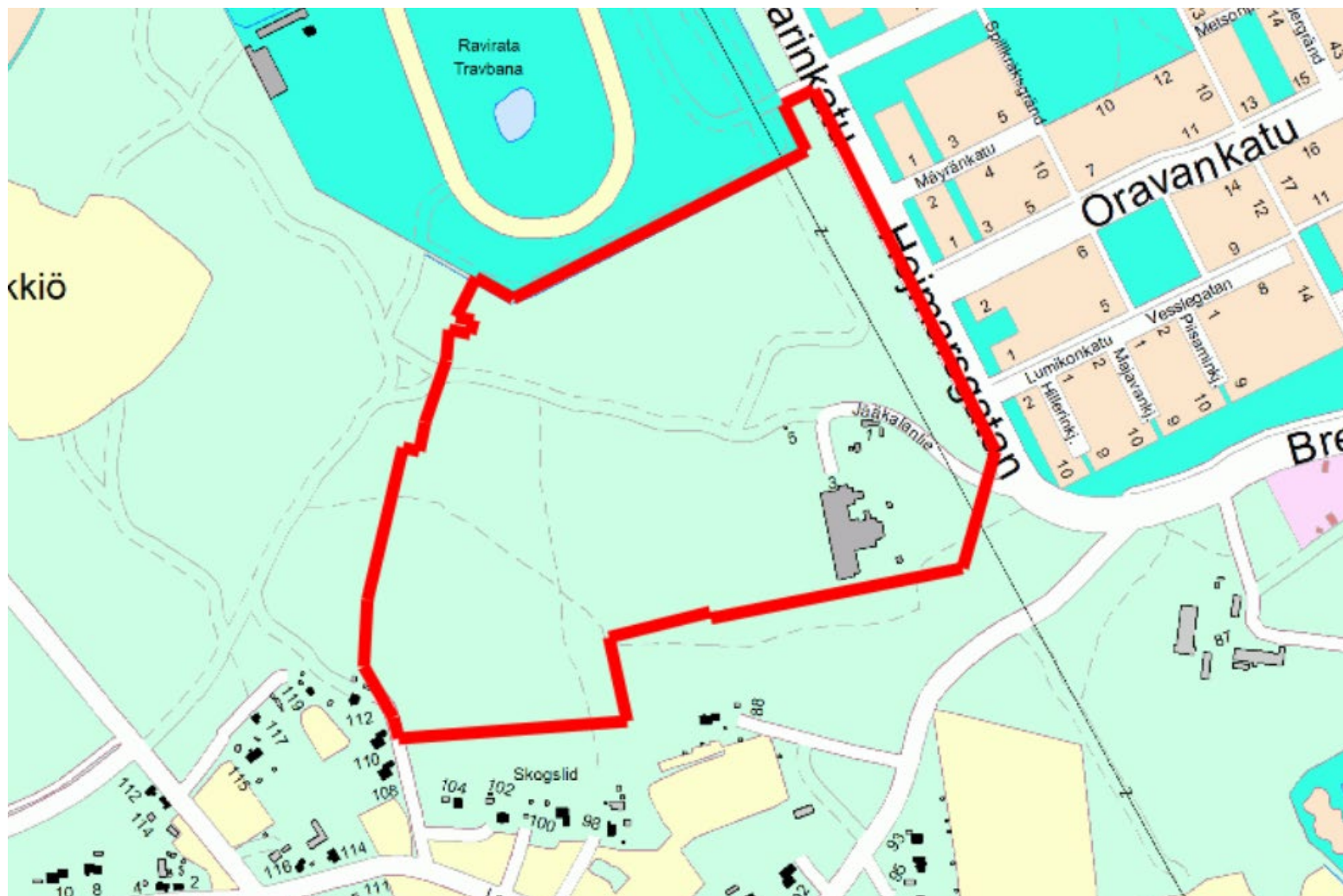




ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS / PALMAJÄRVI I / LUONNOS 19.11.2025



 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee 53., 55. ja 90. kaupunginosien asemakaavoittamattomia alueita. Asemakaavan muutos koskee 55. kaupunginosan puistoaluetta sekä kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta.

Kaavan tunnus: 272 90/1

Kaavan päiväys: 19.11.2025 Luonnos

Kaavatyön koodi: B95

Asiakirjatunnus: 100/10.02.03/2025

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

Suunnittelutyöryhmä: kaavoitusarkkitehti Mikko Karvonen p. 040 8065 823 (vastuullinen suunnittelija), kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolan taajama-alueen länsilaidalla. Itäpuolelta aluetta rajaa Hejmarinkatu, jonka takana on Koivuhaan laaja asuinalue. Eteläpuolella on Kvikantin kyläasutusta, pohjoisessa Hejmarin raviradan alue. Länsipuoleltaan alue rajautuu metsiin. Alue on pääosin eri-ikäistä virkistyskäytössä olevaa talousmetsää, siellä sijaitsee myös käytöstä poistunut eläinrehutehdas. Suunnittelualueen maanomistus on pääosin Kokkolan kaupungilla. Yksi tila on yksityisessä omistuksesta, kahta kaupunki vuokraa muille. Kannen karttaotteessa on esitetty likimääräinen suunnittelualueen sijainti. Sen pinta-ala on noin 29,4 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Palmajärvi I*. Alue on tällä hetkellä asemakaavaton lukuunottamatta sen itäreunaa, jolla voimassa asemakaava 272 55/1 vuodelta 1969.

Aloite kaavaan on lähtöisin kaupungilta. Kaavoituksella vastataan tulevien vuosien pientalotonttien kysyntään ja tonttitarjonnan monipuolisuuteen.

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
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	4
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2 SAMMANDRAG.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	17
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN	23
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen	23
4.2 Keskeiset osalliset	23
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset.....	23
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	25
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset	25
5.2 Kaavan perusrakenne	26
5.3 Mitoitus.....	27
5.4 Palvelut	28
5.5 Aluevaraukset	28
5.6 Muut alueet	28
6 HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT.....	28
7 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN VAIKUTUKSET	29

7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	32
8 NIMISTÖ.....	32
9 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....	32

LIITE	Perustilaselvitys
LIITE	Palmajärven asuinalueen lähtötietokyselyn tulokset

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Kokkolan rakennuskulttuuria, Kristina Ahmas 1992
- Raviradan eteläpuolen perustilaselvitys, Envineer 2024
- Kokkolan kaupungin hulevesimääräykset, 2021

2 TIIVISTELMÄ

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolan länsireunalla ja on laajuudeltaan noin 29,4 ha. Itäpuolelta aluetta rajaa Hejmarinkatu, jonka takana on Koivuhaan laaja asuinalue. Eteläpuolella on Kvikantin kyläasutusta, pohjoisessa Hejmarin raviradan alue. Länsipuoleltaan alue rajautuu metsiin. Alue on pääosin eri-ikäistä virkistyskäytössä olevaa talousmetsää, siellä sijaitsee myös käytöstä poistunut eläinrehutehdas. Suunnittelualueen maanomistus on pääosin Kokkolan kaupungilla. Yksi tila on yksityisessä omistuksesta, ja kahta kaupunkia vuokraa muille. Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta sen itäreunaa lukuun ottamatta.

Aloite kaavaan on lähtöisin kaupungilta. Kaavoituksella vastataan tulevien vuosien pientalotonttien kysyntään ja tonttitarjonnan monipuolisuuteen. Alueen sijainti tiiviin kaupunkirakenteen ja maaseutumaisen kyläasutuksen välissä antaa lähtökohtia alueen rakenteelle ja luonteelle. Tavoitteena on viihtyisä, omaileimainen ja ympäröiviin laajoihin virkitysalueisiin sekä toisaalta palveluihin hyvät yhteydet tarjoava asuinalue.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 10.2.2025 § 55 käynnistää asemakaavan laatimisen. Asemakaava on luonteeltaan merkittävä suuren tonttimäärän ja sen mm. palveluihin liittyvien vaikutusten vuoksi. Täten sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Käsittelyvaiheet on kuvattu kohdassa 4.3.

2 SAMMANDRAG

Planområdet är beläget på västra sidan av Karleby och dess storlek är ca 29,4 ha. I öster gränsar området till Hejmarsgatan och bakom den ligger Björkhagens omfattande bostadsområde. I söder finns Kvikants bybebyggelse och i norr Hejmars travbana, och i väster gränsar området till skog. Området består i huvudsak av ekonomiskog i varierande ålder som används för rekreation. På området finns också en nedlagd djurfoderfabrik. Planområdet ägs till största delen av Karleby stad. En av fastigheterna är i privat ägo och två arrenderas ut av staden till andra aktörer. Planområdet saknar detaljplan med undantag av områdets östra del.

Initiativet till detaljplanen har tagits av staden. Genom planläggningen möter man den framtida efterfrågan på småhustomter och säkerställer man ett mångsidigt tomtutbud. Områdets läge mellan tät stadsstruktur och lantlig bybebyggelse utgör grunden för områdets struktur och karaktär. Målet är att skapa ett trivsamt och särpräglat bostadsområde med goda förbindelser till de omgivande omfattande rekreationsområdena och till service.

Stadsstyrelsen beslutade på sitt sammanträde 10.2.2025 § 55 att inleda utarbetandet av en detaljplan. Detaljplanen är betydande till sina verkningar på grund av det stora antalet tomter och dess inverkan bland annat på servicen. Således godkänns detaljplanen av stadsfullmäktige.

Behandlingens faser redogörs i punkt 4.3.

3 LÄHTÖKOHDAT

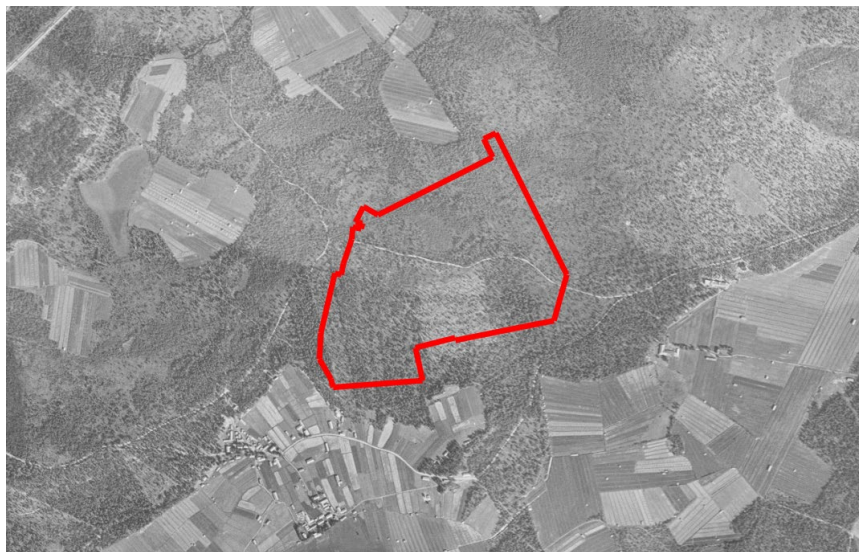
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja historia

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolan keskustan länsipuolella. Sen eteläpuolella on Kvikantin kyläasutusta viljelysmaineen, joiden historia ulottuu ainakin 1500-luvulle. Suunnittelualue on pääosin eri-ikäistä talousmetsää. Siellä on sijainnut turkistarhoja sekä nyt purkamista odottava eläinrehutehdas. Alueella on nykyisin runsaasti virkistyskäyttöä kuten hevosurheilua ja -harrastusta, retkeilyä ja maastopyöräilyä.

Suunnittelualueen läpi kulkeva vanha tieyhteys on toiminut Kokkolan ja Kaarlelan kunnanrajana. Nykyisin yhteys on osa laajaa reittiverkostoa, joka ulottuu mm. Laajalahden Natura 2000 – alueelle sekä kaupungin suuntaan vehreänä pyöräilyreittinä Mesilää kohti. Reitistö myös nivoo yhteen Kvikantin alueen lukuisia hevostalleja ja niihin liittyviä urheilu- ja harrastuspaikkoja.

Alueen itäisen reunan luona kulkee suurjännitelinja. Sen takana on vihervyöhyke ja Hejmarinkatu. Katu rajaa Koivuhaan asuinalueita, joka 1970-luvulta oleva varsin puhdaspiirteinen ns. keuhkokaavioon perustuva lähiö. Koivuhaassa on hieman alle 3 000 asukasta, alakoulu, terveysasema, apteekki sekä muita palveluita.



Ilmakuva vuodelta 1943



Ilmakuva vuodelta 1960



Ilmakuva vuodelta 1995

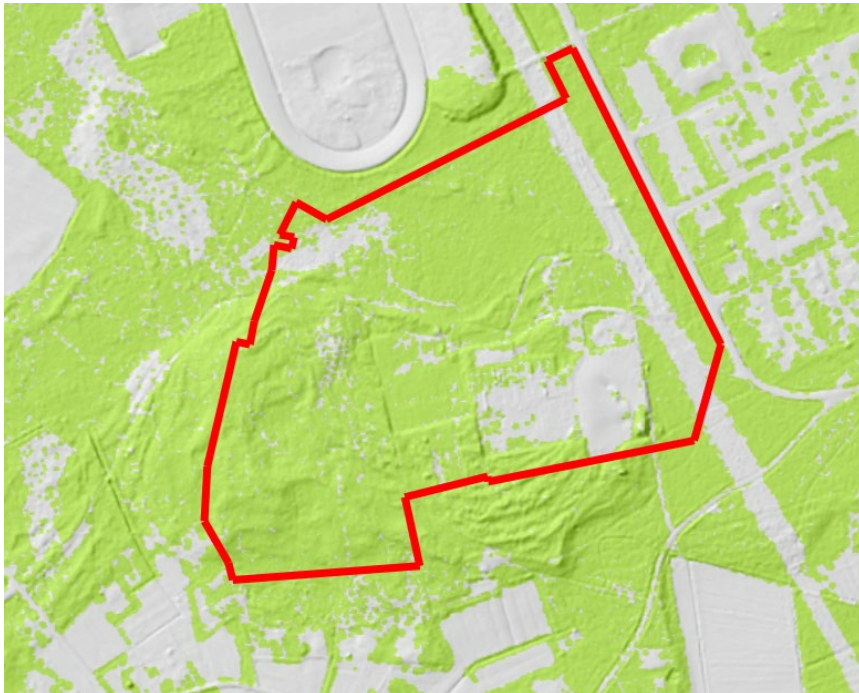


Ilmakuva vuodelta 2023

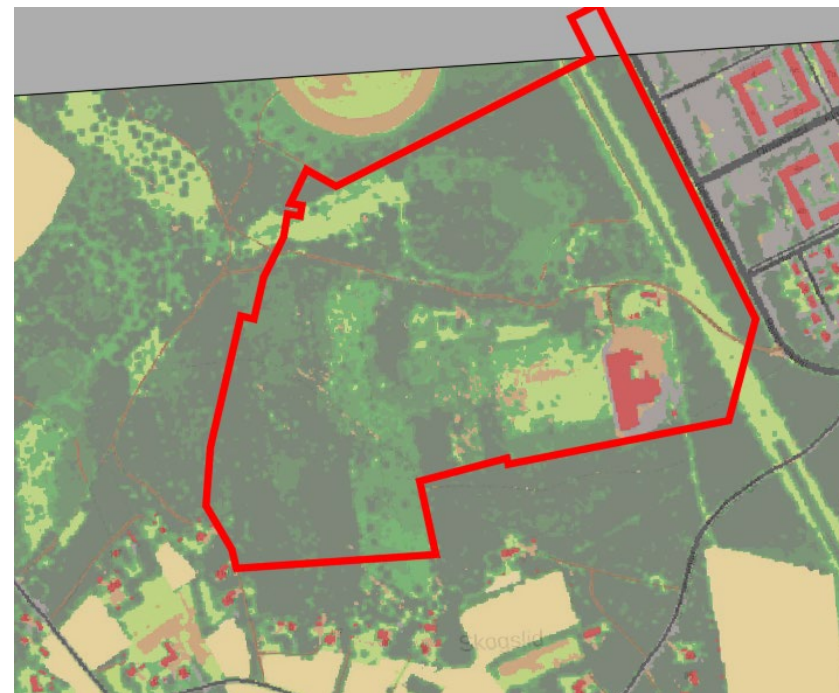
3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on valtaosiltaan eri-ikäistä talousmetsää. Alueen luontotyytit ovat laajuusjärjestyksessä kuivahkot kankaat, tuoreet kankaat ja aukot/taimikot. Puuston ikä vaihtelee huomattavasti. Valtalajina on mänty, mutta osittain alueella on myös sekametsiä ja vahvemmin lehtipuuvaltaisia kohtia. Vanhalta turkistarha-alueelta on purettu varjotalot ja sen kohta erottuu maastossa niityksi kasvaneena ja osin jo pusikoituneena alueena.

Suunnittelualueen korkeuskäyrät ovat välillä 6 – 13 metriä. Lounaisosa on korkeinta ja pohjoisosa vastaavasti alavinta. Maaperä alueella on hiekkamoreenia ja moreenia. Alueen itäisimmästä osasta on 200 – 300 metriä matkaa Patamäen pohjavesialueeseen.



Latvuspeitteisyyden keilakuvaus v. 2023 yhdistettynä rinnevarjostukseen.



Suomen ympäristökeskuksen maanpeite 2m – kartta (2022).

Vihreän tummuusaste kuvaa puuston korkeutta (vaalea matalampaa, tumma korkeampaa), mikä antaa suuntaa puuston ikärakenteesta.

Pohjoisosassa olevien ojien valumavedet virtaavat pääosin Palman ja Isokarin välistä mereen laskevaa uomaa. Osittain ojat kuljettavat vettä myös Mallotbäckenin kautta Öjanjärveen.



Ojat (sininen), valuma-alueet (ruskea), sekä purkupaikat (punainen). Envineer Oy / SYKE 2024. Kaava-alue merkitty punaisella rajauksella.

Maaperän on perustilaselvityksessä (Envineer Oy 2024) todettu olevan tasalaatuista ja pääosin hiekkaa ja moreenia. Pilaantumia tai jätetäyttöä ei havaittu. Vanhan eläinrehutehtaan piha on asfaltoitu.

Pintamaiden on perustilaselvityksessä (Envineer Oy 2024) havaittu olevan pääosin tasalaatuista ja humuskerroksen keskimäärin 15cm paksua. Pintamaan tutkimuspisteissä todettiin kohonneita, ohjeavrot ylittäviä raskasmetallipitoisuuksia. Maaperässä näitä ei havaittu.

Perustilaselvityksessä pohjaveden laadun parantamiseksi ei nähty tarpeelliseksi suunnitella jatkotoimenpiteitä. Pintavesistä ei myöskään arvioitu aiheutuvan riskiä läheisille Patamäen tai Laajalahden pohjavesialueille tai muille pintavesistöille.

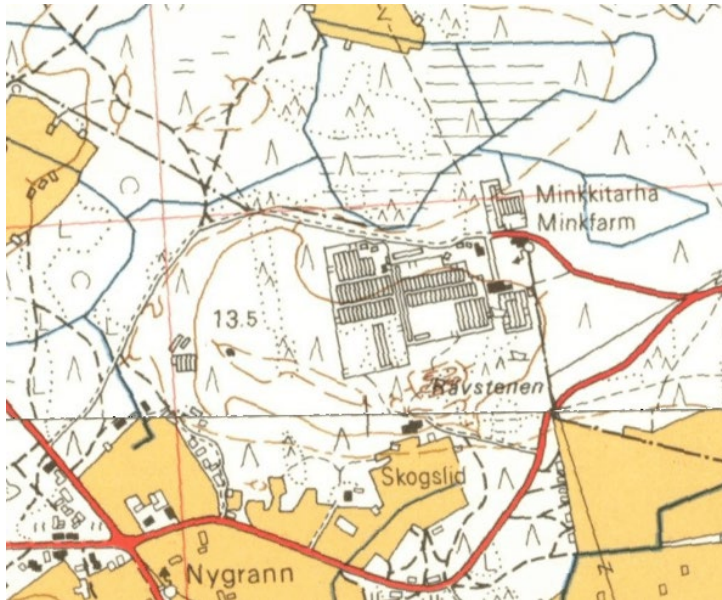
Perustilaselvityksen luontoselvitysten perusteella alueella ei esiinny suojeltavia luontotyyppejä tai lajistoa, jotka aiheuttaisivat alueelle rajoituksia maankäytön osalta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevaa historiallista asutusta. Vuoden 1960 ilmakuvassa näkyvät ensimmäiset turkistarhan varjotalot, myöhemmin niitä rakennettiin enemmän. Nykytilanteessa varjotalot on purettu, niiden perustuksia ja muita jäänteitä löytyy jonkin verran maastosta. Käytöstä poistunut, useassa osassa rakentunut minkinrehutehdas seisoo tyhjiään itäisellä alueen osalla. Tehtaan pohjoispuolella on asuinkiinteistö, jolla sijaitsee omakotitalo piharakennuksineen, rakennusvuosi tuntematon.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee 1970-luvulla rakentunut Koivuhaan lähiö. Se on varsin puhtaspiirteinen esimerkki aikakaudelle tyypillisestä ns. keuhkokaavio-periaatteella toimivasta asuinalueesta. Kaava-aluetta rajaava Hejmarinkatu on osa lähiötä kiertävää kokoojakatukehää, josta liikennettä syötetään pienemmille asuinalueen sisäisille kaduille. Rakennuskanta koostuu pääosin kerros- ja omakotitaloista. Alueella on palvelukeskus, jossa mm. koulu, ruoka-kauppa ja apteekki.

Kaava-alueen eteläpuolella on Kvikantin kyläasutusta. Merkintöjä Kvikantin varakkaista kauppapurjehdusta Tukholmaan asti harrastaneista talonpojista on jo 1500-luvulta. Olemassa olevista taloista vanhin on siirretty paikalleen vuonna 1840, joskin kylän rakennuskanta on isoilta osin uudistunut 1900-luvulla. Laajalahdentien ja Seksmannintien ympäristössä on kuitenkin säilynyt perinteistä kylärakennetta.



Kartta vuodelta 1972, jossa näkyy turkistarhojen laajuus sekä yhä olemassa oleva asuinkiinteistö ”Minkitarha”-tekstin vasemman alareunan kohdilla.



Käytöstä poistunut Jääkala Oy:n tehdas piha-alueineen, sekä sen oikealla puolen yksityinen asuinkiinteistö.



Suunnittelualueen eteläpuolella on Kivikantin kylä, jonka asutushistoria ulottuu ainakin 1500-luvulle.



Suunnittelualan länsipuolella on Koivuhaan lähiö, jonka 1970-luvulta peräisin oleva rakennuskanta koostuu kerros- ja pientaloista.

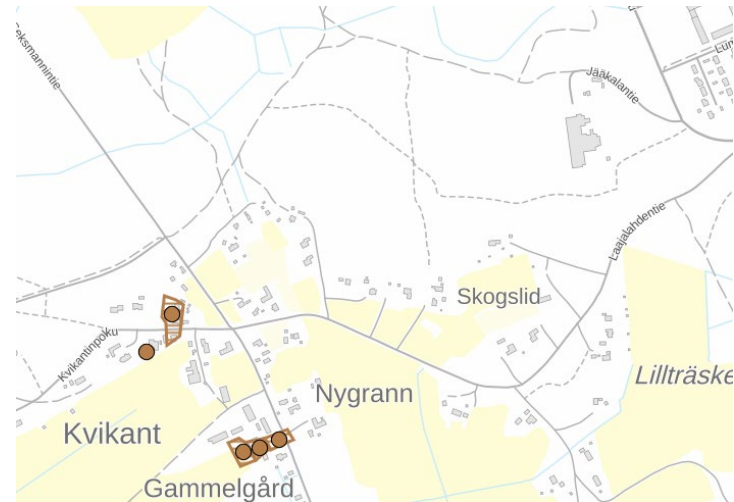
3.1.4 Muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja. Kesällä 2025 kartoitettiin potentiaalisia paikkoja K. H. Renlundin museon toimesta havainnoimalla maastoa ja tekemällä käsikairauksia pintamaakerrokseen. Kierroksella ei löytynyt historiallisten asuinpaikkojen jäänteitä tai muuta, mikä antaisi aihetta jatkotutkimuksille.

Kvikantin kylällä muutama sata metriä lounaaseen suunnittelualueesta on viisi Museoviraston rekisterissä olevaa kohdetta luokituksella ”muu kulttuuriperintökohde”:

- isojakokartan mukaiset kolme vierekkäistä talotonttia (Gammalgård I, II ja III)
- isojakokartan mukaiset kaksi vierekkäistä talotonttia (Kvikant I ja Kvikant II)

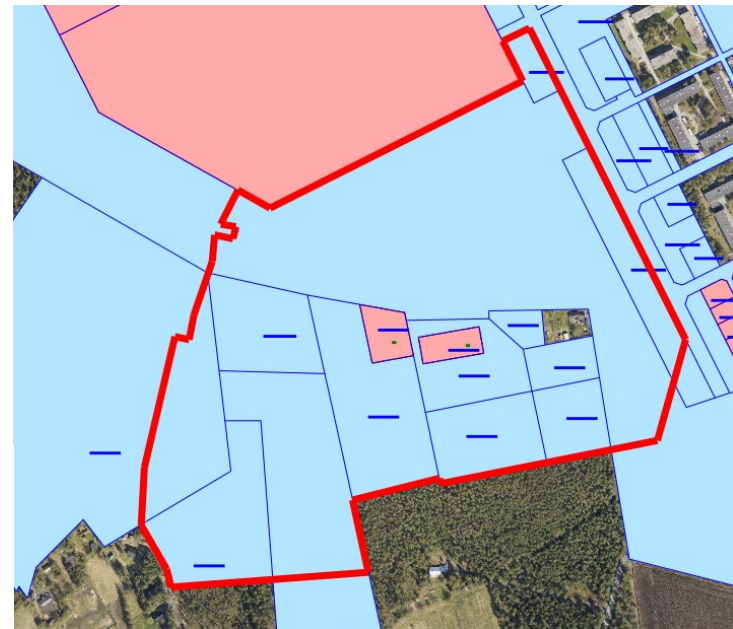
Vanhojen talotonttien sijainnit olemassa olevassa kylärakenteessa.



3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin kaupungin omistuksessa. Kaupunki on vuokrannut ulos kaksi pienehköä vuokra-aluetta. Kiinteistö 408-1-66 on yksityisessä omistuksessa, kiinteistöllä sijaitsee omakotitalo.

*Maanomistus kaava-alueella:
Sininen: kaupungin omistus
Punainen: kaupungin ulosvuokraama
Ilman väriä: yksityisomistus*

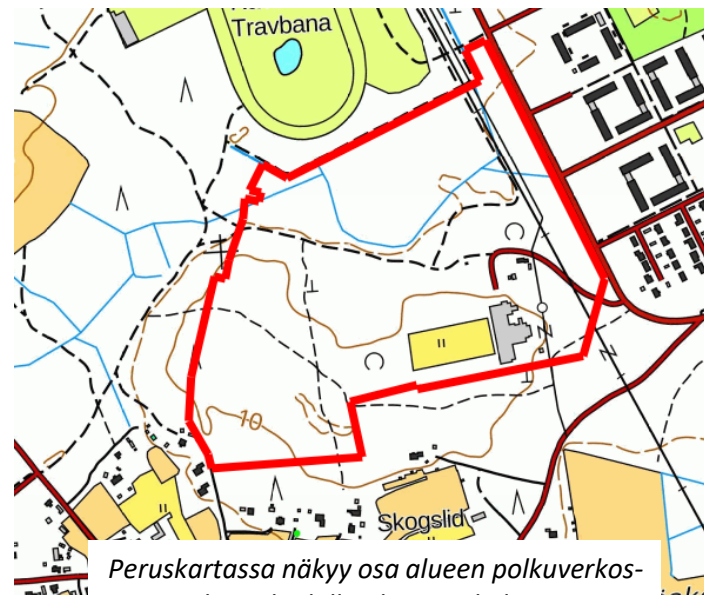


3.1.6 Liikenne ja pysäköinti

Jääkalantie on ainoa kaava-alueelle johtava autotie. Se palvelee olemassa olevaa asuin- ja palvelu- ja käytöstä poistunutta minkinrehutehdasta. Tehtaan pihamaa on asfaltoitu parkkialueeksi, joka jatkossa tullaan purkamaan.

Alueella on runsas reitistö, jota käyttävät etenkin hevosurheilijat ja -harrastajat, ulkoilijat sekä pyöräilijät. Alueen itä-länsi-suunnassa halkaiseva vanha metsätie toimii etenkin hevosreitteinä, joka liittyy mm. Isojärven ja Hejmarin raviradan alueisiin ja Kvikantin kylän suuntaan ja talleihin. Lisäksi alueella risteilee erilaisia polkuja.

Kaava-alueen sisäiset reitit ovat osa laajaa viheryhteyksien ja virkistysreittien verkostoa. Oheisessa kuvassa Strategisessa aluerakenneleiskaavassa oleva Mereltä merelle – viherverkosto. Reitit pääväyläksi on esitetty yhteys Ykspihlajan Potin alueelta Trullevinniin, joka kulkee kaava-alueen kautta. Lisäksi kaava-alueelta on hyvät viher- ja ulkoiluyhteydet Laajalahden suuntaan.



Peruskartassa näkyy osa alueen polkuverkostosta sekä itälaidalla oleva Jääkalantie.

Strategisen aluerakenneleiskaavan Mereltä merelle – viherakseli. Kaava-alue on merkitty oranssilla ympyrällä.

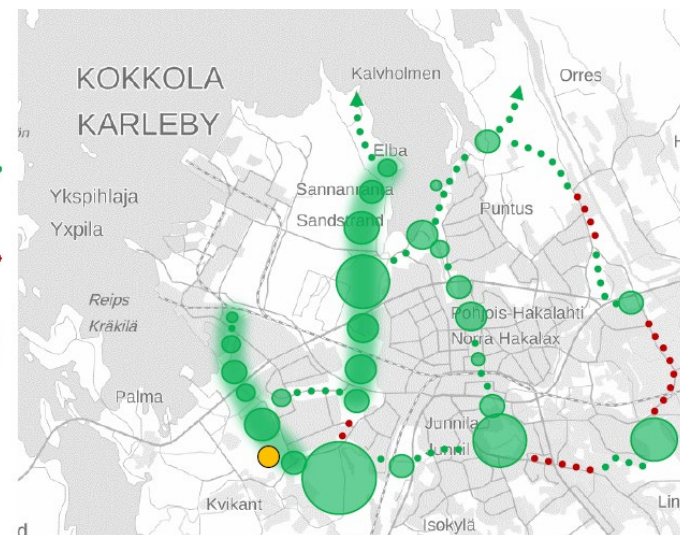
KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

MERELTÄ MERELLE VIHERAKSELI

Viheryhteys muodostetaan ensisijaisesti kevyen liikenteen ja ulkoilun reitistöistä.

Viheryhteys muodostetaan ensisijaisesti ajoneuvoliikennereittien varrelle.

Viheryhteyden varrelle sijoittuvat ulkoilu- ja urheilualueet sekä muut laajat viheralueet.



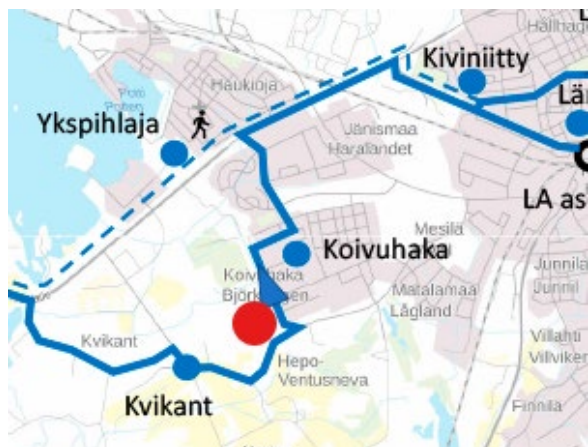
Suunnittelualueen ympäristössä kulkee paikallisliikenteen bussilinjoja.



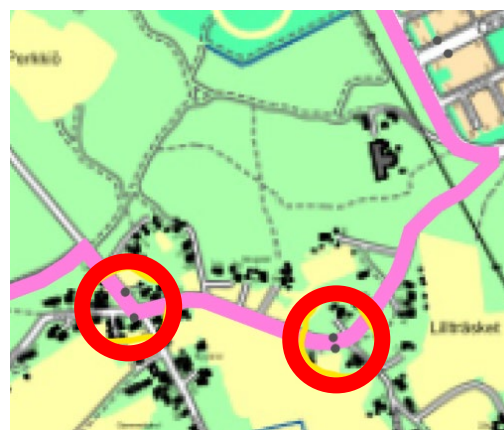
Lähiliikenteen linja-autot 11 ja 12 kulkevat reittiä Mäntynäädäntä - Hejmarinkatu - Oravankatu molempiin suuntiin. Kaava-alue merkitty punaisella.



Lähimmät pysäkit kaava-alueen itäpuolella.



Bodön koulukuljetusyhteys kiertää Kvikantin kautta kaupungin keskustaan. Kaava-alue merkitty punaisella.



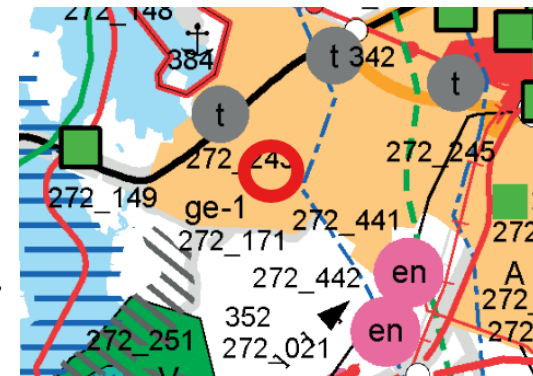
Lähimmät pysäkit kaava-alueen eteläpuolella.

3.2 Suunnittelutilanne

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen (A) alueelle. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityishuomio yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen sekä alavilla ja avoimilla alueilla sään ääri-ilmiöiden ja tulvariskien minimoimiseen. Lisäksi suunnittelussa tulee korostaa taajamien omaleimaisuutta sekä ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvojen huomioimista.

Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue esitetty punaisella ympyrällä.



STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Kokkolan strateginen aluerakenneyleiskaava on hyväksytty 7.3.2022.

Suunnittelualue sijaitsee siinä Koivuhaan palvelukeskuksen ympäristössä. Kehittämisperiaatteina palvelukeskuksissa on alueiden käytön suunnittelussa luoda edellytykset paikallisten palveluiden kehittämiseksi asumisen ja alkutuotannon sekä muun elinkeinorakenteen yhteensovittaminen huomioiden. Suunnittelussa tulee korostaa taajamien omaleimaisuutta sekä ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvojen huomioimista.

Ote strategisesta aluerakenneyleiskaavan palveluverkkokartasta. Punaisella merkitty kaava-alue tukeutuu Koivuhaan palvelukeskukseen.

1. PALVELUVERKKO

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

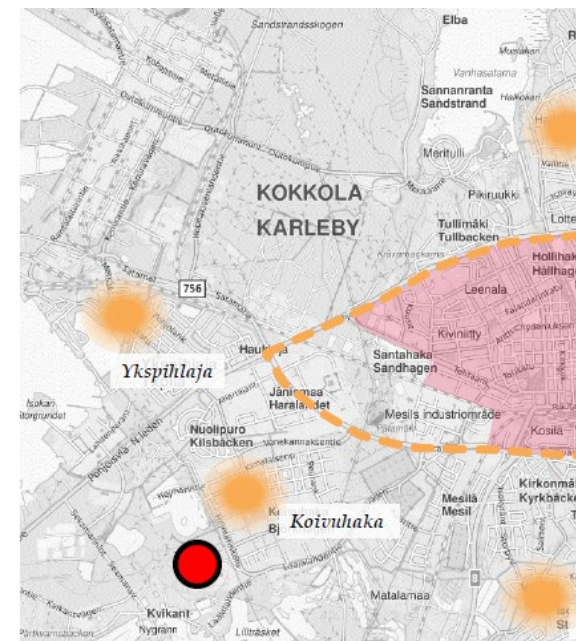
Maakuntakeskus



Palvelukeskukset

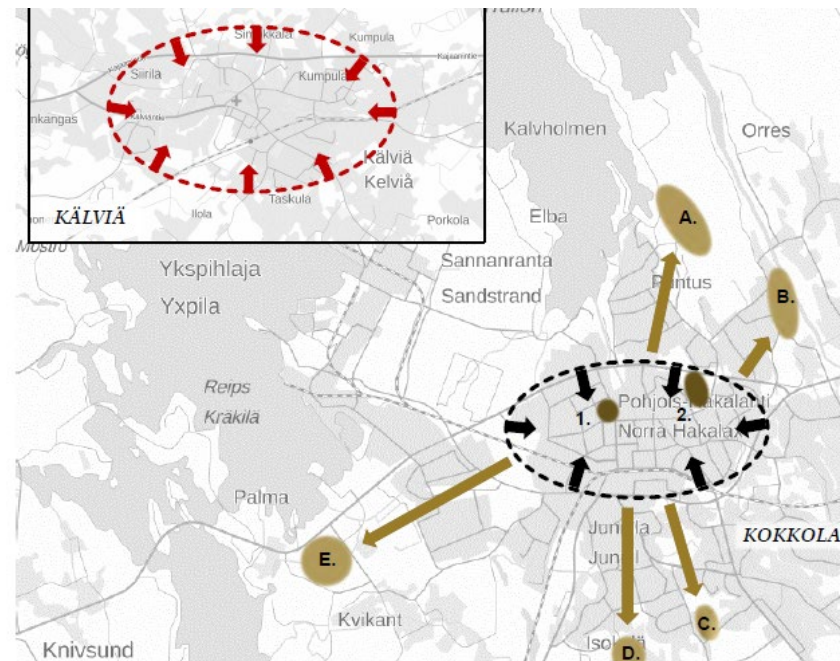
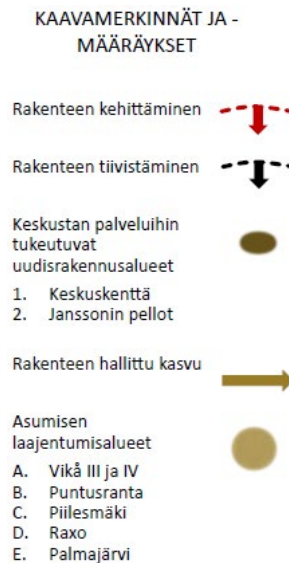


Vähittäiskaupan suuryksikkövyöhyke



Suunnittelualue kuuluu yhteen asumisen laajentumisalueista, jotka on osoitettu kaupungin rakenteen hallitun kasvun. Kaikkiaan näitä alueita on viisi.

Kehittämisperiaatteiden mukaan näitä asumisen laajentumisalueita asemakaavoitetaan nykyistä taajamarakennetta hallitusti laajentaen. Kullekin alueelle hahmotetaan oma, tunnistettava luonteensa. Palvelujen saatavuus varmistetaan ja olemassa olevan ja uuden infran tehokkuus tutkitaan jo asemakaavoituksen yhteydessä. Lisäksi huomioidaan luontoarvot ja tunnistetaan mahdolliset lisäselvitystarpeet.



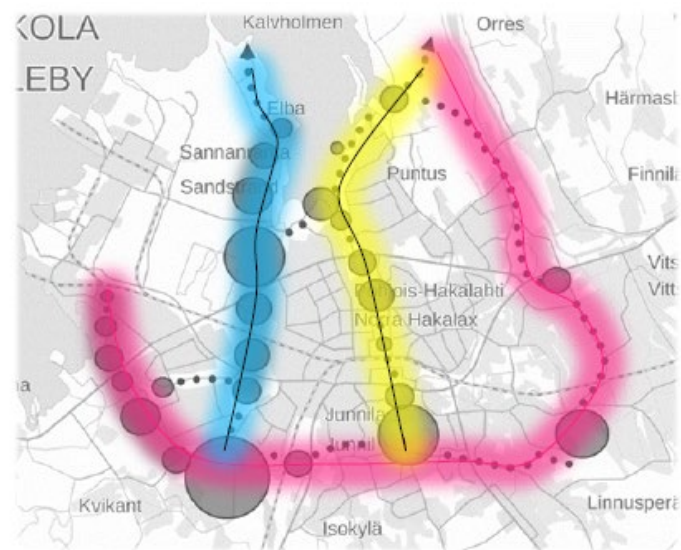
Kaava-alue sijoittuu Mereltä merelle – virkistysakselin pääkehän varrelle. Se on Kokkolan taajaman eri osia yhdistävä viheralueverkosto, joka muodostuu pääosin nykyisistä ulkoilu-, urheilu-, virkistys- ja viheralueista.

Sen pääkehän muodostavat Ykspihlajan Potin alueelta lähtevä ja Trullevinnie-
meen päättyvä yhteys, jonka varrelle suunnittelualue sijoittuu.

Kehittämisperiaatteissa viheralueakselistoa kehitetään yhtenäiseksi verkostoksi, joiden eri osien välillä on sujuva ja turvallinen kävelyn, pyöräilyn ja muun ulkoilun kulkuyhteys.

Kaavoituksessa ja muussa maankäytön suunnittelussa tulee turvata verkoston yhtenäisyys ja tarpeen mukaan avata verkoston epäjatkuvuuskohtia.

Virkistysakselia kehitettäessä tulee edelleen huomioida sen liittyminen rannikon suuntaiseen merenrantaraittiin sekä etelän suunnan virkistyskohteisiin, kaava-alueen osalta erityisesti Laajalahteen.



Läntinen meripisto:

- Ravirata
- Venekangas
- Patamäki
- Santahaka
- Harrinniemi

Itäinen meripisto:

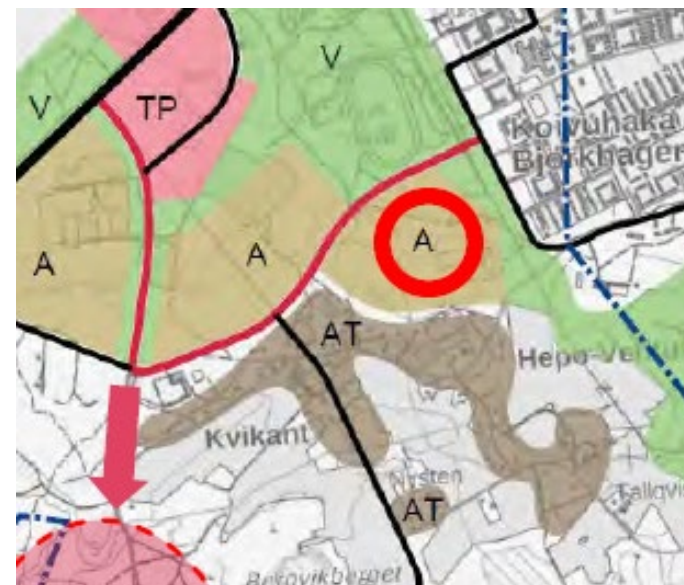
- Kirkonmäen ulkoilupuisto
- Kirkkolehdon kosteikko
- Keskuspuisto
- Urheilupuisto
- Tapahtumapuisto
- Halkokarinranta
- Meripuisto

Pääkehä:

- Potinranta
- Ravirata
- Isojärvi
- Golfkenttä
- Elisabetin eteläpuoli
- Rosundbäcken
- Kirkonkylän ulkoilupuisto
- Ventuksentie - Linnusperäntie
- Köykärinmäki
- Vanha Ouluntie
- Jokilaaksontie
- Palon ulkoilualue
- Puntusranta
- Haukiskogen
- Trullevi

Suunnittelualueelle on osoitettu kaavamerkintä A: asuntoalue, sekä sen itäreunalle V: virkistysalue. Sen pohjoislaitaan on esitetty ohjeellisenä uusi tielinjaus.

Suunnittelualue merkitty karttaan punaisella ympyrällä. Länsireunan virkistysalueella kulkee suurjännitevoimalinja ja sen hakkuulinjalla polkuja ja reittejä. Linjan ja Hejmarinkadun välissä on metsävyöhyke.



A	ASUNTOALUE
A-1	ASUNTOALUE, SAARISTOKAUPUNKI
AT	KYLÄALUE
TP	TYÖPAIKKA-ALUE
TP/kem	TYÖPAIKKA-ALUE Alueelle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen
V	VIIRISTYSALUE
—	VALTATIE / SEUTUTIE
—	YHDYSTIE / PÄÄKATU
—	UUSI OHJEELLINEN VALTATIE
—	UUSI OHJEELLINEN TIELINJAUS

YLEISKAAVA

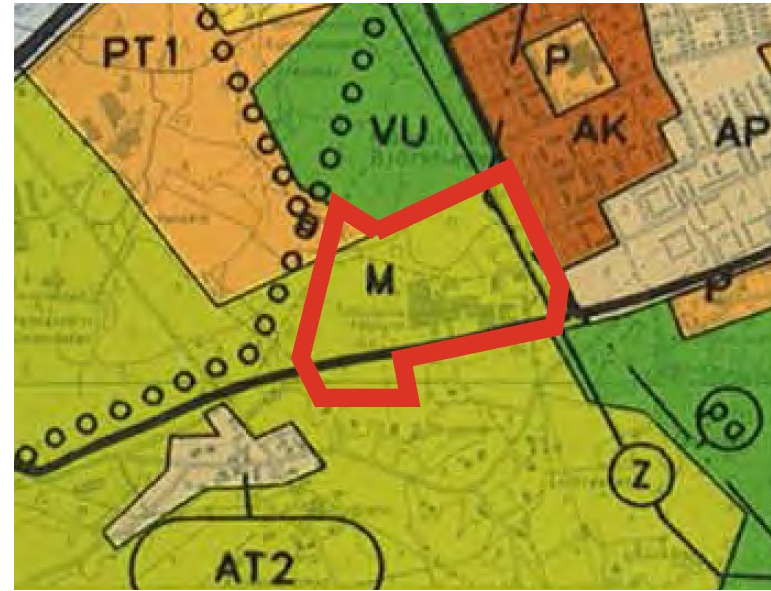
Suunnittelualueella on voimassa Kokkolan yleiskaava 2010. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän oikeusvaikutuksettomaa kaavan 13.1.1992.

Suunnittelualueelle on tässä kaavassa osoitettu seuraavat merkinnät:

- M Maa- ja metsätalousvaltainen alue:
Maatilojen talouskeskusten ja rakennuspaikoille saa rakentaa kaksi enintään kaksiasuntoista maatalouden harjoittamiseen liittyvää asuinrakennusta. Lisäksi alueelle saa rakentaa maatalouden palvelevia talousrakennuksia.
- PT1 Yksityisten palveluiden ja teollisuuden laajenemisalue

Lisäksi kaava-alueen eteläosaan on osoitettu kokoojakatu tai -tie.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti yleiskaavalla.



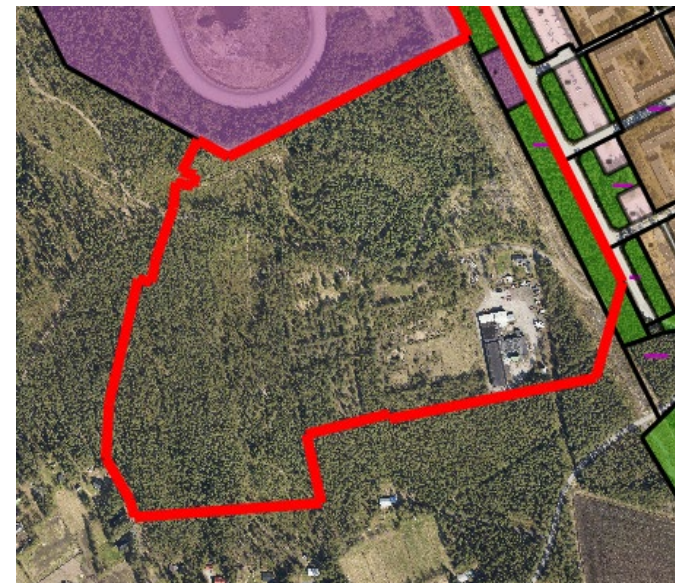
ASEMAKAAVA

Ainoa suunnittelualueella oleva asemakaava on sen itäreunalla. Kyseessä on asemakaava 55/1, joka on hyväksytty 5.8.1969 ja johon on tehty oikaisuluonteinen korjaus 25.11.1969.

Asemakaavan suunnittelualueita koskevat merkinnät ovat:

- P Puistoalue
- Y_T¹² Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue

*Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa suunnittelu-
alueen likimääräinen raja on punaisella.*

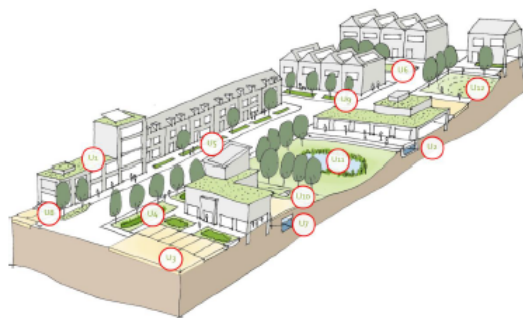


HULEVESIEN HALLINTA

Kokkolan keskikaupungin maankäytön ja liikenteen kokonaistarkastelun yhteydessä (2019) on hulevesien osalta koottu erilaisia Kokkolassa soveltuvia hulevesien hallinnan keinoja. Kaupungin hulevesimääräykset ovat parhaillaan päivityksen alla RYL 17.1.2024 § 13. Kun määräykset on hyväksytty, ne ohjaavat asemakaavoitetulla alueella hulevesien hallintaa.



Erilaisia tapoja soveltaa WSP:lla ja Aalto yliopistossa kehitettyä hulevesien suodatusarkkua: se voidaan sovittaa osaksi käsittelykosteikkoa, siitä voidaan tehdä kelluva laituri tai se voidaan integroida rantamuriin (Hakala 2018). Hulevesirakenne voi siis rikastuttaa kaupunkikuvaa ja lisätä viihtyisyyttä samalla kun sillä on vettä viivytävä ja puhdistava funktio. Esimerkkejä hajautetuista urbaaneista hulevesiratkaisuista on löydettävissä EU:n Natural Water Retention Measures (NWRM) -hankkeen portaalista <http://nwrmeu/urban>. Alla on esimerkkejä, joita Kokkolan keskikaupungin hajautetun viivytyksen alueilla voitaisiin soveltaa.



- U01 Viherkatot
- U02 Sadeveden keräysjärjestelmät
- U03 Lämpisevät päällysteet
- U04 Hulevesien viivytys-/pidätyspainanteet
- U05 Viivytävät kourut ja tulvauomat
- U06 Suodatuskaistat
- U07 Imeytyskuopat- ja kaivot
- U08 Imeytyspainanteet ja -ojat
- U09 Sadepuutarhat
- U10 Viivytysaltaat
- U11 Kosteikot ja pidätysaltaat
- U12 Imeytyskenttä

nwrmeu

55

Ote Kokkolan keskikaupungin maankäytön ja liikenteen kokonaistarkastelun raportista (2019) koskien hulevesien hallinnassa sovellettavia keinoja Kokkolassa.

POHJAKARTTA

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 10.2.2025 § 55 käynnistää asemakaavan laatimisen. Asemakaava on luonteeltaan merkittävä suuren tonttimäärän vuoksi. Täten sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

4.2 Keskeiset osalliset

Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueen pelastuslaitos
Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Keski-Pohjanmaan liitto
K.H. Renlundin museo
Suomen Turvallisuusverkko Oy
Rakennus- ja ympäristölautakunta
Kokkolan Energia Oy
Kokkolan Energiaverkot Oy
Liikelaitos Kokkolan Vesi
Viria Link Oy
Anvia Telecom Oy (Elisa Oyj)
Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto
Fingrid Oyj

Lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat
Kokkolan kaupungin eri hallintokunnat
Muut alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoitus koskee.

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 päätti kokouksessaan 22.1.2025 puoltaa asemakaavatyön käynnistämistä.

	27.1.2025 § 13	Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto	Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto päätti 27.1.2025 § 13 esittää kaupunginhallitukselle asemakaavoituksen käynnistämistä Palmajärvi I alueelle.
	10.2.2025 § 55	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti: 1 käynnistää asemakaavan laatimisen
	18.2.2025	Vireilletulosta ilmoittaminen	Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.
	4.3.2025	Asukasilta	Kaavatöistä Palmajärvi I ja Yhteysväli Vt8 – Mt749 järjestettiin kaupungintalolla yhteinen asukasilta, jossa esiteltiin hankkeet ja keskusteltiin niistä. Tilaisuuteen osallistui 70 henkeä.
	30.4.– 14.5.2025	Lähtötietokysely	Keväällä 2025 järjestettiin verkkokysely. Siinä selvitettiin kaupunkilaisten näkemyksiä mm. alueen nykyisistä reiteistä ja käytöstä, toiveita asuinalueen luonteesta, tonttikoosta ja puuston säilyttämisestä. Kyselyyn saatiin 376 vastausta.
	3.6.2025	Asukastyöpaja	Kesäkuussa 2025 järjestettiin asukastyöpaja yhteisenä kaavatöistä Palmajärvi I ja Yhteysväli Vt8 – Mt749. Tilaisuuteen osallistui 17 henkeä ja siinä keskusteltiin pienryhmissä erilaisista hankkeisiin liittyvistä teemoista.
	TULEVAT:		
	xx.xx.xxxx § xx	Kaupunkirakennelautakunta: Kaavaluonnos	Kaupunkirakennelautakunta päätti xx.xx.xxxx § xx tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemistä varten.
	xx.xx.- xx.xx.xxxx	Valmisteluvaiheen kuuleminen	Asemakaavaluonnos oli nähtävillä xx.xx – xx.xx.xxxx Kokkola-lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla. Nähtävilläolon aikana saatiin xx lausuntoa ja xx mielipidettä. Tulleet lausunnot vastineineen on esitetty erillisessä liitteessä.
	xx.xx.xxxx	Kaupunkirakennelautakunta	Kaupunkirakennelautakunta kokouksessaan xx.xx.xxxx § xx päätti hyväksyä lausuntoihin annetut vastineet ja hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.
	xx.xx.xxxx – xx.xx.xxxx	Kaavaehdotus nähtävillä	Asemakaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville ehdotusvaiheen kuulemistä varten xx.xx.xxxx – xx.xx.xxxx väliseksi ajaksi ilmoittamalla asiasta xx.xx.xxxx Kokkola-lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.

			<i>Kaavaehdotuksesta saatiin xx lausuntoa ja xx muistutusta. Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet on esitetty selostuksen liitteessä.</i>
	XX.XX.XXXX	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus käsittelee nähtävillöoloaikana saapuneet lausunnot ja muistutukset. AKL 65 § mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä.
	XX.XX.XXXX	Kaupunginvaltuusto	Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavaehdotuksen. AKL 67 § mukaan asemakaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja 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

Kaavaluonnos on pääpiirteissään oikeusvaikutteisen Kokkolan strategisen aluerakenneyleiskaavan 2040 mukainen, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 7.3.2022 § 8.

Kaava-alueella on voimassa myös vanhempi oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 13.1.1992. Asemakaavaluonnos ei vastaa tätä yleiskaavaa.

5.2 Kaavan perusrakenne

Kaavaratkaisu koskee asemakaavoittamattomia alueita 53., 55. ja 90. kaupunginosissa, sekä 55. kaupunginosan puistoaluetta sekä kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta. Kaupunginosaraja muuttuu asemakaavan myötä.

Kaavaratkaisulla muodostuu 90. kaupunginosan korttelit 1-21. Lisäksi muodostuu katu-, suojaviher- ja lähivirkistysaluetta.

Tavoitteena on lisätä kaupungin asuintonttien tarjontaa kaupunginhallituksen 10.6.2013 § 419 hyväksymän selvityksen mukaisesti.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden, noin sadan asunnon asuinalueen toteutumisen. Tavoite on luoda asuintontteja ja -kortteleita, jotka liittyvät saumattomasti ja orgaanisesti ympäröiviin virkistysalueisiin. Tämä antaa asuinalueelle oman, luonnonläheisen identiteetin. Luontoarvot huomioidaan järjestämällä reilun kokoisia viheryhteyksiä ja säilyttämällä arvokkaimpia metsäalueita. Suunnittelussa on huomioitu alueen sijainti osana laajaa virkistysverkostoa, joka on kaupunkilaisten aktiivisessa käytössä.

Alueen perusrakenne muodostuu olemassa olevan reittiverkoston ja viheryhteyksien säilyttämisestä. Itä-länsisuunnassa kulkeva vanha metsätie jakaa alueen kahtia, ja sen ympärille jätetään vihervyöhykkeet. Pienempiä olemassa olevia polkuja on pyritty säilyttämään mahdollisimman paljon harkituilla rakentamisen sijoitteluilla.

Valtaosa kortteleista on erillispientalojen korttelialueita (AO), joihin muodostuu 82 uutta tonttia yhden olemassa olevan lisäksi. Lisäksi kaavaluonnoksessa on kolme asuin- ja palvelurakennusten korttelialuetta. Asuinkortteleista on pyritty luomaan rauhallisia, mittakaavaltaan inhimisiä ja katunäkymiltään kiinnostavia. Lähes jokaiselta tontilta on suora yhteys viher/virkistysalueelle.

Kaava-alueen koko

Suunnittelutyön myötä sekä yleisötyöpajan ja saadun palautteen perusteella on kaava-alueen kokoa pienennetty siitä, millaiseksi se kaupunginhallituksen käynnistämispäätöksen yhteydessä oli esitetty. Nykyinen noin 28,5 ha kaava-alue on alkuperäistä noin 9 ha pienempi. Muutoksen perusteina on toimivampi ja tehokkaampi asuinaluekokonaisuus, sekä olemassa olevia viheryhteyksien ja reitistöjen säilyttäminen. Samalla saadaan myös enemmän liikkumavaraa tulevaisuudessa tehtäville reitistöjen ja maankäytön tarkasteluille.

Rakentamisen määrä tonteilla

Tonteille on osoitettu tehokkuudeksi $e=0,30$. Lisäksi kaavamääräyksissä on AO-tonteille annettu rakennusten ja rakennelmien tonttikohtaiseksi kokonaislukumääräksi korkeintaan viisi. Kerrosluku vaihtelee tonttikohtaisesti I-II.

Maastonmuodot

Kaava-alue on Kokkolan mittapuulla maastonmuodoiltaan verraten vaihtelevaa. Pohjois- ja itäosat ovat alavaa, noin +7...8 metriä merenpinnan yläpuolella. Lännessä maasto nousee enimmällään korkeusasemaan +13, missä sijaitsevat myös jyrkimmät rinteet, niidenkin ollessa kuitenkin loivia.

Suhde ympäröiviin alueisiin

Suunnittelualueen ympäristö voidaan jakaa karkeasti kolmeen erilaiseen elementtiin: Kvikantin kyläasutus maaseutumaisemineen, laajat virkitys- ja viheralueet sekä Koivuhaan asuinlähiö.

Kaava-alue rajautuu etelästä Kvikantin perinteiseen kylämaisemaan. Puskuriksi alueiden väliin on jätetty metsävyöhyke. Uuden alueen luonteeseen on tavoiteltu luonnonläheisyyttä ja vehreyttä, joka liittyy luontevasti Kvikantin kyläasutus- ja peltomaisemaan. Kulku alueelle on Hejmarinkadun kautta; ratkaisulla vältetään kuormittamasta liikaa vanhaa kylänraittia eli Laajalahdentietä.

Suunnittelualue sijoittuu laajojen viher- ja virkistysalueiden ja toisaalta olemassa olevan kaupunkirakenteen nivelkohtaan. Aluerakenne on muodostettu siten, ettei se katkaise reitistöjä tai luonnon viheryhteyksiä. Oleellisia tekijöitä tässä on kaava-alueen rajaaminen siten, että yhteys Hejmarin raviradalta Kvikantin ja Laajalahden suuntaan säilyy ja että alueen sisällä ja ympärillä säilyy rakentamisesta huolimatta reilun kokoisia metsävyöhykkeitä. Näin mahdollistetaan toimivat reitistöt niin mikrotasolla (mm. liki jokaiselta tontilta suora yhteys luontoon) kuin laajemmassa tarkastelussa (mm. Mereltä merelle – viherakseliston toteutuminen).

Länsipuolella oleva Koivuhaka on tiivistä kaupunkirakennetta, johon suunniteltu asuinalue nojautuu palveluiden ja autoliikenteen osalta. Olemassa olevan rakenteen hyödyntäminen on ekonomisesti ja ekologisesti perusteltua. Alueita erottaa Hejmarinkatu ja sen länsipuoliset metsävyöhyke ja suurjännitelinja.

Liikenne ja pysäköinti

Uuden asuinalueen autoliikenteen ratkaisu perustuu kokoojakatuun, joka liittyy Hejmarinkadun kautta muuhun kaupunkirakenteeseen ja katuverkostoon. Kokoojakadusta liikenne jakautuu tonttikaduille, joilta on tonttikohtaiset ajoneuvoliittymät. Liikenteen rauhoittamiseksi ja turvallisuuden parantamiseksi tonttikatujen välillä ei järjestetä ajoneuvoyhteyttä, vaan ne ovat umpikujamaisia. Kevyelle liikenteelle järjestetään yhteys näiden katujen päästä paikasta riippuen kevyenliikenteenreiteille, poluille tai viheralueille.

Keskeinen liikennesuunnittelun kysymys alueella on eri liikkumistapojen yhteensovittaminen. Autojen, pyörien ja jalankulkijoiden lisäksi alueella on paljon hevosia; niin ravikärriä kuin erilaisia ratsastajiakin. Ratsastajien ikä ja taidot ovat hyvin vaihtelevia. Samoin hevoset ovat yksilöllisiä reaktioissaan muuhun liikenteeseen, ääniin ja yllättäviin tilanteisiin. Näitä seikkoja on huomioitu erityisesti reittien risteämissä ja erottamisissa, sekä näkymissä. Kaavaluonnoksen tavoitteena on luoda mahdollisimman hyvät puitteet eri liikkumismuotojen ja rakentamisen rinnakkainolemiseksi.

Asuinalueen pysäköinti on ratkaistu normaaliin tapaan esittämällä asuinpienalojen tonteille vaatimukseksi kaksi autopaikkaa sekä mahdollisuus autotallin tai -katoksen rakentamiseen. Yhtiömuotoisille tonteille osoitetaan mahdollisuus autokatoksille tai -talleille.

5.3 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 29,4 ha, josta asuinkorttelit muodostavat n. 11,73 ha. Lisäksi kaavaratkaisuun sisältyy katu-, suojaviher- ja lähivirkistysalueita. Korttelialueiden rakennusoikeus on ilmoitettu rakennusaloittain tehokkuusluvuna. Suurin sallittu kerrosluku on tonttikohtaisesti yksi tai kaksi.

5.4 Palvelut

Suunnittelualueelle ei ole osoitettu palveluja. Viereisessä Koivuhaassa on päiväkotia ja alakoulu sekä muita kunnallisia ja kaupallisia palveluita.

5.5 Aluevaraukset

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE (AO)

Kaavaratkaisussa on osoitettu 83 kpl AO-tonttia. Näistä yksi on olemassa oleva, asemakaavoittamaton kiinteistö. Näiden pinta-ala vaihtelee pääosin välillä noin 900 – 1300 m². Rakennusoikeutta korttelialueille osoitettu tehokkuusluvun $e=0,30$ mukaisesti ja enimmäiskerros määrä vaihtelee I - II.

ASUIN- JA PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE (APP)

Kaavaratkaisussa on osoitettu 3 kpl APP-tonttia. Kaavamerkintä mahdollistaa omakotitalojen, paritalojen, rivitalojen, palvelurakennusten sekä näiden yhdistelmien rakentamisen. Tonttien pinta-ala vaihtelee välillä noin 5000 – 11900 m². Rakennusoikeutta korttelialueille osoitettu tehokkuusluvun $e=0,30$ mukaisesti ja enimmäiskerros määrä vaihtelee I - II.

LÄHIVIRKISTYSALUE (VL)

Lähivirkistysalueiden määrät ja sijainnit on osoitettu siten, että alueella pääosin säilyy olemassa oleva reittiverkosto sekä viheryhteydet. Lähivirkistysalueet erottelevat asuinkortteleita toisistaan, ja miltei jokaiselta tontilta on suora yhteys luontoon. Tarkentavan kaavamääräyksen mukaisesti lähivirkistysalueelle on osoitettu ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta voidaan ohjata ja viivyttää kortteleiden ja katualueiden hulevesiä allas- ja ojarekentein.

SUOJAVIHERALUE (EV)

Kaava-alueen itäosassa on suojaviheralue erottamassa asuinaluetta vilkasliikenteisestä Hejmarinkadusta. Suojaviheralueella kulkee suurjännitevoimalinja.

5.6 Muut alueet

Lisäksi katualuetta.

6 HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT



Havainnekuva alueesta.

7 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämismääräyksestä määräävä AKL 9 § on tullut uudessa muodossaan voimaan 1.1.2025. Lain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivan 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 yhteiskuntataloudelliset, 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: Kaavatyöllä on vaikutuksia suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön. Nykyinen asutus on lähimmillään kaava-alueella Kvikantin pohjoisimpien talojen luona. Uuden asuinalueen rakentuminen lähimmillään alle 50 metrin päähän taloista muokkaa niiden ympäristöä huomattavasti. Suunnitelmissa on jätetty puskuriksi metsävyöhyke uuden ja vanhan asutuksen väliin.

Keskeinen vaikutus itse suunnittelualueeseen tulee siitä, että ulkoilu- ja virkistysalue tulee isoilta osin rakennetuksi. Suunnitteluratkaisuissa on minimoitu negatiivisia muutoksia säilyttämällä olemassa olevia kulkuyhteyksiä, säästämällä viherväyliä ja tärkeimpiä maisemallisia metsäalueita.

Vaikutukset lapsiin:

Arvio: Kaavatyöllä on jonkin verran vaikutuksia lasten osalta. Lähiympäristön osalta vaikutukset kohdistuvat virkistysalueen pienenemiseen. Lähetyillä on kuitenkin runsaasti muita ulkoilumahdollisuuksia esimerkiksi koulun käytettäväksi.

Kaavaratkaisuilla on huomattava merkitys alueelle asukkaiksi tulevien lasten osalta. Kaava pyrkii tarjoaa asukkaille tavanomaista läheisemmän yhteyden luontoon säilyttämällä metsävyöhykkeitä. Alueen rakenne on suunniteltu siten, että lähes jokainen tontti on suorassa yhteydessä luontoon, mikä tukee lasten luontoyhteyden muodostumista.

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

Arvio: Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan ovat kohtalaiset.

Uusien tonttien ja katujen rakentaminen vaikuttaa huomattavasti maaperään, koska näiltä osin pintamaat pääsääntöisesti vaihdetaan. Rakennusten ja teiden perustusten korkeusasema määrittää sen, kuinka syvälle vaikutukset ulottuvat. Alueen pintamaassa on kohonneita raskasmetallipitoisuuksia, mikä on huomioitava poistettavien pintamaiden loppusijoituksessa. Varsinaisesta maaperästä ei kohonneita pitoisuuksia löytynyt alueen perustilaselvityksessä. Perustilaselvityksessä todetaan GTK:n Kalliopinnan korkeustaso-aineiston perusteella, että sen pinta olisi alueella noin korkeusasemassa -20 mpy. Näin ollen kaavalla ei ole vaikutuksia kallioperään. Kaava-alueella ei aineistojen perusteella ole arvokkaita tai suojeltavia kallioperän muodostumia. Tarkempia tutkimuksia alueella ei ole tehty.

Kaava-alueen hulevedet jakautuvat kolmelle eri valuma-alueelle. Pääosin vedet kulkevat ojia pitkin pohjoiseen, jossa ne Lahdenperässä laskevat mereen. Osittain vedet kulkevat ojaa pitkin länteen, jossa Mallotbäckenin pitkin Norrnässundetiin, josta edelleen Öjanjärveen. Suunnittelualueen eteläreunan kapelta osalta hulevedet valuvat etelään Kvikantin peltoalueelle. Kaavan mukaiset rakennustyöt vaikuttavat ojituksiin, joiden pääperiaate pysyy nykyisellään, mutta uudet linjaukset ovat osittain välttämättömiä. Rakentamisen myötä (tontit, taloa ja kadut) imeytymiseen sopiva maaperä tulee jonkin verran vähentymään, mikä lisää ojien vesikuormitusta. Tämä tulee huomioida infrasuunnittelussa.

Kaavan vaikutukset ilmastoon ovat kaikkiaan kohtuulliset. Rakentamisella on aina merkittäviä ilmastovaikutuksia sekä rakennusaikana, että käytön myötä (mm. lämmitys). Kaava-alueelle osoitetun rakentamisen määrä on melko suuri, mikä suoraan lisää ilmastovaikutuksia. Toisaalta kaavaratkaisu perustuu kohtuullisen tehokkaaseen aluerakenteeseen, joka kytkeytyy tiiviisti olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Tämä perusratkaisu tekee alueesta suhteellisen ilmastoystävällisin verrattuna moniin muihin tonttiluvultaan vastaaviin asuinalueisiin. Kaava-alueen vierestä kulkee linja-autoreittejä, mikä osaltaan antaa mahdollisuuden vähentää yksityisautoilua. Myös alueen runsas kevyenliikenteen reitistö, johon korttelit ja tontit on kiinteästi kytketty, osaltaan helpottaa ja innostaa käyttämään pyörää kulkuvälineenä.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin (MRA 1 § (3)).

Arvio: Vaikutukset ovat kohtuullisia. Alue on nykyisellään pääosin eri ikäistä talousmetsää. Yleisin luontotyyppi on tuore kangas, lisäksi alueella on kuivahkoa kangasta sekä taimikkoa. Perustilaselvityksessä alueen luonnontilaisuus on saanut kuusiportaisella asteikolla arvoja väliltä 1-3 eli luonnontilaisuus eri kuvioilla on välillä ”voimakkaasti muuttunut” – ”kohtalainen”. Selvitysalueella neljä luontotyyppi kuviota on saanut luonnontilaisuudesta arvon ”3 kohtalainen”, näiden uhanalaisuus on erikseen arvioitu. Näistä kuvioista yksi on päätehakattu selvityksen jälkeen, ja toinen jää kaava-alueen ulkopuolella päivitetystä suunnittelu-alueen rajauksessa. Kolmas kuvio on alueen eteläreunalla ja se on kaavaluonnoksessa pääosin säästetty rakentamiselta. Neljäs kuvio keskeisellä sijainnilla suunnitelmassa, ja sen paikalle on esitetty tontteja. Ratkaisu nähdään perustelluksi, koska paikan rakentaminen mahdollistaa ekologisesti paremman aluerakenteen ja liikenneverkoston, sekä ehjempien viherkäytävien toteuttamisen.

Kuvioiden 14 ja 15 haaparyhmät suositellaan perustilaselvityksessä säästettäväksi. Kuvion 14 pohjoisosa on jo päätehakattu, ja kuvio on kaavaluonnoksessa esitetty pääosin rakennettavaksi. Kuvio 15 jätetään kaavaluonnoksessa rakentamatta.

Perustilaselvityksessä ei havaittu uhanalaisia tai silmälläpidettäviä, alueellisesti uhanalaisia eikä luontodirektiivin liitteen IV(b) mukaisten kasvilajien esiintymiä. Liito-oravan esiintymistä alueella pidetään epätodennäköisenä sopien elinympäristöjen puuttuessa. Pesimälinnuston lajistoa ei selvityksen voida pitää erityisen arvokkaana. Tosin alueella pesii nykyiseltä uhanalaisuus luokituksestaan erittäin uhanalaiseksi arvioitu hömötiainen. Lajille sopivat vanhat metsät ovat suunnittelualueella pienialaisia, ja kaava-alueen läheisyydestä löytyy vastaavanlaisia elinympäristöjä.

Selvitysalueen itäreunalla sekä kuviossa 14 havaittiin muutamia pohjanlepakoita. Itäreuna on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle, ja kuvio 14 on osittain päätehakattu ennen kaavatyön alkua.

Alueen kokonaisala on 29,4 ha. Kaavan toteutuminen tulee muuttamaan noin 2,5 ha metsää katualueeksi, joka on pääosin asfaltoitua pintaa ja osittain viherpäälyistä piennarta ja ojaa. Vastaavasti noin 11,5 ha metsää tulee muuttamaan asuintonteiksi, joilla on rakennusten lisäksi puustoa, viherpintoja sekä laatoitusta ja asfalttia. Lähivirkistysalueita ja suojaviheralueita kaavatyössä osoitettu on yhteensä noin 14,8 ha, joten noin puolet alueesta tulee säilymään nykyisen kaltaisena hiilen sitojana ja hiilivarastona, joihin tosin metsänhoidolliset toimenpiteet tulevat vaikuttamaan. Kaavamerkinnöillä on osoitettu tonteille istutettavia alueita ja ohjattu säilyttämään osa nykyisestä puustosta tai istuttamaan uusia.

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

Arvio: Vaikutukset ovat positiivisia. Uuden asuinalueen toteuttaminen olemassa olevan kaupunkirakenteen välittömäksi jatkoksi on perusteltua niin yhdyskunta- ja energiatalouden, infrastruktuurin tehokkuuden, liikenteen kuin eheän alue- ja yhteiskuntarakenteenkin osalta.

Kaava-alue liittyy tiiviisti nykyiseen aluerakenteeseen ja nojautuu erityisesti Koivuhaan ympäristön palveluihin ja sen olemassa olevaan liikenneverkkoon. Tämä on ekologisesti ja ekonomisesta kestävä ratkaisu, ja vastaa Kokkolan strategisen aluerakenneyleiskaava 2040:n ajatusta kaupunkiasutuksen hallitusta laajenemisesta.

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

Arvio: Vaikutukset ovat osittain vähäisiä, osittain merkittäviä.

Kaavatyön vaikutukset kaupunkikuvaan ovat vähäiset. Olemassa olevasta kaupunkirakenteesta näkee alueelle vain Hejmarinkadulta.

Maisemaa uuden asuinalueen rakentuminen nyt pääosin metsänä olevalle alueelle suunnitelma muuttaa merkittävästi, joskin paikallisesti. Kaava-alueen sisällä maisema uudistuu huomattavasti, vaikka laajoja viheryhteyksiä myös säilytetään. Kaava-alueen ulkopuolella muutokset näkyvät vain rajalliselle etäisyydelle johtuen ympäröivistä metsistä. Kaavatyö vaikuttaa eniten lähitalojen asukkaiden sekä alueella ulkoilevien maisemaan.

Suunnittelualueella ei ole merkittävää kulttuuriperintöä tai rakennettua ympäristöä. Tyhjillään olevalla tehdasrakennuksella ei ole arvoja arkkitehtonisesti tai kaupunkikuvallisesti, elinkeino- ja paikallishistorian osalta sitä ei myöskään voi pitää merkittävänä. Aluetta eniten leimannut rakentaminen on ollut turkistarhausta, ja siihen liittyvät varjotalot ovat jo purettu.

K. H. Renlungin museon edustajien kanssa suoritettussa maastokäynnissä ei löytynyt merkkejä vanhoista asuinpaikoista tai vastaavista.

7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja –määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

8 NIMISTÖ

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa muodostuu uusia katuja, joiden nimet tullaan esittämään kaavaehdotusvaiheessa.

9 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Tavoitteena on, että asemakaava valmistuu vuoden 2026 aikana. Kaava-alueen tontteja luovutetaan rakentajille vaiheittain, tavoitteena on saada ensimmäiset luovutukseen 2027 - 2028.

KOKKOLASSA 19.11.2025

Päivi Cainberg
Kaupunkisuunnittelupäällikkö