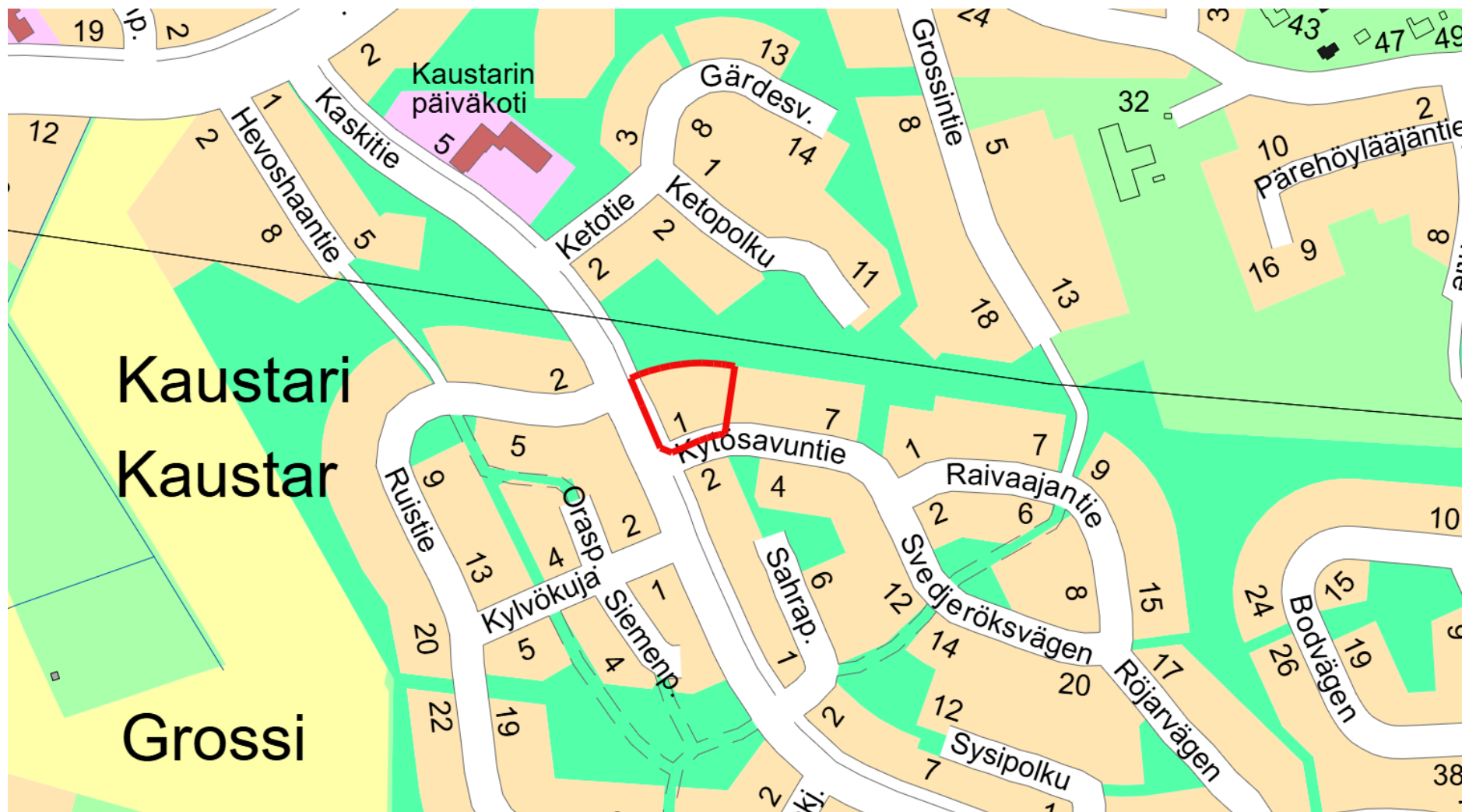




ASEMAKAAVAN MUUTOS / KYTÖSAVUNTIE 1

LUONNOS 30.4.2025



ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 163. kaupunginosan osaa korttelista 19.

Kaavan tunnus: 272 163/7

Kaavan päiväys: 30.4.2025 Luonnos

Kaavatyön koodi: B96

Asiakirjatunnus: 223/10.02.03/2025

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

Suunnittelutyöryhmä: kaavasuunnittelija 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 pohjoisessa lähivirkistysalueeseen (VL), idässä erillispientalojen korttelialueeseen (AO), etelässä Kytösavuntiehen ja lännessä Kaskitiehen. Alue on kooltaan noin 0,31 hehtaaria. Kannen karttaotteessa on esitetty likimääräinen suunnittelualueen rajausta opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos – Kytösavuntie 1*.

Asemakaavan muutoksella muutetaan alueen käyttötarkoitus sekä tutkitaan rakennusoikeus ja kerrosluku.

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	7
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN	9
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen	9
4.2 Keskeiset osalliset	9
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset.....	10
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset	12
5.2 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen	12
5.3 Kaavan rakenne.....	12
5.4 Aluevaraukset	12
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	13
7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	14
8 NIMISTÖ.....	14
9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14

2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa lähivirkistysalueeseen (VL), idässä erillispientalojen korttelialueeseen (AO), etelässä Kytösavuntiehen ja lännessä Kaskitiehen. Suunnittelualue sisältää 163. kaupunginosan osan korttelista 19. Asemakaavatyön kokonaispinta-ala on n. 0,31 ha.

Aloitteen asemakaavan muutokseen on tehnyt Kokkolan kaupunki. Kokkolan kaupunki etsii jatkuvasti uusia tontteja. Asemakaavatyön tavoitteena on muuttaa liikerakennusten ja asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue (KAH) asumiskäyttöön sopivaksi ja tutkia tontin rakennusoikeus sekä kerrosluku. Asemakaavan muutoksen tavoitellaan valmistuvan loppuvuodesta 2025.

Asemakaavamuutoksen johdosta ei laadita maankäyttösopimuksia.

Kaavamuutoksessa liikerakennusten ja asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue (KAH) käyttötarkoitukset muutetaan asuin- ja palvelurakennusten korttelialueeksi (APP). Tontin uusi tehokkuusluku tulee olemaan $e = 0.3$. ja kerrosluku nousee yhdestä (I) kahteen (II).

Asemakaavatyö on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Planområdet gränsar i norr till ett område för närrekreation (VL), i öster till ett kvartersområde för fristående småhus (AO), i söder till Svedjerökvägen och i väster till Svedjevägen. Planområdet omfattar en del av kvarter 19 i stadsdel 163. Detaljplanearbetets totala yta är cirka 0,31 ha.

Initiativet till detaljplaneändringen är Karleby stads. Karleby stad söker kontinuerligt nya tomter. Syftet med detaljplanearbetet är att ändra kvartersområdet för affärsbyggnader och servicebyggnader som betjänar boende (KAH) så att det lämpar sig för boende och att undersöka tomtens byggnadsrätt och våningstal. Detaljplaneändringen avses vara färdig i slutet av 2025.

Inga markanvändningsavtal ingås på grund av detaljplaneändringen.

I planändringen ändras användningsändamålet för kvartersområdet för affärsbyggnader och servicebyggnader som betjänar boende (KAH) till kvartersområde för bostadshus och servicebyggnader (APP). Tomtens nya exploateringstal kommer att vara $e = 0.3$ och våningstalet stiger från ett (I) till två (II).

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Kokkolan taajama-alueen kaakkoislaidalla, Kaustarin asuinalueella. Alue on ollut jo pitkään viljelyskäytössä, jonka lisäksi alueella sijaitsee jätteen keräyspiste. Peltoalueen sekä jäteastioiden lisäksi alue on enimmäkseen heinikköä ja lehtipuustoa. Tontin luoteisnurkassa sijaitsee muuntaja.

Alue rajautuu pohjoisessa lähivirkistysalueeseen (VL), idässä erillispientalojen korttelialueeseen (AO), etelässä Kytösavuntiehen ja lännessä Kaskitiehen.

3.1.2 Luonnonympäristö

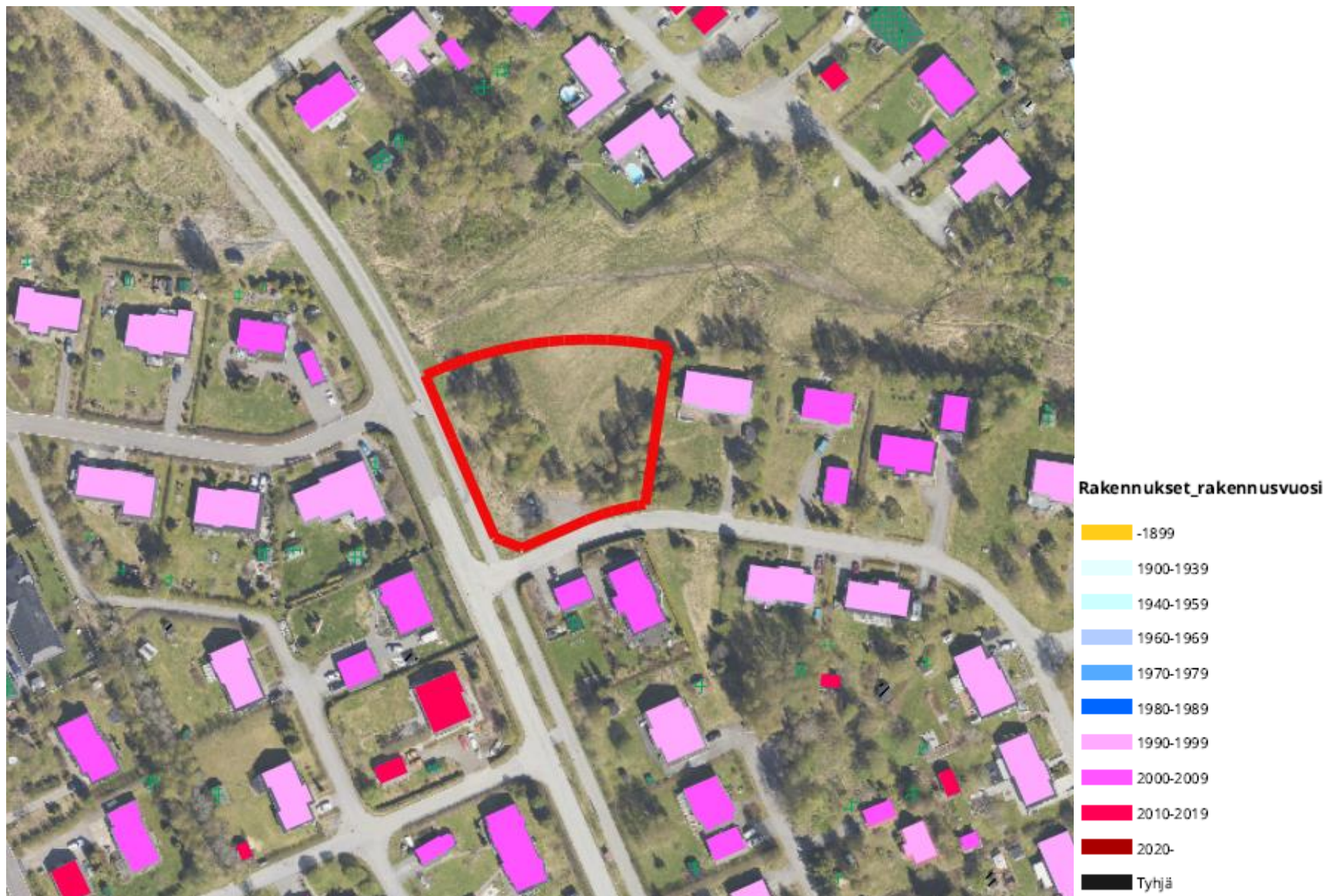
Suunnittelualan yleisilme on vehreä puuston ja heinikon ansiosta. Pohjoispuolella sijaitsee heinikkoinen lähivirkistysalue (VL).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan lähiympäristö on enimmäkseen rakennettua ympäristöä. Ympäröivä pientaloalue on rakentunut enimmäkseen 90-luvulla ja 2000-luvun alussa. Alueelta löytyy myös muutama 2010-luvulla rakennettu rakennus. Pohjoispuolen lähivirkistysalueella kulkee voimalinja.



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



Rakennusten rakennusvuodet väreillä ilmakehuvaan (2023) merkattuna. (Tiedot saattavat olla osittain virheellisiä.)

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 maankäyttötoimenpiteiden 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 vähittäiskaupan suurvyöhykkeen ulkopuolella.

YLEISKAAVA

Kaustarin yleiskaavassa (hyväksytty 27.10.1992) alueelle on osoitettu käyttötarkoituksimerkintä AP: pientalojen alue. Alueen pohjoisosassa on myös merkintä M: muuntajaa varten varattu alueen osa.



Asemakaavatyön likimääräinen sijainti on osoitettu yleiskaavaotteeseen punaisella.

ASEMAKAAVA

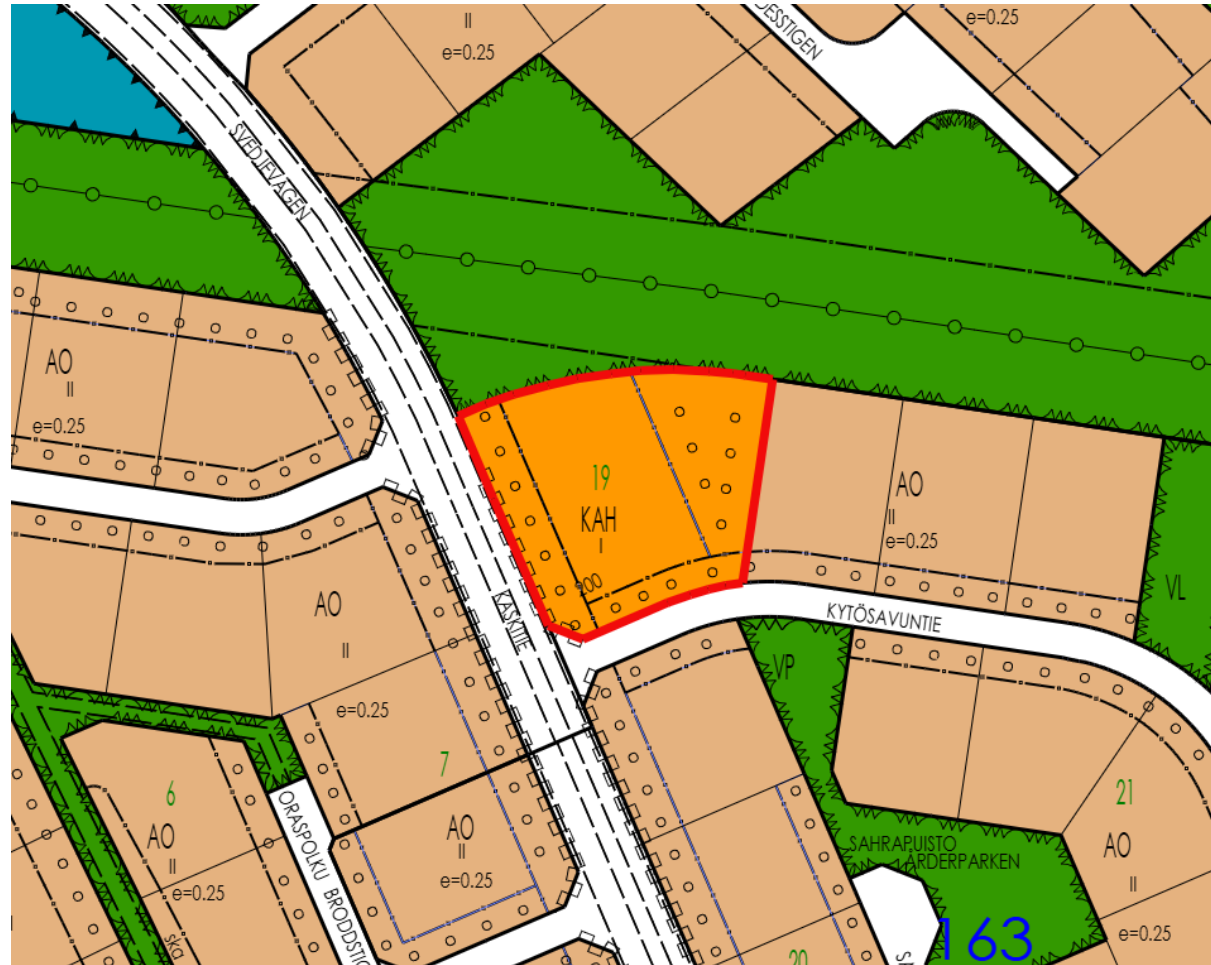
Suunnittelualueella on voimassa 29.1.1996 hyväksytty asemakaava.

Asemakaavassa alue on osoitettu liikerakennusten ja asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialueeksi (KAH). Lisäksi alueella on istutettavaa aluetta ja määräys istutettavasta puurivistä.

Rakennusoikeutta alueella on 200 k-m² ja kerrosluku on yksi (I).

POHJAKARTTA

Täydentyä seuraavassa suunnitteluvaiheessa.



Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen likimääräinen raja on punaisella.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Maankäyttötiimi puolsi asemakaavoituksen aloittamista kokouksessaan 12.2.2025. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 17.3.2025 § 115 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 hyvinvointialue, 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

Fingrid Oyj

Rinki 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>
	12.2.2025	Maankäyttötiimi	Maankäyttötiimi puolsi asemakaavoituksen aloittamista kokouksessaan 12.2.2025.
	17.3.2025 § 115	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti 17.3.2025 § 115: 1 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen 2 että asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus
	19.3.2025	Vireilletulosta ilmoittaminen	Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.
	TULEVAT:		
		Kaupunkirakennelautakunta: Kaavaluonnos	Kaupunkirakennelautakunta päätti tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavamuutosluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemistä varten.
		Valmisteluvaiheen kuuleminen	Nähtäville asettaminen ja lausunnot.
		Kaupunkirakennelautakunta	Päätös hyväksyä asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtäville asetettavaksi ja lähettää sen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.
		Kaavaehdotus nähtävillä	Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi kaupungin info -pisteeseen ja kaupungin Internet -sivuille. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on tilaisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta kaupunginhallitukselle. Ehdotusvaiheen nähtävillä olosta ilmoitetaan Kokkola -lehdessä sekä kaupungin Internet -sivuilla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään kirjallinen ilmoitus sellaiselle asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan omistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle, jonka kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa.
		Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus käsittelee nähtävilläoloaikana 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

Kaavaratkaisu täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset.

5.2 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen

Täydentyä seuraavassa suunnitteluvaiheessa.

5.3 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 163. kaupunginosan asuin- ja palvelurakennusten korttelialuetta (APP).

Kaavamääräyksellä asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (APP) mahdollistetaan tontin ottaminen asumiskäyttöön. Kerrokorkeus on kaksi (II), kuten on myös ympäristön muilla tonteilla. Tehokkuusluku on 0.3, kuten on myös muilla uudemmillä vastaavilla tonteilla Kaustarin asemakaavakaava-alueilla. Istutettava-alueen osa antaa suojaa Kaskitien ja Kytösavuntien suuntaan. Kaskitien suuntaan on tontilta liittymäkielto.

5.3.1 Mitoitus

Asemakaavatyön kokonaispinta-ala on 3119 m². Nykyisen kaavan osoittama rakennusoikeus alueella on 200 k-m². Kaava-alueen rakennusoikeutta on nostettu n. 736 k-m² (tehokkuusluku e=0.3) ja täten uusi rakennusoikeus alueella on n. 936 k-m².

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

ASUIN- JA PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE (APP).

5.5 Suojeltavat rakennukset

Suunnittelualueella ei ole suojeltavia rakennuksia.

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämisvelvollisuudesta määrää AKL 9 §, joka on tullut voimaan 1.1.2025. Lain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan 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 kaavatyön 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 vähäinen vaikutus. Alueen käyttötarkoitus muuttuu, mutta uusi käyttötarkoitus on asumista ja/tai palveluasumista, joka ei poikkea merkittävästi ympäristöstä. Tontin rakennusoikeuden lisäyksen myötä rakentamisen volyymi kasvaa.

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

Arvio: Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, eikä elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen. Alueen puusto vähenee rakentamisen volyymin kasvaessa.

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. Alueen rakennusoikeus ja kerrosluku kasvavat kaavaratkaisun myötä. Uusi käyttötarkoitus on asumista ja/tai palvelurakentamista, joka ei poikkea merkittävästi ympäristöstä.

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

Arvio: Kaupunkikuvaan ja maisemaan asemakaavan muutoksella on keskisuuria vaikutuksia, kun rakennusoikeus ja kerrosluku kasvavat. Maisemallisesti kaavaratkaisulla voi olla myös positiivisia vaikutuksia, kun jätteenkeräyspiste poistuu.

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 30.4.2025

Päivi Cainberg
Kaupunkisuunnittelupäällikkö