

Asemakaavan muutos / Ventuskartano / Kaavaehdotus

Kaupunginhallitus 19.05.2025 § 208

Valmistelija Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

ASEMAKAAVATYÖN VIREILLE TULON SYY

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on kaupungin. Soitella ei ole enää tarvetta Ventuksen vanhusten vuokratalolle eikä Villan perhekeskuksen tiloille, joten kaavoituksen kautta tutkitaan kiinteistön jatkokehittämismahdollisuudet. Samalla päivitetään kaava myös pohjoispuoleisen tontin osalta, jossa sijaitsee tällä hetkellä Kokkolan vuokra-asuntojen rivitaloja.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue käsittää kaksi tonttia, 14-6 ja 14-7, ja rajautuu pohjoisessa Ventuksentiehen, idässä Kartanontiehen, kaakossa ja lounaassa puistoalueeseen ja luoteessa tontteihin 14-5 ja 14-3. Suunnittelualue on voimassa olevassa kaavassa Y-alue (yleisten rakennusten korttelialue). Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1,6 ha.

Suunnittelualueen eteläinen tontti on kaupungin ja pohjoinen tontti Kokkolan vuokra-asuntojen omistuksessa. Kartanontien katualueen omistaa Kokkolan kaupunki.

Liite A § Kartat

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä taajamatoimintojen alue (A).

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Kokkolan strategisessa yleiskaavassa, hyväksytty 7.3.2022, suunnittelualue kuuluu vähittäiskaupan suuryksikkövyöhykkeeseen ja toteutuneeseen kaupunkimaisen joukkoliikenteen vyöhykkeeseen.

YLEISKAAVA

Yleiskaavassa (13.1.1992 hyv. oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010) suunnittelualueelle on osoitettu merkintä P: Palvelujen ja hallinnon alue.

NYKYINEN ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 300/11 (vahvistettu 17.2.1997) ja siinä alueen käyttötarkoitukseksi on osoitettu Y (yleisten rakennusten korttelialue).

MAANKÄYTTÖTIIMI

Kokkolan kaupungin maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessaan 30.10.2024 ja päätti viedä käynnistämispäätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Kyseessä on ensisijaisesti asemakaavatyö kaupungin omasta aloitteesta. Maankäyttösopimustarve tutkitaan kuitenkin ennen kaavan hyväksymistä.

Kaupunki perii kaavoituskustannukset kaupunkisuunnittelun palveluhinnaston 1.9.2024 mukaisesti siltä osin kun ratkaisu ei palvele mahdollisesti suoraan kaupungin intressiä.

HYVÄKSYMINEEN

Asemakaavamuutos on luonteeltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen.
- 2 että asemakaavan muutoksen valmistelusta peritään kaupunkisuunnittelun palveluhinnaston 1.9.2024 mukainen korvaus huomioiden kaupungin intressit.
- 3 että maankäyttösopimuksen tarve tutkitaan ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä.
- 4 että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 05.11.2025 § 137

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 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.

Kokkolan yleiskaava 2010 (oikeusvaikutukseton, vahvistettu 13.1.1992) on kyseisen asemakaavan muutosalueen osalta käyttötarkoitukseltaan osittain vanhentunut; alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (P). Asemakaavamuutoksella käyttötarkoitukseksi tulee asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (APP), joka sisältää siis myös yleiskaavan mukaisen käyttötarkoituksen, mutta sitä laajennetaan mahdollistamaan laajemmin myös asuminen. Erityisesti edullisten vuokra-asuntojen ja opiskelija-asuntojen kysyntä on Kokkolassa kovaa, minkä vuoksi käyttötarkoituksen laajentaminen asumisen suuntaan on perusteltua. Lisäperusteena voidaan todeta, että korttelialueen pohjoinen tontti on jo pitkään ollut vuokra-asumiskäytössä.

KAVALUONNOKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaluonnoksen päivämäärällä 29.10.2025.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 300. kaupunginosan asuin- ja palvelurakennusten korttelialuetta (APP).

Voimassa olevan kaavan aluevaraus suunnittelualueelle on Y (yleisten rakennusten korttelialue). Kaavamääräyksen mukaan korttelialueelle saa rakentaa yleisten rakennusten lisäksi asumistarkoituksiin asuntolarakennuksia. Eteläisellä tontilla on toiminut perhekeskus ja vanhainkoti, mutta koska niille ei enää ole tarvetta, on kaavamääräystä syytä laventaa, jotta alueen kehittäminen helpottuu. Pohjoisella tontilla sijaitsee jo nyt asuinrakennuksia, kaupungin vuokra-asuntoja. Kaavamuutoksella siis laajennetaan molempien kiinteistöjen käyttötarkoitus kattamaan laajemmin myös asumiskäyttöä, mutta kuitenkin samalla mahdollistetaan edelleen myös palveluasumisen ja muun palvelutoiminnan rakentaminen.

Kaava-alueen aluevarausmerkinnäksi tulee Asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (APP). Samalla kerrosluku nostetaan kahteen ja rakennusoikeuksia nostetaan hieman. Pohjoisen kiinteistön Ventuksentien varren tontinosa merkitään istutettavaksi alueeksi. Samalla alueella on myös liittymäkielto. Istutettavan alueen ja liittymäkiellon rajauksessa on otettu huomioon Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen vuonna 2015 valmistuneessa Kokkolan liikenneverkkosuunnitelma – Valtateiden 8 ja 13 aluevaraussuunnitelmassa esitetty Ventuksentien ja Jyväskylätien (valtatie 13) liittymäjärjestelyille suunniteltu aluevaraus. Liittymäjärjestelyiden toteuttamisesta ei tällä hetkellä ole tarkempia suunnitelmia.

Liite A Kaavaluonnoskartta
Liite B Kaavaselostus

Kaupunkiympäristöjohtaja

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

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 22.04.2026
320/10.02.03/2025

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen ja
kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

ASEMAKAAVATYÖN VAIHEET

Kaupunkirakennelautakunta päätti 5.11.2025 § 137 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 13.11.-15.12.2025 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta saatiin viisi lausuntoa, ei mielipiteitä. Lausunnot kaavaluonnoksesta jättivät Kokkolan kaupungin sivistyspalvelut, Kokkolan kaupungin rakennusvalvonta, Keski-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus ja K.H. Renlundin museo.

Lausunnoissa ei tullut kovin suuria muutosehdotuksia tai muutakaan kommentointia, lähinnä oli kyse pienistä korjauksista, täsmennyksistä ja lisäyksistä.

KAAVALUONNOKSESTA KAAVAEHDOTUKSEEN

Kaavaehdotukseen on tulleiden lausuntojen perusteella tehty pieniä muutoksia.

Kaavakarttaan lisättiin istutettava alueen osa kiertämään koko suunnittelualueen reunat, myös puiston puolelle. Kaavan pohjakarttaan on tehty tekniset tarkistukset.

Kaavamääräyksiin lisättiin maininta opiskelija-asunnoista APP-aluevarauksen kaavamääräykseen.

Kaavaselostukseen täydennettiin tarkemmat arviot kaavan vaikutuksista.

KAAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaehdotuksen päivämäärällä 15.4.2026.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 300. kaupunginosan asuin- ja palvelurakennusten korttelialuetta (APP).

Kaava-alueen pääkäyttötarkoitus on asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (APP), jolla sallitaan sekä asuminen että palveluasuminen korttelissa. Lisäksi kortteliin saa rakentaa opiskelija-asuntoja ja päiväkoteja sekä edellisten toimintojen vaatimia toimisto- ja palvelutiloja.

Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja tehokkuusluku $e=0.30$.

Kaavaratkaisun myötä rakennusoikeus korttelissa nousee 769 kerrosneliömetrillä, yhteensä 4619 k-m²:iin.

Liite A Kaavaehdotuskartta
Liite B Kaavaselostus

Oheisaineisto Luonnosvaiheen lausunnot alkuperäisinä

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

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

Päätös