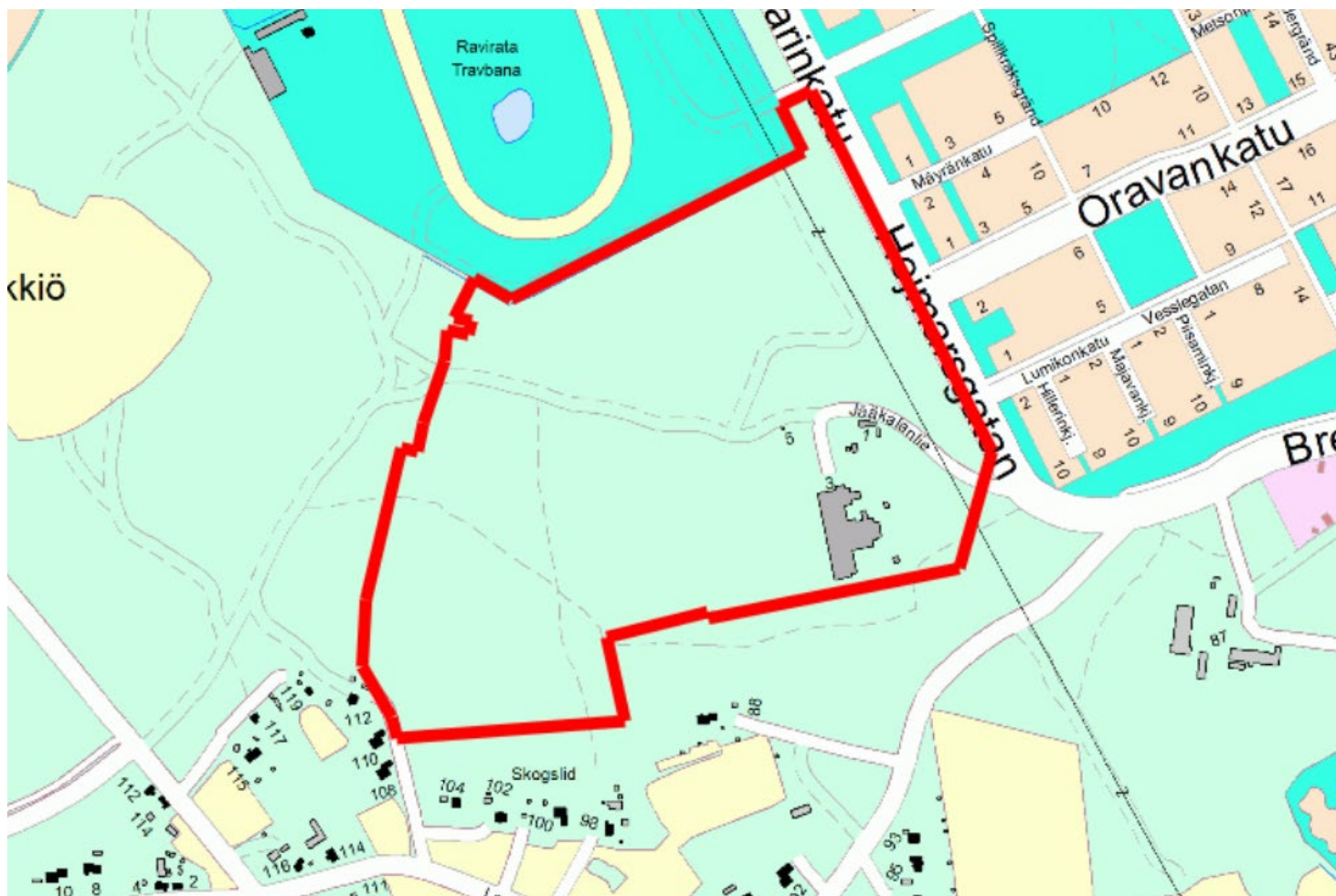




**ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS /
LAUKKAMETSÄ (LUONNOSVAIHEESSA PALMAJÄRVI I) / EHDOTUS 12.8.2026/30.9.2026**



 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: 12.8.2026 Ehdotus / 30.9.2026 tekniset muutokset

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, kaavasunnittelija Meri Ukonmurto p. 040 8065 821.

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 Laukkametsä (luonnosvaiheessa Palmajärvi I). Alue on tällä hetkellä asemakaavaton lukuun ottamatta 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.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	19
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN	25
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen	25
4.2 Keskeiset osalliset	25
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset.....	26
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	28
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset	28
5.2 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen	28
5.3 Ehdotukseen tehdyt muutokset	29
5.4 Kaavan perusrakenne	30
5.5 Mitoitus.....	36
5.6 Palvelut	36
5.7 Aluevaraukset	36
5.8 Muut alueet	37

6 HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT.....	38
7 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN VAIKUTUKSET	42
7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	46
8 NIMISTÖ.....	46
9 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....	46

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Raviradan eteläpuolen perustilaselvitys, Envineer 2024
- Palmajärven asuinalueen lähtötietokyselyn tulokset, 2025
- Palmajärven luontoselvityksen täydennys, Envineer 2026

LIITTEET

Selostuksen liite 1: Tiivistelmä valmisteluvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet

Selostuksen liite 2: Tiivistelmä ehdotusvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet

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 kaupunki 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, omakehainen ja ympäröiviin laajoihin virkistysalueisiin 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 särpräglad 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

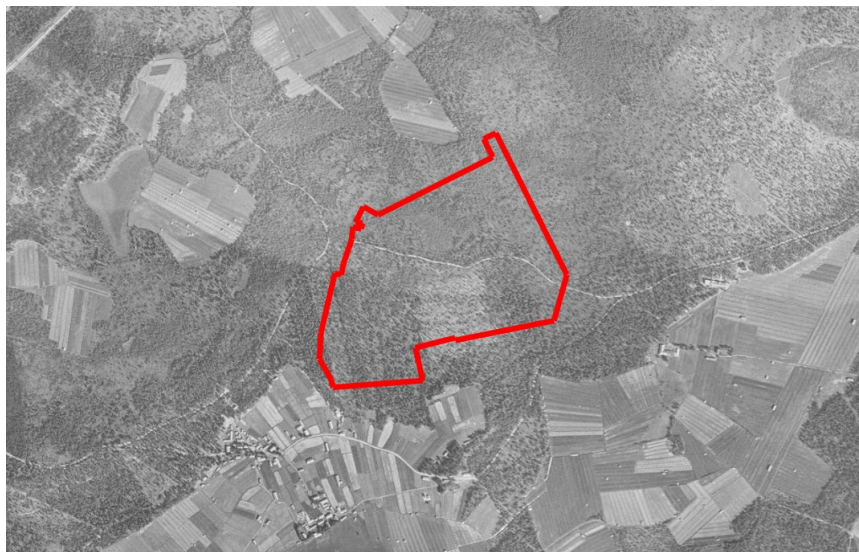
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

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 hevosalleja ja niihin liittyviä urheilu- ja harrastuspaikkoja.

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



Ilmakuva vuodelta 1943



Ilmakuva vuodelta 1960



Ilmakuva vuodelta 1995

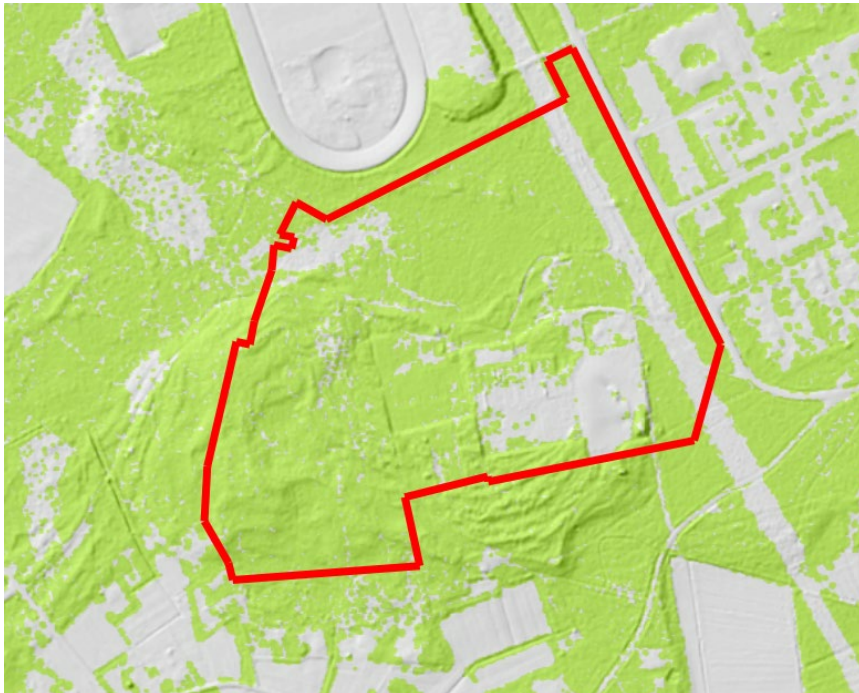


Ilmakuva vuodelta 2023

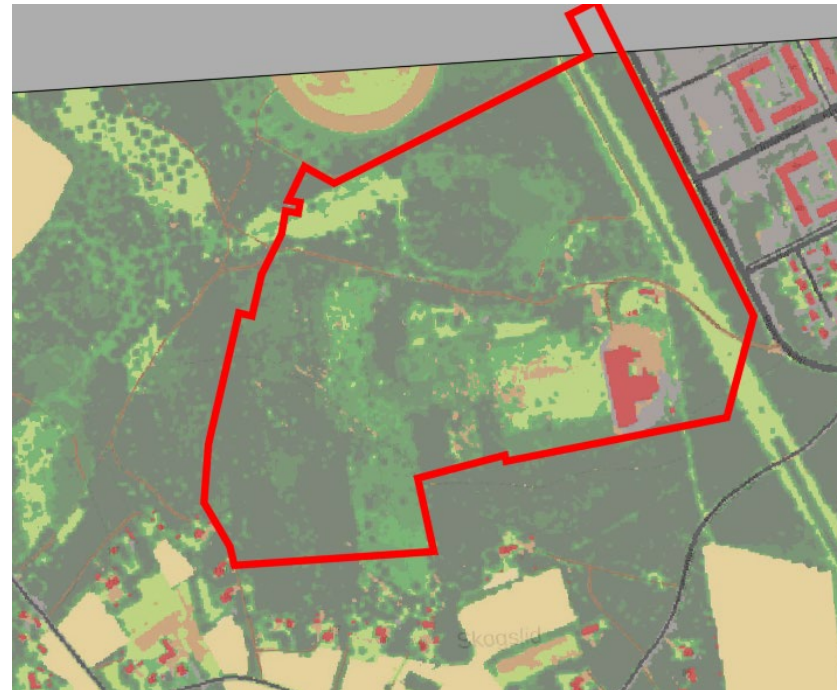
3.1.2 Luonnonympäristö

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 2 m – kartta (2022).

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



Maanmittauslaitoksen latvuspeittokartta vuodelta 2018 yhdistettynä rakeisuuskarttaan antaa yleiskuvaa viheryhteyksistä. Latvuspeittokartta ei kuitenkaan esitä mm. puulajeja, puuston ikää tai monimuotoisuutta. Kaava-alue punaisella viivalla.

Pohjoisosassa olevien ojien valumavedet virtaavat pääosin raviradan itäpuolelta kohti Palman ja Isokarin välistä mereen laskevaa uomaa. Osittain ojat kuljettavat vettä myös Mallobäckenin 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 15 cm paksua. Pintamaan tutkimuspisteissä todettiin kohonneita, ohjeavrot ylittäviä raskasmetallipitoisuuksia, ks. lisää kohta 3.1.4 Ympäristöhäiriöt.

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 luontotyyppisiä tai lajistoa, jotka aiheuttaisivat alueelle rajoituksia maankäytön osalta.

Alueella tehtiin täydentävät selvitykset liito-oravasta ja lepakoista toukokuussa 2026. Liito-oravaselvityksessä lajia tai sen jätöksiä ei havaittu. Perustilaselvityksessä potentiaalisimmaksi elinympäristöksi arvioidussa koillisosan kuusikossa on selvitysten välisenä aikana toteutettu merkittäviä hakkuita. Jäljelle jäänyt puusto on nuorta ja harvaa, eikä sen arvioida soveltuvan liito-oravalle. Sama metsäkuvio oli aiemmin arvioitu myös lepakoille soveltuvimmaksi lisääntymis- ja levähdyspaikaksi. Nykyiseltä, hakuiden jälkeiseltä kaava-alueelta ei selvityksen arvion mukaan enää löydy lepakoiden lisääntymiseen ja levähtämiseen soveltuvia paikkoja. Ultraäänidetektorilla ei selvityksessä tehty havaintoja lepakoista.

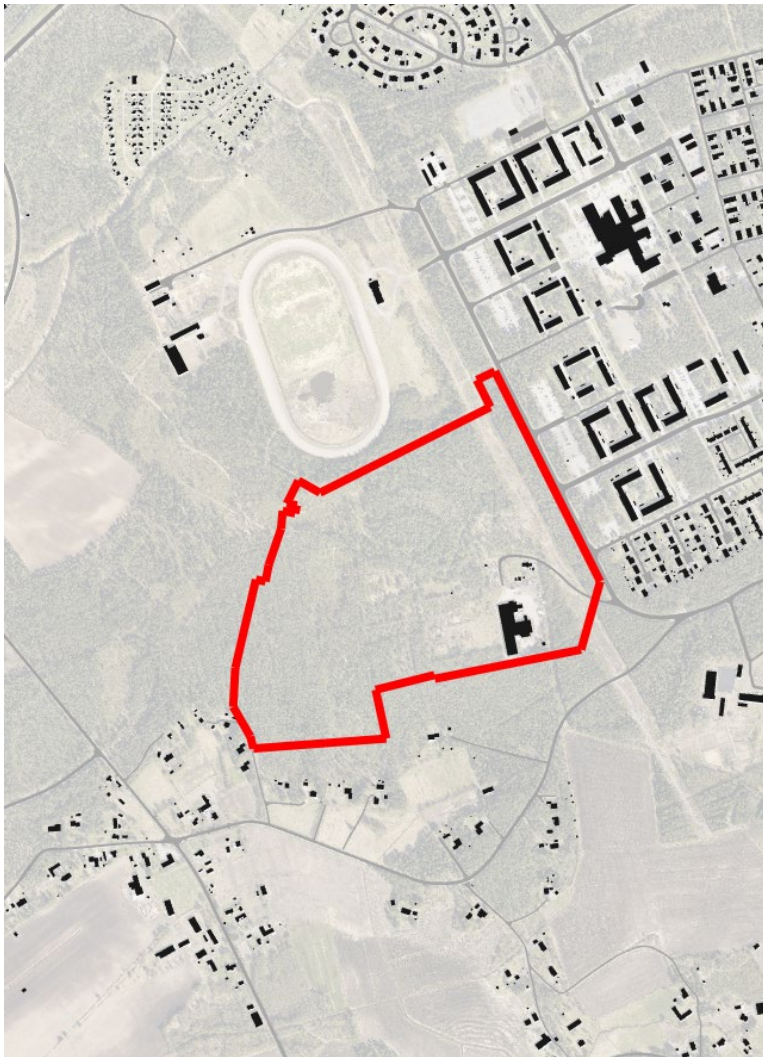
Perustilaselvityksessä alueen linnusto kartoitettiin kolmesti. Yhdellä näistä kerroista tehtiin havaintoja erittäin uhanalaisesta hömötiaisesta. Kolmesta havaintopaikasta parhaiten pesimiseen soveltuva vanhempi metsä sijaitsee noin 200 m päässä kaava-alueesta, eikä sinne ole suunniteltu maankäytön muutoksia. Kaksi muuta havaintopistettä sijaitsevat kaava-alueella, mutta eivät potentiaalisella pesimäbiotoopilla. Kaavaehdotuksessa esitetyt säilytettävät viherverkostot katsotaan riittäviksi turvaamaan hömötiaisen liikkuminen ja ruokailu alueella, sekä varmistamaan yhteydet lähialueen vanhempiin metsiin, jotka täyttävät kaava-aluetta paremmin lajin pesimäympäristön kriteerit.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

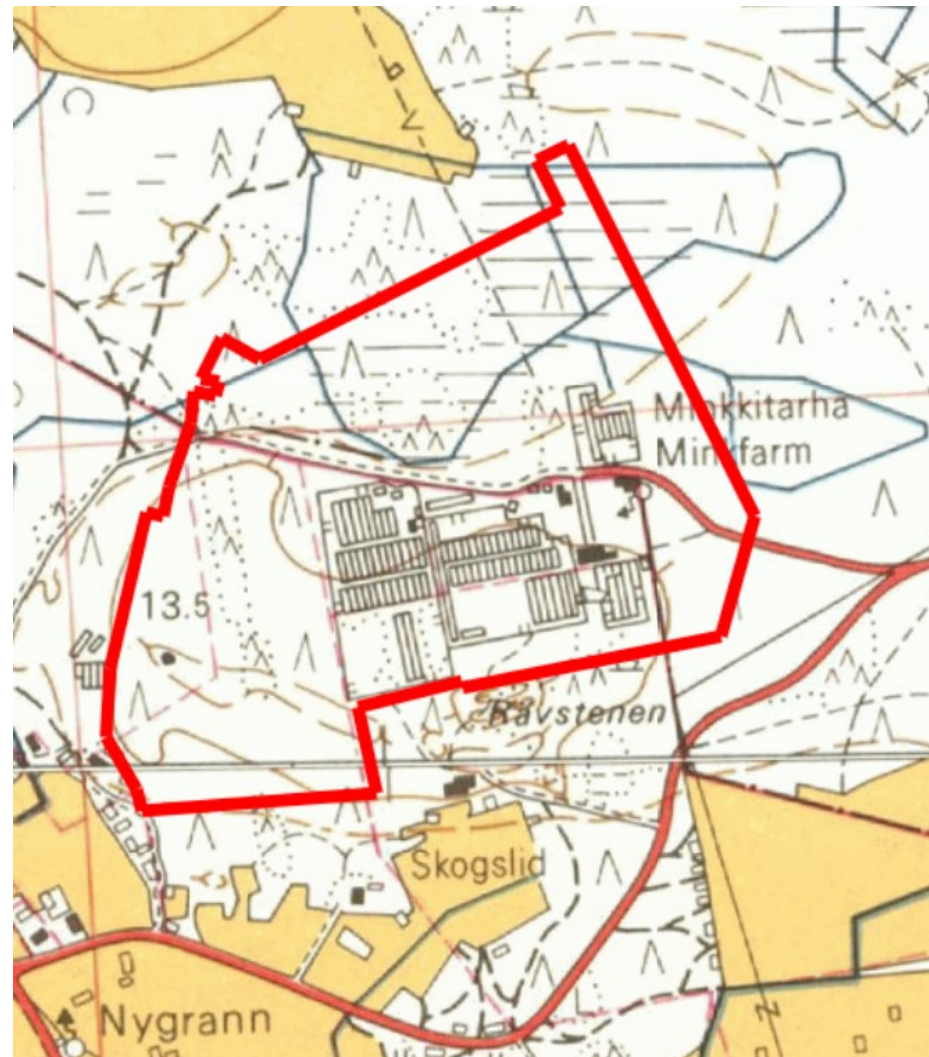
Kaava-alueella ei ole tiedossa olevaa historiallista asutusta. Vuoden 1960 ilmakuvassa näkyvät ensimmäiset turkistarhan varjotalot, myöhemmin niitä rakennettiin enemmän. Nykytilanteessa varjotalot on purettu, niiden perustuksia ja muita jäänteitä löytyy jonkin verran maastosta. Käytöstä poistunut, useassa 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.



Suunnittelualueen itäpuolella Koivuhaan lähiö, pohjoisessa ravirata ja etelässä kylämäistä asutusta.



Kartta vuodelta 1972, jossa näkyy turkistarhojen laajuus sekä yhä olemassa oleva asuinkiinteistö "Minkkitarha"-tekstin vasemman alareunan kohdalla.



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



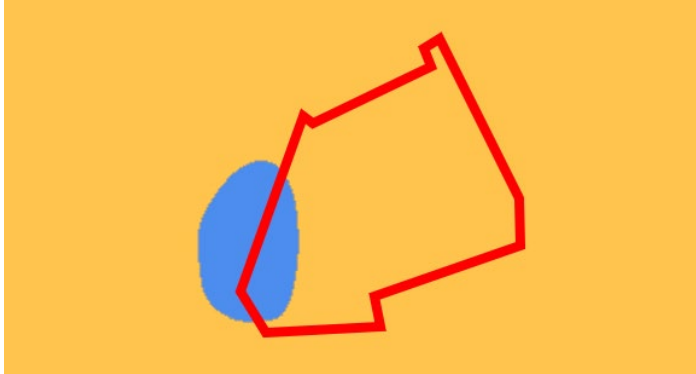
Suunnittelualueen eteläpuolella on Kvikantin kylä, jonka asutushistoria ulottuu ainakin 1500-luvulle.



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

3.1.4 Ympäristöhäiriöt

GTK:n aineiston mukaan kaava-alueella on pääosin kohtalainen (oranssi väri) ja osittain hyvin pieni (sininen väri) happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys. Perustilaselvityksen maaperätutkimuksissa otettiin HASU-näytteitä potentiaalisista paikoista. **Happamien sulfaattimaiden esiintymistä ei havaittu tutkituilla alueilla ja syvyyksillä.**



Happamat sulfaattimaat on tarkasteltu GTK:n aineiston perusteella:

oranssi väri = kohtalainen esiintymistodennäköisyys

sininen väri = hyvin pieni esiintymistodennäköisyys

punainen väri = suunnittelualueen raja

Perustilaselvityksessä todettiin pintamaan kokoomanäytteissä kohonneita raskasmetallipitoisuuksia, jotka osittain ylittävät VNa 214/2007 ohjearvot. Sinkkipitoisuus ylitti osassa näytteistä ylemmän ohjearvon. Lisäksi alemman ohjearvon ylitys todettiin elohopean osalta yhdessä näytteessä ja sinkin osalta yhdessä. Kaikissa pintamaanäytteissä todettiin yhden tai useamman raskasmetallin kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia. Pitoisuuksia ei todettu pintamaan alapuolisessa maaperässä. Alueelle tulee tehdä pintamaiden pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi ja tarvittaessa pilaantunut pintamaa on puhdistettava/poistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä/alueen toteuttamista.

Alueella ei ole melun tai tärinän kohteita.

Kaava-alueen itäreunaa kulkee Kokkolan Energiaverkkojen 110 kV voimajohto. Säteilyturvakeskukselta pyydettiin lausunto voimajohdon magneettikentistä. Lausunnossa (STUK 29.4.2026) todetaan, että säteilyturvasyistä ei ole velvoittavaa estettä suunnitellun asuinalueen toteuttamiselle voimajohdon läheisyyteen esitetyllä tavalla. Lähtötietona ollut kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu, eli asuinrakennusten minimietäisyys 40 m voimajohdosta.

3.1.5 Muinaismuistot

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

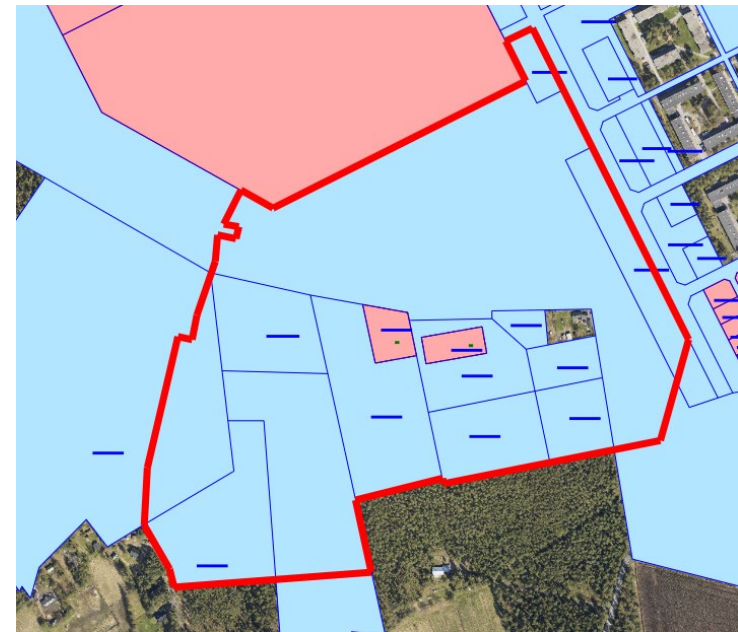
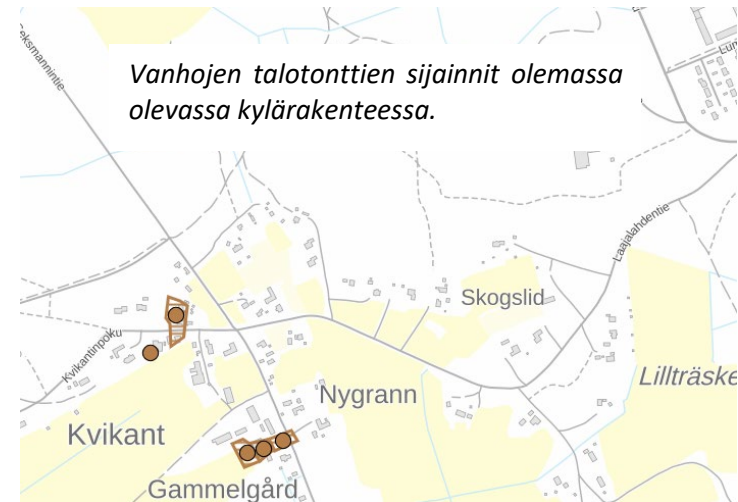
Kvikantin kylällä muutama sata metriä lounaaseen suunnittelualueesta on viisi Museoviraston rekisterissä olevaa kohdetta luokituksella ”muu kulttuuriperintökohde”:

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

Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä Museovirastoon, jotta mahdolliset havainnot saadaan dokumentoitua.

3.1.6 Maanomistus

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



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

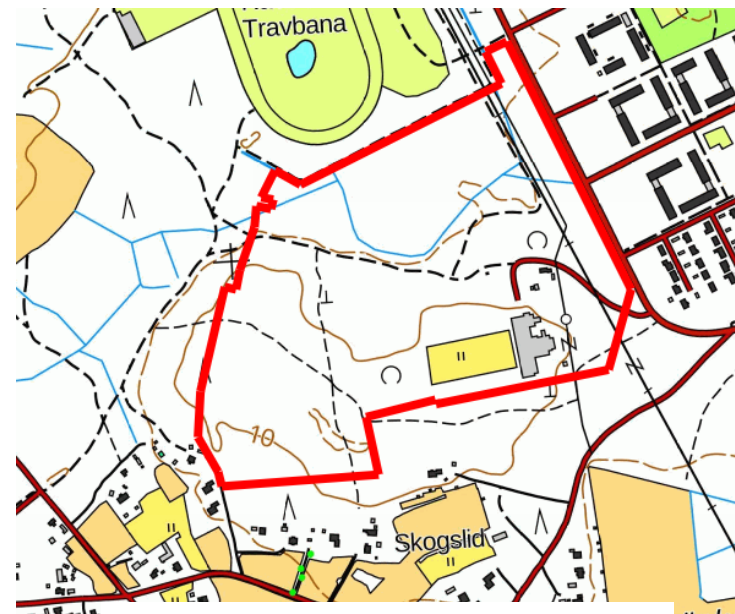
3.1.7 Liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualue rajautuu itäpuolelta Hejmarinkatuun, joka on Koivuhakaa kiertävä ja sitä palveleva kokoojakatu. Eteläpuolella 100-300 m etäisyydellä kulkee Laajalahdentie, joka johtaa Kvikan kylälle, josta on yhteyksiä Hervashageniin, Laajalahden virkistysalueille sekä Rantatielle.

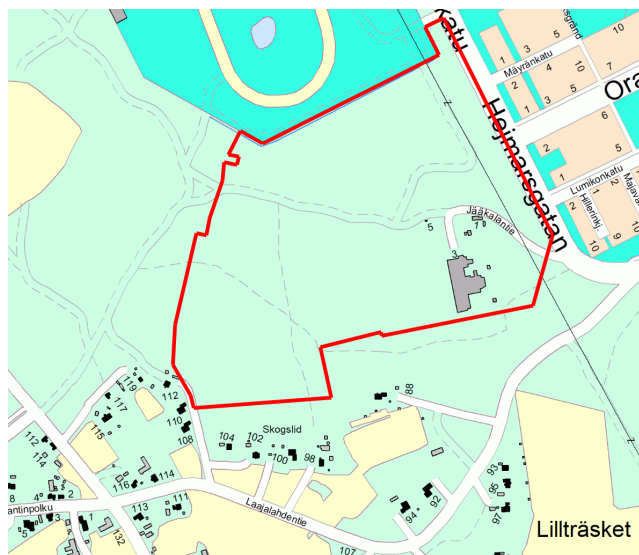
Hejmarinkatuun liittyvä Jääkalantie on ainoa kaava-alueen sisäinen autotie. Se palvelee olemassa olevaa asuinkiinteistö ja käytöstä poistunutta minkinrehutehdasta. Tehtaan pihamaa on asfaltoitu parkkialue, joka jatkossa tullaan purkamaan.

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

Kaava-alueen sisäiset reitit ovat osa laajaa viheryhteyksien ja virkistysreittien verkostoa. Oheisessa kuvassa Strategisessa aluerakenneyleiskaavassa 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.



Opaskarttaote.

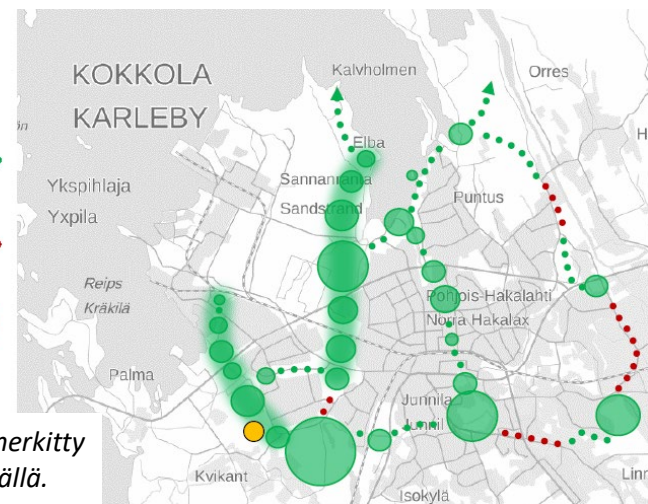
KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

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.



Kaava-alue on merkitty oranssilla ympyrällä.

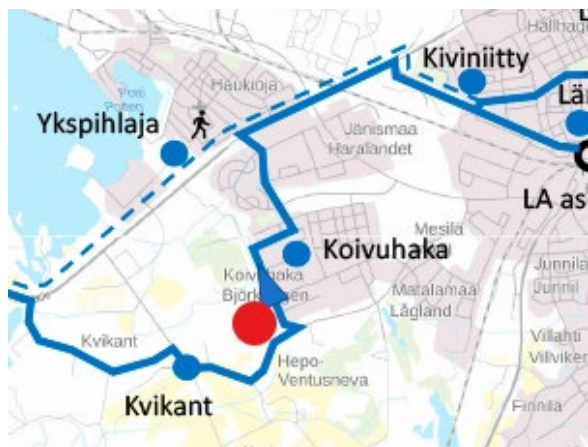
Suunnittelualueen ympäristössä kulkee paikallisliikenteen bussilinjoja.



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.

KAAVAMERKINNÄT JA - MÄÄRÄYKSET

JOUKKOLIIKENNE

Kaupunkimaisen
joukkoliikenteen vyöhykkeet:

Toteutunut



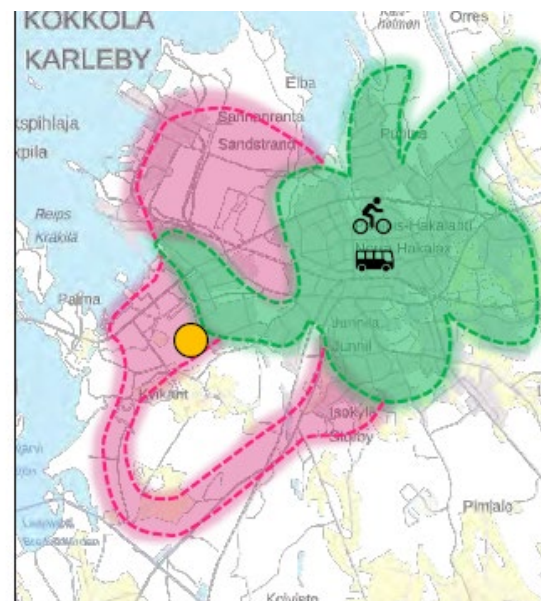
Laajennusalue



Perusyhteydet



Maaseutumainen
joukkoliikenne



*Strategisen aluerakennelyskaavan
joukkoliikenteen vyöhykkeet.
Kaava-alue on merkitty oranssilla
ympyrällä.*

3.1.8 Asuminen, julkiset tilat ja liike-elämä

Suunnittelualueella on yksi omakotikiinteistö sekä tyhjiin seisova vanha tehdasrakennus. Julkista kaupunkitilaa tai liike-elämän toimintoja ei ole. Metsäisen alueen toiminnot liittyvät virkistys- ja harrastuskäyttöön kuten maastopyöräilyyn ja ratsastukseen.

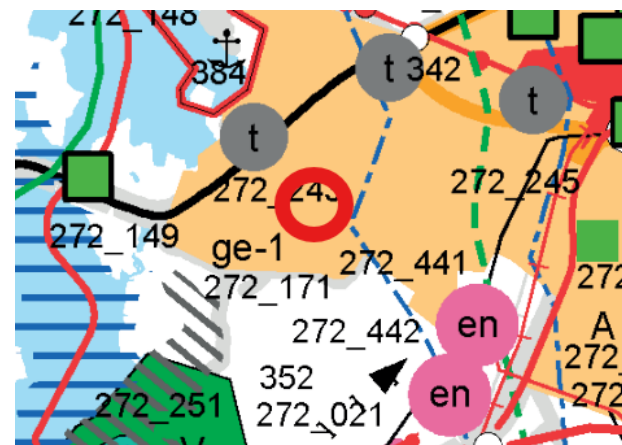
Alueella on kuitenkin välillinen merkitys lähialueen runsaille hevosalan toiminnoille. Se on osa laajaa viherverkostoa, jota käyttävät aktiivisesti niin harrastajat, talliyrittäjät kuin ravuritkin.

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

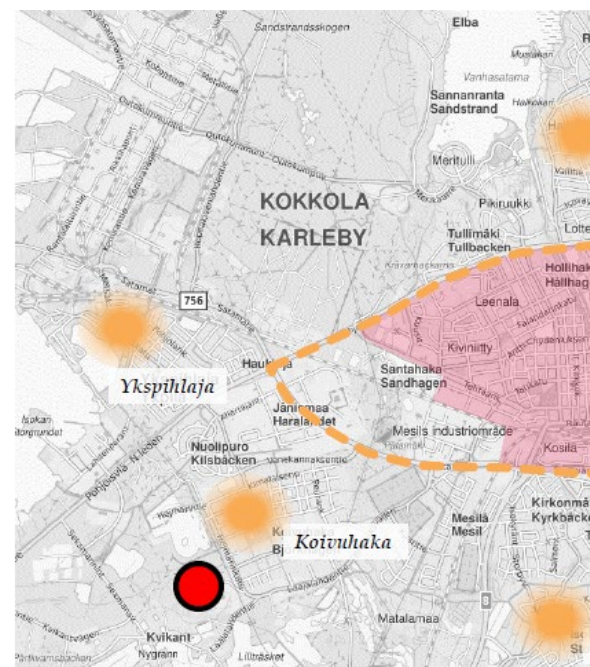
Maakuntakeskus



Palvelukeskukset

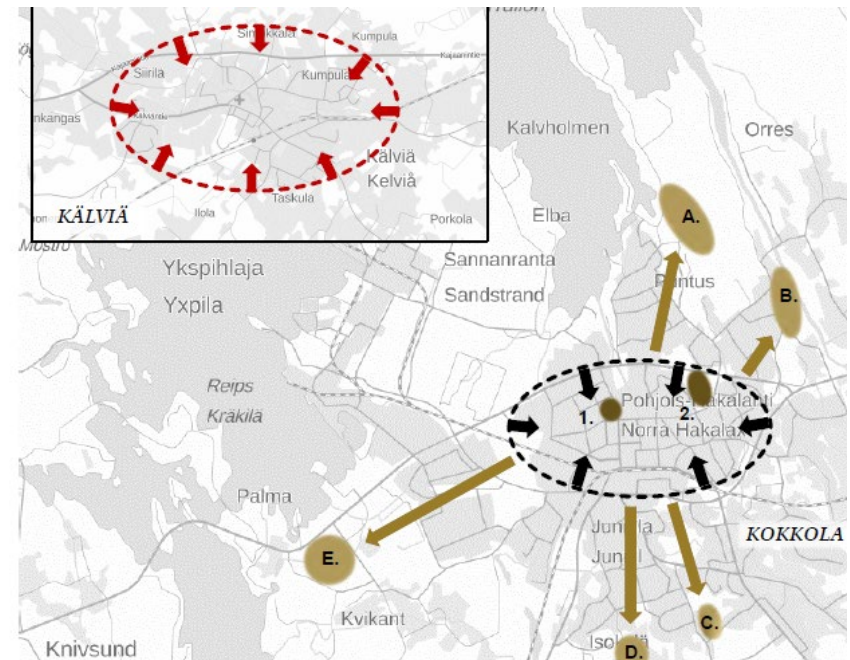
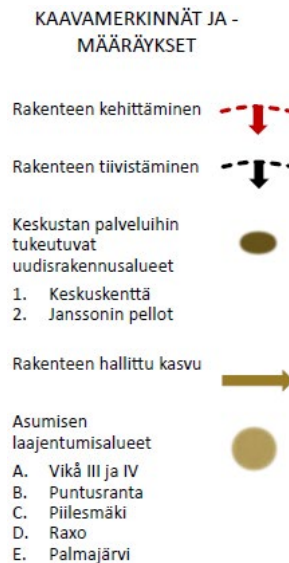


Vähittäiskaupan suuryksikkövyöhyke

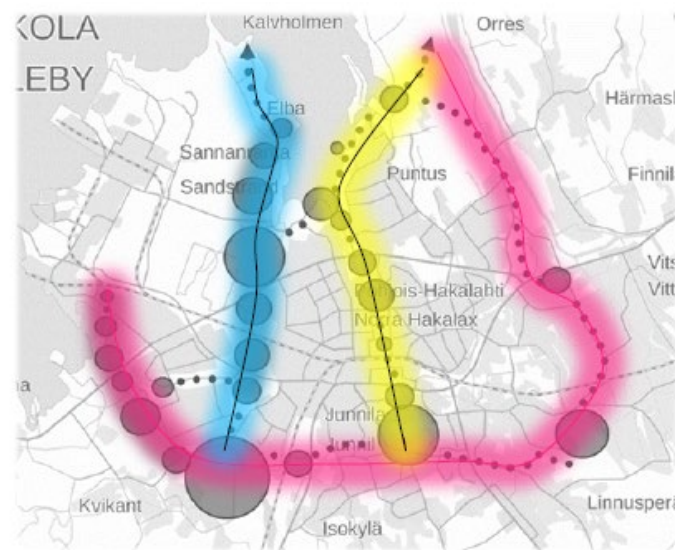


Suunnittelualue kuuluu yhteen kaupungin viidestä asuminen laajentumisalueesta, jotka on osoitettu tukemaan kaupungin hallittua kasvua ja yhdyskuntarakenteen kehittämistä.

Kehittämisperiaatteiden mukaan näitä asuminen 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.



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



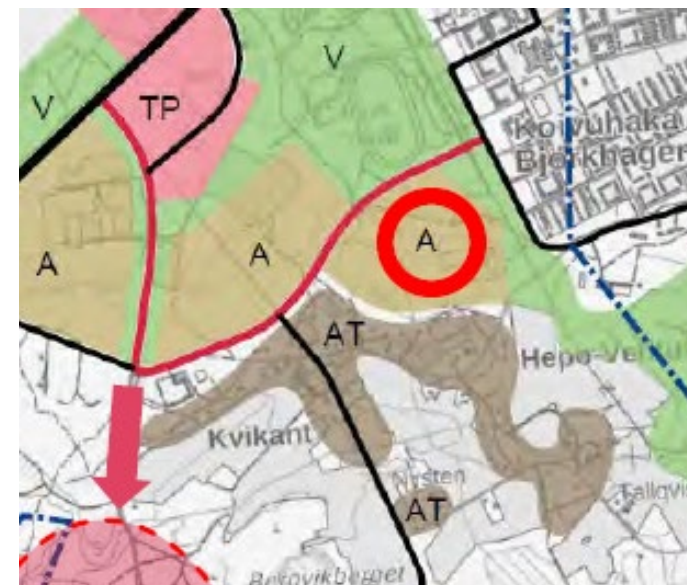
- Ravirata
- Venekangas
- Patamäki
- Santahaka
- Harrinniemi

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

- 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 ohjeellisena 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	VIRKISTYSALUE
—	VALTATIE / SEUTUTIE
—	YHDYSTIE / PÄÄKATU
—	UUSI OHJEELLINEN VALTATIE
—	UUSI OHJEELLINEN TIELINJAUS

YLEISKAAVA

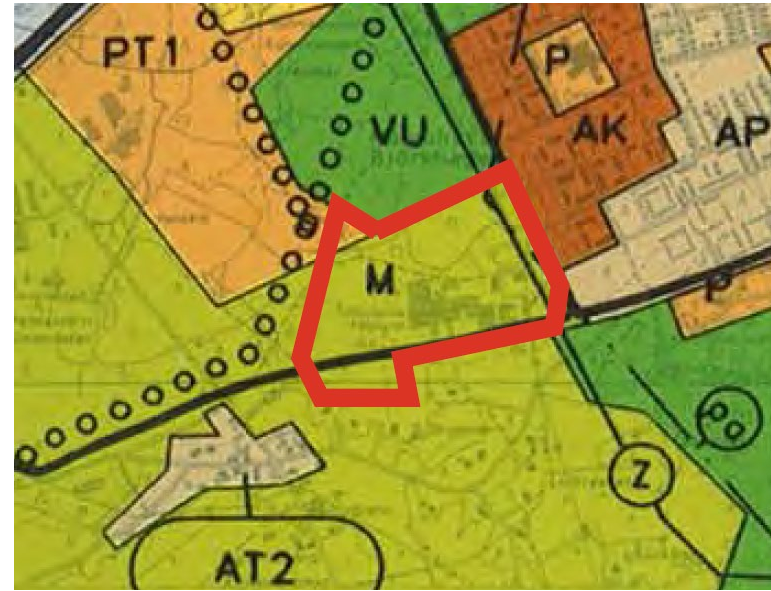
Suunnittelualueella on voimassa Kokkolan yleiskaava 2010. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän oikeusvaikutuksettoman kaavan 13.1.1992.

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.



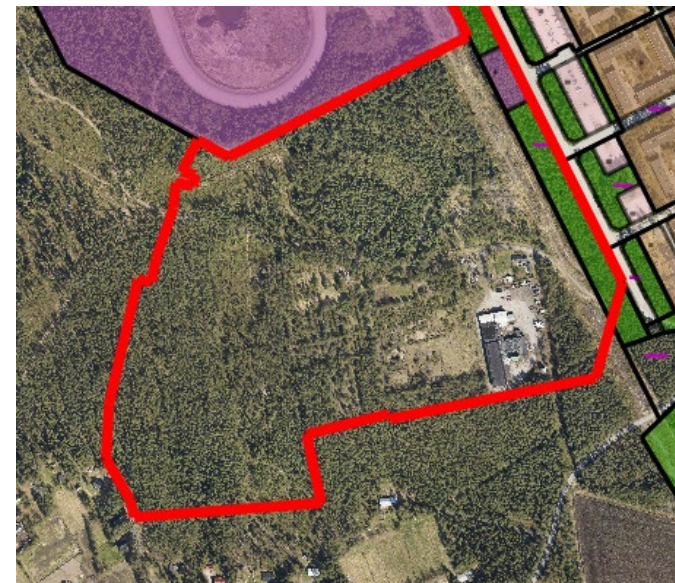
ASEMAKAAVA

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:

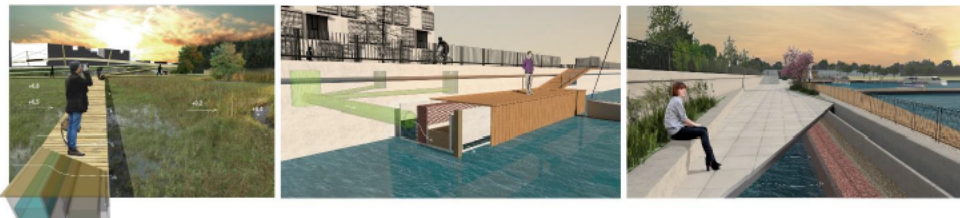
- P Puistoalue
- Y_T¹² Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue

Ote ajantasa-asetuksesta, jossa suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella.



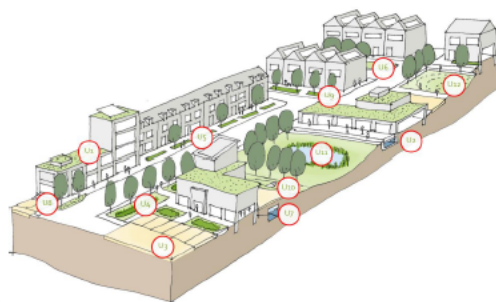
HULEVESIEN HALLINTA

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.



Erlaisia tapoja soveltaa WSP:lla ja Aalto yliopistossa kehitettyä hulevesien suodatusarkkua: se voidaan soviittaa osaksi käsittelykosteikkoa, siitä voidaan tehdä kelluva laituri tai se voidaan integroida rantamuuriin (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.

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



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

nwrmeu

55

Hulevesiin kuuluvat katualueiden vedet, kiinteistöjen kattovedet sekä tapauskohtaisesti muita piha-alueiden ja maaston vesiä. Alueen hulevedet valtaosaltaan viivytetään ja imeytetään paikalla. Alueen maaperä on pääosin hyvin vettä läpäisevää ja kaavaratkaisun runsaat viheralueet toimivat luonnollisina imeytysalueina. Imeytymättömät vedet johdetaan osin painanteissa ja osin katujen alla avo-ojiin alueen pohjoisosaan, josta edelleen uusia ja nykyisiä ojia pitkin noin 1,5 km matkan mereen. Hulevesien käsittelyn yksityiskohdat mitoituksineen ja reitteineen tarkentuvat alueen infrasuunnittelun myötä. Kiinteistöillä on hulevesien viivyttämismääräysvelvoite.

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)
DNA Oy
Lounea Oy
Kaisanet Oy
Telia Towers Oy
Digita Towers Oy
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.
	26.11.2025 § 151	Kaupunkirakennelautakunta: Kaavaluonnos	Kaupunkirakennelautakunta päätti 26.11.2025 § 151 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
	4.12.2025- 19.1.2026	Valmisteluvaiheen kuuleminen	Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville 4.12.2025-19.1.2026 valmisteluvaiheen kuulemista varten. Asiasta ilmoitettiin Kokkola -lehdessä 3.12.2025 ja kaupungin Internet -sivuilla. Nähtävilläolon aikana saatiin 8 lausuntoa ja 1 mielipide. Tulleet lausunnot vastineineen on esitetty erillisessä liitteessä.

	19.8.2026	Kaupunkirakennelautakunta	Kaupunkirakennelautakunta päätti 19.8.2026 § 111: - hyväksyä lausuntoihin ja mielipiteeseen annetut vastineet - hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot
	27.8.- 25.9.2026	Kaavaehdotus nähtävillä	Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 27.8 – 25.9.2026 välisen ajan. Nähtävilläolon aikana saatiin 2 mielipidettä ja 6 lausuntoa.
	TULEVAT:		
	XX.XX.XXXX	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus käsittelee nähtävilläoloaikana saapuneet lausunnot ja muistutukset. AKL 65 § mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle asemakaavan ja vähäisten teknisten muutosten 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

Kaavaehdotus 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. Asemakaavaehdotus ei vastaa tätä yleiskaavaa.

5.2 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen

Kaavakarttaan on tehty seuraavat muutokset ja tarkennukset luonnosvaiheen kuulemisessa saadun palautteen, tarkentuneen kortteli- ja infrasuunnittelun sekä lisäselvitysten myötä:

- Tonttien ja kortteleiden kokoihin ja sijoituksiin melko vähäisiä muutoksia, joilla saadaan ehjempi aluerakenne, parantuneet viheryhteydet ja parempi tonttitarjonta. AO-tonttien määrä vähentynyt kahdella, tilalle tullut kaksi AP-tonttia. APP-tontteja edelleen kolme. Asuinkortteleiden yhteenlaskettu pinta-ala kasvanut vajaan hehtaarin.
- Katulinjojen vähäisiä muutoksia infrasuunnittelun tarkentumisen myötä. Muutosten myötä alueen topografia on saatu paremmin huomioitua, jolloin kadut ja tontit voidaan rakentaa vähäisemmällä täyttö/kaivuutarpeilla sekä hulevesi- ja viemäriverkostot toteutettu järkevästi.
- Viheryhteyksiä hyödyllisyyden parantamiseksi niitä muutettu vähäisiltä osin saatujen lausuntojen ja tarkentavien maastokäyntien perusteella.
- Säilytettävään/istutettavaan kasvillisuuteen sekä maanpinnan korkojen käsittelyyn liittyviä merkintöjä täydennetty, jotta alueen luonnonläheinen ja metsäinen ilme saadaan vahvistettua.
- Kaavakartan esitystapoja päivitetty mm. ulkoilureittien merkintöjen osalta.
- Lisätty ohjeelliset paikat yhdyskuntatekniselle huollolle mahdollistamaan pumppaamo, muuntajat ja telemasto.
- Lisätty katujen nimet.
- Muutettu asemakaavan nimeksi ”Laukkametsä”.

Kaavaselostukseen on tuotu vastaavat muutokset ja tarkennukset. Lisäksi:

- Tarkennettu sekä alueen lähtötietoja että kaavaratkaisun perusrakennetta saatujen palautteiden perusteella mm. seuraavilta osin:
 - o Liikenne
 - o Ympäristö, ilmasto, lajisto
 - o Vaikutusten arviointi
 - o Tarkennusten pohjana ovat toimineet lisäselvitykset ja -suunnittelu, olemassa olevan datan hyödyntäminen sekä yhteistyö mm. infra- ja ympäristösuunnittelijoiden kanssa.
- Lisätty kuvamateriaalia liittyen lähtötietoanalyysiin sekä suunnitteluratkaisuihin.
- Täydennetty raskasmetallipitoisuuksien kynnysarvot ylittäviin pintamaihin sekä happamiin sulfaattimaihin liittyviä osia.
- Selvennetty hulevesien käsittelyn periaatteita.

5.3 Ehdotukseen tehdyt muutokset

Kaavaehdotuksen kuulemisvaiheen palautteen sekä tarkentuneen katu- ja korttelisuunnittelun myötä on tehty alla olevat tekniset muutokset.

Kaavakartta:

- Osaa tonttien sisäisistä rakentamisalueiden rajoista muutettu paremman toteutettavuuden saavuttamiseksi.
- Autojen kääntöpaikkojen kokoja katujen päissä tarkennettu osittain, näistä vähäisiä vaikutuksia korttelialueen kokoon kyseisillä kohdilla.
- Laukkametsäntien liittymistä Hejmarintiehen siirretty hieman risteysalueen paremman toteutettavuuden mahdollistamiseksi.
- Lisätty määräysteksti koskien pintamaiden pilaantuneisuuden arviointia ja tarvittavia toimenpiteitä.
- Poistettu noin 100m pitkä ohjeellisen ulkoilureitin merkintä alueen pohjoisosasta APP-tontin itäpuolelta.
- Muutettu ohjeellinen ulkoilureitti Hevosenkengän ja Hejmarinkadun välillä ohjeelliseksi jalankulun ja pyöräilyn väyläksi ja sen linjausta itäpäästä tarkennettu. Väli tulee muutoksen myötä talvikunnossapidon piiriin. Jatkosuunnittelussa toteutus siten, että pelastusajoneuvot voivat tarvittaessa käyttää. Muu autoliikenne estetään esimerkiksi puomilla.
- Lisätty kadunnimi Tölttitie / Töltvägen.

Kaavaselostus:

- Kohtaan 3.1.4 lisätty teksti koskien pintamaiden pilaantuneisuuden arviointia ja tarvittavia toimenpiteitä.
- Kohtaan 3.1.5 lisätty maininta mahdollisesti kaivuutöissä löytyvistä kiinteistä muinaisjäännöksistä.

5.4 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 1-18. Lisäksi muodostuu katu-, suojaviher- ja lähivirkistysaluetta.

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

Valtaosa kortteleista on erillispientalojen korttelialueita (AO), joihin muodostuu 80 uutta omakotitalotonttia yhden olemassa olevan lisäksi. Lisäksi kaavaehdotuksessa on kolme asuin- ja palvelurakennusten korttelialuetta (APP), jotka mahdollistavat rivitaloja ja palveluasumista sekä kaksi asuinpientalojen korttelialuetta (AP), joille on mahdollista rakentaa paritaloja. Asuinkortteleista on pyritty luomaan rauhallisia, mittakaavaltaan inhimillisiä ja katunäkymiltään kiinnostavia. Lähes jokaiselta tontilta on suora yhteys viher-/virkistysalueelle. 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.

Asuinalue liitetään kunnalliseen sähkö-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkostoon.

Kaava-alueen koko

Suunnittelutyön myötä sekä yleisötyöpajan ja saadun palautteen perusteella on kaava-alueen kokoa pienennetty luonnosvaiheessa siitä, millaiseksi se kaupunginhallituksen käynnistämispäätöksen yhteydessä oli esitetty. Nykyinen n. 29,4 ha kaava-alue on alkuperäistä n. 8 ha pienempi. Muutoksen perusteina on toimivampi ja tehokkaampi asuinaluekokonaisuus, sekä olemassa olevia viheryhteyksien ja reitistöjen säilyttäminen. Samalla saadaan myös enemmän liikku- mavaaraa 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 enimmillään 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 virkistys- 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.

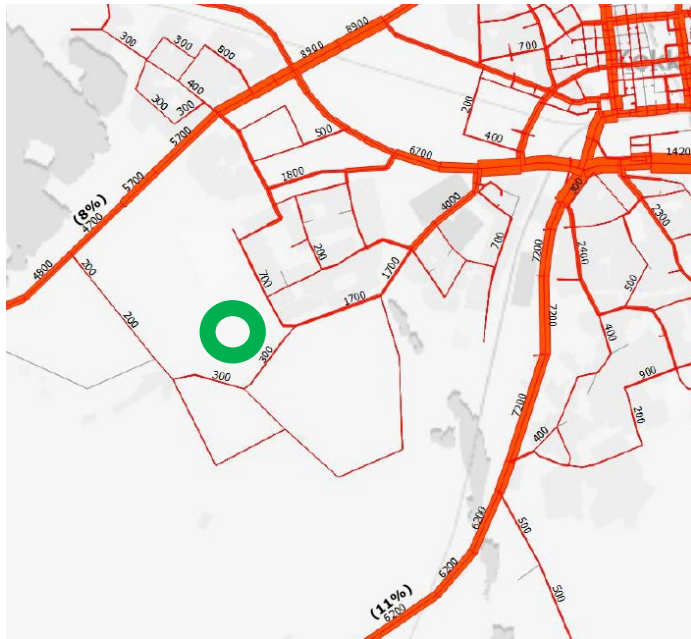
Suunnittelualue sijoittuu laajojen viher- ja virkistysalueiden ja toisaalta olemassa olevan kaupunkirakenteen nivelkohtaan. Aluerakenne on muodostettu siten, ettei se katkaise reitistöjä tai luonnon viheryhteyksiä. Oleellisimpia tekijöitä tässä on kaava-alueen rajaaminen siten, että yhteys Hejmarin raviradalta 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).

Itäpuolella 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

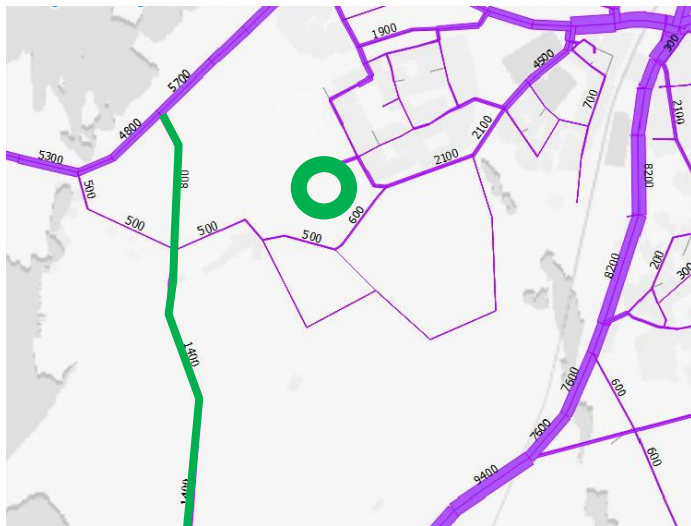
Uuden asuinalueen ajoneuvoliikenteen ratkaisu perustuu kokoojakatuun, joka liittyy Hejmarinkadun kautta muuhun kaupunkirakenteeseen ja katuverkostoon. Kaupungin katuluokituksessa Hejmarinkatu on *alueellinen kokoojakatu* ja asuinalueen pääkatu *paikallinen kokoojakatu*, muut sisäiset kadut ovat *tonttikatuja*. Kokoojakatu on poikkileikkaukseltaan mitoitettu siten, että sen oheen voidaan toteuttaa välikaistalla erotettu kevyenliikenteen väylä. Kokoojakadusta liikenne jakautuu tonttikaduille, joilta tonttikohtaisten liittymien kautta kiinteistöille. Liikenteen rauhoittamiseksi ja turvallisuuden parantamiseksi asuinalueen tonttikatujen välille ei järjestetä ajoneuvoyhteyttä, vaan ne ovat umpikujamaisia. Kevyelle liikenteelle järjestetään yhteys tonttikatujen päästä paikasta riippuen kevyenliikenteenreiteille, poluille tai viheralueille.

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



Ajoneuvoliikenteen nykytilanne Kvikantin yhdystien liikenne-ennusteen (2026) mukaisesti.

Suunnittelualue merkitty vihreällä ympyrällä.



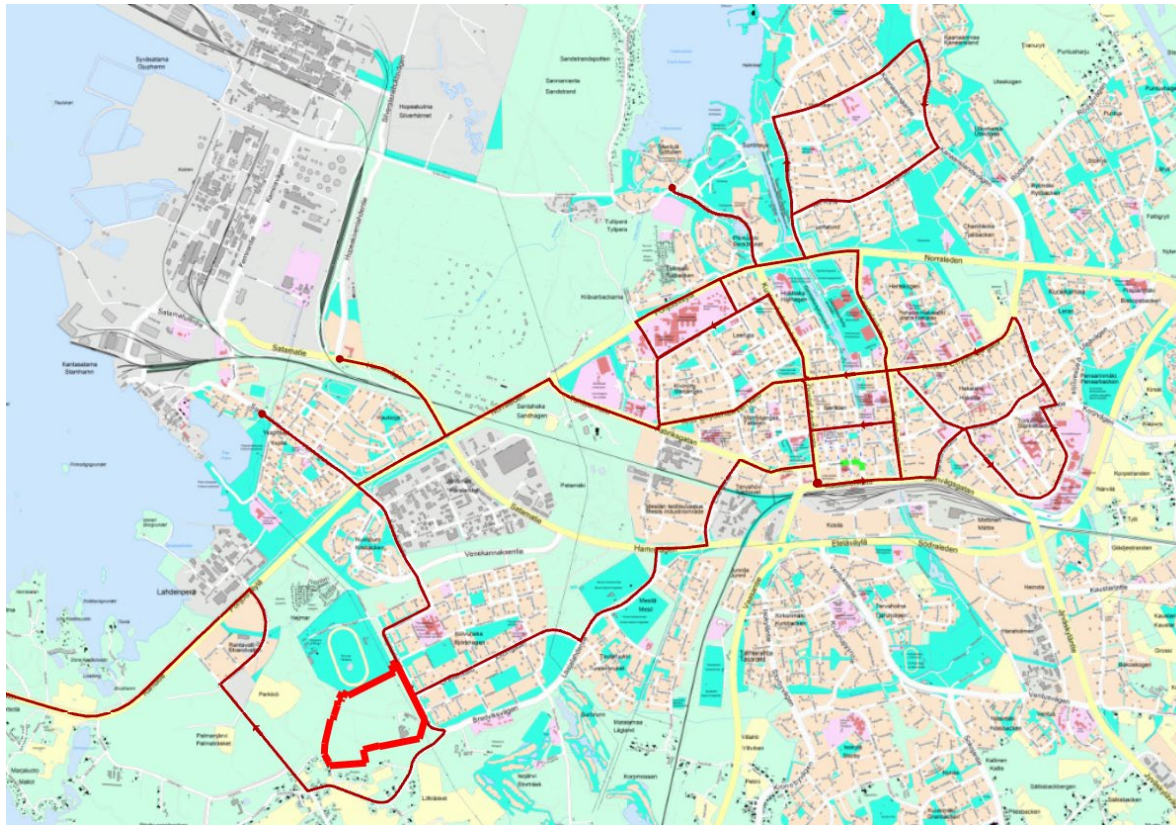
Kvikantin yhdystien liikenne-ennusteen (2026) mukainen maksimitilanne tulevaisuudessa. Tässä oletuksena on Kruunuportin alueen teollisen toiminnan toteutuminen maksimilaajuudessaan, sekä vt8:n ja Rantatien yhdistävän yhdystien toteutuminen.

Suunnittelualue merkitty vihreällä ympyrällä.

Suunnitteilla oleva yhdystie korostettu vihreällä viivalla.

Julkinen liikenne

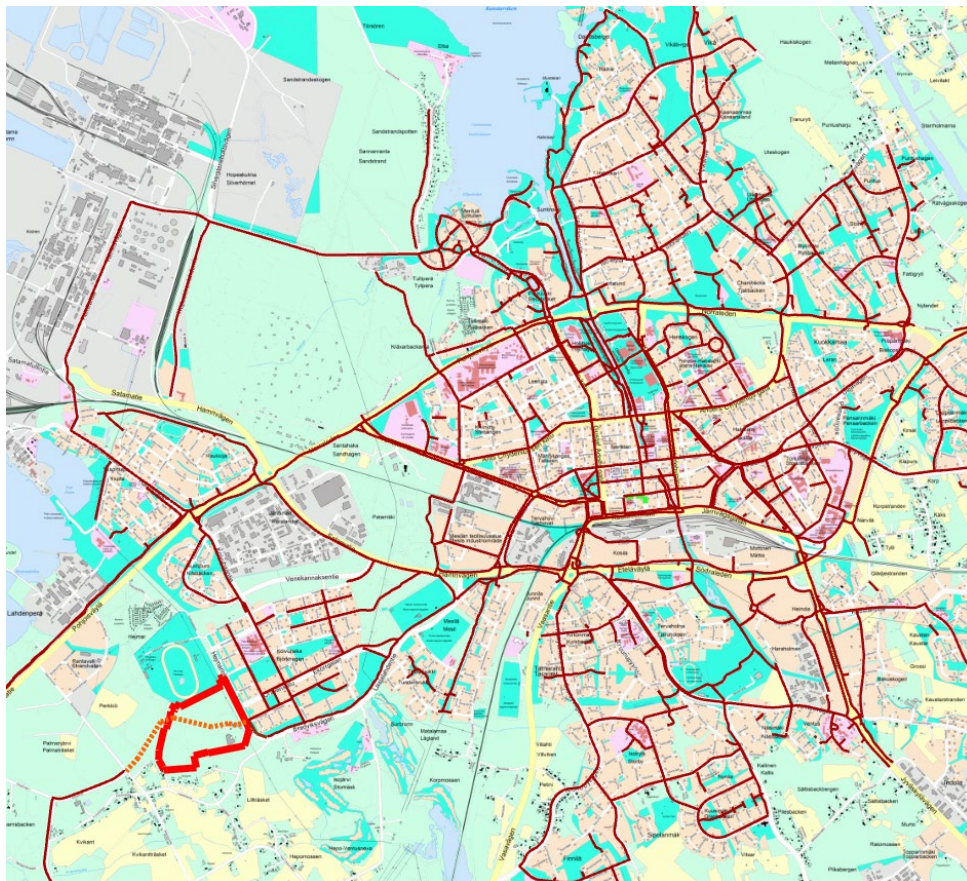
Asuinalueen julkisen liikenteen yhteydet ovat hyvät: sen vieressä Hejmarinkadulla sijaitsee paikallisbussilinjojen 11, 12, 21 ja 31 pysäkit. Linja 11 on kaupunkiliikenteen korkeimman palvelutason linja.



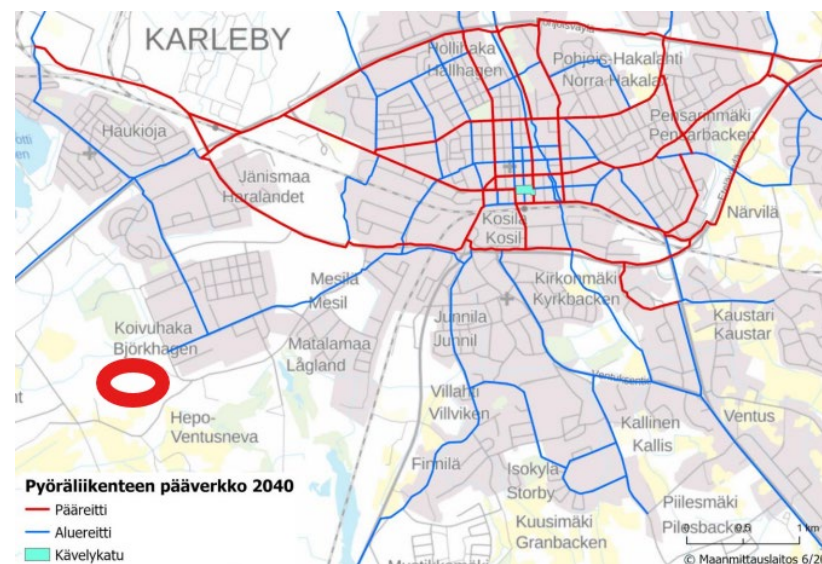
Kaava-alueen vierestä kulkevien linja-autojen reittiverkosto. Asuinalue yhdistyy julkisen liikenteen välityksellä mm. keskusta, kampus-alueelle, sairaalaan, Halkokarille, Ykspihlajaan sekä Koivuhaan palveluihin.

Jalankulku ja pyöräily

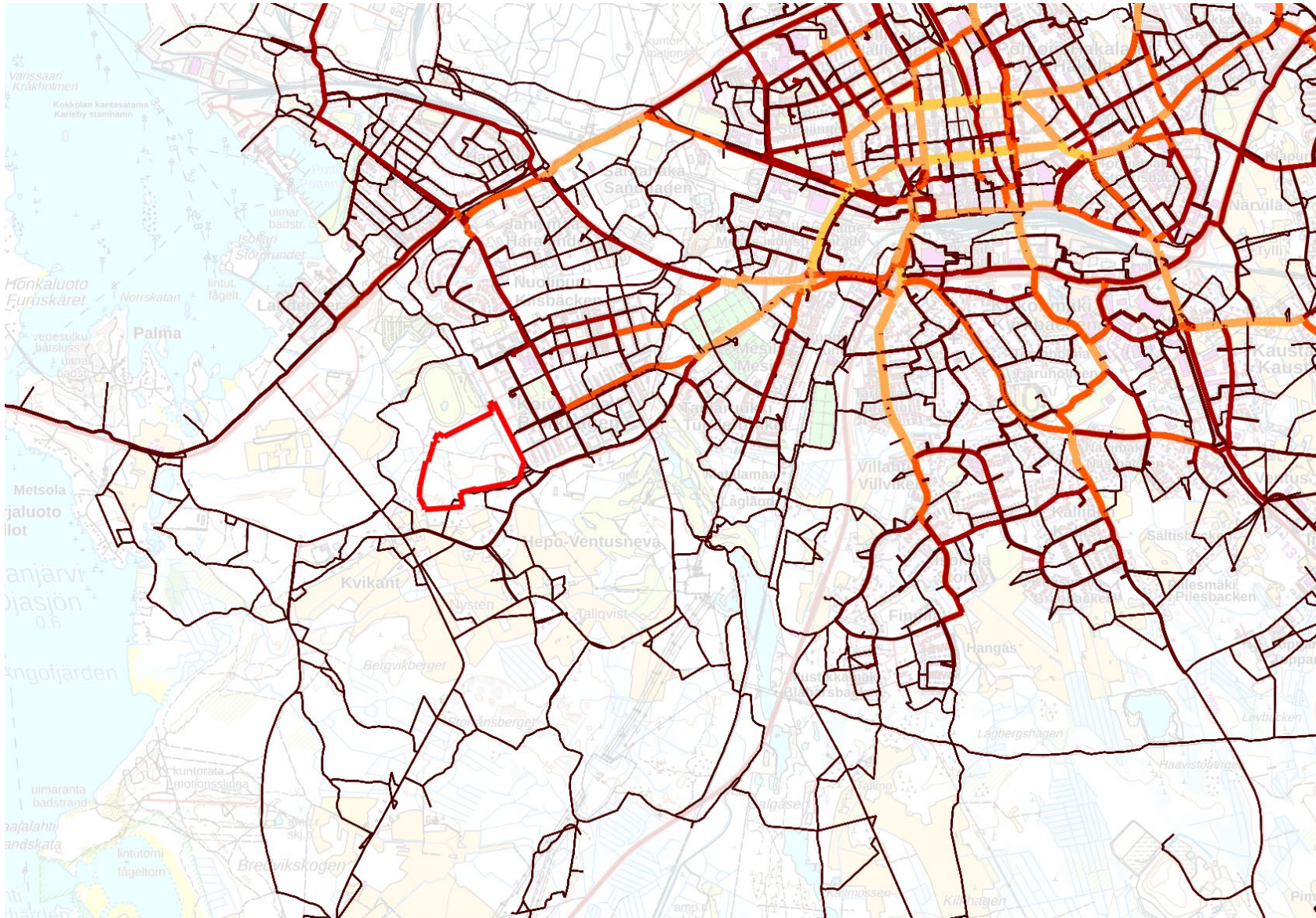
Kaavaratkaisun tavoitteena on tarjota hyvät pyöräilyn ja jalankulun yhteydet. Alue liittyy osaksi kevyenliikenteen verkostoa ja täydentää sitä entisestään. Liki kotiovelta alkava, maisemallisesti mielenkiintoinen reitistö kannustaa liikkumaan jalan tai pyöräillen. Asuinalueelta on vajaan 1 km matka Koivuhaan palvelukeskukseen, joten mm. koulu, päiväkot, kauppa ja apteekki ovat saavutettavissa ilman autoa.



Asuinalue liittyy kattavaan ja monipuoliseen kevyenliikenteen verkostoon (tumman-punaisella). Oranssilla katkoviivalla esitetty kaava-alueen läpi kulkeva pyöräreitti, joka tulevaisuudessa on tavoitteena liittää asuinalueen länsipuolella Kvikantintiehen ja luoda näin ehjä kevyen liikenteen reitti keskustasta Laajalahteen.



Pyöräliikenteen pääverkko 2040.
Suunnittelualue (punainen soikio) liittyy aluereittiin ja sitä kautta osaksi pääverkkoa.



*Pyöräreitistön käyttömääriä puhelinoperaattoridataan perustavassa BrutusLite-aineistossa.
Mitä paksumpi ja kirkkaamman keltainen viiva on, sitä enemmän osuudella on tehtyjä pyörämatkoja.*

Kaavan rakenne on suunniteltu siten, että alueen polku- ja reittiverkosto säilyy keskeisiltä osiltaan. Polut ovat aikojen saatossa muodostuneet luontaisiin paikkoihinsa. Yhdessä ekologisten näkökulmien kanssa tämä on ohjannut rakentamisen paikkojen ja säilytettävän viherverkoston suunnittelua.

Keskeinen liikennesuunnittelun kysymys alueella on eri liikkumistapojen yhteensovittaminen. Autojen, pyörien ja jalankulkijoiden lisäksi alueella on paljon hevosia; niin ravikärryjä 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 liikkumismuotojen erottamisissa, sekä näkymissä. Kaavan tavoitteena on luoda mahdollisimman hyvät puitteet eri liikkumismuotojen ja rakentamisen rinnakkain olemiselle.

5.5 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 29,4 ha, josta asuinkorttelit muodostavat n. 12,5 ha. Lisäksi kaavaratkaisuun sisältyy katu-, suojaviher- ja lähivirkistysalueita. Korttelialueiden rakennusoikeus on ilmoitettu rakennusaloittain tehokkuusluvuna. Suurin sallittu kerrosluku on tonttikohtaisesti yksi tai kaksi.

5.6 Palvelut

Suunnittelualueelle ei ole osoitettu palveluja. Alue tukeutuu viereiseen Koivuhakaan, jossa on mm. päiväkotia, esiopetus, alakoulu, ruokakauppa ja apteekki.

5.7 Aluevaraukset

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE (AO)

Kaavaratkaisussa on osoitettu 81 kpl AO-tonttia. Näistä yksi on olemassa oleva, entuudestaan asemakaavoittamaton kiinteistö. Näiden pinta-ala vaihtelee pääosin välillä noin 900 – 1300 m². Rakennusoikeutta korttelialueille osoitettu tehokkuusluvun e=0,30 mukaisesti ja enimmäiskerrosmäärä vaihtelee I - II.

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE (AP)

Kaavaratkaisussa on osoitettu 2 kpl AP-tonttia, joiden pinta-alat ovat noin 1800 ja 2800 m². Rakennusoikeutta korttelialueille osoitettu tehokkuusluvun e=0,30 mukaisesti ja enimmäiskerrosmäärä on 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 – 10500 m². Rakennusoikeutta korttelialueille osoitettu tehokkuusluvun e=0,30 mukaisesti ja enimmäiskerrosmäärä 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. Lähivirkistysalueille on osoitettu ohjeellisia yhdyskuntateknisen

huollon alueita mahdollistamaan pumppaamon, muuntajat ja telemaston. Lähivirkistysalueelle on myös osoitettu ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu alue, jonka kautta voidaan ohjata ja viivyttää kortteleiden ja katualueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein.

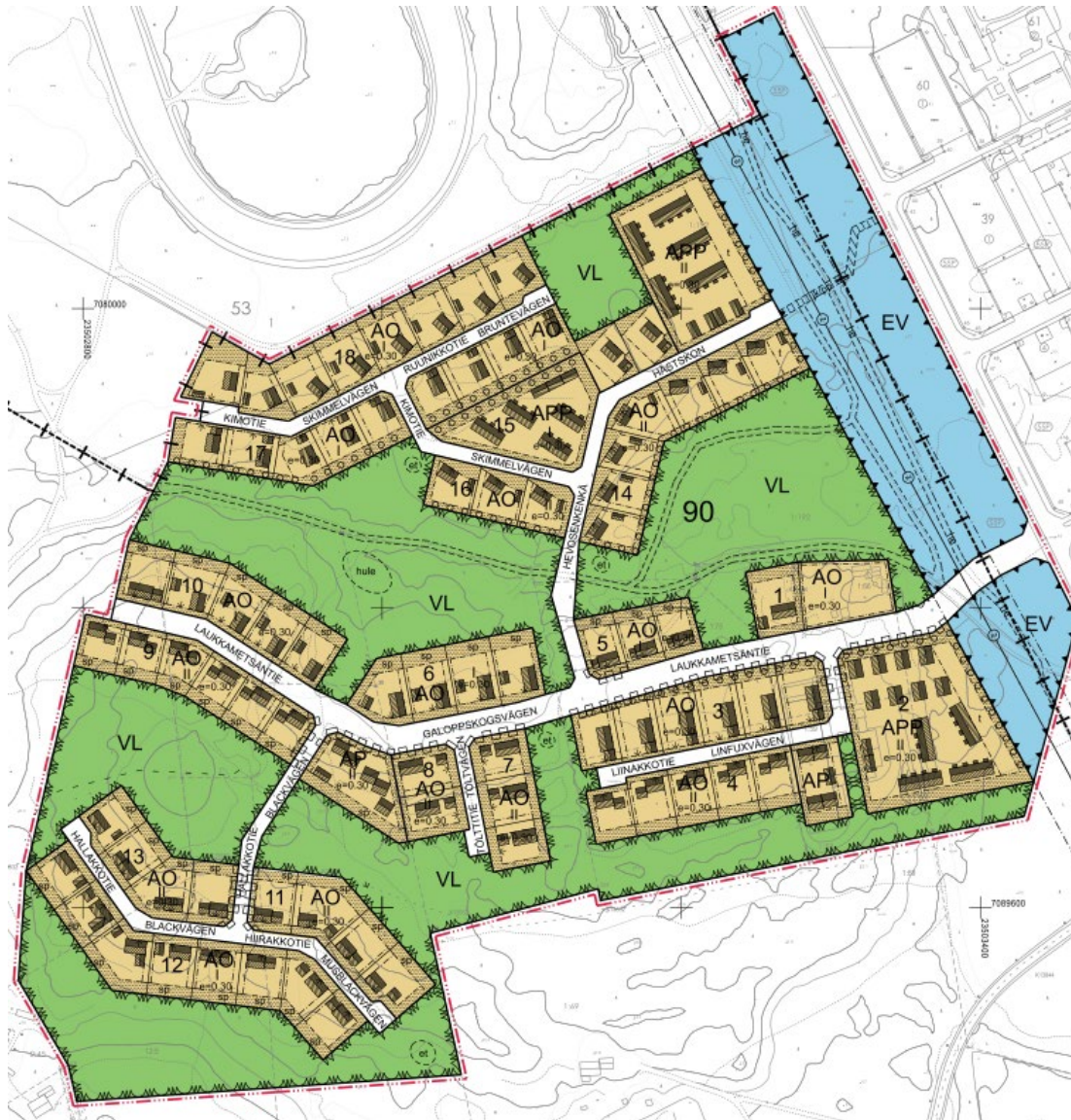
SUOJAVIHERALUE (EV)

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

5.8 Muut alueet

Lisäksi katualuetta sekä ohjeellisia yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia alueita telemaston, pumppaamon ja muuntajien sijoittamista varten.

6 HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT



Havainnekuva alueesta



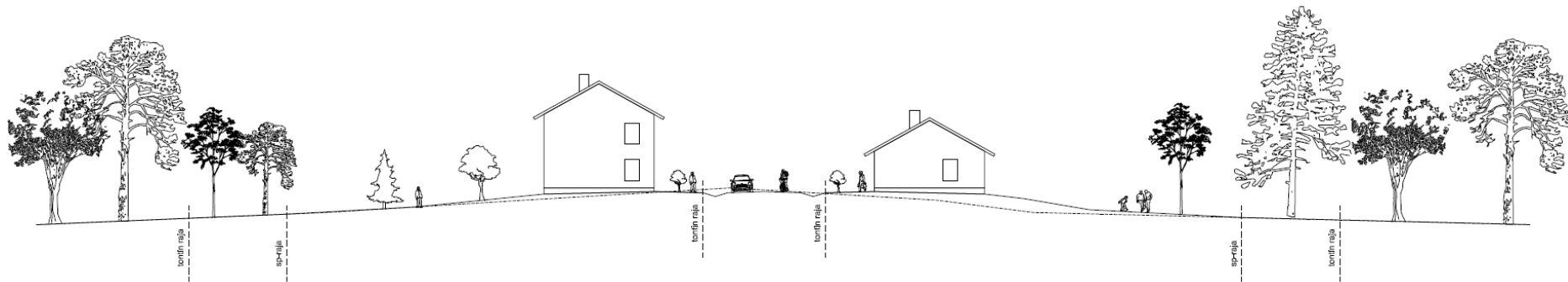
Kaavarunko, korkeuskäyrät ja latvusmallikartta.

Rakentaminen on kaavassa pyritty järjestämään varttuneita metsiä ja luonnon moninaisuuden kannalta oleellisia alueita säästäten. Alueen maastonpiirteet on huomioitu paitsi arkkitehtonisesti mielenkiintoisen alueen luomiseksi, myös mm. hulevesihallinnan osalta sekä katujen linjauksissa, jotta ylimääräisiltä maanpinnan korotuksilta tai leikkauksilta välttyttäisiin.

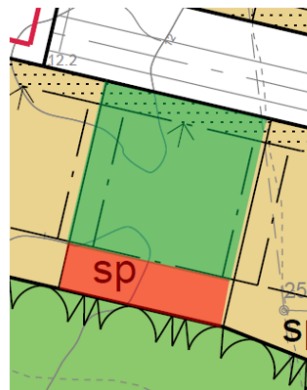
Valkoinen on puutonta niittyä, vihreä nuorta taimikkoa/puustoa ja oranssin sävyt varttuneempaa metsää. Lähde: www.paikkatietoikkuna.fi "Ympäristö/Latvusmalli: uusin"



Havainnekuva alueen pohjoisosasta.



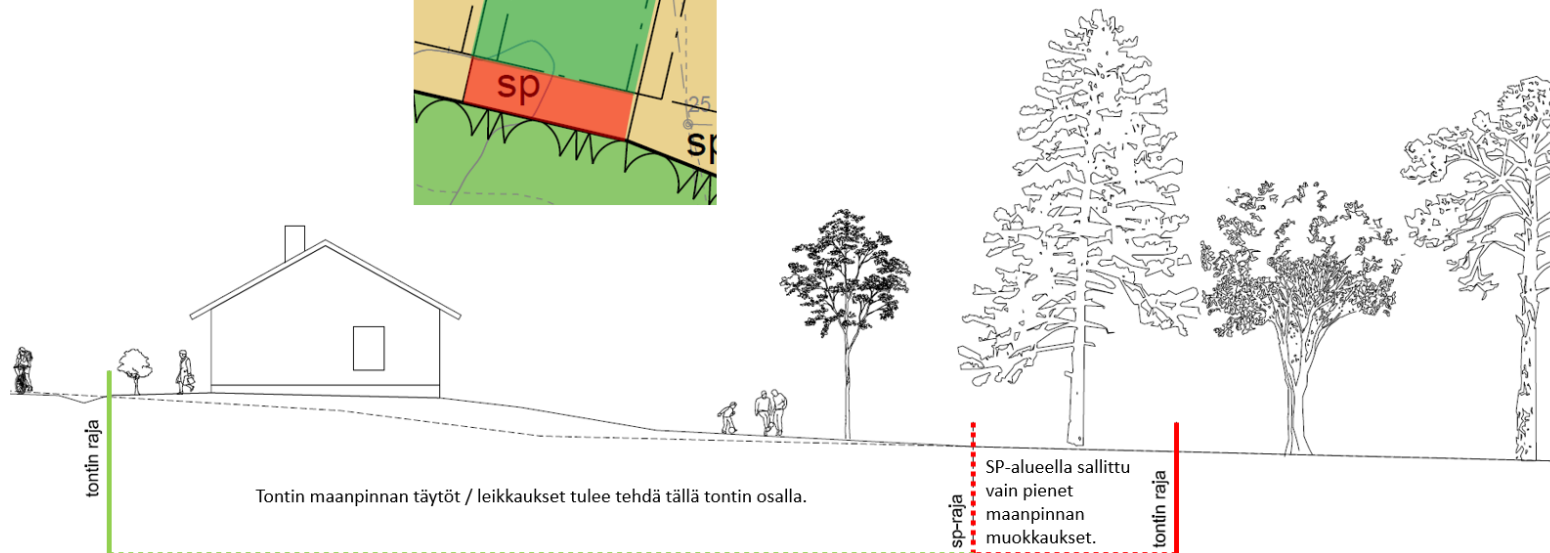
Poikkileikkauksen periaate.



SÄILYTETTÄVÄ / ISTUTETTAVA PUUSTO.
TRÄDBESTÄND SOM SKALL BEVARAS / PLANTERAS.

-MAANPINNAN KORKOASEMAN TULEE SÄILYÄ PÄÄPIIRTEISSÄÄN LÄHTÖTILANTEEN
MUKAISENA, VÄHÄISET TÄYTÖT JA LEIKKAUKSET SALLITTUJA.
ruotsinnos

-PUITA MIN. 3 KPL, SUOSITAAN ALUEELLE LUONTEENOMAISTA LAJISTOA.
ruotsinnos



Osalle metsään rajautuvista tonteista on osoitettu SP-merkintä. Tällä tontinosalla tulee maanpinnan korkoasema pitää lähtötilanteen kaltaisena. Tarvittavat täytöt ja leikkaukset tulee olla tontin muulla osalla. Ratkaisu mahdollistaa rakennusten ja tonttien luonnollisen sijoittumisen maastoon.

7 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämisvelvollisuudesta määrävä AKL 9 § on tullut uudessa muodossaan voimaan 1.1.2025. Lain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä 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)).

Kaavatyöllä on keskisuuria vaikutuksia

Nykyinen asutus on lähimmillään kaava-alueella Kvikantin pohjoisimpien talojen luona. Uuden asuinalueen rakentuminen lähimmillään alle 100 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. Samalla virkistys- ja harrastuskäytössä olevat metsät ja reitistö muuttuvat osittain. Suunnitteluratkaisuissa on minimoitu negatiivisia muutoksia säilyttämällä olemassa olevia kulkuyhteyksiä, säästämällä viherväyliä ja tärkeimpiä maisemallisia metsäalueita.

Vaikutukset lapsiin:

Kaavatyöllä on keskisuuri vaikutus lapsiin

Kaavaratkaisun suurin vaikutus kohdistuu tuleviin asukkaisiin. Kaavaratkaisu tarjoaa asukkaille tavanomaista läheisemmän luontoyhteyden. Alueen rakenne on suunniteltu siten, että lähes jokainen tontti on suorassa yhteydessä metsään, mikä tukee erityisesti lasten luontoyhteyden muodostumista osana jokapäiväistä elämää.

Negatiiviset vaikutukset kohdistuvat virkistysalueen pienenemiseen. Lähettyvillä on kuitenkin runsaasti muita ulkoilumahdollisuuksia esimerkiksi koulun käytettäväksi.

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

Vaikutukset maaperään ovat huomattavat

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 raskasmetallispitoisuuksia, mikä on huomioitava poistettavien pintamaiden jatkosijoituksessa. Varsinaisesta maaperästä ei kohonneita pitoisuuksia löytynyt perustilaselvityksessä.

Vaikutuksia kallioperään ei ole

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.

Vaikutukset veteen ovat vähäiset

Alueen hulevedet viivytetään ja imeytetään pääosin paikalla. Imeytymättömät vedet johdetaan olemassa olevia ojia hyödyntäen ja tarvittaessa kunnostaen mereen sekä Öjanjärveen. 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. Suunnittelualan eteläreunan kapealta osalta hulevedet valuvat etelään Kvikantin peltoalueelle.

Rakentamisen myötä (tontit, taloa ja kadut) imeytymiseen sopiva maaperä tulee jonkin verran vähentymään, mikä lisää ojien vesikuormitusta. Ojien tulvimisvaaraa hallitaan mm. infrarakentamisen yhteydessä toteutettavan kosteikkopainanteen avulla. Lisäksi laaja ojaverkosto jakaa sademäärää pitkälle matkalle mikä tasaa pinnannousuja kovilla sateilla.

Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon ovat kohtuulliset

Rakentaminen ennestään rakentamattomalle, viherpeitteen hallitsemalle alueella aiheuttaa aina merkittäviä vaikutuksia ympäristöön ja ilmastoon. Koska kyseessä on melko suuri asuinalue, ovat kaavan vaikutukset vastaavasti isompia. Asuinalueen suunnittelussa on pyritty huomioimaan monipuolisesti ekologisia tavoitteita ja ilmastönäkökulmia, jotka monissa kohdin limittyvät tiiviisti toisiinsa. Alueen rakentuminen olemassa olevan kaupunkirakenteen välittömäksi jatkeeksi, tiivis liittyminen olemassa olevana liikenneverkkoon ja palveluihin, hyvä joukkoliikennetarjonta ja kevyenliikenteen käyttöön kannustava reitistö ovat muun muassa tekijöitä, jotka vaikuttavat positiivisesti mm. liikennepäästöihin ja pitävät kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia kohtuullisina. Kaava-alueen runsaat viheryhteydet ja säilyvä puusto toimivat hiilinieluinä ja parantavat alueen ilmanlaatua sekä mikroilmastoa mm. tuulen ja paahteen osalta. Kaavaratkaisussa on säilytetty monimuotoisuuden kannalta oleellisia alueita ja yhteyksiä.

Kaavatyön aikana ilmastovaikutuksia on arvioitu Kilva-työkalulla. Tarkasteluissa vahvuuksiksi nousivat kestävä kulkumuotojen jakauma, kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja ellettävyyden edistäminen sekä haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen. Heikkouksiksi työkalu nosti mm. olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämisen ja uuden rakentamisen toteuttamisen resurssiviisaasti, metsien hiilinielujen ja -varastojen turvaamisen ja lisäämisen sekä hiilen säilyttämisen tulevassa rakenteessa. Työkalu ei anna numeerisia arvoja tai vertailua vastaaviin kaavakohteisiin, ja sen lisäarvo suunnitteluun on jäänyt melko yleiselle tasolle.

Ilmastovaikutuksia arvioitiin myös Suomen ympäristökeskuksen Hiilikartta-työkalulla. Arvion mukaan suunnittelualan hiilivarasto pienenee kaavaehdotuksen myötä 3152 tCO₂ (vuonna 2030). Yhdelle hehtaarille tämä tarkoittaa keskimäärin 110 tCO₂ hiilivaraston pienenemistä. Todelliset luvut lienevät hieman pienemmät, työkalu laskee suojaviheralueilta (3,7 ha) vähenevän hiilivarastoa, vaikka todellisuudessa nämä alueet pysyvät jatkossakin nykytilassa niittymäisinä voimajohtokäytävinä.

Kaavan vaikutus hiilivarastoon vuonna 2030 ✓



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

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 suunnittelualueen rajauksessa. Kolmas kuvio on alueen eteläreunalla ja se on kaavaehdotuksessa pääosin säästetty rakentamiselta. Neljäs kuvio on keskeisellä sijainnilla suunnitelmassa, ja sen

paikalle on esitetty tontteja. Ratkaisu nähdään perustelluksi, koska paikan rakentaminen mahdollistaa tiiviimmän aluerakenteen ja liikenneverkoston, sekä ehjempien viherkäytävien toteuttamisen.

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

Perustilaselvityksessä ei havaittu uhanalaisia tai silmälläpidettäviä, alueellisesti uhanalaisia eikä luontodirektiivin liitteen IV(b) mukaisten kasvilajien esiintymiä.

Perustilaselvityksen (Envineer 2024) mukaan liito-oravan esiintyminen alueella on epätodennäköistä sopivien elinympäristöjen puuttuessa. Täydentävässä liito-oravaselvityksessä (Envineer 2026) todettiin, että alueen koilliskulmassa sijainnut potentiaalisin metsäkuvio on päätehakattu. Jäljelle jääneen puuston ei arvioida soveltuvan liito-oravalle. Lajista tai sen jätöksistä ei selvityksessä tehty havaintoja.

Yllä mainittu hakattu metsäkuvio oli perustilaselvityksessä arvioitu myös lepakoille parhaiten soveltuvaksi lisääntymis- ja levähdyspaikaksi. Täydentävässä lepakkoselvityksessä (Envineer 2026) kaava-alueelta ei enää löydy lepakoille sopivia paikkoja. Selvityksessä ei myöskään saatu ultraäänidetektorilla havaintoja lajeista. Vuosina 2023 ja 2024 tehdyissä kartoituksissa havaittiin muutamia pohjanlepakoita. Näistä vain yhteen havaintopaikkaan kohdistuu kaavatyössä muutoksia.

Alueen pesimälinnustoa ei perustilaselvityksen perusteella voida pitää erityisen arvokkaana. Erittäin uhanalaisesta hömötiaisesta tehtiin kolme havaintoa. Näistä kaksi kaava-alueelta, muttei potentiaaliselta pesimäbiotoopilta. Lajille sopivat metsät ovat suunnittelualueella hyvin pienialaisia, ja kaava-alueen läheisyydestä löytyy vastaavanlaisia elinympäristöjä. Kaavaehdotuksen säilytettävät viherverkostot katsotaan riittäviksi turvaamaan hömötiaisen liikkuminen ja ruokailu alueella, sekä varmistamaan yhteydet lähialueen vanhempiin metsiin, jotka täyttävät kaava-aluetta paremmin lajin pesimäympäristön kriteerit.

Alueen kokonaisala on 29,4 ha. Kaavan toteutuminen tulee muuttamaan noin 2,7 ha metsää katualueeksi, joka on pääosin asfaltoitua pintaa ja osittain viherpäälyistä piennarta ja ojaa. Vastaavasti noin 12,5 ha metsää tulee muuttamaan asuintonteiksi, joilla on rakennusten lisäksi puustoa, viherpintoja sekä laatoitusta ja asfalttia. Lähivirkistysalueita ja suojaviheralueita kaavatyössä osoitettu on yhteensä noin 14,3 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)).

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)):

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. Renlundin 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 on esitetty kaavaehdotuksessa. Nimistötiimi käsitteli asiaa kokouksessa, ja nimet vahvistuvat tämän kaavan myötä.

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 30.9.2026

Päivi Cainberg
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

Palmajärvi I (Raviradan eteläpuoli) kaavaluonnos – Tiivistelmät lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 4.12.2026 – 19.1.2026 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin 8 lausuntoa ja 1 mielipide.

Lausunto 1 / Fingrid

Kyseisellä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Lausunto 2 / Suomen Erillisverkot Oy

Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkkoperaattoripalvelut liiketoimintaan.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Lausunto 3 / Digita Towers Oy

Suunnitellulle kaava-alueelle muodostuu merkittävä määrä uusia pientalotontteja. Digita Towers Oy on ilmaissut syksyllä 2025 tarpeen uudelle tukiasemamastolle (pylväsmasto 42 m ja pienehkö laitetilä 9 m²) kaavan suunnitteluvaiheessa.

Kaava-alueelle tarvitaan EMT -aluevaraus maston ja laitetilan sijoittamiseen. Alueen rakentuaessa mobiiliverkon nykyinen kapasiteetti ei riitä laadukkaasti verkon ylläpitämiseksi uudella kaava-alueella ja myös kuuluvuusparannuksia tarvitaan uuden maston kautta.

Kaava-alueen mastosta saadaan myös parannettua jo olemassa olevien ympäröivien asuinalueiden mobiiliverkon kapasiteettia. Olemassa olevat mastot ovat liian kaukana ja niiden kapasiteetti ei riitä uudelle kaava-alueelle. Ohessa esitys (liite) alueesta, jolla emt -aluevaraus voisi sijaita radioteknisesti sopivalla paikalla.

Kaavanlaatijan vastine:

Asemakaava-alueen eteläosaan varataan paikka mastolle.

Lausunto 4 / Kaupunkiluvitus, Rakennusvalvonta

Rakennusalanrajat ovat ilmeisesti useimmilla tonteilla sellaiset, että viereisten tonttien

rakennusten väliin jää vähintään 8m rakentamatonta tilaa. Osassa tonteista (4 kortteli) rakennusala ulottuu kuitenkin tontin sivurajaan asti mahdollistaen rakentamisen rajaan saakka. Tämä on lähtökohtaisesti mahdollista ilman naapuritontin suostumusta. Tämän lisäksi haasteita voi aiheuttaa vinot rakennusalat, joihin rakennukset on rakennettava kiinni. Vinorakentaminen rajoittaa mm. rakennusten pituutta ja massoitteita sekä saattaa johtaa kaavapoikkeamiin. Päärakennuksen sijoittelusta poiketen, muut tontin talousrakennukset ja rakennelmat tullaan todennäköisesti sijoittamaan eri suuntaisesti.

Rakennusvalvonta näki positiivisena, että rakennusten ja rakennelmien tonttikohtainen enimmäislukumäärä on kirjattu asemakaavaan, samoin kuin vettä läpäisevän viherpinnan vähimmäisprosenttiosuus.

Kaikkia korttelinosia koskeviin yleisiin määräyksiin on kirjattu seuraavasti "Asemakaavan toteuttamista varten on laadittava ja hyväksyttävä korttelisuunnitelma." Rakennusvalvonta pohti, että määräyksessä olisi syytä velvoittaa noudatettavan laadittavaa korttelisuunnitelmaa.

Lausuntopyynnön liitemateriaalina olleen perustilaselvityksen mukaan kohonneet haitta-ainepitoisuudet pintamaan humuskerroksessa tulee ottaa huomioon kaikissa tilanteissa, joissa maa-aineksia kaivetaan, käsitellään tai sijoitetaan/hyödynnetään. Lisäksi on vaadittu informoitavan ELY -keskusta (LVV). Tämä olisi varmasti syytä kirjata myös asemakaavamääräyksiin.

Kaavanlaatijan vastine:

Rakennusalueen raja naapuritontti vasten on lähtökohtaisesti 4m asuinrakennuksille, sekä osalla tontteja 2m talousrakennuksille. Korttelisuunnitelmassa esitetään tarkempia vaatimuksia rakennusten sijoittamisista, joita mm. infrasuunnittelussa jatkossa tutkitaan. Kaikille tonteille on kaavaehdotukseen lausunnon mukaisesti lisätty rakennusalueen rajat tonttien väliin rajoihin nähden.

Katuun nähden vinoilla rakennusaloilla on luotu vaihtelevuutta ja omaleimaisuutta osalle suuren asuinalueen kortteleista. Tonttien toteutettavuutta on tutkittu kaavatyön aikana tarkemmalla suunnittelulla.

Kaavamääräyksiin lisätty velvoite noudattaa laadittavaa korttelisuunnitelmaa.

Haitta-ainepitoisuuksia sisältävien pintamaiden jatkokäsittely ja -sijoittaminen tehdään erillisten selvitysten ja suunnittelun myötä. Tästä on lisätty osio kaavaselostukseen. Kaavakarttaan ei nähty tarpeelliseksi viedä määräyksiä pintamaihin liittyen, sillä niiden käsittely ei vaikuta kaavan sisältöön.

Lausunto 5 / Ympäristöterveydenhuolto

Alue on suunniteltu väljästi ja sen metsäinen luonne säilyttäen. Kevyenliikenteen reitistöt ja niiden jatkuvuus on huomioitu sekä tonteilta näille hyvät yhteydet, kuitenkin itäisimmät tontit, joille on osoitettu APP-tontteja sekä yksi pientalotontti, on sijoitettu ilman viherkaistoja välittömästi kiinni suurjännitelinjan johtokäytävään. Koska nykyinen kehitys yhteiskunnan sähköistyessä näyttää asettavan yhä enemmän painetta sähkönsiirrolle, olisi järkevää ennakoida asuinalueiden suunnittelussa johtokäytävien laajentumistarve jättämällä asutukseen riittävä suojaetäisyys, etenkin tällä alueella, missä erityistä tarvetta rakentaa tiiviisti johtokäytävään

kiinni ei ole. Maisemallisesti olisi hyvä jos johtokäytävän ja asutuksen väliin jätetään puustoinen viheralue sulkemaan näkymä johtolinjalle asuintonteilta.

Kaavanlaatijan vastine:

Voimalinjan viereisten tonttien reunaan osoitetaan istutettava alueen osa. Mahdollinen tulevaisuuden tarve lisätä voimalinjan kapasiteettia on mahdollista toteuttaa linjan itäpuolelle, myös johtopylvään tyypin valinnalla voidaan vaikuttaa kapasiteettiin.

Lausunto 6 / K.H. Renlundin museo

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain 295/1963 rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muutakaan arkeologista kulttuuriperintöä. Mitään merkkejä arkeologisesta kulttuuriperinnöstä ei löydetty myöskään museon ja kaupunkisuunnittelun maastokatselmuksessa.

Suunnittelualueen korkeusaseman ja alueen historian perusteella on kuitenkin mahdollista, että alueelta saattaa löytyä ennestään tuntematonta arkeologista kulttuuriperintöä muuttuvan maankäytön yhteydessä. Näin ollen museo ehdottaa seuraavan täydennyksen lukuun 3.1.4:

”Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä Museovirastoon, jotta mahdolliset havainnot saadaan dokumentoitua”.

Muilta osin museolla ei ole lisättävää tai huomautettavaa kaavaluonnokseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema

Suunnittelualueella ei ole tiedossa erityisiä rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuvia arvoja. Maisemallisesti alue on eri kasvun vaiheissa olevaa talousmetsää. Viheryhteyksiä on suunnitelmassa runsaasti, joten alueen metsäinen luonne säilynee hyvin myös kaavan toteutuessa. Perustilaselvityksestä ilmenee, että alueella on joitakin iäkkäämpiä puita. Museo esittää, että tätä puustoa tarkastellaan ja jos niissä havaitaan maisemallista merkitystä, huomioidaan tilanne asemakaavassa tarkemmilla merkinnöillä. K.H. Renlundin museolla ei ole muuta lausuttavaa näiltä osin.

Kaavanlaatijan vastine:

Asemakaavassa on pyritty huomioimaan ja säästämään metsäalueita, joilla on maisemallisesti tai luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävää puustoa. Usein monimuotoisuus tarkoittaa mukana olevan iäkkäämpiä puita, joten nämä kaksi tavoitetta tukevat toisiaan.

Lausunto 7 / Lupa- ja valvontavirasto

Perustilaselvitys antaa tärkeää tietoa suunnittelualueen olosuhteista. Selvityksessä ei ole liitteitä mukana, joten maaperätutkimuksen haitta-ainetuloksia on hankala tulkita. Suunnittelualueella on pintamaassa sinkkiä yli ylemmän ohjearvon ja yhdessä kokoomanäytteessä elohopeaa yli alemman ohjearvon. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että alueen pintamaasta on syytä tehdä pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi. Kaavamääräyksiin tulee osoittaa

pilaantuneiden ja saastuneiden maiden sijoittuminen ja niiden käsittelyn periaatteet, jotta luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

Perustilaselvityksessä ei ole analysoitu pohjaveden laatua hankealueella, joten on mahdollista, että pohjavedessä on päättäneen turkistarhatoiminnan takia kohonneita ravinnepitoisuuksia. Tällä voi olla vaikutuksia, jos alueen vettä on tarkoitus hyödyntää yksityiskäytössä. Kaavaselostukseen voisi vielä täydentää kuinka ja mihin kunnallisteknisiin verkostoihin ja järjestelmiin uusi asuinalue on tarkoitus liittää.

Kaavanlaatijan vastine:

Maaperätutkimuksen tulokset otetaan mukaan kaavaehdotuksen liitemateriaaliin.

Pintamaista tehdään tarvittavat selvitykset ja arvioinnit. Kaavamääräyksiin niitä ei ole nähty tarpeellisina esittää, sillä asuinalueen rakenteeseen, tonttien sijoittumiseen tai vastaaviin kaavaratkaisuihin pintamaiden käsittelyllä ja sijoittamisella ei ole merkitystä. Näin vältetään myös tilanteelta, jossa kaavamääräyksiksi viedyt periaatteet voisivat estää myöhemmin selvitysten perusteella löytyvän toisen ratkaisun.

Selvitysten myötä tarkentuvat vaihtoehdot pintamaiden käsittelylle keskustellaan ja hyväksytetään Lupa- ja valvontaviraston sekä muiden tarvittavien tahojen kanssa.

Asuinalue liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon, joten alueen pohjavettä ei ole tarkoitus hyödyntää talouskäyttöön.

Luontoselvitys

Kaavaselostuksen luontoselvityksessä on esitetty selvitetty perustiedot suunnittelualueen kasvillisuudesta ja luontotyypeistä sekä liito-oravan, linnuston ja lepakoiden esiintymisestä. Selvityksessä on annettu suosituksia huomioitavista luontoarvoista.

Luontoselvityksen mukaan alueella ei ole erikseen kartoitettu liito-oravaa, eikä liito-oravan esiintymistä pidetä todennäköisenä, koska liito-oravalle sopivan kuvion pinta-ala (1,5 ha) on liian pieni. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että vaikka alueen metsät suurilta osin ovat metsätalouden piiriin kuuluvaa kuivahkoa kangasta myös tuoreen kankaan kuusi- ja lehtipuita sisältäviä kuvioita todettiin esiintyvän alueen pohjois- ja lounaisosissa. Liito-oravalle soveltuva kuvio saattaa olla kytkeytynyt alueella tai sen ulkopuolella esiintyvään muuhun liito-oravalle soveltuvaan kuvioon.

Luontoselvityksen lepakkokartoituksen mukaan kuvion 14 kuusimetsän kolopuissa esiintyy mahdollisia lepakoiden päiväpiiloja. Lepakot kuuluvat luontodirektiivin liitteen IV a lajeihin ja niiden lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat luonnonsuojelulain mukaan suojeltuja.

Lupa- ja valvontavirasto pitää eläimistön maastokartoitusajankohtaa sekä luontodirektiiviin liitteeseen IV a kuuluvan liito-oravan selvitysten puuttumista merkittävänä puutteena. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että liito-oravan ja lepakoiden esiintyminen kaava-alueella tulee varmistaa oikea-aikaisilla maastoinventoinneilla.

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että linnustokartoituksen ajankohta on myöhäinen, mutta linnustosta on todennäköisesti saatu oikeansuuntainen kuva. Luontoselvitystä tulee täydentää karttatiedoilla alueen linnuston ja eläimistön esiintymisestä. Lupa- ja valvontavirasto katsoo,

että alueella esiintyvän erittäin uhanalaisen hömötiaisen metsäkuviot tulee huomioida vähintään monimuotoisuutta lisäävinä (luo) alueina kaavakartalla.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaava-alueella tehtiin täydentävä selvitys liito-oravista toukokuussa 2026. Selvityksessä ei havaittu liito-oravaa tai sen jätöksiä. Aiemmassa selvityksessä potentiaalisesti havaittu elinympäristö alueen koilliskulmassa on huomattavilta osin hakattu, jäljellä jääneen osan ei enää arvioida täyttävän liito-oravan elinympäristökriteerejä.

Toukokuussa 2026 tehtiin täydentävä selvitys myös lepakoista. Soveltuvia lisääntymis- ja levähtämispaikkoja ei havaittu, johtuen alueen koilliskulman melko tuoreista hakkuista. Ultraäänidetektorilla ei tehty havaintoja lepakoista.

23.7.2024 tehdyssä linnustokartoituksessa tehtiin kolme havaintoa hömötiaisesta. Havaintopaikoista läntisin on biotoopiltaan (vanhempaa metsää) potentiaalisin pesinnälle. Tämä havaintopaikka sijaitsee n. 200 metriä kaava-alueen ulkopuolella, joten siihen ei tule kohdistumaan rakentamista. Kaksi muuta havaintopistettä ovat kaava-alueella, mutta biotooppinsa perusteella eivät todennäköisesti pesäpaikkoja. Näiden pisteiden ympäristöön kohdistuu kaavaehdotuksessa uutta maankäyttöä. Samalla kuitenkin niiden viheryhteydet säilytetään, jolloin lintujen liikkuminen alueella ja erityisesti potentiaalisille pesimäbiotoopeille eli vanhempiin metsiin säilyy.

Asemakaavan olosuhteet ja ilmastonmuutoksen huomioiminen

Hulevedet

Hulevesien osalta kaavaselostuksessa ei ole käsitelty tai arvioitu tarkemmin hulevesien määriä tai niiden käsittelyn yleisiä periaatteita suunnittelualueella. Kaavaselostuksen tietojen pohjalta osallisten on vaikea arvioida, onko kaavakartalla esitetyt hulevesiä koskevat tilava-
raukset, niiden sijainti tai hulevesiä koskevat muut yleiset määräykset riittäviä. Alueidenkäytölain 103 §:n mukaan hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa erityisesti asemakaava-alueilla. Hulevesien hallinta tulee ottaa huomioon sekä alueiden käytön suunnittelussa että rakentamisessa. Erityistä huomiota tulee suunnata ilmastonmuutoksen vaikutuksiin: Ilmastonmuutos lisää sään ääri-ilmiöitä, kuten rankkasateita, mikä lisää kokonaisvaltaisen hulevesisuunnittelun tarvetta.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavatyön rinnalla on tehty infrasuunnittelua ja tarkentuneet hulevesien hallinnan periaatteet on viety ehdotusvaiheen kaavaselostukseen.

Happamat sulfaattimaat

GTK:n aineiston mukaan happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyyttä suunnittelualueella pidetään kohtalaisena. Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin julkaisusta löytyy ohjeita happamien sulfaattimaiden huomioimiseen. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaavaselostukseen tulisi lisätä tiedot happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyydestä alueella sekä yleiset periaatteet niiden käsittelystä. Lisäksi kaavamääräyksiin on mahdollista ohjata happamien sulfaattimaiden käsittelyä.

Kaavanlaatijan vastine:

Perustilaselvityksessä ei havaittu happamia sulfaattimaita. Tiedot tästä on viety kaavaselostukseen.

Ilmastovaikutusten arviointi

Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, että ilmastovaikutuksia olisi laskettu tai arvioitu esimerkiksi olemassa olevia ilmastotyökaluja hyödyntäen. Selostuksesta ei myöskään käy ilmi kaupungin ilmastotavoitteet tai niiden edistäminen. Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa on arvioitu kaavan laatijan toimesta yleisellä tasolla asemakaavan ilmastovaikutuksia. Joitain kaavaluonnoksen ilmastovaikutuksia on tunnistettu. Sinänsä kaavasta johtuvia ilmastovaikutusten lievennyskeinoja tai niiden tehokkuutta ei ole arvioitu. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että ilmastovaikutusten kokonaisuus jää epäselväksi.

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että ilmastovaikutusten arviointi on tehtävä osana suunnittelua ja se olisi aloitettava mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Siihen voi oleellisenä osana kuulua myös vaihtoehtoisuus ja erilaisten vaihtoehtojen tarkastelu ja vertailu. Arvioinnissa voidaan hyödyntää esimerkiksi Kilva- ja Hiilikartta-työkaluja. Ilmastovaikutusten arvioinnin tulisi sisältää ilmastomuutoksen hillintä ja sopeutumisen tarpeet sekä löydettävä keinoja haitallisten vaikutusten lieventämiseen. Lisäksi on arvioitava, miten kielteisiä ilmastovaikutuksia vähennetään ja miten myönteisiä vaikutuksia vahvistetaan.

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että ilmastovaikutusten arviointia olisi vielä hyvä täydentää. Suunnittelualueella on ilmastoon kannalta lähtökohtaisesti hyviä periaatteita kuten laajat lähivirkistysalueet ja metsät (hiilinielut). Sijainti yhdyskuntarakenteessa on hyvä, jos toiminta tukeutuu Koivuhaan palvelukeskukseen. Tosin, ilman tarkempia tietoja tai arvioita matkojen suuntautumisesta kaupungissa tai liikenteen kulkutapaosuuksista, on vaikea arvioida liikenteestä muodostuvia ilmastovaikutuksia. Ilmastovaikutusten arvioinnin avulla voidaan myös varmistaa, että uudisrakentamisen merkittäviä haitallisia ilmastovaikutuksia on mahdollista lieventää riittävällä tavalla. Kaavoituksen keinoja esimerkiksi rakentamisen päästöjen vähentämiseen olisi vielä mahdollista tarkastella ja laatia sitä tukevia kaavamääräyksiä.

Lupa- ja valvontavirasto kiinnittää vielä huomiota alueen laajempaan viheralue- ja yhteysverkostoon. Usein viheralueverkostoissa on virkistysalueiden lisäksi kyse ekologisen verkoston yhteystarpeista. Metsä- tai viheralueilla voi olla viheryhteystarpeita, jotka tarkoittavat myös ekologisten yhteyksien ylläpitämistä eri elinympäristöjen välillä. Viitaten strategisen aluerakenneyleiskaavan osioon 5. viher- ja virkistyskohteet, jää kaavaluonnoksessa viheralueverkoston jatkuvuus kyseenalaiseksi, sillä asumiseen varatut korttelialueet katkaisevat koskemattoman metsäympäristön ja viheralueiden jatkumon (esimerkiksi kortteli 7).

Kaavanlaatijan vastine:

Ehdotusvaiheen kaavaselostukseen on avattu tarkemmin niin ilmasto- kuin muitakin ympäristövaikutuksia. Ne nivoutuvat aina, mutta erityisesti tässä kaavassa tiiviisti toisiinsa. Kaavaratkaisujen lähtökohtien ja vaikutusten arvioinnissa on käytetty paitsi Hiilikartta- ja Kilva-työkaluja, tehty myös runsaasti yhteistyötä kaupungin sisäisesti mm. ympäristö-, metsätalous- ja vihersuunnittelupuolen sekä infrasuunnittelun ja -rakentamisen kanssa. Lisäksi konsultilta on tilattu täydentävää luontoselvitysaineistoa. Laaja-alaisella yhteistyöllä ja selvityksillä on

pyrityt kehittämään asuinalueen kaava, jossa ilmasto- ja ympäristöarvot olisivat hyvin huomioituina.

Ilmastoarvioinnin työkalujen Hiilikartta ja Kilva antama tieto jää valitettavasti melko yleiselle tasolle ja niiden käytöstä saatava hyöty on koettu vähäiseksi. Kaavaselostukseen on kuitenkin otettu mukaan niiden tuloksia. Hedelmällistä olisi, jos työkalujen kautta voisi esimerkiksi suorittaa vertailua vastaaviin kaavakohteisiin.

Kaavaselostukseen on lisätty tietoa liikenteestä, kuten joukkoliikenteen palvelutarjonta sekä eri liikennemuotojen reitistöjä ja määriä.

Lausunto 8 / Keski-Pohjanmaan liitto

Ei huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Mielipide 1

- Toivomme paikkoihin, joissa hevosreitti yhtyy johonkin muuhun tiehen tai väylään, hyvin selkeää ja näkyvää merkintää siitä että alkava väylä on nimenomaan HEVOSreitti. Nykyisellään reitillä on neljässä paikassa karttakuva reitistä, ja parissa paikassa on moottoriajoneuvot kieltävä liikennemerkki, mutta yhtä paikkaa lukuun ottamatta näitä merkkejä ei näe jollei ole kulkenut jo hyvän matkaa reittiä pitkin. Ja koska kaikenlainen liikenne alueella tulee lisääntymään, niin kieltäisimme turvallisuussyistä myös polkupyörät reitiltä. Kvikant ja Laajalahti ovat täynnä muita reittejä joita pitkin voi polkea, hevosreitin pitäisi olla hevosharrastajille turvattu paikka liikkua. Satunnaisista jalan lenkkeilijöistä ei ole toistaiseksi ollut haittaa, mutta maastopyöräilijät ovat säilyttäneet hevosia ja aiheuttaneet vaara- ja riitatilanteita. Marja-aikaan reitille tuppaa myös eksymään autoilijoita, ja tämä johti yhtenä syksynä erään oppilaamme loukkaantumiseen, koska hevonen säikähti umpipuskasta eteen ilmestynyttä autoa. Tilanne saatiin videolle ja siitä tehtiin rikosilmoitus.

- Hevosreitin ja Palmajärven asuinalueen Seksmannintiehen yhdistävän kevyen liikenteen väylän kulkeminen pitkän matkaa rinnakkain huolestuttaa, etenkin jos kevyen liikenteen väylästä tulee mopoille sallittu. Likikkäin kulkemisessa riskinä melun lisäksi on myös se että ihmiset alkavat oikoa väylältä toiselle pusken läpi. Hevosreitillä hevoset liikkuvat usein juosten, ja äkkinäinen puskesta eteen hyppiminen on hengenvaarallista. Joku voi jäädä hevosen alle, tai joku voi pudota hevosen selästä tai kärryiltä. Myös hevoselta voi tilanteessa lähteä henki, jos sattuisi tulemaan esimerkiksi polkupyörän kanssa ruma kolari. Valmiina oleva nykyinen reitti on toki helpoin pohja kevyen liikenteen väylälle, mutta itse siirtäisin kevyttä liikennettä etelämmäksi jotta se kulkisi hevosreitin kanssa mahdollisimman lyhykäisen pätkän rinnakkain. Katsoisin myös ettei pyörätietä ja hevosreittiä yhdistämään jäisi nykyään olemassa olevia yhteyksiä.

- Asuinalueen koon pieneneminen viime näkemältä on positiivista, samaten hevosreitin muuttuva osa on mukavan suora ja kaarteissa luonteva. Tallqvistin kohdalta on myös hyvä ajatus johtaa hevosreittiä metsän puolelle. Silti ei haittaisi vaikkei Tallqvistin kohdalta olisi

autoilla läpikulkuliikennettä Laajalahden suuntaan, auto- ja moporalli Kvikantin kylän läpi Koivuhaasta Laajalahteen on etenkin kesäisin usein hurjaa, ja tiellä liikkuvia hevosia yritään välillä säilyttää tahallaan.

- Toivomme että mikäli tulevaisuudessa hevosreitin lähistölle suunnitellaan lisää tieyhteyksiä ynnä muita vastaavia, suunnittelussa huomioitaisiin virallisen hevosreitin ja Rantatien väliin jäävä alue, joka on hevosharrastajien päivittäisessä käytössä ja hajauttaa mukavasti hevosreitin liikennettä ruuhkaisina aikoina. Puolet tiuhalla käytöllä olevasta vauhtisuorasta jatkuu hevosreitiltä kohti Rantatietä, ja suoraa seuraavaa reittiverkostoa raviharrastajat käyttävät kääntymispaikkana. Ratsujen kanssa tapahtuu myös jonkin verran kulkua siirtolapuutarha-alueen takaa, tämä reitti on kuulemma hyvin vanha ja ollut ilmeisesti olemassa jo ennen virallista hevosreittiä.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavatyössä on pyritty huomioimaan eri liikkumismuodot, samoin kuin aluetta harrastuksiin tai esimerkiksi hevosiin liittyviin elinkeinoihin käyttävät. Rakentaminen vaikuttaa luonnollisesti reitteihin ja alueen käyttöön. Kaavasta saatu palaute ja mm. järjestettyjen työpajojen tulokset on viety mahdollisimman hyvin sisälle kaavaan. Perusperiaatteena on turvata sujuvat hevosyhteydet Kvikantin, raviradan ja Isojärven välillä. Liikkuminen on mahdollista useita vaihtoehtoisia reittejä pitkin, mukaan lukien asuinaluetta kiertävä voimalinjan alla kulkeva nykyinen reitti.

Asemakaavassa näitä järjestelyjä ei ole mahdollista kovin tarkalla tasolla ohjata. Sen vuoksi koko kaavaprosessin ajan on tehty yhteistyötä liikenne- ja infrasuunnittelun kanssa. Näiden jatkosuunnittelussa voidaan esittää tarkemmin kulkemisia ohjaavia merkkejä, hidasteita, polkujen pintamateriaaleja ja vastaavia.

Laukkametsä (Luonnosvaiheessa Palmajärvi I) – Tiivistelmät ehdotusvaiheen lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Lausunto 1 / Suomen Erillisverkot Oy

Ei huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Lausunto 2 / Fingrid Oyj

Ei huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Lausunto 3 / K.H. Renlundin museo

Museo ehdottaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lukuun 3.1.5 täydennyksen:

”Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä Museovirastoon, jotta mahdolliset havainnot saadaan dokumentoitua”.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta museolla ei ole huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Ehdotettu täydennys on perusteltu ja se lisätään kaavaselostukseen.

Lausunto 4 / Lupa- ja valvontavirasto

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että kaavoituksessa perusvaatimuksena voidaan pitää sitä, että maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitetty ja pilaantuneille alueille tehty kunnostussuunnitelma ennen asemakaavan hyväksymistä. Kaavaa hyväksyttäessä on oltava varmuus siitä, että alue soveltuu uuteen, kaavassa osoitettuun käyttöönsä myös maaperän terveellisyyden osalta. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että myös rakentamiskaavan rakentamiskelpoisuus on voitava varmistaa ja ratkaista asemakaavassa.

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaavakartalle tulisi lisätä yleismääräys: Alueelle tulee tehdä maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi ja tarvittaessa pilaantunut maaperä on puhdistettava/poistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä/alueen toteuttamista.

Kaavanlaatijan vastine:

Perustilaselvityksessä on todennettu ohjearvot ylittäviä raskasmetallipitoisuuksia pintamaassa, vastaavasti maaperässä niitä ei havaittu. Näin ollen maaperä voidaan katsoa rakentamiskelpoiseksi ja asuinalueelle soveltuvaksi.

Pintamaiden osalta ehdotettu määräys on tarpeen, ja se lisätään kaavakartalle ja -selostukseen. Käytetään kuitenkin termiä "pintamaa" ehdotetun "maaperän" sijaan.

Arvioinnin perusteella pintamaa poistetaan tarvittavassa laajuudessa ja jatkokäsitellään. Alueen toteutettavuus on varmistettu kaavatyön aikana riippumatta tarvittavasta poiston laajuudesta. Laajuudella on siis vaikutuksia kustannuksiin ja aikatauluun, mutta ei toteutettavuuteen.

Lausunto 5 / Keski-Pohjanmaan liitto

Keski-Pohjanmaan liitto katsoo, että Laukkametsän asemakaavaehdotus on pääosin maakuntakaavan tavoitteiden mukainen ja luo edellytyksiä yhdyskuntarakenteen hallitulle laajenemiselle.

Keski-Pohjanmaan liitto esittää kuitenkin, että jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota:

- viheryhteyksien ja ekologisen verkoston toimivuuden säilyttämiseen,
- ekologisten yhteyksien riittävän leveyden ja jatkuvuuden turvaamiseen osana Kokkolan viherverkostoa,
- luonnon monimuotoisuutta ja ilmastonmuutokseen sopeutumista tukevien ratkaisujen toteuttamiseen,
- hömötiaisen ja muiden metsäluonnon arvojen huomioimiseen,
- virkistys- ja hevosreitistöjen jatkuvuuden turvaamiseen,
- raskasmetallipitoisten pintamaiden asianmukaiseen käsittelyyn,
- hulevesien hallinnan ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen riittävään mitoittamiseen sekä
- alueen hiilivaraston ja puustoisien viherrakenteen säilyttämiseen mahdollisimman laajasti.

Keski-Pohjanmaan liitto pitää tärkeänä, että mahdollisten haitta-aineita sisältävien maa-ainesten käsittelyssä noudatetaan varovaisuusperiaatetta ja että niiden hyödyntämis- tai sijoitusratkaisut dokumentoidaan asianmukaisesti toteutussuunnittelun yhteydessä.

Kaavanlaatijan vastine:

Esille nostetut huomiot ovat olleet kaavatyössä keskeisiä teemoja, ja ne huomioidaan jatkosuunnittelussa ja toteutusvaiheessa. Kaavatyössä on pyritty turvaamaan riittävän isoja viheralueita, jotka muodostavat ekologisesti toimivan verkoston ja huomioivat monimuotoisuuden ja puuston ikärakenteen. Nämä viheralueet jakavat asuinalueita osiin mahdollistaen suojaa mm. myrskytuulilta, ja toimivat runkona eri reitistöille.

Pintamaista kaavakarttaan on lisätty määräys pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeiden arvioinnista ja tarvittavista toimenpiteistä arvioinnin pohjalta.

Lausunto 6 / Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue, pelastusviranomainen

Kaavoituksessa tulee riittävässä laajuudessa turvata pelastusajoneuvojen pääsy kohteisiin. Pelastusviranomainen ehdottaa, että alueelle olisi liikenneyhteydet kahta kautta. Esim. Laajalahdentieltä pääsy alueelle tai vaihtoehtoisesti Koivuhaantieltä Hevosenkengän liittymän kautta.

Kaavassa tulee huomioida myös sammutus- ja pelastustoimintaan tarvittavan sammutusveden riittävästä saatavuudesta alueella. Pelastusviranomainen suosittelee palovesiasemaverkoston rakentamista alueelle.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavakarttaan muutetaan ohjeellinen ulkoilureitti Hevosenkengän ja Hejmarinkadun välillä ohjeelliseksi jalankulun ja pyöräilyn yhteydeksi. Näin se tulee kunnossapidon piiriin. Yhteyden mitoitus ja kantavuus siten, että mahdollistaa pelastusajoneuvon ajon. Muu autoliikenteen läpiajo estetään esimerkiksi puomilla, tarkentuu jatkosuunnittelussa. Toteutusratkaisuista keskustellaan pelastusviranomaisen kanssa.

Asemakaava mahdollistaa palovesiasemaverkoston postien sijoittamisen ohjeellisille et-alueille. Jatkosuunnittelu yhteistyössä pelastusviranomaisen kanssa.

Laukkametsä (Luonnosvaiheessa Palmajärvi I) – Tiivistelmät ehdotusvaiheen muistutuksista ja kaavanlaatijan vastineet

Muistutus 1

Alueelle tulee sallia ja merkitä paikka televerkkomastolle ja sille huoltotie.

Kaavanlaatijan vastine:

Alueen eteläosassa on paikka mastolle: et-merkintä Hiirakkotien päässä. Huoltoreitti toteutettavissa Hiirakkotien päästä.

Muistutus 2

Kokkolan hevosharrastajien puolesta pyydän jälleen, että turvallisuusasiat otetaan vakavasti kaavasunnittelussa. Asuinalueelta ei saa olla helppoa ja suoraa pääsyä hevosreitille, nämä kaksi kannattaisi erottaa toisistaan esimerkiksi jatkamalla linjoilta tulevaa ojaa Seksmannintielle saakka. Hevosreitti pitää olla vain hevosille, siitä ei saa tulla asuinalueen epävirallista lenkipolkua eikä lasten leikkipaikkaa. Kvikantissa ei liikaa ole paikkoja joissa hevosten pystyy pohjan puolesta antaa juosta, hevosreitin on pysyttävä sellaisena että siellä on jatkossakin mahdollista antaa hevosten liikkua kuten ne ovat syntyneet liikkumaan.

Nykyiselläänkin hevosreitillä on välillä ruuhkaista nimenomaan kevyen liikenteen vuoksi, ja hevosten säikähdyksiä ja ratsastajien putoamisia on tapahtunut ajattelemattomasti käyttäytyvien lenkkeilijöiden ja omaisuuttaan väylälle levittelevien marjastajien takia. Mikäli hevosreitin vieressä alkaa parveilemaan myös lapsia, odotettavissa on että reitille tullaan seikkailemaan ja tekemään myös ilkivaltaa. (Itse olen tässä vuosien aikana ollut

mm. tilanteessa jossa alakouluikäiset pojat yrittivät ajaa pyörillään päin hevostani, samaten mopolla on revitelty edestakaisin ohitse ja yritetty saada hevosta, ikävä kyllä onnistuneesti, reagoimaan. Lumipalloja on lentänyt kohti kerran). Hevoset saattavat Heimarin reitin pitkällä suoralla juosta 40-60 km/h, ja jarrutusmatkat vaihtelevat. Hevosien alle jäämiseen tai potkuun voi kuolla, hevosen selästä tai kärryiltä putoamiseen voi kuolla, ja kompurointi tai kaatuminen voi johtaa hevosen kuolemaan. Kellekään ei saisi sattua mitään, ja kaikilla pitäisi liikkua voida olla turvallinen olo.

Hevosharrastajien kesken meillä ei ole ollut koskaan ongelmia, eikä hevosväylien ulkopuolella muista liikkujista tietenkään ole haittaa kun maastot ovat yhteisiä ja siellä kuljetaan verkkaisemmin. Esimerkiksi Laajalahdessa liki kaikki meidän porukan kohtaamiset muiden kulkijoiden kanssa ovat tähän saakka olleet vain positiivisia. Kaikki ovat huomioineet toisensa, kiitämme toisten huomioonnotusta, ja itse ystäväni kanssa ratsastaessa pysähdymme usein juttelemaan ihmisille. Olemme saaneet pelkästään tämän kesän aikana todella paljon kiitosta ihan vain siitä, että on päästy näkemään hevosia luonnossa ja niitä on saanut silittääkin. Jostain syystä ero moniin Heimarin hevosreitillä liikkujiin on iso: siellä harvoin kukaan lenkkeilijä edes tervehtii takaisin, ja muutaman kerran on jopa selvästi tahallaan pyritty tukkimaan hevosten tietä.

Jos/kun hevosia varten vedetään uusi väylä Seksmannintietä ja hevosreittiä yhdistämään, toivon että väylän pohjaan otetaan huolella mallia nykyisestä. Mikäli pohja ei ole napakka ja kantava, siitä tulee hevosille raskas ja se saattaa aiheuttaa lihasrevähdyksiä. Liian kova alusta taas kuormittaa niveliä, joten jämerän pohjan päällä saisi olla vähän pehmikettä.

Kaavanlaatijan vastine:

Kiitos tarkoista huomioista koskien kaavaehdotusta. Erilaisten reitistöjen ja liikkumismuotojen huomioiminen on ollut yksi kaavatyön keskeisistä lähtökohdista. Uuden asuinalueen toteuttaminen suositulle ja monipuolisessa käytössä olevalle virkistysalueelle aiheuttaa luonnollisesti muutoksia kasvavan ihmismäärän myötä. Suunnittelussa on pyritty huomioimaan erilaiset tarpeet paitsi kaava-alueen sisällä, myös tarkastelemalla kaava-aluetta osana laajempaa kokonaisuutta.

Kaava-alue on rajattu siten, että sen länsipuolella säilyy runsaasti metsää viherverkoston keskeisenä osana, joka antaa myös mahdollisuuksia järjestää eri liikkumismuotojen reitit turvallisesti toisistaan erillään.

Hejmarinkadun suuntaisen voimalinjan alueelle on kaavassa osoitettu yksi olemassa olevista reiteistä hevosille, jotta ratsastusyhteys raviradan ja Isojärven välillä on varmistettu. Tämä reitti risteää asuinalueen kadun kanssa, sekä hieman pohjoisempaan jalankulku- ja pyöräväylän kanssa. Voimalinja-alueelle tulee jatkossa enemmän liikkujia, joille osoitetaan omat reitit. Alueen rakentamisen myötä tilannetta tarkkaillaan ja tarvittaessa voidaan liikennemerkein tai rakenteellisilla keinoilla ohjata ja rajata liikkumista tarkemmin. Kaavaehdotuksesta on poistettu 100 m osuus ohjeellista ulkoilureittiä pohjoisosan APP-tontin itäpuolelta välillä Hevoskenkä-Ravirata.

Reittien pohjien toteuttaminen soveltuvilla rakenteilla huomioidaan myöhemmin tarkemmissa suunnitteluvaiheissa.