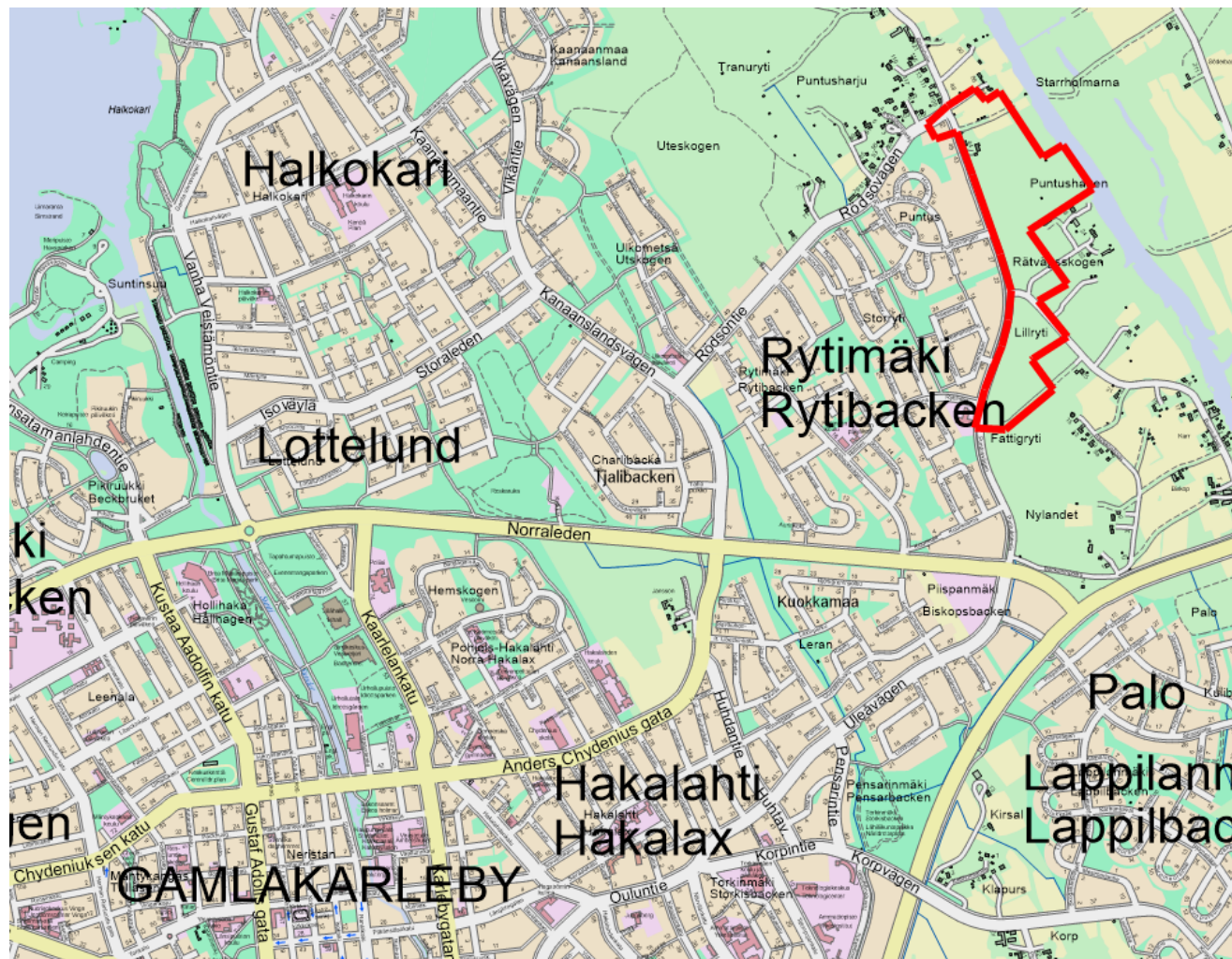




ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS / PUNTUSRANTA

5.10.2022/23.11.2022



ASEMAKAAVATYÖN LIKIMÄÄRÄINEN RAJAUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 125. kaupunginosan osaa korttelista 12, korttelia 13 ja katualueita.

Asemakaava koskee Palon kylän kaavatonta aluetta.

Kaavan tunnus: 272 125/5

Kaavan päiväys: 5.10.2022

Kaavatyön koodi: B85

Asiakirjatunnus: 787/10.02.03/2017 -> 151/10.02.03/2022

Kaavan laatija: Kokkolan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, PL 43, 67101 Kokkolan kaupunki / kaupunkisuunnittelupäällikkö Jouni Laitinen p. 044 7809 360.

Suunnittelutyöryhmä: kaupunkisuunnittelupäällikkö Jouni Laitinen p. 044 7809 360 (vastuullinen suunnittelija), kaavoitusarkkitehti Jenny Jungar p. 044 7809 375 ja yleiskaava-arkkitehti Päivi Cainberg p. 044 7809 364; sähköposti: etunimi.sukunimi@kokkola.fi.

Käsittelyvaiheet on kuvattu kohdassa 4.3.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu keskustaajama-alueen koillisosaan, rakennetun Puntuksen pientaloalueen ja Perhonjoen välille Puntuksentien itäpuolelle. Alue sijoittuu n. 1 kilometrin etäisyydelle tulevasta Piispanmäen monitoimitalosta, johon tulee sijoittumaan päiväkotitoiminnot, esiopetus sekä vuosiluokat 1-9. Myös päivittäistavarakauppa sijoittuu samalle alueelle. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 21 ha.

Kannen karttaotteessa on esitetty suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaava ja asemakaavan muutos – Puntusranta*.

Kaavatyön tavoitteena on lisätä kaupungin pientalotonttitarjontaa kaupunginvaltuuston 14.6.2021 § 61 hyväksymän Kokkolan maa- ja asuntopoliittisen MASTO –ohjelman 2021-2024 mukaisesti. Kaupungin pientalotonttivaranto on käytetty lähes loppuun. Onkin tärkeää valmistautua vastaamaan tulevien vuosien tonttikysyntään uuden asuinalueen suunnittelun aloittamisella; huomioon ottaen suunnitteluun ja infran rakentamiseen tarvittava noin kahden vuoden aikajakso.

Uudet tontit pyritään alustavan aikataulun mukaan saamaan tontinluovutukseen vuonna 2023.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo selostuksen liitteistä	5
2 TIIVISTELMÄ.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualan ja sen ympäristön oloista.....	7
3.2 Kaavoitustilanne	14
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN	17
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen	17
4.2 Keskeiset osalliset	17
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset.....	18
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	19
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset	20
5.2 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen	20
5.3 Kaavan rakenne.....	20
5.4 Aluevaraukset	22
5.5 Muut alueet	23
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	23
7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	29
8 NIMISTÖ.....	29
9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30

ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE.....	31
---------------------------------	----

Liite 2: Havainnekuva

Liite 3: Puntusrannan liikennetarkasteluraportti

1.5 Luettelo selostuksen liitteistä

Liite 1, Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja kaavan laatijan vastineet

Liite 4, Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja kaavan laatijan vastineet

2 TIIVISTELMÄ

Kaavatyön tavoitteena on lisätä kaupungin pientalotonttitarjontaa kaupunginvaltuuston 14.6.2021 §61 hyväksymän Kokkolan maa- ja asuntopoliittisen MASTO –ohjelman 2021-2024 mukaisesti. Uudet tontit pyritään alustavan aikataulun mukaan saamaan tontinluovutukseen vuonna 2023.

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon alueen luonto- ja virkistysarvot sekä alueelle muodostuvat yhtenäiset virkistys- ja viheryhteysreitit. Alueen perusrakenne kaavaratkaisussa muodostuu Borgintien jakamasta kahdesta osa-alueesta; pohjoisesta ja eteläisestä. Molempien osien korttelikonaisuuksien sisään muodostuu keskeiset viheralueet (VL, lähivirkistysalueet). Samoin Perhojen varren matalammat tulvavaara alueet on osoitettu rakentamisen ulkopuolelle lähivirkistysalueeksi.

Käyttötarkoitukseltaan alue on asuinpientaloaltaista. Suurin osa kortteleista on perinteisiä erillispientalojen korttelialueita (AO). Näille sijoittuu kaavaehdotuksessa 39 uutta omakotitalotonttia. Lisäksi ratkaisussa on 8 uutta asuinpientalojen korttelia (paritalot, rivitalot) ja yksi asuinkerrostalojen ja palvelurakennusten korttelialue.

Syftet med planarbetet är att öka utbudet av småhustomter i enlighet med Karlebyns program för markanvändning- och bostadspolitik MASTO 2021–2024, som stadsfullmäktige godkände den 14 juni 2021 §61. De nya tomterna ska enligt en preliminär tidsplan kunna överlämnas senast år 2023.

I planlösningen beaktas områdets natur- och rekreationsvärden samt de sammanhängande grön- och rekreationsområden som bildas på området. Områdets grundläggande struktur i planlösningen består av två delområden som åtskiljs av Borgsvägen: den norra och den södra. Inom

kvartershelheterna i båda delarna skapas centrala grönområden (VL, områden för närrekreation). Likaså de låglänta områdena med översvämningensrisk längs Perho å har i stället för byggande anvisats för närrekreationsområden.

Till sitt användningsändamål är området småhusdominerat. Största delen av kvarteren är traditionella kvartersområden för fristående småhus (AO). Här placeras enligt planutkastet 39 ny småhustomter. I lösningen ingår också 8 ny kvarter för småhus (radhus, parhus) och ett kvartersområde för flervåningshus och servicebyggnader.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen ja sen ympäristön oloista

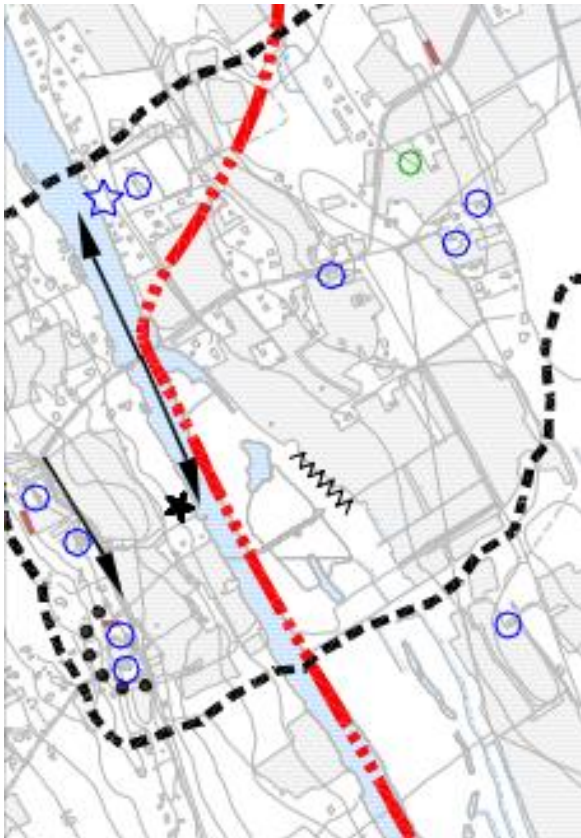
Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualue sijoittuu Palon kylän pohjoisosien ja Rödsöntien varren peltoalueiden väliselle metsäalueelle. Metsät ovat suurimmaksi osaksi melko nuoria talousmetsiä. Varttuneempaa puustoa kasvaa vain Puntushagenin pohjoispuolella Perhonjoen rannalla, jossa on kookasta ja rehevää kuusikkoa. Pääpuulaji vaihtelee kuusesta mäntyyn. Kaava-alueen pohjoisosassa on nurmiviljelyyn käytettyjä peltoja. Sen sijaan Perhonjoen rannalla sijaitseva Puntushagen on ollut viljelemättömänä jo pitkään, ja se on jo hyvää vauhtia pajukoitumassa. Samoin Fattigrytin alueella on viljelykäytöstä poistuneita peltolohkoja, joista pohjoisempi on jo muuttunut kosteapohjaiseksi pajukoksi.

Perhojoen itäpuolella (kaava-alueesta katsottuna pohjoiseen / koilliseen) avautuu Rödsön kylä siihen liittyvine peltoalueineen. Rödsöntien varren peltoalueet yhdessä koko Rödsön kylän kanssa on mm. kyläasutuksen vaiheyleiskaavan lähtömateriaalissa osoitettu maisema-alueena, johon sisältyviä arvoalueita (tilaryhmiä) on osoitettu sekä Rödsöntien varressa että Rödsön kylällä. Yhtenäisen maisema-alueen kuitenkin katkaisee puustoiset Perhonjokivarret.

Varjostettu korkeusmalli (kuva alla) osoittaa hyvin alueen topografian. Itse kaava-alueella rinne laskee varsin tasaisesti Perhonjokeen mutta kaava-alueen rakennetulla länsipuolella nousee Puntusharjun selänne osin jyrkkäpiirteisesti noin 18 metriä merenpinnan yläpuolelle.



*Maisema-analyysi kylä-asutuksen vaiheyleiskaavassa.
Musta katkoviiva on maisema-alueen raja; sininen ympyrä
kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittävä rakennus
tai rakennusryhmä.*



Maanmittauslaitos – rinnevarjostuskartta.

Maaperä

Suunnittelualue sijoittuu lähes kokonaisuudessaan hiekkamoreenikankaalle (MR). Aivan rannassa on kapea kaistale Liejuhiesun (LjHs) ja moreenin sekoitusta. Avoimia kalliopaljastumia tai lähteisyyttä ei alueella ole.

Aluetta on myös painokairattu kahdessa ei vaiheessa. Kovan pinnan taso vaihtelee moreenisilla alueilla 0,5 ja 4 metrin syvyydessä.

Kasvillisuus ja luontotyyppit

Laajemmalta alueelta on tehty luontoselvitykset 2010. Selvitykset kattavat nyt käsillä olevan kaava-alueen lisäksi laajasti Biskop – Fattigryti - alueen (aluenumero 9). Tällä alueella on esitetty säilytettäväksi kolme kuviota (15, 17 ja 18). Kuviot sijaitsevat kuitenkin hyvin kaukana nyt käsillä olevasta kaava-alueesta. Kuviolta 16 löytyi liito-oravan papanoita mutta selvityksessä suositellaan tarkempia tutkimuksia.

Itse kaava-alueella löytyi uudessa luontoselvityksessä yksi metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö (metsäkortekorpi). Luonnonsuojelulain mukaisia suojeltuja luontotyypppejä, vesilain mukaisia pienvesikohteita, Suomessa uhanalaisia luontotyypppejä tai luonnon monimuotoisuuden kannalta muuten erityisen tärkeitä luontotyyppikohteita ei löytynyt.

Eläimistö

Kaava-alueen linnusto koostuu pääasiassa yleisistä metsien ja pensaikkoisten avomaiden linnuista. Luonselvityksessä havaittiin 33 lintulajia, jotka todennäköisesti pesivät alueella tai sen lähistöllä. Silmälläpidettävä kanahaukka on pesinyt vuonna 2018 Perhonjoen lähellä Puntushagenin pohjoispuolen kuusikkoon rakennetussa tekopesässä. Vaarantunut töyhtötiainen havaittiin kaava-alueen ulkopuolella, Fattigrytissä. Koska alueella säilyy jonkin verran suhteellisen vanhaa puustoa, voi laji säilyä siellä tulevaisuudessakin. Vaarantunut viherpeippo havaittiin Puntuksessa olemassa olevassa pihapiirissä. Silmälläpidettävällä punavarpusella oli reviiri Puntuksen pohjoispuolisella peltoalueella. .EU:n lintudirektiivin liitteessä I mainittu pyy havaittiin Lillrytissä (kaava-alueen etelärajalla).

Selvitysalueelta löytyi yksi liito-oravan reviiri. Sen ydinalue sijaitsee Perhonjoen rannalla Puntushagenin pohjoispuolen kuusikossa, josta löytyi tuoreita liito-oravan papanoita useiden järeiden kuusten tyviltä. Luontoselvityksessä annettu maankäyttösuositus (huomioitu kaavaratkaisussa): Liito-oravareviirin ydinalue tulee jättää rakentamatta ja mielellään ainakin voimaperäisen metsänhoidon ulkopuolelle. Myös Puntushagenin reunametsien ja eritoten niissä kasvavien haapojen säilyminen olisi liito-oraville hyväksi. Reviiriltä jätetään puustoyhteydet länteen ja etelään. Tähän riittää vain muutaman kymmenen metrin levyinen metsäkaistale tai jopa yksittäisen puun, kunhan ne sijaitsevat korkeintaan muutaman kymmenen metrin etäisyydellä toisistaan.

Kesäkuun lepakkodetektorihavainnoinnissa havaittiin yksi pohjanlepakko Puntushagenin reunalla. Heinäkuussa kuultiin yksi pohjanlepakko Perhonjoen rantapellolla ja yksi Puntuksentiellä. Linnunpöytä- ja vanhojen rakennusten lisäksi ei löydetty lepakoille sopivia piilopaikkoja. Tehtyjen havaintojen perusteella voi todeta, että alueella on hieman merkitystä pohjanlepakoiden elinalueena mutta ei kuitenkaan tavallista asutuksen läheistä metsä- ja peltoaluetta enempää. Lepakoiden kannalta parhaat ruokailualueet sijaitsevat Perhonjoen rannoilla.

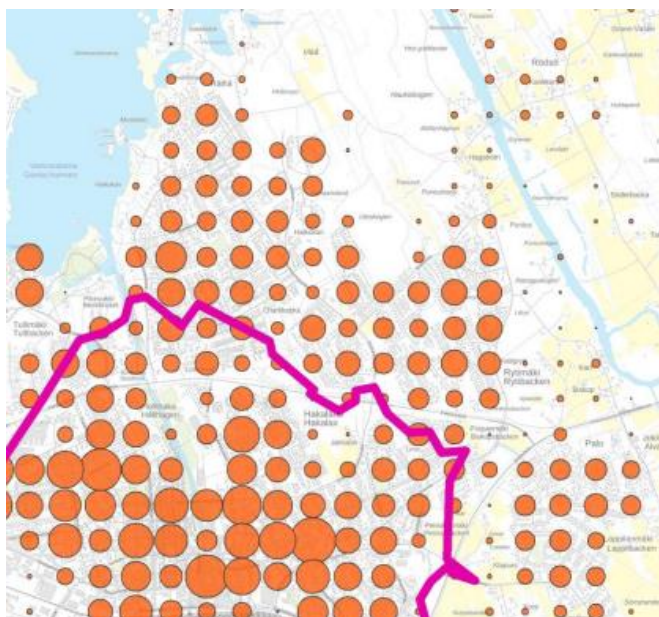
Alueella ei ole viitasammakoille hyvin sopivia kutupaikkoja. Alueen nisäkäslajistossa ei tavattu harvinaista lajistoa.

Rakennettu ympäristö

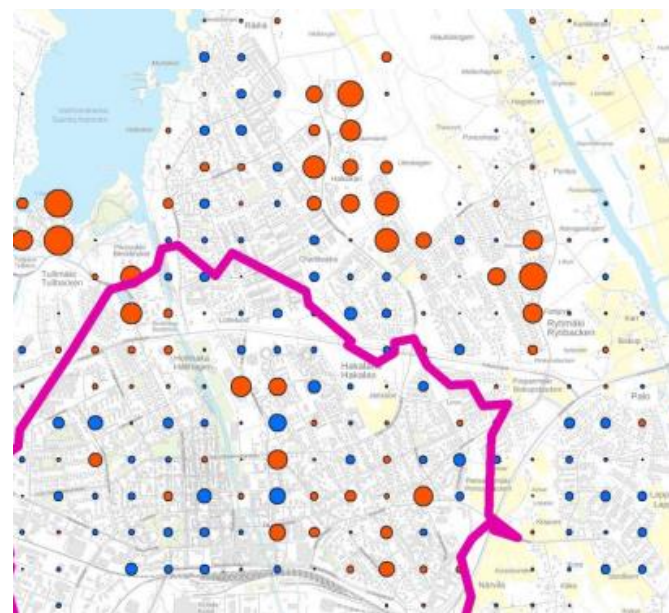
Yhdyskuntarakenne, väestö- ja palvelut

Kaava-alue rajoittuu nykyiseen taajamarakenteeseen ja pientaloasutukseen. Kaava-alueen lähiympäristössä (n. 0,5 km etäisyydellä) asuu noin 650 henkeä ja laajemmin Rytimäen alueella lisäksi 1300 henkeä (/paikkatietoaineistot). Itse asemakaava-alueella asuu alle 10 henkilöä.

Väestö jakautuu laajemmin Rytimäen – Halkokarin alueelle hyvin tasaisesti. Väestömäärä on viimeisen 10 vuoden aikana ollut kasvussa erityisesti kaava-alueen viereen sijoittuvalla Rytimäen alueella (kuvat alla).



Väestön jakautuminen 250 metrin ruuduissa.



Väestömuutos 10 vuoden aikana (punainen positiivinen, sininen negatiivinen).

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee Supermarket – tyyppiseksi luettava LIDL päivittäistavarakauppa. Kaava-alueen etelärajalta kauppaan on matkaa vain 500 metriä. Lidlin viereen on suunnitteilla myös Piispanmäen monitoimitalo (päiväkot, alakoulu, yläkoulu).

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella ei itsessään ole työpaikkoja. Palvelutyöpaikkoja sijoittuu lähimpään Piispanmäen palvelukeskukseen ja kaupungin keskusta. Tuotannollisen toiminnan palvelut sijoittuvat etäämmälle keskustan länsi- ja eteläpuolelle. Suurteollisuusalue sijaitsee noin 6 kilometrin etäisyydellä Puntusrannasta.

Virkistys

Kaava-alueella risteilee ulkoiluun käytettäviä polkuja ja jonkin verran Perhonjoen rantaa käytetään virkistäytymiseen; rakennettuja virkistysalueita ei ole. Laajemmassa kuvassa Puntusrannan pohjoispuolella alkaa laajat Puntusharjun ja Haukiskogenin metsäalueet jotka jatkuvan pohjoiseen aina Trullevinniemen kärkeen saakka. Näillä alueilla on mm.. laaja hiihtolatu- ja polkuverkosto. Torkinmäen lähiliikuntapaikka sijaitsee 1,5 km päässä kaava-alueen eteläpuolella sekä urheilu- ja tapahtumapuisto noin 2,5 kilometrin etäisyydellä.

Liikenne

Alueelle on noin 10 vuotta sitten toteutettu pääkokoojaväylä, Puntuksentie, joka johtaa Piispanmäen aluekeskukseen. Puntusranta on myös hyvin joukkoliikennereitistön varressa (linja 2). Kaupunkiliikenne kulkee alueen vieritse ja pysäkkien saavutettavuus sekä kaava-alueen pohjois- että eteläreunasta on hyvä.

Tekninen huolto

Teknisen huollon verkostot rajoittuvat jo nykytilanteessa kaava-alueeseen ja Puntuksentien ali on tien rakentamisen yhteydessä tehty varaukset alueelle. Kynnyskustannuksia ei alueelle tule. Aluetta ei olla kuitenkaan liittämässä kaukolämpöverkostoon.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäänneökset

Rakennetun kulttuuriympäristön kohteita kaava-alueen pohjoispuolella on osoitettu aiemmin esitetyssä karttakuvassa. Kaava-alueen pohjoispuolella (Rödsöntien varressa) sijaitsee yhtenäinen maalaistalomiljö, Borgin talo pihapiireineen. Asuinrakennus on rakennettu 1700 luvun lopulla. Pihapiiriin kuuluu myös pienempi satulakattoinen asuinrakennus sekä navetta ja aitta.

Itse suunnittelualueen lounaisnurkkaan sijoittuu Puntuksen tilan pihapiiri. Tila on kaavarajauksessa mukana koska sen rajat suhteessa katualueeseen ovat jääneet epäselväksi (raja kulkee ulkorakennuksen päältä). Pihapiiriin kuuluu päärakennuksen ohella kaksi riihi- ja navettarakennusta. Lisäksi tien toisella puolella on sijainnut sauna. Puntuksen tilan ensimmäinen isäntä oli Nils Andersson 1550 -luvulla. Tilan nykyinen päärakennus (kts kuva alla) rakennettiin 1800 -luvun alussa H.Haglundin piirustusten mukaan. Vuonna 1888 rakennusta kunnostettiin ja siihen laitettiin mm. kylän ensimmäinen peltikatto. Samalla rakennusta jatkettiin kahdella kamarilla. 1920 -luvulla tehtiin seuraava lisärakennus ja uusi kuisti. Silloin

rakennus jaettiin myös kahteen asuntoon. Vuosisadan vaihteessa Puntuksen talon yhdessä kamarissa sijaitsi kylän ensimmäinen säästöpankki (/Kristiina Ahmas).



Kuvia Puntuksen tilan pihapiiristä.



Muinaisjäännökset

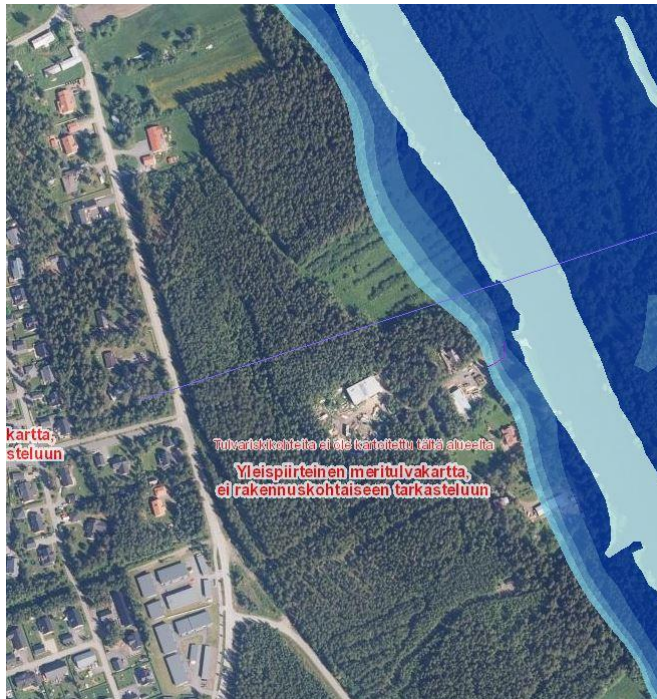
Kaava-alueen eteläpuolelle sijoittuva Palonkylä on yksi Kokkolan vanhimpia kyliä ja se sijaitsee vanhan merkittävän vesiväylän varrella - Perhonjoki eli Vetelinjoki on ollut vanhastaan yhdystie Alaveteliin, Veteliin ja Perhoon. Varsinaisen kaava-alueen kohdalla joki on suora ja siinä ei ole ollut koskipaikkoja tai sopivia saaria vesimyllyille. Kaavahankkeeseen liittyvässä arkeologisessa inventoinnissa löytyi n. 80 m pitkä peltoaita metsäiseltä alueelta. Lisäksi huomioitiin jo luontokartoituksessa havaittu vanha peltoaita nykyisen pellon reunassa Rödsöntien varrella. Molemmat kohteet luokiteltiin muiksi havainnoiksi.

Ympäristöhäiriöt

Melu- ja värinä

Alueella ei ole melun ja värinän kohteita. Kuitenkin Puntuksentiellä ajetaan ajottain nopeusrajoitusta lujempaa minkä on todettu aiheuttavan häiriötä kaikkein lähimmillä nykyisillä tonteilla.

Tulvavaara



Perhonjokivarren kerran 100 vuodessa esiintyvä tulvariski. Maksimiraja seurailee noin + 2.80 tasoa.

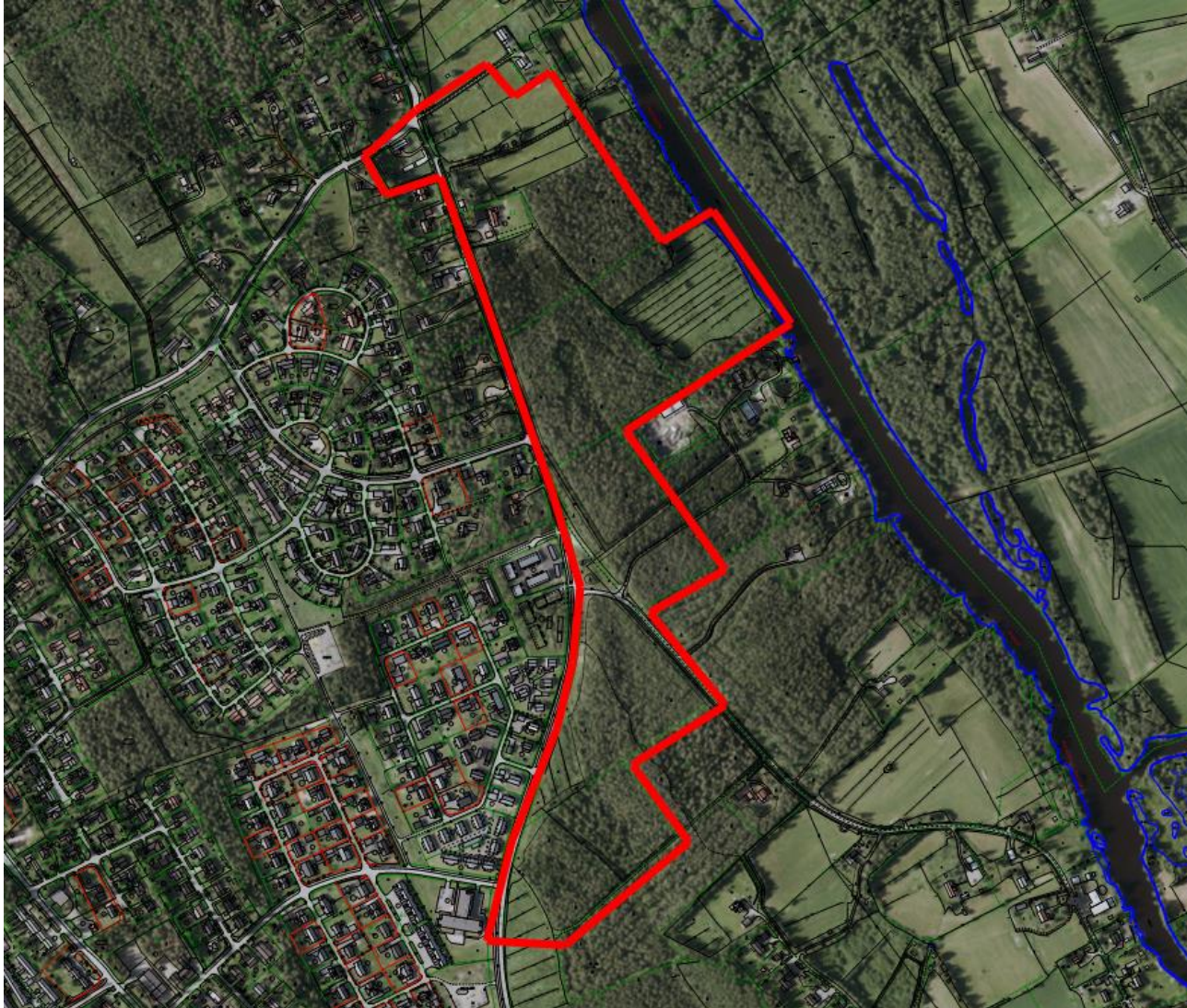
Happamat sulfaattimaat



Happamat sulfaattimaat on tarkasteltu GTK aineiston perusteella (GTK Happamat sulfaattimaat). Kartoituspiste on Puntusrannan läheisyydessä, sen länsipuolella. Sen ja GTK:n karttaraajauksen perusteella kyseessä on "EI HAPAN SULFAATTIMAA".

3.2 Kaavoitustilanne

Alue on pääosin asemakaavatonta. Suunnittelualueen omistaa Kokkolan kaupunki lukuun ottamatta kahta rakennettua tonttia/kiinteistöä Puntuksentien varressa.



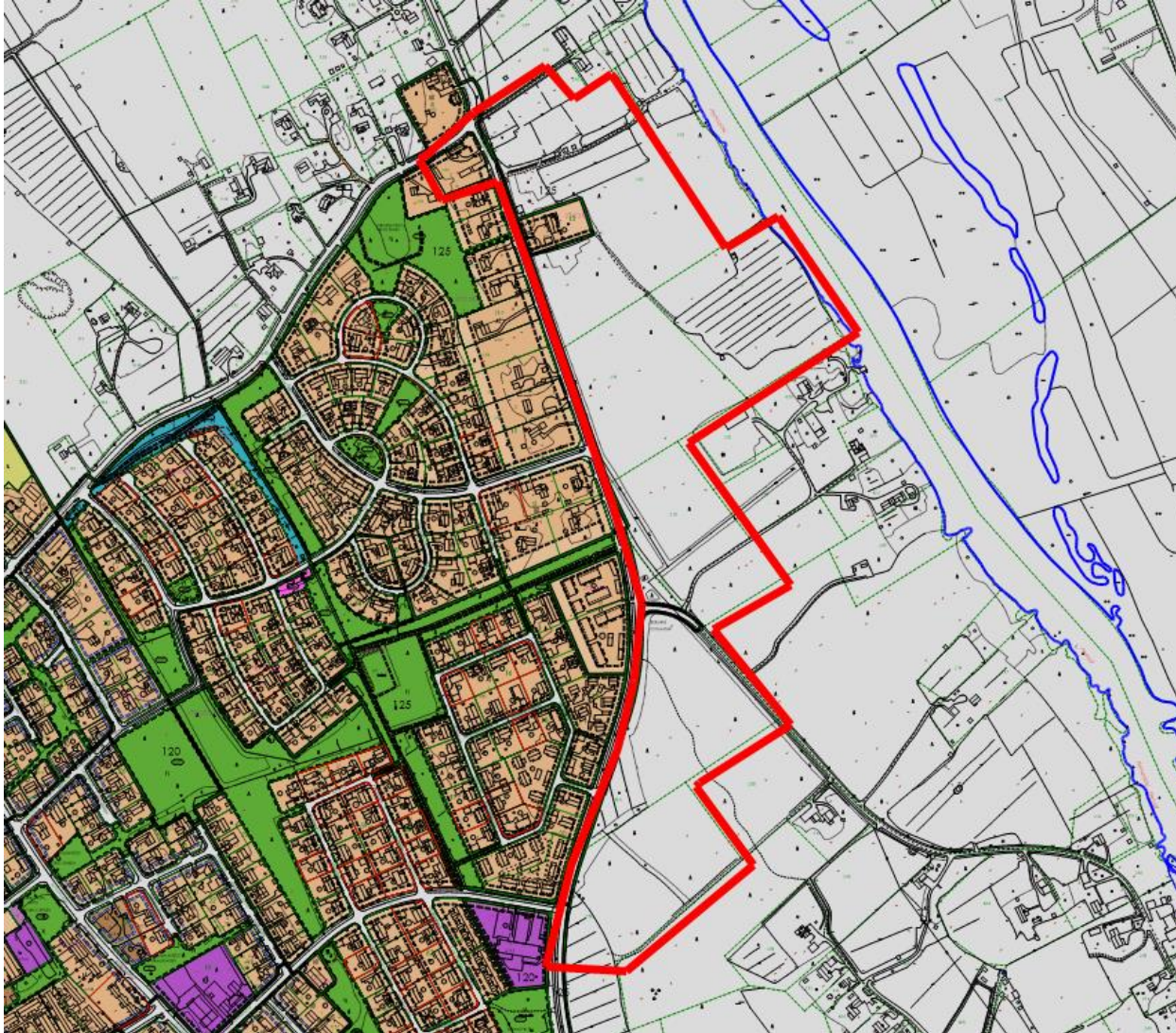
Ilmakuva, jossa suunnittelualueen likimääräinen raja punaisella.

3. ASUMINEN

	Pinta-ala ha	Kortteli- alueet ha	Tontteja kpl	Asukkaita kpl
PALMAJÄRVI	30	18	150	600
RAXO	20	12	100	400
PUNTUSRANTA	20	12	100	400
PIILESMAKI	10	6	50	200
VIKÄ III	10	6	50	200
VIKÄ IV	10	6	50	200
Yht.	100 ha	60 ha	500 kpl	2000 kpl

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueelle sijoittuu kaksi pientä voimassa olevan asemakaava-aluetta; 272 125/2 (20.2.2006), AO, erillispientalojen alue sekä pieni osa asemakaavasta 272 125/1 (hyväksytty 30.8.2004), AO, erillispientalojen korttelialuetta ja katualuetta.



Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella.

POHJAKARTTA: Suunnittelualueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Aloite on Kokkolan kaupungin. Maankäyttötiimi puolsi asemakaavamuutoksen käynnistämistä kokouksessaan 9.6.2021.

Kaupunginhallitus päätti 23.8.2021 §375 käynnistää Puntusrannan asemakaavan laatimisen ja että asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä, eli sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

4.2 Keskeiset osalliset

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
K.H. Renlundin museo - Keski-Pohjanmaan maakuntamuseo
Rakennus- ja ympäristölautakunta
Kokkolan Energia Oy
Kokkolan Energiaverkot Oy
Liikelaitos Kokkolan Vesi
Keski-Pohjanmaan ja Pietarsaaren alueen pelastuslaitos
Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto
Suomen Turvallisuusverkko Oy
Anvia Oy / Viria Oyj

Lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat
Kokkolan kaupungin eri hallintokunnat

4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

	Vaihe mennyt		Tulevat vaiheet
--	--------------	--	-----------------

	<i>Pvm</i>	<i>Kokous / vaihe</i>	<i>§ ja kuvaus</i>
	13.12.2017	Nimistötoimikunta	Alueen katunimistöstä on päättänyt nimistötoimikunta 13.12.2017 §45 (alueen kaavarun- kosuunnitteluvaiheessa).
	9.6.2021	Maankäyttötiimi	Maankäyttötiimi puolsi kokouksessaan kaavatyön käynnistämistä.
	23.8.2021	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti 23.8.2021 §375: 1 käynnistää Puntusrannan asemakaavoituksen. 2 että asemakaava on merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.
	24.9.2021/ 5.10.2021	Vireilletulosta ilmoittaminen	Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.
	4.5.2022	Kaupunkirakennelautakunta	Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 4.5.2022 §70 osallistumis- ja arviointisuunnitelman, päättää tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavamuutosluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtä- ville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
	12.5.- 13.6.2022	Valmisteluvaiheen kuuleminen	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 12.5.-13.6.2022 väli- sen ajan. Nähtävilläolon aikana saatiin 5 lausuntoa ja 7 mielipidettä, joiden sisältö koski etenkin metsä-, virkistys- ja peltoalueiden säilyttämistä, Perhonjoen ranta-alueelle osoitet- tua venevalkamaa ja sen vaikutuksia vesialueeseen ja kalakantoihin sekä alueen liikennettä. <i>Lausuntojen ja mielipiteiden tarkempi sisältö sekä kaavan laatijan vastineet on tarkemmin esitetty kaavaselostuksen liitteessä 1.</i>
	12.10.2022	Kaupunkirakennelautakunta	Tulleet lausunnot ja mielipiteet. Päätös hyväksyä asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtäville asettavaksi ja lähettää sen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

20.10. – 18.11.2022	Kaavaehdotus nähtävillä	Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi kaupungin Internet -sivuilla. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on tilaisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta kaupunginhallitukselle. Ehdotusvaiheen nähtävillä olosta ilmoitetaan Kokkola-lehdessä ja kaupungin Internet -sivuilla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään kirjallinen ilmoitus sellaiselle asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan omistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle, jonka kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa. <i>Kaavaehdotuksesta annettiin 2 lausuntoa ja yksi muistutus sekä pidettiin ELY:n kanssa työkokous 22.11.2022. Näiden perusteella kaavaehdotukseen tehtiin teknisluonteisia tarkistuksia eli:</i> • KORTTELIN 28 ja Puntuksentien välinen puustokaista on osoitettu merkinnällä VL/s • KORTTELIEN 29 JA 31 eteläpuolinen puustoinen on osoitettu VL/s ja rantaan menevä ulkoilureitti on katkaistu niin ettei se jatku ko. VL/s alueelle. • Kortteli 33 on supistettu viidestä neljään tonttiin KASVATTAMATTA TONTTIEN KOKOA. Näin saadaan yksityisen rantajakson MOLEMPIIN päihin leveämmät VL/s alueet. • Kaavamääräykset täydennetty kommenttien perusteella • Haavitietä kavennettu pieneltä osin.
28.11.2022	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti 20.11.2022 § 554: 1 hyväksyä asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta annetut vastineet sekä niiden mukaiset tekniset tarkennukset kaava-asiakirjoihin. 2 hyväksyä ELY-keskuksen lausunnon 28.11.2022 perusteella korttelin 33 siirto n. 15 metriä pohjoiseen sekä täydentää liito-oravamääräystä. 3 esittää valtuustolle, että se hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutoksen: Puntusranta.
12.12.2022	Kaupunginvaltuusto	Kaupunginvaltuusto päätti 12.12.2022 § 118 hyväksyä asemakaavamuutoksen: Puntusranta. Vahvistunut asemakaava lähetetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 95 §:ssä mainituille tahoille.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset

Asemakaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen yleiskaavan (Strateginen aluerakenneyleiskaava, 2022) sekä maakuntakaavan mukainen.

5.2 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen

Kaavaehdotus on laadittu kaavaluonnoksesta saadun palautteen, maastotutkimusten (mm. painokairaus) sekä maastokäyntien perusteella. Keskeisenä muutoksena on viheralueiden lisääminen. Erityisesti alueen keskeinen, Mertatien pohjoispuolinen lähivirkistysalue on laajentunut lähes 2 -kertaiseksi luonnosvaiheeseen verrattuna (yksi Puntuksentien varren AP-kortteleista poistui). Vastaavasti korttelialueet ovat supistuneet ja muutamia tontteja poistettu.

Katualueisiin on tehty tarkennuksia ja alustavat infrasuunnitelmat on huomioitu. Tätä kaavaselistusta on laajennettu sekä lähtötietojen että vaikutusarvioinnin osalta.

5.3 Kaavan rakenne

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 125. kaupunginosan korttelit 12, 13, 21-38 sekä lähivirkistys- ja katualuetta.

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon alueen luonto- ja virkistysarvot sekä alueelle muodostuvat yhtenäiset virkistys- ja viheryhteysreitit. Alueen perusrakenne kaavaratkaisussa muodostuu Borgintien jakamasta kahdesta osa-alueesta; pohjoisesta ja eteläisestä. Molempien osien korttelikonaisuuksien sisään muodostuu keskeiset viheralueet (VL, lähivirkistysalueet). Samoin Perhojen varren matalammat tulvavaara alueet on osoitettu rakentamisen ulkopuolelle lähivirkistysalueeksi.

Käyttötarkoitukseltaan alue on asuinpientaloaltaista. Suurin osa kortteleista on perinteisiä erillispientalojen korttelialueita (AO). Näille sijoittuu kaavaehdotuksessa 39 uutta omakotitalotonttia. Lisäksi ratkaisussa on 8 uutta asuinpientalojen korttelia (paritalot, rivitalot) ja yksi asuinkerrostalojen ja palvelurakennusten korttelialue.

Katuverkosto muodostuu rannan suuntaan johtavasta kokoojaväylästä (Mertatie). Myös Borgintie toimii alueen kokoojaväylänä.

Hulevesien hallinta muodostuu tonteilla tapahtuvan viivyttämisen ja käsittelyn jälkeen pääosin katualueilla kulkevasta hulevesiverkostosta sekä Perhojen rannan tuntumaan suunnitellusta hulevesialtaasta. Hulevesiverkoston periaatepiirustus alla.



Hulevesien käsittelyn periaate kaava-alueella.

5.4 Aluevaraukset

ASUINKERROSTALOJEN JA PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE (AKP).

Kaavaratkaisussa on osoitettu 1 AKP-tontti alueen eteläosaan Rytirinteen risteysalueen läheisyyteen. Rakennusoikeutta korttelialueelle on osoitettu tehokkuusluvun $e=0,40$ mukaisesti ja kerroskorkeudeksi on osoitettu II. Korttelialueen suunnittelussa on otettu huomioon Puntuksentien vastakkaisella Rytirinteen risteysalueella sijaitseva palvelutalo.

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE (AP).

Asuinpientalojen korttelialueita on osoitettu 8 eri puolelle kaava-aluetta. Kaava-alueen pohjoisosan lenkin (Haavitie) sisään jäävä rakenne noudattelee perinteistä rakennustapaa, joka huomioi vanhan rantaan johtavan yhteyden säilymisen. Esim. ryhmärakentamiseen soveltuva pientalokortteli sijoittuu alueen keskelle, Onkitien varteen. Rakennusoikeutta tonteilla on tehokkuusluvun $e=0,30$ mukaisesti ja kerroskorkeus vaihtelee I – II.

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE (AO).

Käyttötarkoituksmerkinnällä on osoitettu Strategisessa aluerakenneyleiskaavassa kirjattujen tavoitteiden mukaisesti yhteensä 39 kpl uusia omakotitalotontteja. Tonttien koko vaihtelee noin 1000 – 1300 m². Rakennusoikeutta tonteilla on tehokkuusluvun $e=0,30$ mukaisesti ja kerroskorkeus vaihtelee I – II.

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN (AO/s).

Käyttötarkoituksmerkinnällä on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokas pientilakokonaisuus Borgintien ja Puntuksentien risteysalueella (kuvattu aiemmin selostuksessa). Tilan vanha päärakennus on osoitettu suojeltavana (jo voimassa olevassa asemakaavassa).

LÄHIVIRKISTYSLUOKE (VL) ja (VL/s).

Lähivirkistysalueita on osoitettu korttelialueiden sisään keskeisiksi puistoalueiksi, laajemmiksi viheryhteyksiksi sekä erottelemaan eri asuinalueen osia toisistaan luonnollisilla metsä- ja virkistysalueilla. Luonto- ja ympäristöarvoja sisältävät virkistysalueet on huomioitu lisämäärällä "/s".

LÄHIVIRKISTYSLUOKE, JOLLE VOIDAAN SIOITTAALUOKEEN HULEVESIEN HALLINTAAN JA KÄSITTELYYN LIITTYVIÄ PUISTOMAISIA RAKENTEITA (VL/hule).

Perhonjokivarren ranta-alue on osoitettu laajempaan, yhtenäiseen hulevesien hallintaan ja käsittelyyn tarkoitettuna lähivirkistysalueena. Alueelle voidaan sijoittaa hulevesien hallintaan ja käsittelyyn liittyviä puistomaisia rakenteita, esim. imeytyskenttiä. Aluetta Perhonjokirannan kautta kiertävänä on osoitettu myös ohjeellinen, yleiseen kulkueen tarkoitettu ulkoilureitti. VL/hule -korttelialueen viimeistely toteuttamistapa voi olla nykytilanteen kaltainen luonnonmukainen rantaniittyalue.

5.5 Muut alueet

Katualueita

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämismääräyksestä määräävä MRL 9 § on tullut uudessa muodossaan voimaan 1.4.2015. 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 selvittettävä 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:

Kaavaratkaisun ja sen vaikutusten arvioinnin pohjana ovat olleet mm. seuraavat selvitykset:

- Historialliset kartat
- Kokkolan rakennuskulttuuria, Ahmas, 1992
- Liikennemallitarkastelu Puntusrantaan (Ramboll, 2022)
- Strategisen aluerakenneyleiskaavan materiaali
- Kyläasutuksen vaiheyleiskaavan materiaali (Rödsö)
- Alustavat hulevesi ja katusuunnitelmat
- Asutuksen laajenemisalueiden luontoselvitys Kokkolassa (Essnature, 2010)
- Puntusrannan luontoselvitys (Envibio, 2018)
- Puntusrannan asemakaavan arkeologinen inventointi (K-P ArkeologiaPalvelu 2019)
- Painokairaukset 2022

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön (MRA 1 § (1)).

Alue on houkuttelevuudeltaan Kokkolan parhaimpia. Perhonjen ranta tuo vesielementin mukaan ympäristöön, joka nostaa viihtyisyyttä. Palvelut sijoittuvat lähelle Piispanmäelle erityisesti uuden monitoimitalon rakentamisen myötä. Nykyiset metsä ja peltoalueet muuttuvat rakentamisen myötä asuinalueeksi mikä saatetaan nykyisen naapuruston osalta kokea myös negatiivisena. Kaavaehdotuksessa on kuitenkin kiinnitetty erityistä huomiota riittäviin viheralueisiin ja niitä onkin kasvatettu kaavaluonnokseen verrattuna. Alueen keskelle esim. on muodostettu laaja yhtenäinen viheralue, joka toimii myös ympäristö- ja luontoarvojen turvana.

Lapsivaikutusten arviointi (LAVA):

Yleistä

Lapsivaikutusten arvioinnin tavoitteena on tuottaa tietoa asemakaavoituksen mahdollistavan muutoksen vaikutuksista lapsiväestöön. Näin kielteisiin vaikutuksiin voidaan varautua ja niitä lieventää mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Myönteisiä vaikutuksia voidaan puolestaan vahvistaa. Vaikutusten arvioinnin kautta kaavoituksen vaikutukset ovat tiedossa päätöksiä tehtäessä. Lapsiväestöstä, eli alle 16-vuotiaista, voidaan tunnistaa muutoksen merkittävyyteen perustuen kolme lapsiryhmää, joihin arviointi kohdistetaan:

- *Alueelle asumaan tulevat lapset*
- *Lähialueella asuvat lapset*
- *Alueella vierailevat lapset*

Merkittävin vaikutus kohdistuu luonnollisesti alueelle muuttaviin lapsiin. Alueesta tulee heille tärkeä jokapäiväiseen elämään kuuluva kotiympäristö ja he käyttävät lähialueen nykyisiä ja uusia julkisia ja kaupallisia palveluja pitkäkestoisesti. Asemakaavan mukainen mitoitus toisi alueelle noin 400 uutta asukasta, joista perheasunnoissa noin 300 (> 3h + k rivitaloissa tai omakotitaloissa). Laskennallisesti lasten osuus asukkaista olisi siten noin 150 (keskimääräinen laskennallinen perhekokoo kaksi aikuista ja kaksi lasta).

Lähialueella asuviin ja alueella vieraileviin lapsiin kohdistuva muutos on vähäisempi lukuunottamatta Perhonjoen rannan lähivirkistysaluetta, jonne tultaneen virkistäytymään itse kaava-aluetta laajemmalta alueelta. Tällä alueella on mahdollista tutustua rantaniittyalueeseen sekä vesi- ja rantaelementtiin, jota yleisessä käytössä Perhonjoen varressa on nykyisellään varsin rajallisesti.

Lapsiin kohdistuvien vaikutusten arvioinnin kohteena on huomioitu seuraavia kokonaisuuksia ja niihin liittyviä tekijöitä:

- *perheiden hyvinvointi (työllisyys, arjen sujuvuus)*
- *julkisten palveluiden tarve (koulut, päiväkodit)*
- *turvallisuuden tunne (julkisen ja yksityisen tilan jakaminen)*
- *hyvä elinympäristö (mahdollisuus lepoon, leikkiin ja vapaa-aikaan, ulkoilumahdollisuuksiin: piha-alueiden, lähimetsien ja lähivirkistysalueiden saavutettavuuteen)*
- *liikkuminen (liikenneturvallisuus ja esteettömyys)*

Arvioinnin kohteet ovat sekä välittömiä että välillisiä. Kaavamuutosten toteutumisen välittömiä vaikutuksia ovat vaikutukset työllisyyteen ja palveluihin, arjen sujuvuuteen, hyvään elinympäristöön ja liikkumiseen. Välillisiä vaikutuksia puolestaan ovat vaikutukset ihmissuhteisiin, perheen talouteen ja palveluihin, vaikutukset yhteisöön ja alueeseen sekä sosiaalisiin suhteisiin, osallisuuteen ja osallistumiseen sekä tasa-arvoon.

Vaikutukset perheiden hyvinvointiin

Työllisyyden taloudelliset vaikutukset perheiden talouteen ovat merkittäviä. Lapsen näkökulmasta perheen taloudellisten seikkojen lisäksi olennaista on vanhempien työssä viihtyminen ja jaksaminen, sekä kuinka lastenhoito on järjestetty.

Asemakaavan mahdollistamalla rakentamisella on välillisiä myönteisiä vaikutuksia työllistymiseen alueella. Kun kaupunki pystyy tarjoamaan sekä nykyisille että uusille asukkailleen riittävästi laadukkaita tontteja houkuttelee se myös uusien (suur)yritysten sijoittumista Kokkolaan. Vastuullisesti toimivat yritykset ovatkin tuoneet esille kiinnostuksensa tulevan henkilöstönsä elinoloista (asumisesta, harrastuksista ja palveluista).

Arjen sujuvuuden kannalta on tärkeää, että palvelut ovat turvattuja ja saatavilla kohtuullisen matkan sisällä. Julkisten palveluiden osalta neuvolapalvelut, päivähoito, varhaiskasvatus sekä koulut ja kirjastot ovat keskeisiä. Lapsen näkökulmasta em. palvelujen tutuus ja jatkuvuus luovat turvallista toimintaympäristöä ja takaavat kaverisuhteiden jatkuvuutta. Palvelujen sijoittuminen lähialueelle on olennaista matkoihin käytettävän ajan ja liikkumistavan vuoksi.

Puntusrannan hyvän sijainnin johdosta vaikutukset alueelle asumaan tuleviin lapsiin ovat arjen sujuvuuden kannalta myönteisiä. Lähialueella (n. 1 km) ovat Piispanmäen monitoimitalo (toteuduttuaan) sekä päivittäistavarakauppa Lidl. Puntuksentie, joka johtaa

liikenteen Puntusrannasta Piispanmäen palvelukeskukseen, sisältää jo nykyisin kevyen liikenteen väylän ja 2023 – 2024 rakentamisen jälkeen myös kevyen liikenteen alikulun Pohjoisväylälle. Piispanmäen palvelukeskuksen hyvä savutettavuus pyöräillen tai kävelen vaikuttaa siten myönteisesti arjen sujuvuuteen, kun henkilöauton käyttötarve vähenee. Lyhyet koulumatkat mahdollistavat myös lasten itsenäisen liikkumisen ja koulumatkan ollessa lyhyt, aikaa jää enemmän myös vapaa-aikaan.

Vaikutukset julkisten palveluiden tarpeeseen

Ihminen tarvitsee ja käyttää julkisia palveluja sen eri muodoissa läpi koko elämänsä. Lapsen näkökulmasta terveyteen ja hyvinvointiin liittyvien seikkojen lisäksi olennaista on palvelujen pysyvyyden ja tuttuuden kautta saavutettava turvallisuuden tunne, joka on olennainen tekijä sille, että lapsi voi toimia ja ilmaista itseään omassa kasvuympäristössään.

Edellä mainittu Piispanmäen monitoimitalo sijoittuu siis noin kilometrin (eteläosa 500 metriä ja pohjoisosa noin 1500 metriä) etäisyydelle. Laajemmassa kuvassa terveydenhuolto- ja sosiaalipalvelut, muut koulut ja lapsille soveltuvat kulttuuripalvelut, kuten musiikki-, teatteri- ja liikuntapalvelut sijoittuvat keskustaan tai keskustan tuntumaan. Kaupunkikeskusta, kuten myös mm. urheilu- ja tapahtumapuisto, sijoittuvat noin 3 kilometrin etäisyydelle eli pyöräilyetäisyydelle.

Vaikutukset turvallisuuden tunteeseen

Turvallisuuden tunteeseen omassa elinympäristössä vaikuttavat keskeisesti lähialueen kulkureittien ja palveluiden tuttuus, kodin ja pihapiirin yksityisyys sekä liikenneturvallisuus. Lapsen näkökulmasta olennaista on turvallisuuden tunteen mahdollistama hyvä ja tasapainoinen kehittyminen ja ikätasolle soveltuva itsenäinen toiminta esim. koulumatkojen osalta.

Puntusrannan kaavaratkaisussa on huomioitu kaava-alueen ulkopuolisten yhteyksien lisäksi helppo kulkeminen ja orientoitavuus alueen sisällä. Koko alueen kokoavana elementtinä on laajat lähimetsiköt eli ”keskuspuisto” joihin jokaisesta korttelista on lyhyt etäisyys, turvalliset tonttikadut ja lapsen mittakaavan mukainen korttelirakenne. Tonttien muodot, dimensiot ja ilmansuunnat on tehty mahdollisuuksien mukaan sellaisiksi että esim. päärakennus ja autokatos rajaavat suojaisan sisäpihamahdollisuuden perheiden oleskelulle. Lasten turvallisuuden osalta haasteellisena voidaan kokea läheinen Perhonjoki. Kaavaratkaisussa ei kuitenkaan muodosteta joenvarsitontteja vaan etäisyydet lähimmiltä tonteilta joelle ovat 60-80 metriä.

Vaikutukset hyvään elinympäristöön

Hyvä elinympäristö muodostaa kokonaisuuden, jossa on mahdollisuus jokapäiväisen elämän järjestämiseen ja perustarpeiden tyydyttämiseen: asumiseen, palveluiden käyttämiseen, työssäkäyntiin, ulkoiluun, harrastuksiin, leikkiin, mutta myös lepoon ja yksityisyyteen. Lapsen näkökulmasta olennaista on eri toimintojen nivoutuminen omaksi kotiympäristöksi, jossa matkat paikasta toiseen eivät vie liikaa aikaa ja että omaan ikätasoonsa nähden on riittävästi mahdollisuuksia itsenäiseen liikkumiseen ja riittävään liikuntaan.

Alueen sijainnin vuoksi päivittäiset matka-ajat koululle ja kauppaan ovat kohtuullisia eivätkä vie liian suurta osuutta perheiden vapaa-ajasta. Matka Piispanmäelle (palvelut) voidaan tehdä kävellen tai pyöräillen. Laajat lähimetsistä koostuvat lähivirkistysalueet ja niillä sijaitseva polkuverkosta mahdollistavat pienempienkin lasten varsin vapaan liikkumisen ja ympäristönsä tutkimisen. Tärkeä elinympäristöön myönteisesti vaikuttava tekijä alueella onkin laaja (1,5 hehtaaria) metsäalue, ”keskuspuisto”, jossa on hyvät mahdollisuudet metsäympäristön luonnostaan tarjoamaan liikuntaan, leikkiin että ulkoiluun. Puistosta on suora yhteys Perhonjoen varren noin 1,7 suuruiseen rantapuistoon. Yhdessä nämä muodostavat siis 3,2 hehtaarin suuruisen puistokokonaisuuden.

Puntuksentien (alueen pääkokooja) varteen on viheraluein ja rakennusaloin rajattu suojaavaa alueen osaa. Toisin sanoen rakennukset eivät tule aivan Puntuksentien varteen. Yhdessä alhaisten nopeuksien kanssa saadaan melu- ja pölyvaikutus minimoitua.

Vaikutukset liikkumiseen

Hyvä liikenneturvallisuus ja esteettömyys edesauttavat vaivatonta liikkumista, joka puolestaan lisää alueen vetovoimaa hyödyttäen alueen toimijoita ja alueella asuvia. Lapsen näkökulmasta olennaista on, että alueella liikkuminen esim. lastenvaunuilla on sujuvaa ja että ympäristön tutkiminen on mahdollista ja että itsenäinen liikkuminen mahdollistuu ikätasolle sopivalla tavalla.

Puntuksentien varren kevyen liikenteen väylä ja tuleva Pohjoisväylän alikulku muodostavat turvallisen ja vaivattoman liikkumisen perusteen. Alueen sisällä pääkokoojan (Mertatie) varteen on suunniteltu erillinen kevyen liikenteen väylä joka johtaa aina rantapuistoon saakka. Kortteleiden kadut ja yhteydet lähimetsien muodostamiin puistoihin on tehty mahdollisimman vaivattomiksi ja turvallisiksi kulkea.

Vaikutukset luontoon ja ympäristöön (MRA 1 § (2 ja 3)).

Ilmastovaikutuksen arvioimiseksi on kaavan tietoja syötetty Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslistaan (ymparisto.fi). Keskeiseksi muodostuu metsien väheneminen (hiilinielut), mutta tällöin ei ole huomioitu kompensointimahdollisuutta. Oleellista on todeta, että kaupunki on lähivuosina tehnyt toimenpiteitä Trullevinniemen suunnassa myös luontoarvo- ja metsäalueita suojelemaan suuntaan. Kokkola 400 -luonnonsuojelualueen perustamispäätöksellä (esim. RYL 18.5.2022 § 94 tiedoksi) rauhoitettiin Trullevin ja Nisulanpotin alueella n. 42 hehtaaria metsäalueita. Myös maanhankintaa Perhonjokivarressa on tehty; viimeisimpänä vajaan 1,5 hehtaarin alue vuonna 2021. Nämä toimet ovat yhteensä pinta-alaltaan noin viisinkertaisia suhteessa Puntusrannan asemakaava-alueella supistuvaan metsämaahan.

Myös liikumisen osalta voidaan todeta kielteisiä ilmastovaikutuksia, vaikka palvelut ovatkin saavutettavissa kävelyllä ja pyöräilyllä sekä joukkoliikenteellä. Koska kyseessä on kuitenkin uudisalue, tuottaa se siis lähtökohtaisesti myös ajoneuvoliikennettä ja siten ilmastovaikutuksia. Energiatehokkuus kiinteistöjen osalta on myös keskeinen tekijä ilmastovaikutusten näkökulmasta. Energiatehokkuusvaatimuksia ei kuitenkaan määrätä kaavassa, vaan tarpeen mukaan luvitusvaiheessa.

Luonto- ja muinaisjäännösselvityksissä osoitetut arvokohteet on kaavaratkaisussa huomioitu kokonaisuudessaan. Liito-oravan elinympäristö ja kulkuyhteydet on kaavaehdotukseen tarkennettu ja laajennettu. Liito-oravanaaraan viiden hehtaarin elinympäristö täyttyy pinta-alan osalta jo itse kaava-alueella. Laajemmat yhteydet on varmistettu jättämällä riittävät rakentamisesta vapaat yhteydet eri suuntiin, erityisesti rannan suunnassa. Rannan suunnan yhteyksiä varmistaa isossa kuvassa sekin että tulvavaara-alueet eivät mahdollista rannan käyttämistä rakentamiseen.

Myös hulevedet on huomioitu tutkimalla jo kaavoitusvaiheessa hulevesiverkoston alustava sijainti ja osoittamalla rannan tuntumaan lähivirkistysalueelle viivyttävä hulevesikosteikko.

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

Liikenteen toimivuus ja vaikutukset on tutkittu erillisellä Puntusrannan liikennemallilla (liite). Selvityksen mukaan Puntusrannan aiheuttama lisääntyvä liikenne toimii hyvin, kun Puntuksentien ja Pohjoisväylän liittymäalueen järjestelyt saadaan valmiiksi vuonna 2023. Myös kevyen liikenteen järjestelyihin on kiinnitetty erityistä huomioita; Puntuksentien varren nykyiseen väylään liitytään turvallisesti liittymäjärjestelyin mm. siten että kevyen liikenteen ylitys tapahtuu liittymäalueella olevan jakajan kautta.

Kaava-alue on jo nykytilanteessa kaupunkimaisen joukkoliikenteen piirissä, joten mahdollisuudet joukkoliikenteen käyttöön ovat hyvät.

Infraverkostot on suunniteltu jo kaavoituksen aikana ja ne ovat vaikuttaneet kaavaratkaisun sisältöön useassa kohden aluetta.

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

Maisemallinen muutos kaava-alueella on merkittävä, kun suuri osa alueen metsästä muuttuu rakennetuksi alueeksi. Varsinaiset maisemalliset peltoaluekokonaisuudet sijoittuvat kuitenkin kaava-alueen pohjoispuolelle. Pienialainen (1,9 ha) osuus peltoa on rajattu rannan kahdelle omakotitalolle vievään tieuraan (kaupungin maanomistusraja), joka yhdessä tilojen 3:9 ja 3:67 välissä olevan puustorivin kanssa voidaan katsoa erottavan kaava-alueen laajemmasta maisema-aluekokonaisuudesta Hagströmin ja Laxåbackan tilojen edustalla.

Perinteinen jokivarren kyläasutusnauha on seuraillut laajassa kuvassa Perhonjokivartta mutta välillä Palon kylä – Hagströmin tila kyläasutusta ei perinteisessä mielessä ole ollut (vanhat kartat). Borgintie on kapeana kulkuyhteytetä linjautunut kyllä Palosta pohjoiseen mutta ilman nauhamaista asutusta ja sijoittuen jo osin voimassa olevan asemakaavan alle (Puntusrannan asemakaava-alueen länsipuolelle). Puntusrannan kaava-alueella ei vanhaa asutusta ole lukuunottamatta kaavassakin suojelumerkinnöin huomioitua tilakeskusta Puntuksentien länsipuolella. Vaikutuksen perinteiseen kylärakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön jäävät siten vähäisiksi.

7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja –määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

8 NIMISTÖ

Alueen Perhonjokeen ja kalastukseen liittyvästä katunimistöstä on päättänyt nimistötoimikunta 13.12.2017 §45 (alueen kaavarunkosuunnittelu-vaiheessa).

9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voi alkaa sen saatua lainvoiman, joka on tavoitteena vuoden 2023 alussa.

KOKKOLASSA 5.10.2022 / 23.11.2022

Jouni Laitinen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	272 Kokkola	Täyttämispvm	28.12.2022
Kaavan nimi	PUNTUSRANTA		
Hyväksymispvm	12.12.2022	Ehdotuspvm	12.10.2022
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	23.08.2021
Hyväksymispykälä	118	Kunnan kaavatunnus	272 125/5
Generoitu kaavatunnus	272V121222A118		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	20,9314	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	18,1727
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,7587

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	20,9314	100,0	28582	0,14	18,1727	27555
A yhteensä	9,3584	44,7	28582	0,31	8,6520	27555
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	5,8612	28,0	0		5,8612	0
R yhteensä						
L yhteensä	5,7118	27,3	0		3,6595	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaistilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	200	0	0

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	20,9314	100,0	28582	0,14	18,1727	27555
A yhteensä	9,3584	44,7	28582	0,31	8,6520	27555
AKP	0,5065	5,4	2026	0,40	0,5065	2026
AP	3,4626	37,0	10388	0,30	3,4626	10388
AO	5,3893	57,6	16168	0,30	4,6829	15141
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	5,8612	28,0	0		5,8612	0
VL/s	4,5856	78,2	0		4,5856	0
VL	1,2756	21,8	0		1,2756	0
R yhteensä						
L yhteensä	5,7118	27,3	0		3,6595	0
Kadut	5,7118	100,0	0		3,6595	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	200	0	0
Asemakaava	1	200	0	0
Ei-asekaava				