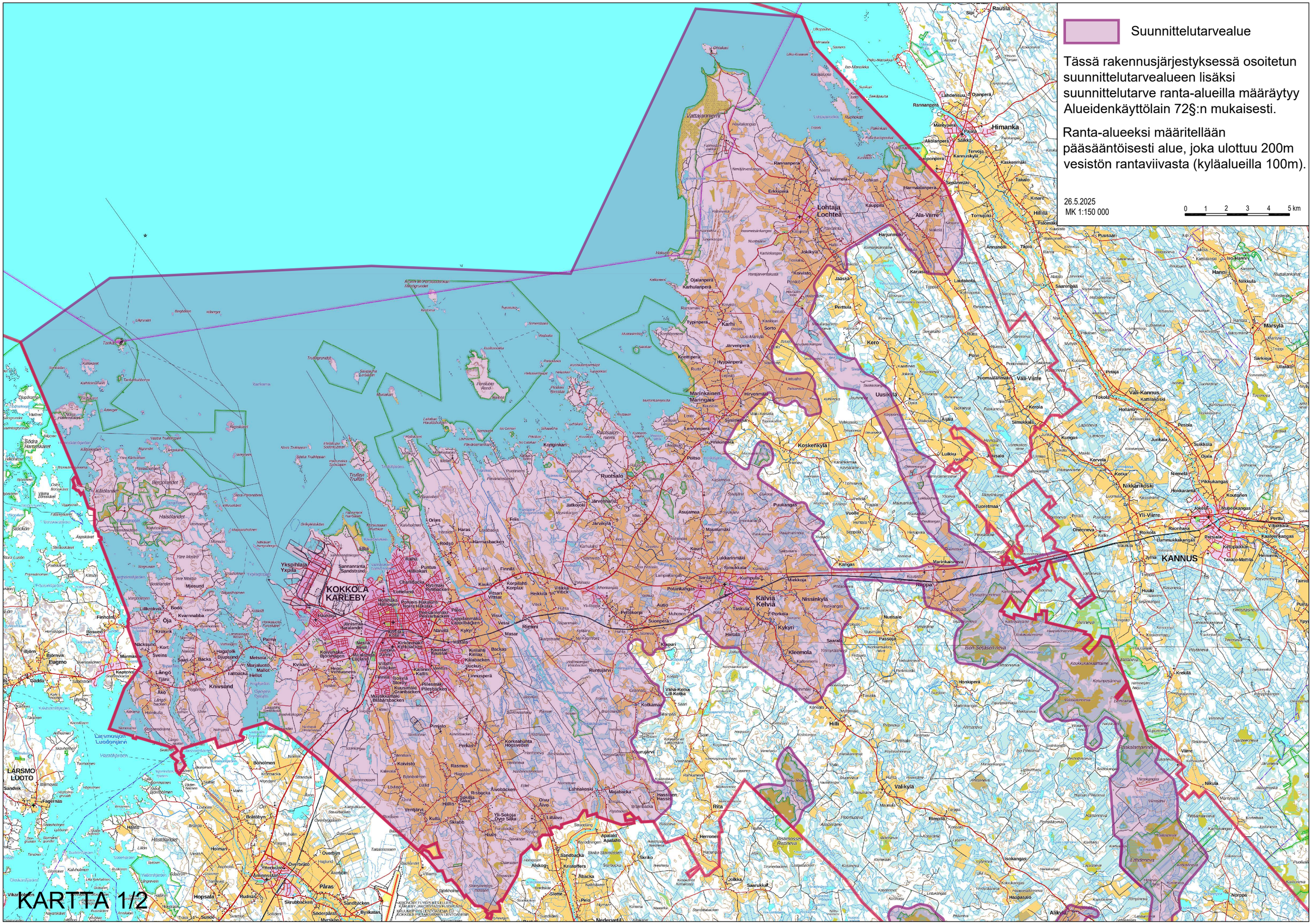

Suunnittelutarvealue
Tässä rakennusjärjestyksessä osoitetun suunnittelutarvealueen lisäksi suunnittelutarve ranta-alueilla määräytyy Alueidenkäyttölain 72§:n mukaisesti.
Ranta-alueeksi määritellään pääsääntöisesti alue, joka ulottuu 200m vesistön rantaviivasta (kyläalueilla 100m).
26.5.2025
MK 1:150 000
0 1 2 3 4 5 km
KARTTA 1/2

Suunnittelutarvealue

Tässä rakennusjärjestyksessä osoitetun suunnittelutarvealueen lisäksi suunnittelutarve ranta-alueilla määräytyy Alueidenkäyttölain 72§:n mukaisesti.

Ranta-alueeksi määritellään pääsääntöisesti alue, joka ulottuu 200m vesistön rantaviivasta (kyläalueilla 100m).

26.5.2025
MK 1:150 000

0 1 2 3 4 5 km

KARTTA 2/2

Suunnittelutarvealue

Tässä rakennusjärjestyksessä osoitetun suunnittelutarvealueen lisäksi suunnittelutarve ranta-alueilla määräytyy Alueidenkäyttölain 72§:n mukaisesti.

Ranta-alueeksi määritellään pääsääntöisesti alue, joka ulottuu 200m vesistön rantaviivasta (kyläalueilla 100m).

Yhdyskuntarakenne (ykr-aineisto 2023)

Taajama

Kylä

Pienkylä

26.5.2025
MK 1:150 000

0 1 2 3 4 5 km

KARTTA 1/2

Suunnittelutarvealue

Tässä rakennusjärjestyksessä osoitetun suunnittelutarvealueen lisäksi suunnittelutarve ranta-alueilla määräytyy Alueidenkäyttölain 72§:n mukaisesti.

Ranta-alueeksi määritellään pääsääntöisesti alue, joka ulottuu 200m vesistön rantaviivasta (kyläalueilla 100m).

Yhdyskuntarakenne (ykr-aineisto 2023)

Taajama

Kylä

Pienkylä

26.5.2025
MK 1:150 000

0 1 2 3 4 5 km

KARTTA 2/2

Suunnittelutarvealue

Tässä rakennusjärjestyksessä osoitetun suunnittelutarvealueen lisäksi suunnittelutarve ranta-alueilla määräytyy Alueidenkäyttölain 72§:n mukaisesti.

Ranta-alueeksi määritellään pääsääntöisesti alue, joka ulottuu 200m vesistön rantaviivasta (kyläalueilla 100m).

ELEMENTIT

- Taajama (YKR 2023)
- Kylä (YKR 2023)
- Pienkylä (YKR 2023)
- Asemakaava
- Yleiskaava
- Natura 2000-alueet ja luonnonsuojelualueet
- Pohjavesialueet
- Maakunnallisesti tai seudullisesti arvokas maisema-alue
- Melualueet (vt 8,13,28, kantatie 63 ja rautatie)

26.5.2025
MK 1:150 000

0 1 2 3 4 5 km

KARTTA 1/2

Suunnittelutarvealue

Tässä rakennusjärjestyksessä osoitetun suunnittelutarvealueen lisäksi suunnittelutarve ranta-alueilla määräytyy Alueidenkäyttölain 72§:n mukaisesti.

Ranta-alueeksi määritellään pääsääntöisesti alue, joka ulottuu 200m vesistön rantaviivasta (kyläalueilla 100m).

ELEMENTIT

- Taajama (YKR 2023)
- Kylä (YKR 2023)
- Pienkylä (YKR 2023)
- Asemakaava
- Yleiskaava
- Natura 2000-alueet ja luonnonsuojelualueet
- Pohjavesialueet
- Maakunnallisesti tai seudullisesti arvokas maisema-alue
- Melualueet (vt 8,13,28, kantatie 63 ja rautatie)

26.5.2025
MK 1:150 000

0 1 2 3 4 5 km

KARTTA 2/2

SUUNNITTELUTARVEALUEET KOKKOLA

Rakennusjärjestyksen liite 1

6.6.2025

Sisällysluettelo

1. Lähtökohtana Alueidenkäyttölaki
   - AKL16 § Suunnittelutarvealue
   - AKL72 § Suunnittelutarve ranta-alueella
   - Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella AKL 137§
   - Alueidenkäyttölain huomioiminen
2. Nykytilanne
   - Yhdyskuntarakenne-Väestö
   - Yhdyskuntarakenne-Kunnallistekniikka
   - Yhdyskuntarakenne-Palvelut
   - Yhdyskuntarakenne-Liikenneväylät
   - Yhdyskuntarakenne-Yhteenveto
   - Luonnon ja kulttuuriympäristön arvot
3. Yhdyskuntarakenteen seuranta-aineisto (YKR)
   - Kaupunkiseutu (YKR)
   - Taajamat ja kylät (KR)
4. Suunnittelutilanne
   - Kaavoitus
   - Kaavoitus ja luvitus
5. Suunnittelutarvealueet

Liitekartat:
Suunnittelutarvealueet_Kartta1_26052025
Suunnittelutarvealueet_Kartta1_26052025 _kaikki elementit
Suunnittelutarvealueet_Kartta1_26052025 _YKR
Suunnittelutarvealueet_Kartta2_26052025
Suunnittelutarvealueet_Kartta2_26052025 _kaikki elementit
Suunnittelutarvealueet_Kartta2_26052025 _YKR

1. Lähtökohtana Alueidenkäyttölaki ja Rakentamislaki

AKL 16 § Suunnittelutarvealue

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakentamislain (751/2023) 17 §:ssä tarkoitetussa rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Rakentamisluvan myöntämisen yhteydessä tarkasteltavista sijoittamisen edellytyksistä tässä pykälässä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella säädetään rakentamislain 46 §:ssä.

Suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään 72 §:ssä.





AKL 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske:

1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista;

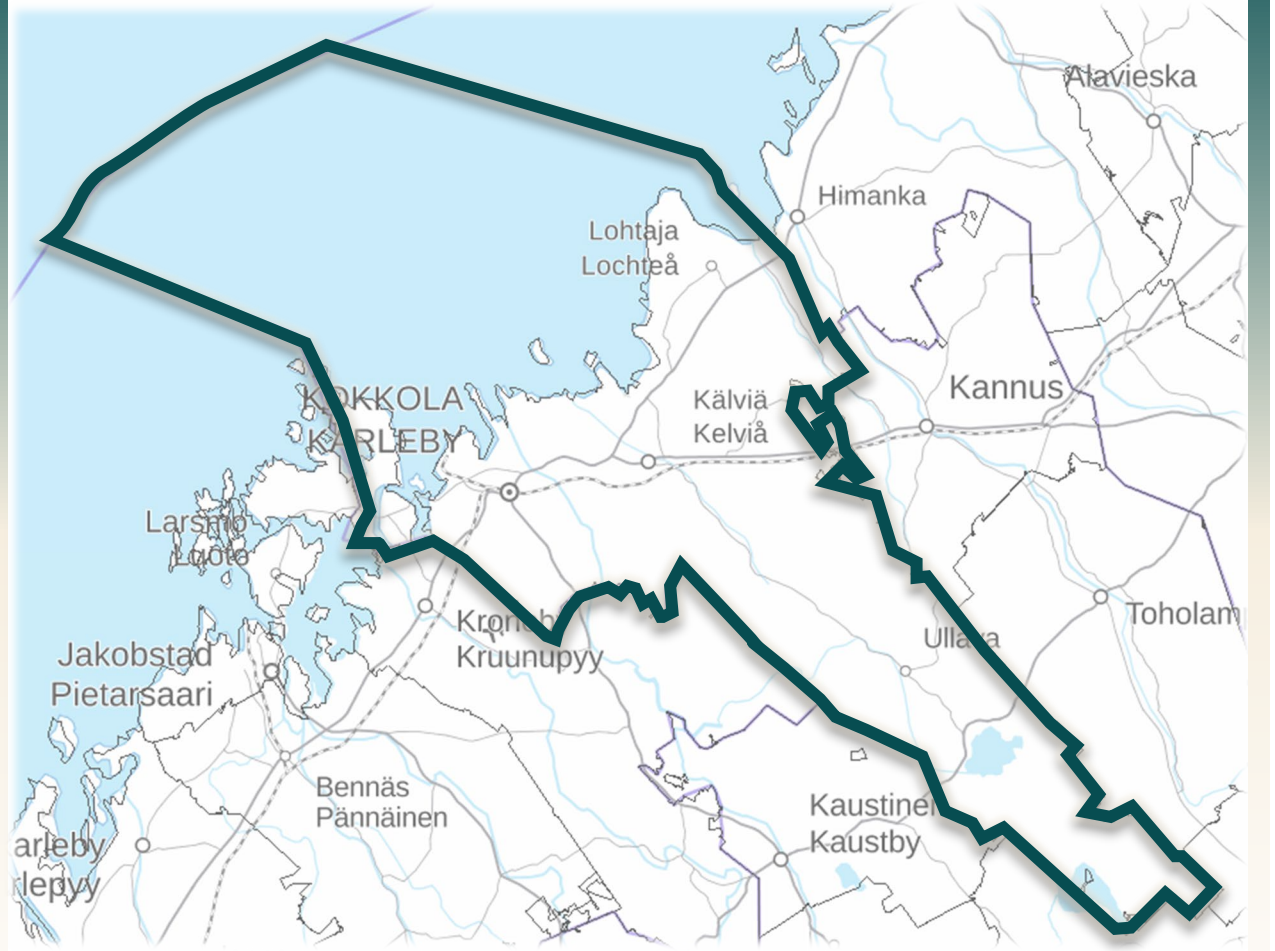
2) maanpuolustuksen tai rajavalvonnan tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;

3) merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;

4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista; eikä

5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.





Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella RakL 46§

Sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:

1) Ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;

2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;

3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saatavuuden kannalta.

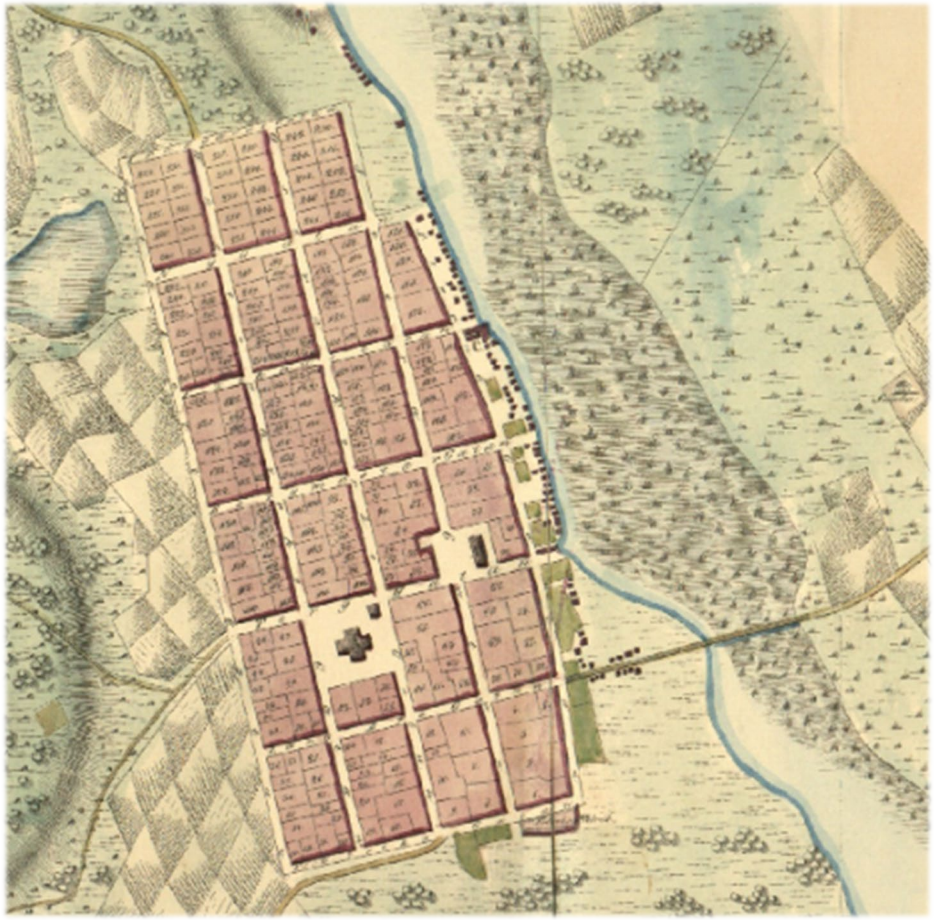
Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten estämättä kunnan on kuitenkin myönnettävä rakentamislupa:

1) *Olemassa olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen;*
2) *Olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen;*
3) *Rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön;*
4) *Asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen*

Alueidenkäyttölain huomioiminen

Suunnittelutarvealueiden määrittelyssä noudatetaan Alueidenkäyttölain antamia lähtökohtia huomioimalla seuraavia:

- Yleis- ja asemakaavat, Kokkolan kaupunki, kaavoituspalvelut 2025
- Yhdyskuntarakenne aluejaot (YKR) aineisto 2023– Aineisto kuuluu SYKE:n avoimiin aineistoihin (CC BY 4.0).
- Yhdyskuntarakenne kaupunkiseudut (YKR) aineisto 2023– Aineisto kuuluu SYKE:n avoimiin aineistoihin (CC BY 4.0).
- Väestöruutuaineisto 1 x 1 km, Tilastokeskus 2023– Aineisto kuuluu Tilastokeskuksen avoimiin aineistoihin (CC BY 4.0).
- Kunnallistekniikka (vesi, viemäri ja sähkö), Aineisto kuuluu SYKE:n avoimiin aineistoihin (CC BY 4.0).
- Liikenteen pääväylästö, Paikkatietoikkuna. Aineisto kuuluu Liikenneviraston avoimiin aineistoihin (CC BY 4.0).
- Maakuntakaavan maisema-alueet, Aineisto kuuluu Keski-Pohjanmaan liiton avoimiin aineistoihin (CC BY 4.0).
- Luonnonympäristöt, Aineisto kuuluu SYKE:n avoimiin aineistoihin (CC BY 4.0).
- Kulttuuriympäristöt, Museoviraston kulttuuriympäristön paikkatietoaineistot (CC BY 4.0).

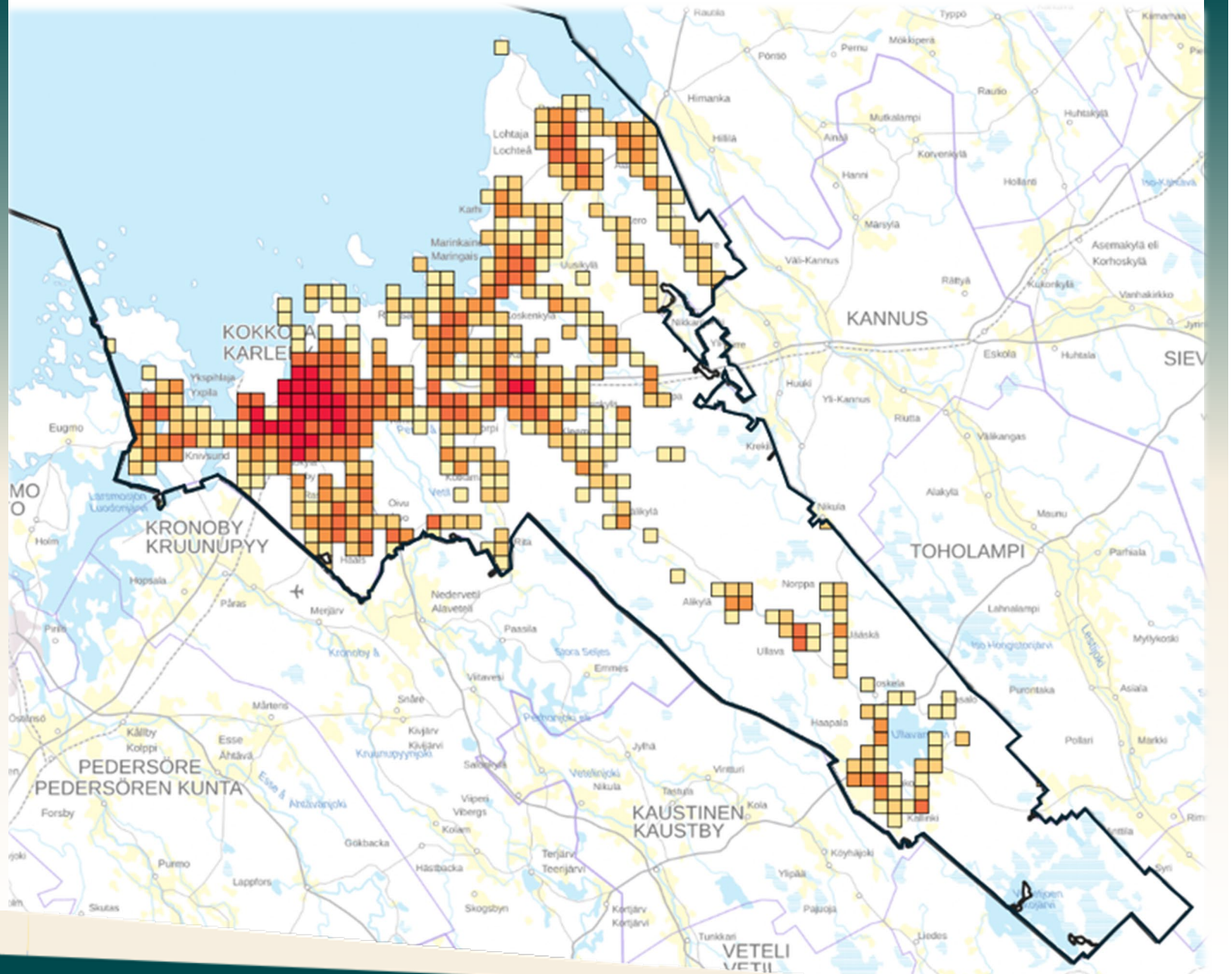


Kokkola, kaupunkikartta vuodelta 1835

http://www.rantatie.com/kartat/tiehistoria/vanhoja-karttoja/

2. Nykytilanne

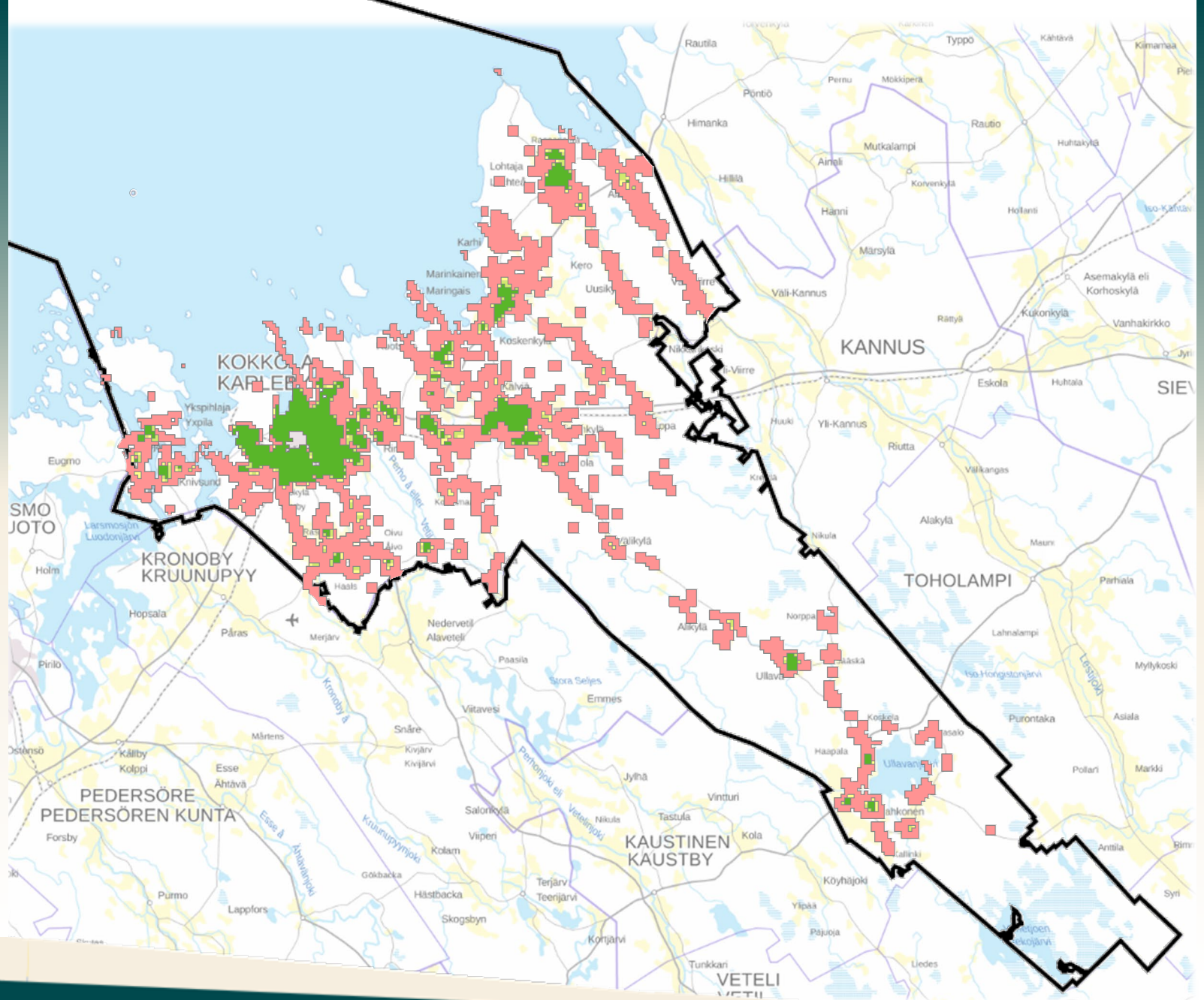
Yhdyskuntarakenne -Väestö



Asukkaita 1km x 1km ruudussa, 2023

- 1-4
- 5-19
- 20-49
- 50-499
- 500-4999

Yhdyskuntarakenne -Kunnallistekniikka

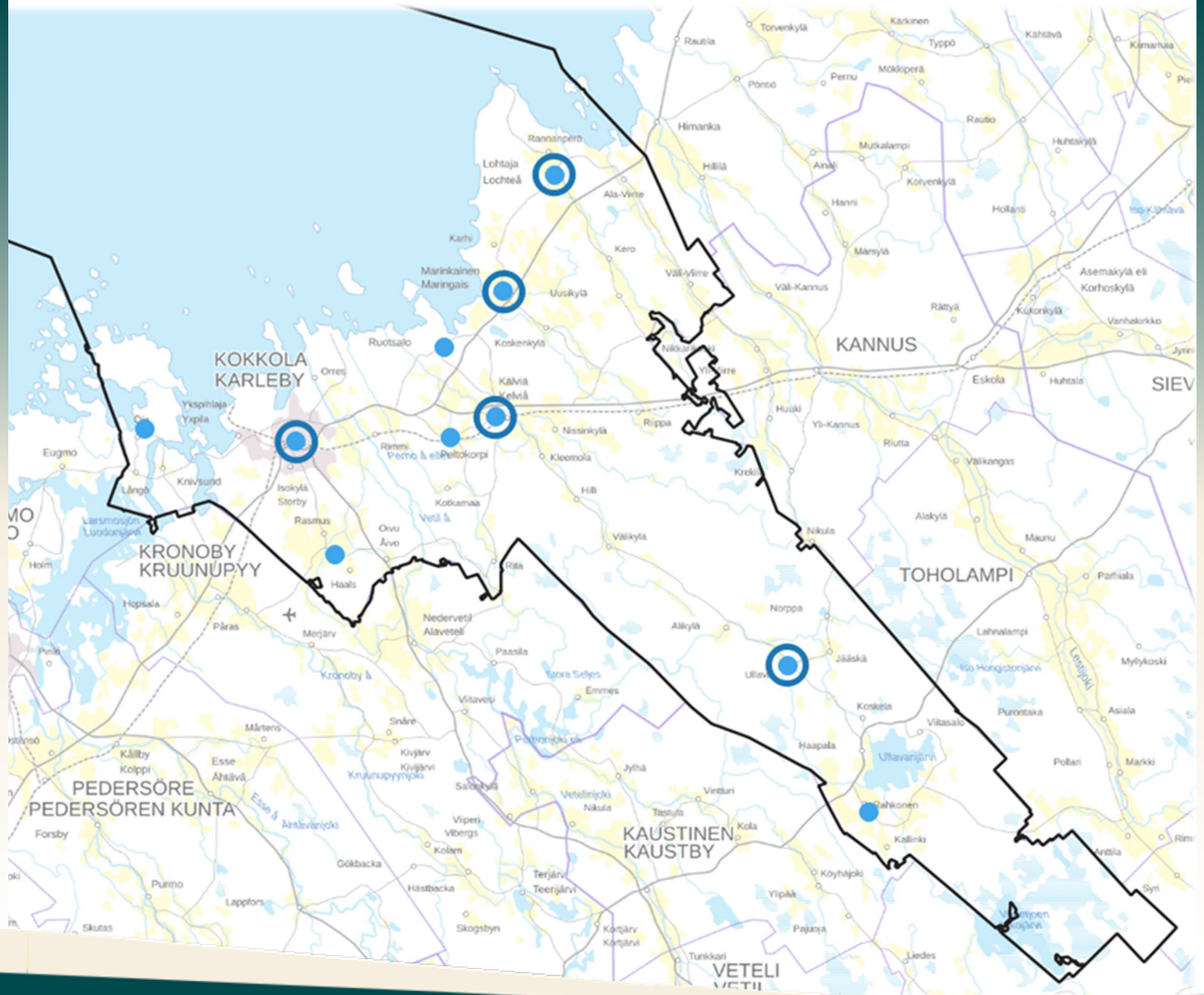


Vesihuoltoverkon potentiaali (vesi & viemäri)

- Suuri
- Kohtalainen
- Vähäinen

Aineisto kuvaa vesihuoltoverkoston potentiaalia erityyppisillä alueilla. Se on muodostettu asiantuntija-analyysinä maaperän kaivettavuuden, asuinrakennusten tiheyden ja verkoston keskimääräisten rakentamiskustannusten perusteella talousvedelle ja jätevesille yhteensä.

Yhdyskuntarakenne -Palvelut



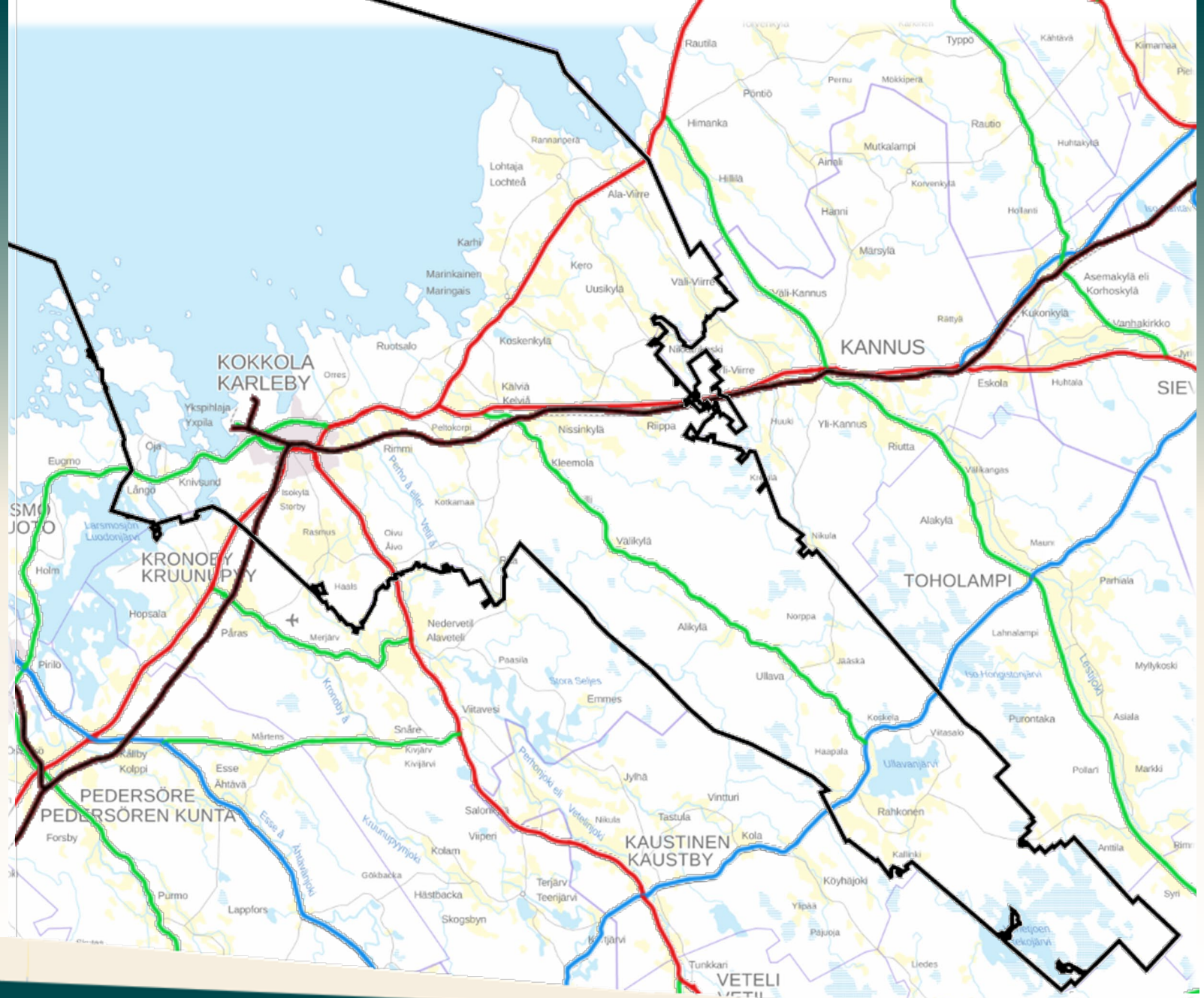
Palvelut

Päivittäistavarakauppa

Oppilaitos

Lähde: Kokkolan kaupunki

Yhdyskuntarakenne -Liikenneväylät

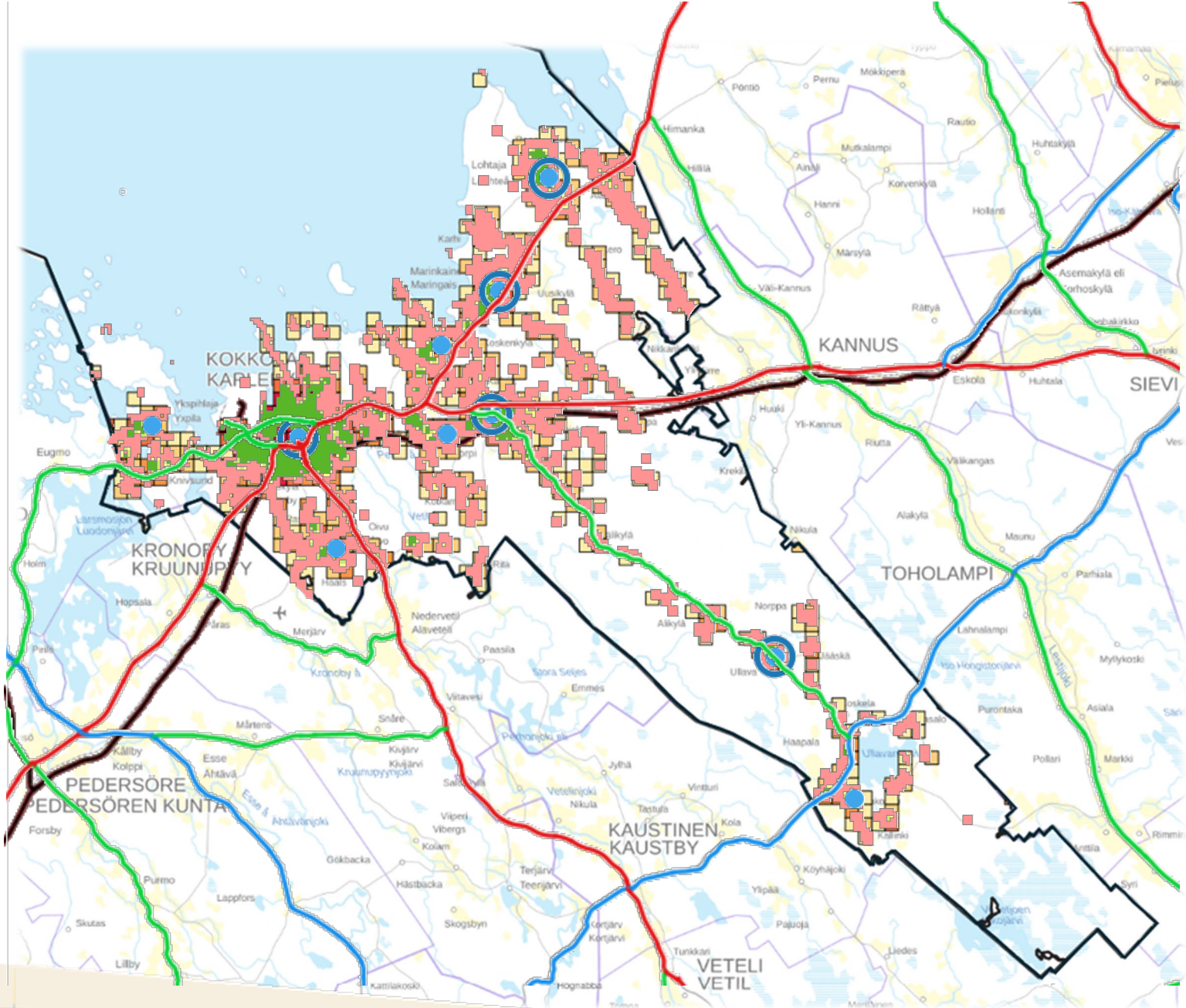


Liikenneyhteydet

- Valtatie
- Kantatie
- Seututie
- Rautatie

Lähde: Liikennevirasto

Yhdyskuntarakenteen nykytila yhteenveto



Asukkaita 1km x 1km ruudussa, 2023

- 1-4
- 5-19
- 20-49
- 50-499
- 500-4999

Vesihuoltoverkon potentiaali (vesi & viemäri)

- Suuri
- Kohtalainen
- Vähäinen

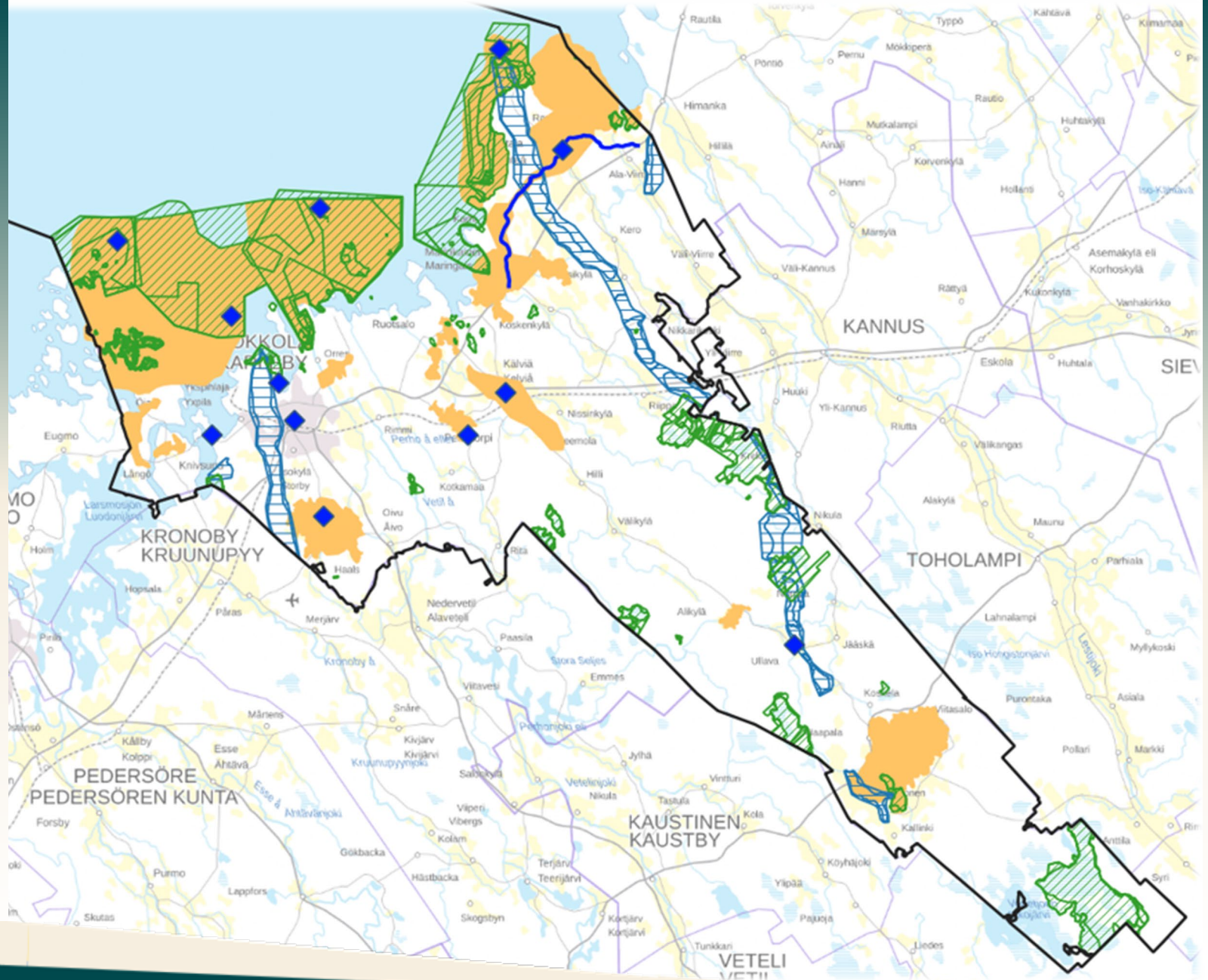
Palvelut

- Päivittäistavarakauppa
- Oppilaitos

Liikenneyhteydet

- Valtatie
- Kantatie
- Seututie
- Rautatie

Luonnon- ja kulttuuriympäristön arvot



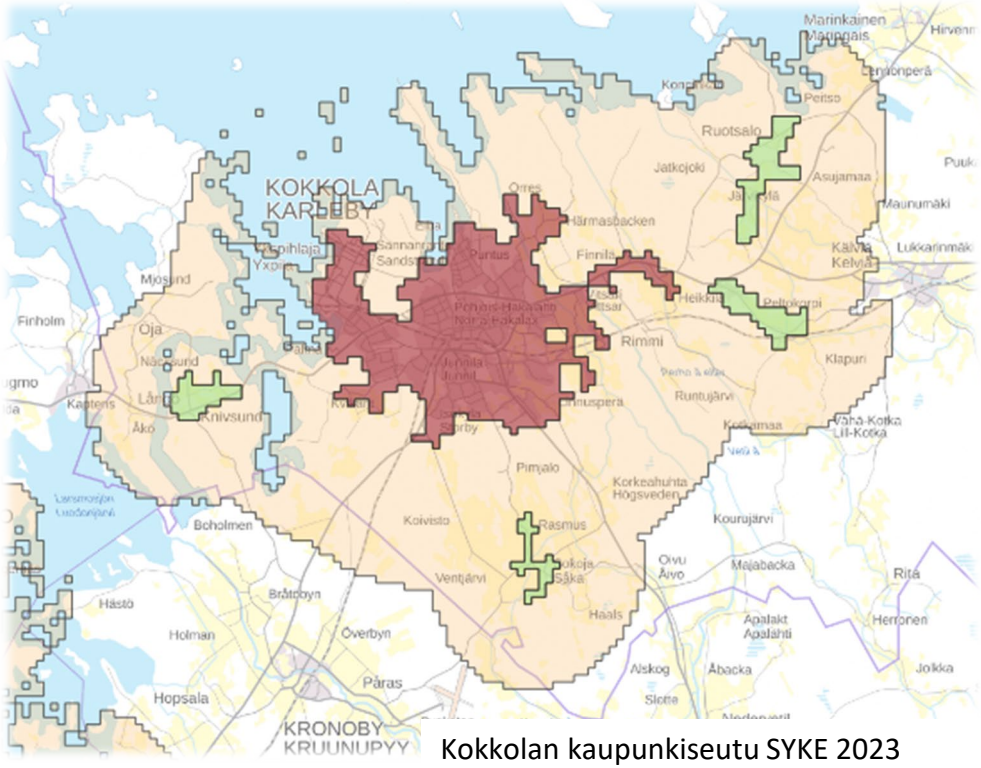
Pohjavesialue

Natura 2000-alueet ja luonnonsuojelualueet

Maisema-alueet

Rakennetun kulttuuriympäristön kohteet, viivamaiset kohteet ja alueet

3. Yhdyskuntarakenteen seuranta-aineisto



Kokkolan kaupunkiseutu SYKE 2023

Yhdyskuntarakenteen tutkimuksessa tarkastellaan ***asuntojen, työpaikkojen, palvelujen ja viheralueiden sekä niiden välisten yhteyksien ja teknisen huollon verkostojen muodostamaa fyysistä ja toiminnallista kokonaisuutta.*** Yhdyskuntarakenteen tutkimuksessa ja seurannassa pyritään saamaan kokonaiskuva yhdyskuntarakenteen tilasta ja kehityssuunnista.

Suomen ympäristökeskuksessa on kehitetty yhdyskuntarakenteen tutkimusta ja seurantaa palveleva tietojärjestelmä, yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmä (YKR). Siihen on yhteistyössä Tilastokeskuksen kanssa koottu yhdyskuntarakenteen eri ominaisuuksia kuvaava valtakunnallinen paikkatietoaineisto.

Yhdyskuntarakenne (YKR) Kaupunkiseutu

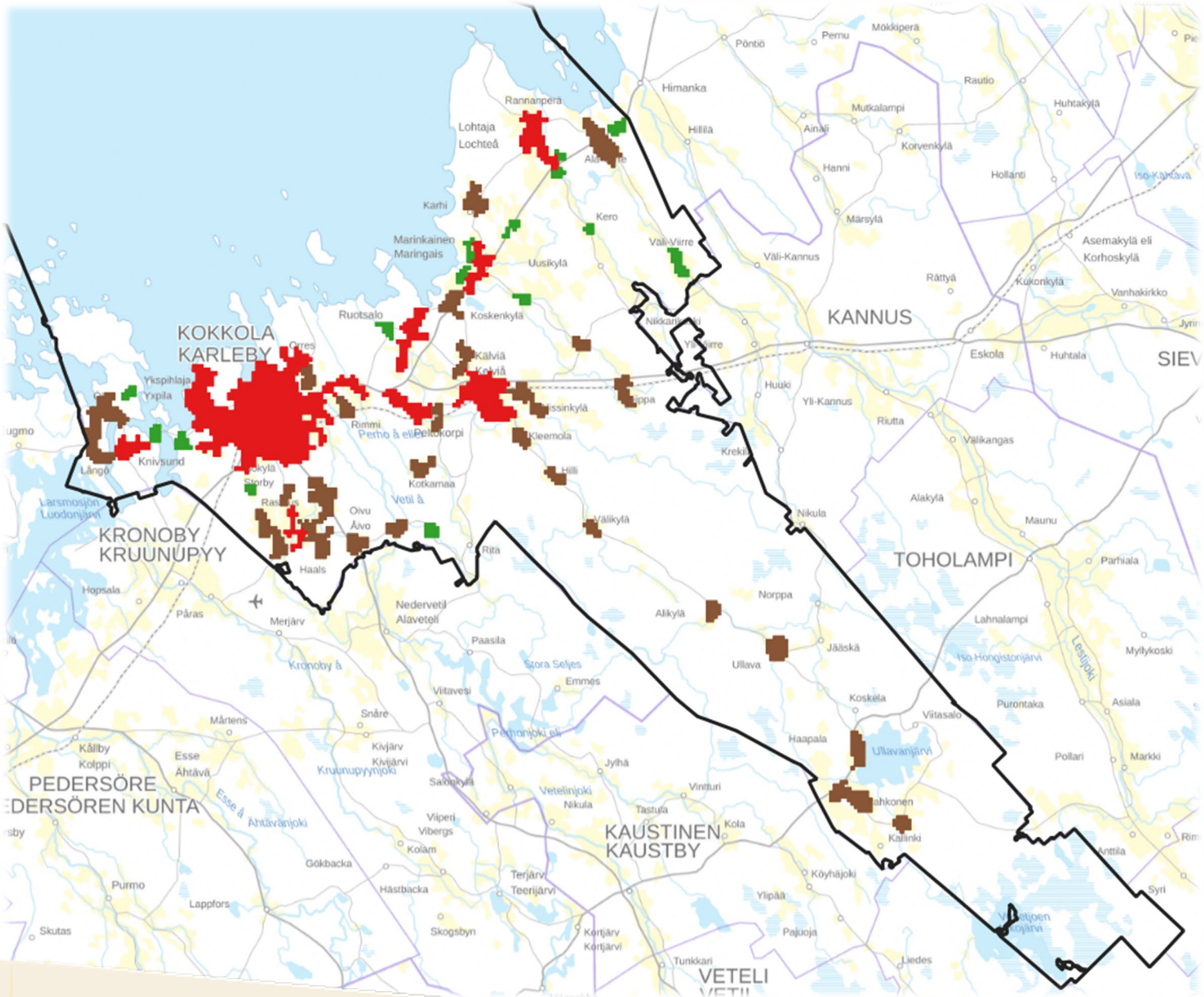
Valtakunnallisessa yhdyskuntarakenteen seurannassa (YKR) kaupunkiseutu muodostuu suurimpien kaupunkikeskusten keskustaajamasta, siihen fyysisesti ja toiminnallisesti tiiviisti liittyvistä lähitaajamista sekä näitä ympäröivästä lievealueesta, joka on haja-asutusaluetta.

Keskustaajamia ovat sellaiset taajamat, joissa väestömäärä on yli 15 000 ja taajama ei ole kaupunkiseudun lähitaajama.

Lähitaajama kuuluu kaupunkiseutuun aina siinä tapauksessa jos etäisyys keskustaajaman reunaan on enintään kolme kilometriä. Lähitaajama kuuluu kaupunkiseutuun myös siinä tapauksessa, jos se on yli kolmen kilometrin päässä keskustaajamasta, mutta sen työllisistä yli 20 % käy töissä keskustaajamassa ja lähitaajaman ja keskustaajaman välillä on yhtenäinen alue, jossa talotiheys yhden kilometrin säteellä on yli 45 ja lähitaajaman reuna on alle 40 kilometrin päässä keskustaajaman toiminnallisesta keskipisteestä. Lähitaajaman ja keskustaajaman välillä on oltava myös suora tieyhteys ja kaupunkiseudun on muodostettava lievealueineen yhtenäinen kokonaisuus.

Lievealue on kaupunkiseuduille muodostuva yhtenäinen alue, joka ulottuu viiden kilometrin päähän keskustaajaman ulkoreunasta ja kolmen kilometrin päähän kaupunkiseudun lähitaajaman ulkoreunasta. Lievealueeseen eivät kuulu vesistöt, Suomen rajojen ulkopuoliset alueet, eivätkä kaupunkiseutujen ulkopuoliset taajama-alueet.

Aineisto kuuluu SYKEn avoimiin aineistoihin (CC BY 4.0).



Yhdyskuntarakenne (YKR)
Taajama ja kylät

Taajama

Taajamalla on vähintään 200 asukkaan taajaan rakennettu alue. Rajaus perustuu 250 m x 250 m ruudukkoon, jossa huomioidaan asukasluvun lisäksi rakennusten lukumäärä, kerrosala ja keskittyneisyys.

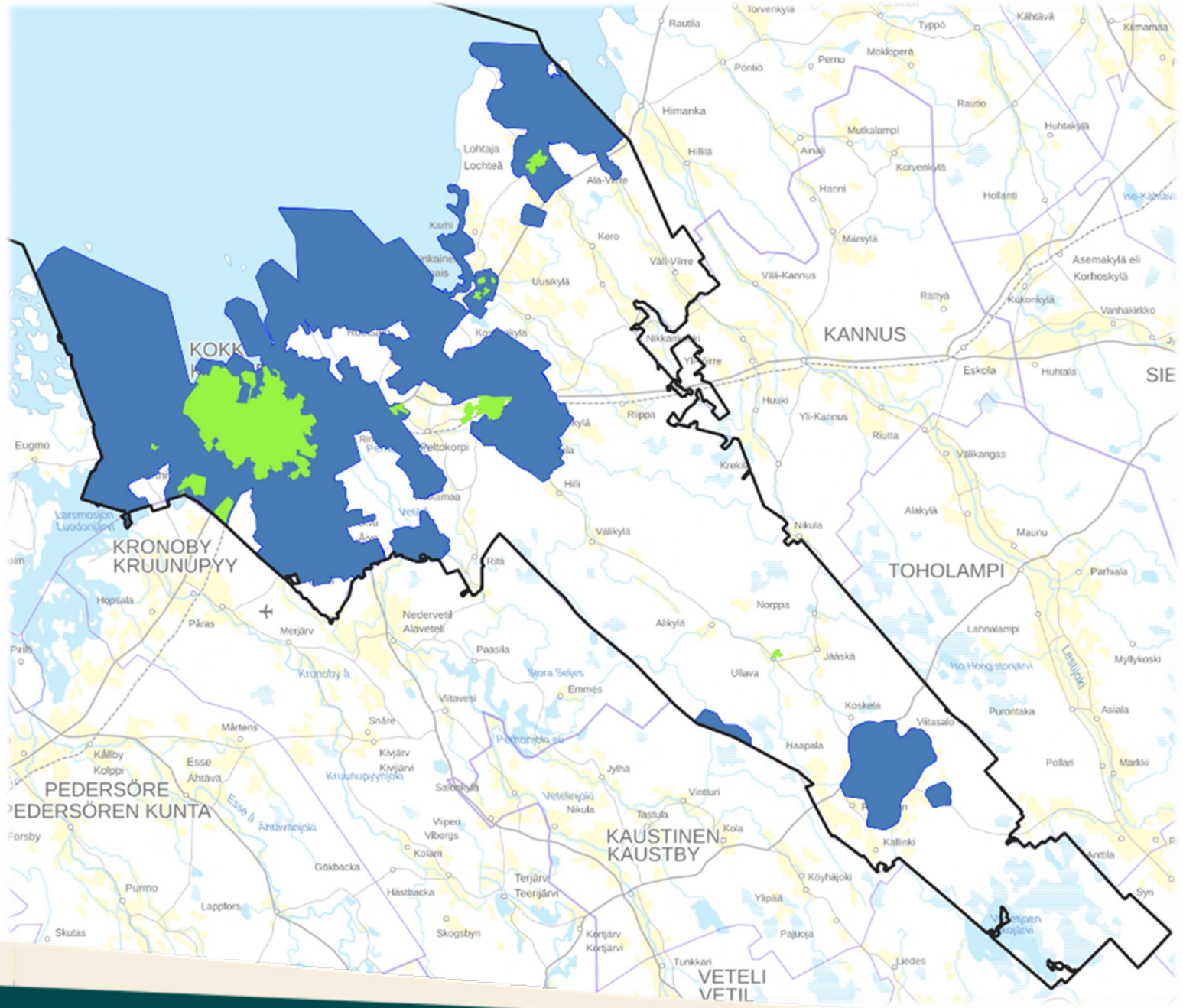
Kylät yli 39 asukasta

Pienkylät 20-39 asukasta

Kylämäisenä yhdyskuntarakenteena esitetään taajamien ulkopuolisen haja-asutusalueen rakennus- ja asutustihentymät, jotka perustuvat vakituiseen asutukseen. Kylät on jaettu kahteen luokkaan, 20-39 asukkaan pienkylät sekä yli 39 asukkaan kylät.

4. Suunnittelutilanne

Kaavoitus

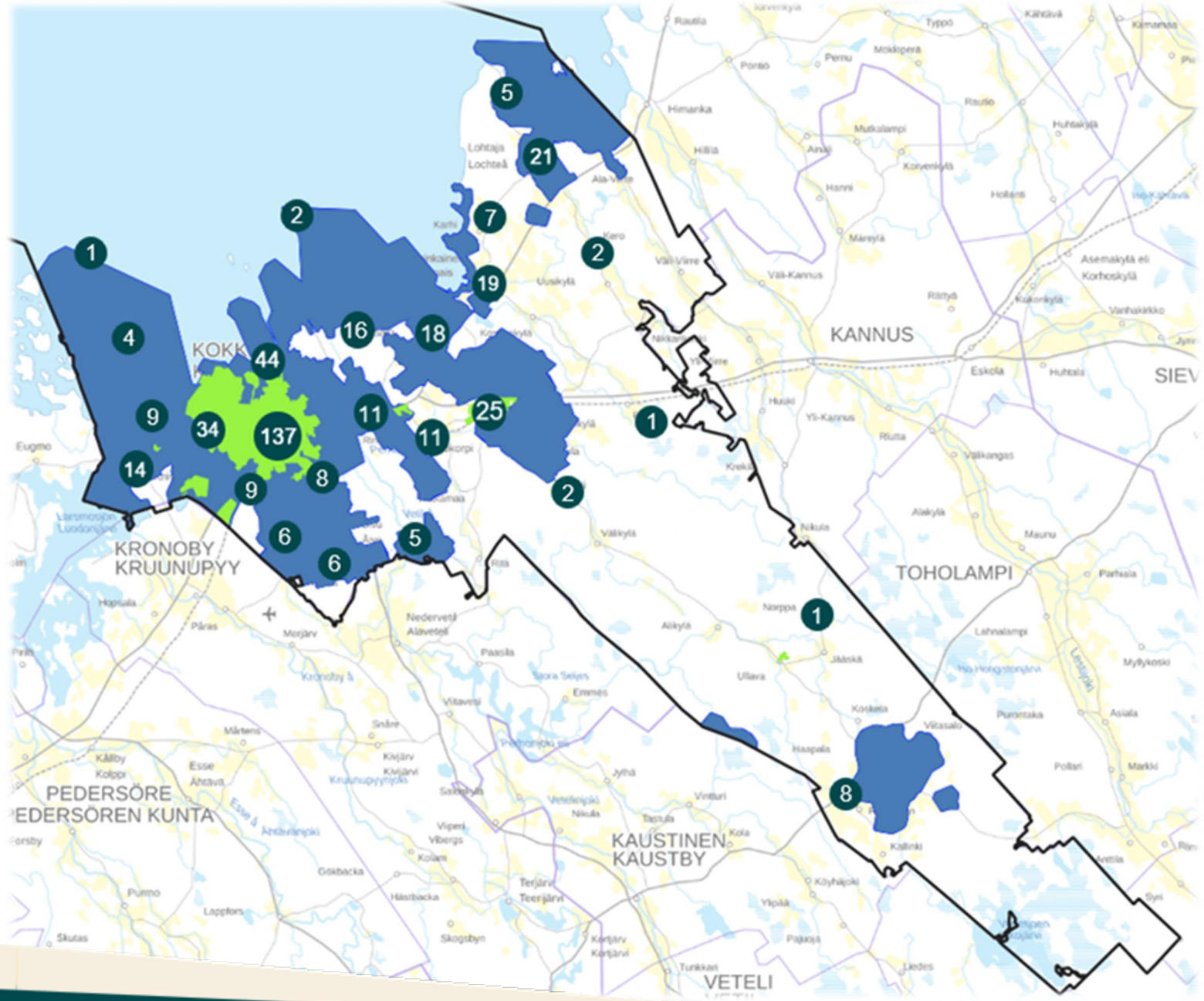


Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Asemakaava

Kaavoitus ja luvitus



Suunnittelutilanne

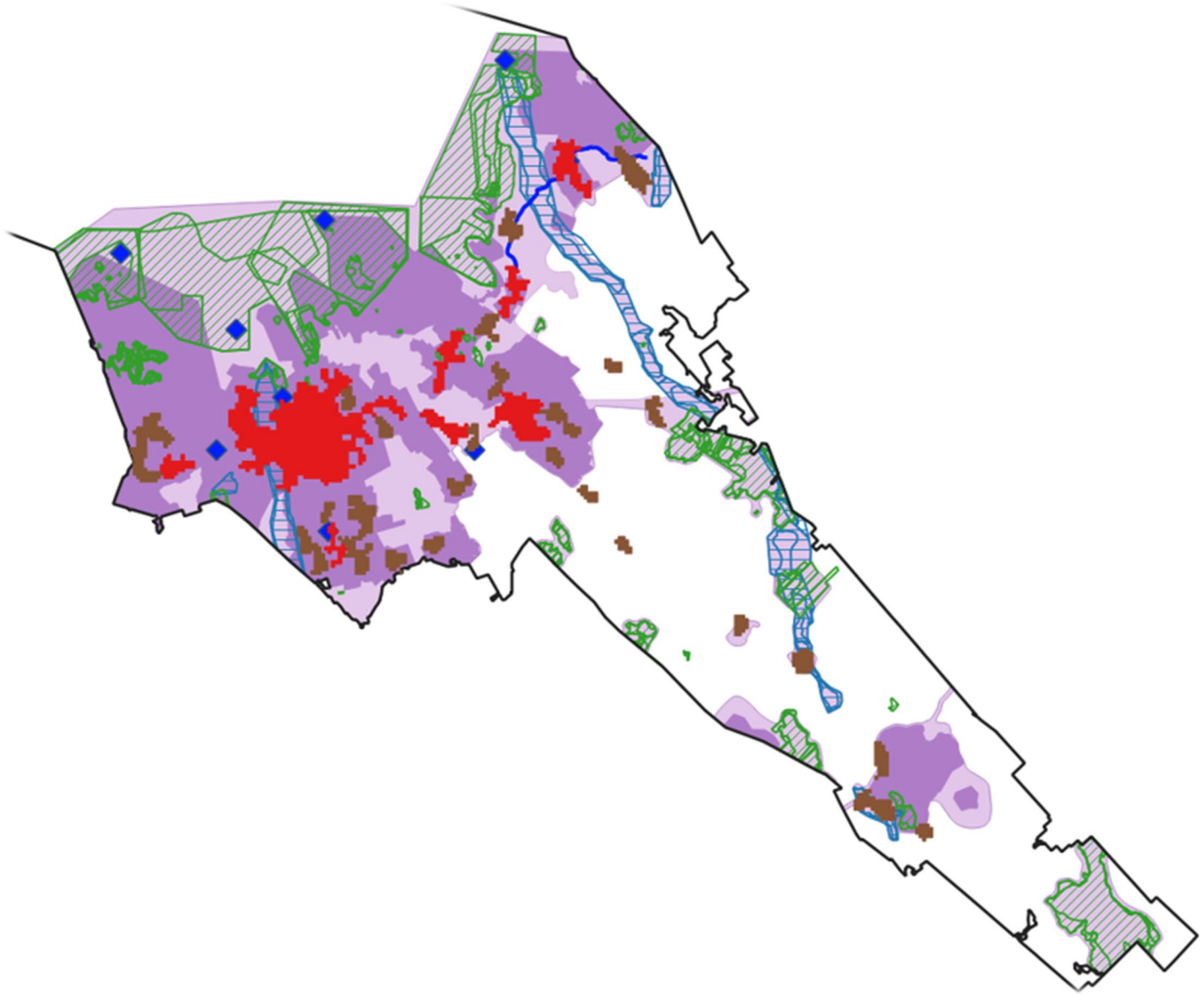
Yleiskaava

Asemakaava

Suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamisluvat vuodesta 2017 alkaen

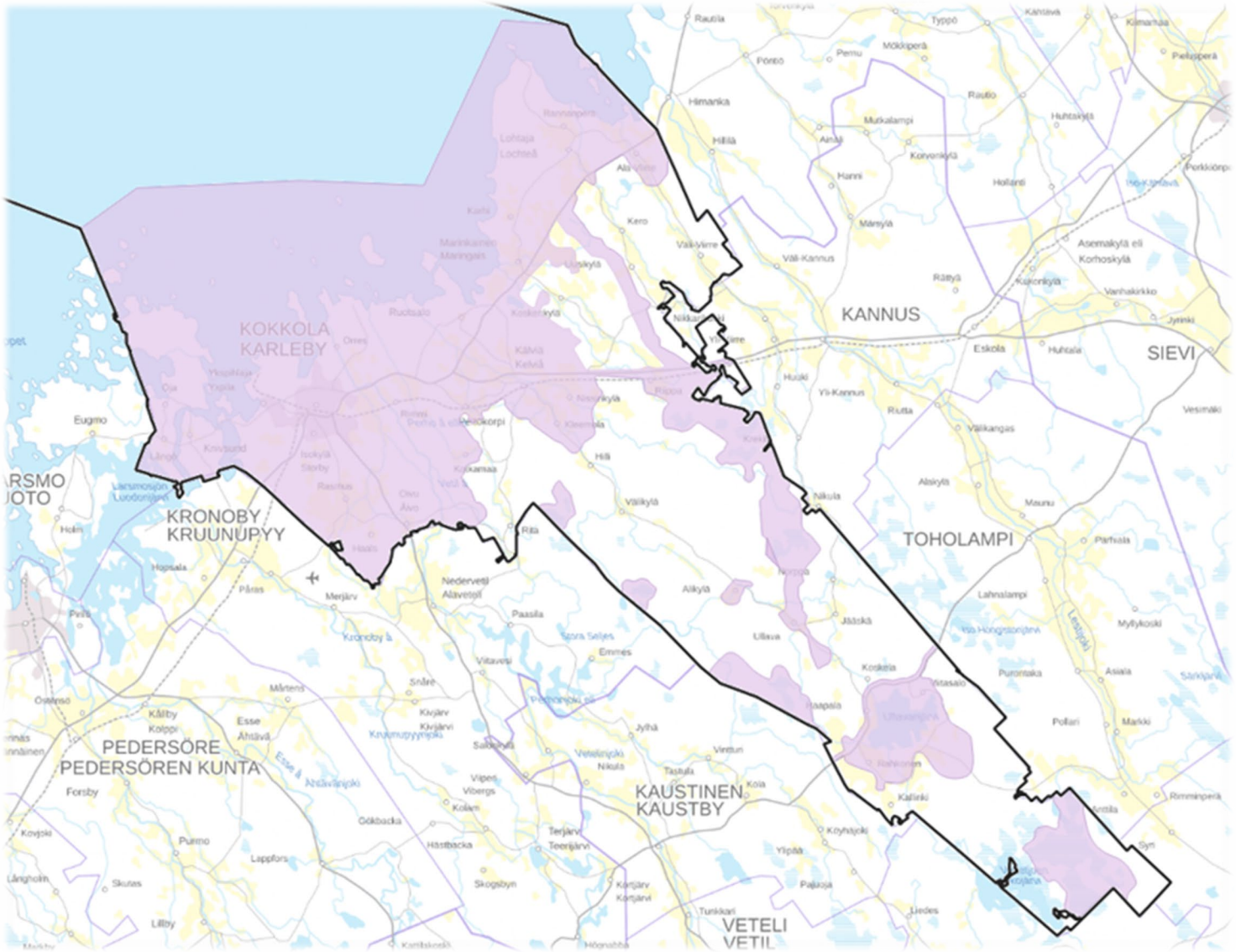
5. Suunnittelutarvealue

Suunnittelutarvealueet



Suunnittelutarvealueen muodostavat:

- Yleiskaava-alueet
- Kaupunkiseutu (YKR)
- Taajamat
- Kylät
- Valta- ja kantatiet
- Rautatie
- Luonnonalueet
- Pohjavesialueet
- Kulttuuriympäristöt
- Suunnittelutarvealue

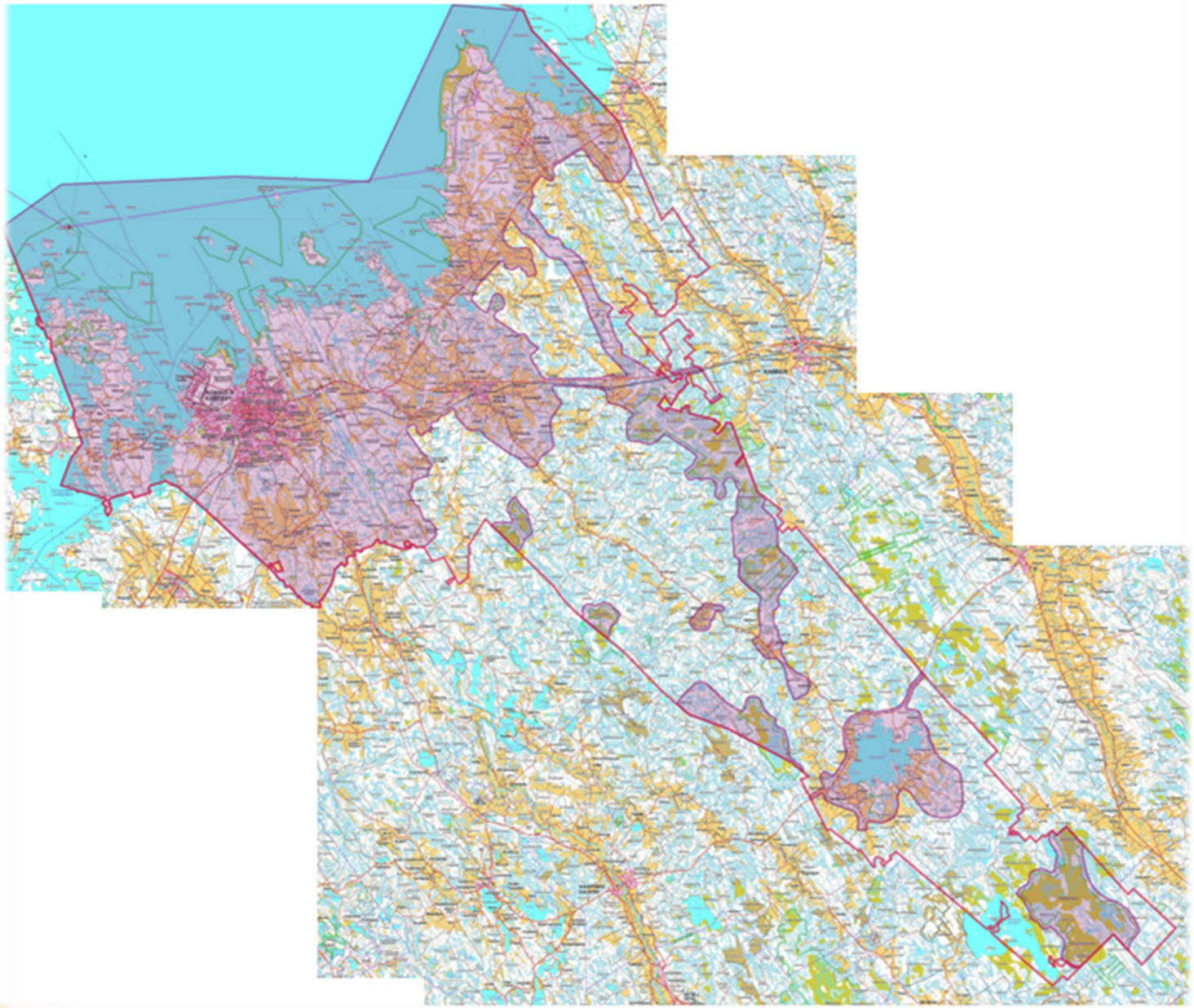


Suunnittelutarvealue

Suunnittelutarvealue

Tässä rakennusjärjestyksessä osoitetun suunnittelutarvealueen lisäksi suunnittelutarve ranta-alueilla määräytyy Alueidenkäyttölain 72§:n mukaisesti.

Ranta-alueeksi määritellään pääsääntöisesti alue, joka ulottuu 200m vesistön rantaviivasta (kyläalueilla 100m).



Suunnittelutarvealue

Tässä rakennusjärjestyksessä osoitetun suunnittelutarvealueen lisäksi suunnittelutarve ranta-alueilla määräytyy Alueidenkäyttölain 72§:n mukaisesti.

Ranta-alueeksi määritellään pääsääntöisesti alue, joka ulottuu 200m vesistön rantaviivasta (kyläalueilla 100m).

Tilaaja: Kokkolan kaupunki, kaavoituspalvelut
Tekijä: Plandea Oy, 2025