
Kaupunkirakennelautakunta

Aika 10.09.2025 klo 17:00 - 19:14

Paikka Kokoushuone D1.9 tai Microsoft Teams

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 100	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 101	Pöytäkirjan tarkastajat	5
§ 102	Työjärjestyksen hyväksyminen	6
§ 103	Tiedotettavat asiat	7
§ 104	Kara Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto	9
§ 105	Talousarvion toteutuminen ajalta 1.1.-31.7.2025	10
§ 106	Liikenneväylien auaajien valinta talvikausille 1.10.2025–31.5.2027 ja optiona ajalle 1.10.2027–31.5.2029	11
§ 107	Siivousaineiden ja -tarvikkeiden sekä pehmopaperin hankinta	12
§ 108	Asemakaavan muutos / Tervanpolttajankatu 6 / Kaavaehdotus	14
§ 109	Asemakaavan muutos / Kytösavuntie 1 / Kaavaehdotus	20
§ 110	Asemakaavan muutos / Tehtaankatu 12 (ent. Anttila) / II kaavaehdotus	25
§ 111	Lausunto Keski-Pohjanmaan pelastuslaitoksen sammutusvesisuunnitelmasta	33
§ 112	Vastineen antaminen tarkastuslautakunnan arviointikertomukseen 2024; kaupunkirakennelautakunta	36

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Kippo Hannu	varapuheenjohtaja	
	Hjelm Reetta	jäsen	
	Kuismin Erkki	jäsen	
	Leinonen Tuomo	jäsen	
	Nurmi-Lehto Anna	jäsen	Poissa § 101-103, klo 17.04-18.03
	Koskela Minna	jäsen	
	Brandt Mats	jäsen	
	Mourujärvi Reetta	jäsen	Läsnä § 103-112
	Pietilä Oliver	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	Läsnä § 103-112
	Paloranta Johanna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Puikko Otto	nuorisovaltuuston edustaja	
	Kujala Nina	esittelijä	
	Kalliokoski Satu	pöytäkirjanpitäjä	Läsnä § 100-103
	Cainberg Päivi	asiantuntija	Läsnä § 100-103
	Hautala Annika	asiantuntija	Läsnä § 100-103
	Pihlajamäki Kari	asiantuntija	Läsnä § 100-103
	Plusisaari Marika	asiantuntija	
Poissa	Koljonen Risto		
	Palola Jaakko		
	Mattila Stina		
	Weizmann Ben		

Allekirjoitukset

[sähköinen allekirjoitus]

[sähköinen allekirjoitus]

Hannu Kippo
puheenjohtaja

Satu Kalliokoski
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

100 - 112

Pöytäkirjan tarkastus

[sähköinen allekirjoitus]

[sähköinen allekirjoitus]

Erkki Kuismin
pöytäkirjantarkastaja

Tuomo Leinonen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on tarkastuksen jälkeen nähtävillä yleisessä tietoverkossa
15.09.2025 09:00

Kaupunkirakennelautakunta

§ 100

10.09.2025

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunkirakennelautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Jäsen Nurmi-Lehto poistui kokouksesta nimenhuudon jälkeen,
klo 17.04

Kaupunkirakennelautakunta

§ 101

10.09.2025

Pöytäkirjan tarkastajat

Kaupunkirakennelautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää, että pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Hannu Kippo ja Tuomo Leinonen, varalle Reetta Mourujärvi.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta päätti, että pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Erkki Kuismin ja Tuomo Leinonen, varalle Reetta Hjelm.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 102

10.09.2025

Työjärjestyksen hyväksyminen

Kaupunkirakennelautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä esityslistan kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 103

10.09.2025

Tiedotettavat asiat

Kaupunkirakennelautakunta

Kokouksen alussa:

Talouspäälikkö Marika Plusisaari:

§ 105 Talousarvion toteutuminen ajalta 1.1.-31.7.2025

Tiemestari Kari Pihlajamäki:

§ 106 Liikenneväylien auraajien valinta talvikausille
1.10.2025–31.5.2027 ja optiona ajalle 1.10.2027–
31.5.2029

Kehittämissuunnittelija Annika Hautala:

§ 107 Siivousaineiden ja -tarvikkeiden sekä pehmopaperin
hankinta

Kaupunkisuunnittelupäälikkö Päivi Cainberg:

§ 108 Asemakaavan muutos / Tervanpolttajankatu 6 /
Kaavaehdotus

§ 109 Asemakaavan muutos / Kytösavuntie 1 / Kaavaehdotus

§ 110 Asemakaavan muutos / Tehtaankatu 12 (ent. Anttila) / II
kaavaehdotus

§ 111 Lausunto Keski-Pohjanmaan pelastuslaitoksen
sammutusvesisuunnitelmasta

Jäsen Mourujärvi liittyi kokoukseen klo 17.13

Kari Pihlajamäki poistui kokouksesta klo 17.49

Annika Hautala poistui kokouksesta klo 17.56

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Pietilä liittyi kokoukseen klo
18.02

Jäsen Nurmi-Lehto liittyi kokoukseen klo 18.03

Päivi Cainberg poistui kokouksesta klo 18.31

Kokouksessa pidettiin tauko klo 18.31 – 18.36

Kaupunkirakennelautakunta

§ 103

10.09.2025

Muut asiat:

Sovittiin, että kaupunkirakennelautakunnan koulutuspäivä pidetään keskiviikkona 5.11.2025, klo 12.00.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 104

10.09.2025

Kara Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto

Kaupunkirakennelautakunta

Johtavien viranhaltijoiden päätökset ajalta 14.8.-3.9.2025.

Hankepäällikkö
Infrapäällikkö
Kaavasuunnittelija
Kaavoitusarkkitehti
Kaupungingeodeetti
Kaupunginpuutarhuri
Kaupunkisuunnittelupäällikkö
Kaupunkitoimitilojen isännöitsijä
Kaupunkiympäristöjohtaja
Kiinteistöinsinööri
Liikenneinsinööri
Maankäyttöinsinööri
Metsätalousinsinööri
Paikkatietopäällikkö
Puhtaus- ja ruokapalvelupäällikkö
Rakennuspäällikkö
Yleiskaava-arkkitehti

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy johtaville viranhaltijoille delegoidun päätösvalan puitteissa tehtyjen päätösten tiedoksiannon.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 105

10.09.2025

Talousarvion toteutuminen ajalta 1.1.-31.7.2025

Kaupunkirakennelautakunta 10.09.2025 § 105
854/02.02.02/2024

Valmistelija talouspäälikkö Marika Plusisaari

Talousarvion toteutuminen ajalta 1.1.-31.7.2025 on liitteenä ja se esitellään kokouksessa:

Liite A Talouden toteuma 1.1.-31.7.2025

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää merkitä tiedoksi talousarvion toteutumisen ajalta 1.1. – 31.7.2025.

Päätös Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 106

10.09.2025

Liikenneväylien auraajien valinta talvikausille 1.10.2025–31.5.2027 ja optiona ajalle 1.10.2027–31.5.2029

Kaupunkirakennelautakunta 10.09.2025 § 106
475/02.08.00/2025

Valmistelija

tiemestari Kari Pihlajamäki

Kaupunkiympäristö on pyytänyt liikenneväylien aurauksista tarjoukset 1.10.2025–31.5.2027 ja optiona ajalle 1.10.2027–31.5.2029.

Tarjouspyyntö on julkaistu Cloudia- ja Hilma -hankintapalvelussa 11.7.2025 avointa hankintamenettelyä käyttäen.

Liite A Tarjouspyyntö
Liite B Tarjouslomake

Tarjoukset ja vertailutaulukko esitetään kokouksessa lautakunnan päätettäväksi.

Liite C Vertailutaulukko

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä teiden ja katujen auraukset tilattavaksi vertailutaulukon esityksen mukaisesti.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 107

10.09.2025

Siivousaineiden ja -tarvikkeiden sekä pehmopaperin hankinta

Kaupunkirakennelautakunta 10.09.2025 § 107
537/02.08.00/2025

Valmistelija

puhtaus- ja ruokapalvelupäällikkö Jutta Koivuniemi,
kehittämissuunnittelija Annika Hautala

Kokkolan kaupunki pyysi tarjousta siivousaineista ja -tarvikkeista sekä pehmopapereista hankintakaudelle 1.10.2025 – 30.9.2027 + 3 (1+1+1) vuoden optio. Kyseessä on Eu-kynnysarvon ylittävä hankinta ja hankintailmoitus julkaistiin Cloudiassa 2.6.2025. Valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus.

Yhteishankinnassa ovat mukana Kokkolan kaupunki, Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue Soite, Keski-Pohjanmaan koulutusyhtymä, Kokkolan seurakuntayhtymä, Kannuksen kaupunki, Kaustisen kunta, Vetelin kunta, Perhon kunta ja Toholammin kunta.

Kukin osallinen tekee oman hankintapäätöksen ja hankintasopimuksen ja toimii itsenäisenä osapuolena toimittajaan nähden.

Määräaikaan 11.8.2025 klo 16 mennessä saatiin kahdeksan tarjousta; tarjouksen jättivät BrightKem Oy, Finntensid Oy, VeliMark Oy ja Suomen MediTuote Oy. Kaikki tarjoajat täyttävät tarjouspyynnön mukaiset kelpoisuusehdot.

BrightKem Oy:n ja VeliMark Oy:n tarjoukset ovat tarjouspyynnön mukaisia.

Tarjouspyynnössä lukee: "Tarjous hylätään, jos tarjouspyynnössä esitetyt vaatimukset eivät täyty tai jos tarjous ei muilta osin vastaa tarjouspyyntöä." Finntensid Oy:n ja Suomen MediTuote Oy:n tarjoukset hylätään tarjouspyynnön vastaisina. Hylkäämisperusteet ilmoitetaan tarkemmin suoraan tarjoajille.

Ehdotus hankinnasta ja vertailutaulukko esitetään kokouksessa.

Liite A Tarjouspyyntö
Liite B Vertailutaulukko

Kaupunkirakennelautakunta § 107 10.09.2025

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä siivousaineiden ja -tarvikkeiden sekä pehmopaperien hankinnan vertailun mukaisesti.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta päätti hyväksyä siivousaineiden ja -tarvikkeiden sekä pehmopaperien hankinnan vertailun mukaisesti Bright Kem Oy:ltä.

Kaupunginhallitus	§ 54	10.02.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 68	07.05.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 108	10.09.2025

Asemakaavan muutos / Tervanpolttajankatu 6 / Kaavaehdotus

Kaupunginhallitus 10.02.2025 § 54

Valmistelijat

Kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

ASEMAKAAVATYÖN VIREILLE TULON SYY

Aloitteen asemakaavan muutokseen on tehnyt Kokkolan kaupunki.

Alueella toimii tällä hetkellä Tervanpolttajan päiväkotitoiminta. Kokkolan varhaiskasvatuksen palveluverkkosuunnitelman mukaan päiväkotitoiminta poistuu käytöstä vuonna 2025. Kaavatyöllä tutkitaan alueen tuleva käyttötarkoitus ympäristöhuomioiden.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue rajautuu koillisessa ja luoteessa Kotimetsän puiston lähivirkistysalueeseen (VL), kaakossa Tervanpolttajankatuun, lounaassa asuntokerrostalojen korttelialueeseen (AK) sekä Tankkarin puiston puistoalueeseen (P). Alue on kooltaan noin 0,8 hehtaaria.

Suunnittelualue on Kokkolan kaupungin omistuksessa.

Liite A Kartat

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä A: Taajamatoimintojen alue.

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Kokkolan strategisessa yleiskaavassa, hyväksytty 7.3.2022, suunnittelualue sijaitsee aivan maakuntakeskuksen rajalla ja on osana vähittäiskaupan suurvyöhykettä.

YLEISKAAVA

Pohjois-Hakalahden yleiskaavassa (hyväksytty 25.10.1993) alueelle on osoitettu käyttötarkoitusmerkintä PY: Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.

Kaupunginhallitus	§ 54	10.02.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 68	07.05.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 108	10.09.2025

NYKYINEN ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa 30.7.1987 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

MAANKÄYTTÖTIIMI

Kokkolan kaupungin maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessa 22.1.2025 ja päätti esittää käynnistämispäätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Kyseessä on asemakaavatyö kaupungin omasta aloitteesta, josta ei laadita maankäytösopimuksia.

HYVÄKSYMINEN

Asemakaavamuutos on luonteeltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää

1. käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen.
2. että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 07.05.2025 § 68

Valmistelija Valmistelijat: Kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

YLEISKAAVAN AJANTASAISUUS

1.5.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen 42§:n mukaan (1.1.2025 lähtien Alueidenkäyttölaki, AKL), jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. Hallituksen esityksen perusteluissa edelleen

Kaupunginhallitus	§ 54	10.02.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 68	07.05.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 108	10.09.2025

todetaan, että vanhentuneisuus voidaan todeta vain jonkun yksityiskohdan osalta.

Pohjois-Hakalahden yleiskaava (hyväksytty 25.10.1993) on kyseisen asemakaavan muutosalueen osalta käyttötarkoitukseltaan osittain vanhentunut; alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Kokkolan kaupungilla ei ole tarvetta uusille julkisille rakennuksille. Sen sijaan asuntojen kysyntä on kasvanut. Siten voidaan todeta, että asemaavan muutosalueelle on perusteltua tutkia myös asumista, vaikka sitä ei suoraan yleiskaavassa olekaan osoitettu.

ASEMAKAAVATYÖN VAIHEET

Maankäyttötiimi päätti kokouksessaan 22.1.2025 puoltaa asemakaavatyön käynnistämistä.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 10.2.2025 § 54 päättänyt asemakaavan muutoksen käynnistämisestä. Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

KAVALUONNOKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaluonnoksen päivämäärällä 30.4.2025.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 20. kaupunginosan asuinkerrostalojen ja palvelurakennusten korttelialuetta (AKP) sekä katualuetta.

Kaava-alueen pääkäyttötarkoitus on asuinkerrostalojen ja palvelurakennusten korttelialue (AKP), jolla sallitaan sekä asuminen että palveluasuminen korttelissa. Lisäksi kortteliin saa rakentaa opiskelija-asuntoja. Määräys mahdollistaa myös kaupunkipientalojen (town house) rakentamisen korttelissa. Kerrosluku on kaksi (II), kuten on myös suuressa osassa ympäröiviä kortteleita. Tehokkuusluku puolestaan on $e=0.6$, mikä lisää rakennusoikeutta.

Kaavaratkaisun myötä uusi rakennusoikeus korttelissa on 4059 km^2 .

Liite A Kaavaluonnoskartta
Liite B Kaavaselostus

Kaupunginhallitus	§ 54	10.02.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 68	07.05.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 108	10.09.2025

Kaupunkiympäristöjohtaja

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

Päätös Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 10.09.2025 § 108
126/10.02.03/2025

Valmistelijat: Kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

ASEMAKAAVATYÖN VAIHEET

Kaupunkirakennelautakunta päätti 7.5.2025 § 67 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 15.5.-16.6.2025 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta saatiin kaksi mielipidettä ja kuusi lausuntoa. Lausunnot kaavaluonnoksesta jättivät Keski-Pohjanmaan pelastuslaitos, Rakennusvalvonta, Keski-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, K.H. Renlundin museo ja Suomen Erillisverkot Oy.

Lausunnoissa pääteemoiksi nousivat uuden rakentamislain huomioiminen kaavassa, rakennusten ympäristöönsä soveltuminen, hulevesien viivyttäminen sekä kaavan ilmastovaikutukset ja puuston säilyttäminen. Mielipiteissä tuotiin esille uuden rakentamisen korkeus ja sen soveltuminen ympäristöön, liikennemäärien muutokset ja viereisten lähiviheralueiden säilyminen.

KAVALUONNOKSESTA KAAVAEHDOTUKSEEN

Kaavaehdotukseen on tulleiden lausuntojen ja mielipiteiden perusteella tehty muutoksia.

Kaupunginhallitus	§ 54	10.02.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 68	07.05.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 108	10.09.2025

Kaavamääräyksiin lisättiin määräys hulevesistä ja rakentamislupaa haettaessa toimitettavista havainnekuvista. Luvanvaraisuuden ulkopuolelle jäävien rakennusten osalta määräyksiä täydennettiin seuraavasti: alle 30 m² rakennuksia ja alle 50 m² katoksia saa kortteliin rakentaa yhteensä korkeintaan viisi. Istutettavalle alueelle Runeberginkadun ja Tervapolttajankadun suuntaan osoitettu, puurivinä merkattu, säilytettävä/istutettava puusto merkintä on korvattu koko istutettavaa aluetta koskevalla merkinnällä sp: alueen osa, jolla sijaitseva puusto on säilytettävä/istutettava.

Kaavakarttaan lisättiin näkemäalue sekä liittymäkielto Runeberginkadun ja Tervapolttajankadun kulmaan. Kaavaselostukseen täydennettiin tarkempia tietoja päiväkotirakennuksen kunnosta ja purkamispäätöksen syistä. Lisäksi selostukseen lisättiin ilmastovaikutusten arviointi sekä määritelmä kaupunkipientaloille. Havainnekuvien avulla tehtyjen tarkastelujen perusteella rakennusoikeus päätettiin laskea takaisin nykyiseen $e=0.5$.

KAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaehdotuksen päivämäärällä 3.9.2025.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 20. kaupunginosan asuinkerrostalojen ja palvelurakennusten korttelialuetta (AKP) sekä katualuetta.

Kaava-alueen pääkäyttötarkoitus on asuinkerrostalojen ja palvelurakennusten korttelialue (AKP), jolla sallitaan sekä asuminen että palveluasuminen korttelissa. Lisäksi kortteliin saa rakentaa opiskelija-asuntoja. Määräys mahdollistaa myös kaupunkipientalojen (town house) rakentamisen korttelissa. Kerrosluku on kaksi (II), kuten on myös suuressa osassa ympäröiviä kortteleita. Tehokkuusluku puolestaan on $e=0.5$, kuten vastaavilla tonteilla lähialueella.

Kaavaratkaisun myötä rakennusoikeus korttelissa säilyy entisellään eli on 6766 k-m².

Liite A	Kaavaehdotuskartta
Liite B	Kaavaselostus
Liite C	Tiivistelmä mielipiteistä ja lausunnoista sekä kaavanlaatijan vastineet

Kaupunginhallitus	§ 54	10.02.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 68	07.05.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 108	10.09.2025

Oheisaineisto

Ehdotusvaiheen mielipiteet ja lausunnot
alkuperäisinä

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

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

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus	§ 115	17.03.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 67	07.05.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 109	10.09.2025

Asemakaavan muutos / Kytösavuntie 1 / Kaavaehdotus

Kaupunginhallitus 17.03.2025 § 115

Valmistelijat Kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

ASEMAKAAVATYÖN VIREILLE TULON SYY

Aloitteen asemakaavan muutokseen on tehnyt Kokkolan kaupunki.

Kokkolan kaupunki käy läpi asemakaava-alueiden ei toteutuneita tontteja. Kaustarin asuinalueella Kaskitien ja Kytösavuntien risteyksessä sijaitsee vuonna 1996 kaavoitettu tontti, joka ei ole rakentunut. Asemakaavatyön tavoitteena on muuttaa liikerakennusten ja asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue (KAH) asuin- ja palvelurakennusten korttelialueeksi (APP), jolla mahdollistetaan tontin ottaminen asumiskäyttöön. Asemakaavan muutoksen tavoitellaan valmistuvan loppuvuodesta 2025.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa virkistysalueeseen (VL), jossa kulkee sähkölinja, idässä erillispientalojen korttelialueeseen (AO), etelässä Kytösavuntiehen ja lännessä Kaskitiehen. Alue on kooltaan noin 0,31 hehtaaria.

Alueella toimii tällä hetkellä jätteen keräyspiste, joka on lähialueen asukkaiden käytössä. Alue on myös osittain viljelyskäytössä. Suunnittelualue on Kokkolan kaupungin omistuksessa.

Liite A Kartat

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä taajamatoimintojen alue (A).

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Kokkolan strategisessa yleiskaavassa, hyväksytty 7.3.2022, suunnittelualue sijaitsee vähittäiskaupan suurvyöhykkeen ulkopuolella.

Kaupunginhallitus	§ 115	17.03.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 67	07.05.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 109	10.09.2025

YLEISKAAVA

Kaustarin yleiskaavassa, hyväksytty 27.10.1992, suunnittelualueelle on osoitettu merkintä AP: Pientalojen alue. Alueen pohjoisosassa on merkintä M: muuntajaa varten varattu alueen osa.

NYKYINEN ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on hyväksytty vuonna 1992. Alueen käyttötarkoitus on KAH: liikerakennusten ja asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue.

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

MAANKÄYTTÖTIIMI

Kokkolan kaupungin maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessa 12.2.2025 ja päätti viedä käynnistämispäätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Kyseessä on asemakaavatyö kaupungin omasta aloitteesta, josta ei laadita maankäytösopimuksia.

HYVÄKSYMINEN

Asemakaavamuutos on luonteeltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Vs. kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää

1. käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen
2. että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 07.05.2025 § 67

Valmistelijat: Kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

Kaupunginhallitus	§ 115	17.03.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 67	07.05.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 109	10.09.2025

ASEMAKAAVATYÖN VAIHEET

Maankäyttötiimi päätti kokouksessaan 12.2.2025 puoltaa asemakaavatyön käynnistämistä.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 17.3.2025 § 115 päättänyt asemakaavan muutoksen käynnistämisestä. Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

KAAVALUONNOKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaluonnoksen päivämäärällä 30.4.2025.

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

Kaavamääräyksellä asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (APP) mahdollistetaan tontin ottaminen asumiskäyttöön. Kerrokorkeus on kaksi (II), samoin kuin on myös ympäristön muilla tonteilla. Tehokkuusluku on 0.3, kuten on myös muilla uudemmilla vastaavilla tonteilla Kaustarin asemakaavakaava-alueilla. Rakennusoikeutta on siten 936 k-m². Istutettava-alueen osa antaa suojaa Kaskitien ja Kytösavuntien suuntaan. Kaskitien suuntaan on tontilta liittymäkielto.

Liite A Kaavaluonnoskartta
Liite B Kaavaselostus

Kaupunkiympäristöjohtaja

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

Päätös Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 10.09.2025 § 109
223/10.02.03/2025

Valmistelijat: Kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto ja kaupunkisuunnittelupäällikkö
Päivi Cainberg

Kaupunginhallitus	§ 115	17.03.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 67	07.05.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 109	10.09.2025

ASEMAKAAVATYÖN VAIHEET

Kaupunkirakennelautakunta päätti 7.5.2025 § 67 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 15.5.-16.6.2025 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide ja seitsemän lausuntoa. Lausunnot kaavaluonnoksesta jättivät Keski-Pohjanmaan pelastuslaitos, Rakennusvalvonta, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Keski-Pohjanmaan liitto, Fingrid, K.H. Renlundin museo ja Suomen Erillisverkot Oy.

Lausunnoissa pääteemoiksi nousivat läheisen voimalinjan johtoalue, rakennusten sijoittuminen tontilla ja uuden rakentamislain muutosten huomioiminen kaavassa. Lisäksi pyydettiin kiinnittämään huomiota rakennusten ympäristöönsä soveltumiseen, hulevesien viivyttämiseen sekä viheralueisiin. Myös mielipiteessä pyydettiin säilyttämään suojapuustoa.

KAVALUONNOKSESTA KAAVAEHDOTUKSEEN

Kaavaehdotukseen on tulleiden lausuntojen ja mielipiteiden perusteella tehty muutoksia. Kaavaehdotuskarttaan on lisätty määräys johtoalueesta (z) ja säilytettävästä/istutettavasta puustosta. Voimajohdosta syntyvän magneetikentän vuoksi asuinrakennusten rakennusala on siirretty 40 m etäisyydelle johtoalueen keskilinjasta ja talousrakennuksille (t) on lisätty oma rakennusala. Lisäksi tonttien rajalla rakennusala on osoitettu 4 m etäisyydelle rajasta.

Kaavamääräyksiä on täydennetty rakennusten ympäristöön soveltumisen sekä hulevesien tontilla viivyttämisen osalta. Kaavamääräyksissä on osoitettu tontille rakennettavien rakennusten enimmäismääräksi viisi. Lisäksi yleisiin määräyksiin on kirjattu seuraavasti:

Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia, rakennelmia tai istutuksia. Rakentamisesta voimajohdon läheisyydessä on pyydettävä voimajohdon omistajalta erillinen lausunto.

Kaupunginhallitus	§ 115	17.03.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 67	07.05.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 109	10.09.2025

KAAVA-EHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaehdotuksen päivämäärällä 3.9.2025.

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

Kaavamääräyksellä asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (APP) mahdollistetaan tontin ottaminen asumiskäyttöön. Kerrokorkeus on kaksi (II), samoin kuin on myös ympäristön muilla tonteilla. Tehokkuusluku on 0.3, kuten on myös muilla uudemmissa vastaavilla tonteilla Kaustarin asemakaavakaava-alueilla. Rakennusoikeutta on siten 936 k-m². Istutettava-alueen osa antaa suojaa Kaskitien ja Kytösavuntien suuntaan. Kaskitien suuntaan on tontilta liittymäkielto.

Liite A Kaavaehdotuskartta
Liite B Kaavaselostus
Liite C Tiivistelmä mielipiteistä ja lausunnoista sekä
 kaavanlaatijan vastineet

OHEISAINEISTO Ehdotusvaiheen mielipiteet ja lausunnot alkuperäisinä

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

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

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 141	04.10.2023
Kaupunkirakennelautakunta	§ 58	27.03.2024
Kaupunkirakennelautakunta	§ 110	10.09.2025

Asemakaavan muutos / Tehtaankatu 12 (ent. Anttila) / II kaavaehdotus

Kaupunkirakennelautakunta 04.10.2023 § 141

Valmistelija

Vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

KÄYNNISTÄMINEN

Alueen asemakaavasuunnittelu käynnistyi varsinaisesti kaupunginhallituksen päätöksellä 7.11.2022 § 496 kiinteistön omistajan aloitteesta.

Kaavoitustyö laaditaan konsulttivetoisesti (Lukkaroinen Oy) Kaupunkisuunnittelun ohjauksessa.

ALUEEN SIJAINTI JA TYÖN TAVOITTEET

Suunnittelun kohteena on Kokkolan keskustassa, osoitteessa Tehtaankatu 12, sijaitseva entisen Anttilan liiketilakiinteistön tontti. Nykyinen liikerakennus ei enää vastaa nykyaikaisen liiketoiminnan tarpeisiin ja kiinteistön omistaja haluaa tutkia vaihtoehtoja alueen kehittämiseksi.

Kaavamuutoksella tavoitellaan alueella voimassa olevan asemakaavan muokkaamista korttelin 10 sekä siihen liittyvän LPA-alueen osalta (kiinteistöt 272-1-10-9 ja 272-1-10-8) siten, että alueelle mahdollistuu aiempaa monipuolisempaa ja tehokkaampaa rakentamista. Liiketoiminnan lisäksi suunnittelualueelle tavoitellaan muita keskustaan soveltuvia toimintoja, kuten asuin- ja toimitiloja sekä palvelurakentamista.

ALUEEN NYKYTILA

Alueella sijaitsee Anttilan entinen liikekiinteistö sekä siihen kiinteästi liittyvä pysäköintitalo. Kiinteistö on tällä hetkellä vajaassa toimisto- ja liiketilakäytössä.

KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaavassa alue sijoittuu keskustatoimintojen (C) alueelle.

Kokkolan keskikaupungin yleiskaavassa (oikeusvaikutteinen, vahv. 26.6.2006) suunnittelualue on osoitettu merkinnällä kaupallisten palvelujen alue (K). Pysäköintitalo on osoitettu lisäksi erillisellä

Kaupunkirakennelautakunta	§ 141	04.10.2023
Kaupunkirakennelautakunta	§ 58	27.03.2024
Kaupunkirakennelautakunta	§ 110	10.09.2025

merkinnällä "lpa" eli alueen osa, jolle saa sijoittaa koko korttelia tai useampia kortteleita palvelevan pysäköintilaitoksen.

Strategisessa aluerakenneyleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 7.3.2022) kyseinen kortteli on osoitettu osaksi maakuntakeskusta (1.2), osaksi kaupallista keskusta (2.2) sekä osana rakenteen tiivistämistä (3.2).

Alueella on voimassa 14.11.2005 hyväksytty asemakaava, jossa kyseinen kortteli on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KL) sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Rakennusoikeutta alueella on 12 300 k-m².

KAVALUONNOS 19.9.2023

Asemakaavan muutoksella muodostuu keskustatoimintojen korttelialue (C), jossa 4- ja 6-kerroksiset rakennukset rajaavat tiiviisti Tehtaankadun, Läntisen Kirkkokadun ja Itäisen Kirkkokadun katutilaa ja muodostavat korttelin keskelle sisäpihan. Korttelin pohjoisosassa sijaitseva pysäköintitalo säilytetään.

Korttelialueen koko on 7312 m² ja rakennusoikeutta sille on osoitettu 14 000 k-m². Toisin sanoen rakennusoikeus nousee nykytilanteeseen verrattuna n. 14%.

Asemakaavan muutos mahdollistaa kortteliin asuin-, liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, palveluasumista, julkisia ja yksityisiä palveluita, hallintoa, kokoontumistiloja, henkilöliikennettä ja pysäköintiä sekä kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja.

Viitesuunnitelmassa on laskettu asuntojen määräksi vähintään 140 kpl ja enintään 219 kpl, oletuksella että asuntojen pinta-alojen keskiarvo on 50 m² ja rakennusoikeudesta 5 % on liiketiloja.

Asumiseen verrattavaa toimintaa on myös palveluasuminen ja majoitustoiminta, joka on mahdollistettu kaavamääräyksissä. Asemakaavan muutos mahdollistaa myös työpaikkojen lisääntymisen Kokkolan kaupungin keskusta-alueelle.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

Kaupunkikuvallinen vaikutus on asemakaavan muutoksen keskeisin vaikutus. Kaavamuutoksen toteutuminen muuttaa kaupunkikuvaa suunnittelualueella ja sen läheisyydessä, kun alueella sijaitseva entinen Anttilan liikekiinteistö korvautuu uusilla asuin- ja liikerakennuksilla.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 141	04.10.2023
Kaupunkirakennelautakunta	§ 58	27.03.2024
Kaupunkirakennelautakunta	§ 110	10.09.2025

Kaavaratkaisua ja sen vaikutuksia on tarkemmin kuvattu kaavaselostuksessa.

Liite A	Kaavaluonnoskartta liitteineen
Liite B	Kaavaselostus
Liite C	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää:

1. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman
2. tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Päätös Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 27.03.2024 § 58

Valmistelija Valmistelijat: Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

KAUPUNKIRAKENNELAUTAKUNTA

Kaupunkirakennelautakunta päätti 4.10.2023 § 141 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 12.10. – 13.11.2023 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolon aikana saatiin neljä lausuntoa ja yksi mielipide.

Keski-Pohjanmaan liitto totesi, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä kaavaluonnoksessa on hyvin tuotu esiin Keski-Pohjanmaan voimassa olevan maakuntakaavan alueelle kohdistuvat merkinnät. Keski-Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kaavaluonnoksesta.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 141	04.10.2023
Kaupunkirakennelautakunta	§ 58	27.03.2024
Kaupunkirakennelautakunta	§ 110	10.09.2025

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus otti kantaa pysäköintitalon korkeuteen. Lisäksi kaavamääräyksiä tulisi tarkentaa RKY (rakennettu kulttuuriympäristö) -alueen läheisyydestä johtuen ja ilmastovaikutuksia voisi arvioida olemassa olevan rakennusrungon hyödyntämisen ja kohteen sijainnin näkökulmasta.

Vastineessa edelliseen todetaan, että pysäköintitalon korkeuden osalta on kyseessä virheellinen tulkinta mutta selvyyden vuoksi merkintätekniikkaa on syytä täsmentää. Pysäköintitaloa ei siis ole tarkoitus korottaa. Kulttuuriympäristön osalta selostusta tarkennetaan ja ilmastovaikutuksia avataan selostukseen.

K.H Renlundin museon lausunnossa tuodaan esiin sama tulkintaepäselvyys pysäköintitalon korkeudesta kun ELY -keskuksen lausunnossa. Lausunnon mukaisesti, mikäli pysäköintitalon korkeutta voitaisiin nostaa, olisi sillä merkittäviä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Lisäksi tulisi lisätä määräys jossa edellytetään rakennuslupa-asioissa museoviranomaisen lausuntoa. Lisäksi museo toteaa että kaava-alue on muinaismuistolailla rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa mikä myös tulisi huomioidan merkinnöin ja määräyksin.

Vastineena edelliseen avataan korttelin keskeistä asemaa kaupunkikuvassa ja todetaan sama tarve pysäköintitalon korkeuden tarkentamisessa kuin ELY -keskuksen lausunnon vastineessa. Myös määräystekniikkaa voidaan tarkentaa.

Suomen Erillisverkot Oy:n lausunnon mukaan kaavalla ei ole vaikutusta heidän Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.

Yksityisessä mielipiteessä tuodaan laajasti esiin kiinteistön käyttöön ja kaupunkikehittämiseen liittyviä haasteita. Kiinteistön omistajan hyödyn tavoittelua pidetään lähtökohtana kaavamuutokselle. Samoin kannetaan huolta mm. yksityisautoilun lisääntymisestä. Loppukaneettina mielipiteessä todetaan, että kiinteistön tuho merkitsee paikallisen identiteetin tuhoa Kokkolan kaupunkikuvassa.

Vastineessa tuodaan esiin mm. kaupunkikeskustan kehittämisen näkökulmaa, olemassa olevan pysäköintitalon hyödyntämismahdollisuutta sekä rakennusoikeuden varsin vähäistä lisääntymistä.

KAVALUONNOKSESTA EHDOTUKSEEN

Kaavaehdotus on laadittu kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella päivämäärällä 8.3.2024.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 141	04.10.2023
Kaupunkirakennelautakunta	§ 58	27.03.2024
Kaupunkirakennelautakunta	§ 110	10.09.2025

Aineistoon on tehty seuraavia muutoksia:

- Kaavakartalle on lisätty sm-merkintä (muinaisjäännösmerkintä).
- Pysäköintitalon (LPA) korkeus tarkistettu ja määräystä täydennetty.
- Kaavamääräyksiä lisätty koskien museon lausuntoa ja rakennuksen korjausta.
- Ilmastovaikutusten arviointi lisätty osaksi selostusta. Samoin selostuksessa täydennetty kulttuuriperinnön huomioimisen osalta.

Lisäksi tehty teknisluonteisia muutoksia ja täydennyksiä.

Ehdotuksen keskeinen sisältö ja vaikutukset kuitenkin säilyvät ja ne on tiivistettynä kuvattu valmisteluvaiheen listatekstissä ja tarkemmin kaavaselostuksessa.

Liite A	Kaavaehdotuskartta
Liite B1	Kaavaselostus
Liite B2	Kaavaselostus, swe
Liite C	Seurantalomake
Liite D	Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet

OHEISAINEISTOT:

1. Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipide alkuperäisinä
2. Kyselyn yhteenveto
3. Lapsivaikutusten arviointi

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää:

1. hyväksyä liitteen D mukaiset vastineet lausuntoihin.
2. hyväksyä asemakaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 141	04.10.2023
Kaupunkirakennelautakunta	§ 58	27.03.2024
Kaupunkirakennelautakunta	§ 110	10.09.2025

Kaupunkirakennelautakunta 10.09.2025 § 110
572/10.02.03/2022

Valmistelija Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg, kaavoitusarkkitehti
Mikko Karvonen ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

TOISEN KAAVAEHDOTUKSEN TAUSTA

Kaupunginhallitus käsitteli kokouksessaan 02.09.2024 § 349 kiinteistön maankäyttösopimuksen tarvetta. Esitetyssä mallissa hyvitetävät purkutöiden kustannukset ylittävät tontin laskennallisen sopimuskorvauksen summan, jolloin korvausta ei tulisi. Kaupunginhallitus palautti esityksen uudelleen valmisteluun.

Tämän jälkeen kaupungin työryhmä on neuvotellut uudesta maankäyttösopimuksesta yhdessä kiinteistönomistajan ja tätä edustavan konsultin kanssa. Päivitetty ehdotus maankäyttösopimuksesta esiteltiin konserni- ja kaupunkikehitysjaostossa 18.08.2025. Jaosto hyväksyi uudet maankäyttösopimuksen periaatteet ja kaavaehdotuksen jatkotyöstön.

TOISEEN KAAVAEHDOTUKSEEN TEHDYT MUUTOKSET

Päivitettyssä kaavaehdotuksessa on seuraavat muutokset kaavakarttaan:

1. Poistettu kohta: "Kortteliin tulee rakentaa asuntoja vähintään 50% sekä liiketiloja vähintään 5% ja enintään 20% korttelin sallitusta kokonaisrakennusoikeudesta. Majoitustiloja ei lasketa liiketiloiksi."
2. Lisätty alla tummennetulla esitetty teksti: "Maantasokerroksen Rautatietorin puoleiset osat tulee rakentaa luonteeltaan avoimiksi liike-, toimisto- ja/tai kulttuuritoimintaa palveleviksi tiloiksi **tai asuntoja palveleviksi yhteistiloiksi.**"
3. Tarpeelliset nimiötietojen muutokset.

Kaavaselostus on päivitetty em. muutosten osalta.

Ehdotuksen keskeinen sisältö ja vaikutukset kuitenkin säilyvät ja ne on tiivistettynä kuvattu valmisteluvaiheen listatekstissä ja tarkemmin kaavaselostuksessa.

Liite A Kaavaehdotuskartta
Liite B1 Kaavaselostus
Liite B2 Kaavaselostus, swe

Kaupunkirakennelautakunta	§ 141	04.10.2023
Kaupunkirakennelautakunta	§ 58	27.03.2024
Kaupunkirakennelautakunta	§ 110	10.09.2025

Liite C	Seurantalomake
Liite D	Ehdotusvaiheen I palaute ja vastineet

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä toisen asemakaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Kaupunkiympäristöjohtajan muutettu esitys

Kaupunkirakennelautakunta päättää:

1. muuttaa sisäpihaan (le-alue) rajoittuvat, Itäisen ja Läntisen kirkkokadun puoleiset rakennusalat ohjeelliseksi
2. hyväksyä toisen asemakaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot

Päätös Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi muutetun päätösesityksen.

Lausunto Keski-Pohjanmaan pelastuslaitoksen sammutusvesisuunnitelmasta

Kaupunkirakennelautakunta 10.09.2025 § 111
532/09.05.01/2025

Valmistelija

yleiskaava-arkkitehti Teea Uusimäki ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

Keski-Pohjanmaan pelastuslaitos päivittää sammutusvesisuunnitelmaa. Pelastuslaitos pyytää 22.6.2025 päivätyn lausuntopyynnön mukaan sammutusvesisuunnitelmasta lausunnot kunnilta ja vesihuoltolaitoksilta 1.8.2025 mennessä. Kaupunkirakennelautakunnan kokousrytmistä johtuen lausunnon on haettu lisää aikaa, joka on pidennetty 15.9. saakka.

Oheisaineisto

Sammutusvesisuunnitelma, luonnos

Kokkolan kaupunki on tutustunut Keski-Pohjanmaan pelastuslaitoksen laatimaan sammutussuunnitelmaan ja katsoo, että sen pohjalta olisi perusteltua jatkaa asian valmistelua suunnitelmaa täydentävän aineiston kokoamisella. Lausunnon valmistelun yhteydessä on tunnistettu tarve täydentävälle aineistolle, jossa tuodaan esiin yksityiskohtaisemmin Kokkolan alueen palovesiasemat ja luonnonvesilähteet sekä nykytilakuvaus niiden kattamista alueista. Kartoituksen pohjalta voitaisiin tunnistaa järjestelmän alueelliset kehittämistarpeet ja tarvittavat toimenpiteet sammutusvedensaannin turvaamiseksi. Tavoitteena olisi strategisen suunnittelun ohjaamisen vahvistaminen siten, että maankäytön toimintojen, erityisesti uusien suuronnettomuuden vaaraa aiheuttavien riskikohteiden sijoittamista sellaisille alueille, jotka nykytilassaan edellyttävät lisäkehittämistä, voidaan aineiston pohjalta tulevaisuudessa suunnitella hallitusti ja tarkoituksenmukaisesti, pelastustoimen tarpeet ennakoiden.

Edellytyksenä ennakoivan suunnittelun kehittämiselle on tiivis yhteistyö Pelastuslaitoksen, Kokkolan Veden ja Kokkolan kaupungin välillä jo suunnitteluvaiheessa, jotta sammutusvettä koskevaa kokonaisuutta kyetään arvioimaan ja kehittämään kattavasti.

Kaupunki katsoo, että sammutussuunnitelmassa esitettyä havainnollistavaa kartta-aineistoa tulisi tarkentaa ja täydentää, sillä se ei nykytilassaan anna riittävää kuvaa sammutusveden ottoaikkojen turvaamisen tai sammutusvesisuunnitelman toimintaan

Kaupunkirakennelautakunta

§ 111

10.09.2025

liittyvien mahdollisten puutteiden havaitsemiseksi. Suunnitelman sisällön ja vastuujaon läpikäymiseksi nähdään tarpeelliseksi pitää erillinen keskustelutilaisuus Pelastuslaitoksen, vesilaitosten ja Kokkolan kaupungin kanssa.

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä lausunnon Keski-Pohjanmaan pelastuslaitoksen sammutusvesisuunnitelmasta.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 112

10.09.2025

Vastineen antaminen tarkastuslautakunnan arviointikertomukseen 2024; kaupunkirakennelautakunta

Kaupunkirakennelautakunta 10.09.2025 § 112
158/00.03.00/2025

Tarkastuslautakunnan tehtävänä kunnassa on arvioida, ovatko kaupunginvaltuuston asettamat toiminnan ja talouden tavoitteet kunnassa ja kuntakonsernissa toteutuneet ja onko toiminta järjestetty tuloksellisella ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Tämän johdosta tarkastuslautakunta antaa vuosittain tilinpäätöksen yhteydessä oman arviointikertomuksensa, jossa tarkastuslautakunta voi kiinnittää huomiota erilaisiin kaupunkiorganisaation toimintoihin ja esittää niihin liittyviä havaintoja tai kysymyksiä. Vuotta 2024 koskeva tarkastuslautakunnan arviointikertomus on käsitelty kaupunginvaltuustossa 9.6.2025 § 64.

Oheisaineisto Tarkastuslautakunnan arviointikertomus vuodelta 2024

Arviointikertomusta koskevassa päätöksessään kaupunginvaltuusto velvoitti kaupunginhallituksen antamaan 31.10.2025 mennessä vastaukset kertomuksessa esitettyihin kysymyksiin sekä selvitykset toimenpiteistä, joihin toimialoilla ja vastuualueilla on ryhdytty kertomuksessa esitettyjen johtopäätösten ja havaintojen pohjalta. Kaupunginhallituksen vastaukset kertomuksessa esitettyihin kysymyksiin kootaan toimialojen antamista vastauksista, jotka käsitellään lautakunnissa.

Vuoden 2024 arviointikertomuksessa kaupunkirakennelautakunnan palveluja koskeviin kysymyksiin ja havaintoihin on esitetty vastine oheisessa liitteessä.

Liite Kaupunkirakennelautakunnan vastine vuoden 2024 arviointikertomukseen

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä liitteen mukaisen kaupunkirakennelautakunnan vastineen tarkastuslautakunnan vuoden 2024 arviointikertomukseen ja lähettää sen kaupunginhallitukselle.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 100, § 101, § 102, § 103, § 104, § 105, § 108, § 109, § 110, § 111, § 112

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 106, § 107

HANKINTAOIKAISUOHJE JA VALITUSOSOITUS (kansallisen kynnysarvon ylittävät hankinnat)

(hankintalain mukainen hankintaoikaisu)

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) 135 §:n mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu).

Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 26 §:n mukaisen kynnysarvon 1).

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Hankintaoikaisuohje §

Oikaisuvaatimusoikeus

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132-135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Kokkolan kaupunkirakennelautakunta

Yhteystiedot:

Kokkolan kaupunki / kaupunkirakennelautakunta
PL 43, 67101 Kokkola
Kauppatori 5, 67100 Kokkola
kirjaamo.kaupunkiymparisto(at)kokkola.fi

Tiedoksisaanti

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen päätöksen tiedoksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Tiedoksianto sähköisesti

Hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti. Asianosainen on saanut tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Hankintoaikaisua koskevan vaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintoaikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Hankintoaikaisuvaatimuksessa on käytävä ilmi:

- päätöksen tehnyt viranomainen, jolle oikaisuvaatimus osoitetaan
- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Valitusosoitus markkinaoikeuteen §

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Muutoksenhakuaika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.

Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden aukioloajan päättymistä.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä markkinaoikeudelle. Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi markkinaoikeus valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatuspäätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleeseen seikkaan.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään, <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=tuomioistuinmaksulaki#P5>

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain (410/2015) eikä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Valituksen toimittaminen, markkinaoikeuden osoite

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Markkinaoikeuden osoite:
Markkinaoikeus,
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
puh. 029 56 43300
fax: 029 56 43314,
sähköposti: [markkinaoikeus\(at\)oikeus.fi](mailto:markkinaoikeus(at)oikeus.fi)

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.