



Kokkolan kaupunki
Asemakaavan muutos Ahertajantie 1

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
11.11.2025



Kaavoituksen alkaessa osana kaavatyön ohjelmointia laadittavassa **Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa** (OAS) esitetään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista. (AKL 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehdään asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten. Sen tulisi antaa perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista niin, että osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnitteluprosessin kuluessa.

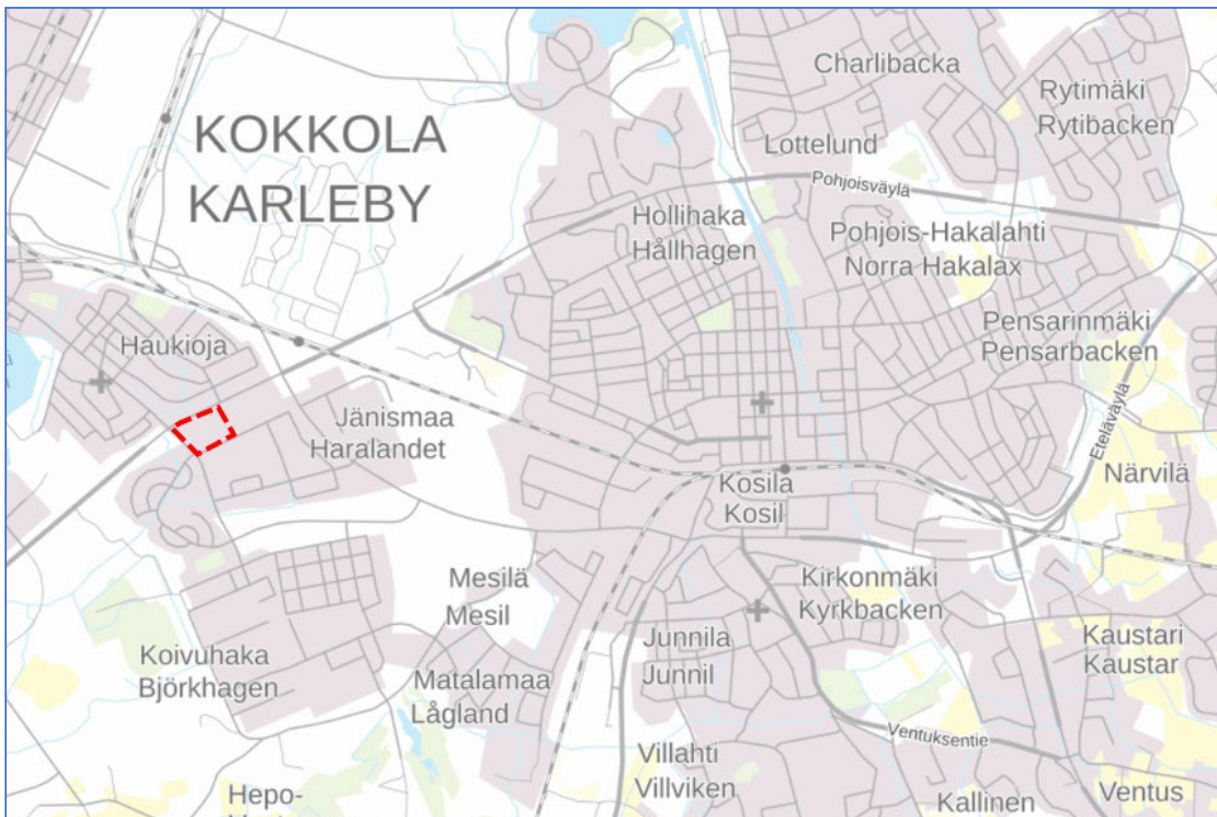
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 SUUNNITTELUN KOHDE JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelun kohteena oleva alue on kooltaan noin 3,1 hehtaaria ja se sijaitsee Kokkolan keskustassa Pohjoisväylän ja Ahertajantien välisellä alueella. Seuraavassa kuvassa on esitettynä suunnittelualueen alustava rajaus, joka voi tarkentua suunnittelun edetessä.

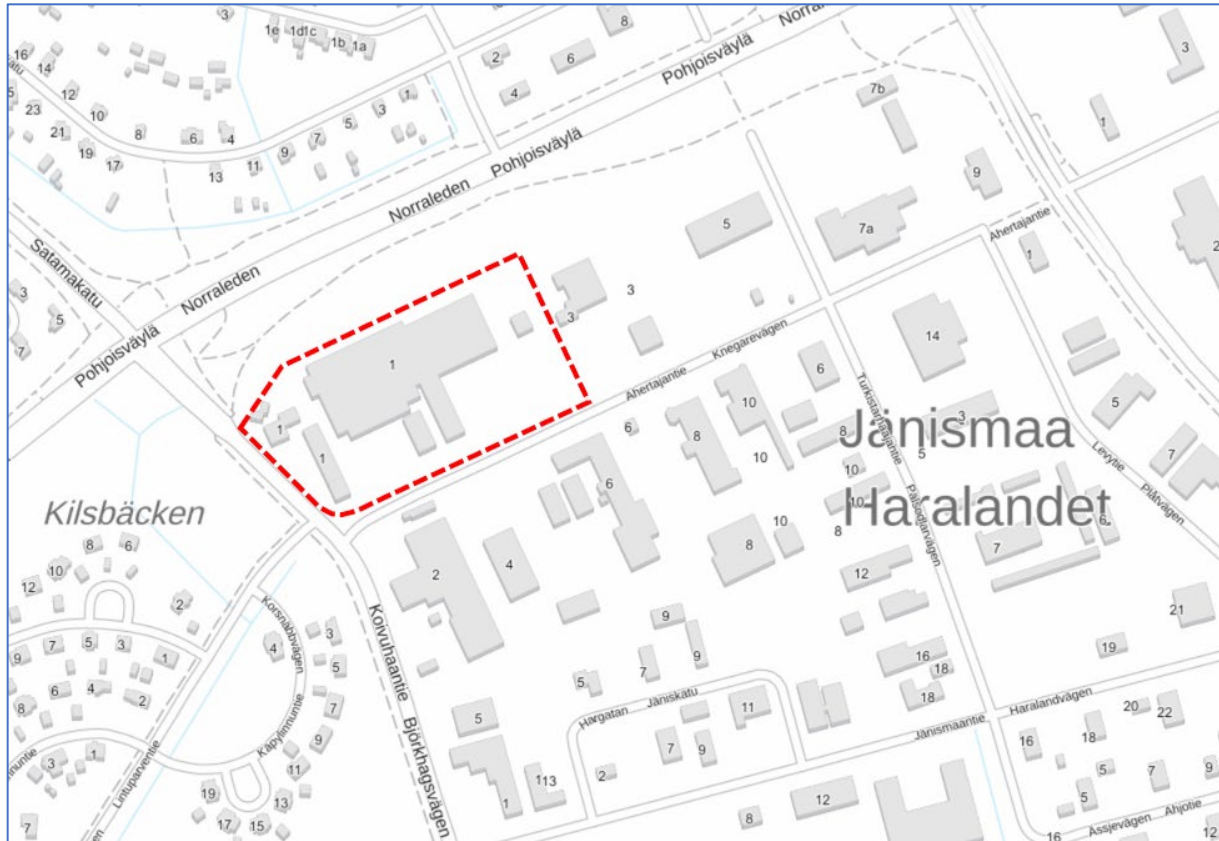
Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 272-54-8-11 ja 272-54-8-12. Suunnittelualueella sijaitsee polttoainejakelun kylmäasema sekä varastorakennuksia.

Kaavan vaikutusalueeseen kuuluvat keskeisesti suunnittelualue lähiympäristöineen.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. © MML





Kuva 2. Suunnittelualueen alustava rajaus. © MML

1.2 SUUNNITTELUTEHTÄVÄ – MITÄ ON TEKEILLÄ, MITÄ SUUNNITELLAAN?

Kokkolan kaupunginhallitus on kokouksessaan 19.5.2025 § 211 päättänyt käynnistää Ahertajantie 1 asemakaavan muutoksen laadinnan, jonka tavoitteena on mahdollistaa uuden päivittäistavarakaupan yksikön rakentaminen kaupunginosan 54 korttelin 8 tontin 7 länsiosaan Ahertajantien ja Koivuhaan liittymän yhteyteen.

Tontin nykyiset rakennukset tullaan purkamaan uudisrakentamisen tieltä. Myymälärakennuksen lisäksi tontille on tavoitteena sijoittaa polttoaineen jakelun kylmäasema sekä autonpesuhalli.

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten sekä moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi (TKM). Tontin itäpuolinen osa nykyisestä parerinkeräystoimintaan varatusta TMK -tontista pyritään kaavoittamaan tulevalta käyttötarkoitukseltaan väljäksi alueen mahdollinen kehittyminen huomioiden.

Alueelle laaditaan Alueidenkäyttölain (AKL) mukainen asemakaava, jolla määritellään alueen käyttötarkoitukset, rakentaminen sekä muut kaavatyön yhteydessä esiin nousevat asiat. Alueen suunnittelussa huomioidaan liikennejärjestelyt, alueen nykyiset toiminnot, lähiympäristön rakennuskanta sekä muut kaavatyön yhteydessä esiin nousevat asiat.

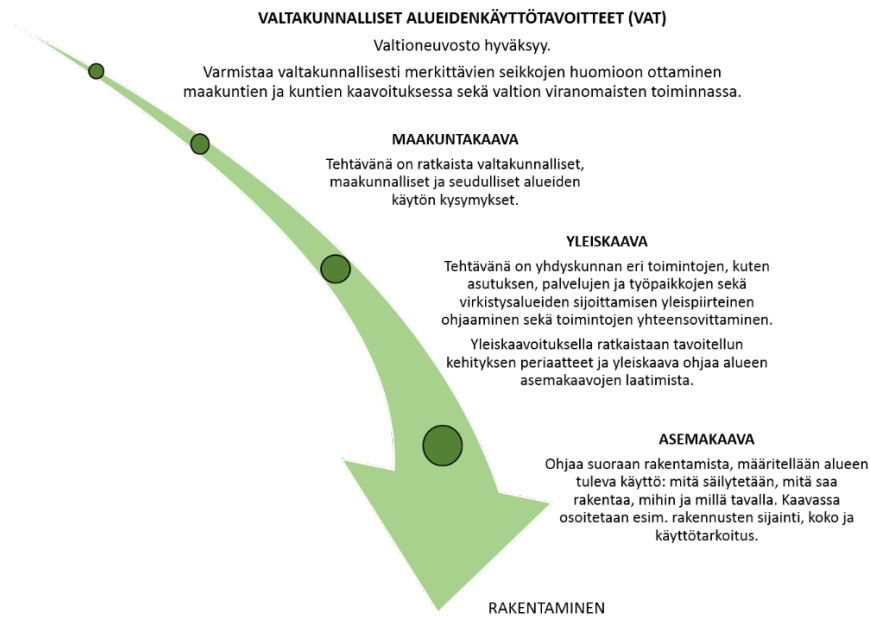
Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.



2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ

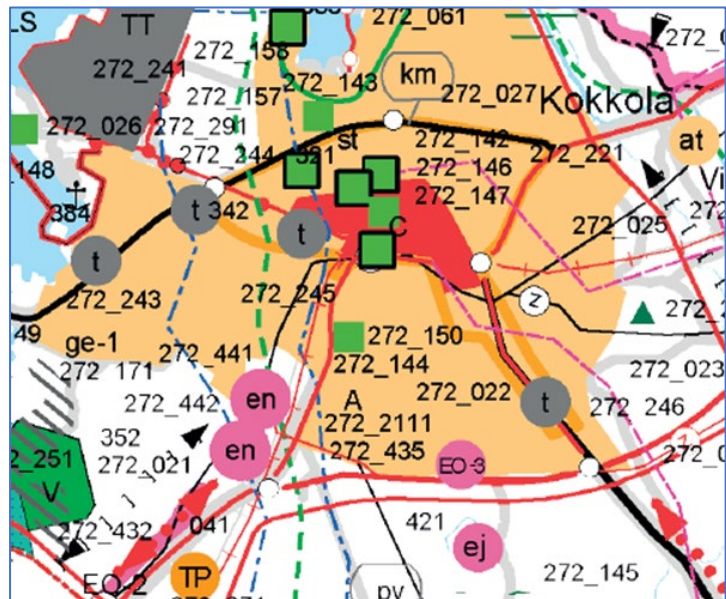
Maankäytön suunnittelujärjestelmän lähtökohtana on tarkentuva suunnittelu, jossa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä yleispiirteiset kaavat, eli maakuntakaava ja yleiskaava, ohjaavat yksityiskohtaisten asemakaavojen suunnittelua.



2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Maakuntakaava

Kokkolan kaupunki kuuluu Keski-Pohjanmaan maakuntaan ja alueella on voimassa Keski-Pohjanmaan maakuntakaava. Maakuntakaavoitus Keski-Pohjanmaalla on edennyt vaiheittain siten, että ensimmäinen vaihekaava vahvistettiin ympäristöministeriössä 24.10.2003, toinen 29.11.2007, kolmas 8.2.2012 sekä neljäs 22.6.2016. Viides vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 29.11.2021 § 30 ja tullut lainvoimaiseksi 3.1.2022. Maakuntahallitus on päättänyt (22.8.2022 § 56) käynnistää kuudennen vaiheen maakuntakaavan laadinnan, jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 1.4.-30.4.2023.



Suunnittelussa huomioitavia maakuntakaavan merkintöjä ovat:

A

Taajamatoimintojen alue.

Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityishuomio yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen sekä alavilla ja avoimilla alueilla sään ääri-ilmiöiden ja tulvariskien minimoimiseen. Lisäksi suunnittelussa tulee korostaa taajamien omaleimaisuutta sekä ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvojen huomioimista.



Teollisuus- ja varastoalue.

Suunnittelumääräys: Kohdealueella sallitaan teollista toimintaa sekä sitä tukevia palveluita ja rakenteita.

st

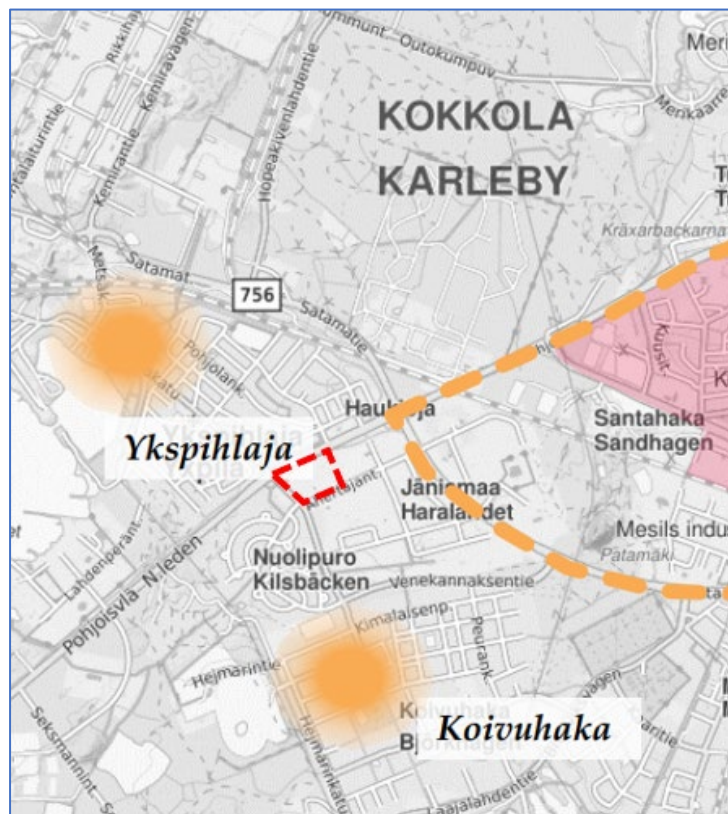
Seututie tai pääkatu.

2.2.2 Yleiskaava

Strateginen aluerakenneyleiskaava 2040

Suunnittelualueella on voimassa koko Kokkolan kaupungin kattava oikeusvai-
kutteen strateginen alueraken-
neyleiskaava 2040 (hyväksytty
7.3.2022 § 8), jossa suunnittelualue si-
joittuu Ykspihlajan ja Koivuhaan palve-
lukeskusten väliin.

Kuva 4. Ote Kokkolan strategisen
aluerakenneyleiskaavan palveluverkko
avaintemasta. Suunnittelualueen raja-
aus punaisella katkoviivalla.



Suurteollisuusalueen osayleiskaava

Suunnittelualue sijoittuu Suurteollisuusalueen osayleiskaavaan (hyväksytty 23.10.1995), jossa suun-
nittelualueelle on osoitettu teollisuus- ja varastoaluetta (T).

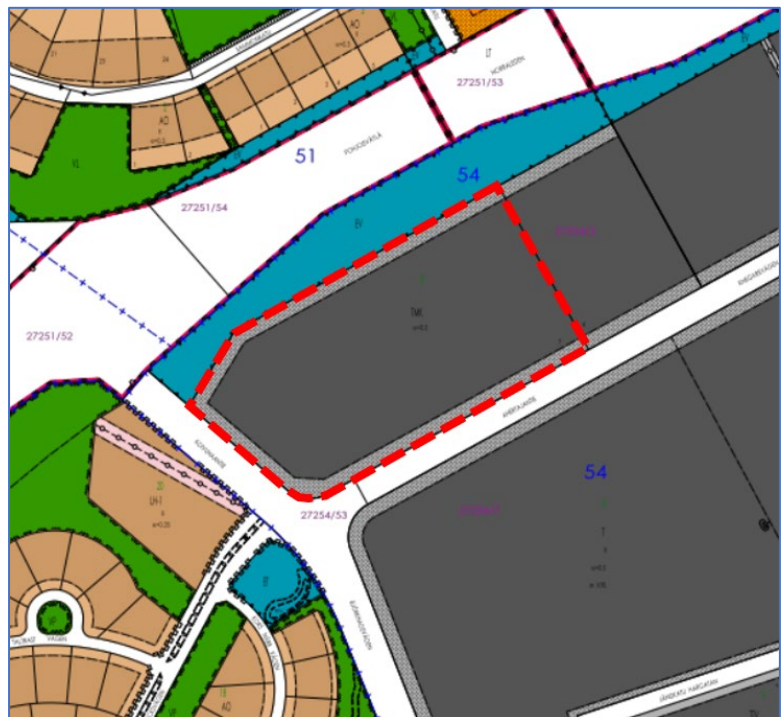




Kuva 5. Ote suurteollisuus alueen yleiskaavasta. Suunnittelualueen rajausta punaisella katkoviivalla.

2.2.3 Asemakaava

Alue sijoittuu Kokkolan asemakaavoitetulle alueelle. Alueella voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty 23.8.1974, kaavatunnus: 272 54/3) suunnittelualueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten sekä moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialuetta (TMK).



Kuva 6. Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta esitetty punaisella katkoviivalla.



2.2.4 Selvitykset ja suunnitelmat

Alueelle on laadittu alustava tontinkäyttösuunnitelma (Polyplan Oy), joka ohjaa asemakaavoitusta. Kaavatyön tausta-aineistona huomioidaan alueelle aiemmin laaditut kaavat ja muut selvitykset.

3 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteutumisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään tehtyjä selvityksiä sekä asiantuntijoiden ja osallisiksi määriteltujen kannanottoja. Kaavan vaikutukset arvioidaan tarkemmin työn edetessä ja kirjataan kaavaselostukseen.

4 KAAVAPROSESSI, VUOROVAIKUTUS

4.1 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN JA ALUSTAVA AIKATAULU

Alustava aikataulu	Kaavoituksen vaiheet
8-12/2025	Aloitusvaiheessa kaavan vireilletulosta tiedotetaan lehdessä ja kaupungin kotisivuilla (AKL 63 §). Osalliset voivat ottaa kantaa esillä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyyteen antamalla siitä kommentteja yhteyshenkilöille.
8-12/2025	Valmisteluvaiheessa asemakaavaluonnos asetetaan yleisesti nähtäville (AKL 62 §), jolloin suunnitelmaan voi tutustua ja siitä antaa suullisia tai kirjallisia mielipiteitä kuulutuksessa mainitulla tavalla. Mielipiteiden tekotapa ja jättöpaikka ilmoitetaan kuulutuksessa. Viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot.
12/2025-2/2026	Ehdotusvaiheessa kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville AKL 65§:n ja MRA 27§:n mukaan yhdeksi kuukaudeksi. Tällöin osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus kuulutuksessa mainitulla tavalla. Samalla lähetetään lausuntopyynnöt eri viranomaisille. Kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat muistutukset ja lausunnot saatu, kaupunki lähettää perustellun vastineen niille muistutuksen tehneille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet.
2-3/2026	Hyväksymisvaiheessa kaavaehdotus käsitellään kaupunginhallituksessa ja sen jälkeen kaupunginvaltuustossa. Valtuusto tekee hyväksymistä koskevan päätöksen AKL 52 §:n mukaisesti.



Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan AKL 67 § ja MRA 94 § mukaan. Kaavan lähettämisestä tiedoksi on säädetty MRA 95 §.

AKL 188 §:n mukaan asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen kunnallisvalituksin noudattaen, mitä kuntalaissa säädetään.

4.1.1 Viranomaisyhteistyö

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisille tiedoksi.
- Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu/työneuvottelu luonnosvaiheessa.
- Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
- Tarvittaessa järjestetään toinen viranomaisneuvottelu/työneuvottelu ehdotusvaiheessa.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
- Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä ja hyväksymisaineisto tarvittavine liitteineen lähetetään ELY-keskukseen.
- Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan kaupungin rakennustarkastajalle, maakuntaliitolle sekä Maanmittauslaitokselle. ELY-keskukselle ilmoitetaan kaavan voimaantulosta.

4.2 OSALLISET

Alueidenkäyttölaki edellyttää vuorovaikutusta kaavaa valmisteltaessa. Osalliset voivat ottaa kantaa kaavoitukseen sen eri vaiheissa.

Osallisia ovat (AKL 62 §):

γ	alueen maanomistajat
γ	ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
γ	ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään: ○ Kokkolan kaupungin eri hallintokunnat ○ Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus ○ Keski-Pohjanmaan liitto ○ K.H. Renlundin museo – Keski-Pohjanmaan maakuntamuseo ○ Rakennus- ja ympäristölautakunta ○ Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto ○ Keski-Pohjanmaan pelastuslaitos ○ Kokkolan Energia Oy ○ Kokkolan Energiaverkot Oy ○ Liikelaitos Kokkolan Vesi ○ Viria Link Oy ○ Anvia Telecom Oy (Elisa Oyj) ○ Suomen Turvallisuusverkot Oy
γ	Muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

LISÄTIETOJEN ANTAJAN YHTEYSTIEDOT

Asemakaavan muutos toteutetaan yhteistyössä kaupungin ja Plandea Oy:n kesken.



Lisätietoja kaavoituksen etenemisestä ja palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta:

Kokkolan kaupunki Kauppatori 5, PL 43 67100 Kokkola	Plandea Oy Vaasantie 6 67100 Kokkola
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg +358 44 780 9364 paivi.cainberg@kokkola.fi	Projektipäällikkö, arkkitehti SAFA, YKS 347 Kari Siipola +358 50 348 1961 kari.siipola@plandea.fi
Kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto +358 40 806 5821 meri.ukonmurto@kokkola.fi	Kaavoitusinsinööri, YKS 691 Ville Vihanta +358 50 590 6214 ville.vihanta@plandea.fi

