



Kokkolan kaupunki
Asemakaavan muutos; Ahertajantie 1

Kaavaselostus 11.11.2025



SISÄLLYS

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	2
1.3	Alueen sijainti ja raja.....	3
2	Tiivistelmä.....	4
3	Lähtökohdat.....	5
3.1	Suunnittelualueen nykytila.....	5
3.1.1	Luonnonympäristö.....	5
3.1.2	Rakennettu ympäristö	6
3.1.3	Taajamakuva.....	8
3.1.4	Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta.....	9
3.1.5	Liikenne.....	9
3.1.6	Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö	10
3.1.7	Tekninen huolto.....	10
3.2	Maanomistus	10
3.3	Suunnittelutilanne	11
3.3.1	Maakuntakaava	11
3.3.2	Yleiskaava	12
3.3.3	Asemakaava	13
3.3.4	Rakennusjärjestys	13
3.3.5	Pohjakartta	13
3.3.6	Suunnitelmat ja selvitykset.....	13
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	13
4.1	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.1.1	Osalliset	13
4.1.2	Vireilletulo	14
4.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	14
4.1.4	Viranomaisyhteistyö.....	15
4.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	15
5	Asemakaavan kuvaus	16
5.1	Kaavaratkaisu.....	16
5.1.1	Kaavaluonnos	16
5.2	Suunnitteluratkaisun suhde yleiskaavaan	18
5.3	Mitoitus	18
5.4	Kaavan vaikutukset.....	19
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	20
6	Asemakaavan toteutus.....	20

Erilliset liitteet 1. Asemakaavakartta 1:2000
2. Havainnekuvat 28.10.2025



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 11.11.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Asemakaavan muutos Ahertajantie 1	
Kaavan tunnus:	272 54/11	
Kaavatyön koodi:	E200	
Asiakirjatunnus:	329/10.02.03/2025	
Kaavan päiväys:	Valmisteluvaihe 28.10.2025	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan korttelin 8 tonttia 7, käsittäen kiinteistöt 272-54-8-11, 272-54-8-12. Asemakaavalla muodostuu 54. kaupunginosan korttelin 8 tontit 6 ja 7 sekä katualuetta.	
Yhteystiedot:	<u>Kaavoittaja:</u> Kokkolan kaupunki Kauppatori 5, PL 43 67100 Kokkola	<u>Kaavakonsultti:</u> Plandea Oy Vaasantie 6 67100 Kokkola
	Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg +358 44 780 9364 paivi.cainberg@kokkola.fi	Kaavoitusinsinööri, YKS 691 Ville Vihanta +358 50 590 6214 ville.vihanta@plandea.fi
	Kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto +358 40 806 5821 meri.ukonmurto@kokkola.fi	Projektipäällikkö, YKS 347 Kari Siipola, arkkitehti SAFA +358 50 348 1961 kari.siipola@plandea.fi
Vireilletulo:	KH 19.5.2025 § 211	
Valmisteluvaiheen nähtävilläolo:		
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:		
Hyväksyntä:		

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen laadinta on tullut ajankohtaiseksi Osuuskauppa KPO:n aloitteesta.

Kokkolan kaupunginhallitus on kokouksessaan 19.5.2025 § 211 päättänyt käynnistää kaupunginosan 54 korttelin 8 tontin 7 asemakaavamutoksen laadinnan, jonka tavoitteena on mahdollistaa uuden päivittäistavarakaupan yksikön rakentaminen tontin länsiosaan Ahertajantien ja Koivuhaan liittymän yhteyteen. Tontin nykyiset rakennukset tullaan purkamaan uudisrakentamisen tieltä. Uudisrakennuksen lisäksi tontille on tavoitteena sijoittaa polttoaineen jakelun kylmäasema sekä autonpesuhalli.

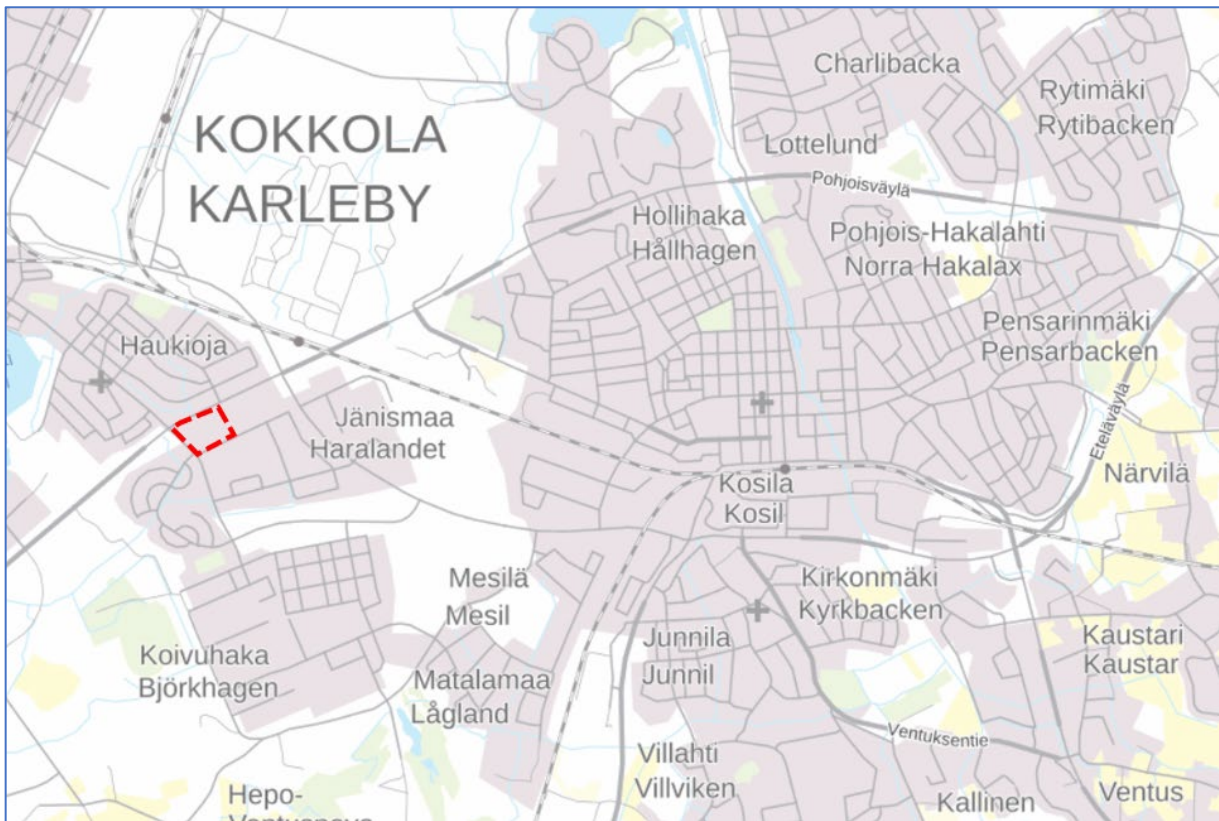


Alueella voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten sekä moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi (TKM). Tontin itäpuolinen osa nykyisestä paperinkeräystoimintaan varten varatusta TMK-tontista pyritään kaavoittamaan tulevalta käyttötarkoituksestaan väljäksi 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.

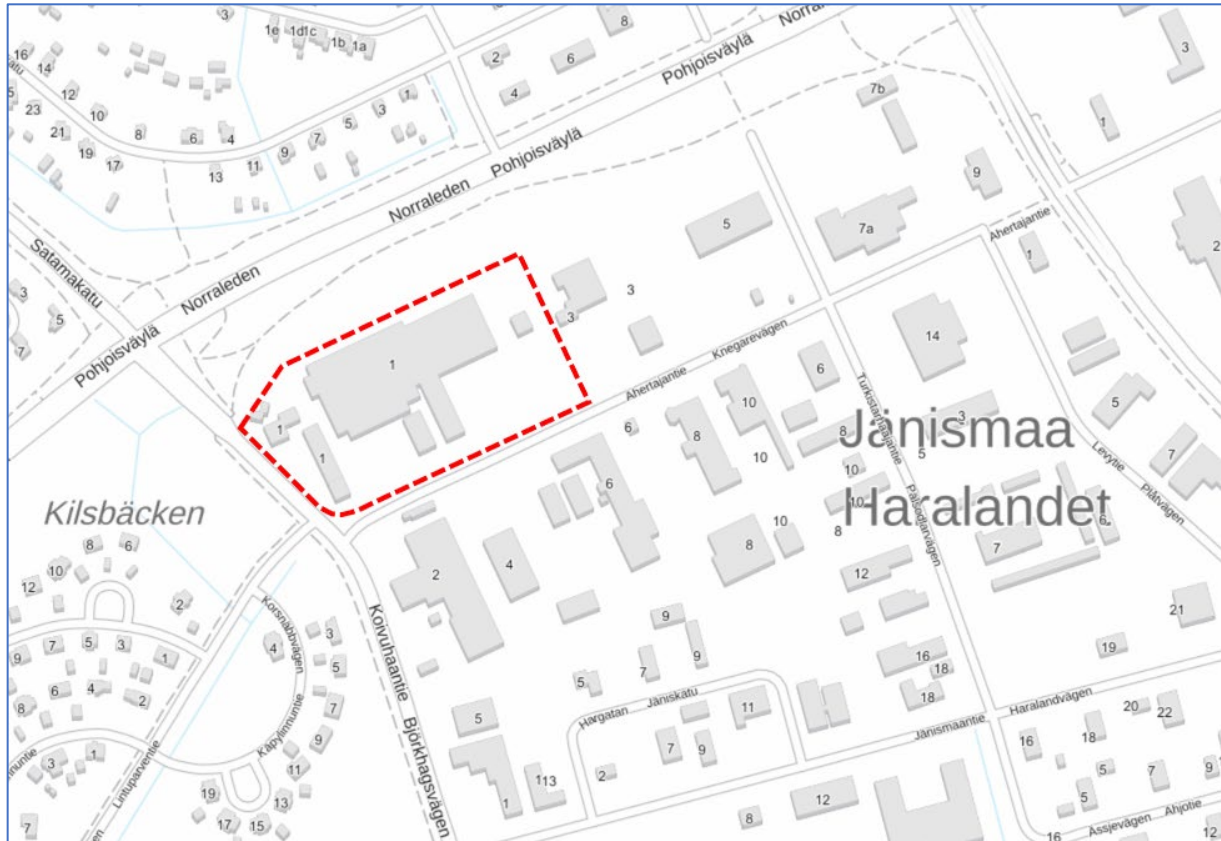
1.3 ALUEEN SIJAINTI JA RAJAUS

Suunnittelualue on kooltaan noin 3,1 ha ja se sijaitsee Kokkolan keskustassa Pohjoisväylän ja Ahertajantien välisellä alueella. Alueella sijaitsee polttoainejakelun kylmäasema sekä varastorakennuksia.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. © MML





Kuva 2. Suunnittelualan raja. © MML

2 TIIVISTELMÄ

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolan keskustassa Pohjoisväylän ja Ahertajantien välisellä alueella. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Pohjoisväylän tiealueeseen, lännessä Koivuhaantiehen, etelässä Ahertajantiehen ja idässä viereiseen tonttiin. Asemakaavatyön kokonaispinta-ala on n. 3,1 ha.

Aloitteen on tehnyt Keski-Pohjanmaan Osuuskauppa. Kaavamuutostyön tavoitteena on mahdollistaa uuden päivittäistavarakaupan yksikön rakentaminen tontin länsiosaan Ahertajantien ja Koivuhaan liittymän yhteyteen. Lisäksi tontille on tavoitteena sijoittaa polttoaineen jakelun kylmäasema sekä autonpesuhalli. Tontin itäpuolinen osa pyritään kaavoittamaan tulevalta käyttötarkoitukseltaan väljäksi alueen mahdollinen kehittyminen huomioiden. Nykyiset rakennukset tullaan purkamaan uudisrakentamisen tieltä.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 19.5.2025 § 211 käynnistää asemakaavamuutoksen laadinnan.

Asemakaavatyö on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Planeringsområdet ligger i Karleby centrum i området mellan Norra leden och Knegevägen. Planeringsområdet gränsar i norr till Norra ledens vägområde, i väster till Björkhagsvägen, i söder till Knegevägen och i öster till den angränsande tomten. Den totala arealen för detaljplanearbetet är ca 3,1 ha.



Initiativet har tagits av Handelslaget KPO. Syftet med planändringsarbetet är att göra det möjligt att bygga en ny enhet för dagligvaruhandel i västra delen av tomten vid anslutningen till Knegarevägen och Björkhagsvägen. Dessutom är ett mål att placera en obemannad bränsledistributionsplats samt en biltvättshall på tomten. Man strävar efter att planlägga den östra delen av tomten på ett sätt som möjliggör flexibilitet med tanke på det framtida användningsändamålet. De nuvarande byggnaderna kommer att rivas inför den nya byggnationen.

Stadsstyrelsen beslutade vid sitt möte 19.5.2025 § 211 att inleda utarbetandet av detaljplaneändringen.

Detaljplanearbetet har betydande konsekvenser och ska godkännas av stadsfullmäktige.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILÄ

3.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua ja ihmisen muokkaamaa ympäristöä. Alue on kokonaisuudessaan rakentunut. Korttelin luoteisosassa sekä Ahertajantien varrella on jonkin verran puustoa. Topografialtaan alue ympäristöineen on tasaista.

Alueen pohjoispuolella suunnittelualueen ja Pohjoisväylän väliin sijoittuu puustoinen alue. Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole luonnonsuojelualueita.



Kuva 3. Näkymä lännestä suunnittelualueelle.



3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Kokkolan keskustaan Pohjoisväylän eteläpuolelle, missä sen ympäristöön sijoittuu asuin-, liike-, teollisuus- ja varastorakentamista. Alueella sijaitsevat polttoainejakelun kylmäasema sekä varastorakennuksia.

Kokkolan taajaman väestömäärä oli vuonna 2023 noin 43 030 asukasta ja koko kaupungin väestömäärä noin 48 295 asukasta (Tilastokeskus, Kuntien avainluvut).



Kuva 4. Yleisnäkymä suunnittelualueelle etelästä.



Kuva 5. Yleisnäkymä luoteesta.



Suunnittelualueen rakennukset

Alueella sijaitseva polttoainejakelun kylmäasema sijoittuu tontin lounaisosaan Koivuhaantien ja Ahertajantien risteysalueen läheisyyteen.



Kuva 6. Polttoainejakelun kylmäasema Koivuhaantien suunnasta.



Kuva 7. Polttoainejakelun kylmäasema Ahertajantien suunnasta.

Koivuhaantien varrella kiinteistöllä 272-54-8-11 sijaitsevat entinen vesijohtoliike sekä lounasravintola ja hostelli, jotka puretaan pysäköintipaikkojen rakentamisen myötä. Polttoainejakelun kylmäasema säilytetään.



Kuva 8. Entinen vesijohtoliike.



Kuva 9. Entinen lounasravintola ja hostelli.

Ahertajantien varrella kiinteistöllä 272-54-8-12 sijaitsee varastorakennuksia, jotka tullaan purkamaan uudisrakentamisen tieltä.



Kuva 10. Varastorakennukset kaakosta.



Kuva 11. Varastorakennukset lounaasta.



3.1.3 Taajamakuva

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkeva Pohjoisväylä muodostaa tärkeän Kokkolan keskusta-alueen väylän, yhdistäen taajaman läntiset alueet ydinkeskustaan. Väylän eteläpuolella on leveä suojametsävyöhyke, jonka ansioista suunnittelualue ei juurikaan ole väylällä liikkuvien havaittavissa.

Suunnittelualue muodostaa keskeisen osan Jänismaan liike- ja teollisuusalueen sisääntuloaluetta. Välittömästi alueen lounaispuolella sijaitsee Nuolipuron asuntoalue ja myös Pohjoisväylän luoteispuolella on runsaasti pientaloasutusta.

Koivuhaantietä rajaavat suunnittelualueen osalta entiset vesijohtoliikkeen, lounasravintolan ja hotellin rakennukset sekä polttoainejakelun kylmäasema. Alueen varistorakennukset sijoittuvat pääosin kauemmas Ahertajantiestä ja kadun varrelle sijoittuu avointa asfalttikenttää. Ahertajantien varrella on lehtipuuvivistöä.

Teollisuusalueen katujen varsille sijoittuu liike- ja varistorakennuksia. Koivuhaantien lounaispuolella Nuolipuron asuntoaluetta vasten on suojapuustovyöhyke.



Kuva 12. Suunnittelualueen sijainti suhteessa viereisiin asuinalueisiin.





Kuva 13. Näkymä suunnittelualueelle Koivuhaantien ja Ahertajantien risteyksestä pohjoiseen.



Kuva 14. Näkymä Ahertajantieltä luoteeseen suunnittelualueelle.

3.1.4 Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Tilastokeskuksen mukaan työpaikkojen määrä Kokkolassa oli 21 321 kpl vuonna 2023, josta palvelu työpaikkojen osuus oli suurin (73,4 %). Alueella sijaitsee polttoainejakelun kylmäasema. Suunnittelualueella ei sijaitse tällä hetkellä muuta elinkeinotoimintaa.

3.1.5 Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Kokkolan keskustan pohjoisosan lävitse kulkevan Pohjoisväylän, jolla keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on arviolta 6 534 ajoneuvoa (liikennemäärät 2023, Väylävirasto) sekä Koivuhaantien ja Ahertajantien varrelle. Alueelle on kaksi liittymää Koivuhaantieltä sekä Ahertajantieltä. Pohjoisväylän ja Koivuhaantien varsilla on kevyen liikenteen reitistö.





Kuva 15. Alueen liikenneverkko. Kevyen liikenteen reitistö esitetty oranssilla viivalla, suunnittelualueen rajausta punaisella katkoviivalla sekä liittymien sijainnit sinisellä nuolella.

3.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole rakennetun kulttuuriympäristön arvoalueita tai suojeltuja rakennuksia. Lähin valtakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön alue, Kiviniityn 1960-luvun pientaloalue, sijoittuu noin 1,9 kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta itään.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä (Kulttuuriympäristön palveluikkuna, Museovirasto, tieto haettu 23.9.2025). Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä Museovirastoon, jotta mahdolliset havainnot saadaan dokumentoitua. Lisäksi lain 16 §:n mukaisesti sen, joka löytää sellaisen esineen, jonka omistajaa ei tiedetä ja mikä voidaan olettaa vähintään sadan vuoden vanhaksi, on viipymättä toimitettava esine tarkkoine tietoineen Museovirastoon. Ajantasaisin tieto alueen muinaisjäännöksistä löytyy Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä.

3.1.7 Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

3.2 MAANOMISTUS

Suunnittelualueen omistaa KPO.

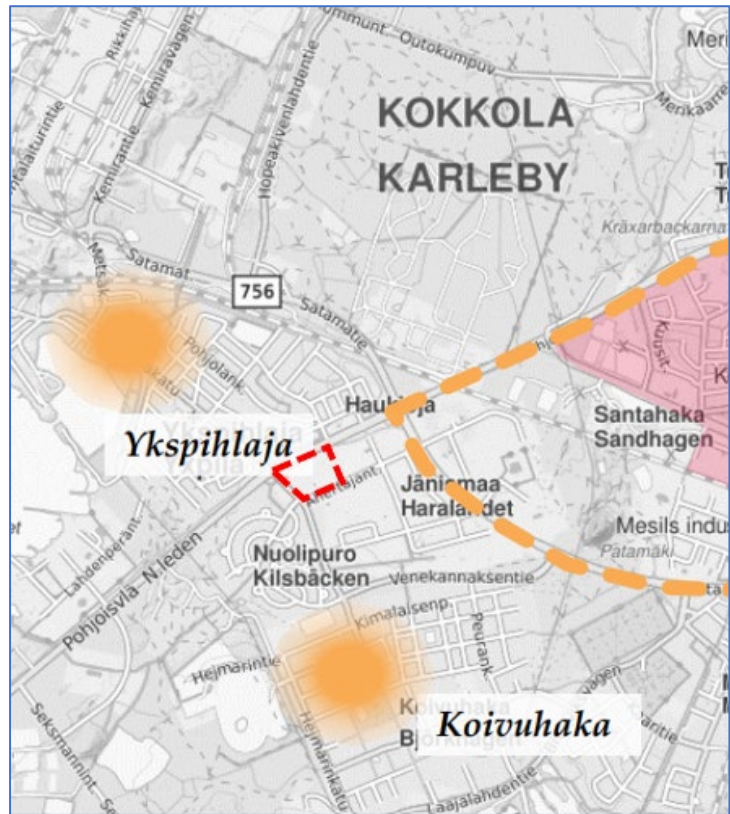




3.3.2 Yleiskaava

Strateginen aluerakenneyleiskaava 2040

Suunnittelualueella on voimassa koko Kokkolan kaupungin kattava oikeusvai-
kutteinen strateginen aluerakenneyleis-
kaava 2040 (hyväksytty 7.3.2022 § 8),
jossa suunnittelualue sijoittuu Ykspihlaja-
jan ja Koivuhaan palvelukeskusten väliin.



Kuva 17. Ote Kokkolan strategisen aluerakenneyleiskaavan palveluverkko avainteemasta. Suunnittelualueen raja-
punaishalla katkoviivalla.

Suurteollisuusalueen osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa myös Suurteollisuusalueen osayleiskaava (hyväksytty 23.10.1995),
jossa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuus- ja varastoaluetta (T).

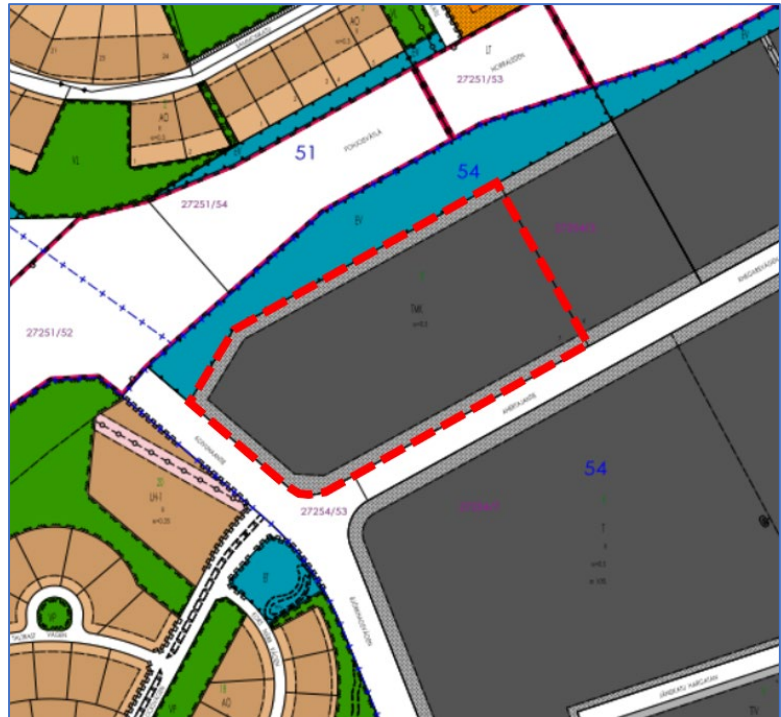


Kuva 18. Ote suurteollisuus alueen yleiskaavasta. Suunnittelualueen raja-
punaishalla katkoviivalla.



3.3.3 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). Kaavassa alueen rakennusoikeus on määritelty tehokkuuslukuna $e=0.50$.



Kuva 19. Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen raja esitetty punaisella katkoviivalla.

3.3.4 Rakennusjärjestys

Kokkolan kaupungissa on voimassa 1.7.2020 voimaan tullut rakennusjärjestys. Kaupungilla on käynnissä rakennusjärjestyksen uudistaminen, jonka on tavoitteena tulla voimaan vuoden 2026 alussa.

3.3.5 Pohjakartta

Kaavatyössä käytetään Alueidenkäyttölain 54a §:n vaatimukset täyttävää hyväksyttyä pohjakarttaa.

3.3.6 Suunnitelmat ja selvitykset

Kaavatyön tausta-aineistona huomioidaan alueelle aiemmin laaditut kaavat, avoimen tiedon paikatietoaineistot sekä alueelle laadittu tontinkäyttösuunnitelma (Polyplan 29.9.2025).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.1.1 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteitä (luonnosvaihe) ja muistutuksia (ehdotusvaihe) sekä viranomaisten ja yhteisöjen antaa lausuntoja.



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

4.1.2 Vireilletulo

Kaupunginhallituksen päätöksellä 19.5.2025 § 211.

4.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

4.1.3.1 Aloitusvaihe

Kaavan vireilletulosta tiedotetaan lehdessä ja kaupungin kotisivuilla (AKL 63 §). Osalliset voivat ottaa kantaa esillä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyyteen antamalla siitä kommentteja yhteyshenkilöille.

4.1.3.2 Valmisteluvaihe

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. Kun kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot saatu, kaupunki lähettää perustellun vastineen niille mielipiteensä jättäneille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet. Annettuihin lausuntoihin laaditaan vastineet.

4.1.3.3 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville AKL 65§:n ja MRA 27§:n mukaisesti 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. Annettuihin lausuntoihin laaditaan vastineet.



4.1.3.4 Hyväksyminen

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 §.

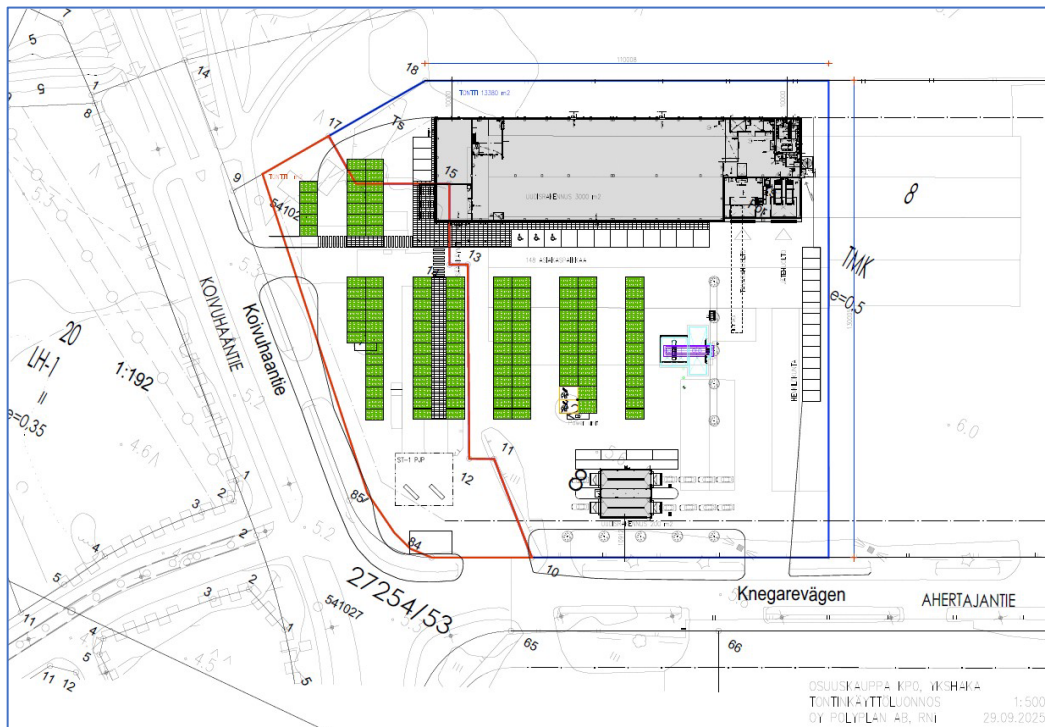
4.1.4 Viranomaisyhteistyö

- 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 maankäyttö- ja rakennusasetuksen 95 §:ssä mainituille tahoille.

4.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suunnittelualueelta ei laadita vaihtoehtoja, vaan kaavamuuotos perustuu alueen nykyiseen maankäyttöön sekä uutta päivittäistavarakaupan yksikköä sekä piha-aluetta koskeviin suunnitelmiin.

Alueen toteuttamisen vaikutuksia taajamakuvaan ja uuden rakentamisen sovittamista alueen muuhun rakennuskantaan tutkitaan havainnekuvien laatimisen yhteydessä.



Kuva 20. Tontinkäyttösuunnitelma (Polyplan Oy, 29.9.2025).



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVARATKAISU

5.1.1 Kaavaluonnos

Asemakaavan muutosalueen länsiosa on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan myymälän, polttoaineen jakeluasemia sekä autonpesuhallin. Mainospylonin ja polttoainepisteen täyttöpaikan sijoittaminen on sallittu myös rakennusalan ulkopuolelle. Korttelin tehokkuusluku $e=0.30$, joka vastaa rakennusoikeutta 5300 k-m². Kortteliin on rakennettava 1 autopaikka / 50 k-m². Korttelin kerrosluku on II.

Kortteliin on osoitettu ohjeellisena myymälärakennusta varten varattu alueen osa (m) sekä kahta polttoaineen jakeluasemaa (paj), autonpesuhallia (pe) ja pysäköimispaikkaa (p) varten varatut alueen osat. Koivuhaantien ja Ahertajantien liittymään on osoitettu katualueen osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Korttelin itäosa on osoitettu toimitilarakennusten ja logistiikkatoimintojen korttelialueeksi (KTY/log). Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä kuljetukseen ja varastointiin liittyviä logistiikkatoimintoja, myös polttoaineen jakelupisteen. Vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen alueelle on kielletty. Korttelin tehokkuusluku $e=0.50$, joka vastaa rakennusoikeutta 6500 k-m². Korttelin kerrosluku on II.

Koivuhaantietä on osoitettu katualueeksi. Merkinnällä huomioidaan kadun varren nykyiset hulevesien johtamisjärjestelyt. Katualueelle on osoitettu nykyisen hintapylonin kohdalle alueen osa, jolle saa sijoittaa mainospylonin tai hintanäytön (mp).

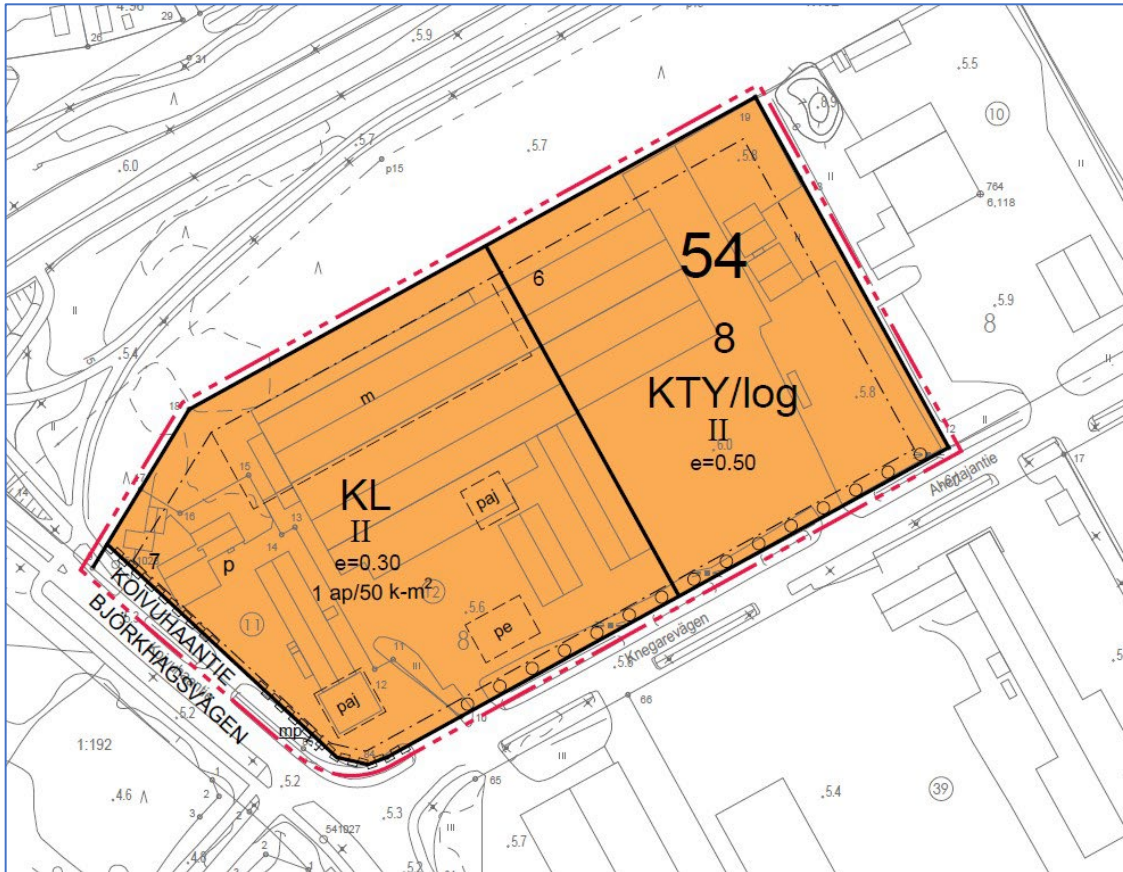
Ahertajantien varteen on osoitettu säilytettävä/istutettava puurivi.

Asemakaavan yleismääräykset

- Uudisrakennusten sopeutumiseen taajamakuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Rakennusten suunnitteluvaiheessa tulee tehdä riittävät pohjatutkimukset rakennusten perustamistavan määrittämiseksi.
- Rakennuspaikkojen hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttaa tontti- tai korttelialueilla.
- Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta.

Lisäksi KL-korttelialueelle on osoitettava pyöräpysäköintipaikkoja vähintään 1 pp /100 k-m². Alueen autopaikat tulee toteuttaa nurmikiveyksellä tai vastaavalla ratkaisulla.





Kuva 21. Kaavaluonnos 11.11.2025.



Kuva 22. Tasohavainnekuva 28.10.2025.





Kuva 23. Näkymä Koivuhaantien ja Ahertajantien liittymän suunnasta.

5.2 SUUNNITTELURATKAISUN SUHDE YLEISKAAVAAN

Alueella voimassa olevan yleiskaavan v. 1995, jossa alue on osoitettu teollisuusalueeksi. Yleiskaavan voidaan katsoa olevan suunnittelualan osalta jo vanhentunut. Lisäksi alue sijoittuu strategisessa aluerakenneyleiskaavassa osoitettujen Ykspihlajan ja Koivuhaan palvelukeskusten väliin.

Kaavaratkaisu ei vastaa täysin voimassa olevaa yleiskaavaa, mutta on yhdyskuntarakenteellisesti toimiva. Alueella on sijainnut jo ennestäänkin palvelutoimintaa. Alueen läheisyyteen on rakentunut runsaasti pientaloasutusta, joten alueella on potentiaalista tarvetta uusille lähipalveluille, kuten vähittäistavarakaupalle. Alue sijaitsee hyvien kulkureittien varrella ja on helposti saavutettavissa sekä Pohjoisväylän ohikulkuliikenteelle sekä Ykspihlajan ja Koivuhaan asutuskeskittymistä. Alue on helposti saavutettavissa myös kävellen ja pyöräillen. Vanha teollisuusalueen rakennuskanta korvautuu uudella nykyaikaisella liike- ja toimitilarakennuksilla, jonka myötä palvelutaso alueelle paranee. Kaavaratkaisu ei vaikeuta yleiskaavan toteuttamista.

5.3 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on n. 3,1 ha.

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Tehokkuus	Pinta-ala (m ²)	Rak.oik. (k-m ²)	Kerrosluke
8	6	KTY/log	0,5	13000	6500	II
8	7	KL	0,3	17691	5307	II
		katualue		710		
		YHTEENSÄ		31401	11808	



5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta AKL 9 §:ssä (6.3.2015/204) tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Tärkeää on tunnistaa juuri tähän asemakaavaan liittyvien muutosten vaikutukset ja arvioida niitä siinä laajuudessa kuin suunnitteluympäristö ja tehtävät muutokset vaativat. Seuraavassa on arvioitu vaikutuksia AKL:n mukaisen jaotuksen mukaisesti.

1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,

- *Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden päivittäistavarakaupan yksikön rakentamisen. Samalla kaava mahdollistaa alueen nykyisen rakennuskannan purkamisen. Em. myötä alueen kaupalliset palvelut sekä ympäristön laatu paranevat ajanmukaisen rakennuksen rakennuttua, jonka alueella asioivat kokenevat myönteisenä. Samalla alueen viihtyisyys ja kulkuyhteydet alueella kohenevat. Uusi päivittäistavarakaupan yksikkö kohentaa osaltaan koko alueen palvelutarjontaa.*
- *Uuden päivittäistavarakaupan keskeinen sijainti lähellä asutusta ja hyvät liikenneyhteydet kohentavat erityisesti läheisten asuinalueiden lähipalvelujen saatavuutta.*
- *Uusi autonpesuhalli sekä kylmäasema lisäävät osaltaan alueen palveluja sijoittuessaan alueen liikennevirtojen läheisyyteen.*
- *Uuden pysäköintialueen laadukas toteuttaminen istutuksineen mahdollistaa alueen yleisilmeen kohentamisen.*

2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,

- *Maaperään kohdistuvat vaikutukset keskittyvät rakentamisen aikaiseen maanmuokkaukseen, vaikutusten pysyessä paikallisena.*
- *Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle, joten kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia pohjaveteen.*
- *Vuotuisten sademäärien arvioidaan lisääntyvän Keski-Pohjanmaan alueella kuluvaan vuosisadan aikana 5-7 % (SUOMI-raportti), minkä myötä myös hulevesiverkostojen kuormitus sekä hulevesien hallinnan merkitys kasvaa. Uuden pysäköintialueen pysäköintiruudut päällystetään nurmikiveyksellä, joka osaltaan parantaa alueen hulevesien hallintaa, minkä lisäksi kaavassa annetun yleismääräyksen mukaisesti tonttien hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttaa tontti- tai korttelialueilla.*
- *Alueen sijoittuminen nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen mahdollistaa olemassa olevan infran hyödyntämisen, jolla voidaan edistää ilmastokestävää kaupunkirakenteen kehitystä sekä luonnonvarojen käytön ja kulutuksen päästöjen minimointia. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle uudisrakentamista, josta aiheutuu aina kasvihuonekaasupäästöjä. Käyttöikänsä päähän tulleen rakennuskannan korvaamisella uudella energiatehokkaalla rakentamisella voidaan kuitenkin kompensoida uudisrakentamisesta aiheutuvia päästöjä, minkä lisäksi alueen energiaratkaisut ovat todennäköisesti osittain toteutettavissa uusiutuvien energiamuodoin, kuten aurinkoenergialla, jolla käytön aikaista energiankulutuksen ilmastovaikutusta voidaan osaltaan vähentää. Lisäksi alueen sijoittuminen Kokkolan keskusta-alueelle hyvien kevyen liikenteen yhteyksien varrelle luo edellytykset kestävien kulkumuotojen valinnalle.*
Hiilen säilyminen on huomioitu osoittamalla korttelialueiden reunoille istutettavia alueita sekä säilytettäviä/istutettavia puurivejä. Viherryttämisellä voidaan vaikuttaa myönteisesti myös pienilmastoon. Rakentamisessa voidaan käyttää hiiltä varastoivia



*materiaaleja kuten puuta, huomioiden kuitenkin, että uudisrakennusten sopeutumi-
seen taajamakuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kaavaratkaisun ilmastovaiku-
tukset arvioidaan vähäisiksi.*

- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
 - *Alueella ei ole tiedossa huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja.*
 - *Kaava-alue on kokonaan rakennettua ympäristöä, joten kaavan toteutumisella ei arvi-
oida olevan vaikutuksia luontoarvoihin.*
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
 - *Alue sijoittuu Kokkolan taajama-alueelle, eikä kaavaratkaisulla ole vaikutuksia alueen
yhdyskuntarakenteeseen.*
 - *Alueen liikennöinti tulee muuttumaan jonkin verran, päivittäistavarayksikön rakennut-
tua asiakasliikenteen määrää tulee kasvamaan. Raskas huoltoliikenne ajoittuu aamu-
yön tunteihin, eikä näin ollen oleellisesti vaikuta alueen liikennöintiin.*
 - *Alue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kaupunkiliikenteen linjat 11, 12 ja 31
menevät korttelin editse. Lisäksi pitempimatkainen liikenne Pietarsaaren suuntaan kul-
kee viereistä Pohjoisväylää, jossa pysäkit ovat ko. alueen kohdalla.*
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
 - *Taajamakuva tulee muuttumaan rakennusten purkamisen ja uuden rakentamisen
myötä. Uudisrakentaminen kohentaa erityisesti Koivuhaantien ja Ahertajantien katu-
kuvaa.*
 - *Rakennetun ympäristön luonne muuttuu positiiviseen suuntaan huonokuntoisen ra-
kennuskannan korvautuessa ajanmukaisella rakentamisella.*

5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus. Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kaupunki valvoo normaalilla vi-
ranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 11.11.2025



Kari Siipola
Projektipäällikkö



Ville Vihanta
Kaavoitusinsinööri

