

Asemakaavan muutos / Ahertajantie 1 / Kaavaluonnos

Kaupunginhallitus 19.05.2025 § 211

Valmistelijat

Kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

ALOITE JA TAVOITTEET

Aloitteen asemakaavan muutokseen on tehnyt KPO-Kiinteistöt Oy / Osuuskauppa KPO.

KPO on hankkinut kiinteistön 272-54-8-11 ja on hankkimassa kiinteistön 272-54-8-12 omistukseensa. Alueelle tavoitellaan palvelukokonaisuutta, johon sisältyy uuden päivittäistavarakaupan, autojen pesuhallin ja polttoainejakelupisteen rakentaminen sekä tätä kokonaisuutta mahdollisesti tukevaa liiketoimintaa. Tavoitteena on parantaa alueen palvelutarjontaa ja saada aikaan asemakaava, joka mahdollistaa monentyyppisen liiketoiminnan kehittämisen.

Oheismateriaali: Kaavoitusaloite alkuperäisenä

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa suojaviheralueeseen (EV), idässä teollisuus- ja varastorakennusten sekä moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeseen (TMK), etelässä Ahertajantiehen ja lännessä Koivuhaantiehen. Suunnittelualue on kooltaan n. 3,1 ha.

Kiinteistö 272-54-8-11 on KPO:n omistuksessa ja se on hankkimassa kiinteistön 272-54-8-12. Tällä hetkellä kiinteistö 272-54-8-12 on yksityisessä omistuksessa.

Liite A Kartat

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä teollisuus- ja varastoalue (t).

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Kokkolan strategisessa yleiskaavassa, hyväksytty 7.3.2022, suunnittelualue sijaitsee Ykspihlajan ja Koivuhaan palvelukeskusten välissä.

YLEISKAAVA

Suurteollisuusalueen osayleiskaavassa, hyväksytty 23.10.1995, suunnittelualueelle on osoitettu merkintä T: teollisuus- ja varastoalue.

NYKYINEN ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 23.8.1974. Alueelle on osoitettu käyttötarkoitusmerkintä TMK:

teollisuus- ja varastorakennusten sekä moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue.

Rakennusoikeutta alueella on noin 15 700 k-m².

MAANKÄYTTÖTIIMI

Kokkolan kaupungin maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessa 16.4.2025 ja päätti viedä käynnistämispäätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Maankäyttösopimustarve tutkitaan ennen kaavan hyväksymistä. Kaupunki perii kaavoituskustannukset kaupunkisuunnittelun palveluhinnaston 1.9.2024 mukaisesti.

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.

Käsittely

Käsittelyn aikana jäsen Koljonen esitti päätösesityksen kohtaan 2, että asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto. Jäsenet Ojala ja Teerikangas kannattivat esitystä.

Puheenjohtajan tiedustellessa, kaupunginhallitus hyväksyi Koljosen muutosesityksen kohtaan 2.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

- 1 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen.
- 2 että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Kaupunkirakennelautakunta 26.11.2025 § 149
329/10.02.03/2025

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto ja Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

ASEMAKAAVATYÖN VAIHEET

Maankäyttötiimi päätti kokouksessaan 16.4.2025 puoltaa asemakaavatyön käynnistämistä.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 19.5.2025 § 211 päättänyt asemakaavan muutoksen käynnistämisestä ja että asemakaavan

muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

KAAVALUONNOKSEN SISÄLTÖ

Asemakaavan muutoksella muodostuu 54. kaupunginosan osa korttelista 8 ja katualuetta.

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

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. Korttelin tehokkuusluku $e=0.50$, joka vastaa rakennusoikeutta 6500 k-m². Vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen alueelle on kielletty.

Liite A	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite B	Kaavaluonnoskartta
Liite C	Kaavaselostus
Liite D	Havainnekuvat

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.