



ASEMAKAAVAN SELOSTUS / LOHTAJAN KIRKONKYLÄN TIEALUEET

LUONNOS 10.12.2025



 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUALUEEN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee kylän Lohtaja asemakaavatonta aluetta. Asemakaavan muutos koskee 340. kaupunginosan osaa kortteleista 1, 18, 27, 28, 31 ja 45 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysaluetta, yleisen tien aluetta ja yleisen tien aluetta vierialueineen.

Kaavan tunnus: 272 340/7

Kaavan päiväys: 10.12.2025 (Luonnos)

Kaavatyön koodi:G167

Asiakirjatunnus: 235/10.02.03/2025

Kaavan laatija: Kokkolan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, PL 43, 67101 Kokkolan kaupunki / kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364.

Suunnittelutyöryhmä: kaavasuunnittelija Tanja Hakala p. 040 4882 772 (vastuullinen suunnittelija) ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364; sähköposti: etunimi.sukunimi@kokkola.fi.

Käsittelyvaiheet on kuvattu kohdassa 4.3.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolassa, Lohtajan Kirkonkylällä ja käsittää tieosuudet ja niiden reuna-alueet Karhintiellä, Alaviirteentiellä ja Lohtajantiellä. Suunnittelualue alkaa Martinjärventien ja Karhintien risteyksen länsipuolelta ja ulottuu Alaviirteentiehen, jatkuen siitä Kivimäentien ja Alaviirteentien risteykseen saakka. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu osa Lohtajantietä, joka alkaa Alaviirteentien ja Lohtajantien risteyksestä ja ulottuu Palolantien ja Lohtajantien risteyksen itäpuolelle. Kyseessä ovat maantiet Mt 7715 (n. 1600 m) ja Mt 18015 (n. 820 m). Kaavatyössä kaduksi muuttuva tieosuuden pituus on yhteensä noin 2,4 km.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaava ja asemakaavan muutos – Lohtajan Kirkonkylän tiealueet*.

Aloite on Kokkolan kaupungin. Tieyhteys siirtyy valtiolta kaupungille (kaduksi) noin 2,4 km matkalta, jonka vuoksi alueen asemakaava on syytä päivittää. Kaavatyössä tutkitaan myös katualueiden tarpeellinen leveys. Katuverkon kehittäminen on asemakaavan vahvistuttua mahdollista kaupungin omien kehittämisperiaatteiden pohjalta.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	4
2 TIIVISTELMÄ / <i>SAMMANDRAG</i>	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	15
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN	19
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen	19
4.2 Keskeiset osalliset	19
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset.....	20
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset	21
5.2 Kaavaluonnoksen muutokset suunnittelualueella.....	21
5.3 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen	22
5.4 Kaavan rakenne.....	22
5.5 Aluevaraukset	22
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	23
7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	23
8 NIMISTÖ.....	23
9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

-Keski-Pohjanmaan arvokkaat maisema- ja kulttuurialueet (KeskiPohjanmaan liitto / Sigma konsultit Oy 2001)

LIITTEET

Selostuksen liite 1. Kaavaluonnoksen muutokset suunnittelualueen kiinteistöillä

2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolassa, Lohtajan Kirkonkylällä ja käsittää tieosuudet sekä niiden reuna-alueet Karhintiellä, Alaviirteentiellä ja Lohtajantiellä. Suunnittelualue alkaa Martinjärventien ja Karhintien risteyksen länsipuolelta ja ulottuu Alaviirteentiehen, jatkuen siitä Kivimäentien ja Alaviirteentien risteykseen saakka. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu osa Lohtajantietä, joka alkaa Alaviirteentien ja Lohtajantien risteyksestä ja ulottuu Palolantien ja Lohtajantien risteyksen itäpuolelle. Kyseessä ovat maantiet Mt 7715 (n. 1600 m) ja Mt 18015 (n. 820 m). Kaavatyössä kaduksi muuttuva tieosuuden pituus on yhteensä noin 2,4 km. Asemakaavatyössä on mukana ne teiden reuna-alueet ja kiinteistöt, joiden alueella on ollut syytä päivittää asemakaavaa nykytilannetta vastaavaksi. Asemakaavatyön kokonaispinta-ala on n. 12,5 ha.

Aloite on Kokkolan kaupungin. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 14.4.2025 § 170 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen.

Tiealueita on hallinnoinut aikaisemmin ELY-keskus. Sopimus tien muuttamisesta kaduksi on tehty Kokkolan kaupungin ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen kesken 23.1.2025.

Kaduksi muuttaminen edellyttää asemakaavan muutosta. Asemakaavan muutoksella, muutetaan kaduksi suunnittelualueen nykyiset tiealueet (LT). Tiealueet siirtyvät valtiolta Kokkolan kaupungin omistukseen. Katuverkon kehittäminen on asemakaavan vahvistuttua mahdollista kaupungin omien kehittämisperiaatteiden pohjalta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 340. kaupunginosan osat kortteleista 1, 18, 27, 28, 31 ja 45 sekä katualuetta, suojaviheraluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Asemakaavatyö on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Planområdet är beläget i Lochteå kyrkby i Karleby och omfattar vägvagns och deras randområden längs Karhivägen, Alaviirrevägen och Lochteåvägen. Planområdet börjar väster om korsningen mellan Martinjärvivägen och Karhivägen, sträcker sig till Alaviirrevägen och fortsätter till

korsningen mellan Kivimäkvägen och Alaviirrevägen. Till planområdet hör också en del av Lochteåvägen, som börjar vid korsningen mellan Alaviirrevägen och Lochteåvägen och sträcker sig öster om korsningen mellan Palolavägen och Lochteåvägen. Ärendet gäller landsvägarna Lv 7715 (ca 1600 m) och Lv 18015 (ca 820 m). Längden på det vägavsnitt som i och med planarbetet ändras till gata är sammanlagt cirka 2,4 km. I detaljplanearbetet ingår vägars randområden och fastigheter gällande vilka det är skäl att uppdatera detaljplanen så att den kommer att motsvara nuläget. Planområdets totala area är cirka 12,5 hektar.

Initiativet har tagits av Karleby stad. Stadsstyrelsen beslutade den 14 april 2025 § 170 inleda arbetet med en detaljplaneändring.

Vägavsnitten har tidigare administrerats av NTM-centralen. Avtalet om ändring av väg till gata har ingåtts 23.1.2025 mellan Karleby stad och NTM-centralen i Södra Österbotten.

Ändringen till gata förutsätter en detaljplan och ändring av detaljplan. Med detaljplanen och detaljplaneändringen ändras planområdets nuvarande vägområden (LT) till gata. Vägförbindelsen övergår från staten i Karleby stads ägo. Efter att detaljplanen fastställts är det möjligt att utveckla gatunätet utgående från stadens egna utvecklingsprinciper.

Genom detaljplanen och detaljplaneändringen bildas delar av kvarteren 1, 18, 27, 28, 31 och 45 samt gatuområde, skyddsgrönområde samt jord- och skogsbruksområde.

Detaljplanearbetet har ringa/sedvanliga verkningar och godkänns av stadsstyrelsen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tiealue kulkee läpi Lohtajan kyläkeskuksen. Tien varrella on muutamia maalaistaloja, useita omakotitaloja, asuinrakennuksia, liikerakennuksia, kauppoja, kirkollisia rakennuksia, koulu ja urheilukenttä. Suunnittelualueen eteläosa rajautuu tehdastonttien alueeseen, jossa toimii useita yrityksiä. Lohtajan Kirkonkylää ympäröivät laajat peltoalueet. Kokkolan keskustaan on kirkonkylästä matkaa n. 30 kilometriä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääasiassa tiealuetta, jonka lähiympäristössä ei ole merkittäviä luotoarvoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Lohtajan kyläkeskuksen alueella. Tiealueen varsi on lähes kokonaan rakentunut. Tien varrella on maalaistaloja, useita omakotitaloja, asuinrakennuksia, liikerakennuksia, kauppoja, kirkollisia rakennuksia, koulu ja urheilukenttä. Kaava-alueen eteläosassa on tehdastonttien alue, jossa toimii useita yrityksiä ja Kokkolan kaupungin varikko.



Lohtajan kirkonkylä sijaitsee laajojen peltoalueiden keskellä. Ilmakuva vuodelta 2024.

Rakennuksia alueella



Rakennuksia kiinteistöllä 272-432-17-201



Rakennuksia kiinteistöllä 272-432-17-151



Rakennuksia kiinteistöllä 272-432-17-150



Rakennuksia kiinteistöllä 272-432-17-131



Rakennuksia kiinteistöllä 272-432-215-0



Rakennuksia kiinteistöllä 272-432-17-69



Rakennuksia kiinteistöllä 272-432-17-130



Rakennuksia kiinteistöllä 272-432-119-2



Rakennuksia kiinteistöllä 272-432-119-9



Rakennuksia kiinteistöllä 272-432-17-116



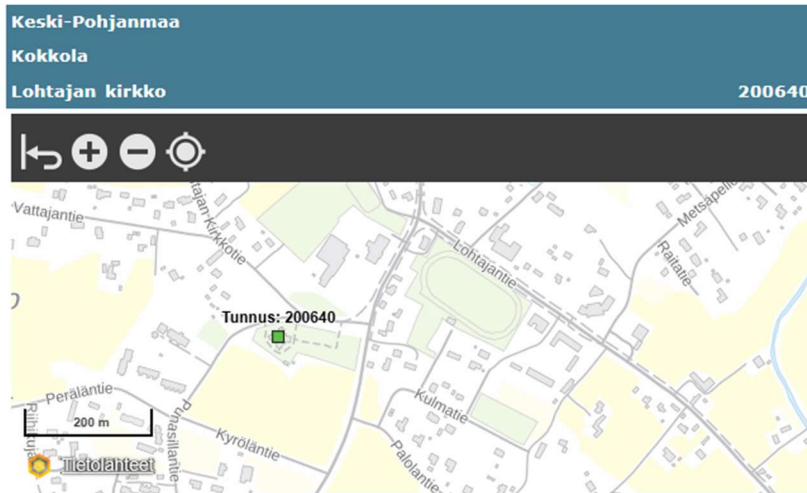
Rakennuksia kiinteistöllä 272-432-106-0



Rakennuksia kiinteistöllä 272-432-6-37

Lohtajan kirkko

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee suojeltu Lohtajan kirkko. Puukirkko on suojeltu kirkkolailla ja sen kohdetunnus on 200640. Kaavatyö ei ulotu kirkon alueelle, vaan kaavan suunnittelualueella oleva tiealue (Karhintie) kulkee kirkon itäpuolitse.



Kokkolan seurakuntayhtymän omistuksessa oleva Lohtajan kirkko. (kuva ja karttaote <https://kyppi.fi>)

Kiinteistötunnus: 272-432-17-201;

Osoite: Lohtajan kirkonkylä

Lähde Museovirasto

<https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=130.200640>

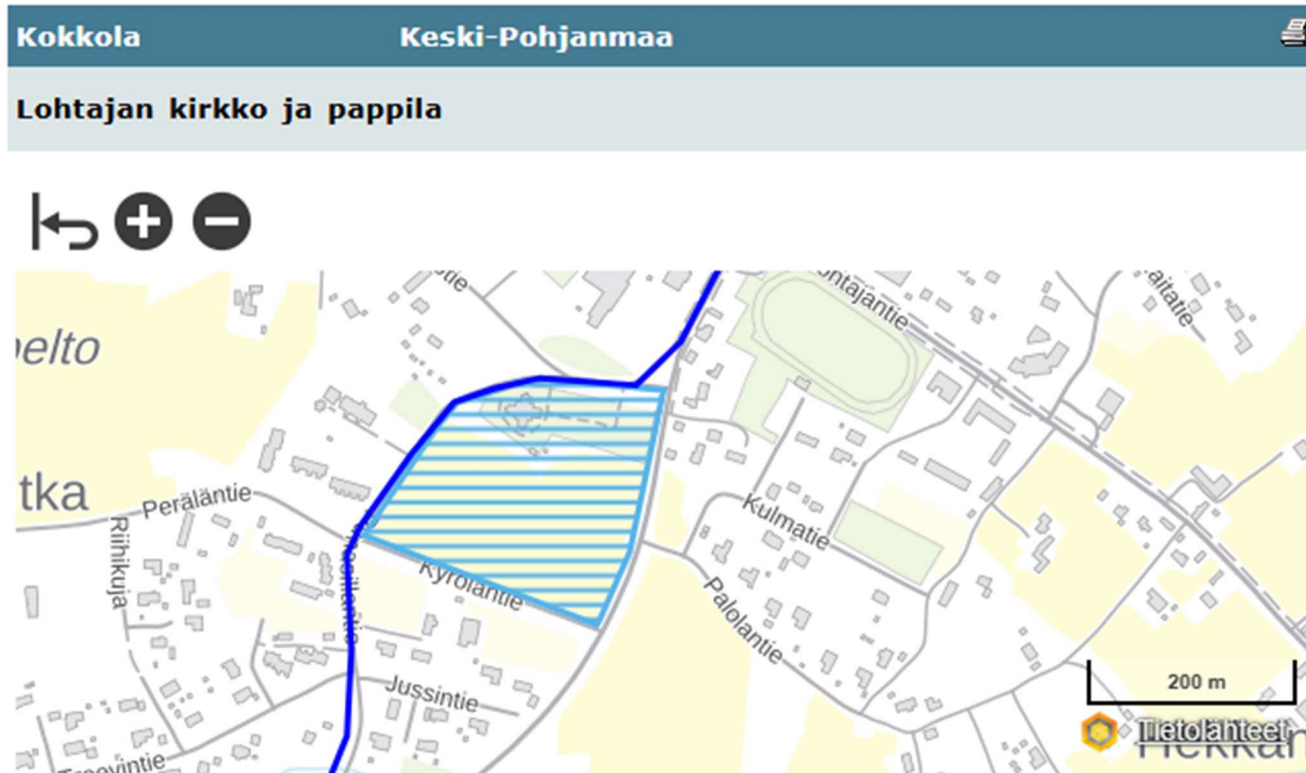
3.1.4 Muinaismuistot

Suunnittelualueelle ei sijoitu muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänköksiä. Mikäli muuttuvan maankäytön yhteydessä havaitaan viitteitä tai merkkejä kiinteästä muinaisjäänöksestä, tulee tuolloin olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon tai Museovirastoon ennen maankäyttötoimenpiteiden jatkamista, jotta voidaan arvioida mahdollinen dokumentointitarve (Muinaismuistolaki 295/1963, 14).

3.1.5 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)

Lohtajan kirkko

Suunnittelualueen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohde; Lohtajan kirkko. Kaavatyö rajautuu alueeseen Karhintien kohdalla.



Kuvaotteessa näkyy Lohtajan kirkon kohdalla sijaitseva rakennetun kulttuuriympäristön alue vaaleansinisellä rasterilla.

Pohjanmaan rantatien sijainti kuvassa tummansinisellä.

(kartta ote <https://kyppi.fi>)

” Lohtajan kirkko ja pappila vanhan Pohjanmaan rantatien varrella ovat hyvin säilyneitä kirkollisia ympäristöjä.

Lohtajan puukirkko on kylän visuaalinen keskipiste. Se on muodoltaan tasavartinen ristikirkko, jossa on täyskorkeat kulmaulokkeet. Ovien edessä on pienet eteishuoneet. Jyrkkälappeisen paanukatons keskellä on kahdeksankulmainen lanterniini. Ulkoseinissä on 1800-luvun lopulle tyypillinen vaaka ponttilautaverhous. Alttariseinän peittää Mikael Toppeliuksen 1770-1774 välisenä aikana maalaama kolmiosainen alttaritaulu.”

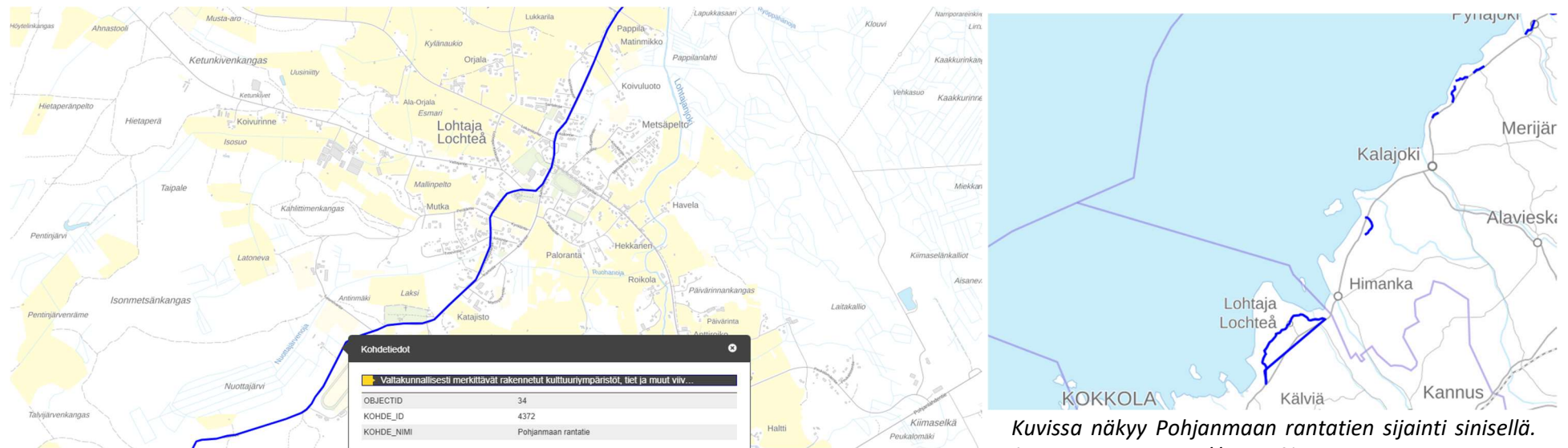
Lähde: Museovirasto

https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1656

3.1.6 Muu kulttuuriperintökohde

Pohjanmaan rantatie

Maakuntakaavassa on merkintä alueella kulkevasta valtakunnallisesti arvokkaasta kulttuurihistoriallisesti merkittävästä tiestä tai reitistä. Kyseessä on Pohjanmaan rantatie, kohdetunnus 1000042484.



*Kuvissa näkyy Pohjanmaan rantatien sijainti sinisellä.
(kartta otteet <https://kyyppi.fi>)*

”Pohjanmaan rantatie on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Pohjanmaan rantatie on yksi Suomen tärkeistä historiallisista tielinjoista. ratsupolusta 1600-luvulla kehittynyt maantie on kulkenut Turusta Tukholmaan Pohjanlahden ympäri. Rantatie on ollut Pohjanmaan tärkein tie ja Lapin läänin alueella pitkään ainoa maantie. Tie oli rakennettu 1660-lukuun mennessä Ouluun asti.

Vuoden 2019 inventointi: Linjaus Pohjois-Pohjanmaalla on selvitetty vuonna 2000 (Aimo Kehusmaa, Pohjanmaan rantatie Pohjois-Pohjanmaalla. Pohjois-Pohjanmaan liitto. Oulun tiepiiri 2000). Kohdealueella linjaus on myös kartoitettu maastossa vuoden 2015 inventoinnissa. Kokkolassa rantatien linjauksesta valtakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä on huomioitu osa, joka kulkee Lohtajan Marinkaisten ja Ala-Viirteen välillä. Nyt tehdyssä inventoinnissa voitiin maastossa paikantaa vanha tielinjaus melko hyvin polkuna ja metsätienä, paikoin linjaus kuitenkin häviää. Pohjoisosassa tielinjauksen alueella maaperää on voimakkaasti muokattu ja siellä esiintyy runsaasti maanotossa syntyneitä kuoppia. Mui- naisjäänöksiin viittaavaa ei linjaukselta havaittu.”

Lähde: Museovirasto

<https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000042484>

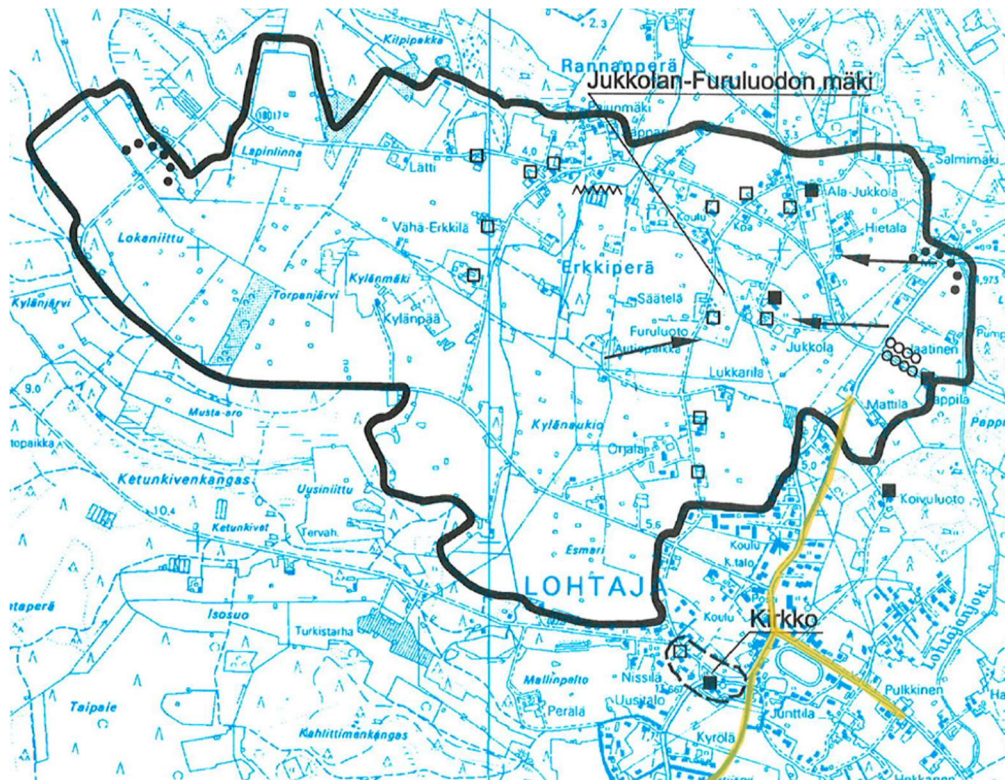
Arvokkaat maisema- ja kulttuurialueet

Lohtajan keskustan maisema-alue

”Keskustan maisema-alueeseen kuluvat Lohtajan kirkon ja keskustan pohjoispuolella sijaitseva kulttuurimaisemallisesti arvokas peltoalue.

Kulttuurimaisema-alueen rajaa ympäröivä metsävyöhyke sekä kaakossa Lohtajan keskustan rakennuskanta. Alue edustaa avointa viljelymaise-
maa, joka on luonnonpiirteiltään tyypillistä Keski-Pohjanmaan lakeuden tasaista viljelysmaata.”








Lähde: Keski-Pohjanmaan arvokkaat maisema- ja kulttuurialueet, Sigma konsultit Oy 2001



Kuvaote: Keski-Pohjanmaan arvokkaat maisema- ja kulttuurialueet, Sigma konsultit Oy 2001

Lohtaja kartta 5, Keskustan kohdalla olevat merkin-
nät.

Asemakaavatyössä mukana oleva katualue (merkitty
keltaisella viivalla) sijoittuu kaavatyön pohjoisosassa
arvokkaan maisema-alueen sisälle.

-  Maisema-alue ehdotus
-  Pienmaisema-alue ehdotus
-  Kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittävä rakennus tai rakennusryhmä arvokas/huomionarvoinen
-  Kyläraitti
-  Maisematie
-  Muinaisjäännös, asuinpaikka/röykkiö/muu
-  Perinnebiotoopi

3.1.7 Liikenne

Alueen tiestö on jo rakentunut. Lohtajan kirkonkylän alueella on Etelä-Pohjanmaan ELY -keskuksen toimesta tehty tiealueiden uusi asfalttipäällyste kesällä 2025.

Kaavatyössä on tutkittu nykyisen tiealueen rajauksia asemakaava-alueella. Kaavatyössä on päädytty rajaamaan suunnittelun alueen katujen reunat kiinteistörajoihin. Näin toimimalla katualueeksi lunastettavien alueiden määrä on pyritty minimoimaan. Muutamia poikkeuksia kuitenkin alueella on, johtuen kaavateknisistä syistä.

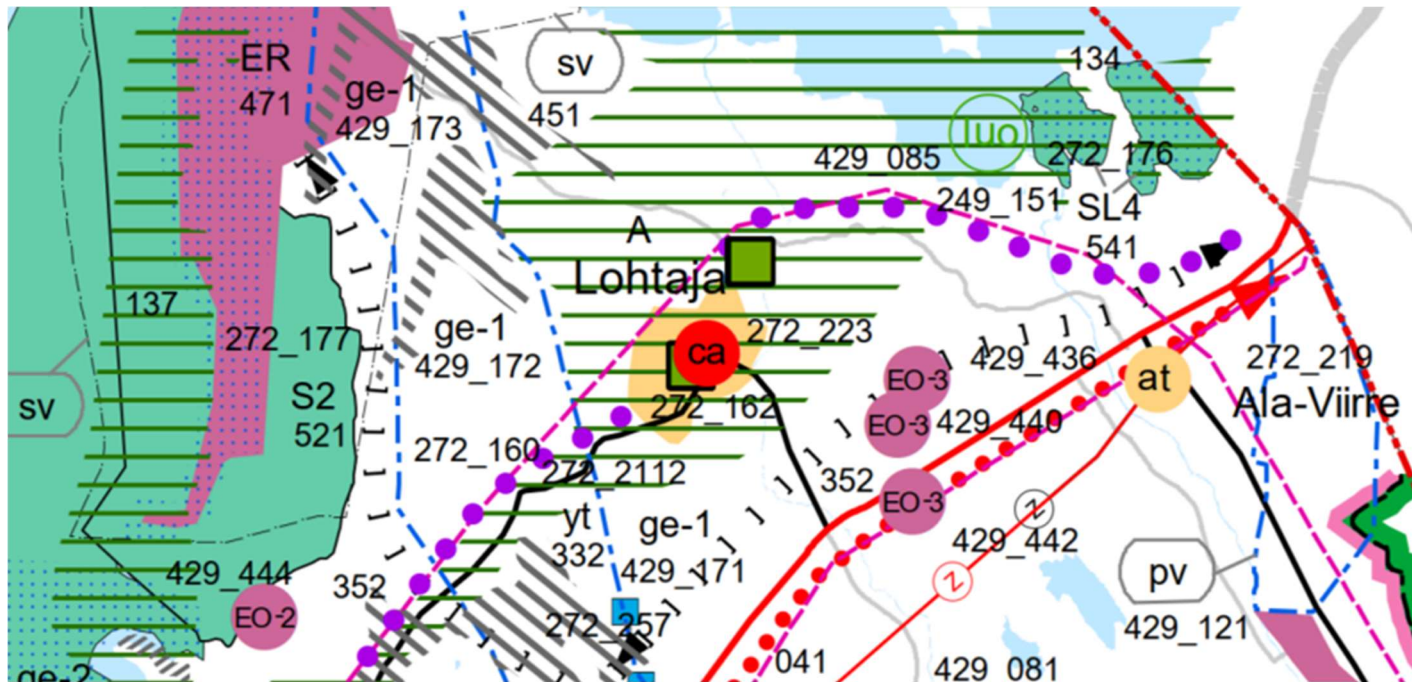
3.1.8 Maanomistus

Suunnittelun yleisen tien alueet ovat olleet ELY -keskuksen hallinnoimaa tiealuetta. Tie siirtyy valtiolta Kokkolan kaupungin omistukseen. Kaavatyössä on mukana myös yksityisessä omistuksessa olevia alueita.

3.2 Suunnittelutilanne

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueelle (A) sekä maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaalla maisema-alueella. Alueella sijaitsee keskustatoimintojen alakeskus (ca). Osa tiealueesta on maakuntakaavassa merkinnällä seututie. Suunnittelualueen lähellä kulkee valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie tai reitti (Pohjanmaan rantatie). Alueella on myös merkintä valtakunnallisesti merkittävästä rakennetusta kulttuuriympäristöstä.



Kuvaote maakuntakaavan yhdistelmästä Lohtajan kohdalla.

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Keskustatoimintojen alakeskus, kohdemerkintä (V) | | Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). (IV) |
| | Maakunnallisesti tai seudullisesti arvokas maisema-alue. (IV) | | Valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie tai reitti. (IV) |

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

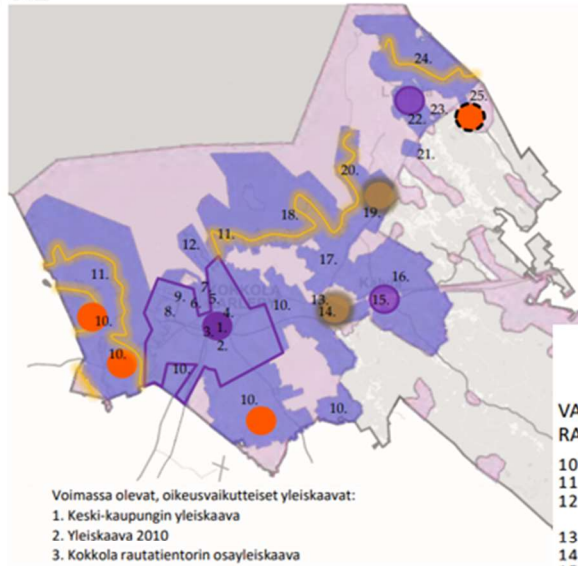
Strateginen aluerakenneyleiskaava (oikeusvaikutteinen), hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.3.2022.

- Suunnittelualueita on käsitelty kohdassa Palveluverkko, 1.3. Asemakaavatyön alueella on palvelukeskus -merkintä.
- Aluetta on käsitelty kohdassa Maankäytön ohjaus, 9.2 jossa alueella on merkintä Lohtajan keskustan yleiskaavan päivitystarpeesta.
- Suunnittelualueen lähellä olevaa maakunnallisesti merkittävää maisema-alueita on käsitelty kohdassa Suojelualueet ja rakennettu kulttuuriympäristö, 10.3.

Maankäytön ohjaus, 9.2

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- Yleiskaava-alueet
- Suunnittelualueet
- Keskustan yleiskaavan päivitystarve
- Keskustaajaman yleiskaavan laatimistarve
- Kälviän ja Lohtajan keskustojen yleiskaavan päivitystarve
- Kyläkaavojen laatimistarve
- Rantayleiskaavojen päivitystarve
- Kyläkaavojen mukaiset alueelliset suunnittelualueet

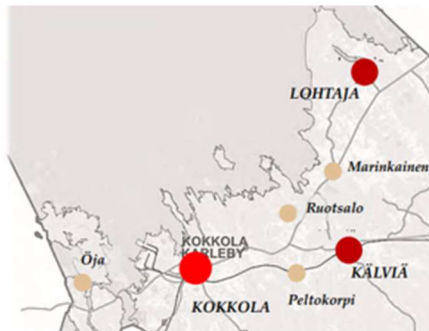


12. Trulleiv-Harrinniemen rantaosayleiskaava
13. Kasikulman alueen osayleiskaava
14. Riipan alue – Kasikulman osayleiskaavan laajennus
15. Kälviän kirkonseudun osayleiskaava
16. Kälviän kirkonkylän lievealueen kyläsuojituksen väihyeleiskaava
17. Ruotsalon kyläsuojituksen väihyeleiskaava
18. Kälviän rannikon ja saariston osayleiskaava
19. Marinkaisten osayleiskaava
20. Karhin ja Marinkaisten rantaosayleiskaava
21. Houraatin alueen osayleiskaava
22. Lohtajan keskustan osayleiskaava
23. Peukalomäen osayleiskaava
24. Alaviirteenlahden rantayleiskaava
25. Alaviirteen c
26. Ullavanjärve

Strateginen aluerakenneyleiskaava.
Kuvaotteet Lohtajan aluetta koskevista merkinnöistä.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- Maakuntakeskus
- Palvelukeskukset
- Palvelukylät



Palveluverkko, 1.3

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

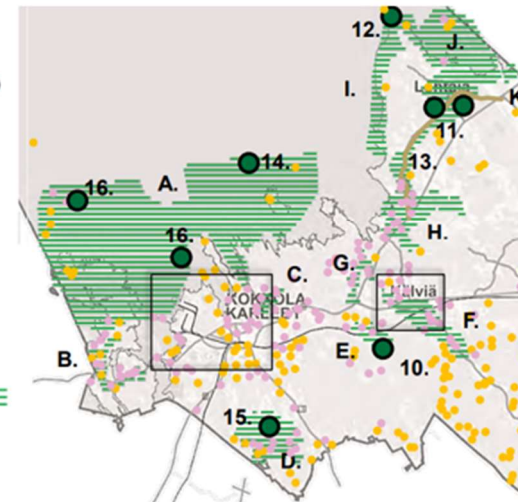
VALTAKUNNALLISESTI ARVOKKAAT RAKENNETUT KULTTUURIYMPÄRISTÖT

10. Klapurin taloryhmä
11. Lohtajan kirkko ja pappila
12. Ohtakarinn kalastajayhdyskunta ja luotsiasema
13. Pohjanmaan rantatie
14. Poroluodonkarin kalastajayhdyskunta
15. Rasmusbackenin tienvarsi-asutus ja kivenavetat
16. Tankarin ja Trutklippinin majakka- ja luotsiyhdyskunnat
17. Ullavan kirkko ja Vanha-Vion talo

MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄT MAISEMA-ALUEET

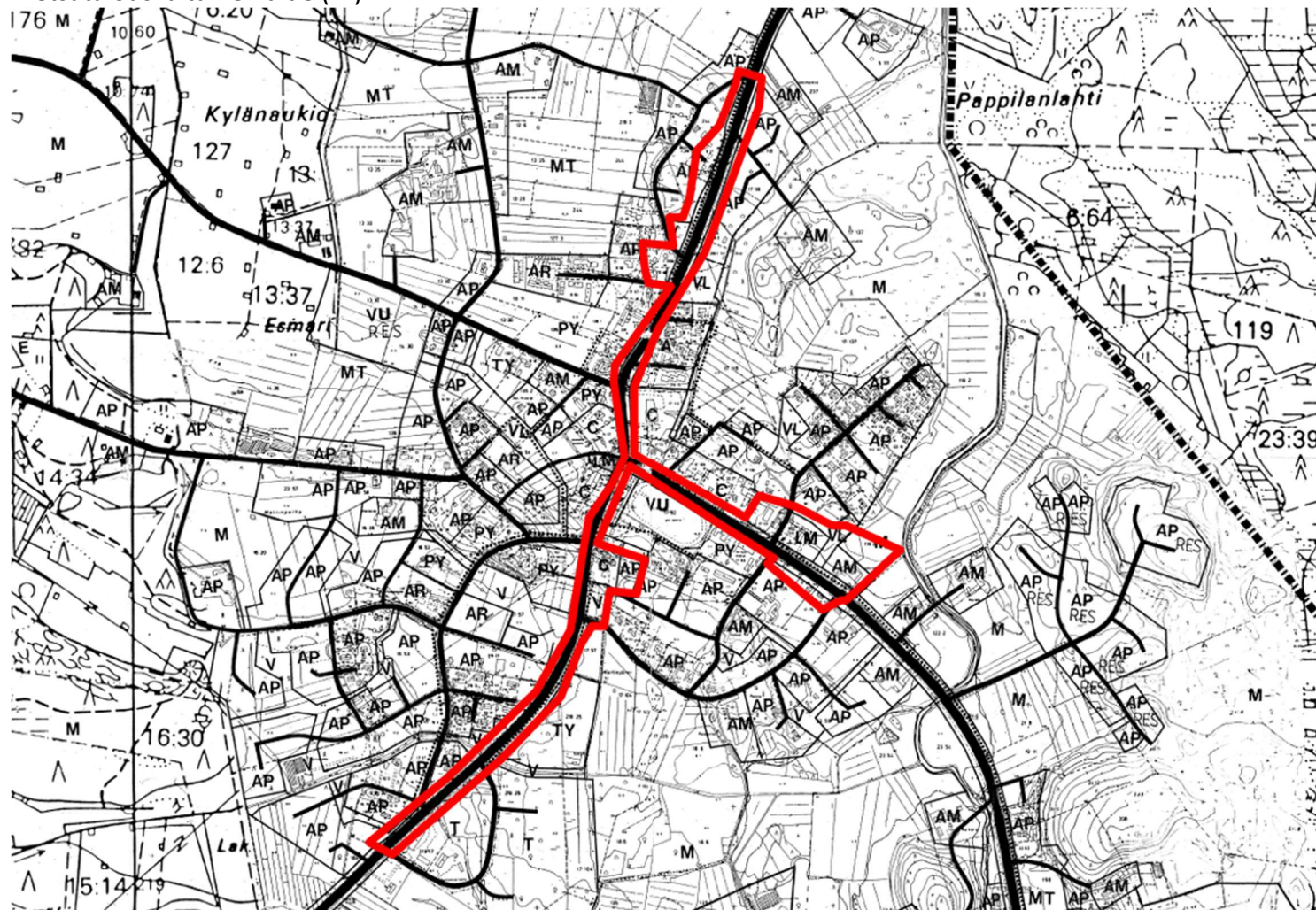
- A. Kokkolan – Kälviän ulkosaaristo
- B. Ojan kulttuurimaisema-alue
- C. Rödsön kyläalue
- D. Sokojan kylä
- E. Peltokorpi
- F. Kälviän kirkonkylä ja Kälviäjoen kulttuurimaisema
- G. Ruotsalon kyläalue
- H. Marinkaisten kyläalue- Lohtaja

Suojelualueet ja rakennettu kulttuuriympäristö, 10.3



YLEISKAAVA

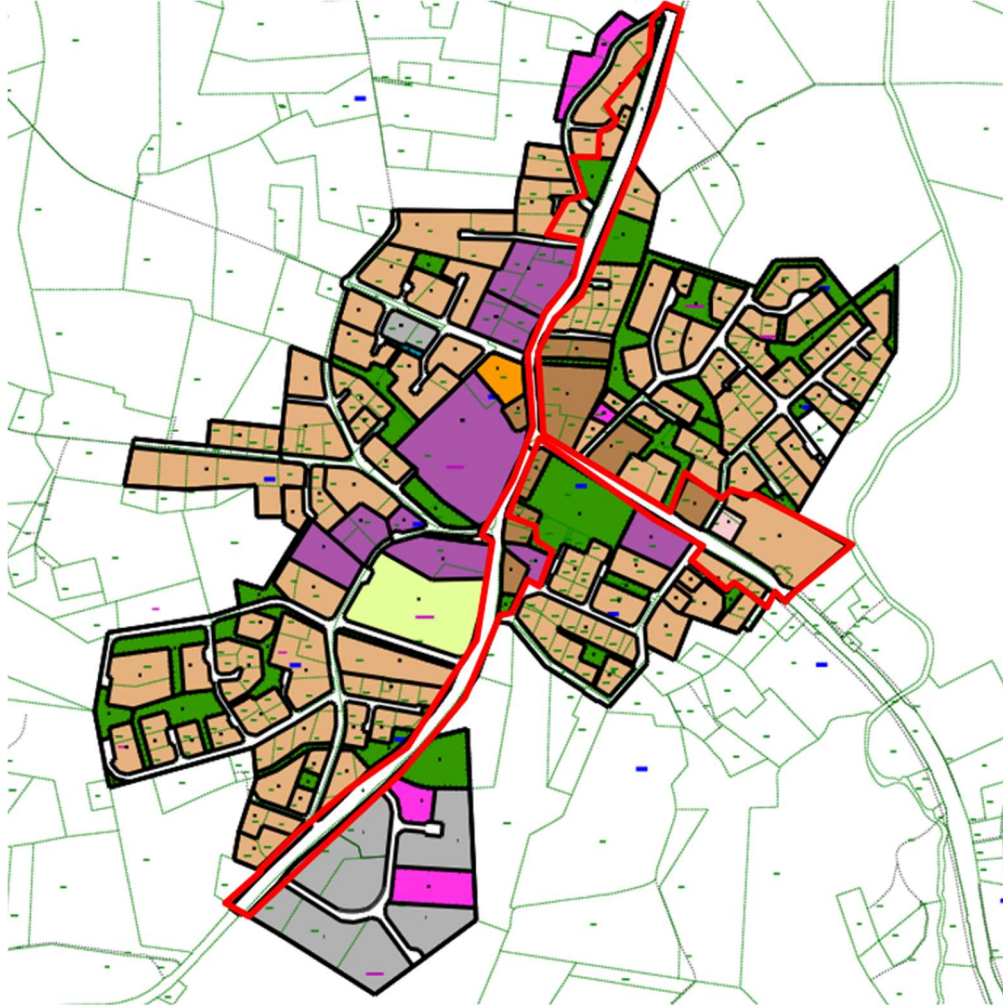
Alueella on voimassa Osayleiskaava (14.3.1988 hyv. Lohtajan keskustan osayleiskaava, maankäyttö). Kaavassa suunnittelualueena oleville tiealueille on osoitettu merkinnät: yleinen tie suoja- ja näkemäalueineen sekä kevyenliikenteen reitti, asuinpientalojen alue (AP), keskustatoimintojen alue (C), maatilojen talouskeskusten alue (AM), tieliikenteen alue (LM), lähivirkistysalue (VL), virkistysalue (V) sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue (M).



Asemakaavatyön likimääräinen sijainti on rajattu yleiskaavaotteeseen punaisella.

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa 21.6.2004 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualue on puistoaluetta (VP), lähivirkistysaluetta (VL), erillispientalojen korttelialuetta (AO), maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK), huoltoaseman korttelialuetta (LH) ja katualuetta. Asemakaavassa tiealueet ovat yleistä tietä vierialueineen (LYT) ja yleisen tien aluetta (LT). Kaavaluonnoksen korttelissa 28 on mukana pieni maa-alue asemakaavatonta-aluetta, joka on otettu suunnittelualueeseen mukaan valmisteluvaiheessa.



Ote ajantasa-asetakaavasta, jonka taustalla näkyy kiinteistörajat. Suunnittelualueen likimääräinen raja on punaisella.

POHJAKARTTA

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Maankäyttöiimi puolsi kaavamuutosta kokouksessaan 12.2.2025.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 14.4.2025 § 170 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen ja että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

4.2 Keskeiset osalliset

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Keski-Pohjanmaan liitto

K.H. Renlundin museo

Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueen pelastuslaitos

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto

Kokkolan Energia Oy

Kokkolan Energiaverkot Oy

Liikelaitos Kokkolan Vesi

Viria Link Oy

Anvia Telecom Oy (Elisa Oyj)

Korpelan voima

Kannuksen vesiosuuskunta

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Kokkolan kaupungin eri hallintokunnat

Lähiympäristön kiinteistön- ja vuokraoikeudenomistajat, yritykset, yhdistykset, toimijat ja asukkaat.

Ne rekisteröidyt paikalliset tai alueelliset yhteisöt, joiden toimialaan asemakaavatyö kuuluu.

4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

Vaihe mennyt	Tulevat vaiheet
--------------	-----------------

	<i>Pvm</i>	<i>Kokous / vaihe</i>	<i>§ ja kuvaus</i>
	14.4.2025	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti 14.4.2025 § 170: 1 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen 2 että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus
	22.4.2025	Vireilletulosta ilmoittaminen	Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.
	TULEVAT:		
		Kaupunkirakennelautakunta	Kaupunkirakennelautakunta päättää tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaava- ja asemakaavamuutosluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
		Valmisteluvaiheen kuuleminen	Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten neljän viikon ajaksi ilmoittamalla asiasta Kokkola -lehdessä ja kaupungin Internet -sivuilla. Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta lähetetään ilmoitus lähinaapureille. Kaavaluonnoksesta voi antaa mielipiteitä ilmoituksessa mainitulla tavalla.
		Kaupunkirakennelautakunta	Tulleet lausunnot ja mielipiteet. Päätös hyväksyä asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtäville asetettavaksi ja lähettää sen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.
		Kaavaehdotus nähtävillä	Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi kaupungin Info -pisteeseen ja kaupungin Internet -sivuille. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on tilaisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta kaupunginhallitukselle. Ehdotusvaiheen nähtävillä olosta ilmoitetaan Kokkola -lehdessä sekä kaupungin Internet -sivuilla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään kirjallinen ilmoitus sellaiselle asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan omistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle, jonka kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa.

		Kaupunginhallitus	<p>Kaupunginhallitus käsittelee nähtävilläoloaikana saapuneet lausunnot ja muistutukset. AKL 65 § mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.</p> <p>Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus.</p> <p>AKL 67 § mukaan kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Jos kirjelmässä, jossa pyyntö on esitetty, on useita allekirjoittajia, voidaan tieto kaavan hyväksymisestä lähettää vain ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille.</p> <p>Vahvistunut asemakaava lähetetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 95 §:ssä mainituille tahoille.</p>
--	--	--------------------------	---

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset

Asemakaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.

5.2 Kaavaluonnoksen muutokset suunnittelualueella

Asemakaavatyön päätavoite on muuttaa vanha tiealueiden asemakaavassa rajattu alue katualueeksi. Suunnittelualueeseen on otettu mukaan myös yksityisten omistamia kiinteistöjä. Kiinteistö tai osa kiinteistöstä on otettu mukaan suunnittelualueeseen, mikäli kiinteistötietojen mukaisen rajauksen ja vanhan kaavan mukaisen tiealueen sijainnissa on ollut eroavaisuuksia. Kokkolan kaupungin tavoitteena on ollut rajata pois katualueesta sellaiset, joita ei ole tarve lunastaa Kokkolan kaupungin katualueeksi. Lisäksi kaavatyössä on mukana sellaisia kiinteistöjä, joiden muutunut käyttötarkoitus on tarpeen päivittää nykytilanteen mukaiseksi.

Yhteenveto kiinteistöistä, joiden tilateessa kaavaluonnoksessa tapahtuu muutosta, on kaavaselostuksen liitteessä 1 (sivulla 25)

5.3 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen

Täydentyä seuraavassa suunnitteluvaiheessa.

5.4 Kaavan rakenne

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 345. kaupunginosan osat kortteleista 1, 18, 27, 28, 31 ja 45 sekä katualuetta, suojaviheraluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

5.4.1 Mitoitus

Asemakaavatyön kokonaispinta-ala on n. 12,5 ha. Rakennusoikeudet kiinteistöillä pysyvät pääasiassa samoina, kuin aikaisemmin.

5.5 Aluevaraukset

5.5.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Maatilojen talouskeskusten korttelialue (MT)

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK)

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

5.4.2 Muut alueet

Katualuetta

Suojaviheraluetta (EV)

Maa- ja metsätalousaluetta (M).

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämiselvällisyydestä määrävä AKL 9 § on tullut uudessa muodossaan voimaan 1.4.2015. Lain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioimaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävää suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Tämän kaavatöön osalta mahdollisesti olennaisiksi vaikutuksiksi on arvioitu seuraavat:

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön (MRA 1 § (1)).

Arvio: Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, sillä tiealueen muuttuminen katualueeksi ei muuta liikenneväylän toiminnallista tilannetta nykyisestä.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen (MRA 1 § (4)).

Arvio: Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen. Suunnittelualueen tieosuuden omistus muuttuu Kokkolan kaupungille, näin väylän ja katuverkon kehittäminen on asemakaavan vahvistuttua mahdollista kaupungin omien kehittämisperiaatteiden pohjalta.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (MRA 1 § (5)).

Arvio: Asemakaavalla on hyvin vähäisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan. Lähinnä vaikutukset rajautuvat tiealueiden tieopasteiden ja -kylttien vaihtumiseen katualueilla käytettäviin katukyltteihin.

Asemakaavalla ei arvioida olevan vaikutuksia maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja –määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

8 NIMISTÖ

Asemakaavassa ei muodostu uutta nimistöä.

9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava toteutuu sen saatua lainvoiman, joka on tavoitteena vuoden 2026 aikana.

KOKKOLASSA 10.12.2025

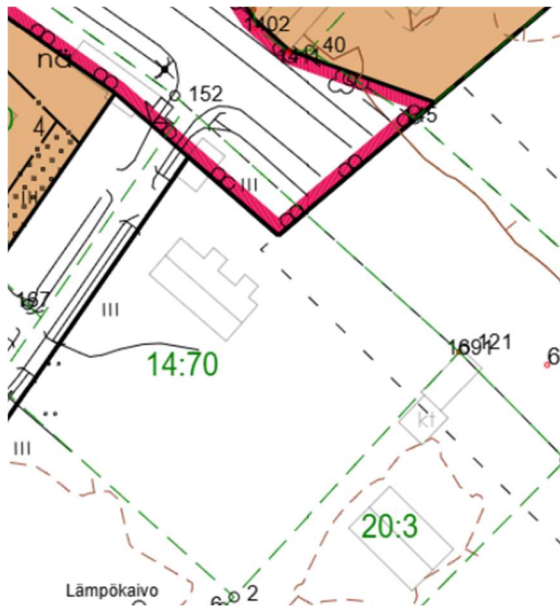
Päivi Cainberg
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

Liite 1. Kaavaluonnoksen muutokset suunnittelualueen kiinteistöillä

Kuvaotteet ovat nykytilanteesta ajantasakaavassa, jonka taustalla on kantakartta. Oikeanpuoleinen kuvaote on kaavaluonnoksesta samassa kohdassa kiinteistöä.

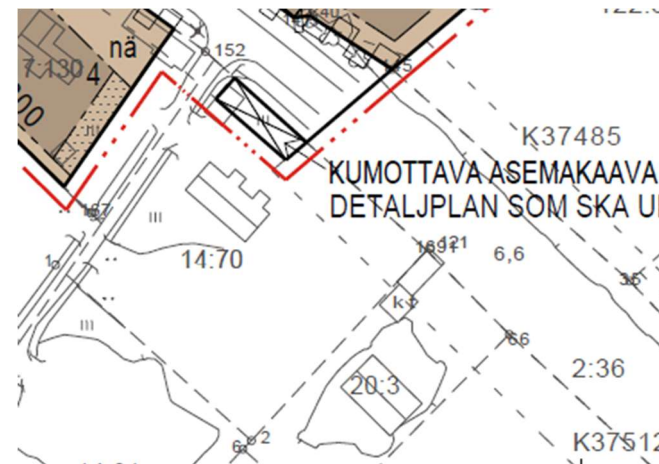
Kiinteistö: 272-432-14-70

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Lohtajantie) sijainti osittain kiinteistön alueella.

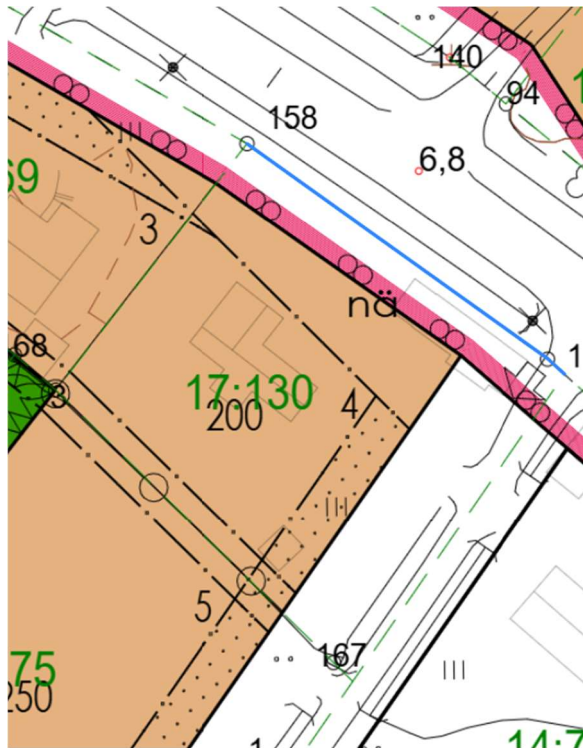
Kaavaluonnos



Kaavaluonnoksessa tiealue poistetaan kiinteistön alueelta. Tämä näkyy kaavassa kumottava asemakaava merkinnällä.

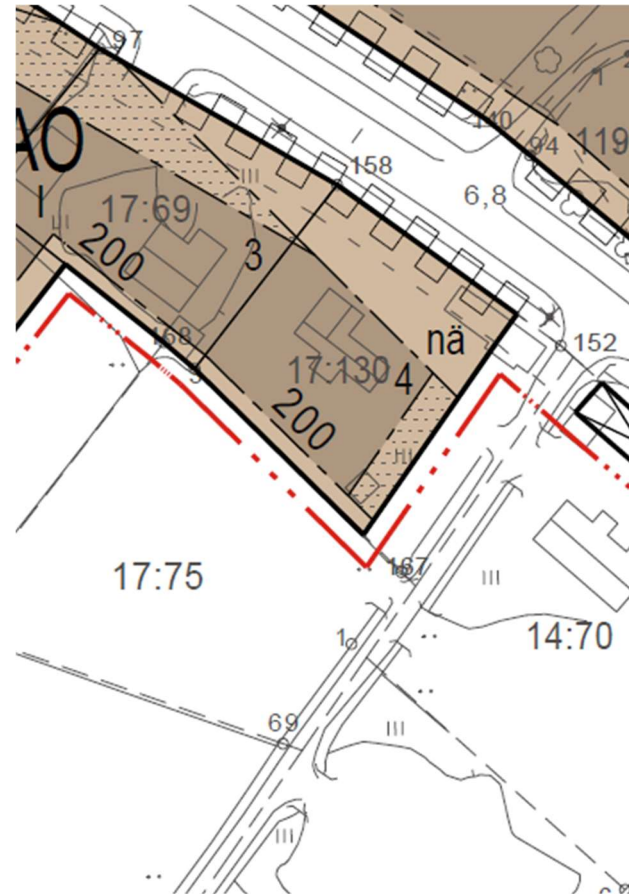
Kiinteistö: 272-432-17-130

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Lohtajantie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna.

Kaavaluonnos

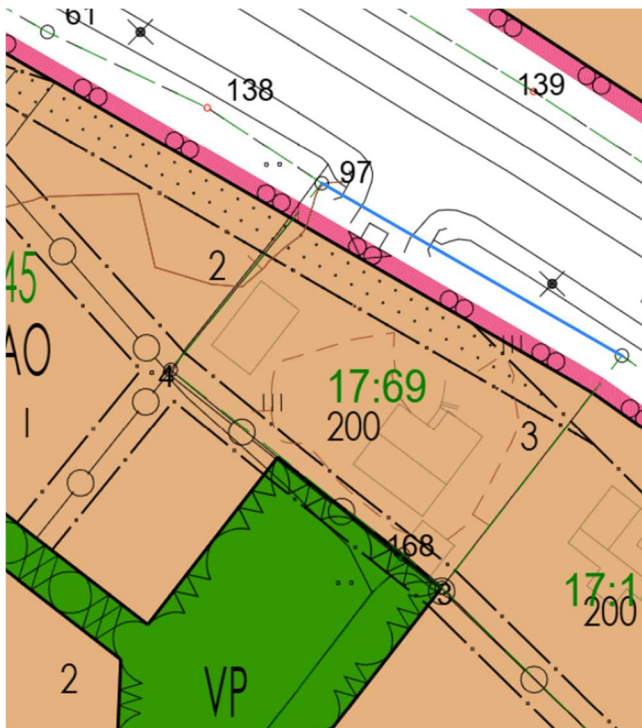


Kaavaluonnoksessa katualueen kortteliraja kulkee kiinteistörajaa pitkin.

- AO korttelialueen rajaus ulottuu kiinteistörajaan saakka Lohtajantien puoleisella sivulla.
- Rakennusala näkyy kaavaluonnoksessa selkeämmin tummemmalla ruskealla värillä.
- Kiinteistön kohdalla on liittymäkielto Lohtajantielle.

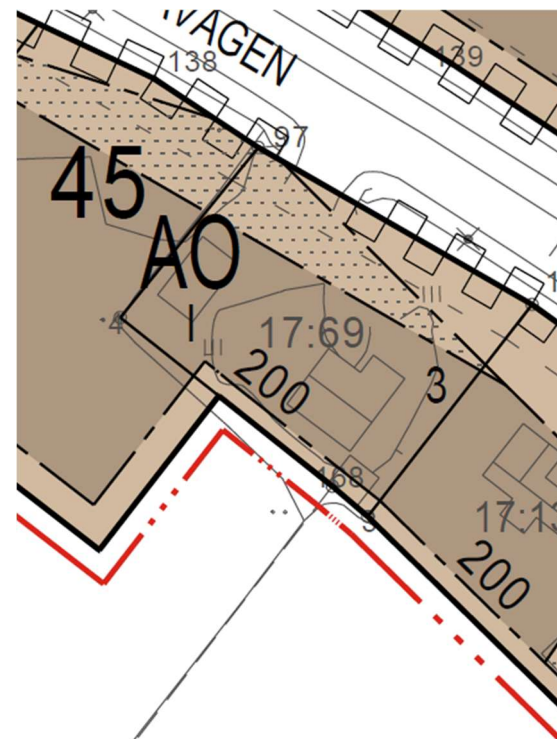
Kiinteistö: 272-432-17-69

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Lohtajantie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna.

Kaavaluonnos

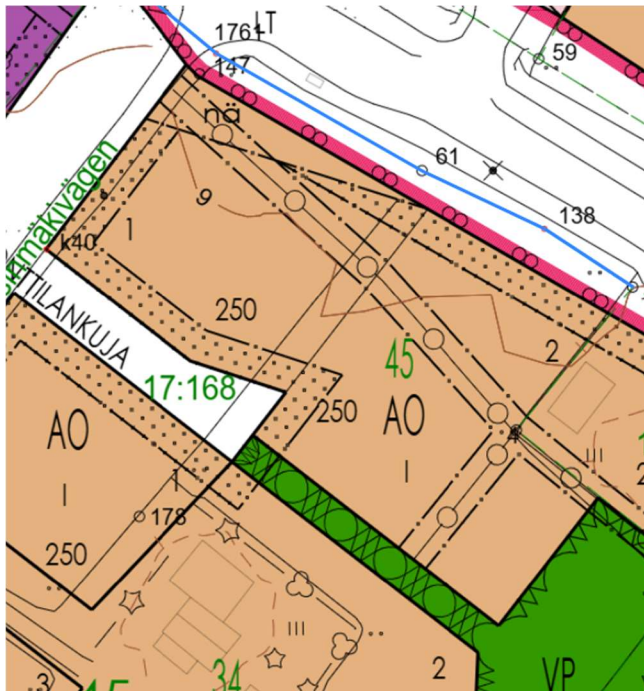


Kaavaluonnoksessa katualueen kortteliraja kulkee kiinteistörajaa pitkin.

- AO korttelialueen raja us ulottuu kiinteistörajaan saakka Lohtajantien puoleisella sivulla.
- Rakennusala näkyy kaavaluonnoksessa selkeämmin tummemmalla ruskealla värillä.
- Ajoliittymä kiinteistölle säilyy nykyisessä kohdassa Lohtajantieltä
- Maanalaisia johtorasitteita ei enää esitetä asemakaavakartalla.

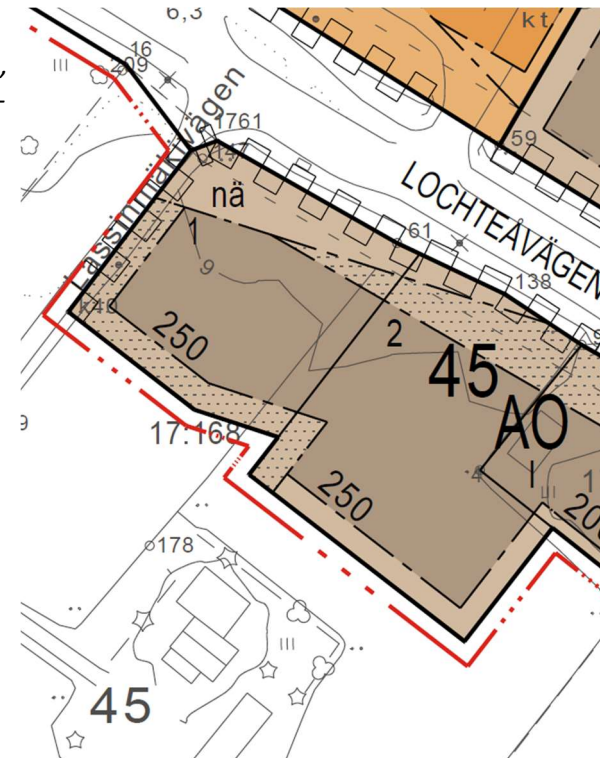
Kiinteistö: 272-432-17-168

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Lohtajantie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna.

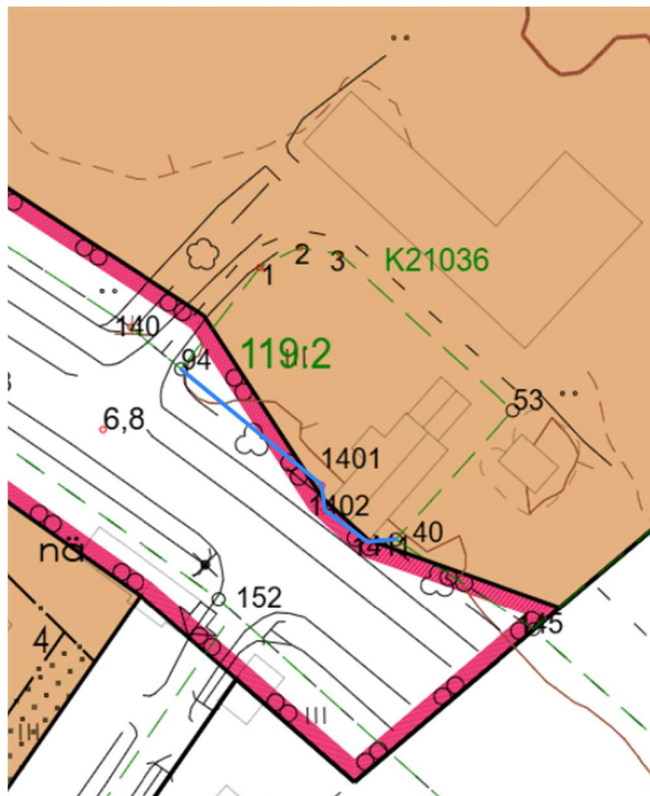
Kaavaluonnos



Kaavaluonnoksessa katualueen kortteliraja kulkee kiinteistörajaa pitkin.
- AO korttelialueen raja us ulottuu kiinteistörajaan saakka Lohtajantien puoleisella sivulla.
- Rakennusala näkyy kaavaluonnoksessa selkeämmin tummemmalla ruskealla värillä.
- Maanalaisia johtorasitteita ei enää esitetä asemakaavakartalla.
- Kuvassa liittymäkielto näkyy Lohtajantien suunnasta ja Lassinmäentieltä.

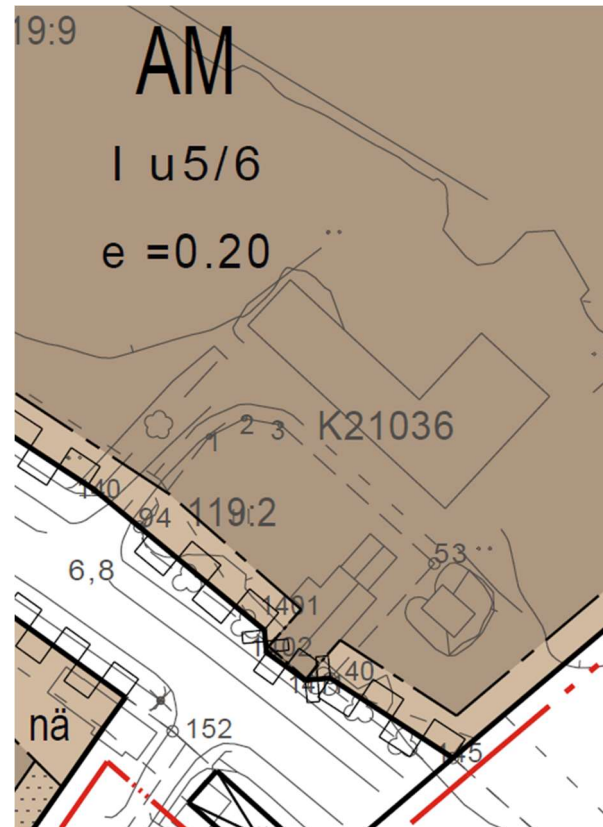
Kiinteistö: 272-432-119-2

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Lohtajantie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna.

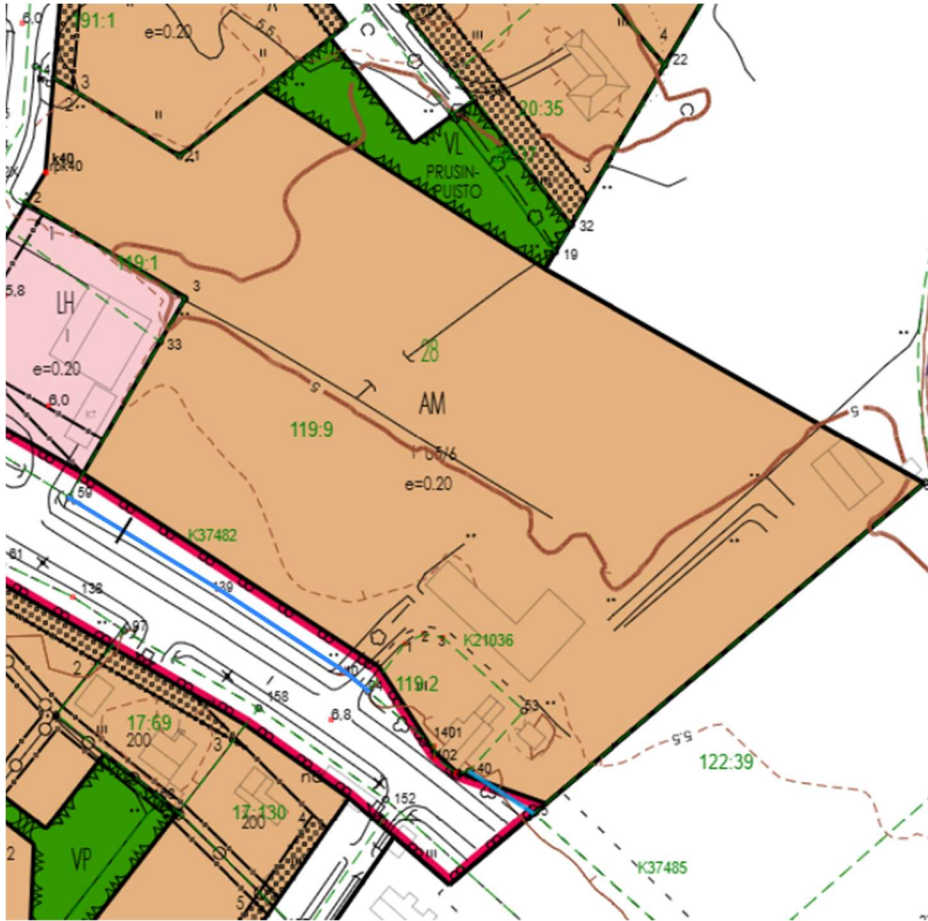
Kaavaluonnos



*Kaavaluonnoksessa katualueen kortteliraja kulkee kiinteistörajaa pitkin.
- AM korttelialueen rajaus ulottuu kiinteistörajaan saakka Lohtajantien puoleisella sivulla.
- Rakennusala näkyy kaavaluonnoksessa selkeämmin tummemmalla ruskealla värillä.
- Kiinteistön liittymä merkitty kaavaluonnokseen nykyisen ajoliittymän kohdalle.*

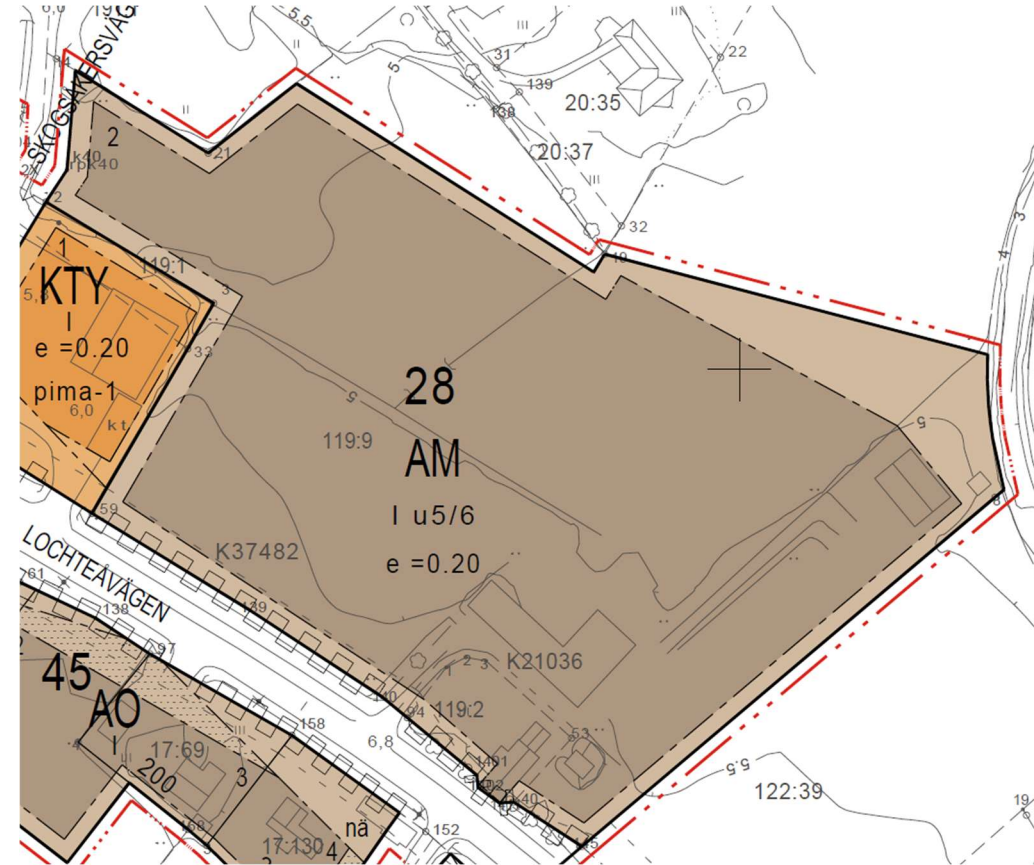
Kiinteistö: 272-432-119-9

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Lohtajantie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna.

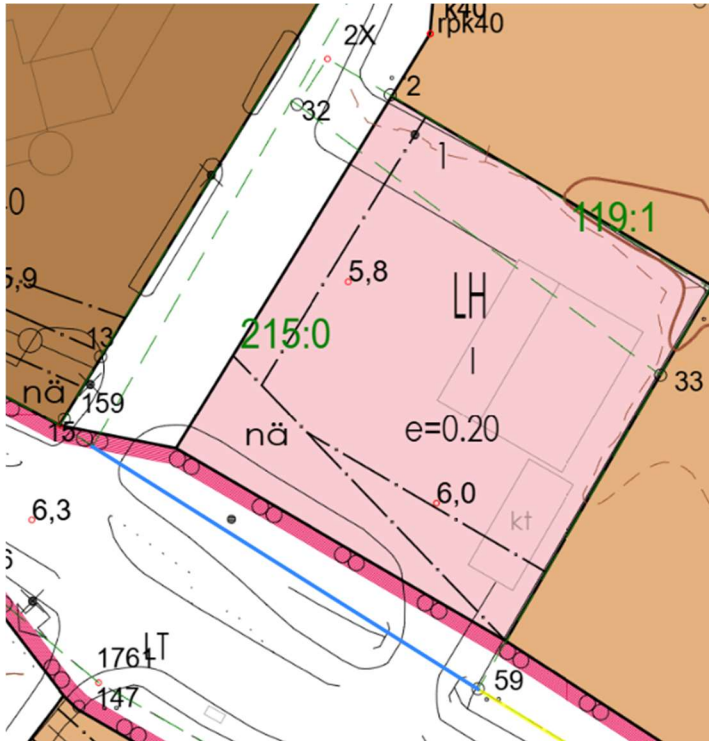
Kaavaluonnos



- Kaavaluonnoksessa katualueen kortteliraja kulkee kiinteistörajaa pitkin.
- AM korttelialueen raja us ulottuu kiinteistörajaan saakka Lohtajantien puoleisella sivulla.
 - Rakennusala on esitetty kaavaluonnoksessa tummemmalla ruskealla värillä.
 - Kiinteistön liittymä merkitty kaavaluonnokseen nykyisen ajoliittymän kohdalle.
 - Kaava-alueeseen on otettu mukaan kiinteistön itäosassa oleva asuinrakennus.

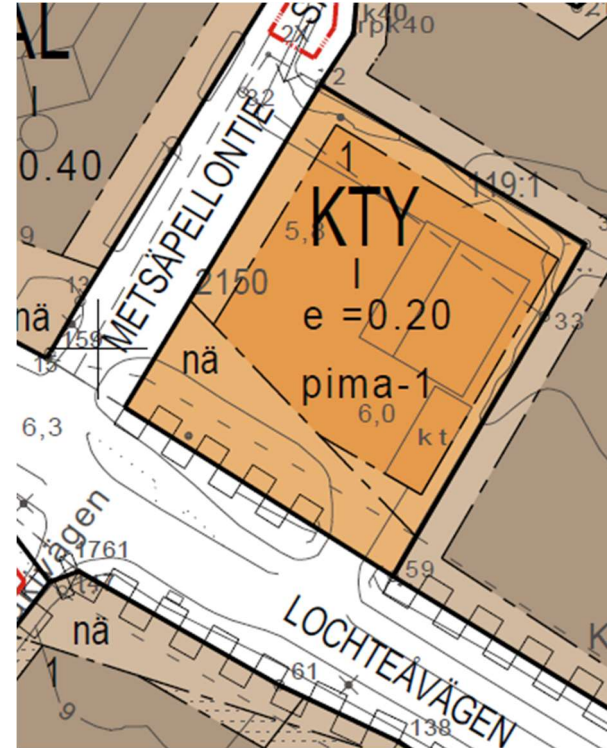
Kiinteistöt: 272-432-215-0 ja 272-432-119-1

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Lohtajantie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna. Ajantasakaavassa kiinteistön käyttötarkoitus on huoltoaseman korttelialue (LH).

Kaavaluonnos

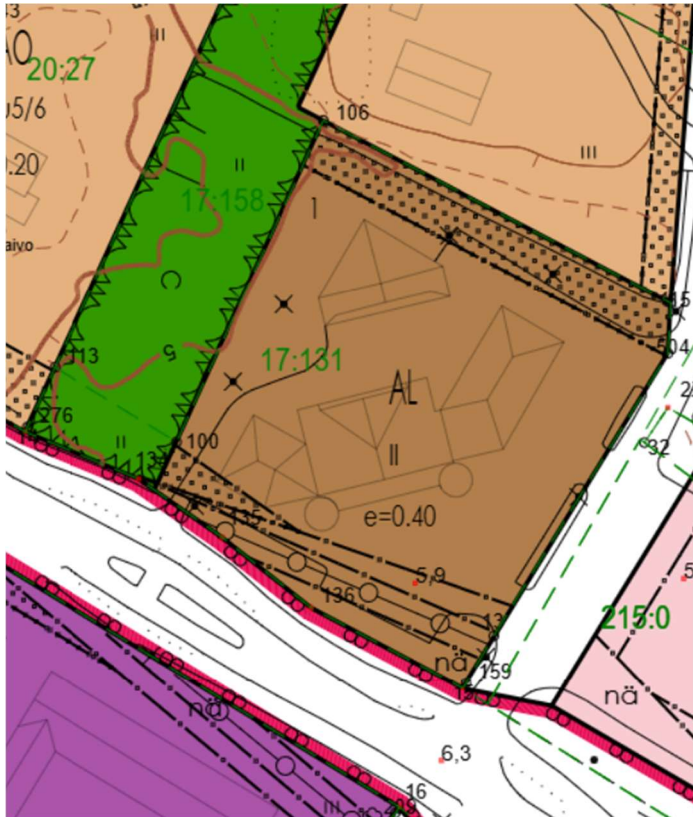


Kaavaluonnoksessa katualueen kortteliraja kulkee kiinteistörajaa pitkin Lohtajantien puoleisella sivulla.

- Korttelin käyttötarkoitus muuttuu toimitilojen korttelialueeksi (KTY).
- KTY-korttelialueen rajaus ulottuu kiinteistörajaan saakka Lohtajantien puoleisella sivulla.
- Rakennusala näkyy kaavaluonnoksessa tummemmalla värillä korttelialueella.
- Kiinteistön liittymä merkitty kaavaluonnokseen nykyisen ajoliittymän kohdalle.
- Koska alueella on aikaisemmin toiminut huoltoasema, on kaavaluonnoksessa lisätty korttelialueelle kaavamerkintä pima-1.

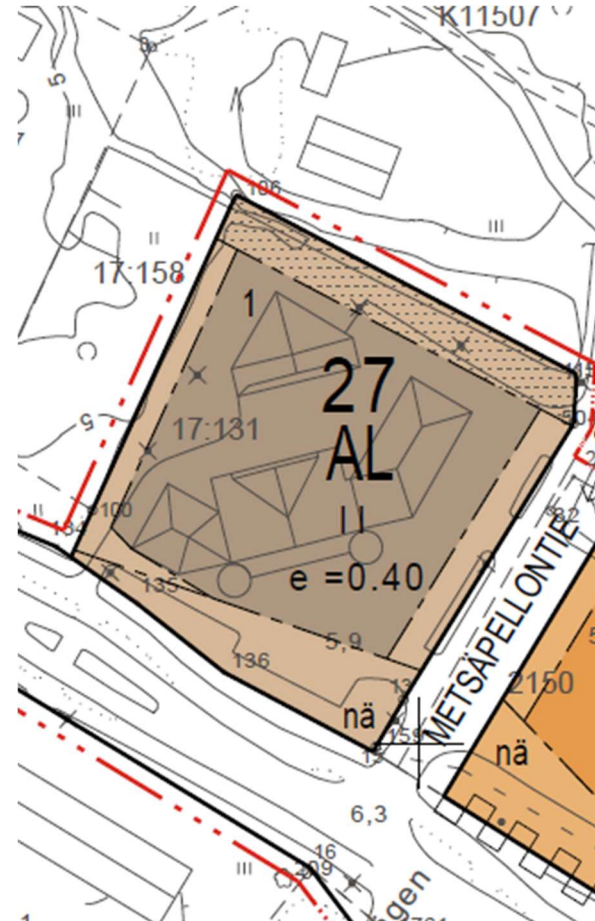
Kiinteistö: 272-432-17-131

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakavasta.

Kaavaluonnos



Kaavaluonnoksessa katualueen kortteliraja kulkee kiinteistörajaa pitkin.

- Rakennusala näkyy kaavaluonnoksessa selkeämmin tummemmalla ruskealla värillä.
- Maanalaisia johtorasitteita ei enää esitetä asemakaavakartalla.

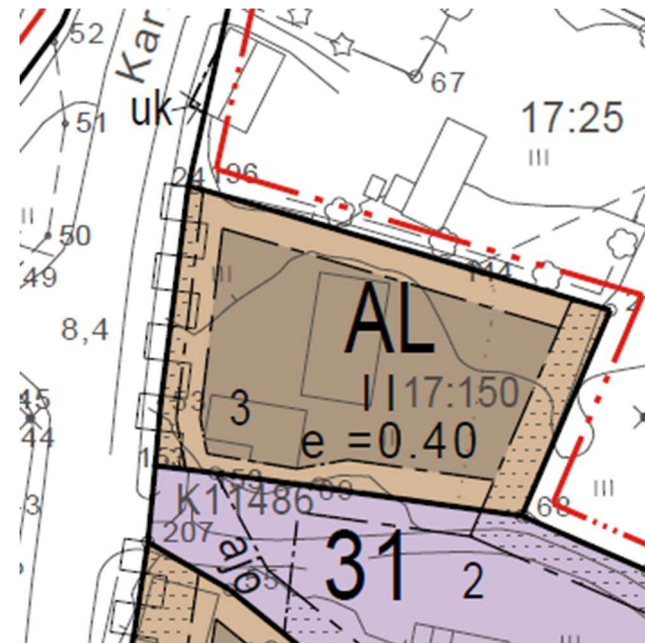
Kiinteistö: 272-432-17-150

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Karhintie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna.

Kaavaluonnos

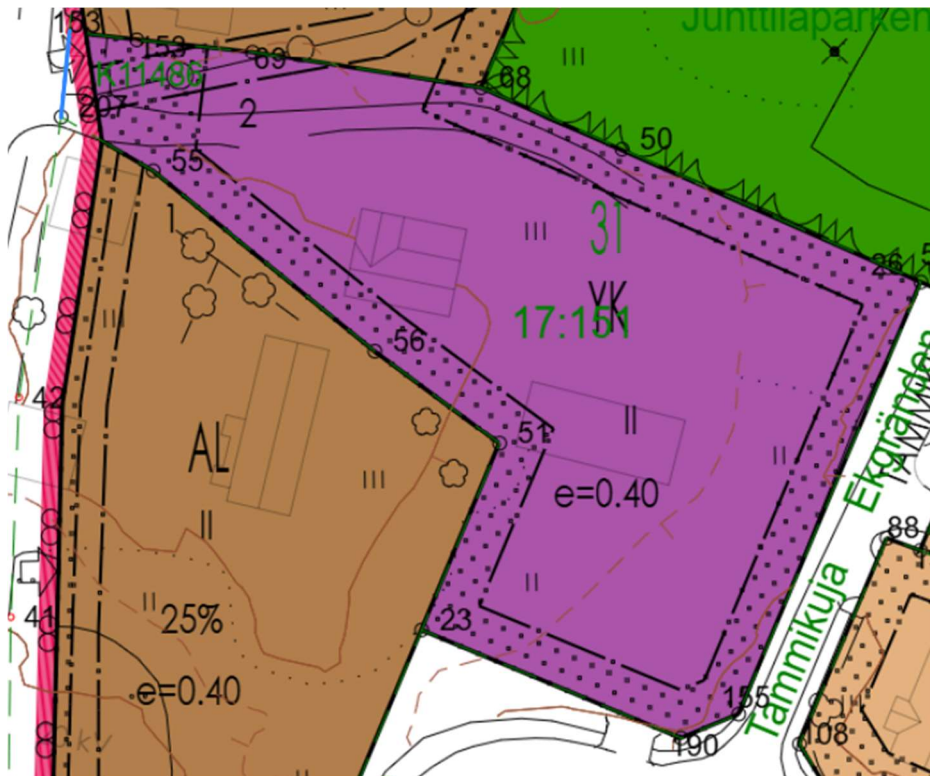


Kaavaluonnoksessa katualueen kortteliraja kulkee kiinteistörajaa pitkin.

- Rakennusala näkyy kaavaluonnoksessa tummemmalla ruskealla värillä.
- Kulku kiinteistölle tulee kiinteistön 272-432-17-151 alueella olevan ajorasiteen kautta.
- Maanalaisia johtorasitteita ei enää esitetä asemakaavakartalla.

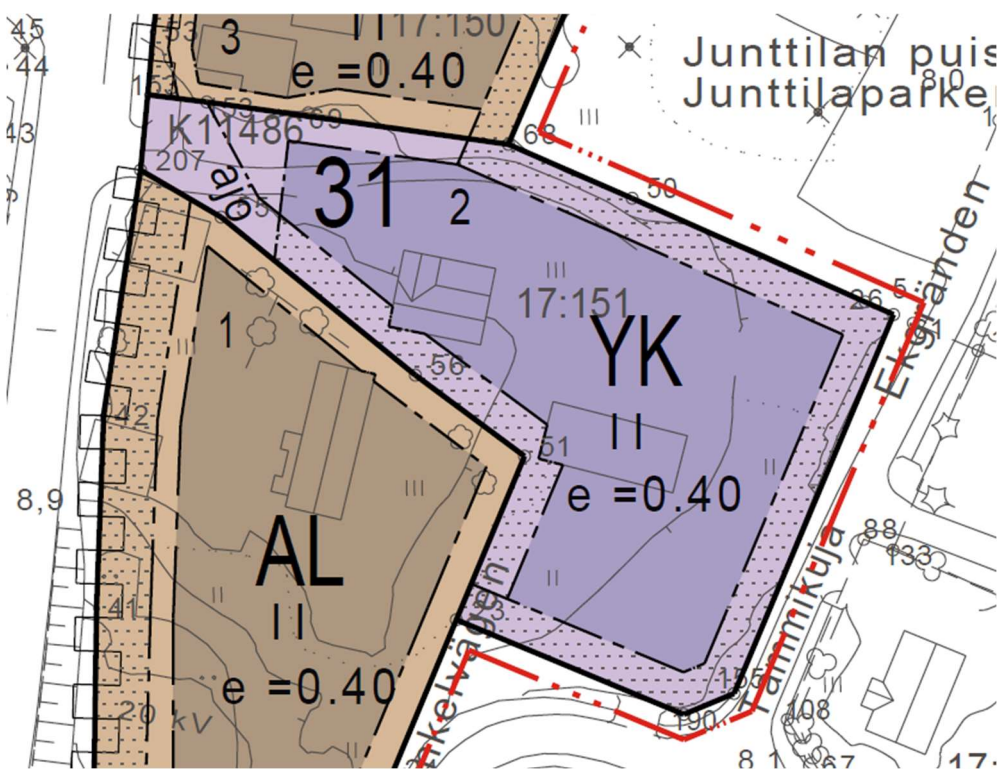
Kiinteistö: 272-432-17-151

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Karhintie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna.

Kaavaluonnos

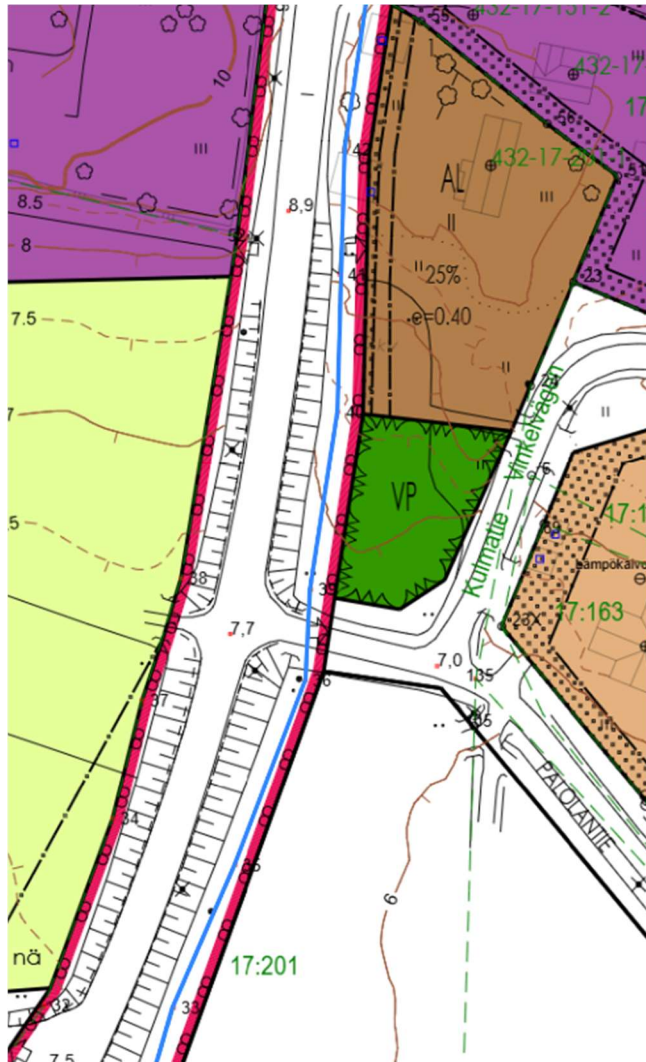


Kaavaluonnoksessa katualueen kortteliraja kulkee kiinteistörajaa pitkin.

- Rakennusala näkyy kaavaluonnoksessa tummemmalla värillä.
- Rakennusalan rajaus on tehty rakennusten sijaintia vastaaviksi.
- Ajorasitteen paikka on lisätty kiinteistölle.
- Maanalaisia johtorasitteita ei enää esitetä asemakaavakartalla.

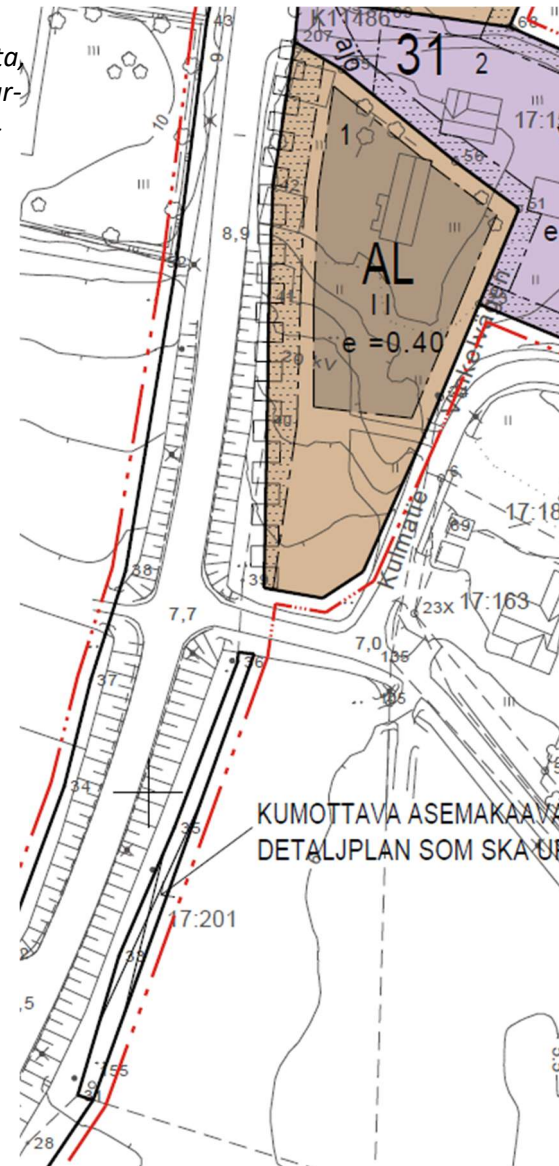
Kiinteistö: 272-432-17-201

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Karhintie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna.

Kaavaluonnos

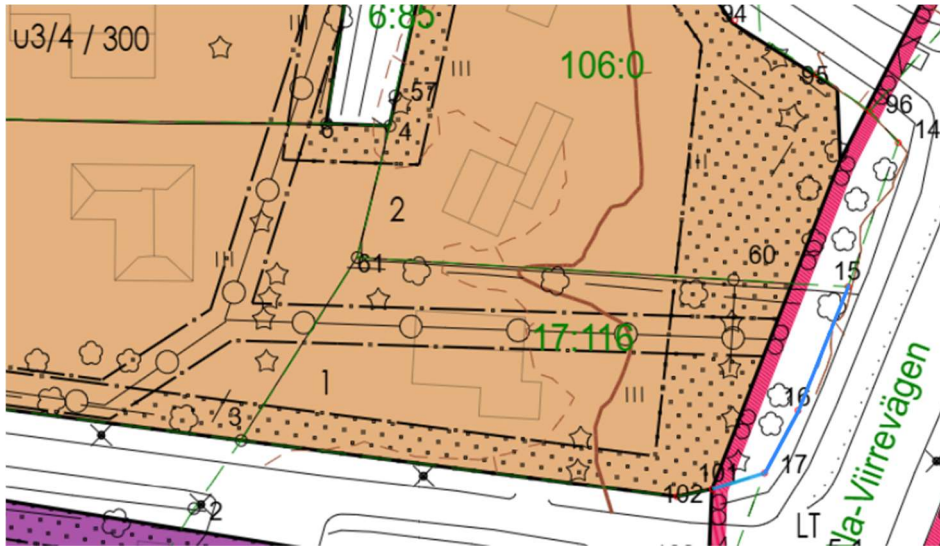


Kaavaluonnoksessa katualueen kortteliraja kulkee kiinteistörajaa pitkin.

- Alueen eteläosassa oleva vanhan kaavan mukainen tiealue, joka ulottui kiinteistön puolelle poistuu. Tämä näkyy kaavassa kumottava asemakaava merkinnällä.
- VP -kortteli poistuu ja muuttuu osaksi AL -korttelia.
- AL korttelialueen rajaus laajenee ja ulottuu Karhintien puoleisella alueella kiinteistörajaan saakka.
- Rakennusala on määritelty kaavaluonnoksessa selkeämmin ja näkyy tummemmalla ruskealla värillä.
- Kaavamerkintä 25% on poistettu ja rakentamisen tehokkuuden määrittelee $e=0.40$ merkintä.

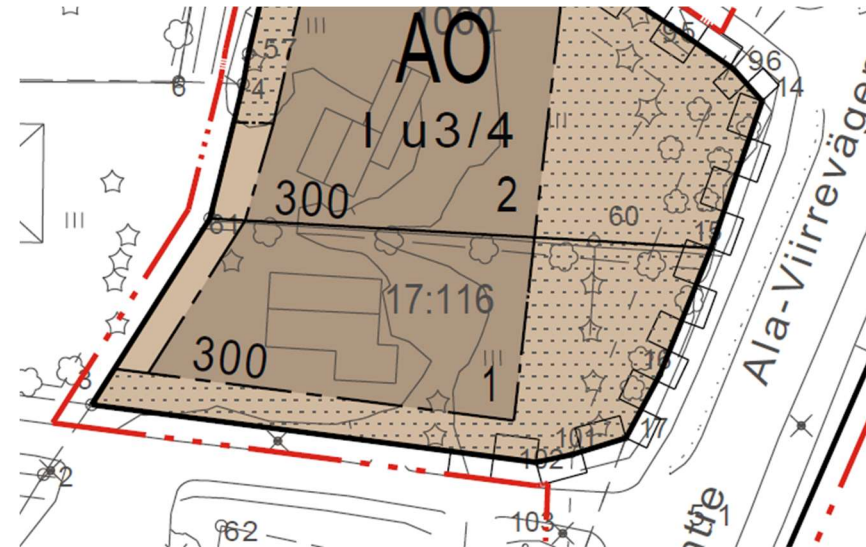
Kiinteistö: 272-432-17-116

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Alaviirteentie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna.

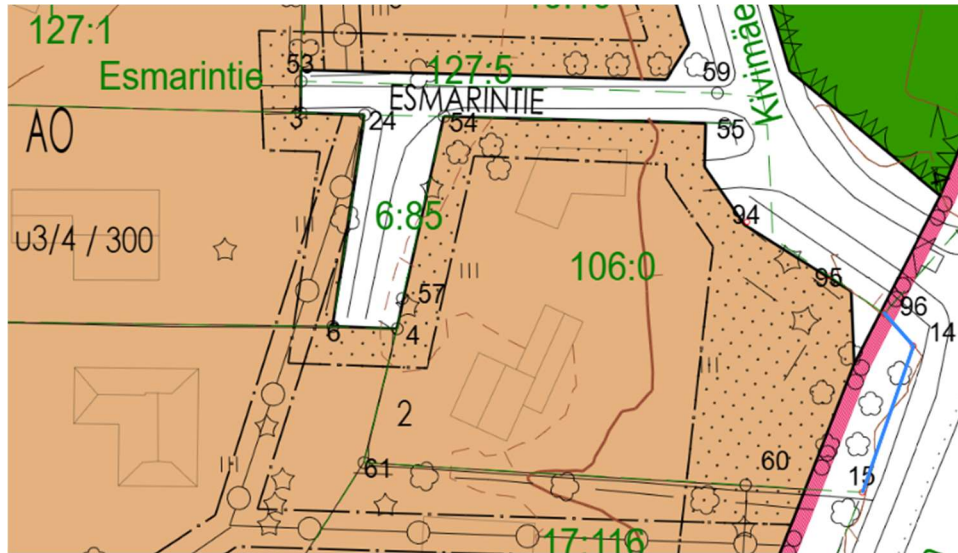
Kaavaluonnos



- Kaavaluonnoksessa katualueen kortteliraja kulkee kiinteistörajaa pitkin.
- AO -korttelialue ulottuu kiinteistörajaan saakka.
 - Rakennusala näkyy kaavaluonnoksessa tummammalla ruskealla värillä.
 - Liittymäkielto merkitty kiinteistölle Alaviirteentien puoleiselta kadulta.
 - Maanalaisia johtorasitteita ei enää esitetä asemakaavakartalla.

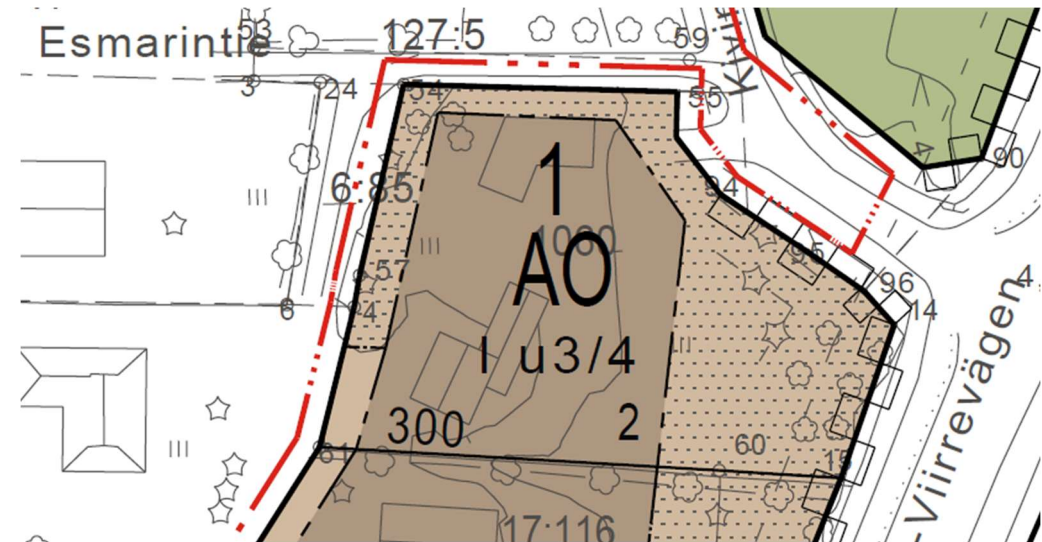
Kiinteistö: 272-432-106-0

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Alaviirteentie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna.

Kaavaluonnos



Kaavaluonnoksessa katualueen kortteliraja kulkee kiinteistörajaa pitkin.

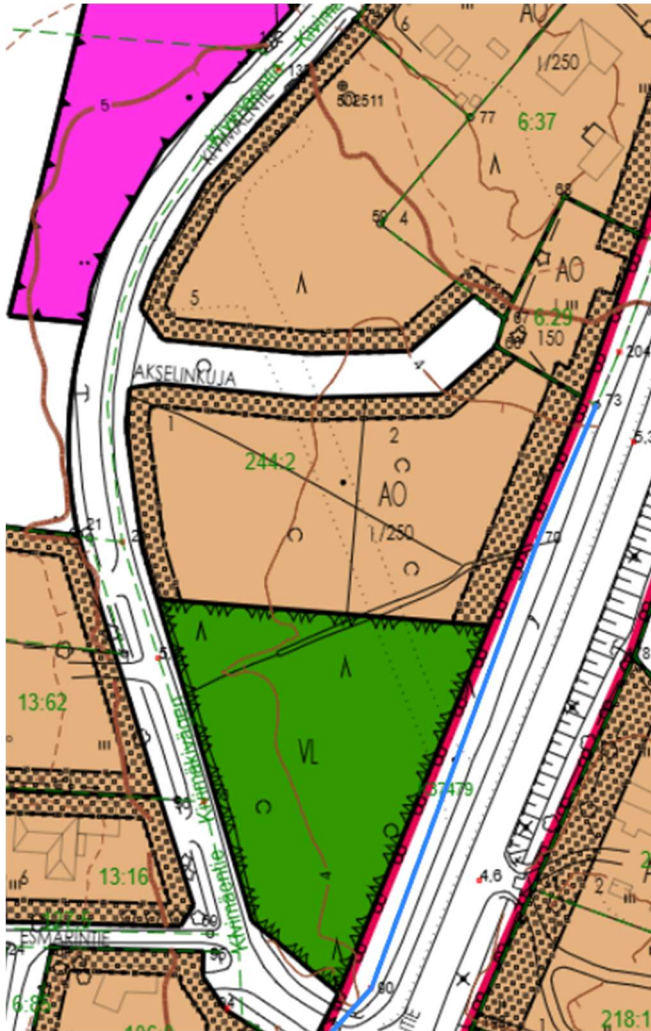
- AO -korttelialue ulottuu kiinteistörajaan saakka.

- Rakennusala on päivitetty nykytilanteen mukaiseksi ja näkyy kaavaluonnoksessa tummemmalla ruskealla värillä.

- Liittymäkielto merkitty kiinteistölle Alaviirteentien puoleiselta kadulta.

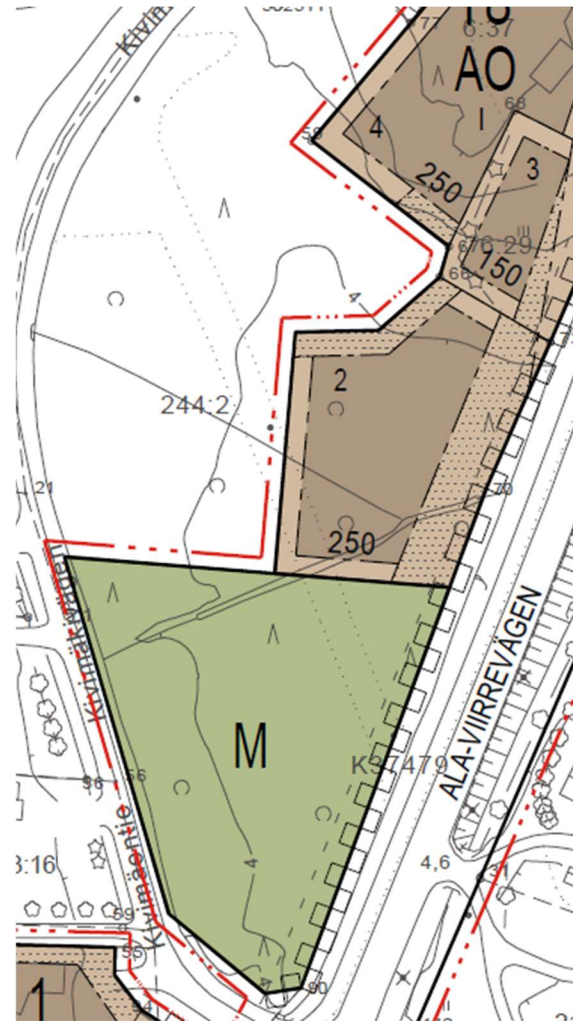
Kiinteistö: 272-432-244-2

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Alaviirteentie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna.

Kaavaluonnos

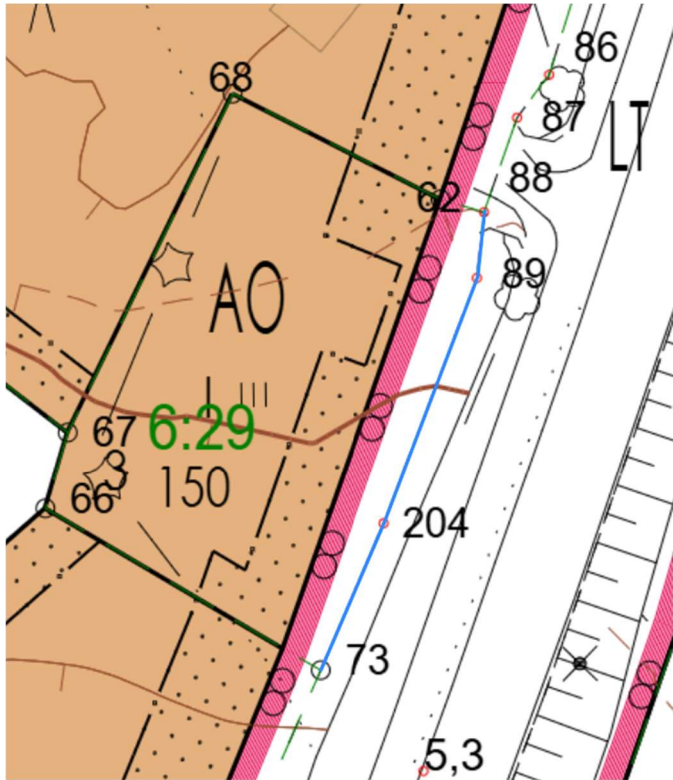


Kaavaluonnoksessa katualueen kortteliraja kulkee kiinteistörajaa pitkin.

- VL -kortteli poistuu ja muuttuu maa- ja metsätalousalueeksi (M).
- AO korttelialueen rajaus ulottuu Alaviirteentien puoleisella alueella kiinteistörajaan saakka.
- Rakennusala on määritelty kaavaluonnoksessa selkeämmin ja näkyy tummemmalla ruskealla värillä.
- Liittymäkiellon alue näkyy Alaviirteentien reunassa.

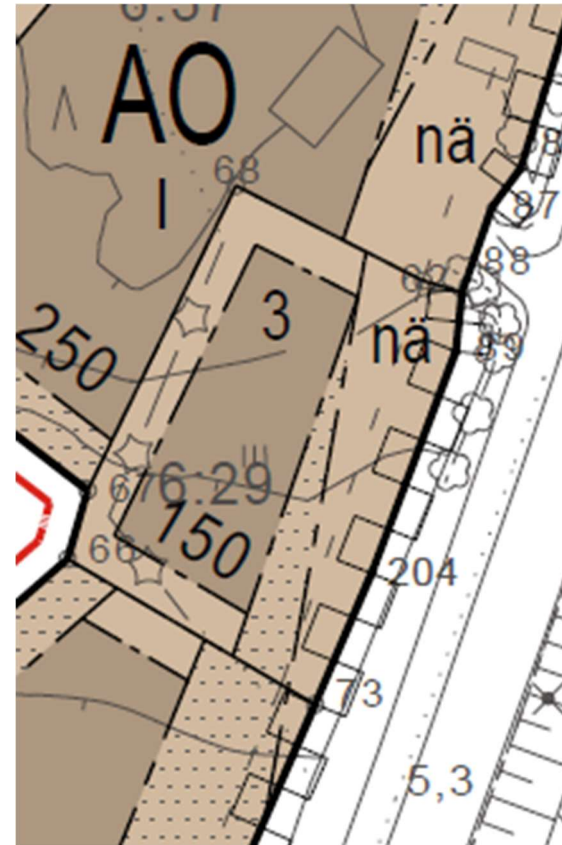
Kiinteistö: 272-432-6-29

Nykytilanne



*Kuvaote ajantasakaa-
vasta, jossa näkyy tie-
alueen (Alaviirteentie)
puoleinen kiinteistö-
raja vaaleansinisellä
lihavoituna.*

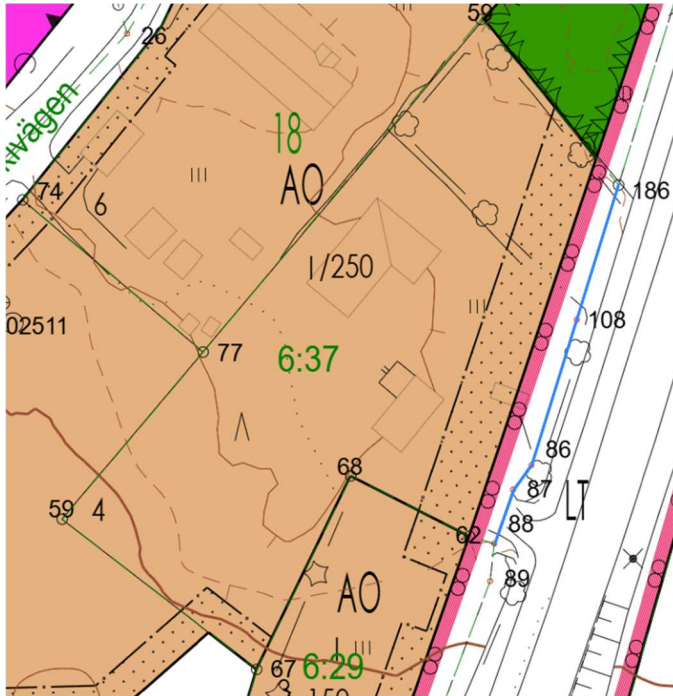
Kaavaluonnos



*Kaavaluonnoksessa katualue-
en kortteliraja kulkee kiin-
teistörajaa pitkin.
- AO korttelialue ulottuu kiin-
teistörajaan saakka Alaviir-
teentien puolella.
- Alaviirteentiele menevän
liittymän kohdalle on lisätty
näkemäalue (nä), joka on
kiinteistön itäpuolella.
- Rakennusala on päivitetty
näkemäalueen vuoksi ja ra-
kennusala näkyy kaavaluon-
noksessa tummemmalla rus-
kealla värillä.*

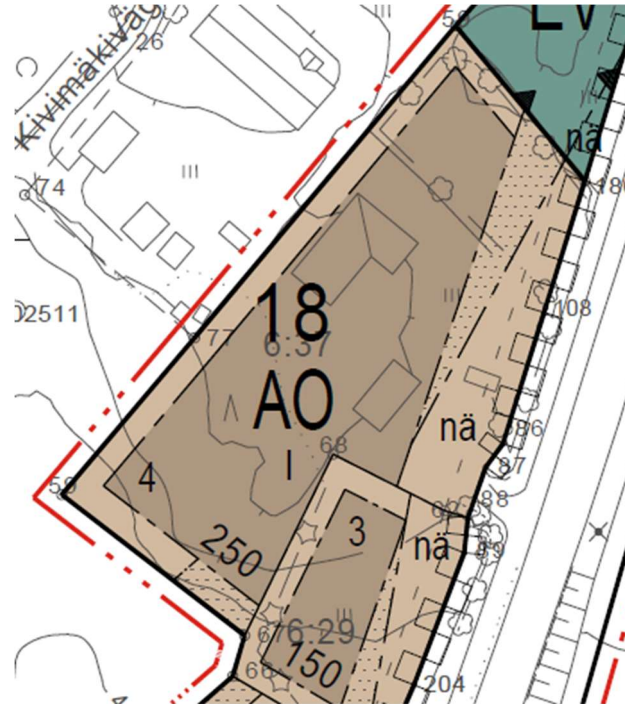
Kiinteistö: 272-432-6-37

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Alaviirteentie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna.

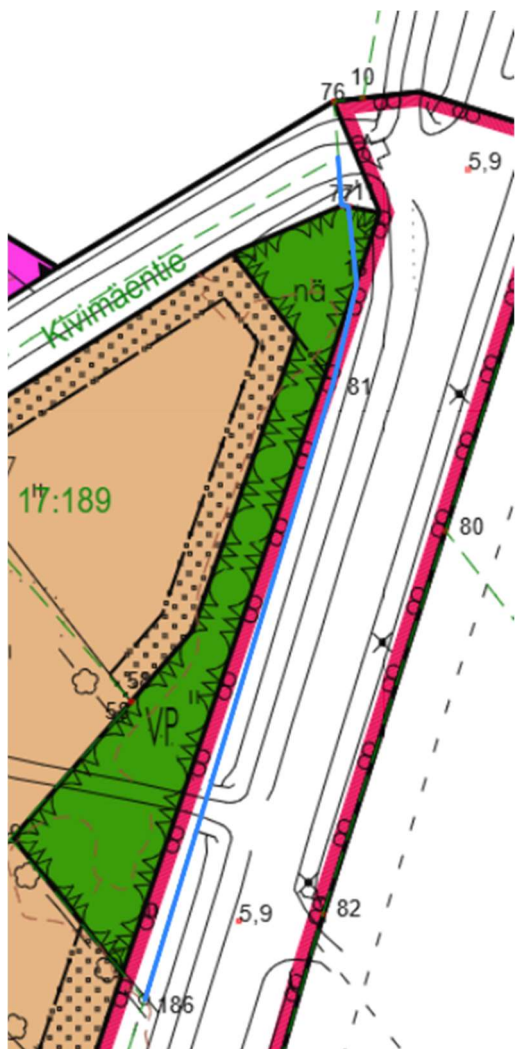
Kaavaluonnos



Kaavaluonnoksessa katualueen kortteliraja kulkee kiinteistörajaa pitkin.
- AO korttelialue ulottuu kiinteistörajaan saakka Alaviirteentien puolella.
- Alaviirteentietä on ajoliittymä kiinteistölle ja liittymän kohdalle on lisätty näkemäalue (nä).
- Rakennusala on päivitetty näkemäalueen vuoksi ja rakennusala näkyy kaavaluonnoksessa tummemmalla ruskealla värillä.

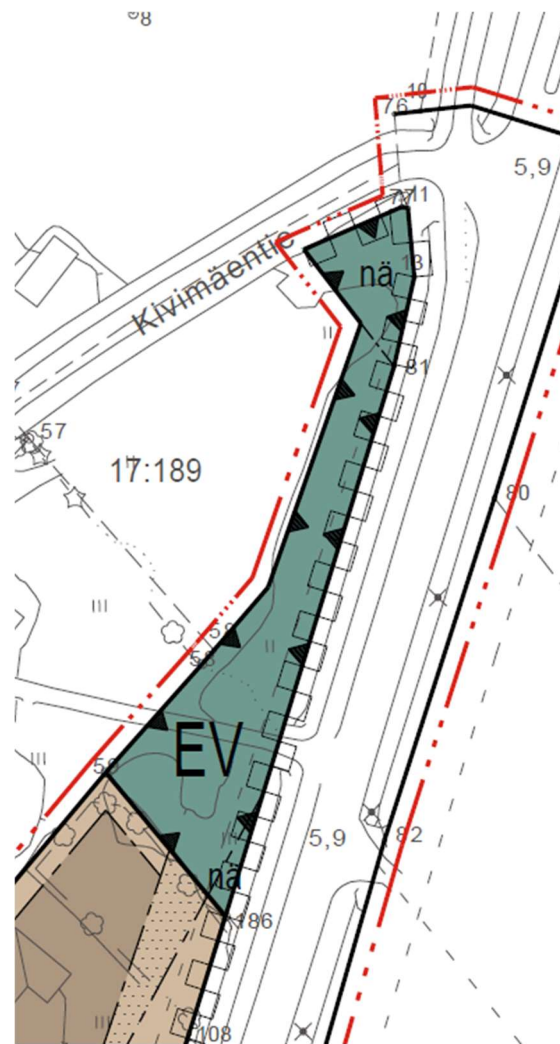
Kiinteistö: 272-432-17-189

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Alaviirteentie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna.

Kaavaluonnos



Kaavaluonnoksessa katualueen kortteliraja kulkee kiinteistörajaa pitkin.
- VP -korttelialue poistuu ja alue muuttuu suojaviheralueeksi (EV).
- Liittymäkiellon merkintä näkyy Alaviirteentien reunassa sekä Kivimäentien kohdalla.