

# Asemakaava ja asemakaavamuutos / Lohtajan Kirkonkylän tiealueet / Kaavaehdotus

Kaupunginhallitus 14.04.2025 § 170

Valmistelijat Kaavasuunnittelija Tanja Hakala ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg.

## ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolassa, Lohtajan Kirkonkylällä ja käsittää tieosuudet Karhintiellä, Alaviirteentiellä ja Lohtajantiellä. Suunnittelualueen tiealue 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.

## ALOITE JA TYÖN TARKOITUS

Aloitteen on tehnyt Kokkolan kaupunki.

Tiealueet siirtyvät valtiolta Kokkolan 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.

## SOPIMUKSET

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

## 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). Alueen läheisyydessä sijaitsee myös valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

## STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Strateginen aluerakenneytleiskaava (oikeusvaikutteinen), hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.3.2022. Suunnittelualueetta on käsitelty kohdassa Palveluverkko, 1.3. Asemakaavatyön alueella on palvelukeskus -merkintä. Lohtajan keskustan yleiskaavan

päivitystarpeesta on merkintä kohdassa Maankäytön ohjaus, 9.2. Suunnittelualan lähellä olevaa maakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta on käsitelty kohdassa Suojelualueet ja rakennettu kulttuuriympäristö, 10.3.

#### YLEISKAAVA

Alueella on voimassa Osayleiskaava (14.3.1988 hyv. Lohtajan keskustan osayleiskaava, maankäyttö). Kaavassa suunnittelualueella oleville tiealueille on osoitettu merkinnät: yleinen tie suoja- ja näkemäalueineen sekä kevyenliikenteen reitti.

#### NYKYINEN ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa 21.6.2004 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa Karhintien alue on yleistä tietä vierialueineen (LYT). Alaviirteentien ja Lohtajantien alueet ovat asemakaavassa yleisen tien aluetta (LT).

#### MAANKÄYTTÖTIIMI

Maankäyttötiimi käsitteli aloitetta kokouksessaan 12.2.2025 ja päätti puoltaa kaavamuutosta.

#### HYVÄKSYMINEEN

Asemakaavamuutos on luonteeltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Liite A Kartat

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 17.12.2025 § 167

Valmistelijat

Kaavasuunnittelija Tanja Hakala ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

#### SUUNNITTELUALUE

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. 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.

#### 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.

#### Strateginen aluerakenneyleiskaava

Strateginen aluerakenneyleiskaava (oikeusvaikutteinen), hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.3.2022. Suunnittelualuetta on käsitelty kohdassa Palveluverkko, 1.3, jossa asemakaavatyön alueella on palvelukeskus -merkintä. Aluetta on käsitelty myös kohdassa Maankäytön ohjaus, 9.2, jossa alueella on merkintä Lohtajan keskustan yleiskaavan päivitystarpeesta. Lisäksi suunnittelualueen lähellä olevaa maakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta on käsitelty kohdassa Suojelualueet ja rakennettu kulttuuriympäristö, 10.3.

#### Yleiskaava

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

#### Nykyinen 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 mukaan suunnittelualueeseen valmisteluvaiheessa.

#### KAVALUONNOKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaluonnoksen päivämäärällä 10.12.2025.

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella muodostuu 340. kaupunginosan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), erillispientalojen korttelialuetta (AO), maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM), kirkkojen ja muiden kirkollisten rakennusten korttelialuetta (YK), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), suojaviheraluetta (EV), maa- ja metsätalousaluetta (M) ja katualuetta.

Asemakaavaluonnoksessa on keskeisimmän tavoitteen mukaisesti muutettu vanha tiealueen (LYT ja LT) merkinnät katualueeksi. Kaavaluonnoksessa on päivitetty huoltoaseman (LH) korttelialueen käyttötarkoitus vastaamaan nykytilannetta, joka on toimitilarakennusten korttelialue (KTY). Lisäksi korttelissa 31 on poistettu puistoalueen kaavamerkintä (VP) ja muutettu alue osaksi AL korttelialuetta. Korttelissa 18 on muutettu puistoalueen (VP) kaavamerkintä suojaviheralueeksi (EV) ja muutettu lähivirkistysalueen (VL) kaavamerkintä maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Liite A Kaavaluonnoskartta  
Liite B Kaavaselostus

Kaupunkiympäristöjohtaja

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

Päätös Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 22.04.2026  
235/10.02.03/2025

Valmistelija Kaavasuunnittelija Tanja Hakala ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg.

#### ASEMAKAAVATYÖN VAIHEET

Kaupunkirakennelautakunta päätti 17.12.2025 § 167 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

#### VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 8.1.-9.2.2026 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide ja seitsemän lausuntoa. Lausunnot kaavaluonnoksesta jättivät Verkko Korpela, Keski-Pohjanmaan pelastuslaitos, Rakennusvalvonta, Lupa- ja valvontavirasto, Pohjanmaan elinvoimakeskus, K.H. Renlundin museo ja Keski-Pohjanmaan liitto.

Tiivistelmä lausunnoista, mielipiteestä ja niiden vastineet ovat liitteessä C.

#### KAVALUONNOKSESTA KAAVAEHDOTUKSEEN

Kaavatyön edettyä ehdotusvaiheeseen on kaavaselostusta täydennetty mm. lausunnoissa esitetyin muutoksin. Kaavatyön rajausta on muutettu niin, että kaavan pohjoisosassa on rajattu ulkopuolelle kokonaan kortteli 18.

Kaavaehdotus on muuttunut luonnosvaiheesta seuraavasti: Pohjoisosassa korttelin 18 kohdalla alue rajautuu tiealueen korttelirajaan. Toimitilarakennusten korttelialueella (KTY) on poistettu pima -kaavamääräys. 28 korttelin alueella, AM -korttelissa on (KTY -kortteliin rajautuvalla kohdalla) siirretty rakennusalan rajausta etäämmälle kiinteistörajasta, jotta etäisyys KTY -korttelialueen rakennusalan rajaan on 8 metriä. Korttelissa 45 on rakennusten kerrosuku päivitetty vastaamaan korttelin nykyisten rakennusten kerrosukua, joka on I u1/2. Korttelissa 31 on ohjeellisen tonttijaonmukaiselle tontille 1 lisätty kaavamääräys /s. Alue on AL/s -korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään. Kaavamääräysten sisältöä on täydennetty lausunnoissa esitetyin muutoksin.

#### KAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaehdotuksen päivämäärällä 15.4.2026. Asemakaavatyön kokonaispinta-ala on 11,4 ha.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 345. kaupunginosan osat kortteleista 1, 27, 28, 31 ja 45 sekä katualuetta.

Asemakaavaehdotuksessa toteutuu kaavatyön päätavoite, joka on muuttaa asemakaavassa oleva tiealue katualueeksi.

Liite A Kaavaehdotuskartta

Liite B Kaavaselostus

Liite C Tiivistelmä mielipiteistä ja lausunnoista sekä kaavanlaatijan vastineet

OHEISAINEISTO Luonnosvaiheen mielipiteet ja lausunnot alkuperäisinä

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

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

Päätös