



KOKKOLAN KAUPUNKI

Asemakaavan muutos ja laajennus

KIP eteläinen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

20.2.2026

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.

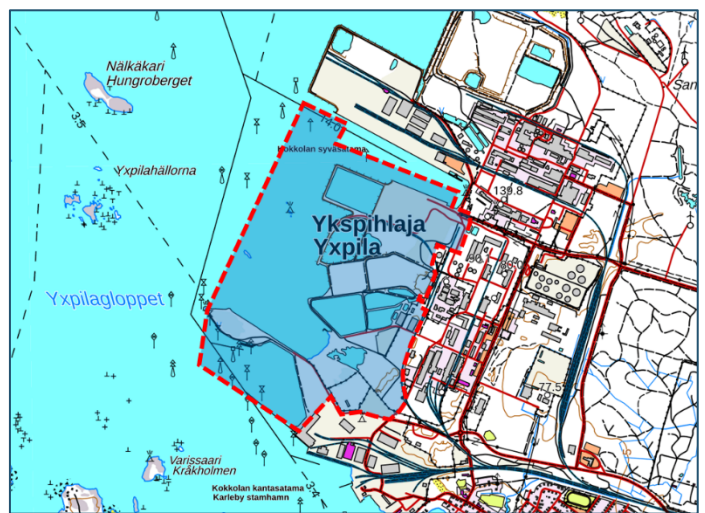
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnitteluprosessin kuluessa.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Suunnittelun kohde

Suunnittelun kohteena oleva alue (n. 250 ha) sijaitsee Ykspihlajan kaupunginosassa n. 5 km kaupungin keskustasta luoteeseen Kokkolan suurteollisuusalueella. Suunnittelualue sisältää satamatoimintojen aluetta laitureineen, satama-altaineen sekä -kenttineen, jonka lisäksi alueeseen kuuluu lisäksi väyliä sekä vesialuetta. Suunnittelualueen eteläosan aallonmurtaja toimii kemikaalilaiturina ja sen kantasataman puoleinen vesialue laivojen kääntöalueena. Alue on osa Kokkolan Satama Oy:n kolmen sataman kokonaisuutta, suunnittelualueeseen kuuluu Hopeakiven satama ja osin Kantasatama. Kokkolan syväsatama sijoittuu suunnittelualueen pohjoispuolelle. Suunnittelualueen itäosassa on useiden Kokkola Industrialparkin (KIP) alueen toimijoiden yhteisiä kiertovesialtaita, teollisuusvesien purkupuutki sekä jätealueita. Alueen eteläosa on osittain puustoista vanhaa teollisuusympäristöä, jonne sijoittuu myös vanha palanut öljyterminaali.

Alueella maata omistavat Kokkolan kaupunki, Oy Esso Ab, Oy Woikoski Ab, KIP Infra Oy, CABB Oy, Tetra Chemicals Europe Oy ja Kemira GrowHow Oyj.



Kuvapari 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ja alustava rajaus. Taustakartat © Maanmittauslaitos.



1.2 Suunnittelutehtävä- tavoitteet ja vaikutusalue

Kokkolan kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää alueen asemakaavan laatimisen kokouksessaan 19.05.2025 § 209. Kaavamuutoksella kaupunki jatkaa Kokkola Industrial Parkin (KIP) alueen asemakaavojen saneerausta.

Kaavatyön tavoitteena on ja selkeyttää suunnittelualueen alueen toimintoja ja tukea sataman toimintaa varaamalla aluetta satama-alueeksi (LS), jonka pääkäyttömuodon yhteyteen lisäksi tutkitaan merkittävän, vaarallisia kemikaaleja varastoivan toiminnan osoittaminen. Aluetta osoitetaan nykykaavan mukaisesti myös teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jonka alueelle voidaan sijoittaa merkittävä, vaarallisia kemikaaleja valmistava tai varastoiva laitos; ko. alueen laajentaminen myös tutkitaan kaavatyössä. Lisäksi satama- ja teollisuustoimintojen rajapinnassa tutkitaan toimintojen yhteensovittaminen. Tavoitteena on myös huomioida sataman laajentuminen ja alueella jo osittain käynnissä olevat muutokset. Rautatien jatkaminen suunnittelualueella on tavoitteena osoittaa infrakäytävänä, joka sisältäisi kolme raidetta, tien sekä putkilinjastoja.

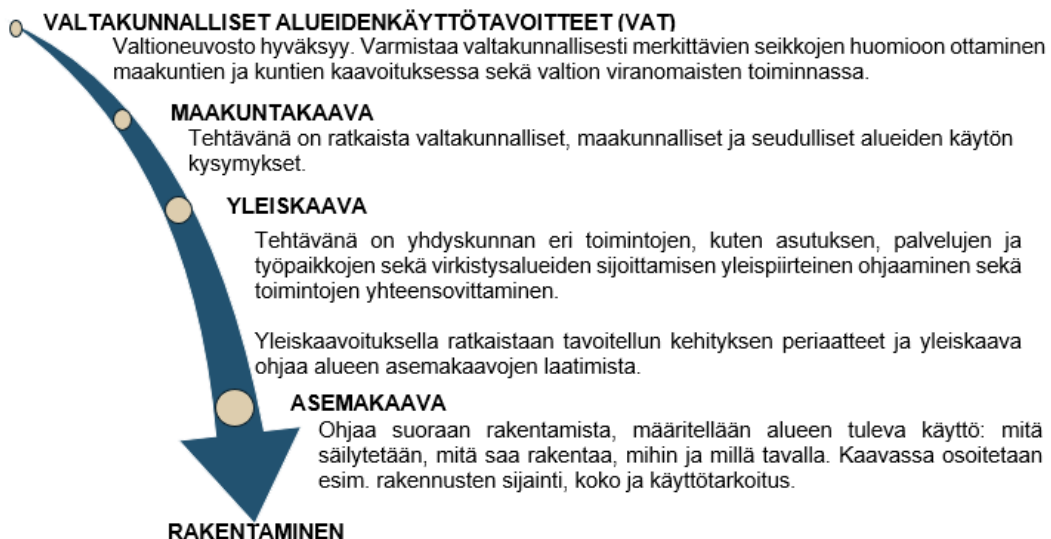
Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö: mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa ratkaistaan mm. alueen liikenneyhteydet, rakentamisen määrä, rakennusten sijainti sekä käyttötarkoitus. Suunnittelussa huomioidaan mm. alueen nykyiset toiminnot sekä muut kaavatyön yhteydessä esiin tulevat asiat.

Kaavan vaikutusalueen laajuus vaihtelee eri osatekijöiden osalta. Alueen rakentamisen kautta tulevat suorat vaikutukset jäävät kaava-alueelle sekä sen lähialueelle. Välilliset vaikutukset sataman toimintojen laajentumisesta ja tehostumisesta ulottuvat aluetalouden lisäksi myös valtion talouteen.

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.



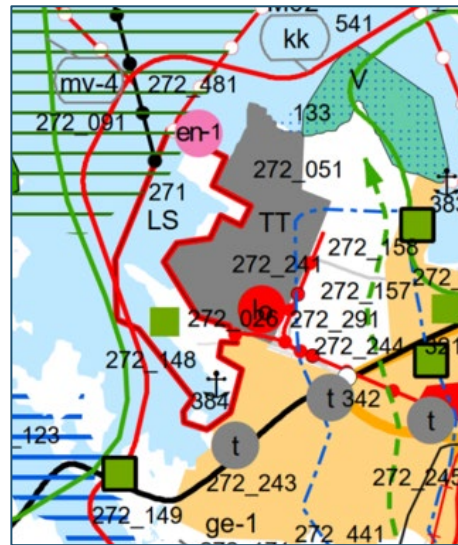
2.2 Suunnittelutilanne

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 vaihekaava 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 teemana on energiamurros ja se ohjaa maatuulivoiman rakentamista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 1.4.-30.4.2023.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueeksi (TT) sekä satama-alueeksi (LS).

Suunnittelualue on myös kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk, punainen raja); suunnittelumääräyksen mukaan Kokkolan kaupunkia tulee kehittää Keski-Pohjanmaan maakunnallisena keskuksena. Maakunnallisesti merkittävät palvelut tulee ohjata joko kaupungin keskustaan tai sitä rajaavan pääkatuverkon varsille, siten että ne ovat hyvin saavutettavissa päätieverkolta. Vähittäiskaupan suuryksiköt tulee sijoittaa ydinkeskustaan tai välittömästi sen läheisyyteen. Suurteollisuutta tulee kehittää nykyisellä paikallaan sataman ja rataverkon läheisyydessä. Muut ylikunnalliset työpaikka-alueet tulee sijoittaa päätieverkon yhteyteen. Nykyistä kaupunkirakennetta tulee tiivistää. Keskustan ja vanhansatamanlahden alueen vetovoimaisuutta tulee lisätä. Alue- ja yhdyskuntarakenteen kannalta tärkeiden pääteiden toteutumisen ja toiminnalliset vaatimukset on turvattava.



Kuva 2. Ote vahvistettujen vaihekaavojen yhdistelmästä. Lähde Keski-Pohjanmaan liitto.

Lisätietoja: <https://www.keski-pohjanmaa.fi/maakuntakaava-ja-alueiden-kaytto.html>

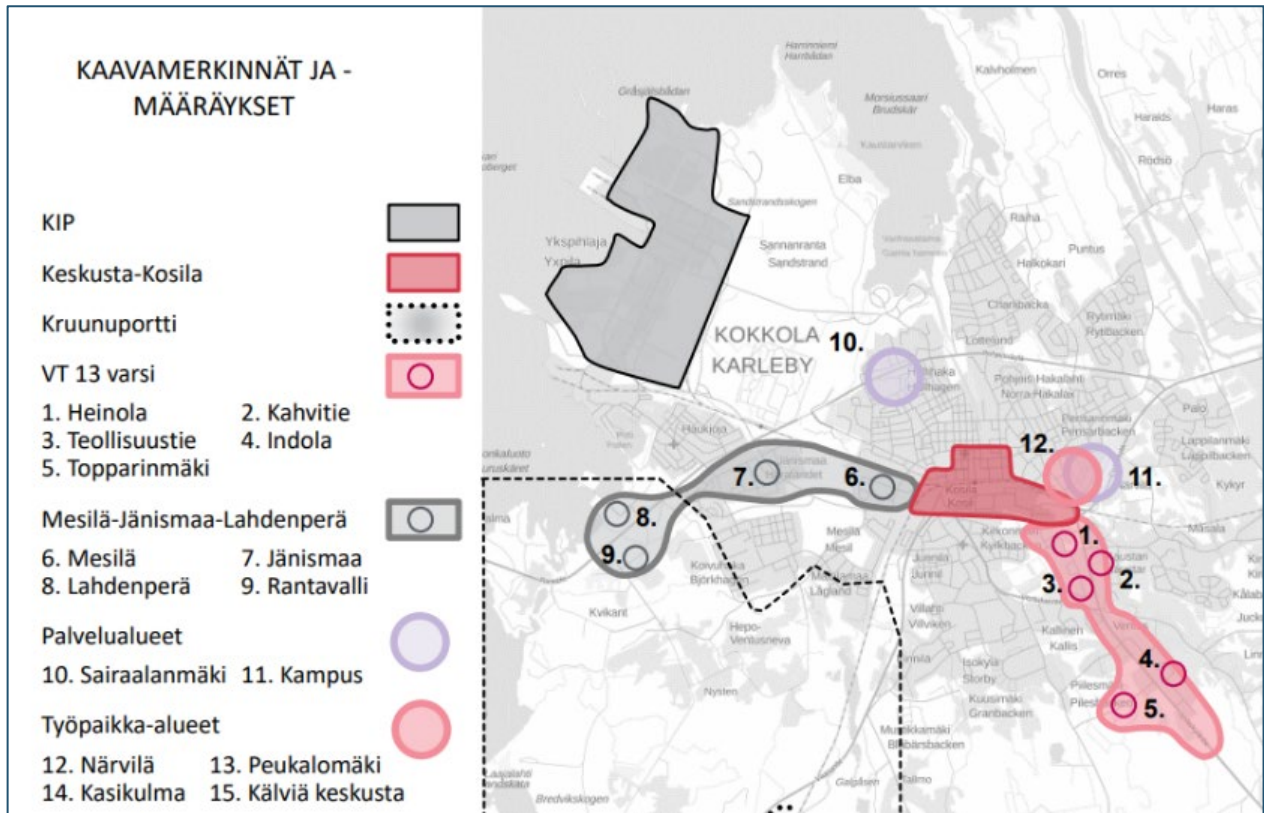
2.2.2 Yleiskaava

Strateginen aluerakenneyleiskaava 2040

Oikeusvaikutteinen strateginen aluerakenneyleiskaava 2040 (hyväksytty 7.3.2022 § 8) on laadittu koko kaupungin alueelle, suunnittelualue on osoitettu avaintemassa työpaikka-alueet KIP:n alueeksi. Kehittämisperiaatteina on alueen kehittäminen suurteollisuuden monipuolisena toimintaympäristönä, jossa toimii korkeatasoinen teollinen infrastruktuuri ja palveluntarjoaja. Sekundääritoimintoina alueella kehitetään suurteollisuutta tukevia palveluja, muita logistisia toimintoja sekä alueen oman prosessijätteen sijoittamismahdollisuuksia. Kaavoituksessa ja muussa maankäytössä mahdollistetaan myös uusien toimintojen sijoittuminen, ympäristönäkökohdat sekä lähialueen asukkaiden elinympäristö huomioiden. Alueen itäosaa kehitetään pohjavesialueen asettamin rajoituksin.

Työpaikat avaintema on esitetty **kuvassa 3**.



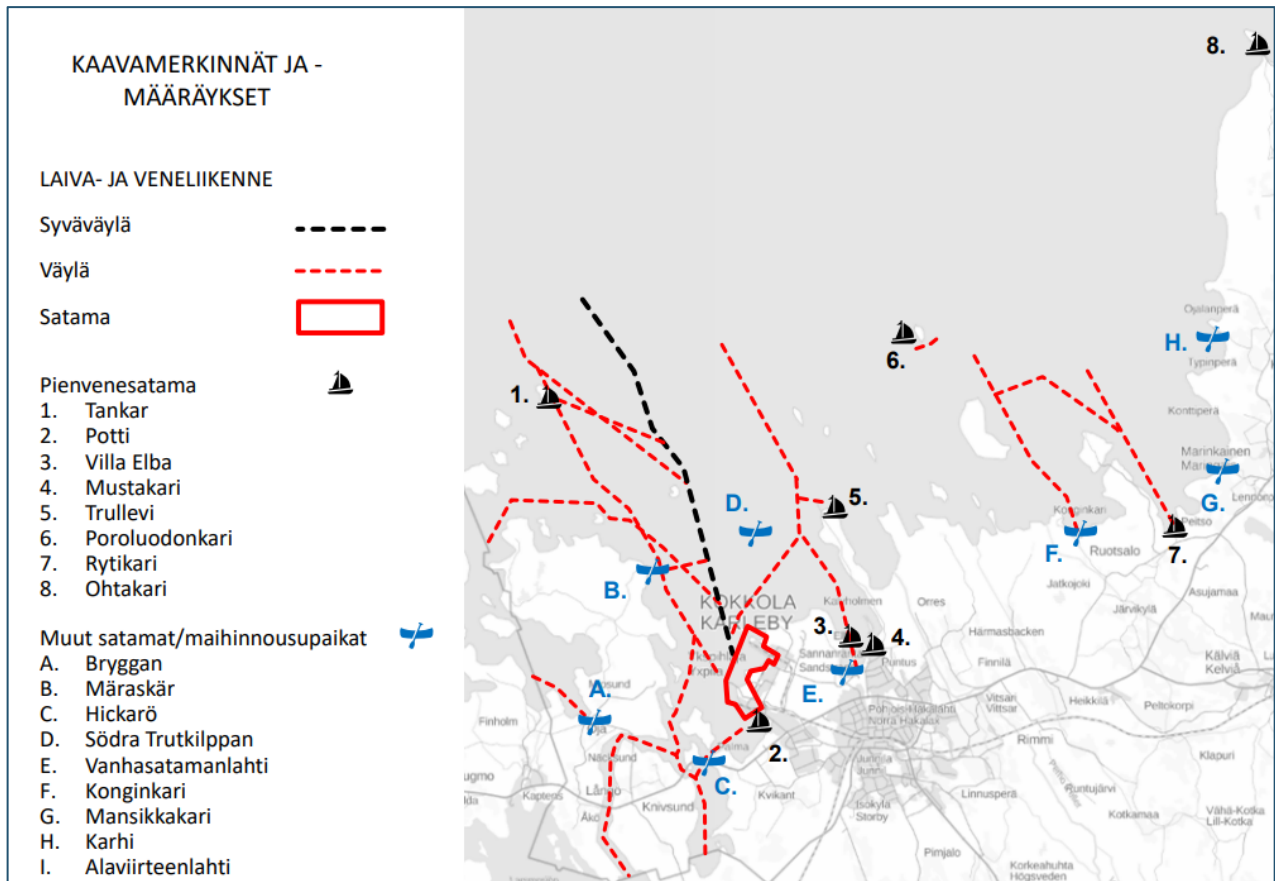


Kuva 3. Ote Kokkolan strategisen aluerakenneyleiskaavan työpaikka-alueet avaintemasta. Lähde Kokkolan kaupunki.

Liikenteen avaintemassa (4.2) alueelle on osoitettu satama, jota kehitetään niin, että satama säilyttää statuksen Suomen suurimpana irtotavara- eli bulkkisatamana, Suomen suurimpana transiitoliikennesatamana sekä vähintään 3. suurimpana yleissatamana. Maankäytössä ja rakentamisessa ensisijaisena kehityskohteena on uuden Hopeakivensataman tehokas käyttöönotto, satamakenttien laajentaminen sekä kehäradan toteuttaminen satamakokonaisuuden ympäri. Toiminnallista kokonaisuutta kehitetään yhdessä KIP:n kanssa. Kehittämistoiminnassa tulee erityisesti kiinnittää huomiota Kokkolan saariston ja Rummelö-Harrbådan Natura 2000 alueiden luontoarvoihin.

Liikenne avaintema on esitetty **kuvassa 4**.

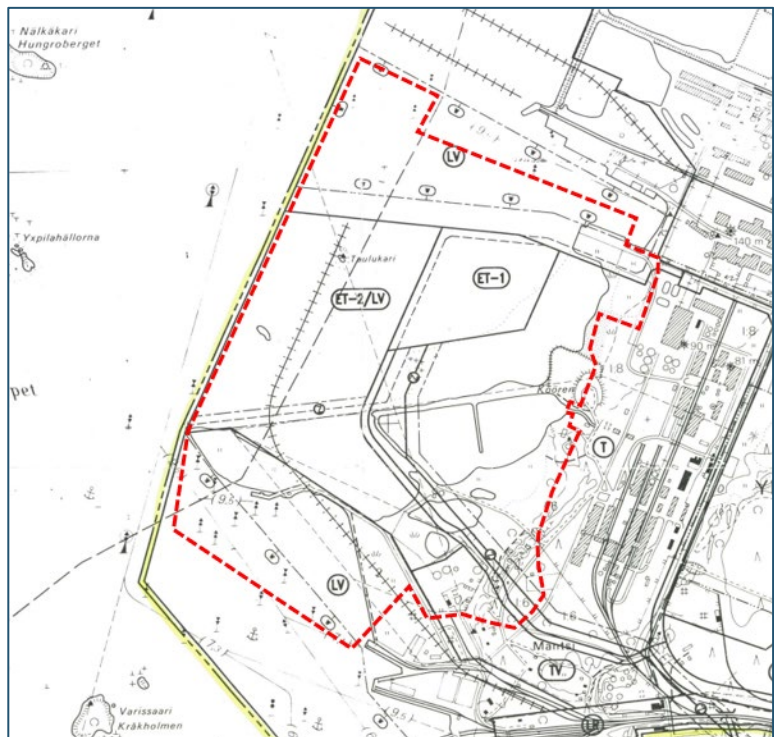




Kuva 4. Ote Kokkolan strategisen aluerakennelyskaavan liikenne avaintemasta. Lähde Kokkolan kaupunki.

Suurteollisuusalueen osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa suurteollisuusalueen osayleiskaava, joka on hyväksytty 23.10.1995. Suunnittelualueelle on osoitettu vesiliikenteen aluetta (LV), varastoaluetta (TV), teollisuus- ja varastoaluetta (T), voimalaitosrakennusten ja rakenteiden aluetta (ET-1) sekä voimalaitosten käyttöön varattua varastointi- ja jäteallasaluetta (ET-2) sekä siihen liittyvä lisämääre (/LV), joka osoittaa vaihtoehtoisen ja/tai lopputilanteen käyttötarkoituksen.



Kuva 5. Ote suurteollisuusalueen osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen raja on osoitettu punaisella katkoviivalla Lähde Kokkolan kaupunki.



Suurteollisuusalueen-Santahaan osayleiskaava

Vuoden 2026 kaavoituskatsaukseen on nostettu Suurteollisuusalueen-Santahaan osayleiskaava käynnistäminen vuodelle 2026. Aluetta koskeva nykyinen osayleiskaava on vanhentunut, joten alueen kokonaisuuden hallitsemiseksi on osayleiskaavan laadinta (päivitys) tullut ajankohtaiseksi.

2.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa.

Suunnittelualueen itäosassa on voimassa asemakaava 272 44/5 (lainvoima 2.7.2003):

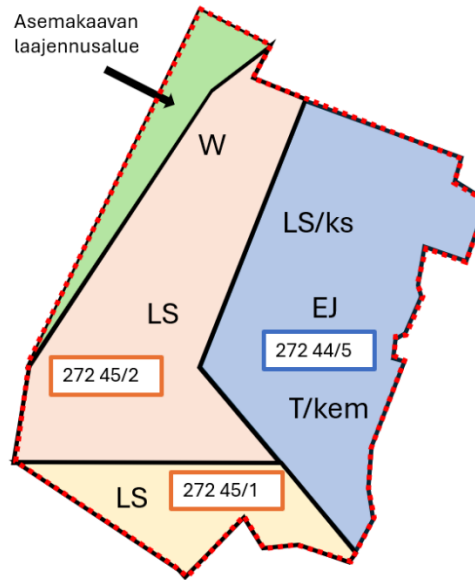
- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem),
- satama-alueita, jonka lisämäärään mukaan alue on varattu kunnallisen satamalaitoksen tarpeisiin (LS/ks)
- jätteenkäsittelyn korttelialuetta (EJ).

Alueen länsiosassa on voimassa asemakaava 272 45/2 (lainvoima 28.2.1989):

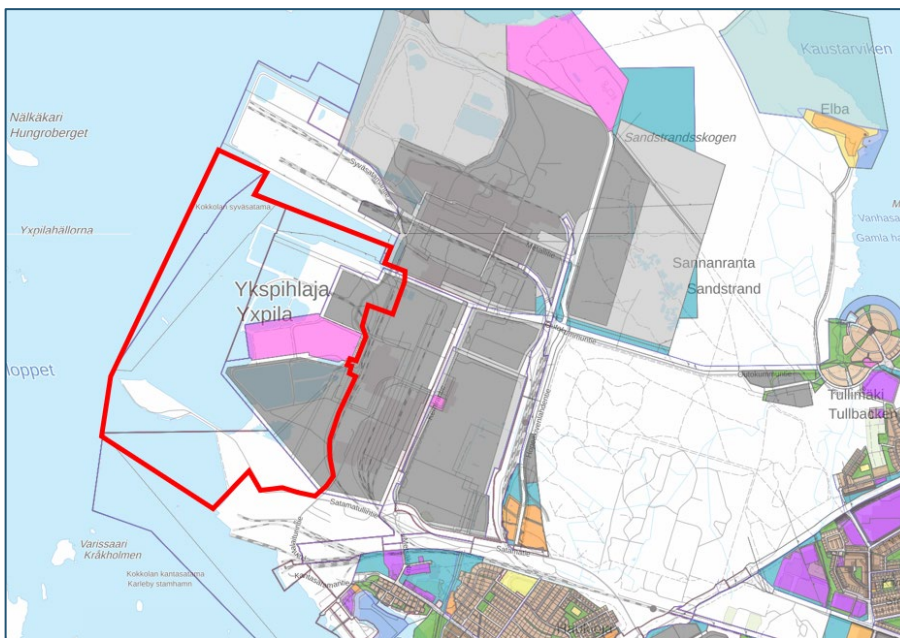
- Satama-alueita (LS)
- vesialueena säilytettävä satama-alueen osa, jolle saa rakentaa aallonmurtajia ja laitureita (W).

Alueen eteläosassa on voimassa asemakaava 272 45/1 (lainvoima 28.2.1989):

- Satama-alueita (LS)



Kuva 6. Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat sekä laajennusalue. Lähde Plandea Oy



Kuva 7. Suunnittelualueen liittyminen ympäröivään asemakaavaan. Lähde Kokkolan kaupunki.



2.3 Selvitykset

Alueelle aiemmin laaditut selvitykset:

- Suurteollisuusalueelle on laadittu vuonna 2010 selvitys turvallisuusriskeistä, (Kokkolan suurteollisuusalueen turvallisuusriskikartoitus maankäytön suunnittelua varten. Gaia Consulting Oy, 2010)
- Kokkolan kaupungin meluseelvitys 2014 ja ennuste vuodelle 2030, WSP Finland, 2014
- Kokkolan sataman kehittämissuunnitelma 2010–2030
- Suuronnettomuusriskit maankäytön suunnittelua varten Kokkolassa, (Kokkolan suurteollisuusalue). AFRY, 2023
- Kokkolan Sataman laajennus YVA-menettely. Ramboll Finland Oy, 2024
- Keski-Pohjanmaan maakuntakaavan eri vaiheet ja alueelle aiemmin laaditut yleis- ja asema-kaavat selvityksineen.

Kaavaprosessin yhteydessä alueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

<ul style="list-style-type: none">• Luontoselvitykset<ul style="list-style-type: none">○ Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys○ Lepakot ja viitasammakko○ Saukko ja lumijälkilaskenta○ Sudenkorennot○ Sukeltajakuoriaiset○ Pesimälinnusto	<ul style="list-style-type: none">• Maaperäselvitys• Pohjavesiselvitys• Melumallinnus• Ilmastovaikutusten laskenta• Suuronnettomuusselvitys
--	---

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 selvittävä 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. Vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään tehtyjä selvityksiä sekä asiantuntijoiden ja osallisiksi määriteltujen kannanottoja. Kaavan vaikutukset arvioidaan työn edetessä alueidenkäyttölain mukaisesti suhteessa alueen tai ympäristön nykytilaan ja kirjataan kaavaselostukseen.

AKL 9 §:n ja MRA 1 §:n mukaisesti vaikutuksia arvioidaan suhteessa:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön,
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen.



Vaikutustarkasteluja tehdään osittain karttaperusteisesti tutkimalla suunnittelualueen ja lähialueen maankäyttöä ja arvioimalla asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia alueen nykytilaan. Osa vaikutustarkasteluista perustuu laadittuihin ja laadittaviin selvityksiin ja niiden yhteydessä laadittuihin asiantuntijoiden laatimiin vaikutustarkasteluihin.

4 Kaavaprosessi, vuorovaikutus

4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen ja alustava aikataulu

Alustava aikataulu	Kaavoituksen vaiheet
11/2025–5/2026	Aloituvaiheessa kaavan vireilletulosta tiedotetaan lehdessä ja kaupungin kotisivuilla (AKL 63 §). Osalliset voivat antaa mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kuten kuulutuksessa mainitaan.
5/2026–1/2027	Valmisteluvaiheessa laaditaan asemakaavan vaikutusten arviointiin tarvittavat selvitykset. 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.
2–5/2027	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 lausuntopyyntö 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.
6–8/2027	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 §.
Alueidenkäyttölain 188 §:n mukaan asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten, kun kuntalaissa säädetään.	

**Kuulutukset julkaistaan Kokkola -lehdessä sekä kaupungin internet-sivuilla
www.kokkola.fi > Ajankohtaista > Kuulutukset**



4.1.1 Viranomaisyhteistyö

- Pyydetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausunnot viranomaisilta.
- Järjestetään viranmaisneuvottelu aloitusvaiheessa tai ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista. Tarvittaessa voidaan järjestää myös muita viranomais- ja/tai työneuvotteluita.
- Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
- Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä ja hyväksymisaineisto tarvittavine liitteineen lähetetään Lupa- ja valvontavirastoon.
- Voimaan tullut asemakaava on lähetettävä Maanmittauslaitokselle, maakunnan liitolle, kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle sekä tarpeen mukaan muille viranomaisille.
- Lupa- ja valvontavirastolle on lähetettävä ilmoitus kaavan voimaantulosta.

4.2 Osalliset

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

Osallisia ovat (AKL 62 §):

<ul style="list-style-type: none">• alueen maanomistajat	
<ul style="list-style-type: none">• ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa Kaava-alueen toimijat:<ul style="list-style-type: none">○ Kokkolan Satama○ Oy Esso Ab○ Oy Woikoski Ab○ KIP Infra Oy○ Kokkolan suurteollisuusalueyhdistys ry (KIP)/KIP Ympäristöryhmä○ CABB Oy○ Tetra Chemicals Europe Oy○ Kemira GrowHow Oyj○ Edzcom Oy○ Yara Suomi Oy	<ul style="list-style-type: none">• ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään<ul style="list-style-type: none">○ Kokkolan kaupungin eri hallintokunnat○ Lupa- ja valvontavirasto○ Pohjanmaan elinvoimakeskus○ Keski-Pohjanmaan liitto○ K.H.Renlundin museo○ Väylävirasto (tie- ja rataverkko)○ Keski-Pohjanmaan pelastuslaitos○ Traficom○ Fintraffic○ Fingrid Oyj○ Tukes○ Kokkolan Energia Oy○ Suomen Erillisverkot Oy / Suomen turvallisuusverkko Oy○ Digita Oy○ Digita Towers Oy○ Telia Finland Oyj○ Telia Towers○ Elisa Oyj○ Lounea○ Kaisanet○ DNA Oy○ DNA Towers Oy○ Cinia Group Oy○ Kokkolan yrittäjät ry○ Keski-Pohjanmaan kauppakamariosasto
<ul style="list-style-type: none">• Muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat<ul style="list-style-type: none">○ Ykspihlajan asukasyhdistys○ Elban, Harriniemen, Rummelön ja Sannanrannan huvilayhdistys ry○ Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri○ Birdlife Keski-Pohjanmaa○ Öjan kalastuskunta	



4.3 Lisätietojen antajan yhteystiedot

YHTEYSTIEDOT/LISÄTIETOJA

Asemakaava laaditaan yhteistyössä Kokkolan kaupungin ja Plandea Oy:n kesken.

Kaavoittaja:

Kokkolan kaupunki

Kauppatori 5, PL 43
67100 Kokkola

Kaupunkisuunnittelupäällikkö

Päivi Cainberg

+358 44 780 9364

paivi.cainberg@kokkola.fi

Yleiskaava-arkkitehti

Teea Uusimäki

+358 44 780 9375

teea.uusimaki@kokkola.fi

Kaavakonsultti:

Plandea Oy

iPark, Vaasantie 6
67100 Kokkola

Projektipäällikkö

Minna Vesisenaho

+358 50 537 4491

minna.vesisenaho@plandea.fi

Kaavan laatija, YKS 691

Ville Vihanta

+358 50 590 6214

ville.vihanta@plandea.fi

