

Asemakaava ja asemakaavan muutos / KIP Eteläinen / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunginhallitus 19.05.2025 § 209

Valmistelija

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg, erityisasiantuntija
Jouni Laitinen ja yleiskaava-arkkitehti Teea Uusimäki

ALOITE JA TYÖN TARKOITUS

Aloite on Kokkolan kaupungin. Kaavoituksella jatketaan KIPn alueen asemakaavojen saneerausta.

Maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessaan 16.4.2025. Maankäyttötiimi puolsi kaavoituksen käynnistämistä. Lisäksi asiasta on käyty keskustelu Kokkolan Sataman kanssa 1.4.2025.

Päämaankäyttömuotona tulisi alueella olemaan satamatoiminnot sekä teollisuuden ja varastoinnin toiminnot. Tutkittavaksi tulee myös nykyisen T/kem -toiminnan laajentaminen ja mahdollisuus sijoittaa osittain sataman (LS) pääkäyttömuodon alle merkittävän vaarallisia kemikaaleja varastoivaa toimintaa.

Liite A Kartat

KAAVATILANNE

Kaavoitushanke on mukana vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa (KH 10.2.2025 §57).

Maakuntakaavassa alue sijoittuu satama-alueelle (LS), ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueelle (TT) sekä kaupunkikehittämisen kohdealueelle.

Strategisessa aluerakenneyleiskaavassa 2040 (hyväksytty 7.3.2022, oikeusvaikutteinen) ”liikenne” - avaintemassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä satama (4.2).

Alue sijoittuu myös suurteollisuusalueen osayleiskaavan alueelle (hyväksytty 23.10.1995), jossa suunnittelualue on osoitettu vesiliikenteen alueeksi (LV), varastoalueeksi (TV), teollisuus- ja varastoalueeksi (T), voimalaitosrakennusten ja rakenteiden alue (ET-1) sekä voimalaitosten käyttöön varatuksi varastointi- ja jäteallasalueeksi ET-2 sekä siihen liittyvällä lisämäärällä (/LV), joka osoittaa vaihtoehtoisen ja/tai lopputilanteen käyttötarkoituksen.

Suunnittelualueen itäosassa on voimassa asemakaava 272 44/5 (lainvoima 2.7.2003). Suunnittelualue on asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem), jätteenkäsittelyn korttelialueeksi (EJ)

sekä satama-alueeksi, jonka lisämäärään mukaan alue on varattu kunnallisen satamalaitoksen tarpeisiin (LS/ks).

Suunnittelualan länsiosassa on voimassa asemakaava 272 45/2 (lainvoima 28.2.1989) ja suunnittelualan eteläosassa asemakaava 272 45/1 (lainvoima 28.2.1989). Suunnittelualue on osoitettu kaavoissa satama-alueeksi (LS) sekä kaavassa 272 45/2 vesialueena säilytettäväksi satama-alueen osaksi, jolle saa rakentaa aallonmurtajia ja laitureita (W).

ALUEEN NYKYTILA

Alueelle sijoittuu nykyisellään satamatoimintoja, kuten laitureita, satama-altaita ja -kenttiä, väyliä sekä vesialuetta. Alueella sijaitseva aallonmurtaja toimii kemikaalilaiturina ja sen kantasataman puoleinen vesialue laivojen kääntöalueena.

Alueen omistaa Kokkolan kaupunki, Oy Esso Ab, Oy Woikoski Ab, KIP Infra Oy, CABB Oy, Tetra Chemicals Europe Oy ja Kemira GrowHow Oyj.

KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Kyseessä on ensisijaisesti asemakaavatyö kaupungin omasta aloitteesta. Maankäyttösopimustarve tutkitaan kuitenkin ennen kaavan hyväksymistä.

Kaupunki perii kaavoituskustannukset Kaupunkisuunnittelun palveluhinnaston 1.9.2024 mukaisesti siltä osin kun ratkaisu ei palvele suoraan kaupungin intressiä.

HYVÄKSYMINEN

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä, koska sillä mahdollistetaan teollisen toiminnan laajentuminen ja Sataman kehittäminen. Siten kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

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

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 22.04.2026
345/10.02.03/2025

Valmistelija

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja yleiskaava-arkkitehti Teea Uusimäki

KÄYNNISTÄMINEN

Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan muutoksen ja laajennuksen käynnistämisestä kokouksessaan 19.5.2025 § 209.

SIJAINTI

Suunnittelun kohteena oleva alue on kooltaan n. 250 ha ja sijaitsee Ykspihlajan kaupunginosassa, n. 5 km kaupungin keskustasta luoteeseen, Kokkolan suurteollisuusalueella.

TAVOITTEET

Kaavoituksella jatketaan KIPn alueen asemakaavojen saneerausta. Päämaankäyttömuotona tulisi alueella olemaan satamatoiminnat sekä teollisuuden ja varastoinnin toiminnat. Tutkittavaksi tulee myös nykyisen T/kem -toiminnan laajentaminen ja mahdollisuus sijoittaa osittain sataman (LS) pääkäyttömuodon alle vaarallisia kemikaaleja varastoivaa toimintaa (/kem). Kaavatyön tavoitteena on selkeyttää suunnittelualan alueen toimintoja, tukea sataman toimintaa sekä satama- ja teollisuustoimintojen rajapinnassa tutkia toimintojen yhteensovittaminen. Tavoitteena on myös huomioida sataman laajentuminen ja alueella jo osittain käynnissä olevat muutokset. Rautatien jatkaminen suunnittelualueella on tavoitteena osoittaa kaavassa infrakäytävänä, joka sisältäisi kolme raidetta, tien sekä putkilinjastoja.

KAAVATILANNE

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

Strategisessa aluerakenneyleiskaavassa 2040 suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueiden avaintemassa KIPn alueeksi ja liikenteen avaintemassa alueelle on osoitettu satama.

Suunnittelualueella on voimassa vanhentunut suurteollisuusalueen osayleiskaava (hyväksytty 23.10.1995), jossa 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 lisämäärä (/LV), joka osoittaa vaihtoehtoisen ja/tai lopputilanteen käyttötarkoituksen.

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.

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa 272 44/5 (lainvoima 2.7.2003), 272 45/2 (lainvoima 28.2.1989) ja 272 45/1 (lainvoima 28.2.1989). Asemakaavoissa alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem), satama-aluetta, jonka lisämäärään mukaan alue on varattu kunnallisen satamalaitoksen tarpeisiin (LS/ks), jätteenkäsittelyn korttelialuetta (EJ), satama-aluetta (LS),

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

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitellään kaavan laatimisessa noudatettavat osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät, kerrotaan kaavoituksen päätavoitteet, suunnittelun eteneminen ja alustava aikataulu sekä kuvataan kaavoituksen yhteydessä laadittavat selvitykset ja vaikutustenarvioinnit. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkennetaan tarvittaessa kaavatyön edetessä.

LIITE A

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää tiedottaa keskeisiä osallisia osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville aloitusvaiheen kuulemista varten.

Päätös