

Asemakaavan muutos / Kosila KPO / Käynnistäminen

Kaupunginhallitus 18.05.2026
300/10.02.03/2026

Valmistelijat kaavoitusarkkitehti Mikko Karvonen ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

ASEMAKAAVATYÖN VIREILLE TULON SYY

Aloite asemakaavan muutoksesta on tullut 8.4.2026 Osuuskauppa KPO:lta ja koskee kiinteistöjä 272-401-16-0, 272-28-5-8, 272-28-5-9, 272-28-5-7, 272-28-5-2 ja 272-28-5-3 kaupan suuryksikön sekä muiden liiketilojen rakentamista ja alueen infran kehittämistä varten:

”KPO haluaa antaa panoksensa Kokkolan myönteiselle kehitykselle entistä vetovoimaisemmaksi kaupungiksi ja on hankkinut tulevaa kiinteistökehitystä varten VR:ltä omistukseensa kiinteistön 272-401-16-0. Hypermarket-kokonaisuuden toimintaedellytykset halutaan mahdollisen korvausinvestoinnin ja Kosilan alueen yleisen kehityksen myötä säilyttää ja saattaa paremmalle tasolle kysynnän kasvaessa. Samalla halutaan mahdollistaa muu aluerakennetta täydentävä liike- ja infrarakentaminen nykyisen Prisma-tontin ja VR:ltä ostetun lisäalueen tehokkaaksi hyödyntämiseksi.

Tavoitteena on mahdollisimman salliva asemakaava, joka mahdollistaa kaupan suuryksikön lisäksi monentyyppisen liiketoiminnan ja palveluiden kehittämisen sekä alueen infran rakentamisen.

Anomme edellä mainittuun viitaten asemakaavan muuttamista siten, että edellä yleisellä tasolla kuvattu rakentaminen mahdollistuu. Uusi rakentaminen ja palveluiden lisääminen tälle alueelle luovat uutta tasokkuutta Kokkolan eteläisten kaupunginosien alueelle.

Nähdäksemme tämä hanke tukee myös alueen yleisiä kaavoituksellisia tavoitteita ja helpottaa alueiden käytön muuta järjestämistä. Hanke ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.”

Kokkolan kaupungilla on myös intressi asemakaavan laadinnan käynnistämiseksi, sillä tämä liittyy Kokkolan asema-alueen kehittämishankkeeseen. Asema-alueen kehittämishankkeen tavoitteena on parantaa Kokkolan ratapihan toiminnallisuutta ja turvallisuutta sekä luoda sujuva ja esteetön yhteys Kokkolan keskustan ja Kosilan alueen välille. Alikulun eteläpään suuaukko sekä pitkäaikaispysäköintialue on suunniteltu toteutettavaksi radan Kosilan puolelle kiinteistölle 272-401-16-0, joka on KPO:n omistuksessa. Kaavassa tulisi tutkittavaksi myös Kosilanpolun katu-alue välillä Vaasantie - Suntti saakka sekä jalankulku ja pyöräily-yhteyden kaavamerkintä Suntin varrella.

SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutostyössä tarkastellaan liitteen kartoissa esitettyä aluetta. Rajaus voi muuttua suunnittelun aikana.

Suunnittelualue rajautuu lännessä valtatie 8:aan (Vaasantie) ja pohjoisessa ratapihaan. Etelässä alue rajautuu Eteläväylään ja Latojankadun itäpuoliselta osaltaan Kosilanpolkuun. Idässä suunnittelualue ulottuu Sunttiin saakka.

Alustava aluerajaus on esitetty liitteessä A. Alue on kooltaan noin 15,8 ha.

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä, sekä vähäisiltä osin kaupungin ja Väyläviraston omistuksessa.

Liite A Kartat

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa Kosila sijaitsee C: Keskustatoimintojen alueella.

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Kokkolan strategisessa aluerakenneyleiskaavassa 2040 (hyväksytty 7.3.2022) suunnittelualue on osana maakuntakeskuksen aluetta ja vähittäiskaupan suuryksikkövyöhykettä.

Aluerakenneyleiskaavassa esitetty Keskusta-Kosila - yhteyden eteläpää sijaitsee suunnittelualueella. Mereltä merelle akselin viheryhteys on osoitettu kulkevan Suntin vartta kevyenliikenteen ja ulkoilun reitistönä.

YLEISKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Kokkolan yleiskaava 2010, joka on hyväksytty 13.1.1992.

Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu merkinnät PT: Yksityisten palvelujen ja teollisuuden alue, LR: Rautatiealue ja VL: Lähivirkistysalue.

NYKYISET ASEMAKAAVAT

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja merkinnät:

28/3 (hyv. 17.9.1985) LR: Rautatiealue sekä ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa

28/8 (hyv. 18.4.2011) Katu

28/10 (hyv. 8.4.2024) KM: Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön
LPA-1: Autopaikkojen korttelialue, jota saa käyttää myös huoltoliikenteeseen

17/11 (hyv.28.8.2006) Katu

MAANKÄYTTÖTIIMI

Maankäyttötiimi on käsitellyt asiaa kokouksessaan 29.4.2026.

KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Kyseessä on yksityisen anoma asemakaavan muutos, joka on maksullinen. Kaupunki perii hakijalta kustannukset kaupunkisuunnittelun palveluhinnaston 1.9.2024 mukaisesti.

Asemakaavatyön aikana tulee tarvittaessa laadittavaksi Maankäyttö ja rakennuslain 12 a-luvun mukainen maankäyttösopimus. Maankäyttösopimusneuvotteluiden lähtökohtana on Kokkolan kaupunginhallituksen 14.4.2014 § 221 hyväksymät periaatteet.

HYVÄKSYMINEEN

Asemakaavamuutos on luonteeltaan merkittävä, koska se on pinta-alaltaan iso, sijaitsee keskeisellä paikalla ja on kaupunkirakenteellisilta vaikutuksiltaan huomattava. Asemakaavan hyväksyy täten kaupunginvaltuusto.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen.
2. että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.
3. että asemakaavan muutoksen valmistelusta peritään kaupunkisuunnittelun palveluhinnaston 1.9.2024 mukainen korvaus.
4. että maankäyttösopimuksen tarpeellisuus tutkitaan asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä viimeistään ennen kuin kaupunginhallitus esittää asemakaavan muutosehdotuksen valtuuston hyväksyttäväksi.

Päätös