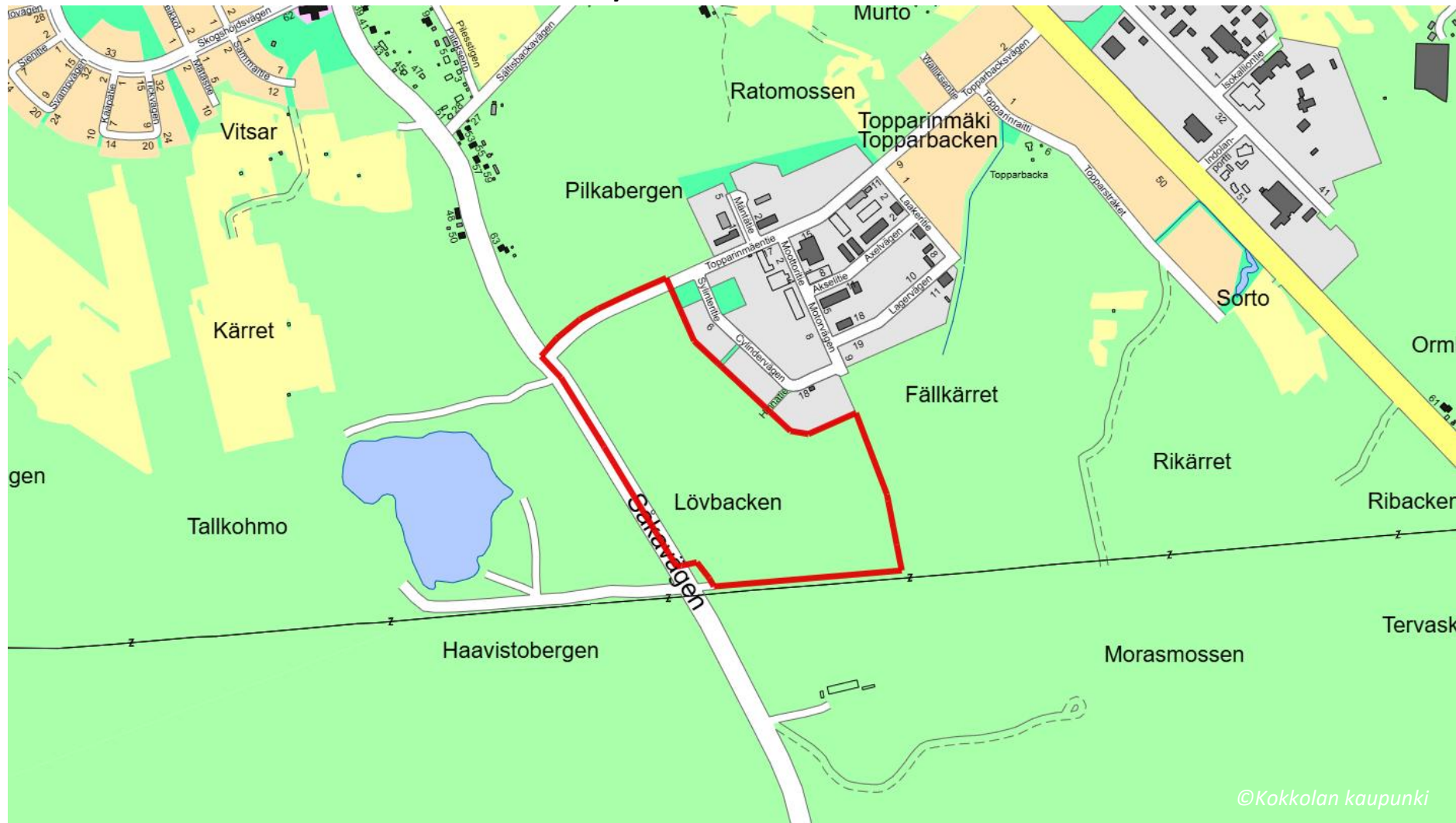




# ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS / TOPPARINMÄKI LÄNTINEN LUONNOS 27.5.2026



 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee 295. kaupunginosan kaavoittamatonta metsäaluetta ja asemakaavan muutos koskee 295. kaupunginosan katualuetta.

Kaavan tunnus: 272 295/7

Kaavan päiväys: 27.5.2026 Luonnos

Kaavatyön koodi: C58

Asiakirjatunnus: 610/10.02.03/2025

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

Suunnittelutyöryhmä: kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto p. 040 8065 821 ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364.  
sähköposti: etunimi.sukunimi@kokkola.fi.

Käsittelyvaiheet on kuvattu kohdassa 4.3.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue rajautuu pohjoisessa Topparintien pohjoispuoleiseen metsäalueeseen, idässä Topparinmäen nykyiseen teollisuusalueeseen sekä kaavoittamattomaan alueeseen, etelässä suurjännitelinjaan ja lännessä Sokojantien (17975) keskilinjaan. Suunnittelualue on kooltaan n. 22 hehtaaria. Kannen karttaotteessa on esitetty likimääräinen suunnittelualueen rajaus opaskartalla.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaava ja asemakaavan muutos – Topparinmäen länsipuoli*.

Kaavatyön tavoitteena on laajentaa Topparinmäen teollisuusaluetta ja kasvattaa kaupungin teollisuustonttivarantoa. Samalla turvataan teollisuustonttien saatavuus myös jatkossa.

Asemakaavan ja -muutoksen johdosta ei laadita maankäyttösopimuksia.

## 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
2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG .....	4
3 LÄHTÖKOHDAT .....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
3.2 Suunnittelutilanne .....	9
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN .....	14
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen .....	14
4.2 Keskeiset osalliset .....	14
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset.....	15
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	17
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset .....	17
5.2 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen .....	17
5.3 Kaavan rakenne.....	17
5.4 Aluevaraukset .....	17
5.5 Suojeltavat rakennukset .....	18
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET .....	18
7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET .....	20
8 NIMISTÖ.....	20
9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	20
ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE.....	22

### Liitteet

- Sokojantien liikennejärjestely tarkastelu
- Topparinmäen teollisuusalueen liikenteen toimivuustarkastelu

## 2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG

Alue rajautuu pohjoisessa Topparintien pohjoispuoleiseen metsäalueeseen, idässä Topparinmäen nykyiseen teollisuusalueeseen sekä kaavoittamattomaan alueeseen, etelässä suurjännitelinjaan ja lännessä Sokojantien (17975) keskilinjaan. Suunnittelualue sisältää 295. kaupunginosan katualuetta sekä kaavatonta metsäaluetta. Suunnittelualue on kooltaan n. 22 ha.

Aloitteen asemakaavoituksesta on tehnyt Kokkolan kaupunki. Kaavatyöllä laajennetaan Topparinmäen teollisuusaluetta. Tavoitteena on kasvat-  
taa kaupungin teollisuustonttivarantoa ja turvata teollisuustonttien saatavuus myös jatkossa. Asemakaavalla ja -muutoksella muodostuu 295.  
kaupunginosan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), lähivirkistysaluetta (VL) ja yleisen  
tien aluetta (LT) sekä katualuetta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena valmistuvan loppuvuodesta 2026.

Asemakaavan ja -muutoksen johdosta ei laadita maankäyttösopimuksia. Asemakaavatyö on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

*Området avgränsas i norr av skogsområdet norr om Topparvägen, i öster av Topparbackens nuvarande industriområde samt ett oplanerat område, i söder av en högspänningsledning och i väster av mittlinjen för Sökavägen (17975). Planeringsområdet omfattar gatuområde och oplanerat skogsområde i stadsdel 295. Planeringsområdet är cirka 22 hektar stort.*

*Initiativet till detaljplaneringen har tagits av Karleby stad. Genom planarbetet utvidgas Topparbackens industriområde. Målet är att öka stadens utbud av industritomter och säkerställa tillgången till sådana tomter även i framtiden. Genom detaljplanen och dess ändring bildas kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T), kvartersområde för verksamhetslokaler (KTY), närreklamationsområde (VL) samt område för allmän väg (LT) och gatuområde i stadsdel 295. Målsättningen är att detaljplanen ska bli färdig i slutet av år 2026.*

*Inga markanvändningsavtal ingås på grund av detaljplaneändringen. Planarbetet är ringa/sedvanligt till sina verkningar och godkänns av stadsstyrelsen.*

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee noin kolmen kilometrin päässä Kokkolan keskustasta kaakkoon. Alue sijoittuu Topparinmäen teollisuusalueen yhteyteen sen länsipuolelle.

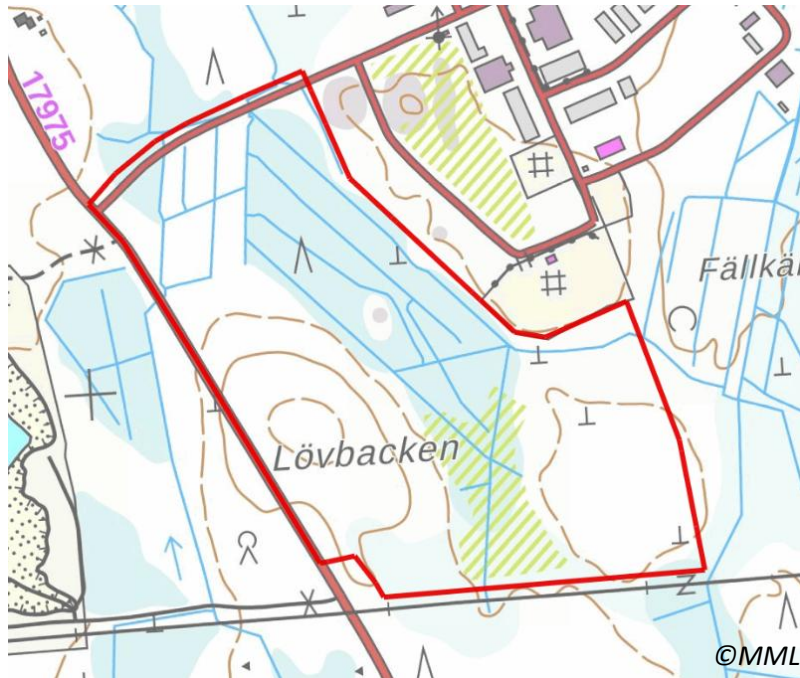
Alue rajautuu pohjoisessa Topparintien pohjoispuoleiseen metsäalueeseen, idässä Topparinmäen nykyiseen teollisuusalueeseen sekä kaavoittamattomaan alueeseen, etelässä suurjännitelinjaan ja lännessä Sokojantien (17975) keskilinjaan. Suunnittelualue on kooltaan n. 22 hehtaaria.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kasvillisuudeltaan tavanomaista talousmetsää, ojikkoja ja muuttuneita ympäristöjä. Alavasta turvekangaspohjaisesta maastosta erottuu selvästi kaksi metsäisempää mäkeä, joissa maa on kantavampaa. Alueen läpi kulkee paljon ojia, joita pitkin vesi virtaa alueen eteläpäästä kohti pohjoista. Myös alueen luoteiskulmasta tulee vettä Sokojantien alitse. Pohjavesialueen raja sijaitsee yli 2 km etäisyydellä suunnittelualueesta.



*Ilmakuva alueelta (2023), jossa suunnittelualueen likimääräinen rajaus punaisella.*



*Ote peruskartasta, jossa alueen ojat ja korkeusvaihtelut erottuvat selvästi. Suunnittelualue merkattuna punaisella.*

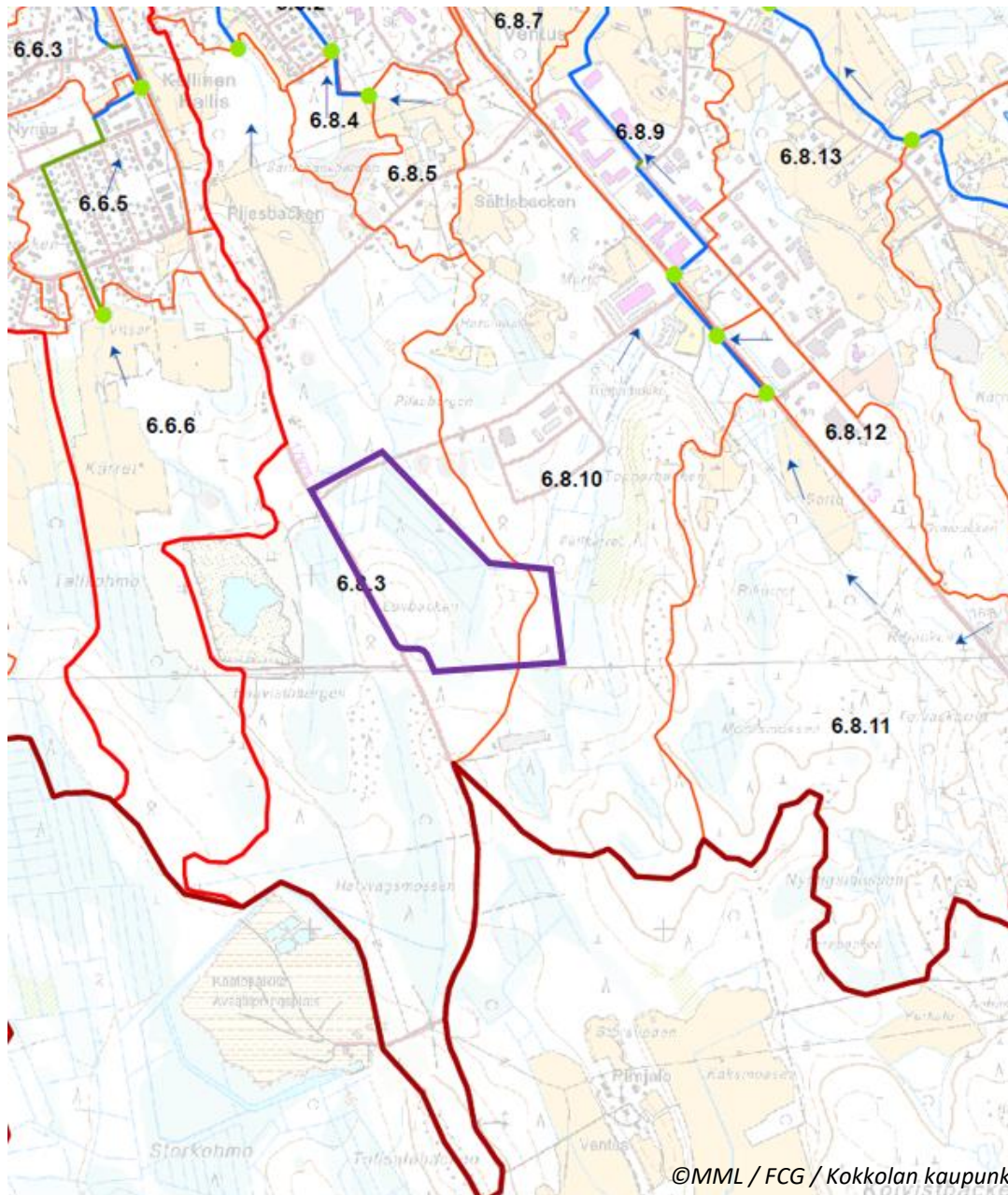


*Mäki erottuu selvästi metsäisempänä alueena Sokojantien varressa.*

Alueelle tehdään luontoselvityksiä, jotka valmistuvat kesällä 2026. Alustavan arvion mukaan alueella ei ole liito-oraville erityisesti soveltuvaa metsää eikä alueella ole tehty liito-orava havaintoja. Alueella ei ole myöskään viitasammakolle erityisesti soveltuvia elinympäristöjä. Alueelta ei ole tehty kevään 2026 aikana erityisiä lintuhavaintoja. Lepakkoselvitykset aloitetaan toukokuussa 2026.



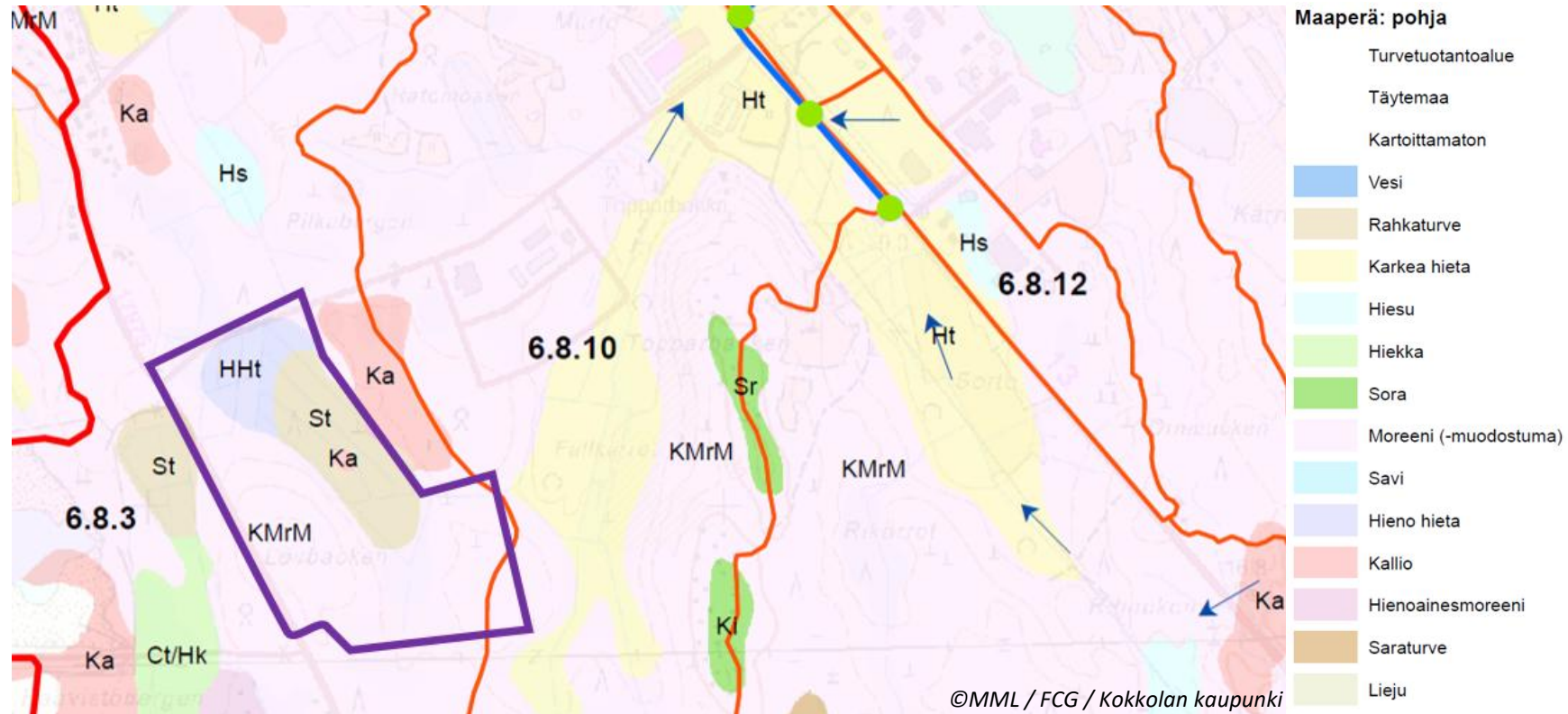
*Alueen läpi kulkee paljon ojia, joista osa on osittain umpeen kasvaneita.*



### Merkinnät

- Kunnan raja
- Päävedenjakaja
- Sivuedenjakaja
- Pienvalmu-alue
- Virta
- Avo-oja
- Virtausreitti
- Sadevesiviemäri
- Pienvalmu-alueen purkupiste
- ← Virtaussuunta
- Järvi, lampi

*Kuvaote Kokkolan hulevesiohjelmasta (2013). Suurin osa alueen vesistä ohjautuu kohti pohjoista ja pieniltä osin itäosan vesistä kohti koillista. Suunnittelualue merkattu kuvaan violetilla.*



*Kuvaote Kokkolan hulevesiohjelmasta (2013). Alueen maaperä on suurimmaksi osaksi moreeni muodostumaa. Kaakkoisosassa on jonkin verran hienoa hietaa ja rahkaturvetta.*

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on kokonaan rakentamatonta aluetta. Lähin asutus sijaitsee alueen pohjoispuolella, Sokojantien varrella, noin 150 m päässä suunnittelualueesta. Alueen itäpuolelle sijoittuvan Topparinmäen teollisuusalueen teollisuus- ja varistorakentamisen tontit ovat osittain rakennetut.

### 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 (K.H.Renlundin museo) tai Museovirastoon ennen maankäyttötoimenpiteiden jatkamista, jotta voidaan arvioida mahdollinen dokumentointitarve (Muinaismuistolaki 295/1963, 14).

### 3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi kaupungin omistuksessa. Sokoiantietä (17975) hallinnoi ELY-keskus.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### MAAKUNTAKAAVA

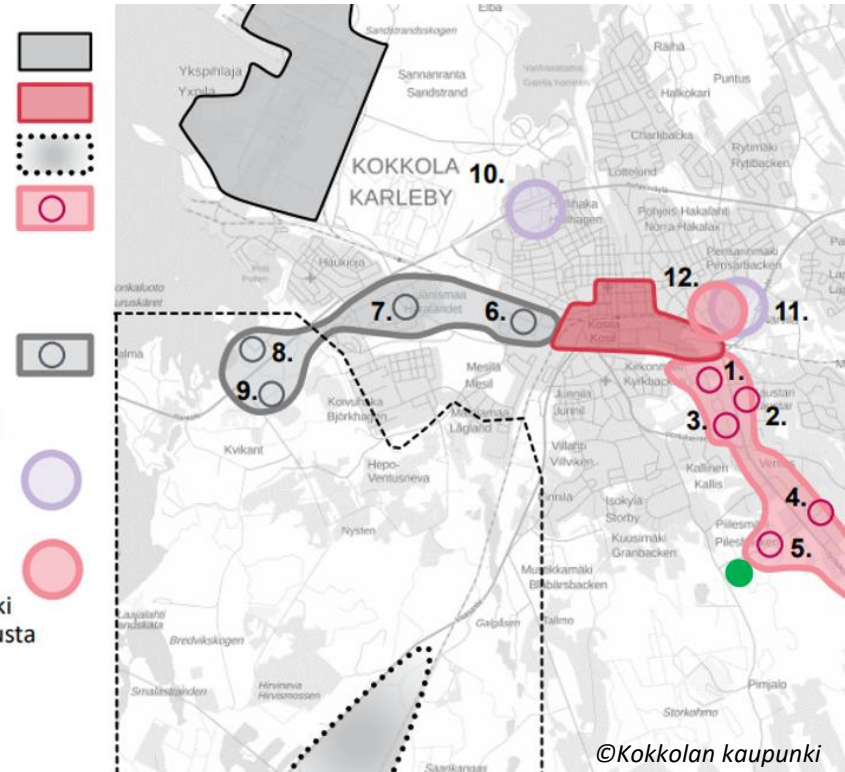
Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Alueen eteläpuolelle sijoittuu Uusi valtatie merkintä sekä paranneltava pääjohto- tai linja. Valtatie 8, Kokkolan ohitustie, yleissuunnitelman mukainen linjavaraus sijoittuu lähimmillään n. 150 m etäisyydelle suunnittelualueen eteläpuolella.

### STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

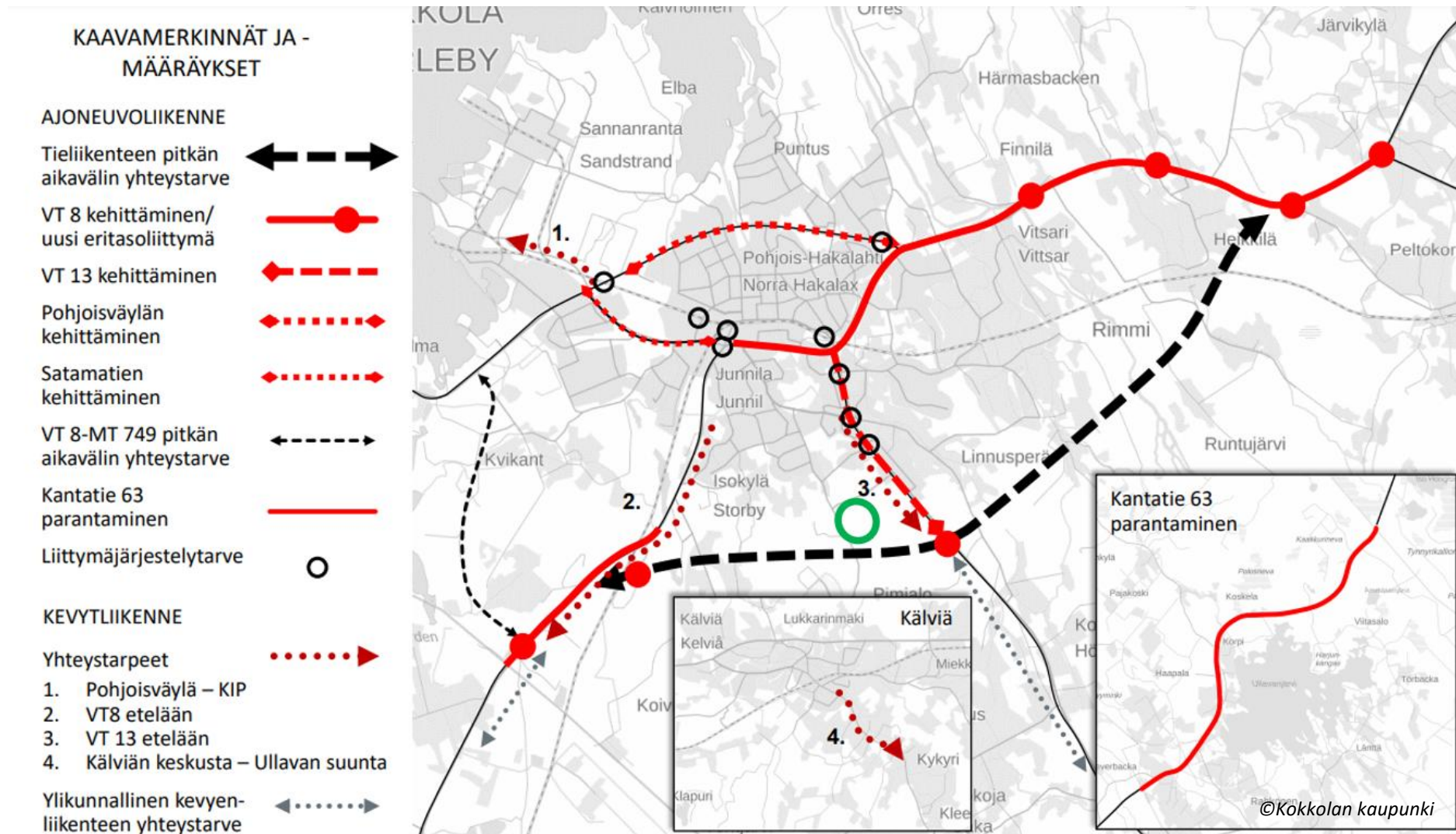
Strateginen aluerakennelyskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.3.2022. Siinä suunnittelualue liittyy luontevasti itäpuolella sijaitsevaan valtatie 13 varren työpaikka-alueeseen. Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuu tieliikenteen pitkän aikavälin yhteystarve sekä mineraalivarantoalue.

- KIP
- Keskusta-Kosila
- Kruunuportti
- VT 13 varsi
1. Heinola 2. Kahvitie  
3. Teollisuustie 4. Indola  
5. Topparinmäki
- Mesilä-Jänismaa-Lahdenperä
6. Mesilä 7. Jänismaa  
8. Lahdenperä 9. Rantavalli
- Palvelualueet
10. Sairaalanmäki 11. Kampus
- Työpaikka-alueet
12. Närvilä 13. Peukalomäki  
14. Kasikulma 15. Kälviä keskusta

Erillinen kuva 8.3





*Asemakaavatyön likimääräinen sijainti on osoitettu strategiseen aluerakennelyskaavaan vihreällä.*





Asemakaavatyön likimääräinen sijainti on osoitettu strategiseen aluerakennelyleiskaavaan vihreällä.

## KAAVAMERKINNÄT JA - MÄÄRÄYKSET


Vattajan puolustusvoimien alue 

Ampuma- ja harjoitus-  
alueen suoja-alue 

Ampuma- ja harjoitus-  
alueen melualue 


Ammuntojen vaara-alue 

Mineraalivarantoalue 

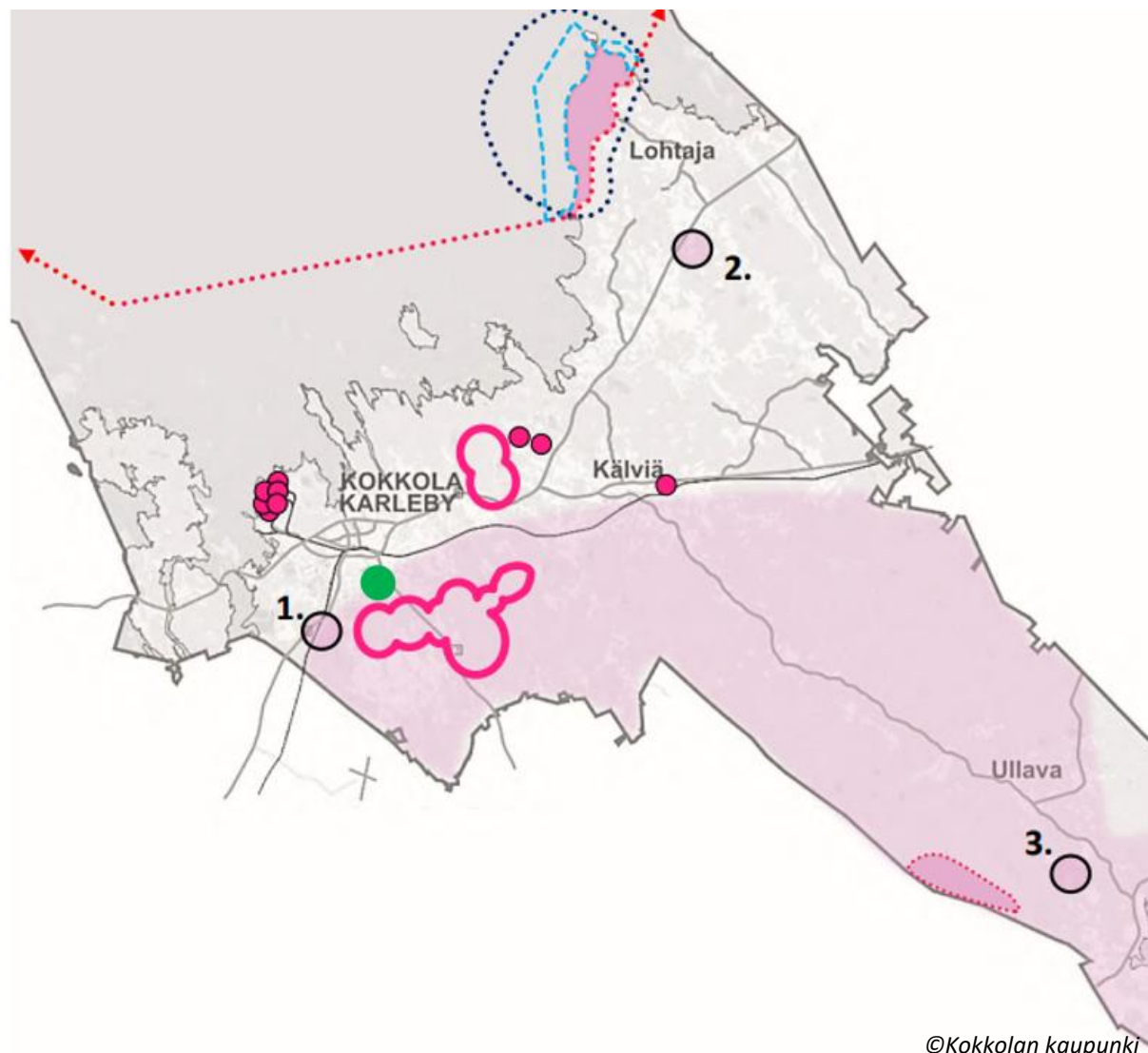
Kaivostoiminta-alueet 

Ampumaradat:

1. Vaasantie
2. Houraatti
3. Vähäjärvi

Jätteen  
sijoitus selvitysvyöhyke 

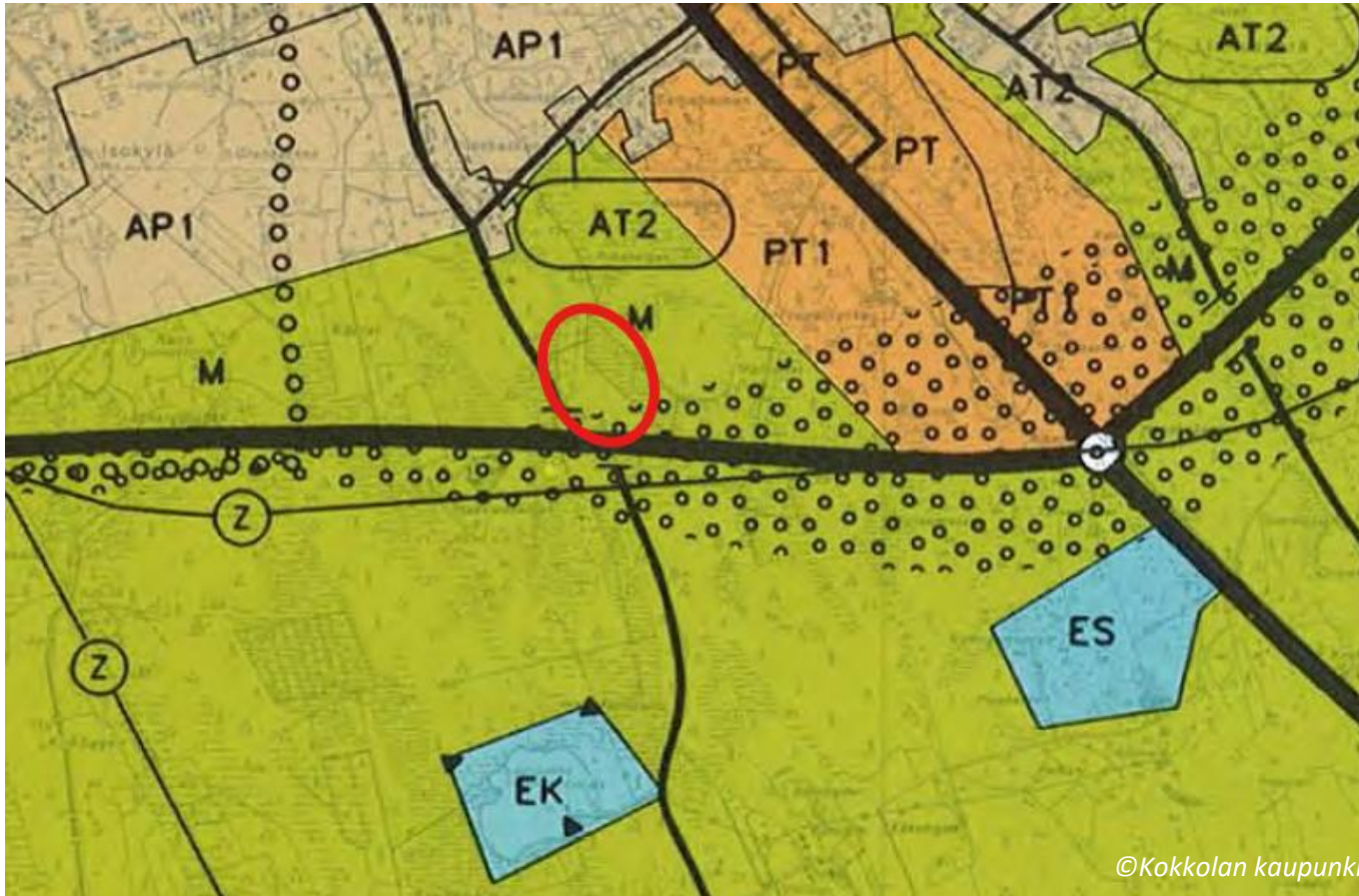
Seveso III-direktiivin  
laitokset 



Asemakaavatyön likimääräinen sijainti on osoitettu strategiseen aluerakennelyskaavaan vihreällä.

YLEISKAAVA

Alueella on voimassa 13.1.1992 hyväksytty oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010. Siinä suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Alueen eteläpuolelle sijoittuu seudullinen pääväylä (ns. Kokkolan ohitustievaraus).



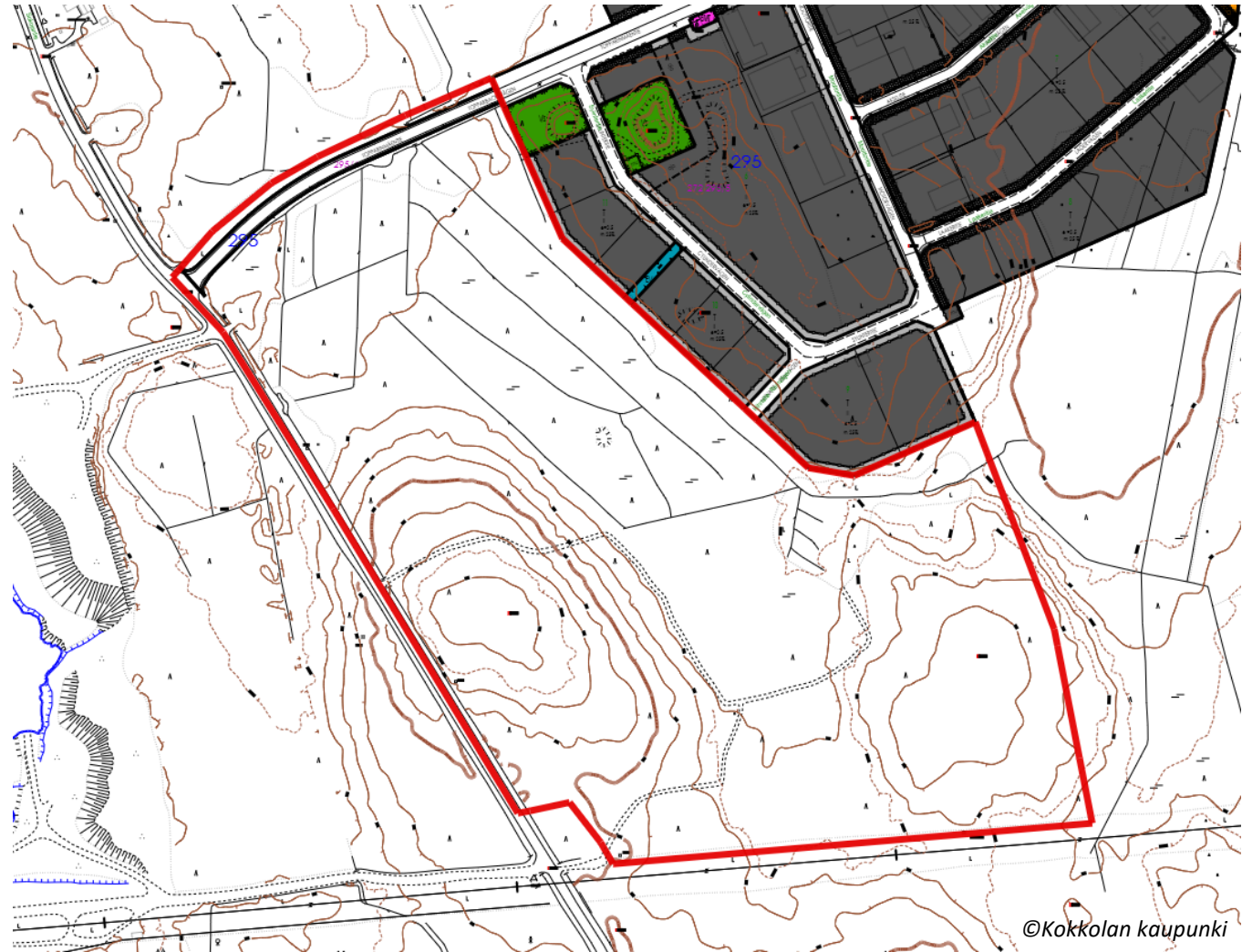
*Alueen likimääräinen sijainti esitetynä yleiskaavaotteessa punaisella.*

### ASEMAKAAVA

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi kaavoittamatonta aluetta. Pohjoisosassa on voimassa 16.11.2009 hyväksytty kaava, joka käsittää katu-alueita.

### POHJAKARTTA

Täydentyy seuraavassa suunnitteluvaiheessa.



*Ote kantakartasta ja ajantasa-asema-  
kaavasta, johon suunnittelualueen liki-  
määräinen rajaus tehty punaisella.*

## 4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

### 4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Maankäyttöiimi puolsi asemakaavoituksen aloittamista kokouksessaan 1.10.2025. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 27.10.2025 § 435 käynnistää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisen, ja että asemakaava ja asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.

### 4.2 Keskeiset osalliset

Lupa- ja valvontavirasto

Pohjanmaan elinvoimakeskus

K.H. Renlundin museo

Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue, pelastuslaitos

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto

Kokkolan Energia Oy

Kokkolan Energiaverkot Oy

Liikelaitos Kokkolan Vesi

Viria Link Oy

Anvia Telecom Oy (Elisa Oyj)

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Fingrid Oyj

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>
	1.10.2025	<b>Maankäyttötiimi</b>	Maankäyttötiimi puolsi asemakaavoituksen aloittamista kokouksessaan 1.10.2025.
	27.10.2025 § 435	<b>Kaupunginhallitus</b>	Kaupunginhallitus päätti 27.10.2025 § 435:  1 käynnistää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisen 2 että asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus
	30.10.2025	<b>Vireilletulosta ilmoittaminen</b>	Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.
	<b>TULEVAT:</b>		
		<b>Kaupunkirakennelautakunta: Kaavaluonnos</b>	Kaupunkirakennelautakunta päätti tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavamuutosluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
		<b>Valmisteluvaiheen kuuleminen</b>	Nähtäville asettaminen ja lausunnot.
		<b>Kaupunkirakennelautakunta</b>	Päätös hyväksyä asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtäville asetettavaksi ja lähettää sen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.
		<b>Kaavaehdotus nähtävillä</b>	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.
		<b>Kaupunginhallitus</b>	Kaupunginhallitus käsittelee nähtävilläoloaikana saapuneet lausunnot ja muistutukset. AKL 65 § mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

			<p>Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus (vähäinen / tavanomainen).</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 katsottu olevan yleiskaavan yleispiirteisyys huomioiden yleiskaavan mukainen, vaikka osa laajenemialueesta sijoittuu M-alueelle.

### 5.2 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen

*Täydentyä seuraavassa suunnitteluvaiheessa.*

### 5.3 Kaavan rakenne

Asemakaavalla ja -muutoksella muodostuu 295. kaupunginosan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) ja lähivirkistysaluetta (VL). Lähivirkistysalueella turvataan vesien kulku alueella. Lisäksi Sokojan tielle muodostuu yleisen tien aluetta (LT).

Tehokkuusluku on  $e=0.50$  ja kerrosluku on kaksi (II) jokaisessa korttelissa. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella sallitaan käyttää 25 % rakennusoikeudesta myymälätiloja varten (m 25%). Toimitilarakennusten korttelialueella puolestaan sallitaan käyttää 40 % rakennusoikeudesta myymälätiloja varten (m 40%). Kaavamerkinnot ovat yhteneväisiä muiden vastaavien korttelialueiden kanssa Topparinmäen teollisuusalueella. Lisäksi Sokojantien suuntaan on osoitettu 10 m leveä istutettava alue ja sille säilytettävä / istutettava puusto merkintä, joilla turvattua Sokojantien viihtyisyyttä.

#### 5.3.1 Mitoitus

Asemakaavatyön kokonaispinta-ala on noin 22 ha. Kaava-alueelle on annettu rakennusoikeutta noin 69 850 k-m<sup>2</sup> (tehokkuus  $e=0.50$ ).

### 5.4 Aluevaraukset

#### 5.4.1 Korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)

Lähivirkistysalue (VL)

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Yleisen tien alue (LT)

#### 5.4.1 Muut alueet

Katualuetta

## 5.5 Suojeltavat rakennukset

Suunnittelualueella ei ole suojeltavia rakennuksia.

## 6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämismahdollisuudesta määrää AKL 9 §, joka on tullut voimaan 1.1.2025. Lain 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. Tämän kaavatyon osalta mahdollisesti olennaisiksi vaikutuksiksi on arvioitu seuraavat:

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

*Arvio: Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei ole välittömiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, sillä alueen asutus on sen verran kaukana suunnittelualueesta. Sokojantiellä liikenne voi lisääntyä uusien toimipaikkojen myötä. Pääasiassa liikenne suuntautuu kuitenkin valtatielle 13. Esitetyt muutokset mahdollistavat nykyisten ja uusien toimintojen kehittämisen alueella, sekä edistävät uusien työpaikkojen syntymistä.*

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon (MRA 1 § (2)):

*Arvio: Asemakaavatyöllä ei ole vaikutusta maa- tai kallioperään. Alueen läpi kulkee paljon ojia ja alue on melko alavaa. Mahdollisia vaikutuksia veteen voi syntyä, jos turvekankaista maaperää joudutaan vaihtamaan. Rakennetun ympäristön alue kasvaa ja ole-massa oleva metsäalue pienenee. Laajemmassa aluerakenteessa vaikutus on kuitenkin vähäinen.*

*Suuri osa alueen metsästä tulee häviämään kaavan vaikutuksesta. Metsä on suurimmaksi osaksi talousmetsää, eikä sillä alustavien luontoselvitysten mukaan ole erityisiä luontoarvoja tai erityisiä elinympäristöjä. Alueelle säilytetään kuitenkin luontokäytävä, joka toimii samalla virkistysalueena ja auttaa turvaamaan alueen vesien ohjaamista. Luontoselvitykset valmistuvat kesän 2026 aikana.*

*Ilmastoon kohdistuvat vaikutukset syntyvät metsäalueen muuttumisesta rakennetuksi ympäristöksi ja liikenteen lisääntymisestä. Vaikutusten arvioidaan olevan vähäisiä, sillä alueella kasvaa enimmäkseen talousmetsää. Liikennemäärien lisääntymisen arvioidaan olevan melko vähäistä tulevien toimintojen luonteen vuoksi.*

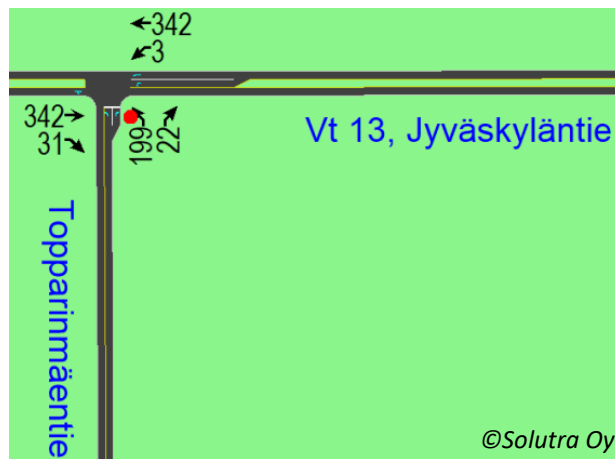
Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen (MRA 1 § (4)):

*Arvio: Asemakaavatyöllä ei ole vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, sillä kaavalla mahdollistetaan nykyisen Topparinmäen teollisuusalueen laajeneminen ja alueen käyttötarkoitus on sama. Kaavalla ei ole vaikutuksia yhdyskunta- tai energiatalouteen.*

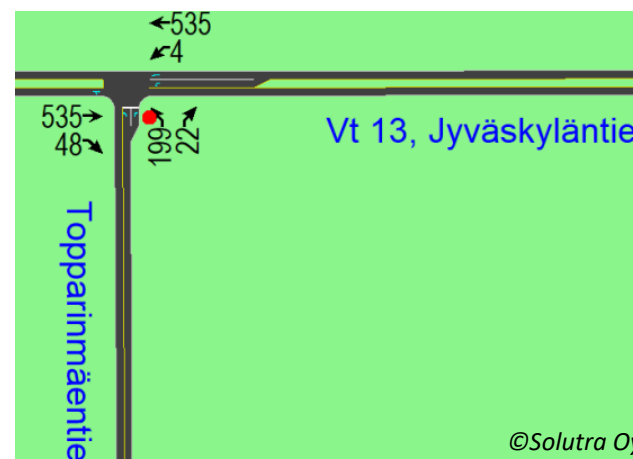
Vaikutukset liikenteeseen:

*Arvio: Kaavaratkaisu lisää uusien toimintojen myötä liikennettä alueella. Alueen liikennettä on tarkasteltu laajempänä kokonaisuutena, jossa huomioitiin myös alueen tuleva potentiaalinen maankäyttö. Tarkastelussa käytetyn uuden maankäytön pinta-ala on yhteensä 48,7 ha. Tarkastelussa valtatie 13 liikennemääränä käytettiin vuoden 2020 tarkastelun mukaista 2030 ennustetta tilanteisiin ilman Kokkolan ohikulkutietä ja sen kanssa. Tarkastelussa tutkittiin erityisesti Topparinmäentien ja valtatie 13 liittymän keskeytyttä liikennemäärien kasvaessa.*

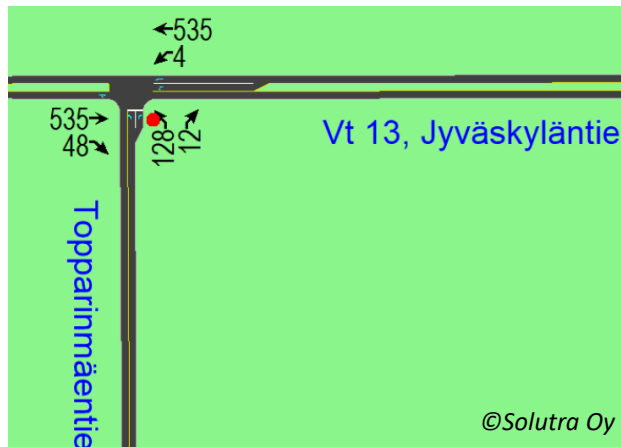
*Uuden maankäytön liikennetuotokseksi saatiin noin 2400 ajon/vrk. Iltahuipputunnissa alueelle saapuva uusi liikenne 34 ajon/h ja poistuva uusi liikenne 224 ajon/h. Uuden liikenteen arvioitiin käyttävän 90 %:sti valtatie 13 liittymää. Nykyisin Topparinmäentien keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä on 230 ajon/vrk, josta iltahuipputunnissa arvioitiin olevan 3 saapuvaa ja 20 poistuvaa ajoneuvoa. Valtatie 13 liittymän kautta poistuu siis iltahuipputunnissa yhteensä 221 ajoneuvoa. Näistä 90 % arvioitiin kääntyvän vasemmalle kohti Kokkolan keskustaa.*



*Liikennemäärät 2030 iltahuipputunnissa ilman ohikulkutietä 48,7 ha uudella maankäytöllä.*



*Liikennemäärät 2030 iltahuipputunnissa ohikulkutien kanssa 48,7 ha uudella maankäytöllä.*



*Jotta Valtatien 13 liittymä säilyy hyvin toimivana, arvioidaan alueen uuden maankäytön enimmäismääräksi noin 30 ha. Jos VT13 liittymään lisättäisiin liikennevalot, silloin uuden mahdollisen maankäytön enimmäismäärä nousisi moninkertaiseksi. Topparinmäki läntisen kaava-alueelle osoitettu uusi liikennettä tuottava maankäyttö on noin 13 ha eli valtatie 13 liittymä kestää kaavan mahdollistavan uuden maankäytön hyvin nykyisillä järjestelyillä.*

*Suurin mahdollinen liikennemäärä, jonka risteys kestää ilman liikennevaloja. Liikennemäärät toteutuvat n. 30 ha uudella maankäytöllä.*

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

*Arvio: Kaavan toteutuessa metsäalue muuttuu toimitilarakennusten- sekä teollisuus- ja varistorakennusten alueeksi katuineen. Lähimetsällä on useimmiten virkistävä vaikutus alueen asutukseen mutta olemassa olevan asutuksen ja kaavamuutosalueen väliin jää vielä jäljelle metsäaluetta.*

## 7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja – määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

## 8 NIMISTÖ

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa muodostuu uusia katuja, joiden nimet tullaan esittämään kaavaehdotusvaiheessa.

## 9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutuminen voi alkaa sen saatua lainvoiman, mahdollisesti loppuvuodesta 2026.

KOKKOLASSA 27.5.2026

Päivi Cainberg  
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

## ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kokkola	Täyttämispvm	29.5.2026
Kaavan nimi	Topparinmäki läntinen		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	30.10.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	272 295/7
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	21,8906	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	21,5484
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3422

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	21,8906	100,00	69853	0,32	21,5484	69853
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6263	7,4	8132	0,50	1,6263	8132
T yhteensä	12,3442	56,4	61721	0,50	12,3442	61721
V yhteensä	4,3819	20,0	0	0,00	4,3819	0
R yhteensä						
L yhteensä	3,5382	16,2	0	0,00	3,1960	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	0	0	0	0

### Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	21,8906	100,00	69853	0,32	21,5484	69853
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6263	7,4	8132	0,50	1,6263	8132
KTY	1,6263	100,0	8132	0,50	1,6263	8132
T yhteensä	12,3442	56,4	61721	0,50	12,3442	61721
T	12,3442	100,0	61721	0,50	12,3442	61721
V yhteensä	4,3819	20,0	0	0,00	4,3819	0
VL	4,3819	100,0	0	0,00	4,3819	0
R yhteensä						
L yhteensä	3,5382	16,2	0	0,00	3,1960	0
Kadut	2,6992	76,3	0	0,00	2,3570	0
LT	0,8390	23,7	0	0,00	0,8390	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

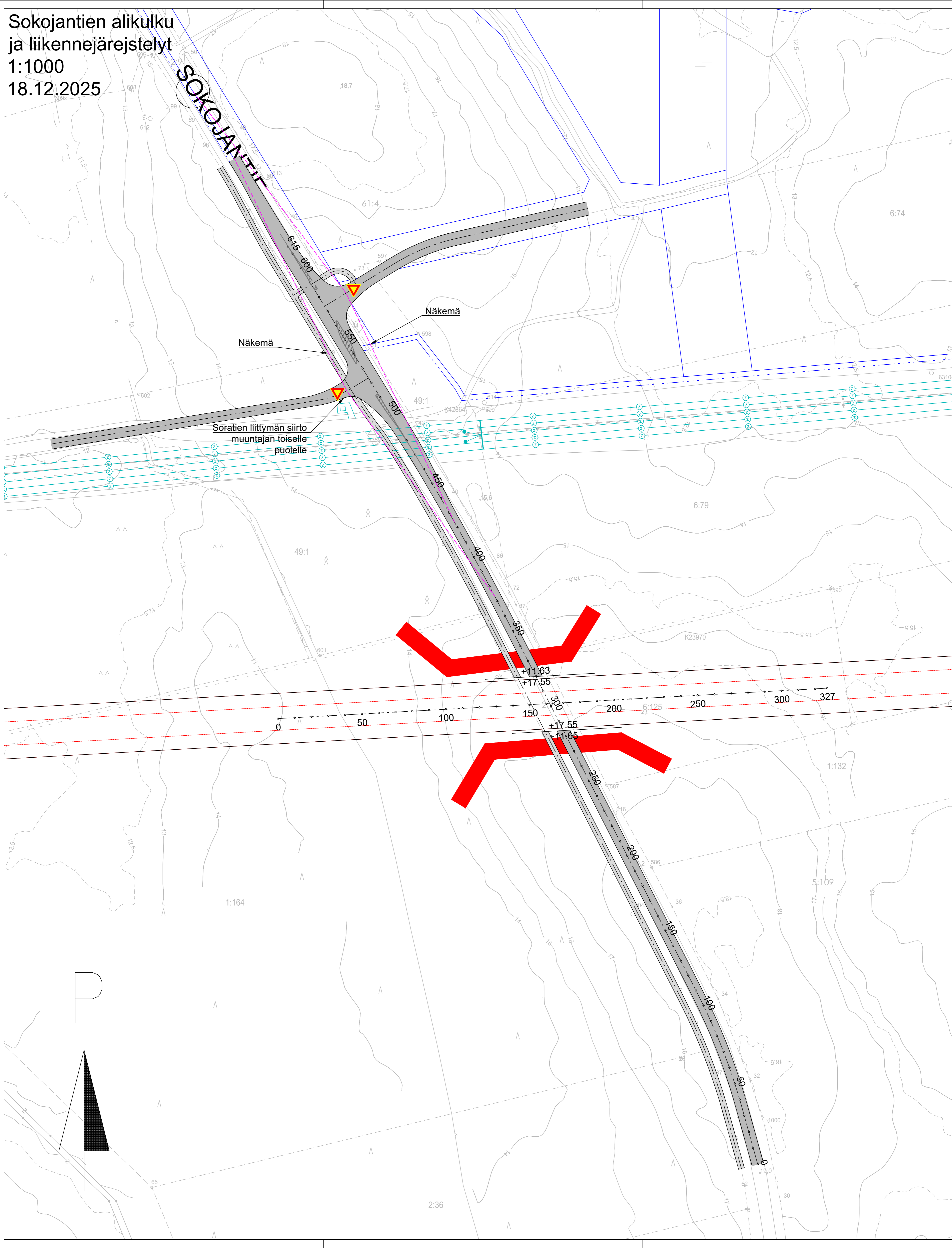
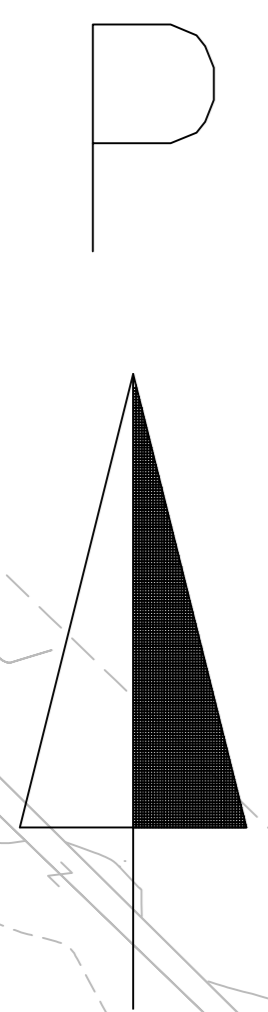
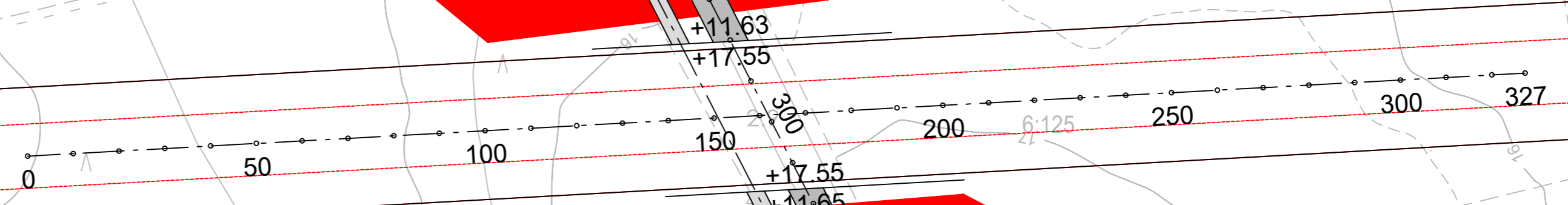
Sokojan tien alikulku  
ja liikennejärjestelyt  
1:1000  
18.12.2025

**SOKOJANTIE**

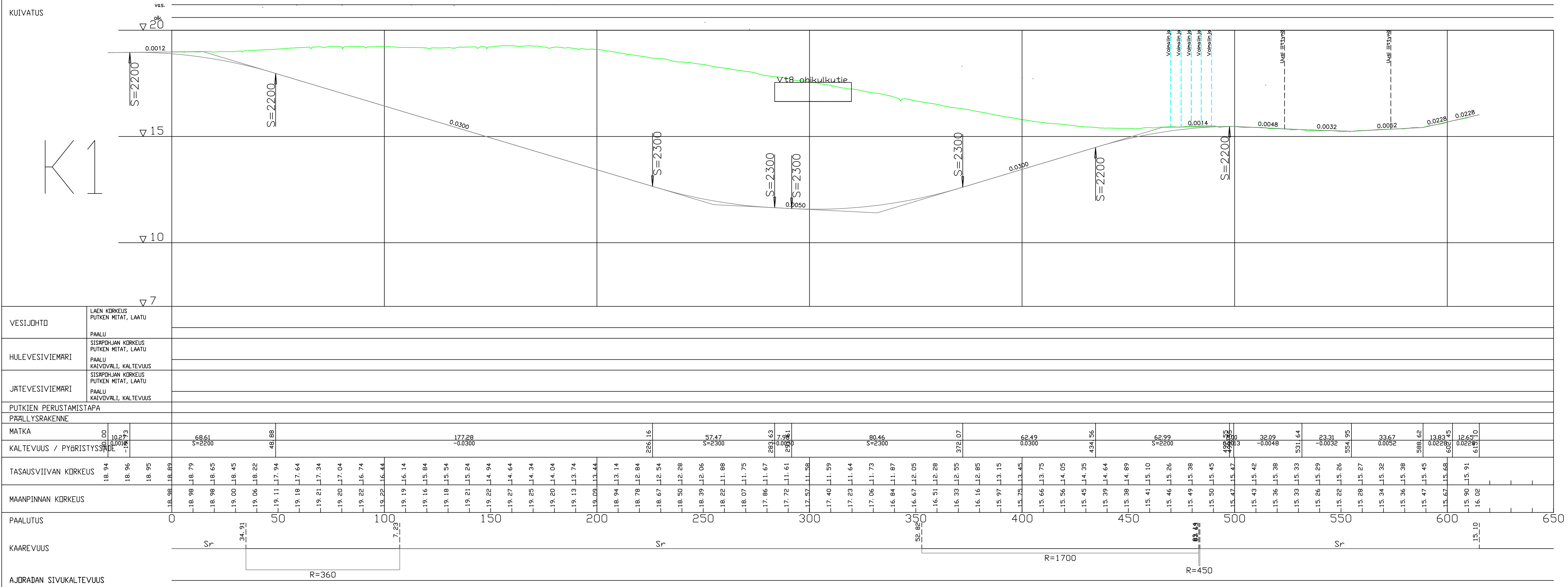
Näkemä

Näkemä

Soratien liittymän siirto  
muuntajan toiselle  
puolelle







Sokojantien pituusleikkaus,  
 maantie 80 /km/h  
 1.1000 / 1:100  
 18.12.2025

# TOPPARINMÄEN TEOLLISUUSALUEEN LIIKENTEEN TOIMIVUUSTARKASTELU

Solutra Oy

27.2.2026

## Sisältö

<b>Suunnittelukohde .....</b>	<b>1</b>
<b>Lähtökohdat .....</b>	<b>2</b>
<b>Liikennetuotos .....</b>	<b>3</b>
<b>Liikennemäärät 2030 iltahuipputunnissa.....</b>	<b>4</b>
<b>Kuormitusasteet 2030 iltahuipputunnissa.....</b>	<b>5</b>
<b>Suurin mahdollinen maankäyttö ohikulkutie-tilanteessa.....</b>	<b>6</b>
<b>Yhteenveto.....</b>	<b>7</b>

# Suunnittelukohde

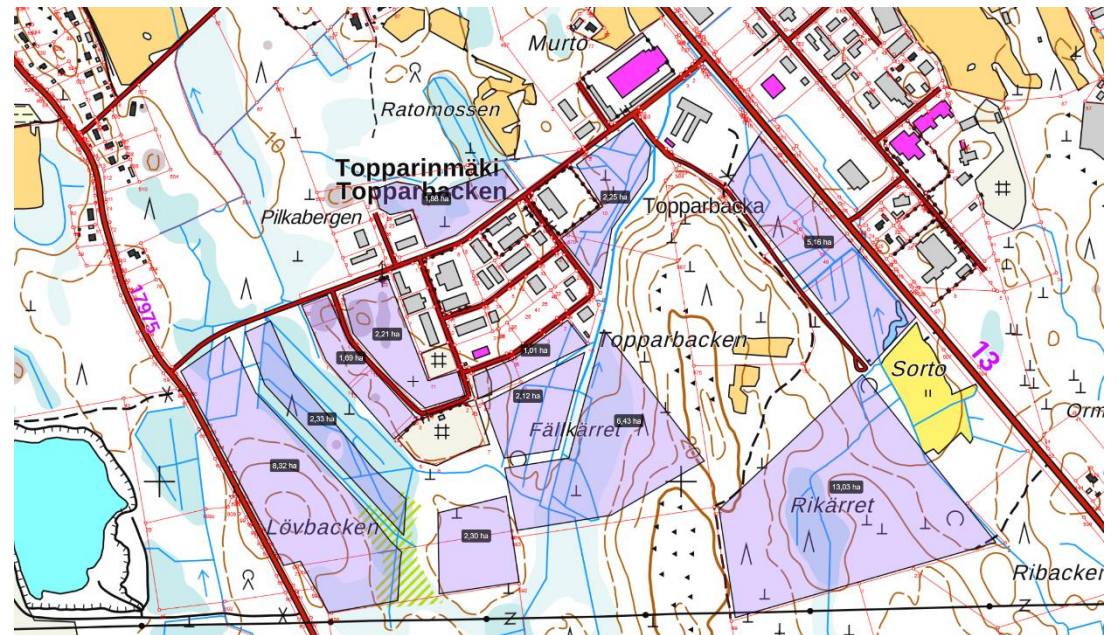
Suunnittelukohde sijaitsee valtatie 13 länsipuolella Topparinmäen alueella, jonne on suunnitella uutta maankäyttöä. Maankäytön liikennöinti on suunniteltu tapahtuvan pääosin nykyisen valtatie 13 liittymän kautta, jonne ei aikaisempien tarkastelujen perusteella ole mahdollista saada uutta liittymää.

Ohessa kuva alueen mahdollisesta maankäytöstä.



# Lähtökohdat

- Uusi maankäyttö olisi samantyyppistä kuin alueen nykyinenkin: pienteollisuutta ja varasto- ja puutarhatyyppistä
- Uuden maankäytön ala arvioitiin edellisen sivun kuvan maankäytön mukaisesti ilman nykyistä maankäyttöä (alla olevassa kuvassa violetit alueet mukana tarkastelussa). Nykyisen maankäytön liikenne tarkastelun pohjaliikenteenä, jotka saatiin Brutus (Telia/Ramboll) tiedoista vuoro-kausiliikenteenä
- Uuden maankäytön pinta-ala yhteensä 48,7 ha
- Tonttien tehokkuusluku kaavaluonnosten mukaan on 0,5
- Valtatien 13 liikennemääränä käytettiin vuoden 2020 tarkastelun mukaista 2030 ennustetta tilanteisiin ilman Kokkolan ohikulku tietä ja sen kanssa
- Liikennetuotokset laskettiin Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen Ympäristökeskus 2008) mukaisesti

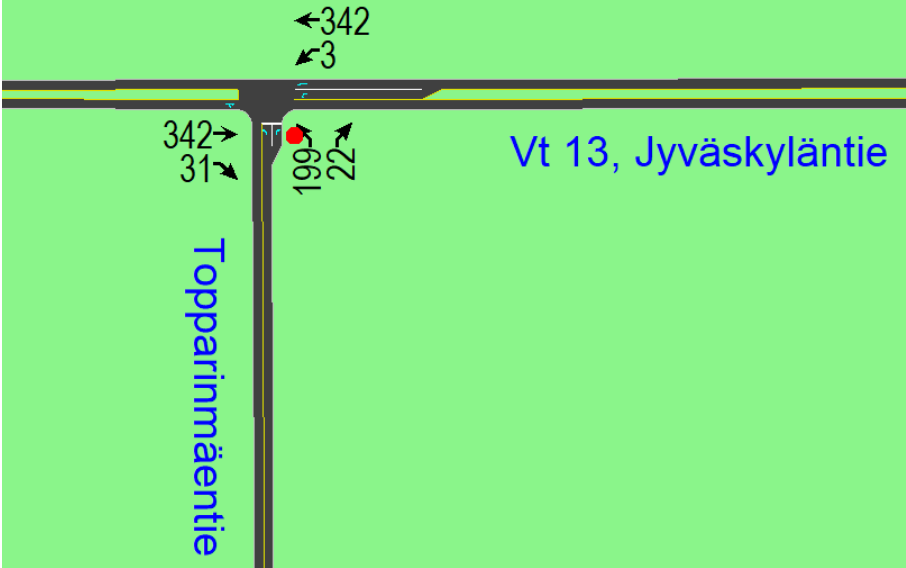


# Liikennetuotos

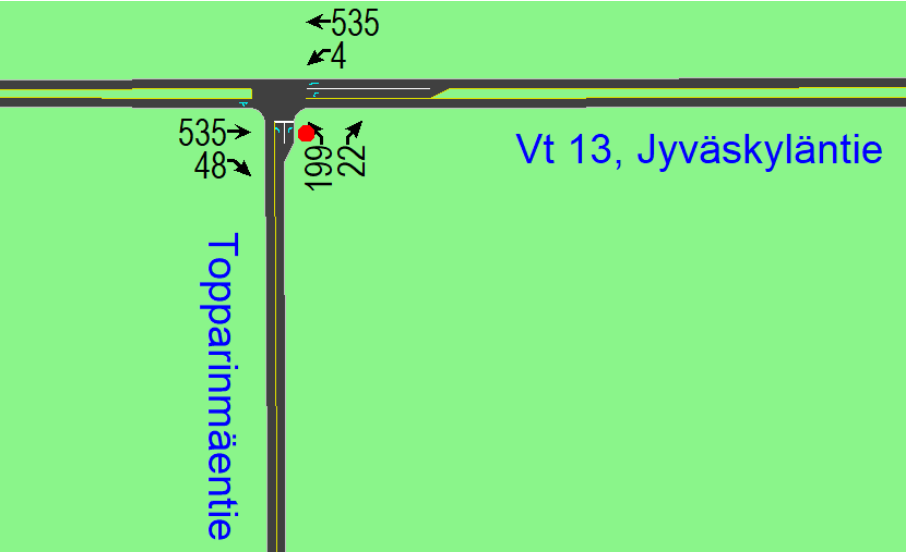
- Uuden maankäytön liikennetuotokseksi saatiin noin 2400 ajon/vrk
- Iltahuipputunnissa alueelle saapuva uusi liikenne 34 ajon/h ja poistuva uusi liikenne 224 ajon/h
- Uuden liikenteen arvioitiin käyttävän 90 %:sti valtatie 13 liittymää
- Nykyisin Topparinmäentien keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä on 230 ajon/vrk, josta iltahuipputunnissa arvioitiin olevan 3 saapuvaa ja 20 poistuvaa ajoneuvoa
- Valtatie 13 liittymän kautta poistuu siis iltahuipputunnissa yhteensä 221 ajoneuvoa
- Näistä 90 % arvioitiin kääntyvän vasemmalle kohti Kokkolan keskustaa

# Liikennemäärät 2030 iltahuipputunnissa

Ilman ohikulkutietä

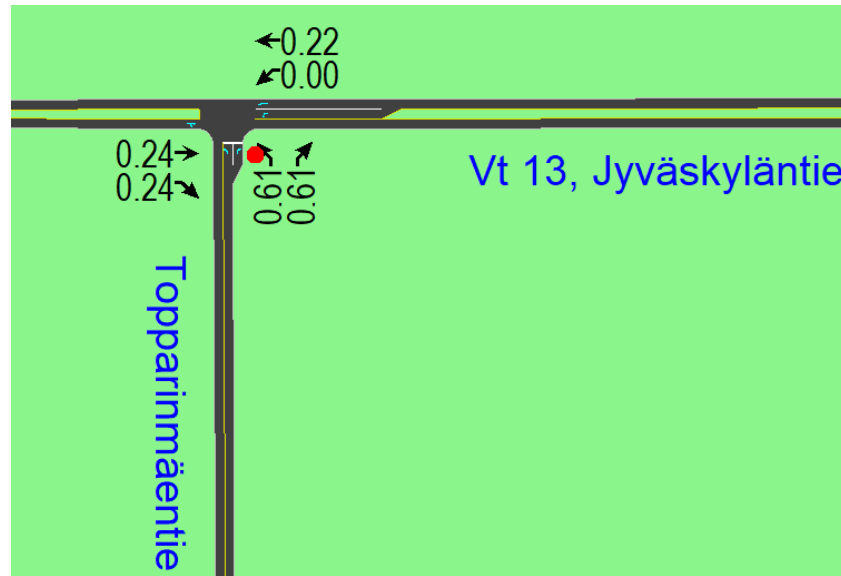


Ohikulkutien kanssa



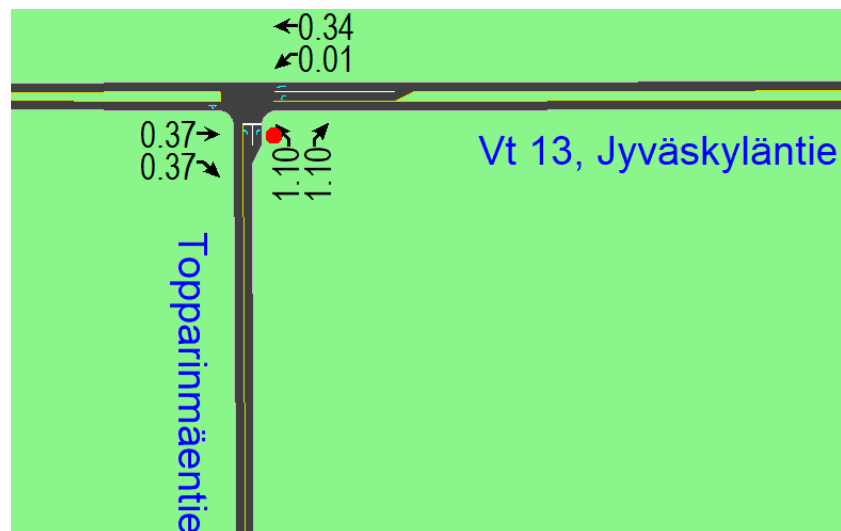
# Kuormitusasteet 2030 iltahuippputunnissa

Ilman ohikulkutietä



Ilman ohikulkutietä liittymä toimii vielä kohtalaisen hyvin. Esimerkiksi liikennevalotarpeen rajana on pidetty kuormitusastetta 0,7, joka ei ylity

Ohikulkutien kanssa

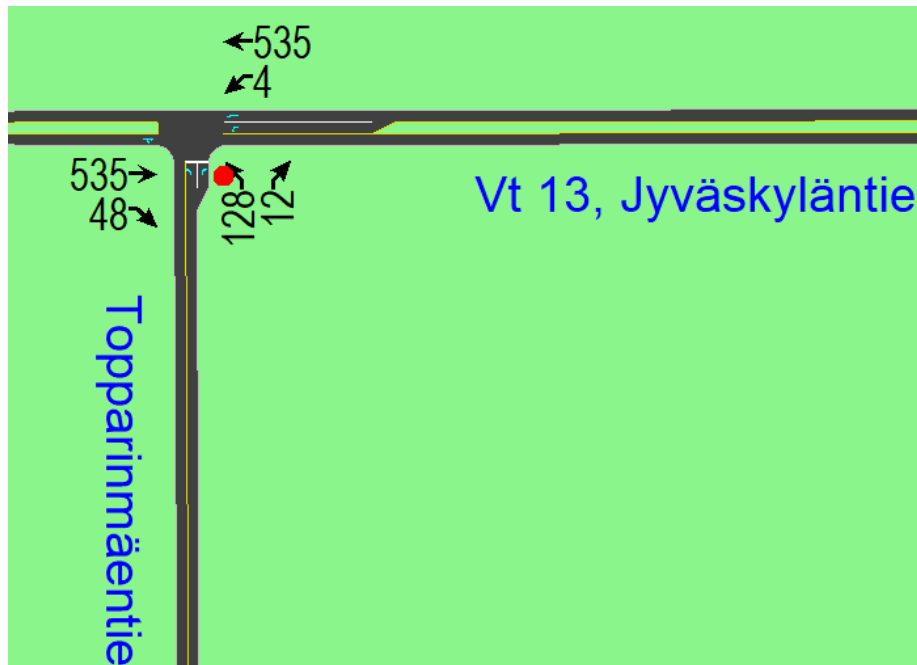


Ohikulkutien kanssa kuormitusaste nousee 1,10:een, mikä tarkoittaisi turvallisuuden heikkene mistä merkittävästi, huonoa toimivuutta ja pitkiä odotusaikoja

# Suurin mahdollinen maankäyttö ohikulkutie-tilanteessa

Suurin mahdollinen maankäyttö selvitettiin ohikulkutie-tilanteessa pitäen kuormitusaste 0,70:ssä.

Liikennemäärät:



***Nämä liikennemäärät toteutuvat noin 30 ha uudella maankäytöllä.***

# Yhteenveto

Maankäytön kehittäminen esitetyssä laajuudessa olisi mahdollista, mikäli ei huomioida mahdollista ohikulkutien vaikutusta valtatie 13 liikennemääriin. Mikäli vaikutus huomioidaan niin alueen kehittäminen tulisi rajata noin 30 ha olettaen, että maankäyttö on edellä mainitun mukaista.