

Asemakaava ja asemakaavan muutos / Topparinmäki läntinen / Kaavaluonnos

Kaupunginhallitus 27.10.2025 § 435

Valmistelijat

Kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

ALOITE JA TAVOITTEET

Aloitteen asemakaavaan on tehnyt Kokkolan kaupunki. Kaavatyön tavoitteena on kasvattaa kaupungin teollisuustonttivarantoa ja turvata teollisuustonttien saatavuus myös jatkossa.

Kaava ei ole mukana Kokkolan vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa vaan se ollut tarkoitus sisällyttää vasta vuoden 2026 kaavoituskatsaukseen. Koska tonttitarve on ajankohtainen, asia esitetään otettavan asemakaavoituksen alle hieman etukäteen.

SUUNNITTELUALUE

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

Alue on suurimmaksi osaksi kaupungin omistuksessa. Sokojantietä (17975) hallinnoi ELY -keskus.

Liite A Kartta

MAAKUNTAKAAVA

Keski-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Alueen eteläpuolelle sijoittuu Uusi valtatie – merkintä sekä parannettava pääjohto tai -linja.

Valtatie 8, Kokkolan ohitustie, yleissuunnitelman mukainen linjavaraus sijoittuu lähimmillään noin 150 päähän asemakaavoitettavan alueen eteläpuolelle.

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Kokkolan strategisessa yleiskaavassa, hyväksytty 7.3.2022, suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuu tieliikenteen pitkä aikavälin yhteystarve sekä mineraalivarantoalue. Suunnittelualue liittyy myös luontevasti itäpuolella sijaitsevaan VT 13 varren työpaikka-alueeseen.

YLEISKAAVA

Yleiskaavassa (13.1.1992 hyv. oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010) suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) ja alueen eteläpuolelle sijoittuu seudullinen pääväylä (ns. Kokkolan ohitustievaraus).

NYKYINEN ASEMAKAAVA

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi kaavoittamatonta aluetta.

Alueen pohjoisosassa on voimassa kaupunginvaltuuston 16.11.2009 hyväksymä kaava, joka käsittää katualuetta (Topparinmäentie).

MAANKÄYTTÖTIIMI

Kokkolan kaupungin maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessa 1.10.2025 ja päätti viedä käynnistämispäätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Kyseessä on asemakaavatyö kaupungin omasta aloitteesta, josta ei laadita maankäyttösopimuksia eikä peritä kustannuksia.

HYVÄKSYMINEN

Asemakaava ja asemakaavan muutos on luonteeltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. käynnistää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisen.
2. että asemakaava ja asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 10.06.2026 § 98
610/10.02.03/2025

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Meri Ukonmurto ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

ASEMAKAAVATYÖN VAIHEET

Maankäyttötiimi päätti kokouksessaan 1.10.2025 puoltaa asemakaavatyön käynnistämistä.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 27.10.2025 § 435 päättänyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen käynnistämisestä. Asemakaavatyö on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

KAVALUONNOKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaluonnoksen päivämäärällä 27.5.2025.

Asemakaavalla ja -muutoksella muodostuu 295. kaupunginosan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), lähivirkistysaluetta (VL) ja yleisen tien aluetta (LT) sekä katualuetta.

Kortteleiden tehokkuusluku on $e=0.50$ ja kerrosluku on kaksi (II). 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 turvataan Sokojantien viihtyisyyttä.

Kaava-alueelle on annettu rakennusoikeutta noin 69 850 k-m².

Liite A Kaavaluonnoskartta
Liite B Kaavaselostus

Kaupunkiympäristöjohtaja

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

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.