Kaavoituskatsaus 2027

Kaupunkirakennelautakunta 04.11.2026 § 157

Valmistelija

kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja kaavoituskoordinaattori Saija Pölkki

Vuosittaisessa kaavoituskatsauksessa (Alueidenkäyttölaki 7 §) selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Katsauksessa kerrotaan kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Kaavoituskatsaus tulee kuuluttaa julkisesti nähtäville kerran vuodessa. Kokkolan kaavoituskatsaus on jatkuvasti nähtävillä myös kaupungin Internet-sivuilla.

Toimintasäännön mukaan kaupunkirakennelautakunnan yleisenä tehtävänä on mm. huolehtia asemakaavoituksesta. Tämän tehtävän perusteella lautakunta ohjaa meneillään olevia asemakaavahankkeita ja siten osallistuu kaavoituskatsauksen valmisteluun.

Kaupungin hallintosäännön 26 §:n 13. kohdan mukaan kaupunginhallitus alueidenkäyttölain tarkoittamana kunnan viranomaisena huolehtii kaavoituskatsauksen ja kaavoitusohjelman laatimisesta. Kaavoituskatsaus toimii kaavoituksen vuosittaisena työohjelmana, jota tarkennetaan erilliseksi hankesuunnitelmaksi.

Kaupunginhallituksen on tarkoitus hyväksyä kaavoituskatsaus vuoden 2026 loppuun mennessä.

Oheisaineisto Kaavoituskatsaus 2027

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle vuoden 2027 kaavoituskatsauksen hyväksymistä asemakaavojen osalta.

Muutosesitys

Puheenjohtaja Koljonen esitti, että kaavoituskatsauksen 2027 asemakaavahankkeisiin lisätään Auratien tiealue (aloitusvaihe). Jäsenet Nurmi-Lehto, Kuismin, Leinonen ja Kippo kannattivat puheenjohtaja Koljosen muutosesitystä.

Asian käsittely

Kaupunkirakennelautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä puheenjohtaja Koljosen esittämän muutetun esityksen.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle vuoden 2027 kaavoituskatsauksen hyväksymistä asemakaavojen osalta ja että kaavoituskatsauksen 2027 asemakaavahankkeisiin lisätään Auratien tiealue (aloitusvaihe).

Eriävä mielipide Kaupunkiympäristöjohtaja jätti päätökseen eriävän mielipiteen.

Kaupunginhallitus 23.11.2026 § 458
619/00.01.02.00/2026

Valmistelija kaupunkiympäristöjohtaja Nina Kujala, kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja kaavoituskoordinaattori Saija Pölkki

Liite A Kaavoituskatsaus 2027

Kaupunkirakennelautakunta esitti kokouksessaan 4.11.2026 § 157 kaupunginhallitukselle vuoden 2027 kaavoituskatsauksen hyväksymistä asemakaavojen osalta ja että kaavoituskatsauksen 2027 asemakaavahankkeisiin lisätään Auratien tiealue (aloitusvaihe).

Auratie on yksityistielain (560/2018) mukainen yksityistie. Yksityistie tarkoittaa käytännössä tietä, johon kohdistuu yhden tai useamman kiinteistön hyväksi perustettu tieoikeus, ja jonka tienpidosta vastaavat tieosakkaat, eivät valtio tai kunta yleisen tien tai kadun pitäjän ominaisuudessa. Vaikka yksityistien kunnossapito kuuluu lähtökohtaisesti tieosakkaille ja tiekunnalle, Kokkolan kaupunki hoitaa tällä hetkellä yksityisteiden talviaurauksen. Mikäli tiekunta olisi Auratielle perustettu, tieosakkaat osallistuisivat kunnossapitokustannuksiin sen hyödyn perusteella, jonka tie kullekin tuottaa. Tuolloin Kokkolan kaupunki osallistuisi myös kunnossapitokustannuksiin mm. joukkoliikenteen osuudella. Tällä hetkellä talviaurauksen lisäksi kaupunki osallistuu yksityisteiden hoitoon määriteltyjen avustusperiaatteiden mukaisesti.

Jos Auratie asemakaavoitetaan esityksen mukaiseksi katualueeksi ja kaava toteutetaan, kaupungille syntyy tien toteuttamiseen liittyviä maanhankinta (haltuunotto)-, korvaus-, suunnittelu-, rakentamis- ja myöhemmin kunnossapitovastuita tienpitäjänä. Kaupungilla ei ole omaa maanomistusta alueella, eikä alueen asukastiheys vielä laukaise alueen asemakaavoitustarvetta.

Maa-alueen haltuunoton yhteydessä maksettava korvaus maa-alueesta on Auratien osalta arviolta n. 110 000 euroa. Laskennassa ei ole otettu huomioon haltuunotettavalla alueella olevaa omaisuutta, kuten rakennuksia, rakennelmia, puita, pensaita, istutuksia jne. Näiden osalta ei ole olemassa ilmaisluovutusvelvollisuutta, vaan ne on aina korvattava. Omaisuus inventoidaan haltuunoton yhteydessä, ja korvausten määrittelemisessä käytetään Maanmittauslaitoksen korvaustaulukoita. Laskennassa ei ole otettu myöskään huomioon mahdollisia muita haittoja, jotka maanomistaja voi osoittaa hänelle haltuunotosta tai kadun rakentamisesta aiheutuvan.

Kustannusten arvioinnissa on käytetty maan hintoja Lappilanmäellä ja Kaustarin alueella luovutetuista tonteista (25,49 e/m²).

Mikäli asianosaisten kanssa ei päästä sopimukseen korvauksista katualueen haltuunotossa, täytyy alueet lunastaa. Lunastustoimituksen tekee Maanmittauslaitos. Nykyisen lainsäädännön mukaisesti korvauksiin (sekä maasta että muusta omaisuudesta) lisätään +25%. Lunastus on mahdollista tehdä koko osuudelta, tai ainoastaan niiden kiinteistöjen osalta, joiden omistajien kanssa sopimukseen ei päästä.

Koska Auratien kaavoittamisessa ei olisi kyseessä alueen ensimmäinen asemakaava, ei katualueen haltuunottoa koske ilmaisluovutusvelvollisuus. Tämänhetkisen lainsäädännön mukaan kaupungin ei kuitenkaan tarvitse maksaa korvausta yksityistien osuudesta haltuunotettavalla alueella. Uuden yhteiskuntakehittämislain on tarkoitus astua voimaan 1.1.2028. Laki on nyt käsittelyssä eduskunnassa. Mikäli laki astuu tämänhetkisessä muodossaan voimaan ilmaisluovutusvelvollisuus poistuu. Näin ollen 1.1.2028 jälkeen tehdyssä haltuunotossa on maksettava korvaus myös yksityistien maapohjan osalta. Mikäli koko alueesta maksetaan tonttimaan hinta olisi summa arviolta yli 300 000 euroa.

Tien korvauksen laskemiselle uuden lain voimaantulon jälkeen ei tällä hetkellä ole suoraa ohjeistusta, kuten taulukkoa tms. Ei ole tiedossa, tarvitseeko yksityistien osuudesta maksaa tonttimaan hintaa, vai onko korvaushinta tien osuudelta alempi. Eikä ole tiedossa, voiko kiinteistönomistaja tai tiekunta mahdollisesti vaatia tien rakentamiskustannuksista korvausta, kun tilalle kuitenkin rakennettaisiin uusi vähintäänkin samanveroinen kulkuväylä. Joka tapauksessa, mikäli korvauksesta ei päästä sopimukseen, päädytään lunastukseen, jolloin Maanmittauslaitos määrittelee hinnan.

Auratien rakentaminen kokonaan uusiksi maksaa noin 950,00 e /m (780 m x 950 euroa = 741 000 euroa) sis. jalkakäytävän/pyörätien (jk/pp) reunakivellä korotettuna ajotien viereen sekä asfalttipäällystyksen. Tämän hetkisen tiedon perusteella arvioituna, tiealue ei mahdollista muuta kuin korotetun jk/pp:n rakentamisen.

Viemärin rakentaminen kyseiselle tielle tulisi maksamaan arviolta noin 160 000 euroa ja lisäksi pumppaamo noin 100 000 euroa. Vesijohto tulee samalla uusittavaksi ja sen kustannus on arviolta 150 000 euroa. Jäteveden osalta rakentamiskustannukset tulee lakisääteisesti kattaa liittymismaksuilla. Jätevesien liittymismaksu olisi arviolta 8 700 euroa (liittymismaksu omakotitalolle normaalitilanteessa 2 550 euroa); omakotaloja alueella on noin 30 kpl. Kaupunki ei voi subventoida alueen viemärin rakentamista.

Kaupunginvaltuusto käsitteli 11.05.2026, §31 vastausta valtuustoaloitteeseen ’selvitys yksityisistä teistä’, jonka pohjaksi laadittiin laaja tietopaketti koko Kokkolan alueen yksityisteiden ominaispiirteistä. Selvityksen mukaan Auratien kanssa vastaavassa asemassa olevassa yksityisteitä on alueella lukuisia. Kaupungin kannalta on olennaista, että samanlaisessa asemassa olevia teitä kohdellaan samoin ja niiden arvioinnissa esim. avustuksia mietittäessä huomioidaan muun muassa kunnan kokonaisetu,

kuntalaisten yhdenvertaisuus, oikeudenmukaisuus ja taloudelliset vaikutukset. Tällä tavoin teiden mahdollinen erilainen kohtelu perustuu ennalta määriteltyihin, objektiivisiin ja hyväksyttäviin perusteisiin.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1 hyväksyä vuoden 2027 kaavoitusohjelmana toimivan kaavoituskatsauksen.

2 kuuluttaa kaavoituskatsauksen nähtäväksi kaupungin Internet-sivuilla.

3 poistaa Auratien asemakaavan kaavoituskatsauksesta

Käsittely

Jäsen Timonen esitti, että poistetaan päätösesityksen kohta 3. I varapuheenjohtaja Haimakainen kannatti esitystä.

Koska oli tehty päätösesityksestä poikkeava kannatettu esitys, puheenjohtaja esitti, että asiassa suoritetaan äänestys.

Äänestys I

Suoritetussa äänestyksessä kaupunginjohtajan pohjaesitys sai 8 ääntä ja Timosen vastaesitys sai 3 ääntä. Yksi tyhjä.

Liite B Äänestyslista

Käsittely

Puheenjohtaja Pietilä esitti Anttilan, Keräsen, Haapasaaren, Marjamaan, Palorannan ja Salon kannattamana, että päätökseen lisätään seuraava ponsi: "Kaupunginhallitus edellyttää, että kaupunkiympäristö käynnistää neuvottelut Auratien asukkaiden kanssa ja tarjoaa tiekunnan perustamiseen tarvittavaa yksiköintiä.”

Äänestys II

Suoritetussa äänestyksessä ponsiesityksen lisäys sai 11 ääntä ja ponnen hylkääminen 1 äänen.

Liite C Äänestyslista

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen ja lisäsi siihen esitetyn ponnen.