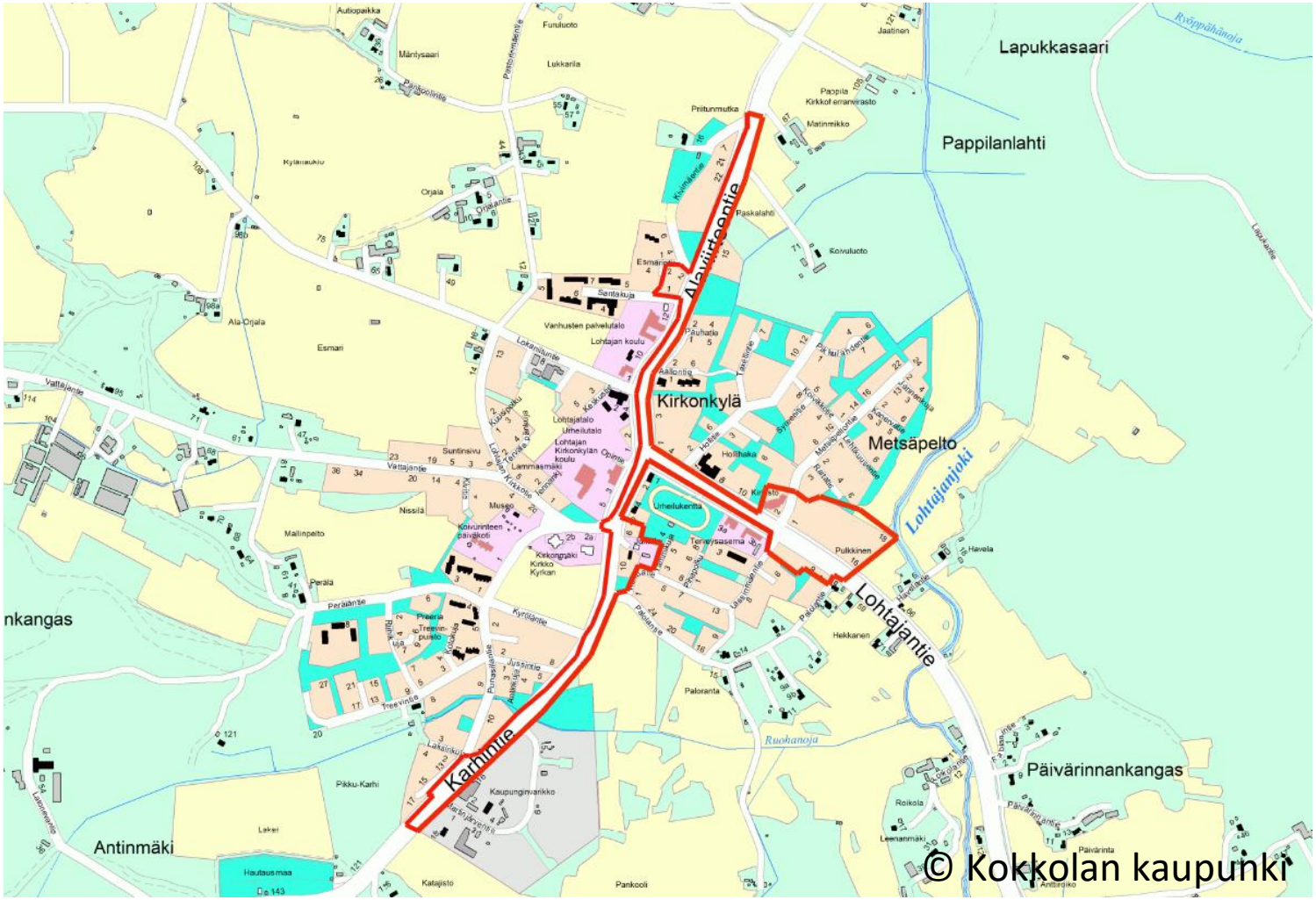
ASEMAKAAVAN SELOSTUS / LOHTAJAN KIRKONKYLÄN TIEALUEET EHDOTUS 15.4.2026, täydennetty 16.11.2026



ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUALUEEN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee kylän Lohtaja asemakaavatonta aluetta. Asemakaavan muutos koskee 340. kaupunginosan osaa kortteleista 1, 27, 28, 31 ja 45 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysaluetta, yleisen tien aluetta ja yleisen tien aluetta vierialueineen.

Kaavan tunnus: 272 340/7
Kaavan päiväys: 10.12.2025 (Luonnos), 15.4.2026 (Ehdotus), täyd. 7.9.2026
Kaavatyön koodi:G167
Asiakirjatunnus: 235/10.02.03/2025
Kaavan laatija: Kokkolan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, PL 43, 67101 Kokkolan kaupunki / kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364.
Suunnittelutyöryhmä: kaavasuunnittelija Tanja Hakala p. 040 4882 772 (vastuullinen suunnittelija) ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364; sähköposti: etunimi.sukunimi@kokkola.fi.

Käsittelyvaiheet on kuvattu kohdassa 4.3.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolassa, Lohtajan Kirkonkylällä ja käsittää tieosuudet ja niiden reuna-alueet Karhintiellä, Alaviirteentiellä ja Lohtajantiellä. Suunnittelualue alkaa Martinjärventien ja Karhintien risteyksen länsipuolelta ja ulottuu Alaviirteentiehen, jatkuen siitä Kivimäentien ja Alaviirteentien risteykseen saakka. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu osa Lohtajantietä, joka alkaa Alaviirteentien ja Lohtajantien risteyksestä ja ulottuu Palolantien ja Lohtajantien risteyksen itäpuolelle. Kyseessä ovat maantiet Mt 7715 (n. 1600 m) ja Mt 18015 (n. 820 m). Kaavatyössä kaduksi muuttuva tieosuuden pituus on yhteensä noin 2,4 km.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaava ja asemakaavan muutos – Lohtajan Kirkonkylän tiealueet.*

Aloite on Kokkolan kaupungin. Tieyhteys siirtyy valtiolta kaupungille (kaduksi) noin 2,4 km matkalta, jonka vuoksi alueen asemakaava on syytä päivittää. Kaavatyössä tutkitaan myös katualueiden tarpeellinen leveys. Katuverkon kehittäminen on asemakaavan vahvistuttua mahdollista kaupungin omien kehittämisperiaatteiden pohjalta.

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
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista 4
2 TIIVISTELMÄ / *SAMMANDRAG* 4
3 LÄHTÖKOHDAT 6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
3.2 Suunnittelutilanne 23
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN 27
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen 27
4.2 Keskeiset osalliset 27
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset 28
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 29
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset 29
5.2 Kaavaluonnoksen muutokset suunnittelualueella 30
5.3 Valmisteluvaiheen kannanotot 30
5.4 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen 30
5.5 Ehdotusvaiheen kannanotot 31
5.6 Kaavaehdotuksen tekniset muutokset nähtävilläolon jälkeen 31
5.7 Kaavan rakenne 31
5.8 Aluevaraukset 32
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET 32

7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET 33
8 NIMISTÖ....33
9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 33
ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE....65

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

-Keski-Pohjanmaan arvokkaat maisema- ja kulttuurialueet (KeskiPohjanmaan liitto / Sigma konsultit Oy 2001)
- Vanhan huoltoaseman maaperätutkimus ja -kunnostus, Metsäpellontie 1, Kokkola (Envineer 2024)

LIITTEET

Selostuksen liite 1. Kaavaluonnoksen muutokset suunnittelualueen kiinteistöillä. *Täydennetty 15.4.2026, jossa esittey muutokset kaavaehdotuksen mukaisiksi*.
Selostuksen liite 2. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja kaavan laatijan vastineet.
Selostuksen liite 3. Ehdotusvaiheen lausunnot ja kaavan laatijan vastineet.
Selostuksen liite 4. Ehdotusvaiheen muistutus ja kaavan laatijan vastine.

2 TIIVISTELMÄ / *SAMMANDRAG*

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolassa, Lohtajan Kirkonkylällä ja käsittää tieosuudet sekä niiden reuna-alueet Karhintiellä, Alaviirteentiellä ja Lohtajantiellä. Suunnittelualue alkaa Martinjärventien ja Karhintien risteyksen länsipuolelta ja ulottuu Alaviirteentiehen, jatkuen siitä Kivimäentien ja Alaviirteentien risteykseen saakka. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu osa Lohtajantietä, joka alkaa Alaviirteentien ja Lohtajantien risteyksestä ja ulottuu Palolantien ja Lohtajantien risteyksen itäpuolelle. Kyseessä ovat maantiet Mt 7715 (n. 1600 m) ja Mt 18015 (n. 820 m). Kaavatyössä kaduksi muuttuva tieosuuden pituus on yhteensä noin 2,4 km. Asemakaavatyössä on mukana ne teiden reuna-alueet ja kiinteistöt, joiden alueella on ollut syytä päivittää asemakaavaa nykytilannetta vastaavaksi. Asemakaavatyön kokonaispinta-ala on n. 11,4 ha.

Aloite on Kokkolan kaupungin. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 14.4.2025 § 170 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen.

Tiealueita on hallinnoinut aikaisemmin ELY-keskus. Sopimus tien muuttamisesta kaduksi on tehty Kokkolan kaupungin ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen kesken 23.1.2025.

Kaduksi muuttaminen edellyttää asemakaavan muutosta. Asemakaavan muutoksella, muutetaan kaduksi suunnittelualueen nykyiset tiealueet (LT). Tiealueet siirtyvät valtiolta Kokkolan kaupungin omistukseen. Katuverkon kehittäminen on asemakaavan vahvistuttua mahdollista kaupungin omien kehittämisperiaatteiden pohjalta. Maantie muuttuu katualueeksi kunnan tekemällä kadunpitopäätöksellä.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 340. kaupunginosan osat kortteleista 1, 27, 28, 31 ja 45 sekä katualuetta.

Asemakaavatyö on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Planområdet är beläget i Lochteå kyrkby i Karleby och omfattar vägavsnitt och deras randområden längs Karhivägen, Alaviirrevägen och Lochteåvägen. Planområdet börjar väster om korsningen mellan Martinjärvivägen och Karhivägen, sträcker sig till Alaviirrevägen och fortsätter till korsningen mellan Kivimäkivägen och Alaviirrevägen. Till planområdet hör också en del av Lochteåvägen, som börjar vid korsningen mellan Alaviirrevägen och Lochteåvägen och sträcker sig öster om korsningen mellan Palolavägen och Lochteåvägen. Ärendet gäller landsvägarna Lv 7715 (ca 1600 m) och Lv 18015 (ca 820 m). Längden på det vägavsnitt som i och med planarbetet ändras till gata är sammanlagt cirka 2,4 km. I detaljplanearbetet ingår vägars randområden och fastigheter gällande vilka det är skäl att uppdatera detaljplanen så att den kommer att motsvara nuläget. Planområdets totala area är cirka 11,4 hektar.

Initiativet har tagits av Karleby stad. Stadsstyrelsen beslutade den 14 april 2025 § 170 inleda arbetet med en detaljplaneändring.

Vägavsnitten har tidigare administrerats av NTM-centralen. Avtalet om ändring av väg till gata har ingåtts 23.1.2025 mellan Karleby stad och NTM-centralen i Södra Österbotten.

Ändringen till gata förutsätter en detaljplan och ändring av detaljplan. Med detaljplanen och detaljplaneändringen ändras planområdets nuvarande vägområden (LT) till gata. Vägförbindelsen övergår från staten i Karleby stads ägo. Efter att detaljplanen fastställts är det möjligt att utveckla gatunätet utgående från stadens egna utvecklingsprinciper.

Genom detaljplanen och detaljplaneändringen bildas delar av kvarteren 1, 27, 28, 31 och 45 samt gatuområde.

Detaljplanearbetet har ringa/sedvanliga verkningar och godkänns av stadsstyrelsen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tiealue kulkee läpi Lohtajan kyläkeskuksen. Tien varrella on muutamia maalaistaloja, useita omakotitaloja, asuinrakennuksia, liikerakennuksia, kauppoja, kirkollisia rakennuksia, koulu ja urheilukenttä. Suunnittelualueen eteläosa rajautuu tehdastonttien alueeseen, jossa toimii useita yrityksiä. Lohtajan Kirkonkylää ympäröivät laajat peltoalueet. Kokkolan keskustaan on kirkonkylästä matkaa n. 30 kilometriä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääasiassa tiealuetta, jonka lähiympäristössä ei ole merkittäviä luotoarvoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Lohtajan kyläkeskuksen alueella. Tiealueen varsi on lähes kokonaan rakentunut. Tien varrella on maalaistaloja, useita omakotitaloja, asuinrakennuksia, liikerakennuksia, kauppoja, kirkollisia rakennuksia, koulu ja urheilukenttä. Kaava-alueen eteläosassa on tehdastonttien alue, jossa toimii useita yrityksiä ja Kokkolan kaupungin varikko.



Lohtajan kirkonkylä sijaitsee laajojen peltoalueiden keskellä. Ilmakuva vuodelta 2024.

Rakennuksia alueella



Rakennuksia kiinteistöllä 272-432-17-201



Rakennuksia kiinteistöllä 272-432-17-151



Rakennuksia kiinteistöllä 272-432-17-150



Rakennuksia kiinteistöllä 272-432-17-131



Rakennuksia kiinteistöllä 272-432-215-0



Rakennuksia kiinteistöllä 272-432-17-69



Rakennuksia kiinteistöllä 272-432-17-130



Rakennuksia kiinteistöllä 272-432-119-2



Rakennuksia kiinteistöllä 272-432-119-9



Rakennuksia kiinteistöllä 272-432-17-116



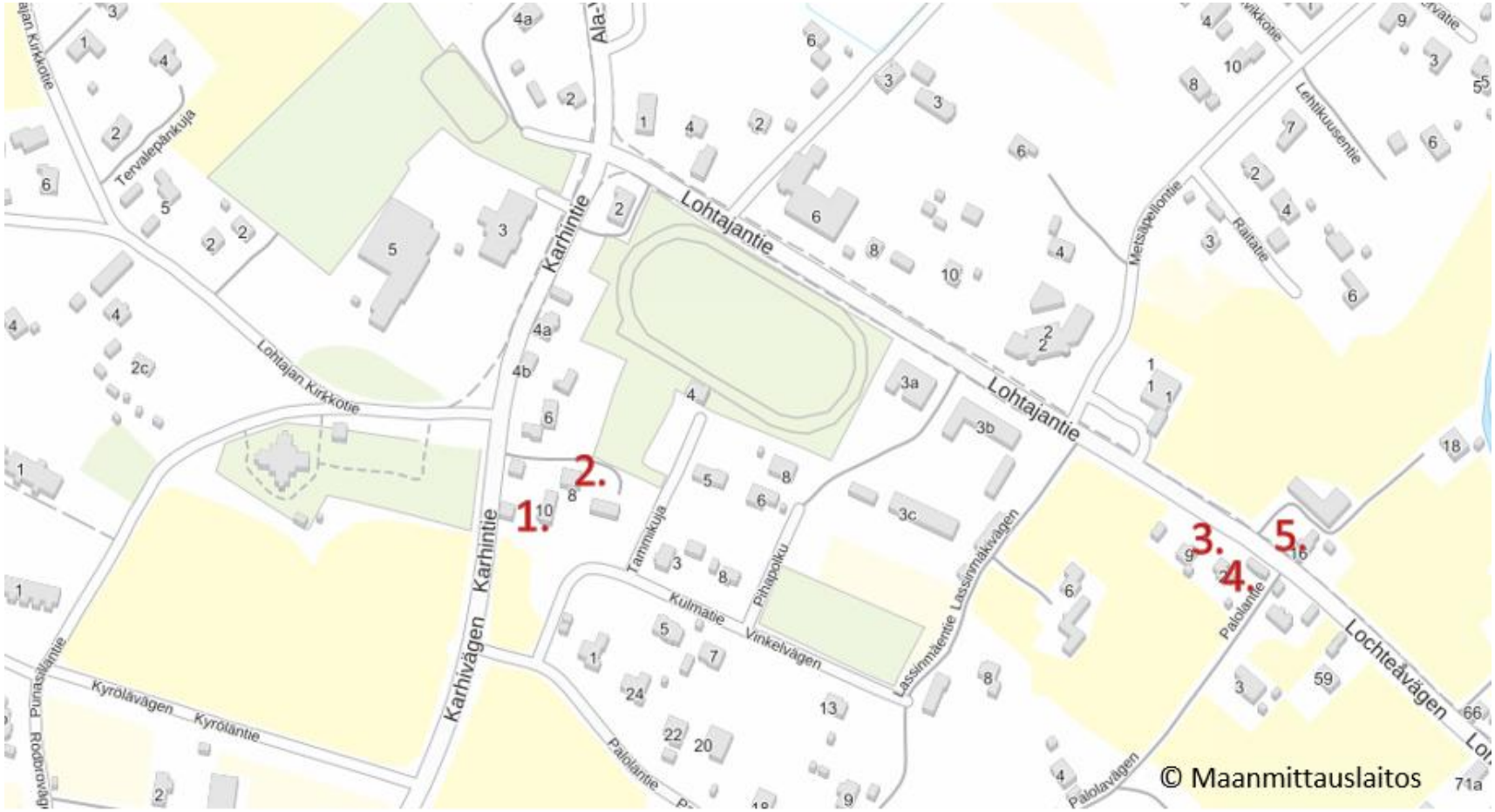
Rakennuksia kiinteistöllä 272-432-106-0



Rakennuksia kiinteistöllä 272-432-6-37

Täydennykset 31.3.2026, rakennuksia alueella

Rakennusvalvonta on 28.1.2026 pyytänyt asemakaavaluonnokseen antamassa lausunnossaan joidenkin alueen rakennusten arvottamista. Kyseessä ovat kaavatyön alueella olevat rakennukset kiinteistöillä: 272-432-17-201, 272-432-17-151, 272-432-17-69, 272-432-17-130 ja 272-432-119-2. Kaupunkisuunnittelu päätti tutkia rakennusten tilanteen kiinteistöillä ja lisätä tiedot kaavaselostukseen.



Kaavatyön suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset, joiden arvottaminen tutkitaan. Rakennukset näkyvät numeroituna kartalla.

1. Karhintie 10 Kiinteistö: 272-432-17-201



Kaupunkisuunnittelu, täydennys 3/2026

Pohjalaistalo, jolla on maisemallisia arvoja.

Kuvaus

Kaksikerroksinen pohjalaistalo jossa hirsirunko. Ulkovuoraus väritykseltään vaaleankeltainen. Ikkunat eivät ole alkuperäiset. Saumapeltikatto.
Ajoitus: n. 1900

Arviointi
Päärakennus ei ole säilynyt alkuperäisenä. Rakennukselle annettu lupa julkisivutomenpiteille 12/2025. Rakennus on osa kulttuuriympäristöä.



2. Karhintie 8 Kiinteistö: 272-432-17-151



Kaupunkisuunnittelu, täydennys 3/2026

Rakennukseen tehty muutostoimenpiteitä.

Kuvaus

Puolitoistakerroksinen rakennus, joka on yhdistyksen käytössä. Väritykseltään vaaleankeltainen. Ikkunat uusittu alemmassa kerroksessa. Saumapeltikatto.
Ajoitus: n. 1964

Arviointi
Rakennus ei ole säilynyt alkuperäisenä.



3. Lohtajantie 9 Kiinteistö: 272-432-17-69



Kaupunkisuunnittelu, täydennys 3/2026

Rakennukseen tehty muutostoimenpiteitä.

Kuvaus

Puolitoistakerroksinen. Ulkovuorauksena vaakapanelointi joka väritykseltään vaaleankeltainen. Ikkunat uusittu. Katto uusittu. Ulko-ovi uusittu.
Ajoitus: n. 1960

Arviointi
Päärakennus ei ole säilynyt alkuperäisenä.



4. Palolantie 2 Kiinteistö: 272-432-17-130



Kaupunkisuunnittelu, täydennys 3/2026

Rakennukseen tehty muutostoimenpiteitä.

Kuvaus

Puolitoistakerroksinen. Ulkovuorauksena vaakapanelointi joka väritykseltään valkoinen. Lähes kaikki ikkunat uusittu. Myöhemmin laajennettu lisäsiivillä. Ajoitus: n. 1920-1950.

Arviointi
Päärakennus ei ole säilynyt alkuperäisenä.



5. Lohtajantie 16 Kiinteistö: 272-432-119-2



Kaupunkisuunnittelu, täydennys 3/2026

Rakennukseen tehty muutostoimenpiteitä.

Kuvaus

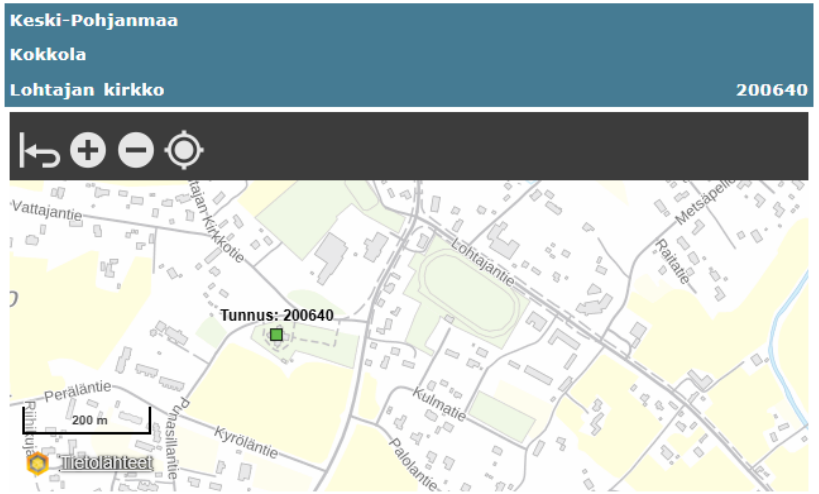
Puolitoistakerroksinen. Ulkovuorauksena vaakapanelointi joka väritykseltään vaaleanvihreä. Osa ikkunoista uusittu. Tiilikatto, johon lisätty myöhemmin uusi reunapelti talon päätyihin.
Ajoitus: n. 1900-1940.

Arviointi



Lohtajan kirkko

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee suojeltu Lohtajan kirkko. Puukirkko on suojeltu kirkkolailla ja sen kohdetunnus on 200640. Kaavatyö ei ulotu kirkon alueelle, vaan kaavan suunnittelualueella oleva tiealue (Karhintie) kulkee kirkon itäpuolitse.





Kokkolan seurakuntayhtymän omistuksessa oleva Lohtajan kirkko. (kuva ja karttaote https://kyppi.fi)

Kiinteistötunnus:	272-432-17-201;
Osoite:	Lohtajan kirkonkylä

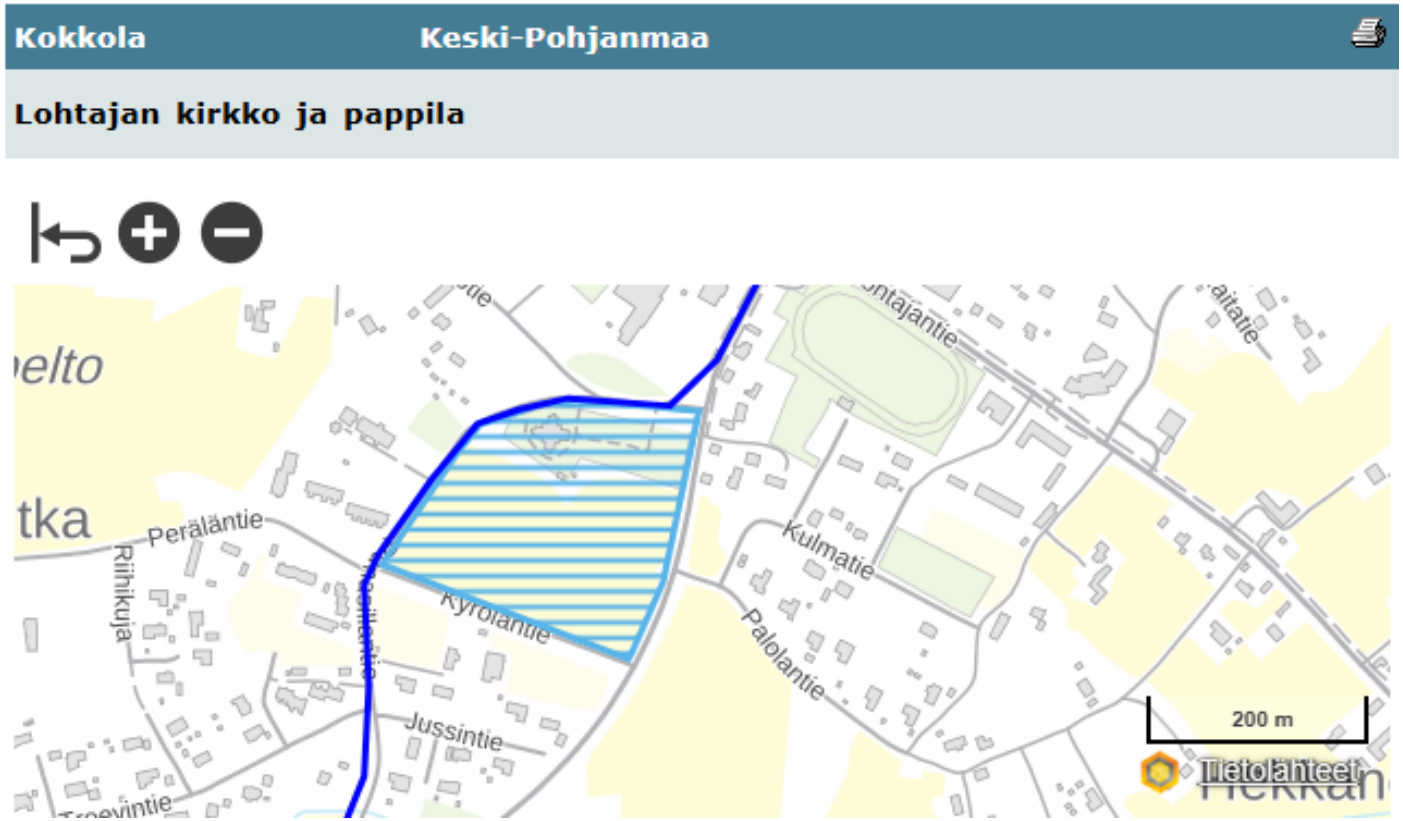
Lähde Museovirasto
https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=130.200640

3.1.4 Muinaismuistot

Suunnittelualueelle ei sijoitu muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Mikäli muuttuvan maankäytön yhteydessä havaitaan viitteitä tai merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee tuolloin olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon tai Museovirastoon ennen maankäyttötoimenpiteiden jatkamista, jotta voidaan arvioida mahdollinen dokumentointitarve (Muinaismuistolaki 295/1963, 14).

3.1.5 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)

<u>Lohtajan kirkko</u>
Suunnittelualueen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohde; Lohtajan kirkko. Kaavatyö rajautuu alueeseen Karhintien kohdalla.



Kuvaotteessa näkyy Lohtajan kirkon kohdalla sijaitseva rakennetun kulttuuriympäristön alue vaaleansinisellä rasterilla.
Pohjanmaan rantatien sijainti kuvassa tummansinisellä.
(kartta ote https://kyppi.fi)

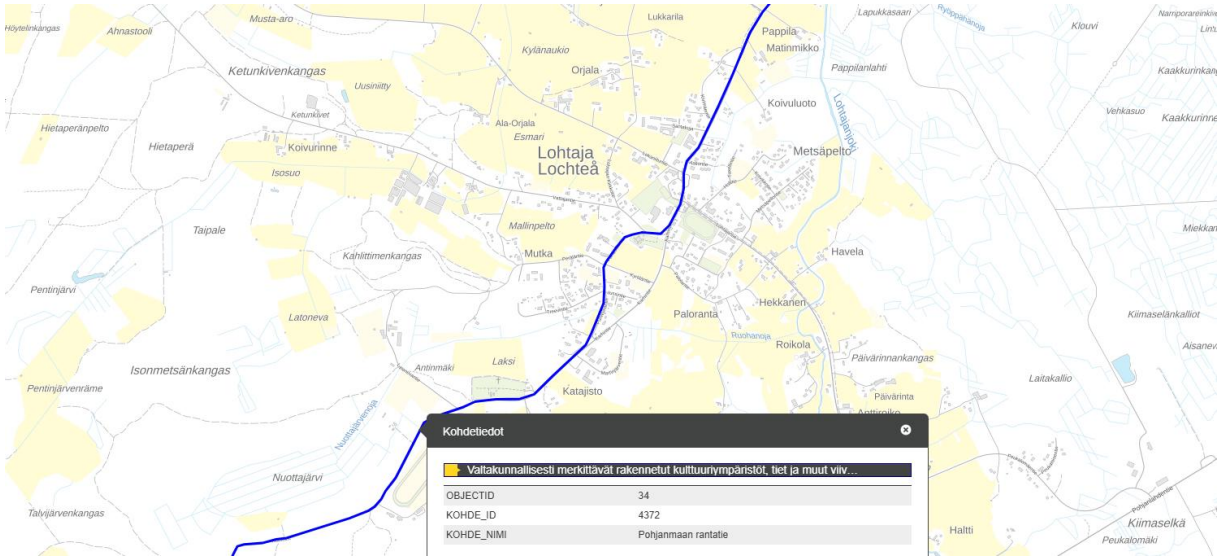
” Lohtajan kirkko ja pappila vanhan Pohjanmaan rantatien varrella ovat hyvin säilyneitä kirkollisia ympäristöjä.

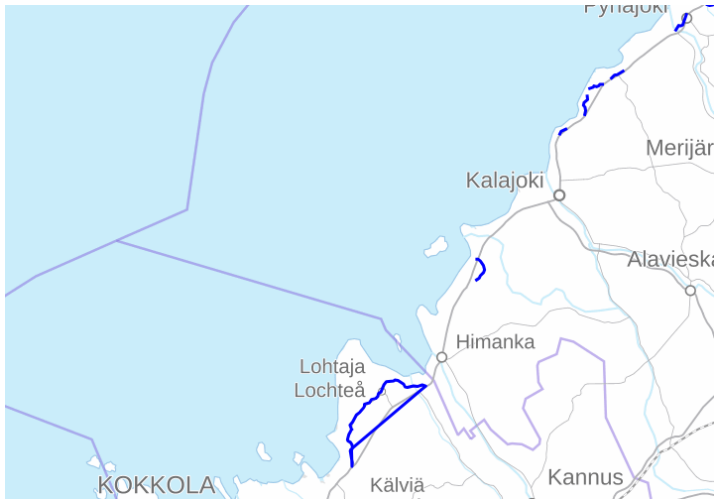
Lohtajan puukirkko on kylän visuaalinen keskipiste. Se on muodoltaan tasavartinen ristikirkko, jossa on täyskorkeat kulmaulokkeet. Ovien edessä on pienet eteishuoneet. Jyrkkälappeisen paanukaton keskellä on kahdeksankulmainen lanterniini. Ulkoseinissä on 1800-luvun lopulle tyypillinen vaaka ponttilautaverhous. Alttariseinän peittää Mikael Toppeliuksen 1770-1774 välisenä aikana maalaama kolmiosainen alttaritaulu.”

Lähde: Museovirasto
https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1656

3.1.6 Muu kulttuuriperintökohde

<u>Pohjanmaan rantatie</u>
Maakuntakaavassa on merkintä alueella kulkevasta valtakunnallisesti arvokkaasta kulttuurihistoriallisesti merkittävästä tiestä tai reitistä. Kyseessä on Pohjanmaan rantatie, kohdetunnus 1000042484.





Kuvissa näkyy Pohjanmaan rantatien sijainti sinisellä. (kartta otteet https://kyppi.fi)

”Pohjanmaan rantatie on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Pohjanmaan rantatie on yksi Suomen tärkeistä historiallisista tielinjoista. ratsupolusta 1600-luvulla kehittynyt maantie on kulkenut Turusta Tukholmaan Pohjanlahden ympäri. Rantatie on ollut Pohjanmaan tärkein tie ja Lapin läänin alueella pitkään ainoa maantie. Tie oli rakennettu 1660-lukuun mennessä Ouluun asti.

Vuoden 2019 inventointi: Linjaus Pohjois-Pohjanmaalla on selvitetty vuonna 2000 (Aimo Kehusmaa, Pohjanmaan rantatie Pohjois-Pohjanmaalla. Pohjois-Pohjanmaan liitto. Oulun tiepiiri 2000). Kohdealueella linjaus on myös kartoitettu maastossa vuoden 2015 inventoinnissa. Kokkolassa rantatien linjauksesta valtakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä on huomioitu osa, joka kulkee Lohtajan Marinkaisten ja Ala-Viirteen välillä. Nyt tehdyssä inventoinnissa voitiin maastossa paikantaa vanha tielinjaus melko hyvin polkuna ja metsätienä, paikoin linjaus kuitenkin häviää. Pohjoisosassa tielinjauksen alueella maaperää on voimakkaasti muokattu ja siellä esiintyy runsaasti maanotossa syntyneitä kuoppia. Muinaisjäännöksiin viittaavaa ei linjaukselta havaittu.”

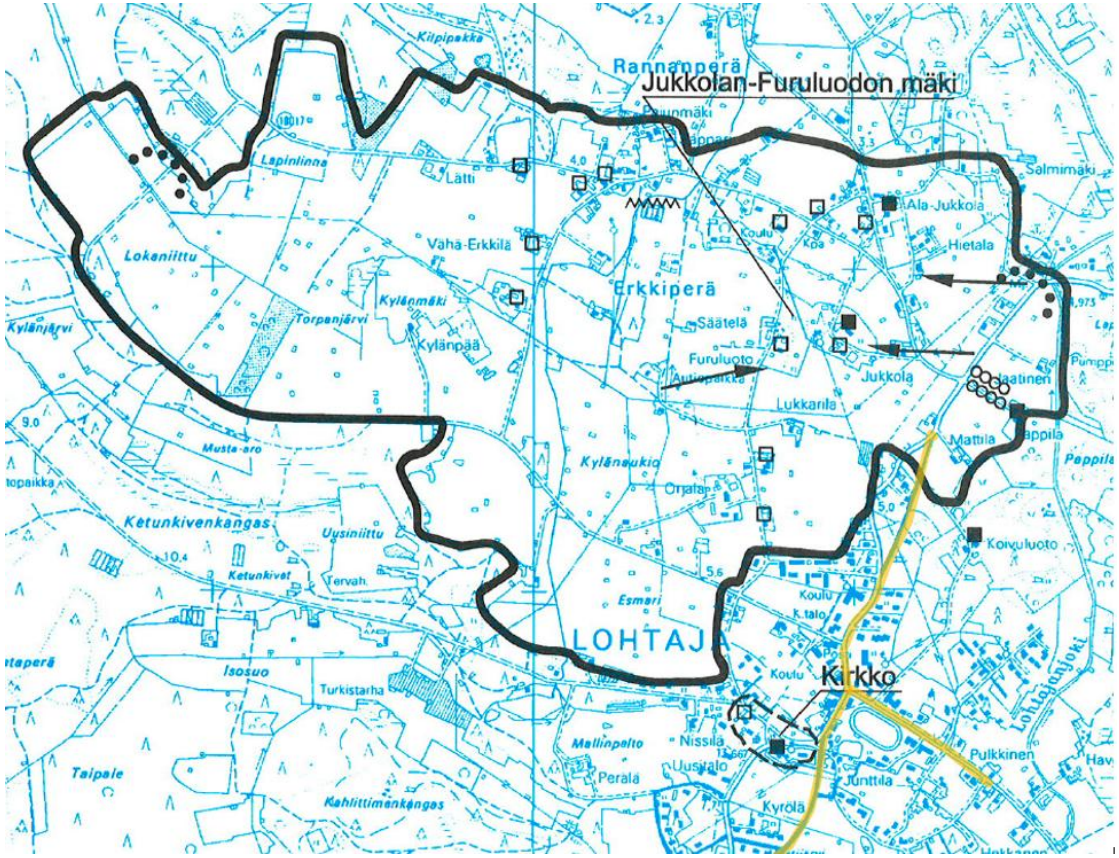
Lähde: Museovirasto
https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000042484

<u>Arvokkaat maisema- ja kulttuurialueet</u>

Lohtajan keskustan maisema-alue
”Keskustan maisema-alueeseen kuluvat Lohtajan kirkon ja keskustan pohjoispuolella sijaitseva kulttuurimaisemallisesti arvokas peltoalue.

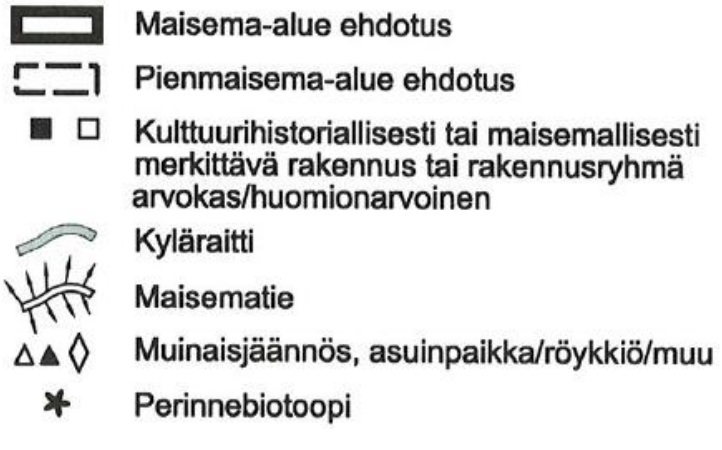
Kulttuurimaisema-alueen rajaa ympäröivä metsävyöhyke sekä kaakossa Lohtajan keskustan rakennuskanta. Alue edustaa avointa viljelymaisemaa, joka on luonnonpiirteiltään tyypillistä Keski-Pohjanmaan lakeuden tasaista viljelysmaata.”

Lähde: Keski-Pohjanmaan arvokkaat maisema- ja kulttuurialueet, Sigma konsultit Oy 2001



Kuvaote: Keski-Pohjanmaan arvokkaat maisema- ja kulttuurialueet, Sigma konsultit Oy 2001

Lohtaja kartta 5, Keskustan kohdalla olevat merkinnät.
Asemakaavatyössä mukana oleva katualue (merkitty keltaisella viivalla) sijoittuu kaavatyön pohjoisosassa arvokkaan maisema-alueen sisälle.



3.1.7 Liikenne

Alueen tiestö on jo rakentunut. Lohtajan kirkonkylän alueella on Etelä-Pohjanmaan ELY -keskuksen toimesta tehty tiealueiden uusi asfalttipäällyste kesällä 2025.

Kaavatyössä on tutkittu nykyisen tiealueen rajauksia asemakaava-alueella. Kaavatyössä on päädytty rajaamaan suunnittelualueen katujen reunat kiinteistörajoihin. Näin toimimalla katualueeksi lunastettavien alueiden määrä on pyritty minimoimaan. Muutamia poikkeuksia kuitenkin alueella on, johtuen kaavateknisistä syistä.

3.1.8 Maaperätutkimus

Kaava-alueella sijaitsevan huoltamon alueelle on tehty maaperätutkimus vuonna 2024 (Envineer). Lisäksi alueella on tehty maaperän kunnostustöitä. Tutkimuksen johtopäätöksissä todetaan, että maaperässä esiintyy edelleen paikallisesti kohonneita haita-aine pitoisuuksia. Mikäli käyttötarkoitus muuttuu herkemmäksi (kuten asuinkäyttö) tai alueella suunnitellaan kaivuutoimenpiteitä, tulee kohonneet haitta-ainepitoisuudet huomioida ja puhdistustarve arvioida uudelleen.

Kaavaehdotuksessa entinen huoltamoalue muutetaan käyttötarkoitukseltaan toimitilarakennusten (KTY) alueeksi. Asemakaavassa ei sallita asumista alueella, jonka vuoksi maaperän aikaisemmat kunnostustyöt ovat riittävät.

3.1.9 Maanomistus

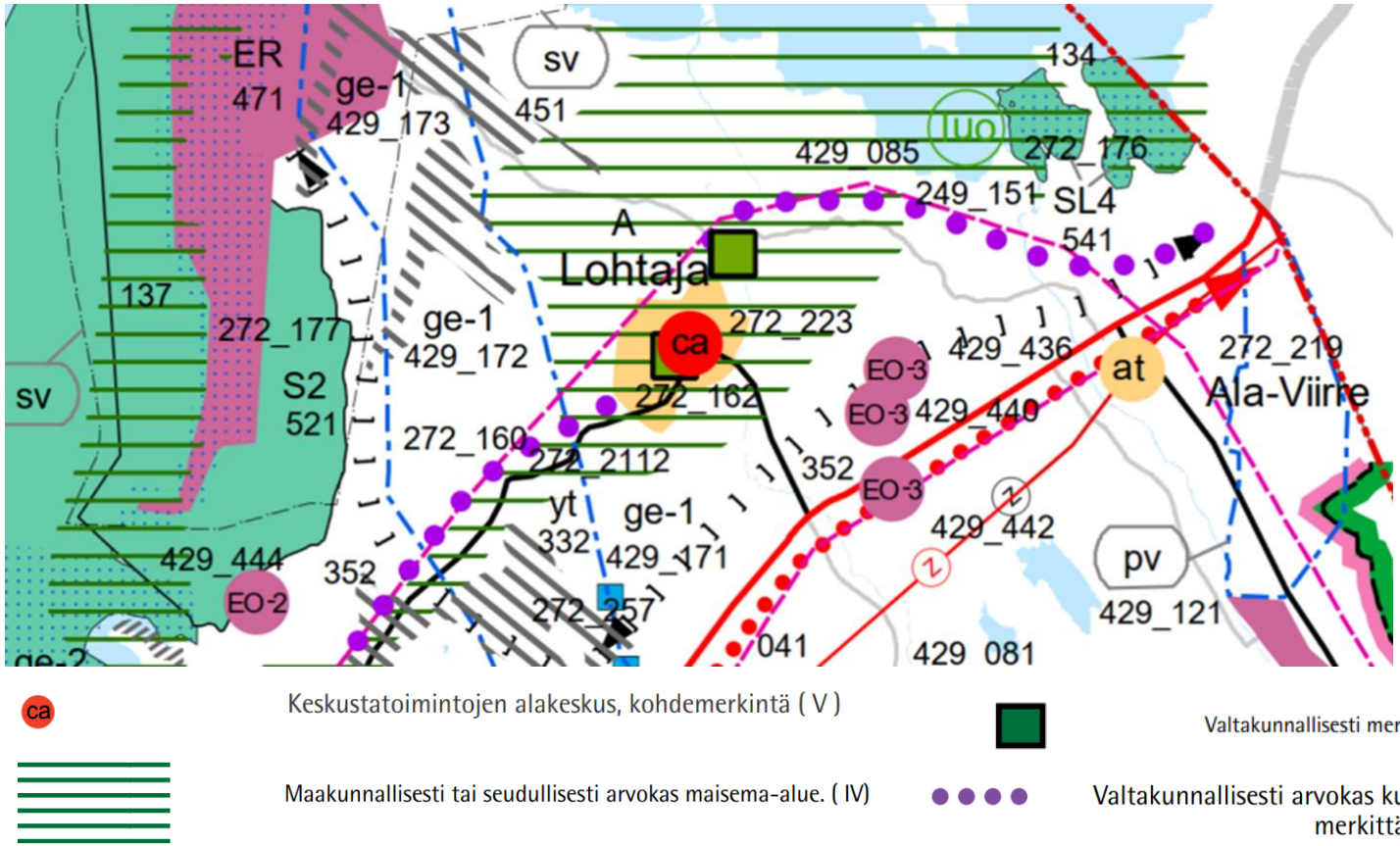
Suunnittelualueen yleisen tien alueet ovat olleet ELY -keskuksen hallinnoimaa tiealuetta. Tie siirtyy myöhemmin valtiolta Kokkolan kaupungin omistukseen. Valtion omistama tiealue muuttuu katualueeksi erillisellä kadunpitopäätöksellä, jonka tekee kunta.

Asemakaavatyössä on mukana myös muutamia yksityisessä omistuksessa olevia alueita. Joiltakin osin vanha tiealuevaraus ulottuu yksityisten omistamille kiinteistöille. Niiden osalta tiealueen sisälle jäävä osa muutetaan kaupungin omistamaksi katualueeksi erillisellä maanmittaustoimituksella.

3.2 Suunnittelutilanne

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueelle (A) sekä maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaalla maisema-alueella. Alueella sijaitsee keskustatoimintojen alakeskus (ca). Osa tiealueesta on maakuntakaavassa merkinnällä seututie. Suunnittelualueen lähellä kulkee valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie tai reitti (Pohjanmaan rantatie). Alueella on myös merkintä valtakunnallisesti merkittävästä rakennetusta kulttuuriympäristöstä.

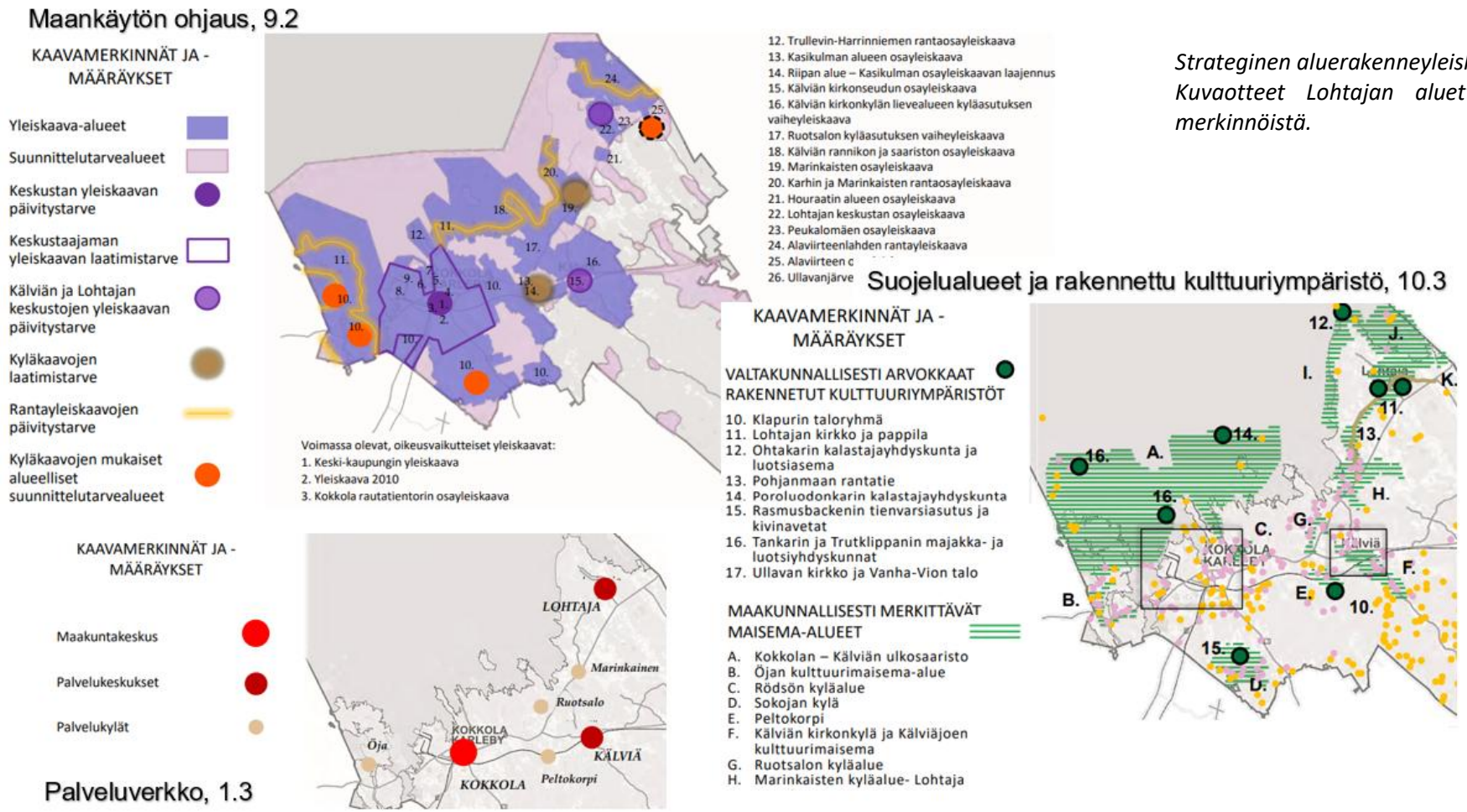


Kuvaote maakuntakaavan yhdistelmästä Lohtajan kohdalla.

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Strateginen aluerakenneyleiskaava (oikeusvaikutteinen), hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.3.2022.

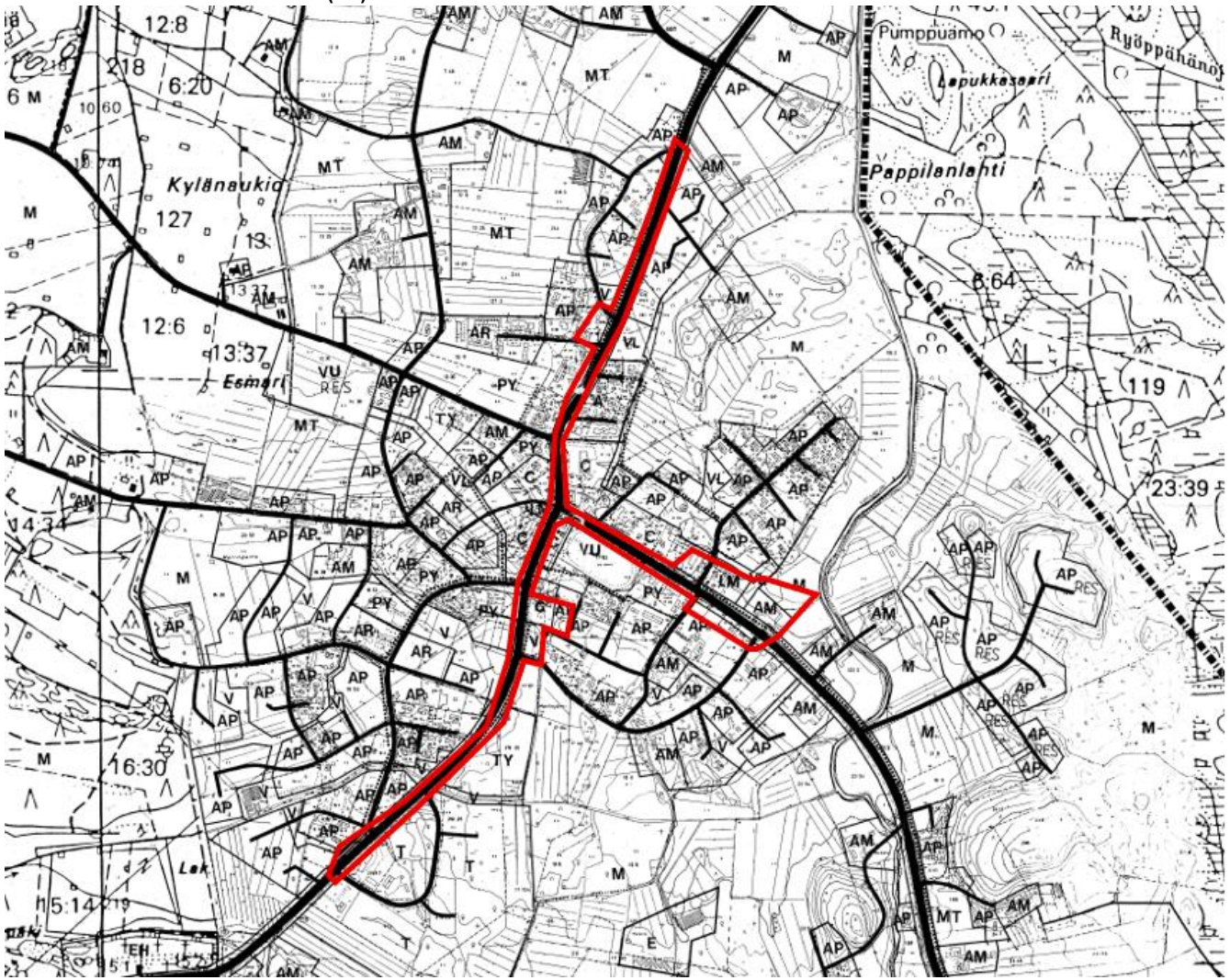
- Suunnittelualuetta on käsitelty kohdassa Palveluverkko, 1.3. Asemakaavatyön alueella on palvelukeskus -merkintä.
- Aluetta on käsitelty kohdassa Maankäytön ohjaus, 9.2 jossa alueella on merkintä Lohtajan keskustan yleiskaavan päivitystarpeesta.
- Suunnittelualueen lähellä olevaa maakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta on käsitelty kohdassa Suojelualueet ja rakennettu kulttuuriympäristö, 10.3.



Strateginen aluerakenneyleiskaava. Kuvaotteet Lohtajan aluetta koskevista merkinnöistä.

YLEISKAAVA

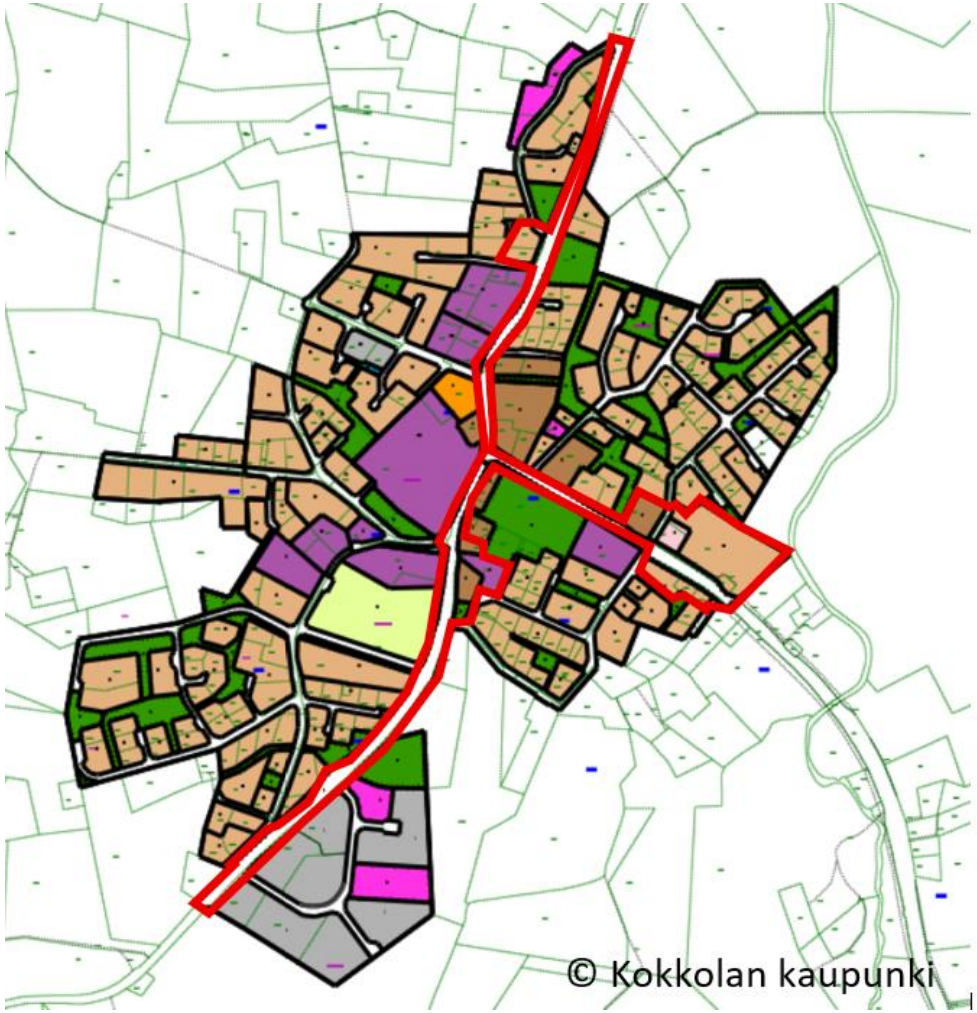
Alueella on voimassa Osayleiskaava (14.3.1988 hyv. Lohtajan keskustan osayleiskaava, maankäyttö). Kaavassa suunnittelualueena oleville tiealueille on osoitettu merkinnät: yleinen tie suoja- ja näkemäalueineen sekä kevyenliikenteen reitti, asuinpientalojen alue (AP), keskustatoimintojen alue (C), maatilojen talouskeskusten alue (AM), tieliikenteen alue (LM), lähivirkistysalue (VL), virkistysalue (V) sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue (M).



Asemakaavatyön likimääräinen sijainti on rajattu yleiskaavaotteeseen punaisella. Rajaus päivitetty 15.4.2026.

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa 21.6.2004 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualue on puistoaluetta (VP), lähivirkistysaluetta (VL), erillispientalojen korttelialuetta (AO), maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK), huoltoaseman korttelialuetta (LH) ja katualuetta. Asemakaavassa tiealueet ovat yleistä tietä vierialueineen (LYT) ja yleisen tien aluetta (LT). Kaavaluonnoksen korttelissa 28 on mukana pieni maa-alue asemakaavatonta-aluetta, joka on otettu suunnittelualueeseen mukaan valmisteluvaiheessa.



Ote ajantasa-asemakaavasta, jonka taustalla näkyy kiinteistörajat. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on punaisella. Rajaus päivitetty 15.4.2026.

POHJAKARTTA
Suunnittelualueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Maankäyttötiimi puolsi kaavamuutosta kokouksessaan 12.2.2025.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 14.4.2025 § 170 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen ja että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.

4.2 Keskeiset osalliset

Pohjanmaan elinvoimakeskus
Lupa- ja valvontavirasto
Keski-Pohjanmaan liitto
K.H. Renlundin museo
Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueen pelastuslaitos
Rakennus- ja ympäristölautakunta
Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto
Kokkolan Energia Oy
Kokkolan Energiaverkot Oy
Liikelaitos Kokkolan Vesi
Viria Link Oy
Anvia Telecom Oy (Elisa Oyj)
Korpelan voima
Kannuksen vesiosuuskunta
Suomen Turvallisuusverkko Oy

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

	Pvm.	*Kokous / vaihe*	*§ ja kuvaus*
	14.4.2025	**Kaupunginhallitus**	Kaupunginhallitus päätti 14.4.2025 § 170: 1 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen 2 että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus
	22.4.2025	**Vireilletulosta ilmoittaminen**	Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.
	17.12.2025	**Kaupunkirakennelautakunta**	Kaupunkirakennelautakunta päätti 17.12.2025 § 167: tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaava- ja asemakaavamuutosluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
	8.1.-9.2.2026	**Valmisteluvaiheen kuuleminen**	Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville 8.1.-9.2.2026 valmisteluvaiheen kuulemista varten. Asiasta ilmoitettiin Kokkola -lehdessä 7.1.2026 ja kaupungin Internet -sivuilla. *Kaavaluonnoksesta saatiin 7 lausuntoa ja yksi mielipide.*
	22.4.2026	**Kaupunkirakennelautakunta**	Kaupunkirakennelautakunta päätti kokouksessaan 22.4.2026 § 64, hyväksyä lausuntoihin ja mielipiteeseen annetut vastineet sekä hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.
	30.4.–1.6.2026	**Kaavaehdotus nähtävillä**	Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 30.4.-1.6.2026 Kokkolan kaupungin Info -pisteeseen ja kaupungin Internet -sivuille. Ehdotusvaiheen nähtävillä olosta ilmoitettiin 29.4.2026 Kokkola -lehdessä sekä kaupungin Internet -sivuilla. *Kaavaehdotuksesta saatiin 4 lausuntoa. Muistutuksia kaavaehdotuksesta ei saatu.*

	20.8.2026	**Neuvottelu**	K.H. Renlundin museon kanssa käytiin Teams -neuvottelu, jossa keskusteltiin museon antamasta lausunnosta kaavaehdotukseen. Lausunnossa esitettiin rakennusten suojeluun liittyviä lisätarpeita kaavan suunnittelualueella. Keskustelun pohjalta kaavaehdotuksessa olleita kaavamääräyksiä täydennettiin AL/s korttelialueella sekä asemakaavan yleisiin määräyksiin tehtiin lisäys.
	15.9-6.10.2026	**Osallisten kuuleminen**	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät vaadi kaavan uudelleen nähtäville asettamista. Ne osalliset joita muutokset koskivat, kuultiin erikseen ja heille lähetettiin kuulemiskirjeet (MRA 32 §). Osallisilla oli kolme viikkoa aikaan antaa mahdollinen muistutuksensa kaavaehdotukseen tulleista muutoksista. *Kaavaehdotukseen tulleista muutoksista saatiin muistutus yhdeltä osalliselta.*
	TULEVAT:		
		Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus käsittelee nähtävilläoloaikana saapuneet lausunnot ja muistutukset. AKL 65 § mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus. 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. Vahvistunut asemakaava lähetetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 95 §:ssä mainituille tahoille.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset

Asemakaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.

5.2 Kaavaluonnoksen muutokset suunnittelualueella

Asemakaavatyön päätavoite on muuttaa vanha tiealueiden asemakaavassa rajattu alue katualueeksi. Suunnittelualueeseen on otettu mukaan myös yksityisten omistamia kiinteistöjä. Kiinteistö tai osa kiinteistöstä on otettu mukaan suunnittelualueeseen, mikäli kiinteistötietojen mukaisen rajauksen ja vanhan kaavan mukaisen tiealueen sijainnissa on ollut eroavaisuuksia. Kokkolan kaupungin tavoitteena on ollut rajata pois katualueesta sellaiset, joita ei ole tarve lunastaa Kokkolan kaupungin katualueeksi. Lisäksi kaavatyössä on mukana sellaisia kiinteistöjä, joiden muuttunut käyttötarkoitus on tarpeen päivittää nykytilanteen mukaiseksi.

Yhteenveto kiinteistöistä, joiden tilanteessa kaavaluonnoksessa tapahtuu muutosta, on kaavaselostuksen liitteessä 1. Tilanne päivitetty 15.4.2026.

5.3 Valmisteluvaiheen kannanotot

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 8.1. – 9.2.2026. Kaavaluonnoksesta saatiin 7 lausuntoa ja yksi mielipide. Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteestä sekä niiden vastineet on esitetty asemakaavaselostuksen liitteessä 2.

5.4 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen

Kaavatyön edettyä ehdotusvaiheeseen on kaavaselostusta täydennetty mm. lausunnoissa esitetyin muutoksin. Kaavatyön rajausta on muutettu niin että kaavan pohjoisosassa on rajattu ulkopuolelle kokonaan kortteli 18.
Kaavaehdotus on muuttunut luonnosvaiheesta seuraavasti:

- Pohjoisosassa korttelin 18 kohdalla alue rajautuu tiealueen korttelirajaan.
- Toimitilarakennusten korttelialueella (KTY) on poistettu pima -kaavamääräys
- 28 korttelin alueella, AM -korttelissa on (KTY -kortteliin rajautuvalla kohdalla) siirretty rakennusalan rajausta etäämmälle kiinteistörajasta, jotta etäisyys KTY -korttelialueen rakennusalan rajaan on 8 metriä.
- Korttelissa 45 on rakennusten kerrosluku päivitetty vastaamaan korttelin nykyisten rakennusten kerroslukua, joka on I u1/2.
- Korttelissa 31 on ohjeellisen tonttijaonmukaiselle tontille 1 lisätty kaavamääräys /s. Alue on AL/s -korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään.
- Kaavamääräyksien sisältöä on täydennetty lausunnoissa esitetyin muutoksin.

5.5 Ehdotusvaiheen kannanotot

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 30.4.-1.6.2026. Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa. Kaavaehdotuksesta ei tässä vaiheessa tullut muistutuksia.
Lausunnot saatiin Lupa- ja valvontavirastolta, K.H. Renlundin museolta, Keski-Pohjanmaan liitolta ja Elinvoimakeskukselta. Lausunnoissa käsiteltiin kaavaehdotuksen vaikutuksia mm. kulttuuriympäristön säilymiseen sekä liikenteeseen.

Lausunnot ja niiden vastineet on esitetty asemakaavaselostuksen liitteessä 3.

5.6 Kaavaehdotuksen tekniset muutokset nähtävilläolon jälkeen

Asemakaavaehdotukseen on nähtävilläolon jälkeen tehty muutoksia 7.9.2026. Kaavaehdotuksen muutokset on tehty huomioiden K.H. Renlundin museon lausunto. Kaavaehdotuksen yleisiin määräyksiin on lisätty kaavamääräys. Kaavamääräyksellä turvataan ennen vuotta 1960 rakennetun rakennuskannan säilymisen edellytyksiä edellyttämällä rakennuksen purkamiselle purkamislupaa. Luvasta on pyydettävä myös museoviranomaisen lausunto. Lisäksi /s asemakaavamääräykseen on tehty täydennys. Kaavaselostukseen on tehty täydennyksiä.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät vaadi kaavan uudelleen nähtäville asettamista. Ne osalliset, joita muutokset koskivat, kuultiin erikseen ja heille lähetettiin kuulemiskirjeet (MRA 32 §). Kuulemisaika oli 15.9.-6.10.2026. Yhdeltä osalliselta tuli muistutus.

Muistutus ja sen vastine on esitetty asemakaavaselostuksen liitteessä 4.

<u>MUUTOKSET 7.9.2026</u>

- Asemakaavaehdotukseen on tehty lisäys yleisiin kaavamääräyksiin. Kaavamääräysteksti on seuraava:
  Asemakaava-alueella olevien ennen vuotta 1960 rakennettujen rakennuksien korjaamista tai purkamista koskevasta hakemuksesta on pyydettävä museoviranomaisen tai alueellisen vastuumuseon lausunto.

- Täydennys /s kaavamääräykseen: rakennusta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava ja pyydettävä lausunto museoviranomaiselta tai alueelliselta vastuumuseolta ennen rakentamislupaa koskevan päätöksen antamista.

5.7 Kaavan rakenne

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 345. kaupunginosan osat kortteleista 1, 27, 28, 31 ja 45 sekä katualuetta.

5.7.1 Mitoitus
Asemakaavatyön kokonaispinta-ala on n. 11,4 ha. Rakennusoikeudet kiinteistöillä pysyvät pääasiassa samoina.

5.8 Aluevaraukset

5.8.1 Korttelialueet
Erillispientalojen korttelialue (AO)
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)
Maatilojen talouskeskusten korttelialue (AM)
Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK)
Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

5.8.2 Muut alueet
Katualuetta

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämisvelvollisuudesta määräävä AKL 9 § on tullut uudessa muodossaan voimaan 1.4.2015. Lain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä 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 kaavatyön osalta mahdollisesti olennaisiksi vaikutuksiksi on arvioitu seuraavat:

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

Arvio: Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, sillä tiealueen muuttuminen katualueeksi ei muuta liikenneväylän toiminnallista tilannetta nykyisestä.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen (MRA 1 § (4)).

Arvio: Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen. Suunnittelualueen tieosuuden omistus muuttuu Kokkolan kaupungille, näin väylän ja katuverkon kehittäminen on asemakaavan vahvistuttua mahdollista kaupungin omien kehittämisperiaatteiden pohjalta.

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

Arvio: Asemakaavalla on hyvin vähäisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan. Lähinnä vaikutukset rajautuvat tiealueiden tieopasteiden ja -kylttien vaihtumiseen katualueilla käytettäviin katukyltteihin.

Asemakaavalla ei arvioida olevan vaikutuksia maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja – määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

8 NIMISTÖ

Asemakaavassa ei muodostu uutta nimistöä. Kaavaan on täydennetty Punasillantien ruotsinkielinen nimi Rödbrovägen.

9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava toteutuu sen saatua lainvoiman, joka on tavoitteena vuoden 2026 aikana.

KOKKOLASSA 15.4.2026, täydennetty 16.11.2026

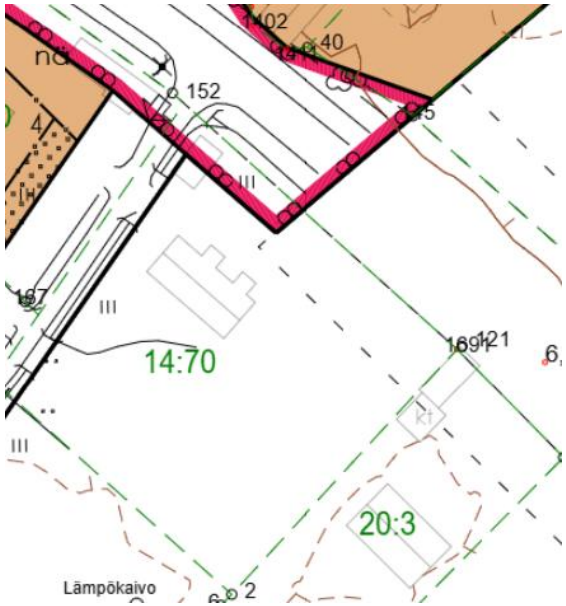
Päivi Cainberg
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

Liite 1. Kaavaluonnoksen muutokset suunnittelualueen kiinteistöillä. *Täydennetty 15.4.2026, jossa esitetty muutokset kaavaehdotuksen mukaisiksi. Huom! Teknien muutos 7.9.2026, jossa täydennys yleisiin määräyksiin, koskien kaikkia alueella olevia, ennen vuotta 1960 rakennettuja rakennuksia. Lisäksi täydennys /s -kaavamääräykseen, joka koskee kiinteistöä 272-432-17-201.*

Kuvaotteet ovat nykytilanteesta ajantasakaavassa, jonka taustalla on kantakartta. Oikeanpuoleinen kuvaote on kaavaluonnoksesta samassa kohdassa kiinteistöä. *Punaisella tekstillä selostettuna kaavaehdotuksen 15.4. täydennys. Sinisellä 7.9.2026 täydennys AL -korttelialueen /s -kaavamääräykseen, joka koskee kiinteistöä 272-432-17-201.*

Kiinteistö: 272-432-14-70

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Lohtajantie) sijainti osittain kiinteistön alueella.

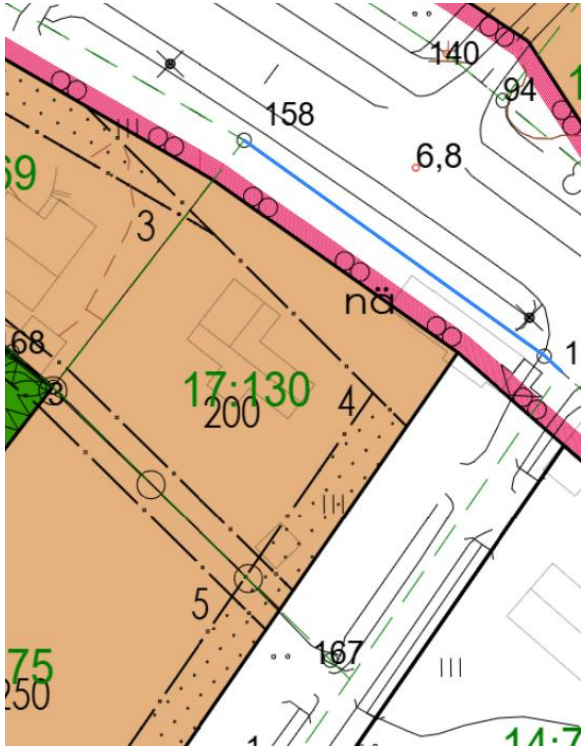
Kaavaluonnos ja kaavaehdotus



Kaavassa tiealue poistetaan kiinteistön alueelta. Tämä näkyy kaavassa kumottava asemakaava merkinnällä.

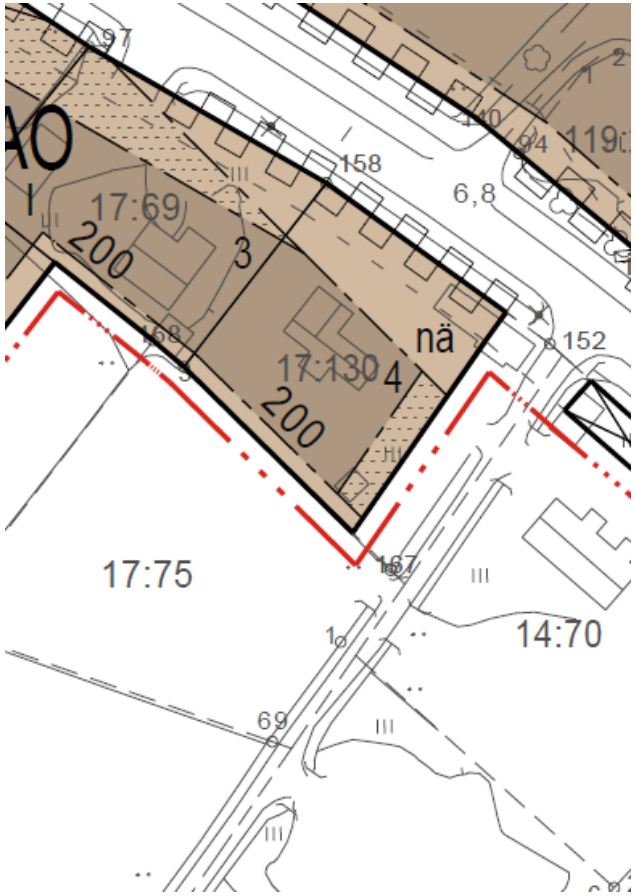
Kiinteistö: 272-432-17-130

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Lohtajantie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna.

Kaavaluonnos, *täydennetty 15.4.2026 kaavaehdotuksen osalta.*

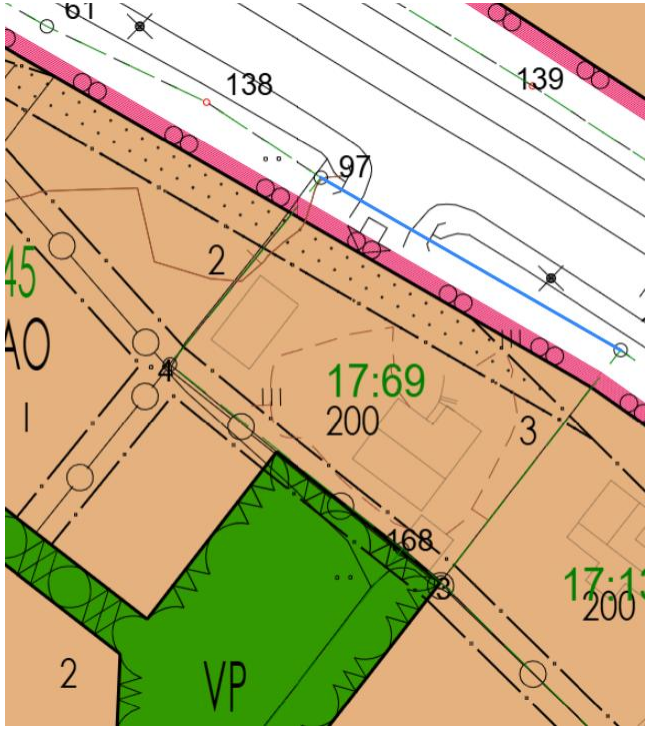


Kaavaluonnoksessa katualueen kortteliraja kulkee kiinteistörajaa pitkin.
- AO korttelialueen rajaus ulottuu kiinteistörajaan saakka Lohtajantien puoleisella sivulla.
- Rakennusala näkyy kaavaluonnoksessa selkeämmin tummemmalla ruskealla värillä.
- Kiinteistön kohdalla on liittymäkielto Lohtajantielle.

Täydennys 15.4.2026, jossa kerrosluku päivitetty vastaamaan korttelin nykyisten rakennusten kerroslukua, joka on I u1/2

Kiinteistö: 272-432-17-69

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Lohtajantie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna.

Kaavaluonnos, *täydennetty 15.4.2026 kaavaehdotuksen osalta.*

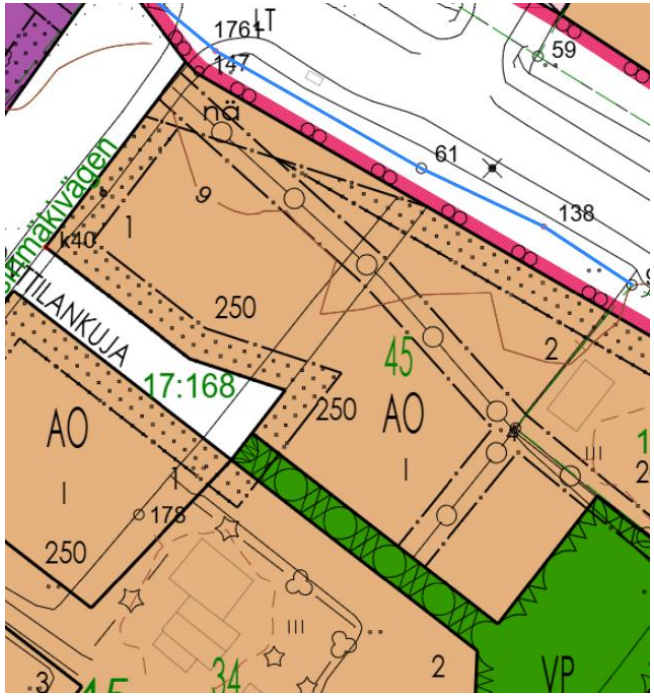


Kaavaluonnoksessa katualueen kortteliraja kulkee kiinteistörajaa pitkin.
- AO korttelialueen rajaus ulottuu kiinteistörajaan saakka Lohtajantien puoleisella sivulla.
- Rakennusala näkyy kaavaluonnoksessa selkeämmin tummemmalla ruskealla värillä.
- Ajoliittymä kiinteistölle säilyy nykyisessä kohdassa Lohtajantieltä
- Maanalaisia johtorasitteita ei enää esitetä asemakaavakartalla.

Täydennys 15.4.2026, jossa kerrosluku päivitetty vastaamaan korttelin nykyisten rakennusten kerroslukua, joka on I u1/2

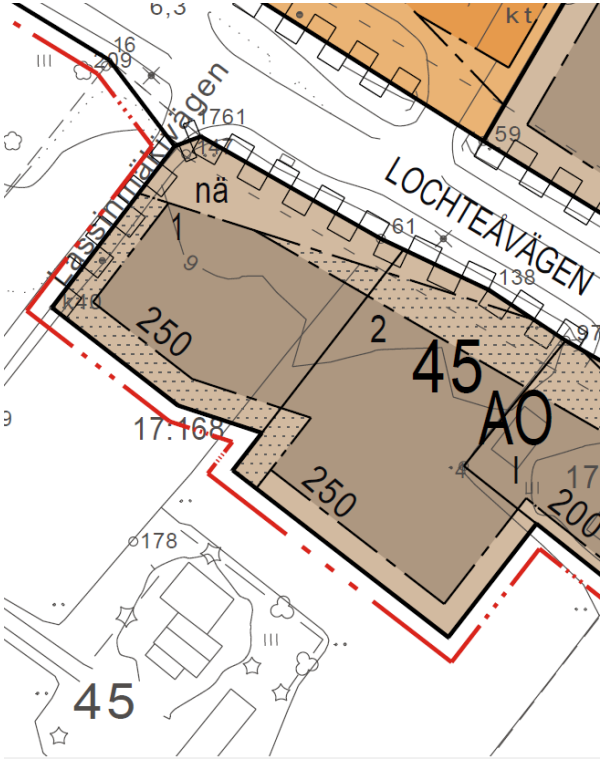
Kiinteistö: 272-432-17-168

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Lohtajantie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna.

Kaavaluonnos, *täydennetty 15.4.2026 kaavaehdotuksen osalta.*

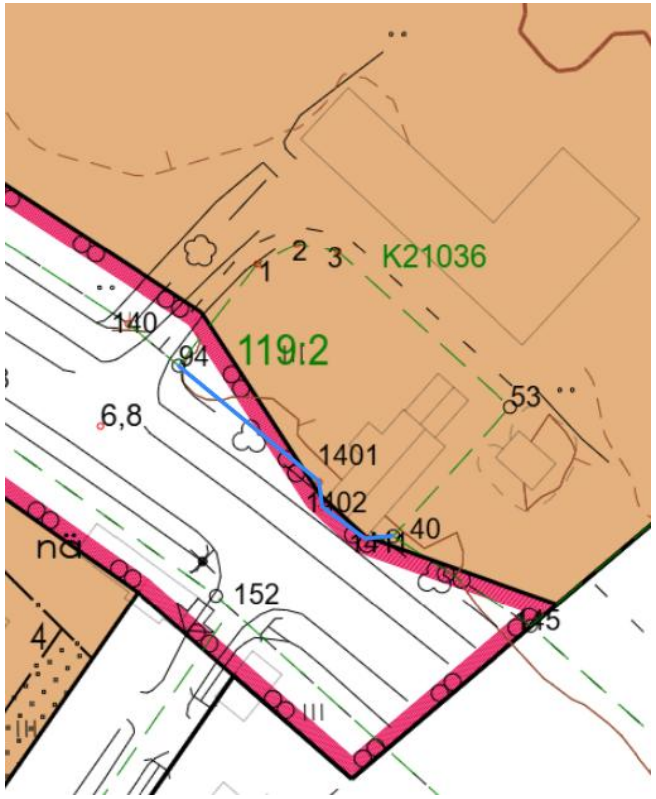


Kaavaluonnoksessa katualueen kortteliraja kulkee kiinteistörajaa pitkin.
- AO korttelialueen rajaus ulottuu kiinteistörajaan saakka Lohtajantien puoleisella sivulla.
- Rakennusala näkyy kaavaluonnoksessa selkeämmintummemmalla ruskealla värillä.
- Maanalaisia johtorasitteita ei enää esitetä asemakaavakartalla.
- Kuvassa liittymäkielto näkyy Lohtajantien suunnasta ja Lassinmäentieltä.

Täydennys 15.4.2026, jossa kerrosluku päivitetty vastaamaan korttelin nykyisten rakennusten kerroslukua, joka on I u1/2

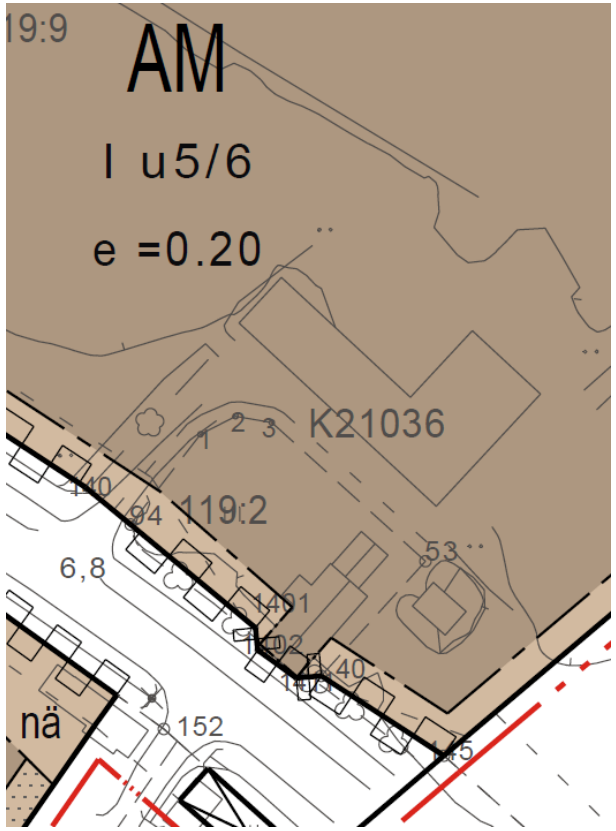
Kiinteistö: 272-432-119-2

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Lohtajantie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna.

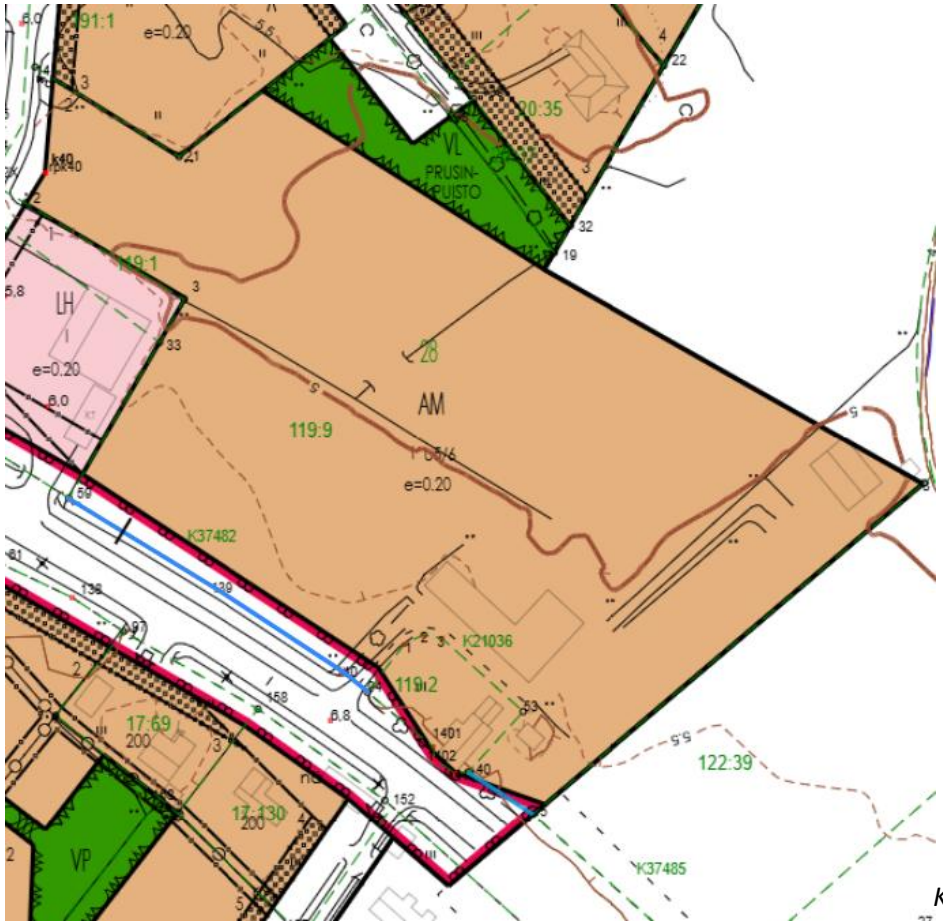
Kaavaluonnos ja kaavaehdotus



Kaavassa katualueen korttelirajaa kulkee kiinteistörajaa pitkin.
- AM korttelialueen rajaus ulottuu kiinteistörajaan saakka Lohtajantien puoleisella sivulla.
- Rakennusala näkyy kaavaluonnoksessa selkeämmin tummemmalla ruskealla värillä.
- Kiinteistön liittymä merkitty kaavaan nykyisen ajoliittymän kohdalle.

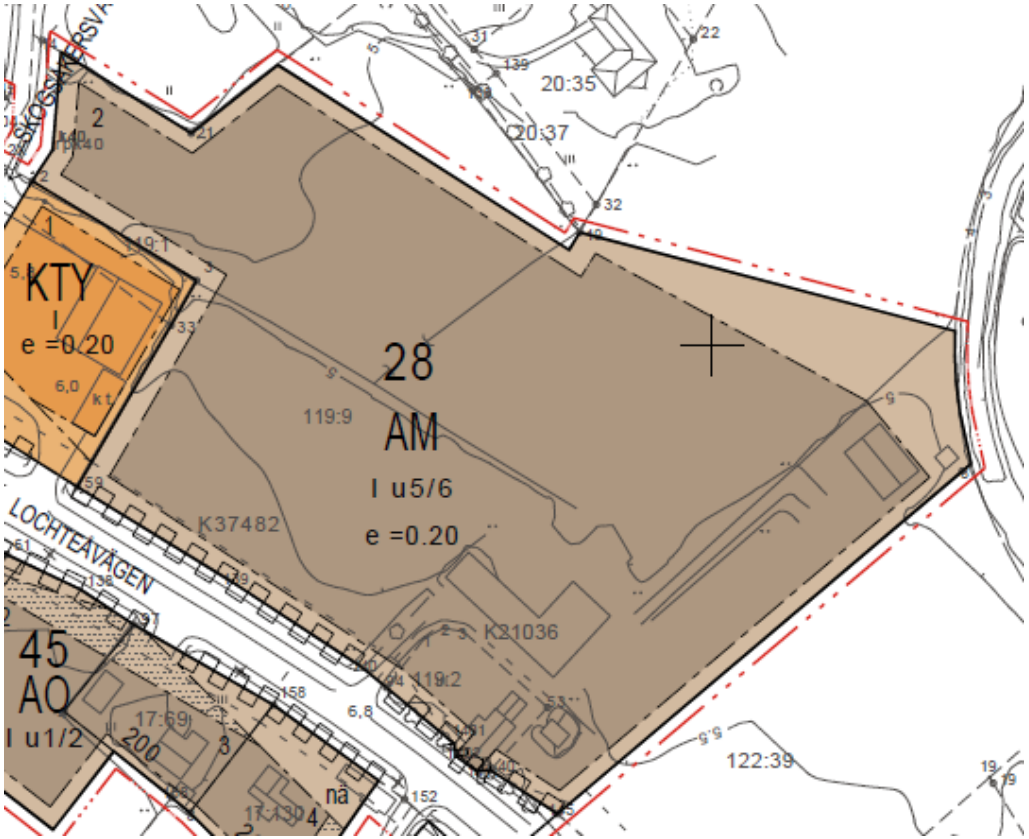
Kiinteistö: 272-432-119-9

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Lohtajantie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna.

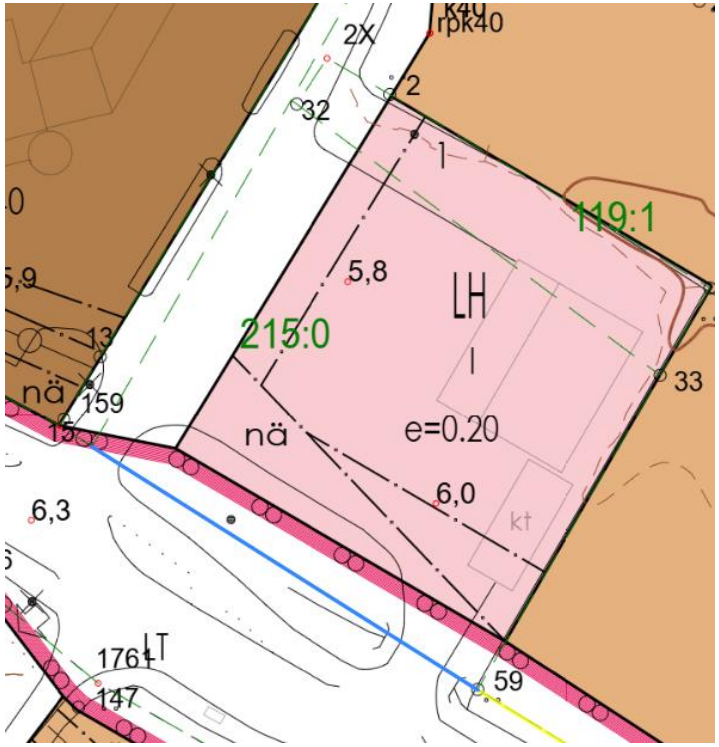
Kaavaluonnos, *täydennetty 15.4.2026 kaavaehdotuksen osalta.*



Kaavaluonnoksessa katualueen kortteliraja kulkee kiinteistörajaa pitkin.
- AM korttelialueen rajaus ulottuu kiinteistörajaan saakka Lohtajantien puoleisella sivulla.
- Rakennusala on esitetty kaavaluonnoksessa tummemmalla ruskealla värillä.
- Kiinteistön liittymä merkitty kaavaluonnokseen nykyisen ajoliittymän kohdalle.
- Kaava-alueeseen on otettu mukaan kiinteistön itäosassa oleva asuinrakennus.
- Täydennys 15.4.2026, jossa KTY -korttelialueeseen rajautuvalta osin rakennusalan rajaa siirretty kauemmaksi, jotta KTY -alueen rakennusalasta etäisyys on 8 metriä.

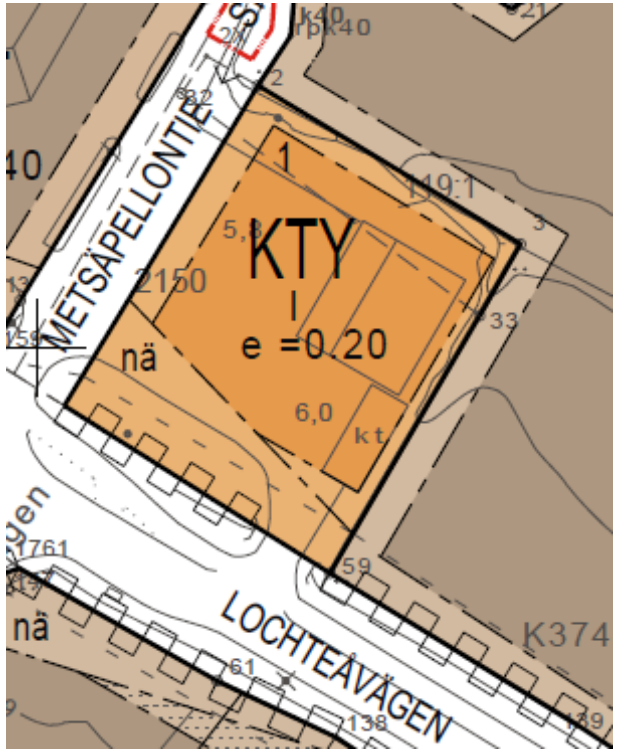
Kiinteistöt: 272-432-215-0 ja 272-432-119-1

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Lohtajantie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna. Ajantasakaavassa kiinteistön käyttötarkoitus on huoltoaseman korttelialue (LH).

Kaavaluonnos, *täydennetty 15.4.2026 kaavaehdotuksen osalta.*

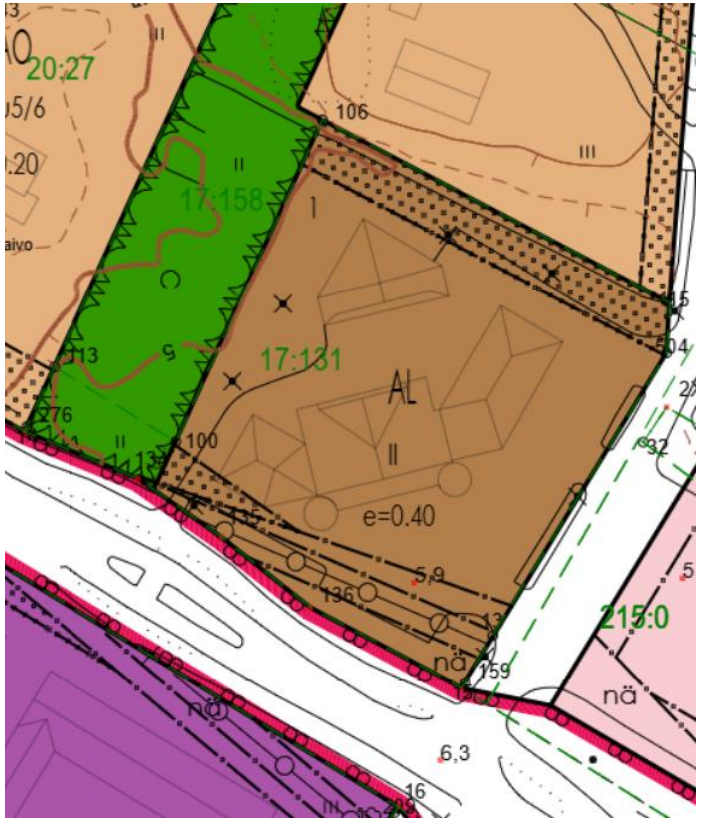


Kaavaluonnoksessa katualueen korttelirajа kulkee kiinteistörajaa pitkin Lohtajantien puoleisella sivulla.
- Korttelin käyttötarkoitus muuttuu toimitilojen korttelialueeksi (KTY).
- KTY -korttelialueen rajaus ulottuu kiinteistörajaan saakka Lohtajantien puoleisella sivulla.
- Rakennusala näkyy kaavaluonnoksessa tummemmalla värillä korttelialueella.
- Kiinteistön liittymä merkitty kaavaluonnokseen nykyisen ajoliittymän kohdalle.
~~- Koska alueella on aikaisemmin toiminut huoltoasema, on kaavaluonnoksessa lisätty korttelialueelle kaavamerkintä pima-1.~~

- Täydennys 15.4.2026, jossa pima -kaavamääräys poistetaan Valvontaviraston lausunnon mukaisesti.

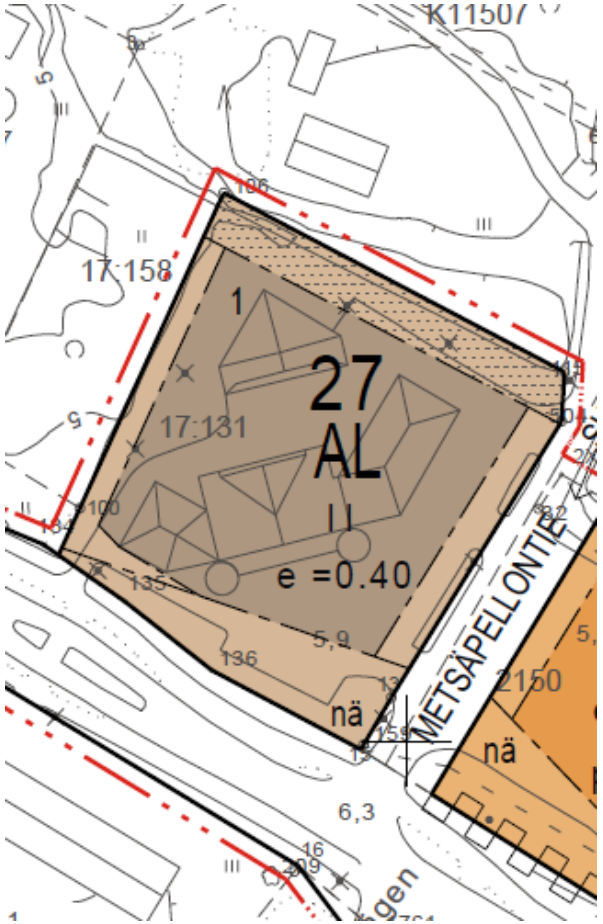
Kiinteistö: 272-432-17-131

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta.

Kaavaluonnos ja kaavaehdotus



Kaavassa katualueen korttelirajaa kulkee kiinteistörajaa pitkin.
- Rakennusala näkyy kaavassa selkeämmin tummemmalla ruskealla värillä.
- Maanalaisia johtorasitteita ei enää esitetä asemakaavakartalla.

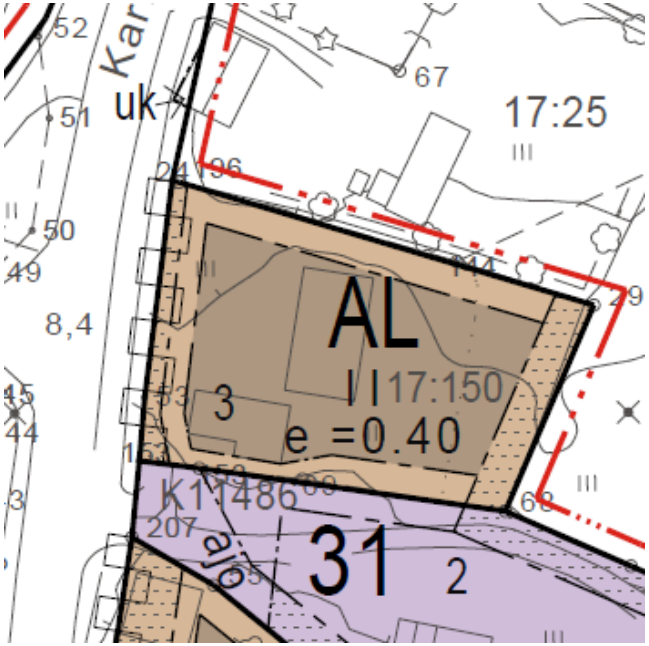
Kiinteistö: 272-432-17-150

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Karhintie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna.

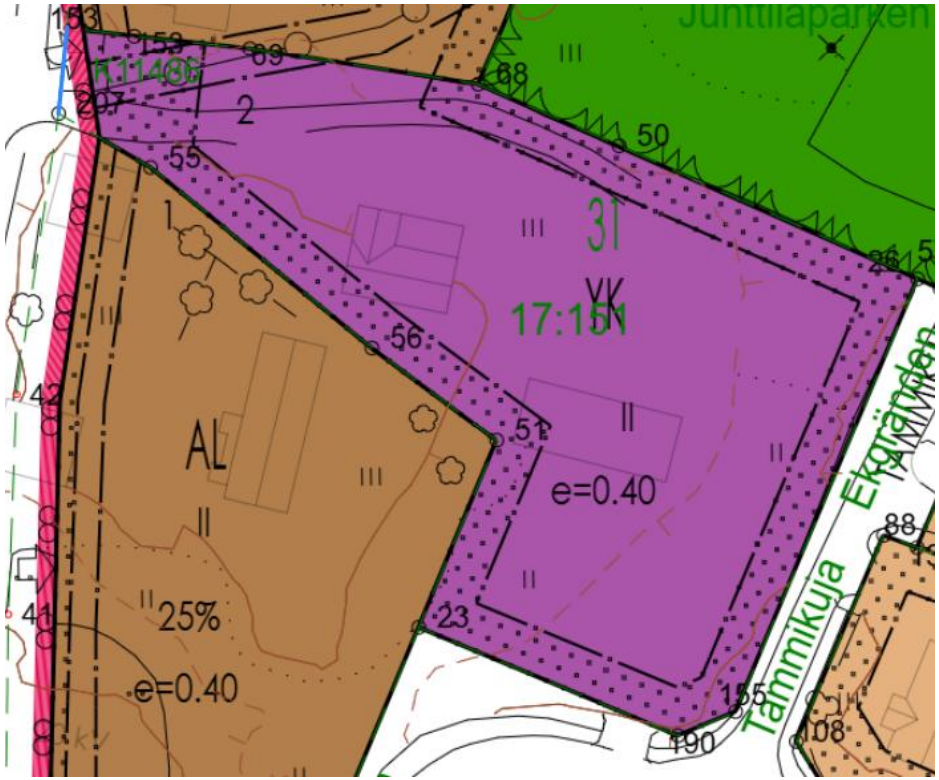
Kaavaluonnos ja kaavaehdotus



Kaavassa katualueen korttelirajaa kulkee kiinteistörajaa pitkin.
- Rakennusala näkyy kaavassa tummemmalla ruskealla värillä.
- Kulku kiinteistölle tulee kiinteistön 272-432-17-151 alueella olevan ajorasitteen kautta.
- Maanalaisia johtorasitteita ei enää esitetä asemakaavakartalla.

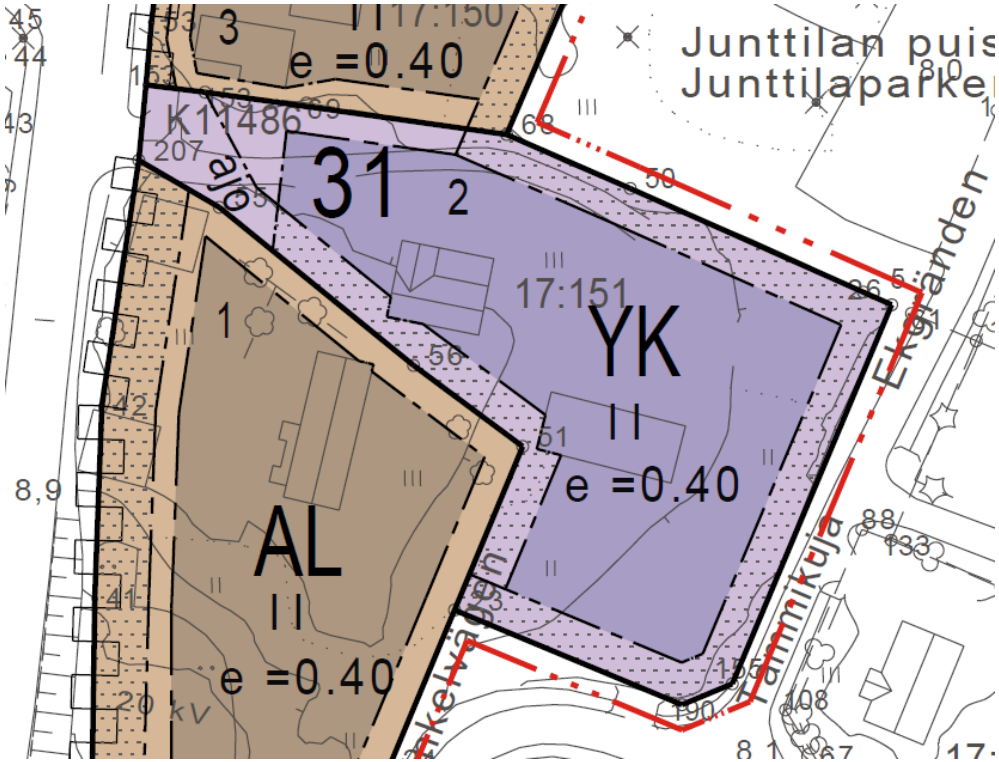
Kiinteistö: 272-432-17-151

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Karhintie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna.

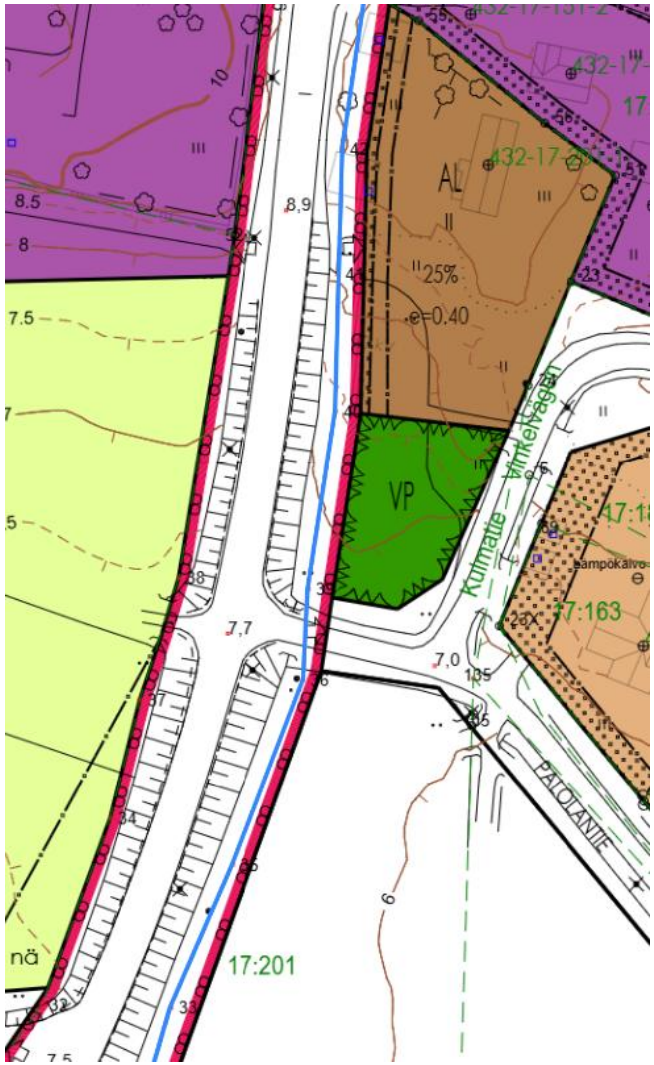
Kaavaluonnos ja kaavaehdotus



Kaavassa katualueen korttelirajaa kulkee kiinteistörajaa pitkin.
- *Rakennusala näkyy kaavassa tummemmalla värillä.*
- *Rakennusalan rajaus on tehty rakennusten sijaintia vastaaviksi.*
- *Ajorasitteen paikka on lisätty kiinteistölle.*
- *Maanalaisia johtorasitteita ei enää esitetä asemakaavakartalla.*

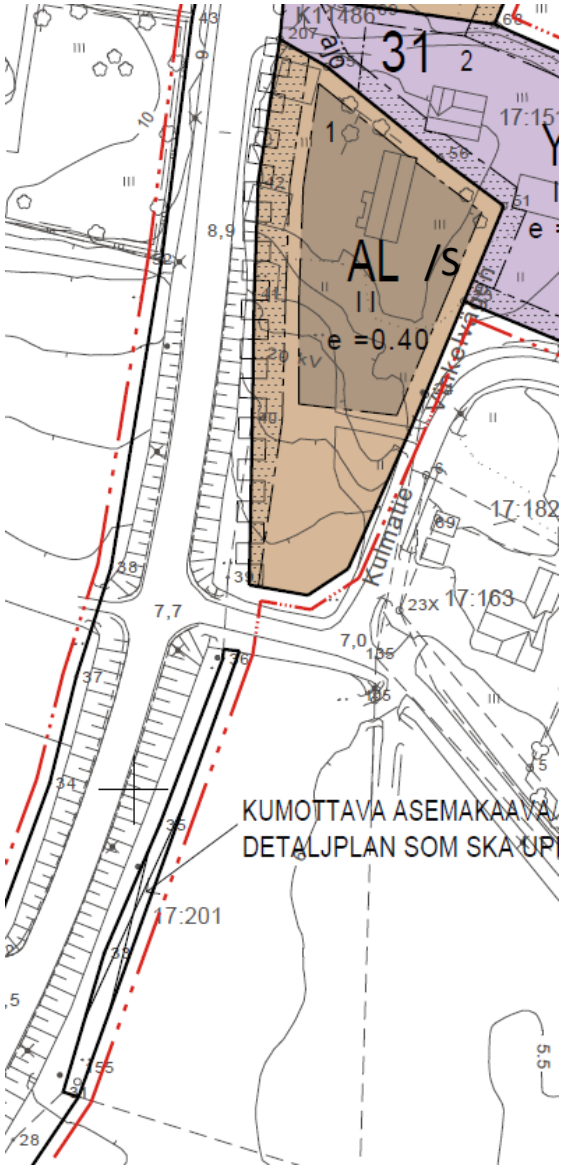
Kiinteistö: 272-432-17-201

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Karhintie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna.

Kaavaluonnos, *täydennetty 15.4.2026 kaavaehdotuksen osalta.*

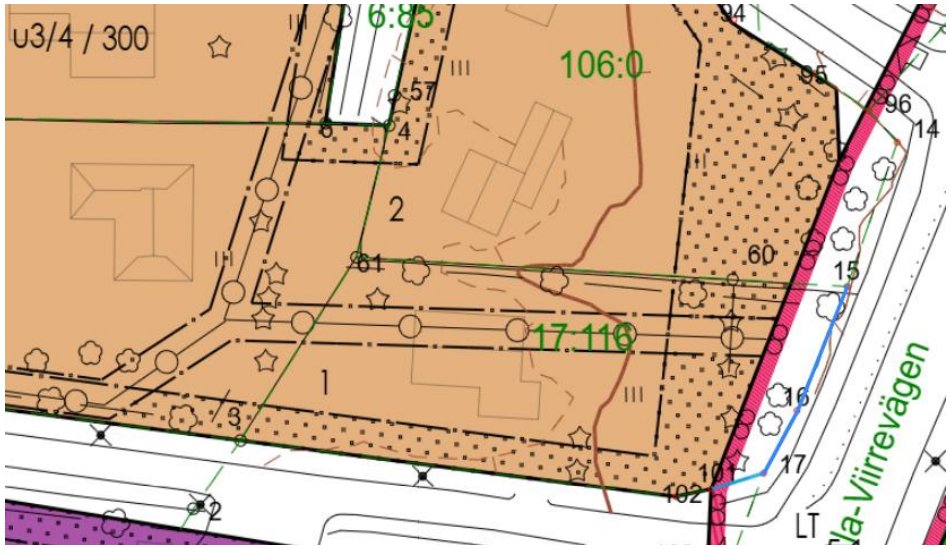


Kaavaluonnoksessa katualueen kortteliraja kulkee kiinteistörajaa pitkin.
- Alueen eteläosassa oleva vanhan kaavan mukainen tiealue, joka ulottui kiinteistön puolelle poistuu. Tämä näkyy kaavassa kumottava asemakaava merkinnällä.
- VP -kortteli poistuu ja muuttuu osaksi AL -korttelia.
- AL korttelialueen rajaus laajenee ja ulottuu Karhintien puoleisella alueella kiinteistörajaan saakka.
- Rakennusala on määritelty kaavaluonnoksessa selkeämmin ja näkyy tummemmalla ruskealla värillä.
- Kaavamerkintä 25% on poistettu ja rakentamisen tehokkuuden määrittelee e=0.40 merkintä.

- Täydennys 15.4.2026, jossa lisätty /s kaavamääräys. Alue on AL/s -korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään.
- 7.9.2026 täydennys, jossa /s kaavamääräykseen lisäteksti: Rakennusta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava ja pyydettävä lausunto museoviranomaiselta tai alueelliselta vastuumuseolta ennen rakentamislupaa koskevan päätöksen antamista.

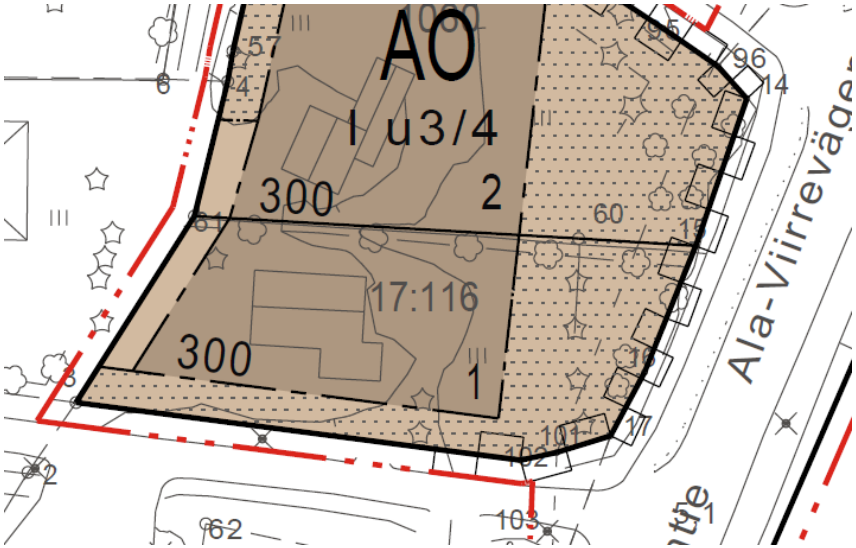
Kiinteistö: 272-432-17-116

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Alaviirteentie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna.

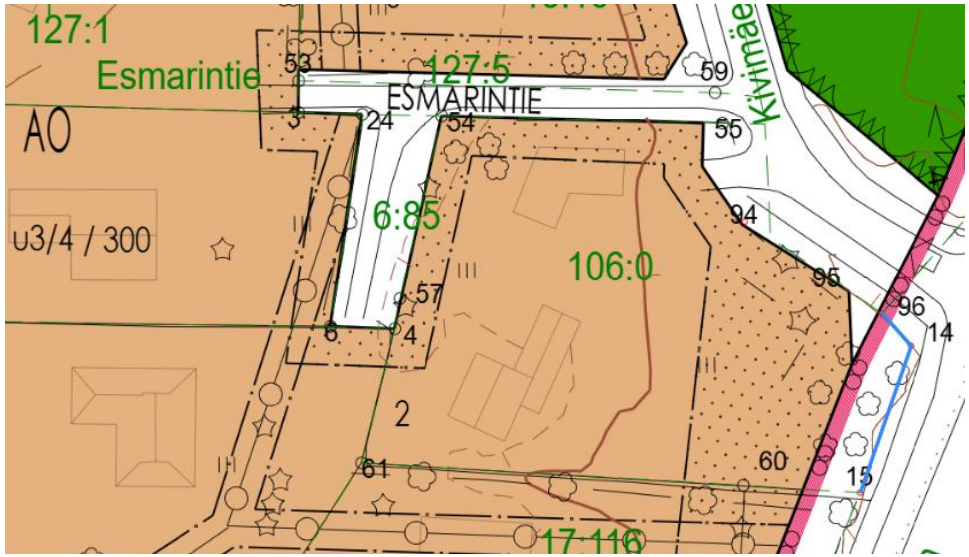
Kaavaluonnos ja kaavaehdotus



Kaavassa katualueen kortteliraja kulkee kiinteistörajaa pitkin.
- AO -korttelialue ulottuu kiinteistörajaan saakka.
- Rakennusala näkyy kaavassa tummemmalla ruskealla värillä.
- Liittymäkielto merkitty kiinteistölle Alaviirteentien puoleiselta kadulta.
- Maanalaisia johtorasitteita ei enää esitetä asemakaavakartalla.

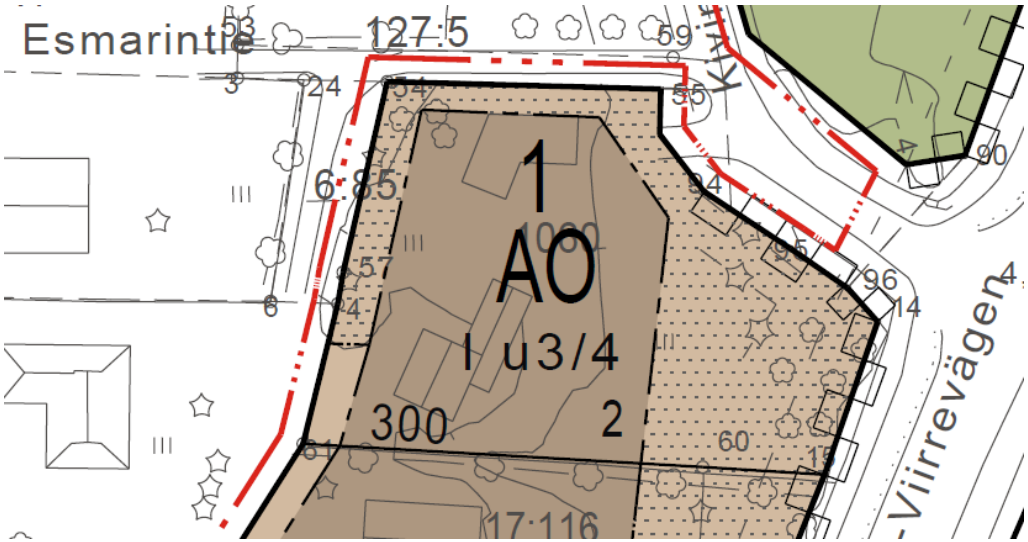
Kiinteistö: 272-432-106-0

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Alaviirteentie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna.

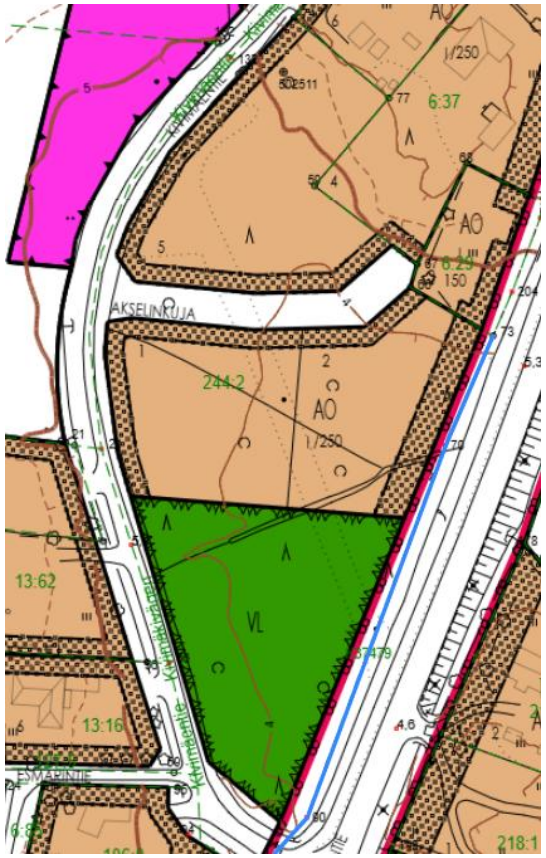
Kaavaluonnos ja kaavaehdotus



Kaavassa katualueen kortteliraja kulkee kiinteistörajaa pitkin.
- AO -korttelialue ulottuu kiinteistörajaan saakka.
- Rakennusala on päivitetty nykytilanteen mukaiseksi ja näkyy kaavassa tummemmalla ruskealla värillä.
- Liittymäkielto merkitty kiinteistölle Alaviirteentien puoleiselta kadulta.

Kiinteistö: 272-432-244-2

Nykytilanne



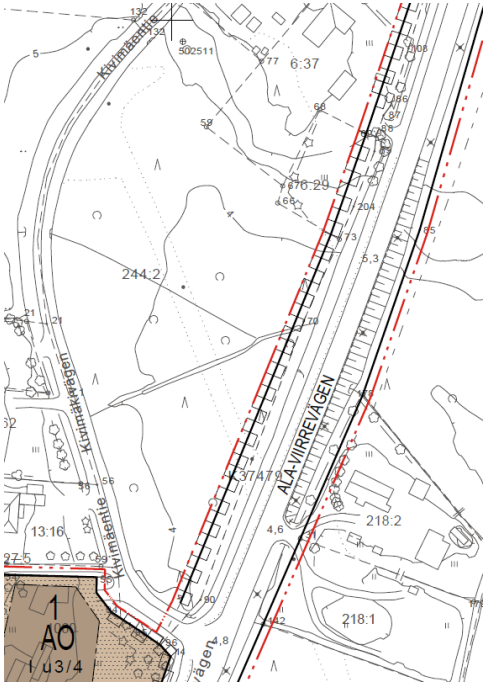
Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Alaviirteentie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna.

Kaavaluonnos, *muuttuu 15.4.2026 kaavaehdotuksessa.*

Tilanne luonnosvaihe



~~*Kaavaluonnoksessa katualueen korttelirajakulkee kiinteistörajaa pitkin.*~~
~~*- VL -kortteli poistuu ja muuttuu maa- ja metsätalousalueeksi (M).*~~
~~*- AO korttelialueen rajaus ulottuu Alaviirteentien puoleisella alueella kiinteistörajaan saakka.*~~
~~*- Rakennusala on määritelty kaavaluonnoksessa selkeämmin ja näkyy tummemmalla ruskealla värillä.*~~
~~*- Liittymäkiellon alue näkyy Alaviirteentien reunassa.*~~

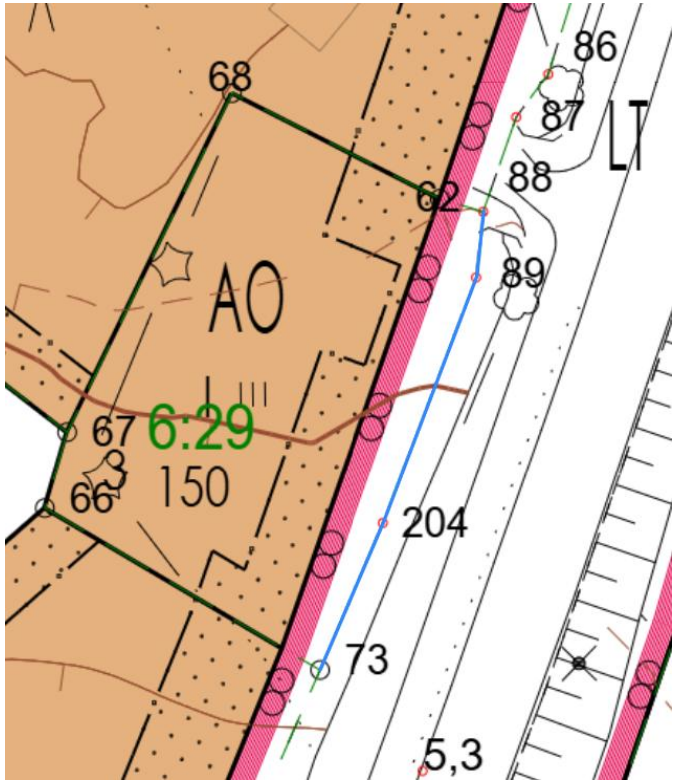


KAAVAEHDOTUS

Kuvaote kaavaehdotuksesta 15.4.2026, jossa näkyy kaava-alueen rajautuminen tiealueen (Alaviirteentie) reunaan.
Kaavaehdotuksesta on rajattu pois muut alueet. Ainoastaan yleisen tien alue (LT) muuttuu katualueeksi ja muilta osin voimassaoleva 2004 vuoden asemakaava jää voimaan.

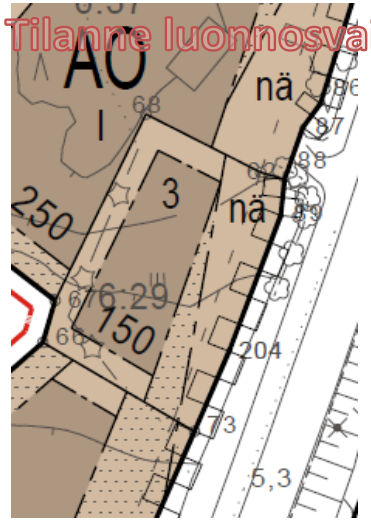
Kiinteistö: 272-432-6-29

Nykytilanne

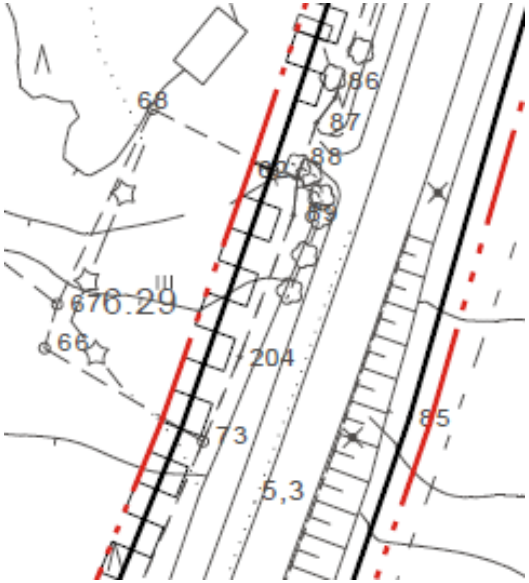


Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Alaviirteentie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna.

Kaavaluonnos, *muuttuu 15.4.2026 kaavaehdotuksessa*



~~*Kaavaluonnoksessa katualueen kortteliraja kulkee kiinteistörajaa pitkin.*~~
~~*- AO korttelialue ulottuu kiinteistörajaan saakka Alaviirteentien puolella.*~~
~~*- Alaviirteentielle menevän liittymän kohdalle on lisätty näkemäalue (nä), joka on kiinteistön itäpuolella.*~~
~~*- Rakennusala on päivitetty näkemäalueen vuoksi ja rakennusala näkyy kaavaluonnoksessa tummemmalla ruskealla värillä.*~~

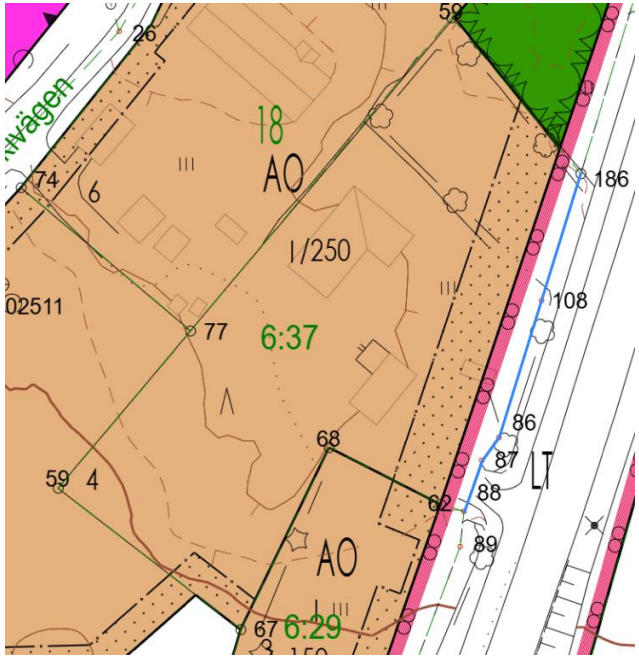


KAAVAEHDOTUS

Kuvaote kaavaehdotuksesta 15.4.2026, jossa näkyy kaava-alueen rajautuminen tiealueen (Alaviirteentie) reunaan.
Kaavaehdotuksesta on rajattu pois muut alueet. Ainoastaan yleisen tien alue (LT) muuttuu katualueeksi ja muilta osin voimassaoleva 2004 vuoden asemakaava jää voimaan.

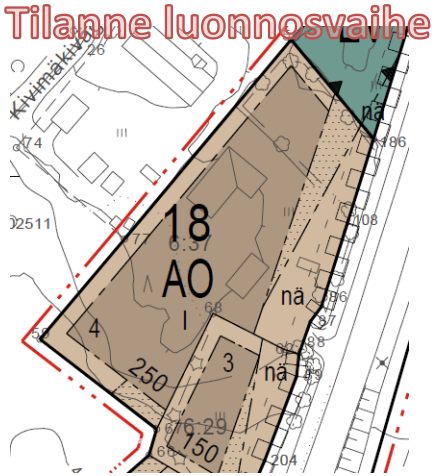
Kiinteistö: 272-432-6-37

Nykytilanne

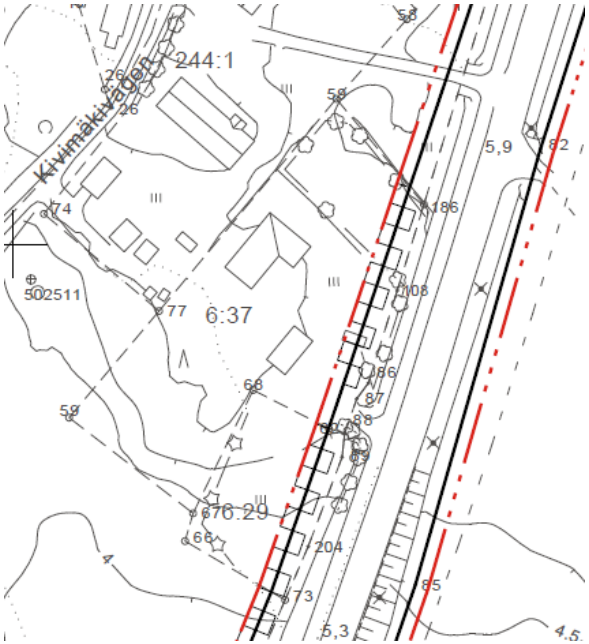


Kuvaote ajantasa-kaavasta, jossa näkyy tiealueen (Alaviirteentie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna.

Kaavaluonnos, *muuttuu 15.4.2026 kaavaehdotuksessa*



~~*Kaavaluonnoksessa katualueen korttelirajakulkee kiinteistörajaa pitkin.*~~
~~*- AO korttelialue ulottuu kiinteistörajaan saakka Alaviirteentien puolella.*~~
~~*- Alaviirteentieltä on ajoliittymä kiinteistölle ja liittymän kohdalle on lisätty näkemäalue (nä).*~~
~~*- Rakennusala on päivitetty näkemäalueen vuoksi ja rakennusala näkyy kaavaluonnoksessa tummemmalla ruskealla värillä.*~~

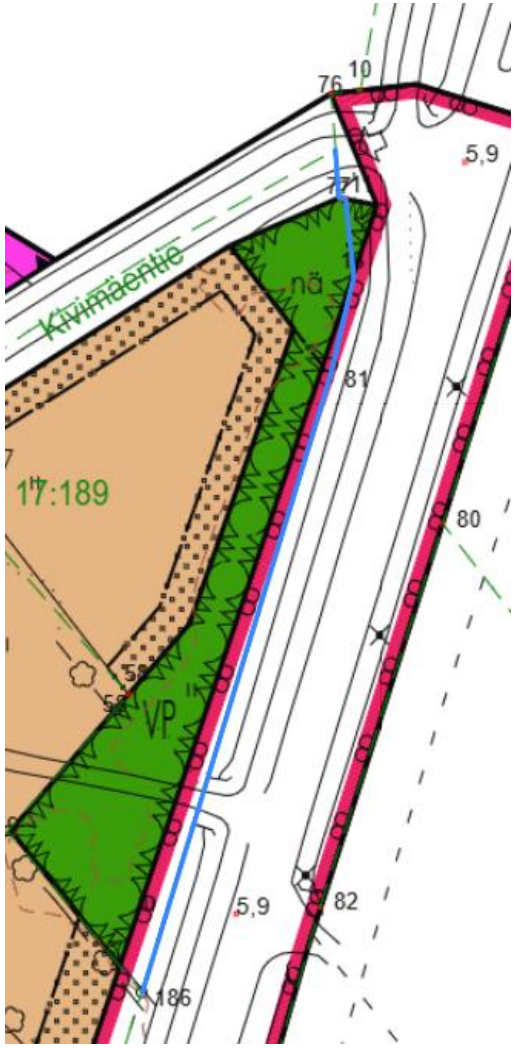


KAAVAEHDOTUS

Kuvaote kaavaehdotuksesta 15.4.2026, jossa näkyy kaava-alueen rajautuminen tiealueen (Alaviirteentie) reunaan.
Kaavaehdotuksesta on rajattu pois muut alueet. Ainoastaan yleisen tien alue (LT) muuttuu katualueeksi ja muilta osin voimassaoleva 2004 vuoden asemakaava jää voimaan.

Kiinteistö: 272-432-17-189

Nykytilanne

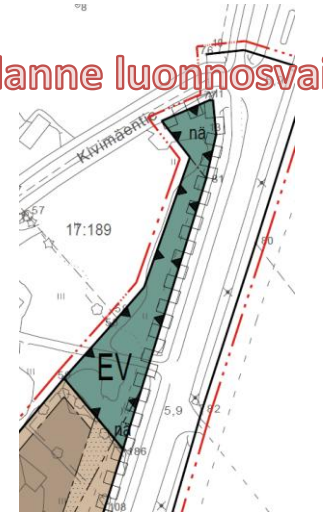


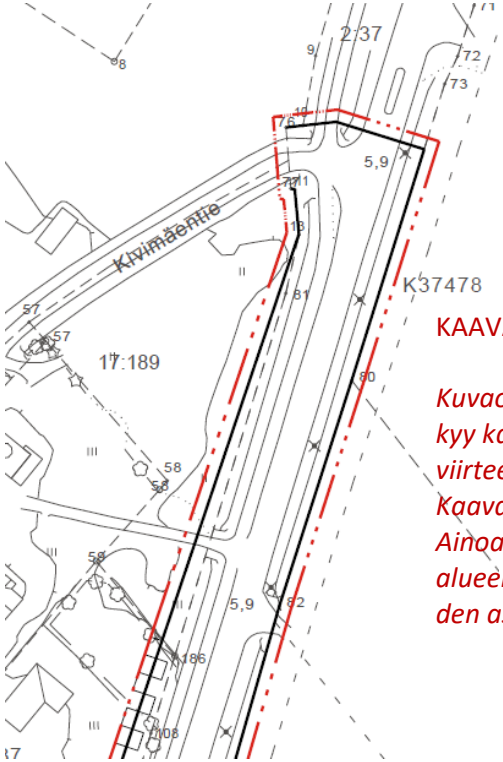
Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Alaviirteentie) puoleinen kiinteistöraja vaaleansinisellä lihavoituna.

Kaavaluonnos, *muuttuu 15.4.2026 kaavaehdotuksessa*

~~*Kaavaluonnoksessa katualueen kortteliraja kulkee kiinteistörajaa pitkin.*~~
~~*- VP -korttelialue poistuu ja alue muuttuu suojaviheralueeksi (EV).*~~
~~*- Liittymäkiellon merkintä näkyy Alaviirteentien reunassa sekä Kivimäentien kohdalla.*~~

Tilanne luonnosvaihe





KAAVAEHDOTUS

Kuvaote kaavaehdotuksesta 15.4.2026, jossa näkyy kaava-alueen rajautuminen tiealueen (Alaviirteentie) reunaan.
Kaavaehdotuksesta on rajattu pois muut alueet. Ainoastaan yleisen tien alue (LT) muuttuu katualueeksi ja muilta osin voimassaoleva 2004 vuoden asemakaava jää voimaan.

Liite 2. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja kaavan laatijan vastineet.

Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville 8.1.-9.2.2026 valmisteluvaiheen kuulemista varten. Kaavaluonnoksesta saatiin 7 lausuntoa ja yksi mielipide.

Tiivistelmät valmisteluvaiheessa annetuista lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Lausunto 1 / Verkko Korpela Oy Ei huomautettavaa. ***Kaavanlaatijan vastine:*** *Ei vastinetarvetta.*
Lausunto 2 / Pelastuslaitos Ei huomautettavaa. ***Kaavanlaatijan vastine:*** *Ei vastinetarvetta.*
Lausunto 3 / Rakennusvalvonta Rakennusvalvonta toivoo asemakaava-alueen rajauksen laajentamista siten, että nykyinen hirsiveistämö-toiminta kiinteistöllä 432-17-189 sisällytettäisiin kaava-alueeseen. Suojaviheraluetta ko. kohdassa ei pidetty tarpeellisena. Asia voitaisiin sen sijaan ratkaista osoittamalla Ala-Viirteentien puoleinen reuna istutettavan alueen osaksi. Samalla tavoin asemakaava-alueen rajaukseen toivotaan sisällytettävän myös vanha kunnantalo, kiinteistöllä 432-103-1. Rakennuksen käyttötarkoitus on muuttunut / muuttumassa ja edellyttää asemakaavan päivitystä. Kiinteistöllä 432-1-131 on voimassa olevassa asemakaavassa johtoaluevaraus. Tätä ei ole kaavaluonnoksessa. Mikäli varaus on tarpeeton, tulisi tämä mainita varauksen poiston yhteydessä. Mikäli taas varaus on tarpeen, ei sitä tule ottaa pois kaavatasolta. Yleisesti ottaen toivotaan kaikkien johtolinjojen, kaapeleiden yms. esittämistä kaavatasolla myöhempien haasteiden välttämiseksi.

Rakennusvalvontaa pyytää kaavatyön yhteydessä arvioimaan tulisiko Karhintien varressa oleville rakennuksille / pihapiirille asettaa sr-merkintä (AL-tontti 432-17-201 – palsta nro 3, YK-tontti 432-17-151). Rakennusten arvotus toivotaan siis otettavan tarkempaan harkintaan. Samaa toivotaan myös Lohtajantien varren AM alueella sijaitsevan maatilakeskuksen sekä tien toisella puolella sijaitsevien asuinrakennusten osalta (AM-alue 432-119-9 – palsta nro 2, AO-tontit 432-17-130 ja 432-17-69).

AL -alueilla olisi syytä huomioida autopaikkavaatimuksessa erilainen rakentaminen, esim. yhden asunnon huoneistojen osalta autopaikkavaade ”yksi kerrosalan 50 m2 kohden” ei vastaa muutoin yleistä vaadetta pysäköinnistä tämän kaltaisessa rakentamisessa.

Suojeltujen rakennusten osalta asemakaavamääräyksiin voitaisiin sisällyttää määräys, jonka perusteella autopaikkavaatimusta voidaan lieventää. Näin ollen suojelluille rakennuksille ei edellytettäisi autopaikkoja samassa laajuudessa kuin muille rakennuksille.

Rakennusalat toivottaisiin sijoitettavan siten, että rakennusalalle rakennettaessa rakennusten ja rakennelmien väliin jäisi vähintään kahdeksan metriä.

Kaavaluonnos ei rajaa rakennusten / katosten kappalemäärää. Asia voi muodostua haasteeksi luvanvaraisuuskynnyksen noustua Rakentamislain voimaantulon myötä.

Yleisissä määräyksissä on kirjaus ”Rakennukset on rakennettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Niiden sijaintiin, korkeusasemaan, muotoon ja pintamateriaaleihin tulee kiinnittää erityistä huomiota.” Rakennusvalvonta huomauttaa, että määräys on epäselvä ja koska rakennuskanta on vaihtelevaa – on haastavaa tulkita rakentamisen asemakaavan mukaisuutta tältä osin. Ohjausvaikutusta tämän kaltaisella määräyksellä ei koeta olevan.

Kaavanlaatijan vastine:
Kaavoittaja on tutkinut hirsiveistämön tilannetta kiinteistöllä. Kaavatyötä ei laajenneta lausunnossa esitetylle alueelle. Alueella tapahtuva yritystoiminta poikkeaa voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksesta ja sitä on jatkossa arvioitava erillisessä asemakaavatyössä. Erillinen asemakaavatyö vaatii laajempia selvityksiä korttelissa 18 sekä sen ympäristössä ja sen vuoksi kaavoittaja rajaa kaavaluonnoksessa olleen suojaviheralueen (EV) pois käynnissä olevasta asemakaavatyöstä. EV -alueeksi luonnoksessa suunniteltu maa-alue, säilyy puistoalueena (VP), voimassaolevan asemakaavan mukaisesti. Kaavaehdotuksessa kaava-alue rajataan korttelin 18 kohdalla voimassaolevan asemakaavan yleisentien alueen (LT) korttelirajan mukaan.

Kaavatyötä ei laajenneta vanhan kunnantalon alueelle. Kaavoittaja katsoo, että vanhan kunnantalon alueelle ja sen ympäristöön olisi tarpeellista aloittaa erillinen kaavatyö, joka kohdistuu YH -korttelin käyttötarkoituksen muutostarpeisiin.

Tarkentuneiden turvallisuusohjeiden mukaisesti asemakaavakartoissa ei näytetä maanalaisen kunnallistekniikan sijaintitietoja. Asemakaavoissa kunnallistekniikan osalta on asemakaavan yleisissä määräyksissä kerrottu, että kaava-alueella voi sijaita maan-alaisia johtoja. Tätä määräystä on käytetty asemakaavaluonnoksessa ja se säilyy myös asemakaavaehdotuksen yleisenä määräyksenä.

Lausunnossa on esitetty rakennuksia, joiden sr -tarvetta on pyydetty arvioimaan kaavatyössä. Kaavoittaja on perehtynyt lausunnossa esitettyihin rakennuksiin ja tehnyt niiden osalta kaavaselostukseen lisäyksen, jossa rakennuksia on arvioitu. Kaava-alueella oleva pohjalaisrakennus ja sen ympäristö huomioidaan asemakaavassa. Asemakaavaehdotukseen lisätään AL -korttelialueelle /s -asemakaavamääräys, jossa historiallisesti arvokas aluekokonaisuus tulee säilyttää. Kaavamääräyksen koko sisältö on esitetty kaavaehdotuskartassa.

Lausunnossa on esitetty huomioita AL -korttelialueen autopaikkamääräyksiin liittyen. Kaavoittaja katsoo, että asemakaavaehdotuksessa on syytä huomioida lausunnossa esitetty täydennystarve autopaikkamääräykselle. AL -korttelialueen täydennetty autopaikkamääräys on esitetty asemakaavaehdotuskartan kaavamääräyksissä.

Kaavatyön alueella ei arvioitu olevan sr -kaavamääräyksellä suojeltavia rakennuksia. Tarvetta erilliselle autopaikkamääräykselle suojeltavien rakennuksien osalta ei ole.

Asemakaavaehdotuksen rakennusalat säilyvät pitkälti asemakaavaluonnoksen mukaisina. Asemakaavaehdotukseen on tehty muutos rakennusalaan korttelissa 28, jossa AM -korttelialueen KTY -korttelialueeseen rajautuvalta puolelta on otettu 8 metrin etäisyys rakennusalojen välille.

Lausunnossa on esitetty huomio rakennusten/rakennelmien kappalemäärään liittyen ja se huomioidaan kaavaehdotuksessa. Kaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräys, joka määrittelee rakennusten/rakennelmien sallitun lukumäärän kiinteistöllä. Kaavamääräysteksti on lisätty kaavaehdotuksen AO, AL ja KTY -korttelialueiden kaavamääräksiin.

Lausunnossa on huomautettu, että kaavaluonnoksen yleisissä asemakaavamääräyksissä oleva määräysteksti: ”Rakennukset on rakennettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Niiden sijaintiin, korkeusasemaan, muotoon ja pintamateriaaleihin tulee kiinnittää erityistä huomiota”, on epäselvä, koska rakennuskanta on vaihtelevaa. Lausunnossa esitetty perustelu huomioidaan ja kaavamääräyksen tekstiä muutetaan. Kaavaehdotukseen on tehty tarvittavat muutokset ja korjaukset. Yleisen asemakaavamääräyksen sisältö on esitetty kaavaehdotuskartassa.

Lausunto 4 / Lupa- ja valvontavirasto

Voimassa olevan asemakaavan LH-korttelialueella on toiminut aiemmin huoltoasema. Kaavan valmisteluaineistossa korttelialue ollaan osoittamassa toimitilarakennusten (KTY) korttelialueeksi. Pima-1 merkinnällä on osoitettu, että korttelialueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja tarvittaessa alueet puhdistaa ja/tai muutoin käsitellä ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että ko. kohde on tutkittu ja kunnostettu vuonna 2024 (Envineer). Tehtyä tutkimusta voidaan hyödyntää, jos alueelle aiotaan rakentaa. Kohteessa ei ole pilaantuneen maaperän kunnostustarvetta nykyisellä maankäytöllä. Kunnostusraportissa todetaan, että kohdekiinteistön

maaperässä esiintyy edelleen paikallisesti kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Jos maankäyttö muuttuu herkemmäksi, esim. asuinkäyttöön, pilaantuneisuus ja puhdistustarve tulee arvioida uudelleen. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että asia on tarpeen tuoda ilmi ja täydentää kaavaselostukseen.

Kaavanlaatijan vastine:
Lausunnossa on todettu, että huoltoaseman tontilla ei ole pilaantuneen maaperän kunnostustarvetta nykyisellä maankäytöllä. Kaavaehdotuksesta poistetaan pima -merkintä 28 korttelin KTY -korttelista, koska sille ei ole tarvetta lausunnon mukaan. Lisäksi asemakaavaselostukseen on lisätty kappale 3.1.8 Maaperätutkimus. Siinä kerrotaan pääkohdat vuonna 2024 tehdystä tutkimuksesta. Mikäli käyttötarkoitus muuttuu herkemmäksi (kuten asuinkäyttö) tai alueella suunnitellaan kaivuutoimenpiteitä, tulee kohonneet haitta-ainepitoisuudet huomioida ja puhdistustarve arvioida uudelleen.

Lausunto 5 / Elinvoimakeskus

Suunnittelualueeseen sisältyy osat yhdysteitä 7715 ja 18015. Kaavan tarkoituksena on osoittaa tieyhteyden siirtyminen valtiolta kaupungille kaduksi noin 2,4 km matkalta. Lisäksi kaava-alueeseen on otettu mukaan muutamia tiealueeseen rajautuvia kiinteistöjä. Huomautamme, että asemakaavassa katuna osoitettu maantie muuttuu kaduksi vasta kunnan tekemällä kadunpitopäätöksellä. Kadunpitopäätökset tulee tehdä tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina.

Kaavanlaatijan vastine:
Lausunnossa esitetty tarkennus on lisätty asemakaavaselostuksen kohtaan 3.1.9 Maanomistus.

Lausunto 6 / K.H. Renlundin museo

Arkeologinen kulttuuriperintö
Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain 295/1963 rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muutakaan arkeologista kulttuuriperintöä. Näin ollen museolla ei ole huomautettavaa tai lisättävää kaavaan arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema
Suunnittelualue on tiealuetta, mutta se kulkee Lohtajan kirkonkylän halki. Tien varrelle sijoittuu maalaistaloja, omakotitaloja, liikerakennuksia, kirkollisia rakennuksia, koulurakennuksia sekä urheilukenttä. Lohtajan kirkko ei sijoitu suunnittelualueelle mutta sijoittuu sen läheisyyteen. Tielinjaus on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) ja osoitettu sellaiseksi Keski-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavojen yhdistelmässä. Maakuntakaavojen yhdistelmässä Lohtajan kirkon ja keskustan pohjoispuolen alueet ovat osoitettu kulttuurimaisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi.

Kokkolan strategisessa aluerakenneyleiskaavassa suunnittelualueen läheisyydessä olevat arvot ovat todetut. Voimassa olevassa Lohtajan keskustan osayleiskaavassa (hyv.14.3.1988) suunnittelualueelle on osoitettu yleinen tie suoja- ja näkemäalueineen sekä kevyenliikenteen reitti, asuinpientalojen alue

(AP), keskustatoimintojen alue, maatilojen talouskeskusten alue (AM), tieliikenteen alue (LM), lähivirkistysalue (VL), virkistysalue (V) sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue (M):

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty 21.6.2004) suunnittelualue on osoitettu puistoalueeksi (VP), lähivirkistysalueeksi (VL), erillispientalojen korttelialueeksi (AO), maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi (AM), asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK), huoltoaseman korttelialueeksi (LH) ja katualueeksi. Asemakaavaluonnoksen selostusosasta ilmenee, että kaava päätavoitteena on muuttaa vanha tiealue katualueeksi.

Museon näkemyksen mukaan kaavatyön yhteydessä tulee tarkemmin suunnitella ja tarkastella toimenpiteitä, jotta tiealueen muuttaminen katualueeksi ei olennaisesti muuta vanhan Pohjanmaan rantatien ominaispiirteitä.

Asemakaavatyöhön liittyvät jatkokäsittely- ja mahdolliset lisäselvitysaineistot sekä päätökset pyydetään toimittamaan K.H. Renlundin museolle tiedoksi ja tarvittaessa lausuttaviksi.

Kaavanlaatijan vastine:
ELY-keskus on tehnyt vuonna 2025 tarvittavat korjaustyöt tiealueella. Tiealueen muuttaminen kaduksi ei muuta tilannetta vanhan Pohjanmaan rantatiellä.

Lausunto 7 / Keski-Pohjanmaan liitto

Keski-Pohjanmaan liitto katsoo, että asemakaavan keskeinen ratkaisu, tieosuuden muuttaminen maantiestä katualueeksi ja katualueen rajaaminen nykyisiin kiinteistörajoihin on taajamarakenteen kannalta perusteltu ja maakuntakaavan tavoitelinjausten mukainen. Muutos ei muuta yhteyden liikenteellistä tai toiminnallista roolia. Keski-Pohjanmaan liitto pitää tärkeänä, että asemakaavassa on myös huomioitu arvokkaat maisemakohteet: Lohtajan keskustan maisema-alue, Pohjanmaan rantatie ja Lohtajan kirkon RKY-alue.

Keski-Pohjanmaan liitto toteaa, että Lohtajan Kirkonkylän tiealueet asemakaavaluonnoksessa on huomioitu alueelle kohdistuvat voimassa olevan Keski-Pohjanmaan maakuntakaavan merkinnät ja, että asemakaavaluonnos on Keski-Pohjanmaan maakuntakaavan mukainen.

Kaavanlaatijan vastine:
Ei vastinetarvetta.

Tiivistelmä valmisteluvaiheessa annetusta mielipiteestä ja kaavanlaatijan vastine

Mielipide 1

1. Asemakaavan tarkoitus
Tämä asiakirja on laadittu Lohtajan kirkonkylän asemakaavan luonnosvaiheessa esitettävän mielipiteen liitteeksi. Asiakirjaa voidaan käyttää sellaisenaan myös viranhaltijoille jaettavana tausta-aineistona sekä myöhemmässä kaavaehdotusvaiheessa muistutuksen liitteenä.

Asiakirja käsittelee kiinteistön toiminnallisiin ja oikeudellisiin edellytyksiin liittyviä seikkoja erityisesti tiealueen ja suojaviheralueen osalta.

2. Suojaviheraluevarauksen poistamista ja kiinteistön liittymäjärjestelyn muutoksen kumoamista koskeva vaatimus.

Asemakaavaluonnoksessa esitetty suojaviheraluevaraus kiinteistön alueella ei ole perusteltu kiinteistön käyttötarkoituksen, toiminnan luonteen eikä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten näkökulmasta. Kiinteistö liittymineen on pitkään ollut elinkeinotoiminnan, käytössä, ja sen toiminta edellyttää esteetöntä, turvallista ja tarkoituksenmukaista yhteyttä tiealueelle. Suojaviheraluevaraus ja liittymäjärjestely muutoksineen rajoittaa olennaisesti kiinteistön käyttöä ja kehittämismahdollisuuksia ilman, että varaukselle ja liittymäjärjestelylle on esitetty sellaisia ympäristöllisiä, liikenteellisiä tai kaupunkikuvallisia perusteita, jotka oikeuttaisivat näin merkittävän rajoituksen.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti asemakaavan tulee luoda edellytykset terveelliselle ja toimivalle elinympäristölle, sekä edistää alueen tarkoituksenmukaista käyttöä.

Suojaviheraluevaraus, ja liittymämuutos kiinteistölle tosiasiallisesti estää tai vaikeuttaa olemassa olevan ja laillisen elinkeinotoiminnan harjoittamista, eikä täytä näitä vaatimuksia.

Edellä esitetyin perustein vaaditaan, että suojaviheraluevaraus ja kiinteistöliittymän muutos poistetaan kiinteistön alueelta ja kaavaratkaisu tarkistetaan siten, että kiinteistön toiminnalliset edellytykset turvataan.

3. Raskaan liikenteen kuljetus-, kääntö- ja mitoitustarpeet
Kiinteistöllä harjoitettava toiminta perustuu raskaaseen kuljetusliikenteeseen, joka sisältää pitkien ja painavien ajoneuvojen säännöllistä liikennöintiä. Toiminnan sujuvuus ja turvallisuus edellyttävät riittäviä ajo- kääntö- ja lastausalueita sekä esteetöntä yhteyttä tiealueelle.

Raskaan kaluston, kuten täysperävaunuyhdistelmien ja nosturikaluston, on pystyttävä saapumaan kiinteistölle ja poistumaan sieltä ilman peruutusliikennettä yleisellä tiealueella sekä kääntymään turvallisesti kiinteistön alueella. Toiminta on pystyttävä toteuttamaan siten, ettei liikenneturvallisuus tai muu ympäröivä maankäyttö vaaraannu.

Asemakaavaratkaisussa on välttämätöntä huomioida nämä mitoitustarpeet. Mikäli tiealueen tai kiinteistön ja tiealueen välinen tila kavennetaan suojaviheraluevarauksella tai muulla kaavamääräyksellä, aiheutuu tästä merkittäviä toiminnallisia haittoja ja turvallisuusriskejä. Kaavan tulee mahdollistaa raskaan liikenteen toiminta todellisten kuljetustarpeiden mukaisesti. Näitä edellytyksiä ei voida turvata, mikäli suojaviheralueva-raus säilytetään esitetyssä muodossa.

4. Yhteenveto
Asemakaavaluonnoksessa esitetty suojaviheraluevaraus, suunniteltuine liittymäjärjestelyineen ei ole kiinteistön käytön, toiminnan eikä kaavan sisältövaatimusten kannalta perusteltu. Varaus rajoittaa kohtuuttomasti elinkeinotoiminnan harjoittamista ja estää raskaan liikenteen turvallisen ja tarkoituksen mukaisen järjestämisen.

Kaavaratkaisua tulee tarkistaa siten, että: Suojaviheraluevaraus poistetaan kiinteistön alueelta. Kiinteistön ja tiealueen välinen yhteys säilyy toiminnallisesti ja liikenneturvallisesti riittävänä olemassa olevan ja laillisen toiminnan edellytykset turvataan.

Kaavanlaatijan vastine:
Mielipiteessä esitetty alue on Lohtajan kunnan aikana 21.6.2004 tehdyssä asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä puistoaluetta (VP). Tämän kaavatyön päätehtävä on muuttaa voimassa olevassa asemakaavassa tiealueeksi merkitty alue kokonaisuudessaan katualueeksi. Kaavoittaja toteaa, että kaavatyön laajentaminen koko korttelia 18 käsitteleväksi, pidentäisi kaavatyön laatimisen kestoa ja lisäisi merkittävästi alueelle tehtävien lisäselvityksien tarvetta ja vaikutusten laajempaa arviointia. Kaavoittaja toteaa, että mielipiteessä esitetty alue tulisi tutkia erillisenä asemakaavatyönä, jonka aikana tehdään tarvittavat lisäselvitykset alueelta.

Kaavaehdotuksessa rajataan kaavaluonnoksessa suojaviheralueeksi ehdotettu alue pois kaavatyöstä ja siinä säilyy 2004 laaditun asemakaa-van mukaisesti puistoalueen kaavamerkintä (VP). Puistoalueen tiehen rajautuvalle sivulle ei lisästä ajolittymäkiellon merkintää. Kaavaehdotus rajautuu voimassaolevan asemakaavan yleisen tiealueen (LT) korttelialueenrajaan, jotta tiealueen merkintä voidaan muuttaa kokonaisuudes-saan katualueeksi. Kiinteistön tiealueen sisälle ulottuva maakaistale (joka muuttuu katualueeksi) lunastetaan Kokkolan kaupungille myöhemmin tehtävällä maanmittaustoimituksella.

Liite 3. Ehdotusvaiheen lausunnot ja kaavan laatijan vastineet.

Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville 30.4.2026 ehdotusvaiheen kuulemista varten. Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa. Muistutuksia ei tässä vaiheessa kaavaehdotuksesta saatu.

Tiivistelmät ehdotusvaiheessa annetuista lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Lausunto 1 / Lupa- ja valvontavirasto

Ei huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:
Ei vastinetarvetta.

Lausunto 2 / K.H. Renlundin museo

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman säilymisen kannalta kaavaehdotukseen on tehty oleellinen muutos. Kaavaehdotuksen selostuksesta ilmenee, että kaavaluonnoksen jälkeen osa tienvarsiasutuksen rakennuskannasta on otettu tarkasteltavaksi rakennusten suojelun näkökulmasta, mikä sinänsä on hyvä asia.
Kaupunkisuunnittelu on tarkastellut mahdollisia suojeluarvoja kiinteistöillä 272–432–17–201, 272–432–17–151, 272–432–17–69, 272–432–17–130 ja 272–432–119–2.

Kaavaselostuksesta ilmenee, että kaupunkisuunnittelu on arvottanut rakennukset, tosin kaavaselostuksesta ei ilmene, millainen selvitys rakennusten kulttuurihistoriallisista arvoista on laadittu. Kaavaselostuksesta ei myöskään ilmene, millaisilla arvottamisen kriteereillä rakennukset on arvotettu. Lähinnä on arvotettu alkuperäisyyden säilyneisyyttä, mikä ei välttämättä kerro kokonaisuutena rakennuksen kulttuurihistoriallisista arvoista. Se, että rakennuksessa on tehty muutostoimenpiteitä ei välttämättä tarkoita, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot olisi menetetty.

Alueidenkäyttölain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava sisältövaatimuksiltaan siten, ettei rakennetun ympäristön arvoja hävitetä. Museon näkemyksen mukaan asemakaavan luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa ei ole riittävästi selvitetty kaavan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueellisena vastuumuseona K.H.Renlundin museo toimii muun muassa rakennetun kulttuuriympäristön asiantuntijana edistäen kulttuuriympäristön vaalimista (Museolaki 7 §). Edellä mainitusta syystä museon näkemys, on että kaava-alueen rakennusten suojelemisesta asemakaavassa olisi tullut luonnosvaiheen jälkeen käydä arvottamiskeskustelu museon kanssa.

Kaavaehdotuksen AL/s merkintää ja määräystä museo pitää asemakaavatasolla riittämättömänä. Edellä mainituista syistä museo edellyttää, että kaavaehdotusta valmistellaan tarkemmin. Museon näkemyksen mukaan suunnittelualueella on rakennuksia, jotka tulee kaavassa osoittaa suojelluiksi rakennuksiksi merkinnällä sr.

Kaavanlaatijan vastine:
Kaavaehdotuksen selostukseen rakennuskantaa koskevat täydennykset on laadittu kaavaluonnoksesta saadun rakennusvalvonnan lausunnon johdosta. Kaavaluonnosvaiheessa kaavoittajan näkemyksen mukaan suunnittelualueella ei ollut sellaisia tiedossa olevia rakennussuojelukohteita, joiden perusteella asemakaavaan olisi ollut tarpeen osoittaa rakennusten suojelua osoittavia sr-merkintöjä. Tämän vuoksi rakennuskantaa ei kuvattu luonnosvaiheessa tarkemmin.

Rakennusvalvonnan lausunnon perusteella kaavaselostusta täydennettiin ehdotusvaiheessa kuvaamalla alueen vanhempaa rakennuskantaa ja sen nykytilaa. Täydennyksen tarkoituksena oli tuoda esille alueella sijaitsevan rakennuskannan ominaispiirteitä ja täydentää kaavan lähtötietoja.

Kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa museo ei esittänyt tarvetta rakennusten inventoinnille, rakennuskannan arvottamiselle tai rakennusten suojelutarpeen selvittämiselle. Tästä syystä ehdotusvaiheessa laadittiin rakennuksista luonteeltaan yleispiirteinen kuvaus eikä erillistä rakennusinventointia katsottu tarpeelliseksi. Samasta syystä ei pidetty arvottamiskeskustelua museon kanssa. Rakennuskannan tarkastelussa on sovellettu samaa lähtökohtaa, jota Kokkolan kaupungin asemakaavoituksessa on käytetty myös muissa entisten liitoskuntien asemakaavoissa, esim. Kälviän alueella laaditut asemakaavat.

Ehdotusvaiheen tarkastelun perusteella todettiin, että eräällä kiinteistöllä rakennus ja pihapiiri muodostavat kokonaisuuden, jonka ominaispiirteiden säilymiseen on syytä kiinnittää erityistä huomiota. Tämän vuoksi asemakaavaehdotusta täydennettiin AL/s-merkinnällä, jolla turvataan ympäristön ja rakennuskannan erityispiirteiden huomioon ottaminen alueen jatkosuunnittelussa sekä rakentamis- ja lupamenettelyissä. Tarvetta osoittaa yksittäisiä rakennuksia sr- merkinnällä ei nähty.

Kaavaehdotukseen annetun lausunnon sisältämistä huomioista käytiin K.H. Renlundin museon kanssa 20.8.2026 Teams -palaveri, jossa suojelutarpeista suunnittelualueella keskusteltiin. Käydyn palaverin ja K.H. Renlundin museon ehdotusvaiheen lausunnon pohjalta on asemakaavaehdotukseen lisätty teknisenä muutoksena asemakaavan yleisiin määräyksiin määräys, jonka mukaan ennen vuotta 1960 rakennettujen rakennusten korjaamista tai purkamista koskevasta hakemuksesta on pyydettävä museoviranomaisen tai alueellisen vastuumuseon lausunto. Määräyksen tarkoituksena on varmistaa, että rakennusten mahdolliset kulttuurihistorialliset arvot arvioidaan tapauskohtaisesti ennen rakennustoimenpiteitä tai purkamista. Samalla varmistetaan museoviranomaisen osallistuminen rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavien hankkeiden käsittelyyn myös rakentamis- ja purkamislupavaiheessa. Lisäksi /s -merkintään on lisätty täydennysteksti, jossa rakennusta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava ja pyydettävä lausunto museoviranomaiselta. Lisäksi asemakaavaselostukseen on tehty täydennykset.

Kaavoittaja katsoo, että rakennettua kulttuuriympäristöä on tarkasteltu kaavaprosessin aikana tarkoituksenmukaisella tarkkuustasolla sekä täydennetty kaavaehdotusta lausuntojen perusteella. Kaavaehdotukseen on lisätty teksti yleisiin määräyksiin ja täydennys kaavamääräyksien /s -merkintään, nämä turvaavat osaltaan alueen rakennettuun ympäristöön liittyvien arvojen huomioon ottamisen.

Lausunto 3 / Keski-Pohjanmaan liitto (lyhyt tiivistelmä lausunnosta)

Keski-Pohjanmaa liitto katsoo, että asemakaavaehdotus on pääosin maakuntakaavan mukainen eikä ole sen kanssa ristiriidassa. Kuitenkin kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaava ei riittävästi turvaa maakuntakaavan tavoitteita ja vaikutusten arviointia tulee täydentää.

Keski-Pohjanmaan liitto esittää, että asemakaavaehdotusta täydennetään seuraavasti:

- Vaikutusten arviointia täydennetään, erityisesti kulttuuriympäristön ja maiseman osalta
- RKY-ympäristön huomiointia vahvistetaan, katuympäristön muutosten vaikutukset kirkon ympäristöön arvioidaan
- Pohjanmaan rantatien arvo huomioidaan, joko kaavamääräyksin tai suunnitteluperiaattein
- Maisemallista ohjausta lisätään, erityisesti avoimen viljelymaiseman ja kylä-kuvan säilyminen
- Katuympäristön kehittämisperiaatteet esitetään, jotta maakuntakaavan tavoitteet konkretisoituvat jatkosuunnittelussa

Kaavanlaatijan vastine:
Asemakaavassa ei muodostu uusia rakennuspaikkoja ja rakentamisen määrä pysyy samana kuin aikaisemmin. Alueen tiiviys on määritelty jo voimassaolevissa kaavoissa ja rakentamisen volyymi pysyy samana. Kaavoittaja ei näe tarpeelliseksi laajentaa näiltä osin vaikutusten arviointia tai täydentää niitä lisäselvityksillä, koska tilanne pysyy ennallaan. Tämän vuoksi ei ole tarvetta lisätä ohjausta kyläkuvan säilymisen tai avoimen viljelymaiseman osalta eikä kaavoittaja näe perusteita muun maisemallisen ohjauksen lisätarpeelle.

Pohjanmaan rantatien arvo on tuotu esille kaavaselostuksessa, jossa on yksityiskohtaisesti esitetty Museoviraston ylläpitämässä kyppi.fi aineistossa oleva rajaus. Kaavoittaja ei katso tarpeelliseksi lisätä kaavamääräyksiä kaavaehdotukseen, koska Pohjanmaan rantatien sijainti ja sen arvot on tuotu esille asemakaavaselostuksessa. ELY -keskus on tehnyt vuonna 2025 tarvittavat korjaustyöt tiealueella, eikä tiealueen muuttaminen kaduksi muuta tilannetta Pohjanmaan rantatiellä.

Lohtajan kirkko ja sen ympäristön RKY -alue on tuotu esille kaavaselostuksessa, jossa on esitetty Museoviraston ylläpitämässä kyppi.fi aineistossa oleva rajaus. Pohjanmaan rantatie kulkee kirkon kohdalla sen länsipuolella (Punasillantie), jonka vuoksi kirkon itäpuolella oleva Karhintie (joka on kaavan suunnittelualuetta), ei kuulu kirkon kohdalla olevalla tiealueella RKY -alueeseen. ELY -keskus on tehnyt vuonna 2025 tarvittavat korjaustyöt Karhintiellä, eikä tiealueen muuttaminen kaduksi muuta tilannetta tai vaikuta Pohjanmaan rantatiehen. Kaavoittaja ei katso tarpeelliseksi laatia erillistä selvitystä alueelle, eikä näe tarvetta laajemmalle vaikutusten arvioinnille tässä kaavatyössä.

Asemakaavaehdotuksessa muutetaan tien hallinnollinen luokka tiealueesta katualueeksi. Hallinnollisen luokan muuttuminen ei vaikuta tien välityskykyyn eikä mitoitukseen. Liikenteellinen tarkastelu katusuunnittelutasolla on kaavoituksen jälkeen tapahtuvaa suunnittelua ja ohjausta, jota ei määritellä asemakaavassa.

Lausunto 4 / Elinvoimakeskus

Kaavan tavoitteena on muuttaa maantietä kaduksi. Yleisenä liikenneturvallisuushuomiona nostamme esiin suunnittelualueen pohjoisosaan luonnosvaiheessa jätetyn mielipiteen pohjalta tehdyn muutoksen: Kivimäentien ja yhdystien 18015 liittymästä on poistettu liittymäkielto, näkemäalue sekä EV-, AO- ja M-alueet. Näemme, että liittymäkielto ja näkemäalue olisi hyödyllistä palauttaa takaisin kaavaan kuvaamaan tavoitetilaa. Huomautamme, että kiinteistön 272-432- 17-189 liittymät on rakennettu tai eteläisen liittymän käyttötarkoitusta on muutettu aikana, jolloin kyse on ollut luvanvaraisista maantieliittymistä. Pohjoinen liittymä sijaitsee alle 30 m etäisyydellä maantien reunasta nykyisellä tiealueella, eli paikassa, jossa ei tulisi olla liittymiä. Liittymien lupastatus on epäselvä, eikä kaavoituksen siten kannattane pohjautua nykytilaan ilman erityistä harkintaa. Näemme kiinteistön pohjoisen liittymän liikenneturvallisuuden vaarantavana riskiratkaisuna, sillä liittymä johtaa pyörätien jatkeelle jalankulku- ja pyöräilytiehen nähden pienessä kulmassa. Liikenneturvallisuusriski kohdistuu erityisesti suojattomiin tienkäyttäjiin. Kaavamuutoksen ja kadunpitopäätöksen jälkeen Alaviirteentie tulee jatkumaan maantienä välittömästi Kivimäentien liittymän pohjoispuolella. Epäjäsennellyn liittymän haittavaikutukset voivat ulottua maantieverkolle asti.

Kaavanlaatijan vastine:
Elinvoimakeskus esittää lausunnossaan tärkeitä huomioita alueen liikenneturvallisuudesta sekä Kivimäentien ja Alaviirteentien liittymäalueen järjestelyistä.

Voimassa olevassa 21.6.2004 hyväksytyssä asemakaavassa Kivimäentien ja Alaviirteentien liittymän läheisyydessä sijaitseva alue on osoitettu puistoalueeksi. Tällä alueella nykyisin sijaitseva ajoneuvoliittymä ei siten perustu voimassa olevan asemakaavan mukaiseen aluevaraukseen. Lausunnossa esitetty huomio liittymän sijainnista suhteessa jalankulku- ja pyöräily-yhteyteen sekä Kivimäentien liittymään on liikenneturvallisuuden kannalta perusteltu ja tulee ottaa huomioon alueen jatkosuunnittelussa.

Kaavaehdotuksen suunnittelualuetta on rajattu siten, ettei korttelia 18 oteta mukaan tähän asemakaavan muutokseen. Kaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on nykyisen maantien tiealueen muuttaminen asemakaavalla katualueeksi. Korttelin 18 sisällyttäminen kaavamuutokseen edellyttäisi korttelin maankäytön, kulkuyhteyksien ja muiden vaikutusten laajempaa tarkastelua sekä näihin liittyviä lisäselvityksiä. Tämän vuoksi korttelin 18 maankäytön kokonaisvaltaista tarkastelua ei ole tarkoituksenmukaista sisällyttää tähän kaavamuutokseen.

Kivimäentien liittymän eteläpuolella, noin 100 metrin etäisyydellä risteyksestä, sijaitsee nykyinen kulkuyhteys Alaviirteentieltä kiinteistölle 272-432-244-1. Kokkolan kaupunki on vuonna 2009 muuttanut kiinteistön osoitteen Alaviirteentielle. Osoitteenmuutos ei kuitenkaan yksin ratkaise

ajoneuvoliittymän liikenteellistä tai kaavallista hyväksyttävyyttä eikä liittymän mahdollista lupastatusta. Liittymän säilyttämisen ja järjestämisen edellytykset tulee arvioida liikenneturvallisuuden, jalankulun ja pyöräilyn järjestelyjen sekä katu- ja liittymäsuunnittelun yhteydessä.

Elinvoimakeskuksen lausunto otetaan huomioon jatkosuunnittelussa. Erityisesti Kivimäentien liittymäalueen ajoneuvoliittymien määrä, sijainti ja järjestelyt sekä jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus tulee ratkaista katu- ja liikennesuunnittelussa. Lausunnossa esitetyt näkökohdat tulee ottaa huomioon myös siinä tapauksessa, että korttelin 18 tai sen lähiympäristön asemakaavoitusta myöhemmin muutetaan.

Liite 4. Ehdotusvaiheen muistutus ja kaavan laatijan vastine.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen 7.9.2026 tulleet muutokset. Ne osalliset, joita muutokset koskevat, on kuultu kirjeitse.
Asiasta saatiin yksi muistutus.

Tiivistelmä muistutuksesta ja kaavanlaatijan vastine.

Osallinen 1

1.AL/s-korttelialueen määräyksessä todetaan: "Rakentamislupahakemuksen yhteydessä tulee esittää koko korttelin tavoiteltu toteutusmalli sekä kaupunkikuvallinen laatu." Haluaisimme täsmennystä siihen, mitä tällä käytännössä tarkoitetaan ja mitä yksittäiseltä kiinteistönomistajalta edellytetään rakentamislupaa haettaessa. Nykyisen sanamuodon voi ymmärtää niin, että yhden kiinteistön omistajan pitäisi suunnitella koko korttelin tulevaa toteutusta, vaikka hänellä ei ole määräysvaltaa muihin kiinteistöihin. Ehdotamme, että vaatimus joko rajataan koskemaan lupahakemuksen kohteena olevaa kiinteistöä ja sen sovittamista ympäröivään kortteliin, tai sama vaatimus ulotetaan koskemaan koko korttelin kaikkia kiinteistöjä. Näin vaatimus olisi selkeämpi ja kiinteistönomistajien kannalta tasapuolisempi.

2. Pyydämme täsmentämään AL/s-määräystä niin, että museoviranomaisen kanssa neuvottelua ja lausuntoa edellytetään vain sellaisissa luvanvaraisissa toimenpiteissä, joilla on olennaista vaikutusta rakennuksen ulkoasuun tai kaavamääräyksessä tarkoitettuun historialliseen aluekokonaisuuteen.

3. Kaavaehdotuksen yleisissä määräyksissä viitataan AKL 127 §:ään. Viittauksella on ilmeisesti tarkoitettu kumotun MRL:n 127 §:ää, joka koski purkamislupaa. Tämä lainkohta ei sellaisenaan näyttäisi olevan peruste yleiselle lausuntovelvollisuudelle rakennuksen korjaamisen yhteydessä. Pyydämme tarkistamaan ja täsmentämään lakiviittauksen. Lisäksi ehdotamme, että korjaustoimenpiteistä pyydetään museoviranomaisen lausunto vain silloin, kun toimenpiteellä on olennaista vaikutusta rakennuksen ulkoasuun tai historialliseen aluekokonaisuuteen.

Kaavanlaatijan vastine:
1.Kyseinen kaavamääräys koskee asemakaavaehdotuksessa osoitettua AL/s-korttelialuetta, joka muodostuu korttelin 31 tontista 1. Määräyksessä tarkoitettu tavoiteltu toteutusmalli koskee siten ainoastaan kyseistä kiinteistöä ja sen alueelle suunniteltavaa kokonaisuutta. Kiinteistönomistajalta ei edellytetä muiden kiinteistöjen tulevan maankäytön tai rakentamisen suunnittelua. Kaavamääräyksen tekstiä on selkeytetty koskemaan tonttia.

2. Muistutuksessa mainitut rakennuksen ulkoasuun ja historialliseen aluekokonaisuuteen vaikuttavat seikat ovat juuri niitä, joihin museoviranomaisen arviointi ja lausunto kohdistuvat. Museoviranomaisen lausuntoa edellytetään sellaisissa rakentamislupaa edellyttävissä hankkeissa, joilla voi olla vaikutusta rakennuksen kulttuurihistoriallisiin, rakennustaiteellisiin tai kaupunkikuvallisiin arvoihin taikka kaavamääräyksessä tarkoitettuun historialliseen aluekokonaisuuteen.
Rakentamislupaa edellyttävät hankkeet käsitellään kaupunkiluvituksessa. Kaupunkiluvitus arvioi yhteistyössä museoviranomaisen kanssa, onko hankkeesta tarpeen pyytää museoviranomaisen lausunto, ja pyytää lausunnon tarvittaessa osana lupahakemuksen käsittelyä. Kaupunkiluvitus myös ohjaa ja neuvoo hakijaa lupamenettelyssä.
Menettelyllä varmistetaan, että museoviranomaisen lausunto pyydetään niissä hankkeissa, joissa toimenpiteellä voi olla merkitystä suojeltavien tai muutoin kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden ominaispiirteiden säilymiselle, mutta lausuntoa ei lähtökohtaisesti edellytetä kaikista rakennukseen kohdistuvista korjaus- tai muutostoimenpiteistä. Kaavamääräystä ei ole tarpeen muuttaa tai täydentää.

3. Kaavamääräyksen tarkoituksena on turvata ennen vuotta 1960 rakennettujen rakennusten mahdollisten kulttuurihistoriallisten arvojen huomioon ottaminen niitä koskevien olennaisten muutosten ja purkamisen yhteydessä. 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaista kumottiin rakentamista koskevat säännökset ja jäljelle jääneen lain nimi muutettiin alueidenkäyttölaiksi. Kaavamääräyksessä oleva lakiviittaus on tarkistettu. Kaavamääräyksistä poistetaan viittaus lakipykälään.
Museoviranomaisen lausuntotarve kohdistuu sellaisiin luvanvaraisiin korjaus- ja muutostoimenpiteisiin, joilla voi olla olennaista vaikutusta rakennuksen kulttuurihistoriallisiin, rakennustaiteellisiin tai kaupunkikuvallisiin arvoihin taikka historiallisen aluekokonaisuuden säilymiseen. Lausunnon tarve arvioidaan tapauskohtaisesti kaupunkiluvituksessa osana lupahakemuksen käsittelyä hankkeen laadun, laajuuden ja vaikutusten perusteella.

ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kokkola	**Täyttämispvm**	13.4.2026
Kaavan nimi	340. kaupunginosan osat kortteleista 1, 27, 28, 31 ja 45 sekä katualuetta.		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä	H - kunnanhallitus	**Vireilletulosta ilm. pvm**	14.4.2025
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	272 340/7
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	11,4344	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	0,1856
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	11,3008

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**11,4344**	**100,00**	**12157**	**0,11**	**0,0537**	**1132**
A yhteensä	4,3332	37,9	10169	0,23	0,4956	1062
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3598	3,1	1439	0,40	0,0028	11
C yhteensä						
K yhteensä	0,2747	2,4	549	0,20	0,2747	549
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0894	
R yhteensä						
L yhteensä	6,4667	56,6			-0,6300	-490
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**11,4344**	**100,00**	**12157**	**0,11**	**0,0537**	**1132**
A yhteensä	4,3332	37,9	10169	0,23	0,4956	1062
AM	2,2709	52,4	4542	0,20	0,2492	500
AL	1,0321	23,8	4127	0,40	0,1405	562
AO	1,0302	23,8	1500	0,15	0,1059	
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3598	3,1	1439	0,40	0,0028	11
YK	0,3598	100,0	1439	0,40	0,0028	11
C yhteensä						
K yhteensä	0,2747	2,4	549	0,20	0,2747	549
KTY	0,2747	100,0	549	0,20	0,2747	549
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0894	
VP					-0,0894	
R yhteensä						
L yhteensä	6,4667	56,6			-0,6300	-490
LT					-6,5812	
Kadut	6,4667	100,0			6,1962	
LH					-0,2450	-490
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						