Asemakaava ja asemakaavamuutos / Lohtajan Kirkonkylän tiealueet / Hyväksyminen

Kaupunginhallitus 14.04.2025 § 170

Valmistelijat

Kaavasuunnittelija Tanja Hakala ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUALUE
Suunnittelualue sijaitsee Kokkolassa, Lohtajan Kirkonkylällä ja käsittää tieosuudet Karhintiellä, Alaviirteentiellä ja Lohtajantiellä. Suunnittelualueen tiealue 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.

ALOITE JA TYÖN TARKOITUS
Aloitteen on tehnyt Kokkolan kaupunki.

Tiealueet siirtyvät valtiolta Kokkolan 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.

SOPIMUKSET
Sopimus tien muuttamisesta kaduksi on tehty Kokkolan kaupungin ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen kesken 23.1.2025.

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). Alueen läheisyydessä sijaitsee myös valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA
Strateginen aluerakenneyleiskaava (oikeusvaikutteinen), hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.3.2022. Suunnittelualuetta on käsitelty kohdassa Palveluverkko, 1.3. Asemakaavatyön alueella on palvelukeskus -merkintä. Lohtajan keskustan yleiskaavan

päivitystarpeesta on merkintä kohdassa Maankäytön ohjaus, 9.2. Suunnittelualueen lähellä olevaa maakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta on käsitelty kohdassa Suojelualueet ja rakennettu kulttuuriympäristö, 10.3.

YLEISKAAVA
Alueella on voimassa Osayleiskaava (14.3.1988 hyv. Lohtajan keskustan osayleiskaava, maankäyttö). Kaavassa suunnittelualueella oleville tiealueille on osoitettu merkinnät: yleinen tie suoja- ja näkemäalueineen sekä kevyenliikenteen reitti.

NYKYINEN ASEMAKAAVA
Suunnittelualueella on voimassa 21.6.2004 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa Karhintien alue on yleistä tietä vierialueineen (LYT). Alaviirteentien ja Lohtajantien alueet ovat asemakaavassa yleisen tien aluetta (LT).

MAANKÄYTTÖTIIMI
Maankäyttötiimi käsitteli aloitetta kokouksessaan 12.2.2025 ja päätti puoltaa kaavamuutosta.

HYVÄKSYMINEN
Asemakaavamuutos on luonteeltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Liite A Kartat

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää

1 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen.

2 että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 17.12.2025 § 167

Valmistelijat Kaavasuunnittelija Tanja Hakala ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

SUUNNITTELUALUE
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. Asemakaavatyössä on mukana ne teiden reuna-alueet ja kiinteistöt, joiden alueella on ollut syytä päivittää asemakaavaa nykytilannetta vastaavaksi. Asemakaavatyön kokonaispinta-ala on n. 12,5 ha.

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.

Strateginen aluerakenneyleiskaava
Strateginen aluerakenneyleiskaava (oikeusvaikutteinen), hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.3.2022. Suunnittelualuetta on käsitelty kohdassa Palveluverkko, 1.3, jossa asemakaavatyön alueella on palvelukeskus -merkintä. Aluetta on käsitelty myös kohdassa Maankäytön ohjaus, 9.2 , jossa alueella on merkintä Lohtajan keskustan yleiskaavan päivitystarpeesta. Lisäksi suunnittelualueen lähellä olevaa maakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta on käsitelty kohdassa Suojelualueet ja rakennettu kulttuuriympäristö, 10.3.

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).

Nykyinen 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 mukaan suunnittelualueeseen valmisteluvaiheessa.

KAAVALUONNOKSEN SISÄLTÖ
Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaluonnoksen päivämäärällä 10.12.2025.

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella muodostuu 340. kaupunginosan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), erillispientalojen korttelialuetta (AO), maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM), kirkkojen ja muiden kirkollisten rakennusten korttelialuetta (YK), toimitilarakennusten korttelialuetta(KTY), suojaviheraluetta (EV), maa- ja metsätalousaluetta (M) ja katualuetta.

Asemakaavaluonnoksessa on keskeisimmän tavoitteen mukaisesti muutettu vanha tiealueen (LYT ja LT) merkinnät katualueeksi. Kaavaluonnoksessa on päivitetty huoltoaseman (LH) korttelialueen käyttötarkoitus vastaamaan nykytilannetta, joka on toimitilarakennusten korttelialue (KTY). Lisäksi korttelissa 31 on poistettu puistoalueen kaavamerkintä (VP) ja muutettu alue osaksi AL korttelialuetta. Korttelissa 18 on muutettu puistoalueen (VP) kaavamerkintä suojaviheralueeksi (EV) ja muutettu lähivirkistysalueen (VL) kaavamerkintä maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Liite A Kaavaluonnoskartta
Liite B Kaavaselostus

Kaupunkiympäristöjohtaja

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

Päätös Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 22.04.2026 § 64

Valmistelija Kaavasuunnittelija Tanja Hakala ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg.

ASEMAKAAVATYÖN VAIHEET
Kaupunkirakennelautakunta päätti 17.12.2025 § 167 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN
Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 8.1.-9.2.2026 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide ja seitsemän lausuntoa. Lausunnot kaavaluonnoksesta jättivät Verkko Korpela, Keski-Pohjanmaan pelastuslaitos, Rakennusvalvonta, Lupa- ja valvontavirasto, Pohjanmaan elinvoimakeskus, K.H. Renlundin museo ja Keski-Pohjanmaan liitto.

Tiivistelmä lausunnoista, mielipiteestä ja niiden vastineet ovat liitteessä C.

KAAVALUONNOKSESTA KAAVAEHDOTUKSEEN
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. Kaavamääräysten sisältöä on täydennetty lausunnoissa esitetyin muutoksin.

KAAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ
Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaehdotuksen päivämäärällä 15.4.2026. Asemakaavatyön kokonaispinta-ala on 11,4 ha.

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

Asemakaavaehdotuksessa toteutuu kaavatyön päätavoite, joka on muuttaa asemakaavassa oleva tiealue katualueeksi.

Liite A Kaavaehdotuskartta
Liite B Kaavaselostus
Liite C Tiivistelmä mielipiteistä ja lausunnoista sekä kaavanlaatijan vastineet
OHEISAINEISTO Luonnosvaiheen mielipiteet ja lausunnot alkuperäisinä

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

1. hyväksyä lausuntoihin ja mielipiteeseen annetut vastineet

2. hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Päätös Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Tanja Hakala ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg.

KAAVAEHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄOLO
Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30.4.-1.6.2026 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa. Muistutuksia ei tässä vaiheessa kaavaehdotuksesta saatu.

Lausunnot saatiin Lupa- ja valvontavirastolta, K.H. Renlundin museolta, Keski-Pohjanmaan liitolta ja Elinvoimakeskukselta. Lausunnoissa käsiteltiin kaavaehdotuksen vaikutuksia mm. kulttuuriympäristön säilymiseen sekä liikenteeseen.

Tiivistelmät lausunnoista ja niiden vastineet ovat liitteessä C.

KAAVAEHDOTUKSEN MUUTOKSET NÄHTÄVILLÄOLON JÄLKEEN
Asemakaavaehdotukseen on nähtävilläolon jälkeen tehty muutoksia 7.9.2026. Kaavaehdotuksen muutokset on tehty huomioiden K.H. Renlundin museon lausunto ja museon kanssa käyty neuvottelu 20.8.2026. 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 liitteessä D.

MUUTOKSET 7.9.2026
Asemakaavaehdotukseen on tehty lisäys yleisiin kaavamääräyksiin. Lisätty 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.

KAAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaehdotuksen päivämäärällä 15.4.2026. Kaavaehdotukseen on lisätty kappaleessa, muutokset 7.9.2026, esitetyt täydennykset.

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

Asemakaavaehdotuksessa toteutuu kaavatyön päätavoite, joka on muuttaa asemakaavassa oleva tiealue katualueeksi. Lisäksi kaavaehdotuksessa on huomioitu kulttuuriympäristön arvoja suunnittelualueella.

Liite A Kaavaehdotuskartta, täydennetty 7.9.2026
Liite B Kaavaselostus
Liite C Tiivistelmät lausunnoista sekä kaavanlaatijan vastineet
Liite D Tiivistelmä ja vastine osallisen muistutukseen, (kaavaehdotuksen täyd. 7.9.2026)

OHEISAINEISTO A Ehdotusvaiheen lausunnot alkuperäisinä
OHEISAINEISTO B Kaavaehdotuksen muutoksiin (7.9.2026) tullut muistutus alkuperäisenä

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä

1. annetut vastineet lausuntoihin ja muistutukseen,

2. kaavaehdotukseen nähtävilläolon jälkeen 7.9.2026 tehdyt teknisluonteiset tarkistukset sekä

3. asemakaavan ja asemakaavamuutoksen Lohtajan Kirkonkylän tiealueet.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.