

Kokkolan kaupunki  
ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS; KIP ITÄINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.11.2022

Kaavoituksen alkaessa osana kaavatyön ohjelmointia laadittavassa **Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa** (OAS) esitetään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista. (MRL 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehdään asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten. Sen tulisi antaa perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista niin, että osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnitteluprosessin kuluessa.

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 SUUNNITTELUN KOHDE JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelun kohteena oleva alue (n. 85 ha) sijaitsee Ykspihlajan kaupunginosassa noin viisi kilometriä kaupungin keskustasta luoteeseen Kokkolan suurteollisuusalueella, Kokkola Industrial Parkissa (KIP). Asemakaavan muutosalue rajautuu Satamatien pohjoispuolelle Kemirantien ja Ykspihlajan väliratapihan väliselle alueelle, pohjoisessa aluetta rajaa Nesteen säiliöalue. Asemakaavan laajennusalueetta suunnittelualueen eteläosassa rajaa Satamatie, Ykspihlajan rata sekä Metsäkatu, Satamakatu ja Sahakatu.

Asemakaavan muutos koskee 31. kaupunginosan rautatiealuetta, 43. kaupunginosan osaa korttelista 1, satama-, suojaviher- ja katualuetta, 44. kaupunginosan satama-alueita ja katualuetta sekä 49. kaupunginosan katualuetta. Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä 272-401-1-192, 272-401-1-232, 272-871-1-2 ja 272-895-2-26.

Asemakaavan toteuttamisen välittömät vaikutukset keskittyvät suunnittelualueelle sekä sen läheisyyteen. Välilliset vaikutukset tulevat lähinnä kaupungin maankäytön ohjauksen kautta ympäröiville alueelle, kun suuronnettomuuksien osalta tunnistetut herkäät toiminnot (koulu, päiväkotit tms.) on ohjattu kauemmas KIP:n alueesta. Muita välillisiä vaikutuksia voivat olla vaikutukset suhteessa työpaikkoihin ja väestöön ja sitä kautta yhdyskuntarakenteeseen ja kuntatalouteen sekä vaikutukset liikennemääriin.

### 1.2 SUUNNITTELUKOHDE - MITÄ ON TEKEILLÄ, MITÄ SUUNNITELLAAN?

Kokkolan kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää asemakaavan laatimisen kokouksessaan 21.2.2022 § 96. Suunnittelualue sijoittuu Kokkola Industrial Parkin (KIP) alueelle, joka on Pohjois-Euroopan suurin epäorgaanisen kemianteollisuuden ekosysteemi, jossa toimii useita kemian- ja metallien jalostusteollisuuden yrityksiä. Suunnittelualueelle sijoittuu Kokkolan Voiman kattilalaitos varastokenttineen ja -halleineen sekä erillinen varastohalli (Adolf Lahti Oy) Kemirantien varressa. Alueen eteläosassa sijaitsee tyhjillään oleva Ykspihlajan vanha koulu sekä harrastetiloja. Alueen halkaisee Satamatie sekä Ykspihlajan rata.

Kaavamuutoksen ja -laajennuksen tavoitteena on tutkia alueen korttelirakennetta ja käyttötarkoituksia siten, että alueelle voitaisiin sijoittaa tehokkaammin uusi tai uusia tehdasyksiköitä (T/kem -merkinnän laajennus). Tätä varten tutkitaan Voimalantien siirtoa/poistoa sekä Kokkolan Voiman varastokenttien laajuutta. Alueelle sijoittuvan dyynin osalta tutkitaan ekologisenä kompensationsa vastaavan luontokohteen suojelua tarkastelualueen eteläosassa (Ykspihlajan vanhan koulun läheisyydessä). Eteläosan asemaakaavoittamaton alue on tavoitteena osoittaa satama-, rautatie- ja yleisen tien alueeksi.

Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa ratkaistaan mm. rakentamisen määrä, rakennusten sijainti sekä käyttötarkoitus. Suunnittelussa

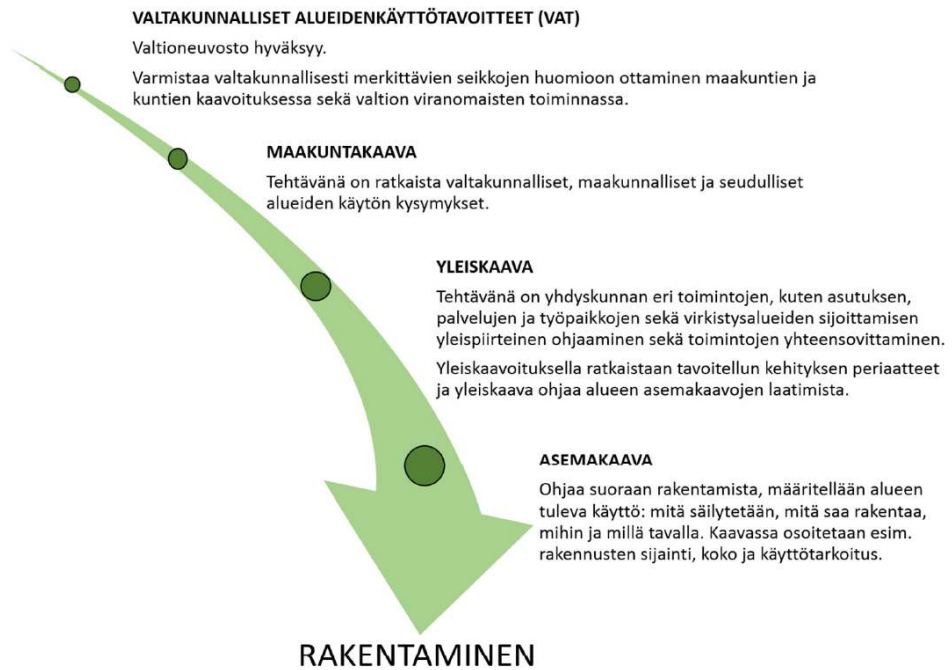


huomioidaan mm. Ykspihlajan asuinalueen läheisyys, suojellun dyynin ekologinen kompensointi, alueen arvokkaat rakennukset, Patamäen pohjavesialueen läheisyys sekä muut kaavatyön yhteydessä esiin tulevat asiat.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ

Maankäytön suunnittelujärjestelmän lähtökohdiana on tarkentuva suunnittelu, jossa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä yleispiirteiset kaavat, eli maakuntakaava ja yleiskaava, ohjaavat yksityiskohtaisten asemakaavojen suunnittelua.



### 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

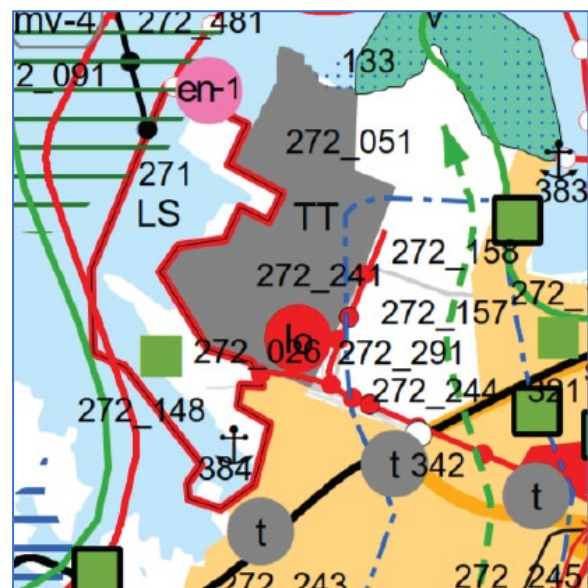
#### 2.2.1 Maakuntakaava

Kokkolan kaupunki kuuluu Keski-Pohjanmaan maakuntaan ja alueella on voimassa Keski-Pohjanmaan maakuntakaava. Maakuntakaavoitus Keski-Pohjanmaalla on edennyt vaiheittain siten, että ensimmäinen vaihekaava vahvistettiin ympäristöministeriössä 24.10.2003, toinen 29.11.2007, kolmas 8.2.2012 sekä neljäs 22.6.2016. Viides maakuntakaava on saanut lainvoiman 3.1.2022.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueeksi (TT), logistiikka-alueeksi (lo) ja satama-alueeksi (LS). Ykspihlajan rata on osoitettu parannettavana rataosuus ja liikennepaikka -merkinnällä. Alueen itäpuolelle sijoittuu tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv).

Lisätietoja:

[keski-pohjanmaa.fi/maakuntakaava-ja-alueiden-kaytto](http://keski-pohjanmaa.fi/maakuntakaava-ja-alueiden-kaytto)



Ote vahvistettujen vaihemaakuntakaavojen yhdistelmästä.



## 2.2.2 Yleiskaava

### 2.2.2.1 Strateginen aluerakenneyleiskaava 2040

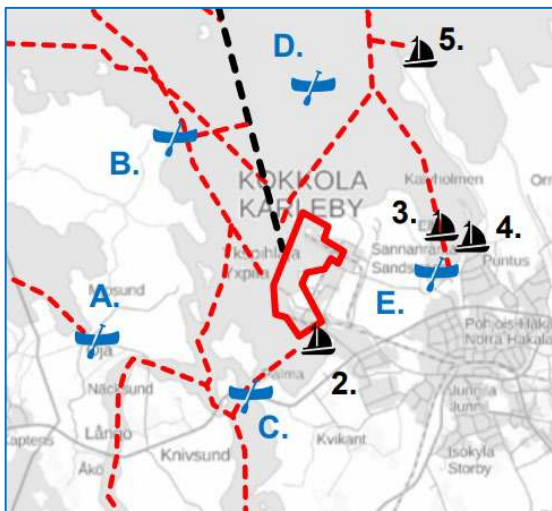
Strateginen aluerakenneyleiskaava 2040 on koko kunnan kattava yleispiirteinen maankäytönsuunnitelma, joka on laadittu oikeusvaikutteisena. Aluerakenneyleiskaavan esitystapa poikkeaa perinteisestä yleiskaavasta ja kaavassa alueidenkäyttövarauksia tarkastellaan strategisella, yleispiirteisellä tasolla avainteemoittain. Strateginen aluerakenneyleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.3.2022.

Strateginen aluerakenneyleiskaava ei korvaa alueellaan olevia oikeusvaikutteisia yleiskaavoja annettuun kaavamääräykseen perustuen.

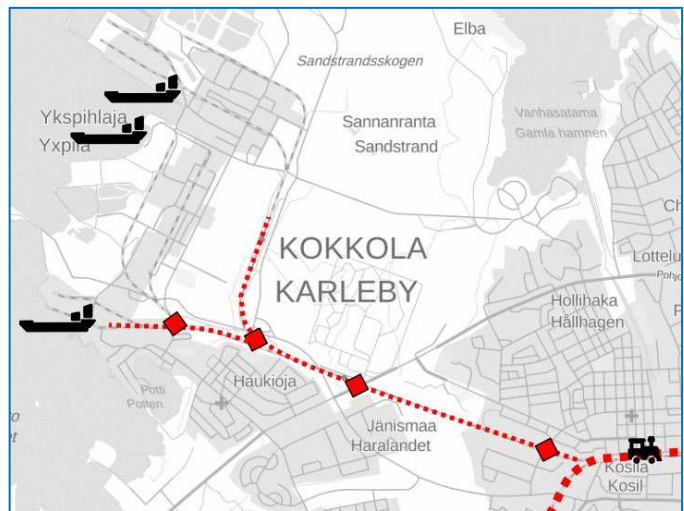
Liikenne avanteemassa suunnittelualueen lounaisosa on osoitettu satamaksi, jota kehitetään niin, että satama säilyttää statuksen Suomen suurimpana irtotavara- eli bulkkisatamana, Suomen suurimpana transito-liikennesatamana sekä vähintään 3. suurimpana yleissatamana.

Kaksoisraide Kokkola-Ykspihlaja-merkinnällä on osoitettu yhteysväli Kokkola–Ykspihlaja siihen liittyvine eritasotarpeineen. Kehittämistoimien ensisijainen tavoite on Kokkola–Ykspihlaja –rataosan välityskyvyn parantaminen. Kehittämistöimiin liittyy keskeisesti eritasojen toteuttaminen, joilla parannetaan liikenneturvallisuutta ja sujuvoitetaan muuta liikennettä. Rataosaan liittyvät eritasotarpeet suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä:

- Satamatien ja Ykspihlajan ratapihan eritaso (kiireellisyysluokka2)
- Sataman alikulku / Metsäkatu (kiireellisyysluokka2)



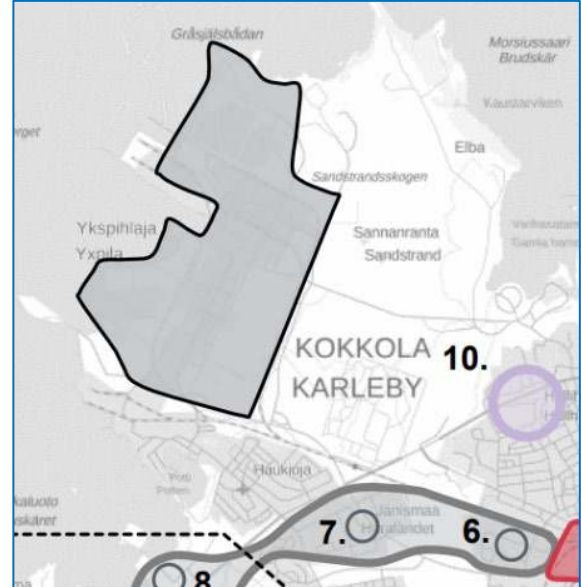
Liikenne avanteema, laiva- ja veneliikenne. Satama-alue punaisella rajauksella



Liikenne avanteema, raideliikenne. Kaksoisraide Kokkola-Ykspihlaja punaisella katkoviivalla ja uudet eritasoristeukset punaisella neliöllä.



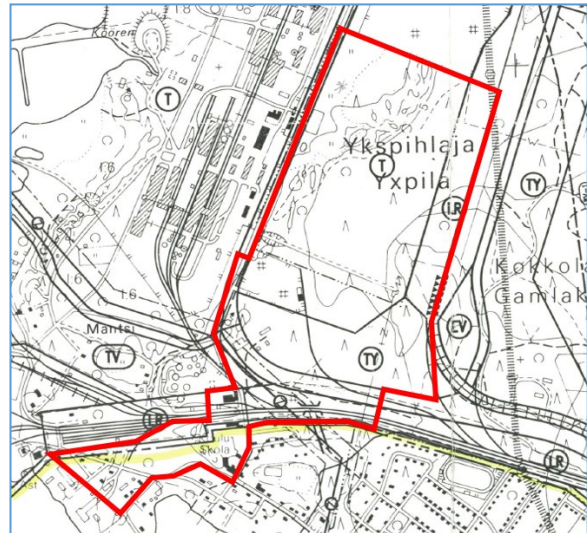
Työpaikka-alueet avaintemassa pääosa suunnittelu-  
alueesta on osoitettu KIP:n alueeksi, jota kehitetään  
suurteollisuuden monipuolisena toimintaympäristönä,  
jossa toimii korkeatasoinen teollinen infrastruktuuri ja  
palvelutarjonta. Sekundääritoimintoina alueella kehitetään  
suurteollisuutta tukevia palveluja, muita logistisia  
toimintoja sekä alueen oman prosessijätteen sijoittamis-  
mahdollisuuksia. Kaavoituksessa ja muussa maan-  
käytössä mahdollistetaan myös uusien toimintojen si-  
joittuminen, ympäristönäkökohdat sekä lähialueen  
asukkaiden elinympäristö huomioiden. Alueen itäosa  
kehitetään pohjavesialueen asettamin rajoituksin.



Työpaikka-alueet avaintemassa. KIP:n alue harmaalla rajauksella.

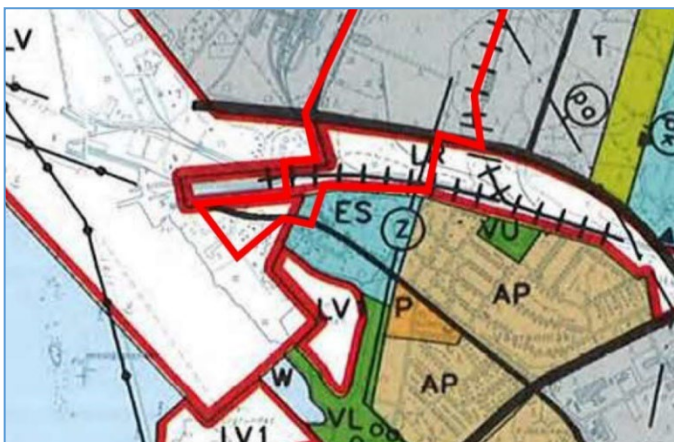
### 2.2.2.2 Suurteollisuusalueen osayleiskaava

Suunnittelualueen pohjoisosa sijoittuu oikeusvai-  
kutteisen suurteollisuusalueen osayleiskaavan alu-  
eelle (vahv. 6.12.1995), jossa suunnittelualue on  
osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T) sekä ym-  
päristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden  
alueeksi (TY), rautatieliikenteen alueeksi (LR) ja ka-  
tualueeksi. Lisäksi alueen reunassa kulkee suurjän-  
nitelinja.



Ote suurteollisuusalueen osayleiskaavasta. Suunnittelualueen  
likimääräinen rajaus punaisella.

### 2.2.2.3 Kokkolan yleiskaava 2010



Pieneltä osin suunnittelualueen eteläosassa  
on 13.1.1992 hyväksytty oikeusvaikutukseton  
Kokkolan yleiskaava 2010, jossa suunnittelu-  
alue on selvitysaluetta (ES), rautatiealuetta  
(LR) ja vesiliikenteen aluetta (LV).

Ote oikeusvaikutuksettomasta Kokkolan yleiskaava  
2010:stä. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus punai-  
sella.

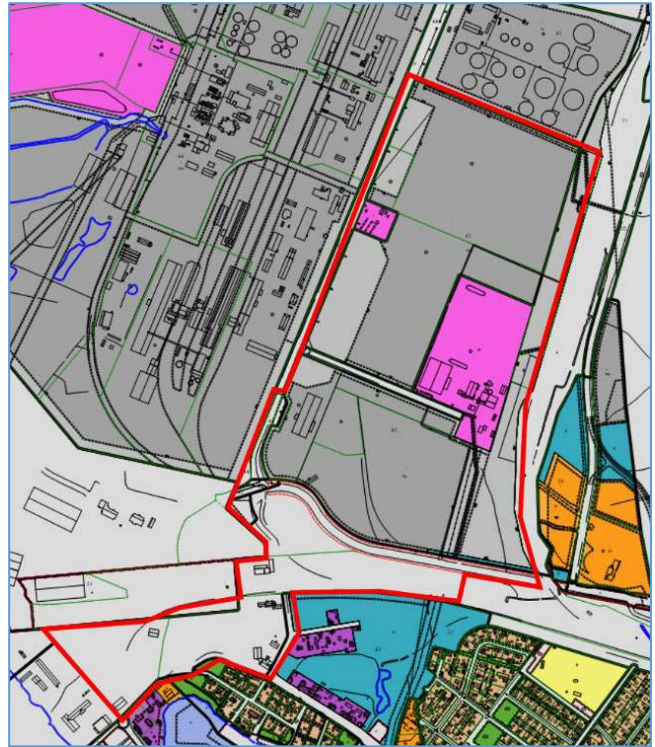


### 2.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja:

- Hyväksytty 28.2.1989, osoitettu katualuetta.
- Hyväksytty 30.11.1994, osoitettu katualuetta.
- Hyväksytty 12.5.2003, osoitettu teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem).
- Hyväksytty 30.8.2010, osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten sekä logistiikkatoimintojen korttelialuetta (T/log), rautatiealuetta (LR), suojaviheraluetta (EV) ja energiahuollon korttelialuetta (EN).
- Hyväksytty 29.9.2014, osoitettu energiahuollon korttelialuetta (EN) ja katualuetta.

Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualan likimääräinen rajaus on osoitettu punaisella.



### 2.3 SELVITYKSET

Alueelle on aiemmin laadittu seuraavat selvitykset:

- Suurteollisuusalueelle on laadittu vuonna 2010 selvitys turvallisuusriskeistä, (Kokkolan suurteollisuusalueen turvallisuusriskikartoitus maankäytön suunnittelua varten. Gaia Consulting Oy, 2010)
- Kokkolan kaupungin meluselvitys 2012. WSP, 2013.
- Kokkolan sataman kehittämissuunnitelma 2010-2030
- Kokkola ja Ykspihlajan ratapihojen tarveselvitys (Liikennevirasto, Ramboll, 2017)
- Kokkola–Ykspihlaja, Toiminnallinen parantaminen, yleissuunnitelma (Liikennevirasto, Aihio arkkitehdit, A-insinöörit, VR Track, 2012)
- Hopeakivenlahdentien ja satamatien liittymän eritasosuunnitelma 2012
- Kantasatamantien asemapiirros, luonnos 17.2.2021 (Kokkolan kaupunki, 2021)
- Kokkola Ykspihlaja, lastenkodin alueen liikennejärjestelyt, skissi 7.1.2019 (Kaupunkisuunnittelu, 2019)

Kaavaprosessin yhteydessä alueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- Luontoselvitys
- Hulevesisuunnitelma
- Tärinäselvitys
- Meluselvitys
- Suuronnettomuus selvitys
- Dyyunikompensaatio
- Havainnekuva
- Ilmastovaikutusten arviointi
- Vaikutusten arviointi



### 3 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI


Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään tehtyjä selvityksiä sekä asiantuntijoiden ja osallisiksi määriteltujen kannanottoja. Kaavan vaikutukset arvioidaan työn edetessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti suhteessa alueen tai ympäristön nykytilaan ja kirjataan kaavaselostukseen:

Vaikutustarkasteluja tehdään osittain karttaperusteisesti tutkimalla suunnittelualueen ja lähialueen maankäyttöä ja arvioimalla asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia alueen nykytilaan. Osa vaikutustarkasteluista perustuu laadittuihin suunnitelmiin sekä niiden yhteydessä laadittuihin asiantuntijoiden laatimiin vaikutustarkasteluihin.

### 4 KAAVAPROSESSI, VUOROVAIKUTUS

#### 4.1 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN JA ALUSTAVA AIKATAULU

Vaihe/aikataulu	Kaavoituksen vaiheet / miten osallistun
<b>Vireilletulo</b> <b>8–11/2022</b> Kaupunkirakennelautakunta	Aloitusvaiheessa kaavan vireilletulosta tiedotetaan Kokkola -lehdessä ja kaupungin kotisivuilla (MRL 63 §). Osalliset voivat antaa mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kuten kuulutuksessa mainitaan. OAS pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.
<b>Valmisteluvaihe</b> <b>8–11/2022</b> Kaupunkirakennelautakunta	Asemakaavaluonnos asetetaan yleisesti nähtävillä (MRL 62 §), jolloin suunnitelmaan voi tutustua ja siitä antaa suullisia tai kirjallisia mielipiteitä kuulutuksessa mainitulla tavalla. Nähtävillääolon aikana järjestetään tarvittaessa yleisötilaisuus. Mielipiteiden tekotapa ja jättöpaikka ilmoitetaan kuulutuksessa. Viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot.
<b>Ehdotusvaihe</b> <b>12/2022– 2/2023</b> Kaupunkirakennelautakunta	Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaan yhdeksi kuukaudeksi. Tällöin osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus kuulutuksessa mainitulla tavalla. Samalla lähetetään lausuntopyyntö eri viranomaisille. Tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus.
<b>Hyväksyminen</b> <b>3–4/2023</b> Kaupunginhallitus	Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä. MRL 67 §:n 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.
 Kaupunginvaltuusto	Asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten, kun kuntalaissa säädetään (MRL 188 §). Kaavan voimaantulosta kuulutetaan, kun päätös on saanut lainvoiman.



**Kuulutukset julkaistaan Kokkola -lehdessä sekä kaupungin internet –sivuilla  
[www.kokkola.fi](http://www.kokkola.fi) > Ajankohtaista > Kuulutukset**

#### 4.1.1 Viranomaisyhteistyö

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisille tiedoksi.
- Järjestetään viranomaisneuvottelu valmisteluvaiheen kuulemisen aikana tai sen jälkeen.
- Tarvittaessa voidaan järjestää myös muita viranomais- ja/tai työneuvotteluita.
- Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
- Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto kunnanhallituksen esityksestä ja hyväksymisaineisto tarvittavine liitteineen lähetetään ELY-keskukseen.
- Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan kaupungin rakennustarkastajalle, maakuntaliitolle sekä Maanmittauslaitokselle. ELY-keskukselle ilmoitetaan kaavan voimaantulosta.

#### 4.2 OSALLISET

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää vuorovaikutusta kaavaa valmisteltaessa. Osalliset voivat ottaa kantaa kaavoitukseen sen eri vaiheissa.

Osallisia ovat (MRL 62 §):

- alueen maanomistajat
- ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
  - Kokkolan kaupungin eri hallintokunnat
  - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
  - Keski-Pohjanmaan liitto
  - K.H. Renlundin museo
  - Väylävirasto (tie- ja rataverkko)
  - Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto
  - Keski-Pohjanmaan ja Pietarsaaren alueen pelastuslaitos
  - Traficom
  - Fintraffic
  - Fingrid Oyj
  - Kokkolan Energia Oy
  - Suomen Erillisverkot Oy / Suomen turvallisuusverkko Oy
  - Digita Oy
  - Telia Finland Oyj
  - Elisa Oyj
  - DNA Oy
  - Cinia Group Oy
  - Kokkolan yrittäjät ry
  - Keski-Pohjanmaan kauppakamariosasto
- Muut osalliset





### 4.3 LISÄTIETOJEN ANTAJAN YHTEYSTIEDOT

YHTEYSTIEDOT / LISÄTIETOJA	
Asemakaava laaditaan yhteistyössä: Kokkolan kaupungin, Plandea Oy:n ja Envineer Oy:n kanssa	
<b>Kokkolan kaupunki</b> Kauppatori 5, PL 43 67100 Kokkola  Kaupunkisuunnittelupäällikkö Jouni Laitinen +358 44 780 9360 <a href="mailto:jouni.laitinen@kokkola.fi">jouni.laitinen@kokkola.fi</a>	Yleiskaava-arkkitehti Päivi Cainberg +358 44 780 9364 <a href="mailto:paivi.cainberg@kokkola.fi">paivi.cainberg@kokkola.fi</a>
<b><u>Kaavakonsultti:</u></b> <b>Plandea Oy</b> Pitkänsillankatu 1–3 G 67100 Kokkola  Projektipäällikkö Minna Vesisenaho +358 50 537 4491 <a href="mailto:minna.vesisenaho@plandea.fi">minna.vesisenaho@plandea.fi</a>  Kaavoitusinsinööri, YKS 691 Ville Vihanta +358 50 590 6214 <a href="mailto:ville.vihanta@plandea.fi">ville.vihanta@plandea.fi</a>	<b><u>Vaikutusten arviointi:</u></b> <b>Envineer Oy</b> Vaasantie 6 67100 Kokkola  Projektipäällikkö Toni Uusimäki +358 40 187 8408 <a href="mailto:toni.uusimaki@envineer.fi">toni.uusimaki@envineer.fi</a>  Suunnittelija, Arkkitehti SAFA Teea Uusimäki +358 400 654 365 <a href="mailto:teea.uusimaki@envineer.fi">teea.uusimaki@envineer.fi</a>

