



Kokkolan kaupunki  
ASEMAKAAVA – Isonkedontien länsipuoli

Kaavaselostus 20.9.2023

## SISÄLLYS

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot .....	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet .....	2
1.3	Alueen sijainti ja vaikutusalue .....	3
2	Tiivistelmä / Sammandrag .....	4
3	Lähtökohdat.....	5
3.1	Suunnittelualan nykytila .....	5
3.1.1	Luonnonympäristö.....	5
3.1.2	Rakennettu ympäristö .....	6
3.2	Maanomistus .....	10
3.3	Suunnittelutilanne .....	11
3.3.1	Maakuntakaava .....	11
3.3.2	Yleiskaava .....	11
3.3.3	Asemakaava.....	12
3.3.4	Rakennusjärjestys .....	13
3.3.5	Pohjakartta .....	13
3.3.6	Suunnitelmat ja selvitykset.....	13
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	14
4.1	Osallistuminen ja yhteistyö .....	14
4.1.1	Osalliset .....	14
4.1.2	Vireilletulo .....	14
4.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	14
4.1.4	Viranomaisyhteistyö.....	16
4.2	Asemakaavaluonnoksen vaihtoehdot .....	16
5	Asemakaavan kuvaus .....	17
5.1	Kaavaratkaisuu.....	17
5.1.1	Kaavaluonnos .....	17
5.1.2	Kaavaehdotus .....	17
5.2	Mitoitus .....	19
5.3	Suhde osayleiskaavaan .....	19
6	Havainnollistavat suunnitelmat.....	19
7	Kaavan vaikutukset.....	20
7.1	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	23
8	Asemakaavan toteutus.....	23

*Liite 1* Asemakaavan seurantalomake

*Liite 2* Havainnekuvat

*Liite 3* Tiivistelmä valmisteluvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet

Erillisenä asemakaavakartta mk 1:2000



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 20.9.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Asemakaava – Isonkedontien länsipuoli	
Kaavan päiväys:	Valmisteluvaihe 26.4.2023 Ehdotusvaihe 20.9.2023	
Alueen määrittely:	Asemakaavan koskee kiinteistöjä 272-419-4-49, 272-419-4-87, 272-419-4-175 sekä osaa kiinteistöistä 272-419-4-190 ja 272-419-4-195. Asemakaavalla muodostuu 324. Kaupunginosan korttelit 1228, 1229 ja 1230, osa kortteleista 1226 ja 1227 sekä lähivirkistys- ja katualuetta.	
Yhteystiedot:	<b><u>Kaavoittaja:</u></b> <b>Kokkolan kaupunki</b> Kauppatori 5, PL 43 67100 Kokkola  Erityisasiantuntija Jouni Laitinen +358 44 780 9360 <a href="mailto:jouni.laitinen@kokkola.fi">jouni.laitinen@kokkola.fi</a>  vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö 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> Pitkäsillankatu 1–3 G 67100 Kokkola  Nuorempi suunnittelija Lotta Märsylä +358 50 576 4555 <a href="mailto:lotta.marsyla@plandea.fi">lotta.marsyla@plandea.fi</a>  Kaavoitusinsinööri, YKS 691 Ville Vihanta +358 50 590 6214 <a href="mailto:ville.vihanta@plandea.fi">ville.vihanta@plandea.fi</a>
Vireilletulo:	KH 14.3.2022 § 108	
Valmisteluvaiheen nähtävilläolo:	18.5.-19.6.2023	
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:		
Hyväksyntä:		

### 1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Kokkolan kaupunginhallitus päätti käynnistää asemakaavan laatimisen kokouksessaan 14.3.2022 § 108. Kaavoitus on tullut ajankohtaiseksi yksityisen hakemuksesta. Asemakaavan laajennuksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueen peltoalueelle uutta asuinrakentamista.

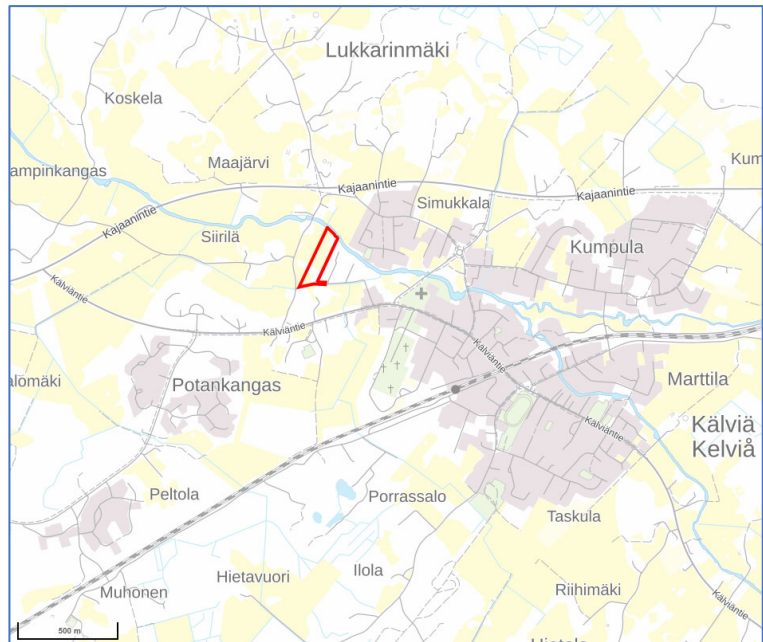
Alueelle laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaavan laajennus. Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä 272-419-4-49, 272-419-4-87, 272-419-4-175 sekä osaa kiinteistöistä 272-419-4-190 ja 272-419-4-195. Asemakaavassa määritellään alueiden käyttötarkoitukset, rakentamisoikeudet sekä kerroskorkeudet. Asemakaavan laidinnassa huomioidaan alueen sijoittuminen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY); *Kälviän kirkonkylän*, alueelle sekä muut kaavatyön yhteydessä esiin tulevat asiat.



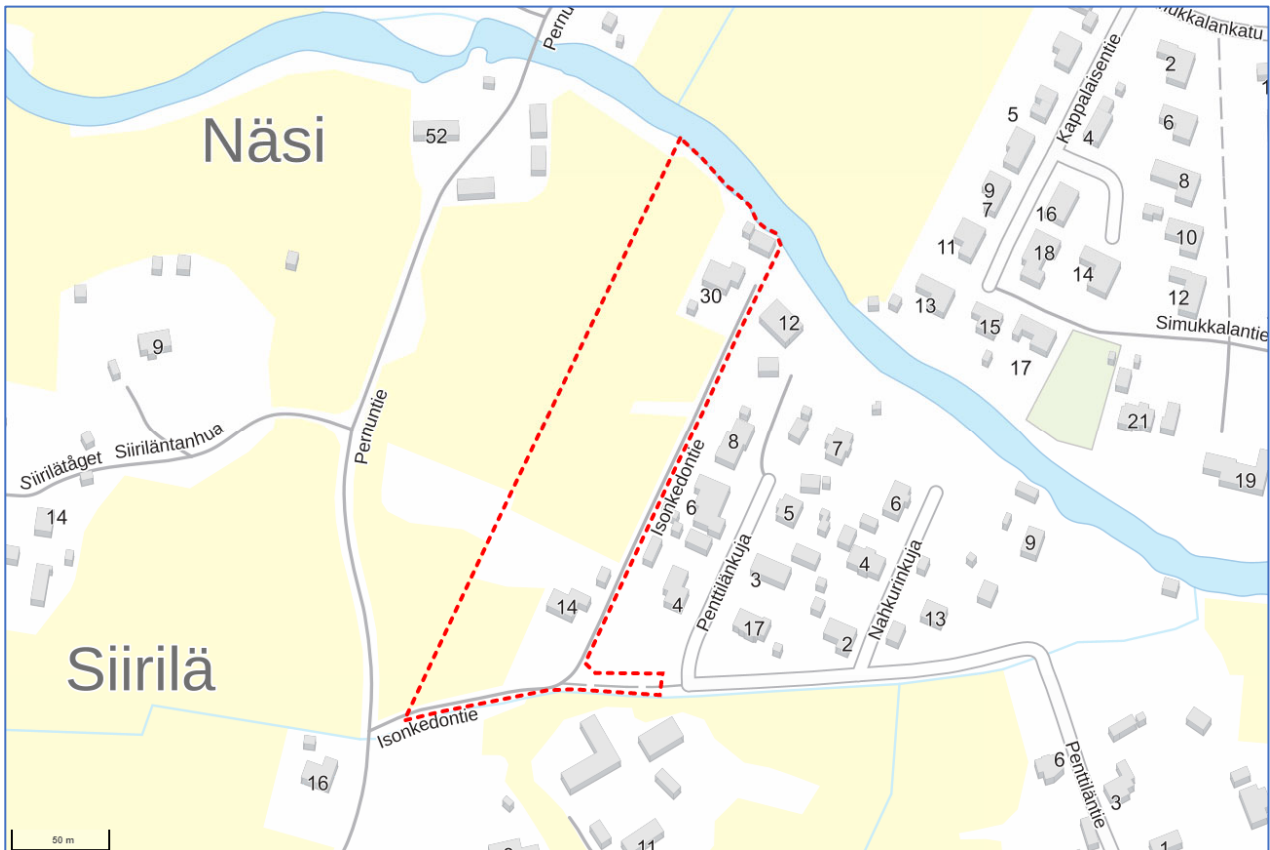
### 1.3 ALUEEN SIJAINTI JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue on kooltaan n. 2,1 ha ja se sijaitsee noin 15 km Kokkolan ydinkeskustasta linnuntietä itään, Kälviän taajaman länsiosassa. Suunnittelualue rajautuu Isonkedontien, peltoalueen sekä Kälviänjoen väliselle alueelle. Alueen likimääräinen sijainti ja suunnittelualueen rajaus on osoitettu seuraavissa kuvissa.

Kaavamuutoksen vaikutus on vähäinen/tavanomainen ja kohdistuu kaava-alueelle sekä sen välittömään läheisyyteen.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. © Maanmittauslaitos



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus. © Maanmittauslaitos



## 2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG

---

Kaavatyön tavoitteena on lisätä asuintontteja Kälviän taajamassa. Suunnittelualue sijaitsee Kälviän taajaman länsiosassa, rajautuen Kälviänjoen ja Isonkedontien väliselle alueelle. Aluetta rajaa idässä omakotitaloalue. Muutoin alueelle sijoittuu kaksi omakotitaloa, joista toinen on suunnitelmissa purkaa. Kaupunginhallitus päätti 14.3.2022 § 108 käynnistää asemakaavan laatimisen ja mm. että asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon alueen sijoittuminen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (*Kälviän kirkonkylä*) alueelle, mm. tonttisijoittelulla, rakentamistapaa tarkentavilla määräyksillä, jättämällä puustoiset alueet rakentamisen ulkopuolelle sekä yleismääräyksellä, jonka avulla rakentaminen tullaan sovittamaan RKY-alueen ympäristöön. Lisäksi kaavaratkaisussa on huomioitu sulamis- ja valumavesien hallinta.

Kaavaratkaisussa alueen rakenne muodostuu Isonkedontiestä, jonka molemmin puolin asuinrakentaminen viheralueineen sijoittuu. Tontit on osoitettu alueelle siten, että ne muodostavat sisäpihamaisia neljän tontin kokonaisuuksia. Alueen korttelit ovat erillispientalojen korttelialueita (AO), joihin on osoitettu kaavaratkaisussa yhteensä 10 tonttia.

Planarbetets syfte är att öka antalet bostadstomter i Kelviå centrum. Planeringsområdet ligger i västra delen av Kelviå tätort och gränsar till området mellan Kelviå å och Isonkedontie. Området avgränsas i öster av ett område med egnahemshus. I övrigt finns det två egnahemshus på området. Det planeras att det ena av dem ska rivas. Stadsstyrelsen beslutade 14.3.2022 § 108 att börja utarbeta en detaljplan och bl.a. att detaljplanen har liten/sedvanlig verkan och att den ska godkännas av stadsstyrelsen.

Området ligger i en byggd kulturmiljö av riksintresse (*Kelviå kyrkby*), vilket har beaktats i planlösningen bl.a. vid tomtplaceringen, med bestämmelser som preciserar byggsättet, genom att trädbevuxna områden lämnats utanför de områden som ska byggas samt med en allmän bestämmelse om att anpassa byggandet till omgivningen i RKY-området. I planlösningen har dessutom hanteringen av smält- och avrinningsvatten beaktats.

I planlösningen består områdets struktur av vägen Isonkedontie med bostadshus och grönområden på vardera sidan. Tomterna har anvisats så att de bildar innergårdsliknande helheter av fyra tomter. Kvarteren i området består av kvartersområden för fristående småhus (AO) för vilka det finns totalt 10 tomter anvisade i planlösningen.



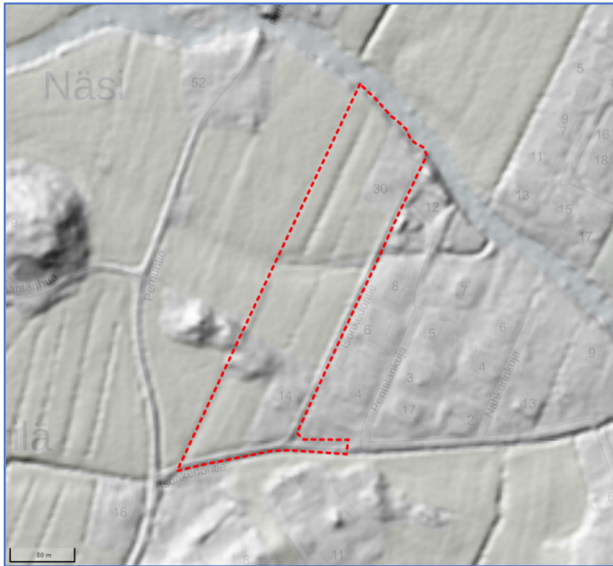


### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

##### 3.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijoittuu laajahkojen Kälviänjokea reunustavien peltoalueiden sekä tiiviimmin rakennetun Kälviän kirkonkylän rajalle. Suunnittelualue on pääosin topografialtaan melko tasaista peltoaluetta, lukuun ottamatta alueen eteläosaan sijoittuvaa hieman muuta maastoa korkeampaa puustoista kumpareta. Alueen keskiosan läpi kulkee länsi-itäsuuntaisesti oja/painanne, joka purkautuu alueen itäpuolella Kälviänjokeen.



Kuva 3. Rinnevarjostuskartta. Suunnittelualueen rajaus punaisella katkoviivalla. © Maanmittauslaitos



Kuva 4. Ortokuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä. Suunnittelualueen rajaus punaisella katkoviivalla. © Maanmittauslaitos



Kuva 5. Puustoisempi kumpare alueen eteläosassa. © Plandea





Kuva 6. Happamat sulfaattimaat 1:250 000. Suunnittelualan sijainti osoitettu keltaisella. © GTK

Maaperä alueella on savea (GTK, Maaperä 1:200 000). GTK:n Happamat sulfaattimaat -aineistoon perustuen happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on alueella kohtalainen tai suuri. Suunnittelualueelle ei sijoitu kartoituspisteitä. (GTK, Happamat sulfaattimaat 1:250 000)

Suunnittelualue rajautuu alueen pohjoisosassa Kälviänjokeen. Joki virtaa Kälviän taajaman lävitse ja laskee Katajalahden kautta Perämereen noin 10 km etäisyydellä suunnittelualueesta luoteeseen. Kälviänjoki ei ole tulvimisherkkä.

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita tai luonnonsuojeluohjelmiin kuuluvia alueita. Alueella ei ole tiedossa suojelullisesti arvokkaita eläin- tai kasvilajeja eikä erityisiä luontoarvoja.

### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue rajautuu itäosassa omakotiasutukseen, missä on rakennuskantaa 1900-luvun puolesta välistä aina 2010-luvulle. Muutoin ympäröivä asuinrakentaminen sijoittuu hieman etäämmälle, peltoalueiden reunoille sekä Kälviänjoen pohjoispuolelle. Suunnittelualue on jo osin rakennuttanut, sinne sijoittuu kaksi yksikerroksista 1900-luvun loppupuolella rakentunutta omakotitaloa piharakennuksineen, joista eteläisempi on suunnitelmissa purkaa.



Kuva 7. Suunnittelualueen ja lähiympäristön rakennuskantaa Isonkedontien pohjoispäässä. © Plandea







Kuva 8. Suunnittelualan ja lähiympäristön rakennuskantaa Isonkedontieltä kohti pohjoista kuvattuna. © Plandea

### Asuminen, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella asuu alle kymmenen henkilöä. Suunnittelualue sijoittuu Kokkolan Kälviän taajamaan, missä noin kilometrin säteellä alueesta asuu reilu 1000 asukasta. (Tilastokeskus, Väestöruutuaineisto 1km x 1km)

Kälviän taajaman kaupalliset palvelut sijoittuvat alle kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta. Lisäksi kunnallisista palveluista Kälviän kirkonkylän kouluun on matkaa noin 500 m. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön peltoalueet ovat maatalouskäytössä.

### Liikenne

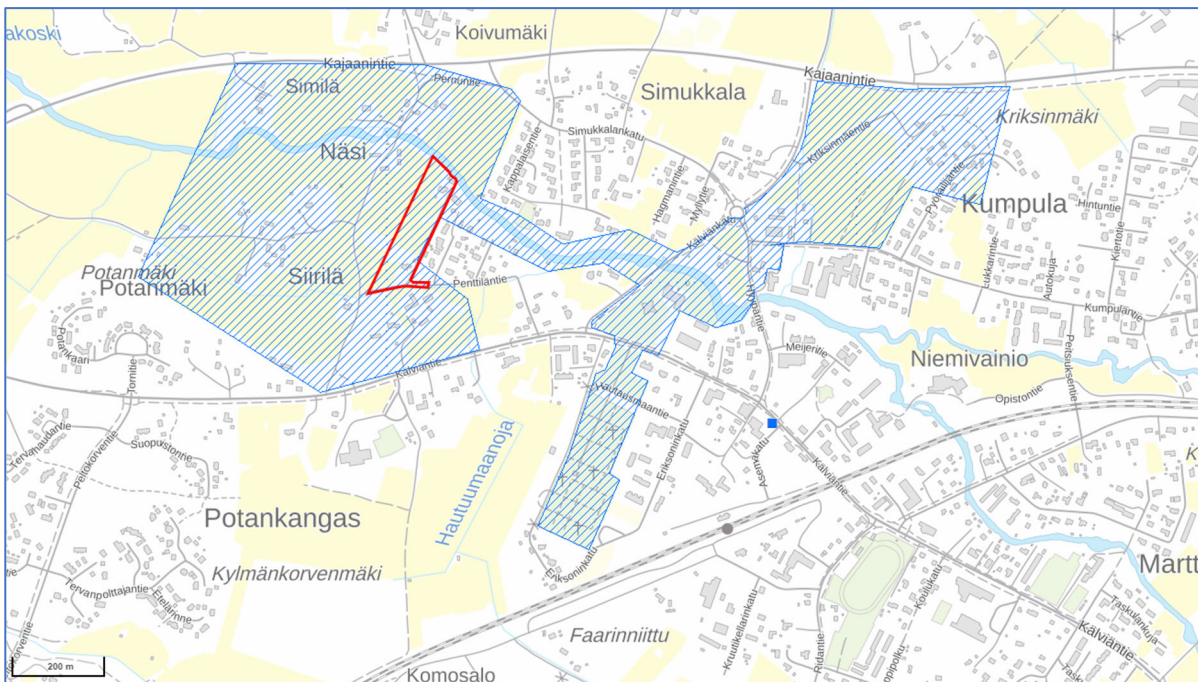
Suunnittelualueen itärajalla kulkee Isonkedontie, johon alueelle suuntaava liikenne tukeutuu liikenteellisesti. Suunnittelualue liittyy seututielle 757 (Kälviäntie) Isonkedontien ja edelleen Penttiläntien/Pernuntien kautta.

Kälviäntien varrella kulkee kevyen liikenteen reitti. Lähimmät Kälviäntien bussipysäkit sijoittuvat n. 380 m etäisyydelle suunnittelualueesta.





## Maisema- ja kulttuuriympäristö sekä muinaismuistot



Kuva 9. Suunnittelualueen sijoittuminen RKY-alueelle (Kälviän kirkonkylä). RKY-alue osoitettu sinisellä viivarasterilla ja suunnittelualueen rajaus punaisella viivalla. © Museovirasto

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY); *Kälviän kirkonkylä*, alueelle. Kälviän kirkonkylän raitin kellotapuli, kruununmakasiini sekä kirkonkylän muu rakennuskanta talonpoikaistaloineen kuvastaa keskipohjalaisen vauraan maatalouspitäjän kehitystä 1800-luvun alusta 1900-luvun alkupuolelle. Alueen ominaispiirteet ovat perinteistä viljelysmaisemaa, johon liittyy talouskeskusten muodostama maisemallinen elementti. Kälviän kirkonkylän asutus on sijoittunut kylän läpi virtaavan Kälviänjoen läheisyyteen. Taajaman maisemaa rikastavat useat jokivartta reunustavilla mäki-alueilla ja jokivarressa sijaitsevat maatilojen talouskeskukset vanhoine pohjalaistaloineen. Taloryhmissä on talusrakennusten lisäksi yhdestä kolmeen päärakennusta pääasiassa 1800-luvulta.

Suunnittelualueen läheisyydessä sen länsipuolella Siirilässä on kaksi pihapiiriä, jotka sijoittuvat vesitornin kupeeseen, muodostaen kuitenkin oman kokonaisuuden erillään uudesta omakotialueesta. Nykyiset rakennukset ovat peräisin 1800-luvulta. Siiriläntanhan pohjoispuolella sijaitseva Siirilän asuinrakennus on pitkä keltainen rakennus, jossa on kaksi kuusisivuista kuistia. Kulmittain asuinrakennuksen kanssa seisoo hirsinen navetta- ja aittarakennus. Siirilän talon rakensi 1860-luvulla Juho Siirilä, joka piti talossaan koulua noin 16 vuoden ajan. Siiriläntien vastakkaisella puolella on Keskitalon pihapiiri, jonne sijoittuu kulmittain kaksi punaista asuinrakennusta sekä talusrakennuksia.

Suunnittelualueen länsipuolella, joenrannassa peltomaisemien keskellä sijaitsee punainen Näsin talo. Talo on rakennettu luultavasti 1863. Pernuntie mutkittelee pihapiirin läpi jakaen sen navetta-pihaan ja miespihaan. Ulkoisesti Näsin pitkä punainen asuinrakennus profiloitune räystäslistoineen ja lunetti-ikkunoineen on perinteinen kälviäläinen talo, mutta sisältä rakennus paljastuu Kälviällä harvinaiseksi parituparakennukseksi.

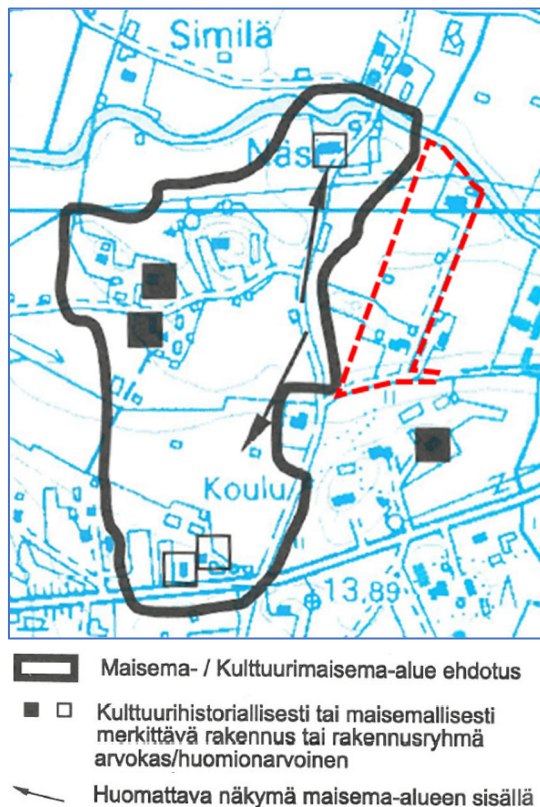


Suunnittelualueen kaakkoispuolelle sijoittuu Pikku-Penttilän punainen asuinrakennus talousrakennuksineen. Talon rakennutti Kälviän kirkkoherrana toiminut rovasti Lars Magnus Castren vuoden 1865 paikkeilla. Pikku-Penttilän länsipuolelle sijoittuu uudempi 1900-luvun loppupuolella rakennettu tiiliverhoiltu asuinrakennus.

*Lähteet: Kulttuuriympäristön palveluikkuna, Museovirasto. Kälviän kulttuurimaisemaintointi, Kälviän kunta ja Pohjanmaan museo*

Alue sijoittuu myös Keski-Pohjanmaan maakuntakaavassa osoitetulle maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaalle maisema-alueelle; Kälviänjoen kulttuurimaisema.

Vuoden 2000 alussa käynnistyneessä maakuntakaavan pohjaksi tehdyssä selvityksessä (Keski-Pohjanmaan arvokkaat maisema- ja kulttuurialueet, Keski-Pohjanmaan liitto ja Sigma Konsultit Oy 2001) osoitettiin Keski-Pohjanmaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti, ylikunnallisesti ja paikallisesti arvokkaimmat, maakunnan perinteisiä maisematyyppejä luonnehtivat kulttuuri- ja luonnonmaisema-alueet. Selvityksessä suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuva osa-alue *Kälviän keskustan kohteista* on arvoitettu ylikunnallisesti arvokkaaksi. Kyseiseen maisema-/kulttuurimaisema-alue ehdotukseen sisältyvät Siirilän pihapiirit on arvioitu kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittävänä arvokkaina rakennuksina tai rakennusryhminä sekä Näsi ja Suutarinmäki huomionarvoisena. Huomattavana näkymänä maisema-alueen sisällä arvioinnissa on osoitettu näkymä Pernuntieltä kohti Näsin taloa sekä Suutarinmäkeä.



Kuva 10. Ote Keski-Pohjanmaan arvokkaat maisema- ja kulttuurialueet selvityksestä. © Keski-Pohjanmaan liitto, Sigma konsultit Oy 2001



Kuva 11. Ilmakuvat suunnittelualueen ympäristöstä. Vasemmalla v. 1943 ja oikealla v. 2021. © Maanmittauslaitos







Kuva 12. Näkymä Näsin talolle suunnittelualueen pohjoisosasta. © Plandea



Kuva 13. Näkymä Keskitalon pihapiiriin Isonkedontieltä alueen eteläosasta. © Plandea

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Suunnittelualueen länsi- ja pohjoispuolen peltomailta molemmin puolin Kälviänjokea on viime vuosina tehty runsaasti lähinnä 1600-1800-luvuille ajoittuvia esinelöytöjä metallinpaljastinharrastuksen yhteydessä. Vaikka suunnittelualueelta ei ole havaittu vuonna 2015 tehdyssä Kälviän kirkonkylän lievealueen kyläasutuksen, Peltokorven, Ruotsalon ja Marinkaisten vaiheyleiskaava-alueiden muinaisjäänösinventoinnin ja historiallisen ajan kartta-aineiston perusteella mitään kiinteään muinaisjäänöksen viittaavaa, on sieltä lähialueen löytöjen perusteella mahdollista löytää ennestään tuntematonta arkeologista kulttuuriperintöä mikä ei näy maanpäälle. Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäänöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä museoviranomaiseen.

#### **3.1.2.1 Tekninen huolto**

Suunnittelualue sijoittuu Kälviän taajamaan, joka on kunnallisteknisten verkostojen piirissä. Alue rajautuu Kokkolan kaupungin hulevesiverkoston sekä Kokkolan Veden jätevesiverkoston toiminta-alueiden rajalle. Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee 20 kV sähkölinja.

## **3.2 MAANOMISTUS**

Suunnittelualue on Kälviän HVV-kiinteistöt Oy:n ja yksityisen omistuksessa.



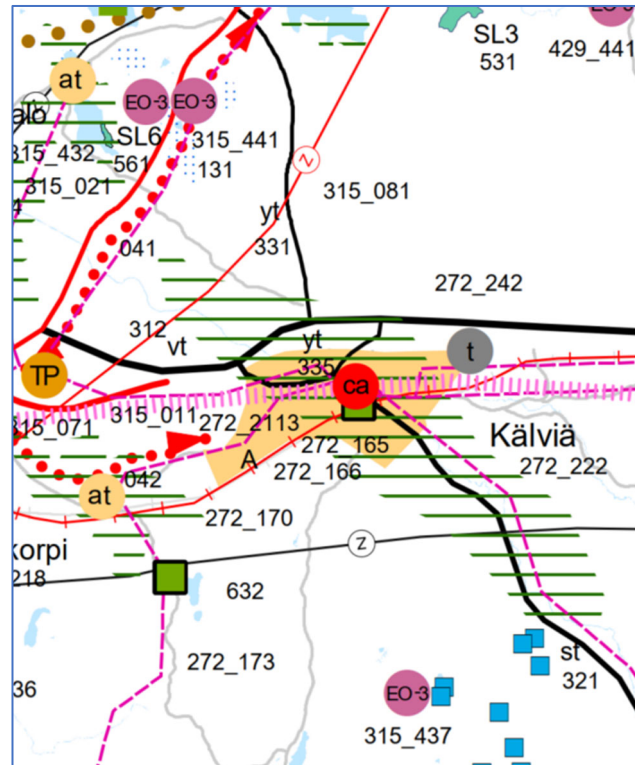


### 3.3 SUUNNITTELUTILANNE

#### 3.3.1 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 vaihe-  
maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 29.11.2021 § 30 ja tullut lainvoimaiseksi 3.1.2022. Maakuntahallitus on päättänyt (22.8.2022 56 §) VI vaiheen maakuntakaavan – energiamurros ja ympäristövaihe-  
maakuntakaavan käynnistämisestä, jonka OAS on ollut nähtävillä huhtikuun 2023.

Keski-Pohjanmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualueelle on osoitettu: Taajamatoimintojen aluetta (A), keskustatoimintojen alakeskus, kohdemerkintä (ca), maakunnallisesti tai seudullisesti arvokasta maisema-alueita (vihreä vaakaviivasteri) ja valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) (vihreä neliö).



Kuva 14. Ote vahvistettujen vaihemaakuntakaavojen yhdistelmästä.

#### 3.3.2 Yleiskaava

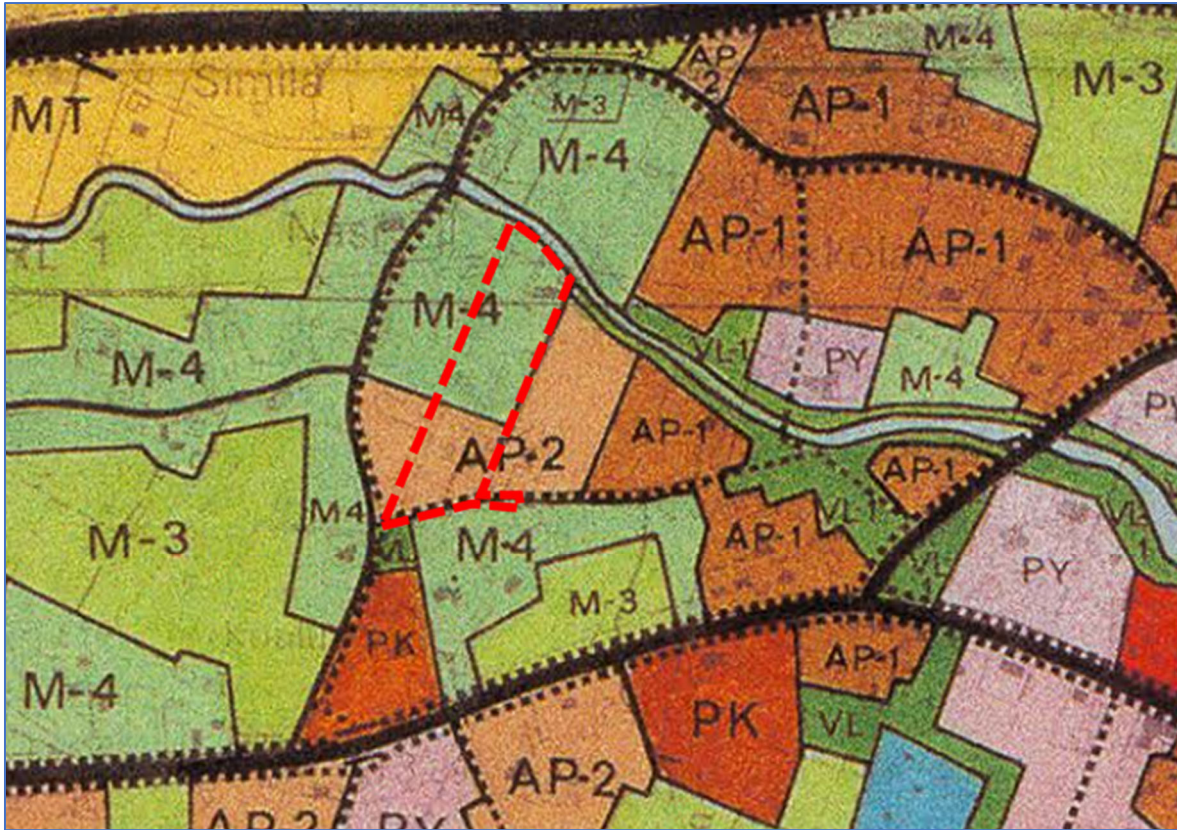
Kokkolan strategisessa aluerakenneylleiskaavassa 2040 (oikeusvaikutteinen):

- Palveluverkko avaintemassa Kälviän keskusta on osoitettu palvelukeskuksena: *Alueiden käytön suunnittelussa luodaan edellytykset paikallisten palveluiden kehittämiseksi asuminen ja alkutuotannon sekä muun elinkeinorakenteen yhteensovittaminen huomioiden. Suunnittelussa korostetaan taajamien omaleimaisuutta sekä ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvojen huomioimista.*
- Asumisen avaintemassa Kälviän keskustan asemakaava-alue on osoitettu merkinnällä rakenteen kehittäminen: *Asemakaavoja muutetaan mahdollistavampaan suuntaan. Toteutumattomia pieniä tontteja yhdistetään paremmin houkutteleviksi kokonaisuuksiksi. Palveluiden säilymiselle varataan riittävät maankäytölliset edellytykset.*
- Suojelualueet ja rakennettu kulttuuriympäristö avaintemassa alueelle on osoitettu valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö; Kälviän kirkonkylä. *Valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan alempiasteisessa kaavoituksessa, muussa maankäytön suunnittelussa sekä viranomaisten toiminnassa. Alueiden erityispiirteet tulee huomioida antamalla tarpeen mukaan niiden säilymisen turvaavia kaavamääräyksiä ja suunnitteluohjeita. Lisäksi alueelle on osoitettu maakunnallisesti merkittävä maisema-alue; Kälviän kirkonkylä ja Kälviänjoen kulttuurimaisema. Arvokkaat maisema-alueet otetaan huomioon maankäytön suunnittelussa. Kaavaratkaisuilla ohjataan ja suunnitellaan rakentaminen ja muu maankäyttö niin, ettei se heikennä maiseman arvoa.*

Suunnittelualue sijoittuu Kälviän kirkonseudun osayleiskaavan 2010 alueelle, joka on laadittu vuonna 1988. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu:



- pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-2)
- maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-4), jota on tarkennettu määräyksellä; mikäli alueelle sijoitetaan muuta kuin maa- ja metsätaloutta palvelevaa rakentamista, tulee sen sijoittaminen ratkaista rakennuskaavalla
- Kevyen liikenteen väylä (katkoviiva)



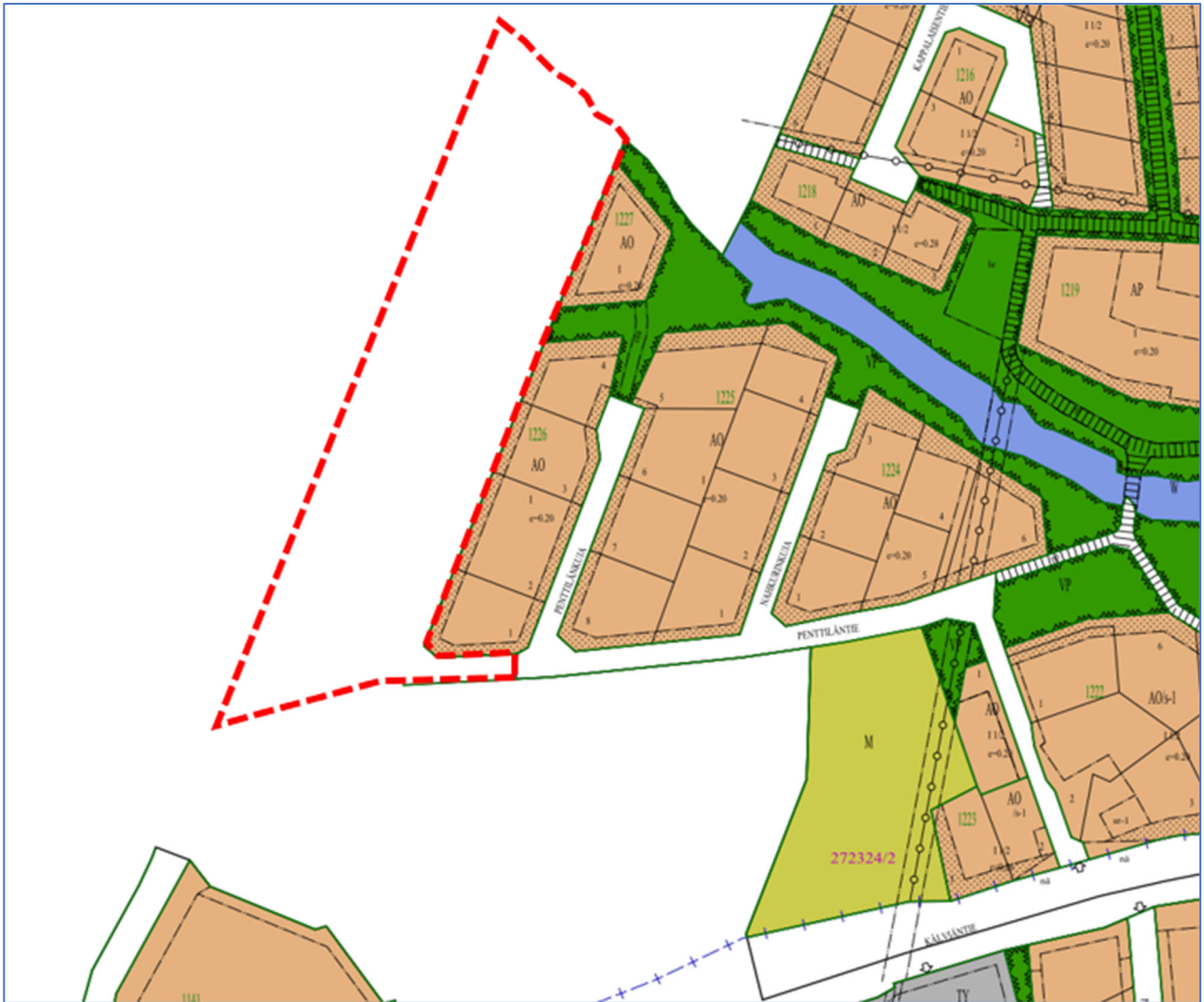
Kuva 15. Ote Kälviän kirkonseudun osayleiskaavasta 2010. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella katkoviivalla.

### 3.3.3 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Alue rajautuu Kälviän taajaman asemakaavoitettuun alueeseen. Alueen läheisyyteen on osoitettu mm. erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä lähivirkistysaluetta (VL).





Kuva 16. Ote Kälviän taajaman asemakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualan rajausta punaisella katkoviivalla.

### 3.3.4 Rakennusjärjestys

Kokkolan kaupungissa on 1.7.2020 voimaan tullut rakennusjärjestys.

### 3.3.5 Pohjakartta

Kaavatyössä käytetään Maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset täyttävää hyväksyttyä pohjakarttaa.

### 3.3.6 Suunnitelmat ja selvitykset

Asemakaavan suunnittelussa on hyödynnetty seuraavia aineistoja:

- Keski-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavat sekä niiden yhteydessä laaditut selvitykset
- Yleiskaavat sekä niiden yhteydessä laaditut selvitykset
- Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna
- Keski-Pohjanmaan arvokkaat maisema- ja kulttuurialueet. Keski-Pohjanmaan liitto, Sigma Konsultit Oy 2001.
- Annika Harjula, Kälviän kulttuurimaisemainto. Kälviän kunta ja Pohjanmaan museo. 2003.
- Avoimen tiedon paikkatietoaineistot

Asemakaavan laadinnan yhteydessä alueelle on laadittu havainnekuvatarkastelu syksyllä 2023 (liite 2).





## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### 4.1.1 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteitä (luonnosvaihe) ja muistutuksia (ehdotusvaihe) sekä viranomaisten ja yhteisöjen antaa lausuntoja.

Osallisia ovat (MRL 62 §):

γ	lähialueen maanomistajat
γ	ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
γ	ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään: <ul style="list-style-type: none"><li>○ Kokkolan kaupungin eri hallintokunnat</li><li>○ Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus</li><li>○ Keski-Pohjanmaan liitto</li><li>○ Museovirasto</li><li>○ K.H. Renlundin museo</li><li>○ Korpelan Voima Oy</li></ul>
γ	muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

#### 4.1.2 Vireilletulo

Kunnanhallituksen päätöksellä 14.3.2022 § 108

#### 4.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukaisesti kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (OAS). Tämä ei kuitenkaan koske vaikutukseltaan vähäistä asemakaavaa. Nyt laadittava asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen, joten erillistä OAS:a ei ole laadittu. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely on kuvattu kaavaselostuksessa.

##### 4.1.3.1 Valmisteluvaihe (toukokuu-kesäkuu 2023)

Kaavaluonnos käsiteltiin kaupunkirakennelautakunnassa 10.5.2023 § 83, jonka jälkeen kaavaluonnoksesta tiedotettiin keskeisiä osallisia ja se asetettiin nähtäville valmisteluvaiheen kuulemistavarten 18.5.-19.6.2023 väliseksi ajaksi (MRL 62 §, MRA 30 §). Esitetystä kaavaluonnoksesta sai antaa suullisia tai kirjallisia mielipiteitä. Mielipiteiden tekotapa ja jättöpaikka ilmoitettiin kuulutuksessa. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot. Valmisteluvaiheessa saatiin kuusi lausuntoa sekä kolme mielihoidettua:

Verkko Korpela Oy, 25.5.2023

- Alueen sähköistykseen uuden Isokedontien länsipuolen kiinteistöille on rakennettava 0.4kV jakeluverkkoa. 0.4kV jakeluverkko rakennetaan kaavateiden ja muun kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä maakaapelilla.
- Kaava-alueen pohjoisnurkassa olevan 20kV ilmajohto on jakeluverkon kannalta tarpeeton ja se on purettavissa rakennusten edestä kaava-alueelta.

Suomen erillisverkot, 12.6.2023



- Ei lausuttavaa.

#### Keski-Pohjanmaan liitto, 12.6.2023

- Ei lausuttavaa.

#### Kokkolan kaupunki, terveysuojeluviranomainen, 12.6.2023

- Ei lausuttavaa.

#### K.H. Renlundin museo, 19.6.2023

- Vaikka suunnittelualueelta ei ole havaittu inventoinnin ja historiallisen ajan kartta-aineiston perusteella mitään kiinteään muinaisjäänökseen viittaavaa, lähialueen löytöjen perusteella alueelta on mahdollista löytää ennestään tuntematonta arkeologista kulttuuriperintöä mikä ei näy maanpäälle.
- RKY-aluetta ei ole huomioitu riittävästi luonnosvaiheen suunnittelussa. Alueen kulttuurimaiseman keskeisten piirteiden voidaan todeta vaarantuvan, mikäli luonnos toteutetaan suunnitellulla tavalla.
- Suunniteltu pientaloalueen laajennus säännöllisine ruutukaavoineen ei täytä RKY-alueen ominaispiirteitä.

#### ELY-keskus, 19.6.2023

- Luonnos ei täysin voimassa olevan yleiskaavan mukainen.
- Selostukseen ja kaavamääräykseen korjattava, että alue sijoittuu RKY-alueelle. Suunnitelmat eivät saa olla ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ominaisluonteen ja erityispiirteiden kanssa, mihin viitaten kaavamääräykset eivät riittävästi ohjaa rakentamista.
- Tulvavaara, happamat sulfaattimaat sekä kunnallistekniset verkostot huomioitava suunnittelussa.

#### Mielipide 1

- Pyydämme dokumenttien jakelun laajentamista sekä kommentointiin lisää aikaa.
- Kulku alueelle tulee säilyttää Pernuntien kautta, kuten tähänkin asti.
- Puro tulee säilyttää ja se pitää ilmetä kaavasta.
- Tonttimäärä suuri. Voisiko tonttien kokoa suurentaa.

#### Mielipide 2

- Kaavamuuos vaikuttaisi toteutuessaan negatiivisesti alueen viihtyvyyteen
- Kuinka kaavan negatiivinen vaikutus Penttilänkujan kiinteistöjen arvoon huomioidaan
- Kulku tonteille olisi syytä toteuttaa esim. Pernuntien kautta.
- Pyydämme huomioimaan nykyisten kiinteistöjen omistajien ja asukkaiden etu, eikä luonnoksessa suunniteltuja viheralueita ainakaan pienennetä. Luonnoksessa oleva viheralue/lumenkeräysalue uuden kadun päässä on ehdottoman hyvä asia.

#### Mielipide 3

- Asiasta ei ole tiedotettu Penttiläntiellä ja Nahkurinkujalla asuvia kotitalouksia
- Kulku alueelle ehdottomasti Pernuntien kautta

Lausunnoista ja mielipiteistä on laadittu erilliset tiivistelmät sekä vastineet (*liite 3*).

#### **4.1.3.2 Ehdotusvaihe (syksy 2023)**

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville MRL 65§:n ja MRA 27§:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi. Tällöin osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. MRL 65§:n mukaisesti nähtäville asettamisesta on tiedotettava kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoitus julkaistaan kaupungin nettisivuilla. Kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat muistutukset on saatu, kaupunki lähettää perustellun vastineen niille muistutuksen tehneille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet.



#### 4.1.3.3 Hyväksyminen (loppuvuosi 2023)

Kaupunginhallitus tekee hyväksymistä koskevan päätöksen ja siitä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 § mukaisesti. Kaavan lähettämisestä tiedoksi on säädetty MRA 95 §.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n mukaan asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten, kun kuntalaisia säädetään.

#### 4.1.4 Viranomaisyhteistyö

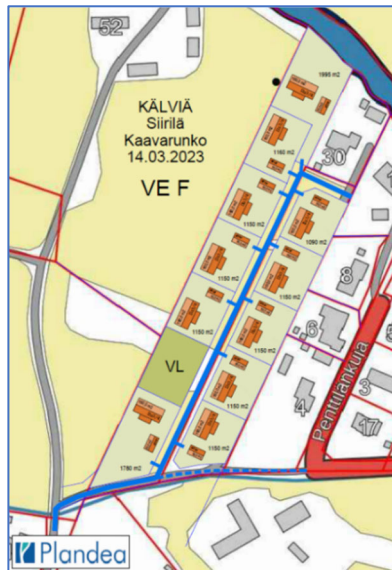
- Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
- Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu/työneuvottelu.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
- Kaavan hyväksyy kaupunginhallitus ja hyväksymisaineisto tarvittavine liitteineen lähetetään ELY-keskukseen.
- Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 95 §:ssä mainituille tahoille.

## 4.2 ASEMAKAAVALUONNOKSEN VAIHTOEHDOT

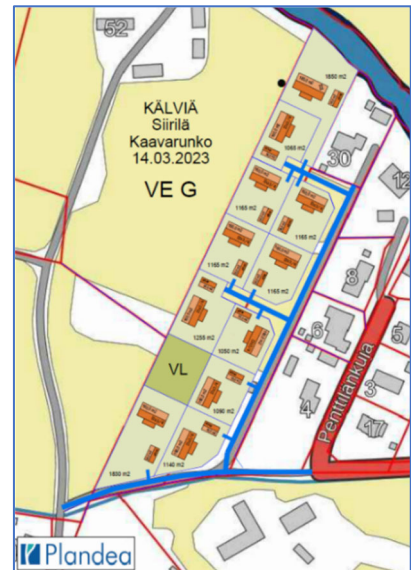
Suunnittelualueelle laadittiin kolme vaihtoehtoista kaavarunkoa, jotka erosivat toisistaan katulinjauksen osalta. Lisäksi eri katulinjauksiin perustuvien kaavarunkojen kohdalla tutkittiin ja vertailtiin mahdollisia tonttimääriä ja -sijoittelua. Kaupungin, konsultin ja maanomistajan välillä käydyn keskustelun perusteella päädyttiin kaavaluonnoksen pohjaksi valitsemaan kaavarunko F, jossa katulinjaus sijoittuu alueen keskelle. Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen kaavaratkaisua ja näin ollen kaavarunkoa muutettiin kuitenkin saatuihin lausuntoihin sekä mielipiteisiin perustuen.



Kuva 17. Kaavarunko E



Kuva 18. Kaavarunko F



Kuva 19. Kaavarunko G



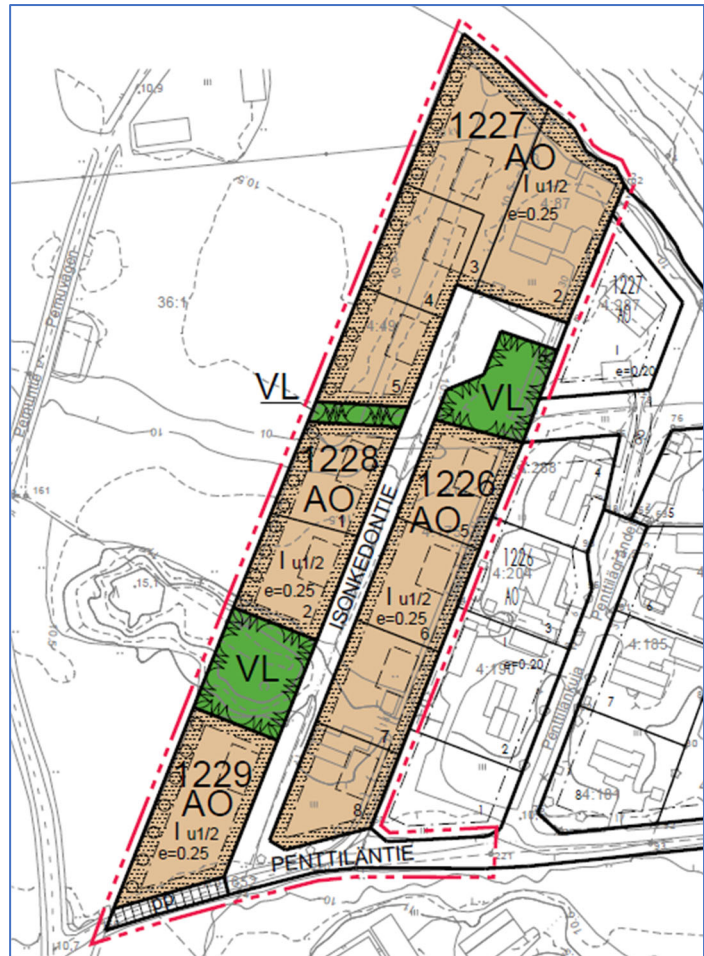


## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVARATKAISU

#### 5.1.1 Kaavaluonnos

Kaavaluonnos muodostui 11 erillispientalotontista (AO), jotka sijoittuivat alueen keskeltä osoitetun Isonkedontien molemmin puolin.



Kuva 20. Kaavaluonnos 26.4.2023

#### 5.1.2 Kaavaehdotus

Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen kaavaehdotukseen on tehty muutoksia kuulemisessa saatuun palautteeseen perustuen seuraavasti:

- Yksi tontti poistettu sekä tontti- ja viheraluesijoittelua muutettu
- Isonkedontien katulinjausta muutettu
- Annettu rakennustapaa koskevia määräyksiä erillispientalojen korttelialueelle (AO)
- Kerroskorkeus muutettu I u2/3
- Istutettava puurivi alueen länsirajalta poistettu
- Lisätty ajoneuvoliittymäkielto Penttiläntien ja Isonkedontien risteysalueelle
- Lisätty yleismääräys happamien sulfaattimaiden huomioimisesta
- Tarkennettu yleismääräystä RKY-alueelle sijoittumisesta



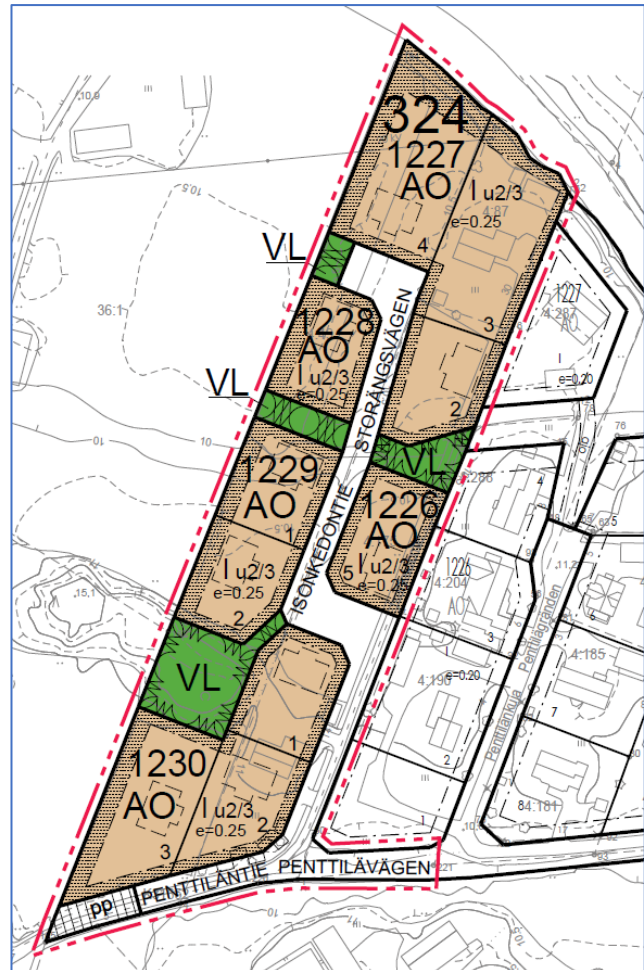
Asemakaavaehdotus koostuu 10 erillispientalotontista (AO), joille on annettu tarkentavana kaavamääräyksenä seuraavat rakennustapaa koskevat määräykset:

- Päärakennuksen ulkoasun tulee noudatella perinteisen pohjalaistalon muotokieltä. Pääikkunat tulee olla muodoltaan pystysuuntaisia ja niissä tulee olla vähintään yksi välipuite.
- Rakennusten kattomuotona harjakatto ja katteen värisävy musta tai tummanharmaa. Päärakennuksen kattokaltevuus välillä 1:2 - 1:2,5. Julkisivujen materiaalina tulee olla puu ja päävärisävyinä punamullan tai keltamullan sävy tai niitä lähellä oleva sävy.
- Päärakennuksen pohjamuodon tulee olla suorakulmainen ja runkosyvyyden enintään 9 m.

Erillispientalojen korttelialueella (AO) rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna ( $e=0.25$ ) ja kerrosluvuksi on osoitettu  $lu2/3$ . Tarkempi tonttikohtainen mitoitus on esitetty seuraavassa kappaleessa (Mitoitus 5.2). AO-tonttien rajoille on osoitettu istutettavaa aluetta 4 metrin sekä alueen länsirajalle 6 metrin leveydeltä.

Liikennöinti alueelle tapahtuu Penttiläntien ja edelleen Isonkedontien kautta, jonka molemmin puolin rakentaminen sijoittuu. Korttelin 1230 tontin 2 kaakkoiskulmaan on osoitettu ajoneuvoliittymäkielto Penttiläntien ja Isonkedontien risteysalueen liikenneturvallisuus huomioiden. Penttiläntien jatkeelle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp) kohti länttä ja Pernuntietä.

Alueen länsiosaan sijoittuva puustoinen kumpare sekä Isonkedontien pää alueen pohjoisosassa on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL). Isonkedontien päähän sijoittuva VL-alue voi toimia myös lumitilana. Lisäksi alueen pohjoisosaan, Isonkedontien molemmin puolin, on osoitettu VL-aluetta, joiden kautta alueen vamma- ja sulamisvedet voidaan johtaa.



Kuva 21. Kaavaehdotus 20.9.2023

Yleismääräyksissä on huomioitu alueen sijoittuminen RKY-alueelle sekä happamat sulfaattimaat seuraavasti:

Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen ja muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, kaupunkikuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin.

Happamien sulfaattimaiden esiintyminen kaava-alueella on selvítettävä ennen rakentamisen aloittamista. Alueelta pois kaivettavat massat on varauduttava käsittelemään siten, etteivät ne läjitettyinä aiheuta ympäristön happamoitumista.



## 5.2 MITOITUS

Kortteli	Tontti	Käyttötar- koitus	Tehokkuus	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Rak.oik. (k-m <sup>2</sup> )	Kerrosluke
1226	5	AO	0,25	1281	320	lu2/3
1227	2	AO	0,25	1236	309	lu2/3
1227	3	AO	0,25	2196	549	lu2/3
1227	4	AO	0,25	2341	585	lu2/3
1228		AO	0,25	1204	301	lu2/3
1229	1	AO	0,25	1164	291	lu2/3
1229	2	AO	0,25	1163	291	lu2/3
1230	1	AO	0,25	1208	302	lu2/3
1230	2	AO	0,25	1286	322	lu2/3
1230	3	AO	0,25	1904	476	lu2/3

## 5.3 SUHDE OSAYLEISKAAVAAN

Kaavaratkaisun laadinnassa on otettu huomioon strategisessa aluerakenneyleiskaavassa alueelle osoitetut merkinnät (palvelukeskus, RKY-alue, maakunnallisesti merkittävä maisema-alue) sekä periaatteet. Erityisesti kaavaratkaisussa on kiinnitetty huomiota rakentamisen sopeuttamiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä maisemaan ja alueen arvojen säilymiseen. Asemakaavassa on annettu rakentamistapaa koskevia määräyksiä, joilla alueen rakentuminen sopeutuu osaksi RKY-aluetta eikä heikennä sen arvoja.

Kälviän kirkonseudun osayleiskaavassa 2010 alueelle on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-2) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-4), jota on tarkennettu määräyksellä; mikäli alueelle sijoitetaan muuta kuin maa- ja metsätaloutta palvelevaa rakentamista, tulee sen sijoittaminen ratkaista rakennuskaavalla. Kaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen.

## 6 HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

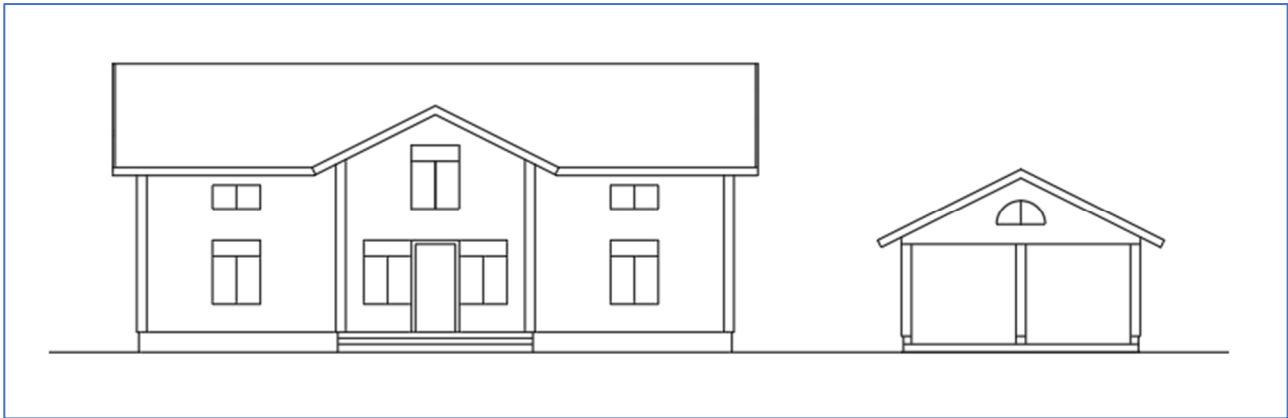
Kaavoitustyön yhteydessä kaavaratkaisusta on laadittu havainnekuvia, jotka on esitetty tämän selostuksen liitteessä 2. Lisäksi kaavaratkaisun mahdollistamasta rakentamisesta on esitettyä viitekuva kuvassa 23.



Kuva 22. Havainnekuva kaavaratkaisusta. Viistonäkymä kaakosta kohti luodetta. © Plandea Oy







Kuva 23. Viitekuva kaavaratkaisun mukaisesta rakentamisesta.

## 7 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta MRL 9 §:ssä (6.3.2015/204) tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Tärkeää on tunnistaa juuri tähän asemakaavaan liittyvien muutosten vaikutukset ja arvioida niitä siinä laajuudessa kuin suunnitteluympäristö ja tehtävät muutokset vaativat. Seuraavassa on arvioitu vaikutuksia MRL:n mukaisen jaotuksen mukaisesti.

### 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,

- *Pientalotontit lisäävät asuinmahdollisuuksia Kälviän taajamassa sekä palveluiden läheisyydessä.*
- *Alueen muuttuminen tiiviimmin rakennetuksi aiheuttaa naapurustolle vaikutuksia ja osa nykyisistä asukkaista saattaa kokea muutoksen kielteisenä. Kielteisiä maisemavaikutuksia naapurustoon vähentää ja alueen viihtyisyyttä lisää alueelle osoitetut rakentamiselta vapaana säilyvät alueet (VL) sekä tonttisijoittelu yhdessä kaavamääräyksen kanssa, joilla alueen rakentamista ohjataan alueelle sopivaksi ja rakennuksia perinteistä pohjalaistalon muotokieltä noudattelevaksi.*
- *Kaavaratkaisu mahdollistaa pienipiirteisen sekä turvallisen asuinrakentamisen laajenemisen Kälviän taajamaan, lähelle palveluita.*
- *Lapsivaikutusten arviointi (LAVA):*
  - *Lasten osuus alueen asukkaista on n. 20 (keskimääräinen laskennallinen perheko koostuu kahdesta aikuista ja kahdesta lapsesta)*
  - *Kun uusille ja nykyisille asukkailla on tarjota laadukkaita tontteja, houkuttelee se uusien yritysten sijoittumista Kokkolaan. Tällä on vaikutuksia perheiden talouteen ja sekä vanhempien työllistymiseen.*
  - *Kälviän kirkonkylän koulu (luokat1-6) sijaitsee alle 0,5 km etäisyydellä kaava-alueesta. Muut palvelut on saatavissa Kälviän keskustajamasta (mm. kaupat, liikunta- ja palvelupaikat) n. 1-2 km etäisyydeltä. Suunnittelualueelta on alemmaa katuverkkoa (Isonkedontie, Penttiläntie) lukuun ottamatta kevyen liikenteen yhteys mm. Kälviän kouluihin sekä vapaa-ajantoimintoihin. Hyvä saavutettavuus pyöräillen tai kävellen vaikuttaa siten myönteisesti arjen sujuvuuteen, kun henkilöauton käyttötarve vähenee ja lapsi voi kulkea myös turvallisesti itsenäisesti. Alueen sijainnin vuoksi päivittäiset matka-ajat koululle ja kauppaan ovat kohtuullisia eivätkä vie liian suurta osuutta perheiden vapaa-ajasta.*



- *Tontit rakennuksineen on osoitettu alueelle siten, että ne muodostavat sisäpihamaisia kokonaisuuksia perheiden oleskelulle. Alueen metsäinen kukkula on säilytetty lähimetsiköksi, johon jokaisesta korttelista on lyhyt ja helppo kulkuyhteys. Näillä ratkaisuilla on luotu turvallinen ja viihtyisä elinympäristö, jossa pienempienkin lasten on mahdollista varsin vapaasti liikkua ja tutkia ympäristöä. Lasten turvallisuuden osalta haasteellisena voidaan kokea läheinen Kälviänjoki. Kaavaratkaisussa muodostetaan kuitenkin vain yksi uusi jokivarsitontti.*
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- *Kaavaratkaisulla voi olla rakentamisaikaisia sekä paikallisia vaikutuksia maaperään vaikutusten ollessa vähäisiä.*
  - *Alue ei sijoitu tulvaherkälle alueelle. Uuden rantatontin rakennusala sijoittuu noin 1,5 m jokea ylemmäksi, joten rakentamisalueelle ei kohdistu tulvavaara.*
  - *GTK:n aineistoon perustuen happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on alueella kohtalainen tai suuri. Happamien sulfaattimaiden huomioimiseksi on annettu yleismääräys, jonka mukaisesti HaSu-maiden esiintyminen tulee selvittää ennen alueen rakentamisen aloittamista ja alueelta pois kaivettavat massat on varauduttava käsittelemään siten, etteivät ne aiheuta ympäristön happamoitumista.*
  - *Alue sijoittuu hule- ja jätevesiverkoston toiminta-alueen rajalle. Alue tullaan liittämään verkostoihin, joten kaavan mukaisesta rakentamisesta ei synny merkittäviä vaikutuksia vesistöihin.*
  - *Uudisrakentaminen sekä lisääntyvä liikenne tuottaa kasvihuonekaasupäästöjä, joita syntyy niin rakentamisvaiheessa, kuin alueen ollessa asuinkäytössä. Vaikutuksia vähentää osaltaan rakentamisen vähäinen lisääntyminen ja alueen sijoittuminen palveluiden läheisyyteen sekä olemassa olevan infran piiriin. Lisäksi vapaiden alueiden säilymisellä turvataan alueen kestävyys myös ilmastonmuutokseen sopeutumisessa. Valtaosa kasvihuonekaasupäästöistä aiheutuu rakennusten käytön aikaisesta energiankulutuksesta, jolloin käyttövaiheen ratkaisut vaikuttavat merkittävästi alueen kokonaispäästöihin. Hyvän suunnittelun kautta saadaan rakennus, joka on energiatehokas ja myönteisesti ilmastoon ympäristörasituksen vähentyessä.*
  - *Merkittäviä vaikutuksia maaperään, kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon ei synny.*
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- *Suunnittelualue on laajalti ihmisen muokkaamaa peltoaluetta, eikä alueella ole merkittäviä luontoarvoja, joten vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin ovat vähäisiä.*
  - *Muusta maastosta hieman poikkeava puustoinen kumpare on osoitettu lähivirkistysalueena, jolla on pienialainen sekä vähäinen myönteinen vaikutus luonnon monimuotoisuuteen.*
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- *Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen täydentää Kälviän taajaman yhdyskuntarakennetta, tarjoten asuinmahdollisuuksia läheltä palveluja. Uudet asukkaat lisäävät palveluiden käyttöastetta, vaikuttaen myönteisesti kuntatalouteen.*
  - *Uusi rakentaminen lisää Penttiläntien liikennemääriä laskennallisesti arvioituna n. 55 ajon./vrk. (Kokkolassa 2,2 hlö/asuntokunta, 2,5 matkaa/asukas), vaikutusten jäädessä kuitenkin vähäiseksi Penttiläntien pystyessä ottamaan vastaan lisääntyvän liikenteen (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Ympäristöministeriö). Lisäksi alueen sijoittuminen hyvien kevyen liikenteen yhteyksien varrelle vähentää autoilun tarvetta.*



5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

- *Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueelle, mikä on tuotu ilmi yleismääräyksissä. Korttelialueiden kaavamääräyksissä rakentamista ohjataan perinteiseen pohjalaistalotyylisiin tarkentamalla rakentamistapaa ikkunoiden, kattomuodon, värisävyyn, julkisivumateriaalin sekä pohjamuodon suhteen, sopeuttaen rakentamisen RKY-alueen viljelymaisemaan ja siihen liittyviin talouskeskuksiin. Viitekuva kaavaratkaisun mukaisesta rakentamisesta on esitetty kuvassa 23. Tontit rakennuksiin on osoitettu alueelle siten, että ne muodostavat alueelle tyyppillisiä perinteisiä sisäpihamaisia neljän tontin kokonaisuuksia, joiden välillä kulkee Isonkedontie. Taloryhmittelyn luonnetta on korostettu osoittamalla tonttien välissä kulkevat katuosuudet muuta katualueutta leveämpinä, luoden neljän talon yhdistävän avoimen sisäpihamaisen alueen. Kaavaratkaisussa alueen länsirajalle on osoitettu leveähköjä viheralueita RKY-alueen nykyinen polveileva pihapiirien ja peltoalueiden rajapinta huomioiden.*

*RKY-alueen kuvauksen mukaisesti Kälviän kirkonkylän raitin komea kellotapuli, kruununmakasiini sekä kirkonkylän muu rakennuskanta talonpoikaistaloineen kuvastaa keskipohjalaisen vauraan maatalouspitäjän kehitystä 1800-luvun alusta 1900-luvun alkupuolelle. Kylän keskeiselle paikalle sijoittuvalle kirkolle, tapulille, hautausmaalle tai piha-alueelle ei kohdistu vaikutuksia suunnittelualueen jäädessä melko etäälle sekä nykyisen rakennuskannan ja puuston taakse.*

*Suunnittelualueesta 700 m etäisyydelle sijoittuvasta Hyypän pihapiiristä (sis. nimismiehen talo) ja kilometrin etäisyydelle sijoittuvasta Kriksinmäen pihapiiristä ei ole näkymiä suunnittelualueelle eikä suunniteltu rakentaminen aiheuta vaikutuksia ko. pihapiirien arvoihin tai niiden säilymiseen.*

*RKY-alueen taajamaa rikastavat useat jokivartta reunustavilla mäkialueilla ja jokivarressa sijaitsevat maatilojen talouskeskukset vanhoine pohjalaistaloineen. Näistä suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu Siirilän pihapiirien rakennukset kohtuullisen etäälle, n. 250 m etäisyydelle sekä Näsin talo n. 100 m etäisyydelle kaava-alueesta. Siirilästä ei juurikaan avaudu näkymiä suunnittelualueelle, lähinnä Keskitalon pihapiiristä vain aivan alueen etelä ja pohjoisosiin, koska pihapiirin ja suunnittelualueen väliin jäävät puustoiset alueet peittävät tehokkaasti näkymiä (liite 2, kuva 7). Puusto myös jakaa Siirilän ja Näsin talojen ympäristön peltoalueet erillisiksi kokonaisuuksiksi, eikä täten näkymiä talojen välillä pääse syntymään. Näsin talon ympäristöstä näkymä avautuu koko suunnittelualueelle. Näsin talon ympäristöön jää kuitenkin edelleen avointa peltoaluetta. Suutarinmäki puolestaan sijoittuu reilun 250 m etäisyydelle, rajautuen kuitenkin suunnittelualueelta avautuvien näkymien ulkopuolelle puuston ja nykyisen rakennuskannan taakse.*

*Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen muuttaa alueen luonnetta rakentuneemmaksi ja siirtää taajamarakennetta peltoalueiden suuntaan, säilyttäen kuitenkin maiseman painopisteen maatalousmaisemallisena kokonaisuutena arvokkaiden ja pitkien näkymien (kuva 10) säilyessä Pernuntien suuntaisesti kohti Näsin taloa sekä Suutarinmäkeä. Kälviäntieltä ja Kajaanintieltä aukeavissa näkymissä, suunnittelualue jää puuston ja nykyisen rakennuskannan taakse. Keski-Pohjanmaan arvokkaat maisema- ja kulttuurialueet selvityksessä (2001) arvokkaaksi ehdotetut peltoalueet suunnittelualueen länsipuolella säilyvät avoimina ja kaava-alueen sekä huomionarvoisen rakennuskannan välillä jää liitteessä 2 esitettyjen havainnekuviin mukaisesti avointa peltoaluetta, mikä turvaa perinteisen viljelymaiseman arvoja pohjalaistaloineen.*





*Suunnittelualueen rakentumisen voidaan katsoa vähäisesti kohentavan alueen maisemakokonaisuutta nykyisten aluetta rajaavien toisistaan ajallisesti sekä ulkoisesti melko irrallisten asuinrakennusten jäädessä Pernuntieltä avautuvassa maisemassa suunnittelualueelle osoitetun perinteisen rakennuskannan taakse. Vaikka toisaalta avointa peltoaluetta menetetäänkin ja rakennuskanta siirtyy hieman lähemmäksi Pernuntietä.*

*Kälviän kirkonkylän RKY-alue käsittää melko laajan kokonaisuuden Kälviän taajamassa. Suunnittelualue kattaa vain reilu 3 % alueen pinta-alasta. Kaavaratkaisulla ei vaaranneta Kälviän kirkonkylän avoimien yhtenäisten peltoalueiden säilymistä tai läheisten vanhojen pohjalaistalojen arvoja.*

- *Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäänköksiä. Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäänköksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä Museovirastoon.*

### **7.1 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

## **8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kokkolan kaupunki valvoo normaalina viranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

*Kokkolassa 20.9.2023*

Päivi Cainberg  
vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö  
Kokkolan kaupunki

Jouni Laitinen  
Erikoisasiantuntija  
Kokkolan kaupunki

Lotta Märsylä  
Nuorempi kaavasuunnittelija  
Plandea Oy

