



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS VENTUSKARTANO

LUONNOS 29.10.2025



ASEMAKAAVATYÖN LIKIMÄÄRÄINEN RAJAUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 300. kaupunginosan osaa korttelista 14.

Kaavan tunnus: 272 300/13

Kaavan päiväys: Luonnos 29.10.2025

Kaavatyön koodi: G168

Asiakirjatunnus: 320/10.02.03/2025

Kaavan laatija: Kokkolan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, PL 43, 67101 Kokkolan kaupunki / kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg
p. 044 7809 364.

Suunnittelutyöryhmä: kaavasuunnittelija Sami Karjalainen p. 040 8065 431 (vastuullinen suunnittelija),
erityisasiantuntija Jouni Laitinen p. 044 7809 360, 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 Kallisessa, Villan koulun länsipuolella. Suunnittelualue käsittää kaksi tonttia, ja se rajautuu pohjoisessa Ventuksentiehen, idässä Kartanontiehen, kaakossa ja lounaassa puistoalueeseen ja luoteessa tontteihin 14-5 ja 14-3. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1,6 ha. Likimääräinen suunnittelualueen raja on esitetty tämän selostuksen kansilehdellä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos – Ventuskartano*. Aloite asemakaavan muuttamiseksi on kaupungin. Soitella ei ole enää tarvetta Ventuk-
sen vanhusten vuokratalolle eikä Villan perhekeskuksen tiloille, joten kaavoituksen kautta tutkitaan kiinteistön jatkokehittämismahdollisuudet.
Samalla päivitetään kaava myös pohjoispuoleisen tontin osalta, jossa sijaitsee tällä hetkellä Kokkolan vuokra-asuntojen rivitaloja.

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
2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2 Suunnittelutilanne	6
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN.....	8
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen.....	8
4.2 Keskeiset osalliset.....	8
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset	9
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset.....	11
5.2 Kaavan sisältö	12
5.3 Kaavan rakenne	13
5.4 Aluevaraukset.....	14
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	14
7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	15
8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	15

2 TIIVISTELMÄ / *SAMMANDRAG*

Suunnittelualue käsittää kaksi tonttia, 14-6 ja 14-7, ja rajautuu pohjoisessa Ventuksentiehen, idässä Kartanontiehen, kaakossa ja lounaassa puisto-alueeseen ja luoteessa tontteihin 14-5 ja 14-3. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1,6 ha. Likimääräinen suunnittelualueen rajausta on esitetty tämän selostuksen kansilehdellä.

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on kaupungin. Soitella ei ole enää tarvetta Ventuksen vanhusten vuokratalolle eikä Villan perhekeskuksen tiloille, joten kaavoituksen kautta tutkitaan kiinteistön jatkokehittämismahdollisuudet. Samalla päivitetään kaava myös pohjoispuoleisen tontin osalta, jossa sijaitsee tällä hetkellä Kokkolan vuokra-asuntojen rivitaloja.

Kaupunginhallitus päätti asemakaavamuutoksen käynnistämisestä kokouksessaan 19.05.2025 § 208.

Asemakaavamuutoksen johdosta ei laadita maankäyttösopimuksia. Mahdolliset tonttien laajennukset myydään normaalien kaupungin myyntiperiaatteiden mukaisesti.

Asemakaavatyö on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

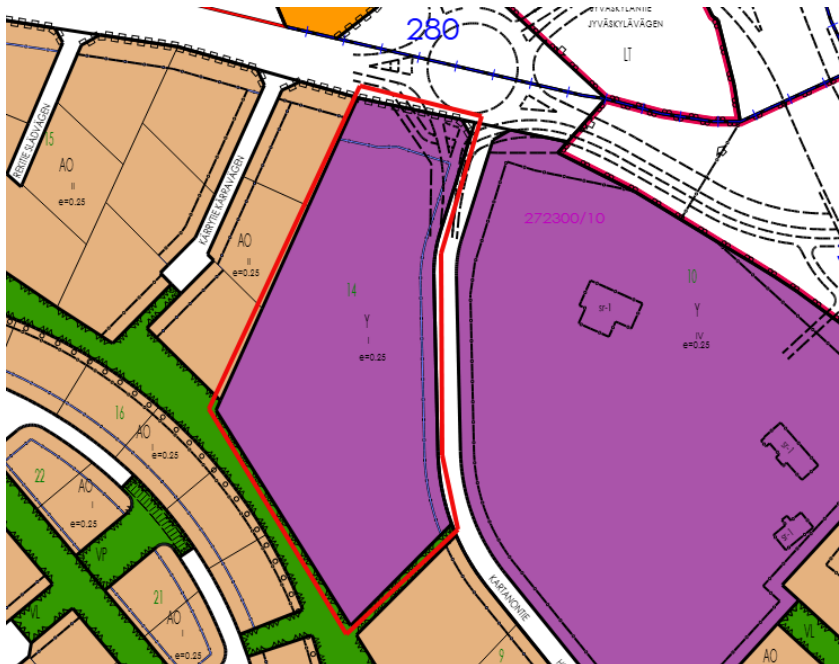
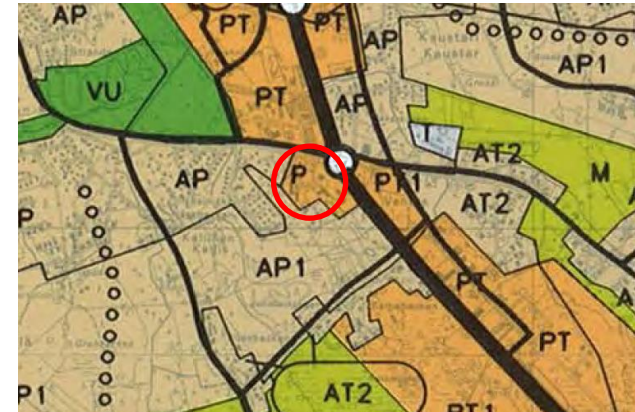
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue Kokkolan Kallisessa, Villa koulun länsipuolella. Suunnittelualueen koko on noin 1,6 hehtaaria ja käsittää kaksi kiinteistöä, eteläisellä kiinteistöllä on toiminut vanhainkoti ja Soiten perhekeskus, mutta tällä hetkellä tilat ovat tyhjiä. Pohjoisen tontin omistaa Kokkolan Vuokra Asunnot Oy ja sillä sijaitsee kolme vuokrarivitaloa. Kartanontien toisella puolella, suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Villan koulu sekä Kaarlelan VPK:n omistama Ventuksen paloasema. Muuten Ventuksentien eteläpuolinen alue on vehreää omakotitaloaluetta. Ventuksentien pohjoispuolella sijaitsee pienteollisuusaluetta.



Ilmakuva alueelta (2023). Suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.

YLEISKAAVA: Kaupungin yleiskaavassa (vahvistettu 13.1.1992) suunnittelualue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi P.



NYKYINEN ASEMAKAAVA:

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 300/11 (vahvistettu 17.2.1997) ja siinä alueen käyttötarkoitukseksi on osoitettu Y (yleisten rakennusten korttelialue).

POHJAKARTTA

Pohjakartta on tarkistettu lokakuussa 2025.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on kaupungin. Maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessaan 30.10.2024 ja päätti viedä käynnistämispäätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Kaupunginhallitus päätti asemakaavan käynnistämisestä kokouksessaan 19.5.2025 § 208.

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin keskeisille osallisille 22.5.2025.

4.2 Keskeiset osalliset

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
Keski-Pohjanmaan liitto
K.H. Renlundin museo - Keski-Pohjanmaan maakuntamuseo
Rakennus- ja ympäristölautakunta
Kokkolan Energia Oy
Kokkolan Energiaverkot Oy
Liikelaitos Kokkolan Vesi
Keski-Pohjanmaan pelastuslaitos
Suomen Turvallisuusverkko Oy
Loihde (ent. Viria Oyj)
Lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat
Kaupungin eri hallintokunnat

Alueen ja lähiympäristön kiinteistö- 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
--	--------------	--	-----------------

	<i>Pvm</i>	<i>Kokous / vaihe</i>	<i>§ ja kuvaus</i>
	19.5.2025 § 208	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 19.5.2025 § 208: 1. käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen. 2. että asemakaavan muutoksen valmistelusta peritään kaupunkisuunnittelun palveluhinnaston 1.9.2024 mukainen korvaus huomioiden kaupungin intressit. 3. että maankäyttösopimuksen tarve tutkitaan ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä. 4. että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.
	22.5.2025	Vireilletulosta ilmoittaminen	Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.
	TULEVAT:		
		Kaupunkirakennelautakunta	Kaupunkirakennelautakunta päättää tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaava- ja asemakaavamuutosluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
		Valmisteluvaiheen kuuleminen	Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten neljän viikon ajaksi ilmoittamalla asiasta Kokkola -lehdessä ja kaupungin Internet -sivuilla. Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta lähetetään ilmoitus lähinaapureille. Kaavaluonnoksesta voi antaa mielipiteitä ilmoituksessa mainitulla tavalla.
		Kaupunkirakennelautakunta	Tulleet lausunnot ja mielipiteet. Päätös hyväksyä asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtäville asetettavaksi ja lähettää sen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.
		Kaavaehdotus nähtävillä	Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi kaupungin Info -pisteeseen ja kaupungin Internet -sivuilla. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on tilaisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta kaupunginhallitukselle. Ehdotusvaiheen nähtävillä olosta ilmoitetaan Kokkola -lehdessä sekä kaupungin Internet -sivuilla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään kirjallinen ilmoitus sellaiselle asemakaavotettavaan alueeseen kuuluvan maan omistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle, jonka

			kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa.
		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

1.5.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen 42 §:n mukaan, jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen (1.1.2025 lähtien Alueidenkäyttölaki, AKL). Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. Hallituksen esityksen perusteluissa edelleen todetaan, että vanhentuneisuus voidaan todeta vain jonkun yksityiskohdan osalta.

Kokkolan yleiskaava 2010 (oikeusvaikutukseton, vahvistettu 13.1.1992) on kyseisen asemakaavan muutosalueen osalta käyttötarkoitukseltaan osittain vanhentunut; alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (P). Asemakaavamuutoksella käyttötarkoitukseksi tulee asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (APP), joka sisältää siis myös yleiskaavan mukaisen käyttötarkoituksen, mutta sitä laajennetaan mahdollistamaan laajemmin myös asuminen. Erityisesti edullisten vuokra-asuntojen ja opiskelija-asuntojen kysyntä on Kokkolassa kovaa, minkä vuoksi käyttötarkoituksen laajentaminen asumisen suuntaan on perusteltua. Lisäperusteena voidaan todeta, että korttelialueen pohjoinen tontti on jo pitkään ollut vuokra-asumiskäytössä.

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellinen ja ekologinen kestävyys; 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö; Yhdyskuntarakenteen taloudellisuus ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö toteutuu kaavaratkaisussa erittäin hyvin. Korttelia ympäröivät katualueet sekä infrarakentaminen on toteutettu. Kaavaratkaisu ei edellytä merkittäviä yhdyskuntateknisiä uudisinvestointeja. Tarkasteltavan korttelin ulkopuoliset korttelialueet ovat jo rakentuneet ja ovat käyttötarkoitukseltaan yleiskaavaa vastaavassa käytössä.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Alue sijaitsee Heinolankaaren kauppaa-alueen laitamalla, joten sen alueen palvelut ovat helposti saavutettavissa. Lähellä on myös virkistyspalveluja kuten puistoja, jalkapallokenttiä, palloiluhalli sekä läheisen koulun pihalla olevat liikuntapaikat. Kartanontien toisella puolella sijaitsee ruotsinkielinen Villan koulu.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;

Kyseiset mahdollisuudet toteutuvat ratkaisussa erittäin hyvin. Alue sijoittuu kaupunkimaisen joukkoliikennereitin välittömään läheisyyteen. Alue on saavutettavissa jalankulku- ja pyöräilyliikenteellä joka suunnasta. Alueen kadut on jo rakennettu. Alue on myös energia- ja vesihuoltoverkoston piirissä.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
Alue säilyy turvallisena ja terveellisenä. Alueelle ei sallita ympäristöhäiriötä tuottavia toimintoja.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia kunnan elinkeinoelämän toiminnan edellytyksiin.

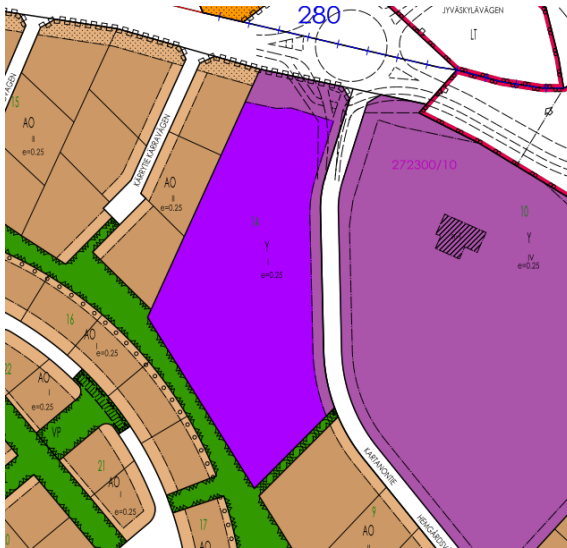
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
Asumistoimintojen toteutumisella alueelle ei luoda uusia ympäristöhaittoja.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;
Alueen ympäristö on pääosin rakennettua ympäristöä sekä vehreää asuinalueutta.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.
Alueen läheisyydessä on virkistysalueita ja niiden riittävyys alueella on turvattu alueelle laadituissa asemakaavoissa

5.2 Kaavan sisältö

Voimassa olevan kaavan aluevaraus suunnittelualueelle on Y (yleisten rakennusten korttelialue). Kaavamääräyksen mukaan korttelialueelle saa rakentaa yleisten rakennusten lisäksi asumistarkoituksiin asuntolarakennuksia. Eteläisellä tontilla on toiminut perhekeskus ja vanhainkoti, mutta koska niille ei enää ole tarvetta, on kaavamääräystä syytä laventaa, jotta alueen kehittäminen helpottuu. Pohjoisella tontilla sijaitsee jo nyt asuinrakennuksia, kaupungin vuokra-asuntoja. Kaavamuutoksella siis laajennetaan molempien kiinteistöjen käyttötarkoitus kattamaan laajemmin myös asumiskäyttöä, mutta kuitenkin samalla mahdollistetaan edelleen myös palveluasumisen ja muun palvelutoiminnan rakentaminen. Kaava-alueen aluevarausmerkinnäksi tulee Asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (APP). Samalla kerrosluku nostetaan kahteen ja rakennusoikeuksia nostetaan hieman. Pohjoisen kiinteistön Ventuksentien varren tontinosa merkitään istutettavaksi alueeksi. Samalla alueella on myös liittymäkielto. Istutettavan alueen ja liittymäkiellon rajauksessa on otettu huomioon Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen vuonna 2015 valmistuneessa Kokkolan liikenneverkkosuunnitelma – Valtateiden 8 ja 13 aluevaraussuunnitelmassa esitetty Ventuksentien ja Jyväskylätien (valtatie 13) liittymäjärjestelyille suunniteltu aluevaraus. Liittymäjärjestelyiden toteuttamisesta ei tällä hetkellä ole tarkempia suunnitelmia.



Vasemmalla olevalla ajantasakaavaotteesta näkyy nykyinen kaavatilanne. Oikealla ote kaavaluonnoksesta. Suurin muutos on käyttötarkoituksen muuttuminen (Y → APP).

5.3 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 300. kaupunginosan osa korttelista 14.

5.3.1 Mitoitus

Kaavoitettavan alueen kokonaispinta-ala on noin 1,6 ha. Rakennusoikeudet tulevat jonkin verran nousemaan, sillä kaavamuutoksen myötä kaikille kiinteistöille tehokkuusluvuksi tulee 0,30. Vanhassa kaavassa tehokkuusluku oli 0,25. Rakennusoikeudet kasvavat kiinteistöillä 20 %. Kerrosneliömetreissä koko suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa 769 m²:llä.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

ASUIN- JA PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE (APP)

5.4.2 Muut alueet

Katualueita

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämismahdollisuudesta määrävä MRL 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 selvittäessä 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.

Tämän kaavatyön osalta mahdollisesti olennaisiksi vaikutuksiksi on arvioitu seuraavat (MRA 1 § (1-6)):

*Arvio: Kyseessä on rakentunut alue ja tällä kaavalla muutetaan lähinnä käyttötarkoitusta niin, että mahdollistetaan asuminen ja sen kehittäminen alueella. Rakennusoikeudet päivitetään samalla ja ne kasvavat hieman. **Kaavamuutoksella ei siten ole merkittäviä vaikutuksia** (1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, (2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, (3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, (4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen, (5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön eikä (6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.*

7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja –määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

KOKKOLASSA 29.10.2025

Päivi Cainberg
Kaupunkisuunnittelupäällikkö