



ASEMAKAAVAN SELOSTUS / MARINKAINEN, VANHAN RANTATIEEN TIEALUE

LUONNOS 10.12.2025



ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUALUEEN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee kylän Marinkainen asemakaavatonta aluetta. Asemakaavan muutos koskee 345. kaupunginosan osaa kortteleista 5 ja 13 sekä yleisen tien aluetta vierialueineen, katu-, puisto- ja suojaviheraluetta.

Kaavan tunnus: 272 345/5

Kaavan päiväys: 10.12.2025 (Luonnos)

Kaavatyön koodi:G166

Asiakirjatunnus: 234/10.02.03/2025

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

Suunnittelutyöryhmä: kaavasunnittelija Tanja Hakala p. 040 4882 772 (vastuullinen suunnittelija) ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364; sähköposti: etunimi.sukunimi@kokkola.fi.

Käsittelyvaiheet on kuvattu kohdassa 4.3.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolan Marinkaisissa ja käsittää Vanhalla Rantatiellä olevan tieosuuden, joka ulottuu VT 8 risteyksestä Peltolantien risteykseen saakka. Kyseessä on maantie Mt 7715 josta tieosuuden pituus on noin 1,1 km. Suunnittelualueessa on mukana asemakaava-alueiden välillä oleva asemakaavaton tiealue. Lisäksi kaava-alueeseen on otettu mukaan myös muutamia tiealueeseen rajautuvia kiinteistöjä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaava ja asemakaavamuutos – Marinkainen, Vanhan Rantatien tiealue.*

Aloite on Kokkolan kaupungin. Tieyhteys siirtyy valtiolta kaupungille (kaduksi) noin 1,1 km matkalta, jonka vuoksi alueen asemakaava on syytä päivittää. Kaavatyössä tutkitaan myös katualueiden tarpeellinen leveys. Katuverkon kehittäminen on asemakaavan vahvistuttua mahdollista kaupungin omien kehittämisperiaatteiden pohjalta.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	4
2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	15
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN	19
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen	19
4.2 Keskeiset osalliset	19
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset.....	20
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset	21
5.2 Kaavaluonnoksen muutokset suunnittelualueella.....	21
5.3 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen	21
5.4 Kaavan rakenne.....	22
5.5 Aluevaraukset	22
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	22
7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	23
8 NIMISTÖ.....	23
9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

-Keski-Pohjanmaan arvokkaat maisema- ja kulttuurialueet (KeskiPohjanmaan liitto / Sigma konsultit Oy 2001)

-Kälviän kirkonkylän lieve-alueen kyläasutuksen, Peltokorven, Ruotsalon ja Marinkaisten vaiheyleiskaava-alueiden muinaisjäännösinventointi (Mikroliitti Oy 2015)

LIITTEET

Selostuksen liite 1. Kaavaluonnoksen muutokset suunnittelualueen kiinteistöillä

2 TIIVISTELMÄ / *SAMMANDRAG*

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolan Marinkaisissa ja käsittää Vanhalla Rantatiellä olevan tieosuuden, joka ulottuu VT 8 risteyksestä Peltolantien risteykseen saakka. Kyseessä on maantie Mt 7715 josta tieosuuden pituus on noin 1km. Suunnittelualueessa on mukana asemakaava-alueiden välillä oleva asemakaavaton tiealue. Lisäksi suunnittelualueeseen on paikoitellen rajattu mukaan myös tiealueen reuna-alueita. Asemakaavatyön kokonaispinta-ala on n. 5,2 ha.

Aloite on Kokkolan kaupungin. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 14.4.2025 § 169 käynnistää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisen.

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

Kaduksi muuttaminen edellyttää asemakaavaa ja asemakaavan muutosta. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella, muutetaan kaduksi suunnittelualueen nykyiset tiealueet (LYT). Tieyhteys siirtyy valtiolta Kokkolan kaupungin omistukseen. Katuverkon kehittäminen on asemakaavan vahvistuttua mahdollista kaupungin omien kehittämisperiaatteiden pohjalta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 345. kaupunginosan osa korttelista 5 ja osa korttelista 13 sekä katu- ja suojaviheraluetta.

Asemakaavatyö on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Planområdet är beläget i Maringais i Karleby och omfattar ett vägavsnitt vid Gamla Strandvägen. Avsnittet sträcker sig från korsningen vid RV 8 ända fram till korsningen vid Peltolantie. Ärendet gäller landsväg 7715 vars vägavsnitt är ca 1 kilometer långt. Planområdet omfattar ett vägområde som saknar detaljplan mellan detaljplaneområden. Därtill har också vägområdets sidoområden ställvis tagits in i planområdet. Detaljplanearbetets totala areal är ca 5,2 ha.

Initiativet har tagits av Karleby stad. Stadsstyrelsen beslöt på sitt sammanträde 14.4.2025 § 169 inleda utarbetandet av en detaljplan och detaljplaneändring.

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

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

Genom detaljplanen och detaljplaneändringen bildas del av kvarter 5 och del av kvarter 13 samt gatu- och skyddsgrönområde i stadsdel 345.

Detaljplanearbetet har ringa/sedvanliga verkningar och godkänns av stadsstyrelsen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tiealue kulkee tasaisten peltoaukioiden läpi Marinkaisten kyläkeskusta kohti. Tien varrella on muutamia maalaistaloja ja useita omakotitaloja. Tiealue on alueen asukkaille tärkeä kulkuväylä Pohjanlahdentien (VT 8) suuntaan. Kokkolan keskustaan on alueelta matkaa n. 20 kilometriä.

3.1.2 Luonnonympäristö

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavatyön tiealue kulkee peltoalueiden läpi ja tien varrella on muutamia maalaistaloja sekä useita omakotitaloja. Alue on hyvin maalaismaista ja pääasiassa viljeltyä peltoaluetta. Marinkaisten kyläkeskustan alueella sijaitsee Lepolan vanhainkoti ja Marinkaisten nuorisoseura sekä etelämpänä, lähempänä valtatieta on päivittäistavarakauppa.



Vanha Rantatie kulkee peltoalueiden keskellä. Ilmakuva vuodelta 2024.

Rakennuksia alueella

-Lato

Suunnittelualueen reunassa, melkein tiealueella, sijaitsee lato, joka näyttää hyväkuntoiselta.



Vanhan Rantatien vieressä oleva lato on hyväkuntoinen. Lato on viehättävä yksityiskohta tienvarren peltomaisemassa.

-Vanha rantatie 38, Marinkaisten rukoushuone

Kokkolan seurakuntayhtymän omistuksessa oleva kirkollinen rakennus. Rakennus on valmistunut 1937. Rakennuksen ulkovuori on uusittu 2008. Rakennus ei sijaitse suunnittelualueella, vaan sen välittömässä läheisyydessä.

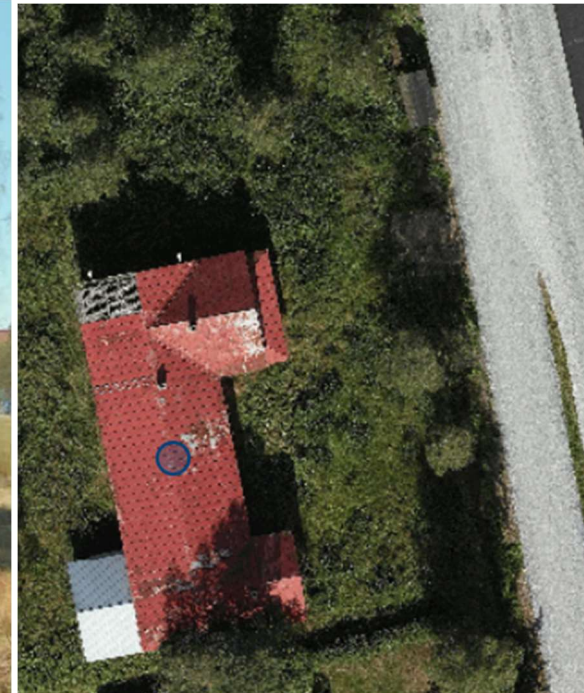


Marinkaisten rukoushuone.

-Vanha Rantatie 82, Marinkaisten työväentalo

Marinkaisten työväenyhdistys ry:n omistama vanha työväentalo. Sen alkuperäinen osa on rakennettu 1909. Rakennusta on myöhemmin laajennettu.

Rakennus sijaitsee suunnittelualueella.



Vanha työväentalo ei ole nykyisin käytössä ja näyttää joiltain osin huonokuntoiselta.

-Vanha Rantatie 90

Asuinrakennus ja talousrakennus.



*Suunnittelualueella sijaitseva
asuinrakennus ja piha-alue.*

-Sysimetsäntie 15

Rivitalorakennus ja talousrakennus.



Rivitalorakennus ja sen pihapiiriä.

-Lehtikuja 2

Asuinrakennus.



Asuinrakennus ja sen pihapiiriä.

-Lehtikuja 4

Asuinrakennus ja talousrakennus.



Asuinrakennus ja pihapiiriä.

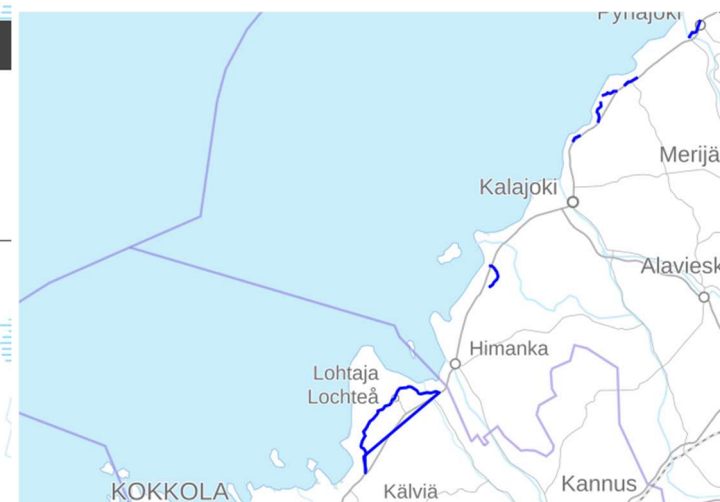
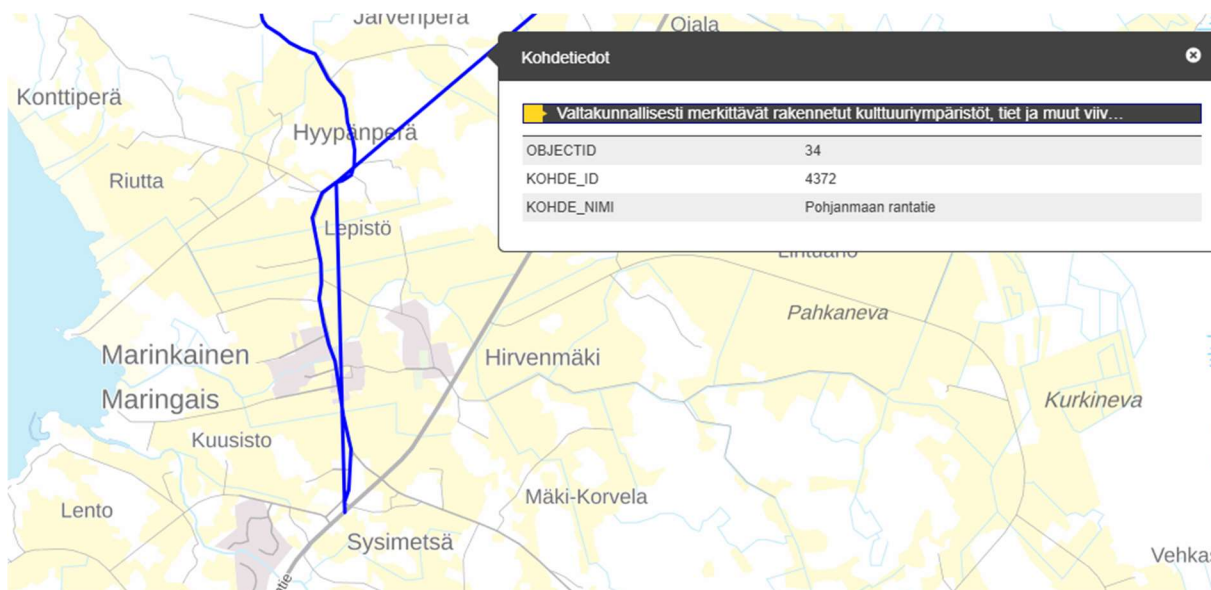
3.1.4 Muinaismuistot

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

3.1.5 Muut kulttuuriperintökohteet

Pohjanmaan rantatie

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



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

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

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

Lähde: Museovirasto

<https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000042484>

Niemenjoki 3

Vanhan Rantatien läheisyydessä sijaitsee muu kulttuuriperintökohde, Niemenjoki 3, jonka kohdetunnus on 1000028010. Kohde sijaitse suunnittelualueella. Kyseessä on historiallinen kyläpaikka.

”Kylä: Marinkainen. Isojako vuodelta 1788. Isojakokartta nro: 25. Siinä talo: soldat torp. Talo on merkitty vuoden 1847 pitäjänkartalle ja 1950 - luvun peruskartalle. Nyt paikalla talo ja pihamaata.”

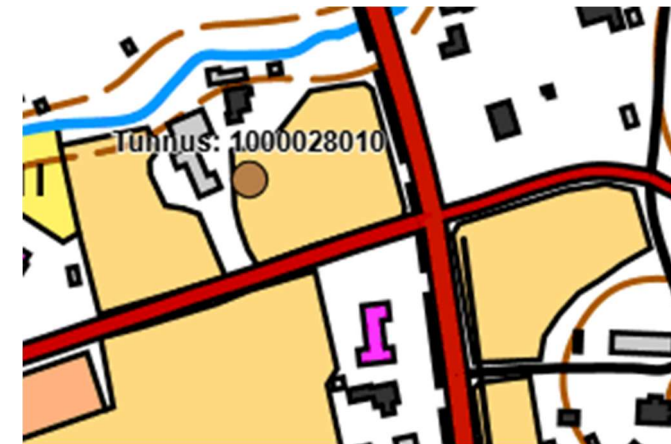
Lähde: Museovirasto

<https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000028010>

Alue on huomioitu asemakaavassa suojelumerkinnällä:

s-1 HISTORIALLINEN KYLÄTONTTI.

MUU KULTTUURIPERINTÖKOHD. ALUEELLA OLEVAT HISTORIALLISET (ASUTUS)RAKENTEET TULEE SÄILYTTÄÄ. SUUREMMISTA KOHDETTA KOSKEVISTA SUUNNITELMISTA TULEE NEUVOTELLA MUSEOVIRANOMAISEN KANSSA.



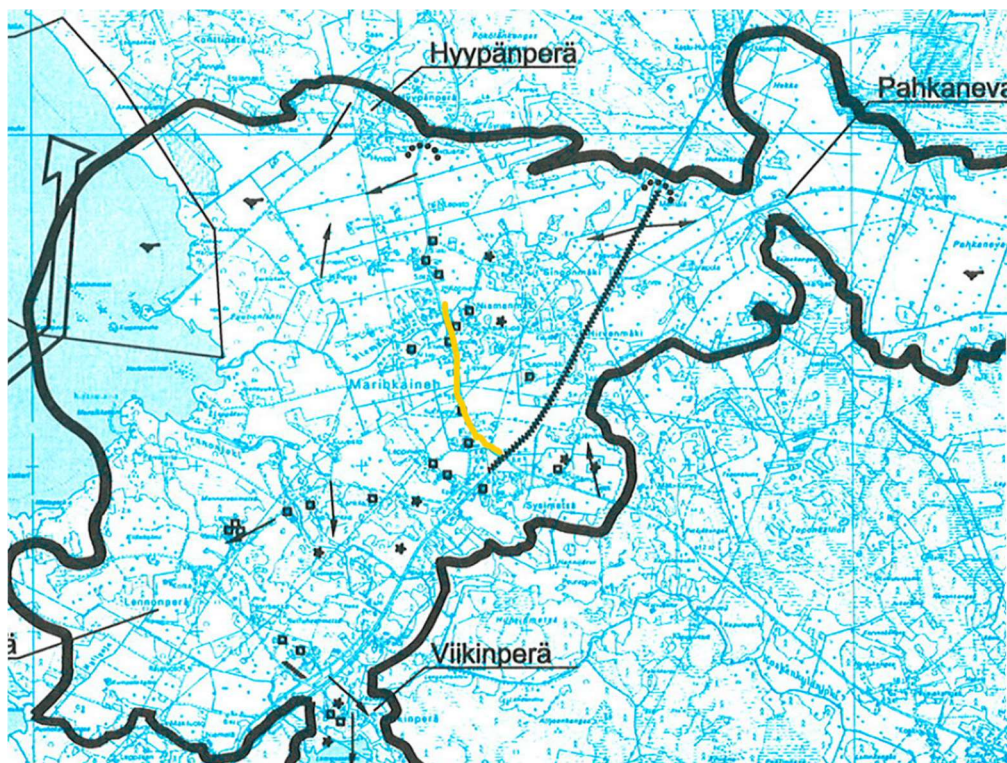
Kuvassa näkyy kohteen Niemenjoki 3 sijainti Vanhan Rantatien läheisyydessä.

Arvokkaat maisema- ja kulttuurialueet

Marinkaisen maisema-alue

”Marinkaisen kulttuurimaisema-alue on hyvin tyypillinen keskipohjalainen maisema-alue, joka käsittää laajan tasaisen Marinkaisen viljelymaiseman, Lennonperän, Hyypänperän, Viikinperän ja Pahkanevan. Marinkaisen maisema-alueen keskusalueen muodostavat täydellisen tasaiset viljelymaat, joiden asutus on perinteisesti sijoittunut alueella ympäröivästä maastosta kohoavien moreenikumpareiden reunoille. Perinteistä maaseutumaisemaa vanhoine rakennuksineen ja niittyineen esiintyy muutamain paikoin vanhan asutuksen läheisyydessä.”

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



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

Lohtaja kartta 2, Marinkaisten kohdalla olevat merkinnät.

Asemakaavatyössä oleva katualue (merkitty keltaisella viivalla) sijoittuu arvokkaan maisema-alueen sisälle.

- Maisema-alue ehdotus
- Pienmaisema-alue ehdotus
- Kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittävä rakennus tai rakennusryhmä arvokas/huomionarvoinen
- Kyläraitti
- Maisematie
- Muinaisjäännös, asuinpaikka/röykkiö/muu
- Perinnebiotooppi

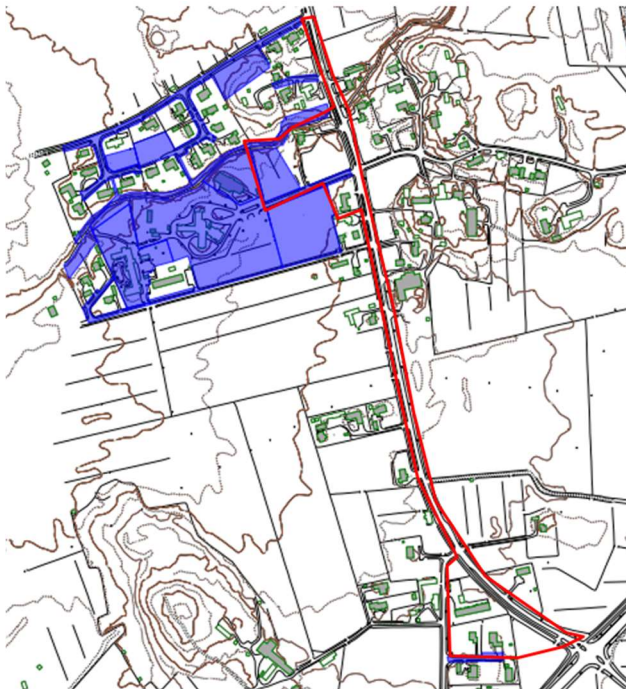
3.1.6 Liikenne

Alueen tiestö on jo rakentunut. Marinkaisten Vanhan Rantatien alueella on Etelä-Pohjanmaan ELY -keskuksen toimesta tehty tiealueiden uusi asfalttipäällyste kesällä 2025.

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

3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualueen yleisen tien alueet ovat olleet ELY-keskuksen hallinnoimaa tiealuetta. Tie siirtyy valtiolta Kokkolan kaupungin omistukseen. Suunnittelualueessa on mukana myös muutamia yksityisten omistamia kiinteistöjä.

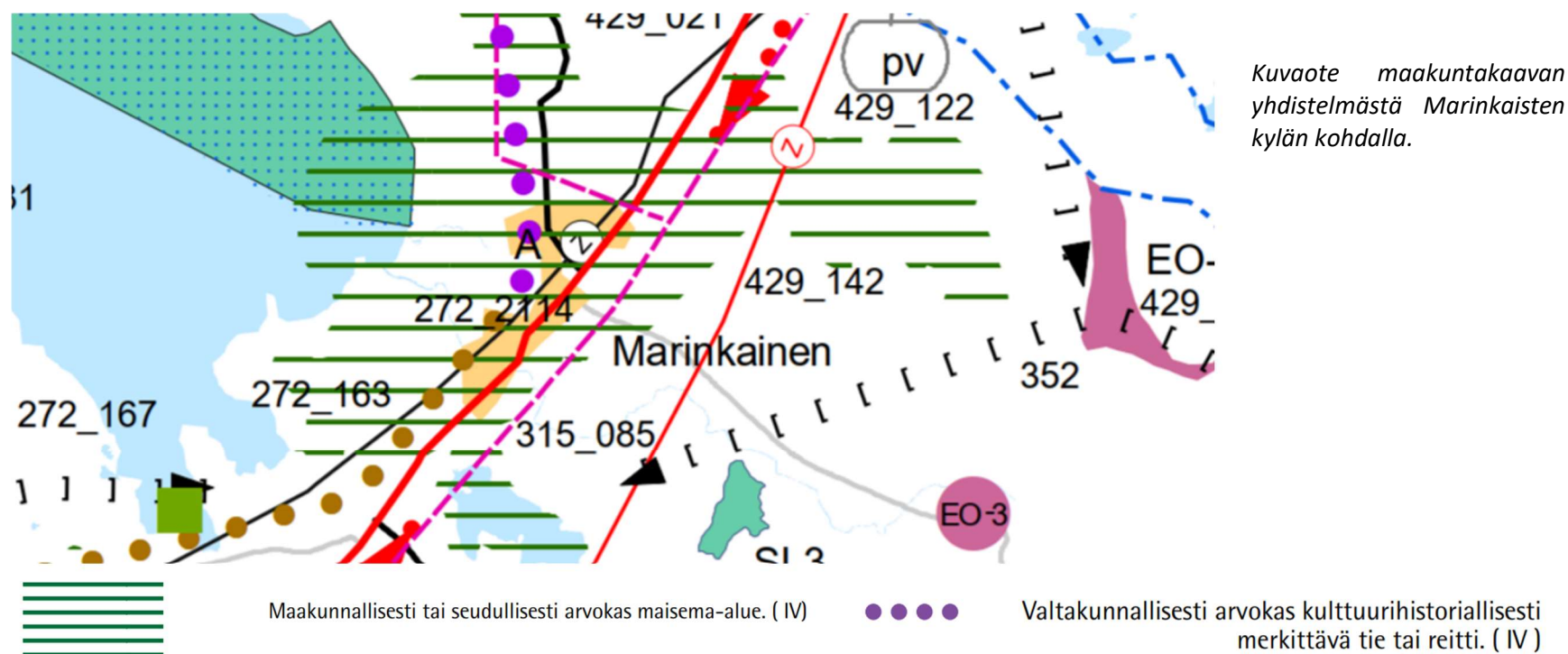


Kuvassa näkyvät Kokkolan kaupungin omistuksessa olevat maa-alueet liilalla värityksellä.

3.2 Suunnittelutilanne

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A) sekä maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaalla maisema-alueella. Tiealue on maakuntakaavassa merkinnällä seututie. Suunnittelualueen läheisyydessä kulkee valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie tai reitti (Pohjanmaan rantatie).



STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Strateginen aluerakenneyleiskaava (oikeusvaikutteinen), hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.3.2022. Siinä suunnittelualuetta on käsitelty kohdassa Palveluverkko, 1.3. Asemakaavatyön alueella on palvelukylät -merkintä. Suunnittelualueen lähellä olevaa maakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta on käsitelty kohdassa Suojelualueet ja rakennettu kulttuuriympäristö, 10.3.

KAAVAMERKINNÄT JA - MÄÄRÄYKSET

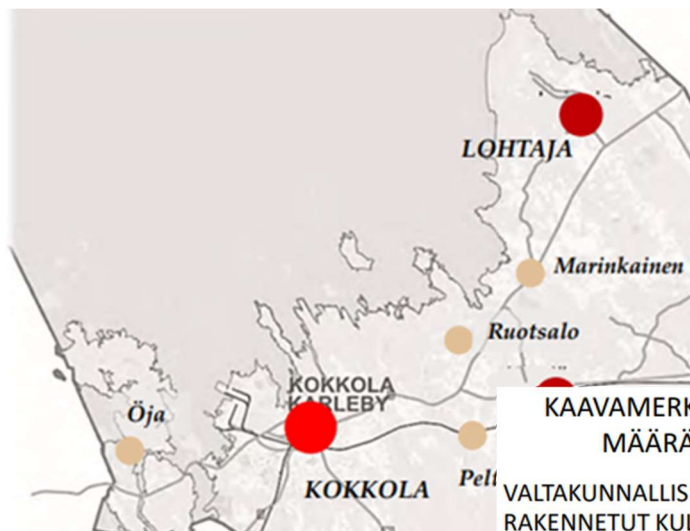
Maakuntakeskus



Palvelukeskukset



Palvelukylät



Strateginen aluerakenneyleiskaava, Palveluverkko 1.3
Marinkaisten kohdalla on palvelukylät merkintä.

KAAVAMERKINNÄT JA - MÄÄRÄYKSET

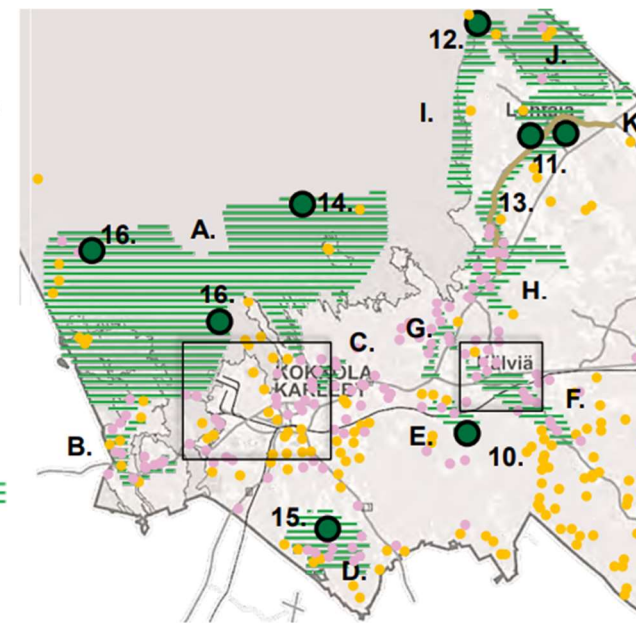
VALTAKUNNALLISESTI ARVOKKAAT RAKENNETUT KULTTUURIYMPÄRISTÖT

10. Klapurin taloryhmä
11. Lohtajan kirkko ja pappila
12. Ohtakarin kalastajayhdyskunta ja luotsiasema
13. Pohjanmaan rantatie
14. Poroluodonkarin kalastajayhdyskunta
15. Rasmusbackenin tienvarsi-asutus ja kivinavetat
16. Tankarin ja Trutklippanin majakka- ja luotsiyhdyskunnat
17. Ullavan kirkko ja Vanha-Vion talo

MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄT MAISEMA-ALUEET

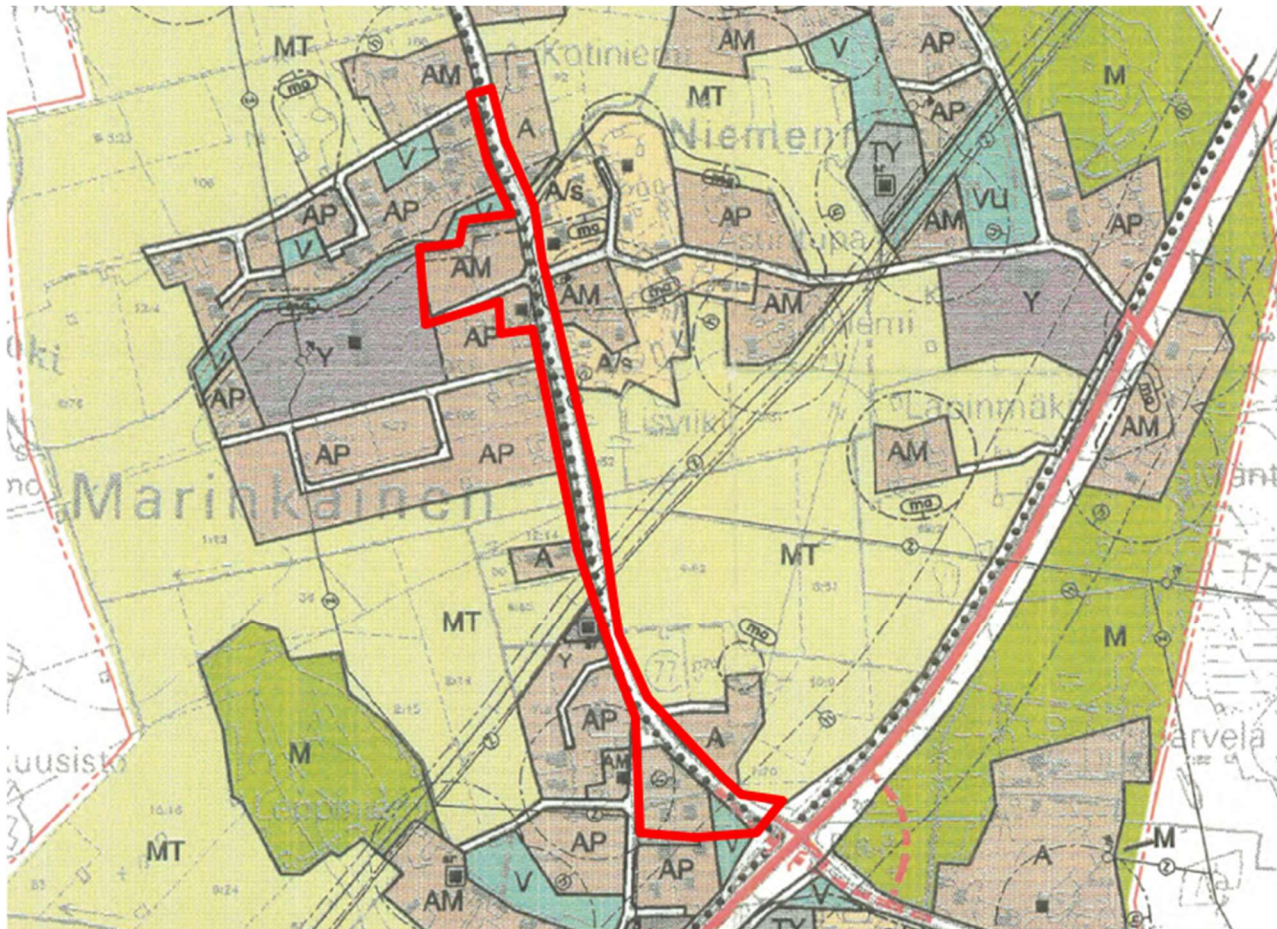
- A. Kokkolan – Kälviän ulkosaaristo
- B. Öjan kulttuurimaisema-alue
- C. Rödsön kyläalue
- D. Sokojan kylä
- E. Peltokorpi
- F. Kälviän kirkonkylä ja Kälviäjoen kulttuurimaisema
- G. Ruotsalon kyläalue
- H. Marinkaisten kyläalue- Lohtaja

Strateginen aluerakenneyleiskaava, Suojelualueet
ja rakennettu kulttuuriympäristö, 10.3.
Marinkaisten kyläalue näkyy kohdassa H.
Maakunnallisesti merkittävät maisema-alueet.



YLEISKAAVA

Alueella on voimassa Osayleiskaava (25.1.2001 hyv. Marinkaisten osayleiskaava). Kaavassa suunnittelualue on asuinpienalojen aluetta (AP), maatilojen talousrakennusten aluetta (AM) ja viheraluetta (V). Kaavassa suunnittelualueen tielle on osoitettu kokoojaväylä ja kevyenliikenteen pääreitti merkinnät. Kaavassa on tiealueen läheisyydessä myös maisemallisesti ja/tai luonnonympäristöltään merkittävien alueiden kaavamerkintöjä (me). Alueella on myös merkintä rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai maisemakuvallisesti merkittävästä rakennuksesta.



Asemakaavatyön likimääräinen sijainti on rajattu yleiskaavaotteeseen punaisella.



Maisemallisesti ja/tai luonnonympäristöltään merkittävä alue.



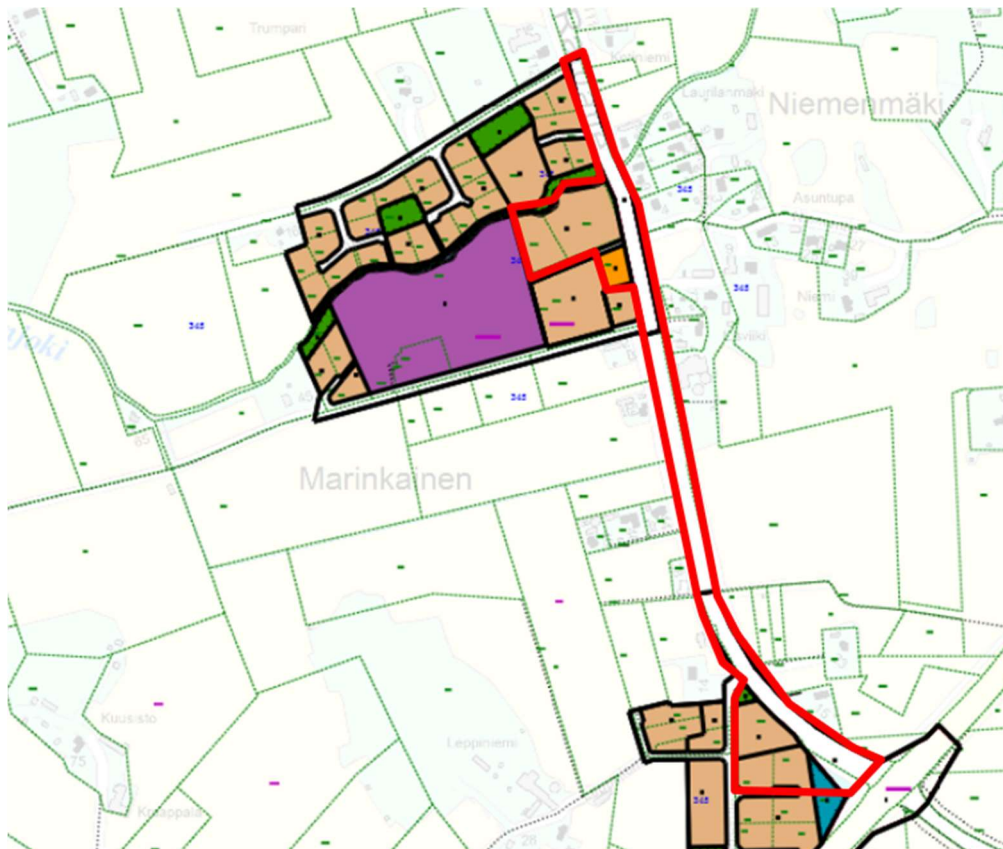
Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai maisemakuvallisesti merkittävä rakennus, jonka säilyttäminen on suotavaa. Mahdollinen suojele ratkaistaan rakennuskaavan yhteydessä.

Uudisrakentaminen kohteen lähipiirissä tulee mitasuhteiltaan, kooltaan ja väritykseltään sopeuttaa ko. merkittävään rakennukseen.

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa 21.6.2004 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualue on suojaviheraluetta (EV), erillispientalojen korttelialuetta (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), huvi- ja viihdepalvelujen korttelialuetta (PV) ja maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM) ja katualuetta. Asemakaavassa tiealueet ovat yleistä tietä vierialueineen (LYT).

Vanhan Rantatien alueella on asemakaava-alueiden välillä n. 350 metrin pituinen tiealue, joka on asemakaavatonta.



Ote ajantasa-asetuksesta, jonka taustalla näkyy opaskartta ja kiinteistörajat. Suunnittelualueen likimääräinen raja on punaisella.

POHJAKARTTA

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Maankäyttötiimi puolsi kaavamuutosta kokouksessaan 12.2.2025.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 14.4.2025 § 169 käynnistää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisen ja että asemakaava ja asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

4.2 Keskeiset osalliset

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Keski-Pohjanmaan liitto

K.H. Renlundin museo

Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueen pelastuslaitos

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto

Kokkolan Energia Oy

Kokkolan Energiaverkot Oy

Liikelaitos Kokkolan Vesi

Viria Link Oy

Anvia Telecom Oy (Elisa Oyj)

Korpelan voima

Kannuksen vesiosuuskunta

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Kokkolan kaupungin eri hallintokunnat

Lähiympäristön kiinteistön- ja vuokraoikeudenomistajat, yritykset, yhdistykset, toimijat ja asukkaat.

Ne rekisteröidyt paikalliset tai alueelliset yhteisöt, joiden toimialaan asemakaavatyö kuuluu.

4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

	Vaihe mennyt		Tulevat vaiheet
--	--------------	--	-----------------

	<i>Pvm</i>	<i>Kokous / vaihe</i>	<i>§ ja kuvaus</i>
	14.4.2025	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti 14.4.2025 § 169: 1 käynnistää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisen 2 että asemakaava ja asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus
	22.4.2025	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 -sivuille. 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 asemakaavoitettavaan 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

Asemakaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.

5.2 Kaavaluonnoksen muutokset suunnittelualueella

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

Yhteenveto kiinteistöistä, joiden tilanteessa kaavaluonnoksessa tapahtuu muutosta, on kaavaselostuksen liitteessä 1 (sivulla 25).

5.3 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen

Täydentyä seuraavassa suunnitteluvaiheessa.

5.4 Kaavan rakenne

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 345. kaupunginosan osa korttelista 5 ja osa korttelista 13 sekä katu- ja suojaviheraluetta.

5.4.1 Mitoitus

Asemakaavatyön kokonaispinta-ala on n. 5,2 ha. Kaavatyöstä suurin osa on katualuetta. Erillispientalojen korttelialueella rakennustehokkuus on sama kuin aikaisemmin, $e=0.20$. Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueella on kaavaluonnokseen tehty hyvin pieni korotus rakentamistehokkuuteen ja se on nostettu $e=0.20$ tehokkuuslukuun. Aikaisemmin tehokkuus on ollut $e=0.18$. Asuinrakennusten korttelialueella, joka on aikaisemmin ollut huvi- ja viihdepalvelujen korttelialuetta, on ollut rakennusoikeutta 300 kerrosalaneliömetriä. Kaavaluonnoksessa korttelialueen tehokkuudeksi on annettu $e=0.20$. Maatilojen talousrakennusten korttelialueella ei ole tehty muutoksia rakentamisen tehokkuuteen.

5.5 Aluevaraukset

5.5.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Maatilojen korttelialue (AM)

5.5.2 Muut alueet

Katualuetta.

Suojaviheraluetta (EV)

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämisvelvollisuudesta määräävä AKL 9 § on tullut uudessa muodossaan voimaan 1.4.2015. Lain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Tämän kaavatyön osalta mahdollisesti olennaisiksi vaikutuksiksi on arvioitu seuraavat:

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

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

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

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

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

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

Asemakaavalla on vaikutuksia alueen kulttuuriperintöön, sillä kaavassa historiallisen kylätontin suojelumääräys. Tällä on positiivisia vaikutuksia kulttuuriperintöön ja sen säilyttämiseen.

7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja –määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

8 NIMISTÖ

Asemakaavassa ei muodostu uutta nimistöä.

9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

KOKKOLASSA 10.12.2025

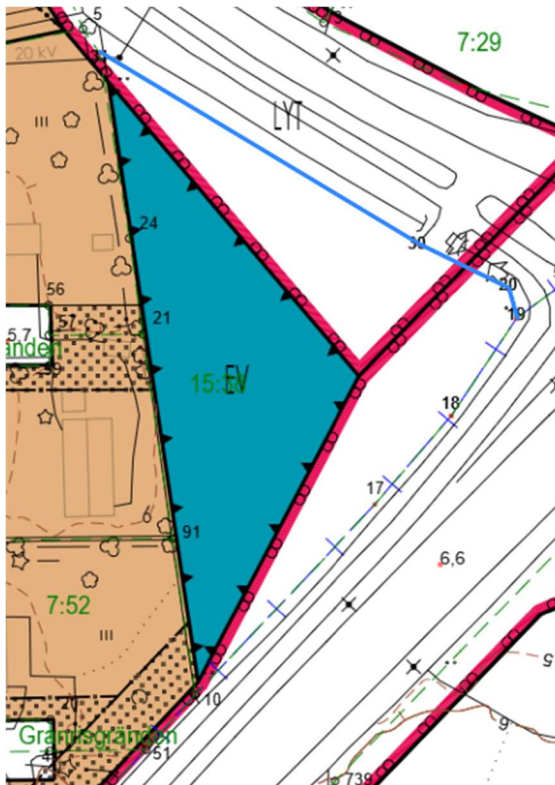
Päivi Cainberg
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

Liite 1. Kaavaluonnoksen muutokset suunnittelualueen kiinteistöillä

Kuvaotteet ovat nykytilanteesta ajantasakaavassa, jonka taustalla on kantakartta. Oikeanpuoleinen kuvaote on kaavaluonnoksesta samassa kohdassa kiinteistöä.

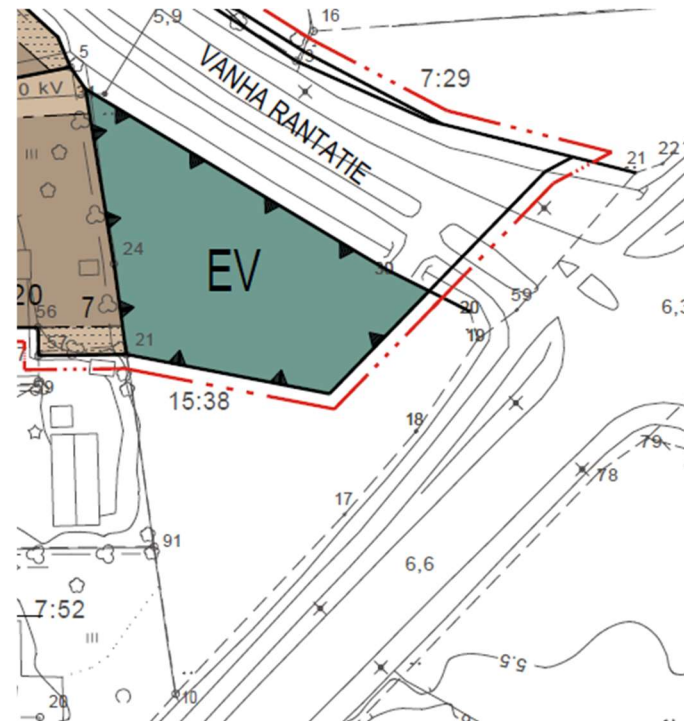
Kiinteistö: 272-420-15-38

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta, jossa näkyy tiealueen (Vanha Rantatie) leveys. Kiinteistörajan sijainti tiealueen puolella on vahvennettu kuvaan sinisellä värillä.

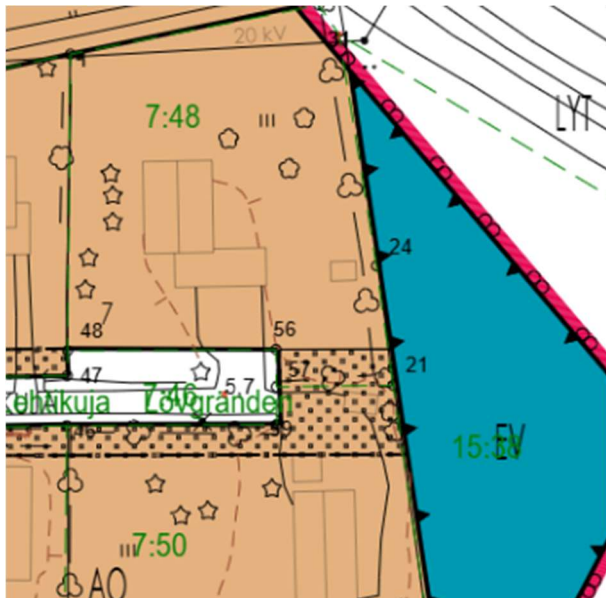
Kaavaluonnos



Kaavaluonnoksessa Vanha Rantatie muuttuu kaduksi ja se rajautuu kiinteistörajaan. EV alue ulottuu kaavaluonnoksessa Vanhan Rantatien puoleisella sivulla kiinteistörajaan.

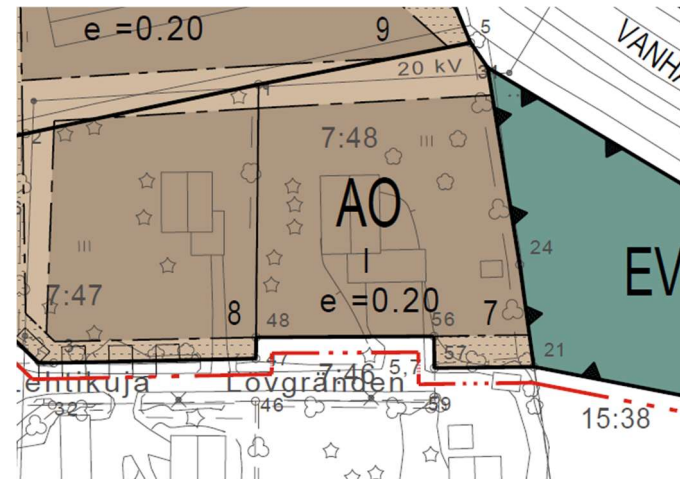
Kiinteistö: 272-420-7-48

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaa-
vasta.

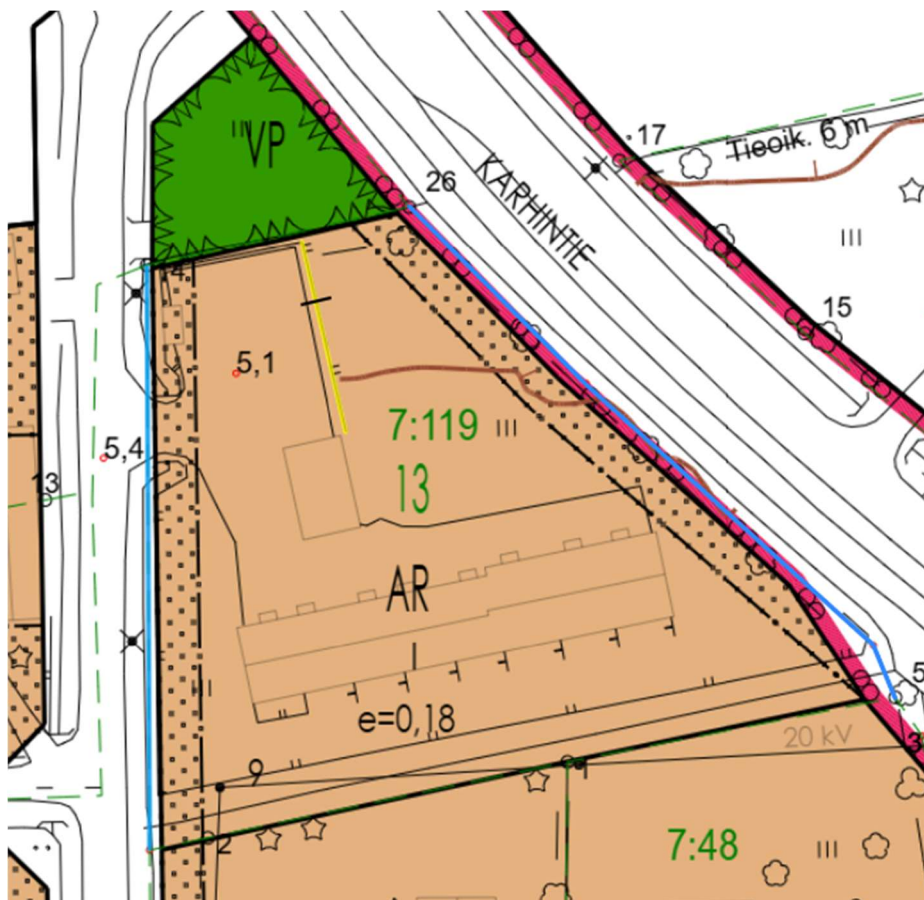
Kaavaluonnos



Kaavaluonnoksessa AO
korttelialue ulottuu koko-
naa kiinteistörajoihin
saakka. Kaavaluonnokseen
on tarkennettu rakennus-
alan rajausta ja rakennus-
ala on esitetty kaavaluon-
noksessa tummemmalla
ruskealla värillä.

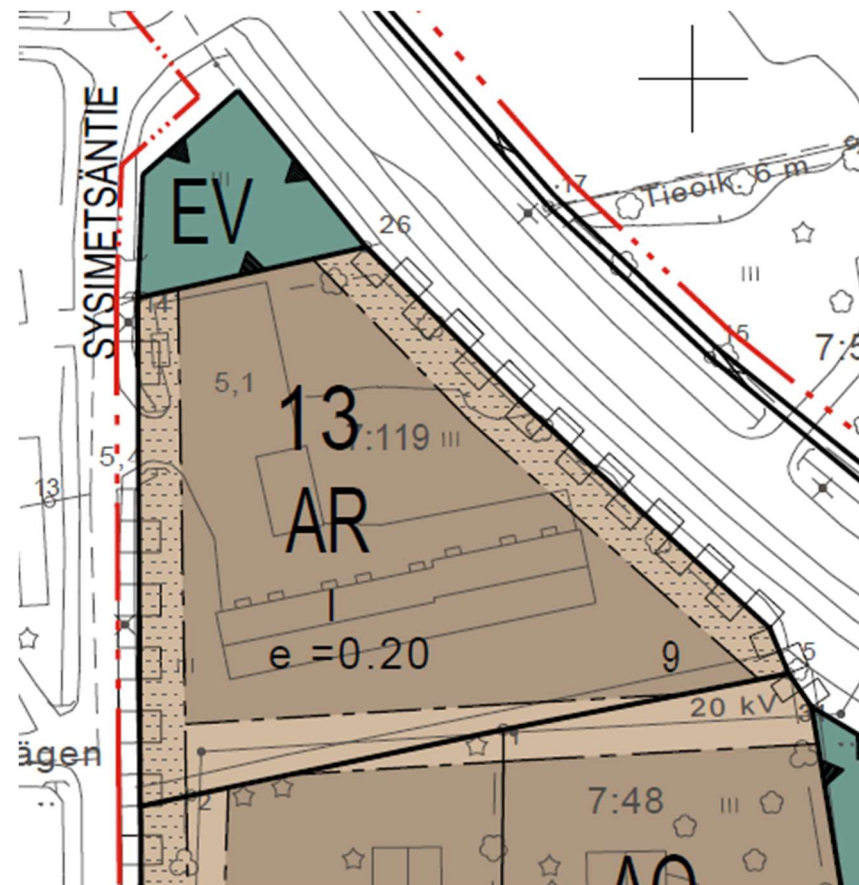
Kiinteistö: 272-420-7-119

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta. Kuvassa näkyvät Vanhan Rantatien ja Sysimetsäntien puoleiset kiinteistörajat vahvennettuna sinisellä värillä.

Kaavaluonnos



Kaavaluonnoksessa AR korttelialue ulottuu Vanhan Rantatien ja Sysimetsäntien puoleisiin kiinteistörajoihin. Kaavaluonnokseen on tarkennettu rakennusalan rajausta ja rakennusala on esitetty kaavaluonnoksessa tummemmalla ruskealla värillä. Kiinteistön ajoliittymä säilyy nykyisellä paikallaan Sysimetsäntien suunnalla. Kiinteistön muihin kadunpuoleisiin rajoihin on lisätty liittymäkielto merkintä. Kiinteistön pohjoispuolella sijaitseva VP alue muuttuu suojaviheralueeksi (EV).

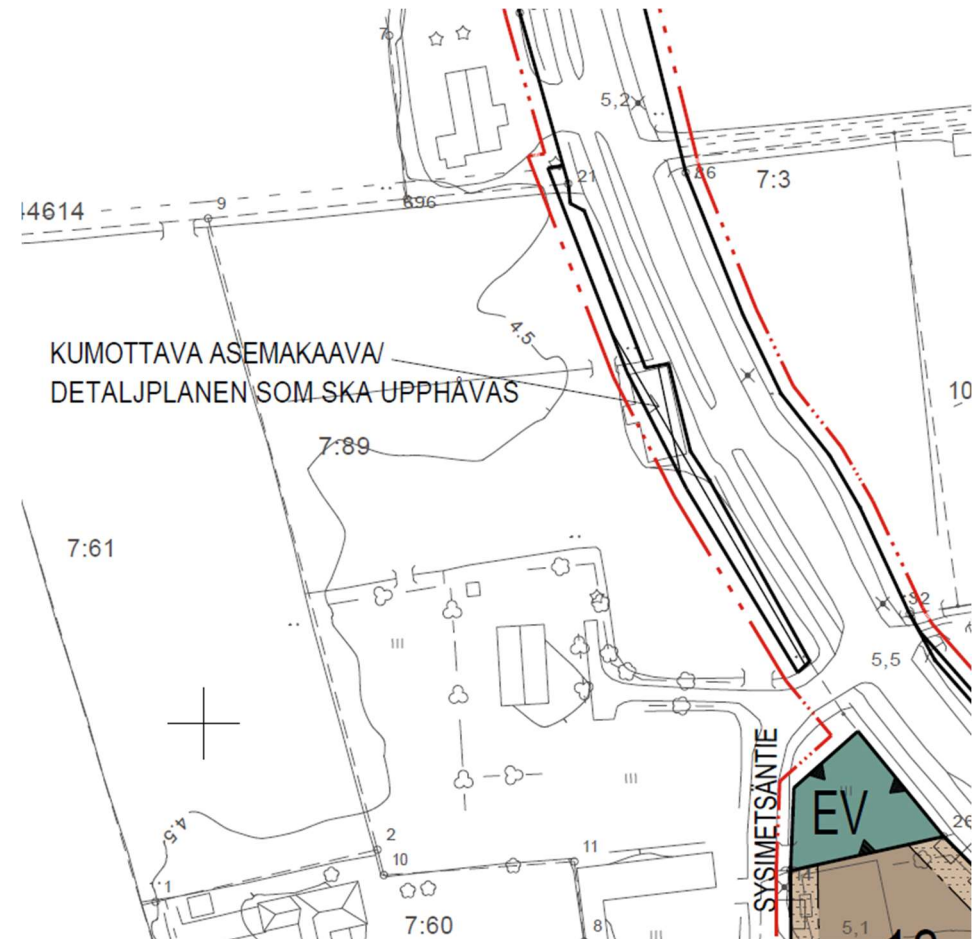
Kiinteistö: 272-420-7-89

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta. Kuvassa näkyy Vanhan Rantatien puoleinen kiinteistöraja vahvennettuna sinisellä värillä.

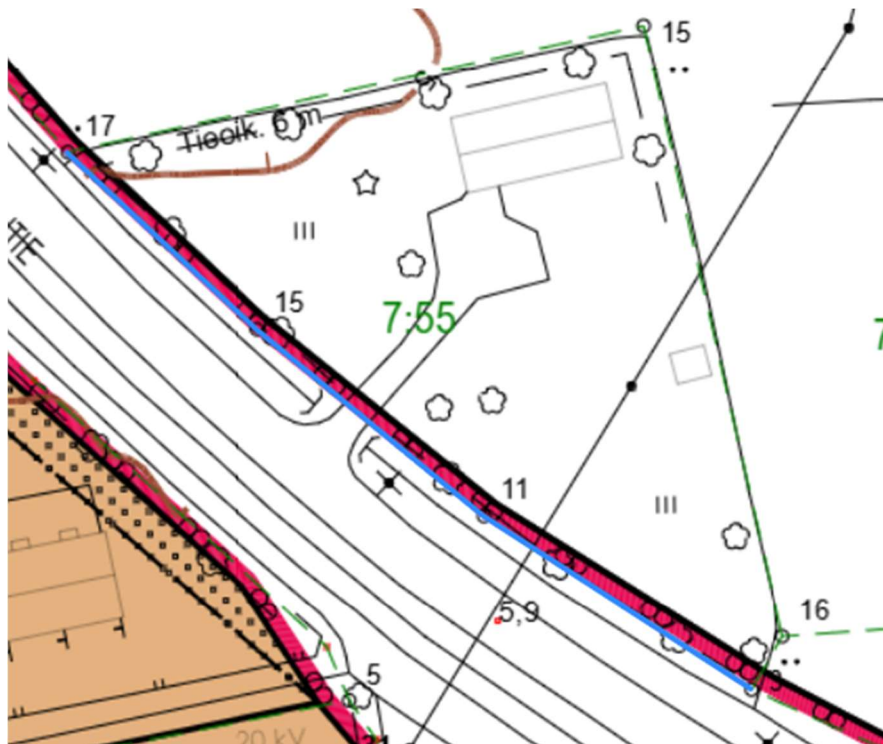
Kaavaluonnos



Kaavaluonnoksessa kumotaan tiealueen (LYT) kaava-aluetta Vanhan Rantatien suunnalla. Lisäksi VP alue muuttuu suojaviheralueeksi (EV). Suojaviheralue ulottuu kiinteistörajaan saakka Vanhan Rantatien suunnalla.

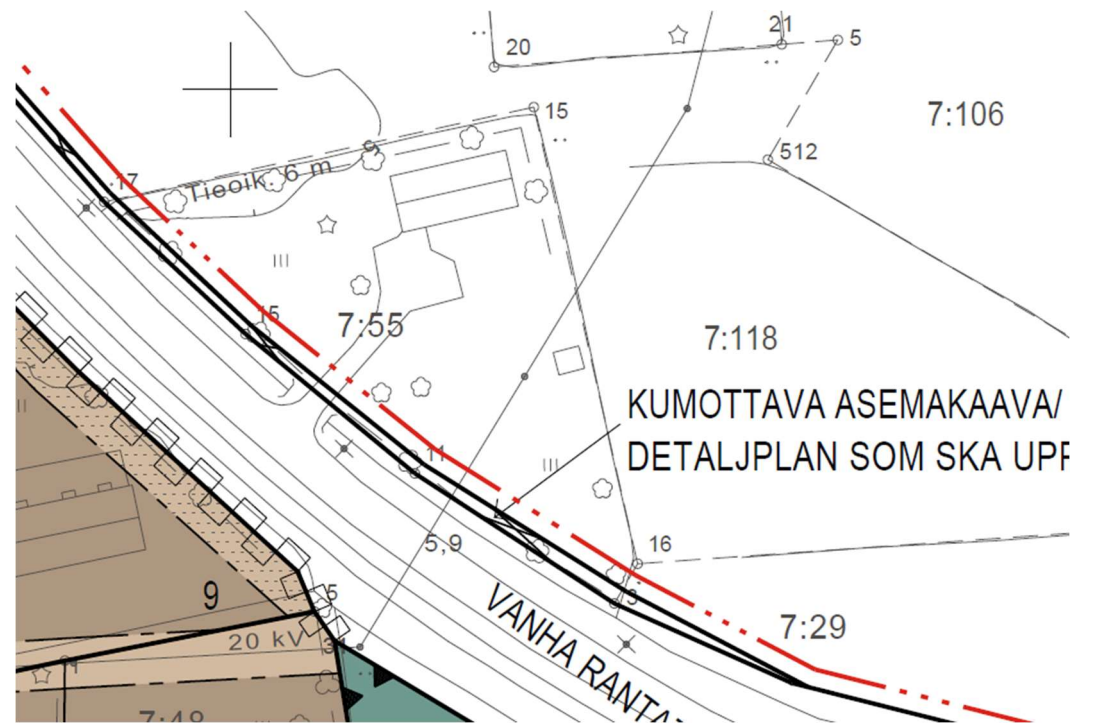
Kiinteistö: 272-420-7-55

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta. Kuvassa näkyy Vanha Rantatien puoleinen kiinteistöraja vahvennettuna sinisellä värillä.

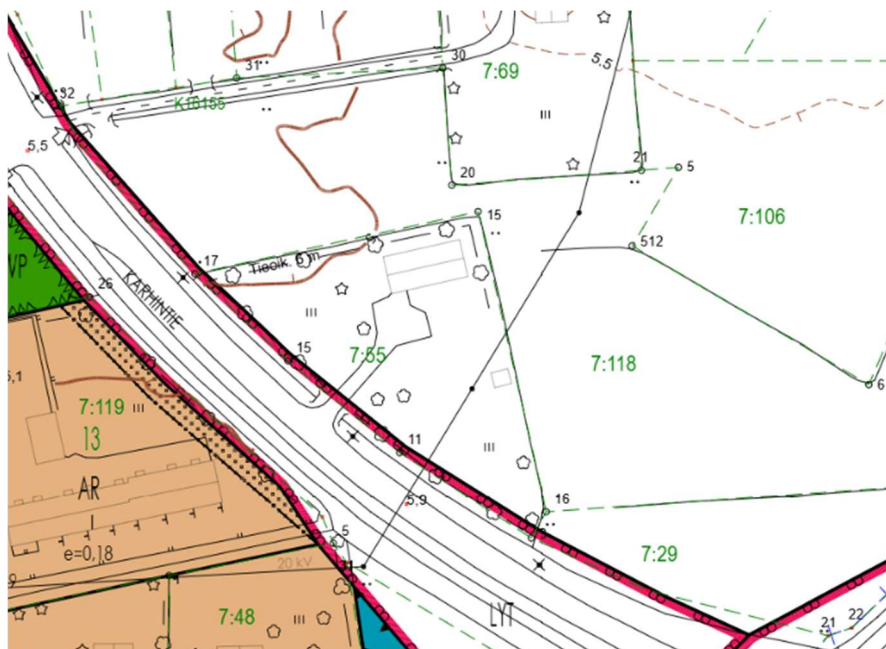
Kaavaluonnos



Kaavaluonnoksessa kumotaan tiealueen (LYT) kaava-alue Vanhan Rantatien suunnalla.

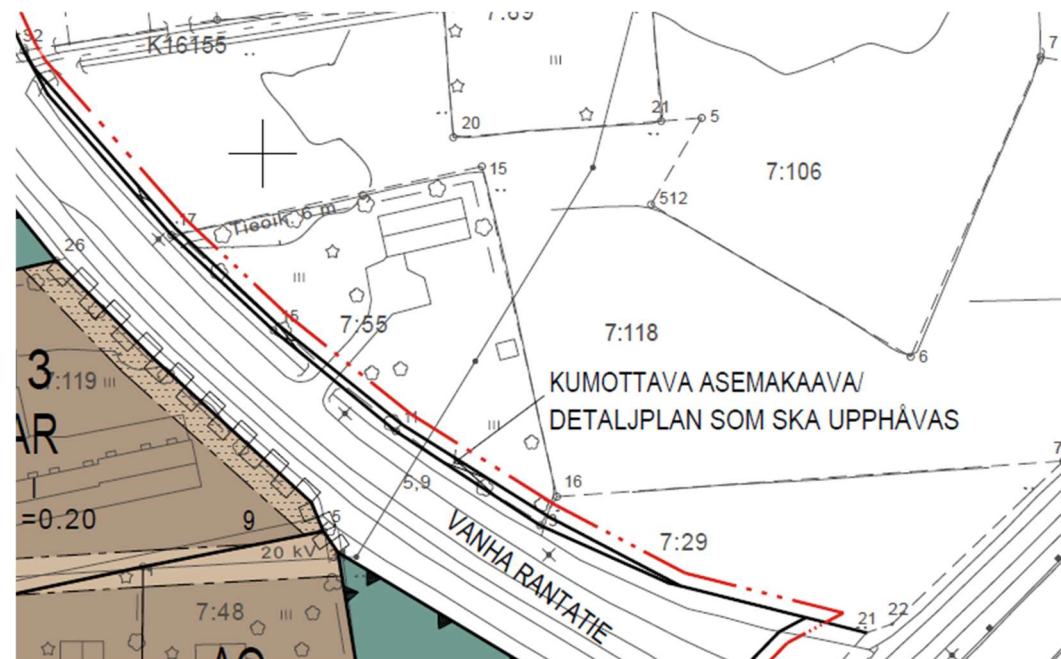
Kiinteistöt: 272-420-7-29 ja 272-420-7-118

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta.

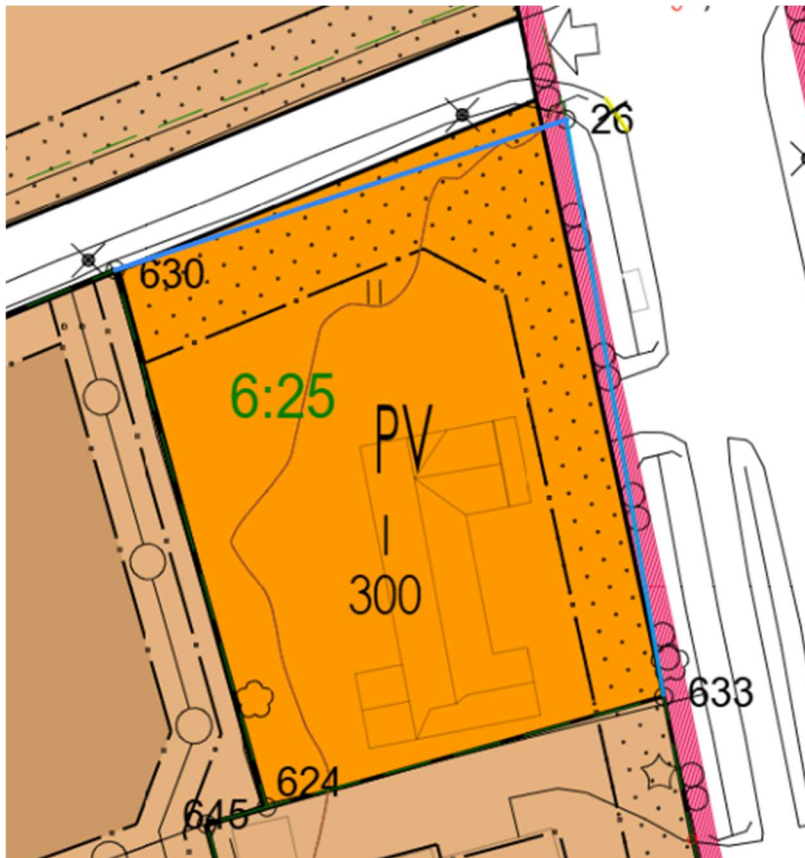
Kaavaluonnos



Kaavaluonnoksessa kumotaan tiealueen (LYT) kaava-aluetta Vanhan Rantatien suunnalla.

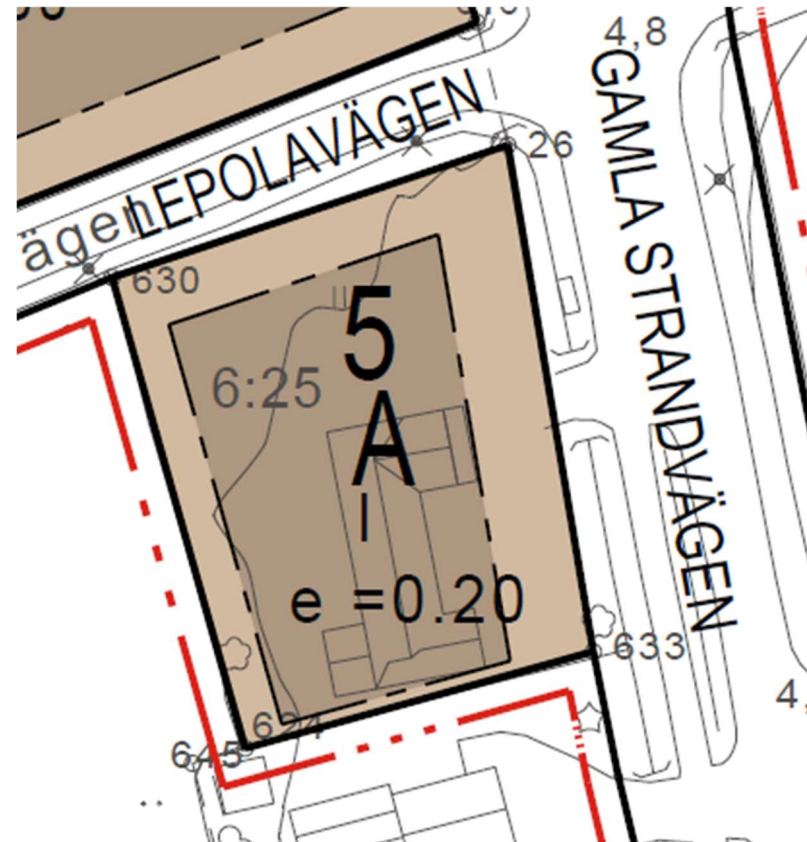
Kiinteistö: 272-420-6-25

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta. Kuvassa näkyvät Vanhan Rantatien ja Lepolantien puoleiset kiinteistörajat vahvennettuna sinisellä värillä.

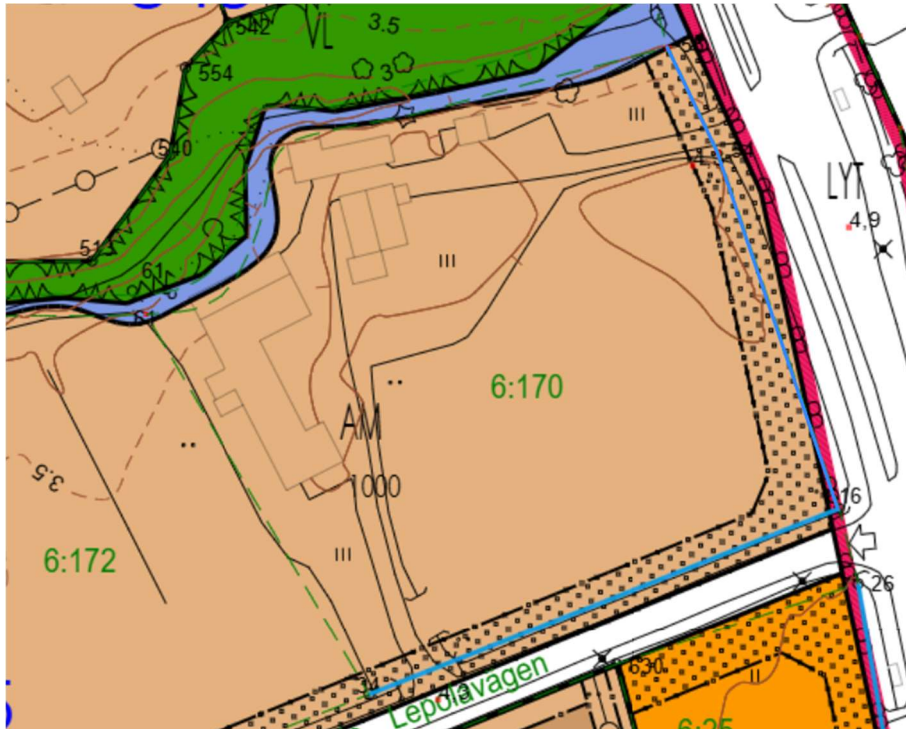
Kaavaluonnos



Kaavaluonnoksessa alueen käyttötarkoitus muutetaan huvi- ja viihdepalvelujen korttelialueesta (PV) asuinrakennusten korttelialueeksi (A). A korttelialue ulottuu Lepolantien ja Vanhan Rantatien puoleisiin kiinteistörajoihin. Sallittu rakennusoikeus korttelissa esitetään tehokkuusluvulla $e=0.20$. Rakennusala on esitetty kaavaluonnoksessa tummemmalla ruskealla värillä.

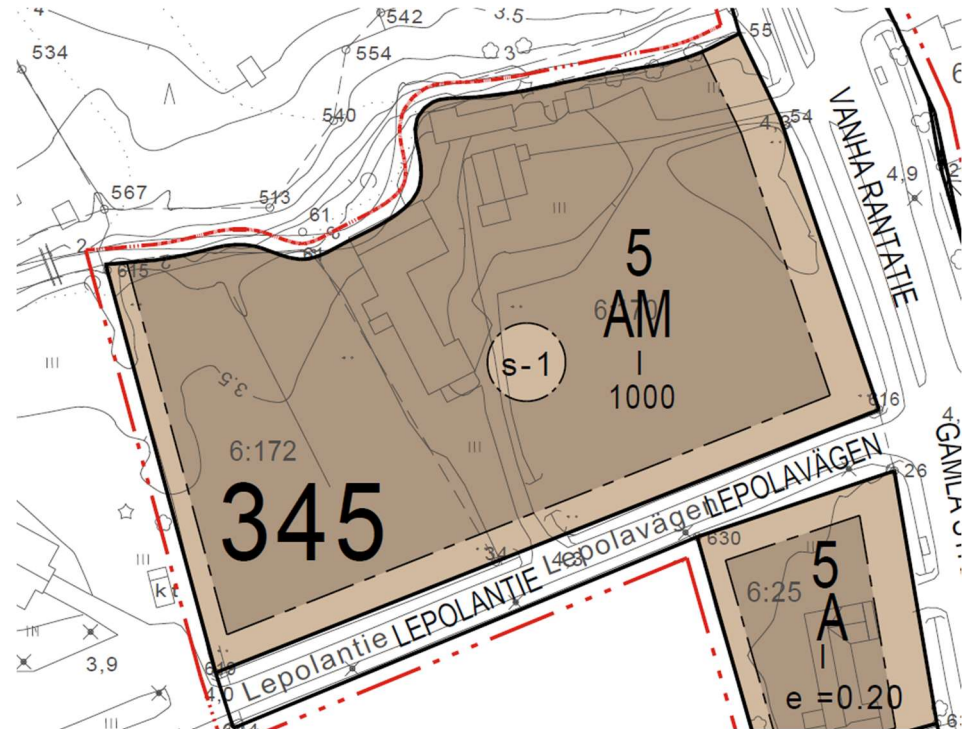
Kiinteistö: 272-420-6-170

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta. Kuvassa näkyvät Vanhan Rantatien ja Lepolantien puoleiset kiinteistörajat vahvennettuna sinisellä värillä.

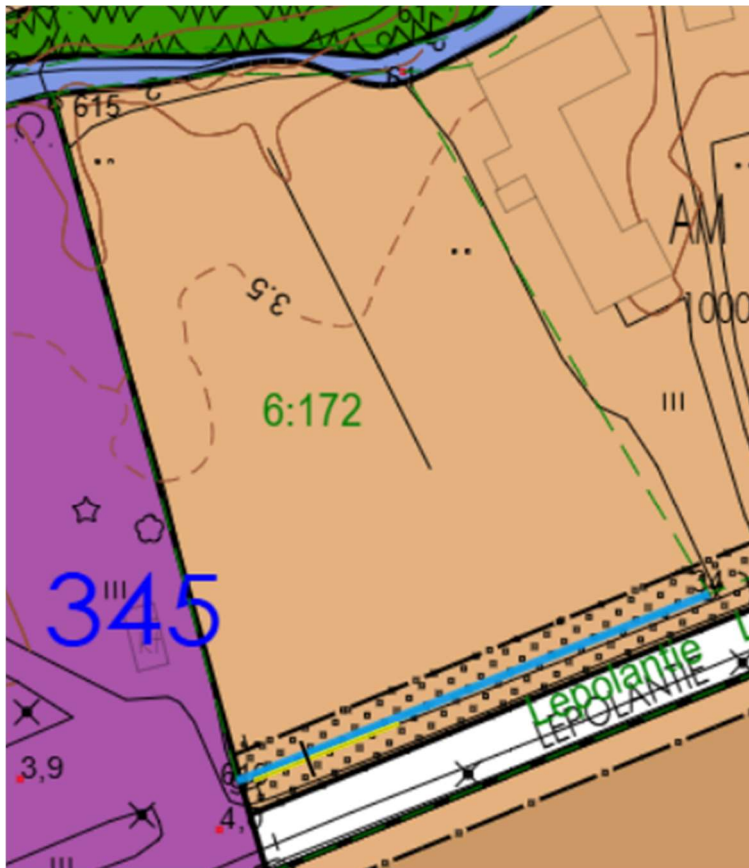
Kaavaluonnos



Kaavaluonnoksessa AM korttelialue ulottuu Lepolantien ja Vanhan Rantatien puoleisiin kiinteistörajoihin. Kiinteistöllä sijaitseva historiallinen kylätontti on suojeltu kaavaluonnoksessa s-1 merkinnällä. Rakennusala on esitetty kaavaluonnoksessa tummemmalla ruskealla värillä. Suurin sallittu kerrosluku on 1.

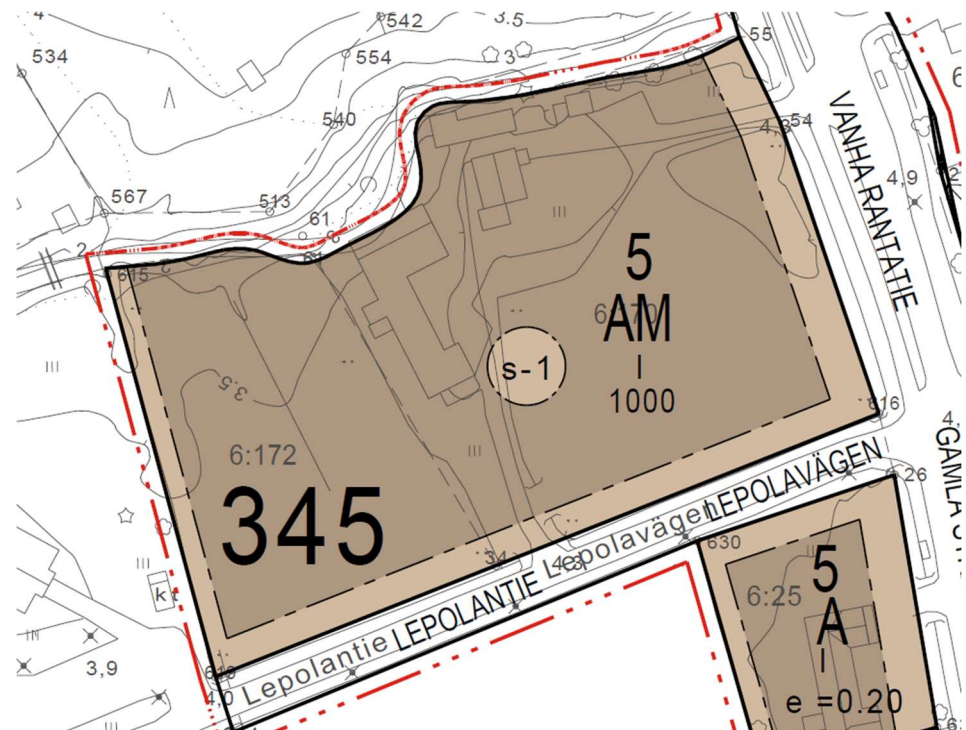
Kiinteistö: 272-420-6-172

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta. Kuvassa näkyy Lepolantien puoleinen kiinteistöraja vahvennettuna sinisellä värillä.

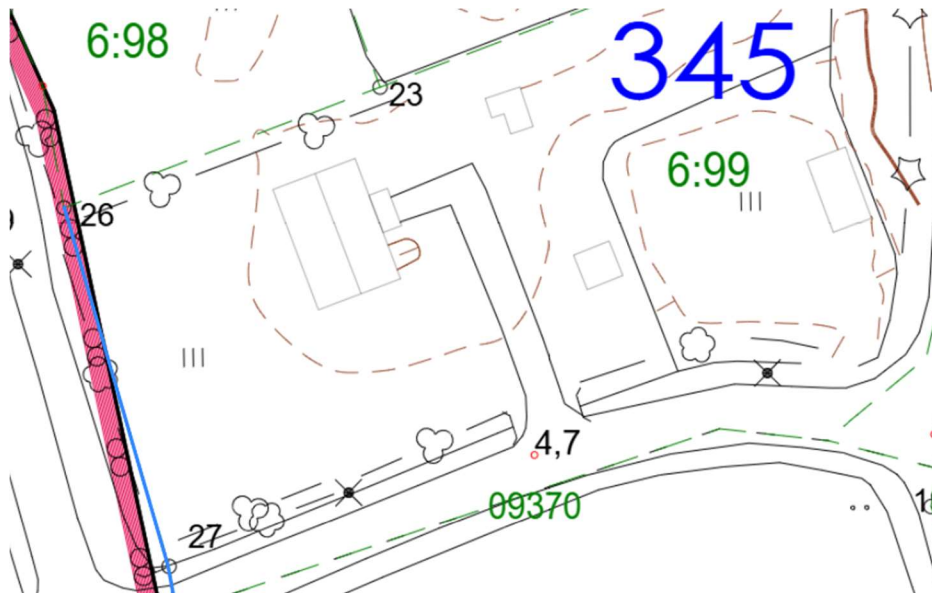
Kaavaluonnos



Kaavaluonnoksessa AM korttelialue ulottuu Lepolantien puoleiseen kiinteistörajaan. Korttelissa sijaitseva historiallinen kylätontti on suojeltu kaavaluonnoksessa s-1 merkinnällä. Rakennusala on esitetty kaavaluonnoksessa tummemmalla ruskealla värillä. Suurin sallittu kerrosluku on I.

Kiinteistö: 272-420-6-99

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta. Kuvassa näkyy Vanhan Rantatien puoleinen kiinteistöraja vahvennettuna sinisellä värillä.

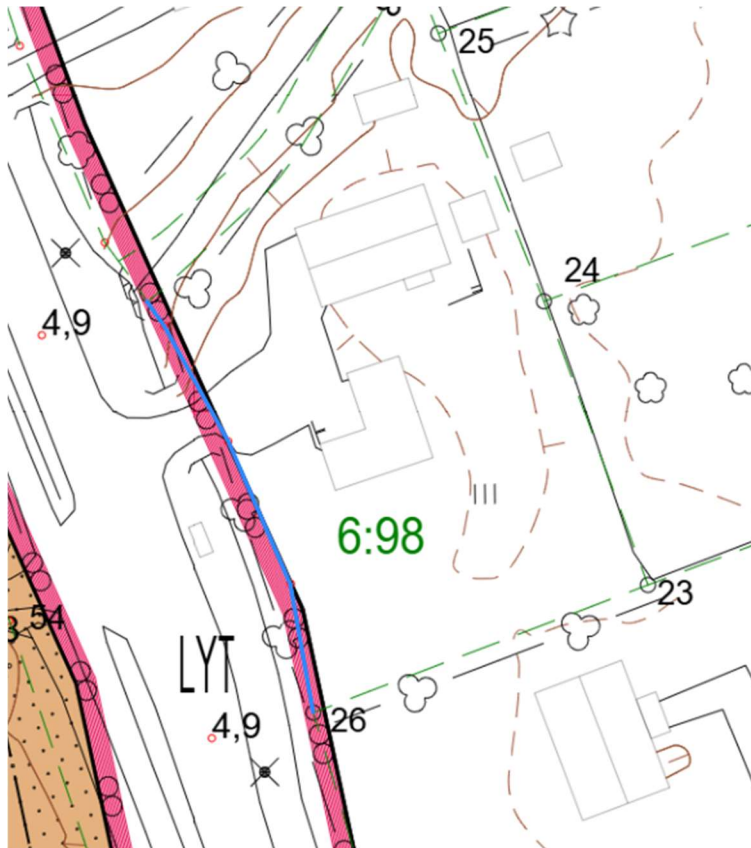
Kaavaluonnos



Kaavaluonnoksessa kumotaan tiealueen (LYT) kaava-alue Vanhan Rantatien suunnalla ja katualueen reuna kulkee kiinteistörajaa pitkin.

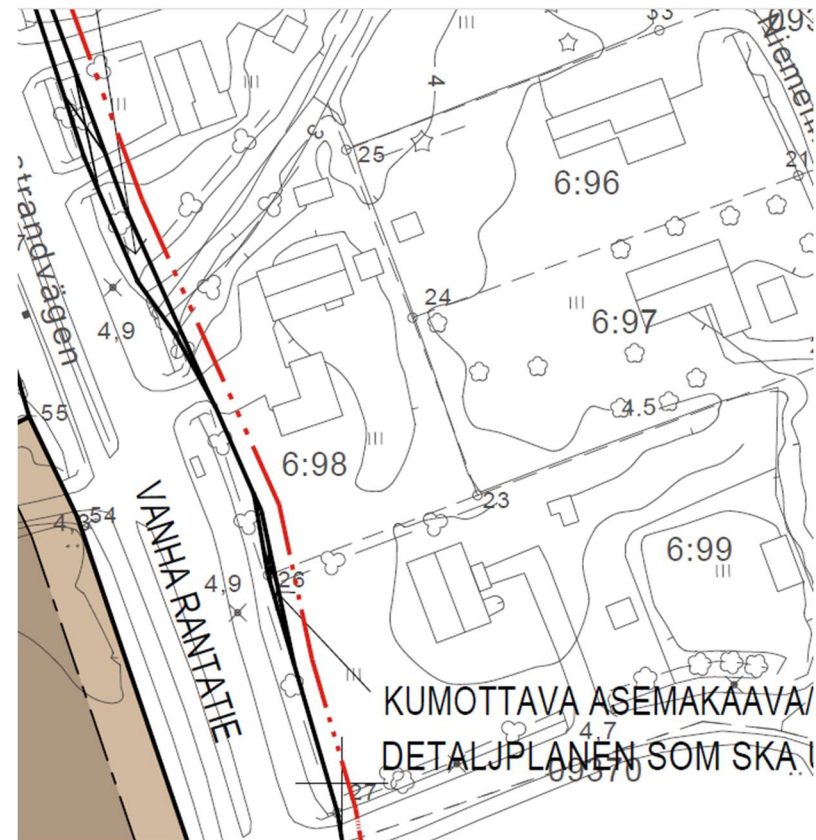
Kiinteistö: 272-420-6-98

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta. Kuvassa näkyy Vanhan Rantatien puoleinen kiinteistöraja vahvennettuna sinisellä värillä.

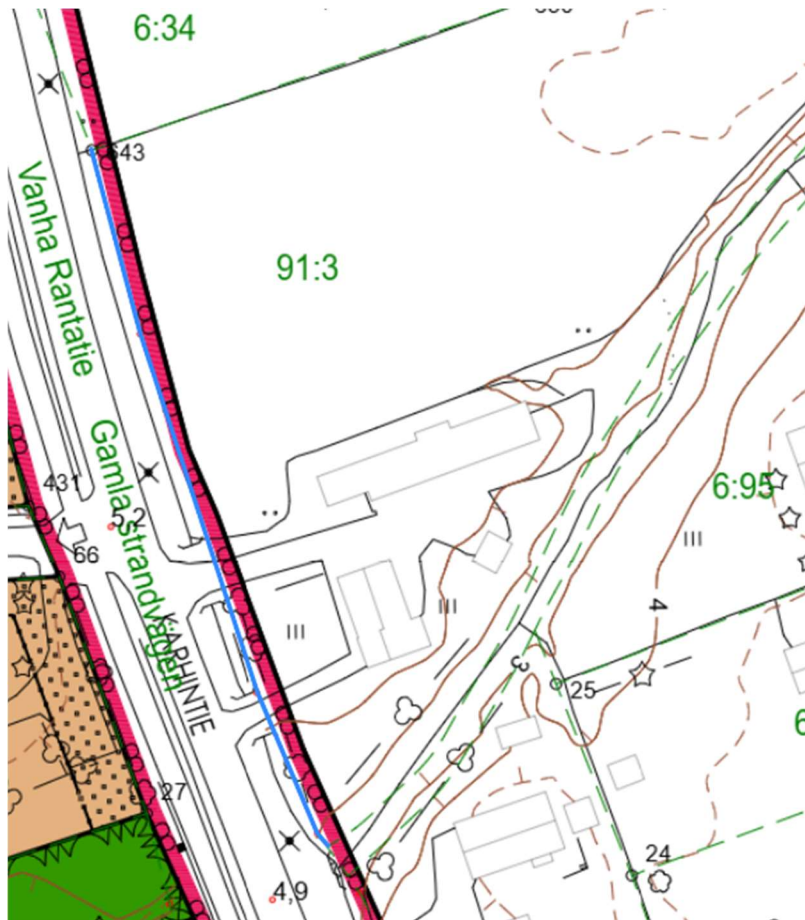
Kaavaluonnos



Kaavaluonnoksessa kumotaan tiealueen (LYT) kaava-alueita Vanhan Rantatien suunnalla ja katualueen reuna kulkee kiinteistörajaa pitkin.

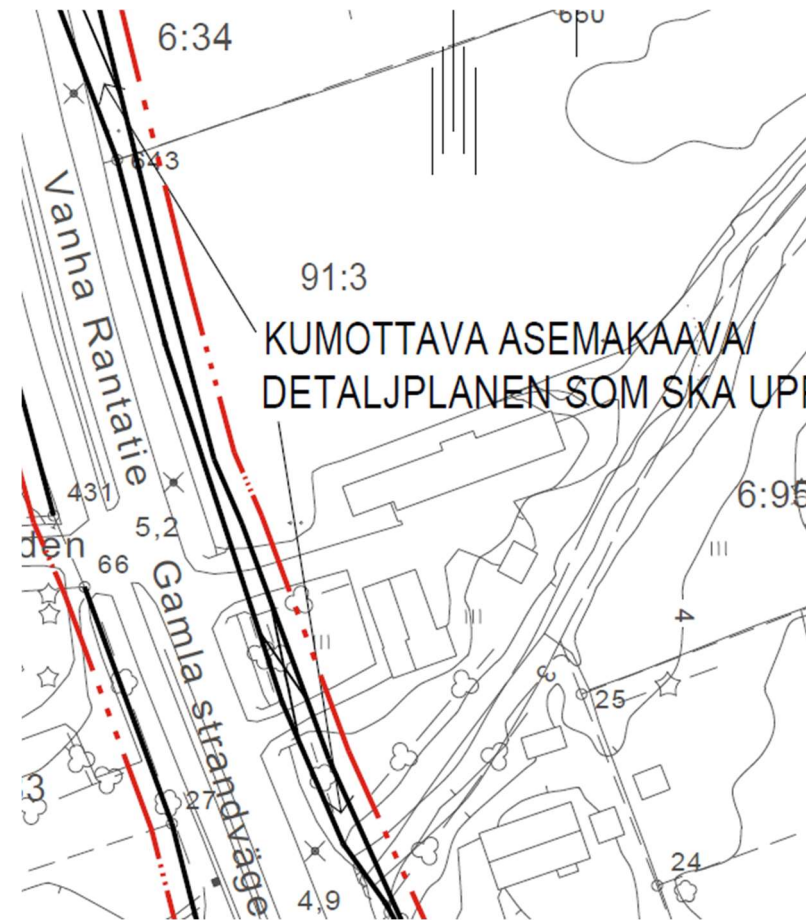
Kiinteistö: 272-420-91-3

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta. Kuvassa näkyy Vanhan Rantatien puoleinen kiinteistöraja vahvennettuna sinisellä värillä.

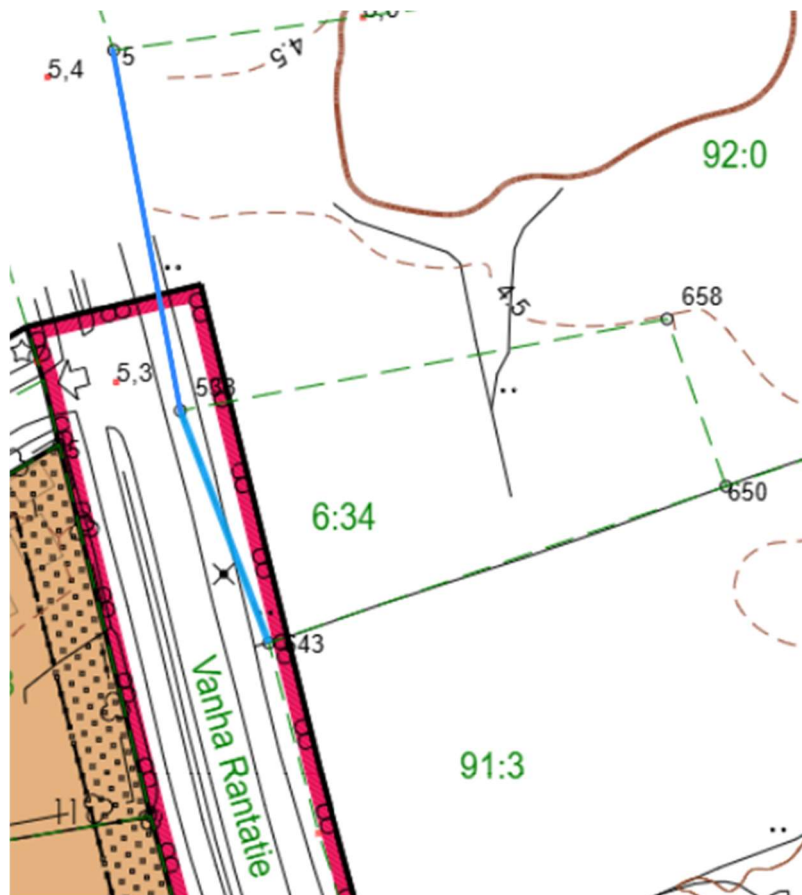
Kaavaluonnos



Kaavaluonnoksessa kumotaan tiealueen (LYT) kaava-alueita Vanhan Rantatien suunnalla ja katualueen reuna kulkee kiinteistörajaa pitkin.

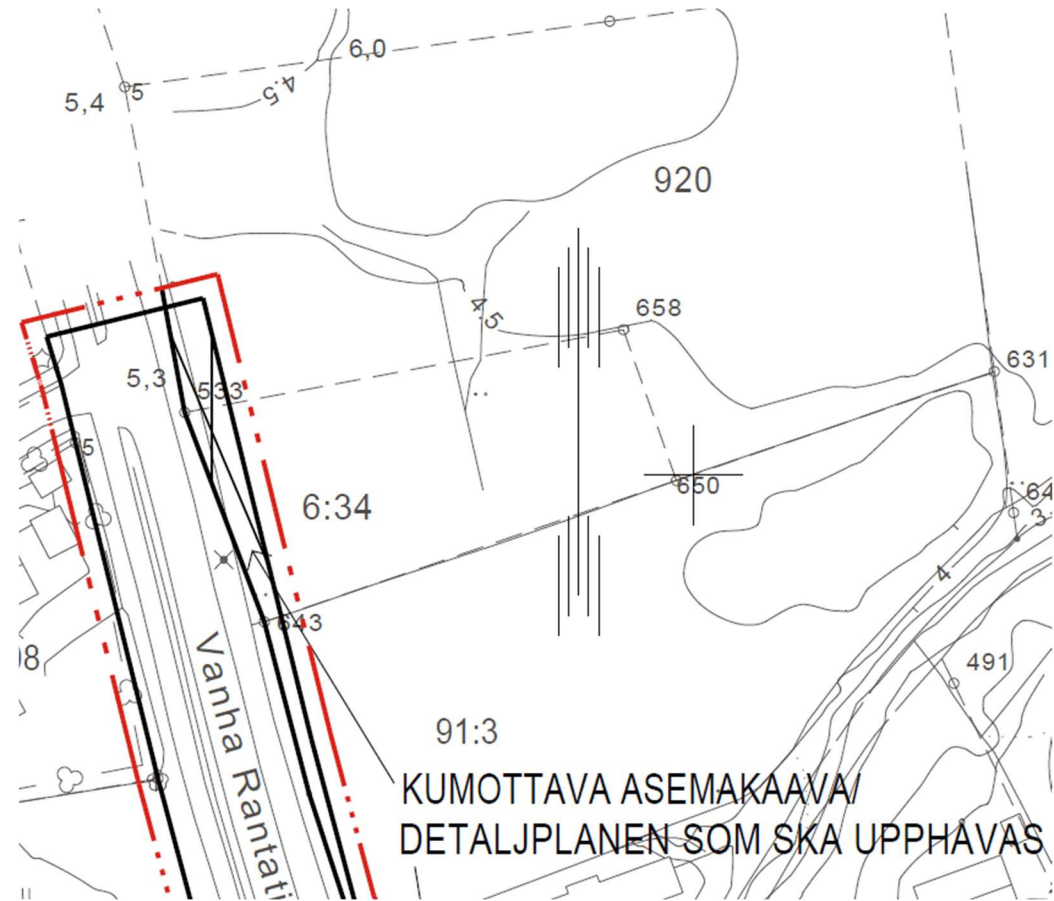
Kiinteistöt: 272-420-6-34 ja 272-420-92-0

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta. Kuvassa näkyy Vanhan Rantatien puolinen kiinteistöraja vahvennettuna sinisellä värillä.

Kaavaluonnos



Kaavaluonnoksessa kumotaan tiealueen (LYT) kaava-alue Vanhan Rantatien suunnalla ja katualueen reuna kulkee kiinteistörajaa pitkin.