



**ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
VENTUSKARTANO**

EHDOTUS 15.4.2026



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: Ehdotus 15.4.2026; 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),
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 rajaus 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 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.

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 |
| 4.4 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen | 10 |
| 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS | 11 |
| 5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset..... | 11 |
| 5.2 Kaavan sisältö | 12 |
| 5.3 Kaavan rakenne | 14 |
| 5.4 Aluevaraukset..... | 14 |
| 6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET | 14 |
| 7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET..... | 16 |
| 8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS..... | 17 |

2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG

Suunnittelualue käsittää kaksi tonttia, 14-6 ja 14-7, ja 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 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.

Asemakaavatyö on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Planeringsområdet omfattar två tomter, 14-6 och 14-7, och avgränsas i norr av Ventusvägen, i öster av Herrgårdsvägen, i sydost och sydväst av ett parkområde samt i nordväst av tomterna 14-5 och 14-3. Planeringsområdet har en areal på cirka 1,6 ha. Den ungefärliga avgränsningen av planeringsområdet framgår av omslaget till denna beskrivning.

Initiativet till ändring av detaljplanen har tagits av staden. Soite har inte längre behov av hyreslokalerna för Ventus äldreboende eller familjecentret Villa, och genom planläggningen utreds därför möjligheterna till fortsatt utveckling av fastigheten. Samtidigt uppdateras planen även för tomten som ligger norr om området, där det för närvarande finns radhus som ägs av Karleby Hyresbostäder.

Stadsstyrelsen beslutade att inleda ändringen av detaljplanen vid sitt sammanträde 19.05.2025 § 208.

Med anledning av detaljplaneändringen upprättas inga markanvändningsavtal.

Detaljplanarbetet är till sina verkningar ringa eller av sedvanlig art och godkänns av stadsstyrelsen.

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 vihreää omakotitaloaluetta. Ventuksentien pohjoispuolella sijaitsee pienteollisuusaluetta.



Ilmakuva alueelta (2023). Suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee VL-alue omakotitonttien ja suunnittelualueen välissä. Kauempana suunnittelualueen eteläpuolella on Sältisbackbergenin ympärillä olevaa metsä- ja peltoaluetta. Muuten alue on vehreää omakotitaloaluetta.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen ympäristö on pääosin rakennettua ympäristöä koostuen eri-ikäisistä omakoti-, pari- ja rivitaloista. Villan koulua on viime vuosina laajennettu ja koulun kiinteistöllä sijaitsee myös suojeltu Ventuskartanon päärakennus ja sen entinen navetta, jonka tiloissa toimii Ventuksen paloasema. Ventuksentien pohjoispuolelta alkaa Heinolan alueen pienteollisuusalue, jossa sijaitsee paljon toimitiloja ja myymälöitä.

3.1.5 Maanomistus

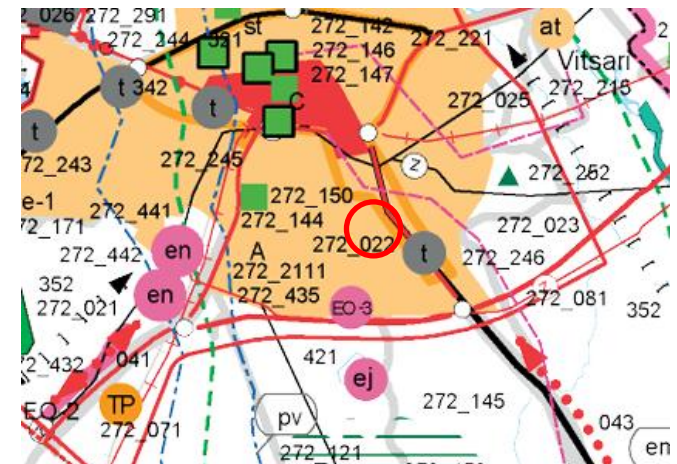
Suunnittelualueen omistavat Kokkolan kaupunki sekä kaupungin tytäryhtiö Kokkolan Vuokra Asunnot Oy.

3.2 Suunnittelutilanne

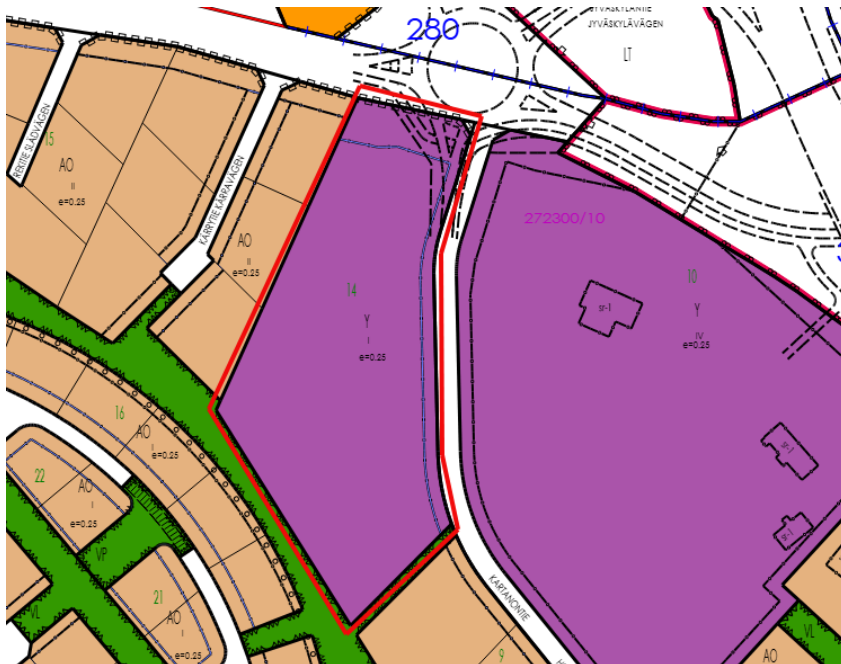
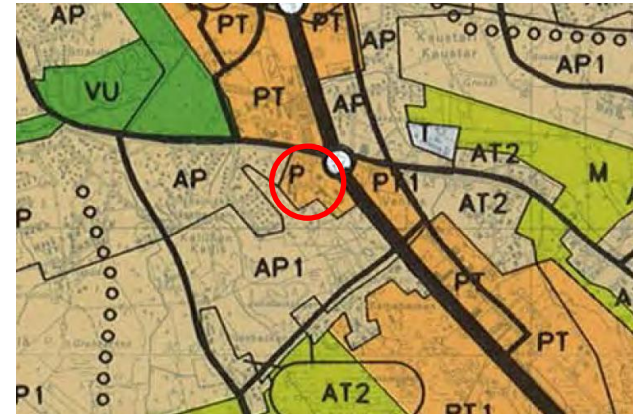
MAAKUNTAKAAVA: Maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A).

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Strateginen aluerakenneyleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.3.2022. Siinä suunnittelualue kuuluu vähittäiskaupan suuryksikkövyöhykkeeseen ja toteutuneeseen kaupunkimaisen joukkoliikenteen vyöhykkeeseen.



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
Digita Towers Oy
DNA Oyj
Elisa Oyj
Kaisanet Oy
Lounea Oy
Telia Tower Oyj
Loihde 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 |
|--------------|-----------------|

| Pvm | Kokous / vaihe | § ja kuvaus |
|-----------------------|--------------------------------------|---|
| 19.5.2025 § 208 | Kaupunginhallitus | Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 19.5.2025 § 208: <ol style="list-style-type: none"> 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. |
| 05.11.2025 § 137 | Kaupunkirakennelautakunta | Kaupunkirakennelautakunta päätti tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaava- ja asemakaavamuutosluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten. |
| 13.11.- 15.12.2025 | Valmisteluvaiheen kuuleminen | Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten neljän viikon ajaksi ilmoittamalla asiasta 12.11.2025 Kokkola-lehdessä ja kaupungin Internet -sivuilla. Kaa- valuonnoksesta saatiin viisi lausuntoa (Tarkemmin liitteessä 1.). |
| TULEVAT: | | |
| | Kaupunkirakennelautakunta | Tulleet lausunnot ja mielipiteet. Päätös hyväksyä asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtäville asetettavaksi ja lähettää sen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. |

| | | |
|--|--------------------------------|---|
| | Kaavaehdotus nähtävillä | <p>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.</p> <p>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.</p> |
| | Kaupunginhallitus | <p>Kaupunginhallitus käsittelee nähtävilläoloaikana saapuneet lausunnot ja muistutukset. AKL 65 § mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.</p> <p>Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus.</p> <p>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.</p> <p>Vahvistunut asemakaava lähetetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 95 §:ssä mainituille tahoille.</p> |

4.4 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen

Kaavaratkaisua on muokattu luonnoksesta ehdotukseen lausuntojen perusteella seuraavalla tavalla:

- Lisätty istutettava alueen osa kiertämään koko suunnittelualan reunat, myös puiston puolelle.
- Opiskelija-asunnot lisätty mainintana APP-alueen kaavamääräykseen.
- Tehty pieniä teknisiä tarkistuksia mm. pohjakarttaan.
- Lisätty tarkemmat arviot kaavan vaikutuksiin.

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 kauppa-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 kestävällä 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 vesihuoltoverkostojen 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.

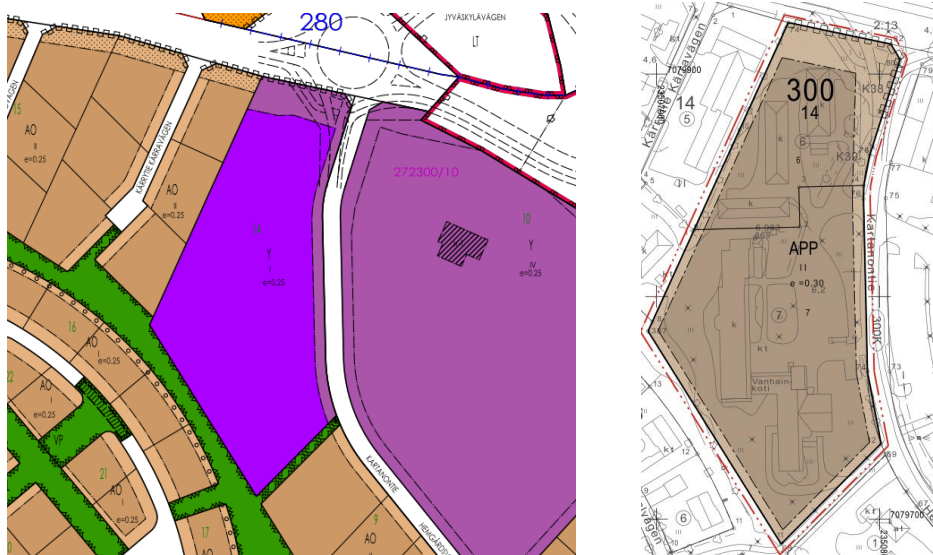
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;
Alueen ympäristö on pääosin rakennettua ympäristöä sekä vehreää asuinalueita.

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 aluevaraus suunnitelmassa esitetty Ventuksentien ja Jyväskylätien (valtatie 13) liittymäjärjestelyille suunniteltu aluevaraus. Liittymäjärjestelyiden toteuttamisesta ei tällä hetkellä ole tarkempia suunnitelmia.



Vasemmalla olevalla ajantasakaavaotteessa näkyy nykyinen kaavatilanne. Oikealla ote kaavaehdotuksesta. Suurin muutos on käyttötarkoituksen muuttuminen (Y → APP). Istutettava alueen osa kiertää nyt koko APP-kokonaisuuden. Lisäksi rakennusoikeutta on kasvatettu ja kerroskorkeutta nostettu.

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 tehokkuusluvaksi tulee 0,30. Vanhassa kaavassa tehokkuusluku oli 0,25. Rakennusoikeudet kasvavat kiinteistöillä 20 %. Kerrosneliömetreissä koko suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa 769 m²:llä. Maksimi kerrosluku nousee yhdestä kahteen.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

ASUIN- JA PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE (APP)

5.4.2 Muut alueet

Katualueita

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämisvelvollisuudesta määrävän AKL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä 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:

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

Arvio: Kaavalla ei ole suurta vaikutusta ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Kyseessä on rakennettu alue olemassa olevan kaupunkirakenteen sisällä. Rakennusoikeuden lisäys on maltillinen, joten alueesta ei kaavan toteutuessaan muodostu liian tiivis. Suurin vaikutus ihmisten

elinoloihin ja elinympäristöön tulisi, jos olemassa olevat rakennukset purettaisiin ja tilalle rakennettaisiin uudet. Suurimmat vaikutukset havaittaisiin rakennusaikana lisääntyneen liikenteen ja meluna. Purkutyöt aiheuttavat myös omanlaistaan haittaa alueelle. Sinänsä kaavamuutoksen aiheuttama muutos käyttötarkoitukseen ei aiheuta suurta muutosta nykytilaan.

Vaikutukset lapsiin / Lapsivaikutusten arviointi

Arvio: Suurin vaikutus alueen lapsiin toteutuisi, jos suunnittelualueen rakennukset purettaisiin ja tilalle rakennettaisiin uudet. Tämä aiheuttaisi meluhaittoja ja lisääntyneellä raskaalla liikenteellä on oma vaikutuksensa alueen liikenneturvallisuuteen. Kartanontien toisella puolella sijaitsee Villan koulu, joten alueella liikkuu paljon lapsia. Lasten koulumatkat kulkevat suunnittelualueen ohi Kartanontielle. Kartanontien reunan pyörätie kulkee kuitenkin koulun puoleista laitaa, joten se on omiaan parantamaan liikenneturvallisuutta myös mahdollisena rakennusaikana. Toki rakennustyömaa on lasten mielestä monesti mielenkiintoinen seurattava kohde, jossa tapahtuu paljon asioita ja liikkuu erilaisia koneita. Kaiken kaikkiaan vaikutus lapsiin voidaan katsoa väliaikaiseksi, mutta varsin pieneksi haitaksi.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon (MRA 1 § (2)).

Arvio: Koska kyseessä on rakennettu alue kaupunkirakenteen sisällä, eivät vaikutusten maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan voida katsoa olevan suuria. Ilmastovaikutusten suuruus riippuu lähinnä siitä, mitä kiinteistöillä sijaitseville rakennuksille tehdään. Jos ne remontoitetaan uuteen käyttöön, on se ilmaston kannalta paras ratkaisu. Jos taas päädytään purkamiseen ja uuden rakentamiseen, voidaan uudishanketta ohjata vähähiiliseen rakentamiseen ja energiatehokkuuden parantamiseen.

Tällä hetkellä kiinteistöt ovat kaupungin omistuksessa, joten kaupunki voi omalla toiminnallaan varmistaa sen, että toteutetaan kaupungin ilmasto-ohjelman mukaisia toimenpiteitä, joiden mukaan rakennushankkeiden hiilijalanjälkeä pyritään minimoimaan tarkoilla laskelmilla, energiatehokkuutta parantamalla, rakennusmateriaaleja kierrättämällä ja puurakentamista edistämällä.

Mikäli kiinteistöt siirtyvät tulevaisuudessa ulkopuoliseen omistukseen, voidaan ilmastovaikutuksiin vaikuttaa edelleen esimerkiksi luovutusehdoilla, kaupungin rakennuttamis- ja energiatehokkuusperiaatteilla sekä rakennuslupavaiheessa ja hankekohtaisessa suunnittelussa asetettavilla vaatimuksilla. Näin voidaan edistää kaupungin ilmastotavoitteita myös muuttuneessa omistustilanteessa.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin (MRA 1 § (3)).

Arvio: Suunnittelualue on varsin vihreä ja viherpintaa on paljon. Kasvit ja puut ovat suuria, koska rakennukset on rakennettu 1970-luvulla ja suuria muutoksia ei sen jälkeen ole tehty. Tässäkin tapauksessa vaikutukset olisivat suurimmat, jos rakennukset päätetään purkaa ja rakentaa uutta tilalle. Tämä väistämättä vaikuttaa myös alueen luontoon. Koska kiinteistöt ovat kaupungin omistuksessa, voi kaupunki omalla toiminnallaan vaikuttaa siihen, että niin kauan, kun kaupunki on omistajana, vaikutukset alueen luonnolle olisivat mahdollisimman pienet.

Mikäli alue siirtyy jatkossa ulkopuoliseen omistukseen, vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen voidaan edelleen hallita käytännön toteutuksen tasolla esimerkiksi rakennuslupamenettelyssä sekä rakentamisen aikana noudatettavilla työnaikaisilla toimintatavoilla. Näin voidaan varmistaa, että luonnon monimuotoisuuteen kohdistuvat vaikutukset pysyvät hallittuina myös pitkällä aikavälillä.

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

Arvio: Kaavalla ei ole juurikaan vaikutusta alueen yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen tai liikenteeseen. Kyseessä on jo valmiiksi rakennettu alue kaupunkirakenteen sisällä.

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

Arvio: Koska kyseessä on rakennettu alue kaupunkirakenteen sisällä, eivät vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön ole suuria. Rakennuksia ei olla suojelemassa, koska niiden ei katsota olevan historiallisesti, rakennustaiteellisesti tai paikalliselta merkitykseltään niin tärkeitä, että niitä tulisi säästää. Suurimmat vaikutukset toteutuvat jälleen mahdollisen uudishankkeen yhteydessä, koska alueen rakennusoikeutta nostetaan ja kerroskorkeutta nostetaan. Tällä tulee olemaan vaikutusta alueen kaupunkikuvaan, mutta vaikutuksen voidaan katsoa olevan varsin vähäinen, sillä rakennusoikeus pysyy edelleen maltillisena ja kerroskorkeus muuttuu yhdestä kahteen.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (MRA 1 § (6)).

Arvio: Kaavan vaikutuksen voidaan katsoa olevan positiivinen elinkeinoelämän kannalta. Jos alueelle tulee lisää asukkaita, vaikuttaa se läheisen Heinolankaaren kaupallisen alueen potentiaaliseen asiakasmäärään. Myös mahdolliset remontointi- tai rakennushankkeet olisivat rakentamisalalla positiivinen seikka.

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 15.4.2026

Päivi Cainberg
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

Ventuskartano kaavaluonnos – Tiivistelmät lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Kaavaluonnos oli nähtävillä 13.11. – 15.12.2025.
Nähtävillääolon aikana saatiin viisi lausuntoa, ei mielipiteitä.

Lausunto 1 / Sivistyspalvelut

Kokkolan kaupungin kulttuuri- ja vapaa-aikajohtaja esittää launnossaan, että asemakaavan nimi selkeyden vuoksi muutetaan, koska asemakaava-alue ei käsitä Ventuskartanoa eikä sen piha-alueita, jotka sijaitsevat Kartanontien itäpuolella. Asemakaava voitaisiin nimetä esim. hyödyntäen jollain tavalla Kartanontien nimeä.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavan nimeä ei tässä vaiheessa enää vaihdeta. Kyseessä ei kuitenkaan ole kaavan virallinen nimi, vaan kaavoilla on aina yksilöllinen tunnus, jonka kautta kaava tunnistetaan.

Lausunto 2 / Rakennusvalvonta

Korttelialueen käyttötarkoituksen osalta tulisi selkeämmin määritellä, että myös opiskelija-asuminen (=muu palvelutoiminta) on sallittua. Rakennusvalvonnassa on koettu haasteena opiskelija-asuntojen määrittely, joten asia tulisi avata jo asemakaava tasolla. Korttelin takaosaan, Kärrytien suuntaan koettiin tarpeelliseksi määritellä rakennusalanraja, jottei rakentaminen ulotu rajaan saakka, vrt. Kärrytien asuinrakennusten läheisyys ja näkyvä.

Oleskeluun tulee kaavamääräysten mukaisesti varata vähintään 10% tontin pinta-alasta. Tämä vaikuttaa varsin vähäiseltä asuinrakentamisessa. Rakennusvalvonta pohti, että tulisiko piha-alueen osalta määrittää jtn vaatimuksia – kaavamääräyksissä on kerrottu mitä pihasuunnitelmassa tulee esittää, mutta esim. istutusten suhteen ei ole vaatimuksia.

Kaupunkisuunnittelu

Rakennusten julkisivujen osalta ei myöskään ole asetettu vaateita. Tämä mahdollistaa hyvinkin erilaisia ratkaisuja, mikä on hyvä tiedostaa. Julkisivullinen / kaupunkikuvallinen ohjaus voi olla haastavaa myöhemmässä vaiheessa ilman kaavallista tukea. Kaavassa ei ole huomioitu luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten ja rakennelmien sijoittamista korttelialueelle kuten niiden enimmäiskappalemäärää taikka -katosneliöitä.

Asemakaava-alueella sijaitsevat johto- ja linjavaraukset on syytä esittää rasittein. Varaukset ja rasitteet tulee näkyä kaavatasolla. Kaavan taustalla on pohjakarttasella näkyviä piirroksia, jotka eivät kuitenkaan ole osa pohjakarttaa (ak:ohj.osa-alueen raja). Asia syytä tarkistaa ja poistaa nämä.

Kaavanlaatijan vastine:

Rakennusalan raja lisätty myös alueen länsi- ja etelärajoille. Maininta opiskelija-asunnoista lisätty kaavamääräykseen. Oleskelualueen määrä lisätty. On totta, että alue on melko väljää ja vihreää, joten isommat piha-alueet ovat toivottavia ja perusteltuja. Julkisivuja ei haluta lähettää kaavallisesti sen tarkemmin määrittelemään, sillä alueen rakennuskanta on monen ikäistä ja monipuolista. Ohjaaminen tapahtuu rakennuslupavaiheessa. Viheraluevaatimus 20 % on linjassa muiden vastaavien kaavojen kanssa. Tekniset tarkistukset tehty kaavakarttaan.

Lausunto 3 / Etelä-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Asemakaavamuutoksen myötä rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku nousisi yhdestä kahteen. Ottaen huomioon suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuva jo rakennettu omakotitaloalue sekä alueen topografia, voisi kaavan jatkosuunnittelussa olla vielä hyvä harkita mahdollisia kaavamääräyksiä rakennusten korkeudesta tai muutoin soveltumisesta ympäristöönsä.

Kaavaselostuksesta ei käy ilmi onko nykyisiä rakennuksia tarkoitus käyttää kaavamerkinnän mukaiseen toimintaan tai onko rakennukset tarkoitus purkaa. Kaavaselostusta voisi täydentää tältä osin. ELY-keskus jatkaa ehdottaen, että kaavatyössä olisi mahdollista arvioida edellä mainitulta osin yleisellä tasolla valitun ratkaisun ilmastovaikutuksia.

Kaavanlaatijan vastine:

Asemakaavoissa ei yleisesti ottaenkaan oteta suoraan kantaa siihen, että tuleeko alueella olevat rakennukset purkaa vai ei, ellei rakennuksille esitetä suojelumerkintää. Lähtökohta on, että olemassa olevat rakennukset saavat sijaita myös jatkossa ja myös niiden käyttötarkoitus voi pysyä entisenä. Tässä tapauksessa kaava-alueen käyttötarkoitus muuttuu, minkä vuoksi olemassa olevien rakennusten käyttötarkoitus voidaan muuttaa luvituksen kautta kaavan mukaisiksi. Mutta uusi kaava mahdollistaa myös uudisrakentamisen. Mitä tulee rakennusten kerrosluvun suhteen viereisiin omakotirakennuksiin, voidaan rakennuslupavaiheessa ohjata hankkeita niin, että alueesta saadaan kokonaisuudessaan

Kaupunkisuunnittelu

miellyttävä ja harmoninen. Ero yksi- ja kaksikerroksisten rakennusten välillä ei kuitenkaan ole niin suuri, että asia heikentää yleisesti alueen ympäristöä. Kartanontien toisella puolella oleva koulurakennus on huomattavasti korkeampi, nelikerroksinen.

Lausunto 4 / Keski-Pohjanmaan liitto

Ei huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta

Lausunto 5 / K.H. Renlundin museo

Ei huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta