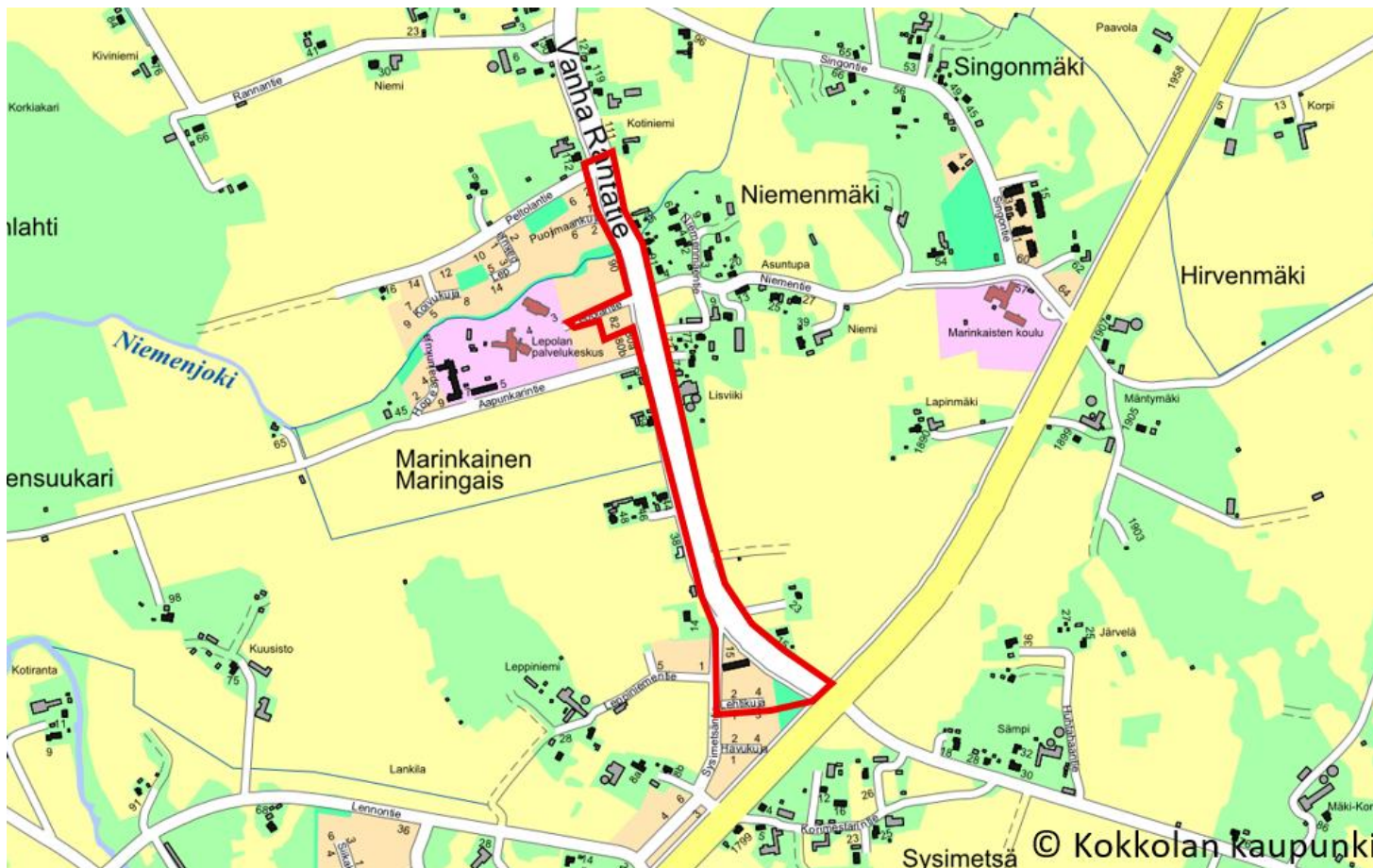




ASEMAKAAVAN SELOSTUS / MARINKAINEN, VANHAN RANTATIEEN TIEALUE

EHDOTUS 3.6.2026



— 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), 3.6.2026 (Ehdotus)

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: kaavasuunnittelija 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 / <i>SAMMANDRAG</i> .....	4
3 LÄHTÖKOHDAT .....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
3.2 Suunnittelutilanne .....	24
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN .....	28
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen .....	28
4.2 Keskeiset osalliset .....	28
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset.....	29
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	30
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset .....	30
5.2 Kaavaluonnoksen muutokset suunnittelualueella.....	30
5.3 Valmisteluvaiheen kannanotot.....	31
5.4 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen .....	31
5.5 Kaavan rakenne.....	31
5.6 Aluevaraukset .....	31
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET .....	32
7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET .....	33
8 NIMISTÖ.....	33

9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	33
ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE .....	48

### 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)
- Marinkaisten osayleiskaavan inventointiraportti (Sigma konsultit 1997)

### LIITTEET

Selostuksen liite 1. Kaavaluonnoksen muutokset suunnittelualueen kiinteistöillä. Täydennetty 3.6.2026, jossa esitetty muutokset kaavaehdotuksen mukaisiksi.

## 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. 4,07 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 4,07 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 kulkuyhdy 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 valtatieä 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 ulkokuori on uusittu 2008. Rakennus ei sijaitse suunnittelualueella, vaan sen välittömässä läheisyydessä.



*Marinkaisten rukoushuone.*

**-Vanha Rantatie 82, Marinkaisten työväentalo (rakennuksen tarkempi inventointi sivulla 11)**

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. 3.6.2026 päivitys: Tämä alue poistettu luonnosvaiheen jälkeen suunnittelualueesta, eikä ole mukana kaavaehdotuksessa.



**-Sysimetsäntie 15**

Rivitalorakennus ja talousrakennus.



*Rivitalorakennus ja sen pihapiiriä.*

**-Lehtikuja 2**

Asuinrakennus.



*Asuinrakennus ja sen pihapiiriä.*

**-Lehtikuja 4**

Asuinrakennus ja talousrakennus.



*Asuinrakennus ja pihapiiriä.*

### Täydennys 21.5.2026, rakennuksia alueella

Marinkaisten osayleiskaavan (hyv. 25.1.2001) inventointiraportissa (Sigma konsultit 1997), on käsitelty Marinkaisten työväentaloa. Raportissa rakennus on nimetty seurojentaloksi. Raportissa seurojentalon arvioidaan olevan 1900 -luvun alkupuolelta. Marinkaisten osayleiskaavassa on esitetty seurojentalon kohdalla kaavamääräys, Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai maisemakuvallisesti merkittävä rakennus, jonka säilyttäminen on suotavaa. Mahdollinen suojelu ratkaistaan rakennuskaavan yhteydessä. Kuitenkaan voimassa olevassa asemakaavassa, joka on hyväksytty 21.6.2004, ei ole merkintää seurantalonsuojelusta.



*Kuvaote Marinkaisten osayleiskaavan inventointiraportista. Kuvassa kohde 15.3 Seurojentalo.*

15.3

#### **- Vanha Rantatie 82, Marinkaisten työväentalo**

Suunnittelualueella sijaitseva Marinkaisten työväentalo sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) sekä maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Rakennuksen ominaisuuksia ja kuntoa on arvioitu kaavatyon yhteydessä maastokäynnin (21.5.2026) ja käytettävissä olevan aineiston perusteella. Rakennus on erittäin huonokuntoinen ja vaatisi laajamittaisia toimenpiteitä jotta sen voisi palauttaa käyttökelpoiseksi.

Kaavatyössä on arvioitu rakennuksen mahdollisia arvoja käytettävissä olevien tietojen perusteella. Rakennuksen erittäin heikon kunnon ja suuren korjaustarpeen vuoksi sen säilyttäminen ei ole tarkoituksenmukaista. Tämän vuoksi asemakaavassa ei osoiteta rakennukselle suojelumerkintää.

Rakennuksen mahdollinen purkaminen muuttaa paikallista rakennettua ympäristöä, mutta vaikutusta on arvioitu vähäiseksi kokonaisuutena, koska alueen kulttuuriympäristön arvot perustuvat ensisijaisesti laajempaan kylä- ja maisemarakenteeseen, avoimiin viljelyalueisiin sekä rakennusten muodostamaan kokonaisuuteen, eikä yksittäiseen rakennukseen. Kaavaratkaisussa kulttuuriympäristön arvot turvataan ohjaamalla uuden rakentamisen sopeutumista ympäristöön. Alueen kulttuuriympäristön arvojen turvaamiseksi kaavaan on sisällytetty määräyksiä, joilla ohjataan uuden rakentamisen sopeutumista ympäristöön. Määräykset koskevat rakennusten sijoittelua, mittakaavaa, kattomuotoa, materiaalivalintoja ja julkisivujen jäsentelyä. Näillä määräyksillä turvataan alueen maisemallisten arvojen säilyminen, vaikka olemassa oleva rakennus mahdollisesti poistuu.

Marinkaisten työväentalo on valmistunut 1900-luvun alkupuolella. Rakennusta on laajennettu myöhemmin 1920-luvulla ja 1940-luvulla. Rakentaminen toteutettiin pääosin talkootyönä. Rakennus on toiminut kylän keskeisenä kokoontumis- ja kulttuuritalana, jossa on järjestetty kokouksia, tansseja, teatteriesityksiä ja muita yleisötilaisuuksia. Marinkainen on perinteinen rannikon kylä, jossa yhdistystoiminnalla on ollut merkittävä rooli. Kylässä on toiminut sekä työväenliikkeeseen että nuorisoseuratoimintaan liittyviä yhdistyksiä, mikä kuvastaa alueen vahvaa yhteisöllistä ja kulttuurihistoriallista taustaa. Rakennus edustaa tyypillistä 1900-luvun alkupuolen yhdistys- ja kokoontumisrakentamista.

Rakennuksen kunnon on käynyt arvioimassa 21.5.2026 kaavasuunnittelija Tanja Hakala ja kaavoitusarkkitehti Mikko Karvonen.

### **Rakennuskohtainen arvio – Marinkaisten työväentalo**

#### **Rakennuksen kuvaus ja ominaispiirteet**

Suunnittelualueella sijaitseva Marinkaisten työväentalo muodostuu useasta toisiinsa liitetystä rakennusosasta. Rakennus on pitkänomainen ja pääosin puurakenteinen. Rakennus on puolitoistakerroksinen.

Rakennuksen vanhin osa on sen hirsirunkoinen keskiosa, joka on alun perin ollut ilman erillistä ulkoverhousa.

1920-luvulla rakennusta on laajennettu pohjoispäädyssä rankarakenteisella osalla, jonka pääharjasuunta on poikittainen alkuperäiseen osaan nähden. Katemateriaali molemmilla osilla oli päre. Laajennuksen alaosa on vaakaneloitu, yläkerroksen osa pystypaneloitu. Tämän ajankohdan kuisti on myöhemmin purettu. Uusi kuisti on rakennettu eri kohtaan muuttamalla laajennusosan yksi ikkuna oveksi. Tässä vaiheessa rakennus on vanhojen valokuvien perusteella ollut tumma.

Myöhemmin rakennusta on edelleen laajennettu eteläpäästä siten, että vanhan hirsirungon pääty on jäänyt uuden rankarakenteisen osan sisään. Tämä uudempi laajennus vastaa ulkoasultaan pitkälti vanhempaa laajennusta, lukuun ottamatta pystyverhousa, joka on asennettu sekä uudemmalle laajennukselle että vanhalle hirsiosalle. Nykyasussaan rakennus on kauttaaltaan vaalea (kermanvalkoinen), ikkuna-, ovi-, nurkka- ja räystäslistat ovat keltaruskeat ja peltikate on punainen. Todennäköisesti tämän laajennuksen yhteydessä katemateriaaliksi on vaihdettu punainen konesaumapelti.

Rakennuksen länsiseinustalla on myöhemmin toteutettu kylmä varasto, jonka seinät ovat maalaamatonta lautaa.

Valokuvien perusteella ikkunat ovat vanhimmalla osalla alkuperäisiä tai vastaaviksi uusittuja, laajennusosissa samaan tyyliin tehtyjä.

Vanhin osa on toiminut salina. Sen toisessa päässä on työväentaloarkkitehtuurille tyypillinen näyttämö takatiloineen ja toisessa koristeellinen, valurautainen lämmitysuuni. Pohjoispäädyn laajennusosassa on toiminut kahvio, jonka sisustuksesta jäljellä on kaareva myyntitiski ja valurautainen lämmitysuuni. Tämän osan katto on romahtanut ja ulkoseinä sortunut osittain sisään. Kahvion wc-tilat on rakennettu myöhemmin rakennuslevyistä tilan nurkkaan. Rakennuksen muissa sisätiloissa tai ylemmässä kerroksessa ei sortumisvaaran vuoksi käyty.

Rakennus sijoittuu avoimen viljelymaiseman reunalle osaksi väljää kylärakennetta, jossa rakennukset sijoittuvat hajanaisesti peltojen ja tieyhteyksien varrelle.



Kuvassa Marinkaisten työvenyhdistyksen talo (1930.)



Kuvassa Marinkaisten työväenyhdistyksen talo. Kuistin edustalla yhdistyksen jäseniä (1920).

*Kuvissa: Työväenyhdistyksen talo.*

*Lähde: [www.finna.fi](http://www.finna.fi)*

*<https://finna.fi/Search/Results?limit=0&filter%5B%5D=%7Efor->*

*[mat\\_ext\\_str\\_mv%3A%22%2FImage%2F%22&filter%5B%5D=%7Efor-mat\\_ext\\_str\\_mv%3A%22%2FMap%2F%22&lookfor=marinkainen&type=AllFields](https://finna.fi/Search/Results?limit=0&filter%5B%5D=%7Efor-mat_ext_str_mv%3A%22%2FImage%2F%22&filter%5B%5D=%7Efor-mat_ext_str_mv%3A%22%2FMap%2F%22&lookfor=marinkainen&type=AllFields)*



*Valokuvia Marinkaisen työväentalon sisätiloista, 21.5.2026. Valokuvissa näkyy romahtanut kattorakenne talon pohjoisosassa.*



## Rakennuksen kunto ja rakenteellinen tila

### Yleisarvio

Rakennuksen kunto on erittäin heikko. Rakenteissa on merkittäviä lahovaurioita, rakenteellisia siirtymiä sekä osittaista sortumaa. Rakennus on altistunut pitkäaikaisesti sääolosuhteille, mikä on kiihdyttänyt vaurioiden etenemistä.



*Valokuva Marinkaisten työväentalosta, 21.5.2026. Valokuva otettu Vanhan Rantatien suunnasta.*



*Valokuvia Marinkaisen työväentalosta, 21.5.2026. Valokuvat otettu Lepolantien suunnasta. Valokuvassa näkyy Lepolantien puoleisen julkisivun sekä katon erittäin huono kunto. Lisäksi ikkunat ovat rikki.*



### **Alapohja ja perustukset**

Rakennus on perustettu luonnonkiviperustukselle. Alapohjarakenteessa on havaittavissa:

- epätasaisuutta ja painumia
- kantavien palkkien osittaisia lahovaurioita
- merkkejä kosteusrasituksesta

Alapohjan kantavuus on heikentynyt, eikä kuormansiirto rakenneosien välillä ole enää luotettava.

### **Runkorakenteet** (rankaseinät ja hirsirunko)

Rakennuksen kantavassa runkorakenteessa on havaittavissa laaja alaisia vaurioita:

- hirsirungon alaosat ovat paikoin lahonneet ja menettäneet kantavuutensa
- puuaines on osin hajonnut kuitumaiseksi
- sokkelin liittymäkohdissa esiintyy pitkälle edennyttä vaurioitumista
- rakenteita on paikoin paljastunut ja hajonnut

Seinärakenteiden jäykkyys ja kuormaa kantava toimintakyky ovat merkittävästi heikentyneet, rakenteet osittain sortuneet.

### **Yläpohja ja kattorakenteet**

Yläpohja ja vesikatto ovat laajasti vaurioituneet:

- vesikate on rikkoutunut ja rakenteet ovat avoinna säälle
- kattorakenteissa on lahovaurioita ja katkenneita rakenneosia
- kattolaudoitus on osin irronnut ja romahtanut
- yläpohjarakenteita on pudonnut sisätiloihin

Kattorakenteen kantavuus on menetetty useissa kohdissa, ja rakenteessa on osittainen sortuma.

### **Aukot, liittymät ja julkisivu**

Rakennuksen aukot ja julkisivut ovat merkittävästi vaurioituneet:

- osa ikkunoista on rikkoutunut, puuttuu tai irronnut
- aukot ovat menettäneet muotonsa rungon liikkeiden seurauksena
- julkisivuverhous on useissa kohdissa irronnut tai lahonnut
- rakenteiden takana olevia osia on paljastunut ja vaurioitunut

Rakennuksen sääsuojaus on käytännössä menetetty.

### **Sisätilat**

Sisätiloissa havaitaan:

- kattorakenteiden romahtamista ja materiaalien putoamista lattialle
- tilojen altistumista sääolosuhteille
- laaja alaista pintojen ja rakenteiden vaurioitumista
- irronneita ja hajonneita rakenneosia

Rakennus ei ole käyttökelpoinen eikä turvallinen käyttää.

### **Rakenteellinen kokonaisarvio**

Rakennuksen keskeiset kantavat rakennejärjestelmät (alapohja, runko ja yläpohja) ovat kaikki vaurioituneet. Rakenteissa on havaittavissa:

- kantaviin rakenteisiin ulottuvia lahovaurioita
- laajoja siirtymiä ja vinoutumia
- rakenteiden osittaista sortumaa
- rakenteellisen jatkuvuuden katkeaminen

Rakennus ei enää muodosta toimivaa rakenteellista kokonaisuutta.

### **Korjattavuusarvio**

Rakennuksen korjaaminen edellyttäisi:

- alapohjan ja perustusten uudelleenrakentamista
- hirsirungon merkittävää uusimista, rankarakenteiden laajaa korjaamista ja uudelleenrakentamista
- kattorakenteen täydellistä uusimista
- julkisivurakenteiden uudelleenrakentamista

Korjaustoimenpiteet olisivat laajuudeltaan sellaisia, että ne vastaisivat uudisrakentamista. Rakennuksen säilyttäminen ei ole tarkoituksenmukaista, sillä se edellyttäisi hyvin kattavaa ja kallista remontointia ja uuteen käyttötarkoitukseen muuttamista. Tällaiseen hankkeeseen ryhtyvää tuskin löytyisi, joten rakennus todennäköisesti tulee rapistumaan entisestään. Sääsuojauksen puutteessa nopeasti etenevät vauriot kasvattavat romahdusvaaraa vuosittain.

### **Turvallisuusarvio**

Rakennuksessa esiintyy:

- sortumisriski (erityisesti kattorakenteissa)
- putoamisvaarallisia rakenneosia
- kantavien rakenteiden pettämistä

Rakennus muodostaa turvallisuusriskin.

### **Kulttuuriympäristöllinen arvio**

Rakennus edustaa perinteistä yhdistys- ja kokoontumisrakentamista ja sillä on ollut paikallista merkitystä kyläyhteisössä. Rakennus edustaa viime vuosisadan alkupuoliskolle tyypillistä työväentaloarkkitehtuuria, olematta arkkitehtonisesti poikkeuksellinen tai erityisen harvinainen. Saman tien varressa 600m pohjoisempana sijaitseva, yhä käytössä oleva nuorisoseurantalo on rakennusajankohdaltaan, tyyliltään ja kulttuurihistorialtaan samankaltainen.

Rakennus sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY) ja maakunnallisesti arvokkaalla maisema alueella. Alueen keskeiset arvot liittyvät:

- avoimeen viljelymaisemaan
- kylärakenteeseen
- rakennusten muodostamaan kokonaisuuteen

Rakennus ei yksittäisenä kohteena ole keskeinen näiden arvojen kannalta, vaan osa laajempaa maisemallista kokonaisuutta.

### **Johtopäätökset kaavoitusta varten**

Rakennuksen mahdollinen purkaminen muuttaa paikallista rakennettua ympäristöä, mutta vaikutusta voidaan pitää kokonaisuuden kannalta vähäisenä, koska alueen keskeiset kulttuuriympäristö ja maisema arvot perustuvat laajempaan ympäristörakenteeseen.

Rakennuksessa on havaittavissa kantaviin rakenteisiin ulottuvia laaja alaisia lahovaurioita sekä ylä- ja alapohjarakenteiden ja seinien osittaista sortumaa. Hirsirungon alaosat ovat paikoin tuhoutuneet, ja rakennuksen rakenteellinen jatkuvuus on katkennut.

Rakennus on teknisen käyttöikänsä päässä, ja sen korjaaminen edellyttäisi käytännössä laajamittaista purkamista ja uudelleenrakentamista. Tämän vuoksi asemakaavassa ei osoiteta rakennukselle suojelumerkintää.

Alueen kulttuuriympäristön arvot turvataan asemakaavamääräyksillä, joilla ohjataan uuden rakentamisen sijoittelua, mittakaavaa, kattomuotoa, materiaaleja ja julkisivujen käsittelyä.

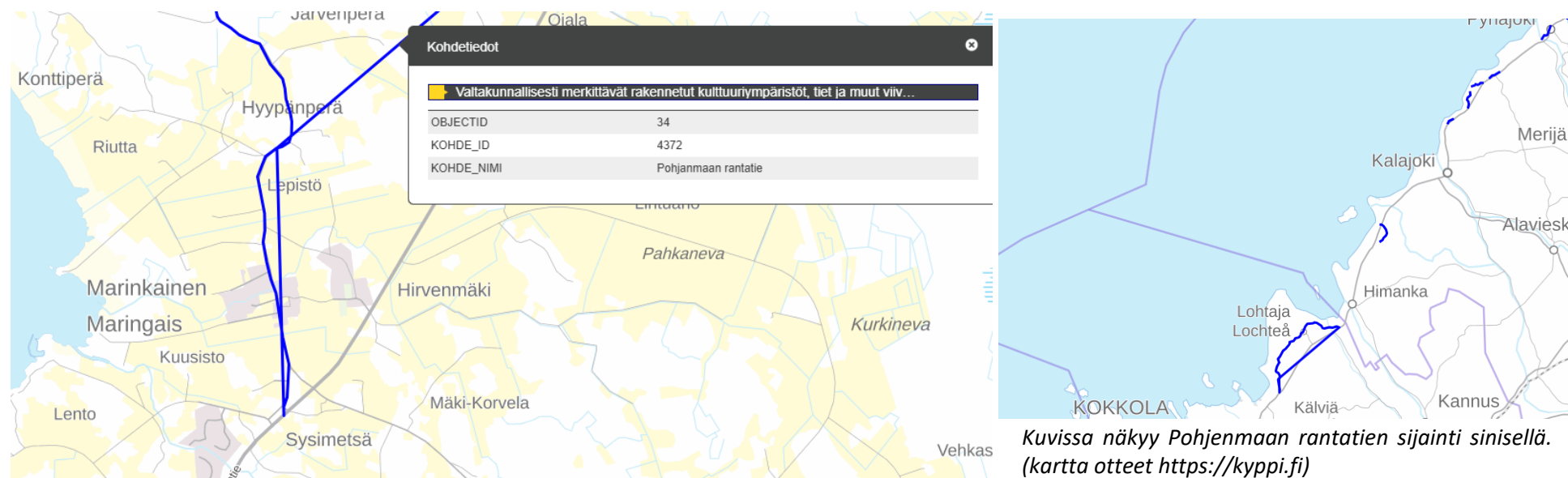
### 3.1.4 Muinaismuistot

Suunnittelualueelle ei sijoitu muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänköksiä. Mikäli muuttuvan maankäytön yhteydessä havaitaan viitteitä tai merkkejä kiinteästä muinaisjäänöksestä, 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.



”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. Muinaisjäänöksiin viittaavaa ei linjaukselta havaittu.”

Lähde: Museovirasto

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

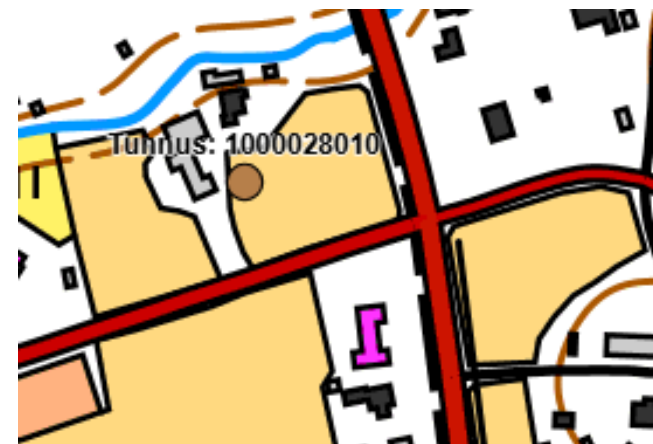
### Niemenjoki 3

Vanhan Rantatien läheisyydessä sijaitsee muu kulttuuriperintökohde, Niemenjoki 3, jonka kohdetunnus on 1000028010. Kohde ei 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>



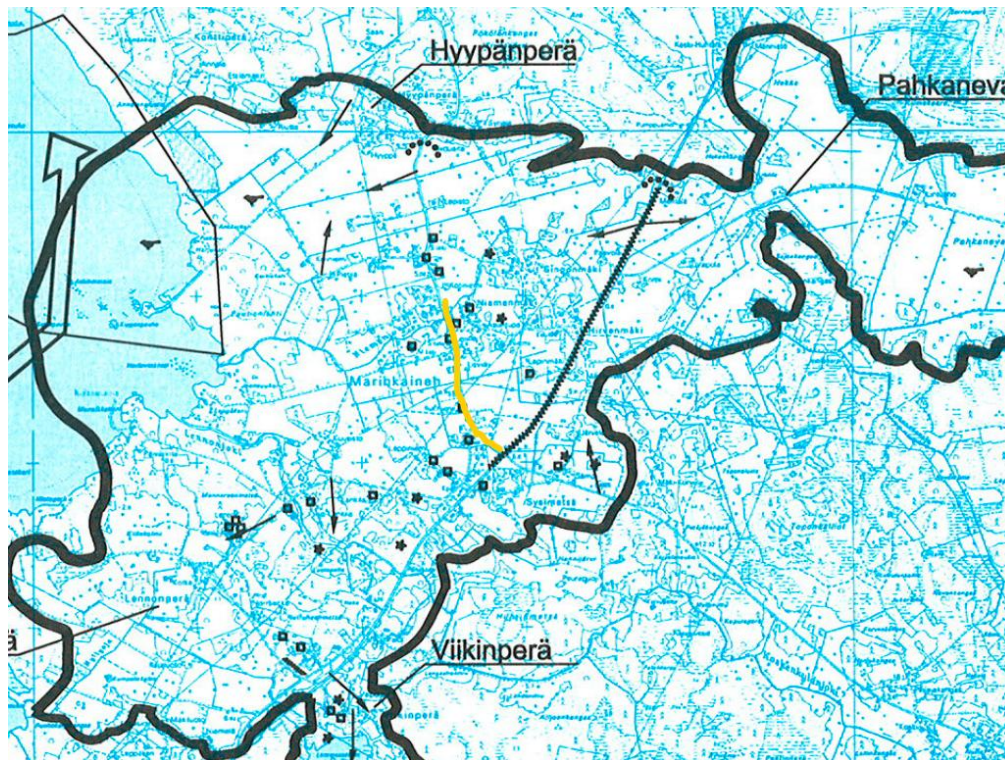
*Kuvassa näkyy kohteen Niemenjoki 3 sijainti Vanhan Rantatien läheisyydessä. Alue on rajattu pois 3.6.2026 asemakaavan suunnittelualueesta.*

## 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
-  Muinaisjäänös, asuinpaikka/röykkiö/muu
-  Perinnebiotoopi

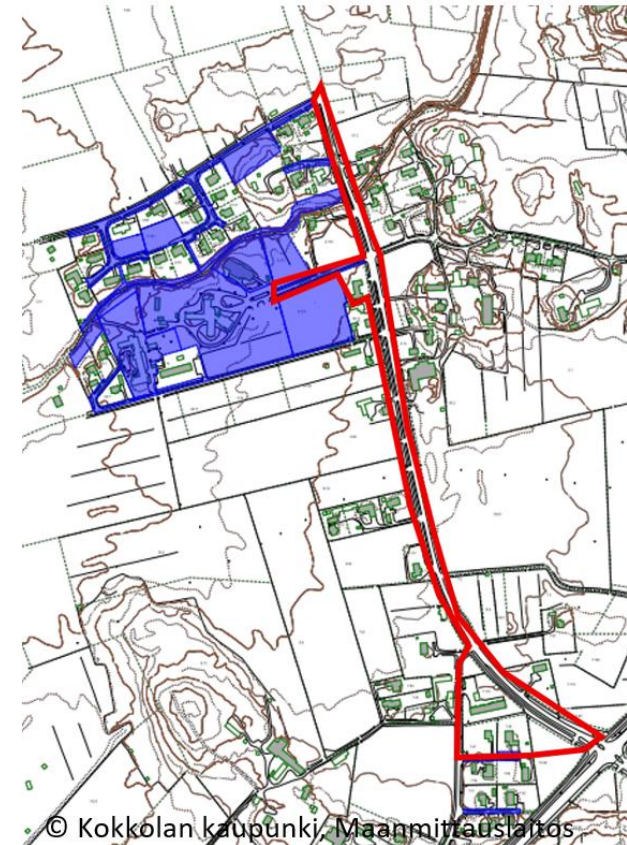
### 3.1.6 Liikenne

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.



*Valokuvassa katunäkymää Vanhan Rantatien kohdalla, suunnittelualueella.*



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

© Kokkolan kaupunki, Maanmittauslaitos

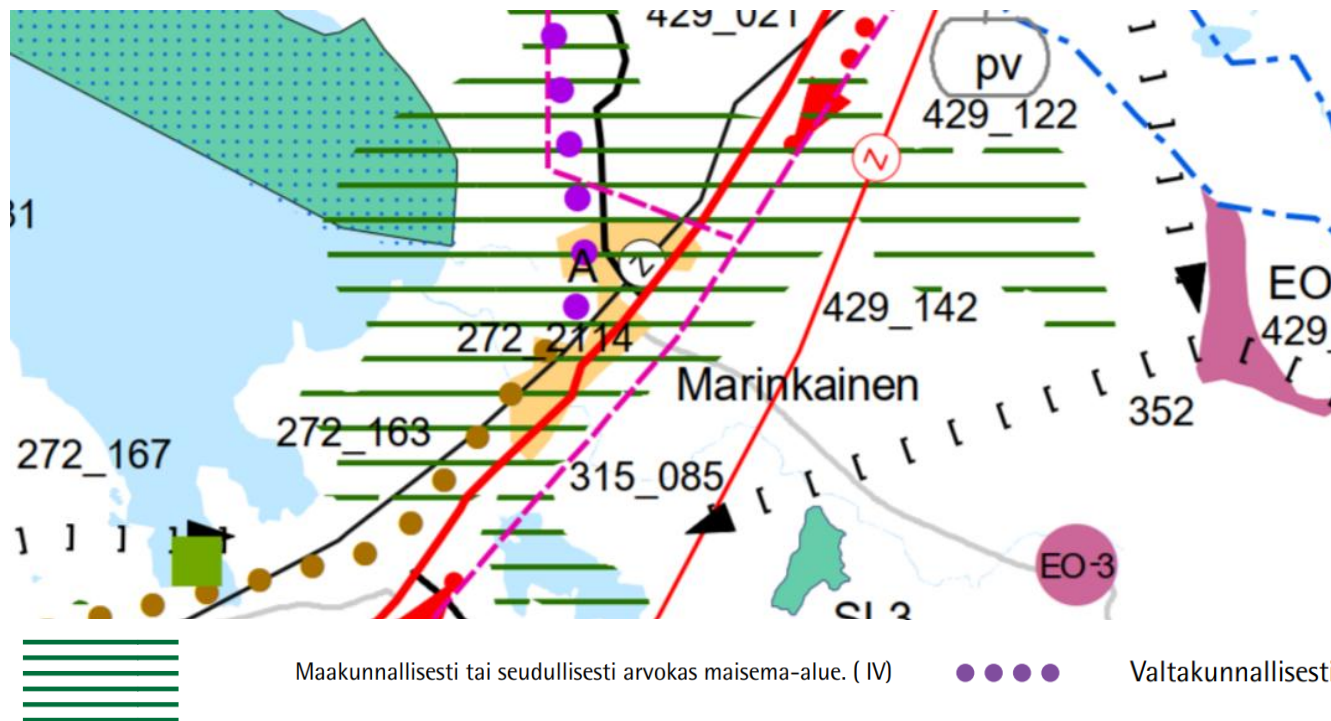
### 3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualueen yleisen tien alueet ovat olleet ELY-keskuksen hallinnoimaa tiealuetta. Tie siirtyy myöhemmin valtiolta Kokkolan kaupungin omistukseen. Valtion omistama tiealue muuttuu katualueeksi erillisellä kadunpitopäätöksellä, jonka tekee kunta. Suunnittelualueessa on mukana myös muutamia yksityisten omistamia kiinteistöjä.

### 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).



*Kuvaote maakuntakaavan yhdistelmästä Marinkaisten kylän kohdalla.*

#### STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

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

### KAAVAMERKINNÄT JA - MÄÄRÄYKSET

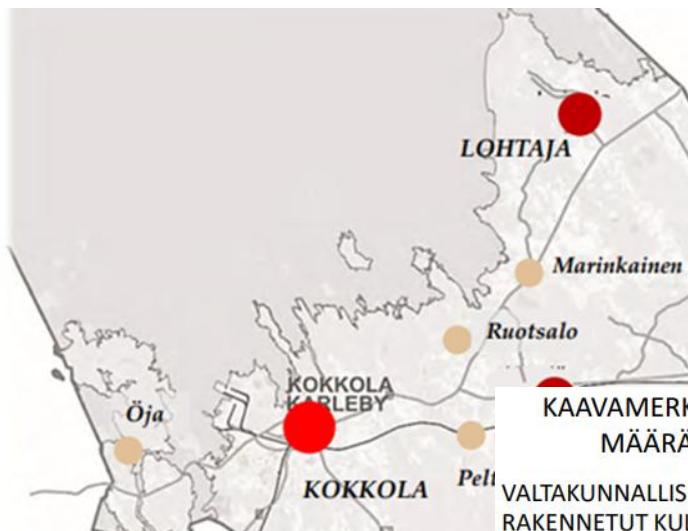
Maakuntakeskus



Palvelukeskukset



Palvelukylät



*Strateginen aluerakennelyskaava, Palveluverkko 1.3  
Marinkaisten kohdalla on palvelukylät merkintä.*

### KAAVAMERKINNÄT JA - MÄÄRÄYKSET

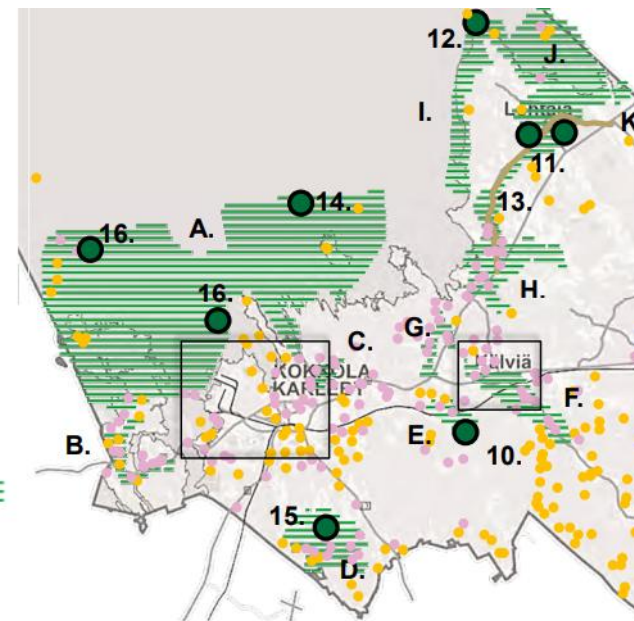
#### VALTAKUNNALLISESTI ARVOKKAAT RAKENNETUT KULTTUURIYMPÄRISTÖT

10. Klapurin taloryhmä
11. Lohtajan kirkko ja pappila
12. Ohtakarın kalastajayhdyskunta ja luotsiasema
13. Pohjanmaan rantatie
14. Poroluodonkarın kalastajayhdyskunta
15. Rasmusbackenin tienvarsi-asutus ja kiviävät
16. Tankarin ja Trutklıppanin majakka- ja luotsiyhdyskunnat
17. Ullavan kirkko ja Vanha-Vion talo

#### MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄT MAISEMA-ALUEET

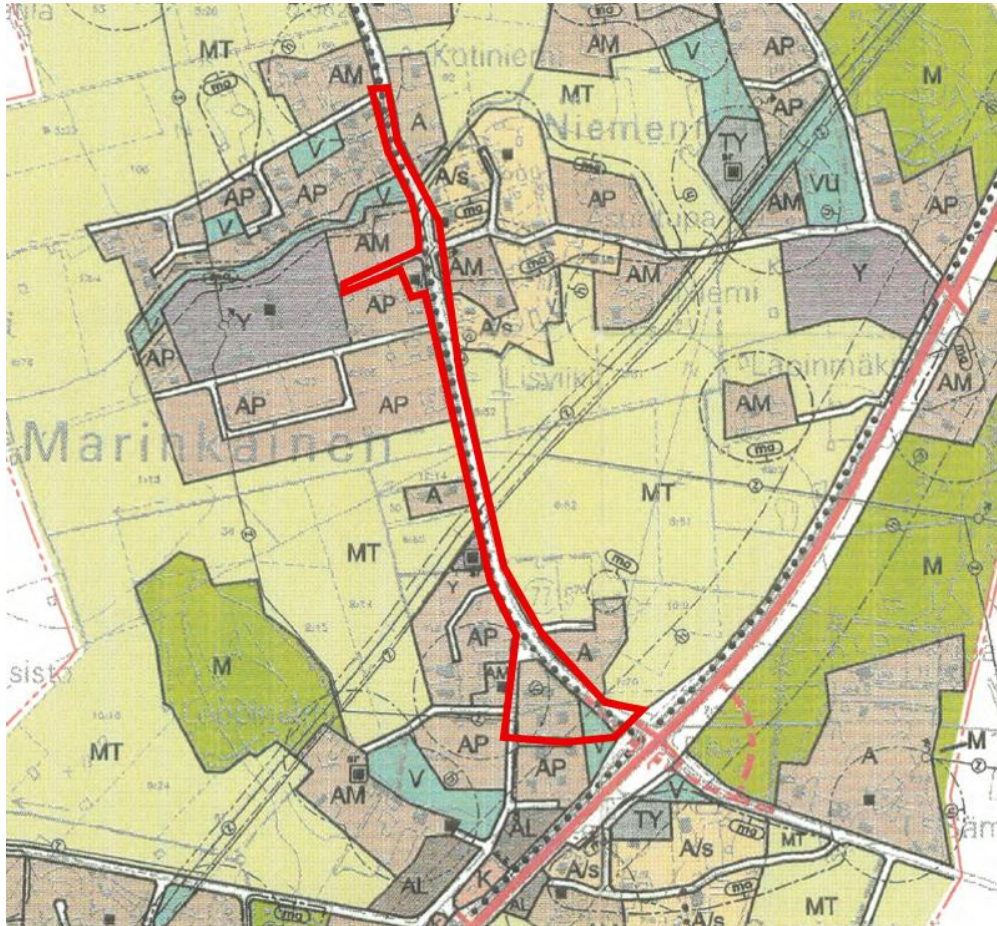
- A. Kokkolan – Kälviän ulkosaaristo
- B. Öjan kulttuurimaisema-alue
- C. Rödsön kyläalue
- D. Sokojan kylä
- E. Peltokorpi
- F. Kälviän kirkonkylä ja Kälviäjoen kulttuurimaisema
- G. Ruotsalon kyläalue
- H. Marinkaisten kyläalue- Lohtaja

*Strateginen aluerakennelyskaava, 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.  
Rajaus päivitetty 3.6.2026.*



Maisemallisesti ja/tai luonnonympäristöltään merkittävä alue.



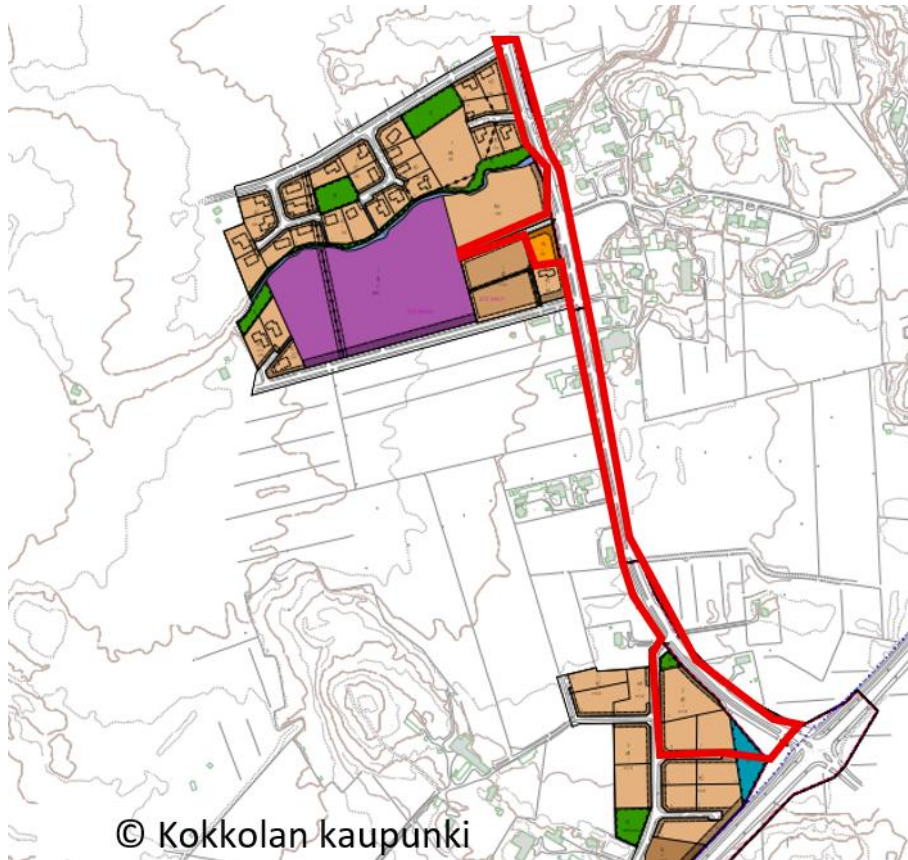
Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai maisemakuvallisesti merkittävä rakennus, jonka säilyttäminen on suotavaa. Mahdollinen suojele ratkaistaan rakennuskaavan yhteydessä.

Uudisrakentaminen kohteen lähipiirissä tulee mittasuhteiltaan, 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 katu- aluetta. 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 kantakartta. Suunnittelualueen likimääräinen raja on punaisella. Raja päivitetty 3.6.2026.*

### 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**

Pohjanmaan elinvoimakeskus

Lupa- ja valvontavirasto

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	<b>Kaupunginhallitus</b>	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	<b>Vireilletulosta ilmoittaminen</b>	Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.
	17.12.2025	<b>Kaupunkirakennelautakunta</b>	Kaupunkirakennelautakunta päätti 17.12.2025 § 166 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
	8.1.- 9.2.2026	<b>Valmisteluvaiheen kuuleminen</b>	Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville 8.1.-9.2.2026 valmisteluvaiheen kuulemista varten. Asiasta ilmoitettiin 7.1.2026 Kokkola -lehdessä ja kaupungin Internet -sivuilla.  <i>Kaavaluonnoksesta saatiin 8 lausuntoa ja kaksi mielipidettä.</i>
	<b>TULEVAT:</b>		
		<b>Kaupunkirakennelautakunta</b>	Tulleet lausunnot ja mielipiteet. Päätös hyväksyä asemakaava- ja asemakaavamuuosehdotus julkisesti nähtäville asetettavaksi ja lähettää sen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.
		<b>Kaavaehdotus nähtävillä</b>	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.

		<b>Kaupunginhallitus</b>	<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>
--	--	--------------------------	---

## 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. *Tilanne päivitetty 3.6.2026.*

### 5.3 Valmisteluvaiheen kannanotot

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 8.1. – 9.2.2026. Kaavaluonnoksesta saatiin 8 lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet on esitetty kaavatyön oheisaineistossa (Liite c).

### 5.4 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen

Kaavatyön edettyä ehdotusvaiheeseen on kaavaselostusta täydennetty mm. lausunnoissa esitetyn muutoksin. Kaavatyön rajausta on muutettu niin, että Lepolantien pohjoispuolella olevat kiinteistöt on rajattu suunnittelualan ulkopuolelle kokonaan (korttelissa 5).

Kaavaehdotus on muuttunut luonnosvaiheesta seuraavasti:

- Korttelissa 5 poistetaan kaavaluonnoksessa ollut AM -korttelialue suunnittelualueesta. Kyseiselle alueelle jää voimaan 21.6.2004 hyväksytty asemakaava.
- Korttelissa 5 on A -korttelialueen sallittu kerrosluku muutettu 1 u1/2. Lisäksi A -korttelialueelle on lisätty /s kaavamerkintä, alue jolla ympäristö säilytetään. Rakennusalan rajaa on muutettu ja Lepolantien puoleiselle alueelle on lisätty kaavamerkintä säilytettävästä puustosta (sp).
- Kaavamääräyksien sisältöä on täydennetty.

### 5.5 Kaavan rakenne

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

#### 5.5.1 Mitoitus

Asemakaavatyön kokonaispinta-ala on n. 4,07 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 kerrosalaneliometriä. Kaavassa korttelialueen tehokkuudeksi on annettu  $e=0.20$ .

### 5.6 Aluevaraukset

#### 5.6.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

Erillispientalojen korttelialue (AO)

## 5.6.2 Muut alueet

Katualueita.

Suojaviheralueita (EV)

## 6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

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

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 vähäisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan. Lähinnä vaikutukset rajautuvat tiealueiden tieopasteiden ja -kylttien vaihtumiseen katualueilla käytettäviin katukyltteihin.*

*Kaavaratkaisulla on vähäisiä vaikutuksia kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Marinkaisten työväentalon mahdollinen purkaminen muuttaa paikallista rakennettua ympäristöä, mutta vaikutusta on arvioitu vähäiseksi, koska alueen kulttuuriympäristön arvot perustuvat ensisijaisesti laajempaan kylä- ja maisemarakenteeseen, avoimiin viljelyalueisiin sekä rakennusten muodostamaan kokonaisuuteen, eikä yksittäiseen rakennukseen.*

## **7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET**

Kaavamerkinnät 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 3.6.2026

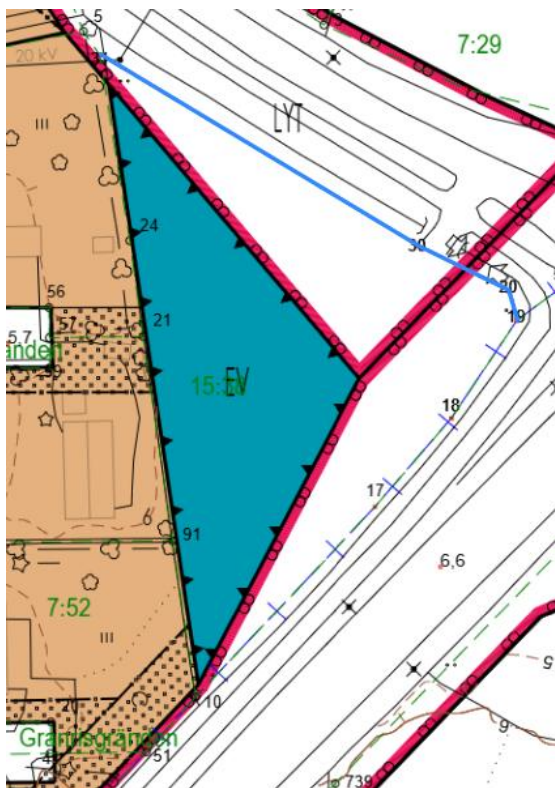
Päivi Cainberg  
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

**Liite 1.** Kaavaluonnoksen muutokset suunnittelualueen kiinteistöillä. *Täydennetty 3.6.2026, jossa esitetty muutokset kaavaehdotuksen mukaisiksi.*

Kuvaotteet ovat nykytilanteesta ajantasakaavassa, jonka taustalla on kantakartta. Oikeanpuoleinen kuvaote on kaavaluonnoksesta samassa kohdassa kiinteistöä. *Punaisella tekstillä selostettuna kaavaehdotuksen 3.6.2026 täydennys.*

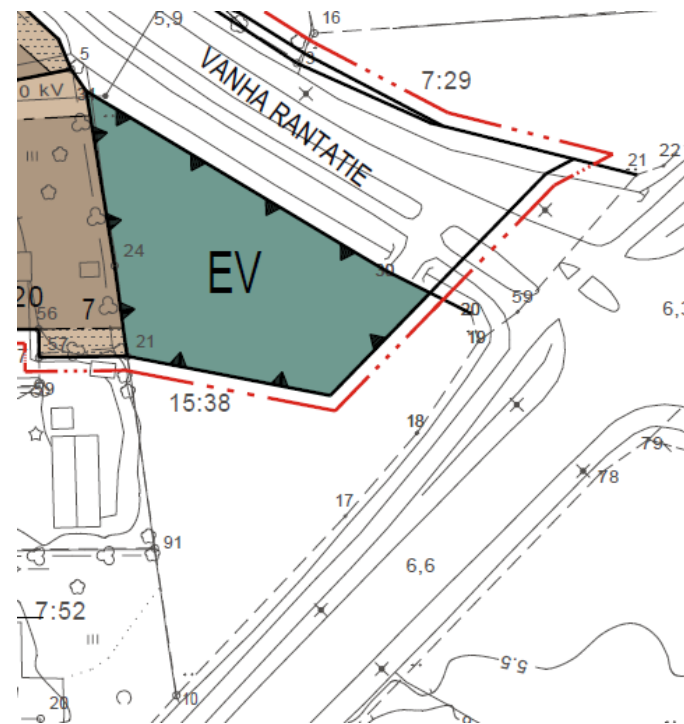
Kiinteistö: 272-420-15-38

### Nykytilanne



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

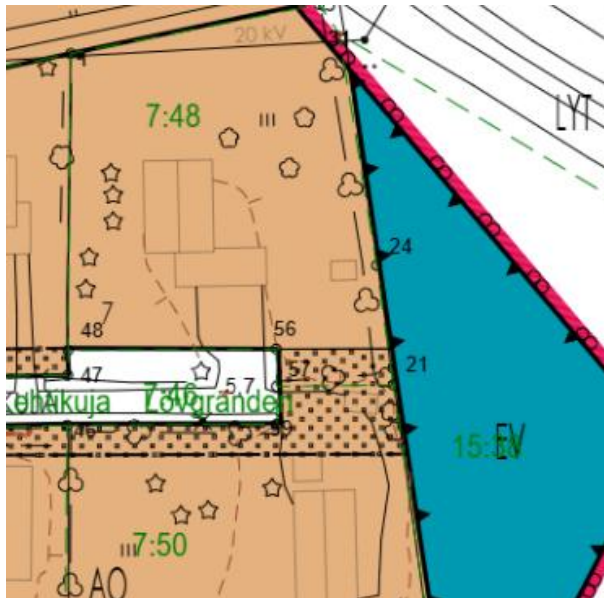
### Kaavaluonnos ja kaavaehdotus



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

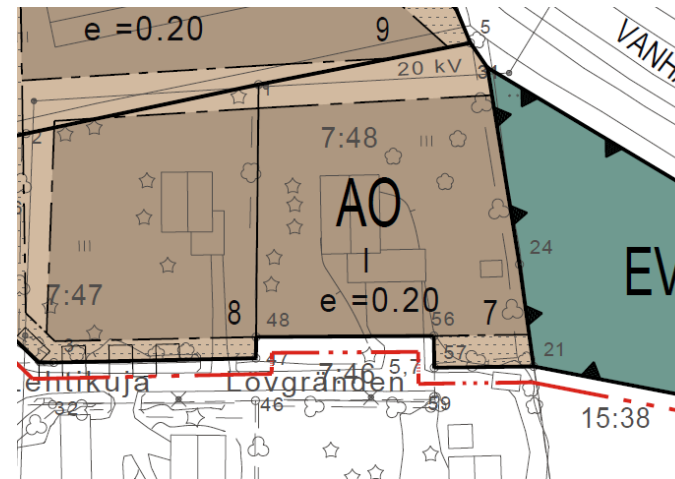
Kiinteistö: 272-420-7-48

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta.

Kaavaluonnos ja kaavaehdotus



Kaavassa AO korttelialue ulottuu kokonaan kiinteistörajoihin saakka. Kaavaan on tarkennettu rakennusalan rajausta ja rakennusala on esitetty kaavassa tummemmalla ruskealla värillä.

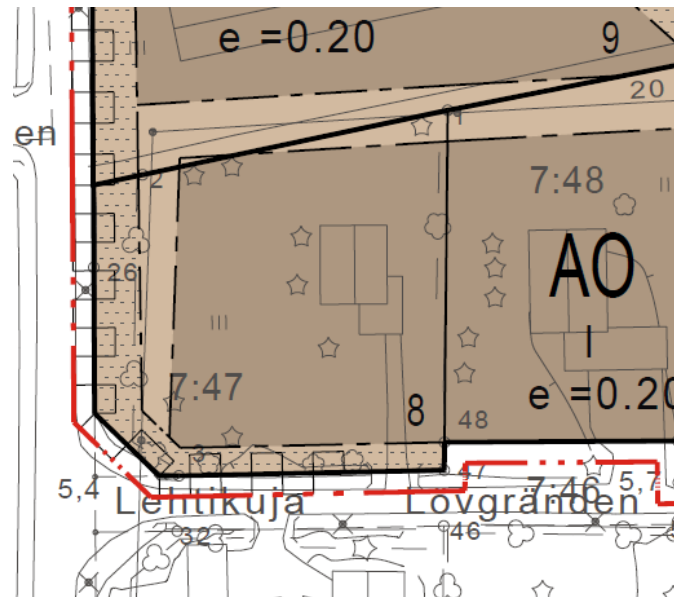
Kiinteistö: 272-420-7-47

Nykytilanne



*Kuvaote ajantasakaavasta. Kuvassa näkyy Sysimetsäntien puoleinen kiinteistöraja vahvennettuna sinisellä värillä.*

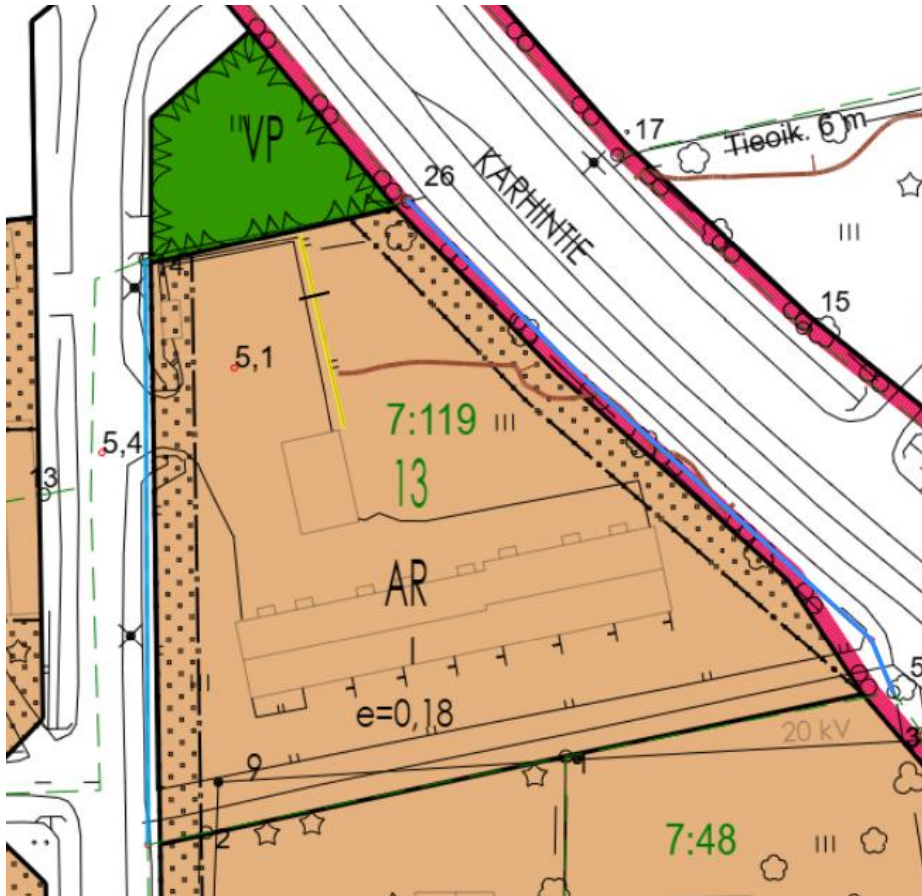
Kaavaluonnos ja kaavaehdotus



*Kaavassa AO korttelialue ulottuu Sysimetsäntien puoleiseen kiinteistörajaan, Lehtikujan risteysaluetta lukuunottamatta. Kaavaan on tarkennettu rakennusalan rajausta ja rakennusala on esitetty kaavassa tummemmalla ruskealla värillä. Kiinteistön ajoliittymä säilyy Lehtikujan suunnalla. Kiinteistön muihin kadunpuoleisiin rajoihin on lisätty liittymäkielto merkintä.*

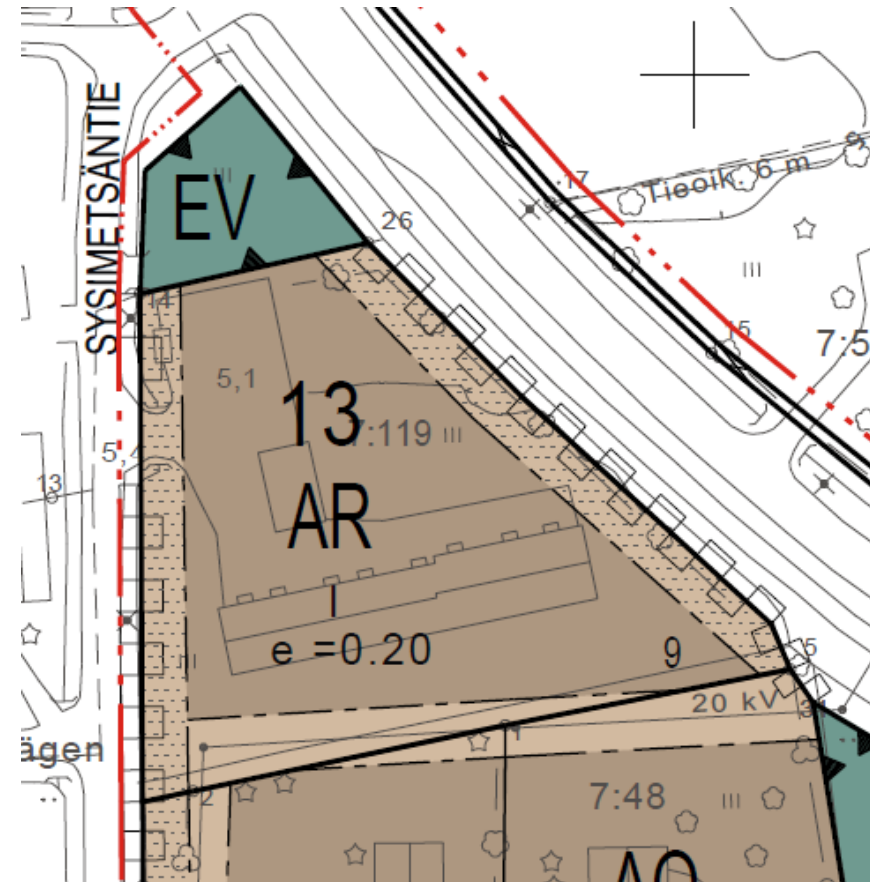
Kiinteistö: 272-420-7-119

Nykytilanne



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

Kaavaluonnos ja kaavaehdotus



Kaavassa AR korttelialue ulottuu Vanhan Rantatien ja Sysimetsäntien puoleisiin kiinteistörajoihin. Kaavaan on tarkennettu rakennusalan rajausta ja rakennusala on esitetty kaavassa 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).

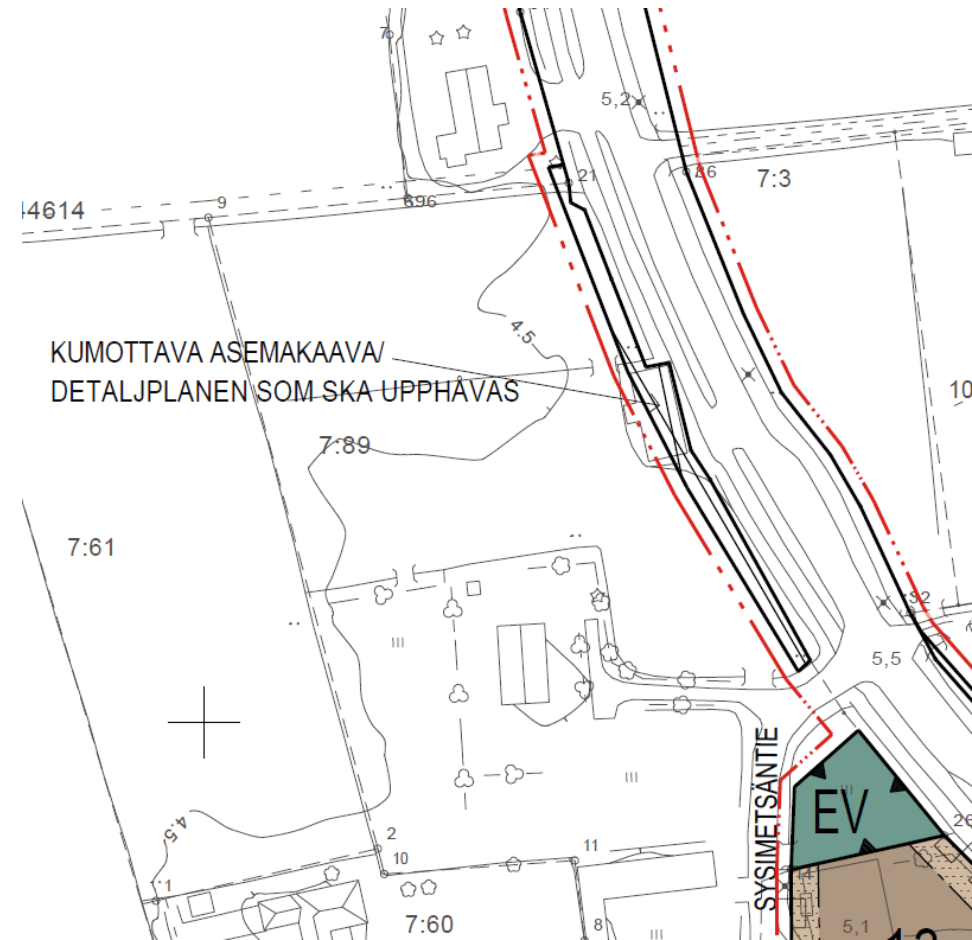
Kiinteistö: 272-420-7-89

Nykytilanne



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

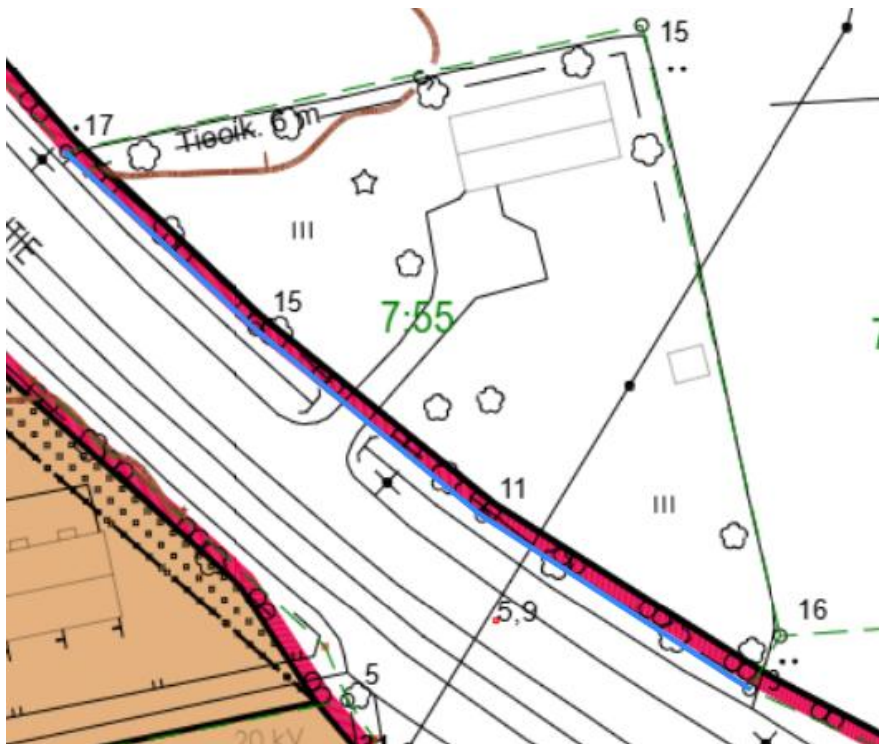
Kaavaluonnos ja kaavaehdotus



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

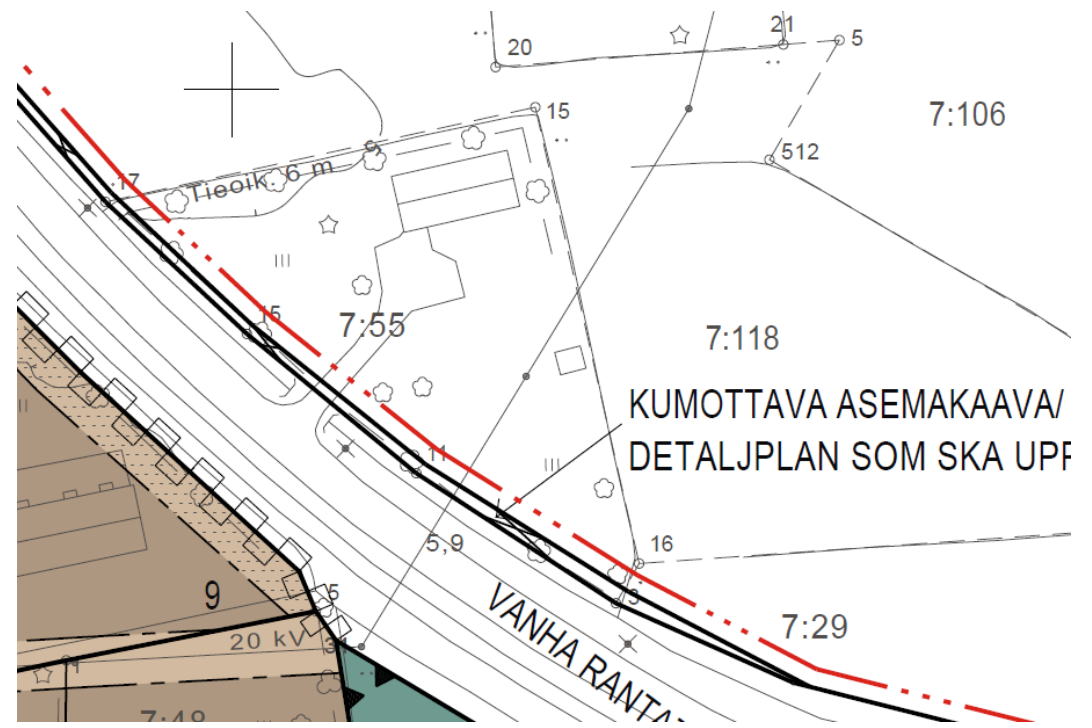
Kiinteistö: 272-420-7-55

Nykytilanne



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

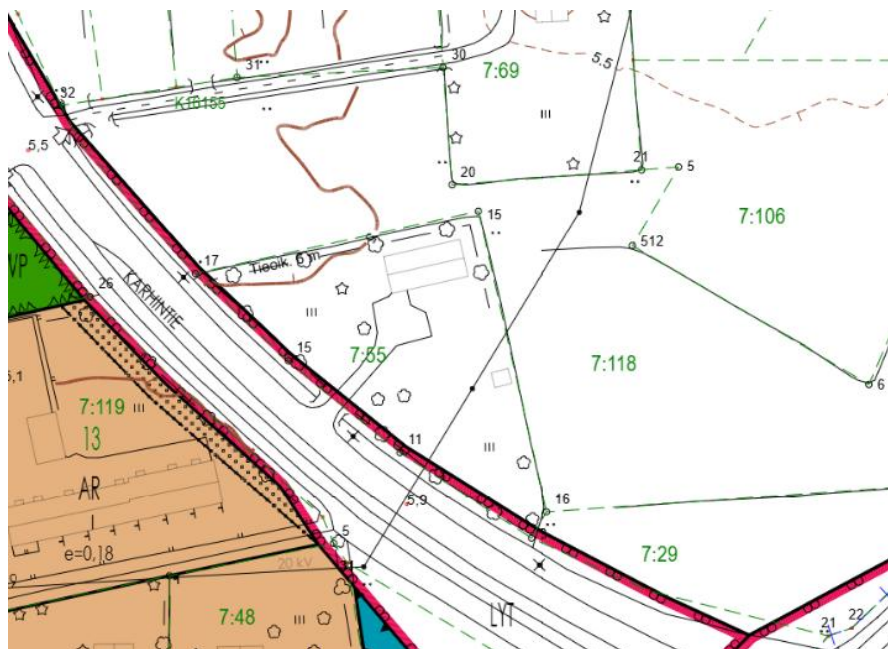
Kaavaluonnos ja kaavaehdotus



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

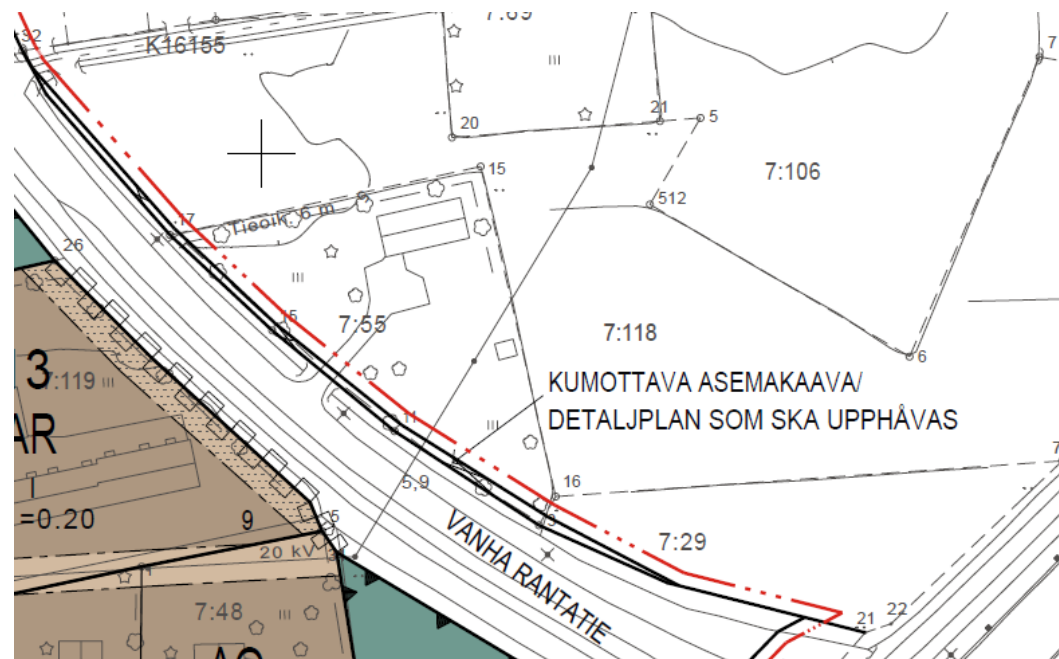
Kiinteistöt: 272-420-7-29 ja 272-420-7-118

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta.

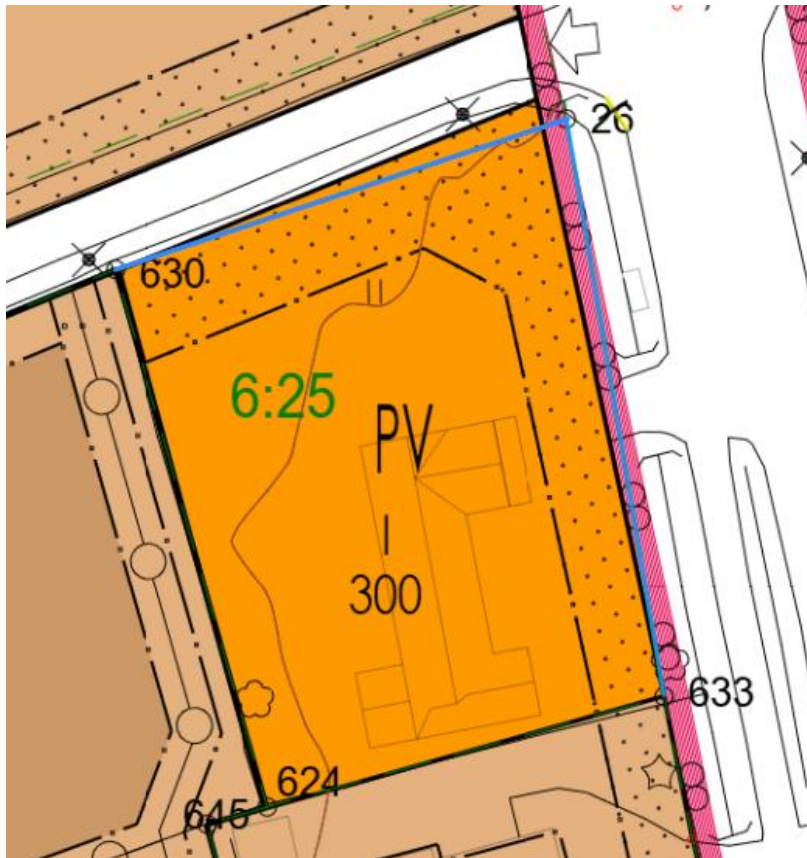
Kaavaluonnos ja kaavaehdotus



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

Kiinteistö: 272-420-6-25

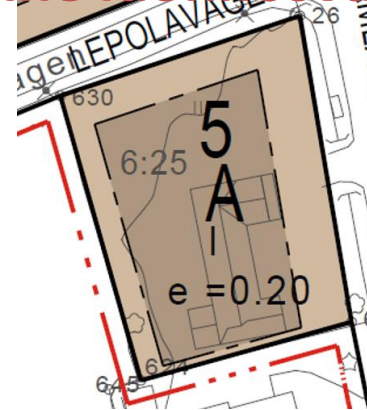
Nykytilanne



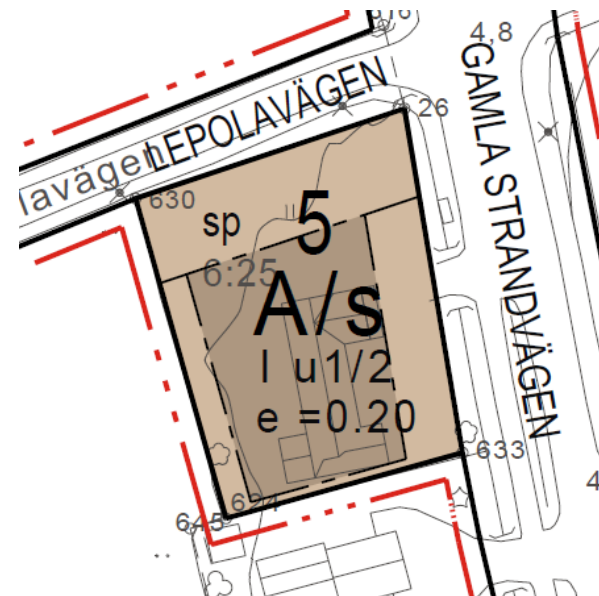
Kuvaote ajantasakaavasta. Kuvassa näkyvät Vanhan Rantatien ja Lepolantien puoleiset kiinteistörajat vahvennettuna sinisellä värillä.

Kaavaluonnos, *muuttuu 3.6.2026 kaavaehdotuksessa.*

## Tilanne luonnosvaihe



Kaavaluonnoksessa alueen käyttötarkoitus muutetaan hui- 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.

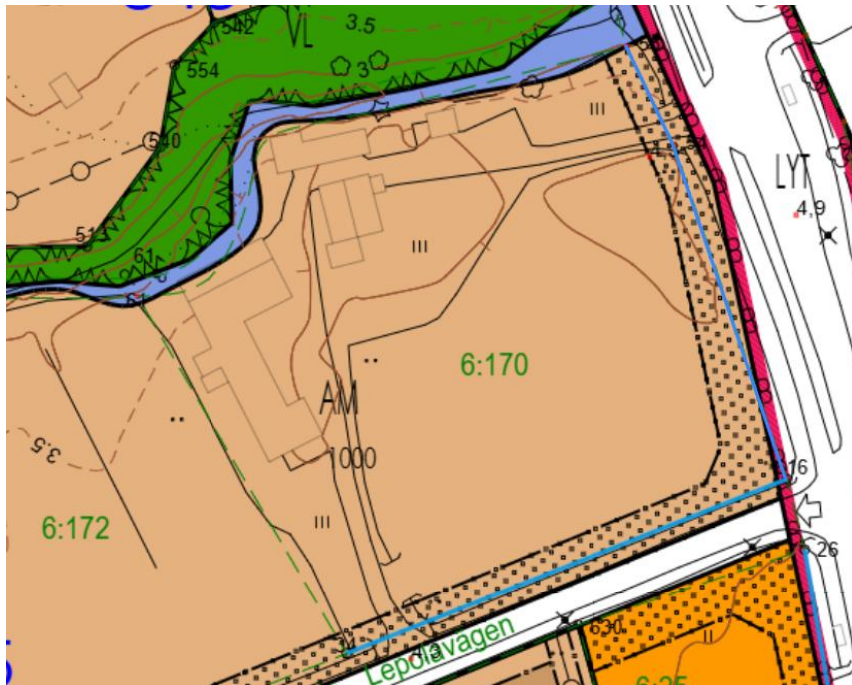


### KAVAEHDOTUS

Kuvaote kaavaehdotuksesta 3.6.2026, jossa näkyy rakennusalan rajauksen muutos. A korttelialueelle on lisätty /s kaavamääräys. Lisäksi A/s korttelialueen kaavamääräystekstiä on täydennetty. Pohjoispuolelle on lisätty kaavamääräys säilytetävästä puustosta sp. Suurin sallittu kerrosluku on  $1\ u1/2$ .

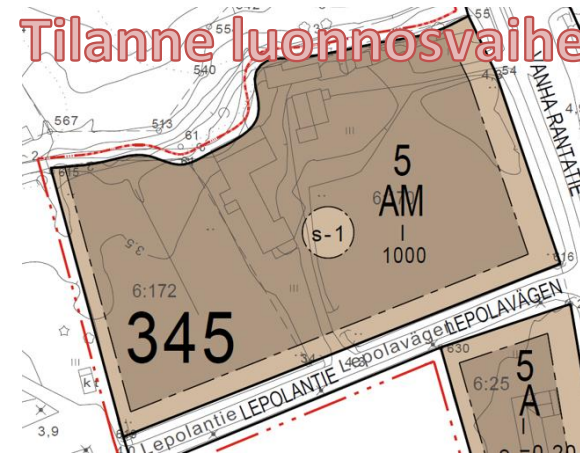
Kiinteistö: 272-420-6-170

Nykytilanne

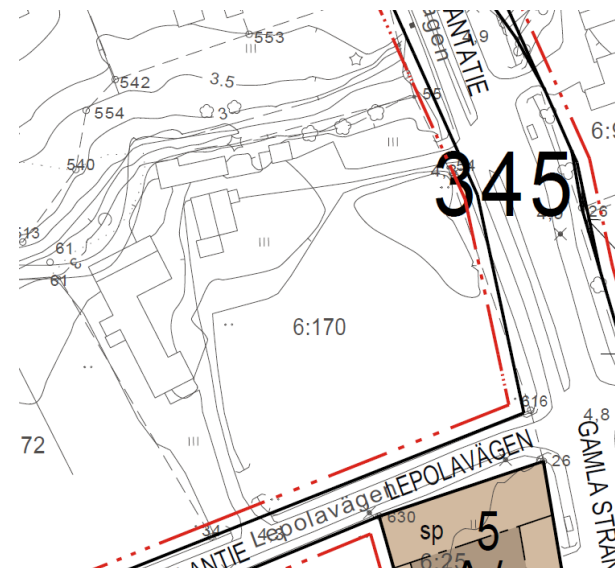


Kuvaote ajantasakaavasta. Kuvassa näkyvät Vanhan Rantatien ja Lepolantien puoleiset kiinteistörajat vahvennettuna sinisellä värillä.

Kaavaluonnos, *muuttuu 3.6.2026 kaavaedotuksessa.*



*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.*

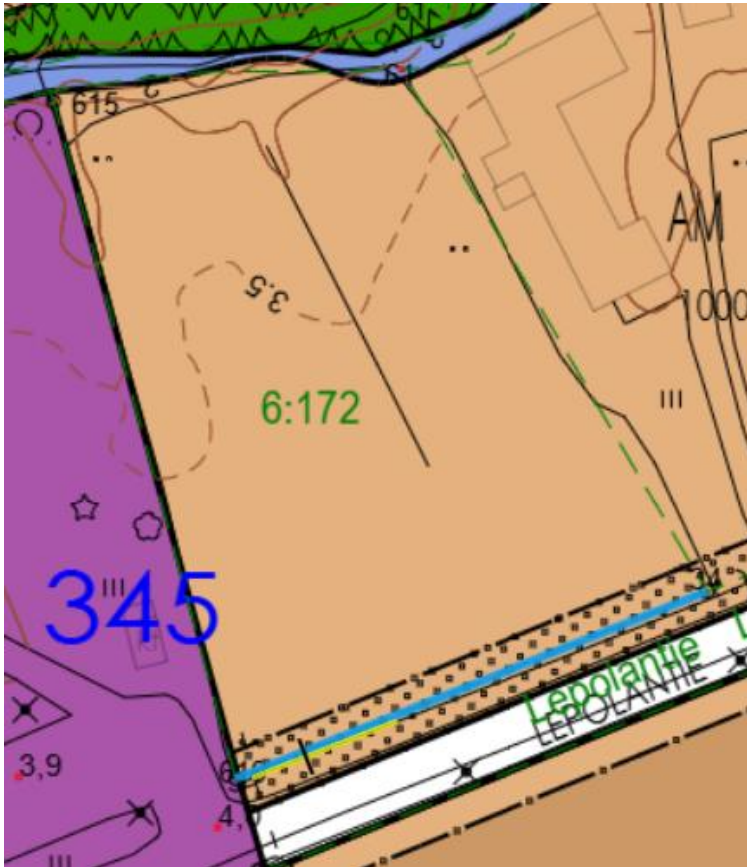


**KAVAEHDOTUS**

*Kuvaote kaavaehdotuksesta 3.6.2026, jossa AM korttelialue on rajattu pois kaavaehdotuksesta. Kiinteistölle jää voimaan 21.6.2004 hyväksytty asemakaava. Vanhan Rantatien puoleinen LYT alueen raja, joka ulottuu kiinteistön puolelle, muuttuu katualueeksi, jonka kaupunki lunastaa itselleen. Tämä Lepolantien ja Vanhan Rantatien risteyksessä sijaitseva kolmion muotoinen alue on pinta-alaltaan 12 m<sup>2</sup>. Lepolantien puoleinen katualue rajautuu suoraan kiinni kiinteistön nykyiseen rajaan.*

Kiinteistö: 272-420-6-172

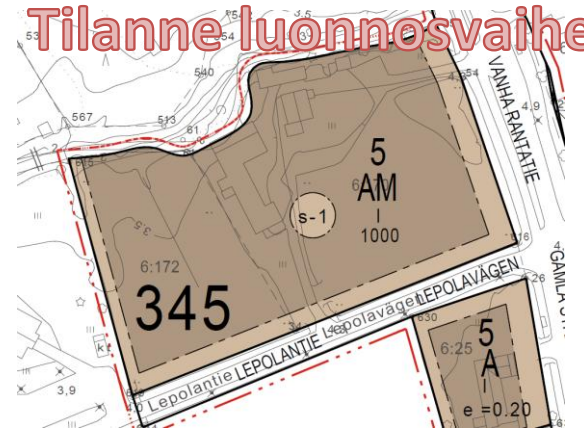
Nykytilanne



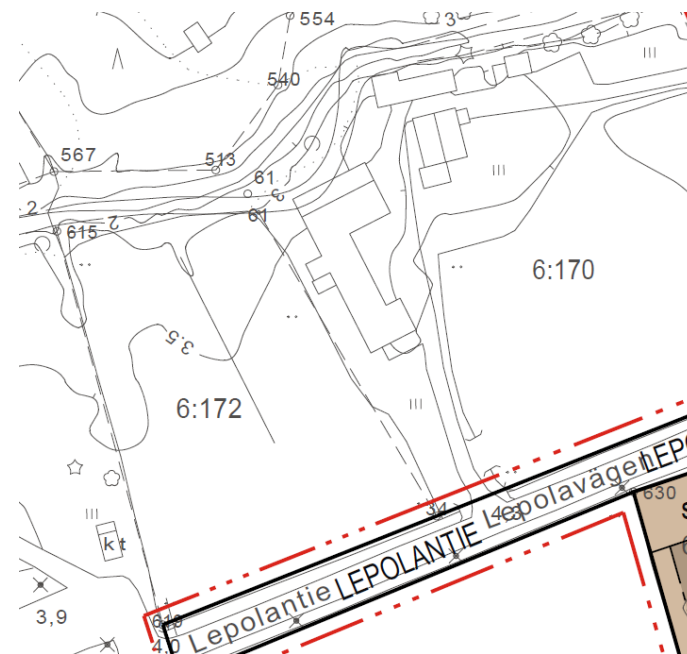
Kuvaote ajantasakaavasta. Kuvassa näkyy Lepolantien puoleinen kiinteistöraja vahvennettuna sinisellä värillä.

Kaavaluonnos, *muuttuu 3.6.2026 kaavaedotuksessa.*

## Tilanne luonnosvaihe



*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 1.*

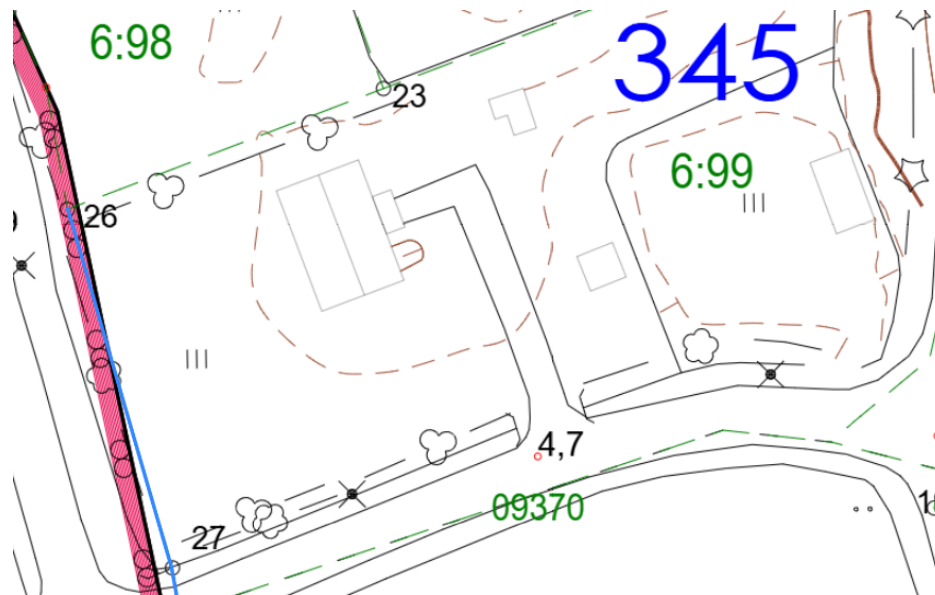


## KAVAEHDOTUS

*Kuvaote kaavaehdotuksesta 3.6.2026, jossa AM korttelialue on rajattu pois kaavaehdotuksesta. Kiinteistölle jää voimaan 21.6.2004 hyväksytty asema-kaava. Lepolantien puoleinen katualue rajautuu suoraan kiinni kiinteistön nykyiseen rajaan.*

Kiinteistö: 272-420-6-99

Nykytilanne



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

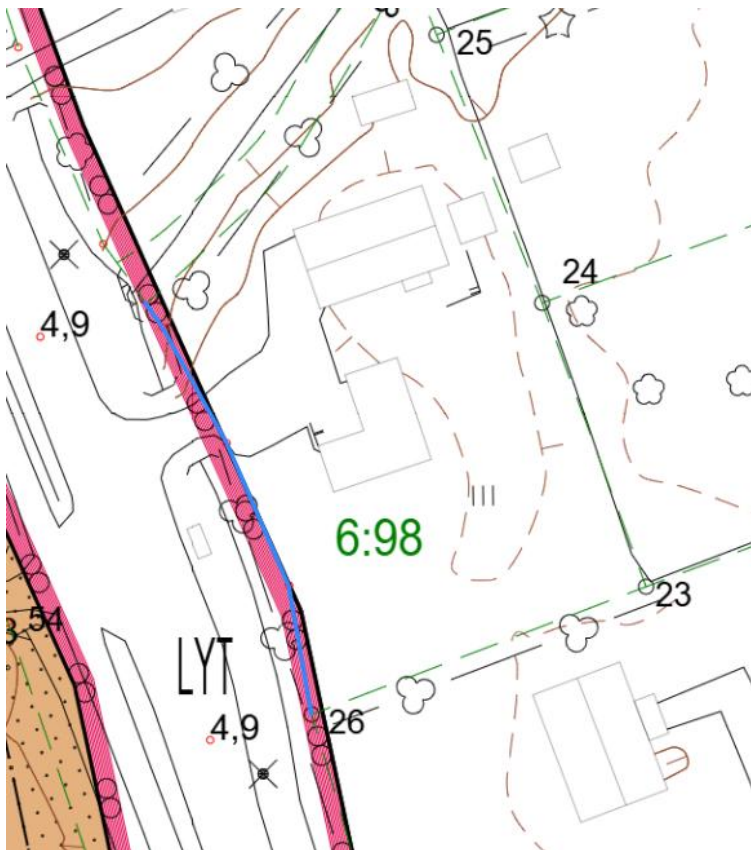
Kaavaluonnos ja kaavaehdotus



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

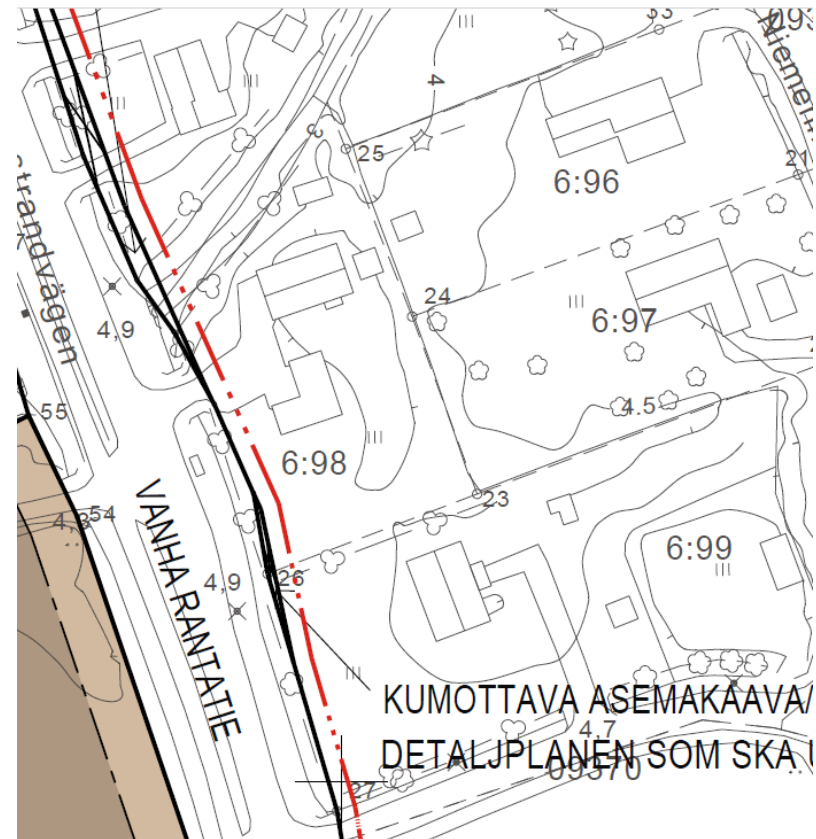
Kiinteistö: 272-420-6-98

Nykytilanne



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

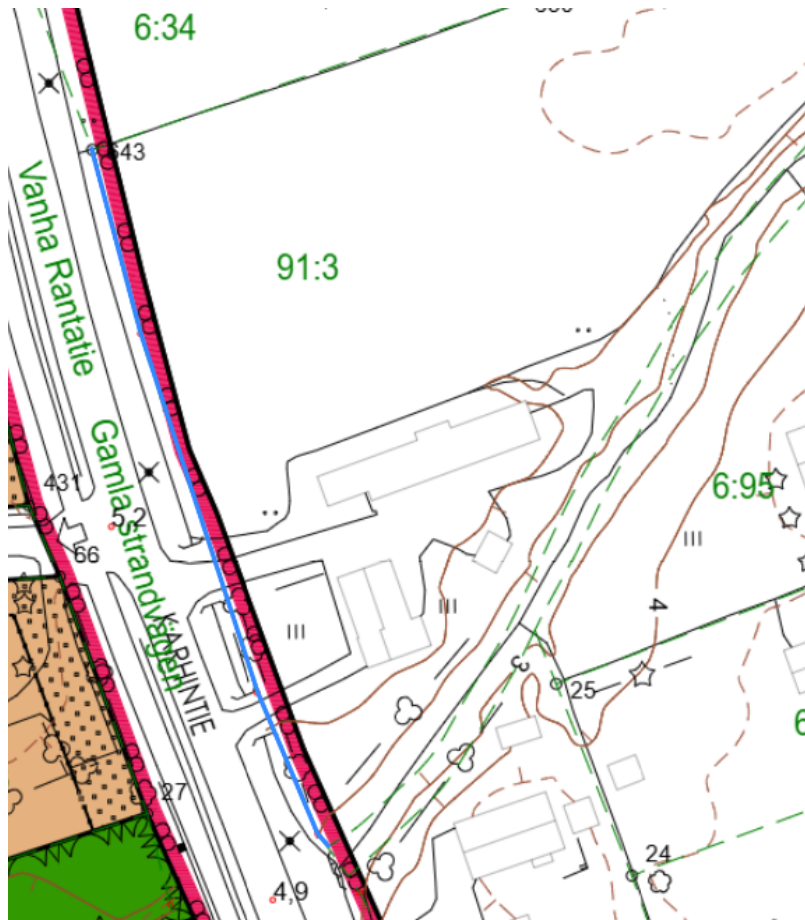
Kaavaluonnos ja kaavaehdotus



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

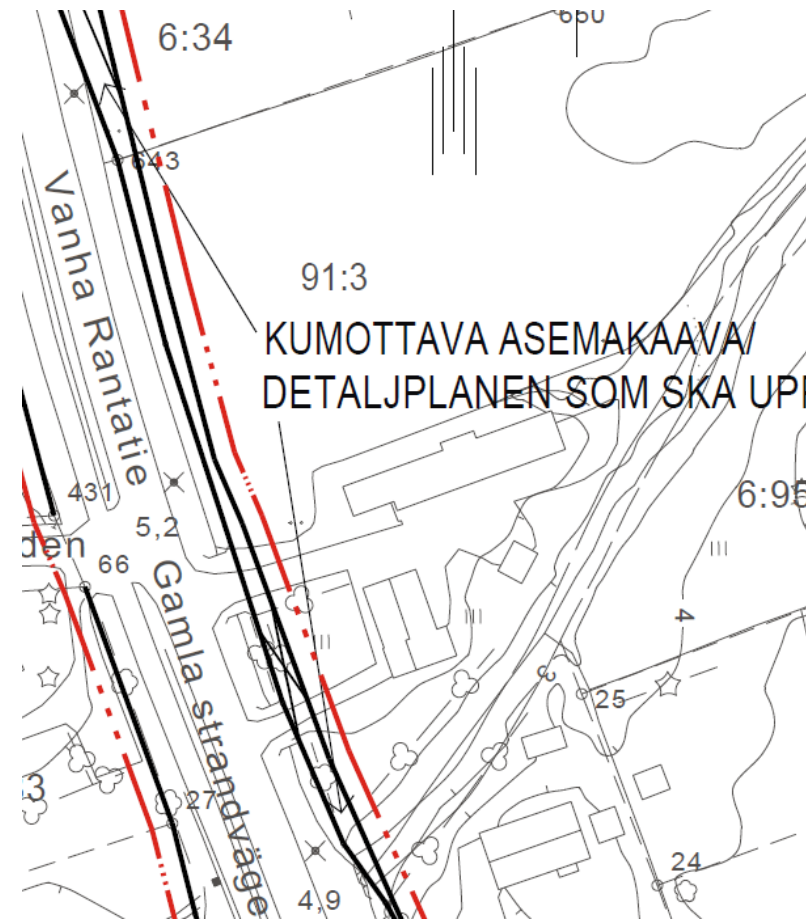
Kiinteistö: 272-420-91-3

Nykytilanne



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

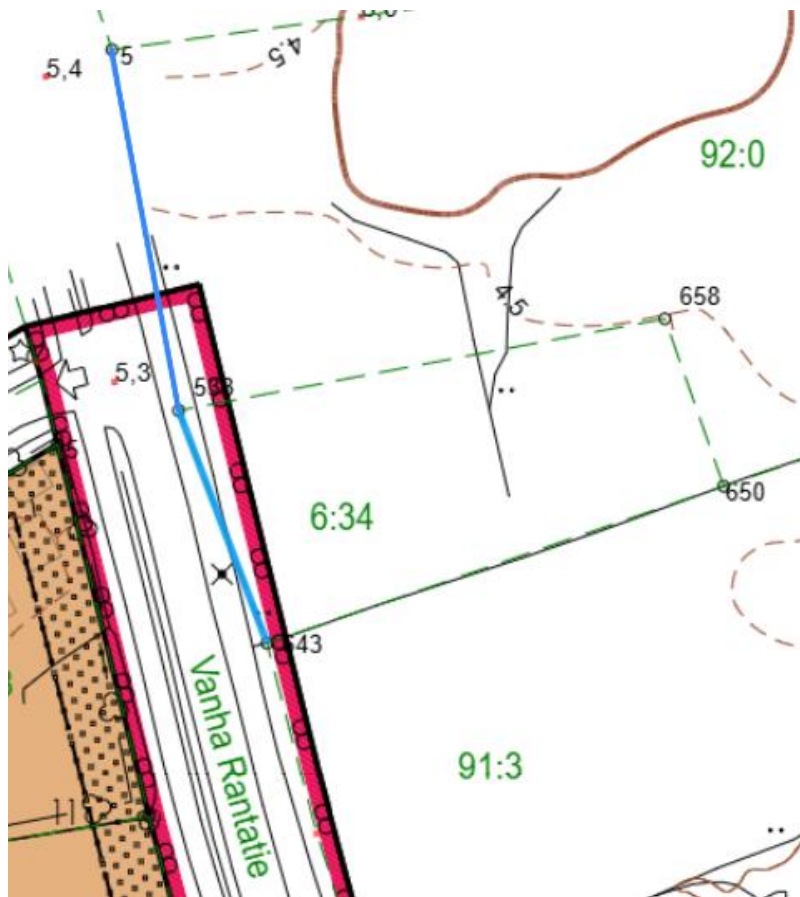
Kaavaluonnos ja kaavaehdotus



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

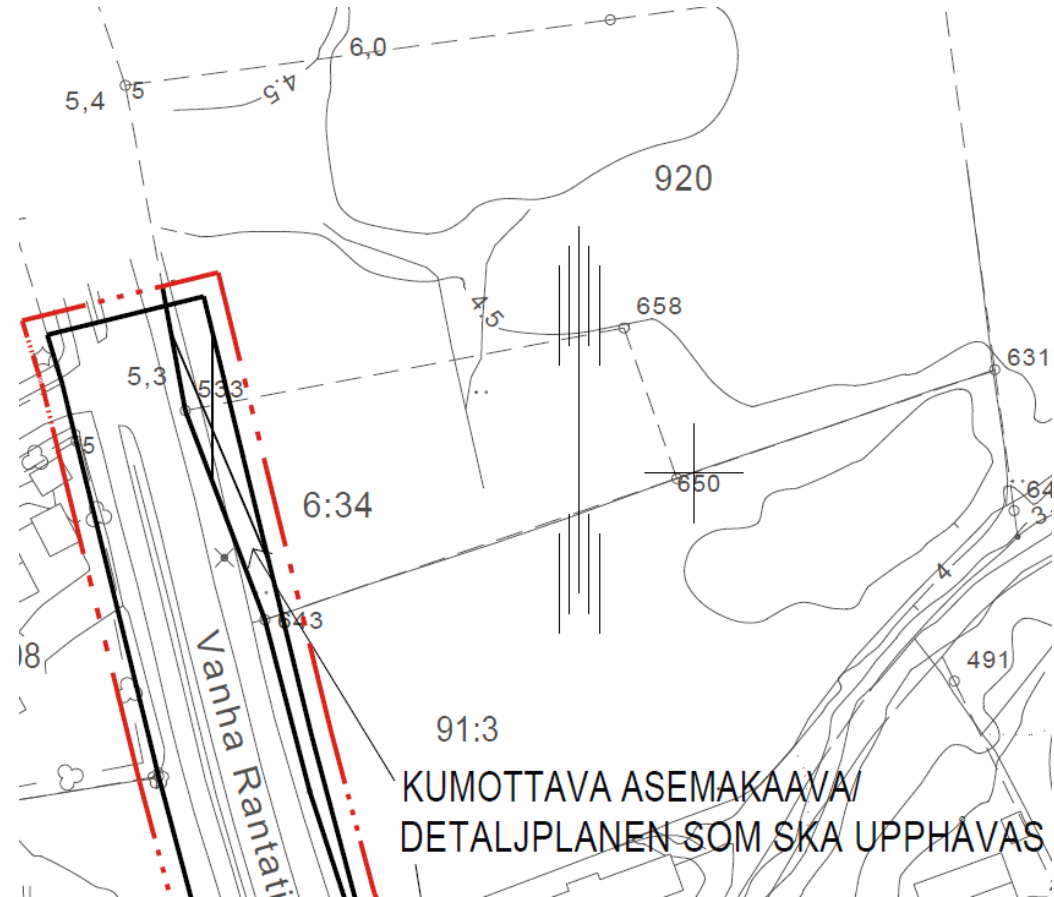
Kiinteistöt: 272-420-6-34 ja 272-420-92-0

Nykytilanne



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

Kaavaluonnos ja kaavaehdotus



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

## ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kokkola	Täyttämispvm	29.5.2026
Kaavan nimi	345. kaupunginosan osa korttelista 5 ja osa korttelista 13 sekä katu- ja suojaviheraluetta.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	4.4.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	272 345/5
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,0662	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,8377
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,2285
Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>4,0662</b>	<b>100,00</b>	<b>2220</b>	<b>0,05</b>	<b>0,8377</b>	<b>144</b>
<b>A yhteensä</b>	1,1104	27,3	2220	0,20	0,1779	444
<b>P yhteensä</b>					-0,1779	-300
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>					-0,0530	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	2,6641	65,5			0,8397	
<b>E yhteensä</b>	0,2917	7,2			0,0510	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>4,0662</b>	<b>100,00</b>	<b>2220</b>	<b>0,05</b>	<b>0,8377</b>	<b>144</b>
<b>A yhteensä</b>	1,1104	27,3	2220	0,20	0,1779	444
AR	0,4462	40,2	892	0,20		89
AO	0,4863	43,8	973	0,20		
A/s	0,1779	16,0	355	0,20	0,1779	355
<b>P yhteensä</b>					-0,1779	-300
PV					-0,1779	-300
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>					-0,0530	
VP					-0,0530	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	2,6641	65,5			0,8397	
Kadut	2,6641	100,0			2,5296	
LYT					-1,6899	
<b>E yhteensä</b>	0,2917	7,2			0,0510	
EV	0,2917	100,0			0,0510	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						