

Marinkainen, Vanhan Rantatien tiealue – Tiivistelmät lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Lausunto 1 / Verkko Korpela Oy

Meillä on v. 2026 hankkeena kaapeloida ko. alueella ilmassa olevat johtorakenteet kaavaluonnoksessa esitetyillä alueilla. Lepolantien pohjoispuolelle merkityllä muutosalueella on jo jakeluverkot kaapeloituna maahan. Korpelan Voima (jakeluverkon haltija Verkko Korpela Oy) ilmoittaa, että sillä ei ole muutoin huomauttamista.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Lausunto 2 / Erillisverkot

Ei huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Lausunto 3 / Pelastuslaitos

Ei huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Lausunto 4 / Rakennusvalvonta

Yleisissä määräyksissä on kirjaus ”Rakennukset on rakennettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Niiden sijaintiin, korkeusasemaan, muotoon ja pintamateriaaleihin tulee kiinnittää erityistä huomiota.” Rakennusvalvonta huomauttaa, että määräys on epäselvä ja koska rakennuskanta on vaihtelevaa – on haastavaa tulkita rakentamisen asemakaavan mukaisuutta tältä osin.

Johtoalueiden osalta toivotaan kaikkien johtolinjojen, kaapeleiden yms. esittämistä kaavatasolla.

Rakennusvalvonta perään kuuluttaa työväentalon tarkempaa tutkimista ja suojelumerkinnän / jonkinlaisten tarkempien määräysten harkintaa. Luonnoksen mukaisen asemakaavan vahvistumisen kautta rakennuksen saisi mm. purkaa taikka korjata vapaasti säilyttämättä alkuperäisominaisuuksia.

Asuinrakennusten korttelialueen autopaikkamääräyksessä on syytä ottaa huomioon myös muu asemakaavan sallima tavanomainen asuinrakentaminen.

Kaavaluonnos ei rajaa rakennusten / katosten kappalemäärää. Asia voi muodostua haasteeksi luvanvaraisuuskynnyksen noustua Rakentamislain voimaantulon myötä.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunnossa esitetty huomio, kaavaluonnoksen yleisissä asemakaavamääräyksissä olevasta määräystekstistä: ”Rakennukset on rakennettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Niiden sijaintiin, korkeusasemaan, muotoon ja pintamateriaaleihin tulee kiinnittää erityistä huomiota”, on epäselvä, koska rakennuskanta on vaihtelevaa. Lausunnossa esitetty perustelu huomioidaan ja kaavamääräyksen tekstiä muutetaan. Kaavaehdotukseen on tehty tarvittavat muutokset ja korjaukset. Yleisen asemakaavamääräyksen sisältö on esitetty kaavaehdotuskartassa.

Tarkentuneiden turvallisuusohjeiden mukaisesti asemakaavakartoissa ei näytetä maanalaisten kunnallistekniikan sijaintitietoja. Asemakaavoissa kunnallistekniikan osalta on asemakaavan yleisissä määräyksissä kerrottu, että kaava-alueella voi sijaita maanalaisia johtoja. Tätä määräystä on käytetty asemakaavaluonnoksessa ja se säilyy myös asemakaavaehdotuksen yleisenä määräyksenä.

Kaavatyössä on arvioitu työväentalon mahdollisia arvoja käytettävissä olevien tietojen perusteella. Rakennuksen erittäin heikon kunnan ja korjaustarpeen vuoksi sen säilyttäminen ei ole tarkoituksenmukaista. Tämän vuoksi asemakaavassa ei osoiteta rakennukselle suojelumerkintää. Asuinrakennusten korttelialueen kaavamerkintä muutetaan merkinnäksi A/s Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Työväentalon 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. Asemakaavamääräyksen sisältö on esitetty kaavaehdotuskartassa.

Lausunnossa on esitetty huomio asuinrakennusten korttelialueen autopaikkamääräyksiin liittyen. Kaavoittaja katsoo, että asemakaavaehdotuksessa on syytä huomioida lausunnossa esitetty täydennystarve autopaikkamääräykselle. A -korttelialueen täydennetty autopaikkamääräys on esitetty asemakaavaehdotuskartan kaavamääräyksissä.

Lausunnossa esitetty kommentti rakennusten/rakennelmien kappalemäärään liittyen, huomioidaan kaavaehdotuksessa. Kaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräys, joka määrittelee rakennusten/rakennelmien sallitun lukumäärän kiinteistöllä. Kaavamääräysteksti on lisätty kaavaehdotuksen A, AR ja AO -korttelialueiden kaavamääräksiin.

Lausunto 5 / Lupa- ja valvontavirasto

Ei huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Lausunto 6 / Elinvoimakeskus

Huomautamme, että asemakaavassa katuna osoitettu maantie muuttuu kaduksi vasta kunnan tekemällä kadunpitopäätöksellä. Kadunpitopäätökset tulee tehdä tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunnossa esitetty tarkennus on lisätty asemakaavaselostuksen kohtaan 3.1.7 Maanomistus.

Lausunto 7 / K.H. Renlundin museo

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain 295/1963 rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Suunnittelualueella Vanhan Rantatien läheisyydessä sijaitsee muu kulttuuriperintökohde Niemenjoki 3 (1000028010). Kyseessä on historiallinen asuinpaikka/kylänpaikka, joka on merkitty vuoden 1788 isojakokartalle ja vuoden 1847 pitäjänkartalle. Kohde sijaitsee nykyään rakennetussa ympäristössä. Muu kulttuuriperintökohde on huomioitu kaavassa asianmukaisella kaavamerkinnällä ja -määräyksellä. Näin ollen museolla ei ole huomautettavaa tai lisättävää kaavaan arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema

Tiealue kulkee peltoalueiden läpi Marinkaisissa Lohtajalla ja se on vanhaa Pohjanmaan rantatietä. Tielinjaus on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Lisäksi alue on Keski-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavojen yhdistelmässä arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi käsittäen laajan tasaisen Marinkaisten viljelymaisema-alueen, jonka keskusalueen muodostavat täydellisen tasaiset viljelysmaat. Asutus on perinteisesti sijoittunut alueella ympäröivästä maastosta kohoavien moreenikumpareiden reunoille. Kaavaluonnoksen selostusosassa todetaankin alueen olevan maalaismaista ja pääasiassa viljeltyä peltoaluetta. Voimassa oleva yleiskaava on 25.1.2001 hyväksytty Marinkaisten osayleiskaava. Kaava suunnittelualue on osoitettu asuinpientalojen alueeksi (AP), maatilojen talousrakennusten alueeksi (AM), ja viheralueeksi (V). Tiealueelle on kaavassa osoitettu kokoojaväylä ja kevyenliikenteen pääreitit merkinnät. Kaavassa on myös tiealueen läheisyydessä maisemallisesti ja/tai luonnonympäristöltään merkittävien alueiden kaavamerkintöjä (me). Alueelle on myös osoitettu rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai maisemakuvallisesti merkittävä rakennus.

Voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 21.6.2004. Siinä suunnittelualueelle on osoitettu suojaviheraluetta (EV), erillispientalojen korttelialuetta (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), huvi- ja viihdepalvelujen korttelialuetta (PV), maatilojen talousrakennusten korttelialuetta (AM) ja katualueita.

Kaavaluonnoksesta ilmenee, että kaavamuutosalueella sijaitsee Lepolan vanhainkoti ja Marinkaisten vuonna 1909 rakennettu työväentalo. Työväentalon tontti on kaavaluonnoksessa osoitettu merkinnällä asuinrakennusten korttelialue. Kaavamääräys ohjaa, että alueelle saa sijoittaa yhteiskäyttötiloja, palvelutoimintoja, majoitustiloja, harrastus- ja työpajatoimintaa sekä tukevia toimisto- ja varastotiloja.

Museon näkemyksen mukaan kaavaluonnoksessa esitetty määräys A, ei riitä turvaamaan Marinkaisten työväentalon mahdollisia kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaavatyön yhteydessä tulee rakennuksesta laatia tarkempi rakennushistoriallinen selvitys, jotta voidaan riittävästi arvioida kaavan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä ja maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Lisäksi tiealueen muuttamisessa katualueeksi on huomioitava, ettei kaduksi muuttaminen olennaisesti muuta Pohjanmaan rantatien ja vanhan ratsutien ominaispiirteitä.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunnossa esitetty huomio Marinkaisten työväentalon tarkemmasta selvitystarpeesta huomioidaan. Kaavatyössä on arvioitu työväentalon mahdollisia arvoja käytettävissä olevien tietojen perusteella. Maastokäynti tehty 21.5.2026 jonka havaintojen perusteella tehty selvitys löytyy kokonaisuudessa kaavaselostuksen kappaleessa 3.1.3 Rakennettu ympäristö, Täydennys 21.5.2026, rakennuksia alueella (alkaen selostuksen sivulta 11.)

Rakennuksen erittäin heikon kunnon ja korjaustarpeen vuoksi sen säilyttäminen ei ole tarkoituksenmukaista. Tämän vuoksi asemakaavassa ei osoiteta rakennukselle suojelumerkintää. Asuinrakennusten korttelialueen kaavamerkintä muutetaan merkinnäksi A/s Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Työväentalon 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. Asemakaavamääräyksen sisältö on esitetty kaavaehdotuskartassa.

ELY-keskus on tehnyt vuonna 2025 tarvittavat korjaustyöt tiealueella. Tiealueen muuttaminen kaduksi ei muuta tilannetta vanhan Pohjanmaan rantatiellä.

Lausunto 8 / Keski-Pohjanmaan liitto

Ei huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Marinkainen, Vanhan Rantatien tiealue – Tiivistelmät mielipiteistä ja kaavanlaatijan vastineet

Mielipide 1

Pyydämme kaupunkia tarkistamaan kiinteistöämme koskevat merkinnät (S-1 ja kerrosluku "I") seuraavien faktojen valossa:

1. Inventointitietoihin perustuva huomio (S-1-merkintä)

Kaavaluonnoksessa tontillemme on osoitettu S-1-merkintä ("historiallinen kylätontti"). Haluamme kiinnittää huomionne kaupungin tilaamaan muinaismuistoinventointiin (Jussila & Tiainen, 2015), jossa kiinteistömme (kohde 64, Niemenjoki 3, sivut 138–140) on nimenomaisesti määritelty seuraavasti:

- Laji: (ei ole suojelukohde).
- Huomiot: Paikalla on sijainnut historiallisesti sotilastorppa, mutta nykytilanteesta todetaan: "Nyt rakennettua, talo ja pihamaata".

Koska virallinen asiantuntijaselvitys toteaa, ettei kyseessä ole suojelukohde, pyydämme S-1-merkinnän poistamista tarpeettomana. Tontin rakennukset ovat rakennettu 1960-luvun puolivälissä tai myöhemmin ja niitä on muutettu ja laajennettu vuosien varrella. Kyseessä ei ole enää historiallinen kylätontti, vaan moderni asuinkiinteistö. S-1-merkintä on perusteeton ja kohtuuton. Se aiheuttaa omistajille merkittävää taloudellista haittaa ja rajoittaa rakennusten normaalia ylläpitoa tai mahdollista uudisrakentamista.

2. Kerrosluvun korjaaminen (I vs. I ½)

Kaavaluonnoksen tekstissä mainitaan: "Suurin sallittu kerrosluku on I". Kiinteistöllä sijaitseva, 1960-luvun puolivälissä rakennettu asuinrakennus on kuitenkin jo alkuperäiseltä rakenteeltaan puolitoistakerroksinen ja sen yläkerta on asuinkäytössä. Tämä tarkoittaa, että kaava ei vastaa todellisuutta. Jos kaava hyväksytään tällaisenaan, talomme on virallisesti "kaavan vastainen". Se vaikeuttaa merkittävästi esimerkiksi lainoitusta, vakuuttamista tai rakennuslupien hankintaa. Jotta kaava ei olisi ristiriidassa olemassa olevan laillisen rakennuskannan kanssa, pyydämme päivittämään merkinnän muotoon 1 ½.

3. Prosessiin liittyvä huomio

Kiinteistöämme ei oltu sisällytetty tähän kaavamutokseen huhtikuun 2025 suunnitelmissa, vaan se on lisätty kokonaisuuteen vasta joulukuun 2025 käsittelyssä. Maanomistajaa ei ole kuultu tästä yllättävästä muutoksesta, mikä mielestämme rikkoo hyvää hallintotapaa (liitetiedostot 6 ja 7). Toivomme, että yllä mainitut, aiempiin selvityksiin perustuvat faktat huomioidaan nyt, kun kohde on otettu tarkasteluun.

4. Yhteenveto:

Jos tontilla on ollut 1700-luvulla sotilastorppa "soldattorp", muu historiallinen rakennus tai kohde, siitä/niistä ei ole jäljellä enää mitään näkyvää alkuperäistä. Emme halua, että S-1-merkintä vaikuttaa nykyisten rakennusten kunnossapitoon tai hyvin todennäköiseen, lähitulevaisuuden uudisrakentamiseen tontillamme. Vaadimme, että S-1-merkintä poistetaan tarpeettomana kaupungin oman inventointiaineiston perusteella ja että kerroslukumerkintä korjataan vastaamaan rakennuksen todellista nykytilaa. Liitteenä otteet mainitusta inventointiraportista sekä kaavaluonnoksesta.

Liitteet 1–3, muinaisjäännösinventointi 2015 (https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/raportti/read/asp/hae_liite.aspx?id=126544&tyyppi=pdf&kansio_id=272). Liite 4, talo, ulkorakennus ja peltomaa kuvattuna Lepolantieltä. Liite 5, nykyisen asuinrakennuksen pääty, josta ilmenee nykyinen kerrosluku "puolitoista". Liite 6, huhtikuussa 2025 postitse saapunut kaavaluonnos. Liite 7, joulukuussa Kokkolan Kaupungin verkkosivuilta "löytynyt" kaavaluonnos, joka poikkeaa huhtikuussa saapuneesta luonnoksesta huomattavasti. Tieto joulukuun kaavaluonnoksesta saatiin tuttavalta sanallisesti.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavasuunnittelun edettyä kaavan käynnistymisestä kaavaluonnosvaiheeseen, on kaavateknisistä syistä otettu mukaan pelkän tiealueen lisäksi myös tiealueeseen rajautuvia kiinteistöjä. Kaavatekniset syyt liittyvät kiinteistörajoihin, jotka tiealueeseen (tiealueen kortteliraja asemakaavassa) rajautuvissa kohdissa eivät kulje samassa kohdassa kuin maa-alueen omistus. Nykyajan vaatimukset rekistereiden tarkkuudesta ovat rekistereiden toimivuuden vuoksi tiukemmat ja sen vuoksi myös kiinteistörajojen poikkeamat korttelirajojen kanssa tulee tarvittaessa korjata asemakaavatyön yhteydessä. Kiinteistörajat ja voimassa olevan asemakaavan rajat eivät kulje samassa kohdassa suunnittelualueella kaikkien kiinteistöjen kohdalla. Tämän vuoksi kaavan suunnittelualueeseen otettiin mukaan mielipiteen jättäneen henkilön omistama kiinteistö.

Kaava-alueen laajentuminen sekä kaava-alueen rajauksen muuttuminen asemakaavaprojektin edetessä on mahdollista ja tapahtuu useinkin suunnittelun edetessä vaihe vaiheelta, kun tutkitaan kaavan vaikutuksia ja saadaan lisätietoja kaava-alueesta. Lisäksi esim. viranomaisten antamat lausunnot tuovat esille sellaista lisätietoja, jotka vaikuttavat kaava-alueen rajauksiin. Kaava-alueen tarkka rajaus esitetään aina kaavakartassa, jonka nähtävilläolosta kaavatyön eri vaiheessa ilmoitetaan www.kokkola.fi Internet -sivuilla sekä Kokkola -lehdessä.

Tämän kaavatyön suunnittelun päätavoite on muuttaa voimassa olevan kaavan tiealueet kaualueeksi Vanhan Rantatien kohdalla. Kaavoittaja katsoo, että on syytä rajata pois mielipiteen antajan omistuksessa oleva kiinteistö kaavaehdotuksesta. Tämä tarkoittaa, että AM -korttelialue, joka oli mukana kaavaluonnoksessa, jää pois kokonaan kaavaehdotuksesta ja siihen jää voimaan 21.6.2004 laadittu asemakaava.

Kiinteistörajan ja tiealueen korttelirajan kulkeminen eri kohdissa ratkaistaan siten, että Kokkolan kaupunki lunastaa 12 m² suuruisen tiealueen ja kiinteistöraja korjataan kaavan korttelirajauksen mukaiseksi. Tällä tavoin vältytään tilanteelta, että vanhan kaavan tiealuetta (LYT) jäisi voimaan 12 neliömetrin alueelle.

Kuvaus ja kuvaotteet tilanteesta on esitetty tarkemmin asemakaavaselostuksen Liitteessä 1, jossa on esitetty kaavaehdotuksessa tapahtuvat muutokset suunnittelualueen kiinteistöillä.

Kaavoittaja toteaa, että muinaisjäännösinventoinnin kohde, Niemenjoki 3, kohdetunnus 1000028010 historiallinen kyläpaikka, suojelumerkintä jää toteutumatta tämän kaavatyön yhteydessä, koska kiinteistö rajataan kaavaehdotuksen ulkopuolelle. Suojelumerkintä tulee ratkaista, mikäli alueelle laaditaan asemakaavamuutos.

Kaavoittaja toteaa, että kerrosluvun muutos jää toteutumatta tämän kaavatyön yhteydessä, koska kiinteistö rajataan kaavaehdotuksen ulkopuolelle. Kiinteistön kerroslukumääräys tulee päivittää olemassa olevan tilanteen 1 u1/2 mukaiseksi, mikäli alueelle laaditaan asemakaavamuutos.

Mielipide 2

Alueella on nykyisin ja on tarkoitus myös tulevaisuudessa harjoittaa maataloutta. Tilallamme on olemassa olevia tuotantorakennuksia, ja alueelle voi tulevaisuudessa sijoittua myös uusia navetta- tai muita maatalouden tuotantorakennuksia. Näihin liittyy tavanomaista maatalousliikennettä, kuten raskasta kalustoa, eläinkuljetuksia sekä koneiden ja rehukuljetusten käyttöä. Tilamme ja yritystoimintamme on täysin riippuvainen ko. tieosuudesta.

Kaduksi muuttaminen ja siihen mahdollisesti liittyvät määräykset voivat vaikuttaa maataloustoiminnan harjoittamisen edellytyksiin esimerkiksi liikennejärjestelyjen, liittymien, melu- tai hajuhaittoihin liittyvien tulkintojen sekä tulevien rakennushankkeiden luvitettavuuden osalta.

Pyydämme, että kaavan jatkovalmistelussa ja toteutuksessa huomioidaan maataloustoiminnan erityisluonne sekä alueen mahdollinen tuleva käyttö maatalouden tuotantorakennuksiin. Erityisesti on tärkeää varmistaa, ettei kaduksi muuttaminen rajoita kohtuuttomasti nykyistä tai tulevaa maataloustoimintaa eikä estä tuotantorakennusten rakentamista tai laajentamista.

Toivomme, että asia huomioidaan kaavamääräyksissä ja tarvittaessa kaavaselostuksessa.

Kaavanlaatijan vastine:

Mielipiteessä esitetyt seikat merkitään tiedoksi. ELY-keskus on tehnyt vuonna 2025 tarvittavat korjaustyöt tiealueella. Tiealueen muuttaminen kaduksi ei aiheuta muutoksia kyseisen kiinteistön alueella.