

# Asemakaava ja asemakaavamuutos / Marinkainen, Vanhan Rantatien tiealue / Kaavaehdotus

Kaupunginhallitus 14.04.2025 § 169

Valmistelijat

Kaavasuunnittelija Tanja Hakala ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg.

## ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUALUE

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.

## ALOITE JA TYÖN TARKOITUS

Aloitteen on tehnyt Kokkolan kaupunki.

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.

## SOPIMUKSET

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

## MAAKUNTAKAAVA

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

## STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

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

## YLEISKAAVA

Alueella on voimassa Osayleiskaava (25.1.2001 hyv. Marinkaisten osayleiskaava). Kaavassa suunnittelualueena olevalle tielle on osoitettu kokoojaväylä ja kevyenliikenteen pääreitti merkinnät. Kaavassa on tiealueen läheisyydessä myös maisemallisesti ja/tai luonnonympäristöltään merkittävien alueiden kaavamerkintöjä (me).

## NYKYINEN ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa 21.6.2004 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa tiealueet ovat yleistä tietä vierialueineen (LYT).

Suunnittelualueella on myös asemakaavatonta aluetta.

## MAANKÄYTTÖTIIMI

Maankäyttötiimi käsitteli aloitetta kokouksessaan 12.2.2025 ja päätti puoltaa kaavamutosta.

## HYVÄKSYMINEEN

Asemakaava ja asemakaavan muutos on luonteeltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Liite A Kartat

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 käynnistää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisen.
- 2 että asemakaava ja asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 17.12.2025 § 166

Valmistelijat

Kaavasuunnittelija Tanja Hakala ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

## SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolan Marinkaisissa ja sisältää 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.

## Maakuntakaava

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

Strateginen aluerakenneyleiskaava

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

Yleiskaava

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

Nykyinen asemakaava

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

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

## KAVALUONNOKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaluonnoksen päivämäärällä 10.12.2025.

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella muodostuu 345 kaupunginosan asuinrakennusten korttelialuetta (A), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), erillispientalojen korttelialuetta (AO), Maatalojen korttelialuetta (AM), suojaviheraluetta (EV) ja katualuetta.

Asemakaavaluonnoksessa on keskeisimmän tavoitteen mukaisesti muutettu vanha tiialueen (LYT) merkintä katualueeksi. Kaavaluonnoksessa on päivitetty historiallisen kylätontin suojelumerkintä s-1 maatalojen (AM) korttelialueelle. Lisäksi on muutettu vanha hovi- ja viihdepalvelujen (PV) korttelialueen käyttötarkoitus asuinrakennusten korttelialueeksi (A).

Liite A Kaavaluonnoskartta

Liite B Kaavaselostus

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää tiedottaa keskeisiä osallisia kaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa kaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Päätös Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 10.06.2026 § 97  
234/10.02.03/2025

Valmistelija Kaavasuunnittelija Tanja Hakala ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg.

#### ASEMAKAAVATYÖN VAIHEET

Kaupunkirakennelautakunta päätti 17.12.2025 § 166 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

#### VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 8.1.-9.2.2026 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin kaksi mielipidettä ja kahdeksan lausuntoa. Lausunnot kaavaluonnoksesta jättivät Verkko Korpela, Suomen Erillisverkot Oy, Keski-Pohjanmaan pelastuslaitos, Rakennusvalvonta, Lupa- ja valvontavirasto, Pohjanmaan elinvoimakeskus, K.H. Renlundin museo ja Keski-Pohjanmaan liitto.

Tiivistelmä lausunnoista, mielipiteistä ja niiden vastineet ovat liitteessä C.

#### KAVALUONNOKSESTA KAAVAEHDOTUKSEEN

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

Kaavaehdotus on muuttunut luonnosvaiheesta seuraavasti:

- Korttelissa 5 poistetaan suunnittelualueesta kaavaluonnoksessa ollut AM -korttelialue. Kyseiselle alueelle jää voimaan 21.6.2004 hyväksytty asemakaava.
- Korttelissa 5 on A -korttelialueen sallittu kerrosluku muutettu I 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.

## KAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaehdotuksen päivämäärällä 3.6.2026. Asemakaavatyön kokonaispinta-ala on 4,07 ha.

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

Asemakaavaehdotuksessa toteutuu kaavatyön päätavoite, joka on muuttaa asemakaavassa oleva tiealue katualueeksi.

Liite A Kaavaehdotuskartta

Liite B Kaavaselostus

Liite C Tiivistelmä mielipiteistä ja lausunnoista sekä kaavanlaatijan vastineet

OHEISAINEISTO Luonnosvaiheen mielipiteet ja lausunnot alkuperäisinä

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

1. hyväksyä lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet
2. hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.