



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS VENTUSKARTANO

EHDOTUS 15.4.2026 / 26.8.2026



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 raja 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 Ventuk-
sen 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	9
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN.....	10
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen.....	10
4.2 Keskeiset osalliset.....	11
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset	12
4.4 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen	13
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset.....	14
5.2 Kaavan sisältö	15
5.3 Kaavan rakenne	16
5.4 Aluevaraukset.....	17
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	17
7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET.....	19
8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	19
ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE	20

2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG

Suunnittelualue käsittää kaksi tonttia, 14-6 ja 14-7, ja rajautuu pohjoisessa Ventuksentiehen, idässä Kartanontiehen, kaakossa ja lounaassa puisto-alueeseen 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 vuokralle 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 maankäytösopimuksia.

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 vehreää 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 palo-asema. Ventuksentien pohjoispuolelta alkaa Heinolan alueen pienteollisuusalue, jossa sijaitsee paljon toimitiloja ja myymälöitä.

3.1.4 Kuvia kaava-alueen rakennuksista



Yleiskuva vanhainkodista/perhekeskuksesta.



Rakennuksen pääsisäänkäynti.



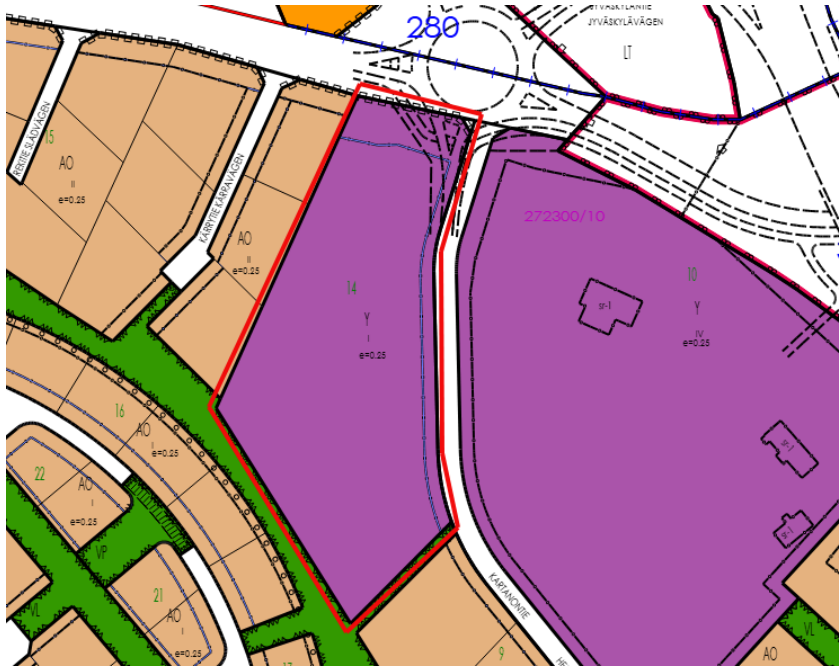
Rakennuksen toinen sisäänkäynti.



Rakennuksen kolmas sisäänkäynti.



Kuvia vuokrataloista.



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
Lohde 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
--	--------------	--	-----------------

	<i>Pvm</i>	<i>Kokous / vaihe</i>	<i>§ ja kuvaus</i>
	19.5.2025 § 208	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 19.5.2025 § 208: 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. Kaavaluonnoksesta saatiin viisi lausuntoa (Tarkemmin liitteessä 1.).
	22.4.2026 § 66	Kaupunkirakennelautakunta	Tulleet lausunnot ja mielipiteet. Päätös hyväksyä asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtäville asetettavaksi ja lähettää sen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.
	30.4.– 1.6.2026	Kaavaehdotus nähtävillä	Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30.4.-1.6.2026 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi lausunto. (Tarkemmin liitteessä 2)
	TULEVAT:		
		Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus käsittelee nähtävilläoloaikana saapuneet lausunnot ja muistutukset. AKL 65 § mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus.

			AKL 67 § mukaan kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Jos kirjelmässä, jossa pyyntö on esitetty, on useita allekirjoittajia, voidaan tieto kaavan hyväksymisestä lähettää vain ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille. Vahvistunut asemakaava lähetetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 95 §:ssä mainituille tahoille.
--	--	--	--

4.4 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen

Kaavaratkaisua on muokattu luonnoksesta ehdotukseen lausuntojen perusteella seuraavalla tavalla:

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

4.5. Ehdotuksen jälkeen tehdyt muutokset

Ehdotusvaiheen jälkeen selostukseen on lisätty kuvia kaava-alueen olemassa olevista rakennuksista.

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.

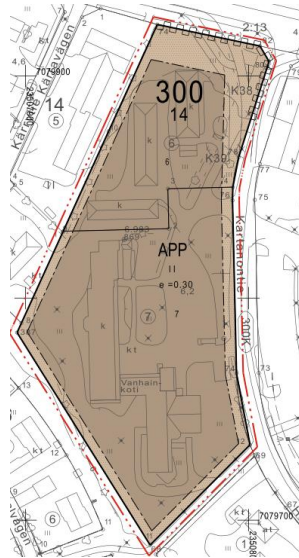
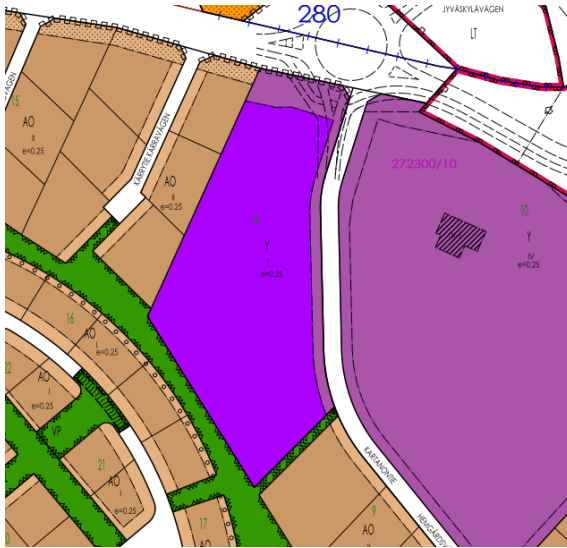
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
Asumistoimintojen toteutumisella alueelle ei luoda uusia ympäristöhaittoja.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;
Alueen ympäristö on pääosin rakennettua ympäristöä sekä vihreää 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 aluevaraussuunnitelmassa esitetty Ventuksentien ja Jyväskylätien (valtatie 13) liittymäjärjestelyille suunniteltu aluevaraus. Liittymäjärjestelyiden toteuttamisesta ei tällä hetkellä ole tarkempia suunnitelmia.



Vasemmallalla olevalla ajantasakaavaotteesta 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 selvittämismääräyksen mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittettävä 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 lisääntyneenä liikenteenä ja meluna. Purkutyöt aiheuttavat myös omanlaistaan häiriötä 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 Kartanontien. 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 remontoidaan 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 kerrokorkeutta nostetaan. Tällä tulee olemaan vaikutusta alueen kaupunkikuvaan, mutta vaikutuksen voidaan katsoa olevan varsin vähäinen, sillä rakennusoikeus pysyy edelleen maltillisena ja kerrokorkeus 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 26.8.2026

Päivi Cainberg
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	Kokkola	Täyttämispvm	25.8.2026
Kaavan nimi	Ventuskartano		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	15.4.2026
Hyväksyjä	H - kunnanhallitus	Vireilletulosta ilm. pvm	22.5.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	300/13
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,5429	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	15,4290

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	1,5429	100,00	4629	0,30	0,0000	772
A yhteensä	1,5429	100,0	4629	0,30	0,0000	772
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	1,5429	100,00	4629	0,30	0,0000	772
A yhteensä	1,5429	100,0	4629	0,30	0,0000	772
APP	1,5429	100,0	4629	0,30	0,0000	772
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						