ASEMAKAAVAN SELOSTUS / MARINKAINEN, VANHAN RANTATIEN TIEALUE EHDOTUS 3.6.2026, täydennetty 16.11.2026



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), täyd. 5.10.2026
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 / *SAMMANDRAG* 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 Ehdotusvaiheen kannanotot 31
5.6 Kaavaehdotuksen tekniset muutokset nähtävilläolon jälkeen 32
5.7 Kaavan rakenne 32
5.8 Aluevaraukset 32
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET 33

7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET 34
8 NIMISTÖ....34
9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 34
ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE....60

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. Täyd. 3.6.2026, täyd. 5.10.2026, jossa esitetty muutokset kaavaehdotuksen mukaisiksi.
Selostuksen liite 2. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja kaavan laatijan vastineet
Selostuksen liite 3. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja kaavan laatijan vastineet

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 kulkuväylä 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 valtatietä on päivittäistavarakauppa.

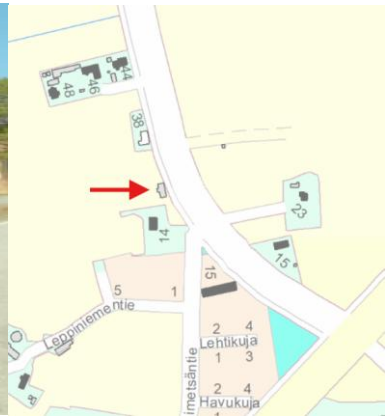


Vanha Rantatie kulkee peltoalueiden keskellä. Ilmakuva vuodelta 2024.

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 ulkovuori 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 kaavamääys, 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 seuraintalon suojelusta.

15.3



Kuvaote Marinkaisten osayleiskaavan inventointiraportista. Kuvassa kohde 15.3 Seurojentalo.

- 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 kaavatyön 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 kulttuuritilana, 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 ulkoverhousta.

1920-luvulla rakennusta on laajennettu pohjoispäädyssä rankarakenteisella osalla, jonka pääharjasuunta on poikittainen alkuperäiseen osaan nähden. Katemateriaali molemmilla osilla oli päre. Laajennuksen alaosa on vaakapaneloitua, 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 pystyverhousta, 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
https://finna.fi/Search/Results?limit=0&filter%5B%5D=%7Eformat_ext_str_mv%3A%220%2FImage%2F%22&filter%5B%5D=%7Eformat_ext_str_mv%3A%220%2FMap%2F%22&lookfor=marinkainen&type=AllFields





Valokuvia Marinkaisten 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 Marinkaisten 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.

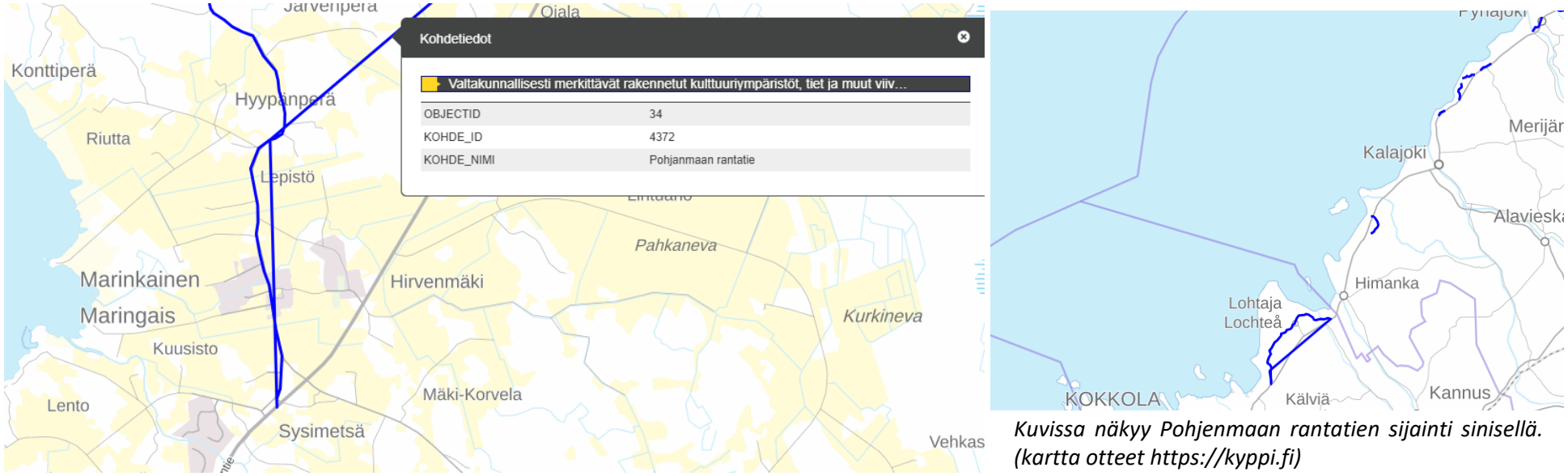
3.1.4 Muinaismuistot

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

<u>Pohjanmaan rantatie</u>

Maakuntakaavassa on merkintä alueella kulkevasta valtakunnallisesti arvokkaasta kulttuurihistoriallisesti merkittävästä tiestä tai reitistä. Kyseessä on Pohjanmaan rantatie, kohdetunnus 1000042484.



Kuvissa näkyy Pohjenmaan rantatien sijainti sinisellä. (kartta otteet https://kyppi.fi)

”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. Muinaisjäännöksiin viittaavaa ei linjaukselta havaittu.”

Lähde: Museovirasto
https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000042484

<u>Niemenjoki 3</u>
Vanhan Rantatien läheisyydessä sijaitsee muu kulttuuriperintökohde, Niemenjoki 3, jonka kohdetunnus on 1000028010. Kohde ei sijaitse suunnittelualueella. Kyseessä on historiallinen kylänpaikka.

”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

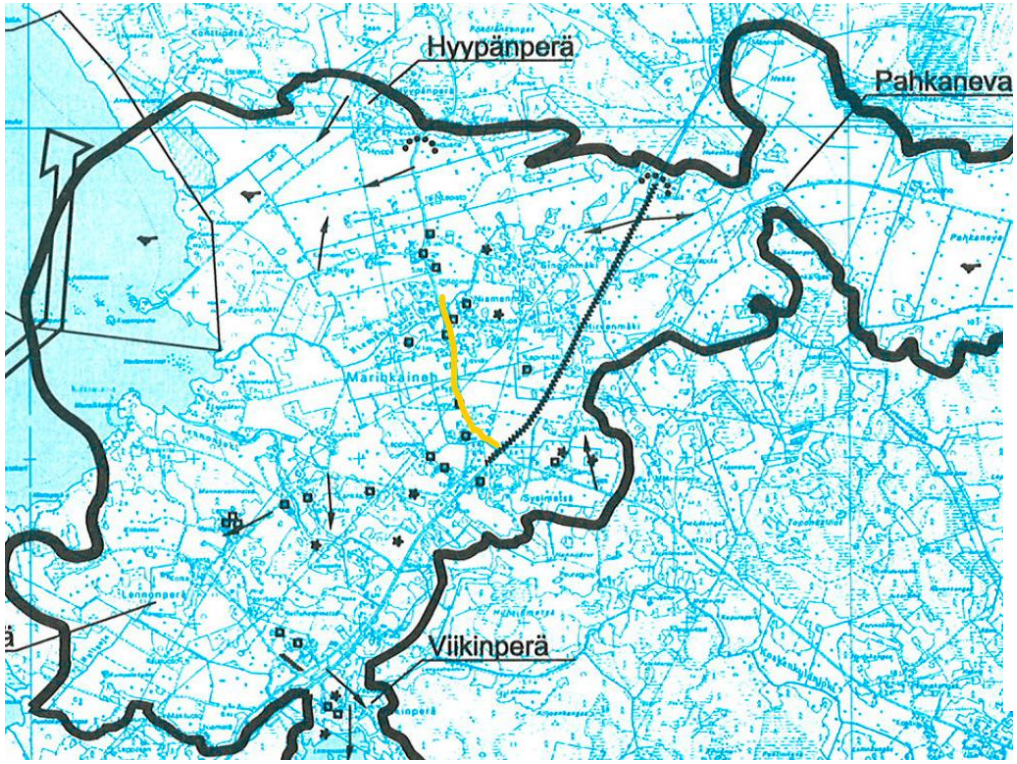


Kuvassa näkyy kohteen Niemenjoki 3 sijainti Vanhan Rantatien läheisyydessä. Alue on rajttu pois 3.6.2026 asemakaavan suunnittelualueesta.

Arvokkaat maisema- ja kulttuurialueet

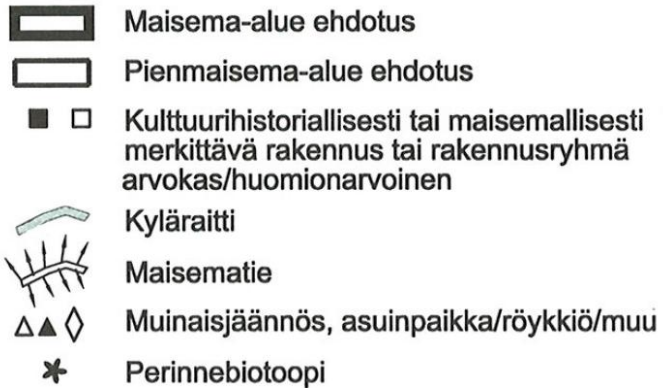
Marinkaisen maisema-alue
”Marinkaisen kulttuurimaisema-alue on hyvin tyypillinen keskipohjalainen maisema-alue, joka käsittää laajan tasaisen Marinkaisen viljelymaiseman , Lennonperän , Hyypänperän, Viikinperän ja Pahkanevan. Marinkaisen maisema-alueen keskusalueen muodostavat täydellisen tasaiset viljelysmaat, joiden asutus on perinteisesti sijoittunut alueella ympäröivästä maastosta kohoavien moreenikumpareiden reunoille. Perinteistä maaseutumaisemaa vanhoine rakennuksineen ja niittyineen esiintyy muutamin paikoin vanhan asustuksen 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.



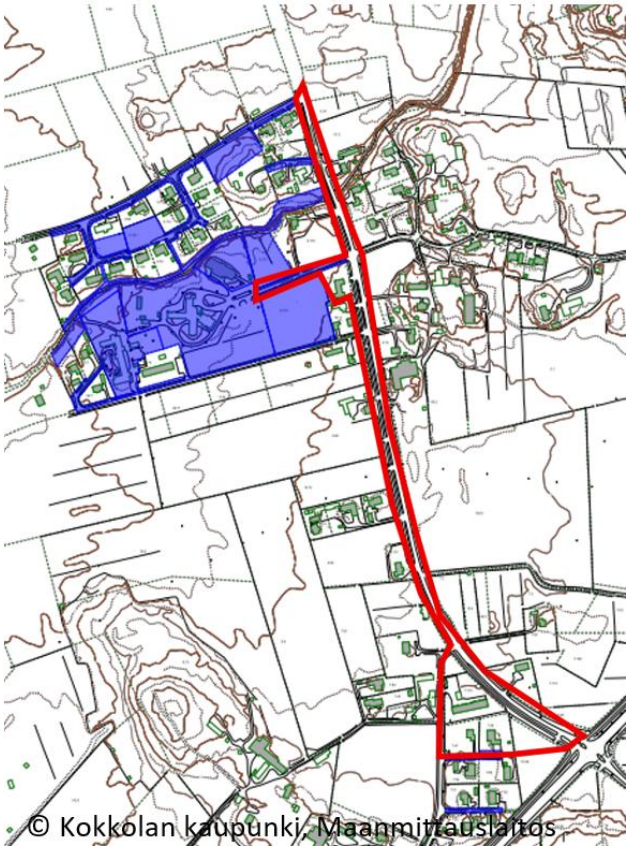
3.1.6 Liikenne

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 omistusksessa olevat maa-alueet liilalla väritykselllä.

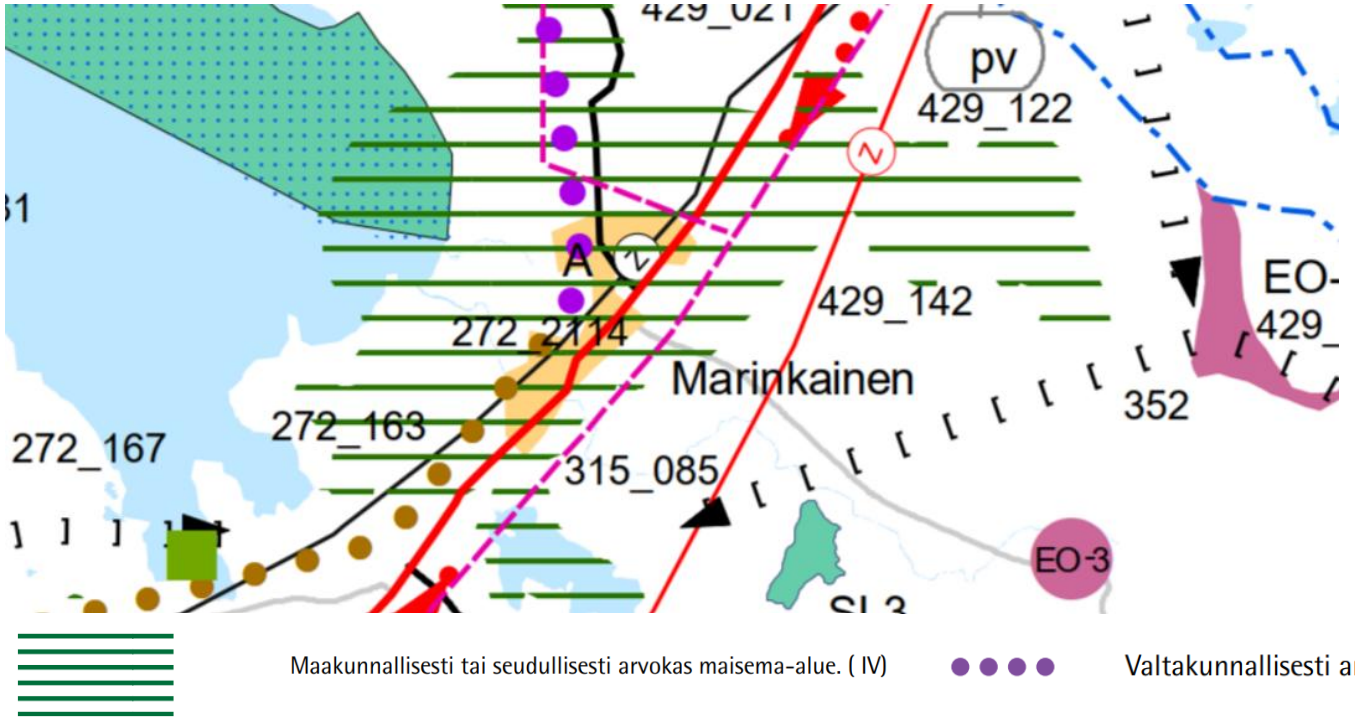
3.1.7 Maanomistus

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

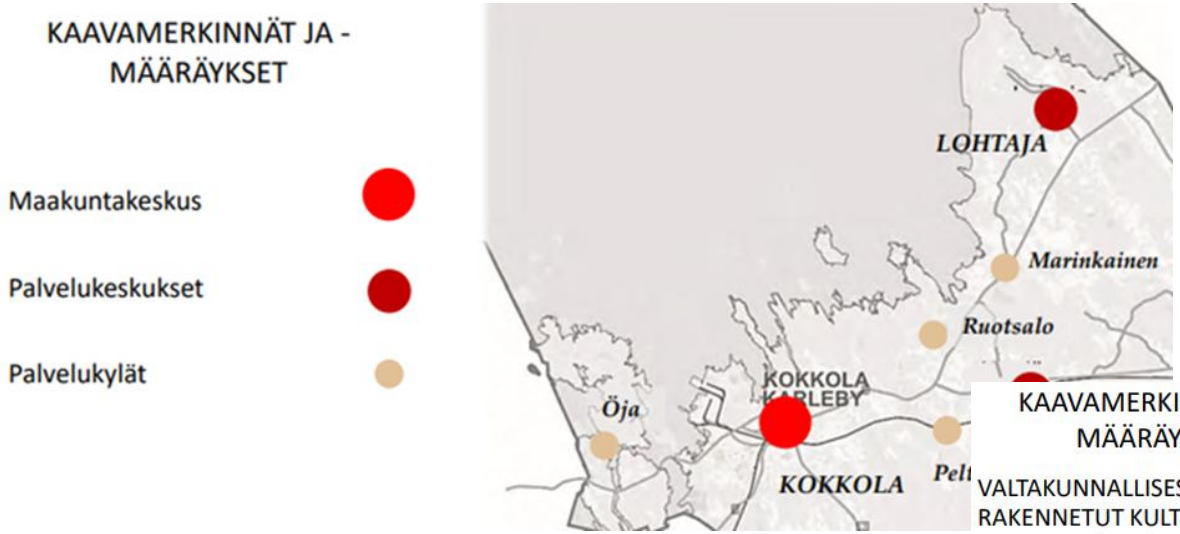
Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueelle (A) sekä maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaalla maisema-alueella. Tiealue on maakuntakaavassa merkinnällä seututie. Suunnittelualueen läheisyydessä kulkee valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie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



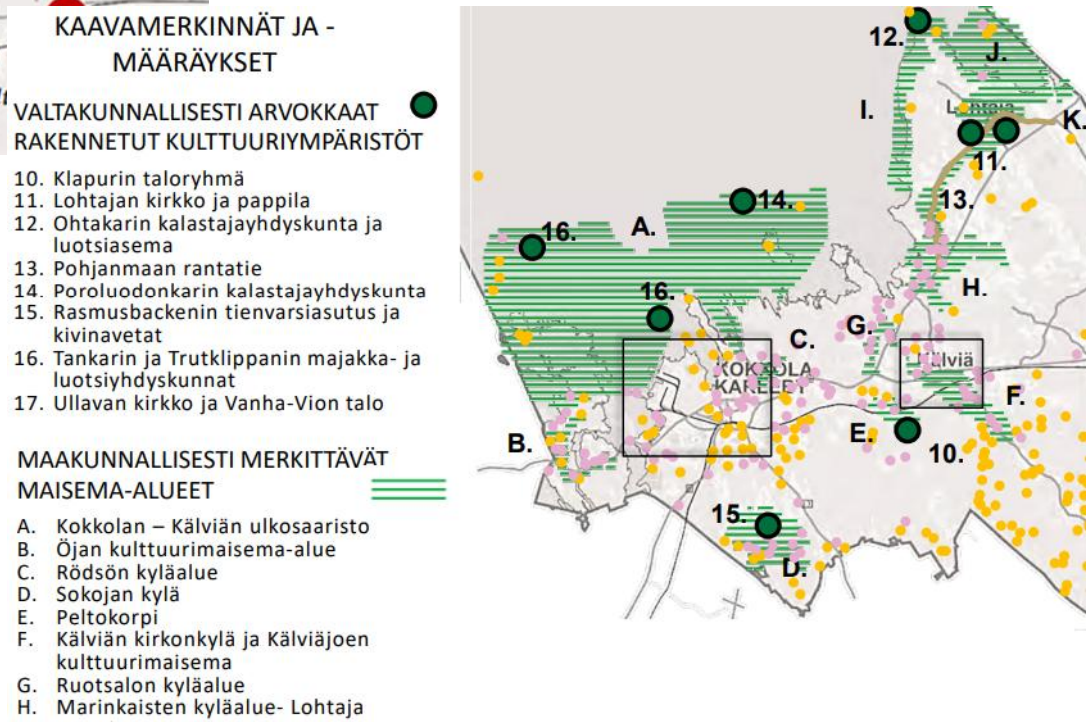
Kuvaote maakuntakaavan yhdistelmästä Marinkaisten kylän kohdalla.

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-aluetta on käsitelty kohdassa Suojelualueet ja rakennettu kulttuuriympäristö, 10.3.



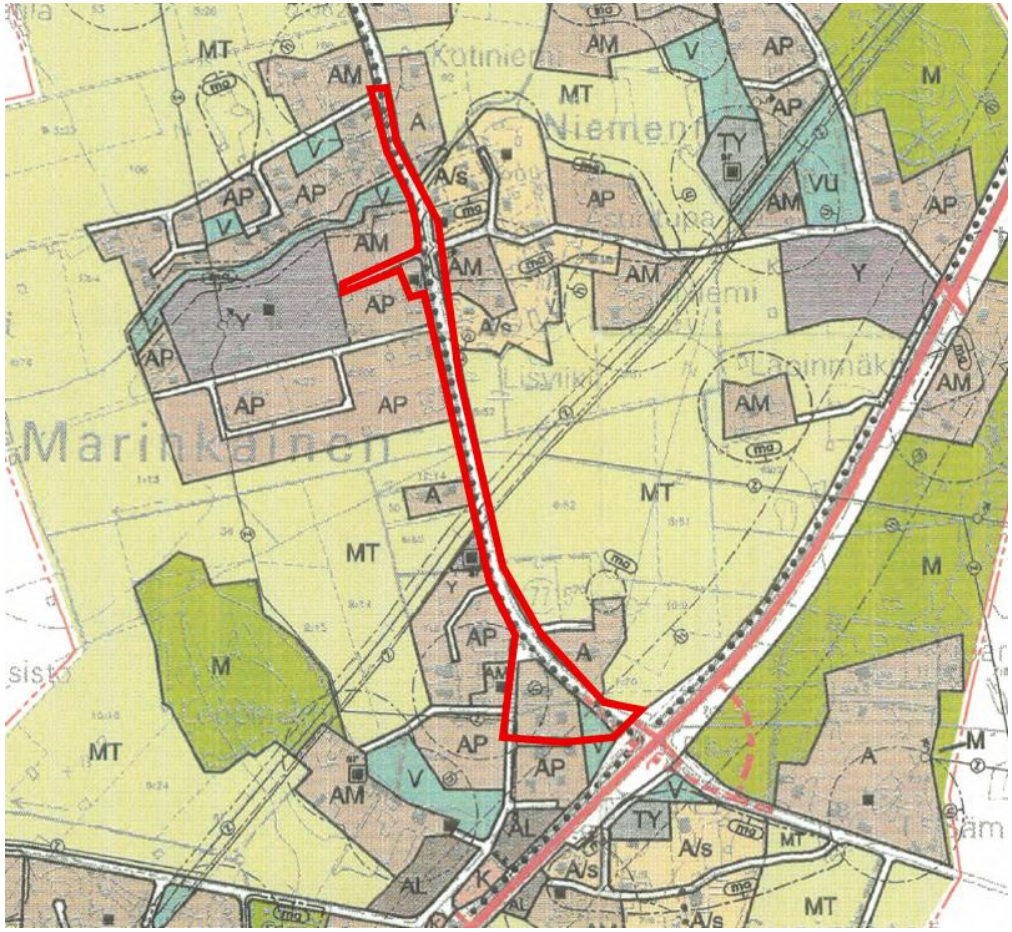
Strateginen aluerakenneyleiskaava, Palveluverkko 1.3 Marinkaisten kohdalla on palvelukylät merkintä.



Strateginen aluerakenneyleiskaava, 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 asuinpientalojen 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.

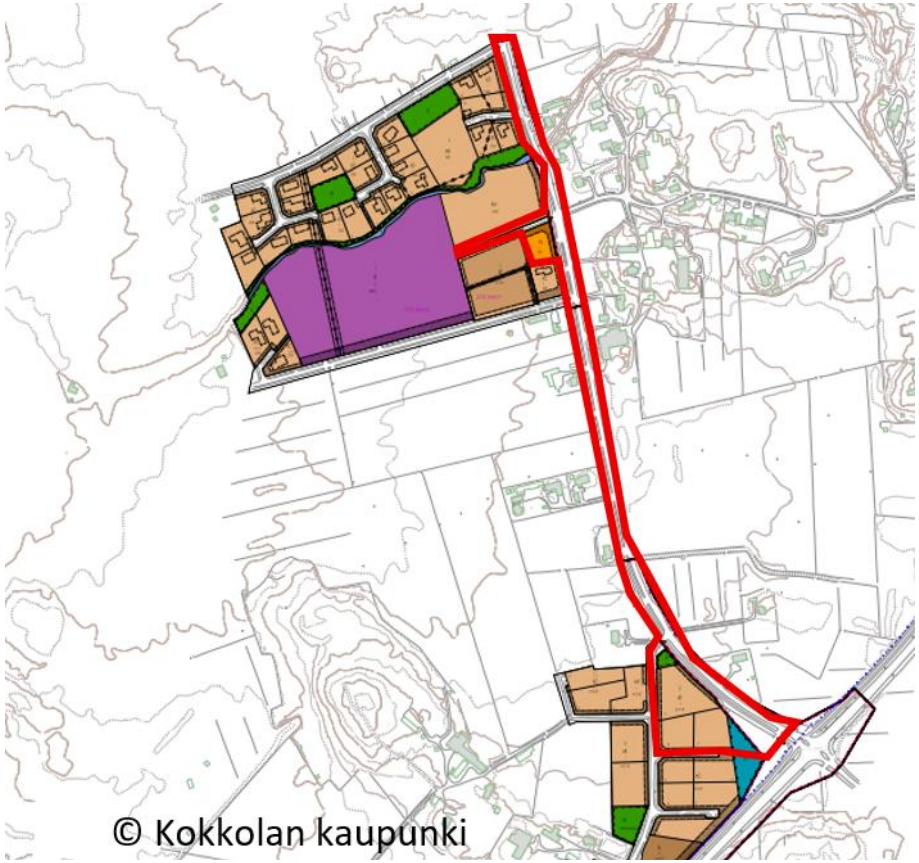
me — Maisemallisesti ja/tai luonnonympäristöltään merkittävä alue.

■ Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai maisemakuvallisesti merkittävä rakennus, jonka säilyttäminen on suotavaa. Mahdollinen suojelu 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 katualuetta. Asemakaavassa tiealueet ovat yleistä tietä vierialueineen (LYT).
Vanhan Rantatien alueella on asemakaava-alueiden välillä n. 350 metrin pituinen tiealue, joka on asemakaavatonta.



Ote ajantasa-asemakaavasta, jonka taustalla kantakartta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on punaisella. Rajaus 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

	Pvm	*Kokous / vaihe*	*§ ja kuvaus*
	14.4.2025	**Kaupunginhallitus**	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	**Vireilletulosta ilmoittaminen**	Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.
	17.12.2025	**Kaupunkirakennelautakunta**	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	**Valmisteluvaiheen kuuleminen**	Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville 8.1.-9.2.2026 valmisteluvaiheen kuulemista varten. Asiasta ilmoitettiin 7.1.2026 Kokkola -lehdessä ja kaupungin Internet -sivuilla. *Kaavaluonnoksesta saatiin 8 lausuntoa ja kaksi mielipidettä.*
	10.6.2026	**Kaupunkirakennelautakunta**	Kaupunkirakennelautakunta päätti 10.6.2026 § 97 kokouksessaan, 1.hyväksyä lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet 2.hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.
	20.8.- 21.9.2026	**Kaavaehdotus nähtävillä**	Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 20.8.-21.9.2026 väliseksi ajaksi kaupungin Info -pisteeseen ja kaupungin Internet -sivuille. Ehdotusvaiheen nähtävillä olosta ilmoitetettiin 19.8.2026 Kokkola -lehdessä sekä kaupungin Internet -sivuilla. *Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa. Muistutuksia ei kaavaehdotukseen tullut.*

	19.10.-9.11.2026	**Osallisten kuuleminen**	Annettujen lausuntojen perusteella tehdyt muutokset kaavaehdotukseen eivät vaadi kaavan uudelleen nähtäville asettamista. Osallinen, jota muutokset koskivat, kuultiin erikseen ja osalliselle lähetettiin kuulemiskirje (MRA 32 §). Osallisella oli kolme viikkoa aikaa antaa mahdollinen muistutuksensa kaavaehdotukseen tulleista muutoksista. *Kaavaehdotukseen tulleista muutoksista ei saatu kannanottoa.*
	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.

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 kaavaselostuksen liitteessä (Liite 2).

5.4 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen

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 kaavaluonnoksessa ollut AM -korttelialue suuunnittelualueesta. 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.

5.5 Ehdotusvaiheen kannanotot

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 20.8. – 21.9.2026. Kaavaluonnoksesta saatiin neljä lausuntoa. Muistutuksia kaavehdotuksesta ei saatu.

Lausunnot saatiin Lupa- ja valvontavirastolta, Keski-Pohjanmaan liitolta, K.H. Renlundin museolta ja Elinvoimakeskukselta. Lausunnoissa käsiteltiin kaavaehdotuksen vaikutuksia mm. kulttuuriympäristön säilymiseen.

Ehdotusvaiheen lausunnot ja niiden vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteessä (Liite 3).

5.6 Kaavaehdotuksen muutokset nähtävilläolon jälkeen

Asemakaavaehdotukseen on nähtävilläolon jälkeen tehty muutoksia 5.10.2026. Kaavaehdotuksen muutokset on tehty huomioiden K.H. Renlundin museon lausunnossa esitettyjä täydennyksiä. Lisäksi kaavaselostusta on täydennetty.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät vaadi kaavan uudelleen nähtäville asettamista. Osallinen, jota muutokset pääasiassa koskivat, kuultiin erikseen ja osalliselle lähetettiin kuulemiskirje (MRA 32 §). Kuulemisaika oli 19.10.-9.11.2026. Kannanottoa muutoksiin ei tullut.

MUUTOKSET 5.10.2026

- Asemakaavaehdotukseen on tehty lisäys korttelin A/s kaavamääräyksiin. Lisätty kaavamääräysteksti on seuraava:
  Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä lausunto alueelliselta vastuumuseolta.

- A/s korttelialueen uutta rakentamista koskevaan kaavamääräykseen on tehty täydennys, jossa myös julkisivuväritystä ohjataan.

- Kaavaehdotukseen on lisätty teknisenä muutoksena kaavamerkintä tielinjauksesta. Lisätyn merkinnän kaavamääräys: Tielinjaus, joka on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY, Pohjanmaan rantatie).

5.7 Kaavan rakenne

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

5.7.1 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 kerrosalaneliömetriä. Kaavassa korttelialueen tehokkuudeksi on annettu e=0.20. Kokonaisuudessaan lisäys rakennusoikeuteen koko kaavaehdotuksen suunnittelualueella on erittäin vähäinen, yhteensä 144 k-m2.

5.8 Aluevaraukset

5.8.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (A/s)
Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

Erillispientalojen korttelialue (AO)

5.8.2 Muut alueet
Katualuetta
Suojaviheraluetta (EV)

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämisvelvollisuudesta määräävä AKL 9 § on tullut uudessa muodossaan voimaan 1.4.2015. Lain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä 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.

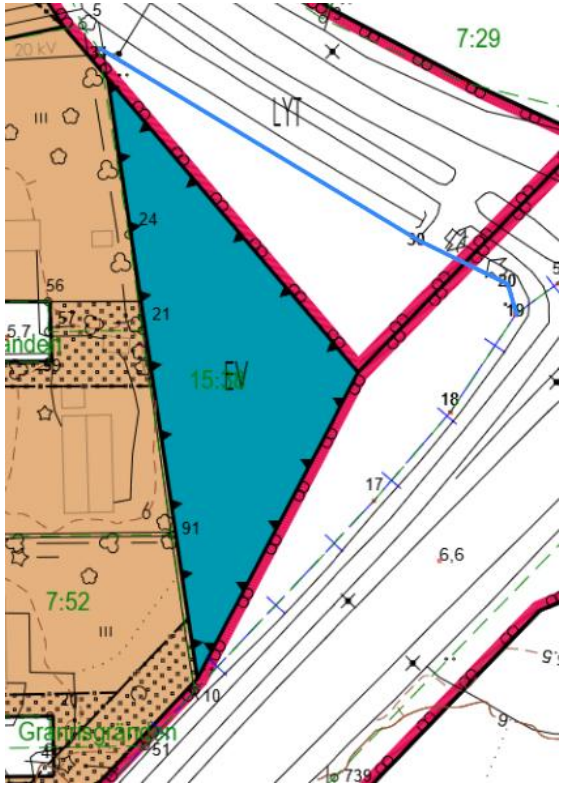
KOKKOLASSA 3.6.2026, täydennetty 16.11.2026

Päivi Cainberg
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

Liite 1. Kaavaluonnoksen muutokset suunnittelualueen kiinteistöillä. *Täydennetty 3.6.2026, jossa esitetty muutokset kaavaehdotuksen mukaisiksi.*
***Kaavakarttaan on 5.10. lisätty teknisenä muutoksena kaavamerkintä: Tielinjaus**, joka on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY, Pohjanmaan rantatie).*
Kuvaotteet ovat nykytilanteesta ajantasakaavassa, jonka taustalla on kantakartta. Oikeanpuoleinen kuvaote on kaavaluonnoksesta samassa kohdassa kiinteistöä. *Punaisella tekstillä selostettuna kaavaehdotuksen 3.6.2026 täydennys.*

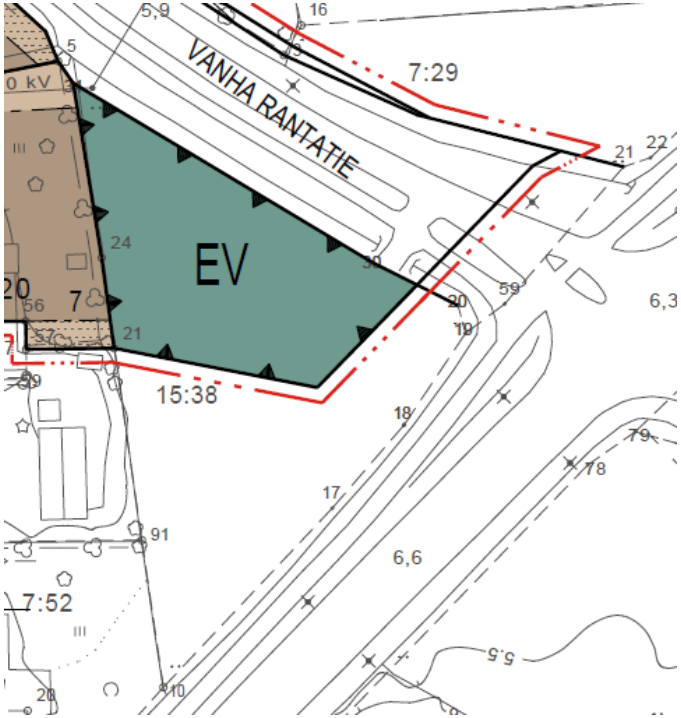
Kiinteistö: 272-420-15-38

Nykytilanne



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

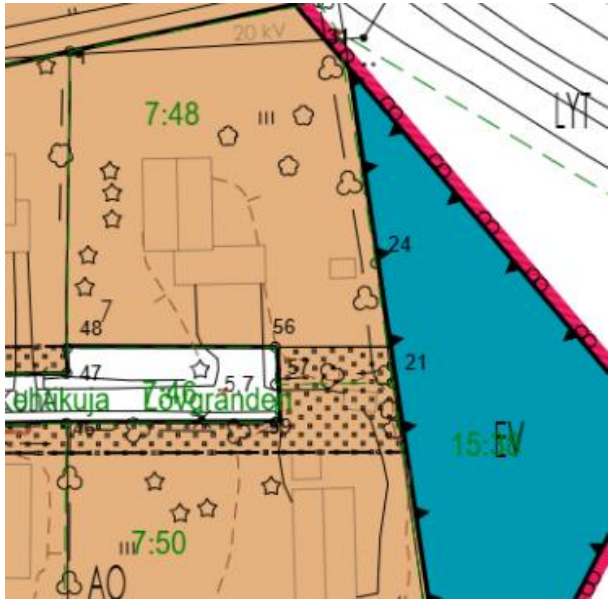
Kaavaluonnos ja kaavaehdotus



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

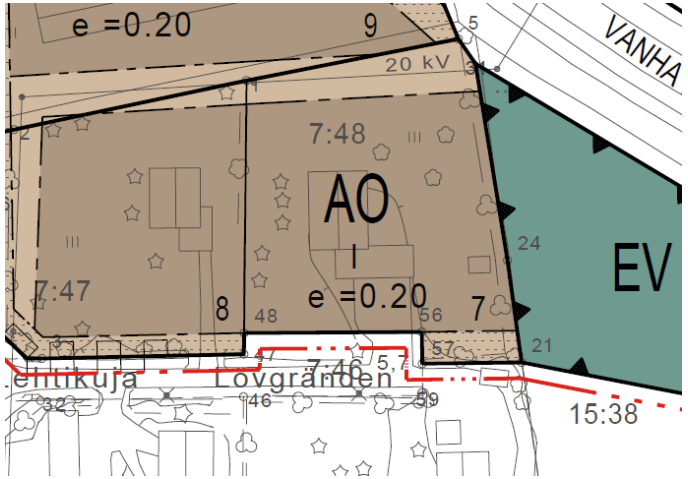
Kiinteistö: 272-420-7-48

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta.

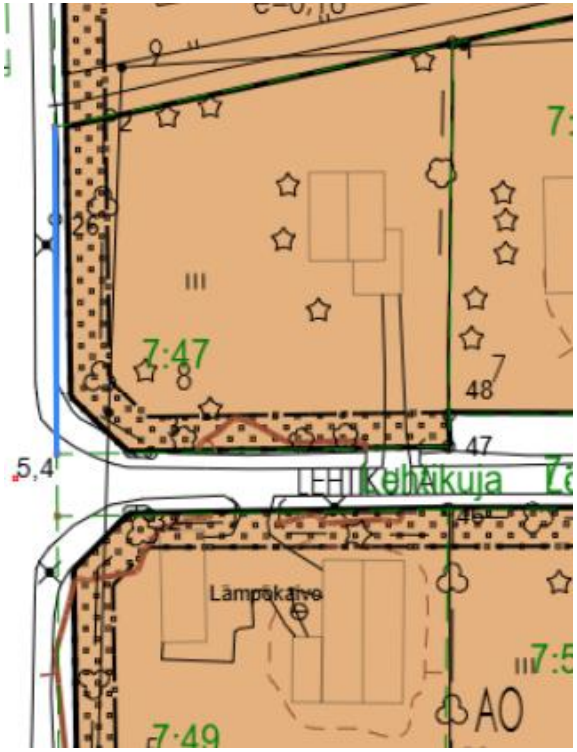
Kaavaluonnos ja kaavaehdotus



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

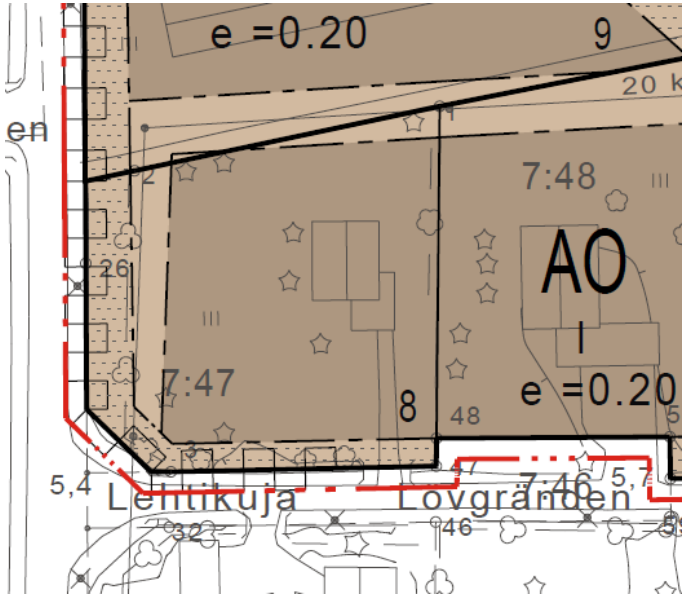
Kiinteistö: 272-420-7-47

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.

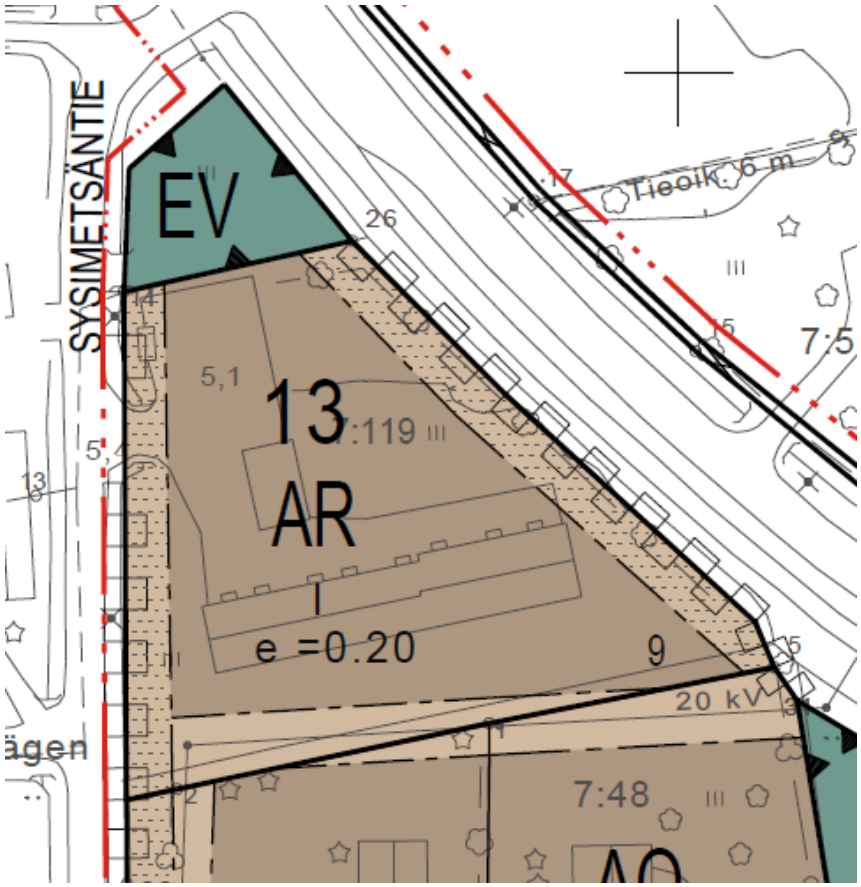
Kiinteistö: 272-420-7-119

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 kiinteistörajohin. 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).

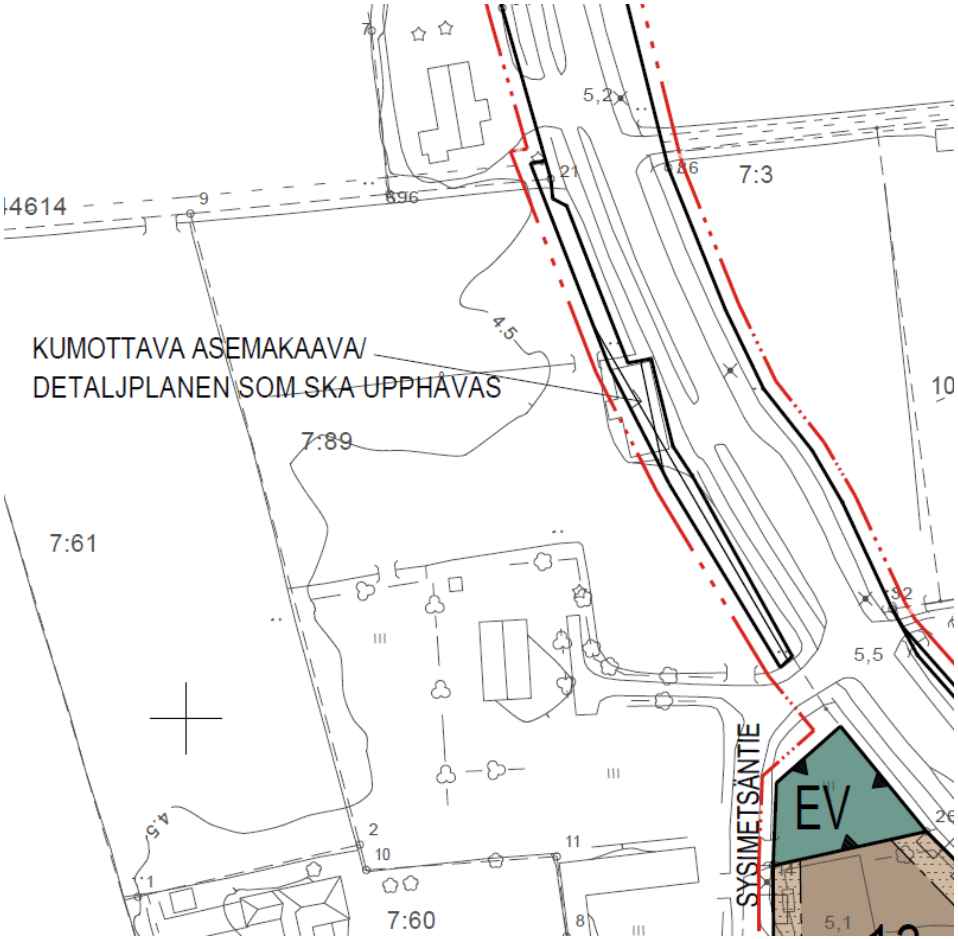
Kiinteistö: 272-420-7-89

Nykytilanne



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

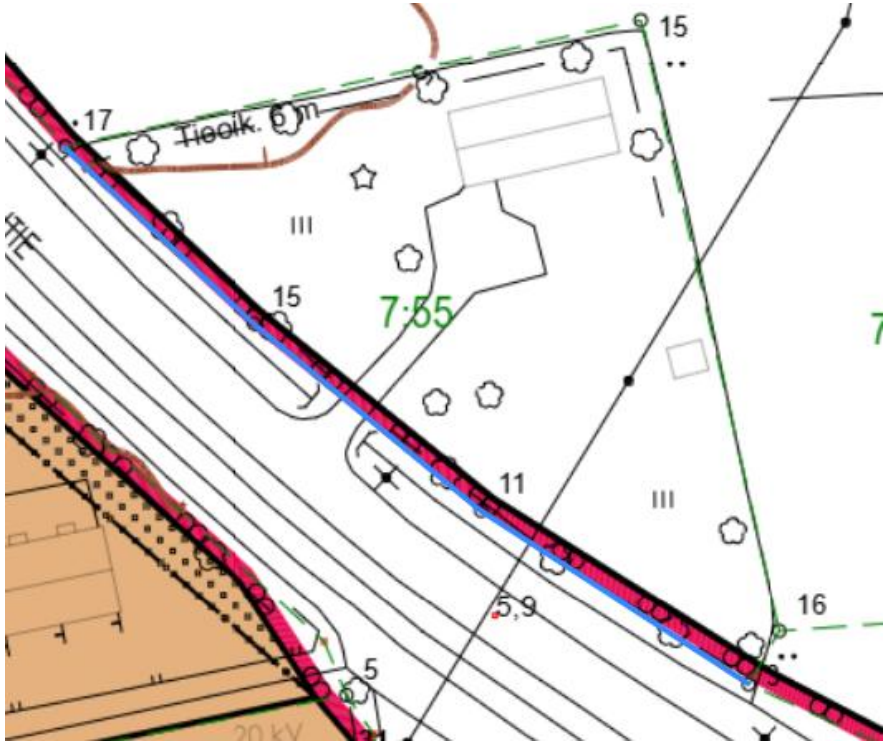
Kaavaluonnos ja kaavaehdotus



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

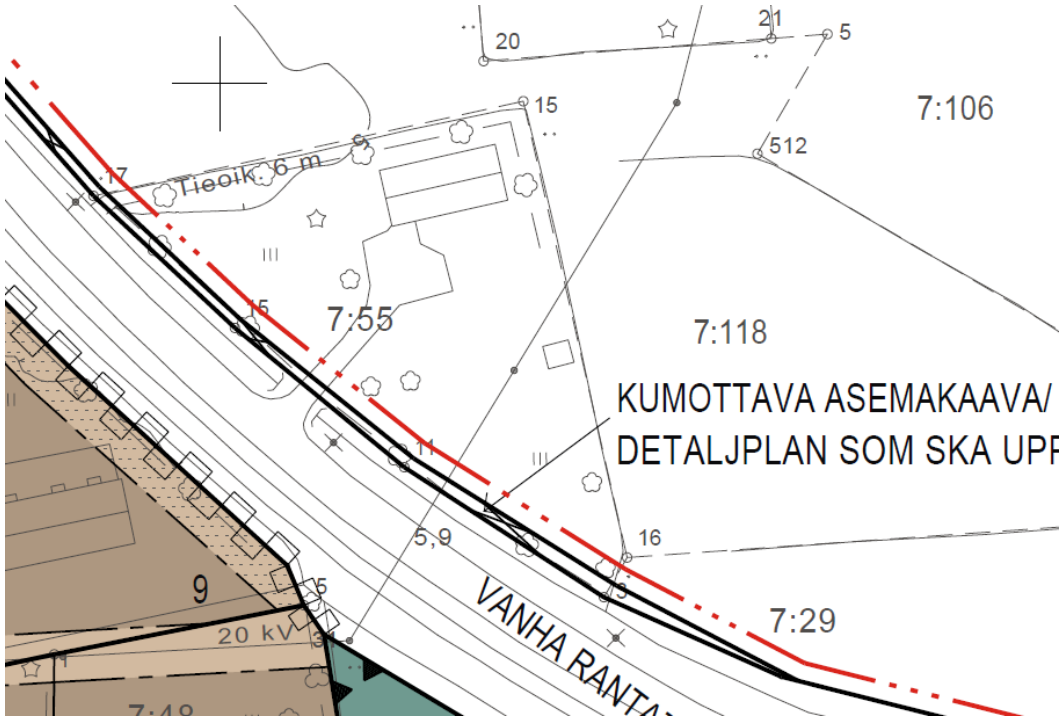
Kiinteistö: 272-420-7-55

Nykytilanne



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

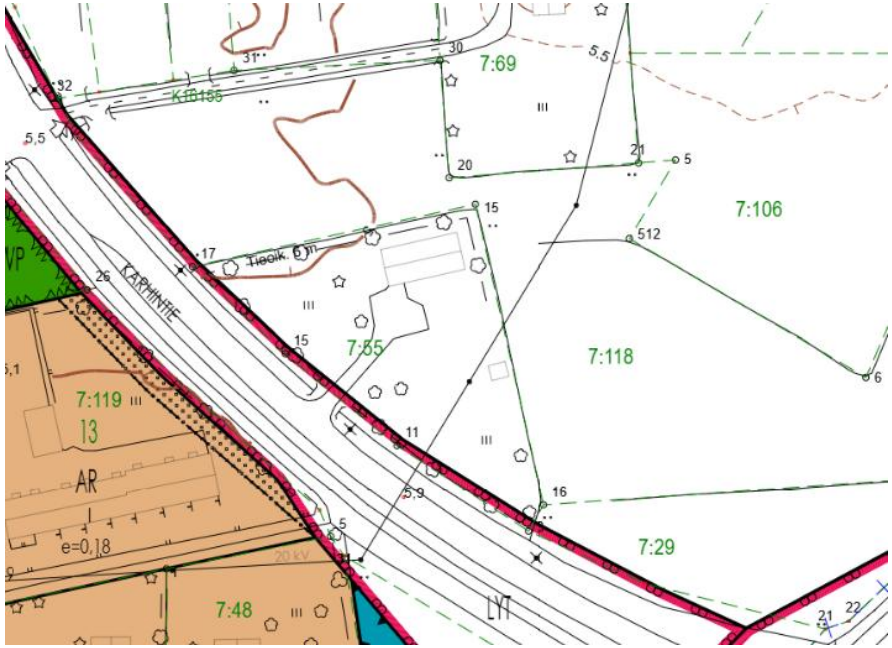
Kaavaluonnos ja kaavaehdotus



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

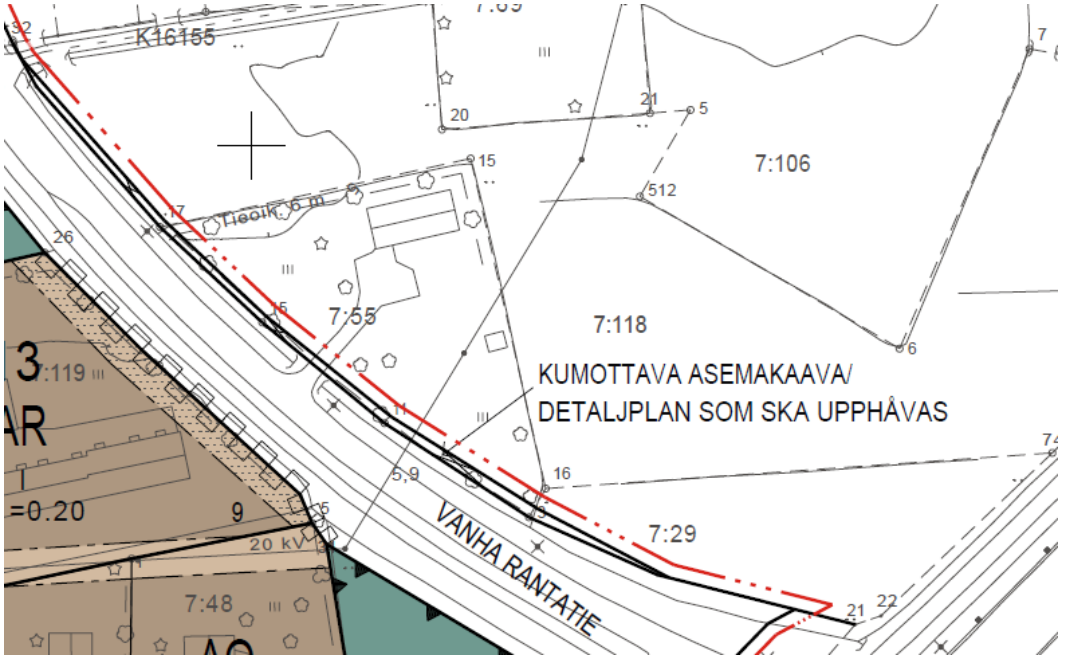
Kiinteistöt: 272-420-7-29 ja 272-420-7-118

Nykytilanne



Kuvaote ajantasakaavasta.

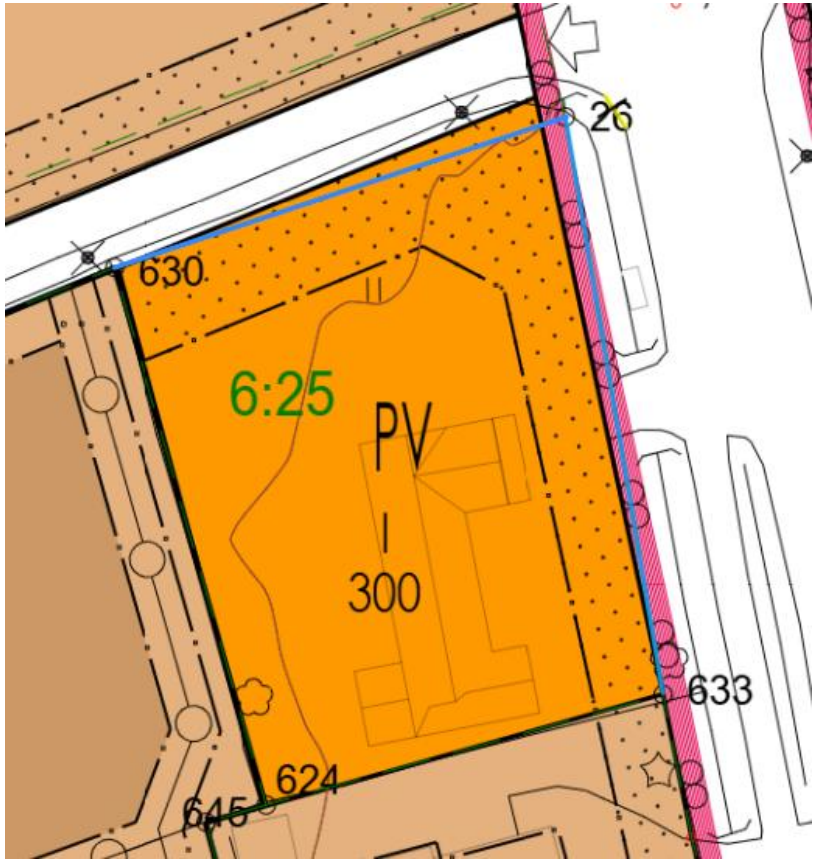
Kaavaluonnos ja kaavaehdotus



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

Kiinteistö: 272-420-6-25

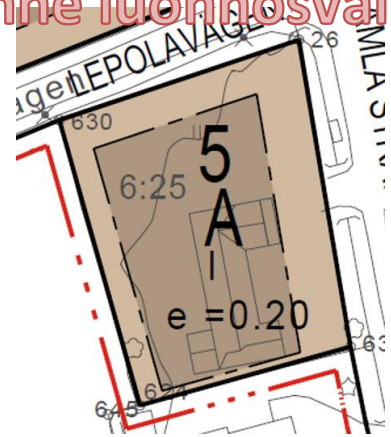
Nykytilanne



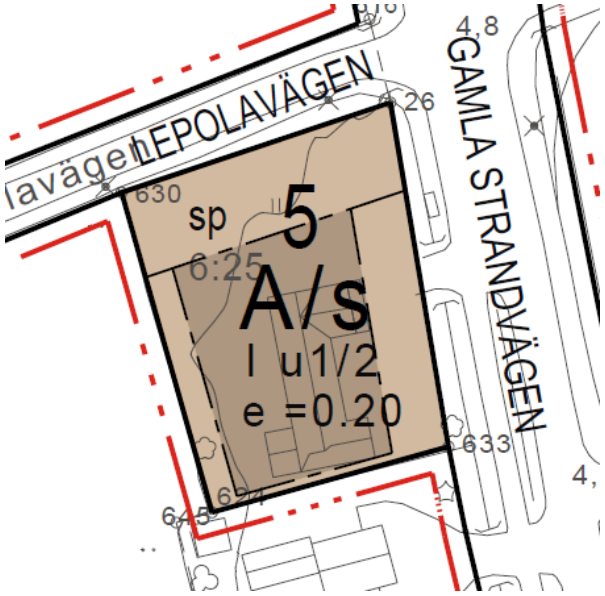
Kuvaote ajantasakaavasta. Kuvassa näkyvät Vanhan Rantatien ja Lepolantien puoleiset kiinteistörajat vahvennettuna sinisellä värillä.

Kaavaluonnos, *muuttui 3.6.2026 kaavaehdotuksessa.* ***Kaavaehdotuksen täydennys 5.10.2026 koskien A/s korttelialueen kaavamääräyksen tekstiä.***

Tilanne luonnosvaihe



Kaavaluonnoksessa alueen käyttötarkoitus muutetaan huvi- 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.



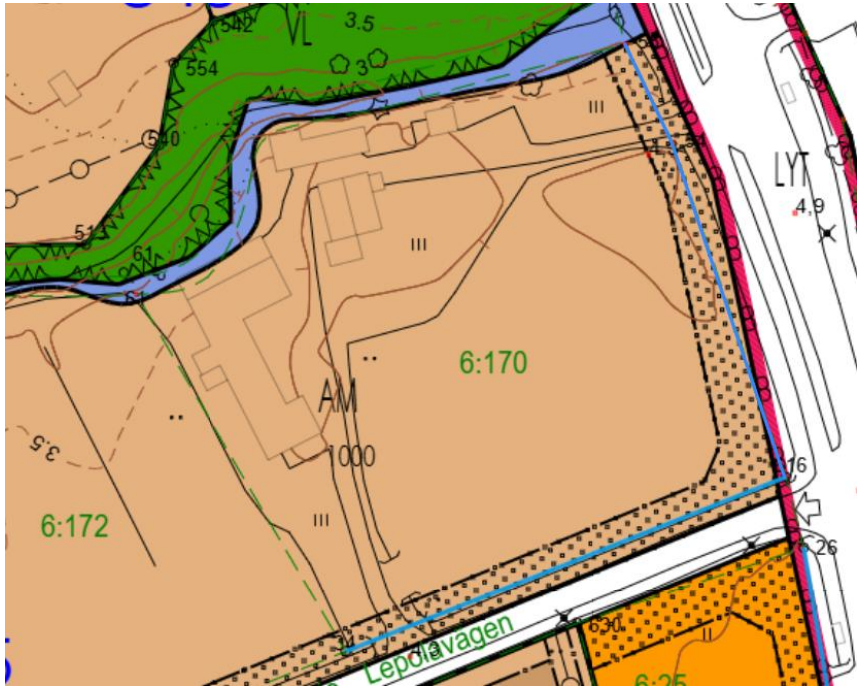
KAAVAEHDOTUS

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 säilytettävästä puustosta sp. Suurin sallittu kerrosluku on I u1/2.

5.10.2026 täydennetty *lausuntojen perusteella A/s korttelialueen kaavamääräystä.*

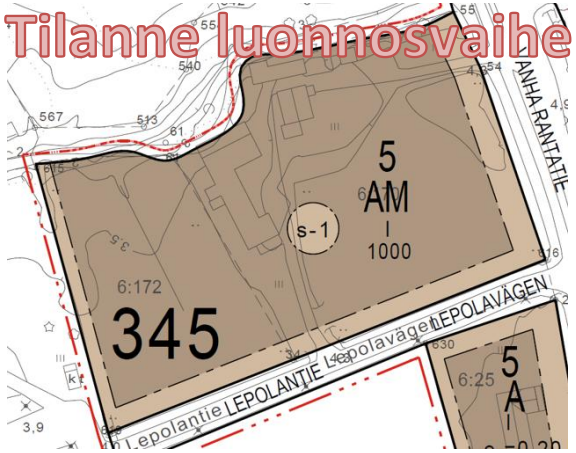
Kiinteistö: 272-420-6-170

Nykytilanne

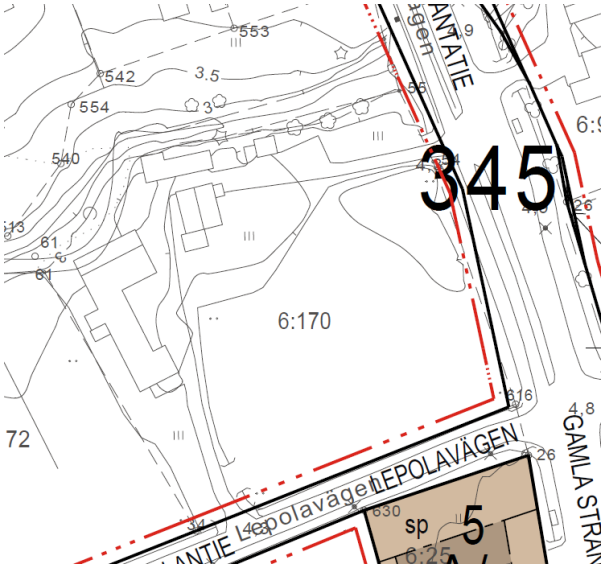


Kuvaote ajantasakaavasta. Kuvassa näkyvät Vanhan Rantatien ja Lepolantien puoleiset kiinteistörajat vahvennettuna sinisellä värillä.

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 I.*~~

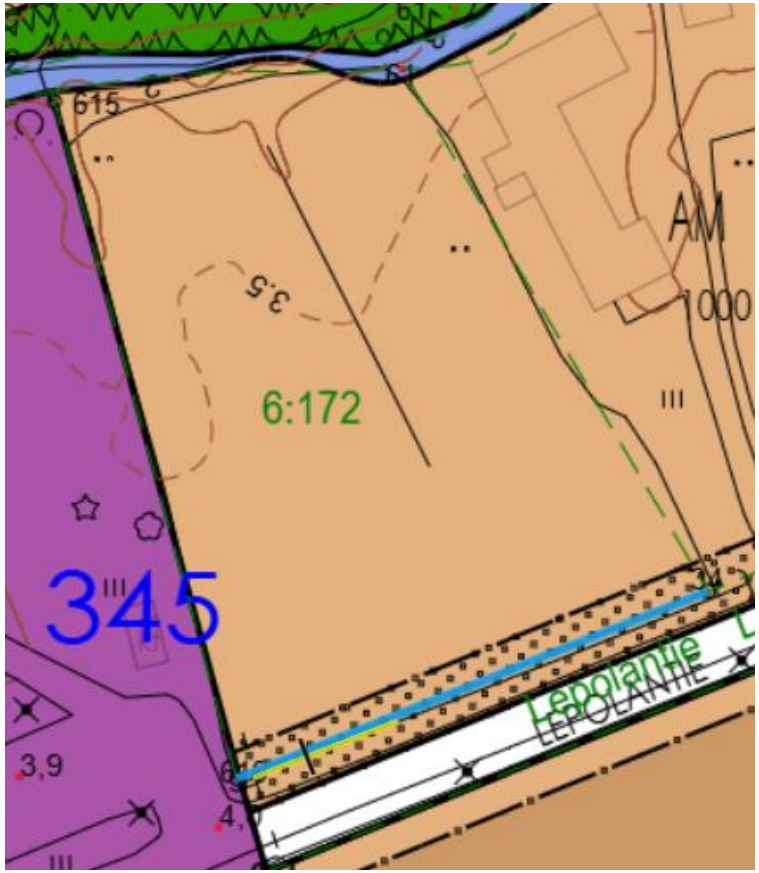


KAAVAEHDOTUS

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^2. Lepolantien puoleinen katualue rajautuu suoraan kiinni kiinteistön nykyiseen rajaan.

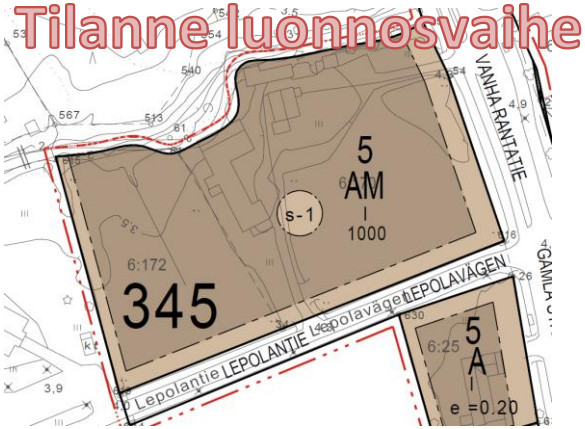
Kiinteistö: 272-420-6-172

Nykytilanne

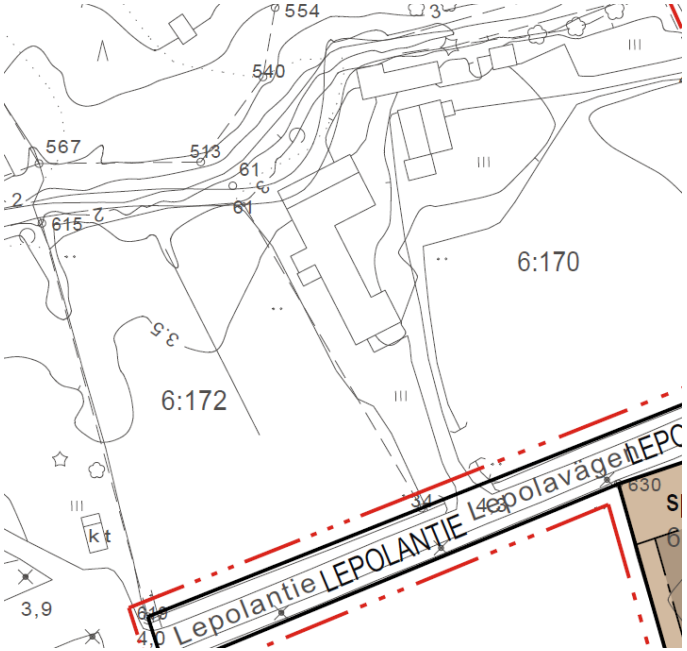


Kuvaote ajantasakaavasta. Kuvassa näkyy Lepolantien puoleinen kiinteistöraja vahvennettuna sinisellä värillä.

Kaavaluonnos, *muuttuu 3.6.2026 kaavaedotuksessa.*



~~*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 I.*~~

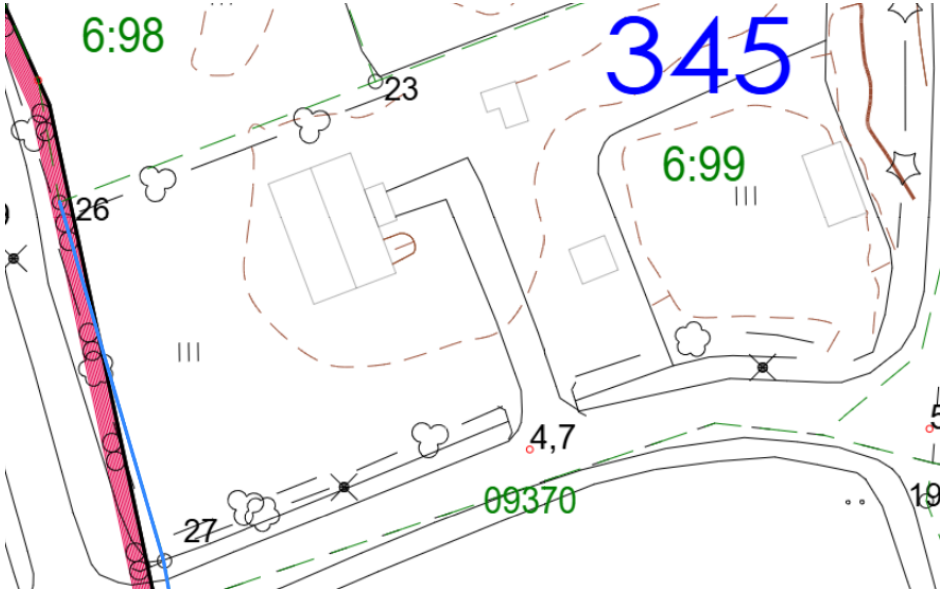


KAAVAEHDOTUS

Kuvaote kaavaehdotuksesta 3.6.2026, jossa AM korttelialue on rajattu pois kaavaehdotuksesta. Kiinteistölle jää voimaan 21.6.2004 hyväksytty asemakaava. 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.

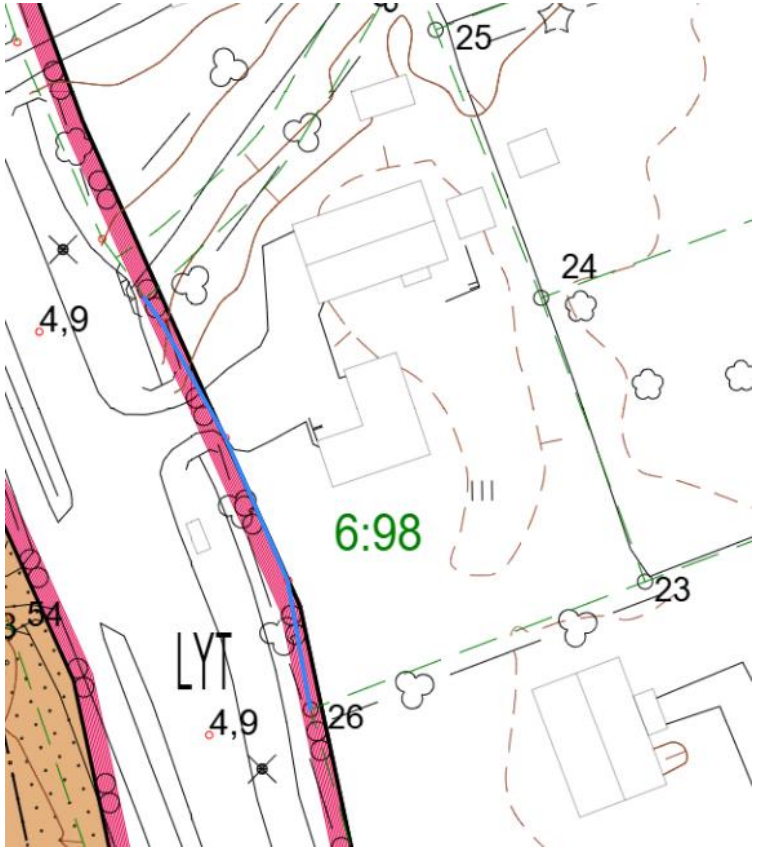
Kaavaluonnos ja kaavaehdotus



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

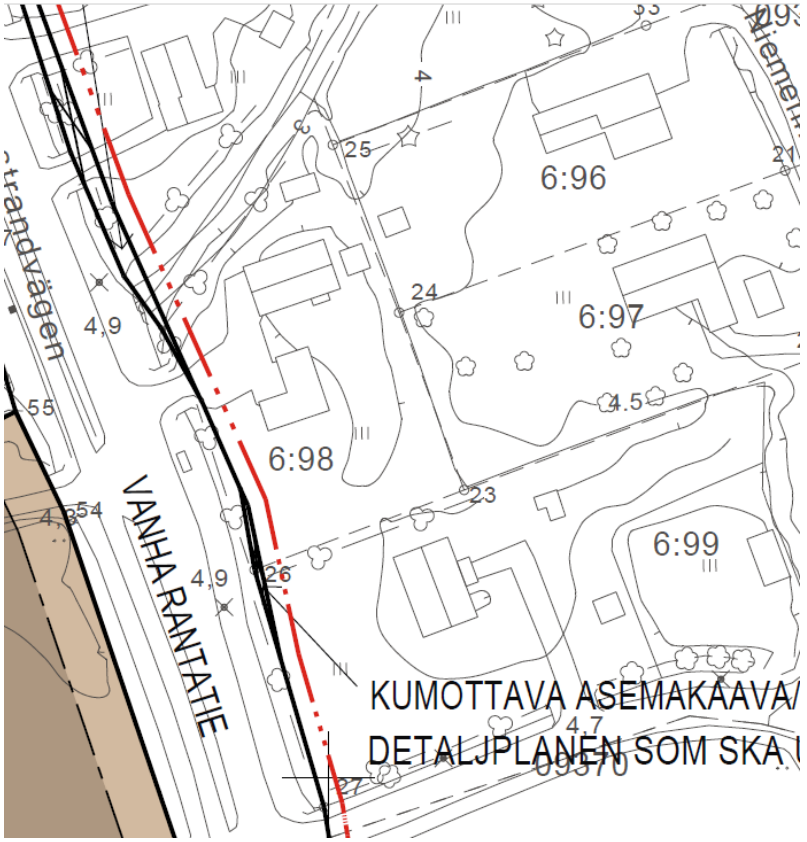
Kiinteistö: 272-420-6-98

Nykytilanne



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

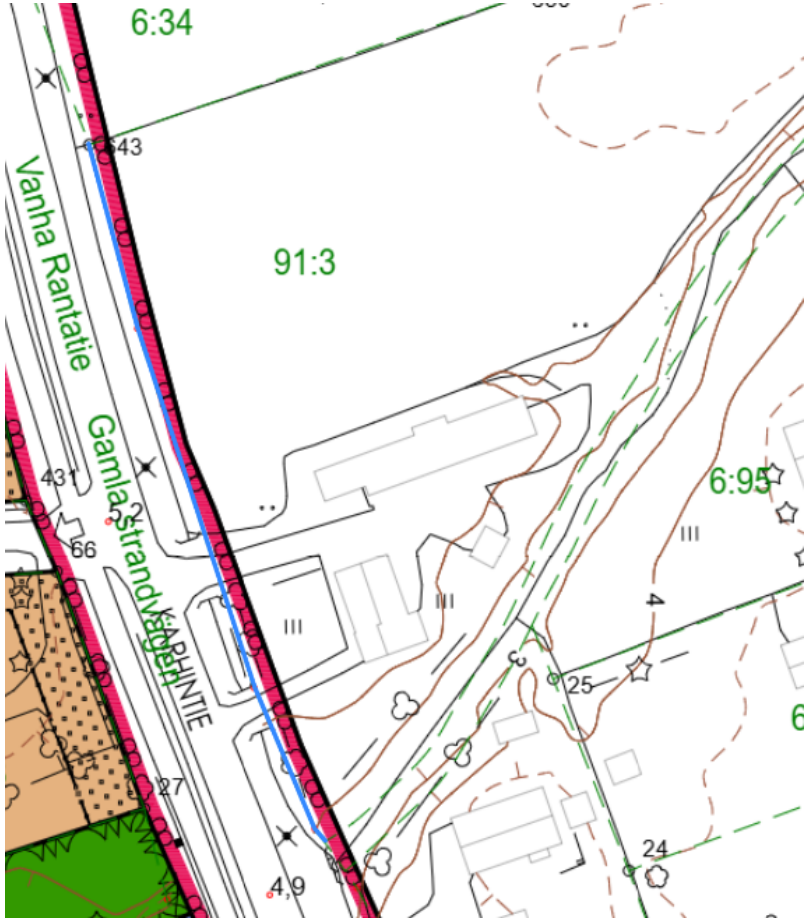
Kaavaluonnos ja kaavaehdotus



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

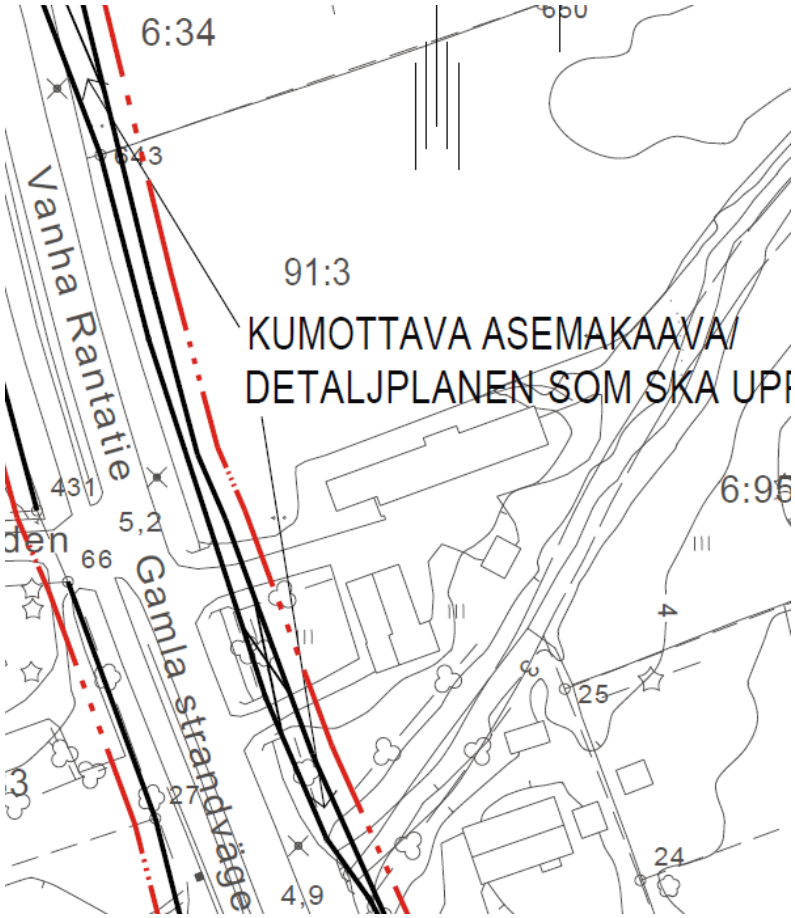
Kiinteistö: 272-420-91-3

Nykytilanne



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

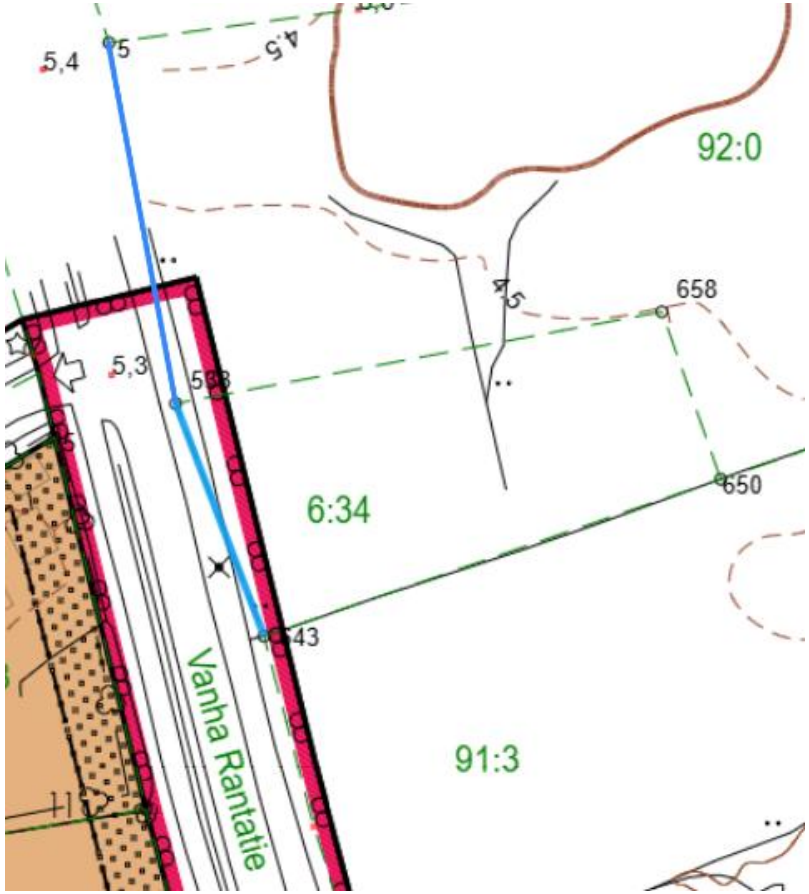
Kaavaluonnos ja kaavaehdotus



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

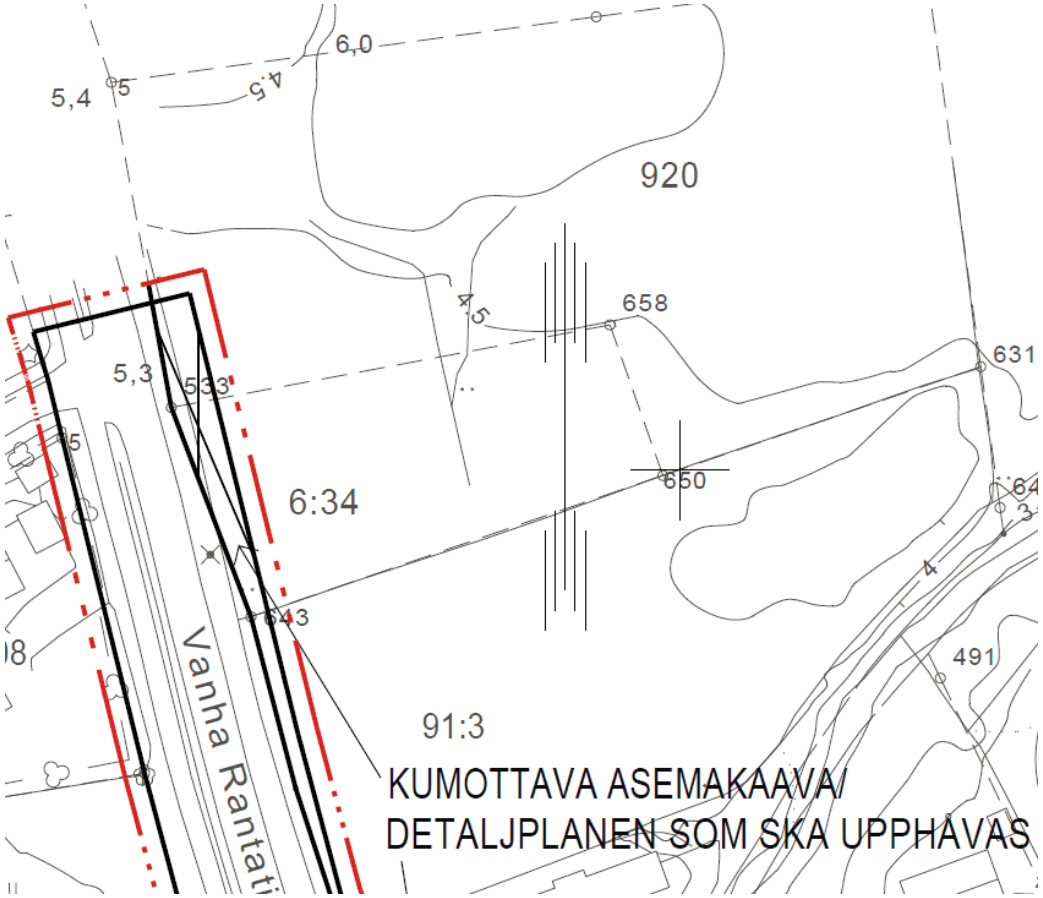
Kiinteistöt: 272-420-6-34 ja 272-420-92-0

Nykytilanne



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

Kaavaluonnos ja kaavaehdotus



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

Liite 2. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja kaavan laatijan vastineet

Kaavaluonnos oli nähtävillä 8.1. - 9.2.2026. Kaavaluonnoksesta saatiin kahdeksan lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

Tiivistelmät luonnosvaiheen 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 maanalaisen 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 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.

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 pääreitti 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 katualuetta.

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.

Tiivistelmät luonnosvaiheen 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 kaavamuutokseen 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&ttyyppi=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 katualueeksi 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 I 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.

Liite 3. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja kaavan laatijan vastineet

Kaavaehdotus oli nähtävillä 20.8. -21.9.2026. Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa. Muistutuksia ei saatu.

Tiivistelmät ehdotusvaiheen lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet:

Lausunto 1 / Lupa- ja valvontavirasto

Ei huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:
Ei vastinetarvetta.

Lausunto 2 / Keski-Pohjanmaan liitto

Keski-Pohjanmaan liitto kiinnittää erityistä huomiota kiinteistöllä Vanha Rantatie 82 sijaitsevaan Marinkaisten työväentaloon. […] Keski-Pohjanmaan liitto pitää tärkeänä, että ennen mahdollisia purkamistoimenpiteitä rakennuksen historialliset vaiheet ja ominaispiirteet dokumentoidaan asianmukaisesti yhteistyössä alueellisen vastuumuseon kanssa.

Lisäksi Keski-Pohjanmaan liitto pitää perusteltuna, että historiallisesti merkittävän Pohjanmaan rantatien arvojen huomioon ottamista tarkastellaan myös jatkosuunnittelussa.

Kaavanlaatijan vastine:
Kaavaselostuksen Kappaleessa 3.1.3. Rakennettu ympäristö, on Marinkaisten työväentaloon keskittyvä osio, jossa kerrotaan rakennuksen historiasta. Selostus sisältää myös rakennuksen inventoinnin valokuvineen. Kaavaselostuksen työväentaloa käsittelevä osio sekä siihen sisältyvä inventointi ja valokuva-aineisto muodostavat kattavan dokumentaation rakennuksen historiallisista vaiheista ja ominaispiirteistä.

Lausunnossa esitetty Pohjanmaan rantatien arvojen huomioiminen on lisätty kaavaehdotukseen 5.10.2026. Kaavaehdotukseen on lisätty kaavamerkintä tielinjauksesta, joka on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Tämä nostaa esille Pohjanmaan rantatien kulttuurihistoriallisen arvon ja edellyttää sen huomioimista alueelle tehtävissä suunnitelmissa.

Lausunto 3 / K.H. Renlundin museo (lyhyt tiivistelmä)

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.

Työväentalon suojeluun liittyen museon näkemys on, että työväentalo tulisi ensisijaisesti suojella merkinnällä sr, suojeltu rakennus. Toissijainen vaihtoehto on museon näkemykseen merkintä A/s, mutta merkintää koskevassa kaavamääräyksessä tulee huomioida rakennusten julkisivuväritys siten, että se sopeutuu perinteiseen Marinkaisten raittimaisemaan. Kaavamääräykseen tulee myös lisätä, että aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.

Asemakaavan muutoksessa tulee museon näkemyksen mukaan selkeästi ilmetä se, että tielinjaus on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY, Pohjanmaan rantatie).

Kaavanlaatijan vastine:
Kaavanlaatija täydentää, että K.H. Renlundin museon kaavaehdotuksen lausunnossa mainittu kulttuuriperintökohde Niemenjoki 3 oli mukana kaavaluonnoksessa, mutta kaavaehdotuksessa (3.6.2026) on suunnittelualueen rajaus muuttunut, eikä kohde enää kuulu tämän kaavatyön suunnittelualueelle. Kaavaselostuksessa säilyy maininta kulttuuriperintökohteesta Niemenjoki 3 (kappale 3.1.5 Muut kulttuuriperintökohteet). Kiinteistöllä, jolla kohde sijaitsee, jää voimaan 21.6.2004 hyväksytty asemakaava. Kulttuuriperintökohde Niemenjoki 3 tulee huomioida alueen tulevissa kaavatöissä.

K.H. Renlundin museo on esittänyt lausunnossaan kaavaehdotusta tukevia ja täydentäviä huomioita kulttuuriympäristön arvojen huomioon ottamisesta. Kaavoittaja katsoo, että lausunnossa esitetyt näkökohdat julkisivuvärityksestä sekä alueellisen vastuumuseon lausunnon pyytämisestä voidaan ottaa huomioon täydentämällä A/s-merkinnän kaavamääräystä. Täydennykset tukevat kulttuuriympäristön arvojen säilymistä ja ohjaavat uuden rakentamisen sopeutumista Marinkaisten raittiympäristöön.

Työväentalolle ei esitetä sr-merkintää. Rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot tunnistetaan, mutta sen nykyinen heikko kunto ja merkittävä korjaustarve huomioon ottaen rakennuksen ehdotonta säilyttämistä asemakaavalla ei ole katsottu perustelluksi. Ratkaisu jättää mahdollisuuden rakennuksen säilyttämiseen ja korjaamiseen, mutta mahdollistaa tarvittaessa myös rakennuksen korvaamisen uudisrakentamisella. Uudisrakentamista ohjataan A/s-merkinnällä siten, että rakentaminen sopeutuu Marinkaisten arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Lisäykset kaavamääräyksiin on kokonaisuudessaan esitetty 5.10.2026 täydennetyssä asemakaavakartassa.

Kaavakartalle lisätään lausunnossa esitetty Pohjanmaan rantatien tielinjaus ja merkinnän kaavamääräys. Nämä lisäykset on kokonaisuudessaan esitetty 5.10.2026 täydennetyssä asemakaavakartassa. Myös kaavaselostukseen on tehty tarvittavat täydennykset.

Lausunto 4 / Elinvoimakeskus

Kaava-alue koskee Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja Kokkolan kaupungin
tekemän sopimuksen ”SOPIMUS, Mt 7715, sekä mt 18015 muuttaminen kaduiksi,
Kokkola” mukaista aluetta. Pohjanmaan elinvoimakeskuksella ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:
Ei vastinetarvetta.

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-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**4,0662**	**100,00**	**2220**	**0,05**	**0,8377**	**144**
A yhteensä	1,1104	27,3	2220	0,20	0,1779	444
P yhteensä					-0,1779	-300
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0530	
R yhteensä						
L yhteensä	2,6641	65,5			0,8397	
E yhteensä	0,2917	7,2			0,0510	
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	**4,0662**	**100,00**	**2220**	**0,05**	**0,8377**	**144**
A yhteensä	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
P yhteensä					-0,1779	-300
PV					-0,1779	-300
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0530	
VP					-0,0530	
R yhteensä						
L yhteensä	2,6641	65,5			0,8397	
Kadut	2,6641	100,0			2,5296	
LYT					-1,6899	
E yhteensä	0,2917	7,2			0,0510	
EV	0,2917	100,0			0,0510	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						