Asemakaava ja asemakaavamuutos / Marinkainen, Vanhan Rantatien tiealue / Hyväksyminen

Kaupunginhallitus 14.04.2025 § 169

Valmistelijat

Kaavasuunnittelija Tanja Hakala ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUALUE
Suunnittelualue sijaitsee Kokkolan Marinkaisissa ja käsittää Vanhalla Rantatiellä olevan tieosuuden, joka ulottuu VT 8 risteyksestä Peltolantien risteykseen saakka. Kyseessä on maantie Mt 7715 josta tieosuuden pituus on noin 1,1 km. Suunnittelualueessa on mukana asemakaava-alueiden välillä oleva asemakaavaton tiealue.

ALOITE JA TYÖN TARKOITUS
Aloitteen on tehnyt Kokkolan kaupunki.

Tieyhteys siirtyy valtiolta kaupungille (kaduksi) noin 1,1 km matkalta, jonka vuoksi alueen asemakaava on syytä päivittää. Kaavatyössä tutkitaan myös katualueiden tarpeellinen leveys. Katuverkon kehittäminen on asemakaavan vahvistuttua mahdollista kaupungin omien kehittämisperiaatteiden pohjalta.

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

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

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

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

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

Suunnittelualueella on myös asemakaavatonta aluetta.

MAANKÄYTTÖTIIMI
Maankäyttötiimi käsitteli aloitetta kokouksessaan 12.2.2025 ja päätti puoltaa kaavamuutosta.

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

Liite A Kartat

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää

1 käynnistää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisen.

2 että asemakaava ja asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 17.12.2025 § 166

Valmistelijat Kaavasuunnittelija Tanja Hakala ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

SUUNNITTELUALUE
Suunnittelualue sijaitsee Kokkolan Marinkaisissa ja sisältää Vanhalla Rantatiellä olevan tieosuuden, joka ulottuu VT 8 risteyksestä Peltolantien risteykseen saakka. Kyseessä on maantie Mt 7715 josta tieosuuden pituus on noin 1,1 km. Suunnittelualueessa on mukana asemakaava-alueiden välillä oleva asemakaavaton tiealue. Lisäksi kaava-alueeseen on otettu mukaan myös muutamia tiealueeseen rajautuvia kiinteistöjä.

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

Strateginen aluerakenneyleiskaava

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

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.

Nykyinen asemakaava
Suunnittelualueella on voimassa 21.6.2004 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualue on suojaviheraluetta (EV), erillispientalojen korttelialuetta (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), huvi- ja viihdepalvelujen korttelialuetta (PV) ja maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM) ja katualuetta. Asemakaavassa tiealueet ovat yleistä tietä vierialueineen (LYT).
Vanhan Rantatien alueella on asemakaava-alueiden välillä n. 350 metrin pituinen tiealue, joka on asemakaavatonta.

KAAVALUONNOKSEN SISÄLTÖ
Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaluonnoksen päivämäärällä 10.12.2025.

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

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

Liite A Kaavaluonnoskartta
Liite B Kaavaselostus

Kaupunkiympäristöjohtaja

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

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 10.06.2026 § 97

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Tanja Hakala ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg.

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

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

Tiivistelmä lausunnoista, mielipiteistä ja niiden vastineet ovat liitteessä C.

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

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

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

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

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

Liite A Kaavaehdotuskartta
Liite B Kaavaselostus
Liite C Tiivistelmä mielipiteistä ja lausunnoista sekä kaavanlaatijan vastineet
OHEISAINEISTO Luonnosvaiheen mielipiteet ja lausunnot alkuperäisinä

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

1. hyväksyä lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet

2. hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Päätös Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 23.11.2026 § 461
234/10.02.03/2025

Valmistelija Kaavasuunnittelija Tanja Hakala ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg.

KAAVAEHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄOLO
Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 20.8.-21.9.2026 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa. Muistutuksia ei kaavaehdotuksesta saatu.

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

Tiivistelmät ehdotusvaiheen lausunnoista ja niiden vastineet ovat liitteessä C.

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 saatu.

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).

KAAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ
Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaehdotuksen päivämäärällä 3.6.2026. Kaavaehdotukseen on lisätty kappaleessa, muutokset 5.10.2026, esitetyt täydennykset.

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

Asemakaavaehdotuksessa toteutuu kaavatyön päätavoite, joka on muuttaa asemakaavassa oleva tiealue katualueeksi. Lisäksi kaavaehdotuksessa on huomioitu kulttuuriympäristön arvoja suunnittelualueella.

Liite A Kaavaehdotuskartta, täydennetty 5.10.2026
Liite B Kaavaselostus
Liite C Tiivistelmät lausunnoista sekä kaavanlaatijan vastineet
OHEISAINEISTO Ehdotusvaiheen lausunnot alkuperäisinä

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä

1. annetut vastineet lausuntoihin

2. kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen 5.10.2026 tehdyt teknisluonteiset tarkistukset sekä

3. asemakaavan ja asemakaavamuutoksen Marinkainen, Vanhan Rantatien tiealue.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.