

# Kylän näköinen kaava

*Kokkolan kaupunki –  
Kolme kyläasutuksen  
vaiheosayleiskaavaa – 22 kylää*

VARELY

Kaavoituksen ajankohtaispäivät 26.4.2023  
Yleiskaava-arkkitehti Päivi Cainberg







Kokkola on aina ollut kansainvälinen paikka – tai ainakin siitä lähtien kun Ruotsin kuningas Kustaa II Aadolf sen 400 vuotta sitten Pohjanlahden rannalle perusti.

Kaupungista kehittyi nopeasti merkittävä satamapaikka, josta vietiin tervaa Ruotsiin ja pidemmällekin Eurooppaan ja vastaavasti tuotiin kaikenlaista tarpeellista: raaka-aineita, käyttötavaroita, tieteen ja taiteen suuntauksia sekä monenlaisia uusia ideoita.

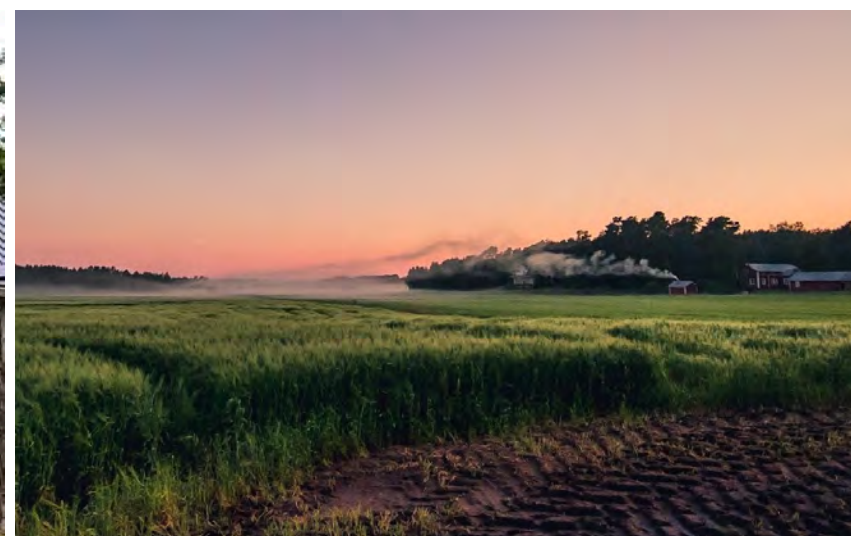
Meri on näin muovannut kokkolalaisten ajatuksia, kulttuuria ja mielen laatua jo monen vuosisadan ajan. Ehkä siksi meille kokkolalaisille on aina ollut luontevaa katsoa omaa napaamme pidemmälle. Täältä on aina lähdetty maailmalle, ja melkein yhtä usein on tultu takaisin. Kokkolassa ymmärretään, että kaikki viisaus ei asu omissa nurkissa vaan avoimuus muita kohtaan on kaiken edistyksen edellytys.

Sen vuoksi meri merkitsee kokkolalaisille muutakin kuin kaunista auringonlaskua ja laineiden liplatusta. Meri on vertauskuva ajatuksen vapaudesta ja maailman tarjoamista mahdollisuuksista. Meri muistuttaa siitä, että kun riittävästi yrittää ja etsii uusia näkökulmia, mikä tahansa voi olla mahdollista.

**KOKKOLA – Meillä on laajempi horisontti.**







## Monipuoliset asumisen vaihtoehdot, elävä kaupunkikeskusta ja aktiiviset kylät



# Kyläasutuksen yleiskaavat

**2017** (2013-2017)

Kälviän Kirkonkylän lievealueen asutuksen vaiheyleiskaava

15 kyläaluetta

5700 hehtaaria

**2019** (2003 – 2019)

Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaava

6 kylää

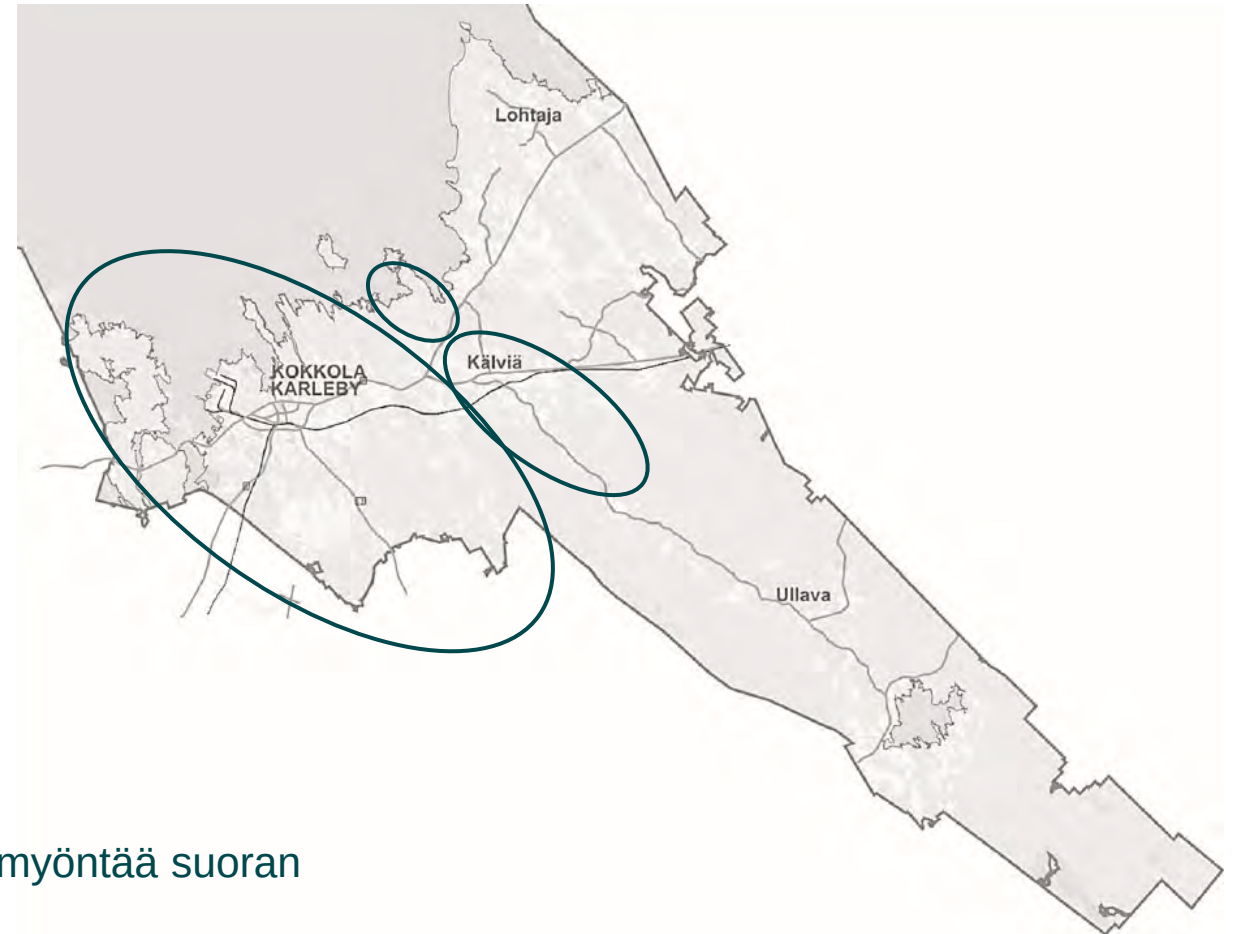
12 200 hehtaaria

**2019** (2009-2019)

Ruotsalon kyläasutuksen vaiheyleiskaava

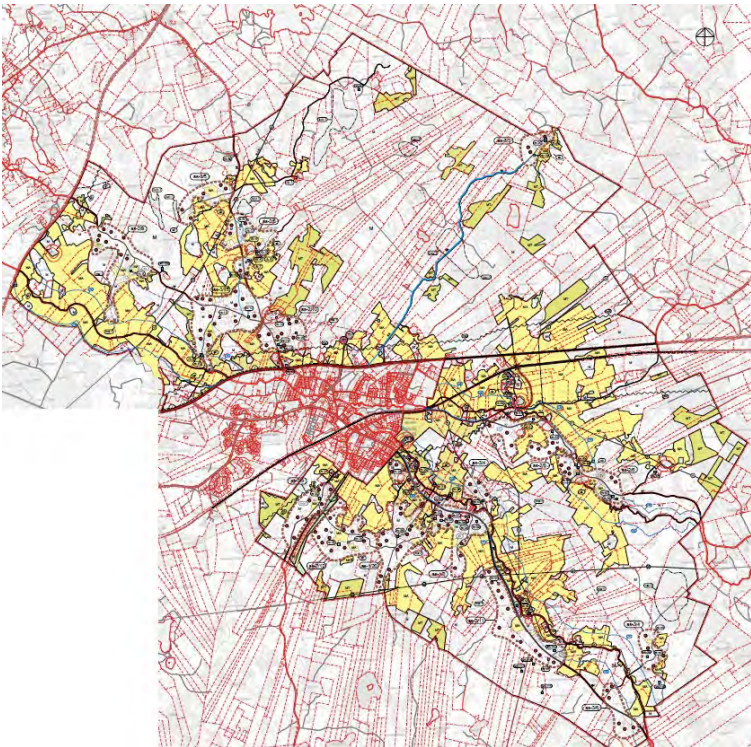
1600 hehtaaria

MRL 44 §:n ja 72 §:n mukaan määrätään, että kaupunki voi myöntää suoran rakennusluvan kaavan mukaiselle rakennuspaikalle.

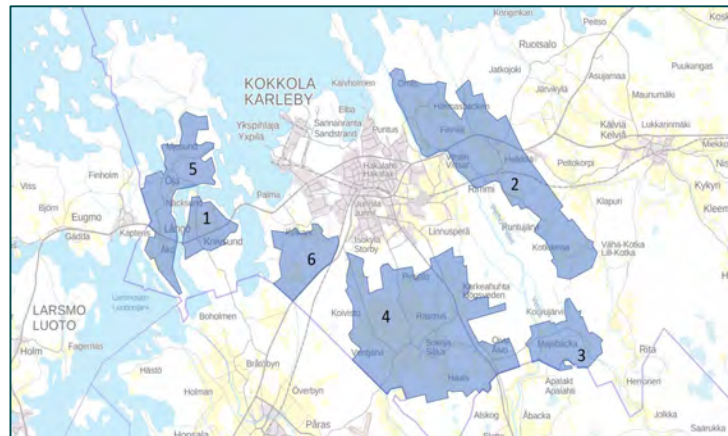


# Kyläasutuksen yleiskaavat

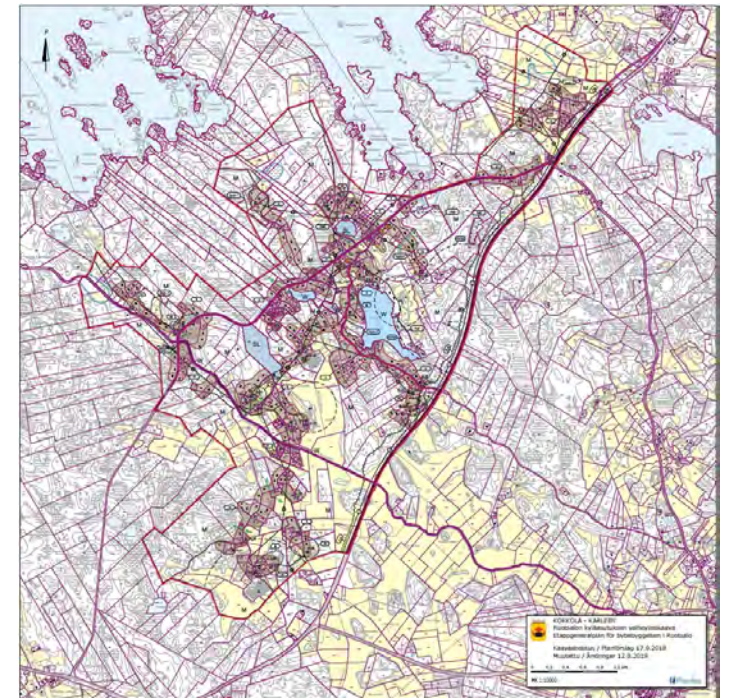
KÄLVIÄN KIRKONKYLÄN LIEVEALUEEN  
VAIHEOSAYLEISKAAVA - Uusien  
rakennuspaikkojen sallittu kokonaismäärä on  
kaavaehdotuksessa yhteensä 136 kpl.



KANTA-KOKKOLAN KYLÄASUTUKSEN  
VAIHEOSAYLEISKAAVA - Uusien  
rakennuspaikkojen sallittu kokonaismäärä on  
kaavaehdotuksessa yhteensä 550 kpl.



RUOTSALO - Uusien rakennuspaikkojen  
sallittu kokonaismäärä on  
kaavaehdotuksessa yhteensä 171 kpl.





# Kaavan tavoitteet

Vahvistaa kunkin kylän omaleimaisuutta, johon paikallinen identiteetti perustuu.

Huomioida kullekin kyläalueelle ominaiset perinteiset rakentamisalueet sekä luonnon, maiseman ja kulttuuriperinnön arvokkaat kohteet ja alueet.

Tukea kylien elinvoimaisuutta.

Huomioida alueen kaikkia kyläalueita ja maanomistajia tasapuolisesti.

Säilyttää merkittävät peltoalueet maatalouskäytössä.

Sovittaa rakentaminen maisemaan noudattaen kyläalueen perinteistä rakennustapaa.

Sovittaa täydennysrakentaminen palveluiden saamiseen ja kouluverkoston kehittämiseen.

Kehittää joustavia, kyläalueen rakentamisen omiin ohjaustarpeisiin soveltuvia yleiskaavamerkintöjä ja – määräyksiä.



# Kylän identiteetti

Nykytilakartoitus

Kyläläisten tavoitteet

Vyöhyketarkastelu

Rakentamispaine

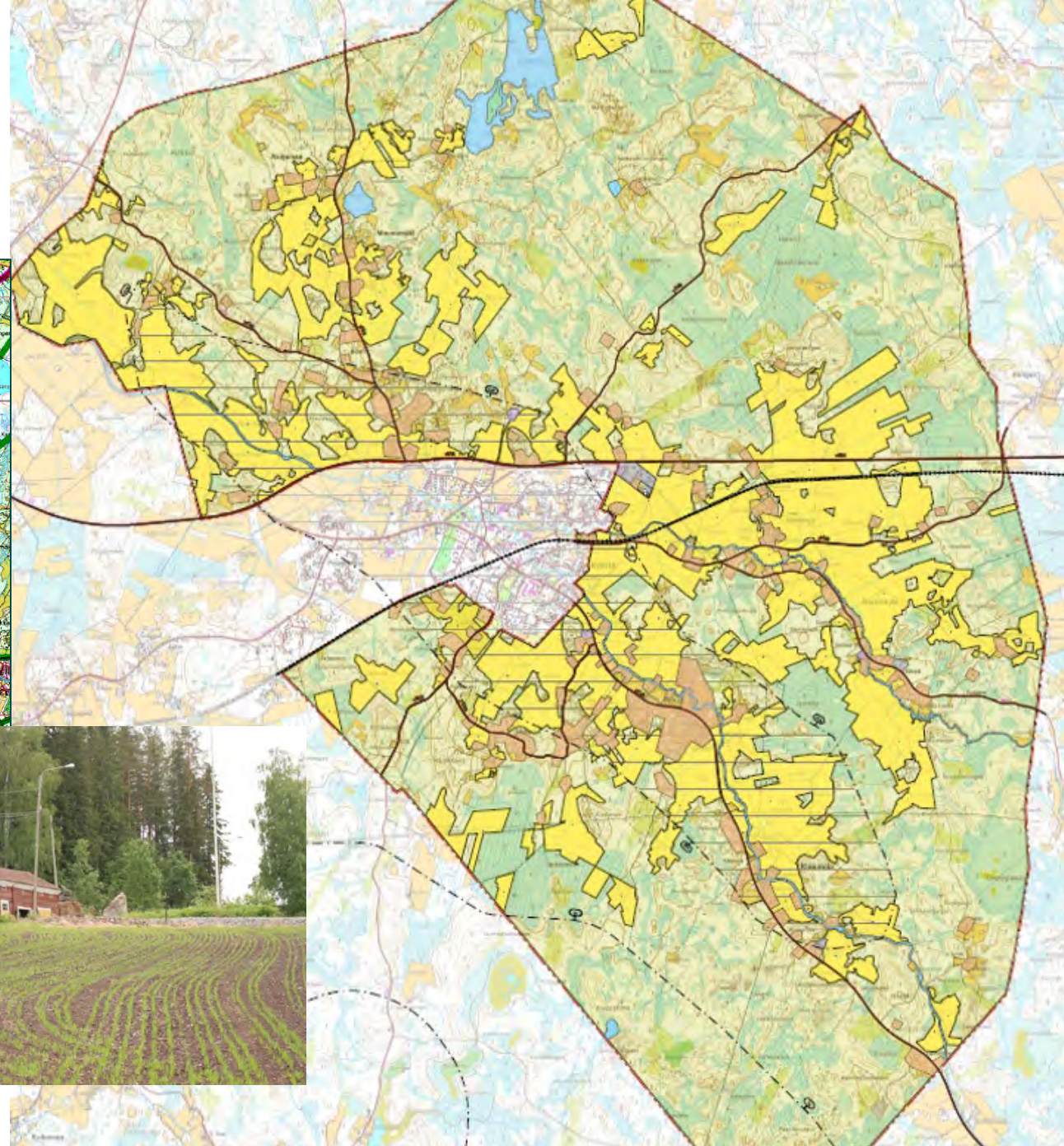
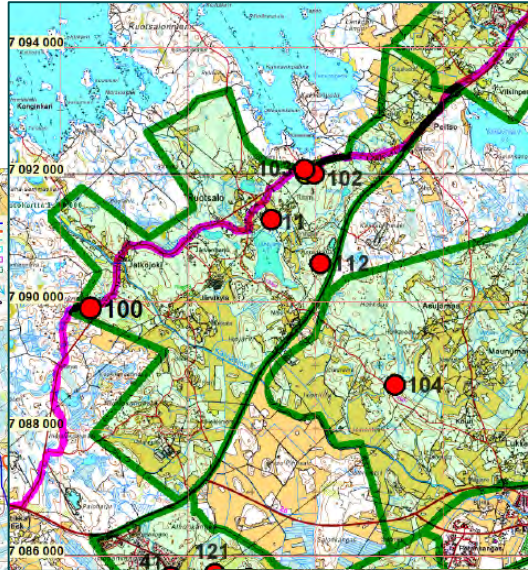
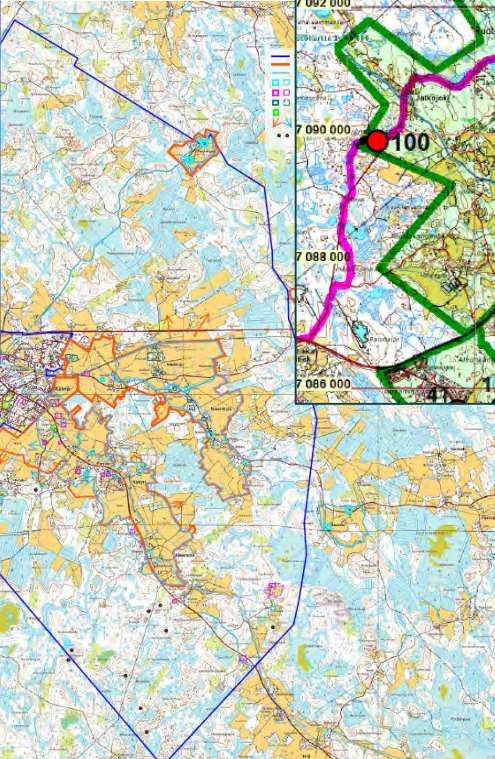
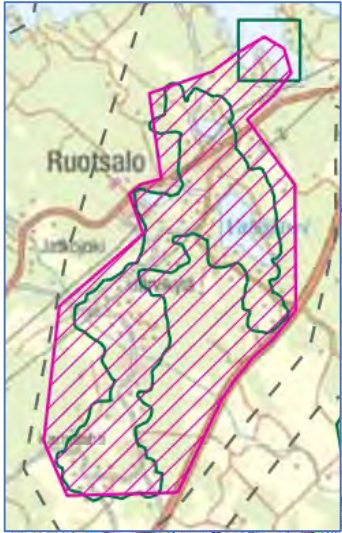
Mitoitus

Rakentumisen sijoittuminen





# Nykytilanne





# Kyläläisten tavoitteet

Alueen osallisille avattiin sähköinen asukaskysely Kokkolan kaupungin internetsivuilla olleen linkin kautta. Maanomistajille lähetettiin tieto asiasta kirjeitse. Maanomistajilla oli mahdollisuus saada neuvoja kyselyn täyttämiseen.

Kysely sisälsi seuraavat osa-alueet: Taustakysymykset, Rakentaminen ja kulttuuriympäristö, Täydennysrakentaminen, Palvelut, työpaikat ja liikenne, Viheralueet ja hyvinvointi, Luonto ja maisema sekä Muut kysymykset.

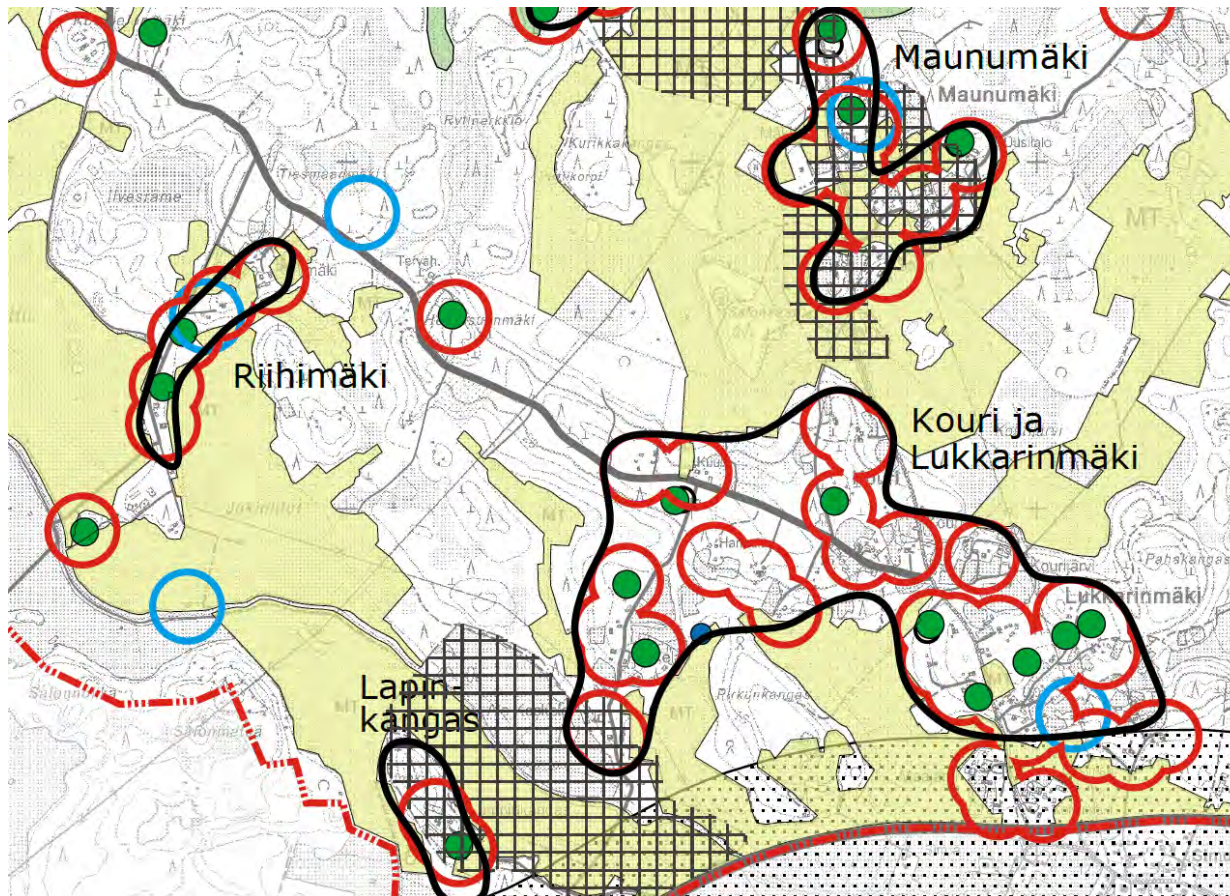
Kyselyyn vastanneet toivoivat maankäytön suunnittelun ottavan huomioon mm. alkutuotannon toimintaedellytysten turvaamisen, asumisen, kaupan ja yritystoiminnan tiiviin keskittämisen, lisärakentamisen tiloille ja haja-asutusalueiden kunnallistekniikan ja liikenneyhteyksien varmistamisen.

Vastauksissa korostui useasti maanviljelyksen huomioiminen ja maaseutumaiseman säilyttäminen.





# Vyöhyketarkastelu

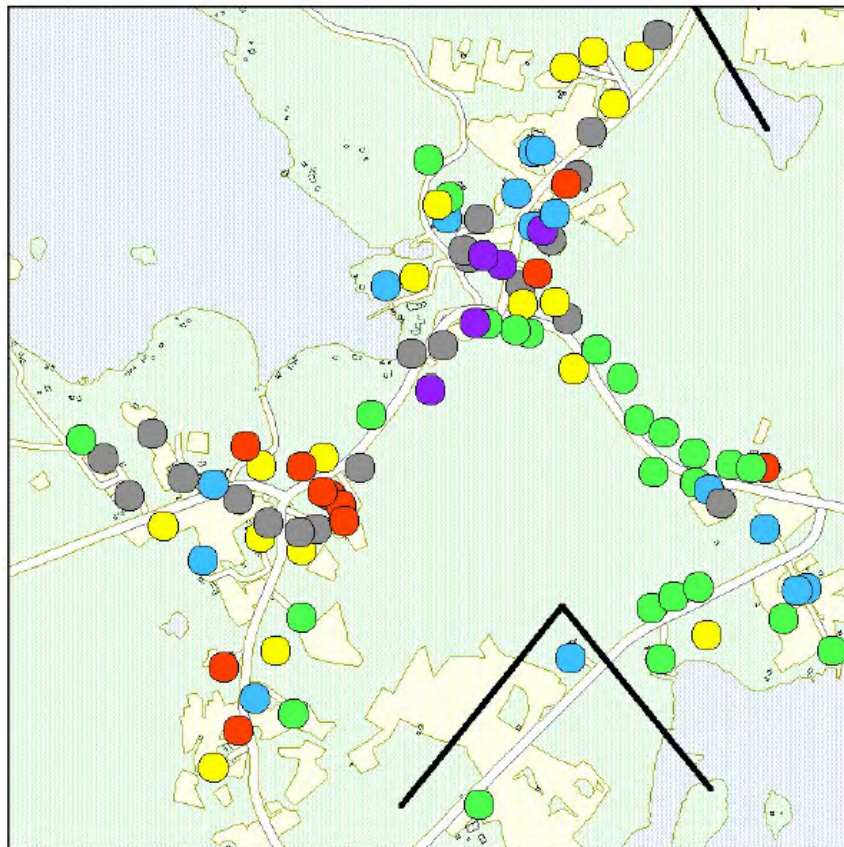
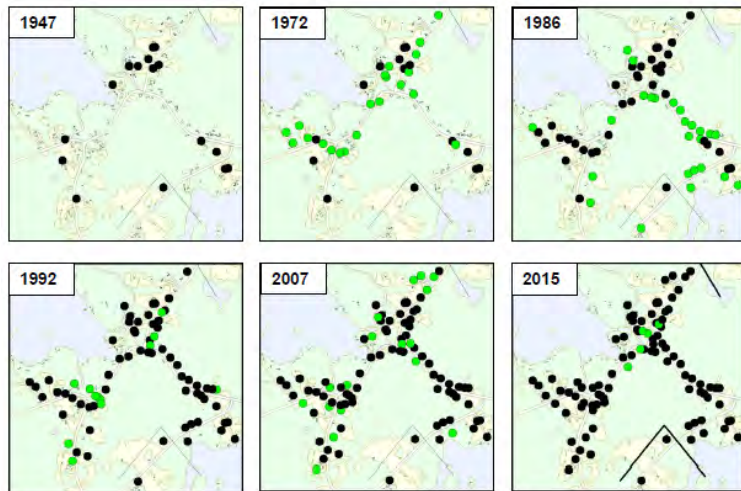


- ARVOKAS LUONTOALUE.
- MELU ALUE.
- AVOIMET PELTOALUEET.
- KYLÄKUVALLISESTI ARVOKAS ALUE.
- ASUINRAKENNUS
- ASUINVYÖHYKE
- LOMARAKENNUS

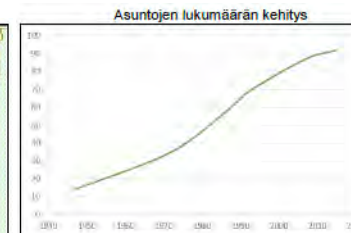
Osa-alueiden vyöhykkeet on rajattu määrittelemällä uloimpien asuinrakennusten muodostama 100 metrin etäisyysvyöhyke. Näin kaikki osa-alueet on muodostettu pinta-alallisesti verrannolliseksi.



# Rakentamispaineselvitys



|      | 1947 | 1972 | 1986 | 1992 | 2007 | 2015 |
|------|------|------|------|------|------|------|
| Bodö | 16   | 21   | 25   | 11   | 17   | 5    |

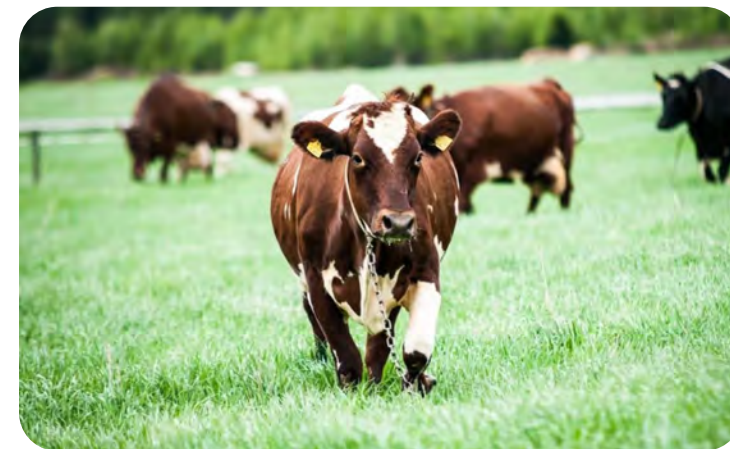


Palvelujen saavutettavuus  
 Alakoulu (suom.): 11,0–13,0 km  
 Alakoulu (ruots.): 0–1,5 km  
 Yläkoulu (suom.): 12,0–14,0 km  
 Yläkoulu (ruots.): 14,0–16,0 km  
 Päiväkoti (suom.): 11,0–13,0 km  
 Päiväkoti (ruots.): 3,5–5,5 km  
 Kauppa: 4,0–5,0 km



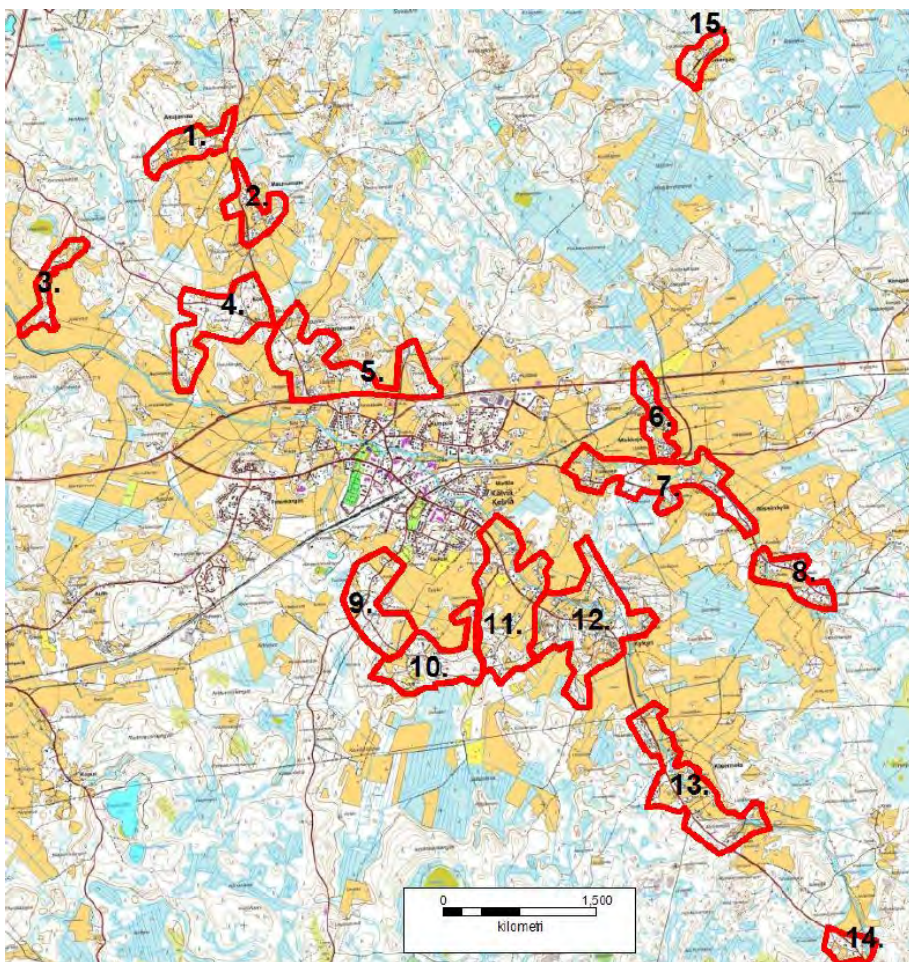
## Analyyysi kaavamerkinnän ohjeeksi

- Asuinrakennustiheys on 0,78 rakennusta / hehtaari
- Uusien asuinrakennusten määrä on viimeisen noin 30 vuoden aikana ollut keskimäärin 0,7 kpl / vuosi





# Rakentamispaineeselvitys



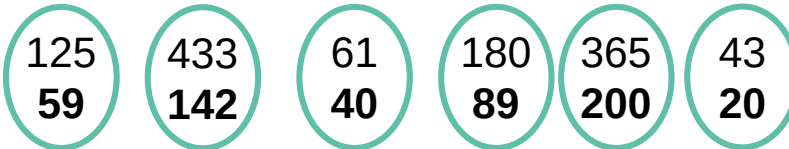
|              | 1987 | 2015 | Pinta-ala | Rakennus-<br>tiheys | Rakennettu viim.<br>30 v aikana | Keski-<br>määrin /v | as-1 | as-2 | as-3 |
|--------------|------|------|-----------|---------------------|---------------------------------|---------------------|------|------|------|
| Rytikangas   | 9    | 13   | 26,9      | 0,48                | 4                               | 0,1                 |      |      | x    |
| Hietala      | 14   | 27   | 63,7      | 0,42                | 13                              | 0,5                 |      | x    |      |
| Linnakangas  | 27   | 39   | 49,9      | 0,78                | 12                              | 0,4                 |      | x    |      |
| Porkola      | 30   | 48   | 60,5      | 0,79                | 18                              | 0,6                 | x    |      |      |
| Kleemola     | 28   | 34   | 57,8      | 0,59                | 6                               | 0,2                 |      | x    |      |
| Nissinkylä   | 19   | 29   | 58,5      | 0,50                | 10                              | 0,4                 |      | x    |      |
| Miekkaja     | 14   | 16   | 25,9      | 0,62                | 2                               | 0,1                 |      | x    |      |
| Lukkarinmäki | 29   | 38   | 48,1      | 0,79                | 9                               | 0,3                 |      | x    |      |
| Kouri        | 11   | 17   | 50,9      | 0,33                | 6                               | 0,2                 |      |      | x    |
| Maunumäki    | 12   | 17   | 27,7      | 0,61                | 5                               | 0,2                 |      | x    |      |
| Asujamaa     | 7    | 10   | 21,0      | 0,48                | 3                               | 0,1                 |      |      | x    |
| Riihimäki    | 3    | 9    | 13,4      | 0,67                | 6                               | 0,2                 |      | x    |      |
| Mäkelä       | 12   | 14   | 34,1      | 0,41                | 2                               | 0,1                 |      |      | x    |
| Hanhimäki    | 2    | 5    | 11,0      | 0,46                | 3                               | 0,1                 |      |      | x    |
| Puukangas    | 0    | 4    | 10,0      | 0,40                | 4                               | 0,1                 |      |      | x    |





# Mitoitus

| Kylä                                                 | Knivsund | Rödsö | Lahnakoski | Långö | Sokoja | Kvikant |
|------------------------------------------------------|----------|-------|------------|-------|--------|---------|
| asuinrakentamisen määrä vuoteen 1947 mennessä - 1947 | 33       | 100   | 19         | 43    | 60     | 4       |
| 25 vuoden aikana 1948 - 1972                         | 44       | 114   | 13         | 41    | 76     | 5       |
| 25 vuoden aikana 1973 - 1986                         | 27       | 123   | 9          | 46    | 116    | 10      |
| 6 vuoden aikana 1987 - 1992                          | 6        | 33    | 5          | 15    | 32     | 1       |
| 15 vuoden aikana 1993 - 2007                         | 13       | 39    | 11         | 26    | 49     | 13      |
| 8 vuoden aikana 2008 - 2015                          | 2        | 24    | 4          | 9     | 32     | 7       |
| Kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen määrä        | 33       | 142   | 40         | 89    | 200    | 20      |



- Rakentamispaine
- Vyöhyketarkastelu
- Maa- ja asuntopoliittinen ohjelma toteutumisanalyysi / tarve / jakautuminen keskusta - kylät





# Rakentamisen sijoittuminen

Kylien osayleiskaavojen laatimisessa on korostettu kylien tiivistämistä ohjaamalla rakentamista suotuisimmille paikoille.

Kestävän kehityksen huomioimiseksi uusi asutus on osoitettu osaksi vanhaa kylärakennetta, jolloin se tukee myös parhaiten kylän toimivuutta yhteisönä.

Kylien ominaispiirteiden säilyminen ja kylien tasapuolinen kehittäminen toteutuu, kun kaikkia kyliä kehitetään samoin periaattein ja osoitetaan kylittäin uusia rakennuspaikkoja suhteessa nykyiseen väestömäärään.

Rakennuspaikan kokovaatimus estää tiheän ja taajamaisen asutusrakenteen muodostumisen, joka on tärkeää perinteisen kyläkuvan säilymisen tai muodostumisen kannalta.

Emätilatarkastelusta luopuminen ja mitoituslinjan muuttaminen antoi mahdollisuuden hyödyntää enemmän parempia rakennuspaikkoja kylissä ja toisaalta soveltaa tiukempaa arviointia syrjäisemmillä alueilla kylistä.





# Rakentamisen sijoittuminen

as-1/x



ASUTUSALUE, JOLLA ON MERKITTÄVÄ RAKENNUSPAINA. MAASEUTUMAISEEN ASUMISEEN JA TÄYDENNYSRAKENTAMISEEN SOVELTUVA ALUE.

Merkinällä on osoitettu ne asutusalueet, joilla:

- Asuinrakennustiheys on yli 0,7 rakennusta / hehtaari ja
- Uusien asuinrakennusten määrä on viimeisen 30 vuoden aikana ollut keskimäärin yli 0,5 kpl / vuosi tai
- Rakennuspaineselvityksen mukainen rakentamisen määrä on ollut viimeisen 15 vuoden aikana kasvava.

MRL 44§:n mukaan määrätään, että tämän vaiheyleiskaavan saatua lain voiman kaupunki voi myöntää suoraan rakennusluvut enintään kaksiasuntoiselle asuinrakennukselle kun:

- Rakennus sijoittuu as-alueelle.
- Rakennuspaikan koko on vähintään 5000 m<sup>2</sup>.
- as-alueelle sijoituvalla rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin yhteensä enintään 500 m<sup>2</sup> ja aina vähintään 300 m<sup>2</sup>.
- Ennen vuotta 1960 rakennettuja maatalouteen liittyviä talousrakennuksia ei lasketa käytettyyn rakennusoikeuteen.
- Jätevedenkäsittely hoidetaan ympäristöviranomaisen määräysten mukaisesti.
- Rakentamisen ympäristöön soveltuvuudelle (maisema / rakennustapa) tulee kiinnittää erityistä huomiota.

as-2/x



ASUTUSALUE, JOLLA ON VÄHÄINEN RAKENNUSPAINA. MAASEUTUMAISEEN ASUMISEEN JA TÄYDENNYSRAKENTAMISEEN SOVELTUVA ALUE.

Merkinällä on osoitettu ne asutusalueet, joilla:

- Asuinrakennustiheys on yli 0,5 rakennusta / hehtaari mutta
- Uusien asuinrakennusten määrä on viimeisen 30 vuoden aikana ollut keskimäärin alle 0,5 kpl / vuosi ja
- Rakennuspaineselvityksen mukainen rakentamisen määrä on ollut laskeva viimeisen 15 vuoden aikana.

MRL 44§:n mukaan määrätään, että tämän vaiheyleiskaavan saatua lain voiman kaupunki voi myöntää suoraan rakennusluvut enintään kaksiasuntoiselle asuinrakennukselle kun:

- Rakennus sijoittuu as-alueelle.
- Rakennuspaikan koko on vähintään 4000 m<sup>2</sup>.
- as-alueelle sijoituvalla rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin yhteensä enintään 500 m<sup>2</sup> ja aina vähintään 300 m<sup>2</sup>.
- Ennen vuotta 1960 rakennettuja maatalouteen liittyviä talousrakennuksia ei lasketa käytettyyn rakennusoikeuteen.
- Jätevedenkäsittely hoidetaan ympäristöviranomaisen määräysten mukaisesti.

Suora rakennuslupa voidaan myöntää myös:

- Rakennusjärjestyksessä määritellyn kokonaisrakennusoikeuden rajoittamatta toimivan maatalon yhteyteen sijoittuvalla korkeintaan 400 kerrosalaneliön suuruiselle talousrakennukselle.

as-3/x



ASUTUSALUE, JOLLA EI OLE RAKENNUSPAINETTA. MAASEUTUMAISEEN ASUMISEEN JA TÄYDENNYSRAKENTAMISEEN SOVELTUVA ALUE.

Merkinällä on osoitettu ne asutusalueet, joilla:

- Asuinrakennustiheys on alle 0,5 rakennusta / hehtaari ja
- Uusien asuinrakennusten määrä on viimeisen 15 vuoden aikana ollut keskimäärin alle 0,5 kpl / vuosi ja
- Rakennuspaineselvityksen mukainen rakentamisen määrä on ollut selvästi laskeva viimeisen 15 vuoden aikana.

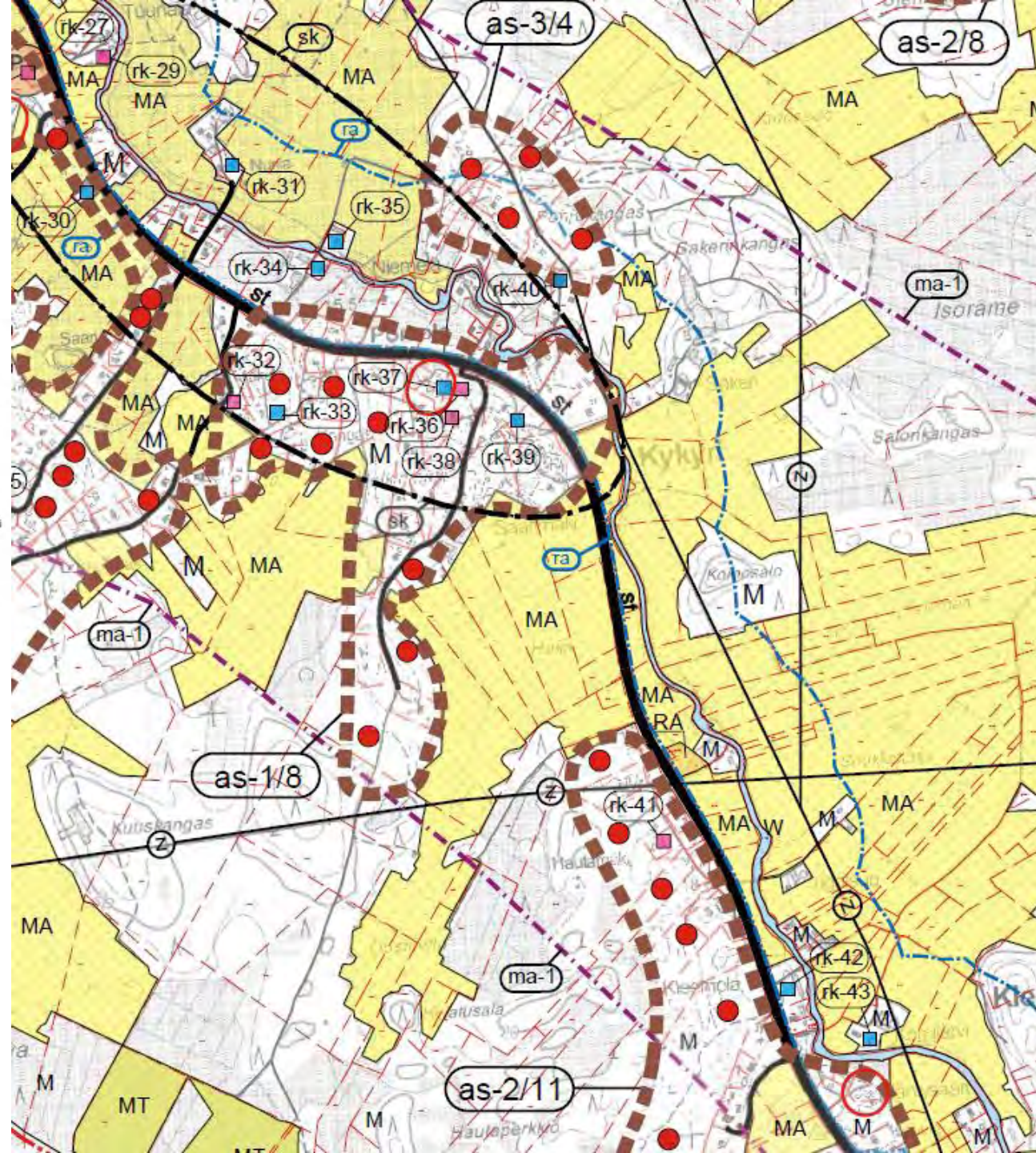
MRL 44§:n mukaan määrätään, että tämän vaiheyleiskaavan saatua lain voiman kaupunki voi myöntää suoraan rakennusluvut enintään kaksiasuntoiselle asuinrakennukselle kun:

- Rakennus sijoittuu as-alueelle.
- Rakennuspaikan koko on vähintään 2000 m<sup>2</sup>.
- as-alueelle sijoituvalla rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin yhteensä enintään 500 m<sup>2</sup> ja aina vähintään 300 m<sup>2</sup>.
- Ennen vuotta 1960 rakennettuja maatalouteen liittyviä talousrakennuksia ei lasketa käytettyyn rakennusoikeuteen.
- Jätevedenkäsittely hoidetaan ympäristöviranomaisen määräysten mukaisesti.

Suora rakennuslupa voidaan myöntää myös:

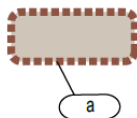
- Rakennusjärjestyksessä määritellyn kokonaisrakennusoikeuden rajoittamatta toimivan maatalon yhteyteen sijoittuvalla korkeintaan 400 kerrosalaneliön suuruiselle talousrakennukselle.

UUSI OHJEELLINEN RAKENNUSPAIKKA.  
NY UNGEFÄRLIG BYGGPLATS.





# Rakentamisen sijoittuminen



MAASEUTUMAISEEN ASUMISEEN JA TÄYDENNYSRAKENTAMISEEN SOVELTUVA ASUTUSALUE  
OMRÅDE SOM LÄMPAR SIG FÖR LANDSBYGDSMÄSSIGT BOENDE OCH TILLÄGGSBYGGNATION

MRL 44§:n ja 72§:n mukaan määrätään, että kaupunki voi myöntää suoran rakennusluvan kaavan mukaiselle rakennuspaikalle.

Tämän yleiskaavan perusteella lohkottavien uusien rakennuspaikkojen koko on vähintään 4000m<sup>2</sup>.

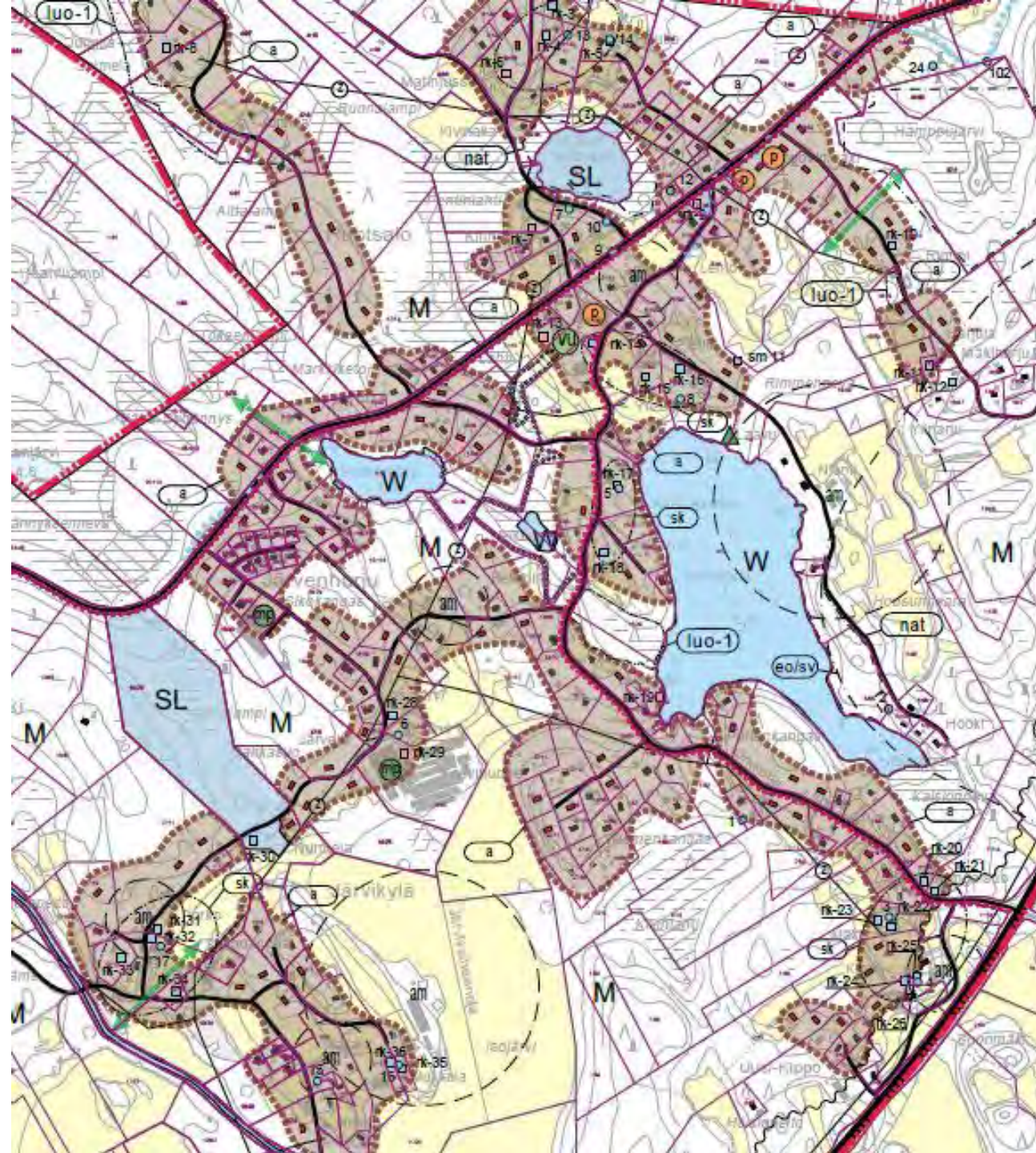
Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksi- tai kaksiasuntoisen päärakennuksen ja muita rakennuksia. Jätevedenkäsittely tulee hoitaa ympäristöviranomaisen määräysten mukaisesti.

Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 m<sup>2</sup> ja aina vähintään 300 m<sup>2</sup>. Ennen vuotta 1960 rakennettuja maatalouteen liittyviä talousrakennuksia ei lasketa käytettyyn rakennusoikeuteen.

Suora rakennuslupa voidaan myöntää myös rakennusjärjestyksessä määritellyn kokonaisrakennusoikeuden rajoittamatta toimivan maatilan yhteyteen sijoittuvalle korkeintaan 400 kerrosalaneliön suuruiselle talousrakennukselle.

Rakennuspaikalla olevat kiviaidat tulee säilyttää.

■ UUSI RAKENNUSPAIKKA  
NY BYGGPLATS





# Rakentamisen sijoittuminen

## YLEISET MÄÄRÄYKSET:

### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Suunnittelutarveratkaisu tulee tehdä rakennuslupamenettelyn yhteydessä jos rakennuslupaa haetaan muulle kuin kaavassa osoitetulle uudelle rakennuspaikalle.

Tulvavaara-alueilla vesivahingoille alttiiden rakennusosien korkeudet tulee määrittää rakennuslupavaiheessa.

Alueen rakentamisessa tulee huomioida rakentamisen vaikutus avoimeen viljelysmaisemaan. Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle niin, että ne muodostavat ehyen pihapiirin.

Alueella olevat kiviaidat tulee säilyttää.

Uusien rakennuspaikkojen kohdalla tulee ensisijaisesti käyttää olemassa olevia tieliittymiä alemmalle tieverkolle taikka useamman uuden rakennuspaikan kohdalla keskittää liittymisen yhden uuden liittymän kautta.

Uuden asuinrakentamisen sijoittelussa tulee huomioida alueella toimivat maatilat ja niiden toimintaedellytykset. Tarvittava suojaetäisyys karjasuojan ja maatilan talouskeskukseen kuulumattoman asuinrakennuksen välillä huomioidaan vähintään karjatilän toiminnalle myönnetyn voimassa tai vireillä olevan ympäristöluvan mukaisesti.

MRL 127§:n nojalla määrätään, että kaava-alueella olevia ennen vuotta 1960 rakennettuja rakennuksia ei saa purkaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää purkamislupaa. Luvasta on myös pyydettävä museoviranomaisen lausunto, jos purkaminen saattaa merkitä rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä. Lupa on myös tarpeen kun purkamista haetaan uudisrakentamisen yhteydessä.

Pihapiiriä, jolla säilytetään arvokas tai huomionarvoinen rakennus, saadaan mitoituksellisten lähtökohtien estämättä täydentää uudella asuinrakennuksella. Uudisrakennuksen tulee sijoittua samalle rakennuspaikalle/pihapiiriin ja sopeutua pihapiiriin sekä rakennuksen sijoittelun että rakennustavan osalta.





# Vuorovaikutteinen kaavaprosessi, kaavoittaja – konsultti - kyläläinen

Suunnitteluhanke toteutettiin vuorovaikutteisena ja työn alussa aikataulutettiin työn kaikkiin vaiheisiin useampi kaupunkisuunnittelun ja konsultin ideointi -ja tarkistustyöpaja.

Kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen työstövaiheessa käytiin yhdessä kylällä ja tehtiin maasto tarkistukset.

Tiivis yhteistyö K.H. Renlundin museon kanssa.

Kaavahankkeeseen kannatta varata riittävästi aikaa kaavan esittelytilaisuuksille kaavan eri vaiheessa ja jalkautua kylälle järjestämään tilaisuus esim. koululla, nuorisotalolla tai vaikka metsästysseuran majalla.



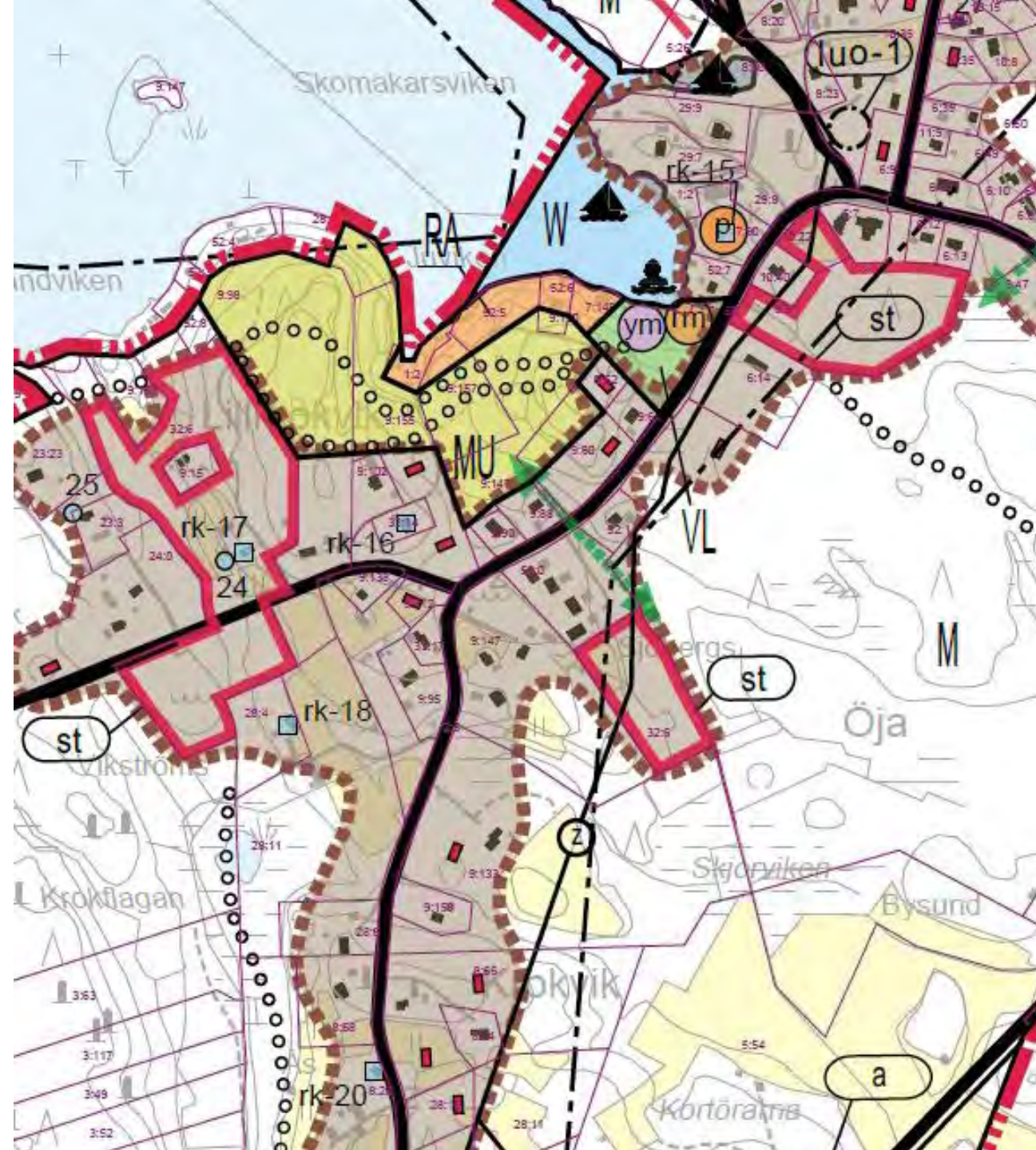


# Alueellinen suunnittelu- tarveratkaisu

137a§ Alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Suunnittelutarveratkaisu voidaan jatkossa tehdä myös alueellisenä ja se voi siten koskea useampaa kuin yhtä rakennuspaikkaa. Päätös voidaan tehdä alueella, joka oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on osoitettu kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi.

Päätös voi olla voimassa enintään kymmenen vuotta, eikä se saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.





# Alueellinen suunnittelutarveratkaisu

- Alueellisen suunnittelutarveratkaisun alueelle on mahdollista hakea rakennuslupaa kahdeksalle uudelle asuinrakennukselle. Suunnittelualueen tontit 1–5 on tarkoitettu pääasiassa erillisille pientaloille.
- Säätiö rakennuttaa tiet rakennuspaikoille oheisen suunnitelman mukaisesti ja teiden kunnossapidosta vastaa tiehoitokunta, joka jyvittää tienhoito-kustannukset tonttikohtaisesti.
- Säätiö vastaa vesijohdon rakentamisesta alueelle yhteistyössä vesiyhtiön kanssa. Vesijohto mitoitetaan siten, että suunnittelualueen pohjoispuolisella loma-asutuksella on mahdollisuus liittyä vesijohtoon.
- Alueella ei ole viemäriverkostoa, joten jätevedenkäsittely tulee hoitaa, yhteisjärjestelmillä tai tonttikohtaisesti, ympäristöviranomaisen määräysten mukaisesti.
- Rakennuslupahakemusvaiheessa tulee huomioida, että rakennusten ja rakennelmien sekä muinaismuistolain piirissä olevien kohteiden sekä muiden kulttuuriperintökohteiden ja rakennusalojen väliin jää riittävän suuri suojaetäisyys, jotteivät kohteet vaarannu.
- Rakennushankkeen toteutuksen yhteydessä tulee huomioida, ettei tonttien liittymien (ajo-, vesi-, viemäri- sähkö ym. liittymien rakentaminen alueella saa vaurioittaa tai aiheuttaa uhkaa olemassa oleville kiviaitarakenteille eikä muille mahdollisille muinaisjäännös- ja kulttuuriympäristökohteille.

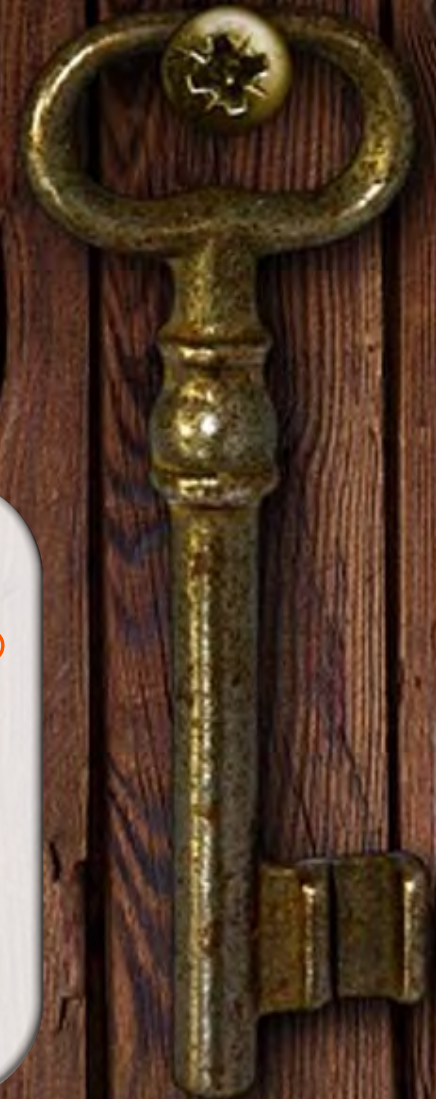




# Strateginen aluerakenne- yleiskaava 2040

## AVAINTEEMAT

1. Palveluverkko
2. Keskustan kehittäminen
3. Asuminen
4. Liikenne
5. Viher- ja virkistyskohteet
6. Vesi- ja energiahuolto
7. Erityiskohteet
8. Työpaikka-alueet
9. Maankäytön ohjaus
10. Suojelualueet ja rakennettu kulttuuriympäristö



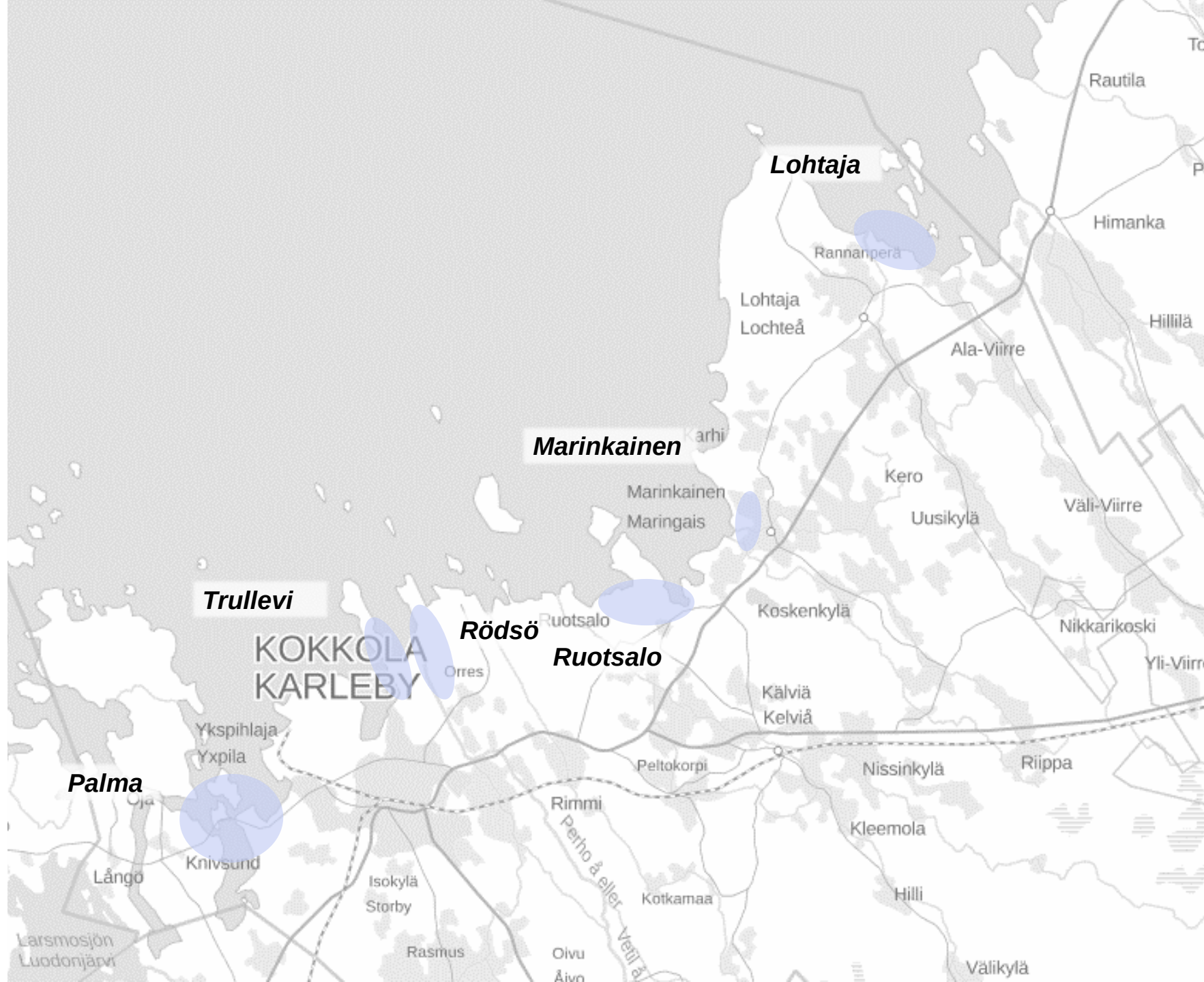


KAAVAMERKINNÄT JA -  
MÄÄRÄYKSET

Saaristokaupunki



Järvenranta kylät

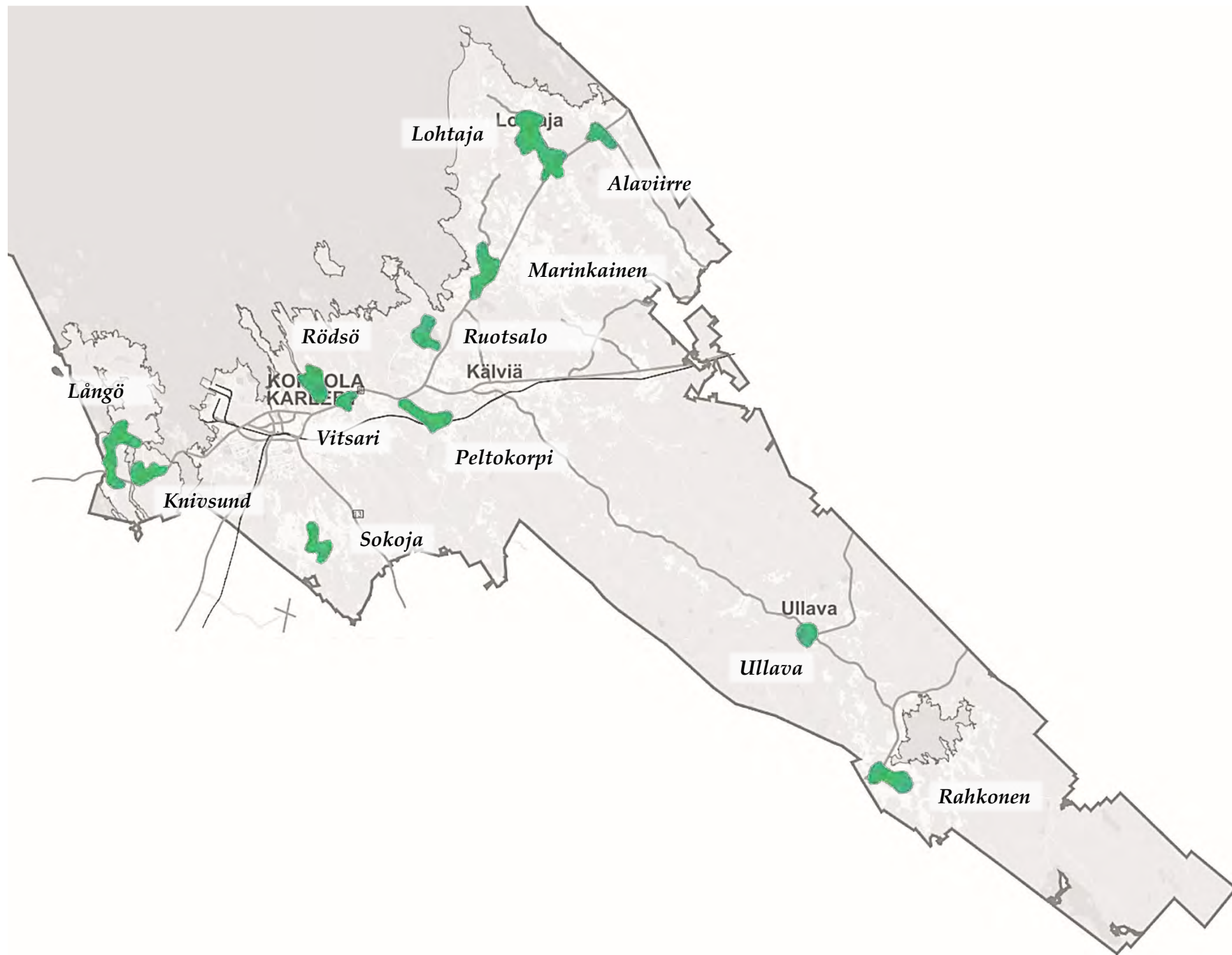




KAAVAMERKINNÄT JA -  
MÄÄRÄYKSET

Kyläasuminen

Kylä





## SAARISTOKAUPUNKI JA JÄRVENRANTAKYLÄT

**Kuvaus:** Merkinnällä on osoitettu osa loma-asutuksesta Ruotsalon, Marinkaisten ja Lohtajan kirkonkylän ranta-alueilla, jotka sijoittuvat nykyisen kylärakenteen ja palveluverkon läheisyyteen. Merkinnällä on osoitettu myös loma-asuntoalueet Kanta-Kokkolan alueella; Trullevintien eteläosa, Vatunki-Hickarören-Mallot-Palma ja Orreksentienvarti sekä Ullavanjärven ranta-alueella Rahkosen ja Haapalan kylät.

**Kehittämisperiaatteet:** Kaavoituksella (yleiskaava/asemakaava) mahdollistetaan olemassa olevan palvelurakenteen läheisyydessä olevien ranta-alueiden muuntuminen loma-asumisesta pysyvään asumiseen. Alueiden rajaukset laaditaan huomioiden kunnan lakisääteiset tehtävät ja näistä syntyvät kustannukset.

### **Vaikutusarvio:**

- Kaupungin imago merikaupunkina nousee ja parantaa kaupungin vetovoimaa
- Laajentaa ja monipuolistaa tontti- ja asuntotarjontaa
- Muuttaa läheisten suojelualueiden kausiluontoista käyttöä päivittäisen lähivirkistyskäytön suuntaan

### **Selvitykset:**

- Kaupunkisuunnittelun maankäytön suunnittelu 2019-2020
- Kokkolan maankäyttö- ja asuntopoliittinen ohjelma 2021

## RAKENTEEN KEHITTÄMINEN

**Kuvaus:** Merkinnällä on osoitettu Kälviän keskustan asemakaava-alue.

**Kehittämisperiaatteet:** Asemakaavoja muutetaan mahdollistavampaan suuntaan. Toteutumattomia pieniä tontteja yhdistetään paremmin houkutteleviksi kokonaisuuksiksi. Palveluiden säilymiselle varataan riittävät maankäytölliset edellytykset.

### **Vaikutusarvio:**

- Kälviän elinvoimaisuus ja vetovoimaisuus säilyy
- Palvelut turvataan
- Kaupungin tasolla pystytään tarjoamaan monipuolisia asumismahdollisuuksia

### **Selvitykset:**

- Kaupunkisuunnittelun maankäytön suunnittelu 2016 – 2021
- Kokkolan maankäyttö- ja asuntopoliittinen ohjelma 2021



Havainnekuva, NSA-yhtiöt



Kälviän keskustaa





## KYLÄASUMINEN

**Kuvaus:** Merkinnällä on osoitettu Keski-Pohjanmaan aluerakenneselvityksessä merkittävänä maaseudun palvelukylinä osoitetut kylät.

**Kehittämisperiaatteet:** Kyliä kehitetään alueiden erityispiirteet huomioiden ja korostetaan taajamien omaleimaisuutta. Vuorovaikutteisuus huomioidaan paikallisidentiteetin lähtökohtien tunnistamiseksi. Kestävän kehityksen huomioimiseksi uusi asutus osoitetaan osaksi vanhaa kylärakennetta, jolloin se tukee myös parhaiten kylän toimivuutta yhteisönä. Maiseman ja asumisviihtyisyyden kannalta uusien rakennuspaikkojen osoittamisen tavoitteena on kyläkuvan ja kylärakenteen parantaminen kyläkeskuksia ja asukastihentymiä vahvistamalla.

Keskeinen laadullinen tavoite on hyvän elinympäristön mahdollistaminen eri väestöryhmille. Ohjauksella turvataan myös virkistysmahdollisuuksien ja monimuotoisen luonnon säilyminen. Merkittävät yhtenäiset peltoalueet säilytetään maatalouskäytössä.

### **Vaikutusarvio:**

- Tukee palveluiden kehittämistä nykyisissä keskustoissa
- Ehkäisee yhdyskuntarakenteen haitallista hajautumista
- Parantaa kylien elinkeinojen toimintamahdollisuuksia ja tukee kehittyviä ja vireitä kyliä.
- Tukee paikallisidentiteetin kehittämistä

### **Selvitykset:**

- Kaavoitus ja muu maankäytön suunnittelu
- Kokkolan maankäyttö- ja asuntopoliittinen ohjelma 2021



*Kuvat Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaavan kaavaslostuksesta  
Plandea Oy/Kokkolan kaupunki*





## ALUEELLISET SUUNNITTELUTARVEALUEET

**Kuvaus:** Merkinnällä on osoitettu alueet Långön, Knivsundin, Sokojan, Alaviirteen ja Rahkosen kylissä, jotka ovat kaupungin omistuksessa ja jotka sijoittuvat nykyisen kylärakenteen välittömään läheisyyteen.

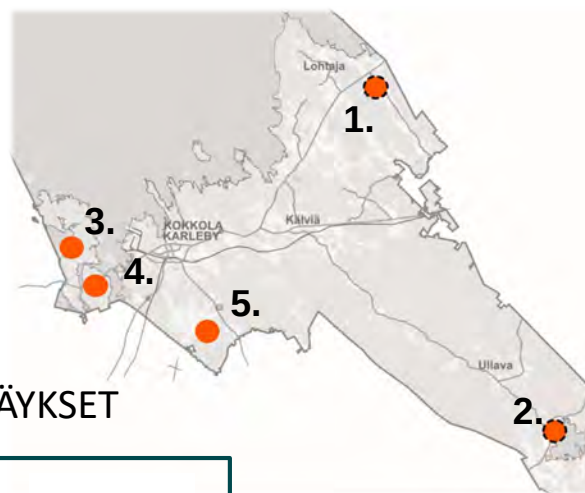
**Kehittämisperiaatteet:** Alueille laaditaan alueelliset suunnittelutarveratkaisut, jotka ovat voimassa 10 vuotta ja joiden pohjalta kaupunki voi luovuttaa omakotitalotontteja. Alueellisen suunnittelutarveratkaisun tarkoituksena on mahdollistaa kylärakenteen kehittäminen ja täydentyminen alueilla, jotka on osoitettu oikeusvaikutteisissa yleiskaavoissa alueiksi, joille tulee laatia alueellinen suunnittelutarveharkinta. Alueellinen päätös ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

### Vaikutusarvio:

- Tukee nykyisiä kyliä ja lähipalveluita
- Monipuolistaa tonttitarjontaa

### Selvitykset:

- Voimassa oleva kaavamateriaali



## KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

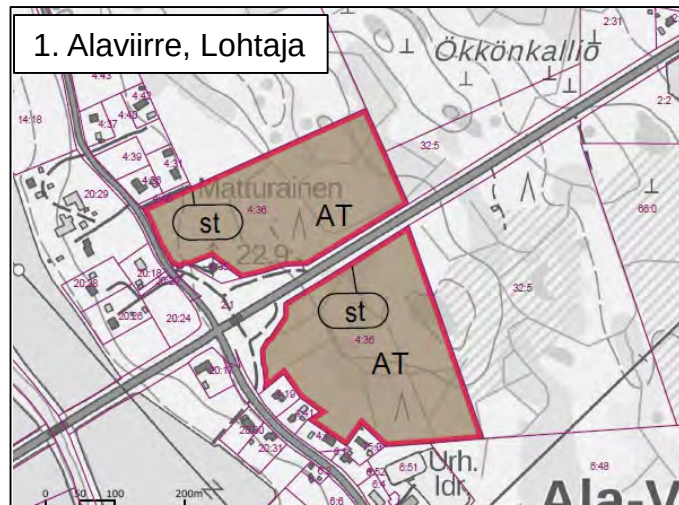
ALUE, JOLLE TULEE LAATIA ALUEELLINEN  
SUUNNITTELUTARVEHARKINTA

st

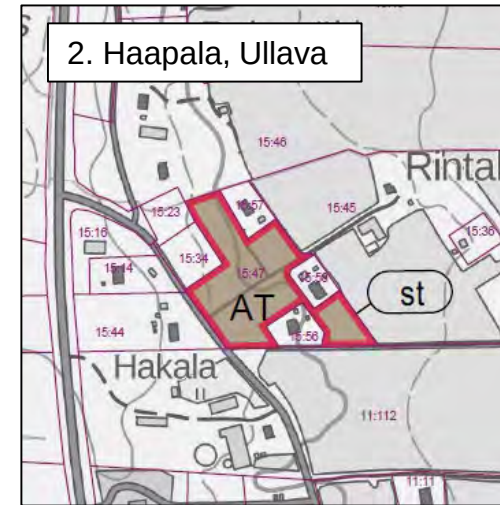
KYLÄALUE

AT

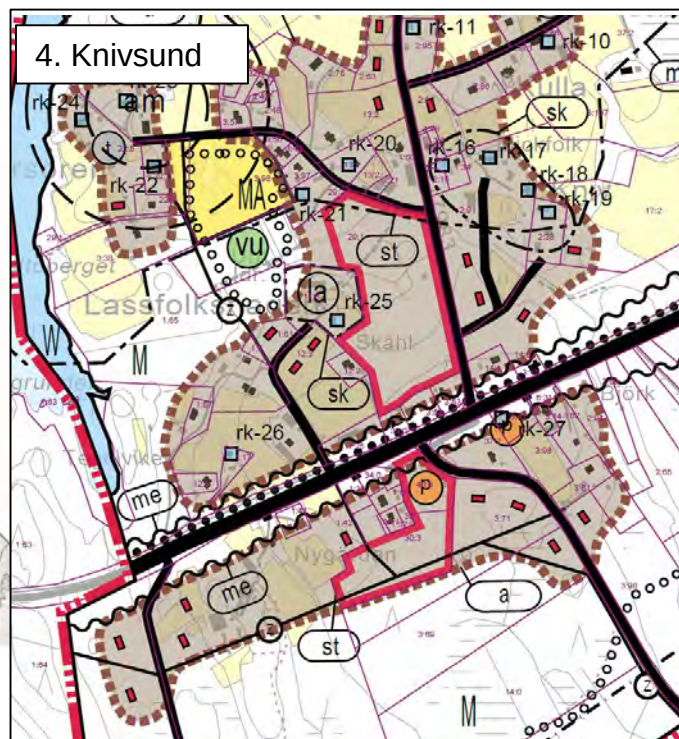
1. Alaviirre, Lohtaja



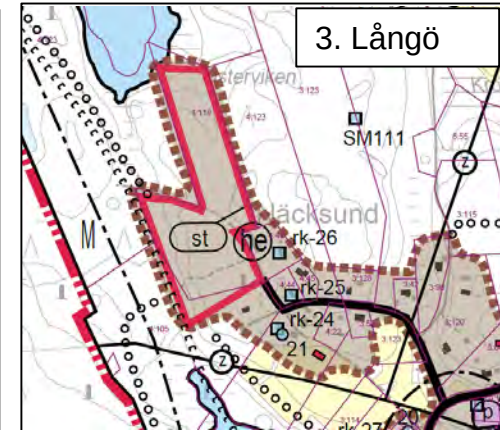
2. Haapala, Ullava



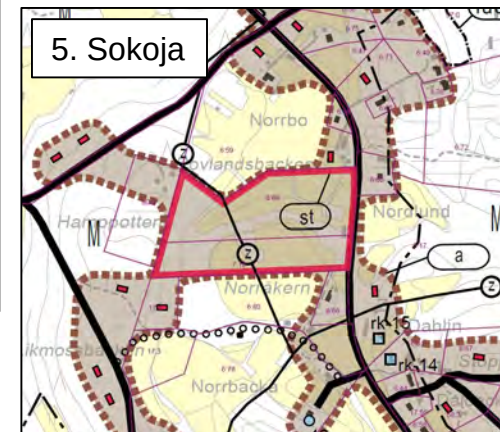
4. Knivsund



3. Långö



5. Sokoja







KIITOS!