

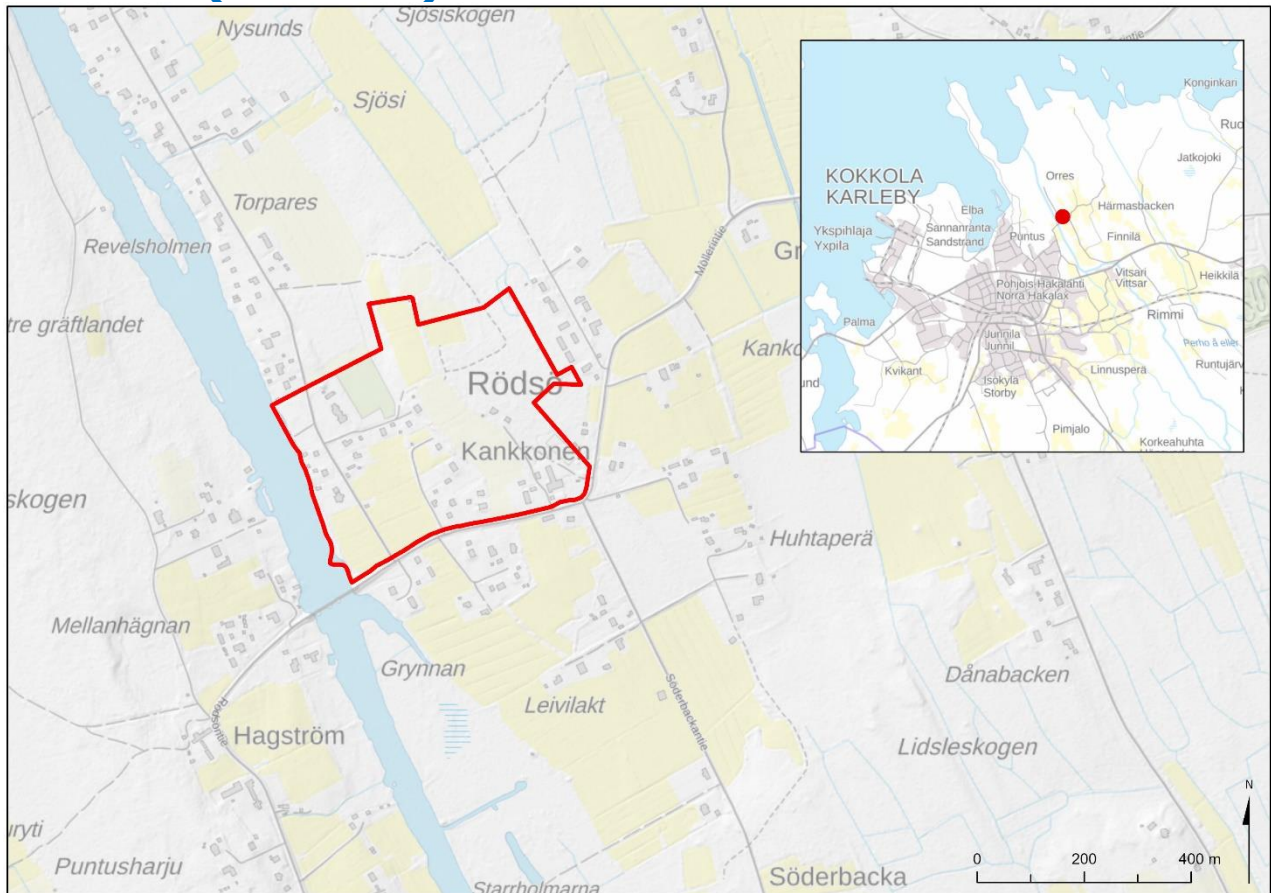
Vastaanottaja
Kokkolan kaupunki, Villa Rödsö

Asiakirjatyyppi
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Päivämäärä
4.4.2023

KOKKOLAN KAUPUNKI

OSAYLEISKAAVA / ORREKSENTIEN ETE- LÄOSA (RÖDSÖ)



**KOKKOLAN KAUPUNKI
OSAYLEISKAAVA / ORREKSENTIEN ETELÄOSA
(RÖDSÖ)**

Tarkastus **4.4.2023**
Päivämäärä **4.4.2023**
Laatija **Jutta Piispanen**
Tarkastaja **Petri Hertteli**
Hyväksyjä **Juha-Matti Märijärvi**

SISÄLTÖ

1.	SUUNNITTELUN KOHDE JA VAIKUTUSALUE	1
2.	SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET	1
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	1
3.1	Suunnittelualueen ympäristön nykytila ja suunnittelutilanne	1
3.2	Laadittavat selvitykset	4
3.3	Maanomistus	4
4.	ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET	4
5.	KAAVOITUSPROSESSI JA VUOROVAIKUTUS	5
5.1	Kaavamenettelyn eteneminen ja aikataulu	5
5.2	Osalliset	6
6.	YHTEYSHENKILÖT	6

1. SUUNNITTELUN KOHDE JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelun kohteena oleva alue sijaitsee Kokkolan Rödsön kylässä, Orreksentien eteläosassa, Rödsön entisen koulun alueen ympäristössä. Suunnittelualue rajautuu lännessä Perhonjokeen ja etelässä Rödsöntiehen ollen kooltaan n. 18,7 ha. Suunnittelualueen sijainti ja alustava raja-
aus on esitetty kansikuvassa (taustakartta ©MML). Tällä Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaavan täydennyksellä on vaikutusta pääasiassa kaava-alueella ja sen lähiympäristössä.

2. SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET

Vaiheyleiskaavan täydennyksen toimeenpanijoina ovat suunnittelualueen yksityiset maanomistajat. He ovat jättäneet kaavoitusaloitteen Kokkolan kaupunginhallitukselle Rödsön Orreksentien eteläosan ”kyläkaavan” täydentämiseksi ja kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoitusaloitteen 6.6.2022 § 291.

Vaiheyleiskaavan täydennys on tullut ajankohtaiseksi, koska Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaavassa (kaupunginvaltuuston hyväksymä 4.2.2019 § 3) suunnittelualue on merkitty pääosin merkinnällä SE: selvitysalue, jonka maankäyttö tulee ratkaista osayleiskaavalla tai asemakaavalla (ote kaavasta seuraavassa osiossa). Vaiheyleiskaavan täydennys laaditaan siten, että se täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa yleiskaavoitukselle asetetut sisältövaatimukset sekä oikeusvaikutteisena ja MRL 44§:n mukaisesti siten, että kaupunki voi myöntää suoran rakennusluvan kaavan mukaiselle rakennuspaikalle.

Vaiheyleiskaavan täydennys laaditaan Rödsön entisen koulun alueen ja sen ympäristön kehittämiseksi. Alueelle halutaan tuottaa tontteja asumiseen/palveluasumiseen ja käyttää koulurakennusta esimerkiksi asumista ja kyläasukkaita muutenkin palvelevana keskuksena. Entisen Rödsön koulun käyttötarkoitus muutetaan tulevaisuuden käyttöön soveltuvaksi. Suunnittelun lähtökohdaksi on tiivistää alueen kylärakennetta alueen maisema-, kulttuuri- ja luontoarvot huomioiden. Alueen lähivirkistysalueiden/viheralueiden osalta varmistetaan niiden kytkeytyneisyys ja viheryhteydet ympäröiviin metsäalueisiin. Suunnittelussa huomioidaan mm. valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä alueella voimassa olevat Keski-Pohjanmaan maakuntakaavat ja vaiheyleiskaava. Kaavan tavoitteet tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualueen ympäristön nykytila ja suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Kokkolan kaupunki kuuluu Keski-Pohjanmaan maakuntaan ja suunnittelualueella on voimassa Keski-Pohjanmaan maakuntakaava. Se on laadittu vaiheittain:

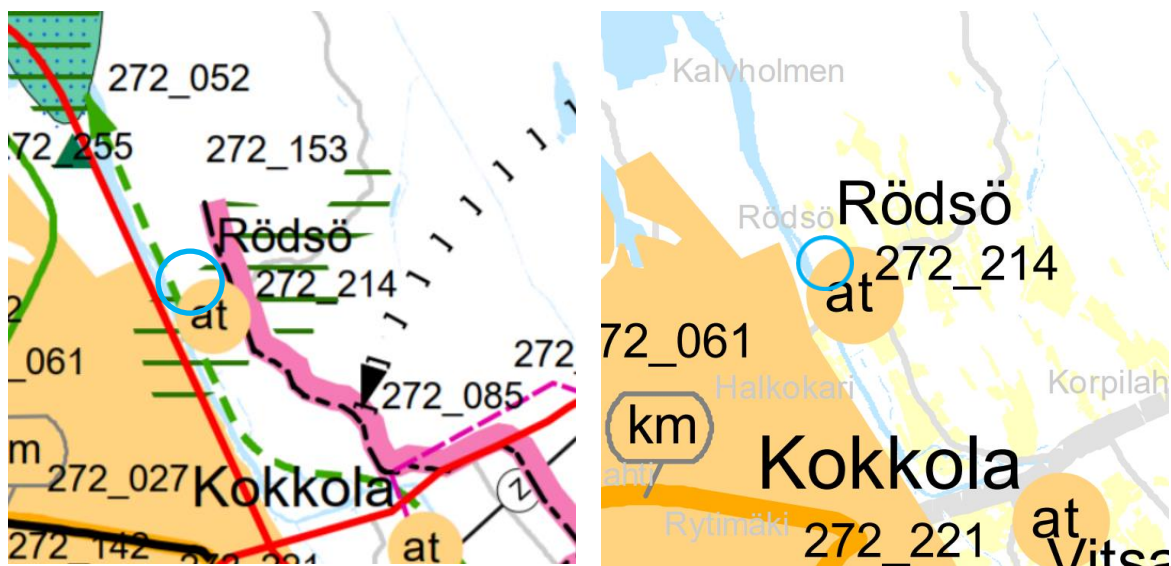
- **1. vaihemaakuntakaava** vahvistettiin ympäristöministeriössä 24.10.2003. Maakuntakaavan vahvistuspäätös kumosi seutukaavat. Ensimmäisestä vaiheesta voimassa on yhä kehittämisseriaatmerkintöjä, yhdyskuntarakenteen aluevarauksia sekä luonnonsuojelulain mukaiset Natura 2000 -verkostoon kuuluvat tai siihen ehdotetut alueet.
- **2. vaihemaakuntakaava** vahvistettiin valtioneuvostossa 29.11.2007. Toisesta vaihemaakuntakaavasta voimassa on tällä hetkellä tuulivoimaloille varattu energihuollonalue Kokkolan suurteollisuusalueen ja sataman kupeessa, soiden monikäyttö kokonaisuudessaan sekä muinaismuisto-, maisema- ja kulttuurihistoriakohteet.
- **3. vaihemaakuntakaava** vahvistettiin ympäristöministeriössä 8.2.2012. Vaihemaakuntakaava osoittaa alueita pohjavesien suojelulle ja kiviaineshuollolle sekä siinä on käsitelty yhdyskuntarakennetta, kaupan palveluverkkoa, virkistysalueita ja luonnon monimuotoisuuden vaalimista koskevia aluevarauksia sekä kehittämisseriaatmerkintöjä. Kolmas vaihemaakuntakaava on voimassa kokonaisuudessaan.

- **4. vaihemaakuntakaava** käsittelee mannertuulivoimaa sekä maisema- ja kulttuuriympäristöä. Se on ympäristöministeriön vahvistama 22.6.2016 ja voimassa kokonaisuudessaan.
- **5. vaihemaakuntakaava** käsittelee kaupan palvelurakennetta, seudullisia ampumaratoja, aluerakennetta ja kaivostoiminnan edellytyksiä. Se on maakuntavaltuuston hyväksymä 29.11.2021 ja lainvoimainen 3.1.2022.
- **6.vaihemaakuntakaava** (energiaturvos- ja ympäristövaihemaakuntakaava) on vireillä ja sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä huhtikuun 2023. Vaihemaakuntakaavan pääteemoina ovat kaivostoiminta, matkailu- ja virkistys, tuulivoima ja viherrakenne.

Vahvistetuissa vaihemaakuntakaavoissa (5. vaihekaava) suunnittelualue on merkitty at-merkinnällä kyläksi. Merkinnän suunnittelumääräys: Alueiden käytön suunnittelussa tulee luoda edellytykset paikallisten palveluiden kehittämiseksi asuminen ja alkutuotannon sekä muun elinkeinorakenteen yhteensovittaminen huomioiden. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kylä- ja maisemakuvaan sekä luonto- ja kulttuuriympäristön arvoihin.

Suunnittelualue on lisäksi merkitty vihreällä viivarasterilla maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi (4. vaihekaava). Merkinnän suunnittelumääräys: Alueiden käytön suunnittelussa tulee varmistaa maisema- ja kulttuuriarvojen sekä perinnebiotooppien ja muiden alueelle ominaisten luontoarvojen säilymien alkutuotannon toiminta- ja kehittämisedellytyksiä vaarantamatta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida alueen erityispiirteet ja tarpeen mukaan antaa niiden säilymisen turvaavia kaavamääräyksiä ja suunnitteluohjeita.

Lisäksi Perhonjokivarteen on osoitettu viheryhteystarve vihreällä nuolimerkinnällä (3. vaihekaava).



Kuva 1. Ote Keski-Pohjanmaan maakuntakaavan kaavayhdistelmästä (vaiheet 1–4) vasemmalla ja ote vaihekaavasta 5 oikealla. Suunnittelualueen sijainti on näytetty kuvissa sinisellä ympyrällä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa koko kaupunkia koskeva Kokkolan strateginen aluerakennelleyleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.3.2022 § 8. Kaavassa suunnittelualue on merkitty kyläalueeksi sekä maakunnallisesti merkittäväksi maisema-alueeksi. Maisema-alueiden arvo perustuu monimuotoiseen kulttuurivaikutteiseen luontoon, hoidettuun viljelymaisemaan ja perinteiseen rakennuskantaan. Kaavassa esitetyt kehittämissperiaatteet ja vaikutusarvio on esitetty seuraavassa laatikossa.

Maakunnallisesti merkittävä maisema-alue (Kokkolan strateginen aluerakenneyleiskaava)

Merkinnän kehittämisperiaatteet: Arvokkaat maisema-alueet otetaan huomioon maankäytön suunnittelussa. Kaavaratkaisulla ohjataan ja suunnitellaan rakentaminen ja muu maankäyttö niin, ettei se heikennä maiseman arvoja.

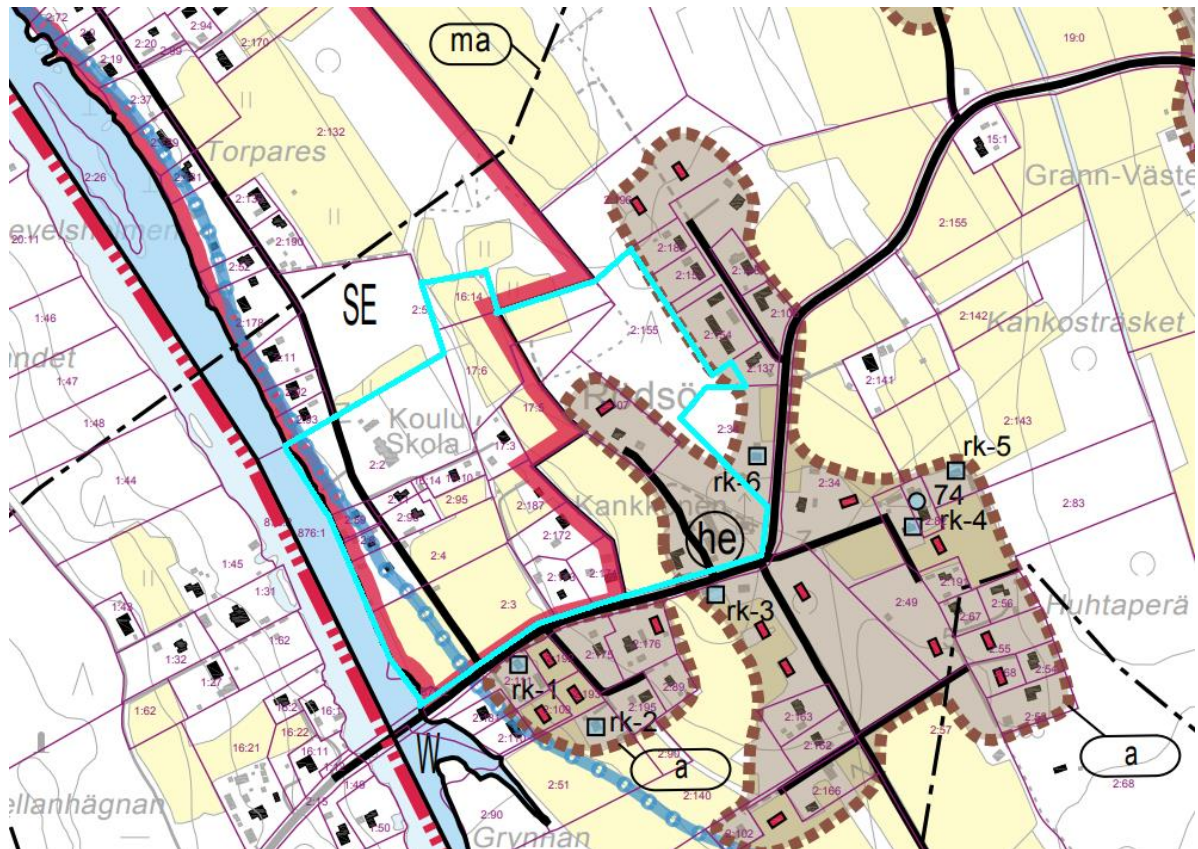
Vaikutusarvio: Arvokkaat maisema-alueet edustavat Kokkolalle ja koko maakunnalle tyypillistä tai erityistä kulttuurimaisemaa. Ne kuvastavat kaupungin identiteettiä ja sisäistä monimuotoisuutta. Maisema-alueet ja maisemanähtävyydet ovat myös vetovoimaisia matkailukohteita.

Selvityspohja (uusimmat):

- Keski-Pohanmaan maakuntakaavan aineistot
- Kulttuuriympäristöstrategia 2014–2020, Valtioneuvoston periaatepäätös 20.3.2014
- Valtioneuvoston 18.11.2021 päätös Valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista (Vattajan ja Ohtakarın rantamaisemat)
- Voimassa oleva kaavamateriaali

Suunnittelualueella on lisäksi voimassa Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaava (kaupunginvaltuuston hyväksymä 4.2.2019 § 3). Vaiheyleiskaavassa suunnittelualue on merkitty pääosin merkinnällä SE: selvitysalue, jonka maankäyttö tulee ratkaista osayleiskaavalla tai asemakaavalla (ote kaavasta alla). Suunnittelualueella on lisäksi merkinnät ma: arvokas kulttuurimaisema-alue (maankäytössä, rakentamisessa ja ympäristöhoidossa tulee huomioida alueen erityiset maisemalliset arvot), he: hevostalli ja vaaleansininen palloviiva, jolla on merkitty likimääräinen tulvaraja.

Vaiheyleiskaavaan ruskealla katkoviivalla on merkitty maaseutumaiseen asumiseen ja täydennysrakentamiseen soveltuva asutusalue, jolla määrätään seuraavassa luetellut asiakohdat. 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 4000 m². 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 m² ja aina vähintään 300 m². Ennen vuotta 1960 rakennettuja maatalouteen liittyviä talousrakennuksia ei lasketa käytettyyn rakennusoikeuteen. Suora rakennuslupa voidaan myöntää myös rakennusjärjestyksessä määritellyn kokonaisrakennusoikeuden rajoittamatta toimivan maatilän yhteyteen sijoittuvalle korkeintaan 400 kerrosalaneliön suuruiselle talousrakennukselle. Rakennuspaikalla olevat kiviaidat tulee säilyttää.



Kuva 2. Ote Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan vaaleansinisellä.

Alueella ei ole asemakaavaa.

3.2 Laadittavat selvitykset

Selvitykset laaditaan muuttuvan maankäytön alueilta suunnittelualueella. Suunnittelua varten laaditaan suppea arkeologinen selvitys, jonka tekee Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelu. Lisäksi laaditaan yleiskaavatasoinen luontoselvitys sekä rakennusinventoinnin kohdekortit suunnittelualueen vaiheyleiskaavan selvitysalueen osalta. Muilta osin suunnittelussa hyödynnetään vaiheyleiskaavan selvityksiä ja suunnitelmia.

3.3 Maanomistus

Suunnittelualueella kiinteistöjä omistavat Kokkolan kaupunki ja yksityishenkilöt.

4. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään tehtyjä selvityksiä ja asiantuntijoiden sekä osallisiksi määriteltyjen kannanottoja.

Lain 9 §:n ja -asetuksen 1 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Kaavan vaikutukset arvioidaan työn edetessä ja kirjataan kaavaselostukseen.

5. KAAVOITUSPROSESSI JA VUOROVAIKUTUS

5.1 Kaavamennettelyn eteneminen ja aikataulu

Kaavaa valmisteltaessa vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen hoidetaan MRL 6§ mukaan siten, että kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta siten, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen. **Kuulutukset julkaistaan Kokkola -lehdessä sekä kaupungin internet –sivuilla www.kokkola.fi/kuulutukset.** Kaavamennettelyn kulku ja aikataulu on esitetty seuraavassa kaaviossa.



5.2 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteitä ja antaa lausuntoja.

Kaavahankkeen osallisia ovat MRL:n 62 §:n mukaan:

Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

- Kokkolan kaupungin eri hallintokunnat
- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- Keski-Pohjanmaan liitto
- K.H. Renlundin museo - Keski-Pohjanmaan maakuntamuseo
- Kokkolan Energia Oy
- Kokkolan Energiaverkot Oy
- Liikelaitos Kokkolan Vesi
- Keski-Pohjanmaan ja Pietarsaaren alueen pelastuslaitos
- Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto
- Suomen Turvallisuusverkko Oy
- Anvia Oy / Viria Oyj

Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

- Kaikki kuntalaiset, joita asia koskee
- Kaava-alueen ja sen lähialueiden vuokraoikeuden haltijat, maanomistajat ja asukkaat
- Muut osalliset ja osallisiksi ilmoittautuvat

6. YHTEYSHENKILÖT

Vaiheyleiskaavan täydennys toteutetaan yhteistyönä Kokkolan kaupungin ja Ramboll Finland Oy:n kesken.

Lisätietoja antavat:

<p><u>KAAVOITTAJA:</u> Kokkolan kaupunki /kaupunkisuunnittelu Kauppatori 5, PL 5 67100 KOKKOLA</p> <p>vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg +358 44 780 9364 paivi.cainberg@kokkola.fi</p>	<p><u>KAAVAKONSULTTI:</u> Ramboll Finland Oy Vaasantie 6a 67100 KOKKOLA</p> <p>Kaavan laatija, YKS-552 Jutta Piispanen jutta.piispanen@ramboll.fi +358 40 672 2277</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------