

Isonkedontien länsipuoli kaavaluonnos – Tiivistelmät lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Lausunto 1 / Verkko Korpela Oy 25.5.2023

1. Alueen sähköistykseen uuden Isokedontien länsipuolen kiinteistöille on rakennettava 0.4kV jakeluverkkoa. Kiinteistöjen sähköliittymät ja jakeluverkon muutokset pyritään rakentamaan muun kunnallistekniikan kanssa mahdollisuuksien mukaan samoille reiteille ja pääosin kaavateiden viereen. 0.4kV jakeluverkko rakennetaan kaavateiden ja muun kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä maakaapelilla.
2. Kaava-alueen pohjoisnurkassa olevan 20kV ilmajohto on jakeluverkon kannalta tarpeeton ja se on purettavissa rakennusten edestä kaava-alueelta.
3. Mikäli nykyistä muuta 0.4kV verkostoa tai verkoston osia joudutaan siirtämään/muuttamaan kaavan takia ennen yhteisrakentamista, perimme siirto-/muutuskustannukset siirron aiheuttajalta rakennuslain 89§ mukaisesti.

Kaavanlaatijan vastine:

1. Merkitään tiedoksi.
2. Merkitään tiedoksi.
3. Merkitään tiedoksi.

Lausunto 2 / Suomen erillisverkot 12.6.2023

1. Ei lausuttavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

1. Merkitään tiedoksi.

Lausunto 3 / Keski-Pohjanmaan liitto 12.6.2023

1. Keski-Pohjanmaan liitto kiittää hyvin laaditusta Isonkedontien länsipuolen asemakaava kaavaluonnoksesta. Keski-Pohjanmaan liitto toteaa, että kaavaluonnoksen selostuksessa on hyvin huomioitu voimassa olevan maakuntakaavan aluetta koskevat merkinnät ja määräykset. Lisäksi selostuksessa on huomioitu arvokas maisema-alue yleismääräyksellä, jossa todetaan että, kaava- alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen ja muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, kaupunkikuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin. **Keski-Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa Isonkedontien länsipuolen asemakaava kaavaluonnoksesta.**

Kaavanlaatijan vastine:

1. Merkitään tiedoksi.

Kaupunkisuunnittelu

Lausunto 4 / Kokkolan kaupunki, terveydensuojeluviranomainen 12.6.2023

1. Ei lausuttavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

1. Merkitään tiedoksi.

Lausunto 5 / K.H. Renlundin museo 19.6.2023

Arkeologinen kulttuuriperintö

1. K.H. Renlundin museon käytävissä olevien tietojen perusteella suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä muutakaan arkeologista kulttuuriperintöä. Suunnittelualue kuului vuonna 2015 vuonna tehtyyn Kälviän kirkonkylän lievealueen kyläasutuksen, Peltokorven, Ruotsalon ja Marinkaisten vaiheyleiskaava-alueiden muinaisjäänösinventointiin. Suunnittelualueen länsi ja pohjoispuolen peltomailta molemmiin puolin Kälviänjokea on viime vuosina tehty runsaasti lähinnä 1600-1800-luvuille ajoittuvia esinelöytöjä metallinpaljastinharrastuksen yhteydessä. Löytäjä on ilmoittanut löydöt asianmukaisesti Museovirastolle. Vaikka suunnittelualueelta ei ole havaittu em. inventoinnin ja historiallisen ajan kartta-aineiston perusteella mitään kiinteään muinaisjäänöseen viittaavaa, on sieltä lähialueen löytöjen perusteella mahdollista löytää ennestään tuntematonta arkeologista kulttuuriperintöä mikä ei näy maanpälle. Museo ehdottaa tämän tiedon lisättäväksi kaavaselostukseen, samaan lukuun, jossa on viittaus muinaismuistolain 14§.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema

2. Kaavas suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) ja sen keskeisellä osalla olevaan maisemanäkymään. RKY –alueet ovat valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi. Inventoinnin kohteet tulee huomioida alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana. Museon näkemyksen mukaan tätä ei ole huomioitu kaavaluonnosvaiheen suunnittelussa.

RKY –kuvauksen mukaan alueen ominaispiirteet ovat perinteistä viljelysmaisemaa, johon liittyy talouskeskuksien muodostama maisemallinen elementti. Suunniteltu pientaloalueen laajennus säännöllisine ruutukaavoineen ei täytä edellä olevaa kuvausta. RKY -alueen mahdollinen täydennysrakentaminen tulee yksiselitteisesti sopeuttaa kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin (Maankäyttö- ja rakennuslaki 24§).

Edellä esille tuoduilla perusteilla asemakaavaluonnosta ei voida pitää nykymuodossaan toteuttamiskelpoisena.

- Kyseessä ei ole vähäinen, vaan merkittävä rakentamisen siirtymä peltoalueiden suuntaan.
- Nykyisten rakennusten vaikutus koko peltomaisemaan on jo arvioitu RKY -aluerajauksessa eikä niiden sijoittumisella suunnittelualueelle voida perustella uudessa asemakaavaluonnoksessa suunniteltua rakentamista.
- Puurivi muodostaisi keinotekoisien ja luonnottoman muurimaisen, jyrkän elementin nykyisen vaihtelevan ja polveilevan pihapiirien ja peltoalueen rajapinnan sijasta.
- Strategisen aluerakenneyleiskaavan periaatetta ei asemakaavaluonnoksessa ole noudatettu, vaan alueen valtakunnallisten kulttuuri-maiseman arvojen voidaan katsoa selvästi vaarantuvan, mikäli asemakaavasunnitelma toteutetaan.

Kaupunkisuunnittelu

- Kälviän kirkonkylän RKY -alue on kuvattu ominaispiirteiltään maatalousvaltaisena 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun kulttuurimaisemana. Alueen kulttuurimaiseman keskeisten piirteiden voidaan todeta vaarantuvan, mikäli moderniksi pientaloalueeksi suunniteltu asemakaavaluonnos toteutetaan RKY -alueen sisälle suunnitellulla tavalla.

Kaavanlaatijan vastine:

1. Kaavaselostukseen päivitetty lausunnossa esitetyt tiedot arkeologista kulttuuriperintöä koskien.
2. RKY-alue sekä sen ominaispiirteet on huomioitu kaavaehdotuksessa lausuntoon perustuen. Luonnoksessa esitetty ruutukaava on päivitetty ehdotuksessa perinteistä viljelysmaisemaa mukailevaksi asemakaavan laajennukseksi, missä tontit rakennuksineen on osoitettu alueelle siten, että ne muodostavat sisäpihamaisia neljän tontin kokonaisuuksia, joiden välillä kulkee Isonkedontie. Kaavaehdotukseen yksi tontti on poistettu, minkä johdosta alueelle on saatu lisää väljyyttä. Tonttien väliset katuosuudet eli ns. sisäpihat on osoitettu muuta katualuetta leveämpinä. Lisäksi nykyinen pihapiirien ja peltoalueiden polveileva raja on huomioitu tonttien sijoittelun lisäksi puurivin poistamisella sekä osoittamalla erityisesti alueen länsirajalle leveähköjä viheralueita.
Kaavamääräyksiä on tarkennettu kattomuodon ja -kaltevuuden, väriyksen, julkisivumateriaalin sekä ikkunasuhteiden osalta siten, että rakentaminen sopeutuu RKY-alueen ominaispiirteisiin ohjaten rakentamista pohjalaistalotyyliin. Selostukseen on lisätty viitekuva yleismääräysten mukaisen talon julkisivusta.
Kaavaehdotuksesta on laadittu havainnekuvat, jotka ovat selostuksen *liitteenä 2*.

Lausunto 6 / ELY-keskus 19.6.2023

1. Asemakaava ei vaikuta olevan täysin voimassa olevan yleiskaavan tai sen periaatteiden mukainen. Kaavaselostusta olisi tältä osin tarpeen täydentää.
2. Kaavaselostukseen tulee korjata, että alue sijoittuu RKY-alueelle. Myös kaavakartan yleismääräystä tulee täsmentää siten, että kaava-alue sijoittuu RKY-alueelle.
Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan tulee huolehtia valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Suunnitelmat eivät saa olla ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ominaisluonteen ja erityispiirteiden kanssa. Edellä todettu huomioiden ELY-keskus katsoo, että kaavamääräykset eivät riittävästi ohjaa rakentamista. Rakennustapaohjeissa viitataan kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, mutta kaavaselostuksessa ei ole kerrottu mitä ne ovat tai mitä tulisi ottaa huomioon. Nämä tulee täydentää ja tarkentaa kaavamääräyksissä, jotta myös kaavan tosiasiallisia vaikutuksia RKY-alueella voidaan arvioida alueen luonteen muuttuessa selkeästi rakentuneemmaksi.
3. Kaavaselostuksessa ei ole esitetty mitä selvityksiä tullaan laatimaan tai mitä olemassa olevia selvityksiä mahdollisesti hyödynnetään. Selvitysten riittävyyteen ei voida ottaa tässä vaiheessa kantaa.
4. Kaavatyötä tulee täydentää mahdollisen tulvavaaran ja mahdollisesti sitä koskevien määräysten osalta.
5. Kaavaselostuksesta tulisi käydä ilmi onko kaava-alueella kunnallistekniset verkostot ja liitetäänkö alue niihin. Alue olisi syytä liittää verkostoihin.

Kaupunkisuunnittelu

6. Lisäksi ehdotusvaiheeseen tulee lisätä happamien sulfaattimaiden käsittelyä koskeva kaavamääräys.

Kaavanlaatijan vastine:

1. Kaavaselistusta täydennetään lausunnon mukaisesti.
2. RKY-alueen koskien selostus sekä yleismääräys päivitetään launnossa esitettyyn muotoon. Kaavamääräyksiä on tarkennettu katto-muodon ja -kaltevuuden, värityksen, julkisivumateriaalin sekä ikkunasuhteiden osalta siten, että rakentaminen sopeutuu RKY-alueen ominaispiirteisiin ohjaten rakentamista pohjalaistalotyylisiin.
Kaavaehdotukseen yksi tontti on poistettu, minkä johdosta alueelle on saatu lisää väljyyttä. Lisäksi kaavaehdotusta on päivitetty RKY-alue huomioiden, mistä on kerrottu tämän asiakirjan lausunnon 5 vastineessa 2.
3. Selostukseen lisätään tieto selvityksistä.
4. Alue ei sijoitu tulvaherkälle alueelle ja uuden rantatontin rakennusala sijoittuu noin 1,5 m jokea ylemmäksi, joten rakentamisalue ei ole tulvavaara-alueella.
5. Kaavaselistukseen täydennetään tieto kunnallisteknisiin verkostoihin liittyen. Alue liitetään kunnallisteknisiin verkostoihin.
6. Kaavaan lisätään yleismääräys happamien sulfaattimaiden huomioimisesta.

Isonkedontien länsipuoli kaavaluonnos – Tiivistelmät mielipiteistä ja kaavanlaatijan vastineet

Mielipide 1

1. Pyydämme dokumenttien jakelun laajentamista sekä kommentointiin lisää aikaa.
 - Penttiläntiellä, Nahkurinkujalla ja Penttilänkujan itäreunalla oleville ei ole toimitettu kaavaluonnoksen dokumentteja, vaikka lisääntyvä liikenne kulkuyhteyksien muutosehdotuksen perusteella on huomattava ja koskee ko. alueen aikuisväestön osalta lisäksi suurta määrää lapsia.
2. Kulku alueelle tulee säilyttää Pernuntien kautta, kuten tähänkin asti.
 - Penttiläntien varrella asuu n. 40 hlö, joista 20 kouluikäisiä. Lisääntyvä liikenne aiheuttaa turvallisuusriskin.
 - Penttilänmäen kohdalla on kapea koivukuja, joka liittyy Kälviän vanhimpiin asuinpaikkoihin kuuluvan Penttilän kiinteistön tonttiin. Koivukuja on mielestäni kulttuurikohde, eikä sitä saa kaataa sillä perusteella, että tietä pitää leventää kasvavan liikenteen takia ja tämän alueen merkitys rakennettuun kulttuuriympäristöön on jäänyt huomioimatta kaavaluonnoksessa
 - Liikennearviointissa käytetty 2,2 hlö/asuntokunta on aliarvioitu määrä, kun otetaan huomioon kiinteistöjen koko ja koulujen läheisyys.

Kaupunkisuunnittelu

3. Viheralue/lumenkaatopaikka ei ole sijoitettu luontevasti Penttilänkujan virhealueeseen nähden. Viheralueen tulee jatkua saman suuntaisena Penttilänkujan alueelta kaavaluonnosalueen läpi ja viheralueen tulee seurata alueella olevaa puroa, joka laskee Kälviänjokeen.

Puro tulee säilyttää ja se pitää ilmetä kaavasta.

- puron kohdalle on asennettu 600 mm putki salaojineen. Tällä on varmistettu, että lännestä päin tulevilla sulamisvesillä on esteetön pääsy Kälviänjokeen.
- Alueen länsipuolella olevalla peltoalueella ja osittain kaava-alueella on keväisin niin paljon vettä, että muuttolinnut pysähtyvät siihen muodostuneeseen lampeen ruokailemaan

4. Tonttimäärä suuri. Voisiko tonttien kokoa suurentaa.

Kaavanlaatijan vastine:

1. Kiitämme mielipiteestänne kuulemiseen liittyen. Valmisteluvaiheen kuuleminen on järjestetty Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti asettamalla kaavaluonnos julkisesti nähtäville kaupungintalon asiakaspalveluun sekä kaupungin internet -sivuille. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei edellytä kaava-asiakirjojen erillistä toimittamista, mutta huomioiden mielipiteissä esiin noussut tarve laajempaan tiedottamiseen alueen asukkaille toimitetaan ehdotusvaiheessa kaava-asiakirjat.
2. Kulku alueelle on päädytty säilyttämään luonnoksen mukaisesti Penttiläntien kautta. Pernuntie on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka muuttaminen kaduksi muuttaisi alueen luonteen. Penttiläntien jatkaminen ko. suunnittelualueelle on luonnollinen infran laajenemissuunta ja alueelle osoitetun uuden rakentamisen ei katsota aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia alueen liikennemääriin tai liikenneturvallisuuteen. Kaavaratkaisun toteutuminen ei aiheuta tarvetta Penttiläntien katualueen muutoksille tai riskiä koivukujan säilymiselle.
3. Alueella kulkeva oja sekä suunnittelualueen kuivatus on huomioitu osoittamalla Isonkedontien molemmin puolin viheraluetta (VL). Isonkedontien itäpuolelle osoitettu VL-alue on siirretty ehdotuksessa etelämmäs Penttilänkujan viheralue sekä alueella oleva oja huomioiden mielipiteenne mukaisesti.
4. Kaavaehdotuksessa yksi tontti on poistettu sekä tonttien kokoa hieman kasvatettu.

Mielipide 2

1. Kaavamuuotos vaikuttaisi toteutuessaan negatiivisesti alueen viihtyvyyteen. Rakennuspäätöksemme alueelle pohjautui juuri avoimeen maaseutumaisemaan ja luonnonläheisyyteen. Samaa olemme kuulleet muilta naapureilta.
2. Kaava muutos toteutuessaan vaikuttaa negatiivisesti nykyisten Penttilänkujan kiinteistöjen arvoon. Kuinka tämä huomioidaan?
3. Kulku tonteille olisi syytä toteuttaa esim. Pernuntien kautta.
 - Penttiläntien kautta toteutettu kulku lisää merkittävästi turvattomuutta alueella – etenkin lasten kannalta.
4. Penttiläntien kautta toteutettu kulku vaikuttaa myös muihin alueen asukkaisiin; onko tieto kaavasunnitelmasta annettu heille?
5. Onko museoviraston kanta kuultu asiaan?

Kaupunkisuunnittelu

6. Mikäli asemakaavaluonnos kaikesta huolimatta etenee, pyydämme, että asiassa todella huomioidaan nykyisten kiinteistöjen omistajien ja asukkaiden etu, eikä esim. luonnoksessa suunniteltuja viheralueita ainakaan pienennetä. Luonnoksessa oleva viheralue/luomenkeräysalue uuden kadun päässä on ehdottoman hyvä asia ja tulisi vähintäänkin säilyttää ellei jopa laajentaa kattamaan isompikin alue nykyisten asukkaiden etua ajatellen.

Kaavanlaatijan vastine:

1. Kaavasuunnittelun yhteydessä on otettu huomioon läheinen asutus sekä alueen viihtyisyys erityisesti tonttisijoittelulla sekä viheralueiden osoittamisella. Kaavaehdotuksessa tonttimäärää on vähennetty yhdellä ja tonttisijoittelua on päivitetty alueen viihtyisyys huomioiden.
2. Alueen suunnitelmien mukainen toteutuminen muuttaa läheisten kiinteistöjen ympäristöä rakentuneempaan suuntaan, vieden peltoaukean rajaa reilut 60 m lännemmäs. Asemakaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia nykyisten kiinteistöjen hintaan kaavaratkaisun mukaillessa Penttiläntien rakentunutta rakennetta ja otettaessa huomioon alueen sijoittuminen Kälviän keskustan sekä palveluiden tuntumaan. Alueen viihtyisyys on huomioitu riittävillä viheraluevarauksilla sekä tonttien ja rakennusten sijoittumisella ko. suunnittelualueelle.
3. Kulku alueelle on päädytty säilyttämään luonnoksen mukaisesti Penttiläntien kautta. Pernuntie on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka muuttaminen kaduksi muuttaisi alueen luonteen. Penttiläntien jatkaminen ko. suunnittelualueelle on luonnollinen infran laajenemissuunta ja alueelle osoitetun uuden rakentamisen ei katsota aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia alueen liikennemääriin tai liikenneturvallisuuteen.
4. Valmisteluvaiheen kuuleminen on järjestetty Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti asettamalla kaavaluonnos julkisesti nähtäville kaupungintalon asiakaspalveluun sekä kaupungin internet -sivuille. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei edellytä kaava-asiakirjojen erillistä toimittamista, mutta huomioiden mielipiteissä esiin noussut tarve laajempaan tiedottamiseen alueen asukkaille toimitetaan ehdotusvaiheessa kaava-asiakirjat.
5. Alueelliselta vastuumuseolta on pyydetty ja saatu lausunto kaavaluonnoksesta, jonka tiivistelmä on tämän dokumentin kohdassa lausunto 5. Lausunto pyydetään myös ehdotusvaiheessa.
6. Kaavaehdotuksessa alueelle osoitettujen tonttien määrää on vähennetty yhdellä sekä tonttisijoittelua on muutettu rakennettu kulttuuriympäristö sekä alueen viihtyisyys huomioiden. Tämän seurauksena Isonkedontien itäpuolen viheralue on hieman supistunut luonnoksessa esitetystä, mutta samalla kadun länsipuolen viheraluetta on levennetty sekä lisätty yksi uusi viheralue Isonkedontien päähän.

Mielipide 3

1. Miksi ei ole tiedotettu vireillä olevasta Isonkedontien kaavamuutoksesta Kälviällä Penttiläntiellä ja Nahkurinkujalla asuville kotitalouksille?
2. Kulku suunnitellulle Isonkedontien alueelle pitäisi ehdottomasti ohjata Pernuntien kautta jos alue päätetään/sallitaan rakentaa!

Kaupunkisuunnittelu

- Penttiläntien alueella on perinteisiä ja maisemallisia arvoja kuten koivukuja mikä on maisemallisesti arvokas ja kapea tie ja sen miljöö häviäisi liikenteen vaatimien muutosten myötä.
- Penttiläntien alueen rauhallinen tunnelma myös häiriintyisi liikenteen huomattavasti lisääntyessä.
- Rakennusvaiheen jatkuva kuorma-auto rasitus olisi myös liikaa pienelle ja kapealle tielle.
- Alueella asuu aika paljon lapsiperheitä joissa on pieniä lapsia, rakennustyöt toisivat paljon vaaratilanteita lapsille ja muille Penttiläntien käyttäjille kun tiellä ei mahdu joka kohdassa kohtaamaan edes tavallista henkilöautoa.

Kaavanlaatijan vastine:

1. Kiitämme mielipiteestänne kuulemiseen liittyen. Valmisteluvaiheen kuuleminen on järjestetty Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti asettamalla kaavaluonnos julkisesti nähtäville kaupungintalon asiakaspalveluun sekä kaupungin internet -sivuille. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei edellytä kaava-asiakirjojen erillistä toimittamista, mutta huomioiden mielipiteissä esiin noussut tarve laajempaan tiedottamiseen alueen asukkaille toimitetaan ehdotusvaiheessa kaava-asiakirjat.
2. Kulku alueelle on päädytty säilyttämään luonnoksen mukaisesti Penttiläntien kautta. Pernuntie on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka muuttaminen kaduksi muuttaisi alueen luonteen. Penttiläntien jatkaminen ko. suunnittelualueelle on luonnollinen infran laajenemissuunta ja alueelle osoitetun uuden rakentamisen ei katsota aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia alueen liikennemääriin tai liikenneturvallisuuteen.