

LIITE, OSAYLEISKAAVA / ORREKSENTIEN ETELÄOSA (RÖDSÖ)

Tiivistelmät valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Lausunto 1, Suomen erillisverkot Oy

Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Lausunto 2, Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto

Kaavaluonnokseen ei ole lausuttavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Lausunto 3, Keski-Pohjanmaan liitto

Keski-Pohjanmaan liitto kiittää hyvin laaditusta osayleiskaavan kaavaluonnoksesta. Kaavaseloituksessa on hyvin huomioitu Keski-Pohjanmaan voimassa olevan maakuntakaavan alueelle kohdistuvat merkinnät: at-merkintä kylä, jonka suunnittelumääräyksissä todetaan: 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. Alue on rasteroinnilla merkitty maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi, jonka suunnittelumääräyksissä todetaan, että alueiden käytön suunnittelussa tulee varmistaa maisema- ja kulttuuriarvojen sekä perinnebiotooppien ja muiden alueelle ominaisten luontoarvojen säilyminen alkutuotannon toiminta- ja kehittäisedellytyksiä vaarantamatta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida alueen erityispiirteet ja tarpeen mukaan antaa niiden säilymistä turvaavia kaavamääräyksiä ja suunnitteluohjeita. Perhönjokivarrelle on osoitettu viheryhteystarve vihreällä nuolimerkinnällä.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto on huomioitu kaavaehdotuksen laatimisessa. Maakuntakaavassa osoitettu viheryhteystarve on tässä osayleiskaavassa turvattu jokirantaan osoitetulla VL/s -alueella (lähivirkistysalue, jolla luonnonsuojelulain 78 § perusteella suojellun lajin elinympäristön säilymistä edellytykset tulee

turvata), MY/s-merkinnällä (Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä metsäalue) ja säilytettävillä/istutettavilla puuriveillä sekä vihreällä vinorasterilla (ekologinen yhteys).

Lausunto 4, Kokkolan kaupunki - kaupunkiluvitus

sm-1 – kyseessä on muu kulttuuriperintökohde.

Alin rakentamiskorkeus tulisi esittää kaavamääräyksissä.

Rakennusoikeus: Kaavamääräyksissä olisi hyvä ottaa kantaa päärakennuksen maksimikerrosalaan.

Rantaan rajoittuvien rakennuspaikkojen osalta kaavaan tulee lisätä päärakennuksen ja muiden rakennusten minimietäisyysvaatimukset rantaviivasta. M ja MA -alueiden osalta on yleiskaavamääräyksissä seuraava teksti: "Alueelle voidaan sijoittaa maa- ja metsätalouteen liittyviä rakennuksia." sekä "Alueelle saa rakentaa ainoastaan maataloutta palvelevia varasto- ja tuotantorakennuksia, joiden tulee maisemallisesti tukeutua alueella oleviin puustosaareksiin tai alueen metsänreunaan." Tämän osalta olisi hyvä tarkentaa minkä verran rakentamista sallitaan - rajoitetaanko esim. enimmäiskerrosalaa / rakennusalaa sekä mm. rantaetäisyys olisi hyvä huomioida tässäkin (kiinteistö 405-2-3).

Kaavanlaatijan vastine:

sm-1 merkintää on muutettu kaavaehdotukseen lausunnon mukaisesti eli ne on merkitty merkinnällä s (muu kulttuuriperintökohde (kiviaita)).

Kaavaehdotuksen määräyksissä on esitetty alin rakentamiskorkeus, päärakennuksen maksimikerrosala, päärakennuksen ja muiden rakennusten minimietäisyydet rantaviivasta sekä on tarkennettu MA -alueiden kaavamääräystä rakentamisen määrän, enimmäiskerrosalan ja rantaetäisyyden osalta.

Lausunto 5, K. H. Renlundin museo

K.H. Renlundin museon näkemyksen mukaan kaavaselostus on laadittu asianmukaisesti ja rakennetun ympäristön osalta riittävän taustatiedoin.

Kaavaselostuksen tietojen mukaisesti suunnittelualue on väljästi rakentunutta maalaismaisemaa, jossa mosaiikkimaiset pelto- ja metsäkuviot vaihtelevat rakennettujen tilakeskittymien välillä. Kaavahierarkiassa korkeammalla olevien ohjaavien kaavojen ja niissä mainittujen määräyksien mukaisesti tämän kuvauksen tuleekin olla merkittävänä suunnittelua ohjaavana tekijänä. Museon havainnon mukaan kaavaluonnoskartta ei kuitenkaan vastaa uusien osoitettavien rakennuspaikkojen osalta selostuksessa esitettyjä tavoitteita ja ylempien kaavatasojen ohjaavaa vaikutusta. Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu ehjille viljelys- ja maisemakäytävälle siten että kokonaisuus muotoutuu lähiö- tai uudispientaloalueen kaltaiseksi näkymäksi. Yksinkertaistettuna rakennuspaikkoja on osoitettu maiseman kestävyuden kannalta liikaa, eikä kaavaluonnos täytä näin ollen Maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavasta esitettyjä sisältövaatimuksia (MRL 30 §).

Museon näkemyksen mukaan paikallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten kohteiden merkintää (sr) on myös syytä tarkentaa osittain siten, ettei jää monitulkintaisuutta. Esimerkkinä parempi muoto: "Rakennuskohteet tulee kunnostaa ja ylläpitää alkuperää kunnioittaen". Museo esittää, että kaavaselostuksen tekstissä kulttuuriperintökohteista käytetään kohteen nimeä ja yksilöiviä rekisteritunnuksia: Rödsö 1, mj rek 1000048450 ja Kankkonen mj rek 1000048452. Suunnittelualueen kiviaidat eivät ole muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, vaan ne on luokiteltu muiksi kulttuuriperintökohteiksi. Silti ne ovat jäänteitä alueen asutus- ja elinkeinohistoriasta sekä perinteisen kulttuuri- ja maalaismaiseman ominaispiirteistä ja siten säilyttämisen arvoisia. Näin ollen museo esittää, että kiviainoista käytetään sm-merkinnän sijaista esim. merkintää s ja määräystä "Muu kulttuuriperintökohde (kiviaita). Alueella olevat historialliset rakenteet tulee säilyttää. Suuremmista kohdetta koskevasta

suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (K.H.Renlundin museo) kanssa". Museo ehdottaa myös, että historialliselle kylätontille tehdään kaavakarttaan aluerajaus inventointiraportin tietojen mukaan, samoin kuten kiviaidoillekin on tehty. Kaavaselostuksessa on syytä mainita, että mikäli muuttuvan maankäytön yhteydessä havaitaan viitteitä tai merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee tuolloin olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon (K.H. Renlundin museo) ennen maankäyttötoimenpiteiden jatkamista, jotta voidaan arvioida mahdollinen dokumentointitarve (Muinaismuistolaki 295/1963, 14§).

Kaavanlaatijan vastine:

Ehdotusvaiheessa on pohdittu hyvää kaavaratkaisua, joka huomioisi sekä maisema-arvot että luontoarvot. Kaavaehdotukseen on esitetty rakennuspaikkojen siirtoja maisemakäytävien säilyttämiseksi. Kolme Rödsöntieltä katsottaessa alueen keskiosan maisemakäytävälle sijoittuneista rakennuspaikoista on siirretty niin, että maisemakäytävä jatkuu suunnittelualueen pohjoisosaan saakka päättyen uuteen rakennuspaikkaan. Maisemakäytävän päätyyn sijoitettu rakennuspaikka tulee muodostamaan perspektiivin päätepisteen. Toisaalta näkymiä maisemapellon takaosaan peittää nykyisellään peltojen väliin vanhalle tienpohjalle sijoittuva säilyvä puustorivi, joka on merkitty vihreällä vinorasterilla (ekologinen yhteys).

Kulttuurihistoriallisten kohteiden sr -merkintää on tarkennettu ja kulttuuriperintökohteet on kuvattu selostuksessa nimellä sekä rekisteritunnuksella lausunnon mukaisesti. Kiviaidat on merkitty merkinnällä s (muu kulttuuriperintökohde (kiviaita)). Alueella olevat historialliset rakenteet tulee säilyttää. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (K.H.Renlundin museo) kanssa). Historialliselle kylätontille on lisätty aluerajaus kaavakartalle. Kaavaselostukseen on lisätty lausunnon mukainen teksti mahdollisten muinaisjäännösten huomioimisesta.

Lausunto 6, Pelastusviranomainen

Kaavoituksessa tulee riittävässä laajuudessa turvata pelastusajoneuvojen pääsy kohteisiin. Kaavaehdotuksen mukainen alueen rakentuminen on hyvin lähellä 2 riskialueen täyttymistä. 2 riskialueelle pelastustoimen toiminta-aikavaatimus on 10 min. Liikennesuunnitteluissa tulee välttää pelastustoimen ajoneuvoja hidastavia ratkaisuita, töyssyjä yms. Kaavassa tulee huomioida myös sammutus- ja pelastustoimintaan tarvittavan sammutusveden riittävästä saatavuudesta alueella. Pelastusviranomainen suosittelee palovesiasemaverkoston rakentamista alueelle.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi. Alueen tierakenne säilyy nykyisen kaltaisena kylämäisine pihateineen eikä alueelle ole suunniteltu töyssyjä tai vastaavaa.

Lausunto 7, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

Kaavaselostuksessa on tarpeen selvittää mm. kyläalueen laajuutta, aiemman rakentamisen kohdistumista kaava-alueelle sekä kyläalueelle laajemmin kuin myös arvioida rakentamispaineen merkittävyyttä. Lisäksi kaavaselostuksesta tulisi käydä ilmi kantatila- tai vyöhyketarkasteluun perustuvan arvio sekä haluttu kehityssuunta alueen asukasluvun kehityksessä, jotka toimivat lähtökohtana rakennuspaikkojen määrän mitoituksessa sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun perusteena. Kaavaselostuksessa tulisi myös arvioida aiheutuuko kaavaratkaisun mukaisesta rakentamisesta mahdollisesti sellaisia tarpeita (esim. palvelut, tekniset verkostot) joiden järjestämiseksi on kunnassa ryhdyttävä. ELY-keskus katsoo, että

kaavaselostusta tulee edellä mainituilta osin täydentää kaavan tavoitteiden ja perustietojen osalta. ELY-keskus muistuttaa, että rakentamisen sijoittumisesta ja määrästä voi muodostua sellaista rakennetta, mikä voi tuoda kunnalle Vesihuoltolain mukaisen vastuun sen tarvetta vastaaviin toimenpiteisiin. Voisi olla tarpeen tuoda esiin mihin alueiden rakentuminen osana yhdyskuntarakennetta voi velvoittaa. Muilta osin kaavatyössä tulisi vielä huomioida happamien sulfaattimaiden käsittely. Myös liikenteellisiä olosuhteita kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen ja saavutettavuuden osalta voisi kuvata kaavaselostuksessa. Luonnonsuojeluyksikkö katsoo, että luontoselvityksessä ja kaavaselostuksessa tunnistetut liito-oravan ydinalueet tulee huomioida kokonaisuudessaan, sillä verraten pienialaisilla alueilla esiintyy lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi tulkittavia risupesä ja kolopuita. Liito-oravan ja kaikki Suomessa esiintyvien lepakkolajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa heikentää tai hävittää (luonnonsuojelulaki 09/2023, 78 §). Tämä tulee tulkita niin, että myös lajien kulkuyhteydet tulee turvata. Lepakkojen levähdys- ja lisääntymisalueita ei ole kaavaselostuksen mukaan paikannettu, mutta saalistavia lepakkoja on havaittu samoilla alueilla kuin liito-oravia. ELY-keskus katsoo, että kaavamerkintöjä tulee yhtenäistää lajien ydinalueilla ja alueet tulee merkitä samalla merkinnällä, esim. VL/s. Mahdollisuuksien mukaan myös puuriviksi merkitty kulkuyhteys tulee merkitä tällä merkinnällä. Merkinnän kaavamääräys tulee lähtökohtaisesti olla: alue, jolla luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella suojellun lajin elinympäristön säilymisen edellytykset tulee turvata. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto tulee säilyttää. Myös alue, jolle on osoitettu uudet AP-tontit 3295 ja 3259, tulee osoittaa VL/s merkintä, joka on riittävän leveä, jotta ekologisen yhteyden säilyminen voidaan taata. Koska kaava mahdollistaa rakennuslupien myöntämisen suoraan, tulee lajien ydinalueiden ja niiden puuston säilyminen myös huomioida rakennuspaikkojen sijoittelussa AT-1 sekä AP-alueilla.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaselostusta on täydennetty ehdotusvaiheeseen lausunnon mukaisesti. Selostukseen on lisätty analyysi kylän asukasrakenteen muutoksesta ja alueen rakentamismäärästä sekä kylärakenteen muutoksesta. Laajempaa suunnittelualueella voimassa olevaa Kanta-Kokkolan kyläkaavaa ei suunniteltu kantatilamitoituksen perusteella vaan rakennettavuuden kautta ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioitiin niin, että samantyyppistä maanomistusta kohdeltiin yhdenmukaisesti. Tämän kaavan suunnittelun alkuvaiheessa hankkeen alullepanijat ovat kiertäneet kaikki suunnittelualueen maanomistajat selvittäen heidän toiveensa suunnittelun suhteen ja tarpeet mahdollisille uusille rakennuspaikoille, joten kaikkia maanomistajia on kuultu jo ennen varsinaisen kaavasunnittelun alkamista. Kaavan mahdollistama lisärakentaminen on nykyistä kyläasutusta täydentävää eikä kyläalueen luonne tai kokonaismitoitus merkittävästi muutu nykyisestä. Kaavan mukainen rakentaminen ei aiheuta erityistä palveluiden järjestämisen tarvetta eikä teknisten verkostojen laajentamistarvetta. Kaavan mahdollistama lisärakentaminen tulee tapahtumaan melko rauhallisessa tahdissa seuraavien vuosien/vuosikymmenten aikana vastaten kylän viime aikojen rakentamispainetta. Kaavaselosta on täydennetty tavoitteiden ja perustietojen osalta ja liikenteellisiä olosuhteita on tarkennettu. Happamien sulfaattimaiden huomioimisesta on lisätty kaavamääräys. Liito-oravan ja lepakoiden elinolosuhteet ja kulkuyhteydet on kaavaehdotuksessa turvattu ja kaavamerkintöjä yhtenäistetty merkityksellä aikaisempi VL-1 -alue VL/s -merkinnällä (Lähivirkistysalue, jolla luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella suojellun lajin elinympäristön säilymisen edellytykset tulee turvata) ja MY-alue MY/s -merkinnällä (Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä metsäalue, jolla luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella suojellun lajin elinympäristön säilymisen edellytykset tulee turvata) sekä kulkuyhteys vihreällä vinorasterimerkinnällä (ekologinen yhteys).

LIITE, OSAYLEISKAAVA / ORREKSENTIEN ETELÄOSA (RÖDSÖ)

Tiivistelmät valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) mielipiteistä ja kaavanlaatijan vastineet

Mielipide 1

Hevostallinalueen kautta kulkeva pääsytie pohjoisosan uusille rakennuspaikoille tulee osoittaa kulkemaan Sjösintien tai koulun kautta.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaehdotukseen pääsytie on siirretty kulkemaan Sjösintien kautta.

Mielipide 2

Hevostallinalueen kautta kulkeva pääsytie pohjoisosan uusille rakennuspaikoille tulee osoittaa kulkemaan Sjösintien kautta, johon se on osoitettu myös kyläkaavassa. Luonnoksen sijainnilla se häiritsee merkittävästi tallin toimintaa. Tallin tulevaisuuden toiminnan mahdollistamiseksi sen ympäristöön tulisi osoittaa uusi rakennuspaikka. Mahdollinen sijainti voisi olla metsän reunalla tallia vastapäätä tai Sjösintieltä osoitettavan pääsytien varressa.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaehdotukseen pääsytie on siirretty kulkemaan Sjösintien kautta ja suunnittelualueen koillisosaan on osoitettu uusi rakennuspaikka.

Mielipide 3

Vastustan Rödsöntie 141 talon suojelustatusta. Talo ei ole alkuperäiskunnossa vuodelta 1954 vaan julkisivun mineriittilevyt on vaihdettu puupaneeliin, ikkunat on vaihdettu, katto maalattu, uudet rännit ja syöksytorvet vaihdettu, piippu on pellitetty ja hatutettu. Myös sisältä talo on remontoitu kokonaan. Tulevien sukupolvien tulisi myös saada lisärakentaa ja muuttaa taloa omien tarpeidensa mukaan. Suojelustatus vaikuttaa myytäessä asiakaskuntaa rajaavasti ja negatiivisesti myyntihintaan.

Kaavanlaatijan vastine:

Alueelta laaditussa rakennusinventoinnissa ja siihen liittyvässä neuvottelussa K.H. Renlundin museon edustajien kanssa rakennus on nähty hyvin mittasuhteiltaan alkuperäisessä asussa ja ulkokuorelta hienosti säilyneenä esimerkkinä rakennusaikakaudeltaan. Suojelumerkintä ei estä rakennuksen peruskorjaamista tai laajentamista, vaan toimenpiteitä voi edelleen toteuttaa rakennuksen tyyliin sopivasti K. H. Renlundin museon ohjauksessa. Suojelustatus mahdollistaa myös korjausavustusten hakemiseen Museovirastolta tai ELY-keskukselta.

Mielipide 4

Rödsön kaavoituksessa tulee huomioida, että liikenne Rödsöön on jo nyt ongelmallinen; Silta yksisuuntaisena on lisääntyneen liikenteen pullonkaula ja Rödsöntie on erittäin vaarallinen kulkea varsinkin lapsille, koska ei ole kevyenliikenteen väylää. Aikaisemmin on kaupungin taholta sanottu, että Rödsö on jo täyteen rakennettu ja suurin osa alueen asukkaista haluaa pitää kylän sopivan harvaan asuttuna. Millekkään palveluasumiselle ei ole tarvetta, koska Rödsögården on sitä varten. Palveluasumiselle on enempi kysyntää lähempänä keskustaa, muiden palveluiden läheltä. Jos kaupunki päättää myydä Rödsön koulun kentän, tulee myynnin tapahtua julkisella kaupalla.

Kaavanlaatijan vastine:

Rödsöntien turvallisuusongelmat on tiedostettu. Kaavassa osoitettu lisärakentaminen on kuitenkin maltillista ja sen on katsottu olevan kylärakennetta täydentävää. Kanta-Kokkolan kyläkaavassa suunnittelualue on merkitty SE-alueeksi (Selvitysalue, jonka maankäyttö tulee ratkaista osayleiskaavalla tai asemakaavalla). Siksi tässä kaavassa on tarkennettu selvityksiä ja selvitelty paljonko kylämäistä rakennetta alueelle voidaan osoittaa. On todennettu, että kylille on tarvetta ensiasunnoille sekä palveluasunnoille, sillä nykyisilläkin asukkailla on halu asua kylällä mahdollisimman pitkään, pienemmissä asunnoissa lähellä tuttua ympäristöä. Ikärakenteen vuoksi erimuotoista palvelutarvetta tulee olemaan jatkossakin. Kokkolan kaupunginhallitus on päättänyt 16.5.2022 § 234 varata ns. koulun jalkapallokentän suunnittelua varten Villa Rödsö Oy:lle. Suunnitteluvaraus on voimassa kuusi kuukautta kyläkaavan lainvoimaisuuden jälkeen, jonka aikana varaajan tulee anoa tontin varausta. Lopullista alueen varaus- ja luovutus päätöstä tehtäessä huomioidaan suunnitelmien laatu ja laajuus sekä esitettyjen toimintojen soveltuminen alueelle ja ympäristöön. Alueen luovutushinnasta päätetään lopullista varaus päätöstä tehtäessä.

Mielipide 5

Råmark sivuaa suunnittelualuetta. Toivoisimme, että tämä alue sisällytettäisiin suunnitteluun ja pientalon rakennuspaikaksi.

Kaavanlaatijan vastine:

Suunnittelualuetta ei ole ehdotusvaiheessa laajennettu pohjoisen suuntaan, koska se olisi vaatinut taustaselvitysten täydentämistä ja vaikuttanut merkittävästi hankkeen aikatauluun.