

Osayleiskaava / Orreksentien eteläosa (Rödsö) / Kaavaehdotus

Kaupunginhallitus 06.06.2022 § 291

Valmistelijat Kaupunkisuunnittelupäällikkö Jouni Laitinen ja yleiskaava-arkkitehti Päivi Cainberg.

OSAYLEISKAAVAN VIREILLETULON SYY

Aloite on tullut Orreksentien eteläosan maanomistajilta.

Hankkeen ("kyläkaavan") tarkoituksena on suunnitella alue koko kylää palvelevaksi kokonaisuudeksi sekä lisätä rakennuspaikkojen määrää vanha koulurakennus huomioon ottaen. Suunnittelu ja kehittäminen toteutetaan yhteistyössä Kokkolan kaupungin kanssa.

Käytännön työ suoritettaisiin kyläläisten palkkaaman kaavakonsultin toimesta kaupungin ohjauksessa.

Koska myös kaupunki omistaa alueella maata (tila 405-2-2) päädyttiin maanomistajien ja kaupunkiympäristön välisessä neuvottelussa siihen, että kaupungin omistama alue on syytä ensin varata Villa Rödsö Oy:lle ko. suunnittelua varten.

Kaupunginhallitus käsittelikin kaupungin omistaman alueen (405-2-2) varaamista Villa Rödsö Oy:lle kokouksessaan 16.5.2022 § 234 ja päätti:

- 1 Varata liitteenä olevan kartan mukaisen noin 1,1 ha:n suuruisen alueen tilasta 272-405-2-2 suunnittelua varten Villa Rödsö Oy:lle.
- 2 Suunnitteluvaraus on voimassa kuusi kuukautta kyläkaavan lainvoimaisuuden jälkeen, jonka aikana varaajan tulee anoa tontin varausta.
- 3 Lopullista alueen varaus- ja luovutus päätöstä tehtäessä huomioidaan suunnitelmien laatu ja laajuus sekä esitettyjen toimintojen soveltuminen alueelle ja ympäristöön.
- 4 Alueen luovutushinnasta päätetään lopullista varaus päätöstä tehtäessä.

SUUNNITTELUALUE JA KAAVATILANNE

Alustava suunnittelualue käsittää Orreksentien molemmat puolet välillä Rödsön ent. koulu – Rödsöntie. Rajaus tarkentuu suunnittelun yhteydessä.

Alue on osoitettu Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 4.2.2019 § 3) selvitysalueeksi, jonka maankäyttö tulee ratkaista osayleiskaavalla tai asemakaavalla.

KUSTANNUKSET

Maanomistajat laativat osayleiskaavan kustannuksellaan.

Koska kyseessä on yleiskaava, ei infran toteutuskuluihin asemakaavan yhteydessä laadittavat maankäyttösopimukset tule lähtökohtaisesti laadittavaksi.

HYVÄKSYMINEN

Koska kyseessä on yleiskaava, hyväksyy sen kaupunginvaltuusto.

Liite A § 291

Kartat

Oheismateriaali

Kaavoitusaloite alkuperäisenä

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää käynnistää Orreksentien eteläosan osayleiskaavan laatimisen.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 21.08.2023 § 338

Valmistelija vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelun kohteena oleva alue sijaitsee Rödsön kylässä, Orreksentien eteläosassa, Rödsön entisen koulun alueen ympäristössä. Suunnittelualue on noin 18,9 ha ja rajautuu lännessä Perhonjokeen ja etelässä Rödsöntiehen.

KAAVATILANNE

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

Yleiskaava: Suunnittelualueella on voimassa koko kaupunkia koskeva Kokkolan strateginen aluerakenneyleiskaava, 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

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

Suunnittelualueella on lisäksi voimassa Kanta-Kokkolan kyläasukituksen vaiheyleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.2.2019 § 3. Vaiheyleiskaavassa suunnittelualue on merkitty pääosin merkinnällä SE: selvitysalue, jonka maankäyttö tulee ratkaista osayleiskaavalla tai asemakaavalla. Osa suunnittelualueesta on vaiheosayleiskaavassa osoitettu maaseutumaiseen asumiseen ja täydennysrakentamiseen soveltuvaksi asutusalueeksi. Suunnittelualueella on lisäksi merkinnät M: maa- ja metsätalousvaltainen alue, ma: arvokas kulttuurimaisema-alue, he: hevostalli ja likimääräinen tulvaraja.

MAANOMISTUS

Suunnittelualueella kiinteistöjä omistavat Kokkolan kaupunki ja yksityishenkilöt.

TYÖN TAVOITTEET

Osayleiskaava laaditaan Rödsön entisen koulun alueen ja sen ympäristön kehittämiseksi. Alueelle halutaan tuottaa tontteja asumiseen/palveluasumiseen ja käyttää koulurakennusta esimerkiksi asumista ja kyläasukkaita palvelevana keskuksena.

Suunnittelun lähtökohtana on tiivistää alueen kylärakennetta alueen maisema-, kulttuuri- ja luontoarvot huomioiden. Alueen lähivirkistysalueiden/viheralueiden osalta varmistetaan niiden kytkeytyneisyys ja viheryhteydet ympäröiviin metsäalueisiin.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteena on kartoittaa kaikki hankkeen osalliset ja varmistaa heidän vaikutusmahdollisuutensa koko suunnittelutyön ajan sekä antaa kuvaus osayleiskaavatyön kulusta ja siihen liittyvistä selvityksistä ja arvioinneista.

KAAVALUONNOS

Kaavan keskeinen sisältö on kyläalueen osoittaminen merkinnällä AT-1 (kyläalue), jolle sijoittuu kyläasukituksen täydennysrakentaminen Rödsön entisen koulun ympäristössä. Kaavassa osoitettujen AT - alueiden rakennuspaikkojen vähimmäiskoko on 2000 m². Uudis- ja täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan ympäröivään pienpiirteiseen kylämaisemaan sekä alueella sijaitsevaan arvokkaaseen rakennuskantaan. Täydennysrakentamista on osotettu myös AP -alueille (pientalovaltainen asuntoalue), jolla rakennuspaikkojen koko on vähintään 3000 m². Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 m² ja aina vähintään 300 m².

Orreksentien länsipuolelle joen rantaan on osoitettu VL-1 -alue (lähivirkistysalue). Pelto- ja metsäalueet on pääosin osoitettu merkinnällä M (Maa- ja metsätalousvaltainen alue).

Suunnittelualan pohjoisosassa oleva erityisarvoja sisältävä metsäalue on osoitettu kaavamerkinnällä MY (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja).

| | |
|---------------|---------------------------------------|
| Liite A § 338 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma |
| Liite B § 338 | Kaavaluonnoskartta |
| Liite C § 338 | Kaavaselostus |
| Liite D § 338 | Arkeologinen inventointi |
| Liite E § 338 | Rakennusinventoinnin raportti |

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman
- 2 tiedottaa keskeisiä osallisia osayleiskaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävälle valmisteluvaiheen kuulemistä varten.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 29.01.2024 § 50
653/10.02.02/2022

Valmistelija

kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat yleisesti nähtävillä 31.8.-1.10.2023. Nähtävilläoloaikana järjestettiin 7.9.2023 maaomistajatilaisuus ja yleisötilaisuus Rödsön entisellä koululla. Tilaisuuksissa esiteltiin suunnittelun vaiheita ja kaavaluonnosta. Keskusteluissa nousivat esille mm. alueen luontoarvot ja suunnitellut tielinjaukset.

Valmisteluvaiheen kuulemisesta saatiin 7 kpl lausuntoja ja 5 kpl mielipiteitä. Lausunnoissa Keski-Pohjanmaan liitto kiinnitti huomiota maakuntakaavan merkintöihin alueella, Kokkolan kaupungin kaupunkiluvitus pyysi tarkentamaan kaavamääräyksiä ja K. H. Renlundin museo toi esille maisemallisia vaikutuksia sekä tarkennuksia kulttuurihistoriallisten kohteiden merkitsemiseen. Pelastusviranomaisen nosti esille pelastusajoneuvojen kohteeseen pääsyn turvaamisen ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus esitti tarkennuksia kaavaselostukseen (kylärakenne, perustelut mitoitukselle, palvelutarpeet, liikenteelliset olosuhteet, happamat sulfaattimaat) ja kaavamerkintöihin suojeltujen lajien huomioimiseksi. Suomen erillisverkoilla ja Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuollolla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnokseen. Mielipiteissä esille nousi tielinjausten sijoittuminen, uudet rakennuspaikat, rakennuksen suojelumerkintä, Rödsöntien

turvallisuus, palveluasumisen tarve alueella ja entisen koulun kentän myyntiprosessi.

Lausuntojen ja mielipiteiden sisältö on esitetty tarkemmin liitteessä C.

KAVALUONNOKSESTA KAAVAEHDOTUKSEEN

Luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen kaava-asiakirjoihin tehtiin seuraavat muutokset/tarkennukset:

Kaavakartalle:

- Merkintöihin AT-1 (kyläalue) ja AP (pientalovaltainen asuntoalue) on lisätty määräyksiin alin rakentamiskorkeus, päärakennuksen maksimikerrosala ja päärakennuksen ja muiden rakennusten minimietäisyydet rantaviivasta
- Entisen koulun alue on merkitty p (lähipalvelujen alue)
- MA -alueiden (maisemallisesti arvokas peltoalue) kaavamääräystä on tarkennettu rakentamisen määrän ja rantaetäisyyden osalta. Rakentamisen määrää on tarkasteltu vanhojen ilmakuvioiden avulla ja kerrosala on määritetty aikaisemmin alueella olevien latojen jne. perusteella. Maisemakäytävän säilyttämiseksi suunnittelualueen keskiosassa kolme rakennuspaikkaa on siirretty itään/koilliseen. MA-alueen rajausta muutettu r-merkinnän kohdalla
- Kulttuurihistoriallisten kohteiden sr -merkinnän määräystä on tarkennettu tekstillä: Rakennuskohteet tulee kunnostaa ja ylläpitää alkuperää kunnioittaen
- sm-1 merkintä on korvattu merkinnällä s (muu kulttuuriperintökohde (kiviaita). Määräys: alueella olevat historialliset rakenteet tulee säilyttää. Suuremmista kohdista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (K.H.Renlundin museo) kanssa · Historialliselle kylätontille (kt) on lisätty aluerajausta kaavakartalle
- Määräys happamien sulfaattimaiden huomioimisesta on lisätty yleismääräyksiin: rakennuslupavaiheessa tulee selvittää maaperätietojen perusteella hapettuvien kaivumaiden olemassaolo ja tarvittaessa esittää toimenpiteet haittojen estämiseksi
- Suojeltuja lajeja on turvattu ja kaavamerkintöjä yhtenäistetty merkitsemällä 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 vihreällä vinorasterimerkinnällä (ekologinen yhteys)
- Uusi ohjeellinen tieyhteys hevostallin vierestä on siirretty itään liittymään Sjösin tien kautta ja samalla suunnittelualueen

rajausta on laajennettu, jotta Sjösentie on rajauksessa mukana (alueelle osoitettu AR- ja AP-alueet)

- Suunnittelualueen koillisosaan on osoitettu uusi rakennuspaikka.

Kaavaselostukseen:

- Lisätty analyysi kylän asukasrakenteen muutoksesta, alueen rakentamismääristä ja kylärakenteen muutoksesta osioon 2.1.1
- Lisätty perusteluja mitoitukselle ja suunnittelun taustaa osioon 1.2
- Liikenteellisiä olosuhteita on tarkennettu osioon 2.1.4
- Kulttuuriperintökohteet on kuvattu selostuksessa nimellä sekä rekisteritunnuksella ja lisätty teksti (osio 2.1.6): 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§)
- Täydennetty suunnittelualueen nykytilan kuvausta (2.1) ja vaikutustenarviointia (6.) eri vaikutusosioihin osiossa 6 tehtyjen muutosten mukaisesti ja lausunnoissa esitetysti.

KAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaavaratkaisut on tehty nykytilanne ja tulevaisuuden kehittämistarpeet huomioiden. Kaavaratkaisu mahdollistaa Rödsön kylän kehittymisen huomioiden alueen arvot, joihin kuuluvat alueen kulttuurihistoria, maisemakuva ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet sekä elinkeinorakenne. Täydennysrakentaminen toteutetaan lisäksi turvaten vanha rakennuskanta sekä alueen virkistyskäyttö.

Kaavan keskeinen sisältö on kyläalueen osoittaminen merkinnällä AT-1 (kyläalue), jolle sijoittuu kyläasukuksen täydennysrakentaminen Rödsön entisen koulun ympäristössä. Kaavassa osoitettujen AT-alueiden rakennuspaikkojen vähimmäiskoko on 2000 m². Lisäksi uudis- ja täydennysrakentaminen tulee tällä alueella sopeuttaa mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan ympäröivään pienipiirteiseen kylämaisemaan sekä alueella sijaitsevaan arvokkaaseen rakennuskantaan. Täydennysrakentamista on osoitettu myös AP-alueille (pientalovaltainen asuntoalue), jolla rakennuspaikkojen koko on vähintään 3000 m². Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 m² ja aina vähintään 300 m².

Orreksentien länsipuoleiselle joen rannassa olevalle alueelle on osoitettu VL/s -merkintä (lähivirkistysalue, jolla luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella suojellun lajin elinympäristön säilymisen edellytykset tulee turvata). MY/s -alueena (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä metsäalue, jolla luonnonsuojelulain 78 §:n

perusteella suojellun lajin elinympäristön säilymisen edellytykset tulee turvata) kaavassa on osoitettu suunnittelualueen pohjoisosaan sijoittuva metsäalue. Suunnittelualueen koillisosan laaja metsäalue on osoitettu kaavassa merkinnällä M (maa- ja metsätalousvaltainen alue). AP- ja M -alueen lävitse on osoitettu ulkoilureitti.

Kylärakenteen kehittämisen lisäksi tärkeänä tavoitteena on ollut säilyttää viljelysmaisema viljelyskäytössä. Viljellyt alueet on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA). Merkinnällä on haluttu korostaa alueen luonteenomaisia piirteitä.

Alueelle on osoitettu neljä paikallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista rakennuskohdetta (sr-1) ja historiallinen kylätontti, Kankkonen. Kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi rakennuskohteiksi on valittu paikallisesti aikakautensa edustavimpia rakennuksia. Lisäksi alueella sijaitsevat neljä kiviaitaa on osoitettu merkinnällä muu kulttuuriperintökohde.

Osayleiskaavaehdotus on laadittu päivämäärällä 18.1.2024.

| | |
|---------------|---|
| Liite A § 50 | Kaavaehdotuskartta |
| Liite B § 50 | Kaavaselostus |
| Liite C § 50 | Tiivistelmä lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet |
| Liite D § 50 | Arkeologinen selvitys |
| Liite E § 50 | Rakennusinventoinnin raportti |
| Oheisaineisto | Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet alkuperäisinä. |

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet
2. hyväksyä osayleiskaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi (MRA 19 §) ja pyytää MRA 20 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.