

LIITE, OSAYLEISKAAVA / ORREKSENTIEN ETELÄOSA (RÖDSÖ)

Tiivistelmät ehdotusvaiheen (kaavaehdotus) lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Lausunto 1, K. H. Renlundin museo

Museon luonnosvaiheen kommentit on huomioitu kaavaehdotuksessa. Arkeologinen kulttuuriperintö on merkitty riittävin kaavamerkinnoin ja -määräyksin. Näin ollen museolla ei ole lisättävää tai huomautettavaa kaava-asiakirjoihin

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Lausunto 2, Keski-Pohjanmaan liitto

Keski-Pohjanmaan liitto kiittää hyvin laaditusta osayleiskaavan kaavaluonnoksesta. Kaavaselostuksessa 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 kehittämisedellytyksiä vaarantamatta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida alueen erityispiirteet ja tarpeen mukaan antaa niiden säilymistä turvaavia kaavamääräyksiä ja suunnitteluohjeita. Perhonjokivarrelle on osoitettu viheryhteystarve vihreällä nuolimerkinnällä. Osayleiskaavaa varten on tehty alueella arkeologinen selvitys ja rakennuskannan inventoinnit, jotka ovat Keski-Pohjanmaan liiton mielestä hyvin laadittu. Keski-Pohjanmaan liitto toteaa, että osayleiskaavan kaavaehdotus on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen. Keski-Pohjanmaan liitolla ei ole muutoin huomautettavaa osayleiskaavaehdotukseen.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Lausunto 3, Kokkolan kaupunki - kaupunkiluvitus

Lausunnoissa on huomioitu uuden rakentamislain muutokset. Jatkossa (2025 alkaen) rakentamisjärjestyksellä ei ole kaavoitetuilla alueilla ohjausvaikutusta ja esim. alle 30 m² rakennuksia ja rakennelmia voi rakentaa ilman rakentamislupaa. Tästä syystä kaavamääräysten tulee olla riittävän tarkkoja esimerkiksi rakentamisen määrän suhteen ja rakentamisalat olisi hyvä olla kaavassa näkyvissä:

- 1) Yleisiin määräyksiin lisäys: Kaava-alueella Jätevesien käsittely tulee hoitaa Kokkolan kaupungin kulloinkin voimassaolevien ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Voidaan poistaa AT- ja AP alueilta sama merkintä.
- 2) VL/s alue: Laituria koskevan määräyksen muutos: Alueelle saa rakentaa enintään 10 m vesialueelle ulottuvan laiturin (leveys ?)
- 3) AP-alue: lisäys: Rakennuspaikalle saa toteuttaa maksimissaan 10 m vesialueelle ulottuvan laiturin (leveys?)
- 4) AT-1-alue : Minimietäisyys rannasta turha määräys – poistettava. AT-1 alueita ei ole rannassa.
- 5) Mikäli rakentamisluvasta vapautettujen rakennusten ja rakennuskohteiden (esim. katokset) määrää halutaan rajoittaa, tulee se osoittaa kaavassa määräyksillä (yleismääräyksiin).
- 6) he-alueelle tulee lisätä kaavamääräys, jolla mahdollistetaan tallirakennuksen laajennus? Onko huomioitu hevostallin mahdollinen laajennus rakentamisoikeuden määrässä?
- 7) M-alueelle tulee osoittaa selkeällä määräyksellä rakentamisen enimmäismäärä. Onko mahdollista sijoittaa esim. hevostalli?
- 8) Voiko AP-alueelle sijoittaa uuden hevostallin? rakentamisen enimmäismäärä?
- 9) Yleisissä määräyksissä tulee olla määriteltynä, voiko kaupunki myöntää suoralla rakennusluvalla luvan MA- ja M-alueilla. Maksimirakennusoikeus tulee olla määriteltynä näille alueille.
- 10) AR-alueen osalta kaavassa tulee määrätä maksimirakennusoikeus.
- 11) r-alue (siirrettävä suojeltu rakennus): lisättävä maininta, että ko. rakennus ei kuluta rakennusoikeutta. Mahdollinen r-alueen lisärakentamisoikeus tulee osoittaa kaavassa kaavamääräyksellä. r-alue ei muodosta omaa rakennuspaikkaa?
- 12) p-merkintä: tarkennettava: Tontille saa toteuttaa ent. koulurakennuksen käyttöön liittyviä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 150 m²

Kaavanlaatijan vastine:

- 1) Yleisiä määräyksiä on täydennetty lausunnon mukaisesti.
- 2) VL/s -alueen määräystä on täydennetty lausunnon mukaisesti niin, että alueelle saa rakentaa enintään 10 m vesialueelle ulottuvan laiturin, jonka leveys on enintään 3 metriä.
- 3) AP-alueen määräystä täydennetty lausunnon mukaisesti niin, että alueelle saa rakentaa enintään 10 m vesialueelle ulottuvan laiturin, jonka leveys on enintään 3 metriä.
- 4) Minimietäisyys rannasta poistettu AT-1 -alueella lausunnon mukaisesti.
- 5) Yleismääräyksiin on lisätty, että rakennusten, katoksien ja rakennelmien lukumäärä saa olla yhteensä enintään viisi (5).
- 6) Mahdollinen laajentamistarve on mahdotonta tietää etukäteen. Asia on katsottava tapauskohtaisesti, näin toimitaan myös Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaavassa.
- 7) Mahdollinen rakentamistarve esimerkiksi hevostallin osalta on mahdotonta tietää etukäteen. Asia on katsottava tapauskohtaisesti, näin toimitaan myös Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaavassa.
- 8) Kuten edellisessä kohdassa, rakentamistarve esimerkiksi hevostallin osalta on mahdotonta tietää etukäteen, joten asia on katsottava tapauskohtaisesti.
- 9) Suora rakennuslupa mahdollistuu kaavassa vain asumiseen osoitetuille tonteille.
- 10) Yleismääräyksiä on täydennetty seuraavasti: olemassa olevalle rakennusluvalla saaneelle rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä osayleiskaavassa on määrätty tontin rakennusoikeudesta. En befintlig byggnad som uppförts med bygglov kan beviljas ett bygglov för ändrings- och reparationsarbeten trots delgeneralplanens bestämmelser om tomtens byggnadsrätt.
- 11) Kaavassa osoitettu r-alue muodostaa rakennuspaikan ja tällä on kaavan AT-1 -alueen mukainen rakennusoikeus.
- 12) Kaavan p-merkintää tarkennettu lausunnon mukaisesti.

Lausunto 4, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

Kaavaehdotuksessa suunnittelualuetta on laajennettu pääosin toteutuneiden AR ja AP-alueiden osalta, jotka sijoittuvat suunnittelualueen koillisosaan. Yhtenäisiä maisema- ja peltonäkymiä on pyritty lisäämään kaavakartalle. Luonnosvaiheessa ELY-keskus on tuonut esiin kaavaselostuksen täydennystarpeen mm. suunnittelualueen nykytilan ja rakentamispaineen esittämisen osalta. Lisäksi ELY-keskus on tuonut esiin tarpeen luonnonsuojelulain mukaisten lajien tarkemmasta huomioimisesta kaavaratkaisussa. Lausunnossa todetut asiat on riittävästi osin huomioitu kaavaehdotuksessa, eikä ELY-keskuksella ei ole muutoin lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

LIITE, OSAYLEISKAAVA / ORREKSENTIEN ETELÄOSA (RÖDSÖ)

Tiivistelmät ehdotusvaiheen (kaavaehdotus) muistutuksista ja kaavanlaatijan vastineet

Muistutus 1

Vastustan jyrkästi uutta suunniteltua tietä Sjösiintietä muutamalle suunnitellulle tontille, koska Sjösiintietä ei ole rakennettu sellaiselle liikenteelle, joka tämä toisi mukanaan. Sjösiintie on vanha peltotie ilman kunnollista pohjaa. Ympäristönäkökulmasta katsottuna tie on vedettävä alueen eteläiseltä reunalta ennemmin kuin että liikenne tonteille kulkisi kiertotietä Sjösiintien kautta. Etelän suunnasta on jo olemassa kestävä tie, joka kuuluu suunniteltuun alueeseen.

Kaavanlaatijan vastine:

Tielinjaus on siirretty kulkemaan Sjösiintien kautta ehdotusvaiheessa. Ratkaisuun päädyttiin luonnosvaiheen yleisötilaisuudessa käytyjen keskustelujen ja luonnosvaiheen lausuntojen perusteella. Tielinjaus siirrettiin pois hevostallin luota, koska liikennöinti sitä kautta olisi häirinnyt merkittävästi hevostallin toimintoja. Liittyminen Sjösiintien kautta mahdollistaa lyhimmän tielinjauksen uusille rakennuspaikoille ja se on luonteva, koska kiinteistöjaossa on jätetty kulkuyhteyksimahdollisuus Sjösiintielle. Sjösiintie kulkee kokonaisuudessaan yhden maanomistajan mailla, joka on myönteinen tietyhteydelle. Liittymällä Sjösiintien kautta tielinjausta ei ole tarpeen osoittaa maisemallisesti arvokkaille peltoalueille tai luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeälle metsäalueelle. Liikenne Sjösiintien kautta ohjautuisi kahdeksalle uudelle rakennuspaikalle, jotka rakennetaan vähitellen seuraavien vuosien tai vuosikymmenien aikana. Uusien rakennuspaikkojen ja nykyisten haltijoiden on mahdollista perustaa tienhoitokunta, joka yhteisesti vastaa alueen tienpidosta.

Muistutus 2

Olen sitä mieltä, että suunniteltu uusi tie Sjösiintietä muutamalle suunnitellulle uudelle tontille ei ole käyttökelpoinen, koska Sjösiintiellä ei ole kunnollista pohjaa eikä sitä ole rakennettu sellaiselle liikennemäärälle, joka tämä toisi mukanaan. Se ei kestä edes tämänhetkistä liikennettä. Se on rakennettava pohjasta alkaen, mikäli sitä tullaan käyttämään sisääntuloväylänä uudelle alueelle. Ympäristönäkökulmasta katsottuna käyttökelpoinen tie on jo olemassa alueen eteläiseltä reunalta.

Kaavanlaatijan vastine:

Tielinjaus on siirretty kulkemaan Sjösiintien kautta ehdotusvaiheessa. Ratkaisuun päädyttiin luonnosvaiheen yleisötilaisuudessa käytyjen keskustelujen ja luonnosvaiheen lausuntojen perusteella. Tielinjaus siirrettiin pois hevostallin luota, koska liikennöinti sitä kautta olisi häirinnyt merkittävästi hevostallin toimintoja. Liittyminen Sjösiintien kautta mahdollistaa lyhimmän tielinjauksen uusille rakennuspaikoille ja se on luonteva, koska kiinteistöjaossa on jätetty kulkuyhteyksimahdollisuus Sjösiintielle. Sjösiintie kulkee kokonaisuudessaan yhden maanomistajan mailla, joka on myönteinen tietyhteydelle. Liittymällä Sjösiintien kautta tielinjausta ei ole tarpeen osoittaa maisemallisesti arvokkaille peltoalueille tai luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeälle metsäalueelle. Liikenne Sjösiintien kautta ohjautuisi kahdeksalle uudelle rakennuspaikalle, jotka rakennetaan vähitellen seuraavien vuosien tai vuosikymmenien aikana. Uusien rakennuspaikkojen ja nykyisten haltijoiden on mahdollista perustaa tienhoitokunta, joka yhteisesti vastaa alueen tienpidosta.

Muistutus 3

Haluan siirtää suunniteltua uutta rakennusoikeutta tontillani (411-2-187) alemmas tietä pitkin, enemmän keskelle peltoa. Tämä siksi, että talolle johtavaa tietä voisi muuttaa eikä jo olemassa olevan talon tontti pieneneisi.

Kaavanlaatijan vastine:

Rakennuspaikkaa on siirretty muistutuksen mukaisesti tien suuntaisesti.

Muistutus 4

On tärkeää pitää läpinäkyvänä mitkä kontaktit ja kokoukset/päätökset/ennakkokeskustelut/ ennakkotiedot ovat johtaneet kunnan päätökseen ryhtyä kaavatyöhön ja tässä tapauksessa eritoten sen maantieteellinen laajuus. Koska minua ei alueeseen rajoittuvana maanomistajana kuultu eikä minua nähtävästi pidetä kaavatyön asianosaisena, olen saadakseni tietoa kaavatyöstä osallistunut kunnan yleisölle järjestettyihin tiedotustilaisuuksiin. Osallistuttuani syksyn yleisötilaisuuteen sain suullisen kehotuksen lähettää kommenttini ja että kunta käsittelee saapuneet mielipiteet ilman että minun tarvitsee olla yhteydessä asiaa hoitaviin toimijoihin. Viittaen muun muassa 2023-09-29/30 jätettyyn mielipiteeseen. Jättämäni mielipidettä ei oltu huomioitu sillä perustelulla, että se viivästyttäisi kaavaprosessia. Syy siihen, että vastustan kaavatyötä, on se, ettei kunta ole esittänyt perusteluita kaavatyön maantieteelliselle alueelle eikä myöskään ole selvittänyt mielipidettäni. Keskustelussani kunnan kanssa halusin keskustella juuri aikataulusta voidakseni liittyä kaavatyöhön viivästyttämättä työtä, ja esitin kysymyksen pitäisikö minun esim. olla suoraan yhteydessä muihin asianosaisiin. Mutta sain siis vastauksesi, että kunta hoitaa tämän asian. Siitä on nyt kulunut 5 kuukautta enkä ole tänä aikana saanut mitään vastauksia asiassa ennen nyt ajankohtaista lausuntokierrosta. Lähdän siitä, että kunta kohtelee minua ja jättämiäni mielipiteitä tasa-arvoisesti sekä myöntää minulle taannehtivasti samat edulliset ehdot kuin muille asianosaisille ja päättää pikimmiten liittää omistamani maan kaavatyöhön.

Kaavanlaatijan vastine:

Osayleiskaava on täysin alueen yksityisten maanomistajien käynnistämä ja myös heidän kustantamansa kaava. Joukko alueen yksityisiä maanomistajia on lähestynyt kaupunkia kaavoitusaloitteella ja kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoitusaloitteen 6.6.2022 § 291. Kaava laaditaan erityisesti Rödsön entisen koulun alueen ja viereisen urheilukentän alueen vaatiman tarkemman suunnittelun vuoksi. Niiden alueelle halutaan tuottaa tontteja asumiseen/ palveluasumiseen ja käyttää koulurakennusta esimerkiksi asumista ja kyläasukkaita muutenkin palvelevana keskuksena. Kun kaavoitusaloite on toimitettu kaupungille, ovat toimeenpanijat samassa yhteydessä kaupunkisuunnittelun kanssa miettineet hankkeen aluerajauksen niin, että se on linjassa alueen kehitystarpeiden kanssa. Kaava-alueen pohjoisreuna on rajattu kouluun välittömästi liittyvän puistoalueen, koulun kiinteistön ja jalkapallokentän mukaisesti. Aluerajaus on mietitty myös kooltaan sellaiseksi, ettei alueen maanomistajille kaavoituksesta muodostuvat kustannukset muodostu kohtuuttomiksi.

Hankkeen perusselvityksiin liittyvät maastotyöt, arkeologinen selvitys ja luontoselvitys, on tehty kesällä 2022 ja rakennusinventointi keväällä 2023. Laaditut taustaselvitykset ovat olleet aineistona kaavaluonnoksen laatimisessa. Luonnosvaiheessa on saatu mielipide, jossa esitettiin suunnittelun alueen laajennusta. Tällöin on annettu vastine, ettei suunnittelualuetta laajenneta pohjoisen suuntaan, koska se olisi vaatinut taustaselvitysten täydentämistä ja vaikuttanut merkittävästi hankkeen aikatauluun. Perusselvitysten laajentamisen aikataulu olisi ollut seuraavana

maastokautena eli keväällä sekä kesällä 2024 ja uusien selvitysten laatiminen olisi lisännyt merkittävästi hankkeen kustannuksia, kohdistuen suoraan laajennusalueelle. Ympäröivän alueen maanomistajilla on tulevaisuudessa yhtäläinen ja tasapuolinen mahdollisuus tutkia naapurikiinteistöjensä halukkuus/tarpeet käynnistää tarkemman kaavoituksen alueellansa ja esittää tätä Kokkolan kaupungille.