

Päivämäärä  
Kaavaluonnos 30.5.2023  
Kaavaehdotus 18.1.2024  
Tekniset muutokset 15.5.2024

Hyväksymispäivämäärä ja -pykälä

-

# KOKKOLAN KAUPUNKI

## OSAYLEI SKAAVA / ORREKSENTIEN ETELÄOSA (RÖDSÖ)

### KAAVASELOSTUS

## OSAYLEISKAAVA / ORREKSENTIEN ETELÄOSA (RÖDSÖ)

Päivämäärä	Kaavaluonnos 30.5.2023 Kaavaehdotus 18.1.2024 Tekniset muutokset 15.5.2024
Tarkastus	30.5.2023, 27.6.2023, 18.1.2024, 15.5.2024
Laatija	Jutta Piispanen, Petri Hertteli, Stina Karhunmaa, Maria Niemi, Sanni Litjo
Hyväksyjä	Juha-Matti Märijärvi

## SISÄLTÖ

1.	PERUSTIEDOT	1
1.1	Suunnittelun kohde ja vaikutusalue	1
1.2	Suunnittelun tausta ja tavoitteet	1
1.3	Yhteystiedot	2
2.	LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUTILANNE	2
2.1	Suunnittelualueen ympäristön nykytila	2
2.1.1	Rakennettu ympäristö ja alueen väestön kehitys	2
2.1.2	Maisema	7
2.1.3	Palvelut, virkistys	8
2.1.4	Liikenne	9
2.1.5	Luonnonympäristö	10
2.1.5.1	Kasvillisuus sekä maa- ja kallioperä	10
2.1.5.2	Vesistöt ja pohjavesialueet	16
2.1.5.3	Eläimistö	18
2.1.5.4	Natura-alueet ja muut suojelualueet	22
2.1.6	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset	23
2.1.7	Pilaantuneet maa-alueet (PIMA-alueet)	27
2.1.8	Tekninen huolto	27
2.1.9	Häiriöt	27
2.2	Kaavoitustilanne	27
2.2.1	Maakuntakaava	27
2.2.2	Yleiskaava	28
2.2.3	Asemakaava	30
2.3	Pohjakartta	30
2.4	Maanomistus	30
3.	LAADITTAVAT JA LAADITTAVAT SELVITYKSET	30
4.	KAAVAPROSESSI JA VUOROVAIKUTUS	31
4.1	Kaavamenettelyn eteneminen ja aikataulu	31
4.2	Osalliset	31
4.3	Kaavan suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	32
5.	KAAVAN KUVAUS	33
5.1	Kaavan yleiskuvaus	33
5.1.1	Kaavaluonnos	33
5.1.2	Kaavaehdotus	34
5.1.3	Tekniset muutokset hyväksymisvaiheessa	36
5.2	Mitoitustiedot	37
5.3	Merkinnät	37
6.	KAAVAN VAIKUTUKSET	38
6.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	38
6.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	38
6.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	39
6.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen ja maankäyttöön	41
6.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	41
6.6	Vaikutukset suojelu- ja Natura-alueisiin	41
6.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	41
6.8	Yhteenveto vaikutuksista	42
7.	TOTEUTUSTA OHJAAVAT HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITTELMAT	43
8.	LÄHTEET	45

## LIITTEET

- *Kaavakartta 1:5000*
- Tiivistelmä valmisteluvaiheen palautteesta ja vastineet
- Tiivistelmä ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet

## PERUSSELVITYKSET

- Arkeologinen selvitys
- Rakennusinventoinnin raportti

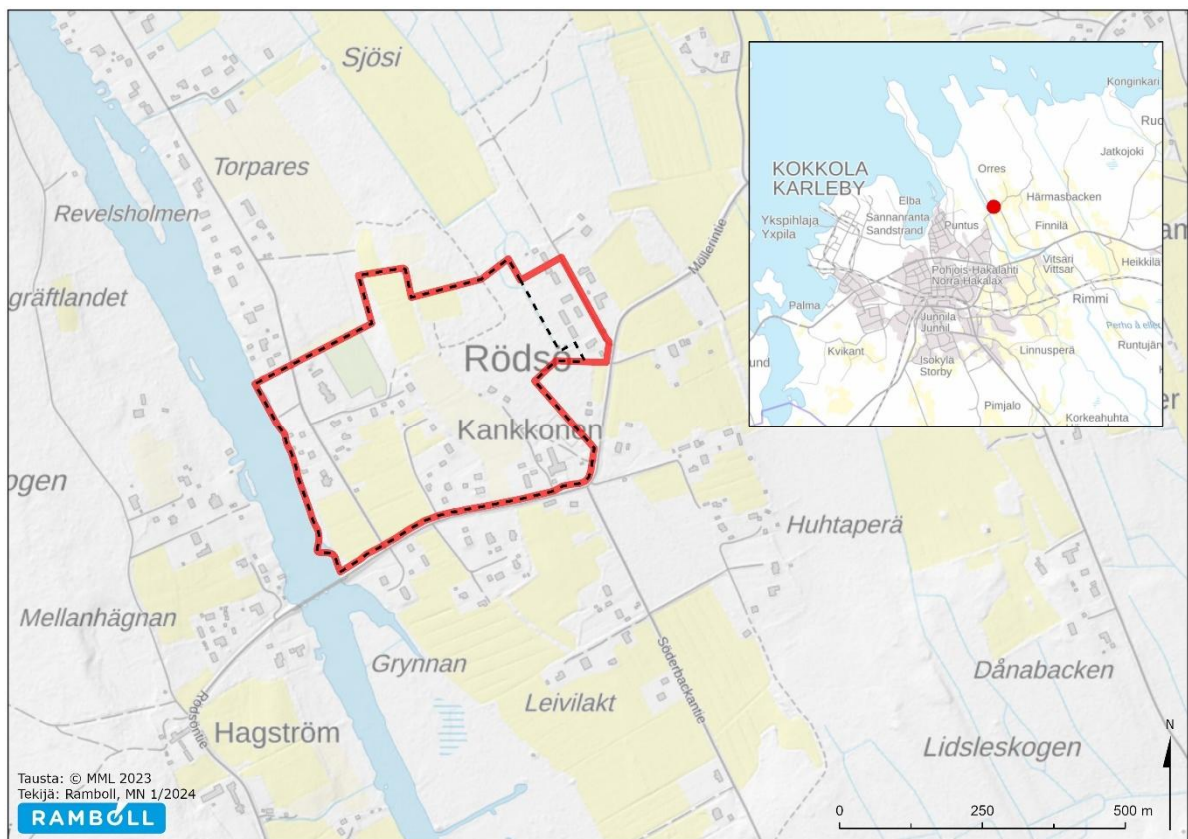


# 1. PERUSTIEDOT

## 1.1 Suunnittelun kohde ja vaikutusalue

Suunnittelun kohteena oleva alue sijaitsee Kokkolan Rödsön kylässä, Orreksentien eteläosassa, Rödsön entisen koulun alueen ympäristössä. Suunnittelualue on noin 20,3 ha ja rajautuu lännessä Perhonjokeen ja etelässä Rödsöntiehen. Suunnittelualueen sijainti ja alustava rajausta on esitetty kuvassa alla (taustakartta ©MML). Tällä Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaavan täydennyksellä on vaikutusta pääasiassa kaava-alueella ja sen lähiympäristössä. Vaikutusalueella sijaitsee kyläasutusta, metsäistä aluetta ja peltoaluetta sekä Perhonjoki.

Suunnittelualueen sijainti suhteessa Kokkolan kantakaupunkiin ja ympäröiviin alueisiin ilmenee alla olevasta kuvasta.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ja rajausta (kuvassa punaisella ehdotusvaiheen rajausta ja mustalla luonnosvaiheen rajausta).

## 1.2 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 viheryhteiset ympäristöt metsäalueisiin. Suunnittelussa huomioidaan mm. valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä alueella voimassa olevat Keski-Pohjanmaan maakuntakaavat ja vaiheyleiskaava. Mitoitukseen liittyen suunnittelussa seurataan suunnittelualueella voimassa olevan Kanta-Kokkolan kyläkaavan periaatteita, jota ei suunniteltu kantatilamitoituksen perusteella vaan rakennettavuuden kautta ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioidaan niin, että samantyyppistä maanomistusta kohdeltiin yhdenmukaisesti. Tämän kaavan suunnittelun alkuvaiheessa hankkeen alullepanijat ovat kiertäneet kaikki suunnittelualan maanomistajat selvittäen heidän toiveensa suunnittelun suhteen ja tarpeet mahdollisille uusille rakennuspaikoille, joten kaikkia maanomistajia on kuultu jo ennen varsinaisen kaavasunnittelun alkamista.

### 1.3 Yhteystiedot

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

Lisätietoja antavat:

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

## 2. LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUTILANNE

### 2.1 Suunnittelualan ympäristön nykytila

#### 2.1.1 Rakennettu ympäristö ja alueen väestön kehitys

Suunnitteluala sijaitsee Kokkolan keskustasta noin 3 kilometrin etäisyydellä Perhonjoen itäpuolella käsittäen Rödsön kylän taajama-asutusta, jossa asutus on sijoittunut jokilaakson teiden varalle sekä avoimien peltoalueiden ja metsäisten alueiden reunoille. Suunnittelualan läpi kulkee Orreksentie Perhonjoen suuntaisesti kohti pohjoista ja taas eteläpuolella suunnitteluala rajautuu Rödsöntiehen. Suunnitteluala on pientaloja, jotka ovat rakentuneet 1900-luvun alkuvuosikymmenistä viime vuosiin. Länsiosassa sijaitsee Rödsön entinen koulu ja itäosassa hevostalli. Alueen rakennuskantaa on kuvattu tarkemmin osiossa 2.1.3 ja liitteen rakennusinventointiraportissa. Yhdyskuntarakenteen mukaan alue on taajama-alue (YKR2021, kuva 5).





Kuva 2. Suunnittelalueen rajaus ilmakuvalla (kuvassa punaisella).

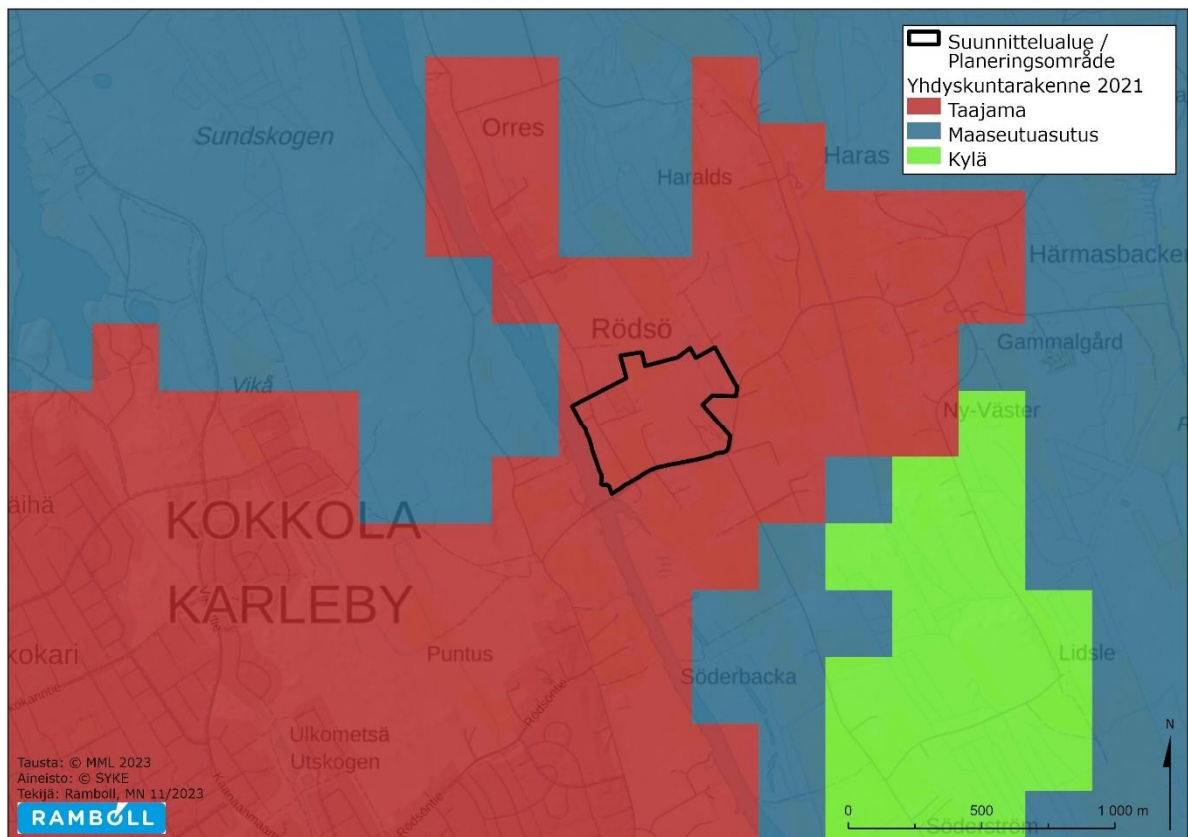


Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueelta v. 1950.



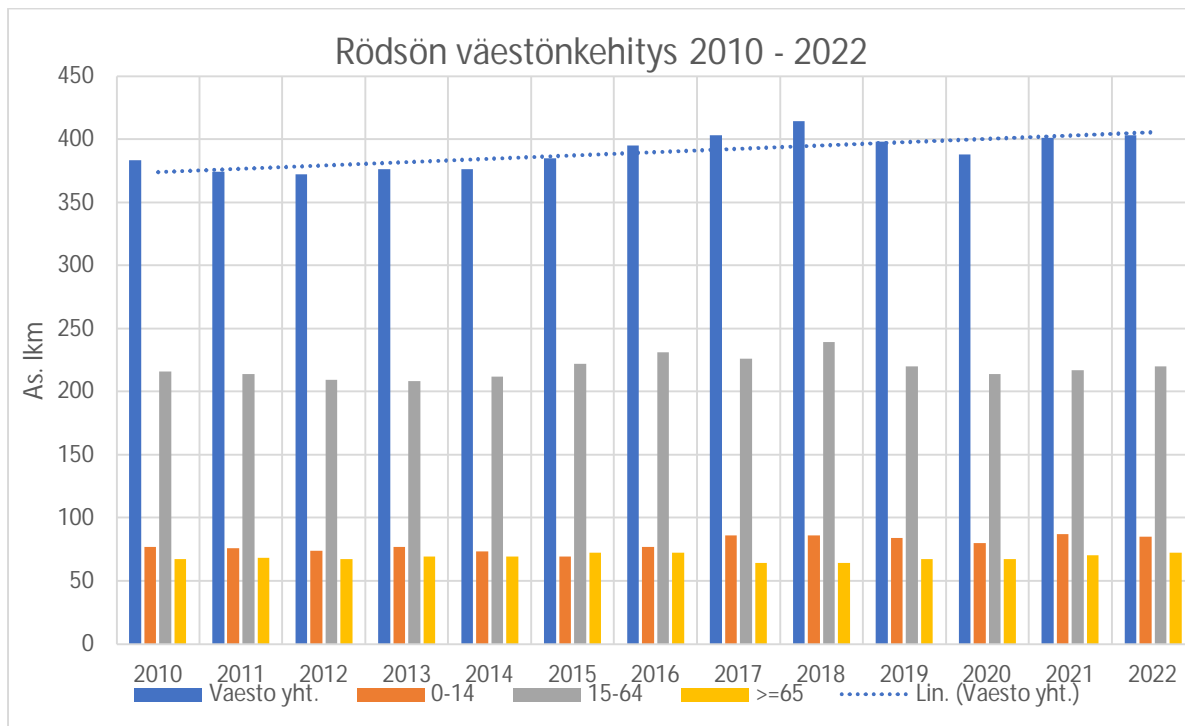


Kuva 4. Viistoilmakuva suunnittelualueelta.

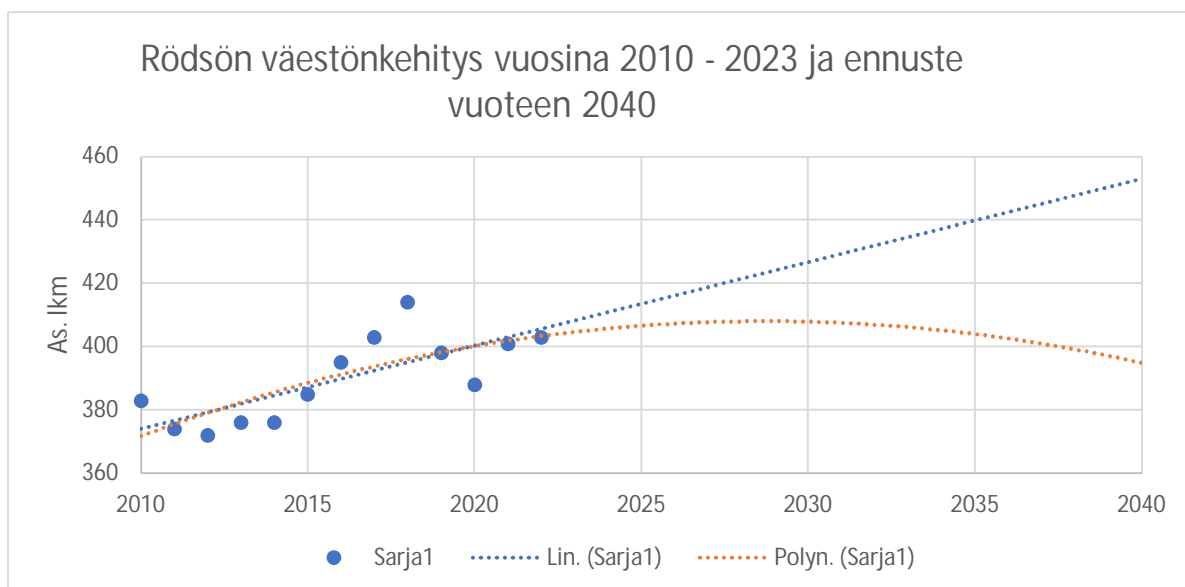


Kuva 5. Suunnittelualueen yhdyskuntarakenne (YKR2021, suunnittelualueen rajaus kuvassa mustalla).

Rödsön kylän väestömäärä on kehittynyt tasaisesti viimeisten vuosien aikana ollen kasvusuuntainen (kuvat 6 ja 7). Kylälle on vuosittain rakentunut noin 1-4 rakennusta, yhteensä 33 vuosina 2000-2022 (taulukko 1). Kuvassa 8 on esitetty tarkasteluun poimitus väestöruudut (Tilastokeskuksen avoin väestöruutuaineisto (1 x 1 km) ja alueelle rakentuneiden uusien omakotitalojen sijoittuminen.



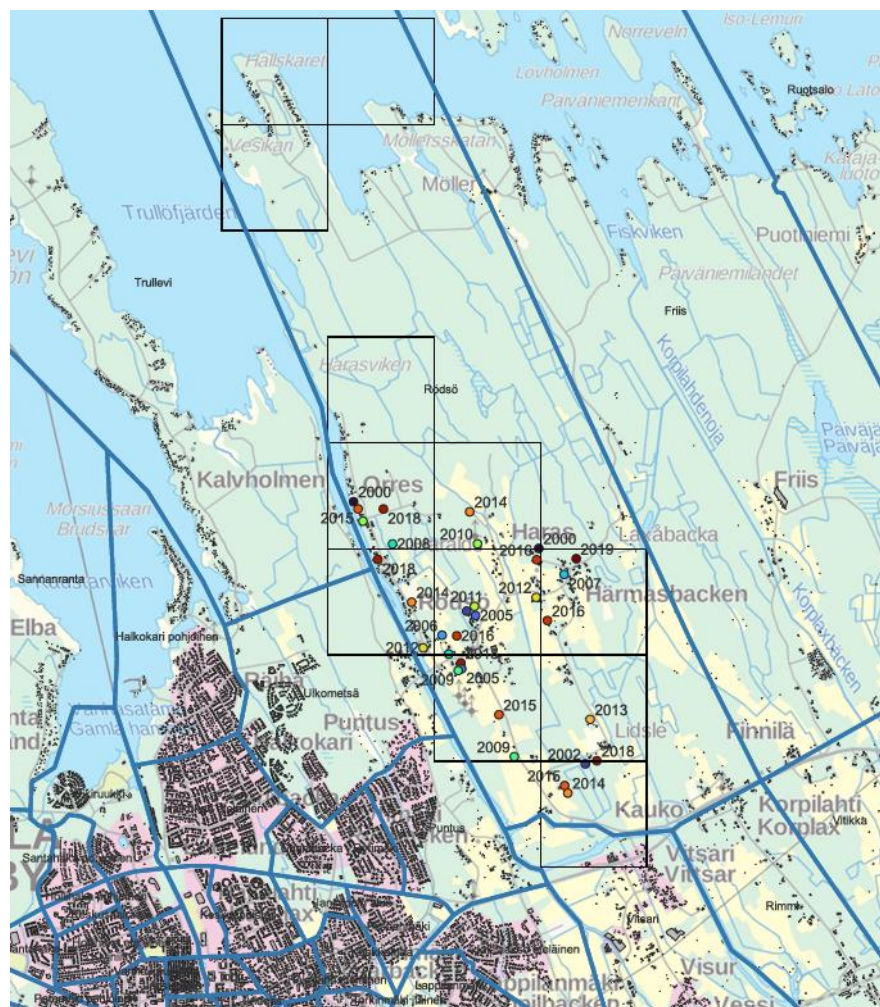
Kuva 6. Rödsön väestönkehitys v. 2010-2022 (Kokkolan kaupunki 2023).



Kuva 7. Rödsön väestönkehitys vuosina 2010-2023 ja ennuste vuoteen 2040 (Kokkolan kaupunki 2023).

Taulukko 1. Vuosina 2000-2022 valmistuneet omakotitalot Rödsön alueella (Kokkolan kaupunki 2023).

Riviotyköt	Määrä / Vuosi
2000	2
2002	2
2005	2
2006	1
2007	1
2008	2
2009	2
2010	2
2011	1
2012	2
2013	1
2014	3
2015	3
2016	3
2018	4
2019	1
2020	1
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>33</b>



Vuosina 2000 - 2022 valmistuneet omakotitalot  
Rödsön tilastoalueella

□ Pienalueet  
Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja

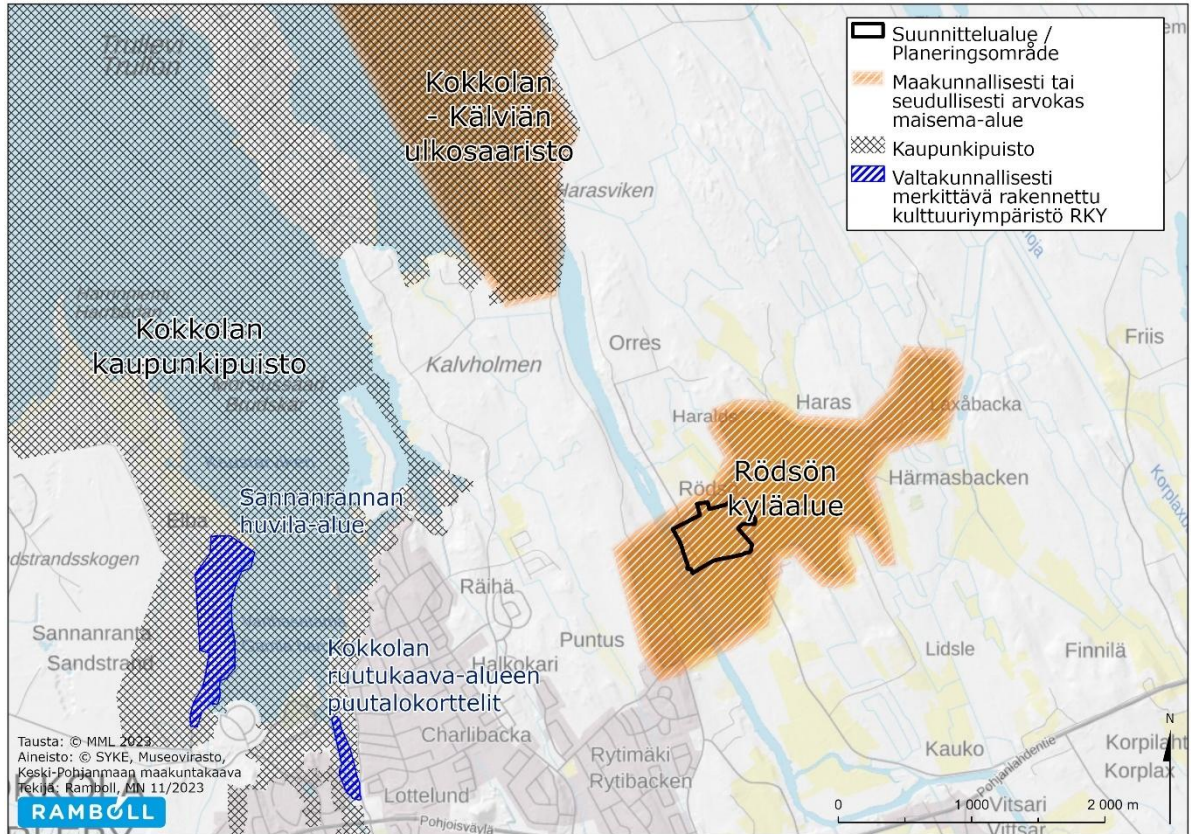
Kuva 8. Tarkasteluun poimitut väestöruudut ja alueelle v. 2000-2022 valmistuneet omakotitalot (Kokkolan kaupunki 2023).



## 2.1.2 Maisema

Suunnittelualue sijoittuu Rödsön kyläalueelle, joka on vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Aluetta kuvataan Keski-Pohjanmaan liiton ja Sigma konsulttien vuonna 2001 laatimassa selvityksessä Keski-Pohjanmaan arvokkaat maisema- ja kulttuurialueet seuraavasti:

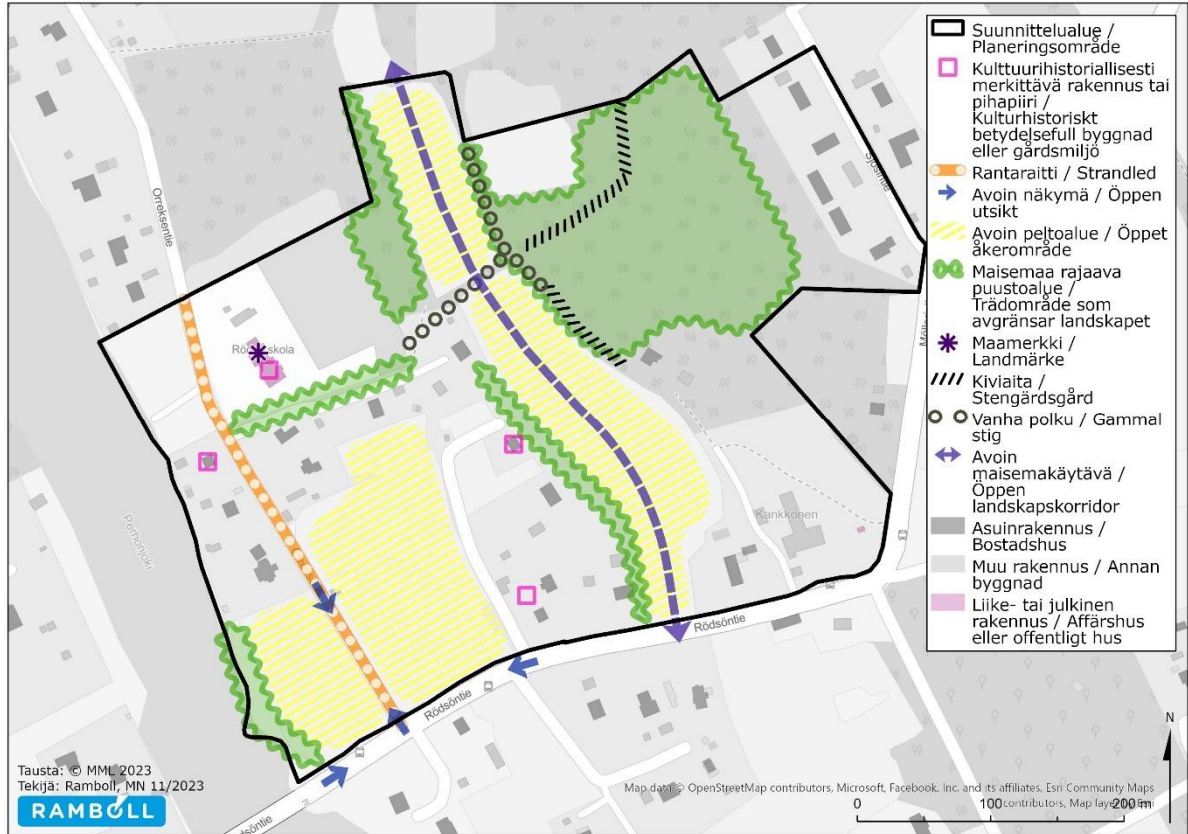
*"Rödsön maisemaa luonnehtivat Perhönjoki, pirstoutuneet peltoalueet sekä maantien varteen sijoittunut asutus. Puoliavoimeen maatalousmaisemaan luo vivahteikkautta mutkitteleva kylätie sekä peltojen ja metsien vuorottelevuus."*



Kuva 9. Maisema-alueet, valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt ja Kokkolan kansallinen kaupunkipuisto suunnittelualueen ympäristössä (suunnittelualueen rajausta kuvassa mustalla).

Alueelle tyypillisiä piirteitä ovat pihapiirien avoimuus sekä rakennusten sijoittuminen peltoaukeiden väliin ja reunamille, siten että avoimet alueet eivät ole erityisen laajoja vaan ne ovat melko tarkasti rajattuja. Peltoalueiden välissä sekä jokirannassa kasvava puusto niin ikään rajaavat maisemaa. Alueen keskivaiheilla sijaitsevat kapeat peltoalueet halkaisevat alueen pohjois-eteläsuunnassa ja muodostavat eräänlaisen maisemakäytävän, joka on havaittavissa esimerkiksi Rödsöntieltä. Maiseman erityispiirteitä ovat vanhat polut sekä kiviaita. Rödsön entinen koulu toimii alueella maamerkinä.





Kuva 10. Maisema-analyysi.



Kuva 11. Valokuva polulta maisemakäytävän keskivaiheilta.

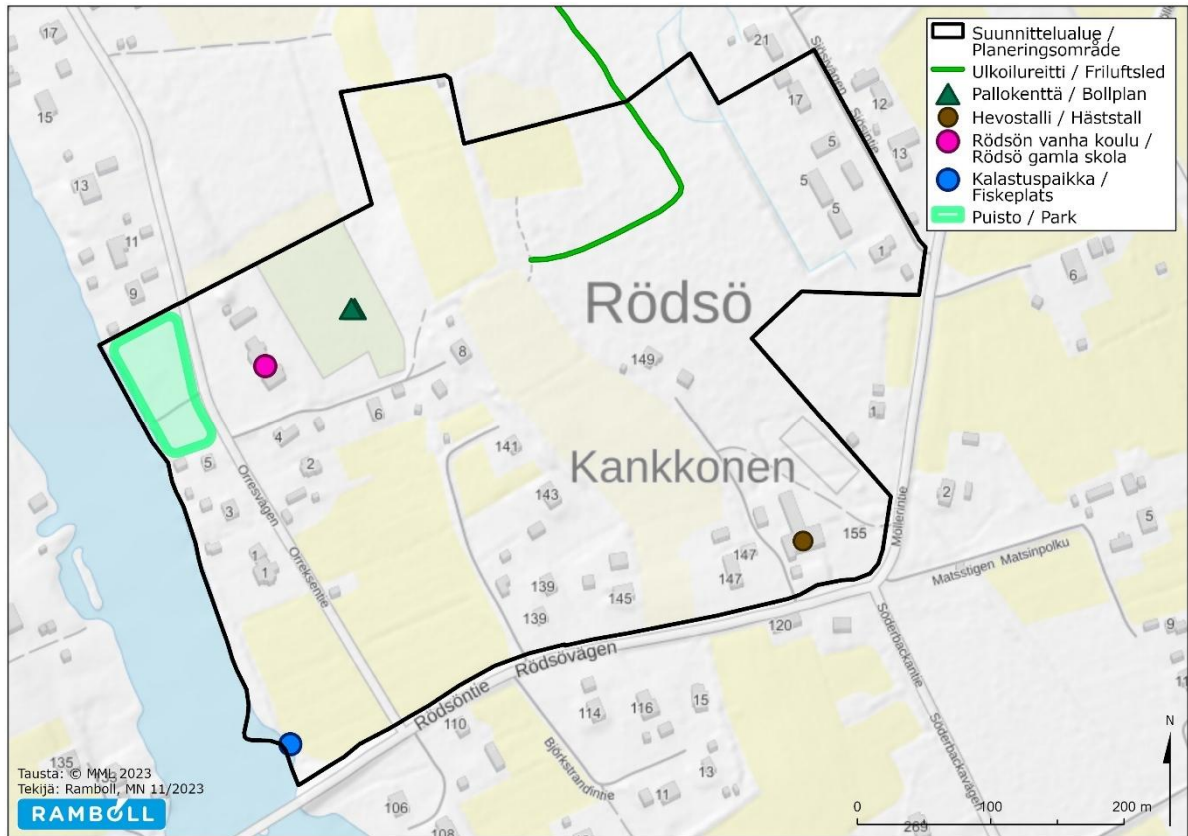
### Suositukset

Maisemaa rajaavaa puustoa sekä maiseman erityispiirteitä (polut, kiviaita) suositellaan huomioitavan kaavaratkaisussa. Maisemakäytävä olisi suotavaa säilyttää avoimena siten, että avoimet näkymät säilyisivät Rödsöntieltä.

### 2.1.3 Palvelut, virkistys

Orreksentien varressa sijaitsee Rödsön entinen koulu, jossa on nykyisellään erilaista kylä- ja yhdistystoimintaa. Vanhan koulun takana sijaitsee koulun entinen pallokenttä sekä nykyisellään käytössä oleva lähivirkistyspolku, jolle talvisin tehdään kyläläisten toimesta pohjoiseen suuntautuva hiihtolatu. Perhonjoen rannassa Rödsön sillan läheisyydessä sijaitsee kalastuspaikka ja koulu vastapäätä Perhonjoen rannassa sijaitsee Orreksenpuisto, jossa on nuotiopaikka ja laituri.



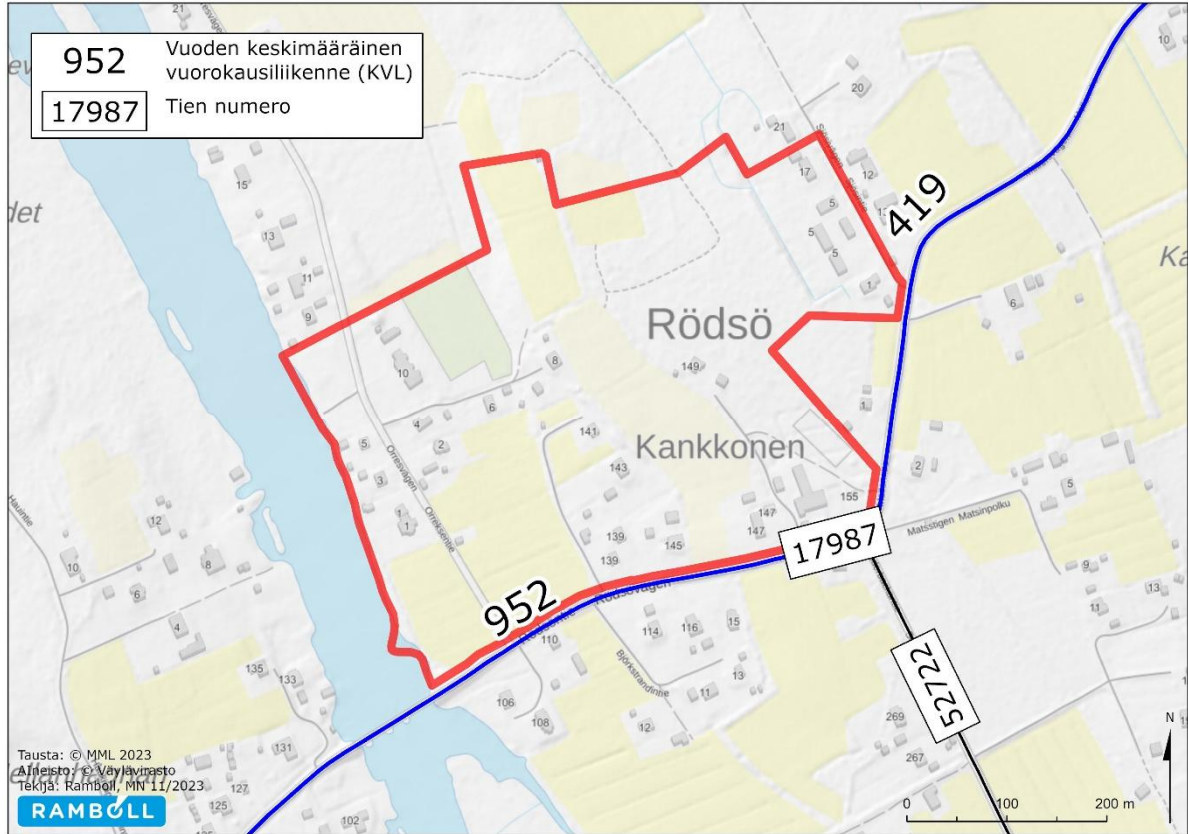


Kuva 12. Palvelu- ja virkistyskohteet suunnittelualueella (suunnittelualueen rajaus kuvassa mustalla).

#### 2.1.4 Liikenne

Suunnittelualueen läpi kulkee pohjois-eteläsuuntaan Orreksentie, joka liittyy Rödsöntiehen (17987). Rödsöntie toimii alueelta päätienä Kokkolan keskustaan ja sen vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on 952 ajoneuvoa. Suunnittelualueelta on noin 4,5 km matka autoillen tai pyöräillen Kokkolan keskusta-alueelle. Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole pyöräteitä lukuun ottamatta Perhonjoen sillan erillistä kevyen liikenteen kaistaa. Rödsöntie (yhdystie 17987) on ELY-keskuksen hallinnoima ja sen turvallisuuteen liittyen on tehty vuosien saatossa useita kaupunkilaisaloitteita Rödsöntien leventämiseksi ja kevyen liikenteen väylän rakentamiseksi. Joen länsipuolisella pellolla ollut lato on purettu näkyvyyden parantamiseksi.

Julkisesta liikenteestä suunnittelualueelle kulkee kouluvuoden aikana runkolinjan RL2 Rödsö – Rytimäki linja-auto. Reitti kulkee linja-autoaseman ja Rödsön välillä. Tällä reitillä pysäkkejä on mm. Puntuksessa ja Rytimäellä. Rödsöstä ja Rytimäeltä on myös yhteys Mariankadulle Keskussairaalaan ja Kiviniittyyn. Auto ajaa päivän aikana klo 6.30–20 yhteensä 14 vuoroa.



Kuva 13. Liikennereitit ja -määrät (suunnittelualueen rajausta kuvassa punaisella).

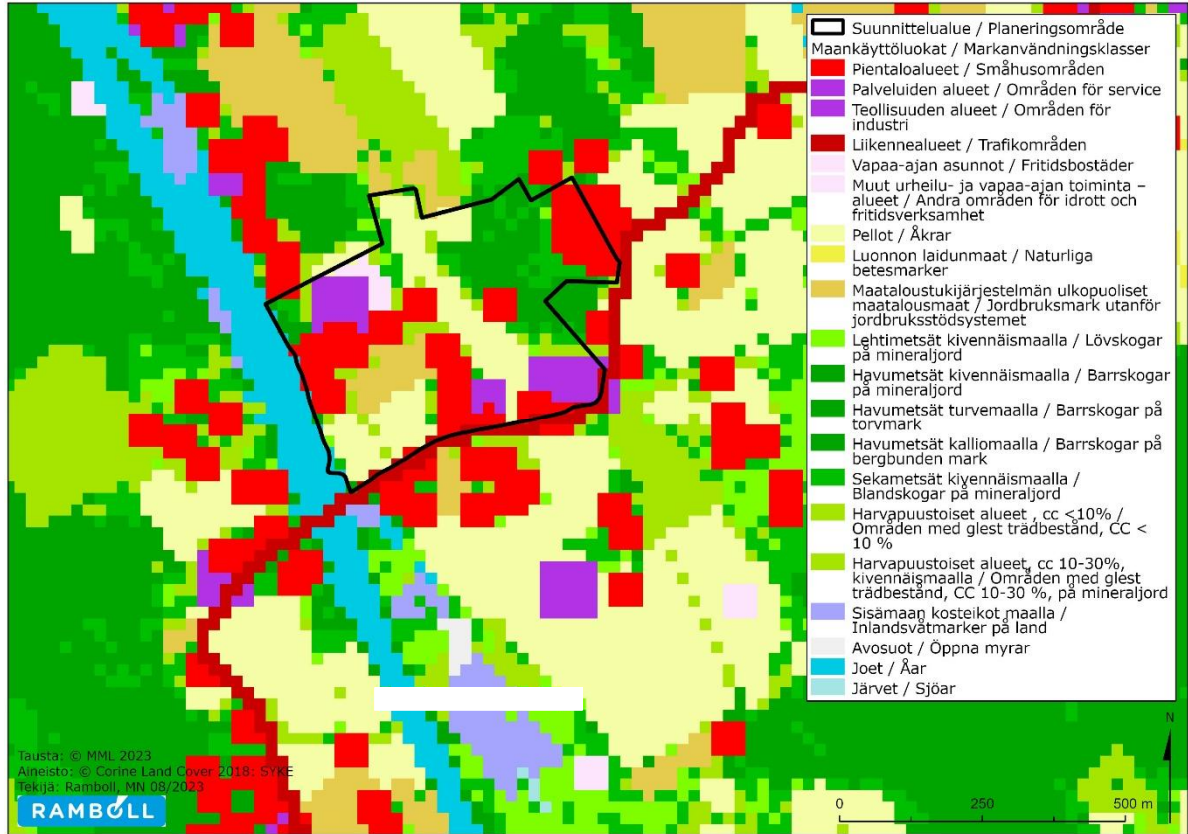
## 2.1.5 Luonnonympäristö

### 2.1.5.1 Kasvillisuus sekä maa- ja kallioperä

Kasvillisuuskartoituksen toteutti Ramboll Finland Oy:ltä ympäristösuunnittelija (AMK), luontokartoittaja (EAT) Petri Hertteli. Maastokäynnit ajoittuvat ajalle 15.6., ja 26.-28.6.2022. Suunnittelualueella on käyty tämän hankkeen muiden luontoselvitysten yhteydessä lisäksi toukokuussa, elokuussa, syyskuussa ja lokakuussa. Kartoittajalle alue on tuttu myös aikaisemmilta vuosilta. Kasvillisuuskartoituksen pääpaino oli arvokkaiden luontotyyppien (uhanalaiset luontotyypit, lakikohteet, kasvillisuustyyppit) määrittämisessä kaavaan suunnitelluilla rakennusalueilla. Em. lisäksi Laji.fi-palveluun tehtiin 20.3.2023 haku 2 km etäisyydelle suunnittelualueesta. Suunnittelualueelta tai sen läheisyydestä ei löytynyt havaintoja huomionarvoisesta kasvillisuudesta. Luontoselvityksen raportointiin ja kuvien laadintaan on lisäksi osallistunut Ramboll Finland Oy:ltä LuK Sanni Litjo. Luontovaikutusten arvioinnin on laatinut Petri Hertteli.

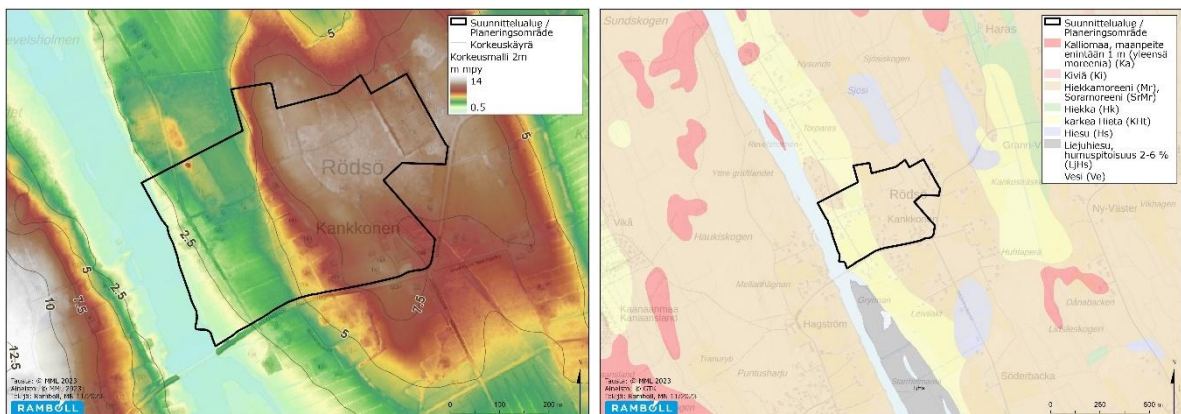
#### Kasvillisuuden sekä maa- ja kallioperän yleispiirteet

Suunnittelualue on osa historiallista Perhonjokivarren maatalous- ja viljelyaluetta. Länsiosan peltoalueet ovat muodostuneet viljaville jokivarren tulva-alueille. Korkeammalla sijaitsevat itäisemmät pellot on raivattu moreenialueiden kivistä. Niistä kertovat peltoalueita reunustavat ja reuna-metsissä esiintyvät kiviainat ja kivikasat. Nykyisin suunnittelualuetta ympäröivät pientalot, edelleen peltomaat, nuoret metsät ja pieneltä osin varttuneet metsät. Suunnittelualueen pohjoispuolelta alkaa laaja vaihtelevasti yhtenäinen metsäalue, etelässä suunnittelualuetta rajaa Rödsöntie sekä laajemmalti etelässä ja idässä peltoalueet. Länsiosa rajautuu Perhonjokeen.



Kuva 14. Maankäyttö suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä.

Itse suunnittelualueelle kuuluu yhteensä noin kahden hehtaarin laajuudelta vuoden 2021 peltorekisterin mukaista peltoaluetta, noin kahden hehtaarin niittyalue sekä 3,4 hehtaaria nuorehkoa tuoreen kankaan sekametsää, jossa on havaittavissa myös lehtomaisia piirteitä. Lisäksi alueelle lukeutuu noin kaksi hehtaaria muuta avointa maa- aluetta, kuten mm. urheilukenttä. Suunnittelualueen Perhonjokivarren länsiranta on lähes merenpinnan tasalla. Maanpinta nousee loivasti kohti itää noin 350 metrin matkalla 7,5 metriin. Kallioperältään Rödsön alue on metamorfista biotiitti-paraliusketta ja maaperä koostuu hiekkamoreenista sekä karkeasta hiedasta.

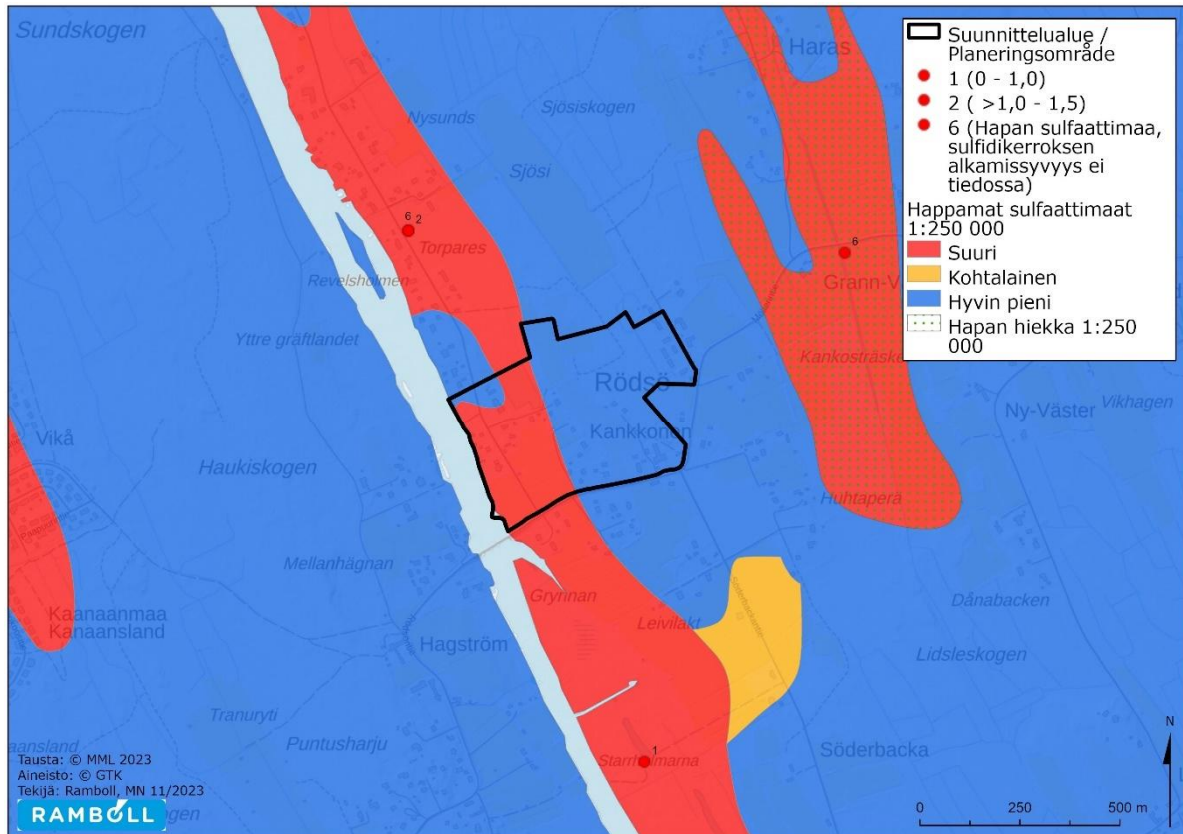


Kuva 15. Suunnittelualueen korkeusmalli (vasemmalla) ja maaperä (oikealla).

Happamat sulfaattimaat ovat muodostuneet Itämeren alueelle Litorinakauden aikana, jolloin bakteerien kasvijäämien hajotusprosessin yhteydessä kerrostui silloisen meren pohjalle sulfidisedimenttejä. Nykyisin nämä kerrokset sijaitsevat maan kohottua merenpinnan yläpuolella. Kun ne pysyvät pohjaveden pinnan alla, kerrokset säilyvät neutraaleina. Jos ne kuitenkin kuivuvat ja altistuvat hapelle, esimerkiksi ruoppauksen tai ojituksen seurauksena, maakerrokset muuttuvat happamiksi sulfaattimaiksi. Maaperän ja alueen vesien pH laskee rajusti ja tällöin raskasmetallit



liukenevat helpommin, mistä aiheutuu viljelykäytölle ongelmia ja kustannuksia sekä kuormitusta alapuolisiin vesistöihin. Myös maaperässä on jo itsessään normaalia runsaammin rikki- ja metalliyhdisteitä. Pahimmillaan aiheutuu erityisesti alapuolisten vesistöjen ekosysteemien epätasapainoa, kalakuolemia, kasvien kasvuhäiriöitä sekä pohjaeläimistön ja kalojen lisääntymisaluiden häviämistä. Sulfaattimaat sijaitsevat pääosin Pohjanmaalla, vyöhykkeellä Närpiöstä Ouluun, mutta kapeampi vyöhyke ulottuu myös Etelä-Suomen rannikkoalueelle. Pääasiallinen sijaintisyvyys on noin 60 metriä merenpinnasta, mutta paikoin myös 80–100 metriä merenpinnasta. Suunnittelualue on ollut Litorinameren aikana veden alla ja Geologian tutkimuskeskuksen kartta-aineiston mukaan todennäköisyys happamiin sulfaattimaihin on Perhonjokivarressa suuri, mutta ylempänä suunnittelualueella hyvin pieni.



Kuva 16. Happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys (GTK 2023).

Suunnittelualueen kasvillisuus on melko monimuotoista, kuten kulttuurivaikutteisille alueille on tyypillistä. Pinta-alallisesti suurimman osan suunnittelualueesta muodostaa rakennetut piha-alueet ja niihin liittyvät puolikulttuuribiotoopit ja ruderaatit. Peltoalueista muodostuu lähes samankokoinen alue. Pohjoisosan peltoalueet ovat perinteisen pienpiirteisiä, eteläiset hevoslaitumet yksipuolisempia. Pohjoisosien peltojen lajistoon kuuluivat mm. voikukka, koiranputki, maitohorsma, niittyleinikki, rönsyleinikki, lehtovirmajuuri, nurmipuntarpää, siankärsämö, pelto-ohdake, ojakellukka, nurmilauha, niittysuolaheinä, peltokorte, puna-apila, valkoapila ja mesiangervo

Koillisosassa vallitsee tuoreiden varttuvien (MT) ja nuorten kuivahkojen (VT) havu- ja havusekametsien alue. Kasvillisuudeltaan mielenkiintoisimmat metsäalueet sijoittuvat suunnittelualueen pohjoisosaan peltoalueiden ympärille sekä toisaalta jokivarteen. Pohjoisosan metsät ovat reheviä ja kulttuurivaikutteisia lehtoja. Kasvillisuuden sekundaarisuunnassa näkyy kulttuurimuutoksessa entiselle pellolle syntyneenä suurruoholehtona (OFIT) ja todennäköisesti vanhalle metsälaidunalueelle syntyneenä lehtomaisena tai tuoreena kankaana (OMT). Jokivarsi on Orreksenpuiston kohdalla jonkin verran käsiteltyä, ja puiston kohdalla kasvaa kapea järviruoko ja -korteovyöhyke. Ylempänä sillan tuntumassa peltoon rajautuen on kapea kaistale jokivarren tulvalehtoa (OFIT). Uhanalaisten luontotyyppien lajistosta on kerrottu tarkemmin kohdekuvausten yhteydessä.



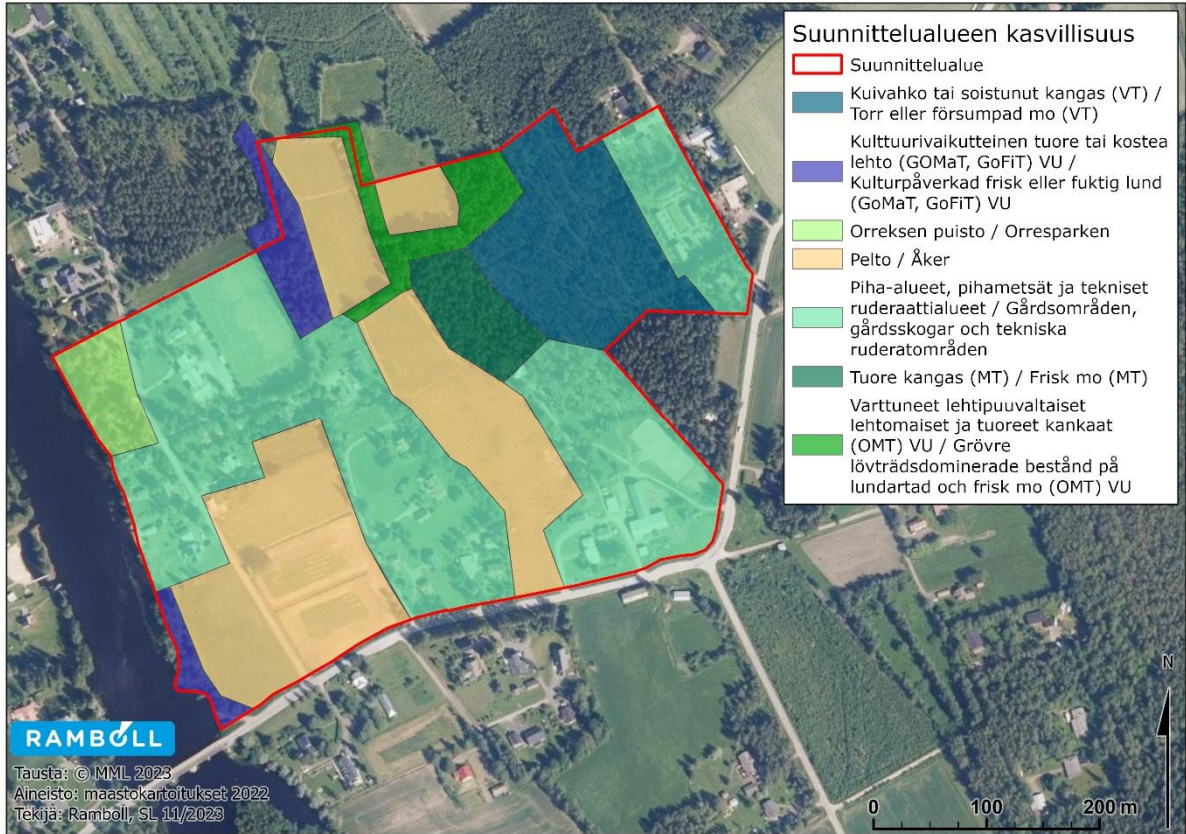
Kuva 17. Tuoreen kankaan varttunutta havusekametsää suunnittelualueen pohjoisosassa.



Kuva 18. Orreksen puisto dronella kuvattuna.

Orreksenpuiston alueella ja koulun ympäristössä kasvaa kookasta ja lajistoltaan melko monipuolista puustoa. Lajistossa havaittiin mm. siperiansembramänty, siperianpihtakuusi, siperianlehtikuusi, vaahtera, hopeapaju, raita, syreeni, pihlaja, tuomi, harmaaleppä, tervaleppä, haapa ja puisto-lehmus. Nurmikentän heinälajiston lisäksi kasvillisuudessa tavataan sekalaisesti metsä ja kulttuurilajistoa, kuten valkovuokkoa, vuohenputkea, karhunputkea, sormisaraa, kevätpiippoa, puna-ailakkia ja koiranputkea. Ruderaateilla ja myös kulttuurivaikutteisten metsäalueiden kasvillisuudessa tavataan puutarhakarkulaisia, kuten puutarhajätteen mukana levinneitä perennoja. Kasvillisuus selvityksessä ei havaittu uhanalaista tai rauhoitettua kasvilajistoa. Asuttujen piha-alueiden ja leikkialueiden kasvillisuutta ei tutkittu tarkasti.





Kuva 19. Suunnittelualueen kasvillisuustyypit kuvioittain.



Kuva 20. Koulun ja puistoalueen kasvillisuutta dronella kuvattuna.

Kasvillisuuden erityispiirteet: varttuneet lehtipuuvaltaiset lehtomaiset ja tuoreet kankaat (OMT)

Nämä peltoalueiden reunustamat pienialaiset metsäalueet poikkeavat tavanomaisesti metsätaloudesta reunavaikutteisuuden lisäksi erirakenteiselta ja monimuotoisemmalta puustoltaan, pellonrakennusten aikaisine kivikasoineen ja kiviaitoineen sekä maisemallisine jättöpuineen.



Kohde on todennäköisesti vanhalle metsälaidunalueelle (mahdollisesti entinen hakamaa) syntynyt lehtomainen tai tuore kangas. Varttuneet lehtipuuvaltaiset lehtomaiset ja tuoreet kankaat on uhanalaisluokituksen mukaisesti vaarantunut luontotyyppi (VU). Pohjakasvillisuudessa havaittuja lajeja olivat mustikka, suopursu, pallosara, metsätähti, metsämitikka, puolukka, oravanmarja, mesimarja, kultapiisku, puna-ailakki, metsäalvejuuri, lehtotesma, huopaohdake, paikoin runsaasti metsäimmarretta ja pihlajaa alikasvoksessa. Painaumien soistumisissa havaittuja lajeja olivat rämerahkasammal, pallosara, virpapaju, luhtakuirisammal ja jokapaikansara.

Kiviaitojen varret olivat erityisen monimuotoisia ja lehtomaisia. Havaittuja lajeja olivat mustaheukka, lehtovirmajuuri, metsäalvejuuri, korpialvejuuri, hiirenporras, metsäorvokki, nokkonen, oravanmarja, metsäimmarre, lampaannata, koiranputki, metsätähti, siankärsämö, hiirenvirna, mustikka, puolukka, metsälauha, vadelma, peltokorte, pihlaja, tuomi, raita ja harmaaleppä.



Kuva 21. Peltojen reunustaman lehtomaisen kankaan monimuotoista puustoa.

Kasvillisuuden erityispiirteet: kulttuurivaikutteiset tuoreet ja kosteat lehdot (GOMaT, GOFIT)

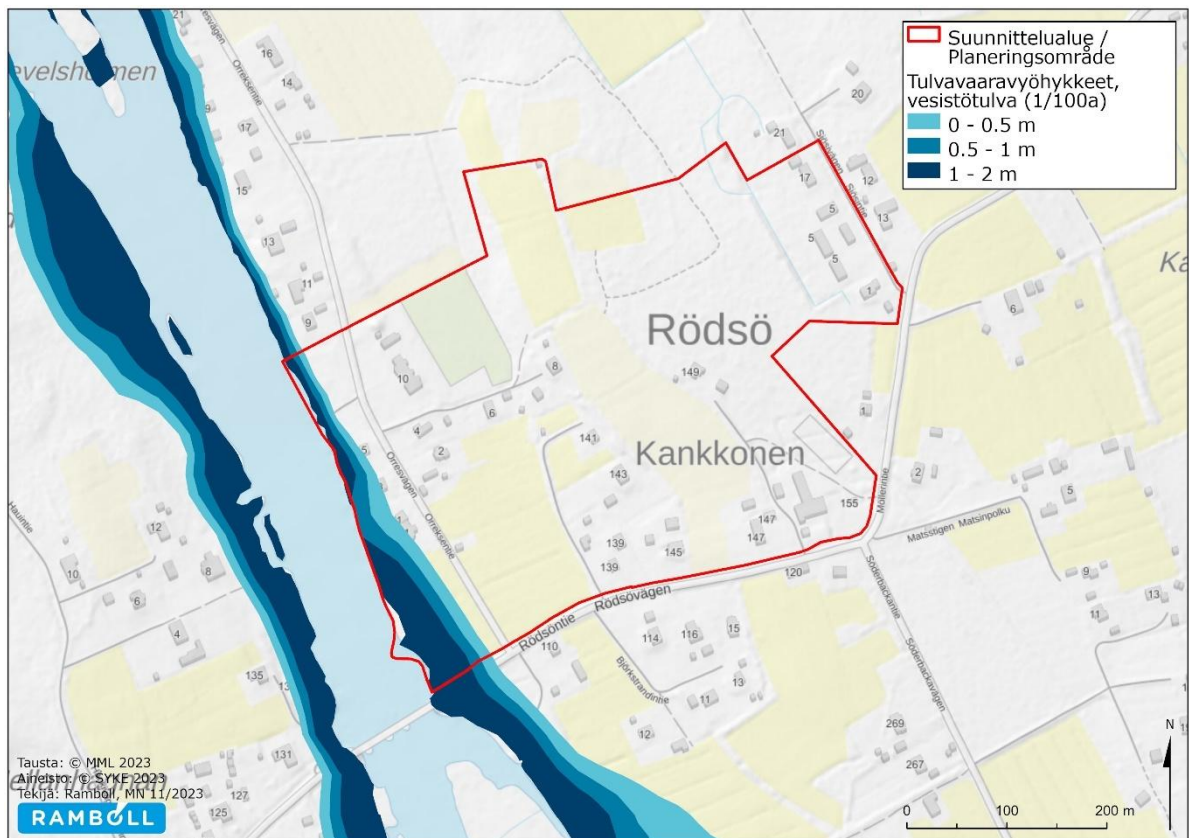
Entisen koulun ja jalkapallokentän itä- ja koillispuolella sijaitseva lehtoalue on säilynyt koulun lähimetsänä. Lehtoalueen eteläpääty ilmentää GOMaT-lehtoa kasvillisuuden ollessa kulttuurivaikutteista, mutta lehtotyypille tunnistettavaa mm. käenkaali, oravanmarja, tesma, nokkonen, puna-ailakki, niittyleinikki, vuohenputki, metsämitikka, sormisara ja lehtotähtimö. Lahopuustoa mm. harmaaleppää ja rauduskoivua esiintyy jonkin verran sekä jokunen kaatunut kuusi. Kasvillisuuden sekundaarisuknessio näkyy kuviolla pohjoisemmaksi siirryttäessä kulttuurimuutoksessa entiselle pellolle syntyneenä suurruoholehtona (GOFIT), jolla kasvaa mm., nurmilauhaa, koiranputkea, mesiangervoa, kieloa, niittynätkelmää, mesimarjaa, oravanmarjaa, lehtotesmaa peltokortetta ja nurmipuntarpäätä. Muita lehtolajeja edustavat metsäruusu, punaheukka, puna-ailakki, metsäimmarre, kevätpiippo ja huopaohdake. Myös puulajisto on monilajinen kattaen seuraavat lajit: tammi, vaahtera, tuomi, pihlaja, kuusi, mänty, rauduskoivu, haapa ja harmaaleppä. Tuoreet ja kosteat lehdot on uhanalaisluokituksen mukaisesti vaarantunut luontotyyppi (VU).



Kuva 22. Kulttuurivaikutteista lehtoa suunnittelualan pohjoisosassa.

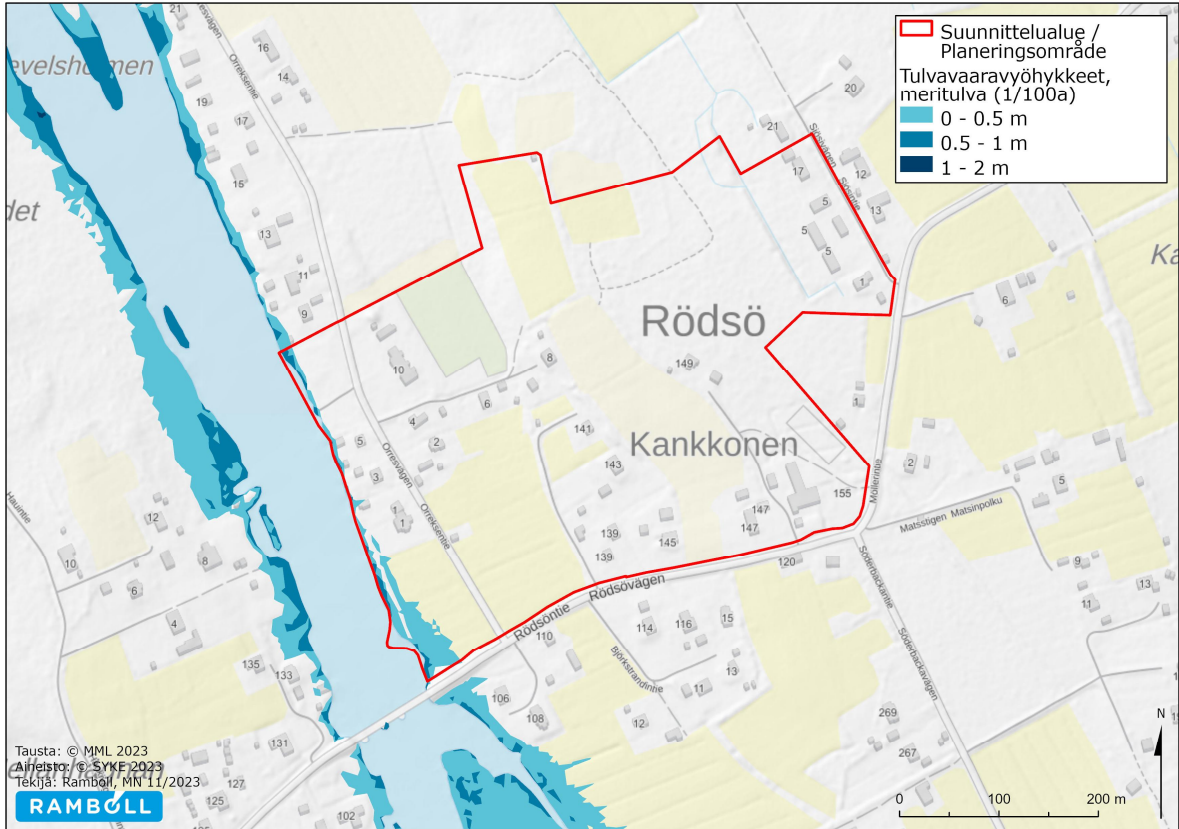
### 2.1.5.2 Vesistöt ja pohjavesialueet

Suunnittelualan länsipuolitse virtaa Perhonjoki. Se muodostaa tulvariskin rannan läheisille rakennuksille suunnittelualueella. Alla olevissa kuvissa on esitetty vesistötulvan sekä meritulvan tulva-alueiden vaaravyöhykkeistä suunnittelualueella (näin korkean tulvan riski 0,01 % vuodessa). Vesistötulvan vaaravyöhyke ylittää suunnittelualueella Orreksesten länsipuolella oleviin asuinrakennuksiin. Meritulvan osalta vaaravyöhyke ylittää lähimpänä jokea oleviin saunarakennuksiin.



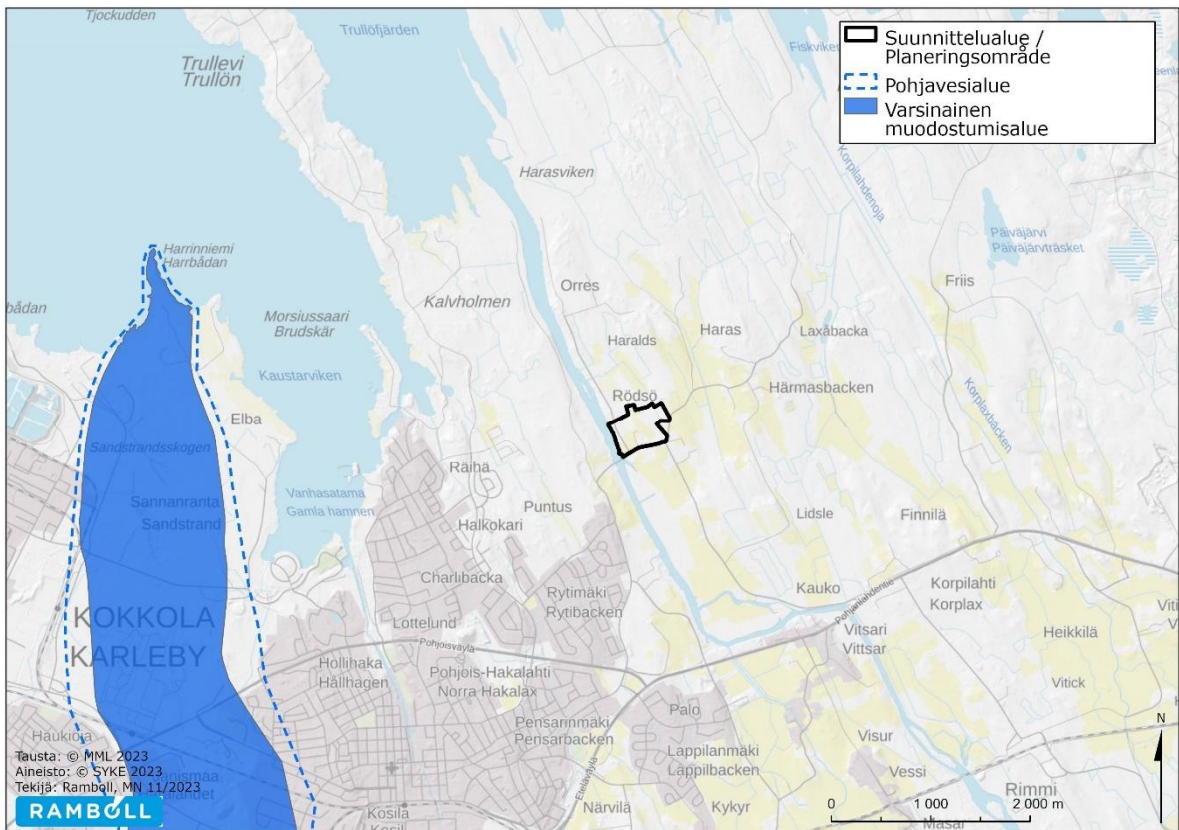
Kuva 23. Vesistötulvan vaaravyöhyke 0,01 % vuosittaisella riskillä.





Kuva 24. Meritulvan vaaravyöhyke 0,01 % vuosittaisella riskillä.

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella ja ojitusta esiintyy vähän lähinnä teiden reunassa ja alueen koillisrajalla. Lähin luokiteltu pohjavesialue (Patamäki, 1027251, vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (1)) sijaitsee neljä kilometriä suunnittelualueen länsipuolella.



Kuva 25. Luokitellut pohjavesialueet (suunnittelualueen rajaus kuvassa mustalla).

### 2.1.5.3 Eläimistö

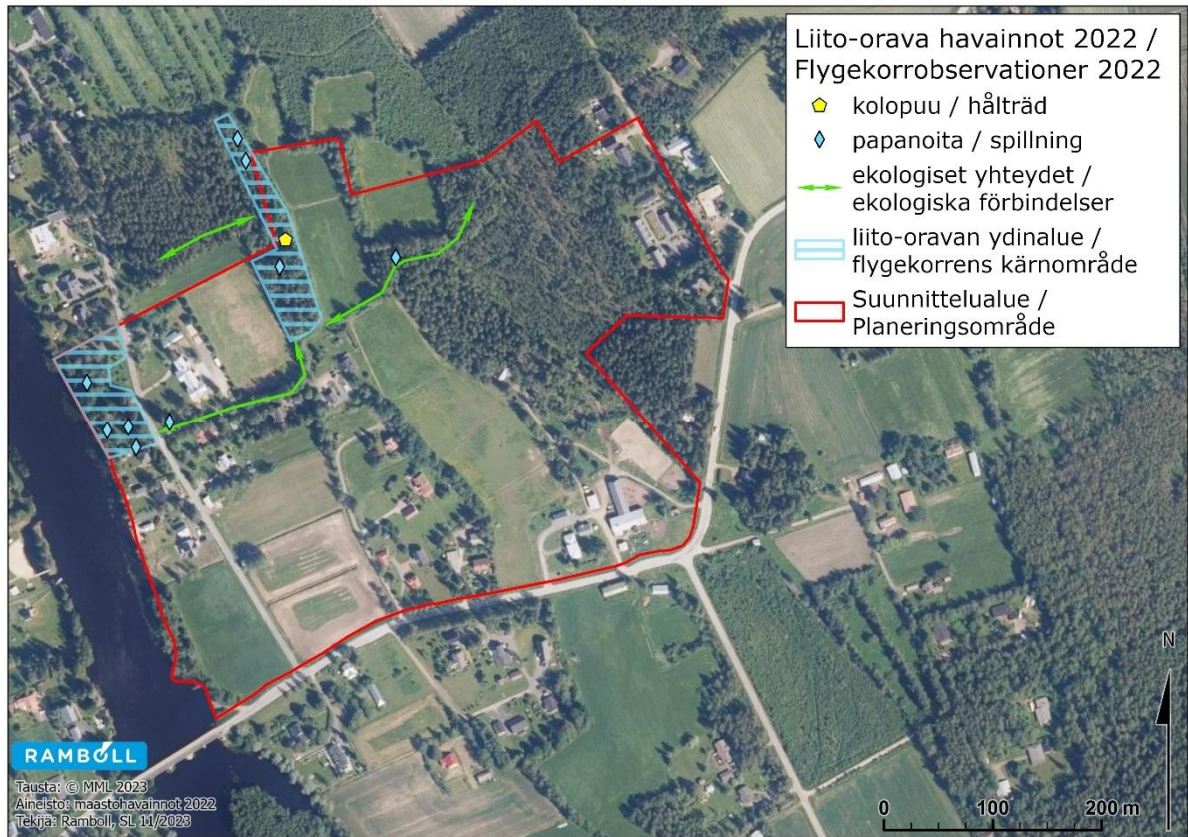
Eläimistöselvityksen toteutti Ramboll Finland Oy:ltä ympäristösuunnittelija (AMK), luontokartoittaja (EAT) Petri Hertteli, joka on laatinut myös luontoselvitysten raportoinnin ja luontovaikutusten arvioinnin. Eläimistöön liittyvät kartoitukset keskittyivät kulttuurivaikutteisessa ympäristössä kaavoituksen kannalta oleellisiin lajeihin, liito-oravaan ja lepakoihin, sekä viitasammakkoon. Varsinaista viitasammakkoselvitystä ei laadittu, sillä suunnittelualueen jokivarsi ei ole erityisen sovelias viitasammakon elinympäristöksi, eikä jokivarteen osoiteta kaavassa uutta asuinrakentamista. Viitasammakkoja kuitenkin pyrittiin havainnoimaan laadittujen maastoseelvitysten yhteydessä. Viitasammakkohavainnointia ei selvityksissä tehty. Laadittujen selvitysten yhteydessä ei esiintynyt muuta hankkeen kannalta erityistä lajistoa.

#### Liito-orava

Liito-orava on EU:n luontodirektiivin liitteen IV laji ja on suojeltu Luonnonsuojelulain 49§ mukaisesti ilman erillistä rajuuspäätöstä. Liito-oravakartoituksessa suunnittelualueen liito-oraville potentiaaliset alueet kierrettiin huolellisesti läpi 3.5.2022 ja 6.5.2022. Mikäli lajista tehtiin havainnointia, inventointia jatkettiin laajemmalle alueelle tarpeen mukaan. Käytännössä noin 10 ha laajuinen alue kartoitettiin kattavasti pääpainon ollessa lajin elinympäristön ydinalueiden määrittämisessä. Soveliasilta paikoilta etsittiin liito-oravien jätöksiä puiden runkojen tyviltä, kolopuita ja risupesä. Inventoinnit suoritettiin papanoiden löytymisen kannalta soveliaana ajankohtana. Kartoituskohteilta tutkittiin suurempien puiden tyvet, pääasiassa lehtipuut ja kuuset. Kaikkia puita ei tutkittu kuitenkaan systemaattisesti, eikä elinympäristöjen risupesä ja kolopuita etsitty järjestelmällisesti. Merkittävää epävarmuutta tästä ei kuitenkaan katsota jäävän, sillä tutkimusalueelta löydettiin lajin keskeisesti käyttämät kohteet sekä mahdollinen pesäpuu.

Suunnittelualueelta havaittiin kaksi liito-oravakohtetta, jotka molemmat tulkittiin kuuluvan lajin ydinalueisiin. Molemmat kohteet kuuluvat samaan reiviin ja niiden välillä on nykyisellään ekologinen yhteys piha-alueiden ja tienvarsien puuston myötä. Molemmilla kohteilla esiintyy sekä suojaustoa että ruokailualueita, mutta jokivarren puistoalue lienee tärkeämpi ruokailun ja lajin liikkumisen osalta, kun taas pohjoisempi kohde on luonteeltaan metsäisempi ja suojaisempi. Liito-oravakohteiden kasvillisuuden tarkemmat kuvaukset on esitetty kasvillisuusselvityksen yhteydessä. Soveltuvia liito-oravan elinympäristöjä esiintyy lisäksi kaakossa Perhonjoen varressa, 8-tien varressa sekä luoteessa Trullevinniellä, Halkokarin ja Varvin alueella. Lajin ekologiset yhteydet (kulkuyhteydet jokivarteen ja pohjoisille metsäalueille) on huomioitu luontoselvityksessä elinympäristötarkastelun ja papanahavainnointien perusteella.





Kuva 26. Liito-oravan elinympäristöt ja kulkuyhteydet.



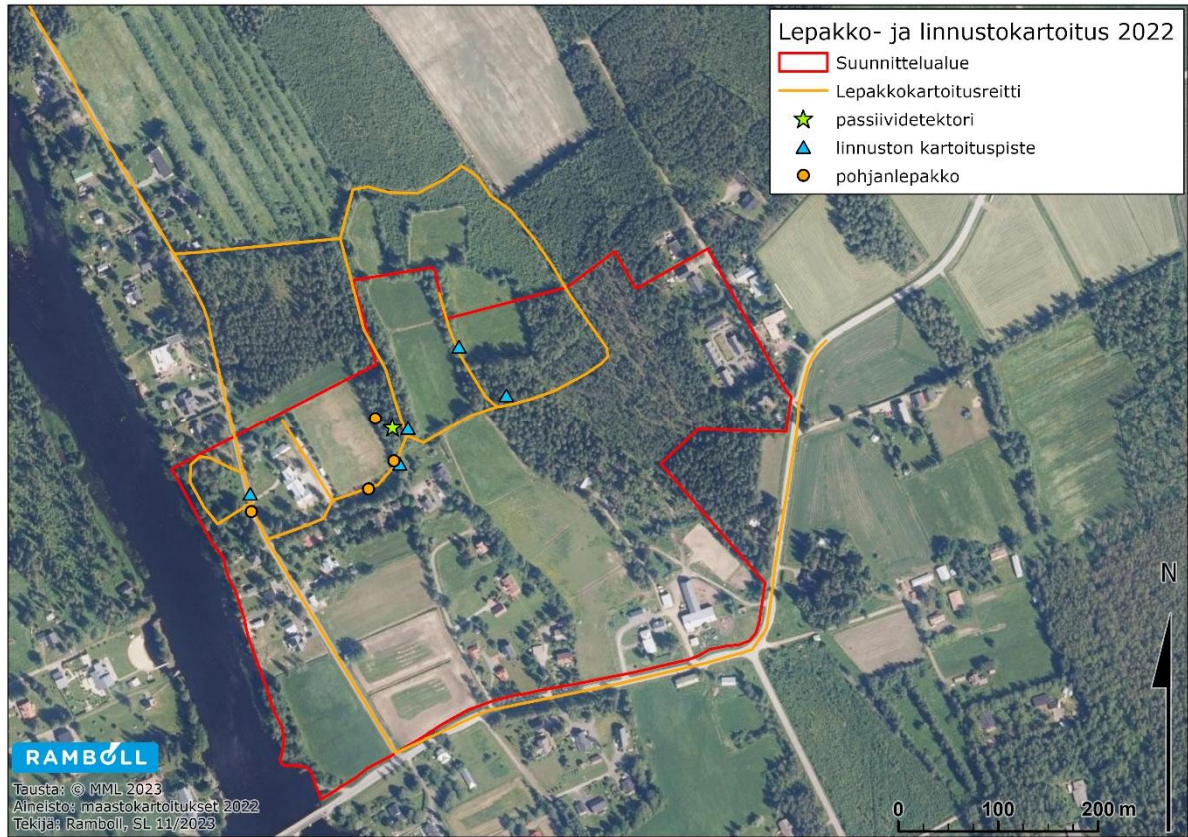
Kuva 27. Liito-oravan reviirin ydinaluetta kuvan keskellä, entisen jalkapallokentän ja peltoalueen välissä.

### Lepakot

Kaikki Suomessa esiintyvät lepakot ovat EU:n luontodirektiivin liitteen IV lajeja ja ovat suojeltuja Luonnonsuojelulain 49§ mukaisesti ilman erillistä rajauspäätöstä. Kokkolan seudulla tavataan ainakin pohjanlepakkoa ja viiksisipiä. Korvayököstä on myös kartoitushavainto Ullavan seudulta vuodelta 2022. Vaikka vesielementti on kiinteästi tärkeä vain osalle lepakkolajeista (mm. vesisiippa), kaikki lepakkolajit käyttävät vesistöjä hyväkseen jossain vaiheessa vuotta. Useimmiten



ranta-alueiden merkitys kasvaa keväisin ruoan hankinnassa ja syksyllä muuton seurauksena. Rantavyöhykkeestä ei tässä selvityksessä tehty lepakkohavaintoja.



Kuva 28. Lepakkokartoituksen tulokset ja linnuston kartoituspisteet.



Kuva 29. Lepakoiden ja liito-oravan kannalta tärkeää reunavyöhykettä entisen jalkapallokentän itäreunalla.





Kuva 30. Liito-oravan ja lepakoiden kannalta tärkeää reunavyöhykettä koulun ja puiston välillä.

Pohjanlepakko on paikkauskollinen laji, joka talvehtii joko elinympäristönsä läheisyydessä tai lyhyehköllä etäisyydellä, eikä muuta merkittäviä matkoja. Syysparveutumishavaintoja ei myöskään ole olemassa kyselyvastausten joukossa lähialueelta. Tämän lepakkoselvitysten aktiivikartoituksen yhteydessä tehtiin yhteensä 5 pohjanlepakkohavaintoa, joista pääosa koulun edustan vanhalta jalkapallokentältä ja sitä reunustavalta metsäalueelta. Pohjanlepakot viihtyvät mainiosti vanhaa rakennuskantaa ja vanhoja pihapiirejä omaavilla alueilla. Lisääntymisyhdyskuntia ei selvityksessä tutkittu, sillä saadut havainnot eivät antaneet siihen aihetta. Kaksi lepakkoa havaittiin enimmillään samanaikaisesti. Passiividetektorin tallentamia pohjanlepakkohavaintoja oli runsaasti. Tarkemmat erittelyt kartoituksesta ja havainnosta on esitetty seuraavassa taulukossa.

Passiividetektori oli sijoitettuna koulun itäpuolisella metsäalueella, josta saatiin runsaasti pohjanlepakkohavaintoja. On kuitenkin mahdollista, että tallennin poimi metsän ja jalkapallokentän reunavyöhykkeellä saalistaneiden lepakoiden ääniä, eikä pelkästään kapean metsäalueen lepakoiden ääniä. Metsikössä todennäköisesti kuitenkin esiintyy soveltuvia levähdyspaikkoja.

Taulukko 2. Lepakkokartoitukset ja keskeiset havainnot.

14.-15.6.2022	Kartoitusreitti kierrettiin kahteen kertaan peräkkäin noin kahden tunnin aikana. Pohjanlepakkohavaintoja tehtiin kaksi, joista toinen jalkapallokentän itäreunasta ja toinen Orreksentien päästä.
3.-4.8.2022	Kartoitusreitti kierrettiin kerran noin tunnin aikana. Lepakkohavaintoja tehtiin kaksi, molemmat jalkapallokenttää kiertelevistä ja saalistavista pohjanlepakoista. Samaan aikaan havaittiin kaksi pohjanlepakkoa. Passiividetektori vietiin maastoon.
13.8.2022	Kartoitusreitti kierrettiin kerran noin tunnin aikana. Yksi pohjanlepakkohavainto tehtiin rantapuiston liittymän kohdalta Orreksentieltä. Kartoitusreitti jäljitteli 14.6 reittiä.
30.8.2022	Passiividetektori haettiin pois maastosta, jolloin suoritettiin myös aktiivikartoitusta noin yhden tunnin ajan. Aktiivikartoituksessa lepakkohavaintoja ei kertynyt.
4.8.-30.8.2022	Passiividetektori oli sijoitettuna koulun itäpuolisella metsäalueella, josta saatiin runsaasti pohjanlepakkohavaintoja.

### Linnusto

Suunnittelualueen linnusto koostuu tyypillisestä kangasmetsien ja rehevien metsien linnustosta. Alueen linnustosta kysyttiin tietoja Keski-Pohjanmaan lintutieteelliseltä yhdistykseltä 13.3.2023. Alueelta tai sen läheisyydestä ei esiintynyt tietoja suojelunarvoisista lajeista. Mielenkiintoisimmat rekisterihavainnot alueelta ovat pähkinähakki vuodelta 2010 ja pensassirkkalintuhavainto vuodelta 2012. Suunnittelualueelta ei ole muita havaintoja yölaulajista. (Hassel ja Ylikarjula, kirjall. 2023)

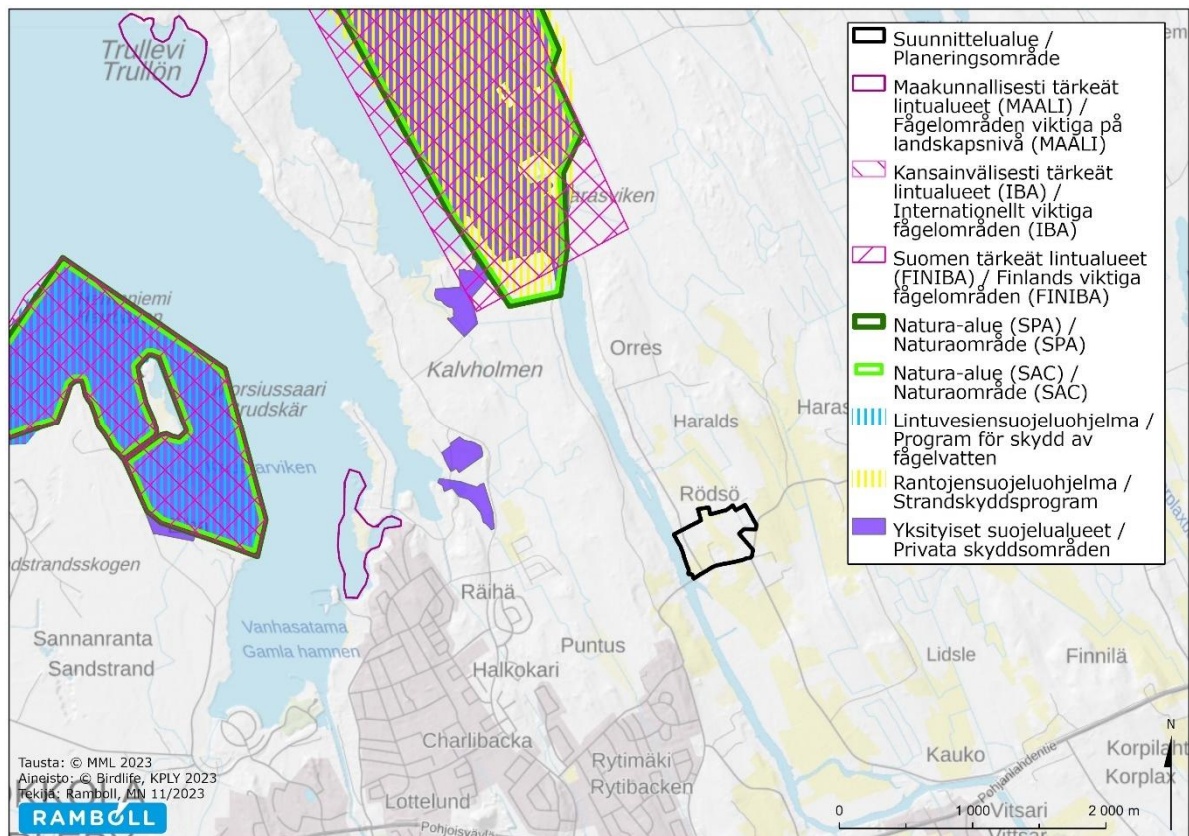
Laji.fi-portaaliin tehtiin haku 2 km etäisyydelle 20.3.2023. Suunnittelun kannalta oleellisista lajeista havaintoja aineistosta kertyi saukosta sekä muutamia pöllöjä ja kanahaukkoja. Päiväpetolintujen ja pöllöjen osalta aineistossa on epätarkkuutta havaintojen laatijoiden taholta, mutta tämän hankkeen luontoselvitysten perusteella voidaan sanoa, etteivät petolintuhavainnot sijoitu suunnittelualueen välittömään läheisyyteen. Saukkohavainnot olivat Perhonjoesta sillan kohdalta tehtyjä havaintoja.

Linnustaselvityksen maastotyöt laadittiin 14.6.2022 ja 22.6.2022. Linnustaselvitys kohdistettiin koko suunnittelualueelle. Kartoituksen pääpaino oli suojellisesti merkittävien tai muutoin mielenkiintoisten lajien havainnoinnissa, mutta alueelta kirjattiin ylös myös muut havaitut lintulajit. Lisäksi kartoitusaamuina suoritettiin 5 minuutin pistelaskennat kuvan 24 mukaisissa sijainneissa pisteillä 1-3 14.6.2022 klo 09.40-10.30 ja pisteillä 4 ja 5 22.6.2022 klo 03.20-04.30

Suunnittelualueella havaitut pesivät ja todennäköisesti pesivät lintulajit ovat: punavarpunen, tiltalti, rautiainen, käpytikka, vihervarpunen, peukaloinen, sinitiainen, talitiainen, keltasirkku, räkätirastas, peippo, sepelkyyhky, pajulintu, punatulkku, harakka, punarinta ja hernekerttu. Havaittu kalalokki ei pesi suunnittelualueella.

#### 2.1.5.4 Natura-alueet ja muut suojelualueet

Suunnittelualueella ei sijaitse Natura 2000- tai muita luonnonsuojelualueita. Lähimpänä länsipuolella noin 1,3 km päässä sijaitsee yksityisten maiden luonnonsuojelualueita. Lähin Natura 2000 -alue, Kokkolan saariston (FI1000033, SAC/SPA) Natura 2000 -alue, sijaitsee noin 1,9 kilometrin päässä luoteispuolella.



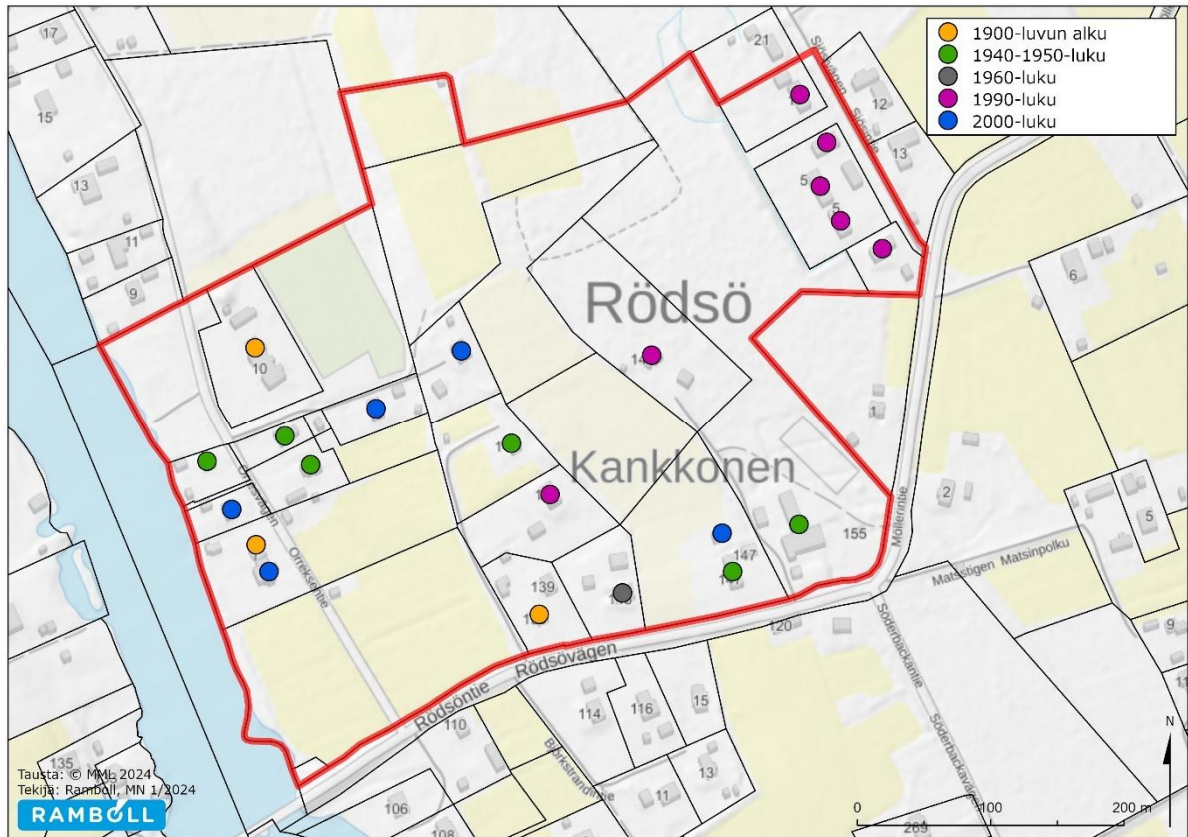
Kuva 31. Suojelualueet suunnittelualueen ympäristössä.



## 2.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäänökset

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueen kulttuurihistorialliset arvot liittyvät Rödsön entisen kyläkoulun ja tämän ympäristön vanhaan rakennuskantaan 1900-luvun alusta sekä 1940- ja 1950-luvuilta. Vanhaa rakennuskantaa yhdistää koulu lukuun ottamatta rakennusaikakaudelle tyypillinen pieni- ja keskikokoinen rakennus. Alueen rakennuksilla on sekä rakennusperinteisiä, maisemallisia että historiallisia arvoja. Alueen maisemalliset arvot liittyvät rakennuskannan sijaintiin jokirannassa sekä peltoaukeiden kupeessa. Entinen koulu on sivistys- ja sosiaalishistoriallisesti arvokas. Alueella on toiminut lisäksi kauppa. Yleisesti alueen rakennuskanta on hyvin vaihtelevaa. Rakennuspaikat ovat lähes poikkeuksetta vanhempia, kuin itse rakennukset.



Kuva 32. Alueen rakennuskannan tarkastelu aikakausittain.



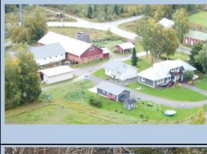

### Rakennusinventointi

Alueelle on tehty rakennusinventointi, jossa kaikki alueen rakennukset valokuvattiin ja tiedot kirjattiin rakennusinventointikortteihin. Rakennusinventointi suoritettiin maaliskuuhuhtikuun 2023 aikana Ramboll Finland Oy:n toimesta. Alla olevassa taulukossa on yhteenveto alueen rakennuskannan arvoista. Rakennusinventoinnin 14 kohteesta suojeltavia/säilytettäviä kohteita on neljä. Tarkempi rakennusinventointiraportti on tämän kaavaselostuksen liitteenä.




Taulukko 3. Yhteenveto rakennusinventoinnista.

Inventoinnin alustava arvoluokitusraportti				Arviointiperuste			
	Nro.	Kohde	Kuvaus	R	H	M	Ehdotus kaavamääräykseksi
				Merkinnän selite			
				Arvoluokka			sr= suojeltava rakennus
				R = rakennushistoriallinen			sr-1 = siirrettävä suojeltava rakennus
				H = historiallinen			/s = säilytettävä pihapiiri
				M = maisemallinen			ei = ei edellytä suojelua
	1	Rödsön entinen koulu	Entinen kyläkoulu piharakennuksineen vuodelta 1903.	R	H	M	sr
	2	Orreksentie 4	Asuinrakennus 1940-luvulta.	R			ei
	3	Orreksentie 8	Asuinrakennus noin 2000-luvulta.				ei
	4	Orreksentie 4	Asuinrakennus vuodelta 2012.			M	ei
	5	Orreksentie 4	Asuinrakennus sekä piharakennus noin 1950-luvulta.				ei
	6	Orreksentie 5	Funkkistyyliä edustava asuinrakennus 1940-luvulta.	R		M	sr
	7	Orreksentie 3	Asuinrakennus vuodelta 2012.				ei
	8	Hermannin butiikki, Orreksentie 1	Asuinrakennus vuodelta 2020 sekä nikkarityyliä edustava asuinrakennus 1900-luvun alusta.	R	H		sr-1
	9	Rödsöntie 139	Pihapiiri, jossa vanha päärakennus ja piharakennuksia 1900-luvun alusta. Uusi päärakennus vuodelta 2008.	R		M	/s
	10	Rödsöntie 143	Asuinrakennus vuodelta 1994.			M	ei



	11	Rödsöntie 141	Asuinrakennus vuodelta 1954.	R		M	sr
	12	Rödsöntie 145	Asuinrakennus noin 1960-luvulta.				ei
	13	Rödsöntie 147	Pihapiiri ja hevosstila, jossa uudempaa sekä vanhempaa rakennuskantaa 1950-luvulta.				ei
	14	Rödsöntie 149	Asuinrakennus 1990-luvulta.				ei

Suunnittelualueetta laajennettiin ehdotusvaiheessa Sjösentiehen saakka. Tuon alueen rakennukset ja niiden arvot on kuvattu seuraavassa edellä olevan taulukon mukaisesti:

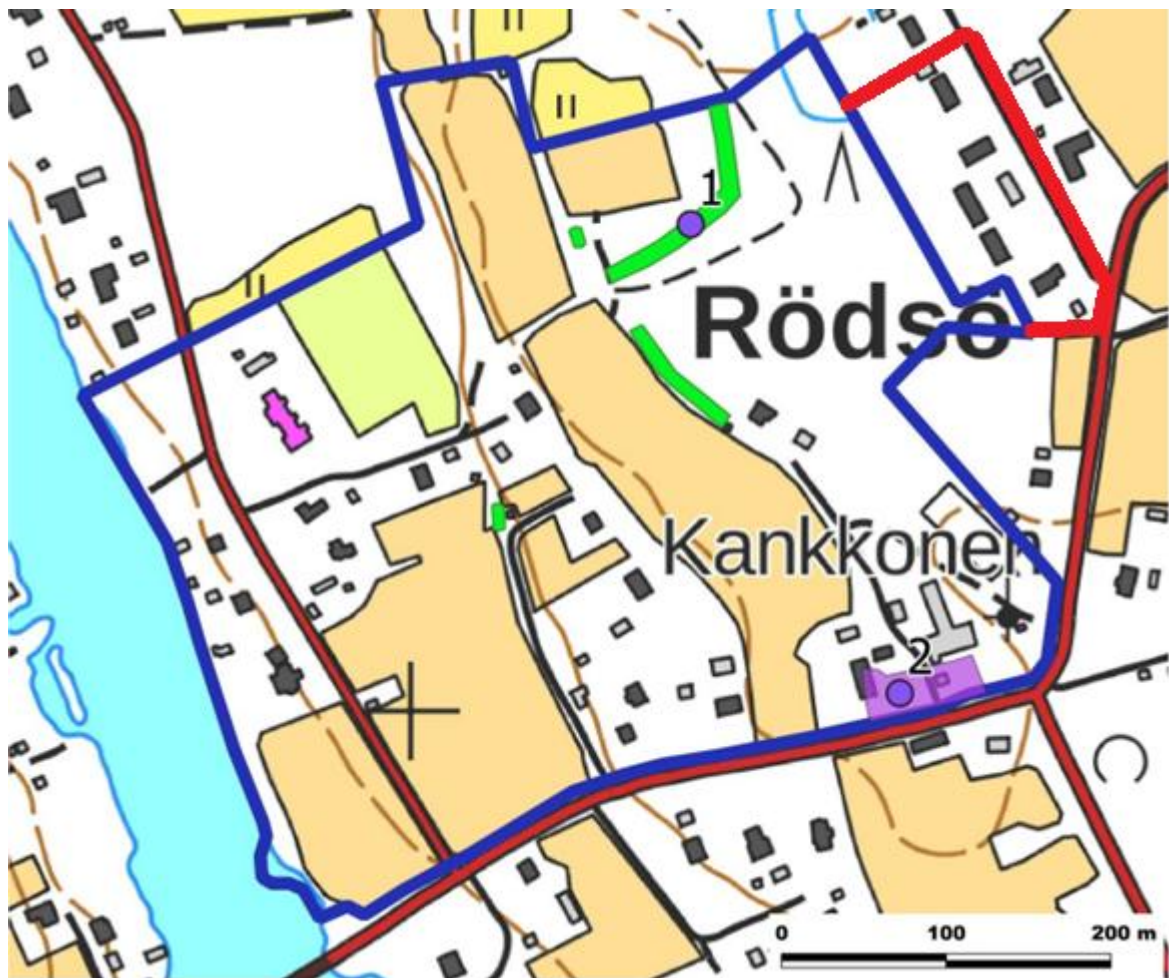
	Kohde	Kuvaus	Arviointi- tipe- ruste (R/H/M)	Ehdotus kaavamää- räyksestä
	Sjösentie 1	Asuinraken- nus 1990- luvulta	-	Ei edellytä suojelua
	Sjösentie 5	Rödsögår- den palve- luusunnot, kolme rivi- taloa 1990- luvulta	-	Ei edellytä suojelua
	Sjösentie 17	Asuinraken- nus 1990- luvulta	-	Ei edellytä suojelua

### Rakennusinventoinnin suositukset

Koulun lähiympäristössä uudisrakentaminen tulisi sopeuttaa alueen maisemakuvalle tyypilliseen rakennuskannan pienipiirteisyyteen. Rakennusinventoinnissa suojeltavaksi/säilytettäväksi esitetyt rakennukset suositellaan merkittävän kaavaan.

### Muinaisjäännökset

Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu suoritti arkeologisen inventoinnin kesällä 2022. Inventoinnissa löytyi kiviaitoja (Rödsö 1, mj rek 1000048450), joista osa voi liittyä jo 1700-luvun peltojen raivaamiseen, pääosin aidat lienevät 1700-lukua myöhäisempiä. Aidat sijaitsevat nykyisten peltojen reunoilla, yksi on metsässä, mutta myös se on nykyisten peltojen läheisyydessä. Lisäksi inventoinnissa huomioitiin Kankkosen kyläpaikka (Kankkonen, mj rek 1000048452). Arkeologinen inventointi on tämän kaavaselostuksen liitteenä.



Kuva 33. Arkeologinen inventointi. Kiviaitojen rajaukset ovat vihreällä (1), Kankkosen talotontti violetilla (2). Kuvaan on näytetty ehdotusvaiheessa tapahtunut suunnittelualan laajentuminen idän rakennetuille alueille punaisella.

### Arkeologisen inventoinnin suositukset

Kiviaidat suositellaan huomioitavan kaavaratkaisussa. Historiallinen kylätontti suositellaan merkittävän kaavaan.

Mikäli muuttuvan maankäytön yhteydessä havaitaan viitteitä tai merkkejä kiinteästä muinajäännöksestä, tulee tuolloin olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon (K.H. Renlundin museo) ennen maankäyttötoimenpiteiden jatkamista, jotta voidaan arvioida mahdollinen dokumentointitarve (Muinaismuistolaki 295/1963, 14§).

### 2.1.7 Pilaantuneet maa-alueet (PIMA-alueet)

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia PIMA-alueita.

### 2.1.8 Tekninen huolto

Alueella on Kokkolan kaupungin vesiliittymät ja viemäriverdet suodatetaan kiinteistöillä olevissa pienpuhdistamoissa tai muutoin kaupungin ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla. Viemäri-  
linjan osalta Kokkolan Veden johtokunta on 28.11.2023 §97 päättänyt jatkaa alueen viemäroinnin  
suhteen neuvotteluja kiinteistön omistajien kanssa johtokunnan hyväksymien rakentamis- ja kus-  
tannusjakoperiaatteiden mukaisesti hyödyntäen olemassa olevia viemäröintisuunnitelmia. Rödsön  
aluetta ei tällä hetkellä esitetä liitettäväksi Kokkolan Veden jäteveden toiminta-alueeseen. Kau-  
punginhallitus merkitsi tiedoksi 4.12.2023 §548 selvityksen jätevesiviemäriin toiminta-alueen laa-  
jentamisesta Rödsön taajamaan.

### 2.1.9 Häiriöt

Suunnittelualueen itäosassa sijaitsee hevostalli. Kokkolan kaupungin ympäristönsuojelumääräyk-  
sien (v. 2020, saatavissa: <https://www.kokkola.fi/asuminen-ja-ymparisto/ymparisto/ympariston-suojelumaaraykset/>) mukaan se tulee huomioida seuraavasti:

- Naapuruston kannalta hevostallien ja hevosten ulkoilualueiden, uusien ulkotarhojen, rat-  
sastuskenttien ja laidunten pitää sijaita vähintään 2 m naapurin kiinteistön rajasta ja 50  
m naapurin asuinrakennuksesta ja oleskelualueesta.
- Hevostallien rakennuspaikkojen pinta-ala pitää olla 1-3 hevoselle vähintään 1 ha, 4-11  
hevoselle 1,2 ha + 2000 m<sup>2</sup>/lisähevonen ja 12+ hevoselle 2,8 ha + 2000 m<sup>2</sup>/lisähevo-  
nen.

Suunnittelualueella ei ole muita tunnettuja häiriötekijöitä.

## 2.2 Kaavoitustilanne

### 2.2.1 Maakuntakaava

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

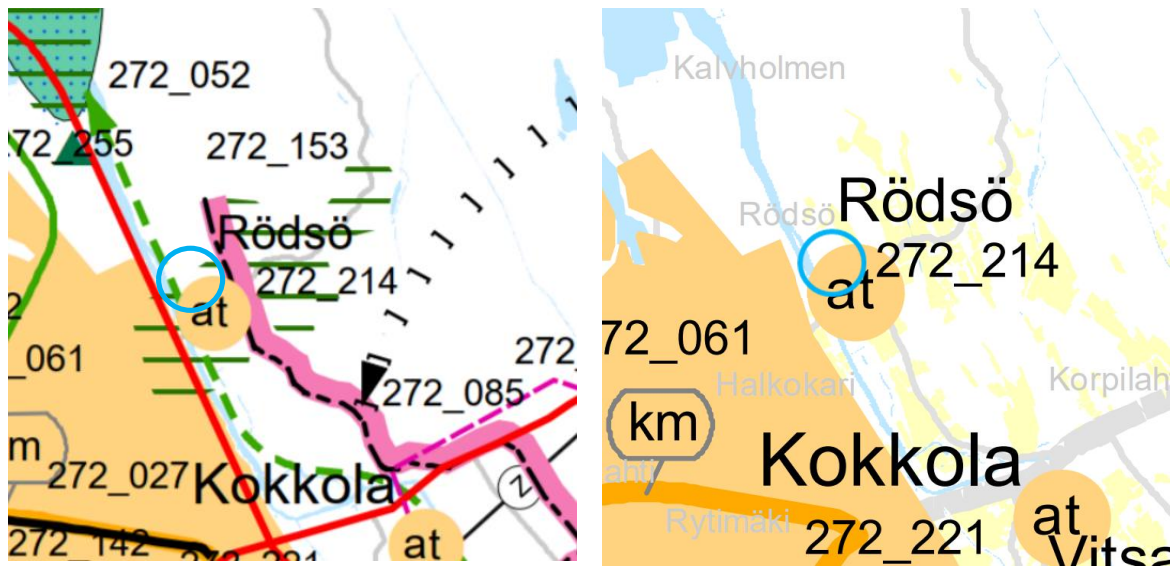
- 1. vaihemaakuntakaava vahvistettiin ympäristöministeriössä 24.10.2003. Maakuntakaavan  
vahvistuspäätös kumosi seutukaavat. Ensimmäisestä vaiheesta voimassa on yhä kehittämis-  
periaattemerkintöjä, yhdyskuntarakenteen aluevarauksia sekä luonnonsuojelulain mukaiset Na-  
tura 2000 -verkostoon kuuluvat tai siihen ehdotetut alueet.
- 2. vaihemaakuntakaava vahvistettiin valtioneuvostossa 29.11.2007. Toisesta vaihemaakun-  
takaavasta voimassa on tällä hetkellä tuulivoimaloille varattu energiahuollonalue Kokkolan  
suurteollisuusalueen ja sataman kupeessa, soiden monikäyttö kokonaisuudessaan sekä mui-  
naismuisto-, maisema- ja kulttuurihistoriakohteet.
- 3. vaihemaakuntakaava vahvistettiin ympäristöministeriössä 8.2.2012. Vaihemaakunta-  
kaava osoittaa alueita pohjavesien suojelulle ja kiviaineshuollolle sekä siinä on käsitelty yh-  
dyskuntarakennetta, kaupan palveluverkkoa, virkistysalueita ja luonnon monimuotoisuuden  
vaalimista koskevia aluevarauksia sekä kehittämisperiaattemerkintöjä. Kolmas vaihemaakun-  
takaava on voimassa kokonaisuudessaan.
- 4. vaihemaakuntakaava käsittelee mannertuulivoimaa sekä maisema- ja kulttuuriympäris-  
töä. 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 (energiaturros- ja ympäristövaihemaakuntakaava) on vireillä ja sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä huhtikuun 2023. Vaihemaakuntakaavan pääteemoina ovat kaivostoiminta, matkailu- ja virkistys, tuulivoima ja viherrakenne.

Vahvistetuissa vaihemaakuntakaavoissa (5. vaihekaava) suunnittelualue on merkitty at-merkinällä kyläksi. Merkinän 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). Merkinän 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 nuolimerkinällä (3. vaihekaava).



Kuva 34. Ote Keski-Pohjanmaan maakuntakaavan kaavayhdistelmästä (vaiheet 1–4) vasemmalla ja ote vaihekaavasta 5 oikealla. Suunnittelualueen sijainti on näytetty kuvissa sinisellä ympyrällä.

## 2.2.2 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. Kaavaratkaisuilla ohjataan ja suunnitellaan rakentaminen ja muu maankäyttö niin, ettei se heikennä maiseman arvoja.

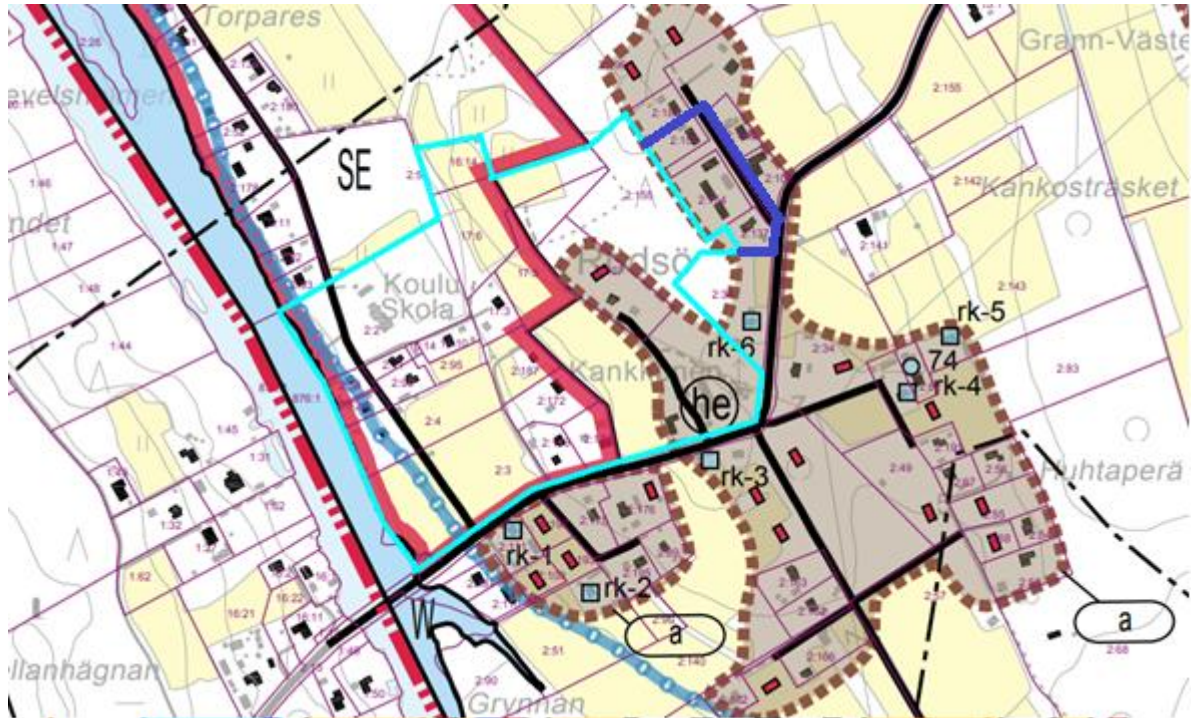
Vaikutusarvio: Arvokkaat maisema-alueet edustavat Kokkolalle ja koko maakunnalle tyyppillistä tai erityistä kulttuurimaisemaa. Ne kuvastavat kaupungin identiteettiä ja sisäistä monimuotoisuutta. Maisema-alueet ja maisemanähtävyydet ovat myös vetovoimaisia matkailukohteita.

Selvityspohja (uusimmat):

- Keski-Pohjanmaan maakuntakaavan aineistot
- Kulttuuriympäristöstrategia 2014–2020, Valtioneuvoston periaatepäätös 20.3.2014
- Valtioneuvoston 18.11.2021 päätös Valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista (Vattajan ja Ohtakarin 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 ympäristönhoidossa 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 lohkontavien uusien rakennuspaikkojen koko on vähintään 4000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> ja aina vähintään 300 m<sup>2</sup>. Ennen vuotta 1960 rakennettuja maatalouteen liittyviä talousrakennuksia ei lasketa käytettyyn rakennusoikeuteen. Suora rakennuslupa voidaan myöntää myös rakennusjärjestyksessä määritellyn kokonaisrakennusoikeuden rajoittamatta toimivan maatilayhteyden sijoittuvalle korkeintaan 400 kerrosalaneliön suuruiselle talousrakennukselle. Rakennuspaikalla olevat kiviaidat tulee säilyttää.



Kuva 35. Ote Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan vaaleansinisellä. Kuvaa on näytetty ehdotusvaiheessa tapahtunut suunnittelualueen laajentuminen idän rakennetuille alueille tummansinisellä.

### 2.2.3 Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

### 2.3 Pohjakartta

Suunnittelun pohjana käytetään Maanmittauslaitoksen maastotietokanta-aineistoa sekä tarpeen mukaan muuta karttamateriaalia.

### 2.4 Maanomistus

Suunnittelualueella kiinteistöjä omistavat Kokkolan kaupunki ja yksityishenkilöt.

## 3. LAADITUT JA LAADITTAVAT SELVITYKSET

Kaavan laatimisen yhteydessä on tehty mm. seuraavat selvitykset ja tutkimukset:

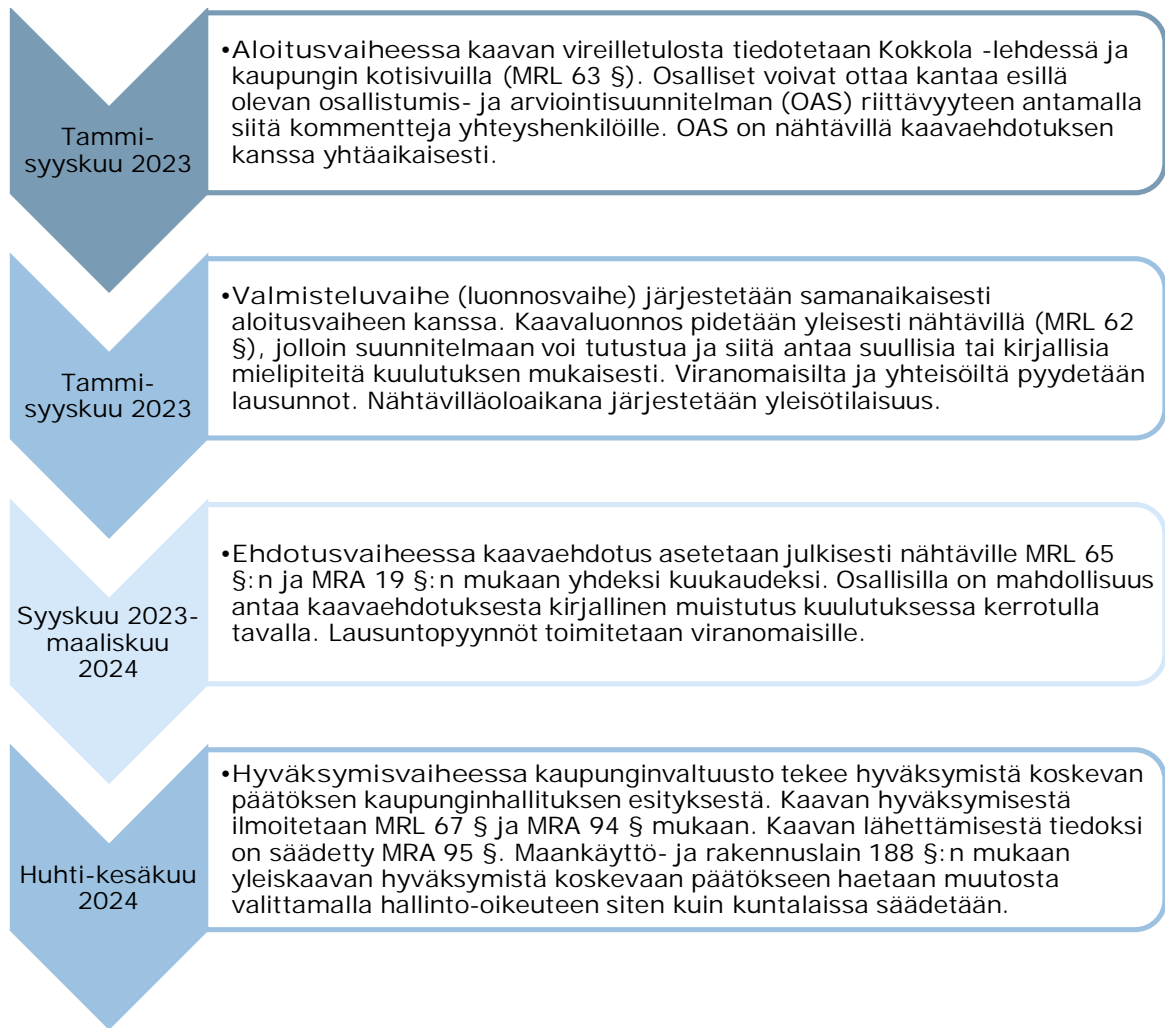
- Luontoselvitys, 2022-2023 (Ramboll Finland Oy)
- Rakennusinventointi, 2023 (Ramboll Finland Oy)
- Arkeologinen selvitys, 2022-2023 (Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelu)

Muilta osin suunnittelussa on hyödynnetty mm. Kanta-Kokkolan kyläalueen vaiheyleiskaavan selvityksiä ja suunnitelmia.

## 4. KAAVAPROSESSI JA VUOROVAIKUTUS

### 4.1 Kaavamenettelyn 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](http://www.kokkola.fi) > Ilmoitustaulu > Kaavat. Kaavamenettelyn kulku ja aikataulu on esitetty seuraavassa kaaviossa.



### 4.2 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

#### 4.3 Kaavan suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

- Vireilletulo: 6.6.2022
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma: 4.4.2023
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo: 31.8.2023-1.10.2023
- Kaavaluonnos: 30.5.2023
- Kaavaluonnoksen nähtävilläolo: 31.8.2023-1.10.2023
- Maanomistajatilaisuus ja yleisötilaisuus: 7.9.2023
- Kaavaehdotus: 18.1.2024
- Kaavaehdotuksen nähtävilläolo: 8.2.2024-11.3.2024
- Tekniset muutokset: 15.5.2024
- Kaavan hyväksyminen:

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 6.6.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat yleisesti nähtävillä 31.8.-1.10.2023. Nähtävilläoloaikana järjestettiin 7.9.2023 maanomistajatilaisuus 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. Lausuntojen ja mielipiteiden tiivistelmät sekä vastineet niihin on esitetty erillisessä liitteessä. 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. Valmisteluvaiheen kuulemisesta saadun palautteen perusteella kaavaehdotukseen tehdyt muutokset on esitetty kohdassa 5.1.2 Kaavaehdotus.

Ehdotusvaiheen kuulemisesta saatiin 4 kpl lausuntoja ja 4 kpl muistutuksia. Lausuntojen ja muistutusten tiivistelmät sekä vastineet niihin on esitetty erillisessä liitteessä. Lausunnoissa Kokkolan kaupunki esitti täydennyksiä kaavamääräyksiin. Keski-Pohjanmaan liitolla, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksella ja K. H. Renlundin museolla ei ollut erityistä lausuttavaa kaavaehdotukseen. Muistutuksissa nousi esille Sjösentien soveltuvuus kasvavaan liikennöintiin, yhden rakennuspaikan vähäinen siirto ja perustelut suunnittelualueen rajaukselle.



## 5. KAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan yleiskuvaus

Suunnittelualue on Keski-Pohjanmaan maakuntakaavassa osoitettu at-merkinnällä kyläksi, jonka alueiden käytön suunnittelussa tulee luoda edellytykset paikallisten palveluiden kehittämiseksi asuminen ja alkutuotannon sekä muun elinkeinorakenteen yhteensovittaminen huomioiden. Lisäksi se on osoitettu maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi, jonka alueiden käytön suunnittelussa tulee varmistaa maisema- ja kulttuuriarvojen sekä perinnebiotooppien ja muiden alueelle ominaisten luontoarvojen säilymien alkutuotannon toiminta- ja kehittämisedellytyksiä vaarantamatta. Suunnittelualue on myös Kokkolan strategisessa aluerakenneyleiskaavassa merkitty kyläalueeksi ja maakunnallisesti merkittäväksi maisema-alueeksi, jolla kaavaratkaisuilla ohjataan ja suunnitellaan rakentaminen sekä muu maankäyttö niin, ettei maiseman arvot heikenny.

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.

#### 5.1.1 Kaavaluonnos

##### Asuminen

Kaavan keskeinen sisältö on kyläalueen osoittaminen merkinnällä AT-1 (kyläalue), jolle sijoittuu kyläasutuksen täydennysrakentaminen Rödsön entisen koulun ympäristössä. Kaavassa osoitetun AT-alueiden rakennuspaikkojen vähimmäiskoko on 2000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 m<sup>2</sup> ja aina vähintään 300 m<sup>2</sup>. Alueen kaakkoisosaan on osoitettu hevostalli -merkintä, jota koskee ympäristöluvan mukainen suojaetäisyys. Orreksentien länsipuolelle on osoitettu kerran sadassa vuodessa toistuva tulva (1/100a) tulvarajamerkinnällä.

##### Virkistys ja luonnonympäristö

Orreksentien länsipuoleiselle joen rannassa olevalle alueelle on osoitettu VL-1-merkintä (lähivirkistysalue), jossa kasvillisuutta tulee hoitaa kulttuuriympäristön ja luonnon arvot huomioivalla tavalla sekä alueelle saa rakentaa laiturin, venevalkaman ja tulentekopaikan. MY-alueena (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja) kaavassa on osoitettu suunnittelualueen pohjoisosaan sijoittuva metsäalue. VL-1- ja MY-alueille on osoitettu osa-aluemerkinnällä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet (luo-1). Suunnittelualueen koillisosan laaja metsäalue on osoitettu kaavassa merkinnällä M (maa- ja metsätalousvaltainen alue). AP- ja M-alueen lävitse on osoitettu ulkoilureitti. Säilytettävää/istutettavaa puuriviä on merkitty VL-1-alueelta pääsytien ja ulkoilureitin varrelle M-alueelle asti.

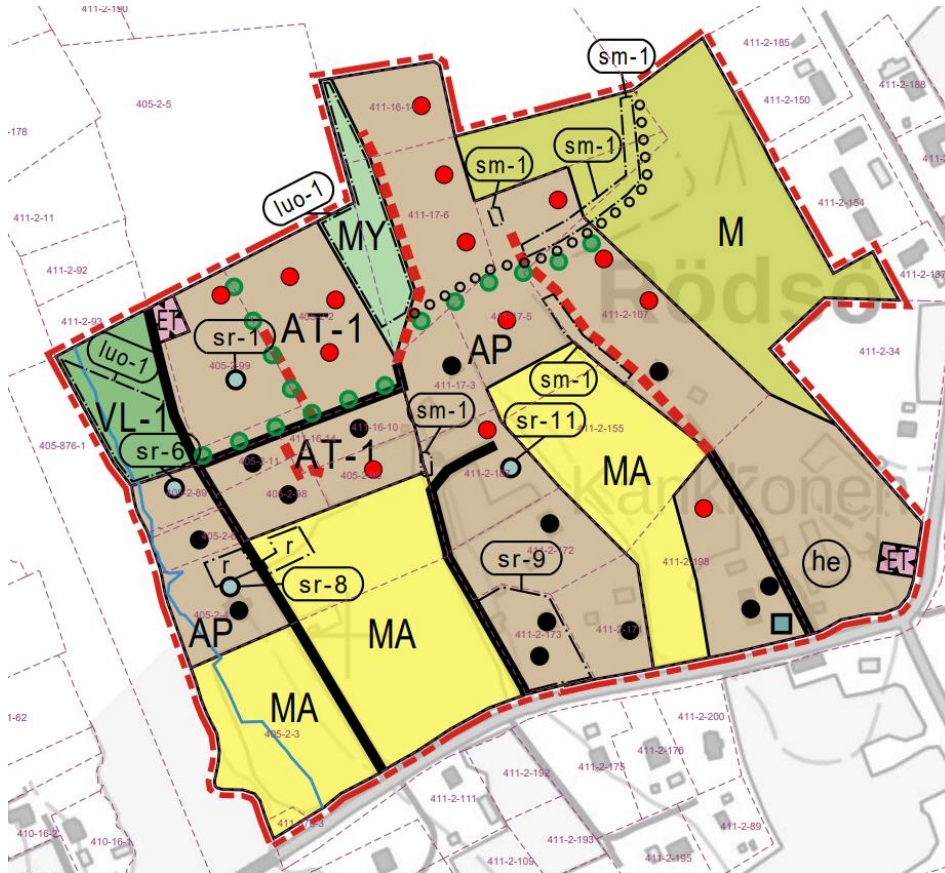
##### Maisema ja kulttuuriympäristö

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. Rakentaminen tulee sijoittaa niin, etteivät rakennukset peitä avoimia näkymiä. Tämä on huomioitu myös täydennysrakentamisessa AT- ja AP-alueilla. Muinaismuistoalueita ja -kohteita (sm-1) on osoitettu neljä pääosin AP-alueelle. Lisäksi alueelle on osoitettu neljä paikallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista rakennuskohdetta (sr-1) ja historiallinen kylätontti, Kankkonen. Kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi rakennuskohteiksi on valittu paikallisesti aikakautensa edustavimpia rakennuksia.

##### Liikenne

Orreksentie on osoitettu merkinnällä yhdystie/pääsytie, josta lähtee AT-alueelle idän suuntaan pääsytie ja jatkuu uutena ohjeellisena tieyhteytenä uusille rakennuspaikoille. Rödsöntieltä lähtee

kaksi pääsytietä, joista yksi jatkuu uutena ohjeellisena tienä pohjoiseen. Orreksentien ja Rödsöntien varteen on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueet (ET).



Kuva 36. Ote kaavaluonnoskartasta.

### 5.1.2 Kaavaehdotus

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella on tehty seuraavassa kappaleessa esitetyt muutokset kaavaehdotukseen.

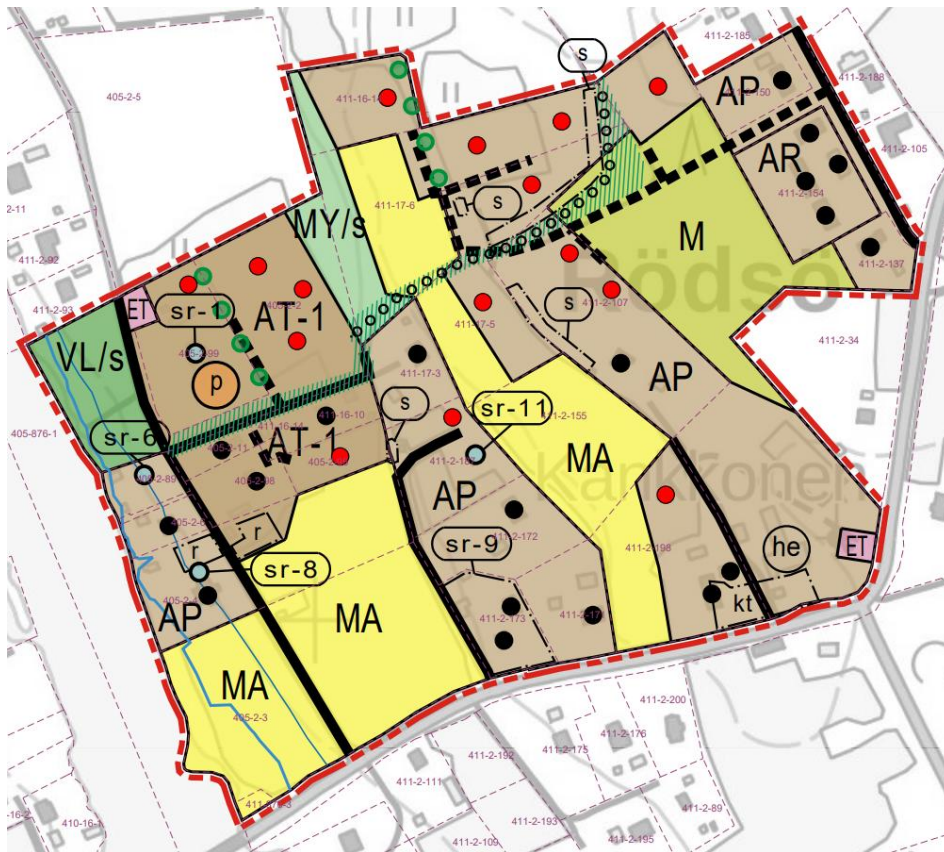
Kaavakartalle:

- 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 ilmakuvien avulla (ks. kuva 3) ja kerrosala on määritetty aikaisemmin alueella olevien latojen jne. perusteella. Maisemakäytävän säilyttämiseksi suunnittelualueen keski-osassa 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 (kivialta)). Määräys: alueella olevat historialliset rakenteet tulee säilyttää. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (K.H.Renlundin museo) kanssa
- Historialliselle kylätontille (kt) on lisätty aluerajaus 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 Sjösentien 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 vastuuseen (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 vaikutusosioiden osiossa 6 tehtyjen muutosten mukaisesti ja lausunnoissa esitetysti.



Kuva 37. Ote kaavaehdotuskartasta.

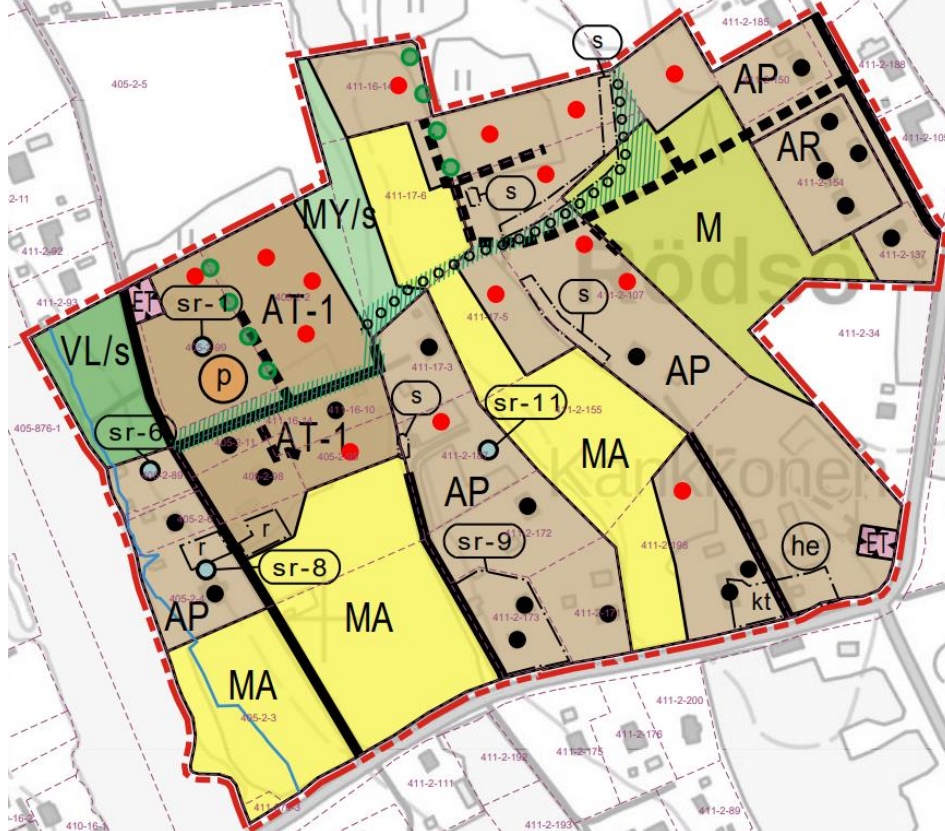


### 5.1.3 Tekniset muutokset hyväksymisvaiheessa

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella on tehty seuraavassa kappaleessa esitetyt tekniset muutokset kaavakartalle:

- Yleisiä määräyksiä on täydennetty: kaava-alueella jätevesien käsittely tulee hoitaa Kokkolan kaupungin kulloinkin voimassaolevien ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Sama määräys on poistettu AT-1 ja AP -alueilta.
- VL/s -alueen määräystä on täydennetty: alueelle saa rakentaa enintään 10 m vesialueelle ulottuvan laiturin, jonka leveys on enintään 3 metriä.
- AP-alueen määräystä on täydennetty: rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 10 m vesialueelle ulottuvan laiturin, jonka leveys on enintään 3 metriä.
- Minimietäisyys rannasta poistettu AT-1 -alueen määräyksestä.
- Yleismääräyksiin on lisätty, että rakennusten, katoksien ja rakennelmien lukumäärä saa olla yhteensä enintään viisi (5).
- Yleismääräyksiä on täydennetty: olemassa olevalle rakennusluvan saaneelle rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä osayleiskaavassa on määrätty tontin rakennusoikeudesta.
- Kaavan p-merkintää tarkennettu: Tontille saa toteuttaa entisen koulurakennuksen käyttöön liittyviä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 150 m<sup>2</sup>.
- Kiinteistöllä 411-2-187 sijaitsevaa uutta rakennuspaikkaa on siirretty vähäisesti länteen päin ja pääsytieta sille lyhennetty.

Lisäksi kaavaselostukseen on lisätty osio 5.1.3 ja kappaletta 4.3 on täydennetty.



Kuva 38. Ote kaavakartasta hyväksymisvaiheessa.

## 5.2 Mitoitustiedot

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 20,3 ha ja keskitonttikoko 3220 m<sup>2</sup>.

Taulukko 4. Kaava-alueen mitoitustiedot.

<i>KÄYTTÖTARKOITUS</i>	<i>PINTA-ALA</i>	<i>OSUUS (%) ALUEESTA</i>
Kyläalue (AT-1)	2,5 ha	13 %
Pientalovaltainen asuntoalue (AP)	9,5 ha	47 %
Lähivirkistysalue, jolla luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella suojellun lajin elinympäristön säilymisen edellytykset tulee turvata (VL/s)	0,6 ha	3 %
Yhdyskuntateknisen huollon alue (ET)	0,1 ha	1 %
Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M)	1,8 ha	9 %
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä metsäalue, jolla luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella suojellun lajin elinympäristön säilymisen edellytykset tulee turvata (MY/s)	0,5 ha	2 %
Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA)	5,2 ha	26 %

## 5.3 Merkinnät

Kaavamerkintöinä on käytetty yleiskaavamerkinnät- ja määräykset –oppaan mukaista merkintätekniikkaa.

Merkinnät ja määräykset on yksityiskohtaisesti selitetty kaavakartalla.

## 6. KAAVAN VAIKUTUKSET

Arvioinnin perustana on hyödynnetty mm. osiossa 3 kuvattuja tutkimuksia ja selvityksiä. Vaikutukset on kirjattu maankäyttö- ja rakennuslain 9 § ja -asetuksen 1 § mukaisesti kaavaselostukseen. Kaavan laadinnan yhteydessä on siis arvioitu 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.*

### 6.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Aluetta käyttävien ihmisten virkistysmahdollisuudet on huomioitu jokirannan virkistysaluevarauksena, joka mahdollistaa toisaalta jokamiehenoikeuksien toteutumisen sekä toisaalta suojavaikutuksen muuta ympäröivää maankäyttöä vastaan. Alueen maisemarakenteellinen ilme säilyy suurilta osin ennallaan täydennysrakentamisen sijoituessa nykyisen rakennuskannan joukkoon tai maisemapeltojen takaasiin.

### 6.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Vaikutukset maa- ja kallioperään ovat paikallisia ja rakennettavilla alueilla. Suunnittelualueen vesistövaikutusten arvioidaan jäävän vähäisiksi uusien rakennuspaikkojen sijoituessa etäämmäs Perhonjoesta n. 90–400 metrin päähän, suunnittelualueen keski- ja itäosaan. Uusien rakennusten jätevedet käsitellään kiinteistöittäin tai johdetaan alueelle mahdollisesti toteutettavaan jätevesiviemäriin. Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse luokiteltuja pohjavesialueita.

Ilmastovaikutukset muodostuvat rakentamisen päästöistä, rakennuspaikoilta kaadettavan puuston aiheuttamasta hiilinielun häviämisestä ja uusien asuintalojen asukkaiden aiheuttaman lisääntyvän liikenteen päästöistä. Rakentamisen päästöihin vaikuttaa merkittävästi materiaalivalinnat, kuljetukset, energiatehokkuus ja uusiutuvan energian hyödyntäminen. Esimerkiksi Lohjan v. 2021 asuntomessualueen uusien omakotitalojen hiilijalanjäljen vertailuluvun keskiarvo oli 14 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a (Rakennusmaailma, 2021). Jos lasketaan suunnittelualueen jokaiselle uudelle rakennuspaikalle rakentuvan esimerkiksi 200 m<sup>2</sup>, rakentamisen päästöt olisivat em. arvon mukaisesti 42 t CO<sub>2</sub>e/a.

Rödsöntiellä liikennemäärien arvioidaan lisääntyvän suunnittelualueen toteutuessa täysin noin 5–10 % lisäten samalla liikenteen päästöjä alueella. Liikennekäytössä olevien henkilöautojen keskimääräinen CO<sub>2</sub>-päästö oli vuoden 2022 lopussa 143,7 g/km (Traficom 2023). Jos lasketaan keskimääräisen liikennesuoritteiden olevan 5 km, on CO<sub>2</sub>-päästö tuolloin 719 g/liikennesuorite ja Rödsöntiellä lisääntyvän liikenteen osalta tällöin 34,5–68,3 kg. Tätä arvioitaessa ei kuitenkaan voida ennustaa mistä muuttoliike suunnittelualueelle suuntautuu ts. miten se vaikuttaa yleisesti liikennesuoritteisiin.

Uudet rakennuspaikat sijoittuvat pääosin jo nykyisellään vähäpuustoisille tai puustottomille alueille. Viisi itäisintä rakennuspaikkaa sijoittuvat metsäiselle alueelle. Jos arvioidaan, että uudet rakennuspaikat joudutaan raivaamaan 80 %:sti, on näiden osalta poistuva metsäala 12700 m<sup>2</sup>. Ojaisen ym. (2020) mukaan metsää kasvava kivennäismaa tai metsäojitettu karu suo sitovat hiilidioksidia keskimäärin 45 g/m<sup>2</sup>/a. Jos oletetaan, että kaikki raivattava ala olisi tällaista aluetta, poistuva hiilinielu olisi 572 kg/a. Ala on noin 25 % suunnittelualueen metsäisestä pinta-alasta. Ilman kaa-voitusta alueen metsät ovat kokonaisuudessaan metsätalousvaltaista aluetta, jolloin puuston poistuma voi olla nykyilmaisäädännön mukaisesti metsän kiertoaikana mitä tahansa 0–100 % välillä. Nykyisten rakennusten läheisyydessä oleva ns. pihapuusto mahdollisesti kuitenkin säilyy koko lailla samankaltaisena tarkasteluajankohdan aikana. Kaava-alueen puusto on suurelta osin varttunutta, joten sen sitoman hiilidioksidin vapautuminen hakkuiden myötä riippuu puuston jatkokäytöstä. Varttunut puusto sitoo hiilidioksidia edelleen, mutta nuori ja varttuva puusto tehokkaammin.



Kaavan luonteeseen ja virkistysarvot huomioivaan metsänkäsittelyyn soveltuisi alueella parhaiten erilaiset maisemanhoidolliset ja jatkuvan kasvatuksen metsänhoitomuodot mm. erirakenteinen kasvatusta, jatkuva kasvatusta ja esim. siemenpuu-uudistaminen. Arvokkaille luontokohteille on saatavissa erilaisia luonnonhoitoon ja määräaikaiseen suojeluun liittyviä tukia, mikä kannustaa niiden säilyttämiseen.

Kaavan toteutumisen ilmastovaikutusta voidaan kokonaisuudessaan pitää melko vähäisenä. Esimerkiksi Kokkolan kokonaispäästöt olivat 357 000 tCO<sub>2</sub>e vuonna 2021 (SYKE 2023), josta suunnittelualan arvioidut rakentamisen ja lisääntyvän liikenteen päästöt olisivat 0,01 %.

### 6.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Luontoarvojen kannalta oleelliset luontokohteet ja ekologiset yhteydet on huomioitu kaavassa. Täten myös vaateliaampien lajien elinympäristöt on turvattu kaavaratkaisussa. Osaltaan kohteet toimivat ekologisina askelkivinä ja suojelualueiden kytkeytyneisyyttä toisiinsa. Vaikutukset liittyvät lähinnä alueella virkistäytymiseen. Kaava-alueen ulkopuolisiin luontotyyppeihin ei katsota syntyvän erityisiä vaikutuksia.

#### Suunnittelun lähtökohdat

Uusi rakentaminen on sijoitettu siten, että se rikkoo mahdollisimman vähän alueen kokonaisilmettä ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat kohteet on säilytetty rakentamattomina. Lisäksi uhanalaisten lajien esiintymäalueet ja muinaismuistoalueet jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Uusi rakentaminen sijoittuu rakentamisen piirissä oleville alueille tai niiden läheisyyteen.

#### Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät huomioitavat luontoarvot

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, linnustoon ja luonnon monimuotoisuuteen jäävät kokonaisuutena vähäisiksi, sillä luontoarvojen kannalta oleelliset luontokohteet on kartoitettu ja huomioitu kaavassa, eikä niille ole kaavassa osoitettu ympäristöä muuttavaa toimintaa.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta eri arvoluokkiin sijoittuvat luontokohteet kaava-alueella ja kaava-alueen läheisyydessä (ulkopuolella) on seuraavassa luokiteltu ja arvioitu luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointioppaan (Mäkelä, K. & Salo, P. 2021) mukaisesti neljään arvoluokkaan:

1. Lainsäädännöllä turvatut kohteet
2. Erityisen tärkeät kohteet
3. Monimuotoisuutta turvaavat kohteet
4. Monimuotoisuutta tukevat kohteet

#### Luokka 1: Lainsäädännöllä turvatut kohteet

Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheleiskaavassa ei ole osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita, säilytettäviä alueita tai viheryhteyksiä suunnitellulle kaava-alueelle tai sen läheisyyteen.

Kaava-alueelle sijoittuu Luontodirektiivin liitteen IV (a) liito-oravan elinympäristö sekä reviirin ydinalue. Liito-orava viihtyy kulttuurivaikutteisissa lehtipuuvaltaisissa metsissä, kuten tässä tapauksessa viljely- ja laidunkulttuurin synnyttämässä monimuotoisissa metsissä. Lajin elinympäristön ydinalueet sekä ekologiset yhteydet (kulkuyhteydet jokivarteen ja pohjoisille metsäalueille) on huomioitu luontoselvityksessä ja kaavassa säilytettävänä, eikä kaavasunnitelmasta aiheudu lajille heikentäviä vaikutuksia. Kaavassa lisäksi vahvistetaan olemassa olevaa ekologista yhteyttä säilyttävien määryksin. Samalla tulee huomioiduksi Luontodirektiivin liitteen IV (a) pohjanlepakoiden kulkuyhteydet elinympäristöjen välillä.

Maastokäyntien perusteella kaava-alueelta ei ole luokiteltavissa metsälain 10 §:n tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, Luonnonsuojelulain 29 §:n suojeltuja luontotyyppisiä tai Vesilain 11 §:n tarkoittamia vesiluontotyyppisiä, eikä niitä sijoitu kaava-alueelle myöskään hankittujen rekisteritietojen perusteella.

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita eikä luonnonsuojeluun varattuja alueita. Kaava-alueelta ei ole tiedossa luonnonmuistomerkkejä. Lähin luonnonsuojelun alue Nisulanpotin alueella sijoittuu noin 1,4 km etäisyydelle ja Natura-alue sijoittuu noin 2 km etäisyydelle.

#### Luokka 2: Erityisen tärkeät kohteet

Kaava-alueella ei ole erityistä merkitystä suojelullisesti arvokkaan linnuston pesimispaikkana. Peltoalueilla ei myöskään ole erityistä merkitystä muutonaikaisen linnuston kerääntymäalueina. Tavanomaisen metsälintulajiston oleelliset elinympäristöt on huomioitu kaavaratkaisussa. Kaavoituksella ei katsota olevan merkittävää haitallista vaikutusta lintujen pesintään kasvillisuuden ja nisäkäslajiston perusteella arvokkaiksi luokitelluilla kohteilla. Kartoituksissa tavatut pohjanlepakot saalistivat Luokassa 1 huomioidulla reunavyöhykkeellä, joka on huomioitu myös kaavaratkaisussa. Vaikka jalkapallokentän alue kaavassa rakentuukin, lepakkokartoituksissa tehtyjen havaintojen alueelle ei ole sijoitettu uudisrakentamista. Pohjanlepakot viihtyvät kulttuurivaikutteisissa elinympäristöissä ja niitä havaittiin selvityksessä saalistamassa rakennetun jalkapallokentän kaakkoisreunalla sekä koulun paikoitusalueen yllä. Vaikutukset lepakoiden ruokailualueisiin ei kaavoituksen myötä merkittävästi lisääntynyt, eikä erityisiä vaikutuksia arvioida syntyvän lepakoiden saalistusalueille.

#### Luokka 3: Monimuotoisuutta turvaavat kohteet

Luokassa 1 huomioitu liito-oravabiotooppi edustaa samalla ekologisen verkoston kannalta paikallisesti arvokasta lehtoaluetta. Kyseessä on sekundaarisukcession myötä syntyneestä kulttuurivaikutteisesta lehdosta, mutta osin myös luonnontilaisen kaltaisesta kulttuurivaikutteisesta lehdosta. Peltojen reunustavat pienpiirteiset metsät edustavat varttuneita lehtipuuvaltaisia lehtomaisia ja tuoreita kankaita. Nämä molemmat uhanalaisluokituksen mukaisesti vaarantuneet (VU) luontotyypit säilyvät kaavaratkaisun myötä. Kiviatidat ja kivikasat peltojen laiteilla ja vanhimmat niistä metsäalueiden sisällä tekevät metsät tavanomaisia talousmetsiä pienpiirteisemmiksi. Vaarantuneisiin luontotyyppeihin ei kohdistu suoria vaikutuksia kaavoituksesta. Välillisistä vaikutuksista virkistyskäyttö saattaa jonkin verran lisääntyä kaava-alueella, ja kohdistunee todennäköisesti enimmäkseen alueella risteilevälle polkuverkostolle ja virkistysreitille. Tällä ei ole merkittävää haitallista vaikutusta alkujaan kulttuurivaikutteisessa ympäristössä.

Kasvillisuuskuviot:

- Kulttuurivaikutteinen tuore tai kostea lehto (GOMaT, GoFiT)
- Varttuneet lehtipuuvaltaiset lehtomaiset ja tuoreet kankaat (OMT)

#### Luokka 4: Monimuotoisuutta tukevat kohteet

Kaava-alueella ei esiinny Suomen vastuuluontotyyppihin lukeutuvia luontotyyppisiä, tai muita luokkaan kuuluvia luontokohteita, kuten silmälläpidettäviä luontotyyppisiä. Orreksen puiston monilajinen puusto tekee siitä monimuotoisuutta tukevan kohteen. Kohdetta voisi edelleen kehittää puistona ja arboretumina. Puistoalueella havaittuja puulajeja ovat: mänty, kuusi, rauduskoivu, si-periansembramänty, harmaaleppä, tervaleppä, kataja, pihlaja, haapa, tuomi, raita.

Kasvillisuuskuviot:

- Orreksen puisto

#### Tavanomainen luonto

Luokkien 1–4 ulkopuolelle jää metsätalouden piirissä oleva talousmetsä tai metsäojitettu suo, jolla ei katsota olevan erityistä arvoa luonnonsuojelulle tai ekologisille yhteyksille. Alueet huomioidaan tapauskohtaisesti suunnittelussa esimerkiksi rakentamis-, metsätalous- tai virkistysalueina. Myös joitain kaavaratkaisussa huomioituja kiviatitoja sijoittuu tavanomaisille metsätalousalueille. Alueet ovat vanhoja laidun- ja viljelyalueita sita ei kasvillisuudessa enää juuri kiviatitojen lähiympäristöä lukuun ottamatta metsissä ja piha-alueilla havaitse.

Kasvillisuuskuviot:

- Tuore kangas (MT)
- Kuivahko tai soistunut kangas (VT)
- Piha-alueet, pihametsät ja tekniset ruderaattialueet
- Peltö

#### 6.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen ja maankäyttöön

Suunnittelualueen rakennuskannan täydentäminen täydentää ja tiivistää nykyistä kylämäistä yhdyskuntarakennetta Rödsön alueella. Alueelta palveluihin suuntautuva liikennesuorite on Kokkolan keskusta-alueelle noin 5 km yhteisen suuntaan ja lähimpään elintarvikemyymälään noin 3 km yhteisen suuntaan, mikä lisää palveluihin suuntautuvaa keskimääräistä liikennesuoritetta ja infran toteuttamisen kustannuksia enemmän kuin lähempänä keskusta-aluetta tapahtuva tiivistäminen keskimäärin. Kyläalueen luonne tai kokonaisuus eivät 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.

#### 6.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueen toteutuminen vaikuttaa Rödsön kyläkuvaan kohtalaisesti. Kylän maisema täydentyy uusilla rakennuksilla. Uusien rakennuspaikkojen sijoittelu peilaa olemassa olevan rakennuskannan sijoittelua, jolloin rakentaminen täydentyy alueelle luonteenomaisella tavalla. AT-1 alueella rakennuspaikat on suunniteltu nykyisen rakennuskannan jatkeeksi ja AP alueella tonttien takaosiin, jolloin tonttien etuosa jää piha-alueeksi. AT-1 alueella on lisäksi ohjattu rakentamista siten, että uudis- ja täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan ympäröivään pienipiirteiseen kylämaisemaan sekä alueella sijaitsevaan arvokkaaseen rakennuskantaan, jolloin alueen luonne sekä koulun asema maamerkinä säilyisi. Alueen keskipaikkeilla sijaitseva maisemakäytävä on huomioitu MA-merkinnällä sekä rakennusten sijoittamisella tonttien takaosiin. Ehdotusvaiheessa rakennuspaikkoja on siirretty pois nykyiseltä maisemakäytävältä tai sen reunaan Ohjeellinen ulkoilureitti ja uusi ohjeellinen tieyhteys on sijoitettu kiviaidan laidalle, jolloin kiviaitaa saadaan korostettua maisemassa. Maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen piirteisiin kuuluu pirstoutuneet peltoalueet sekä peltojen ja metsien vuorottelevuus. Nämä ominaisuudet maisemassa säilyvät kaavaratkaisun myötä. Kaavaan on osoitettu myös säilytettäviä/istutettavia puurivejä/ekologinen yhteys, jotka tukevat maiseman rajaavaa vaikutusta.

Kulttuuriperintöön ja muinaismuistoihin vaikutukset jäävät varsin vähäisiksi koska kaavoituksen lähtökohtana on ollut kulttuuriarvojen inventointi ja niiden huomioiminen kaavaratkaisussa. Kaavassa esitetyt suojelumerkinnot edistävät niiltä osin maiseman säilymistä nykyisellään kyseisten rakennusten osalta.

#### 6.6 Vaikutukset suojelu- ja Natura-alueisiin

Hankkeella ei katsota olevan vaikutusta Natura- ja muihin suojelualueisiin hankkeen luonteen ja etäisyyden vuoksi.

#### 6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

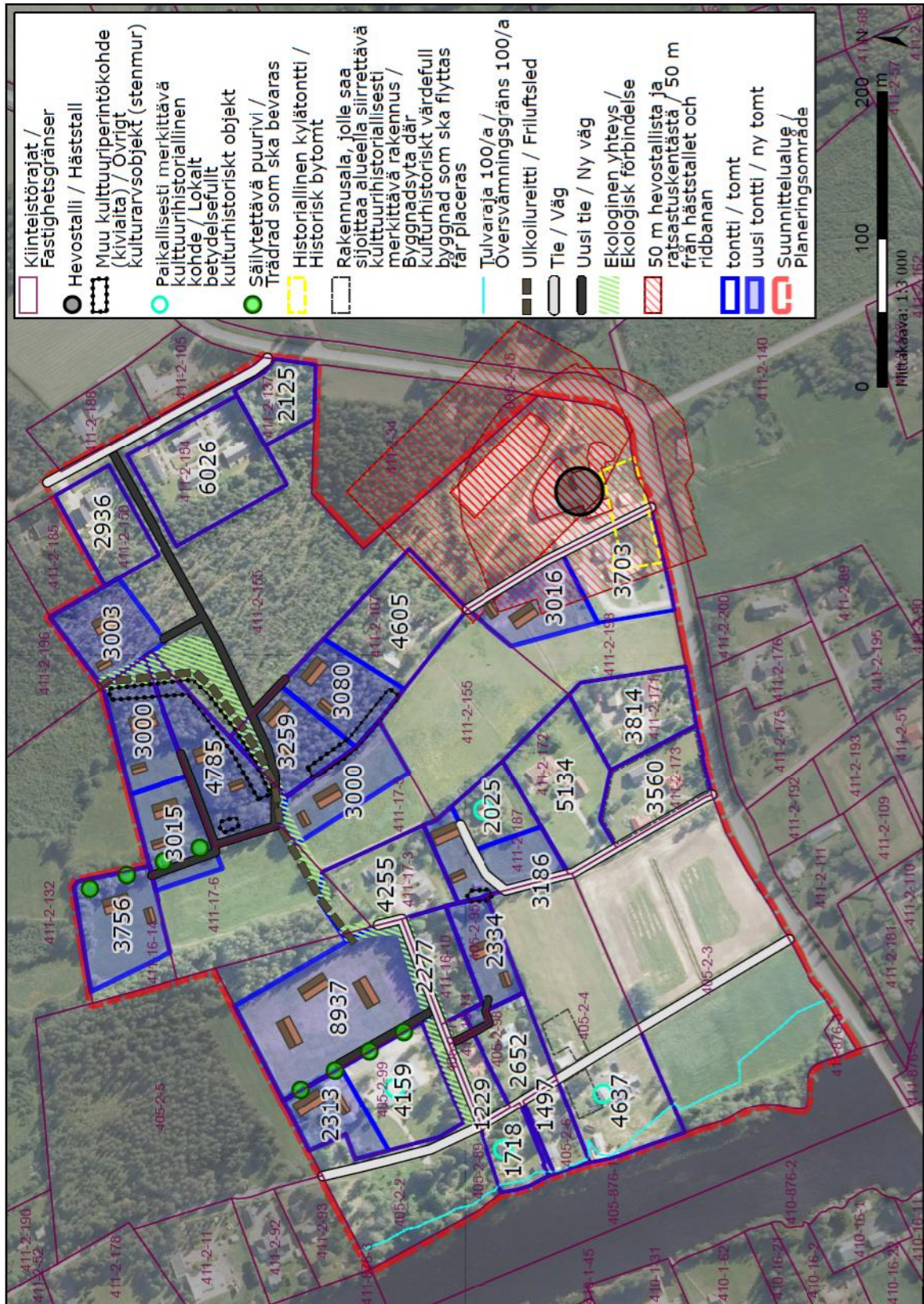
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (<https://www.ymparisto.fi/fi/rakennettu-ymparisto/kaavoitus-ja-alueidenkaytto/valtakunnalliset-alueidenkayttotavoitteet>) on voitu ottaa kaavaratkaisussa huomioon ja tavoitteisiin nähden ristiriitaisia vaikutuksia kaavaratkaisulla ei muodostu.



## 6.8 Yhteenveto vaikutuksista

Vaikutustyyppi	Vaikutuksen suuruus	Keskeiset vaikutuskohteet
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	Vähäinen	Suunnittelualueen luonne säilyy, virkistysalueet on huomioitu.
Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	Vähäinen	Maaperää muokataan rakennettavien alueiden kohdalta mistä syntyy vähäisiä paikallisia maaperä- ja vesistövaikutuksia. Ilmastovaikutuksia syntyy rakentamisesta, puuston poistosta rakentamisalueilta ja lisääntyvästä liikenteestä.
Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	Vähäinen	Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön ovat vähäisiä koska lajisto on joko tavanomaista ja toisaalta arvokkaat lajit sekä kohteet tunnetaan. Pienialaiset lisärakentamismahdollisuudet keskittyvät olemassa olevan rakennuskannan läheisyyteen tai tavanomaiseen luontoon, ei luonnon luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokkaille alueille.
Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	Vähäinen	Hanke tiivistää kyläalueen yhdyskuntarakennetta lisäten liikennesuoritteita alueelta. Liikenteen määrä lisääntyy Rödsöntiellä arviolta 5–10 %.
Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	Kohtalainen/vähäinen	Kyläkuva muuttuu Rödsön alueella suunnittelualueen osalta kohtalaisesti; muutoin ovat vaikutukset vähäisiä.
Vaikutukset suojelu ja Natura-alueisiin	Ei vaikutusta	Ei vaikutusta

## 7. TOTEUTUSTA OHJAAVAT HAVAINNOLLI STAVAT SUUNNITELMAT



Kuva 39. Suunnitelmapartta uusista rakennuspaikoista pinta-alueen.

Kokkolassa 15.5.2024

Jutta Piispanen  
Kaavan laatija

Stina Karhunmaa  
Suunnittelija



## 8. LÄHTEET

Kokkolan kaupunki (2023) Väestömäärän kehitys ja alueen rakentuminen 2010–2022.

Mäkelä, K. & Salo, P. (2021) Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Saatavissa: <https://helda.helsinki.fi/handle/10138/337697>

Ojanen P., Minkkinen K. & Regina K. (2020), Ojituksen vaikutus maaperän kasvihuonepäästöihin. Viitattu: 25.5.2023. Saatavissa: <https://www.suoseura.fi/ojitettujen-soiden-kestava-kaytto/ojituksen-vaikutus-maaperan-kasvihuonekaasupaastoihin/>

Rakennusmaailma (2021), Uusi tapa laskea rakennuksen hiilijalanjälki testissä Asuntomessuilla Lohjalla. Viitattu 25.5.2023. Saatavissa: <https://rakennusmaailma.fi/uusi-tapa-laskea-rakennuksen-hiilijalanjalki-testissa-asuntomessuilla-lohjalla/>

SYKE (2023), Kuntien ja alueiden KHK-päästöt. Viitattu 25.5.2023. Saatavissa: <https://paastot.hiilineutraalisuomi.fi/>

Traficom (2023), Henkilöautojen hiilidioksidipäästöt. Viitattu: 25.5.2023. Saatavissa: <https://tieto.traficom.fi/fi/tilastot/henkiloautojen-hiilidioksidipaastot>

## 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. 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 kehittäisedellytyksiä vaarantamatta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida alueen erityispiirteet ja tarpeen mukaan antaa niiden säilymisen 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 säilymisen 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 puustosaarekkeisiin 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 riittävin 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 maisemakäytävillä 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.

## 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

Lausunnonssa on huomioitu uuden rakentamislain muutokset. Jatkossa (2025 alkaen) rakentamisjärjestyksellä ei ole kaavoitetuilla alueilla ohjausvaikutusta ja esim. alle 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

#### 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 suunnittelualan koillisosaan. Yhtenäisiä maisema- ja peltonäkymiä on pyritty lisäämään kaavakartalle. Luonnosvaiheessa ELY-keskus on tuonut esiin kaavaselostuksen täydennystarpeen mm. suunnittelualan 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 Sjösentieltä muutamalle suunnitellulle tontille, koska Sjösentietä ei ole rakennettu sellaiselle liikenteelle, joka tämä toisi mukanaan. Sjösentie on vanha peltotie ilman kunnollista pohjaa. Ympäristönäkökuilmasta katsottuna tie on vedettävä alueen eteläiseltä reunalta ennemmin kuin että liikenne tonteille kulkisi kiertotietä Sjösentien kautta. Etelän suunnasta on jo olemassa kestävä tie, joka kuuluu suunniteltuun alueeseen.

Kaavanlaatijan vastine:

Tielinjaus on siirretty kulkemaan Sjösentien 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 Sjösentien kautta mahdollistaa lyhimmän tielinjauksen uusille rakennuspaikoille ja se on luonteva, koska kiinteistöjaossa on jätetty kulkuyhteyksimahdollisuus Sjösentielle. Sjösentie kulkee kokonaisuudessaan yhden maanomistajan mailla, joka on myönteinen tieyhteydelle. Liittymällä Sjösentien kautta tielinjausta ei ole tarpeen osoittaa maisemallisesti arvokkaille peltoalueille tai luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeälle metsäalueelle. Liikenne Sjösentien 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 Sjösentieltä muutamalle suunnitellulle uudelle tontille ei ole käyttökelpoinen, koska Sjösentillä 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. Ympäristönäkökuilmasta katsottuna käyttökelpoinen tie on jo olemassa alueen eteläiseltä reunalta.

Kaavanlaatijan vastine:

Tielinjaus on siirretty kulkemaan Sjösentien 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 Sjösentien kautta mahdollistaa lyhimmän tielinjauksen uusille rakennuspaikoille ja se on luonteva, koska kiinteistöjaossa on jätetty kulkuyhteyksimahdollisuus Sjösentielle. Sjösentie kulkee kokonaisuudessaan yhden maanomistajan mailla, joka on myönteinen tieyhteydelle. Liittymällä Sjösentien kautta tielinjausta ei ole tarpeen osoittaa maisemallisesti arvokkaille peltoalueille tai luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeälle metsäalueelle. Liikenne Sjösentien 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. Viittaamaan 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.