



ASEMAKAAVAN SELOSTUS / VARVINKUJA

25.9.2024



ASEMAKAAVATYÖN LIKIMÄÄRÄINEN RAJAUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee kylien Lahjoitusmaa, Kallinen ja Isokylä asemakaavatonta aluetta. Asemakaavan muutos koskee 131. kaupunginosan katu- aluetta (Trullevintie) ja osaa kaupunginosista 106, 107 ja 108.

Kaavan tunnus: 272 131/1

Kaavan päiväys: 23.12.2023 / EHDOTUS 25.9.2024

Kaavatyön koodi: B92

Asiakirjatunnus: 486/23

Kaavan laatija: Kokkolan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, PL 43, 67101 Kokkolan kaupunki / erityisasiantuntija Jouni Laitinen p. 044 7809 360.

Suunnittelutyöryhmä: kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364; sähköposti: etunimi.sukunimi@kokkola.fi.

Käsittelyvaiheet on kuvattu kohdassa 4.3.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue käsittää Halkokarin pohjoispuolelle sijoittuvan Varvinkujan ympäristön välillä Nisulanpotin eteläpuoli – Vasikkasaari (Leirikeskuk- sen pohjoispuoli). Suunnittelualueen koko on noin 31,8 hehtaaria. Suunnittelualueen eteläreunaan sijoittuu osa Kokkola 400 suojelualueetta. Kannen karttaotteessa on esitetty likimääräinen suunnittelualueen raja- aus opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Varvinkuja - Asemakaava ja asemakaavan muutos*.

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on kaupungin. Alueen nykyisiltä loma-asukkailta on lisäksi jo vuosien ajan tullut kyselyjä ranta-alueen asema- kaavoittamiseksi pysyvän asutuksen sallivaksi.

Asemakaavan tavoitteena on tutkia rannan loma-asutuksen muuttamismahdollisuudet pysyvään asutukseen sekä osoittaa kaupungille uutta me- renläheistä omakotiasumista. Kaavoitushanke sisältyi vuoden 2023 kaavoituskatsaukseen.

Asemakaavamuutoksen johdosta ei laadita maankäyttösopimuksia. Mahdolliset tonttien laajennukset myydään normaalien kaupungin myynti- periaatteiden mukaisesti.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liitteistä	3
2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG	4
3 LÄHTÖKOHDAT	6
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN	13
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen	13
4.2 Keskeiset osalliset	13
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset.....	14
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	15
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset	15
5.2 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen	15
5.3 Kaavan rakenne.....	16
5.3 Mitoitustiedot	17
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	18
7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	23
8 NIMISTÖ.....	23
9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23

1.5 Luettelo selostuksen liitteistä

Rakennuskuvaus

Luontoselvitys Vanhan Varvin sekä Vasikkasaaren alueille Trullevintien varressa (Ramboll 2023)

2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG

Suunnittelualue käsittää Halkokarin pohjoispuolelle sijoittuvan Varvinkujan ympäristön välillä Nisulanpotin eteläpuoli – Vasikkasaari (Leirikeskuk-sen pohjoispuoli). Kaava-alueen pinta-ala on 31,78 hehtaaria josta uutta asemakaavaa 29,91 hehtaaria. Nykyistä asemakaava on Trullevintien katualue ja osa korttelista 17.

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on kaupungin. Alueen nykyisiltä loma-asukkailta on lisäksi jo vuosien ajan tullut kyselyjä ranta-alueen asema-kaavoittamiseksi pysyvän asutuksen sallivaksi.

Kaavaratkaisulla nykyinen loma-asuntovaltainen alue muuttuu pysyväan asutukseen ja sitä täydennetään pääosin kaupungin maalle osoitetuilla uusilla pientalotonteilla. Nykyisten rakennuspaikkojen rajat on pidetty mahdollisuuksien mukaan nykyisellään. Kaupungin alueen uudet tontit (13 kpl) sijoittuvat yhden uuden kadun varteen kahtena rivinä. Kadulta on jalankulun ja pyöräilyn yhteydet nykyiselle Varvinkujalle. Näitä yhteyksiä käytetään myös infran toteuttamiseen. Nykyinen Varvinkuja on osoitettu hidaskaduksi. Asemakaavaan on ehdotusvaiheessa otettu mukaan osa korttelista 17 rakennusoikeuden esitystavan muuttamiseksi (maaomistajan esitys). Lisäksi kaavaratkaisussa on loma-aluetta (R-1, Leirikeskus), lähivirkistysaluetta, suojelualuetta ja vähäisesti vesialuetta.

Erillispientalojen korttelialueiden pinta-ala on yhteensä 69 188 m² ja tonttien lukumäärä 42. Lisäksi mukana on pieni osa AP – korttelialuetta nykyisestä asemakaavasta. Rakennusoikeutta rantaan rajoittuville tonteille on osoitettu 300 kerrosalam²; muilla korttelialueilla rakennusoikeus on annettu tehokkuuslukuina e=0,3 ja R-1 -alueen osalta e=0,15. Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 19 312 kerrosalam². Kerroskorkeus vaihtelee I -II. Rannan puoleisilla tonteilla on rakennusoikeus pääosin jaettu rannanpuoleiseen osaan (40 km²) ja kadunpuoleiseen osaan (260 km²).

Planområdet omfattar ett område kring Varvsgränd norr om Halkokari mellan Nisulapotten och Kalvholmen (norra delen av lägercentret). Planområdets areal är 31,78 hektar av vilka 29,91 hektar omfattas av en ny detaljplan. Trullövägens gatuområde och del av kvarter 17 ingår i nuvarande detaljplan.

Initiativet till ändringen av detaljplanen har tagits av staden. Områdets nuvarande fritidsboende har dessutom i årtal hört sig för om möjligheten att detaljplanlägga strandområdet till ett område för bestående boende.

Med planlösningen ändras nuvarande område som domineras av fritidsboende till ett område för bestående boende, och det kompletteras med nya småhustomter som i huvudsak anvisas på stadens mark. Nuvarande byggplatsers gränser har i mån av möjlighet bevarats. De nya tomterna (13 st.) på stadens område placeras i två rader längs en ny gata. Gatan har en förbindelse för gång- och cykeltrafik till nuvarande Varvsgränd. De

här förbindelserna utnyttjas också när infrastruktur förverkligas. Nuvarande Varvsgränd har anvisats som lågfartsgata. I förslagsfasen har det i detaljplanen tagits med en del av kvarter 17 för att ändra framförandet av byggrätten (markägarens framförande). Dessutom finns det i planlösningen semesterområde (R-1, Lägercenter), område för närrekreation, skyddsområde och vattenområde i liten omfattning.

Totalarealen på kvartersområden för separata småhus är 69 188 m² och antalet tomter är 42. Dessutom ingår en liten del av AP-kvartersområde från nuvarande detaljplan. Byggrätten för tomter som gränsar till stranden är 300 m²-vy; för de övriga kvartersområdena har byggrätt beviljats enligt exploateringstalet $e=0,3$ och på R-1-området $e=0,15$. Byggrätten i planen uppgår till sammanlagt 19 312 m²-vy. Som våningshöjd tillåts I - II. På tomterna som ligger på strandsidan har byggrätten i huvudsak delats in i delen mot stranden (40 m²-vy) och delen mot gatan (260 m²-vy).

3 LÄHTÖKOHDAT

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijoittuu n. 4 km Kokkolan keskustan pohjoispuolelle meren läheisyyteen. Alue rajautuu lännessä Gamla varvet (Vanha veistämö) ja Vikåviken vesistöön, pohjoisessa Vasikkasaaren leirikeskuksen pohjoispuoleiseen vapaa-ajan asutukseen ja Trullevintiehen sekä idässä Kokkola 400 vuotta suojelualueisiin mm. Nisulanpottin fladan ympäristössä. Etelässä selvitysalue rajoittuu eteläreunaltaan 15.11.2021 hyväksyttyyn Soldatskärin ja Varvin asemakaavan Varvin kesäkodin ja KTU:n alueisiin. Voimassa olevasta kaavasta mukana on lisäksi katualuetta ja osa korttelista 17. Kaava-aluetta laajemmalle luontoselvitysalueelle sijoittuu pientaloasutusta ja huvila-asutusta, mutta on suurelta osin joko metsäistä tai ranta-aluetta. Selvitysalueen itäpuolella oleva Trullevintie on kokoojaväylä, jota pitkin autoliikenne johtaa Halkokarin alueelle ja edelleen keskustaan. Selvitysalueen eteläosalla on erityistä arvoa kansallisen kaupunkipuiston kohteena. Trullevin alue laajemmin on myös suosittua virkistys- ja ulkoilu- aluetta. Keskustasta Vasikkasaareen ulottuu Trullevintien uuden linjauksen myötä hyvä pyörätieverkosto sekä kävelyreitit.

Luonnonympäristö

Trullevin ja Varvin alueen kallioperä on kiilleliusketta. Maaperä on pääosin karkeaa hietaa. Alueen länsiosa on pääosin noin 2,5 m mpy korkeuskäyrän alapuolella, ja itäosa paikoin sitä korkeammalla 5 m mpy.

Perämeren ranta (Gamla varvet ja Morsiussaarenlahti) sijoittuu kaava-alueen länsipuolelle. Nisulanpotti, merestä kuroutunut kluuvi, alueen eteläosaan. Alueelle sijoittuu joitain metsätalousoja ja Nisulanpottiin laskeva kaivettu uoma. Luokiteltu Patamäen 1-luokan pohjavesialue sijaitsee lähimmillään noin 2 km metrin päässä selvitysalueen lounaispuolella.

Alueen puusto on metsätaloustoimien myötä vaihtelevan ikäistä ja kokoista. Eteläosissa (osin kaava-alueen ulkopuolella) metsät ovat monin paikoin kuusikkoa tai havusekametsää. Suojelualueen väliin jäävällä alueella aluetta halkoo muutamat polut ja metsäkoneurat. Kuusten lisäksi alueella kasvaa jonkin verran myös korkeampia koivuja ja mäntyjä. Varvintien ja Trullevintien risteyksessä Varvintien molemmin puolin kasvilaisuus on mäntyvaltaista puolukkatyyppin (VT) kuivaa kangasta. Kaava-aluetta laajemman selvitysalueen pohjoisosassa Vasikkasaaren leirikeskuksen pohjoispuolella kasvaa varttuneempia kuusia tuoreen kankaan (VMT) metsässä. Kuusen lisäksi esiintyy myös rauduskoivua, mäntyä ja kookkaampia pihlajia. Kaava-alueen keskeinen osa (jonne osoitetaan uusia tontteja) on suurelta osin kuitenkin avohakattu. Selvitysalueella ei esiinny kansallisessa uhanalaisluokituksessa esiintyviä kasvilajeja.

Lepakot ja liito-orava kuuluvat kaava-aluetta laajemman luontoselvitysalueen merkittävimpiin eläinlajeihin. Luontoselvitykseen liittyvien maastokäyntien yhteydessä ei havaittu muuta merkittävää eläinlajistoa. Alueella esiintyy kuitenkin todennäköisesti tavanomaista kaupunkialuetta monimuotoisempi pieneläinlajisto. Laajemman selvitysalueen metsät ovat osa eläimistön ekologista verkostoa. Suunnittelualueeseen kuuluu suuri osa KOKKOLA 400 luonnonsuojelualuetta.

Luonnonympäristö on tarkemmin kuvattu *liitteen luontoselvityksessä*.

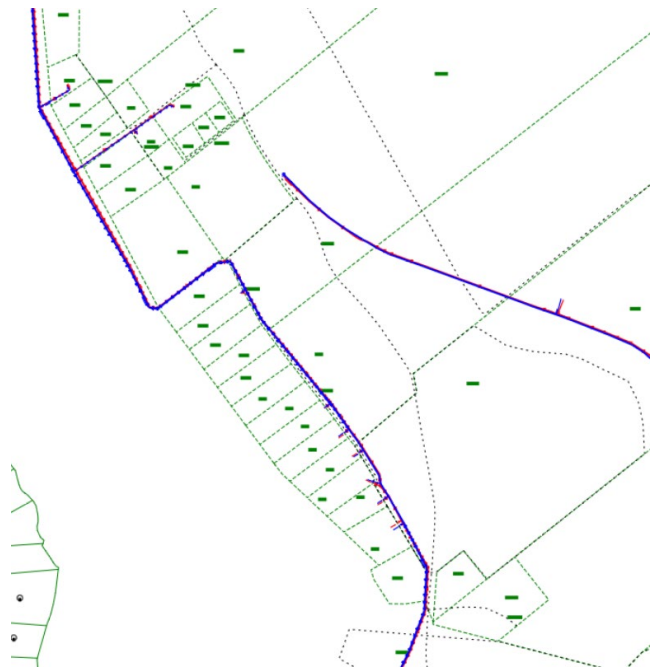
Rakennettu ympäristö

Kaava-alue rajoittuu nykyiseen taajamarakenteeseen (Varvin alue sekä Trullevintie). Lisäksi välittömästi kaava-alueen länsipuolelle (siihen rajoittuen) sijoittuu Morsiussaaren asemakaava-alue. Kaava-alue on luonteeltaan loma-asutusaluetta ja sillä sijaitsee 26 rakennettua loma-asutontonttia. Alueen rakennuskanta on varsin uutta; ensimmäiset pienet rakennukset toteutettiin alueelle 30 -luvulla mutta tästä rakennuskannasta on jäljellä vain yksi tyhjillään ja heikkokuntoisena oleva rakennus kaava-alueen pohjoisosassa. Pohjoisosa kaava-alueesta rakentui muutoinkin ensin, 1940 – 60 luvulla. Tämä alue on kuitenkin uudistunut huomattavasti 2000 luvulla. Eteläisempi Varvinkujan alue rakentui hieman myöhemmin, pääosin 1960 – 1970 luvulla mutta rakennuskanta täälläkin on osin jo uudistunut. Rakennuskanta on valokuvattu ja liitetty selostuksen liitteeksi 1.

Vaikka kaava-alue onkin nykyisellään loma-asutusaluetta asuu siellä pysyväisluonteisesti vajaa 20 henkeä. Halkokarin koulu sijoittuu 1,7 kilometrin etäisyydelle kaava-alueen eteläreunasta ja kaupat 3 - 3,5 kilometrin etäisyydelle. Liikenneverkko alueelle on kuitenkin sujuva ja turvallinen uuden Trullevientien johdosta. Trullevintien varressa (samoin kuin Vanhan Veistämöntie varressa) kulkee erillinen kävelyn ja pyöräilyn väylä keskustaan saakka. Kauppatorille on matkaa kaava-alueen eteläreunasta 4,4 km.

Teknisen huollon verkostot sijoittuvat jo nykytilanteessa kaava-alueelle. Kaava-alueen läpi kulkee sekä talousvesiverkosto sekä Trullevin paineviemäri. Trullevintien varressa kulkee erillinen hulevesiverkosto.

Suojelustatuksen omaavia rakennetun kulttuuriympäristön kohteita ei kaava-alueelta ole todettu. Suunnittelualueelle ei myöskään sijoitu muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.



Kuva 1. Vesi- ja viemärilinjojen yleispiirteinen kuvaus.



Kuva 2. Ilmakuva alueelta 2018

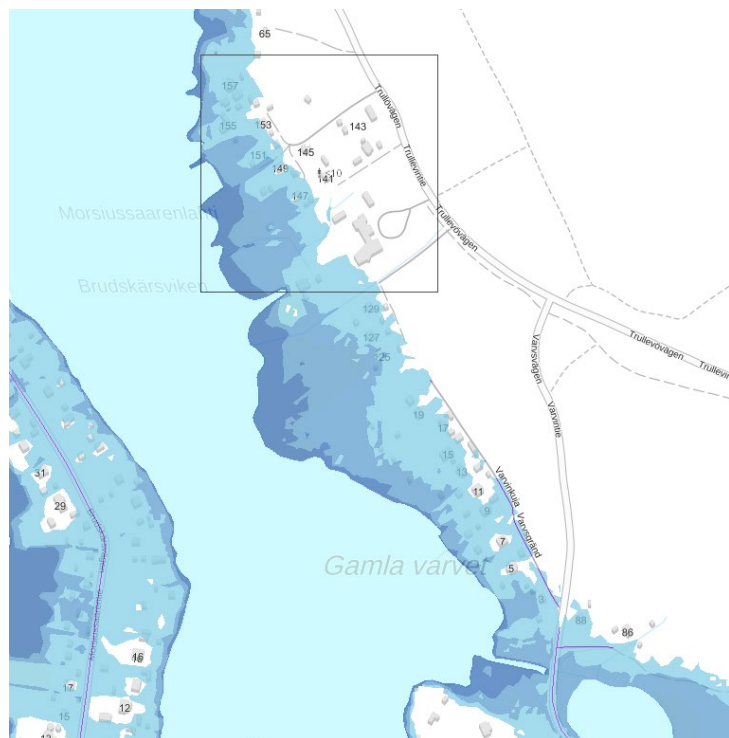
Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole melun tai tärinän kohteita. Ympäristön osalta huomioitava on sekä tulvavaara-alue että happamat sulfaattimaat. Meritulvan osalta on tarkasteltu kerran sadassa vuodessa esiintyvää tulvatilannetta. Vedenkorkeuden maksimi-arvio on tällöin +1.74 metriä. Kaava-alueen etupuolelle sijoittuva Morsiussaari toimii luonnollisena ”aallonmurtajana” aaltoilutilanteelle. Suuri osa alueen rakennuksista jää nykytilanteessa tulvavaara-alueen ulkopuolelle mutta osalla nykyisistä tonteista tulee maanpinnan tasoa nostaa. Kaavassa onkin Morsiussaaren asemakaavan tavoin päädytty antamaan rannanpuoleisten kortteleiden päärakennusosalle maanpinnan keskimääräinen korkeustaso eli +1.8 metriä ja lisäksi kaavassa määritellään vesivaurioille alttiiden rakennusosien tasoksi vähintään + 2.14.

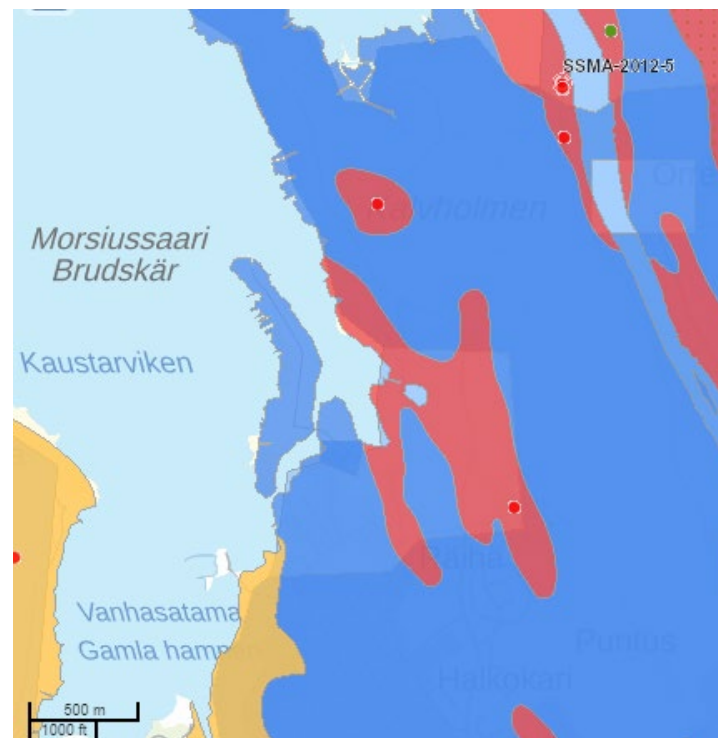
GTK:n aineiston mukaan kaava-alueen läheisyydessä (sen itäpuolella ja eteläpuolella) on mittauspisteet joiden mukaan suunnittelualueen rannan puoleiset alueet sijoittuvat alueelle jolla happaman sulfaattimaan esiintymistodennäköisyys on suuri (punainen väri). Kaava-alueen itäosassa eli Trullevintien puolella esiintymisen todennäköisyys on puolestaan pieni (sininen väri). Sulfidikerroksen alkamissyvyys on 0-1 metrin syvyydellä. Kaavaratkaisussa onkin huomioitu happamat sulfaattimaat kaavan toteuttamisessa yleisillä kaavamääräyksillä:

Happamien sulfaattimaiden esiintyminen on selvitettävä ennen rakentamisen aloittamista. Alueelta pois kaivettavat massat on varauduttava käsittelemään siten, etteivät ne läjitettyinä aiheuta ympäristön happamoitumista. Alueen rakentamisessa ja maamassojen käsittelyssä ja läjityksessä tulee pyrkiä siihen, ettei happamia valumavesiä synny. Mahdollinen hapen valumavesi tulee neutralisoida ennen sen pääsyä vesistöön.

Happamat sulfaattimaat



Kuva 3. Kerran 100 vuodessa esiintyvä tulvariskialue. /ymparisto.fi



Kuva 4. Happamat sulfaattimaat on tarkasteltu GTK aineiston perusteella /GTK Happamat sulfaattimaat.

Kaavoitustilanne

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue sijoittuu Taajamatoimintojen (A) alueelle.

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

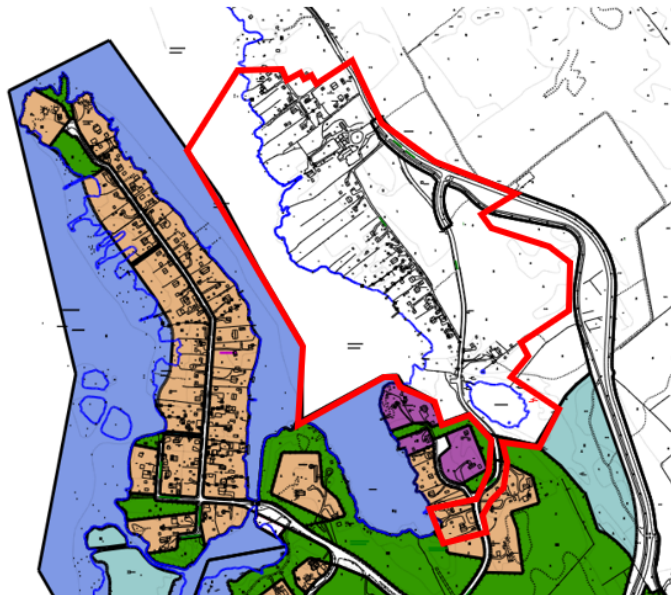
Kokkolan strategisessa yleiskaavassa, hyväksytty 7.3.2022, suunnittelualue sijoittuu teemassa 3. asumisen laajentumisalueen reunalle (Vikå IV) sekä saaristokaupunki – vyöhykkeelle.

YLEISKAAVA

Yleiskaavassa (13.1.1992 hyväksytty oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010) suunnittelualue sijaitsee selvitysalueella (ES).

ASEMAKAAVA

Alue rajoittuu eteläreunaltaan 15.11.2021 hyväksyttyyn Soldatskärin ja Varvin asemakaavaan josta pieni osa on kaavassa mukana. Lisäksi alueeseen kuuluu osa Trullevintien katualuetta.



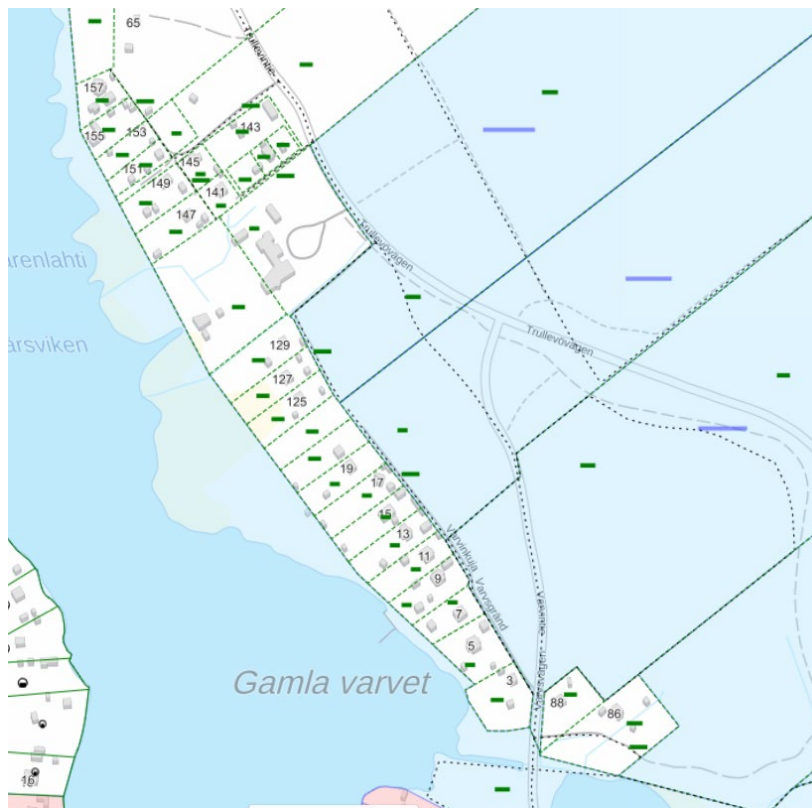
Kuva 5. Asemakaavatyön likimääräinen sijainti suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

POHJAKARTTA

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset ja se on tarkistettu vuonna 2023.

Maanomistus

Suunnittelualue on sekä Kokkolan kaupungin että yksityisten omistuksessa. Kaupunki omistaa pääasiassa rakentamattomat alueen osat ja yksityiset rakennetut. Vasikkasaaren leirikeskuksen alueen omistaa Kokkolan seurakuntayhtymä.



Kuva 6. Alueen maanomistus. Kokkolan kaupunki vaalean sininen.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Maankäyttötiimi puolsi asemakaavoituksen aloittamista kokouksessaan 24.5.2023. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 29.5.2023 § 231 käynnistää asemakaavan laatimisen, ja että asemakaava on vaikutuksiltaan tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.

4.2 Keskeiset osalliset

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

K.H. Renlundin museo

Keski-Pohjanmaan Hyvinvointialue / pelastuslaitos

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto

Kokkolan Energia Oy

Kokkolan Energiaverkot Oy

Liikelaitos Kokkolan Vesi

Viria Link Oy

Anvia Telecom Oy (Elisa Oyj)

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Kokkolan kaupungin eri hallintokunnat

Lähiympäristön kiinteistön- ja vuokraoikeudenomistajat, yritykset, yhdistykset, toimijat ja asukkaat.

Ne rekisteröidyt paikalliset tai alueelliset yhteisöt, joiden toimialaan asemakaavatyö kuuluu.

4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

	Vaihe mennyt		Tulevat vaiheet
--	--------------	--	-----------------

	<i>Pvm</i>	<i>Kokous / vaihe</i>	<i>§ ja kuvaus</i>
	29.5.2023 §231	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti 29.5.2023 § 231: 1 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen 2 että asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus
	2.6.2023	Vireilletulosta ilmoittaminen	Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.
	24.1.2024 § 12	Kaupunkirakennelautakunta	Kaupunkirakennelautakunta päätti tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavamuutosluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
	1.2.-13.3. 2024	Valmisteluvaiheen kuuleminen	Kaavaluonnos nähtävillä 1.2.– 4.3.2024. Nähtävilläoloaikaa jatkettiin 13.3.2024 saakka koska ilmeni että kaikki osalliset eivät olleet saaneet kirjettä kotiin. Valmisteluvaiheessa pidettiin myös esittely- ja keskustelutilaisuus kaupungintalolla 7.2.2024. Nähtävilläoloaikana saatiin 6 lausuntoa ja 15 mielipidettä. Mielipiteistä suurin osa koski rannan käyttöä. Tulleet lausunnot ja mielipiteet vastineineen on esitetty erillisessä liitteessä.
	TULEVAT:		
		Kaupunkirakennelautakunta	Päätös hyväksyä asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtäville asetettavaksi ja lähettää sen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.
		Kaavaehdotus nähtävillä	Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi kaupungin info -pisteeseen ja kaupungin Internet -sivuille. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on tilaisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta kaupunginhallitukselle. Ehdotusvaiheen nähtävillä olosta ilmoitetaan Kokkola -lehdessä sekä kaupungin Internet -sivuilla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään kirjallinen ilmoitus sellaiselle asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan omistajalle ja kunnan tiedossa olevalle

			maan haltijalle, jonka kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa.
		Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus käsittelee nähtävilläoloaikana saapuneet lausunnot ja muistutukset. MRL 65 § mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus (vähäinen / tavanomainen). MRL 67 § mukaan kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Jos kirjelmässä, jossa pyyntö on esitetty, on useita allekirjoittajia, voidaan tieto kaavan hyväksymisestä lähettää vain ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille. Vahvistunut asemakaava lähetetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 95 §:ssä mainituille tahoille.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset

Asemakaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen yleiskaavan (Strateginen aluerakenneyleiskaava, 2022) sekä maakuntakaavan mukainen.

5.2 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen

Kaavaluonnoksesta saatu varsin laaja palaute (sekä lausunnot että mielipiteet) vaikutti kaavaehdotukseen seuraavien keskeisin osin:

- Kaava-alue on laajentunut sekä itään (laajemman suojelualueen mukaan ottaminen), etelään (osa korttelista 17) että länteen (vesialueen mukaan ottaminen kiinni Morsiussaaren asemakaava-alueeseen).
- Rannan VL alue (lähivirkistysalue) on muutettu asemakaava-alueen yhteiskäyttöiseksi lähiniityksi (VN). Merintään on liitetty kaavamääräykset laitureista ja luonnonhoitotoimista.
- Alueen pohjoisosan korttelia numero 9 on pienennetty liito-oravareviirin johdosta.
- Varvinkujan ja Varvinpolun väliin luonnoksessa osoitettu pyörätie (pp) muutettu lähivirkistysalueeksi.

- Varvintien eteläosa muutettu PP/t > PP/h eli tontille ajo mahdollisuus poistettu, huoltoajo jää.
- Suojelualuemerkintä S-1 on muutettu luonnonsuojelualueeksi (SL).
- Vasikkapolun katualuetta on hieman laajennettu pohjoiseen ja länteen.
- Siinä osassa korttelia 2 joka rajoittuu VN/yk -alueeseen on saunan rakennusala siirretty 6 metriä rannan suuntaan.
- säilytettävän puuston merkintää (sp) on laajennettu Varvintien itäpuolelle ja merkintää on täydennetty tekstillä ekologisen yhteyden säilymistarpeesta.
- Siinä osassa korttelia 2 joka rajoittuu vesialueeseen (w) on annettu lisämääre ek, alueen osa, joka tulee säilyttää osana rannan suuntaista ekologista yhteystarvetta. Alueeseen kohdistuvat toimenpiteen tulee olla sellaisia, että kasvilajiston monipuolisuus ja eläimistön liikkumismahdollisuudet turvataan.
- Kaavamääräyksiin lisätty vesialuetta koskeva kaavamääräys vedenalaisen kulttuuriperinnön huomioimisesta.
- Johto- ja linjavarauksien huomioimisesta lisätty kaavamääräys
- Kansallisen kaupunkipuiston (KKP) rajausta lisätty

Lisäksi selostusta on täydennetty edellämainittujen muutosten perusteella.

5.3 Kaavan rakenne

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 131. kaupunginosan korttelit 1-9, lähivirkistys-, lähiniitty-, katu-, suojelu- ja vesialuetta, 107. kaupunginosan osa korttelista 17, lähivirkistys-, katu-, suojelu- ja vesialuetta, 108. kaupunginosan suojelu- ja katualuetta sekä 106. kaupunginosan vesialuetta.

Kaavaratkaisulla nykyinen loma-asuntovaltainen alue muuttuu pysyväan asutukseen ja sitä täydennetään pääosin kaupungin maalle osoitetuilla uusilla pientalotonteilla. Nykyisten rakennuspaikkojen rajat on pidetty mahdollisuuksien mukaan nykyisellään. Kaupungin alueen uudet tontit (13 kpl) sijoittuvat yhden uuden kadun varteen kahtena rivinä. Kadulta on yhteydet nykyiselle Varvinkujalle. Näitä yhteyksiä käytetään myös infran toteuttamiseen. Nykyinen Varvinkuja on osoitettu hidaskaduksi.

Tontit sijoittuvat **erillispientalojen korttelialueille (AO)**. Kaavassa annetaan seuraavat tarkentavat määräykset:

- *pääkäyttötarkoituksen estämättä saadaan nykyisiä lomarakennuksia ylläpitää ja korjata.*
- *paritalojen rakentaminen on kielletty.*

- sallitusta rakennusoikeudesta asuinrakennuksiin saa käyttää korkeintaan 230 k-m² tonttia kohden.
- yksiasuntoisilla tonteilla autopaikkoja on varattava kaksi ja kaksiasuntoisilla tonteilla kolme.
- rakennusten vesivaurioille alttiiden rakenneosien alin sallittu korkeustaso on +2.14 (n2000).

Voimassa olevasta asemakaavasta (kaupunginosa 107, kortteli 17) on osa **AP -korttelista** 107 – 17 mukana kaavamuutoksessa. Korttelissa rakennusoikeuden esitystapa muutetaan maanomistajan esityksestä (tehokkuusluku muutetaan kerrosalaneliömetreiksi).

Kokkolan seurakuntayhtymän Vasikkasaaren leirikeskus on osoitettu **loma-alueeksi, jolle saa sijoittaa leirikeskuksen sekä loma- ja vapaa-ajanviettoa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia yleiseen ja yhteisöjen käyttöön (R-1).**

Kaava-alueen eteläpäähän osoitettu **luonnonsuojelualueet (SL)** voimassa olevien rajausten mukaisena. Suojelualueita on laajennettu koskemaan koko suojelualuekokonaisuutta, josta osa on jo mukana voimassa olevassa asemakaavassa. Rannan puoli kaava-alueesta on pääosin **lähivirkistysaluetta (VL)** samoin kun Trullevintiehen rajautuvat puustoiset alueet.

Kaava-alueen reunoille on osoitettu **lähivirkistysaluetta (VL)** ja rannan puolelle **lähiniittyä (VN)**. Lähiniitylle on annettu lisämääreet joilla niitty varataan kyseisen asemakaava-alueen yhteiskäyttöön. Lisäksi alueelle on mahdollista sijoittaa yhteensä neljä korkeintaan 15 metriä pitkää ja 3 metriä leveää venelaituria.

Kaava-alueesta on **vesialuetta W** varsin laaja alue Morsiussaaren suuntaan. Näin saadaan Morsiussaaren asemakaava yhteen kyseessä olevan asemakaavan kanssa. Mikäli muuttuvan maankäytön yhteydessä havaitaan viitteitä tai merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee tuolloin olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon (K.H. Renlundin museo) tai Museovirastoon ennen maankäyttötoimenpiteiden jatkamista, jotta voidaan arvioida mahdollinen dokumentointitarve (Muinaismuistolaki 295/1963, 14).

Kaavassa on annettu yleisinä määräyksiä pihasuunnitelman esittäminen rakennusluvan yhteydessä sekä happamien sulfaattimaiden huomioiminen.

5.3 Mitoitustiedot

Kaava-alueen pinta-ala on 31,79 hehtaaria josta uutta asemakaavaa 29,91 hehtaaria. Nykyistä asemakaavaa on Trullevintien katualue ja osa kaupunginosan 107 korttelista 17 ja siihen liittyvästä katualueesta.

Erillispientalojen korttelialueiden pinta-ala on yhteensä 69 188 m² ja tonttien lukumäärä 42. Keskimääräinen tonttikoko on varsin suuri (1650 m²) johtuen nykyisestä suuresta rakennuspaikkakoosta. Kaupungin maalle sijoitettujen uusien tonttien koko on kuitenkin pienempi, keskimäärin 1200 m². Lisäksi mukainen on nykyistä AP korttelialuetta kooltaan 5534 m². R-1 -alueen koko on 17 430 m².

Rakennusoikeutta rantaan rajoituville tonteille on osoitettu 300 kerrosalam²; muilla korttelialueilla rakennusoikeus on annettu tehokkuuslukuna e=0,3 ja R-1 -alueen osalta e=0,15. Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 19 312 km². Kerroskorkeus vaihtelee I -II. Rannan puoleisilla tonteilla on rakennusoikeus pääosin jaettu rannanpuoleiseen osaan (40 km²) ja kadunpuoleiseen osaan (260 km²). Rannapuoleiselle osalle saadaan sijoittaa korkeintaan 30 km² suuruinen sauna ja 10 km² suuruinen talousrakennus.

Suojelualueita kaavassa on 69 205 m², lähivirkistysaluetta 9265 m², lähiniittyä 31 270 m², vesialuetta 83 189 m² ja katuja 32 724 m².

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämismäärästä MRL 9 § on tullut uudessa muodossaan voimaan 1.4.2015. Lain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Tämän kaavatyön osalta mahdollisesti olennaisiksi vaikutuksiksi on arvioitu seuraavat:

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön (MRA 1 § (1)).

Alue on rannan läheisyydestä johtuen houkutteleva. Morsiussaarenlahti tuo vesielementin mukaan ympäristöön, joka nostaa viihtyisyyttä vaikka rantaan pääsy onkin rajallista. Halkokarin koulu sijoittuu varsin lyhyen etäisyyden päähän. Nykyiset metsäalueet säilyvät suurimmalta osaltaan sijoittuen suojelualueille ja lähivirkistysalueille. Uudet korttelialueet puolestaan sijoittuvat suurelta osin jo hakatulle metsä alueelle, joten siltä osin ympäristömuutos on varsin vähäinen. Kaava-alueen ympäristön laajat ulkoilumahdollisuudet nostavat omalta osaltaan alueen viihtyisyyttä.

Lapsivaikutusten arviointi (LAVA):

Merkittävin vaikutus kohdistuu alueelle muuttaviin lapsiin. Alueesta tulee heille tärkeä jokapäiväiseen elämään kuuluva kotiympäristö ja he käyttävät lähialueen julkisia ja kaupallisia palveluja pitkäkestoisesti. Asemakaavan mukainen mitoitus toisi alueelle noin 150 uutta asukasta, joista lasten osuus 25% eli noin 40. Luvuissa on arvioitu sekä nykyisten loma-asuntojen muuttuminen pysyvään asutukseen että uudet tontit.

Arvioinnin kohteet ovat sekä välittömiä että välillisiä. Kaavamuutosten toteutumisen välittömiä vaikutuksia ovat vaikutukset työllisyyteen ja palveluihin, arjen sujuvuuteen, hyvään elinympäristöön ja liikkumiseen. Välillisiä vaikutuksia puolestaan ovat vaikutukset ihmissuhteisiin, perheen talouteen ja palveluihin, vaikutukset yhteisöön ja alueeseen sekä sosiaalisiin suhteisiin, osallisuuteen ja osallistumiseen sekä tasa-arvoon.

Vaikutukset perheiden hyvinvointiin

Arjen sujuvuuden kannalta on tärkeää, että palvelut ovat turvattuja ja saatavilla kohtuullisen matkan sisällä. Julkisten palveluiden osalta neuvolapalvelut, päivähoido, varhaiskasvatus sekä koulut ja kirjastot ovat keskeisiä. Lapsen näkökulmasta em. palvelujen tuttuus ja jatkuvuus luovat turvallista toimintaympäristöä ja takaavat kaverisuhteiden jatkuvuutta. Palvelujen sijoittuminen lähialueelle on olennaista matkoihin käytettävän ajan ja liikkumistavan vuoksi.

Lähialueelle (n. 1,6 km) sijoittuu Halkokarin koulu ja päiväkotit. Koulun alueen saneeraus on suunniteltu lähivuosille. Koulun alueelle kulkevalla katuverkolla on pääasiassa jo kevyen liikenteen väylät olemassa (Varvintie – Vasikkasaarentie – Kaanaanmaantie – Halkokarintie). Sen sijaan kauppojen ja kaupungin keskustan sijainti on kauempana ja palvelutaso siltä osin heikompi.

Vaikutukset julkisten palveluiden tarpeeseen

Ihminen tarvitsee ja käyttää julkisia palveluja sen eri muodoissa läpi koko elämänsä. Lapsen näkökulmasta terveyteen ja hyvinvointiin liittyvien seikkojen lisäksi olennaista on palvelujen pysyvyyden ja tuttuuden kautta saavutettava turvallisuuden tunne, joka on olennainen tekijä sille, että lapsi voi toimia ja ilmaista itseään omassa kasvuympäristössään.

Laajemmassa kuvassa terveydenhuolto- ja sosiaalipalvelut, muut koulut ja lapsille soveltuvat kulttuuripalvelut, kuten musiikki-, teatteri- ja liikuntapalvelut sijoittuvat keskustaan tai keskustan tuntumaan. Kaupunkikeskusta, kuten myös mm. urheilu- ja tapahtumapaisto, sijoittuvat noin 4,5 kilometrin etäisyydelle eli eivät siltä osin ole optimaalisella etäisyydellä ja niiden käyttö pienempien lasten osalta edellyttää myös vanhempien aktiivista osallistumista vähintäänkin kuljetuksiin.

Vaikutukset turvallisuuden tunteeseen

Turvallisuuden tunteeseen omassa elinympäristössä vaikuttavat keskeisesti lähialueen kulkureittien ja palveluiden tuttuus, kodin ja pihapiirin yksityisyys sekä liikenneturvallisuus. Lapsen näkökulmasta olennaista on turvallisuuden tunteen mahdollistama hyvä ja tasapainoinen kehittyminen ja ikätasolle soveltuva itsenäinen toiminta esim. koulumatkojen osalta.

Kaavaratkaisussa tonttien muodot, dimensiot ja ilmansuunnat on tehty mahdollisuuksien mukaan sellaisiksi että esim. päärakennus ja autokatos voivat rajata suojaisan sisäpihamahdollisuuden perheiden oleskelulle. Uusien tonttien ilmansuunta on lounaaseen eli parhaaseen mahdolliseen ilmansuuntaan. Kaavaratkaisussa ei muodosteta viittä nykyistä tonttia lukuunottamatta merenrantatontteja, joten vesistön läheisyyden suorat riskit turvallisuuteen ovat vähäiset. Kuitenkin vesistön ja rannan läheisyys voidaan lapsien näkökulmasta kokea myös vaarallisena. Laaja rantaniitty voi houkutella liikkumaan vesirajaan joka mataluudestaan huolimatta saattaa aiheuttaa turvallisuusriskiä.

Myös leirikeskuksen osalta kuulemisessa nousi huoli, jonka mukaan asemakaavoitus tuo alueelle rauhattomuutta ja ohjaa alueelle sellaisia henkilöitä jotka eivät sinne kuulu. Tämä voisi laskea keskuksen käyttömahdollisuutta. Lähtökohtaisesti kaavaratkaisu ei kuitenkaan lisää kyseistä ei – toivottavaa liikkumista alueella jo senkin johdosta että uusien tonttien lukumäärä on hyvin rajallinen.

Vaikutukset hyvään elinympäristöön

Hyvä elinympäristö muodostaa kokonaisuuden, jossa on mahdollisuus jokapäiväisen elämän järjestämiseen ja perustarpeiden tyydyttämiseen: asumiseen, palveluiden käyttämiseen, työssäkäyntiin, ulkoiluun, harrastuksiin, leikkiin, mutta myös lepoon ja yksityisyyteen. Lapsen näkökulmasta olennaista on eri toimintojen nivoutuminen omaksi kotiympäristöksi, jossa matkat paikasta toiseen eivät vie liikaa aikaa ja että omaan ikätasoonsa nähden on riittävästi mahdollisuuksia itsenäiseen liikkumiseen ja riittävään liikuntaan.

Alueen sijainnin vuoksi päivittäiset matka-ajat kouluun ovat kohtuullisia eivätkä vie liian suurta osuutta perheiden vapaa-ajasta. Matka voidaan tehdä pyöräillen. Laajat lähimetsistä koostuvat lähivirkistysalueet ja niillä sijaitseva polkuverkosta mahdollistavat pienempienkin lasten varsin vapaan liikkumisen ja ympäristönsä tutkimisen.

Trullevintien (alueen pääkokooja) varteen on lähivirkistysaluein (VL) rajattu suojaavaa alueen osaa. Toisin sanoen rakennukset eivät tule aivan tiehen kiinni. Yhdessä alhaisten nopeuksien kanssa saadaan melu- ja pölyvaikutus minimoitua.

Vaikutukset liikkumiseen

Hyvä liikenneturvallisuus ja esteettömyys edesauttavat vaivatonta liikkumista, joka puolestaan lisää alueen vetovoimaa hyödyttäen alueella asuvia. Lapsen näkökulmasta olennaista on, että alueella liikkuminen esim. lastenvaunuilla on sujuvaa ja että ympäristön tutkiminen on mahdollista ja että itsenäinen liikkuminen mahdollistuu ikätasolle sopivalla tavalla.

Itse kaava-alueella on nykyinen varsin pitkä Varvinkuja osoitettu hidaskatuna. Hidaskadut ovat liikennejärjestelyiltään tai rakenteeltaan sellaisia katuja, että yli 30 km/h ajonopeuksien käyttö ei niillä ole luontevaa. Hidaskatu voidaan toteuttaa sopivilla kadun geometriaan, poikkileikkaukseen ja/tai päällysteeseen kohdistuvilla valinnoilla siten, että kadun käyttäjät toimivat luontaisesti tavoitellulla tavalla. Hidaskatu tässä yhteydessä tukee hyvin lasten turvallista liikkumista. Uusi katu on normaali mutta pituudeltaan paljon lyhyempi ja siten lähtökohtaisesti turvallisempi. Alueen ulkopuolella, Trullevintien varressa, on erillinen kevyen liikenteen väylä mikä tekee liikkumisen keskustan suuntaan turvalliseksi.

Vaikutukset luontoon ja ympäristöön (MRA 1 § (2 ja 3)).

Ilmastovaikutuksen kannalta keskeistä on metsien säilyminen (hiilinielut). Kaavaratkaisussa uudet tontit sijoittuvat pääosin hakatulle alueelle ja niillä tonteilla (Varvinkujan varressa) jossa puustoa on, se on osoitettu säilytettäväksi. Tonttien ulkopuolella VL ja SL alueilla puusto säilyy.

Liikenteen osalta voidaan kuitenkin todeta kielteisiä ilmastovaikutuksia. Koska kyseessä on asumisen näkökulmasta uudisalue, tuottaa se lähtökohtaisesti myös ajoneuvoliikennettä ja siten ilmastovaikutuksia. Energiatehokkuus kiinteistöjen osalta on myös keskeinen tekijä ilmastovaikutusten näkökulmasta. Energiatehokkuusvaatimuksia ei kuitenkaan määrätä kaavassa, vaan tarpeen mukaan luvitusvaiheessa.

Luontoselvityksessä osoitetut arvokohteet on kaavaratkaisussa huomioitu. Liito-oravan elinympäristö ja kulkuyhteydet, jotka pääosin sijoittuvat heti kaavan ulkopuolelle, säilyvät. Samoin matala rantaniitty säilyy sellaisenaan eikä sinne ole osoitettu rakentamista.

Vaikutukset luontoon ja ympäristöön voidaan todeta varsin vähäisiksi.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen (MRA 1 § (4)).

Liikenne voidaan todeta toimivaksi uuden Trullevientien johdosta. Korkealuokkaisia kokoojaväyliä, joissa kevytliikenne on eroteltu, päästään keskustan saakka. Kaava-alueen eteläosasta on reilu kilometri kaupunkimaisen joukkoliikenteen varteen mutta asutuksen laajentuessa myös joukkoliikenteen kattavuus on tarkoitus laajentua.

Infraverkostot on alustavasti suunniteltu jo kaavoituksen aikana.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (MRA 1 § (5)).

Maisemallinen muutos kaava-alueella on kohtalainen kun alueen keskeinen, tosin pääosin avohakattu alue rakentuu pientaloalueeksi. Uusien tonttien lukumäärä tällä kohtaa on kuitenkin vain 13 kappaletta. Varsinaiset maisemalliset arvokohteet sijoittuvat

korttelialueiden ulkopuolelle. Alueelta ei ole todennettu myöskään kulttuuriperintökohteita. Täten vaikutuksia kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön voidaan pitää vähäisinä.

7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja –määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

8 NIMISTÖ

Alueen uusille kaduille on osoitettu nimet kaavakartalla.

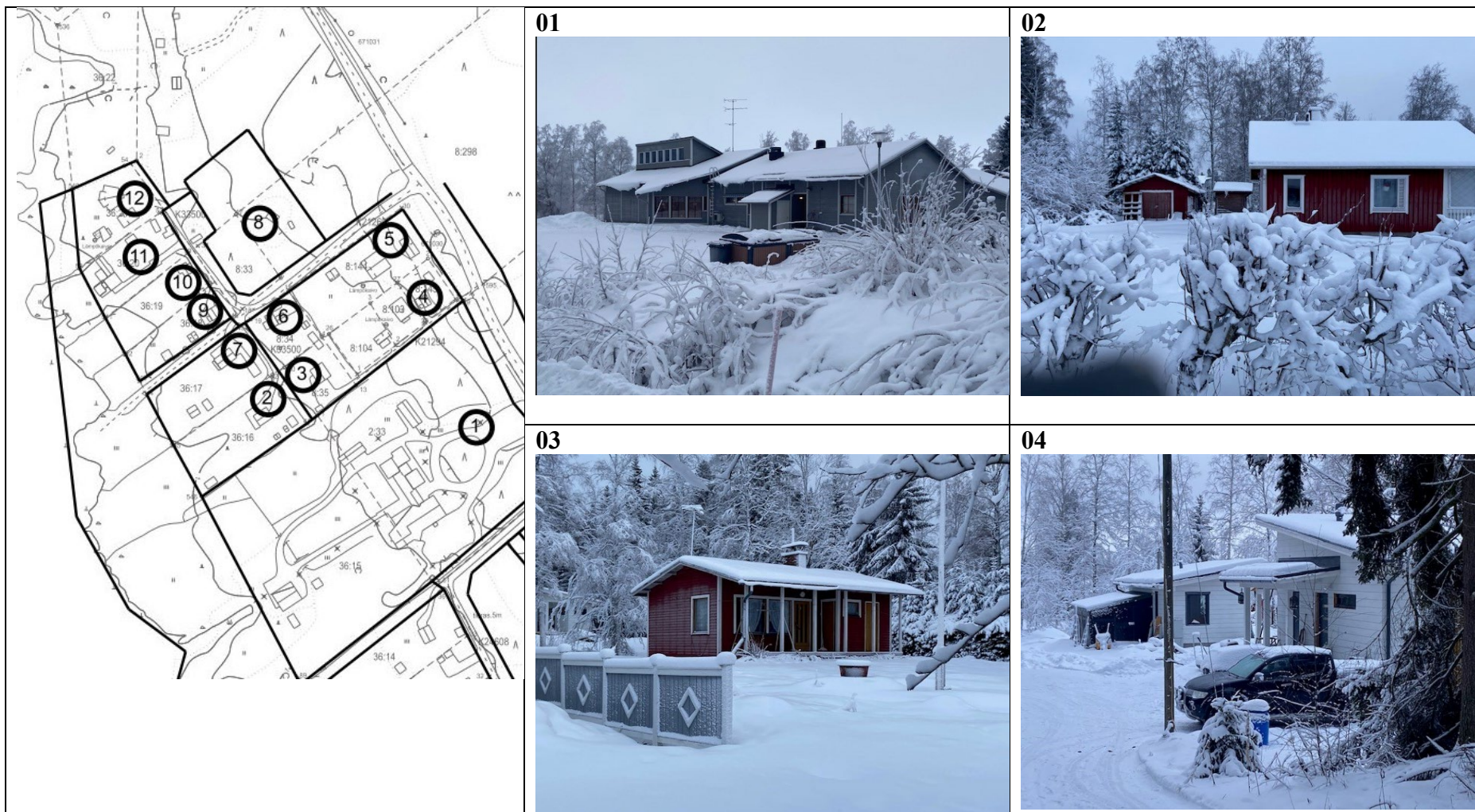
9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamutoksen toteuttaminen voi alkaa sen saatua lainvoiman, joka on tavoitteena loppuvuodesta 2024.

KOKKOLASSA 25.9.2024

Päivi Cainberg
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

LIITE 1: YLEISPIIRTEINEN RAKENNUSKANNAN VALOKUVAUS



05



06



07



08



09



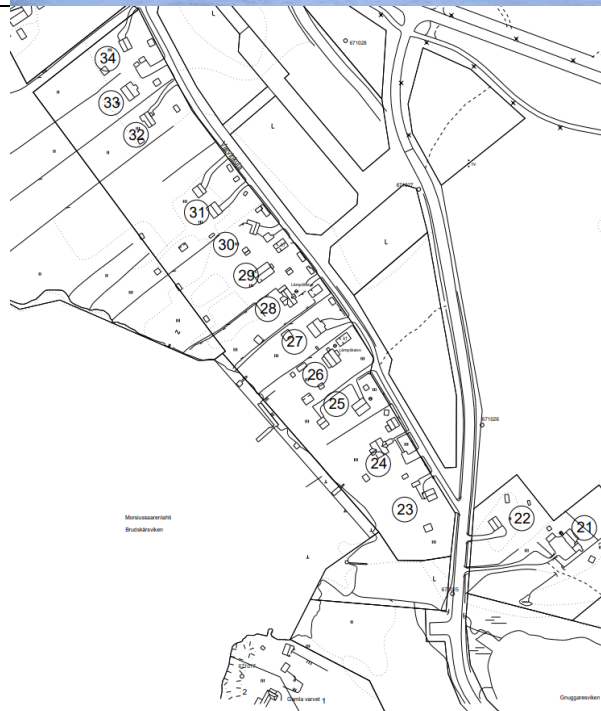
10



11



12



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34

