

Varvinkujan alueen kaavaluonnos – Tiivistelmät lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 1.2. – 13.3.2024 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana saatiin 6 lausuntoa ja 15 mielipidettä.

Lausunto 1 / Kokkolan Vesi

Kokkolan Vesi esittää, että kaikki vesihuoltolinjat tulee huomioida asemakaavassa (liitteenä). Runkovesijohtoon ja -viemäriin kautta kulkevat koko Trullevin alueen vesi ja jätevesi.

Kaavanlaatijan vastine:

Runkovesijohto- ja viemäri voidaan huomioida kuten viimeaikaisissa asemakaavoissa. Huomiointi käsittää sekä kaavaselostuksessa olevan yleispiirteisen verkostokarttakuvan että kaavamääräyksiin seuraavan lisäyksen:

Kaavamääräyslisäys:

ASEMAKAAVA-ALUEELLA SIJAITSEE ASEMAKAAVAKARTASSA OSOITETTUJEN JOHTO- JA LINJAVARAUSTEN LISÄKSI MYÖS MUITA JOHTOJA JA KAAPELEITA SEKÄ NIIHIN LIITTYVIÄ VÄHÄISIÄ LAITTEITA JA RAKENNELMIA. RAKENNUSHANKKEESEEN RYHTYVÄN TULEE VARMASTAA, ETTEI RAKENTAMISELLA TAI MUULLA TOIMENPITEELLÄ ESITETÄ MAHDOLLISUUTTA EM. JOHTOJEN JA RAKENNELMIEN UUSIMISTAI KUNNOSSAPITOTÖIDEN TEKEMISTÄ TAI VAIHTOEHTOISESTI SIIRTÄÄ NE KUSTANNUKSELLAAN JOHTOA HALLINNOIVAN TOIMIJAN KANSSA YHDESSÄ SOVITTAVIN PERIAATTEIN.

Lausunto 2 / Keski-Pohjanmaan Liitto

Varvinkuja – Asemakaava ja asemakaavan muutoksen luonnoksessa on tuotu esiin alueelle kohdistuva voimassa olevan maakuntakaavan taajama toimintojen alue merkinnän. Voimassa olevassa maakuntakaavassa alueelle ulottuu myös matkailun vetovoima-alueen/matkailun ja virkistysalueen kehittäminen kohdealue, mv-5. Merkintä osoittaa Vanhansatamanlahden aluetta, jonka kuvauksessa todetaan: alueen kehittäminen perustuu luontoon sekä erilaisiin tapahtumiin liittyviin virkistys- ja vapaa-ajantoimintoihin. Keski-Pohjanmaan liitto toteaa, että kaavaluonnoksessa on hyvin huomioitu mahdollisuus merellisen ympäristön omakotiasumiseen ja otettu huomioon suunnittelussa myös alueella olevat eri tyyppiset luonto- ja ympäristöarvot. **Keski-Pohjanmaan liitto muistuttaa, että alueella sijaitsee ainutlaatuinen ja vuosikymmeniä vaalittu Nisulan potti, joka on Kokkola 400 -luonnonsuojelualueessa ja joka on yksi arvokkaista Kokkolan luontokohteista. Nisulan potin säilyminen myös tuleville sukupolville on erityisen tärkeää.**

Kaavanlaatijan vastine:

Ei varsinaista vastinetarvetta. Nisulan Potti on huomioitu kaavassa luonnonsuojelualueena (SL).

Kaupunkisuunnittelu

Lausunto 3 / Keski-Pohjanmaan pelastuslaitos

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 ratkaisuja, töyssyjä yms.

Kaavassa tulee huomioida myös sammutus- ja pelastustoimintaan tarvittavan **sammutusveden riittävästä saatavuudesta alueella**. Pelastusviranomainen suosittelee palovesiverkoston rakentamista alueelle.

Kaavanlaatijan vastine:

Alueen katusuunnitelmien laatiminen aloitetaan syksyllä 2024. Katusuunnittelussa voidaan huomioida pelastuslaitoksen näkemys pelastustoimen toiminta-aikavaatimuksesta välttämällä pelastusajoneuvojen kulkua hidastavia ratkaisuja.

Sammutusvesiverkoston toteuttaminen alueelle on syytä huomioida osana laajempaa tarkastelua. Itsessään kaava-alue muodostaa varsin pienen kokonaisuuden. Alueen sijoittuminen meren rantaan mahdollistaa myös meriveden käytön sammutusvetenä.

Lausunto 4 / K.H. Renlundin museo

Rakennettu kulttuuriympäristö ja –maisema

K.H. Renlundin museolla ei ole kaavasuunnittelualueelta tiedossa erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita. Alueen rakennuskanta koostuu pääasiassa eri-ikäisestä matalahkoista huvilatyyppisistä rakennuksista. Tulee kuitenkin huomioida, ettei alueelta ole tiedossa tai kaavatyön yhteydessä ole esitetty erillistä olemassa olevan rakennuskannan inventointiaineistoa. Mahdollisia rakennetun ympäristön arvoja on tästä johtuen mahdotonta arvioida täysin objektiivisesti.

Kulttuurimaiseman näkökulmasta luonnos on muodostettu hyvin ja siinä on huomioitu alueen luonne ja olemassa olevat elementit VL ja S-1 merkinnöin asianmukaisella tavalla.

Arkeologinen kulttuuriperintö

K.H. Renlundin museon käytettävissä olevien tietojen perusteella kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä muutakaan arkeologista kulttuuriperintöä. Suunnittelualue rajautuu Kokkolan historiallisiin telakka-alueisiin Vanhaan varviin ja Soldatskäriin, joissa on ollut laivojen rakennus ja korjaustoimintaa vähintään 1700-luvulta 1800-luvun jälkipuoliskolle saakka.

Alueilta on kartoitettu viime vuosina tähän aikakauteen liittyviä maanpäällisiä ja vedenalaisia jäännöksiä, mutta suurin osa vesialueesta on edelleen tutkimatta. Tulee myös huomioida, että voimakkaasta maannoususta johtuen osa laivanrakennuskautena veden alla olleesta alueesta

Kaupunkisuunnittelu

on nykyisin vesirajaa tai kuivaa maata. Näiden seikkojen vuoksi on mahdollista, että alueilla on edelleen tutkimattomia historiallisia jäänteitä.

Kaavasuunnittelualueelle ja vesirajaan on kaavoituksen myötä syntymässä tilanne, joka voi johtaa kaivamisiin, ruoppauksiin ja maatyttöihin. **Museon näkemyksen mukaan asemakaavaan tulee lisätä yleismääräys, jolla varmistetaan arkeologinen kulttuuriperintö riittävällä tavalla. Esimerkiksi: ”vesialuetta sekä –rajaa koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa”.**

Lisäksi 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) tai Museovirastoon ennen maankäyttötoimenpiteiden jatkamista, jotta voidaan arvioida mahdollinen dokumentointitarve (Muinaismuistolaki 295/1963, 14).

Kaavanlaatijan vastine:

Museon esitys kaavamääräyksestä sekä selostuksen täydennyksestä on syytä lisätä. Samoin selostuksen liitteeksi voidaan laittaa valokuvaliite alueen rakennuksista vaikka lähtökohtaisesti ei alueella olekaan rakennetun ympäristön arvoja.

Kaavamääräyslisäys:

SILTÄ OSIN KUIN RAKENNUSTOIMENPITEET MAHDOLLISESTI KOSKEVAT VESIALUETTA, TULEE ENNEN RAKENNUSTOIMENPITEISIIN RYHTYMISTÄ VARMISTUA SIITÄ, ETTEI RAKENTAMISELLA OLE VAIKUTUKSIA VEDENALASEEN KULTTUURIPERINTÖÖN, JA TARPEEN MUKAAN PYYTÄÄ MUSEOVIRANOMAISEN LAUSUNTO ASIASSA.

Kaavaselostuslisäys:

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).

Lausunto 5 / Kaupunkiluvitus

Rannan VL-alueen osalta kaavaluonnos herättää kysymysmerkkejä. VL-alue on kaupungin omistama rantaniitty. Alueella tulisi olla sallittuja ainakin luonnonhoitotyöt. Asukkaille tulee osoittaa 1-2 kulkuyhteyttä rantaan leirikeskuksen eteläpuolella. Leirikeskuksen pohjoispuolella vähintään yksi yleinen kulkuyhteys rantaan. Rantaan saa sijoittaa yhteisen venelaiturin ja venevalkaman näihin kulkuyhteyksiin liittyen. Laiturin maksimipituus saa olla korkeintaan 15 m vesialueen suuntaan.

- Leirikeskuksen uimaranta tulisi osoittaa kaavassa.
- lv-alueet: rakennettavan laiturin kokonaispituus ja leveys olisi hyvä määritellä kaavassa.

Kaupunkisuunnittelu

Kaavanlaatijan vastine:

- VL aluemerkinä syytä muuttaa paremmin kuvaavaksi VN (lähiniitty) merkinäksi. Alueen käyttötarkoitusta voidaan tarkentaa kaavamääräyksiin.
- Alueen kuuluminen kansalliseen kaupunkipuistoon syytä osoittaa myös kaavakartalla omalla viivamerkinnällään.
- Kaavaratkaisussa on viherkaistat rantaan molemmin puolin leirikeskusta. Nämä ovat tarpeen myös alueen kuivatuksen näkökulmasta. Myös Nisulanpotin kohdalla on rantaanpääsy sekä venevalkama osoitettu. Laiturin maksimipituudeksi on syytä määrätä 15 metriä ja leveydeksi 3 metriä. Sen sijaan rakennettavia ja kunnossapidettäviä väyliä ei rantaan ole tarpeen toteuttaa.
- Rantaan voidaan osoittaa venelaituripaikka/venevalkama Nisulanpotin kohdalla rannassa.
- Leirikeskuksen uimaranta on varsin pienialainen ja sijoittuu VN-alueelle, jossa lähtökohtaisesti voidaan uida. Erillisen alueen osoittaminen kaavassa ei ole tarpeen.

Lausunnon pohjalta pidettiin myös työneuvottelu 21.5.2024. Neuvottelussa tarkennettiin lausunnossa esiin tulleita näkökulmia.

Lausunto 6 / Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

Luonnonympäristön ja ekologisten yhteyksien tilatarpeet vaativat erityistä huomiota myös Varvinkujan kaavahanketta selvästi laajemmalla alueella. Mm. strategisessa yleiskaavassa esitettyjen asumisen laajenemisalueiden (Vikå) vuoksi Trullevintien molemmin puolin olisi tulevaisuudessa tarpeen laatia riittävän laajat luontoselvitykset tilantarpeiden sekä muiden arvojen tunnistamiseksi ja huomioimiseksi.

Yleisellä tasolla ELY-keskus katsoo, että luontoselvityksen esittämät arvokohteet tulee huomioida kaavassa paremmin. Kaavaluonnoksessa erottuvat ainoastaan jo perustetut luonnonsuojelualueet. Tämän lisäksi luonnonsuojeluyksikkö huomauttaa seuraavista tarkentamistarpeista:

-Nisulanpotin luonnonsuojelun alueen (YSA256347) pohjoisraja Varvintien länsipuolella tulee tarkistaa ja korjata peruskartan ja suojelupäätöksen mukaiseksi. Puronvarsialue on huomioitu luontoselvityksessä monimuotoisuutta turvaavana kohteena, joka tulee huomioida kaavamerkinnässä ja sen määräyksessä. **Myös tämän pohjoispuolella olevan luonnonsuojelun alueen eteläkärki tulee rajata suojelupäätöksen (YSA256347) mukaiseksi ja suojelun alue tulisi kokonaisuudessaan (myös varvintien itäpuolinen alue) sisällyttää kaavaan.** ELY-keskus katsoo, että suojelun aluemerkinnäksi soveltuu **paremmin SL**, koska alueet on selkeästi luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja luonnonsuojelun alueita.

-Kaava-alue on osa tärkeää liito-oravan esiintymisaluetta, jolloin lajin huomiointitarve tulee näkyä kaavamerkinnöissä ja määräyksissä paremmin. Luontoselvityksessä tunnistetut ekologiset

Kaupunkisuunnittelu

yhteydet tulee huomioida kokonaisuudessaan **esim. merkinnällä sp ja kaavamääräykseen tulee sisällyttää ekologisen yhteyden säilymistarve.**

-Kortteli AO 9 on suurilta osin merkitty liito-oravan elinympäristöksi. ELY- keskus muistuttaa, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on luonnon-suojelulain 78 § mukaan kielletty. ELY-keskus tulkitsee, että luontoselvityksen rajaama elinympäristö sisältää lain suojaamia kohteita, **jolloin korttelin A09 kaavoittaminen on luonnon-suojelulain vastainen ja tulee poistaa kaavasta.** Liito-oravan elinympäristö tulee merkitä kaavaan **luo tai VL/s merkinnällä.**

Alueidenkäytön osalta kaava-alueen rajausta olisi hyvä vesialueen osalta laajentaa yhtymään Morsiussaaren asemakaavarajaan asti. ELY- keskuksen tietoon on tullut myös, että suunnittelualueella on ollut ruoppaustarpeita. Kaavatyössä olisi hyvä mahdollisen kaivamisen ja ruoppaustarpeiden lisäksi huomioida ranta- ja vesialueiden osalta myös vedenalaisen kulttuuriperinnön huomioiminen.

ELY-keskus katsoo, että suunnittelualueen yleiskaava- ja selvitystilanteen takia hankkeesta olisi tarpeen järjestää työneuvottelu.

Kaavanlaatijan vastine:

Luontoselvityksiä on laadittu jo aiemmin kaava-aluetta laajemminkin. Luontoselvityksiä tarkennetaan ja laajennetaan aina kun maankäytön muutokset sitä edellyttävät.

Suojelualueen merkintä voidaan osoittaa lausunnon mukaisesti SL -merkinnällä. Samoin koko korttelialueisiin rajoittuva suojelualue voidaan ottaa asemakaavaan mukaan. Suojelualue jatkuu edelleen etelään mutta tämä osa suojelualueesta on jo asemakaavoitettu edellisessä kaavavaiheessa (Soldatskär ja Varvi 2021). Suojelualueen lisäys laajentaa kaava-aluetta varsin merkittävästi. Suojelualueen rajauksissa on pieniä heittoja, joista ei ole saatu tarkennuksia. Kaavaratkaisussa on rajojen osalta päädytty noudattamaan kaupungin kartta-aineiston rajauksia silloin kun rajat eroavat.

sp – merkintää voidaan lausunnon mukaisesti tarkentaa tekstillä:

Säilytettävä puusto ja ekologisen yhteyden säilymistarve.

Samalla sp – merkintää on syytä laajentaa myös Varvintien itäpuolen kortteliin 1

Korttelia 9 on syytä rajata pienemmäksi liito-oravahavaintojen johdosta. Samalla kaava-alue supistuu vastaavasti. Koska kaava-alueen pohjoispuolelle jatkuu varsin laajat liito-oravahavaintoalueet ei VL/s aluetta ole kuitenkaan syytä tässä asemakaavassa osoittaa vaan ne jäävät kaava-alueen ulkopuolelle.

Kaava-alue voidaan lausunnon ehdotuksen mukaisesti rajata kiinni Morsiussaaren asemakaavan vesialueeseen. Näin muodostuu yhtenäinen asemakaavassa mukana oleva vesialue. Vesialuetta tulee koskemaan näin Arkeologista kulttuuriperintöä koskeva yleismääräys (kts. museon vastine)

Kaupunkisuunnittelu

Lausunnon pohjalta pidettiin myös työneuvottelu 21.5.2024. Neuvottelussa tarkennettiin lausunnossa esiin tulleita näkökulmia.

Varvinkujan alueen kaavaluonnos – Tiivistelmät mielipiteistä ja kaavanlaatijan vastineet

Lähes kaikissa mielipiteissä otettiin kantaa rannan käyttöön. Näistä viidessä henki oli rannan käyttömahdollisuus yleisenä alueena, seitsemässä mielipiteessä taas painotettiin rannan liittämistä tontteihin.

Tiivistelmä rannan käyttöön liittyvistä kommentteista:

Mielipiteitä, jotka tukevat rannan yhteiskäyttöluonnetta:

- Ranta yhteiskäyttöön, tontteja ei saa kaavoittaa rantaan saakka.
- Mitä tarkoittaa, jos ranta annetaan tonteiksi. Poistuuko rannan käyttöoikeus. Ranta on aina ollut yhteiskäytössä ja näin palvellut asukkaita ja mökkiläisiä.
- Osa kaavoitusalueen pohjoisessa olevista kiinteistöistä ovat käyttäneet ja käyttävät rantaa yhteisesti. On tärkeää, että se huomioidaan kaavassa, kuten kaavoittaja on luonnoksessa tehnytkin.
- Mielestäni Varvinkujan ympäristö pitää jättää kokkolalaisten ulkoilualueeksi ja eläimille.
- Kauppakirjassa aikanaan seurasi joka miehen rannan käyttöoikeus sekä tilaan kuuluva rantatien käyttöoikeus.

Mielipiteitä, joissa esitetään rannan osoittamista osaksi tontteja:

- ensisijaisena toiveenamme olisi vesijättömaan lunastaminen tonttikohtaisesti Varvinkujan tonttilinjojen mukaisesti ilman rakennusoikeutta. Jos tämä ei ole mahdollista tai se aiheuttaa kaavan hyväksymiseen viivettä, voitaisiin alueet ”korvamerkitä” (merkinnällä VL/yk).
- Olemme halukkaita neuvottelemaan nykyisten tonttilinjojen mukaisesti ranta-alueiden/vesijättömaiden lunastamisesta.
- esitän että rantatonttien haltijoille varataan mahdollisuus lunastaa kaavaluonnoksessa lähivirkistysalueeksi merkityt, kuhunkin rantatonttiin rajoittuvat vesijättöalueet liitettäväksi vesijättöön rajoittuviin rantatontteihin.
- Rannan osoittaminen lähivirkistys (VL) alueeksi tuhoaisi sen ympäristöarvot (joita ei ole riittävästi selvitetty). Vesijättöalueen yksityistämisenä tämä skenaario ei tulisi toteutumaan ja eläinten elinolosuhteet säilyisivät edes ranta/vesijättöalueen kautta.
- Esitän, että asemakaavaluonnoksessa esitetty lähivirkistysalue VL (rantaan rajoittuva) liitetään rantatontteihin samalla periaatteella kuin Morsiussaaren länsirannan kaavassa on menetelty.
- Virkistysalueeksi kaavassa merkitty alue tulee voida lunastaa alueen nykyisiin merenpuoleisiin tontteihin liitettäväksi.

Kaupunkisuunnittelu

Yhteisvastine rannan käytöstä

Mielipiteiden perusteella ei yhtenäistä linjaa rannan käyttötavoitteista voida muodostaa. Ranta-asiaa käsiteltiin maankäyttötiimin kokouksessa 3.4.2024. Kokouksen muistion mukaan:

Maankäyttötiimi: Ranta-alue jätetään yleiseen käyttöön, joka tulee olla ainakin kakkos- ja kolmosrivin uusien tonttien käytössä. Rannan käyttöä ohjaava kaavamääräys katso- taan tulevaa käyttöä vastaavaksi. Kohteen luontoarvojen johdosta rannan hoitotoimen- piteisiin on mitä todennäköisemmin mahdollista saada rahoitusavustusta.

Linjausta tukee myös alueen osittainen sijoittuminen kansallisen kaupunkipuiston alu- eelle.

Mielipiteiden perusteella näyttäisi olevan laajasti huoli/näkemys että kaupunki rakentaisi alueen virkistyskäyttöön. Tosin sanoen alueelle tulisi polkuja ja muita virkistäytymiseen liittyviä rakenteita. Tämä tulkinta on ymmärrettävää kaavamerkinnän (lähivirkistys) nä- kökulmasta vaikka se ei ole kaupungin tavoite. Selvyyden vuoksi rantaan rajoittuva vesi- jättö onkin parempi osoittaa merkinnällä VN (lähiniitty) ja edelleen lisätarkenteella /yk asemakaava-alueen yhteiskäyttöön. Merkintään on syytä lisätä myös mielipiteissäkin esi- tettyjä näkökulmia luontoarvoista ja tulvavaarasta. Myös rajallinen määrä (4) yhteislaitu- reita voidaan sallia alueelle.

Esitys kaavamerkinnäksi:

LÄHINIITTY
NÄRÄNG

- LISÄMÄÄRE /YK PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN JÄLJESSÄ OSOITTAÄ, ETTÄ ALUE ON VARATTU KYSEISEN ASEMAKAAVA-ALUEEN YHTEISKÄYTTÖÖN.

- LISÄMÄÄRE /nro PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN JÄLJESSÄ OSOITTAÄ KUINKA MONTA, KORKEINTAAN 15 METRIÄ PITKÄÄ JA 3 METRIÄ LEVEÄÄ VENELAITURIA SAADAAN ALUEEN EDUSTALLE SISOITTAÄ.

- LUONNONHOITOTOIMENPITEET ALUEELLA ON SALLITTU. HOITOTOIMISSA ON HUOMIOITAVA ALUEEN TOIMIMINEN EKOLOGISENA KÄYTVÄNÄ, LUONTOARVOT SEKÄ SEN TULVA-ALTTIUS.

Kaupunkisuunnittelu

Mielipide 1

Olemme saaneet tietoomme, että tällä hetkellä yhteisomistuksessa oleva ranta kaavoitetaan uudestaan, niin että rannan käyttöoikeus poistuu meiltä mökkiläisiltä/asukkailta.

Tarkentaisitteko mistä tässä on kyse ja miksi alueen tontin omistajille ei ole tullut tästä mitään tietoa teidän toimesta? Onneksi olemme kuulleet asiasta muuta kautta, jotta pystyimme tähän reagoimaan.

Haluaisimme nyt selvityksen mitä alueelle on suunniteltu julkisesti nähtävillä olevan suunnitelman ulkopuolella?

Kaavanlaatijan vastine:

Yllä mainittu yhteisvastine. Valitettavasti kuulemiskirje ei ollut saavuttanut kaikkia osallisia. Siksi luonnosvaiheen kuulemisaikaa pidennettiin ja lähetettiin uudet kirjeet.

Mielipide 2

Kaavamuutokseen ei sinänsä vastustusta, mutta pääasia että tonttien yhteisranta käyttöoikeus säilyy ennallaan eikä tontteja kaavoiteta rantaan asti!!

Vuosikausia ollaan pidetty ranta siistinä ja avoimena Vasikkapolun mökkiläisten toimesta. Uskon että kun vakituista asutusta alkaa nousemaan Varvinkujan puolelle, niin rannat pidetään avoimena ja siistinä omistajien toimesta, vaikka tontti ei olisikaan rantaan asti.

Kaavanlaatijan vastine:

Yhteisvastine rannan käytöstä.

Mielipide 3

Oma tonttini on keskellä toista tonttia, olisi parempi, ettei näin olisi. Kaavaluonnoksen ehdotus on varsin hyvä ehdotelma, mikäli se sopii myös naapurilleni. Haluaisin käydä myös keskustelua rasitteesta liittyen alapuolellani olevan huvilan kulkureitistä tontilleen. Käsittääkseni tontille pääsee myös alakautta ja helpommin, kuin tuosta rasitetusta osuudesta tonttini edestä. Uusien tonttien suhteen minulla ei ole huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Tontille on osoitettu ajoyhteys sekä Trullevintien kautta että Vasikkapolun kautta. Naapurit voivat näin vapaasti sopia kumpaa suuntaa käytetään. Ajo yhteyttä on syytä merkintäteknisesti parantaa.

Kaupunkisuunnittelu

Mielipide 4

Tarkentaisitteko mikä on alueen jättömaan kohtalo, mikäli kaavoitusta muutetaan niin, että tonttien omistus tulee rantaviivaan asti? Poistuuko rannan käyttöoikeus? Olemme vuosia pitäneet rantaa siistinä ja huolehtineet rannan kunnosta sen vaatimalla tasolla. Ranta on ollut yhteiskäytössä aina ja se on palvellut niin mökkiläisiä kuin alueen asukkaita.

Miksi tästä ei ole tullut mitään tietoa vaan olemme saaneet kuulla tästä Varvinkujan mökkiläisiltä. Tämä aiheuttaa nyt epätietoutta ja spekulointia kaavamuutoksen osalta. Eikö kaupunki ole velvollinen tiedottamaan tästä koko alueen väkeä?

Kuulimme myös, että rantaan on suunnitteilla uimaranta ja venepaikat. Tämä toki vaatii ruoppauksen, kuka tämän maksaa?

Kaavanlaatijan vastine:

Yllä mainittu yhteisvastine. Valitettavasti kuulemiskirje ei ollut saavuttanut kaikkia osallisia. Siksi luonnosvaiheen kuulemisaikaa pidennettiin ja lähetettiin uudet kirjeet. Mahdollisesta ruoppauksesta tulee sopia kaupungin kanssa (ruoppausilmoitus/ruoppauslupa). Ruoppaukseen ryhtyvä / hyötyvä kustantaa työn.

Mielipide 5

Kaavoittajan tekemästä kuvasta poiketen raja ■■■ voisi kuitenkin mielestämme jatkua samassa linjassa viereisten kiinteistöjen ■■■ kanssa.

Varvinkujan osalta kaavoittaja on tehnyt erinomaisia ratkaisuja. Hidaskatumerkintä ja autoilla ajettavat liittymät kadun keskivaiheilla, sekä molemmissa päissä, vähentävät ja sujuvoittavat kadun autoliikennettä. Kapea katu tarvitsee, etenkin talvella riittävän määrän autolla ajettavia liittymiä, jota vastakkaisista suunnasta tulevan liikenteen ohituksien määrä pysyy mahdollisimman pienenä. Sujuva kadulle tulo ja sieltä lähtö vähentää kadun kokonaisliikennettä ja parantaa sen turvallisuutta etenkin lapsille, jotka kulkevat jalan tai pyörällä.

Varvintien nisulanpotin kohdalla oleva pp/t kaavamerkintä on hyvä. Se vähentää entisestään tien läpikulkua, mutta mahdollistaa kuitenkin tonteille ajon, joka on erittäin hyvä asia.

Kiinteistöltä ■■■ on luonnoksessa leikattu koillisen ja kaakon sivuilta maata n.160m², jota tie saadaan rakennettua riittävän leveäksi ja kunnallistekniikka rakennettua (kuva 2. punaisella ympyröidyt alueet). Kiinteistön menettämän pinta-ala olisi mahdollista kompensoida 1:1 suhteella esim. kiinteistön lounaisnurkasta. Vaihtoehtoisesti olemme valmiita myös lunastamaan kyseisen kohdan.

Suunnittelualue on hyvin tiivis. Osa kaavoitusalueen pohjoisessa olevista kiinteistöistä, ovat käyttäneet ja käyttävät rantaa yhteisesti. On tärkeää, että se huomioidaan kaavassa, kuten kaavoittaja on luonnoksessa tehnytkin. Tämä linja on syytä pitää, jotta kaava saadaan eteneään nopeasti valmiiksi. Luonnos on hyvä, koska kaavoittaja on ottanut tasapuolisesti huomioon kaava-alueen kiinteistöt. Keneltäkään ei olla viemässä mitään pois, vaan kaikki ovat "saamapuolella". Koska esitetyssä luonnoksessa toteutuu mielestämme hyvin maankäyttö- ja rakennuslain

Kaupunkisuunnittelu

54 pykälä, ei siihen ole syytä tehdä mitään sellaisia muutoksia, joilla kaavan eteneminen saataisi hidastua.

Haluamme lopuksi tuoda esiin että, alueella usealla kiinteistöllä on pitkällä olevia suunnitelmia rakentamisen suhteen. Tässä taloudellisessa tilanteessa kaikki investoinnit, joita kaupunkiin ollaan tekemässä ovat erittäin tärkeitä. Tästäkin syystä on tärkeää, että kaava saadaan nopeasti valmiiksi ja lainvoimaiseksi.

Kaavanlaatijan vastine:

Pieniä teknisiä viivatarkistuksia voidaan esityksen mukaisesti tehdä. Muilta osin mielipide merkitään tiedoksi.

Mielipide 6

Pidämme erittäin tärkeänä ja olennaisena kaavaluonnokseen suunniteltua puuston säilytysaluetta vanhan ja uuden asutuksen välissä alueen idyllin säilyttämiseksi. Ehdotamme tämän alueen tärkeyden painottamista alueelta tontin hankkiville.

Esitämme rakennusalan (sa 40) rajan siirtämistä Varvinkuja 13-29 välisillä tonteilla lähemmäksi nykyisiä tonttirajoja. Välimatkaa rantaan jää muutoksen jälkeenkin reilusti nyky määräykset täytteen.

Kaavaluonnokseen merkitty hidaskatu (Varvinkuja) nähtiin erittäin hyvänä. Esitämme kuitenkin, että Varvintien ja Varvinkujan liittymäkäänöstä muutettaisiin loivemmaksi Varvinkujalta pohjoiseen päin käännyttäessä.

Kaavaluonnokseen suunniteltu Varvinkujan varrella olevien tonttien ja rannan väliin jäävä lähivirkistysalue (=vesijättömaa) aiheuttaa useita haasteita. Sen käyttö ulkopuolisten toimesta aiheuttaa häiriötä alueen asukkaille. Myös seurakuntayhtymän edustajat toivat keskustelutilaisuudessa (kaupungintalo 7.2.2024) esille huolen leiriläisten turvallisuudesta, jos alueelle tulee vapaa kulku. Vesijättömaa on kostea kaislikkoa/pajukkoa ja rantaviiva siirtyy vuosi vuodelta pidemmälle kohti morsiussaarta, heikentäen virtauksia morsiussaaren lahdessa ja sitä kautta myös veden laatua poukamassa.

Lähivirkistysaluetta voivat käyttää tarkoituksenmukaisesti vain varvinkujan kiinteistöjen omistajat, minkä takia meidän ensisijaisena toiveenamme olisi alueiden lunastaminen tonttikohtaisesti Varvinkujan tonttilinjojen mukaisesti ilman rakennusoikeutta. Jos tämä ei ole mahdollista tai se aiheuttaa kaavan hyväksymiseen viivettä, voitaisiin alueet "korvamerkitä" kaupungin ehdotuksen mukaan (merkinnällä VL/yk). Tällöin tonttien omistajat huolehtisivat alueen kunnostamisesta, jonka ansiosta alueen kunto paranee. Mikäli lunastus on mahdollista, toivoisimme, että kaupunki teettäisi arvion kyseisen vesijätön hinnasta ennen lopullisen asemakaavan hyväksymistä.

Seurakuntayhtymän leirikeskuksen ja Varvinkuja 29 väliin jäävä vihreä kaistale (jossa hulevesille oja/putki) on merkitty kaavaan Varvinkuja 29 tontista lohkaistavaksi osaksi. Esitämme, että tältä alueelta poistetaan lähivirkistysalumerkintä seurakuntayhtymän leirikeskustoiminnan rauhan ja turvallisuudenkin varmistamiseksi.

Kaupunkisuunnittelu

Kaavanlaatijan vastine:

Sa (eli saunan rakennusala) voidaan siirtää hivenen rannan suuntaan.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Varvinkujan liittymän pienen suoristuksen.

Lähivirkistysalue muutetaan lähiniityksi (VN). Sille voidaan osoittaa lisämerkintä /vk eli yhteiskäyttöalue.

Kapeat viherkaistat ovat tarpeen VN/yk alueelle myös kuivatuksen näkökulmasta. Mikäli aukkoja ei olisi ollenkaan ei Varvinkujan hulevesien hallintaa saataisi järkevästi hoidetuksi.

Muilta osin viitataan yhteisvastineeseen.

Mielipide 7

1. Ympärivuotiseen tarkoitettujen pientalotonttien lisääntyminen leirikeskuksen tontinrajojen välittömään läheisyyteen muuttaa Varvin alueen ominaispiirteitä rauhanomaisesta ja luonnonläheisestä ympäristöstä kaupunkimaiseksi taajama-alueeksi. Tämän vuoksi leirikeskus menettää osan alkuperäisestä toimintatarkoituksestaan ja leiritoiminnan identiteetistä.

2. Jo tällä hetkellä satunnaisten ulkoilijoiden liikkuminen leirikeskuksen pihamaalla on aiheuttanut turvallisuusriskejä lasten ja nuorten leireille. Kaavaluonnoksen mukaisilla muutoksilla leirikeskuksen pihamaalla tapahtuva aiheeton liikkuminen tulisi lisääntymään huomattavasti ja aiheuttamaan haasteita leiriturvallisuudelle.

3. Leirikeskuksen kohdalla oleva ranta-alue on kaavaluonnoksessa merkitty lähivirkistysalueeksi. Seurakuntayhtymä näkee, että kyseisellä merkinnällä ranta-alue muuttuu helposti yleiseksi rannaksi, mikä ei mahdollista turvallista leiritoimintaa, ja vaarantaa lasten ja nuorten yksityisyyden uimarannalla.

4. Seurakuntayhtymän tonttien etelärajan suuntaiseksi suunniteltu katu ja hulevesilinja muuttuu todennäköisesti yleiseksi kulkuväyläksi rantaan. Kaavaluonnoksessa ei ole huomioitu uusien tontinomistajien pääsyä rantaan.

5. Seurakuntayhtymä katsoo, että kaavaluonnoksen yhteydessä laaditussa lapsivaikutusten arvioinnissa ei ole huomioitu leirikeskuksen toimintaympäristön radikaalin muuttumisen vaikutuksia. Leiritoiminta on lähes täysin alle 18-vuotiaille suunnattua toimintaa.

6. Seurakuntayhtymä on halukas neuvottelemaan nykyisten tonttilinjojen mukaisesti ranta-alueiden/vesijättömaiden lunastamisesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Alueen asemakaava muuttaa vähäisesti leirikeskuksen toimintaympäristöä; alueen asukkaiden määrä nousee mutta kuitenkin hyvin rajallisesti.

Kaupunkisuunnittelu

Kaavalla ei voida fyysisesti estää satunnaisten kulkijoiden pääsyä alueelle. Nykytilanne ei kaavan johdosta kuitenkaan juurikaan muutu. Viheralue osoitetaan asemakaava-alueen yhteiskäyttöalueeksi eikä sinne kaavalla ohjata (esim. katujen muodossa) muuta liikennettä. Viherkaistat ovat kuitenkin tarpeen paitsi alueella liikumista myös kuivatuksellisesta näkökulmasta.

Lapsivaikutusta voidaan täydentää seurakunnan kommentin perusteella. Kuitenkin siten että toimintaympäristöön ei nähdä radikaalia muutosta.

Vesijätön lunastuksen osalta viitataan yhteisvastineeseen.

Mielipide 8

Varvintiellä Nisulanpotin kohdalta alkava pp/t pitäisi muuttaa pelkäksi pyörätieksi, koska uudet tontit sijaitsevat lähempänä Trullevintietä, huoltoajo yms. on sitä kautta turvallisempaa (Varvintiellä ns. Nisulanmäellä ja kurveissa tosi huono näkyvyys.). Jalankulkijat ja pyöräilijät myös vaarassa. Tämä ratkaisu myös poistaisi turhan rallin Varvintieltä. Kesäaikana Varvintieltä 9/10 autosta jatkaa Trulleviin, 1 kääntyy Varvinkujalle. Talviajan kunnossapitoon samanlainen saluunaportti ratkaisu kuin Laajalahdessa, lukittavissa auki/kiinni asentoon. Varvintien molempiin päihin päättävä tie -liikennemerkki.

Kaavanlaatijan vastine:

Varvintien osalta liikenteen rajoittamista nykyisestä voidaan tutkia katusuunnitelman yhteydessä jossa tulee ratkaistavaksi myös liikennemerkkit. Asemakaavassa voidaan katusuunnitelman pohjaksi hieman muuttaa merkintää pp/t > pp/h eli huoltoajo sallittu. Ero ei käytännössä ole suuri mutta esim. pelastusajoneuvoliikennettä ajatellen tarpeellinen.

Mielipide 9

Kyseiset vesijättömaat ovat olleet rantatonttien omistajien käytössä ja ylläpidettävänä jopa vuosikymmeniä jo tonttien hankinnasta alkaen, jona aikana tonttien haltijat (ainakin Vasikkasaaren Leirikeskuksen pohjoispuolella) ovat huolehtineet vesijättöalueiden ja rantojen kunnossapidosta raivaamalla säännöllisesti kaislikoita ja aluskasvillisuutta ja muutenkin pitämällä ranta-alueet siistinä, esitän että rantatonttien haltijoille varataan mahdollisuus lunastaa kaavaluonnoksessa lähivirkistysalueeksi merkityt, kuhunkin rantatonttiin rajoittuvat vesijättöalueet liitettäväksi vesijättöön rajoittuviin rantatotteihin.

Itseni tavoin monet rantakiinteistöjen omistajista ovat vuosien saatossa käyttäneet merkittävässä määrin omia varojaan pitääkseen ko. vesijättömaat ja ranta-alueet puhtaina vesakoista ja kaisloista.

Ranta-alueiden kunnossapidon jatkon turvaamiseksi vesijättöalueiden lunastus voitaisiin ehdollistaa siten että vesijätön lunastavat rantatonttien haltijat sitoutuvat ylläpitämään ranta-alueet siistinä jatkossakin. Tämä vapauttaisi myös kaupungin ranta-alueiden ylläpitovastuusta jatkossa. Toivon että Kokkolan kaupunki ottaa tämän esityksen huomioon kaavoituksen jatkovaiheissa.

Kaupunkisuunnittelu

Kaavanlaatijan vastine:

Vesijätön lunastuksen osalta viitataan yhteisvastineeseen.

Mielipide 10

Minä jättäisin Varvinkujan ympäristön rakentamatta! On aivan turha pilata upea maisema muutama talon tontin vuoksi kun niitä voi yhtä hyvin rakentaa sinne, missä niitä jo on. Mielestäni Varvinkujan ympäristö pitää jättää Kokkolalaisten ulkoilualueeksi ja eläimille! Itse on asui Vasikkasaarella talvella! Mökkini olen ostanut kesähuvilaksi ja semmoisena pysyy. Lähden sinne, kun haluan vaihtelua. En myöskään missään nimessä hyväksy sitä, että huvilani eteen rakennetaan iso omakotitalo, joka peittäisi merinäköymä! Nämä vanhat huvilat on rakennettu siten, että meri näkyy myös toisesta ja kolmannesta rivistä ja niin pitää olla jatkossakin! Olen varma siitä, että naapurini ovat samaa mieltä kanssani. Näistä syistä Varvinkujan kaavoituksesta pitää luopua.

Kaavanlaatijan vastine:

Varvinkujan asemakaavan laatiminen on osa laajempaa kaupungin suunnitelmallista kehittämistä ja toteuttaa mm. merenläheisen asumisen periaatetta. Varvinkuja täydentää myös viereisen Morsiussaaren jo aiemmin toteutettua asemakaavoitusta. Kuitenkin rannan liittämistä tontteihin ei olla tekemässä eikä myöskään uusia rakennuksia tule nykyisten tonttien rannan puolelle.

Mielipide 11

Viittaus kauppakirjan kohtaan: "Kauppaan seuraa rannan joka miehen rannankäyttöoikeus sekä tilaan kuuluva rantatien käyttöoikeus. Kauppaan seuraa myös osuusluvun mukainen osuus yhteisiin.

Kaavanlaatijan vastine:

Kyseisellä paikalla, Nisulanpotin kohdalla, on rantaan pääsy asemakaavassa turvattu.

Mielipide 12

1. Vastustamme kaavaluonnokseen suunniteltua VL-aluetta ja olemme sitä mieltä että alue tulee yksityistää ja liittää nykyisiin Varvinkujan tontteihin.

2. Pidämme erittäin tärkeänä kaavaluonnokseen suunniteltua suojapuuston säilytysaluetta SP vanhan ja uuden asutuksen välissä Varvinkujan alueen idyllin säilyttämiseksi. Mielestämme kaavasuunnittelussa pitäisi huomioida että Varvinkujasta ei muodostu uudelle tonttialueelle rakennusaikaista pysäköintiä tai liittymiä uuden asutusalueen tontteihin Varvinkujan puolelta vaan alueiden välinen SP-alue rauhoitettaisiin myös rakennusajaksi. Pidämme erittäin tärkeänä asiana kaavaselostuksessa on että Varvinkujan tonttien ulkopuolella oleva VL-alueen puusto säilyy.

Kaupunkisuunnittelu

3. Kaavaluonnokseen merkitty Varvinkujan hidaskatu on mielestämme hyvä asia. Esitämme kuitenkin, että Varvintien ja Varvinkujan liittymäkäännostä muutettaisiin loivemmaksi Varvinkujalta pohjoiseen päin käännyttäessä.
4. Esitämme rakennusalan (sa 40) rajan siirtämistä Varvinkuja 13-29 välisillä tonteilla nykyisten tonttirajojen mukaiseksi. Välimatka rantaan riittää täyttämään rantarakentamisen nyky määräykset.
5. Onko rakentamislakien/kaavamääräysten mukaista tarvetta kaavoittaa kolmas pyörätieväylä (PP) keskeltä uudistonttien aluetta korttelien 4 ja 5 välistä Varvinkujalle? Mielestämme väylä tuo turhaa ylimääräistä liikennettä Varvinkujalle. Kaavaluonnoksessa muodostuu jo nyt kolme erillistä kulkuväylää, joista kaksi kaavaluonnokseen merkittyä kulkuväylää on jo uuden korttelialueen Varvinkujaan yhdistäviä ja liikkumisen mahdollistavia reittejä. Näiden lisäksi on nykyinen liittymä Varvinkujan 1-3 tontin kohdassa. Ellei PP-väylää ole määräysten mukaista tarvetta tehdä esittäisimme sen muuttamista uuden rakennusalueen lähivirkistys VL -alueeksi? PP alueen muutos VL-alueeksi Varvinkujan ja kaavoitettavien uusien rinnetonttien ympäröimänä olisi turvallinen lapsille ja mahdollistaisi mielestämme huomioimaan usean ikätason lapset. VL-alue toisi luontokokemuksen lasten lähelle, omaan asuin ympäristöön.
6. Vastustamme ehdottomasti kaavaluonnoskarttaan hulevesilinjaan talonro 129 kiinteistötunnus 272-404-36-14 kohtaan piirrettyä VL-kulkuväylää ranta/vesijättöalueelle turvallisuusnäkökulmasta ja talonro 129 tontin omistajien yksityisyyden säilyttämiseksi. Seurakuntayhtymän edustajat ottivat esille kulkuväylän tuomat haasteet keskustelutilaisuudessa 7.2.2024 sekä esittivät jo useampia alueelle kulkemiseen ja oleskeluun liittyviä turvallisuuden näkökohtia mikäli väylä toteutettaisiin. Jaamme asiassa, niin väylän osalta kuin yleisestikin VL-alueesta, yhteisen turvallisuushuolen Seurakuntayhtymän kanssa. Kaavavalmistelussa tulee mielestämme ottaa huomioon että Varvinkujan tonttien leveydet erittäin kapeita ja tonttileveyksien takia haastavia rakentamisenkin kannalta. Yhdestäkään tontista ei pidä eikä ole varaa lohkaista tontin kokoa pienemmäksi.
7. Tämän hetkinen Varvinkujan tiealue on tehty liian kapeaksi pari vuotta sitten tapahtuneen uudelleen ojittamisen yhteydessä. Pihasta peruuttaminen on liian leveäksi ja liian lähelle tietä kaivetun ojan takia haasteellista. Pihaan pääsy ja pois lähtö on farmariautoilla ja pakettiautoilla hankalaa. Ehdotamme että hulevesiputkien kaivuutöiden aikana nykyinen oja putkitettaisiin. Silloin Varvinkujan tie myös levenisi mikä edes hiukan helpottaisi väistämättömiä ohitustilanteita. Ylärinne rakennettaessa tulee alueella lisääntymään ajoneuvoliikenne ja tämän hetkinen tien kunto ei oletettavasti ole tarpeeksi kestävä liikennemäärien kasvamiselle. Alueelle on kaavaluonnoksessa suunniteltu lisätie ylärinteestä Varvinkujalle tonttien 3 ja 4 kohdasta, se tulee jatkossa lisäämään liikennemääriä sekä oletettavasti rakentamisvaiheessa raskasta rekkaliikennettä Varvinkujalle. Tien nykyinen kunto tulee mielestämme huomioida suunnittelussa ja tie tulee kunnostaa kestävämmään lisääntyvää liikennemäärää ja tien kasvavaa rasiutusta. Kaavaselostukseen ei ole kirjattu Varvinkujan olemassa olevia tierasitteita.
8. Mielestämme alueelle tulevassa valaistuksessa ja sen tyyliässä pitäisi ottaa ulkonäöllisesti huomioon alueen alku peräinen huvilamainen tunnelma.
9. Luontoselvityksessä ja kaavaselostuksesta ei mielestämme selviä miten kaavoituksessa tul-laan huomioimaan tonttien hulevesiä ja mahdollisia happamien sulfaattimaiden valumavesiä kun ne johdetaan hulevesilinjaa pitkin mereen. Onko tästä tehty vaikutusarviointia miten tämän

Kaupunkisuunnittelu

johdosta ranta- ja merialueen olosuhteet muuttuvat ja mikä on vaikutus vesistön rehevöitymiseen/happamoitumiseen? Ongelmana on jo nyt vesialueen jatkuvaan umpeenkasvu Morsiussaarta kohti. Huonolla meriveden virtaamisella on jo nyt mielestämme vaikutusta Morsiusaarenlahden alueen vesistöön niin veden vaihtuvuuden kuin kalakannan kannalta, rehevöitymien tai happamoituminen ei paranna tilannetta.

10. Moitimme Varvinkujan vesijättömaa-alueen puutteellista kaava- ja luontoselvitystä, mielestämme VL- aluetta kartoittavat selvitykset on jätetty luontoselvityksen osalta tutkimuksen ulkopuolelle sekä tulva/tulvavaara-alueen tutkimus puuttuu tällä hetkellä kaava-aineistosta/ liitteistä. Ramboll Oy:n tekemään luontoselvitykseen on kuitenkin kirjattu että "Ympäristön osalta huomiotava on tulvavaara-alue." Lähivirkistysalueeksi luonnoksessa suunniteltu vesijättöalue on ELY:n vesi.fi, SYKE, MLL karttojen mukaan, meidän kiinteistömme 272-404-36-9, nr 17 kohdasta tulva-/tulvavaara-alueeksi. Niin kuin muukin vesijättöalue. Tulvavesialuetta ei ole tarkoitettu virkistyskäyttöön, ne luokitellaan vaarallisiksi ja uhkaksi turvallisuudelle. Ramboll Oy:n luontoselvityksessä tulvavaara- aluetta suositellaan lähivirkistysalueeksi, mutta kaavaselostuksessa todetaan että Varvinkujan viisi eteläisintä tonttia myydään tonttien omistajille juuri suoran vesistön vaarallisuuden perusteella. Mielestämme vesijättömaa-alue ei mitenkään täytä kaavaselostuksen LAVA selvityksen turvallisuusnäkökulmaa jos vain tonttien 1-11 272-404-36-57, 272-404-36-3, 272-404-36-4, 272-404-36-5, 272-404-36-6 alueet yksityistettäisiin asemakaavalla *"vesistön läheisyyden suorat riskit turvallisuuteen ovat enää vähäiset."* perusteella, kun muu osa vesijättöalueesta on uhka turvallisuudelle. Katsooko kaupunki että muu rantaosa tulvavaara-alueena on turvallisempi lähivirkistykseen kuin viisi eteläisintä tonttia missä tulviminen on vähäisintä vesijättöalueella (SYKE vesi.fi, ELY-kartat). Turvallisuusnäkökulmasta (LAVA) on huomiotava että alueelle muuttavia lapsia ei kukaan vahdi 24/7 vaan alue kaavoitettaessa yleiseksi lähivirkistysalueeksi (VL) tulee vesijättöalueella oleskelemaan lapsia yksin ilman aikuisten valvontaa. Mielipiteemme on että Varvinkujan ranta/vesijättömaan yksityistäminen kaikille nykyisten tonttien omistajille ainoastaan täyttää kaavavalmistelun turvallisuusnäkökohdat vesijättömaa-alueella.

11. Jatkuvasti lisääntyviä ilmaston muutoksia ei ole mielestämme riittävästi huomioitu kaavaselostuksessa/ luontoselvityksessä. Vaikka maapinta nykyisellään vielä nousee on ilmastonmuutos todellisuutta ja vesistöissä on jo nyt havaittavissa monia ilmastonmuutoksen aiheuttamia muutoksia. Vedenpinnan muutokset ja kevät-tulvat ovat uhka virkistyskäytölle, kevät-tulvat ovat aikaistuneet, myrskyt ja rankkasateet ovat myös lisääntyneet. Odotettavissa on ilmastonmuutoksesta johtuen ääriolosuhteiden ja ilmiöiden lisääntyminen. Veden nousua tulvimalla pitkälle ranta- aluetta kaavasuunnitelmaan merkityllä VL- alueella tapahtuu keväästä myöhäiseen syksyyn. Huomioiden ilmastonmuutosten nykyisin jo näkyvät vaikutukset merialueeseen ja luonnon ilmiöiden lisääntymiseen tulee tulvien ja alueella tapahtuvan veden nousun merkitys kasvamaan tulevaisuudessa ja sillä tulee olemaan suora vaikutus vesijättömaa-alueeseen. Vesi nousee parhaimmillaan nykyisinkin talonr 17 kiinteistötunnus 272-404-36-9 kohdalla saunalle saakka ja todella usein tuulella ja sateella vesiraja on lähempänä saunaa kuin rantaa. Vesijättöalueella käytettävää "kuivan maan" aluetta on siis todellisuudessa huomattavasti vähemmän ja tosiasia on että alueella kulku tulee olemaan häiriöksi. Tulevaisuuden skenaario ilmastonmuutosten vaikutuksesta on että ranta-alueiden kohoaminen on hitaampaa kuin merialueiden vedenkorkeuden nousu. Kaavaluonnoksen merkinnöistä ranta-alueelta mielestämme puuttuu alueen todellisen tilan selventävät kaavamerkinnot ja muut huomiot alueen maanlaadusta mikä käytännössä on maatuva vesialue, kaislikko, epämääräinen rantaviiva, tulva-alueen merkinnät. Kaavaluonnoksen ranta-alueelle on merkitty ainoastaan kaislikkoa.

12. Varvin alueelta asemakaavaa varten tehty luontoselvitys, Ramboll Oy, on tärkeä osoitus että Varvin alueella asuu runsaasti eläimistöä ja alue on erinomainen elinympäristö monelle kasville

Kaupunkisuunnittelu

ja eläimelle. Eläimistölle on Varvinkujan rannan vesijättöalue omien havaintojemme mukaan tärkeää liikkumis- ja yöpymisaluetta. Moitimme Ramboll Oy:n luontoselvitystä rannan vesijättöalueen monimuotoista kasvistoa, linnustoa ja eläimistöä ei ole huomioitu selvityksessä vaikka samaisessa selvityksessä ranta/vesijättöalue on todettu tärkeäksi kulkuväyläksi. Luontoselvityksessä 4.3 on hyvin

selvitetty kaavoitettavan uudisalueen/Nisulanpotin, vanhan trulleventien ja Vasikkasaaren pohjois-alueen sekä S1-alueiden luonto-oloja ja luetteloitu kasvilajeja ja eläimistöä, mutta tätä ei ole tehty vesijättöalueelta. Ranta-alueella lentelee mm. suojelullisesti huomionarvoisiin lajeihin kuuluvat taivaanvuohet (VU= Vaarantunut). Useita vesilintulajeja, pikkulintuja, sirkkoja, sisiliskoja, korentoja, mehiläisiä, jäniksiä, kettuja, hirviä ja peurojakin jne. liikkuu alueella.

Lainauksena luontoselvityksestä ainoat löytämämme viittaukset vesijättöalueeseen ”mahdollisen (trullevi-kaupunki) yhteyden katkaiseminen voi olla luonnon monimuotoisuuden kannalta yhtä haitallista tai jopa haitallisempaa, kuin jonkin luontokohteen tuhoutuminen maankäytön seurauksena.” Lisäksi ”Trullevin alueella laadittujen aikaisempien liito-oravakartoitusten havaintojen perusteella laji liikkuu Nisulanpotin itä- ja länsipuolitse Trullevin-niemen ja kantakaupungin välillä. Havaintojen perusteella lajin liikkuminen leirikeskuksen etelä-puolella on mahdollista myös Varvintien ja rannan välisellä alueella, sillä loma-asutusalueen piha-piirit ovat runsaspuustoisia.” ja ”Leirikeskuksen eteläpuolella ja suojelualueen pohjoispuolella ei nykyisin sijaitse lajin elinolosuhteille soveltuvia metsäalueita. Puustoisilla alueilla on kuitenkin merkitystä lajin liikkumisen kannalta.”

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Suunnitellulla VL-alueella on olennaisia vaikutuksia vesijättömaalle, mielestämme Ramboll Oy:n laatimassa luontoselvityksessä vaikutuksia ei ole tutkittu. Suuri osa luonnonvaraisista eläimistä tulee näkemyksemme mukaan häviämään Varvinkujan molemminpuoliselta alueelta mikäli VL-alueen osalta kaavasunnittelu etenisi. Oma näkemyksemme on että vesijättömaalla on lajien liikkumisen kannalta merkitystä ekologisena yhteytenä Trullevinniemen ja kantakaupungin välillä ja alue toimii omien havaintojemme mukaan lisäksi eläinten levähdyspaikkana. Vesijättömaa-alueen VL:n toteutuessa kaavaluonnoksen mukaisesti se vaikuttaisi mielestämme negatiivisesti nykyisen asutukseen, pysyvästi alueen idylliin sekä peruuttamattomasti monipuoliseen luontoon ja nykyiseen eläimistöön. Mahdollisesti koko alueen eläimistö ja kasvisto tulisi radikaalisti muuttumaan ja osittain tuhoutumaan.

Olennaista mielestämme on että eläinten elinympäristöjä ei viedä tällä kaavahankkeella koko kaavoitettavalta alueelta Varvintien ja Varvinkujan ranta-alueen väliltä. Pidämme tärkeänä että eläimistön luontaista kulkuväylää Trullevinnokka-kaupunki välillä ei hävitetä ranta/vesijättöalueen kautta, mikä tapahtuisi alue kaavoitettaessa ja se muokattessa lähivirkistys (VL) alueeksi. Vesijättöalueen yksityistämällä tämä skenaario ei tulisi realisoitumaan ja eläinten elinolosuhteet säilyisivät edes ranta/vesijättöalueen kautta.

13. Pidämme erittäin hyvänä asiana että kaupunki on kaavaluonnoksessa ja -selostuksessa nyt esittänyt valmiutensa sekä osoittanut halukkuutta myydä Varvinkujan vesijättömaa-alueen Varvinkujan tonttien omistajille ja myös samalla osoittaa tonttikohteisesti vesialuetta (W) laitureille. Olemme halukkaita ostolunastamaan oman tonttimme 272- 404-36-9 kohdalla ranta/vesijättömaa-alueen ja yhtäläisesti haluamme laiturialueen W kuten kaavaselistuksessa on linjattu tonttien 1-11 kohdalla 272-404-36-57, 272-404-36-3, 272-404-36-4, 272-404-36-5, 272-404-36-6.

Kaupunkisuunnittelu

Pidämme kaupungin näkemystä myynnistä erinomaisena koska mielestämme tämä ratkaisu on koko tulvavaaraisen vesijättö/ranta-alueen ainoa järkevä käyttötarkoitus koska kulkuväylää Varvinkujalta alueelle ei kaupungilla ole olemassa ja vastustamme VLväylää vesijättöalueelle, koska se aiheuttaisi tonttien kaventumista mikä ei ole tarkoituksenmukaista tonttien nykyisen kapeuden huomioiden. Ongelmallisena asiassa pidämme sitä että Varvinkujan tonttien omistajat on kaavaluonnosvaiheessa virkamiesvalmistelussa jaoteltu eriarvoiseen asemaan. MML tonttikartasta on todettavissa että kaikilla Varvinkujan talonro. 5-19 sekä Trullevintie 125-129 välisillä tonteilla on jokaisella kaupungin omistamaa ranta/vesijättömaata, toisin kuin nyt mielenkiintoisesti muotoiltu lause kaavaselostuksessa LAVA:n turvallisuusosiossa antaa asian ymmärtää: *"Kaavaratkaisussa ei muodosteta viittä nykyistä tonttia lukuunottamatta merenrantatontteja."* Ainoana osittain mereen ulottuvana tonttina Varvinkujalla on vain yksi tontti, Varvinkuja nr 1-3 kiinteistötunnus 272-404-36- 57. Mielestämme kaupungin virkamiesten tulee kaavasuunnittelussa osoittaa tassaarvoisesti jokaiselle Varvinkujan tonttiomistajalle sama yhdenvertainen oikeus lunastaa vesijättömaa ja saada oikeus laiturialueeseen W näiden viiden ensimmäisen tontin kaltaisesti. Huomionamme kiinnitti että kaupungin tilaamassa luontoselvityksessä asiantuntijana on toiminut Varvinkuja 9:ssä asuva biologi, kiinteistötunnus 272-404-36- 5, Talo nr 9 sijaitsee viiden tontin alueella mitkä ovat kaavaluonnoksen mukaan oikeutettuja lunastamaan vesijätön ja laiturialueen kaupungilta. Moitimme kaavavalmistelua epätasa-arvoisena ja eriarvoistavana Varvinkujan tontinomistajia kohtaan. Mielestämme kaavoituksen valmistelussa tulee ottaa huomioon että kaikki Varvinkujalaiset tonttien omistajat talonr 13-129 väliltä, allekirjoittaneet mukaan lukien, esittävät ostovalmiuden ranta/vesijättömaa-alueen lunastamisesta oman tonttinsa kohdasta lineaarisesti tonttilinjoihin mukaan.

Mielestämme vesijättöalueen hinnoittelu vastaavasti jo toteutuneen mm. Morsiussaaren vesijättömaan myyntihinnalla on kohtuullinen.

Kaavanlaatijan vastine:

- (1) Vesijätön lunastukseen liittyen kohtien osalta viitataan yhteisvastineeseen.
- (2) Asemakaavassa on omalla merkinnällään (sp) osoitettu säilytettävän puuston alueet
- (3) Varvinkujan liittymän muoto ratkeaa katusuunnitelmassa mutta lähtökohtaisesti liittymän kulmaa on esityksen mukaisesti syytä suoristaa.
- (4) Saunan (sa) rakennusalan rajaa voidaan hieman siirtää myös muidenkin mielihiteiden perusteella
- (5) Varvinkujan ja Varvinpolun väliin luonnoksessa osoitettu pyörätie (pp) voidaan muuttaa lähivirkistysalueeksi. On totta että sen merkitys pyörätienä ei ole kriittinen mutta alueen kuivatuksen suunnittelun näkökulmasta aukko on kuitenkin tarpeen.
- (6) Lähivirkistyskaista ja siihen liittyvä oja varaus ovat tarpeellisia alueen kuivatuksen näkökulmasta. Myös nykyisin väli toimii erittäin tärkeänä osana alueen kuivatuksen järjestämistä ja jatkossa tämä edelleen korostuu.
- (7) Varvinkujan nykyinen kapeus ja tekninen toimivuus otetaan tarkemmin huomioon katusuunnitelman yhteydessä. Katusuunnitelma laaditaan asemakaavavaiheen jälkeen ja toteutus pyritään tekemään pian tämän jälkeen.
- (8) Samoin valaistuksen suunnittelu tapahtuu asemakaavavaiheen jälkeisessä katusuunnitelmassa.
- (9) Happamat sulfaattimaat / hulevedet on huomioitu erillisellä asemakaavamääräyksellä. Itse asemakaavassa ei vielä ole selvitty yleistä käytettävissä olevaa dataa tarkemmin sulfaattimaiden mahdollista sijaintia vaan selvitysvelvoite on

Kaupunkisuunnittelu

rakennushankkeeseen ryhtyvällä. Hulevesien hallintaa helpottamaan on kaavaratkaisuun jätetty johtovaroja.

- (10) Vesijättömaan luontoselvityksen täydentämistä ei katsottu nyt tarpeelliseksi koska alue yhteisvastuun osalta tulee jäämään viheralueeksi; kuitenkin niin että se on kaava-alueen yhteiskäytössä. Näin myös lasten turvallisuuskulma tuskin muuttuu nykytilanteesta. Lapsivaikutusten arviointiin voidaan asiaa kuitenkin avata. Tulvanäkikulma on huomioitu erillisellä korkovaatimuksella tonttien osalta. Sen sijaa ranta-alueella katsotaan tulvimisen "salliminen" mahdolliseksi. Jos koko ranta nostettaisiin tulva-vaara-alueen yläpuolelle vaatisi se huomattavia massamääriä ja edelleen lasten turvallisuuden näkökulmasta jäisi rinne rantaviivan kohdalle.
- (11) Ranta-alueen luonne tulvavaara-alueena ei kaavaluonnoksesta selviä. Tämä on syytä tarkentaa osoittamalla merkintään tulvavaara – lisäteksti
- (12) Luonnosvaiheen kaavamerkintä on aivan oikein hieman harhaanjohtava nimenomaan luonto-arvojen näkökulmasta. Kuten mielipiteessä tuodaan esiin. Merkintä onkin syytä muuttaa tämän alueen osalta lähiniitty – merkinäksi (VN).
- (13) Varvinkujan viiden ensimmäisen tontin osalta nykytilanne on se, että ranta on käytännössä kiinni tontissa. Muutaman metrin viheralueella ei olisi käytännön merkitystä. Silti rantaviivaa voidaan vielä mielipiteessäkin esitetyn ekologisen käytävän näkökulmasta korostaa omalla lisämerkinnällä ek, alueen osa, joka tulee säilyttää osana rannan suuntaista ekologista yhteystarvetta. Alueeseen kohdistuvat toimenpiteen tulee olla sellaisia että kasvilajiston monipuolisuus ja eläimistön liikkuminen turvataan.

Kaavatyössä on käytetty alueen asiantuntemusta muiltakin osin kun luonnon-tuntemuksen näkökulmasta.

Mielipide 13

Esitän, että asemakaavaluonnoksessa esitetty lähivirkistysalue VL (rantaan rajoittuva) liitetään rantatontteihin samalla periaatteella kuin Morsiussaaren länsirannan kaavassa on menetelty.

Rantaviiva määritellään kaavassa tarkoituksenmukaiseksi (esimerkiksi niin, että se mahdollistaa ruoppausmassojen sijoittamisen rantaviivan ja nykyisen tontinrajan väliin).

Rantatonttien omistajat sitoutuvat maksamaan lisäalueesta saman korvauksen, joka määrättiin korvaukseksi Morsiussaareissa eli 2€ / m². Vastineeksi lisäalueesta rantatonttien haltijat sitoutetaan ruoppaamaan ranta, maisemoimaan rantavalli kiviheitokkeella sekä nostamaan lisäalueen vallitsevaksi korkeudeksi +1,20. Ranta-alue tulisi myös niittää vähintään kerran vuodessa rantatonttien omistajien toimesta. Lisäalueelle ei tule sallia rakentamista, eikä myöskään yli 1,0 metrin korkuisia istutuksia. Venelaiturit omakustanteisesti tulee myös sallia.

Ko. tontille tuleva ajoyhteys tulisi säilyttää nykyisellä tontin kulmalla, eli ajoyhteys siten, että Vasikkakujaa jatkettaisiin merelle päin noin 8 metriä, jolta yhteys tontille mahdollistettaisiin.

Kaupunkisuunnittelu

Kaavalaatijan vastine:

Vesijätön lunastukseen liittyen kohtien osalta viitataan yhteisvastineeseen.

Vasikkakujan jatke voidaan vähäiseltä osin osoittaa niin että kyseiselle tontille muodostuu selkeämpi liittyminen katuverkkoon.

Mielipide 14

Kaavaluonnoksessa on merenpuoleisten tonttien ja vesirajan välinen alue merkitty virkistysalueeksi (VL). Vesijättömaan varaaminen virkistysalueeksi ei ole tarkoituksenmukaista tontinomistajien eikä Kokkolan kaupungin kannalta. Virkistysalueeksi kaavassa merkitty alue tulee voida lunastaa alueen nykyisiin merenpuoleisiin tontteihin liitettäväksi Morsiussaassa toteutettua menettelyä vastaavalla tavalla mm. seuraavista syistä: Merenrantatonttien omistajat ovat omalla kustannuksellaan huolehtineet vesijättöalueiden ja rantojen kunnostuksesta aina siitä saakka, kun kesämökit 1950 – luvulla on rakennettu. Tonttien omistajien hankkimat ja ylläpitämät ruohonleikkuurobotit huolehtivat ranta-alueen ruohikon siistinä pidosta vesirajaan saakka. Tonttien omistajat ovat huolehtineet myös tonttien edustalla olevan vesialueen haitallisen kasvillisuuden rajoittamisesta vesialueen rehevöitymisen estämiseksi. Ei ole kaupungin edun mukaista ottaa hoitovastuulleen vesijättömaita ja ranta-aluetta, joista tonttien omistajat kustannuksellaan jo huolehtivat. Olisi kohtuutonta merenpuoleisten tonttien omistajille, että Kaarlelan kunnassa sijainneet ja rantatontteina aikanaan hankitut tontit asemakaavalla Kokkolan kaupungin toimesta erotettaisiin yleiseksi virkistysalueeksi maannousun takia.

On perusteltua voida lunastaa kaavassa virkistysalueeksi merkitty tonttien ja vesialueen välinen maakaistale osaksi tonttia samoin edellytyksin, kun on toimittu läheisen Morsiussaaren osalta. Tätä puoltaa asianosaisten tasapuolinen kohtelu lähellä toisiaan sijaitsevilla asemakaava-alueilla niin lunastusmahdollisuuden kuin hinnoittelunkin osalta. Menettelyä puoltaa myös kaupungin vesijättöalueen myynnistä saamat tulot.

Kaavanlaatijan vastine:

Vesijätön lunastukseen liittyen kohtien osalta viitataan yhteisvastineeseen.

Mielipide 15

Kaavaluonnoksessa on merenpuoleisten tonttien ja vesirajan välinen alue merkitty virkistysalueeksi (VL). Vesijättömaan varaaminen virkistysalueeksi ei ole tarkoituksenmukaista tontinomistajien eikä Kokkolan kaupungin kannalta. Virkistysalueeksi kaavassa merkitty alue tulee voida lunastaa alueen nykyisiin merenpuoleisiin tontteihin liitettäväksi Morsiussaassa toteutettua menettelyä vastaavalla tavalla mm. seuraavista syistä: Merenrantatonttien omistajat ovat omalla kustannuksellaan huolehtineet vesijättöalueiden ja rantojen kunnostuksesta aina siitä saakka, kun kesämökit 1950 – luvulla on rakennettu. Tonttien omistajien hankkimat ja ylläpitämät ruohonleikkuurobotit huolehtivat ranta-alueen ruohikon siistinä pidosta vesirajaan saakka. Tonttien omistajat ovat huolehtineet myös tonttien edustalla olevan vesialueen haitallisen kasvillisuuden

Kaupunkisuunnittelu

rajoittamisesta vesialueen rehevöitymisen estämiseksi. Ei ole kaupungin edun mukaista ottaa hoitovastuulleen vesijättömaita ja ranta-aluetta, joista tonttien omistajat kustannuksellaan jo huolehtivat. Olisi kohtuutonta merenpuoleisten tonttien omistajille, että Kaarlelan kunnassa sijainneet ja rantatontteina aikanaan hankitut tontit asemakaavalla Kokkolan kaupungin toimesta erotettaisiin yleiseksi virkistysalueeksi maannousun takia.

On perusteltua voida lunastaa kaavassa virkistysalueeksi merkitty tonttien ja vesialueen välinen maakaistale osaksi tonttia samoin edellytyksin, kun on toimittu läheisen Morsiussaaren osalta. Tätä puoltaa asianosaisten tasapuolinen kohtelu lähellä toisiaan sijaitsevilla asemakaava-alueilla niin lunastusmahdollisuuden kuin hinnoittelunkin osalta. Menettelyä puoltaa myös kaupungin vesijättöalueen myynnistä saamat tulot.

Kaavanlaatijan vastine:

Vesijätön lunastukseen liittyen kohtien osalta viitataan yhteisvastineeseen.

Kaupunkisuunnittelu

Varvinkujan alueen kaavaluonnos –

Mielipidetäydennys, mielipide nro 16 ja sen vastine

Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 1.2. – 13.3.2024 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana saatiin 6 lausuntoa ja 15 mielipidettä. Lisäksi ”välille” oli jäänyt tämä mielipide nro 16 joka lisätään asiakirjoihin. Alkuperäinen mielipide on liitetty tämän täydennysasiakirjan loppuun.

1.

Mielipiteen osassa yksi esitetään vesijättömaan 272-401-1-187 rajaamista kaavan ulkopuolelle ja aloitettaisiin kiinteistönmuodostamisprosessi ko. maakaistan myymiseksi taustan kiinteistönomistajille. Maa-alueen käyttötarkoitus määriteltäisiin myöhemmin asemakaavoituksessa.

Vesijätön siirtämisestä yksityisomistukseen on useita mielipiteitä. Myös vastakkaisia mielipiteitä on tuotu esiin. Asiakohtaan annetussa yhteisvastine on seuraava:

Yhteisvastine rannan käytöstä

Mielipiteiden perusteella ei yhtenäistä linjaa rannan käyttötavoitteista voida muodostaa. Ranta-asiaa käsiteltiin maankäyttötiimin kokouksessa 3.4.2024. Kokouksen muistion mukaan:

Maankäyttötiimi: Ranta-alue jätetään yleiseen käyttöön, joka tulee olla ainakin kakkos- ja kolmosrivin uusien tonttien käytössä. Rannan käyttöä ohjaava kaavamääräys katsotaan tulevaa käyttöä vastaavaksi. Kohteen luontoarvojen johdosta rannan hoitotoimenpiteisiin on mitä todennäköisemmin mahdollista saada rahoitusavustusta.

Linjausta tukee myös alueen osittainen sijoittuminen kansallisen kaupunkipuiston alueelle.

Mielipiteiden perusteella näyttäisi olevan laajasti huoli/näkemyks, että kaupunki rakentaisi alueen virkistyskäyttöön. Tosin sanoen alueelle tulisi polkuja ja muita virkistäytymiseen liittyviä rakenteita. Tämä tulkinta on ymmärrettävää kaavamerkinnän (lähivirkistys) näkökulmasta vaikka se ei ole kaupungin tavoite. Selvyyden vuoksi rantaan rajoittuva vesijättö onkin parempi osoittaa merkinnällä VN (lähiniitty) ja edelleen lisätarkenteella /yk asemakaava-alueen yhteiskäyttöön. Merkintään on syytä lisätä myös mielipiteissäkin esitettyjä näkökulmia luontoarvoista ja tulvavaarasta. Myös rajallinen määrä (4) yhteislaitureita voidaan sallia alueelle.

Esitys kaavamerkinnäksi:

LÄHINIITTY

NÄRÄNG

- LISÄMÄÄRE /YK PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN JÄLJESSÄ OSOITTA, ETTÄ ALUE ON VARATTU KYSEISEN ASEMAKAAVA-ALUEEN YHTEISKÄYTTÖÖN.

- LISÄMÄÄRE /nro PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN JÄLJESSÄ OSOITTA KUINKA MONTA, KORKEINTAAN 15 METRIÄ PITKÄÄ JA 3 METRIÄ LEVEÄÄ VENELAITURIA SAADAAN ALUEEN EDUSTALLE SIIJOITTA.

- LUONNONHOITOTOIMENPITEET ALUEELLA ON SALLITTU. HOITOTOIMISSA ON HUOMIOITAVA ALUEEN TOIMIMINEN EKOLOGISENA KÄYTÄVÄNÄ, LUONTOARVOT SEKÄ SEN TULVA-ALTTIUS.

2.

Mielipiteessä esitetään saunan rakennusalan rannan puoleisen rajan poistamista eli muodostuisi mahdollisuus rakentaa sauna lähemmäksi rantaa. Perusteena pitkä etäisyys rantaan.

Kaavanlaatijan vastine:

Saunan rakennusalan rajaa on hieman siirretty rannan suuntaan. Kokonaan rajaa ei ole katsottu kuitenkaan tarpeen poistaa koska osa saunarakennuksista tulisi maisemassa hallitsevasti avoimille alueille ja osin viereisten tonttien vesinäkyviä peittämään.

3.

Saunan rakennusalan rakennusoikeus esitetään muutettavaksi niin että se voidaan toteuttaa yhteen 40 k-m²:n suuruiseen rakennukseen (sauna/vierasranta). Kaavaratkaisussa asia on esitetty kahtena rakennusoikeutena (sauna 30 + talousrakennus 10). 10 m² suuruisen erillisen talousrakennuksen toteuttaminen nousisi turhan korkealle (tulvavaara) ja olisi mm. epäkäytännöllinen ja vaarallinen.

Kaavanlaatijan vastine:

Yhteenrakentamismahdollisuus muodostaisi siis yhden 40 k-m²:n suuruisen rakennuksen. Tämä ei olisi linjassa muuten rannoilla käytettyjen saunarakennusten pinta-alojen kanssa ja saattaisi muodostaa käytännössä uuden rakennustyyppin (pientalo vaikka nimettäisiinkin vierasmajaksi) ja siten mahdollisuuden pysyvään asumiseen liittyvien tilojen toteuttamisen. Nämä ei olisi naapurinäkökulmasta eikä rannan luonteen osalta toivottavaa. Saunan rakennusoikeus on syytä jättää 30 k-m²:n suuruiseksi. Mielipiteen kohta 3 on myös hieman ristiriidassa kohdan 2. kanssa, jossa esitetään rakennusajan siirtämistä lähemmäksi rantaa.

4.

”sa 40” rakennusala tulisi voida toteuttaa ilman kunnallisteknisiä liittymiä mm. koska kunnallistekniikan toteuttaminen saattaa kestää vuosia. Tavoitteena mielipiteen mukaisesti on toteuttaa 40 k-m²:n suuruinen sauna-vierasmaja.

Kaavanlaatijan vastine:

Tilanteet, joissa kunnallistekniseen verkostoon liittyminen ei ole mahdollista (esim. verkoston rakentamisen viivästyttyä) ratkaistaan erikseen ja usein rakennusluvan yhteydessä. Kuten mielipiteessä todetaankin. Kaavamääräyksiin ei kuitenkaan ole syytä ottaa määräyksiä kunnallistekniikan toteuttamisaikatauluun liittyen (eli ns. välivaihemääräyksiä). Kaupungin yleisen periaatteen mukaan kunnallistekniikan toteutus seuraa nopeasti (muutaman vuoden sisään) kaavan vahvistumisen jälkeen.

5.

Mielipiteessä esitetään määräyksiä rakennusten arkkitehtoonista muotoilua koskien erityisesti, mikäli korttelisuunnitelmaa ei laadita.

Kaavanlaatijan vastine:

Mielipiteessä otetaan kantaa tärkeään asiaan. Rakennusten julkisivuja ja muita määreitä koskevia ehtoja (kaavamääräyksiä) mietittiin luonnosteluvaiheessa mutta alueen epähomogeenisuus (käytännössä ei alueella ole yhtenäistä ilmettä) aiheutti sen että ulkonäkömääräyksistä luovuttiin. Tarve ei ole tullut muissa mielipiteissä esille mutta jos tarve yleisestikin todetaan voi kaupunkisuunnittelu ottaa harkintaan korttelisuunnitelman laatimisen.

6.

Rakentamiselta ja muilta toimilta tulee edellyttää maisemointisuunnitelmaa ja puuston rakennusaikaista suojaamista. Myös maankaivuu ja Happamat sulfaattimaat tulee tästä näkökulmasta huomioida

Kaavanlaatijan vastine:

Myös tämä mielipiteen havainto on tärkeä. Kaavassa on säilytettävän puuston alueita, jotka rakennusluvan yhteydessä tulee riittävän suojauksia huomioida ilman erillistä mainintaakin kaavassa. Kaupungilla on omien rakennustöiden yhteyteen liittyen periaatteet kyseisistä toimista. Happamien sulfaattimaiden osalta toimija on kunkin kiinteistön haltija. Kaupunki luonnollisesti omien rakennustöidensä osalta. Kun tarkempaa tietoa happamista sulfaattimaista saadaan on se luonnollisesti kaikkien käytettävissä.

7.

Liittymäkielto Varvinkujalta uusille tonteille tulee käsittää myös rakennusaikaiset tilanteen. Muuten suojapuuston (sp) säilyvyys vaarantuu.

Kaavanlaatijan vastine:

Uusille tonteille on kulku uuden katuyhteyden kautta (ei siis Varvinkujalta). Tämä koskee lähtökohtaisesti myös rakennusaikaista vaihetta.

8.

Mielipiteessä esitetään pp- yhteyden poistamista Varvinpolun ja Varvinkujan välistä.

Kaavanlaatijan vastine:

Yhteys voidaan poistaa kuitenkin siten että kuivatuksen näkökulmasta tärkeä viheralue säilyy.