

## Varvinkuja kaavaehdotus – Tiivistelmät lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville 10.10. – 11.11.2024 väliseksi ajaksi. Nähtävillä-oloaikana saatiin 4 lausuntoa ja 7 mielipidettä. Mielipiteessä nro 4 oli kaksi osaa.

### Lausunto 1 / Kaupunkiluvitus

Mitä johtoja ja kaapeleita yms. tarkoitetaan yleismääräyksissä olevalla tekstillä ja kuinka niihin tulisi varautua lupavaiheessa:

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

Mikä oli ajatuksena kerroslukujen osalta, kortteleissa 2, 4, 5 ja 6 – keskimmäisten kortteleiden kerrosluku on yksi ja ulommaisten kortteleiden joko I u1/2 tai II? Onko riski että korttelit 4 ja 5 jäävät korkeampien rakennusten varjoon?

#### **Kaavanlaatijan vastine:**

Linjoja alueella ovat sekä nykyiset (merkittävin paineviemäri) että tulevassa tilanteessa uudet linjat, jotka ovat vesihuoltoon, energiaan ja tietoliikenteeseen liittyviä. Lupavaiheessa on syytä pyytää luvan hakijalta selvitys johto- ja linjavarausten huomioimisesta.

Rakennukset eivät varjosta kortteleita 4 ja 5 mutta kyseisten korttelien lounaisreunaan osoitettu säilytettävän puuston alue tulee aiheuttamaan varjostushaittaa pihhoilla alkukesän ja loppusyksyn aikana.

Kaupunkiluvituksen kanssa pidettiin lisäksi erillinen keskustelutyöpaja rannan ja rakentamisen määrän ja laajuuden osalta 11.2.2025. Keskustelussa hahmotettiin haasteita mm. voimaan tulleen rakentamislain johdosta. Keskustelun pohjalta todettiin tarkennustarpeita seuraavasti:

- Rakennusten ja rakennelmien kokonaismäärä tontilla. Kaavan laatijan esityksen mukaan kaavaan voidaan määrätä rakennusten ja rakennelmien kokonaislukumäärä korkeintaan viideksi.
- ”sa” – määräykseen syytä lisätä, että rakennukset tulee olla yksikerroksisia ja että niitä saa rakennuslupalla olla korkeintaan kaksi.
- Terrassin koon määräys syytä lisätä. Kaavan laatijan esityksen mukaan terrassikoko on syytä määrätä ”sa” rakennuslupalla voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti:

Kaupunkisuunnittelu

*”sa” rakennusalueelle saa rakentaa katettua terassia, jonka pinta-ala saa olla enintään 50 % rakennusten rakennuksen kerrosalasta. Kuitenkin em. prosenttiosuuden estämättä aina vähintään yhden julkisivun leveydeltä ja 1,8 metrin syvyydeltä. Tämä katettu terassi voidaan lasittaa rakentamisen enimmäismäärän estämättä.*

- VN määräykseen maininta luonnonhoitosuunnitelmasta
- Erikseen laadittavaan luonnonhoitosuunnitelmaan perustuvat luonnonhoitotoimenpiteet alueella on sallittu. hoitotoimissa on huomioitava alueen toimiminen ekologisena käytävänä, luontoarvot sekä sen tulva-alttius.

**Lausunto 2 / K.H. Renlundin museo**

Kaavasunnittelualuetta on laajennettu ehdotusvaiheeseen siten että se käsittää myös Morsiusaarenlahden vesialuetta Vikåvikeniin saakka. Suunnittelualue rajautuu näin ollen Kokkolan historiallisiin telakka-alueisiin Vanhaan varviin ja Soldatskäriin, joissa on ollut laivojen rakennus- ja korjaustoimintaa vähintään 1700-luvulta 1800-luvun jälkipuoliskolle saakka. Muinaisjäännösrekisterin tietojen perusteella kaava-alueelta tunnetaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös Vikåviken 1 (nro 1000051788), sekä historiallinen löytöpaikka Varvsviken (nro 1852).

Kiinteä muinaisjäännös Vikåviken 1 on aluerajattu rekisteriin, mutta löytöpaikka Varvsvikenin sijaintitieto on summittainen osuen kuitenkin suunnittelualueelle. Tulee myös huomioida, että suurin osa kaavaehdotuksen käsittämästä vesialueesta ja vesirajasta on edelleen inventoimatta. Näiden seikkojen vuoksi on mahdollista, että alueella on lisäksi muita tutkimattomia historiallisia jäänteitä.

Kaavasunnittelualueen vesialueille on kaavoituksen myötä syntymässä tilanne, joka voi johtaa kaivamisiin, ruoppauksiin ja maatyttöihin. Museon näkemyksen mukaan asemakaavamääräyksiä tulee muuttaa siten että arkeologinen kulttuuriperintö turvataan riittävällä tavalla.

Liittyvän Vikåvikenin asemakaava-alueella on käytetty kaavamerkintää *W/s – Vesi-alue, jolla ympäristö säilytetään. Vesialuetta sekä vesirajaa koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.* Museo ehdottaa, että kaavamääräys muutetaan myös Varvinkujan vesialueella tämän mukaiseksi.

Aivan kaava-alueen lounaiskärjessä vesialueella sijaitsee vuonna 2023 paikallistettu laivanrunko kaarineen, *Vikåviken 1 mj rek 1000051788*. Kyseessä on muinaismuistolain 295/1963 rauhoittama kiinteä muinaisjäännös, joka tulee huomioida kaavassa asianmukaisella kaavamerkinnällä ja -määräyksellä. Museo suosittelee käytettäväksi merkintää SM (muinaismuistoalue) ja määräystä:

*Muinaismuistolaille (295/63) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista ja siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettyvä alueellisen vastuumuseon (K.H.Renlundin museo) lausunto.*

## Kaupunkisuunnittelu

Muinaisjäännös tulee merkitä kaavakartalle muinaisjäännösrekisterissä ([www.kyppi.fi](http://www.kyppi.fi)) määritetyn aluerajauksensa mukaisesti.

Noin 50 metriä muinaisjäännösalueesta koilliseen sijaitsee ankkurin löytöpaikka *Varvsviken mj rek 1852*. Ankkuri on löytynyt siitä osasta vanhaa Kokkolan satamaa, jossa varhaisimmat alukset rakennettiin. Löytöpaikkoja ei yleensä merkitä kaavaan, mutta siitä on hyvä olla maininta kaavaselostuksessa.

Asemakaavatyöhön liittyvät jatkokäsittely- ja mahdolliset lisäselvitysaineistot sekä päätökset pyydetään toimittamaan K.H. Renlundin museolle tiedoksi ja tarvittaessa lausuttaviksi.

### **Kaavanlaatijan vastine:**

Lausunnossa on esitetty tarkennuksia muinaisjäännösten huomioimiseen vesialueella. Tarkennukset ovat hyviä ja perusteltuja ja ne voidaan siten huomioida.

#### (1) Vesialuetta koskeva yleinen merkintä muutetaan muotoon:

W/S  
VESIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.

- VESIALUETTA SEKÄ VESIRAJAA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ JA SUUNNITELMISTA ON NEUVOTELTAVA MUSEOVIRANOMAISEN KANSSA.

#### (2) Kaavakarttaan merkitään kaava-alueen lounaiskärjessä vesialueella sijaitsee vuonna 2023 paikallistettu laivanrunko kaarineen, Vikåviken 1 mj rek 1000051788 osa-alue-merkinnällä "sm", muinaisjäännöskohde. Määräysteksti hieman lausunnosta poiketen viereisen asemakaava-alueen merkinnän mukaisesti:

ALUEEN OSA, JOLLA SIJAITSEE MUINAISMUISTOLAILLA (295/63) RAUHOITETTU KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS. KOHTEEN KAIVAMINEN, PEITTÄMINEN, MUUTTAMINEN, VAHINGOITAMINEN, POISTAMINEN JA MUU SIIHEN KÄJOAMINEN ON KIELLETTY. KOHDETTA KOSKEVISTA SUUNNITELMISTA ON PYYDETTÄVÄ MUSEOVIRANOMAISEN LAUSUNTO.

#### (3) Kaavaselostukseen lisätään maininta ankkurin löytöpaikasta kohtaan rakennettu ympäristö.

### **Lausunto 3 / Keski-Pohjanmaan liitto**

Asemakaavamuutosalue sisältyy voimassaolevassa maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle. Suunnittelumääräyksissä todetaan, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityishuomio yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen sekä alavilla ja avoimilla alueilla sään ääri-ilmiöiden ja tulvariskien minimoimiseen. Lisäksi suunnittelussa tulee korostaa taajamien omaleimaisuutta sekä ympäristö-, virkisty-, luonto-, ja kulttuuriarvojen huomioimista. Asemakaavaluonnos on maakuntakaavan mukainen.

### **Kaavanlaatijan vastine:**

Ei vastinetarvetta.

### **Lausunto 4 / Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus**

## Kaupunkisuunnittelu

ELY-keskuksen aiemmissa vaiheissa esiin tuomia asioita on pääosin huomioitu kaavaehdotukseen. ELY-keskus toteaa ehdotusvaiheen lausuntonaan, että osa korttelista AO9 sijoittuu luontonselvityksessä rajatulle liito-oravan elinympäristölle ja lainsäädännöllä turvatulle kohteelle. Rakentaminen tulee ohjata selkeästi pois päin liito-oravan elinympäristöstä siirtämällä tonttien rakennusaloja sijoittuviksi lähemmäksi katualuetta, jotteivät ne uhkaa elinpiiriä. Tonttien osat, jotka muilta osin sisältyvät lainsäädännöllä turvatulle kohteelle, tulee merkitä kaavamerkinällä /s, jolla liito-oravan elinpiiri tulee huomioida.

sp kaavamääräystä tulee tarkentaa seuraavasti ekologisen yhteyden turvaamiseksi seuraavaksi: Luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella suojellun liito-oravan elinympäristöjen välisen liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee huomioida ja säilyttää alueiden käytössä.

Yksityisen suojelun alueen (YSA256347) SL merkityn alueen ulkorajat tulee korjata vastaamaan tämän lausunnon liitteenä olevan rauhoitus päätöksen ja peruskartassa olevan rajauksen mukaiseksi. SL määräystä tulee korjata vastaamaan rauhoitus päätöstä; Luonnonhoitotoimenpiteitä voidaan tehdä rauhoitus päätöksen mukaisesti maanomistajan luvalla ja ELY-keskuksen hyväksymän suunnitelman mukaisesti. Ruotsinkielinen määräys tulee vastata suomenkieleistä sisältöä (luonnonhoitotoimenpiteet korjataan: naturskyddsåtgärder -> naturvårdsåtgärder).

### ***Kaavanlaatijan vastine:***

Lausunnon pohjalta voidaan kaava-asiakirjoihin tehdä seuraavia tarkennuksia:

Rakennus alaa korttelissa 9 rajataan siten että rakentaminen kaikkien kolmen tontin osalta rajataan mahdollisimman lähelle katualuetta. Muu osa korttelialueesta voidaan osoittaa jo muualla käytetyllä sp – merkinnällä, jolloin merkinnät ovat yhtenevät.

sp – merkintään lisätään täydentävä lause: Luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella suojellun liito-oravan elinympäristöjen välisen liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee huomioida ja säilyttää alueiden käytössä.

Lausunnon liitteenä oleva peruskartalle tehty suojelun alue rajausta on varsin epä-tarkka ja vaikeasti tulkittavissa. Kiinteistö teknisesti tulee haastavia tilanteita jos SL merkinnän raja tulee siirtää muutaman metrin päähän tilarajasta vaikka todennäköisesti tarkoitus on ollut osoittaa se tilarajaan. Rajausta voidaan kuitenkin tarkentaa muutamassa kohdissa, joissa ero on havaittavissa. Näissä kohdissa pienet osat on syytä osoittaa VL -alueeksi eikä esim. tonttialueeksi.

SL merkintään liittyvä kaavamääräys voidaan muuttaa lausunnon mukaisesti: Luonnonhoitotoimenpiteitä voidaan tehdä rauhoitus päätöksen mukaisesti maanomistajan luvalla ja ELY-keskuksen hyväksymän suunnitelman mukaisesti.

## Varvinkuja kaavaehdotus – Tiivistelmät muistutuksista ja kaavanlaatijan vastineet

### Muistutus 1

Kokkolan seurakuntayhtymä kiittää vastauksestanne kuulemisvaiheessa jättämäämme mielipiteeseen.

Seurakuntayhtymän kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunta on kokouksessaan 22.10.2024 käsitellyt päivitetyn kaavaehdotuksen ja päättänyt jättää sen pohjalta muistutuksen.

Vaikka vesijättömaan muuttaminen kaavaehdotuksessa lähivirkistysalueesta lähiniityksi onkin askel parempaan suuntaan, seurakuntayhtymä näkee, että kaavaehdotuksen mukaiset toimet alueella heikentävät leirikeskuksen toimintaedellytyksiä tulevaisuudessa. Johtokunnan kokoukseskustelussa oli esillä näkemys siitä, että mikäli kaavaehdotus tällaisenaan saa lainvoiman, se pakottaa seurakuntayhtymän luopumaan leirikeskuksesta lyhyellä tai keskipitkällä aikavälillä.

Unicef on myöntänyt Kokkolan kaupungille Lapsiystävällinen kunta -tunnustuksen viimeksi kesäkuussa 2023. Toimintasuunnitelmassaan kaupunki haluaa mm. kehittää lapsivaikutusten arviointia sekä lasten ja nuorten vapaa-ajanviettomahdollisuuksia ja harrastustoimintaa. Seurakuntayhtymä toivookin, että leirikeskuksessa lapsille ja nuorille järjestettävä toiminta nähtäisiin arvokkaana osana kaupungin lapsiystävällisyyttä ja vapaa-ajanviettomahdollisuuksia, eikä sen toimintaedellytyksiä rajoitettaisi tai heikennettäisi asemakaavan muodossa.

Jo nykyisellään ulkopuolisten ihmisten liikkuminen leirikeskuksen alueella on koettu ongelmalliseksi lasten ja nuorten leireillä, mistä syystä leireille on ostettu vartiointipalvelu yöaikaan. Asukkaiden ja liikenteen lisääntyminen alueella tulisi tätä liikkumista ja leiritoiminnan häiriöitä entisestään lisäämään.

Aiemmin luetelluista syistä seurakuntayhtymä esittää, että se saisi lunastaa käypään hintaan kaavaehdotuksessa lähiniityksi merkityn rantakaistaleen nykyisten tonttilinjojensa mukaisesti omakseen ilman rakennusoikeutta. Leirikeskuksen toiminta ja tarpeet poikkeavat loma-asujien tarpeista, eikä kyseessä siten olisi tontinomistajien eriarvoinen kohtelu kaava-alueella. Lunastusmahdollisuudella seurakuntayhtymä voisi hoitaa ja huoltaa rantaa leiritoimintaa parhaiten palvelevaksi, ja seurakunnalle jäisi mahdollisuus rajoittaa ulkopuolisten kulkemista alueelle leirien aikana.

Toivomme, että edellä mainitut huolestamme tulevat huomioituiksi kaavan jatkosuunnittelussa.

### **Kaavanlaatijan vastine:**

Seurakuntayhtymän edustajien kanssa pidettiin neuvottelu 20.2.2025. Seurakuntayhtymän edustajat korostivat rannan käytön turvallisuuden tärkeyttä. Alueella liikkuu kävijöitä, jotka eivät kuulu leirikeskuksen käyttäjiin. Veneilyn tarve seurakunnan käyttöön on vähäistä.

Seurakunta korosti edelleen muistutuksessakin ollutta periaatetta, että ranta tulisi korvamerkittä seurakunnan käyttöön. Rannan eteläräjälle voitaisiin kuitenkin toteuttaa pieni venevalkama esim. alueen asukkaiden käyttöön (ei yleiseen käyttöön).

## Kaupunkisuunnittelu

Seurakunta toivoi, että rantaa voisi istutuksin rajata purkuojan kohdalla. Tähän ei kaava aseta estettä.

Keskustelun perusteella voidaan kaavaehdotusta muuttaa seuraavasti:

Seurakunnan rannan kohta korvamerkitään lisämäärällä vain seurakunnan käyttöön (seurakunnan korttelin käyttöön). Rannanosan eteläreunaan, purkuojan viereen, osoitetaan kapea alue uusien omakotitonttien käyttöön. Tämä alue toimisi venevalkamana ko. tonteille.

### Muistutus 2

Tonttien [REDACTED] omistajat esittävät, että tarkoituksenmukaisuus- ja yhdenvertaisuusperusteluin heille varataan oikeus tonttien ja vesirajan välisen vesijättömaan lunastamiseen osaksi nykyisiä tontteja samoin ehdoin kuin Morsiussaaren osalta on menetelty.

Kaupungin ja allekirjoittaneiden kesken on myös perusteltua käydä neuvottelu kaavaluonnoksessa osaksi Vasikkapolkua osoitetun yksityisen tiealueen kaupungille lunastamisen ehdoista kaavaluonnoksen jatkokäsittelyn kannalta välttämättömänä toimenpiteenä.

Allekirjoittaneiden mielestä on perusteltua, että kaupungin edustajien ja allekirjoittaneiden kesken suoritetaan katselmus paikanpäällä edellä muistutuksessa kerrotun tilannekuvan selventämiseksi ja muistutuksessa esitetyn vaikutuksista nykytilaan sekä kaavan valmistumisen jälkeiseen tilanteeseen. Katselmusta puoltaa kaavaluonnoksessa olleiden valokuvien ajoittuminen talviaikaan, mikä antaa alueen tosiasiallisesta tilanteesta puutteellisen käsityksen.

Allekirjoittaneiden näkemyksen mukaan tulee olla mahdollista neuvotella kaupungin ja allekirjoittaneiden kesken asianosaisina tiealueen ja vesijättömaan lunastusehdoista ja päätyä ratkaisuun, jossa vältetään kaavaluonnokseen sisältyvät edellä muistutuksessa julki tuodut epäkohdat ja kohtuuttomuudet ja että lopputuloksena kolmannen osapuolen etu tulee riittävällä tavalla turvatuksi.

#### ***Kaavanlaatijan vastine:***

Useissa muistutuksissa tuli esiin sama tavoitetilä kun luonnosvaiheen mielipiteissä. Osa rantaan rajoittuvista osallisista vaativat rannan lunastamista itselleen. Kaupunki kuitenkin pysyy linjauksessa, jossa rantaa ei liitetä osaksi tontteja eikä sitä myydä. Täten siis pitäydytään aikaisemmissa linjauksissa. Merkintätekniikkaa voidaan kuitenkin vielä tarkentaa rannan osalta.

Koska kaupunki ei esitettyyn lunastustoimitukseen ole suostuvainen ja kulkuyhteydetkin muistuttajan korttelialueella perustuvat nykytilanteeseen ei erillistä katselmusta katsota tässä vaiheessa tarpeelliseksi pitää. Kaavan laatija on useaan kertaan tutustunut tilanteeseen maastossa, joten lähtökohdat ratkaisulle on hyvin tiedossa.

## Kaupunkisuunnittelu

### Muistutus 3

Vastoin maankäyttöihin kokouksessaan 3.4.2024 esittämää kantaa 2. ja 3. talorivin yhteiskäyttöoikeudesta VN/yk alueeseen, Asemakaavaehdotuksessa 2.10.2024 yhteiskäyttöisyys on ilmaistu häivytyttymin ”kyseistä asemakaava-alueetta koskevaksi yhteiskäyttöisyydeksi”.

Mielestämme on välttämätöntä rajata VN/yk/2-alueen ja sen laitureiden yhteiskäyttöisyys koskemaan vain kyseiseen alueeseen rajautuvan Kortteli 2:n kiinteistöjä, joiden epäviralliseen ”nautinto-oikeuteen” tuo alue on kuulunut yli 60 vuotta eli kiinteistöjen muodostamisesta lähtien.

VN-alue on ehdotuksessa jaettu kolmeksi eri yhteiskäyttöalueeksi, joille kaavassa osoitettiin myös oikeus yhteiskäyttölaiturien rakentamiseen. Koska tällaisten VN/yk/2- alueelle ajateltujen massiivisten laiturien määrä, sijoittaminen, rakentaminen ja rahoittaminen tulisivat olemaan merkittävä ongelma, sellaisten sijaan tulisi kirjata kiinteistökohtaisten ”pikkulaitureiden” rakentamisoi- keus, nykyisen käytännön jatkumona.

Kaksi tai vaikkapa vain yksi yhteiskäyttölaituri Kortteli 2:n VN-alueella tulisi johtamaan naapuri- sopua hiertävään tilanteeseen. Alueen maanpinnan muodon, maaperän ja tulvatilastojen va- lossa yhteiskäyttölaitureita olisi mahdollista rakentaa ainoastaan alueen kolmen eteläisen alku- pään tontin eteen, jolloin niille kulku tapahtuisi pohjoisesta käsin muiden tonttien editse erittäin haastavassa ja ajoittain veden valtaamassa maastossa. Kun Varvinpolun kiinteistöistä on lai- tur(e)ille päästävään käveltävä jopa yli puoli kilometriä osittain pitkin epätasaista ja vettyynyttä rantaa, kiusaukseksi muodostuu oikaista, mistä helpommin pääsee. Kulkeminen ohjautuisi väis- tämättä tonteille ja pihojen läpi.

Kuka vastaisi tuon kulkemisen aiheuttamasta häiriöstä asukkaille ja luonnolle? Entä kuka vas- taisi roskaantumisesta, veneilyyn tarvittavien varusteiden kuljettamisen, varastoinnin ja kunnos- tamisen aiheuttamista jäljistä jne.?

Tämän lisäksi on huomioitava lapsivaikutusten arvioinnissa todettu: ”Laaja rantaniitty voi houku- tella liikkumaan vesirajaan, joka mataluudestaan huolimatta saattaa aiheuttaa turvallisuusriskin.” Yhteiskäyttöisyys laajentaisi Varvinpolun lasten ”reviirin” tulvariskeille alttiin rantaniityn ”seikkai- lumaastoon”, pois omasta pihapiiristä. Varvinkujalla asuvien lapsiperheiden tulvariskeihin varau- tuminen ja kouliintuminen tapahtuu monta kertaa vuodessa toistuvista meritulvista varoittamisen ja varomisen myötä lasten itsesuojelu- vaistoksi, jota voidaan myös harjoitella ja valvoa omasta kodista ja pihapiiristä käsin. Sen sijaan vastuuta Varvinpolun lasten turvallisuudesta ei voida sä- lyttää Kortteli 2:n kiinteistöjen omistajien kannettavaksi.

Laajalle yhteiskäytölle ei ole edellytyksiä.

Kukaan meistä VN/yk/2 alueen vaikutuspiirissä olevista kiinteistönomistajista ei hyväksy järjestelyä. Vaadimme, että kaavaesityksessä mainitut 2. ja 3. talorivit eli Varvinpolun uudet kiinteistöt rajataan yhteiskäyttöisyyden ulkopuolelle. Uusien kiinteistöjen oikeuksia ei rajaamisella poljettaisi millään lailla: tontit ovat yhden- vertaiset minkä tahansa muun rantaan ulottumattoman asuinalueen kanssa.

Nyt esitetty Asemakaavaehdotus vaarantaa ja saattaa viivyttää asemakaavan hyväksymistä ja vahvistamista sekä edelleen kunnallisinfran ja yksityisten rakennus- hankkeiden ajoitusta. Olemme yhteistuumin valmiit luopumaan alueen yksityistämisen vaatimuksistamme, mutta



## Kaupunkisuunnittelu

katsomme, että VN/yk/2-alue tulee kirjata Kortteli 2:n yhteiskäyttöalueeksi, pois sulkien Varvinpolun kiinteistöt.

### ***Kaavanlaatijan vastine:***

Kaupungin viranhaltijaryhmä (kaupunkiluvitus ja kaupunkisuunnittelu) on 11.2.2025 käsitellyt rannan merkintöjä ja suunnitteluperiaatetta. Lisäksi seurakunnan kanssa on pidetty palaveri 20.2.2025.

Edellä mainittujen perusteella voidaan kaavaehdotusta vielä tarkentaa siten että ns. takarivin uusien tonttien venevalkama voidaan sijoittaa seurakunnan rannan osan etelärajaan, purkuojan varteen. Täten seurakunnan ja korttelin 2 nykyisten asukkaiden rantakaista korvamerkitään vain heille itselleen. Kuitenkin laitureiden / venevalkamien vapaa toteuttaminen ei ympäristön kannalta ole kestävä ratkaisu vaan laitureiden lukumäärä on syytä rajoittaa kuten edellisessäkin kaavaehdotuksessa.

## **Muistutus 4**

### Muistutus no 1

Varvinkuja 21:n omistajan Mielipiteessä No 16 esittämistä seikoista on jäänyt kokonaan huomioon ottamatta Mielipide no 1, jossa esitettiin VL-alueen rajaamista tässä vaiheessa asemakaavan ulkopuolelle, koska kyseiseen alueeseen kohdistuu niin keskenään ristiriitaisia tavoitteita alueen kiinteistön- omistajien keskuudessa, ettei niitä voida ratkaista vaarantamatta olennaisesti Asemakaavan hyväksymistä ja vahvistamista sekä sen jälkeen tapahtuvaa kunnallisinfran sekä yksityisten rakennushankkeiden ajoitusta.

### ***Kaavan laatijan vastine:***

Asemakaava-alueen rajauksen on syytä olla mahdollisimman selkeä kokonaisuus. VL -alueen rajaamisella kaavan ulkopuolelle ei saavutettaisi mitään hyötyä. Päinvastoin alueen osallisille jäisi pitkälle tulevaisuuteen epävarmuus rannan tavoittelusta käyttötarkoituksesta ja luonteesta. Kaava-alueen rajaaminen on selkeä myös koska se yhtyy Morsiusaaren asemakaavan rajaukseen. Tätä myös luonnosvaiheen lausunnoissa esitettiin.

Kun Mielipide 16 oli jätetty syystä tai toisesta kokonaan käsittelemättä muiden mielipiteiden käsittelyn yhteydessä ja liitettiin Kaupunkirakennelautakunnan päätösasiakirjoihin vasta kokouspäivänä 2.10.2024, niin edellä mainittua VL- alueen rajaamista ja siten aikalisän saamista asemakaavan ongelmallisimman kohdan perusteellisempaan valmisteluun ei ole käsitelty lainkaan.

### ***Kaavan laatijan vastine:***

Rannan käsittely on ollut keskeinen kaavassa pohdittava asia. Sitä on käsitelty lausunnoissa ja useimmissa luonnosvaiheen mielipiteissä ja ehdotusvaiheen muistutuksissa. Viranhaltijaryhmä (maankäyttötiimi) käsitteli kaupungin näkemystä rannan käytöstä kokouksessaan 3.4.2024. Muistutuksen mukainen tavoitela on ollut koko prosessin ajan kaavan laatijan tiedossa eikä valmistelun lisäaika olisi luonnosvaiheessa tuonut lisäarvoa. Rannan käytön merkintää voidaan kuitenkin vielä tarkentaa seuraavan kappaleen vastineen mukaisesti.



## Kaupunkisuunnittelu

Asemakaavoittajaviranomainen päätyi tämän ongelman ratkaisussa esittämään VL-alueen muuttamista VN/yk/1,2- alueiksi. Tällöin VN-alue jaettiin kolmeksi eri yhteiskäyttöalueeksi, joille kaavassa osoitettiin myös oikeus yhteiskäyttölaiturien rakentamiseen. Näistä kaksi VN/yk/1- aluetta asemakaava-alueen luoteiskärjessä palvelevat nykyisiä kiinteistöjä. Sen sijaan VN/yk/2- alue olisi yhteiskäyttöinen nykyisille Varvinkuja 15-29 eli yhteensä 8 kiinteistölle sekä uuden Varvinpolun ympärille rakentuville 13 kiinteistölle. Kaavaesityksessä viimeksimainittu yhteiskäyttöisyys ns. 2. ja 3. talorivin osalta mainitaan erikseen, kuitenkin samalla todeten, ettei mitään liikennejärjestelyjä, teitä, polkuja yms. Varvinpolulta Varvinkujan kautta mainituille yhteiskäyttölaitureille kuitenkaan osoiteta eikä siten rakenneta.

### **Kaava laatijan vastine:**

Kaupungin viranhaltijaryhmä (kaupunkiluvitus ja kaupunkisuunnittelu) on 11.2.2025 käsitellyt rannan merkintöjä ja suunnitteluperiaatetta. Lisäksi seurakunnan kanssa on pidetty palaveri 20.2.2025.

Edellä mainittujen perusteella voidaan kaavaehdotusta vielä tarkentaa siten että ns. takarivin uusien tonttien venevalkama voidaan sijoittaa seurakunnan rannanosan etelärajaan, purkuojan varteen. Täten seurakunnan ja korttelin 2 nykyisten asukkaiden rantakaista korvamerkitään vain heille itselleen. Kuitenkin laitureiden / venevalkamien vapaa toteuttaminen ei ympäristön kannalta ole kestävä ratkaisu vaan laitureiden lukumäärä on syytä rajoittaa kuten edellisessäkin kaavaehdotuksessa.

Kaupungilla ei edelleenkään ole tarkoitus toteuttaa rantaan liikennejärjestelyjä, teitä tai polkuja vaan korttelin 2 asukkaat voivat yhdessä sopien toteuttaa em. valkamät.

Ainoa jalankulkuyhteys – oikaisematta nykyisten pihojen kautta – Varvinkujalta yhteiskäyttölaitureille sijoittuu Varvinkuja 29:n ja Leirikeskuksen väliseen hulevesivarauskastaleeseen ja sieltä vuotuisten tulvavesihuippujen vuoksi korkeuskäyrän +1.0 yläpuolella eli lähellä kiinteistöjen Varvinkuja 19-29 rannanpuoleista rajalinjaa. Rantapenkereen korkeus yhteiskäyttölaitureiden sijoittamiseksi nykyisiä tulvahuippuja +1.10 ( esim. 1.2.2024) korkeammalle sijaitsee vasta Varvinkuja 15-19 edustalla. Siitä luoteeseen päin olevalla ranta-matalikolla tulvahuiput ovat nousseet esimerkiksi tänä kesä- ja syyskautena kolmasti n. +0.6...+0,8 metrin korkeuteen. Näin ollen kaksi yhteiskäyttölaituria palvellen yhteensä 8+13=21 kiinteistöä sijoittuisi kolmen kiinteistön eli Varvinkuja 15-19 eteen ja loput käyttäjistä eli 5+13=18 kulkisi pitkin VN- aluetta viiden kiinteistön eli Varvinkuja 21-29 tontinrajoja pitkin (mahdollisesti kuivin jaloin). Vrt. tulvariskikartat ja tulvatilastot.

### **Kaava laatijan vastine:**

Mielipiteessä tuodaan esiin aivan oikein rannan tulva-alttius. Kaupungilla on yhtenevä käsitys tästä; alue on selvästi tulvariskialuetta. Alueelle ei ole kuitenkaan osoitettu tulvariskille alttiita toimintoja ja lisäksi tulva-alttius on tuotu esiin VN – merkinnän kaavamääräyksessä. Takarivin tonttien venevalkaman sijainti esitetään muutettavaksi nyt keskiteydyt yhteinen paikkaan. Täten muistutuksessa esitetty pelko siitä, että kulku tapahtuu kiinteistörajoja pitkin kaavallisesti poistuu.

Näin ollen varmastikaan kukaan kiinteistönomistaja mainittuun VN/yk/2- alueeseen liittyen ei ole tällaiseen järjestelyyn tyytyväinen, joten Oikaisupäätös- ja Hallintovalituskierre on tällä ratkaisulla todennäköinen, ja koko hankkeen aikataulu voi sen vuoksi venyä arviolta pari vuotta.

## Kaupunkisuunnittelu

Jotta tältä välttyttäisiin, niin vähintä mitä voidaan tehdä, on rajata yhteiskäyttöisyyden ulkopuolelle Varvin- polun uudet kiinteistöt. Näiden kiinteistöjen asukkaiden mahdollisuudet veneilyyn ja uimiseen olisivat yhdenmukaiset muiden "sisämaan" asuinalueiden asukkaiden kanssa, eli mitään "syrjintää" ei tässä tapahtuisi. Edelleen on varteenotettava vaihtoehto rajata kyseinen VN/yk/2 alue asemakaavan ulkopuolelle, mikäli halutaan edelleen tutkia ja neuvotella kyseisen alueen yksityistämisestä alueeseen rajoittuvien 8 kiinteistön omistajan kanssa - siis vaarantamatta asemakaavan muun toteuttamisen hyväksymistä ja vahvistamista.

### **Kaava laatijan vastine:**

Korttelin 2 rannan puoleinen VN alue (lähiniitty) osoitetaan vain korttelin 2 käyttöön.

Muistutus no 2 Toinen Varvinkuja 21:n omistajan Mielipteistä no 16/ 3, jota ei myöskään ole asianmukaisesti käsitelty Kaupunkirakennelautakunnan kokouksen 2.10.2024 kohdassa 134 Asemakaavaluonnoksesta annetuista Mielipteistä tehtyjä Vastineita laadittaessa. Tämä Mieliptide ja nyt Muistutus koskee as40- rakennusalalle sallittujen kahden rakennuksen toteuttamisen sijaan toteutusta yhtenä 40kem2 Saunatupa-rakennuksena.

Kiinteistön maaperän korkeusasema rannanpuoleisella rajalla on noin +1.1...+1.2 (N2000) ja nykyisen lomarakennuksen alueella noin +1.3...+1.4. Korkeimmillaan nykyinen maanpinta on Varvinkujan varressa noin +1.5...+1.6m. Kiinteistön alueelta on KS Geokonsult Oy tehnyt elo-syyskuussa 2023 pohjatutkimuksen yhteensä 15 kairauspisteestä. Samalla on parista kohdasta tehty maaperä- analyysi happaman sulfaattimaan ominaisuuksien selvittämiseksi. Maaperä on ohuen humuskerroksen alla vaihdellen siltin, saven, hienon hiekan sekä hiekan kerroksina noin -3 metrin syvyyteen asti, jossa alkaa alkaa osittain kantavampi hiekka-moreenikerros. Pohjaveden korkeus on kiinteistön alueella pääosin merenpinnan korossa +0,0(N2000) ja orsi-vesi ja kapillaarinen pohjavesi vain noin 0.5 metriä maanpinnan alapuolella, jolloin pidempien sadejaksojen jälkeen sadevesi ei juurikaan imeydy maaperään eikä myöskään maapohjan tasaisuuden vuoksi valu merta kohden. Tällöin vain haihdunta ja alueen puusto kuivattaa maaperää.

Kun Asemakaavassa Tulvakorkeus eli kosteudelle alttiiden rakennusosien alarajaksi on määriteltä +2.14, niin tarkoituksenmukaisin keino pehmeä- pohjaisella ja kostealla as40 alueella on (metallinen pora-) paaluperustus, jolla uudisrakennukset saadaan nostetuksi alapohjarakenteensa osalta määräysten mukaisesti eli noin 1,0 metrin korkeuteen ympäröivästä maanpinnasta.

Tällöin rakennusten lattiakorko on noin 1,2-1,4 metriä maanpinnan tason yläpuolella. Määräyksen mukaan myöskin erillinen Asemakaavan mahdollistama 10kem2 kokoinen talousrakennus lattiatasoltaan noin 1,2 metrin korkeudella maanpinnasta +1,2(N2000) as40-alueella on sekä vaarallinen, epäkäytännöllinen että arkkitehtonisesti alueelle poikkeuksellisen vieras. Lisäksi Palomääräysten vuoksi se pitäisi joko sijoittaa 8 metrin päähän saunarakennuksesta tai määräysten mukaisesti palosuojata.

Tämän vuoksi kiinteistönomistaja oli jo aiemmin Mielipteessään ja nyt uudestaan Muistutuksessa esittänyt, että kyseinen 40kem2 rakennusoikeus halutaan toteuttaa yhtenä rakennuksena. Tämän kokoisen rakennuksen sijoittaminen yli 60 metrin etäisyydelle rantaviivasta ympäröivän puuston suojaan ei rantanäkymiä häiritse.

Erityisesti verrattuna siihen, että Varvinkuja 1-13 kiinteistöissä koko 300kem2 rakennusoikeus

## Kaupunkisuunnittelu

lukuisine erilaisine rakennuksineen, osin hyvinkin avoimilla tonteilla, sijaitsevat kokonaisuudessaan alle 60 metrin päässä rantaviivasta. Samanlainen tilanne on vastapäisen Morsiussaaren rantakiinteistöillä.

Huomattakoon myös, että Kokkolan Rakennusjärjestys vuodelta 2020 kohdassa 9.2 määrittää pysyvän asumisen rakennuspaikoilla Saunojen vähimmäis- etäisyydeksi rantaviivasta 10m ja muiden rakennusten osalta 30m. Nyt siis kiinteistönomistajana haluamme rakentaa yhden 40kem2 kokoisen Saunatupa- rakennuksen yli 60m päähän rantaviivasta sa40 rakennus- alalle kahden rakennuksen sijaan. Tämän mahdollisuuden Mieli- piteestä no 16 Kaupunki- raken- nelautakunnan kokouspäivänä 2.10.2024 antamassaan Vastineessa kaavasuunnittelija vastoin edellämainittuja argumentteja on torjunut ”rantanäkymää häiritsevänä ja uudentyyp- pisenä raken- nuksena ”.

Kiinteistönomistaja rakennettuaan ”Saunatuvaksi” kutsumansa rakennuksen joutuu purkamaan sekä merenpuoleisen osin kiinteistö- rajan päällä olevan vanhan saunan että tulevan pääraken- nuksen kohdalla sijaitsevan vanhan kesämökkirakennuksen pois. Tontin raivauksen, maatäyt- tö- jen sekä varsinaisen asuinrakennuksen sekä sitä varten tarvittavan kunnallistekniikan rakentami- sen aikana - johon saattaa kulua vuosia – saunatupa toimii kiinteistö- omistajan ”Työmaa- asun- ton”, jota ilman Helsingissä nykyään asuva pariskunta ei voi töiden suorittamiseen osallistua eikä urakoita valvoa. Kunnallistekniikan ja katuverkoston rakentaminen alueelle riippuu kaupun- gin taloudellisista edellytyksistä ja kestää muutamia vuosia asemakaavan hyväksymisestä.

Tämän vuoksi koko as40-rakennus- alalle sallitun rakennusoikeuden toteuttaminen yhtenä parvel- lisenä 40kem2 suuruisena Saunatupana kahden 30kem2 saunan ja 10kem2 talousrakennuksen sijaan on välttämätöntä eikä muodosta ympäristöä häiritsevää eikä asemakaavan toteuttamista haittaavaa ”uutta rakennustyyppiä”. Esimerkiksi noin 10m2 suuruisen kerrosalaan laskettava parvi ei ulkoisesti muuta pohjapinta- alaltaan samansuuruisista rakennusta, varsinkaan kun raken- nusten korkeuksille tai muille mitoille ei ole asemakaavassa asetettu mitään rajoituksia.

Kokkolan Rakennusjärjestyksen v.2020 kohdan 9.3 määräystä Ranta- alueella sijaitsevien Lomarakennusten 30m2 saunoista ja 10m2 talousrakennuksista ranta- alueella – johon asema- kaavoittaja vastineessaan ilmeisestikin vetosi, sitä mainitsematta – ei voida käyttää perusteluna huomioimatta nyt asema- kaavoitettavan alueen lukuisia eri rakennustyyppiä sekä niiden etäi- syyttä rantanäkymiin.

### ***Kaavan laatijan vastine:***

Kaupunkiluvituksen kanssa pidettiin erillinen keskustelutyöpaja rannan ja rakenta- misen määrän ja laajuuden osalta 11.2.2025. Keskustelussa hahmotettiin haasteita mm. voimaan tulleen rakentamislain johdosta. Lähtökohtaisesti kaavaehdotuksen rakennusoikeudet tulee säilyttää ehdotuksen mukaisena. Yhteenrakentamismah- dollisuus muodostaisi siis yhden 40 k-m2:n suuruisen rakennuksen. Lisäksi raken- nukseseen saattaisi tulla katettuja terasseja, jotka nostaisivat rakennuksen pinta- alaa edelleen. 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.

## Kaupunkisuunnittelu

Lisäksi hahmotettiin tarve määritellä "sa" rakennusalan kerroskorkeus (I) sekä terrassien pinta-alat.

Muistutuksessa tuodaan esiin myös rakennusjärjestyksen määräyksiä sekä korkotasoja. Mainittakoon että rakennusjärjestys ei ole voimassa asemakaava-alueella niiltä osin mitä määrätään asemakaavassa. Alueen tulva-alttius on huomioitu kaavassa antamalla korkotasoja kuten muistutuksessa todetaankin. Rakennusten soveltaminen tontille vaatii luonnollisesti silti tarkkaa suunnittelua etenkin rannan puolella ja etenkin korkotasojen osalta. Tämä korostuu mitä isompi rakennusmassa on eli sekin seikka puoltaa rannan puolella pienempiä rakennuksia kuin mitä muistutuksessa esitetään.

Muistutus no 3: Varvinkujaan/Varvinpolkuun rajoittuvalla Asemakaavaehdotuksen alueella on ehdotettu kolmea "ohjeellista maanalaista johtoa varten varattua alueen osaa", jotka sijoittuvat Varvinkujan ja Morsiussaarenlahden rannan väliin.

Vaikka kyseisiä ohjeellisia alueita ei olekaan nimetty "hulevesijärjestelmän purkuviemäreiden" sijoituspaikoiksi, niin tosiasiallisesti ne niitä ovat. Varvinkujan ja Varvintien varressa on olemassa olevia kiinteistöjä 16 kappaletta ja niillä 15 on olemassa oleva rakennus, jotka kaikki on rakennettu joko ilman tulvakorkeus- määräyksiä tai +1,64(N2000) määräyksen mukaisesti. Viimeisen kymmenen vuoden aikana vain kahdelle kiinteistölle (Varvinkuja 15 ja 27) on myönnetty rakennuslupa, jonka perusteella rakennustyöt on suoritettu.

Varvinpolun varteen on suunniteltu 13 kiinteistöä. Näille sallittu rakennusoikeus ja piha-alueen vettäläpäisemätön pinta-ala voidaan arvioida noin 350 m<sup>2</sup>/ kiinteistö eli yhteensä pyöreästi 10.000m<sup>2</sup>:ksi. Katuverkostoa on noin 750 metriä ja vettä läpäisemätön pinta-ala noin 5000m<sup>2</sup>. Yhteensä siis noin 15.000m<sup>2</sup>. Tällöin noin 3,5 hehtaarin suuruudesta valuma-alueesta ne osat hulevedestä, joita ei voida imeyttää maaperään, esitetään johdettavaksi edellämainittujen purkuviemäreiden kautta mereen.

Arviomme mukaan Hulevesijärjestelmään vettä läpäisemättömiltä pinnoilta eli noin 15.000m<sup>2</sup> suuruiselta alueelta tämän syksyn runsaimman vuorokautisen sadannan 29,7mm/24h yhteismäärä olisi ollut 450m<sup>3</sup> eli 450.000 litraa. Tämän vesimäärän johtaminen kolmen purkuviemärin kautta mereen olisi onnistunut vaikkapa 200mm viettoviemäreillä jopa kolmessa tunnissa (14 l/s) eli sadantaa nopeammin. Tällaisia 6h kestäviä n. 30mm sateita tulee keskimäärin kerran kolmessa vuodessa.

Kaksiulotteisessa tarkastelussa ratkaisu olisi siis täysin riittävä.

Tässä Asemakaavaehdotuksessa ei kuitenkaan ole otettu huomioon sitä, että Varvinkujan merenpuoleinen alue jokaisessa esityssä hulevesien purku- viemäreiden ohjeellisessa sijoituspaikassa on nykyisen maanpinnan +0,0-+1,5(N2000) kohdalla, jolloin viemäröinti olisi lämpöeristettynäkin merenpinnan/pohjavesipinnan alapuolella kymmenien metrien pituisella osuudella, jolloin merivesi/pohjavesi alkaa padottamaan viettoviemäriä n. 50-150m päässä rannasta.

Kaikki purkuviemäreiden ohjeelliset sijoituspaikat kuuluvat lisäksi Meritulvariski- alueeseen Varvinkujalle saakka, ja mm. tämän vuoksi rakentamisen uudeksi tulvariskikorkeudeksi on määritelty +2,14(N2000). Vaikka mainittu +2,14 tulvariskikorkeus turvaisikin sen, että

## Kaupunkisuunnittelu

uudisrakennukset olisivat Varvinkujan tulevan kadun ja sen hulevesikaivojen padotuskorkeuden yläpuolella suojassa, niin sillä perusteella ei voida rakentaa toimimatonta ja +1,8(N2000) pihatoille toistuvasti tulvivaa hulevesijärjestelmää. Huomioitava on myös se, että aiemman tulvakorkeuden +1,64 (N2000) mukaan rakennetut uudisrakennukset vaurioituisivat hulevesijärjestelmän ylivuototilanteissa.

Meritulvat ovat tänä vuonna nousseet neljä kertaa +0,5-+1,1 korkeuteen, joista korkein oli 1.2.2024 jäiden noustessa osittain kiinteistöjen piha-alueille. Koko alue on myöskin ns. happamien sulfaattimaiden aluetta, joka tulee ottaa huomioon suoritettaessa meri- ja pohjaveden pinnan alapuolelle ulottuvia mereen asti ulottuvia viemärikaivantoja.

Näin ollen ehdotettu hulevesien purkuviemäröinti mereen EI TOIMI painovoimaisena eikä sitä voida toteuttaa myöskään merenpinnan alaisena paineviemäröintinä. Hulevesiviemäröintijärjestelmä on siis toteutettava toisella tavoin ilman ehdotettuja merenpinnan alaisia purkuviemäreitä. Kokkolan kaupungin hulevesijärjestelmästä vastaavan viranomaisen tulee ennen Asemakaavaehdotuksen hyväksymistä esittää Kaupunginhallituksessa toimiva ratkaisu hulevesien hallintaan, koska nyt tehty ohjeellinen ratkaisu ei sitä tee, eikä Asemakaavaehdotusta voida hyväksyä ilman kriittistä ja toimivaa Hulevesijärjestelmää.

Tämän Muistutuksen lisäksi [REDACTED] kiinteistönomistaja on yksityis- kohtaisemmin tarkastellut oman ja naapurikiinteistön rajalle esitetyn maanalaisen johtovaruksen toteuttamisen seurauksia/mahdottomuutta kyseisessä paikassa. Samoin kiinteistönomistaja yhdessä yhteistyökumppaneidensa kanssa on pohtinut sitä, miten hulevesiongelma voitaisiin ratkaista toisella tavoin kuin nyt esitetty - toimimaton - ratkaisu. Asiasta on liite tämän muistutuksen yhteydessä.

Ongelma on yhteinen ja mahdollisesti lisääntyvien sateiden vuoksi myös kriittinen, ja nyt tehtävien ratkaisujen tulee olla kestäviä 50-100 vuotta eteenpäin eli koko sen ajan kun Varvinkujan Asemakaavassa sallittavan rakentamisen elinkaari kestää.

### ***Kaavanlaatijan vastine:***

Muistutuksessa (ja siihen liittyvässä erillisessä hulevesimuistutuksessa) on hyvin ansiokkaasti pohdittu hulevesien hallinnan haasteita alueella ja niistä saadaan hyviä ajatuksia hulevesisuunnittelulle. Kaavan laatija on käynyt esitystä läpi yhdessä infrasuunnittelijan kanssa. Kaupunki on muistuttajan kanssa samaa mieltä alueen haasteista ja kaavan yhteydessä onkin tutkittu alustavia ratkaisuja. Keskeistä kaupungin kannalta kuitenkin on, että lähtökohtana tulee olla hulevesien viivyttäminen tonteilla. Tämä on kaupungin yleinen periaate ja se on kirjattu myös ensimmäiseen yleismääräykseen. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä mm. hulevesien viivyttäminen.

Kaupungissa on vastaavia kohteita (esim. juuri Morsiussaari) jossa on vastaavat haasteet. Katualueiden osalta kaupunki tulee käyttämään normaalia suurempaa hulevesiputkea, joka myös viivyttää sekä Varvinkujan rakenteen osalta louhetta kantavana rakenteena. Louherakenne ei padota vesiä kuten perinteinen tiivis katurakenne mutta kuitenkin viivyttää vesien virtaamia.

Kaupungin ja kaava-alueen osallisten tahtotila on kuitenkin ollut edistää merenläheistä asumista haasteet tiedostaen.

Kaupunkisuunnittelu

### Muistutus 5

Luonnosvaiheessa Varvintie oli merkitty pp/t (tonteille ajo sallittu). Ehdotuksessa tämä merkintä oli muutettu pp/h (huoltoajo sallittu). Pp/h merkityllä pätkällä on kiinteistöjä, joille tie on ainoa kulku. Mahdollistaako merkintä pp/h siis tonteille ajon?

Mielestämme luonnosvaiheen ehdotuksen merkintä oli selkeämpi. Liikenne Varvintiellä on jo nyt vähentynyt merkittävästi. Liikennemerkillä ja merkinnällä pp/t (tonteille ajo sallittu), loputkin ns. ylimääräisestä liikenteestä tulee ohjautumaan trullevintielle. Tämä jättäisi kuitenkin asukkaille mahdollisuuden tarvittaessa käyttää tietä, kuten tähänkin asti. Tätä reittiä käyttäen matka Varvinkujan alkupäästä kaupungin keskustaan lyhenee yli kilometrillä.

#### *Kaavanlaatijan vastine:*

Merkintää pohdittiin kaavaluonnosvaiheen jälkeen ja päädyttiin kyseiseen pp/h merkintään sillä perusteella on mahdollisimman suuri osa liikenteestä kulkisi kuitenkin uuden Trullevintien kautta vaikka se joillekin tonteille onkin hieman pidempi. Jos lähtökohtana olisi tontille ajo saattaisi tulla vastaan ei -toivottavia tilanteita, joissa myös osa uusista tonteista alkaisi käyttämään vanhaa Trullevintietä.

Selvintä siis on että pitäydytään pp/h – merkinnässä ja jos se johtaa haasteellisiin tilanteisiin osoitetaan esim. liikennemerkkin lisäksi mahdollisuus kriittisille tonteille ajon.

### Muistutus 6

Meillä ei ole muistutettavaa Varvinkujan kaavahankkeeseen muiden osalta. Omalta osaltamme olemme päättäneet, että jääme pois ko. kaavasta, mikäli Varvin [REDACTED] kaavalla vahvistetuista rakennusoikeuksista on perusteltua leikata nyt esitetyllä tavalla. Tontit ovat kaupunginosassa [REDACTED] Varvin asemakaavassa. Pyydämme, että em. tonttiemme ns. tulvarajat siirretään sovitusti ja yhteneväisiksi linjaan rannan naapuritonttien tulvarajojen kanssa.

#### *Kaavanlaatijan vastine:*

Kaavan rakennusoikeus voidaan säilyttää muistutuksen perusteella voimassa olevan asemakaavan mukaisena (e=0,30). Rannan puoleiseen rakennusalan rajaan voidaan tehdä esitetty pieni tarkistus, jolloin nykyiset rakennukset sisältyvät rakennusalan sisään kokonaisuudessaan. Selvyyden vuoksi on syytä ottaa myös viereinen kaupungin omistama (rakentamaton) tontti mukaan kaavarajaukseen ja tehdä siihen vastaava rakennusalan siirto. Tämä mahdollistaa myös ohjeellisen uuden tontinrajan osoittamisen ko. tontin ja viereisen kaupungin tontin välille. Samalla syytä selkeyttää asunto- ja autopaikkamäärästekstiä.



## Kaupunkisuunnittelu

### Muistutus 7

1. Mielestämme kaavaan Varvinkujan viiden eteläisimmän tontin kohtaan tehty lisäys ek-merkintä on hyvä ja oikea suuntainen muutos ranta-alueita koskien viime kaavaluonnokseen verrattuna, mutta mielestämme kaavoittajan mielipiteeseemme antama vastaus rannan muuttamisesta ek-alueeksi, ei ole ollenkaan toteutunut tässä kaavaehdotuksessa. Se on nyt rajattu vain viiden tontin lunastajan kohtaan. Ek alueen tulee kaavoittajan vastineen mukaan mielestämme ulottua koko Varvinkujan ranta-alueelle niin että alueen eläinkanta saa pitää luonnollisen asuinympäristön ilman häiriötekijöitä ja ekologinen käytävä ek säilyy rannalla.

#### *Kaavan laatijan vastine*

On totta että "ek" merkintä kohdistuu vain osaan tonteista mutta vastaava sisältö on rantaa koskevassa VN – merkinnässä. Sen mukaan hoitotoimissa on huomiotava alueen toimiminen ekologisena käytävänä, luontoarvot sekä sen tulva-alttius. Täten ekologisen käytävän ajatus koskee koko ranta-alueita.

Edelleen on todettava että edellisestä mielipiteestämme huolimatta uusia lisäselvityksiä ei ole tehty uusia ranta-alueen luonnosta, eläimistöä ja sen tarkemmasta toiminnasta ekologisena käytävänä Trullevi kaupunki välillä. On vähintään erikoista, että Kaupunki on jättänyt, nähtävästi jo toimeksiannossa, luontoselvityksen tarpeellisuuden ja olennaisuuden huomiotta kokonaan ranta-alueesta kun luontoselvityksessä suositellaan tulva-vaara aluetta yleiseen virkistyskäyttöön. Nisulanpotin Flada on käytännössä ihan vieressä ja samaa eläimistöä kulkee todettavasti rannan kautta ja elää näillä rannoilla. On mielestämme syytä kyseenalaistaa koko luontoselvitys koska siihen on osallistunut Varvinkujalla asuva Biologi Tikkanen joka on yhtenä viidestä hyöty-mässä kaavoituksessa ja luontoselvitys on vajavainen kaavaan suunnitellun niittyalueen osalta.

#### *Kaavan laatijan vastine*

Rantaa koskeville lisäselvityksille ei nähty tarvetta koska rantaan ei ole osoitettu toimintoja, jotka saattaisivat vaarantaa alueen luontoarvot. Ranta on osoitettu pääkäyttötarkoitukseltaan lähiniityksi eikä siellä ole rakennusoikeutta. Mikäli rantaa osoitettaisiin rakentamista tai muuta maanmuokkausta edellyttävää toimintaa olisi lisäselvitykset olleet tarpeen. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§:n mukaan selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

2. Kaavaehdotukseen tehty lisämerkintä VN/yk/2 luonnonhoitotoimista mikä nähtävästi käytännössä tarkoittaa alueen niityksi tekemiseksi ranta-alueen puuston hakkaamista pois. Kuitenkin lisätekstinä kaavaan on lisätty että alue on huomiotava ekologisena käytävänä, joten mielestämme SP on oikea ranta-alueelle kuuluva karttamerkintä viiden tontin kohdalle lisätyn ek:n lisäksi.

#### *Kaavan laatijan vastine*

Vastaavasti viitataan VN -merkinnän määräykseen. Hoitotoimissa on huomiotava alueen toimiminen ekologisena käytävänä. Lähtökohtaisesti muistutuksessa pelkona oleva puuston hakkaaminen ei ole kaavamääräyksen mukaista.

Me allekirjoittaneet vastustamme tonttimme kohtaan suunniteltua yhteisniittyä. Suunniteltu



## Kaupunkisuunnittelu

lähiniittyalue ja aiempi VL alueen merkintä vaarantaa ihmisten turvallisuuden yleisessä ja yhteisessä käytössä, mistä vastuun Kokkolan Kaupunki jättää Varvinkujan tonttien omistajille. Näin ei saa olla. Esitämme tulva-vaarallisesta ranta-alueen suunnitelmasta VN luopumista kaavoittajan mielipiteeseemme antamassa vastauksessa toteamana tulvavaara-alueena. Luopuminen niittyhankkeesta on aiheellista ihmishenkien ja turvallisuussyiden, kaavaselostuksessakin LAVA:n huomioiman turvattomuuden takia.

### **Kaavan laatijan vastine**

kaavaratkaisua muutetaan siten että korttelin 2 edustalla oleva niitty korvamerkitään korttelin 2 käyttöön.

3. Tonttimme ranta-alueen kohdan kaavamerkintä tulee mielestämme olla osoitettu merkillä va-1 tulvavaara-alue. Perusteena kuvat tonttialueemme tulvatodellisuudesta, kuvat sen tulvinnasta useilta eri vuosilta eri vuodenaikoina. Lisäksi kuten huomautimme muistutuksessa ELY:n VESI.fi todentaa ranta-alueen vaaralliseksi useamman kerran vuodessa olevaksi tulvavaara-alueeksi. Alueen turvallisuusvaikutus LAVA:n osalta on myös jätetty mielestämme edelleen tässä kaavaehdotuksessa huomioimatta. Muistutukseen saamaamme vastine kaavoittajalta on ristiriidassa karttamerkintä lisäyksen kanssa, kun kaavoittajan vastineessa on että alue osoitetaan tulvavaara alueeksi lisätekstillä. Kartan lisätekstiksi on yllättäen lisätty huomattavasti heikempi määre alueen tulva-alttiudesta. Nämä ovat kaksi ihan eri asiaa.

Pidämme huolestuttavana Kokkolan Kaupungin viranhatijoiden välinpitämätöntä asennetta ihmisten turvallisuudesta, mistä jo edellisessä muistutuksessa huomautimme, silti nyt aiempi VL-alue on muutettu yhteiskäyttöiseksi lähiniityksi. Katsomme että kaupunki näin säilyttää meille Varvinkujan tonttien omistajille suuren vastuun ihmishenkien vaarantumisesta. Mitä tulee alueelle lähiniitty annettu lisämääre tulva- alttiudesta, ELY:n julkisten Vesi.fi sivuston mukaan alue on määritetty tulvavaara- alueeksi koska alueella on usein toistuvat tulvat. Huomion arvoista on myös että tonttikortteli alue 17 on merkitty va-1 tulvavaara-alueeksi, mikä ELY:n vesi.fi karttojen mukaan alueen rannat ei ole lähellekään vastaavaa tulvavaara- aluetta kuin suunniteltu yleiseen käyttöön määritelty rantaniitty. Tuota kahden tontin aluetta, kortteli 17, ei ole merkitty kaavassa virkistykseen käyttöön VL tai rantaniitty VN niin että alueen tulevien asukkaiden tai muiden käyttäjien henki olisi vaarassa. ELY:n Vesi.fi kartoissa alue ei ole yleisesti luokiteltu erityisen vaaralliseksi vuosittaiseksi tulvavaara-alueeksi.

*HUOM!. Alkuperäisessä muistutuksessa on tähän kohtaan liitetty hyviä valokuvia tulvatilanteista sekä tulvakarttapalvelun kartoista.*

Meidän allekirjoittaneiden tontin kohdassa meri tulvii useamman kerran vuodessa. Yleinen tulvavaara-alue meren rantaviivarajasta mitattuna on yli 44 metriä. Kuivempi ja harvemmin saunarakennukseen saakka tulviva alue on käytännössä vain muutamia metrejä.

### **Kaavan laatijan vastine**

Tulvatilanne alueella on hyvin kaupungin tiedossa. Esimerkiksi marraskuussa 2024 tulvavesi oli noin + 85 ja ulottui rakennettujen pihojen reunoille. Kaupunki kuitenkin katsoo, että kaavaehdotuksen mukainen pääkäyttötarkoitus rannalla eli rantaniitty (VN) ja siihen liittyvä määräys, joka edellyttää tulva-alttiuden huomioimisen luonnonhoitotoimenpiteissä riittää määrittämään alueen tavoiteltua tilaa.

## Kaupunkisuunnittelu

Lisäksi on syytä huomioida, että kaavaratkaisuun liittyy rakentamisen alimpien tasojen määrittely. Vaikka rakennusalat sijoittuvat osin tulvavaara-alueelle, tulee tontit näiltä osin nostaa vaara-alueen ulkopuolelle. Lisäksi rakennusten vesivaurioille alttiiden rakennusosien alin sallittu korkeustaso on +2.14 (n2000). Sama menettely on esim. viereisessä Morsiussaassa.

Vastineessa kaavoittajan perustelema näkemys viiden tontin osalta on ”muutaman metrin viheralueella ei ole kaupungilla merkitystä” joten voidaan pitää olettamana että myöskään tonttimme kohdalla käytännössä käytettäväksi todettava muutaman metrin ranta-alue on kaupungille merkityksetön. Vaadimme Suomen Perustuslain ja Kuntalain mukaista oikeutta saada lunastaa ranta-alue lineaarisesti tonttilinjamme mukaan, kuten seitsemän muutakin tonttia on kaavavalmistuksessa saamassa lunastaa. Katsomme tämän Kaupungin muistutukseen antaman vastineen eriarvoistavan mielipiteen olevan julkisen vallan ja Suomen Perustuslain sekä muiden yhdenvertaisuuden takaavien lakien väärinkäyttöä kun päätetään vain muutamalle yhtäläisessä asemassa olevalle kansalaiselle rantaosuuden myymisestä.

Kaupungin viranhaltijana kaavoittajan vastauksessaan esittämä peruste viiden tontin alue ei ole tarpeellinen kaupungille ei perustu mihinkään lakiin, kaupungilla EI ole ollut esittää olemassa olevaa lain mukaista perustetta tonttimme kohdan rantaosan/vesijättömaan osto-oikeuden/lunastuksen epäämiseksi. Vaadimme Perustuslain sekä kuntalain mukaista yhdenvertaista lunastusoikeutta, myös yhteneväisellä Kokkolan Kaupungin vesijättömaahan yleisesti käyttämällä hinnalla viiden tontin kanssa mikä on suhteessa Morsiussaaren vesijättömaan lunastuksessa Kokkolan Kaupungin jo määrittelemään hintaan.

Kaavaehdotuksessa viisi Varvinkujan tonttia ovat nähtävästi lisäksi oikeutettuja omiin laituriin, koska tässä kaavaehdotuksessa ei ole määritelty montako laituria näiden viiden tontin alueelle saa rakentaa, joten kaavaehdotuksen mukaanko jokaisella tonttiomistajalla saa kaavan mukaan olla oma laiturin mikä yhtäläinen oikeus viedään pois meiltä allekirjoittaneilta Varvinkujan tontin omistajina? Katsomme että tämä yhtäläinen oman yksityisen laiturin oikeus tulee myöntää myös meille allekirjoittaneille tonttiomistajille.

### ***Kaavan laatijan vastine***

Rannanosat ovat luonteeltaan erityyppisiä, niin Varvinkujan kaava-alueella kuin muuallakin. Yhdenvertaisuus ei tarkoita, että kaikissa eri tilanteissa tulisi kaavaratkaisu olla aina sama. Se olisikin käytännössä mahdotonta toteuttaa. Siksi kaavaratkaisussa on päädytty käsittelemään niitä alueita, joiden kiinteistöraja on lähes rantaviivassa kiinni (eteläosa korttelin 2 edustalla) ja niitä, joiden edustalla on tulvavaltista rantaniittyä eri periaattein.

6. Niin kuin edellisessä muistutuksessa totesimme kaavaselostuksesta puuttuu mielestämme olennaisena liiteosana MML tonttikartta mikä todentaa todelliset tonttirajat. Mielestämme tätäkin asiaa piilotellaan kaavaehdotuksessa kun asiaa ei ole korjattu kaavaselosteeseen, viittä olemassa olevaa rantatonttia ei ole. Lisäksi kaavaselosteeseen ei ole lisätty tietoa että kaksi tonttia kortteli 17 saa myös yhtäläisen oikeuden viiden tontin kanssa lunastaa rantaosuuden. Kaavoittajan vastineessa toteama että viisi tonttia on nykytilanteessa niin että ranta olisi käytännössä kiinni tontissa, tämä voidaan todeta paikkansa pitämättömäksi MML karttatietojen mukaan.

### ***Kaavan laatijan vastine***

## Kaupunkisuunnittelu

Kaupunki käyttää asemakaavassa pohjana kaupungin ylläpitämää kantakarttaa. Voimassa oleva kiinteistöraja ei tarvitse olla asemakaavan mukainen raja vaan asemakaavalla voidaan muuttaa voimassa olevia kiinteistörajoja. Toki sen toteuttaminen vaatii lisäksi kiinteistötoimituksen. MML karttojen lisääminen kaava-aineistoon ei ole tarpeen koska kaupungin kartta kuvaa saman asian.

Kaavaratkaisussa sellaiset tontit, joiden edustan vesijättö (kaupungin omistaman kaistan) leveys on niin pieni, että sillä ei ole merkitystä vapaana rantana (rantaniitynä) on osoitettu osaksi tontteja. Kuitenkin niin että kyseistä kapeaa rantaa koskee lisämääräys ”ek”: Alueen osa, joka tulee säilyttää osana rannan suuntaista ekologista yhteystarvetta. Alueeseen kohdistuvat toimenpiteen tulee olla sellaisia, että kasvilajiston monipuolisuus ja elämistön liikkumismahdollisuudet turvataan.

7.

Mitä tulee Kaupungin julkisesti esittämiin karttakuviiin niin kaavassa VL ja VN/ylk/2 alue on esitetty huomattavasti isompana kuin mitä kaupungin kansallinen kaupunkipuisto hankkeessa. Ranta-alue on muutoinkin esitetty huomattavasti isompana kaavaluonnoksessa ja ehdotuksessa kuin mitä alue todellisuudessa on.

### ***Kaavan laatijan vastine***

Rantaniityn raja on hyvin muuttuva juurikin vedenkorkeuden vaihteluista johtuen. Se mihin lähiniityn ja vesialueen raja on osoitettu, on yhden hetken tilanne mutta vastaa kartoitustilannetta.

8. On todettava että koko kaavan valmisteluprosessi on ollut hämmentävä, kun Kaupungin Ramboll Oy:stä tilaamaan luontoselvityksen tekemiseen osallistui Varvinkuja 9:ssä asuva luontoasiantuntija Biologi Hannu Tikkanen. Tikokset ovat yksi näistä Kaupungin erityisoikeutetuista ranta-alueen oston ja näin osallisena hyötymässä kaupungin kaavapäätöksestä. Biologi Tikkanen Ramboll Oy:n tämän alueen luontoselvityksen osallisuuden lisäksi kuuluu muihinkin Kokkolan Kaupungin eri luontoasiantuntijaryhmiin sekä erityisesti huomiomme kiinnitti että Kaavoittaja Kainberg sekä Biologi Tikkanen kuuluvat molemmat Kokkolan Kansallinen kaupunkipuistohankkeen työryhmään ja nyt tämä kaava-alue on ensimmäisen muistutuskierron jälkeen yhtäkkisesti laajennettu juurikin kiinni Kokkolan Kansalliseen Kaupunkipuistohankkeeseen? Onko kaavan laajennus tehty Helmi-hankkeen rahoituksen takia tai kenties onko käynnissä myös Kokkolan Kansallisen Kaupunkipuisto-hankkeen laajeneminen koskemaan koko Trullevin alueen ranta-alueita?

Huomioitavaa on myös että Biologi Hannu Tikkasella on ollut etukäteen tietoa mitä VL/Niitty alueelle Kaupungin toimesta tulee tapahtumaan jo helmikuussa 2024. Se on Kaupungin hankkeissa tunnistettu mahdolliseksi luonnonhoitokohteeksi ja näin kuuluisi kuntahelmi-rahoitushankkeeseen. Nämä kaupungin suunnitelmat biologi Tikkanen jakoi meille muille Varvinkujan tonttien omistajille ryhmässämme jo helmikuussa. Miksi Kaupunki ei ole meille kaavan asianosaisille kaavan esittely ja luonnosvaiheessa tai kaavaselostuksessa antanut tiedoksiantona infoa näistä suunnitelmista niin että meillä kaikilla tontin omistajilla olisi ollut todellinen mahdollisuus ottaa kantaa kaupungin kaavasunnitelmaan juuri siinä muodossa miten se todellisuudessa on Kokkolan kaupungin viranhoitoelimitys suunniteltu; yhteiskäyttöiseksi puuttomaksi niityrannaksi pitkin laitureineen. Koska nämä asiat on kerta ollut tiedossa jo helmikuussa 2024 niin kaavoituksessa ei ole nähdäksemme toimittu kuten kuntalaki ja laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 3.luku 11§ velvoittaa. Kaupungin luvituksen antama mielipide kaavaluonnokseen todentaa

## Kaupunkisuunnittelu

myös kaupungin viranhoitoelimissä tiedossa olleen ja huomattavasti pidemmällä olevat kaupungin suunnitelmat alueen käyttötarkoituksesta. Mikä peruste Kokkolan Kaupungilla on ollut tonttien omistajien tiedoksisaannin rajoittamiselle?

### ***Kaavan laatijan vastine***

Asemakaavan laatiminen ei johdu Helmi hankkeesta tai kansallisesta kaupunkipuistosta vaan toteuttaa kaupungin tavoitteita uusien merenläheisten tonttien osoittamiseksi. Myös suuri osa Varvinkujan osallisista on toivonut jo vuosia asemakaavaa omien tonttiansa kehittämismahdollisuuksiksi. Toki samalla nyt kaavassa oleva ratkaisu erityisesti lähiniityn osalta tukee rantojen luontoarvojen säilymistä ja kansallisen kaupunkipuiston tavoitteita.

Kaavaehdotuksen laadinnassa (ja perusselvityksissä) on käytetty asiantuntijoita tarpeen mukaan. Se että asuu kaava-alueella ei tarkoita, että henkilön asiantunteudesta ei saisi prosessissa käyttää.

8. Viime mielipiteeseemme hulevesien hallinnan selvityksestä kaavoittaja vastauksessa toteaa kaavaratkaisuun jätetyn johtovaruksia. Koska kaavassa on merkintä että happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella on selvitettävä ennen rakentamisen aloittamista, odotamme että kaupunki tekee yhtäläisesti selvityksen ennen näiden johtovaruslinjojen rakentamisen aloittamista ja informoi selvityksen tuloksista meitä Varvinkujan tonttien omistajia? Mielestämme alueesta olisi syytä kaupungin tehdä kartoitus niin ettei myöskään putkilinjojen rakentamisesta synny happamia valumavesiä mitkä kaupunki ohjaa mereen minkä tila on silmännähtävästi nyt jo Vikan alueen rakentamisen jälkeen rehevöitynyt ja yleisesti heikentynyt.

Koska kunnan kuuluu suunnitella ja järjestää hulevesien hallinta erityisesti asemakaava-alueella ja lainsäädäntö edellyttääkin hulevesien suunnitelmallista hallintaa, maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999). Kun maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vastuu hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella kuuluu kunnalle, tämä on mielestämme luontevaa koska hulevedet täytyy ottaa huomioon sekä alueiden käytön suunnittelussa että rakentaisessa, mutta koska kaavasunnitelmassa on nyt kyse johtolinjojen varauksesta sulfiittimaalle niin minne kaavoituksen valmistuttua käytännössä uusien kortteleiden hulevedet ohjataan siihen saakka kunnes johtolinjat rakennetaan?

Kunnat vastaavat myös tulvariskilainsäädännön mukaisesta tulvariskien hallinnasta siltä osin kuin ne aiheutuvat hulevesitulvista, koska kunnan tulee tehdä hulevesitulvariskien alustava arviointi, nimetä hulevesitulvien merkittävät tulvariskialueet ja laatia niille tulvavaarakartta ja tulvariskikartta sekä tulvariskien hallintasuunnitelma mikä tulee ottaa huomioon kun suunnitellaan alueen maankäyttöä, alue on jo muutoinkin on tulvavaara-alueesta. Miksi kaupunki ei aio tehdä kaava- alueelle hulevesi suunnitelmaa?

### ***Kaavan laatijan vastine***

Muistutuksessa katsotaan virheellisesti, ettei kaupunki laatisi alueelle hulevesisuunnitelmaa. Hulevesisuunnitelma on yksi osa asemakaava-alueen infrasuunnittelua ja toteuttamista. Kaupungilla on hyvä kuva alueen haasteista mm. viereisestä Morsiussaaresta johtuen (infrasuunnittelu sinne jo laadittu). Varvinkujalla tilanne on hyvin saman tapainen. Asemakaavavaiheessa alueelle on laadittu

## Kaupunkisuunnittelu

alustavia tarkasteluja, jotka tarkentuvat infran (kunnallistekniikan) suunnittelun yhteydessä.

Muistuttaja on laatinut erilliseen muistutukseen ansiokkaan analyysin ja esityksen tilanteesta ja sitä voidaan hyvin käyttää jatkosuunnittelussakin pohjana.

Happamien sulfaattimaiden esiintyminen on myös tiedossa. Tilanne on sama hyvin laajasti Pohjanmaan rannikkoalueella. Tämä vuoksi asemakaavaan on annettu yleismääräys ja rakentamisen yhteydessä tehdään tarkemmat analyysit ja niiden mukaiset toimet. Tämä koskee yhtä lailla kaupunkia kuin yksityisiä. Esimerkiksi läheisen Morsiussaaren sillan suunnittelun yhteydessä kaupunki teetti 2024 selvityksen happamien sulfaattimaiden esiintymisestä kohdealueella. Selvityksen perusteella alueella esiintyy potentiaalisia happamia sulfaattimaita, jotka voivat hapettua muodostaen rikkihappoa. Happamia sulfaattimaita esiintyy alueen löyhissä hieno hiekka/silttisissä maakerroksissa ja maata tulee käsitellä happamana sulfaattimaita alkaen 1 m syvyydestä nykyisestä maanpinnasta. Kaivetut happamat sulfaattimaita tulee esimerkiksi kalkita/peittää ja kuljettaa asianmukaiseen loppusijoituspaikkaan, jotta ympäristölle ei aiheudu happamoitumisvaaraa.

9. Mitä tulee kaavavalmistelussa kaavan esittelijän toimintaan kun hän ilmoittaa allekirjoitaneille mielipiteen palautuksen ajakohdan tiedusteluun että tässä 1. kuulemisessa päivät eivät ole niin tarkkaa, kun ”virallistakin” aikaa on jatkettu 13.3.24 saakka alkuperäisestä 4.3.2024. Muualta saamamme tiedon mukaan annetut määräpäivät on sitovia. Epämääräisyyttä jättöajassa on myös se että muistutuksen tai mielipiteen jättämisen kellon ajasta ei ole annettu tietoa ja asia jää siltäkin osin epäselväksi.

Kaupungintalolla järjestetyssä kaavaesittelytilaisuudessa esittelijä selvensi ja vahvasti painotti paikalla oleville osallisille että kaupungilla ei ole intressejä alueeseen tai halua ja mahdollisuutta rakentaa sekä hoitaa ranta-alueita, tästä käytiin pitkä yhteinen keskustelu. Kaavaa koskeviin tiedusteluihin esittelijä on informaationa ohjeistanut Varvinkujan nykyisten tontin omistajia muistutuksissa käyttämään lunastusoikeuden sijaan alueen ”korvamerkintää” VL/yk tai VN/yk/2. Huomioitavaa on että jokainen tontin omistaja on esittänyt Kaupungille mielipiteessään ostohalukkuutensa rantaan/vesijättömaahan, mutta esittelijän harhaanjohtava viestintä on aiheuttanut sen että vastineissa on toivottu ”korvamerkintää”.

Näkemyksemme on että esittelijä on viranhaltijana ylittänyt Perustuslain 118§ mukaisen toimivaltansa ja toiminut virkatoimista vastuullisena viranhaltijana haitallisesti ohjatessaan meitä kaavasta mielipiteiden jättäjiä antamalla meille informaatiota joka heikentää ainoastaan meidän kaavamuistutusten jättäjien Perustus- ja Kuntalain mukaisia oikeuksia. Toisin sanoen Kokkolan Kaupunki esittelijän ammattilaisena antama harhaanjohtavalla ohjeistus käyttää YK-indeksimerkintää tonttiomistajat ainoastaan hyödyttävät ja vahvistavat kaupungin omia oikeuksia sekä intressejä mikä alueen käyttötarkoituksen mahdollistamisesta yleiseen käyttöön VL/VN. Tämä taas mahdollistaa mm. kulkuväylän käyttöönoton ranta-alueelle mitä olemme kaikki Varvinkujan tonttien omistajina vastustaneet.

Mielestämme esittelijän tehtävä on olla puolueeton informaation välittäjä eikä esittelijän kuulu ohjata muistutusten sisältöä tällaiseen suuntaan VL/yk tai VN/YK/2 vaan antaa ainoastaan olemassa olevaa tietoa ja informaatiota alueesta ja sen kaavavaikutuksista sekä alueelle tehdyistä todellisista suunnitelmista. Kaupungin toiminta on mielestämme vastoin lakia viranomaisten toiminnan julkisuudesta 3.luku 11§ mukaan koska näillä Kaupungin alueen todellisilla tiedoilla

## Kaupunkisuunnittelu

olisi mielestämme ollut vaikutusta mielipiteisiimme Kaupungille jätettävistä Varvinkujan ranta-alueetta koskeviin vastineisiin.

Mielestämme esittelijän tehtävänä ei lainkäyttäjänä ei ole syytä ohjata käyttämään tiettyjä kaavamerkintöjä muistutuksissamme ja ohjata meitä allekirjoittajia jättämään mielipide ajankohdasta välittämättä vaikka ”virallisen” ajan ulkopuolella, mitkä molemmat tavat hyödyttää suoraan vain kaupunkia ja heikentää meidän tontin omistajien Suomen lakien mukaisia oikeuksia ja ohjaa meidän toimintaa ainoastaan kaupunkia hyödyttäväksi.

### *Kaavan laatijan vastine*

Kaavan valmistelu on jatkuva prosessi, jossa valmisteluvaiheen kuuleminen voidaan hoitaa aina tarkoituksenmukaisimmalla tavalla. Annettujen aikarajojen ulkopuolella on kaavan laatijalla täysi oikeus ottaa vastaan kommentteja ja mielipiteitä, jos ne prosessin kannalta katsotaan eduksi. Tässä tapauksessa tuli lisäksi esille, että kaikki osalliset eivät olleet saaneet kirjettä, jonka kaupunki lähetti valmisteluvaiheen kuulemisesta. On luonnollista, että aikaa jatkettiin jolloin kaikilla osallisilla oli tieto asiassa.

Yleisötilaisuuden tarkoitus (kuten yleensäkin) on tuoda erilaisia näkemyksiä ja kommentteja esiin. Esittelijä (aivan kuten muistutuksessa mainitaankin) toi yhden mahdollisuuden edetä rantaa koskevassa asiassa siten että aikaisemman merkinnän yleispiirteinen luonne (VL, lähivirkistysalue) korvamerkittäisiin rajatun alueeseen liittyväksi. Perusteluna juurikin se, että kaupungilla ei ole tarvetta rakentaa alueesta yleistä rantaa siihen liittyvien rakenteineen. Tämä merkintä myös kaavaehdotuksessa osoitettiin. Muistutuksen tässäkin kohdassa viitataan ”ongelmaan” jossa kaupunki jotenkin lain vastaisesti pyrki hyötymään kaavoituksesta. Kaupungilla on alueidenkäyttölain perusteella kaavoitusmonopoli ja kaupunki laatii tai on laatimatta asemakaavoja lain mukaan tarkoituksenmukaisimmalla tavalla. Kaiken lisäksi kaupunki omistaa nyt kyseessä olevan rannan osan.

10. On kiistaton tosiasia että raha liikkuu tonteilla missä on rannan/niityn käyttöoikeus, niillä on suuri kysyntä + niistä Kaupunki saa huomattavan korkean tonttihinnan, mutta se että Kokkolan Kaupunki vaarantaa alueen yleisellä virkistyskäyttösuunnitelmalla käyttäjien turvallisuuden ja laiminlyö perustuslaillisten säännösten ja lakien noudattamisen on hämmästyneenä todettava että Kokkolan Kaupungin rahantarve ja sisäpiirisuhteet menee näköjään kuntapäätäjillä kaiken lainmukaisen toiminnan edelle. Valitettavasti me emme kuulu kaupungin sisäpiiriin, työntekijöihin tai muihin toimielimiin, emmekä poliittiseen kenttään tai henkilöstöön mikä päättää kaupungin taholla lain käyttämisestä ja kuntalaisten asioista, mutta juuri sen takia Kokkolan viranhaltijoiden harjoittama syrjintä ja eriarvoistava kohtelu meitä kohtaan Varvinkujan tontin omistajina on väärin sekä mielestämme vastoin niin Suomen Perustuslakia, sen säännöksiä, kuntalakia, yhdenvertaisuuslakia, hallintolakia ja tasa-arvolakia. Kokkolan Kaupungin viranhaltijoille osoitamme kysymyksen että tällaisia ”kultaisia käden puristuksiako” Kokkolan Kaupunki harrastaa tietyille luottamus/yhteistyö ja samoissa toimielimissä vaikuttaville henkilöille?

Mielestäni tällainen viranhaltijoiden/virkamiesten toiminta lain puitteissa aiheuttaa luottamuspulaa kaupungin virkamiehien puolueettomasta toiminnasta niin kuntalain sekä myös lain viranomaisten toiminnan julkisuudesta 3. luku 11§ vastaisesta toiminnasta sekä on eriarvoistavaa Suomen Perustuslain kansalaisten tasa- arvoisesta/ yhdenvertaisesta kohtelusta. Kokkolan



## Kaupunkisuunnittelu

Kaupungin viranhaltijoiden luotettavuus sekä yleisesti tasa-arvoinen samassa tilanteessa olevien asukkaita eriarvoistava kohtelu on mielestämme vakava asia ja Kokkolan Kaupungin toiminta toiminnan julkisuuden periaatteiden noudattamatta jättämisellä täytyy kyllä kyseenalaistaa koko kaavan valmisteluprosessi, koska olennaista tietoa alueen suunnitelmista mitkä on olleet kaupungin viranhaltijoilla tiedossa mitä ei ole annettu meille tontin omistajille esittely ja luonnosvaiheessa tai edes esittelijän toimesta alueesta tiedusteltaessa.

Mielipiteen yhteenvedona todettakoon että, mielestämme Kokkolan Kaupungin viranhaltijat ja virkamiehet tietoisesti toimivat virassaan mielestämme vastoin Suomen Perustuslakia, Kuntalakiä sekä jättää noudattamatta näiden lakien määrittelemää kuntalaisten tasa- arvoista ja yhdenvertaista kohtelua toiminnallaan. Lisäksi katsomme että Kokkolan kaupungin viranhaltijat ja virkamiehet jättävät noudattamatta seuraavia säännös ja lakimääräyksiä toiminnassaan 4.1 .1 Val-tiosäännön arvoperusta 4.1 Perusoikeuksien sääntely 4.1 .2 Perusoikeudet 4.1 .8 Perusoikeudet velvoittavat ensi sijassa julkista valtaa koskevat säädökset.

Suomen Perustuslain mukaan Suomen valtiosääntö turvaa yksilön vapauden ja oikeudet sekä edistää oikeudenmukaisuutta yhteiskunnassa. Perustuslain 22 §:n mukaan julkisen vallan on Kuntalain perusteissa kunnan tulee edistää kuntalaisten yhdenvertaisuutta mihin olennaisena kuulu tasa-arvoinen päätöksenteko. Mikä luo perustan kuntalaisten tasa-arvolle ja yhdenvertaisuudelle. Kuntien tehtävinä on edistää yhdenvertaisuutta sekä estää välitöntä ja välillistä syrjintää. Käytännössä tämä tapahtuu osana monia eri tehtäväkokonaisuuksia, kuten päätöksentekoa. Keskeisimmät kuntia koskevat tasa-arvolain säädökset syrjintäsäädösten lisäksi ovat: viranomaisen velvollisuus edistää tasa-arvoa tavoitteellisesti ja suunnitelmallisesti

### Yhdenvertaisuuslaki

Yhdenvertaisuuslaki velvoittaa kuntia edistämään yhdenvertaisuutta ja ehkäisemään syrjintää kaikessa toiminnassa viranomaisina.

### ***Kaavanlaatijan vastine:***

Asemakaavaa on laadittu nykyisen alueidenkäyttölain (ent. Maankäyttö- ja rakennuslaki) säädösten mukaisesti. Kaavan laatija katsoo, että kyseisiin syytöksiin ei ole tässä yhteydessä syytä tarkemmin vastata.