

Varvinkuja II kaavaehdotus – Tiivistelmät lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Toinen asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville 3.4. – 5.5.2025 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana saatiin 3 lausuntoa ja 4 muistutusta. (Edellisen ehdotuksen nähtävilläolon aikana 10.10. – 11.11.2024 saatiin 4 lausuntoja 7 muistutusta).

Lausunto 1 / Keski-Pohjanmaan liitto

Kaavaselostuksessa on huomioitu Keski-Pohjanmaan voimassa olevan maakuntakaavan alueelle kohdistuvat merkinnät. Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen. Keski-Pohjanmaan liitto toteaa myös, että asemakaavassa on huomioitu hyvin suunnittelualueen ominaispiirteiden säilyminen, mm. luontoarvot ja ainutlaatuinen suojeltu Nisulanpotin luontokohde.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Lausunto 2 / K.H. Renlundin museo

Ei huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Lausunto 3 / Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

2. kaavaehdotuksessa on nyt huomioitu ELY-keskuksen lausunto liito-oravan elinympäristövaatimuksista kaava-alueen pohjoisosassa, jossa AO 9 korttelialueen rakennusala on su-pistettu vastaamaan lajin suojeluvaatimuksia. Ehdotusvaiheen vastineeseen viitaten, koska luontoselvityksen mukaan liito-orava havaintoja/mahdollisia suojeltuja levähdyspaikkoja on edelleen korttelialueelle osoitetun rakennusalan ulkopuolella, tulee kyseinen alue liito-oravan kannalta säilytettävän puuston ja ekologisen yhteyden säilymistarpeen osalta osoittaa merkinnällä sp.

ELY-keskus toteaa, että 2. kaavaehdotukseen sisällytetty kaupunginosan 107 korttelin 17 eteläisin tontti ja sen rakennusala sijaitsee vuonna 2023 tehdyn luontoselvityksen mukaan liito-oravan elinympäristöllä ja ydinalueella. Ydinalueella sijaitsee myös liito-oravan pesäpuita/pönttöjä ja kaavaehdotuksen liitteenä olevassa luontokartoituksessa on myös merkitty liito-oravalle tarpeellinen ekologinen yhteys. ELY-keskus katsoo, että kyseinen AP-korttelin eteläisimmän tontin rakennusalan merkitsemisen osalta tulee huomioda liito-oravan elinympäristö sekä ydinalue. Kyseinen tontti tulisi ensisijaisesti poistaa, jotta kaavamerkintä ei ole luonnonsuojelulain vastainen.

Kaupunkisuunnittelu

Kaavanlaatijan vastine:

Korttelin 9 rakennusalat on rajattu niin suppeaksi kun tontin rakennuskelpoisuus mahdollistaa. Teknisenä muutoksen voidaan esityksen mukainen ”sp” merkintä kuitenkin osoittaa.

Kaupunginosan 107 tontin 17 poistaminen ei muuttaisi kaavaratkaisua koska kyseessä on jo voimassa olevan asemakaavan mukainen tontti. Tämän kaavan osalta tontilla on tehty vain vähäinen rakennusalan siirto. Mainittakoon että alueen aikaisemmassa asemakaavoituksessa on tarkkaan tutkittu liito-oravahavainnot (useassa vaiheessa) ja liito-oravan pesä/pönttö rajattiin kyseisen tontin ulkopuolelle.

Varvinkuja II kaavaehdotus – Tiivistelmät muistutuksista ja kaavanlaatijan vastineet

Muistutus 1

Kuten jo aikaisemmin lausuin, että mielestäni rannat pitäisi pitää yhteisalueena. Aikaisemmin lausumani tilanne, että tonttini reunaan jäisi kulkuoikeus alemmalle tontille ei ole mielestäni asianmukainen, saati hyväksyttävä tilanne. Alemmalle tontille pääsee tiealueeksi kaavoitettuja reittejä pitkin varsin hyvin, joten ajatus, että yhdelle tontille olisi kaksi reittiä, josta voi valita ei ole hyväksyttävä tilanne. Kyseiseen asiaan ei myöskään mielestäni riitä perusteluksi että "näin on aina ollut".

Kaavanlaatijan vastine:

*Muistuttajan kiinteistö sijoittuu leirikeskuksen pohjoispuolelle. Siinä korostetaan rantojen yhteiskäyttöisyyttä mutta suhtaudutaan kriittisesti ajorasitteeseen muistuttajan tontin vieritse. Tontti, jonne rasite johtaa, on tieyhteyksien näkökulmasta haasteellinen. Se on joka puolelta ympäröity muilla kiinteistöillä. Siten asemakaavakadun osoittaminen olisi vaikeaa sillä se veisi ison osan viereisistä tonteista. Tästä syystä on päädytty ratkaisuun, jossa naapurin tontille ei rakenneta ollenkaan katua vaan annetaan kaksi **nykytilanteen mukaista** rasiteoikeutta. Todennäköisesti ratkaisu on myös kevyempi verrattuna ratkaisuun jossa nykyisen käyttöoikeuden mukaisen ajorasitteen paikalle muodostettaisiin katu.*

Muistutus 2

Tämä muistutus koskee Kokkolan Varvinkujan asemakaavaehdotuksen II suunnitelmia. Muistutuksessa esitetään kolme erillistä, mutta toisiinsa vaikuttavaa kohtaa:

1. VN/yk(2)-alueen yhteiskäyttöisyyden tarkentaminen
2. Kiinteistön rajalla olevan putkilinja-/avo-ojavarauksen poistaminen kaavasta
3. Saunarakennuksen rakennusalan rakentamisrajoituksia koskevan aiemman muistutuksen uudistaminen.

Olemme toimittaneet kaupungin kaavoitus- ja infrasuunnittelusta vastaaville viranomaisille erillisen Perustelumuition, jossa esitetään tarkemmin nämä muistutuksessa käsitellyt asiat liittyen asemakaavan rakennusoikeus-, hulevesi- ja rakennusaloiksi ratkaisuihin. Tässä muistutuksessa keskitymme esittämään tiivistetysti ne toimenpide-ehdotukset, joita esitämme asemakaavaehdotuksen muuttamiseksi ennen sen hyväksymiskäsittelyä.

Muistutuksella haluamme varmistaa, että asemakaavan toteutus on:

Kaupunkisuunnittelu

- teknisesti ja ympäristöllisesti kestävä
- maaperän ja tulvariskien osalta realistinen
- sekä maisemallisesti ja kaavamääräysten soveltamisen osalta oikeudenmukainen
- asemakaava-alueen ja Morsiussaarenlahden ranta-alueen osalta tasapuolinen.

1. VN/yk(2)-alueen yhteiskäyttöisyyden tarkennus

Olemme tyytyväisiä siihen, että kortteli 2:n edustalla oleva VN/yk(2) alue on asemakaavamääräyksillä rajattu vain tämän korttelin kiinteistöjen käyttöön. Rajausta tulisi tarkentaa vielä siten, että yhteiskäyttöisyys koskee vain niitä kiinteistöjä, jotka rajautuvat mainittuun VN alueeseen, mutta ei koko kortteliä 2 eli ei omarantaisia kortteli 2:n kiinteistöjä.

Tällä täsmennyksellä voidaan estää tulevia ristiriitoja kiinteistöjen oikeuksista VN/yk(2)-alueella.

2. Hulevesivarauksen poistaminen [REDACTED] kohdalla

Uudistamme vaatimuksemme siitä, että asemakaavassa esitetty maanalainen putkilinja tai avo-ojavaraus kiinteistöjemme rajalla poistetaan kaavasta ennen sen hyväksymistä.

Aiemmassa muistutuksessamme osoitimme painovoimaisen putkiviemärin teknisen toimimattomuuden meritulvariskialueella. Kokkolan infrasuunnittelijan kanssa käydyssä epävirallisessa katselmuksessa kiinteistöllä 15.4.2025 hänen esittämänsä maanalaiselle putkilinjalle vaihtoehtoinen avo-oja ei ymmärryksemme mukaan ole teknisesti eikä ympäristöllisesti toimiva ratkaisu seuraavin perustein:

- Alueen maaperä koostuu epähomogeenisesta, osin happamasta sulfaatti- maasta. Pohjaveden korkeus +0,0 (N2000) ja orsiveden nousu lähes maanpintaan tekevät maaston erittäin kosteusherkäksi.
- Avo-ojan rakentaminen edellyttää syvää, leveää ja eroosiosuojattua uomaa (syvyys 1 m, leveys n. 3,5 m), mikä muuttaa oleellisesti puuston ja maiseman olosuhteita ja altistaa puuston kuivumiselle.
- Tulvariskit: meritulvat +0,7...+1,1 (N2000) ovat toistuvia ja voivat virrata avo-ojaa pitkin Varvinkujan katurakenteen hulevesijärjestelmään asti. Tämä johtaa patovaikutukseen ja estää hulevesien purkamisen mereen jopa tavanomaisten saati rankkasateiden jälkeen.
- Kustannustehokkuus: painovoimainen 400 mm hulevesiviemäri Varvinkujan katurakenteessa voidaan toteuttaa pohja-/louherakenteen sisään teknisesti toteuttamiskelpoisesti ja pienemmin kustannuksin Leirikeskuksen kulmaukseen kuin suunniteltu tai ehdotettu avo-oja. [REDACTED] kohdalla olevan valumavesipainanteen hulevedet voidaan johtaa em. hulevesiviemäriissä ilman erillistä avo-ojaa.

Ehdotamme uudestaan, että koko varausmerkintä poistetaan asemakaavasta, sekä, että hulevesiratkaisu toteutetaan katusuunnittelun yhteydessä ilman tätä reitti- varausta edellä mainituin perusteluin.

Kaupunkisuunnittelu

3. Saunarakennuksen rakennusalan määräysten uudistettu ehdotus

Aiemmassa muistutuksessamme ehdotimme vaihtoehtoa, jossa saunarakennus olisi kooltaan 40 kem². Tämä torjuttiin perusteluin, että rakennus olisi "liian suuri rantanäkymässä". Nyt asemakaavassa kuitenkin sallitaan yhteensä 45 m² rakennuksia (30 kem² sauna + 15 m² katettua ja lasitettua terassia + 10 kem² vaja).

Tuomme uudelleen esiin seuraavat näkökohdat:

- Rantanäkymien suojelun perustelut eivät ole johdonmukaisia, vaan täysin ristiriitaisia sekä [REDACTED] kiinteistöjen että vastapäisen Morsiussaaren puolella, jossa sallitaan 2-kerroksiset rakennukset avoimelle rannalle 15-30 metrin etäisyydelle rannasta, kun taas meidän suojaisella ja puustoisella tontillamme yli 60 metrin etäisyydellä rannasta esityksemme torjuttiin maisemasyistä.
- 40 kem² saunatuparakennus säilyisi yhden kerroksen korkuisena, rakennettaisiin tulva- korkeuden +2,14 yläpuolelle, eikä ylittäisi rakennus- oikeutta.
- Ratkaisu on teknisesti, arkkitehtonisesti ja maisemallisesti hallittu eikä ole ristiriidassa Morsiussaarenlahden muiden kiinteistöjen oikeuksien ja toteutuksien kanssa mainitulla alueella.

Uudistamme ehdotuksemme, että 30 m² saunarakennuksen, 15 m² lasitetun terassin ja 10 m² pihavajan sijaan sallitaan sa 40 rakennusalueelle yksi yhtenäinen s40 kem² suuruinen saunarakennus, joka toteutetaan ei-asuinkäyttöön tarkoitettuja rakennuksia koskevien säädösten ja lupakäytäntöjen mukaisesti.

Lopuksi toivomme, että esittämämme huomiot käsitellään asemakaavaprosessissa ennen sen hyväksymistä. Mikäli nämä huomautukset jäävät kaavassa huomioimatta, varaamme oikeuden hakea muutosta Kokkolan kaupunginhallitukselta ja Vaasan hallinto-oikeudelta.

Kaavanlaatijan vastine:

Muistuttaja on ansiokkaasti perehtynyt kaava-asiaan myös aikaisemmissa vaiheissa ja antanut arvokasta tietoa ja näkemyksiä. Muistutukseen liittyy myös tarkentava liite.

Kohta 1

Muistutuksessa esitetään vielä tarkennusta rannan merkintään siten että ne kiinteistöt, joilla on oma ranta, eivät käyttäisi muiden edustalla olevaa ranta- aluetta (VN -aluetta). Kaavan laatija katsoo, että vielä kaavaehdotusta tarkempi "korvamerkintä" eri tonttien välillä on turhaa ja voi johtaa nykyistä ehdotusta monimutkaisempiin merkintöihin ja tulkintoihin. Lisäksi muistuttajan huoli lienee teoreettinen; miksi omarantaisen tontin omistaja siirtyisi viereisen tontin edustalle käyttämään ranta- aluetta.

Kaupunkisuunnittelu

Kohta 2

Kohdassa 2 vaaditaan hulevesivarauksen poistamista. Varaus on osoitettu muistuttajan ja viereisen kiinteistön rajalle. Varvinkujan suurimpia haasteita on tonttien tiiviys jo nykytilanteessa. Paitsi että kiinteistöt ovat kiinni toisissaan ne ovat hyvin kapeita. Varvinkujan tuleva kuivatus on haaste, joten kaikki mahdollisuudet vesien hallintaan on syytä säilyttää seuraavan vaiheen infrasuunnittelua helpottamaan. Kyseisessä kohtaa varausta perustelee sijainti Varvinkujalla sekä viereinen rakentamaton kiinteistö, jonka toteutuksessa on varaus helpompi huomioida, kun valmiiksi rakennetuilla kiinteistöillä. Vaikka infrasuunnittelussa päädyttäisiinkin tästä poikkeavaan ratkaisuun, on varaus kaavassa kuitenkin syytä säilyttää.

Kohta 3

Saunarakennuksen kokoa on kaavassa pohdittu useampaan kertaan ja kaavan laatija pitäytyykin aikaisemmassa näkemyksessä. Kaupunkiluvituksen kanssa pidettiin erillinen keskustelutyöpaja rannan ja rakentamisen määrän ja laajuuden osalta 11.2.2025. Keskustelussa hahmotettiin haasteita mm. voimaan tulleen rakentamislain johdosta. Lähtökohtaisesti kaavaehdotuksen rakennusoikeudet päätettiin säilyttää ehdotuksen mukaisena. Muistutuksen mukainen yhteenrakentamismahdollisuus muodostaisi siis yhden 40 k-m²:n suuruisen rakennuksen joka käytännössä muodostaisi uuden rakennustyyppin (pientalo vaikka nimettäisiinkin vierasmajaksi).

Morsiussaaren tilanteessa on samoja piirteitä kun Varvinkujalla mutta myös merkittäviä eroja. Varvinkujalla rakennuksia voidaan sijoittaa tontilla laajasti rannan suuntaan (noin 70 metrin matkalla) kohti kapeaa lahtea kun taas Morsiussaarella rakennusten sijoittaminen on rajattu pienelle alueelle (noin 40 metrin syvyiselle rakennusalueelle). Muistuttajan näkemys, että Morsiussaarella voisi sijoittaa rakennuksia rannan avoimille niityille ei pidä paikkaansa.

Kaavan laatija toteaa kuitenkin, että uuden rakentamislain tulkinnoista eri tilanteissa ei ole vielä sellaista kokemusta, että sen kautta voitaisiin arvioida tulevia tilanteita. Turvallisin (ja muiden Varvinkujan asukkaiden hyväksymä) kaavaehdotusperiaate on syytä säilyttää.

Kaavaprosessiin kuuluu luonnollisesti valitusoikeus ilman erillisen oikeuden vaaramista.

Muistutus 3

Allekirjoittaneet ovat asianosaisia Varvin alueen kaavassa Vasikkapoluksi nimetyn katualueen varrella sijaitsevien tonttien [REDACTED] osalta (5kpl).

Varvin alueen kaavan vireille tulon jälkeen maaliskuussa 2024 on ollut mahdollisuus lausua kaavaluonnoksesta. Asianosaisten lausunnot on toimitettu Kokkolan kaupungille annetussa

Kaupunkisuunnittelu

määräajassa, jota jatkettiin koska tietoa asian vireille tulosta ei ollut lähetetty tiedoksi kaikille asianosaisille. Mainittujen asianosaisten kanta kaavaluonnokseen on sisältänyt yhdenmukaisen kannan, jonka mukaan kyseisten tonttien omistajilla tulee olla oikeus vesijättömaan lunastamiseen osaksi nykyisiä tontteja samoin ehdoin kuin on kapean lahden vastakkaisella puolella Morsiussaassa hiljattain menetelty.

Varvinkujan kaavaluonnos on asetettu nähtäville 10.10. – 11.11.2024 väliseksi ajaksi. Tämän muistutuksen tekijät ja allekirjoittajat ovat aikaisemmin toimittaneet 1.11.2024 päivätyn muistutuksen Kokkolan kaupungille, ja kaupunkirakennelautakunnan päätettyä kokouksessaan 26.3.2025 asettaa Varvinkujan asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville haluamme lähestyä kaupunkia asiassa uudestaan.

Kaavaluonnokseen sisältyvät myös tontit [REDACTED] joiden tonttien omistajina tuodaan julki jäljempänä mainittu.

Kaupunki on jättänyt edellä mainittujen tontinomistajien aiemmin lausutun yhtenevän kannan huomioonottamatta ja esittää tonttien edessä olevaa vesijättömaata yleiseksi alueeksi vastoin allekirjoittaneiden perusteltua esitystä. Kaupunki on perustellut kantaansa mm. sillä, että koko laajaa aluetta koskevat lausunnot eivät ole olleet yhtenäistä ja osa lausunnon antajista puoltaa kaavaluonnosta vesijättömaan käyttötarkoitusta koskien. Allekirjoittajien vastine kaupungin lausumaan sekä perustelut kaavaluonnoksesta poikkeavaan menettelyyn on jäljempänä.

Kaavaluonnoksesta lausuneiden ja Kokkolan kaupungin laatimiin vastineisiin todetaan seuraavaa:

Kohta 1. Kaavaluonnokseen liittyvän vesijättömaan merkitys tontinomistajille

Kaavaluonnokseen sisältyvien tontinomistajien tilanne vaihtelee suuresti, kuten tonttien nykyisen rajan etäisyys rantaviivasta sekä ennen muuta tontinomistajien suhtautuminen vesijättömaan maisemallisiin seikkoihin. Osa on huolehtinut vesijättömaan ylläpidosta samoin perustein kuin on menetellyt varsinaisen tonttinsa osalta, osa ei ole kohdistanut mitään toimia tontin ja vesirajan väliin jäävälle alueelle. Erilaisesta tilanteesta johtuen myös lausunnot alueen eri osissa luonnollisesti poikkeavat toisistaan.

Kaavoitettavalta alueelta saadut toisistaan poikkeavat lausunnot eivät voi olla kaupungin vastineessa mainitsema peruste sivuuttaa muistutuksen allekirjoittajien aiemmassa lausunnossaan esittämää vaatimusta saada lunastaa tonttien edustalla oleva vesijättömaa samoin perustein kuin on menetelty Morsiussaassa. Muistutuksen tekijöiden tonttien etäisyys rantaviivasta on pienimmillään koko Varvia koskevan kaavaehdotuksen alueella, kun puolestaan kaavaehdotusta koskevien muiden tonttien keskimääräinen etäisyys rantaviivasta on jopa moninkertainen muistutuksen allekirjoittajien tontteihin verrattuna. Mainittu ero näkyy vallitsevassa tilanteessa mm. siten, että muistutuksen tekijöiden tonttien kohdalla vesijättömaa on tasattu vesirajaan asti tonttien korkeusmittojen kanssa yhteneväksi ja alueelle on istutettu nurmikko, joka on hoidettu vesirajaan asti. Vesijättömaan kunnostus on vaatinut tuhansien tuntien työn ja aluetta on vuosikymmeniä hoidettu viikoittain. Näin toimien on alue saatettu siistiksi ja samalla pystytty estämään Trullelin alueella olevan runsaan punkkikannan pesiytyminen alueelle.

Kaupunkisuunnittelu

Käsitteltävän kaavaluonnoksen alueella sijaitsevien tontinomistajien toisistaan poikkeavaa asemaa ja asennetta vesijättömaata kohtaan kuvastaa tontin [REDACTED] kohdalta kaakon suuntaan (kaupungin suuntaan) alkava hoitamaton "viidakko", jossa kasvaa kaksimetristä kaislaa kymmeniä metrejä vesirajan ja tonttien välissä, eikä sen takaa näkyvyyttä merelle ole. Mainitulle alueelle kukaan ei ole kohdistanut hoitotoimia, eivätkä kunnostus ja kunnossapito näytä merkitsevän mitään osalle tonttien omistajia toisin kuin allekirjoittaneille. Paikan päällä tapahtuva katselmus osoittaa konkreettisimmin tilanteen, joten ennen asian jatkokäsittelyä paikan päällä tapahtuva katselmus on perusteltua tehdä.

Kohta 2. Vesialueen hoitamisen vaikutukset kaikkien alueella asuvien viihtyvyyteen

Allekirjoittaneet ovat huolehtineet myös tonttien edustalle nousseen vesijättömaan edessä olevan vesialueen haitallisen kasvillisuuden rajoittamisesta vesialueen rehevöitymisen estämiseksi. Tämä vesialueen hoitotyö on palvellut myös alueen mantereenpuoleisten asukkaiden etua, kuten uimareita. Tämä vesialue on ollut luonnollisesti rannasta kauempana olevien tontinomistajien käytössä sinne tonttien [REDACTED] välistä johtavaa yleistä reittiä pitkin, joka reitti säilyy myös nykyisen kaavaesityksen mukaan.

Edellä kerrotun perusteella ei ole kaupungin edun mukaista ottaa kaupungin hoitovastuulle vesijättömaita ja ranta-alueita, joista tonttien omistajat kustannuksellaan jo huolehtivat. Ei liioin ole alueen mantereenpuoleisten asukkaidenkaan edun mukaista, että kaavapäätöksillä muutetaan kaikkien alueen asukkaiden viihtyvyyttä palveleva merialueen hoitoa nykyisestä poikkeavalla tavalla. On epätodennäköistä, että kaupunki panostaisi riittävästi kunnostus- ja ylläpitotoimenpiteitä mainitun syrjäisen vesialueen jatkuvaan hoitamiseen, kun keskustan läpi virtaavan Sunnin säännölliseen kunnossapitoonkaan eivät yhteiset varat tunnu riittävän ja toisaalta kaupunki päätöksillään pyrkii eroon aikaisemmista kunnossapitovelvoitteistaan mm. yksityisteiden aurauksen osalta.

Koska vallitseva tilanne on palvellut hyvin kaikkia puheena olevalla alueella asuvia, ei kaavalla ole perusteltua huonontaa kaikkien alueen asukkaiden näkökulmasta hyvin toimivaa tilannetta.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että kaavaluonnoksen mukainen yhteiskäyttöalue ei tuo puheena olevan alueen asukkaille lisäarvoa, päinvastoin heikentäisi vesijättömaan ja sen edustalla olevan vesialueen hoitoa nykyisestä ja siten heikentäisi yleistä viihtyvyyttä alueella ja lisäksi mm. punkkien leviämistä rantakaistalle.

Kohta 3. Yhdenvertainen ja syrjimätön kohtelu kaavaprosesseissa

Tontit [REDACTED] ovat tontteja hankittaessa sijainneet Kaarlelan kunnan alueella. Tontit on hankittu rantatontteina. Olisi kohtuutonta tonttien omistajille, että Kaarlelan kunnassa sijainneet ja rantatontteina aikanaan hankitut tontit asemakaavalla Kokkolan kaupungin toimesta erotettaisiin vesirajasta yleiseksi virkistysalueeksi maannousun takia ja toimenpiteellä laskettaisiin tonttien arvoa ja vieläpä nykyisten tontinomistajien alueen hyväksi tekemästä tuhansien tuntien työstä huolimatta.

Kuntalaisten tasavertaisen ja syrjimättömän kohtelun toteutumiseksi tulee tonttien [REDACTED] osalta menetellä kuten lahden vastarannalla Morsiussaaressa toimittiin, eli tontinomistajille sallittiin mahdollisuus lunastaa tontin ja vesirajan välinen

Kaupunkisuunnittelu

vesijättömaa liitettäväksi osaksi kaavan mukaisia asuinrakennustontteja. Allekirjoittaneiden tonttien lyhyt etäisyys rantaviivasta vastaa asetelmaa Morsiussaarella.

Kokkolan kaupunki ei myöskään voi toimia eriarvoisesti ja syrjiä Kokkolaan vuonna 1977 liitetyn Kaarlelan kunnan puolella sijainneita tontteja kaavoitusprosessissa suhteessa Kanta-Kokkolan alueella tehtyyn vastaaviin kaavoitusprosesseihin (Morsiussaari) sekä Vanhansatamanlahden asuntomessualue.

Lisäksi on Varvinkujan asemakaavan II-ehdotuksessa kaava-alueen eteläosassa siirretty kaupunginosan 107 korttelin 17 rakennusala rannan suuntaan. Samalla on kaavarajausta laajennettu myös kaupungin tontilla. Tämänkin perusteella sekä yhdenvertaisuuden toteutukseksi tulee myös kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevien allekirjoittaneiden tonttien omistajille sallia oikeus lunastaa tontin ja vesirajan välinen vesijättömaa liitettäväksi osaksi kaavan mukaisia asuinrakennustontteja.

Syrjimättömyyttä edellytetään Kokkolan kaupungin strategiassa 2024-2027 ja siitä johdetuissa valtuustotason päätöksissä, mm. tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden kehittämissuunnitelmassa. Päätökset ovat valtuustoon nähden sitovia, eivätkä kaupungin muut toimielimet voi poiketa valtuuston linjauksista koskien yhdenvertaista ja syrjimätöntä kohtelua.

Väkevin yhdenvertaisuutta ja syrjimättömyyttä edellyttävä vaatimus on laintasoinen. Yhdenvertaisuuslain 5 §:ssä mm. edellytetään, että viranomaisen on arvioitava, miten sen toiminta vaikuttaa eri väestöryhmiin ja miten yhdenvertaisuus muutoin toteutuu sen toiminnassa, ja ryhdyttävä tarvittaviin toimenpiteisiin yhdenvertaisuuden toteuttamisen edistämiseksi. Johtopäätöksenä voidaan todeta, että kunnan jäsenten yhdenvertainen kohtelu edellyttää, että allekirjoittaneet jo lausuntovaiheessa halunsa ilmaisseina oikeutetaan mainittujen tonttien ja vesirajan välisen vesijättömaan lunastamiseen samoin perustein kuin on menetelty läheisessä Morsiussaarella.

Kohta 4. Kaupunkilaisten yleinen etu Varvin alueen kaavoituksessa

Allekirjoittaneiden tonttien edustalla olevan vesijättömaan muuttaminen asemakaava-alueen yhteiskäyttöiseksi lähiniityksi ei mitenkään paranna niiden kortteleiden yleistä etua joille yhteiskäyttöisen lähiniityn käyttöoikeus on suunniteltu, koska ko. kortteleilla on jo entuudestaan pääsy rantaan Vasikkapolun jatkeena olevan tien myötä. Alueelle ei pääse veneillä merialueen mataluuden vuoksi, alueella ei ole paikoitustilaa, eikä alueella ole yleisiä wc-tiloja.

Kaupunkilaisten yhteiseen käyttöön on jo rakennettu toimivia yhteiskäyttöön tarkoitettuja virkistysalueita kuten Meripuisto, jossa on hoidettu hiekkaranta turvallisine uimavesineen, vedenlaadun tarkkailu, pukukoppeja, hoidettu nurmialue, venelaitureita, wc-tiloja, padelkenttiä, kuntoiluvälineitä, grillauspaikka ja alueen käyttötarkoitukseen soveltuvaa myyntitoimintaa. Myös Laajalahti sekä Punakalliot palvelevat uimareita. Yhdistykset ylläpitävät osaltaan kaupunkilaisille soveltuvia virkistyspaikkoja mm. Palman alueella.

Kovin etäiseltä vaikuttaa ajatus, että erinomaisten yleiseen käyttöön rakennettujen alueiden sijasta kukaan haluaisi viettää vapaa-aikaansa puheena olevan asemakaava-alueen yhteiskäyttöiseksi lähiniityksi esitetyllä alueella, jossa mm. asuinrakennuksen olohuoneen ikkunoiden etäisyys yhteiskäyttöiseen lähiniitytyyn on lyhimmillään luokkaa pari metriä. Perustellusti voidaan katsoa olevan kaavoittajan velvollisuus estää kuvatus kaltainen järjenvastainen asetelma, johon kaavaluonnos toteutuessaan johtaisi.

Kaupunkisuunnittelu

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että arvioitaessa mitä lisäarvoa kaavaluonnoksella olisi tonttien [REDACTED] edustalla olevan vesijättömaan muuttamisella yhteiskäyttöiseksi lähiniityksi, että kaupungille koituisi kustannuksia aiheuttavia lisävelvoitteita vesijättömaan ja sen edustalla olevan vesialueen hoitamisesta ilman yleistä hyötyä ja vesijättömaan lunastuksesta koituvien tulojen menetyksiä. Puheena olevien tonttien omistajille aiheutuisi erityistä haittaa yhteiskäyttöisen alueen ulottuessa pahimmillaan parin metrin päähän rakennuksesta ja sen olohuoneesta. Kaavaesitys ei toisi kauempana sijaisevien jo rakennettujen tonttien omistajille lisäarvoa, sillä reitti omistamalleen laiturille ja merenrantaan veneille sekä uimaan on jo olemassa ja auringonpalvojille aurinko paistaa alueen tonteille riippumatta etäisyydestä rantaviivaan.

Kohta 5. Vesijättömaan liittäminen rantatontteihin

Kaava-ehdotuksessa oleva yhteiskäyttöiseksi merkitty rantaniittyalue on piirustusvaiheessa piirretty vallitsevaa tilannetta vääristäväksi. (rantaniitty on noin 30% liian suuri). Alueen koko on noin 20000 m², eli noin 1000m² / tontti. Mikäli ko. kaavassa meneteltäisiin kuten aikaisemmissa Vanhansatamanlahden kaavoissa, sekä myöskin kuten jo tässäkin ehdotuksessa on osittain toimittu nk. tavoitellun rantaviivan mallilla, päästäisiin kaikkia osapuolia hyödyntämään lopputulokseen.

Rantaviivan sijainti merkataa korkeintaan 50 metrin etäisyydelle nykyisistä rantatonttien rannanpuoleisista rajoista. Ranta tulee ruopata asianmukaisesti ja reunus tulee tehdä aallokkoa kestäväksi. Tontin korkeus rantaan rajoittuvalta osalta tulee olla +1.20.

Rannan toimenpiteiden aikataulu on oltava sidoksissa rakennushankkeisiin; rakennusluvan alainen hanke velvoittaa rannan rakentamisen.

Vesijättömaan liittäminen tontteihin edellä esitetyllä tavalla mahdollistaisi kaupungin kassan kartuttamisen noin 50000 euron suuruisella summalla (2,5 euroa/m²), sekä kaupungin kunnossapitorahojen säästön tältä kohteelta. Toimenpide olisi myös linjassa jo kaavoitettujen alueiden kanssa.

Kohta 6. Allekirjoittaneiden omistaman yksityisen tiealueen yleinen hyödyntäminen

Kaavaluonnoksessa Vasikkapoluksi nimetyn kadun osa Trullevintieltä kohti merenrantaa on noin 83 metrin matkalta yksityisessä omistuksessa. Tonttien [REDACTED] ensimmäiset omistajat ovat 18.2.1956 päivätyllä kauppakirjalla ostaneet omistukseensa Kaarlelan kunnan Kallisen kylän Vasikkasaaresta tilasta No: 870 kyseisen kaistaleen Sameli Sydänojalta.

Ote kauppakirjasta: "Alue käsittää noin 83 metriä pitkän ja 3 metriä leveän, mainitun tilan rajapyykkien No:30 ja No:15 pohjoispuolella olevan kaistan, ulottuen pituussuunnassa (itä-länsi) Varvin – Trullevin tieltä pyykin No:15 kohdalla yhtyäkseen leveämpään tiealueeseen lohkomissuunnitelmakartan mukaisesti."

Tiealueen alkuperäiset ostajat ovat saatuaan tiealueen omistukseensa raivanneet alueen ja rakentaneet kustannuksellaan sen liikennöitäväksi ja huolehtineet tieosuuden kunnossapidosta. Tiealueen omistus on siirtynyt nykyisten tonttien omistajille omistajanvaihdon yhteydessä. Merkittävää on, että alueen muut asukkaat, joiden kulkuoikeus tonteilleen on

Kaupunkisuunnittelu

kulkenut eri reittiä, ovat saaneet veloituksetta käyttää tietä tuon 68 vuotta ja edelleen. Järjestely kuvastaa alueen asukkaiden yhteishenkeä ja toisten tarpeiden huomioon ottamista.

Tiealueen omistajat [REDACTED] ovat valmiit neuvottelemaan Kokkolan kaupungin kanssa tiealueen lunastamisen ehdoista, kuten tiealueen vaihtamisesta oikeuteen lunastaa asianomistajien tonttien edustalla oleva vesijättömaa osaksi nykyisiä tontteja.

Esitys

[REDACTED] omistajat esittävät, että tarkoituksenmukaisuus- ja yhdenvertaisuusperusteluin heille varataan oikeus tonttien ja vesirajan välisen vesijättömaan lunastamiseen osaksi nykyisiä tontteja samoin ehdoin kuin Morsiussaaren sekä asuntomessualueen osalta on menetelty, ja nyt on esitetty meneteltävän myös kaupungin osan 107 korttelin 17 osalta.

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 paikan päällä 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 riittäväällä tavalla turvatuksi.

Kaavanlaatijan vastine:

Muistutuksessa on mukana 5 ranta-alueeseen rajoittuvasta kuudesta kiinteistöstä. Muistutuksen keskeinen sisältö liittyy ranta-alueeseen, joka tulisi liittää osaksi siihen rajoittuvia tontteja. Vastaava tavoite on esitetty aiemmin kuten muistutuksessa todetaan. Muistutus sisältää laajat perustelut eri näkökulmista.

Kaavaehdotus lähtee ajatuksesta, että ranta-alue ei ole yleistä virkistysaluetta, jonne toteutettaisiin esim. uimarantoja wc -tiloihin. Ranta on "korvamerkitty" siihen rajoittuvien kiinteistöjen käyttöön. Tämä tavoite on tullut prosessin aikana useiden kiinteistöjen omistajilla, myös muistutuksen mukaiselta alueella (kts. muistutus nro 1). Rannan suunnittelun periaatteita on käsitelty maankäytötoimissa (3.4.2024) sekä kahteen kertaan kaupunkirakennelautakunnassa.

Varvinkujan alue ja sen suunnitteluperiaatteet poikkeaa Morsiussaaresta keskeisesti mm. sillä että Morsiussaaresta ei juurikaan ole ns. toisen rivin tontteja. Niiden muutaman tontin, joilla ei ole omaa rantaa, viereen on siellä lisäksi

Kaupunkisuunnittelu

kaavoitettu lähivirkistysaluetta. Varvinkujalla on toisen ja kolmannenkin rivin tontteja, sekä nykytilanteessa että varsinkin kaavan tavoitteiden mukaisesti tulevassa tilanteessa. Rannan liittäminen osaksi siihen rajoittuvia kiinteistöjä ilman muiden alueella asuvien pääsymahdollisuutta rantaan ei katsottu olevan hyvien suunnitteluperiaatteiden mukaista.

Muistutuksessa viitataan saman kaava-alueen eteläosan kortteliin 17. Pitää paikkansa, että rakennusalaan on siellä hieman siirretty mutta perusteena on olemassa olevien (tosin pienten) rakennusten sijoittuminen rakennusallalle samoin kun on menetelty nyt Varvinkujalla.

Asemakaavakadun toteuttaminen vaatii tietyn tilavarauksen. Asemakaavakatu (Vasikkapolku) on kaavaratkaisussa jo nyt esitetty mahdollisimman kapeana. Esim. kolmen metrin katualueleveys ei ole riittävä kadun toteutukseen. Nykyiset kiinteistönomistajat saavat rakennusoikeuden myötä huomattavaa hyötyä kiinteistöstään mutta vastapainoa tulee kaupungilla olla mahdollisuus toteuttaa alueen infraa.

Kaavan laadinnan yhteydessä on useaan kertaan käyty maastossa (sekä talvettä kesäaikaan) joten alueen tilanne on erittäin tuttu. Lisäksi alueen kiinteistön omistajilta on saatu hyödyllistä tietoa rannan tilanteesta, kasvillisuudesta, tulvista yms. Katselmukselle ei tässä vaiheessa ole sellaista erityistä tarvetta joka muuttaisi näkemystä rannan tilanteesta.

Mikäli nyt esillä olevan ehdotuksen laatimisperiaatteita muutettaisiin tulisi tarkastelu käsittää myös leirikeskuksen eteläpuolisen alueen jossa on (prosessin aikana) ollut vastaavia esityksiä. Tosin myös vastakkaisia. Varsinkin kaavaan liittyvässä yleisötilaisuudessa tuli esiin myös tonttien hinnoittelu mikäli rannan osia liitettäisiin tontteihin. Hinta haluttiin tietää ennen kaavaprosessin etenemistä.

Muistutus 4

Mielipide 1:

Kaavanlaatijan vastineessa muistutukseemme antama vastaus kortteli 2 alueen asukkaan asiantuntijuuden käyttämisestä kaava-alueen suunnittelun luontoselvityksessä voidaan mielestämme todeta olevan tässä tapauksessa eturistiriita, koska ko. Varvinkujan asukas on hyötymässä ko. kaavoittajan laatimasta kaavasta. On lisäksi huomioitava, että luontoselvityksen asiantuntijana toimineen henkilön taloudellinen hyöty on tässä tapauksessa huomattava, jos kaupunki kaavaehdotuksen mukaisesti myöntää heille sekä viidelle muulle tonttiomistajalle lunastusoikeuden ranta-alueeseen tonttilinjoiden mukaan, koska nykyisellään nämä viisi Varvinkujan korttelin 2 tonttia eivät edelleenkään ole rantatontteja. Rantatonttina heidän ja näiden viiden kaavoitettavan tontin omistajien pelkkä tontin arvo tuplaantuu selvitystemme mukaan. Vaadimme kaupungin viranhaltijoilta oikeutta tulla kohdelluksi kansalaisina yhtäläisesti ja tasa-arvoisesti koska haluamme lunastaa rantaosuuden samoilla ehdoilla kuin nämä seitsemän muutakin kaupungin kaavavalmistelussa sekä ehdotuksissa rantalunastukseen oikeutettua.

Kaupunkisuunnittelu

Edelliseen muistutukseen n:o7 kohta 10 viitaten vaadimme edelleen Kokkolan Kaupungin viranhaltijoilta tasa-arvoista sekä yhtäläistä kohtelua Suomen perustuslain, hallinto- sekä kuntalain mukaisesti sekä mainitsemiemme Suomen lakien sekä näiden säännösten perusteella niin että saamme tasa-arvoisesti lunastusoikeuden rantaosaan oman lineaarisen tonttilinjamme mukaisesti mitä on nyt määritelty kaikissa Kaupungin kaavavaiheessa näille viidelle tonttiomistajalle joiden kohdalla on yhtäläisesti kaupungin omistamaa ranta-alueen vesijättömaata. Kaavoittajan muistutuksen vastineessa hyväksytyksi, sallituksi ja kaupungille oikeutetuksi toiminnaksi toteama eriarvoinen toisia tonttiomistajia syrjivä kohtelu ei ole tätä päivää viranhaltijapäätöksissä, varsinkaan koska olemme samassa yhteneväisessä lunastushalukkuus/ostotilanteessa. Kaavoitettavia alueita ei tosiaan voi kaikkia kaavoittaa samalla tavalla, kuten kaavoittaja toteaa vastineessa, mutta nyt käsittelyssä on vain tämä yksi kaava-alue ja kyse on saman kaava-alueen kortteliosasta eli kortteli 2:sta missä meitä allekirjoittaneita tonttiomistajina kaupunki kohtelee eriarvoistavasti ja näkemyksemme mukaan kunta- ja perustuslain vastaisesti.

Mielipide 2

Minkä selvityksen perusteella ek merkintä on tehty kortteli 2 viiden tontin kohtaan edellisessä kaavavaiheessa, koska mitään uutta/lisäluontoselvitystä ei ole kaupungin puolelta esitetty näissä kummassakaan kaavaehdotusvaiheissa? Rambollin tekemä alkuperäinen luontoselvitys on jo todettu puutteelliseksi ranta-alueen selvityksen osalta sekä eturistiriitaiseksi.

Mielipide 3

Yksiselittelisesti vastustamme kaavaehdotukseen merkittyjä laitureita. Kaavoittajan näkemys laitureista ja määritetyt laiturikoot huomioiden venepaikkoja tulisi olemaan yhteensä 20 veneelle. Realistisena laiturikoon ja venemäärän vertailukohtana, kun kaavoittajan näkemyksenä on 15m pitkät ja 3m leveät laiturit, voidaan pitää Kokkolan Kaupungin Meripuiston ja Ykspihlajan venesatama-alueiden laitureita missä 15 metrin matkalla on kaksin puolin viisi venepaikkaa. Myös laiturileveys näissä molemmissa venesatamissa on lähes vastaava, vain hieman kapeampi kuin kaavoittajan kaavaehdotukseen määrittämä 3m. Mutta koska tässä uudessa kaavoittajan laatimassa ehdotuksessa ranta-alue on "korvamerkitty" vain kortteli 2 käyttöön ja alueen tonttien omistajia on 8 kpl, joten nämä laiturit on ylimitoitettuja eivätkä ne ole tarkoituksenmukaisia. Ylisuuret laiturit eivät paranna maisema-arvoja ja eikä alueen ekologisuutta.

Muistutus n:o 4 muistutuskohda 1 vastineessa kaavan laatija kirjoittaa että laitureiden rakennus- ja käyttöoikeus olisi ainoastaan kortteli 2:den tonttiomistajilla eli tällä kortteli 2. korvamerkityllä ranta- alueella. Asemakaava kieltäisi nykyisen kaltaisesti tonttikohtaiset pienlaiturit ja pidämme tätä ranta-alueen ekologisena tuhona. Kaavaehdotuksessa määriteltyille 15m pitkille ja 3m leveille laitureille pitää rakentaa huomattavan vahvat rakenteet, vrt. Meripuiston ja Ykspihlajan venesatamat, missä on jo itsessään luontaiset tai rakennetut aallonmurtajat suojaamassa laitureita. Tämä laiturirakentaminen myös tarkoittaa juurikin ranta-alueen ja puuston raivaamista ja poistoa että ranta-alueella voidaan toimia isoilla koneilla laitureiden rakennusvaiheessa.

Käytännössä siis Kaupunki näin sysäisi uusien kalliiden laitureiden rakentamisen kustannukset kortteli 2:sen tonttiomistajille, jotka haluavat säilyttää yksityisen pienlaiturioikeuden. Laitureiden rakentamisen kustannukset tulisivat olemaan myös huomattavan korkeat ja täysin kohtuuttomat "korvamerkityn" korttelialueen tonttiomistajille, koska laiturit sijaitsisivat kuitenkin kaupungin omistamalla yleisellä virkistysalueella. Pidämme kohtuuttomana Kaupungin viranhaltijoiden toimintaa kaavavalmistelussa että me korttelialue 2:sen tonttien omistajina

Kaupunkisuunnittelu

kustantaisimme kyseiset massiiviset laiturit rakenteineen ja nykyiset laiturit tulisi purkaa pois sekä maksaisimme ranta-alueen/virkistysalueen muokkauksen omakustanteisesti ilman ranta-alueen omistusoikeutta ja Kokkolan kaupunki saisi ilmaiset laiturit mistä voi kaupunki halutessaan periä vuokraa.

Todennäköisyytenä pidämme että kaupunki tulisi tälle kortteli 2:selle ”korvamerkitylle” yleiselle virkistysalueelle itse rakentamaan laiturit ja ryhtyy vuokraamaan laituripaikkoja halukaille eli näkemyksemme on että kaupungin toiminta kaavaehdotuksessa tulee olemaan käytännössä ihan muuta kuin mitä nyt kaavaehdotukseen/muistutusten vastineisiin on kirjattu korttelikohtaisesta ranta-alueen käyttöoikeudesta.

Märässä sulfiittimaassa rannan vesijättöalueella mikä on myös tulvavaara-alue näin kookkaat laiturit eivät tule kestämaan vuodenaikojen sekä meren voimakkaita ja vaihtelevia sääoloja eikä myöskään ilmastonmuutoksen aiheuttamia tulevaisuuden sääolosuhteiden vaikutuksia ilman että koko ranta-alueen maasto täytyy muokata. Tällaisille kaavaehdotuksessa kaavoittajan määrittelemille laiturirakennelmille tarvitaan sulfiitti maamassojen vaihtoa kiinteämpään maaainekseen koko alueella että näiden kookkaiden laitureiden rakenteet olisi edes jollain tasolla teoriassa mahdollista toteuttaa edes jossain määrin meriolosuhteita kestäviksi. Nykyisellään kortteli 2 tonteilla on omat laiturit mikä on huomattavan kevyt ratkaisu luonnon, elämistön kuin myös myös ekologisen käytävän säilymisen kannalta koska näitä yksityisiä pienlaitureita on ollut kortteli 2:n tonteilla viimeiset 60 vuotta. Katsomme että kortteli 2:n ranta-alueella ei ole tarvetta ko. kaavaehdotuksen kaltaisille massiivisille laitureille ja niiden rakenteille. Nykyiset rantalaiturit useimmat tonttien omistajat myös vetävät talveksi pois vedestä, 15m pitkille ja 3m leveille sitä ei tehdä joten laiturin kiinnitysrakenteet rannassa ja laiturissa pitää olla erittäin järeät että laiturit edes teoriassa pysyisivät paikoillaan mm. merialueen lisääntyvissä myrskyissä, ilmastovaikutusten aiheuttamissa luonnon muutoksissa sekä jäiden liikkua ja keväällä niiden lähtemisen aikaan. On ideologista ajatella tai väittää että alue tulisi säilymään ekologisenä vyöhykkeenä näillä rakentamistoimilla mitä kaupunki on nyt laitureiden osalta virkistysalueelle lähiniitty (VN) kaavaehdotuksessa merkinnyt. Kaavavalmistelu on mielestämme puutteellinen koska kaavan laatijan kaavaehdotuksen laiturimääräys on maanmuokkausta edellyttävää toimintaa, kaavoittajan vastine kaavan edellisen vaiheen muistutus 7 kohta 1.

Tuntuu että tätä kaavaa on valmisteltu ilman mitään käytännön- tai todellisuudentajua ranta-alueen todellisesta tilasta, viittaamme tällä muistutuksissamme esiin tuotuun epäkohtaan kaavavalmistelussaluontoselvityksen puutteellisuudesta tämän kortteli 2:n yleisen virkistysalueen ranta-alueen VN/ lähiniitty osalta.

Se mitä kaupunki on määrittänyt vastapäisellä morsiussaaren rannalla laitureiden osalta tulee tässä mielestämme olla yhtenäinen linjaus tämän Varvinkujan vastarannan kanssa että Morsiusaarenlahden alueen maisemallinen idyllin säilyy ja tämän merialueen rantojen tulee olla mielestämme yhtenäinen kokonaisuus joten ehdotamme että kaupunki muuttaa kaavaehdotusta niin että sallitaan ainoastaan yksityiskäyttöiset pienlaiturit tonttilinjojen mukaan ja kaavaehdotuksesta poistetaan yhteiskäyttölaiturit 2kpl kortteli 2:n alueelta.

Mielipide 4

██████████n tontillamme ██████████ on maanmittaustoimituksella rekisteröity tieoikeus 000-2012- K37319 tierasitettuna Varvinkujaan ja nyt kaupunki haluaa asemakaavalla ottaa

Kaupunkisuunnittelu

tien kokonaan haltuunsa yleiseksi tieksi niin koska kaupunki neuvottelee asiasta meidän Varvinkujan tonttiomistajien kanssa ja miksi tästä asiasta ei ole käyty jo neuvotteluja?

Mielipide 5

Kaavaehdotusta jälleen myös vaivihkaa laajennettiin tähän toisen vaiheen kuulemiseen kortteli 17 osalta yhdellä kaupungin omalla tontilla, nähtävästi ettei edellinen kaavaehdotusvaiheen äkillinen kaava-alueen kasvu ilman asianmukaista kuulutusta olisi niin selvästi osoittanut järjesteltyä poliittista kytkentää kaupungin kaavoitustoiminnassa. Aiempaan muistutukseen kohta 10 ja sen yhteenvedon viitaten pidämme tällaista kaupungin yhteistyöverkoston ja samoissa yleisissä työ- ja yhteistyöryhmittymissä vaikuttavien henkilöiden sekä poliittisten henkilöiden ja kaupungin omien työntekijöiden suosimista Suomen lakien sekä niiden säännösten vastaisena toimintana sekä kunta-, hallinto-, ja perustuslain mukaisesti katsoimme kaupungin toiminnan olevan alueen tonttiomistajien epätasa-arvoisuutta edistävää ja kaupungin harjoittavan tällä tavalla yhdenvertaisuutta rikkovaa ja kansalaisia syrjivää toimintaa. Pidämme perusteltuna sekä oikeutettuna vaatimustamme että kaavoituksessa tulee meitä tontin [REDACTED] omistajia kohdella yhteneväisesti muiden tonttien omistajien kanssa joille kaupunki on jo osoittanut kaavaehdotuksessa ranta-alueen lunastusoikeuden.

Mielipide 6

VN kaavamerkintää ei ole Ympäristöministeriön mukaan vuonna 2000 voimaan tullessa merkintäasetuksessa eikä myöskään merkintäasetuksen korvanneen uuden asetuksen (311/2024) liitteessä 4. Tosin VN merkintä löytyy Ympäristöministeriön vuonna 1998 julkaisemassa Virkistysalueiden suunnittelu ja hoito -oppaassa missä on listattu erilaisia virkistysaluetyyppejä. Kaavaehdotuksessa kaavoittajan käyttämä kaavamerkintä VN lähiniitty osoittaa siis kaavamerkintänä että ranta-alueella edelleen Kokkolan kaupungin viranhaltijat yrittävät kaavoittaa yleiseksi virkistysalueeksi. Yleistä virkistysaluetta ei voi varata yksinoikeudella "korvamerkinnällä" kaavakartassa korttelin 2 tonttiomistajien käyttöön, mistä myös näkemyksemme mukaan yhtenä osoituksena on kaavoittajan kaavaehdotuksissa oleva yleinen laiturimääräys. Koska virkistysalueet mihin siis myös lähiniitty VN kuuluu ovat yleisen virkistykseen alueita ei kaavaehdotuksessa "korvamerkityt" korttelikohtaiset rajaukset todellisuudessa ja käytännössä koskaan tule toteutumaan. Ympäristöministeriöstä saamamme vastauksen perusteella siellä ei tunneta tällaista kaavoittajan kaavaehdotuksessa käyttämää "korvamerkintää" yleiselle virkistysalueelle, mikä siis olisi tietyn korttelin henkilöiden käyttöön rajattu alue. Tällaista yleiseen virkistysalueeseen kohdistuvaa rajausta "korvamerkintää" ei myöskään voi määritellä asemakaavamääräyksellä Ympäristöministeriön vastauksessa todetaan. Pidämme esittelijän ja kaavoittajan toimintaa viranhaltijoina, lainkäyttäjinä ja kaavoituksen ammattilaisena sekä asiantuntijoina tahallisen tavallisten kansalaisten harhaanjohtamisena, koska olemme vastustaneet yleiskäyttöistä virkistysaluetta koko kaavoitusprosessin ajan ja olleet ainoastaan koko prosessin ajan halukkaita ostamaan oman tonttilinjamme mukaisesti lineaarisen ranta-alueenosuuden kaupungilta. Tämän Ympäristöministeriön antaman selvityksen perusteella näkemyksemme on että kaupungin tuleva todellinen alueen käyttötarkoitus on yleinen virkistyskäyttö käyttäjäkuntaa rajaamatta. Näistä asioista me allekirjoittaneet sekä kortteli 2 muut tonttien omistajat olemme esittäneet useita huolenaiheita kaavoituksen eri vaiheissa useilla muistutuksilla ja erityisesti mm. koskien lapsivaikutusarviointia LAVA:a. Olemme vastustaneet ja vastustamme edelleen alueen kaavoittamista virkistyskäyttöön. Vastustamme tätä myös siksi koska tiedämme käytännössä alueen vaarallisuuden sekä sen soveltumattomuuden yleiseen virkistyskäyttöön myös joka vuosi useasti tulvivana tulva-vaara-alueena (ELY, SYKE).

Kaupunkisuunnittelu

Kaavanlaatijan vastine:

Muistutus sisältää useita eri osia (mielipiteitä). Mielipiteet ovat pääsin saman sisältöisiä, kun aikaisempien nähtävilläoloaikojen yhteydessä. Mielipiteen ensisijainen tavoite on tuoda esiin niitä perusteita miksi tonttien ja rantaviivan välinen alue tulisi osoittaa tontteihin kuuluvaksi.

Vastine 1

Mielipiteessä tuodaan esiin alueella asuvan luontoselvityksessä käytetyn asiantuntijan rooli. Mielipiteen mukaan hän saa kaavalla huomattavaa taloudellista hyötyä koska hänelle muodostuu rantatontti. Tasapuolisuuden nimissä myös muille tulee osoittaa rantatontit.

Kaavaratkaisussa ne tontit, jotka jo nykytilanteessa ovat niin lähellä vesirajaa, että vesirajan ja tontinrajan väliin ei muodostu muuhun käyttöön soveltuvaa aluetta on osoitettu rantatonteiksi. Muistutuksen mukaisessa esimerkissä väli on keskimäärin 6-7 metriä. Niillä alueilla, jossa vesijättö on laajempi, on se osoitettu rantaniityksi. Rantaniityn leveys vaihtelee huomattavasti veden korkeuden mukaan mutta useiden tonttien osalla vesiraja ulottuu jopa 50-60 metrin etäisyydelle tilarajasta eli tonttikoko näillä alueilla lähes kaksinkertaistuisi. Kaavan laatija on katsonut, että näin laajat tontit eivät vastaa ympäristön asettamia vaatimuksia (tulvavaara, luontoarvot) ja siksi edusta on osoitettu lähiniityksi. Kaavan laatija ei myöskään näe ongelmaa siinä, että alueella asuvaa asiantuntijaa on käytetty prosessissa. Useat alueella asuvat ovat antaneet arvokasta tietoa alueen oloista, mm. tulvimisesta.

Kaavan laatijan mukaan kyseessä ei ole perustuslain vastainen esitys.

Vastine 2

Kohta liittyy edelliseen ja siinä katsotaan että kyseisille kaavaehdotuksen mukaisille rantatonteille olisi ollut syytä laatia uusi luontoselvitys. Kaavan laatijan näkemyksen mukaan uusi selvitys ei hyvin kapealla vyöhykkeellä, joka jo käytännössä on tontin piha-aluetta, toisi lisäarvoa varsinkaan kun kaistan osalle on annettu määräys ekologisesta yhteystarpeesta.

Vastine 3

Kolmannessa kohdassa suhtaudutaan kriittisesti laitureihin. Kaavassa esitettyjä yhteislaitureita pidetään jonkinlaisena harhaanjohtamisyrityksenä kaupungin osalta, jolla kaupunki saisi itse rakentaa laiturit, ohjata niihin veneitä ja periä maksuja. Lisäksi määrättyä kokoa 15 x 3 pidetään liian isona ja vaikeasti toteutettavissa rannan olosuhteista johtuen. Muistuttaja esittää jokaiselle tontille sallittaisiin oma laituri. Kaavan laatija toteaa, että kaupungilla ei ole tarkoitus toteuttaa yksityisille (kuten kaavassa ranta-alue on "korvamerkitty") laitureita eikä rahastaa niillä. Laiturin koko kaavassa on maksimi. Huomion arvoista on myös se, että vesialue on erittäin matalaa, joten käytännössä veneiden kokokin jää pieneksi. Esitys jokaisen tontin omasta laiturista tuskin muuttaisi tilannetta parempaan suuntaan. Vesialueen mataluudesta johtuen tulitaisiin tilanteeseen

Kaupunkisuunnittelu

jossa joka tontin kohdalla jouduttaisiin ruoppaamaan oma väylä mikä ei liene rantaympäristön näkökulmasta toivottavaa.

Vastine 4

Muistuttaja kritisoi kaavassa esitettyä katua (yleistä tietä). Muistuttajan mielestä rekisteröity tieyhteys riittää. Kaavan laatija näkee, että katuverkosto on osa asemakaavoitusta ja tonteille tulee olla katuyhteys. Periaatteessa muutamille tonteille voitaisiin osoittaa ajorasitteet mutta Varvinkujan laajuudessa se ei ole mahdollista. On huomattavaa, että katu tuo siihen rajoituville myös merkittäviä hyötyjä mm. kunnossapidon näkökulmasta. Kaduista ei ole ollut tarpeen pitää erillistä neuvottelua Varvinkujalaisten kanssa. Katusuunnittelu etenee lainvoimaisen kaavan perusteella.

Vastine 5

Muistutuksessa kritisoidaan korttelin 17 mukaan ottamista kaavaan poliittisten kytkentöjen perusteella mikä johtaa eriarvoistavaan tulokseen. Kaavan laatija toteaa, että taustalla ei ole minkäänlaisia poliittisia tarkoituksia. Todennäköisesti muistuttaja tulkitsee, että tässä kaavassa olisi muodostettu uusi rantatontti. Tämä ei pidä paikkaansa vaan virheellinen tulkinta johtunee siitä, että peruskartoissa näkyy kiinteistöraja joka eroaa rantaviivasta. Jo voimassa olevassa asemakaavassa kyseessä on siis rantatontti. Nyt käsillä olevaa asemakaavaa muutetaan rakennusalan osalta siten että rannan puolella jo olevat rakennukset sijoittuvat rakennusalan sisään.

Vastine 6

Muistutuksessa todetaan, että kaavamerkintää VN (lähiniitty) ei ole uusimassa merkintöjä ja määräyksiä koskevassa oppaissa. Muistuttajan Ympäristöministeriöltä pyytämän lausunnon mukaan ei yleistä virkistysaluetta myöskään voi korvamerkitä vaan alue pysyy yleisenä. Muistutuksessa ei kuitenkaan huomioida mitä merkintäoppaan esipuheessakin mainitaan: *"kaavoissa voidaan kuitenkin käyttää tarpeen mukaan muitakin merkintöjä"*. Yleisen alueen korvamerkintä yksityiseen käyttöön olisi toki ristiriitainen esitys mikäli lähiniitty nimenomaan olisi merkitty yleiseksi alueeksi. Sikäli Ympäristöministeriön muistuttajalle antama lausunto pitää paikkansa. Lähiniitty ei asemakaavaehdotuksen mukaan kuitenkaan ole yleinen alue.

Ranta-aluetta ei siis kaavaehdotuksessa ole osoitettu yleiseksi alueeksi eikä asemakaavassa myöskään ole mitään piilomerkityksiä.