

Asemakaava ja asemakaavan muutos / Varvinkuja / Hyväksyminen

Kaupunkirakennelautakunta 24.01.2024 § 12

Valmistelija Valmistelijat: kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

KOHDE

Suunnittelualue käsittää Halkokarin pohjoispuolelle sijoittuvan Varvinkujan ympäristön välillä Nisulanpotti – Vasikkasaari (Leirikeskuksen pohjoispuoli). Suunnittelualueen koko on noin 18,7 hehtaaria. Suunnittelualueen eteläreunaan sijoittuu vähäinen osa Kokkola 400 suojelualueelta. Alue rajoittuu eteläreunaltaan 15.11.2021 hyväksyttyyn Soldatskärin ja Varvin asemakaavaan. Lisäksi alueeseen kuuluu osa Trullevintien katualuetta.

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

ASEMAKAAVATYÖN TAVOITTEET

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

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

MAANOMISTUS

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

MAANKÄYTTÖTIIMI

Maankäyttötiimi puolsi asemakaavoituksen aloittamista kokouksessaan 24.5.2023.

KAUPUNGINHALLITUS

Kaupunginhallitus päätti 29.5.2023 § 231 käynnistää Varvinkujan asemakaavan laatimisen ja että asemakaava on vaikutuksiltaan tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

KAAVALUONNOKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaluonnoksen päivämäärällä 23.12.2023.

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

Erillispientalojen korttelialueiden pinta-ala on yhteensä 69 743 m² ja tonttien lukumäärä 42. Rakennusoikeutta rantaan rajoituville tonteille on osoitettu 300 kerrosalam²; muilla korttelialueilla rakennusoikeus on annettu tehokkuuslukuna $e=0,3$ ja R-1 -alueen osalta $e=0,15$. Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 18 254 kerrosalam². Kerroskorkeus vaihtelee I -II. Rannan puoleisilla tonteilla on rakennusoikeus pääosin jaettu rannanpuoleiseen osaan (40 km²) ja kadunpuoleiseen osaan (260 km²).

LIITE A § 12	Kaavaluonnoskartta
LIITE B § 12	Kaavaselostus
LIITE C § 12	Luontoinventointi

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa kaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Päätös Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 02.10.2024 § 134

Valmistelijat Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

KAUPUNKIRAKENNELAUTAKUNTA

Kaupunkirakennelautakunta päätti 24.1.2024 § 12 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 1.2. – 13.3.2024 väliseksi ajaksi.

Valmisteluvaiheessa pidettiin myös esittely- ja keskustelutilaisuus kaupungintalolla 7.2.2024.

Nähtävilläoloaikana saatiin 6 lausuntoa ja 15 mielipidettä. Lausunnon antoivat Kokkolan Vesi, Keski-Pohjanmaan Liitto, Keski-Pohjanmaan pelastuslaitos, K.H. Renlundin museo, Kaupunkiluvitus ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus. Lausuntojen pohjalta pidettiin myös työneuvottelu 21.5.2024. Neuvottelussa tarkennettiin lausunnoissa esiin tulleita näkökulmia. Mielipiteistä suurin osa koski rannan käyttöä.

Tulleet lausunnot ja mielipiteet vastineineen on esitetty erillisessä liitteessä D.

KAVALUONNOKSESTA EHDOTUKSEEN

Kaavaehdotus on laadittu kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella päivämäärällä 2.9.2024.

Aineistoon on tehty seuraavia muutoksia suhteessa kaavaluonnokseen:

- Kaava-alue on laajentunut sekä itään (laajemman suojelualueen mukaan ottaminen), etelään (osa korttelista 17) että länteen (vesialueen mukaan ottaminen kiinni Morsiussaaren asemakaava-alueeseen).
- Rannan VL alue (lähivirkistysalue) on muutettu asemakaava-alueen yhteiskäyttöiseksi (yk) lähiniityksi (VN). Merintään on liitetty kaavamääräykset laitureista ja luonnonhoitotoimista.
- Alueen pohjoisosan korttelia numero 9 on pienennetty liito-oravareviirin johdosta.
- Varvinkujan ja Varvinpolun väliin luonnoksessa osoitettu pyörätie (pp) muutettu lähivirkistysalueeksi.
- Varvintien eteläosa muutettu PP/t > PP/h eli tontille ajo mahdollisuus poistettu, huoltoajo jää.
- Suojelualuemerkintä S-1 on muutettu luonnonsuojelualueeksi (SL).
- Vasikkapolun katualuetta on hieman laajennettu pohjoiseen ja länteen.
- Siinä osassa korttelia 2 joka rajoittuu VN/yk -alueeseen on saunan rakennusala siirretty 6 metriä rannan suuntaan.
- säilytettävän puuston merkintää (sp) on laajennettu Varvintien itäpuolelle ja merkintää on täydennetty tekstillä ekologisen yhteyden säilymistarpeesta.
- Siinä osassa korttelia 2 joka rajoittuu vesialueeseen (w) on annettu lisämääre ek, alueen osa, joka tulee säilyttää osana rannan suuntaista ekologista yhteystarvetta. Alueeseen kohdistuvat toimenpiteen tulee olla sellaisia, että kasvilajiston monipuolisuus ja eläimistön liikkumismahdollisuudet turvataan.
- Kaavamääräyksiin lisätty vesialuetta koskeva kaavamääräys vedenalaisen kulttuuriperinnön huomioimisesta.
- Johto- ja linjavarauksien huomioimisesta lisätty kaavamääräys
- Kansallisen kaupunkipuiston (KKP) rajausta lisätty

Lisäksi tehty teknisluonteisia muutoksia ja täydennyksiä.

LIITTEET:

Liite A	Kaavaehdotuskartta
Liite B	Kaavaselostus rakennuskuvausliitteineen
Liite C	Luontoinventointi
Liite D	Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet

OHEISAINEISTO Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet alkuperäisinä

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää:

1. hyväksyä liitteen D mukaiset vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin.
2. hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Päätös Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 26.03.2025 § 38

Valmistelijat Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

KAUPUNKIRAKENNELAUTAKUNTA

Kaupunkirakennelautakunta päätti kokouksessaan 2.10.2024 § 134 hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

KAAVAEHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄOLO

Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville 10.10. – 11.11.2024 väliseksi ajaksi.

Nähtävilläolon aikana saatiin 4 lausuntoa ja 7 muistutusta. Muistutus nro 4 sisälsi kaksi osaa.

Lausunnon antoivat Kaupunkiluvitus, K.H.Renlundin museo, Keski-Pohjanmaan liitto sekä Etelä-Pohjanmaan ELY -keskus. Muistutuksissa allekirjoitusten yhteismäärä oli 25.

Nähtävilläolon perusteella pidettiin tarkentavat palaverit Kaupunkiluvituksen kanssa (11.2.2025) sekä Kokkolan seurakuntayhtymän kanssa (20.2.2025).

KAAVAEHDOTUKSEN TARKISTUKSET

Lausuntojen johdosta tehtiin kaavaratkaisuun seuraavia muutoksia:

- Rakennusten ja rakennelmien kokonaismäärä tontilla rajattiin viiteen.
- Saunan rakennusalan (sa) kerrokorkeus rajattiin yhteen ja rakennusosalalla saa olla enintään kaksi rakennusta.
- Terassikoon määräys lisättiin.
- Lähiniityn (VN) määräykseen lisättiin maininta luonnonhoitosuunnitelmasta.
- Vesialuetta (W) koskevan määräyksen muotoa tarkennettiin ja merkintä muutettiin muotoon W/s, vesialue jolla ympäristö säilytetään.
- Muinaisjäännöskohde (laivarunko kaarineen, vesialueella) lisättiin karttaan ja merkintöihin.
- Korttelin 9 rakennusala tarkennettiin.
- "sp" merkintään (säilytettävä puusto) lisättiin Luonnonsuojelulain 78§:n perusteella täydentävä lause.
- Luonnonsuojelualueen rajausta tarkennettiin vähäisesti ja sen määräysteksti muutettiin.

Muistutuksissa kertautui sama perusteema kun luonnovaiheessa. Rannan vesijättö haluttiin liittää tontteihin mutta toisaalta myös alueen ympäristöarvoja korostettiin. Merkittävin muutos ehdotuksen toiseen versioon on että ns. toisen rivin uusille tonteille esitettiin oma rantaanpääsy ja venevalkama seurakunnan kohdan etelärajaan. Vastaavasti seurakunnan kohdan ja korttelin 2 kohdan rantakaista korvamerkittiin vain näille kortteille.

Kaupunginosan 107 korttelin 17 rakennusala siirrettiin rannan suuntaan niin että olemassa olevat rakennukset jäivät kokonaisuudessaan rakennusalan sisään. Samalla laajennettiin kaavarajausta myös kaupungin tontille jolloin vastaava muutos pystyttiin tekemään myös siihen. Autopaikkavaatimuksen muotoilua tarkennettiin.

Lisäksi tehtiin muutamia teknisluonteisia tarkistuksia.

Tulleet lausunnot ja muistutukset sekä kaavan laatijan vastineet on esitetty erillisessä liitteessä.

KAVAEHDOTUKSEN UUSI NÄHTÄVILLEASETTAMINEN
Muutokset tulkittiin sen verran merkittäviksi että kaavaehdotus esitetään asetettavaksi uudelleen nähtäville (2. kaavaehdotus).

LIITTEET:

Liite A	Kaavaehdotuskartta
Liite B	Kaavaselostus liitteineen
Liite C	Luontoinventointi
Liite D	Ensimmäisen ehdotusvaiheen palaute ja vastineet
OHEISAINEISTO	Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset alkuperäisinä

Kaupunkirakennelautakunta päättää:

1. hyväksyä liitteen D mukaiset vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin.
2. hyväksyä asemakaavaehdotuksen uudelleen julkisesti nähtäville asetettavaksi (2. ehdotus) ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 18.06.2025 § 271
486/10.02.03/2023

Valmistelija: kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

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

Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan ELY -keskus, Keski-Pohjanmaan liitto sekä K.H.Renlundin museo. ELY -keskus esittää muutamia liito-oravahuomioita. Keski-Pohjanmaan liitolla ja K.H.Renlundin museolla ei ollut huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.

Muistutukset olivat pääosin hyvin laajasti perusteltuja. Koko kaavoitusprosessin aikana keskeisesti esillä ollut rannan käyttö tuli edelleen esiin muistutuksissa. Kahdessa pidettiin vapaan rannan periaatetta hyvänä, kahdessa huonona ja esitettiin rannan liittämistä tontteihin. Muistutuksissa tuli esiin laajasti myös muita näkökulmia. Mm. johto- ja ajorasitteiden poistamista, rakennusoikeuden/-alan tarkistamista, katualueen leveyden supistamista.

Muistutuksissa ja lausunnoissa ei kuitenkaan katsota tulleen esiin sellaisia uusia tekijöitä, joiden perusteella asemakaavaehdotuksen periaatteet tulisi ottaa uudelleen tarkasteluun ja kaavaprosessi palauttaa luonnosvaiheeseen.

Teknisenä muutoksena esitetään ”sp” -merkinnän (säilytettävä puusto ja ekologisen yhteyden säilymistarve) merkinnän lisäämistä kortteliin 9.

Liite A
Liite B
Liite C
Liite D

Kaavaehdotuskartta
Kaavaselostus liitteineen
Luontoinventointi
Toisen ehdotusvaiheen palaute ja vastineet

OHEISAINEISTO 1	Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset alkuperäisinä
OHEISAINEISTO 2	Muistutukset kartalla

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä liitteen D mukaiset vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin.
2. lisätä teknisenä muutoksena "sp" merkintä kortteliin 9
3. hyväksyä asemakaavan ja asemakaavan muutoksen: Varvinkuja

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.