

Lohtajan kirkonkylän tiealueet – Tiivistelmät lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Lausunto 1 / Verkko Korpela Oy

Ei huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Lausunto 2 / Pelastuslaitos

Ei huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Lausunto 3 / Rakennusvalvonta

Rakennusvalvonta toivoo asemakaava-alueen rajauksen laajentamista siten, että nykyinen hirsiveistämö-toiminta kiinteistöllä 432-17-189 sisällytettäisiin kaava-alueeseen. Suojaviher-alueita ko. kohdassa ei pidetty tarpeellisena. Asia voitaisiin sen sijaan ratkaista osoittamalla Ala-Viirteentien puoleinen reuna istutettavan alueen osaksi.

Samalla tavoin asemakaava-alueen rajaukseen toivotaan sisällytettävän myös vanha kunnantalo, kiinteistöllä 432-103-1. Rakennuksen käyttötarkoitus on muuttunut / muuttumassa ja edellyttää asemakaavan päivytystä.

Kiinteistöllä 432-1-131 on voimassa olevassa asemakaavassa johtoaluevaraus. Tätä ei ole kaavaluonnoksessa. Mikäli varaus on tarpeeton, tulisi tämä mainita varauksen poiston yhteydessä. Mikäli taas varaus on tarpeen, ei sitä tule ottaa pois kaavatasolta. Yleisesti ottaen toivotaan kaikkien johtolinjojen, kaapeleiden yms. esittämistä kaavatasolla myöhempien haasteiden välttämiseksi.

Rakennusvalvontaa pyytää kaavatyön yhteydessä arvioimaan tulisiko Karhintien varressa oleville rakennuksille / pihapiirille asettaa sr-merkintä (AL-tontti 432-17-201 – palsta nro 3, YK-tontti 432-17-151). Rakennusten arvotus toivotaan siis otettavan tarkempaan harkintaan. Samaa toivotaan myös Lohtajantien varren AM alueella sijaitsevan maatilakeskuksen sekä tien toisella puolella sijaitsevien asuinrakennusten osalta (AM-alue 432-119-9 – palsta nro 2, AO-tontit 432-17-130 ja 432-17-69).

AL -alueilla olisi syytä huomioida autopaikkavaatimuksessa erilainen rakentaminen, esim. yhden asunnon huoneistojen osalta autopaikkavaade ”yksi kerrosalan 50 m² kohden” ei vastaa muutoin yleistä vaadetta pysäköinnistä tämän kaltaisessa rakentamisessa.

Suojeltujen rakennusten osalta asemakaavamääräyksiin voitaisiin sisällyttää määräys, jonka perusteella autopaikkavaatimusta voidaan lieventää. Näin ollen suojelluille rakennuksille ei edellytettäisi autopaikkoja samassa laajuudessa kuin muille rakennuksille.

Rakennusalat toivottaisiin sijoitettavan siten, että rakennusalalle rakennettaessa rakennusten ja rakennelmien väliin jäisi vähintään kahdeksan metriä.

Kaavaluonnos ei rajaa rakennusten / katosten kappalemäärää. Asia voi muodostua haasteeksi luvanvaraisuuskynnyksen noustua Rakentamislain voimaantulon myötä.

Yleisissä määräyksissä on kirjaus ”Rakennukset on rakennettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Niiden sijaintiin, korkeusasemaan, muotoon ja pintamateriaaleihin tulee kiinnittää erityistä huomiota.” Rakennusvalvonta huomauttaa, että määräys on epäselvä ja koska rakennuskanta on vaihtelevaa – on haastavaa tulkita rakentamisen asemakaavan mukaisuutta tältä osin. Ohjausvaikutusta tämän kaltaisella määräyksellä ei koeta olevan.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavoittaja on tutkinut hirsiveistämön tilannetta kiinteistöllä. Kaavatyötä ei laajenneta lausunnossa esitetylle alueelle. Alueella tapahtuva yritystoiminta poikkeaa voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksesta ja sitä on jatkossa arvioitava erillisessä asemakaavatyössä. Erillinen asemakaavatyö vaatii laajempia selvityksiä korttelissa 18 sekä sen ympäristössä ja sen vuoksi kaavoittaja rajaa kaavaluonnoksessa olleen suojaviheralueen (EV) pois käynnissä olevasta asemakaavatyöstä. EV -alueeksi luonnoksessa suunniteltu maa-alue, säilyy puistoalueena (VP), voimassaolevan asemakaavan mukaisesti. Kaavaehdotuksessa kaava-alue rajataan korttelin 18 kohdalla voimassaolevan asemakaavan yleisentien alueen (LT) korttelirajan mukaan.

Kaavatyötä ei laajenneta vanhan kunnantalon alueelle. Kaavoittaja katsoo, että vanhan kunnantalon alueelle ja sen ympäristöön olisi tarpeellista aloittaa erillinen kaavatyö, joka kohdistuu YH -korttelin käyttötarkoituksen muutostarpeisiin.

Tarkentuneiden turvallisuusohjeiden mukaisesti asemakaavakartoissa ei näytetä maanalaisten kunnallistekniikan sijaintitietoja. Asemakaavoissa kunnallistekniikan osalta on asemakaavan yleisissä määräyksissä kerrottu, että kaava-alueella voi sijaita maan-alaista johtoja. Tätä määräystä on käytetty asemakaavaluonnoksessa ja se säilyy myös asemakaavaehdotuksen yleisenä määräyksenä.

Lausunnossa on esitetty rakennuksia, joiden sr -tarvetta on pyydetty arvioimaan kaavatyössä. Kaavoittaja on perehtynyt lausunnossa esitettyihin rakennuksiin ja tehnyt niiden osalta kaavaselostukseen lisäyksen, jossa rakennuksia on arvioitu. Kaava-alueella oleva pohjalaisrakennus ja sen ympäristö huomioidaan asemakaavassa. Asemakaavaehdotukseen lisätään AL -korttelialueelle /s -asemakaavamääräys, jossa historiallisesti arvokas aluekokonaisuus tulee säilyttää. Kaavamääräyksen koko sisältö on esitetty kaavaehdotuskartassa.

Lausunnossa on esitetty huomioita AL -korttelialueen autopaikkamääräyksiin liittyen. Kaavoittaja katsoo, että asemakaavaehdotuksessa on syytä huomioida lausunnossa esitetty täydennystarve autopaikkamääräykselle. AL -korttelialueen täydennetty autopaikkamääräys on esitetty asemakaavaehdotuskartan kaavamääräyksissä.

Kaavatyön alueella ei arvioitu olevan sr -kaavamääräyksellä suojeltavia rakennuksia. Tarvetta erilliselle autopaikkamääräykselle suojeltavien rakennuksien osalta ei ole.

Asemakaavaehdotuksen rakennusalat säilyvät pitkälti asemakaavaluonnoksen mukaisina. Asemakaavaehdotukseen on tehty muutos rakennusalaan korttelissa 28, jossa AM -korttelialueen KTY -korttelialueeseen rajautuvalta puolelta on otettu 8 metrin etäisyys rakennusalojen välille.

Lausunnossa on esitetty huomio rakennusten/rakennelmien kappalemäärään liittyen ja se huomioidaan kaavaehdotuksessa. Kaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräys, joka määrittelee rakennusten/rakennelmien sallitun lukumäärän kiinteistöllä. Kaavamääräysteksti on lisätty kaavaehdotuksen AO, AL ja KTY -korttelialueiden kaavamääräksiin.

Lausunnossa on huomautettu, että kaavaluonnoksen yleisissä asemakaavamääräyksissä oleva määräysteksti: ”Rakennukset on rakennettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Niiden sijaintiin, korkeusasemaan, muotoon ja pintamateriaaleihin tulee kiinnittää erityistä huomiota”, on epäselvä, koska rakennuskanta on vaihtelevaa. Lausunnossa esitetty perustelu huomioidaan ja kaavamääräyksen tekstiä muutetaan. Kaavaehdotukseen on tehty tarvittavat muutokset ja korjaukset. Yleisen asemakaavamääräyksen sisältö on esitetty kaavaehdotuskartassa.

Lausunto 4 / Lupa- ja valvontavirasto

Voimassa olevan asemakaavan LH-korttelialueella on toiminut aiemmin huoltoasema. Kaavan valmisteluaineistossa korttelialue ollaan osoittamassa toimitilarakennusten (KTY) korttelialueeksi. Pima-1 merkinnällä on osoitettu, että korttelialueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja tarvittaessa alueet puhdistaa ja/tai muutoin käsitellä ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että ko. kohde on tutkittu ja kunnostettu vuonna 2024 (Envineer). Tehtyä tutkimusta voidaan hyödyntää, jos alueelle aiotaan rakentaa. Kohteessa ei ole pilaantuneen maaperän kunnostustarvetta nykyisellä maankäytöllä. Kunnostusraportissa todetaan, että kohdekiinteistön maaperässä esiintyy edelleen paikallisesti kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Jos maankäyttö muuttuu herkemmäksi, esim. asuinkäyttöön, pilaantuneisuus ja puhdistustarve tulee arvioida uudelleen. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että asia on tarpeen tuoda ilmi ja täydentää kaavaselostukseen.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunnossa on todettu, että huoltoaseman tontilla ei ole pilaantuneen maaperän kunnostustarvetta nykyisellä maankäytöllä. Kaavaehdotuksesta poistetaan pima -merkintä 28 korttelin KTY -korttelista, koska sille ei ole tarvetta lausunnon mukaan. Lisäksi asemakaavaselostukseen on lisätty kappale 3.1.8 Maaperätutkimus. Siinä kerrotaan pääkohdat vuonna 2024 tehdystä tutkimuksesta. Mikäli käyttötarkoitus muuttuu herkemmäksi (kuten asuinkäyttö) tai alueella suunnitellaan kaivuutoimenpiteitä, tulee kohonneet haitta-ainepitoisuudet huomioida ja puhdistustarve arvioida uudelleen.

Lausunto 5 / Elinvoimakeskus

Suunnittelualueeseen sisältyy osat yhdysteitä 7715 ja 18015. Kaavan tarkoituksena on osoittaa tieyhteyden siirtyminen valtiolta kaupungille kaduksi noin 2,4 km matkalta. Lisäksi kaava-alueeseen on otettu mukaan muutamia tiealueeseen rajautuvia kiinteistöjä. Huomautamme, että asemakaavassa katuna osoitettu maantie muuttuu kaduksi vasta kunnan tekemällä kadunpitopäätöksellä. Kadunpitopäätökset tulee tehdä tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunnossa esitetty tarkennus on lisätty asemakaavaselostuksen kohtaan 3.1.9 Maanomistus.

Lausunto 6 / K.H. Renlundin museo

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain 295/1963 rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muutakaan arkeologista kulttuuriperintöä. Näin ollen museolla ei ole huomautettavaa tai lisättävää kaavaan arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema

Suunnittelualue on tiealuetta, mutta se kulkee Lohtajan kirkonkylän halki. Tien varrelle sijoittuu maalaistaloja, omakotitaloja, liikerakennuksia, kirkollisia rakennuksia, koulurakennuksia sekä urheilukenttä. Lohtajan kirkko ei sijoitu suunnittelualueelle mutta sijoittuu sen läheisyyteen. Tielinjaus on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) ja osoitettu sellaiseksi Keski-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavojen yhdistelmässä. Maakuntakaavojen yhdistelmässä Lohtajan kirkon ja keskustan pohjoispuolen alueet ovat osoitettu kulttuurimaisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi.

Kokkolan strategisessa aluerakenneyleiskaavassa suunnittelualueen läheisyydessä olevat arvot ovat todetut. Voimassa olevassa Lohtajan keskustan osayleiskaavassa (hyv.14.3.1988) suunnittelualueelle on osoitettu yleinen tie suoja- ja näkemäalueineen sekä kevyenliikenteen reitti, asuinpientalojen alue (AP), keskustatoimintojen alue, maatilojen talouskeskusten alue (AM), tieliikenteen alue (LM), lähivirkistysalue (VL), virkistysalue (V) sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue (M):

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty 21.6.2004) suunnittelualue on osoitettu puistoalueeksi (VP), lähivirkistysalueeksi (VL), erillispientalojen korttelialueeksi (AO), maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi (AM), asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK), huoltoaseman korttelialueeksi (LH) ja katualueeksi. Asemakaavaluonnoksen selostusosasta ilmenee, että kaava päätavoitteena on muuttaa vanha tiealue katualueeksi.

Museon näkemyksen mukaan kaavatyön yhteydessä tulee tarkemmin suunnitella ja tarkastella toimenpiteitä, jotta tiealueen muuttaminen katualueeksi ei olennaisesti muuta vanhan Pohjanmaan rantatien ominaispiirteitä.

Asemakaavatyöhön liittyvät jatkokäsittely- ja mahdolliset lisäselvitysaineistot sekä

päätökset pyydetään toimittamaan K.H. Renlundin museolle tiedoksi ja tarvittaessa lausuttaviksi.

Kaavanlaatijan vastine:

ELY-keskus on tehnyt vuonna 2025 tarvittavat korjaustyöt tiealueella. Tiealueen muuttaminen kaduksi ei muuta tilannetta vanhan Pohjanmaan rantatiellä.

Lausunto 7 / Keski-Pohjanmaan liitto

Keski-Pohjanmaan liitto katsoo, että asemakaavan keskeinen ratkaisu, tieosuuden muuttaminen maantiestä katualueeksi ja katualueen rajaaminen nykyisiin kiinteistörajoihin on taajamarakenteen kannalta perusteltu ja maakuntakaavan tavoitelinjausten mukainen. Muutos ei muuta yhteyden liikenteellistä tai toiminnallista roolia. Keski-Pohjanmaan liitto pitää tärkeänä, että asemakaavassa on myös huomioitu arvokkaat maisemakohteet: Lohtajan keskustan maisema-alue, Pohjanmaan rantatie ja Lohtajan kirkon RKY-alue.

Keski-Pohjanmaan liitto toteaa, että Lohtajan Kirkonkylän tiealueet asemakaavaluonnoksessa on huomioitu alueelle kohdistuvat voimassa olevan Keski-Pohjanmaan maakuntakaavan merkinnät ja, että asemakaavaluonnos on Keski-Pohjanmaan maakuntakaavan mukainen.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Lohtajan kirkonkylän tiealueet – Tiivistelmät mielipiteistä ja kaavanlaatijan vastineet

Mielipide 1

1. Asemakaavan tarkoitus

Tämä asiakirja on laadittu Lohtajan kirkonkylän asemakaavan luonnosvaiheessa esitettävän mielipiteen liitteeksi. Asiakirjaa voidaan käyttää sellaisenaan myös viranhaltijoille jaettavana tausta-aineistona sekä myöhemmässä kaavaehdotusvaiheessa muistutuksen liitteenä.

Asiakirja käsittelee kiinteistön toiminnallisiin ja oikeudellisiin edellytyksiin liittyviä seikkoja erityisesti tiealueen ja suojaviheralueen osalta.

2. Suojaviheraluevarauksen poistamista ja kiinteistön liittymäjärjestelyn muutoksen kumoamista koskeva vaatimus.

Asemakaavaluonnoksessa esitetty suojaviheraluevaraus kiinteistön alueella ei ole perusteltu kiinteistön käyttötarkoituksen, toiminnan luonteen eikä maankäyttö- ja rakennuslain

sisältövaatimusten näkökulmasta. Kiinteistö liittymiseen on pitkään ollut elinkeinotoiminnan, käytössä, ja sen toiminta edellyttää esteetöntä, turvallista ja tarkoituksenmukaista yhteyttä tiealueelle. Suojaviheraluevaraus ja liittymäjärjestely muutoksineen rajoittaa olennaisesti kiinteistön käyttöä ja kehittämismahdollisuuksia ilman, että varaukselle ja liittymäjärjestelylle on esitetty sellaisia ympäristöllisiä, liikenteellisiä tai kaupunkikuvallisia perusteita, jotka oikeuttaisivat näin merkittävän rajoituksen.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti asemakaavan tulee luoda edellytykset terveelliselle ja toimivalle elinympäristölle, sekä edistää alueen tarkoituksenmukaista käyttöä.

Suojaviheraluevaraus, ja liittymämuutos kiinteistölle tosiasiallisesti estää tai vaikeuttaa olemassa olevan ja laillisen elinkeinotoiminnan harjoittamista, eikä täytä näitä vaatimuksia.

Edellä esitetyin perustein vaaditaan, että suojaviheraluevaraus ja kiinteistöliittymän muutos poistetaan kiinteistön alueelta ja kaavaratkaisu tarkistetaan siten, että kiinteistön toiminnalliset edellytykset turvataan.

3. Raskaan liikenteen kuljetus-, kääntö- ja mitoitustarpeet

Kiinteistöllä harjoitettava toiminta perustuu raskaaseen kuljetusliikenteeseen, joka sisältää pitkien ja painavien ajoneuvojen säännöllistä liikennöintiä. Toiminnan sujuvuus ja turvallisuus edellyttävät riittäviä ajo- kääntö- ja lastausalueita sekä esteetöntä yhteyttä tiealueelle.

Raskaan kaluston, kuten täysperävaunuyhdistelmien ja nosturikaluston, on pystyttävä saapumaan kiinteistölle ja poistumaan sieltä ilman peruutusliikennettä yleisellä tiealueella sekä kääntymään turvallisesti kiinteistön alueella. Toiminta on pystyttävä toteuttamaan siten, ettei liikenneturvallisuus tai muu ympäröivä maankäyttö vaaraannu.

Asemakaavaratkaisussa on välttämätöntä huomioida nämä mitoitustarpeet. Mikäli tiealueen tai kiinteistön ja tiealueen välinen tila kavennetaan suojaviheraluevarauksella tai muulla kaavamääräyksellä, aiheutuu tästä merkittäviä toiminnallisia haittoja ja turvallisuusriskejä. Kaavan tulee mahdollistaa raskaan liikenteen toiminta todellisten kuljetustarpeiden mukaisesti. Näitä edellytyksiä ei voida turvata, mikäli suojaviheraluevaraus säilytetään esitetyssä muodossa.

4. Yhteenveto

Asemakaavaluonnoksessa esitetty suojaviheraluevaraus, suunniteltuine liittymäjärjestelyineen ei ole kiinteistön käytön, toiminnan eikä kaavan sisältövaatimusten kannalta perusteltu. Varaus rajoittaa kohtuuttomasti elinkeinotoiminnan harjoittamista ja estää raskaan liikenteen turvallisen ja tarkoituksen mukaisen järjestämisen.

Kaavaratkaisua tulee tarkistaa siten, että:

Suojaviheraluevaraus poistetaan kiinteistön alueelta. Kiinteistön ja tiealueen välinen yhteys säilyy toiminnallisesti ja liikenneturvallisesti riittävänä olemassa olevan ja laillisen toiminnan edellytykset turvataan.

Kaavanlaatijan vastine:

Mielipiteessä esitetty alue on Lohtajan kunnan aikana 21.6.2004 tehdyssä asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä puistoaluetta (VP). Tämän kaavatyön päätehtävä on muuttaa voimassa olevassa asemakaavassa tiealueeksi merkitty alue kokonaisuudessaan katualueeksi. Kaavoittaja toteaa, että kaavatyön laajentaminen koko korttelia 18 käsitteleväksi, pidentäisi kaavatyön laatimisen kestoa ja lisäisi merkittävästi alueelle tehtävien

lisäselvityksien tarvetta ja vaikutusten laajempaa arviointia. Kaavoittaja toteaa, että mielipiteessä esitetty alue tulisi tutkia erillisenä asemakaavatyönä, jonka aikana tehdään tarvittavat lisäselvitykset alueelta.

Kaavaehdotuksessa rajataan kaavaluonnoksessa suojaviheralueeksi ehdotettu alue pois kaavatyöstä ja siinä säilyy 2004 laaditun asemakaavan mukaisesti puistoalueen kaavamerkintä (VP). Puistoalueen tiehen rajautuvalle sivulle ei lisästä ajolittymäkiellon merkintää. Kaavaehdotus rajautuu voimassaolevan asemakaavan yleisen tiealueen (LT) korttelialueenrajaan, jotta tiealueen merkintä voidaan muuttaa kokonaisuudessaan katualueeksi. Kiinteistön tiealueen sisälle ulottuva maakaistale (joka muuttuu katualueeksi) lunastetaan Kokkolan kaupungille myöhemmin tehtävällä maanmittaustoimituksella.