LIITE C

Kaavaehdotus / Lohtajan kirkonkylä tiealueet – Tiivistelmät lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Lausunto 1 / Lupa- ja valvontavirasto

Ei huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:
Ei vastinetarvetta.

Lausunto 2 / K.H. Renlundin museo

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman säilymisen kannalta kaavaehdotukseen on tehty oleellinen muutos. Kaavaehdotuksen selostuksesta ilmenee, että kaavaluonnoksen jälkeen osa tienvarsiasutuksen rakennuskannasta on otettu tarkastelta-vaksi rakennusten suojelun näkökulmasta, mikä sinänsä on hyvä asia. Kaupunkisuunnittelu on tarkastellut mahdollisia suojeluarvoja kiinteistöillä 272–432–17–201, 272–432–17–151, 272–432–17–69, 272–432–17–130 ja 272–432–119–2.

Kaavaselostuksesta ilmenee, että kaupunkisuunnittelu on arvottanut rakennukset, tosin kaavaselostuksesta ei ilmene, millainen selvitys rakennusten kulttuurihistoriallisista arvoista on laadittu. Kaavaselostuksesta ei myöskään ilmene, millaisilla arvottamisen kriteereillä rakennukset on arvotettu. Lähinnä on arvotettu alkuperäisyyden säilyneisyyttä, mikä ei välttämättä kerro kokonaisuutena rakennuksen kulttuurihistoriallisista arvoista. Se, että rakennuksessa on tehty muutostoimenpiteitä ei välttämättä tarkoita, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot olisi menetetty.

Alueidenkäyttölain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava sisältövaatimuksiltaan siten, ettei rakennetun ympäristön arvoja hävitetä. Museon näkemyksen mukaan asemakaavan luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa ei ole riittävästi selvitetty kaavan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueellisena vastuumuseona K.H.Renlundin museo toimii muun muassa rakennetun kulttuuriympäristön asiantuntijana edistäen kulttuuriympäristön vaalimista (Museolaki 7 §). Edellä mainitusta syystä museon näkemys, on että kaava-alueen rakennusten suojelemisesta asemakaavassa olisi tullut luonnosvaiheen jälkeen käydä arvottamiskeskustelu museon kanssa.

Kaavaehdotuksen AL/s merkintää ja määräystä museo pitää asemakaavatasolla riittämättö-mänä. Edellä mainituista syistä museo edellyttää, että kaavaehdotusta valmistellaan tarkem-min. Museon näkemyksen mukaan suunnittelualueella on rakennuksia, jotka tulee kaavassa osoittaa suojelluiksi rakennuksiksi merkinnällä sr.

Kaavanlaatijan vastine:
Kaavaehdotuksen selostukseen rakennuskantaa koskevat täydennykset on laadittu kaavaluonnoksesta saadun rakennusvalvonnan lausunnon johdosta. Kaavaluonnosvaiheessa kaavoittajan näkemyksen mukaan suunnittelualueella ei ollut sellaisia tiedossa olevia rakennussuojelukohteita, joiden perusteella asemakaavaan olisi ollut tarpeen osoittaa rakennusten suojelua osoittavia sr-merkintöjä. Tämän vuoksi rakennuskantaa ei kuvattu luonnosvaiheessa tarkemmin.

Rakennusvalvonnan lausunnon perusteella kaavaselostusta täydennettiin ehdotusvaiheessa kuvaamalla alueen vanhempaa rakennuskantaa ja sen nykytilaa. Täydennyksen tarkoituksena oli tuoda esille alueella sijaitsevan rakennuskannan ominaispiirteitä ja täydentää kaavan lähtötietoja.

Kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa museo ei esittänyt tarvetta rakennusten inventoinnille, rakennuskannan arvottamiselle tai rakennusten suojelutarpeen selvittämiselle. Tästä syystä ehdotusvaiheessa laadittiin rakennuksista luonteeltaan yleispiirteinen kuvaus eikä erillistä rakennusinventointia katsottu tarpeelliseksi. Samasta syystä ei pidetty arvottamiskeskustelua museon kanssa. Rakennuskannan tarkastelussa on sovellettu samaa lähtökohtaa, jota Kokkolan kaupungin asemakaavoituksessa on käytetty myös muissa entisten liitoskuntien asemakaavoissa, esim. Kälviän alueella laaditut asemakaavat.

Ehdotusvaiheen tarkastelun perusteella todettiin, että eräällä kiinteistöllä rakennus ja pihapiiri muodostavat kokonaisuuden, jonka ominaispiirteiden säilymiseen on syytä kiinnittää erityistä huomiota. Tämän vuoksi asemakaavaehdotusta täydennettiin AL/s-merkinnällä, jolla turvataan ympäristön ja rakennuskannan erityispiirteiden huomioon ottaminen alueen jatkosuunnittelussa sekä rakentamis- ja lupamenettelyissä. Tarvetta osoittaa yksittäisiä rakennuksia sr- merkinnällä ei nähty.

Kaavaehdotukseen annetun lausunnon sisältämistä huomioista käytiin K.H. Renlundin museon kanssa 20.8.2026 Teams -palaveri, jossa suojelutarpeista suunnittelualueella keskusteltiin. Käydyn palaverin ja K.H. Renlundin museon ehdotusvaiheen lausunnon pohjalta on asemakaavaehdotukseen lisätty teknisenä muutoksena asemakaavan yleisiin määräyksiin määräys, jonka mukaan ennen vuotta 1960 rakennettujen rakennusten korjaamista tai purkamista koskevasta hakemuksesta on pyydettävä museoviranomaisen tai alueellisen vastuumuseon lausunto. Määräyksen tarkoituksena on varmistaa, että rakennusten mahdolliset kulttuurihistorialliset arvot arvioidaan tapauskohtaisesti ennen rakennustoimenpiteitä tai purkamista. Samalla varmistetaan museoviranomaisen osallistuminen rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavien hankkeiden käsittelyyn myös rakentamis- ja purkamislupavaiheessa. Lisäksi /s -merkintään on lisätty täydennysteksti, jossa rakennusta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava ja pyydettävä lausunto museoviranomaiselta. Lisäksi asemakaavaselostukseen on tehty täydennykset.

Kaavoittaja katsoo, että rakennettua kulttuuriympäristöä on tarkasteltu kaavaprosessin aikana tarkoituksenmukaisella tarkkuustasolla sekä täydennetty kaavaehdotusta lausuntojen perusteella. Kaavaehdotukseen on lisätty teksti yleisiin määräyksiin ja täydennys kaavamääräyksien /s -merkintään, nämä turvaavat osaltaan alueen rakennettuun ympäristöön liittyvien arvojen huomioon ottamisen.

Lausunto 3 / Keski-Pohjanmaan liitto (lyhyt tiivistelmä lausunnosta)

Keski-Pohjanmaa liitto katsoo, että asemakaavaehdotus on pääosin maakuntakaavan mukainen eikä ole sen kanssa ristiriidassa. Kuitenkin kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaava ei riittävästi turvaa maakuntakaavan tavoitteita ja vaikutusten arviointia tulee täydentää.

Keski-Pohjanmaan liitto esittää, että asemakaavaehdotusta täydennetään seuraavasti:

- Vaikutusten arviointia täydennetään, erityisesti kulttuuriympäristön ja maiseman osalta
- RKY-ympäristön huomiointia vahvistetaan, katuympäristön muutosten vaikutukset kirkon ympäristöön arvioidaan
- Pohjanmaan rantatien arvo huomioidaan, joko kaavamääräyksin tai suunnitteluperiaattein
- Maisemallista ohjausta lisätään, erityisesti avoimen viljelymaiseman ja kylä-kuvan säilyminen
- Katuympäristön kehittämisperiaatteet esitetään, jotta maakuntakaavan tavoitteet konkretisoituvat jatkosuunnittelussa

Kaavanlaatijan vastine:
Asemakaavassa ei muodostu uusia rakennuspaikkoja ja rakentamisen määrä pysyy samana kuin aikaisemmin. Alueen tiiviys on määritelty jo voimassaolevissa kaavoissa ja rakentamisen volyymi pysyy samana. Kaavoittaja ei näe tarpeelliseksi laajentaa näiltä osin vaikutusten arviointia tai täydentää niitä lisäselvityksillä, koska tilanne pysyy ennallaan. Tämän vuoksi ei ole tarvetta lisätä ohjausta kyläkuvan säilymisen tai avoimen viljelymaiseman osalta eikä kaavoittaja näe perusteita muun maisemallisen ohjauksen lisätarpeelle.

Pohjanmaan rantatien arvo on tuotu esille kaavaselostuksessa, jossa on yksityiskohtaisesti esitetty Museoviraston ylläpitämässä kyppi.fi aineistossa oleva rajaus. Kaavoittaja ei katso tarpeelliseksi lisätä kaavamääräyksiä kaavaehdotukseen, koska Pohjanmaan rantatien sijainti ja sen arvot on tuotu esille asemakaavaselostuksessa. ELY -keskus on tehnyt vuonna 2025 tarvittavat korjaustyöt tiealueella, eikä tiealueen muuttaminen kaduksi muuta tilannetta Pohjanmaan rantatiellä.

Lohtajan kirkko ja sen ympäristön RKY -alue on tuotu esille kaavaselostuksessa, jossa on esitetty Museoviraston ylläpitämässä kyppi.fi aineistossa oleva rajaus. Pohjanmaan rantatie kulkee kirkon kohdalla sen länsipuolella (Punasillantie), jonka vuoksi kirkon itäpuolella oleva Karhintie (joka on kaavan suunnittelualuetta), ei kuulu kirkon kohdalla olevalla tiealueella RKY -alueeseen. ELY -keskus on tehnyt vuonna 2025 tarvittavat korjaustyöt Karhintiellä, eikä tiealueen muuttaminen kaduksi muuta tilannetta tai vaikuta Pohjanmaan rantatiehen. Kaavoittaja ei katso tarpeelliseksi laatia erillistä selvitystä alueelle, eikä näe tarvetta laajemmalle vaikutusten arvioinnille tässä kaavatyössä.

Asemakaavaehdotuksessa muutetaan tien hallinnollinen luokka tiealueesta katualueeksi. Hallinnollisen luokan muuttuminen ei vaikuta tien välityskykyyn eikä mitoitukseen. Liikenteellinen tarkastelu katusuunnittelutasolla on kaavoituksen jälkeen tapahtuvaa suunnittelua ja ohjausta, jota ei määritellä asemakaavassa.

Lausunto 4 / Elinvoimakeskus

Kaavan tavoitteena on muuttaa maantietä kaduksi. Yleisenä liikenneturvallisuushuomiona nostamme esiin suunnittelualueen pohjoisosaan luonnosvaiheessa jätetyn mielipiteen pohjalta tehdyn muutoksen: Kivimäentien ja yhdystien 18015 liittymästä on poistettu liittymäkielto, näkemäalue sekä EV-, AO- ja M-alueet. Näemme, että liittymäkielto ja näkemäalue olisi hyödyllistä palauttaa takaisin kaavaan kuvaamaan tavoitetilaa. Huomautamme, että kiinteistön 272-432-17-189 liittymät on rakennettu tai eteläisen liittymän käyttötarkoitusta on muutettu aikana, jolloin kyse on ollut luvanvaraisista maantieliittymistä. Pohjoinen liittymä sijaitsee alle 30 m etäisyydellä maantien reunasta nykyisellä tiealueella, eli paikassa, jossa ei tulisi olla liittymiä. Liittymien lupastatus on epäselvä, eikä kaavoituksen siten kannattane pohjautua nykytilaan ilman erityistä harkintaa. Näemme kiinteistön pohjoisen liittymän liikenneturvallisuuden vaarantavana riskiratkaisuna, sillä liittymä johtaa pyörätien jatkeelle jalankulku- ja pyöräilytiehen nähden pienessä kulmassa. Liikenneturvallisuusriski kohdistuu erityisesti suojattomiin tienkäyttäjiin. Kaavamuutoksen ja kadunpitopäätöksen jälkeen Alaviirteentie tulee jatkumaan maantienä välittömästi Kivimäentien liittymän pohjoispuolella. Epäjäsennellyn liittymän haittavaikutukset voivat ulottua maantieverkolle asti.

Kaavanlaatijan vastine:
Elinvoimakeskus esittää lausunnossaan tärkeitä huomioita alueen liikenneturvallisuudesta sekä Kivimäentien ja Alaviirteentien liittymäalueen järjestelyistä.

Voimassa olevassa 21.6.2004 hyväksytyssä asemakaavassa Kivimäentien ja Alaviirteentien liittymän läheisyydessä sijaitseva alue on osoitettu puistoalueeksi. Tällä alueella nykyisin sijaitseva ajoneuvoliittymä ei siten perustu voimassa olevan asemakaavan mukaiseen alueevaraukseen. Lausunnossa esitetty huomio liittymän sijainnista suhteessa jalankulku- ja pyöräily-yhteyteen sekä Kivimäentien liittymään on liikenneturvallisuuden kannalta perusteltu ja tulee ottaa huomioon alueen jatkosuunnittelussa.

Kaavaehdotuksen suunnittelualuetta on rajattu siten, ettei korttelia 18 oteta mukaan tähän asemakaavan muutokseen. Kaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on nykyisen maantien tiealueen muuttaminen asemakaavalla katualueeksi. Korttelin 18 sisällyttäminen kaavamuutokseen edellyttäisi korttelin maankäytön, kulkuyhteyksien ja muiden vaikutusten laajempaa tarkastelua sekä näihin liittyviä lisäselvityksiä. Tämän vuoksi korttelin 18 maankäytön kokonaisvaltaista tarkastelua ei ole tarkoituksenmukaista sisällyttää tähän kaavamuutokseen.

Kivimäentien liittymän eteläpuolella, noin 100 metrin etäisyydellä risteyksestä, sijaitsee nykyinen kulkuyhteys Alaviirteentieltä kiinteistölle 272-432-244-1. Kokkolan kaupunki on vuonna 2009 muuttanut kiinteistön osoitteen Alaviirteentielle. Osoitteenmuutos ei kuitenkaan yksin ratkaise ajoneuvoliittymän liikenteellistä tai kaavallista hyväksyttävyyttä eikä liittymän mahdollista lupastatusta. Liittymän säilyttämisen ja järjestämisen edellytykset tulee arvioida liikenneturvallisuuden, jalankulun ja pyöräilyn järjestelyjen sekä katu- ja liittymäsuunnittelun yhteydessä.

Elinvoimakeskuksen lausunto otetaan huomioon jatkosuunnittelussa. Erityisesti Kivimäentien liittymäalueen ajoneuvoliittymien määrä, sijainti ja järjestelyt sekä jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus tulee ratkaista katu- ja liikennesuunnittelussa. Lausunnossa esitetyt näkökohdat

tulee ottaa huomioon myös siinä tapauksessa, että korttelin 18 tai sen lähiympäristön asemakaavoitusta myöhemmin muutetaan.