

Liite C (kaavaselostuksen liite 1)

Asemakaava ja asemakaavan muutos – Halkokarin ranta

***Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä
kaavan laatijan vastineet
31.1.2019***

1. Lausunto - K.H. Renlundin museo – Keski-Pohjanmaan maakuntamuseo
2. Lausunto - Museovirasto
3. Lausunto - Kokkolan kaupunki / Rakennus- ja ympäristölautakunta
4. Lausunto - Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto
5. Lausunto - Kokkolan Vesi
6. Suomen Turvallisuusverkko Oy
7. Suntainrannan venehuoneet ry
8. GSF - Gamlakarleby Segelförening rf
9. Kokkola-Camping
10. Halkokarin pienkiinteistö- ja asukasyhdistys ry

1. K.H. Renlundin museo – Keski-Pohjanmaan maakuntamuseo

Alueen maisemakuvan kannalta maakuntamuseo pitää KPR-alueiden rakennusoikeutta liian mittavana, ja esittää tutkittavaksi rakennusoikeuden vähentämistä. Lisäksi maisemakuvan kannalta maakuntamuseo pitää tärkeänä, että vaikutusten arviointia varten selvitetään KL- ja KPR -alueiden osalta rakentamisen vaikutukset rantamaisemaan, jotta varmistetaan edellä mainittujen alueiden harmoninen sopeutuminen puisto- ja virkistysalueisiin.

Alueen rikkaan kulttuurihistorian kannalta maakuntamuseo pitää tärkeänä, että alueen rakentamisessa otetaan kehyskuvaksi alueen historia vanhana lastaus- ja makasiinialueena. Tällöin myös uudisrakentamisen lähtökohtana on maakuntamuseon näkemyksen mukaan oltava alueen historiaan viittaavat ratkaisut. Edellä mainitusta syystä maakuntamuseo esittää, että KL ja KPR-alueiden osalta rakentamistapaohjeistusta hiukan tarkennetaan.

Asemakaavaluonnoksessa esitetty Suntinsuun ylittävä kevyenliikenteen kulkuyhteys Halkokarin puolelta Pikiruukin/leirintäalueen puolelle on maakuntamuseon näkemyksen mukaan toteutettava siten, että sillä turvataan myös veneliikenteen kulku venevajoille.

Kaavan laatijan vastine:

Valmisteluvaiheen jälkeen keskeisenä muutoksena kaavaehdotuksessa on lausunnossa esitetysti rakennettavia KPR- korttelialueita rajattu pienemmiksi sekä sen myötä rakennusoikeutta on vähennetty seuraavasti; pohjoisemman korttelin 15 KPR-korttelialueella Mustakarintien eteläpuolisella alalla 11 323 m² / 2200 k-m² -> 8366 m² / 800 k-m² (+ 8 uutta venevajaa max 80 k-m²) sekä eteläisellä korttelin 24 KPR-korttelialueen alalla 14 562 m² / e=0.20 -> 12 839 m² / e=0.10, jonka myötä kokonaisrakennusoikeus pienenee 2912 k-m² -> 1284 k-m².

KPR-korttelialueen käyttötarkoituksmerkinnässä on varmistettu, että korttelialueiden häiriövaikutus olisi mahdollisimman vähäinen (teatteri- ja konserttitoiminnan poistaminen määräystekstistä).

*Kokonaisuutena voidaan todeta, että uudisrakentamisen, autopaikkojen ja liikenteen vaikutukset kaava-alueella jäävät varsin pieniksi; maa-alueesta (koko suunnittelualueesta pois lukien vesi- ja venevalkama-/venesatama-alueet) **yhteensä 86 % on kaavaratkaisussa osoitettu viheralueiksi** (kaavamerkinnät VP, VP/s, VL, VL/s). **Rakennettaviksi** KL- ja KPR-korttelialueiksi (korttelit 15, 24 ja osa korttelista 23) on maa-alueesta osoitettu **yhteensä 11 %**.*

*Suntin itäpuolisesta, eli Halkokarin puoleisesta rantaviivasta (yhteensä kaava-alueella 1515 metriä), uudisrakentamiseen KPR- ja KL-korttelialueille on kaavaratkaisussa osoitettu yhteensä 335 metriä, eli kaavan mukaisesta rantaviivasta **yhteensä 22 %**.*

Lisäksi uudisrakentamisen sopeuttaminen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön sekä maisemakuvaan voidaan ottaa lausunnon mukaisesti huomioon täydentämällä KPR-korttelialueen määräystä seuraavasti:

”UUDISRAKENNUKSET TULEE SOPEUTTAA VISUAALISELTA ILMEELTÄÄN SUNTINSUUN YMPÄRISTÖÖN JA RAKENNUSKANTAAN.

RAKENNUSLUPAA HAETTAESSA TULEE HAVAINNEKUVIN OSOITTAA TAVOITELTU KAUPUNKIKUVALLINEN LAATU.”

Kevyen liikenteen väylän sillan tulevassa suunnittelussa turvataan lausunnon mukaisesti veneliikenteen pääsy venevajoille sekä huomioidaan myös vaikutukset ja sopeuttaminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristön.

Uusien venevajojen osalta voidaan vaikutuksia rajata ja yhtenäistää asettamalla uusia venevajoja koskeville rakennusaloille suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi 1 sekä rajoittamalla julkisivun enimmäiskorkeus +5.0 metriin.

2. Museovirasto

Kaava-alueella sijaitsevat kaksi muinaismuistolain rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännettä on merkitty kaavakarttaan sm-merkinnällä ja aluerajauksella. Kaavamääräystä voidaan pitää riittävänä kohteiden säilymisen kannalta. Muinaisjäännekohteet on esitelty kaavaselostuksessa. Halkokarin muinaisjäännealue sijoittuu kaavaluonnoksessa lähivirkistysalueelle (VL/s) ja kohde Suntinsuu/Tanssilava puolestaan puistoalueelle (VP/s). Molempien viheralueiden kaavamääräyksissä on huomioitu historiallisesti arvokas kokonaisuus.

Kaavan laatijan vastine: Ei vastinetarvetta.

3. Kokkolan kaupunki / Rakennus- ja ympäristölautakunta

Halkokarin ranta on merkittävä viheryhteys ja virkistysalue, joka yhdistää kaupunkikeskustan Vanhansatamanlahdelle ja Trullelin virkistysalueen suuntaan. Viheryhteyden säilyttäminen katkeamattomana ja riittävän leveänä tulee olla yksi kaavan keskeisistä tavoitteista. Suntinsuulle kaavaan merkitty kevyenliikenteen silta lisää alueen käyttöä ja houkuttelevuutta ja yhdistää Meripuiston Halkokarinrannan puistoalueeseen ja Vanhaan Veistämöntiehen.

Alueella on tehty kaavoitusta varten luontoselvitys, jossa on todennettu ja rajattu arvokkaimmat metsäalueet ja luonnontilaiset rantaluhdet, lehtomaisia reheviä rantametsiä esiintyy matalilla paikoilla. Alueen linnusto on luontoselvityksen perusteella monimuotoista. Lisätietona linnustaselvitykseen tulee huomioida se, että alueella on todettu pikkutikan pysyvä pesimäreivi vanhan Halkokarin tanssilavan pohjoispuolella vuosina 1994-95 tehdyssä selvityksessä. Alueella on lehtipuuvaltaista metsää ja pikkutikan suosimia lahopuita ja alue on edelleen lajille soveltuva pesimäympäristö. Alueen rehevissä rantametsissä esiintyy säännöllisesti myös satakieliä.

Täydentävänä tietona luontoselvitykseen todettakoon, että välittömästi kaava-alueen ulkopuolella Mustankarintien ja Vuorilaaksonpolun välisellä alueella on pysyvä liito-oravaesiintymä. Laji on alueella esiintyessään käyttänyt kaava-alueen pohjoisosan metsäaluetta ruokailupaikkana. Kuten luontoselvityksessä on todettu, soveltuvat kaava-alueen pohjoisosan metsät liito-oravan ruokailualueiksi. Riittävän leveän metsäisen viheryhteyden tarve tulee myös huomioida kaava-ratkaisussa, koska Suntin varsi Mustakarilta Ohikulkutielle toimii lajin kulkureittinä Tullinmäen ja Halkokarin liito-oravaesiintymien välillä. Kaava-alueen pohjoisosassa

tämä viheryhteys kapenee liiaksi KPR korttelin 15 alueella ja lisäksi venevajoille ja KPR kortteliin 24 osoitetut liikenteen ajoyhteydet katkaisevat yhtenäisen viheryhteyden kahdessa kohtaa. Tältä osin voidaan todeta, että luontoselvityksen suosituksia ei ole huomioitu riittävästi.

Kaupunginosan 102 kortteliin 24 (Venevajojen pohjoispuolella) ja kaupunginosan 106 kortteliin 15 on osoitettu merkinnällä KPR huomattavan suuri rakennusoikeus. Korttelin 24 tehokkuusluku 0,20 mahdollistaa noin 2800 k-m²:n rakentamisen, mitä voidaan pitää alueen luonne huomioiden täysin ylimitoitettuna. Korttelissa 15 kaava mahdollistaa 2200 k-m²:n rakentamisen. Autopaikkojen määrä alueella voisi maksimirakennustehokkuudella ja kaavamääräyksen nojalla olla osoitetuissa KPR kortteleissa jopa 100 autopaikkaa. Tällainen autopaikkamäärä ja sen aiheuttamat liikenne- ja ympäristövaikutukset ovat merkittävät ja tätä kokonaisuutta tulee tarkastella uudelleen.

Kevyenliikenteen väylät on osoitettu KPR kortteleiden sisälle. Rakentamisen, väistämättä lisääntyvän autoliikenteen ja vilkkaan jalankulku/pyöräliikenteen ja muun liikenteen ja liikkumisen yhteensovittaminen on alueella erittäin hankala kokonaisuus varsinkin liikenneturvallisuus ja alueen talvikäyttö huomioiden. Kevyenliikenteen väylät tulisi pyrkiä sijoittamaan rakennettavista alueista erilleen. Huoltoajo jalankulku/pyöräilyreiteillä ja pysäköintipaikkojen sijoittuminen alueelle voi johtaa onnettomuusriskien lisääntymiseen.

Vanhansatamanlahden yleiskaavassa alueen pohjoispäähän on osoitettu T/vene (Veneenrakennukseen liittyvät toiminnot, puuvenekeskus) ja LS (venesatama-alue). Nyt asemakaavassa ehdotettu KPR-merkintä mahdollistaa huomattavasti monimuotoisemman rakentamisen alueelle, mm. majoitus-, kulttuuri-, konsertti-, näyttely-, ja harrastustilat (yhteensä 2200 k-m²). KPR tontin raja on vain 25 metrin etäisyydellä lähimmästä omakotitontista. KPR-tontin ja asutuksen välille on syytä jättää vähintään 50-60 metrin levyinen vihersuojavyöhyke, jotta alueen toiminnot eivät aiheuta häiriötä asutukselle. Rakennusoikeuden määrää tulee arvokkaalla rantakohteella pienentää merkittävästi ja tontin kokoa supistaa itäosastaan. Kaavamääräyksellä toimintoja tulee rajata vain ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille toiminoille. Vilkas kevyenliikenteen väylä tulee osoittaa tontin itä- tai länsipuolitse ja mieluiten viheralueena säilytettävälle alueelle.

Myös KPR korttelin 24 tehokkuusluku mahdollistaa huomattavan suuren rakennusoikeuden ja voi johtaa puisto- ja viheralueiden huomattavaan supistumiseen. Autopaikkojen sijoittumista ja määrää tulee KPR kortteleissa tarkastella liikenneturvallisuuden ja virkistyskäytön näkökulmasta ja rajoittaa paikoitus ja autoliikenne mahdollisimman vähäiseksi. Tähän voidaan vaikuttaa kaavamääräyksillä.

Asemakaavassa esitetyt rakennusoikeudet ja toiminnot perustuvat Kokkolan mittakaavassa, varsinkin ottaen huomioon nyt esitetty sijainti, erillisiin hankkeisiin, joista on oltava saatavilla havainnekuvia sekä paljon laajempia toiminnallisia taustaselvityksiä liikennejärjestelyjen ja virkistyskäytön huomioimisen ja muiden seikkojen osalta.

Kun tarkastellaan nyt tehtyä kaavaesitystä, niin voidaan todeta, että se sisältää sellaisen maankäytön suunnittelun kokonaisuuden, jossa kaupunki ensin kaavoittaa Halkokarin alueelle asuntorakentamista ja kun nämä asuntorakentamiseen kaavassa osoitetut alueet tulevat rakennetuiksi, niin tämän jälkeen asuntoalueen ja rannan alueen välille ollaan sijoittamassa merkittävää ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja (esim. kongressikeskus). Kokkolassa on useassa paikassa todella suuria ongelmia, kun sellaisia toimintoja, jotka aiheuttavat merkittäviä ympäristöhaittoja, sijoitetaan asuntoalueiden välittömään läheisyyteen. Eri muotoisina riita-

asioina näitä on vireillä lukuisia ja ne ovat erittäin hankalia, lähes mahdottomia, hoitaa jälkikäteen esimerkiksi ilmoitus- tai lupamenettelyillä. Tämän johdosta on keskeistä, että nämä asiat ratkaistaan kaavoituksen avulla sellaisella tavalla, että ensin alueelle tulleiden asukkaiden asumisviihtyvyyden ja ympäristön taso turvataan. Kun puhutaan merkittävää ympäristöhäiriötä aiheuttavista toiminnoista, niin ne tulee sijoittaa sellaisille alueille, joissa mainittu konfliktiriski on minimoitu. Lisäksi tulee huomioida, että Halkokarin rannan alueelle kohdistuu jo nykyisellään erittäin voimakas melukuormitus Mustakari Memories -tapahtumaan liittyen ja tämän kuormituksen lisääminen ei ole tarkoituksenmukaista.

Yleiskaavan mukaisesti alueen maankäytön suunnittelu on ratkaistu tiettyjen periaatteiden mukaisesti, jotka on osittain huomioitu asemakaavassa. Alueen pohjoispäähän on yleiskaavalla osoitettu veneenrakennukseen liittyviä toimintoja. Nyt esitetyssä asemakaavaluonnoksessa sinne ollaan sijoittamassa majoitus-, kulttuuri-, konsertti- ja muita todella merkittäviä ympäristöhäiriötä aiheuttavia toimintakokonaisuuksia. Näiltä osin voidaan todeta, että asemakaavaehdotus ei ole yleiskaavan mukainen.

Edellä mainittuun perustuen voidaan todeta, että kaavan valmistelun tulee edetä siten, että seuraavat asiakokonaisuudet otetaan huomioon: Kaavamääräysten tulee toteutua siten, että toiminta ja rakentamisen määrä on yleiskaavan mukainen. Toiseksi voidaan todeta, että kaavalla ei saa mahdollistaa sellaisia toimintoja, jotka aiheuttavat merkittäviä ympäristöhäiriötä lähiasutukselle. Liikennejärjestelyt tulee kokonaisuudessaan tarkastella uudestaan, sillä nyt esitetyt epämääräiset ajoyhteydet ja muut vastaavat eivät anna mahdollisuutta muodostaa käsitystä siitä minkälaisella tavalla eri liikennemuodot alueella toimivat. Liikennejärjestelyn perusnäkökulmana tulee olla hankkeen perustavoite, että alue säilyy toimivana viheralueena. Lisäksi voidaan todeta, että luontoselvityksiä ei ole riittävästi huomioitu valmistelun yhteydessä. Tähän viitaten lautakunta toteaa, että asemakaava-asia tulee käynnistää sisältöharkinnan osalta uudestaan huomioiden esitetyt näkemykset.

Kaavan laatijan vastine:

Kaupunkisuunnittelu merkitsee tiedoksi lausunnossa annetut lisätiedot; lausuntokohdassa viitatu alueet on lausunnon mukaisesti kaavaluonnoksessa sekä – ehdotuksessa osoitettu merkinnällä ”Lähivirkistysalue, jolla historiallisesti arvokas aluekokonaisuus tulee säilyttää” (VL/s). Kaavamääräyksessä on tarkennettu, että kasvillisuutta ja puustoa koskevat hoito- ja uudistamistoimenpiteet tulee tehdä historialliset ominaispiirteet huomioiden. Kaavaratkaisuun ei tältä osin ole tarvetta tehdä muutoksia.

Luontoselvityksen suosituksia koskien liito-oravan elinympäristöjä sekä viheryhteystarpeita voidaan tarkentaa kaavaehdotukseen leventämällä vihersuojavyöhykettä (kaavamerkintä VL: lähivirkistysalue) Mustakarintien eteläpuolella 30 metristä vähintään 65 metrin leveyteen.

Valmisteluvaiheen jälkeen keskeisenä muutoksena kaavaehdotuksessa on lausunnossa esitetysti rakennettavia KPR-korttelialueita rajattu pienemmiksi sekä sen myötä rakennusoikeutta on vähennetty seuraavasti; pohjoisemman korttelin 15 KPR-korttelialueella Mustakarintien eteläpuolisella alalla 11 323 m² / 2200 k-m² -> 8366 m² / 800 k-m² (+ 8 uutta venevaja max 80 k-m²) sekä eteläisellä korttelin 24 KPR-korttelialueen alalla 14 562 m² / e=0.20 -> 12 839 m² / e=0.10, jonka myötä kokonaisrakennusoikeus pienenee 2912 k-m² ->1284 k-m².

Myös KPR-korttelialueisiin sisällytettyä autopaikkamääräystä on lievennetty (1 autopaikka / 50 k-m² -> 70 k-m²), jolloin kokonaisautopaikkamäärä vähenee korttelissa 15: 44 autopaikasta -> 11 autopaikkaan ja korttelissa 24: 58 autopaikasta -> 18 autopaikkaan.

Korttelin 24 KPR-korttelialueen liikenneratkaisua on tarkistettu poistamalla eteläinen osa venevajojen itäpuolisesta ajoyhteydestä. Muita tarkistuksia ei liikenteen osalta ole syytä tehdä seuraaviin asiakohtiin viitaten;

Kaavaratkaisun peruslähtökohtana on ollut säilyttää yhtenäinen pohjois-eteläsuuntainen kevyen liikenteen reitistö ja alueen osallisuus Kokkolan kansallisen kaupunkipuiston hakemusta. Liikenteelliset vaikutukset ja pääsy uudelle korttelin 24 KPR-korttelialueelle on kaavaratkaisussa pyritty minimoimaan; Suntinrannan venevajoille ja korttelin 24 KPR-korttelialueelle osoitetut kaksi itä-länsisuuntaista ajoyhteyttä on sijoitettu maastossa selvästi hahmotettavissa oleville vanhoille kevyen liikenteen kulkureiteille, joka minimoi liikenteelliset vaikutukset yhtenäiseen viherverkostoon sekä viheryhteyksiin. Korttelin 24 KPR-korttelialueen itäreunaan on osoitettu uutta kulkuyhteyttä 185 metrin matkalle (Itäinen Venevajantie, jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu). KPR-korttelialueen länsireunalla rannassa on osoitettu erillinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp), jolla varmistetaan alueen käyttöiihtyvyyys, saavutettavuus ja yhteys mereen ja Meripuistoon. Näin ollen väliaikainen huoltoajoliikenne ja kevyen liikenteen reitistöt on erotettu toisistaan riittävässä määrin, eikä eroavaisuuksia nykyisiin pohjois-eteläsuuntaisiin liikennejärjestelyihin alueella ole.

Nykyisten venevajojen välillä kulkevalla Itäisellä Venevajantiellä huoltoajo on sallittu, joka vastaa nykyistä venevajoille suuntautuvaa liikennöintiä. Em. viitaten kevyen liikenteen ja ajoyhteyksiin ei ole syytä tehdä muita muutoksia.

Em. yhteys, joka mahdollistaa tarvittaessa kiertoreitin Halkokarintien risteysalueelta KPR-korttelialueelle, Suntin kevyen liikenteen sillalle ja Suntinrannan venevajojen pohjoisosiin sekä takaisin Vanha Veistämöntielle on välttämätön mm. pelastustoiminnan kannalta; alue tulee rakentuessaan liittymään kiinteästi Meripuistoon, jolloin käyttäjämäärät kasvavat myös satama-altaan vastakkaisella puolella Suntin itärannalla ja edellyttää tarvittavat ja toimivat huolto- ja pelastusreitit.

KPR-korttelialueiden käyttötarkoituksmerkinnässä on varmistettu, että korttelialueiden häiriövaikutus olisi mahdollisimman vähäinen (teatteri- ja konserttitoiminnan poistaminen kaavamääräyksistä). Pohjoisen korttelin 15 KPR-korttelialueelle on osoitettu ohjeellisina rakennusaloina 8 uutta venevajaa, jotka lisäksi toimivat meluhäiriötä rajoittavina rakennelmina Mustakarin, rantarakentamisen sekä Rähän / Halkokarin pohjoisosien asuinalueiden välillä.

Kokonaisuutena voidaan todeta, että uudisrakentamisen, autopaikkojen ja liikenteen vaikutukset kaava-alueella jäivät varsin pieniksi; maa-alueesta (koko suunnittelualueesta pois lukien vesi- ja venevalkama-/venesatama-alueet) **yhteensä 86 % on kaavaratkaisussa osoitettu viheralueiksi** (kaavamerkinnot VP, VP/s, VL, VL/s). **Rakennettaviksi** KL- ja KPR-korttelialueiksi (korttelit 15, 24 ja osa korttelista 23) on maa-alueesta osoitettu **yhteensä 11 %**.

*Suntin itäpuolisesta, eli Halkokarin puoleisesta rantaviivasta (yhteensä kaava-alueella 1515 metriä), uudisrakentamiseen KPR- ja KL-korttelialueille on kaavaratkaisussa osoitettu yhteensä 335 metriä, eli kaavan mukaisesta rantaviivasta **yhteensä 22 %**.*

Kaavan laatija toteaa kaikkiin yllä lueteltuihin vastinekohtiin viitaten, että asemakaavoitusta ei ole syytä käynnistää sisältöharkinnan osalta uudelleen, vaan kaavaratkaisu on yleiskaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen yleiskaavan mukainen.

Luontoselvitykset on otettu kauttaaltaan huomioon kaavaratkaisussa, eikä ristiriitoja muodostu.

Veneiden rakentamista ja varustamista varattu alue on Vanhansatamanlahden yleiskaavassa osoitettu kaavoitettavan alueen pohjoisosaan, Mustakarin välittömään läheisyyteen. Kaupunginhallitus päätti kuitenkin 18.6.2012 § 374 varata Pohjanlahden Kulttuurihistoriallinen Puuveneyhdistys ry:lle puuvenekeskuksen suunnittelua varten alueen etelämpää Suntinsuulta (yleiskaavassa olennaisesti muuttuva alue).

Kaavaehdotuksessa yleiskaavassa osoitetusta T/vene-alueesta (veneiden rakentamista ja varustamista varten varattu alue) vain noin 25 % reuna-alueelta on osoitettu KPR-alueeksi. Em. syistä johtuen meluvaikutusten voidaan todeta olevan kaavaratkaisun myötä huomattavasti pienemmät alkuperäiseen yleiskaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen verrattuna. Näin ollen asemakaavaratkaisu kasvattaa alueen viherverkostoa suhteessa yleiskaavaan. Yleiskaavassa Mustakarintien ranta-alueelle osoitetulle LS2-alueelle (pienvenesatama) on kaavaratkaisussa osoitettu yleiskaavamerkinnän mukaista toimintaa (venevalkama/venesatama LV ja KPR-korttelialue), jotka tukeutuvat ranta-alueeseen ja ranta-alueen merellisiin toimintoihin).

Kaava-alueelle Meripuiston satama-altaan kohdalle on yleiskaavassa osoitettu olennaisesti muuttuva alue, jolle saa asemakaavoittaa matkailua palvelevia korttelialueita. Kaavaehdotuksessa tästä yleiskaavassa osoitetusta alueen laajuudesta on osoitettu vain noin 30 % KPR-korttelialueeksi (kortteli 24).

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon kokonaisuudessaan kaikki Vanhansatamanlahden yleiskaavan raportissa kaava-aluetta koskevat tavoitteet:

- Alueen vesistö, meri, on ollut yleiskaavaa valmisteltaessa kaiken lähtökohta ja tavoitteena on ollut, että merta on aina voitava käyttää virkistykseen. Arvokas alkuperäinen luonnonympäristö on yleiskaavassa säilytetty ja suojeltu. Vanhansatamanlahden rannat ovat pääsääntöisesti yleisessä käytössä.*
- Arvokas rakennuskanta säilyy ja suojellaan asemakaavoituksen yhteydessä.*
- Meripuiston kohdalle tulevan sillan molemmin puolin voidaan asemakaavoittaa matkailua palvelevia korttelialueita.*
- Asemakaavoituksen ja puistosuunnittelun tavoitteena on, että ajan myötä suunnittelualueen puistot ja virkistysalueet voivat muodostaa kansallisen kaupunkipuiston, johon liittyy sekä opetusta että matkailua palveleva maanousemarannikko kuvaava kasvitieteellinen luontopolku.*

- Merellisiä toimintoja ohjataan kaupungin suuntaan ja kaupunkitoimintoja meren suuntaan.
- Halkokarin rannan alue on jo nykyisellään puistovyöhykettä, johon toteutuu asemakaavoituksen ja puistosuunnittelun yhteydessä nykyisten toimintojen lisäksi uusia alueen puistomaiseen kehittämiseen liittyviä toimintoja. Venevajat ja muinaismuistot säilyvät.



4. Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto

Kaavaan ei ole merkitty olemassa olevaa jäteveden pumpptaamo, joka sijaitsee suunnitellun kevyen liikenteen sillan luona leirintäalueen puoleisella rannalla. Pumpptaamo tulisi merkitä kaavaan, jotta se voidaan huomioida kevyen liikenteen linjauksessa sekä muutoinkin alueen suunnittelussa. Pumpptaamo aiheuttaa hajuhaittaa, jolloin sen välittömään läheisyyteen ei tule

suunnitella puistokalusteita tai vastaavia virkistäytymiseen tarkoitettuja eikä pumppaamon huoltoa vaikeuttavia rakenteita.

Kaupungin puistojen kehittäminen ja asukkaiden rohkaiseminen tällä tavoin ulkoiluun ja liikkumiseen on terveyttä edistävää ja kannatettavaa. Oleskelualueiden siisteyden ylläpidon mahdollistamiseksi tulisi ulkoilijoille varata riittävästi wc-tiloja, jäteastioita sekä puistotyöntekijöille tukikohtia työn tekemiseen. Tilat voidaan järjestää KPR- ja KL-merkityille alueille, mutta niiden toteutumisesta tulee huolehtia ja tarvittaessa esittää varaukset tässä vaiheessa.

Kaavan laatijan vastine:

Kaavaehdotukseen voidaan lausunnon mukaisesti merkitä Pikiruukin ja Halkokarin jätevesipumppaamot et-merkinnällä (pumppaamoa varten varattu alueen osa) sekä pumppaamoista lähtevät ja niihin tulevat linjastot jv-linjamerkinnällä (johtoa varten varattu alueen osa).

5. Kokkolan Vesi

Halkokarinrannan asemakaavamuutoksessa tulee huomioida Pikiruukin jätevesipumppaamo Suntin rannassa leirintäalueen puolella sekä Halkokarin pumppaamo JVP181 Halkokarin puolella. Kaavamuutoksessa tulee huomioida myös em. pumppaamoista lähtevät ja tulevat linjastot.

Kaavan laatijan vastine:

Kaavaehdotukseen voidaan lausunnon mukaisesti merkitä Pikiruukin ja Halkokarin jätevesipumppaamot et-merkinnällä (pumppaamoa varten varattu alueen osa) sekä pumppaamoista lähtevät ja niihin tulevat linjastot jv-linjamerkinnällä (johtoa varten varattu alueen osa).

6. Suomen Turvallisuusverkko Oy

Suomen Turvallisuusverkko Oy:llä ei ole lausuttavaa tai osallistumistarvetta suunnittelukokonaisuuteen liittyen.

Kaavan laatijan vastine: Ei vastinetarvetta.

7. Suntinrannan venehuoneet ry

Pääosin ehdotettu muutos todettiin hyväksi, mutta muutamien asioiden suhteen yhdistyksemme ehdottaa seuraavaa:

1. Yhdymme suunnitelmaan säilyttää eteläosassa liiketontti (ns. vanha Mutteribaari), koska aluetta edelleen kehitettäessä lienee mahdollista, että tälle alueelle syntyy

tulevaisuudessa esim. kahvilatoimintaa joka sopisi hyvin Suntinrannan alueelle, koska sen virkistyskäyttö on varsin vilkasta.

2. Veneen lasku/nosto paikalle on ilmeinen tarve, koska Suntin länsipuolella oleva lasku/nostopaikka palvelee Suntinrannan venehuoneitten veneen omistajia huonosti sen huonon saavutettavuuden takia. Veneitä joudutaan kuljettamaan yleisiä teitä pitkin Suntin toiselle puolelle, jolta välttyttäisiin, jos Suntinrannan venehuoneitten kohdalla olisi hyvä lasku/nostopaikka.
Ehdotamme, että kaupunki varaa lasku/nostoluiskalle sopivan alueen, mutta siten, että sen paikan valintaan ja suunnitelmiin kutsutaan mukaan yhdistyksemme asiantuntijaryhmä.
3. Suunnitelmassa on ehdotettu 15 uuden venevaja tontin kaavoittamista toiseen riviin Halkokarin päähän Suntinrantaa. Uusia venevajoja tarvitaan niiden suuren kysynnän takia ja yhdistyksemme tukee tätä suunnitelmaa, mutta on muutamia seikkoja, joita tulee ottaa suunnitelmassa huomioon;

- uusia vajoja ei nähdäksemme voi olla 15, vaan jonkun verran vähemmän, koska tasaisin välein olisi oltava tarpeeksi tilaa vajojen välissä, jotta mm. venelaitureille on tarpeeksi kääntymistilaa, kun veneet peruutetaan sisään venevajoihin.
- uusien venevajojen taakse on suunnitelmassa varattu tie, jonka tarpeellisuutta epäilemme, paitsi siltä osin, kun se aukaisisi kulkutien venevajoille myös pohjoisenpuolisesta päästä.
- ehdotamme myös, että uusien venevajojen rakenne ja ulkonäkö olisi sama, kuin nykyiset venevajot

Ehdotamme, että kaupunki ottaa yhteyttä yhdistykseemme, jotta voimme yhdessä suunnitella uusien venevajojen lukumäärää ja paikkoja siten, että vajojen käyttö olisi mahdollisimman tarkoituksenmukainen.

4. Suunnitelmasta ilmenee myös kevyenliikenteen silta Suntinsuulla, josta olemme aikaisemminkin lausuneet oman näkemyksemme;
 - jos kevyenliikenteen silta aiotaan rakentaa, niin sen vapaa kulkukorkeus veneitä silmälläpitäen tulee olla 5-6 metriä veden pinnasta, jotta venehuoneille voitaisiin estettä ajaa, kuten tähänkin mennessä.
 - kevytliikennesillasta tulisi merinäköalalle este varsinkin, jos katsoo merelle päin ns. Punaiselta sillalta
 - korkea silta vaatisi varsin pitkät liittymät molemmilta puolilta, joka mm. venehuoneitten puolella estäisi liikennettä Itäisellä Venehuoneen tiellä.
 - korkea silta ei käytännössä varsinkaan talvella, liukkaan kelin aikana toimisi kävelijöille, pyöräilijöille ja liikuntavammaisille kulkureittinä.

Kuten aikaisemmin yhdistyksemme on esittänyt, niin toistamme ehdotustamme tutkia pienvenesulun rakentamista Suntinsuulle, koska samalla syntyisi tarvittava kevyen liikenteen väylä, sekä Suntin vesipinnan vakiointi.

Jos Suntin vedenpinta vakioitaisiin sulkurakenteella niin edessä oleva ruoppaus Pohjoisväylältä mereen saakka voitaisiin siirtää pitkälle tulevaisuuteen. Ilman kunnan vedensyvyyttä venevajojen kohdalla ei enää voisi pitää veneitä, jolloin siltä osin kulttuurimaisemamme muuttuisi merkittävästi.

Julkisuudessa olevien tietojen mukaan kaupunki on päättämässä pohjapadon rakentamisesta Pohjoisväylän eteläpuolelle ja jos siihen kustannukseen lisätään esim. käänkosilta Suntinsuulle, kiinteän korkean sillan vaihtoehdoksi, niin saattaa olla kustannuksiltaan järkevämpää hoitaa kaksi asiaa samalla kertaa pienvenesululla – kevyenliikenteen väylä sekä Suntin vedenpinnan vakioiminen.

Kaavan laatijan vastine:

2. Veneiden lasku-/ nostopaikka on mahdollista toteuttaa KPR-korttelialueelle esim. yhteistyössä kaikkien Suntin itärannan toimijoiden kanssa. KPR-korttelialueeseen on liitetty lasku-/ nostopaikan mahdollistava määräys:

”ALUEELLE SAA RAKENTAA ALUEEN KÄYTÖLLE TARPEELLISIA TAI TUNNUSOMAISIA RAKENNELMIA TAI LAITTEITA.”

3. Uusille venevajoille osoitettuja ohjeellisia rakennusaloja ja venevajojen määrään liittyvää kaavamääräystä voidaan muuttaa mielipiteen mukaisesti niin, että uusien venevajojen kokonaismäärä vähenee kutakin rakennusalaa kohti yhdellä vajalla kaavaluonnokseen verrattuna. Mitoituksessa on siten otettu huomioon palomääräykset (vajojen etäisyys 8 metriä) sekä mielipiteessä esitetty tilatarve vajojen välillä.

Uusiin venevajoihin liitettyä kaavamääräystä voidaan muuttaa mielipiteen mukaisesti yhteneväiseksi olemassa olevien venevajojen kanssa (punamulta).

Lisäksi uusien venevajojen osalta vaikutuksia on syytä rajata ja yhtenäistää uutta rakentamista olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön asettamalla uusia venevajoja koskeville rakennusaloille suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi 1 sekä rajoittamalla julkisivun enimmäiskorkeus +5.0 metriin. Rakentamista ohjataan tarkemmin rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Mielipiteen esittäjän kanssa on pidetty palaveri 27.11.2018, jossa käsiteltiin mm. mielipiteessä esitettyjä muutosehdotuksia sekä kevyen liikenteen siltaan liittyviä suunnitteluvaihtoehtoja.

Kaavaehdotukseen on laajennettu ja tarkennettu kevyen liikenteen sillan merkintää (sijainniltaan ohjeellinen kevyen liikenteen silta), joka mahdollistaa myös mielipiteessä esitetyn mallin; sillan sijaintia ei ole syytä kaavaehdotukseen muuttaa.

Kevyen liikenteen siltahanke sen maastosijaintia lukuun ottamatta tarkemman suunnittelun osalta sekä Suntin ruoppaaminen etenevät kaava-asiasta erillisenä. Jatkossa sen osalta tutkittaneen muita kiinteästä kaarisillasta (haittana korkeus, pituus, näkemäeste merelle) poikkeavia siltavaihtoehtoja, jotka mahdollistaisivat veneiden vapaan kulun. Kaupunki on linjannut, että sulkua ei tässä yhteydessä tutkita vaan pohjapato Pohjoisväylän tuntumassa uusitaan. Suntin perusparantaminen on aloitettu talvella 2019 keskusta-alueelta.

8. GSF - Gamlakarleby Segelförening rf

Mitä tarkalleen KRP 15 alueelle saa rakentaa ja minkä kokoista? Vesialueelle LV on GSF jo kauan suunnitellut sataman laajennusta. Nykyiset 100 venepaikkaa on ollut jo kauan täynnä. Ruoppaamalla vesialue Mustakarintien itäpuolella, johon myös alue LV kuuluu, saisimme pitkässä juoksussa rakennettua toiset 100 paikkaa. Vuotuinen tarve on vaihdellut 5-10 paikan välillä. Yhteistyöllä saisimme rakennettua todellisen veneilykeskuksen.

Kaavan laatijan vastine:

Valmisteluvaiheen jälkeen keskeisenä muutoksena kaavaehdotuksessa on rakennettavia KPR-korttelialueita, mukaan lukien korttelia 15, rajattu pienemmiksi sekä sen myötä rakennusoikeutta on vähennetty seuraavasti; pohjoisemman korttelin 15 KPR-korttelialueella Mustakarintien eteläpuolisella alalla 11 323 m² / 2200 k-m² - > 8366 m² / 800 k-m² (+ 8 uutta venevajaa max 80 k-m² Tervamakasiininraitin ja Mustakarintien risteämisalueella). Uudisrakentaminen tukeutuu korttelialueella ranta-alueeseen ja ranta-alueen merellisiin toimintoihin.

Myös KPR-korttelialueisiin sisällytettyä autopaikkamääräystä on lievennetty (1 autopaikka / 50 k-m² -> 70 k-m²), jolloin kokonaisautopaikkamäärä vähenee korttelissa 15: 44 autopaikasta -> 11 autopaikkaan.

Mielipiteen esittäjän kanssa on pidetty palaveri 12.12.2018, jossa käsiteltiin mm. GSF:n Mustakarintien alueen kehittämissuunnitelmia. Kaavaratkaisu mahdollistaa GSF:n Mustakarintien alueen kehittämissuunnitelmat ja kaavaratkaisu on yhdistetty niihin mahdollistaen koko Mustakarintien länsipään ranta-alueiden kehittämisen ja yhtenäistämisen.

9. Kokkola-Camping

Olisiko mahdollista, että pyörätien linjausta muutettaisiin leirintäalueen päädyn kohdalla? Tällä hetkellä pyörätie koukkaa ihan leirintämökkien vierestä, ja aiheuttaa jonkin häiriötä asukkaille. Pyörätie voisi kulkea venesataman parkkipaikan läpi suoraan. Siitä ei aiheutuisi pyöräilijöille eikä kävelijöille mitään ylimääräistä mutkaa meripuistoon kulkiessa jne. Mutta pienellä siirrolla saataisiin leirintäalueen asukkaille rauhaa.

Kaavan laatijan vastine:

Kaavaehdotukseen ohjeellisen kevyen liikenteen väylän linjausta voidaan siirtää mielipiteen mukaisesti hieman LV-1 -alueelle, jolloin häiriövaikutukset leirintäaluetöimintaan vähenevät.

Pyörätien linjauksen muutos kauemmaksi leirintäalueen mökeistä pyritään ottamaan huomioon käytännössä Meripuiston perusparannuksen yhteydessä.

10. Halkokarin pienkiinteistö- ja asukasyhdistys ry

Kokkopaikan viereinen rakennuspaikka tulisi lyhentää piirroksen mukaisesti (nykyisen kokkopaikan alue korttelin 24 KPR-korttelialueen pohjoisosasta), jolla turvattaisiin kokkopaikka tulevaisuudessakin.

Kaavan laatijan vastine:

Korttelia 24 (KPR-korttelialue) voidaan pienentää pohjoisosasta mielipiteen mukaisesti, joka mahdollistaa nykyisen kokkopaikan säilymisen pelastusviranomaisen erikseen määrittelemien edellytysten lisäksi.