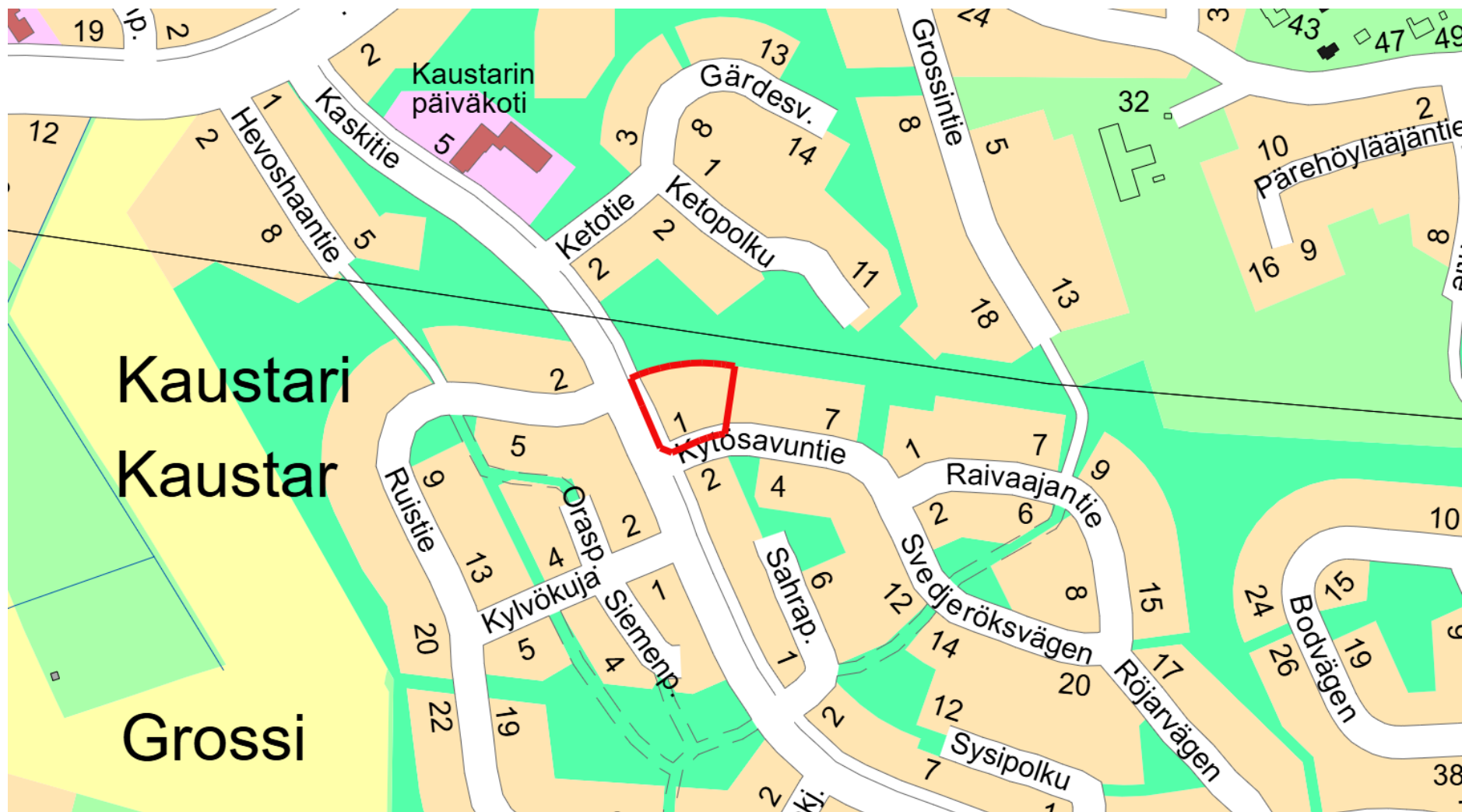




ASEMAKAAVAN MUUTOS / KYTÖSAVUNTIE 1

EHDOTUS

3.9.2025



ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 163. kaupunginosan osaa korttelista 19.

Kaavan tunnus: 272 163/7

Kaavan päiväys: 30.4.2025 Luonnos, Ehdotus 3.9.2025

Kaavatyön koodi: B96

Asiakirjatunnus: 223/10.02.03/2025

Kaavan laatija: Kokkolan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, PL 43, 67101 Kokkolan kaupunki / kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364.

Suunnittelutyöryhmä: kaavasunnittelija Meri Ukonmurto p. 040 8065 821 ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364.
sähköposti: etunimi.sukunimi@kokkola.fi.

Käsittelyvaiheet on kuvattu kohdassa 4.3.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa lähivirkistysalueeseen (VL), idässä erillispientalojen korttelialueeseen (AO), etelässä Kytösavuntiehen ja lännessä Kaskitiehen. Alue on kooltaan noin 0,31 hehtaaria. Kannen karttaotteessa on esitetty likimääräinen suunnittelualueen rajausta opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos – Kytösavuntie 1*.

Asemakaavan muutoksella muutetaan alueen käyttötarkoitus sekä tutkitaan rakennusoikeus ja kerrosluku.

Asemakaavamuutoksen johdosta ei laadita maankäyttösopimuksia.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	7
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN	9
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen	9
4.2 Keskeiset osalliset	9
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset.....	10
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset	12
5.2 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen	12
5.3 Kaavan rakenne.....	13
5.4 Aluevaraukset	13
5.5 Suojeltavat rakennukset	13
5.6 Havainnekuvat	14
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	15
7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	16
8 NIMISTÖ.....	16
9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16

ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE.....	17
---------------------------------	----

LIITE 1 Tiivistelmä lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet

2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa lähivirkistysalueeseen (VL), idässä erillispientalojen korttelialueeseen (AO), etelässä Kytösavuntiehen ja lännessä Kaskitiehen. Suunnittelualue sisältää 163. kaupunginosan osan korttelista 19. Asemakaavatyön kokonaispinta-ala on n. 0,31 ha.

Aloitteen asemakaavan muutokseen on tehnyt Kokkolan kaupunki. Kokkolan kaupunki etsii jatkuvasti uusia tontteja. Asemakaavatyön tavoitteena on muuttaa liikerakennusten ja asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue (KAH) asumiskäyttöön sopivaksi ja tutkia tontin rakennusoikeus sekä kerrosluku. Asemakaavan muutoksen tavoitellaan valmistuvan loppuvuodesta 2025.

Kaavamuutoksessa liikerakennusten ja asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue (KAH) käyttötarkoitukset muutetaan asuin- ja palvelurakennusten korttelialueeksi (APP). Tontin uusi tehokkuusluku tulee olemaan $e = 0.3$. ja kerrosluku nousee yhdestä (I) kahteen (II).

Asemakaavamuutoksen johdosta ei laadita maankäyttösopimuksia. Asemakaavatyö on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Planområdet gränsar i norr till ett område för närrecreation (VL), i öster till ett kvartersområde för fristående småhus (AO), i söder till Svedjerökvägen och i väster till Svedjevägen. Planområdet omfattar en del av kvarter 19 i stadsdel 163. Detaljplanearbetets totala yta är cirka 0,31 ha.

Initiativet till detaljplaneändringen är Karleby stads. Karleby stad söker kontinuerligt nya tomter. Syftet med detaljplanearbetet är att ändra kvartersområdet för affärsbyggnader och servicebyggnader som betjänar boende (KAH) så att det lämpar sig för boende och att undersöka tomtens byggnadsrätt och våningstal. Detaljplaneändringen avses vara färdig i slutet av 2025.

I planändringen ändras användningsändamålet för kvartersområdet för affärsbyggnader och servicebyggnader som betjänar boende (KAH) till kvartersområde för bostadshus och servicebyggnader (APP). Tomtens nya exploateringstal kommer att vara $e = 0.3$ och våningstalet stiger från ett (I) till två (II).

Inga markanvändningsavtal ingås på grund av detaljplaneändringen. Planarbetet är ringa/sedvanligt till sina verkningar och godkänns av stadsstyrelsen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolan taajama-alueen kaakkoislaidalla, Kaustarin asuinalueella. Alue on ollut jo pitkään viljelyskäytössä, jonka lisäksi alueella sijaitsee jätteen keräyspiste. Peltoalueen sekä jäteastioiden lisäksi alue on enimmäkseen heinikkoa ja lehtipuustoa. Tontin luoteisnurkassa sijaitsee muuntaja.

Alue rajautuu pohjoisessa lähivirkistysalueeseen (VL), idässä erillispientalojen korttelialueeseen (AO), etelässä Kytösavuntiehen ja lännessä Kaskitiehen.

3.1.2 Luonnonympäristö

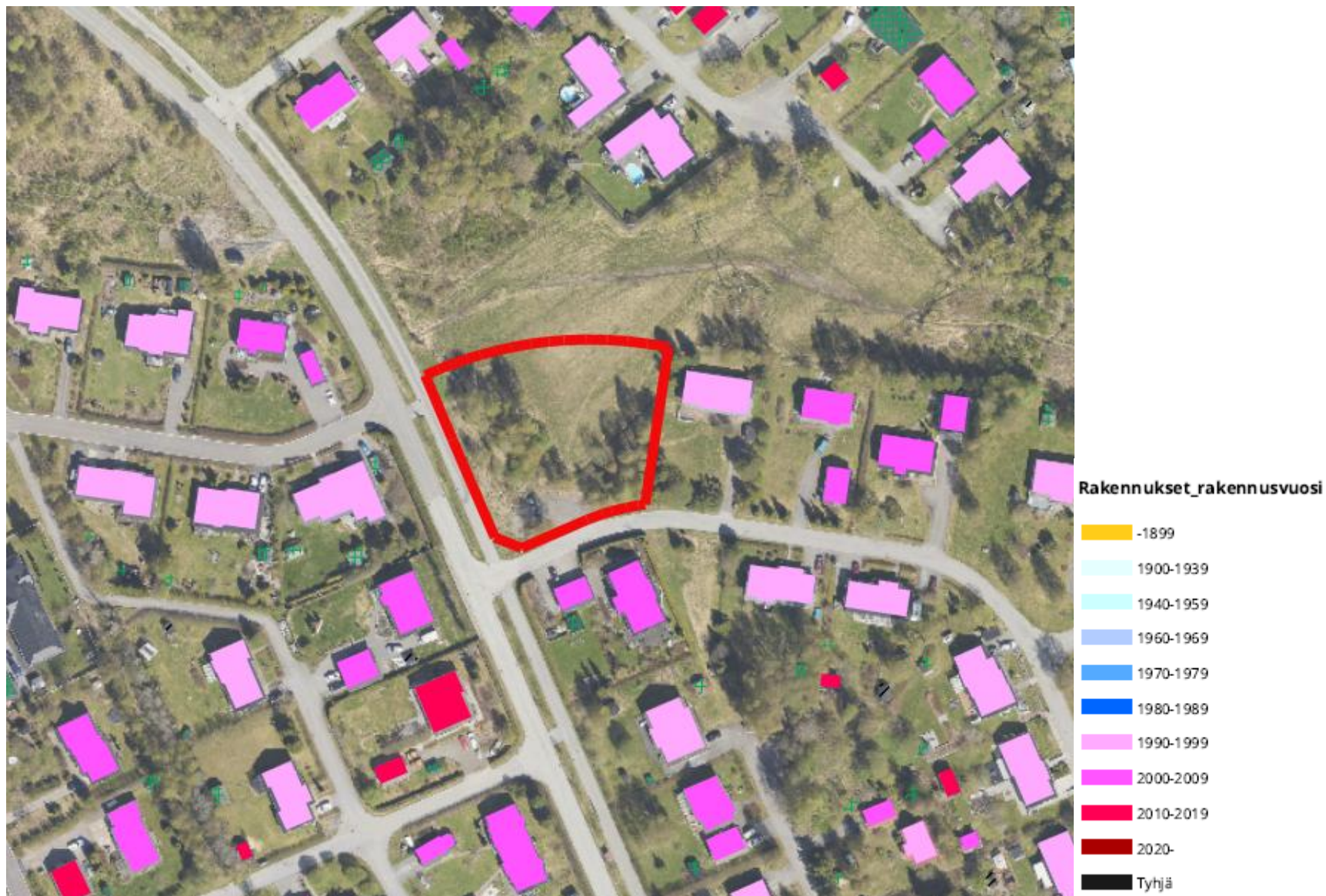
Suunnittelualueen yleisilme on vehreä puuston ja heinikon ansiosta. Pohjoispuolella sijaitsee heinikkoinen lähivirkistysalue (VL).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristö on enimmäkseen rakennettua ympäristöä. Ympäröivä pientaloalue on rakentunut enimmäkseen 90-luvulla ja 2000-luvun alussa. Alueelta löytyy myös muutama 2010-luvulla rakennettu rakennus. Pohjoispuolen lähivirkistysalueella kulkee voimalinja.



Ilmakuva alueelta (2023), jossa suunnittelualueen likimääräinen raja punaisella.



Rakennusten rakennusvuodet väreillä ilmakehuvaan (2023) merkattuna. (Tiedot saattavat olla osittain virheellisiä.)

3.1.4 Muinaismuistot

Suunnittelualueelle ei sijoitu muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Mikäli muuttuvan maankäytön yhteydessä havaitaan viitteitä tai merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee tuolloin olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon (K.H.Renlundin museo) tai Museovirastoon ennen maankäyttötoimenpiteiden jatkamista, jotta voidaan arvioida mahdollinen dokumentointitarve (Muinaismuistolaki 295/1963, 14).

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A).

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Strateginen aluerakenneyleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.3.2022. Siinä suunnittelualue sijaitsee vähittäiskaupan suurvyöhykkeen ulkopuolella.

YLEISKAAVA

Kaustarin yleiskaavassa (hyväksytty 27.10.1992) alueelle on osoitettu käyttötarkoituksimerkintä AP: pientalojen alue. Alueen pohjoisosassa on myös merkintä M: muuntajaa varten varattu alueen osa.



Asemakaavatyön likimääräinen sijainti on osoitettu yleiskaavaotteeseen punaisella.

ASEMAKAAVA

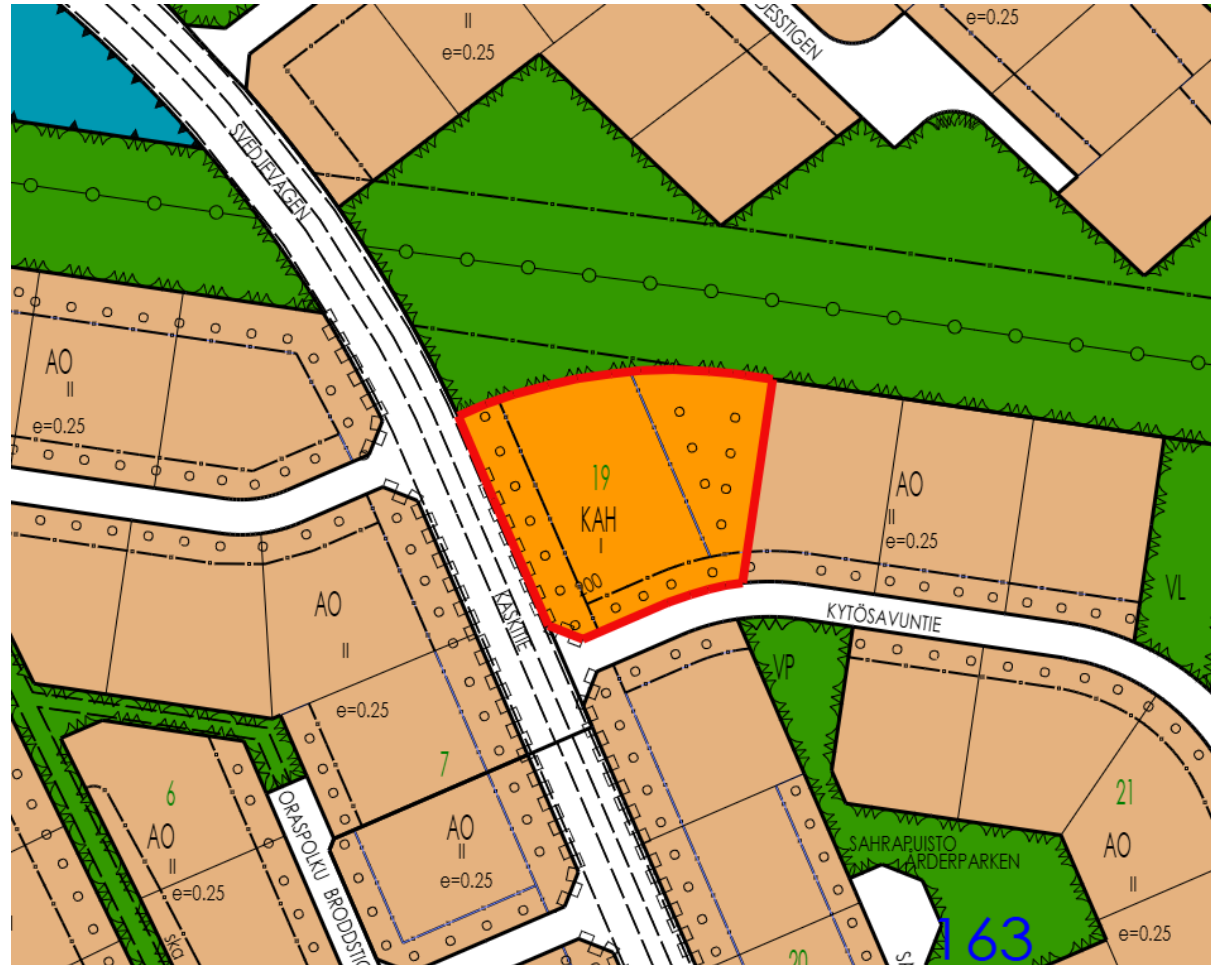
Suunnittelualueella on voimassa 29.1.1996 hyväksytty asemakaava.

Asemakaavassa alue on osoitettu liikerakennusten ja asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialueeksi (KAH). Lisäksi alueella on istutettavaa aluetta ja määräys istutettavasta puurivistä.

Rakennusoikeutta alueella on 200 k-m² ja kerrosluku on yksi (I).

POHJAKARTTA

Täydentyy seuraavassa suunnitteluvaiheessa.



Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen likimääräinen rajaus punaisella.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Maankäyttötiimi puolsi asemakaavoituksen aloittamista kokouksessaan 12.2.2025. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 17.3.2025 § 115 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen, ja että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.

4.2 Keskeiset osalliset

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

K.H. Renlundin museo

Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue, pelastuslaitos

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto

Kokkolan Energia Oy

Kokkolan Energiaverkot Oy

Liikelaitos Kokkolan Vesi

Viria Link Oy

Anvia Telecom Oy (Elisa Oyj)

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Fingrid Oyj

Rinki Oy

Kokkolan kaupungin eri hallintokunnat

Lähiympäristön kiinteistön- ja vuokraoikeudenomistajat, yritykset, yhdistykset, toimijat ja asukkaat.

Ne rekisteröidyt paikalliset tai alueelliset yhteisöt, joiden toimialaan asemakaavatyö kuuluu.

4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

	Vaihe mennyt		Tulevat vaiheet
--	--------------	--	-----------------

	<i>Pvm</i>	<i>Kokous / vaihe</i>	<i>§ ja kuvaus</i>
	12.2.2025	Maankäyttötiimi	Maankäyttötiimi puolsi asemakaavoituksen aloittamista kokouksessaan 12.2.2025.
	17.3.2025 § 115	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti 17.3.2025 § 115: 1 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen 2 että asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus
	19.3.2025	Vireilletulosta ilmoittaminen	Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.
	7.5.2025 § 67	Kaupunkirakennelautakunta: Kaavaluonnos	Kaupunkirakennelautakunta päätti kokouksessaan 7.5.2025 § 67 tiedottaa keskeisiä osallisia kaavaluonnoksesta, pyytää keskeiset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
		Valmisteluvaiheen kuuleminen	Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 15.5.-16.6.2025 välisen ajan. Nähtävillä olon aikana kaavasta saatiin 1 mielipide ja 7 lausuntoa.
	TULEVAT:		
		Kaupunkirakennelautakunta	Päätös hyväksyä asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtäville asetettavaksi ja lähettää sen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.
		Kaavaehdotus nähtävillä	Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi kaupungin info -pisteeseen ja kaupungin Internet -sivuille. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on tilaisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta kaupunginhallitukselle. Ehdotusvaiheen nähtävillä olosta ilmoitetaan Kokkola -lehdessä sekä kaupungin Internet -sivuilla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään kirjallinen ilmoitus sellaiselle asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan omistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle, jonka kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa.
		Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus käsittelee nähtävilläoloaikana saapuneet lausunnot ja muistutukset. AKL 65 § mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

			Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus (vähäinen / tavanomainen). AKL 67 § mukaan kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Jos kirjelmässä, jossa pyyntö on esitetty, on useita allekirjoittajia, voidaan tieto kaavan hyväksymisestä lähettää vain ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille. Vahvistunut asemakaava lähetetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 95 §:ssä mainituille tahoille.
--	--	--	---

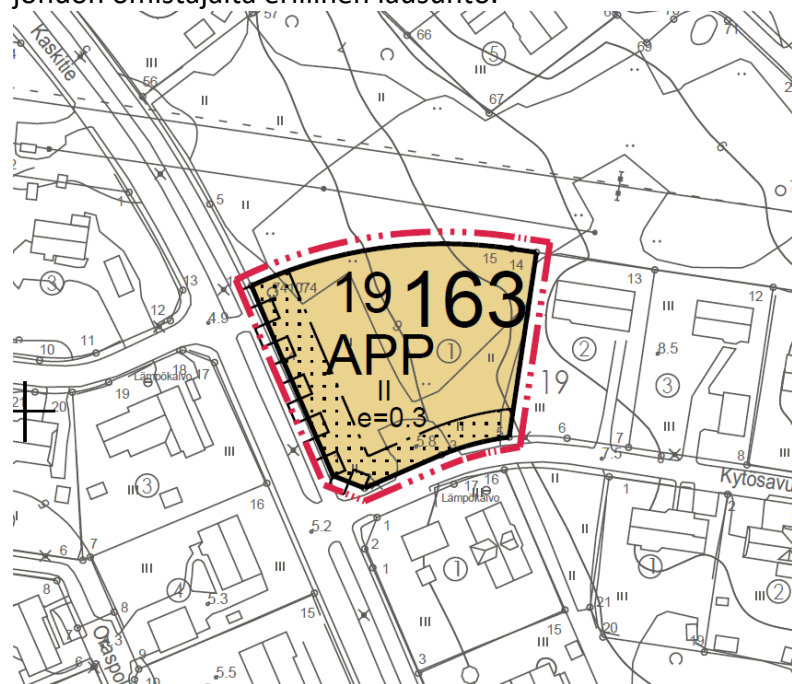
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset

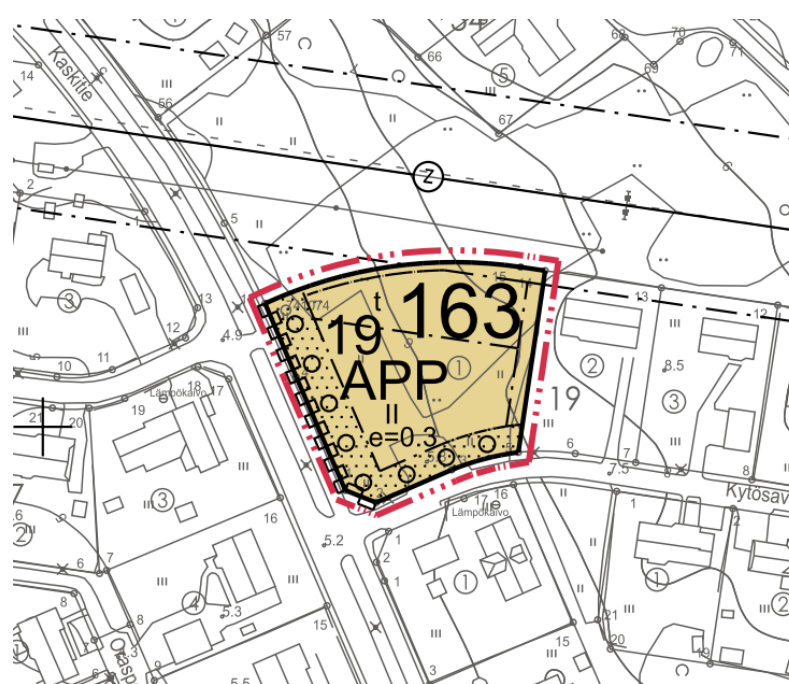
Kaavaratkaisu täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset.

5.2 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen

Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella. Kaavaehdotuskarttaan on lisätty määräys johtoalueesta (z) ja säilytettävästä/istutettavasta puustosta. Voimajohdosta syntyvän magneettikentän vuoksi asuinrakennusten rakennusala on siirretty 40 m etäisyydelle johtoalueen keskilinjasta ja talousrakennuksille (t) on lisätty oma rakennusala. Lisäksi tonttien rajalla rakennusala on osoitettu 4 m etäisyydelle rajasta. Kaavamääräyksiä on täydennetty rakennusten ympäristöön soveltumisen sekä hulevesien tontilla viivyttämisen osalta. Lisäksi yleisiin määräyksiin on kirjattu seuraavasti: Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia, rakennelmia tai istutuksia. Rakentamisesta voimajohdon läheisyydessä on pyydettävä voimajohdon omistajalta erillinen lausunto.



LUONNOS



EHDOTUS

5.3 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 163. kaupunginosan asuin- ja palvelurakennusten korttelialuetta (APP).

Kaavamääräyksellä asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (APP) mahdollistetaan tontin ottaminen asumiskäyttöön. Kerroskorkeus on kaksi (II), kuten on myös ympäristön muilla tonteilla. Tehokkuusluku on 0.3, kuten on myös muilla uudemmissa vastaavilla tonteilla Kaustarin asemakaavakaava-alueilla. Istutettava-alueen osa sekä säilytettävä/istutettava puusto antavat suojaa Kaskitien ja Kytösavuntien suuntaan. Kaskitien suuntaan on tontilta liittymäkielto.

Johtoalue (z) kulkee suunnittelualueen pohjoispuolella ja myös pieniltä osin suunnittelualueella. Voimajohdosta syntyvän magneettikentän vuoksi asuinrakennusten rakennusala on osoitettu 40 m etäisyydelle johtoalueen keskilinjasta. Talousrakennuksille (t), joita saa sijoittaa lähemmäs voimajohtoa, on osoitettu oma rakennusala. Lisäksi rakennusala on osoitettu tonttien rajalla 4 m etäisyydellä rajasta, jotta vaadittavat etäisyydet rakennusten välille toteutuvat.

5.3.1 Mitoitus

Asemakaavatyön kokonaispinta-ala on 3119 m². Nykyisen kaavan osoittama rakennusoikeus alueella on 200 k-m². Kaava-alueen rakennusoikeutta on nostettu n. 736 k-m² (tehokkuusluku e=0.3) ja täten uusi rakennusoikeus alueella on n. 936 k-m².

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

ASUIN- JA PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE (APP).

5.5 Suojeltavat rakennukset

Suunnittelualueella ei ole suojeltavia rakennuksia.

5.6 Havainnekuvat

Havainnekuvin on tutkittu miten tontin käytön voisi esimerkiksi toteuttaa. Havainnekuvilla asuinrakennus on sijoitettu Kaskitien suuntaisesti. Autokatokset on sijoitettu tontin pohjoispäähän talousrakennusten rakennusaluealle. Pienempi talousrakennus Kytösavuntien varrella on varasto/jätekatos.



Havainnekuva lounaasta.



Havainnekuva kaakosta.

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämisvelvollisuudesta määrää AKL 9 §, joka on tullut voimaan 1.1.2025. Lain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Tämän kaavatyön osalta mahdollisesti olennaisiksi vaikutuksiksi on arvioitu seuraavat:

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön (MRA 1 § (1)):

Arvio: Asemakaavan muutoksella on lähialueella asuvien ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön vähäinen vaikutus. Alueen käyttötarkoitus muuttuu, mutta uusi käyttötarkoitus on asumista ja/tai palveluasumista, joka ei poikkea merkittävästi ympäristöstä. Tontin rakennusoikeuden lisäyksen myötä rakentamisen volyymi kasvaa, mutta sallittu kerrosluku on sama kuin ympäröivillä tonteilla.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon (MRA 1 § (2)):

Arvio: Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, eikä elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen. Alueen puusto vähenee rakentamisen volyymin kasvaessa.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen (MRA 1 § (4)):

Arvio: Asemakaavan muutoksella on vähäisiä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen, sillä alueen käyttötarkoitus muuttuu. Alueen rakennusoikeus ja kerrosluku kasvavat kaavaratkaisun myötä. Uusi käyttötarkoitus on asumista ja/tai palvelurakentamista, joka ei poikkea merkittävästi ympäristöstä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (MRA 1 § (5)):

Arvio: Kaupunkikuvaan ja maisemaan asemakaavan muutoksella on keskisuuria vaikutuksia, kun rakennusoikeus ja kerrosluku kasvavat. Maisemallisesti kaavaratkaisulla voi olla myös positiivisia vaikutuksia, kun jätteenkeräyspiste poistuu.

7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja –määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

8 NIMISTÖ

Asemakaavan muutoksen johdosta ei synny uutta nimistöä.

9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutuminen voi alkaa sen saatua lainvoiman, mahdollisesti loppuvuodesta 2025.

KOKKOLASSA 3.9.2025

Päivi Cainberg
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kokkola	Täyttämispvm	26.8.2025
Kaavan nimi	Kytösavuntie 1		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	19.3.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	272 163/7
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3119	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3119

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,3119	100,00	936	0,30	0,0000	736
A yhteensä	0,3119	100,0	936	0,30	0,3119	936
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000	0,0			-0,3119	-200
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,3119	100,00	936	0,30	0,0000	736
A yhteensä	0,3119	100,0	936	0,30	0,3119	936
APP	0,3119	100,0	936	0,30	0,3119	936
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000	0,0			-0,3119	-200
KAH	0,0000	0,0			-0,3119	-200
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Kytösavuntie 1 kaavaluonnos – Tiivistelmät lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Lausunto 1 / Keski-Pohjanmaan pelastuslaitos

Pelastusviranomaisella ei ole lausuttavaa ao. kaavamuutoksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Lausunto 2 / Rakennusvalvonta

Voima- ja sähkölinjan läheisyys lieenee huomioitu (rakennusala tontin rajaan saakka)? Olisiko syytä rajata rakennusalanrajaa ainakin asuinrakennustontin suuntaan siten, ettei rakentaminen olisi mahdollista kiinteistöjen rajaan saakka? Samalla tulisi otettua huomioon vaade siitä, että asuinhuoneen pääikkunan edessä tulee olla vähintään 8 metriä rakentamatonta tilaa, mikäli tällaisia tiloja on tai tulee olemaan rajan suuntaan.

Olisiko syytä ohjata rakennusmassan sijoittamista huomioiden olemassa olevat rakennukset – kenties Kytösavuntien tai Kaskitien suuntaisesti?

Kytösavuntien ja Kaskitien puoleisilla tontin osilla on määräykset istutettavasta puurivistöstä. Onko katsottu, että määräys on heikosti toteutunut ja tämän vuoksi sitä ei ole vaadittu ko. asemakaavassa?

Asemakaavamääräyksiä on melko vähän. Oleskelualueiden / viheralueiden toteutusta voisi edellyttää erillisellä määräyksellä. Asuntojen lukumäärää ei ole rajoitettu lainkaan, mikä voi osaltaan johtaa siihen, että niitä yritetään mahduttaa tontille enemmän kuin viihtyisyys ja mm. tontille rakennettavat säilytystilat antavat myöden.

Hulevesien osalta olisi varmasti hyvä asettaa vähintäänkin yleismääräykset (hulevesien johtaminen ja -viivytys).

Ympäristöön soveltuvuutta ei ole ohjattu lainkaan. Tämä voi aiheuttaa rakentamislupavaiheessa haastetta kaupunkikuvallisesta näkökulmasta.

Kaikissa asemakaavoissa on syytä ottaa huomioon vuoden alusta (1.1.2025) voimaan tullut rakentamislaki. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota luvanvaraisuuden ulkopuolelle jäävien rakennusten (alle 30 m² – ei asumiseen tarkoitettu) ja rakennelmien (alle 50 m² katokset) ohjausvaikutuksen muuttamiseen siten, että niihin ei voida enää vaikuttaa rakennusjärjestyksen kautta. Näiden luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten ja rakennelmien lukumäärästä, pinta-alasta ja sijoittelusta (esim. rakennusallalla ja enimmäis- katosneliöillä) tulisi määrätä asemakaavassa, mikäli niihin halutaan vaikuttaa.

Myös luvanvaraisten rakennusten sijoittamisen ohjaamisen osalta on tärkeää ottaa huomioon uusi rakentamislaki. Rakentamislain 45 § Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella, kohdassa 3 on sanottu seuraavasti: ”rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin

Kaupunkisuunnittelu

etäisyydelle kiinteistön rajasta...”. Pykälässä 44 Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella ei ole vastaavaa määräystä.

Kaavanlaatijan vastine:

Rakennusala on siirretty johtoalueen ulkopuolelle. Lisäksi voimajohdon aiheuttama magneettikenttä on otettu huomioon siirtämällä asuinrakennusten rakennusala 40 m etäisyydelle voimajohdosta, kuten STUK ohjeistaa. Kaavaan on lisätty määräys talousrakennusten rakennusala (t), joita saa sijoittaa myös lähemmäs voimajohtoa.

Rakennusala on siirretty 4 m etäisyydelle tontinrajasta, jotta saataisiin säilytettyä tarvittava etäisyys rakennusten välillä. Koska rakennusala kaventui huomattavasti luonnosvaiheen tilanteeseen nähden, niin on päätetty, että kaavalla ei sen tarkemmin ohjata rakennusten sijoittumista tontilla.

Rakennusten sallituksi määräksi tontilla on osoitettu viisi.

Kaavaan on lisätty määräys rakennusten ympäristöön soveltumisesta seuraavasti:

-UUDISRAKENNUSTEN TULEE MATERIAALEILTAAN JA VISUAALISELTA ILMEELTÄÄN MUODOSTAA EHYT JA KAUPUNKIKUVAAN KAUNIISTI SOPEUTUVA KOKONAISUUS.

Kaavaan on lisätty määräys hulevesistä seuraavasti:

-RAKENNUSLUVAN YHTEYDESSÄ TULEE ESITTÄÄ SUUNNITELMA VETTÄLÄPÄISETTÖMILTÄ PINNOILTA TULEVIEN HULEVESIEN VIIVYTTÄMISEKSI TONTILTA.

Kaavaehdotukseen on lisätty määräys istutettavasta/säilytettävästä puurivistä.

Lausunto 3 / Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Lausunto 4 / Keski-Pohjanmaan liitto

Keski-Pohjanmaan liitto katsoo, että Kytösavuntie 1 asemakaavan muutosluonnoksessa on huomioitu voimassa olevan maakuntakaavan alueelle kohdistuvat ohjeet ja määräykset. Keski-Pohjanmaan liitto toteaa, että asemakaavanmuutosluonnos on maakuntakaavan mukainen.

Keski-Pohjanmaan liitolla ei ole muuta lausuttavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Kaupunkisuunnittelu

Lausunto 5 / Fingrid

Asemakaava-alueella sijaitsee Fingrid Oyj:n 110 kV voimajohto Ventusneva – Uusnivala (tunnus 1893) (kuva 1). Asemakaava-alueen kohdalla voimajohtoalue on 46 metriä leveä. Johtoalue muodostuu 26 metriä leveästä johtoaueasta ja johtoauean molemmiin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä, joilla puuston kasvua on rajoitettu. Rakennusrajoitusta merkitsevä rakennusraja ulottuu johtoalueen ulkoreunaan.

Asemakaavoituksessa rakennusrajoitusalueelle tai johtoalueelle ei pitäisi osoittaa rakennusaloja. Näin varmistetaan sähköturvallisuuden näkökulmasta, että rakennelmien, rakennusten ja voimajohdon väliin jää riittävä etäisyys.

Asemakaavan rakennusala ja kaavan mahdollistama rakentaminen pitäisi sijoittaa voimajohtoalueen ulkopuolelle. Pdf-kartalta mitaten vaikuttaa sille, että Fingridin voimajohdon johtoalue ulottuu asuin- ja palvelurakennusten korttelialueelle APP noin viiden metrin leveydeltä (ks. kuva 2).

Voimajohtoalue pitäisi osoittaa asemakaavassa alueen osana ”johtoa varten varattu alueen osa”.

Vaikka voimajohtoalueen lunastusluvassa rajoitetaan rakentamista voimajohtoalueella, asiasta voidaan antaa myös kaavamääräys. Tässä tapauksessa, kun kyseessä on pihaa ja rakentamista si-
vuava voimajohtoalue, kaavakohteeseen voisi liittää harkinnan mukaan esimerkiksi seuraavan mää-
räyksen: ”Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maan-
alaisia rakennuksia, rakennelmia tai istutuksia. Rakentamisesta voimajohdon läheisyydessä on pyy-
dettävä voimajohdon omistajalta erillinen lausunto.”

Muistutamme kaavoituksen kuitenkin lähtökohdaksi yleisluontaisesti seuraavista asioista:

- Voimajohtoalue on alue, johon Fingrid on lunastanut käyttöoikeuden (käyttöoikeuden supis-
tus). Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla
on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.
- Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em.
rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita.
- Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa ristiriidassa sähköturvalli-
suuden kanssa eikä toiminta voi aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymi-
selle.
- Alueita ei saa suunnitella sellaiseksi, että ne olisivat ristiriidassa Fingrid Oyj:lle lunastetun
käyttöoikeuden supistuksen tai yleisten turvallisuusmääräysten kanssa.
- Voimajohtojen läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset vaarajännitteet. Fingrid mää-
rittelee etäisyys- ja suojausvaatimukset tapauskohtaisesti vaarajännitearvioiden perusteella.
- Voimajohtoauealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvu-
korkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan.
- Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen. Voimajohtoalueella ja sen läheisyy-
dessä on rajoitettu maanmuokkausta ja läjittämistä turvallisuussyistä.
- Voimajohdon rajoituksia maankäytölle käsitellään Fingridin julkaisemassa oppaassa Ohje voi-
majohdon huomioon ottamiseen yleis- ja asemakaavoituksessa sekä maakäytön suunnitte-
lussa, joka on ladattavissa Fingridin Internet-sivuilta.

Tässä asemakaavaa koskevassa lausunnossa ei voida ottaa kantaa tarkemmin rakentamiseen eikä
tekniisiin ratkaisuihin. Asemakaavan mahdollistamasta rakentamisesta pitää pyytää Fingridistä ris-
teämäläusunto. Risteämäläusunnoissa annamme voimajohtojen kannalta huomioitavia reunaehjoja
ja ohjeita hankkeiden toteuttamisesta. Risteämäläusuntopyyntö kannattaa tehdä hyvissä ajoin.

Kaupunkisuunnittelu

Kaavanlaatijan vastine:

Rakennusala on siirretty johtoalueen ulkopuolelle. Lisäksi voimajohdon aiheuttama magneettikenttä on otettu huomioon siirtämällä asuinrakennusten rakennusala 40 m etäisyydelle voimajohdosta, kuten STUK ohjeistaa. Kaavaan on lisätty määräys talousrakennusten rakennusalaista (t), joita saa sijoittaa myös lähemmäs voimajohtoa. Lisäksi yleisiin määräyksiin on kirjattu seuraavasti: Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia, rakennelmia tai istutuksia. Rakentamisesta voimajohdon läheisyydessä on pyydetty voimajohdon omistajalta erillinen lausunto.

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 lisättävää tai huomautettavaa kaavaluonnokseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema

Suunnittelualueella ei ole tiedossa erityisiä rakennettuun kulttuuriympäristöön tai -maisemaan kohdistuvia arvoja. Suunnitelmassa on huomioitu riittävällä tavalla maisemaan vaikuttavia seikkoja. K.H. Renlundin museolla ei ole näin ollen huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Lausunto 7 / Suomen Erillisverkot Oy

Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei vastinetarvetta.

Kytösavuntie 1 kaavaluonnos – Tiivistelmät mielipiteistä ja kaavanlaatijan vastineet

Mielipide 1

Kytösavuntie 1 kaavaluonosalueen ympäristössä on vähän korkeaa puustoa, sen länsipuolella ei juuri lainkaan. Metsän ja puuston tiedetään edistävän ihmisten hyvinvointia. Tontilla olevaa puustoa tulee säilyttää.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräys säilytettävästä/istutettavasta puurivistä Kaskitien ja Kytösavuntien suuntaan.