

Asemakaava / Laukkametsä / Kaavaehdotus

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto 27.01.2025 § 13

Valmistelijat

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt vuoden 2025 kaavoituskatsauksen 2.12.2024 § 515. Kaupunkisuunnittelussa on vuosittain pyritty ottamaan kaavoitukseen yksi uusi asuinalue ja kaavoituskatsauksessa vuoden 2025 suunnittelukohde on Palmajärvi I (Raviradan eteläpuoli).

Palmajärvi I alue sijoittuu Kvikantin ja Koivuhaan väliselle alueelle ja tälle suunnitellaan yli 100 tontin asuinalue. Rakentaminen tulee olemaan pääasiassa omakotitaloja. Asemakaavan suunnittelussa huomioidaan alueen nykyiset virkistysarvot. Alueelle on vuonna 2024 laadittu perustilaselvitys.

Strategisessa aluerakenneyleiskaavassa (hyväksytty KV 7.3.2022 § 8) on avaintemassa Asuminen – Rakenteen hallittu kasvu osoitettu taajaman hallitun laajenemisen viisi pääsuunta, joista yhtenä on Palmajärvi I. Kehittämisperiaatteena on että laajenemisalueet asemakaavoitetaan nykyistä taajamarakennetta hallitusti laajentaen. Kullekin alueelle hahmotetaan oma, tunnistettava luonteensa. Palvelujen saatavuus varmistetaan ja olemassa olevan sekä uuden infran tehokkuus tutkitaan jo asemakaavoituksen yhteydessä. Lisäksi huomioidaan luontoarvot ja tunnistetaan mahdolliset lisäselvitystarpeet.

Maankäyttötiimi puolsi 22.1.2025 asemakaavan käynnistämisen esittämistä kaupunginhallitukselle. Lähivuosien tonttivarannon riittävyyden näkökulmasta kaavoituksen eteneminen on erittäin tärkeää. Varsinkin alueilla, joissa palvelut luonnostaan ovat tavoitettavissa.

LIITE A Kartta

LIITE B Raviradan eteläpuolen perustilaselvitys

Muuta hankkeeseen liittyvää materiaalia esitellään tarpeen mukaan kokouksessa.

Kaupunginjohtaja

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle asemakaavoituksen käynnistämistä Palmajärvi I alueelle.

Päätös

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösesityksen.

Liite A Kartta
Liite B Raviradan eteläpuolen perustilaselvitys

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää käynnistää asemakaavoituksen Palmajärvi I alueelle.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 26.11.2025 § 151

Valmistelijat kaavoitusarkkitehti Mikko Karvonen ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

ASEMAKAAVATYÖN VAIHEET

Maankäyttötiimi päätti kokouksessaan 22.1.2025 puoltaa asemakaavatyön käynnistämistä.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto päätti kokouksessaan 27.1.2025 § 13 esittää kaupunginhallitukselle asemakaavatyön käynnistämistä.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessa 10.2.2025 § 55 käynnistää asemakaavan laatimisen. Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

KAVALUONNOKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaluonnoksen päivämäärällä 19.11.2025.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 90. kaupunginosan kortteleihin 1-21 erillispientalojen (AO) ja asuin- ja palvelurakennusten (APP) korttelialueita. Lisäksi muodostuu lähivirkistys-, suojaviher- ja katualuetta. Uusia AO-tontteja kaavaluonnoksessa on 82 kpl ja APP-tontteja 3 kpl.

Korttelialueiden enimmäiskerroshkorkeus on I ja II sijainnista riippuen. Rakentamisen tehokkuusluku on $e=0,30$, mikä vastaa muita viimeaikaisia asuinalueita.

Kaavatyön tavoitteena on ollut viihtyisä ja luonnonläheinen noin 100 asunnon asuinalue. Alueen viheryhteyksien ja ulkoiluverkoston säilyttäminen on ollut keskeinen lähtökohta suunnittelulle. Miltei jokaiselta tontilta on suora yhteys luontoon. Katunäkymät ovat puolestaan suunniteltu melko tiiviiksi, perinteisiä kylänraitteja muistuttaviksi.

Asemakaava-aluetta on länsireunaltaan pienennetty noin 9 ha siitä, millaiseksi se oli kaavatyön käynnistämispäätöksen yhteydessä

arvioitu. Syynä tähän on viher- ja virkistysakselin säilyttäminen alueellisessa kokonaisuudessa, sekä tehokkaammin suunniteltavissa oleva kaava-alue. Suunnittelualueen pinta-ala on nykyisellään noin 29,4 ha.

Liite A	Kaavaluonnoskartta
Liite B	Kaavaselostus
Liite C	Perustilaselvitys
Liite D	Asukaskyselyn tulokset

Kaupunkiympäristöjohtaja

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

Päätös Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 19.08.2026
100/10.02.03/2025

Valmistelija kaavoitusarkkitehti Mikko Karvonen ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 4.12.2025 – 19.1.2026 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide ja kahdeksan lausuntoa. Lausunnot jättivät Fingrid, Suomen Erillisverkot Oy, Digita Towers Oy, Rakennusvalvonta, Ympäristöterveydenhuolto, K. H. Renlundin museo, Lupa- ja valvontavirasto sekä Keski-Pohjanmaan liitto.

Lausunnoissa pääteemoiksi nousivat kaavan ympäristövaikutukset, ekologiset yhteydet, luontoselvitysten täydennystarpeet, maaperän kunnan arviointi sekä virkistysreittien säilyminen. Lausunnot ja mielipide vastineineen on esitetty liitteessä 3.

KAAVALUONNOKSESTA KAAVAEHDOTUKSEKSI

Kaava-aineistoon on tehty muutoksia luonnosvaiheen kuulemisessa saadun palautteen, tarkentuneen kortteli- ja infrasuunnittelun sekä lisäselvitysten myötä:

- Tontti- ja korttelikokoihin melko vähäisiä muutoksia, joilla saadaan ehjempi aluerakenne sekä parantuneet viheryhteydet ja tonttitarjonta. Asuinkortteleiden yhteenlaskettu pinta-ala kasvanut vajaan hehtaarin.
- Katulinjojen vähäisiä muutoksia tarkentuneen infrasuunnittelun myötä: kaivuu- ja täyttötarpeiden minimointi tonteilla ja kaduilla, viemäri- ja hulevesiverkostojen toteutettavuuden parantaminen.
- Viheryhteyksiä parannettu saatujen lausuntojen ja lisäselvitysten perusteella.

- Säilytettävään/istutettavaan kasvillisuuteen sekä maanpinnan käsittelyyn liittyviä merkintöjä tarkennettu alueen luonnonläheisen ilmeen vahvistamiseksi.
- Kaavakartan esitystapoihin vähäisiä muutoksia mm. ulkoilureittimerkintöjen osalta.
- Lisätty ohjeelliset paikat yhdyskuntatekniselle huollolle mahdollistamaan pumppaamo, muuntajat ja telemasto.
- Lisätty katujen nimet ja muutettu asemakaavan nimeksi ”Laukkametsä”.
- Selostukseen tarkennettu lähtötietoja ja kaavaratkaisun perusrakennetta mm. liikenteen, ympäristön, lajiston, ilmaston ja vaikutusten arvioinnin osalta.
- Selostukseen lisätty kartta-, analyysi- ja havainnekuvamateriaalia.
- Selostusta täydennetty happamien sulfaattimaita sekä raskasmetallipitoisuuksien kynnyksarvot ylittäviä pintamaita käsittelevät osat.
- Selvennetty hulevesien käsittelyn periaatteita.

KAARAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaehdotuksen päivämäärällä 12.8.2026.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 90. kaupunginosan kortteleihin 1-18 erillispientalojen (AO), asuinpientalojen (AP) ja asuin- ja palvelurakennusten (APP) korttelialueita. Lisäksi muodostuu lähivirkistys-, suojaviher-, katu- ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta. Uusia AO-tontteja kaavaehdotuksessa on 80 kpl, AP-tontteja 2 kpl ja APP-tontteja 3 kpl.

Korttelialueiden enimmäiskerroshkorkeus on I ja II sijainnista riippuen. Rakentamisen tehokkuusluku on $e=0,30$, mikä vastaa muita viimeaikaisia asuinalueita.

Kaavatyön tavoitteena on ollut viihtyisä ja luonnonläheinen reilun 100 asunnon asuinalue. Alueen viheryhteyksien ja ulkoiluverkoston säilyttäminen on ollut keskeinen lähtökohta suunnittelulle. Miltei jokaiselta tontilta on suora yhteys luontoon. Katunäkymät ovat puolestaan suunniteltu melko tiiviiksi, perinteisiä kylänraitteja muistuttaviksi, mikä mahdollistaa tehokkaan infrarakentamisen.

Liite A Kaavaehdotuskartta

Liite B Kaavaselostus

Liite C Raviradan eteläpuolen perustilaselvitys (Envineer Oy 2024)

Liite D Palmajärven asuinalueen lähtötietokyselyn tulokset

Liite E Palmajärven luontoselvityksen täydennys, Envineer 2026

OHEISAINEISTO:

Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet alkuperäisinä

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

1. hyväksyä lausuntoihin ja mielipiteeseen annetut vastineet.
2. hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Päätös