

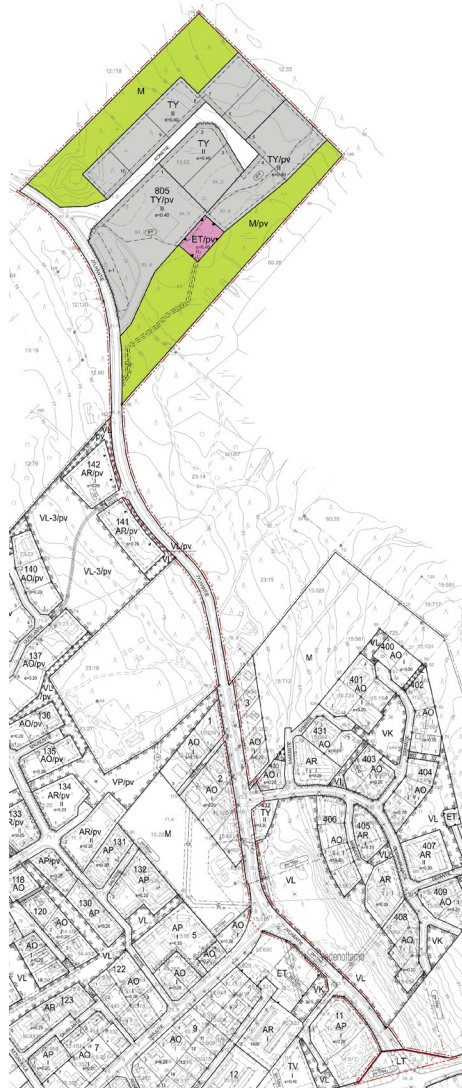
Vastaanottaja
Kaustisen kunta

Asiakirjatyyppe
Kaavaselostus

Päivämäärä
28.4.2020

KAUSTISEN KUNTA

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS, VALEJÄRVEN TEOLLISUUSALUE SEKÄ JYLHÄNTIEN ALUE



Päivämäärä **28.4.2020**
Laatija **Maria Niemi, Anne Koskela, Päivi Märjenjärvi**
Tarkastaja **Juha-Matti Märijärvi**
Hyväksyjä **Kaustisen kunnanvaltuusto**
Kuvaus **Kaavaselostus**

SISÄLLYSLUETTELO

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Alueen määrittely	4
1.2	Suunnittelun kohde ja vaikutusalue	4
1.3	Kaavan nimi ja tavoite	4
2.	YHTEYSTIEDOT	5
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	5
3.1	Suunnittelutehtävä ja tavoite	5
3.2	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2.1	Suunnittelualueen ympäristön nykytila	5
3.2.2	Väestö	7
3.2.3	Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö	7
3.2.4	Palvelut	7
3.2.5	Työpaikat	7
3.2.6	Virkistys	7
3.2.7	Liikenne	7
3.2.8	Tekninen huolto	7
3.2.9	Maanomistus	7
3.2.10	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	7
3.3	Suunnittelutilanne	8
3.3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava	8
3.3.2	Yleiskaava	8
3.3.3	Asemakaava	10
3.3.4	Rakennusjärjestys	11
3.4	Pohjakartta	11
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Osalliset	12
4.2	Vireilletulo	12
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.3.1	Viranomaisyhteistyö	12
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	12
4.4.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	12
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Kaavan rakenne	17
5.2	Aluevaraukset	17
5.2.1	Korttelialueet	17
5.2.2	Muut alueet	17
5.3	Kaavan vaikutukset	18
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	19
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset	19
5.5	Nimistö	19
6.	ALUEEN TOTEUTTAMINEN	20

LIITTEET

- Liite 1.** Arkeologinen inventointi 2018
Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

Erillisenä Kaavaehdotuskartta 1:2000

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vesihuollon kehittämissuunnitelma. Kaustisen kunta, Länsi-Suomen ympäristökeskus, Vesi-hydro Oy, 2002
- Vesihuollon toiminta-alueen laajennus. Ramboll Oy, 2007
- Kaustisen kaupallinen selvitys. FCG Planeko Oy, 2008.
- Kaustisen kunta; Kuntakeskuksen kehittämissuunnitelma. FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009
- Kaustisen vanha ampumarata, ELY-keskus, Tutkimusraportti 21.1.2011 Nro 36
- Kaustisen kaupallinen selvitys. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2014
- Kaustisen keskustan liikenneselvitys, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Raportteja 70/2017
- Pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivitys. Ramboll Oy, 2018

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

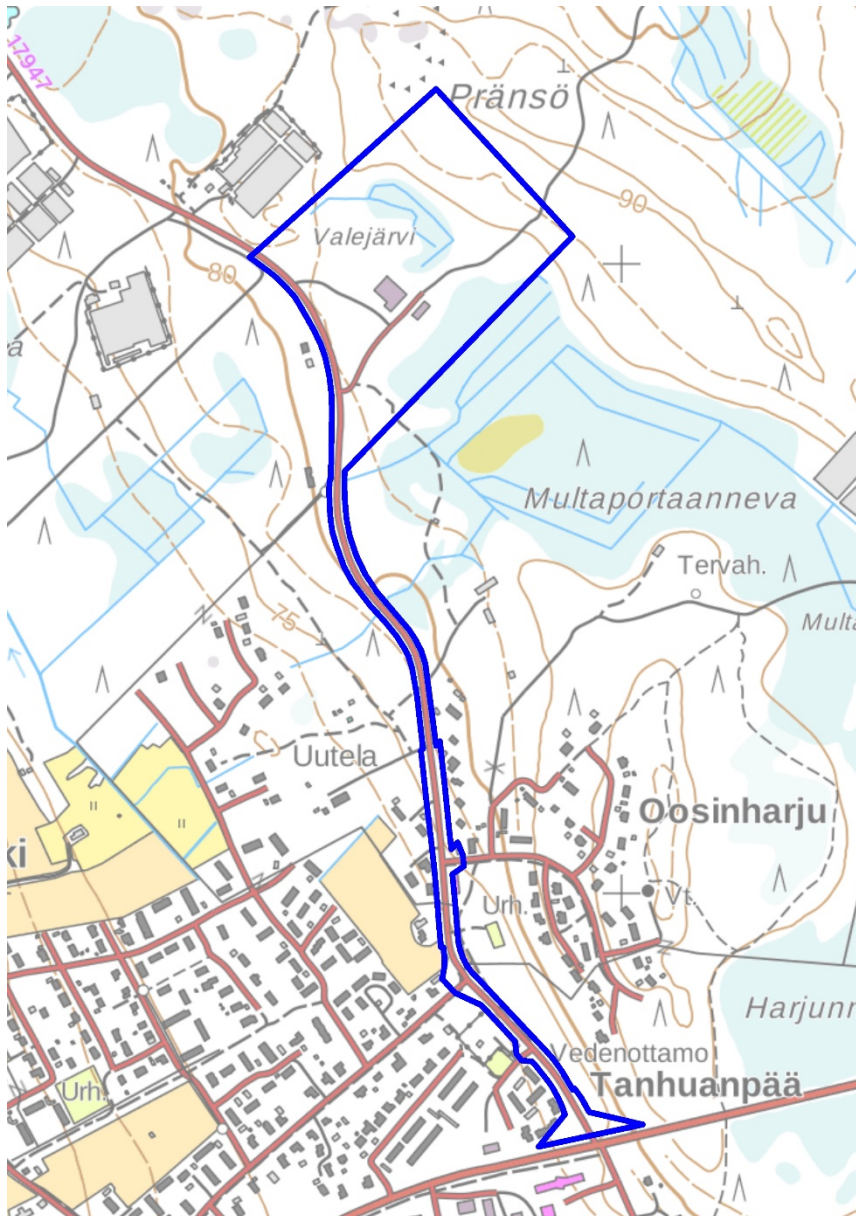
1.1 Alueen määrittely

Asemakaavan muutos koskee Jylhäntien aluetta ja laajennus kiinteistöä 13:53.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat Kaustisen kirkonseudun asemakaavan kortteli 805 sekä siihen liittyvät erityis-, maa- ja metsätalous- ja katualueet sekä liikennealue.

1.2 Suunnittelun kohde ja vaikutusalue

Suunnittelualueen koko on noin 16,7 hehtaaria. Alue sijoittuu Kaustisen keskustan koillispuolelle ja käsittää Jylhäntien tiealueen (yt 17947 Kaustinen – Nedervetil) sekä tien itäpuolella olevan teollisuusalueen. Kaavan vaikutusalue ulottuu suunnittelualueen lähiympäristöön. Suunnittelualueen sijainti on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ja 2. ehdotusvaiheen aluerajaus. (© Maanmittauslaitos 2017)

1.3 Kaavan nimi ja tavoite

Alueelle laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaavan muutos ja laajennus. Kaavan nimi on **Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus; Valejärven teollisuusalue sekä Jylhäntien alue.**

2. YHTEYSTIEDOT

<p><u>KAAVOITTAJA:</u> Kaustisen kunta Kappelintie 13 69600 KAUSTINEN</p> <ul style="list-style-type: none">• tekninen johtaja Ilkka Närhi ilkka.narhi@kaustinen.fi puh. 040 7698 668	<p><u>KAAVAKONSULTTI:</u> Ramboll Finland Oy Kauppatori 1–3 F Vaasantie 6 60100 Seinäjoki 67100 KOKKOLA</p> <ul style="list-style-type: none">• ryhmäpäällikkö Juha-Matti Märijärvi juha-matti.marijarvi@ramboll.fi puh. 040 825 6260• projektipäällikkö Anne Koskela anne.koskela@ramboll.fi puh. 050 524 8011
---	--

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

3.1 Suunnittelutehtävä ja tavoite

Kaustisen kunnan ympäristölautakunta on myöntänyt 5.4.2016 alueelle suunnittelutarveratkaisun Pohjanmaan Raskasvaruste Oy:lle, joka mahdollistaa 1499 m² suuruisen raskaskonekorjaamon rakentamisen. ELY-keskus valitti päätöksestä Vaasan hallinto-oikeuteen, mutta veti valituksen takaisin sillä edellytyksellä, että alueelle laaditaan asemakaava.

Kunnanhallitus on päättänyt 13.6.2016 käynnistää alueen asemakaavan laatimisen. Suunnittelu-tehtävänä on laatia Kirkonseudun asemakaavan laajennus Jylhäntien varteen Valejärven alueelle. Tavoitteena on osoittaa alue teollisuuskäyttöön. Alueelle oli myös tavoitteena osoittaa yksi erillispientalojen korttelialue. Kaavoituksessa huomioidaan lähialueen nykyinen toiminta, läheisyydessä sijaitseva turkistarha ja sijainti pohjavesialueella sekä kaavatyon yhteydessä esiin tulevat muut asiat.

Asemakaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti siten, että se täyttää MRL 54 §:ssä asemakaavoitukselle asetetut sisältövaatimukset. Kunta tekee maanomistajan kanssa maankäytösopimuksen.

Tarkentuneet tavoitteet

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen pohjalta suunnittelualuetta on laajennettu käsittämään Jylhäntien tiealue, joka muutetaan kaduksi Valejärven alueelta keskustaan ulottuvalla alueella. Samalla tavoitteita on päätetty muuttaa siten, ettei alueelle enää osoiteta asumista.

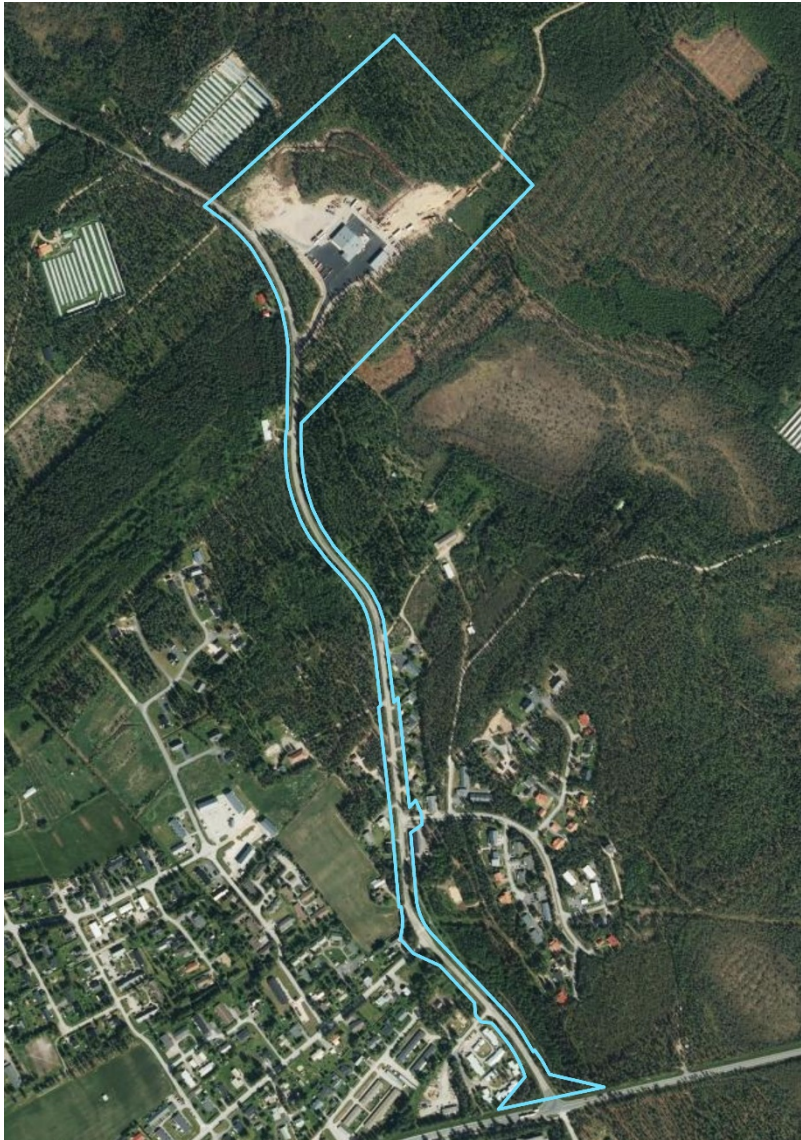
3.2 Selvitys suunnittelualan oloista

3.2.1 Suunnittelualan ympäristön nykytila

Suunnittelualueelle on rakennettu raskaskonekorjaamon teollisuusrakennus loppuvuodesta 2016 sekä länsipuolella kulkevalta Jylhäntieltä kaksi liittymää, joihin on saatu liittymäluvat ELY-keskuk-selta 11.2.2016. Teollisuusalueen kaakkoisrajan suuntaisesti kulkee polku. Rakentumattomilta osilta alue on pääosin täysikasvuista havumetsää, itäosa koostuu nuoresta taimikosta. Teollisuus-alueen kaakkoisosassa sijaitsee soistuma. Jylhäntien varteen on jätetty metsäkaistale.

Teollisuusalue sijoittuu n. 300 metrin päähän Kaustisen kirkonkylän asemakaavan asuntoalueiden pohjoispuolelle. Jylhäntien varressa on asutusta. Muuten lähiympäristö on rakentumatonta metsää. Suunnittelualan lähistöllä sijaitsee useita turkistarhoja, joista lähin on vajaan 100 metrin etäisyydellä teollisuusalueen luoteispuolella.

Suunnittelualue sijaitsee osittain vedenhankintaa varten tärkeällä Oosinharjun pohjavesialueella (1023601), joka kuuluu Kaustiselta Kokkolaan kulkevaan harjujaksoon. Länsi-Suomen vesioikeus on määrännyt pohjavedenottamolle suoja-alueen vuonna 1979. Tanhuanpään vedenottamo sijaitsee Jylhäntien varressa alueen länsipuolella ja vedenottamon alue ulottuu vähäiseltä osin suunnittelualueelle. Kaavoitettavan alueen eteläosa sijoittuu myös pohjavesialueen lähisuojavyöhykkeelle. Pohjavesialueiden suojelusuunnitelma on päivitetty vuonna 2018.



Kuva 2. Ilmakuva alueelta ja suunnittelualan raja. (© Maanmittauslaitos 6/2019)



Kuva 3. Viistoilmakuva koillisesta lounaseen päin kuvattuna (Lähde: Pohjanmaan Raskasvaruste Oy, 2016)

3.2.2 Väestö

Suunnittelualueella ei ole asutusta, mutta alue sijoittuu Kaustisen kuntakeskukseen ja sen tuntumaan.

3.2.3 Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö

Alueella sijaitsee raskaskonekorjaamo ja kaukolämpölaitos.

Arkeologinen inventointi 2018

Alueen asemakaavoitusta varten syksyllä 2018 laaditun arkeologisen inventoinnin perusteella alueella ei ole todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Liite 1. Arkeologinen inventointi 2018

3.2.4 Palvelut

Kaupalliset ja julkiset palvelut löytyvät Kaustisen liikekeskustasta.

3.2.5 Työpaikat

Suunnittelualueella sijaitsee Pohjanmaan Raskasvaruste Oy:n raskaskonekorjaamo.

3.2.6 Virkistys

Alue sijoittuu metsäalueiden läheisyyteen.

3.2.7 Liikenne

Suunnittelualueeseen kuuluu Jylhäntie (yt 17947 Kaustinen – Nedervetil) teollisuusalueelta Tohollammintielle (kt 63 Kauhava – Ylivieska) saakka.

Kaustisen keskustan liikenneselvitys 2017

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on laatinut Kaustisen keskustan alueelta liikenneselvityksen vuonna 2017. Selvityksessä on esitetty toimenpiteitä lähinnä joen länsipuolelle Kappelintien alueelle. Suunnittelualueen kohdalla Jylhäntietä vastapäätä olevaa Vissavedentietä on esitetty siirrettäväksi etelämpään, jotta se olisi vastapäätä Jylhäntietä. Samalla Vissavedentielle on esitetty kadun tasauksen nostamista, sivusuunnan saareketta, kantatien jalankulku- ja pyöräilyväylän jatkamista idän suuntaan sekä kantatien alikulkuun varautumista liittymän itäpuolella. Jylhäntielle ei ole esitetty toimenpiteitä.

3.2.8 Tekninen huolto

Suunnittelualue on vesijohto- ja viemäriverkoston piirissä. Jylhäntien poikki kulkee sähkölinjoja.

3.2.9 Maanomistus

Teollisuusalue on yksityisessä omistuksessa.

3.2.10 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Turkistarhat

Alueen pohjoisosan luoteispuolella, noin 100 metrin etäisyydellä sijaitsee toiminnassa oleva turkistarha.

Melu

Jylhäntiellä (yt 17947) keskivuorokausiliikenne oli alueen kohdalla 1100 ajoneuvoa/vrk vuonna 2017. Ennusteen mukaan Jylhäntien liikennemäärä ei kasva merkittävästi vuoteen 2030 mennessä. Ennustetulla liikennemäärällä ja ajoneuvonopeudella 80 km/h keskimääräinen 55 dB:n ulkomelualue ulottuu noin 50 metrin päähän tien keskilinjasta teollisuusalueen kohdalla. Kaavoitettavalla alueella liikennemelu ei aiheuta suojaustarvetta ulkomelun suhteen.

Pilaantuneet maat

Alueen itärajalta kiinteistöjen 13-53 ja 60-28 rajalla sijaitseva vanha kivääriradan valli on merkitty maaperän tilan tietojärjestelmään. Ampumarata on poistettu käytöstä 1988. ELY-keskus on laatinut vanhan ampumaradan alueelta tutkimusraportin vuonna 2011, jonka mukaan luotiratojen alueiden maaperä on pilaantunut ja alueella on kunnostustarve. Vähäisessä käytössä olleelta haulikoradalta ei havaittu poikkeavia pitoisuuksia.

Pohjavesien suojelusuunnitelma 2018

Pohjavesien suojelusuunnitelman mukaan osittain Oosinharjun pohjavesialueella sijaitseva entisen ampumaradan alue on luokiteltu riskiluokkaan C (kohtalaisen riskin alue). Päästöriskikuvauksessa mainitaan, että tutkimusten pohjalta tehdyn riskinarvion perusteella alueen maaperä on pilaantunut ja alueella on kunnostustarve. Ampumaradalla on ollut kaksi luotiaserataa sekä haulikkorata. Ampumarata on ollut käytössä vuosina 1970-1988.

Ampumaradan (luotiaserata) maaperä on vuoden 2011 tutkimusraportin (Tutkimusraportti ELY nro 36) mukaan paikoin pilaantunut metalleilla. Tutkimusten perusteella tehdyn riskinarvion perusteella alueen maaperä on pilaantunut ja alueella on kunnostustarve. Pohjavedessä alueella on todettu kohonneet sinkki- ja nikkelpitoisuudet. Pitoisuudet olivat kuitenkin alle talousveden laatuvaatimusten.

Kaustisen vanhan pohjoisemman ampumaradan kohdalla sijaitsevat nykyään Pohjanmaan Raskasvaruste Oy:n toimitilat ja korjaamo/tuotantohalli. Maaperän kunnostamisesta rakennustöiden yhteydessä ei ole tietoa. Raskasvaruste Oy:ltä ja Kaustisen kunnalta saadun tiedon mukaan Raskasvaruste Oy:n rakentamisen vuoksi kaivetut massat on läjitetty lähialueelle pohjavesialueen ulkopuolelle.

Pohjavesien suojelusuunnitelmassa pääosin pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolelle sijoittuva Pohjanmaan Raskasvaruste Oy on merkitty D-luokan (vähäinen riski) riskikohteena. Päästöriskikuvauksen mukaan toimitilat ovat uudet ja ne on varustettu öljynerotuskaivoilla. Yritys on veloitettu hakemaan ympäristölupaa.

3.3 Suunnittelutilanne

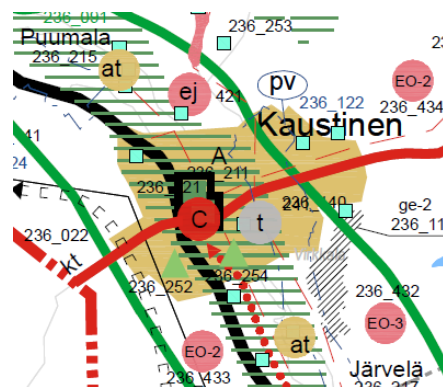
3.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava

Valtioneuvoston päätös uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

Maakuntakaava

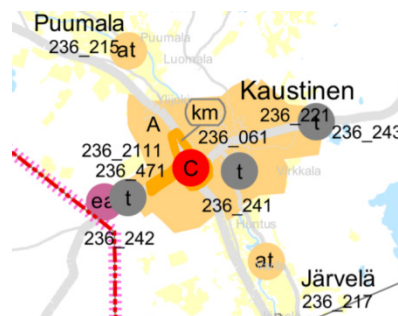
Kaustisen kunta kuuluu Keski-Pohjanmaan liiton maakuntakaava-alueeseen. Maakuntakaavan 1. vaihe on vahvistettu 24.10.2003, 2. vaihe 29.11.2007 ja 3. vaihe 8.2.2012 sekä 4. vaihe 22.6.2016. Vahvistetuissa vaihemaakuntakaavoissa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueeseen ja matkailun vetovoima-alue/matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeseen. Lisäksi alueelle on osoitettu laajakaistan yhteystarve-merkintä ja tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue-merkintä.

Kuva 4. Ote vaihemaakuntakaavojen yhdistelmästä



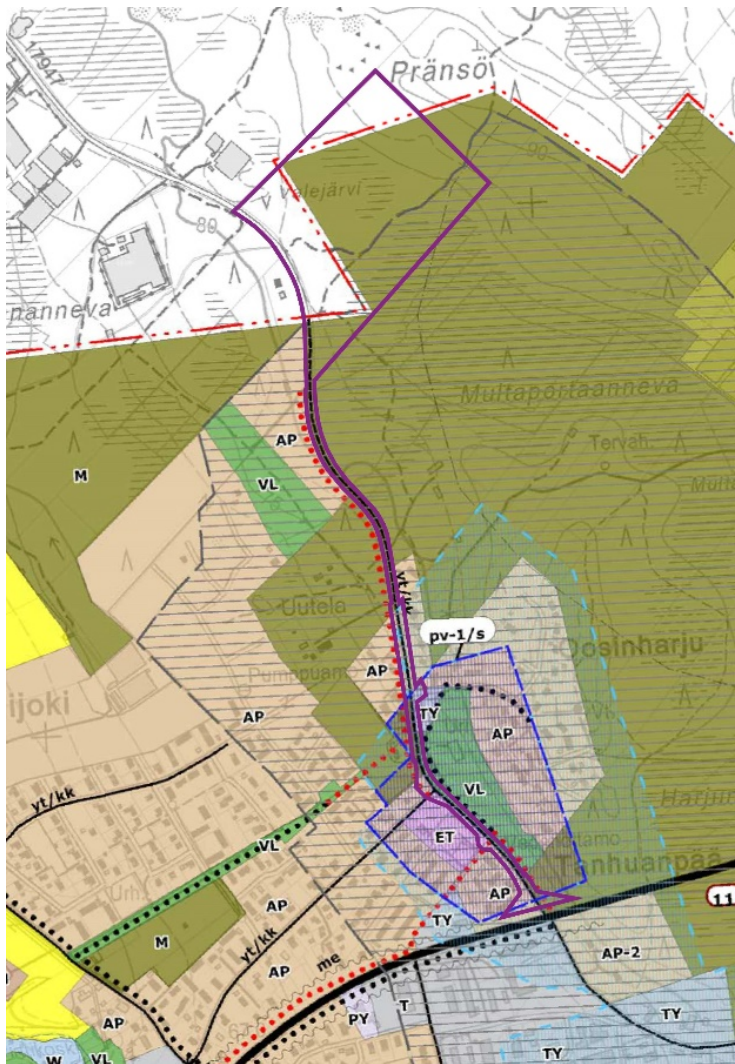
Keski-Pohjanmaan liitossa on aloitettu 5. vaihemaakuntakaavan valmistelu. Kaava tulee käsittelemään kaupan palvelurakennetta, seudullisia ampumaratoja, aluerakennetta ja kaivostoinnin edellytyksiä. Vaihemaakuntakaavan ehdotus oli nähtävillä 18.12.2019–22.1.2020. Ehdotuksessa alueelle on osoitettu taajamatoimintojen aluetta. Lisäksi koko Kaustisen alue sijoittuu mineraalivarantoalueelle.

Kuva 5. Ote 5. vaihemaakuntakaavan ehdotuksesta.



3.3.2 Yleiskaava

Suunnittelualue sijaitsee kahden osayleiskaavan alueella. Alueen keski- ja eteläosissa on voimassa Kaustisen Keskustan osayleiskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2015 § 24 (kuva 6) ja länsiosassa Järvelä-Salonkylän osayleiskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 21.2.2006 § 13 (kuva 7). Aivan suunnittelualueen pohjoisimmassa osassa ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.



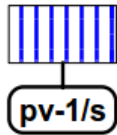
Kuva 6 Ote Keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualan raja violetilla.



Kuva 7. Ote Järvelä-Salonkylän osayleiskaavasta. Suunnittelualan alustava raja sinisellä.

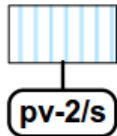
Keskustan osayleiskaavassa suunnittelualueelle ja lähiympäristöön osoitettuja merkintöjä ovat:

AP	PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Asemakaavan laadinnassa erityistä huomiota on kiinnitettävä rakentamisen sovittamiseen perinteiseen miljööseen ja rakennustapaan. Asemakaavoitukseen ryhdyttäessä on tehtävä riittävät maaperä- ja pohjavesiselvitykset.
M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE Maa- metsätalouteen liittyvä täydennysrakentaminen on alueella sallittu. Pohjavesialueilla rakentamista ja toimimista rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot.
TY	TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA Alue tulee asemakaavoittaa. Uusille alueelle tulee laatia hulevesisuunnitelma asemakaavoituksen yhteydessä.
VL	LÄHIVIRKISTYSALUE Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen.
ET	YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE / KOHDE
vt/kt	VALTATIE/KANTATIE
●●●●●	KEVYEN LIIKENTEEN REITTI
●●●●●	OHJEELLINEN UUSI KEVYEN LIIKENTEEN REITTI Kevyen liikenteen reitit on sovittava maastoon tarkemman suunnittelun yhteydessä.



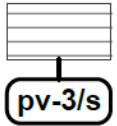
LÄHISUOJAVYÖHYKE

Merkinällä on osoitettu vesioikeuden määräämä vedenottamon lähisuojavaikute. Alueelle ei saa sijoittaa uusia laitoksia tai toimintoja, jotka voivat vaarantaa vedenottoa. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.



KAUKOSUOJAVYÖHYKE

Merkinällä on osoitettu vesioikeuden määräämä vedenottamon kaukosuojavaikute. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.



POHJAVESIALUE

Tärkeä tai vedenhankintaan sopiva pohjavesialue. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen.

Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18§ (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristönsuojelulain 2 luvun 16§ (maaperän pilaamiskielto) ja 17§ (pohjaveden pilaamiskielto).

Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Suosituksena: Teiden kunnossapidossa tulisi käyttää sellaisia aineita ja menetelmiä, joista ei aiheudu vaaraa pohjaveden laadulle. Uusia laaja-alaisia maa-ainesten ottoalueita ei tulisi sallia. Vanhoilla ottamisalueilla maa-ainesten otto tulisi saattaa päätökseen mahdollisimman nopeasti ja alueet maisemoida.



OHJEELLINEN TULVAVAARA-ALUE

Alueille alueille rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusvahinkojen vaara. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee

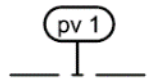
Alueille alueille rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusvahinkojen vaara. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee tulvariskien hallinnasta vastaavalla viranomaisella varmistaa tarkka tulvariskialue. Kosteudelle alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään 0,5 m ylemmäksi kuin kerran 100 vuodessa laskettu tulvakorkeus (HW 1/100), elleivät kaavan hyväksymisen jälkeen valmistuvat selvitykset muuta osoita tai rakennusluvan myöntävä viranomainen olosuhteista johtuen vaadi rakennusta muutoin sijoitettavaksi. Tulvavaara-alueelle tai sen läheisyyteen ei saa sijoittaa mahdollisesti vesistöä ja veden laatua heikentävää toimintaa.

Järvelä-Salonkylän osayleiskaavassa suunnittelualueelle osoitettuja merkintöjä ovat:



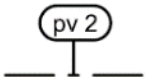
MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Maa- ja metsätalouteen liittyvä täydennysrakentaminen on alueella sallittu.



Tärkeän pohjaveden muodostumisalueen raja

Tärkeällä pohjaveden muodostumisalueella sijaitsevilla alueilla ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat ristiriidassa ympäristönsuojelulain 1. luvun 8 § tai vesilain 1. luvun 18 §.

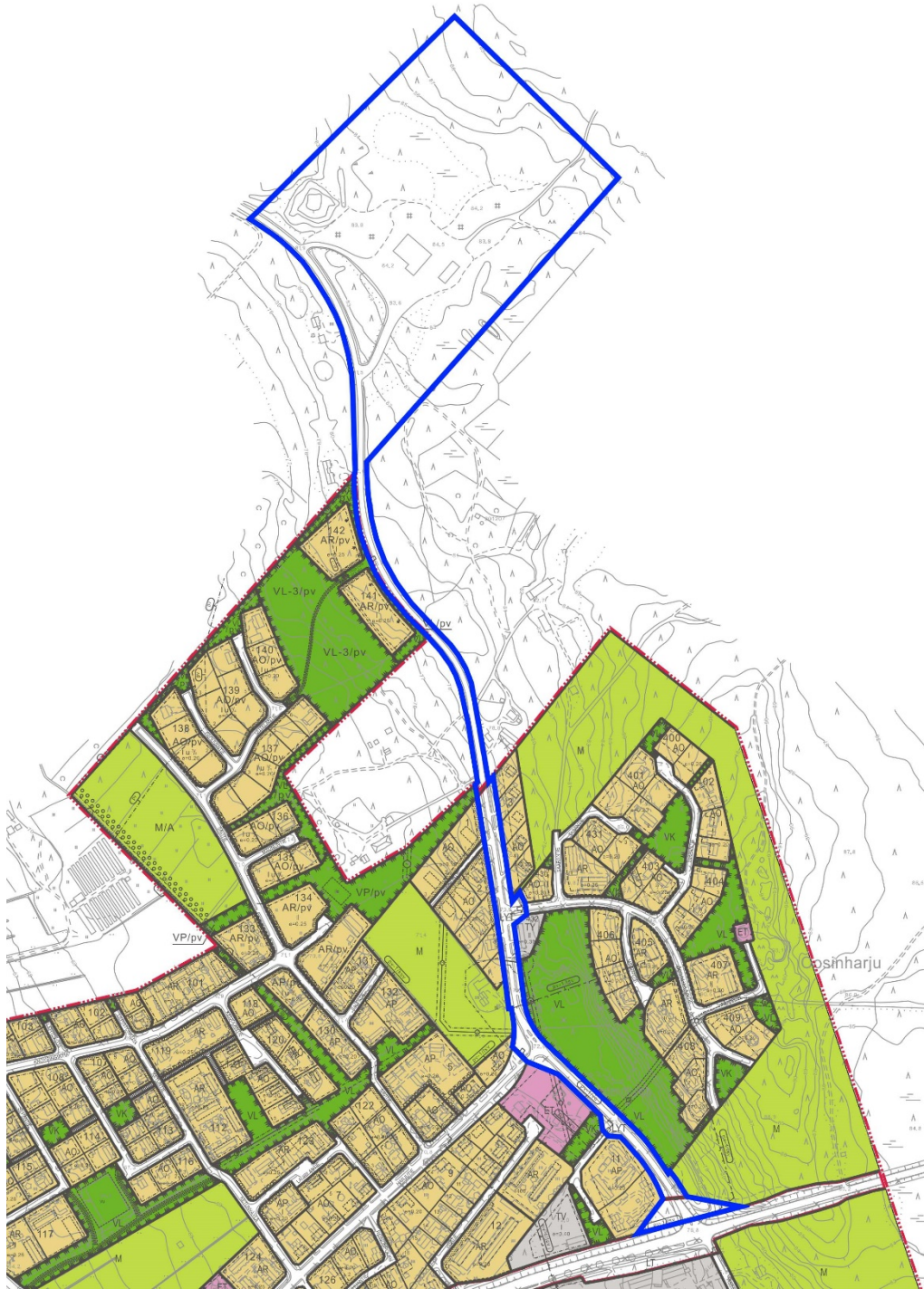


Tärkeän pohjavesialueen raja

Tärkeällä pohjavesialueella sijaitsevilla alueilla ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat ristiriidassa ympäristönsuojelulain 1. luvun 8 § tai vesilain 1. luvun 18 §.

3.3.3 Asemakaava

Suunnittelualueen eteläosa sijoittuu Jylhäntien yleisen tien alueen osalta Kirkonseudun asemakaava-alueelle. Muutoin alueella ei ole asemakaavaa.



Kuva 8. Ote voimassaolevien asemakaavojen yhdistelmästä sekä suunnittelualan raja sinisellä värillä.

3.3.4 Rakennusjärjestys

Kaustisen kunnassa on voimassa 1.7.2004 hyväksytty rakennusjärjestys. Rakennusjärjestystä on päivitetty ja uusi rakennusjärjestys tulee voimaan 1.2.2019.

3.4 Pohjakartta

Asemakaavan 1:2000 vektorimuotoinen pohjakartta on laadittu vuonna 2018. Pohjakartan on laatinut Ramboll Finland Oy. Pohjakartta on hyväksytty 22.11.2018.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteitä (luonnosvaihe) ja muistutuksia (ehdotusvaihe) sekä viranomaisten ja yhteisöjen antaa lausuntoja.

Kaavahankkeen osallisia ovat MRL 62 §:n mukaan:

Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Kaustisen kunnan eri hallintokunnat
- Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Keski-Pohjanmaan liitto
- K.H. Renlundin museo - Keski-Pohjanmaan maakuntamuseo
- Museovirasto
- Korpelan Voima Oy
- Kaustisen Lämpö Oy
- Keski-Pohjanmaan ja Pietarsaaren alueen pelastuslaitos
- Muut mahdolliset yritykset ja yhteisöt

Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa:

- Kaikki kuntalaiset, joita asia koskee
- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja asukkaat
- Muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

4.2 Vireilletulo

Asemakaava tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 28.4.2020.

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

4.3.1 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten työneuvottelu on järjestetty kaavaprosessin aloitusvaiheessa 2.2.2017. Muuten viranomaisyhteistyö hoidetaan lausunnotmenettelyllä. Työneuvottelussa käsiteltiin mm. seuraavia asioita:

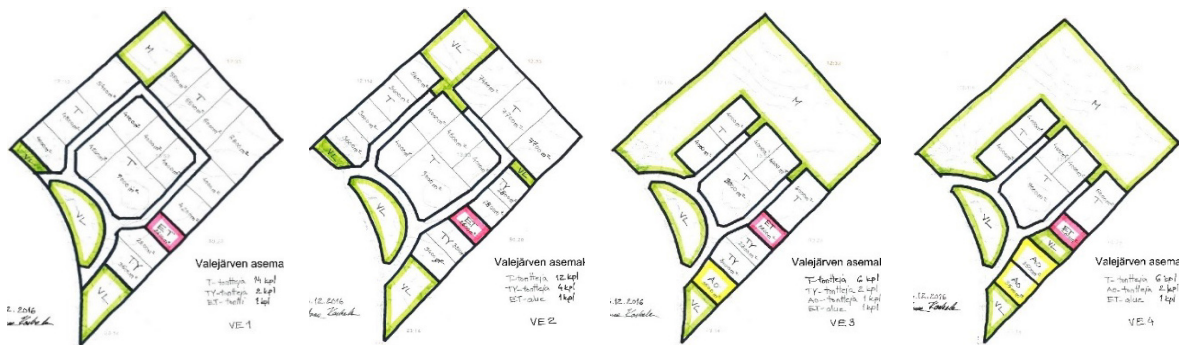
- Alue on pohjavesialueen rajalla, mutta alueen kaakkosrajalla kulkee kalliokynnys, joka vaikuttaa pohjaveden virtaussuuntiin.
- Kaavaan alueen käyttöä koskevia rajoituksia pohjavesialueen suojelemiseksi.
- Pohjavesialueella kunnan vedenottamo. Pohjavesialueelta on tekeillä virtausmalliselvitys. Kaavaan kannattaisi laittaa pohjaveden tarkkailuvelvoite. Mielellään kaavassa tulisi jättää kaakkosraja rakentamisesta vapaaksi.
- Hulevesiasiat tulee huomioida, että mihin ne johdetaan ja kaavassa antaa tarpeelliset määräykset tämän suhteen.
- Myös liikenteellinen selvitys tulisi tehdä.
- Kaavassa tulee huomioida tarhojen läheisyys, kuinka lähelle tarhoja voidaan rakentaa ja minkälaista teollisuustoimintaa alueelle voi sijoittua. Yleisesti rajana tarhojen läheisyyteen rakennettaessa on pidetty noin 400-500 metriä.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alustavat luonnosvaihtoehdot 16.12.2016

Alueelta laadittiin lähtötietojen, esitettyjen tavoitteiden sekä käytyjen neuvottelujen perusteella neljä alustavaa luonnosvaihtoehtoa, joissa on tutkittu teollisuusalueen sijoittamista alueelle sekä muuta alueen maankäyttöä.



Kuva 9. Alustavat luonnosvaihtoehdot 16.12.2016.

Alustavat luonnosvaihtoehdot 29.6.-17.10.2017

Käytyjen neuvottelujen ja pohjavesialueen rajauksen tarkistamisen myötä alueelta laadittiin luonnosvaihtoehdon 1 pohjalta vielä neljä uutta luonnosvaihtoehtoa 29.6.-17.10.2017 välisenä aikana.



Kuva 10. Alustavat luonnosvaihtoehdot 2017.

Asemakaavaluonnos 15.2.2018

Alueelta laadittiin käytyjen neuvottelujen ja luonnosvaihtoehdon 1D perusteella kaavaluonnos, joka on päivätty 15.2.2018. Kaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), lähivirkistysaluetta (VL), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET/pv), maa- ja metsätalousaluetta (M, M/pv) sekä katualuetta. Suunnittelualue sijaitsee osittain pohjavesialueella ja kaavassa on annettu pohjavesialuetta koskevia suojelumääräyksiä. Lisäksi kaavassa on annettu määräys liikennemelun huomioimisesta.

Kaavaluonnos päivämäärällä 15.2.2018 pidettiin yleisesti nähtävillä 13.3.-13.4.2018 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin kolme lausuntoa. Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus), K.H. Renlundin museolta (Keski-Pohjanmaan maakuntamuseo) ja Museovirastolta. K.H. Renlundin museolla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Kuva 11. Asemakaavaluonnos 15.2.2018.



Lausunnot

ELY-keskuksen mukaan Valejärven kaavassa osoitetulle teollisuusalueelle on pohjavesialueen takia perusteltua antaa vain yksi asemakaavamerkintä TY. Kaavamääräyksiin ei ole huomautettavaa tai lisättävää. Alueen sijoittuessa pohjavesialueelle tulee asemakaavaluonnoksen mukaisia rakenteita alueelle toteutettaessa tarkistaa sijainnista johtuva mahdollinen tarve ELY-keskuksesta annettavalle ohjeistukselle, kuten vesihuoltoa sekä hulevesien johtamiseen liittyvää ohjeistusta.

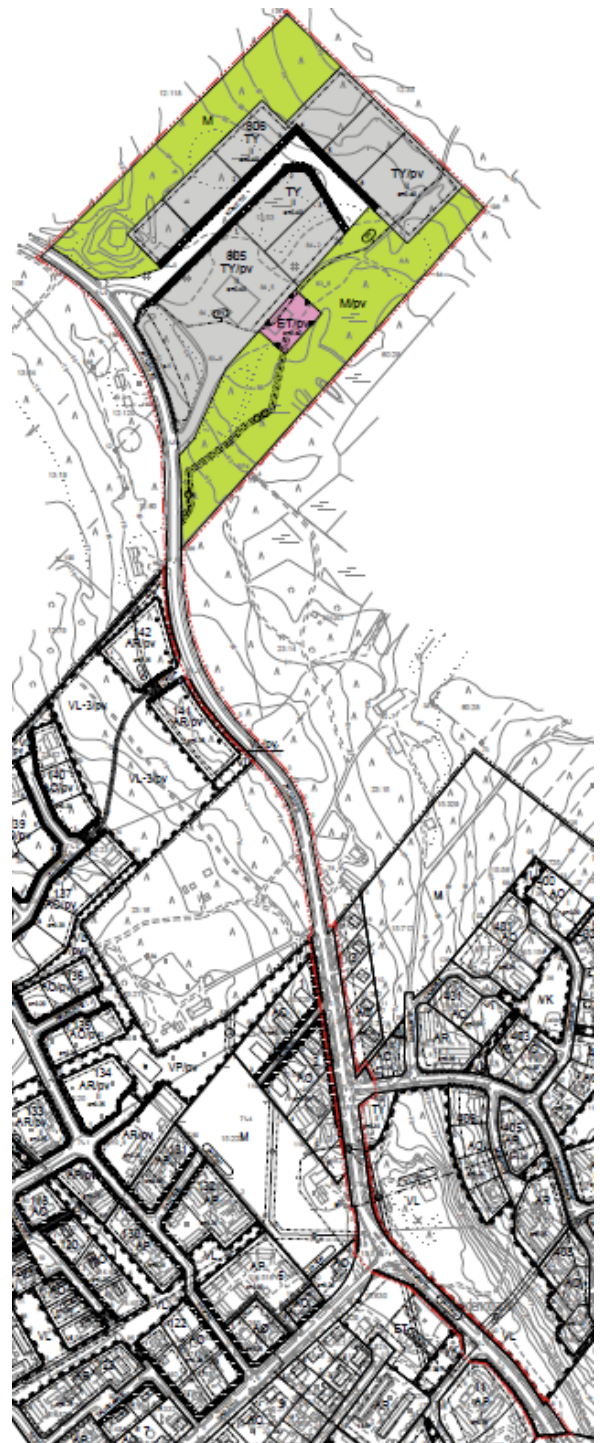
ELY-keskuksen liikenne-vastuualue on lähettänyt sähköpostitse 12.4.2018 näkemyksensä, jonka mukaan asemakaavassa tulisi arvioida muutokset liikennemääriin ja kaava-alueen rajausta tulisi muuttaa siten, että Jylhäntie olisi mukana kaava-alueessa. Harjutie-Jylhäntie on kokonaisuudessaan asemakaavoituksen myötä kaduksi muutettava yhdystie (17947). Toholammintien ja Harjutien risteysalueen toimivuus ja turvallisuus, kuten myös kaava-alueen liittymien turvallisuus (mm. näkemät) tulee huomioida asemakaavassa ja vaikutusten arvioinnissa.

Museoviraston mukaan kaava-alueella ei tiedetä tehdyn arkeologisen kulttuuriperinnön inventointia ja on mahdollista, että siellä on jäänteitä esim. historiallisen ajan elinkeinohistoriasta. LIDAR-kartta-aineiston mukaan suunnittelualueella on mahdollinen painanne (tervahauta?). Museovirasto ehdottaa suunnittelualueelle tehtäväksi tarkkuusinventointia.

Asemakaavaehdotus 9.10.2019

Alueelta laadittiin luonnoksesta saadun palautteen sekä käytyjen neuvottelujen pohjalta kaavaehdotus 9.10.2019. Kaavaehdotusta on laajennettu kattamaan Jylhäntien yleisen tien alue, joka on osoitettu ehdotuksessa kaduksi. Samalla on tarkistettu ja päivitetty kaavamääräyksiä pohjavesialueen huomioimiseksi. Kaikki teollisuustontit on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueina, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Ehdotuksessa on myös laajennettu TY-korttelialuetta 805 Jylhäntien suuntaan liittämällä lähivirkistysalue (VL) siihen ja samalla on katkaistu katuyhteys tontin eteläpuolelta, jolloin alueelle muodostuu yksi katuyhteys pohjoisempaan. Teollisuusaluetta on laajennettu vähäisesti alueen koillisosassa ja pienennetty länsiosassa. Ehdotuksesta on poistettu erillispientalojen korttelialue (AO), joka on liitetty maa- ja metsätalousalueeseen (M/pv). Samalla on muutettu korttelinumeroita sekä poistettu asumisen suojaamiseen tarkoitettu melusuojavyöhykkeen (sv-1) määräys tarpeettomana. Lisäksi pohjakartan tarkistuksen jälkeen on tarkistettu ET-korttelialueen rajoja kaukolämpölaitoksen kohdalla.

Kaavaehdotus päivämäärällä 9.10.2019 pidettiin yleisesti nähtävillä 19.11.–19.12.2019 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa. Lausunnot saatiin Keski-Pohjanmaan ja Pietarsaaren alueen pelastuslaitokselta, Museovirastolta, K.H. Renlundin museolta (Keski-Pohjanmaan maakuntamuseo) ja Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.



Kuva 12. Asemakaavaehdotus 9.10.2019.

Lausunnot

Pelastuslaitoksen mukaan kaavoituksessa tulee riittävässä laajuudessa turvata pelastusajoneuvojen pääsy kohteisiin sekä huomioida sammutus- ja pelastustoimintaan tarvittavan sammutusveden riittävä saatavuus alueella. Palovesiasemaverkoston rakentamista alueelle suositellaan.

Vastine

Pelastusajoneuvojen pääsy tonteille on huomioitu katualueiden leveyden ja kääntymispaikkojen mitoituksessa. Sammutusvesiverkoston varmistamiseksi kaavaan lisätään määräys, jonka mukaan rakennusluvan yhteydessä tulee varmistaa riittävä sammutusveden saanti.

Museovirastolla ei ole kaava-asiakirjoihin lisättävää, sillä kaava-alueelta on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2018 ja sieltä ei tunneta muinaismuistolain rauhoittamaa arkeologista kulttuuriperintöä. Kaava-alue on myös suurelta osin muokattua. K.H.Renlundin museo – Keski-Pohjanmaan maakuntamuseo vastaa Keski-Pohjanmaan maakunnan kulttuuriperinnöstä (arkeologia, maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö vuoden 2020 alusta lähtien).

Vastine

Merkitään tiedoksi.

K.H. Renlundin museon mukaan luonnosvaiheen jälkeen alueelta poistetun VL-alueen sijalle Jylhäntien varteen osoitettu alueen osa, jolla puusto on säilytettävä (s-1), on tärkeä maisemallinen elementti. Muilta osin maakuntamuseolla ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

ELY-keskuksen mukaan Kaustisen keskustan alueelle on laadittu vuonna 2017 liikenneselvitys, joka tulee huomioida kaavan taustamateriaalina. ELY-keskuksen mukaan Jylhäntien liittymä Liikennevastuualueen arvioinnin mukaan ei vahvistu esitetyllä kaavamerkinnällä. Kaavakartalla liittymää osoittava nuoli tulee olla kantatien kaava-alueella. Kaava-alueella tulisi laajentaa koskemaan kantatien liittymäalue, jolloin liittymä olisi mahdollista vahvistaa nyt vireillä olevassa kaavassa.

ELY-keskus toteaa, että Valejärven teollisuusalueen asemakaava-alueen rajausta, kaavan sisältö ja kaavan nimi ovat muuttuneet luonnosvaiheen jälkeen. Kaavan nimimuutoksen vuoksi tulee kunnan varmistaa ja korjata ennen kaavan hyväksyntää, että kaavan laadinta, sen laadintaan liittyvä julkisuus- ja asiaosaisille tiedottaminen on ollut lain mukaista ja siinä on noudatettu hyvää virkamies-tapaa.

Kaava-alue sijaitsee osittain Kaustisen vanhan ampumaradan alueella. Kaavaan on tarkennettava ja huomioitava (kaavaselostus), onko olemassa oleva teollisuusrakennus rakennettu vanhan kivääriradan paikalle. Vanhan kivääriradan toinen valli sijaitsee kiinteistöjen 13-53 ja 60-28 rajalla, teollisuusrakennuksesta kaakkoon maa- ja metsätalousalueella. Haulikkoradan sijainnista ELY-keskuksella ei ole varmaa tietoa. Kaavassa tulee huomioida kaava-alueella harrastetun ampumarata-toiminnan vaikutukset mm. rajaamalla kaavakartalle kaava-alueelta ampumatoinnasta saastunut sekä mahdollisesti saastunut alue. Kaavakartalla tulee määräyksellä ohjata selvittämään näin rajatun alueen maaperän saastuneisuus ennen maaperän muokkausta tai sinne rakentamista, mm. tutkia alueen maaperän mahdollinen lyijypitoisuus.

Kaava sijoittuu alueelle, jossa toimijan tulee tuntea ja huomioida pohjaveden laatuun ja määrään vaikuttavat tekijät. Kaavaselostuksessa siitä voi olla muistutus ja lisäksi kehoitus huomioida ja varmistaa olemassa olevien asemakaavaan merkittyjen sekä kaava-alueelle suunniteltujen rakenteiden toteutuksessa, niiden huollossa sekä muussa ylläpidossa mahdollisesti aiheutuva tarve ja mahdollisuus ELY-keskuksesta annettavalle ohjeistukselle. Ohjeistus voi olla esim. vesihuoltoa sekä hulevesien johtamiseen liittyvää ohjeistusta jne.

Pohjaviesialueiden suojelusuunnitelma on päivitetty vuonna 2018 ja se pitäisi olla huomioituna ja mainita kaavaselostuksen luettelossa.

Pohjaviesialuetta koskeviin kaavamääräyksiin tulisi huomioida, että alueelta kertyviä pesuvesiä ei saa johtaa maastoon, jos ne sisältävät haitallisia aineita, vaan ne on viemäritävä. Kaavamääräystä voisi päivittää kuulumaan: "Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on viemäritävä ja johdettava pohjaviesialueen ulkopuolelle." Johtamisen suunta on kaava-alueelta luoteeseen.

Vastine

Kaava-alueella laajennetaan kantatiehen saakka ja osoitetaan kantatien alue LT-merkinnällä.

Kaava-alueetta laajennettiin ELY-keskuksen luonnoksesta lähettämän lausunnon lisäyksen (sähköposti 12.4.2018) pohjalta käsittämään myös Jylhäntien alue niin, että se voidaan osoittaa kaduksi. Kaavaehdotus on tarkoitus laittaa siihen ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehtyjen muutosten jälkeen uudelleen virallisesti nähtäville.

Kaavaselostukseen lisätään tietoa entisestä ampumaradasta ja tutkimuksista siihen liittyen.

Kaavan yleismääräyksiin lisätään määräys, jonka mukaan korttelin 805 tontille 10 sijoitetun läjitysalueen sekä M/pv-alueella osittain sijaitsevan vanhan kivääriradan kohdalla on maaperän puhdistamistarve selvitettävä ennen maaperän muokkausta tai sinne rakentamista tai mikäli läjitysalueen maa-aineksia aiotaan käyttää muualla. Maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kaavaselostuksen vaikutusarviointiin lisätään pohjavesiä koskien teksti, jonka mukaan asemakaavaan merkittyjen sekä kaava-alueelle suunniteltujen rakenteiden toteutuksessa, niiden huollossa sekä muussa ylläpidossa on huomioitava ja varmistettava mahdollisuus ELY-keskuksen ohjeistukselle esim. vesihuoltoon sekä hulevesien johtamiseen liittyen.

Kaavaselostuksen luetteloon päivitetään tieto pohjavesien suojelusuunnitelmasta 2018 sekä lisätään tietoja siitä mm. selostukseen kohtaan 3.2.10.

Pohjavesiä koskeva kaavamääräys päivitetään lausunnossa esitetyllä tavalla.

2. asemakaavaehdotus 28.4.2020

Alueelta laadittiin ehdotuksesta saadun palautteen sekä käytyjen keskustelujen pohjalta uusi kaavaehdotus 28.4.2020. Kaavaehdotusta on tarkistettu siten, että teollisuusalueelle on lisätty yksi uusi tontti (TY/pv) ja samalla korttelialueet on yhdistetty yhdeksi kortteliksi 805. Lisäksi kaavamääräyksiä on tarkistettu lausuntojen pohjalta mm. vanhaa kiväärirataa ja läjitysalueita sekä pohjavesiä koskien.

Kaavaehdotus päivämäärällä oli yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.____ välisen ajan. Lausunnot saatiin ...

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu kymmenen teollisuustonttia, joista yksi on ennestään osittain rakennettu. Lisäksi alueelle muodostuu lämpölaitoksen tontti, joka on ennestään rakennettu.

Kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan arvioidaan alueelle sijoittuvan työpaikkoja noin 135, jos mitoitusperusteena käytetään 1 työpaikka / 200 krsm².

Liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa on tarkemmat tiedot alueelle muodostuvista kerrosaloista ja pinta-aloista.

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

5.2 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueita (TY, TY/pv) sekä liikenne- (LT), erityis- (ET/pv), maa- ja metsätalous- (M, M/pv) ja katualueita.

5.2.1 Korttelialueet

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia TY

Korttelin 805 tontit 2–3 sekä 6–10 on varattu teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

- Alueella saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Tehokkuusluku on $e = 0.40$, mikä merkitsee noin 1226...2130 krsm² rakennusoikeutta tontin koosta riippuen. Tontit ovat kooltaan noin 3066...5326 m².
- Korttelialueiden reunoille katua ja muita toimintoja vasten on määrätty istutettava alueen osa.
- Korttelin 805 tontin 2 pohjoisreunaan Konetien kulmausta vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / työntekijä.

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia TY/pv

Korttelin 805 tontit 1, 4 ja 5 on varattu teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY/pv), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

- Alueella saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Tehokkuusluku on $e = 0.40$, mikä merkitsee noin 2508 ja 8834 krsm² rakennusoikeutta tontin koosta riippuen. Tontit ovat kooltaan noin 6270 ja 22087 m².
- Korttelialueiden reunoille katua ja muita toimintoja vasten on määrätty istutettava alueen osa.
- Korttelin 805 tontin 1 eteläosan poikki sekä korttelin 806 tontin 6 itäosan poikki on merkitty veden hankinnan kannalta tärkeän pohjavesialueen raja (pv). Pohjavesialueella sijaitseva alue tai alueen osa. Rakentamista ja muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain 17 §:n pilaamiskielto (527/2014) ja Valtioneuvoston asetuksen 4a §:n päästökielto pohjaveden (VNA 1308/2015). Alueen rakentamisessa on noudatettava pohjavesialueesta annettuja kaavamääräyksiä.
- Korttelin 805 tontin 1 länsireunaan Jylhäntietä ja Konetien liittymäaluetta vasten on merkitty nykyistä ajoyhteyttä lukuun ottamatta katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Korttelin 805 tontille 1 on merkitty Jylhäntietä vasten alueen osa, jolla puusto on säilytettävä (s-1).
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / työntekijä.

5.2.2 Muut alueet

Yleisen tien alue LT

Alueen eteläosassa on Jylhäntien alkupää osoitettu Toholammintien liittymän läheisyydessä yleisen tien alueena (LT). Jylhäntien eteläosa sijoittuu osittain pohjavedenottamon lähisuojavyöhykkeelle (pv-1/lsv). Alueella ovat voimassa Tanhuanpään vedenottamon suoja-alueita koskevat määräykset.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue ET/pv

Alueen itäosaan on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET/pv). Pohjavesialueella sijaitseva alue tai alueen osa. Rakentamista ja muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain 17 §:n pilaamiskielto (527/2014) ja Valtioneuvoston asetuksen 4a §:n päästökielto pohjaveteen (VNA 1308/2015). Alueen rakentamisessa on noudatettava pohjavesialueesta annettuja kaavamääräyksiä. Alueelle on merkitty tehokkuusluku $e = 0.40$, mikä merkitsee noin 992 krs^m rakennusoikeutta. Alueen eteläosaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa viemärille (j) ja vesijohdolle (v).

Maa- ja metsätalousalue M

Alueen länsi- ja pohjoisosaan on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta (M).

Maa- ja metsätalousalue M/pv

Teollisuusalueen itäpuolelle on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta (M/pv). Pohjavesialueella sijaitseva alue tai alueen osa. Rakentamista ja muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain 17 §:n pilaamiskielto (527/2014) ja Valtioneuvoston asetuksen 4a §:n päästökielto pohjaveteen (VNA 1308/2015). Alueen rakentamisessa on noudatettava pohjavesialueesta annettuja kaavamääräyksiä. Alueen poikki on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa viemärille (j) ja vesijohdolle (v).

Katualueet

Jylhäntie on muutettu eteläisintä liittymäaluetta lukuun ottamatta kaduksi. Jylhäntieltä on osoitettu teollisuusalueelle uusi Konetie-niminen katu.

Jylhäntie sijoittuu pääosin pohjavesialueelle. Pohjavesialueella sijaitseva alue tai alueen osa. Rakentamista ja muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain 17 §:n pilaamiskielto (527/2014) ja Valtioneuvoston asetuksen 4a §:n päästökielto pohjaveteen (VNA 1308/2015). Alueen rakentamisessa on noudatettava pohjavesialueesta annettuja kaavamääräyksiä. Lisäksi Jylhäntien eteläosa sijoittuu osittain pohjavedenottamon alueelle (pv-1/vo) sekä pohjavedenottamon lähisuojavyöhykkeelle (pv-1/lsv). Alueella ovat voimassa Tanhuanpään vedenottamon suoja-alueita koskevat määräykset.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen tukeutuu alueelle toteutuneeseen nykyiseen maankäytölliseen kehitykseen. Rakentaminen noudattaa osin osayleiskaavan päälinjoja. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Taajamakuva

Alueen rakentaminen kehittää taajamakuvaan rakennetumpaan suuntaan.

Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja muinaisjäännöksiä. Kaavalla ei ole vaikutuksia muinaisjäännöksiin, mutta rakentamisessa tulee huomioida muinaismuistolain (295/1963) 14 § mukainen automaattinen velvoite keskeyttää kaivutyöt, mikäli alueella tavataan kiinteä muinaisjäännos.

Asuminen

Alueelle ei ole osoitettu asumista. Rakentamista on sopeutettu lähiympäristöön osoittamalla alueen reunoilla metsäalueita sekä antamalla kasvillisuutta ohjaavia määräyksiä kaavassa.

Palvelut

Alue tukeutuu Kaustisen keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Virkistys

Ympäristön virkistysalueet ovat alueen asukkaiden käytössä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavan toteutuessa alueelle on mahdollista muodostua lisää työpaikkoja.

Liikenne

Täydennysrakentaminen lisää liikennettä alueella. Liikennemäärän kasvu on kuitenkin suhteellisen vähäistä, eikä alueen liikenneturvallisuus siten oleellisesti huonone.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on vesijohto- ja viemäriverkoston piirissä. Alueen rakentaminen nostaa yhdyskuntateknisten verkostojen käyttöastetta ja vaikutukset tätä kautta ovat myönteisiä.

Pohjavesialueen suojelusuunnitelman mukaan kaikki jätevedet alueella on joko johdettava vesi-huoltolaitoksen viemäriverkostoon tai koottava umpisäiliöön ja kuljetettava pohjavesialueen ulkopuolella puhdistettavaksi.

Ympäristönsuojelu ja ympäristön häiriötekijät

Läjitysalueen sekä vanhan kivääriradan maaperän mahdollinen puhdistamistarve on huomioitu kaavamääräyksellä.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavoitettava alue sijoittuu pohjavesialueelle, joka on otettava kaavamääräysten mukaan huomioon kaikessa rakentamisessa. Pohjavesialueen suojelusuunnitelman mukaan pohjavesialueilla huolehdetaan käsiteltävä ennen sadevesiviemäriin tai maastoon johtamista.

Asemakaavaan merkittyjen sekä kaava-alueelle suunniteltujen rakenteiden toteutuksessa, niiden huollossa sekä muussa ylläpidossa on huomioitava ja varmistettava mahdollisuus ELY-keskuksen ohjeistukselle esim. vesihuoltoon sekä hulevesien johtamiseen liittyen.

5.4 Kaavamerkinnet ja määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat rakentamista ja kasvillisuuden säilyttämistä, ks. kohta 5.2.1. Korttelialueet.

- Rakennusluvan yhteydessä tulee varmistaa riittävä sammutusveden saanti.
- Korttelin 805 tontille 10 sijoitetun läjitysalueen sekä M/pv-alueella osittain sijaitsevan vanhan kivääriradan kohdalla on maaperän puhdistamistarve selvitettävä ennen maaperän muokkausta tai sinne rakentamista tai mikäli läjitysalueen maa-aineksia aiotaan käyttää muualla. Maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Pohjavesialue

- Kaava-alueella on kielletty kaikki pohjaveden laatua ja määrää heikentävät toimenpiteet.
- Jätevedet on viemäritettävä. Alueen rakennuksia ei saa ottaa käyttöön ennen kuin alue on viemäritetty.
- Korttelialueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita.
- Öljysäiliöt ja muut pohjavedelle vaarallisten aineiden säiliöt on sijoitettava rakennuksessa sisätiloihin tai maanpäälle vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan aineen suurin määrä.
- Katu- ja pysäköintialueet, autojen pesupaikat sekä öljysäiliön täyttöpaikka on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla.
- Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on viemäritettävä ja johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.
- Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen.
- Alueelle käytettävillä lannoitteilla, torjunta-aineilla tai muilla kemikaaleilla ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumista.

Kasvillisuus

- Kasvialustojen perustamisessa ja lannoittamisessa on otettava huomioon sijainti pohjavesialueella.
- Rakennusten sijoittelussa tulee olemassa oleva puusto säilyttää mahdollisimman hyvin.

5.5 Nimistö

Uusi katu on nimeltään Konetie. Muuten nimistö on säilytetty ennallaan.

6. ALUEEN TOTEUTTAMINEN

Alue on osittain rakennettua ympäristöä. Asemakaava voi alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman.

Seinäjoella/Kokkolassa 28.4.2020

Anne Koskela
Projektipäällikkö

Päivi Märjenjärvi
Suunnittelija