



Kaustisen kunta

KAUSTISEN KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS; KORTTELI 29, TONTTI 4

Asemakaavan selostus 18.5.2020

SISÄLLYS

1	Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	2
1.3	Alueen sijainti	2
2	Lähtökohdat.....	3
2.1	Suunnittelualueen nykytila.....	3
2.1.1	Rakennettu ympäristö	3
2.2	Maanomistus	3
2.3	Suunnittelutilanne	4
2.3.1	Maakuntakaava	4
2.3.2	Yleiskaava	4
2.3.3	Asemakaava.....	4
2.3.4	Rakennusjärjestys.....	5
2.3.5	Pohjakartta	5
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	5
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö	5
3.1.1	Osalliset	5
3.1.2	Vireilletulo	5
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	5
3.1.4	Viranomaisyhteistyö.....	6
3.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	6
3.3	Kaavaratkaisu.....	6
3.3.1	Kaavaluonnos	6
3.4	Mitoitus	6
3.5	Kaavan vaikutukset.....	7
3.6	Kaavamerkinnot ja - määräykset	7
4	Asemakaavan toteutus.....	7



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 18.5.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Kaustisen kirkonseudun asemakaavan muutos; Kortteli 29, tontti 4	
Kaavan päiväys:	Valmisteluvaihe 18.5.2020	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee korttelin 29 tonttia4 sekä lähivirkistysaluetta Asemakaavalla muodostuu korttelin 29 tontti 4	
Yhteystiedot:	<u>Kaavoittaja:</u> Kaustisen kunta Kappelintie 13 69600 Kaustinen Tekninen johtaja Ilkka Närhi +358 40 769 8668 ilkka.narhi@kaustinen.fi	<u>Kaavakonsultti:</u> Plandea Oy Pitkänsillankatu 1-3 G 67100 Kokkola Kaavoitusinsinööri Ville Vihanta +358 50 590 6214 ville.vihanta@plandea.fi Kaavoituspäällikkö Minna Vesisenaho +358 50 537 4491 minna.vesisenaho@plandea.fi
Vireilletulo:		
Luonnosvaiheen nähtävilläolo:		
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:		
Hyväksyntä:		

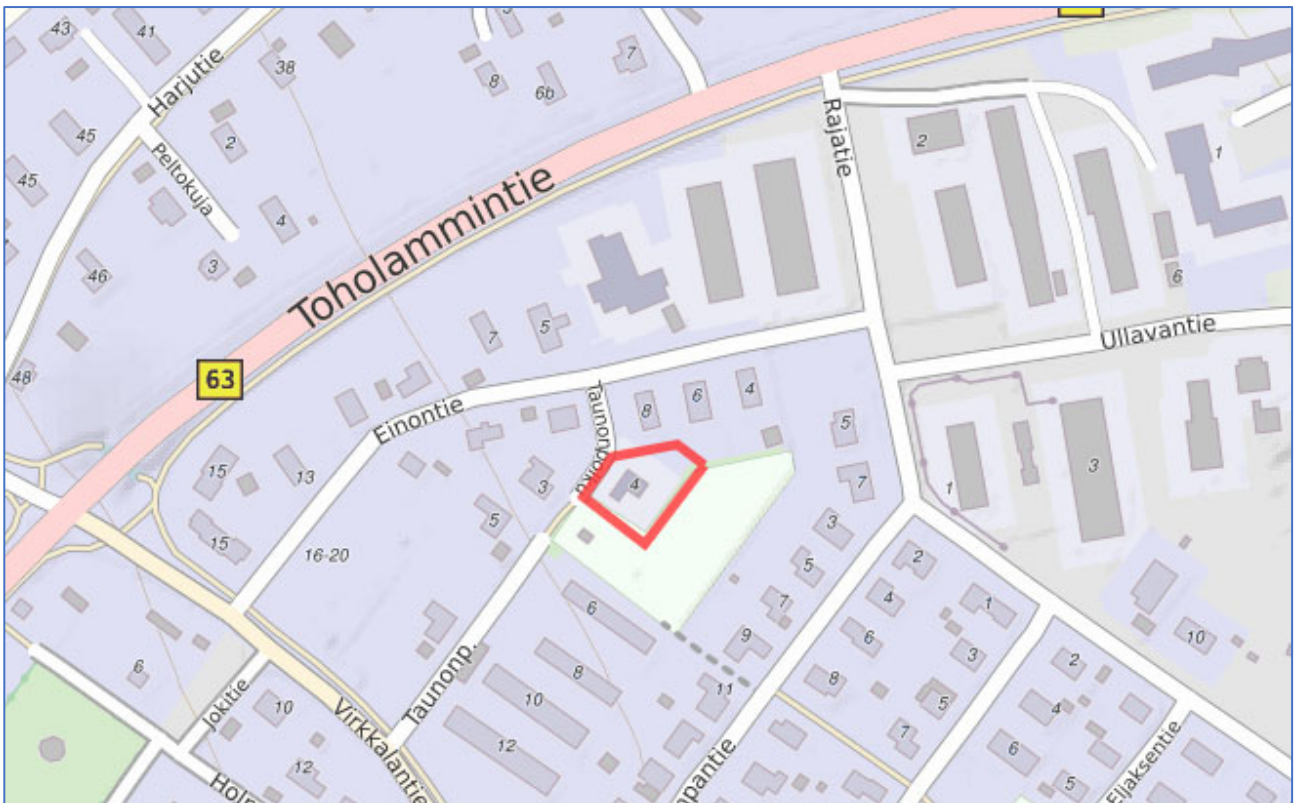
1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Alueelle laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain 50 § 2 momentin mukainen vaiheittainen asemakaavan muutos. Kunta on myynyt kiinteistön 236-401-14-314 vuonna 2015 yksityisomistukseen. Alueella on aiemmin toiminut vuoropäiväkoti ja tuolloin piha-alue aitoineen on rakennettu poiketen kiinteistöjaotuksesta. Nyt kunta on myymässä vajaa 100 m² kokoisen alueen asemakaavassa lähivirkistysalueeksi osoitettua aluetta viereiseen omakotitalotonttiin liitettäväksi. Kaavan tavoitteena on osoittaa tämä lähivirkistysalueen osa osaksi korttelin 29 tonttia 4.

1.3 ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue on kooltaan n. 0,1 ha ja se sijaitsee Taunonpolun varrella n. kilometri Kaustisen liikekeskustasta itään. Alueen likimääräinen sijainti on esitetty kansikuvassa ja tarkempi rajaus seuraavassa kuvassa (Taustakartta © MML).





Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ja rajaus.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

2.1.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee yksityisomisteinen omakotitalo, joka on aikaisemmin toiminut vuoropäiväkotina. Talon piha-alue aitoineen ulottuu osin asemakaavassa lähivirkistysalueeksi osoitetulle alueelle. Suunnittelualueen eteläpuolella on rakentunut puistoalue ja muutoin lähiympäristö on rakentunutta pientaloaluetta.

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole suojeltavia kohteita.

Suunnittelualue sijaitsee Taunonpolun varrella, mikä liittyy päätieverkkoon kantatielle 63 Einontien sekä Rajatien tai Virkkalantien kautta.

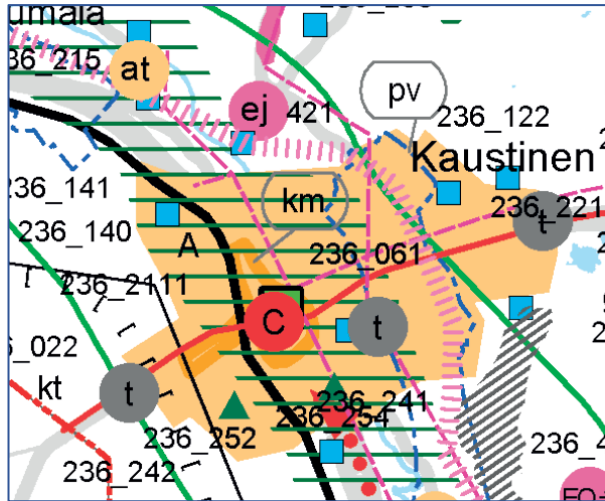
Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

2.2 MAANOMISTUS

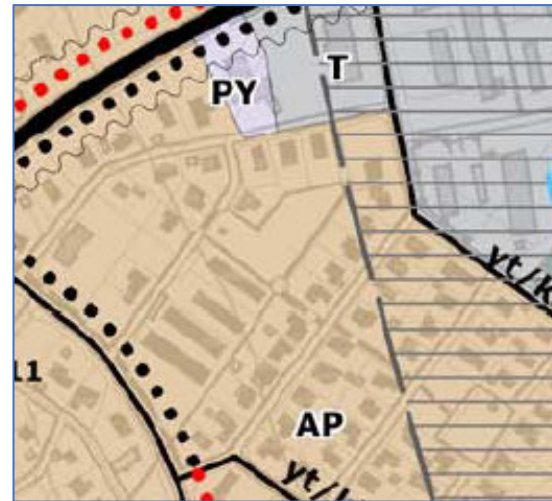
Kiinteistö 14:314 on yksityisessä ja kiinteistö 14:607 Kaustisen kunnan omistuksessa. Suunnittelualueeseen kuuluva kiinteistön 14:607 osa on tarkoitus lohkoa osaksi kiinteistöä 14:314.



2.3 SUUNNITTELUTILANNE



Kuva 2. Ote alueella voimassa olevien maakuntakaavojen ja 5.vaihe-
maakuntakaavaehdotuksen yhdistelmästä.



Kuva 3. Ote alueella voimassaolevasta osayleiskaavasta.

2.3.1 Maakuntakaava

Kaustisen kunta kuuluu Keski-Pohjanmaan maakuntaan ja alueella on voimassa Keski-Pohjanmaan maakuntakaava. Maakuntakaavoitus Keski-Pohjanmaalla on edennyt vaiheittain siten, että ensimmäinen vaihekaava vahvistettiin ympäristöministeriössä 24.10.2003, toinen 29.11.2007, kolmas 8.2.2012 sekä neljäs 22.6.2016. Nyt on käynnissä viidennen maakuntakaavan laadinta. Viides vaihekaava tulee ajantasaistamaan kaupan palvelurakennetta ja huomioimaan seudulliset ampumarat. Lisäksi kaavassa tarkastetaan yhdyskuntarakenteen merkintöjä ja elinkeinoelämän edellytyksiä. 5. vaihekaavan kaavaehdotus on ollut viranomaislausunnoilla 18.12.2019 - 22.1.2020.

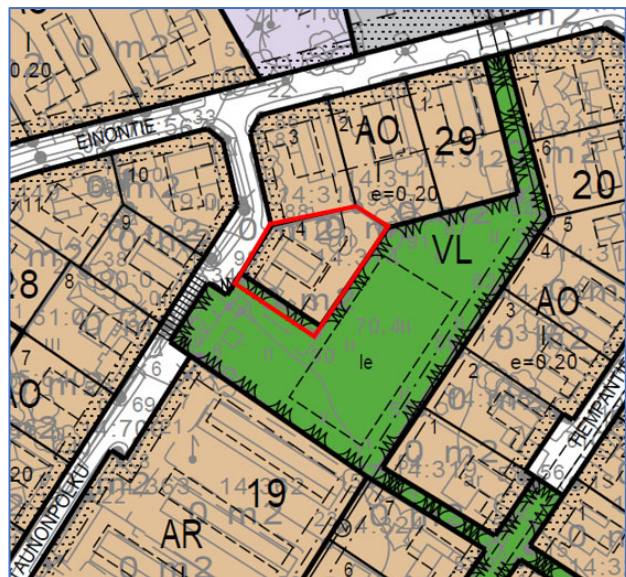
Keski-Pohjanmaan maakuntakaavoissa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, matkailun vetovoima-alueeksi sekä maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

2.3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 16.4.2015 § 24 hyväksymä Keskustan osayleiskaava, missä alue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP).

2.3.3 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu erillispientalojen alueeksi (AO) sekä lähivirkistysalueeksi (VL).



Kuva 4. Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen raja-
aus punaisella.



2.3.4 Rakennusjärjestys

Kaustisen kunnassa on voimassa 13.12.2018 § 70 hyväksytty ja 1.2.2019 voimaan tullut rakennusjärjestys.

2.3.5 Pohjakartta

Asemakaavan 1:2000 vektorimuotoinen pohjakartta on laadittu vuonna 2013 ilmakuvausten ja mitausten pohjalta. Pohjakartan on laatinut Kiinteistö ja Mittaus Oy. Pohjakartan on hyväksynyt Kanuksen kaupungin maanmittausteknikko Matti Salmela 8.3.2017.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.1.1 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.

Osallisia ovat (MRL 62 §):

γ	alueen maanomistajat
γ	ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
γ	ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään: <ul style="list-style-type: none">○ Kaustisen kunnan eri hallintokunnat
γ	muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

3.1.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta kuulutetaan valmisteluvaiheen yhteydessä.

3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

3.1.3.1 Aloitusvaihe

MRL 63 §:n mukaisesti kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (OAS). Tämä ei kuitenkaan koske vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta. Nyt laadittava asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen, joten erillistä OAS:a ei ole laadittu. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely on kuvattu kaavaselostuksessa.

3.1.3.2 Valmisteluvaihe

Alustavan aikataulun mukaisesti kaavaluonnos käsitellään kunnanhallituksessa toukokuussa 2020, jonka jälkeen kaavaluonnos lähetetään kuultavaksi maanomistajille sekä asemakaavan muutosalueen naapureille (MRL 62 § ja MRA 30 §). Esitetystä kaavaluonnoksesta voi antaa suullisia tai kirjallisia mielipiteitä. Mielipiteiden tekotapa ja jättöpaikka ilmoitetaan kirjeessä.

3.1.3.3 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 14 päivän ajaksi (vähäinen vaikutus) alustavasti kesällä 2020. Tällöin osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. MRL 65 §:n mukaisesti nähtäville asettamisesta on tiedotettava kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Koska kyseessä on tekninen, vaikutuksiltaan



vähäinen asemakaavan muutos, ilmoitus voidaan julkaista ainoastaan kunnan nettisivuilla. Kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat muistutukset on saatu, kunta lähettää perustellun vastineen niille muistutuksen tehneille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet.

3.1.3.4 Hyväksyminen

Valtuusto tekee hyväksymistä koskevan päätöksen alustavan aikataulun mukaan syksyllä 2020 ja siitä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 § mukaisesti. Kaavan lähettämisestä tiedoksi on säädetty MRA 95 §.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n mukaan asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten, kun kuntalaisia säädetään.

3.1.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutos ei koske vaikutuksiltaan merkittäviä valtakunnallisia tai maakunnallisia asioita. Täten MRL 66 §:n mukaisesti viranomaisneuvottelua ei ole lähtökohtaisesti tarpeen järjestää. Osalliseksi määritellyiltä viranomaisilta pyydetään lausunto ehdotusvaiheessa (MRL 62 §, MRA 28 §).

3.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

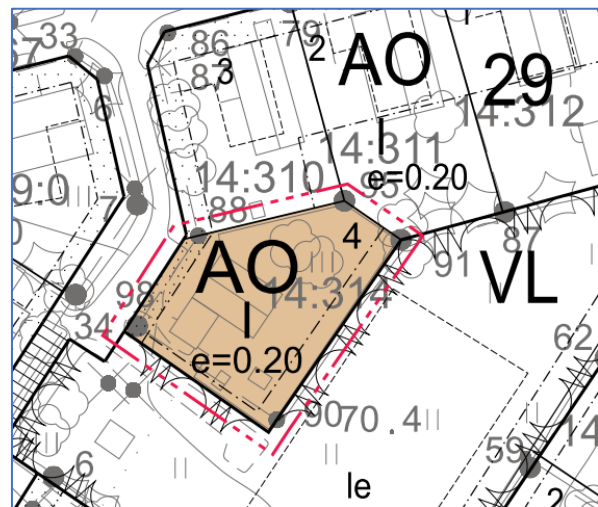
Suunnittelualueelta ei laadita vaihtoehtoja, vaan kaavamuutos perustuu alueelle aiemmin laadittuun asemakaavaan.

3.3 KAAVARATKAISU

3.3.1 Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksessa pieni osa lähivirkistysaluetta on liitetty osaksi korttelin 29 tontin 4 erillispientaloaluetta (AO), jolloin tontin koko kasvaa n. 80 m².

Korttelin 29 tontin 4 kerroskorkeudeksi on osoitettu 1 ja rakennustehokkuudeksi $e=0,2$, mikä on yhtäläinen voimassa olevan asemakaavan sekä korttelin muiden tonttien kanssa.



Kuva 5. Kaavaluonnos 18.5.2020

3.4 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on n. 0,1 ha. Asemakaavan muutoksella korttelin 29 tontin 4 sekä lähivirkistysalueen pinta-alat ja rakennusoikeudet muuttuvat suunnittelualueella seuraavasti:

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m ²)	Rak.oik. (k-m ²)	Tehokkuus	Kerros-luku	Pinta-alan muutos (m ²)	Rak.oik. muutos (k-m ²)
AO	1274	255	$e=0,20$	I	81	16
VL					-81	



3.5 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta MRL 9 §:ssä (6.3.2015/204) tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Seuraavassa on arvioitu vaikutuksia MRL:n mukaisen jaotuksen mukaisesti:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
 - Lähivirkistysalueesta erillispientaloalueeseen liitettävä osa on jo nykyisellään piha-alueita, joten muutoksella ei ole vaikutusta lähivirkistysalueen käyttöön.
 - Tontin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna, jolloin pinta-alan kasvaessa rakennusoikeus nousee vähäisessä määrin, mutta pysyy linjassa muiden lähiympäristön tonttien kanssa.
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
 - Vaikutukset vähäisiä, alue ei sijoitu pohjavesialueelle.
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
 - Ei vaikutuksia, alue on rakentunutta piha-alueita, eikä siellä ole huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja.
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
 - Ei vaikutuksia.
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
 - Ei vaikutuksia.

3.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus. Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kaustisen kunta valvoo normaalina viranomaisvalvontanaan alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 18.5.2020



Minna Vesisenaho
Kaavoituspäällikkö



Ville Vihanta
Kaavoitusinsinööri

