



Kaustisen kunta
UUTELAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

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	3
2	Lähtökohdat.....	4
2.1	Suunnittelualueen nykytila.....	4
2.1.1	Rakennettu ympäristö	4
2.1.2	Luonnonympäristö.....	4
2.1.3	Liikenne.....	5
2.1.4	Tekninen huolto.....	5
2.1.5	Pohjavesi.....	5
2.1.6	Häiriöt	5
2.1.7	Muinaisjäännökset	5
2.2	Maanomistus	5
2.3	Suunnittelutilanne	5
2.3.1	Maakuntakaava	5
2.3.2	Yleiskaava	6
2.3.3	Asemakaava.....	7
2.3.4	Rakennusjärjestys.....	8
2.3.5	Pohjakartta	8
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	8
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö	8
3.1.1	Osalliset	8
3.1.2	Vireilletulo	9
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	9
3.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	10
3.2.1	Vaihtoehto A.....	10
3.2.2	Vaihtoehto B.....	11
3.2.3	Vaihtoehto C.....	11
3.2.4	Vaihtoehtojen vertailu ja kaavaluonnosversion valinta	12
3.3	Kaavaratkaisu.....	12
3.3.1	Kaavaluonnos	12
3.4	Mitoitus	15
3.5	Kaavan vaikutukset.....	16
3.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	17
4	Asemakaavan toteutus.....	17

LIITE 1 Asemakaavan seurantalomake

LIITE 2 Uutelan luontoselvitys 22.9.2019, täydennetty 18.5.2020



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 18.5.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Uutelan alueen asemakaavan muutos ja laajennus	
Kaavan päiväys:	Valmisteluvaihe 11.2.2020 Ehdotusvaihe 18.5.2020	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee kortteleita 133 ja 141-147 sekä niihin liittyviä viher- ja katualueita. Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä 12:79 ja 23:44. Asemakaavalla muodostuvat korttelit 98, 99, 133 ja 141-149 sekä viher- ja katualuetta.	
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 Pitkäsillankatu 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:	6.3.2020	
Luonnosvaiheen nähtävilläolo:	6.3.-6.4.2020	
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:		
Hyväksyntä:		

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Kaustisen kunnanhallitus on kokouksessaan 17.6.2019 päättänyt käynnistää Uutelan alueen asemakaavan osittaisen muuttamisen ja laajentamisen. Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että mahdollistetaan Savitien länsipuolelle nykyistä enemmän rivitalorakentamista sekä suunnittelualueen itäosaan omakotirakentamista. Itäosassa asumisalueiden ja lähivirkistysalueen sijainteja tarkastellaan uusiksi. Lisäksi asemakaava-alueetta laajennetaan luoteeseen kunnan omistamille maa-alueille.

Alueelle laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaavamuutos ja -laajennus. Kaavamuutos koskee kortteleita 133 ja 141-147 sekä niihin liittyviä viher- sekä katualueita ja asemakaavan laajennus tiloja 12:79 ja 23:44. Asemakaavassa määritellään alueiden käyttötarkoitukset, rakenta-

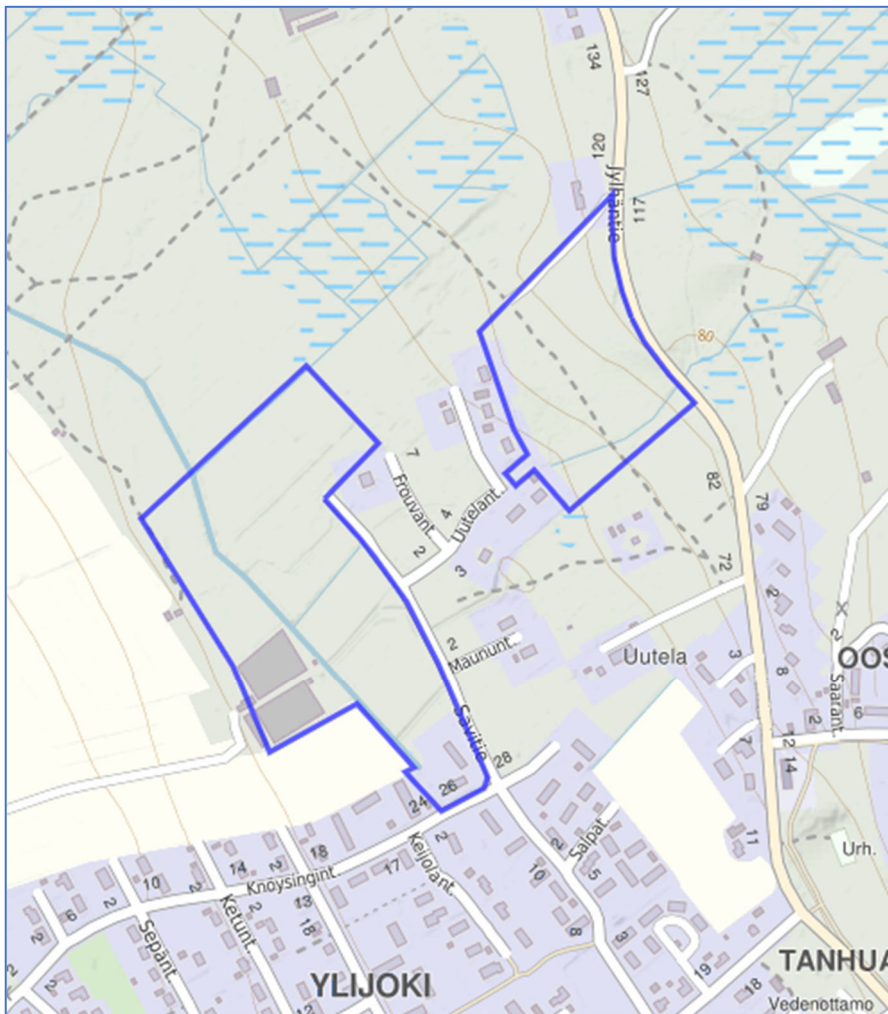
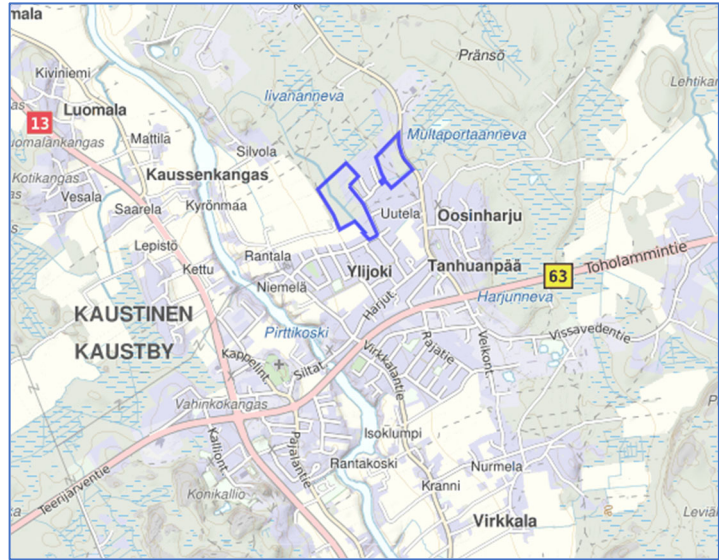


misoikeudet, kerroskorkeudet sekä alueen liikenneyhteydet. Lisäksi huomioidaan alueen sijoittuminen osin pohjavesialueelle ja läheiset turkistarha-alueet sekä muut kaavatyön yhteydessä esiin tulleet asiat.

1.3 ALUEEN SIIJAINTI

Suunnittelun kohteena oleva alue koostuu kahdesta erillisestä osasta ja on kooltaan yhteensä n. 11,8 ha, josta asemakaavan laajennusta n. 4,5 ha. Suunnittelualue sijaitsee Kaustisen Uutelan alueella linnuntietä noin 1,3 kilometriä Kaustisen liikekeskuksesta koilliseen. Itäisempi osa-alue (n. 3,9 ha) rajautuu Jylhän tien ja läntisempi (n. 7,9 ha) Savitien varrelle.

Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti
© Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Suunnittelualueen tarkempi rajaus.
© Maanmittauslaitos.



2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

2.1.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakentumatonta pelto- ja metsäaluetta. Alueen eteläosassa sijaitsee yksi vuonna 2011 valmistunut kahdesta rivitalosta koostuva seitsemän asuntoa käsittävä Kiinteistö Oy Rekipolska.

Suunnittelualueen kahden erillisen osa-alueen väliin jää Uutelan pientaloalue, jolle osoitetuista tonteista on rakentunut noin puolet. Savitien varsi suunnittelualueen eteläpuolella on rakentunut rivitaloasumiselle.

Alueen länsiosassa on vanha turkistarhan alue, jossa tarhaus on lopetettu ja varjotalot purettu, tarhan ympäristölupa on umpeutunut vuonna 2015. Turkistarhan alueelle tullaan suorittamaan tarpeellinen massanvaihto. Suunnittelualueen pohjoispuolella lähimmillään n. 400 m päässä sijaitsee laajahko toiminnassa oleva turkistarha-alue.

2.1.2 Luonnonympäristö

Uutelan alueelle on tehty luontoselvitys 29.8.2019, jota on täydennetty 18.5.2020. Selvityksen suoritti luontokartoittaja (EAT) Tuomas Väyrynen Envineer Oy:stä. Alla olevassa kuvassa on esitetty tarkastelualueen metsäiset luontokohteet (kohteet 1–6). Läntisemmän osa-alueen eteläosa on avointa peltoaluetta, jota halkovat sarkaojat liittyvät kohteiden 2 ja 4 välissä kaakko-luode-suuntaisesti kulkevaan veto-ojaan.

Kuviot 1 ja 2 ovat melko luonnontilaisenkaltaisessa tilassa ja etenkin kuviolla 2 on kuollutta puustoa yleisilmeen ollessa monimuotoinen. Muilta osin suunnittelualueen metsiköt ovat tavanomaista talousmetsää. Maastokäynnillä 1.5.2020 todettiin, että alue ei ole soveltuvaa liito-oravan elinympäristöksi. Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelulain tai vesilain suojaamia arvokkaita elinympäristöjä tai metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueella ei myöskään esiinny suojelullisesti arvokkaita lajeja.



2.1.3 Liikenne

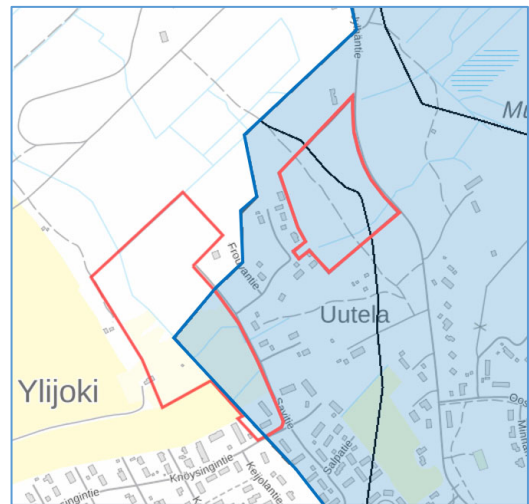
Kaksiosaisen suunnittelualueen läntinen osa-alue sijoittuu Savitien varrelle, mistä se liittyy päätiEVERKKOON kantatielle 63 Harjutien ja Jylhäntien/Yljoentien kautta. Itäinen osa-alue sijoittuu Jylhäntien varrelle (yhdystie 17947).

2.1.4 Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä. 20 kV sähkölinja kulkee läntisen osa-alueen länsireunaa alueen keskiosaan, josta se kääntyy koilliseen kulkien pitkin itäisen osa-alueen pohjoisreunaa.

2.1.5 Pohjavesi

Kaustisen alueen pohjavesialueiden uudelleen luokittelun luokitus- ja rajausmuutokset ovat astuneet voimaan 23.11.2018. Suunnittelualue sijoittuu alueen luoteisosaa lukuun ottamatta vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (luokka 1, Oosinharju, 1023601). Oosinharjun, Kaustin, Åsen A, Åsen B, Koppeloharjun, Peltokydönharjun ja Pläkkisenharjun vedenhankintaa varten tärkeitä ja vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita koskeva suojelusuunnitelma on tehty vuonna 2009. Suojelusuunnitelma on parhailaan päivitettävänä.



Kuva 4. Oosinharjun pohjavesialueen raja sinisellä, varsinaisen muodostumisalueen raja mustalla ja suunnittelualue punaisella rajauksella

2.1.6 Häiriöt

Alueella ei ole merkittäviä häiriötekijöitä. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevista turkistarhoista ja läheisten peltojen viljelystä voi aiheutua vähäistä häiriötä mahdollisista hajuhaistoista sekä työkoneiden äänistä. Lähimmillään toiminnassa olevat turkistarhat sijaitsevat n. 400 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

2.1.7 Muinaisjäännökset

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä. Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä museoviranomaiseen, jotta mahdolliset havainnot saadaan dokumentoitua.

2.2 MAANOMISTUS

Suunnittelualue on Kaustisen kunnan omistuksessa.

2.3 SUUNNITTELUTILANNE

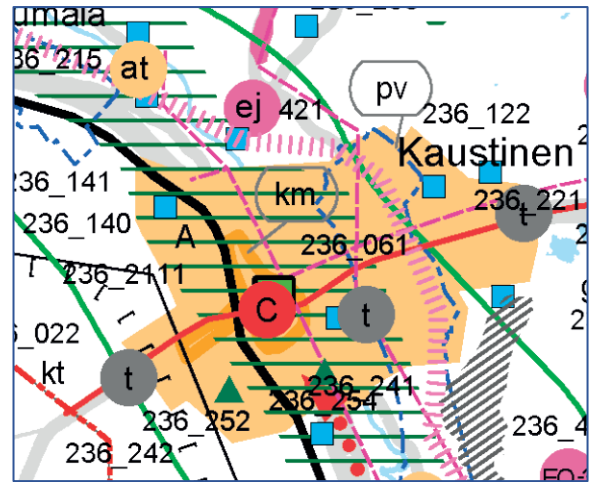
2.3.1 Maakuntakaava

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.



Suunnittelussa huomioitavia Keski-Pohjanmaan maakuntakaavan merkintöjä ovat:

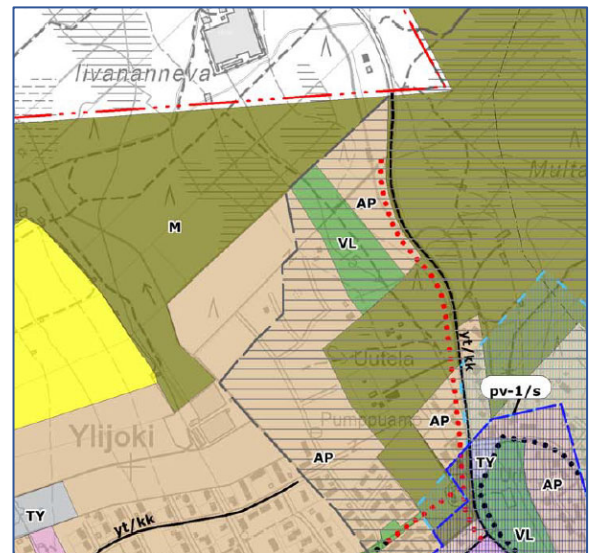
- Taajamatoimintojen alue (A)
- Matkailun vetovoima-alue, jonka kehittämisen tulee perustua kansainvälisiin kulttuuritapahtumiin, luonnon monimuotoisuuteen sekä virkistys- ja vapaa-aikatoimintoihin (mv-2, paksu vihreä viiva)
- Maakunnallisesti tai seudullisesti arvokas maisema-alue (vihreä vaakarasteri)
- Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv, sininen pistekatkoviiva)



Kuva 5. Ote alueella voimassa olevien maakuntakaavojen ja 5.vaihemaakuntakaavaehdotuksen yhdistelmästä.

2.3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 16.4.2015 § 24 hyväksymä Keskustan osayleiskaava.



Kuva 6. Ote alueella voimassaolevasta osayleiskaavasta

Suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä:

- Pientalovaltainen asuntoalue (AP)
 - Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Asemakaavan laadinnassa erityistä huomiota on kiinnitettävä rakentamisen sovittamiseen perinteiseen miljööseen ja rakennustapaan. Asemakaavoitukseen ryhtyessä on tehtävä riittävät maaperä- ja pohjavesiselvitykset.
- Maa- ja metsätalousalue (M)
 - Maa- metsätalouteen liittyvä täydennysrakentaminen on alueella sallittu. Pohjavesialueilla rakentamista ja toimimista rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot.
- Lähivirkistysalue (VL)
 - Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen.
- Pohjavesialue (pv-3/s, vaakaviivarasteri)
 - Tärkeä tai vedenhankintaan sopiva pohjavesialue. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen.



- 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.
- Suositukset: 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.
- Yhdystie/kokoojakuu (tt/kk)
- Seututie/pääkatu (st/pk)
- Ohjeellinen uusi kevyen liikenteen reitti (punainen palloviiva)
 - Kevyen liikenteen reitit on sovittava maastoon tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Kaustisen kunnanhallitus on kokouksessaan 3.2.2020 § 24 päättänyt käynnistää keskustan osayleiskaavan muutoksen; Uutela, joka käsittää pääasiassa asemakaavoitettua asuinuuetta Kaustisen taa-jaman pohjoisosassa Jylhäntien molemmin puolin. Kaava korvaa alueelle aiemmin laaditun keskustan osayleiskaavan. Alustavasti asemakaavan suunnittelualueelle ei ole kohdistumassa merkittäviä muutoksia. Osayleiskaavamuutoksen on alustavan aikataulun mukaan tarkoitus edetä luonnosvai-heeseen syksyllä 2020 ja lopulta hyväksymiseen keväällä 2021.

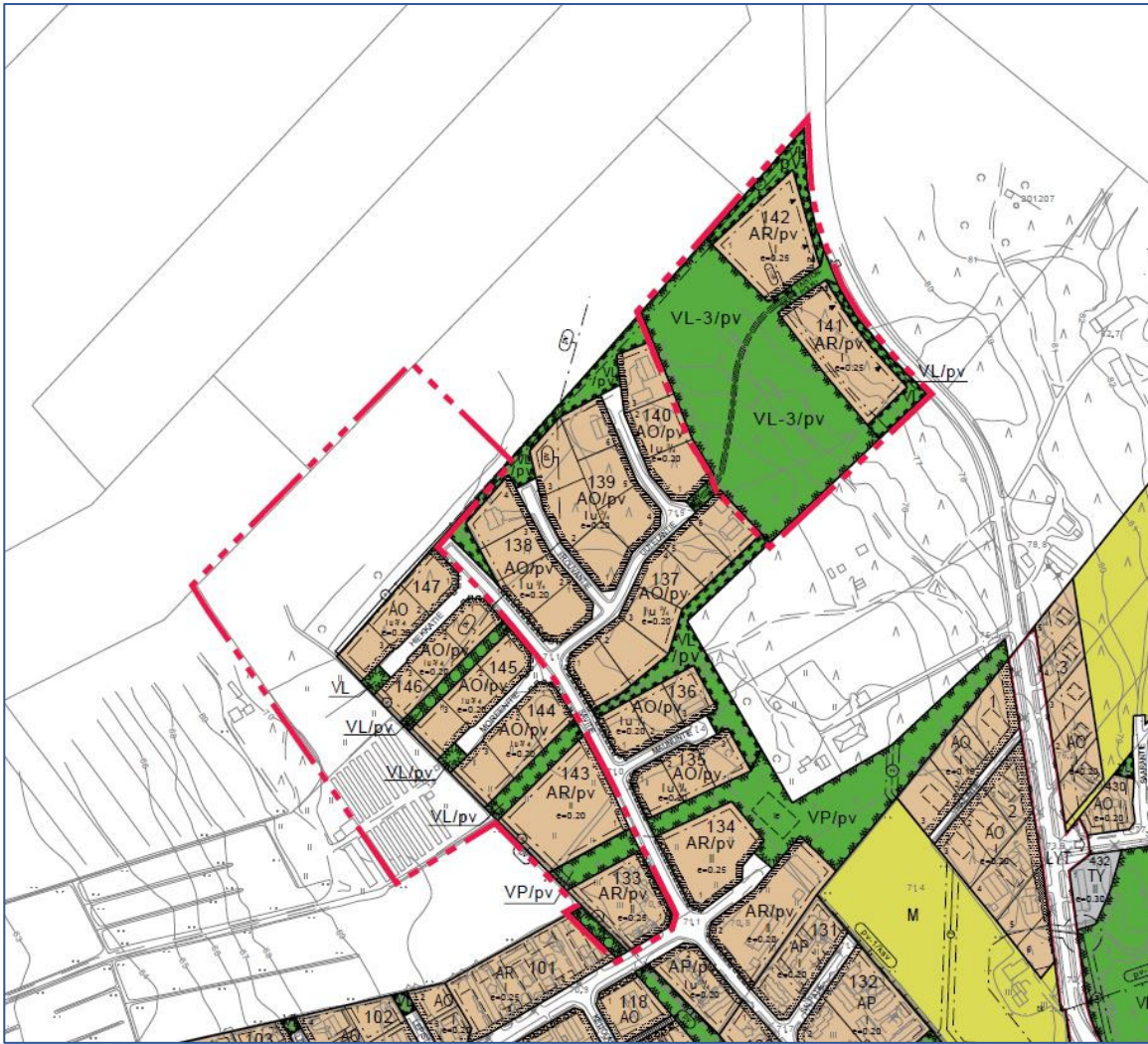
2.3.3 Asemakaava

Suunnittelualueen länsiosan muutosalueella on voimassa 27.4.2017 § 18 hyväksytty Uutelan alueen asemakaava sekä itäosassa 3.5.2007 § 29 hyväksytty Uutelan asemakaava. Voimassa olevassa ase-makaavassa on osoitettu seuraavia aluevarauksia:

- erillispientalojen alue (AO),
- rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)
- puisto (VP)
- lähivirkistysalue (VL)
- lähivirkistysalue, joka on pohjaveden muodostumisalueen ydinosa (VL-3).
- veden hankinnalle tärkeälle pohjavesialueelle (pv).

Suunnittelualueen luoteisosassa ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Suunnittelualueen itäpuolella on ehdotusvaiheessa oleva Valejärven teollisuusalueen ja Jylhäntien tiealueen asemakaavan muu-tos ja laajennus, jossa Jylhäntie on muuttumassa katualueeksi.





Kuva 7. Ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen likimääräinen rajaus 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

Uutelan alueen asemakaavan 1:2000 vektorimuotoisen pohjakartan päivitys ja laajennus on laadittu vuonna 2019 Maanmittauslaitoksen aineistoista. Laaditun kartan ajantasaisuus tarkistettiin maastossa ja muuttuneet kohteet kartoitettiin. Pohjakartan on laatinut Plandea Oy. Pohjakartan on hyväksynyt Kannuksen kaupungin maanmittausteknikko Matti Salmela 27.8.2019.

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○ Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus○ Keski-Pohjanmaan liitto○ K. H. Renlundin museo, alueellinen vastuumuseo○ Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto○ Korpelan Voima Oy○ Kaustisen Lämpö Oy
γ	muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

3.1.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 6.3.2020.

3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

3.1.3.1 Aloituvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 6.3.2020 samanaikaisesti kaavaluonnoksen kanssa. OAS pidetään nähtävillä koko kaavan valmistelun ajan.

3.1.3.2 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen kuuleminen pidettiin 6.3.-6.4.2020 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta jätettiin kolme lausuntoa ja yksi mielipide:

K.H. Renlundin museo, 23.3.2020

- Alueelta ei tunneta arkeologista kulttuuriperintöä
- AP-alueen kaavamääräykseen olisi suotavaa lisätä rakentamista ohjaavia määräyksiä

Verkko Korpela Oy, 6.4.2020

- Alueella on Korpelan Voiman verkkoa, joka tulisi huomioida

Keski-Pohjanmaan liitto, 6.4.2020

- Maakuntakaavan määräykset sekä alueen sijainti pohjavesialueella tulee huomioida

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, 17.4.2020

- Pohjaveden muodostumisalueen ydinosalle ei tule kaavoittaa lisää asuintaloja
- Pohjavesialueen kaavamääräyksissä tulee olla määräys energiakaivojen rakentamiskiellosta
- Luontoselvitys tulisi täydentää oikeanaikaisella lajistokartoituksella suojelullisesti arvokkaiden lajien esiintymien poissulkemiseksi
- Jylhäntielle liittyminen tulisi olla yhdellä liittymällä

Uutelassa asuva perhe

- Aiemmin luvattu, että Jylhäntien varteen ei kaavoiteta enempää tontteja
- Uutelantien pysyttävä ennallaan
- Kärpäset iso ongelma alueella

Lausunnot ja mielipide on huomioitu kaavaehdotuksen laidinnassa ja niihin on laadittu erillinen vastine.



3.1.3.3 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen kuuleminen alustavan aikataulun mukaisesti keväällä-kesällä 2020.

3.1.3.4 Hyväksyminen

Kunnanvaltuuston hyväksyntä alustavan aikataulun mukaisesti kesällä-syksyllä 2020.

3.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suunnittelualue jakautuu kahteen osaan, joista eteläisempi tukeutuu liikenteellisesti Savitiehen, joka jatkuu kokoojakatuna luoteeseen. Savitieltä länteen erkanee kokoojakatu (Joutsentie), joka samalla mahdollistaa alueen laajentamisen Knöysingintien pohjoispuoliselle peltoalueelle. Joutsentieltä erkaneva tonttikatu (Joutsenpolku) seurailee nykyistä sähkölinjaa. Sähkölinjaa seuraileva kevyen liikenteen reitti toimii yhteytenä Kaustisen keskustan suuntaan.

Suunnittelualueen pohjoinen osa tukeutuu Jylhäntiehen, josta erkanee tonttikatu lounaaseen. Tonttikadun päästä jatkuva kevyen liikenteen yhteys yhdistää alueen jo osittain rakentuneen pientaloalueen kautta edelleen Savitiehen.

Suunnittelualueelle laadituissa vaihtoehdoissa tutkittiin pientalo/rivitalorakentamisen suhdetta alueella, asumisen sijoittumista suhteessa luontoon ja nykyiseen asutukseen sekä laadukkaan asuin ympäristön muodostumista. Vaihtoehdoissa on huomioitu suunnittelualueen halki kulkeva sähkölinja sekä sitä seuraileva veto-oja. Alueen luontoselvityksissä esitettyjä virkistykseen soveltuvia alueita on huomioitu eri vaihtoehdoissa. Myös alueen pohjoispuolella sijaitseva turkistarhat on huomioitu jättämällä asutuksen ja turkistarhojen välille 400 m rakentumaton vyöhyke.

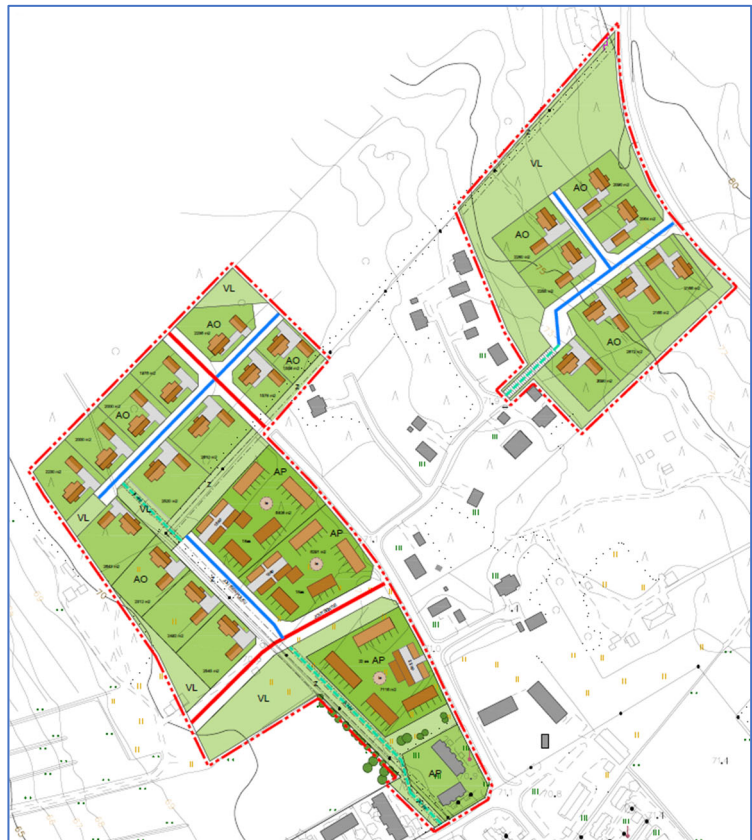
3.2.1 Vaihtoehto A

Rivitalotontit sijoittuvat eteläisemmälle alueelle Savitien varrelle. Kolmelle tontille voidaan rakentaa n. 58 asuntoa, arvioitu asukasmäärä n. 80 henkilöä. Pientalotontteja alueella on 13 kpl.

Pohjoiselle alueelle sijoittuu 8 tonttia eli yhteensä koko alueella on 21 tonttia ja noin 60 asukasta. Yhteensä suunnittelualueen asukasmäärä on noin 140 asukasta.

Pientalotonttien koot vaihtelevat välillä 1578 m²-2643 m², keskimääräinen tonttikoko on 2220 m². Kytkeyty/rivitalotonttien koot ovat 6408 m², 6291 m² ja 7116 m².

Kokoojakatua alueelle tulee 323 m, tonttikatua 624 m ja kevyen liikenteen väylää 267 m.



Kuva 8. Vaihtoehto A



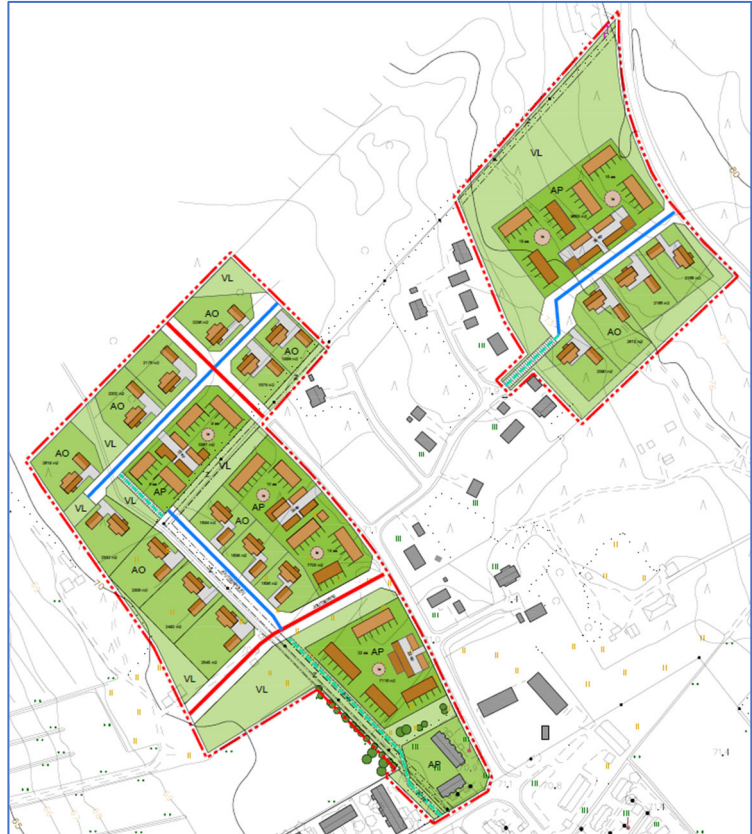
3.2.2 Vaihtoehto B

Rivitalotonteista kolme sijoittuu eteläisemmälle alueelle Savitien sekä yhden tonttikadun varrelle. Lisäksi pohjoisemmalle alueelle sijoittuu yksi tontti. Tonteille voidaan rakentaa n. 93 asuntoa, arvioitu asukasmäärä n. 130 asukasta.

Eteläisemmälle alueelle sijoittuu 13 pientalotonttia ja pohjoiselle alueelle 4 tonttia ja noin 46 asukasta. Yhteensä suunnittelualueen asukasmäärä on noin 176 asukasta.

Pientalotonttien koot vaihtelevat välillä 1636 m²-2619 m², keskimääräinen tonttikoko on 2135 m². Kytetty/rivitalotonttien koot ovat 7116 m², 7703 m², 5361m² ja 9653 m².

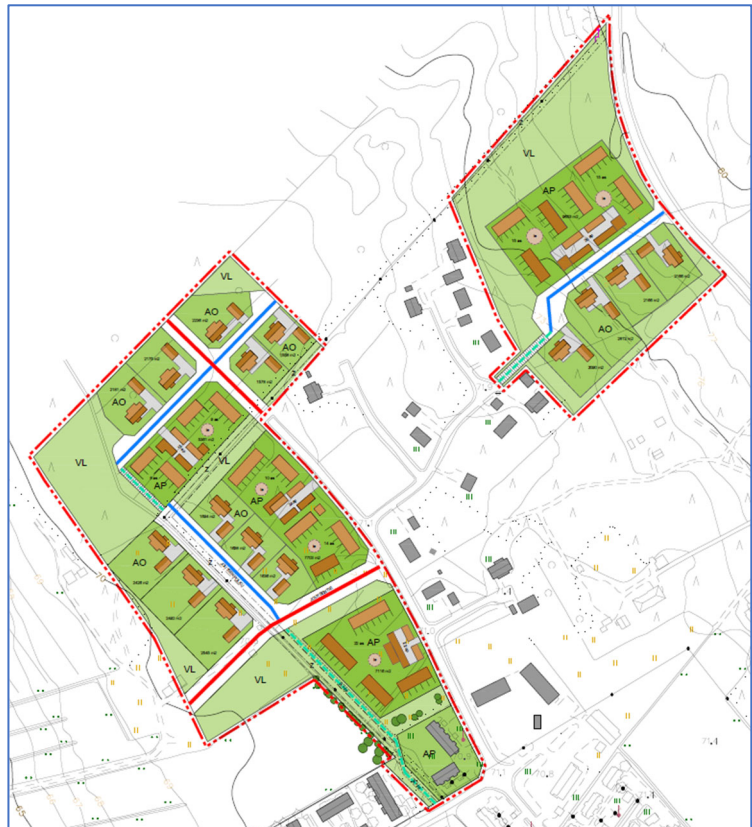
Kokoojakaatua alueelle tulee 323 m, tonttikatua 579 m ja kevyen liikenteen väylää 318 m.



Kuva 9. Vaihtoehto B.

3.2.3 Vaihtoehto C

Vaihtoehto vastaa muutoin vaihtoehtoa B, mutta eteläisemmältä alueelta on poistettu kaksi pientalotonttia alueen länsireunalta. Alueella on näin ollen 15 pientalotonttia ja noin 41 asukasta, yhteensä asukkaita suunnittelualueella on noin 171.



Kuva 10. Vaihtoehto C.



3.2.4 Vaihtoehtojen vertailu ja kaavaluonnosversion valinta

Vaihtoehdot eroavat toisistaan rivitalotonttien ja pientalotonttien lukumäärän suhteen. VE A on pientalovaltaisempi ja näin ollen asukasmäärältään 30-40 henkilöä pienempi. VE B huomioi nykyisen veto-ojan uoman linjauksen ja VE C:ssä on sen lisäksi virkistysalueiksi soveltuvia alueita jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Rakennettavien katupituuksien suhteen vaihtoehtoilla ei ole merkittäviä eroja.

Varsinaisen kaavaluonnoksen pohjaksi valittiin vaihtoehto A siten, että siinä huomioidaan vaihtoehto B:n mukaisesti veto-ojan uoma alueen länsiosassa.

3.3 KAAVARATKAISU

3.3.1 Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksessa suunnittelualueelle osoitetaan 20 pientalotonttia (AO) sekä 4 rivitalotonttia (AP ja AR). Läntisemmälle alueelle sijoittuvat kaikki rivitalotontit sekä 12 pientalotonttia ja itäiselle alueelle 8 pientalotonttia. Pientalotonttien koko vaihtelee välillä 1578 m² - 2545 m² ja keskimääräinen tonttikoko on 2255 m². Rivitalotontit sijoittuvat läntisemmälle alueelle Savitien varrelle.

Kolmelle uudelle rivitalotontille (AP) voidaan rakentaa n. 58 asuntoa, arvioitu asukasmäärä n. 80 henkilöä. Pientalojen (AO) asukasmääräarvio on vajaat 60 asukasta. Yhteensä suunnittelualueen asukasmäärä on noin 140 asukasta. Yksi rivitalotontti (AR) on jo rakentunut ja sillä sijaitsee kaksi rivitaloa, joissa yhteensä seitsemän asuntoa.

Taajamakuullisesti läntisen alueen rivitalorakentaminen jatkaa nykyistä Köysingintien ja Savitien varren tiiviimpää rakentamisvyöhykettä. Pientalotontit kehystävät tiiviimpää rakentamista ja avautuvat peltoalueen suuntaan tai länteen. Alueen liikennöinti Kaustisen keskustan suuntaan tapahtuu Savitien kautta. Itäisempi alue täydentää Savitien varren pientaloasutusta, mutta liittyy liikenteellisesti keskustan suuntaan Jylhäntien kautta.

Kaavaluonnos mahdollistaa alueen laajentamisen uuden kokoojakadun (Joutsentie) kautta Knöysingintien pohjoispuoliselle peltoalueelle. Alueen laajentuminen on huomioitu myös osoittamalla Savitielle jatkomahdollisuus kokoojakatuna luoteeseen.

Kaavaluonnoksessa suunnittelualueen halki kulkeva suurjännitelinja sekä sitä seuraileva veto-oja on osoitettu osaksi lähivirkistysaluetta (VL).

Alueen sisäisen liikenteen osalta tonttikadut ovat lyhyitä vähentäen näin liikennenopeuksia.

Jalankulku ja pyöräily

Läntiseltä alueelta on osoitettu kevyen liikenteen yhteys Joutsenpolun ja lähivirkistysalueiden kautta keskustan suuntaan. Reitti seuraa nykyistä sähkölinjaa ja yhtyy Knöysingintiehen. Itäisen alueen tonttikadun päästä jatkuva kevyen liikenteen yhteys yhdistää alueen Savitiehen. Knöysingintielle ja Savitiellä ei ole tällä hetkellä erillistä jalankulun ja pyöräilyn reittiä, mutta kevyen liikenteen yhteys keskustaan on mahdollista toteuttaa viheralueita hyödyntäen. Joutsentien katualueella on varauduttu erillisen kevyen liikenteen yhteyden rakentamiseen.





Kuva 11. Kaavaluonnoksen 11.2.2020 havainnekuva.

Havainnekuvasa on esitetty alueen tontinkäyttöperiaatteet. Joutsenpolun varren rivitalotonttien asuinrakennukset muodostavat tiiviitä, leikkipaikkojen ympärille sijoittuvia pihapiirejä. Pysäköinti sijoittuu tonttien luoteiskulmiin ja niiden yhteydessä ovat asukkaiden yhteiset varasto/huoltotilat.

Tonteille ajo Joutsenpolun kautta, Savitielle on kaavaluonnoksessa osoitettu liittymäkielto.



Kuva 12. Rivitalotonttien (AP) tontinkäyttöperiaate .





Kuva 13. Kaavaluonnos 11.2.2020.

3.3.2 Kaavaehdotus

Kaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräys pohjavesialueelle sijoittuvista energiakaivoista sekä kadunnimet itäpuoleisen osa-alueen uusille kaduille. Lisäksi luontoselvitystä on tarkennettu uudella maastokäynnillä suojellisesti arvokkaiden lajien esiintymien poissulkemiseksi. Alueella ei sijaitse suojeltavia lajeja.



3.4 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on 11,8 ha, josta asemakaavan laajennusalueetta n. 4,5 ha.

Kortteli	Tontti	Käyttötar- koitus	tehokkuus	Pinta-ala (m2)	Rak.oik. (k-m2)	Kerros- luku
98	1	AO	0,15	2653	398	lu3/4
99	1	AO	0,15	2670	400	lu3/4
99	2	AO	0,15	2642	396	lu3/4
99	3	AO	0,15	2462	369	lu3/4
99	4	AO	0,15	2444	367	lu3/4
133	1	AR	0,25	3595	899	II
141	1	AO	0,15	2166	325	lu3/4
141	2	AO	0,15	2166	325	lu3/4
141	3	AO	0,15	2812	422	lu3/4
141	4	AO	0,15	2090	314	lu3/4
142	1	AO	0,15	2066	310	lu3/4
142	2	AO	0,15	2090	314	lu3/4
143	1	AO	0,15	2256	338	lu3/4
143	2	AO	0,15	2280	342	lu3/4
144	1	AP	0,25	7111	1778	II
145	1	AP	0,25	6492	1623	II
145	2	AP	0,25	6550	1638	II
146	1	AO	0,15	2622	393	lu3/4
146	2	AO	0,15	2529	379	lu3/4
147	1	AO	0,20	1570	314	lu3/4
147	2	AO	0,20	1547	309	lu3/4
148	1	AO	0,15	2239	336	lu3/4
149	1	AO	0,15	2177	326	lu3/4
149	2	AO	0,15	2210	332	lu3/4
		VL		34795		
		katu		14201		
		YHTEENSÄ		11,8433 ha	12946	

Asemakaavan laajuustiedot on esitetty myös *liitteenä 1* olevalla seurantalomakkeella.



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,

- *Uudet pientalotontit ja rivi-/luhtitalotontit tarjoavat uusia asumismahdollisuuksia keskustan läheisyydessä kohentaen näin elinoloja.*
- *Kaava-alueen naapurustolle aiheutuu vaikutuksia rakentamattoman peitteisen alueen ja paikoin avoimen peltoalueen muututtua rakennetuksi. Osa nykyisistä asukkaista saattaa kokea muutoksen negatiivisena. Em. vaikutusta vähentävät nykyisen asutuksen ja uuden asutuksen väliin osoitetut viheralueet sekä se, että Savitien länsipuoli on jo voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asumiselle.*
- *Alueen pohjoispuolella sijaitsevat turkistarhat on huomioitu jättämällä asutuksen ja turkistarhojen välille 400 m rakentamaton vyöhyke suojaamaan sekä turkistarhan toimintaa, että asutusta.*

2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,

- *Osa kaava-alueesta sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Kaavassa on annettu pohjaveden suojelua koskevia kaavamääräyksiä, joten alueen rakentamisen ohjaus pohjaveden suojelun osalta paranee. Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia pohjaveteen.*

3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,

- *Suunnittelualueella ei ole merkittäviä luontoarvoja, joten vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin ovat vähäisiä. Alueella ole tiedossa uhanalaisia kasvi tai eläinlajeja.*

4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,

- *Alueen rakentuminen täydentää Kaustisen keskustan yhdyskuntarakennetta tehostaen teknisten verkostojen käyttöastetta ja tarjoaa asumismahdollisuuksia suhteellisen lähellä keskustan palveluja.*
- *Uudet asukkaat lisäävät todennäköisesti keskustan palvelujen käyttöastetta, jolloin syntyy positiivisia vaikutuksia yhdyskuntatalouteen.*
- *Rakentaminen lisää jonkin verran alueen liikennemääriä. Uusien asukkaiden myötä alueen sisäiset ja alueelle suuntautuvat liikennemäärät kasvavat. Rakennusaikana alueelle voidaan olettaa suuntautuvan myös raskasta liikennettä, tämän jälkeen lähinnä henkilöautoliikennettä. Savitiellä ja Knöysingintiellä lisäys on arviolta noin 180 -210 ajoneuvolla vuorokaudessa (4 x uusien asuntojen määrä), mutta liikenne tulee tasaantumaan, mikäli kaava-alue myöhemmin laajenee ja Joutsentiestä muodostuu uusi yhteys keskustan suuntaan. Jylhäntien liikenne lisääntyy arviolta noin 40 ajoneuvolla vuorokaudessa. Kokonaisvaikutukset liikenteeseen ovat suhteellisen vähäisiä.*



- *Jalankulku- ja pyöräilyn yhteydet alueen sisällä sekä lyhyet tonttikadut lisäävät alueen liikenneturvallisuutta. Suunnittelualueen ulkopuolella keskustan suuntaan ei katualueilla ole yhtenäistä erillistä kevyen liikenteen reittien verkostoa.*
- *Uusi rakentaminen sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen tehostaen teknisten verkostojen käyttöastetta.*

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

- *Uudet tontit muuttavat jonkin verran alueen maisemakuvaa osan avoimen peltoalueen reunavyöhykkeestä muuttuessa rakennetuksi. Vaikutukset ovat kohtuullisen vähäisiä, koska suurin osa uudesta rakentamisesta sijoittuu peitteiselle alueelle ja rakentaminen liittyy osaksi jo rakennettua vyöhykettä.*
- *Savitien varren ympäristö muuttuu rakennetumpaan suuntaan. Muutos on kuitenkin samansuuntainen kuin voimassa olevassa asemakaavassa.*
- *Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä tai suojeltavia rakennuksia, joten kaavalla ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön.*

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 viranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 18.5.2020



Minna Vesisenaho
Kaavoituspäällikkö



Ville Vihanta
Kaavoitusinsinööri

