



Kaustisen kunta
TARHATIEN ASEMAKAAVA

Asemakaavan selostus 11.8.2020

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.....	5
2.1.3	Pohjavedet ja luonnonsuojelu	5
2.1.4	Muinaisjäännökset	5
2.1.5	Liikenne.....	5
2.1.6	Tekninen huolto.....	6
2.2	Maanomistus	6
2.3	Suunnittelutilanne	6
2.3.1	Maakuntakaava	6
2.3.2	Yleiskaava	7
2.3.3	Asemakaava.....	7
2.3.4	Rakennusjärjestys.....	8
2.3.5	Pohjakartta	8
2.3.6	Muut suunnitelmat.....	8
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	9
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö	9
3.1.1	Osalliset	9
3.1.2	Vireilletulo	9
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	9
3.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	9
3.3	Kaavaratkaisu.....	9
3.3.1	Kaavaluonnos	9
3.4	Mitoitus	10
3.5	Kaavan vaikutukset.....	11
3.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	12
4	Asemakaavan toteutus.....	12

LIITE 1 Asemakaavan seurantalomake



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 11.8.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Tarhatien asemakaava	
Kaavan päiväys:	Valmisteluvaihe 11.8.2020	
Alueen määrittely:	Asemakaava koskee kiinteistöjä 10:106, 10:147, 10:148, 10:162 10:167, 11:53 ja 13:133. Asemakaavalla muodostuu kortteli 700 sekä 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:		
Luonnosvaiheen nähtävilläolo:		
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:		
Hyväksyntä:		

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Kaustisen kunnanhallitus on kokouksessaan 15.6.2020 päättänyt käynnistää asemakaavan laatimisen Findest Protein Oy:n omistamalle alueelle Tarhatien varrelle. Asemakaavan tavoitteena on osoittaa alue teollisuusalueeksi sekä nostaa alueen rakennusoikeutta Findest Protein Oy:n suunnitelmien mahdollistamiseksi. Yhtiöllä on tällä hetkellä suunnitteilla kiinteistöille uuden jätevedenpuhdistamon rakentaminen, mikä tulee parantamaan teollisuuslaitokselta poistuvan veden laatua ja minimoimaan tältä osin Perhonjoen tyyppikuormitusta. Lisäksi yhtiöllä on alustavia suunnitelmia nykyisten tuotteiden jatkojalostuksen kehittämistä ja toteutuessaan myös nämä vaatisivat lisärakennusten rakentamista kiinteistöille. Kaavoituskustannuksista vastaa Findest Protein Oy ja alueen kaavoituksesta tehdään kaavoitus- ja maankäyttösopimus.

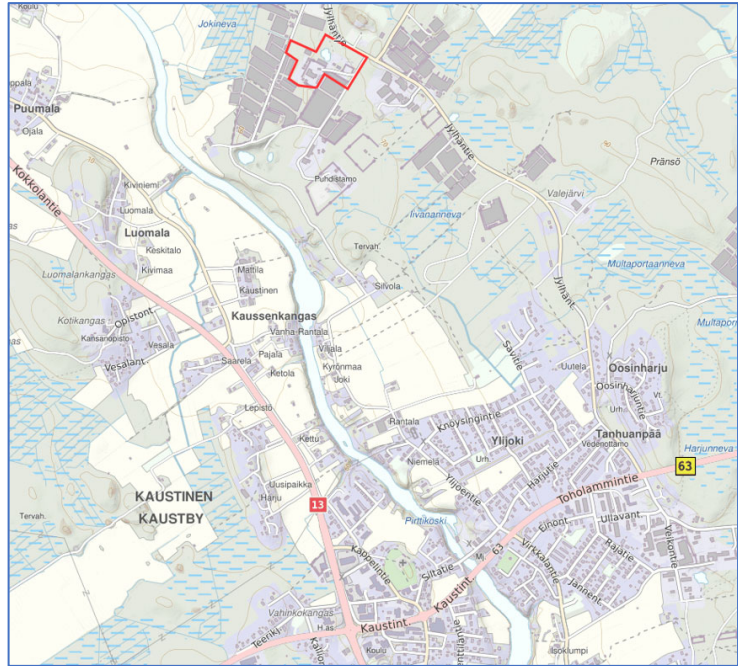
Alueelle laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaava. Asemakaava koskee kiinteistöjä 10:106, 10:147, 10:148, 10:162 10:167, 11:53 ja 13:133. Asemakaavassa määritellään alueiden käyttötarkoitukset, rakentamisoikeudet, kerroskorkeudet sekä alueen liikenneyhteydet. Lisäksi huomioidaan läheiset turkistarha-alueet sekä muut kaavatyön yhteydessä esiin tulevat asiat.



1.3 ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelun kohteena oleva alue sijaitsee Jylhäntien, Tarhatien ja Kettutarhantien välisellä alueella Kaustisen liikekeskustasta n. 2,5 km pohjoiseen ja on kooltaan yhteensä n. 6,6 ha. Aluetta ympäröi laaja turkistarha-alue.

Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti
© Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Suunnittelualueen tarkempi rajaus. © Maanmittauslaitos.



2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

2.1.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee Findest Protein Oy:n eläinperäisten sivutuotteiden käsittelylaitos, joka tuottaa proteiinijakeita lemmikkieläinrehuihin ja eläinrasvaa biodieselin raaka-aineeksi sekä STEP Oy:n biohöyrylaitos, joka tuottaa höyryä Findest Proteinin tehtaan käyttöön. Lisäksi alueella sijaitsee toimintaa tukevia laitoksia ja toimintoja kuten, jätevedenpuhdistamo, poistoilmankäsittely-yksikkö, laitoskorjaamo sekä varastorakennuksia. Suunnittelualueen läheisyydessä harjoitetaan turkistarhausta ja siihen liittyvää yritystoimintaa. Lähimmät haja-asutustyyppiset asuinrakennukset sijaitsevat noin 1 km etäisyydellä etelään, lounaaseen ja luoteeseen.

Findest Protein Oy on Honkajoki Oy:n Kaustisella sijaitseva tytäryritys, joka työllistää tällä hetkellä 15 henkilöä. Findest Protein Oy:n tärkein tuote on sikajauho, eli sian sivutuotteista valmistettu prosessoitu eläinvalkuainen. Prosessoitu eläinvalkuainen sisältää aminohappoja, rasvaa sekä kivennäis- ja hivenaineita, joten se on arvokasta raaka-ainetta turkis- ja lemmikkieläinrehun valmistajille. Prosessoitu eläinvalkuainen menee vientiin Eurooppaan ja Venäjälle. Lisäksi Findest Protein valmistaa eläinrasvaa, jonka Neste Oil jalostaa edelleen biopolttoaineeksi Porvoon jalostamollaan. Findest Protein Oy:n voimassa olevan ympäristöluvan mukaan laitoksessa voidaan käsitellä 40 000 tn eläinperäisiä sivutuotteita vuodessa, kun uusi jätevedenpuhdistamo on otettu käyttöön.

STEP Oy:n vuonna 2015 valmistunut 4 MW höyrykattilalaitos käyttää polttoaineenaan paikallisia biopolttoaineita, pääasiassa haketta. 8 MW varakattila toimii nestekaasulla ja kevyellä polttoöljyllä. Laitos on ajoittain miehitetty. Energiantuotantolaitoksen toiminnalle on myönnetty oma ympäristöluva.



Kuva 3. Findest Protein Oy:n ja STEP Oy:n tuotantolaitokset.



2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä. Alueen itäosassa on pienialainen sekapuustoinen tavanomaisen talousmetsäalue, jolla sijaitsee vedellä täyttynyt entinen sorakuoppa. Tuotantolaitosten ja turkistarhojen välille on jätetty suojaavaa puustoa. Suunnittelualueella ei ole tiedossa luonnonsuojelulain tai vesilain suojaamia arvokkaita elinympäristöjä tai metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueella ei myöskään esiinny suojelullisesti arvokkaita lajeja.



Kuva 4. Ortoilmakuva suunnittelualueelta.

2.1.3 Pohjavedet ja luonnonsuojelu

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue, Oosinharju (1023601, vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue) sijaitsee noin 1,3 km kaakon suunnassa.

Suunnittelualueen läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita tai muita luonnonsuojelualueita. Lähimmät yksityismaiden luonnonsuojelualueet sijaitsevat n. 1,6 km päässä koillisessa.

2.1.4 Muinaisjännökset

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

2.1.5 Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Jylhäntien, Tarhatien ja Kettutarhantien väliselle alueelle. Liikennöinti suunnittelualueelle tapahtuu kantatieltä 63 Jylhäntietä (yhdystie 17947) pitkin. Jylhäntien keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä on 1100 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta Findest Protein Oy:n osuus on n. 5 %.



2.1.6 Tekninen huolto

Tarhatien alueella on kunnallinen vesijohtoverkosto, johon alueen kiinteistöt ovat liittyneet. Kunnallista viemäriverkostoa ei alueella ole. Läheisyydessä ei ole kaivoja talousveden tai käyttöveden ottamista varten.

Findest Protein Oy:n laitoksen jätevedenpuhdistamolla puhdistetut jätevedet johdetaan olemassa olevaa purkuputkea pitkin (noin 800 m) Perhonjokeen. Purkupiste on noin 150 m Kaustisen-Vetelin jätevedenpuhdistamon purkupisteen alapuolella kiinteistön 236-401-10-146 kohdalla. Laitokselle rakennetaan uusi jätevedenpuhdistamo entisen tilalle kiinteistölle 236-401-10-162, jolla vastataan ympäristöluvassa edellytettyyn kokonaistypenpoiston merkittävään tehostamiseen 1.1.2022 alkaen.

2.2 MAANOMISTUS

Suunnittelualue on Findest Protein Oy:n ja pieneltä osin kiinteistöjen 11:53 ja 13:133 osalta Kaustisen Turkisrehu Oy:n omistuksessa.

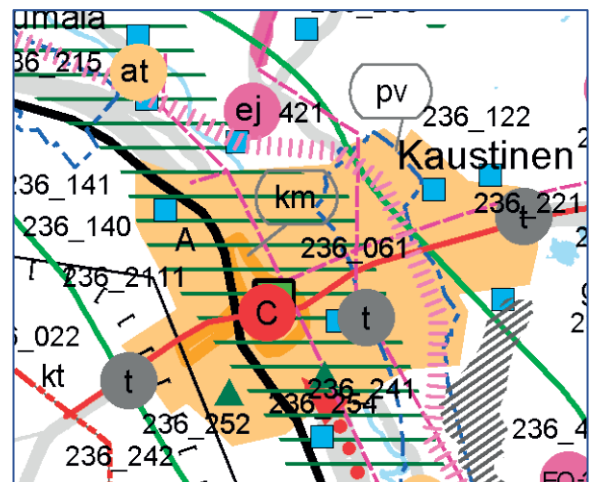
2.3 SUUNNITTELUTILANNE

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 ampumaratat. 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:

- Jätteenkäsittelyalue (ej)
- Matkailun vetovoima-alue, jonka kehittämisen tulee perustua kansainvälisiin kulttuuritapahtumiin, luonnon monimuotoisuuteen sekä virkistys- ja vapaa-aikatoimintoihin (mv-2, paksu vihreä viiva)

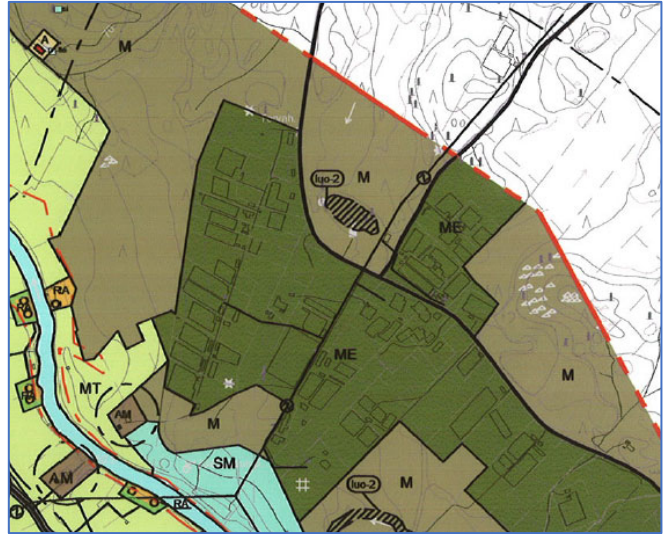


Kuva 5. Ote alueella voimassa olevien maakuntakaavojen ja 5.vaihemaakuntakaavaehdotuksen yhdistelmästä.



2.3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 21.2.2006 § 13 hyväksymä Järvelä-Salokylä osayleiskaava.



Kuva 6. Ote alueella voimassaolevasta osayleiskaavasta

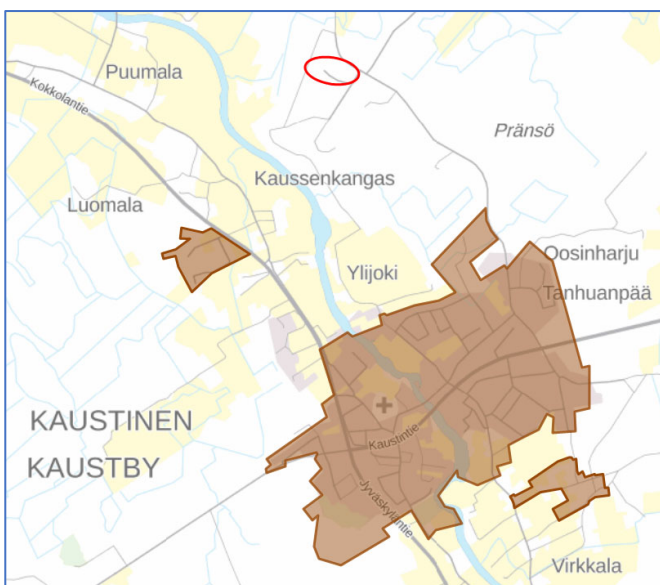
Suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä:

- Kotieläintalouden suuryksikön alue (ME)
 - Merkintä osoittaa turkistarhausalueen. Katkoviiva osoittaa suuryksikön 500 m suojaetäisyyttä asuntoalueiden asuinrakennuksiin.
- Yhdystie
- Sähkölinja (z)

Kaustisen kunnanhallitus on kokouksessaan 3.2.2020 § 24 päättänyt käynnistää keskustan osayleiskaavan muutoksen Uutelan alueelle, joka alustavasti käsittää turkistarha-alueen sekä asemakaavoitettua asuinalueita Kaustisen taajaman pohjoisosassa Jylhäntien molemmin puolin. Kaava korvaisi alueelle voimassa olevan osayleiskaavan.

2.3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Kaustisen kirkonseudun asemakaava-alue sijaitsee n. 1,5 km päässä suunnittelualueesta etelään.



Kuva 7. Punaisella suunnittelualueen likimääräinen sijainti ja ruskealla Kaustisen asemakaavoitettu alue.



2.3.4 Rakennusjärjestys

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

2.3.5 Pohjakartta

Suunnittelualueella on laadittu pohjakartta asemakaavoituksen yhteydessä Plandea Oy:n toimesta kesällä 2020. Pohjakartan on hyväksynyt Kannuksen kaupungin mittausteknikko Matti Salmela 10.8.2020.

2.3.6 Muut suunnitelmat

Findest Protein Oy:n lainvoimainen Länsi- ja Sisä-Suomen Aluehallintoviraston 21.2.2020 antama ympäristölupapäätös Dnro LSSAVI/9134/2019 edellyttää tuotantolaitoksen jätevesien kokonaistypennyksen merkittävää tehostamista 1.1.2022 alkaen. Kokonaistypennyksen ei ole mahdollista yhtiön nykyisellä jätevedenpuhdistamolla. Täten Findest Protein Oy on suunnitellut uuden jätevedenpuhdistamon rakentamista kiinteistölle 236-401-10-162.



Kuva 8. Asemapiirros uuden jätevedenpuhdistamon ja käsittelyaltaiden (tummalla) sijoittumisesta alueelle.



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 §):

- alueen maanomistajat
- ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
 - Kaustisen kunnan eri hallintokunnat
 - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
 - Keski-Pohjanmaan liitto
 - K. H. Renlundin museo, alueellinen vastuumuseo
 - Korpelan Voima Oy
 - Findest Protein Oy
 - Turkisrehu Oy
- muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

3.1.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta kuulutetaan samaan aikaan kuin kaavaluonnos asetetaan yleisesti nähtäville.

3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

3.1.3.1 Aloitusvaihe

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

3.1.3.2 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen kuuleminen alustavan aikataulun mukaisesti elo-syyskuussa 2020.

3.1.3.3 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen kuuleminen alustavan aikataulun mukaisesti loka-marraskuussa 2020.

3.1.3.4 Hyväksyminen

Kunnanvaltuuston hyväksyntä alustavan aikataulun mukaisesti joulutammikuussa 2020-2021.

3.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

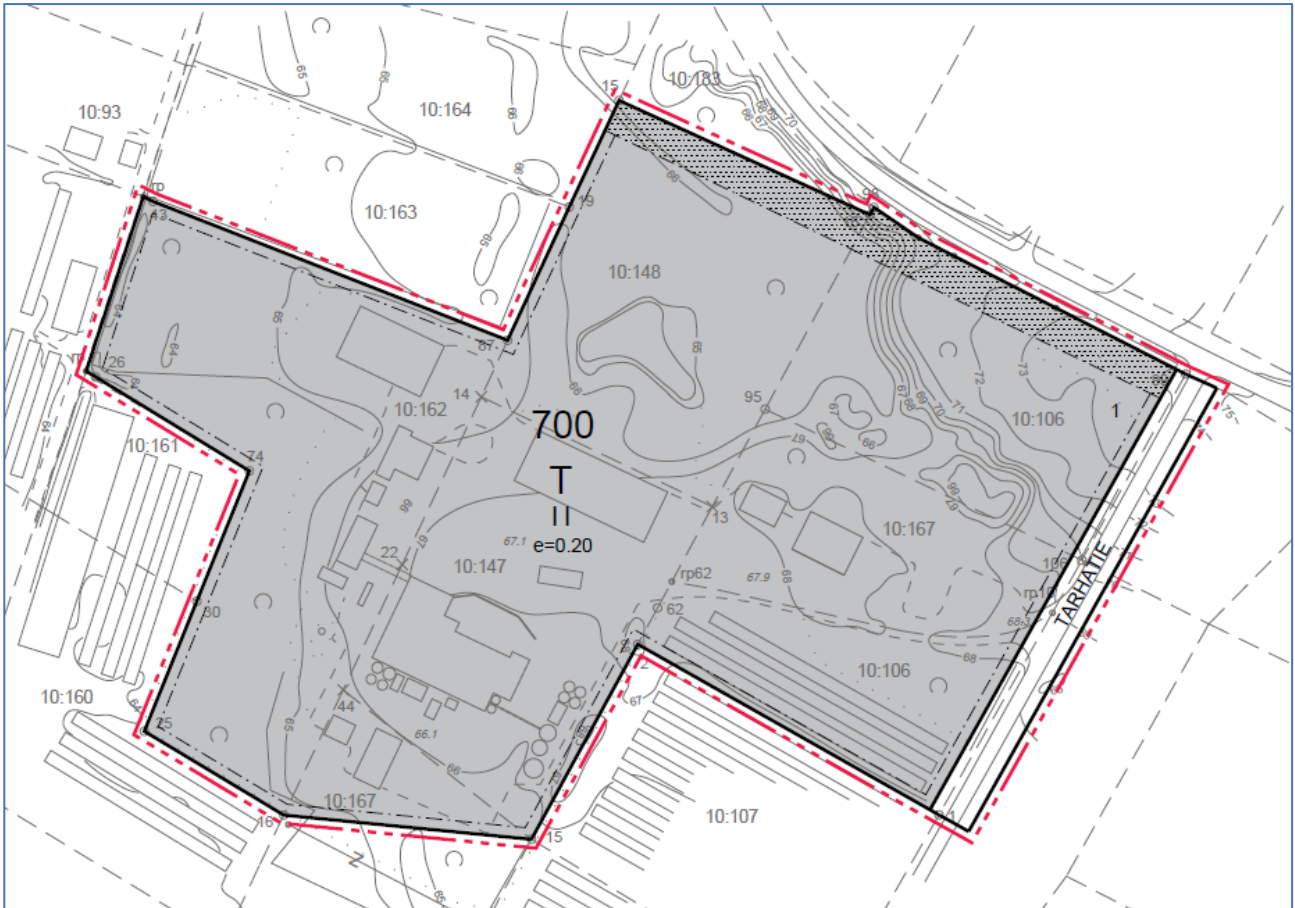
Suunnittelualueelta ei laadita vaihtoehtoja, vaan asemakaava perustuu osallisten tavoitteisiin ja laadittuihin suunnitelmiin.

3.3 KAAVARATKAISU

3.3.1 Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T) sekä katualueeksi (Tarhatie). T-alue muodostaa yhden tontin, jolla kerrokorkeus on II ja rakennustehokkuus $e=0,20$. Jylhäntien varsi on osoitettu istutettavaksi alueeksi.





Kuva 9. Kaavaluonnos 11.8.2020.

3.4 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on n. 6,6 ha.

Kortteli	Tontti	Käyttötar- koitus	tehokkuus	Pinta-ala (m ²)	Rak.oik. (k-m ²)	Kerros- luku
700	1	T	0,20	63613	12723	II
		katu		2926		

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,

- *Alueen läheisyydessä ei ole asutusta, joten vaikutukset ihmisten elinoloihin jäävät vähäisiksi.*
- *Häiritsevää melua laitosalueen ulkopuolelle ei synny*

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

- *Alueen toiminnasta muodostuu jätevesiä, jotka koostuvat prosessihöyryjen lauhduttimelta tulevasta prosessilauhteesta, kuljetuskaluston pesuvesistä, renderöintitilojen ja -laitteiden pesuvesistä sekä rasvanerotuslaitteiden vesistä. Jätevedet johdetaan käsiteltäväksi laitosalueella sijaitsevalle kemiallisbiologiselle jätevedenpuhdistamolle, josta ne johdetaan käsittelyn jälkeen purkuputkessa Perhonjokeen ympäristöluvassa määritetyllä tavalla. Alueelle ollaan rakentamassa uusi jätevedenpuhdistamo ympäristöluvan mukaisesti kokonaistypenpoiston tehostamiseksi 1.1.2022 alkaen. Uuden puhdistamon virtaamaksi on arvioitu 135 m³/d. Viimeistään 1.1.2022 alkaen ammoniumtyppipitoisuus lähtevässä vedessä tulee olemaan alle 60 mg/l. Alueen ympäristöluvan mukaisesta toiminnasta ei aiheudu merkittäviä vaikutuksia vesistöihin.*
- *Saniteettijätevedet (noin 100 m³/a) johdetaan umpikaivoon, josta ne viedään käsiteltäväksi Kaustisen-Vetelin jätevedenpuhdistamolle.*
- *Laitosalue on päällystetty asfaltilla kaikilta kulkemiseen tarkoitetuilta osin. Laitosalue ei sijaitse tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole pohjavesialueeksi merkittyjä alueita. Suunnittelualueella käytettävien, varastoitavien, tuotettavien tai vapautuvien vaarallisten aineiden määrät ovat suhteellisen vähäisiä. Suojaustoimet sekä varastointi huomioon ottaen ei voida olettaa, että vaaralliseksi luokitelluista aineista aiheutuisi maaperän tai pohjaveden pilaantumista normaali- tai häiriötilanteessa.*
- *Polton myötä hajukaasupäästöistä ei aiheudu ympäristöön merkittävää haittaa. Hajupäästöjen mittausta on tehty vuosittain.*

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

- *Suunnittelualue on pääosin rakentunutta aluetta, jossa 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 täydennysrakentuminen täydentää ja tehostaa nykyisen renderöintilaitoksen toimintaa sekä mahdollistaa toiminnan kehittämisen. Tällä on positiivisia vaikutuksia yhdyskuntatalouteen.*
- *Rakentamisella ei ole oleellisia vaikutuksia alueen liikennemääriin ja liikennemäärien voidaan olettaa kasvavan vain muutamilla ajoneuvoilla vuorokaudessa.*



- *Uusi rakentaminen sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen tehostaen teknisten verkostojen käyttöastetta.*

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

- *Uusi rakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen, joten vaikutukset maisemakuvaan jäävät vähäisiksi.*
- *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 11.8.2020



Minna Vesisenaho
Kaavoituspäällikkö



Ville Vihanta
Kaavoitusinsinööri

