



KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS; Koulukeskuksen ympäristö

Kaavaselostus 2.3.2020

SISÄLLYS

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	2
1.3	Alueen sijainti ja vaikutusalue	3
2	Lähtökohdat.....	4
1.	4
2.1	Suunnittelualueen nykytila.....	4
2.2	Maanomistus	5
2.3	Suunnittelutilanne	5
2.3.1	Maakuntakaava	5
2.3.2	Yleiskaava	6
2.3.3	Asemakaava.....	6
2.3.4	Rakennusjärjestys.....	7
2.3.5	Pohjakartta	7
2.3.6	Selvitykset ja 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	11
3.2.1	Alustavat vaihtoehdot	11
4	Asemakaavan kuvaus	11
4.1	Kaavaratkaisu.....	11
4.1.1	Kaavaluonnos	11
4.1.2	Kaavaehdotus	13
4.1.3	Tekniset muutokset.....	14
4.2	Mitoitus	14
4.3	Kaavan vaikutukset.....	15
4.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	17
5	Asemakaavan toteutus.....	17
5.1	Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	17
5.2	Toteuttaminen, ajoitus ja seuranta	18
LIITE 1	Asemakaavan seurantalomake	
LIITE 2	Korttelin 31 havainnollistaminen	



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 2.3.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Toholammin kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus; Koulukeskuksen ympäristö (OAS vaihe: korttelit 30-34)	
Kaavan päiväys:	Tekniset muutokset 2.3.2020 Ehdotusvaihe 28.5.2019 Valmisteluvaihe 10.12.2018	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee kortteleita 30-35 ja osaa korttelista 36. Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä 24:110, 24:116 ja 24:118. Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat korttelit 30, 31, 33 ja 34 sekä osa korttelista 36.	
Yhteystiedot:	<u>Kaavoittaja:</u> Toholammin kunta Lampintie 5 69300 Toholampi Rakennustarkastaja Jukka Nurmela +358 40 150 5310 jukka.nurmela@toholampi.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:	13.3.2017	
Luonnosvaiheen nähtävilläolo:	9.1.-8.2.2019	
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:	11.8.-11.9.2019	
Hyväksyntä:	11.11.2019 § 33, ELY-keskuksen oikaisukehotus 5.12.2019	
Tekniset muutokset	2.3.2020	
Hyväksyntä:		

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Toholammin kunnanhallitus on käynnistänyt alueen asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen alun perin 26.10.2009, mutta kaavatyö on ollut pysähdyksissä Toholammin kunnan ja ELY-keskuksen erilaisten



näkemyksen alueen liikennejärjestelyjen suhteen. Toholammin kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 10.10.2016 käynnistää uudelleen alueen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen. Asemakaavan laatiminen on tullut ajankohtaiseksi koulukeskuksen rakentamishankkeiden vuoksi.

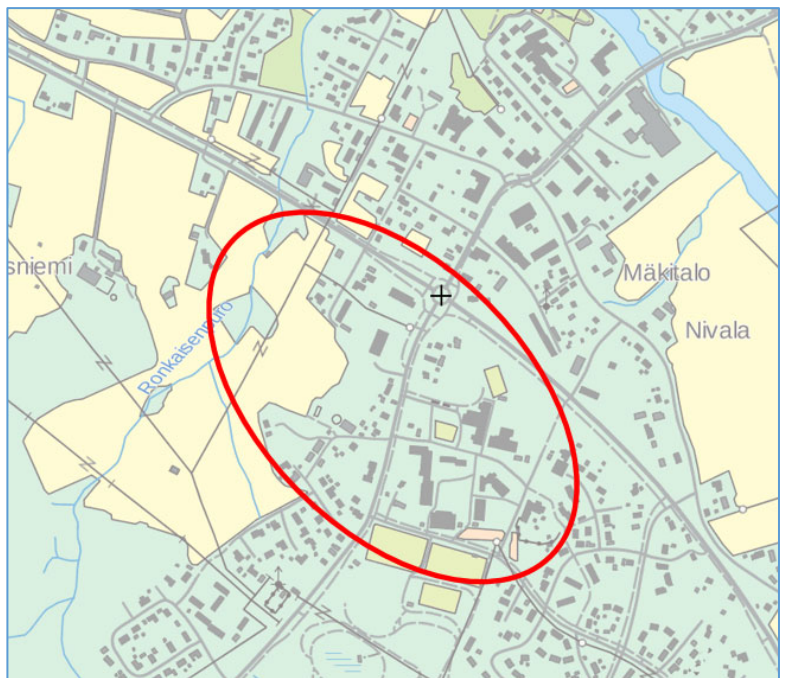
Tarkoituksena on laatia Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaavan muutos ja laajennus Toholammin asemakaava-alueelle seututie 775 eteläpuolelle. Tavoitteena on selkeyttää alueen liikennöintiä sekä suunnitella raskaan liikenteen levähdysalue seututien varrelle, jossa voisi toimia huolto- ja/tai katsastusasema.

Asemakaavassa määritellään alueiden käyttötarkoitukset, rakentamisoikeudet, kerroskorkeudet sekä alueen liikenneyhteydet. Lisäksi huomioidaan kaavatyön yhteydessä esiin tulevat muut asiat.

1.3 ALUEEN SIJAINTI JA VAIKUTUSALUE

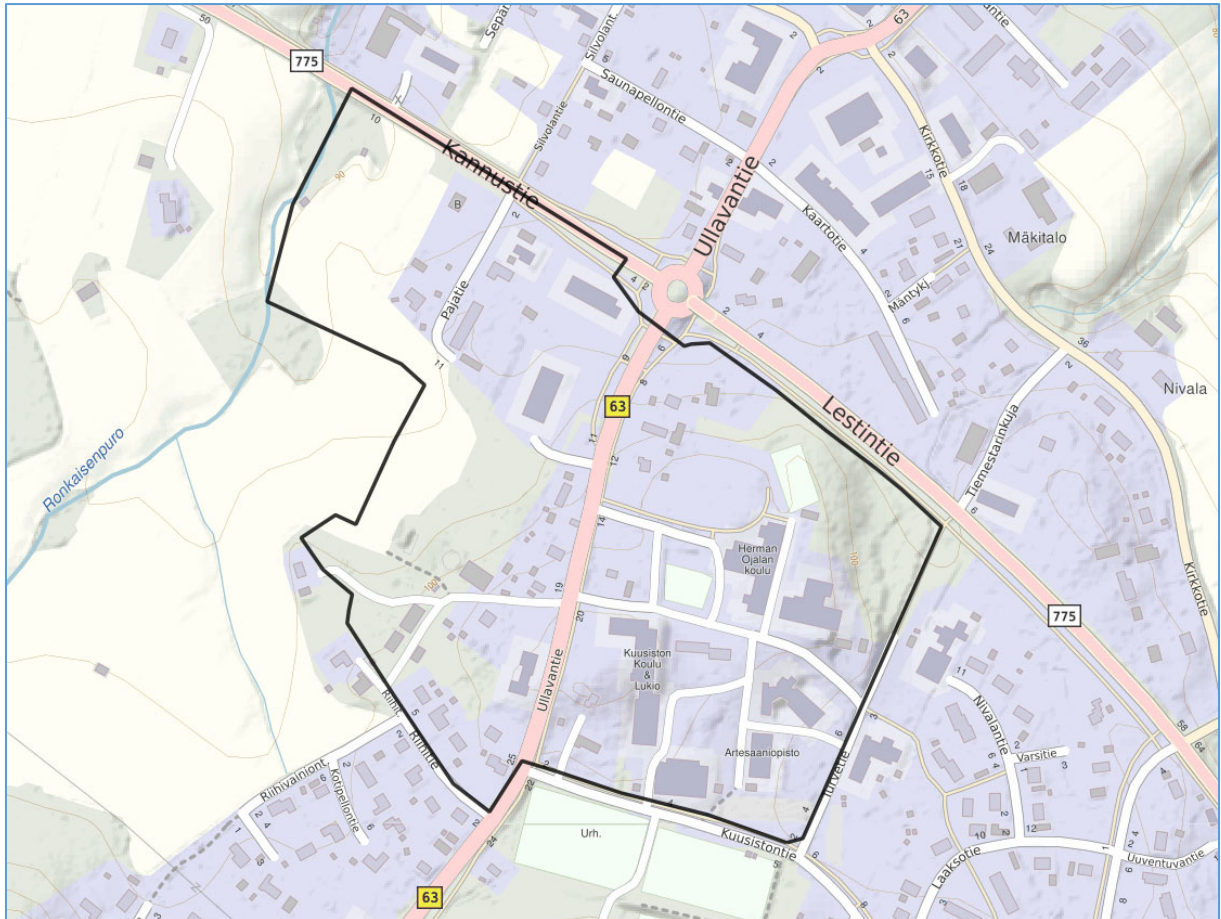
Suunnittelualueen koko on n. 23,1 ha ja se sijaitsee Toholammin keskus- ja taajamassa. Alue rajautuu pohjoispuolelta seututiehen 775 ja alueen läpi kulkee kantatie 63. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu seuraavissa kuvissa.

Kaavamuutoksen ja laajennuksen vaikutus kohdistuu kaava-alueelle ja sen välittömään läheisyyteen. Kyseessä on keskeinen alue kantatien 63 ja seututien 775 varsialueella, johon kohdistuvalla muutoksella on sekä taajamakuvaan muuttavia, että liikenteellisiä vaikutuksia. Lisäksi koulukeskuksen alueen liikenteellisten järjestelyjen muutosten kautta kaavan vaikutukset koskevat kaikkia koulun alueella liikkuvia.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. © Maanmittauslaitos.





Kuva 2. Suunnittelualueen tarkempi rajaus.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

Kantatien länsipuolella seututien varrella sijaitsee kaksi polttoaineen myynnin kylmäasemaa ja linja-autohalli. Seututieltä kylmäasemien välistä lähtee etelään suunnittelualueelle Pajatie. Kyseisen kadun varrella on yksi rivitalo ja pari omakotitaloa.

Suunnittelualueella kantatien varrella sen länsipuolella sijaitsee pohjoisesta päin tultaessa K-market, neljä pientaloa, paloasema ja taas pari pientaloa. Näiden pientalojen jälkeen kantatieltä lähtee Riihitie, jonka varrella suunnittelualueella on kolme pientaloa ja maatila. Lisäksi suunnittelualueella kantatien länsipuolisella asuinalueella sijaitsee rakentumattomia pien- ja rivitalotontteja.

Kantatien varrella sen itäpuolella sijaitsee viisi pientaloa sekä koulukeskus. Alueelle on



Kuva 3. Suunnittelualueen nykytilanne. Ilmakuva © Maanmittauslaitos.



suunnitelmassa uuden koulukeskuksen rakentaminen. Koulukeskuksen rakentamattomat alueet on havupuuvaltaista puistomaisesti hoidettua aluetta. Lisäksi koulukeskuksen itäosassa on Toholammin kaukolämpölaitos, joka on käytössä vain kesäaikaan.

Suunnittelualan länsiosan laajennusalue ja vielä rakentamattomat alueet ovat viljeltyä peltoaluetta sekä osin havupuuvaltaista talousmetsää. Asemakaavan laajennusalue rajautuu länsiosasta Ronkaisenpuroon.

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä on hyvät virkistys- ja liikuntamahdollisuudet. Alueella sijaitsee urheiluhalli ja beachvolleykenttä sekä välittömässä läheisyydessä myös pesäpallo-, jalkapallo-, jääkiekko- ja tenniskentät, kuntorata/hiihtolatu sekä frisbeegolfrata.

Suunnittelualan pohjoispuolella kulkee seututiehen 775 ja alueen läpi pohjois-eteläsuunnassa kantatie 63. Kantatiellä on voimassa 40km/h nopeusrajoitus. Kantatien keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä on 2030 ajoneuvoa, josta raskaan liikenteen osuus on 99 ajoneuvo vuorokaudessa. Seututien keskimääräinen liikennemäärä on 1256-1621 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskasta liikennettä 99-127 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lisäksi kantatien ja seututien varressa kulkee kevyen liikenteen väylät.

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

Maaperän tilan tietojärjestelmään on suunnittelualueella merkitty neljä pilaantuneen maaperän kohdetta; ABC:n ja SEO:n polttoaineen jakelupisteet, linja-autohalli sekä kaukolämpölaitos. Kyseiset kohteet ovat edelleen toiminnassa.

Alueella ei ole merkittäviä häiriötekijöitä. Kanta- ja seututiestä saattaa aiheutua alueelle meluhaittaa, mutta nopeusrajoitus alueen kohdalla on kuitenkin pieni, joten häiriöt jäävät vähäisiksi. Lisäksi alueen länsipuolella olevan maatalousalueen viljelyistä voi aiheutua kausiluonteista häiriötä lähinnä työkonien äänistä sekä mahdollisista hajuhaitoista.

2.2 MAANOMISTUS

Alueella maata omistavat kunta, yritykset sekä yksityiset maanomistajat.

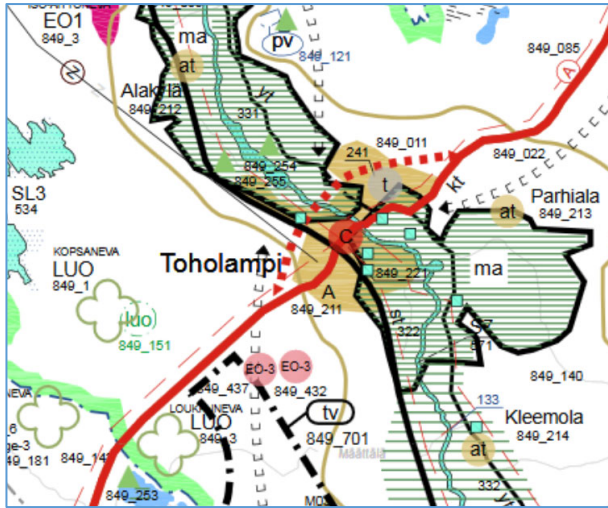
2.3 SUUNNITTELUTILANNE

2.3.1 Maakuntakaava

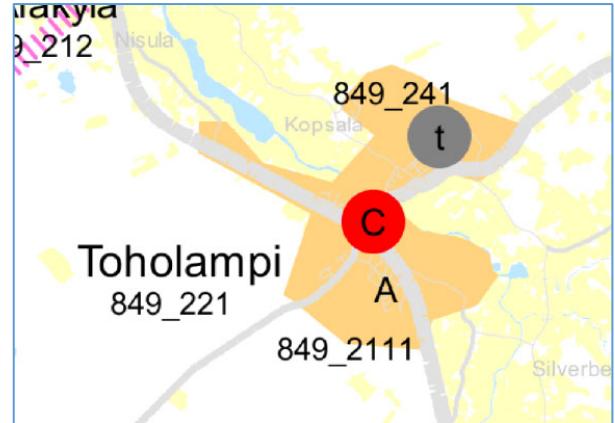
Toholammin kunta kuuluu Keski-Pohjanmaan maakuntaan ja alueella on voimassa Keski-Pohjanmaan maakuntakaava. Maakuntakaavoitus Keski-Pohjanmaalla on edennyt vaiheittain siten, että ensimmäinen vaihekaava vahvistettiin ympäristöministeriössä 24.10.2003, toinen 29.11.2007, kolmas 8.2.2012 sekä neljäs 22.6.2016.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

Kaavan muutosalue sijoittuu maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle (C) ja taajama-alueelle (A). Alueen läpi on osoitettu kulkeväksi merkittävästi parannettava kantatie. 5. Vaihemaakuntakaavaluonnoksessa suunnittelualue sijoittuu palvelukeskustaan (ck) sekä taajamatoimintojen alueelle (A). Ohessa ote alueen vahvistettujen maakuntakaavaelementtien yhdistelmästä ja 5. vaihemaakuntakaavaehdotuksesta.





Kuva 4. Ote alueella voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä.



Kuva 5. Ote 5. vaihemaakuntakaavaehdotuksesta.

2.3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 9.12.1992 hyväksytty Kirkonkylän osayleiskaava. Osayleiskaava on vanhentunut ja kunnassa on tekeillä ehdotusvaiheessa oleva Toholammin kirkonkylän osayleiskaava, joka on kuitenkin pysähdyksissä. Voimassa olevassa osayleiskaavassa suunnittelualueelle osoitettuja merkintöjä:

- Asuinpienalojen alue (AP)
- Yleisten rakennusten alue (Y)
- Keskustatoimintojen alue (C)
- Virkistysalue (V)
- Maatalousalue (MT)
- Kevyenliikenteen pääreitti (palloviiva)
- Melualue (m, pistekatko-
viiva)



Kuva 6. Ote alueella voimassa olevasta osayleiskaavasta

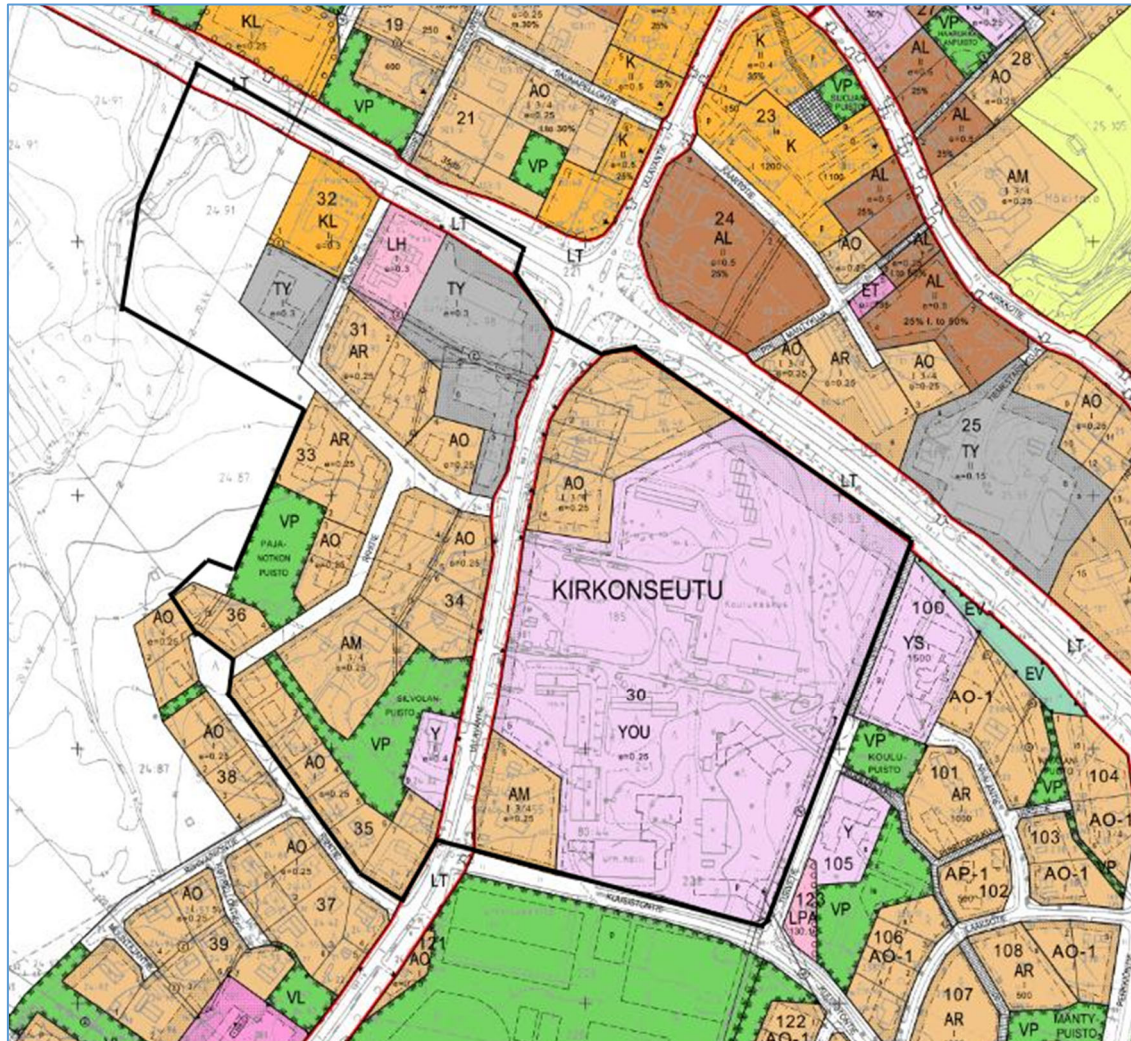
2.3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on suurimmaksi osin voimassa oleva asemakaava, jossa on seuraavia varauksia:

- Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).
- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR).
- Erillispientalojen korttelialue (AO).
- Maatilojen talouskeskusten korttelialue (AM).
- Liikerakennusten korttelialue (KL).



- Huoltoaseman korttelialue (LH).
- Puisto (VP).
- Yleisten rakennusten korttelialue (Y).
- Opetustoimintaa, urheilua ja virkistystä palvelevien rakennusten korttelialue (YOU).
- Yleisen tien alue (LT, Ullavantie) sekä Riihitien ja Pajatien katualueet.



Kuva 7. Ote alueen asemakaavasta, suunnittelualueen likimääräinen rajaus mustalla.

2.3.4 Rakennusjärjestys

Toholammin kunnassa on voimassa 11.2.2002 hyväksytty rakennusjärjestys.

2.3.5 Pohjakartta

Asemakaavan vektorimuotoinen pohjakartta on laadittu alun perin ilmakuvauksen pohjalta 1985 (Vaasan maanmittaustoimisto, hyväksyjä Pentti Hoppu). Aineistoa on täydennetty maastomittauksin vuonna 2010 (Ramboll Finland Oy/ Pekka Kujala) sekä ajantasaistettu ortoilmakuvien perusteella kaavaprosessin yhteydessä. Pohjakartan on hyväksynyt Kannuksen kaupungin mittausteknikko Matti Salmele 14.10.2019.

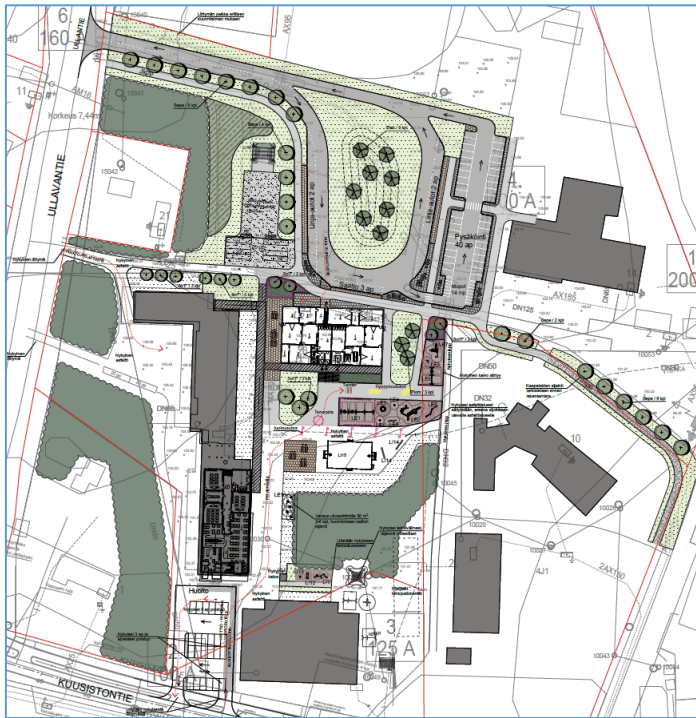


2.3.6 Selvitykset ja suunnitelmat

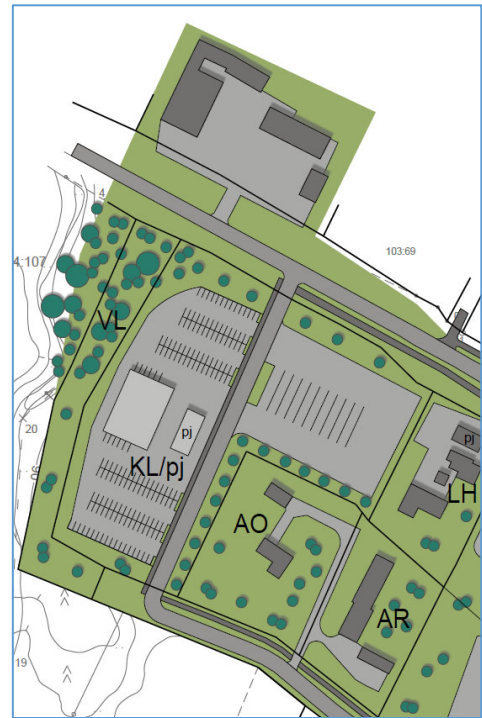
Alueelle on aiemman asemakaavoituksen yhteydessä laadittu rakennusinventointi vuonna 2010. Alueella ei todettu olevan suojeltavia rakennuksia.

Plaana on laatinut koulukeskuksen alueelle pihan yleissuunnitelman 21.2.2020. Varsinainen liikennöinti tulisi kulkemaan pohjoispuoleisesta liittymästä, jota kautta tulisi kulkemaan kaikki bussi- ja saattoliikenne sekä pysäköintipaikalle suuntautuva liikenne. Osa liikenteestä kulkee Kuusistontien kautta.

Korttelin 31 tontille 6 on Plandea Oy:n toimesta laadittu tasohavainnekuva toimintojen järjestämisestä. Liittymä seututielle sijoittuisi tontin keskiosaan ja tontin läpi kulkisi sisäinen ajoyhteys Pajatielle. Tontin länsiosaan voisi sijoittua huolto- ja/tai katsastusasema sekä itäosaan raskaan liikenteen levähdysalue. Tasohavainnekuva esitetty liitteessä 2.



Kuva 8. Koulukeskuksen yleissuunnitelma 21.2.2020



Kuva 9. Tasohavainnekuva korttelin 31 tontin 6 toimintojen järjestämisestä



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">○ Toholammin kunnan eri hallintokunnat○ Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus○ Keski-Pohjanmaan liitto○ K.H. Renlundin museo – Keski-Pohjanmaan maakuntamuseo○ Museovirasto○ Toholammin Energia Oy○ Viemäriiikelaytos○ Korpelan Voima Oy
γ	muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

3.1.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 13.3.2017 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetty yleisesti nähtävillä 13.3.-11.4.2017 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi lausunto.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, 5.5.2017

- Alueen sijoituessa kanta- ja seututien varsille korostuu liikennejärjestelyjen merkitys kaavan sisällölle
- Asemakaavahankkeessa tulee huomioida mahdolliset maaperän pilaantumet.

3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

3.1.3.1 Viranomaistyöneuvottelu

Viranomaistyöneuvottelu pidettiin 14.6.2017 Kannuksen kaupunginvirastolla kunnan ja ELY-keskuksen kesken. Neuvottelu käytiin vapaana keskusteluna lähinnä alueen liikenteellisistä oloista.

- Liittymien määrää olisi hyvä vähentää ja panostaa niiden laatuun sekä mitoitukseen.
- Maakuntakaavan ohitustievaraus Toholammin kohdalta poistuu ja kantatie kulkee jatkossakin nykyisellä paikallaan



3.1.3.2 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavaluonnos on pidetty yleisesti nähtävillä 9.1.-8.2.2019 välisen ajan, jolloin osalliset ovat voineet antaa siitä suullisia tai kirjallisia mielipiteitä. Viranomaisilta on pyydetty lausunnot. Lausuntoja (4 kpl) ja mielipiteitä (0 kpl) saatiin seuraavasti:

Keski-Pohjanmaan liitto, 25.1.2019

- 5.vaihemaakuntakaavussa on tarkoitus kumota Toholammin ohitustievaraus

K.H. Renlundin museo – Keski-Pohjanmaan maakuntamuseo, 8.2.2019

- Alueella luultavasti muutamia sotien jälkeen rakennettuja asuin- ja talousrakennuksia, joiden säilyminen suotavaa

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, 15.2.2019

- Sekä seutu- että kantatien osalta asemakaavan tavoitteena tulee olla liittymien vähentäminen liikenneturvallisuuden lisäämiseksi
- Luonnos ei sisällä liikenteellistä selvitystä
- Korttelin 31 toiminnot tulee suunnitella siten, että alueelle osoitetaan yksi liittymä seututieltä
- Kortteleiden rakentamisen laatu ja sen liikennevaikutukset tulee huomioida selkeämmin kaavassa
- ELY esittää korttelin 30 koulukeskukselle johtava keskimäinen liittymän poistamista sekä tonttien 2 ja 3 liittymien yhdistämistä
- Korttelissa 34 tontin 1 liittymisen Pajatien kautta tulisi myös tutkia
- Maaperän pilaantumia tulee huomioida asemakaavassa

Museovirasto, 24.2.2019

- Kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolailla rauhoitettuja kohteita

3.1.3.3 Työneuvottelu (ELY-keskus)

Toholammin kunnan ja ELY:n liikennepuolen kanssa pidettiin työneuvottelu 24.4.2019. Kokouksessa sovittiin, että erillistä liikenneselvitystä ei tarvita, mutta selostukseen lisätään korttelikohtaiset suunnitelmat liikenteen järjestämisestä korttelissa 30 ja korttelin 31 tontilla 6. Suunnittelualueelta vähennetään nykytilasta 5 liittymää, jolloin alueelle jäisi 2 liittymää seututielle ja 8 kantatielle. Lisäksi liikenteellisiä vaikutuksia tarkennetaan selostukseen.

3.1.3.4 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Kaavaehdotus on pidetty yleisesti nähtävillä 11.8.-11.9.2019 välisen ajan, jolloin osalliset ovat voineet antaa siitä kirjallisia muistutuksia. Viranomaisilta on pyydetty lausunnot. Lausuntoja (3 kpl) ja muistutuksia (1 kpl) saatiin seuraavasti:

K.H. Renlundin museo – Keski-Pohjanmaan maakuntamuseo, 11.9.2019

- Ei huomautettavaa

Keski-Pohjanmaan liitto, 12.9.2019

- Ei huomautettavaa

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, 18.9.2019

- Uusi liittymä seututielle tulee toteuttaa turvallisesti ja riittävin etäisyyksin olemassa oleviin liittymiin



- Koulukeskuksen alueelle tulisi osoittaa vain yksi liittymä
- Pohjakartta tulee hyväksyä virallisesti

Muistutus koski tonttiliittymän poistamista.

3.1.3.5 Kaavan hyväksyminen

Kunnanvaltuusto hyväksyi Koulukeskuksen ympäristön asemakaavan muutoksen ja laajennuksen 11.11.2019 § 33.

3.1.3.6 ELY-keskuksen oikaisukehotus

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on jättänyt oikaisukehotuksen kunnanvaltuuston hyväksymästä koulukeskuksen ympäristön asemakaavamuutoksesta ja -laajennuksesta 5.12.2019. ELY-keskuksen liikennevastuualueen näkemyksen mukaan koulukeskuksen alueelle Ullavantieltä (kt 63) osoitetuista kahdesta liittymästä toinen ei ole mahdollinen. Koulukeskuksen alueelle on mahdollista osoittaa yksi liittymä kantatieltä ja järjestettävä alueen sisäisin liikennejärjestelyin esillä olleen ruokahuollon kulkuyhteydet. Maastokäynnin, ilmakuvien ja pohjakartan mukaan tieyhteys koulukeskuksen alueelle ruokahuoltoa palvelevaksi on liikennevastuualueen näkemyksen mukaan mahdollista järjestää turvallisesti ja sujuvasti Kuusis-tonttien kautta olemassa olevia tontin sisäisiä väyliä parantamalla. ELY-keskus kehottaa muuttamaan koulukeskuksen ympäristön asemakaava niin, että kantatieltä 63 osoitetaan koulukeskuksen alueelle Kuusistonttien liittymän lisäksi vain yksi liittymä.

3.1.3.7 Kaavan hyväksyminen

Kaavan uudelleen hyväksyminen muutosten jälkeen alustavan aikataulun mukaan keväällä 2020.

3.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

3.2.1 Alustavat vaihtoehdot

Suunnittelualueelta ei laadita varsinaisia vaihtoehtoja vaan kaavaratkaisu perustuu asetettuihin tavoitteisiin ja aikaisempaan kaavaratkaisuun.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVARATKAISU

4.1.1 Kaavaluonnos

Kaava-alueella on osoitettu viisi korttelia, joissa yhteensä 25 tonttia. Näistä tonteista 15 on erillispientalotonttia (AO), yksi rivitalotontti (AR) ja yksi maatilojen talouskeskus (AM). Lisäksi alueella on viisi liikerakennustonttia (KL), huoltoasema (LH), yleisten rakennusten korttelialue (Y) sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla sallitaan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten rakentaminen (YO-1). Lisäksi luonnoksessa on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL), Puistoaluetta (VP), yleisen tien aluetta (LT), suojaviheraluetta (EV) sekä katualuetta.

Voimassa olevaan asemakaavan nähden korttelissa 30 opetustoimintaa, urheilua ja virkistystä palvelevien rakennusten korttelialue (YOU) on muutettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla sallitaan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten rakentaminen (YO-1) sekä maatilojen talouskeskus (AM) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Pohjoisosan neljästä erillispientalotontista yksi on poistettu. Poistetulta tontilta sekä tontilta 4 on poistettu ajoneuvoliittymä kantatieltä ja kulku



kyseiselle tontille on muutettu tulemaan ajoyhteytenä koulukeskuksen tontin kautta. Koulukeskuksen eteläisemmän ajoneuvoliittymän sijaintia on muutettu etelään päin. Lisäksi korttelin pohjoisosaan on osoitettu suojaviheraluetta ja YO-1 -korttelialueelle rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huolta palvelevan rakennuksen tai laitoksen (et).

Korttelissa 31 teollisuusrakennustontit (TY), erillispientalo sekä toinen rivitalotonteista (AR) on muutettu liikennetonttien korttelialueeksi (KL). Korttelin tontinrajoja on tarkistettu nykyisiin kiinteistörajoihin ja Pajatien linjausmuutokseen nähden. Kortteliin on varattu alueet johdoille (sähkö, vesi ja viemäri) sekä yleiselle jalankululle.

Voimassa olevan asemakaavan kortteli 32 yhdistyy luonnoksessa kortteliin 31, kun kortteleiden välissä kulkeva Pajatie poistuu ja alue osoitetaan viereisille tonteille. Nykykaavan KL-tonttia on laajennettu länteen ja tontille on annettu määräys, että alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakelupisteen. Viereinen teollisuustontti on muutettu erillispientalotontiksi nykytilanteen mukaisesti. Lisäksi Pajatien varteen on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL) asuinrakennusten suojaksi ja KL-tontin kautta on rivitalo- ja pientalotontille osoitettu kulku ajoyhteytenä.

Korttelista 33 on poistettu kaksi pientalotonttia ja rivitalotontit on muutettu liikerakennustonteiksi. Samalla tonttien sijainti hieman muuttuu.

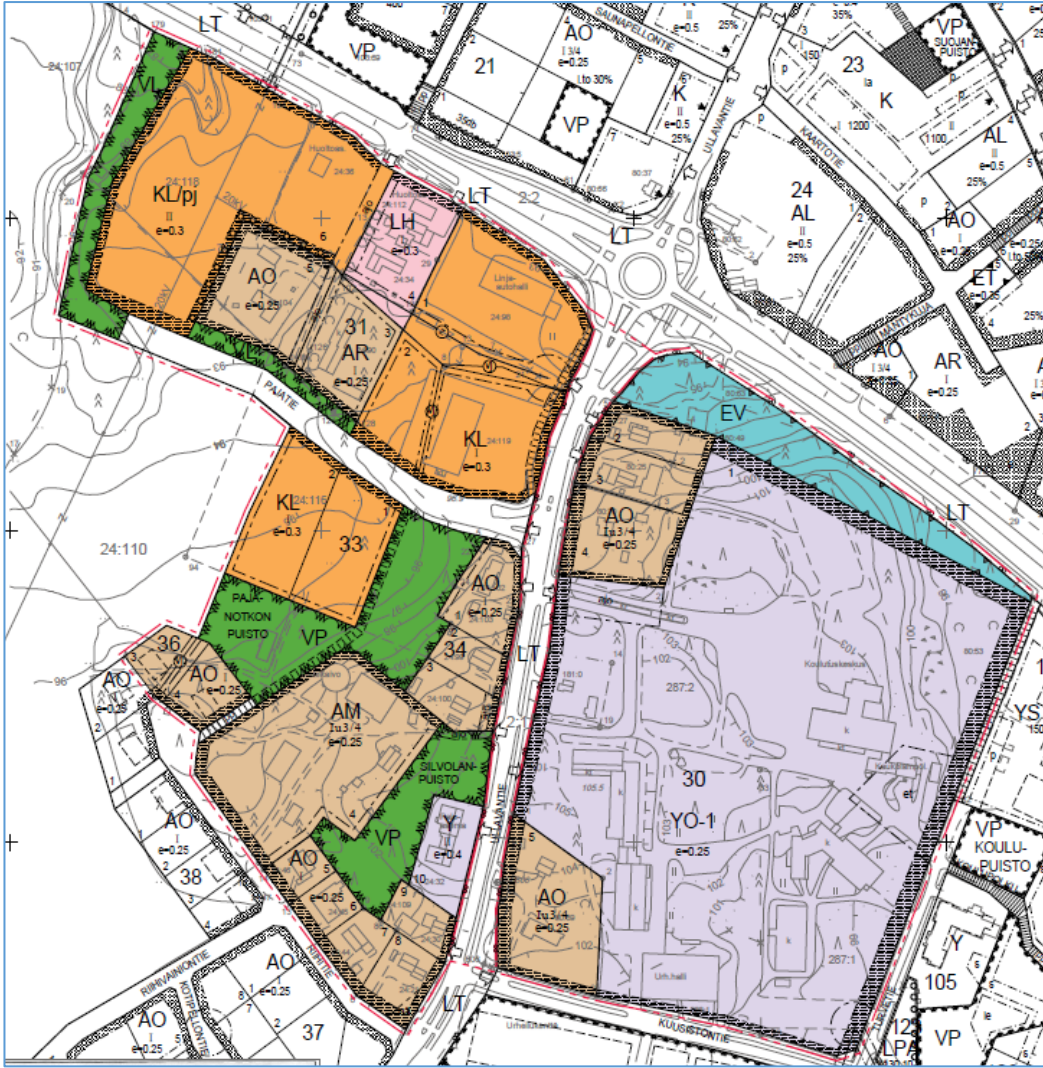
Kaavaluonnoksessa korttelit 34 ja 35 on yhdistetty yhdeksi kortteliksi 34 Rakentumattomat pientalotontit on poistettu (nykykaavan tontit 2-4) ja Pajanotkon puistoa laajennettu. Maatilojen talouskeskuksen aluetta (AM) on laajennettu pohjoiseen ja lounaaseen, jolloin kolme pientalotonttia poistuu Riihitien varrelta. Luonnoksen tonttien 2 ja 3 ajoneuvoliittymää on siirretty etelämmäs ja kulku tontille 2 tapahtuu nykytilanteen mukaisesti ajoyhteytenä tontin 3 kautta. Samasta liittymästä sallitaan nykytilanteen mukainen kulku puistoalueen läpi AM-tontille. Lisäksi tonttien rajoja on tarkistettu nykyisen maanomistuksen mukaiseksi.

Korttelissa 36 erillispientalotontteja on laajennettu itään päin.

Riihitieltä on katkaistu läpiajomahdollisuus Pajatielle. AM-tontin pohjoispuolelta on osoitettu kuitenkin kevyen liikenteen yhteys Riihitieltä Pajatielle.

Koko kaava-alueella tonttien tehokkuus vaihtelee $e=0,25-0,4$ välillä, kerroskorkeuden vaihdella I-II välillä. Kaavassa on annettu määräyksiä autopaidoista ja pilaantuneen maaperän huomioimisesta.





Kuva 8. Kaavaluonnos 10.12.2018

4.1.2 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus perustuu kaavaluonnokseen ja siitä saatuihin lausuntoihin. Kantatieltä on poistettu kaksi ajoneuvoliittymää yhdistämällä korttelin 30 tonttien 2 ja 3 liittymät sekä muuttamalla korttelin 31 tontin 1 kulku kulkemaan ainoastaan seututien kautta. Lisäksi seututieltä on poistettu yksi ajoneuvoliittymä, muuttamalla korttelin 31 tonttien 3 ja 5 kulku seututieltä Pajatielle.

Korttelin 30 läpi on osoitettu ohjeellinen kevyen liikenteen reitti.

Korttelin 31 tonttien 3 ja 5 eteläpuolinen lähivirkistysalue on poistettu ja kyseisiä tontteja suurennettu.

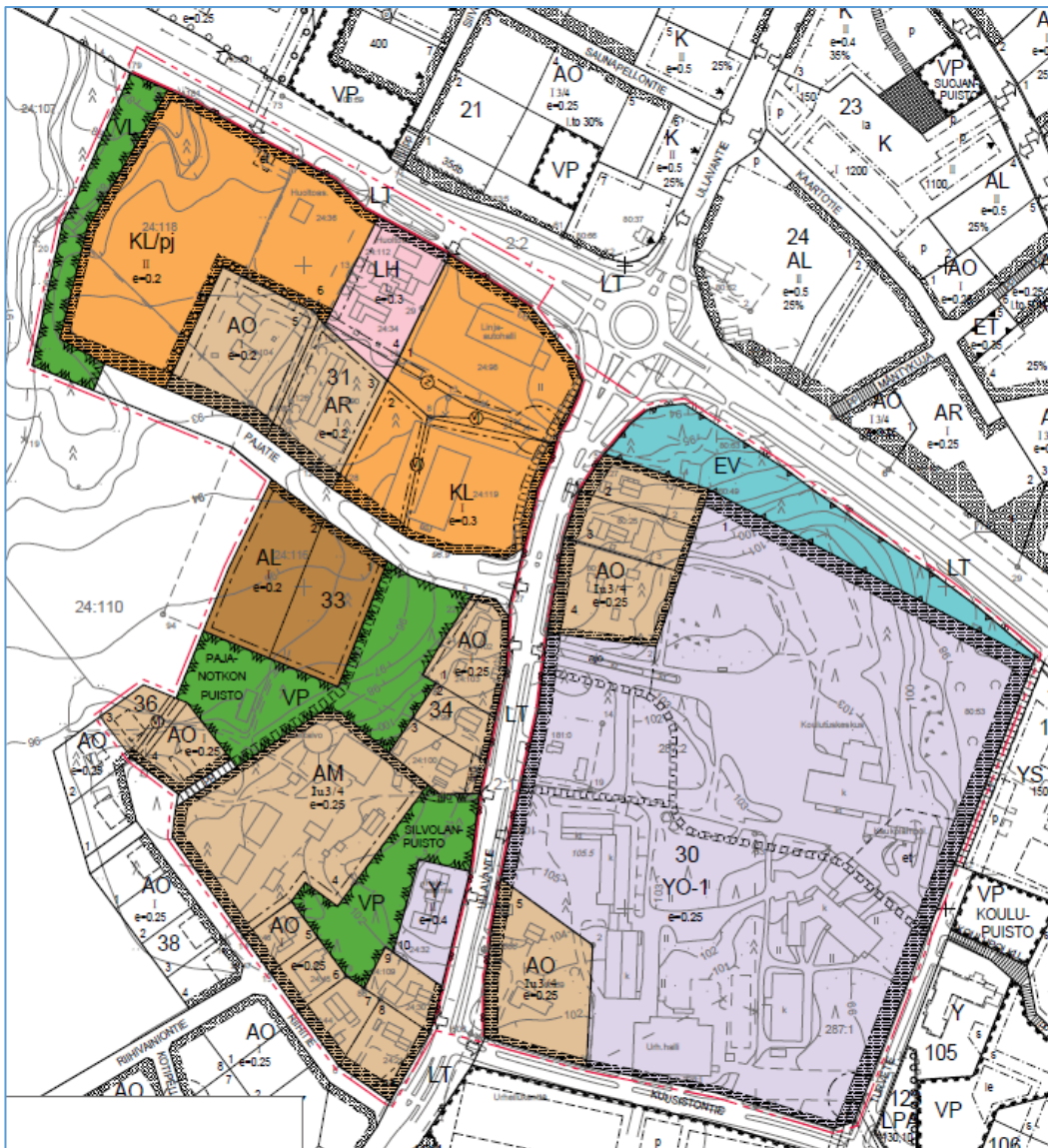
Kortteli 33 on muutettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Seututien varteen korttelin 31 tontille 6 on osoitettu ohjeellinen yhdyskuntatekniselle huollolle varattu alueen osa (et).

Kortteleissa 31 ja 33 on laskettu rakennustehokkuuksia, jotta mm. kaupan suuryksikön raja ei ylittyisi.

Kaava-alueeseen on otettu mukaan osa seututiestä, jotta liittymäjärjestelyt voidaan kaavallisesti vahvistaa.





Kuva 9. Kaavaehdotus 28.5.2019

4.1.3 Tekniset muutokset

ELY-keskuksen oikaisuvaatimuksen jälkeen kaavasta on teknisenä muutoksena poistettu koulukeskuksen alueelle osoitettu eteläisempi liittymä, jolloin koulukeskuksen huoltoajo siirtyy kulkemaan Kuusistentien kautta. Lisäksi koulukeskuksen alueelle osoitetun ohjeellisen yleiselle jalankululle varatun alueen osan sijaintia on tarkastettu.

4.2 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on noin 23,1 ha. Alueen tarkempi mitoitus on esitetty liitteenä olevalla seuranalomakkeella.



4.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,

- *Uudet liiketontit mahdollistavat uusien palveluiden tulon alueelle ja nykyisten toimintojen laajentumisen, tätä kautta alueelle saadaan uusia palveluita ja työpaikkamahdollisuuksia, jotka osaltaan kohentavat elinoloja.*
- *Kantatien länsipuolen asutukselle tulevat häiriövaikutukset pienenevät nykykaavaan verrattuna kun siinä osoitettu Riihitien ja Pajatien yhdistäminen poistetaan. Samoin nykykaavassa osoitettujen teollisuusaluevarausten poistuminen ja alueen varaaminen selkeästi asuin- ja liikerakentamiselle voidaan kokea myönteisenä.*
- *Puisto ja lähivirkistysalueiden laajentuminen parantaa alueen asumisviihtyvyyttä*
- *Raskas liikenne suuntaa kortteliin 31 osoitettavaan rekkaparkkiin uutena rakennettavan Pajatien kautta, korttelin asukkaat voivat kokea liikenteestä johtuvat häiriötekijät kielteisenä. Toisaalta liikenneolojen selkiytyminen alueella ja asuintonttien liittyminen suoraan Pajatielle voidaan kokea myönteisenä.*
- *Suojaviheralue vähentää seututien vaikutuksia koulukeskuksen alueeseen.*
- *Nykykaavan kortteleiden 30, 31, 32 sekä 36 asuintontit laajenevat, jonka asukkaat kokevat luultavasti myönteisenä.*

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

- *Ei merkittäviä vaikutuksia pohjaveteen, alue ei sijoitu pohjavesialueelle.*
- *Kaavassa on annettu määräys maaperän tilan tietojärjestelmässä olevien kohteiden maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja huomioimisesta.*

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

- *Rakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakentamisen yhteyteen, eikä alueella ole tiedossa huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja. Kaavan toteutumisella ei arvioida olevan vaikutuksia luontoarvoihin.*
- *Kaavamuutoksella ja laajennuksella ei ole vaikutusta Ronkaisenpuroon, vaan sen tilanne säilyy entisellään. Puron ja liiketontin väliin on jätetty suojaava viheralue.*

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

- *Rakentaminen sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen, joten vaikutukset jäävät vähäisiksi.*
- *uusien liiketonttien toteutuminen kohentaa osaltaan kuntataloutta lisääntyneinä palveluina ja työpaikkoina.*



- *Asemakaavalla osoitettujen liikerakentamiseen varattujen alueiden vaikutukset liikennemääriin riippuvat pitkälti alueelle tulevien toimintojen laadusta. Vaikutukset kohdistuvat pääsääntöisesti kanta- ja seututielle, joiden välityskyky on hyvä, joten vaikutukset jäävät vähäisiksi.*
- *Asemakaava mahdollistaa alueella asumisen lisääntymisen korttelissa 33 noin 15 uudella asunnolla. Laskennallinen vaikutus on noin 60 ajoneuvokäyntiä alueella. Vaikutus kohdistuu Pajatielle sekä kantatien liittymään.*
- *Rekkaparkin (kortteli 31 tontti 6) vaikutukset kohdistuvat Pajatien ja kantatien risteykseen, Pajatielle sekä parkkialueen ja seututien risteykseen. Kanta- ja seututiellä liikkuu yhteensä noin 450 raskaan liikenteen ajoneuvoa. Mikäli näistä 10% kulkisi rekkaparkin kautta olisi vaikutus 45 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vaikutus jakautuisi em. kahden liittymän välillä.*
- *Voimassa olevaan asemakaavan nähden kaavasta on poistettu viisi ajoneuvoliittymää kantatieltä sekä yksi seututieltä, jolloin suunnittelualueelle jää seitsemän liittymää kantatielle ja kaksi seututielle. Liittymien määrän vähentyminen parantaa kokonaisuudessaan alueen liikenneturvallisuutta.*
 - *Koulukeskuksen alueelle sijoittuu yksi liittymää kantatieltä. Kaavaratkaisussa liittymän kautta kulkee alueen bussi- ja saattoliikenne sekä parkkipaikalle suuntautuva liikenne. Koulukeskuksessa on n. 600 oppilasta, joista n. 200 kulkee bussilla. Busseja kulkee koululle aamuisin ja iltapäivisin yhteensä n. 20 kpl päivässä. Henkilöautoliikennettä alueelle tulee n. 100-200 ajon/vrk kyseisen liittymän kautta. Kaavaratkaisun myötä sekä alueen sisäinen, että kantatien liikenneturvallisuus paranee, kun liikenne on jäsenetty turvallisemmalla paikalla olevan liittymän kautta.*
 - *Ehdotuksen korttelin 31 tontin 6 liittymän ja vastapäisen maatalousliikkeen liittymän väliseksi etäisyydeksi jää n. 50 m. Tontin liittymän paikkaa rajoittaa tien varressa olevat muuntamot. Tontin toimintojen (rekkaparkki ja huoltoasema) järjestämiseksi liittymä tulee sijoittaa tontin keskelle. Alueella on voimassa 50km/h nopeusrajoitus ja hyvät näkemät molempiin suuntiin, joten liittymän paikan muutos ei merkittävästi heikennä liikenneturvallisuutta.*
 - *Muiden säilyvien liittymien käyttö pysyy pääosin nykyisellään, eikä vaikutuksia siten synny.*

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

- *Voimassa olevan asemakaavan korttelin 32 liiketontin laajentuminen rakentumattomalle alueelle muuttaa vähäisessä määrin alueen maisemaa suunnittelualueen luoteisosassa. Vaikutuksia voidaan pitää vähäisinä. Alueen lähiympäristö on jo rakentunut ja liikerakentaminen sopii hyvin seututien varrelle.*
- *Kaavan muutososa on jo rakentunut pitkälti kaavaratkaisun mukaisesti, joten vaikutukset ovat tältä osin vähäiset.*
- *Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön.*



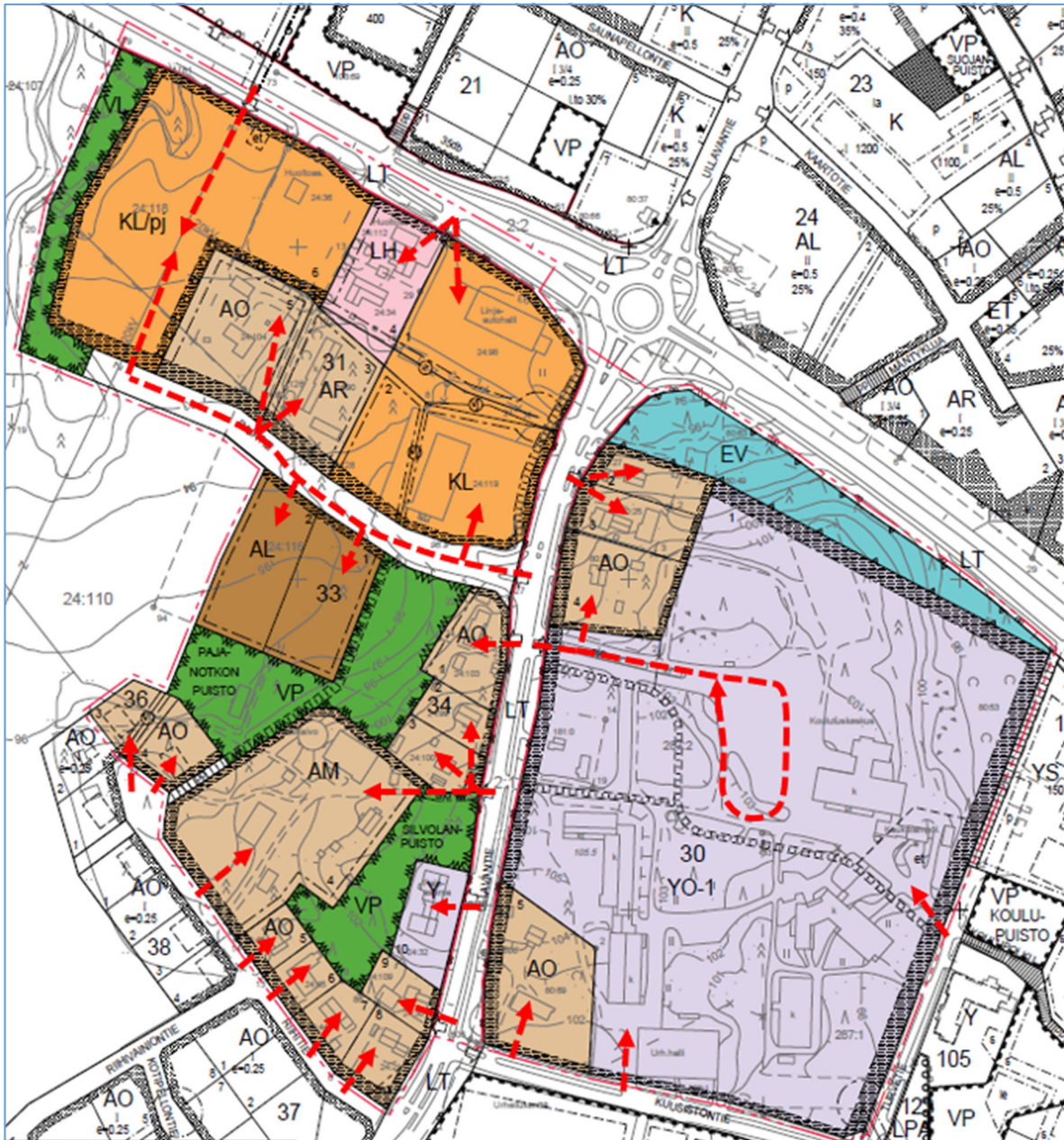
4.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 TOTEUTTAMISTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Alla olevassa kuvassa on havainnollistettu suunnittelualueen liittymäjärjestelyjä. Kantatiellä on seitsemän ja seututiellä kaksi liittymää suunnittelualueella.



Kuva 10. Ajoneuvoliittymien sijainnit suunnittelualueella.



5.2 TOTEUTTAMINEN, AJOITUS JA SEURANTA

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus. Alue voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Toholammin kunta valvoo normaalin viranomaisvalvontanaan alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 2.3.2020



Minna Vesisenaho
Kaavoituspäällikkö



Ville Vihanta
Kaavoitusinsinööri

