



KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS Korttelit 11 ja 12

Kaavaselostus 16.8.2017

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
2.1	Suunnittelualan nykytila.....	4
2.2	Maanomistus	4
2.3	Suunnittelutilanne	4
2.3.1	Maakuntakaava	4
2.3.2	Yleiskaava	5
2.3.3	Asemakaava.....	5
2.3.4	Rakennusjärjestys.....	6
2.3.5	Pohjakartta	6
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	6
3.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	6
3.2.1	Osalliset	6
3.2.2	Vireilletulo	7
3.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	7
3.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	7
4	Asemakaavan kuvaus	8
4.1	Kaavaluonnos	8
4.2	Kaavaehdotus	8
4.2.1	Mitoitus	9
4.3	Kaavan vaikutukset.....	9
4.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	9
5	Asemakaavan toteutus.....	10



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 16.8.2017 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Toholammin kirkonseudun asemakaavan muutos; korttelit 11 ja 12	
Kaavan päiväys:	Valmisteluvaihe 26.5.2017 Ehdotusvaihe 16.8.2017	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee kortteleita 11 ja 12. Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 11.	
Yhteystiedot:	<u>Kaavoittaja:</u> Toholammin kunta Lampintie 5 69300 Toholampi	<u>Kaavan laatija:</u> Plandea Oy Pitkäsillankatu 1-3 G 67100 Kokkola
	Rakennustarkastaja Jukka Nurmela +358 40 150 5310 jukka.nurmela@toholampi.fi	Kaavoituspäällikkö Minna Vesisenaho +358 50 537 4491 minna.vesisenaho@plandea.fi
Vireilletulo:	27.6.2017	
Luonnosvaiheen nähtävilläolo:	27.6.-26.7.2017	
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:		
Hyväksyntä:		

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Asemakaavan suunnittelu on tullut ajankohtaiseksi korttelin 12 tontille suunnitellun autotallin rakentamishankkeen vuoksi. Ko. tontti on rakentunut siten, että autotallin sijoittaminen tontille ei ole järkevästi mahdollista muutoin kuin tonttia laajentamalla Ronkaisentien suuntaan. Samalla on haluttu päivittää asemakaava korttelin 11 osalta vastaamaan nykyistä maankäyttöä ja -omistusta alueella.

Alueelle laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa autotalli/varastorakennuksen rakentaminen korttelin 12 tontille 1 sekä ajantasaistaa kortteli 11 vastaamaan alueen nykytilaa muuttamalla korttelin käyttötarkoitus rivitaloalueesta pientalo- sekä sosiaalitoimen ja terveydenhuollon alueeksi. Lisäksi viereisen puistoalueen kaavamerkintä päivitetään vastaamaan asetuksen 2000 mukaista merkintää.

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. 2,2ha ja se sijaitsee Toholammin keskustaajamassa Lestijoen läheisyydessä Ronkaisenpuron länsipuolella. Alue rajautuu eteläpuolelta Lampintiehen. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu seuraavissa kuvissa.

Kaavamuutoksen vaikutus kohdistuu kaava-alueelle ja sen välittömään läheisyyteen. Kyseessä on tekninen kaavamuutos, jolla muutetaan kahden korttelin ja viheralueen rajoja sekä päivitetään kaava vastaamaan alueen nykytilaa.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Suunnittelualueen tarkempi rajaus. © Maanmittauslaitos.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

Asemakaavan muutosalue lähiympäristöineen on pääosin valmiiksi rakentunutta pientaloaluetta.

Lampintien varrella alueen eteläosassa sijaitsee kotipalvelu Mirjamitupa, joka tarjoaa vanhusten asumista ja kodinhoitoon liittyviä tukipalveluja. Mirjamituvalla on 20 vanhusten hoitopaikkaa sekä kolme työntekijää. Suunnittelualueella asuu muutoin n. kymmenen ihmistä. Alue sijoittuu Toholammin keskustaajamaan, joten lähiympäristössä asuu useita satoja henkilöitä.

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä on hyvät virkistys- ja liikuntamahdollisuudet. Alueen itäosassa on hoidettu puistoalue, jolla sijaitsee myös leikkikenttä.

Suunnittelualueen länsiosassa kulkee Ronkaisentie, joka yhdistyy Lampintien kautta päätieverkostoon. Ronkaisentiellä on voimassa alueellinen 40 km/h nopeusrajoitus.

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

Alueella ei ole merkittäviä häiriötekijöitä. Alueen pohjoispuolella olevan maatalousalueen viljelyistä voi aiheutua kausiluonteista häiriötä lähinnä työkoneiden äänistä sekä mahdollisista hajuhaitoista.



Kuva 3. Suunnittelualueen nykytilanne. Ilmakuva © Maanmittauslaitos.

2.2 MAANOMISTUS

Alueella maata omistavat kunta sekä yksityiset maanomistajat.

2.3 SUUNNITTELUTILANNE

2.3.1 Maakuntakaava

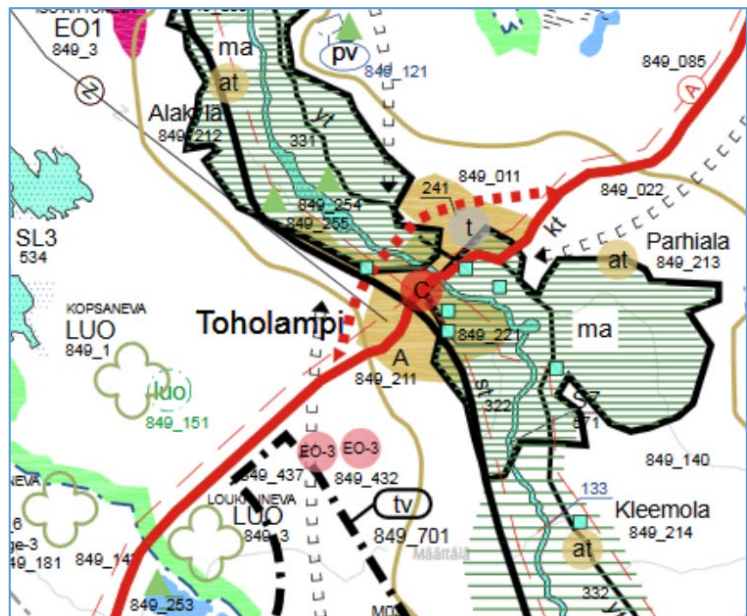
Toholammin kunta kuuluu Keski-Pohjanmaan maakuntaan ja alueella on voimassa Keski-Pohjanmaan maakuntakaava. Maakuntakaavoitus Keski-Pohjanmaalla on edennyt seuraavasti:

- γ **Maakuntakaavan 1. vaihekaava** vahvistettiin ympäristöministeriössä 24.10.2003. Maakuntakaavan vahvistuspäätös kumosi seutukaavat. Ensimmäisestä vaiheesta voimassa on yhä kehittämisperiaatemerkitöjä, yhdyskuntarakenteen aluevarauksia sekä luonnonsuojelulain mukaiset Natura 2000 -verkostoon kuuluvat tai siihen ehdotetut alueet.
- γ **Maakuntakaavan 2. vaihekaava** vahvistettiin valtioneuvostossa 29.11.2007. Toisesta vaiheesta maakuntakaavasta voimassa on tällä hetkellä tuulivoimaloille varattu energiahuollonalue

- Kokkolan suurteollisuusalueen ja sataman kupeessa, soiden monikäyttö kokonaisuudessaan sekä muinaismuisto-, maisema- ja kulttuurihistoriakohteet.
- γ **Maakuntakaavan 3. vaihekaava** vahvistettiin ympäristöministeriössä 8.2.2012. Kolmas vaihekaava on voimassa kokonaisuudessaan 4.vaihekaavassa kumottua merkintää lukuun ottamatta.
 - γ **Maakuntakaavan 4. vaihekaava** vahvistettiin ympäristöministeriössä 22.6.2016. Kaava mahdollistaa seudullisesti merkittävän tuulivoiman sijoittumisen 17 alueelle Keski-Pohjanmaan maakunnassa. Lisäksi kaavalla päivitetään arvokkaita maisema-alueita ja merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä koskevat merkinnät vastaamaan voimassa olevia valtakunnallisia inventointeja lukuun ottamatta arkeologisia alueita ja kohteita. Maakuntakaava kumoaa alueella voimassa olevat maakuntakaavat osittain.
 - γ **Maakuntakaavan 5. vaihekaavan** valmistelu on aloitettu Keski-Pohjanmaan liitossa. Kaava tulee ajantasaistamaan kaupan palvelurakennetta ja huomioimaan seudulliset ampumaradat. Lisäksi kaavassa tarkastetaan yhdyskuntarakenteen merkintöjä ja elinkeinoelämän edellytyksiä. 5. vaihekaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Keski-Pohjanmaan liitossa sekä alueen kunnissa 1.9.-30.9.2015.

Kaavan muutosalue sijoittuu maakuntakaavan taajama-alueelle (A) sekä keskustatointojen alueelle (C).

Ohessa ote alueen vahvistettujen maakuntakaavaelementtien yhdistelmästä.



Kuva 4. Ote alueella voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä.

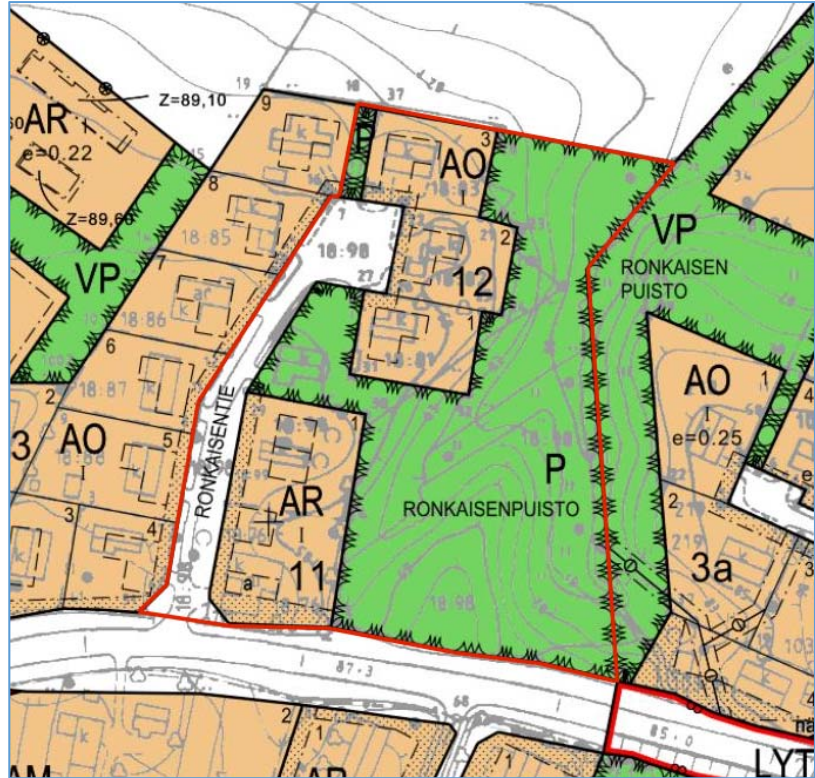
2.3.2 Yleiskaava

Toholammin nykyinen kirkonkylän yleiskaava (Yleiskaava 2010) tuli voimaan 1994. Kunnassa on tekeillä ehdotusvaiheessa oleva Toholammin kirkonkylän osayleiskaava, johon myös suunnittelualue kuuluu. Osayleiskaavaehdotus tullaan huomioimaan tässä kaavaprosessissa.

2.3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava, jossa on seuraavia varauksia:

- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR).
- Erillispientalojen korttelialue (AO).
- Puisto (P).
- Ronkaisentien katualue



Kuva 5. Ote alueen asemakaavasta, suunnittelualueen likimääräinen rajaus punaisella.

2.3.4 Rakennusjärjestys

Toholammin kunnassa on voimassa 11.2.2002 hyväksytty rakennusjärjestys.

2.3.5 Pohjakartta

Asemakaavan vektorimuotoinen pohjakartta on laadittu ilmakuvauksen pohjalta 1985 (Vaasan maanmittaustoimisto, hyväksyjä Pentti Hoppu) ja aineistoa on täydennetty maastomittauksin vuonna 2010 (Ramboll Finland Oy/ Pekka Kujala) ja vuonna 2017 (Plandea Oy/Pekka Kujala). Pohjakartan hyväksymiskäsittely on käynnissä ja se hyväksytään ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Toholammin kunnanhallitus on 24.4.2017 päättänyt käynnistää alueen kaavamuutoksen.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 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○ Toholammin Energia Oy○ Viemäriiikelaytos○ Korpelan Voima Oy
γ	muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

3.2.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 27.6.2017 samanaikaisesti, kun kaavaluonnos on asetettu nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä kaavaehdotuksen nähtäville asettamiin asti.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.5.2017
- Kaavaluonnosasiakirjat 26.5.2017
- Vireilletulokuulutus 27.6.2017
- Valmisteluvaiheen kuuleminen 27.6.-26.7.2017
- Ehdotusvaiheen asiakirjat 16.8.2017
- Ehdotusvaiheenkuuleminen syys-lokakuussa 2017
- Kunnanhallitus ja
- kunnanvaltuuston hyväksyntä marraskuussa 2017

3.2.3.1 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavaluonnos on pidetty yleisesti nähtävillä yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa 27.6.-26.7.2017 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään lausuntoa tai mielipidettä.

3.3 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suunnittelualueelta ei laadita varsinaisia vaihtoehtoja vaan kaavaratkaisu perustuu nykytilaan sekä asetettuihin tavoitteisiin.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

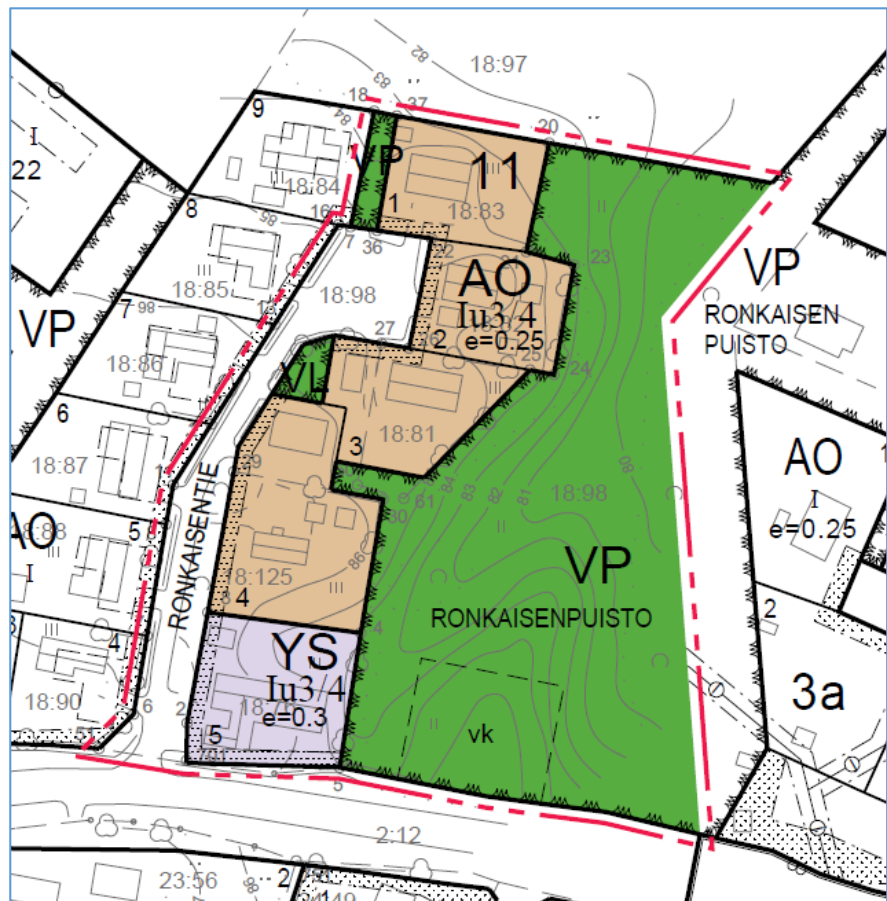
4.1 KAAVALUONNOS

Kaavamuutoksella on ajantasaistettu alueen asemakaava vastaamaan nykytilaa.

Kaava-alueella on yksi kortteli, jossa on neljä erillispientalotonttia (AO) ja yksi sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten tontti (YS). Koko korttelialueella kerrosluku on I u3/4. Erillispientalotonttien tehokkuus on $e=0,25$, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten tontin tehokkuuden ollessa puolestaan $e=0,3$. Alueen tontit liittyvät Ronkaisentien kautta kokoojaketuna toimivalle Lampintielle ja edelleen päätietieverkostoon.

Kaava-alueen itäosa on puistoaluetta, jolle on osoitettu ohjeellisena leikkipuistoalue. Ronkaisentien päästä tontin 1 ja viereisen korttelin 13 tontin 9 välisellä alueella on pieni puistoalue, jonka kautta on yhteys vapaalle alueelle kohti Lestijoen ranta-alueita.

Kuva 6. Kaavaluonnos
26.5.2017.



4.2 KAAVAEHDOTUS

Kaavaehdotus on kaavaluonnoksen mukainen.

4.2.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 2,2 ha. Kaava-alueen eri käyttötarkoituksille varatut pinta-alat muuttuvat alla olevassa taulukossa esitetyllä tavalla. Nykykaavassa rakentamiseen osoitetuille alueille ei ole määritetty rakennusoikeuksia, joten tämän vuoksi rakennusoikeuden määrä kasvaa laskennallisesti lähes 2000 k-m².

Käyttötarkoitus	Nykykaava		Kaavaluonnos		Muutos	
	Pinta-ala (m ²)	Rak.oik. (k-m ²)	Pinta-ala (m ²)	Rak.oik. (k-m ²)	Pinta-ala (m ²)	Rak.oik. (k-m ²)
AO	3623	ei määritetty	5847	1462	2224	1462
AR	3126	ei määritetty	0	-	-3126	-
YS	0	-	1622	487	1622	487
VP	0	-	11735	-	11735	-
VL	0	-	173	-	173	-
P (puisto)	12504	-	0	-	-12504	-
katu	2714	-	2590	-	-124	-
YHTEENSÄ	21967		21967	1948	0	1948

4.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan tehtävän ja tarkoituksen vuoksi sillä ei katsota olevan MRL 9 §:ssä (6.3.2015/204) tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia.

Käytännössä kaavaratkaisulla ei ole suuria vaikutuksia nykytilanteeseen verrattuna, koska alue on jo rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti. Myönteisenä voidaan kokea palvelutason kasvu alueella sekä alueen vakiinnuttaminen muutoin pientaloalueeksi. Kielteisenä voidaan puolestaan kokea puistoyhteyden katkeaminen Ronkaisentieltä Ronkaisenpuistoon, kun korttelin 11 tontteja 3 ja 4 laajennetaan.

Vaikutusten merkittävyyttä lieventää se, että alue on jo rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti.

4.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinntät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus.

Alue voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Toholammin kunta valvoo normaalina viranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 16.8.2017



Minna Vesisenaho
Projektipäällikkö



Ville Vihanta
Kaavoitusinsinööri