



Kaustisen kunta
KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS, KORTTELIT 600 JA 601

Asemakaavan selostus 2.1.2023

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	Suunnittelualan nykytila.....	4
2.1.1	Rakennettu ympäristö	4
2.1.2	Luonnonympäristö.....	7
2.1.3	Liikenne.....	7
2.1.4	Muinaisjäännökset	8
2.1.5	Tekninen huolto.....	8
2.1.6	Häiriöt	8
2.2	Maanomistus	9
2.3	Suunnittelutilanne	9
2.3.1	Maakuntakaava	9
2.3.2	Yleiskaava	10
2.3.3	Asemakaava.....	11
2.3.4	Rakennusjärjestys.....	11
2.3.5	Pohjakartta	12
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö	12
3.1.1	Osalliset	12
3.1.2	Vireilletulo	12
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	12
3.1.3.1	Aloituskvaihe.....	12
3.1.3.2	Valmisteluvaihe.....	12
3.1.3.3	Ehdotuskvaihe.....	13
3.1.3.4	Hyväksyminen	13
3.1.4	Viranomaisyhteistyö.....	13
3.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	13
3.3	Kaavaratkaisu.....	13
3.3.1	Kaavaluonnos	13
3.3.2	Kaavaehdotus	14
3.4	Havainnollistaminen	15
3.5	Mitoitus	16
3.6	Kaavan vaikutukset.....	16
3.7	Kaavamerkinntät ja -määräykset	17
4	Asemakaavan toteutus.....	17

LIITE 1 Asemakaavan seurantalomake



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 2.1.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus, korttelit 600 ja 601	
Kaavan päiväys:	Valmisteluvaihe 17.8.2022 Ehdotusvaihe 2.1.2023	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee kortteleita 600 ja 601 sekä katu- ja viheraluetta. Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä 0:1, 11:34 ja 11:106. Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu kortteli 600 sekä katu- ja viheraluetta.	
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, YKS 691 Ville Vihanta +358 50 590 6214 ville.vihanta@plandea.fi Nuorempi suunnittelija Lotta Märsylä +358 50 576 4555 lotta.marsyla@plandea.fi
Vireilletulo:	7.11.2022	
Luonnosvaiheen nähtävilläolo:	7.11.-8.12.2022	
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:		
Hyväksyntä:		

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Asemakaavan laatiminen on lähtenyt maanomistajan aloitteesta. Kaustisen kunnanhallitus on päättänyt käynnistää kaavamuutoksen kokouksessaan 20.6.2022 § 108. HuKaRo Oy vastaa kaavoitusaloitteen mukaisista asemakaavan muutoksen kustannuksista.

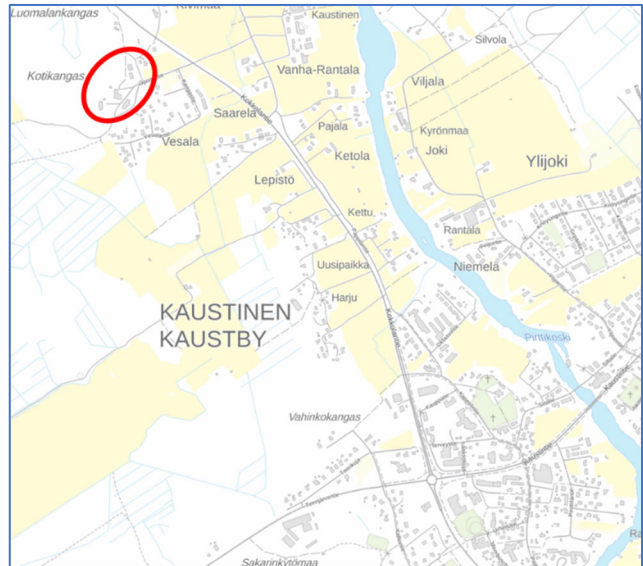
Alueella voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Kiinteistöjen 11:28 ja 11:34 alueilta on myyty määräala HuKaRo Oy:lle. Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että alueelle mahdollistuu opetustoiminnan lisäksi mm. asuminen sekä pienimuotoisen palvelutoiminnan. HuKaRo Oy:n tarkoituksena on kunnostaa vanhat asuntolarakennukset asumis- ja palvelukäyttöön. Lisäksi Rinnetien katualue on rakentunut asemakaavasta poiketen ja tavoitteena on siirtää katualue nykytilanteen mukaiselle paikalle. Asemakaavan laajennuksen osalta tavoitteena on tarkastaa kaavan korttelirajat kiinteistörajoihin.



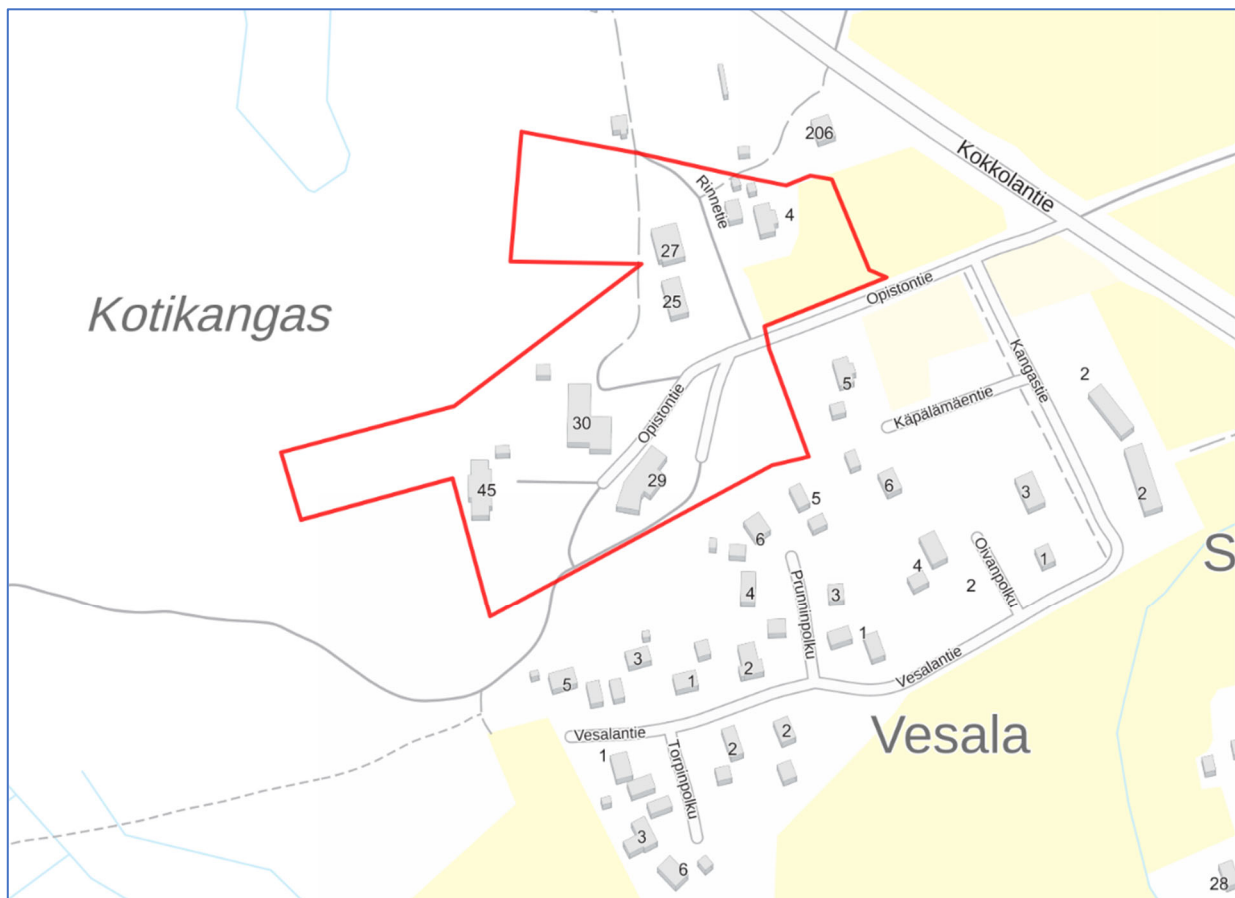
Alueelle laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaava. Kaavamuutos koskee kortteleita 600 ja 601 sekä katu- ja viheraluetta. Asemakaava laajennus koskee kiinteistöjä 0:1, 11:34 ja 11:106. Asemakaavassa määritellään alueiden käyttötarkoitukset, rakentamisoikeudet, kerroskorkeudet sekä alueen liikenneyhteydet. Lisäksi huomioidaan alueella voimassa olevan osayleiskaavan merkinnät sekä muut kaavatyön yhteydessä esiin tulevat asiat.

1.3 ALUEEN SIIJAINTI

Suunnittelun kohteena oleva alue sijaitsee Kaustisen Opistonmäellä Kokkolantien (vt 13) länsipuolella n. 2 km päässä Kaustisen liikekeskuksesta. Alue on pinta-alaltaan noin 4,7 ha. Suunnittelualue sijoittuu Kaustisen liikekeskuksen luoteispuolelle rajautuen pientalovaltaisen asuinalueen ja talousmet-
sän väliselle alueelle.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti
© Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Suunnittelualueen tarkempi rajaus. © Maanmittauslaitos.



2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA



Kuva 3. Viistoilmakuva suunnittelualueesta koillisesta päin kuvattuna. Taka-alalla kampusalueen rakennuskantaa sekä etualalla vanhat asuntolarakennukset.

2.1.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu pientalovaltaisen asuinalueen kupeeseen muuta maastoa korkeammalle Opistonmäen laelle. Alueella on nykytilanteessa Kirkkopalvelut ry:n STEP-koulutuksen kampus, kaksi vanhaa asuntolarakennusta sekä omakotitalo. STEP-koulutuksen Kaustisen kampuksella voi suorittaa ammatillisen perustutkinnon sekä ammatti- ja erikoisammattitutkinnon myös oppisopimuskoulutuksena. Lisäksi myös kansanopistokoulutuksia teemoina esimerkiksi tanssi, musiikki, liikunta tai hyvinvointi.

Kampusalueella on kaikkiaan kolme rakennusta, joista kahdessa on mm. opetus-, kokous-, majoitus- ja ruokailutiloja sekä yhdessä kurssiasuntola. Koulutustoiminta alueella on alkanut 1900-luvun puolivälin jälkeen, jolloin alueelle perustettiin Kaustisen Evankelinen Opisto, joka yhdistyi Kirkkopalvelut-konserniin kuuluvan Seurakuntaopiston kanssa vuoden 2021 alussa.

Suunnittelualueen keskiosaan sijoittuu kampuksen päärakennus, sekä kaksi uudempaa kiinteistöä samassa pihapiirissä. Vaaleapintainen kolmikerroksinen vuonna 1952 rakentunut päärakennus erottuu maisemallisesti opistonmäen laelta valtatielle 13. Päärakennuksen sisätiloissa on tehty muutos ja perusparannustöitä vuonna 1986 ja katto on uusittu Maanmittauslaitoksen ilmakuvien mukaan vuoden 2019 jälkeen. Uudemmat kiinteistöt ovat harmaa-valkoisia puuverhoiluja ja punakattoisia rakennuksia.

Alueen koillisosassa kulkevan Rinnetien länsipuolella on kaksi nykytilanteessä tyhjiään olevaa asuntolarakennusta sekä itäpuolella yksi omakotitalo.



Alueen rakennuskantaa:



Kuva 4. Kampuksen päärakennus lounaasta päin kuvattuna.



Kuva 5. Kampuksen kiinteistö alueen eteläosassa.





Kuva 6. Kurssiasuntola alueen länsiosassa.



Kuvat 7 ja 8. Tyhjillään olevat asuntolarkennukset.



Kuva 9. Omakotitalo alueen koillisosassa Rinnetieltä päin kuvattuna.



2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääasiassa rakennettua ympäristöä, jota reunustaa asutuksen lisäksi metsäinen alue länsiosissa sekä viljelyksessä oleva peltoalue alueen itäosassa. Metsäalueille on tehty luontotarkistus vireillä olevan keskustan osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen; Keskusta – Opistonmäki laadinnan yhteydessä kesällä 2020, mitä on tarkennettu kesällä 2022.

Alueella olevat sekä sitä reunustavat metsäalueet ovat pääasiassa VT- eli puolukkatyyppin kuivahkoa kangasmetsää, missä mänty on valtapuulaji sekä kuusta ja rauduskoivua kasvaa sekapuuna. Suunnittelualueelta länteen laskettaessa Opistonmäeltä rinnettä alas kuivahko kangas vaihtuu tuoreeseen MT-tyypin kangasmetsään, missä valtapuulajeina ovat mänty ja kuusi. Alueella ei ole uhanalaisia eikä luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilaisissa mainittuja luontotyyppejä.

Eläimistö metsäalueilla on tavallista kuivahkon kankaan lajistoa. Alueella ei ole liito-oravan tai viitasammakon elinympäristöksi soveltuvia alueita, eikä maastokäynnin (2020 ja 2022) aikana alueella havaittu luolia tai kolopuita, jotka soveltuisivat lepakoiden talvehtimis- tai päivälepopaikoiksi.

Topografialtaan suunnittelualue on ympäröivää maastoa korkeampaa nousten alueen itärajalta kohti länttä.

Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys alueella on hyvin pieni. (GTK, Happamat sulfaattimaat 1:250 000)

Suunnittelualue ei ole pohjavesialueella.

Kaava-alueella ei ole Natura 2000-suojeluohjelman erityisten suojelutoimien alueita (SAC-alueita) tai lintudirektiivin mukaisia erityisiä suojelualueita (SPA-alueita). Lähimmät Natura-alueet ovat noin 15 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueen koillispuolella oleva Vionneva (SAC/SPA), kaakkoispuolella oleva Pilvineva (SAC/SPA) sekä itäpuolella oleva Djuplottbacken (SAC). Suunnittelualueella ei sijaitse yksityisten mailla olevia tai valtion omistamia luonnonsuojelualueita.



Kuva 10. Ilmakuva suunnittelualueesta.
Suunnittelualueen rajausta punaisella. © MML



Kuva 11. Rinnevarjokuva. Suunnittelualueen rajausta punaisella. © MML

2.1.3 Liikenne

Suunnittelualue tukeutuu liikenteellisesti Opistontiehen, jonka kautta alue liittyy päätieverkkoon valtatielle 13. Valtatien varressa on lähin bussipysäkki.



Opiston tien ja valtatie liittymän liikenne koostuu Opiston palveluihin suuntaavasta liikenteestä sekä Opistonmäen asuinalueen liikenteestä, joiden tuottama nykytilanteen mukainen keskimääräinen maksimiliikennemäärä on laskennallisesti arviolta n. 270 ajoneuvoa/vrk (opiston liikennemäärä: 2,5 käyntiä/100k-m² ja asuinalueen liikenne: 2,21 matkaa/vrk, kun Kaustisella keskimäärin 2,3 hlö/asuntokunta)(Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, SYKE).

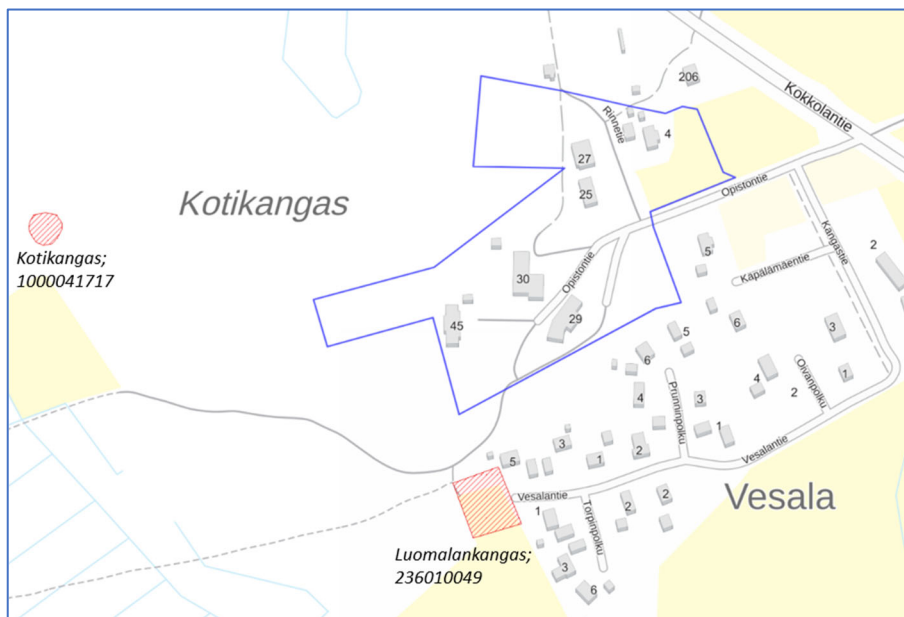
Opiston alueen pysäköinti keskittyy kampusalueen pinnoitetulle pihalle sekä alueen itäosassa olevalle sorakentälle.

2.1.4 Muinaisjäännökset

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee kaksi kiinteää muinaisjäännösaluetta; Luomalankangas (236010049) ja Kotikangas (1000041717).

Luomalankangas on kivikautinen/neoliittinen asuinpaikka, sijoittuen suunnittelualueesta n. 60 m etelään. Alueella on tehty pintalöytöjä (v. 1994) sekä saatu kvartsia kynnöspelloilta (v. 1996). Sittemmin alueelle on rakentunut omakotitaloalue, jonka alueella kivikautisen asuinpaikan jäänteitä ei ole todennäköisesti säilynyt. Kotikangas on historiallinen tervahauta suunnittelualueesta reilu 200 m länteen.

Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä Museovirastoon, jotta mahdolliset havainnot saadaan dokumentoitua.



Kuva 12. Kiinteiden muinaisjäännösalueiden sijoittuminen suunnittelualueen läheisyydessä. Muinaisjäännösalueet punaisella ja suunnittelualue sinisellä kuvattuna. © Museovirasto, MML

2.1.5 Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

2.1.6 Häiriöt

Alueella ei ole merkittäviä häiriötekijöitä. Vt 13 teoreettinen melualue (70 m) ei ulotu suunnittelualueelle. Läheisten peltojen viljelystä voi aiheutua vähäistä häiriötä mahdollisista hajuhaluista sekä työkoneneiden äänistä.



Alueella ei ole PIMA-kohteita. (MATTI-kohteet, SYKE)

2.2 MAANOMISTUS

Suunnittelualueella maata omistavat Kirkkopalvelut ry, HuKaRo Oy, yksityinen maanomistaja sekä Kaustisen kunta.

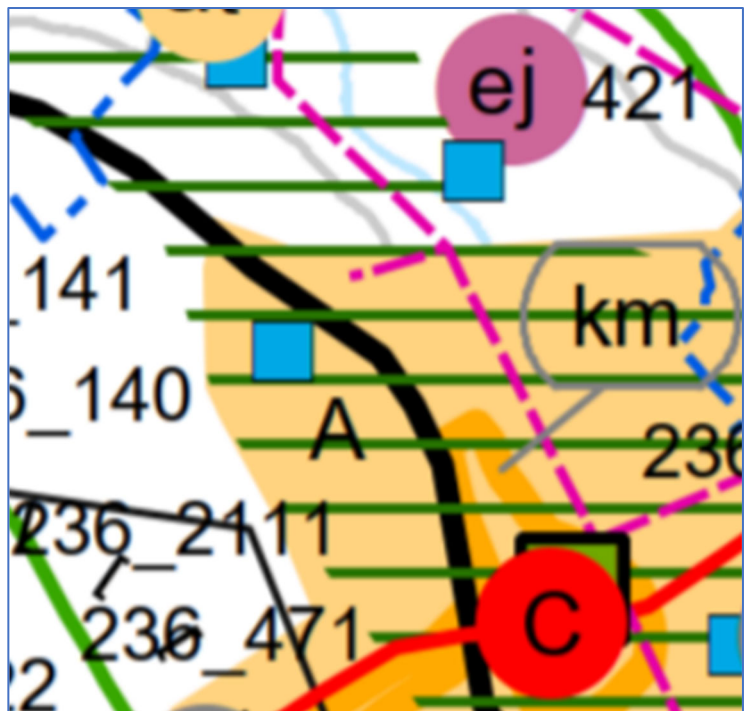
2.3 SUUNNITTELUTILANNE

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. Viides vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 29.11.2021 § 30 ja tullut lainvoimaiseksi 3.1.2022.

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)
- Muinaismuistokohde (sininen neliö)



Kuva 13. Ote vahvistettujen vaihemaakuntakaavojen yhdistelmästä.

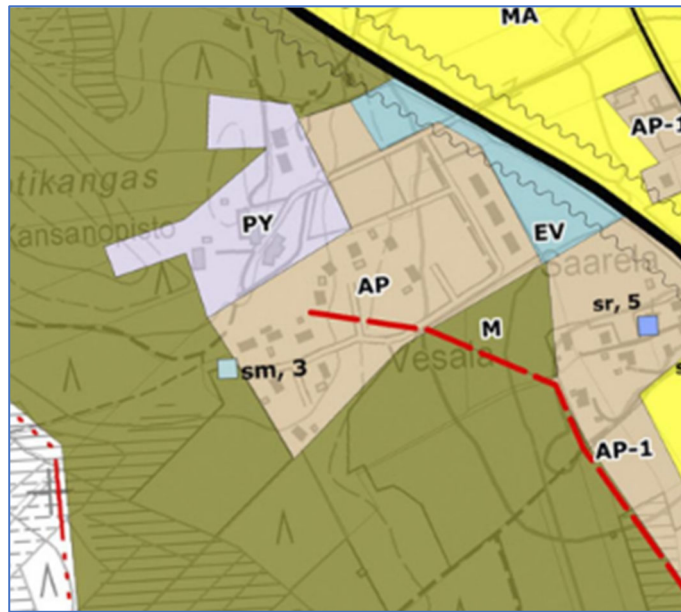


2.3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 16.4.2015 § 24 hyväksymä Keskustan osayleiskaava.

Suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen on osoitettu seuraavia merkintöjä:

- Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY)
 - Alue tulee asemakaavoittaa.
- Pientalovaltainen asuntoalue (AP)
 - Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Asemakaavan laadinnassa erityistä huomiota on kiinnitettävä rakentamisen sovittamiseen perinteiseen miljööseen ja rakennustapaan. Asemakaavoitukseen ryhdyttäessä on tehtävä riittävät maaperä- ja pohjavesiselvitykset.
- Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M)
 - Maa- metsätalouteen liittyvä täydennysrakentaminen on alueella sallittu. Pohjavesialueilla rakentamista ja toimimista rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot.

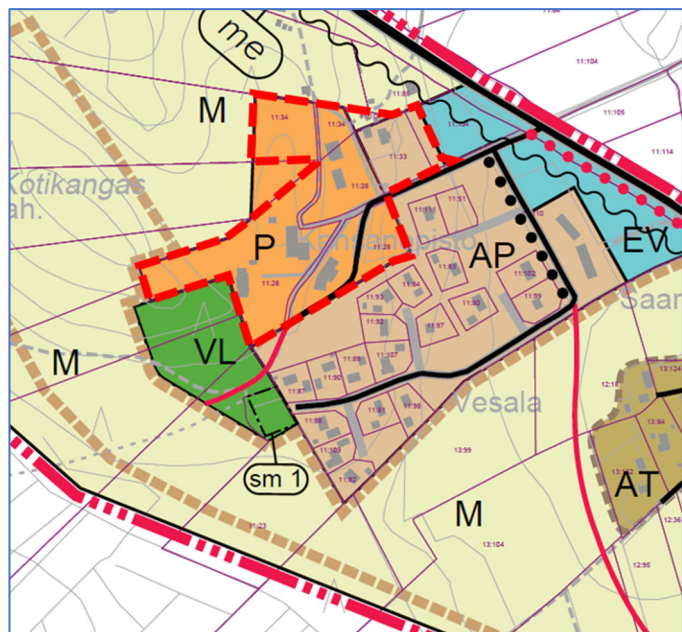


Kuva 14. Ote alueella voimassa olevasta osayleiskaavasta.

Kaustisen kunnanhallitus on kokouksessaan 3.2.2020 § 24 päättänyt käynnistää kolme osayleiskaavan muutosta; Uutela, Virkkala-Järvelä sekä Keskusta-Opistonmäki. Osayleiskaavamuutokset on kuulutettu vireille 19.3.2021. Suunnittelualue sijoittuu Keskusta-Opistonmäen osayleiskaava-alueelle, jonka luonnos on pidetty nähtävillä 7.9.-8.10.2022 välisen ajan.

Suunnittelualueeseen vaikuttavia merkintöjä:

- Palvelujen, hallinnon ja kaupan alue. (P)
- Pientalovaltainen asuntoalue. (AP)
- Yhdystie/Kokoojakatu/pääsytie. (musta viiva)
- Ohjeellinen uusi katu / pääsytie (punainen viiva, Opistonmäeltä keskustaan)



Kuva 15. Ote Keskusta-Opistonmäki alueen keskustan osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen kaavaluonnoksesta. Suunnittelualueen rajaus punaisella katkoviivalla.



2.3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 1.9.2005 § 68 hyväksymä Kaustisen kirkonseudun asemakaavan laajennus. Suunnittelualueelle on osoitettu:

- Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO-1). Alueella sallitaan käyttötarkoitusta palveleva asuminen.
- Erillispeintalojen korttelialue (AO)
- Lähivirkistysalue (VL)
- Katu
- Suojavyöhyke (sv-1, musta pistekatkoviiva). Keskimääräinen 55 dBA:n ulkomeluvyöhykkeen raja. Melualueella sijaitsevilla kortteleilla on asuinrakennusten ulko-oleskelutilat sijoitettava tontille tai suojattava siten, että ulkomelu ei ylitä päiväohjearvoa 55 dBA eikä yöohjearvoa 50 dBA.

Opistonmäen asemakaavoitettu alue sijoittuu n. 1 km luoteeseen Kaustisen keskustan asemakaavoitetusta alueesta.



Kuva 16. Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen rajaus punaisella.

2.3.4 Rakennusjärjestys

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



2.3.5 Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartan on laatinut Plandea Oy kesällä 2022. Pohjakartan on hyväksynyt Kan-
nuksen kaupungin maanmittausteknikko Matti Salmela.

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 – Keski-Pohjanmaan maakuntamuseo○ Korpelan Voima Oy○ Kaustisen Lämpö Oy
γ	muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

3.1.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 7.11.2022.

3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

3.1.3.1 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville samanaikaisesti kaavaluonnoksen
kanssa. OAS pidetään nähtävillä kaavaehdotuksen nähtäville asettamiseen asti.

3.1.3.2 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen kuuleminen pidettiin 7.11.-8.12.2022 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta jätet-
tiin neljä lausuntoa ja mielipiteitä ei saatu:

Verkko Korpela Oy, 7.11.2022

- Alueella on Opistonalueen jakeluverkkoa syöttävä puistomuuntamo.
- Korpelan Voiman maakaapeliverkon sijainti tulee huomioida kaavateiden liityntöjen ja muun
kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, 2.12.2022

- Liikennemääräarviota tulee tarkentaa ehdotusvaiheen selostuksessa.

Keski-Pohjanmaan liitto, 7.12.2022

- Ei huomautettavaa.

K.H.Renlundin museo, 8.12.2022



- Opiston vuonna 1952 valmistuneen päärakennus osalta museo edellyttää merkintää sr, suojeltu rakennus sen rakennushistoriallisten arvojen vuoksi.

Lausunnot on huomioitu kaavaehdotuksen laadinnassa ja niihin on laadittu erillinen vastine.

3.1.3.3 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville MRL 65§:n ja MRA 27§:n mukaan yhdeksi kuukaudeksi. Tällöin osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Samalla lähetetään lausuntopyyntö eri viranomaisille. Kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat muistutukset ja lausunnot saatu, kunta lähettää perustellun vastineen niille muistutuksen tehneille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet.

Ehdotusvaiheen kuuleminen alustavan aikataulun mukaisesti marraskuussa 2022 – helmikuussa 2023.

3.1.3.4 Hyväksyminen

Kaavaehdotus käsitellään kunnanhallituksessa ja sen jälkeen kunnanvaltuustossa. Valtuusto tekee hyväksymistä koskevan päätöksen.

Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 § mukaan. Kaavan lähettämisestä tiedoksi on säädetty MRA 95 §.

Kunnanvaltuuston hyväksyntä alustavan aikataulun mukaisesti keväällä 2023.

3.1.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan ei katsota koskevan vaikutuksiltaan merkittäviä valtakunnallisia tai maakunnallisia asioita, joten MRL 66 §:n mukaisesti viranomaisneuvottelua ei ole lähtökohtaisesti tarpeen järjestää. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisille tiedoksi. Neuvotteluja viranomaisten kanssa järjestetään tarvittaessa. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

3.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suunnittelualueelle ei laadita vaihtoehtoja, vaan kaavaluonnos perustuu alueen aiempiin kaavoihin sekä osallisten tavoitteisiin ja suunnitelmiin.

3.3 KAAVARATKAISU

3.3.1 Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksessa suunnittelualueelle on osoitettu kortteli 600, joka koostuu neljästä yleisten rakennusten sekä palvelu- ja asuinrakennusten tontista (YPA) sekä kahdesta erillispientalotontista (AO). Itäosaan on osoitettu puistoaluetta (VP) sekä keskiosaan katualuetta.

Voimassa olevan asemakaavan opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jonka alueella sallitaan käyttötarkoitusta palveleva asuminen (YO-1) on muutetta kaavaluonnoksessa yleisten rakennusten sekä palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (YPA). Kaavamerkinnän laajentaminen mahdollistaa tavoitteiden mukaisesti opetustoiminnan lisäksi asumisen ja palvelutoiminnan alueella. YPA-korttelialue on jaettu neljäksi ohjeelliseksi tontiksi. Korttelialuetta on laajennettu hieman pohjoiseen kiinteistörajoiden mukaisesti.

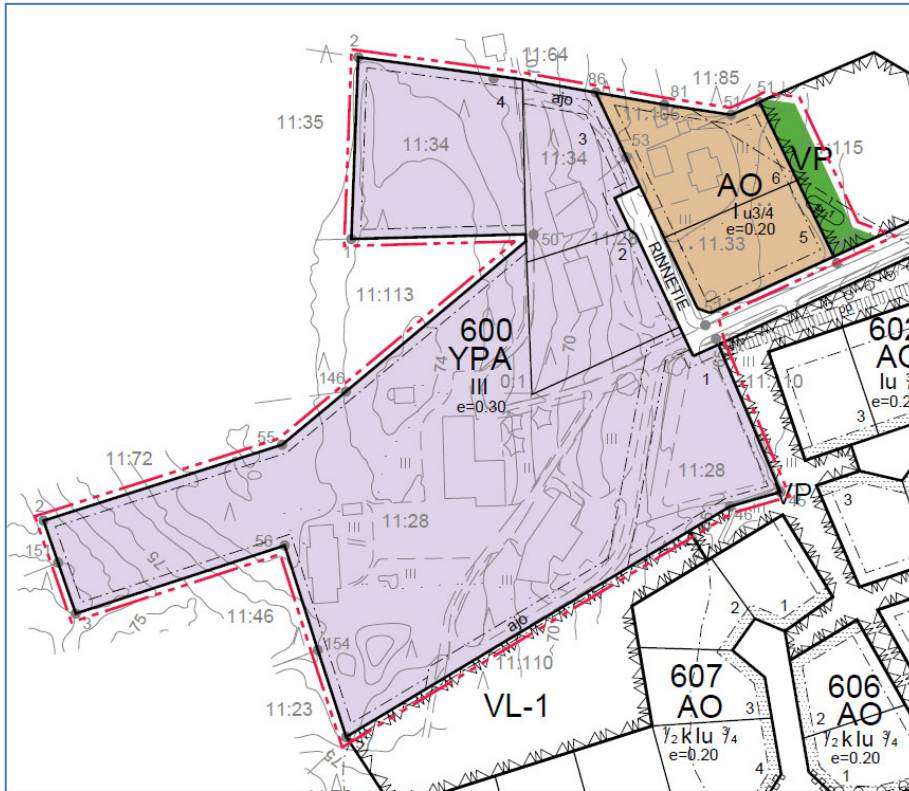
Erillispientalojen korttelialue (AO) on osoitettu nykyaikaan perustuen, muodostuen kahdesta tontista. Kuitenkin kiinteistö 11:106 on liitetty osaksi tonttia 6 maanomistusolojen mukaisesti.

YPA-korttelialueella kerrosluku on III ja rakennustehokkuus $e=0,3$. AO-korttelialueen kerrosluku on $lu\frac{3}{4}$ ja tehokkuusluku $e=0,2$.



Alueen koillisosaan pientalotonttien länsipuolelle on osoitettu katualueena Rinnetie, joka on siirretty nykytilanteen mukaiselle paikalle. Rinnetie jatkuu alueen pohjoisosaan ja korttelin 600 tontille 4 ohjeellisesti ajoyhteytenä. Kampusalueen eteläpuolella kulkeva ajoväylä on osoitettu ajoyhteytenä.

Korttelin 600 koillispuolelle on osoitettu puistoaluetta (VP).



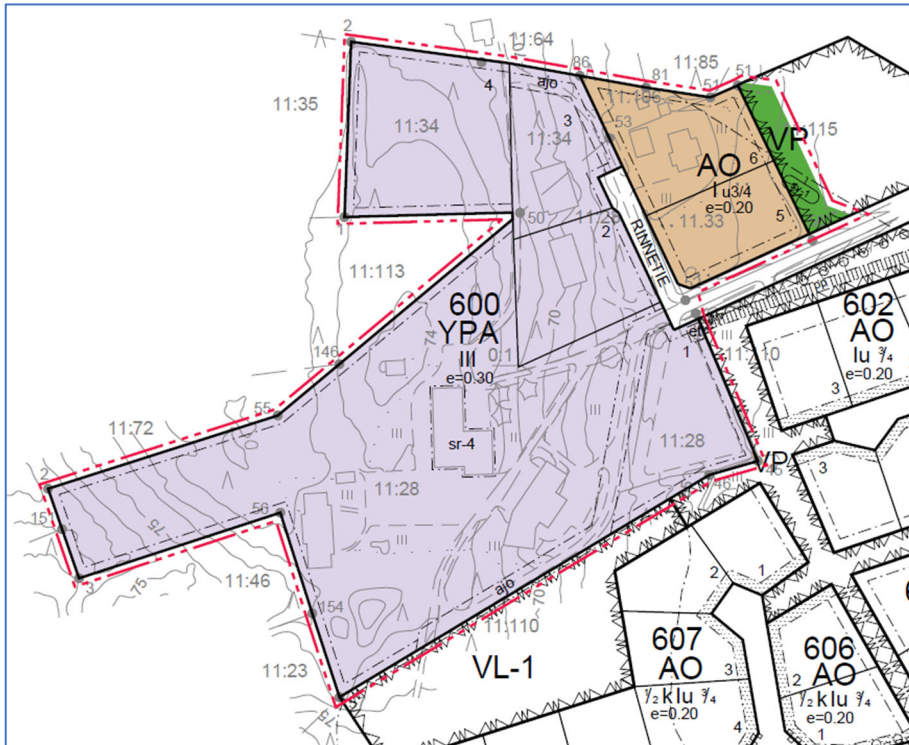
Kuva 17. Kaavaluonnos
17.8.2022.

3.3.2 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus perustuu kaavaluonnokseen ja valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saatuihin lausuntoihin. Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen kaavaratkaisuun on tehty seuraavat muutokset:

- Opiston päärakennus osoitettu merkinnällä sr-4: Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Rakennuksen ulkoasua koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen rakennus-/toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.
- Suunnittelualueella sijaitseva puistomuuntamo osoitettu ohjeellisesti et-alueena.
- Selostukseen täydennetty liikenteen nykytilaa sekä kaavan liikenteellisiä vaikutuksia.





Kuva 18. Kaavaehdotus
2.1.2023

3.4 HAVAINNOLLISTAMINEN



HAVAINNEKUVA
Kortteli 600



Kuva 19. Havainnekuva suunnittelualueesta nykyisellä rakennuskannalla.



3.5 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on n. 4,7 ha.

Kortteli	Tontti	Käyttötar- koitus	tehokkuus	Pinta-ala (m ²)	Rak.oik. (k-m ²)	Kerros- luku
600	1	YPA	0,3	28440	8532	III
600	2	YPA	0,3	3044	913	III
600	3	YPA	0,3	2909	873	III
600	4	YPA	0,3	5432	1630	III
600	5	AO	0,2	2372	474	Iu ^¾
600	6	AO	0,2	3164	633	Iu ^¾
		YHTEENSÄ		4,7236 ha	13055	

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

3.6 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,

- *Kaavaratkaisu mahdollistaa uusia asuin- ja palvelumahdollisuuksia Kaustisen keskustan läheisyydessä kohentaen näin elinoloja.*
- *Kaavaratkaisun mahdollistamat uudet toiminnot voidaan kokea naapurustossa kielteisenä muutoksena.*

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

- *Kaavaratkaisulla on rakentamisaikaisia vaikutuksia maaperään. Merkittäviä vaikutuksia maaperään, kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon ei synny.*
- *Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen rakennuskannan uudiskäytön, jolla voidaan vähentää uudisrakentamisesta syntyviä kasvihuonekaasupäästöjä.*

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,

- *Vaikutuksia alue- tai yhdyskuntarakenteeseen ei synny.*
- *Kaavaratkaisu mahdollistaa uudisrakentamisen alueella, joka tehostaa teknisten verkostojen käyttöastetta.*
- *Kaava mahdollistaa asutuksen ja palvelujen lisääntymisen, jotka vaikuttavat kuntatalouteen myönteisesti.*



- *Kaavaratkaisu lisää alueen liikennemääriä vähäisessä määrin. Kaavaratkaisu mahdollistaa vanhojen asuntoloiden käytön vakituiseen asuinkäyttöön, joka lisää Opistontien ja valtatie 13 liittymän liikennemääriä laskennallisesti noin 20 ajoneuvolla vuorokaudessa (keskimäärin 2,21 matkaa/asukas, Kaustisella keskimäärin 2,3hlö/asuntokunta) nykyisen liikennemäärän ollessa n. 270 ajon./vrk. Vaikutuksia vähentää osaltaan se, että myös voimassa oleva asemakaava sallii opetustoimintaa palvelevan asumisen. Lisäksi valtatie 13 liittymään kohdistuvia liikennevaikutuksia vähentää Kaustisen liikenneturvallisuussuunnitelman mukaisen väistötilan rakentaminen sekä muut toimenpide-ehdotukset. Pidemmällä aikavälillä voimassa olevassa sekä luonnosvaiheessa olevassa osayleiskaavassa osoitettu uusi rinnakkaistieyhteys Opistonmäeltä keskustaan vähentää liikennöintiä valtatie kautta.*
- *Rinnetien siirtyminen kaavallisestikin todelliselle paikalle koetaan todennäköisesti positiivisena muutoksena.*

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

- *Kaavaratkaisu ei muuta alueen rakentamisen määrää, joten vaikutukset jäävät kaupunkikuvan ja maiseman osalta vähäisiksi.*
- *Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia tai tunnettuja muinaisjäännöksiä. Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä Museovirastoon, jotta mahdolliset havainnot saadaan dokumentoitua.*

3.7 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Kokkolassa 2.1.2023



Ville Vihanta
Kaavoitusinsinööri



Lotta Märsylä
Nuorempi suunnittelija

