



Kaustisen kunta
Kaustisen kokonaisasemakaava

Kaavaselostus 3.7.2026



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 nykytilan yleiskuvaus	4
2.1.1	Luonnonympäristö.....	4
2.1.2	Rakennettu ympäristö	6
2.1.3	Maisema- ja kulttuuriympäristö	9
2.2	Maanomistus	16
2.3	Suunnittelutilanne	16
2.3.1	Maakuntakaava	16
2.3.2	Yleiskaava	17
2.3.3	Asemakaava	19
2.3.4	Rakennusjärjestys	20
2.3.5	Pohjakartta	20
2.4	Selvitykset.....	20
2.5	Muutos- ja laajennusalueiden lähtökohdat	20
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	21
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö	21
3.1.1	Osalliset	21
3.1.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	21
3.1.3	Viranomaisyhteistyö	22
4	Asemakaavan kuvaus	22
4.1	Kaavaluonnos	22
4.2	Kaavaehdotus	23
4.3	Kaavaratkaisu sekä kaavan vaikutukset	23
4.3.1	Muutos- ja laajennusalueiden kuvaus ja vaikutusten arviointi	25
4.4	Mitoitus	72
4.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	72
5	Asemakaavan toteutus.....	72

Liitteet: *Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)*

Erillisenä Asemakaavakartat A, B, C, D, E, F ja G mk 1:2000



1 PERUS – JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi:	Kaustisen kokonaisasemakaava	
Kaavan päiväys:	Valmisteluvaihe 3.7.2026	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee keskustan, Kansanopiston, Järvelän, Kruupakkan ja Tarhatien asemakaava-alueita. Asemakaavan laajennus koskee osaa kiinteistöä 236-401-16-202. Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu keskustan, Kansanopiston, Järvelän, Kruupakkan ja Tarhatien asemakaava-alueet.	
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 Vaasantie 6 67100 Kokkola Kaavoitusinsinööri Lotta Märsylä +358 50 576 4555 lotta.marsyla@plandea.fi Kaavoituspäällikkö, YKS 691 Ville Vihanta +358 50 590 6214 ville.vihanta@plandea.fi
Vireilletulo:	6.5.2025	
Luonnosvaiheen nähtävilläolo:		
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:		
Hyväksyntä:		

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

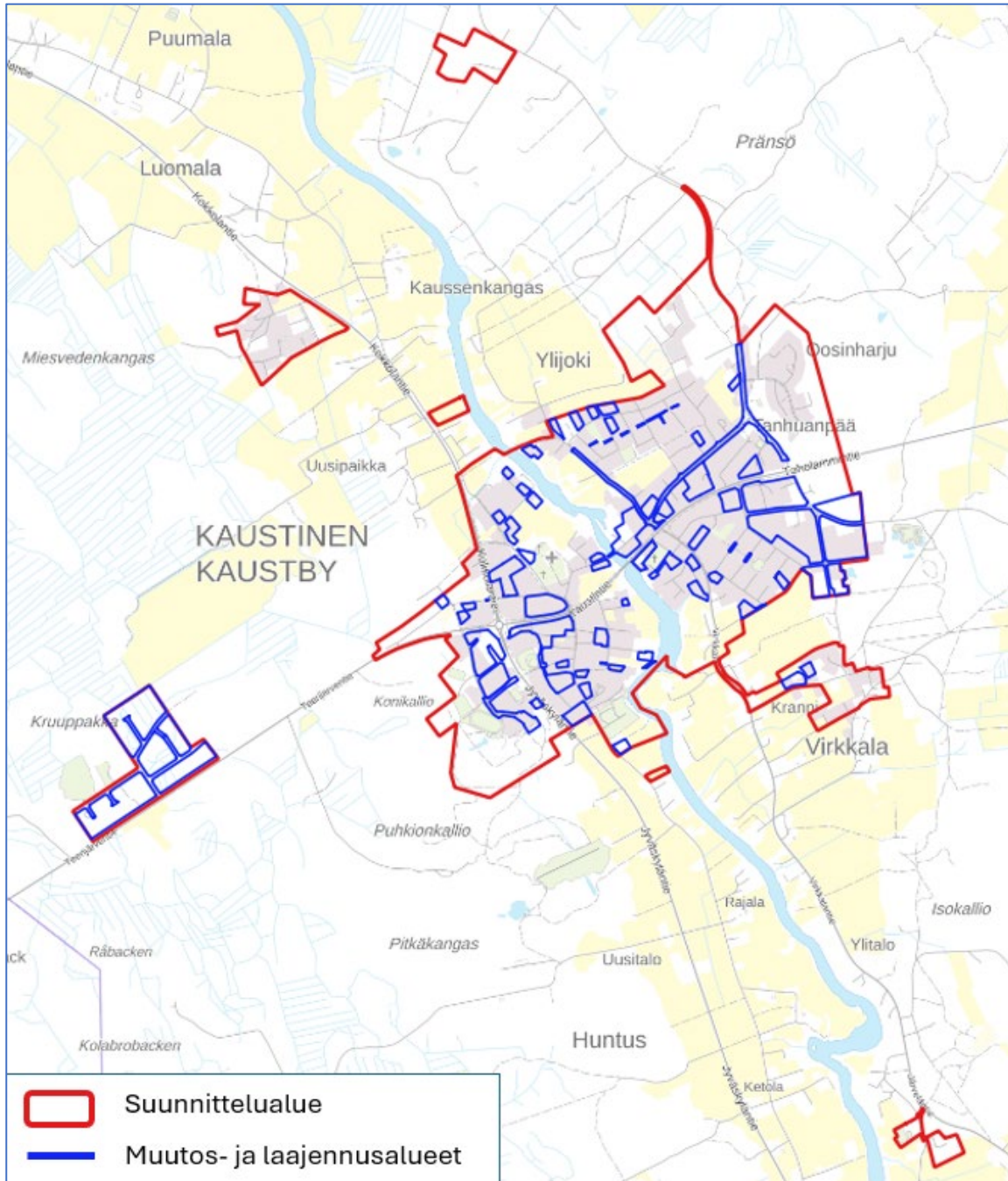
Suunnittelun kohteena oleva asemakaavoitettu alue on muodostunut vuosien saatossa laadittujen asemakaavan muutosten ja laajennusten kautta. Suunnittelun tavoitteena on laatia alueelle nykyisin voimassa olevien asemakaavojen perusteella kokonaisasemakaava.

Kaavahankkeen tarkoituksena on päivittää kaava päivitettyihin kiinteistörajoihin sekä yhtenäistää kaava-alueen kaavamerkinnot ja -määräykset tarpeellisilta osin. Lisäksi on tarkoitus huomioida joitakin vähäisiä tarkistuksia ja muutoksia kaavan ajantasaistamiseksi. Alueelle aiemmin laaditut selvitykset ja inventoinnit huomioidaan kaavan ajantasaistamiseksi. Asemakaavan vähäinen laajennus ja merkittävät muutokset on käsitelty kaavaselostuksessa alueittain (kohdassa 4.3.1).



1.3 ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue käsittää Kaustisen kunnan asemakaavoitetut alueet pois lukien Päävänevan kaivosalueen rikastamon asemakaava-alue, joka sijoittuu noin 10 km koilliseen Kaustisen keskustan asemakaavoitetusta alueesta. Alueen koko on n. 390 hehtaaria ja se jakautuu seitsemään erilliseen kaava-alueeseen. Suunnittelualueen raja ja sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.



Kuva 1. Kokonaissuunnittelualueen raja esitetty punaisella sekä muutosalueet sinisellä.



2 LÄHTÖKOHDAT

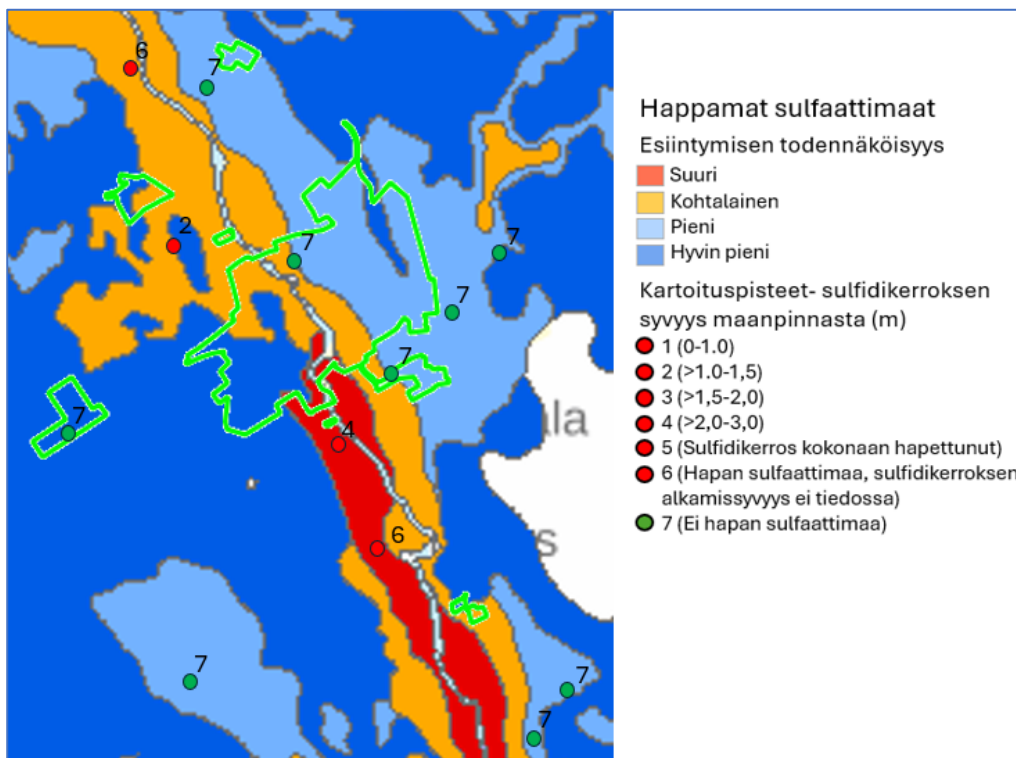
2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILAN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue muodostuu keskustan, opistonmäen, Järvelän, Kruuppakkan sekä Tarhatien asemakaavoitetuista alueista. Suunnittelualueita halkovat Perhonjoki sekä valtatie 13 ja kantatie 63. Valtatien 13 itäpuolelle kantatien 63 molemmin puolin ulottuva ydinkeskusta sisältää Kaustisen keskustan kaupalliset palvelut, Kaustisen kirkko tapuleineen sekä julkisia palveluja, kuten kunnanvirasto. Kirkonseutu on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Keskusta-alue on pientalovaltaista taajama-alueita ja Perhojokivarsi osin avointa yhtenäistä peltoaluetta.

2.1.1 Luonnonympäristö

Maaperältään kaava-alue on pitkälti karkearakeisempaa hiekkaa ja hietaa sekä osin hienojakoisempaa hietaa sekä hiekkamoreenia (Maaperä 1:20 000, GTK). Topografialtaan suunnittelualue on melko tasaista maanpinnan laskiessa yleisesti kohti Perhonjokea. Alueelle ei sijoitu valtakunnallisesti arvokkaita geologisia muodostumia. Lähin valtakunnallisesti arvokas kallioalue; Isokallio-Pöökallion kallioalue sijoittuu alueen koillispuolelle.

Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys suunnittelualueella on pääosin hyvin pieni tai pieni, mutta Perhonjoen varrella Järvelässä, keskusta-alueella sekä opistonmäellä esiintymistodennäköisyys on kohtalainen. Keskusta-alueen eteläosassa, Perhonjoen länsirannalla esiintymistodennäköisyys on osin myös suuri. Suunnittelualueelle sijoittuu kolme kartoituspistettä, joissa ei ole todettu hapanta sulfaattimaata. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuvissa kartoituspisteissä sulfidikerroksen syvyyden on tutkittu olevan 1,0-2 m ja 2,0-3,0 m välillä. (GTK, Happamat sulfaattimaat 1:250 000)



Kuva 2. Happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys suunnittelualueella. Suunnittelualueen rajaus esitetty vihteällä. © GTK



Suunnittelualuetta hallitsevat rakennettu asuinympäristö sekä viljelyksessä olevat pellot. Viljelys-alueet sekä suunnittelualueen kangasmetsät sijoittuvat pääasiassa Perhonjoen varrelle. Kangasmetsät ovat pääasiassa kuivahkoja ja tasaikäisiä.

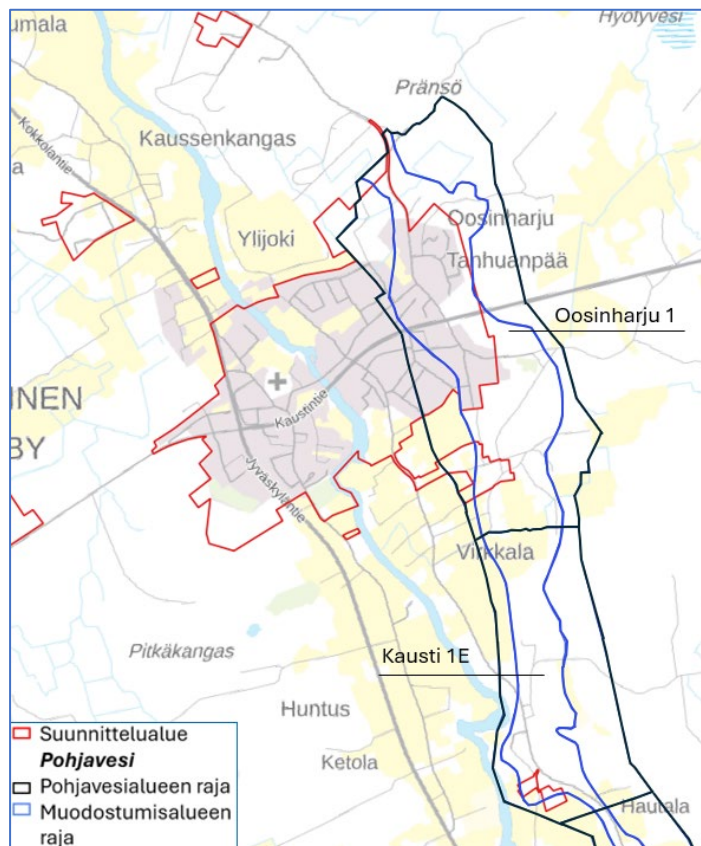
Alue kuuluu Perhonjoen vesistöalueeseen ja keskusta-alueen läpi virtaa Perhonjoki. Kaava-alueelle sijoittuu Pirttikoski, jonka yläjuoksulla sijaitsee Pirttikosken voimalaitos.

Suunnittelualueen itäosat sijoittuvat Oosinharjun (1023601) 1-luokan pohjavesialueelle, eli vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Suunnittelualueen eteläosa Järvelän alue sijoittuu Kaustin (1023604) vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle, jonka pohjavedestä pinta-vesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen (luokka 1E). Oosinharjun ja Kaustin pohjavesialueet ovat osa Vetelistä Kaustisen kautta kohti rannikkoa kulkevaa luode-kaakko-suuntaista harjujaksoa. Oosinharjun ja Kaustin pohjavesialueilla sijaitsee vedenottoa, joita käsitellään tarkemmin kappaleessa tekninen huolto 2.1.2.3.

Oosinharjun pohjavesialueen pinta-ala on 3,06 km², josta pohjaveden varsinaista muodostumisaluetta on 1,7 km². Arvio muodostuvan pohjaveden määrästä on n. 1000 m³/d. Pohjavesialue jakautuu kahteen osa-alueeseen, joiden välissä sijaitsevan vedenjakajan paikka riippuu vedenottomäärästä pohjaveden virtaussuunta pohjoisella osa-alueella on pääasiassa kohti vedenottoa. Oosinharjun pohjavesialueen itäosa on ympäristöstään pohjavettä keräävä ja länsipuolella pohjavettä ympäristöön purkava. Pohjaveden pinnankorkeus vaihtelee n. 70–84 m.

Kaustin pohjavesialue luokitellaan 1E-luokkaan ja sen pinta-ala on noin 1,64 km², josta varsinaista muodostumisaluetta on noin 1,04 km². Arvio muodostuvan pohjaveden määrästä on noin 500 m³/d. Kaustin alueella muodostuva pohjavesi virtaa pohjois-eteläsuuntaisesti. Pohjavesialueen itäosa on pohjavettä ympäristöstään keräävä ja länsipuoli pohjavettä ympäristöönsä purkaa. Kaustin pohjaveden pinnankorkeus vaihtelee noin 66–76 metrin välillä.

Suunnittelualueelle ei sijoitu yksityisiä tai valtion maiden suojelualueita eikä Natura-alueita. Lähin yksityisten mailla oleva luonnonsuojelualue; Rinne, Suomi 100 (YSA240464) sijoittuu lähimmillään noin 1,5 km etäisyydelle suunnittelualueesta pohjoiseen.



Kuva 3. Suunnittelualueelle sijoittuvat pohjavesialueet.



2.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue käsittää valtaosan Kaustisen taajamarakenteesta. Vuoden 2023 lopussa Kaustisen väkiluku oli 4 137 asukasta, joista 67,1 % asui taajamassa. Ikärakenne jakautuu siten, että alle 15-vuotiaita on 17,3 %, työikäisiä 56,7 % ja vanhusväestöä 26 %.

Tilastokeskuksen mukaan työpaikkojen lukumäärä Kaustisella vuonna 2022 oli 1 553. Työpaikoista alkutuotannon osuus oli 11,7 %, jalostuksen 21,2 % ja palvelutyöpaikkojen osuus 65,9 %.

Kaustisen kaupalliset palvelut ovat keskittyneet keskusta-alueelle, jossa sijaitsee mm. päivittäistavaramyymälät S-market Kaustinen ja K-Market Kaustinen sekä tavaratalo Halpa-Halli, erikoisliikkeitä ravintoloita ja huoltoasemia. Kunnallisista palveluista suunnittelualueella keskustassa sijaitsee Kaustisen keskuskoulu, Kaustisen musiikkilukio sekä päiväkotia ja Järvelässä Järvelän koulu.

Teollisuus- ja varastopalvelut sijoittuvat pääosin keskustan kaakkoisosaan sekä Kruupakkalan alueelle.

2.1.2.1 Liikenne

Kaustisen pääväylinä kulkevat luode-kaakko suuntaisesti valtatie 13 (Kokkola-Nuijamaa) sekä lounas-koillinen-suuntaisesti kantatie 63 (Kauhava-Ylivieska), jotka risteävät kuntakeskuksen kohdalla. Valta- ja kantatiestä erkanevat useat pienemmät alempiasteiset tiet/kadut. Paikallisen liikenteen pääväylinä toimivat Virkkalantie (yt 18042), Pajalantie (yt 18047), Kappelintie (yt 18047) sekä Jylhäntie (yt 17947). Sisäinen liikenne sekoittuu kuntakeskuksen sijainnin vuoksi erityisesti kantatien 63 ja myös jonkin verran valtatie 13 pitkämatkaiseen liikenteeseen.

Väyläviraston vuoden 2023 tilastojen mukaan valtatie 13 keskimääräinen vuorokausiliikenne kokonaisemakaava-alueella on n. 3109–3903 ajoneuvoa, kantatien 63 n. 2640–6520 ajoneuvoa, Virkkalantie n. 1220 ajoneuvoa, Pajalantie n. 327–900 ajoneuvoa, Kappelintie (vuoden 2020 tilaston mukaan) n. 2410 ajoneuvoa ja Jylhäntie (vuoden 2020 tilaston mukaan) n. 1067 ajoneuvoa vuorokaudessa.

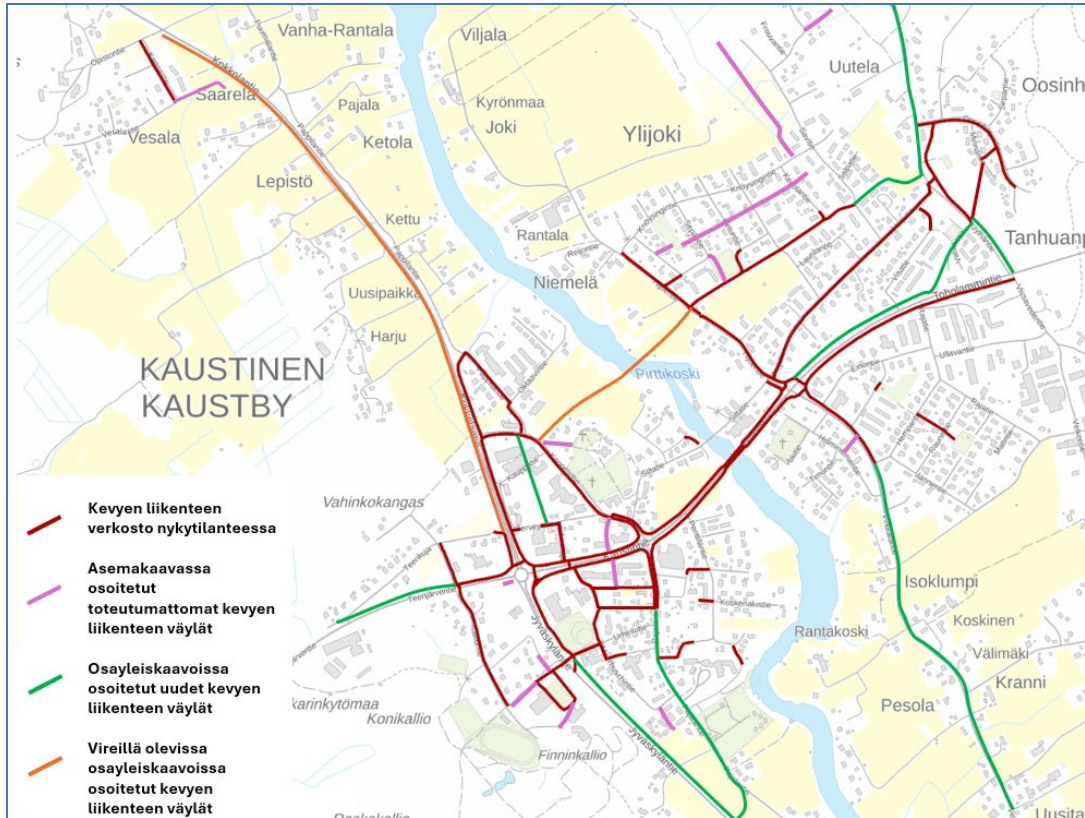
Raskaan liikenteen kuljetuksia liikkuu Kaustisen keskustan alueella eniten kantatiellä 63. Raskaan liikenteen keskimääräisen vuorokausiliikenteen osuus suunnittelualueen kohdilla on kantatiellä 63 n. 407–469 ajoneuvoa, valtatiellä 13 n. 273–326 ajoneuvoa, Virkkalantiella n. 13–41 ajoneuvoa, Pajalantiella n. 8–34 ajoneuvoa, Kappelintiellä (vuoden 2020 tilaston mukaan) n. 29 ajoneuvoa ja Jylhäntiellä (vuoden 2020 tilaston mukaan) n. 147 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaustisen kevyen liikenteen verkko kulkee lähinnä keskusta-alueella teiden ja kokoojakatujen varilla. Osa reitistöstä on toteutettu ajoneuvoliikenteestä erotettuina väylinä ja osa ajoratojen yhteyteen rakennettuina sekaliikenneyhteyksinä.





Kuva 4. Liikennemäärät pääväylillä © Väylävirasto, MML



Kuva 5. Kaustisen kevyen liikenteen verkoston nykytila sekä kaavallinen tilanne. © MML



2.1.2.2 Häiriöt

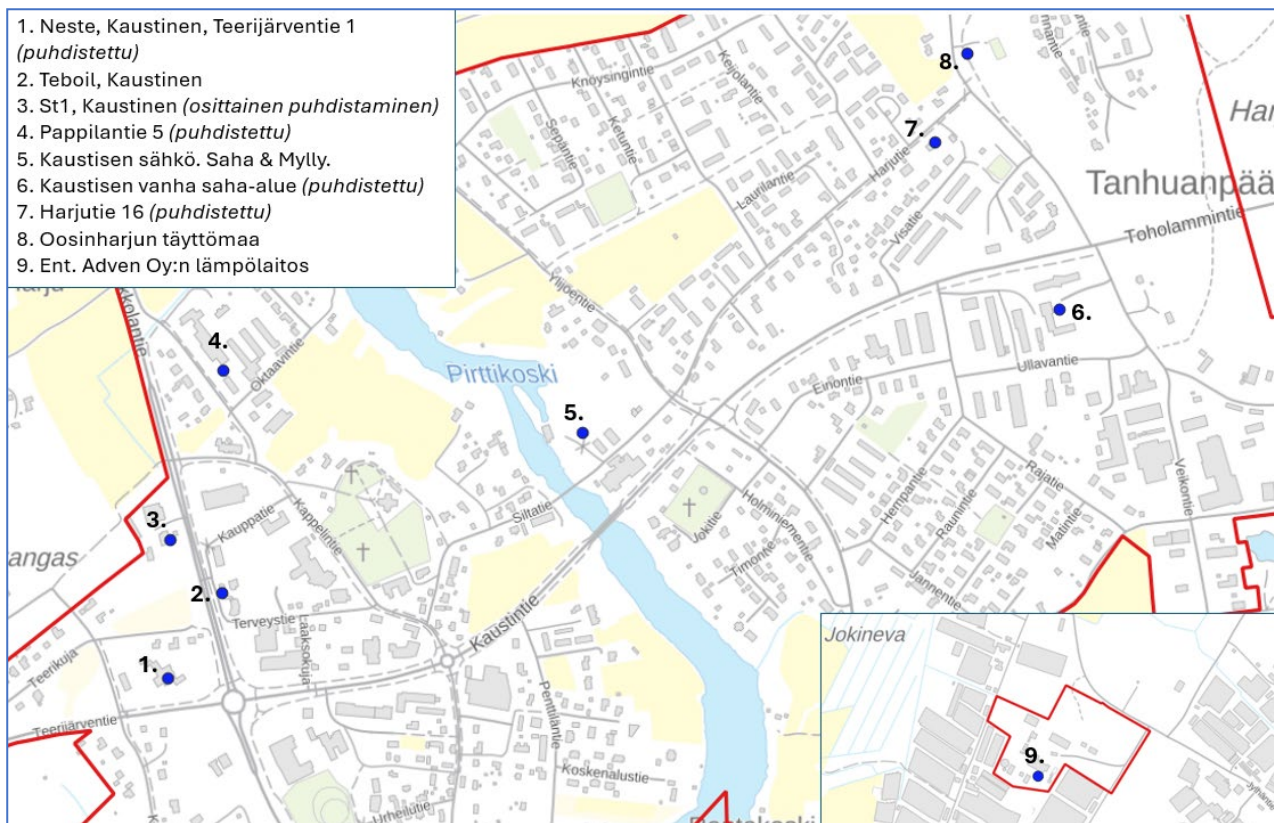
Melu

Suunnittelualueilla keskeisimmät ympäristöhäiriölähteet melun osalta ovat valtatie 13 ja kantatie 63 sekä maanviljelystä muodostuva tilapäinen melu. Tieliikenteen melupäästöön vaikuttavia tekijöitä ovat liikennemäärä, nopeus, raskaiden (yli 3 500 kg) ajoneuvojen osuus liikenteestä, tien pintamateriaali sekä tien kaltevuus. Lisäksi vaikutusta on teiden risteyksillä, pysäkeillä ja hidasteilla.

Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotuksen ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB: Uusilla alueilla melutason ohjearvo on kuitenkin 45 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei kuitenkaan sovelleta yöohjearvoja.

Pilaantuneet maat

Suunnittelualueella on MATTI-järjestelmässä (maaperän tilan tietojärjestelmä, ympäristökarttapalvelu karpalo, SYKE) yhdeksän PIMA-kohdetta, joista neljä on puhdistettu ja yksi kohde osittain puhdistettu. Kohteet on esitetty seuraavassa kuvassa.



Kuva 6. PIMA-kohteet suunnittelualueella.



2.1.2.3 Tekninen huolto

Kaustisen vesi- ja viemäriverkostosta vastaa Kaustisen kunnan vesihuoltolaitos. Jätevesien käsittelylaitos sijoittuu suunnittelualueesta lähimmillään 400 metrin etäisyydelle (Tarhatien asemakaava-alue) etelään Perhonjoen läheisyyteen.

Kaukolämmön tuotannosta ja jakelusta Kaustisen kunnan alueella vastaa Kaustisen Lämpö Oy. Yhtiöllä on kaksi lämmöntuotantoyksikköä, joista uusi lämpölaitos sijaitsee valtatie 13 länsipuolella urheilutalon läheisyydessä ja vanha lämpölaitos Perhonjoen itäpuolella kantatien 63 eteläpuolen teollisuusalueella.

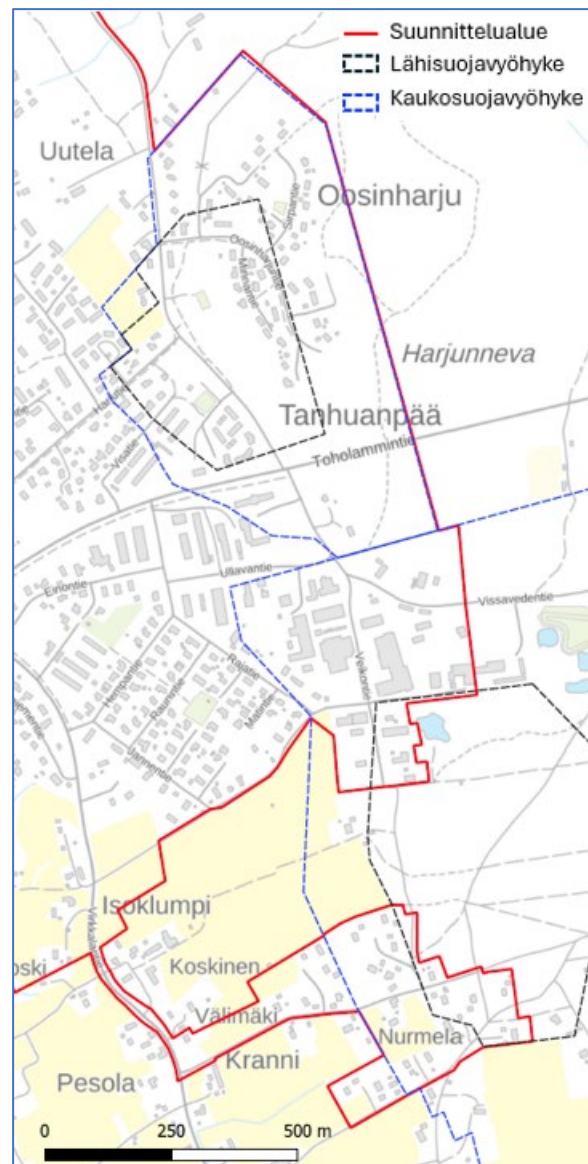
Suunnittelualueelle Perhonjoen itäpuolelle sijoittuu Ylijoentien sähköasema. Oy Herrfors Ab:n 110 kV suurjännitelinja kulkee valtatie 13 länsipuolelta suunnittelualueen läpi Ylijoentien sähköasemalle.

Oosinharjun pohjavesialueella on Kaustisen kunnan kaksi päävedenottamoa; Tanhuanpään ja Virkkalan vedenottamot. Suunnittelualueelle sijoittuvalla Tanhuanpään vedenottamolla on käytössä kaksi kaivoa (kuilukaivo ja siiviläputkikaivo). Vuonna 2016 Tanhuanpään kaivoista pumpattiin vettä yhteensä noin 400 m³/d. Tanhuanpään vedenottamolla on Länsi-Suomen vesioikeuden lupa (15.10.1971) ottaa pohjavettä 500 m³/d. Virkkalan vedenottamo sijoittuu suunnittelualueen ulkopuolelle ja sen vedenottolupa on enintään 500 m³/d.

Kaustin pohjavesialueelle on rakennettu Järvelän vedenottamo, sijoittuen suunnittelualueen ulkopuolelle. Järvelän vedenottamolle on myönnetty lupa enintään 400 m³/d vesimäärälle.

2.1.3 Maisema- ja kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelle sijoittuu yksi valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) Kaustisen kirkonmäki. Kaustisen kirkonmäki kohoo kirkonkylän yläpuolelle Perhonjokilaaksossa. Sisäviisteinen keskikorttina varustettu ristikirkko ja sen lounaispuolella oleva pohjalainen, kolminivelinen tapuli muodostavat näyttävän kokonaisuuden Kappelinkankaalla vanhan, kiviaidan reunustaman hautausmaan keskellä. Kaustisen kirkko valmistui vuonna 1777 ja kellotapuli vuotta myöhemmin. Kirkkoa korotettiin vuonna 1859 ja korjattiin vuosina 1954 sekä 1969–70. Viimeisin korjaus tehtiin vuonna 2006. Kirkkoa ja tapulia ympäröi runsaspuustoinen kirkkopiha ja hautausmaa, joita kiertävän polun varrella sijaitsee todennäköisesti 1800-luvun puolivälissä rakennettu lainajymämakasiini. Nykyisin rakennus toimii kotiseutumuseona.



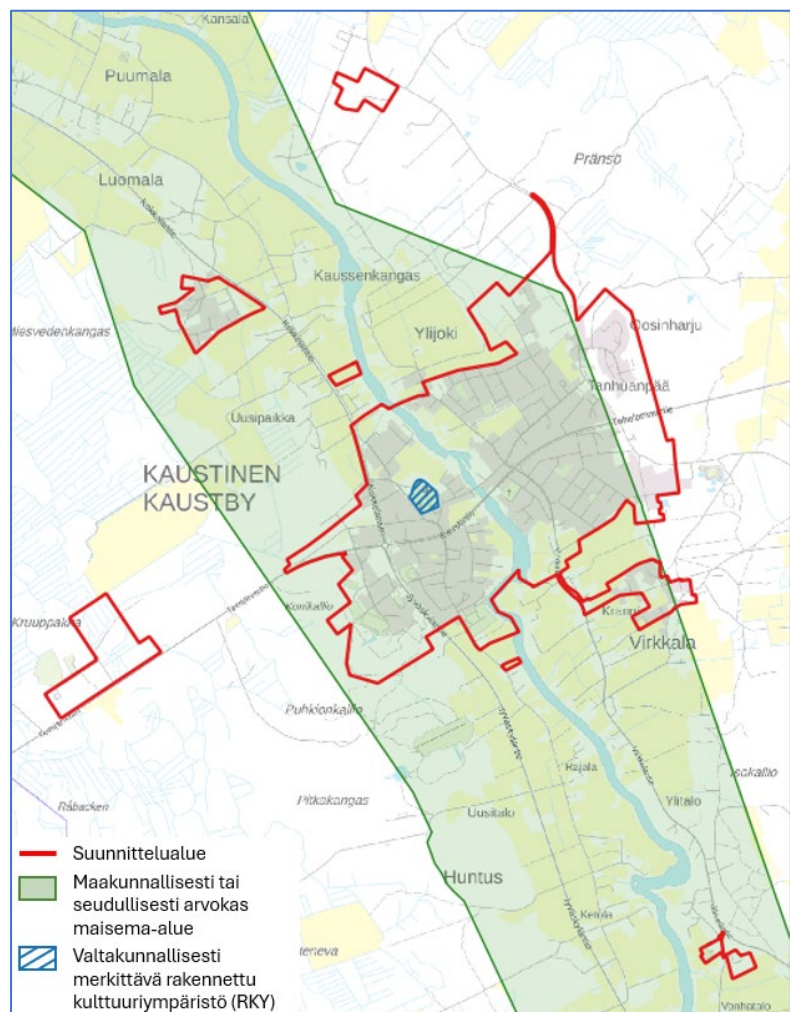
Kuva 7. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuvien vedenottamoiden suojavyöhykkeet.



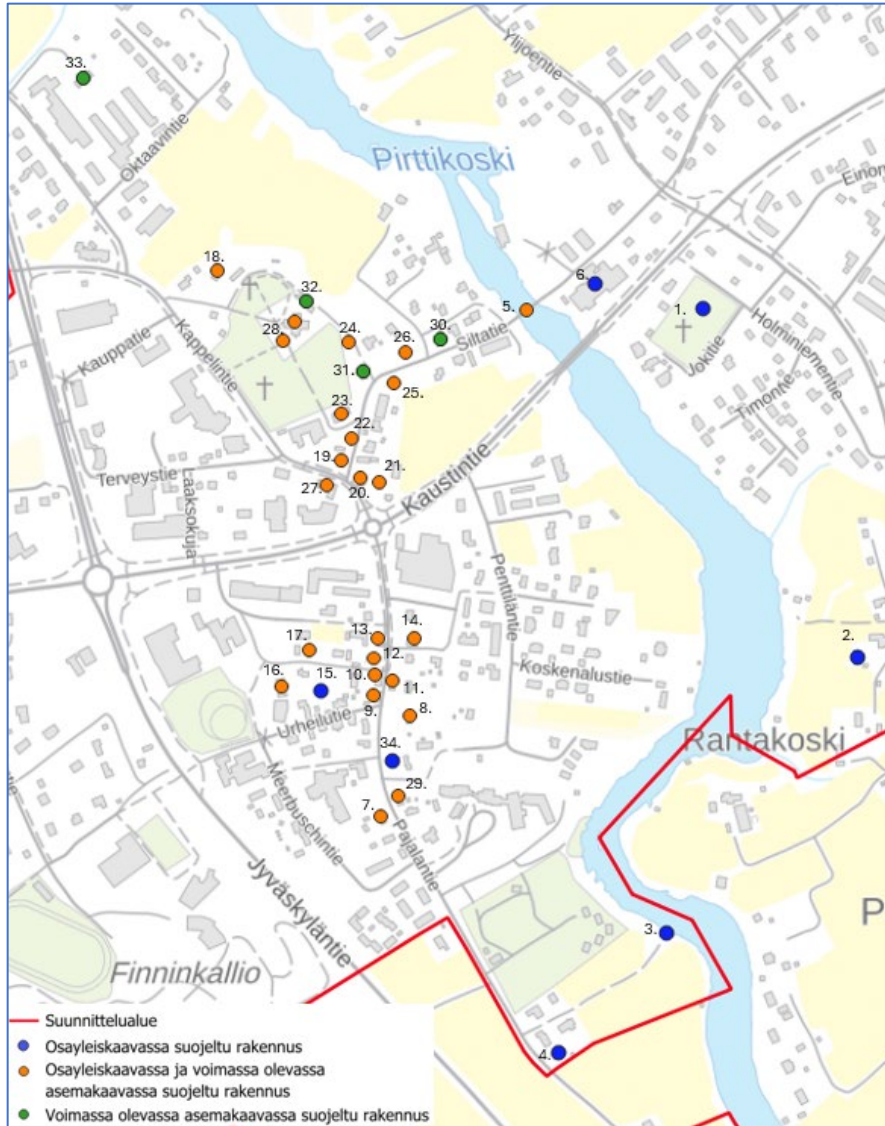
Maisemamaakuntajaon mukaisesti Kaustinen kuuluu Pohjanmaan maisemamaakuntaan ja Keski-Pohjanmaan joki- ja rannikkoseutuun. Pohjanmaan maisemamaakunnalle tyypillisiä ovat suurehkoet joet, selvärajaiset jokilaaksot sekä suhteellisen tasainen maasto, jonka korkeusvaihtelut ovat yleensä vähäiset. Jokilaaksojen viljavat savikot on raivattu laajoiksi pelloiksi. Metsäselänteet ovat enimmäkseen karuja, kivikkoisten moreenimaiden puolukkatyyppin männikköjä. Pohjanmaan maisemille on yleensä leimallista peltojen laajuus ja suuri määrä. Keskiosissa pellot ovat keskittyneet tiukasti jokilaaksoihin. Keski-Pohjanmaan jokiseutua ja rannikkoa luonnehtivat kapeahkot jokilaaksojen viljelyalueet ja niiden väliin jäävät laajahkot karut ja soiset moreeniselänteet. Maasto on suhteellisen tasaista, mutta paikoin kumpareista. Paksu moreenipeite on drumlinisoitunut suuressa osassa-alueetta. Soiden laajuus on seurausta lähinnä yleisestä tasaisuudesta. Jokien yläjuoksulla asutus on yleensä sijoittunut laakson reunalla oleville kumpareille. Pellot ovat asutuksen ja joen välissä. Keski- ja alajuoksulla rakennukset sijaitsevat jokityrällä. Peltoviljelyn ohella karjanpidolla on ollut tärkeä merkitys alueen elinkeinona.

Keski-Pohjanmaan maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu maakunnallisesti tai seudullisesti arvokasta maisema-alueutta. Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ovat edustavimpia maaseudun kulttuurimaisemia, joiden arvo perustuu monimuotoiseen kulttuuri-vaikutteiseen luontoon, hoidettuun viljelysmaisemaan ja perinteiseen rakennuskantaan. Maisema-alueilla turvataan edustavien ja elinvoimaisten maaseutumaisemien säilyminen.

Kuva 8. Suunnittelualueen sijoittuminen maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaalle maisema-alueelle sekä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön sijoittuminen suunnittelualueelle.



Kaustisen Keskustan osayleiskaavassa, Järvelä-Salonkylä osayleiskaavassa sekä voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualueelle sijoittuu 35 arvokasta rakennuskohdetta (kirkkolaki, rakennusperintölaki, paikalliset arvot), joista 28 on osoitettu alueilla voimassa olevissa asemakaavoissa suojeltuina rakennuksina.



Kuvapari 9. Eri kaavatasoilla osoitetut arvokkaat tai suojellut rakennukset suunnittelualueella.



Taulukko 1. Alueelle sijoittuvat osayleiskaavoissa sekä voimassa olevissa asemakaavoissa paikallisesti arvokkaaksi rakennusperintökohteeksi arvotetut rakennukset, taajamakuvallisesti arvokkaisiin alueisiin lukeutuvat rakennukset, suojellut rakennukset sekä kirkkolain ja rakennussuojelulain nojalla suojellut rakennukset. Eri kaavatasoilla osoitetut suojelumerkinnot ja -määräykset on esitetty alla:

Keskustan osayleiskaava:

Taajamakuvallisesti arvokas alue. (tk) Paikallisesti arvokas alue, jolla on kulttuurihistoriallista merkitystä. MRL 127 §:n nojalla määrätään, että alueella olevia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää purkamislupaa, jos purkaminen saattaa merkitä rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, maisema- tai muiden arvojen hävittämistä. Purkamisluvan käsittelyn yhteydessä museoviranomaiselle tulee antaa mahdollisuus lausunnon antamiseen. Alueella suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoitusten muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Alueella ei tule tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät alueen ja sen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojeluarvoa. Merkinillä on osoitettu Pajalanmäki ja Kappelinmäki.

srk, suojeltava rakennus. Rakennus on suojeltu kirkkolailla. Kohteen ja ympäristön historialliset ominaispiirteet tulee säilyttää suojelupäätöksen määräysten mukaisesti.

sr, paikallisesti arvokas rakennusperintökohde. Rakennusten säilyttämisen tulee olla maankäytön lähtökohtana. MRL 127 §:m nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää purkamislupaa. Purkamisluvan käsittelyn yhteydessä museoviranomaiselle tulee antaa mahdollisuus lausunnon antamiseen. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoitusten muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien tulee olla sellaisia, että kohteen rakennushistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Rakennuksissa ei tule tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät niiden suojeluarvoa.

Keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus; Virkkala – Järvelä

srs, rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 498/10 nojalla suojeltu rakennus. Kohteen ja ympäristön historialliset ominaispiirteet tulee säilyttää suojelupäätöksen määräysten mukaisesti.

rk 6, paikallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen rakennus tai pihapiiri. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoitusten muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Ympäristö alueella tulee säilyttää siten, ettei sen ympäristökuvallinen tai suojeluarvo oleellisesti muutu. Rakennuskohteet tulee pyrkiä kunnostamaan ja ylläpitämään alkuperää kunnioittaen. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden ulkoasua muuttavista toimenpiteistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon tai Museoviraston lausunto. Numero viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.

Voimassa olevat asemakaavat

sr, suojeltava rakennus.

sr-1, maankäyttö- ja rakennuslain 57 § 2 mom:n nojalla suojeltava rakennus tai rakennettu ympäristö. Rakennus ja sen ulkonäkö on pyrittävä säilyttämään. Kohteen läheisyydessä tapahtuvassa rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota uudisrakennuksen sopeutumisen sopeutumiseen ympäristöön. Rakennusta koskevan muutos- tai rakennusluvan käsitteleminen edellyttää Museoviraston lausuntoa.

sr-2, Maankäyttö- ja rakennuslain 57 § 2 mom:n nojalla suojeltava rakennus tai rakennettu ympäristö. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkonäköä saa muuttaa siten, että se vähentää rakennuksen tai sen lähiympäristön ympäristön rakennus- tai kulttuurihistoriallista arvoa. Rakennuksen muuttaminen edellyttää museoviraston suostumusta.

sr-3, Historiallisesti arvokas ja kaupunki-/kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunki-/kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään. Rakennusta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon/Museoviraston kanssa ennen rakennus-/toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.

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.



Arvokkaat rakennukset:	Kaavatasot - <i>Osayleiskaava = OYK, Asemakaava = AK</i> (kaavamerkintä -viittaa taulukon kuvaustekstiin)
1. Holminiemen ruumishuone	OYK (sr, 11) AK (-)
2. Virkkalantie 67	OYK (rk 6) AK (-)
3. Mosalan vesimylly	OYK (sr, 14) AK (-)
4. Pajalantie 34	OYK (sr, 15) AK (-)
5. Penttilän silta	OYK (sr, 16) AK (sr-1)
6. Meijeri	OYK (sr, 17) AK (-)
7. Pajalantie 21	OYK (tk) AK (sr-3)
8. Pajalantie 14	OYK (tk) AK (sr-1)
9. Urheilutie 1	OYK (tk) AK (sr-1)
10. Konstantie 2	OYK (tk) AK (sr-1)
11. Pajalantie 12	OYK (tk) AK (sr-1)
12. Pajalantie 9	OYK (tk) AK (sr-1)
13. Pajalantie 7	OYK (tk) AK (sr-1)
14. Tallitie 2	OYK (tk) AK (sr-3)
15. Konstantie 4	OYK (tk) AK (-)
16. Pelimannitalo, Konstantie 8	OYK (tk) AK (sr-1)
17. Konstantie 3	OYK (tk) AK (sr-1)
18. Kappelintie 16	OYK (tk) AK (sr-1)
19. Siltatie 1	OYK (tk) AK (sr-1)
20. Kappelintie 24	OYK (tk) AK (sr-1)
21. Kappelintie 26	OYK (tk) AK (sr-1)
22. Maalari Jussin tupa, Siltatie 3	OYK (tk) AK (sr-1)
23. Vanha kunnantalo, Siltatie 5	OYK (tk) AK (sr-1)
24. Suutarin mökki	OYK (tk)



	AK (sr-1)
25. Piikutupa, Siltatie 10	OYK (tk) AK (sr-1)
26. Siltatie 11	OYK (tk) AK (sr-1)
27. K-P Osuuskaupan rakennuttama liikerakennus, As Oy Kaustinen Funkkis	OYK (tk) AK (sr)
28. Kaustisen kirkko ja tapuli	OYK (srk) AK (sr-2) <i>Rakennukset on suojeltu kirkkolailla.</i>
29. Finnin talo	OYK (srs) AK (sr-1) <i>Suojeltu rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 498/10 nojalla.</i>
30. Siltatie 13 <i>Rakennus purettu 1990-luvulla.</i>	OYK (-) AK (sr-1)
31. Kotiseutumuseo	OYK (-) AK (sr-1)
32. Kirkon piharakennus, Siltalantie 3	OYK (-) AK (sr-1)
33. Pappilantie 9	OYK (-) AK (sr-2)
34. Kraatari	OYK (rk 16) AK (-)
35. Opistontie 30	OYK (-) AK (sr-4)

2.1.3.1 Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelle sijoittuu kolme kiinteää muinaisjäännöstä, jotka ovat listattuna seuraavaan taulukkoon:

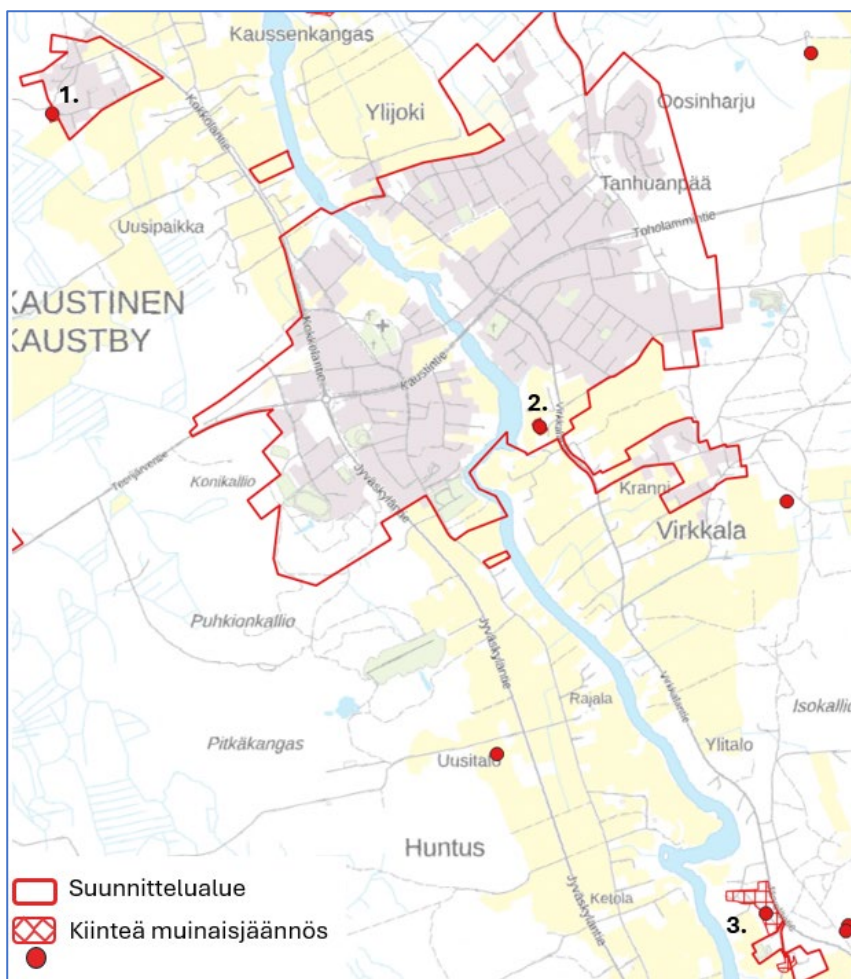
Taulukko 2. Suunnittelualueelle sijoittuvat kiinteät muinaisjäännökset. (Museovirasto)

Kohteen nimi ja tunnus	Laji	Ajoitus
Kiinteät muinaisjäännökset		
1. Luomalankangas, 236010049	Asuinpaikat	Kivikautinen
<i>Kuvaus:</i> Asuinpaikka sijaitsee Perhonjoen länsi-eteläpuolella, viljelysmaalla, Luomakankaan moreenimäen kaakkoispäässä, mahdollisesti myös metsässä peltojen yläpuolella. Paikalta on pinta-löytöjä. Tarkastuksessa 1996 saatiin runsaasti kvartsia kynnöspelloilta. Löytöalue on 65 metrin korkeuskäyrän yläpuolella ja pintahavaintojen mukaan asuinpaikan laajuus on vähintään 160 x 100 metriä. vuoden 1996 tarkastuksen jälkeen alueelle on rakennettu omakotitaloalue ja tie alueen poikki. Vuoden 1996 tarkastuksen raportissa esitetystä löytöalueesta vain alueen itä-kaakkoisosassa oleva peltoalue on säästynyt rakentamiselta. Rakennetun asuinalueen kohdalla kivikautisen asuinpaikan jäänteitä on tuskin säilyneenä.		



2.	Isoklumpi, 236010016	Asuinpaikat	Kivikautinen
<i>Kuvaus:</i> Tilan rakennukset sijaitsevat sorakummulla ”klumpilla”, josta viljelysmaat viettävät länteen ja lounaaseen kohti Perhonjokea. Eri yhteyksissä paikalta on löydetty peltotöissä reiällinen kivesine ja kapea hoinkivi. Vuoden 1983 inventoinnissa havaittiin tilan asuinrakennuksesta noin 40–50 m lounaaseen sijaitsevassa perunamaassa muutamia kvartsi-iskoksia. Paikalla erottuu tervassi ja maaperä on kivikkoista hikkamultaa.			
3.	Hongisto, 236010006	Asuinpaikat	Kivikautinen
<i>Kuvaus:</i> Paikka sijaitsee osittain kangasmaalla metsässä, osittain viljelys-, piha- ja tiealueella, noin 300 x 600 m suuruisella alueella. Paikka on osaksi tuhoutunut. Ensimmäiset löydöt paikalta tehtiin jo vuonna 1932 Hongiston tilan päärakennuksen kellaria kaivettaessa. Vuoden 1983 inventoinnin yhteydessä tehtiin löytöjä ja muita havaintoja asuinpaikasta laajalta alueelta. Vuoden 2006 tarkastuksessa Järvelän koulusta 100 m koilliseen tien itäpuolelta pellon ja kesämökin pihan rajamailta löydettiin saviastian (kampakeramiikkaa) pala ja kvartsia.			

Muinaismuistolain 14§ mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä alueelliseen vastuumuseoon (K.H. Renlundin museo) tai Museovirastoon, jotta mahdolliset havainnot saadaan dokumentoitua.



Kuva 10. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön kiinteät muinaisjäännökset. Numerointi viittaavat edelliseen taulukkoon.



2.2 MAANOMISTUS

Suunnittelualueella maata omistavat kunta, valtio sekä yksityiset maanomistajat.

2.3 SUUNNITTELUTILANNE

2.3.1 Maakuntakaava

Kaustisen kunta kuuluu Keski-Pohjanmaan maakuntaan, jonka alueelle sijoittuu Keski-Pohjanmaan maakuntakaavat. 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.



Kuva 11. Ote Keski-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavojen yhdistelmästä.

Keski-Pohjanmaan maakuntakaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu:

- Taajamatoimintojen alue (A)
- Keskustatoimintojen alue (C)
- Kylä (at)
- Maakunnallisesti tai seudullisesti arvokas maisema-alue (vihreä vaakarasteri)
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (vihreä neliö)
- Matkailun vetovoima-alue, jonka kehittämisen tulee perustua kansainvälisiin kulttuuritapahtumiin, luonnon monimuotoisuuteen sekä virkistys- ja vapaa-aikatoimintoihin (mv-2, paksu vihreä viiva)
- Vähittäiskaupan suuryksikköjen sijoitusvyöhyke (km)
- Virkistys- ja matkailukohde (vihreä kolmio)
- Teollisuus- ja varastoalue (t)
- Jätteenkäsittelyalue (ej)
- Merkittävästi parannettava valta- tai kantatie (punainen viiva)
- Kevyenliikenteen yhteystarve (punainen palloviiva).

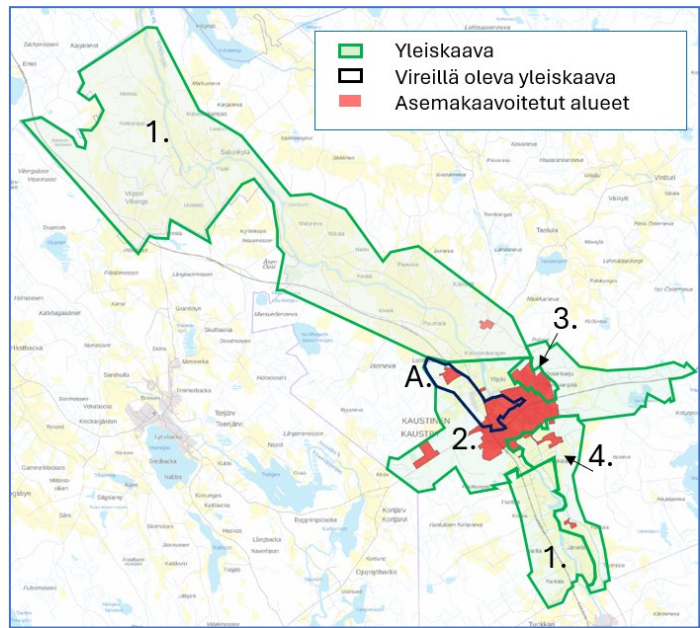
Maakuntahallitus on päättänyt kokouksessaan 22.8.2022 56 § kuudennen vaiheen maakuntakaavan – energiamurros ja ympäristövaihemaakuntakaavan käynnistämisestä. Kaava käsittelee seudullista tuulivoimaa Keski-Pohjanmaalla. Kuudennen vaihemaakuntakaavan luonnos on asetettu nähtäville 15.5.-15.6.2026 väliseksi ajaksi. 6. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa suunnittelualueelle on osoitettu uutena merkintänä voimajohto 110 kV ja energiahuollon alue, jotka osoittavat Ylijoentien sähköaseman ja Oy Herrfors Ab:n 110 kV suurjännitelinjan.



2.3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueelle sijoittuvat osayleiskaavat (kuvassa vihreällä):

1. Järvelä – Salonkylä osayleiskaava, kunnanvaltuuston 21.2.2006 § 13
2. Keskustan osayleiskaava, kunnanvaltuuston 16.4.2015 § 24
3. Uutelan osayleiskaava, kunnanvaltuusto 20.6.2023 § 36
4. Virkkala-Järvelä osayleiskaava, hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.3.2024 § 9. Kaavasta jätettiin valitus Vaasan hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus kumosi päätöksellään (13.11.2025 nro 1421/2025) kunnanvaltuuston hyväksymän kaavan Keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus; Virkkala-Järvelä, siltä osin kuin kaavassa on osoitettu uusi teollisuusalue (TY) Oosinharjun pohjavesialueelle Virkkalan vedenottamon kaukosuojavyöhykkeelle Vissavedentien varteen.



Kuva 12. Ote suunnittelualueen yleiskaavatilanteesta.

Suunnittelualueella vireillä oleva osayleiskaava (kuvassa mustalla):

- A. Keskusta – Opistonmäki osayleiskaava

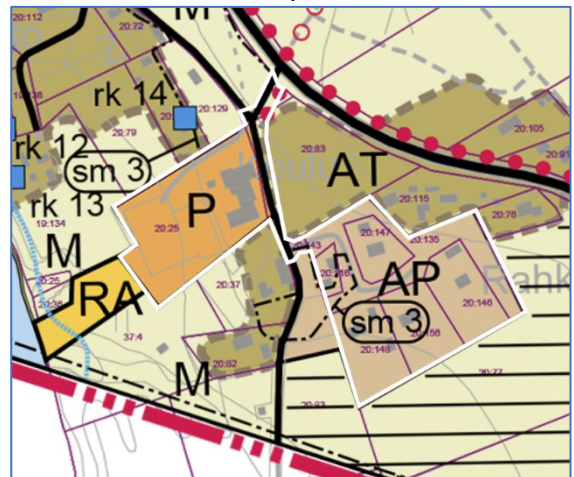
Voimassa olevat yleiskaavat ovat katsottavissa kunnan karttapalvelusta:

<https://kartta.kaustinen.fi/IMS>.

Suunnittelualueen sijoittuminen suhteessa osayleiskaava-alueisiin on esitetty seuraavissa kuvissa.



Kuva 13. Ote Järvelä-Salonkylä osayleiskaavasta Kruupakkalan alueella.

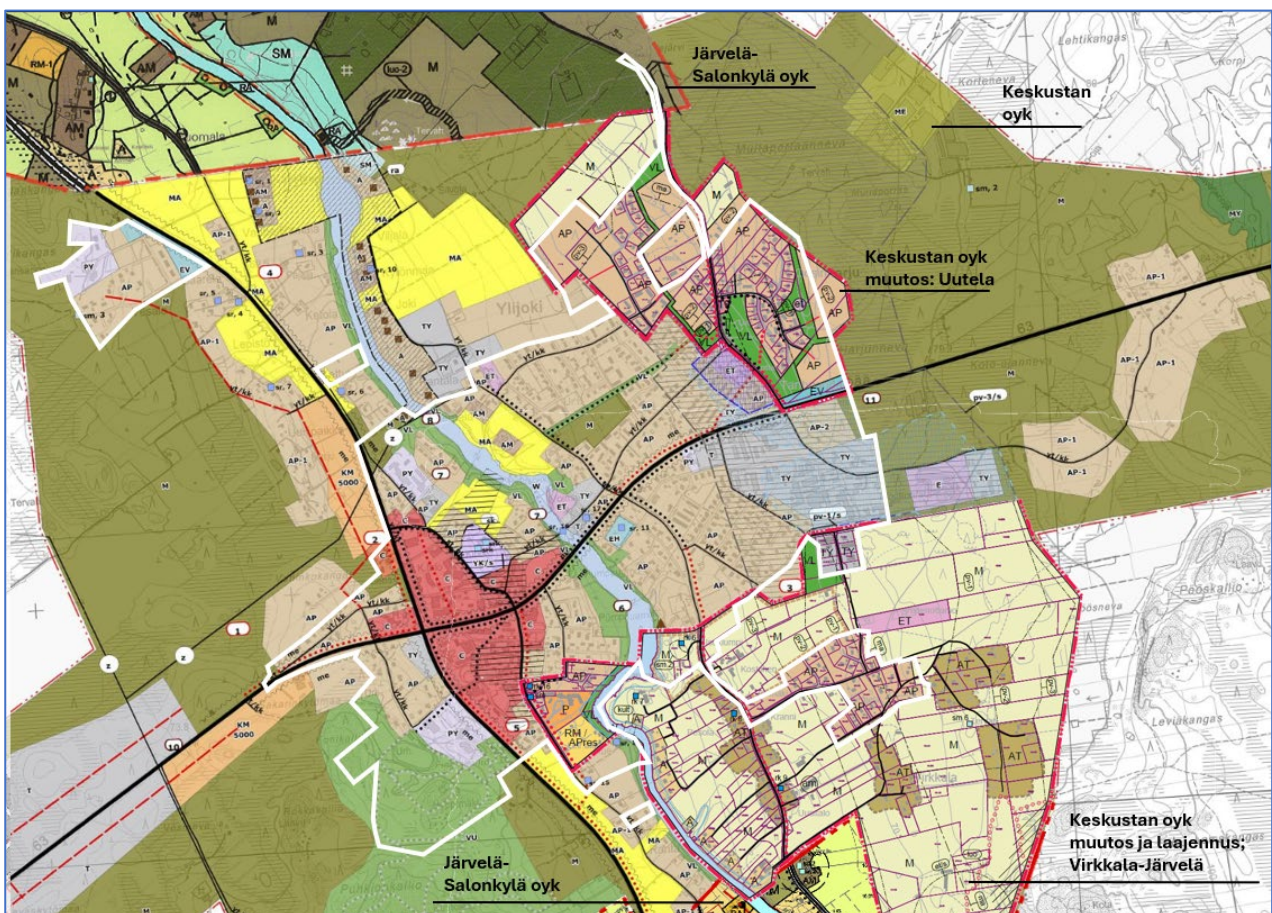


Kuva 14. Ote Virkkala-Järvelä osayleiskaavasta Järvelän alueella.





Kuva 15. Ote Järvelä-Salonkylä osayleiskaavasta Tarhatien alueella.



Kuva 16. Ote osayleiskaavoista suunnittelualueella (keskusta ja lähialueet).



2.3.3 Asemakaava

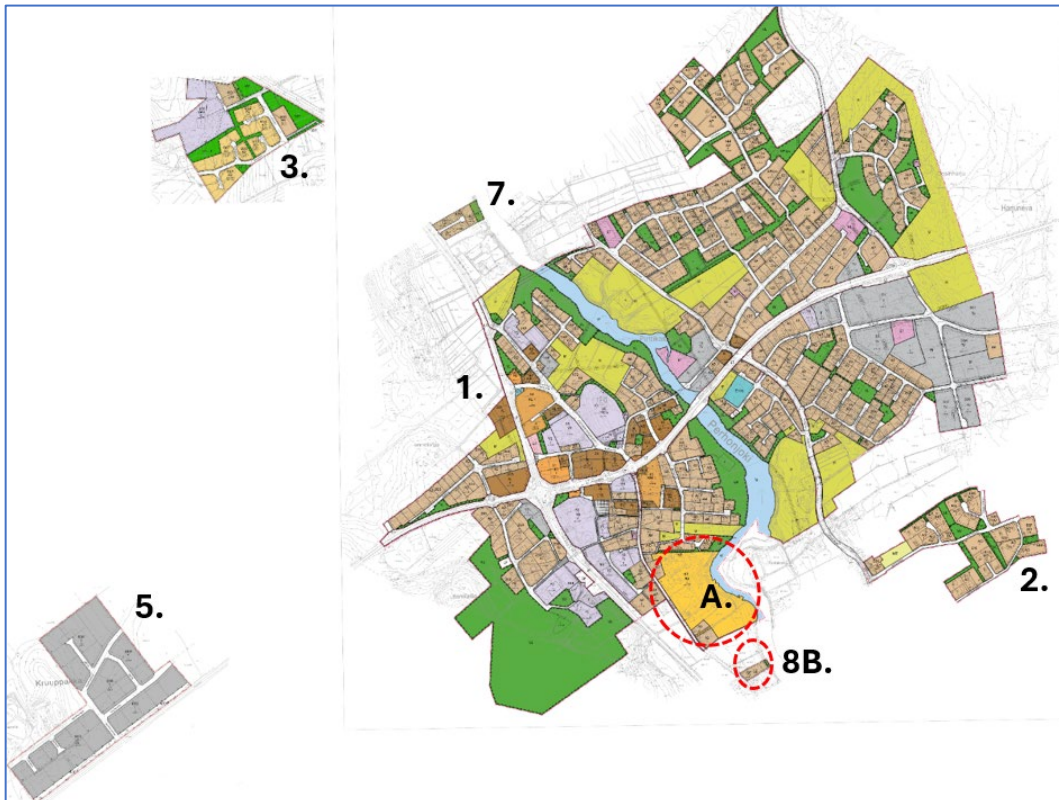
Alueella voimassa olevat sekä käynnistetyt asemakaavat on esitetty seuraavassa kuvassa.

Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaava-alueet:

1. Keskustan asemakaava-alue koostuu useista, eri aikoina laadituista asemakaavoista sekä asemakaavojen muutoksista ja laajennuksista.
2. Mikontanhuan asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 29.8.2000 ja alueelle on laadittu yksi kaavamuuotos (26.6.2019 § 21).
3. Kansanopiston asemakaava on laadittu 9.5.2005 ja sitä on muutettu kahdesti (16.4.2015 § 24, 28.9.2023 § 45).
4. Järvelän asemakaava on hyväksytty 25.9.2006 ja kaavaa on laajennettu kerran (17.2.2022 § 6)
5. Kruupakkkan asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.11.2012 § 77
6. Tarhatien asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 21.6.2021 § 26
7. Ketun alueen asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 29.6.2022 § 27
8. Keski-Puhkion alueen asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 29.6.2022 § 28

Suunnittelualueella käynnistetyt tai vireillä olevat asemakaavat:

- A. Kaustisen kunnanhallitus on kokouksessaan 19.8.2024 § 179 päättänyt käynnistää Mosalan alueen asemakaavan laatimisen.
- B. Kaustisen kunnanhallitus on kokouksessaan 21.10.2025 § 219 päättänyt käynnistää Keski-Puhkion alueen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen. Kaavoitus on edennyt hyväksymisvaiheeseen.
- C. Kaustisen kunnanhallitus on kokouksessaan 24.11.2025 § 253 päättänyt käynnistää asemakaavan laatimisen Tarhatien asemakaavan läheisyyteen.

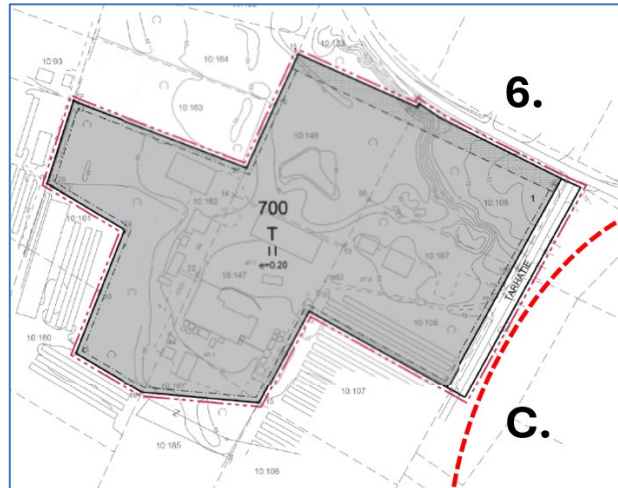


Kuva 17. Ote alueella voimassa olevista asemakaavoista. Punaisella pisteiviivalla esitetty alueella käynnistetyt asemakaavan likimääräinen sijainti. Numerointi viittaa ylempänä esitettyyn luetteloon.





Kuva 18. Ote Järvelän alueen asemakaavasta.



Kuva 19. Ote Tarhatien asemakaavasta.

2.3.4 Rakennusjärjestys

Kaustisen kunnassa on voimassa 13.12.2018 § 70 hyväksytty rakennusjärjestys, joka on tullut voimaan 1.2.2019 sekä 2.5.2024 § 20 hyväksytty rakennusjärjestyksen muutos.

Rakennusjärjestyksen määräykset ohjaavat rakentamista, mutta niitä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

2.3.5 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana käytetään Kiinteistö ja Mittaus Oy:n laatimaa 1:2000 vektorimuotoista pohjakarttaa (2017), johon on tehty teknisiä päivityksiä Plandea Oy:n toimesta syksyllä 2025.

2.4 SELVITYKSET

Asemakaavoituksen yhteydessä ei laadita erillisiä selvityksiä, asemakaavatyön tavoitteiden ollessa pääosin teknisluontoisia päivityksiä. Kaavoituksen taustamateriaalina on huomioitu alueelle aiemmin laaditut kaavat selvityksineen sekä avoimen tiedon paikkatietoaineistot.

Luettelo aiemmin laadituista selvityksistä:

- Maisemaselvitys maisemallisesti arvokkaat maatalousalueet – Kaustisen keskusta-alueen osayleiskaavan päivitys 2020 (2020, ProAgria Etelä-Pohjanmaa)
- Kaustinen Keskusta-Opistonmäki OYK ja Uutela OYK luontotarkistus (2020, FM Mirva Vilppola)
- Kaustisen keskustan ja Opistonmäen osayleiskaavahanke: Luontoselvitys (2022, FM Mirva Vilppola)
- Virkkala-Järvelän osayleiskaavahanke Kaustisella: Luontoselvitys (2022, Tmi Luontoselvitys Vilppola, FM Mirva Vilppola)
- Keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus; Keskusta-Opistonmäki – Rakennusinventointi (Plandea Oy)
- Keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus; Virkkala-Järvelä – Rakennusinventointi (Plandea Oy)

2.5 MUUTOS- JA LAAJENNUSALUEIDEN LÄHTÖKOHDAT

Muutos- ja laajennusalueiden lähtökohdat on esitetty aluekohtaisesti kohdassa 4.3.1.



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 (Alueidenkäyttölaki 62 §):

γ	alueen maanomistajat
γ	ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
γ	viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään: ○ Kaustisen kunnan eri hallintokunnat ja konserniyhtiöt ○ Lupa- ja valvontavirasto ○ Pohjanmaan elinvoimakeskus ○ Keski-Pohjanmaan liitto ○ K. H. Renlundin museo ○ Korpelan Voima Oy ○ Kaustisen Lämpö Oy
γ	Muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

3.1.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

3.1.2.1 Aloitusvaihe

Kaustisen kunnanhallitus on kokouksessaan 17.3.2025 § 57 päättänyt kuuluttaa Kaustisen kokonaisasemakaavan vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville.

Kaava on kuulutettu vireille 17.4.2025. OAS:sta on saanut antaa palautetta 6.5.-31.8.2025 välisen ajan. Lausuntoja tai mielipiteitä ei saatu.

3.1.2.2 Valmisteluvaihe

Viranomaisten työneuvottelu järjestettiin 16.4.2026, jossa esiteltiin alustava kaavaluonnos. Neuvotteluun osallistui Keski-Pohjanmaan liiton, Lupa- ja valvontaviraston, Pohjanmaan elinvoimakeskuksen, K.H. Renlundin museon, kunnan ja kaavakonsultin edustajia.

Kaavaluonnos käsitellään kunnanhallituksessa, jonka jälkeen se pidetään yleisesti nähtävillä (AKL 62 §) kunnanvirastolla ja kunnan internetsivuilla. Kuulutuksessa ilmoitetaan ajankohta, jolloin suunnitelmaan voi tutustua ja siitä antaa suullisia tai kirjallisia mielipiteitä. Mielipiteiden tekotapa ja jättöpaikka ilmoitetaan kuulutuksessa. Viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot.

3.1.2.3 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaan 30 vrk ajaksi. Tällöin osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Samalla lähetetään lausuntopyynnöt 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.

3.1.2.4 Hyväksyminen

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



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

3.1.3 Viranomaisyhteistyö

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin viranomaisille tiedoksi.
- Viranomaisten työneuvottelu järjestettiin 16.4.2026.
- Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
- Tarvittaessa järjestetään toinen viranomaisneuvottelu/työneuvottelu ehdotusvaiheessa.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
- Kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto kunnanhallituksen esityksestä ja hyväksymisaineisto tarvittavine liitteineen lähetetään Lupa- ja valvontavirastoon.
- Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan kunnan rakennustarkastajalle, maakuntaliitolle sekä Maanmittauslaitokselle. Lupa- ja valvontavirastolle ilmoitetaan kaavan voimaantulosta.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVALUONNOS

Asemakaavaluonnos perustuu Kaustisen keskustan eri aikoina laadittuihin asemakaavoihin, Mikontanhuan asemakaavaan vuodelta 2000, Kansanopiston asemakaavaan vuodelta 2005, Järvelän asemakaavaan vuodelta 2006, Kruupakkalan asemakaavaan vuodelta 2012, Tarhatien asemakaavaan vuodelta 2021, Ketun alueen asemakaavaan vuodelta 2022 sekä Keski-Puhkion alueen asemakaavaan vuodelta 2022 (*esitetty kohdassa 2.3.3.*) sekä tässä kaavaprosessissa tehtäviin muutoksiin ja yhteen pienialaiseen laajennukseen (*esitetty kohdassa 4.3.1.*). Tehtävät kaavamuutokset ovat suu- relta osin poikkeamismenettelyn, tonttijakomuutosten ja suunnittelutarveratkaisujen pohjalta toteutuneita maankäytön ratkaisuja, jotka tällä kaavaprosessilla tuodaan osaksi asemakaavaa. Luon- teeltaan muutokset ovat teknisiä ja useissa kohdissa asemakaava päivitetään vastaamaan nykytilaa.

- Kortteli- ja tonttirajat tarkistettu kiinteistörajoihin.
- Kortteli- ja tonttinumerointi tarkistettu ja korjattu päällekkäisyydet.
- Yhtenäistetty sekä tarkistettu käyttötarkoitukset ja kaavamerkinnät sekä päivitetty vanhentuneet merkinnät.
- Yleismääräykset on tarkistettu ja korjattu nykytilanteen vaatimiksi.
- Päivitetty ohjeellinen tonttijako toteutuneisiin olosuhteisiin.
- Rakentamista ohjaavat merkinnät tarkistettu, alueen olemassa oleva rakennuskanta huomioiden.
- Rakennusalan rajat yhtenäistetty.
- Yhdyskuntateknisistä verkostoista 20 kV sähköverkoston ilmajohtot sekä paineviemäri osoitettu tarkistettuna kaavakartalla.
- Viheralueiden käyttötarkoitukset on tarkistettu alueille soveltuviksi.
- Tarkistettu näkemäalue-, liittymä ja liittymäkieltomerkinnät.
- Tarkistettu katualueiden ja pyöräteiden toteutuneisuus ja tarve.
- Tarkistettu kulkuyhteydet tonteille.
- Valtatien 13 ja kantatien 63 melualueelle sijoittuvat viheralueet tarkistettu suojaviheralueiksi.
- Aluetta koskevat inventoinnit ja selvitykset huomioitu:
 - Kiinteät muinaisjäännökset osoitettu museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaisesti.



- Pohjavesialueiden raja- ja pohjavesialuetta koskevat yleismääräykset yhtenäistetty.
- Rakennusten suojelumerkinnot ajantasaistettu (kirkkolaki, rakennusperintölaki, paikallisesti arvokkaat rakennukset). Paikallisesti arvokas rakennuskanta osoitettu osayleiskaavoihin perustuen.
- Annettu yleismääräykset:
 - Maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen huomioimisesta yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa.
 - Happamien sulfaattimaiden huomioimisesta rakentamisessa.
 - Hulevesien johtamiselle ja käsittelylle.

Tarkemmat kaavamuu- ja laajennuskohteet ja niiden vaikutukset on esitetty kohdassa 4.3.1.

4.2 KAAVA-EHDOTUS

Tähän täydentyy ehdotusvaiheessa tehtävät muutokset.

4.3 KAAVARATKAISU SEKÄ KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta Alueidenkäyttölain 9 §:ssä (6.3.2015/204) tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Kokonaisuasemakaavan laadinnan yhteydessä ei arvioida vaikutuksia perinteiseen tapaan koko kaavan osalta, koska kyseessä on asemakaavan ja päivitetyn raja-aineiston yhteensovittaminen sekä pääosin vain kaavan tekninen tarkistaminen nykytilaa vastaavaksi. Kaavamuu- ja laajennuskohteiden vaikutukset on arvioitu kohteittain seuraavissa kappaleissa. Vaikutuksia on arvioitu Alueidenkäyttölain 9 §:n ja – MRA 1 §:n mukaisesti:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön,
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen.

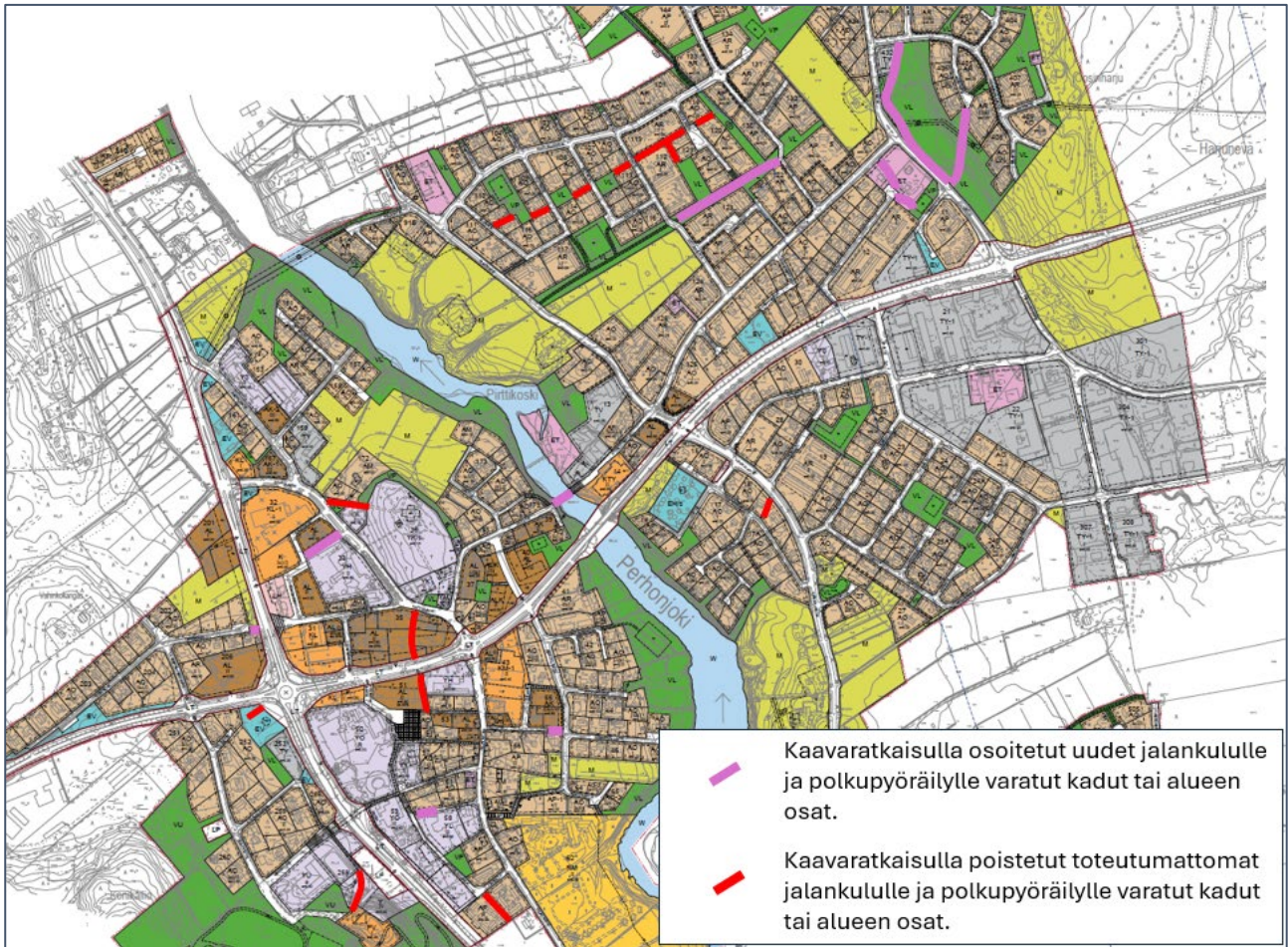
Korttelinrajat on tarkistettu kiinteistörajoihin, jolloin kortteleiden/tonttien rajaukset ovat vähäisesti muuttuneet maanomistusolosuhteiden mukaisiksi. Kaavapäivityksessä on tehty myös muita teknisiä tarkistuksia alueiden nykytila ja tavoitteet huomioiden sekä yhdenvertaistettu rakentamisen ohjaamista sekä tarkistettu koko aluetta koskevat yleismääräykset, joilla ohjataan terveellisen ja turvallisen elinympäristön muodostumiseen. Alueen maanomistajille ja asukkaille teknisten kaavamuu- ja laajennuskohteiden vaikutukset ovat vähäisiä ja pääosin positiivisia kun asemakaava saatetaan vastaamaan alueiden nykytilaa ja tavoitteita.

Kaavaratkaisun myötä alueen kevyen liikenteen verkosto tarkastettiin. Tarkastuksessa ja päivityksissä huomioitiin alueelle rakentuneet ja toteutumattomat kevyen liikenteen väylät, osayleiskaavoissa osoitetut pidemmän aikavälin linjaukset sekä kevyen liikenteen saavutettavuus. Kaavaratkaisulla alueelta poistettiin kahdeksan toteutumattomaa jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua tai alueen osaa (pp), joita ei nähty tarpeelliseksi osoittaa kaavaratkaisussa. Em. tapauksissa kevyen liikenteen verkko oli toteutunut muualle lähiympäristöön tai linjausta ei arvioitu enää tarkoituksenmukaiseksi osoittaa asemakaavalla alueen maankäyttöä huomioiden. Lisäksi kaavaratkaisulla osoitet-



tiin yhdeksän uutta jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua tai alueen osaa (pp), jotka perustuivat kaikki alueelle nykytilanteessa rakentuneeseen verkostoon. Kaavaratkaisulla poistetut ja lisätyt väylät on esitetty seuraavassa kuvassa.

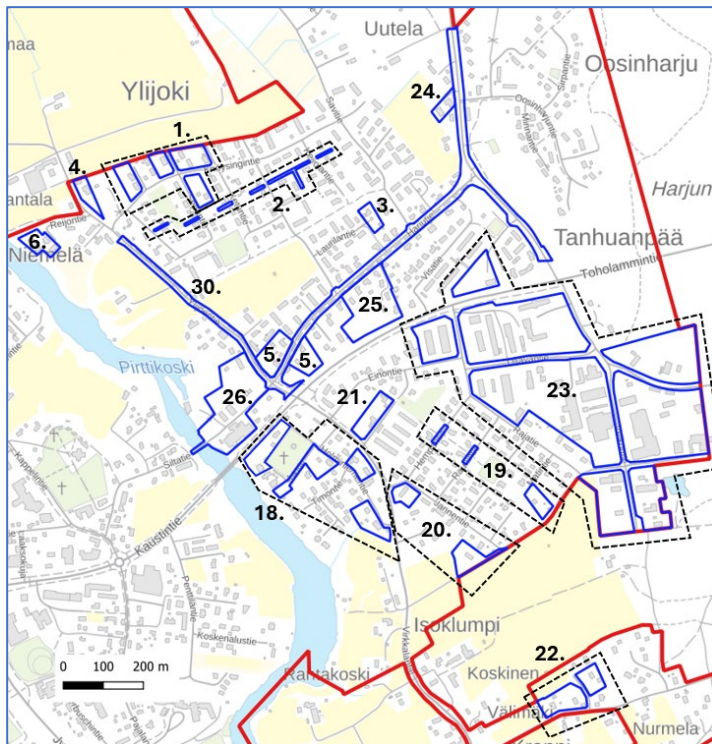
Kokonaisuudessaan kevyen liikenteen verkostoa koskevat muutokset ajantasaistavat kaavan vastaamaan nykytilannetta sekä parantavat kevyen liikenteen saavutettavuutta ja tarpeita. Kohdekohdaiset kuvaukset ja vaikutusten arvioinnit on kuvattu kohdassa 4.3.1 sekä kevyen liikenteen nykytila sekä eri kaavatasojen suunnittelutilanne on avattu kohdassa 2.1.2.1.



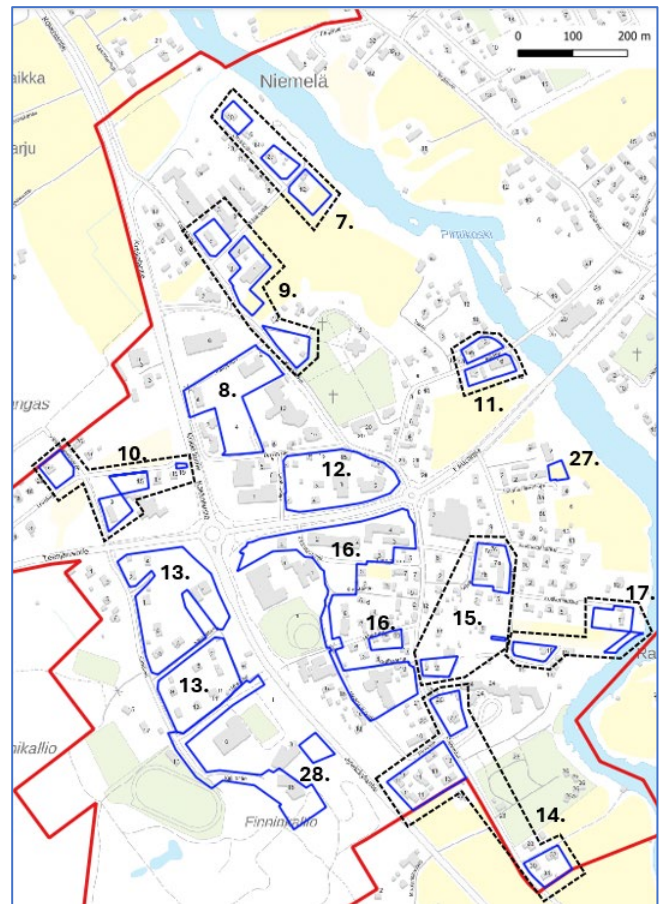
Kuva 20. Kaavarakaisulla osoitetut uudet sekä poistetut jalankululle ja polkupyöräilylle varatut kadut tai alueen osat.



4.3.1 Muutos- ja laajennusalueiden kuvaus ja vaikutusten arviointi



Kuva 21. Muutos- ja laajennusalueet Perhonjoen itäpuolella.



Kuva 23. Muutosalueet Perhonjoen länsipuolella.



Kuva 22. Muutosalueet Kruupakkalan alueella.



1. ALUE

Kaavamuutos koskee kortteleita 103, 105 ja osaa kortteleista 104 sekä 108.

Kaavamuutoksella muodostuu korttelit 103, 105 ja osa kortteleista 104 sekä 108.

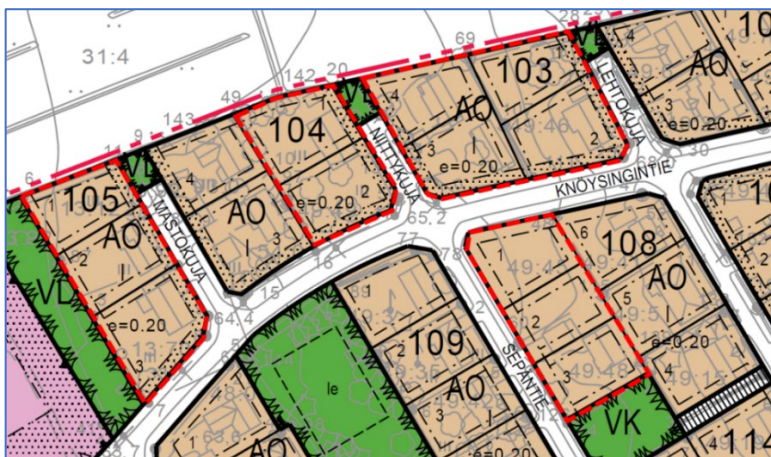
Alueen kuvaus:

Voimassa olevassa asemakaavassa alueet on osoitettu erillispientalojen korttelialueena (AO), joissa kortteliin 103 sijoittuu neljä tonttia, kortteliin 104 kaksi tonttia, kortteliin 105 kolme tonttia ja kortteliin 108 sijoittuu kolme tonttia. Alueet sijoittuvat asuinrakentamisen ympäröimälle alueelle, kun pohjoisessa aluetta rajaa peltoalueet.

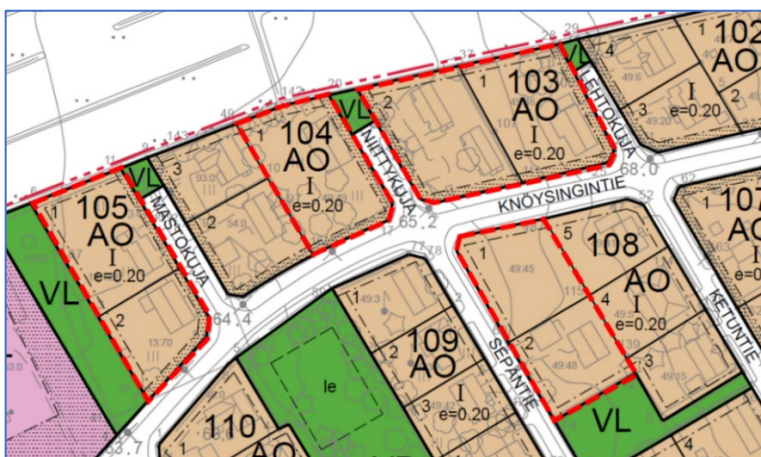
Osayleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP.

Muutoksen kuvaus:

Tonttijako on päivitetty toteutuneen rakenteen ja kiinteistöjaotuksen mukaiseksi siten, että kortteliin 103 tontit 1 ja 2 on yhdistetty yhdeksi tontiksi (1) ja tontit 3 ja 4 on yhdistetty yhdeksi tontiksi (2), kortteliin 104 tontit 1 ja 2 on yhdistetty yhdeksi tontiksi (1), kortteliin 105 tontit 1 ja 2 on yhdistetty yhdeksi tontiksi (1) ja kortteliin 108 tontti 2 yhdistetty tontteihin 1 ja 3 muodostaen kaksi tonttia (1, 2). Tonttiyhdistymisten myötä kortteleiden tonttinumerointi on muuttunut.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.



Vaikutusten arviointi:

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ollessa rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti. Tonttien poistuminen lisää jossain määrin asuinväljyyttä ja vähentää liikennemääriä, vaikutusten jäädessä kuitenkin vähäisiksi rakennusalueiden pysyessä samana.

2. ALUE

Kaavamuutos koskee kuutta jalankululle varattua katua.

Kaavamuutoksella muodostuu puistoa ja lähivirkistysaluetta.

Alueen kuvaus:

Alueet on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa jalankululle varattuina katuina. Osayleiskaa-
vassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP.

Alueille sijoittuu asuinpihojen ja lähivirkistysalueiden pääosin nurmipäällysteisiä reuna-alueita, alu-
eiden rajautuessa Savitien sekä Sepäntien väliselle alueelle. Alueille ei ole rakentunut jalankulkuka-
tua.

Muutoksen kuvaus:

Kaavamuutoksen myötä Savitien ja Sepäntien väliset jalankululle varatut kadut on poistettu tarpeet-
tomina ja muutettu puistoksi (VP) sekä lähivirkistysalueeksi (VL).



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.





Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut kevyen liikenteen väylät ovat rakentumattomia ja nähty tarpeettomiksi, olemassa olevan itä-länsi-suuntaisen kevyen liikenteen väylän sijoittuessa n. 150 m etäisyydelle muutospaikoista. Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia kevyen liikenteen saavutettavuudelle, kun kevyen liikenteen verkosto Ylijoentien ja Savitien välillä säilyy muutosalueiden pohjoispuolella sijaitsevalla virkistysalueella, jonne sijoittuu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) ja kyseiselle kevyen liikenteen verkolle on osoitettu pääsy Savitien ja Ylijoentien lisäksi Sepäntieltä, Ketuntieltä ja Keijolantieltä.

Kaavamuutoksen myötä muodostuville puisto- ja lähivirkistysalueille on yhteydet katualueilta ja viheralueet muodostavat edelleen yhteyden Sepäntieltä Savitielle. Muutoksella on myönteinen vaikutus asuinviihtyvyyteen erityisesti alueita rajaavilla asuintonteilla.

3. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa korttelista 122.

Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelista 122.

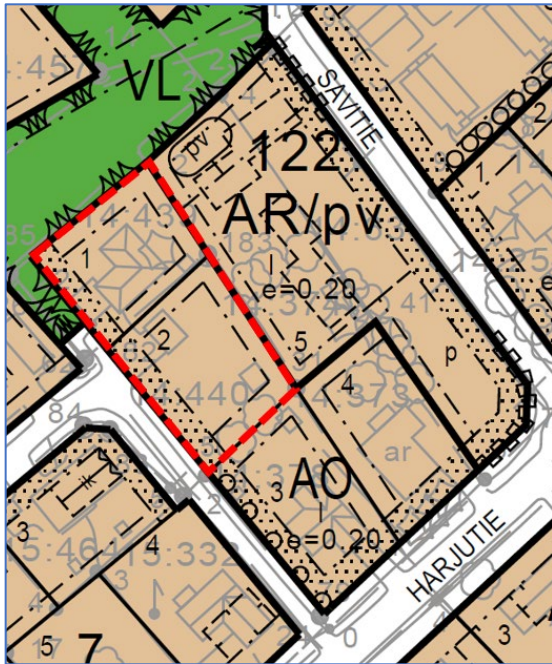
Alueen kuvaus:

Alueella on yksi omakotitalo talousrakennuksineen sijoittuen asuinrakentamisen ja puustoisien viheralueen ympäröimälle alueella. Alueen lounaisosassa kulkee Laurilantie. Voimassa olevassa asemakaavassa alue muodostuu kahdesta erillispientalojen (AO) tontista. Osayleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP sekä alueelle on osoitettu pohjavesialuetta (pv-3).

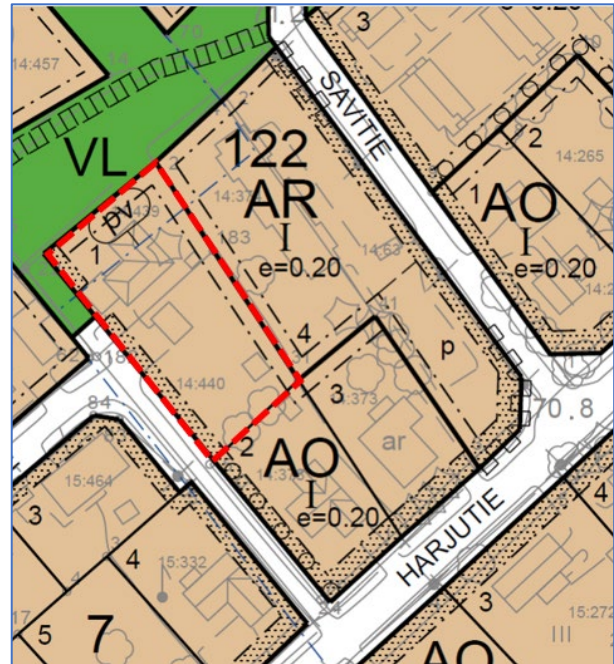
Muutoksen kuvaus:

Ohjeellinen tonttijako on päivitetty toteutuneen mukaiseksi siten, että tontit 1 ja 2 on yhdistetty yhdeksi tontiksi (1). Tonttiyhdistymisen myötä korttelin tonttinumerointi on muuttunut.





Ote voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ollessa rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti. Yhden tontin poistuminen lisää jossain määrin asuinväljyyttä ja vähentää liikennemäärää, vaikutusten jäädessä vähäisiksi.

4. ALUE

Kaavamuutos koskee korttelia 90 sekä lähivirkistysaluetta.

Kaavamuutoksella muodostuu kortteli 90.

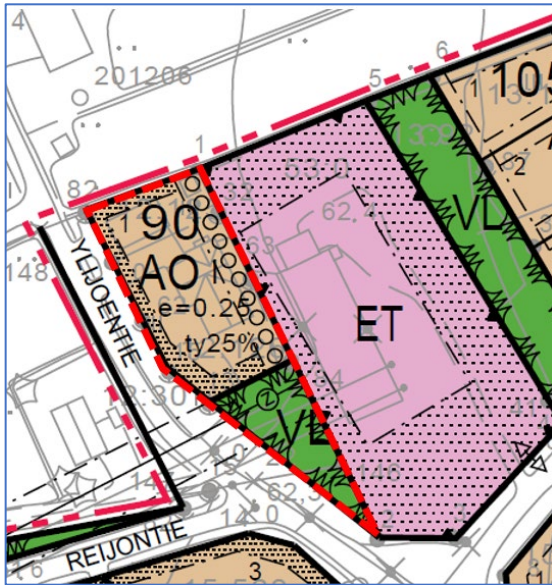
Alueen kuvaus:

Alueella on yksi omakotitalo talousrakennuksineen. Alueen länsiosassa rajaa Ylijoentie ja idässä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Lähivirkistysalueen läpi kulkee suurjännitelinja, vain alueen eteläkärjen ollessa puustoista. Voimassa olevassa asemakaavassa alue muodostuu yhdestä erillispientalojen (AO) tontista sekä lähivirkistysalueesta (VL). Osayleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP.

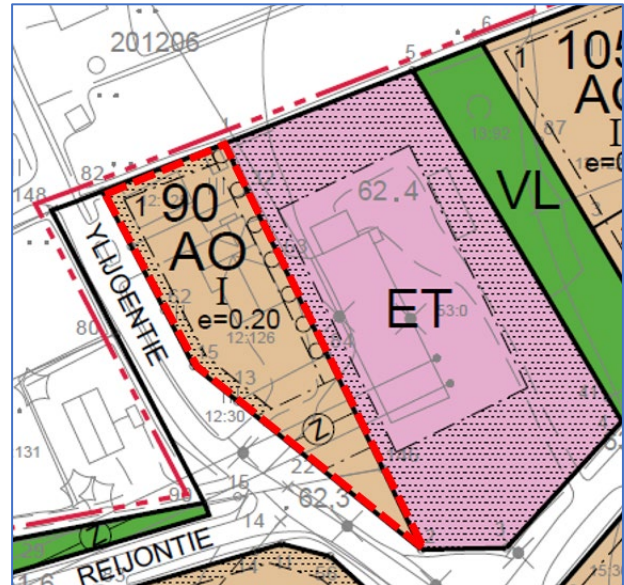
Muutoksen kuvaus:

Kaavamuutoksen myötä korttelin 90 tonttia 1 on laajennettu niin, että lähivirkistysalue (VL) on osa erillispientalojen korttelialueen (AO) tonttia 1 maanomistajan toiveeseen perustuen.





Ote voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Kaavamuutoksen myötä lähivirkistysaluemerkintä on poistettu. Kaavamuutos mahdollistaa rakentamisen laajenemisen vain vähäisesti etelän suuntaan siten, että rakentamisen ja jännitelinjan välille jää edelleen reilu 10 m. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia.

5. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa kortteleista 125 ja 127.

Kaavamuutoksella muodostuu osa kortteleista 125 ja 126.

Alueen kuvaus:

Alueille sijoittuu kolme omakotitaloa talousrakennuksineen, sijoittuen tiiviin asuinrakentamisen ympäröimälle alueelle Harjutien varteen. Voimassa olevassa asemakaavassa alueet muodostuvat kahdesta erillispientalojen (AO) tontista. Osayleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP.

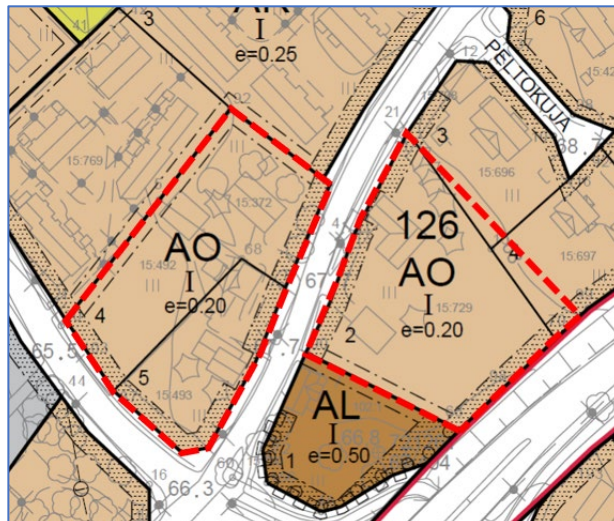
Muutoksen kuvaus:

Ohjeellinen tonttijako on päivitetty toteutuneen mukaiseksi siten, että korttelin 125 tonttien 1 ja 2 (4 ja 5) tontinraja on päivitetty omistusolosuhteiden mukaiseksi sekä korttelin 127 tontit 2 ja 3 on yhdistetty yhdeksi tontiksi (2). Tonttiyhdistymisen myötä korttelin tonttinumerointi on muuttunut.





Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ollessa rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti. Yhden tontin poistuminen lisää jossain määrin asuinväljyyttä ja vähentää liikennemäärää, vaikutusten jäädessä kuitenkin vähäisiksi.

6. ALUE

Kaavamuutos koskee korttelia 91 a.

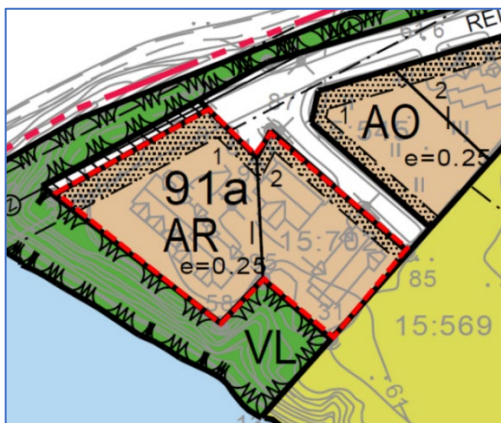
Kaavamuutoksella muodostuu kortteli 91 a.

Alueen kuvaus:

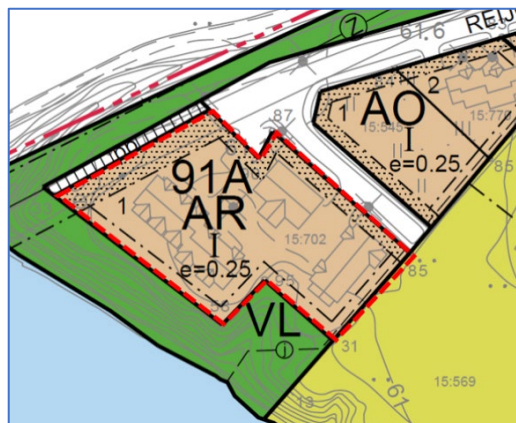
Alueella on kolme rakennusta sijoittuen puustoisin ja niittyisin alueen ympäröivälle alueelle Perhonjoen läheisyyteen. Voimassa olevassa asemakaavassa alue muodostuu kahdesta rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) tontista. Osayleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP.

Muutoksen kuvaus:

Ohjeellinen tonttijako on päivitetty toteutuneen mukaiseksi siten, että tontit 1 ja 2 on yhdistetty yhdeksi tontiksi (1).



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.



Vaikutusten arviointi:

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ollessa rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti.

7. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa korttelista 151, korttelia 157 sekä lähivirkistysaluetta.

Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelista 151 ja kortteli 157.

Alueen kuvaus:

Alue sijoittuu Perhojen puustoisesta ranta-alueesta lounaispuolelle. Korttelissa 151 sijaitsee kuusi erillispientalojen (AO) tonttia ja korttelissa 157 kaksi erillispientalojen (AO) tonttia. Perhonjoki sijaitsee koillisessa lähimmillään noin 42 metrin etäisyydelle korttelin 157 rajasta. Korttelien 151 ja 157 koillispuolella sijaitsee lähivirkistysaluetta (VL), jonne on rakentunut piharakennus.

Osayleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP.

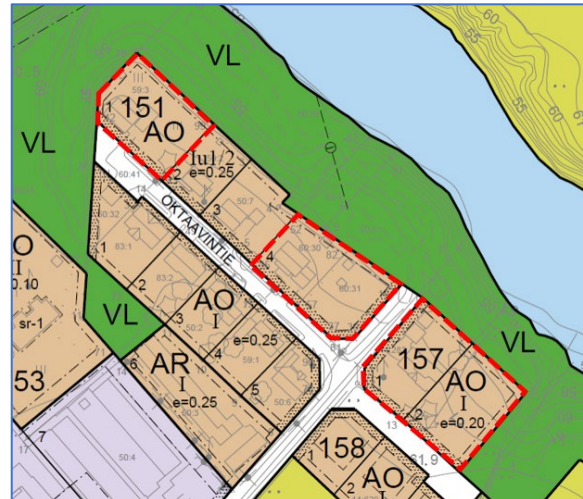


Ilmakuva muutosalueelta. Kuvassa oikealla korttelin 157 muutosalue (tontit 1 ja 2) ja vasemmalla osa korttelin 157 muutosaluetta (tontit 5 ja 6).

Muutoksen kuvaus:

Korttelin 151 tonttijakoa on päivitetty toteutuneen mukaisesti siten, että tontit 1 ja 2 on yhdistynyt yhdeksi tontiksi (1) sekä tontit 5 ja 6 on yhdistynyt yhdeksi tontiksi (4). Yhdistymisen myötä korttelin tonttinumerointi on muuttunut. Kaavamuutoksella korttelin 157 kahta (1, 2) erillispientalotonttia (AO) on laajennettu noin 10 metriä voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulle lähivirkistysalueelle (VL).





Ote kaavaratkaisusta.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ollessa rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti. Kahden tontin poistuminen lisää jossain määrin asuinväljyyttä ja vähentää liikennemääriä, vaikutusten jäädessä vähäisiksi. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia alueen koillisosassa virtaavaan Perhonjokeen alueiden välille jäädessä n. 30 metrin rakentamiselta vapaana säilyvä puustoinen lähivirkistysvyöhyke.

Kaavamuutos koskee osaa kortteleista 32, 33 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta. Kaavamuutoksella muodostuu osa kortteleista 32, 33 sekä katualuetta.

Alue sijoittuu Kaustisen keskusta-alueeseen vt 13 ja Kappelintien väliselle alueelle. Aluetta rajaa pohjoisessa S-market ja etelässä Terveystie.

An aerial photograph of a property in the City of St. Louis, outlined in red. The property includes a large industrial building with solar panels, a parking lot, and surrounding residential areas. The red outline encompasses a large industrial building with a dark roof and solar panels, a parking lot, and a smaller building. The surrounding area includes residential houses, trees, and a road. A scale bar in the bottom left corner indicates 50 feet.

Ilmakuva muutosalueesta.



Alueen välittömään läheisyyteen sen pohjoispuolelle sijoittuu S-market, itäpuolelle kunnanvirasto sekä kaksi asuinpientaloa ja länsipuolelle huoltoasema.

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelissa 33 sijaitsee kaksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) tonttia, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue sekä lähivirkistysaluetta. Korttelissa 32 sijaitsee liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K). Osayleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C) jonka läpi on osoitettu pohjois-etelä -suuntainen ohjeellinen uusi kevyen liikenteen reitti.



Kuva Kauppatieltä kohti etelää. Kuvassa vasemmalla Kappelintien varren liikerakennus sekä oikealla autopesula.



Kuva Terveystieltä kohti pohjoista.



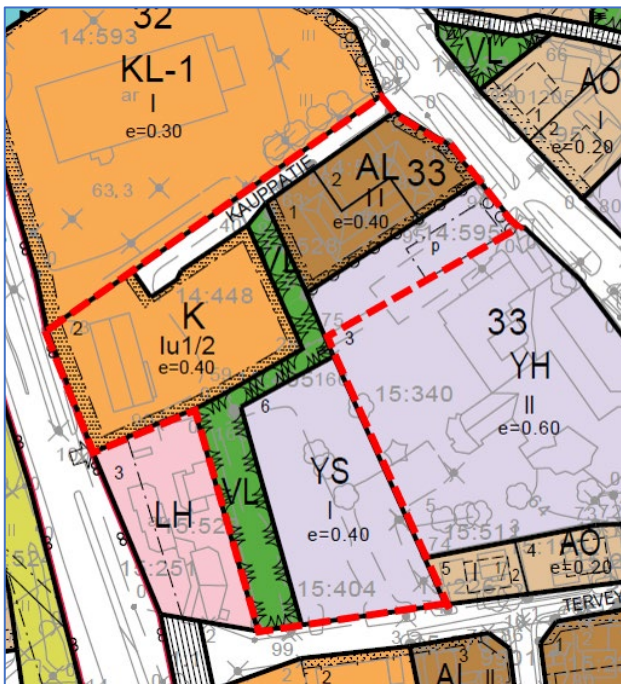
Muutoksen kuvaus:

Tonttijakoa on päivitetty toteutuneen mukaisesti siten, että korttelin 33 tontit 1 ja 2 on yhdistynyt yhdeksi tontiksi (1), jonka myötä korttelin tonttinumerointi on muuttunut.

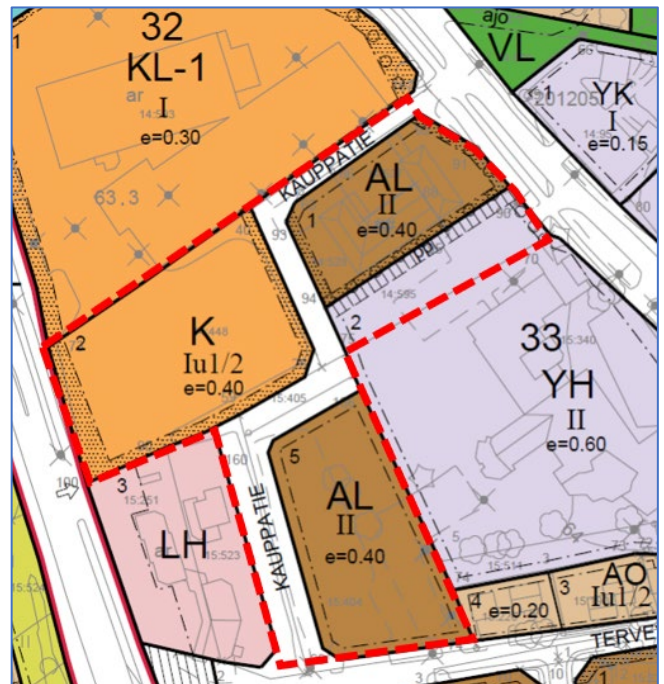
Korttelin 33 tontin 6 (5) käyttötarkoitus on kaavam muutoksen myötä muutettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS) keskustatoimintojen ympäristöön soveltuvammaksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), jonka kerroskorkeus on II.

Kaavam muutoksella alueelle sijoittuva Kauppatie on osoitettu jatkumaan etelään, liittyen Terveystielle siten, että kaavaratkaisussa viheralue (VL) on poistettu ja osoitettu katualueena (Kauppatie). Lisäksi korttelin 32 tontti 2 on osoitettu kiinteistörajojen mukaisesti, jonka myötä Kauppatie on osoitettu päättymään korttelin 32 raja-alueeseen. Katualueen (Kauppatie) leveys vaihtelee sen pohjososissa 8-10 metrin välillä sekä keski- ja eteläosissa 14-16 metrin välillä.

Korttelin 33 tontin 3 (2) pohjoisrajalle on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) Kappelintien ja Kauppaticien välillä.



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Kaavam muutoksen myötä aiemmin lähivirkistysalueena osoitettu alue on osoitettu katuna (Kauppatie). Kaavamuuotos mahdollistaa liikennöinnin Kauppaticien ja Terveystien välillä, parantaen ja luoden edellytykset alueen sekä erityisesti korttelin 32 tontin 3 (LH) ja korttelin 33 tontin 5 (AL) liikennöintiolosuhteiden parantamiselle sekä toimintojen saavutettavuudelle. Muutoksen vaikutukset liikennemääriin ja sitä kautta liikennemeluun tai -häiriöön Kauppaticien tai Terveystien ympäristössä jäävät kuitenkin vähäisiksi, muutoksen mahdollistaessa pääosin nykyisten liikenne- ja pihajärjestelyiden kehittämisen. Kaavam muutoksen myötä läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa ko. alueella, jonka myötä alueella syntyvien hulevesien määrä voi kasvaa vähäisästi. Alue on tiiviisti rakentunutta kes-



kusta-alueita, missä viivytysrakenteiden sijoittaminen voi olla haastavaa, mutta alueen ollessa hulevesiverkoston vaikutuspiirissä, kaavaratkaisulla ei aiheudu merkittäviä vaikutuksia hulevesien hallintaan. Kaavan yleismääräysten mukaisesti hulevedet tulee johtaa ja käsitellä vesiensuojelunäkökohdat ja rankkasadetilanteet huomioiden.

Asemakaavan tonttijakomuutoksella ei ole vaikutuksia.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) on ollut rakentumaton, toimintojen siirryttyä Kaustintien eteläpuolelle. Alue on osa tiiviisti rakennettua keskustaajamaa, ja aluetta ympäröi asuin- ja liikerakentaminen, jolloin alueen muuttaminen AL-alueeksi selkeyttää alueen käyttötarkoitusta sekä mahdollistaa yhtenäisen keskustakokonaisuuden kehittymisen. Muutoksella arvioidaan olevan myönteinen vaikutus palveluiden ja asumisen saatavuuteen.

9. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa kortteleista 36, 153, 159, maa- ja metsätalousaluetta, katualuetta sekä jalankululle varattua katu.

Kaavamuutoksella muodostuu osa kortteleista 36, 153, 159 sekä lähivirkistysaluetta.

Alueen kuvaus:

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelissa 36 sijaitsee kaksi erillispientalojen (AO) tonttia, joka on rakentunut kirkon ja hautausmaan paikoitusalueeksi, minkä lisäksi alueella on kaksi varasto/talousrakennusta. Paikoitusalueen pohjoispuolella kulkee sorapintainen väylä, jolta on kulku kahdelle pientalolle sekä joka jatkuu kirkon kiertävälle polulle. Osayleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja taajamakuvallisesti arvokasta aluetta.

Korttelissa 159 sijaitsee ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY), jonka paikoitusalue sijoittuu Kauppatiehen ja Pappilantien rajautuvalle alueelle. Paikoitusalue on rakentunut osittain myös asemakaavassa osoitetulle maa- ja metsätalousalueelle (M). Aluetta rajaavat katualueet (Kappelintie, Pappilantie, Oktaavitie), omakotitalorakentaminen sekä peltoalueet.

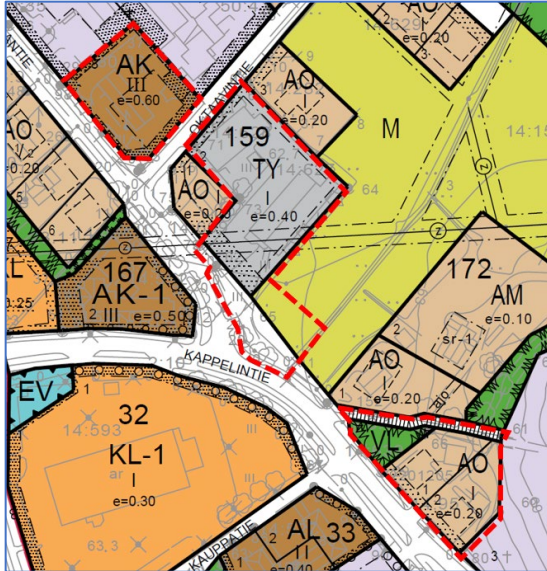
Korttelin 153 alueelle sijoittuu palveluasumisen kerrostalo talousrakennuksineen ja alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueena (AK). Aluetta rajaa Pappilantie, Oktaavintie ja palvelukeskuksen alue.

Muutoksen kuvaus:

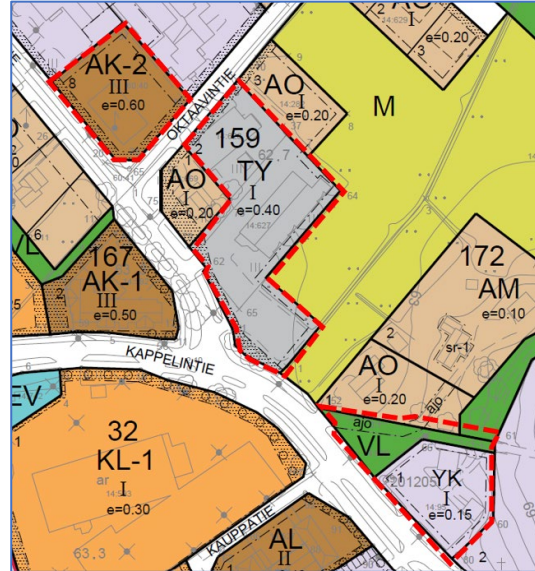
Korttelin 36 käyttötarkoitus on kaavamuutoksen myötä muutettu erillispientalojen korttelialueesta (AO) kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK). Kaavamuutoksen myötä jalankululle varattu katu on muutettu lähivirkistysalueeksi (VL), jonka kautta on osoitettu ajo-yhteys (ajo) korttelin 172 tonteille 1 ja 2. Korttelin 153 käyttötarkoitukseen (asuinkerrostalojen korttelialue, AK) on lisätty indeksi, jonka mukaisesti alueelle saa sijoittaa sosiaalitointa palvelevaa asutusta (AK-2).



Kaavamuutoksen myötä osa maa- ja metsätalousaluetta (M) on muutettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY), alueelle toteutuneen paikoitusalueen mukaisesti. Kappelintien ja Pappilantien risteysalueen katualue on osoitettu toteutuneen mukaisesti kiinteistörajoihin.



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Asemakaavanmuutoksella alueiden käyttötarkoitukset on päivitetty osoittamaan alueiden nykyistä käyttöä, selkeyttäen alueiden käyttötarkoitusta. Kaavamuutoksen vaikutukset jäävät vähäisiksi alueen ollessa toteutunut kaavaratkaisun mukaisesti. Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia Kappelintien ja korttelin 36 väliselle kevyen liikenteen saavutettavuudelle, kun korttelin 36 tontin 1 kautta on kevyen liikenteen yhteys Kappelintieltä korttelin 36 tontille 2 sekä alueen läheiselle puistoalueelle.

10. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa kortteleista 203, 205 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Kaavamuutoksella muodostuu osa kortteleista 203, 205 sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua.

Alueen kuvaus:

Alueet sijoittuvat valtatie 13 ja kantatie 63 läheisyyteen. Voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalojen korttelialueiksi (AO) osoitetuille alueille sijoittuu omakotitalot talousrakennuksineen sekä korttelin 205 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) osoitetulle alueelle sijoittuu kaksi rivitaloa. Maa- ja metsätalousalueeksi (M) osoitetulle alueelle sijoittuu valtatie 13 ja Teerikujan välinen kevyenliikenteen väylä.

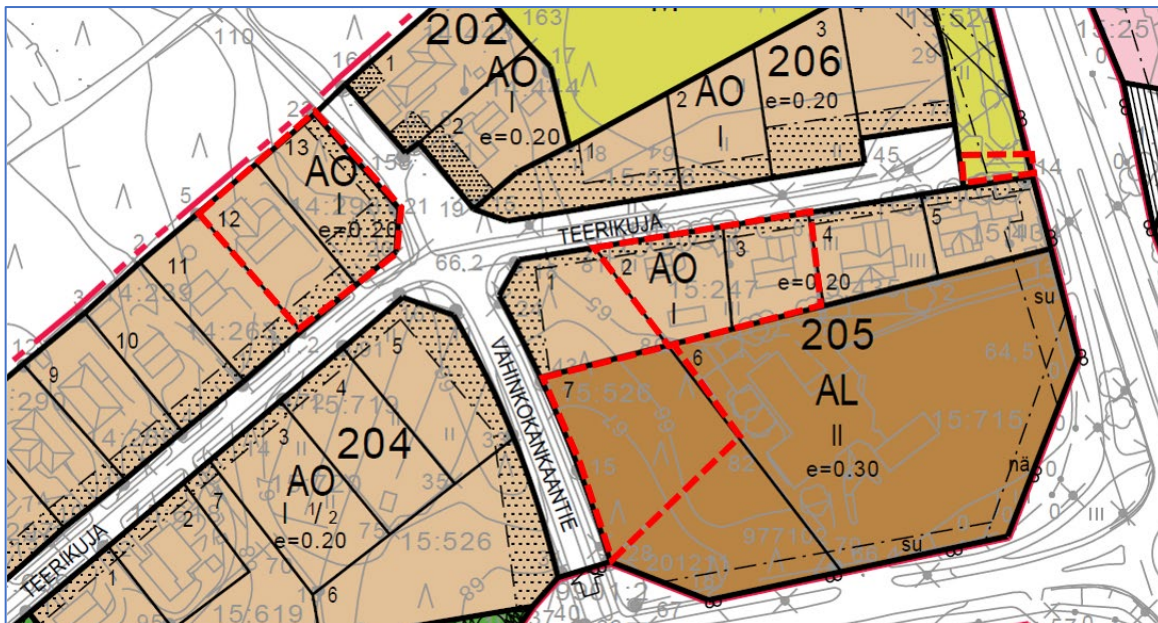
Osayleiskaavassa eteläisin alue on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C), AO tontit pientalovaltaisena asuntoalueena (AP) sekä pienimmälle itäiselle muutosalueelle on osoitettu ohjeellinen uusi kevyen liikenteen reitti.



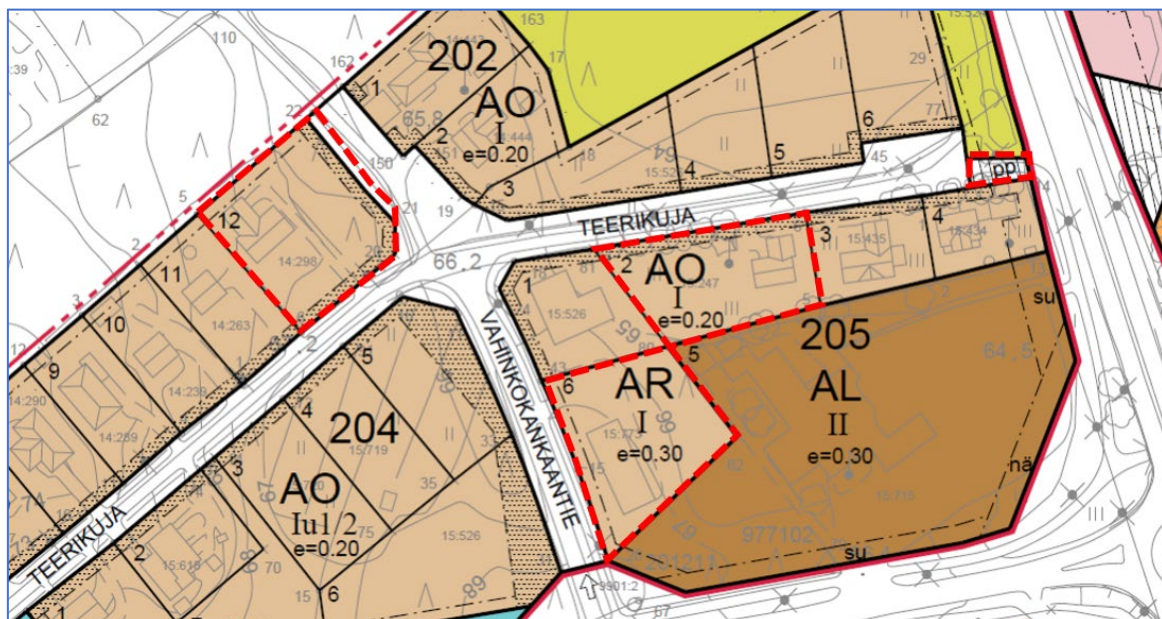
Muutoksen kuvaus:

Tonttijako on päivitetty toteutuneen mukaiseksi, siten, että korttelin 203 tontit 12 ja 13 on yhdistetty yhdeksi tontiksi (12), korttelin 205 tontit 2 ja 3 on yhdistetty yhdeksi tontiksi (2) ja korttelin 205 osa tontista 7 on yhdistynyt tonttiin 6 jakautuen kahdeksi tontiksi (5, 6). Tonttimuutosten myötä kortteleiden tonttinumerointi on muuttunut.

Osa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL) on muutettu käyttötarkoituksen mukaisesti rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Kaavamuutoksen myötä maa- ja metsätalousaluetta (M) on muutettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi (pp).



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.



Vaikutusten arviointi:

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ollessa rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti. Tonttien poistuminen lisää jossain määrin asumisväljyyttä ja vähentää liikennemääriä, vaikutusten jäädessä kuitenkin vähäisiksi rakennusalueiden pysyessä samana. Jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun lisääminen valtatie 13 ja Teerikujan välille lisää alueen kaavallista saavutettavuutta kevyen liikenteen osalta.

11. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa kortteleista 39, 179.

Kaavamuutoksella muodostuu osa kortteleita 39, 179.

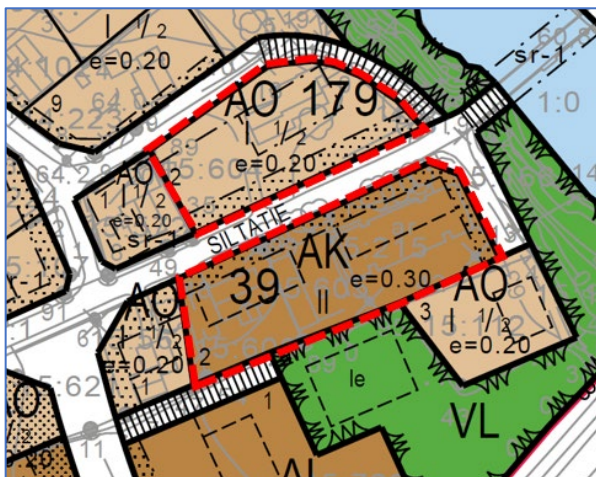
Alueen kuvaus:

Kortteliin 39 sijoittuu kaksi asuinrakennusta sekä talousrakennuksia. Alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueena (AK). Korttelin 179 alueelle sijoittuu kaksi omakotitaloa talousrakennuksineen ja piha-alueineen. Alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalojen korttelialueena (AO).

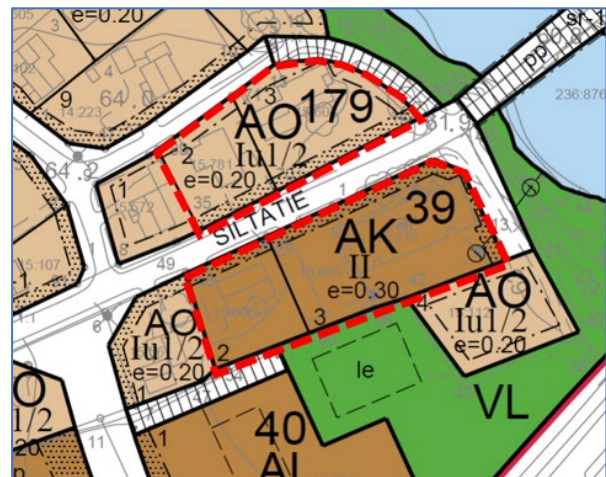
Alueet on osoitettu osayleiskaavassa pientalovaltaisina asuntoalueina (AP).

Muutoksen kuvaus:

Asuinkerrostalojen korttelialue 39 tontti 2 on jaettu kahdeksi tontiksi (2, 3). Erillispientalojen korttelialueen 179 tontti 2 on jaettu kahdeksi tontiksi (2, 3).



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia alueen ollessa rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti.



12. ALUE

Kaavamuutos koskee korttelia 35 sekä osaa katualuetta ja yleisen tien aluetta (LT).

Kaavamuutoksella muodostuu kortteli 35.

Alueen kuvaus:

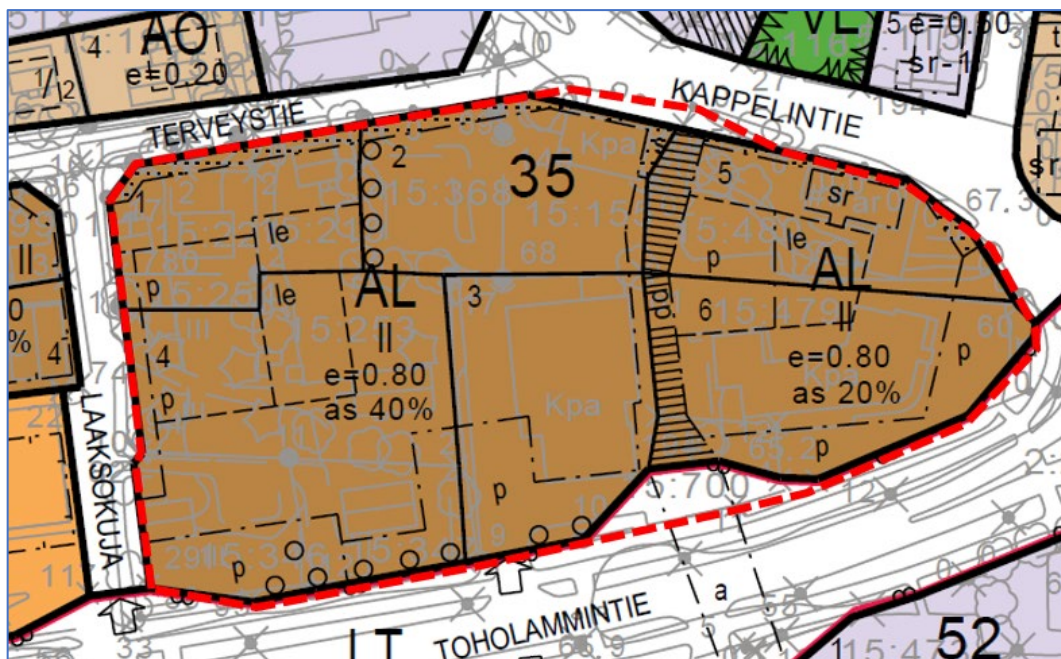
Alueelle sijoittuu viisi omakotitaloa, yksi kerrostalo ja kolme liiketilaa. Aluetta ympäröi keskustan asuin- ja liikerakentaminen sekä Kappelintie, Terveystie, Laaksokuja sekä Toholammintie (kt 63). Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueena (AL), joka muodostuu kuudesta ohjeellisesta tontista. Kappelintieltä Toholammintielle on osoitettu yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp).

Osayleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C).

Muutoksen kuvaus:

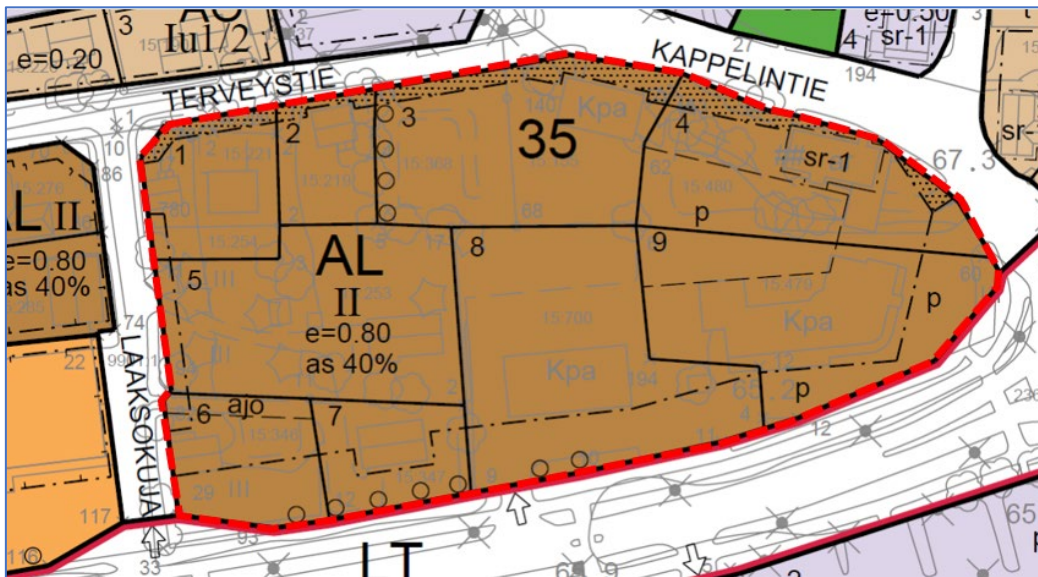
Tonttijako on päivitetty vastaamaan nykytilannetta, jonka myötä tonttinumerointi on muuttunut. Ohjeellisten tonttimuutosten myötä tontille 7 on osoitettu kulkuyhteys (ajo) Laaksonkujalta tontin 6 pohjoisrajalle nykytilanteen mukaisesti. Myös korttelinrajat on osoitettu kiinteistörajojen mukaisesti, jolloin osa katualuetta sekä yleisen tien aluetta on osoitettu muutoksella osaksi AL-korttelialuetta.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) on poistettu tarpeettomana. Tonttien 5 ja 6 (4 ja 9) merkintä as 20 % (merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusallalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten) yhtenäistetty alueen länsiosan kanssa.



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.





Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen osa on toteutumaton ja nykytilanteessa korttelin sisäistä piha- ja liikennöintialuetta, joten kaavaratkaisu osoittaa alueelle toteutuneen tilanteen. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kevyen liikenteen saavutettavuuteen, kevyen liikenteen verkoston kulkiessa Kappelintien, Laaksokujan ja kantatien 63 varilla.

Korttelin- ja tonttirajojen muutoksilla ei ole vaikutuksia, alueen ollessa rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti.

13. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa korttelista 252, kortteleita 254 ja 259, katualuetta sekä jalankululle varattua katua.

Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelista 252, korttelit 253 ja 259 sekä suojaviheraluetta.

Alueen kuvaus:

Korttelin 252 alueelle sijoittuu yksi asuinrakennus talousrakennuksineen. Voimassa olevassa kaavassa alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialueen (AO) tontti. Korttelin 254 alueelle sijoittuu yksi teollisuusrakennus (lämpölaitos), neljä asuinpientaloa talousrakennuksineen sekä rakentumatonta aluetta. Voimassa olevassa kaavassa alueelle on osoitettu kaksi ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueen (TY) tonttia, viisi erillispientalojen korttelialueen (AO) tonttia sekä koilliskulmaan jalankululle varattua katua. Aluetta ympäröi keskustan asuin- ja liikerakentaminen sekä rajaa pohjoisessa vt 13 ja idässä kt 63. Korttelin 259 alueelle sijoittuu kuusi asuinrakennusta talousrakennuksineen.

Osayleiskaavassa alueen itäosaan on osoitettu teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), kun muutoin alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).

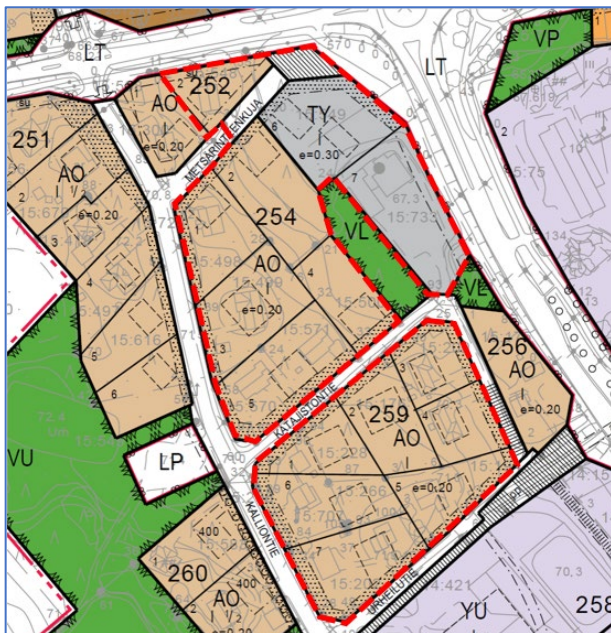


Muutoksen kuvaus:

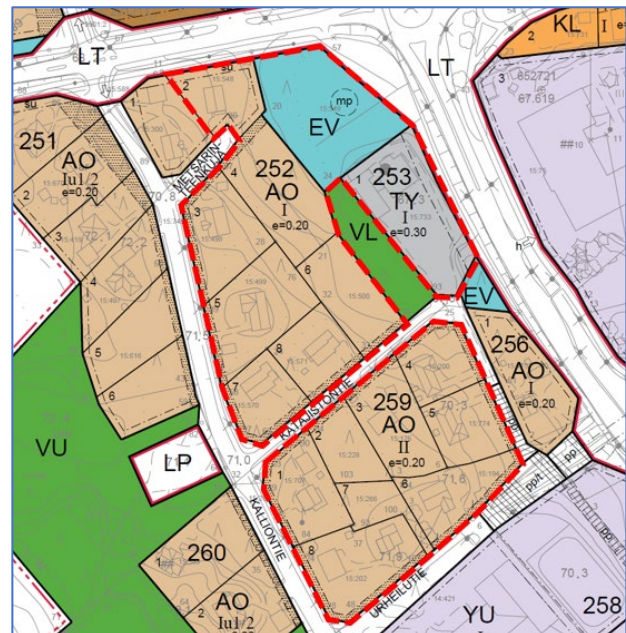
Kaavamuutoksen myötä korttelin 252 tontin 2 korttelinrajat on muutettu omistusolosuhteiden mukaiseksi, jolloin osa katualueesta (Metsärinteenkuja) on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) sekä osa suojaviheralueeksi. Lisäksi korttelin 254 rakentumaton tontti 6 sekä jalankululle varattu katu on muutettu suojaviheralueeksi (EV). Muutoksen myötä korttelin 254 tontista 7 muodostuu kortteli 253 tontti 1 ja korttelista 254 muodostuu osa korttelia 252. Korttelin 254 tontti 5 on jaettu kahdeksi eri tontiksi (7, 8) omistusolosuhteisiin perustuen. Kortteli ja tonttiyhdistymisten myötä tonttinumerointi on muuttunut.

Suojaviheralueelle on osoitettu ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa mainospylonin/-tornin.

Korttelin 259 ohjeellinen tonttijako on päivitetty toteutuneen mukaiseksi siten, että tonteista 1, 6 ja 7 muodostuu neljä tonttia (1, 2, 7 ja 8). Lisäksi kerroskorkeus on nostettu alueella toteutuneeseen rakentamiseen perustuen I → II.



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Metsärinteenkuja on rakentunut osittain, joten kaavaratkaisu osoittaa alueelle toteutuneen tilanteen, jossa kulku asuintonteille on toteutunut Metsärinteenkujan rakentuneen osan kautta. Metsärinteenkujan osittainen poistaminen voidaan kokea myönteisenä muutoksena siihen rajautuvilla tonteilla.

Alue on osa tiiviisti rakennettua keskustaajamaa, ja aluetta ympäröi asuinrakentaminen, jolloin TY-tontin muuttaminen alueelle soveltuvammaksi EV-alueeksi voidaan kokea naapurustossa myönteisenä muutoksena. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia tonttitarjontaan.

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa mainospylonin/-tornin sijoittuu n. 45 m etäisyydelle maantien reunasta ja näin ollen maantien suoja-alueen ulkopuolelle.



Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu jalankululle varattu katu on rakentumaton ja nähty tarpeettomaksi. Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia Kalliontien kevyen liikenteen saavutettavuudelle, kun valtatieltä 13 sekä kantatieltä 63 on kevyen liikenteen yhteys Kalliontien korotetulle väylälle.

14. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa kortteleista 59, 62, korttelia 61 sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua, jolla tontille ajo on sallittu.

Kaavamuutoksella muodostuu osa kortteleista 59 ja 62.

Alueen kuvaus:

Alueet sijoittuvat Pajalantien varteen. Pajalantien itäpuolen alueille sijoittuu viisi omakotitaloa talousrakennuksineen sekä länsipuolen alueelle kahdeksan rivitaloa talousrakennuksineen.

Korttelialueet 59 ja 61 on osoitettu asuinpientalojen korttelialueena (AP) joiden väliin on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp), joka on kuitenkin toteutumaton, alueen toimiessa nykyisin korttelin 59 tontin 3 pihatienä. Alueita rajaa etelässä peltoalue ja yksi pientalo piha-alueineen.

Korttelissa 62 alueelle sijoittuu kolme erillispientalojen (AO) tonttia (2, 4 ja 5). Korttelin 62 tonttien 4 ja 5 välissä kulkee kulkuyhteys tonteille, joka on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena (RM). Osassa korttelia 62 on vireillä asemakaavan muutos (kts. 2.3.3).

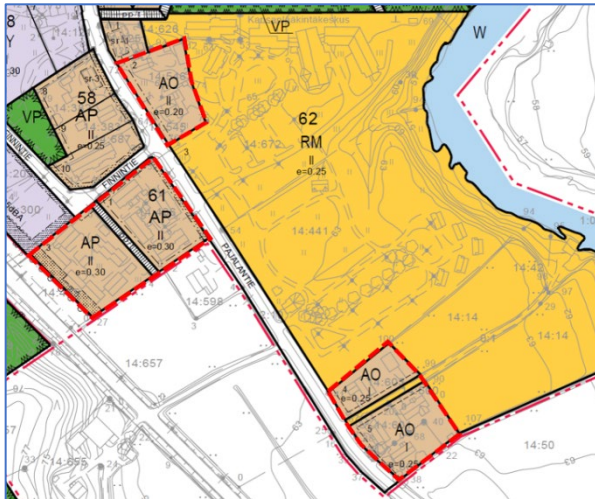
Korttelin 62 tontilla 5 sijaitsee osayleiskaavassa paikallisesti arvokkaana osoitettu rakennus (Pajalantie 34, sr 15). Alueet on osoitettu osayleiskaavassa pientalovaltaisina alueina (AP).

Muutoksen kuvaus:

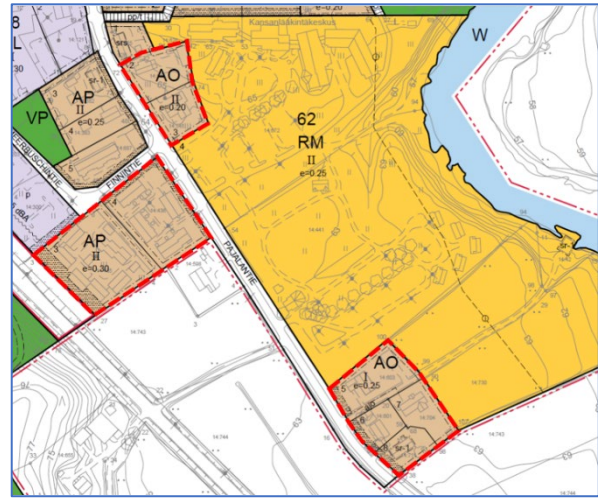
Korttelit 59 ja 61 ovat yhdistyneet kortteliksi 59, jonka myötä tonttinumerointi on muuttunut. Toteutumaton kevyen liikenteen yhteys on poistettu ja osoitettu osaksi tonttia 3.

Korttelissa 62 tonttijakoa on muutettu siten, että tontti 2 on jaettu kahdeksi tontiksi (2, 3) ja tontti 5 on jaettu kolmeksi tontiksi (6, 7, 8). Tontin 5 tontinraja osoitettu omistusoletusten mukaisesti. Tontin 5 etelärajalle on osoitettu ajoyhteys tonteille 6 ja 7. Tontille 8 sijoittuva asuinrakennus on osoitettu osayleiskaavaan perustuen sr-1 merkinnällä, jonka mukaisesti; rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy. Ennen rakennuksen ulkoasua koskeviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee alueelliselle vastuumuseolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.





Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu kevyen liikenteen väylä on rakentumaton ja nähty tarpeettomaksi, jonka myötä rivitalotontin 3 liikennöintiä palveleva alue on liitetty osaksi tonttia 3. Muutoksella selkeytetään alueen käyttötarkoitusta ja tuodaan kaava vastaamaan nykytilannetta.

Asemakaavan tonttijako muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia, alueen ollessa rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti.

Kaavamutoksella turvataan osayleiskaavan mukaisen paikallisesti arvokkaan rakennuksen ja sen arvojen säilyminen, vaikuttaen myönteisesti rakennetun ympäristön arvojen säilymiseen.

15. ALUE

Kaavamuuotos koskee korttelia 55, osaa korttelista 56 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta.

Kaavamutoksella muodostuu kortteli 55, osa korttelista 56, maa- ja metsätalousaluetta sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua katu.

Alueen kuvaus:

Alueelle sijoittuu kaksi asuinrakennusta talousrakennuksineen, kerrostalo sekä kaksi rivitaloa. Korttelialue 56 on osoitettu erillispientalojen korttelialueena (AO-1), jossa uudisrakentamisen yhteydessä on huomioitava rakennusten sopeutuminen muodon, värityksen, rakennusmateriaalien ja julkisivun jäsentelyn suhteen Pajalantien historialliseen rakennuskantaan. Julkisivuissa tulee käyttää lautapuuverhousta. Alueella sijaitsee osayleiskaavassa paikallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi rakennukseksi osoitettu rakennus (Kraatari, rk 16). Kortteli 55 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueena (AK), jossa on yksi tontti (1).

Lisäksi alueelle on osoitettu katualuetta sekä lähivirkistysaluetta.

Muutoksen kuvaus:

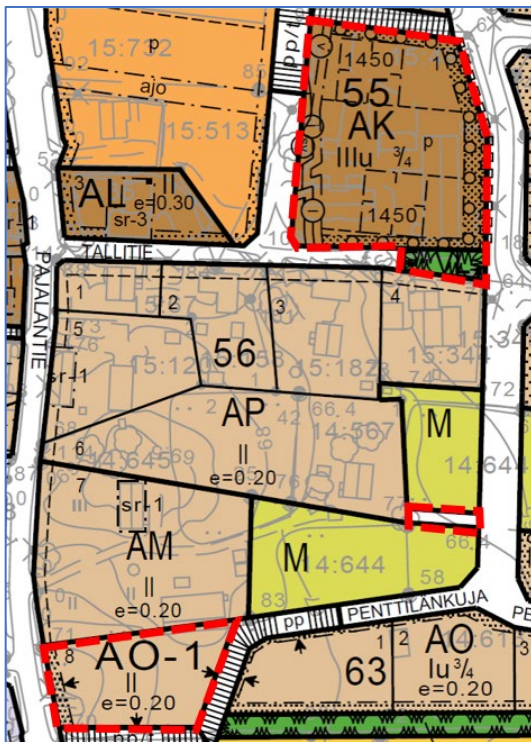
Korttelissa 56 tonttijakoa on muutettu siten, että tontti 8 on jaettu kahdeksi tontiksi (8, 9) ja korttelissa 55 tonttijakoa on muutettu siten, että tontti 1 on jaettu 3 tontiksi (1, 2, 3). Korttelin 56 tontille 8 sijoittuva asuinrakennus on osoitettu osayleiskaavaan perustuen sr-1 merkinnällä, jonka mukaisesti; rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen



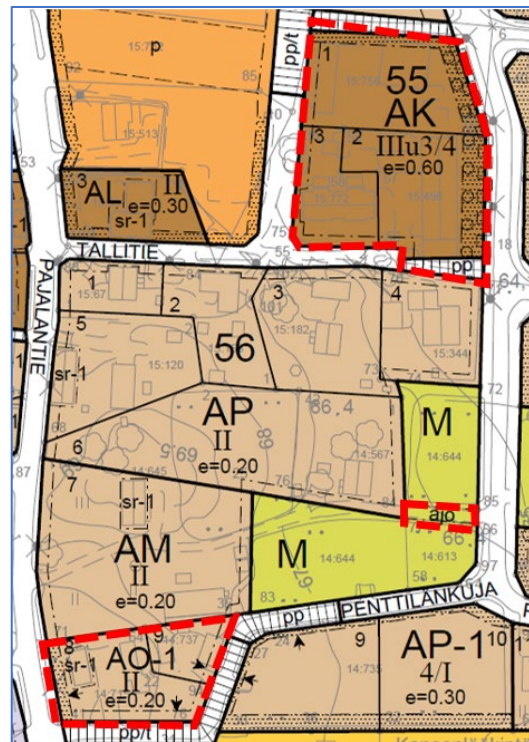
kulttuurihistoriallisesti arvokas ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy. Ennen rakennuksen ulkoasua koskeviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee alueelliselle vastuumuseolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Katualue on poistettu ja siihen rajautuvat maa- ja metsätalousalueet on laajennettu omistusolosuhteiden mukaiseksi. Katualueen poiston myötä Penttiläntieltä tontille 6 on osoitettu kulkuyhteys (ajo) M-alueen kautta.

Kaavamuutoksen myötä lähivirkistysaluetta (VL) on muutettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi (pp) alueelle rakentuneeseen yhteyteen perustuen.



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Asemakaavan tonttijaon muutoksella ei ole vaikutuksia, alueen ollessa rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti.

Kaavamuutoksella turvataan osayleiskaavan mukaisen paikallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen rakennuksen ja sen arvojen säilyminen.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun osoittaminen toteutuneen mukaisesti Penttiläntien ja Tallitien välille lisää alueen saavutettavuutta kevyen liikenteen osalta.



16. ALUE

Kaavamuuotos koskee osaa kortteleista 50, 52, 58 ja korttelia 51, kauttakulku- tai sisääntulotietä näkemäalueineen, puistoaluetta, katuaukiota, katualuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua.

Kaavamutoksella muodostuu osa kortteleista 50, 51, 58, 61, katuaukiota, katualuetta, jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua, jolla tontille ajo on sallittu.

Alueen kuvaus:

Alue sijoittuu valtatie 13, kantatie 63 sekä Pajalantien väliselle alueelle. Alueen eteläosaan sijoittuu päiväkotij ja esiopetus (YY). Itäosiin sijoittuu kolme omakotitaloa talousrakennuksineen (AO, AP) sekä pohjoisosiin palvelukeskus (YS), liikerakennus (AL) sekä grilli (KL).

Pelimannintie ja ko. tieltä Meerbuschintielle rakentunut kevyen liikenteen väylä (pp) on rakentunut asemakaavasta vähäisesti poiketen. Lisäksi kotihaantien jatkoksi on rakentunut kevyen liikenteen yhteys, joka on voimassa olevassa asemakaavassa kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YY).

Alueen länsipuolelle sijoittuu keskuskoulun sekä lukion toimintoja paikoitusalueineen, itäpuolelle sijoittuessa pääosin tiivistä asuinrakentamista.

Muutoksen kuvaus:

Kevyen liikenteen väylät on osoitettu ja tarkistettu toteutuneen mukaisesti.

- Kortteleiden 51 ja 52 välistä on poistettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp), jonka myötä korttelit ovat yhdistyneet ja tonttinumerointi muuttunut.
- Konstantieltä Pelimannintielle sekä Meerbuschintieltä Urheilutielle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t).
- Kotihaantieltä Meerbuschintielle toteutunut kevyen liikenteen väylä on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna (pp).
- Pelimannintieltä Urheilutielle osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp) on tarkistettu toteutuneeseen sijaintiin.

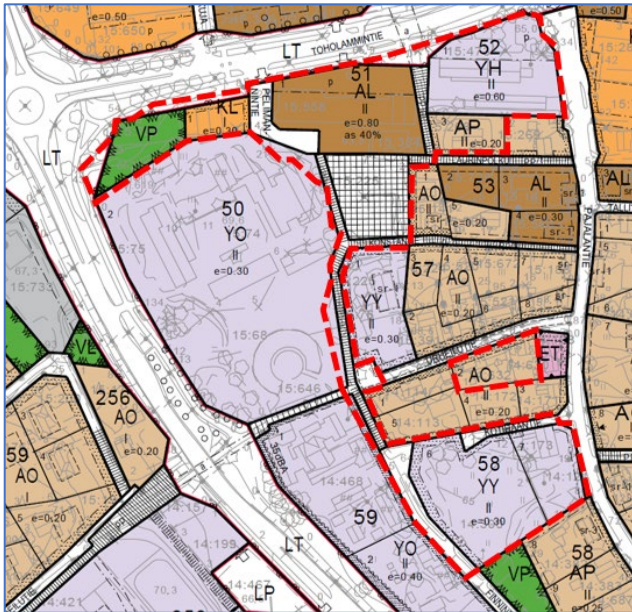
Lisäksi Pelimannintien katualueen rajausta on tarkastettu rakentuneen mukaiseksi, jonka myötä kaavalla osoitettu katuaukio on supistunut hieman.

Puistoalue, joka on nykytilassa sorakenttä, on osoitettu maantien rajaamalle alueelle soveltuvampana liikerakennusten korttelialueena (KL), jonka myötä korttelin 50 tonttinumerointi on muuttunut. Korttelin 50 tontille 2 on osoitettu ajoyhteys tontin 1 pohjoisosasta.

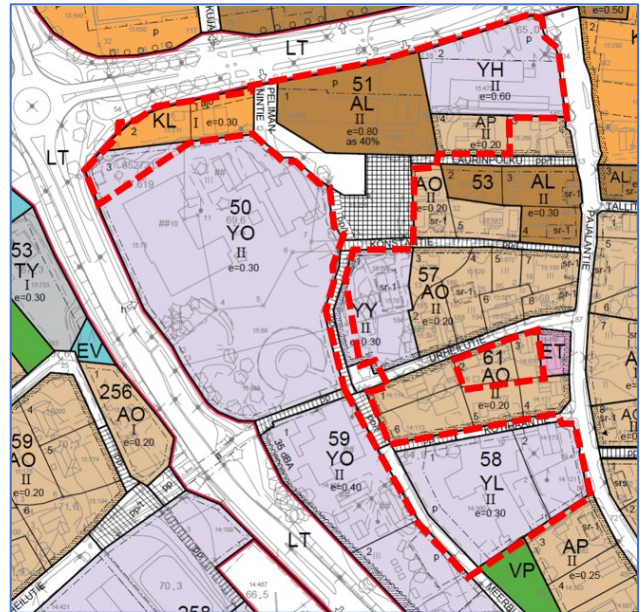
Korttelin 58 (61) tonttijakoa on muutettu siten, että tontti 2 on jaettu kahdeksi tontiksi (2, 3) maanomistusolosuhteisiin perustuen.

Korttelin 58 tonttien 1 ja 2 kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY) on muutettu alueen nykyistä käyttöä (päiväkotij, esiopetus) vastaavaksi; julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL).





Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu kevyen liikenteen väylä on toteutumaton ja nähty tarpeettomaksi kevyen liikenteen väylästä sijoittuessa kantatien ja Pelimannintien varsille. Kaavaratkaisulla ei heikennetä kevyen liikenteen saavutettavuutta.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun osoittaminen toteutuneen tilanteen mukaisesti Kotihaantieltä Meerbuchintielle parantaa kevyen liikenteen olosuhteita.

Kaavamuutoksen myötä puistoaluemerkintä on poistettu ja osoitettu liikerakennusten korttelialueena. Kaavamuutos mahdollistaa rakentamisen laajenemisen vähäisesti, jonka vaikutukset jäävät kuitenkin vähäisiksi alueen ollessa nykytilanteessa sorakenttää sekä ympäristön rakentunutta ympäristöä. Lisäksi rakentamiselta vapaana säilyvän läpäisevän pinnan määrä voi alueella vähentyä, mutta muutoksen arvioidaan olevan vaikutuksiltaan vähäinen, kun huomioidaan alueen nykyinen rakentuneisuus.

Tonttijakomuutoksella ei ole vaikutuksia, alueen ollessa rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti.

17. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa korttelista 46, kortteliä 64 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelista 46, kortteli 64 ja lähivirkistysaluetta.

Alueen kuvaus:

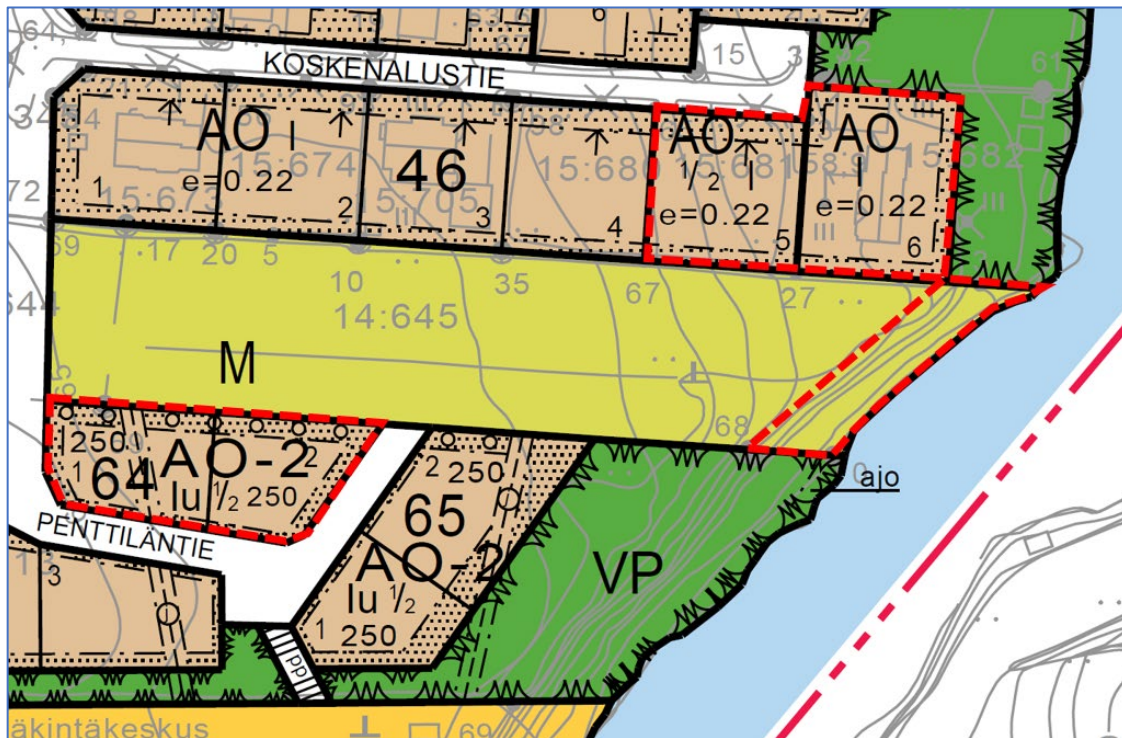
Alueille sijoittuu yksi omakotitalo talousrakennuksineen. Kortteliin 46 on osoitettu kaksi erillispientalojen (AO) tonttia ja kortteliin 64 kaksi erillispientalojen (AO-2) tonttia.

Muutoksen kuvaus:

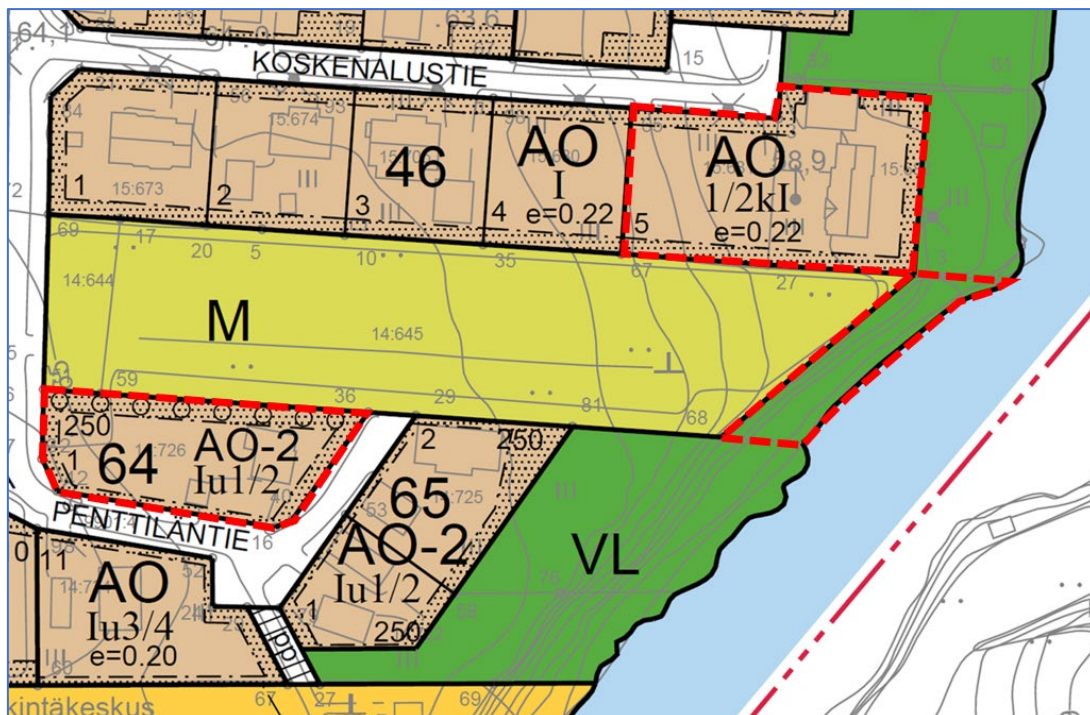
Tonttijako on päivitetty toteutuneen mukaiseksi siten, että korttelin 46 tontit 5 ja 6 on yhdistetty yhdeksi tontiksi (5) ja korttelin 64 tontit 1 ja 2 on yhdistetty yhdeksi tontiksi (1). Tonttiyhdistymisten



myötä kortteleiden tonttinumerointi on muuttunut. Kaavamuutoksen myötä osa maa- ja metsätalousalueesta (M) on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) osayleiskaavan mukaisesti.



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.



Vaikutusten arviointi:

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia. Tonttien poistuminen lisää jossain määrin asumisväljyyttä ja vähentää liikennemääriä, vaikutusten jäädessä kuitenkin vähäisiksi rakennusalueiden pysyessä samana.

Alueelle on voitu osoittaa laajemmin viheraluetta, ja mahdollistaa Perhonjoen varrelle katkeamattoman viheralueen osoittamisen, minkä arvioidaan vaikuttavan myönteisesti alueen asuinviihtyvyyteen sekä alueen houkuttelevuuteen.

18. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa kortteleista 16, 17, 17 A, 17 B, 18, katualuetta, yleistä pysäköintialuetta, hautausmaa-aluetta, jolla ympäristö säilytetään, lähivirkistysaluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelia 16, 17, 17 A, 18 sekä katualuetta.

Alueen kuvaus:

Läntisimmälle muutosalueelle sijoittuu kaksi omakotitaloa talousrakennuksineen. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu asuinpientalojen korttelialuetta (AP) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Osayleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaisena asuntoalueena (AP).

Keskimmäiselle muutosalueelle sijoittuu yksi omakotitalo talousrakennuksineen, Jokitie sekä rakentumatonta peltoaluetta. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueena (AO), lähivirkistysalueena (VL), yleisen pysäköinnin alueena (LP), hautausmaa-alueena, jolla ympäristö säilytetään (EH/s) sekä katualueena. Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu hautausmaa-aluetta (EH), pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) sekä perhonjoen ranta-alueelle virkistysaluetta (VL).

Itäisempien muutosalueiden kortteleiden 17 A, 17 B ja 18 alueelle sijoittuu kolme omakotitaloa talousrakennuksineen sekä piha-alueineen. Voimassa olevassa asemakaavassa alueet on osoitettu erillispientalojen korttelialueena (AO), maa- ja metsätalousalueena (M) sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna. Osayleiskaavassa alueet on osoitettu pientalovaltaisina asuntoalueina (AP).

Muutoksen kuvaus:

Länsiosan maa- ja metsätalousalue (M) on muutettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) osayleiskaavaan ja maanomistajan toiveeseen perustuen, muodostaen yhden uuden asuintontin alueelle. Korttelin 16 tonttia 1 on laajennettu maa- ja metsätalousalueelle toteutuneen nykytilan rakenteen mukaisesti.

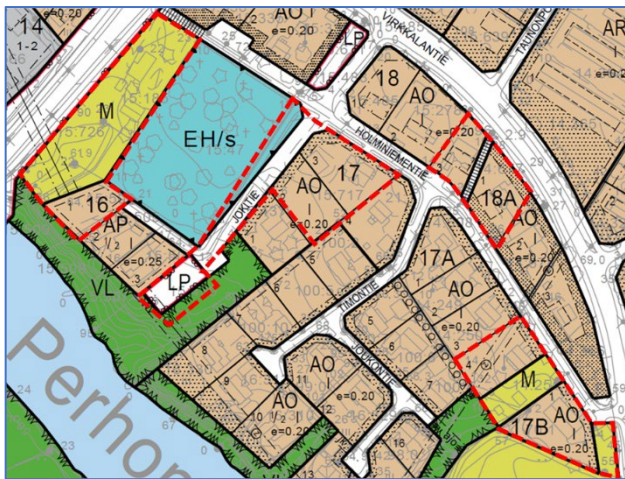
Ohjeellinen tonttijako on päivitetty toteutuneen mukaiseksi siten, että korttelin 17 tontit 2 ja 3 on yhdistetty yhdeksi tontiksi (2). Tonttiyhdistymisen myötä korttelin tonttinumerointi on muuttunut.

Kaavamuutoksen myötä pieni osa lähivirkistysaluetta (VL) sekä rakentumaton yleisen pysäköinnin alue (LP) on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), muodostaen yhden uuden tontin alueelle.

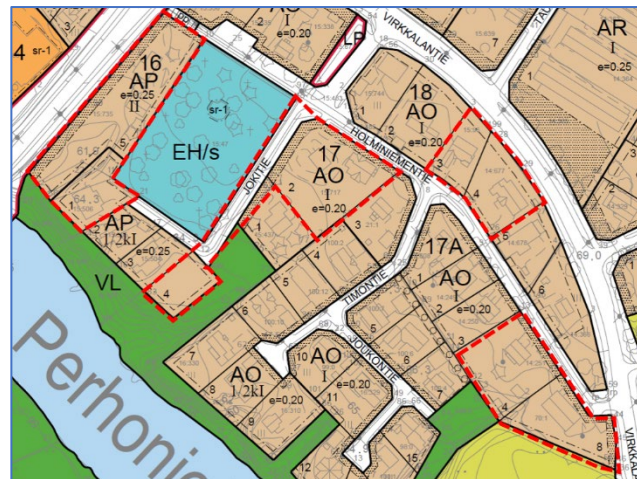


Kaavamuutoksella Jokitien katualueen rajausta on muutettu toteutuneen mukaiseksi. Muutoksen myötä hautausmaa-alueen rajaus on kavennettu itäkulmasta enimmillään noin 11 metriä ja korttelin 17 kahta (2, 3) erillispientalotonttia laajennettu enimmillään noin 11 metriä voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulle katualueelle.

Korttelit 17 A ja 17 B on yhdistyneet kortteliksi 17 A ja korttelit 18 ja 18 A on yhdistyneet kortteliksi 18. Yhdistymisten myötä tonttinumerointi on muuttunut. Korttelin 17 A tontti 4 ja korttelin 17 B tontti 1 on laajennettu omistusolosuhteiden mukaisiksi. Virkkalantien ja Holminiementien välinen rakentumaton kevyen liikenteen yhteys on poistettu ja liitetty osaksi korttelin 18 tontteja 3 ja 4 omistusolosuhteisiin perustuen.



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Asemakaavanmuutoksella on jonkin verran vaikutuksia. Uuden AP tontin osoittaminen lisää vähäisissä määrin asuintiiviyttä sekä muuttaa maankäyttöä avoimeksi paikoitusalueeksi osoitetusta alueesta rakentuneeksi, joka voidaan kokea naapurustossa kielteisenä muutoksena. Vaikutuksen suuruutta vähentää asuintonttien rajautuminen edelleen virkistysalueisiin sekä lisärakentamisen suhteellisen vähäinen määrä (251 k-m²). Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta virkistysalueiden riittävyyteen. Autopaikoitukselle aiemmin osoitettu alue on pysynyt toteutumattomana, eikä käyttötarkoitukselle ole alueella painetta, kun paikoitukselle osoitettua ja rakentunutta aluetta sijoittuu Jokitien pohjoispäähän. Muutoksella ei ole myöskään vaikutuksia luontoympäristöön, maaperään tai vesistöihin.

Kaavamuutoksen myötä korttelin 16 tontti 1 on laajentunut ja on osoitettu uusi AP tontti. Muutoksella on vähäiset vaikutukset alueen ollessa rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti ja kaavan ollessa yleiskaavan mukainen.

Jokitien kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia tien käyttöön tai hautausmaa-alueeseen. Alue on rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti, joten vaikutukset pysyvät vähäisinä.

Kaavamuutoksen myötä korttelin 17 A tontit 4 ja 8 ovat laajentuneet omistajaolosuhteiden mukaiseksi ja asuinrakennusten rakentuneille piha-alueille aiemmin osoitettu maa- ja metsätalousmer-



kintä (M) on poistettu. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu kevyen liikenteen väylä on rakentumaton ja todettu tarpeettomaksi. Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia Virkkalantien ja Holminiementien väliselle kevyen liikenteen saavutettavuudelle, etenkin kun pääkulkusuuntaan, kantatien varren pyörätielle on pääsy myös Holmintien länsipäädystä.

19. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa korttelista 24 B sekä lähivirkistysaluetta.

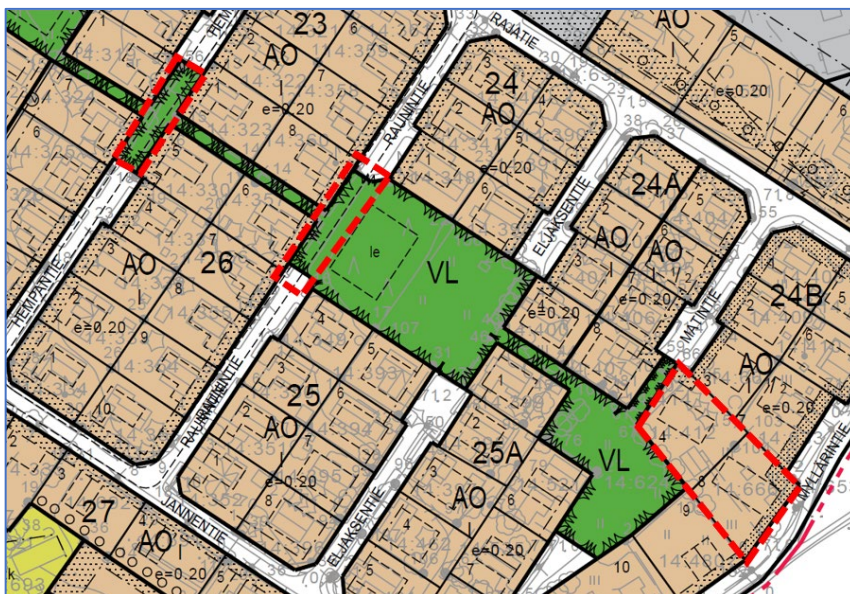
Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelista 24 B sekä katualuetta.

Alueen kuvaus:

Kortteliin 24 B tonteille 4 ja 8 on rakentunut omakotitalo talousrakennuksineen. Alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalojen korttelialueena (AO). Alueen kadut Hempantie sekä Raunintie ovat rakentuneet läpiajettaviksi kaduiksi. Alueet on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysalueina (VL). Osayleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).

Muutoksen kuvaus:

Tonttijako on päivitetty toteutuneen mukaiseksi siten, että korttelin 24 B tontit 4 ja 8 on yhdistetty yhdeksi tontiksi (4). Tonttiyhdistymisen myötä korttelin tonttinumerointi on muuttunut. Kaavaratkaisussa kaksi katualueen jatkoksi osoitettua viheraluetta (VL) on poistettu ja osoitettu katualueena (Hempantie, Raunintie).



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.





Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ollessa rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti. Vaikutukset liikenteeseen jäävät vähäiseksi alueen ollessa rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti.

20. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa korttelista 27 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Kaavalaajennus koskee osaa kiinteistöä 236-401-16-202

Kaavamuutoksella ja -laajennuksella muodostuu osa korttelia 27 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

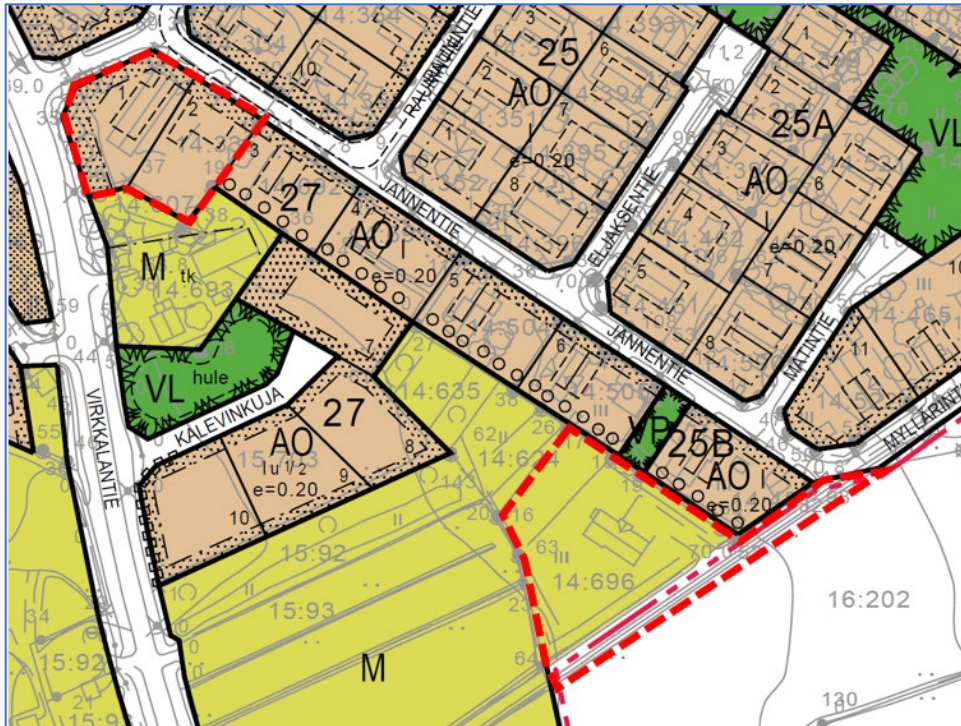
Alueen kuvaus:

Alueen pohjoisosaan sijoittuu paritalo piha- ja paikoitusalueineen sekä alueen eteläosaan omakotitalo. Eteläosan omakotitalolle on nykytilanteessa kulku Jannentieltä erkanevan soratien kautta, joka on asemakaavan laajennusalue. Voimassa olevassa asemakaavassa pohjoisosa on osoitettu erillispientalojen korttelialueena (AO) sekä eteläosa maa- ja metsätalousalueena (M). Osayleiskaavassa alueet on osoitettu pientalovaltaisena asuntoalueena (AP).

Muutoksen kuvaus:

Korttelin 27 tontit 1 ja 2 on yhdistetty yhdeksi tontiksi (1) maanomistusolosuhteisiin perustuen. Kaavamuutoksen myötä maa- ja metsätalousalue (M) on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), muodostaen yhden tontin. Muutoksen myötä kaava-alue on laajennettu ja laajennusalue on osoitettu maa- ja metsätalousalueena (M), jolle on osoitettu kulkuyhteys asemakaavalla muodostuvalle tontille 10 (ajo).





Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Asemakaavanmuutoksella on vähäiset vaikutukset alueen ollessa rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti ja kaavan ollessa yleiskaavan mukainen.



21. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa korttelista 28.

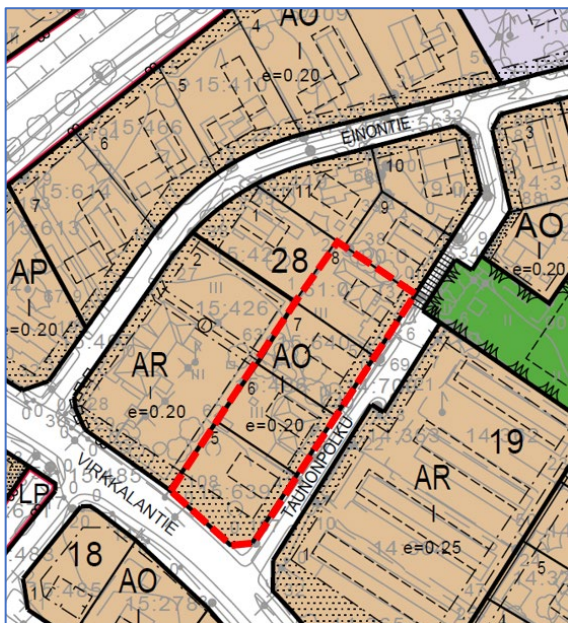
Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelista 28.

Alueen kuvaus:

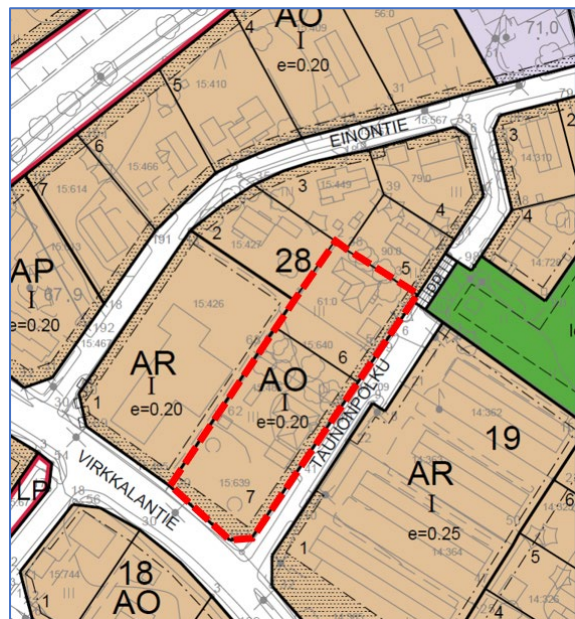
Alue sijoittuu asuinrakentamisen ympäröimälle alueelle. Alueelle sijoittuu kaksi omakotitaloja talousrakennuksineen sekä piha-alueita. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueena (AO).

Muutoksen kuvaus:

Tonttijako on päivitetty toteutuneen mukaiseksi siten, että tontti 7 on yhdistynyt tontteihin 6 ja 8 muodostaen kaksi tonttia (6, 7) ja tontti 5 on yhdistynyt tonttiin 6 muodostaen yhden tontin (7).



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ollessa rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti.

22. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa kortteleista 502 ja 503.

Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelia 502 ja 503.

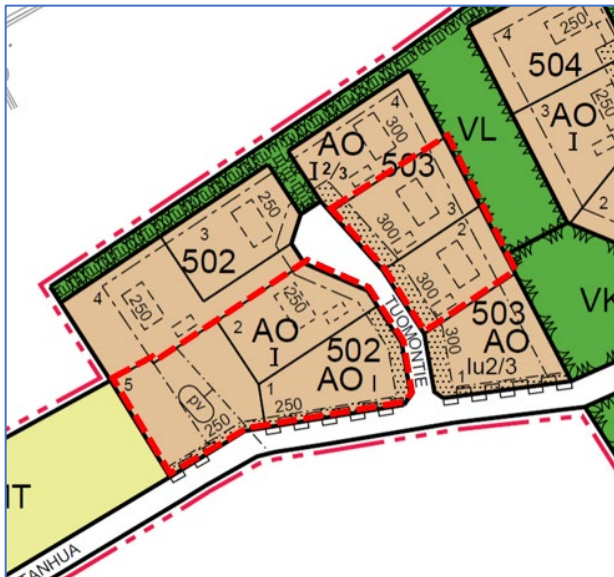
Alueen kuvaus:

Alueille sijoittuu omakotitaloja talousrakennuksineen ja piha-alueineen. Alueet on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalojen korttelialueena (AO).

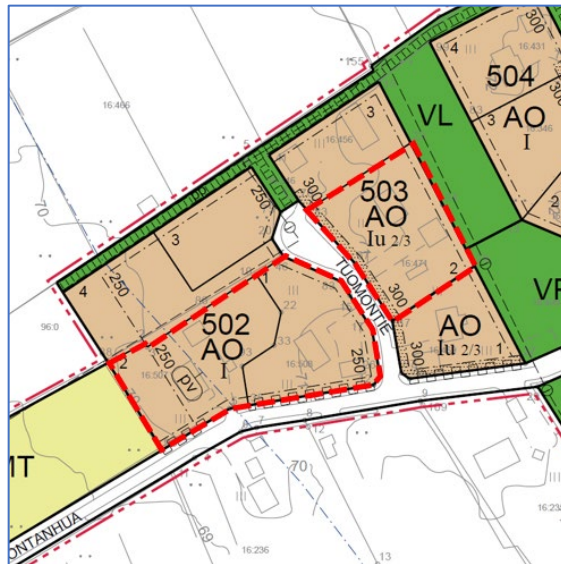


Muutoksen kuvaus:

Tonttijako on päivitetty toteutuneen mukaiseksi siten, että korttelin 502 tontti 2 on yhdistetty tontteihin 1 ja 5 muodostaen kaksi tonttia (1, 2) ja korttelin 503 tontit 2 ja 3 on yhdistetty yhdeksi tontiksi (2). Tonttiyhdistymisten myötä kortteleiden tonttinumerointi on muuttunut.



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ollessa rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti. Tonttien poistuminen lisää jossain määrin asumisväljyyttä ja vähentää liikennemääriä, vaikutusten jäädessä kuitenkin vähäisiksi rakennusalueiden pysyessä samana.

23. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa kortteleista 12, 22, 30 ja kortteleita 21, 301, 304, 307, 308 sekä lähivirkistysaluetta.

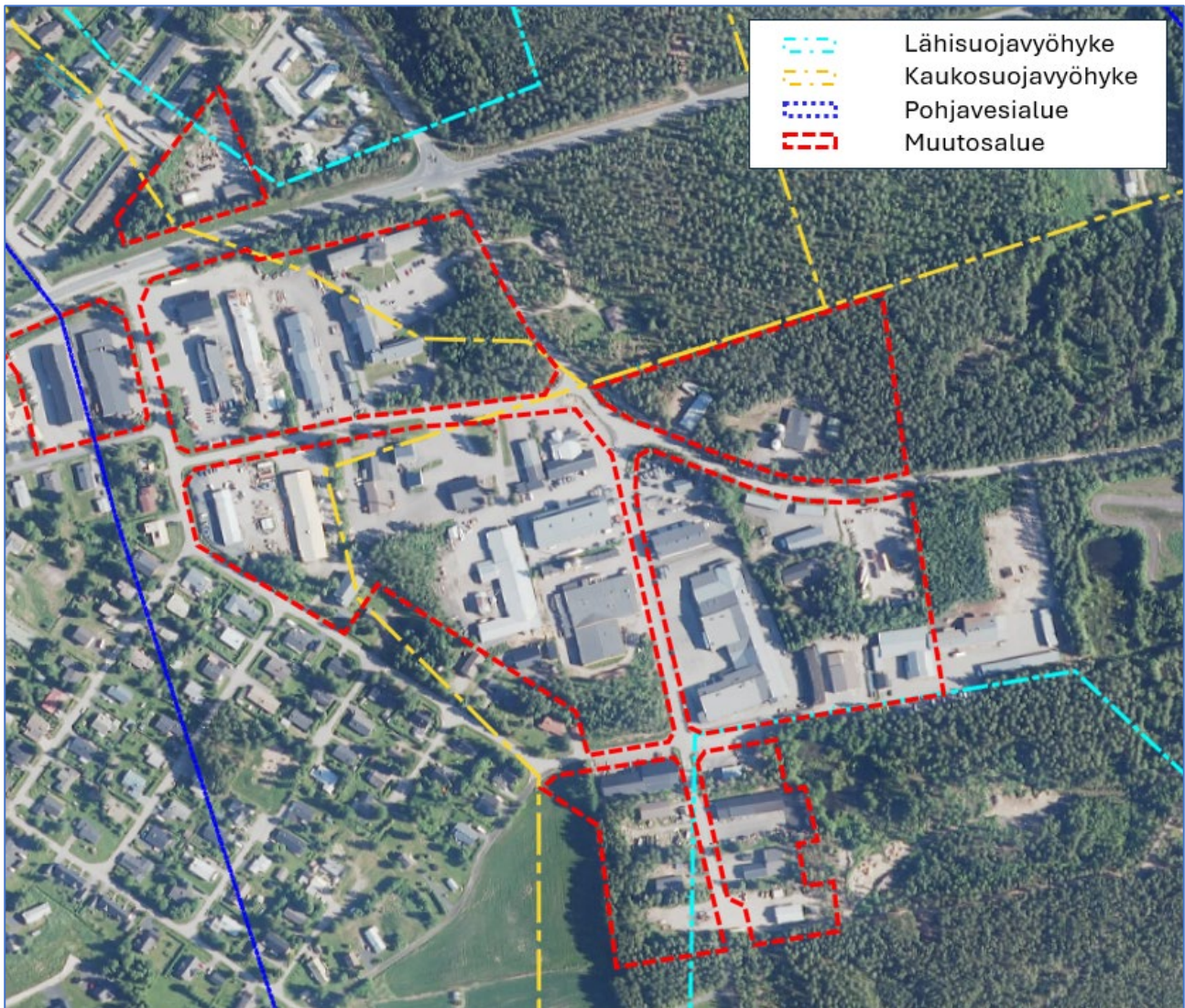
Kaavamuutoksella muodostuu osa kortteleista 12, 22, 30 ja korttelit 21, 301, 304, 307, 308 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Alueen kuvaus:

Voimassa olevassa asemakaavassa osoitetuille teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla (T), teollisuusrakennusten korttelialueilla (TT) sekä varastorakennusten korttelialueille (TV) sijoittuu teollisuus- ja varastorakennuksia, kaupallista toimintaa sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle (ET) lämpölaitos. Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) sekä länsiosaan Rajatien länsipuolelle teollisuus- ja varastoaluetta (T).

Alueet sijoittuvat aivan alueen länsiosaa lukuun ottamatta pohjavesialueelle sekä vedenottamoiden kauko- ja lähisuojavaikuttajille.





Ilmakuva muutosalueilta. Kuvassa esitetty muutosalueiden suhde pohjavesialueeseen sekä vedenottamoiden suojavaöhykkeisiin.

Muutoksen kuvaus:

T-korttelialueiden, TT-korttelialueiden sekä TV-korttelialueiden käyttötarkoitus on muutettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityiset vaatimukset ja jonka pääkäyttötarkoituksen lisäksi korttelialueelle saadaan sijoittaa varastotoimintaa palvelevia rakennuksia sekä pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimisto- ja myymälätiloja (TY-1).

Korttelin 22 ET tonttia on laajennettu vähäisesti länsiosasta nykytilannetta vastaavaksi. Kaavam muutoksen myötä korttelia 308 on laajennettu idässä noin 20 metriä kiinteistöjen maanomistusolosuhteet huomioiden.

Lähivirkistysalue (VL) on muutettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).





Vaikutusten arviointi:

Kaavamuutoksella teollisuusalueiden käyttötarkoitus on tarkennettu teknisluonteisesti pohjavesialueelle soveltuvaksi sekä osayleiskaavan mukaiseksi, jolla turvataan em. huomioiminen alueen toiminnossa. Pohjavesialuetta koskien on annettu lisäksi koko pohjavesialuetta koskevat määräykset sekä pohjavesialueen raja-alue on esitetty kaavaratkaisussa ajantasaisena. Kaava-muutoksella on myönteinen vaikutus pohjavesialueen suojeluun.

Lähivirkistysaluemerkintä on poistettu ja osoitettu maa- ja metsätalousalueena. Kaavamuutos on teknisluontoinen ja vaikutukset jäävät vähäiseksi.

24. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa korttelista 2.

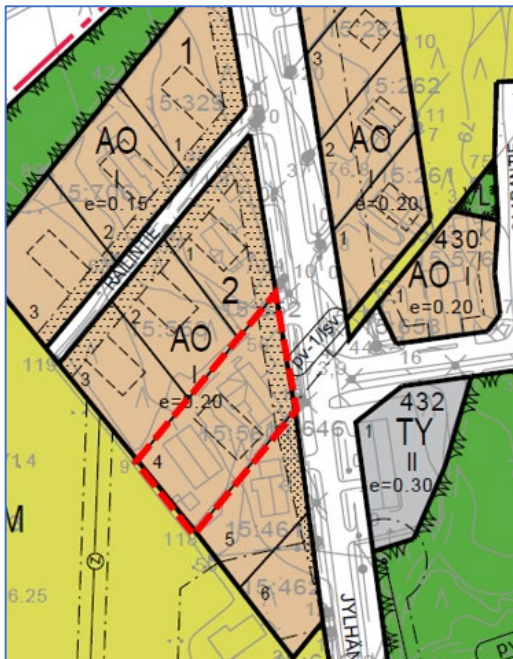
Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelia 434.

Alueen kuvaus:

Alue rajautuu idässä Jylhäntiehen. Alueelle sijoittuu kaksi omakotitaloa piha-alueineen. Alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalojen korttelialueena (AO). Osayleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaisena asuutoalueena (AP).

Muutoksen kuvaus:

Korttelinumerojen päällekkäisyyksien tarkistuksen seurauksena alueen korttelinumero on muutunut. Tonttijako on päivitetty toteutuneen mukaiseksi siten, että tontti 4 on jaettu kahdeksi tontiksi (4, 5). Tontin 4 pohjoisosaan on osoitettu ajoyhteys tontille 5.



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia, alueen ollessa rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti.



25. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa korttelista 9, korttelia 126, leikkikenttäaluetta sekä katualuetta. Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelia 9 ja 126, suojaviheraluetta sekä katualuetta.

Alueen kuvaus:

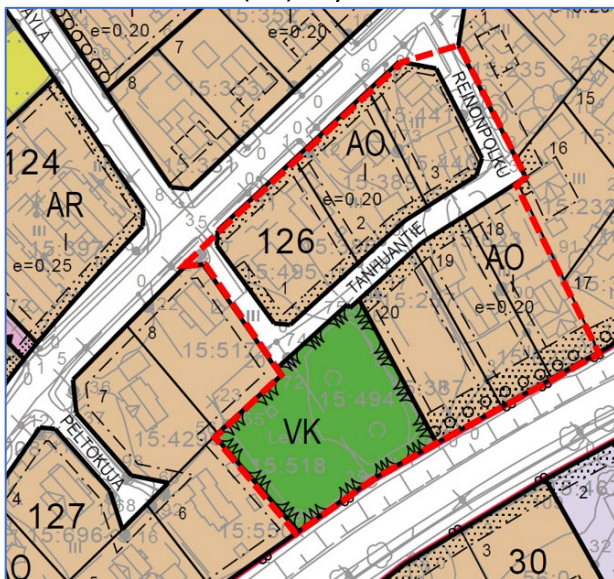
Alueelle sijoittuu seitsemän omakotitaloa talousrakennuksineen ja piha-alueineen sekä osittain asemakaavan mukaisesti rakentunut Reinonpolku. Alueet on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalojen korttelialueena (AO) ja katualueena. Alueen lounaisosa on rakentumatonta aluetta, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu leikkikenttänä (VK). Osayleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaisena asuntoalueena (AP).

Muutoksen kuvaus:

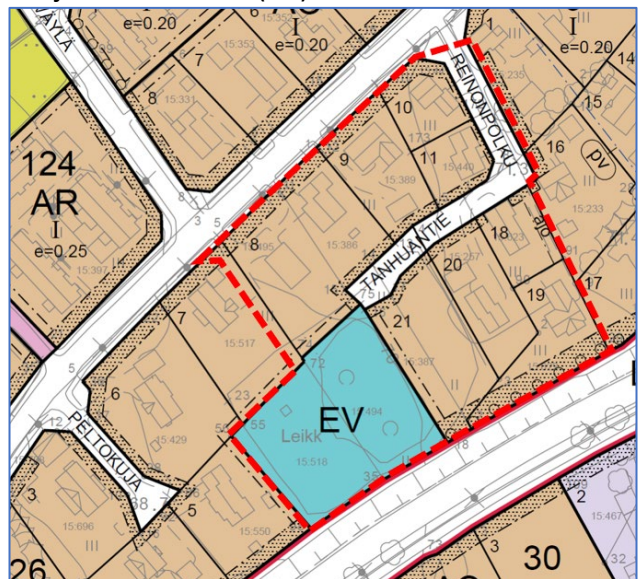
Tonttijako on päivitetty toteutuneen mukaiseksi siten, että korttelin 9 tontit 18, 19, 20 on jakautunut neljäksi tontiksi (18, 19, 20, 21) ja korttelin 126 tontti 3 on jakautunut kahdeksi tontiksi (10, 11). Korttelin 9 tontille 19 kulku (ajo) on osoitettu tontin 18 kautta perustuen nykytilaan.

Rakentumaton osa Tanhuantiestä on poistettu ja poistettavaan osaa rajautuvia korttelialueita laajennettu omistulosuhteiden mukaiseksi. Korttelit 127 ja 126 on yhdistynyt kortteliksi 126, jonka myötä tonttinumerointi on muuttunut.

Leikkikenttäalueen (VK) käyttötarkoitus muutettu suojaviheralueeksi (EV).



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Kahden uuden AO tontin osoittaminen lisää vähäisissä määrin alueen liikennemääriä ja asuintiivistä, mutta vaikutukset jäävät vähäisiksi alueen ollessa rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti.

Osa Tanhuantiestä ei ole rakentunut, joten kaavaratkaisu osoittaa alueelle toteutuneen tilanteen. Kaavamuutoksen vaikutukset liikenteeseen arvioidaan vähäiseksi, kun otetaan huomioon asuintonttien ja tonttiliittymien vähäinen määrä sekä niiden liikennetuotos.



Virkistysalueita koskee valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista, joten kantatien varren leikkikenttäalue on osoitettu alueelle soveltuvammalla käyttötarkoituksella (EV). Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia.

26. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa kortteleista 13 ja 14 sekä katualuetta.

Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelia 13, 14 katualuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua.

Alueen kuvaus:

Voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulle varastorakennusten korttelialueelle (TV) sijoittuu kolme varastorakennusta sekä Kirkkotanhuan ja Ylijoentien risteykseen asuinrakennus talousrakennuksineen ja piha-alueineen. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T) sijoittuu meijeri ja kauppa.

Alueen lävitse kulkee länsi-itä suunnassa Kirkkotanhua ja alueen länsiosaan sijoittuu Perhonjoen ylittävä silta.

Osayleiskaavassa Kirkkotanhuan eteläpuolelle on osoitettu teollisuus- ja varastoaluetta (T) sekä pohjoispuolelle teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

Perhonjoen ylittävä silta on osoitettu keskustan osayleiskaavassa paikallisesti arvokkaana rakennusperintökohteena (Penttilän silta, sr 16) sekä asemaakaavassa suojeltuna (sr-1). Meijerirakennus on osoitettu keskustan osayleiskaavassa paikallisesti arvokkaana rakennusperintökohteena (Meijeri, sr 17).

Muutoksen kuvaus:

Kaavamuutoksen myötä varastorakennusten korttelialuetta (TV) on muutettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP), muodostaen yhden uuden tontin alueelle toteutuneeseen rakentamiseen perustuen. AP-tontin tehokkuudeksi on osoitettu 0,2 ja kerroskorkeudeksi $\frac{1}{2}$ klu $\frac{3}{4}$ alueen nykytilanteeseen perustuen.

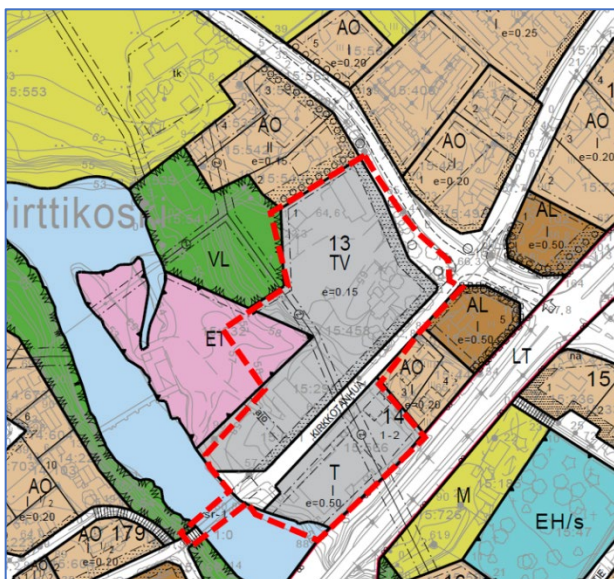
Kirkkotanhua on osoitettu toteutuneen mukaisesti, jonka seurauksena Kirkkotanhuan varteen sijoituvien kortteleiden rajauksia on muutettu vähäisesti.

Perhonjoen yli kulkeva kevyen liikenteen yhteys osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna (pp).

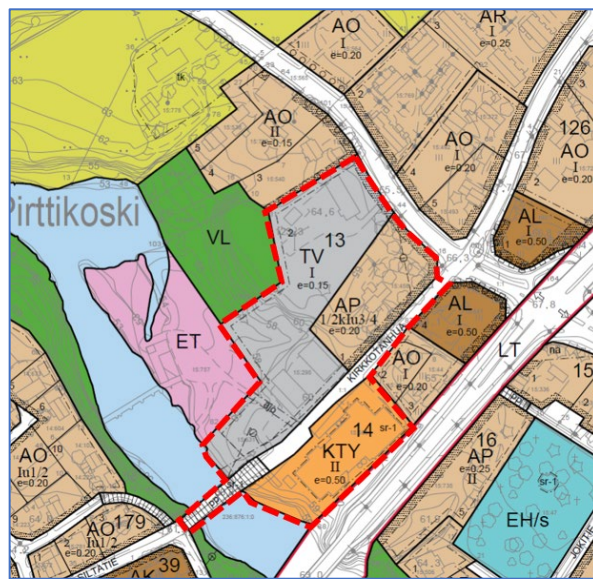
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) on muutettu alueen käyttöön soveltuvammaksi toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), joka mahdollistaa alueelle edelleen toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.

Korttelin 14 tontille 1 sijoittuva meijerirakennus on osoitettu osayleiskaavaan perustuen sr-1 merkinnällä, jonka mukaisesti; rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy. Ennen rakennuksen ulkoasua koskeviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee alueelliselle vastuuseolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.





Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ollessa rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti. Uuden AP tontin osoittaminen lisää vähäisissä määrin alueen liikennemääriä, mutta vaikutukset jäävät kaavallisesti mahdollistetun vähäisen lisärakentamisen (225 k-m²) myötä vähäiseksi.

Kaavamuutoksella turvataan osayleiskaavan mukaisen paikallisesti merkittävän rakennuksen ja sen arvojen säilyminen.

27. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa korttelista 41.

Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelista 41.

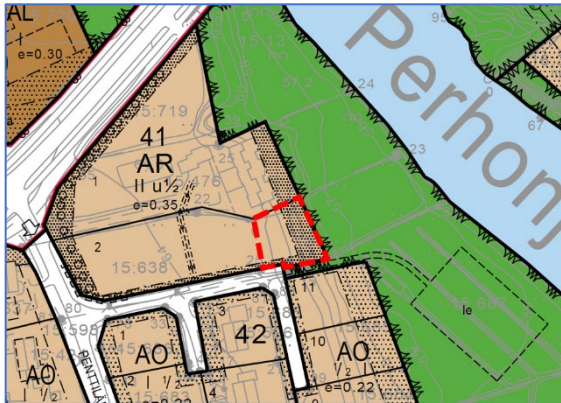
Alueen kuvaus:

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Alue on rakentumatonta peltoaluetta. Alueen välittömään läheisyyteen länsipuolelle on rakentunut kolme rivitaloa talousrakennuksineen.

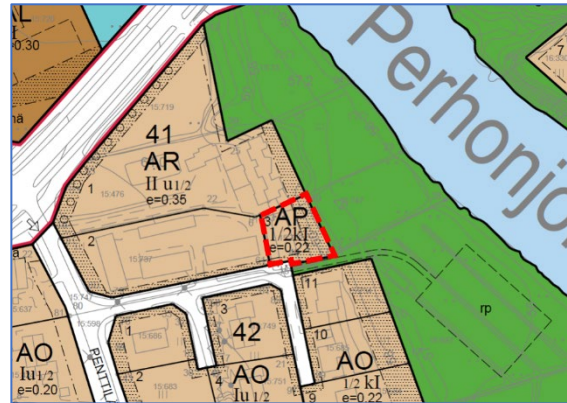
Muutoksen kuvaus:

Tonttijako on päivitetty siten, että korttelin 41 tontti 2 on jaettu kahdeksi tontiksi (2, 3). Tontin 3 käyttötarkoitus on muutettu suppeammalle tontille soveltuvammaksi asuinpienalojen korttelialueeksi (AP).





Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ollessa voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakennettavaksi alueeksi. Tonttijako voi lisätä jossain määrin liikennemääriä, vaikutusten jäädessä kuitenkin vähäisiksi rakennusalueiden pysyessä samana.

28. ALUE

Kaavamuuotos koskee osaa korttelista 258, urheilu- ja virkistyspalvelualueutta, yleisen tien aluetta, katualuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua.

Kaavamuuotoksella muodostuu osa korttelista 258, urheilu- ja virkistyspalvelualueutta, yleisen pysäköinnin aluetta, katualuetta, jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua, jolla tontille ajo on sallittu.

Alueen kuvaus:

Voimassa olevassa asemakaavassa Urheilutien varrelle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp). Alueelle sijoittuu Kalliontie sekä ulkoilualueutta.

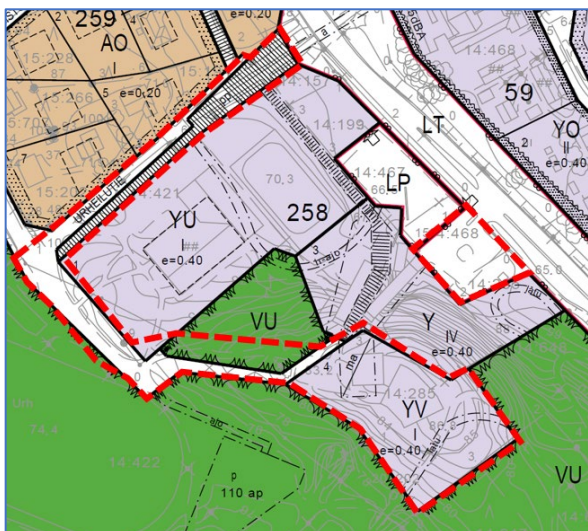
Muutoksen kuvaus:

Urheilutien varrelle osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp) on poistettu teknisenä muutoksena ja liitetty teknisenä muutoksena osaksi Urheilutien katualuetta. Urheilutien koillisosaan on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Kalliontie on osoitettu toteutuneen linjauksen mukaisesti.

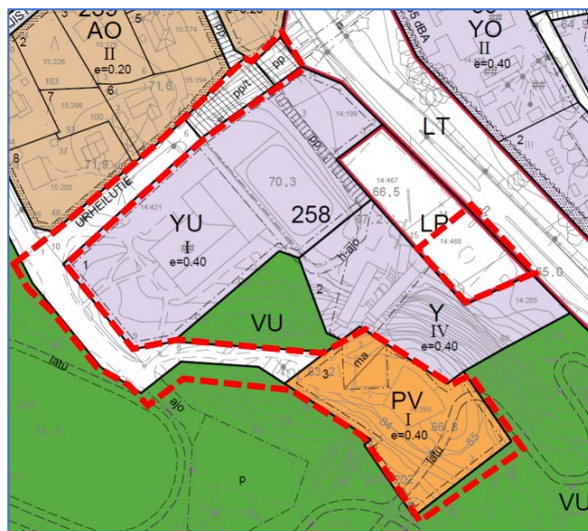
Urheilu- ja virkistyspalvelualueen (YV) käyttötarkoitus on muutettu teknisenä muutoksena nykyisen kaavamerkintäoppaan mukaiseksi huvi- ja viihdepalvelujen korttelialueeksi (PV).

Yleisen pysäköinnin alue (LP) on osoitettu toteutuneen mukaisesti.





Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ollessa toteutunut kaavaratkaisun mukaisesti ja muutosten ollessa teknisluonteisia.

29. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa korttelista 801, 802 ja 804 sekä katualuetta.

Kaavamuutoksella muodostuu osa kortteleista 801, 802 ja 804 sekä katualuetta.

Alueen kuvaus:

Korttelin 804 tonteille 1, 2, 4 ja 7 sijoittuu maankaatopaikka sekä kortteleihin 801 ja 802 sijoittuu teollisuus- ja varastorakennuksia. Muutoin alueet on rakentumatonta metsämaata. Voimassa olevassa asemakaavassa alueet on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueina (T), kuten myös osayleiskaavassa.

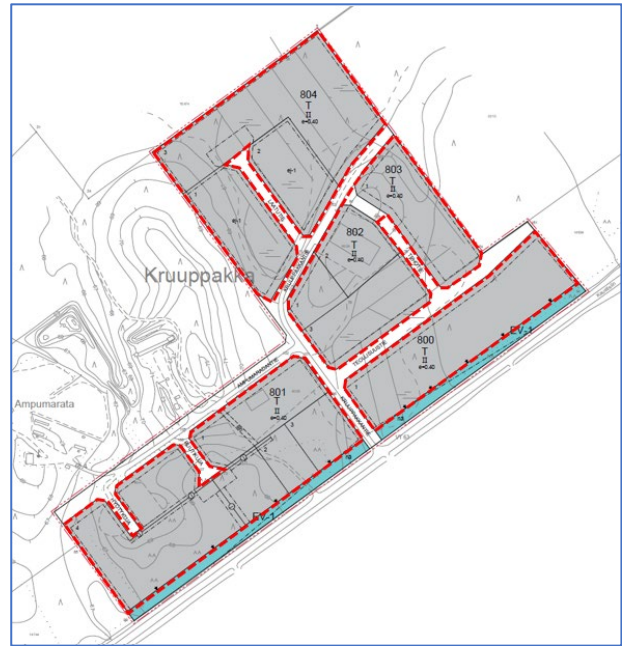
Muutoksen kuvaus:

Kortteleiden tonttijaot on päivitetty nykytilaa vastaaviksi alueiden maanomistusolosuhteiden mukaan sekä ohjeelliset tonttirajat on poistettu, jonka myötä korttelien tonttinumerointi on muuttunut. Korttelin 801 tontille 2 on osoitettu kulkuyhteys (ajo) tontin 1 läpi. Korttelin 804 tonteille 1 ja 2 (voimassa olevassa asemakaavassa tontit 1, 2, 4, 7) on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa maankaatopaikan (ej-1) alueella olevan ympäristöluvan mukaisesti. Tehotien pohjoispään linjaus on korjattu vähäisesti kiinteistöjaon mukaiseksi.





Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Kaavamuutoksen vaikutukset jäävät vähäisiksi alueen ollessa toteutunut kaavaratkaisun mukaisesti.

30. ALUE

Kaavamuutos koskee katualuetta.

Kaavamuutoksella muodostuu katualuetta.

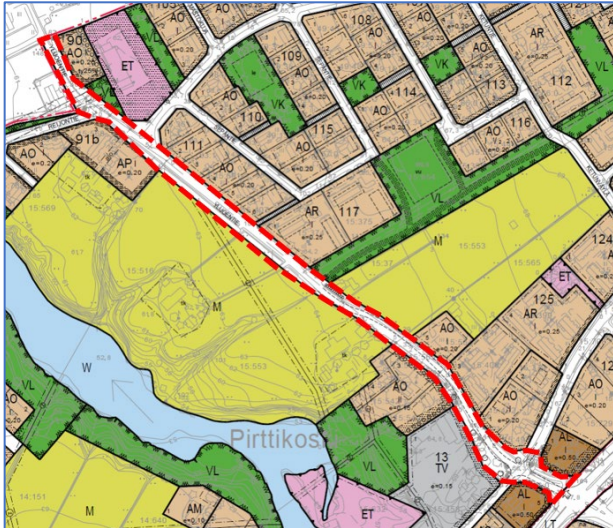
Alueen kuvaus:

Alueelle sijoittuu osa asemakaavassa katuna osoitetuista Ylijoentiestä, Harjutiestä sekä Jylhäntiestä.

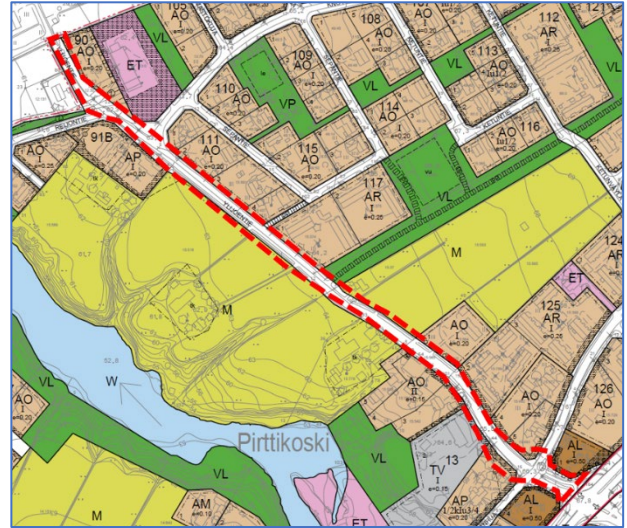
Muutoksen kuvaus:

Katualueet on osoitettu toteutuneen mukaisesti kiinteistörajoihin sekä niin, että rakentuneen kadun rakenteet sijoittuvat katualueelle. Muutosten myötä katualueiden rajaukset ovat supistuneet voimassa olevaan asemakaavaan nähden.

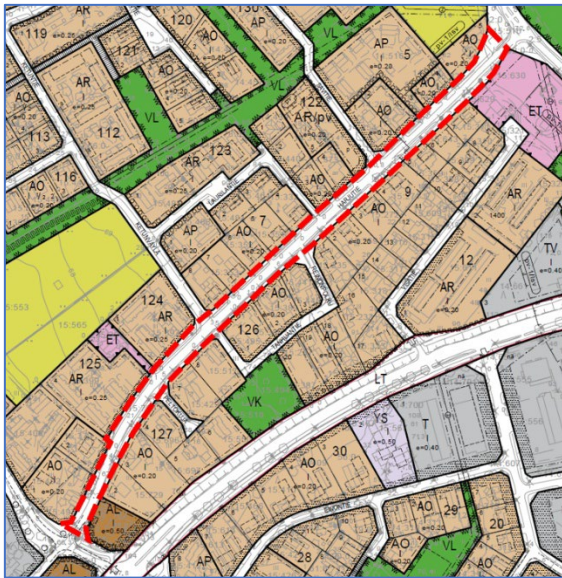




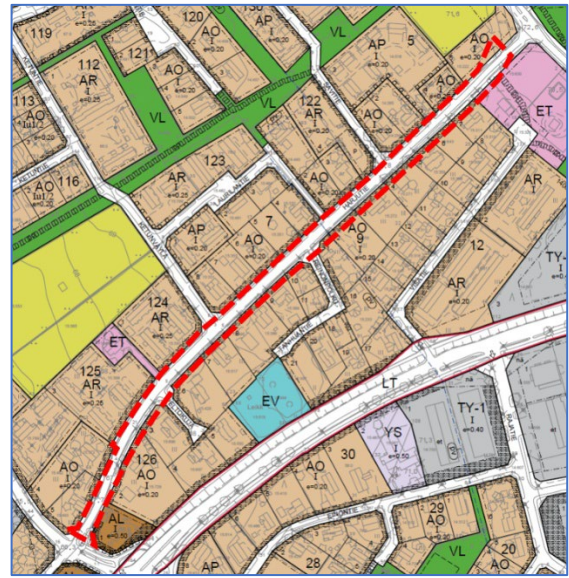
Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

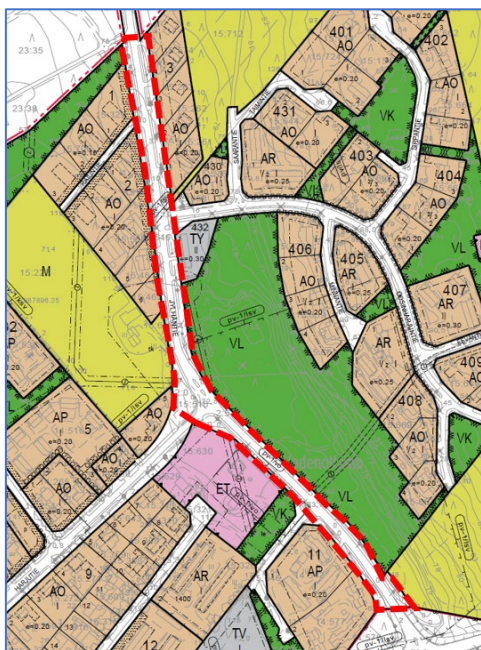


Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.

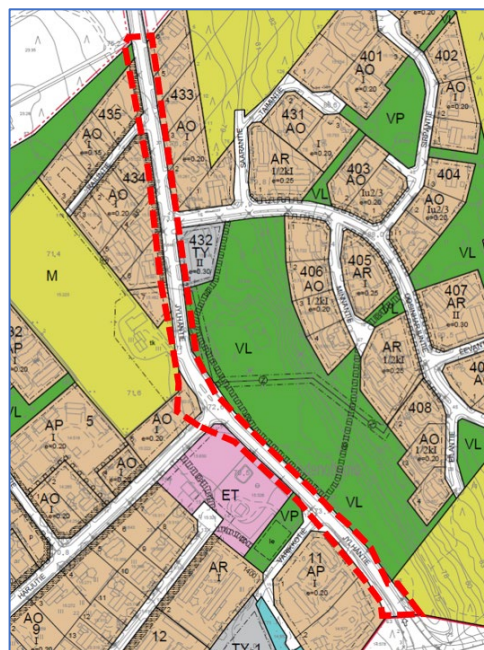


Ote kaavaratkaisusta.





Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Kaavamuutoksen myötä kaava päivitetään vastaamaan nykytilannetta, jolloin sillä ei muodostu merkittäviä vaikutuksia.

4.3.1.1 Arvokkaat rakennukset ja kiinteät muinaisjäännökset

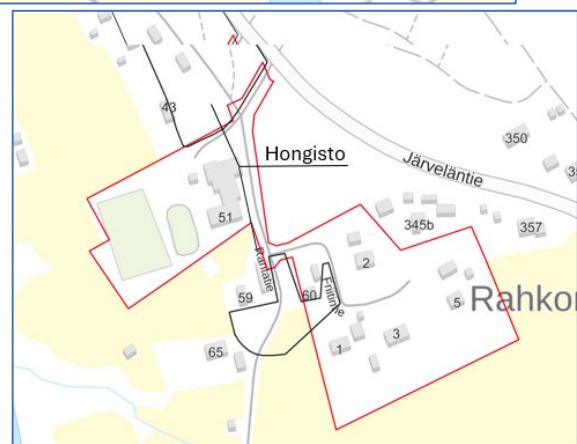
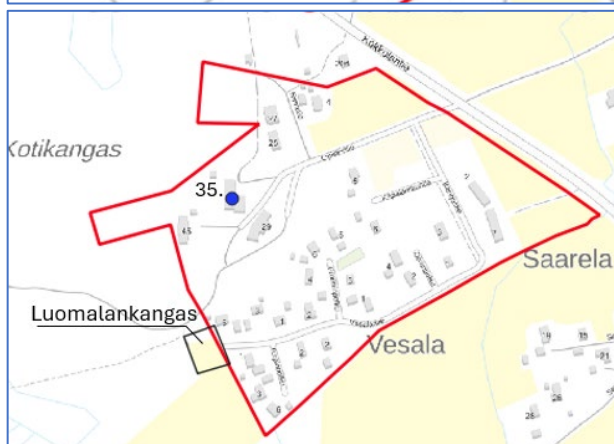
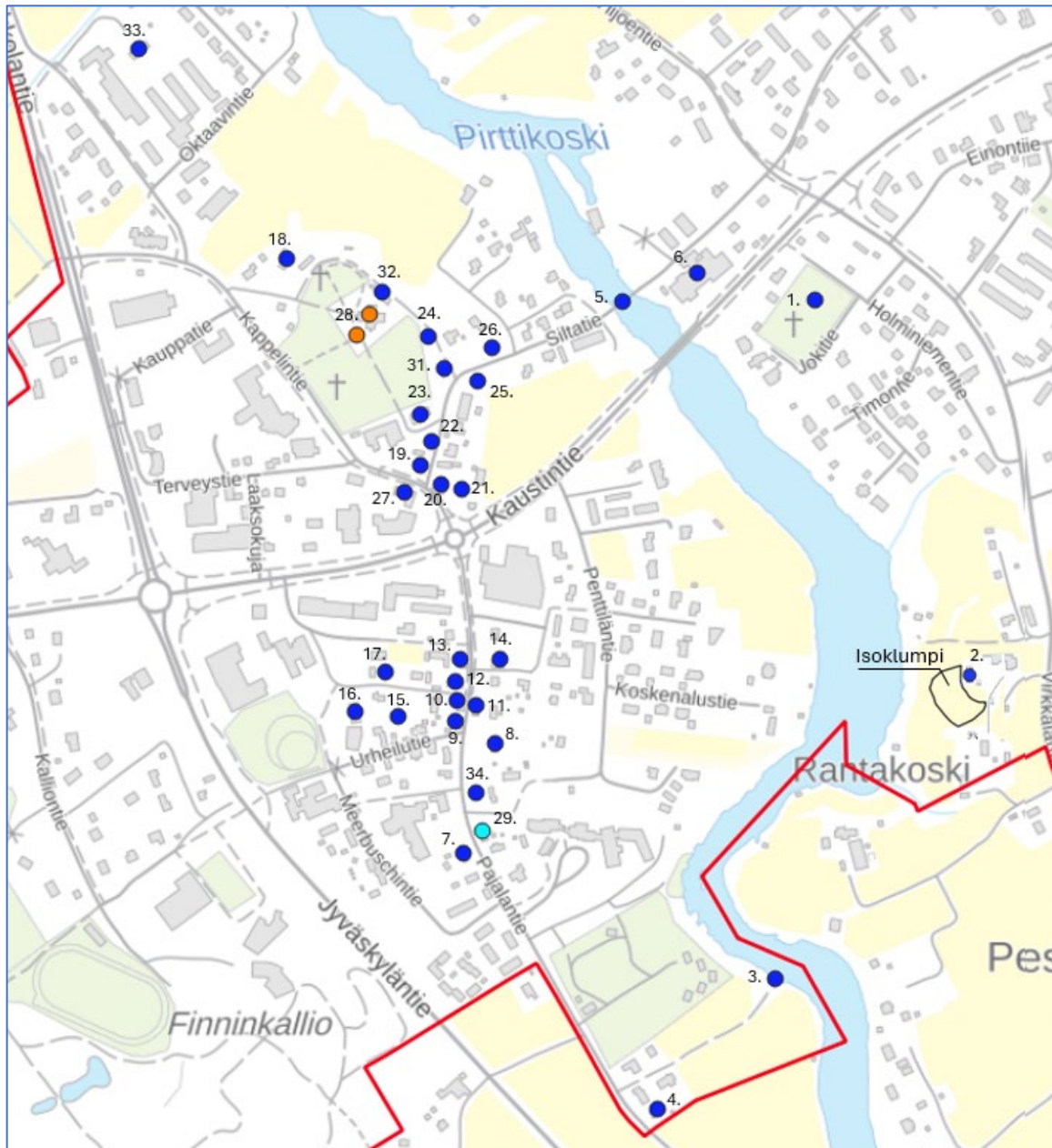
— Suunnittelualue

□ Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.

Alueella sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.

- sr-1 - Suojeltu rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy. Ennen rakennuksen ulkoasua koskeviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee alueelliselle vastuumuseolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.
- srs - Rakennusperinnön suojelamisesta annetun lain nojalla suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen korjaus- tai muutostöitä koskevat määräykset on annettu suojelupäätöksessä. Olennaisista muutoksista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.
- srk - Kirkkolain nojalla suojeltu kirkollinen rakennus. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Museoviraston lausunto.





Kuvapari 24. Asemakaavaratkaisussa osoitetut suojellut rakennukset ja kiinteät muinaisjäännökset. Selitteissä on esitettyä kohteiden ja alueiden kaavamerkinnät- ja määräykset.



Alueiden kuvaus – Kiinteät muinaisjäännökset:

Alueiden ja kohteiden kuvaukset on esitetty tämän selostuksen kohdassa 2.1.3.1.

Muutoksen kuvaus – Kiinteät muinaisjäännökset:

Asemakaavaratkaisun myötä kaava-alueelle on osoitettu yksi uusi muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös sekä päivitetty kahden voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun kiinteän muinaisjäännöksen aluerajaus museoviraston muinaisjäännösrekisteriin perustuen.

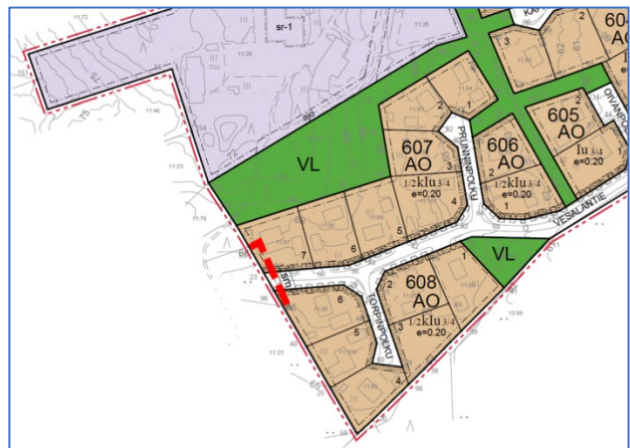
Kaavaratkaisussa osoitettu uusi kohde Isoklumpi (236010016) on museoviraston muinaisjäännösrekisterissä pistekohde sekä aluerajauskohde. Isoklumpi on osoitettu aluemerkinä sm, joka perustuu museoviraston muinaisjäännösrekisteriin.

Kahden voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun kiinteän muinaisjäännöksen; Hongisto (23601006) ja Luomalankangas (236010049), aluerajaukset ovat tarkentuneet alueelle hyväksytyn asemakaavan jälkeen. Aluerajaukset on päivitetty kaavaratkaisuun.

Aluemerkitä koskien on määrätty, että aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydetävä museoviranomaisen lausunto.

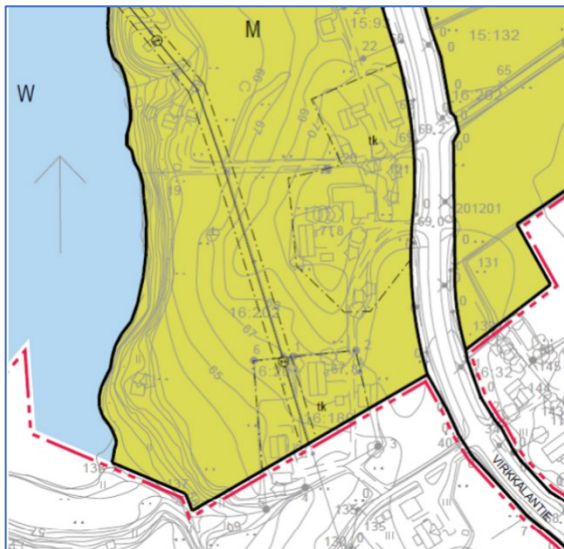


Ote Luomalankangas (236010049) alueella voimassa olevasta asemakaavasta. Punainen rajausta osoittaa voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun kiinteän muinaisjäännöksen rajauksen sijainnin.

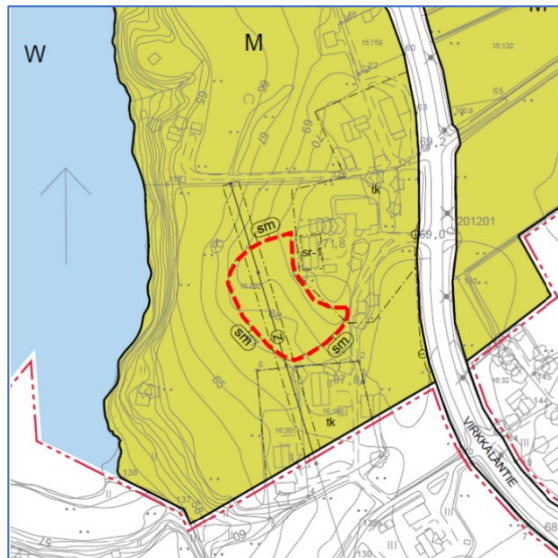


Ote kaavaratkaisusta. Punainen rajausta osoittaa kaavaratkaisussa osoitetun kiinteän muinaisjäännöksen rajauksen sijainnin.

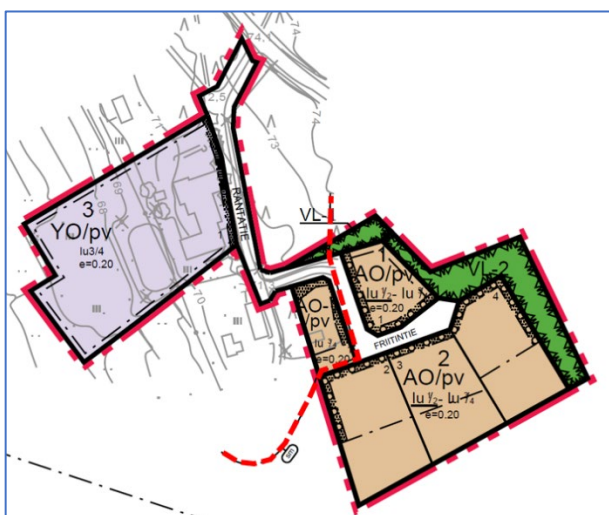




Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta. Punainen rajausta osoittaa kaavaratkaisussa osoitetun kiinteän muinaisjäännöksen Isoklumpi (236010016) rajauksen sijainnin.



Ote Hongsto (236010006) alueella voimassa olevasta asemakaavasta. Punainen rajausta osoittaa voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun kiinteän muinaisjäännöksen rajauksen sijainnin.



Ote kaavaratkaisusta. Punainen rajausta osoittaa kaavaratkaisussa osoitetun kiinteän muinaisjäännöksen rajauksen sijainnin

Vaikutusten arviointi:

Suunnittelualueelle ja sen läheisyyteen sijoittuu kiinteitä muinaisjäännöksiä. Muinaismuistolain 14§:n mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä alueelliseen vastuumuseoon (K.H.Renlundin museo) tai Museovirastoon, jotta mahdolliset havainnot saadaan dokumentoitua.

Kiinteät muinaisjäännökset on osoitettu asemakaavassa ajantasaiseen tietoon perustuen, vaikuttaen myönteisesti kiinteiden muinaisjäännösten suojeluun ja säilymiseen. Alueille ei kohdistu sellaisia muutoksia, joilla olisi kielteisiä vaikutuksia kiinteiden muinaisjäännösten säilymiseen. Mikäli muinaisjäännösalueille kohdistuu muuttuvaa maankäyttöä, käsitellään kajoaminen yleisiksi katsottavissa hankkeissa neuvottelumenettelyllä muinaismuistolain (295/1963) 13§:n mukaisesti.



Alueiden kuvaus – Arvokkaat rakennukset:

Kohteiden kuvaukset on esitetty tämän selostuksen kohdassa 2.1.3.

Muutoksen kuvaus – Arvokkaat rakennukset:

Asemakaavaratkaisun myötä kaava-alueelle on osoitettu osayleiskaavassa osoitettuihin paikallisesti arvokkaisiin rakennusperintökohteisiin ja taajamakuvallisesti arvokkaisiin sekä voimassa olevaan asemakaavaan perustuen 32 suojeltua rakennusta (sr-1), 2 kirkkolain nojalla suojeltua kirkollista rakennusta (srk) sekä rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojeltu rakennus (srs).

Suojeltavista rakennuksista seitsemän; *Holminiemen ruumishuone, Virkkalantie 67, Mosalan mylly, Pajalantie 34, Meijeri, Konstantie 4 ja Kraatari*, ovat osoitettu asemakaavassa uusina osayleiskaavoihin perustuen ja 25; *Penttilän silta, Pajalantie 21, Pajalantie 16, Urheilutie 1, Konstantie 2, Pajalantie 12, Pajalantie 9, Pajalantie 7, Tallitie 2, Pelimannitalo (Konstantie 8), Konstantie 3, Kappelintie 12, Siltatie 1, Kappelintie 24, Kappelintie 26, Maalari Jussin tupa (Siltatie 3), Vanha kunnantalo (Siltatie 5), Suutarin mökki, Piikutupa (Siltatie 5), Siltatie 11, As Oy Kaustisen Funkkis*, ovat osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti suojeltuina rakennuksina.

Voimassa olevassa asemakaavassa annetut erinäiset suojelumerkinnot (sr, sr-1, sr-3, sr-4), jotka ovat olleet suurelta osin sisällöltään vanhentuneita, on yhdistetty kaavamuutoksella yhden suojelumerkinnot (sr-1) alle. Sr-1 merkinnällä osoitetut rakennukset ovat suojeltuja, joita koskien määrätään: *Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy. Ennen rakennuksen ulkoasua koskeviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee alueelliselle vastuumuseolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.*

Kirkkolain nojalla suojellut kirkolliset rakennukset; *Kaustisen kirkko ja tapuli* sekä rakennusperinnön suojelemiseksi annetun lain nojalla suojeltu rakennus; *Finnin talo*, ovat osoitettu omilla suojelumerkinnoillaan.

Taulukko 3. Uudet asemakaavalla suojellut rakennukset. Numerointi viittaa kuvaan 21 ja kaavaselostuksen kohdassa 2.1.3 esitettyyn taulukkoon 1.

1. Holminiemen ruumishuone



2. Virkkalantie 67



3. Mosalan mylly



4. Pajalantie 34



6. Meijeri



15. Konstantie 4



34. Kraatari



Vaikutusten arviointi:

Kaavaratkaisun myötä suunnittelualueelle sijoittuva paikallisesti merkittävä ja edustava rakennuskanta sekä lailla suojellut rakennukset on huomioitu omin kaavamääräyksin, turvaten ko. rakennusten ja ympäristöjen arvojen säilymisen. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettujen paikallisesti arvokkaiden suojeltujen rakennusten (sr, sr-1, sr-3, sr-4) osalta suojelumääräys on muuttunut vähäisesti, mutta muutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia ko. rakennusten arvojen säilymiseen, sr-1 merkinnän ottaessa edelleen kantaa kulttuurihistoriallisten ja ympäristöllisten arvojen säilyttämiseen korjaus- ja muutostöissä sekä asiantuntijalausunnon pyytämiseen alueelliselta vastuumuseolta ennen ulkoasua koskeviin toimenpiteisiin ryhtymistä.

Kaavaratkaisulla on myönteinen vaikutus alueelle sijoittuvan arvokkaan rakennuskannan sekä näin ollen alueen kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen. Alueille ei kohdistu sellaisia muutoksia, joilla olisi kielteisiä vaikutuksia kulttuuriympäristöön tai maisemaan.

4.4 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on noin 385 hehtaaria.

Mitoitustaulukko sekä asemakaavan seurantalomake täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa.

4.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5 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 3.7.2026



Ville Vihanta
Kaavoituspäällikkö



Lotta Märsylä
Kaavoitusinsinööri

