



Toholammin kunta

## ASEMAKAAVAN MUUTOS OSASSA KORTTELIA 25 - PELASTUSLAITOS

Kaavaselostus 11.3.2024, tekniset muutokset 13.5.2024

## SISÄLLYS

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | Perus- ja tunnistetiedot.....                 | 2  |
| 1.1   | Tunnistetiedot .....                          | 2  |
| 1.2   | Kaavan tarkoitus ja tavoitteet .....          | 3  |
| 1.3   | Alueen sijainti ja vaikutusalue .....         | 3  |
| 2     | Lähtökohdat.....                              | 4  |
| 2.1   | Suunnittelualan nykytila.....                 | 4  |
| 2.1.1 | Luonnonympäristö.....                         | 4  |
| 2.1.2 | Rakennettu ympäristö .....                    | 4  |
| 2.2   | Maanomistus .....                             | 8  |
| 2.3   | Suunnittelutilanne .....                      | 8  |
| 2.3.1 | Maakuntakaava .....                           | 8  |
| 2.3.2 | Yleiskaava .....                              | 8  |
| 2.3.3 | Asemakaava.....                               | 9  |
| 2.3.4 | Rakennusjärjestys.....                        | 10 |
| 2.3.5 | Pohjakartta .....                             | 10 |
| 2.3.6 | Suunnitelmat .....                            | 10 |
| 3     | Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....        | 11 |
| 3.1   | Osallistuminen ja yhteistyö .....             | 11 |
| 3.1.1 | Osalliset .....                               | 11 |
| 3.1.2 | Vireilletulo .....                            | 12 |
| 3.1.3 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely..... | 12 |
| 3.1.4 | Viranomaisyhteistyö.....                      | 13 |
| 3.2   | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....         | 13 |
| 4     | Asemakaavan kuvaus .....                      | 14 |
| 4.1   | Asemakaavaratkaisu.....                       | 14 |
| 4.1.1 | Kaavaluonnos 9.1.2024 .....                   | 14 |
| 4.1.2 | Kaavaehdotus 11.3.2024 .....                  | 14 |
| 4.1.3 | Tekniset muutokset 13.5.2024.....             | 14 |
| 4.2   | Mitoitus .....                                | 15 |
| 4.3   | Suhde osayleiskaavaan .....                   | 15 |
| 4.4   | Kaavan vaikutukset.....                       | 15 |
| 4.5   | Kaavamerkinnot ja -määräykset .....           | 17 |
| 5     | Asemakaavan toteutus.....                     | 17 |

- Liitteet:**
- Liite 1.** Asemakaavan seurantalomake
  - Liite 2.** Kaavan laatijan vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
  - Liite 3.** Kaavan laatijan vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin
  - Erillisenä** asemakaavakartta mk 1:2000



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 13.5.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

|                               |  |  |
|-------------------------------|--|--|
| Kaavan nimi:                  | Asemakaavan muutos osassa korttelia 25 - Pelastuslaitos  |  |
| Kaavan päiväys:               | Kaavaluonnos 9.1.2024<br>Kaavaehdotus 11.3.2024<br>Tekniset muutokset 13.5.2024  |  |
| Alueen määrittely:            | Asemakaavan muutos koskee osaa korttelia 25, yleisen tien aluetta sekä katualuetta.<br>Asemakaavalla muodostuu osa korttelia 25, yleisen tien aluetta sekä katualuetta.  |  |
| Yhteystiedot:                 | <b><u>Kaavoittaja:</u></b><br><b>Toholammin kunta</b><br>Lampintie 5<br>69300 Toholampi<br><br>Tekninen johtaja<br>Mikko Polet<br>+358 40 150 5302<br><a href="mailto:mikko.polet@toholampi.fi">mikko.polet@toholampi.fi</a><br><br>Rakennustarkastaja<br>Tuure Viljamaa<br>+358 40 150 5310<br><a href="mailto:rakennustarkastaja@toholampi.fi">rakennustarkastaja@toholampi.fi</a> | <b><u>Kaavakonsultti:</u></b><br><b>Plandea Oy</b><br>Pitkäsillankatu 1–3 G<br>67100 Kokkola<br><br>Kavasuunnittelija<br>Lotta Märsylä<br>+358 50 576 4555<br><a href="mailto:lotta.marsyla@plandea.fi">lotta.marsyla@plandea.fi</a><br><br>Kaavan laatija, YKS 691<br>Ville Vihanta<br>+358 50 590 6214<br><a href="mailto:ville.vihanta@plandea.fi">ville.vihanta@plandea.fi</a> |
| Vireilletulo:                 | 25.1.2024  |  |
| Luonnosvaiheen nähtävilläolo: | 25.1.-26.2.2024  |  |
| Ehdotusvaiheen nähtävilläolo: | 28.3.-26.4.2024  |  |
| Hyväksyntä:                   |  |  |



## 1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Toholammin kunnanhallitus on kokouksessaan 6.11.2023 § 221 päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen ko. alueella. Asemakaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueen (Soite) aloitteesta.

Toholammin paloasema on tullut teknisen ikänsä loppuun ja toimii nykyisin väliaikaistiloissa Toholammin kirkonkylän pohjoispuolen teollisuusalueella. Suunnittelualueen kiinteistön 25:187 alueelta on tehty määräälää koskeva esisopimus Soiten ja maanomistajan kesken. Tavoitteena on muuttaa nykyistä asemakaavaa siten, että se mahdollistaa uuden pelastuslaitoksen ja ensihoitokeskuksen asemapaikan sekä siihen liittyvien muiden rakennusten ja rakennelmien rakentamisen alueen itäosaan. Lisäksi asemakaavamuutoksen tavoitteena on liittymän osoittaminen Lestintieltä alueen itäosaan.

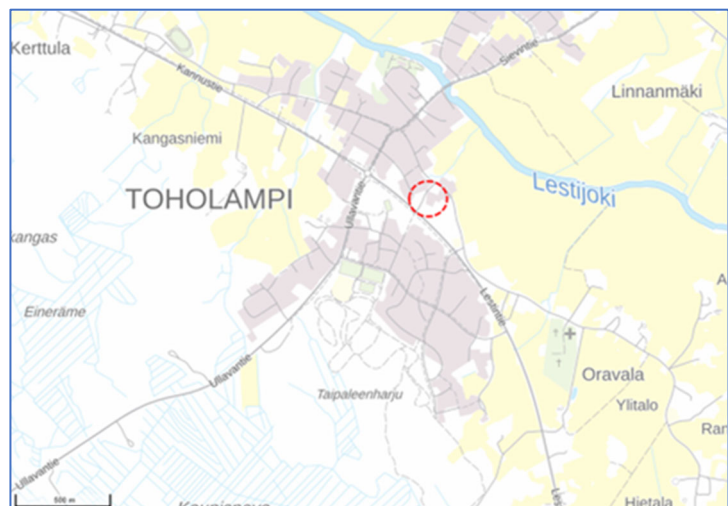
Alueelle laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaavan muutos. Asemakaavan muutos koskee osaa korttelia 25, yleisen tien aluetta (LT) sekä katualuetta. Asemakaavassa määritellään alueiden käyttötarkoitukset, rakentamisoikeudet sekä kerroskorkeudet. Lisäksi huomioidaan alueen ja sitä ympäröivä nykyinen rakennuskanta sekä toiminnot sekä muut kaavatyön yhteydessä esiin tulevat asiat.

## 1.3 ALUEEN SIJAINTI JA VAIKUTUSALUE

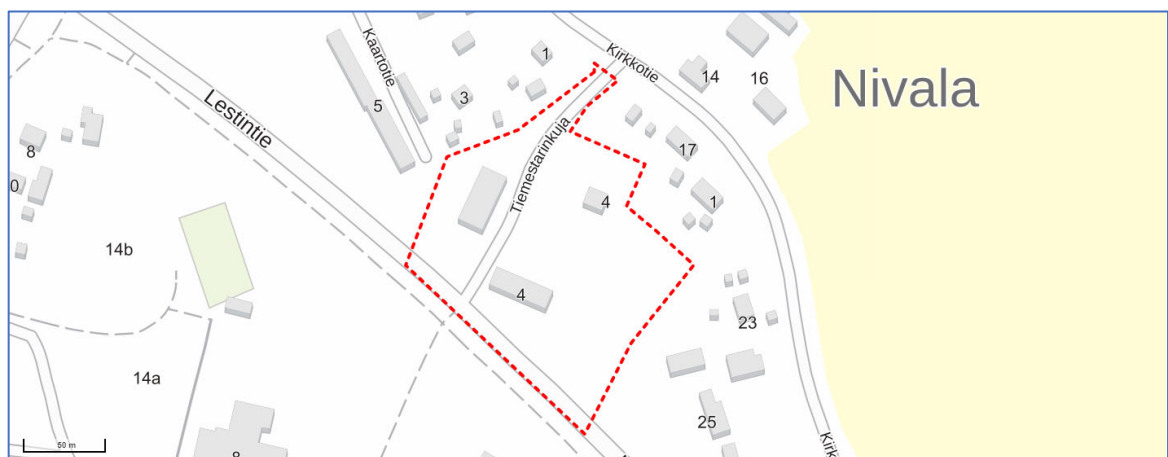
Suunnittelualue on kooltaan n. 2 ha ja se sijaitsee Toholammin keskustan eteläosassa. Alue rajautuu Lestintien (seututie 775) ja Kirkkotien väliselle alueelle.

Alueen likimääräinen sijainti ja rajaus on osoitettu seuraavissa kuvissa.

Kaavan vaikutusalue rajautuu suunnittelualueelle ja sen välittömään läheisyyteen.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. © Maanmittauslaitos



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus punaisella katkoviivalla kuvattuna. ©Maanmittauslaitos



## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

#### 2.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on suurelta osin rakennettua Toholammin taajama-aluetta, luokun ottamatta suunnittelualueita osittain rajaavan Kirkkotien koillispuolella aukeavia laajahkoja Lestijoen varren peltoalueita. Alueen itäosassa on talousmetsänä hoidettua tuoreen- ja kuivahkon kankaan metsäaluetta, missä puusto ikä vaihtelee pääosin 46-75v välillä (MVMI, Luonnonvarakeskus). Topografialtaan alue on tasaista, alueen pohjois- ja itäosan ollessa kuitenkin hieman pinnoitettua piha-aluetta korkeammalla.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja. Alueella ei ole Suomen lajitietokeskuksen tietojen (laji.fi) mukaan tehtyä yhtään havaintoa suojelluista tai uhanalaisista lajeista. Alueen ympäristössä on tehty havaintoja tervapääskystä (erittäin uhanalainen, EN), havaintopisteen tarkkuuden ollessa kuitenkin 2000 m ja havaintoajankohdan ollessa 1987. (Suomen lajitietokeskus)

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelun alueita. Lähin Natura-alue on Lestijoki (SAC,FI1000057), joka sijoittuu lähimmillään noin 400 m suunnittelualueesta pohjois-koilliseen.



*Kuva 3. Vainoilmakuva suunnittelualueesta lounaasta päin kuvattuna. Ilmakuva © Plandea Oy*

#### 2.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Toholammin kuntakeskukseen. Suunnittelualueita ympäröi asuinrakentaminen sekä hieman etäämmällä keskustan liikerakentaminen.

Suunnittelualue on ollut pääosin valtion omistuksessa, ja alueella on toiminut tie- ja vesirakennuslaitos (TVL) ja sittemmin Tielaitos 2000-luvun vaihteeseen, minkä jälkeen alue on siirtynyt yksityiseen omistukseen.



Suunnittelualueelle sijoittuu nykytilanteessa valtion rakennuttamat omakotitalo, liikerakennus sekä hallirakennus. Vuonna 1958 rakennettu keltainen pystyлаudoitettu omakotitalo sijoittuu alueen pohjoisosaan, missä sen pihaa reunustaa pensaat ja puut, erottaen sen alueen liikerakennusten pinnoitetusta piha-alueesta. Valtion käytössä talo on alkujaan toiminut tiemestarin talona sekä sittemmin toimistona. Talo on ostettu yksityiseen asuinkäyttöön 2000-luvun vaihteessa. Alueen maankäytön pidemmän aikavälin suunnitelmissa omakotitalon ei ole tarkoitus jäädä alueelle.



Kuva 4. Omakotitalo suunnittelualueen pohjoisosassa. © Plandea Oy

Alueen eteläosaan Lestintien suuntaisesti sijoittuu punakattoinen ja julkisivultaan keltaiseksi rappattu, vuonna 1958 rakennettu, liikerakennus. Valtiolta rakennus on ostettu yksityiselle vuonna 2003. Samaan pihapiiriin liikerakennuksen kanssa sijoittuu ulkovuoraukseltaan valkoinen hallirakennus, joka on rakennettu alun perin TVL Keski-Pohjanmaan piirin hiekka ja suolavarastoksi 1900-luvun loppupuolella.



Kuva 5. Lestintien suuntaisesti sijoittuva liikerakennus. © Plandea Oy





Kuva 6. Suunnittelualueen länsiosaan sijoittuva halli-/varastorakennus. © Plandea Oy

#### **2.1.2.1 Asuminen, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Toholammien kunnassa oli 2 903 asukasta vuonna 2022 (Kuntien avainluvut, Tilastokeskus). Suunnittelualueella asuu muutama henkilö. Alue sijoittuu noin 1500 asukkaan kuntakeskukseen, joten sitä ympäröivillä alueilla asuu satoja asukkaita.

Tilastokeskuksen mukaan työpaikkojen määrä Toholammilla oli vuonna 2021 1010 kpl, josta palvelutyöpaikkojen osuus oli suurin. Kaupalliset palvelut haetaan alle kilometrin etäisyydelle sijoittuvasta ydinkeskustasta, jonne pääosa kaupallisista palveluista on keskittynyt.

Suunnittelualueella toimii huolto- ja korjausalan sekä maanrakennusalan yrityksiä, joiden palvelut työllistävät muutamia ihmisiä.

#### **2.1.2.2 Liikenne**

Suunnittelualue tukeutuu liikenteellisesti Lestintiehen (st 775) sekä Lestintien rinnakkaistienä kulkevaan Kirkkotiehen (yt 18169). Lestintien eteläpuolella kulkee kevyen liikenteen väylä (Keskusta-Kuusistontie).

Väyläviraston tilastojen mukaan Lestintien liikennemäärät olivat vuonna 2021 suunnittelualueen kohdalla 1218 ajon./vrk, raskaan liikenteen osuuden ollessa 99 ajon./vrk. Vastaavasti Kirkkotien liikennemäärät olivat 626 ajon./vrk, raskaan liikenteen osuuden ollessa 14 ajon./vrk. Lestintien nopeusrajoitus on suunnittelualueen kohdalla 60 km/h sekä Kirkkotien 40 km/h.

Nykytilanteessa suunnittelualueen liikennetuotos on arviolta parikymmentä henkilöautoa vuorokaudessa, minkä lisäksi alueella liikennöi jonkin verran alueen yritystoimintaan liittyvää raskasta liikennettä.





Kuva 7. Ilmakuva Lestintien liittymästä suunnittelualueelle. © Plandea Oy



Kuva 8. Ilmakuva Kirkkotien liittymästä suunnittelualueelle. © Plandea Oy

### 2.1.2.3 Kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelualue rajautuu alueen pohjois-/koillisosassa valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Lestijokilaakson kulttuurimaisemaan. Lestijokilaakson kulttuurimaisema edustaa kahden maisemamaakunnan, Pohjanmaan ja Suomenselän, erityispiirteitä. Lestijoki on luonnonarvoiltaan huomattava joki, jonka koskijaksot ja paikoin korkeat törmät rikastavat alueen maisemakuvaa. Alueen kulttuuriympäristön maiseman arvotekijöitä ovat laakson poikki aukeavat peltonäkymät sekä perinteisen muotonsa hyvin säilyttänyt asutusrakenne. (VAMA 2021, SYKE, Ympäristöministeriö)

Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia.

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä. Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja





ottaa yhteyttä alueelliseen vastuumuseoon (K.H. Renlundin museo) tai Museovirastoon, jotta mahdolliset havainnot saadaan dokumentoitua.

#### 2.1.2.4 Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

## 2.2 MAANOMISTUS

Pääosan alueesta omistaa yksityiset maanomistajat. St 775:n omistaa valtio ja sitä hallinnoi Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus.

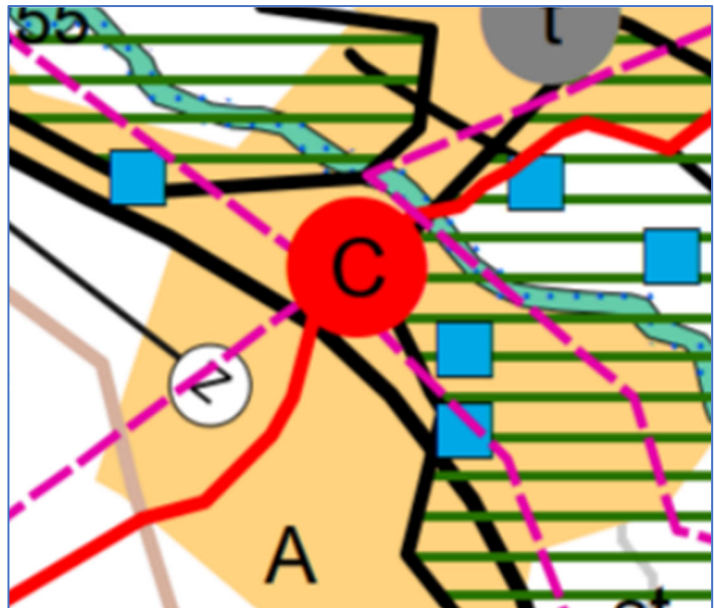
## 2.3 SUUNNITTELUTILANNE

### 2.3.1 Maakuntakaava

Toholampi kuuluu Keski-Pohjanmaan maakuntaan ja alueella on voimassa Keski-Pohjanmaan maakuntakaava. Maakuntakaavoitus Keski-Pohjanmaalla on edennyt vaiheittain siten, että ensimmäinen vaihekaava vahvistettiin ympäristöministeriössä 24.10.2003, toinen 29.11.2007, kolmas 8.2.2012 sekä neljäs 22.6.2016. Viides vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 29.11.2021 § 30 ja tullut lainvoimaiseksi 3.1.2022. Maakuntahallitus on päättänyt (22.8.2022 56 §) VI vaiheen maakuntakaavan – energiamurros ja ympäristövaihemaakuntakaavan käynnistämisestä, jonka OAS on ollut nähtävillä huhtikuun 2023.

*Suunnittelussa huomioitavia maakuntakaavan merkintöjä ovat:*

- Taajamatoimintojen alue (A)
- Maaseudun kehittämisen kohdealue (mk, Lestijokivarsi M03)
- Keskustatoimintojen kohdealue (C)
- Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (ma, vihreä vaakarasteri)
- Seututie tai pääkatu. (st, musta viiva)



*Kuva 9. Ote vahvistettujen vaihemaakuntakaavojen yhdistelmästä.*

### 2.3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on kunnanvaltuuston 9.12.1992 § 59 hyväksymä Kirkonkylän osayleiskaava 2010. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu keskustatoimintojen aluetta (C), kauttakulku- ja sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen (LT) sekä melualue (m).

Toholammin kaavoitusohjelmassa 2021-2026 on esitetty keskustan osayleiskaavan laadinta vuosille 2024-2026.



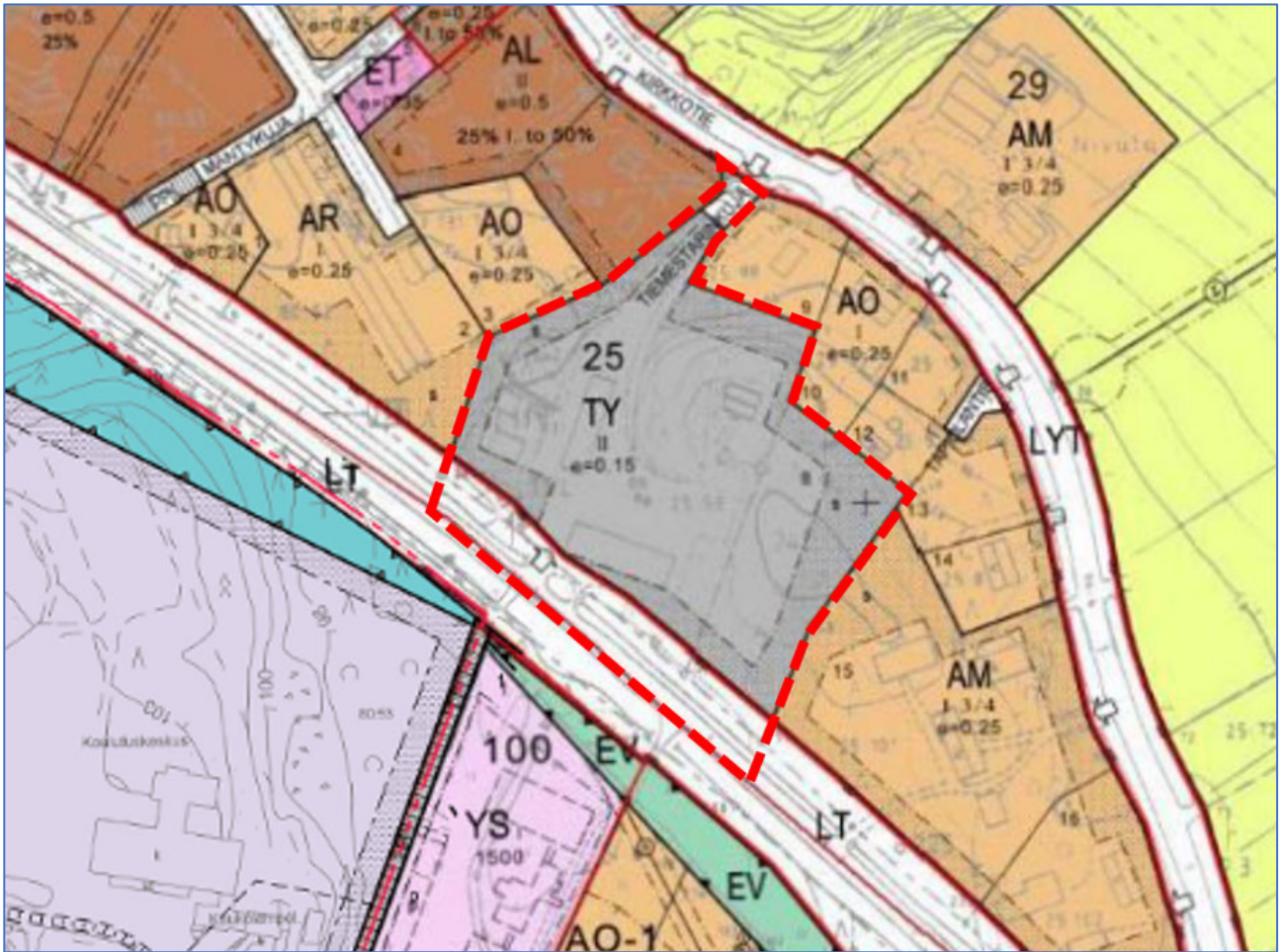


*Kuva 10. Ote Kirkonkylän osayleiskaava 2010:stä.*

### 2.3.3 Asemakaava

Suunnittelualue sijoittuu Toholammin asemakaavoitettuun keskustaajamaan. Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 16.12.1988 § 118 hyväksymä Kirkonseudun rakennuskaavan muutos ja laajennus korttelit 5, 19, 21, 23-28 ja 45-46. Suunnittelualueelle on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY), kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen (LT), katualuetta sekä ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.





*Kuva 11. Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualan rajausta punaisella.*

### 2.3.4 Rakennusjärjestys

Toholammin rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.3.2002.

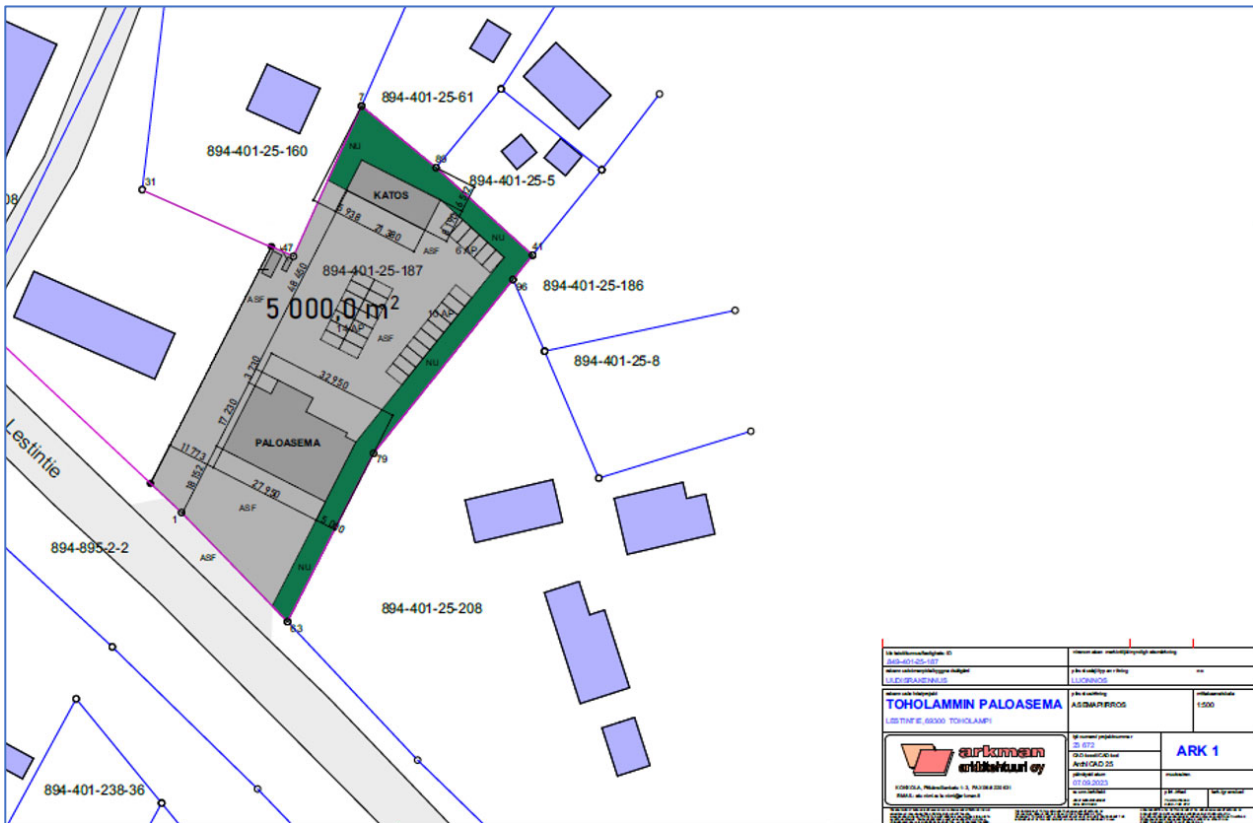
### 2.3.5 Pohjakartta

Suunnittelualan pohjakartan on laatinut Plandea Oy syksyllä 2023. Pohjakartan on hyväksynyt Kannuksen kaupungin maanmittausteknikko Matti Salmela.

### 2.3.6 Suunnitelmat

Uudesta pelastuslaitoksen ja ensihoitokeskuksen asemapaikasta on laadittu asemapiirrosluonnos, jossa suunnittelualan itäosaan on sijoitettu asemarakennus sekä katos. Asemapiirrosluonnoksessa alueelle on mitoitettu 30 autopaikkaa.





Kuva 12. Ote alueelle laaditusta asemapiirrosluonnoksesta. © Arkman Arkkitehtuuri Oy

### 3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

##### 3.1.1 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteitä (luonnosvaihe) ja muistutuksia (ehdotusvaihe) sekä viranomaisten ja yhteisöjen antaa lausuntoja.

Osallisia ovat (MRL 62 §):

γ alueen maanomistajat

γ ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

γ ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Toholammin kunnan eri hallintokunnat
- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- Keski-Pohjanmaan liitto
- K. H. Renlundin museo
- Korpelan Voima Oy
- Toholammin vesihuolto Oy
- Toholammin energia
- Toholammin kotiseutuyhdistys

γ muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat



### 3.1.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta tiedotettiin 25.1.2024, samanaikaisesti valmisteluvaiheen kuulemisen kanssa.

### 3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

#### 3.1.3.1 Aloitus- ja valmisteluvaihe

Aloitus- ja valmisteluvaiheessa on järjestetty työkokous ELY-keskuksen, kunnan, Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueen, maanomistajien sekä kaavakonsultin kesken. Työkokouksessa käsiteltiin alustavaa kaavaluonnosmateriaalia sekä käytiin keskustelua erityisesti alueen liikennejärjestelyistä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville. Osalliset voivat ottaa kantaa esillä olevaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan antamalla siitä kommentteja yhteyshenkilöille.

Kaavaluonnos käsiteltiin kunnanhallituksen kokouksessa 15.1.2024 § 4, jonka jälkeen se pidettiin yleisesti nähtävillä 25.1.-26.2.2024 välisen ajan kunnantalolla ja kunnan internetsivuilla. Nähtävilläoloaikana osalliset saivat esittää mielipiteensä. Mielipiteiden tekotapa ja jättöpaikka ilmoitettiin kuulutuksessa. Viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydettiin lausunnot.

Valmisteluvaiheessa saatiin neljä lausuntoa. Mielipiteitä ei saatu.

#### Keski-Pohjanmaan liitto

- Ei huomautettavaa

#### Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue Soite

- Ei huomautettavaa

#### K.H. Renlundin museo

- Selostuksen sivun 8 muinaismuistolakia käsittelevään kohtaan myös alueellinen vastuumuseo.
- Uudisrakennukset on pyrittävä sijoittamaan tontille niin, etteivät ne nouse valtakunnallisen alueen näkymien kannalta häiritseviksi. On myös pyrittävä säilyttämään olemassa olevaa reunapuustoa.
- Omakotitalon osalta oikeampi kaavamerkintä olisi AO.
- Museo edellyttää, että suunnittelualueen rakennuksista laaditaan rakennushistoriallinen selvitys.
- Ehdotusvaiheessa havainnekuvat.
- Toholammin kotiseutuyhdistys osallisiin.

#### Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

- Kaavatyön aikana olisi mahdollista täsmentää minkälaista toimintaa alueelle voidaan toteuttaa.
- Mikäli pidemmän aikavälin toimintoja on tiedossa, olisi hyvä avata kaavaselostuksessa mahdollisia liikenteellisiä vaikutuksia.
- Hulevesiä ei tule johtaa maanteiden sivuojiin.
- Vain hälytysajoneuvoille tarkoitettu liittymä tulee toteuttaa puomillisena.

Saatuihin lausuntoihin on laadittu erilliset vastineet (*liite 2*).

#### 3.1.3.2 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus käsiteltiin kunnanhallituksen kokouksessa 18.3.2024 § 42, jonka jälkeen se pidettiin yleisesti nähtävillä 28.3.-26.4.2024 välisen ajan kunnantalolla ja kunnan internetsivuilla. Nähtävilläoloaikana osalliset saivat esittää muistutuksensa, jonka tekotapa ja jättöpaikka ilmoitettiin kuulutuksessa. Viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydettiin lausunnot.

Ehdotusvaiheessa saatiin kolme lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty.



### Keski-Pohjamaan liitto

- Ei huomautettavaa

### Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

- Luonnosvaihetta koskenut lausunto on riittävältä osin huomioitu kaavaehdotuksessa.
- Tiemestarin rakennuksesta tulisi laatia tarkempi inventointi, jotta mahdollinen rakennuksen suojeleminen tarve sekä vaikutukset rakennetun ympäristön osalta tulevat kaavatyössä arvioiduksi.

### K.H. Renlundin museo

- Suunnittelualueella oleva osa, jossa vuonna 1958 rakennettu asuinrakennus sijaitsee, tulee muuttaa erillispientalojen alueeksi.
- Vuonna 1958 rakennetun liikerakennuksen säilymisedellytykset tulee turvata asemakaavalla osoittamalla se säilytettäväksi/suojeltavaksi rakennukseksi riittävin kaavamääräyksin.

Saatuihin lausuntoihin on laadittu erilliset vastineet (*liite 3*).

#### 3.1.3.3 Hyväksyminen

Kunnanvaltuuston hyväksyntä kesällä 2024.

#### 3.1.4 Viranomaisyhteistyö

- Aloitus- ja valmisteluvaiheessa on järjestetty työkokous ELY-keskuksen, kunnan, Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueen, maanomistajien sekä kaavakonsultin kesken.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetty viranomaisille tiedoksi.
- Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
- Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
- Kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto kunnanhallituksen esityksestä ja hyväksymisaineisto tarvittavine liitteineen lähetetään ELY-keskukseen.
- Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan kunnan rakennustarkastajalle, maakuntaliitolle sekä Maanmittauslaitokselle. ELY-keskukselle ilmoitetaan kaavan voimaantulosta.

### 3.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suunnittelualueelle ei laadita vaihtoehtoja, vaan kaavamuuos perustuu alueen aiempiin kaavoihin sekä pelastusaseman rakentamissuunnitelmiin.



## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

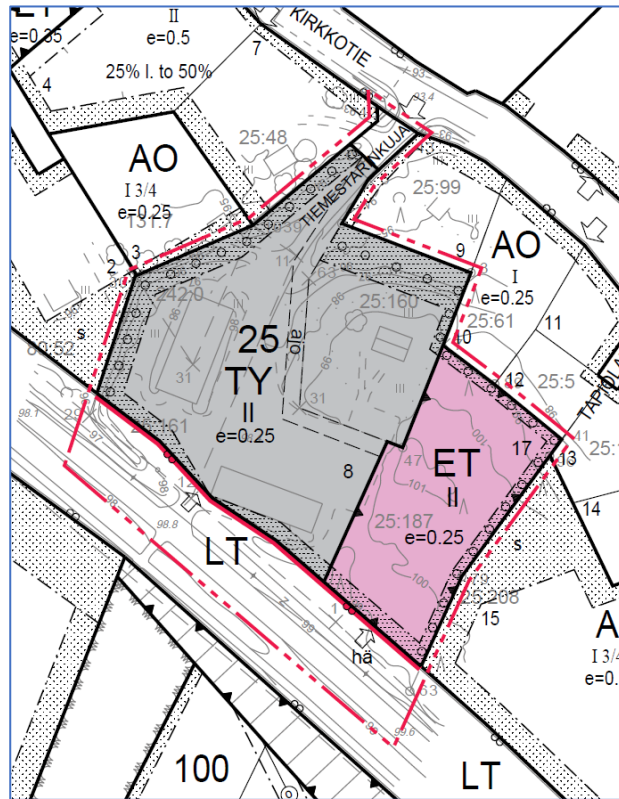
### 4.1 ASEMAKAAVARATKAISU

#### 4.1.1 Kaavaluonnos 9.1.2024

Kaavaluonnoksessa suunnittelualue koostuu teollisuusrakennusten kortteli-alueesta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueesta (ET), yleisen tien alueesta (LT) sekä katualueesta.

TY- ja ET-alueiden rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna ( $e=0,25$ ) ja kerroskorkeudeksi on osoitettu II. Alueiden reunoilla on istutettavaa aluetta, minkä lisäksi asuinrakentamiseen rajoitettuille reunoille on osoitettu säilytettävä / istutettava puurivi.

Yleisen tien alueelle (LT) on osoitettu ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti olemassa olevan liittymän mukaisesti TY-alueelle. ET-alueen kohdalla LT-alueelle on osoitettu uusi ajoneuvoliit-



Kuva 13. Kaavaluonnos 9.1.2024

tymän likimääräinen sijainti, jonka kautta on sallittu vain pelastusajoneuvojen hälytysajo (hä). Hälytysajoneuvoliittymä voidaan toteuttaa puomillisena. Muu liikenne ET-alueelle on osoitettu kulkemaan Tiemestarinkujalta TY-alueen poikki osoitetun ohjeellisen ajoyhteyden kautta (ajo). Ko. ajoyhteys on osoitettu ohjeellisena, jolloin sen sijaintia voidaan muuttaa alueen maankäytön tarpeiden mukaisesti.

Lisäksi teknisluontoisena päivityksenä korttelinrajat on tarkistettu kiinteistörajoihin.

#### 4.1.2 Kaavaehdotus 11.3.2024

Valmisteluvaiheen jälkeen kaavakartan merkintää *Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti. Liittymästä sallittu vain pelastusajoneuvojen hälytysajo (hä)* tarkennettiin määräyksellä: *liittymä tulee toteuttaa puomillisena*. Muutoin kaavaehdotus on kaavaluonnoksen mukainen.

Kaavaselostukseen on lisätty valmisteluvaiheen kuulemista käsittelevät asiat (kappale 3.1.3.1) sekä päivitetty alueen rakennuskannan tietoja (kappale 2.1.2) ja lisätty maininta alueellisesta vastuuseosta (kappale 2.1.2.3).

#### 4.1.3 Tekniset muutokset 13.5.2024

Ehdotusvaiheen kuulemisen aikana saatuun palautteeseen perustuen korttelin 25 tontille 8 (TY-alue) on lisätty teknisenä muutoksena merkintä *as 15%*, jolla osoitetaan kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten. Kaavaselostukseen on lisätty ehdotusvaiheen kuulemista käsittelevät asiat (kappale 3.1.3.2).



## 4.2 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on n. 2 ha.

Taulukko 1. Tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet ja kerroskorkeudet.

| Kortteli | Tontti | Käyttötarkoitus | Pinta-ala (m <sup>2</sup> ) | Rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> ) | Kerroskorkeus |
|----------|--------|-----------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------|
| 25       | 8      | TY              | 11175                       | 2794 (e=0,25)                      | II            |
| 25       | 17     | ET              | 4593                        | 1148 (e=0,25)                      | II            |
|          |        | LT              | 3883                        |                                    |               |
|          |        | Katu            | 257                         |                                    |               |

## 4.3 SUHDE OSAYLEISKAAVAAN

Asemakaava on osayleiskaavan mukainen.

## 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,

- *Kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeus nousee vähäisissä määrin sekä alueen itäosaan osoitettu ET-alue mahdollistaa uuden pelastusaseman rakentamisen alueelle, mikä voidaan kokea naapurustossa kielteisenä muutoksena, kun aseman toiminnasta johtuvat hetkittäiset häiriötekijät kuten hälytysajoneuvojen äänet ja lisääntyvä liikenne voidaan kokea häiritseväksi. Toisaalta kaavaratkaisun muutos voimassa olevan kaavan mahdollistamasta teollisuusalueesta voidaan kokea myös myönteisenä. Naapurustoon kohdistuvat maisemalliset vaikutukset on huomioitu osoittamalla suunnittelun raja-alueille istutettava/säilytettävä puurivi. Kaavaratkaisulla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.*
- *Uuden pelastusaseman sijoittuminen strategisesti hyvälle paikalle Toholammin keskustaan ja seututien varrelle vaikuttaa myönteisesti pelastustoimen palvelujen saatavuuteen.*

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

- *Alue liitetään viemäriverkkoon, joten vaikutuksia vesistöihin ei synny. Alue ei sijoitu pohjavesialueelle.*
- *Maaperään kohdistuvat muutokset ovat rakennusaikaisia ja paikallisia.*
- *Uudisrakentaminen tuottaa kasvihuonekaasupäästöjä, valtaosan syntyessä kuitenkin käytön aikaisesta energiankulutuksesta, jolloin uudella energiatehokkaalla rakentamisella on myönteinen vaikutus ilmastoon. Uuden pelastuslaitoksen mahdollistamisen parempien liikenneyhteyksien varrelle arvioidaan vaikuttavan myönteisesti liikenteen kasvihuonekaasupäästöihin.*
- *Kaavaratkaisun mukainen toteuttaminen lisää alueella läpäisemättömien pintojen alaa. Suunnittelualueelle on kuitenkin myös nykytilanteessa osoitettu TY-aluetta, jolloin muutos voimassa olevaan asemakaavaan on vähäinen. Laajempien läpäisemät-*





*tömien pintojen myötä alueella muodostuvien hulevesien määrä kasvaa, mutta kasvun voidaan arvioida olevan maltillinen. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on mm. imeyttää ja viivyttaa hulevesiä niiden kerääntymispaikalla. Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Hulevesiä ei tule johtaa maanteiden sivuojiin.*

- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
  - *Suunnittelualueen länsiosa on rakentunutta sekä pinnoitettua aluetta. Alueen itäosaan sijoittuvan pienehkön metsäalueen luontoarvot ovat vähäisiä, joten kaavan toteuttamisella ei arvioida olevan vaikutuksia alueen luontoarvoihin.*
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
  - *Kaava-alue sijoittuu Toholammin keskusta-alueelle, tehostaen vähäisesti alueen yhdyskuntarakennetta.*
  - *Pelastusasema sijoittuu seututien (Lestintie) varrelle, jolle hälytysajoneuvoliittymä on suoraan osoitettu. Muutoin aseman liikenne kulkee Kirkkotien kautta, joten kaavaratkaisulla ei arvioida olevan suoria vaikutuksia Lestintien nykyisen liittymän liikennemääriin. Kaavaratkaisun mahdollistaman pelastusaseman liikennetuotokset arvioidaan vähäiseksi;*
    - *Hälytysajot: ensihoidolla voi olla useampi hälytysajo päivässä, pelastuslaitoksen hälytysajojen ollessa satunnaisempia.*
    - *Muu liikenne: Ensihoidon henkilöstö tuottaa noin 4 työmatkaa/vrk. Pelastuslaitoksen tiloissa toimii sopimuspalokunta, joten henkilöliikenteen liikennetuotokset syntyvät hälytystilanteissa sekä satunnaisesti järjestettävien harjoitusten aikana, jolloin alueen liikennemäärä voi kasvaa noin 20 ajoneuvolla vuorokaudessa.*
  - *Hälytysajoneuvoliittymän toteuttamisella ei arvioida olevan liikenneturvallisuuutta heikentäviä vaikutuksia, Lestintien ollessa suunnittelualueen kohdalla suora sekä näkävyyden ollessa hyvä.*
  - *Lestintien varren kevyen liikenteen väylä on tien vastakkaisella puolella, joten kevyt liikenne ei risteä hälytysajoneuvojen kanssa.*
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
  - *Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia taajamakuvaan. Kaavamuutos mahdollistaa alueen hieman tehokkaamman rakentamisen Toholammin keskusta-alueella.*
  - *Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvoihin tai niiden säilymiseen, suunnittelualueen sijoituessa maisema-alueen ulkopuolelle sekä joelta päin katsottuna nykyisen asuinrakennuskannan taakse arvokkaan maiseman kannalta suojaiselle alueelle.*
  - *Alueen rakentumisen maisemavaikutukset ympäröiviin asuinrakennuksiin ja valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen on huomioitu säilytettävän/istutettavan puurivin osoittamisella korttelialueiden reunoille.*
  - *Alueelle ei sijoitu suojeltavia rakennuksia tai tunnettuja muinaisjäänneksiä. Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä*



*muinajäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä alueelliseen vastuumuseoon (K.H. Renlundin museo) tai Museovirastoon, jotta mahdolliset havainnot saadaan dokumentoitua.*

#### **4.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

### **5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

---

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

Kokkolassa 11.3.2024, 13.5.2024



Ville Vihanta  
Kaavoitusinsinööri



Lotta Märsylä  
Kaavasuunnittelija

