



Toholammin kunta
Asemakaavan muutos kortteli 88 tontti 2

Kaavaselostus 15.9.2025



SISÄLLYS

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	2
1.3	Alueen sijainti ja vaikutusalue	3
2	Lähtökohdat.....	3
2.1	Suunnittelualueen nykytila.....	3
2.2	Maanomistus	4
2.3	Suunnittelutilanne	4
2.3.1	Maakuntakaava	4
2.3.2	Yleiskaava	5
2.3.3	Asemakaava.....	5
2.3.4	Rakennusjärjestys.....	5
2.3.5	Pohjakartta	5
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	6
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö	6
3.1.1	Osalliset	6
3.1.2	Vireilletulo	6
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	6
3.1.4	Viranomaisyhteistyö	7
3.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	7
4	Asemakaavan kuvaus	7
4.1	Asemakaavaratkaisu	7
4.2	Mitoitus	8
4.3	Kaavan vaikutukset.....	8
4.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	8
5	Asemakaavan toteutus.....	8

Erillisenä kaavakartta 1:2000



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi:	Toholammin keskustan asemakaavan muutos; kortteli 88 tontti 2	
Kaavan päiväys:	Valmisteluvaihe 15.9.2025	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee korttelin 88 tonttia 2 sekä siihen liittyviä katu- ja viheralueita. Asemakaavalla muodostuu korttelin 88 tontti 2 sekä katualuetta.	
Yhteystiedot:	<u>Kaavoittaja:</u> Toholammin kunta Lampintie 5 69300 Toholampi Tekninen johtaja Mikko Polet +358 40 150 5302 mikko.polet@toholampi.fi Rakennustarkastaja Juha Kokkinen +358 40 150 5310 rakennustarkastaja@toholampi.fi	<u>Kaavan laatija:</u> Plandea Oy iPark, Vaasantie 6, 67100 Kokkola Kaavan laatija, YKS 549 Pekka Kujala +358 40 726 6050 pekka.kujala@plandea.fi Projektipäällikkö Minna Vesisenaho +358 50 537 4491 minna.vesisenaho@plandea.fi
Vireilletulo:		
Valmisteluvaiheen kuuleminen:		
Ehdotusvaiheen kuuleminen:		
Hyväksyntä:		

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

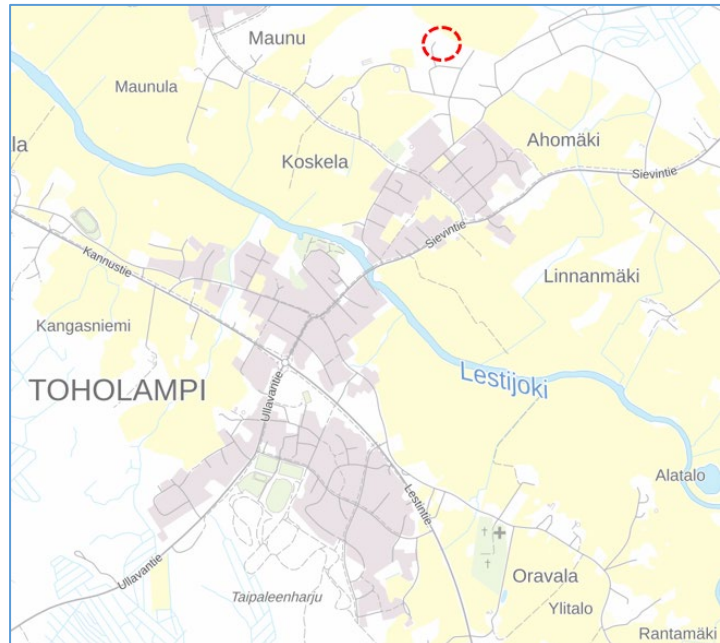
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin 88 tontin 2 laajentaminen muuttamalla voimassa olevaa kaavaa siten, että siihen liitetään osa viereistä puisto- ja katualueista. Korttelin 88 laajentumisen seurauksena osa Höylääjätiestä muuttuu osaksi teollisuusaluetta.

Alueelle laaditaan Alueidenkäyttölain mukainen asemakaavan muutos, mikä käsitellään vaikutukseltaan vähäisenä asemakaavana. Asemakaavassa määritellään alueiden käyttötarkoitukset, rakentamisoikeudet, kerrokorkeudet sekä alueen liikenneyhteydet. Lisäksi huomioidaan kaavatyön yhteydessä esiin tulevat muut asiat.



1.3 ALUEEN SIJAINTI JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue on kooltaan noin 0,72 ha ja se sijaitsee Höylääjäntien varrella Toholammin kuntakeskuksen pohjoispuolella Porkolan teollisuusalueella. Alueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa ja tarkempi raja **kuvassa 5**. Kaavamuutoksen vaikutus on vähäinen ja kohdistuu ainoastaan kaava-alueelle ja sen lähialueelle.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti © MML

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

Suunnittelualue on rakentunutta teollisuusaluetta, jonka rakennuskannan muodostavat puutavaraliikkeen rakennukset. Alueen itäosa on rakentumatonta, talousmetsänä hoidettua aluetta, eikä alueella ole tiedossa huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja.

Suunnittelualueelle liikennöinti tapahtuu Höylääjäntieltä. Liikenteellisesti alue liittyy päätieverkkoon kantatielle 63 (Sievintie) Pohjapuolentien kautta. Höylääjäntiellä on voimassa 50 km/h nopeusrajoitus.

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.



Kuva 2. Ortoilmakuva suunnittelualueelta ja suunnittelualueen likimääräinen raja. © MML



Suunnittelualueella ei sijaitse arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai tunnettuja muinaisjäännöksiä. Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä Museovirastoon, jotta mahdolliset havainnot saadaan dokumentoitua. Suunnittelualueesta noin 230 metrin etäisyydellä sijaitsee valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Lestijokilaakson kulttuurimaisema.

2.2 MAANOMISTUS

Suunnittelualueella maata omistavat Toholammin kunta sekä yksityinen maanomistaja.

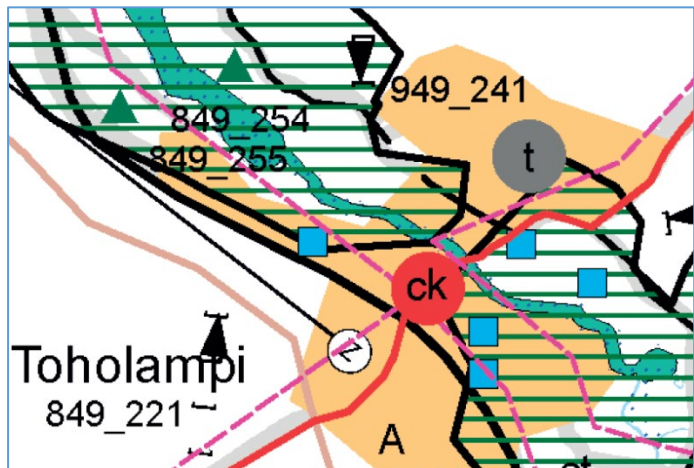
2.3 SUUNNITTELUTILANNE

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 käynnistää 22.8.2022 56 § VI vaiheen maakuntakaavan. Keski-Pohjanmaan energiamurros ja ympäristövaihe-maakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä huhtikuussa 2023.

Suunnittelussa huomioitavia maakuntakaavan merkintöjä ovat:

- Taajamatoimintojen alue (A)
- Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (ma, vihreä vaakarasteri)
- Teollisuus- ja varastoalue (t)



Kuva 3. Ote vahvistettujen vaihemaakuntakaavojen yhdistelmästä.

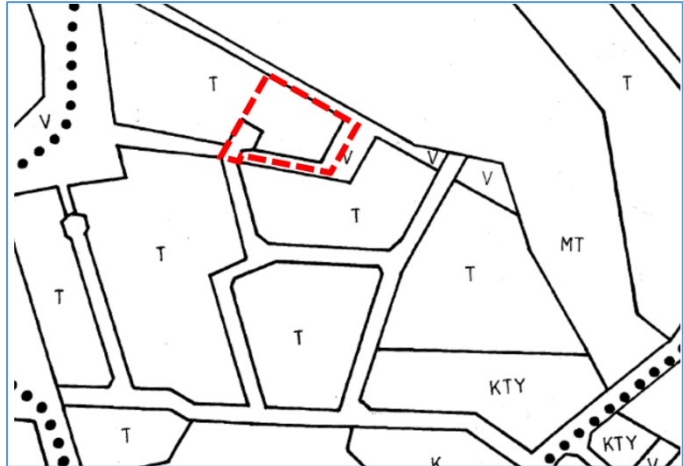


2.3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 9.12.1992 § 59 hyväksymä Kirkonkylän osayleiskaava 2010.

Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuus- ja varastoaluetta (T), virkistysaluetta (V) sekä katualuetta.

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



Kuva 4. Ote Kirkonkylän osayleiskaava 2010:stä.
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella
katkoviivalla.

2.3.3 Asemakaava

Suunnittelualue sijoittuu Toholammin asemakaavoitetulle alueelle. Alueella on voimassa Toholammin kirkonseudun ja Kopsalan teollisuusalueen muutos ja laajennus korttelit 53, 60–66, 81–89 sekä 55. Suunnittelualueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualuetta.



Kuva 5. Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.
Suunnittelualueen rajausta punaisella katkoviivalla.

2.3.4 Rakennusjärjestys

Toholammin rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.3.2002.

2.3.5 Pohjakartta

Asemakaavan vektorimuotoinen pohjakartta on laadittu ilmakuvauksen pohjalta 1985 (Vaasan maanmittaustoimisto, hyväksyjä Pentti Hoppu) ja aineistoa on täydennetty maastomittauksin vuonna 2010 (Ramboll Finland Oy/Pekka Kujala). Pohjakarttaa on täydennetty tiestön ja rakennusten osalta vuonna 2024 (Plandea Oy/Pekka Kujala).



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 (AKL 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 ○ Toholammin vesihuolto Oy ○ Toholammin energia
γ muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

3.1.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta kuulutetaan valmisteluvaiheen yhteydessä.

3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

AKL 63 §:n mukaisesti kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (OAS). Tämä ei kuitenkaan koske vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta. Nyt laadittava asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen, joten erillistä OAS:a ei ole laadittu. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely on kuvattu kaavaselostuksessa.

3.1.3.1 Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos käsitellään kunnanhallituksessa, jonka jälkeen kaavaluonnos asetetaan nähtäville 14 vuorokauden ajaksi (AKL 62 §). Osallisilla on nähtävilläolon aikana mahdollisuus jättää palautetta kunnalle. Esitetystä kaavaluonnoksesta voi antaa suullisia tai kirjallisia mielipiteitä. Mielipiteiden teko tapa ja jättöpaikka ilmoitetaan kuulutuksessa.

3.1.3.2 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville AKL 65§:n ja MRA 27§:n mukaisesti 14vrk (vähäinen vaikutus). Tällöin osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. AKL 65§:n mukaisesti nähtäville asettamisesta on tiedotettava kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat muistutukset on saatu, kunta lähettää perustellun vastineen niille muistutuksen tehneille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet.

3.1.3.3 Hyväksyminen

Valtuusto tekee hyväksymistä koskevan päätöksen ja siitä ilmoitetaan AKL 67 § ja MRA 94 § mukaisesti. Kaavan lähettämisestä tiedoksi on säädetty MRA 95 §.



Alueidenkäyttölain 188 §:n mukaan asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten, kun kuntalaissa säädetään.

3.1.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen ei katsota koskevan vaikutuksiltaan merkittäviä valtakunnallisia tai maakunnallisia asioita. Täten AKL 66 §:n mukaisesti viranomaisneuvottelua ei ole lähtökohtaisesti tarpeen järjestää tai pyytää lausuntoja kaavaehdotuksesta MRA 28 §.

3.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

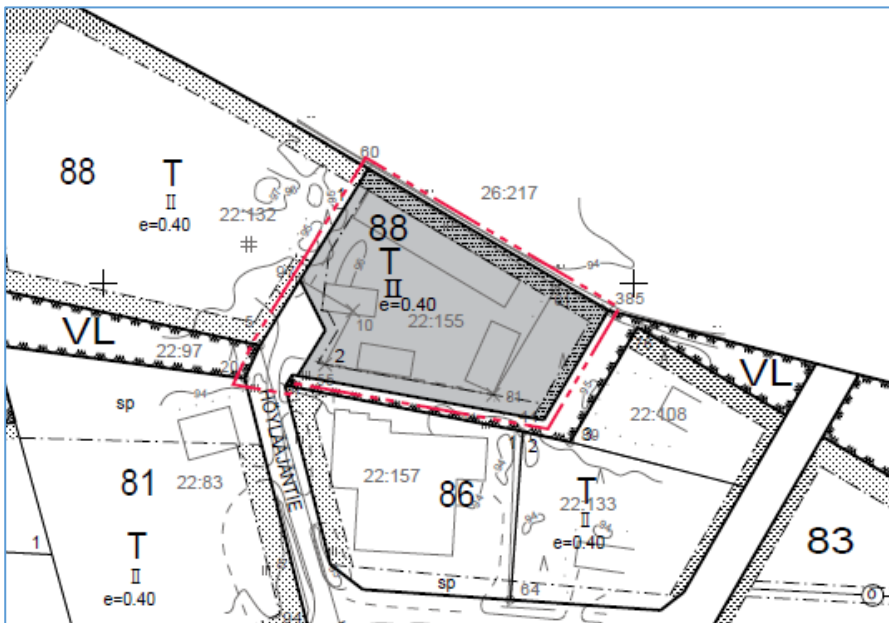
Suunnittelualueelta ei laadita vaihtoehtoja, vaan kaavamuutos perustuu alueelle aiemmin laadittuun asemakaavaan.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 ASEMAKAAVARATKAISU

Asemakaavaratkaisulla muodostetaan osa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) 88 sekä katualuetta. Teollisuustontin kerrosluvuksi on osoitettu II ja tehokkuusluvuksi (rakentamisen suhde tontin pinta-alaan) on määritelty 0,4. Liikenteellisesti alue liittyy Asentajantiehen Höylääjätien kautta.

Kaava-alueen tarkempi mitoitus on esitetty *kohdassa 4.2*.



Kuva 6. Kaavaluonnos 15.9.2025.



4.2 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,72 ha.

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

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoi- tus	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoi- keus (k-m ²)	Kerroskor- keus
88	2	T	6611	2644	II
		Katu	591		
		YHTEENSÄ	7202		

4.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta AKL 9 §:ssä (6.3.2015/204) tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Tärkeää on tunnistaa juuri tähän asemakaavaan liittyvien muutosten vaikutukset ja arvioida niitä siinä laajuudessa kuin suunnittelu ympäristö ja tehtävät muutokseen vaativat. Arvioinnissa verrataan nykytilaa ja kaavassa suunniteltua tilannetta.

Tämä vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos koskee teollisuuskorttelin vähäistä laajentumista yhden tontin osalta. Kaavaratkaisun keskeisin vaikutus kohdistuu alueen yrittäjän mahdollisuuksiin kehittää toimintaansa alueella, muutoin kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia.

4.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Kokkolassa 15.9.2025



Minna Vesisenaho
Projektipäällikkö



Pekka Kujala
Kaavan laatija, YKS 549

