



Toholammin kunta
Asemakaavan muutos osassa korttelia 26

Kaavaselostus 24.3.2026



SISÄLLYS

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	3
1.3	Alueen sijainti	4
2	Lähtökohdat.....	5
2.1	Suunnittelualueen nykytila.....	5
2.1.1	Luonnonympäristö.....	5
2.1.2	Luonnonsuojelu	5
2.1.3	Vesistöt	6
2.1.4	Maisema	7
2.1.5	Rakennettu ympäristö	9
2.1.6	Tekninen huolto.....	11
2.1.7	Häiriöt.....	11
2.2	Maanomistus	11
2.3	Suunnittelutilanne	11
2.3.1	Maakuntakaava	11
2.3.2	Yleiskaava	13
2.3.3	Asemakaava.....	13
2.3.4	Rakennusjärjestys.....	14
2.3.5	Pohjakartta	14
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	14
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö	14
3.1.1	Osalliset	14
3.1.2	Vireilletulo	14
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	14
3.1.4	Viranomaisyhteistyö.....	15
3.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	16
4	Asemakaavan kuvaus	17
4.1	Asemakaavaratkaisu.....	17
4.1.1	Kaavaluonnos.....	17
4.1.2	Kaavaehdotus	18
4.1.3	Kaavaratkaisun suhde voimassa olevaan asemakaavaan	18
4.1.4	Kaavaratkaisun suhde voimassa olevaan yleiskaavaan.....	18
4.2	Mitoitus	18
4.3	Kaavan vaikutukset.....	19
4.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	22
5	Asemakaavan toteutus.....	22

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Vuorovaikutusraportti



Erillisenä kaavakartta 1:2000

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 24.3.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Asemakaavan muutos osassa korttelia 26	
Kaavan päiväys:	Kaavaehdotus 24.3.2026	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 26 sekä viher- ja autopaikkojen aluetta. Asemakaavalla muodostuu osa korttelista 26 sekä viher-, ja autopaikkojen aluetta.	
Yhteystiedot:	<u>Kaavoittaja:</u> Toholammin kunta Lampintie 5 69300 Toholampi Tekninen johtaja Mikko Polet +358 40 150 5302 mikko.polet@toholampi.fi Rakennustarkastaja Harri Häivälä +358 44 429 4373 harri.haivala@toholampi.fi	<u>Kaavakonsultti:</u> Plandea Oy iPark, Vaasantie 6 67100 Kokkola Kaavan laatija, YKS 691 Ville Vihanta +358 50 590 6214 ville.vihanta@plandea.fi Projektipäällikkö Lotta Märsylä +358 50 576 4555 lotta.marsyla@plandea.fi
Vireilletulo:	18.12.2025	
Valmisteluvaiheen kuuleminen:	19.2.-20.3.2026	
Ehdotusvaiheen kuuleminen:		
Hyväksyntä:		

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Toholammin kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 16.12.2025 § 268 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä.

Asemakaavoitus on tullut ajankohtaiseksi Osuuskunta Maitokolmion aloitteesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Maitokolmion nykyisten tilojen laajennussuunnitelmat ja tarkastella alueen rakennusoikeuden, rakennusalojen ja korkeusaseman nostoja ja laajennuksia sekä kaavan ajantasaisuutta. Kaavan tavoitteena on myös tarkastaa alueen korttelinrajat kiinteistörajoihin ja vastaamaan alueen nykytilannetta, minkä vuoksi alustavaan aluerajaukseen on sisällytetty myös osa puistoaluetta sekä autopaikkojen korttelialuetta alueen länsiosassa.



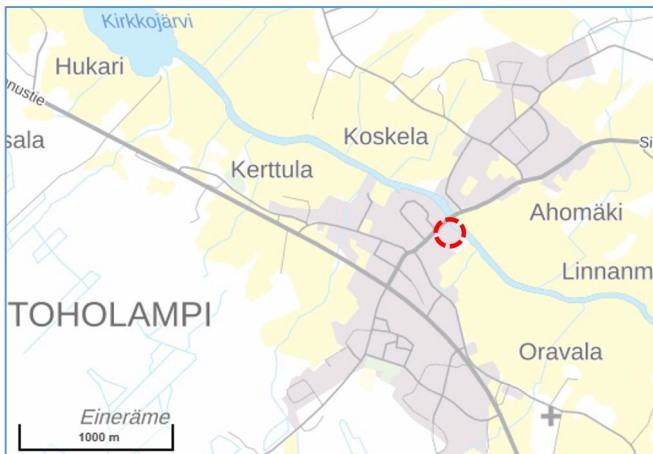
Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus. Suunnittelussa huomioidaan mm. alueen läheisyyteen sijoittuva Natura 2000-alue (Lestijoki) sekä valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (Lestijokilaakson kulttuurimaisema), kaavan tehtävä olemassa olevan elinkeinotoiminnan kilpailukyvyyn tukemisessa, alueen nykyinen rakennuskanta sekä muut kaavatyön yhteydessä esiin tulevat asiat.

Meijeri on saanut myönteisen ympäristölupapäätöksen 4.5.2020.

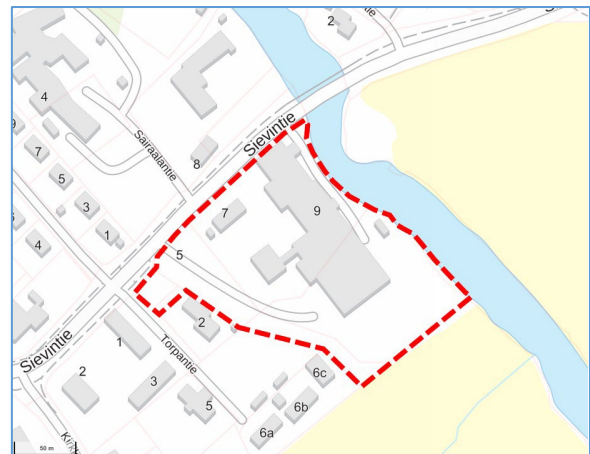
1.3 ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelun kohteena oleva alue on kooltaan n. 2,9 ha ja se sijaitsee Toholammin keskustan koillisosassa. Suunnittelualue on pääosin rakentunutta teollisuusaluetta, jota rajaa pohjoisessa kantatie 63 (Sievintie), idässä Lestijoki sekä etelässä peltoalue. Alueen länsiosaan sijoittuu sorapintainen paikoitusalue. Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 26 sekä viheraluetta. Asemakaavamuutoksen aluerajaus tarkentuu kaavaprosessin aikana.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty kuvassa 1 ja tarkempi rajaus kuvassa 2.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella katkoviivalla. © Pohjakartta MML, 2025.



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus punaisella katkoviivalla kuvattuna. © Taustakartta MML, 2025.



Kuva 3. Meijerialueen pysäköintialue ja taustalla meijeri. © Plandea Oy, 2025.



2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

2.1.1 Luonnonympäristö

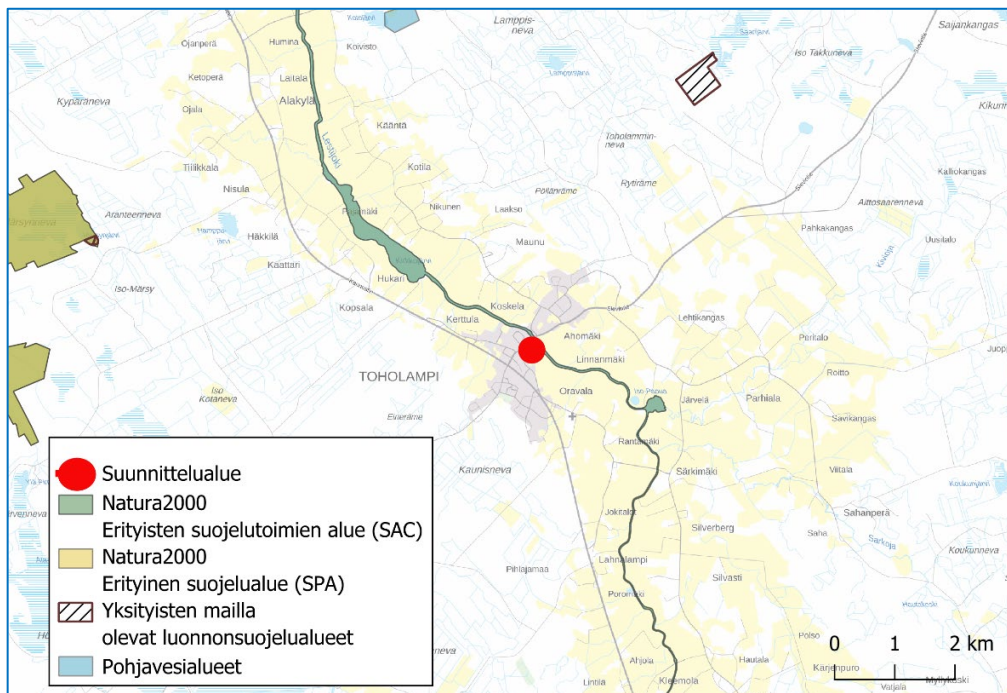
Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakentunut teollisuusalueeksi ja sitä palveleviksi pysäköintialueiksi. Teollisuusalueen ja Lestijoen väliin jää kaipa nurmipeitteinen viherkaistale. Alueen länsiosassa erillisen pysäköintialueen reunassa on puustoiset nurmialueet.

Kuva 4. Ilmakuva suunnittelualueesta, suunnittelualueen rajaus on esitetty punaisella katkoviivalla. © Ortokuva MML, 2025.



2.1.2 Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita. Lähin Natura-alue on Lestijoki (SAC, FI1000057), joka rajaa suunnittelualueita koillisessa. Reilun 7 kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta länteen sijoittuu Ritaneva-Vipusalonneva-Märsynneva Natura-alue (SAC/SPA, FI1000014). Suunnittelualueesta koilliseen vajaan 5 kilometrin etäisyydelle sijoittuu yksityismaiden suojelualue, Kivisalo (YSA238407). Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle. Lähin pohjavesialue sijaitsee noin 5,5 kilometrin etäisyydellä luoteessa.

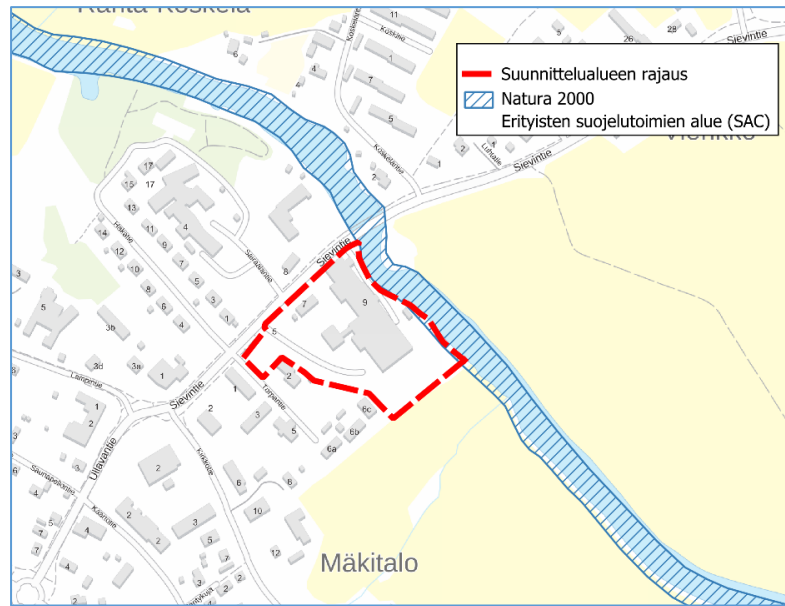


Kuva 5. Suunnittelualueen lähistöllä sijoittuvat suojelualueet © Taustakartta MML, suojelualueaineisto Syke, 2025.



2.1.2.1 Lestijoen Natura 2000 -alue

Lestijoen Natura 2000 -alue on pinta-alaltaan 370 hehtaaria. Sen suojeluperusteina olevia luontotyyppinä ovat jokisuistot, humuspi-toiset järvet ja lammet sekä Fenno-skandian luonnontilaiset jokireitit. Suojeluperusteena oleva laji on saukko. Lestijoki on suojeltu koskiensuojelulain nojalla, mutta suo-jelun tavoitteet voidaan toteuttaa lisäksi vesilain nojalla. Natura-alueen suurimmat uhkat liittyvät met-sätalouteen (erityisesti ojitus ja maaperän käsittely), alajuoksun turkistarhoihin ja muun metsä- ja maatalouden aiheuttamaan kuor-mitukseen.



Kuva 6. Natura 2000 -alueen sijoittuminen suhteessa suunnittelualueeseen.
© Taustakartta MML, Natura-alue -aineisto Syke, 2025.

2.1.3 Vesistöt

Suunnittelualueeseen rajautuva Lestijoki virtaa Kalajoen, Kannuksen, Kokkolan, Toholammin ja Lestijärven kuntien alueella ja laskee Perämereen. Sen pääuoman pituus on 110 kilometriä, sen valuma-alueen pinta-ala on 1404 km² ja järvisyys 6,3 %. Suunnittelualue kuuluu Lestijoen keskiosan alueeseen (51.02) ja Kirkkojärven valuma-alueeseen (51.023). Lestijoen ekologinen tila on hyvä.

Lestijoen suurin sivujoki on Lehtosenjoki, sen lisäksi Lestijokeen laskee vain muutamia sivupuroja. Toholammin seudulla Lestijoki virtaa pelto- ja metsäympäristöjen muovaamassa maisemassa. Lestijoella on erityinen merkitys meritaimenen luontaisen lisääntymisen alueena, lisäksi joen nahkiaiskanta on myös elinvoimainen. Joen latvoilla esiintyy myös purotaimenta ja harjusta.



Kuva 7. Lestijoki-maisemaa suunnittelualueelta katsottuna © Plandea, 2025.





Kuva 10. Näkymä Lestijoen vastakkaiselta puolelta suunnittelualan suuntaan. © Plandea Oy, 2025.



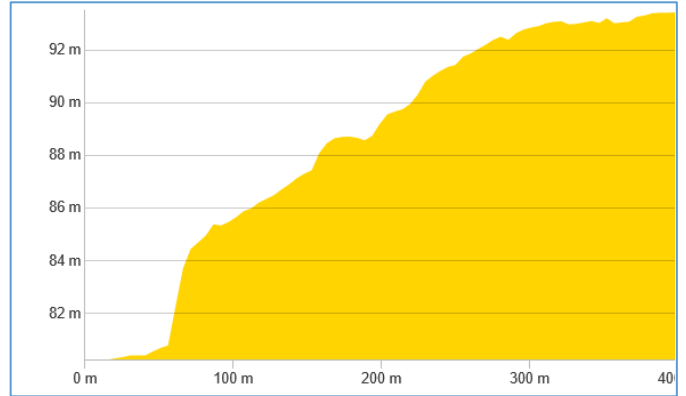
Kuva 11. Näkymä keskustasta suunnittelualan suuntaan. © Plandea Oy, 2025.

Alueen korkeuserot nousevat keskustaan päin mentäessä. Meijeritoimintoja varten aluetta on tasoitettu ja maanpinnan korkeus merenpinnasta mitattuna on noin 80 metriä. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa harjakorkeudeltaan noin 10 metriä korkean rakennuksen rakentamisen. Kaavasta on haettu poikkeamislupaa korkeutta koskevasta määräyksestä ja meijerin rakennusmassan harjakorkeus on nykytilanteessa korkeimmillaan lähes 20 metriä. Teollisuusalueen lounaispuolelle sijoittuvat asuinrakennukset ovat lähes 7 metriä korkeammalla ja Toholammin keskustaan mentäessä maanpinnan korkeus on noin 93 metriä merenpinnasta.





Kuva 12. Suunnittelualueen topografiaa © Rinnevarjoste MML, 2026.



Kuva 13. Maastoprofiili kuljettaessa suunnittelualueelta Toholammin keskusta-alueelle © Paikkatietoikkuna, 2026.

2.1.5 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Toholammin keskusta-alueelle. Alueella sijaitsee meijeri ja sitä palvelevat pysäköintialueet ja alueen sisäiset kulkuyhteydet. Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsee sorapeliteinen pysäköintialue. Alueen lähiympäristöön sijoittuu asuin- ja liikerakentamista.



Kuvapari 14. Suunnittelualueen rakennuskantaa © Plandea Oy, 2025.



Kuva 15. Suunnittelualueen lähiympäristön asuinrakennuksia. Kuva teollisuustontin lounaisrajalta kohti lounasta. © Plandea, 2025.



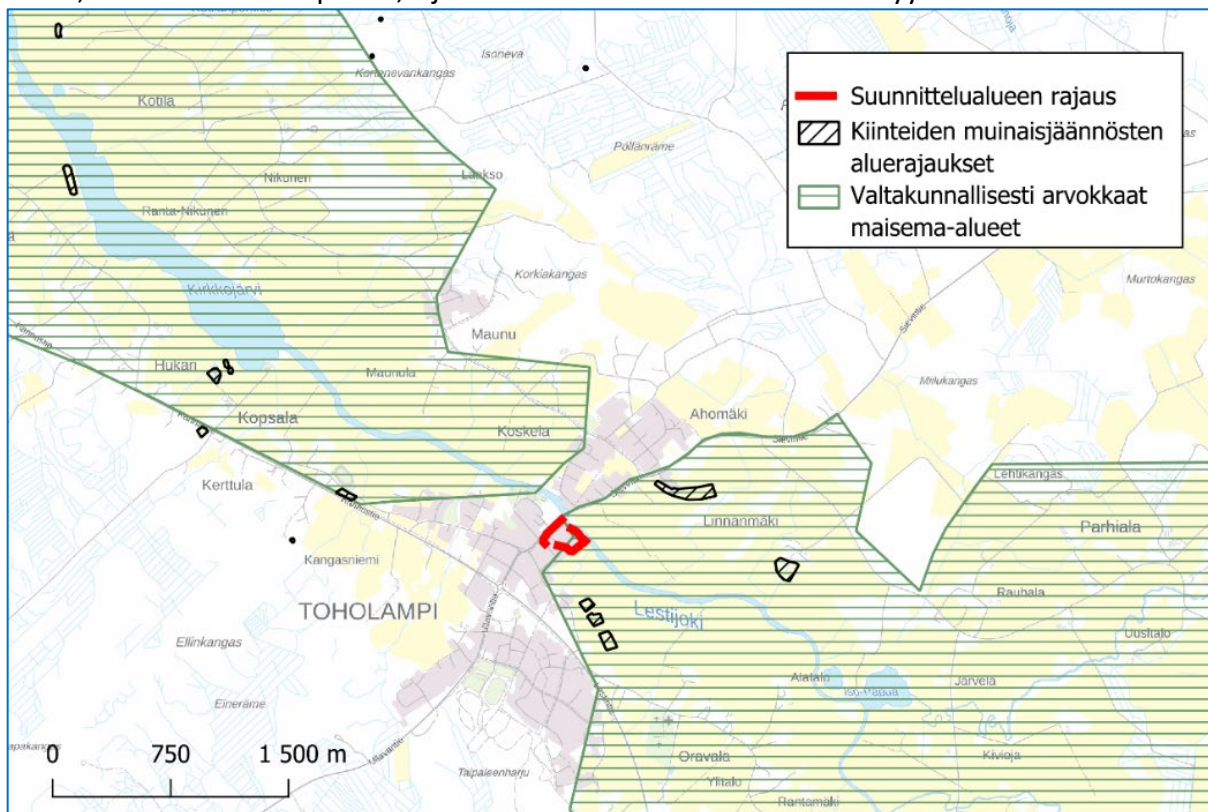
2.1.5.1 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Osa suunnittelualueella sijaitsevasta meijerirakennuksesta on suojeltu ja siihen on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu suojelumerkintä (sr(1)). Merkintä kohdistuu 1900-luvun alkupuolen meijeritoimintaan liittyvään meijerin osaan (Kuva 15). Rakennus on rakennettu vanhan, vuonna 1905 rakennetun meijerin paikalle vuonna 1926. Meijeriosa on kaksikerroksinen betoniperusteinen ja -runkoinen. Katto on punainen mansardikatto. Rakennus on jäänyt maisemassa laajennusosien taakse.



Kuva 16. Suojeltu meijerin osa © Plandea Oy, 2025.

Suunnittelualueelle ei sijoitu muinaisjäännöksiä. Suunnittelualueella lähimmät kiinteät muinaisjäännökset, kivi- ja puurakenteiset asuinpaikat, sijaitsevat noin 300–600 metrin etäisyydellä kaakossa.



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. Lisäksi lain 16 §:n mukaisesti sen, joka löytää sellaisen esineen, jonka omistajaa ei tiedetä ja mikä voidaan olettaa vähintään sadan vuoden vanhaksi, on viipymättä toimitettava esine tarkkoine tietoineen Museovirastoon. Ajantasaisin tieto alueen muinaisjäännöksistä löytyy Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä.



2.1.5.2 Asuminen, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Toholammin kunnassa oli 2799 asukasta vuonna 2024 (Kuntien avainluvut, Tilastokeskus), joista 51,9 % asui taajamassa. Suunnittelualueella ei ole asuin- tai lomarakennuksia, mutta alueen sijoittuessa Toholammin taajamaan alueen läheisyyteen sijoittuu asuinrakentamista. Alueen välittömässä läheisyydessä, sen lounaispuolella sijaitsee liikekiinteistö, jossa yksi asunto, kolme rivitaloa, yksi paritalo sekä kaksi kaksikerroksista kerrostaloa, joille on kulku Torpantieltä.

Tilastokeskuksen mukaan työpaikkojen lukumäärä Toholammin kunnassa vuonna 2023 oli 972 kpl, joista palvelutyöpaikkojen osuus oli suurin (55,3 %). Suunnittelualueen toiminnot työllistävät n. 70 hlöä.

2.1.5.3 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu länsipuolelta Sievintiehen (kantatie 63), joka on valtatie 8:lle vaihtoehtoinen väylä etelä-pohjois-suuntaiselle liikenteelle. Nopeusrajoitus suunnittelualueen kohdalla on 40 km/h. Sievintien varressa kulkee kevyen liikenteen reitti. Sievintieltä on kaksi liittymää suunnittelualueelle.

Suunnittelualueella työskentelee noin 70 henkilöä, toimintaa on ympäri vuorokauden. Alueelle suuntaava raskaan liikenteen määrä on noin 40 ajoneuvoa vuorokaudessa (saapuva ja lähtevä). Lisäksi muita meijeritoimintaan liittyviä kuormia käsitellään suunnittelualueen ulkopuolella Sievintien toisella puolella sijaitsevassa terminaalirakennuksessa.

Oppaan (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, YM 2008) mukaan elintarviketeollisuuden laskennalliset kävijämäärät ovat 0,9 kävijää/työntekijöiden määrä. Suunnittelualueella työskentelee nykytilanteessa noin 70 työntekijää ($70 \cdot 0,9 = 63$). Kävijät tuottavat yhden lähtevän ja yhden saapuvan ajosuoritteen alueelle, jolloin nykytilanteessa laskennallisia ajosuoritteita on $2 \cdot 63 = 126$ ajoneuvoa/vrk.

2.1.6 Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä. Meijerialueelta muodostuvat hulevedet johdetaan hulevesiputkien kautta Lestijokivarren rantapenkereelle ja siitä edelleen jokeen. Meijeritoimija on mukana Lestijoen yhteistarkkailussa, jossa joen tilaa mitataan kaksi kertaa vuodessa.

2.1.7 Häiriöt

Suunnittelualueen ympäristöhäiriölähteitä ovat meijeritoimintaan liittyvä päivittäinen liikenne, lauhdutinpuhaltimet ja ajoneuvojen kylmälaitteet. Melua ja tärinää ei aiheudu merkittävästi, koska rakenteet on suunniteltu vaimentamaan niitä. Tehdasalueen melu ja tärinä eivät poikkea kantatie 63 normaalin liikenteen aiheuttamasta melusta ja tärinästä. Alueen toiminnalla on myönteinen ympäristölupapäätös.

2.2 MAANOMISTUS

Suunnittelualueella maata omistavat yksityiset maanomistajat ja Toholammin kunta.

2.3 SUUNNITTELUTILANNE

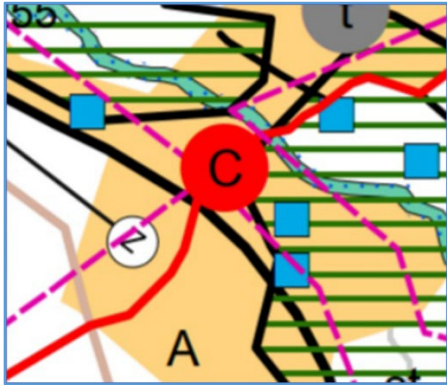
2.3.1 Maakuntakaava

Toholammin kunta kuuluu Keski-Pohjanmaan maakuntaan, jonka 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 maakuntaval-
tuustossa 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.



Kuva 17. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. ©
Maakuntakaava-aineisto Keski-Pohjanmaan liitto, 2025.

Suunnittelualuetta ja sen lähialuetta koskee seuraavat maakuntakaavamerkinnot:



Keskustatoimintojen kohdealue.

Suunnittelumääräys:

Alueiden käytön suunnittelussa tulee luoda edellytykset elinvoimaisen keskustatoimintojen alueen kehittämiseksi ja seudullisten kaupan palveluiden sijoittumiselle. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen taajama- ja maisemakuvaan sekä luonto- ja kulttuuriympäristön arvoihin.

A

Taajamatoimintojen alue.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityishuomio yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen sekä alavilla ja avoimilla alueilla sään ääri-ilmiöiden ja tulvaris-
kien minimoimiseen. Lisäksi suunnittelussa tulee korostaa taajamien omaleimaisuutta
sekä ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvojen huomioimista.



Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Suunnittelumääräys:

Alueiden käytön suunnittelussa tulee varmistaa maisema- ja kulttuuriarvojen sekä perin-
nebiotooppien ja muiden alueelle ominaisten luontoarvojen säilyminen alkutuotannon
toiminta- ja kehittämisestä vaarantamatta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa
tulee huomioida alueen erityispiirteet ja tarpeen mukaan antaa niiden säilymistä turvaa-
via kaavamääräyksiä ja suunnitteluohjeita. Alueisiin merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa
on otettava huomioon sekä Museoviraston että maakunnan liiton kanta asiaan.



Laajakaistan yhteystarve.

vt / kt

Merkittävästi parannettava valta- tai kantatie.



Natura 2000-verkoston kuuluva tai ehdotettu alue.

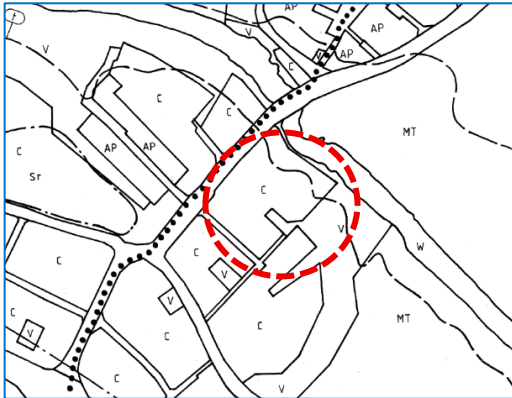


S7

Koskiensuojeluohjelman mukaan perustettu tai perustettavaksi tarkoitettu suojelualue.

2.3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on kunnanvaltuuston 9.12.1992 § 59 hyväksymä Kirkonkylän osayleiskaava 2010.



Kuva 18. Ote voimassa olevasta Kirkonkylän osayleiskaavasta. Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti esitetty punaisella ympyrällä. © Osayleiskaavakartta Toholammin kunta, 2025.

Osayleiskaavassa suunnittelualueelle ja sen läheisyyteen on osoitettu keskustatoimintojen aluetta (C), yleistä tietä vierialueineen (LYT), virkistysaluetta (V) sekä ohjeellinen tulvavaara-alueen raja (t).

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

2.3.3 Asemakaava

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 10.3.2014 § 1 hyväksymä Kirkonseudun asemakaavan muutos korttelissa 26. Asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä:

TY

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Kasvillisuuteen tai pinnanmuotoihin kohdistuville töille tulee saada rakennusvalvontaviranomaisen lupa.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

VP

Puisto.



Rakennuksen osa, jota suojeltava historiallisesti arvokkaana ja maisemakuvan säilymisen kannalta tärkeänä. Merkitys osan korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että suojeltavat arvot tulevat mahdollisimman hyvin esiin.



Kuva 19. Ote voimassa olevasta asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen raja esitetty punaisella katkoviivalla © Asemakaava Toholammin kunta, 2025.



2.3.4 Rakennusjärjestys

Toholammin kunnanvaltuusto on hyväksynyt kunnan rakennusjärjestyksen 11.2.2002 ja se on tullut voimaan 15.3.2002. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on vireillä.

2.3.5 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään hyväksyttyä ja vähäisesti täydennettyä vektorimuotoista pohjakarttaa. Pohjakartta täyttää AKL 54 a §:n vaatimukset.

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: <ul style="list-style-type: none">○ Toholammin kunnan viranomaiset○ Lupa- ja valvontavirasto○ Pohjanmaan elinvoimakeskus○ Keski-Pohjanmaan liitto○ K. H. Renlundin museo○ Verkko Korpela Oy○ Toholammin Vesihuolto Oy○ Toholammin Viemäri Oy○ Toholammin Energia Oy
γ	muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

3.1.2 Vireilletulo

Toholammin kunnanhallitus on päättänyt 16.12.2025 § 269 asemakaavamuutoksen vireilletulosta. Vireilletulosta on kuulutettu 18.12.2025.

3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

3.1.3.1 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 18.12.2025 koko kaavaprosessin ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi mielipide, jonka tiivistelmä on esitetty alla. Palaute on huomioitu kaavaluonnoksen laadinnassa.



Mielipide 1, 16.12.2025

- Suunniteltu kaavamuutos poistaa nykyistä puistoaluetta sekä pysäköintialueen, joka on käytössäni. Pysäköintialue on olennainen osa yrityksen toimintaa, mukaan lukien asiakasliikenne, huoltoajot, työajoneuvojen pysäköinti, lastaus sekä työturvallisuus. Pysäköintialueen poistumisella on kielteisiä vaikutuksia yritystoiminnan edellytyksiin, kiinteistön käytettävyyteen sekä taloudelliseen arvoon. Puistoalueen poistuminen heikentää ympäristön viihtyisyyttä ja lisää melu- ja liikennevaikutuksia, joilla on haitallisia vaikutuksia sekä asumiseen että yritystoimintaan. Kaavaratkaisussa tulee esittää korvaavat ratkaisut ja turvattava yritystoiminnan edellytykset.

Kaavan laatijan vastine: Pysäköintialue säilyy kaavamuutoksessa ja sitä koskevat kaavamääräykset säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisina. Pysäköintialueen rajausta on muutettu vähäisesti kiinteistörajat huomioiden ja tämän takia se on otettu mukaan kaavamuutosalueeseen. Korttelin 26 autopaikkoja saa sijoittaa pysäköintialueelle, eli mielipidettä koskevan yrityksen autopaikkoja voi edelleen sijoittaa pysäköintialueelle. Teollisuusalueen rajaus on laajentunut voimassa olevaan kaavaan verrattuna, mutta asuin- ja liikerakennusten korttelialueen sekä pysäköintialueen ja teollisuusalueen väliselle alueelle on kaavamääräyksiin osoitettu istutettavaa aluetta sekä istutettava puurivi, jolloin puistomainen luonne saadaan säilytettyä.

3.1.3.2 Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos käsiteltiin kunnanhallituksessa 16.2.2026 § 34, jonka jälkeen se pidettiin yleisesti nähtävillä 19.2.-20.3.2026 kunnantalolla sekä kunnan kotisivuilla. Nähtävilläoloaikana osalliset saivat esittää mielipiteensä. Viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot.

Valmisteluvaiheessa saatiin 1 mielipide, lausunnon jättivät Lupa- ja valvontavirasto, K.H.Renlundin museo ja Keski-Pohjanmaan liitto. Saatu mielipide ja lausunnot sekä kaavan laatijan vastineet niihin on kirjattu liitteenä (Liite 2) olevaan vuorovaikutusraporttiin.

3.1.3.3 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaan 30 päiväksi. 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.

Ehdotusvaiheen kuuleminen alustavan aikataulun mukaisesti huhtikuussa 2026.

3.1.3.4 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 §.

Kunnanvaltuuston hyväksyntä alustavan aikataulun mukaisesti touko-kesäkuussa 2026.

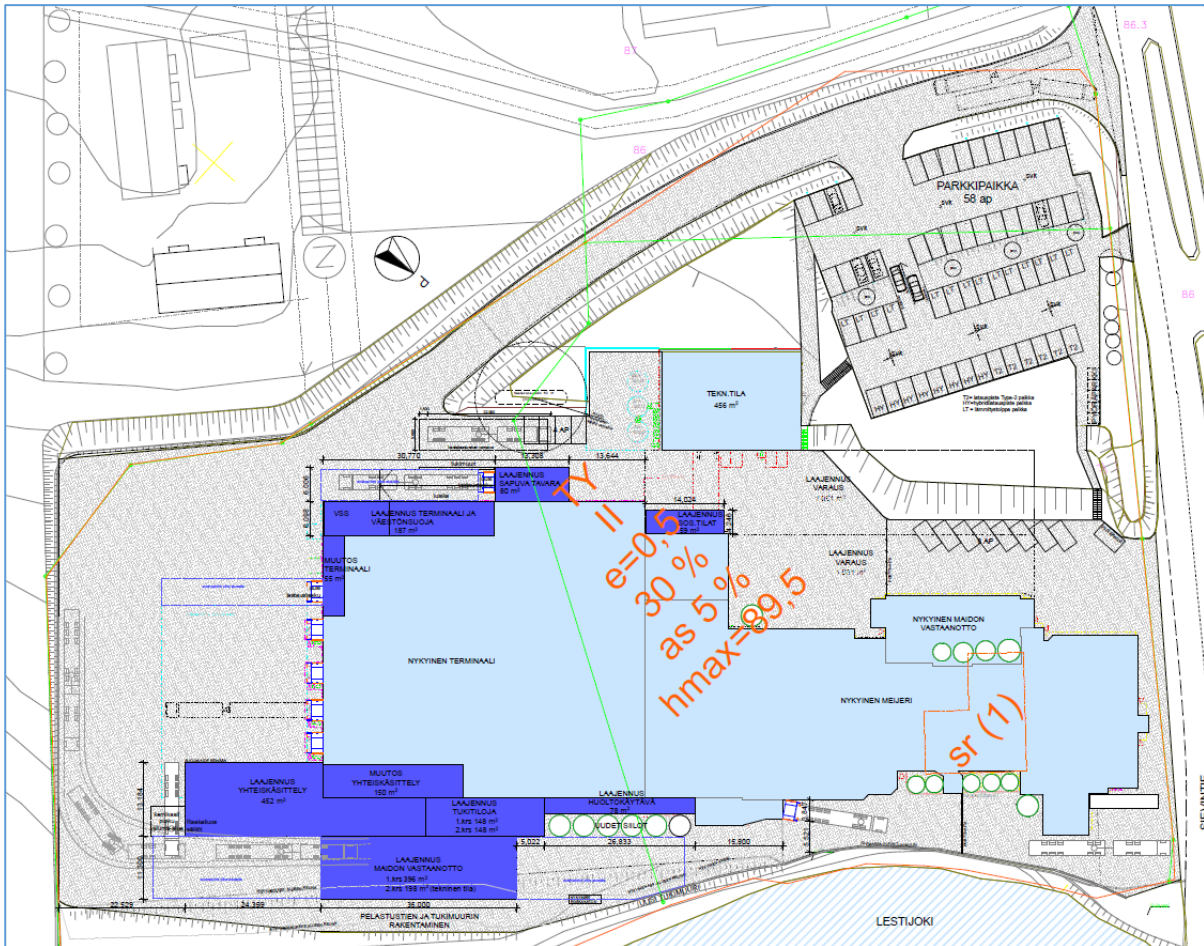
3.1.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan valmisteluvaiheessa on pidetty maisema- ja kulttuuriympäristöä koskeva kaavaneuvottelu Lupa- ja valvontaviraston, K.H. Renlundin museon, Toholammin kunnan, Maitokolmion ja konsultin edustajien kesken. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin viranomaisille tiedoksi, kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

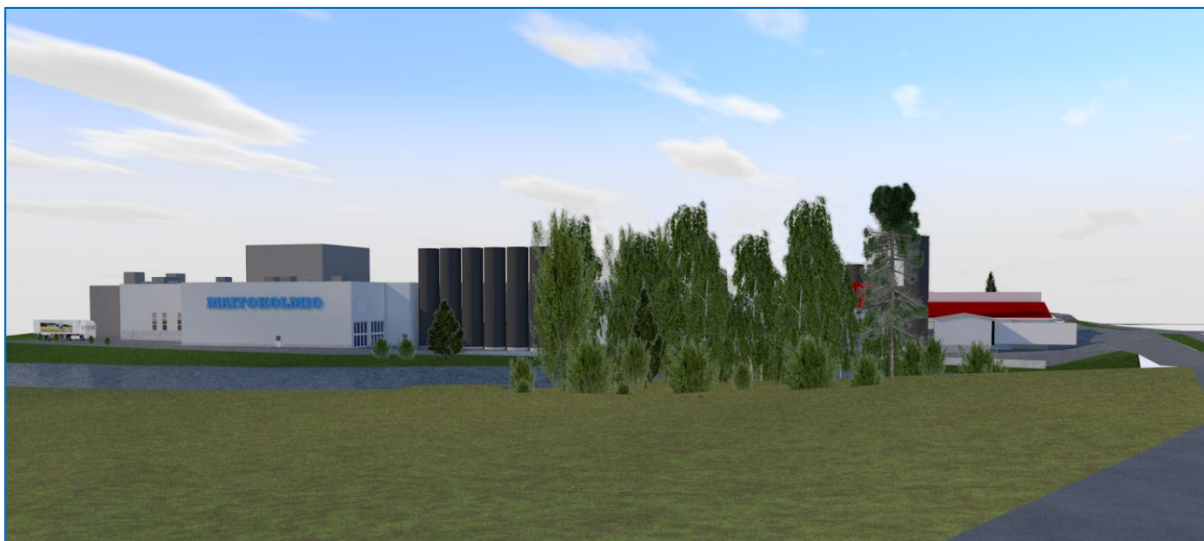


3.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suunnittelualueelle ei laadita vaihtoehtoja, vaan kaavaluonnos perustuu alueella toimivan yrityksen suunnitelmiin.



Kuva 20. Ote asemakaavaratkaisun pohjana toimivasta asemapiirroksesta. © Maitokolmio, 2025.



Kuva 21. Havainnekuva meijerin laajennuksesta Lestijoen itäpuolelta havaittuna. © Osuuskunta Maitokolmio, 2026.





Kuva 22. Havainnekuva meijerin laajennuksesta Lestijoen länsipuolelta, Sievintien varrelta havaittuna. © Osuuskunta Maitokolmio, 2026.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 ASEMAKAAVARATKAISU

4.1.1 Kaavaluonnos



Kuva 23. Kaavaluonnos 6.2.2026.

Kaavamuutosalue koostuu korttelin 26 osasta, jolla sijaitsee teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) ja autopaikkojen korttelialue (LPA - kortteleiden 26 ja 27 autopaikkoja saa sijoittaa alueelle). Kaavamuutosalueella on lisäksi osoitettu lähivirkistysaluetta (VL) Lestijoen varteen ja puistoaluetta (VP) suunnittelualan eteläosaan.

Teollisuusrakennusten korttelialueelle (tontti nro 3) on osoitettu ajoyhteys Sievintieltä olemassa olevan kulkuyhteyden mukaisesti. Tontin pohjoisosassa säilyy suojelumerkintä (sr-1). Tontin lounaisrajalle on osoitettu istutettava puurivistö asuin-, liike- ja toimistorakennusten ja autopaikkojen korttelialueita vasten.

Kaavaluonnoksen mukaisesti teollisuusrakennusten korttelialueella kerroskorkeus on II ja rakennustehokkuus $e=0,55$. Rakennusten ja rakennelmien ylimmäksi korkeusasemaksi on määrätty $h_{max}=100$ (N60), mikä tarkoittaa käytännössä noin 20 metriä korkeaa rakennusta. Tonttien rajoja on tarkennettu olemassa olevien kiinteistön rajojen mukaisesti autopaikkojen korttelialueen osalta.



4.1.2 Kaavaehdotus



Kaavaehdotukseen teollisuusrakennusten korttelialueelle (tontti nro 3) on osoitettu ohjeellinen pysäköimisalue. Sr-1 merkinnän sanamuotoilua on muokattu K.H.Renlundin museon lausunnon mukaisesti. Muutoin kaavaehdotus on kaavaluonnoksen mukainen.

Kuva 24. Kaavaluonnos 24.3.2026.

4.1.3 Kaavaratkaisun suhde voimassa olevaan asemakaavaan

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kaavaluonnoksen teollisuusrakennusten korttelialuetta on laajennettu lounaseen, minkä vuoksi autopaikkojen korttelialue sekä puistoalue ovat pienentyneet. Torpanpuistoalueelle osoitetun ohjeellisen pyörätien sijaintia on muutettu vähäisesti.

Teollisuusrakennusten korttelialueella rakennusalan rajaa on muutettu ja tehokkuuslukua on nostettu niin, että meijerin laajentuminen on mahdollista. Rakennusoikeus nousee kaavamutoksella 2456 k-m². Voimassa olevassa kaavassa rakennusten ylimmän harjan korkeusasemaksi on määrätty 89,5 metriä, kaavaluonnokseen rakennusten tai rakennelmien ylimmäksi korkeusasemaksi on määrätty 100 metriä. Korttelialueelta on poistettu määräys, joka osoittaa kuinka suuren osan rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen. Kaavamutoksessa alueen toteutumista ohjataan tehokkuusluvulla, kerrosluvulla, rakennusalan rajauksella ja määräyksellä rakennusten tai rakennelmien ylimmästä korkeusasemasta.

4.1.4 Kaavaratkaisun suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Kirkonkylän osayleiskaavassa laadittavan asemakaavan alueelle on osoitettu keskustatoimintojen alue -merkintä (C). Asemakaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen.

4.2 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,9 ha. Asemakaavan laajuustiedot on esitetty alla olevassa taulukossa sekä **liitteenä 1**.

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

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²) (e=0.55)	Kerroskorkeus
26	3	TY	25937	14265	II
		VP	2356	0	
		LPA	1095	0	
		YHTEENSÄ	2,94 ha	14265	



4.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta AKL 9 §:ssä (5.5.2017/254) tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Seuraavassa on arvioitu vaikutuksia AKL:n mukaisen jaotuksen mukaisesti.

1) Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,

- Suunnittelualue sijoittuu asuinalueen läheisyyteen. Kaavamuutoksen mahdollistama meijerin laajennusosa muuttaa ihmisten elinympäristöä vähäisesti, kun rakennusala laajenee kaakkoisosassa ja mahdollistaa voimassa olevaa kaavaa laajemmalle ulottuvan rakentamisen. Asuinalueiden ja kaavan mahdollistaman rakentamisen väliin on osoitettu kaavassa puistoalue ja istutettavaa aluetta, jolla vähennetään rakentamisen aiheuttamia vaikutuksia elinympäristöön ja elinoloihin.
- Kaavan mahdollistama meijerin laajennus muuttaa läheisten asuinalueiden maisemakuvaa vähäisesti suunnittelualueen kaakkoisosassa, kuitenkin maisema avoimille peltoalueille säilyy.
- Vaikutuksia elinympäristöön ja asukkaiden maisemaan on pyritty vähentämään osoittamalla kaavaratkaisussa suunnittelualueen lounaisosassa istutettavaa aluetta ja istutettava puurivistö teollisuusalueen ja asuinalueen välille.

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

- Maaperään kohdistuvat muutokset ovat pääosin meijerin laajennusosan rakentamisen aikaisia ja paikallisia.
- Kaavamuutos kohdistuu rakentuneelle ja asfaltoidulle alueelle, jolloin kaavamuutoksella ei ole vaikutusta läpäisevien pintojen määrään eikä näin ollen muodostuvien hulevesien määrään tai laatuun. Meijerialueelta muodostuvat hulevedet johdetaan hulevesiputkien kautta Lestijokivarren rantapenkereelle.
- Suunnittelualue on jo liitetty kunnan viemäriverkkoon, joten vaikutuksia vesistöihin ei synny.

3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,

- Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä, joten vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin ei ole. Alueella ei ole tiedossa huomionarvoisia kasvi- tai eläinlajeja.
- Lestijoki kuuluu Natura 2000 -verkostoon ja on erityisten suojelutoimien aluetta (SAC). Alueen suojeluperusteisiin kuuluvat luontotyypeistä humuspitoiset järvet ja lammet, jokisuistot ja Fennoskandian luonnontilaiset jokireitit sekä lajeista saukko. Uusi rakentaminen sijoittuu voimassa olevan kaavan mukaiselle teollisuusalueelle eikä rakennusala ole laajennettu kohti jokea. Alueen toimija on mukana Lestijoen yhteistarkkailussa, jossa joen tilaa mitataan kaksi kertaa vuodessa. Mittaustulosten perusteella voidaan tehdä toimenpiteitä, mikäli havaitaan joen tilan heikkenevän. Lestijoen ja teollisuustontin väliin jää suojaava lähivirkistysalue. Kaavamuutoksella ei katsota olevan vaikutuksia Natura-alueen suojeluperusteisiin eikä luonnon monimuotoisuuteen.



4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,

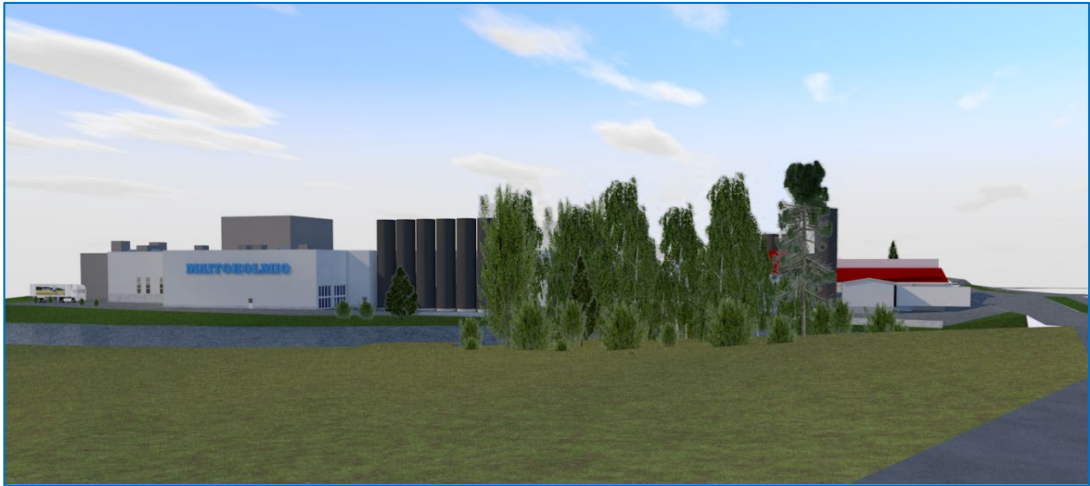
- Kaavaratkaisulla mahdollistetaan olemassa olevan teollisuustoiminnan laajeneminen, joka tehostaa teknisten verkostojen käyttöastetta. Alueen sisäiset ajoyhteydet on rakennettu ja suunnittelualue on jo liitetty viemäriverkostoon.
- Kaavaratkaisun mukainen laajennusrakentaminen tuo alueelle lisää työpaikkoja rakennusvaiheessa.
- Toholammin kunta saa asemakaavan mukaisesta toiminnasta kiinteistövero-, kunnallisvero- ja yhteisöverotuloja.
- Alue on hyvin saavutettavissa Sievintien kautta kävellen, polkupyörällä, henkilöautolla sekä raskaan liikenteen kalustolla.
- Laskennallinen liikennemäärän kasvu on kaavamutoksen mahdollistamalla rakennusoikeuden kasvulla suurimmillaan noin 34 ajon/vrk, josta raskaan liikenteen osuus 23 %. Vaikutukset liikenteeseen arvioidaan vähäisiksi liikennemäärän kasvun ollessa maltillista ja alueen tieverkon pystyessä ottamaan vastaan lisääntyvät liikennevirrat. Alueen nykyinen laskennallinen liikennemäärä on henkilöliikenteen osalta 126 ajon/vrk sekä raskaan liikenteen todellinen liikennemäärä 40 ajon/vrk. Voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen suhteutettuna henkilöliikenteen ajosuoritteita muodostuu 0,01 ajon/k-m² (126 ajon. : 11809 k-m²). Kaavamutoksen myötä rakennusoikeus nousee 2456 k-m², jolloin laskennallinen henkilöliikennemäärän kasvu olisi n. 26 ajon/vrk (2456 k-m² * 0,01 ajon/k-m²). Vastaavasti raskaan liikenteen arvioidaan kasvavan n. 8 ajoneuvoa ((40 ajon. : 11809 k-m²) * 2456 k-m²).

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

- Asemakaavan mahdollistama meijerin laajennus muuttaa alueen maisemaa vähäisesti suunnittelualueen kaakkoisosassa. Laajennusalue on nykytilanteessa rakennuttanut mutta avointa aluetta. Suunnittelualue sijoittuu keskusta-alueen rakennetun ympäristön reuna-alueelle, josta alkaa maisemallisesti arvokkaat peltoalueet. Maisemavaikutus on näkyvin alueen lounaispuolen asutukselle sekä erityisesti kolmelle asunnolle, joiden piha-alueet sijoittuvat teollisuustontin puoleiselle alueelle. Kaavamutoksessa määrätty rakennusten korkeusasema (h_{max}=100) tarkoittaa käytännössä noin 20 metriä korkeaa rakennusta, voimassa oleva kaava mahdollistaa nykytilanteessa harjakorkeudeltaan noin 10 metriä korkean rakennuksen. Maaston korkeuserot lieventävät näkemäesteen vaikutusta, sillä lounaispuolen asuinrakennukset ovat korkeusasemaltaan noin 7 metriä meijerin piha-alueita korkeammalla, jolloin meijerirakennuksesta muodostuvan näkymäesteen suhteellinen korkeus on noin 13 metriä. Kaavamutoksen mahdollistaman rakentamisen laajentumisen myötä asunnoilta aukeavan lähimaiseman muutos on suuri, jota vähentää kuitenkin alueen nykyinen luonne teollisuusmaisemana.
- Laajemmassa maisemassa maisemavaikutus on näkyvin Lestijoen itäpuolelta ja suunnittelualueen välittömään läheisyyteen sijoittuvilta asuinrakennuksilta, missä maiseman muutos sijoittuu lähelle sekä voi kaventaa näkymälinjoja vähäisesti tarkasteltaessa maisemaa asutuksesta etelään päin.



Alla olevassa kuvaparissa havainnollistettu suunnittelualueen maisemallista nykytilannetta ja tulevaa tilannetta laajennuksen jälkeen. Kaukomaisemassa meijerin laajennuksen ja rakennuskorkeuden nostamisen vaikutukset maisemaan jäävät vähäisiksi.



Kuvat 25 ja 26. Ylemmässä kuvassa suunnittelualueen nykytila havainnoituna Lestijoen itäpuolelta. Alemmassa kuvassa havainnekuva meijerin laajennuksesta lähes samalta sijainnilta havainnoituna.

Muilta osin suuri osa kaava-alueesta sekä erityisesti laajennusalue jää alueen länsi-pohjoissuunnalta taajamasta tarkasteltaessa rakennusmassojen ja puiden taakse, eikä maisemavaikutuksia muodostu.

- Suunnittelualue sijoittuu osittain valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, jonka maiseman arvotekijöitä ovat laakson poikki aukeavat peltonäkymät ja perinteisen muotonsa säilyttänyt asutusrakenne. Asemakaavan mahdollistama laajennus ja rakennusten korkeuden nosto muuttaa kaukomaisemaa vähäisesti, rakentamisen laajetessa rakennetun taajama-alueen ja peltoalueiden rajalla. Kaavaratkaisulla ei muodostu merkittäviä vaikutuksia laajoihin peltonäkymiin, eikä kaavaratkaisu heikennä maisema-alueen arvojen säilymistä. Kaavan mahdollistama meijerituotannon jatkuminen tukee alkutuotannon toimintaa ja tätä kautta alueen maisema- ja kulttuuriarvoja.



- Suunnittelualueella on suojeltu meijerin osa, joka on huomioitu kaavaratkaisussa suojelumerkinnällä (sr-1). Kaavamuutoksen keskeisten muutosten kohdistuessa teollisuustontin kaakkoisosaan ja tuotannon siirtyessä laajennusosaan, on mahdollista purkaa/siirtää suojellun osan edessä olevat säiliörakennelmat. Näin ollen kaavamuutoksella arvioidaan olevan myönteisiä vaikutuksia rakennuksen arvojen säilymiseen.

6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

- Kaavan mahdollistama rakentamisalueen vähäinen laajentaminen tukee elinkeinon jatkuvuutta ja kehitystä. Suunnittelualueen toiminnot työllistävät nykyisellään noin 70 henkilöä, jolloin elinkeinon jatkuvuuden mahdollistavalla kaavamuutoksella vahvistetaan kunnan työpaikkaomavaraisuutta.

4.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Kokkolassa 24.3.2026



Ville Vihanta
Kaavoituspäällikkö



Lotta Märsylä
Kaavoitusinsinööri

