



TOHOLAMMIN KUNTA

Asemakaavan muutos osassa korttelia 26

Kaavan laatijan vastineet

Sisältö

1	Johdanto	1
1.1	Aloitus- ja valmisteluvaihe	1
1.2	Ehdotusvaihe	2
2	Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja kaavan laatijan vastineet.....	2
2.1	Lausunnot	2
2.1.1	Lupa- ja valvontavirasto, 10.3.2026	2
2.1.2	K.H.Renlundin museo, 20.3.2026	2
2.1.3	Keski-Pohjanmaan liitto, 20.3.2026	2
2.2	Mielipiteet.....	3
2.2.1	Yksityinen henkilö, 16.3.2026	3
3	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja kaavan laatijan vastine	5

1 Johdanto

Tähän vastineraporttiin on koottu kaikki asemakaavan muutoksen kaavaprosessin aikana saatujen palautteiden tiivistelmät ja niihin laaditut vastineet.

1.1 Aloitus- ja valmisteluvaihe

Toholammin kunnanhallitus päätti 16.12.2025 § 268 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisesta kunnanhallitus päätti 16.12.2025 § 269. Kaava kuulutettiin vireille 18.12.2025. OAS pidetään nähtävillä kaavaehdotuksen nähtäville asettamiseen asti.

Valmisteluvaiheen asiakirjojen nähtäville asettamisesta kunnanhallitus päätti 16.2.2026 § 34. Valmisteluvaiheen asiakirjat pidettiin nähtävillä 19.2.-20.3.2026 kunnan kotisivuilla ja kunnantalolla.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjanmaan elinvoimakeskus
- Keski-Pohjanmaan liitto
- K. H. Renlundin museo
- Verkko Korpela Oy
- Toholammin Vesihuolto Oy
- Toholammin Viemäri Oy
- Toholammin Energia Oy

Kaavaluonnoksesta saatiin 1 mielipide ja 3 lausuntoa.



1.2 Ehdotusvaihe

Vastineraportti täydentyy ehdotusvaiheessa.

2 Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja kaavan laatijan vastineet

2.1 Lausunnot

2.1.1 Lupa- ja valvontavirasto, 10.3.2026

Lupa- ja valvontavirasto pyytää täydentämään kaavaselostukseen tiedon valmisteluvaiheessa pidetystä viranomaisten kaavaneuvottelusta. Muutoin Lupa- ja valvontavirastolla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Kaavan laatijan vastine:

Kaavaselostukseen lisätty tieto valmisteluvaiheessa pidetystä viranomaisten kaavaneuvottelusta.

2.1.2 K.H.Renlundin museo, 20.3.2026

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaavaluonnoksesta ei ollut huomautettavaa.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja -maiseman osalta museo esitti sr-1 merkinnän kaavamääräystä muutettavaksi ympäristöministeriön asetuksen 311/2024 mukaisesti seuraavasti: Rakennuksen osa, jota ei saa purkaa ja **joka on suojeltu** historiallisesti ja maisemakuvan säilymisen kannalta tärkeänä. Merkityn osan korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että **suojellut** arvot tulevat mahdollisimman hyvin esiin. Ennen rakennuksen ulkoasua koskeviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee alueelliselle vastuumuseolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Kaavan laatijan vastine:

Merkitään museon lausunto arkeologisen kulttuuriperinnön osalta tiedoksi. Kaavaehdotuskarttaan on muutettu sr-1 merkinnän kaavamääräys lausunnon mukaisesti.

2.1.3 Keski-Pohjanmaan liitto, 20.3.2026

Keski-Pohjanmaan liitto katsoo, että asemakaava muutos on voimassa olevan Keski-Pohjanmaan maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Kaavan laatijan vastine:

Merkitään lausunto tiedoksi.



2.2 Miелipiteet

2.2.1 Yksityinen henkilö, 16.3.2026

Mielipiteessä pyydettiin

1. Tarkennusta nykyisen pysäköintialueen käyttötarkoitukseen ja siihen, kenelle alue on tarkoitettu ja miten alueen pitkäaikainen käyttö on tarkoitus turvata.
2. Määrittelemään naapuritonttien omistajat osallisiksi.
3. Kaavamerkintöjen osalta avaamaan miksi kaavamuutoksessa on poistettu Maitokolmion kiinteistön osalta määräys rakennuspaikan pinta-alasta, miten kaavamuutoksessa turvataan riittävät etäisyydet naapurikiinteistöihin, kuinka lähelle naapurikiinteistöjä on mahdollista rakentaa, jos rakentamisalueen rajaa ei esitetä ja miten rakentamisen sijoittuminen suhteessa naapurikiinteistöihin on arvioitu.
4. Tarkennusta siihen, millainen rakentaminen maisema-alueelle on mahdollista, miten maisema-arvot on otettu kaavamuutoksessa huomioon ja miten kaavaratkaisu turvaa alueen maisemalliset erityispiirteet ja ympäristöarvot.
5. Ympäristöhäiriöiden osalta uudelleen arvioimaan kaavamuutoksen aiheuttamaa liikennemäärien kasvua, arvioimaan tuotantolaitteista ja muusta toiminnasta aiheutuvia ympäristövaikutuksia sekä huomioimaan laissa annetut raja-arvot ja esittämään miten ne voidaan alittaa.
6. Kaavamuutoksen mahdollistaman rakennusten korkeuden osalta tarkentamaan mikä tulee käytännössä olemaan rakennusten ylin korkeus, mihin korkeimmat rakenteet/rakennukset tontilla sijoittuvat, millaisia rakenteita/rakennuksia annettu ylin korkeus mahdollistaa, miksi suurinta sallittua korkeusasemaa on nostettu ja että rakennuksen massoitelun ja julkisivujen tulee olla visuaalisesti hyväksyttäviä asuinympäristön kannalta.
7. Kartta-aineiston osalta esittämään lain mukaisen pohjakartan, kartta-aineistot pohjois-eteläsuunnassa, riittävät maastolliset selvitykset rakennusten korkeuksista suhteessa naapurikiinteistöihin.

Kaavan laatijan vastine:

1. *Olemassa oleva pysäköintialue ja sitä koskevat kaavamääräykset säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisina ja kortteleiden 26 ja 27 autopaikkoja saa sijoittaa pysäköintialueelle. Kaavamuutoksessa tarkastettiin pysäköintialueen korttelinrajat voimassa olevan kiinteistöjaotuksen mukaiseksi, minkä lisäksi TY-korttelin alueelle on lisätty kaavaluonnoksen jälkeen ohjeellinen paikoitusalue, joka osoittaa TY-korttelin nykyisen pysäköintialueen. Asemakaavalla turvataan LPA-alueen pitkäaikainen käyttö. Asemakaavalla osoitetusta käyttötarkoituksesta poikkeaminen vaatii asemakaavamuutoksen tai poikkeamisen kaavasta, joiden yhteydessä mm. paikoituksen tarpeet tulee kuitenkin huomioida.*
2. *Kaavan osalliset on lueteltu kaavaselostuksessa (luku 3.1.1 Osalliset), naapurikiinteistöjen omistajat ovat alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan osallisia.*
3. *Kaavamuutoksessa on poistettu Maitokolmion kiinteistön (tontti 3) osalta määräys, joka osoittaa kuinka suuren osan rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen. Kaavamuutoksessa alueen toteutumista ohjataan tehokkuusluvulla, kerrosluvulla,*



rakennusalan rajauksella ja määräyksellä rakennusten tai rakennelmien ylimmästä korkeusasemasta. Poistetulla määräyksellä on ohjattu sitä, kuinka paljon maapinta-alaa saa käyttää rakentamiseen, määräyksellä ei ole vaikutusta rakennusoikeuden määrään.

Kaavamuutoksessa Maitokolmion kiinteistölle (tontille 3) on osoitettu pistekatkoviivalla rakennusalan raja, joka määrää alueen, jolle saa rakentaa. Rakennusalan rajan ja naapuritonttien kiinteistönrajojen etäisyys vaihtelee 17,5–29 metrin välillä, jonka myötä asemakaavan mahdollistama rakentaminen sijoittuu etäälle naapurikiinteistöjen rajasta.

4. Kaavamuutoksen vaikutukset valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen on arvioitu kaavaselostuksessa (luku 4.3 Kaavan vaikutukset). Kaavan mahdollistaman rakentamisen tulee noudattaa Toholammin rakennusjärjestystä. Rakennusjärjestyksen mukaisesti maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan. Tämä tulee erityisesti huomioida valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Rakennettaessa olevien rakennusten läheisyyteen on rakennuksen sopeuduttava vallitsevaan rakennustapaan ja tyyliin.
5. Alue on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ”teollisuusrakennusten korttelialueena, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia”, jolla ohjataan alueen toimintaa siten, ettei toiminta aiheuta merkittävää häiriötä ympäristölle. Kaavamuutoksen laskennalliset vaikutukset liikenteeseen on arvioitu kaavaselostuksessa (luku 4.3 Kaavan vaikutukset) Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -oppaan (Ympäristöministeriö 2008) mukaisesti perustuen kaavaratkaisun mahdollistaman rakennusoikeuden määrän lisääntymiseen.

Meijeri on saanut myönteisen ympäristölupapäätöksen 4.5.2020, jonka puitteissa meijeri toimii. Ympäristöluvassa on käsitelty toiminnasta aiheutuvat ympäristövaikutukset sekä toimenpiteet niiden rajoittamiseksi. Kaavaselostukseen on lisätty maininta suunnittelualueen ympäristöhäiriöistä ja niiden torjumisesta (luku 2.1.7 Häiriöt).

6. Kaavamuutoksen mahdollistaman korkeusaseman korotuksen vaikutuksia on käsitelty kaavaselostuksessa (luku 4.3 Kaavan vaikutukset). Kaavamuutoksessa määrätty rakennusten korkeusasema ($h_{max}=100$) tarkoittaa käytännössä noin 20 metriä korkeaa rakennusta. Korkeimpien rakenteiden/rakennusten sijoittuminen ja ominaisuudet ratkaistaan rakentamisluvassa asemakaavan lainvoimaisuuden jälkeen. Korkeusasemaa on kaavamuutoksessa nostettu, koska voimassa olevasta asemakaavasta on haettu poikkeamislupaa korkeutta koskevasta määräyksestä ja meijerin rakennusmassan harjakorkeus on nykytilanteessa korkeimmillaan lähes 20 metriä. Kaavamuutoksella päivitetään kaavatilanne vastaamaan toteutunutta tilannetta. Rakennusten massoittelu ja julkisivut ratkaistaan rakentamislupavaiheessa.
7. Asemakaavan vektorimuotoinen pohjakartta täyttää AKL 54 a §:n vaatimukset. Kaava- ja kartta-aineistot on esitetty pohjois-eteläsuunnassa. Kaavaselostuksen luvussa 3.2 on esitetty kaavaratkaisun pohjana toimiva asemapiirros, joka on piirretty asemapiirroksille tyypilliseen tapaan lounais-kaakkoissuunnassa.

Kaavaratkaisun mahdollistaman rakentamisen korkeuden vaikutuksia ympäristöön on käsitelty kaavaselostuksessa (luku 4.3 Kaavan vaikutukset). Kaavamuutoksessa määrätty rakennusten korkeusasema ($h_{max}=100$) tarkoittaa käytännössä noin 20 metriä korkeaa rakennusta. Maaston korkeuserot lieventävät näkemäesteen vaikutusta, sillä lounaispuolen asuinrakennukset ovat korkeusasemaltaan noin 7 metriä meijerin piha-aluetta korkeammalla, jolloin meijerirakennuksesta muodostuvan näkemäesteen suhteellinen



korkeus on noin 13 metriä. Kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen laajentumisen myötä muutamilta asunnoilta aukeavan lähimaiseman muutos on suuri, jota vähentää kuitenkin alueen nykyinen luonne teollisuusmaisemana.

3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja kaavan laatijan vastine

Vastineraportti täydentyy ehdotusvaiheessa.

