



Kannuksen kaupunki  
KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS – Raasakan kenttä

Kaavaselostus 29.1.2024

## 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  |
| 2.1.3 | Häiriöt.....                                  | 6  |
| 2.2   | Maanomistus .....                             | 6  |
| 2.3   | Suunnittelutilanne .....                      | 6  |
| 2.3.1 | Maakuntakaava .....                           | 6  |
| 2.3.2 | Yleiskaava .....                              | 7  |
| 2.3.3 | Asemakaava.....                               | 7  |
| 2.3.4 | Rakennusjärjestys.....                        | 8  |
| 2.3.5 | Pohjakartta .....                             | 8  |
| 3     | Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....        | 8  |
| 3.1   | Osallistuminen ja yhteistyö .....             | 8  |
| 3.1.1 | Osalliset .....                               | 8  |
| 3.1.2 | Vireilletulo .....                            | 9  |
| 3.1.3 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely..... | 9  |
| 3.1.4 | Viranomaisyhteistyö.....                      | 9  |
| 3.2   | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....         | 9  |
| 4     | Asemakaavan kuvaus .....                      | 10 |
| 4.1   | Asemakaavaratkaisu.....                       | 10 |
| 4.1.1 | Kaavaluonnos .....                            | 10 |
| 4.2   | Mitoitus .....                                | 12 |
| 4.3   | Suhde osayleiskaavaan .....                   | 12 |
| 4.4   | Kaavan vaikutukset.....                       | 12 |
| 4.5   | Kaavamerkinnot ja -määräykset .....           | 13 |
| 5     | Asemakaavan toteutus.....                     | 14 |

Erillisenä asemakaavakartta mk 1:2000



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 29.1.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

|                               |  |   |
|-------------------------------|--|---|
| Kaavan nimi:                  | Keskustan asemakaavan muutos – Raasakan kenttä   |   |
| Kaavan päiväys:               | Kaavaluonnos 29.1.2024   |   |
| Alueen määrittely:            | Asemakaavan muutos koskee osaa korttelia 76, maa- ja metsätalousaluetta ja rautatiealuetta.<br>Asemakaavalla muodostuu kortteli 75 ja osa korttelia 76 sekä suo-<br>javiher- ja rautatiealuetta.                       |   |
| Yhteystiedot:                 | <b><u>Kaavoittaja:</u></b><br><b>Kannuksen kaupunki</b><br>Asematie 1<br>69100 Kannus<br><br>Työpäällikkö<br>Matti Salmela<br>+358 44 474 5247<br><a href="mailto:matti.salmela@kannus.fi">matti.salmela@kannus.fi</a> | <b><u>Kaavakonsultti:</u></b><br><b>Plandea Oy</b><br>Pitkäsillankatu 1–3 G<br>67100 Kokkola<br><br>Kaavoituspäällikkö<br>Minna Vesisenaho<br>+358 50 537 4491<br><a href="mailto:minna.vesisenaho@plandea.fi">minna.vesisenaho@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><br><br>Kaavasuunnittelija<br>Lotta Märsylä<br>+358 50 576 4555<br><a href="mailto:lotta.marsyla@plandea.fi">lotta.marsyla@plandea.fi</a> |
| Vireilletulo:                 |  |   |
| Luonnosvaiheen nähtävilläolo: |  |   |
| Ehdotusvaiheen nähtävilläolo: |  |   |
| Hyväksyntä:                   |  |   |



## 1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Kaavamuu-  
toksen tavoitteena on mahdollistaa uuden peli-/urheilukentän sijoittaminen koulukeskuksen välit-  
tömään läheisyyteen muuttamalla suunnittelualueelle nykyisin osoitettu käyttötarkoitus maa- ja  
metsätalousalueesta (M) urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Kannuksen kaupunki on käy-  
nyt neuvotteluja Väyläviraston kanssa määrälän ostamisesta kaupungille alueen eteläosasta, ra-  
danvarrelta, joka tullaan huomioimaan asemakaavan laadinnassa.

Alueelle laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaavan muutos. Asemakaavan  
muutos koskee osaa korttelista 76, maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä rautatiealuetta, jolla on  
melunsuojaustarve (LR/ms). Asemakaavassa määritellään alueiden käyttötarkoitukset, rakentamis-  
oikeudet sekä kerroskorkeudet. Lisäksi huomioidaan alueen ympäristön nykyinen rakennuskanta,  
sijoittuminen junaradan välittömään läheisyyteen sekä muut kaavatyon yhteydessä esiin tulevat  
asiat.

## 1.3 ALUEEN SIJAINTI JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelun kohteena oleva alue sijaitsee  
Kannuksen ydinkeskustan itäpuolella, koulu-  
keskuksen välittömässä läheisyydessä. Suun-  
nittelualueen koko on n. 1,3 ha.

Suunnittelualuetta rajaa lännessä Siltakatu,  
pohjoisessa Korrinkuja sekä etelässä junarata-  
alue. Välittömästi Siltakadun länsipuolella on  
koulukeskus.

Suunnittelualueen sijainti ja likimääräinen ra-  
jaus on esitettyä seuraavissa kuvissa.

Kaavan vaikutusalue rajautuu suunnittelualu-  
eelle ja sen välittömään läheisyyteen.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti punaisella katkoviivalla.  
© Maanmittauslaitos



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus punaisella katkoviivalla kuvattuna. ©Maanmittauslaitos



## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

#### 2.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin tasaista peltomaata, jota ympäröi rakennettu ympäristö. Alueen koillisrajalla kulkee Korrioja. GTK:n maaperäaineiston (1:20 000) mukaan alueen pinta- ja pohjamaalaji on alueella hieno hieta (HHT).

Suunnittelualueella ei ole tiedossa huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja eikä alueella ole luonnonsuojelualueita.



*Kuva 3. Ortoilmakuva suunnittelualueelta. Suunnittelualueen rajausta punaisella karkoviivalla. Ilmakuva © Maanmittauslaitos.*

#### 2.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen itäosaan sijoittuu yksi omakotitalo, jonka naapurustoon suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolelle sijoittuu kahdeksan asuinpien-taloa, joista kolme on paritaloja. Omakotitalot ovat rakentuneet pääosin 1970-luvun jälkeen sekä paritalot 2010-luvulla.



*Kuva 4. Kuva Korrinkujan ja Siltakadun risteyksestä kohti suunnittelualueita. © Plandea*





*Kuva 5. Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskantaa. Kuva vuodelta 2020 minkä jälkeen Siltakadun linjaus muuttunut. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta kuvattuna punaisella katkoviivalla. © Plandea*

Alueen läheisyyteen, sen länsipuolelle, sijoittuu koulukeskus, käsittäen 1972 rakennetun yläkoulun ja lukion (Juhani Vuorisen koulu) sekä rakenteilla olevan alakoulun. Lisäksi samaan pihapiiriin sijoituu tyhjiillään olevat entiset koulurakennukset; Vanha Koutosen koulu (1935) ja Raasakan alakoulu (1960).

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

Kannuksen kaupungissa oli 5 352 asukasta vuonna 2022 (Kuntien avainluvut, Tilastokeskus). Suunnittelualueella asuu muutama henkilö sekä välittömässä läheisyydessä parikymmentä henkilöä. Alue sijoittuu Kannuksen keskustaajamaan, joten sitä ympäröivillä alueilla asuu lisäksi satoja asukkaita.

Tilastokeskuksen mukaan työpaikkojen määrä Kannuksessa oli vuonna 2021 2 042 kpl, josta palvelutyöpaikkojen osuus oli suurin. Kaupalliset palvelut haetaan noin puolen kilometrin etäisyydelle sijoittuvasta ydinkeskustasta, jonne pääosa kaupallisista palveluista on keskittynyt. Suunnittelualueen peltoalue on maatalouskäytössä.

#### **2.1.2.2 Liikenne**

Suunnittelualue liittyy päätieverkkoon valtatielle 28 suunnittelualueen länsipuolella kulkevan Siltakadun kautta. Väyläviraston tilastojen mukaan Vt 28:n keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on 3340 ajoneuvoa, josta raskas liikenne kattaa 383 ajoneuvoa (Suomen väylät 2021). Kevyenliikenteen pääväylät tulevat alueelle Vt28 alikulun, etelästä junaradan alikulun ja keskustasta Siltakadun kautta.

Siltakadun liikenne koostuu koulukeskukselle sekä asutukselle suuntaavasta liikenteestä. Teoreettisesti Siltakadulla liikkuu vuorokaudessa noin 10 linja-autoa, 6 taksia sekä noin 400 henkilöautoa. (Keskustan asemakaavan muutos; Koulukeskuksen alue, 2021)



Alueen eteläosassa kulkevan Pohjanmaan radan (Seinäjoki-Oulu) liikennemäärät ovat noin 37 junaa vuorokaudessa, josta kolmasosa ajoittuu yöaikaan.

### 2.1.2.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia. Noin 250 m etäisyydelle, suunnittelualueelta katsottuna Juhani Vuorisen koulun taakse sijoittuu kaksi asemakaavassa suojeltaviksi osoitettua rakennusta; vanha meijeri ja omakotitalo.

Lähin valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö; *Mäkiraonmäen vanha asutus ja Kannuksen kirkko*, sijaitsee suunnittelualueen länsipuolella noin 650 m etäisyydellä.

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä. Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä Museovirastoon, jotta mahdolliset havainnot saadaan dokumentoitua.

### 2.1.2.4 Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

### 2.1.3 Häiriöt

Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen koulukeskuksen alueelle on laadittu alueen asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä meluselvitys vuonna 2021 (AFRY). Selvitys on laadittu raideliikenteen ennustetilanteessa 2035. Selvityksen perusteella päiväaikaan 55 dB:n melualue ulottuu n. 70 m etäisyydelle ratalinjasta.

## 2.2 MAANOMISTUS

Alueella maata omistaa Kannuksen kaupunki, valtio sekä yksityinen maanomistaja.

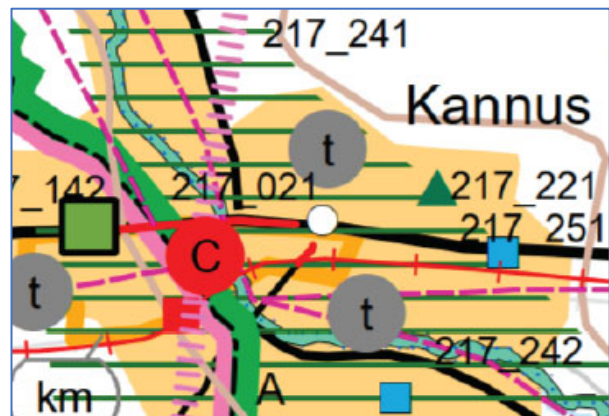
## 2.3 SUUNNITTELUTILANNE

### 2.3.1 Maakuntakaava

Kannuksen kaupunki 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 huomiotavia maakuntakaavan merkintöjä ovat:*

- Taajamatoimintojen alue (A)
- Keskustatoimintojen kohdealue (C)
- Maaseudun kehittämisen kohdealue (mk, Lestijokivarsi M03)
- Maakunnallisesti tai seudullisesti arvokas maisema-alue (vihreä vaakarasteri)
- Parannettava rataosuus ja liikennepaikka
- Merkittävästi parannettava valta- tai kantatie.



Kuva 6. Ote vahvistettujen vaihemaakuntakaavojen yhdistelmästä.

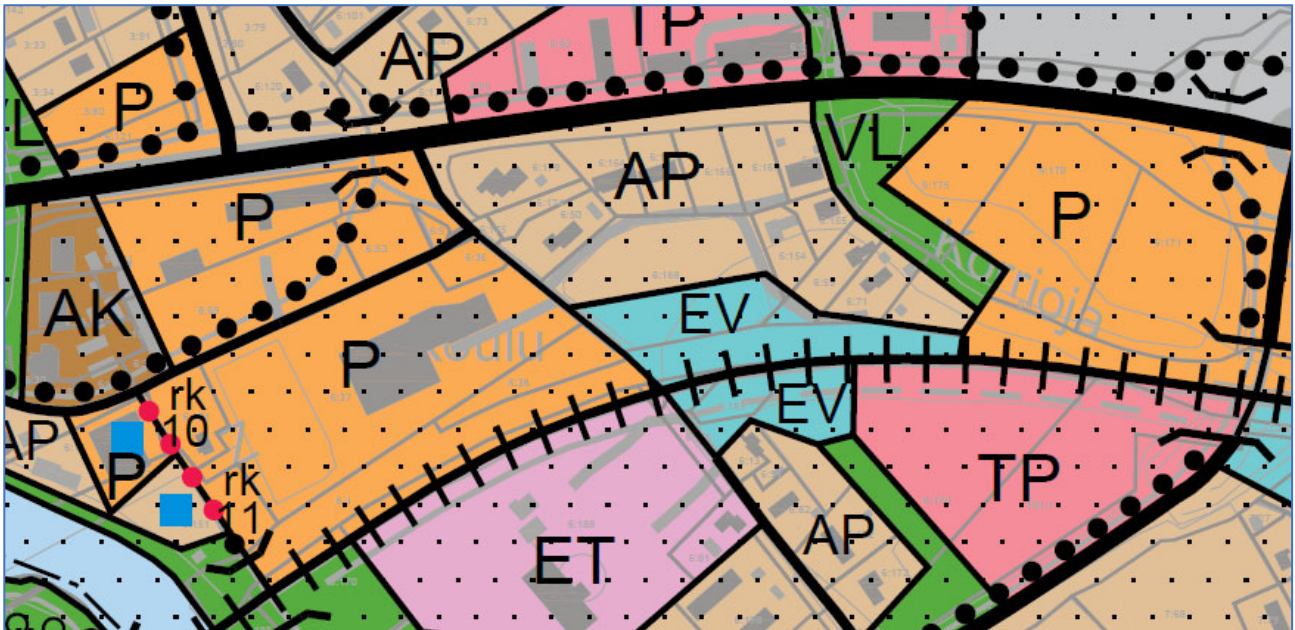


Suunnittelualueella on voimassa oleva yleiskaava, joten maakuntakaava ei suoraan ohjaa alueen suunnittelua. Maakuntakaavassa esitetyt ratkaisut huomioidaan kuitenkin asemakaavan laadinnassa.

### 2.3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.3.2019 § 7 hyväksymä Kannuksen keskustan osayleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on osoitettu:

- Pientalovaltainen asuntoalue (AP)
  - Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille, kytketyille pientaloille sekä rivitaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida viherverkostojen jatkuvuus.
- Suojaviheralue (EV)
- Palvelujen, hallinnon ja kaupan alue (P)
  - Alue varataan pääasiassa hallinnolle ja palveluille kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.
- Päärata ja liikennepaikka
- Melualue
  - Tie- ja raideliikenteen melualue, jolla uusi asutus edellyttää meluntorjuntatoimia siten, ettei melutaso saa päivisin ylittää (kello 7-22) 55 dB (A) tai öisin (kello 22-7) 45 dB (A). Vaihtoehtoisesti voidaan perustellulla meluselvityksellä todeta, että valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutasojen ohjearvot täyttyvät. Alueen nykyinen toiminta ja sen vähäinen täydentäminen sekä rakennusten peruskorjaus ovat sallittuja.



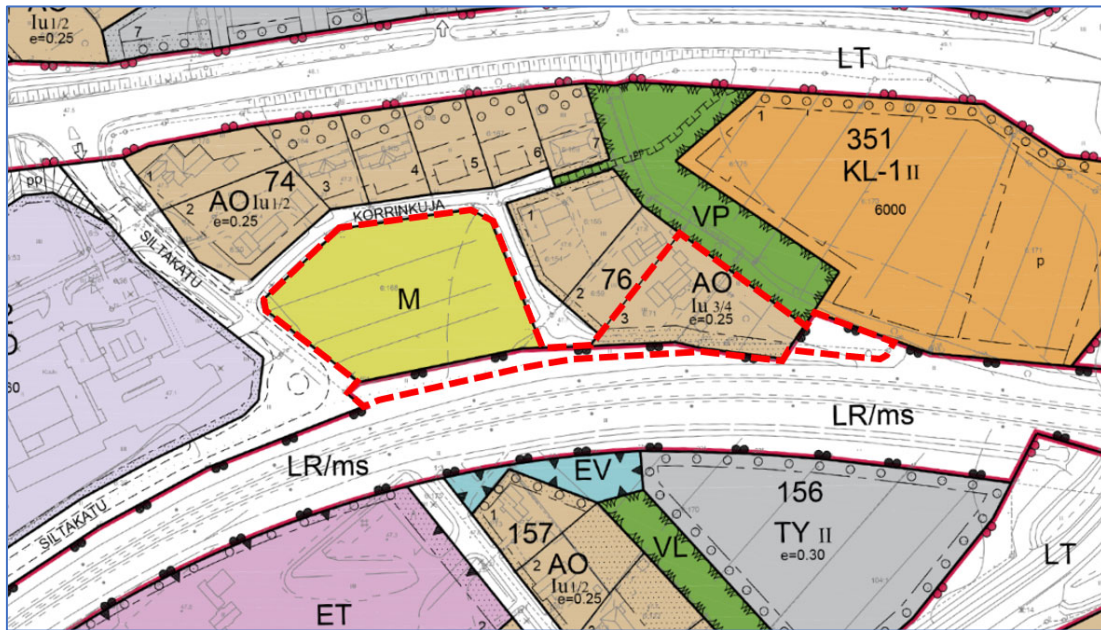
Kuva 7. Ote Kannuksen keskustan osayleiskaavasta.

### 2.3.3 Asemakaava

Suunnittelualueen koillisosassa on voimassa 9.6.2014 § 26 hyväksytty Kannuksen kokonaisuasemakaava. Asemakaavan muutosalueelle on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta (M), erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä rautatiealuetta, jolla on melunsuojaustarve (LR/ms). Alueen lähiympäristöön on osoitettu katualueita, opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO), erillispientalojen korttelialueita (AO) sekä puistoaluetta (VP).







Kuva 8. Ote Kannuksen asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen rajaus kuvattuna punaisella katkoviivalla.

### 2.3.4 Rakennusjärjestys

Kannuksen rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.12.2016 § 59 ja se on tullut voimaan 17.1.2017.

### 2.3.5 Pohjakartta

Asemakaavan pohjana käytetään Kannuksen kaupungin digitaalista pohjakarttaa.

## 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:

- Kannuksen kaupungin eri hallintokunnat
- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- Väylävirasto
- Kannuksen vesiosuuskunta
- Kannuksen kaukolämpö Oy
- Korpelan Voima Oy

γ muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat



### 3.1.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta tiedotetaan 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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville samanaikaisesti kaavaluonnoksen kanssa. Kaavaluonnos pidetään yleisesti nähtävillä kaupunginvirastolla ja kaupungin kotisivuilla. Kuulutuksessa ilmoitetaan ajankohta, jolloin suunnitelmaan voi tutustua ja siitä antaa suullisia tai kirjallisia mielipiteitä. Mielipiteiden tekotapa ja jättöpaikka ilmoitetaan kuulutuksessa.

*Valmisteluvaiheen kuulemiseen liittyvät asiat kirjataan tähän.*

#### 3.1.3.2 Ehdotusvaihe

*Ehdotusvaiheen kuulemiseen liittyvät asiat kirjataan tähän.*

#### 3.1.3.3 Hyväksyminen

Kaupunginvaltuuston hyväksyntä alustavasti kesällä 2024.

### 3.1.4 Viranomaisyhteistyö

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisille tiedoksi.
- Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
- Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu/työneuvottelu.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
- Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä ja hyväksymisaineisto tarvittavine liitteineen lähetetään ELY-keskukseen.
- Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan kaupungin rakennustarkastajalle, maakuntaliitolle sekä Maanmittauslaitokselle. ELY-keskukselle ilmoitetaan kaavan voimaantulosta.

## 3.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

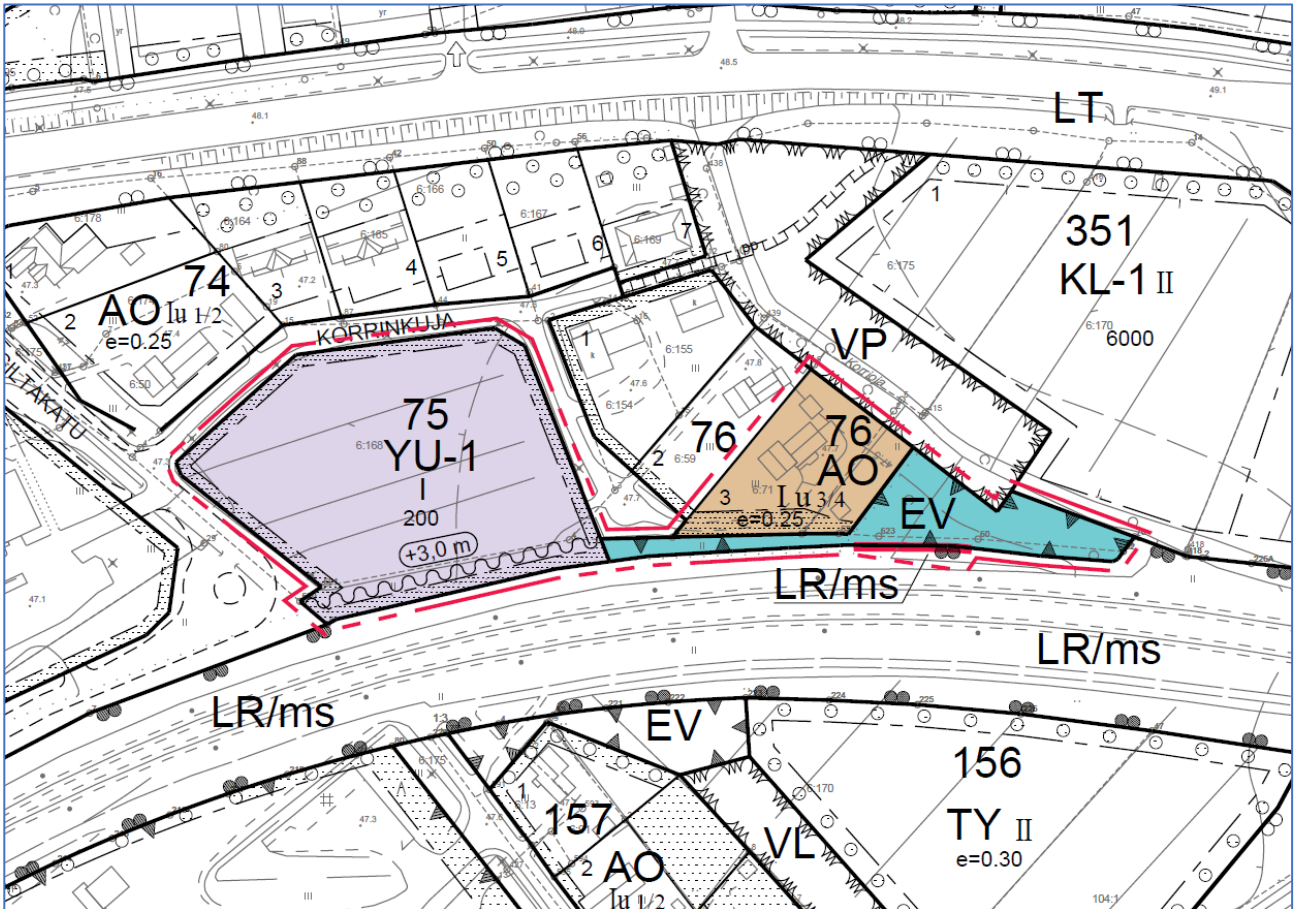
Suunnittelualueelle ei laadittu vaihtoehtoja vaan kaavamutoksen laadinta perustuu alueen käyttötavoitteisiin sekä sitä koskeviin suunnitelmiin.



## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 ASEMAKAAVARATKAISU

#### 4.1.1 Kaavaluonnos



Kuva 9. Kaavaluonnos 29.1.2024

Kaavaluonnoksessa alue muodostuu erillispientalojen korttelialueen yhdestä tontista (AO), urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YU-1), suojaviheralueesta (EV) sekä rautatiealueesta, jolla on melunsuojaustarve (LR/ms).

Erillispientalojen korttelialueen tontin 3 kerroskorkeus on Lu  $\frac{3}{4}$  sekä rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna 0,25. Rautatiealueen puoleiselle rajalle on osoitettu istutettava alueen osa.

Alueen itäosaan osoitetun urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen merkintää on tarkennettu indeksillä (YU-1), jonka mukaisesti alueelle saa rakentaa urheilukentän sekä sitä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Lisäksi on määrätty, että alue tulee aidata. YU-1 -alueelle on osoitettu kerroskorkeudeksi I sekä rakennusoikeutta 200 k-m<sup>2</sup>, mikä mahdollistaa urheilukenttää palvelevien rakennusten rakentamisen alueelle. Kaavalla määrätään, että YU-1 alueen rautatien puoleiselle rajalle tulee rakentaa melueste, jonka yläreunan tulee olla +3,0 m.

YU-1 aluetta lukuun ottamatta junaradan varteen on osoitettu suojaviheraluetta (EV).



Rautatiealueen (LR/ms) rajausta on tarkistettu määräalaa koskevien neuvotteluiden mukaiseksi. LR/ms – aluetta koskien on annettu tarkentavat määräykset:

- Merkintä osoittaa, että rautatiealueen asutus on tarpeen suojella rautatieliikenteen aiheuttamalta melulta sellaisin meluntorjuntatoimin, ettei melutaso asuinrakennusten piha ja oleskelualueilla ylitä päivisin (kello 7-22) 55dB(A) tai öisin (kello 22-7) 50dB(A).
- Rautatiealueen melualueella olemassa oleva asutus on suojattava rautatiealueen haltijan toteuttamien meluntorjuntatoimin, mikäli muuta ei erikseen sovita.
- Rautatien melualueelle sijoittuva uusi asutus on suojattava kunnan toteuttamien meluntorjuntatoimin siten, ettei melutaso saa päivisin ylittää (kello 7-22) 55dB(A) tai öisin (kello 22-7) 45dB(A).

**Lisäksi yleismääräyksiä on annettu:**

#### AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET:

Mikäli korttelimerkinnöissä ei ole muuta määrätty tulee autopaikkoja osoittaa rakennuspaikoille seuraavasti:

AO-korttelialueet: vähintään 1ap/asunto.

Autopaikat tulee asuinkorttelialueilla erottaa rakennuspaikan muusta osasta istutuksin.

#### MELUNSUOJAMÄÄRÄYS:

Pohjanmaan radan sekä maanteiden 28, 775, 7540 ja 18080 varren asuin- ja/tai toimistotiloja sisältävissä kortteleissa tulee liikennealueen puoleisten rakennusten ulkoseinien ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan olla sellaisia, että sisämelu on korkeintaan 35 dB(A) päivällä ja 30 dB(A) yöllä.

#### AO-KORTTELIALUEET:

Jokaista osoitettua tonttia kohden saadaan rakentaa yksi yksi- tai kaksiasuntoinen asuinrakennus.

#### RAKENNUS:

Rakennus on sovitettava rakennuspaikalle maastonmuodot huomioiden. Mm. ylikorkean sokkelin välttämiseksi tulee rakennus porrastaa rinteeseen suuntaisesti.

Rakennusten julkisivumateriaalien ja -värien sekä kattokaltevuuksien tulee olla kortteleittain tai korttelinosittain yhtenäisiä.

Maanpäällisen kellarikerroksen rakentaminen on kielletty.

#### RAKENNUSETÄISYYS NAAPURIN RAJASTA:

Mikään rakennuksen osa ei saa olla 4 metriä, kortteleissa 9-10 3 metriä, lähempänä naapurirakennuspaikan rajaa. Naapurin ja rakennuslautakunnan luvalla voidaan rakentaa lähemmäksi rajaa. Tällöin on kuitenkin rajan puoleisen seinän oltava vähintään paloluokkaa B 30 ja rajanpuoleiseen seinään saa tehdä vain yksittäisiä, enintään 0,2 m<sup>2</sup>:n kokoisia ikkunoita, yhteensä enintään 1 m<sup>2</sup>. Ikkunoiden alareunan on oltava vähintään 160 cm:n korkeudella huoneen lattiatasosta.



## 4.2 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on n. 1,3 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 |
|----------|--------|-----------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------|
| 76       | 3      | AO              | 2220                        | 624                                | lu ¾          |
| 75       |        | YU-1            | 8466                        | 200                                | I             |
|          |        | EV              | 1972                        |                                    |               |
|          |        | LR/ms           | 92                          |                                    |               |

## 4.3 SUHDE OSAYLEISKAAVAAN

Osayleiskaavassa EV alueeksi osoitetulle alueelle on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU-1), jonka radan puoleiselle rajalle tulee rakentaa melueste. Muutoin radanvarsi on osoitettu suojaviheralueena (EV). Asemakaava on tältä osin osayleiskaavan mukainen.

Lisäksi osa AP-alueena osoitetusta alueesta on osoitettu asemakaavassa YU-1 alueena. Urheilukentän mahdollistaminen ko. alueelle on perusteltua alueen sijoituessa koulukeskuksen välittömään läheisyyteen. Lisäksi ko. osayleiskaavan AP-alueella ei ole rakennuspainetta.

Asemakaavaratkaisu ei vaikeuta osayleiskaavan toteutumista.

## 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,

- *Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle urheilukentän rakentamisen, jonka katsotaan parantavan alueen asukkaiden sekä erityisesti koululaisten urheilumahdollisuuksia koulun alueella.*
- *Läheisten asukkaiden mielipiteitä on tiedusteltu alueen muuttamisesta peltoalueesta urheilukäyttöön ja alueen kehittäminen ko. käyttöön on nähty myönteisenä muutoksena. Totutun peltomaiseman muuttuminen sekä lisääntyvä liikkuminen alueella voidaan kuitenkin kokea naapurustossa myös kielteisenä muutoksena, jonka vaikutuksia vähentää osaltaan liikenteen suuntautuminen koulun alueelle.*
- *Koulukeskuksen alueelle vuonna 2021 tehdyn meluselvityksen mukaisesti pohjamaan radan ulkomelun 55 dB:n melualueen leveys on n. 70 metriä, joka ylittää YU-1 alueen keskiosiin. Kaavassa määrätään, että YU-1 alueen rautatien puoleiselle rajalle tulee rakentaa melueste, jonka yläreunan korkeuden tulee olla n. +3m. Meluesteen sijoituessa lähelle melulähdettä sekä korkeusasemaltaan lähelle rautatien korkeutta, ulkomelun leviäminen YU-1 alueelle voidaan estää tehokkaasti.*

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

- *Alue ei sijoitu pohjavesialueelle, joten vaikutuksia pohjavesiin ei synny.*
- *Maaperään kohdistuva muutokset ovat rakennusaikaisia ja paikallisia.*



- *Kaavaratkaisun mukaisella toteutumisella ei arvioida olevan merkittäviä ilmastovaikutuksia. Lisääntyvä liikenne sekä alueen maanmuokkaus lisäävät päästöjä, mutta huomioiden kuitenkin yhdyskuntarakenne, hyvät kevyen liikenteen yhteydet sekä alueen muutos peltomaasta urheilukentäksi vaikutukset jäävät vähäisiksi.*
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- *Alue on nykytilassa maatalouden muokkaamaa peltoaluetta, jonka luontoarvot ovat vähäisiä, joten kaavan toteuttamisella ei arvioida olevan vaikutuksia alueen luontoarvoihin.*
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- *Suunnittelualue sijoittuu Kannuksen taajamaan täydentäen alueen yhdyskuntarakennetta.*
  - *Kaavaratkaisulla myötä alueelle satunnaisesti suuntaava maatalousliikennöinti muuttuu vapaa-ajanliikenteeseen. Kaavaratkaisun mahdollistama urheilukenttä koulukeskuksen läheisyydessä lisää jonkin verran alueelle suuntautuvia liikennemääriä painotuen kuitenkin ilta- ja viikonloppuaikoihin. Kentän pysäköinti sijoittuu koulukeskuksen alueelle, joka pystyy ottamaan vastaan pääasiassa ilta- ja viikonloppuaikoina lisääntyvän pysäköintitarpeen. Alue sijoittuu Kannuksen keskustaajamaan hyvien kevyen liikenteen verkostojen yhteyteen, joten ajoneuvoliikenteen voidaan arvioida kasvavan vain vähäisissä määrin eikä kaavaratkaisulla katsota olevan merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen tai liikenneturvallisuuteen.*
  - *Alue sijoittuu kevyen liikenteen väylän varrelle, joten alue on hyvin saavutettavissa kävellen tai pyöräillen.*
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
- *Kaavaratkaisu muuttaa nykyisen peltomaiseman rakentuneempaan suuntaan, mutta kaavaratkaisun mukaisella urheilukentän rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen taajamakuvaan.*
  - *Alueelle ei sijoitu suojeltavia rakennuksia 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.*

#### **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. Kannuksen kaupunki valvoo normaalilla viranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 29.1.2024



Ville Vihanta  
Kaavoitusinsinööri



Minna Vesisenaho  
Kaavoituspäällikkö

