



Kannuksen kaupunki
KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS; Silmäjärventie

Kaavaselostus 7.12.2023, tekniset muutokset 6.2.2024

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	5
2.1.3	Häiriöt.....	7
2.2	Maanomistus	7
2.3	Suunnittelutilanne	7
2.3.1	Maakuntakaava	7
2.3.2	Yleiskaava	7
2.3.3	Asemakaava.....	8
2.3.4	Rakennusjärjestys.....	9
2.3.5	Pohjakartta	9
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	10
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö	10
3.1.1	Osalliset	10
3.1.2	Vireilletulo	10
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	10
3.1.4	Viranomaisyhteistyö.....	12
3.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	12
3.3	Meluserveys.....	13
4	Asemakaavan kuvaus	15
4.1	Asemakaavaratkaisu.....	15
4.1.1	Kaavaluonnos.....	15
4.1.2	Kaavaehdotus	15
4.1.3	II kaavaehdotus 7.12.2023.....	16
4.2	Mitoitus	16
4.3	Suhde osayleiskaavaan – yleiskaavallinen tarkastelu.....	17
4.4	Kaavan vaikutukset.....	17
4.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	19
5	Asemakaavan toteutus.....	19

Liite 1 Meluserveys

Erillisenä kaavakartta 1:2000



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 7.12.2023 päivättyä asemakaavakarttaa, tekniset muutokset 6.2.2024

Kaavan nimi:	Keskustan asemakaavan muutos ja laajennus; Silmäjärventie	
Kaavan päiväys:	Kaavaluonnos 24.2.2023 Kaavaehdotus 20.3.2023 II kaavaehdotus 7.12.2023 tekniset muutokset 6.2.2024	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee maa- ja metsätalousaluetta sekä katu- aluetta. Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä 217-404-7-90, 217- 404-9-25, 217-404-9-27, 217-404-9-29, 217-404-9-30, 217- 404-10-17 ja 217-895-2-1. Asemakaavalla muodostuvat korttelit 360-363 sekä viher- ja katu- aluetta sekä yleisen tien aluetta.	
Yhteystiedot:	<u>Kaavoittaja:</u> Kannuksen kaupunki Asematie 1 69100 Kannus Työpäällikkö Matti Salmela +358 44 474 5247 matti.salmela@kannus.fi	<u>Kaavakonsultti:</u> Plandea Oy Pitkäsillankatu 1-3 G 67100 Kokkola Projektipäällikkö Minna Vesisenaho +358 50 537 4491 minna.vesisenaho@plandea.fi Kaavan laatija, YKS 691 Ville Vihanta +358 50 590 6214 ville.vihanta@plandea.fi Nuorempi suunnittelija Lotta Märsylä +358 50 576 4555 lotta.marsyla@plandea.fi
Vireilletulo:	27.2.2023	
Luonnosvaiheen nähtävilläolo:	27.2.-17.3.2023	
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:	30.3.-30.4.2023	
II ehdotusvaiheen nähtävilläolo:	4-19.1.2024	
Hyväksyntä:		



1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Suunnittelualueen asemakaavoitus on tullut ajankohtaiseksi, alueen yhden maanomistajan rakennussuunnitelmien myötä. Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueen metsä- ja peltoalueille uutta asuinrakentamista voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti. Lisäksi uuden katuyhteyden sijainti tarkennetaan.

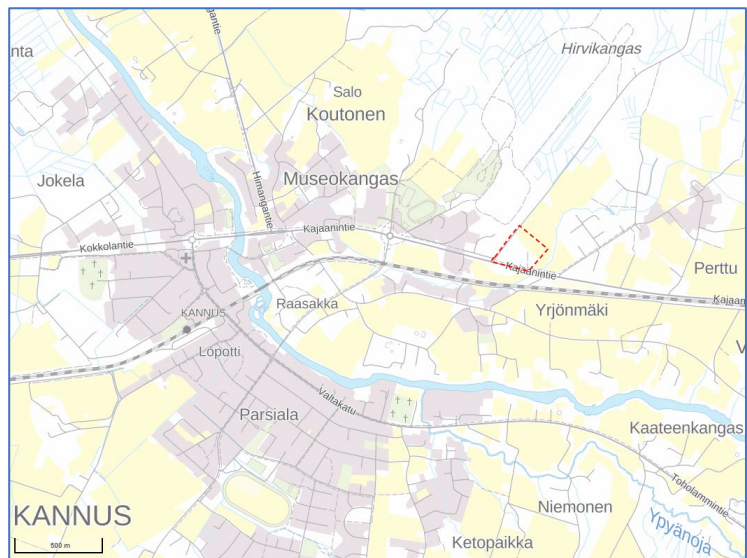
Alueelle laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaavan muutos ja laajennus. Asemakaavalla määritellään alueiden käyttötarkoitukset, rakentamisoikeudet sekä kerroskorkeudet. Lisäksi huomioidaan alueen sijoittuminen osayleiskaavassa osoitetulle melualueelle, alueella voimassa oleva osayleiskaava, nykyinen rakennuskanta sekä muut kaavatyon yhteydessä esiin tulevat asiat.

1.3 ALUEEN SIJAINTI JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue on kooltaan n. 4,5 ha ja se sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä Kannuksen ydinkeskuksista itään. Alue rajautuu valtatie 28 ja Silmäjärventien risteysalueen itäpuolelle.

Alueen likimääräinen sijainti ja rajausta on osoitettu seuraavissa kuvissa.

Kaavan vaikutusalue rajautuu suunnittelualueelle ja sen välittömään läheisyyteen.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti punaisella katkoviivalla. © Maanmittauslaitos



Kuva 2. Suunnittelualueen rajausta punaisella katkoviivalla kuvattuna. ©Maanmittauslaitos



2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

2.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on tiestöä lukuun ottamatta pääosin metsä- ja peltomaata, Silmjärven tien varrella on kolme pientaloa pihapiireineen. Metsäalueet ovat pääosin tuoreen- ja kuivahkon kankaan metsiä (MVMI, Luonnonvarakeskus). Topografialtaan alueen keskiosassa on hieman muuta maastoa korkeampi kumpare (+56,7 m, N2000).

Suunnittelualueella ei ole tiedossa huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja. Suunnittelualueen läheisyydessä entisen metsäntutkimuslaitoksen alueella on Suomen lajitietokeskuksesta saatavien tietojen mukaan tehty havaintoja ns. Punaisen kirjan 2019 lajeista; metsäpohjanmittari, silkkiyökkönen, pajumittari, idänritariyökkönen, isovaskiyökkönen, sahaneulasmittari ja saharietayökkönen, joista saharietayökkönen on luokiteltu erittäin uhanalaiseksi sekä muut vaarantuneiksi. Havainnot sijoittuvat aikavälille 1993–2013. Tuorein havainto erittäin uhanalaisesta saharietayökkösestä on vuodelta 2001. (Suomen lajitietokeskus).

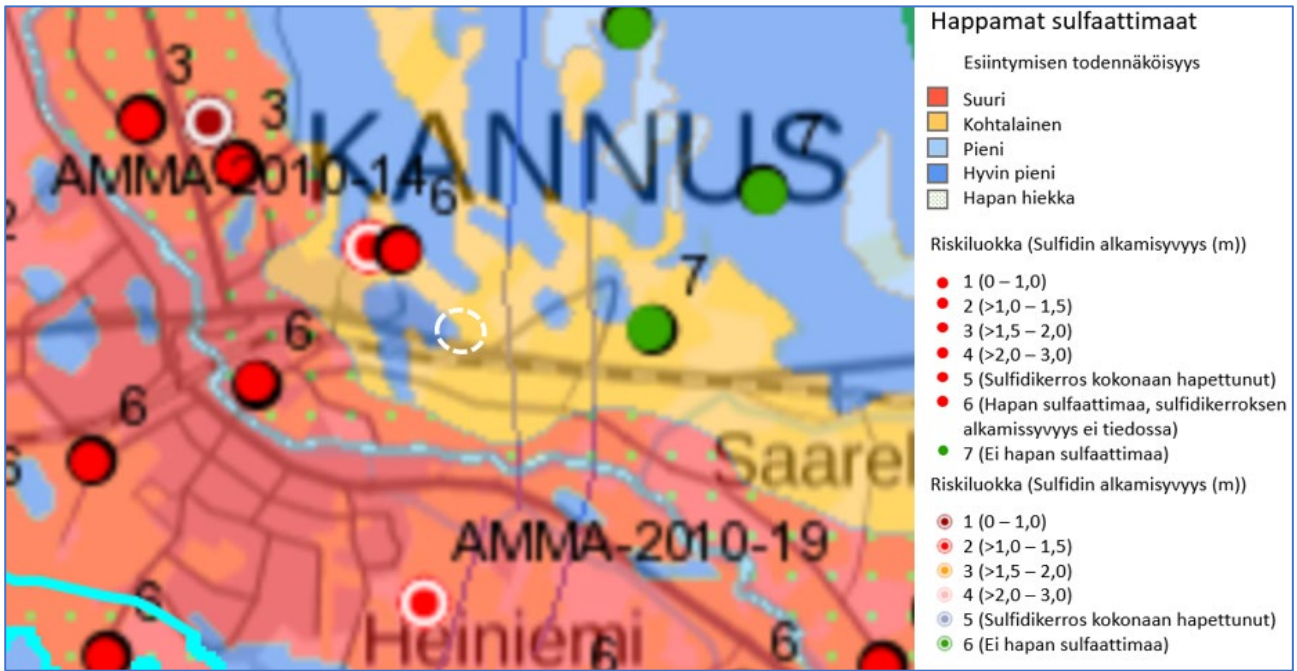


Kuva 3. Ortoilmakuva suunnittelualueelta. Suunnittelualueen rajaus punaisella karkoviivalla. Ilmakuva © Maanmittauslaitos.

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita. Lähin Natura-alue on Lestijoki (SAC, FI1000057), joka sijoittuu lähimmillään noin 650 m suunnittelualueesta etelään. Lisäksi noin 1 km suunnittelualueesta koilliseen sijaitsee yksityismaiden luonnonsuojelualue (YSA); Ollikkala (YSA, 247025).

GTK:n Happamat sulfaattimaat - aineistoon perustuen happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on alueella hyvin pieni tai kohtalainen. (GTK, Happamat sulfaattimaat 1:250 000)





Kuva 4. Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys alueella. Suunnittelualueen sijainti osoitettu valkoisella katkoviivalla. © GTK

2.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Kannuksen taajaman itäosaan. Alueen läheisyyteen, sen länsipuolelle, sijoittuu huoneistohotelli Metsäkartano sekä Kannuksen kaupungin keskeiset liikuntapalvelut ja Kitinkannuksen hoito- ja kuntoutuslaitos (Kitinkankaan alue) sekä koillis-itäpuolelle Pertun asuinalue.

Alueen länsiosassa, Silmäjärventien varressa on kolme omakotitaloa piharakennuksineen.



Kuvasarja 5. Silmäjärventien varren rakennuskantaa. © Plandea



2.1.2.1 Asuminen, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kannuksen kaupungissa oli 5 390 asukasta vuonna 2021 (Kuntien avainluvut, Tilastokeskus). Suunnittelualueella asuu arvioilta alle 10 henkilöä. Alue sijoittuu Kannuksen keskustaajaman sekä Pertun asuinalueen läheisyyteen, joten sitä ympäröivillä alueilla asuu satoja asukkaita.

Tilastokeskuksen mukaan työpaikkojen määrä Kannuksessa oli vuonna 2020 1980 kpl, josta palvelutyöpaikkojen osuus oli suurin. Kaupalliset palvelut haetaan noin kilometrin etäisyydelle sijoittuvasta ydinkeskustasta, jonne myös pääosa kaupallisista palveluista on keskittynyt. Kitinkankaan laaja virkistysalue uima- ja liikuntahalleineen sekä pelikenttineen on suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön peltoalueet ovat maatalouskäytössä.

2.1.2.2 Liikenne

Alue liittyy päätieverkkoon valtatielle 28 suunnittelualueen länsiosassa kulkevan Silmjärventien kautta. Valtatien varressa kulkee kevyen liikenteen väylä, joka jatkuu kaupungin ydinkeskustaan.



Kuva 6. Kuva Silmjärventien ja valtatie 28 risteyksestä kohti itää. © Plandea

Silmjärventien liikenne koostuu pääasiassa suunnittelualueelle suuntaavasta asukasliikenteestä sekä suunnittelualueen ulkopuolelle suuntaavasta virkistys- sekä maa- ja metsätalouden liikenteestä.

Väyläviraston tilastojen mukaan valtatie 28 liikennemäärät olivat vuonna 2021 suunnittelualueen kohdalla 2777 ajon./vrk raskaan liikenteen osuuden ollessa 356 ajon./vrk.

2.1.2.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

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 Museovirastoon, jotta mahdolliset havainnot saadaan dokumentoitua.

2.1.2.4 Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

Alueen pohjoisosan lävitse kulkee paineviemäri ja vesijohto luoteis-kaakkosuuntaisesti. Noin 100 m suunnittelualueesta pohjoiseen kulkee Korpelan Voiman runkolinjan 20 kV sähkölinja ja suunnittelualueelle sijoittuu 0,4 kV ilmajohtoverkkoa.

2.1.2.5 Hulevedet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on mm. imeyttää



ja viivyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla. Kannuksessa hulevesiverkosto sijoittuu katujen varsille ja kaupungin rakennusjärjestyksessä (KV 12.12.2016 § 59) linjataan seuraavaa: Katolle ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi on johdettava tontin omaan sadevesijärjestelmään ja ensisijaisesti vesi on imeytettävä omalla tontilla.

2.1.3 Häiriöt

Alueelle liikennemeluhaittaa aiheuttaa vt 28 ja junarata. Läheisten peltojen viljelystä voi aiheutua vähäistä häiriötä mahdollisista hajuhaitoista sekä työkoneiden äänistä.

2.2 MAANOMISTUS

Pääosan alueesta omistaa yksityiset maanomistajat sekä Kannuksen kaupunki. Vt 28 omistaa valtio ja sitä hallinnoi Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus.

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 vaihekaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 29.11.2021 § 30 ja tullut lainvoimaiseksi 3.1.2022. Maakuntahallitus on päättänyt (22.8.2022 56 §) käynnistää VI vaiheen maakuntakaavan – energiamurros ja ympäristövaihekaavan käynnistämisestä. Oletettavasti maakuntakaavaluonnos tulee nähtäville vuoden 2024 aikana.

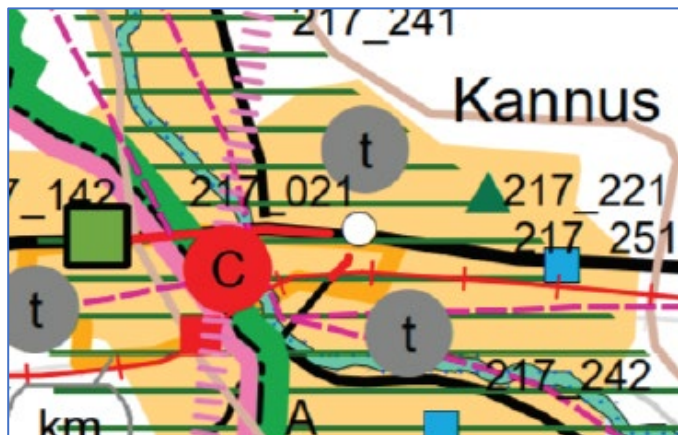
Suunnittelussa huomioitavia maakuntakaavan merkintöjä ovat:

- Taajamatoimintojen alue (A)
- Maaseudun kehittämisen kohdealue (mk, Lestijokivarsi M03)
- Maakunnallisesti tai seudullisesti arvokas maisema-alue (vihreä vaakarasteri)

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

2.3.2 Yleiskaava

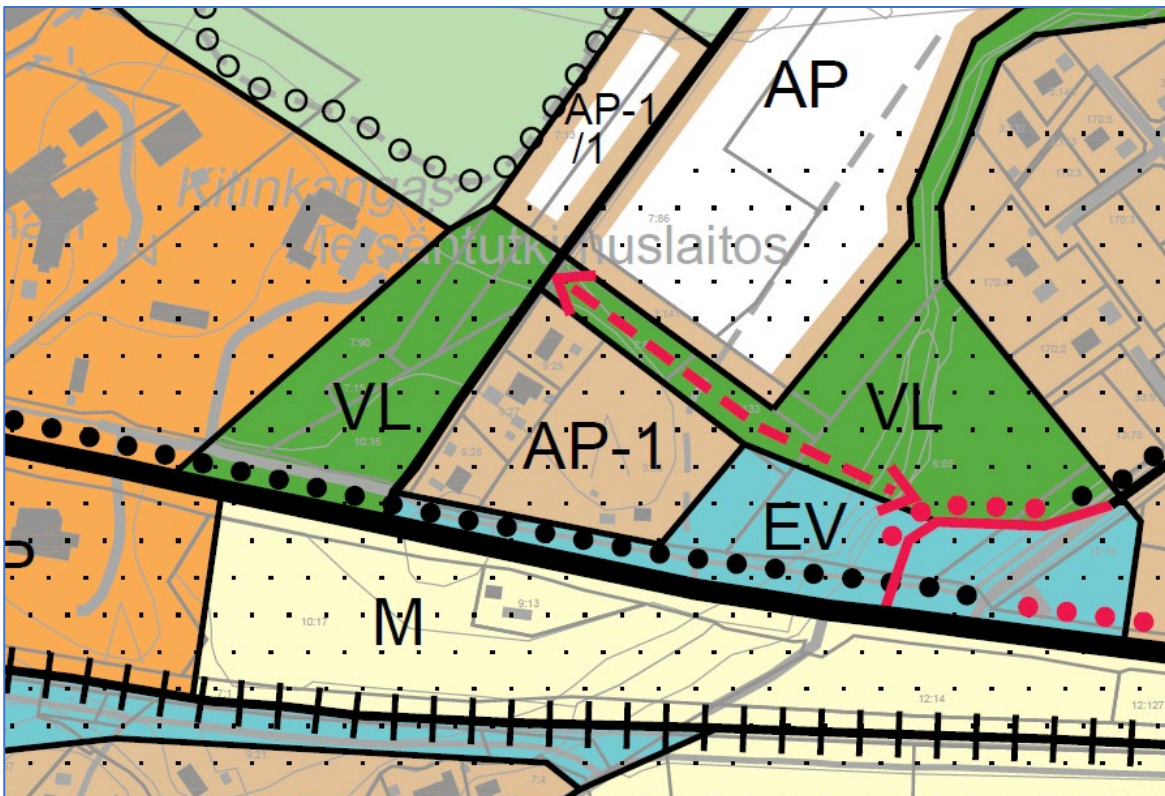
Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.3.2019 § 7 hyväksymä Kannuksen keskustan osayleiskaava.



Kuva 7. Ote vahvistettujen vaihekaavojen yhdistelmästä.



- Pientalovaltainen asuntoalue (AP)
 - Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille, kytketyille pientaloille sekä rivitaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida viherverkoston jatkuvuus.
- Pientalovaltainen asuntoalue (AP-1)
 - Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida viherverkoston jatkuvuus.
 - Luku AP-1-merkinnän yhteydessä osoittaa uusien rakennuspaikkojen enimmäismäärän, joka voidaan toteuttaa MRL 44 §:n mukaisilla suorilla rakennusluvilla.
 - Uusien rakennuspaikkojen koko on vähintään 3000 m². Rakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500m² ja aina vähintään 300m².
 - Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksi tai kaksiasuntoisen päärakennuksen ja muita rakennuksia.
- Virkistysalue (VL)
- Suojaviheralue (EV)
- Tieliikenteen yhteystarve (punainen nuoli)
- Valtatie/kantatie (paksu musta viiva)
- Yhdystie/Kokoojakuu (ohut musta viiva)
- Kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva)
- Melualue (pisterasteri)

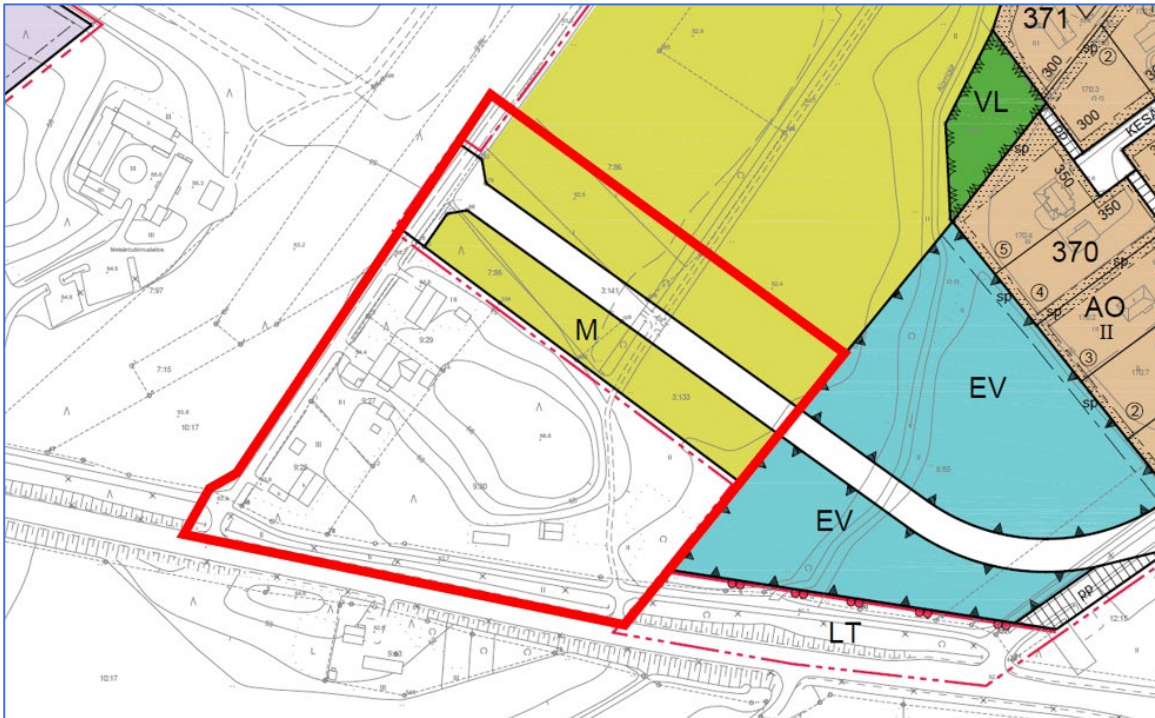


Kuva 8. Ote alueella voimassa olevasta Kannuksen keskustan osayleiskaavasta.

2.3.3 Asemakaava

Suunnittelualueen koillisosassa on voimassa 9.6.2014 § 26 hyväksytty Kannuksen kokonaisasema-
kaava. Asemakaavan muutosalueelle on osoitettu: Maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä katualuetta.





Kuva 9. Ote Kannuksen kokonaisasemakaavasta. Suunnittelualueen rajausta punaisella.

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 vektorimuotoinen pohjakartta on laadittu kesän 2012 ilmakuvausten pohjalta ja aineistoa on täydennetty maastomittauksin vuosina 2012 ja 2013. Pohjakartan on hyväksynyt mitausteknikko Matti Salmela 19.8.2013.



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: <ul style="list-style-type: none">○ Kannuksen kaupungin eri hallintokunnat○ Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus○ Keski-Pohjanmaan liitto○ Kannuksen vesiosuuskunta○ Kannuksen kaukolämpö Oy○ Korpelan Voima Oy
γ	muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

3.1.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos ja laajennus on tullut vireille 27.2.2023.

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 pidetään nähtävillä kaavaehdotuksen nähtävillä asettamiseen asti. Osalliset voivat ottaa kantaa esillä olevaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman antamalla siitä kommentteja yhteyshenkilöille. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin lähettämällä kaava-aineisto maanomistajille sekä kaava-alueeseen rajautuville maanomistajille. Kirjeessä ilmoitettiin ajankohta, jolloin niistä voi antaa kirjallisia mielipiteitä. Mielipiteiden tekotapa ja jättöpaikka ilmoitettiin kirjeessä.

Valmisteluvaiheen kuuleminen pidettiin 27.2.-17.3.2023 välisen ajan. Valmisteluaineistosta saatiin 1 mielipide:

MIELIPIDE 1

- Toiveena rakennusalan rajan sijainnin muuttaminen 4 metristä 6 metriin korttelin 362 länsirajalla.

Valmisteluvaiheessa saatu mielipide on huomioitu kaavaehdotuksen laadinnassa.

3.1.3.2 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen kuuleminen pidettiin 30.3.-30.4.2023 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta jätettiin neljä lausuntoa. Muistutuksia ei saatu.



Väylävirasto, 16.3.2023

- Melun osalta kaavoituksessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjeavot sekä hetkellinen maksimimelutaso ELY-keskuksen oppaan Melun ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti.
- Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprm) 30/35 dB.
- Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278).

Kannuksen Vesiosuuskunta, 4.4.2023

- Paineviemäri ja vesijohto tulisi siirtää rakennettavan Pertunkujan varteen.

Verkko Korpela Oy, 12.4.2023

- Alueen sähköistykseen rakennettava 0.4kV jakeluverkko ei tarvitse varauksia kaavaan.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, 24.4.2023

- Silmäjärventien ja Pertuntien liittymäasia tulee ratkaista tämän kaavahankkeen yhteydessä.
- Alueelle on laadittava meluselvitys/mallinnus, jolla voidaan todentaa melutaso ja melun leviämistä sekä jonka pohjalta voidaan arvioida rakennusmassojen sijoittelun vaikutusta melutasoihin.
- Kaavassa tulee käsitellä vähintäänkin yleisesti hulevesien käsittelyn periaatteet uudisrakentamisen ja muuttuvan maankäytön takia.
- Kaavatyössä olisi hyvä käsitellä ja täydentää happamien sulfaattimaiden ilmentymisen mahdollisuus ja käsittelyn periaatteet.

Ehdotusvaiheessa saadut lausunnot on huomioitu ja niihin on laadittu erillinen vastine.

3.1.3.3 Toinen ehdotusvaihe

Kaavaehdotus päivämäärällä 7.12.2023 oli esillä II ehdotusvaiheen kuulemista varten 4-19.1.2024. Kaavasta saatiin yksi lausunto, muistutuksia ei jätetty.

30.1.2024 päivätyssä lausunnossaan Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus toi esille, että suunnittelualueelle tulisi olla osoitettuna korvaava reitti, jolla osoitetaan suunnittelualueelle kulkeminen. Tältä osin ELY-keskus katsoo, että ensisijainen ratkaisu olisi yleiskaavan mukaisten liittymä- ja katujärjestelyjen osoittaminen tämän asemakaavan yhteydessä. Kyseeseen tulee Pertuntien liittymän siirto ja uuden katuyhteyden toteuttaminen Pertuntien ja Silmäjärventien välille. Näin Silmäjärventien alueen liikenneasiat tulisi ratkaistuksi laajemmin, eikä niihin tarvitsisi palata mahdollisissa seuraavissa kaavaprosesseissa.

Meluvallin rakentaminen ja oleskelualueiden meluarvot tulee tutkia vielä ennen rakennuslupien myöntämistä.

Vastineessaan kaupunki toi esille seuraavaa: Liikennejärjestelyjen osalta käynnistetään kevään aikana asemakaavan muutos, jonka yhteydessä selvitetään laajemmin Kitinkankaan Liikuntatien, Silmäjärventien ja Pertun alueen liikenteelliset olot ja liittyminen päätieverkkoon.



Kaavakartalle osoitetaan Silmjärventien ja vt 28 liittymään nuolimerkintä indeksillä -korv - Ajo-neuvoliittymän likimääräinen sijainti. Indeksillä -korv määrätään, että liittymä valtatielle 28 tulee korvata uusilla liikennejärjestelyillä, kun Silmjärventiehen liikenteellisesti tukeutuville alueelle on myönnetty rakennusluvut kymmenelle uudelle omakotitalolle/asunnolle.

Meluvalli toteutetaan kaupungin toimesta suojaamaan aluetta meluvaikutuksilta asemakaavassa esitetyllä tavalla. Lisätään kaavamääräykset:

- (aaltoviiva) asemakaavassa osoitettu meluste tulee rakentaa ennen korttelien 362 ja 363 ottamista asemakaavan mukaiseen käyttöön. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja luku-arvo sen yläreunan likimääräisen korkeuden.
- (max 55 dB) Merkintä osoittaa, että rakennusalueelle on toteutettava melua estävä rakenne siten, että oleskelualueiden meluarvot ovat päivällä alle 55 dB ja yöllä alle 45 dB

3.1.3.4 Hyväksyminen

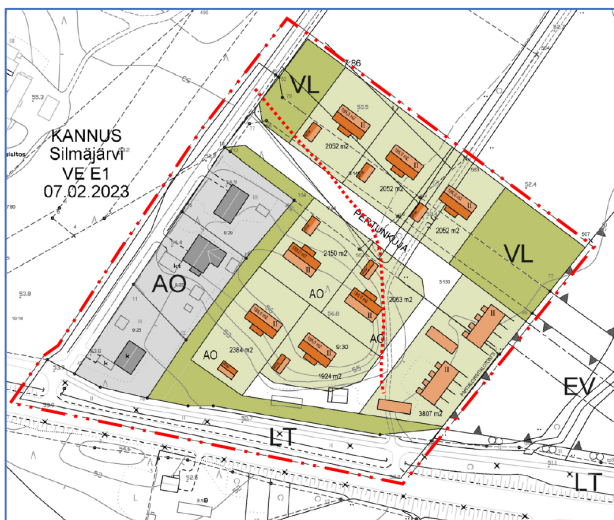
Kaupunginvaltuuston hyväksyntä maaliskuussa 2024.

3.1.4 Viranomaisyhteistyö

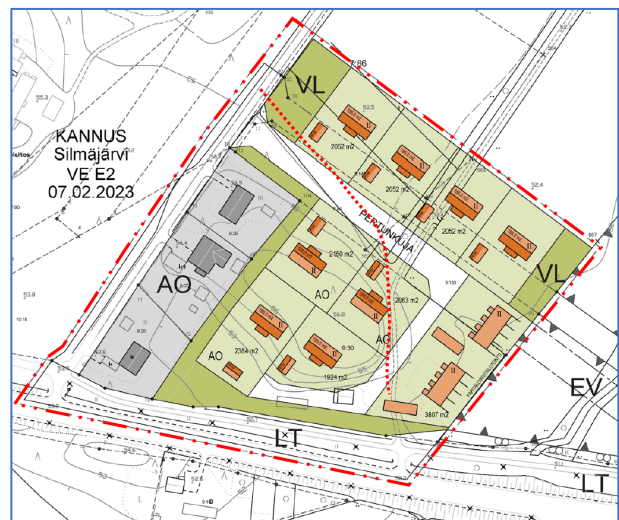
Kaavasta on järjestetty Ely-keskuksen pyynnöstä suunnittelukokous 8.5.2023 koskien alueen liikeneratkaisua. Kaavaehdotuksista (I ja II) on pyydetty lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

3.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suunnittelualueelle laadittiin 3 kpl alustavaa idealuonnosta, joissa aluetta varioitiin Silmjärventieltä lähtevän uuden katualueen (Pertunkuja) koillispuolelle sijoittuvien uusien rakennuspaikkojen ja viheralueiden osalta. Kaikissa vaihtoehdoissa Silmjärventien varressa on kolme rakentunutta rakennuspaikkaa (AO) sekä alueen eteläosaan sijoittuu neljä uutta AO-tonttia sekä yksi uusi AP-tontti.

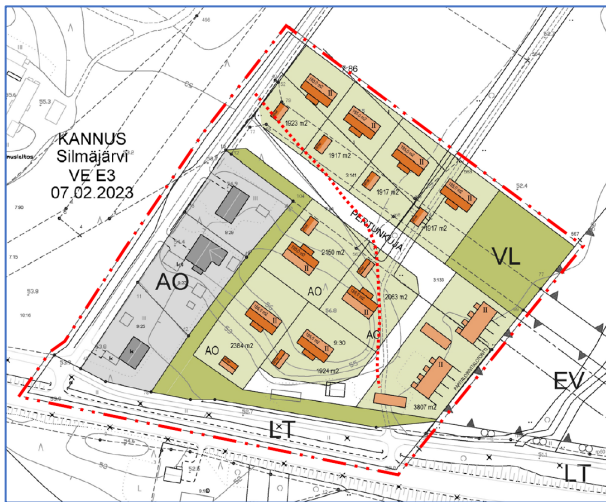


Kuva 10. VE E1

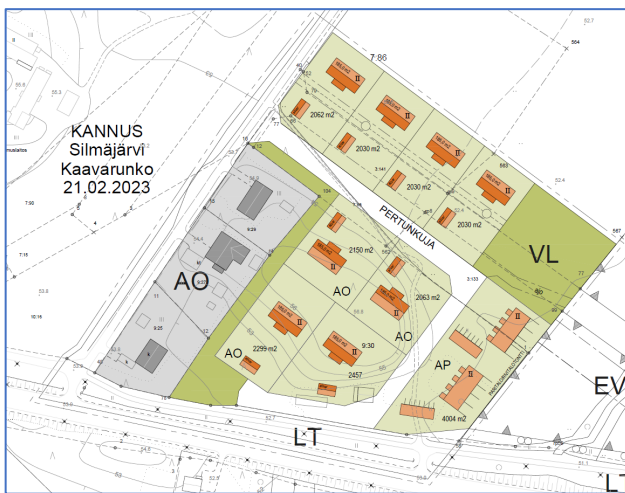


Kuva 11. VE E2





Kuva 12. VE E3



Kuva 13. Kaavarunko 21.2.2023.

VE E1: Kolme uutta AO-tonttia Pertunkujan koillispuolelle. Tonttien koko n. 2052 m². VL- aluetta molemmin puolin uusia AO-tontteja.

VE E2: Neljä uutta AO-tonttia Pertunkujan koillispuolelle. Tonttien koko n. 2052 m². VL- aluetta molemmin puolin uusia AO-tontteja.

VE E3: Neljä uutta AO-tonttia Pertunkujan koillispuolelle. Tonttien koko n. 1917 m². VL- aluetta AO-tonttien kaakkoispuolelle.

Kaavaluonnoksen lähtökohdaksi valittiin VE E3, jonka pohjalta alueelle laadittiin kaavarunko 21.2.2023 (kuva 12). Kaavarungossa alueelle sijoittuu kaikkiaan 11 AO-tonttia sekä yksi uusi AP-tontti.

3.3 MELUSELVITYS

Suunnittelualueen kohdalla valtatie 28 teoreettinen melualue ulottuu noin 65 m etäisyydelle ajoradasta. Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaan keskiäänitason (LAeq) enimmäistaso saa olla asuinrakennuksissa sisällä päiväaikana (klo 7-22) 35 dB ja yöaikana (klo 22-7) 30 dB sekä virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet on suunniteltava ja toteutettava siten, että melun keskiäänitaso ei ylitä kello 7–22 55 desibeliä tai yöllä 50 desibeliä (uusilla alueilla 45 dB).

Meluselvitys toteutettiin konsulttityönä Destia Oy:ssä syksyllä 2003. Meluselvityksen tavoitteena oli selvittää, toteutuvatko alueella valtioneuvoston asettamat melutason ohjearvot päivällä ja yöllä ulko-oleskeluun varattavilla piha-alueilla sekä asuinrakennusten sisätiloissa. Meluselvityksessä tarkasteltiin alueen melutilannetta nykyisellä maankäytöllä sekä asemakaavan mukaisella maankäytöllä ennustevuonna 2050. Äänilähteinä huomioitiin tie- ja raideliikenne.

Liikenteen keskiäänitasot mallinnettiin CadnaA-melulaskentaohjelmalla. Tieliikenteen aiheuttamat A-painotetut keskiäänitasot lasketaan leviämislaskelmissa kahden metrin korkeudella maanpinnasta laskentaohjelmaan muodostettua kolmiulotteista maastomallia käyttäen. Melulaskennan tulokset esitetään keskiäänitasoina, joita voidaan verrata suoraan valtioneuvoston antamiin melun



ohjearvoihin. Keskiäänitasojen laskennassa ohjelma ottaa huomioon liikenteen liikennemäärän, raskaan liikenteen prosenttiosuuden, nopeusrajoituksen, maaston muodot, rakennusten sijainnit ja korkeudet sekä mahdollisten muiden kovien pintojen aiheuttamat heijastukset.

Melulaskentojen pohjana oleva maastomalli sisältää maanpintamallin, rakennukset ja vesistöt. Maastomalli perustuu Maanmittauslaitoksen laserkeilausaineistoon (2020). Ennustetilanteen osalta melumallinnuksessa on huomioitu kaavaehdotuksen mukaiset uudet rakennusmassat.

Meluselvityksessä on tarkasteltu tie- ja katu- ja raideliikenteestä aiheutuvaa melua. Melumallinnuksessa käytetyt arviot tie- ja katuliikenteen liikennemääristä, raskaan liikenteen prosenttiosuudesta ja nopeusrajoituksista on esitetty seuraavassa taulukossa.

Tie/katu	Nopeusrajoitus	Päiväajan osuus	Raskaan liikenteen osuus	KVL nyky (ajon/vrk)	KVL ennuste 2050 (ajon/vrk)
Valtatie 28	80 km/h	90 %	12 %	2777	3297
Silmäjärventie	50 km/h	90 %	4,7 %	90	187

Tulevaa tilannetta mallinnettaessa käytettiin ensimmäisen kaavaehdotuksen mukaista tonttijakoa ja rakennusten sijoittelua. Mallinnuksen tulokseksi saatiin, että melun keskiäänitaso ulkoalueilla ylittää suurella osalla kaava-alueella valtioneuvoston asettamat melun ohjearvot sekä päivä- että yöaikana. Suunnitellulla rakennusten massoitella ei saavuteta merkittävää meluntorjuntahyötyä. Valtatien läheisyydessä melutaso on asuinkiinteistöillä korkeimmillaan päiväaikana n. 63 dB ja yöaikana n. 58 dB. Valtatien nopeusrajoituksen alentaminen tai meluaitojen toteuttaminen vähentävät melutasoa piha-alueilla, mutta etenkin yöajan ohjearvo on haasteellista saavuttaa kortteleissa 362 ja 363.

Rakennusten julkisivuille kohdistuu enimmillään 62 dB:n keskiäänitaso päiväaikana ja 58 dB:n keskiäänitaso yöaikana. Julkisivuille kohdistuvan keskiäänitason perusteella ei ole riskiä, että valtioneuvoston ohjearvot rakennusten sisätiloissa ylittyisivät normaalilla julkisivurakenteella. Keskiäänitason perusteella uusille rakennuksille ei ole tarvetta antaa kaavamääräystä ulkovaipan normaalia paremmasta ääneneristävydestä.

Tavarajunan ohjajosta aiheutuva hetkellinen enimmäisäänitaso ylittää 75 dB osassa kaavaehdotuksessa esitettyjen uusien rakennusten julkisivuja, joten raideliikenteestä aiheutuu riski hetkellisen enimmäisäänitason suositusarvon (45 dB) ylittymiselle usean rakennuksen sisätiloissa. Uusille rakennuksille voidaan antaa kaavamääräys ulkovaipan normaalia paremmasta ääneneristävydestä hetkellisen enimmäisäänitason perusteella.

Melutasojen saamiseksi hyväksyttävälle tasolle korttelista 362 poistettiin yksi tontti, jolloin alueen sisäistä katua voitiin lyhentää ja saatiin tilaa meluvallin toteuttamiseksi alueen eteläreunalle, lisäksi meluvalli mallinnettiin myös alueen itäreunalle ja rakennusten sijoittumista tontitella muutettiin.

Laadittujen lisämallinnusten mukaisesti alueen kolmella eteläisimmällä rakennuspaikalla melun enimmäistasot edelleen ylittyvät leikki- ja oleskelualueiden osalta. Päiväaikana ohjearvo ylittyy tie- liikenteen takia ja yöaikana raja-arvo ylittyy raideliikenteen vuoksi. Melurajojen ylittyminen leikki- ja oleskelualueiden osalta on ratkaistu antamalla kaavamääräykset meluvallien ja lisäksi tonttikoh- taisten rakenteiden osalta.



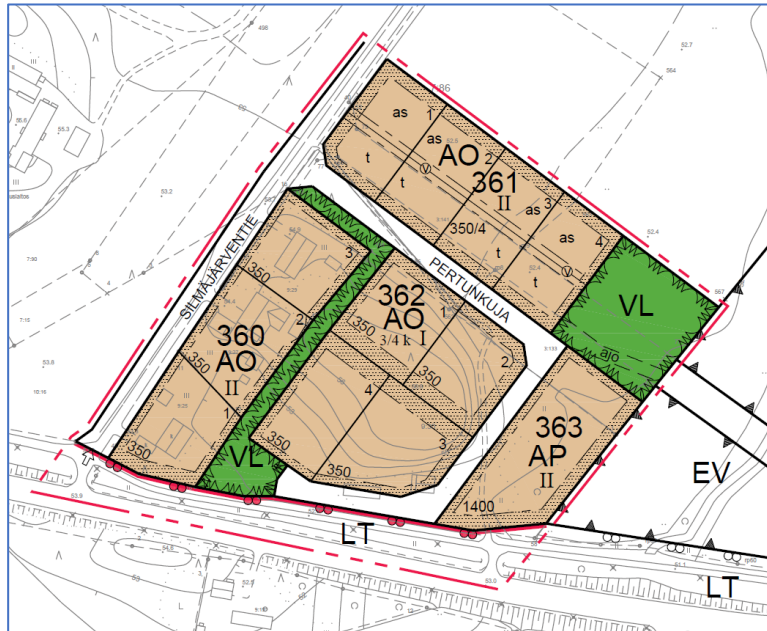
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 ASEMAKAAVARATKAISU

4.1.1 Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu neljä korttelia sekä viheraluetta, katualuetta sekä yleisen tien aluetta.

Korttelit 360–362 muodostuvat erillispientalotonteista (AO) sekä kortteli 363 asuinpientalotontista (AP). Kortteleissa 360–362 tonttien rakennusoikeus on 350 k-m² ja korttelissa 363 1400 k-m². Kortteleissa 360, 361 sekä 363 kerrkorkeus on II ja korttelissa 362 ¾ k I.



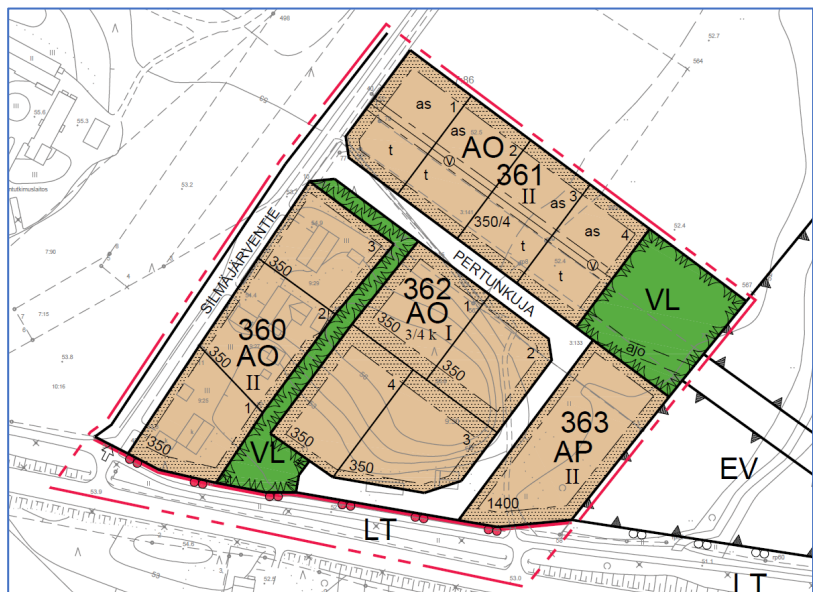
Kuva 14. Kaavaluonnos 24.2.2023

Korttelissa 361 Pertunkujan puoleiselle rakennusalalle saa sijoittaa talousrakennuksen (t) sekä pelon puoleiselle rakennusalalle asuinrakennuksen (as). Tonttien läpi kulkee luode-kaakko suuntaisesti vesijohto, joka on osoitettu omalla merkinnällään (v).

Liikenteellisesti alue liittyy Silmäjärventien kautta valtatielle 28. Alueen sisäinen liikenne tukeutuu Pertunkujaan. Pertunkujalta on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys suunnittelualueen itärajalle.

4.1.2 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus perustui kaavaluonnokseen ja valmisteluvaiheen kuulemisessa saatuun mielipiteeseen. Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen korttelin 362 tonttien 1 ja 4 luoteisrajalle sijoittuvan istutettavan alueen leveys on muutettu neljästä metristä kuuteen metriin. Muutoin kaavaehdotus oli kaavaluonnoksen mukainen.



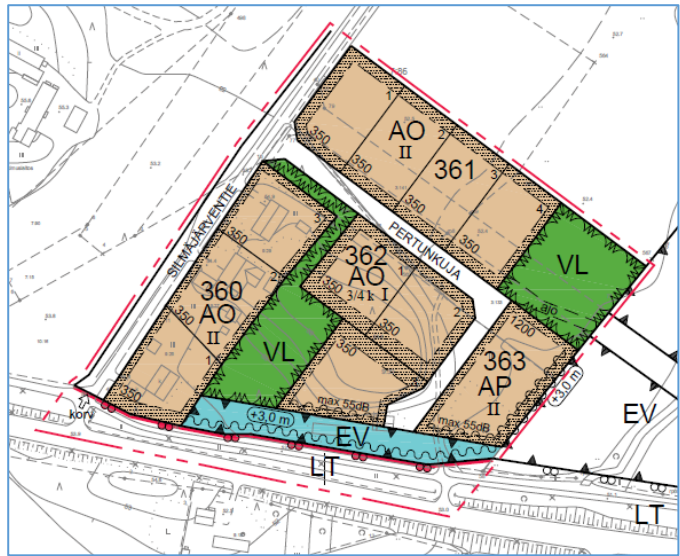
Kuva 15. Kaavaehdotus 20.3.2023



4.1.3 II kaavaehdotus 7.12.2023

Toisessa kaavaehdotuksessa on huomioitu meluselvityksen vaikutukset. Eteläosasta on poistettu yksi rakennuspaikka ja vt 28 varrelle on osoitettu suojaviheralue (EV). Kaavalla määrätään, että alueen etelä- ja itäreunalle tulee rakentaa melueste, jonka yläreunan tulee olla +3,0 m. Lisäksi melusteeseen rajoittuvilla tonteilla rakenteiden tulee muodostaa melueste siten että ulkomelutaso rakennuspaikan leikki- ja oleskelualueilla saa olla korkeintaan 55 dB(A) päivällä ja 45 dB(A) yöllä.

Liittymänuoli Silmäjärventien kohdalta on osoitettu poistettavaksi, kun alueelle on myönnetty kymmenen uutta rakennusluoppaa omakotitalolle/asunnolle.



Kuva 16. Kaavaehdotus 7.12.2023, tekniset muutokset 6.2.2024.

Kannuksen Vesiosuuskunnan antaman palautteen takia korttelin 361 keskelle osoitettu viemäri on poistettu kaavakartalta. Viemäri siirretään uutena katuna rakennettavan Pertunkujan varteen.

4.2 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on n. 4,452 ha.

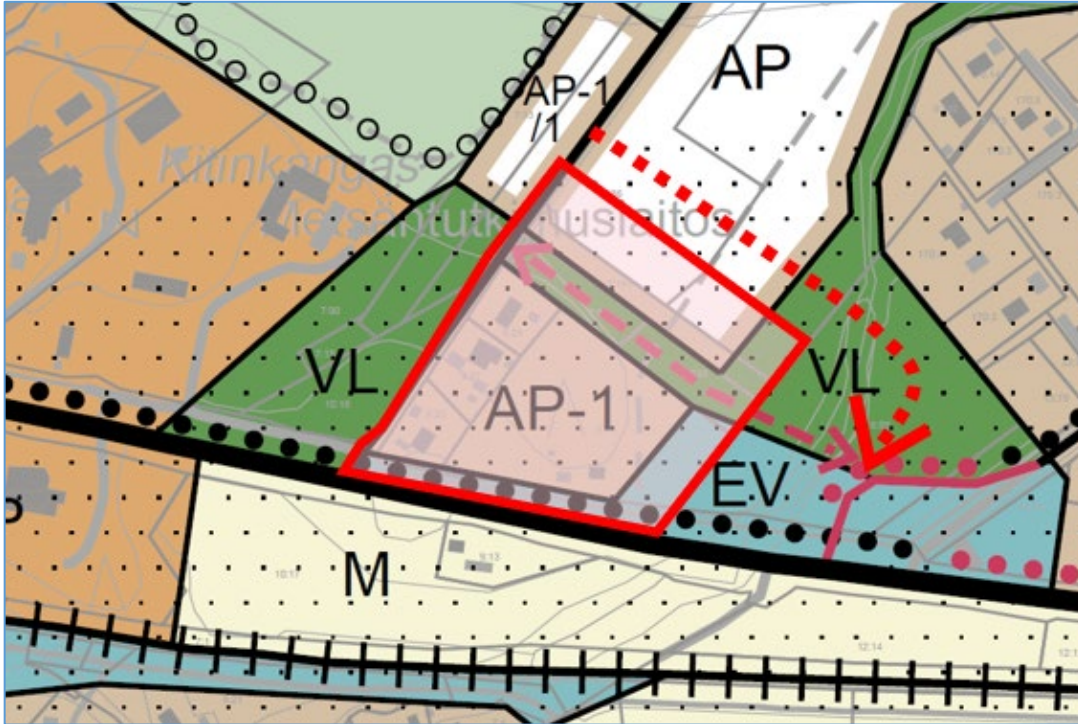
Taulukko 1. Tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet ja kerroskorkeudet.

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Kerroskorkeus
360	1	AO	2188	350	II
360	2	AO	2358	350	II
360	3	AO	2047	350	II
361	1	AO	2062	350	II
361	2	AO	2030	350	II
361	3	AO	2030	350	II
361	4	AO	2030	350	II
362	1	AO	2150	350	¾ k I
362	2	AO	2063	350	¾ k I
362	3	AO	2430	350	¾ k I
363		AP	3368	1200	II
		VL	6644		
		EV	2547		
		Katu	6128		
		LT	4426		



4.3 SUHDE OSAYLEISKAAVAAN – YLEISKAAVALLINEN TARKASTELU

Osayleiskaavassa osoitettu tieyhteystarve Silmäjärventieltä kohti uudelleen linjattua Pertuntietä tarkentuu asemakaavaratkaisulla siirtyen hieman pohjoisemmaksi. Edelleen osayleiskaavan mukainen perusratkaisu on mahdollista toteuttaa nyt käsillä olevan asemakaavan rakentumisen jälkeenkin.



Kuva 17.
Kaavaedotus
7.12.2023

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 uutta osayleiskaavan mukaista asuinrakentamista Silmäjärventien ja Pertun asuinalueen väliselle alueelle. Asuinrakentamisen laajeneminen voidaan kokea kielteisenä muutoksena metsä- ja peltomaan muuttuessa rakennetuksi alueeksi, toisaalta alueen muuttuminen asutumpaan suuntaan voidaan kokea myönteisenä. Naapurustoon kohdistuvia maisemallisia vaikutuksia vähentää osaltaan alueelle jätettävät viheralueet sekä tonteja reunustavat istutettavat alueet.
- Kaavaratkaisun toteutumisen myötä alueen asumismahdollisuudet lisääntyvät viihtyisässä ympäristössä lähellä Kannuksen keskustaa, tarjoten uusille asukkaille arjen sujuvuutta hyvin saavutettavana alueena.
- Alueelle tulevia tie- ja junaliikenteestä johtuvia meluvaikutuksia vähennetään osoittamalla meluvallit suojaamaan aluetta. Lisäksi alueen eteläisimmillä tonteilla on huomioitava piha-alueen melutorjunta muodostamalla meluste autokatoksista, varastorakennuksista, aidoista tai muista melua estävistä rakenteista. Sisämelun osalta tulee huomioida julkisivujen riittävä ääneneristävyys.



- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
 - *Alue liitetään kaupungin viemäriverkkoon, joten vaikutuksia vesistöihin ei synny; alue ei sijoitu pohjavesialueelle.*
 - *Maaperään kohdistuvat muutokset ovat rakennusaikaisia ja paikallisia.*
 - *Uudisrakentaminen ja lisääntyvä liikenne tuottaa kasvihuonekaasupäästöjä. Vaikutuksia vähentää osaltaan alueen sijoittuminen olemassa olevan infran piiriin, kevyen liikenteen väylän varteen sekä palveluiden läheisyyteen ja rakentamisen maltillinen lisääntyminen sekä vapaiden alueiden säilyminen. Uudisrakentaminen tuottaa kasvihuonekaasupäästöjä, valtaosan syntyessä kuitenkin käytön aikaisesta energiankulutuksesta, jolloin uudella energiatehokkaalla rakentamisella on myönteinen vaikutus ilmastoon. Alueen energiaratkaisut ovat todennäköisesti osittain toteutettavissa uusiutuvien energiamuodoin, kuten aurinkoenergialla.*
 - *Rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massavaihdoissa ja maa-aineiden läjityksessä olisi hyvä huomioida happamien sulfaattimaiden todennäköisyys ja niiden happamoitumisriski kaavamääräyksen mukaisesti.*
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
 - *Suunnittelualue on osittain rakentunutta sekä maatalouden muokkaamaa peltoaluetta sekä alueen keskiosassa metsämaata. Alueen luontoarvot ovat vähäisiä, joten kaavan toteuttamisella ei arvioida olevan vaikutuksia alueen luontoarvoihin.*
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
 - *Kaavaratkaisu mahdollistaa uudisrakentamisen alueella, joka tehostaa teknisten verkostojen käyttöastetta.*
 - *Liikenteen osalta kaavaratkaisulla mahdollistetaan Silmäjärventien liittymän poistaminen. Mikäli Ely-keskus poistaa liittymän tulee sen rakentaa korvaava tieyhteys alueelle. Alustavasti on keskusteltu, että uusi yhteys rakennettaisiin keskustan suunnasta vt 28 rinnakkaistietä (Liikuntatie) jatkamalla Silmäjärventielle saakka.*
 - *Kaavaratkaisu lisää jonkin verran alueelle suuntautuvia liikennemääriä; laskennallisesti arviolta 77 ajoneuvoa/vrk. (Kannuksessa 2,2 hlö/asuntokunta, 2,5 matkaa/asukas) (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Ympäristöministeriö). Rakennusaikana alueelle voidaan olettaa suuntautuvan myös raskasta liikennettä, tämän jälkeen lähinnä henkilöautoliikennettä. Valtatien ja Silmäjärventien liittymä sekä myöhemmin Turkistien ja valtatie liittymä, pystyvät vastaanottamaan lisääntyvän liikenteen.*
 - *Osayleiskaavalla osoitettu tieyhteystarve Silmäjärventieltä kohti uudelleen linjattua Pertuntietä tarkentuu hieman osayleiskaavassa osoitettua pohjoisemmaksi.*
 - *Alue sijoittuu kevyen liikenteen väylän varrelle, joten alue on hyvin saavutettavissa kävellen tai pyöräillen.*
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
 - *Asuinrakentamisen laajenemisella ei ole merkittäviä vaikutuksia taajamakuvaan. Kaavaratkaisu muuttaa nykyisen pelto- ja metsämaiseman rakentuneempaan suuntaan. Maisemavaikutukset on huomioitu osoittamalla alueelle virkistysalueita, istutettavia alueita sekä alueen korkein kohta korttelissa 362 on jätetty rakentamisen ulkopuolelle.*



- *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.*
- *Kaavamääräyksellä toteutettavat meluvallit vt 28 vasten alueen etelä- ja itäosassa muodostavat maisemallisen elementin, joka voidaan kokea joko myönteisenä tai kielteisenä.*

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 7.12.2023, 6.2.2024



Ville Vihanta
Kaavoitusinsinööri



Lotta Märsylä
Nuorempi suunnittelija

