



Keskustan asemakaavan muutos korttelit 605, 606 sekä osa korttelista 141

Kaavaselostus 09.06.2025

Kannuksen kaupunki



SISÄLLYS

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	2
1.3	Alueen sijainti	3
2	Lähtökohdat.....	4
2.1	Suunnittelualueen nykytila.....	4
2.1.1	Luonnonympäristö.....	4
2.1.2	Rakennettu ympäristö	4
2.2	Maanomistus	5
2.3	Suunnittelutilanne	5
2.3.1	Maakuntakaava	5
2.3.2	Yleiskaava	6
2.3.3	Asemakaava.....	6
2.3.4	Rakennusjärjestys.....	7
2.3.5	Pohjakartta	7
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	7
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö	7
3.1.1	Osalliset	7
3.1.2	Vireilletulo	7
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	7
3.1.4	Viranomaisyhteistyö.....	11
3.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	11
4	Asemakaavan kuvaus	11
4.1	Asemakaavaratkaisu	11
4.1.1	Kaavaluonnos	11
4.1.2	Kaavaehdotus	12
4.2	Mitoitus	12
4.3	Suhde osayleiskaavaan	12
4.4	Kaavan vaikutukset.....	13
4.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	13
5	Asemakaavan toteutus.....	14

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Erillisenä kaavakartta 1:2000



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi:	Keskustan asemakaavan muutos korttelit 605, 606 sekä osa korttelista 141	
Kaavan päiväys:	Kaavaluonnos 29.04.2025 Kaavaehdotus 09.06.2025, tekniset muutokset 2.9.2025	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee kortteleita 605, 606 ja osaa korttelista 141 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita. Asemakaavalla muodostuvat kortteli 605 ja osa korttelista 141 sekä katu- ja viheraluetta.	
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 Vaasantie 6 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
Vireilletulo:	7.5.2025	
Luonnosvaiheen nähtävilläolo:	5.6.2025 postitus osallisille	
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:	26.6. - 14.7.2025	
Hyväksyntä:		

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa uutta teollisuusaluetta nykyisen teollisuusalueen yhteyteen voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti. Samalla laajennetaan korttelin 141 tonttia siten, että alueen läpi kulkevan sähkölinjan alle voidaan rakentaa pysäköintialuetta.

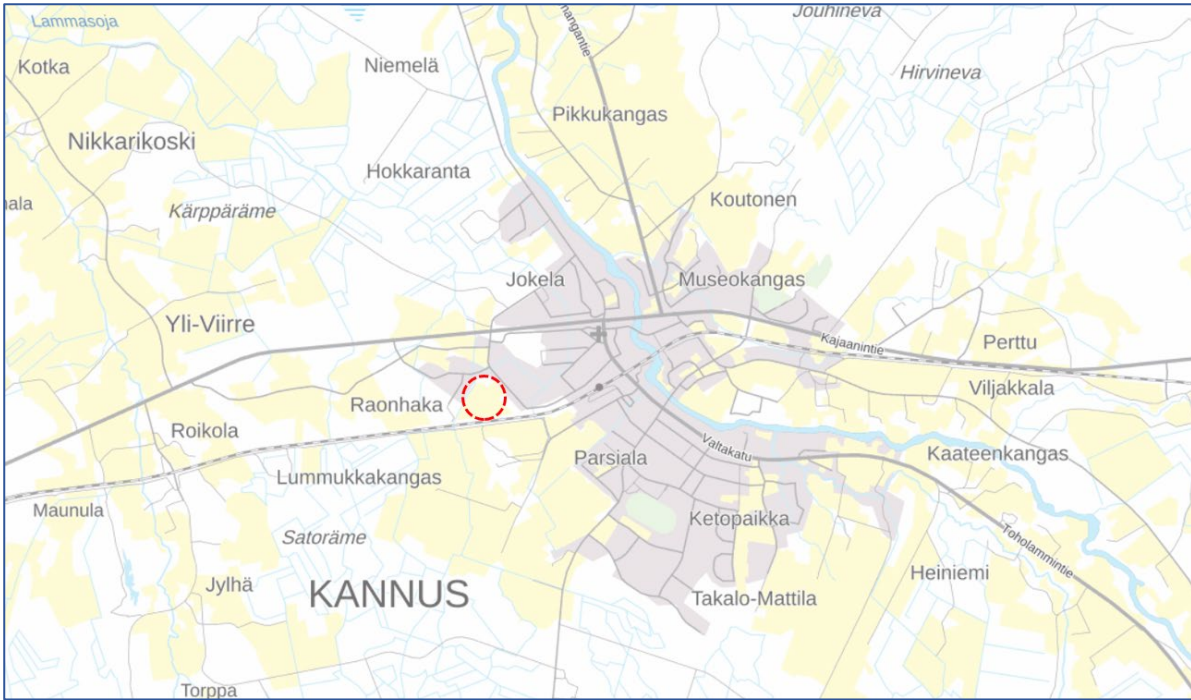
Alueelle laaditaan Alueidenkäyttölain mukainen asemakaavan muutos. Asemakaavamuutos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavana. Kaavamuutos koskee kortteleita 605, 606 ja korttelin 141 tonttia 1 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita. Asemakaavassa määritellään alueiden käyttötarkoitukset, rakentamisoikeudet, kerroskorkeudet sekä alueen liikenneyhteydet. Lisäksi huomioidaan kaavatyön yhteydessä esiin tulevat muut asiat.



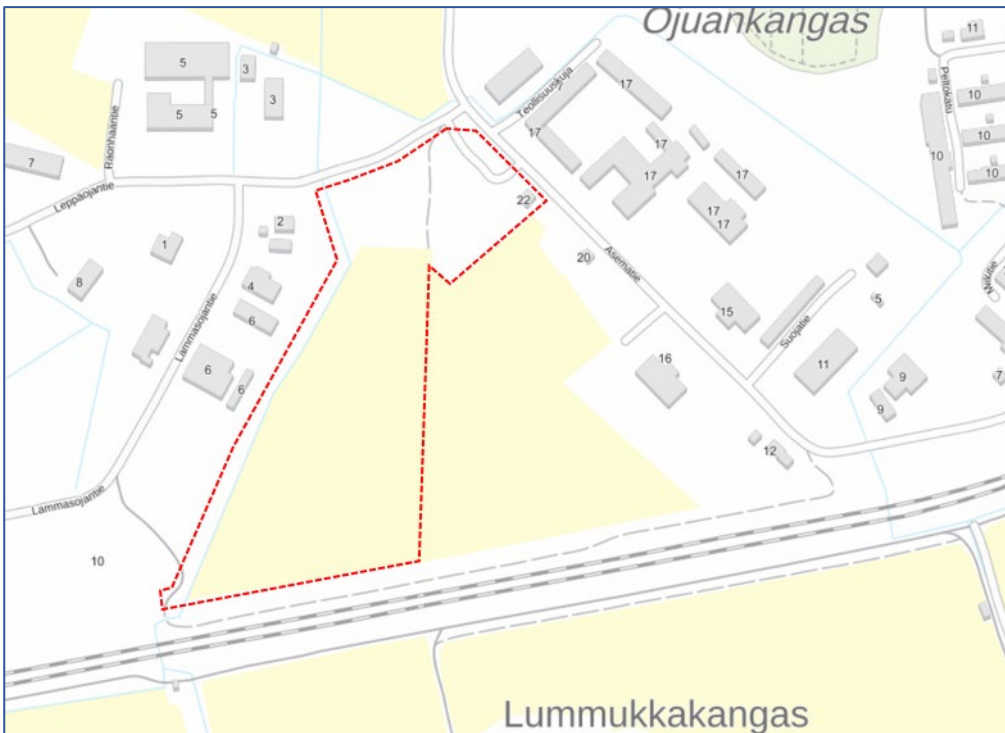
1.3 ALUEEN SIIJINTI

Suunnittelualue on kooltaan noin 5,9 ha ja se sijaitsee Kannuksen kaupungin ydinkeskustan länsipuolella Raonhaan teollisuusalueella. Alue rajautuu pohjoisessa Leppäojantien, idässä Asematien, lännessä Lammasojantien ja etelässä rautatien väliselle alueelle.

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



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti



Kuva 2. Suunnittelualueen rajausta.



2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

2.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen vapaat alueet ovat pääosin peltomaata ja alueen pohjoisreunalla on jonkin verran puustoa. Suunnittelualueella ei ole huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja. Kaavamuutosalueen länsiosassa virtaa valtaojana Lammasoja, joka laskee Viirrejokeen noin kuuden kilometrin päässä luoteeseen suunnittelualueesta.

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita. Lähin Natura-alue on Lestijoki (SAC, FI1000057), joka sijoittuu lähimmillään noin 1 km etäisyydelle suunnittelualueesta itään. Lähin yksityismaiden luonnonsuojelualue (YSA); Ollikkala (YSA, 247025) sijaitsee noin 3,3 km etäisyydellä suunnittelualueesta koilliseen.

2.1.2 Rakennettu ympäristö

Alue on pääosin rakentumatonta. Kannuksen kuljetuksen polttoaineen jakelupisteet sekä toimistorakennus sijaitsevat korttelissa 141. Suunnittelualueen lähiympäristö on teollisuusalueeksi rakennuttua, asemakaavoitettua aluetta.



Kuva 3. Rakentunut kortteli 142.

2.1.2.1 Asuminen, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kannuksen kaupungissa oli 5 246 asukasta vuonna 2023 (Kuntien avainluvut, Tilastokeskus). Kaavamuutosalueella ei ole asutusta. Alue on osa Kannuksen keskustaajamaa, joten sen läheisillä alueilla asuu satoja asukkaita.

Tilastokeskuksen mukaan työpaikkojen määrä Kannuksessa oli vuonna 2022 2064 kpl, josta palvelualan työpaikkojen osuus oli suurin. Kaupalliset palvelut haetaan alle kilometrin etäisyydelle sijoittuvasta ydinkeskustasta, jonne pääosa kaupallisista palveluista on keskittynyt.

2.1.2.2 Liikenne

Kaavamuutosalue liittyy päätieverkkoon valtatielle 28 (Kokkolantie) suunnittelualueen itäpuolitse kulkevan Asematien kautta sekä lännestä Leppäojantien kautta. Suunnittelualueelta on kulkuyhteys ydinkeskustaan Asematien kautta. Asematien liikenne koostuu pääasiassa teollisuusalueella asioivien ja työskentelevien aiheuttamasta liikenteestä. Asematie toimii myös yhdyskatuna vt 28 ja Kannuksen keskustan pääkatuna toimivan Valtakadun välillä. Teollisuusalueen tapaan Asematiellä liikkuu myös raskaan liikenteen kalustoa.



Alueen eteläpuolella kulkee Pohjanmaan rata.

2.1.2.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Kaavamuutosalueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön arvoalueita tai suojeltuja rakennuksia. Lähin valtakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön alue, Mäkiraonmäen vanha asutus ja Kannuksen kirkko, sijoittuu Kannuksen keskustaan noin 800 metriä suunnittelualueesta koilliseen.

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä. Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivuutyön 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 kunnallisten verkostojen piirissä ja sen läpi kulkee Herrforsin alueverkon 110 kV sähkölinja.

2.2 MAANOMISTUS

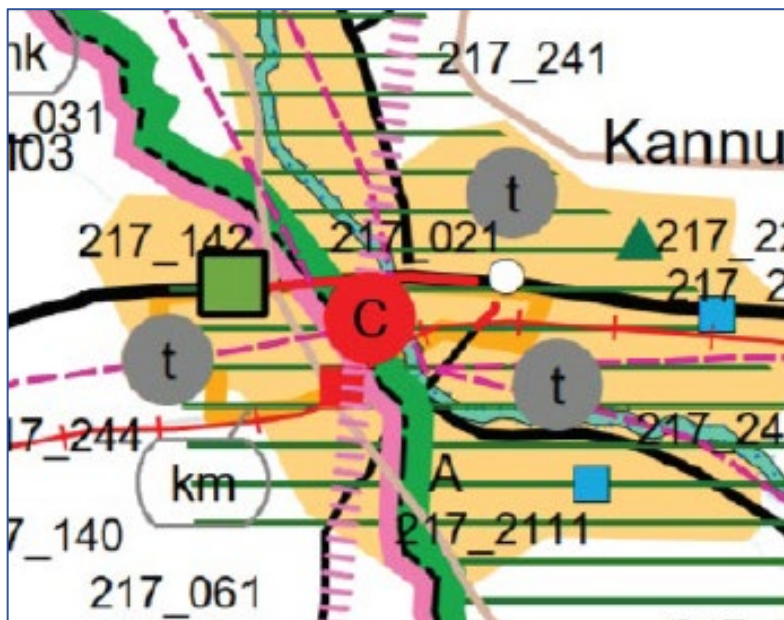
Alueella maata omistavat yksityinen maanomistaja sekä Kannuksen kaupunki.

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.

Lisätietoja Keski-Pohjanmaan liiton internetsivuilta.



Kuva 4. Ote vahvistettujen vaihekaavojen yhdistelmästä.

Kannuksen Keskusta-alueita koskevat seuraavat merkinnät:

- Keskustoimintojen alue (C)
- Taajamatoimintojen alue (A)
- Maakunnallisesti tai seudullisesti arvokas maisema-alue (vihreä vaakarasteri)
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (vihreä neliö)
- Teollisuus ja varastoalue (t)



Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.3.2019 § 7 hyväksymä Kannuksen keskustan osayleiskaava. Suunnittelualueelle on osoitettu: palvelujen ja hallinnon aluetta (P), teollisuus- ja varastoaluetta (T), lähivirkistysaluetta (VL), melualuetta (pisterasteri) ja päärata (musta vetoketjuviiva).



Kuva 5. Ote alueella voimassa olevasta Kannuksen keskustan osayleiskaavasta.

Suunnittelualueella on voimassa 9.6.2014 § 26 hyväksytty Kannuksen kokonaisuasemakaava, jonka mukaan alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialuetta (KL), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), lähivirkistysaluetta (VL) sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp).



Kuva 6. Ote alueella voimassa olevasta Kannuksen kokonaisasemakaavasta. Kaava-alueen raja-alue 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 vektorimuotoinen pohjakartta on laadittu kesän 2012 ilmakuvauksen pohjalta ja ai-neistoa on täydennetty maastomittauksin vuosina 2012 ja 2013. Pohjakartan on hyväksynyt mit-tausteknikko 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 (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: ○ Kannuksen kaupungin eri hallintokunnat ○ Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus ○ Alueellinen vastuumuseo, K.H.Renlundin museo ○ Korpelan Voima Oy ○ Kannuksen Vesiosuuskunta ○ Kannuksen Kaukolämpö Oy ○ Herrfors Oy
γ	Muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

3.1.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu keällä 2025

3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

3.1.3.1 Aloitus- ja valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnoskartta on käsitelty teknisten palveluiden lauta-kunnassa 07.05.2025 § 46, jonka jälkeen asiakirjat on lähetetty maanomistajille sekä asemakaavan muutosalueen naapureille (AKL 62 §, MRA 30 §).

Valmisteluvaiheessa mielipiteitä ei saatu, lausunnon jätti Herrfors Nät- Verkko Oy Ab, 8.5.2025.

Seuraavaan on kirjattu lyhennelmä saadusta lausunnosta sekä kaavan laatijan vastine:

Herrforsin 110 kV voimajohtoja varten on lunastettu kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus. Tässä kohdassa tämä käyttöoikeuden supistus eli johtoalue on 48 metriä leveä. Johtoalue muodostuu 28



metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean reunoissa olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä, joissa puuston kasvua on rajoitettu niin, etteivät puut kaatuessaan osu johtimiin sekä rakentamista on rajoitettuna. Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta.

Kuljetuskuja-katu

Uuden Kuljetuskuja-niminen katu voidaan rakentaa 110 kV voimajohtoalueella ja voimajohtoaukean viereen (≥ 14 metriä voimajohdon keskilinjasta), lukuun ottamatta kääntöpaikka kadun eteläpäässä, joka voi ulottua johdin keskilinjaan asti sekä voimajohtopylvään läheisyydessä ottamalla seuraavat kohdat huomioon.

Kuljetuskuja voidaan sijoittaa suunnitelmien mukaan ottamalla huomioon pylväsalan suoja-alue, joka ulottuu kolmen metrin (3 m) päähän pylvään maanpäällisistä perustus- ja harusrakenteista.

Mahdollinen tievalaistus ja muita maakaapeleita on, mahdollisuuksien mukaan, sijoitettava kadun länsipuolella. Jos halutaan sijoittaa tievalaistus tai muita maakaapeleita kadun ja voimajohdon välillä, on tästä pyydettävä erikseen lausuntoa.

Kortteli 141

Kortteli 141 voidaan laajentaa pysäköintialueeksi voimajohtoalueelle tietyillä ehdoilla ja ottamalla eräät erikoisolosuhteet huomioon.

Pysäköintialuetta ei saa osoittaa kolme metriä lähemmäksi voimajohtopylvään perustus- ja harusrakenteita. Lisäksi pylväsala on suojattava riittävän vahvoilla kaiteilla.

Jos halutaan sijoittaa tievalaistus tai muita maakaapeleita alueella, on tästä pyydettävä erikseen lausuntoa.

Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen. Voimajohdolta voi pudota lunta tai jäätä eikä johtoaukean palokuorma tule tarpeettomasti kasvattaa. Herrfors ei vastaa pysäköintialueen käytöstä tai käytölle aiheutuvista vahingoista.

Työskentely johtoalueella

Voimajohtopylväiden pylväsala ulottuu kolmen metrin (3 m) päähän pylvään maanpäällisistä perustus- ja harusrakenteista. Pylväsala on suoja-alue, jolla ei saa liikkua työkoneilla, kaivaa tai läjittää. Kolmen metrin etäisyys lasketaan ojan tai kaivauksen luhistumattomasta reunasta.

Työskenneltäessä 110 kV johdon alla työkoneen työskentelyalue pystysuoraan mitattuna ei saa ulottua kolmea metriä (3 m) lähemmäksi 110 kV johdon johtimia. Työkoneen työskentelyalue vaakasuoraan mitattuna ei saa ulottua viittä metriä (5 m) lähemmäksi 110 kV johdon reunajohtimia.

Kaavan laatijan vastine:

Korttelin 141 istutettavaa aluetta laajennetaan niin, että ohjeellisen pysäköimisalueen rajasta kolmen metrin etäisyysvaatimus perustus- ja harusrakenteisiin täyttyy.

Kuljetuskujan linjausta siirretään kaavaehdotuksessa niin, että ≥ 14 metrin etäisyys voimajohdon keskilinjasta täyttyy.

Lausunnossa muutoin esitetyt asiat tulevat huomioiviksi kaavamuuotosaluetta koskevassa rakennushankkeiden ja kunnallistekniikan suunnittelussa.

3.1.3.2 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen kuuleminen on pidetty 26.6. - 14.7.2025



Ehdotusvaiheessa muistutuksia ei saatu, lausunnon jätti Väylävirasto, 30.7.2025:

Seuraavaan on kirjattu lyhennelmä saadusta lausunnosta sekä kaavan laatijan vastine.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto muistuttaa, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdollinen junaliikenteen aiheuttama tärinähaitta ja siitä aiheutuva rakennuksen vaurioitumisriski. Lisätietoja aiheesta on saatavilla Ympäristöministeriön ohjeesta Melun ja tärinäntorjuntaratkaisut sekä niiden vaikutukset kaavoituksessa.

Väylävirasto muistuttaa, että melun-, runkomelun- ja tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun-, runkomelun- ja tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun-, runkomelun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Radan läheisyyteen rakentaminen

Rautatien läheisyyteen asemakaavoitettavasta rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Rakentamisessa on lisäksi huomioitava sähköradan aiheuttamat rajoitteet rakennusten rakentamiseen, käyttöön sekä kunnossapitoon. Radan läheisyyteen sijoitettavien rakennusten tulee sijoittua kaikkineen rakenteineen rautatiealueen ulkopuolelle. Lisäksi rakennusten tulee olla lähtökohtaisesti sekä rakennettavissa että kunnossapidettävissä täysin korttelialueen puolelta. Kaikki rautatiealueelta tehtävät rakennusten rakentamisen ja elinkaaren aikaiset toimenpiteet ovat mahdollisia vain Väyläviraston kanssa tehtävän sopimuksen perusteella (ratalaki 36 §) ja raideliikenteen ehdoilla. Asemakaavassa rakennusalat tulee osoittaa siten, että rakennukset ovat sekä rakennettavissa että kunnossapidettävissä täysin oman korttelialueen puolelta eikä rautatiealuetta ole tarvetta käyttää korttelialueen tarpeisiin.

Radan stabiliteetti

Radan läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida ratalain 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue sekä 39 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset. Ratalain 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle reunimmaisesta raiteen keskilinjasta. Suoja-aluetta koskevat ratalain 39 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset, joiden mukaan em. alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle. Myös suoja-alueen ulkopuolella tehtävillä töillä voi olla haitallisia vaikutuksia radan rakenteisiin. Radan läheisten alueiden rakentamisen sisältyessä radan stabiliteettiin vaikuttavia massojen siirtoja (kaivamista, pengertämistä, louhimista) tai maaperän kuivatusta, tulee niistä tehdä jatkosuunnittelun yhteydessä riittävät, pohjatutkimuksiin perustuvat, selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Radan stabiliteetti on tällöin huomioitava rakennusten jatkosuunnittelussa Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti. Lisäksi mahdolliset louhinnat tulee suunnitella ja toteuttaa Väyläviraston louhintaohjeen mukaisesti.

Sähkörata

Kaikessa radan läheisyyteen sijoittuvassa rakentamisessa on huomioitava sähköradan turvaetäisyydet ja niiden aiheuttamat rajoitukset rakennusten rakentamiseen, kunnossapitoon ja käyttöön. Sähköradan rakenteissa kulkee hengenvaarallinen 25 000 V jännite. Henkilöiden tulee pysytellä kaikissa



olosuhteissa vähintään 2 metrin etäisyydellä jännitteisistä osista (myös sähköratapylväässä sijaitsevasta paluujohtimesta) ja työkoneiden on pysyteltävä vähintään 3 metrin etäisyydellä jännitteisistä osista.

Nostolaitteen käyttö

Mahdollisista nostotöistä on aina laadittava nostosuunnitelma, joka on toimitettava Väyläviraston kommenteille hyvissä ajoin ennen töiden aloittamista.

Mikäli rakennustöissä käytetään nostolaitetta ja jos nostolaitteen työskentelyalue ulottuu viittä metriä lähemmäksi sähköistetyt radan jännitteisiä rakenteita tai paluujohdinta, on sen käytölle haettava lupa sähkölaitteiston käytön johtajalta.

Rakennusten jatkosuunnittelussa on huomioitava sähköradan aiheuttamat rajoitteet uudisrakennusten rakentamiseen ja kunnossapitoon (mm. nostokaluston käyttö). Sähköradan läheisyydessä työskenneltäessä ja laitteita sijoitettaessa on noudatettava seuraavia ohjeita (tai niiden kulloinkin voimassa olevia uusimpia versioita): Radanpidon, Ratatekniset ohjeet osa 5 Sähköistetty, Rautatiealueelle tulevien kiinteiden laitteiden ja rakenteiden.

Radan huoltotie

Tarpeelliset radanpidon nykyiset huoltotie- ja pelastusyhteydet radan varteen on turvattava. Tarvittaessa asemakaavoissa on korttelialueille osoitettava ajorasitteita radan varteen kulkemiseksi.

Hulevedet

Radan läheisyyteen rakennettaessa tulee varmistua, että alueella muodostuvat hulevedet eivät vaikeuta radan kuivatusta tai aiheuttaa haittaa radan rakenteille. Uusilla kortteli- ja katualueilla muodostuvia sade- ja kuivatusvesiä ei saa lähtökohtaisesti johtaa radan kuivatusjärjestelmiin. Tarkastelut on tehtävä ohjeen Teiden ja ratojen kuivatuksen suunnittelu mukaisesti. Väylävirasto huomauttaa, että ajantasainen ohje on aina tarkistettava ohjeluuettelosta Väyläviraston verkkosivuilta.

Uuden rakentamisen seurauksena lisääntyvät hulevedet, myös rankkasateet huomioon ottaen, ei saa lisätä radan alittaviin rumpuihin kohdistuvaa kuormitusta. Tarpeen mukaan selvitettävä muutokset virtaamissa ja tarvittavat toimenpiteet. Mikäli uusia hulevesiä johdetaan radan alittavan rummun kautta, tulee selvittää rummun kapasiteetin riittävyys. Tarvittaessa on toteutettava viivytyslaitaita tai lisättävä rummun kapasiteettia. Vastuu kustannuksista on kunnalla/alueen toteuttajalla.

Alueen rakentumisen myötä hulevesien muodostuminen alueella tulee lisääntymään. Väylävirasto muistuttaa hankealueen kuivatuksen tärkeydestä. Myös ylivuoto- ja tyhjennysvesien johtaminen on suunniteltava hyvin. Kaavatyön yhteydessä on tarpeen tarkastella alueella muodostuvien hulevesien viivytystarvetta ja vesien pois johtamista alueelta. Hulevesien johtamisesta teiden tai ratojen sivuosiin on sovittava erikseen.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.

Kaavan laatijan vastine:

Kannuksen kaupungin rakennusjärjestyksessä on rakentamiseen liittyvissä määräyksissä määräys hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtamisesta; katolle ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi on johdettava tontin omaan sadevesijärjestelmään ja ensisijaisesti vesi on imeytettävä omalla tontilla. Muutosalueen hulevedet on mahdollista johtaa suunnittelualueen länsipuolella kulkevaan Lammasojaan ja sitä kautta rata-alueesta pois päin.



3.1.3.3 Hyväksyminen

3.1.4 Viranomaisyhteistyö

3.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 ASEMAKAAVARATKAISU

4.1.1 Kaavaluonnos



Kuva 7. Kaavaluonnos 29.04.2025.

Kaava-alue koostuu varastorakennusten korttelialueesta (T), liikerakennusten korttelialueesta (KL), lähivirkistysalueesta (VL) sekä Kuljetuskujan katualueesta.

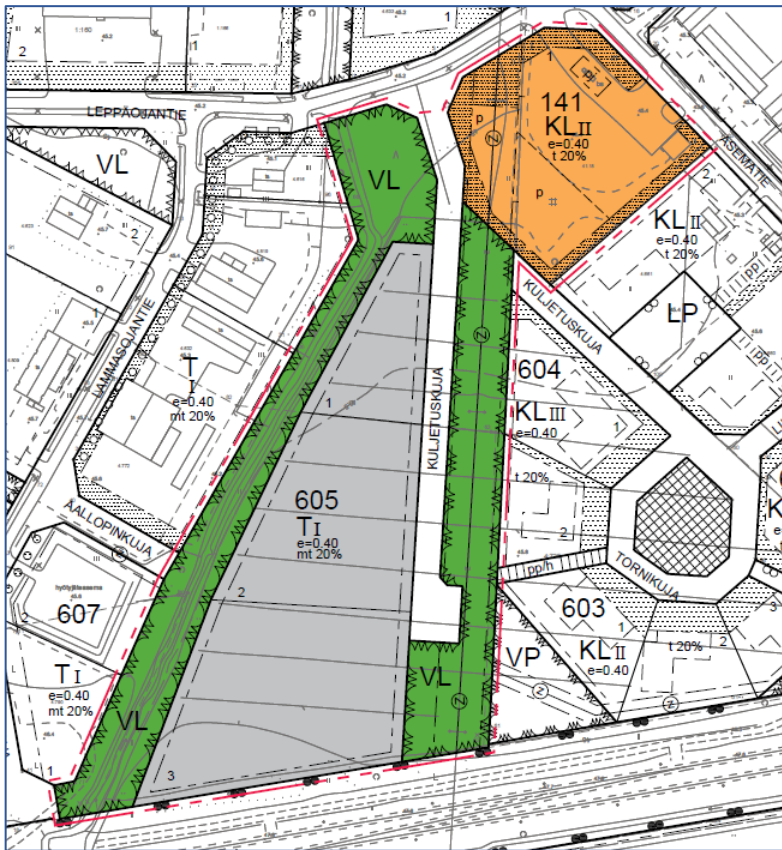
Varastorakennusten korttelialue muodostuu kolmesta tontista, joiden kerroskorkeus on I. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna 0,40. Korttelin 605 tonttien rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää 20 % myymälä ja varastotiloja varten (mt 20 %).

Liikerakennusten korttelialue muodostuu yhdestä tontista, jonka kerrosluku on II. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna 0,40. Korttelin 141 tontin 1 rakennusallalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää 20 % varastotiloja varten (t 20 %).

Liikerakennusten korttelialueen pysäköinnille on varattu pysäköimisalue sekä ohjeellinen pysäköimisalue. Alueen koillisosassa on osoitettu alue, jolle saa sijoittaa polttoaineenjakeluaseman.



4.1.2 Kaavaehdotus



Kaavaehdotus perustuu kaavaluonnokseen ja valmisteluvaiheen kuulemisessa saatuun lausuntoon. Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen korttelin 141 tontin 1 luoteisrajalle sijoittuvan istutettavan alueen rajaa on siirretty kolme metriä etelään voimajohdtopylvään perustus- ja harusrakenteista sekä Kuljetuskujan itäpuolelle sijoittuvaa lähivirkistysaluetta levennetty 2 metriä länteen. Muutoin kaavaehdotus on kaavaluonnoksen mukainen.

Kuva 8. Kaavaehdotus 09.06.2025.

4.2 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on noin 5,87 ha.

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

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Kerroskorkeus
141	1	KL	11026	4410 (e=0.4)	II
605	1	T	3977	1591 (e=0.4)	I
605	2	T	8372	3349 (e=0.4)	I
605	3	T	11213	4485 (e=0.4)	I
		VL	19794		
		Katu	4307		
		YHTEENSÄ	58689		

Mitoitustiedot on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella liitteessä 1.

4.3 SUHDE OSAYLEISKAAVAAN

Asemakaava on alueella voimassa olevan osayleiskaavan mukainen.



4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
 - Teollisuusalueen ja liikerakennusten korttelialueen laajeneminen virkistysalueelle voidaan kokea kielteisenä. Vaikutuksia kuitenkin pienentää se, että suunnittelualue sijoittuu liike- ja teollisuusalueeksi varatulle alueelle ja alueen välittömässä läheisyydessä ei ole asutusta.
 - Alue sijaitsee etäällä olemassa olevista asuntoalueista, jolloin rakentamisella ei ole muutosta asumisviihtyvyyteen. Asemakaavan vaikutukset kohdistuvat lähinnä alueella työssäkäyvien elinoloihin; teollisuusalueen toimintojen lisääminen voidaan kokea myönteisenä.
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
 - Maaperään kohdistuvat muutokset ovat rakennusaikaisia, paikallisia ja pitkäkestoisia.
 - Rakennusaikainen pölyäminen voi aiheuttaa hetkellisesti ilman laadun heikentymistä.
 - Alue on liitetty kaupungin viemäriverkkoon, joten vaikutuksia vesistöihin ei synny; alue ei sijoitu pohjavesialueelle.
 - Puhtaat hulevedet imeytetään alueella ja/tai johdetaan Lammasojan kautta Viirretjokeen
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
 - Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja, joten vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin ovat vähäisiä. Alueella ei ole tiedossa uhanalaisia kasvi- tai eläinlajeja.
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
 - Alue sijoittuu teollisuusalueelle täydentäen sen rakennetta, joten vaikutuksia alue- tai yhdyskuntarakenteeseen ei synny.
 - Nykytilaan verrattuna liikennemäärien voidaan arvioida kasvavan vähäisessä määrin. Liikenteen kasvu on riippuvainen alueelle tulevan toiminnan laadusta.
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
 - Aiemmin rakentumaton peltoalue muuttuu teollisuusalueeksi muuttaen osaltaan kaupunkikuvaa, muutos voidaan kokea eritavoin.
 - Alueella ei ole suojeltuja 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 asemakaavaselostus. Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kannuksen kaupunki valvoo normaaliilla viranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 9.6.2025



Minna Vesisenaho
Projektipäällikkö



Ville Vihanta
Kaavan laatija, YKS 691

