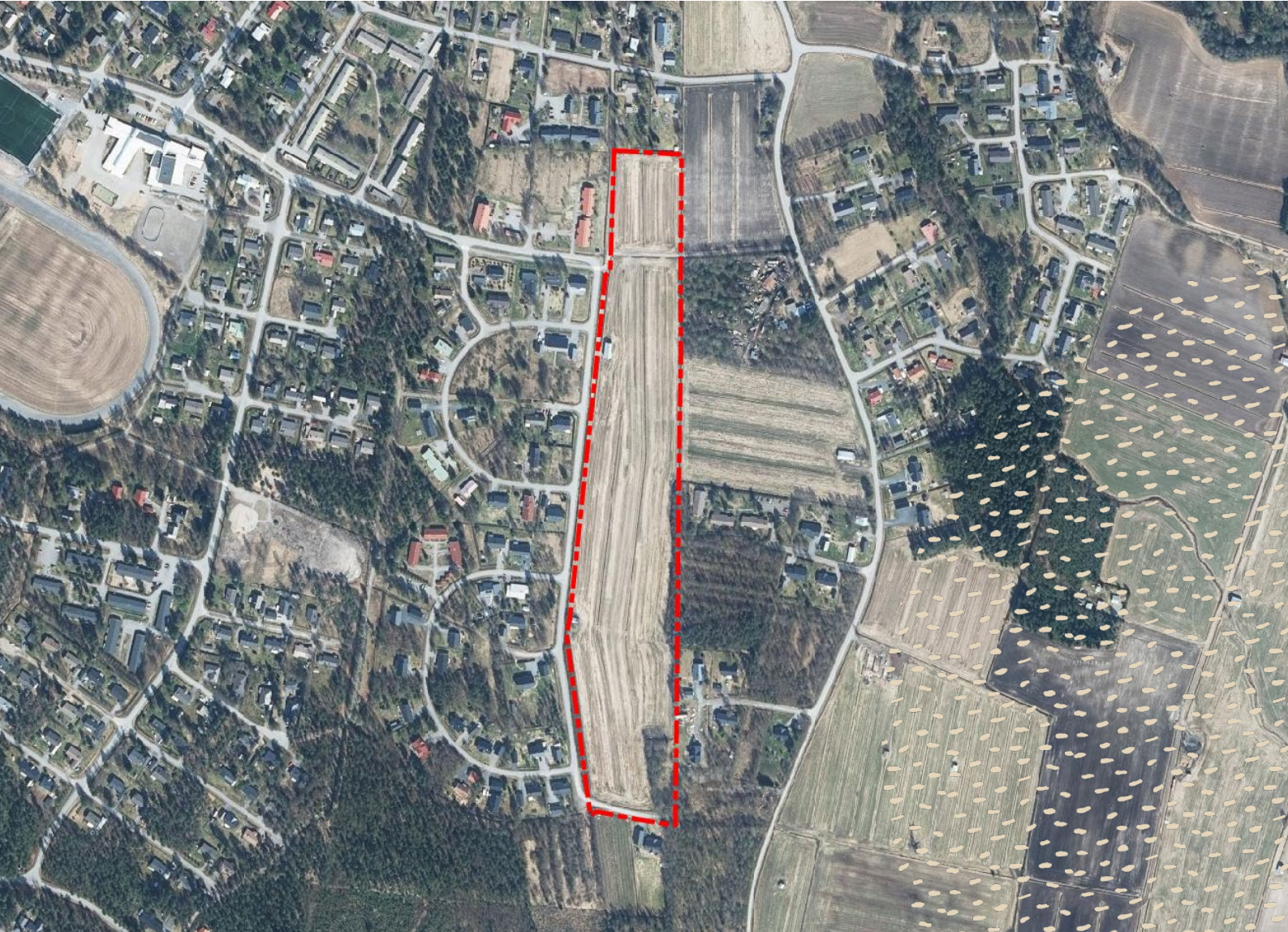




KANNUKSEN KAUPUNKI

Kokonaisasemakaavan muutos kortteleissa 220,
221, 223, 225, 227, 231–233 ja 237

Kaavaselostus 10.2.2026

Sisältö

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	2
1.3	Alueen sijainti ja vaikutusalue.....	3
2	Lähtökohdat	4
2.1	Suunnittelualan nykytila.....	4
2.2	Maanomistus.....	4
2.3	Suunnittelutilanne.....	5
2.3.1	Maakuntakaava.....	5
2.3.2	Yleiskaava.....	5
2.3.3	Asemakaava	6
2.3.4	Rakennusjärjestys	6
2.3.5	Pohjakartta	6
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	8
3.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	8
4	Asemakaavan kuvaus	10
4.1	Asemakaavaratkaisu	10
4.1.1	Kaavaluonnos	10
4.2	Mitoitus	11
4.3	Kaavan vaikutukset.....	11
4.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	12
5	Asemakaavan toteutus	12

Liitteet

Erillisenä kaavakartta MK 1:2000



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Kokonaisasemakaavan muutos kortteleissa 220, 221, 223, 225, 227, 231–233 ja 237	
Kaavan päiväys:	10.2.2026	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee kortteleita 220, 221, 223, 225, 227, 231–233 ja 237 sekä niihin liittyviä katu- ja puistoalueita. Asemakaavalla muodostuu korttelit 220, 221, 223, 225, 227, 231–233 ja 237 sekä niihin liittyviä katu- ja puistoalueita.	
Yhteystiedot:	<u>Kaavoittaja:</u> Kannuksen kaupunki Asematie 1 69100 Kannus Vs. tekninen johtaja Anssi Loukko +358 44 474 5250 anssi.loukko@kannus.fi	<u>Kaavan laatija:</u> Plandea Oy iPark, 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:		
Valmisteluvaiheen kuuleminen:		
Ehdotusvaiheen kuuleminen:		
Hyväksyntä:		

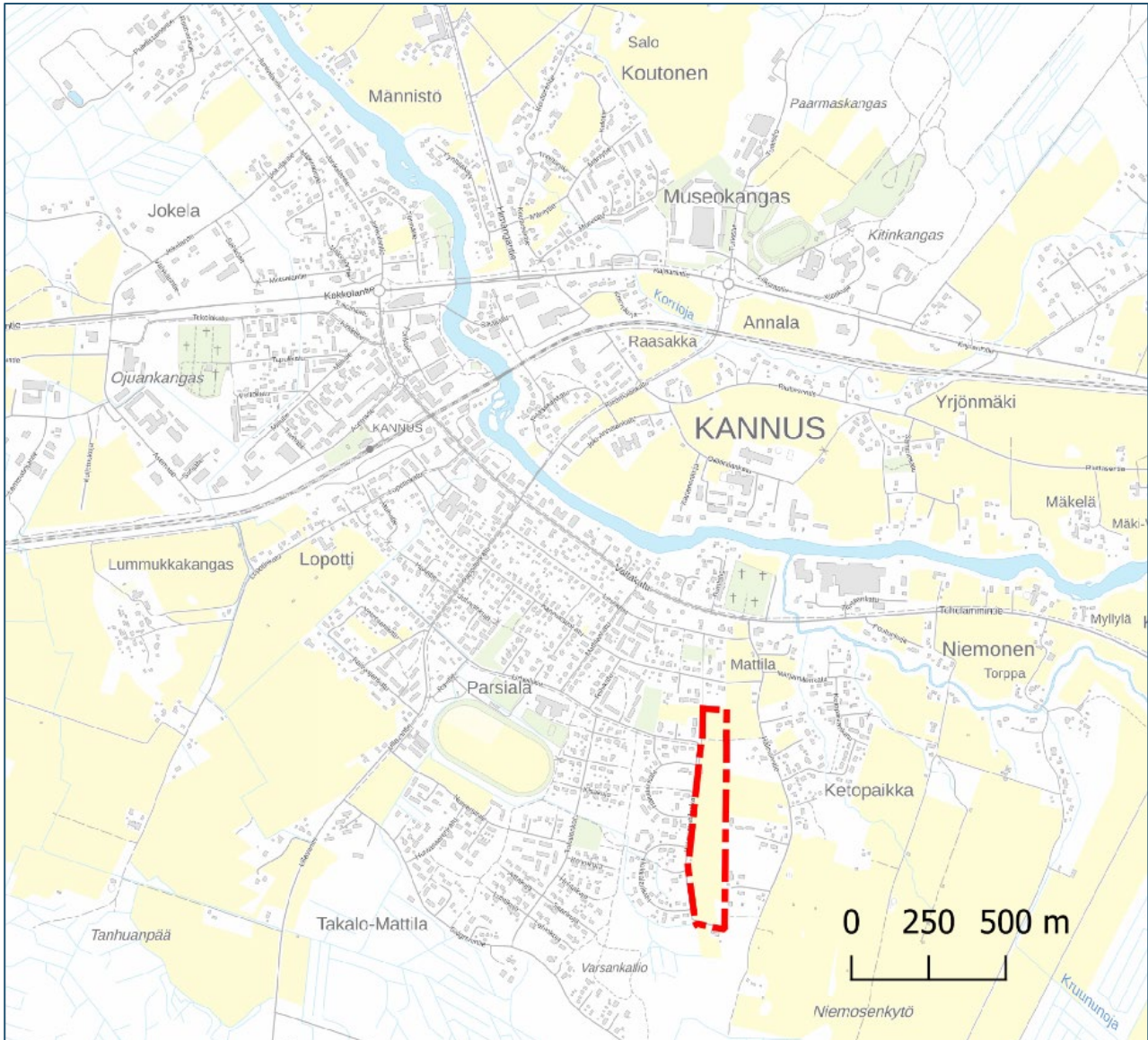
1.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tonttien koon kasvattaminen kortteleiden 220, 221, 223, 225, 227, 231, 232, 233 ja 237 alueella. Alueelle laaditaan alueidenkäyttölain mukainen asemakaavan muutos, mikä käsitellään vaikutukseltaan vähäisenä asemakaavana. Asemakaavassa määritellään alueiden käyttötarkoitukset, rakentamisoikeudet, kerroskorkeudet sekä alueen liikenneyhteydet. Lisäksi huomioidaan kaavatyön yhteydessä esiin tulevat muut asiat.



1.3 Alueen sijainti ja vaikutusalue

Suunnittelualue on kooltaan noin 6,5 ha ja se sijaitsee Kannuksen keskustan alueella noin kahden kilometrin etäisyydellä ydinkeskustan palveluista. Suunnittelualueen sijainti on esitetty kuvassa 1 ja tarkempi rajausta kuvassa 5. Kaavamuutoksen vaikutus on vähäinen ja kohdistuu ainoastaan kaava-alueelle ja sen lähialueelle.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti © Taustakartta MML, 2026.



2 Lähtökohdat

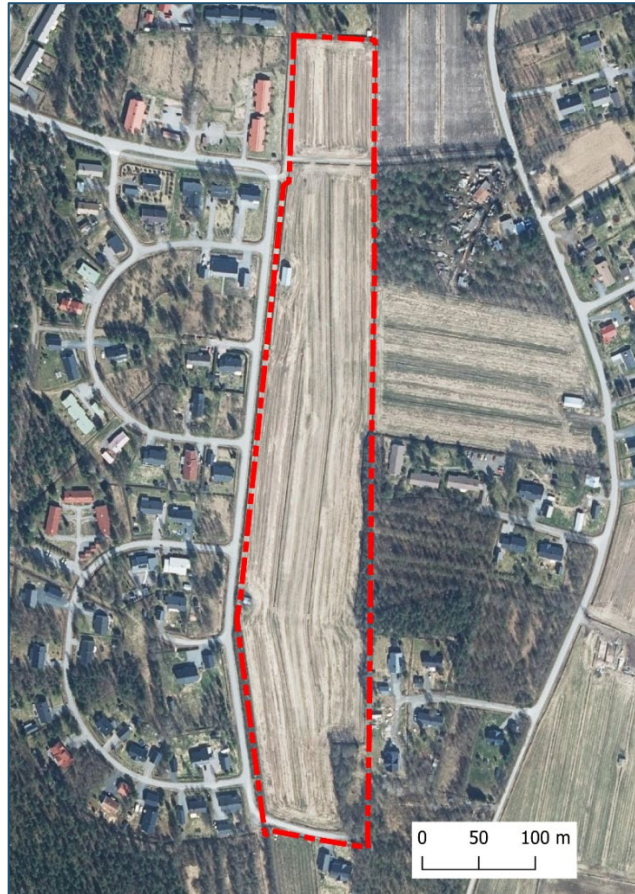
2.1 Suunnittelualueen nykytila

Suunnittelualue on rakentumatonta pelto-
aluetta. Alueella ei ole tiedossa huomioon
otettavia kasvi- tai eläinlajeja.

Suunnittelualueen länsireunaa sivuaa
Halmemattilankatu ja etelässä Yhdyskatu.
Liikenteellisesti alue liittyy päätieverkkoon
kantatielle 28 (Kajaanintie) Halmematti-
lankadun ja seututie 7540 kautta. Nopeus-
rajoitus Halmemattilankadulla on 40 km/h.

Suunnittelualue on kunnallisteknisten
verkkojen piirissä.

Suunnittelualueella ei sijaitse arvokkaita
rakennetun kulttuuriympäristön kohteita
tai tunnettuja muinaisjäännöksiä. Muinais-
muistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivu-
työn yhteydessä havaitaan merkkejä kiin-
teästä muinaisjäännöksestä, tulee työ-
vaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä Museo-
virastoon, jotta mahdolliset havainnot saa-
daan dokumentoitua.



*Kuva 2. Ortoilmakuva suunnittelualueelta ja suunnittelualueen ra-
jaus © Ortoilmakuva MML, 2026.*

2.2 Maanomistus

Suunnittelualueella maata omistaa 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.

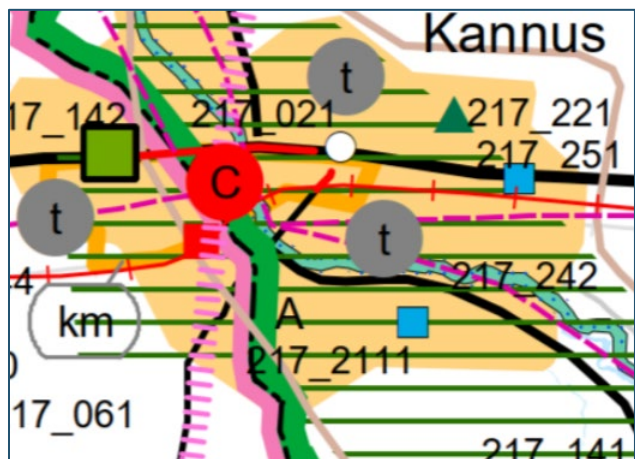
Maakuntahallitus on päättänyt (22.8.2022 56 §) VI vaiheen maakuntakaavan – energiamurros ja ympäristövaihemaakuntakaavan käynnistämisestä, jonka OAS on ollut nähtävillä huhtikuun 2023.

Lisätietoja Keski-Pohjanmaan liiton internetsivuilta.

Suunnittelussa huomioitavia maakuntakaavan merkintöjä ovat:

- Taajamatoimintojen alue (A)
- Maakunnallisesti tai seudullisesti arvokas maisema-alue (ma, vihreä vaakarasteri)
- Maaseudun kehittämisen kohdealue (mk, beige rajaus)

Kuva 3. Ote vahvistettujen vaihemaakuntakaavojen yhdistelmästä © Keski-Pohjanmaan liitto



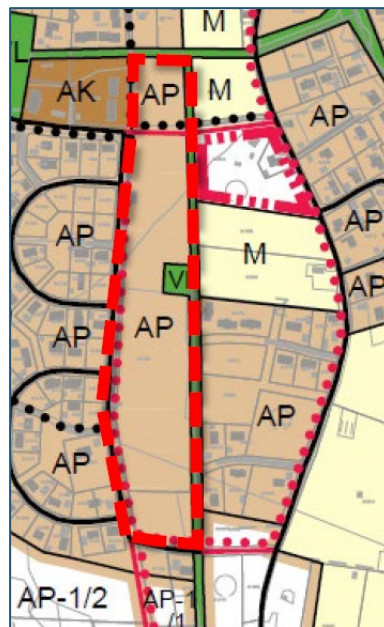
2.3.2 Yleiskaava

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

Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu

- pientalovaltainen asuntoalue (AP)
- lähivirkistysalue (VL)
- ohjeellinen uusi yhdystie/kokoojakatu (punainen viiva)
- ohjeellinen uusi kevyen liikenteen reitti (punainen pisteviiva)
- kevyen liikenteen reitti (musta pisteviiva)

Kuva 4. Ote Kannuksen keskustan osayleiskaavasta, suunnittelualueen rajausta esitetty punaisella katkoviivalla



2.3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 9.6.2014 § 26 hyväksymä Kannuksen keskustan kokonaisasemakaava.

Asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu:

- asuinpienalojen korttelialue (AP)
- erillispientalojen korttelialue (AO)
- puisto (VP)
- kaavamääräykset koskien autopaikkoja, rakennusten rakentamista ja rakennusten etäisyydestä naapurin rajasta

Kuva 5. Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen raja esitetty punaisella katkoviivalla.



2.3.4 Rakennusjärjestys

Kannuksen rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.12.2016 § 59 ja se on tullut voimaan 17.1.2017. Teknisten palveluiden lautakunta on käynnistänyt rakennusjärjestyksen uudistamisen 2.10.2024 § 89.

2.3.5 Pohjakartta

Asemakaavan vektorimuotoista pohjakarttaa on täydennetty vuonna 2026.



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 ○ Lupa- ja valvontavirasto ○ Korpelan Voima Oy/Verkko Korpela Oy ○ Kannuksen Vesiosuuskunta ○ Kannuksen Kaukolämpö Oy
γ	muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

3.1.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta kuulutetaan valmisteluvaiheen yhteydessä.

3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

AKL 63 §:n mukaisesti kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (OAS). Tämä ei kuitenkaan koske vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta. Nyt laadittava asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen, joten erillistä OAS:a ei ole laadittu. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely on kuvattu kaavaselostuksessa.

3.1.3.1 Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos käsitellään teknisten palveluiden lautakunnassa, jonka jälkeen kaavaluonnos asetetaan nähtäville 14 vuorokauden ajaksi (AKL 62 §). Osallisilla on nähtävilläolon aikana mahdollisuus jättää palautetta kaupungille. Esitetystä kaavaluonnoksesta voi antaa suullisia tai kirjallisia mielipiteitä. Mielipiteiden tekotapa ja jättöpaikka ilmoitetaan kuulutuksessa.



3.1.3.2 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 14 vrk (vähäinen vaikutus). Tällöin osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. AKL 65 §:n mukaisesti nähtäville asettamisesta on tiedotettava kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat muistutukset on saatu, kaupunki lähettää perustellun vastineen niille muistutuksen tehneille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet

3.1.3.3 Hyväksyminen

Valtuusto tekee hyväksymistä koskevan päätöksen ja siitä ilmoitetaan AKL 67 § ja MRA 94 § mukaisesti. Kaavan lähettämisestä tiedoksi on säädetty MRA 95 §.

Alueidenkäyttölain 188 §:n mukaan asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten, kun kuntalaissa säädetään.

3.1.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen ei katsota koskevan vaikutuksiltaan merkittäviä valtakunnallisia tai maakunnallisia asioita. Täten AKL 66 §:n mukaisesti viranomaisneuvottelua ei ole lähtökohtaisesti tarpeen järjestää tai pyytää lausuntoja kaavaehdotuksesta MRA 28 §. Asiakirjat lähetetään tiedoksi viranomaiselle, kun kaava tulee vireille sekä kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksen jälkeen. Paikallisia verkko-toimijoita kuullaan kaavaprosessin aikana.

3.2 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

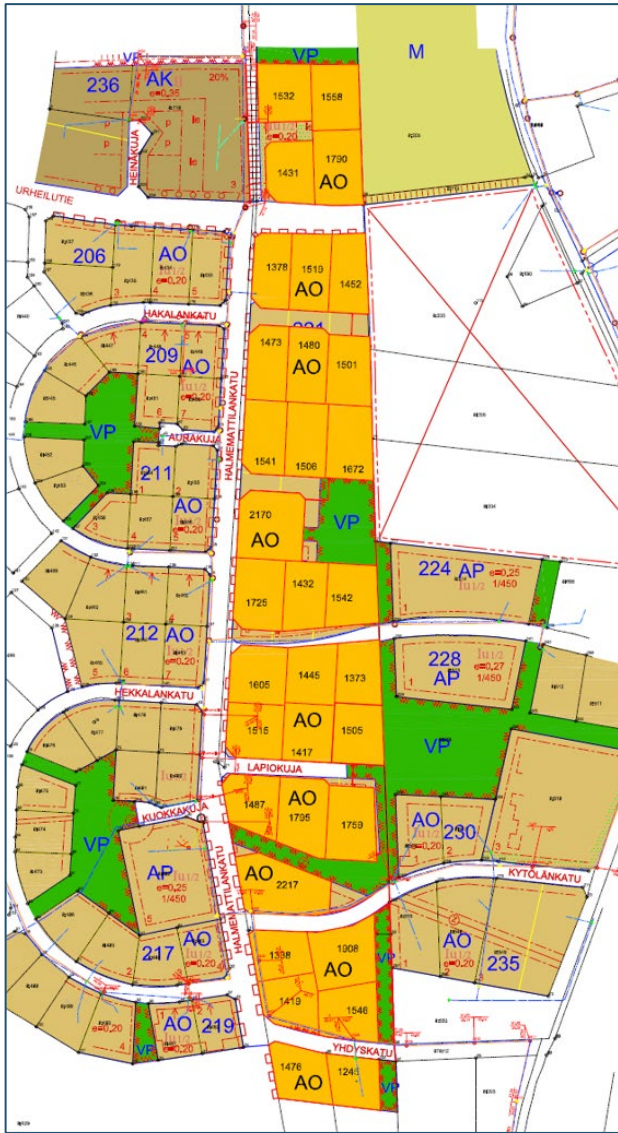
Suunnittelualueelle laadittiin kaksi erilaista toteutusvaihtoehtoa, joissa tarkasteltiin tonttikokojen suurentamista. Vaihtoehdot eroavat toisistaan suunnittelualueen eteläosan korttelin 232 tonttijaottelun osalta. Vaihtoehdossa 1 on otettu huomioon korttelin 232 pohjoispuolella sijaitsevalle viheralueelle jätetty maakaapeli ja kortteliin 232 oli osoitettu 1 tontti. Vaihtoehdossa 1B korttelit 231 ja 232 on yhdistetty yhdeksi kortteliksi ja siihen on osoitettu 6 tonttia. Muutoin vaihtoehdot ovat yhteneväiset ja niissä on muutettu korttelialueita, tonttikokoja ja -muotoja sekä sijoitettu katu- ja viheralueita uudesta. Voimassa olevan asemakaavan ja toteutusvaihtoehtojen tonttimäärät on esitetty alla olevassa taulukossa 1.

Kaavaluonnoksen pohjaksi valittiin vaihtoehto 1, koska suunnittelualueen eteläosaan jää purettavan ilmajohdon reitille maakaapeli, jonka alueelle ei voi rakentaa. Lisäksi vaihtoehtoa muokattiin niin, että suunnittelualueen pohjoisosassa säilytettiin voimassa olevan asemakaavan mukainen asuinpientalojen kortteli (AP). Tonttien lukumäärä säilyy lähes samanlaisena verrattuna voimassa olevaan kaavaan, tonttikokoja saatiin suuremmaksi muuttamalla katu- ja viheralueiden sijaintia ja kokoa.

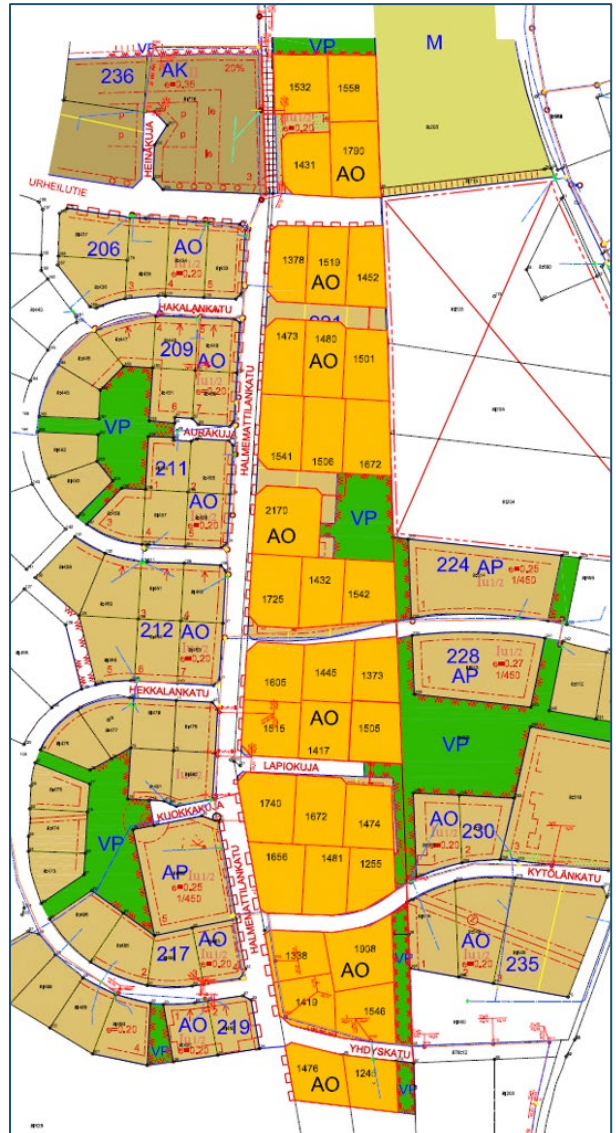
Taulukko 1. Voimassa olevan asemakaavan ja toteutusvaihtoehtojen tonttimäärät.

	AO-tontit	AP-tontit
Voimassa oleva asemakaava	35	1
Vaihtoehto 1	31	0
Vaihtoehto 1B	33	0





Kuva 6. Vaihtoehto 1



Kuva 7. Vaihtoehto 1B



4 Asemakaavan kuvaus

4.1 Asemakaavaratkaisu

4.1.1 Kaavaluonnos



Kaavamuutosalue koostuu kortteleista 220–221, 223, 225, 227, 231–233 ja 237, puistoalueista (VP) ja katualueista. Kortteli 237 on osoitettu asuinpienalojen korttelialueena (AP), muut korttelit on osoitettu erillispientalojen korttelialueina (AO).

AO- ja AP-tonteilla kerrosluvuksi on osoitettu $lu\frac{1}{2}$, eli tontille saa rakentaa yksikerroksisen rakennuksen, jonka ullakon tasolla saa käyttää puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tehokuusluvuksi on osoitettu 0,2. Tonttien ja Halme-mattilankadun rajalle on osoitettu liittymäkielto-merkkintä.

Kortteliin 237 on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa ja pysäköimispaikka. Lisäksi kortteliin on osoitettu itäreunaan istutettava puurivi. Korttelin eteläreunaan on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Kuva 8. Kaavaluonnos 10.2.2026

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,5 ha. Asemakaavan laajuustiedot on esitetty seuraavassa taulukossa.

Taulukko 2. Tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet ja kerroskorkeudet.

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (m ²)	Kerroskorkeus
220	1	AO	1398	280	lu½
220	2	AO	1401	280	lu½
220	3	AO	1513	303	lu½
221	1	AO	1474	295	lu½
221	2	AO	1480	296	lu½
221	3	AO	1478	296	lu½
221	4	AO	1541	308	lu½
221	5	AO	1507	301	lu½
221	6	AO	1665	333	lu½
225	1	AO	2169	434	lu½
225	2	AO	1725	345	lu½
225	3	AO	1435	287	lu½
225	4	AO	1545	309	lu½
227	1	AO	1605	321	lu½
227	2	AO	1444	289	lu½
227	3	AO	1373	275	lu½
227	4	AO	1515	303	lu½
227	5	AO	1418	284	lu½
227	6	AO	1505	301	lu½
231	1	AO	1489	298	lu½
231	2	AO	1795	359	lu½
231	3	AO	1759	352	lu½
232	1	AO	2015	403	lu½
233	1	AO	1452	290	lu½
233	2	AO	1819	364	lu½
233	3	AO	1415	283	lu½
233	4	AO	1645	329	lu½
237	1	AP	7029	1406	lu½
		VP	6726		
		Katualueet	7177		
		Yhteensä	63512		

4.3 Kaavan vaikutukset

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta AKL 9 §:ssä (6.3.2015/204) tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Tärkeää on tunnistaa juuri tähän asemakaavaan liittyvien muutosten vaikutukset ja arvioida niitä siinä laajuudessa kuin suunnittelu ympäristö ja tehvät muutokseen vaativat. Arvioinnissa verrataan nykytilaa ja kaavassa suunniteltua tilannetta.

Tällä vaikutuksiltaan vähäisellä asemakaavan muutoksella muutetaan voimassa olevan asemakaavan tonttijako niin, että kortteleiden 220, 221, 223, 225, 227, 231, 232, 233 ja 237 tonttien koko suurenee. Kaavaratkaisun keskeisin vaikutus kohdistuu nimenomaan tonttien koon kasvuun, mikä lisää alueen houkuttelevuutta rakentamiselle ja sitä kautta nostaa lähialueella jo muutoin valmiina



olevan tiestön sekä yhdyskuntateknisten verkostojen käyttöastetta, muutoin kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia.

4.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus. Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kannuksen kaupunki valvoo normaalilla viranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 10.2.2026



Minna Vesisenaho
Projektipäällikkö



Ville Vihanta
Kaavan laatija, YKS 691

