



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	Suunnittelualan 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	9
3.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	9
4	Asemakaavan kuvaus	9
4.1	Asemakaavaratkaisu	9
4.1.1	Kaavaluonnos	9
4.1.2	Kaavaehdotus	10
4.2	Mitoitus	11
4.3	Suhde osayleiskaavaan	11
4.4	Kaavan vaikutukset.....	11
4.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	12
5	Asemakaavan toteutus.....	12



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	
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:		
Luonnosvaiheen nähtävilläolo:		
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:		
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.

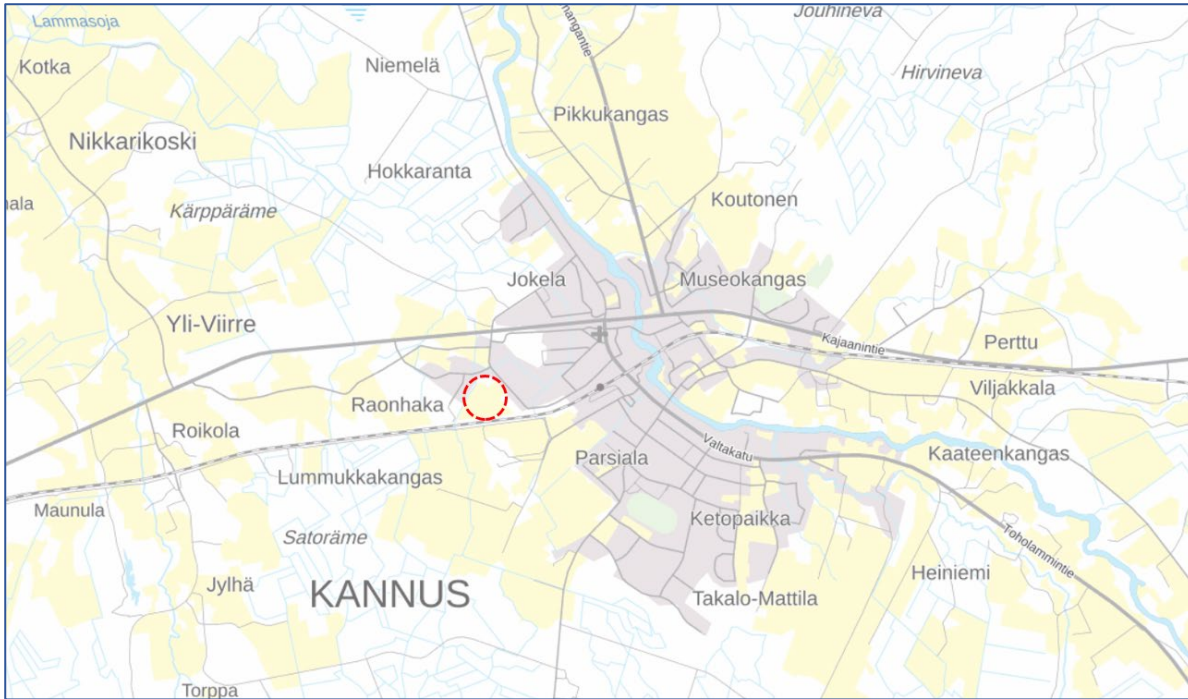
Alueelle laaditaan Alueidenkäyttölain mukainen asemakaavan muutos. Asemakaavamuutos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavana. Kaavamuutos koskee kortteleita 605, 606 ja korttelin 141 tonttia 1 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita. Asemakaavassa määritellään alueiden käyttötarkoitukset,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



1.3 ALUEEN SIJAINTI

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. Rakennut 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 länsipuolitse kulkevan Asematien kautta sekä lännestä Leppäojantien kautta. Alueella Asematieltä on kulkuyhteys ydinkeskustaan. Asematien liikenne koostuu pääasiassa alueella työskentelevien työmatkaliikenteestä ja raskaasta liikenteestä.

Alueen eteläpuolella kulkee Pohjanmaan rata.



2.3.2 Yleiskaava

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 vetoketju viiva).



Kuva 5. Ote alueella voimassa olevasta Kannuksen keskustan osayleiskaavasta.

2.3.3 Asemakaava

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



Kuva 6. Ote alueella voimassa olevasta Kannuksen kokonaisasemakaavasta. Kaava-alueen rajausta 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 kuulutetaan kesällä 2025.

3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitel-massa (OAS).

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 liikua 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

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaan kahdeksi viikoksi (14 vrk), koska kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaava. Tällöin osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. AKL 65 §:n mukaisesti nähtäville asettamisesta on tiedotettava kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Koska kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos, ilmoitus julkaistaan ainoastaan kaupungin nettisivuilla. Samalla lähetetään lausuntopyynnöt eri viranomaisille. Kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat muistutukset ja lausunnot saatu, kaupunki lähettää perustellun vastineen niille muistutuksen tehneille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet.

3.1.3.3 Hyväksyminen

Kaavaehdotus käsitellään kaupunginhallituksessa ja sen jälkeen kaupunginvaltuustossa. Valtuusto tekee hyväksymistä koskevan päätöksen AKL 52 §:n mukaisesti. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan AKL 67 § ja MRA 94 § mukaan. Kaavan lähettämisestä tiedoksi on säädetty MRA 95 §.

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

3.1.4 Viranomaisyhteistyö

Neuvotteluja viranomaisten kanssa järjestetään tarvittaessa. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

3.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suunnittelualueelta ei laadita vaihtoehtoja, vaan kaavamuuotos perustuu alueelle aiemmin laadittuihin osayleis- ja asemakaavoihin sekä asetettuihin tavoitteisiin.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 ASEMAKAAVARATKAISU

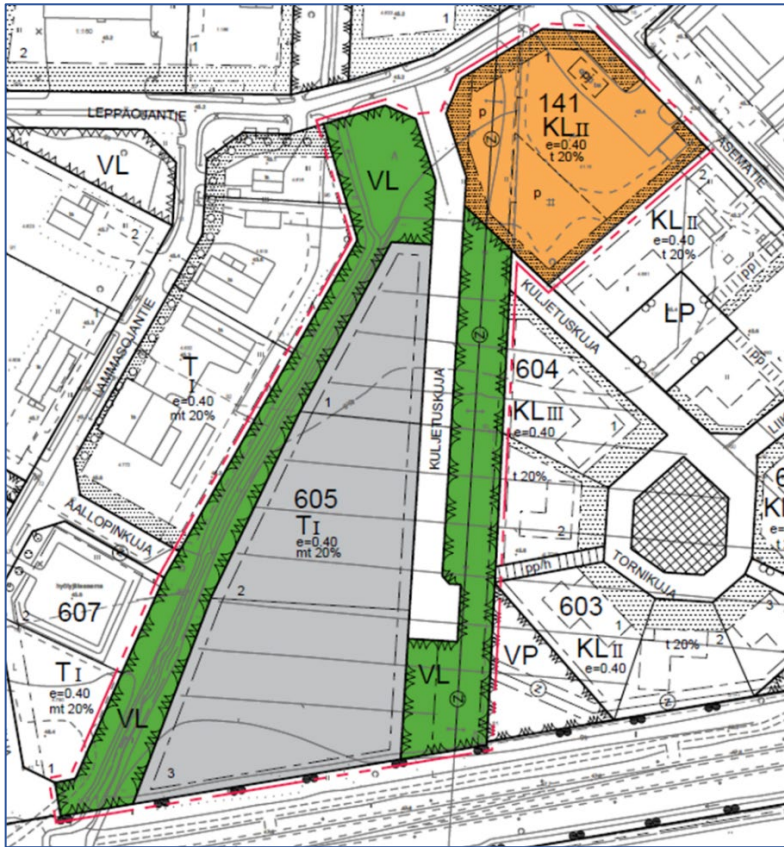
4.1.1 Kaavaluonnos

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 rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää 20 % myymälä ja varastotiloja varten (mt 20%).

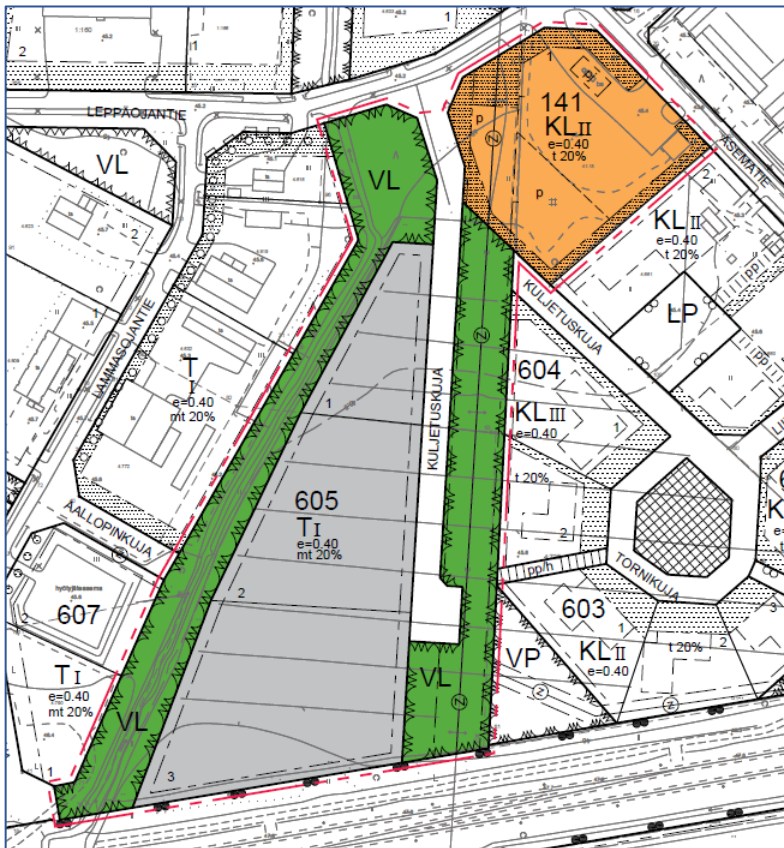
Liikerakennusten korttelialue muodostuu yhdestä tontista, jonka kerroskorkeus on II. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna 0,40. Korttelin 141 tontin 1 rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää 20 % varastotiloja varten (t 20%). Liikerakennusten korttelialueen pysäköinnille on varattu pysäköimisalue sekä ohjeellinen pysäköimisalue. Alueen koillisosassa on osoitettu alue, jolle saa sijoittaa polttoaineenjakeluaseman.





Kuva 7. Kaaavaluonnos 29.04.2025.

4.1.2 Kaavaehdotus



Kuva 8. Kaavaehdotus 09.06.2025.

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.



4.2 MITOITUS

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

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

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoi- tus	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoi- keus (k-m ²)	Kerroskor- keus
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		

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 negatiivisena. Vaikutuksia kuitenkin pienentää se, että suunnittelu-alue 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.
- 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 jo liitetty kaupungin viemäriverkkoon, joten vaikutuksia vesistöihin ei synny; alue ei sijoitu pohjavesialueelle.
- 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 normaalilla viranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 9.6.2025



Minna Vesisenaho
Projektipäällikkö



Ville Vihanta
Kaavan laatija, YKS 691

