

Vastaanottaja  
**Maalahden kunta**

Asiakirja  
**Kaavaselostus - Käännös**

Päivämäärä  
**8.10.2024**

# MAALAHDEN KUNTA

## KYRKBACKEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 312



**MAALAHDEN KUNTA  
KYRKBACKEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI  
312**

Projekti **KYRKBACKEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 312**  
Vastaanottaja **Maalahden kunta**  
Asiakirja **Kaavaselostus - Käännös**  
Päivämäärä **15.4.2024, 8.10.2024**  
Laatija **Sofia Lybäck**  
Tarkastus **Jonas Lindholm**

Ramboll  
Teräksenkuja 1-3 E  
65100 VAASA

P +358 20 755 611  
F +358 20 755 6201  
<https://fi.ramboll.com>

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>2</b>
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaavoitettavan alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.5	Luettelo kaavaa koskevista muista asiakirjoista, taustamateriaalista ja lähdemateriaa-lista	3
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>3</b>
2.1	Kaavaprosessin eri vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteutus	3
<b>3.</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>4</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Rakennettu ympäristö	9
3.1.3	Maanomistus	12
3.2	Suunnittelutilanne	12
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET</b>	<b>16</b>
4.1	Kaavan eri vaiheet	16
4.2	Aikataulu	16
4.3	Asemakaavoituksen tarve	17
4.4	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.5	Osalliset	17
4.6	Vireilletulo	17
4.7	Osallistuminen ja vuorovaikutus	17
4.7.1	Viranomaisyhteistyö	18
4.8	Asemakaavan tavoite	18
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>18</b>
5.1	Kaavan rakenne	18
5.2	Kaavaluonnos 15.4.2024	18
5.3	Kaavaehdotus 8.10.2024	19
5.3.1	Mitoitus	19
5.4	Aluevaraukset	19
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET</b>	<b>20</b>
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
<b>7.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>20</b>

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitus toteutetaan yhteistyöhankkeena Maalahden kunnan ja Ramboll Finland Oy:n kesken. Tietoa tästä suunnitelmasta ja kaavahankkeesta saa kunnan kaavoittajalta.

### **KAAVOITTAJA:**

#### **Maalahden kunta**

Malminkatu 5  
66101 MAALAHTI  
Puh. +358 6 347 7111  
[www.malax.fi](http://www.malax.fi)

#### **Yhteyshenkilö**

Tekninen johtaja John Södergran  
Puh. +358 50 430 4430  
S-posti: [john.sodergran@malax.fi](mailto:john.sodergran@malax.fi)

Kaavoituskoordinaattori Olivia Skinnar

Puh. +358 50 412 5900

S-posti: [olivia.skinnar@malax.fi](mailto:olivia.skinnar@malax.fi)

### **KAAVOITUSKONSULTTI:**

#### **Ramboll Finland Oy**

Teräksenkuja 1–3 E,  
65100 VAASA  
Puh. 020 755 7600  
[www.ramboll.fi](http://www.ramboll.fi)

#### **Yhteyshenkilö:**

Ryhmäpäällikkö Jonas Lindholm YKS-605  
Puh. +358 50 349 1156  
S-posti: [jonas.lindholm@ramboll.fi](mailto:jonas.lindholm@ramboll.fi)

Suunnittelija Sofia Lybäck

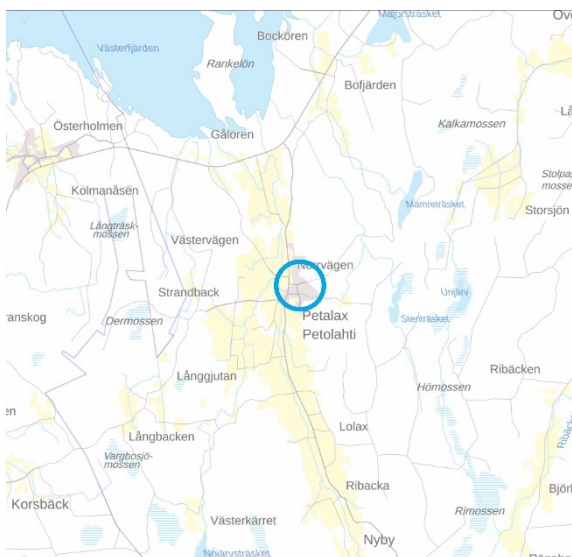
Puh. +358 44 255 1572

S-posti: [sofia.lyback@ramboll.fi](mailto:sofia.lyback@ramboll.fi)

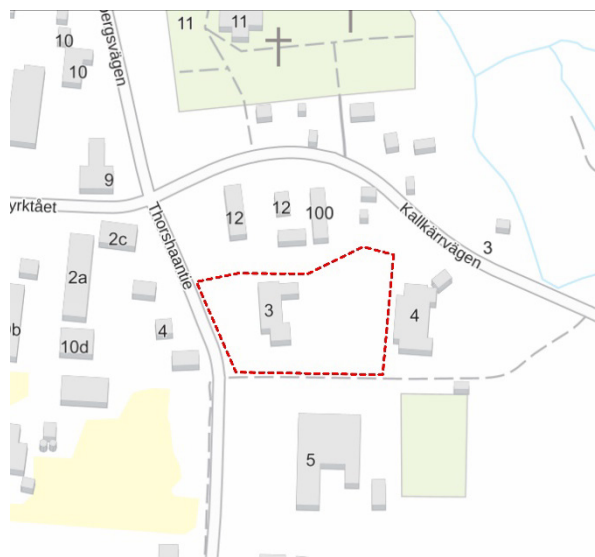
## 1.2 Kaavoitettavan alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Petolahden keskustassa kirkonmäellä. Lähistöllä sijaitsee Petolahden kirkko, kotiseutumuseo, seurakuntakoti, päiväkotiki ja koulu. Suunnittelualue käsittää korttelin 312 tontin 2, jonka pinta-ala on noin 0,61 ha.

Alueen likimääräinen sijainti ja rajaus osoitettu alla olevissa kuvissa.



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti. ©MML



Kuva 2. Alueen alustava rajaus. ©MML

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **KYRKBACKEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 312**

Suunnittelutehtävänä on muuttaa korttelin 312 tontin 2 käyttötarkoitusta YK:sta (Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue) AO:ksi (Erillispientalojen korttelialue). Rakennus tullaan myymään asuinrakennuksena ja tontista muodostetaan oma kiinteistö.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
 Liite 2: Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen

### 1.5 Luettelo kaavaa koskevista muista asiakirjoista, taustamateriaalista ja lähdemateriaalista

- Kyrkbacken byggnadsplan, ändring och utvidgning, vahvistettu 1990
- Petolahden osayleiskaava, hyväksytty 2022
- Luontoinventointi Petolahden yleiskaavasta, 2019
- Petolahden yleiskaavan liikenneselvitys, 2021
- Petolahden yleiskaava, Kulttuuriympäristöinventointi 2021

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin eri vaiheet

11.12.2023 § 214	Päätös asemakaavoituksen käynnistämisestä.
24.4–24.5.2024	OAS ja kaavaluonnos julkisesti nähtävillä.
__.-__.-__.	Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä.
__.-__.-__ § __	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
__.-__.-__ § __	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

### 2.2 Asemakaava

Keskeisintä kaavoituksessa on muuttaa tontin käyttötarkoitusta YK:sta (Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue) AO:ksi (Erillispientalojen korttelialue).

### 2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun se on hyväksytty kunnanvaltuustossa ja se on saanut lainvoiman. Maanomistaja vastaa asemakaavan toteutuksesta.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Petolahden keskustassa kirkonmäellä, Thorshaantien varrella. Suunnittelualueella on talo 70-luvulta, jota ympäröi hyvin hoidettu piha. Talo on alun perin rakennettu asuintaloksi, mutta sitä on vuosien varrella käytetty myös seurakunnan toimintaan. Tontin itäpuolella päiväkodin suuntaan sijaitsee pieni metsikkö. Tontin eteläisen rajan tuntumassa kulkee kevyen liikenteen väylä.



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä. ©MML 2024



Kuva 4. Suunnittelualueella sijaitseva talo Thorshaantieltä katsottuna.



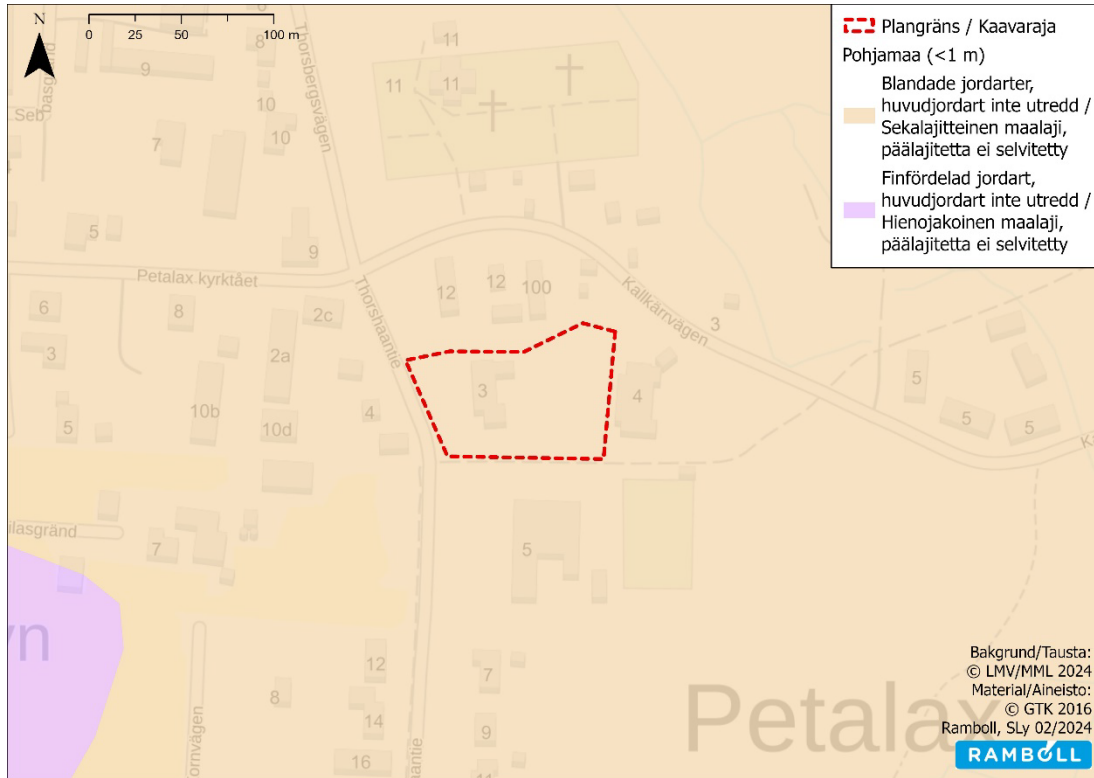
Kuva 5. Suunnittelualueella sijaitseva talo vasemmalla ja Petolahden koulu oikealla. Tonttien välissä kulkee kevyen liikenteen väylä.

### **Maiseman ominaispiirteet**

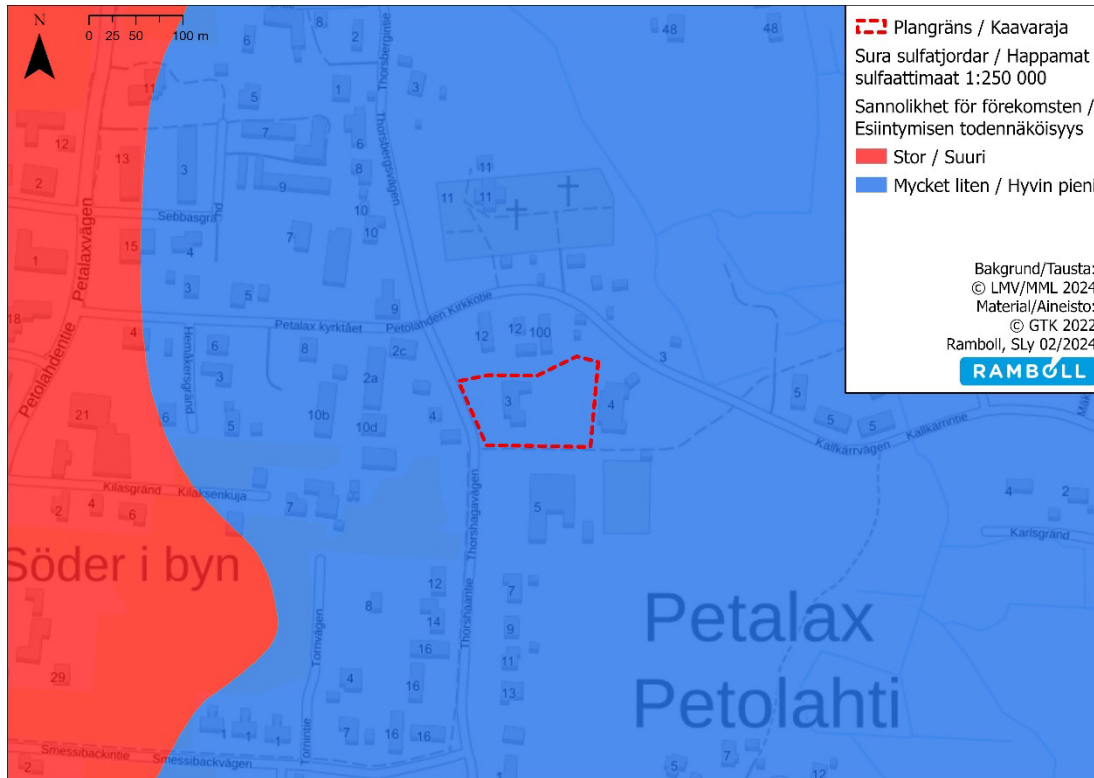
Suunnittelualueella ja lähiympäristössä on hyvin hoidettuja lehteviä pihvoja ja vanhaa rakennuskantaa. Kotiseutumuseo useine vanhoine rakennuksineen, vanha pappila ja kirkko sijaitsevat vieressä ja edustavat 1800 ja 1900-lukujen rakennustyyliä. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Petolahden koulu ja itäpuolella Smultronstället-päiväkoti.

## Maaperä

Alueen maaperä koostuu sekalajitteisesta maalajista, jonka päälajitetta ei ole selvitetty.



Kuva 6. Alueen maaperä. © GTK 2016

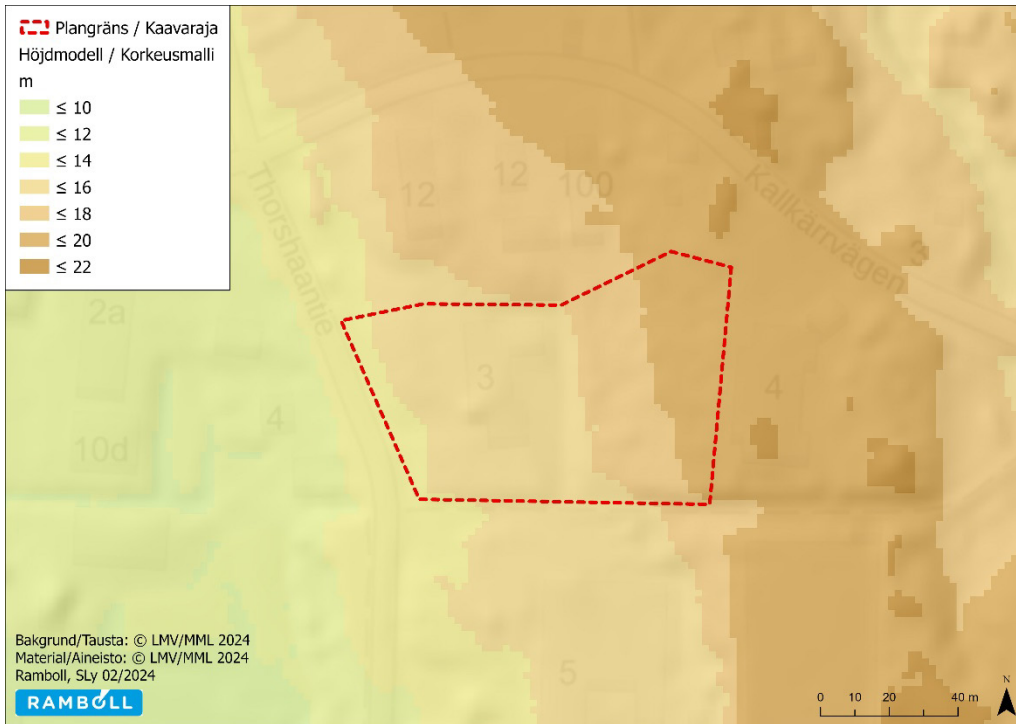


Kuva 7. Happamien sulfaattimaiden todennäköisyys alueella on hyvin pieni. ©GTK 2022



## Topografia

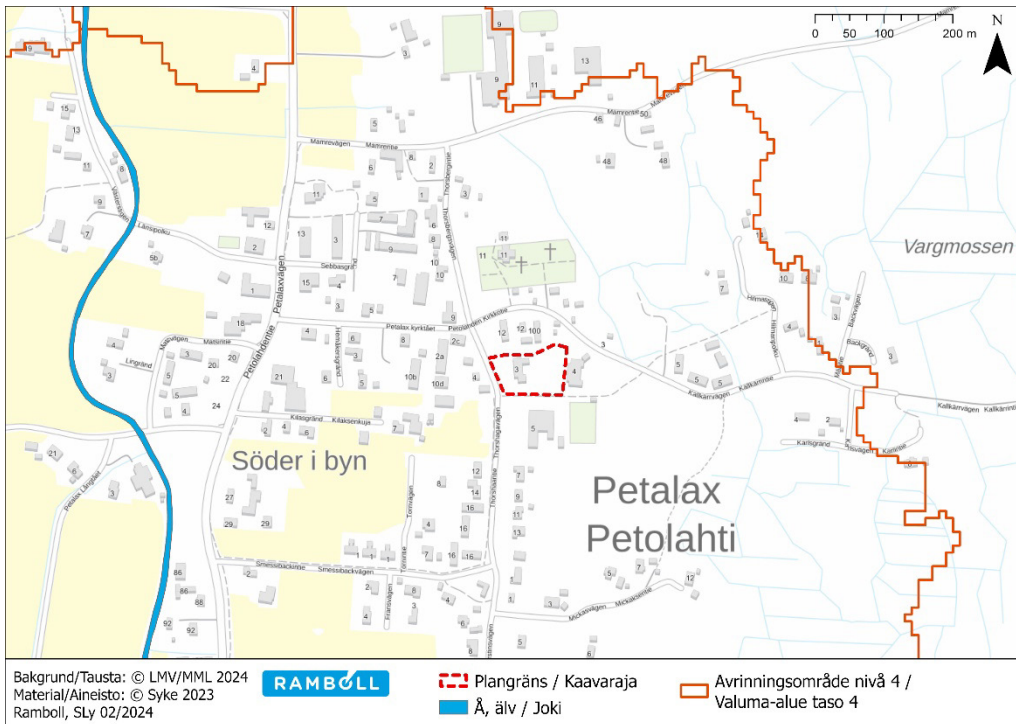
Alue sijaitsee pienessä mäessä ja sen vuoksi alueella on korkeuseroja. Korkeus nousee länsipuolen katutasolta noin 14 m mpy.:stä 20 m mpy.:hyn alueen itäpuolelle.



Kuva 8. Alueen korkeusolosuhteet. ©LMV

## Vesistöt ja vesitalous

Alueella ei ole suurempia ojaia tai vesistöjä, ainoastaan tavallisia ojaia katualueella.



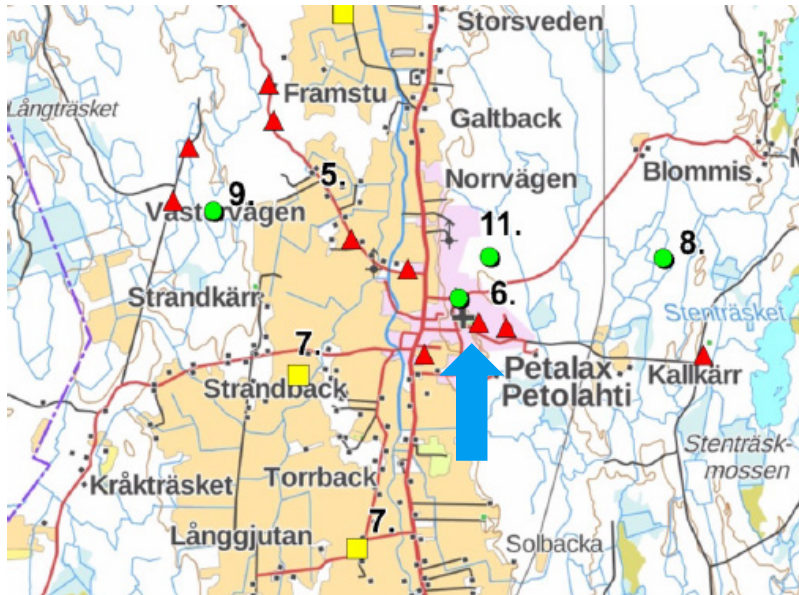
Kuva 9. Valuma-alueen raja osoitettu oranssilla värillä. ©SYKE 2023

## Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella on pieni metsikkö, mutta Suomen lajitietokeskuksen mukaan (www.laji.fi, helmikuu 2024) alueella ei ole uhanalaisia lajeja. Lähistöllä hautausmaan takana on metsikkö, joka on Petolahden osayleiskaavassa saanut V/s (Virkistysalue, jolla ympäristö säilytetään) -merkinnän. Luontoinventoinnissa vuodelta 2019 on lähialueella havaittu lepakkoja.

### Luontoinventointi 2019

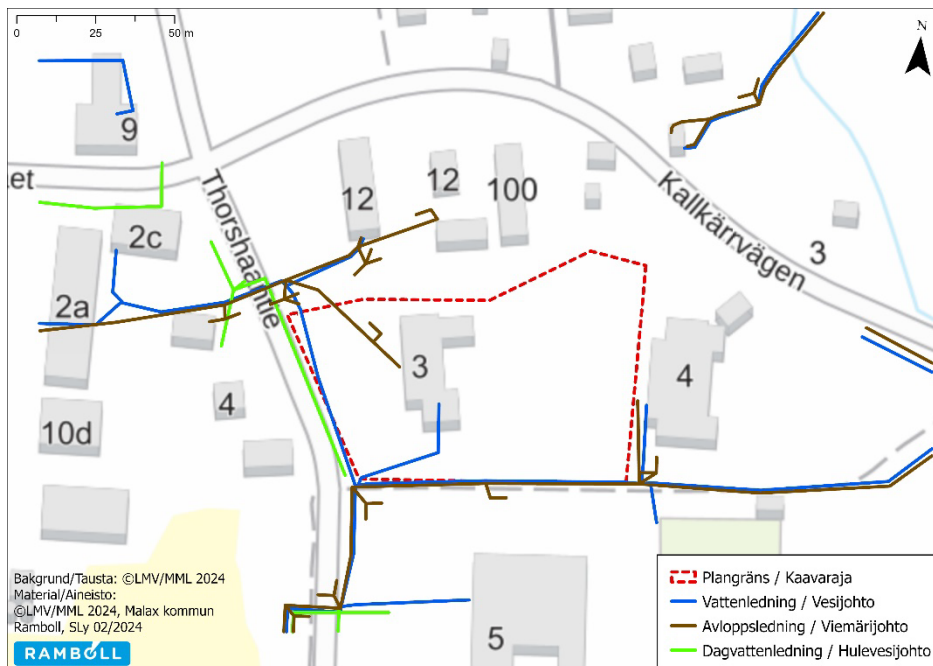
Luontoinventoinnissa on annettu suosituksia, jotka on otettu huomioon osayleiskaavassa. Luont selvityksessä on havaittu lepakkoja suunnittelualueen lähistöllä teiden varrella. Alla olevassa kuvassa lepakkohavainnot ovat merkittynä punaisilla kolmioilla. Suunnittelualueella ei ole tehty lepakkohavainnoja.



Kuva 10. Ote Petolahden Luontoinventoinnista 2019. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä nuolella.

## Tekninen huolto

Alueella on rakennettu sekä vesi- ja viemärijohtot.

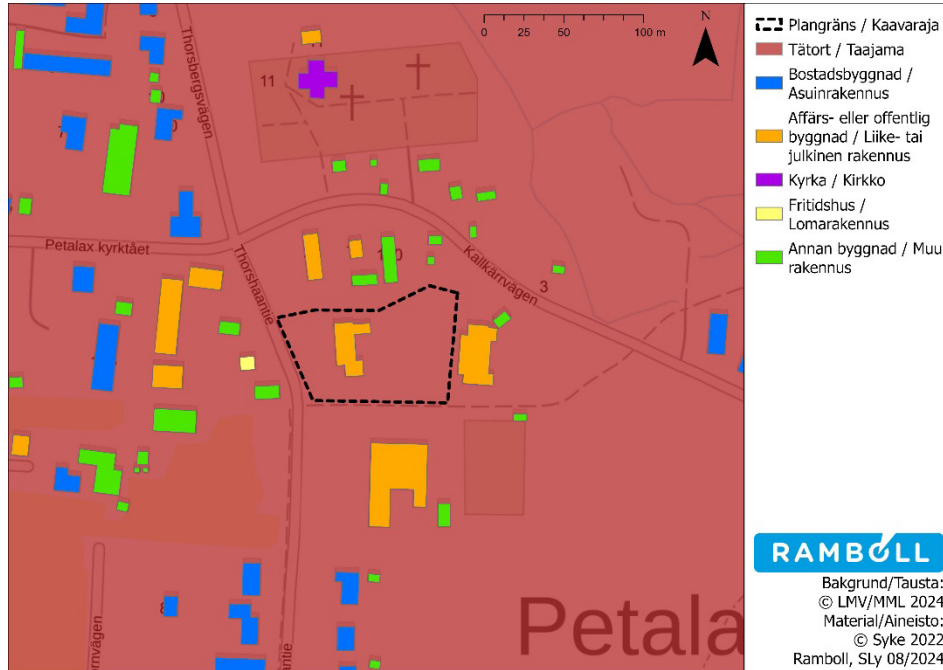


Kuva 11. Tekninen verkosto alueella.

### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

#### Asuin- ja yhdyskuntarakenne

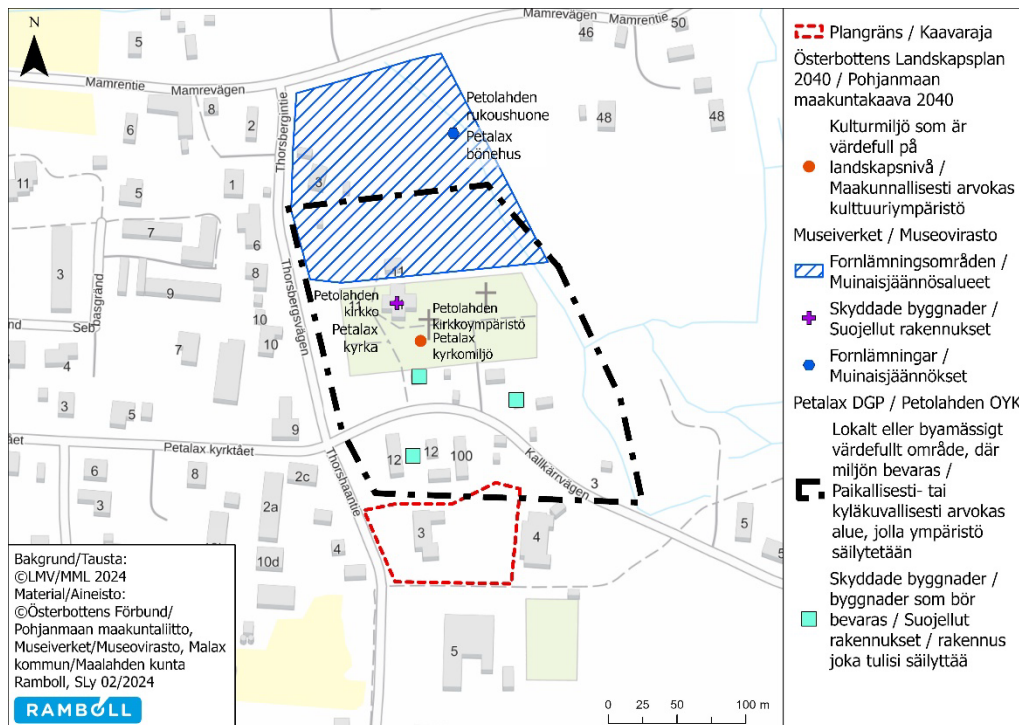
Suunnittelualue sijaitsee taajama-alueella.



Kuva 12. Yhteiskuntarakenne ja rakennustyypit alueella. ©SYKE 2022

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueen vieressä sijaitsee Petolahden kirkkoympäristö, joka on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Lähistöllä kirkonmaellä on useita suojeltuja rakennuksia ja rakennuksia, joita tulisi säilyttää. Petolahden rukoushuonealue sijaitsee Petolahden pohjoispuolella ja on muinaisjäännösalue.



Kuva 13. Kulttuuriympäristöt, suojellut kohteet ja muinaismuistot alueella.

### Kulttuuriympäristöinventointi 2021

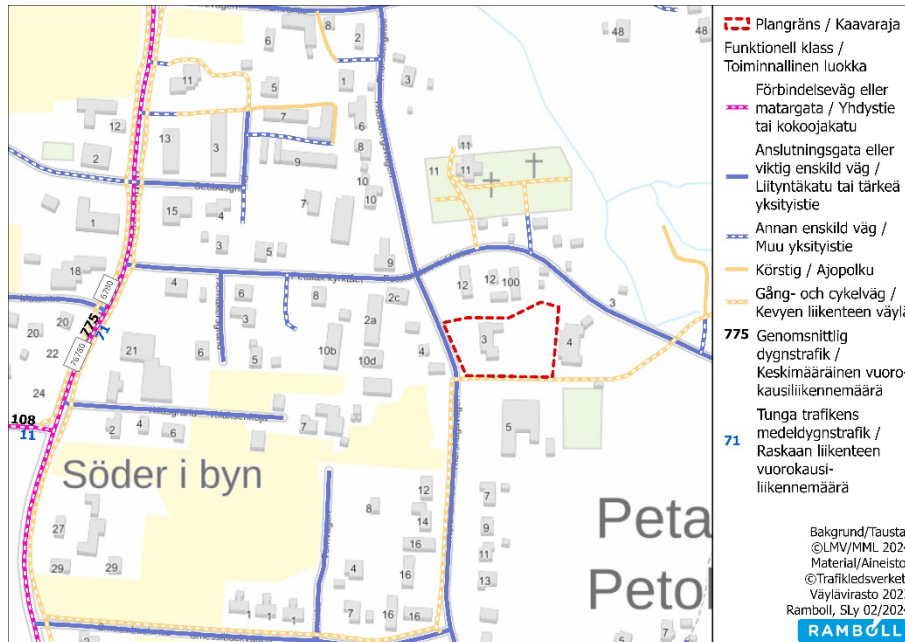
Petolahden yleiskaavan Kulttuuriympäristöinventoinnissa (2021) Petolahden kirkko sekä museon ympäristö ovat saaneet sekä rakennushistoriallisen että historiallisen suojeluarvoluokituksen. Nämä arvot on otettu huomioon Petolahden osayleiskaavassa, ja sen myötä Petolahden kirkon ympäristö on saanut aluemerkinän ” Paikallisesti tai kyläkuvallisesti arvokas alue, jolla ympäristö säilytetään” ja rakennukset ovat saaneet merkinnän ”Kirkkolain nojalla suojeltava rakennus” tai ”Rakennus, joka tulisi säilyttää”.



**Kuva 14. Ote kulttuuriympäristöinventoinnista. Muutama inventoituista rakennuksista kirkon ympäristössä. Keltainen talo on vanha pappila ja sijaitsee lähimpänä suunnittelualueella olevaa taloa.**

## Liikenne

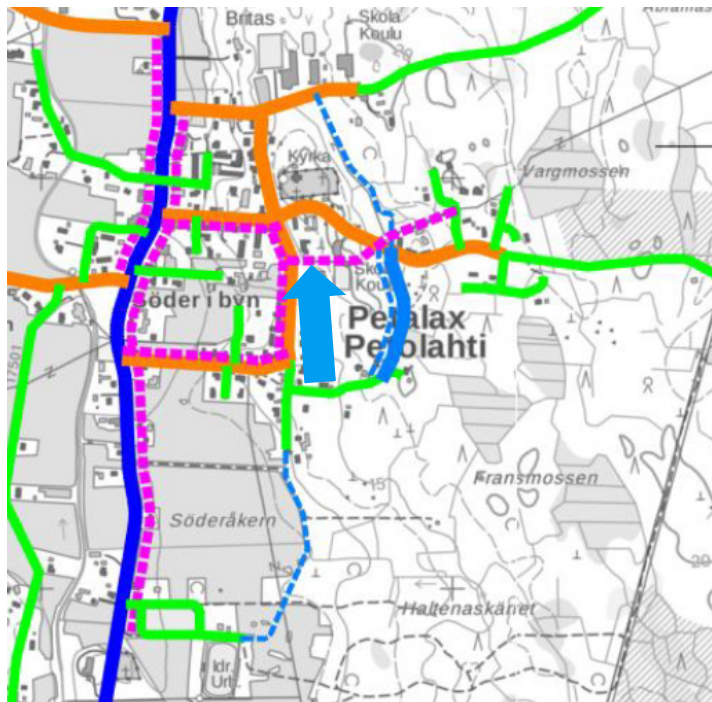
Suunnittelualue sijaitsee noin 350 m päässä Petolahdentiestä, jolla keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä on 775 ajoneuvoja josta 71 on raskasta liikennettä. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee kevyen liikenteen väylä. Thorshaantien länsipuolella kulkee myös kevyen liikenteen väylä suunnittelualueen kohdalla.



Kuva 15. Liikennemäärät ja tietyypit suunnittelualueella. ©Väylävirasto 2022

### Liikenneselvitys 2021

Petolahden osayleiskaavan liikenneselvityksessä tarkastettiin alueen liikennejärjestelyjä ja esitettiin vaihtoehtoja kevyen liikenteen väylälle Petolahden yläasteen sekä lukion ja urheilualueen välille. Yleiskaavaan valittiin vaihtoehto 0+. Alla olevassa kuvassa näkyy alueen tieverkosto ja valittu vaihtoehto. Olemassa olevat kevyen liikenteen väylät näytettynä vaaleanpunaisella katkoviivalla ja valittu vaihtoehto vaaleansinisellä katkoviivalla kevyen liikenteen osalta, sininen viiva autotien osalta.



Kuva 16. Ote Petolahden osayleiskaavan liikenneselvityksestä 2021. Suunnittelualue osoitettuna sinisellä nuolella.

## Työpaikat, elinkeinotoiminta

Lähistöllä on seurakunta, koulu ja päiväkoti. Kylässä toimii useita yrityksiä.

### 3.1.3 Maanomistus

Maa-alue on seurakunnan omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

Maankäytön suunnittelujärjestelmän lähtökohtana on tarkentuva suunnittelu, jossa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä yleispiirteiset kaavat, eli maakuntakaava ja yleiskaava, ohjaavat yksityiskohtaisten asemakaavojen suunnittelua.

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### 3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Alueiden käyttötavoitteet on ryhmitelty asiasältönsä mukaan seuraaviksi kokonaisuuksiksi:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

RIKSOMFATTANDE MÅL FÖR  
OMRÅDEANVÄNDNINGEN

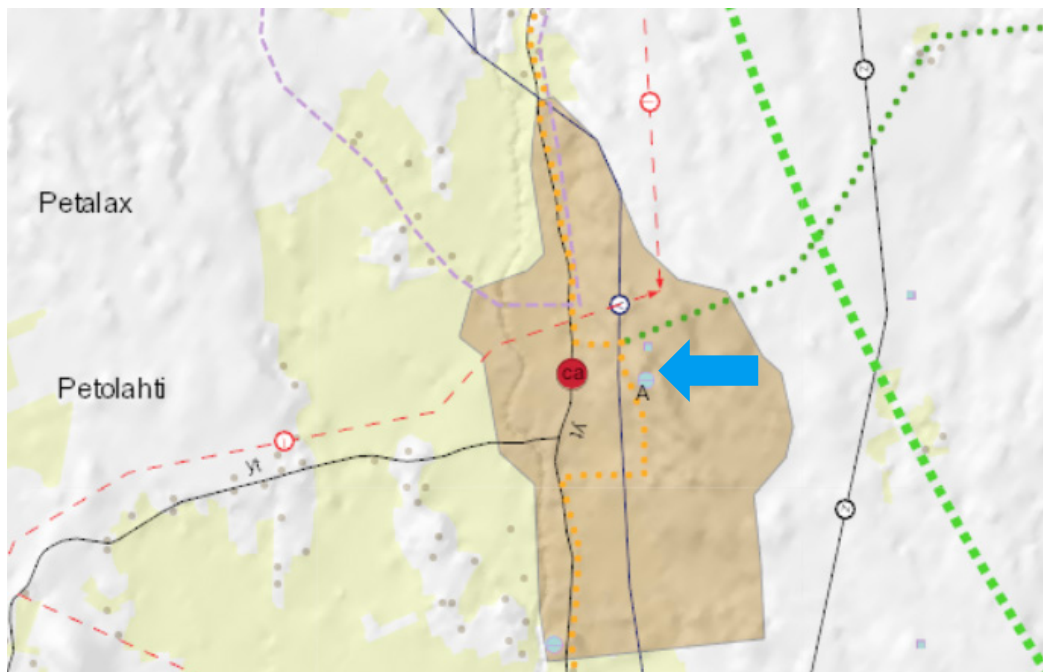
LANDSKAPSPLAN

GENERALPLAN

DETALJPLAN

#### 3.2.1.2 Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Maakuntakaava on suunnitelma, jossa on osoitettu alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet liiton toiminta-alueella. Suunnittelusta vastaa maakuntaliitto eli Maalahdessa Pohjanmaan liitto. Kaava tuli voimaan 11.9.2020.



Kuva 17. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualan sijainti osoitettu sinisellä nuolella.

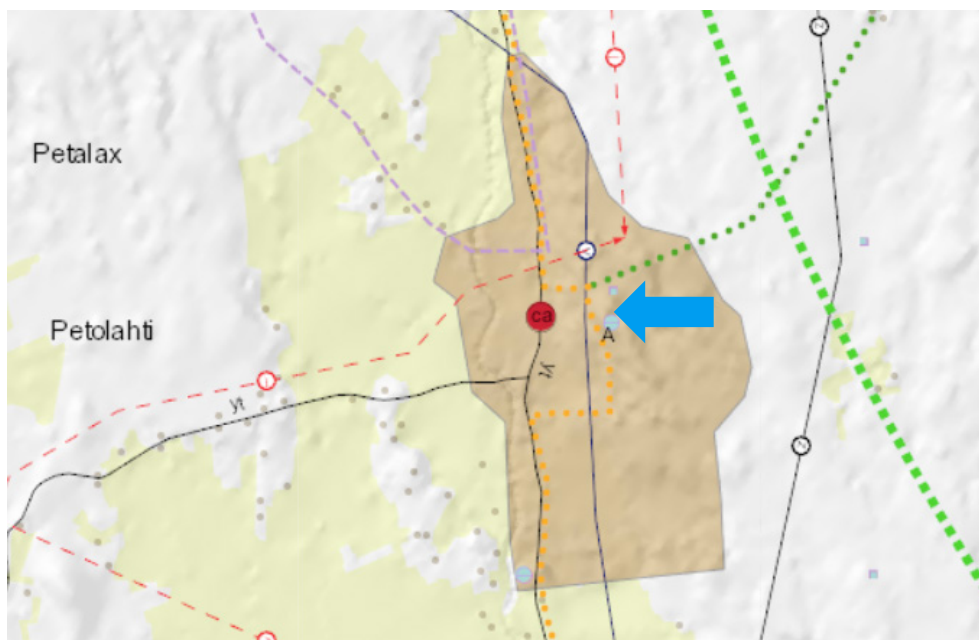
**Taulukko 1. Kaava-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen on maakuntakaavassa osoitettu seuraavat pääasialliset varaukset.**

Merkintä	Merkinnän kuvaus
A	Taajamatoimintojen alue.
●●●●●●	Ohjeellinen pyöräilyreitti.
●●●●●●	Ohjeellinen ulkoilureitti.
yt	Yhdystie.
—(V)—	Päävesijohto.
ca	Keskustatoimintojen alue, lähipalvelukeskus.
—	Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

### 3.2.1.3 Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan liitto on siirtynyt rullaavaan kaavoitukseen ja maakuntahallitus päätti 28.9.2020 aloittaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatimisen. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on strateginen kaava, jossa valtakunnalliset tavoitteet yhdistetään maakunnallisiin tavoitteisiin. Kaava laaditaan koko maakunnan kattavana kokonaisuusmaakuntakaavana, jossa käsitellään kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön merkittävästi vaikuttavat osa-alueet. Maakuntahallituksen päätöksen mukaan energiahuolto ja kiviaineshuolto pitää ensisijaisesti päivittää.

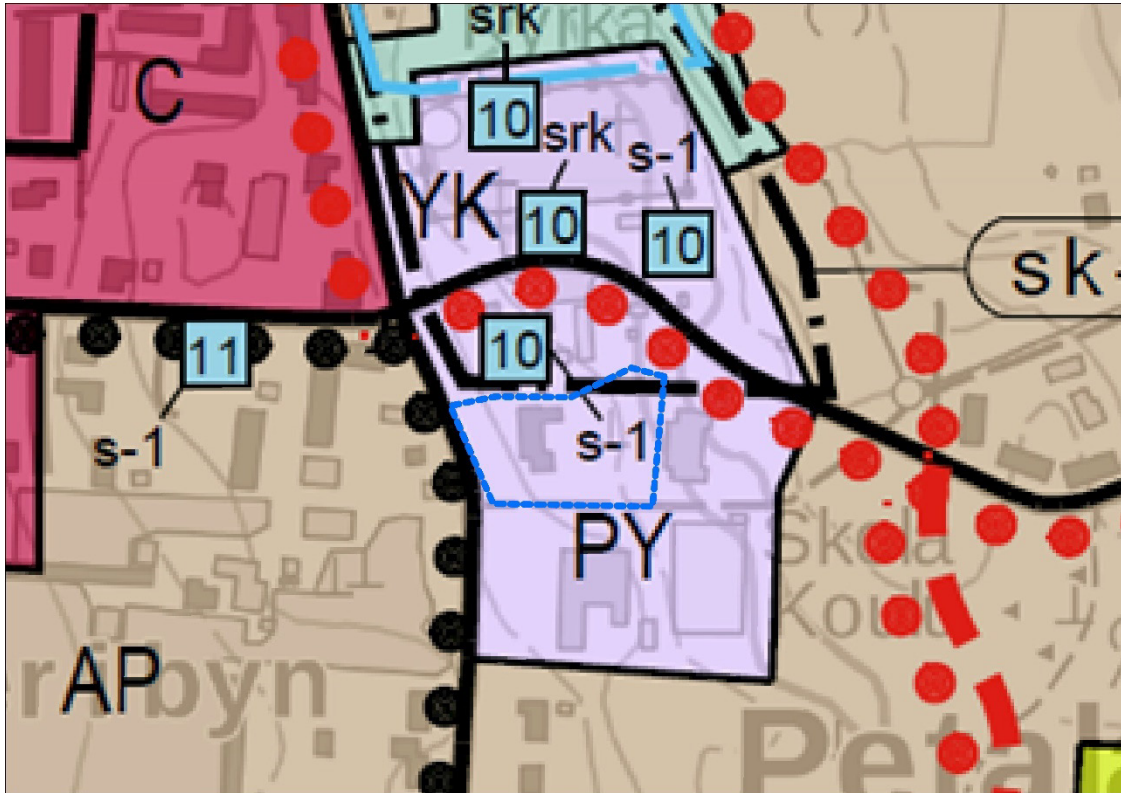
Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on laadittavana. Pohjanmaan maakuntahallitus hyväksyi kokouksessaan 24.4.2023 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 luonnoksen ja päätti asettaa sen nähtävillä ajalle 27.4-31.5.2023. Aluetta koskevat samat merkinnät kuin maakuntakaavassa 2040.



**Kuva 18. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050. Suunnittelualan sijainti osoitettu sinisellä nuolella.**

### 3.2.1.4 Yleiskaava

Alueella on voimassa osayleiskaava, *Petolahden osayleiskaava*, joka on hyväksytty 20.6.2022 § 42. Suunnittelualue on osoitettu Julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Suunnittelualue rajautuu Petolahden kirkon ympäristöön, joka on Paikallisesti- tai kyläkuvallisesti arvokas alue, jolla ympäristö säilytetään (sk-2).



Kuva 19. Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta. Alue on osoitettu PY-merkinnällä, Julkisten palveluiden ja hallinnon alue. Suunnittelualue rajattu sinisellä katkoviivalla.

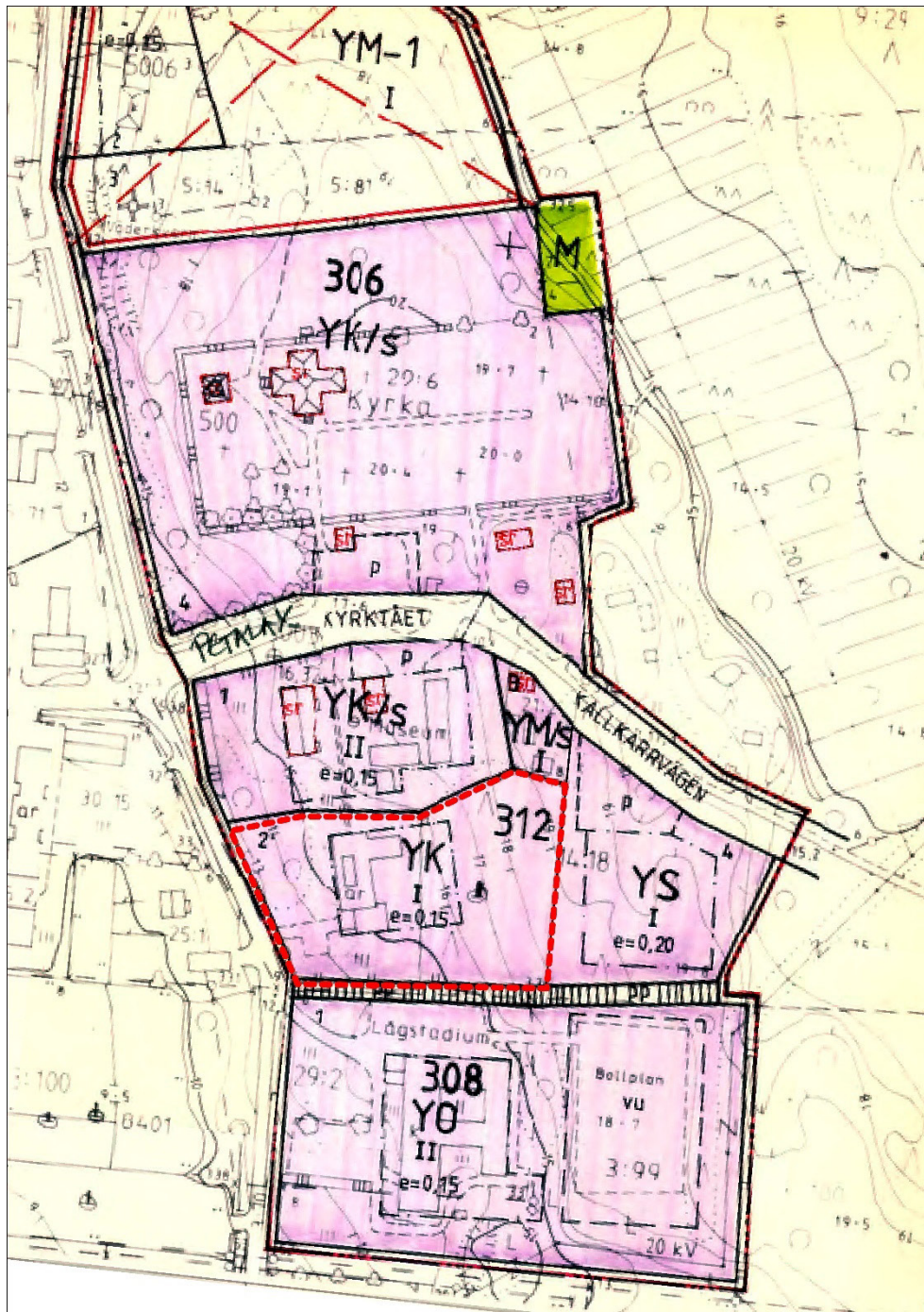
Taulukko 2. Osayleiskaavassa on seuraavia varauksia kaavoitettavalle alueelle ja sen lähialueille.

Merkintä	Merkinnän kuvaus
	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
	Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten alue.
	Pientalovaltainen asuntoalue.
	Keskustatoimintojen alue.
	Paikallisesti- tai kyläkuvallisesti arvokas alue, jolla ympäristö säilytetään.
	Ohjeellinen uusi kevyen liikenteen reitti.
	Olemassa oleva kevyen liikenteen reitti.
	Yhdystie/kokoojakatu.
	Kirkkolain nojalla suojeltu rakennus.
	Rakennus joka tulisi säilyttää.



### 3.2.1.5 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava, *Kyrkbacken byggnadsplan, ändring och utvidgning*, hyväksytty kunnanvaltuustossa 6.3.1989 § 91 ja vahvistettu lääninhallituksessa 16.7.1990. Suunnittelualue on osoitettu Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK).



Kuva 20. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen ohjeellinen rajausta punaisella katkoviivalla.

### 3.2.1.6 Rakennusjärjestys

Maalahden kunnan rakennusjärjestys hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 8.4.2002 ja tuli voimaan 15.5.2002.

### 3.2.1.7 Pohjakartta

Alueelta on ajantasainen pohjakartta vektorimuodossa.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET

### 4.1 Kaavan eri vaiheet

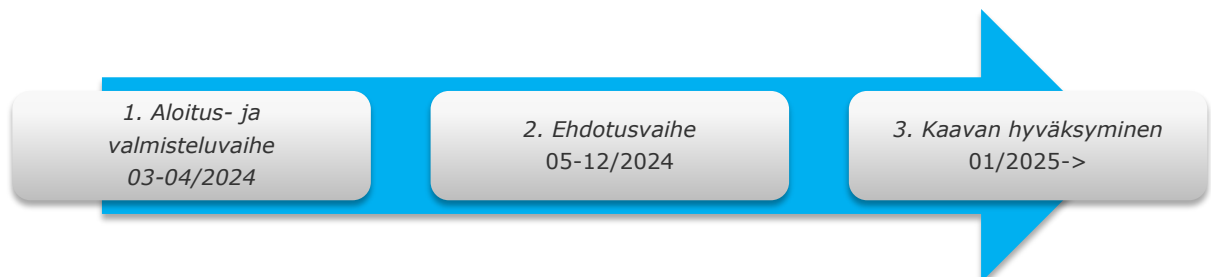
Kaavoitusprosessi toteutetaan kolmessa päävaiheessa.

- 1) **Aloitus- ja valmisteluvaihe (OAS ja luonnosvaihe).** Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.  
Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan OAS ja kaavaluonnos, jotka teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen pidetään nähtävillä 30 päivää ja siitä kuulutetaan paikallislehdissä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivulla. [Osallisilla on nähtävilläolon aikana mahdollisuus jättää OAS:sta ja luonnoksesta palautetta kuntaan.](#) OAS:aa päivitetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana.
- 2) **Ehdotusvaihe.** Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen ja kun asianomaiset viranomaistahot sekä muut osalliset ovat esittäneet mielipiteensä, tehdään tarvittavat tarkistukset kaavaan. Kun kunnanhallitus on hyväksynyt kaavaehdotuksen, se asetetaan nähtäville 30 päiväksi. [Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen kunnanhallitukseen.](#) Samalla pyydetään lausunnot viranomaisilta. Julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella paikallislehdissä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla.
- 3) **Hyväksyminen.** Kaava hyväksytään valtuustossa. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan paikallislehdissä ja kunnan internet-sivulla. Lisäksi hyväksymispäätös lähetetään niille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai lausunnon, jos he ovat sitä pyytäneet.

Valtuuston päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen. Kaavan saatua lainvoiman, siitä tiedotetaan samalla tavoin kuin hyväksymispäätöksestä.

### 4.2 Aikataulu

Hankkeelle on laadittu seuraava alustava aikataulu, jota päivitetään tarpeen mukaan.



#### 4.3 Asemakaavoituksen tarve

Tontin kaavamerkinnän muutoksen tarve perustuu siihen, että tontilla seisovan rakennuksen käyttö muuttuu seurakunnan toiminnan käytöstä asumiskäyttöön.

#### 4.4 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti käynnistää kaavoituksen 11.12.2023 § 214.

#### 4.5 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

*Osallisilla* on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä asiasta kirjallisesti tai suullisesti (MRL 62 §).

Kaavoituksessa osallisiksi on määritelty ainakin seuraavat (MRA 28 §):

- **Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:**
  - Maalahden kunnan eri hallinto- ja luottamustoimet
  - Pohjanmaan ELY-keskus (Elinkeino-, Liikenne ja Ympäristökeskus)
  - Pohjanmaan liitto
  - Pohjanmaan pelastuslaitos
  - Pohjanmaan museo
- **Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään, mm.:**
  - Sähkö- ja teleyhtiöt
  - Petalax Hembygdsförening rf
- **Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa:**
  - Kaava-alueen ja sen vaikutusalueen käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat.
  - Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimintaan tai sidosryhmiin kaavalla saattaa olla vaikutuksia.

#### 4.6 Vireilletulo

Kaava tuli vireille 24.4.2024 osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

#### 4.7 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Tätä kohtaa täydennetään päivämäärillä kaavaprosessin aikana sitä mukaa kuin kyseinen vaihe on käsitelty.

- OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 24.4-24.5.2024 OAS:sta sekä kaavaluonnoksesta saatiin 5 lausuntoa.

**[Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen, katso liite 2.](#)**

#### 4.7.1 Viranomaisyhteistyö

Asian vähäisen merkityksen perusteella ei ole tarpeen järjestää viranomaisyhteistyötä. Asianomaisia viranomaisia kuullaan kaavan nähtävilläolovaiheissa lausunnotmenettelyllä.

#### 4.8 Asemakaavan tavoite

Suunnittelutehtävänä on muuttaa korttelin 312 tontin 2 käyttötarkoitusta YK:sta (Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue) AO:ksi (Erillispientalojen korttelialue). Rakennus tullaan myymään asuinrakennuksena ja tontista muodostetaan oma kiinteistö.

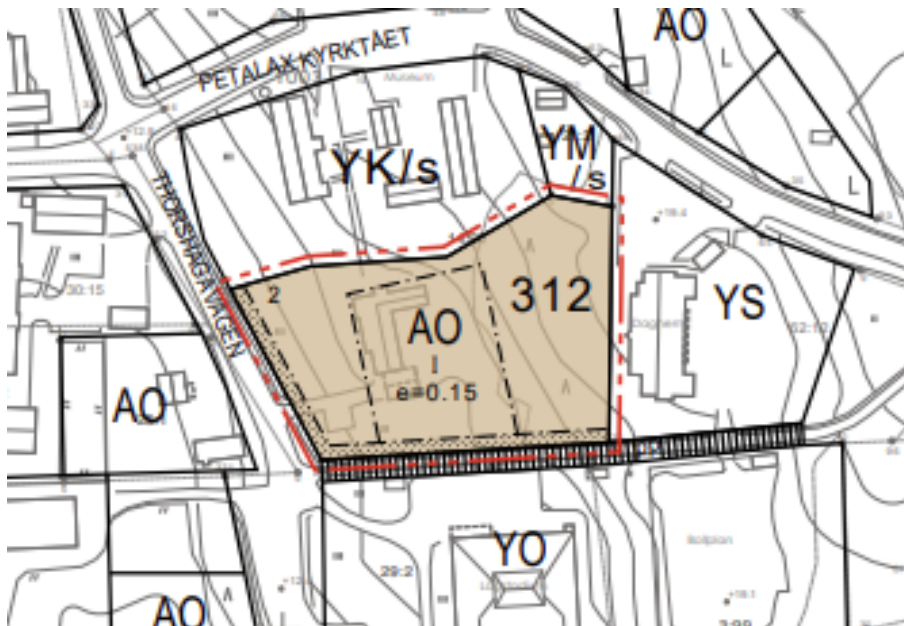
## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava perustuu alueen nykyiseen rakenteeseen. Korttelinrajoihin ei tule muutoksia.

### 5.2 Kaavaluonnos 15.4.2024

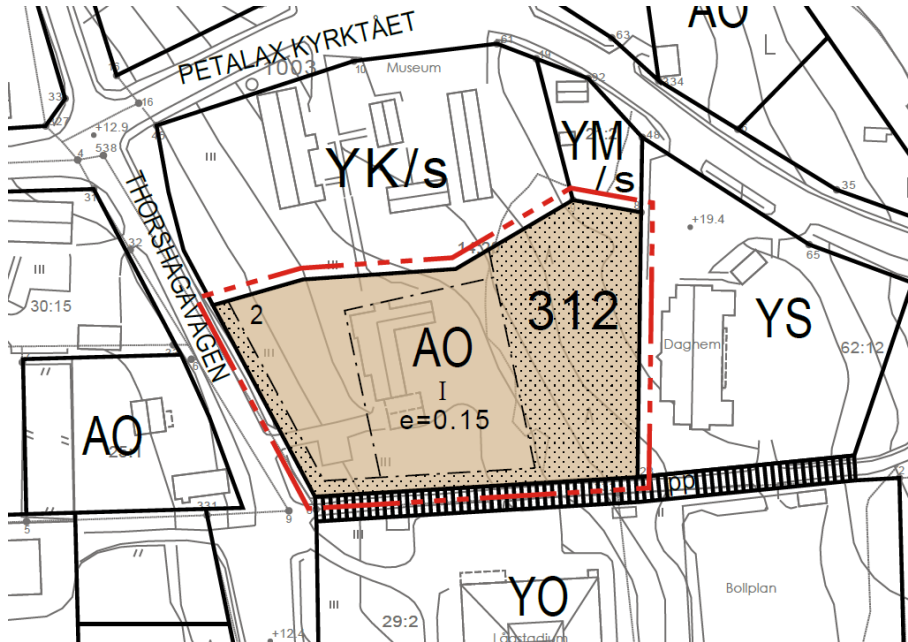
Kaavaluonnoksessa korttelin 312 tontti 2 osoitetaan Erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakentaminen sallitaan erillisellä rajatulla rakennusalalla.



Kuva 21. Ote kaavaluonnoksesta 15.4.2024.

### 5.3 Kaavaehdotus 8.10.2024

Kaavaehdotukseen on tehty pieniä tarkistuksia uudisrakennuksien määräykseen, määräys on muotoiltu uudelleen niin että kulttuuriympäristö, johon alue rajoittuu, otetaan huomioon uudisrakentamisessa sekä nykyisten rakennuksien mahdollisten muutostöissä. Puuston säilyttämistä sekä rakennusetaisyydestä tontinrajasta koskevia määräyksiä on myös lisätty. Kaavakartalla tontin itäosa, jossa metsikkö sijaitsee, on osoitettu alueen osana, joka tulee säilyttää/istuttaa.



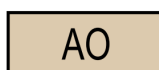
Kuva 22. Ote kaavaehdotuksesta 8.10.2024.

#### 5.3.1 Mitoitus

Kaavalla muodostuu Erillispientalojen korttelialue (AO) jonka pinta-ala on noin 0,61 ha ja rakennusoikeus on  $e=0,15$  joka vastaa noin 915 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on voimassa olevan asemakaavan ja muiden lähialueella olevien pientalotonttien mukaisesti.

### 5.4 Aluevaraukset

Kaavamerkintä on esitetty alla sekä osoitettu kaavakartalla. Muut määräykset ainoastaan kaavakartalla.



Kvartersområde för fristående småhus.  
Erillispientalojen korttelialue.

## 6. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

### 6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### **Yhdyskuntarakenne**

Ainoastaan tontin kaavamerkintään tehdään muutos eikä yhdyskuntarakenne alueella näin ollen muutu. Vaikutuksia ei muodostu.

#### **Asuminen**

Suunnittelualueella oleva rakennus on aikaisemmin ollut asumiskäytössä ja on alun perinkin rakennettu asunnoksi. Merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

#### **Työpaikat, elinkeinotoiminta**

Kaavamuuos ei vaikuta työpaikkoihin tai elinkeinotoimintaan.

#### **Liikenne**

Kaavamuuos ei aiheuta muutoksia liikennejärjestelyihin.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualue rajautuu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Kaavamerkintöjen ja -määräysten avulla ohjataan tontin käyttömahdollisuuksia sillä tavoin, että se sopii arvokkaan kulttuuriympäristön tuntumaan. Merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

### 6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

#### **Maiseman erityispiirteet**

Maisemaan ei vaikuteta merkittävästi, koska tontti on aikaisemmin jo rakennettu ja lisärakentamista ohjataan kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä.

#### **Korkeusolosuhteet**

Mahdollisen lisärakentamisen yhteydessä voidaan joutua tekemään maatöitä, joiden ei kuitenkaan arvioida vaikuttavan merkittävästi alueen korkeusolosuhteisiin. Merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

#### **Luonnonolosuhteet, luonnonsuojelu, luonnon monimuotoisuus**

Saatavilla olevien tietojen mukaan alueella ei ole luontoarvoja (laji.fi, helmikuu 2024). Luonnonsojelualueita ei ole alueen läheisyydessä. Kaavamerkintöjen ja -määräysten kautta alueen puusto ja kasvillisuus säilytetään. Vaikutukset positiivisia.

#### **Maaperä**

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maaperään, mahdollinen lisärakentaminen edellyttää ainoastaan pinnallisia toimenpiteitä tai massanvaihtoja.

#### **Valumat, hulevesienkäsittely**

Alueella on ennestään rakennettu kunnallinen ojaverkko, jota voidaan hyödyntää. Tontti on suuri ja tilava, ja mahdollistaa siten paikallisen hulevesien imeytymisen. Vaikutuksia ei muodostu.

## 7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on, että asemakaava on valmis valtuuston käsittelyyn 2025 alussa. Asemakaavan vahvistumisen jälkeen kaavan toteuttamisesta vastaa maanomistaja.