

Vastaanottaja  
**Maalahden kunta**

Asiakirja  
**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Päivämäärä  
**15.4.2024**

# MAALAHDEN KUNTA

## KYRKBACKEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 312



# MAALAHDEN KUNTA

## KYRKBACKEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 312

Projektin nimi **KYRKBACKEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 312**  
Päivämäärä **15.4.2024**  
Laatija **Sofia Lybäck**  
Hyväksyjä **Jonas Lindholm**

Ramboll  
Teräksenkuja 1-3 E  
65100 VAASA

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

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1.</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>KAAVOITUSKOHDE JA VAIKUTUSALUE</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET</b>	<b>4</b>
3.1	Aloite ja kaavoituspäätös	4
3.2	Suunnittelutehtävä ja tavoite	4
3.3	Rakennettu ympäristö	4
3.4	Ympäristön nykytila	4
3.5	Maanomistusolosuhteet	5
3.6	Kaavoitustilanne	5
3.6.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
3.6.2	Pohjanmaan maakuntakaava 2040	5
3.6.3	Pohjanmaan maakuntakaava 2050	6
3.6.4	Yleiskaava	7
3.6.5	Asemakaava	8
3.6.6	Pohjakartta	9
3.7	Selvitykset	9
<b>4.</b>	<b>VAIKUTUSTEN ARVIOINTI</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>OSALLISET</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU</b>	<b>10</b>
6.1	Kaavaprosessin eri vaiheet	10
<b>7.</b>	<b>YHTEYSTIEDOT</b>	<b>11</b>

## 1. LÄHTÖKOHDAT

### **Mitä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) tarkoittaa?**

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Tekninen lautakunta hyväksyy ja päättää osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville laittamisesta. OAS asetetaan nähtäville 14–30 päivän ajaksi. Osalliset voivat antaa palautetta OAS:sta.

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

### **Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta**

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Maalahden kunnantalolta, Malminkatu 5, 66101 Maalahti tai kunnan internet-sivulta [www.maalax.fi](http://www.maalax.fi).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta seuraavasti:

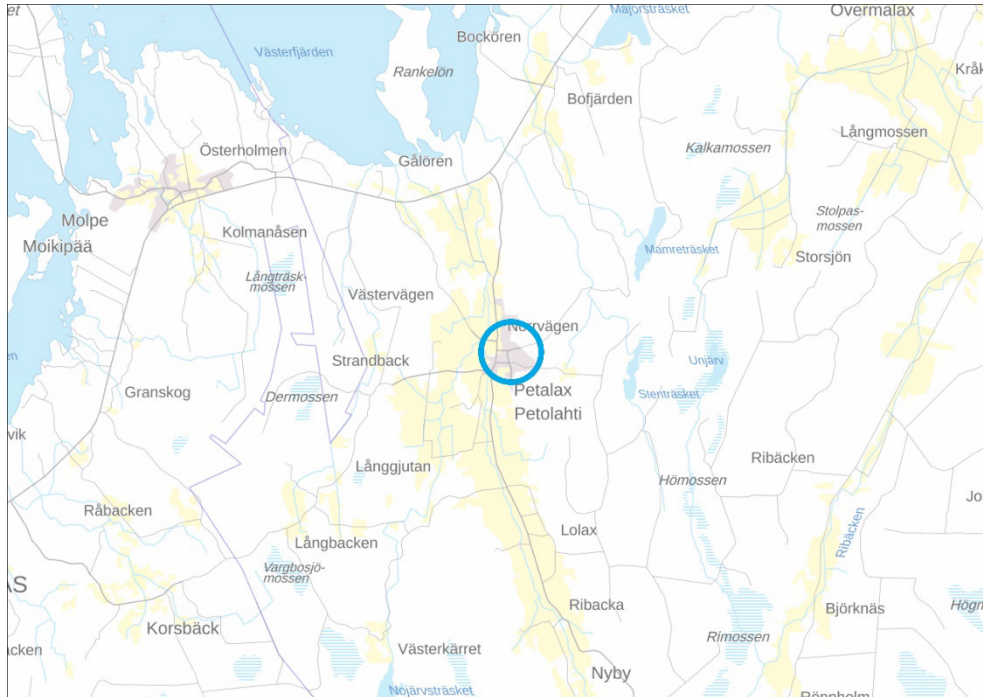
Kaavoituskoordinaattori  
Olivia Skinnar  
Puh. +358 50 412 5900  
Sähköposti: [olivia.skinnar@malax.fi](mailto:olivia.skinnar@malax.fi)

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

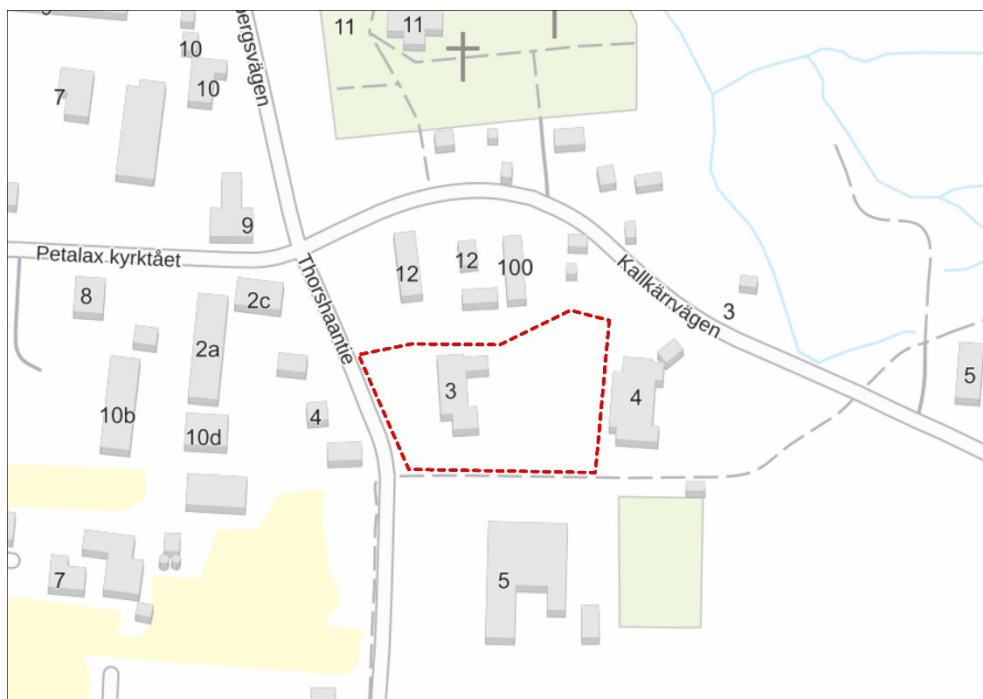
*Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa suunnitteluprosessin aikana.*

## 2. KAAVOITUSKOHDE JA VAIKUTUSALUE

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



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti osoitettu sinisellä ympyrällä. ©MML



Kuva 2. Alueen alustava rajaus. ©MML

## 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

### 3.1 Aloite ja kaavoituspäätös

Aloitteen asemakaavoituksesta on tehnyt Maalahden seurakunta, jonka toiveena on muuttaa tontin käyttötarkoitusta. Kaavoituspäätös tehtiin 11.12.2023 § 214.

### 3.2 Suunnittelutehtävä ja 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.

### 3.3 Rakennettu ympäristö

Tontti rajautuu Petolahden kirkkoympäristöön, joka on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Alueella on suojeltuja rakennuksia kuten Petolahden kirkko ja useita museorakennuksia. Petolahden koulu ja Smultronstället-päiväkoti sijaitsevat naapurikiinteistöillä. Thorshaantien ympäristö on pientalovaltaista.

### 3.4 Ympäristön nykytila

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

### 3.5 Maanomistusolosuhteet

Maa-alue on Maalahden seurakunnan omistuksessa.

### 3.6 Kaavoitustilanne

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

Alla on selvitetty kaavoitettavan alueen suunnittelutilannetta.

#### 3.6.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu asiasältönsä mukaisesti seuraaviin kokonaisuuksiin:

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

VALTAKUNNALLISET  
ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

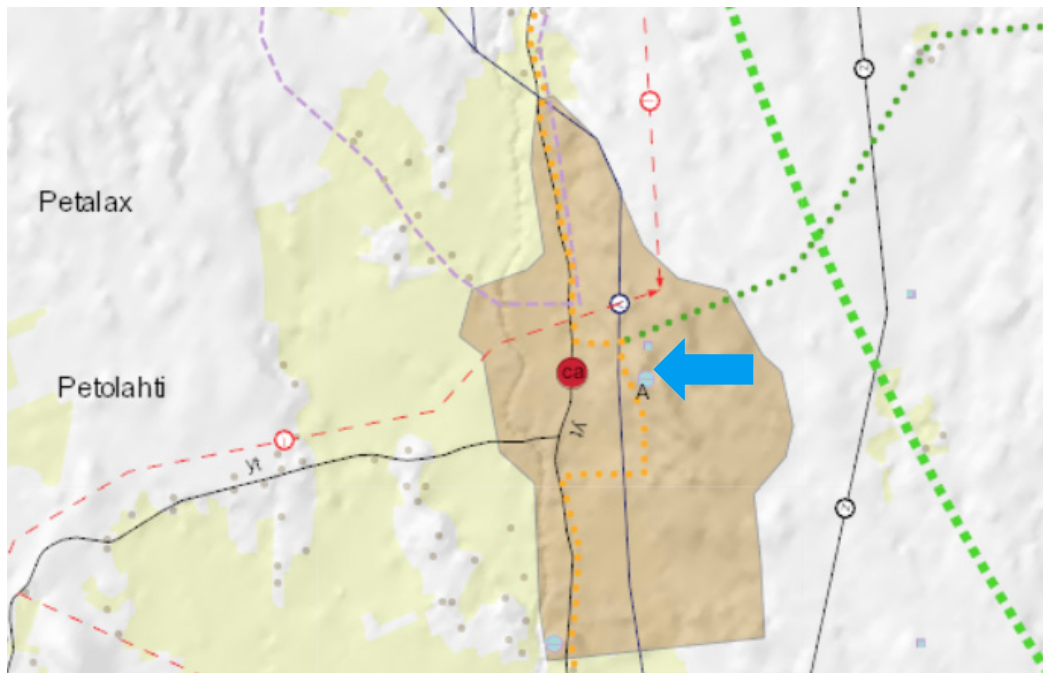
MAAKUNTAKAAVA

YLEISKAAVA

ASEMAKAAVA

#### 3.6.2 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 4. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu sinisellä nuolella.

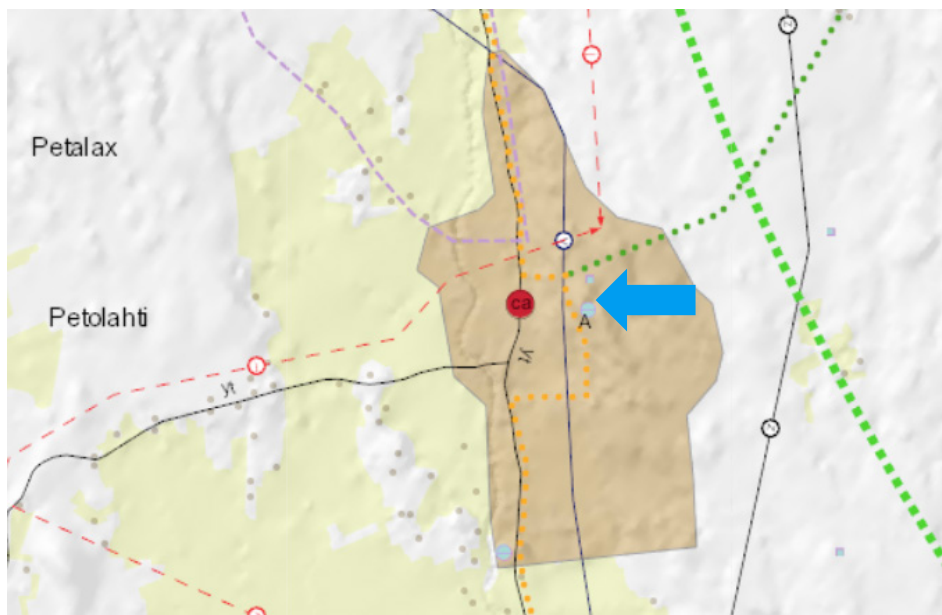
**Taulukko 1. Maakuntakaavassa on seuraavia varauksia kaavoitettavalle alueelle ja sen lähialueille.**

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

### 3.6.3 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 kokonismaakuntakaavana, 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 nähtäville ajalle 27.4-31.5.2023. Aluetta koskevat samat merkinnät kuin maakuntakaavassa 2040.

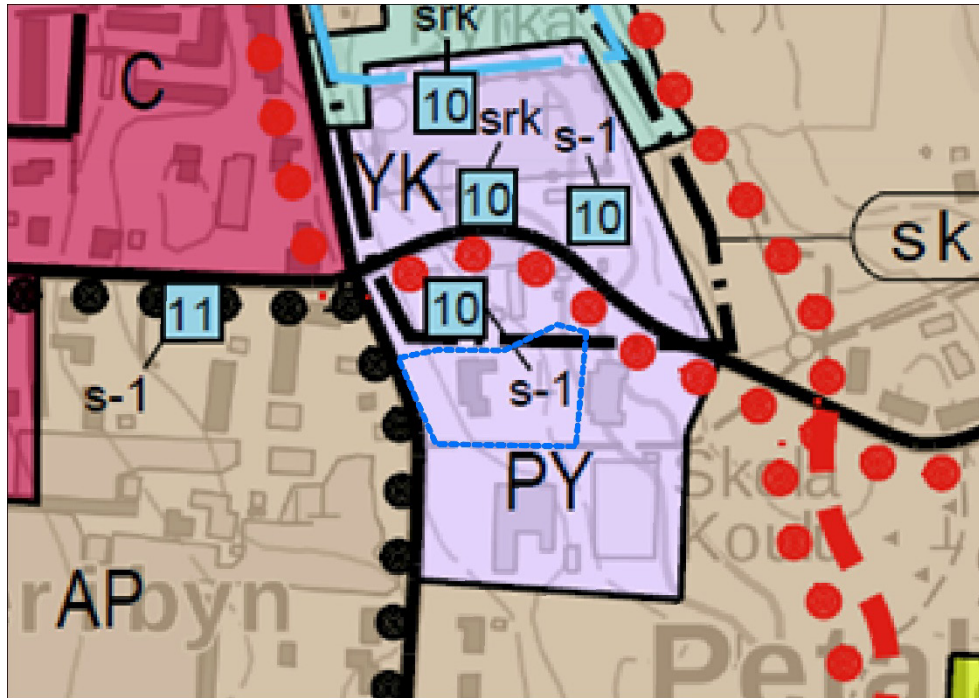


**Kuva 5. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä nuolella.**



### 3.6.4 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).



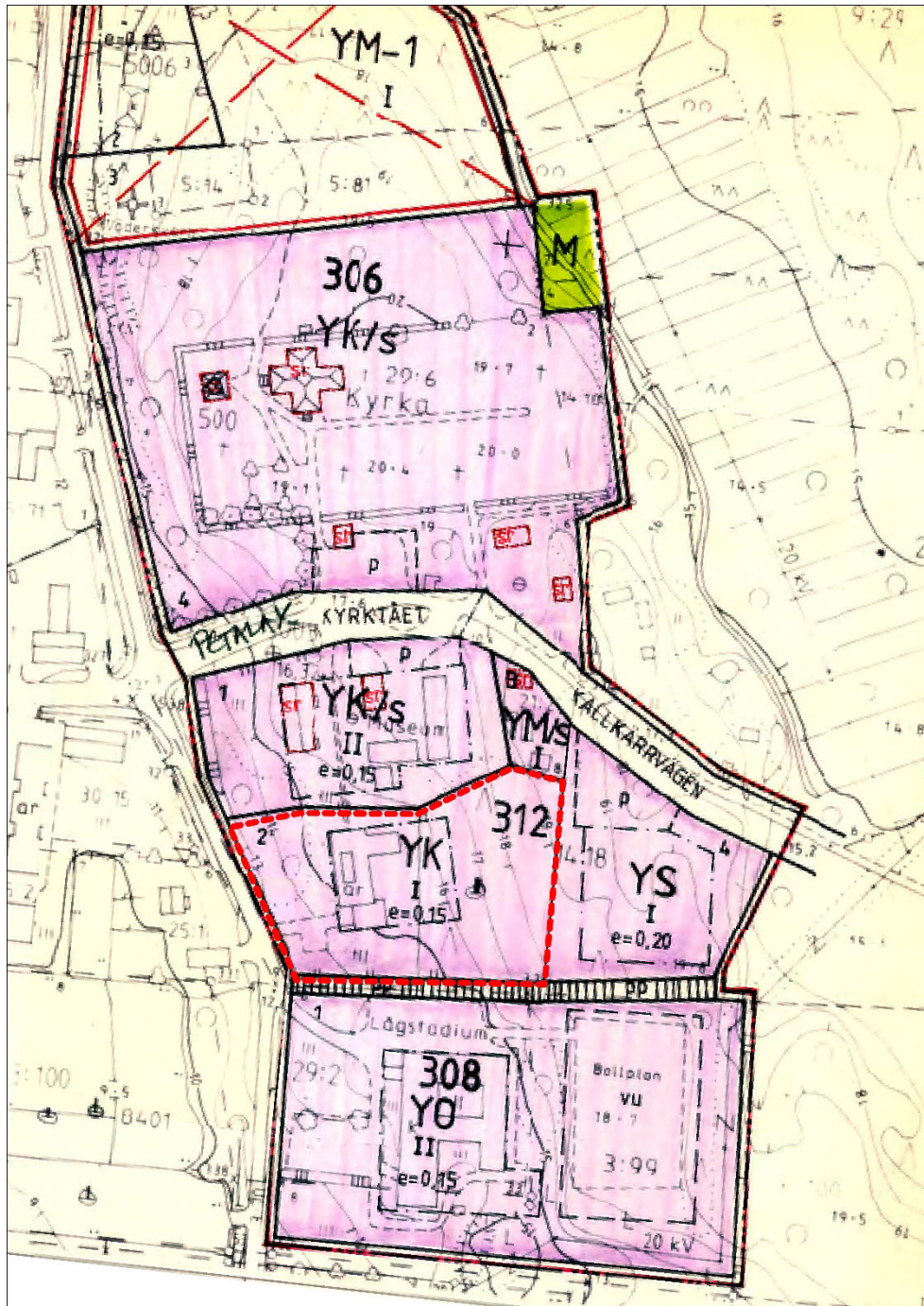
Kuva 6. Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta. Alue on osoitettu PY-merkinnällä, Julkisten palveluiden ja hallinnon alue. Suunnittelualue rajattu sinisellä katkoviivalla.

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.

### 3.6.5 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 7. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen ohjeellinen rajausta punaisella katkoviivalla.

### 3.6.6 Pohjakartta

Alueelta on ajantasainen vektorimuotoinen pohjakartta.

### 3.7 Selvitykset

Kaavoitustyössä hyödynnetään aikaisemmin tehtyjä selvityksiä, jotka ovat lähtöisin voimassa olevan osayleiskaavan laatimisen ajalta. Selvitykset, joita hyödynnetään ovat luontoinventointi, liikenneselvitys ja kulttuuriympäristöinventointi.

## 4. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### MRL 9 § - Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

*”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.*

*Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia”.*

Vaikutusten arvioinnin osakohteet perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin. Lain 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhteiskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

## 5. OSALLISET

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä asiasta kirjallisesti tai suullisesti (MRL 62 §:n mukaisesti). Kaavoitukseen osallisiksi on määritelty seuraavat (MRA 28 §:n mukaisesti):

### - Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:

- Maalahden kunnan eri hallintotoimet
- ELY-keskus (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)
- Pohjanmaan liitto
- Pohjanmaan museo
- Pohjanmaan pelastuslaitos

- **Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:**
  - 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.

## 6. KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

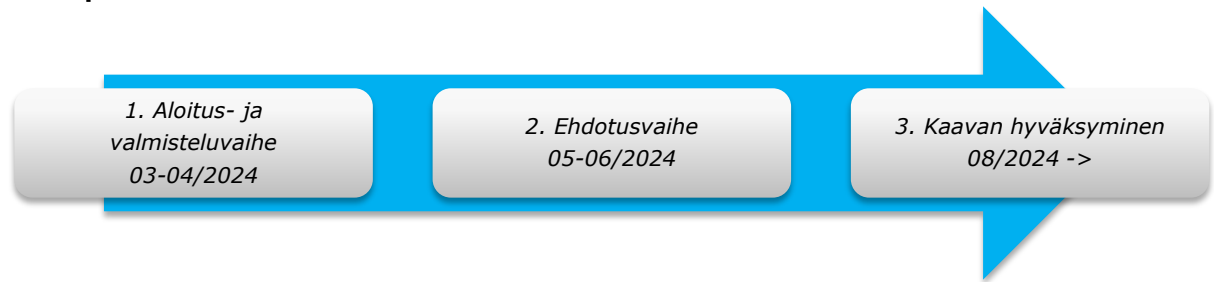
### 6.1 Kaavaprosessin eri vaiheet

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.

### Kaavaprosessin alustava aikataulu:



## 7. YHTEYSTIEDOT

Kaavoitus toteutetaan yhteistyöhankkeena Maalahden kunnan ja Ramboll Finland Oy:n kesken. Kaavan valmistelusta vastaa Maalahden kunnan tekninen johtaja. Kaava laaditaan konsulttityönä Ramboll Finland Oy:ssä.

### Maalahden kunta



Malminkatu 5, 66101 MAALAHTI

[www.maalahti.fi](http://www.maalahti.fi)

#### Yhteyshenkilö

Kaavoituskoordinaattori

Olivia Skinnar

Puh. +358 50 412 5900

Sähköposti: [olivia.skinnar@malax.fi](mailto:olivia.skinnar@malax.fi)

Tekninen johtaja

John Södergran

Puh. +358 50 430 4430

Sähköposti: [john.sodergran@malax.fi](mailto:john.sodergran@malax.fi)

### Ramboll Finland Oy



Teräksenkuja 1-3 E, 65100 VAASA

[www.ramboll.fi](http://www.ramboll.fi)

#### Yhteyshenkilö

Ryhmähenkilö Jonas Lindholm, YKS-605

Puh. +358 50 349 1156

Sähköposti: [jonas.lindholm@ramboll.fi](mailto:jonas.lindholm@ramboll.fi)

Suunnittelija Sofia Lybäck

Puh. +358 44 255 1572

Sähköposti: [sofia.lyback@ramboll.fi](mailto:sofia.lyback@ramboll.fi)