



**LAPPAJÄRVEN KUNTA**  
**MYLLYRANTA**  
**ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS**  
**KAAVASELOSTUS**

Päivitys 3.11.2009 ja 26.1.2010  
3.7.2009 Minna Vesisenaho/Jouni Laitinen

**RAMBOLL**

**LAPPAJÄRVEN KUNTA**

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>SISÄLLYSLUETTELO .....</b>	<b>2</b>
<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>3</b>
1.1 Sijainti.....	3
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus .....	4
<b>2. LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
2.1.1 Alueen yleiskuvaus ja luonnonympäristö.....	5
2.1.2 Rakennettu ympäristö .....	6
2.1.3 Väestö .....	9
2.1.4 Palvelut.....	9
2.1.6 Työpaikat .....	9
2.1.7 Virkistys.....	9
2.1.8 Liikenne .....	9
2.1.9 Tekninen huolto.....	9
2.1.10 Maanomistus.....	9
2.2 Kaavoitustilanne ja laaditut selvitykset.....	11
2.2.1 Maakuntakaava:.....	11
2.2.2 Osayleiskaava .....	12
2.2.3 Asemakaava .....	14
2.2.4 Pohjakartta.....	14
<b>3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN ....</b>	<b>15</b>
<b>4. KAAVALUONNOS.....</b>	<b>15</b>
<b>5. JATKOLUONNOS .....</b>	<b>15</b>
<b>6. OSALLISET .....</b>	<b>16</b>
<b>7. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....</b>	<b>17</b>
<b>8. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>17</b>
<b>9. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET .....</b>	<b>19</b>
<b>10. KAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET.....</b>	<b>20</b>
<b>11. PROJEKTIN AIKATAULU JA OHJELMA.....</b>	<b>20</b>

Liitteet

ASEMAKAAVA 1:4000

Muutettava asemakaava on esitetty sivulla 14 kuvassa 18.

## LAPPAJÄRVEN KUNTA

### ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS – MYLLYRANTA

#### 1. PERUS- JA TUNNISETIEDOT

##### 1.1 Sijainti

Suunnittelualueena on Lappajärven keskustassa sijaitseva alue, joka on kooltaan noin 8 ha. Alue on Kirkonseudun ja Ollilanmäen asemakaava-alueiden välissä rajautuen lännessä Nissintiehen ja idässä Lappajärveen, osalla aluetta kaava ei ulotu aivan rantaan saakka. Alueen sijainti on esitetty *kuvassa 1*.



*Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.*

TILAAJAN YHTEYSTIEDOT:

Lappajärven kunta / tekninen toimi  
Maneesintie 5  
62600 Lappajärvi

P uh: 06 2412 500  
Fax: 06 2412 5699

Kunnaninsinööri Anne Övermark  
puh. 06 2412 5505 tai 044 3699 505  
Sähköposti: anne.overmark@lappajarvi.fi

KONSULTTI:  
Ramboll Finland  
Suunnittelutoimisto  
Pitkäsillankatu 1, 67100 KOKKOLA  
Puh. (02) 0755 7609  
Fax. 020 7557602

Kaavan laatija, arkkitehti SAFA Jouni Laitinen  
maankäytön suunnittelu  
Puh. 040 5500830  
Sähköposti: jouni.laitinen@ramboll.fi

Suunnittelija Minna Vesisenaho  
avustava suunnittelu, AutoCad-työt  
Puh. 050 537 4491  
Sähköposti: minna.vesisenaho@ramboll.fi

Hankkeen vastuhenkilö:  
Jouni Laitinen

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Alueelle laaditaan vuoden 2000 alussa voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaava, jonka nimenä on **Myllyrannan asemakaava, muutos ja laajennus**.

Suunnittelutehtävänä on laatia alueelle kaava, jossa varataan alueita asuinkäyttöön, virkistykseen sekä maa- ja vesiliikennettä varten. Kaavalla määritellään alueen rakennusoikeudet ja kerroskorkeudet sekä huomioidaan alueen sijoittuminen Lappajärven ranta-alueelle. Nykyisessä asemakaavassa olevan korttelin 155 tonttien 1 ja 2 osalta tarkoituksena on laajentaa tontteja Myllynpuistoon ja siten mahdollistaa erillisen saunan rakentaminen kummallekin tontille. Aleen eteläosan kortteleiden 6 ja 7, sekä kaavatie Rantavierren osalta, kaavallinen tilanne päivitetään vastaamaan nykytilannetta. Kaavoitustyö perustuu alueen maanomistajien rakennustavoitteisiin alueella.

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus ja luonnonympäristö

Suunnittelualue rajautuu länsipuolelta Lappajärven keskustan pääkatuna toimivaan Nissintiehen. Alueen rakennuksista valtaosa on sijoittunut nauhamaisesti tienvarrelle saaden siltä myös liittymänsä. Rakennusten ja itäpuolella olevan Lappajärven väliin jää leveä (n.60-120m), pääosin rakentamaton alue. Ympäristöltään suunnittelualue on moni-ilmeinen ja maisemassa vuorottelevat asuinrakennusten hoidetut pihapiirit, vapaiden alueiden viljapellot ja luonnontilaiset luomat sekä rantapusikot. Suunnittelualueen viereiselle ranta-alueelle sijoittuu kolme laituria/uimapaikkaa.

Osalla aluetta on tehty pilaantuneen maa-aineksen vaihtoa ja näillä alueilla maasto on tasainen ja nurmetettu. Kaava-alueen ulkopuoleiselle ranta-alueelle (Myllykujan kohdalla) on jäänyt alue, jonka maaperän pilaantuneisuus tulisi selvittää tarkemmin ennen alueen varsinaista hyödyntämistä.

Alueen korkein kohta on suunnittelualueen eteläosassa, josta maasto viettää suhteellisen jyrkästi rantaan päin ja loivasti pohjoiseen päin. Siten alueen eteläosan rannalla on nähtävissä selvä rantatöyräs ja pohjoisosassa tien ja rannan väli on hyvin tasainen.

*Kuvissa 2-4 on esitetty näkymiä suunnittelualueelle.*



**Kuva 2.** Näkymä Nissintieltä suunnittelualueen pohjoisosassa.



**Kuva 3.** Suunnittelualueen rantamaisemaa.



**Kuva 4.** Suunnittelualan rakentamatonta maisemaa.

### 2.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan pohjoisosassa korttelin 155 tontilla 2 on omakotitalo ja tonttia 1 ei ole rakennettu. Kuvissa 5-12 ovat Nissintien viereiset rakennukset sekä kuvissa 13 ja 14 Rantavierren kaksi rakennusta.



**Kuva 5.** Angervistojen paritlo.



**Kuva 6.** Paritalon pihapiirin korjaamorakennus.



**Kuva 7.** Lappajärven osuuskaupan rakennus.

	<p><b>Kuva 8.</b> Osuuskaupan tontilla oleva asuinrakennus.</p>
	<p><b>Kuva 9.</b> Savolan perikunnan talo.</p>
	<p><b>Kuva 10.</b> Maria ja Aarno Kujalan talo.</p>
	<p><b>Kuva 11.</b> Nissinrivi, jossa yhdeksän asuntoa.</p>

	<p><b>Kuva 12.</b> Camisole Oy:n omistama asuin- ja liikerakennus.</p>
	<p><b>Kuva 13.</b> Yhteisomistus; 35 henkilöä.</p>
	<p><b>Kuva 13.</b> Erkinheimojen talo.</p>
	<p><b>Kuva 14.</b> Sari Övermarkin ja Lasse Mustikkamaan talo.</p>

Myös alueen lähiympäristö on asemakaavoitettua aluetta lukuun ottamatta Nissintien vastakkaisella puolella olevaa peltoaluetta. Lähiympäristön kaava on suurelta osin rakentunut valmiiksi.

### 2.1.3 Väestö

Suunnittelualueen pari-, rivi- ja omakotitaloissa on yhteensä 20 asuntoa joissa lasketaan asuvan noin 50 henkilöä.

### 2.1.4 Palvelut

Lappajärven liikekeskusta palveluineen on vain muutamien satojen metrien päässä.

### 2.1.6 Työpaikat

Suunnittelualueelle sijoittuu autokorjaamo jossa työskentelee 1-2 henkilöä.

### 2.1.7 Virkistys

Lappajärvellä on runsas tarjonta erilaisia virkistyspalveluja, mm. kuntoratoja, kalastusta, golfia, ratsastusta ja veneilyä. Venesatamat sijoittuvat sekä alueen etelä- että pohjoispuolille. Suunnittelualueelle sijoittuu kolme vene/uimarantaa.

### 2.1.8 Liikenne

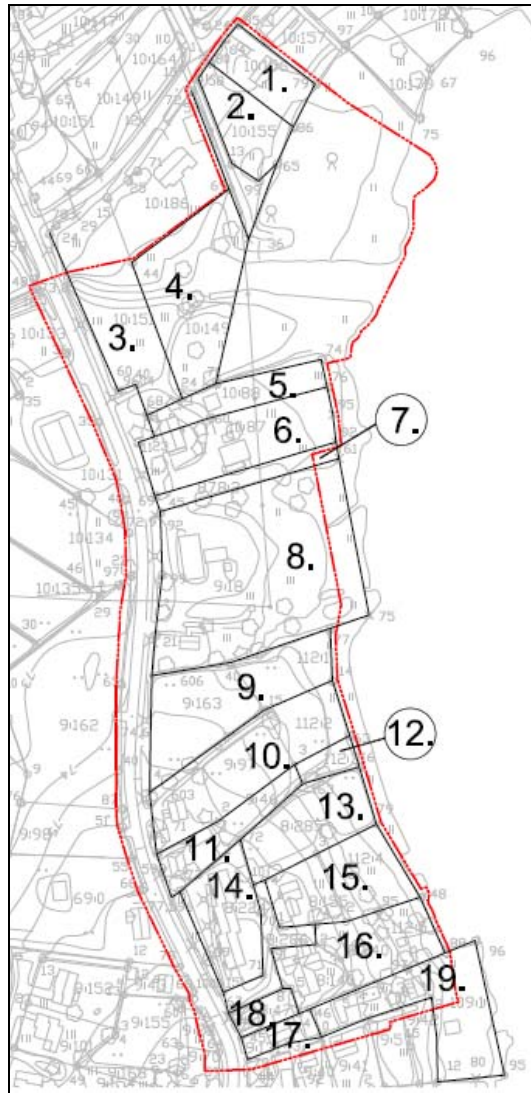
Lappajärven pääkatuna toimiva Nissintie (nro.711) on luokaltaan yhdystie ja se sijoittuu suunnittelualueen länsireunaan. Kaikki alueen tontit tukeutuvat siihen joko suoraan tai välillisesti. Korttelin 155 tontit liittyvät Ala-Ollilantien kautta ja alueen eteläosan kaksi tonttia Rantavierren kautta sekä korttelin 7 tontti 4 Hermanninpolun kautta.

### 2.1.9 Tekninen huolto

Alue kuuluu kunnallisteknisten verkostojen piiriin ja alueella on jätevesipumppaamo.

### 2.1.10 Maanomistus

Alueella Nissintietä hallinnoi Tielaitos, kaavatiet omistaa Lappajärven kunta ja ranta-alueella on vesijättömaata, joka ei ole kokonaisuudessaan kaava-aluetta. Muiden alueiden omistus on esitetty *kuvassa 15*.



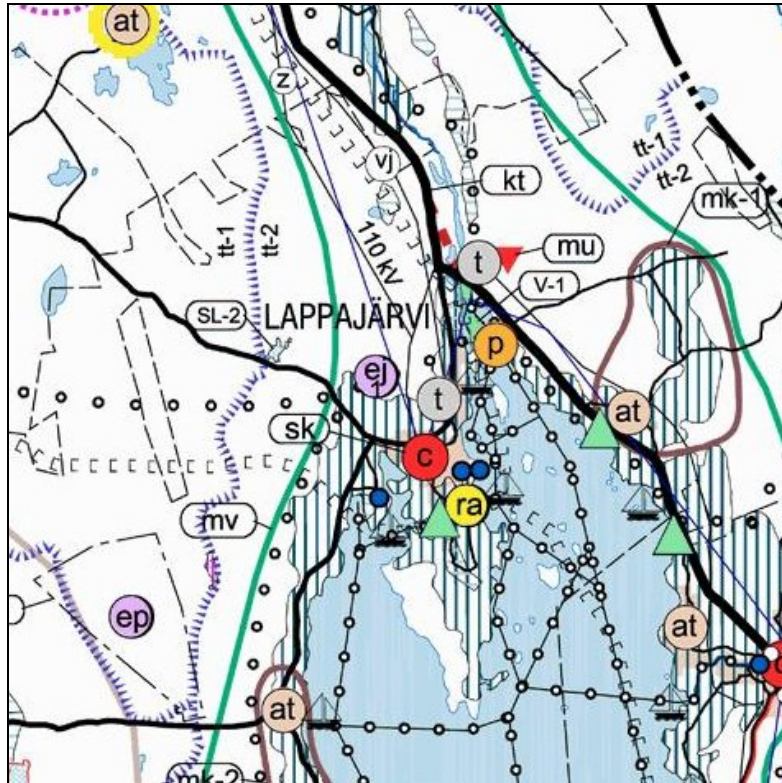
**Kuva 15.** Alueen maanomistus

No	Tila	Omistaja
1.	Marttila 10:156 + lunastettu vesijättö	Lasse Koskenniska
2.	Maunola 10:155B + lunastettu vesijättö	Piia Kari
3.	Unohdus 10:151	Lappeenjärven kunta
4.	10:149	
5.	Puro 10:88	Heikki Angervisto
6.	Angervisto 10:87	Sirkka-Liisa ja Raimo Angervisto
7.	878:2	Yhteinen alue.
8.	Sahala 9:18	Lappeenjärven Osuuskauppa
9.	Siskola 9:163 Pikkusiskola 112:1	Anna ja Elli Savola
10.	Paavola 9:97 112:2	Paavo Savolan oik.om.
11.	Kujala 9:46	Maria ja Aarno Kujala
12.	Helmiranta 112:3	Yrjö Kujala, Aarno Kujala ja Marja Voutilainen
13.	8:285 Paulanranta	Paula ja Tor Prest
14.	Nissinrivi 8:224	ASUNTO OY NISSINRIVI Osoite: 62600 LAPPAJÄRVI
15.	8:155 112:4	Sari Övermark ja Lasse Mustikkamaa
16.	8:140 8:240 112:5	Marja-Liisa ja Mikko Erkinheimo
17.	8:47	Yhteisomistus; 35 henkilöä.
18.	9:131	Camisole Oy Osoite: Nissintie 29 as 6, 62600 LAPPAJÄRVI
19.	9:132 109:1	AHOLA MARJA LEENA oikeudenomistajat AHOLA LASSE EEMELI oikeudenomistajat Osoite: HERMANNINPOLKU 4, 62600 LAPPAJÄRVI

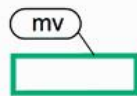
## 2.2 Kaavoitustilanne ja laaditut selvitykset

### 2.2.1 Maakuntakaava:

Lappajärvi kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton alueeseen. Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava on vahvistettu 23.5.2005. Siinä alueelle on osoitettu seuraavat merkinnät:



**Kuva 16.** Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava (vahvistettu 23.5.2005)



*Matkailun vetovoima-alue*

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa tuetaan kuntien, seutukuntien ja ylimaakunnallisten virkistysalueiden ja matkailualueiden muodostamia verkostoja ja niiden kehittämistä kokonaisuuksina. Kehittämistoimien tulee liittyä maakunnan matkailuelinkeinojen maankäyttöliisten edellytysten tukemiseen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyden turvaamiseen. Kyrönjokilaakson ja Lapuan jokilaakson matkailun vetovoima-alueilla alueen runkoreittien suunnittelussa tulee hyödyntää jokilaaksoissa tai niiden läheisyydessä sijaitsevat virkistysalueet ja -kohteet, kulttuurimaisemat ja rakennettu kulttuuriympäristö.



### *Kuntakeskuksen keskustoimintojen alue*

#### Suunnittelumääräys:

Kuntakeskuksen keskustatoimintojen aluetta kehitetään taajamakuullisesti eheyttäen kunnan keskuksena. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijainti määritellään kunnan kaavoituksessa.



### *Taajamatoimintojen alue*

#### Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, täydennysrakentamista ja taajamakuun eheyttämistä.

## 2.2.2 Osayleiskaava

Keskustan osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 21.8.2000 ja siinä suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia aluevarauksia:

E-2

### *Erityisalue. Saastunut maa-alue.*

Maaperän soveltuvuus rakentamiseen tulee tutkia. Alueen käyttötarkoitus tulee tutkia asema-kaavassa.

AL

### *Asuin- ja liikerakennusten korttelialue.*

Alueen kerrosalasta saa enintään 40% varata liiketiloja varten.

/s

### *Alue jolla ympäristö säilytetään.*

Alueella tapahtuva uudisrakentaminen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävät muutokset on sovittava kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan ja maisemaan. Uudisrakennukset on sijoitettava siten, että maiseman kannalta arvokkaiden rakennusten asema maisemassa säilyy.

AP

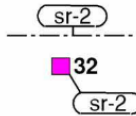
### *Pientalovaltainen asunto-alue.*

Olemassa oleva tai asemakaavan mukaan toteutettava asunto-alue.

V-2

### *Virkistysalue.*

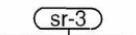
Alue on varattu virkistysalueeksi maisemallisin perustein.



**Maakunnallisesti arvokas rakennuskulttuurikohde tai ympäristö.**

Merkinnällä on osoitettu ne rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkaat rakennukset ja rakennusryhmät, jotka tulisi ympäristöineen säilyttää ja joiden kunnostuksessa tulisi pyrkiä entistävään peruskorjaukseen.

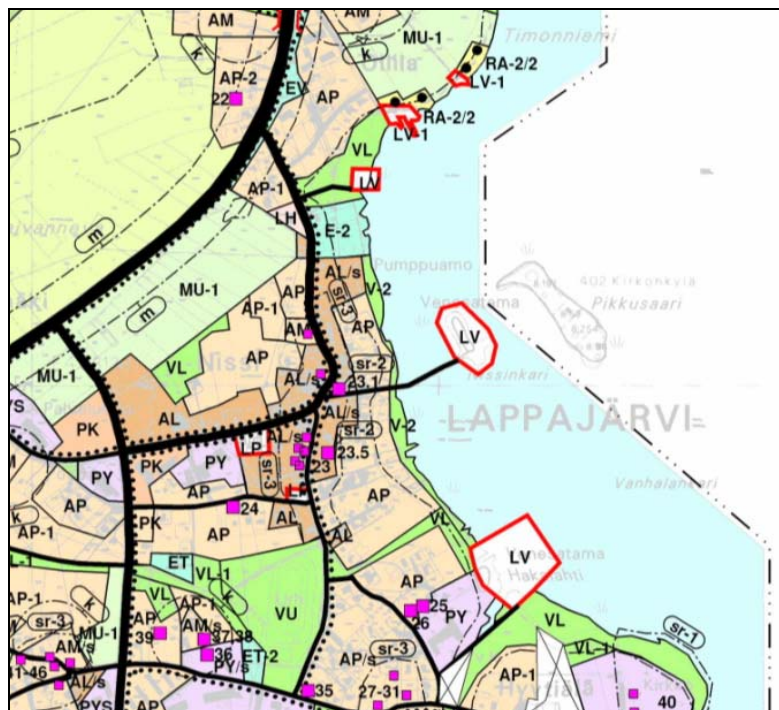
- Kohteen läheisyydessä tapahtuva uudisrakentaminen on sovitettava ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan.
- Kohdenumero viittaa selostuksessa olevaan luetteloon.



**Paikallisesti arvokas rakennuskulttuurikohde tai ympäristö.**

Merkinnällä on osoitettu ne rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkaat rakennukset ja rakennusryhmät, jotka tulisi ympäristöineen säilyttää ja joiden kunnostuksessa tulisi pyrkiä entistävään peruskorjaukseen.

- Kohteen läheisyydessä tapahtuva uudisrakentaminen on sovitettava ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan.
- Kohdenumero viittaa selostuksessa olevaan luetteloon.

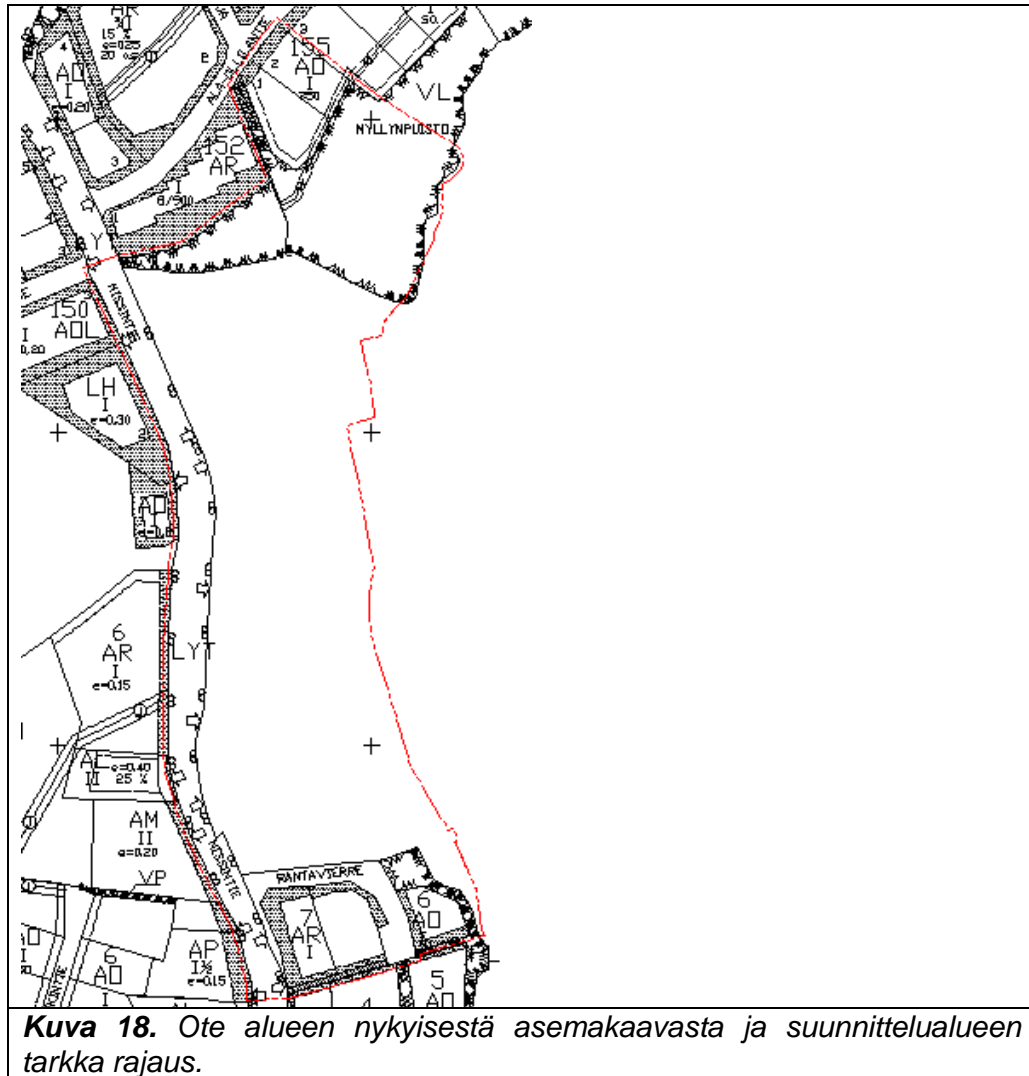


**Kuva 17.** Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta

### 2.2.3 Asemakaava

Suuriosa alueesta on asemakaavan ulkopuolella. Alueen pohjoisosassa asuinkortteli (AO) 155 ja Myllypuisto (VL) kuuluvat asemakaavaan jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 2.9.2002. Alueen eteläosassa kunnanvaltuuston 18.4.1970 hyväksymästä kaavasta on mukana osa korttelia 7.

Nykyinen asemakaava ja suunnittelualan tarkka rajaus on esitetty kuvassa 18.



### 2.2.4 Pohjakartta

Alueen pohjakartan on laatinut Kiinteistö ja mittaus Oy 2002–2003, ilmakuvauksen on tehty 8.5.2002 ja kartta on hyväksytty 17.9.2003 (Pentti Hoppu).

### 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

- Kaavan aloitusneuvottelu on käyty puhelimitse tilaajan edustajan, Anne Övermarkin ja konsultin edustajan, Jouni Laitisen välillä 15.8.2008.
- Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (14.10.2008) yleisesti nähtävillä 22.10.- 4.11.2008.
- Mielipiteet ja kaavan laatijan vastineet 4.2.2009.
- Jatkoluonnos 5.2.2009, joka on lähetetty mielipiteen antaneille 10.2.2009.
- Kaavaehdotus 3.7.2009.
- Kaavaehdotuksen lausuntojen pohjalta on tehty päivitys 3.11.2009.
- Erillisen neuvottelun 26.1.2010 perusteella on tehty muutoksia samalla päivämäärällä; kaavaehdotus asetetaan uudestaan nähtäville. Muutokset on käsitelty *kohdassa 8*.

### 4. KAAVALUONNOS

Kaavaluonnoksen maankäyttöratkaisut perustuvat pitkälti maanomistusrajoihin ja alueen maanomistajien rakennustavoitteisiin. Luonnoksessa on kaava-alueelle osoitettu seuraavia alueita:

- Asuinpientalojen korttelialue (AP)
- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)
- Erillispientalojen korttelialue (AO)
- Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)
- Lähivirkistysalue (VL)
- Loma-asuntojen korttelialue (RA)
- Venesatama (LV)
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)
- Vesialue (W)
- Katualueita

Suunnittelualueelle osoitettiin viisi korttelialuetta, 13 nykyisiä rakennuspaikkaa sekä seitsemän uutta rakennuspaikkaa.

### 5. JATKOLUONNOS

22.10.- 4.11.2008 nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta jätettiin neljä mielipidettä joiden pohjalta työstettiin jatkoluonnos.

**Mikko Erkinheimon** mielipiteessä vastustettiin Rantavierren katulinjausta ja esitettiin, että hänen omistamansa tilat voitaisiin esittää yhtenä tonttina.

**Vastineen mukaisesti jatkoluonnoksessa** katulinjausta muutettiin ja tilat esitettiin yhtenä tonttina, mahdollisuudesta vähäiseen liikekäyttöön määrättiin erillisellä prosenttiluvulla "al 20%". Lisäksi rantasaunalle varattiin oma rakennusala.

**Raimo Angervisto** vastusti tonttinsa osan esittämistä lähivirkistysalueena.

**Vastineen mukaisesti jatkoluonnoksessa** tontinraja osoitettiin tilanrajojen mukaisesti.

**Paula ja Tor Prest** vastustivat kaavaluonnosta, koska he kokivat sen olennaisesti huonontavan heidän omistaman tontin käyttöä.

**Vastineen mukaisesti jatkoluonnoksessa** alueella laskevan ojan aluevaraus muutettiin viheralueesta suojaviheralueeksi. Muita muutoksia liittyen heidän alueeseensa ei tehty.

**Lasse Koskenniskan** mielipiteessä toivottiin korttelin 155 tontin 2 järvenpuoleista rajaa siirrettävän noin 20m järvelle päin.

**Vastineen mukaisesti jatkoluonnoksessa** muutos toteutettiin Koskenniskan toivomalla tavalla korttelin tonteilla 1 ja 2.

Jatkoluonnos (5.2.2009) lähetettiin muistutuksen antaneille 10.2.2009 päivätyllä kirjeellä ja siitä mielipiteensä jätti kaksi maanomistajaa.

**Paula ja Tor Prestin** mielipiteessä vastustettiin edelleen heidän omistamansa alueen osoittamista muuhun kuin asuinkäyttöön.

**Vastineen mukaisesti** alueen käyttö asuintarkoitukseen mahdollistetaan osoittamalla sille tieyhteys, suojaviheralueena osoitettava alue mahdollistaa alueen ojan puhdistus- ja huoltotyöt. Kaavaehdotus on tältä osin jatkoluonnoksen mukainen.

**Lasse Koskenniskan** mielipiteessä toivottiin tontinrajan lisäsiirtoa rantaa kohti vielä 10-20m.

**Vastineen mukaisesti** lisäsiirrolle ei todettu olevan perusteita ja kaavaehdotus on tältä osin jatkoluonnoksen mukainen.

## 6. OSALLISET

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteitä ja antaa lausuntoja.

Kaavahankkeen osallisiksi on määritelty (MRL 62§ ):

Kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa:

- Kaikki kuntalaiset, joita asia koskee
- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja asukkaat

Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

Lappajärven kunnan eri hallintokunnat  
62600 LAPPAJÄRVI

Länsi-Suomen Ympäristökeskus, alueiden käyttö  
Harald Zschauer  
Torikatu 40 B, 67100 KOKKOLA

Museovirasto, Vaasan toimisto  
Tutkija Kaisa Lehtonen  
PL 340, 65101 Vaasa  
Kauppapuistikko 12 B 17 (4. krs), Vaasa  
Puh. 0400 356 279  
Fax (06) 312 2401  
kaisa.lehtonen@nba.fi

Lappajärven kalastuskunta  
pj. Tuomo Savola  
62600 Lappajärvi

Järviseudun kalastusalue  
Matti Saarenpää  
Rantalantie 4, 62600 Lappajärvi

Alajärven – Lappajärven – Vimpelin kalastusalue  
Ikonen Olli  
Ikosentie 7, 62900 Alajärvi

Etelä-Pohjanmaan liitto  
Maakuntainsinööri Jorma Ollila  
PL 109, 60101 Seinäjoki  
Puh 020 124 4105  
Gsm 044 537 2611

Vaasan tiepiiri, Kaavalausunnot  
Liisa-Maija Thompson  
Korsholmanpuistikko 44  
PL 93  
65101 Vaasa

## 7. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

**Asemakaavan muutoksen** tarkoituksena on mahdollistaa korttelissa 155 tonteilla 1 ja 2 tonttikohdaisen erillisen saunan rakentaminen laajentamalla tontteja viereiselle puistoalueelle. Korttelissa 6 ja 7 tavoitteena on kaavallisen tilanteen saattaminen vastaamaan nykyistä tilannetta lähinnä muuttamalla Rantavierren linjausta ja osoittamalla tontinrajat omistusrajojen mukaisesti.

**Asemakaavan laajennuksen** tavoitteena on laatia alueelle kaava, jossa varataan alueita pääasiassa asuinkäyttöön. Kaavalla osoitetaan myös alueen sisäisen liikenteen vaatimat katuyhteydet, erityisalueet sekä venesatama.

## 8. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Jatkoluonnoksen jälkeen kaavaehdotukseen, päivätty 3.7.2009, tehdyt muutokset liittyivät lähinnä korttelikohtaiseen tarkempaan suunnitteluun rakennusten sijoittelun ja piha-alueiden suhteen. Kaavaehdotuksessa ei osoitettu luonnosvaiheessa mukana ollutta laajaa vesialuetta kunnan kaavakäytännön mukaisesti vaan vesialuetta osoitettiin ainoastaan venesatamaan johtavaan poukamaan. Lisäksi uudet kaavatiet nimettiin tässä vaiheessa.

Kaavaehdotuksesta annettujen lausuntojen perusteella tehtiin vähäisiä muutoksia jotka liittyivät sähkölinjaston esittämiseen alueella sekä liittymäkielto-merkintään Nissintiellä.

26.1.2010 pidetyn neuvottelun pohjalta kaavaehdotuksesta poistettiin korttelialueiden (156, 157, 7) ja ranta-alueen välinen kapea lähivirkistysalue

(VL). Lisäksi Myllykujaa lyhennettiin siten, että aiemmin erilliset korttelialueet yhdistyivät ja niiden välinen yhteinen alue osoitettiin puoliksi kummallekin rajautuvalle tonttialueelle.

Asemakaava-alueelle osoitetaan neljä korttelia, joihin varataan yhteensä seitsemäntoista rakennuspaikkaa, näistä rakentumattomia on kuusi. Korttelin 155 kerrosluku on I ja muiden kortteleiden kerrosluvuksi osoitetaan II. Korttelikohtaiset tonttikoot ja rakennustehokkuus on esitetty taulukossa 1.

Alueelle osoitetaan neljä rakennusala, joille saa sijoittaa saunarakennuksen. Korttelin 157 yhteiskäyttöön tulevalle saunarakennukselle rakennusoikeutta osoitetaan 70 ja korttelin 7 yksityisille 50 kerrosalaneliometriä. Saunoille kerrosluvuksi on määritelty I.

Suunnittelualueelle on osoitettu kaksi lähivirkistysaluetta (VL). Alueen pohjoisosan Myllynpuisto laajenee käsittämään osia myös alueella olevan lahdelman eteläpuolelta ja sen etelärannalle on varattu alue venesatamalle. Kaava-alueen keskivaiheilla, kortteleiden 156 ja 157 välinen alue on myös osoitettu viheralueena.

Erityisalueina osoitetaan korttelissa 156 jätevesipumppaamo, jolle kulku osoitetaan korttelin sisäisenä ajoyhteytenä sekä kortteleiden 157 ja 7 välinen leveä oja osoitetaan suojaviheralueeksi.

Pistekatkoviivana ja merkinnällä sk osoitetaan paikallisesti arvokas rakennuskohde tai kulttuuriympäristö. Merkinnällä on osoitettu ne rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkaat rakennukset ja rakennusryhmät, jotka tulisi ympäristöineen säilyttää ja joiden kunnostuksessa tulisi pyrkiä entistävään peruskorjaukseen.

Lisäksi annetaan kaavamääräys alimmasta rakennustasosta; vesivaurioille alltiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2.2 metriä keskiveden mukaisesta tasosta.

Suunnittelualan itäreunalla kulkeva Nissintie (nro.711) on Suomen tieverkon seututie ja paikallisesti se toimii myös Lappajärven pääkatuna. Alueen pistokatut Rantavierre, Paavonkuja, Myllykuja ja Hermanninpolku sekä paikallinen yhdystie Ala-Ollilantie liittyvät Nissintiehen. Suunnittelualan tonteista korttelin 155 tontit tukeutuvat Ala-Ollilantiehen ja korttelin 157 tontit 1 ja 2 tukeutuvat Myllykujaan. Paavonkujan kautta liittymänsä saavat korttelin 157 tontit 3-7 ja Rantavierreeseen tukeutuvat korttelin 157 tontti 1 ja korttelin 7 tontit 3, 5, 6 ja 7. Korttelin 7 tontti 4 liittyy päätieverkkoon Hermanninpolun kautta ja muut alueen tontit liittyvät suoraan Nissintiehen.

Korttelikohtaiset tonttikoot ja rakennustehokkuus on esitetty taulukossa 1.

<b>Kortteli 155</b>	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Tehokkuusluku	Rakennusoikeus m <sup>2</sup>
AO tontti 1	2810	0,12	350
AO tontti 2	3324	0,10	350
<b>Kortteli 156</b>			
AP-1 tontti 1	6209	0,25	930 (AP)+620 (teollinen rakennus)
AR tontti 2	6700	0,25	1675
AO tontti 3	2059	0,25	514
<b>Kortteli 157</b>			
AR tontti 1	2738	0,25	685 (AR)+50 (sauna)

AO tontti 2	2337	0,25	584
AO tontti 3	1755	0,25	439
AO tontti 4	1323	0,25	331
AO tontti 5	1449	0,25	362
AO tontti 6	1440	0,25	288
AO tontti 7	2308	0,25	577
<b>Kortteli 7</b>			
AL tontti 1	602	0,50	301
AL tontti 2	652	0,50	326
AO tontti 3	3688	0,25	738 (AO)+ 184 (liiketila) + 50 (sauna)
AO tontti 4	1771	0,25	443
AO tontti 5	2249	0,25	562 + 50 (sauna)
AO tontti 6	1113	0,25	278 + 50 (sauna)
AO tontti 7	2122	0,25	531
Yht.	46 649 m <sup>2</sup>		10 583 m <sup>2</sup>

*Taulukko 1. Tonttien koot ja rakennustehokkuus.*

## 9. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Suunnittelualueen rakentamisen vaikutukset ihmisten elinympäristöön ovat enimmäkseen positiivisia, alueen yleisilme muuttuu kun vanha mylly-/varistorakennus puretaan ja koko alue muuttuu pääkäyttötarkoitukseltaan asuinalueeksi. Laaja Myllynpuiston alue ja vapaa rantavyöhyke mahdollistavat edelleen rannan käytön alueella. Myös uusi venesatama puiston poukamassa lisää alueen virkistyskäyttöä.

Vaikutukset veteen on pyritty minimoimaan sijoittamalla rakennukset suhteellisen kauas vesirajasta ja antamalla kaavamääräys rakentamiskorkeudesta. Alue liitetään kunnalliseen vesihuoltoverkkoon.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen suunnittelualueen rakentamisella on positiivinen vaikutus, kun jo alueella valmiina olevien kunnallisteknisten verkostojen käyttö tehostuu. Suunnittelualue sijoittuu aivan Lappajärven liikekeskustan tuntumaan ja siten väkimäärän kasvulla on positiivinen vaikutus myös keskustan tarjoamien palveluiden käyttöasteeseen.

Kaavan rakentamisen liikenteelliset vaikutukset ovat varsin vähäisiä. Alueen väestö lisääntyy jonkin verran ja koko alueen liikenne ohjautuu Nissintielle ja sitä kautta muuhun tieverkkoon. Liikenteen lisäys jää kuitenkin viiden prosentin luokkaan. Liikenneturvallisuutta alueella parantavat kuitenkin koko suunnittelualueen osalla olevat katuvalot ja korotettu kevyenliikenteen kaista Nissintiellä.

Alueen suunnittelussa on huomioitu sen sijoittuminen osayleiskaavan mukaan paikallisesti arvokkaalle kulttuurimaisema-alueelle antamalla kaavamääräykset uudisrakentaminen soveltuvuudesta ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan. Alueen maisema on nykytilassa melko peitteistä rakennusten ja puuston rajatessa näkyvyyttä, laaja näköala järvelle on ainoastaan suoraan tieltä katsottuna Myllynpuiston kohdalta. Siten muutosta maisemassa ei koeta

merkittävän negatiivisena ja rakennetun ympäristön yhtenäistyminen voidaan kokea positiivisena asiana.



Kuva 16. Nissintie kuvattuna pohjoiseen päin.

## 10. KAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkintöinä on käytetty asetuksen 2000 mukaisia merkintöjä. Lisäksi on annettu kaavamääräys rakennusten alimmasta korkotasosta: vesivaurioille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella 2.2 metriä keskiveden mukaisesta tasosta.

## 11. PROJEKTIN AIKATAULU JA OHJELMA

Tarkistetun aikataulun mukaan kaavaehdotus asetetaan nähtäville helmi-maaliskuussa ja saatetaan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi kevään 2010 aikana.

Kokkolassa 26.1.2010

Minna Vesisenaho  
Suunnittelija

Jouni Laitinen  
Kaavan laatija

