

**Maalahden kunta**

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma – käännös

**11.3.2019**

## ASEMAKAAVA – TK-KORTTELI



Laatija **Jonas Lindholm**  
Päivämäärä **11.3.2019**  
Tarkastus ja  
käännös **Päivi Märjenjärvi**

Ramboll  
Hovioikeudenpuistikko 19 E  
65100 VAASA  
P +358 20 755 7600  
F +358 20 755 7602  
[www.ramboll.fi](http://www.ramboll.fi)

## SISÄLLYSLUETTELO

|            |                                                                         |           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN SEKÄ –ASETUKSEN MUKAISET LÄHTÖKOHDAT</b> | <b>4</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>YHTEYSHENKILÖT</b>                                                   | <b>5</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>KAAVOITUSKOHDDE JA VAIKUTUSALUE</b>                                  | <b>5</b>  |
| <b>4.</b>  | <b>ALOITE JA KAAVOITUSPÄÄTÖS</b>                                        | <b>6</b>  |
| 4.1        | Aloite ja kaavoituspäätös                                               | 6         |
| <b>5.</b>  | <b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET</b>                           | <b>7</b>  |
| 5.1        | Kaavoitustehtävä, tarkoitus ja tavoitteet                               | 7         |
| 5.2        | Ympäristön nykytila                                                     | 7         |
| 5.3        | Rakennettu ympäristö                                                    | 7         |
| 5.4        | Maanomistusolosuhteet                                                   | 7         |
| 5.5        | Kaavoitustilanne                                                        | 7         |
| 5.5.1      | Maakuntakaava 2030                                                      | 7         |
| 5.5.1.1    | Vaihekaavunkaavat 1 ja 2                                                | 8         |
| 5.5.2      | Osayleiskaava                                                           | 8         |
| 5.5.3      | Asemakaava                                                              | 9         |
| 5.6        | Pohjakartta                                                             | 10        |
| <b>6.</b>  | <b>SELVITYKSET</b>                                                      | <b>10</b> |
| <b>7.</b>  | <b>VAIKUTUSTEN ARVIOINTI</b>                                            | <b>11</b> |
| <b>8.</b>  | <b>OSALLISET JA ASIAANTUNTIJATAHOT</b>                                  | <b>11</b> |
| <b>9.</b>  | <b>OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS</b>                                  | <b>12</b> |
| <b>10.</b> | <b>AIKATAULU</b>                                                        | <b>13</b> |

# 1. MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN SEKÄ -ASETUksen MUKAISET LÄHTÖKOHDAT

Asemakaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen (MRL, MRA) mukaisesti. Lainsäädännössä korostetaan vuorovaikutusta maanomistajien ja muiden osallisten kanssa siten, että kaikilla on oltava mahdollisuus antaa mielipiteensä asiasta. Tämän lisäksi laissa määrätään mm. koska ja kuinka kaava sekä siihen liittyvä aineisto on asetettava nähtäville. Seuraavat kohdat koskevat kaavahankkeen vireilletuloa ja tiedotusta, joista ilmoitetaan julkisesti:

## 62 § - Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

*”Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.”*

## 63 § - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

*Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.”*

## MRA 30 § - Mielipiteen esittäminen kaavaa valmisteltaessa

*”Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä tarkoitettu tilaisuuden varaaminen osallisille mielipiteensä esittämiseen kaavaa valmisteltaessa voidaan tehdä asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa kirjallisesti tai suullisesti taikka erityisessä kaavaa koskevassa tilaisuudessa taikka muulla sopivaksi katsottavalla tavalla. Tässä yhteydessä voivat mielipiteensä esittää myös muut kunnan jäsenet.*

*Tilaisuuden varaamisesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetulla, osallisten tiedonsaannin kannalta toimivalla tavalla. Jollei muuta tiedottamista pidetä asian laatu huomioon ottaen sopivana, asiasta on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Ilmoitus on kuitenkin aina julkaistava vähintään yhdessä paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä.*

*Mitä 2 momentissa säädetään tiedottamisesta, noudatetaan soveltuvin osin myös maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä tarkoitettuun kaavoituksen vireilletulosta ilmoittamiseen, jollei vireilletulosta ilmoiteta kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.*

*Jos valmisteltavana on vaikutukseltaan vähäinen asemakaava tai vaikutukseltaan vähäinen asemakaavan muutos, osallisille voidaan varata tilaisuus mielipiteensä esittämiseen samalla, kun ilmoitetaan vireilletulosta. Tällöin ilmoitusta ei tarvitse julkaista sanomalehdessä”.*

## **Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta**

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Maalahden kunnantalolla, Malminkatu 5, FI-66101 MAALAHTI tai kunnan internetsivuilta [www.malax.fi](http://www.malax.fi).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta seuraavasti:

Kaavoitusinsinööri

Jonas Aspholm

Puh. +358 50 412 5900

Sähköposti: [jonas.aspholm@malax.fi](mailto:jonas.aspholm@malax.fi)

*Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään koko suunnitteluprosessin ajan tarpeen mukaan.*

## **2. YHTEYSHENKILÖT**

Kaavoitustyö toteutetaan yhteistyöhankkeena Maalahden kunnan ja Ramboll Finland Oy:n kesken. Tietoa tästä suunnitelmasta ja kaavahankkeesta saa kunnan kaavoittajalta (alla yhteystiedot).

### **KAAVOITTAJA:**

#### **Maalahden kunta**

Malminkatu 5

FI-66101 MAALAHTI

Puh. +358 6 347 7111

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

#### **Kaavoitusvastaava:**

Kaavoitusinsinööri

Jonas Aspholm

Puh. +358 50 412 5900

Sähköposti: [jonas.aspholm@malax.fi](mailto:jonas.aspholm@malax.fi)

### **KAAVOITUSKONSULTTI:**

#### **Ramboll Finland Oy**

Hovioikeudenpuistikko 19 E

65100 VAASA

Puh. 020 755 7600

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

#### **Kaavan laatija:**

Ryhmäpäällikkö

Jonas Lindholm, YKS-605

Puh. +358 50 349 1156

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

## **3. KAAVOITUSKOHDE JA VAIKUTUSALUE**

Kaavoitettava alue sijaitsee keskeisellä paikalla Maalahden keskustassa, Köpingissä. Alue muodostuu terveyskeskuksen ja sitä ympäröivien eri käytössä olevien tonttien alueesta. Alueen laajuus on noin 4,8 ha ja se on ennestään asemakaavassa.



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Alueen alustava rajausta © Maanmittauslaitos.

## 4. ALOITE JA KAAVOITUSPÄÄTÖS

### 4.1 Aloite ja kaavoituspäätös

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt Maalahden kunta, Kunnanhallitus 8.10.2018 § 177.

## 5. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

### 5.1 Kaavoitustehtävä, tarkoitus ja tavoitteet

Kaavoitustehtävänä on muuttaa kahta nykyistä asemakaavaa, jotta terveyskeskuksen toimintaa voidaan kehittää tulevaisuudessa. Kaavoituksen yhteydessä tarkistetaan myös viheralueiden laajuutta ja mahdollisuutta osoittaa jalankulku ja pyöräily-yhteys Maalahdenjoen varteen. Muilta osin tarkistetaan nykyisten tonttien ajantasaisuus siten, että ne vastaavat nykytilannetta. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet tarkistetaan ja selvitetään ja tehdään tarvittavat toimenpiteet.

### 5.2 Ympäristön nykytila

Alue on rakennettua ja toteutunut voimassa olevien kaavojen mukaisesti. Rakentamattomat alueet muodostuvat entisestä maatalousalueesta.

### 5.3 Rakennettu ympäristö

Ympäristössä on monipuolista rakennuskantaa ja kunnallisia sekä yksityisiä toimintoja, asutusta eri muodoissa sekä virkistysalueita. Suurin osa ympäristön rakennuskannasta on pientaloja.

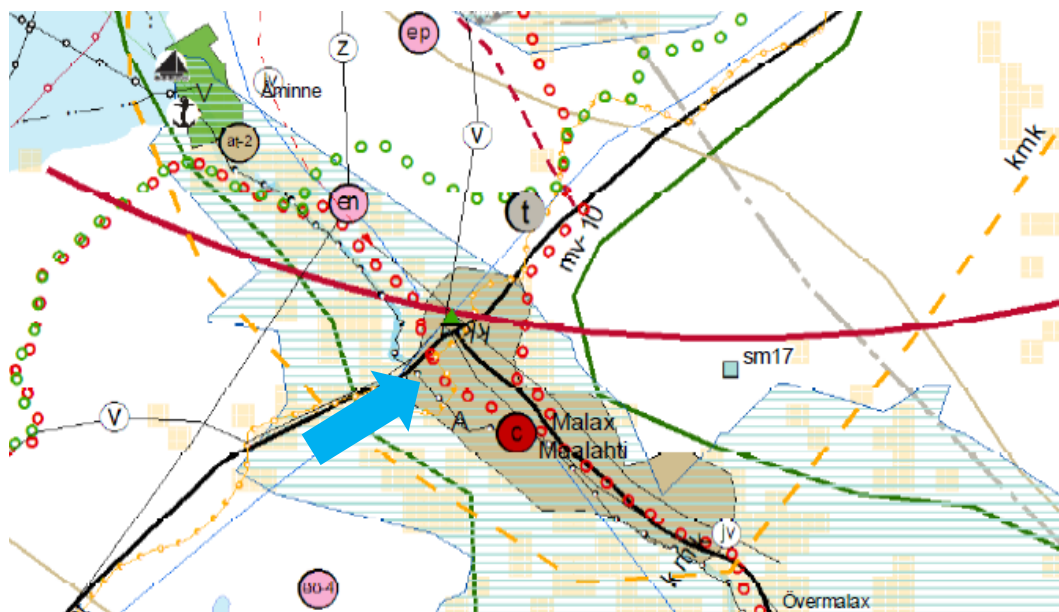
### 5.4 Maanomistusolosuhteet

Kaavoitettava maa-alue on sekä yksityisten että kunnan omistuksessa.

### 5.5 Kaavoitustilanne

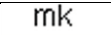
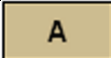
#### 5.5.1 Maakuntakaava 2030

Pohjanmaan liitto laatii Pohjanmaan maakuntakaavan. Ympäristöministeriö vahvisti voimassa olevan kaavan 21.12.2010.

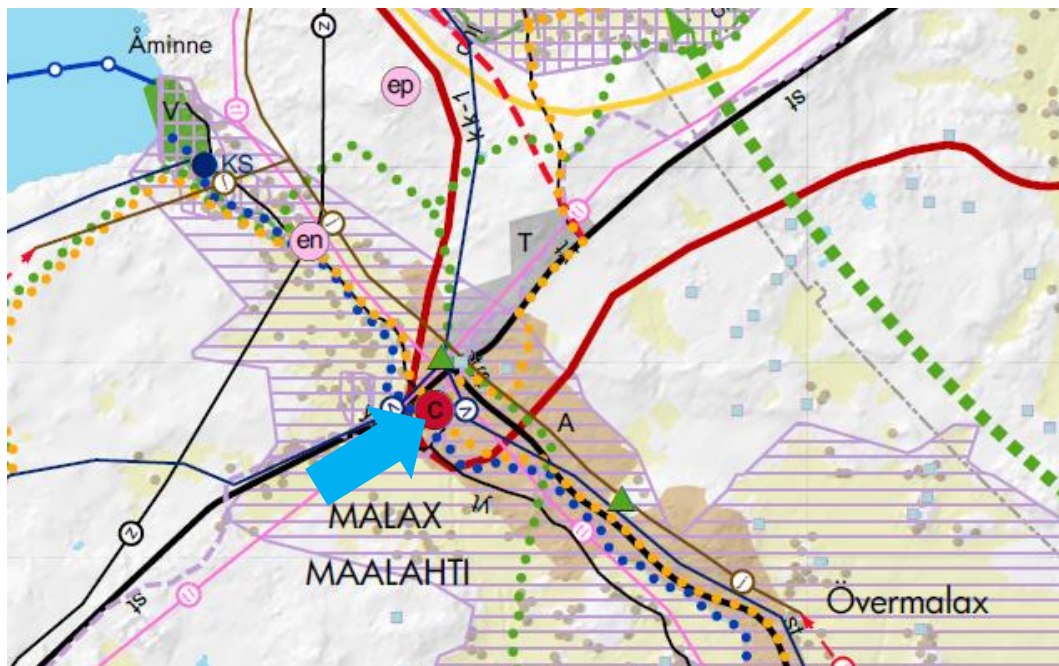


Kuva 3. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2030.

Kaava-alueelle on maakuntakaavassa osoitettu seuraavat merkinnät:

| Merkintä                                                                          | Merkinnän kuvaus, määräykset                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <i>Kaupunkikehittämisen vyöhyke</i>                                                   |
|  | <i>Siirtoviemäri</i>                                                                  |
|  | <i>Matkailun vetovoima-alue / matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue</i> |
|  | <i>Jokilaaksojen kehittäminen</i>                                                     |
|  | <i>Kaupunki – maaseutu -vuorovaikutusvyöhyke</i>                                      |
|  | <i>Pyöräilyreitti</i>                                                                 |
|  | <i>Taajamatoimintojen alue</i>                                                        |

Pohjanmaan maakuntakaavaa 2040 laaditaan parhaillaan, kaavaluonnoksessa ei ole esitetty sellaista, jolla olisi vaikutusta asemakaavoituksen edellytyksiin.



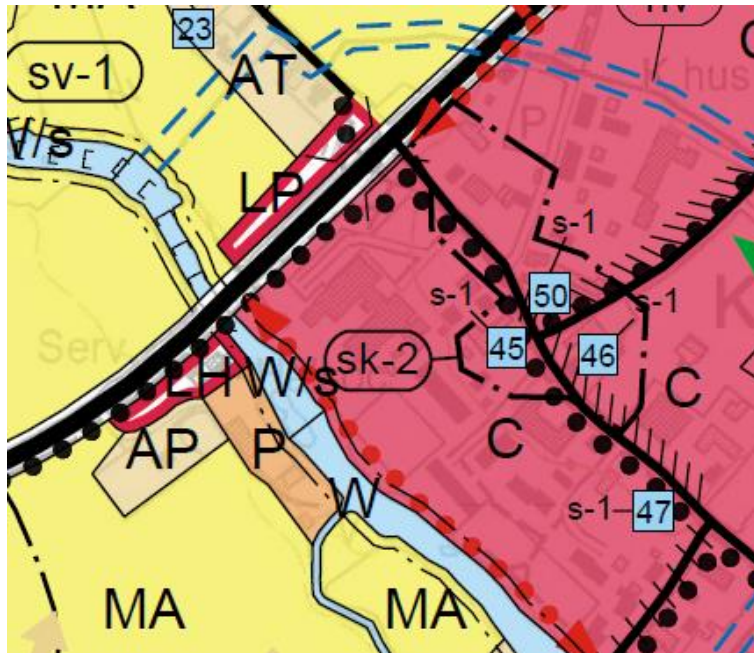
Kuva 4. Ote Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 luonnoksesta.

#### 5.5.1.1 Vaihemaakuntakaavat 1 ja 2

Vaihekaavoilla ei ole vaikutusta kaavoitukseen.

#### 5.5.2 Osayleiskaava

Alueella on voimassa Ytter- ja Övermalaxin osayleiskaava 2030, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 18.5.2018 § 37. Alue on osoitettu keskustoimintojen alueeksi. Muita aluetta koskevia merkintöjä ovat suojelukohde (s-1, 45), Paikallisesti- tai kyläkuvallisesti arvokas alue, jolla ympäristö säilytetään (sk-2), kevyen liikenteen yhteystarve Maalahdenjoen varteen, Maalahdenjoen hoitoalue (sv-1) sekä W/s-alueita maalahdenjoelle.



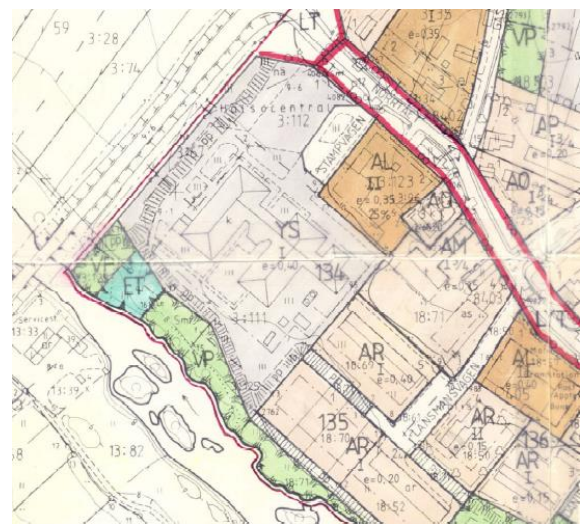
Kuva 5. Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta.

### 5.5.3 Asemakaava

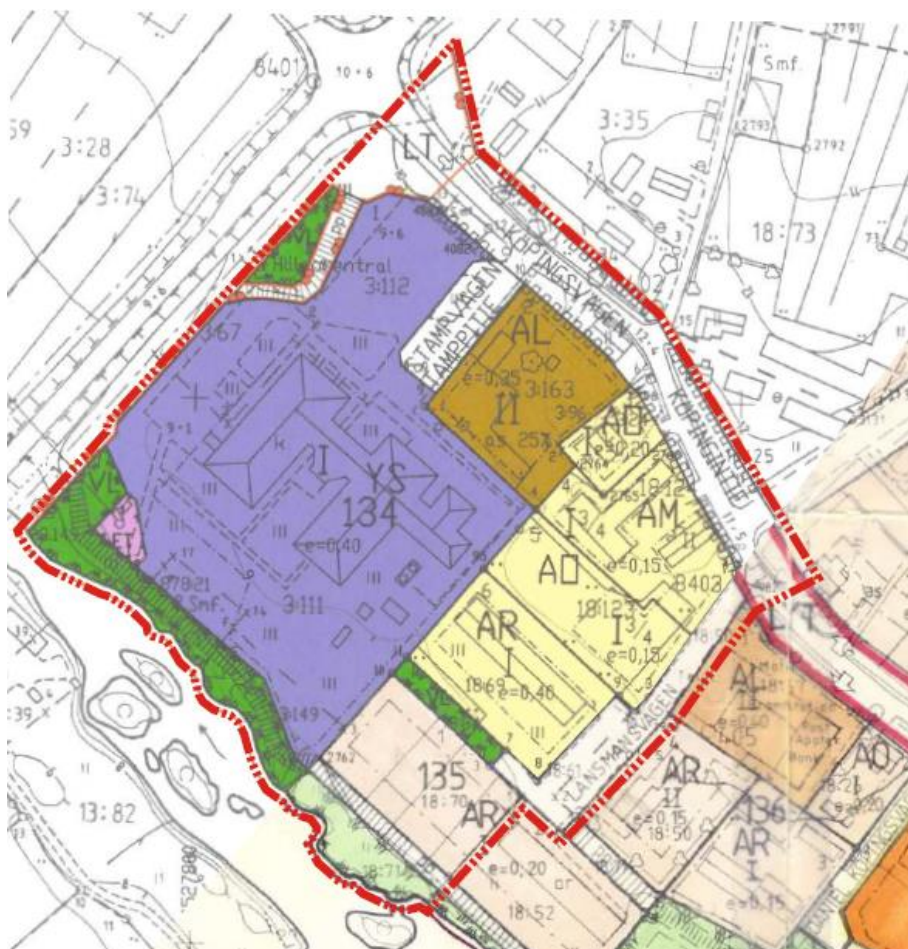
Alueella on ennestään kaksi asemakaavaa; *Köpings I byggnadsplan ändring och utvidgning* (Lääninhallituksen vahvistamana, 19.8.1991) sekä *Asemakaavan muutos, osa Köpingsin keskustasta* (hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.11.2009).



Kuva 6. Asemakaavamuutos hyväksytty 2009.



Kuva 7. Rakennuskaavamuutos vahvistettu 1991.



Kuva 8. Nykyisten kaavojen yhdistelmä sekä kaava-alueen raja.

## 5.6 Pohjakartta

Alueelta on olemassa ajantasainen pohjakartta vektorimuodossa.

# 6. SELVITYKSET

Asemakaavan laatimisen perustana ovat ainakin seuraavat selvitykset/raportit:

- Kulttuuriympäristöselvitys Maalahden osayleiskaava-alueella, taustaselvitys Ytter- ja Övermalaxin osayleiskaava (2015) (koskee osayleiskaavan s-1 kohdetta sekä sk-2 aluetta).
- Luontoselvitys Ytter- ja Övermalaxin osayleiskaava 2030 (koskee Maalahdenjokea).

Suojelunarvoisten kohteiden arvotus tehdään asemakaavan laatimisen yhteydessä osayleiskaavan selvitysten sekä uuden maastotarkistuksen pohjalta. Yksittäisten kohteiden sekä alueiden suojelusta määritellään asemakaavassa.

## 7. 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.

## 8. OSALLISET JA ASIAANTUNTIJATAHOT

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 määriteltä seuraavat (MRA 28 §:n mukaisesti):

- **Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:**
  - MAALAHDEN KUNNAN HALLINTO- JA LUOTTAMUSTOIMET – Malminkatu 5, 66100 MAA-LAHTI
  - ELY-KESKUS (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus) – PL 262, 65101 VAASA
  - POHJANMAAN LIITTO – PL 174, 65101 VAASA
  - POHJANMAAN MUSEO – PL 3, 65101 VAASA
- **Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään**
- **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.

## 9. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

### MRL 1 §

#### Lain yleinen tavoite

*Tämän lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä.*

*Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.*

### MRL 6 §

#### Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen

*Kaavaa valmisteltaessa tulee olla vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään.*

*Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen.*

### Kaavoituksen vireilletulosta ilmoittaminen, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

- Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitetaan kaavoituskatsauksessa ja kunnan internet-sivulla sekä kunnan ilmoitustaululla.
- Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kunnantalolla ja kunnan internet-sivulla ([www.malax.fi](http://www.malax.fi)). Nähtävilläolosta tiedotetaan paikallislehdessä.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus antaa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä kuulutuksen mukaisesti.

### Kaavaluonnoksen laatiminen

- Kaavaluonnos on julkisesti nähtävillä virka-aikana kunnantalolla sekä kunnan internet-sivuilla 30 päivän ajan.
- Julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella paikallislehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.
- Kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana on mahdollisuus jättää kirjallisia ja suullisia mielipiteitä kuulutuksen mukaisesti.
- Lausuntopyynnöt hallintokunnilta ja viranomaisilta.

### Ehdotuksen laatiminen

- Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä virka-aikana kunnantalolla sekä kunnan internet-sivuilla 30 päivän ajan.
- Julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella paikallislehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.
- Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana on mahdollisuus jättää kirjallisia ja suullisia muistutuksia kuulutuksen mukaisesti.
- Lausuntopyynnöt hallintokunnilta ja viranomaisilta.

### Hyväksyminen

- Hyväksyminen hallituksessa ja valtuustossa.
- Tiedottaminen kaavan hyväksymisestä MRL 67 §:n ja MRA 94 §:n mukaisesti.

## 10. AIKATAULU

Tavoitteena on, että asemakaava on valmis kunnanvaltuuston käsittelyyn vuoden 2019 aikana.