



Vetelin kunta
Asemakaavan muutos kortteli 138

Kaavaselostus
9.1.2025, selostusta täydennetty 11.4.2025

Kunnanvaltuuston hyväksymä 26.5.2025 § 19
kaavatunnus 924-A260525019



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
2.4	Selvitykset.....	7
2.4.1	Koepumppaus, tutkimuspiste V10/3.....	7
2.4.2	Pitkäkankaan geologinen rakenneselvitys.....	7
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	8
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö	8
3.1.1	Osalliset	8
3.1.2	Vireilletulo	9
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	9
3.1.4	Viranomaisyhteistyö.....	10
3.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	10
4	Asemakaavan kuvaus	10
4.1	Kaavaratkaisu.....	10
4.1.1	Kaavaluonnos	10
4.1.2	Kaavaehdotus	11
4.2	Mitoitus	11
4.3	Suhde osayleiskaavaan	11
4.4	Kaavan vaikutukset.....	12
4.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	12
5	Asemakaavan toteutus.....	13



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 9.1.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Keskustan asemakaavan muutos kortteli 138	
Kaavan päiväys:	Kaavaluonnos 12.9.2024	
	Kaavaehdotus 9.1.2025, selostusta täydennetty 11.4.2025	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee kortteliä 138 sekä katu- ja viheraluetta. Asemakaavalla muodostuvat osa kortteleista 136 ja 137 sekä katu- aluetta.	
Yhteystiedot:	<u>Kaavoittaja:</u> Vetelin kunta Kivihyypäntie 1 69700 Veteli Tekninen johtaja Tero Uusitalo +358 50 579 0180 tero.uusitalo@veteli.fi	<u>Kaavakonsultti:</u> Plandea Oy Vaasantie 6 67100 Kokkola Kaavan laatija, YKS 691 Ville Vihanta +358 50 590 6214 ville.vihanta@plandea.fi Kaavasuunnittelija Sari Aukeala +358 40 539 3105 sari.aukeala@plandea.fi
Vireilletulo:	30.9.2024	
Luonnosvaiheen nähtävilläolo:	3.10.-4.11.2024	
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:	6.2.-10.3.2025	
Hyväksyntä:	26.5.2025 § 19	

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa teollisuusalueen laajentaminen muuttamalla voimassa olevaa kaavaa siten, että laajennetaan teollisuuskortteliä korttelin 138 länsipuolelle sijoittuvalle puistoalueelle (VP) sekä muutetaan Äijäpatintien pohjoispuolella sijaitsevan puistoalueen (VP) käyttötarkoitus niin, että alue voi rakentua teollisuusalueeksi.

Alueelle laaditaan Alueidenkäyttölain 132/1999 (AKL) mukainen asemakaavan muutos. Kaavamuu- tos koskee kortteliä 138 sekä siihen liittyviä viheralueita. Asemakaavassa määritellään alueiden käyttötarkoitukset, rakentamisoikeudet, kerroskorkeudet sekä alueen liikenneyhteydet. Lisäksi huomioidaan kaavatyön yhteydessä esiin tulevat muut asiat. Erityistä huomiota kiinnitetään alueen



sijoittumiseen Pitkäkankaan pohjavesialueelle ja tutkitun vedenottamon paikan koepumppauspisteen läheisyyteen.

1.3 ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelun kohteena oleva alue on kooltaan noin 1,55 ha ja se sijaitsee Vetelin keskustan taajama-alueella. Alue rajoittuu etelässä Koulutiehen sekä pohjoisessa Puukalliontiehen ja Äijäpatintiehen.

Alueen likimääräinen sijainti ja tarkempi rajausta on osoitettu seuraavissa kuvissa.



Kuva 1. Suunnittelualan likimääräinen sijainti. © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Suunnittelualan tarkempi rajausta. © Maanmittauslaitos.



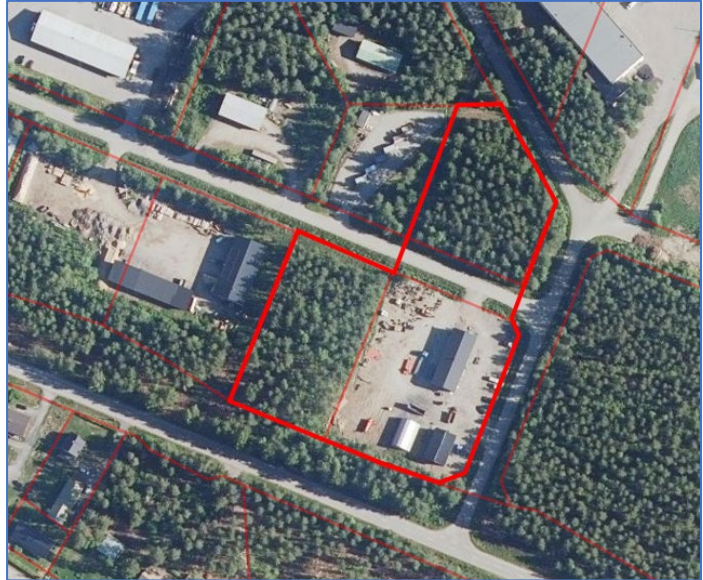
2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

2.1.1 Luonnonympäristö

Alueen pohjois- ja länsiosat ovat pääosin tuoreen- ja kuivahkon kankaan nuorta hoidettua talousmetsää. Alueella ei ole tiedossa huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja.

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita. Lähin Natura-alue on Pilvineva (SAC/SPA, FI1001001), joka sijoittuu lähimmillään noin 6 kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta länteen. Suunnittelualueesta lounaaseen noin 1,9 km etäisyydellä sijaitsee yksityismaiden luonnonsuojelualue (YSA); Nivasaaren luonnonsuojelualue (YSA, 100397).



Kuva 3. Ortoilmakuva suunnittelualueelta. Ilmakuva © MML

Suunnittelualue sijoittuu 2-luokan pohjavesialueeksi luokitellulle muulle vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueelle (Pitkäkangas, 1092404). Pitkäkankaan pohjavesialue muodostuu luode-kaakko-suuntaisesta pitkittäisharjusta. Pohjavesialueen pinta-ala on 6,13 km², josta pohjaveden muodostumisaluetta on 3,37 km². Arvio muodostuvan pohjaveden määrästä on n. 3000 m³/vrk. Pohjavesialueen itäosaan sijoittuvalla valuma-alueella pohjaveden virtaus suuntautuu pääosin luoteeseen-länteen, pohjaveden pinnan vaihdellessa n. 80–88 m välillä. Pitkäkankaan pohjavesialueelle on tehty geologisen rakenteen selvitys vuonna 2014. Pitkäkankaan pohjavesialueella on tutkittu kaksi vedenottamon paikkaa. Vuosina 1997 ja 2004 tehtyjen koepumppausten perusteella esiintymästä arvioidaan saatavan hyvälaatuista pohjavettä kahdesta pisteestä yhteensä n. 750 m³/vrk. Pohjavesialueella ei ole voimassa olevia vedenottolupia. Vetelin Vesi Oy:n mukaan vedenottoa alueelle ei ole suunnitteilla.

Suunnittelualue ei sijaitse tutkittujen vedenottamonpaikkojen sieppausalueella. Lähialueella n. 150 metrin etäisyydellä olevan Harmaakiven koepumppauspaikan (tutkimuspiste V10/3) sieppausalue sijaitsee suunnittelualueen itäpuolella. Lisäksi virtausreitit eivät suuntaudu suunnittelualueelta tutkituille vedenottamopaikoille. Veteliin on laadittu pohjavesialueiden suojelusuunnitelma vuonna 2015.

2.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kaakkoisosa on rakentunutta teollisuusaluetta, jolla sijaitsee raskaan kaluston huolto- ja korjauspalveluja sekä metallitöitä tarjoava Vetelin Auto- ja Konehuolto Oy. Lähiympäristössä sijaitsee laajemminkin liike- ja teollisuustoimintaa.

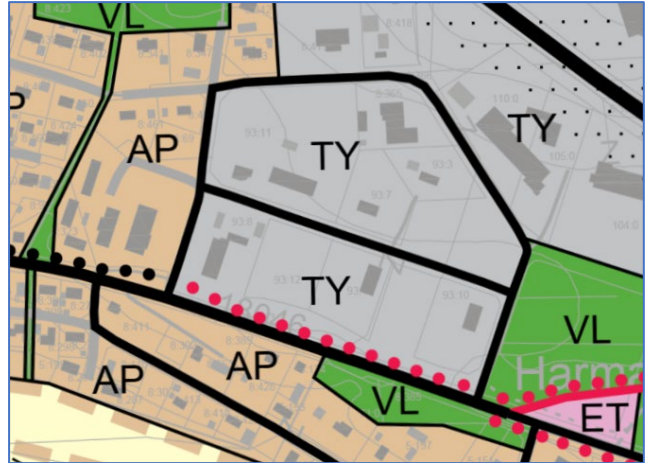
2.1.2.1 Asuminen, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Vetelin kunnassa oli 2 946 asukasta vuonna 2022, joista 56 % asui taajamassa (Kuntien avainluvut, Tilastokeskus). Suunnittelualueella ei ole asutusta, mutta alue sijoittuu Vetelin keskustaajamaan, joten sen läheisillä alueilla asuu satoja asukkaita.



2.3.2 Yleiskaava

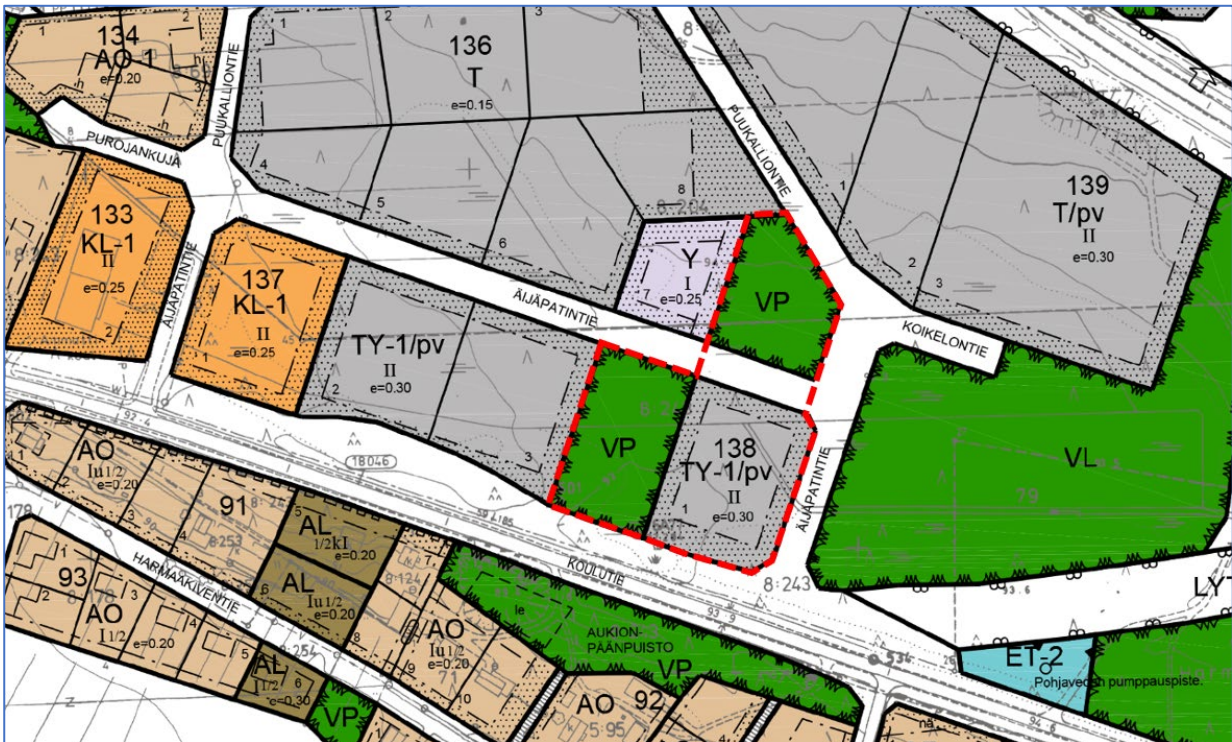
Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 9.8.2021 § 39 hyväksymä Vetelin keskusta-alueen osayleiskaavan päivitys. Suunnittelualueelle on osoitettu teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) sekä kevyen liikenteen reitti (punainen palloviiva). Lisäksi alue sijoittuu tärkeälle tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (pv-1).



Kuva 5. Ote alueella voimassa olevasta osayleiskaavasta.

2.3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 28.6.2007 § 44 hyväksytty Keskustan ja Tunkkarin kokonaisuasemakaava, jonka mukaan alueelle on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1/pv) sekä puistoa (VP).



Kuva 6. Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen raja punaisella katkoviivalla.

Vetelin kunnassa on vireillä Vetelin keskustaajaman kokonaisuasemakaavan laadinta, jonka tavoitteena on päivittää kaava päivitettyihin kiinteistörajoihin sekä yhtenäistää kaava-alueen kaavamerkinnot ja -määräykset. Kokonaisuasemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 18.3.-17.4.2024 välisenä aikana. Kaavaluonnos pidetään nähtävillä 20.3.-22.4.2025 välisen ajan.





Vetelin rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.12.2018 § 73 ja se on tullut voimaan 1.2.2019.

Pohjakartan on laatinut Mitta Oy, Plandea Oy ja Vetelin kunta vuonna 2024. Pohjakartan on hyväksynyt mittausteknikko Matti Salmela 6.11.2024.

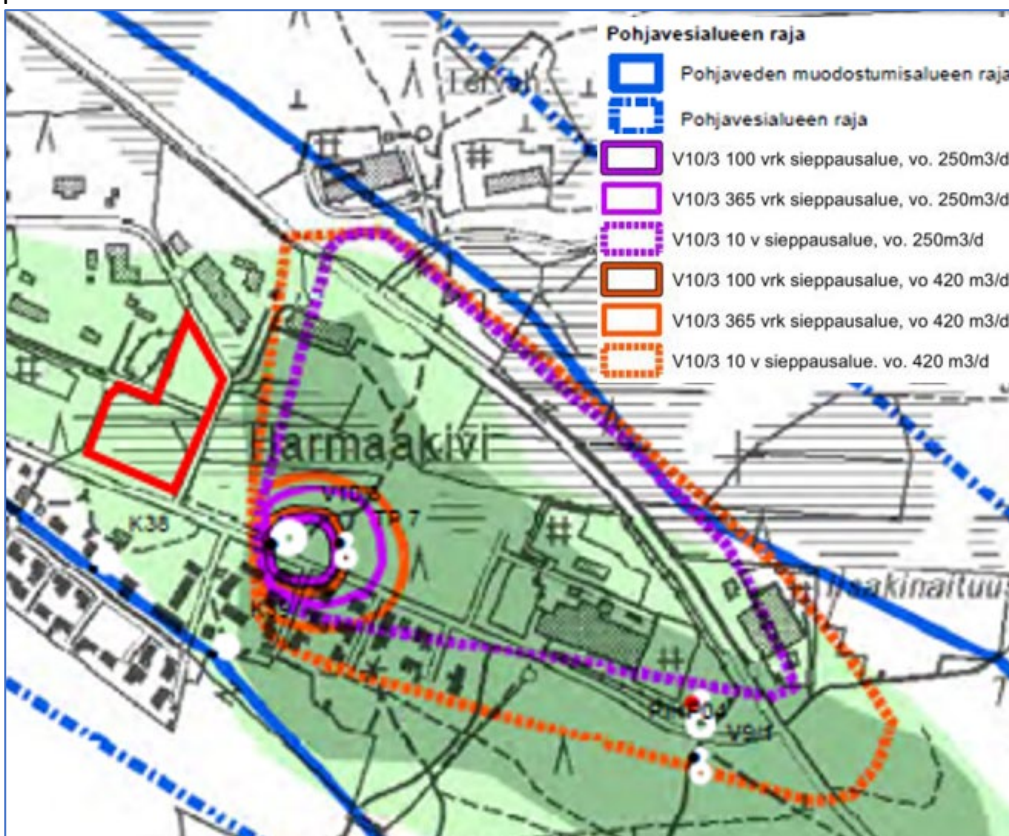
Kaavoituksen taustamateriaalina huomioidaan alueelle aiemmin laaditut kaavat sekä selvitykset. Veteliin on laadittu Pitkäkankaan pohjavesialueen geologisen rakenteen selvitys vuonna 2014, pohjavesialueiden suojelusuunnitelma vuonna 2015 sekä Pitkäkankaan pohjavesiselvitys vuonna 1997.

Harmaakiven alueella sijaitsevasta tutkimuspisteestä V10/3 tehtiin koepumppaus 8.7.–13.10.1997 välisenä aikana. Vesinäytteiden analyysitulosten perusteella veden mangaanipitoisuus (0,025–0,157 mg/l) ylitti talousveden laatuvaatimuksen. Pumppauksen aikana seurattiin pohjavesipintojen korkeutta sekä sademäärää. Koepumppauksen perusteella arvioitiin pisteen V10/3 alueelta voitavan ottaa pohjavettä n. 250 m³/d. Pohjaveden rautapitoisuus alitti laatusuosituksen. Koepumppauksen lopetusnäytteessä rautapitoisuus oli 36 µg/l. Pohjaveden pH on alhainen (5,5 ...5,7) alittaen talousvedelle asetetun tavoitetason 6,5.

Tutkimuksessa selvitettiin koko pohjavesialueen kallionpinnan korkokuva, pohjavedenpinnan tasoa ja virtaussuuntia, harjukson syntyä sekä maaperäkerrostumien rakenteen ja aineksen vaihtelua kairauksiin, painovoimamittauksiin, vasaraseismisiin- ja maatulkuutauksiin sekä pohjaveden



pintatietoihin ja aikaisempiin pohjaveden koepumppaustietoihin perustuen. Pohjaveden päävirtaussuunta on kaakosta luoteeseen ja osin myös lounaaseen kohti Perhonjokea. Puukorven alueella pohjavedenpinnan yläpuolelle nouseva kallioalue kääntää virtaussuunnan osin koillisesta lounaaseen. Geologisen rakenneselvityksen ja virtausmallin perustella alueella muodostuvan pohjaveden määrä on aiemmin arvioitua suurempi, noin 3000 m³/d. Tutkittujen vedenottamonpaikkojen P24 ja V10/3 sieppausalueet ulottuvat laajimmillaankin vain osalle pohjaveden muodostumisalueen pinta-alasta. Tutkimustulosten perusteella tutkittujen vedenottopaikkojen väliin jää alue, jolle sijoitettavien toimintojen vaikutukset eivät ulotu kummankaan vedenottamonpaikan sieppausalueelle. Lehtisaarentieltä Puukalliontielle ulottuva alue on tutkimustulosten valossa pohjavedenoton kannalta melko riskitön alue. Tältä alueelta myöskään virtausreitit eivät suuntaudu tutkituille vedenottamonpaikoille.



Kuva 8. Harmaakiven koepumppauspaikan pohjaveden sieppausalue. Suunnittelualan raja punaisella viivalla. © GTK

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: ○ Vetelin kunnan eri hallintokunnat ○ Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus ○ Keski-Pohjanmaan liitto ○ K. H. Renlundin museo ○ Vetelin Energia Oy ○ Vetelin Vesi Oy
γ muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

3.1.2 Vireilletulo

Vireilletulosta kuulutettu 30.9.2024.

3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

3.1.3.1 Aloitus- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta on kuulutettu samaan aikaan. Kaavaluonnos ja OAS on ollut nähtävillä 3.10.-4.11.2024 välisen ajan. Kaava-aineistot olivat nähtävillä Vetelin kunnanvirastolla sekä kunnan internet-sivuilla.

Valmisteluvaiheessa saatiin 2 lausuntoa ja ei yhtään mielipidettä:

K.H.Renlundin museo, 31.10.2024

- Museo ehdottaa lisättäväksi lauseeseen muinaismuistolain 14 § alueellisen vastuumuseon.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, 20.11.2024

- Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisesti oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.
- ELY-keskus katsoo, että viereinen Y-merkinnällä osoitettu alue olisi luontevaa ottaa mukaan suunnittelualueeseen ja muuttaa se myös TY-varaukseksi.
- ELY-keskus katsoo, että kaavassa voitaisiin suoraan kieltää energiakaivojen rakentaminen.
- Kaavamääräysten ja niiden yhtenäistämisen kannalta myös suunnittelualueelle voisi käyttää TY-1/pv merkintää.

Valmisteluvaiheessa saatuun palautteeseen on laadittu erilliset vastineet.

3.1.3.2 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 6.2.-10.3.2025 välisen ajan (AKL 65§, MRA 27§). Ehdotusvaiheessa saatiin kolme lausuntoa. Muistutuksia ei saatu.

K.H.Renlundin museo, 10.3.2025

- Museo esittää, että kaavamääräyksessä edellytettäisiin olemassa olevan puuston säilyttämistä kaava-alueen reuna-alueilla.



Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, 25.2.2025

- Ei huomautettavaa

Keski-Pohjanmaan liitto, 25.2.2025

- Ei huomautettavaa

Ehdotusvaiheessa saatuun palautteeseen on laadittu erilliset vastineet.

3.1.3.3 Hyväksyminen

Kunnanvaltuuston hyväksymä 26.5.2025 § 19.

3.1.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnosmateriaali lähetetään viranomaisille tiedoksi. Viranomaisneuvottelun tarve kysytty Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta, eikä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua nähdä tarpeen järjestää. Neuvotteluja viranomaisten kanssa järjestetään tarvittaessa. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

3.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suunnittelualueelle ei laadita vaihtoehtoja, vaan kaavaluonnos perustuu alueen aiempiin kaavoihin sekä osallisten tavoitteisiin ja suunnitelmiin.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

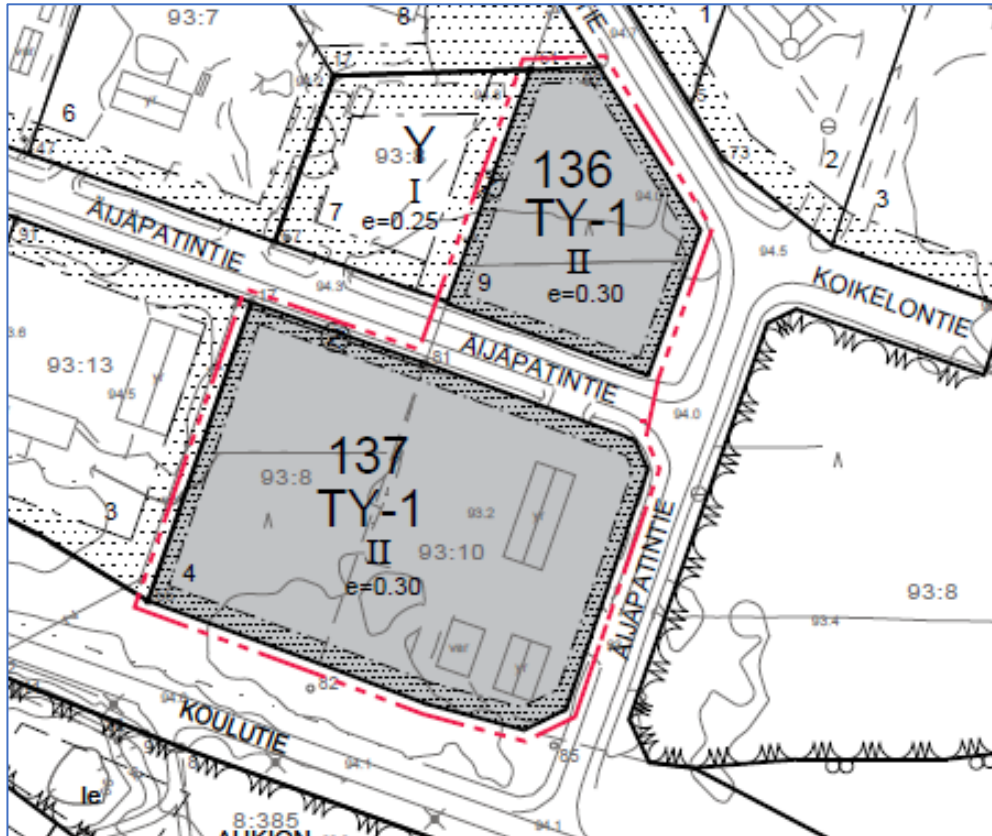
4.1 KAAVARATKAISU

4.1.1 Kaavaluonnos

Kaava-alue on kaavaluonnoksessa osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1) sekä katualueeksi. Teollisuustonttien kerros-luvuksi on osoitettu II ja tehokkuusluvuksi (rakentamisen suhde tontin pinta-alaan) on määritelty 0,3. Asemakaavaratkaisulla muodostetaan osa kortteleista 136 ja 137.

Asemakaavamerkinnän mukaisesti alueelle saa rakentaa kiinteistönhoidon kannalta välttämättömiä asuntoja ja toimialaan liittyvää varastomyymlätilaa enintään 50 % sallitusta kerrosalasta. Liikenteellisesti alue liittyy Koulutiehen Äijäpatintien kautta. Korttelialueet tukeutuvat Äijäpatintiehen. Kaava-alueen rajalla kulkee sähkölinja.





Kuva 9. Kaavaluonnos

4.1.2 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus on kaavaluonnoksen mukainen.

4.2 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,55 ha.

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

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Kerroskorkeus
136	9	TY-1	3 821	1 146,3 (e=0.3)	II
137	4	TY-1	10 592	3 177,6 (e=0.3)	II
		Katu	1 096		
		YHTEENSÄ	15 509		

4.3 SUHDE OSAYLEISKAAVAAN

Asemakaava on osayleiskaavan mukainen.



4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta AKL 9 §:ssä tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Seuraavassa on arvioitu vaikutuksia MRL:n mukaisen jaotuksen mukaisesti (MRA 1 §).

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
 - Kaavamutoksen myötä teollisuusalue laajenee virkistysalueelle. Virkistysalueen pieneneminen voidaan kokea negatiivisena. Virkistysalueet sijoittuvat kuitenkin teollisuusalueen keskelle, eikä niillä ole todellista virkistyskäyttöä. Lisäksi alue on varattu yleiskaavassa teollisuuskäyttöön.
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
 - Maaperään kohdistuvat muutokset ovat rakennusaikaisia ja paikallisia.
 - Rakennusaikainen pölyäminen voi aiheuttaa hetkellisesti ilman laadun heikentymistä.
 - Teollisuusalueen laajentuminen virkistysalueelle lisää läpäisemättömien pintojen pinta-alaa, jolla voi olla vähäinen vaikutus pohjaveden muodostumiseen. Pinta-alan muutos on kuitenkin kokonaisuudessaan vähäinen. Lisäksi kaavassa on määrätty, että puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maahan tonteilla tai läheisillä viheralueilla sekä piharatkaisuisa tulee välttää laajoja vettä läpäisemättömiä pintoja. Alue tullaan myös liittämään kunnan viemäriverkkoon. Merkittäviä vaikutuksia pohjaveteen ei synny.
 - Harmaakiven koepumppauspisteen pohjaveden sieppausalue ei ulotu suunnittelualueelle. Pohjaveden virtaussuunnat ovat myös poispäin koepumppauspisteestä. Geologisen rakenneselvityksen mukaan alue on tutkimustulosten valossa pohjavedenoton kannalta melko riskitön alue, joten kaavamutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia pohjaveden ottamiseen.
- 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,
 - Kaavaratkaisulla mahdollistetaan olemassa olevan teollisuustoiminnan laajeneminen yhdyskuntarakenteen sisällä, joten vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ei synny. Lisäksi alueen vähäinen laajentaminen tehostaa teknisten verkostojen käyttöastetta.
 - Rakentaminen ei lisää merkittävästi alueen liikennemääriä.
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
 - Asemakaavan muutos mahdollistaa teollisuusalueen vähäisen laajentumisen, voimassa olevaan asemakaavaan nähden suurempia vaikutuksia kaupunkikuvaan ei synny.
 - 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 tämä asemakaavaselostus. Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Vetelin kunta valvoo normaalina viranomaisvalvontanaan alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 11.4.2025



Ville Vihanta
Kaavoitusinsinööri, YKS 691



Sari Aukeala
Kaavasuunnittelija

