

Vastaanottaja / Mottagare

Kaskisten kaupunki / Kaskö stad

Asiakirjatyyppi / Dokumenttyp

Asemaakaavan selostus ja käänös ruotsiksi / Detaljplanebeskrivning och översättning till svenska

Päivämäärä / Datum

**17.5.2023**

Työnumero / Projektnummer

**1510045083**

# KASKINEN - KASKÖ

**VI-VIII KAUPUNGINOSIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS,**

**RAUTATIEALUEET, KORTTELIT 148-154**

**ÄNDRING AV DETALJPLANEN I STADSDELAR VI-VIII, JÄRNVÄGSOMRÅDEN, KVARTER 148-154**



Päivämäärä **17.5.2023**  
Laatija **Päivi Märjenjärvi, Anne Koskela, Tanja Tarkkanen, Jonas Lindholm, Nelli Nenonen, Jorma Latvala, Leena Vi-  
lenius, Joel Nylund**  
Tarkastaja **Juha-Matti Märijärvi**

Kuvaus **Asemakaavan selostus ja käänös ruotsiksi /  
Detaljplanebeskrivning och översättning till svenska**

Viite **1510045083**

## SISÄLTÖ / INNEHÅLL

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT/ BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER</b>	<b>4</b>
1.1	Tunnistetiedot / Identifikationsuppgifter	4
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus / Planområdets läge och omfattning	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus / Planens namn och syfte	5
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG</b>	<b>6</b>
2.1	Kaavaprocessin vaiheet / Olika skeden i planprocessen	6
2.2	Asemakaava / Detaljplan	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen / Genomförandet av detaljplanen	6
<b>3.</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT / UTGÅNGSPUNKTER</b>	<b>7</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista / Utredning om förhållandena i planeringsområdet	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus / En allmän beskrivning om området	7
3.1.2	Luonnonympäristö / Naturmiljö	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö / Den byggda miljön	11
3.1.4	Maanomistus / Markägoförhållanden	16
3.2	Suunnittelutilanne / Planeringssituation	16
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET / OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN</b>	<b>20</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve / Behovet av detaljplanering	20
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset / Planeringsstart och beslut som gäller denna	20
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö / Deltagande och samarbete	20
4.3.1	Osalliset / Intressenter	20
4.3.2	Vireilletulo / Anhängiggörande	20
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt / Deltagande och växelverkan	20
4.3.4	Viranomaisyhteistyö / Myndighetssamarbete	21
4.4	Asemakaavan tavoitteet / Mål för detaljplanen	21
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet / Mål enligt utgångsmaterialet	21
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset / Alternativen i detaljplanlösning och deras konsekvenser	22
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet / Val av detaljplanlösning och grunderna för valet	22
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS / REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN</b>	<b>27</b>
5.1	Kaavan rakenne / Planens struktur	27
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen / Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	27
5.3	Aluevaraukset / Områdesreserveringar	27
5.3.1	Korttelialueet / Kvartersområden	27
5.3.2	Muut alueet / Övriga områden	31
5.4	Kaavan vaikutukset / Planens konsekvenser	31

5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön / Konsekvenser för den byggda miljön	31
5.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön / Konsekvenser för naturen och naturmiljön	33
5.6	Kaavamerkinnät ja määräykset / Planbeteckningar och planbestämmelser	33
5.7	Nimistö / Namn	34
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS / GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN</b>	<b>35</b>

## **SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT**

### **FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN**

- Liite 1. Luontoarvojen tarkistus 2021**
- Liite 2. Rakennusinventointi 2023**
- Liite 3. Tärinä- ja runkomeluselvitys 2022**
- Liite 4. Meluselvitys 2022**
- Liite 5. Osallistumis- ja arviontisuunnitelma / Program för deltagande och  
bedömning**
- Liite 6. Muistio neuvottelusta 20.4.2021**
- Liite 7. Vastineet OAS-vaiheen palautteeseen / Bemötanden till PDB-skedets  
respons**

### **LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA**

- 2005 Luontoinventointi Kaskisten kaupungissa kesällä 2005, Nature-Invest
- 2011 Muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy

### **FÖRTECKNING ÖVER ANDRA HANDLINGAR, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL SOM BERÖR PLANEN**

- 2005 Naturinventering av Kaskö stad sommaren 2005, Nature-Invest.
- 2011 Muinaisjäännösinventointi 2011, Mikroliitti Oy

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT / BAS- OCH IDENTIFI-KATIONSUPPGIFTER

### 1.1 Tunnistetiedot / Identifikationsuppgifter

Asemakaavan selostus, joka koskee 17.5.2023 päivättyä kaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee rautatiealueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 148–154 sekä niihin liittyvät virkistys- ja suoalueet.

Beskrivningen av detaljplanen gäller den 17.5.2023 daterade planekartan.

Detaljplaneändringen gäller järnvägssområden.

Genom ändringen av detaljplanen bildas kvarter 148–154 samt tillhörande rekreations- och skyddsområden.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus / Planområdets läge och omfattning

Kaava-alue sijaitsee Kaskisten kaupungin keskustassa ja käsittää kaupungin VR:ltä lunastamia alueita, joista vanhan aseman alue on myyty yksityiselle. Alue jakautuu kahteen osa-alueeseen, jotka rajautuvat länessä Vuorikatuun ja idässä rautatieliikenteen rataan. Lisäksi pohjoisempi alue rajautuu Pyhän Eskilinkatuun, ja rautatien tasoristeykseen. Suunnittealueiden laajuus on yhteensä noin 2,5 ha.

Planområdet är beläget i centrum av Kaskö stad och det omfattar områden som staden har inlöst av VR, varav den gamla stationens område har sålts i privat ägo. Området delas i två delområden, som avgränsas i väster mot Berggatan och i öster mot järnvägstrafikens bana. Dessutom avgränsas det norra området till Sant Eskilsgatan och plankorsning av järnvägen. Planeringsområdena omfattar sammanlagt cirka 2,5 ha.



Kuva 1. Asemakaavan sijainti ja rajaus (peruskartan lähde: MML 2018) / Detaljplanens läge och avgränsning (grundkartans källa: LMV 2018).

### 1.3 **Kaavan nimi ja tarkoitus / Planens namn och syfte**

Asemakaavan nimi on VI-VIII KAUPUNGIN-OSIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, RAUTATIE-ALUEET. Tavoitteena on muuttaa alueet ase-makaavassa asumiseen kulttuuriympäristön arvot sekä liikenteen melu ja tärinä huomioiden. Vanhan tavara-aseman alue on yksityisessä omistuksessa, muut nykyiset rakennus-paikat ovat vuokratonteilla. Tarkoituksena on kaavalla muodostaa tontit vuokratuista alueis-ta ja tavara-aseman määräalasta.

Alueen asemakaavoituksen tavoitteet on il-maistu myös Kaskisten yleiskaavassa (KV 26.1.2012), jossa alueelle on osoitettu uutta pientalovaltaista asuntoalueutta (AP-2) ja rau-tatieliikenteen aluetta, missä ympäristö säily-tetään (LR/s). AP-2-alueen kaavamääräyksen mukaan asemakaavoitussa ja rakentami-sessa tulee ottaa huomioon Kaskisen valta-kunnallisesti arvokas ruutukaava-alue sekä valtakunnallisesti arvokas aseman alue raken-nuksineen. Kaavaa laadittaessa on varmistet-tava kaupunkikuallisten ja kulttuurihistorial-listen arvojen sekä suojelevan rakennuskannan säilyminen. Uudisrakentamisen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

LR/s-alue on määräysten mukaan rautatie-asema-alueiden suojelusopimuksen tarkoittama alue, jossa kulttuurihistorian, kaupunkikuvan ja rautatieliikenteen historian kannalta arvokkaan rakennuskannan ja miljöön perus-luonne säilytetään.

Planens namn är ÄNDRING AV DETALJPLANEN I STADSDELAR VI-VIII, JÄRNVÄGSOMRÅDEN. Målet är att ändra områden i detaljplanen till boende med beaktande av kulturmiljövärden samt järnvägstrafikbuller och -vibration. Den gamla godsstationens område är i privat ägo, övriga nuvarande byggnadsplatser är arrende-tomter. Avsikten med planen är att bilda tom-ter av arrendeområdena och av godsstation-ens utbrutna område.

Målsättningen för detaljplanen framgår även från Kaskö generalplan (SFM 26.1.2012), där på området har anvisats bostadsområden do-minerat av småhus (AP-2) och järnvägsområde, där miljön bevaras (LR/s). Enligt plan-bestämmelser för AP-2-området bör vid planläggning och byggnation Kaskös på riksnivå betydelsefulla rutplaneområde samt stations-område, inklusive byggnader, beaktas. Vid planläggning bör stadsbildsmässiga och kul-turhistoriska värden och bevarandet av bygg-nadsbeståndet säkras. Nybyggnation bör till-sammans med befintliga byggnader bilda en enhetlig helhet.

LR/s-område är enligt bestämmelser ett om-råde som avses i skyddsavtal för järnvägsområden. Kulturhistoriskt, stadsbildsmässigt och med avseende på järnvägstrafikens historia värdefullt byggnadsbestånds och miljöers baskaraktär bevaras.

## 2. TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet / Olika skeden i planprocessen

Kaskisten tekninen lautakunta päätti kesäkuussa 2018 alueen asemakaavoituksesta. Kaavaa varten laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta tiedotettiin ja joka asetettiin nähtäville marraskuussa 2021. Kaavaluonnos asetettiin \_\_\_\_kuussa \_\_\_\_ valmisteluaineistoineen nähtäville. Kaavaehdotus asetettiin \_\_\_\_kuussa \_\_\_\_ virallisesti nähtäville. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_\_\_kuussa \_\_\_\_.

Tekniska nämnden i Kaskö beslöt i juni 2018 att planlägga området. Information gavs om det program för deltagande och bedömning som utarbetades för detaljplanen och vilket blev framlagt i november 2021. Planutkastet med tillhörande material från utarbetnings-skedet blev framlagt i \_\_\_\_\_. Detaljplane-förslaget blev offentligt framlagt i \_\_\_\_\_. Stadsfullmäktige har godkänt detaljplanen i \_\_\_\_\_

### 2.2 Asemakaava / Detaljplan

Suunnittelalueelle on osoitettu asuinpienitalojen (AP/s-1), erillispientalojen (AO/s-1) ja teollisuusrakennusten (TY/s-1) korttelialueita, rakennussuojelualuetta (SR-2) sekä puistoalueita (VP/s-1).

På planeringsområdet har anvisats kvartersområden för småhus (AP/s-1), fristående småhus (AO/s-1) och industribyggnader (TY/s-1), ett byggnadsskyddsområde (SR-2) samt parkområden (VP/s-1).

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen / Genomförandet av detaljplanen

Alue on osittain rakennettua ympäristöä. Täydennysrakentaminen tapahtuu alueella tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman.

Området är delvis byggd miljö. Det kompletterande byggandet på området sker då planen vunnit laga kraft.

### 3. LÄHTÖKOHDAT / UTGÅNGSPUNKTER

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista / Utredning om förhållandena i planeringsområdet

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus / En allmän beskrivning om området

Kaava-alue sijaitsee Kaskisten kaupungin keskustassa. Kaava-alueella sijaitsee entisen rautatieaseman rakennuksia. Lähiympäristössä sijaitsee kirkko sekä asuntoalueita.

Planområdet är beläget i centrum av Kaskö stad. På området finns byggnader av den f.d. järnvägsstation. I näromgivningen finns kyrka samt bostadsområden.



Kuva 2. Ilmakuva alueelta ja suunnittelualueen alustava rajaus (ilmakuvan lähteä: MML 2016) / Flygbild från området och den preliminära avgränsningen av planområdet (flygbildens källa: LMV 2016)

### 3.1.2 Luonnonympäristö / Naturmiljö

#### **Luonnonolot**

Suunnittelualue on ihmistoiminnan muokkaamaa rakennettua ympäristöä. Maanpinnan korkeus vaihtelee suunnittelalueella noin väillä +4,8...+8,5 m. Alueen korkein kohta on pohjoisosassa Vuorikadun vieressä ja matalin rautatien läheisyydessä alueen eteläosassa.

#### **Maaperä**

GTK:n maaperäkartan mukaan alueen maaperä on sekalajitteista maalajia.

#### **Luontoselvitys 2005**

Nature Invest on laatinut suunnittelalueelta luontoselvityksen yleiskaavaa varten kesällä 2005. Selvityksen perusteella suunnittelalueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

#### **Luontoarvojen tarkistus 2021**

Alueelta on laadittu luontoselvitys vuonna 2021 (Ramboll Finland Oy). Maastotyöt alueella tehtiin 9.7.2021. Selvityksessä kiinnitettiin huomiota uhanalaisten luontotyyppejä ja suojeullisista syistä erityishuomiota vaativien lajien mahdollisten esiintymispalikojen havainnoimiseen sekä asemapuiston säilyneeseen huomionarvoiseen kasvillisuuteen. Erityishuomiota vaativat lajit ovat luonnonsuojelulain suojelusäännöksissä tarkoitettuja kasvia ja eläinlajeja, silmälläpidettäviä tai uhanalaisia lajeja, rauhoitetuja lajeja ja luontodirektiivin liitteen IV (b) kasvilajeja.

Selvityksen perusteella suunnittelalueella ei ole erityisiä luontoarvoja, mutta alueella on säilynyt piirteitä vanhasta asemapuistosta, jotka suositellaan huomioitavaksi alueen suunnittelussa. Vanhan asemapuiston säilyneitä, huomionarvoisia kohteita ovat radansuuntainen lehmusrivi asemapäälikön pihan ja aseman väillä sekä muutamat maisemapuut ja puuryhmät. Symmetriset puuryhmät mm. vanhan aseman edustalla erottuvat myös vanhassa ilmakuvassa (ks. liite 1).

Asemapuutarhaan viittaavat myös viljelyjäänteet, mm. omena- ja kirsikkapuut, karviais- ja punaherukkapensaat, pihasyreenit, muutamat hansaruusut, yksittäinen pihajasmike ja jotkin pitkäikäiset perennat mm. varjolilja. Asemapäälikön pihassa on säilynyt ryhmä soikion muotoon istutettuja puistosyreenejä, jotka ovat muodostaneet syreenihuvimajan. Iäkkääät sembramänyt ja hopeakuuset ovat harsuntuneita. Myös osa asema-alueen vanhoista polkureiteistä erottuu yhä maastossa.

#### **Naturförhållanden**

På planeringsområdet är människornas verksamhet synligt. Markytans höjd varierar på planeringsområdet mellan cirka +4,8...+8,5 m. Områdets högsta plats är vid Berggatan på den norra delen av området och den lägsta vid banan på områdets södra del.

#### **Jordmån**

Enligt jordmånskartan av GTK består jordmånen i området av blandade jordarter.

#### **Naturutredning 2005**

Nature Invest har uppgjort en naturutredning på planeringsområdet för generalplanen på sommaren 2005. Enligt utredningen finns på planeringsområdet inte särskilda naturvärden.

#### **Granskning av naturvärden 2021**

I området har uppgjorts en naturutredning år 2021 (Ramboll Finland Oy). Terrängbesök på området gjordes 9.7.2021. I utredningen fästes uppmärksamhet på observation av eventuella förekomstplatser för hotade naturtyper och arter som av skyddsorsak kräver särskild uppmärksamhet samt den beaktansvärda växtligheten som bibehållits i stationsparken. Arter som kräver särskild uppmärksamhet är växt- och djurarter som avses i skyddsförordningar i naturvårdslagen, nära hotade eller hotade arter, fridlysta arter och växter i habitatdirektivets bilaga IV (b).

Enligt utredningen finns på planeringsområdet inte särskilda naturvärden, men på området har bevarats särdraget av den gamla stationsparken, som rekommenderas att beaktas vid planering av området. De beaktansvärda objekten i den gamla stationsparken är en lindrad mellan stationsinspektörens gård och stationen samt några få landskapsträd och trädgrupper. De symmetriska trädgrupperna bl.a. i förgrunden av den gamla stationen skiljer sig även i en gammal flygbild (se bilaga 1).

Av stationsgården hänvisas även odlingsryster, bl.a. äppel- och körsbärsträd, krusbär- och röda vinbärbuskar, vanliga sryener, några få hansarosor, en enstaka luktschersmin och några långlivade perenner bl.a. krollilja. I stationsinspektörens gård har bevarats en grupp parksryener, som har bildat ett syrenlusthus. De gamla cembratallarna och silvergranarna har barrförlust. Även en del av de gamla stigarna i stationsområdet är ännu skiljbara i terrängen.

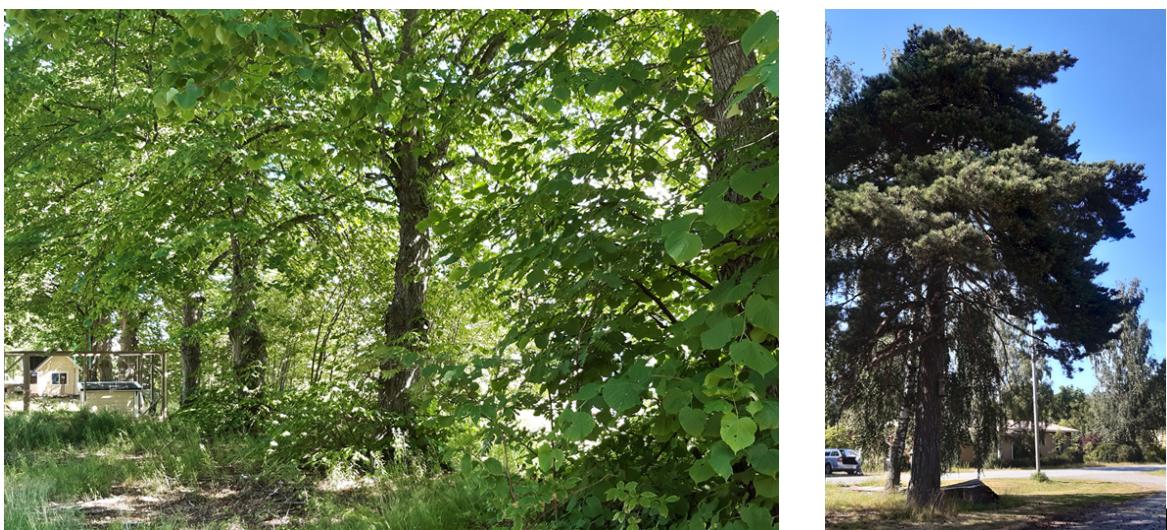
Kokonaisuudessaan alueet ovat kuitenkin umpeenkasvavia ja metsittyviä ja kasvillisuutta luonnehtivat lomittain kasvavat metsälajit ja kulttuurivaikutteinen kasvillisuus, asutuissa pihapiireissä puutarhakasvillisuus. Metsäisten alueiden keskellä ja reunassa voi edelleen havaita asemapuutarhaan kuuluneita istutettuja koivurilejä, mutta koivut alkavat olla iäkkääitä ja elinkaaren saa päättyä, jolloin niistä on mm. pystyynkuolleita ja hyvin lahoja puita. Lahopuut tarjoavat suoja- ja pesäpaikkoja alueen eliöstölle ja lisäävät luonnon monimuotoisuutta, mutta kaupunkiympäristössä kulkuväylien läheisyydessä sijaitessaan ne muodostavat myös turvallisuusriskin.

Suunnittelualueen metsälajit ovat tuoreen ja lehtomaisen kankaan lajeja, mm. mänty, kuusi, pihlaja, raudus- ja hieskoivu, haapa, raita, tuomi, mustikka, puolukka, oravanmarja, metsäimarre, kangasmaitikka, käenkaali, lillukka, ahomansikka, metsäkorte, seinäsmal ja kerrossammal. Kaikkein rehevimmillä paikoilla on pienialaisesti sudenmarjaa. Puusto on rakenteeltaan eri-ikäistä, joukossa on joitakin suuria kuusia ja haapoja sekä vanhoja mäntyjä. Kulttuurivaikutteisuudesta kertoo alueiden heinäisyys, alueella tavattavia lajeja ovat mm. nurmirölli ja -lauha, niittyjuola, nurmipuntarpää sekä hietä- ja viitakastikka. Alueen kulttuurikasvillisuuteen ja ihmisen vai kutuksesta runsastuneisiin lajeihin kuuluvat lisäksi mm. vaahterantaimet, vadelma, puna- ja valkoapila, päävänkakkara, keltakannusruoho, koiran- ja karhunputki, maitohorsma, vuohenputki, ojakellukka, pietaryrtti, sarjakeltano, nurmitädyke, kissankello, pujo ja nokkonen. Kaava-alueen eteläisellä osiolla havaittiin myös useita puutarhakarkulaislajeja sekä metsäinen alue, jota on käytetty puutarhajätteen sijoituspaikkana. Kyseisellä alueella oli useita puutarhalajeja sekä haitalliseksi vieraslajiksi luokiteltua jätipalsamia.

Som helhet kommer områdena dock bli igenväxta och återbliv till skog, och växtligheten kommer karaktäriseras av skogsarterna som växer in i varandra, samt den kulturpåverkade växtligheten i de bebodda gårdarna. I mitten av, och på kanterna av de skogiga områdena kan ännu observeras planterade björkrader som hörde till stationsgården, men björkarna är redan gamla och i slutet av sin livscykel, bland dem finns bl.a. rottorkade och mycket murkna träd. Murkna träd erbjuder skydd och bopläser för områdets fauna och ökar naturens mångfald, men i stadsmiljö nära gångbanor bildar de även en säkerhetsrisk.

Skogsarter i planeringsområdet är arter som hör till frisk och lundartad moskog, bl.a. tall, gran, rönn, glas- och vårtbjörk, asp, sälg, hägg, blåbär, lingonbär, ekorrhär, ekbräken, ängskovall, harsyra, stenbär, smultron, skogsfräken, väggmossa och husmossa. I de mest frodiga ställen finns det litet ormbär. Trädbeståndet är av olika ålderstruktur, där finns några stora granar och aspar samt gamla tallar. Av kulturpåverkan hänvisas områdenas ängar, arter som finns på området är bl.a. rödven, tuvtåtel, kvickrot, ängskavle samt berg- och grenrör. Till områdets kulturväxtlighet och arter som blivit rikliga på grund av människornas verksamhet hör även bl.a. lönnplantor, hallon, röd- och vitklöver, präskrage, gulsporre, hundkäx, skogspipa, mjölkört, kirskål, humleblomster, renfana, flockfibbla, teveronika, blåklocka, gråbo och brännässla. I planområdets södra del observerades även flera trädgårdsväxter som spridits från trädgårdar samt ett skogigt område som används som plats för trädgårdsavfall. På detta område fanns flera trädgårdssarter samt jättebalsamin, som klassificeras som en skadlig främmande art.

#### **Liite 1. Luontoarvojen tarkistus 2021**



Kuva 3. Vasemmalla asemapuiston säilynyt lehmusrivi, oikealla maisemallisesti kaunis vanha mänty entisen tavara-aseman piassa / Till vänster en bevarad lindrad vid stationsgården, till höger en landskapsmässigt vacker gammal tall vid den f.d. godsstationsgården.



Kuva 4. Vasemmalla säilynyt koivurivi Vuorikadun vieressä. Lähimmässä koivussa oleva pakurikääpä on tehokas lahottaja. Oikealla vanha polku tavara-aseman eteläpuolella. Polku erottuu mm. vuoden 1950 ilmakuvassa. / Till vänster en bevarad björkrad invid Berggatan. Sprängtickle i den närmaste björken är en effektiv rötsvamp. Till höger en gammal stig söder om godsstationen. Stigen urskiljs i flygbilden från år 1950.



Kuva 5. Vasemmanpuoleisen kuvan mukaan suurin osa suunnittelalueesta on tiheää metsikköä. Oikeanpuoleisessa kuvassa joitakin suuria kuusia alueella. / Enligt bilden till vänster är största delen av planeringsområdet en tät skogsdunge. Till höger några stora granar på området.



**Kuva 6. Taustalla erottuvat suuret kuuset muodostavat toisen asemalta kirkon suuntaan kaartuvista puuryhmistä. / De stora granarna i bakgrunden bildar en annan trädgrupp som framhäver sig från stationen i riktning mot kyrkan.**

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö / Den byggda miljön

#### **Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue sijaitsee Kaskisten kaupungin keskustassa.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja raken-nuskanta**

Suunnittelualueella sijaitsee vanhoja asemarakennuksia.

#### *RKY 2009*

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Kaskisten ruutukaava-alueeseen (RKY 2009):

*"Kaskisten 1765 perustetun ja 1785 privilegi-onsa saaneen kaupungin ruutukaava kuvastaa hyödyn aikakauden talouspoliittisia tavoitteita.*

*Puukaupungin rakenne, mittakaava ja van-himmita osiltaan 1700-luvulta periytyvä ra-kennuskanta ovat säilyneet poikkeuksellisen hyvin. Asemakaavan perusmuodot pää- ja poikkikatuineen sekä niiden varsilla olevat au-kiosomitelmat ovat pysyneet kaupungin ra-kenteena.*

*Mittavaan ruutukaavaan rakennettu Kaskisten puukaupunki sijaitsee pohjoiseteläsuuntaisesti meren rannalla. Kaupunki avautuu länteen. Kaupunkirakenteen muodostavat pitkät suorat katulinjat, joita lyhyet poikkikadut leikkaavat. Keskiakselin muodostaa neliömäinen satama-aukio, joka jatkuu istutettuna katutilana itään päättyen kirkolle. Pituussuuntainen akselin muodostaa puolestaan Bladhintie laajentuen pohjoisessa ja etelässä symmetrisksi, umpi-kulmaisiksi aukioiksi.*

#### **Samhällsstruktur**

Planeringsområdet finns i Kaskö stadscentrum.

#### **Den byggda kulturmiljön och byggnads-bestånd**

På planeringsområdet finns gamla stations-byggnader.

#### *RKY 2009*

Planeringsområdet ingår i byggd kulturmiljö av riksintresse, Kaskö rutplaneområdet (RKY 2009):

*"År 1765 fattades beslut om att en ny stäpelstad skulle grundas på Kaskön och 1785 fick Kaskö sina privilegier. Stadens rutplan speglar de ekonomiskpolitiska strävandena under nyttans tidevarv. Trästadens struktur och proportioner samt byggnadsbeståndet som till sina äldsta delar härstammar från 1700-talet är exceptionellt välbevarade. Stadsplanens grundläggande element med huvud- och tvär-gator samt torgkompositioner har bevarats i stadens struktur.*

*Trästaden Kaskö är byggd enligt en storskalig rutplan i nord-sydlig riktning vid havet. Staden öppnar sig mot väst. Stadsstrukturen kännetecknas av långa raka gator som korsas av korta tvärgator. Mittaxeln sträcker sig österut från det kvadratiska torget vid hamnen som en allé ända till kyrkan. Längdaxeln utgörs av Bladhskavägen som i norr och söder vidgar sig till symmetriska hörnslutna torg.*

*Kaskinen ei kasvanut 1700-luvulla sille kaa-vaituihin mittoihin. Kaupunkikuva ja -rakenne on jäänyt poikkeuksellisen väljäksi verrattuna muihin puukaupunkiehimme. Kaupungin van-himmat säilyneet rakennukset ovat 1700-luvulta.*

*Kaskisten kaupunkikuva ja -rakennetta lei-maavat väljät tontit sekä niillä sijaitsevat eri-aikaiset ja erikokoiset puiiset asuinrakennuk-set. Erityisen merkittävä on 1900-luvun vaih-teen muotokieli, joka ilmenee sekä asuin- että julkisessa rakentamisessa, kuten seurantalos-sa ja palokunnantalossa. 1930- ja 1950-lukujen asuinrakennukset täydentävät kau-punkirakennetta.*

*Avoimeen, paikoin hajanaiseen katutilaan vai-kuttavat aitaamatta jätetyt tontit ja alueet. Umpikulmaiset aukiot ovat luonnontilassa ja tuskin hahmotettavissa. Kaupungille on omi-naista myös tonteilla kasvavat suuret lehti-puut, jotka monin paikoin ulottuvat katutilaan luoden puutarhakaupunkimaisen tunnelman.*

*Päätös rakentaa rautatie Seinäjoelta Kristii-nankaupunkiin ja Kaskisiin syntyi viimeisillä säätyvaltiopäivillä 1906 lähes neljännesvuosi-sadan jatkuneen kiistan jälkeen. Rautatie ra-kennettiin 1909–1912. Henkilöliikenne lakkasi 1950-luvulla.”*

#### *Muinaisjäännösinventointi 2011*

Mikroliitti Oy on selvittänyt suunnittelualueen muinaisjäännöksiä syksyllä 2011. Selvityksen sekä Museoviraston rekisteriportaalin mukaan suunnittelualueella ei ole todettu muinaisjää-nöksiä.

#### *Rautatiesopimus 1998*

Alueella sijaitsevista asemarakennuksista on rautatiesopimuksella suojeletu asemarakennus, asemapäällikön talo, liiteri, sauna ja tavara-asema.

#### *Rakennusinventointi 2023*

Alueen rakennuskantaa selvitettiin alustavasti vuonna 2019 ja alueelta laadittiin rakennusin-ventointi vuonna 2023 (Ramboll Finland Oy). Rakennukset on arvotettu 14.3.2023 järjesteyssä arvoluokitusneuvottelussa, johon osallis-tuivat Kaskisten kaupungin, Pohjanmaan mu-seon ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen edustajat sekä Rambollista inventoija. Inven-toinnissa annettiin rautatierakennuksille suo-jelusuosituksia sekä alueen kulttuurihistorial-listen ja maisemallisten erityispiirteiden hu-mioimioivaa aluemerkintää.

*Kaskö växte inte på 1700-talet i den skala som utstakats i stadsplanen. Stadsbilden och stadsstrukturen har bevarats exceptionellt luftig jämfört med övriga trädstäder i Finland. Stadens äldsta bevarade byggnader härstam-mar från 1700-talet.*

*Stadsmiljön i Kaskö kännetecknas av rymliga tomter bebyggda med boningshus i trä från olika tider och av olika storlek. Särskilt fram-trädande är formspråket från förra sekelskif-tet, som präglar både bostadshus och offent-liga byggnader såsom föreningshuset och brandkårshuset. Bostadsbebyggelsen från 1930- och 1950-talen kompletterar stads-strukturen.*

*Det öppna gaturummet gör ställvis ett splitrat intryck eftersom tomter och andra områden inte omges av staket. De hörnslutna torgen är i naturtillstånd och knappast urskiljbara. Sta-den karaktäriseras också av gårdarnas stora lövträd som på många ställen sträcker sig in i gaturummet och skapar en trädgårdsstadskaraktär.*

*Beslutet om att anlägga en järnväg från Sei-näjoki till Kristinestad och Kaskö kom till på sista ståndslantdagen 1906 efter nästan ett kvartssekel av utdragna tvister. Järnvägen an-lades 1909–1912. Persontrafiken upphörde på 1950-talet.”*

#### *Inventering av fornlämningar 2011*

Fornlämningar på planområdet har inventerats av Mikroliitti Oy på hösten 2011. Enligt utred-ningen och Museiverkets fornminnesregister har det inte konstaterats några fornlämningar på planeringsområdet.

#### *Järnvägsavtal 1998*

De gamla stationsbyggnaderna på området dvs. stationsbyggnad, stationsinspektörens hus, lider, bastu och godsstation har skydds-tats genom järnvägsavtalet.

#### *Byggnadsinventering 2023*

Byggnadsbestånd på området har preliminärt utretts år 2019 och för området gjordes en byggnadsinventering år 2023 (Ramboll Finland Oy). Byggnaderna har klassifierats i ett vär-deringsmöte den 14.3.2023, där deltog repre-senter av Kaskö stad, Österbottens mu-seum och NTM-centralen i Södra Österbotten samt inventeraren från Ramboll. Vid inven-teringen har givits rekommendationer för skyddsbestämmelser samt områdesbeeteck-ningar för att beakta områdets kulturhisto-riska och landskapsmässiga särdrag.

## Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Kaskisten keskustassa.

## Työpaikat, elinkeinotoiminta

Vanhalla tavara-asemalla on yritystoimintaa.

## Asuminen

Suunnittelalueella sijaitsevista rakennuksista osa on asuinkäytössä.

## Virkistys

Suunnittelalueella on vanhaa rautatiepuistoa. Muuten alue tukeutuu lähiympäristön virkistysalueisiin.

## Liikenne

Alue rajautuu länsipuolella Vuorikatuun ja pohjoispuolella Pyhään Eskilinkatuun. Alueen itäpuolella olevalla rautatieliikenteen Kaskinen - Seinäjoki -radalla on tavaraliikennettä.

## Tekninen huolto

Alue on vesijohto-, viämäri-, kaukolämpö- ja hulevesiverkoston piirissä.

## Hulevesiselvitys

Vuorikadun reunassa lähes koko kaavoitetun alueen matkalla on hulevesiviemäri. Hulevesiviemärit purkavat vedet tämän kaava-alueen läheisyyteen. Pohjoisen osan kaava-alueen hulevedet sekä eteläisen kaava-alueen TY/s-tontin vedet valuvat kohti rautatietä ja pohjoista. Eteläisen kaava-alueen muiden alueiden vedet virtaavat kohti rataa ja edelleen etelään, kunnes alittavat radan rummussa ennen Cneiffinpolkuja. Tämä valuma-aluejako vastaa myös olemassa olevien hulevesiviemäiden kaatoja.

Kaava-alueet ovat pääsääntöisesti kaavoitettu pientaloasutukselle ja alueelle on kaavoitettu myös useita viheralueita. Näin ollen alueen valumakerroin ei tule kasvamaan huomattavasti nykytilanteesta. Kaavaan on osoitettu lisäksi yksi teollisuustontti, mutta alue on nykyisellään sorapintainen, joten suurta muutosta tämänhetkiseen tilanteeseen ei juurikaan tule.

## Service

Planeringsområdet finns i Kaskö centrum.

## Arbetsplatser, näringssverksamhet

I den gamla godsstationen finns företagsverksamhet.

## Boende

En del av byggnader på planeringsområdet används för boende.

## Rekreation

På planeringsområdet finns gammal järnväspark. Annars stöder sig området till rekreationsområden i näromgivningen.

## Trafik

Området gränsar i väste till Berggatan och i norr till Sankt Eskilsgatan. Öster om området går järnvägstrafikens bana Kaskö-Seinäjoki där finns godstrafik.

## Teknisk försörjning

Området har anslutning till vattenlednings-, avlopps-, fjärrvärme- och dagvattennät.

## Dagvattenutredning

Invid Berggatan finns en dagvattendränering på nästan hela sträckan av det planerade området. Dagvattenavlopp leder vatten i närheten av detta planområde. Dagvatten från det norra planområdets del samt från TY/s-1-tomten i södra delen rinner mot järnvägen och norr. Dagvatten från de övriga områdena i södra planområdets del rinna mot järnvägen och vidare söderut, tills det rinner i en trumma under järnvägen norr om Cneiffstigen. Denna avrinnings-indelning motsvarar även sluttningarna i de befintliga dagvattenavloppen.

Planområdena är i huvudsak planlagda till småhusboende och på området har planerats även flera grönområden, därför kommer områdets avrinningskoefficient inte betydligt öka i jämförelse med nuläget. I planen har man även anvisat en industritomt, men området är nuförtiden grusbelagt, därmed ska inte stora ändringar i jämförelse med nuläget ske.

Scalgo-laskentaohjelman mukaan rautatienvalemmin puolisissa reunaojissa vedenpinta noussee 10 mm sateella, mutta ei hälyttävästi. Laskentaohjelmassa ei välttämättä ole kaikkia rautatienvaihtavia rumpuja, mikä voi vaikuttaa laskentatulokseen. Eteläosan vedet johtuvat radan ympäristöön, jossa jo nykyisellään tapahtuu hieman normaalista suurempaa vedenpinnan nousua käytetyllä mitoittussateella, joka vastaa kerran viidessä vuodessa tapahtuva 10 minuutin sadetapahtumaa. Alue on ympäröivää aluetta matalammalla, josta hulevedet eivät virtaa eteenpäin vaan kerääntyvät syvennyksiin radan molemmille puolille. Alueelta tulisi rakentaa hulevesireitti, jotta riski tulvimiiseen pienenee.

Pohjoisen osan valuma-alueen hulevesillä ei ole vastaavaa ongelmaa. Vedet johtuvat nykyisellään radan varteen ja reunaojia pitkin kohti merta. Tonttien vedet tulisi johtaa avojoissa eteenpäin, jolloin valunta hidastuu hulevesiviemäreihin verrattuna. Kaavoitettuilla tonteilla olisi hyvä välttää täysin läpäismäättöntä pinta ja toteuttaa ne hulevesikiveyksellä tai vastaanvalla menetelmällä. Tällä hidasteataan pintavaluntaa ja ehkäistään alueiden tulvimista.

#### Suosituksia:

- Runsaan kasvillisuuden suosiminen (isot puut, nykyisen puiston säilyttäminen).
- Hulevesiviemäriä suositellaan käytettäväksi vain kohdissa, joissa se on korkojen tai tilanpuolesta tarpeen.

Jatkosuunnittelussa täytyy ottaa huomioon seuraavia asioita:

- Asemakaava-alueelta tuleville hulevesille tulee rakentaa reitti purkuvesistöön asti, eli huolehtia että radan ympäristöstä vesi pääsee virtaamaan eteenpäin jäämättä painanteisiin aiheuttaen mahdollista tulvimista.

Enligt Scalgo-kalkylprogrammet stiger vattenståndet i kantdiken på båda sidorna av järnvägen med 10 mm regn, men inte på ett oroväckande sätt. I kalkylprogrammet finns inte nödvändigtvis alla trummor under järnvägen, vilket kan påverka på resultaten i beräkningar. Vatten från den södra delen leds till järnvägens omgivning, där det redan idag sker lite större vattenstigning än vanligt, med den använda dimensionerande regnmängden, vilket motsvarar en 10 minuters regnskur som händer en gång per fem år. Området är på lägre nivå än i annan omgivning, och dagvatten kan inte rinna vidare utan samlas i fördjupningarna på båda sidorna av järnvägen. Från området borde byggas en dagvattenrutt för att risken för översvämningsrisk skulle förminska.

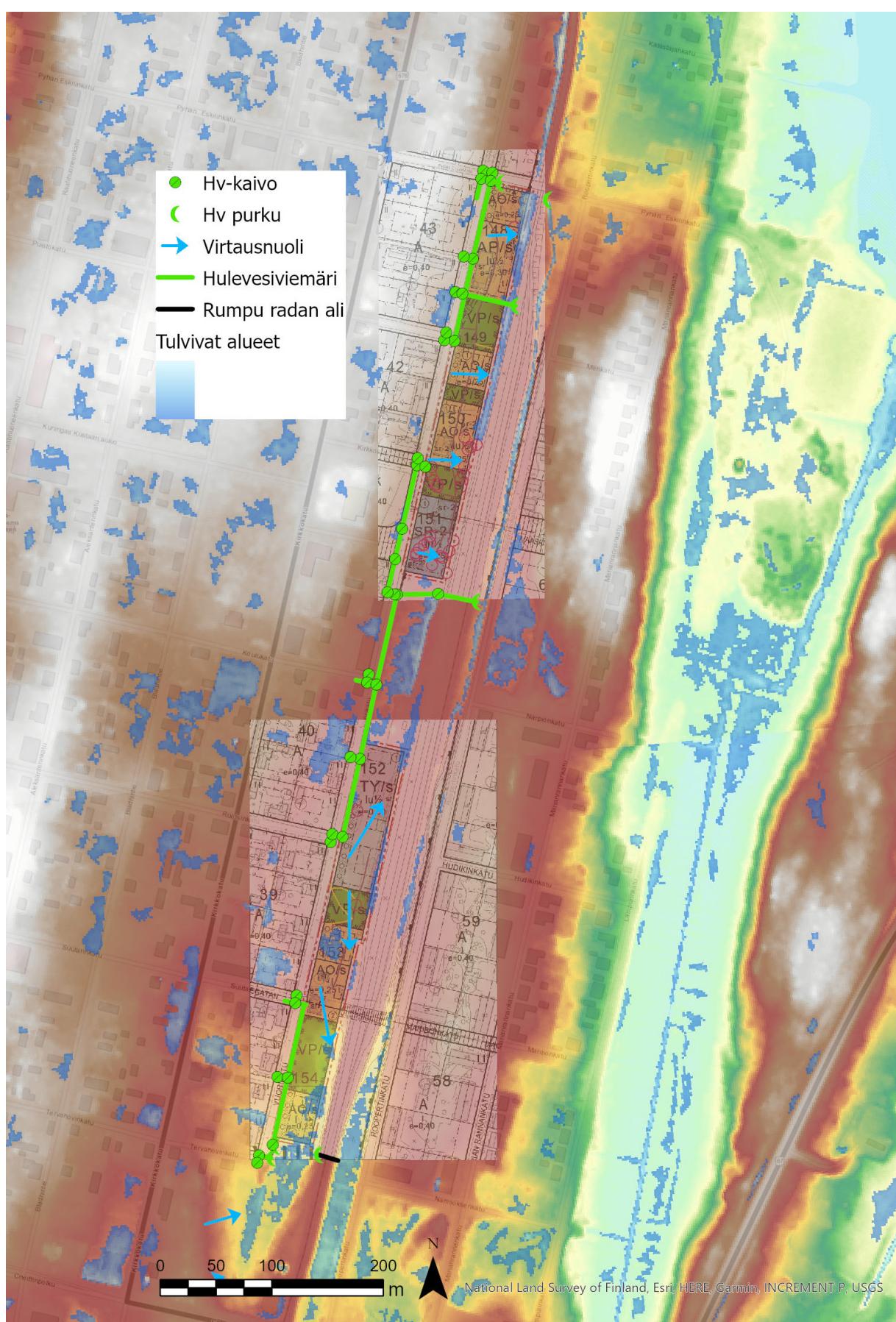
Det finns inte motsvarande problem med dagvatten från avrinningsområdet i den norra delen. Vattnet rinner nu förtiden intill järnvägen och därför via kantdiken mot havet. Vattnet från tomterna skulle ledas vidare i öppna diken, varvid avrinningen födröjs i jämförelse med dagvattenavloppen. På tomterna som planläggs skulle det vara bra att undvika helt ogenomsläpliga ytor eller förverkliga dem med dagvattenstenar eller motsvarande metoder för att födröja ytavrinning och förebygga översvämningsrisker på områdena.

#### Rekommendationer:

- Gynnande av riklig växtlighet (stora träd, bevarande av det nuvarande trädbeståndet).
- Dagvattendräneringen rekommenderas att användas endast på ställen där den behövs p.g.a. höjder eller utrymmesbrist.

I den fortsatta planeringen skall beaktas följande:

- För dagvatten som kommer från detaljplaneområdet skall det byggas en led till recipienten, dvs. se till att vatten från omgivningen av tågbanan kan rinna vidare utan att det lämnar i fördjupningar där den eventuellt kan förorsaka översvämningsrisker.



Kuva 7. Hulevesien virtaussuunnat suunnittelalueella, mitatut hulevesikaivot ja -viemärit sekä tulvaherkät alueet. / Strömriktningar av dagvatten på planområdet, dagvattenbrunnar och -avlopp som mättes samt översvämningskänsliga områden.

## Ympäristön häiriötekijät

### Tärinä- ja runkomeluselvitys 2022

Alueelta on laadittu tärinä- ja runkomeluselvitys vuonna 2022 (Ramboll Finland Oy). Selvityksessä suositellaan liikennetärinän ja runkomelun huomioon ottamista uusien asuinrakennusten suunnittelussa.

### Liite 3. Tärinä- ja runkomeluselvitys 2022

#### Meluselvitys 2022

Alueelta on laadittu meluselvitys vuonna 2022 (Ramboll Finland Oy). Selvityksessä on huomioitu Vuorikatu sekä säännöllisen raideliikenteen aiheuttamat melutasot. Päivä- ja yönäjän ohjeearvot eivät ylity alueella. Rakennuslupamenettelyssä on huomioitava, että asetuksessa rakennusten ääniympäristöstä edellytetään melualueilla sijaitsevien asuin-, hoito- ja maajoitusrakennusten äänieristävyydeksi vähintään 30 dB (Ympäristöministeriö, 2017).

## Störande faktorer i miljön

### Utredning om vibration och buller 2022

För området uppgjordes en utredning om vibration och stombuller år 2022 (Ramboll Finland Oy). I utredningen rekommenderas att trafikvibration och stombuller beaktas vid planering av nya bostadsbyggnader.

### Liite 4. Meluselvitys 2022

#### 3.1.4 Maanomistus / Markägoförhållanden

Alue on yksityisten ja kaupungin omistuksessa.

#### Bullerutredning 2022

För området uppgjordes en bullerutredning år 2022 (Ramboll Finland Oy). Vid utredningen har beaktats och Berggatan samt bullernivåer från den regelbundna järnvägstrafiken. Riktvärdet för dag- och nattetid överskrids inte på området. Vid bygglovsförfarande skall beaktas att i förordningen om ljudmiljön i byggnader förutsätts att i bostäder, patientrum och inkvarteringsrum skall ljudisoleringen vara minst 30 dB (Miljöministeriet 2017).

## 3.2 Suunnittelutilanne / Planeringssituation

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tulut voimaan 1.4.2018.

Området ägs av privata personer och staden.

### Maakuntakaava

Kaskisten kaupunki kuuluu Pohjanmaan maakuntakaava-alueeseen. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 11.9.2020.

### Riksomfattande målen för områdesanvändningen

Statsrådets beslut om de reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft 1.4.2018.

### Landskapsplan

Kaskö stad hör till området för Österbottens landskapsplan. Österbottens landskapsplan 2040 har vunnit laga kraft 11.9.2020.



Kuva 8. Ote maakuntakaavasta 2040 / Utdrag ur landskapsplan 2040.

**Maakuntakaavaluonnos 2050**

Pohjanmaan liitto on siirtynyt rullaavaan kaavoitukseen, ja siksi maakuntahallitus päätti 28.9.2020 aloittaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatimisen. Pohjanmaan maakuntahallitus hyväksyi kokouksessaan 24.4.2023 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 luonnoksen ja päätti asettaa sen nähtäville ajalle 27.4-31.5.2023. Tavoitteena on, että maakuntakaava saadaan hyväksyttyä maakuntavaltuustossa vuoden 2024 lopussa. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 korvaa voimaan tultuaan Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.

## Landskapsplanutkast 2050

Österbottens förbund har gått inför en rulande planläggning och därfor beslutade landskapsstyrelsen 28.9.2020 att påbörja uppgörandet av Österbottens landskapsplan 2050. Österbottens landskapsstyrelse godkände utkastet till Österbottens landskapsplan 2050 vid sitt möte 24.4.2023 och beslutade lägga fram planutkastet under tiden 27.4-31.5.2023. Målsättningen är att landskapsfullmäktige godkänner landskapsplanen i slutet av år 2024. Då Österbottens landskapsplan 2050 träder i kraft ersätter den Österbottens landskapsplan 2040.



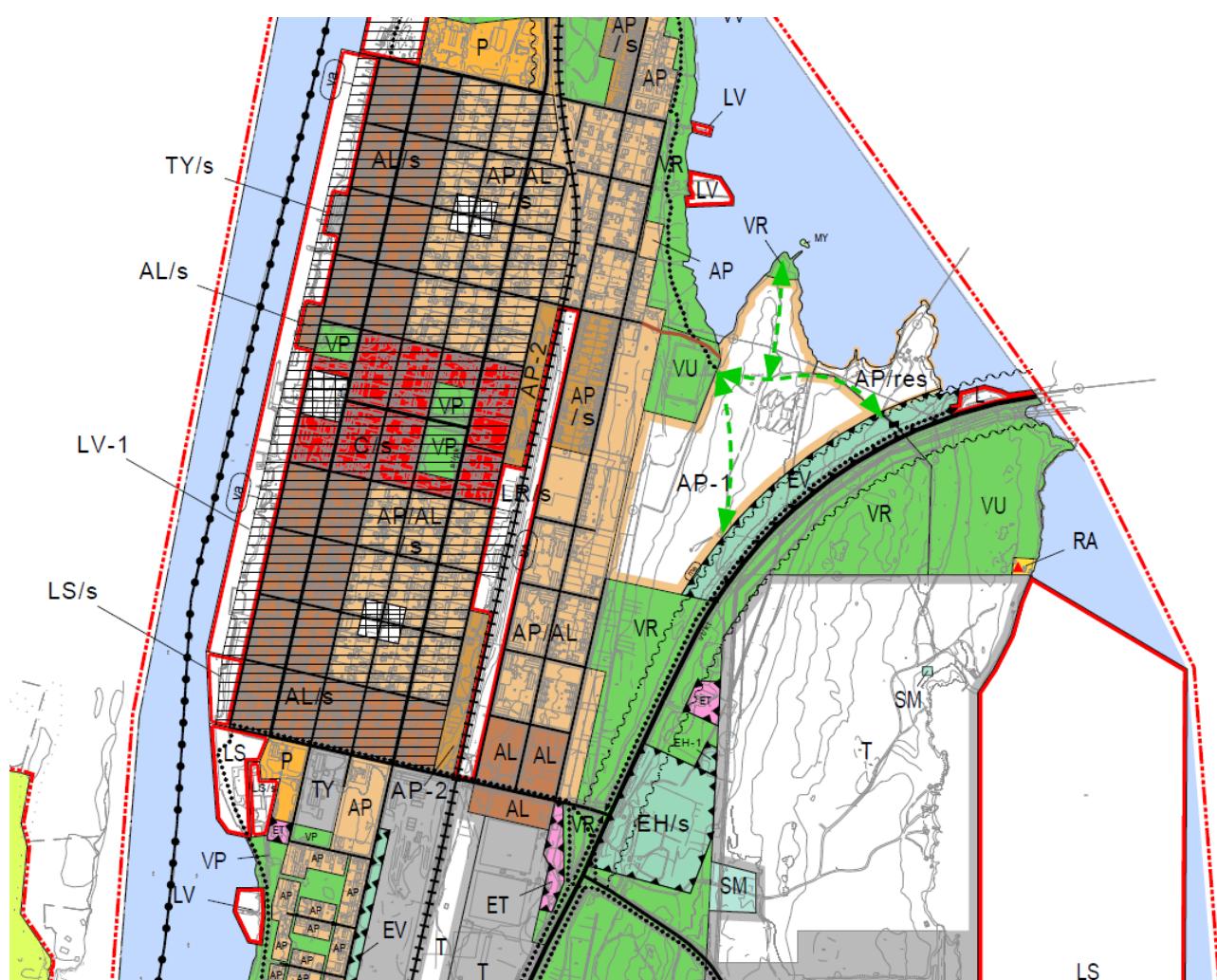
## Kuva 9. Ote maakuntakaavaluonnonksesta 2050 / Utdrag ur landskapsplanutkast 2050.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 26.1.2012 kaupunginvaltuiston hyväksymä oikeusvaikuttainen Kas-kisten yleiskaava 2030 (kuva 10). Yleiskaava on ohjeena asemakaavan laatimiselle.

Generalplan

På området är Kaskö generalplan 2030 med rättsverkningar i kraft, vilken stadsfullmäktige godkände 26.1.2012 (bild 10). Generalplanen styr detaljplanens utarbetning.



Kuva 10. Ote Kaskisten yleiskaavasta 2030 / Utdrag ur Kaskö generalplan 2030.

### Asemakaava

Alueella on voimassa 10.4.1981 vahvistettu Kaskisten kaupungin I-IX kaupunginosien asemakaava (kuva 11).

### Rakennusjärjestys

Kaskisten kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 3.2.2016 ja se on tullut voimaan 7.3.2016.

### Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartta on ajantasainen. Pohjakarttaa on täydennetty keväällä 2021.

### Detaljplan

För området gäller detaljplanen för stadsdelar I-IX i Kaskö stad som fastställdes 10.4.1981 (bild 11).

### Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Kaskö stad har godkänts av stadsfullmäktige 3.2.2016 och den har trätt i kraft 7.3.2016.

### Baskarta

Baskartan för planläggningen är tidsenlig. Baskartan har kompletterats på våren 2021.



Kuva 11. Ote asemakaavayhdistelmästä ja kaavoitettavan alueen rajaus / Utdrag ur detaljplane-  
sammanställningen och planläggningssområdets avgränsning.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET / OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve / Behovet av detaljplanering

Tavoitteena on muuttaa alueet asumiseen kulttuuriympäristön arvot sekä liikenteen melu ja tärinä huomioiden.

Målet är att ändra områden till boende med beaktande av kulturmiljövärden samt järnvägstrafikbuller och -vibration.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset / Planeringsstart och beslut som gäller denna

Kaskisten tekninen lautakunta on päättänyt 18.6.2018 § 41 kaavan laatimisesta alueelle. Kaavoitustyö on aloitettu Ramboll Finland Oy:ssä keväällä 2018.

Tekniska nämnden i Kaskö beslutade 18.6.2018 § 41 om uppgörande av planen för området. Planläggningsarbetet påbörjades av Ramboll Finland Oy på våren 2018.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö / Deltagande och samarbete

#### 4.3.1 Osalliset / Intressenter

Kaavoitustyötä varten laadittiin 5.10.2021 osallistumis- ja arvointisuunnitelma, jossa osallisiksi määriteltiin vaikutusalueen maanomistajat, kaupungin asukkaat ja lomasukkaat, kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus, tekninen lautakunta, sivistyslautakunta, Länsirannikon ympäristöyksikkö, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Väylävirasto/rautatieosasto, Museovirasto, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan pelastuslaitos, Kaskisten Energia Oy, Caruna Oy, Oy Botniarosk Ab, Voimatel Oy, mahdolliset muut yritykset ja yhteisöt sekä muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat.

För planläggningsarbetet uppgjordes 5.10.2021 ett program för deltagande och bedömning där influensområdets markägare, stadens invånare och sommargäster, stadsfullmäktige, stadsstyrelse, tekniska nämnden, bildningsnämnden, västkustens miljöenhet, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten (NTM), ärings-, trafik- och miljöcentralen i Österbotten (NTM), Trafikledsverket/järnvägsavdelningen, Museiverket, Österbottens förbund, Österbottens museum, Österbottens räddningsverk, Kaskö Energi Oy, Caruna Oy, Oy Botniarosk Ab, Voimatel Oy och eventuella andra företag och samfund och andra som meddelar sig som intressenter har definierats som intressentgrupper.

#### Liite 5. Osallistumis- ja arvointisuunnitelma / Program för deltagande och bedömnинг

#### 4.3.2 Vireilletulo / Anhängiggörande

Asemakaavan muutoksesta on ilmoitettu Kaskisten kaupungin kaavoituskatsauksessa 2019. Kaskisten tekninen lautakunta on päättänyt 18.6.2018 kaavan laatimisesta alueelle.

Om ändring av detaljplanen har meddelats i Kaskö stads planläggningsöversikt 2019. Tekniska nämnden i Kaskö beslutade 18.6.2018 om uppgörande av detaljplanen för området.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt / Deltagande och växelverkan

- Osallistumis- ja arvointisuunnitelma on tiedotettu paikallislehdessä ja se on ollut MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 1.11.–1.12.2021. OAS:sta saatiin kuusi lausuntoa.
- Kaavaluonnon on ollut MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä \_\_\_\_\_. Kaavaluonnonesta pyytäään tarvittavat lausunnot.
- Programmet för deltagande och bedömnинг har annonserats i lokalpressen och det har enligt MBF 30 § varit framlagt 1.11.–1.12.2021. Man fick sex utlåtan om PDB.
- Planutkastet har enligt MBF § 30 varit offentligt framlagt mellan \_\_\_\_\_. Över planutkastet begärs behövliga utlåtan.

- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä \_\_\_\_\_.- \_\_\_\_\_.-\_\_\_\_\_. välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.
- Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan \_\_\_\_\_.-\_\_\_\_\_. esittää asemakaavaa kaupunginvaltuoston hyväksyttäväksi.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_\_\_\_.-\_\_\_\_\_.
- Planförslaget har enligt MBF § 27 varit offentligt framlagt mellan \_\_\_\_\_.-\_\_\_\_\_.-\_\_\_\_\_. Över planförslaget begärs behövliga utlåtanden.
- Stadsstyrelsen beslöt vid sitt möte \_\_\_\_\_.-\_\_\_\_\_. att föreslå för stadsfullmäktige att detaljplanen godkänns.
- Stadsfullmäktige godkände detaljplanen \_\_\_\_\_.-\_\_\_\_\_.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö / Myndighetssamarbete

Aloitusvaiheessa järjestettiin viranomaisten työneuvottelu 18.12.2018. Viranomaisneuvottelu järjestettiin 20.4.2021, muistio viranomaisneuvottelusta on liitteenä 6. Muten viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntome nettelyllä.

I inledningsskedet ordnades ett arbetsmöte med myndigheterna 18.12.2018. Samråd med myndigheterna ordnades 20.4.2021, promemoria av mötet finns som bilaga 6. I övrigt har myndighetssamarbete ordnats genom utlåtandeförfarande.

#### **Liite 6. Muistio neuvottelusta 20.4.2021**

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet / Mål för detaljplanen

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet / Mål enligt utgångsmaterialet

##### **Kaupungin asettamat tavoitteet**

Kaupungin tavoitteena on muuttaa asemakaava siten, että mahdollistetaan uusien asuintonttien sijoittaminen alueelle mm. kulttuuriympäristön arvot huomioiden.

##### **Mål som ställts av staden**

Stadens mål är ändra detaljplanen så att placering av nya bostadstomter på området med beaktande av bl.a. kulturmiljövärden möjliggörs.

##### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

###### *Maakuntakaava*

Maakuntakaavassa suunnittelalue sijoittuu Kaskisten keskustatoimintojen alueelle (C) ja taajamatoimintojen alueelle (A) sekä Kaskisten ruutukaava-alueelle, joka on osoitettu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuna kulttuuriympäristöönä (RKY 2009). Suunnittelalueen itäpuolella sijaitseva Suupohjan rata on osoitettu parannettavaksi rataosuudeksi, joka sijoittuu Suupohjan liikenteen kehittämisyöhykkeelle yhdessä kantatienväylän kanssa.

##### **Mål som grundar sig på planeringssituationen**

###### *Landskapsplan*

I landskapsplan ingår planeringsområdet i området för centrumfunktioner (C) och området för tätortsfunktioner (A) samt i rutplaneområdet i Kaskö som har anvisats som byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009). Sydbottenbanan som finns öster från området, har anvisats som banavsnitt som ska förbättras och som ingår i Sydösterbottens utvecklingszon tillsammans med stamväg 67 och Kaskö hamn.

###### *Landskapsplanutkast 2050*

I utkastet till landskapsplan har inte framförs ändringar i beteckningar på planområdet.

###### *Generalplan*

I generalplanen har på området och i näromgivningen anvisats bostadsområde domineras av småhus (AP-2) och järnvägsområde, där miljön bevaras (LR/s). Planeringsområdet ingår i nationellt betydande bebyggd kulturmiljö (va med vågräta linjer). Öster om området har anvisats förbindelsebana/bibana/ stadsbana.

###### *Maakuntakaavaluonnos 2050*

Maakuntakaavaluonnessa ei ole esitetty muutoksia merkintöihin suunnittelalueella.

###### *Yleiskaava*

Yleiskaavassa alueelle ja lähiympäristöön on osoitettu pientalovaltaista asuntoalueita (AP-2) ja rautatieliikenteen aluetta, missä ympäristö säilytetään (LR/s). Suunnittelalue sijoittuu valtakunnallisesti merkittäväen kulttuuriympäristöön (va ja vaakaviivoitus). Alueen itäpuolelle on osoitettu yhdysrata/sivurata/kaupunkirata.

Suunnittelualueen läheisyyteen on yleiskävällä osoitettu pientalovaltaisia asuntoalueita (AP/AL, AP/AL/s, AP/s) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten aluetta (AL/s).

#### Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu rautatiealue (LR). Lähiympäristöön on osoitettu lisäksi asunto- tai liikerakennusten korttelialueita (A) sekä kirkollista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YK). Eteläisemmän suunnittelualueen poikki on osoitettu jalankulkuväylä Suutarinkadulta rautatiealueen yli Maribonkadulle.

#### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavoituksessa huomioidaan mm. kulttuuriympäristön arvot sekä liikennemelu ja mahdolliset radan tärinävaikutukset.

I närheten av planeringsområdet har i generalplanen anvisats bostadsområden domineras av småhus (AP/AL, AP/AL/s, AP/s) och område för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL/s).

#### Detaljplan

I den gällande detaljplanen har på området anvisats järnvägsområde (LR). Dessutom har i näromgivningen anvisats kvartersområden för bostads- eller affärshus (A) samt kvartersområde för byggnader för kyrklig verksamhet (YK). Genom det södra planeringsområdet har anvisats en fotgängarled från Skomakaregatan till Maribogatan.

#### Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

Vid planläggningen beaktas bl.a. kulturhistoriska värden samt buller och vibration som järnvägen orsakar.

### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset / Alternativen i detaljplanlösning och deras konsekvenser

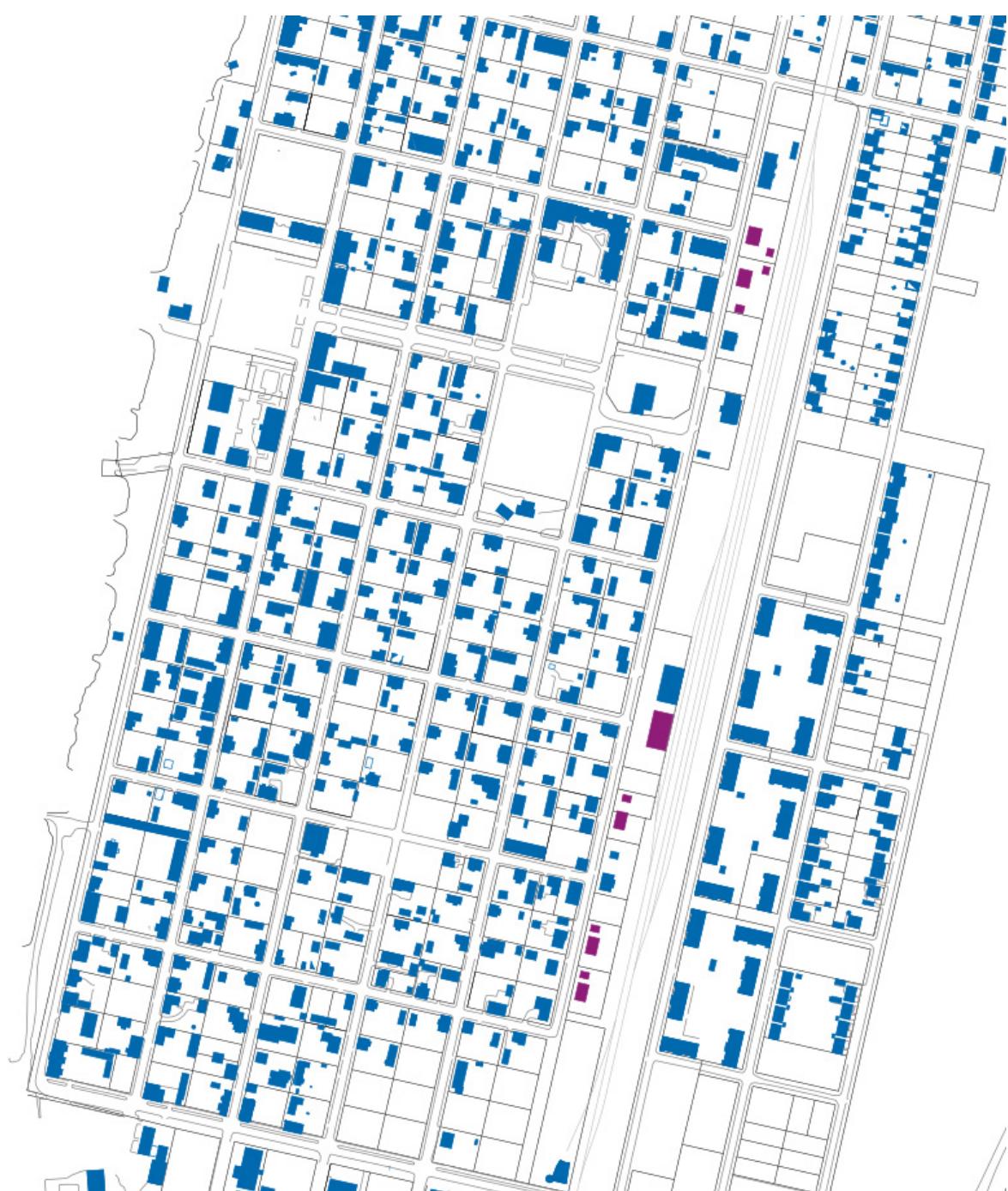
#### 4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet / Val av detaljplanlösning och grunderna för valet

##### Rakennuskannan rakeisuustarkastelu

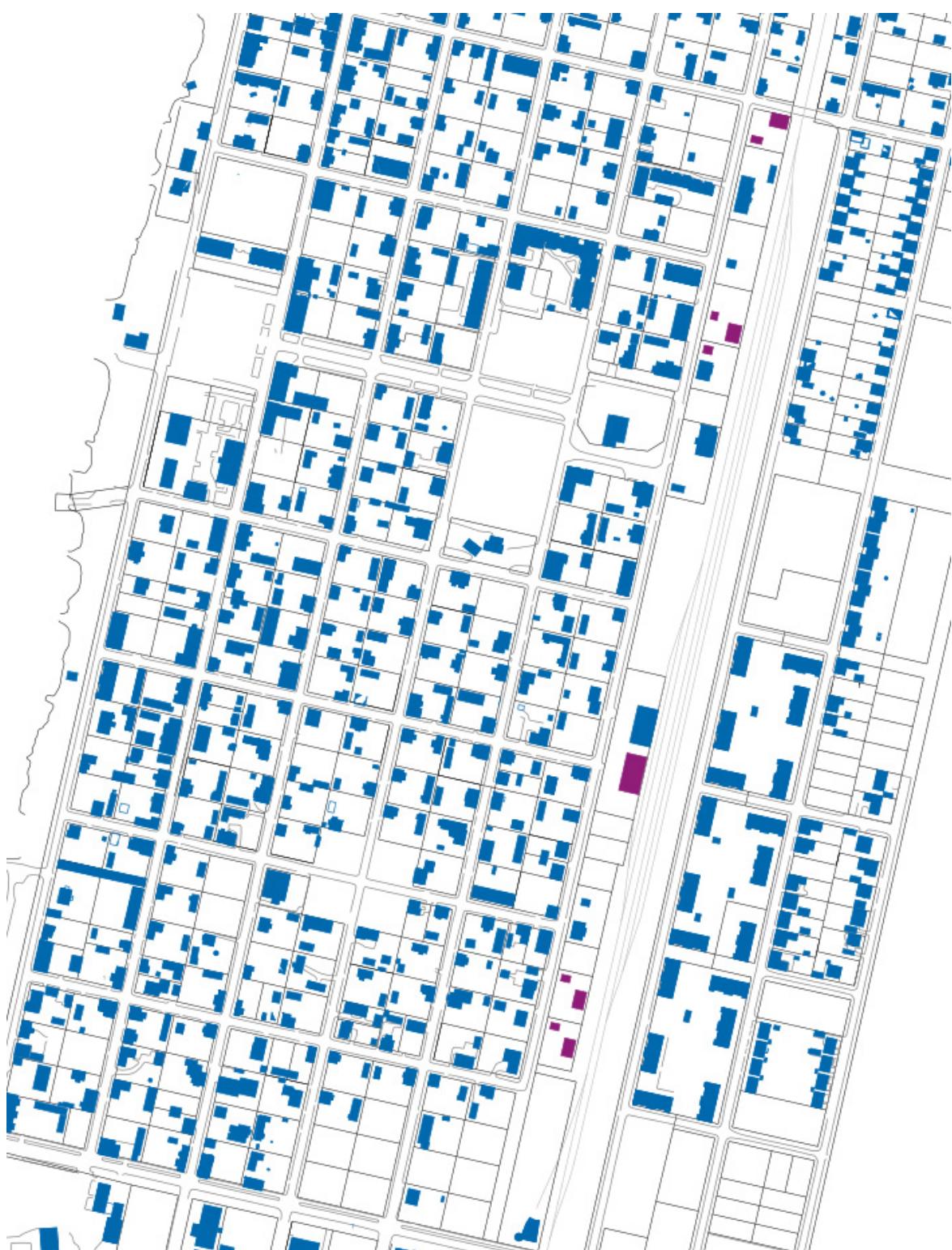
Kaskisen keskustan alueen rakennuskannan rakennetta tutkittiin pohjakartan pohjalta ja samalla on uudisrakentamisesta tehty alustavia tarkasteluja, joissa uusien rakennusten sijoittamista on tutkittu kaupunkikuvalliselta kannalta. Vaihtoehtoja on käyty läpi työryhmässä ja kaupungin kanssa ja päädytty ratkaisuun, jolla vanhan asema-alueen rakennukset saataisiin näkymään paremmin katukuvassa ja muutoinkin näkymä RKY-alueelle olisi puistomaisempi, uudisrakentamisen sijoittuessa radan varteen.

##### Granskning av byggnadsbeståndet

Byggnadsbeständets struktur i Kaskö centrumområde analyserades på basen av områdets baskarta och samtidigt har man gjort preliminära granskningar av nybyggande, där placering av nybyggande har undersöks med tanke på stadsbilden. Alternativen har gåtts igenom av arbetsgruppen och med staden med beslutet; byggnaderna av det gamla stationsområdet kunde bättre ses i stadsbilden, och i övrigt skulle vyn till RKY-området vara mer parkartad om nybyggande placeras intill järnvägen.



**Kuva 12. Rakennuskannan rakeisuustarkastelu Ve1, suunnitellut rakennukset esitetty punaisella /  
Graderingsanalys av byggnadsbeståndet Alt1, de planerade byggnaderna med rött.**



**Kuva 13. Rakennuskannan rakeisuustarkastelu Ve2, suunnitellut rakennukset esitetty punaisella / Graderingsanalys av byggnadsbeståndet Alt2, de planerade byggnaderna med rött.**

#### **Alustavat havainnekuvatarkastelut**

Alueelta laadittiin lähtötietojen ja esitettyjen tavoitteiden pohjalta alustavia havainnekuvia vuonna 2020. Havainnekuvissa on tarkasteltu tonttien ja rakennusten sijoittamista alueelle puistomaisuuden säilyttämisen huomioiden.

#### **Preliminära granskningar med hjälp av il- lustrationsbilder**

Med stöd av utgångsuppgifterna samt målen utarbetades för området preliminära illustrationsbilder år 2018. I illustrationsbilderna har placering av tomter och byggnaderna på området granskats med beaktande av bevarande av parkartade karaktären.



**Kuva 14. Alustavia havainnekuvia, pohjoisosa / Preliminära illustrationsbilder, norra del.**



**Kuva 15. Alustavia havainnekuvia, eteläosa / Preliminära illustrationsbilder, södra del.**

### **Osallistumis- ja arvointisuunnitelma 5.10.2021**

Osallistumis- ja arvointisuunnitelma oli yleisesti nähtävillä 1.11.-1.12.2021. Lausunnot pyydettiin viranomaisilta sekä sähköyhtiöiltä. Lausunnot saatiin Länsirannikon Ympäristöyksiköltä, Pohjanmaan pelastuslaitoksesta, Caruna Oyltä, Pohjanmaan liitolta, Pohjanmaan museolta ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksesta. Osallistumis- ja arvointisuunnitelmasta ei saatu mielipiteitä.

### **Program för deltagande och bedömning 5.10.2021**

Program för deltagande och bedömning har varit offentligt framlagt 1.11.-1.12.2021. Av myndigheter begärdes utlåtanden. Man fick utlåtanden av Västkustens miljöenhet, Österbottens räddningsverk, Caruna Oy, Österbottens förbund, Österbottens museum och NTM-centralen i Södra Österbotten. Man fick inte några åsikter om programmet för deltaende och bedömning.

**Liite 7. Vastineet OAS-vaiheen palautteeseen /Bemötanden till PDB-skedets respons**

**Kaavaluonnos 17.5.2023**

Alueelta laadittiin lähtötietojen, esitetyjen tavoitteiden, laadittujen selvitysten ja käytyjen neuvottelujen perusteella kaavaluonnos 17.5.2023. Kaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu asuinpienitalojen (AP/s-1), erillispientalojen (AO/s-1) ja teollisuusrakennusten (TY/s-1) korttelialueita sekä rakennussuojelualueita (SR-2). Lisäksi alueelle on osoitettu puistoalueita (VP/s-1).

Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä \_\_\_\_.-\_\_\_\_.-\_\_\_\_\_. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta. Lausunnot saatiin ...

**Planutkast 17.5.2023**

Med stöd av utgångsuppgifterna, de framställda målen, uppgjorda utredningar samt utförda möten utarbetades ett utkast 17.5.2023 för området. I planutkastet har på planeringsområdet anvisats kvartersområden för småhus (AP/s-1), fristående småhus (AO/s-1) och industribyggnader (TY/s-1) samt ett byggnadsskyddsområde (SR-2). Dessutom har på området anvisats parkområden (VP/s-1).

Planutkastet har varit offentligt framlagt \_\_\_\_.-\_\_\_\_.-\_\_\_\_\_. Av myndigheter begärdes utlåtanden över planutkastet. Man fick utlåtanden av ...

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS / REDOGÖRELSE FÖR DETALJ-PLANEN

### 5.1 Kaavan rakenne / Planens struktur

Kaava-alueelle muodostuu pientalontti, kuuksi omakotitonttia, teollisuustontti sekä rakennussuojelalue, joista osa on ennestään rakennettuja. Alueelle muodostuu neljä uutta omakotitonttia.

På planområdet bildas en småhustomt, sex egnahemshustomter, en industritomt samt en byggnadsskyddtomt, varav en del är tidigare bebyggda. På området bildas fyra nya egnahemshustomter.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen / Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Kaavassa on huomioitu mm. kulttuuriympäristön arvot.

I planen har beaktats bl.a. kulturmiljöns värden.

### 5.3 Aluevaraukset / Områdesreserveringar

Alueelle on osoitettu asuinpientalojen (AP/s-1), erillispientalojen (AO/s-1) ja teollisuusrakennusten (TY/s-1) korttelialueita, rakennussuojelualuetta (SR-2) sekä puistoalueita (VP/s-1).

På området har anvisats kvartersområden för småhus (AP/s-1), fristående småhus (AO/s-1) och industribyggnader (TY/s-1), ett byggnads-skyddsområde (SR-2) samt parkområden (VP/s-1).

#### 5.3.1 Korttelialueet / Kvartersområden

##### Asuinpientalojen korttelialue AP/s-1

Korttelin 148 tontti 2 on varattu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP/s-1). Alue on osa historiallista Kaskisten rautatiealueutta ja sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Kaskisten ruutukaava-alue (RKY 2009). Rakennusten korjaukset tulee tehdä kohteen luonteesseen soveltuvalla tavalla. Uudisrakentamisessa tulee huomioida sopeutuminen alueen kulttuurihistoriallisii ominaispiirteisiin. Aluetta ja rakennuksia koskevista suunnitelmissa on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

- Korttelialueella saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi ullakon tasolle saa sijoittaa  $\frac{1}{2}$  rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Tehokkuusluku on  $e = 0.30$ , mikä merkitsee noin  $708 \text{ m}^2$  rakennusoikeutta.
- Tontin 2 eteläosaan radan varteen on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen (t).
- Radan varressa sijaitseva vanha ulkora-kennus on osoitettu suojelevaksi (sr).

##### Kvartersområde för småhus AP/s-1

Tomt 2 i kvarter 148 är reserverad som kvartersområde för småhus (AP/s-1). Området är en del av det historiska järnvägsområdet i Kaskö och ingår i byggd kulturmiljö av riksintresse, Rutplaneområdet i Kaskö (RKY 2009). Reparation av byggnaderna skall utföras så att de lämpar sig för objektets karaktär. Vid nybyggande bör anpassning till de kulturhistoriska särdragene beaktas. Om planer som gäller området och byggnaderna bör begäras utlåtande av museimyndigheten.

- I kvartersområde får byggas byggnader med högst I-våning. Man får också placera på vindsvåning  $\frac{1}{2}$  av arealen för den största våningen.
- Exploateringstal är  $e = 0.30$ , vilket betyder cirka  $708 \text{ m}^2$  byggnadsrätt.
- I södra delen av tomt 2 vid banan har betecknats en byggnadsyta där en ekonomibyggnad får placeras (t).
- Det gamla uthuset intill järnvägen har betecknats som byggnad som skall skyddas (sr).

- Vanha rautatieläisten asuntola on osoitettu suojelevaksi rakennukseksi (sr-3). Historiallisesti, rakennustaitteellisesti ja maise-mallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritetta-vien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arvokas luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastai-sesti on rakennuksessa aikaisemmin suori-tettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus pyrittävä korjaamaan entistään. Rakennusvalontaviranomaisen on tarvittaessa ennen rakennuslupaa tai julkisivujen muuttamista koskevan hakemuksen rat-kaisemista varattava museoviranomaiselle tilaisuus lausunnon antamiseen.
- Tontin eteläosaan on merkitty maanalaisa-johtoa varten varattu alueen osa huleve-sijohtoa (s) varten.
- Autopaikkoja tulee varata vähintään 1,5 ap / asunto.
- Järnvägsmännens gamla personalbostads-hus har anvisats som byggnad som skall skyddas (sr-3). Historiskt, arkitektoniskt och landskapsmässigt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. De reparations- och ändringsarbeten son utförs i byggnaden skall vara ägnade till att bevara byggnadens värdefulla natur. Har det i byggnaden tidigare i strid mot denna strävan vid tagits byggnadsåtgärder, bör byggnaden så vitt möjligt restaureras. Byggnadstill-synsmyndigheten skall vid behov, innan ansökan om byggnadslov för nybyggnad, fasadändring eller ändring av användning- en avgörs, bereda museimyndigheten till-fälle att avge utlätande i ärendet.
- På den södra delen av tomten har beteck-nats en för underjordisk ledning reserve-rad del av område för dagvattenledning (s).
- Bilplatser bör reserveras minst 1,5 bp / bostad.

#### **Erillispienalojen korttelialue AO/s-1**

Korttelin 148 tontti 1 sekä korttelit 149, 150, 153 ja 154 on varattu erillispienalojen korttelialueeksi (AO/s-1). Alue on osa historiallista Kaskisten rautatiealueutta ja sisältyy valtakun-nallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Kaskisten ruutukaava-alue (RKY 2009). Rakennusten korjaukset tulee tehdä kohteen luonteesseen soveltuvalta tavalla. Uudisrakentamisessa tulee huomioida so-peutuminen alueen kulttuurihistoriallisii omi-naispireisiin. Aluetta ja rakennuksia koske-vista suunnitelmista on pyydettävä museovi-ranomaisen lausunto.

- Korttelialueella saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi ullakon tasolle saa sijoittaa ½ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Tehokkuusluku on  $e = 0.25$ , mikä merkit-see noin 281...676 krsm<sup>2</sup> rakennusoikeutta tontin koosta riippuen.
- Korttelialueille on merkitty rakennusalta, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen (t).
- Kortteleihin on merkitty rakennusalolle nuolet osoittamaan rakennusalan sivua, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Korttelin 148 tontin 1, korttelin 149, kort-telin 153 tontin 1 ja korttelin 154 Vuorika-dun puoleiselle sivulle on määrätty istutet-tava alueen osa sekä puurivi, jotka toimi-vat samalla suojavayhyykkeenä katualuetta ja muita toimintoja vasten.
- Korttelin 148 tontin 1 pohjoisreunaan Py-hän Eskilinkatua vasten on merkitty katu-alueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

#### **Kvartersområde för fristående småhus AO/s-1**

Tomt 1 i kvarter 148 samt kvarter 149, 150, 153 och 154 är reserverade som kvartersom-råden för fristående småhus (AO/s-1). Området är en del av det historiska järnvägsområdet i Kaskö och ingår i byggd kulturmiljö av riksintresse, Rutplaneområdet i Kaskö (RKY 2009). Reparation av byggnaderna skall utföras så att de lämpar sig för objektets karaktär. Vid nybyggande bör anpassning till de kulturhistoriska särdragene beaktas. Om planer som gäller området och byggnaderna bör be-gäras utlätande av museimyndigheten.

- I kvartersområde får byggas byggnader med högst I-våning. Man får också placera på vindsvåning ½ av arealen för den största våningen.
- Exploateringstal är  $e = 0.25$ , vilket bety-der 281...676 v-m<sup>2</sup> byggnadsrätt bero-ende på tomtens storlek.
- I kvarteren har betecknats byggnadsyta där en ekonomibyggnad får placeras (t).
- I kvartersområden har man på bygg-nadsytorna anvisat pilar som anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
- På tomt 1 i kvarter 148, i kvarter 149, på tomt 1 i kvarter 153 och i kvarter 154 har vid sidan av Berggatan bestämts att plantera en del av området och en trädrad som samtidigt fungerar som skyddszon mot gatuområdet och andra funktioner.
- Invid den norra kanten av tomt 1 i kvarter 148 mot Sant Eskilsgatan har betecknats en del av gatuområdes gräns där in och utfart är förbjuden.

- Korttelissa 150 sijaitseva asemapäälikön talo sekä tontille siirrettävä sauna ja korttelin 153 tontilla 2 sijaitseva vanha asuinrakennus on osoitettu suojelevaksi rakennukseksi (sr-3). Historiallisesti, raken-nustaiteellisesti ja maisemallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arvokas luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu raken-nustoimenpiteitä, on rakennus pyrittävä korjaamaan entistään. Rakennusvalvontaviranomaisen on tarvittaessa ennen rakennuslupaa tai julkisivujen muuttamista koskevan hakemuksen ratkaisemista varattava museoviranomaiselle tilaisuus lausunnon antamiseen.
- Autopaikkoja tulee varata vähintään 1,5 ap / asunto.
- Stationsinspektörens hus och den gamla bastun som ska flyttas till kvarter 150 samt det gamla bostadshuset på tomt 2 i kvarter 153 har anvisats som byggnader som skall skyddas (sr-3). Historiskt, arkitektoniskt och landskapsmässigt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. De reparations- och ändringsarbeten son utförs i byggnaden skall vara ägnade till att bevara byggnadens värdefulla natur. Har det i byggnaden tidigare i strid mot denna strävan vidtagits byggnadsåtgärder, bör byggnaden så vitt möjligt restaureras. Byggnadstillsynsmyndigheten skall vid behov, innan ansökan om byggnadslov för nybyggnad, fasadändring eller ändring av användningen avgörs, bereda museimyndigheten tillfälle att avge utlåtande i ärendet.
- Bilplatser bör reserveras minst 1,5 bp / bostad.

#### **Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia TY/s-1**

Korteli 152 on varattu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY/s-1). Alue on osa historiallista Kaskisten rautatiealueita ja sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Kaskisten ruutukaava-alue (RKY 2009). Rakennusten korjaukset tulee tehdä kohteen luonteeseen soveltuvalta tavalla. Uudisrakentamisessa tulee huomioida sopeutuminen alueen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Aluetta ja rakennuksia koskevista suunnitelmissa on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

- Korttelialueella saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi ullakon tasolle saa sijoittaa  $\frac{1}{2}$  rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Tehokkuusluku on  $e = 0.50$ , mikä merkitsee noin  $2337 \text{ krsm}^2$  rakennusoikeutta.
- Tontin uusille rakennusaloiille on merkitty rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva samansuuntainen vanhan rakennuksen kanssa.
- Korttelialueen Vuorikadun puoleiselle siivulle on määrätty istutettava alueen osa sekä puurivi, jotka toimivat samalla suoja-vyöhykkeenä katualuetta ja muita toimin-toja vasten.

- Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art TY/s-1
- Kvarter 152 är reserverad som kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY/s-1). Området är en del av det historiska järnvägsområdet i Kaskö och ingår i byggd kulturmiljö av riksintresse, Rutplaneområdet i Kaskö (RKY 2009). Reparation av byggnaderna skall utföras så att de lämpar sig för objektets karaktär. Vid nybyggande bör anpassning till de kulturhistoriska särdragene beaktas. Om planer som gäller området och byggnaderna bör begäras utlåtande av museimyndigheten.
- I kvartersområde får byggas byggnader med högst I-våning. Man får också placera på vindsvåning  $\frac{1}{2}$  av arealen för den största våningen.
- Exploateringstal är  $e = 0.40$ , vilket betyder  $2337 \text{ v-m}^2$  byggnadsrätt.
- På tomten nya byggnadsytor betecknas en linje som anger takåsens riktning i samma riktning som den gamla byggnaden.
- Vid sidan av Berggatan i kvartersområdet har bestämts att plantera en del av området och en trärad som samtidigt fungerar som skyddszon mot gatuområdet och andra funktioner.

- Vanha tavaratalo on osoitettu suojelevaksi rakennukseksi (sr-3). Historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arvokas luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus pyrittävä korjaamaan entistään. Rakennusvalvontaviranomaisen on tarvittaessa ennen rakennuslupaa tai julkisivujen muuttamista koskevan hakemuksen ratkaisemista varattava museoviranomaiselle tilaisuus lausunnon antamiseen.
- Vanhan tavaratalon eteläpuolelle on merkitty rakennusala, jolla on säilytettävä olemassa oleva kivimuuri (s-2).
- Autopaikkoja tulee varata vähintään 1 ap / työpaikka.
- Den gamla godsstationen har anvisats som byggnad som skall skyddas (sr-3). Historiskt, arkitektoniskt och landskapsmässigt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. De reparations- och ändringsarbeten som utförs i byggnaden skall vara ägnade till att bevara byggnadens värdefulla natur. Har i byggnaden tidigare i strid mot denna strävan vidtagits byggnadsåtgärder, bör byggnaden så vitt möjligt restaureras. Byggnadstillsynsmyndigheten skall vid behov, innan ansökan om byggnadslov för nybyggnad, fasadändring eller ändring av användningen avgörs, bereda museimyndigheten tillfälle att avge utlåtande i ärendet.
- Söder om den gamla godsstationen har anvisats en byggnadsyta, där den befintliga stenmuren skall bevaras (s-2).
- Bilplatser bör reserveras minst 1 bp / arbetsplats.

### Rakennussuojelualue SR-2

Kortteli 151 on osoitettu rakennussuojelualueksi (SR-2). Alue on osa historiallista Kaskisten rautatiealueutta ja sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Kaskisten ruutukaava-alue (RKY 2009). Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka soveltuват kohteen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen luonteeseen ja tukevat alueen rakennusten säilymistä. Rakennusten korjaukset tulee tehdä kohteen luonteesseen soveltuvalta tavalla. Uudisrakentamisessa tulee huomioida sopeutuminen alueen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Aluetta ja rakennuksia koskevista suunnitelmiista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

- Korttelialueella saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi ullakon tasolle saa sijoittaa  $\frac{1}{2}$  rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Tehokkuusluku on  $e = 0.25$ , mikä merkitsee noin  $612 \text{ krsm}^2$  rakennussoikeutta.
- Tontilla sijaitseva vanha ulkorakennus on osoitettu suojelevaksi (sr).
- I kvartersområde får byggas byggnader med högst I-våning. Man får också placera på vindsvåning  $\frac{1}{2}$  av arealen för den största våningen.
- Exploateringstal är  $e = 0.25$ , vilket betyder  $612 \text{ v-m}^2$  byggnadsrätt.
- Ett gammalt uthus på tomten har betecknats att skyddas (sr).

### Byggnadsskyddsområde SR-2

Kvarter 151 har anvisats ett byggnadsskyddsområde (SR-2). Området är en del av det historiska järnvägsområdet i Kaskö och ingår i byggd kulturmiljö av riksintresse, Rutplanområdet i Kaskö (RKY 2009). På området får placeras sådana verksamheter som lämpar sig för områdets kulturhistoriskt värdefulla karakter och stöder bevarandet av områdets byggnader. Reparation av byggnaderna skall utföras så att de lämpar sig för objektets karakter. Vid nybyggande bör anpassning till de kulturhistoriska särdragene beaktas. Om planer som gäller området och byggnaderna bör begäras utlåtande av museimyndigheten.

- I kvartersområde får byggas byggnader med högst I-våning. Man får också placera på vindsvåning  $\frac{1}{2}$  av arealen för den största våningen.
- Exploateringstal är  $e = 0.25$ , vilket betyder  $612 \text{ v-m}^2$  byggnadsrätt.
- Ett gammalt uthus på tomten har betecknats att skyddas (sr).

- Vanha asemarakennus on merkitty suojelevaksi rakennukseksi (sr-2). Historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemalliseksi arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arvokas luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus pyrittävä korjaamaan entistään. Rakennuksen julkisluontoisten sisätilojen alkuperäiset osat (asemahallin kasettikatto ja entisen odotussalin kattolistoitus) sekä alkuperäinen huonejako on säilytettävä. Rakennusvalvontaviraston mukaan on tarvittaessa ennen rakennuslupaa tai julkisivujen muuttamista koskevan hakemuksen ratkaisemista varattava museoviranomaiselle tilaisuus lausunnon antamiseen.
- Den gamla stationsbyggnaden har betecknats som byggnad som skall skyddas (sr-2). Historiskt, arkitektoniskt och landskapsmässigt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. De reparations- och ändringsarbeten som utförs i byggnaden skall vara ägnade att bevara byggnadens värdefulla natur. Har det i byggnaden tidigare i strid mot denna strävan vidtagits byggnadsåtgärder, bör byggnaden så vitt möjligt restaureras. De ursprungliga delarna av interiören i den före detta offentliga delen av byggnad (stationshallens kassettak och den före detta väntsalens taklister) samt den ursprungliga rumspositionen skall bevaras. Byggnadstillsynsmyndigheten skall vid behov, innan ansökan om byggnadslov för nybyggnad, fasadändring eller ändring av användningen avgörs, bereda museimyndigheten tillfälle att avge utlåtande i ärendet.

### 5.3.2 Muut alueet / Övriga områden

#### Puisto VP/s-1

Alueelle on osoitettu puistoalueita (VP/s-1). Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alue on osa historiallista Kaskisten rautatiealueutta ja sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Kaskisten ruutukaava-alue (RKY 2009). Maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat sallittuja. Korttelin 149 pohjoispuolella olevalle puistoalueelle sijoittuva kaivo on merkitty säilytettäväänä rakennuksesta (s-1).

#### Park VP/s-1

På området har anvisats parkområden (VP/s-1). Område där miljön bevaras. Området är en del av det historiska järnvägsområdet i Kaskö och ingår i byggd kulturmiljö av riksintresse, Rutplaneområdet i Kaskö (RKY 2009). Åtgärder som gäller landskapsvård tillåts. Brunnen som befinner sig på parkområdet norr om kvarter 149 har betecknats som en byggnad som skall bevaras (s-1).

## 5.4 Kaavan vaikutukset / Planens konsekvenser

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön / Konsekvenser för den byggda miljön

#### Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen täydentää ja tiivistää alueen nykyistä rakennetta ja maankäytöllistä kehitystä. Rakentaminen on yleiskaavan päälinjojen mukaista. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

#### Samhällsstruktur

Byggandet på området kompletterar och förstärkar den nuvarande strukturen och utvecklingen av markanvändningen. Byggandet är i enlighet med generalplanens riktlinjer. Planeringsområdet ligger fördelaktigt med tanke på samhällsstrukturen.

#### Kaupunkikuva

Kaavassa osoitettu asuinrakentaminen täydentää nykyistä vanhan rautatiealueen rakennusten kokonaisuutta, joka jo nykyisellään erottuu luonteeltaan pienipiirteisestä ruutukaavakaupungista rakennusten suuremman mittakaavan ja vapaamman sijoittelun sekä puistomaisen luonteen johdosta.

#### Stadsbild

Bostadsbyggandet som anvisats i planen kompletterar den nuvarande helheten av det gamla järnvägsområdet som redan nuförtiden skiljer sig till sin karaktär från den småskaliga rutplanestaden p.g.a. byggnadernas större skala och ledigare placering samt parkartade karaktär.

## Rakennettu kulttuuriympäristö ja raken-nuskanta

Suunnittelualue on osa historiallista Kaskisten rautatiealueita ja sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön, Kaskisen ruutukaava-alueen alueelle. Lisäksi alueella sijaitsee historiallisesti, rakennustai-teellisesti ja maisemallisesti merkittäviä rakennuksia. Kulttuuriympäristö on huomioitu alue- ja suojojumerkinnöillä sekä kaavamää-räyksillä.

### Asuminen

Kaava mahdollistaa toteutuessaan Kaskisen keskustan asuntojen määrän lisäämisen.

### Palvelut

Alue tukeutuu Kaskisen kaupungin keskustan palveluihin.

### Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava mahdollistaa toteutuessaan työpaikkojen määrän lisäämisen Kaskisen keskustassa.

### Virkistys

Alueelle on osoitettu virkistysalueita.

### Liikenne

Täydennysrakentaminen lisää jonkin verran liikennettä Vuorikadulla.

### Tekninen huolto

Alue on vesijohto-, viämäri-, kaukolämpö- ja hulevesiverkoston piirissä.

### Ympäristön häiriötekijät

#### Tarinä

Kaavassa on annettu määräyksiä rakennusten suojaamisesta rautatieliikenteen aiheuttama tarinältä.

#### Melu

Kaavan toteutuminen nostaa jonkin verran Vuorikadun liikennemäärää, mutta liikenne-melun taso jää kuitenkin niin vähäiseksi, että sillä ei ole merkittävää vaikutusta alueen maankäyttöön.

Kaavamääräyksen mukaan asumiseen osoite-tuilla alueilla ulko-oleskelutilat tulee suojata liikennemelua vastaan ensisijaisesti rakennus-ten sijoittelulla (oleskelupihat rakennusten suojaan) ja meluaitojen avulla siten, ettei me-lutaso niillä ylitä päiväohjearvoa 55 dB ja yö-ohjearvoa 45 dB.

## Den byggda kulturmiljön och byggnads-beståndet

Området är en del av det historiska järnvägsområdet i Kaskö och finns på området av på riksnivå betydande kulturmiljö, Kaskö rutplaneområde. Dessutom finns på området historiskt, arkitektoniskt och landskapsmässigt betydande byggnader. Man har medtagit kulturmiljön med områdes- och skyddsbezeichningar samt planbestämmelser.

### Boende

När planen förverkligas möjliggör den mera bostäder i Kaskö centrum.

### Service

Området stöder sig till servicen i Kaskö stadscentrum.

### Arbetsplatser, näringssverksamhet

När planen förverkligas möjliggör den mera arbetsplatser i Kaskö centrum.

### Rekreation

På området har anvisats rekreationsområden.

### Trafik

Det kompletterande byggandet ökar trafiken i någon mån på Berggatan.

### Teknisk försörjning

Området har anslutning till vattenledning-, avlopps-, fjärvärme- och dagvattnät.

### Störande faktorer i miljön

#### Vibration

I planen har givits bestämmelser för att skydda byggnader från vibration som järnvägstrafiken orsakar.

#### Buller

Förverkligande av planen ökar i någon mån trafikmängden på Berggatan men trafikbullernivån är dock så liten att den inte har betydande inverkan på markanvändningen i området.

Enligt planbestämmelsen skall utevistelseutrymmen på områden som anvisas för boende skyddas mot trafikbullret i första hand med placering av byggnaderna (utevistelsegårdar i skydd av byggnader) och bullerstaket så att bullernivån där inte överstiger dagsriktvärdet 55 dB och nattriktvärdet 45 dB.

## 5.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön / Konsekvenser för naturen och naturmiljön

### Maisema

Rakentaminen on luonteeltaan pääosin täydentävä eikä maiseman yleisilme merkittävästi muutu.

### Luonnonolot

Kaavamuutoksella ei ole merkittävä vaikuttusta luonnonoloihin.

### Landskap

Byggande är till sin karaktär till största delen kompletterande och landskapets allmänna drag ändras inte på betydande sätt.

### Naturförhållanden

Ändring av planen har inte betydande konsekvenser för naturförhållanden.

## 5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset / Planbeteckningar och planbestämmelser

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat rakentamistapaa ja kasvillisuuden säilyttämistä, ks. kohta 5.3.1. Korttelialueet.

### Asemakaavamääräykset

- Rakennuslupaa myönnnettäessä tulee huomioida toimenpiteiden soveltuminen arvokkaaseen kaupunkikuvaan.
- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä liikenteellisiin tai muihin tarkoituksiin, on istutettava ja pidettävä huolitelussa kunnossa.
- Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä värityksen suhteen rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.
- Julkisivujen yhtenäinen pituus saa olla enintään 25 metriä.
- Rakennusten kattomuotona tulee olla harjakatto tai sen sovellus.
- Kortteleissa 148-154 tulee rautatienväylät selvittää ja huomioida rakentamisen suunnittelussa, luvituksessa ja toteutuksessa. Rautatieliikenteen tärinän aiheuttama runkomelu Lprn ei saa ylittää asuinkerroksissa 30 dB(A).
- Uusien asuinrakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneristävyyden liikennemelu vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Asuinkerroksien liikennemelu keskiäänitaso saa olla päivällä korkeintaan 35 dBA ja yöllä 30 dBA.
- Asumiseen osoitetuilla alueilla ulko-oleskelutilat tulee suojata liikennemelu vastaan ensisijaisesti rakennusten sijoitellulla (oleskelupihat rakennusten suojaan) ja meluaitojen avulla siten, ettei melutaso niillä ylitä päivähjeearvoa 55 dB ja yööhjeearvoa 45 dB. AP/s- ja AO/s-korttelien rakennusalueen rajalle rautatiealuesta vasten, tulee rakentaa 180 cm korkea puurakenteinen aita. Aitojen tulee olla kortteleittain yhtenäisiä.

### Detaljplanebestämmelser

- Då bygglov beviljas måste man beakta att åtgärderna anpassas till den betydelsefulla stadsbilden.
- Tomtmark som förblir obebyggd som inte används för trafik- eller andra ändamål bör planteras och hållas i ett snyggt skick.
- Byggnaderna skall beträffande fasad- och takmaterial samt färg uppföras enligt ett enhetligt byggsätt i kvarteren.
- Som byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial skall användas trä.
- Den längsta enhetliga längden i fasaderna får vara högst 25 meter.
- Byggnaderna skall förses med åstak eller tillämpning av det.
- I kvarter 148-154 bör vibrationspåverkan från järnvägstrafiken utredas och beaktas vid byggnadsplanering, beviljande av byggnadslov och vid förverkligande av nya bostadsbyggnader. Stombuller Lprn som orsakas av vibrationer från järnvägstrafiken får inte överskrida 30 dB(A) i bostadsutrymmen.
- Ljudisoleringen mot trafikbuller i de nya bostadsbyggnadernas ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 35 dBA. Medelljudnivån av trafikbuller i bostadsutrymmen får vara högst 35 dBA dagtid och 30 dBA nattetid.
- På områden som anvisas för boende skall utevistelseutrymmen skyddas mot trafikbullret i första hand med placering av byggnaderna (utevistelsegårdar i skydd av byggnader) och bullerstaket så att bullernivån där inte överstiger dagsriktvärdet 55 dB och nattriktvärdet 45 dB. På byggnadsyttans gräns mot järnvägsområdet i AP/s och AO/s kvarteren ska byggas ett 180 cm högt trästaket. Staketen ska kvartersvis vara enhetliga.

- Maaperän puhdistamistarve on selvitettävä ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.
- Tonteilla oleva puusto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää mahdollisuksien mukaan.
- Jordmånenens saneringsbehov skall utredas och vid behov bör jordmånen saneras innan man börjar bygga på området.
- En dagvattenhanteringsplan skall ingå i byggnadslovhandlingar.
- Trädbeståndet och annan växtlighet på tomterna ska bevaras i mån av möjlighet.

## 5.7 Nimistö / Namn

Nimistö on säilytetty ennallaan.

Namnen har bevarats.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS / GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Asemakaava alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman.

Kuvissa 14–15 on esitetty alustavia havainnekuvia alueelta.

Området är till största delen byggd miljö. Verkställigheten av detaljplanen inleds efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

I bilder 14–15 har presenterats preliminära illustrationsbilder för området.

Seinäjoki 17.5.2023

**Ramboll**

**Alue- ja kaupunkisuunnittelu / Områdes- och stadsplanering**

Anne Koskela  
Projektipäällikkö, kaavan laatija YKS-170  
Projektchef

Päivi Märjenjärvi  
Projektipäällikkö  
Projektchef

**Ramboll Finland Oy**

Kauppatori 1–3 F  
60100 Seinäjoki  
[www.ramboll.fi](http://www.ramboll.fi)