

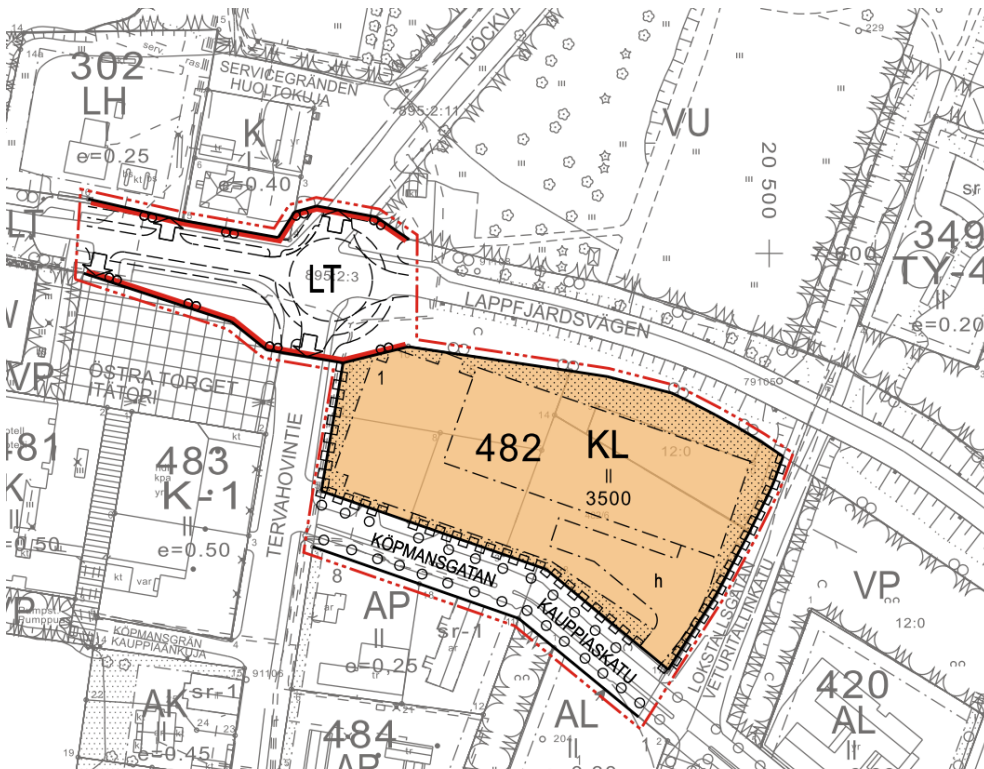
Vastaanottaja
Kristiinankaupunki

Asiakirjatyyppi
Kaavaselostus

Päivämäärä
23.11.2023

KRISTIINANKAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS – KAUPUNGIN- OSA 4, KORTTELI 482



**KRISTIINANKAUPUNKI
ASEMAKAAVAN MUUTOS – KAUPUNGINOSA 4, KORTTELI 482**

Projekti **Asemakaavan muutos – kaupunginosa 4, kortteli 482**
Vastaanottaja **Kristiinankaupungin kaupunki**
Asiakirjatyyppi **Kaavaselostus**
Päivämäärä **8.6.2023, 23.11.2023**
Laatija **Mirva Lundell, Jonas Lindholm, Hannakaisu Turunen**
Tarkastaja **Jonas Lindholm**

Ramboll
Teräksenkuja 1-3 E
65100 VAASA

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

SISÄLTÖ

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2.	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavoitusprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteutus	4
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys kaavoitettavan alueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	5
3.1.4	Maanomistusolosuhteet	10
3.2	Suunnittelutilanne	10
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
3.2.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
3.2.3	Pohjanmaan maakuntakaava 2040	10
3.2.4	Pohjanmaan maakuntakaava 2050	13
3.2.5	Yleiskaava	14
3.2.6	Asemakaava	15
3.2.7	Rakennusjärjestys	16
3.2.8	Tonttijako ja tonttirekisteri	16
3.2.9	Pohjakartta	16
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET	17
4.1	Kaavan eri vaiheet	17
4.2	Aikataulu	17
4.3	Asemakaavoituksen tarve	18
4.4	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset sekä vireilletulo	18
4.5	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.5.1	Osallistuminen ja vuorovaikutus	18
4.5.2	Viranomaisyhteistyö	18
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1	Kaavan rakenne	19
5.2	Kaavaluonnos 8.6.2023	19
5.2.1	Mitoitus	20
5.3	Kaavaehdotus 23.11.2023	21
5.3.1	Mitoitus	21
5.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen	22
5.5	Aluevaraukset	22
5.6	Nimistö	22
6.	KAAVAN VAIKUTUKSET	22
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	28
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	28

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitustyö toteutetaan yhteistyöhankkeena Kristiinankaupungin ja Ramboll Finland Oy:n kesken. Kaavan valmistelusta vastaa Kristiinankaupungin kaupunki / kaavoituskoordinaattori. Kaava laaditaan konsulttityönä Ramboll Finland Oy:ssä



Kristiinankaupunki

Lapväärtintie 10, 64100 KRISTIINANKAUPUNKI
www.kristinestad.fi

Yhteyshenkilö

Kaavoituskoordinaattori Markku Niskala
Puh. +358 40 847 7400
sähköposti: markku.niskala@krs.fi



Ramboll Finland Oy

Teräksenkuja 1–3 E, 65100 VAASA
www.ramboll.fi

Yhteyshenkilö

Ryhmäpäällikkö Jonas Lindholm, YKS-605
Puh. +358 50 349 1156
sähköposti: jonas.lindholm@ramboll.fi

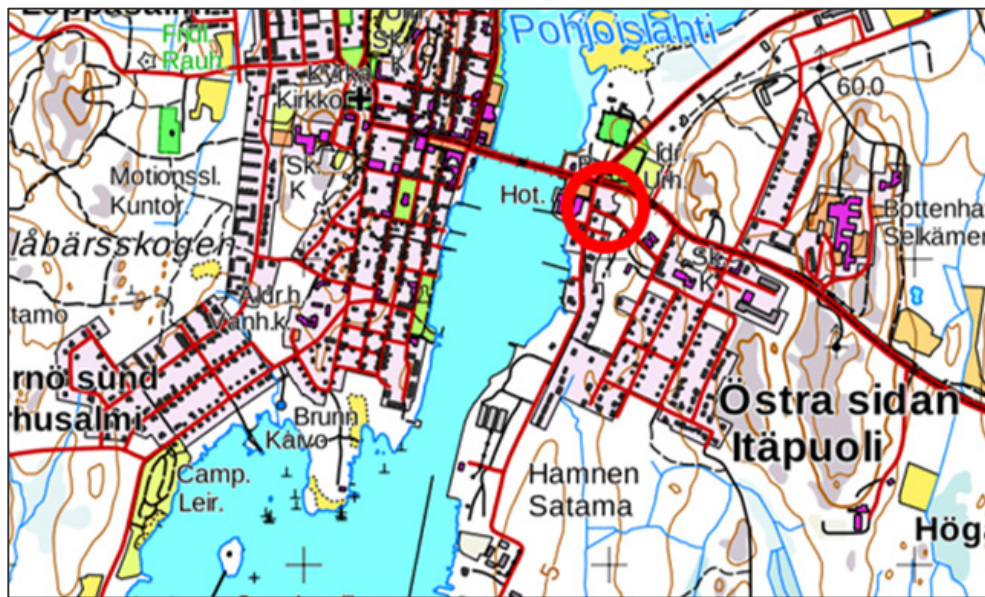
Suunnittelija Mirva Lundell

Puh. +358 40 841 6621
sähköposti: mirva.lundell@ramboll.fi

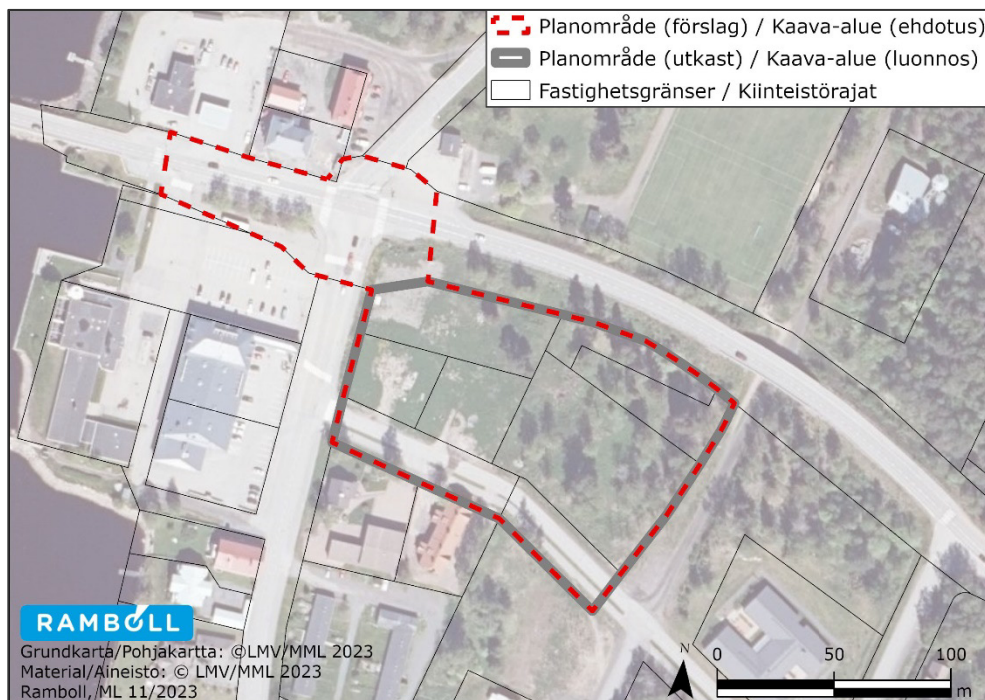
1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Kaupunginsillan itäpuolella Lapväärtintien ja Kauppiaskadun välisellä alueella. Alue on ennestään asemakaavoitettu. Alueella on kaavoitettuja tontteja asuin- ja liiketoiminnalle sekä puistoaluetta. Kaava-alueen laajuus on noin 1 ha. Alueen sijainti ja raja-alue on esitetty alla olevissa kuvissa.

Kaavaehdotusvaiheessa kaava-aluetta on laajennettu siten, että osa Lapväärtintiestä on otettu mukaan kaava-alueeseen.



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti, © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Kaava-alueen laajuus.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Asemakaavan muutos – Kaupunginosa 4, Kortteli 482.**

Kaavoituksen tavoitteena on muuttaa korttelin maankäyttöä erikoistavarakaupan yksikön mahdollistamiseksi.

Lisäksi Lapväärtintien risteysolosuhteita muutetaan kaavoitettavan korttelin läheisyydessä liikenneturvallisuuden parantamiseksi ja liikenteen sujuvuuden takaamiseksi.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

Liite 1 – *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.*

Liite 2 – *Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen*

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

10.4.2017 § 101	Kaupunginhallitus päättää kaavoituksen käynnistämisestä.
13.6.–4.8.2023	Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos + OAS nähtävillä).
___. ___. – ___. ___. 2023	Kaavaehdotus nähtävillä.
___. ___. 2023 § __	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan.
___. ___. 2023 § __	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan keskeisiä maankäytön varauksia ovat liikerakennusten korttelialue ja siihen liittyvä huoltoliikenne, katualue sekä yleisen tien alue.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa ja kaava on saanut lainvoiman. Vastuu asemakaavan toteuttamisesta kuuluu kaupungille ja yksityisille toimijoille.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys kaavoitettavan alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue muodostuu kaupunkimaisesta taajama-alueesta. Alue on helposti saavutettavissa, sillä se sijaitsee olemassa olevien teiden vieressä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on rakentamaton. Lähialue on vihreää ja vehmaista. Lapväärtintien pohjoispuolella on viher- ja puistoalue sekä alueen koillispuolella isompi yhtenäinen metsäalue. Meren ja Pohjoislahden läheisyys on ilmeistä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

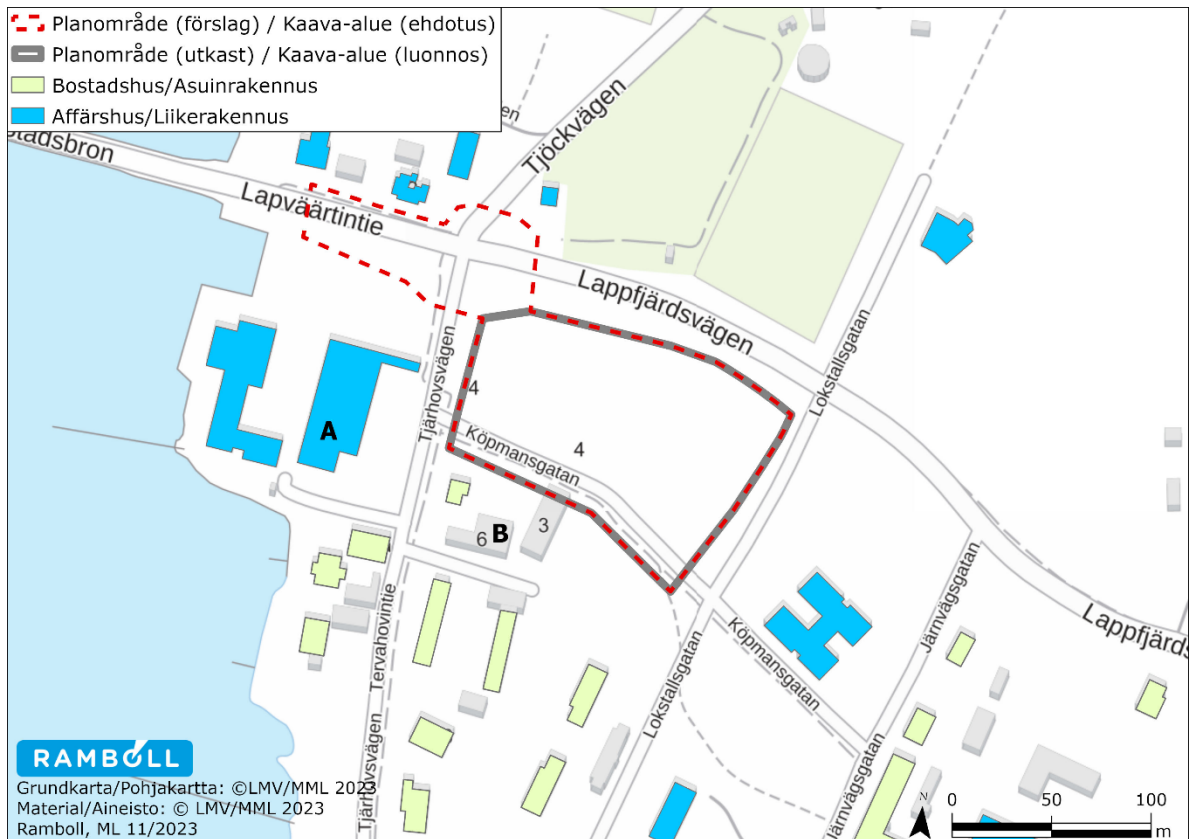
Kaava-alueella ei sijaitse rakennuksia, siellä aiemmin olleet rakennukset on purettu.

Kaava-alueen ympärillä on liike- ja asuinrakennuksia sekä muita rakennuksia. Suurin osa lähialueen rakennuksista on vanhempaa alkuperää. Lähialueen rakennuksia on esitetty alla olevissa kuvissa.

Yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän (YKR) mukaan koko kaava-alue sijoittuu taajama-alueelle.



Kuva 3. Lähialueen rakennuksia.



Kuva 4. Kaava-alueen ympärillä sijaitsevat asuin- ja liikerakennukset. Kuva 3 rakennukset on merkitty kuvaan.

Työpaikat, palvelut

Kaava-alueella ei ole työpaikkoja. Kristiinankaupungin keskusta-alueella on melko runsaasti tarjontaa työpaikoista.

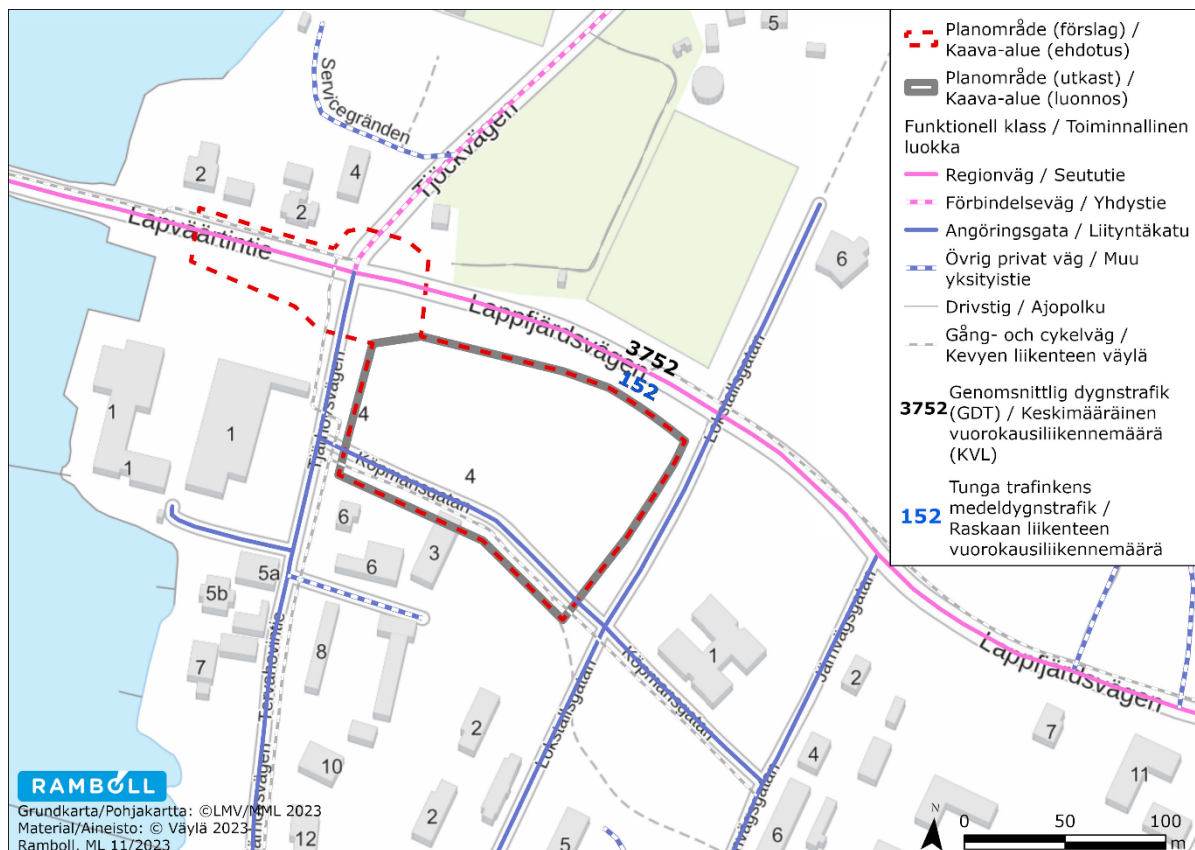
Kaava-alueella ei sijaitse yleisiä palveluita. Välittömässä läheisyydessä sijaitsee mm. päivittäistavarakauppa, hotelli, huoltoasema koulu ja hoivakoti.

Virkistys

Voimassa olevassa asemakaavassa alueella on puistoalue (VP). Lapväärtintien toisella puolella sijaitsee jalkapallokenttä. Yleisesti Kristiinankaupungissa on runsas tarjonta virkistysmahdollisuuksista. Läheistä merta ja metsiä voidaan käyttää virkistystarkoituksiin.

Liikenne

Lapväärtintie sijoittuu kaava-alueen pohjoispuolelle ja se on sisääntuloväylä Krisiinankaupunkiin etelän suunnasta. Tiellä kulkee keskimäärin noin 4000 autoa päivässä (Kuva 5). Lapväärtintieltä pääsee Tervahovintien ja Kauppiaankadun kautta kaava-alueelle. Suunnittelualueen vieressä kulkee kevyen liikenteen reitti. Julkinen liikenne ei ole käytettävissä alueella.



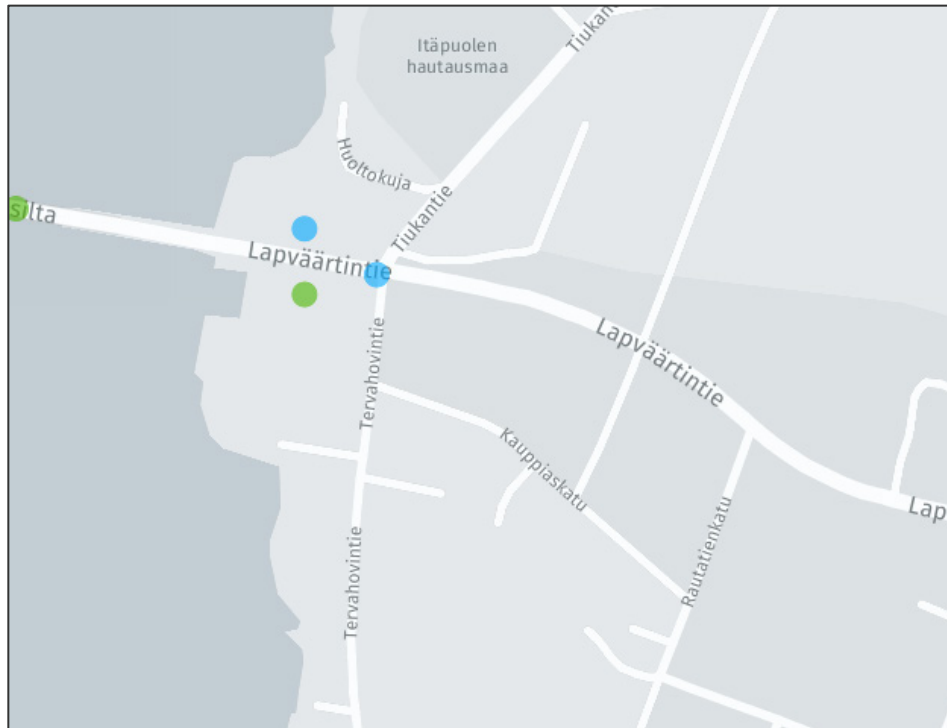
Kuva 5. Kaava-alueen lähiympäristön teiden toiminnalliset luokat ja Lapväärtintien liikennemäärät.

Nykytilanteen järjestelyt

Maantien 663 (Lapväärtintien) ja 6651 (Tiukantie) sekä Tervahovintien liittymä on neliahaaraliittymä, jossa sivusuunnilla on väistämisvelvollisuus. Maantieltä 663 on lyhyt oikeaan kääntymiskaista maantielle 6651. Liittymäalue on laaja ja jäsentymätön, jokaisen liittymähaaran yli menevät suojatiet ovat erittäin pitkiä eikä niissä ole keskisaarekkeita.

Lapväärtintiellä on nykyisin (2021) noin 3750 ajon/vrk ja raskasta liikennettä noin 150 ajon/vrk. Tiukantien liikennemäärä on noin 670 ajon/vrk ja raskasta liikennettä on noin 35 ajon/vrk. Sisäsataman asemakaavatyön yhteydessä on ennustettu Tervahovintiellä olevan noin 760 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä on noin 4 %.

Liittymässä on sattunut vuonna 2022 yksi loukkaantumiseen johtanut kääntymisonnettomuus. Lisäksi maantiellä 663 on sattunut yksi loukkaantumiseen johtanut polkupyöräonnettomuus vuonna 2022. S-marketin pysäköintialueella/torialueella on sattunut omaisuusvahinkoon johtanut peräänajo-onnettomuus. Nopeusrajoitukset ovat nykytilanteessa koko alueella 40 km/h.



Kuva 6. Poliisin tietoon tulleet onnettomuudet vuosina 2018–2022.

Maantien 663 pohjoisreunassa, Tervahovintien itäreunassa ja Kauppiaankadun eteläreunassa on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Maantien 663 eteläreunassa ja Tervahovintien länsireunassa on lyhyet osuudet jalkakäytävää. Tervahovintien länsipuolella sijaitsevan päivittäistavarakaupan pysäköinti toimii kaavassa osoitetun torialueen kohdalla ja sinne on ajoyhteydet maantieltä 663 ja Tervahovintieltä. Maantien 663 liittymä on kaavan vastainen ja Tervahovintien liittymän etäisyys maantien 663 ja Tervahovintien liittymästä on lyhyt (n. 20 m). Suositeltava liittymäväli katuverkolla on 50 m.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Kaava-alueella ei sijaitse rakennettua kulttuuriympäristöä eikä muinaisjäännöksiä. Kaava-alueella ja sen ympäristössä on tehty rakennusinventointi vuonna 2003. Kaava-alueella sijainneet rakennukset on nykyään purettu.



Kuva 7. Ote vuoden 2003 rakennusinventoinnin kohdekartasta. Kohteet 1 ja 6 on purettu.

Inventoinnissa on ollut mukana kaksi kaava-alueen ympärillä vielä nykyään olevaa rakennusta, jotka on inventoinnissa merkitty rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokkain. Nämä rakennukset on merkitty vuonna 2004 hyväksytyyn asemakaavaan sr-1 merkinnällä.



Kuva 8. Kohde 2 kuvattuna vuonna 2017. © Ramboll



Kuva 9. Kohde 3 kuvattuna vuonna 2009.

Kaavaehdotuksessa kaava-alueeseen lisätty Lapväertintie on merkitty Pohjanmaan maakuntakaava 2040:ssä kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi tielinjaukseksi.

Tekninen huolto

Kunnallinen vesijohto- ja viemäriverkosto on rakennettu alueelle, myös kaukolämpö on olemassa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristön häiriötekijät

Maantien liikenne voidaan pitää alueen suurimpana häiriölähteenä.

3.1.4 Maanomistusolosuhteet

Suunnittelualue on kaupungin ja yksityisten omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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

Alla on selvitetty kaavoitettavan alueen kaavoitustilannetta.

3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu asiasisältönsä mukaisesti seuraaviin kokonaisuuksiin:

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

VALTAKUNNALLISET
ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

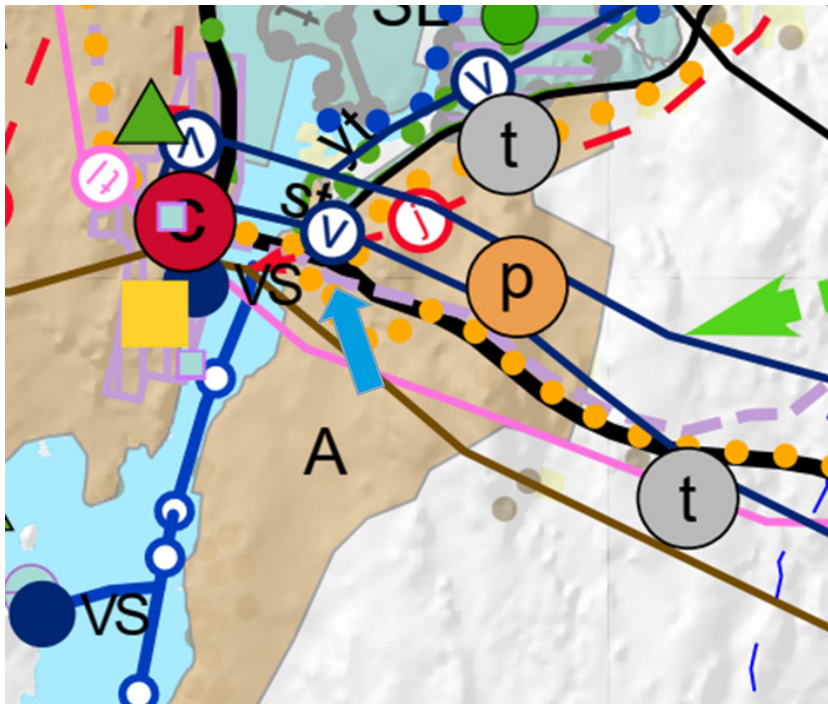
MAAKUNTAKAAVA

YLEISKAAVA

ASEMAKAAVA

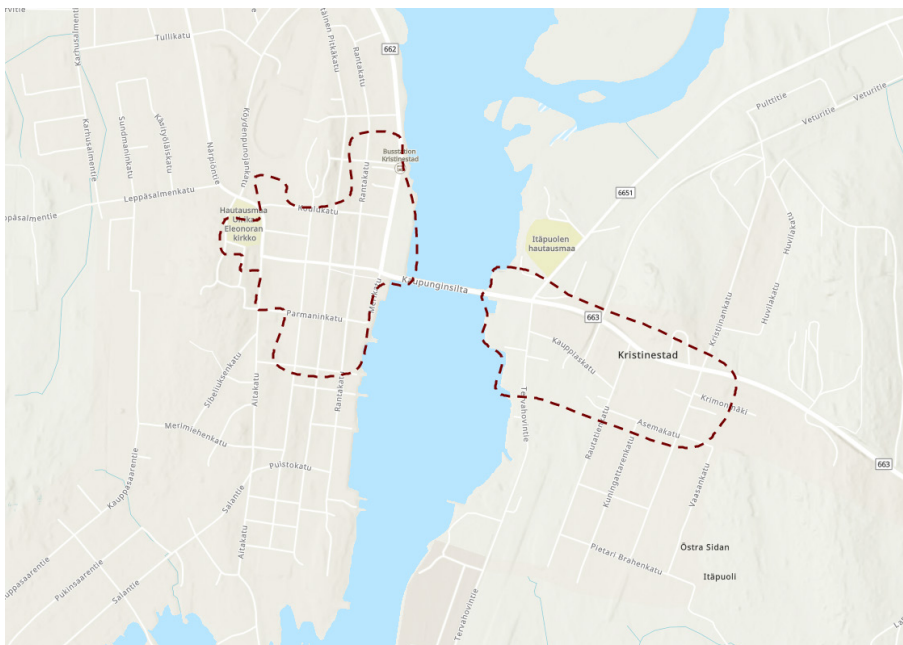
3.2.3 Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Maakuntakaava on suunnitelma, jossa on osoitettu alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet liiton toiminta-alueella. Suunnittelusta vastaa maakuntaliitto eli Kristiinankaupungissa Pohjanmaan liitto. Kaava tuli lainvoimaiseksi 8.1.2022.



Kuva 10. Ote Pohjanmaan maakuntakaava 2040:sta. Kaava-alueen sijainti osoitettu sinisellä nuolella.

Maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueet on rajattu alustavasti ja kaava-alue on tämän ehdotetun rajauksen sisällä.



Kuva 11. Ote Pohjanmaan maakuntakaava 2040:n kohdekuvauksesta, Keskustoimintojen alue Kristiinankaupungissa.

Taulukko 1. Kaava-alueen ja sen lähiympäristön kaavamerkinntät ja -määräykset Pohjanmaan maakuntakaava 2040:ssä:

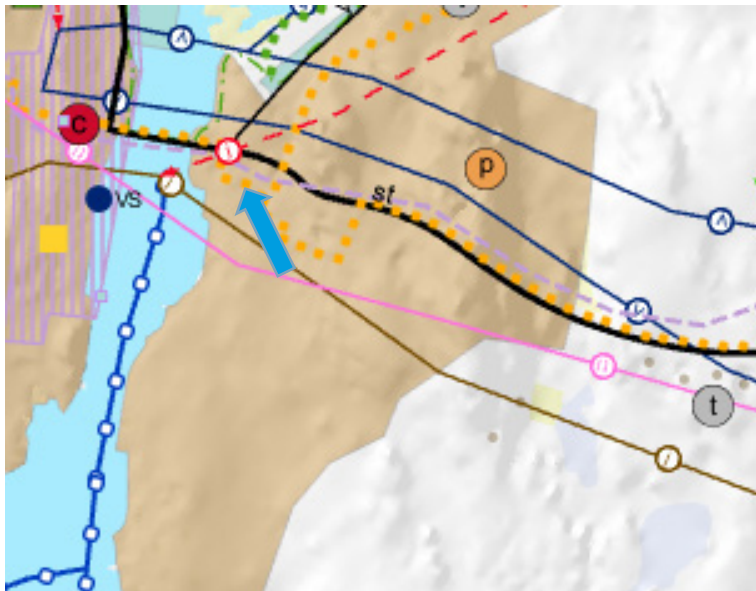
Kaavamerkintä	Merkinnän kuvaus, määräykset
	<p>Keskustatoimintojen alue</p> <p>Merkinnän kuvaus: Kohdemerkinnällä osoitetaan kuntakeskukset ja kaupunkikeskustat (paitsi Vaasa ja Pietarsaari). Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan toimintojen sekä asumisen alueita liikennealueineen ja puistoineen.</p> <p>Suunnittelumääräys: Tarkemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytykset elinvoimaisen ja monipuolisen keskustan kehittymiselle. Siirtymäalueeseen keskustatoimintojen alueen ja muun taajaman välillä tulee kiinnittää huomiota. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon paikan luonne, taajamakuva sekä kulttuuriympäristö ja luontoarvot. Viheralueille, joilla on suuri arvo virkistykselle ja/tai taajamaympäristölle, ei tule rakentaa. Lähivirkistysalueiden riittävyys on turvattava. Kävelyyn ja pyöräilyyn tarkoitettua verkostoa tulee kehittää, jotta julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden saavutettavuutta voidaan parantaa. Keskustatoimintojen alueen rajaus tulee selvittää ja osoittaa kuntakaavoituksen yhteydessä.</p>
	<p>Taajamatoimintojen alue</p> <p>Merkinnän kuvaus: Aluevarausmerkinnällä osoitetaan alueita asumiselle ja muille taajamatoiminnoille kuten palveluille, työpaikoille ja teollisuudelle, liikennealueille, kävely- ja pyöräilyväylille, virkistys- ja puistoalueille sekä erityisalueille.</p> <p>Suunnittelumääräys: Alue tulee tarkemmassa suunnittelussa suunnitella ensisijaisesti asumiselle, palveluille ja työpaikoille. Eheämpää yhdyskuntarakennetta tulee edistää taajaman luonne huomioiden. Asumista ei tule sijoittaa yhtenäisille peltoalueille, jos se ei eheyttä taajamarakennetta. Joukkoliikennettä ja kävelyyn ja pyöräilyyn tarkoitettua verkostoa tulee kehittää, jotta julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden saavutettavuutta voidaan parantaa. Täydennysrakentaminen on sopeutettava olemassa olevaan asutukseen sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonnonarvoihin. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.</p>
	<p>Seututie</p> <p>Merkinnän kuvaus: Viivamerkinnällä osoitetaan seututeitä tai pääkatuja. Tiealueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.</p>
	<p>Ohjeellinen pyöräilyreitti</p> <p>Merkinnän kuvaus: Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan pyöräilyreittejä.</p> <p>Suunnittelumääräys: Pyöräilyreitin yksityiskohtainen suunnittelu ja merkintä tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten kanssa. Reittiä suunniteltaessa tulee pyrkiä käyttämään olemassa olevia teitä ja kevyen liikenteen väyliä. Pyöräilyreittiä suunniteltaessa on huomioitava sen merkitys viheraluejärjestelmässä, ja sen tulee, jos mahdollista, yhdistää virkistysalueita, virkistys- ja matkailukohteita, arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja luonnonsuojelun alueita yhteistoiminnalliseksi maakunnalliseksi verkostoksi. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.</p>
	<p>Kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus</p> <p>Merkinnän kuvaus: Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan Liikenneviraston kulttuuriarvokohteiksi nimeämät museotiet sekä muut kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat tielinjaukset. Nämä ovat Rantatie ja Kyrönkankaan tie sekä Kolpin ja Ähtävän välisen tien vanha linjaus.</p> <p>Suunnittelumääräys: Maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa tulee huomioida tielinjauksen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Mahdollisuudet käyttää historiallista reittiä matkailun ja virkistykseen edistämiseen tulee huomioida.</p>

3.2.4 Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan liitto on siirtynyt rullaavaan kaavoitukseen ja siksi maakuntahallitus päätti 28.9.2020 aloittaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatimisen. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on strateginen kaava, jossa valtakunnalliset tavoitteet yhdistetään maakunnallisiin tavoitteisiin. Kaava laaditaan koko maakunnan kattavana kokonaismaakuntakaavana, jossa käsitellään kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön merkittävästi vaikuttavat osa-alueet. Maakuntahallituksen päätöksen mukaan energiahuolto ja kiviaineshuolto pitää ensisijaisesti päivittää.

Pohjanmaan maakuntahallitus hyväksyi kokouksessaan 24.4.2023 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 luonnoksen ja päätti asettaa sen nähtäville ajalle 27.4-31.5.2023.

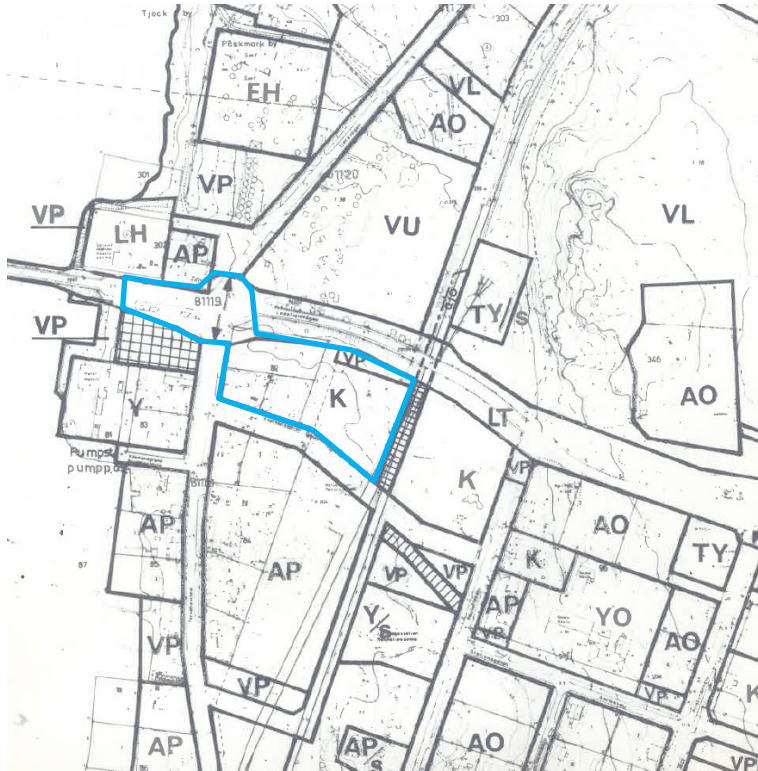
Luonnoksessa kaava-alueella on samat merkinnät kuin maakuntakaava 2040:ssä.



Kuva 12. Ote Pohjanmaan maakuntakaava 2050:n luonnoksesta (24.4.2023). Kaava-alue osoitettu sinisellä nuolella.

3.2.5 Yleiskaava

Yleiskaava on kunnan yleispiirteisen maankäytön suunnittelun väline. Se voi käsittää koko kaupungin/kunnan alueen tai osan siitä (yleiskaava / osayleiskaava). Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavoja sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42 §).

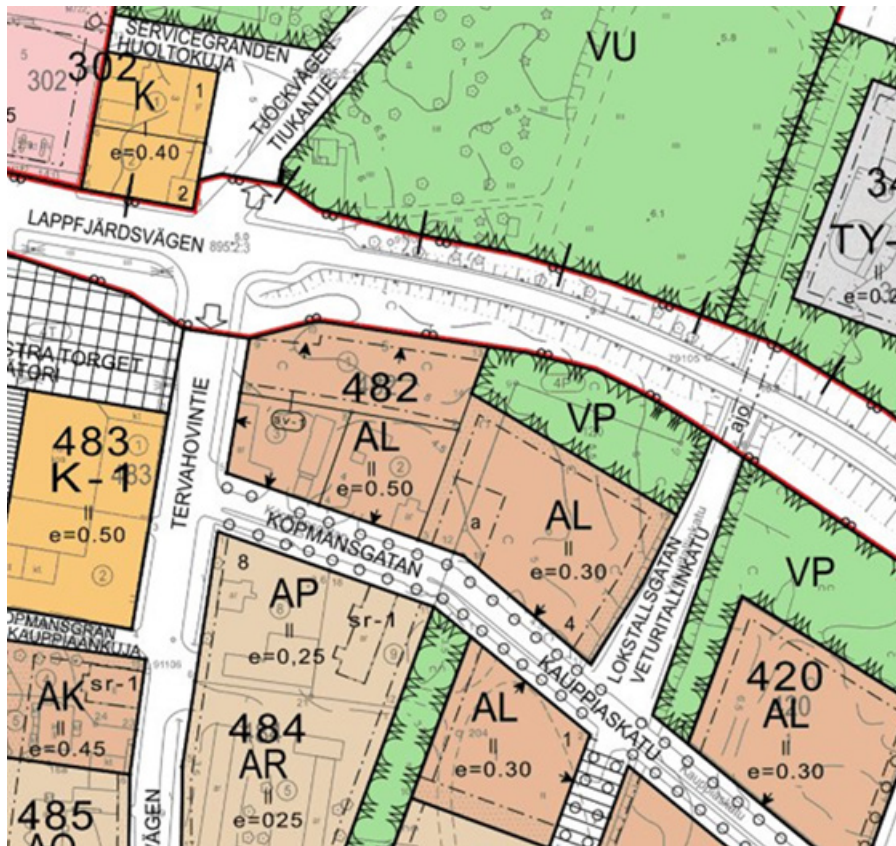


Alueella on oikeusvaikutukseton osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa vuonna 1998. Osayleiskaavassa kaavoitettava alue on K-merkinnällä (Liike- ja toimistorakennusten korttelialue).

Kuva 13. Ote alueen oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta (1998).



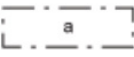


3.2.6 Asemakaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 15.4.2004 § 25 hyväksymä 4. kaupunginosan osa-alueen asemakaava ja asemakaavan muutos. Alue on asemakaavassa osoitettu asuin- ja liiketoiminnalle (AL) sekä puistoalueena (VP).



Kuva 14. Ote alueen asemakaavayhdistelmästä.

Taulukko 2. Voimassa olevassa asemakaavassa aluetta koskevat kaavamerkinnot ja määräykset:

Kaavamerkintä	Merkinnän kuvaus, määräykset
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Puisto.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Suojavyöhyke. Meluvyöhykkeen raja. Uudisrakentamisessa ulko-oleskelutilat tulee suojata siten, että ulkomelu ei ylitä 55 dB:iä.
Asemakaavamääräykset:	
Rakennustapa:	
<ul style="list-style-type: none"> - Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä värityksen suhteen rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. 	

- Kortteleissa 420...422, 482, 487, 488 ja 490 on rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina käytettävä puuta.
- Kortteleissa kattomuotona tulee olla harjakatto tai sen sovellus. Kattokaltevuutena tulee olla 1:1,5...1,2.
- Korttelin 482 tontin Tervahovintie vastaista rakennusta ei saa purkaa ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Uudisrakennuksen sopeuttamisessa ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin.
- Kostuessaan vaurioituvat rakenteet on sijoitettava +1,60 m (N-60) yläpuolelle.

Kasvillisuus:

- Rakentamatta jäävällä tontin osalla, jota ei käytetä leikki-, oleskelu- tai liikennealueena, on olemassa puusto säilytettävä ja alue on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa. Määräys ei koske erillispientalojen korttelialueita.

Autopaikat:

- AL: 1 ap/50 työ-, liike- ja toimisto-krsm².

3.2.7 Rakennusjärjestys

Kristiinankaupungin rakennusjärjestys on kokonaisuudessaan hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.9.2000. Tämän jälkeen on hyväksytty pieniä muutoksia erikseen 30.3.2006 ja 27.4.2009.

3.2.8 Tonttijako ja tonttirekisteri

Tiedot alueen kiinteistöjaosta perustuvat Maanmittauslaitoksen/kaupungin ajantasaisiin tietoihin.

3.2.9 Pohjakartta

Alueelta on ajantasainen pohjakartta, jota tullaan käyttämään suunnittelutyössä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET

4.1 Kaavan eri vaiheet

Kaavaprosessi käsittää kolme päävaihetta.

- 1) Aloitus- ja valmisteluvaihe (luonnosvaihe).** Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan OAS ja kaavaluonnos, jotka kaupunginhallituksen kaavoitusjaoston käsittelyjen jälkeen pidetään nähtävillä 30 päivää ja siitä kuulutetaan paikallislehdissä, kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivulla. [Osallisilla on nähtävilläoloaikana mahdollisuus jättää palautetta kuntaan.](#) OAS:aa päivitetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

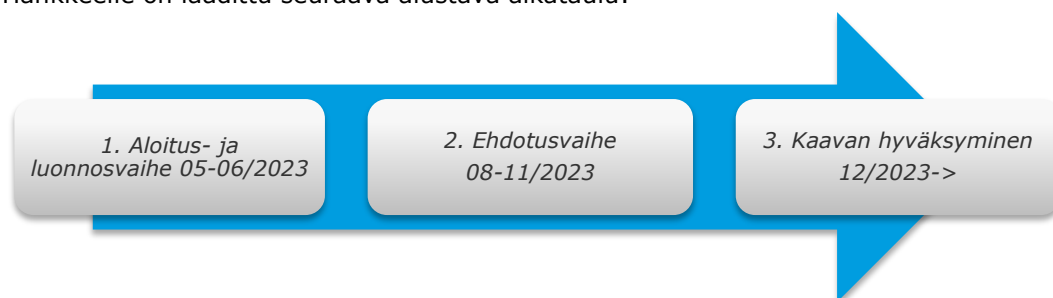
- 2) Ehdotusvaihe.** Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen ja kun asianomaiset viranomaistahot sekä muut osalliset ovat esittäneet mielipiteensä, tehdään aineistoon tarpeelliset tarkistukset. Kun kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on hyväksynyt kaavaehdotuksen, se asetetaan nähtäville 30 päiväksi. [Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen kaupunginhallituksen kaavoitusjaostolle.](#) Samalla pyydetään lausunnot viranomaisilta. Julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella paikallislehdissä, kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivulla.

- 3) Hyväksyminen.** Kaava hyväksytään valtuustossa. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan paikallislehdissä ja kaupungin internet-sivulla. Lisäksi hyväksymispäätös lähetetään niille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai lausunnon, jos he ovat sitä pyytäneet.

Valtuuston päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen. Kaavan saatua lainvoiman, siitä tiedotetaan samalla tavoin kuin hyväksymispäätöksestä.

4.2 Aikataulu

Hankkeelle on laadittu seuraava alustava aikataulu:



4.3 Asemakaavoituksen tarve

Kaavan tarkistustarve on syntynyt, kun on käynyt ilmi, että alueelle on kiinnostusta rakentaa kauppayksikkö.

4.4 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset sekä vireilletulo

Kaavoituspäätös on tehty kaupunginhallituksessa 10.4.2017 § 101.

4.5 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti (MRL 62 §:n mukaisesti). Kaavoituksessa osallisiksi on määritelty seuraavat (MRA 28 §:n mukaisesti):

- **Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään, ainakin:**
 - Kristiinankaupungin eri hallintotoimet
 - Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Pohjanmaan museo
 - Väylävirasto Väylä

- **Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoitus koskee, ainakin:**
 - KPO, S-market Kristiinankaupunki
 - Neste Kristiinankaupunki
 - Hotell Kristina
 - Paikalliset sähkö- ja puhelinyhtiöt

- **Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa:**
 - Kaava-alueen ja sen vaikutusalueen käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat.
 - Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimintaan tai sidosryhmiin kaavoituksella saattaa olla vaikutuksia.

4.5.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Tätä kohtaa täydennetään päivämäärillä kaavoitusprosessin aikana sitä mukaa kuin kyseinen vaihe on käsitelty.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 13.6.-4.8.2023. Lausuntopyynnöt lähetettiin asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille. Kaavaluonnoksesta saatiin 2 lausuntoa.

Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen, kts liite 2.

4.5.2 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten kuuleminen hoidetaan kaavoituksen aikana lausunnotmenettelyllä, erillisiä kokouksia viranomaisten kanssa järjestetään tarpeen mukaan kaavoitusprosessin aikana.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

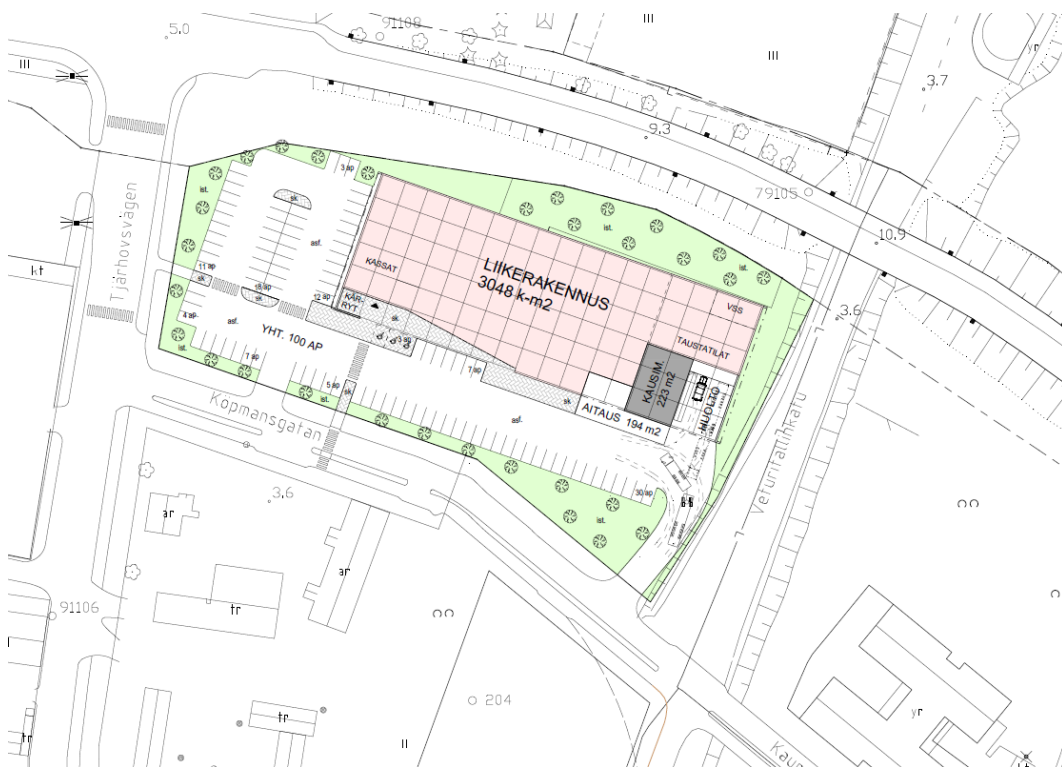
5.1 Kaavan rakenne

Kaava perustuu alueen aikaisempaan rakenteeseen sekä ympäröivään katu- ja tieverkostoon. Alueelle on olemassa olevan kaavan kautta mahdollistettu asuntojen ja liiketoimintojen osoittamisen jo aiemmin. Uuden kaavan kautta maankäyttö kokonaisuutena on suunnattu kaupalliseen toimintaan, joka kuitenkin liittyy aikaisempaan toimintamuotoon ja voidaan katsoa sopivaksi alueen sijainnin perusteella.

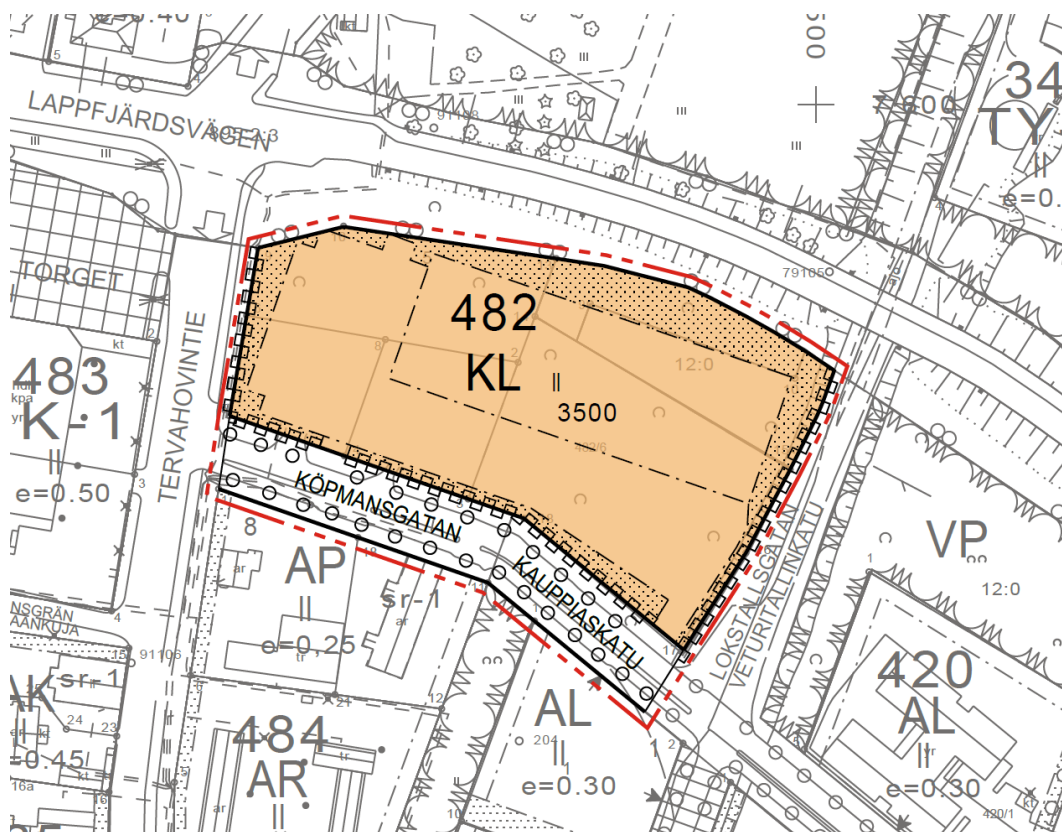
5.2 Kaavaluonnos 8.6.2023

Alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Itse tonttisuunnitelma pohjautuu alustavaan asemapiirrokseseen, jonka toimija on laadittanut. Asemapiirroksen periaatteita noudatetaan asemakaavaluonnoksessa, ja näitä tarkistetaan ja muutetaan tarpeen mukaan prosessin aikana kaikista sopivimman ratkaisun tontin suunnitelmalle löytämiseksi.

Uuden rakennuksen sijainti on asemakaavassa rajattu rakennusalalla. Kokonaisrakennusoikeus on 3500 k-m², josta itse myyntitilan on arvioitu olevan 2500 k-m². Jäljellä olevat osat tontista on osoitettu toiminnan sisäiseen tarkoitukseen kuten pysäköinnille, huoltoliikenteelle ja istutuksille. Tontille on kaksi liittymää Kauppiaskadulta, muilta osin on osoitettu liittymäkielto. Kauppiaskatu sisällytettiin kaava-alueeseen liittymien sijaintien tarkistusten vaatimusten ja mainitun kadun varteen suunniteltavien puurivien tietyn tarkistuksen vuoksi. Pysäköintipaikkojen suhteen on kaavassa osoitettu minimimääräksi 1 autopaikka / 50 kerrosalaneliometriä kohden.



Kuva 15. Ote asemapiirroksen alustavasta luonnoksesta.



Kuva 16. Ote kaavaluonnoksesta.

5.2.1 Mitoitus

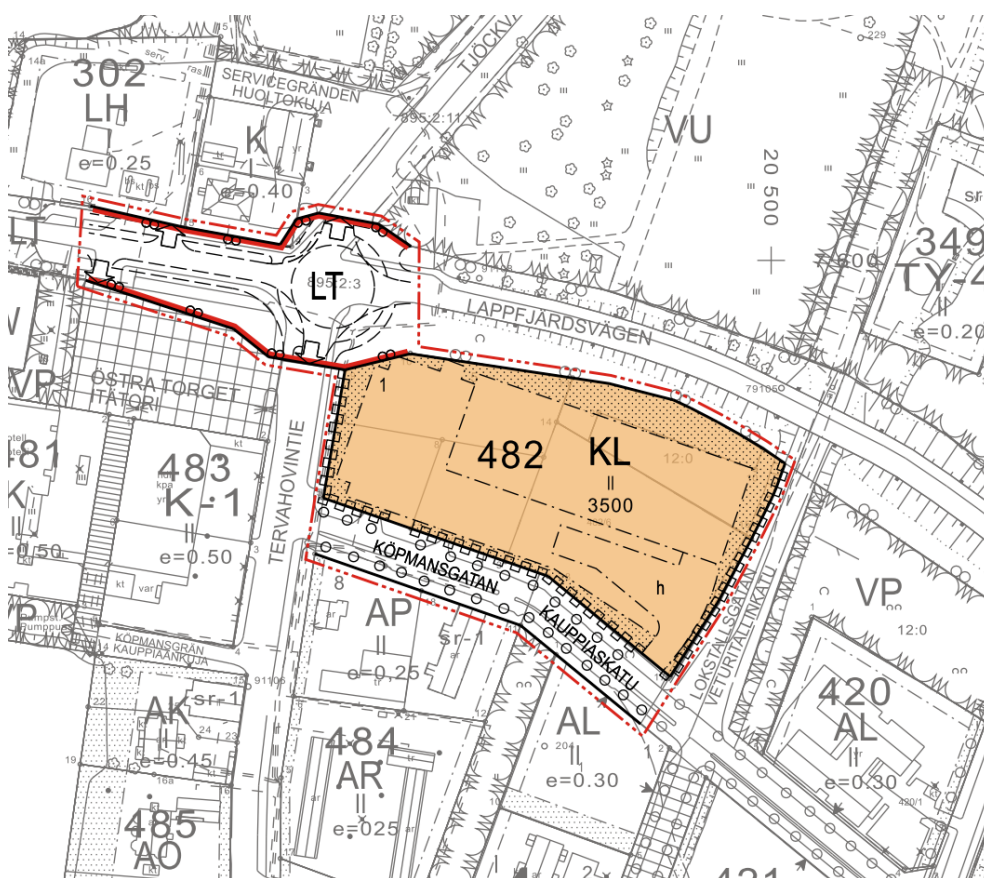
Kaavalla muodostuu seuraava tontti ja alueet.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala, ha	Pinta-alan osuus, %	Kerrosala, k-m ²
KL	1,10		3500
K yhteensä	1,10	80	3500
Kadut, tiet	0,28	20	
KAAVA-ALUE YHTEENSÄ	1,38	100	3500

5.3 Kaavaehdotus 23.11.2023

Kaavaehdotuksessa KL-alueelle on lisätty huoltoliikenteelle mitoitettu alue ja liittymiä Kauppiaskadulle on levennetty, muuten alueen merkinnät ovat pysyneet samana.

Kaava-aluetta on laajennettu siten, että osa Lapväärtintiestä on otettu mukaan kaavaan. Tämä on merkitty yleisen tien alueena (LT). Kaava-alueen laajennus on tehty kaavoituksen yhteydessä tehdyn liikenneselvityksen perusteella, sillä Lapväärtintien liikenneturvallisuutta etenkin kevyen liikenteen näkökulmasta halutaan parantaa. Parannusehdotukseksi on esitetty kiertoliittymän rakentamista Lapväärtintielle ja sille on annettu ohjeelliset mitat kaavaehdotuksessa. Myös liittymät Lapväärtintien ja Tervahovintien risteyksestä Kaupunginsiltaa kohti on merkitty ja mitoitettu kaavaehdotuksessa.



Kuva 17. Ote kaavaehdotuksesta.

5.3.1 Mitoitus

Kaavalla muodostuu seuraava tontti ja alueet.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala, ha	Pinta-alan osuus, %	Kerrosala, k-m ²
KL	1,10		3500
K yhteensä	1,10	60	3500
Yleisen tien alue	0,46	25	
Kadut, tiet	0,28	15	
KAAVA-ALUE YHTEENSÄ	1,84	100	3500

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen

Uudisrakentamisen huolellisella sovittamisella nykyiseen rakentamiseen, kevyeen liikenteen tarpeiden huomioon ottamisella ja liikenteen sujuvuudella varmistetaan, että miellyttävä ympäristö alueella säilytetään.

5.5 Aluevaraukset

Kaavassa on seuraava aluevaraus:

KL	Liikerakennusten korttelialue. Merkinnällä osoitetaan liikerakennuksen uusi tontti ja siihen liittyvät toiminnot
LT	Yleisen tien alue.

Muut kaavamerkinnot ja asemakaavamääräykset on esitetty kaavakartalla.

5.6 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uusia nimiä.

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaupallinen toiminta sopii hyvin ympäristöön ja alueella on ennestään ollut toimintaa. Uusi erikoistavarakauppa ei aiheuta merkittäviä muutoksia yhdyskuntarakenteeseen, vaan sen voidaan katsoa olevan positiivinen täydennys siihen.

Asuminen ja väestörakenne

Asemakaavalla ei ole vaikutusta asumiseen tai väestörakenteeseen. Yleisesti ottaen laajennettu palvelutarjonta lisää palvelujen saatavuutta, joka vuorossaan voi houkuttaa paikkakunnalle uusia asukkaita.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaavalla on välitön positiivinen vaikutus palveluntarjonnalle ja työpaikkojen määrälle alueella, uuden erikoistavarakaupan rakentaminen tuo myös positiivisia yhteiskunnallistaloudellisia vaikutuksia kaupungille.

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Alueella ei ole virkistystoimintaa ja sen vuoksi virkistystoiminnan vaikutukset eivät ole keskeisiä tässä suunnittelussa. Virkistysalueita ja -toimintoja on laajalti suunnittelualueen ulkopuolella. Vaikutukset ovat vähäisiä. Entinen kaava-alueella sijaitseva puistoalue korvataan alueilla, joilla kasvilisuus säilytetään tai istutetaan.

Liikenne

Asemakaavan vaikutukset liikenteen sujuvuuteen selvitetään laatimalla liikenne-ennuste vuodelle 2050 ja arvioimalla sen perusteella kääntymiskaistojen tarvetta Lapväärtintien ja Tervahovintien liittymässä. Yleisten teiden osalta liikenne-ennuste perustuu kasvukerroinennusteeseen, johon

lisätään kaavassa osoitetun uuden maankäytön aiheuttama liikenne. Uuden maankäytön tuottama liikenne arvioidaan matkatuotosperusteisesti. Lisäksi arvioidaan S-marketin tuottama liikenne Tervahovintien liittymässä.

Julkaisun, Valtakunnalliset liikenne-ennusteet (Traficom, 2022), mukaan kevyiden autojen liikennesuorite kasvaa Suomessa keskimäärin vuodesta 2021 vuoteen 2050 24,0 % ja raskaiden 36,7 %. Julkaisun, Valtakunnalliset liikenne-ennusteet (Liikennevirasto, 2018) mukaan Pohjanmaan seututeilla kokonaisvuorokausiliikenne kasvaa vuodesta 2014 vuoteen 2050 kevyiden autojen osalta 25,8 % ja raskaiden 19,7 %. Yhdysteillä vastaavat luvut ovat 19,5 % ja 12,5 %. Kun vuoden 2022 julkaisun koronapandemian ja Ukrainan sodan vaikutusten perusteella korjatut kasvuennusteet huomioidaan, voidaan raskaan liikenteen kasvuprosentteja pienentää huomattavasti ja kevyiden autojenkin kasvuprosenttia hiukan. **Taulukossa 3** on esitetty yleisten teiden kasvukerroinnuste.

Taulukko 3. Kasvukerroinnuste yleisillä teillä vuodelle 2050.

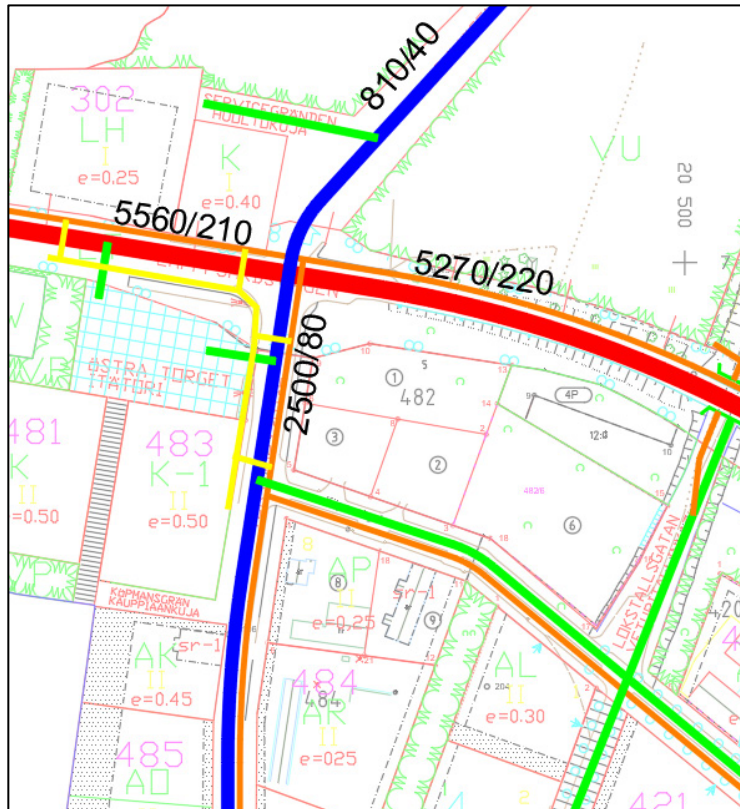
		v 2014	kerroin	v 2050
Lapväärtintien	KVL	4107		5034
	kevyet	3920	1,233	4833
	raskaat	187	1,077	201
Tiukantie	KVL	700		813
	kevyet	659	1,171	772
	raskaat	41	1,013	42

Uuden liikerakennuksen matkatuotos perustuu julkaisun ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö, 2008)” kävijämääräarviointiin. Uuden liikerakennuksen myyntipinta-ala on arviolta 2500 m² koko rakennusoikeuden ollessa 3500 m². Matkatuotos lasketaan erikoistavarakaupan mukaan, koska kyseessä ei ole selkeästi päivittäistavarakauppa. Kauppakeskusten ja tavaratalojen kävijämäärät vaihtelevat 90 ja 180 käynnin välillä sataa kerrosneliometriä kohden. Kristiinankaupunki on kuitenkin pieni paikka, noin 6200 asukasta, joten kävijämäärät ovat hyvin todennäköisesti huomattavasti pienempiä. Arvio liikerakennuksen käynneistä on 60 käyntiä/100 myynti-m². Raskaan liikenteen käynnejä arvioidaan olevan 0,6 käyntiä 100 myyntineliötä kohden. Alle 20 000 asukkaan seudun kulkumuotojakauman mukaan 92 % kävijöistä käyttää henkilöautoa erikoistavarakauppaan suuntautuvilla matkoilla ja henkilöauton kuormitusaste on 1,69. Näiden perusteella uuden liikerakennuksen tuottama liikenne olisi noin 1600 ajon/vrk ja raskasta liikennettä noin 30 ajon/vrk. Liikerakennuksen tuottaman liikenteen arvioidaan suuntautuvan Tervahovintielle sisäsataman suuntaan 5 %, Tervahovintieltä keskustan suuntaan 65 % ja Lapväärtin suuntaan 30 %.

Nykyisen S-marketin matkatuotos arvioidaan Tervahovintien suunnan liikennemäärän arvioimiseksi Lapväärtintien liittymässä. S-marketin myyntipinta-ala on 1200 m². Matkatuotos lasketaan päivittäistavarakaupan mukaan. Suurten supermarkettien (1001-2500 myynti-m²) kävijämäärät vaihtelevat 50 ja 250 käynnin välillä sataa kerrosneliometriä kohden alle 20 000 asukkaan seuduilla. Kristiinankaupunki on pieni paikka, noin 6200 asukasta, joten kävijämäärät ovat hyvin todennäköisesti vaihteluvälillä alarajalla. Arvio S-marketin käynneistä on 75 käyntiä/100 myynti-m². Raskaan liikenteen käynnejä arvioidaan olevan 0,8 käyntiä 100 myyntineliötä kohden. Alle 20 000 asukkaan seudun kulkumuotojakauman mukaan 67 % kävijöistä käyttää henkilöautoa päivittäistavarakauppaan suuntautuvilla matkoilla ja henkilöauton kuormitusaste on 1,52. Näiden perusteella uuden liikerakennuksen tuottama liikenne olisi noin 800 ajon/vrk ja raskasta liikennettä noin 18 ajon/vrk. Liikerakennuksen tuottaman liikenteen arvioidaan suuntautuvan Tervahovintielle sisäsataman

suuntaan 15 %, Tervahovintieltä keskustan suuntaan 5 %, Tervahovintieltä Lapväärtin suuntaan 30 % ja Torin liittymästä keskustan suuntaan 50 %.

Liikenne-ennuste 2050 muodostettiin kasvukerroinennusteen ja matkatuotosarvioiden perusteella siten, että Lapväärtintien osalta arvioitiin noin 50 % ja Tervahovintien osalta noin 10 % matkatuotoksesta tulevan ohiajavasta liikenteestä. Liikenne-ennuste on esitetty **alla olevassa kuvassa**.

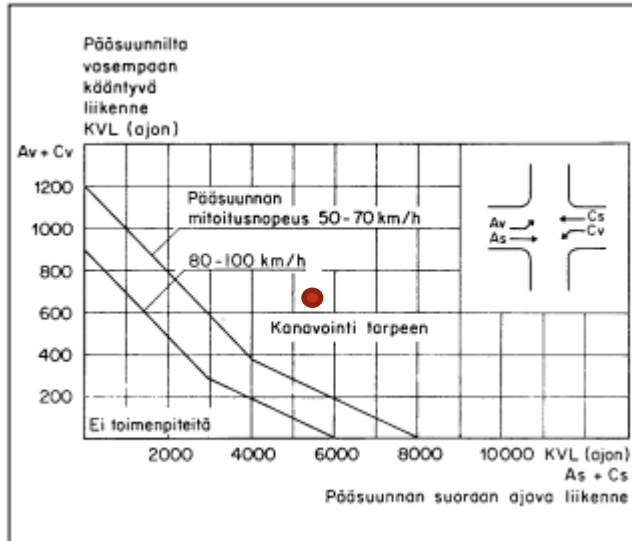


Kuva 18. Liikenne-ennuste (KVL/KVLras) vuodelle 2050.

Kääntymiskaistojen tarve arvioidaan kuvien 16-17 nomogrammien perusteella. Niiden mukaan Lapväärtintien ja Tervahovintien liittymässä on kanavoinnin tarve sekä keskustasta Tervahovintielle kääntyville oikeaankääntymiskaistan tarve.

$Av + Cv = 660$

$As + Cs = 5415$



Kuva 19. Kanavoinnin tarve liikennemäärien mukaan nelihaaraliittymässä (Tiehallinto, 2001).

Keskustan suunnasta (sininen)

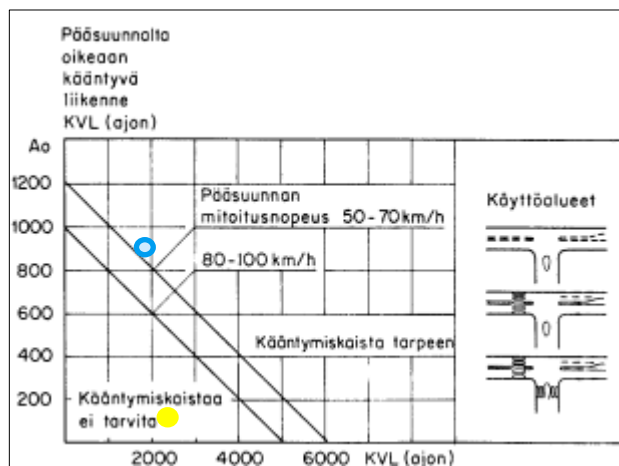
Lapväärtin suunnasta (keltainen)

$As = 1905$

$As = 2514$

$Ao = 875$

$Ao = 121$



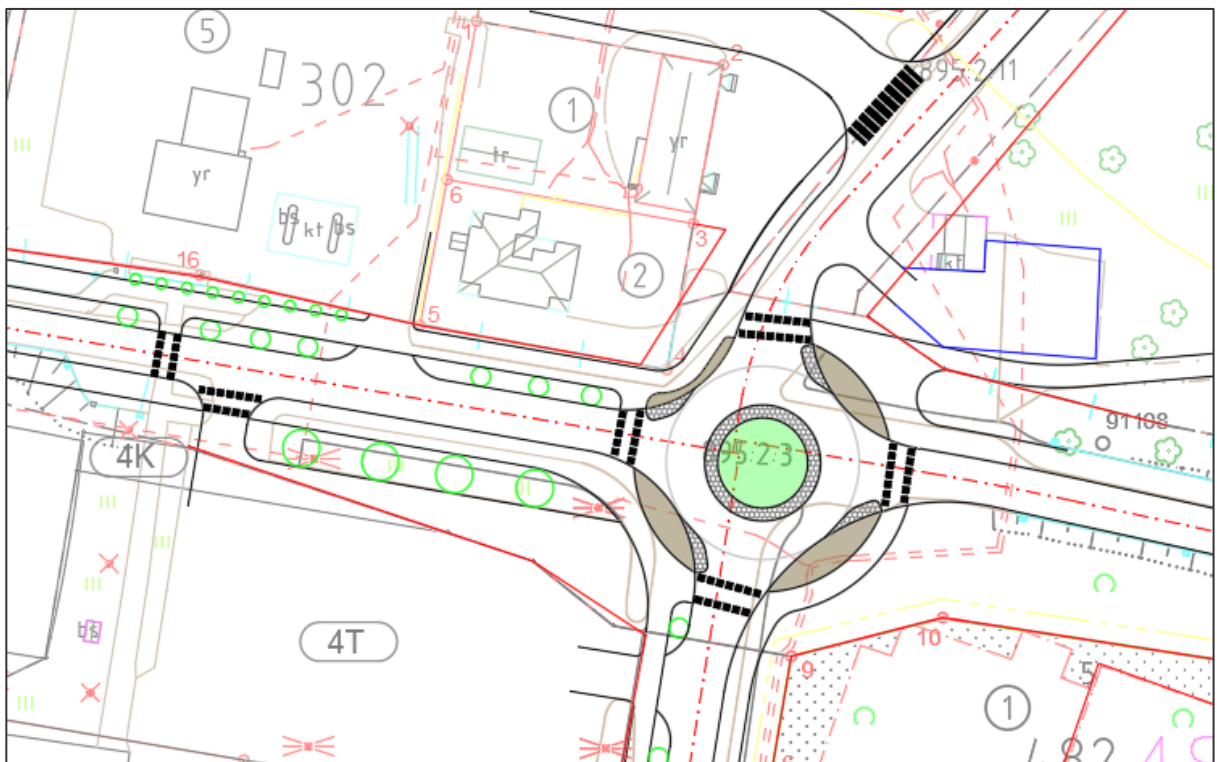
Kuva 20. Pääsuunnan oikeallekääntymiskaistan tarve tasoliittymässä (Tiehallinto, 2001).

Kanavointi- ja kääntymiskaistajärjestelyt parantaisivat pääsuunnan liikenteen sujuvuutta, mutta saattaisivat vaikeuttaa liittymistä sivusuunnalta. Tervahovintien sivusuunnan sujuvuutta ei ole arvioitu tässä yhteydessä, mutta kun huomioidaan päivittäistavarakaupan ruuhka-aihe ja S-maarketin liittymän lyhyt etäisyys Lapväärtintien liittymästä, voidaan olettaa, että ruuhkautumista tapahtuu. Kanavointijärjestelyt eivät myöskään paranna jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta, koska edelleen liittymään jäisi pitkiä, kahden kaistan ylittäviä suojateitä. Nelihaaraliittymän sujuvuutta ja turvallisuutta voitaisiin parhaiten parantaa rakentamalla liittymä kiertoliittymäksi. Kiertoliittymä alentaa myös tehokkaasti ajonopeuksia.

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella kiertoliittymän sijoittamista Lapväärtintielle selvitettiin alla olevan mukaisesti.

Kiertoliittymän tilantarpeen määrittelemiseksi laadittiin kiertoliittymän alustava mitoitus, jossa kiertosaarekkeen halkaisija on 14 m ja kiertotilan kavennus 2 m levyinen. Kiertotilan leveys on 6 m. Kiertoliittymän jokaisella haaralla on suojatiet, minkä vuoksi mitoitus tulee olla riittävän tiukka, ettei ajonopeudet kiertoliittymässä nouse liian korkeiksi. Tutkittiin myös mahdollisuutta alikulun rakentamiseen kiertoliittymän itäpuolelle, mutta sitä ei todettu tarpeelliseksi. Koska muilla suunnilla on tasoyliytykset, alikulun käyttö jäisi vähäiseksi pitkien kiertomatkojen ja pituuskaltevuusmuutosten vuoksi. 40 km/h nopeusrajoitusalueella alikulun rakentaminen ei myöskään ole tarpeellinen tai perusteltu ratkaisu. Korttelin 302 tontin 2 kaakkoiskulmauksesta olisi hyvä saada lunastettua hiukan tilaa katualueelle ja vastineeksi kiinteistölle voisi hyvittää maata katualueelta tontin koilliskulmauksessa. Muutoin kiertoliittymä mahtuu hyvin katualueelle pyörätiejärjestelyineen.

Kiertoliittymä osoitetaan LT-alueelle. LT-alueelle merkitään liittymänuolet myös nykyisiin liittymiin tulevan kiertoliittymän länsipuolella **kuvan 21** mukaisille paikoille. Kiertoliittymän rakentamisen myötä ympäristö muuttuu maantiemäisestä urbaanimmaksi, mikä laskee ajonopeuksia ja mahdollistaa lyhyemmät liittymävälit. Huoltoaseman tontilla tulee mahdollistaa tankkausauton sisään-/ulosajo Lapväärtintien puolella. Päivittäistavarakaupan tontille tulee olla vaihtoehtoinen liittymä lähellä kiertoliittymää sijaitsevan liittymän lisäksi, jotta koko kaupan liikenne ei kulkisi kiertoliittymän kautta.



Kuva 21. Lapväärtintien kiertoliittymän alustava mitoitus.

Kiertoliittymän toimivuusarvio tehtiin DanKap -ohjelmalla vuoden 2040 ennustetuilla liikennemäärillä iltaruuhkatilanteessa, jolloin oletetaan, että ruuhkatunnin liikenne on noin 10 % koko vuorokauden liikenteestä. Liittymässä viiveet alle 15 sekunnin, joten liittymän palvelutaso on hyvä. Kiertoliittymän koko välityskyvystä on käytössä ruuhkahuipun aikana 60 % ja Lapväärtintien kummallakin suunnalla on ruuhka-aikana maksimijonopituus 5 ajoneuvoa. **(kuva 22)**

Lappväärtintien kiertoliittymä
 Tid på dagen: 15-+17
 Trafik: Lappväärtintie_2040

Beregningsperiodens længde: T = 3600 sekunder
 Parametre: Vejregler

Strøm / Gren	Middelforsinkelsen t og kølængden i tilfartssporet		
	B	t sek/Kt	n5% Kt
Lappväärtintie, keskusta	0,60	10	5
Tervahovintie	0,33	7	2
Lappväärtintie, itään	0,59	10	5
Tiukantie	0,13	7	1

Kuva 22. Kiertoliittymän toimivuusarvion tulokset.

Turvallisuus

Kiertoliittymän rakentaminen parantaa Lapväärtintien ja Tervahovintien liittymän turvallisuutta huomattavasti sekä ajoneuvoliikenteen että jalankulkijoiden ja pyöräliikenteen osalta. Huoltoaseman liittymäaluetta kavennetaan, mikä lisää erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräliikenteen turvallisuutta. Kauppiaskadun eteläreunan jalkakäytävä esitetään levennettävänä yhdistetyksi jalankulku- ja pyörätieksi, mikä lisää jalankulku- ja pyöräliikenteen turvallisuutta.

Tontinkäyttösuunnitelman osalta esitetään piha-alueen turvallisuuden parantamiseksi, että jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteyksiä levennetään 3.5 m leveiksi ja niiden sujuvuuteen kiinnitetään erityistä huomioita, jotta vältetään ei-toivotuilta oikopoluilta. Pyöräliikenteen reiteille ei tulisi rakentaa reunakivillä korotettuja saarekkeita. Oikopolkuja voi ehkäistä lisäksi istutuksilla ja aidoilla. Sisäänkäynnin läheisyyteen tulee varata paikka polkupyöräpysäköinnille. Sisääntuloliittymää esitetään levennettäväksi hiukan, ja ajosuuntien välille esitetään saareketta, joka estää isojen huoltoajoneuvojen ajamisen asiakasliikenteen liittymässä. Huoltoaliikenteelle varataan oma tila tontin kaakkoiskulmauksessa, johon sijoittuisi myös henkilökunnan pysäköinti. Huoltopiha on mitoitettu täysperävaunuyhdistelmälle.

Tekninen huolto

Alueella on ennestään kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto, jota voidaan hyödyntää tulevan uudisrakentamisen yhteydessä. Kaava ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia tekniselle huollolle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännöksiä

Voimassa olevassa maakuntakaavassa Lapväärtintie on merkitty kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi tielinjaukseksi. Kaavaehdotuksessa osa Lapväärtintiestä on otettu mukaan kaava-alueeseen tien liikenneturvallisuuden parantamiseksi mahdollisen kiertoliittymän rakentamisen mahdollistamiseksi. Maakuntakaavan kaavaselistuksen mukaan ”Pohjanmaan Rantatie jää nykyisin paikoitellen uudempien teiden alle” ja tämä on tapahtunut jo kaava-alueelle sijoittuvan Lapväärtintien osalle, joten kaavan vaikutus kulttuuriympäristöön on vähäinen.

Olemassa olevia tunnettuja muinaisjäännöksiä ei ole muinaisjäänösrekisterin mukaan kaava-alueella. Vaikutukset ovat vähäisiä.

Kaavassa on annettu määräyksiä uudisrakentamisesta kaava-alueella koskien rakennustapaa, joita on noudatettava. Ympäristön nykyiset rakennukset on otettava huomioon. Vaikutukset kaava-alueen ympärillä sijaitseviin kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin arvioidaan vähäisiksi.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maiseman erityispiirteet

Kaava-alue sijoittuu rakennetun ympäristön keskelle, joten kaavan mahdollistama rakentaminen ei muuta maisemaa merkittävästi. Kaavassa on annettu määräyksiä koskien uudisrakentamisen rakennustapaa. Toimintamuoto on osittain voimassa olevan asemakaavan mukainen. Vaikutusten katsotaan olevan vähäisiä.

Luonnonsuojelu

Asemakaavalla ei ole vaikutusta luonnonsuojeluun, alueella ei ole arvokkaita maisema-alueita.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa loppuvuodesta 2023 tai alkuvuodesta 2024. Alueen toteuttaminen tapahtuu kaupungin ja yksityisen toiminnanharjoittajan toimesta asemakaavan vahvistumisen jälkeen.