

Tilaja
Kristiinankaupungin kaupunki

Asiakirja
Kaavaselostus - Käännös

Päivämäärä
12.04.2022

KRISTIINANKAUPUNGIN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS – KORTTELIT 1094–1098



KRISTIINANKAUPUNGIN KAUPUNKI ASEMAKAAVAN MUUTOS – KORTTELIT 1094–1098

Projektin nimi **Asemakaavan muutos – Korttelit 1094–1098**
Vastaanottaja **Kristiinankaupungin kaupunki**
Asiakirja **Kaavaselostus**
Päivämäärä **8.6.2021, 10.12.2021, 12.04.2022**
Laatija **Joel Nylund, Jonas Lindholm**
Tarkistaja **Jonas Lindholm, Päivi Märjenjärvi**

Ramboll
Teräksenkujja 1-3 E
65100 VAASA

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

SISÄLLYSLUETTELO

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Suunnittelualan sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5	Luettelo kaavaa koskevista muista asiakirjoista, taustamateriaalista ja lähdemateriaalista	4
2.	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteutus	4
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys kaavoitusalueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Maanomistusolosuhteet	7
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Kaavaprosessin kuvaus	11
4.2	Kaavamuutoksen tarve	11
4.3	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.4	Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.4.1	Osalliset	12
4.4.2	Vireilletulo	12
4.4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	12
4.4.4	Viranomaisyhteistyö	13
4.5	Asemakaavan tavoitteet	13
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1	Kaavan rakenne	13
5.2	Mitoitus	14
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen	15
5.4	Aluevaraukset – Merkinnät ja määräykset	15
6.	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	15
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	15
6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	17
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitus toteutetaan yhteistyöhankkeena Kristiinankaupungin kaupungin ja Ramboll Finland Oy:n kesken. Kaavan valmistelusta vastaa Kristiinankaupungin kaupunki / tekninen johtaja. Kaava laaditaan konsulttityönä Ramboll Finland Oy:ssä.

Kristiinankaupungin kaupunki *Lapväärtintie 10, 64100 Kristiinankaupunki*
www.kristiinankaupunki.fi



Yhteyshenkilö

Vt. tekninen johtaja Markku Niskala
puh. +358 40 559 9229
sähköposti: markku.niskala@krs.fi

Ramboll Finland Oy



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

Yhteyshenkilö

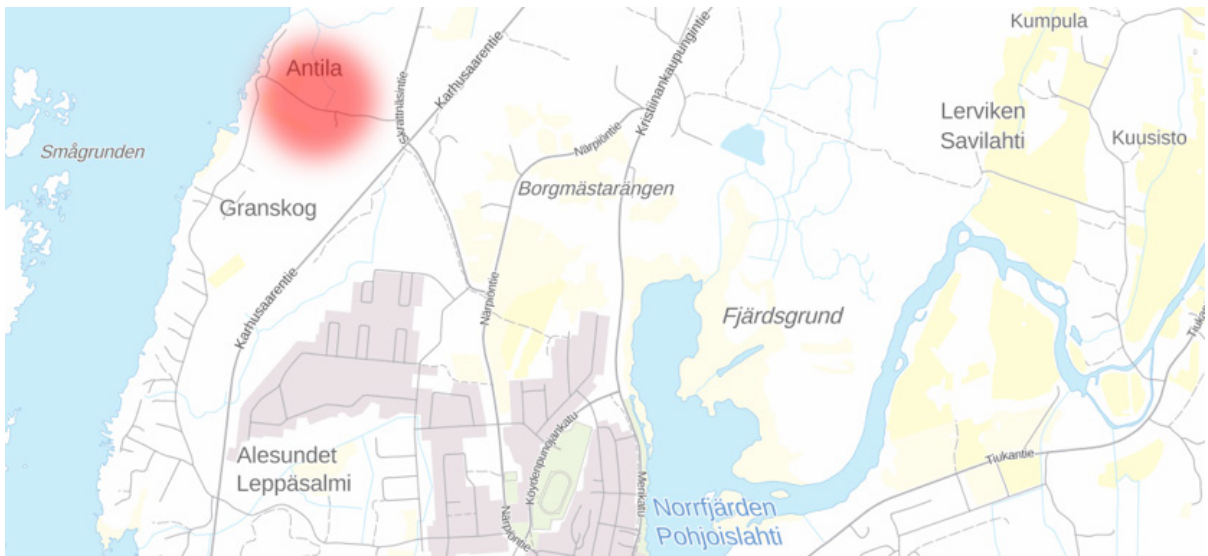
Ryhmäpäällikkö Jonas Lindholm, YKS-605
puh. +358 50 349 1156
sähköposti: jonas.lindholm@ramboll.fi

Suunnittelija Joel Nylund
Puh. +358 50 4068 466
sähköposti: joel.nylund@ramboll.fi

1.2 Suunnittelualueen sijainti

Kaavoitettava alue muodostuu viidestä vierekkäisestä korttelialueesta Antilantien varressa ja sijoittuu noin 2,5 km etäisyydelle keskustan luoteispuolelle. Korttelialueet sisältyvät voimassa olevaan asemakaavaan.

Lähiympäristössä on kaavoitettuja asuintontteja, loma-asuntotontteja, kasvihuonetontteja ja myös siirtolapuutarha/viljelyspalsta-alue.



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti © maanmittauslaitos.



Kuva 2. Ilmakuva kaavoitettavasta alueesta ja sen likimääräinen rajaus © Maanmittauslaitos.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **ASEMAKAAVAN MUUTOS – KORTTELIT 1094 – 1098**.

Kaavoitustehtävän tarkoitus oli aluksi tutkia korttelin 1094 tonttien 1 ja 2 muuttamista alueeksi, jolla sallitaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton teollisuustoiminta sekä korttelin 1098 itäisen tontin muuttamista pientalotontiksi. Korttelin 1094 tontilla 2 harjoitetaan nykyään ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuustoimintaa, tontilla toimii autokorjaamo Steffes bilservice.

Ehdotusvaiheessa suunnittelualuetta laajennettiin kortteleihin 1095, 1096 ja 1097. Laajennuksen perusteena on, että kortteleissa 1095, 1096 ja 1097 vuokratonteilla asuvat haluavat asemakaavassa hyväksyttävän pienimuotoisen ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuustoiminnan AO-tonteilla voimassa olevien vuokrasopimusten mukaisesti.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.*
 Liite 2: *Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen.*
 Liite 3: *Vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen.*

1.5 Luettelo kaavaa koskevista muista asiakirjoista, taustamateriaalista ja lähdemateriaalista

- Voimassa oleva asemakaava, hyväksytty 2010.
- Vuokrasopimukset.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

17.6.2021 § 26	Päätös kaavamuutoksen käynnistämisestä.
8.7-13.9.2021	OAS ja kaavaluonnos nähtävillä
16.11.2021	Neuvottelu vuokralaisten kanssa.
23.12.2021-31.1.2022	Kaavaehdotus nähtävillä.
30.5.2022 § 62	Kaupunginhallitus esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä.
13.6.2022 § 23	Valtuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan keskeisiä maankäytön aluevarauksia ovat erilaiset merkinnät asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalle teollisuustoiminnalle.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun se on hyväksytty valtuustossa ja se on saanut lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys kaavoitusalueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueella on nykyisin autokorjaamo, asuintaloja, kaksi kasvihuonetta sekä rakentamatonta maa-alueita, jotka on osittain metsäistä. Alueella sijaitsee vesivarasto, joka liittyy aiempaan kasvihuone-toimintaan. Korttelialueiden välissä kulkee Antilantie, joka on asvaltoitu.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maiseman erityispiirteet

Alue käsittää viisi vierekkäistä korttelialuetta. Korttelissa 1094 on nykyisin autohuoltorakennus ja asuintalo. Korttelissa 1098 on kaksi kasvihuonetta sekä rakentamaton metsäinen tontti, joka on tarkoitettu viljelyyn ja kasvihuoneille. Korttelin toisella tontilla on aiempaan kasvihuone-toimintaan liittyvä keinoekoinen vesivarasto. Korttelit 1095, 1096 ja 1097 ovat asuinkortteleita. Vehmas ympäristö ympäröi aluetta.

Korkeusolosuhteet

Alueen korkeuskäyrät vaihtelevat välillä 5 ja 7,5 m mpy. Suuria korkeuseroja ei ole.



Kuva 3. Ote maastokartasta © Maanmittauslaitos.

Vesistö

Alueen länsipuolella on meri, muita suurempia vesistöjä ei ole alueen lähellä.

Luonnonsuojelu

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita tai muilla tavoin arvokkaita luontoalueita.

Rakennettu ympäristö

Rannoilla alueen länsipuolella on asuntoja ja loma-asuntoja, Antilantien varressa on myös asuintaloja. Asutusta on alueen päätteiden varsilla.



Kuva 4. Näkymä itään Antilantietä pitkin.



Kuva 5. Nykyinen kasvihuonerakennus MP-alueella.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjännökset

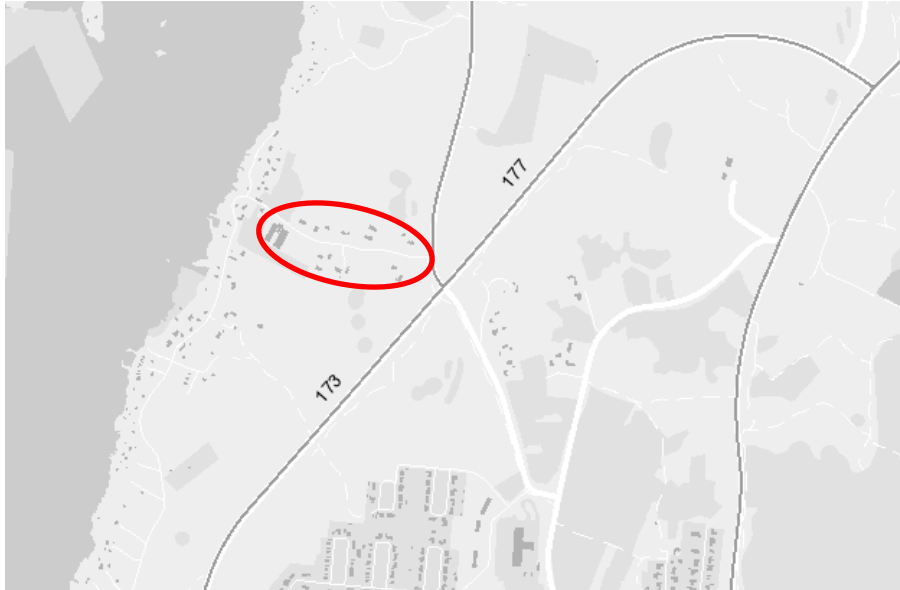
Kaava-alueella ei ole rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai tunnettuja muinaismuistoja Museoviraston rekisteriportaalin perusteella.

Työpaikat ja liiketoiminta

Kaava-alueella toimii nykyään autohuolto/-korjaamo Steffes bilservice. Alueella on myös kasvi-huone, mutta tontilla ei harjoiteta toimintaa. Voimassa olevien vuokrasopimusten mukaan osalla vuokratonteista voi harjoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta toimintaa.

Liikenne

Alue sijoittuu lähelle kaupunkikeskustaa, liikenneyhteydet alueelle ovat hyvät. Antilantie toimii koojatieenä Skrattnäsintien ja Karhusaarentien liikenteelle. Asemakaava-alueen liikennemäärät ovat vähäiset. Jalankulku- ja pyöräilyväyliä ei ole alueella.



Kuva 6. Keskivuorokausiliikenne 2020 lähialueen teillä. Kaava-alue esitetty punaisella ympyrällä.

Tekninen huolto

Alue kuuluu vesijohto-, viemäri- ja sähköverkoston toiminta-alueeseen.

3.1.3 Maanomistusolosuhteet

Kristiinankaupungin kaupunki omistaa kaavoitettavan maa-alueen, mutta osa alueesta on vuokrattu.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

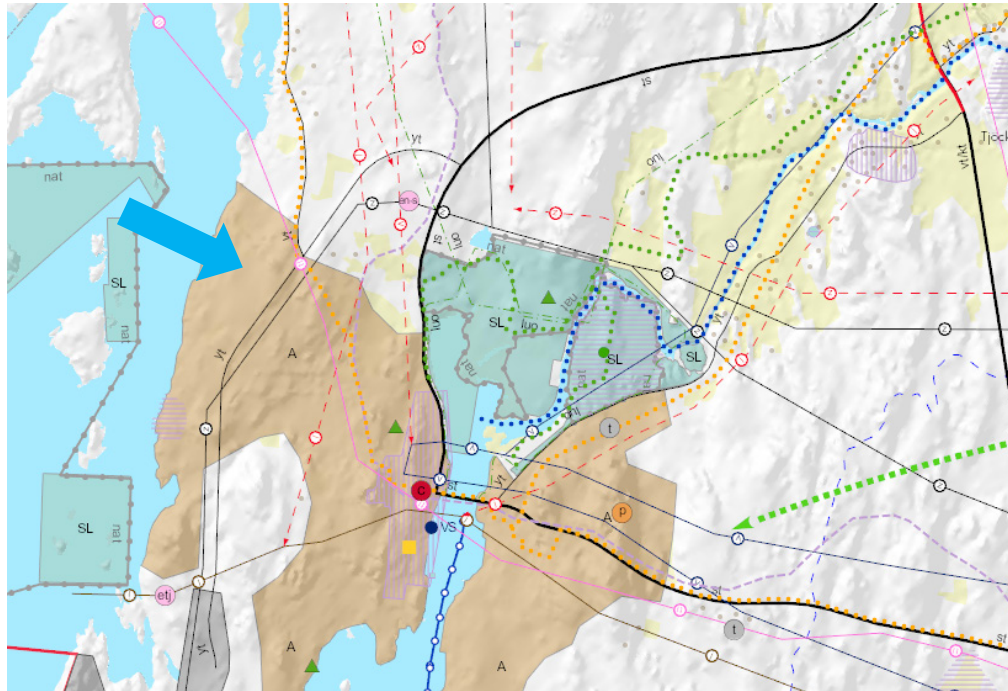
3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisältönsä mukaan seuraaviksi kokonaisuuksiksi:

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

3.2.1.2 Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Maakuntakaava on suunnitelma, jossa on osoitettu alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet liiton toiminta-alueella. Maakuntakaava tuli voimaan 11.9.2020.



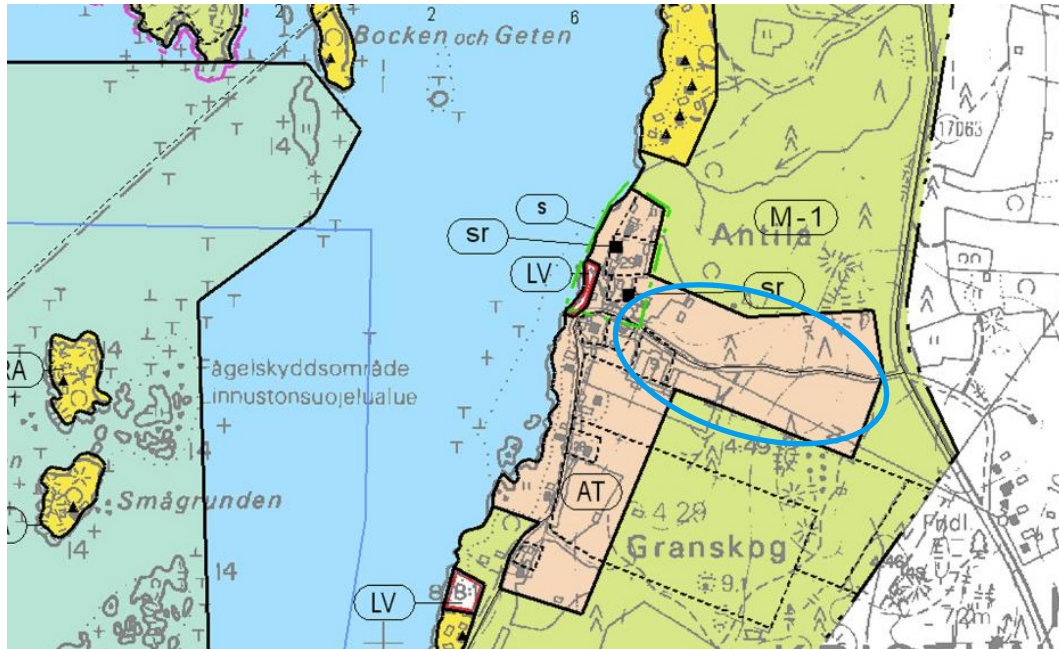
Kuva 7. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040 © Pohjanmaan liitto

Suunnittelualueelle on maakuntakaavassa osoitettu seuraava merkintä:

Merkintä	Merkinnän kuvaus, määräykset
A	Taajamatoimintojen alue

3.2.1.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Kristiinankaupungin rantayleiskaava, jossa kaavoitettava alue on osoitettu kyläalueeksi AT. Yleiskaava on hyväksytty valtuustossa 9.11.2000.



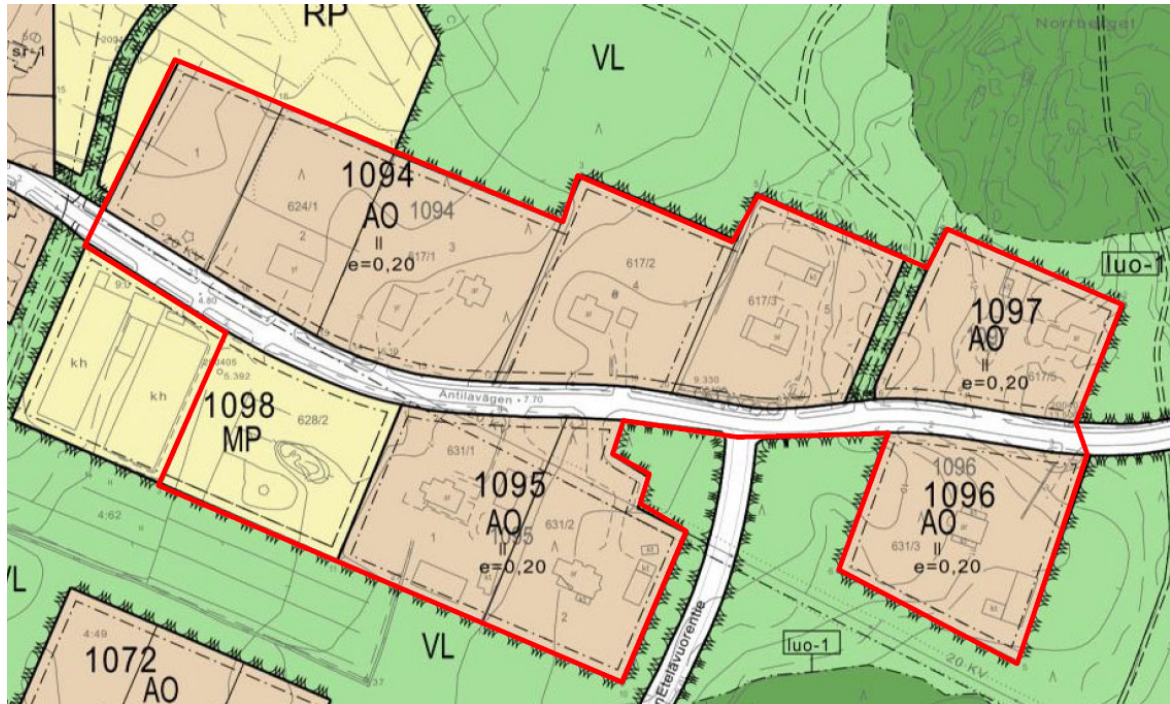
Kuva 8. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja kaavoitettavan alueen rajaus sinisellä.

Kaavoitettavalle alueelle on osoitettu seuraava varaus osayleiskaavassa:

Merkintä	Merkinnän kuvaus, määräykset
AT	<p>KYLÄKESKUKSEN ALUE.</p> <p>Alue varataan kyläasutukselle sekä sen tarvitsemille palvelu- ja työtiloille.</p> <p>Uudisrakennukset on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläympäristöön.</p> <p>Alueelle suositellaan tarkemman maankäyttösuunnitelman laatimista.</p>

3.2.1.4 Asemakaava

Alueella on voimassa vahvistettu Kristiinankaupungin asemakaava nro 116, kaupunginosa 10, Leppäsalmi – Antila. Asemakaava on hyväksytty valtuustossa 26.4.2010. Alueella on merkinnät AO, VL ja MP.



Kuva 9. Ote asemakaavayhdistelmästä (2010).

Kaavoitettavalle alueelle on osoitettu seuraavat varaukset asemakaavassa:

Merkintä	Merkinnän kuvaus, määräykset
AO	Kvartersområde för fristående småhus Erillispientalojen korttelialue
VL	Område för närrekreation. Lähivirkistysalue.
MP	Område för trädgård och växthus. På området får byggas högst 200m ² butikslokaler i anslutning till verksamheten. Puutarha- ja kasvihuonealue. Alueelle saa rakentaa toimintaan liittyviä . myymälätiloja enintään 200m ² .

3.2.1.5 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on kokonaisuudessaan hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.9.2000. Tämän jälkeen on hyväksytty pieniä muutoksia erikseen 30.3.2006 sekä 27.4.2009.

3.2.1.6 Pohjakartta

Alueelta on vektorimuotoinen pohjakartta, jota käytetään kaavoituksessa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavaprosessin kuvaus

Kaavaprosessi toteutetaan kolmessa päävaiheessa.

- 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 nähtävillä 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 Kaavam muutoksen tarve

Kaavam muutokselle on tullut tarvetta, kun Steffes bilservice haluaisi laajentaa korjaamonsa toimintaa, mutta nykyinen asemakaava ei mahdollista teollisuustoimintaa alueella. Voimassa oleva asemakaava on laadittu ristiriitaisesti nykyistä toimintaa ajatellen, joka oli olemassa jo asemakaavaa laadittaessa.

Ehdotusvaiheessa suunnittelualuetta laajennettiin kortteleihin 1095, 1096 ja 1097. Laajennuksen perusteena on, että kortteleissa 1095, 1096 ja 1097 vuokratonteilla asuvat haluavat asemakaavassa hyväksyttävän pienimuotoisen ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuustoiminnan AO-tonteilla voimassa olevien vuokrasopimusten mukaisesti.

4.3 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto päätti kaavoituksen käynnistämisestä 17.6.2021 § 26. Kaavoitusjaosto päätti 25.11.2021 § 50 laajentaa kaavoitettavaa aluetta.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavaprosessin aikana kuullaan asianomaisia osallisia. Erillisneuvotteluja asianomaisten viranomaisten kanssa järjestetään tarvittaessa. Asemakaavan nähtävilläolovaiheissa on mahdollisuus jättää palautetta.

4.4.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään.

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä asiasta kirjallisesti tai suullisesti (MRL:n 62 §:n mukaisesti).

Kaavoitukseen osallisiksi on määritelty seuraavat (MRA 28 §:n mukaisesti):

- **Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:**
 - Kristiinankaupungin kaupungin eri hallintotoimet
 - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Länsirannikon ympäristöyksikkö
- **Alueen yritykset, paikalliset yhteistyöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoitus koskee.**
- **Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa:**
 - Kaavoitettavan alueen ja sen vaikutusalueen käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat.
 - Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimintaan tai sidosryhmiin kaavoituksella saattaa olla vaikutuksia.

4.4.2 Vireilletulo

Kaavoitus tuli vireille 8.7.2021. Kaavoituksen käynnistämisestä on tiedotettu kuulutuksella.

4.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 8.7–13.9.2021. Luonnoksesta saatiin 2 lausuntoa ja 2 mielipidettä.

Vastineet palautteeseen, ks. liite 2.

- Keskustelutilaisuus vuokralaisten kanssa järjestettiin 16.11.2021.
- Ehdotus oli nähtävillä 23.12.2021–31.1.2022 välisenä aikana. Ehdotuksesta saatiin 2 lausuntoa. Muistutuksia ei saatu.

Vastineet palautteeseen, ks. liite 3.

4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisia kuullaan kaavoituksen aikana lausuntomenettelyllä, erillisneuvotteluita järjestetään viranomaisten kanssa tarpeen mukaan kaavaprosessin aikana.

4.5 Asemakaavan tavoitteet

Aloituvaiheessa tavoitteena oli selvittää korttelin 1094 tonttien 1 ja 2 muuttamista alueeksi, joka sallii teollisuustoiminnan sekä samalla selvittää korttelin 1098 itäisen tontin muuttamista pientalotontiksi. Voimassa oleva asemakaava on laadittu ristiriitaisesti nykyistä toimintaa ajatellen, joka oli olemassa jo asemakaavaa laadittaessa.

Ehdotusvaiheessa suunnittelualuetta laajennettiin kortteleihin 1095, 1096 ja 1097. Laajennuksen perusteena on, että kortteleissa 1095, 1096 ja 1097 vuokratonteilla asuvat haluavat asemakaavassa hyväksyttävän pienimuotoisen ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuustoiminnan AO-tonteilla voimassa olevien vuokrasopimusten mukaisesti.

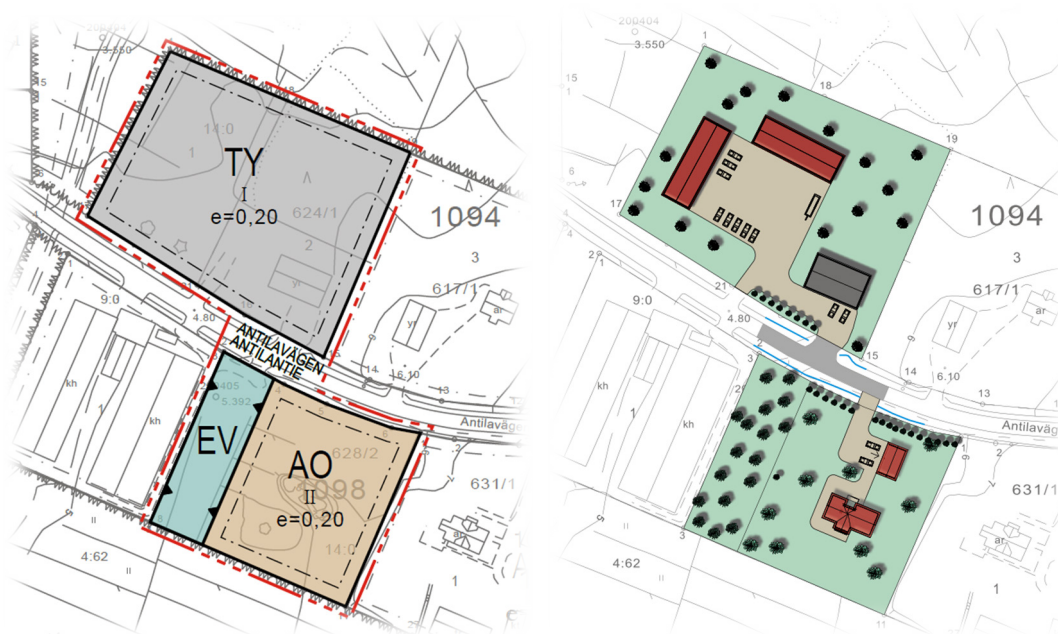
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaluonnoksessa on huomioitu asetetut tavoitteet, joita on päivitetty kaavoituksen aikana. Kaava perustuu alueen aiempaan olemassa olevaan rakenteeseen.

Kaavaluonnos 8.6.2021

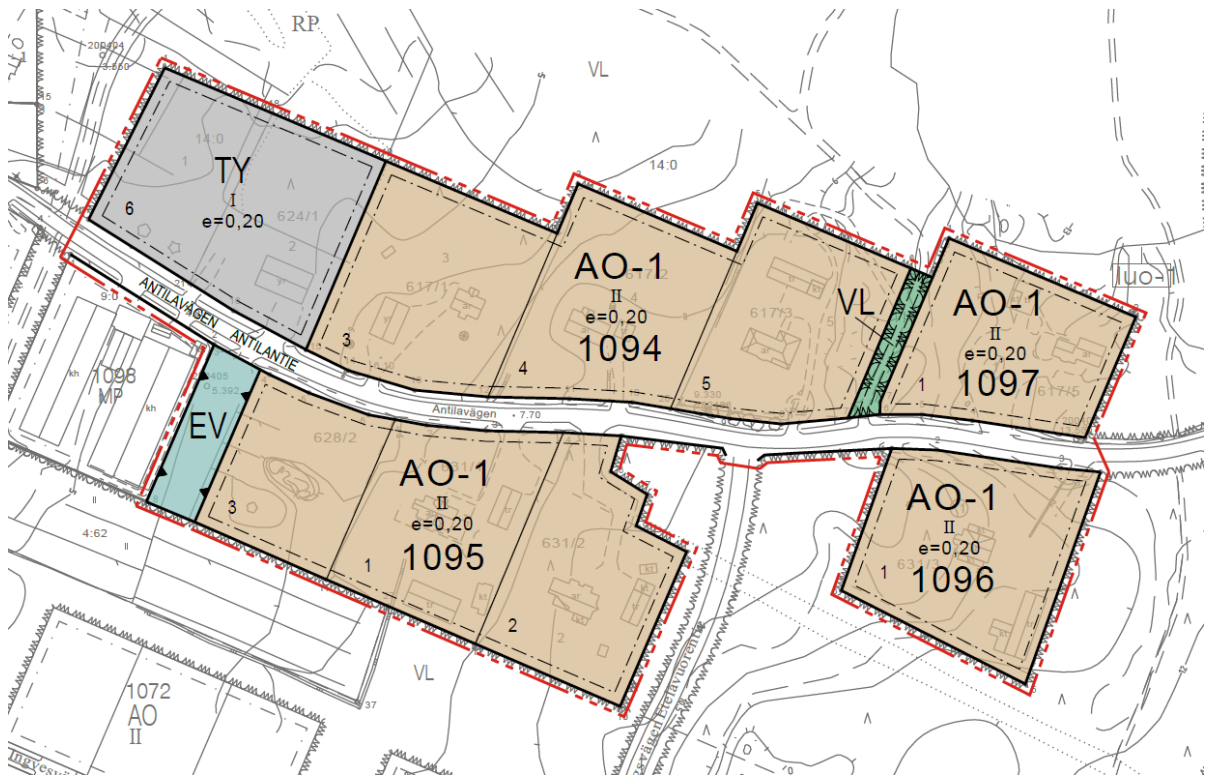
Ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton teollisuustontti (TY) on muodostettu kahdesta aiemmasta erillispientalotontista (AO). Antilantien eteläpuolella on aiempi puutarha- ja kasvihuonealueen (MP) tontti osoitettu erillispientalotontiksi (AO) toimintojen väliin osoitetun suojaviheralueen (EV) kera. EV-alueen länsipuolelle jää tontti voimaan puutarha- ja kasvihuonetoimintaa varten.



Kuva 10. Ote asemakaavaluonnoksesta 8.6.2021 sekä havainnekuva suunnitellusta alueesta ja rakennusmahdollisuuksista /periaateratkaisuista, jotka kaavalla voidaan mahdollistaa. Uudet rakennukset on esitetty punaisella.

Kaavaehdotus 16.12.2021

Kaavaehdotukseen on lisätty korttelit 1095, 1096 ja 1097. Kerros- ja tehokkuusluvut ovat samoja kuin voimassa olevassa kaavassa. Aiemmat AO-tontit on muutettu AO-1-alueeksi. AO-1-alueelle on annettu lisämääräys, jonka mukaan asumisen lisäksi sallitaan myös pienimuotoinen ympäristöhäiriötä aiheuttamaton toiminta, jolla huomioidaan voimassa olevien vuokrasopimusten mukaiset mahdollisuudet. Ympäristöhäiriötä aiheuttamaton toiminta saa olla enintään 200 k-m² kokonaisrakennusoikeudesta.



Kuva 11. Ote asemakaavaehdotuksesta 16.12.2021.

Tekninen tarkistus 12.4.2022

Korttelin 1094 tonttien 3 ja 6 väliin on lisätty istutettava/säilytettävä alueen osa vähentämään toiminnoista johtuvia mahdollisia häiriöitä.

5.2 Mitoitus

Kaavalla muodostuvat seuraavat tontit;

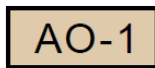
Käyttötarkoitus	Pinta-ala, ha	Kerrosala v-m²
AO	3,85	7696+,00
TY	0,68	1357,00
EV	0,13	
VL	0,05	
Kadut	0,55	
KAAVA-ALUE YHTEENSÄ	5,26	9053,00

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen

Kaavamuutoksen toteuttaminen annettujen määräysten mukaisesti varmistaa yhtenäisen aluekonaisuuden, joka soveltuu ympäristöön. Ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuustoimintaa on ennestään alueella, siten se ei ole uutta toimintaa ympäristössä.

5.4 Aluevaraukset – Merkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnot on esitetty alla sekä kartalla.



Kvartersområde för fristående småhus.

- Utöver boende kan per tomt uppföras icke miljöstörande arbets-, produktions-, verkstads- eller andra dylika utrymmen som får vara högst 200v-m² av tomtens totala byggrätt.

Erillispientalojen korttelialue.

- Asumisen lisäksi tontille saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työ-, tuotanto-, versta- tai muita vastaavia tiloja, jotka saavat olla enintään 200k-m² tontin kokonaisrakennusoikeudesta.



Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



Område för närrecreation.

Lähivirkistysalue.



Skyddsgrönområde.

Suojaviheralue.

6. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava pohjautuu edelleen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Osa alueesta on ennestään rakennettu ja alueelle on rakennettu tiet ja kadut. Olemassa olevia rakenteita hyödyntäen lisärakentamisen vaikutukset arvioidaan hyviksi ja ne eivät ole merkittäviä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaava-alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita tai kohteita, jotka tulisi huomioida. Vaikutuksia ei muodostu.

Asuminen

Asemakaava mahdollistaa yhden uuden asuintontin olemassa olevien tonttien yhteyteen. Kaavamuutoksella sallitaan myös teollisuustoiminnan laajentaminen korttelissa 1094, mutta ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tontilla harjoitetaan teollisuustoimintaa jo ennestään, joten kaavan ei katsota aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia asutukselle. Pitkällä aikavälillä toimintaa on kuitenkin tavoitteena voida laajentaa, joka voi johtaa liikenteen kasvuun, jolla voi olla jotain vaikutusta asuinympäristöön. Vaikutusten katsotaan kuitenkin pysyvän lievinä.

Nykyisillä AO-1 tonteilla tullaan muutoksen myötä sallimaan pienimuotoinen ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton toiminta voimassa olevien vuokrasopimusten mukaisesti. Toiminta ei saa häiritä lähiympäristöä. Kokonaisrakennusoikeudesta suurin osa tulee käyttää asumiseen, muu toiminta saa olla enintään 200 k-m² kokonaisrakennusoikeudesta.

Palvelut

Kaavamuutoksella mahdollistetaan palveluiden kehittäminen alueella, jolla on myönteisiä vaikutuksia.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

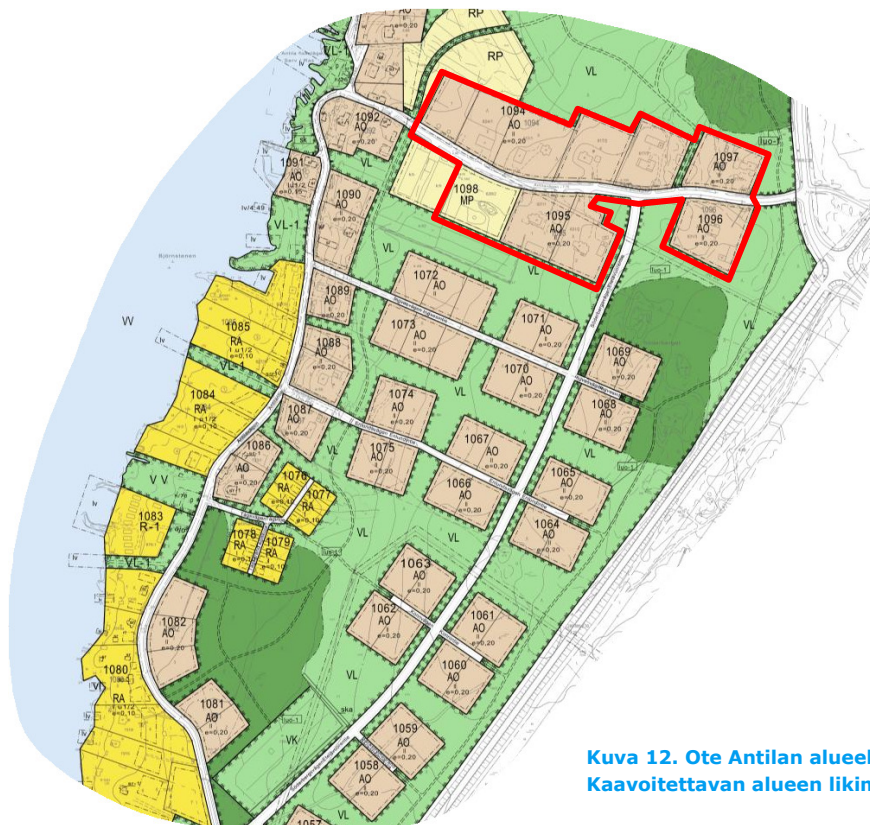
Kaavan toteutuessa alueelle on mahdollista muodostua lisää työpaikkoja, kun korjaamon toimintaa voidaan laajentaa. Asuintonteilla mahdollistetaan myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton toiminta selkeämmin vuokrasopimusten mukaisesti. Vaikutukset vähäisiä mutta myönteisiä.

Virkistys

Kaavasta ei aiheudu muutoksia olemassa oleviin virkistysalueisiin. Virkistysalueita on laajalti kaavoitettavan alueen ympäristössä. Vaikutuksia ei muodostu.

Liikenne

Alueen katuverkosto on kokonaisuudessaan riittävästi mitoitettu kaavamuutoksella mahdollistetulle liikennemäärälle ja toiminnan laadulle, välityskyöngelmia ei muodostu. Alueen liikennemäärät ovat matalat. Asemakaavan toteutuessa Leppäsalmen-Antilan alueelle laajemmin on syytä tarkistaa jalankulku- ja pyöräilyväylien tarve alueella kokonaisuutena. Katualueet mahdollistavat jalankulku- ja pyöräilyreittien sijoittamisen.



Kuva 12. Ote Antilan alueella voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavoitettavan alueen likimääräinen raja esitetty punaisella.

Tekninen huolto

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia tekniseen huoltoon. Johtojen tarkistus ja siirto tehdään tarvittaessa. Olemassa olevaa ojastoa voidaan hyödyntää hulevesien käsittelytarkoituksiin.

Ympäristön häiriötekijät

Heti kaava-alueen ulkopuolella on MP-alue (puutarhalle ja kasvihuoneille varattu alue). Alueella on kaksi kasvihuonetta. Nykyään ei ole aktiivista toimintaa ja siten ei ole häiriötekijöitäkään. Mahdollisen puutarha- tai kasvihuonetoiminnan yhteydessä voivat kasvihuoneiden valaistus ja puutarhajätteiden hajut häiritä alueen asukkaita.

MP- ja AO-1-alueiden väliin on osoitettu 20 m leveä suojaviheralue (EV), joka suojaa mahdollisen toiminnan valoilta ja hajuilta. Suojaviheralue jätetään peitteiseksi ja tarvittaessa istutetaan kasveja/puita lisäsuojaksi.

Uudella asemakaavalla on lievempiä vaikutuksia lähiasutukseen, koska kasvihuonetoimintaa on korvattu asumisella ja siten ympäristön häiriötekijät vähenevät. Uusi EV-alue toimintojen välillä lieventää myös tehokkaasti vaikutuksia. Vaikutukset tältä osin vähäisiä, mutta myönteisiä.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**Maiseman erityspiirteet**

Nykyisten tonttien lisä-/uudisrakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemakuvaan. Kaavan yleismääräysten mukaan uudisrakentaminen tulee sovittaa alueelle, tällä tavoin varmistetaan, että merkittäviä vaikutuksia ei muodostu maisemakuvaan.

Korkeusolosuhteet

Tonttien rakentamisvaiheessa maasto-olosuhteissa tapahtuu tavallisia muutoksia. Asemakaavasta ei aiheudu merkittäviä vaikutuksia korkeusolosuhteisiin.

Maaperä

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maaperään, ainoastaan pinnallisia toimenpiteitä tarvitaan toteuttamisvaiheessa.

Luonnonolosuhteet

Alueella ei ole arvokkaita luontokohteita, alueella on nuorta puustoa. Merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

Vesistö ja vesitalous

Alueella ei ole isompia vesistöjä. Olemassa olevaa ojastoa voidaan hyödyntää. Merkittäviä vaikutuksia ei muodostu. Kaavassa osoitettu EV-alue voi toimia luonnollisena hulevesien johtamisen ja imeyttämisen alueena yhdessä alueen ojaston kanssa. Suuret tontit mahdollistavat hulevesien imeyttämisen paikan päällä.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on, että asemakaava on valmiina kaupunginhallituksen käsittelyyn vuoden 2022 alussa, jonka jälkeen yrittäjä voi aloittaa toimintansa laajentamisen ja vuokratonteilla voi olla pienimuotoista toimintaa.