



Kaustisen kunta
KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS;
KAUPPATIEN YMPÄRISTÖ

Asemakaavan selostus 18.5.2020

SISÄLLYS

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	2
1.3	Alueen sijainti	3
2	Lähtökohdat.....	4
2.1	Suunnittelualan nykytila.....	4
2.1.1	Rakennettu ympäristö	4
2.1.2	Luonnonympäristö.....	4
2.1.3	Liikenne.....	4
2.1.4	Tekninen huolto.....	5
2.2	Maanomistus	5
2.3	Suunnittelutilanne	5
2.3.1	Maakuntakaava	5
2.3.2	Yleiskaava	6
2.3.3	Asemakaava.....	7
2.3.4	Rakennusjärjestys.....	8
2.3.5	Pohjakartta	8
2.3.6	Suunnitelmat	8
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	9
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö	9
3.1.1	Osalliset	9
3.1.2	Vireilletulo	9
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	9
3.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	10
3.3	Kaavaratkaisu.....	11
3.3.1	Kaavaluonnos	11
3.3.2	Kaavaehdotus	11
3.4	Mitoitus	12
3.5	Kaavan vaikutukset.....	12
3.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	13
4	Asemakaavan toteutus.....	13

LIITE 1 Asemakaavan seurantalomake

LIITE 2 Havainnekuvat



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 18.5.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Kirkonseudun asemakaavan muutos; Kauppapien ympäristö (OAS vaihe: Kirkonseudun asemakaavan muutos; Korttelin 32 tontti 1)	
Kaavan päiväys:	Valmisteluvaihe 18.10.2019 Ehdotusvaihe 18.5.2020	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee osaa kortteleista 32 ja 33 sekä viher-, tie- ja katualueita. Asemakaavalla muodostuu osa kortteleista 32 ja 33 sekä viher-, erityis- ja katualuetta.	
Yhteystiedot:	<u>Kaavoittaja:</u> Kaustisen kunta Kappelintie 13 69600 Kaustinen Tekninen johtaja Ilkka Närhi +358 40 769 8668 ilkka.narhi@kaustinen.fi	<u>Kaavakonsultti:</u> Plandea Oy Pitkäsillankatu 1-3 G 67100 Kokkola Kaavoitusinsinööri Ville Vihanta +358 50 590 6214 ville.vihanta@plandea.fi Kaavoituspäällikkö Minna Vesisenaho +358 50 537 4491 minna.vesisenaho@plandea.fi
Vireilletulo:	6.8.2019	
Luonnosvaiheen nähtävilläolo:	5.12.2019-27.1.2020	
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:		
Hyväksyntä:		

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Asemakaavan laadinta on tullut ajankohtaiseksi Osuuskauppa KPO:n aloitteesta.

Korttelin 32 tontin 1 osalta asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden S-marketin rakentaminen nykyisen kaupparakennuksen taakse osittain Kauppapien katualueen päälle. Alueella mahdollistetaan uutena toimintona autopesuhallin sijoittuminen tontille ja polttoaineenjakelupisteen sijaintia muutetaan. Alueen rakennusoikeutta nostetaan, mutta alueelle ei kuitenkaan sijoiteta vähittäiskaupan suuryksikköä. Lisäksi kaavassa huomioidaan valtatie 13 ja Kappelintien risteysalueen mahdollisesti tulevat liikennejärjestelyt.

Korttelin 33 osalta asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asuminen nykyisin liikerakennuksena osoitetulla alueella.

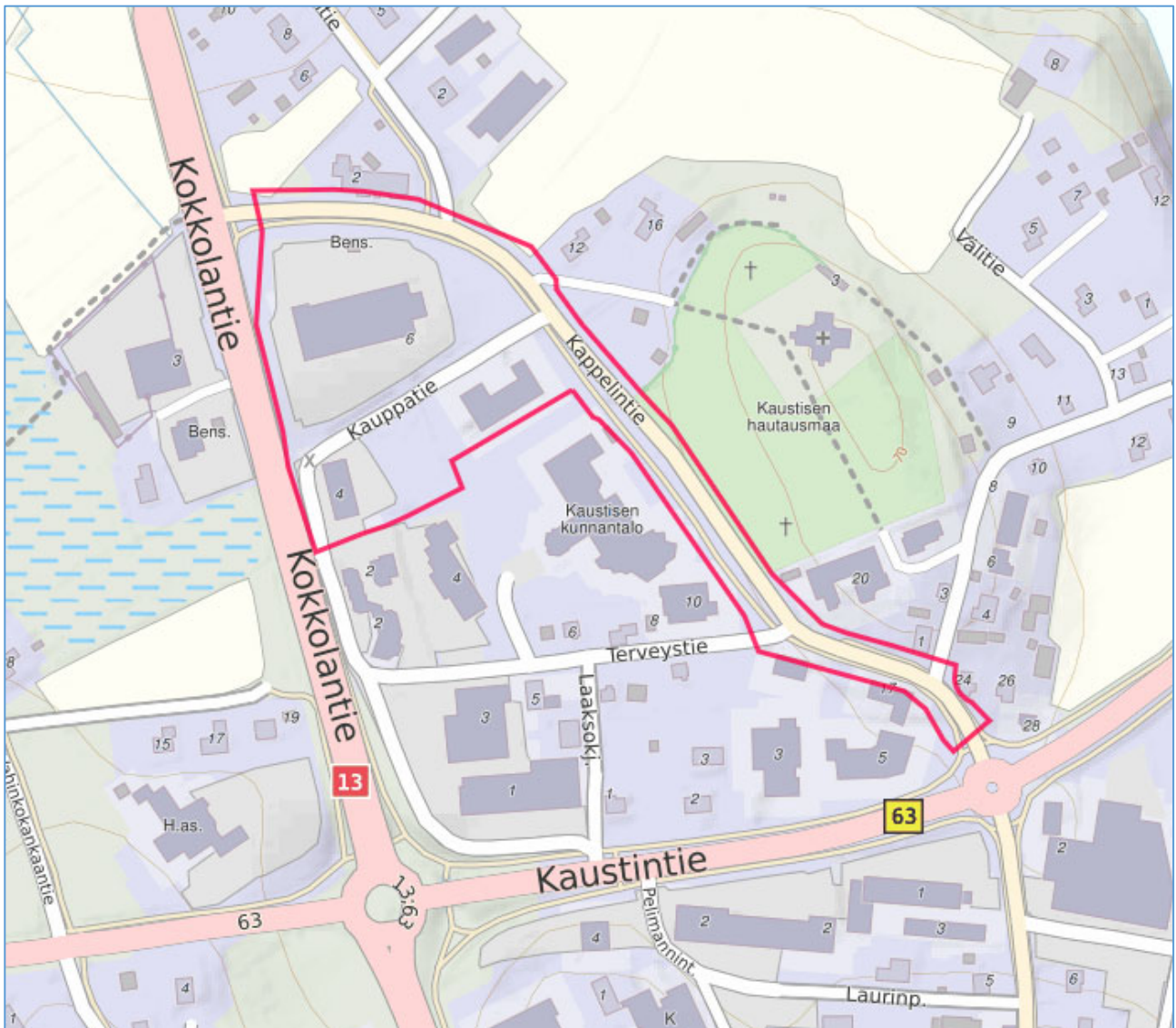


Asemakaavan muutoksella osa yleisen tien aluetta (Kappelintie) muutetaan katualueeksi.

Alueelle laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaava. Kaavamuutos koskee osaa kortteleista 32 ja 33 sekä niihin liittyviä viher-, tie- (Kappelintie) sekä katualueita (Kauppatie). Asemakaavassa määritellään alueiden käyttötarkoitukset, rakentamisoikeudet, kerroskorkeudet sekä alueen liikenneyhteydät. Lisäksi huomioidaan alueen sijoittuminen valtatie varteen ja taajamaku- vallisesti arvokkaan alueen läheisyyteen sekä muut kaavatyön yhteydessä esiin tulevat asiat.

1.3 ALUEEN SIIJAINTI

Suunnittelun kohteena oleva alue on kooltaan n. 3,5 ha ja se sijaitsee Kaustisen ydinkeskustassa valtatie 13 ja Kappelintien välisellä alueella.



Kuva 1. Suunnittelualan rajaus. © Maanmittauslaitos.



2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

2.1.1 Rakennettu ympäristö

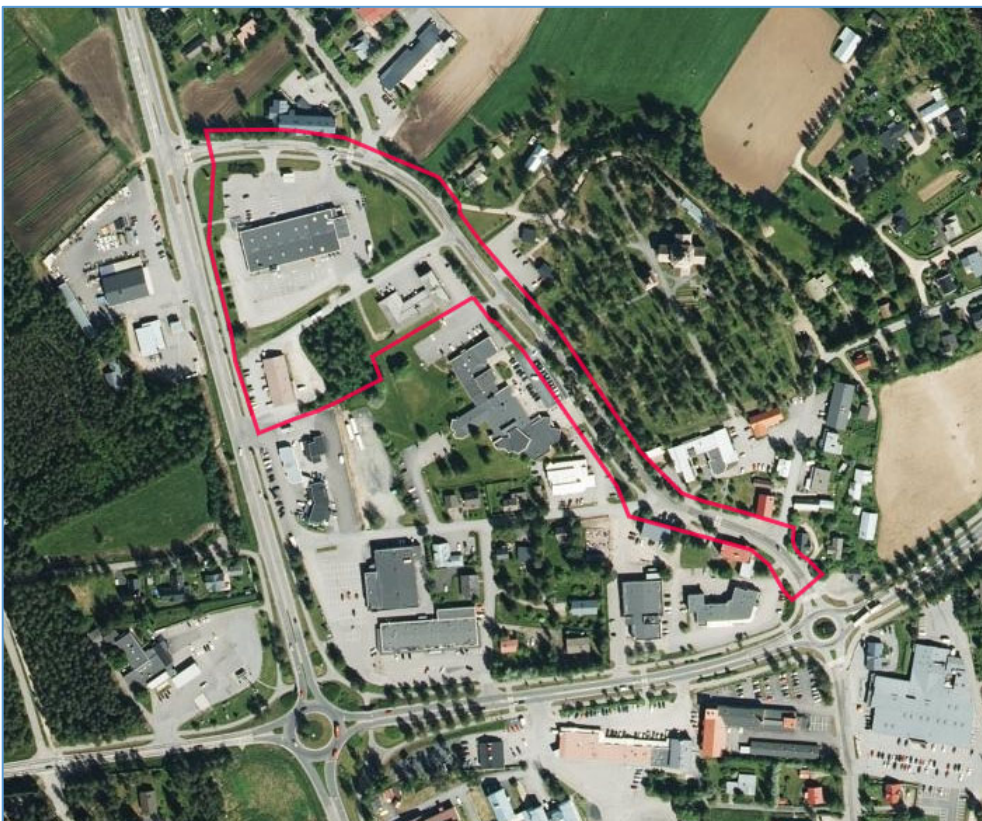
Suunnittelualue on rakentunutta aluetta, jonka pohjoisosassa sijaitsee S-marketin liikekiinteistö ja Kauppatien eteläpuolella kaksi liikekiinteistöä, joissa toimii mm. posti, eräkauppa sekä tilitoimisto. S-marketin yhteydessä on myös polttoaineen jakeluasema.

Suunnittelualue on osa Kaustisen ydinkeskustaa. Alueen lähiympäristössä ovat mm. Kaustisen kunnantalo, kirjasto ja kirkko, suurin osa Kaustisen kaupallisista palveluista sekä runsaasti pientaloasutusta.

Suunnittelualueen itäpuolella oleva Kaustisen kirkonmäki kirkkoineen, tapuleineen ja hautausmaineen on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Kirkko on rakennettu alun perin vuonna 1777.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakentunutta aluetta pientä Kauppatien varren puustoltaan koivuvaltaista metsittynyttä aluetta lukuun ottamatta. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa uhanalaisia kasvi tai eläinlajeja.



Kuva 2. Ortoilmakuva suunnittelualueelta.
© Maanmittauslaitos

2.1.3 Liikenne

Suunnittelualueutta rajaavat lännessä valtatie 13 (Kokkolantie) ja idässä Kappelintie (yhdystie 18047). Suunnittelualueeseen kuuluva Kappelintie liittyy etelässä kantatielle 63 ja pohjoisessa valtatielle 13. Teiden varsilla kulkee kevyen liikenteen väylät.



Kappelintiellä on voimassa 40 km/h alueellinen nopeusrajoitus ja valtatiellä 13 60 km/h nopeusrajoitus. Keskimääräinen vuorokausiliikenne on Kappelintiellä 2485, valtatie 13:lla 4395 sekä kantatie 63:lla 6904 ajoneuvoa.

Kaustisen keskusta on laadittu liikenneselvitys (ELY-keskus raportteja 70/2017), mikä on tarkoitettu maankäyttösuunnitelmien taustamateriaaliksi. Selvityksessä on esitetty erilaisia vaihtoehtoisia liikenneverkko- ja liittymisratkaisuja liittymisestä valtatielle 13 Kappelintien ja kiertoliittymän välillä. Kappelintien kohdalle on esitetty mm. liikenneympyrää tai kevyen liikenteen alikulkua.

2.1.4 Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

2.2 MAANOMISTUS

Alueella maata omistavat Kaustisen kunta, valtio, KPO-Kiinteistöt Oy, Kaustisrakennus Oy, Vaaksanverran Oy ja Perhon Tilitoimisto Oy.

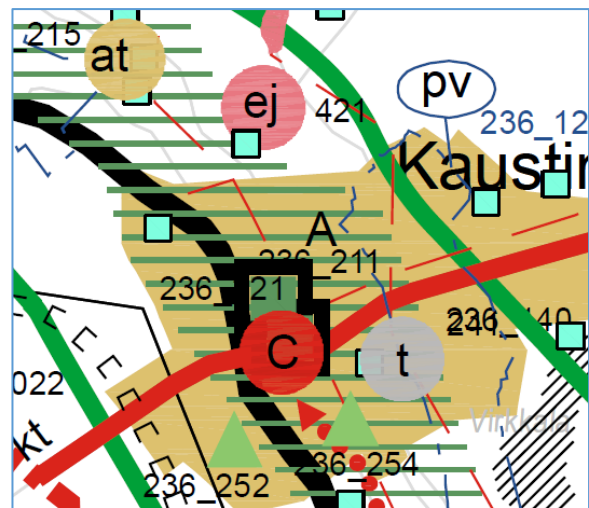
2.3 SUUNNITTELUTILANNE

2.3.1 Maakuntakaava

Kaustisen kunta kuuluu Keski-Pohjanmaan maakuntaan ja alueella on voimassa Keski-Pohjanmaan maakuntakaava. Maakuntakaavoitus Keski-Pohjanmaalla on edennyt vaiheittain siten, että ensimmäinen vaihekaava vahvistettiin ympäristöministeriössä 24.10.2003, toinen 29.11.2007, kolmas 8.2.2012 sekä neljäs 22.6.2016. Nyt on käynnissä viidennen maakuntakaavan laadinta. Viides vaihekaava tulee ajantasaistamaan kaupan palvelurakennetta ja huomioimaan seudulliset ampumaradat. Lisäksi kaavassa tarkastetaan yhdyskuntarakenteen merkintöjä ja elinkeinoelämän edellytyksiä. 5. vaihekaavan kaavaehdotus on ollut viranomaislausunnoilla 18.12.2019 - 22.1.2020.

Suunnittelussa huomioitavia Keski-Pohjanmaan maakuntakaavan merkintöjä ovat:

- Taajamatoimintojen alue (A)
- Keskustatoimintojen alue (C)
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (vihreä neliö mustilla kehysillä)
- Matkailun vetovoima-alue, jonka kehittämisen tulee perustua kansainvälisiin kulttuuritapahtumiin, luonnon monimuotoisuuteen sekä virkistys- ja vapaa-aikatoimintoihin (mv-2, paksu vihreä viiva)
- Maakunnallisesti tai seudullisesti arvokas maisema-alue (vihreä vaakarasteri)

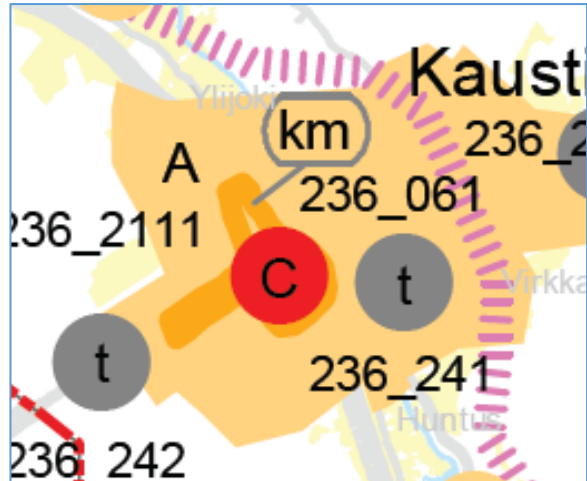


Kuva 3. Ote alueella voimassa olevien maakuntakaavan yhdistelmästä.



Suunnittelussa huomioitavia Keski-Pohjanmaan 5. vaihemaakuntakaavaluonnoksen merkintöjä ovat:

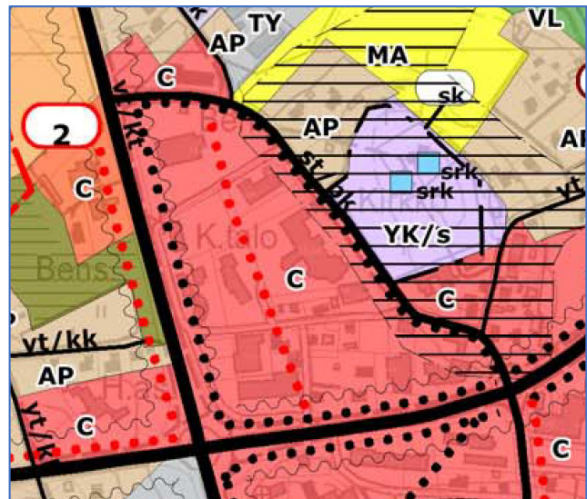
- Taajamatoimintojen alue (A)
- Keskustatoimintojen alue (C)
- Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoitusvyöhyke (oranssi viiva, km)



Kuva 4. Ote 5.vaihemaakuntakaavaluonnoksesta

2.3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 16.4.2015 § 24 hyväksymä Keskustan osayleiskaava.



Kuva 5. Ote alueella voimassaolevasta osayleiskaavasta

Suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä:

- Keskustatoimintojen alue (C)
 - Alue tulee asemakaavoittaa. Keskusta-alueen pääasiallisia toimintoja ovat monipuolisesti palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnat sekä näihin liittyvät yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä liikenne- ja virkistysalueet. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota keskusta-asumisen mahdollisuuksien lisäämiseen sekä kevyen liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen. Asemakaavoituksella tulee kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua.
- Taajamakuivalisesta arvokas alue (vaakaviivarasteri)
 - Paikallisesti arvokas alue, jolla on kulttuurihistoriallista merkitystä. MRL 127 §:n nojalla määrätään, että alueella olevia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää purkamislupaa, jos purkaminen saattaa merkitä rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, maisema- tai muiden arvojen hävittämistä. Purkamisluvan käsittelyn yhteydessä museoviranomaiselle tulee antaa mahdollisuus lausunnon antamiseen. Alueella suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoitusten muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne



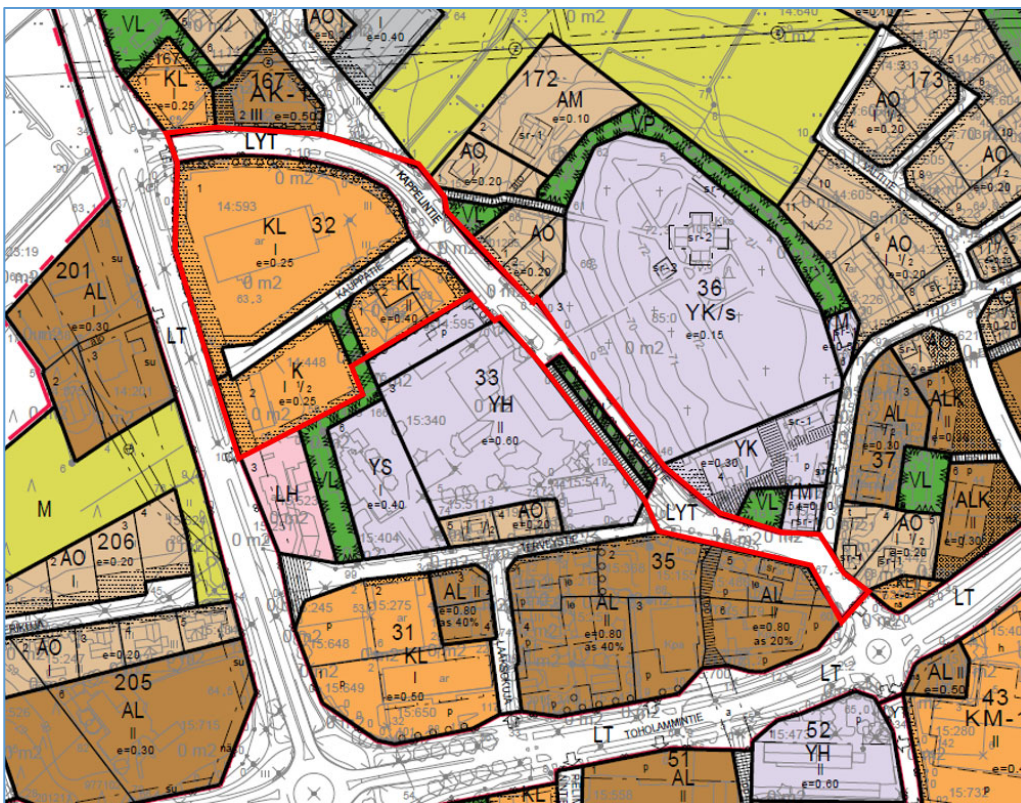
säilyy. Alueella ei tule tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät alueen ja sen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojeluarvoa. Merkinnällä on osoitettu Kappelinmäki.

- Meluntorjuntatarve (me, aaltoviiva)
 - Alueelle laadittavassa asemakaavassa tai muussa tarkemmassa suunnittelussa on ratkaistava rakennusten ja pihojen riittävä suojaus melulta. Suunnittelun yhteydessä on huomioitava, että melualueille ei saa rakentaa melulle herkkiä toimintoja ilman tarkemmassa suunnittelussa osoitettua teknistä toimenpidettä kohteelle.
- Valtatie/kantatie (vt/kt)
- Seututie/pääkatu (st/pk)
- Kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva)
- Ohjeellinen uusi kevyen liikenteen reitti (punainen palloviiva)
 - Kevyen liikenteen reitit on sovittava maastoon tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Kaustisen kunnanhallitus on kokouksessaan 3.2.2020 § 24 päättänyt käynnistää keskustan osayleiskaavan muutoksen; Keskusta-Opistonmäki, joka käsittää Opistonmäeltä Kaustisen ydinkeskustaan ulottuvan alueen vt 13 länsipuolelta, Kappelintien ja vt 13 väliin jäävän osan Kaustisen ydinkeskustaa sekä pientalo- ja peltoalueita Perhonjoen molemmin puolin. Kaava korvaa alueelle aiemmin laaditun keskustan osayleiskaavan. Alustavasti asemakaavan suunnittelualueelle ei ole kohdistumassa merkittäviä muutoksia. Osayleiskaavamuutoksen on alustavan aikataulun mukaan tarkoitus edetä luonnosvaiheeseen alkuvuodesta 2021 ja lopulta hyväksymiseen loppuvuodesta 2021.

2.3.3 Asemakaava

Suunnittelualue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), liikerakennusten korttelialueeksi (KL), lähivirkistysalueeksi (VL), yleisen tien alueeksi (LYT), katualueeksi (Kauppatie) sekä jalankululle varatuksi kaduksi.



Kuva 6. Ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen likimääräinen rajaus punaisella.



2.3.4 Rakennusjärjestys

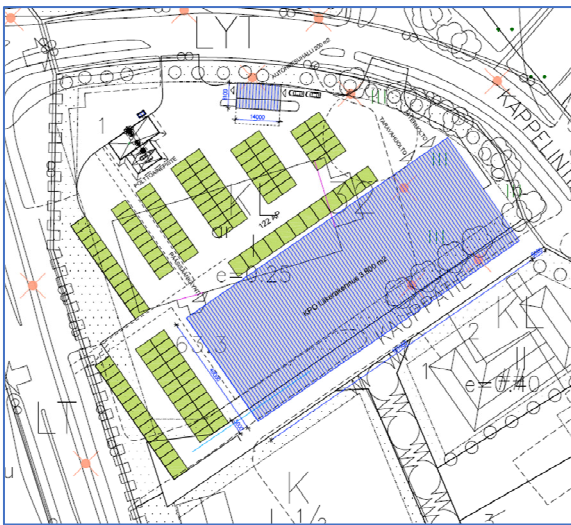
Kaustisen kunnassa on voimassa 13.12.2018 § 70 hyväksytty ja 1.2.2019 voimaan tullut rakennusjärjestys.

2.3.5 Pohjakartta

Asemakaavan 1:2000 vektorimuotoinen pohjakartta on laadittu vuonna 2013 ilmakuvauksen ja mitausten pohjalta. Pohjakartan on laatinut Kiinteistö ja Mittaus Oy. Pohjakartan on hyväksynyt Kankun kaupungin maanmittausteknikko Matti Salmela 8.3.2017.

2.3.6 Suunnitelmat

Polyplan Oy on laatinut KPO-kiinteistöt Oy:lle alustavan tontinkäyttösuunnitelman uudesta S-marketista sekä muusta tontin käytöstä. Suunnitelmassa uusi S-marketin liikekiinteistö rakennettaisiin vanhan taakse ja polttoaineen jakeluasema siirrettäisiin tontin luoteisosaan. Vanhan polttoaineen jakeluaseman paikalle varattaisiin paikka autonpesuhallille. Liikekiinteistön lastauslaiturit sijoittuisivat rakennuksen koillisosaan sisäpihalle. Alueelle tulisi n. 120 autopaikkaa.



Kuva 7. KPO:n tontinkäyttösuunnitelma.



Kuva 8. Tasohavainnekuva alueelta.



3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.1.1 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteitä (luonnosvaihe) ja muistutuksia (ehdotusvaihe) sekä viranomaisten ja yhteisöjen antaa lausuntoja.

Osallisia ovat (MRL 62 §):

γ	alueen maanomistajat
γ	ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
γ	ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään: <ul style="list-style-type: none">○ Kaustisen kunnan eri hallintokunnat○ Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus○ Keski-Pohjanmaan liitto○ K. H. Renlundin museo – Keski-Pohjanmaan maakuntamuseo○ Museovirasto○ Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto○ Korpelan Voima Oy○ Kaustisen Lämpö Oy
γ	muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

3.1.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 6.8.2019.

3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

3.1.3.1 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu yleisesti nähtäville 6.8.2019 alkaen ja se pidetään nähtävillä koko kaavan valmistelun ajan. Mielipiteet ja lausunnot on pyydetty toimittamaan 6.9.2019. OAS:sta saatiin yksi lausunto:

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, 27.8.2019

- Kaava-aluerajausta tulee laajentaa siten, että Kappelintie on mukana kaava-alueessa vähintään kaava-alueen leveydeltä, mieluiten koko kt 63 ja vt 13 väliseltä osuudelta, ja on muutettava kaduksi.
- Kaustisen keskustan alueelle on laadittu vuonna 2017 liikenneselvitys tulee huomioida kaavan taustamateriaalina. Selvityksessä esitetään Kappelintien ja Kokkolantien (vt13) risteykseen alikulkua ja kaavassa tulee huomioida liikenne- ja viikkoliikenteen vaatimat tilatarpeet.

3.1.3.2 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen kuuleminen pidettiin 5.12.2019-27.1.2020 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta jätettiin neljä lausuntoa ja kaksi mielipidettä:

Museovirasto, 18.12.2020

- K.H. Renlundin museo vastaa 1.1.2020 alkaen arkeologisen kulttuuriperinnön viranomaistehtävistä Keski-Pohjanmaalla

K.H. Renlundin museo, 15.1.2020



- Ei huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta

Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto, 27.1.2020

- Liikekiinteistö sijoittuu lähelle asetusta, lastauksesta ja talotekniikasta voi aiheutua melua yms. haittaa
- Autopesulasta ja polttoaineenjakelesta aiheutuvat haitat tulee ehkäistä

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, 28.1.2020

- Selostusta tulee täydentää vuonna 2017 laaditun liikenneselvityksen osalta
- Selostuksessa tulee ottaa kantaa, miten kaava suhtautuu viereiseen RKY-alueeseen
- Selostuksessa tulee käsitellä hulevesien johtamista
- Tulisi arvioida kaavan ekologisia vaikutuksia

Mielipiteissä esiin nousi:

- Autopesuhalli ja bensen jakeluautomaatti liian lähelle asutusta, aiheuttaa näkemähaittaa ja vaarantaa liikenneturvallisuutta
- Liikerakennus aiheuttaa muurivaikutelman Kauppatielle

Lausunnot ja mielipiteet on huomioitu kaavaehdotuksen laadinnassa ja niihin on laadittu erillinen vastine.

3.1.3.3 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen asiakirjat ja ehdotusvaiheenkuuleminen alustavan aikataulun mukaisesti syksyllä 2020.

3.1.3.4 Hyväksyminen

Kunnanvaltuuston hyväksyntä alustavan aikataulun mukaisesti loppuvuodesta 2020.

3.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

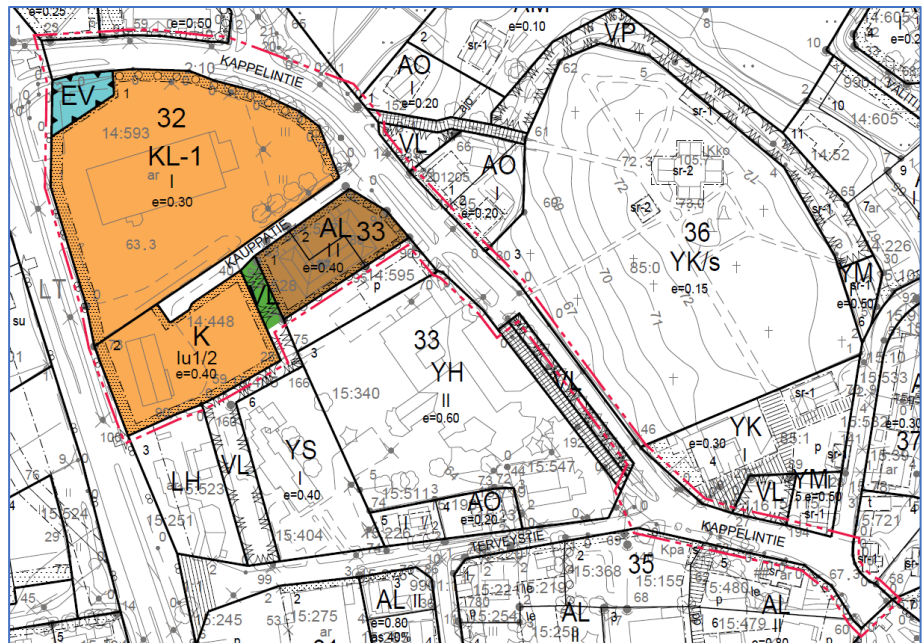
Suunnittelualueelta ei laadita vaihtoehtoja, vaan kaavamuutos perustuu voimassa olevaan asemakaavaan sekä osallisten tavoitteisiin ja laadittuihin suunnitelmiin.



3.3 KAAVARATKAISU

3.3.1 Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksessa suunnittelualueelle on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue (AL), liike- ja toimistorakennusten alue (K), liikerakennusten alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman sekä autopesulan (KL-1), lähivirkistysalue (VL), suojaviheralue (EV) sekä katualuetta. Alueiden osoittamisen perusteena on maanomistusolot sekä alueiden nykyiset toiminnot ja niiden kehittäminen.



Kuva 9. Kaavaluonnos 18.10.2019.

Nykytilaan verrattuna korttelin 32 tonttia 1 on laajennettu n. 5,5m Kauppakadun katualueelle päin siten, että laajennus pysyy KPO-Kiinteistöjen omistamalla maa-alueella. Kauppakadun katualuetta siirretään etelän suuntaan siten, että sen leveys on 8m kadun alkupäässä ja 10m loppupäässä.

Korttelin 32 tontille 1 sallitaan edelleen polttoaineen jakeluaseman ja uutena myös autopesulan sijoittaminen. Rakennustehokkuutta nostetaan $e=0,25 \rightarrow e=0,30$. Tontin 2 rakennustehokkuus nostetaan myös vastaamaan lähiympäristön tehokkuutta $e=0,25 \rightarrow e=0,40$.

Korttelin 33 tonttien 1 ja 2 käyttötarkoitus muutetaan liikerakennusten korttelialueesta (KL) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), jolloin tonteille voidaan sijoittaa myös asuntoja.

Kappelintie on muutettu yleisen tien alueesta (LYT) kaduksi. MRL 83 §:n mukaisesti yleisenä tienä voidaan osoittaa vain valta-, kanta- ja seututeitä sekä niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä. Maantie, joka osoitetaan asemakaavassa kaduksi, muuttuu kunnan tekemällä kadunpitopäätöksellä kaduksi.

Suojaviheralueen (EV) osoittaminen alueen pohjoisosaan perustuu valtatie 13 ja Kappelintien risteysalueen mahdollisten tulevien liikennejärjestelyjen huomioimiseen siten, että varataan tilaa kevyen liikenteen alikululle ja/tai risteysjärjestelyille.

Kortteleiden 32 ja 33 väliin on osoitettu nykytilan mukaisesti lähivirkistysaluetta (VL).

3.3.2 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus perustuu kaavaluonnokseen ja siitä saatuihin lausuntoihin sekä mielipiteisiin. Kaavaehdotukseen Kauppatie on siirretty hieman pohjoiseen siten, että katualueen pohjoisraja on nykyisen rakennetun kadun pohjoisreunalla. Lisäksi kaava-alue on laajennettu siten, että Kappelintien varren VL-alue ja jalankululle varattu katu on otettu mukaan sekä muutettu katualueeksi. Nykykaavan VL-alueelle on osoitettu säilytettävä/istutettava puurivi.

Suunnittelualueelta on laadittu havainnekuvia, jotka on esitetty **liitteessä 2**.



3.4 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on n. 3,5 ha.

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoi-keus (k-m ²)	Kerroskor-keus
32	1	KL-1	13035	3910 (e=0.30)	I
32	2	K	4483	1793 (e=0.40)	Iu1/2
33	1	AL	1382	553 (e=0.40)	II
33	2	AL	1348	539 (e=0.40)	II
		Kadut	13311		

Asemakaavan laajuustiedot on esitetty myös *liitteenä 1* olevalla seurantalomakkeella.

3.5 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta MRL 9 §:ssä (6.3.2015/204) tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Seuraavassa on arvioitu vaikutuksia MRL:n mukaisen jaotuksen mukaisesti.

1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,

- *Kaava mahdollistaa nykyisten liikekiinteistöjen toimintojen laajentumisen, tätä kautta alueelle saadaan uusia palveluita ja työpaikkamahdollisuuksia, jotka osaltaan kohen-tavat elinoloja.*
- *Asumisen mahdollistaminen tarjoaa uusia asumismahdollisuuksia keskustan läheisyy-dessä. Uusi asuminen lisää osaltaan keskustan palvelujen kysyntää.*

2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,

- *Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle, joten kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia pohja-veteen.*
- *Varsinaisella kaavaratkaisulla ei ole ekologisia vaikutuksia nykytilaan verrattuna. S-marketin uudisrakentamisessa tullaan kiinnittämään huomiota elinkaariajatteluun. Rakennuksen pitkäikäisyys ja muuntojoustavuus ovat tärkeitä elinkaariominaisuuksia, mutta ne eivät toteudu vanhassa kaupparakennuksessa KPO:n vaatimalla tavalla. Uu-disrakennus toteutetaan siten, että huomioidaan mm. rakennuksen laajennusmahdol-lisuus (pitkäikäisyys), energiatehokkuus sekä rakennuksen viihtyisyys, terveellisyys ja turvallisuus.*
- *Rakentamisen yhteydessä Kauppapientien katualue avataan ja hulevesien hallinta huomi-oidaan. Erityisesti kiinnitetään huomiota, että hulevedet eivät pääse valumaan kortte-lin 33 kellariin.*

3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,

- *Ei merkittäviä vaikutuksia, uusi rakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakentamisen yhteyteen, eikä alueella ole tiedossa huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja. Kaavan toteutumisella ei arvioida olevan vaikutuksia luontoarvoihin.*



4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,

- *Rakentaminen sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen maakunta- ja yleiskaavan mukaisesti, joten vaikutuksia ei synny.*
- *Liiketonttien rakennusoikeuden kasvattaminen kohentaa osaltaan kuntataloutta lisääntyneinä palveluina ja työpaikkoina.*
- *Marketti tuottaa arviolta 67 matkaa/100 kokonaismyynti-m², josta n.80% autolla. Rakennusoikeus alueella kasvaa kaavaratkaisun myötä nykytilaan verrattuna n. 1400 k-m², josta myyntialaa voidaan arvioida olevan n. 500 k-m². Tämä tarkoittaisi laskennallisesti n. 270 automatkan lisäystä Kappelintien alueella. Kappelintieltä liikenne jakautuu tasaisesti eri suuntiin. Alueen liikenneverkko kestää liikennemäärän kasvun, joten vaikutukset jäävät vähäisiksi.*
- *Kaavaratkaisussa on huomioitu alueelle laadittu liikenneselvitys ja kaavalla varaudutaankin Kappelintien ja valtatie 13 risteysalueelle mahdollisiin liikennejärjestelyihin. Mahdolliset uudet liikennejärjestelyt parantavat alueen liikenneturvallisuutta.*
- *Maantie, joka on osoitettu asemakaavassa kaduksi (Kappelintie), muuttuu asemakaavan hyväksynnän jälkeen tehtävällä kadunpitopäätöksellä kaduksi. Kadunpitopäätöksen tultua voimaan maantie lakkaa ja tiealue siirtyy kunnan omistukseen ja tien kunnossapito siirtyy kunnan vastuulle. Muutoksella ei ole vaikutuksia tien käyttöön.*

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

- *Kaava-alue on jo rakentunut pitkälti kaavaratkaisun mukaisesti, mutta kaavamuutoksella mahdollistetaan olemassa olevien liikerakennuksien maltillinen laajentaminen, joten vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan jäävät vähäisiksi.*
- *S-Marketin uusi liikerakennus tulisi sijoittumaan kiinni Kauppatien katualueeseen, jolloin Jyväskylältä aukeaa selkeämpi näkymä RKY-alueelle. Kaustisen kirkko sijaitsee n. 10 m korkeammalla kuin S-Marketin liikekiinteistö, joten näkymä kirkolle aukeaa Jyväskylälle autopesulasta huolimatta.*
- *Alueelle ei sijoitu suojeltavia rakennuksia tai tunnettuja muinaisjäänöksiä.*

3.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus. Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kaustisen kunta valvoo normaalilla viranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 18.5.2020



Minna Vesisenaho
Kaavoituspäällikkö



Ville Vihanta
Kaavoitusinsinööri

