

LAPUAN KAUPUNKI

5. Kiviristin kaupunginosa

ASEMAKAAVASELOSTUS

Kiviristin asuinalueen korttelit 501-505 ja 517-519 Asemakaavan muutos

Kaavatunnus : 05015-344

15.5.2025

khall 18.12.2023 §415

Muok. ja tark. 28.10.2025



Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan muutos Kiviristin asuinalue koskee Lapuan kaupungin Kiviristin kaupunginosan kortteleita 501-505 ja 517-519 sekä niihin liittyviä virkistys- ja katualueita.

Suunnittelualue sijaitsee Lapuan kaupungin Kiviristin kaupunginosassa liikekeskustan pohjoispuolella. Alueen koko on noin 5,2 hehtaaria.

Asemakaavan muutos

Korttelissa 501 asuinkerrostalojen korttelialue (AK) merkintä muutetaan asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR).

Korttelit 502 ja 503 yhdistetään. Korttelille annetaan uusi numero 519 ja käyttötarkoitus muuttuu. Korttelissa 519 asuinkerrostalojen korttelialue (AK) merkinnät muutetaan asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR) sekä asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi (ALP). Korttelin sisäisiä kiinteistörajajoja muutetaan.

Korttelien 517 ja 518 asuinkerrostalojen ja/tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AK/AR) merkintä muutetaan asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR).

Puistoalueille mahdollistetaan uudet puistotiet, ja Nahkuripuiston puurivi poistetaan. Merkinnät auton säilytyspaikan rakennusala tai sen rakennuksen osa, johon saa sijoittaa autosuojia (a) ja pysäköimispaikkoja (p) poistetaan.

Rakennusalan rajausta, rakennusoikeutta, kerroslukuja ja tonttijakoja muutetaan nykyisen rakennetun ympäristön mukaiseksi, rakennusmahdollisuuksien parantamiseksi ja uudisrakentamisen selkeyttämiseksi.

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön käynnistäminen kaupunginhallituksen päätöksellä § 415	18.12.2023
Kaavan vireilletulosta ilmoitettu	13.8.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto nähtävillä.	13.8.2025 – 27.8.2025
Kaavaehdotus ja muu valmisteluaineisto nähtävillä.	10.9.2025 – 10.10.2025
Hyväksytty kaupunginhallituksessa	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa	

Kaavanlaatijat

Kaavavalmistelijaharjoittelija
Roosa Hirsimäki
040 775 4614
roosa.hirsimaki@lapua.fi

Kaavasuunnittelija
Heidi Hulkki
044 438 4638
heidi.hulkki@lapua.fi

Kaupungeingeodeetti
Markku Turja
044 438 4631
markku.turja@lapua.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1	LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	4
1.1	Suunnittelualue	4
1.2	Lapuan kaupungin asettamat tavoitteet.....	4
1.2.1	Kaavoituspäätös.....	4
1.3	Suunnittelutilanne.....	5
1.3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
1.3.2	Maakuntakaava	5
1.3.3	Yleiskaava.....	7
1.3.4	Asemakaavat.....	8
2	MAANKÄYTÖN LÄHTÖKOHDAT.....	9
2.1	Alue- ja yhdyskuntarakenne.....	9
2.1.1	Rakennuskanta	10
2.1.2	Liikenne ja kunnallistekniikka	10
2.1.3	Virkistysalueet ja palvelut.....	10
2.1.4	Maanomistus	10
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	11
3.1	Suunnittelun tarve	11
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
3.3	Osallistaminen ja yhteistyö	11
3.3.1	Osalliset.....	11
3.3.2	Vireilletulo.....	11
3.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	12
3.3.4	Viranomaisyhteistyö	12
3.4	Asemakaavan vaihtoehdot ja kannanotot	12
3.4.1	Aloitus- ja luonnosvaihe	12
3.4.2	Ehdotusvaihe	15
3.4.3	Hyväksymiskäsittely	16
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
4.1	Kokonaisrakenne ja mitoitus.....	18
4.2	Aluevaraukset.....	19
4.2.1	Asuinrakennusten korttelialueet	19
4.2.2	Virkistysalueet	19
4.2.3	Erytisalueet	20
4.2.4	Muut alueet	20
4.2.5	Liikennealueet.....	20
4.3	Asemakaavamääräykset.....	20

4.4	Nimistö	21
5	ASEMAKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	22
5.1	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	22
5.1.1	Rakennuskanta ja asuinalueet	22
5.1.2	Liikenne ja kunnallistekniikka	22
5.1.3	Virkistysalueet ja palvelut	22
5.2	Vaikutukset luonnonympäristöön ja ilmastoon	23
6	YLEISKAAVAN TOTEUTUS	24
6.1	Toteutuksen seuranta	24

ASEMAKAAVASELOSTUKSEN TAUSTAMATERIAALIT JA LIITEASIAKIRJAT

- LIITE 1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA** Kiviristin asuinalueen korttelit 501-505 ja 517-519
- LIITE 2. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE** Kiviristin asuinalueen korttelit 501-505 ja 517-519
- 2009** Alueiden käytön strategia 2025, Airix Ympäristö
- 2011** Lapuan keskustaajaman kulttuuriympäristöselvitys, Lapuan kaupunki
- 2013** Lapuan keskustan rakentamisen ja pysäköinnin yleissuunnitelma 2015-2040, Ramboll
- 2015** Lapuan liikenneturvallisuussuunnitelma, Noora Alanko
- 2021** Lapuanjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma 2022-2027

www.suomenvaylat.vayla.fi

1 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Lapuan kaupungin Kiviristin kaupunginosassa liikekeskustan pohjoispuolella. Suunnittelualue sijoittuu Simpsiöntien luoteispuolella olevalle asuinalueelle, jota rajaa koillisessa Turjankatu, kaakossa Ammattikoulunkatu, lounaassa Poutuntie ja luoteessa Nahkurinkatu. Kaava-alueen pinta-ala on noin 5,2 ha. Kaavamuutos alueeseen sisältyvät Kiviristin kaupunginosan korttelit 501-505, 517-518 ja alueella sijaitsevat puisto- ja katualueet. Kaavoitettava alue on kaupungin sekä yksityisten maanomistajien omistuksessa. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tarkastella ja päivittää asemakaava vastaamaan tulevaisuuden kysyntään tonttien käyttötarkoituksesta.



Kuva 1 Asemakaava-alueen sijainti (punainen pallo).

1.2 Lapuan kaupungin asettamat tavoitteet

1.2.1 Kaavoituspäätös

Lapuan kaupunginhallitus on päättänyt laittaa vireille Kiviristin kaupunginosan kortteleiden 501-505 ja 517-518 asemakaavan muutoksen 18.12.2023 §415.

”Kaavoitettava alue sijaitsee Nahkurinkadun, Turjankadun, Ammattikoulunkadun ja Poutuntien välisellä alueella.

Asemakaava alueelle on osoitettu asuinrakennusten ja rivitalojen/muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita sekä puistoalueita. Alueella on vahvistettu asemakaavat vuosina 1975 ja 2005. Alueelta on purettu kerrostaloja ja rakennettu uusia.

Keskustan liike- ja asuinalueen osayleiskaava 2030 kumottiin kaupunginvaltuuston päätöksellä Kiviristin alueen osalta, mikä rajoittuu joen, rautatien ja Simpsiöntien väliseen alueeseen. Kaupunginvaltuusto linjasi päätöksessään, että kaava palautetaan uuteen valmisteluun sekä Kiviristin kentän osalta uuteen tarkasteluun. Osayleiskaava voidaan tarkentaa asemakaavoituksessa ja rakentamiseen liittyvissä lupamenettelyissä.

Keskustan yleiskaavassa 2001 alueelle on osoitettu kerrostalojen asuinalue (AK) ja puistoalue (VP). Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu asuinkeuhkalojen korttelialueita (AK), asuinkeuhkalojen ja/tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AK/AR) sekä puistoalueita (VP).

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkastella ja päivittää asemakaava vastaamaan tulevaisuudenkysyntää kaupunkitilan käyttötarkoituksesta. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 5,2 ha. Kaavoitettava alue on kaupungin sekä yksityisten maanomistajien omistuksessa.”

1.3 Suunnittelutilanne

1.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päättämät (voimaantulo 1.4.2018) valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat seuraavat:

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

1.3.2 Maakuntakaava

Etelä-Pohjanmaan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 17.12.2024 maankäyttö- ja rakennuslain (201§) mukaisesti määrätä maakuntavaltuuston hyväksymän Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 tulemaan voimaan. Maakuntakaavan voimaantulosta on kuulutettu 20.12.2024. Voimaan tultuaan Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on kumonnut aiemmin hyväksytyt voimassa olevat Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavat kokonaisuudessaan.

Maakuntakaavasta on jätetty kahdeksan valitusta, joiden käsittely jatkuu Vaasan hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeus voi tarvittaessa keskeyttää maakuntakaavan täytäntöönpanon.

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 – suunnitelmassa Kiviristin alueelle on merkitty seudullisesti merkittävä yhdystie ja keskustoimintojen alue.

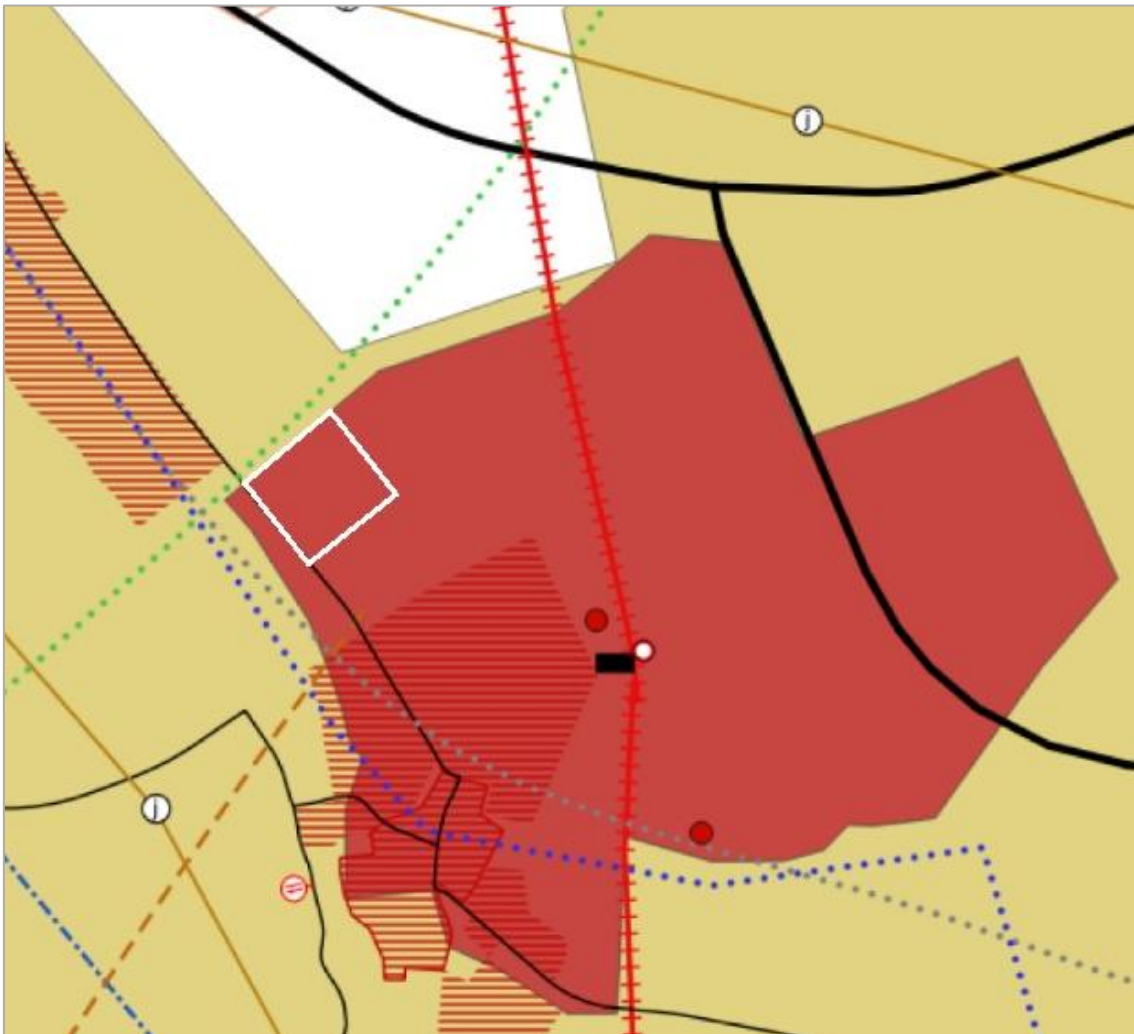
Seudullisesti merkittävä yhdystie.

Merkinnällä osoitetaan merkittävät yhdystiet, joiden keskivuorokausiliikenne on vähintään 350 ajoneuvoa vuorokaudessa, ja jotka yhdistävät kyläkeskuksia kuntakeskuksiin tai joilla on laajempaa verkollista merkitystä.

Keskustoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan Seinäjoen ja Lapuan keskustatoimintojen alueet, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppaa- ja hyvinvointipalveluja, vapaa-ajan palveluja sekä asumista.

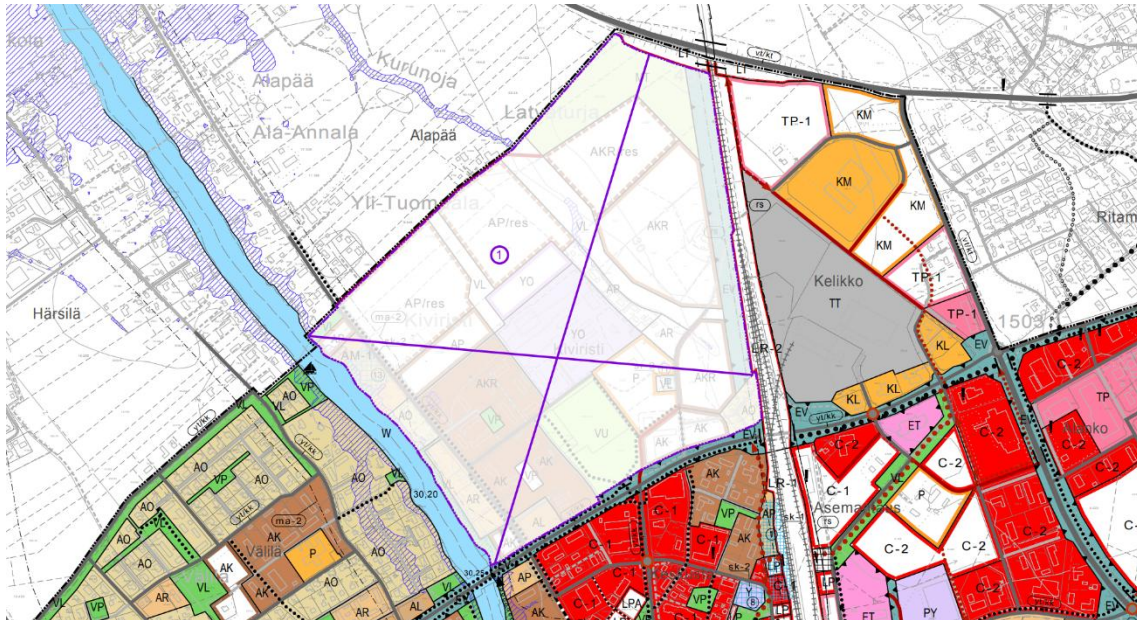
Merkintöjen tarkemmat kuvaukset ja suunnittelumääräykset löytyvät Etelä-Pohjanmaan Liiton verkkosivuilta [Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050. Kaavamerkinnot ja -määräykset sekä kohdeluettelo.](#)



Kuva 2 Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050 ja suunnittelualan sijoittuminen.

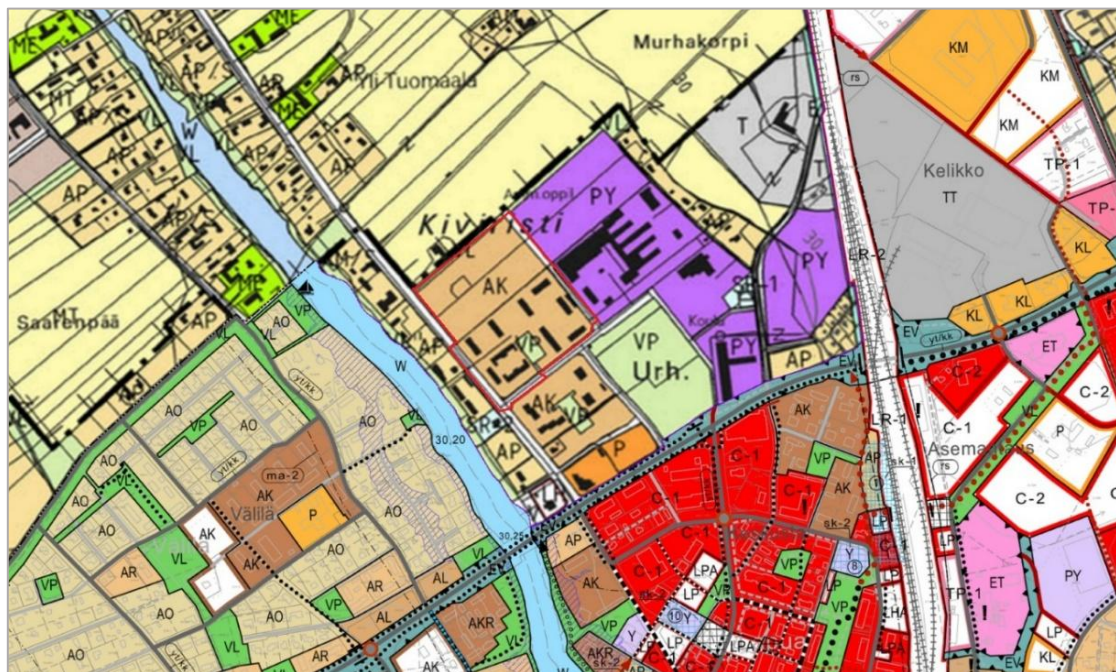
1.3.3 Yleiskaava

Keskustan liike- ja asuinalueen osayleiskaava 2030 kumottiin kaupunginvaltuuston päätöksellä 16.11.2017 §6 Kiviristin alueen osalta, mikä rajoittuu joen, rautatien ja Simpsiöntien väliseen alueeseen. Kaupunginvaltuusto linjasi päätöksessään, että kaava palautetaan uuteen valmisteluun sekä Kiviristin kentän osalta uuteen tarkasteluun. Osayleiskaavaa voidaan tarkentaa asemakaavoituksessa ja rakentamiseen liittyvissä lupamenettelyissä.



Kuva 3 Ote keskustan liike- ja asuinalueen osayleiskaavasta 2030

Alueelle jäi voimaan Keskustan yleiskaava 2001, jossa alueelle on osoitettu kerrostalojen asuinalue (AK) ja puistoalue (VP) sekä katualueita.



Kuva 4 Ote yleiskaavasta sekä asemakaavamuutos alueen rajaus.

1.3.4 Asemakaavat

Alueella on voimassa kolme (3) asemakaavaa. Lääninhallitus on hyväksynyt vuonna 1975 asemakaavan, joka koskee Kiviristin kortteleita 501-505. Asemakaavassa alueelle on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialue (AK) ja puistoalueita. Alueelle on osoitettu merkintä auton säilytyspaikan rakennusala tai sen rakennuksen osa, johon saa sijoittaa autosuojia (a) ja pysäköimispaikkoja (p) sekä yleiselle jalankululle varattu katualueita.

Lääninhallitus on hyväksynyt vuonna 1977 asemakaavan, joka koskee Poutuntien aluetta.

Kiviristin alueelle on hyväksytty asemakaavan muutos ja laajennus vuonna 2005, joka koskee kortteleita 517-518 sekä niihin liittyviä erityis-, katu- ja puistoalueet. Asemakaavassa alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen ja/tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AK/AR) ja lähivirkistysalue (VP).



Kuva 5 Ote asemakaavayhdistelmästä ja kaavamutosalueen aluerajaus.

2 MAANKÄYTÖN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Alue- ja yhdyskuntarakenne

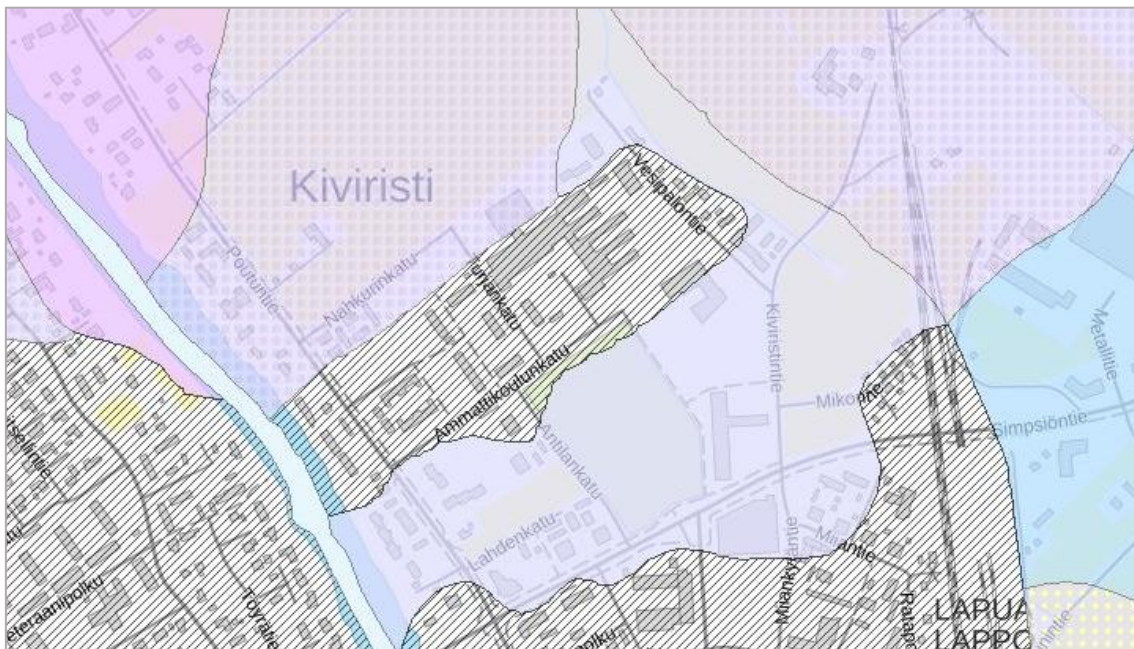
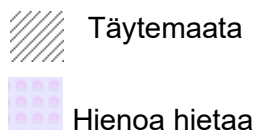
Kaavoitettava alue on pääasiassa asuinkerrostaloaluetta. Alueella sijaitsee kerrostalojen lisäksi pieniä puistoalueita.

Alueella on yhteensä kolmetoista (13) tonttia, joista yhdeksän (9) on rakennettu ja kahdella tontilla on rakentaminen aloitettu.

Nahkurinkadun suuntaan avautuu Etelä-Pohjanmaalle tyypillinen tasainen peltomaisema.

Alue on rakennettua ympäristöä. Geologisen tutkimuskeskuksen GTK:n maaperäkartastojen mukaan kaava-alue on suurimmaksi osaksi hienoa hietaa, mutta täytemaata löytyy myös.

<http://gtkdata.gtk.fi/maankamara>



Kuva 6 Ote maaperäkartasta (GTK, maankamara, 12.5.2025).

2.1.1 Rakennuskanta

Kaavoitettavan alueen rakennuskanta koostuu pääosin asuinkerrostaloista. Muut alueen osat ovat pääasiassa pysäköintialueita ja puistoalueita.

Alueella sijaitsee yhteensä seitsemän (7) asuinkerrostaloa ja seitsemän (7) luhtitaloa. Lisäksi alueella on autokatoksia sekä talous- ja varastorakennuksia.

Kortteleissa 503–505 sijaitseva asuinrakennukset on rakennettu vuosina 1977, 1978, 1979, 1981 ja 1982. Korttelin 517 luhtitalot ovat uudempaa rakennuskantaa, ja ne ovat valmistuneet vuosina 2012, 2019 ja 2024. Kortteli 518 on rakentamaton. Korttelissa 502 on vuonna 2025 valmistunut luhtitalo.

Korttelissa 501 sijaitsee kaksi kaksikerroksista asuinkerrostaloa, jotka ovat toimineet opiskelija-asuntoloina. Rakennukset on otettu käyttöön vuosina 1975 ja 1979.

Alueen 1970- ja 1980-luvuilla rakennettujen rakennusten julkisivut ovat pääosin tummanruskeaa tiiltä. Poikkeuksen muodostavat Ammattikoulunkadun ja Poutuntien kulmassa sijaitsevat kaksi kaksikerroksista entistä oppilaitosrakennusta, joiden julkisivut on toteutettu vaaleasävyisistä betonielementeistä. 2010- ja 2020-luvuilla rakennetut uudemmat luhtitalot erottuvat kokonaisuudesta puisilla julkisivuillaan.

2.1.2 Liikenne ja kunnallistekniikka

Kaava-alue sijoittuu Kiviristin kaupunginosaan. Kaavoitettava alue sijaitsee Nahkurinkadun, Turjankadun, Ammattikoulunkadun ja Poutuntien välisellä alueella. Kortteleiden 501 ja 502 välistä kulkee Niskalankatu.

Tonttien väleissä sijaitsee Parkkipolku, Rummelinpolku ja Ahtiluodonpolku.

Kaava-alueella on kunnallistekniset verkostot.

Kaava-alueen vieressä kulkee seudullisesti merkittävä yhdystie 7044 (Poutuntie), mikä tarkoittaa, että keskivuorokausiliikenne on vähintään 350 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaavamuutosalueella on hyvät yhteydet liikkua mm. henkilöautolla sekä kävellen ja pyöräillen. Ympäristö on yleisluonteeltaan rauhallinen, mutta Turjankadun ja Ammattikoulunkadun varrella sijaitseva koulukeskus tuo alueelle ajoittain enemmän liikennettä.

2.1.3 Virkistysalueet ja palvelut

Alueella sijaitsee vanhusten palvelutalo. Alue tukeutuu Lapuan keskustan palveluihin. Alueella on Nahkuripuisto ja Peitturinpuisto -nimiset virkistysalueet.

2.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on suurimmaksi osaksi kaupungin omistuksessa. Lapuan kaupungin lisäksi maanomistajia ovat yksityiset maanomistajat.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Suunnittelun tarve

Alueella on asemakaava. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa tonttien rakentamismahdollisuuksia joustavammilla asemakaavamerkinnoillä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös tarkastella ja päivittää asemakaava vastaamaan tulevaisuuden kysyntään tonttien käyttötarkoituksesta.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus on tehnyt 18.12.2023 päätöksen alueen asemakaavan muutoksesta alueelle.

3.3 Osallistaminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) osallisiksi on määritellyt ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi viranomaistahoista, yhtiöistä ja yhteisöistä seuraavat:

- Lapuan kaupungin tekninen lautakunta ja ympäristölautakunta
- Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Etelä-Pohjanmaan liitto
- Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueen pelastustoimi
- Elenia Oy
- Lapuan Energia Oy

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaistahoilta ja pyydetään lausunnot/ mielipiteet luonnosvaiheessa sekä tarvittaessa ehdotusvaiheessa.

Kaava-alueen maanomistajille lähetetään kuulutus luonnos- ja ehdotusvaiheessa. Tarvittaessa maanomistajien kanssa voidaan käydä myös neuvotteluja.

3.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 13.8.2025 samalla kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetettiin nähtäville.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavoituksesta ja sen eri vaiheista on tiedotettu ja kuulutettu Lapuan Sanomissa ja Lapuan kaupungin kotisivuilla

Kaavamateriaalit ovat olleet nähtävillä Internetissä koko kaavoituksen ajan osoitteessa www.lapua.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-tontit-ja-maastomittaus/kaavoitus/meneillaan-olevat-kaavat.

Kaavoituksesta on tiedotettu kirjeitse/ sähköpostitse osallisiksi luettavia viranomaistahoja.

Aloitus- ja luonnosvaihe

AKL 62 ja 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti:
Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 13.8.2025 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), kaavaluonnos, kaavaselostus ja muu valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 13.8.2025 – 27.8.2025 välisen ajan.

LIITE 1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kiviristin asuinalueen korttelit 501-505 ja 517-519

Kaavaluonnoksesta saatiin viisi (5) lausuntoa. Mielipiteitä ei saapunut.

Ehdotusvaihe

AKL 65§:n ja MRA 27 §:n mukaisesti:
Kaavaehdotus, kaavaselostus ja muu valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 10.9.2025 - 10.10.2025 välisen ajan.

Kaavaehdotuksesta saatiin neljä (4) lausuntoa. Mielipiteitä ei saapunut.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyllä.

3.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja kannanotot

3.4.1 Aloitus- ja luonnosvaihe

Aloitus- ja luonnosvaiheessa kaava-alueen pinta-ala oli noin 5,2 ha. Korttelissa 501 asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) merkintä muutettiin asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR). Korttelit 502 ja 503 yhdistettiin ja niistä muodostettiin uusi kortteli 519. Korttelissa 519 asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) merkintä muutettiin asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR) sekä asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi (ALP). Alueen rajausta muutettiin siten, että AKR-alue laajeni ja ALP-alue pieneni. Korttelien 517 ja 518 asuinkerrostalojen ja/tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AK/AR) merkintä muutettiin asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR).

Puistoalueille mahdollistettiin uudet puistotiet, ja Nahkuripuiston puurivi poistettiin. Merkinnät auton säilytyspaikan rakennusalueesta (a) sekä pysäköimispaikoista (p) poistettiin. Rakennusalojen rajauksia, rakennusoikeutta, kerroslukuja ja tonttijakoja muutettiin.



Kuva 7 Ote asemakaavaluonnoksesta

Kaavaluonnoksesta saatiin viisi (5) lausuntoa. Mielipiteitä ei saapunut. Lausunnot kaavaluonnoksesta olivat seuraavat:

Elenia Verkko Oyj pyytää merkitsemään olemassa olevan puistomuuntamon ET-alueella suunnitellulle kaava-alueelle liitekartan osoittamaan paikkaan. Varattavan alueen tulisi olla kooltaan noin 14 x 14 m. Vähimmäisetäisyydet ET-alueelle sijoitettavasta puistomuuntamosta lähimpiin rakennuksiin tulee olla vähintään 8 m.

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee Elenian verkkoa oheisen suuntaa antavan liitekartan mukaisesti. Työskenneltäessä ja rakennettaessa nykyisten sähköverkon rakenteiden läheisyyteen tulee huomioida sähköturvallisuuden edellyttämät etäisyysvaatimukset.

Elenian nykyisille rakenteille ei puistomuuntamon lisäksi ole tarkoituksenmukaista varata kaavaan johtoalueita, mutta pyydämme huomioimaan, että mahdollisista ylimääräisistä johtomuutoksista aiheutuvat lisäkustannukset laskutetaan työn tilaajalta. Elenialla ei ole muuta huomauttamista asemakaavaan tai esitettyihin maankäyttöratkaisuihin.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Puistomuuntamo on merkitty kaavaan ohjeellisena aluevarauksena (et). Aluevarauksen kaavamääräyksiin on esitetty, että vähimmäisetäisyys puistomuuntamosta rakennuksiin tulee olla 8 metriä. Puistomuuntamo on merkitty kaavaan ohjeellisena aluevarauksena. Aluevarauksella pyritään turvaamaan muuntamon huomioon ottaminen tulevissa rakennushankkeissa. Esitetty 14 x 14 metrin aluevaraus on ylimitoitettu suhteessa muuntamon todelliseen kokoon, sillä itse muuntamo on huomattavasti pienempi.

ELY-keskus toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa, että rakentamistehokkuudeltaan suhteellisen väljällä alueella on hyvät edellytykset luoda viherkertoimeltaan ja siten myös viihtyvyydeltään erinomaista aluetta. Liitto kannustaa pohtimaan miten palveluasumisen ja asumisen mahdollistava kaava ohjaa toteuttamaan alueelle riittävästi viherrakennetta. Erityisesti puuston merkitys tulee tulevaisuudessa entisestään korostumaan sopeuduttaessa ilmastonmuutokseen. Liitto suosittelee osoittamaan kaavakartalla istutettavat ja säilytettävät katupuut ja pohtimaan tonttien viherrakenteen ja hulevesisuunnittelun ohjaamista asemakaavassa.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Asemakaavamääräyksiin on lisätty kasvillisuutta koskeva määräys ”Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä leikki-, oleskelu- tai liikennealueena on säilytettävä tai istutettava ja hoidettava puistomaisesti.” Kasvillisuutta koskeva määräys parantaa hulevesien hallintaa, sillä puistomaisesti hoidettuna tontin pinnat läpäisevät vettä ja edistävät hulevesien imeytymistä maaperään.

Rakennustarkastaja ja ympäristöinsinööri ovat antaneet lausunnon, joka on mennyt ympäristölautakunnalle tiedoksi 23.9.2025.

Rakennustarkastaja ja ympäristöinsinööri huomauttaa, että kaava valmistelussa tulisi huomioida ja antaa määräykset alueen hulevesien hallinnasta kiinteistöillä. Selvityksissä tulee huomioida Lapuanjoen tulvariskien hallintasuunnitelma 2022-2027 ja alueelle olisi laadittava hulevesisuunnitelma.

Istutettavien alueiden pienentämisen sekä laajojen asfalttipintojen vaikutukset ympäristöön heikentää maaperän luonnollista vedenpidätyskykyä ja lisäävät pintavaluntaa. Näin hulevesien määrä kasvaa ja ne kulkevat nopeammin vesistöihin. Hulevedet voivat sisältää öljyä, raskasmetalleja ja muita epäpuhtauksia, mikä aiheuttaa riskin vesistöjen ja pohjaveden pilaantumiselle. Istutettavien alueiden pienentäminen muuttaa maisemakuvaa ja voimistaa tiealueen meluvaikutusta alueelle. Kunnalliset johdot ja viemärit tulisi esittää kaavassa. Alueella sijaitsee MATTI-tietojärjestelmään merkitty kohde osoitteessa Ammattikoulunkatu 4. Kohteessa on ollut muuntajan öljyvahinko, joka on kunnostettu vuonna 2020.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Tausta-aineistoksi on kirjattu Lapuanjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma 2022-2027. Asemakaavamääräyksiin on lisätty kasvillisuutta koskeva määräys ”Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä leikki-, oleskelu- tai liikennealueena on säilytettävä tai istutettava ja hoidettava puistomaisesti.” Kasvillisuutta koskeva määräys parantaa hulevesien hallintaa, sillä puistomaisesti hoidettuna tontin pinnat läpäisevät vettä ja edistävät hulevesien imeytymistä maaperään. Alueelta

kertyvät hulevedet johdetaan kunnalliseen hulevesiverkostoon. Kaupunki vastaa hulevesiverkkonsa toimivuudesta.

Ammattikoulunkatu 4 alueen käyttötarkoitus ei muutu, alueen maaperällä ei ole selvitystarvetta, ellei mitään uutta ilmene.

Tekninen lautakunta toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavaaluonnoksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3.4.2 Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheessa saapuneet lausunnot pyrittiin huomioimaan kaavaehdotuksen laadinnassa.

Puistomuuntamo merkittiin kaavaan ohjeellisena aluevarauksena (et). Aluevarauksen kaavamääräyksiin esitettiin, että ”*vähimmäisetäisyys puistomuuntamosta rakennuksiin tulee olla kahdeksan (8) metriä.*”

Asemakaavamääräyksiin lisättiin kasvillisuutta koskeva määräys ”*Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä leikki-, oleskelu- tai liikennealueena on säilytettävä tai istutettava ja hoidettava puistomaisesti.*” Kasvillisuutta koskeva määräys parantaa hulevesien hallintaa, sillä puistomaisesti hoidettuna tontin pinnat läpäisevät vettä ja edistävät hulevesien imeytymistä maaperään.



Kuva 8 Ote asemakaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotuksesta saatiin neljä (4) lausuntoa. Mielipiteitä ei saapunut. Lausunnot kaavaluonnoksesta olivat seuraavat:

ELY-keskus toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Etelä-Pohjanmaan liitto on lausunut asiaan luonnosvaiheessa ja toteaa, ettei sillä ole uutta huomautettavaa kaavan laadintaan.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Tekninen lautakunta toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Ympäristölautakunta huomauttaa, että alueen laajemman hulevesiselvityksen puuttuessa, tulee kaavaan lisätä vähintään yleismääräys viivytysvelvoite hulevesille. Esim. tonteilla muodostuvat hulevedet on ensisijaisesti viivytettävä ja imeytettävä kiinteistöllä tai hulevesien käsittely tulee toteuttaa viranomaisten hyväksymän erityissuunnitelman mukaan.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Alueelle ei aseteta viivytysvelvoitetta. Kasvillisuutta koskeva määräys tukee hulevesien hallintaa ja edistää veden imeytymistä maaperään. Tontin omistajalla on halutessaan mahdollisuus toteuttaa tontilla imeytys- ja viivytysratkaisuja, velvoitetta tämän toteuttamiseen ei aseteta. Kaupunki vastaa hulevesien hallinnasta. Kaupunki huolehtii hulevesiverkoston toimivuudesta sekä mahdollisista viivytys- ja imeytysjärjestelyistä omassa verkostossaan.

3.4.3 Hyväksymiskäsittely

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, ja siitä saatiin yhteensä neljä (4) lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty.

ELY-keskus ja tekninen lautakunta ilmoittivat, ettei heillä ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Etelä-Pohjanmaan liitto sekä ympäristölautakunta kiinnittivät huomiota hulevesien hallintaan. Ympäristölautakunta esitti, että kaavaan tulisi lisätä yleismääräys hulevesien viivytyksestä. Lausunto on huomioitu, mutta erillistä määräystä ei lisätty, sillä kaavassa oleva kasvillisuutta koskeva määräys tukee hulevesien hallintaa ja veden imeytymistä maaperään. Hulevesien hallinta ja verkoston toimivuus kuuluvat kaupungin vastuulle, joka huolehtii tarvittavista viivytys- ja imeytysjärjestelyistä omassa verkostossaan.

Asemakaavaan ei tehty muutoksia. Asemakaava esitetään hyväksyttäväksi.



Kuva 9 Ote asemakaavasta.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kokonaisrakenne ja mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 51 876 m² eli noin 5,2 ha. Alueelle muodostuvat asuinkerrostalojen korttelialueita (AK), asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueita (AKR), asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialue (ALP) ja puistoalue VP sekä katualueita.

Korttelissa 501 kaavamerkintä asuinkerrostalojen korttelialue (AK) on muutettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR). Rakennusalan rajausta on laajennettu ja rakennusoikeutta on kasvatettu yhteensä noin 400 krsm² verran ja kerroslukua kasvatettu kahdella kerroksella.

Kortteleissa 504 ja 505 käyttötarkoitus säilyy kaavamerkintänä asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Korttelissa 504 rakennusalan rajausta on laajennettu ja rakennusoikeutta on kasvatettu yhteensä noin 800 krsm² verran ja kerroslukua kasvatettu kolmella kerroksella. Korttelissa 505 rakennusalan rajausta on laajennettu ja rakennusoikeutta on kasvatettu 2400 krsm² verran ja kerroslukua kasvatettu kahdella kerroksella.

Kortteleissa 517 ja 518 kaavamerkintä asuinkerrostalojen ja/tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AK/AR) on muutettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR). Rakennusalan rajausta on laajennettu ja rakennusoikeutta kasvatettu noin 760 krsm² verran. Kerroslukua ei ole muutettu. Korttelissa 518 rakennusalan rajausta on laajennettu ja rakennusoikeutta on kasvatettu noin 170 krsm² verran. Kerroslukua ei ole muutettu.

Korttelit 502 ja 503 yhdistetään. Korttelille annetaan uusi numero 519. Korttelissa 519 asuinkerrostalojen korttelialue (AK) merkinnät muutetaan asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR) sekä asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi (ALP). Rakennusalan rajausta on laajennettu ja rakennusoikeutta on kasvatettu noin 990 krsm² verran. Kerroslukua on pienennetty yhdellä AKR alueella ja kasvatettu yhdellä ALP alueella. Alueen kiinteistörajoja on muutettu nykyisen rakennetun ja suunnitteilla olevan rakentamisen mukaiseksi.

Korttelissa 519 on purettu vanhat rakennukset ja tilalle rakennetaan kaksi (2) luhtitaloa ja yksi (1) rivitalo sekä neljä (4) autokatosta ja yksi (1) talousrakennus.

Muutosten myötä alueen kaupunkirakenne tiivistyy ja maankäyttö tehostuu. Samalla parannetaan saavutettavuutta ja luodaan edellytyksiä monipuoliselle rakentamiselle sekä viihtyisälle ja elinvoimaiselle kaupunkiympäristölle.

LIITE 2. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Kiviristin asuinalueen korttelit 501-505 ja 517-519

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Asuinrakennusten korttelialueet

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kortteli 504. Korttelissa saa rakentaa enintään V-kerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku on $e = 0.80$, mikä merkitsee noin 2 814 krsm². Alueen koko on 3 518 m². Peittoprosentti on 25%.

Kortteli 505. Korttelissa saa rakentaa enintään V-kerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku on $e = 0.80$, mikä merkitsee noin 6 310 krsm². Alueen koko on 7 887 m². Peittoprosentti on 25%. Alue on jaettu kolmelle (3) tontille.

AKR

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.

Kortteli 501. Korttelissa saa rakentaa II-IV-kerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku on $e = 0.50$, mikä merkitsee noin 3 401 krsm². Alueen koko on 6 801 m². Peittoprosentti on 25%.

Kortteli 517. Korttelissa saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku on $e = 0.50$, mikä merkitsee noin 850 ja 857 krsm². Alueella on kolme (3) tonttia, jotka ovat kooltaan 1 699, 1 714 ja 1714m². Peittoprosentti on 35%.

Kortteli 518. Kortteleissa saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku on $e = 0.40$, mikä merkitsee noin 1371 krsm². Alueen koko on 3428 m². Peittoprosentti on 25%.

Kortteli 519. Korttelissa saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku on $e = 0.50$, mikä merkitsee noin 1 028 ja 1 645 krsm². Tonttien koot ovat 2 056 ja 3 289m². Peittoprosentti on 35%.

ALP

Asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialue.

Kortteli 519. Korttelissa saa rakentaa II-IV-kerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku on $e = 0.50$, mikä merkitsee noin 1 617 krsm². Tontin koko 3 234 m². Peittoprosentti on 35%.

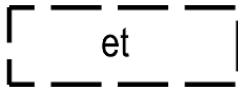
4.2.2 Virkistysalueet

VP

Puisto.

Peitturinpuisto ja Nahkuripuisto.

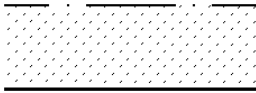
4.2.3 Erityisalueet



Ohjeellinen puistomuuntajalle varattu alue.

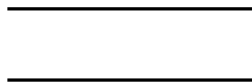
Vähimmäisetäisyys rakennuksiin tulee olla kahdeksan (8) metriä.

4.2.4 Muut alueet



Istutettava alueen osa.

4.2.5 Liikennealueet



Katualueet.

Poutuntie, Ammattikoulunkatu, Turjankatu, Niskalankatu ja Nahkurinkatu.



Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.

Nahkuripuistoon on merkitty ohjeellisia jalankulkureittejä.



Jalankululle varattu katu/tie.

Parkkipolku, Ahtiluodonpolku ja Rummelinpolku.

4.3 Asemakaavamääräykset

Kaavassa on annettu yleismääräyksiä, jotka koskevat uudisrakentamista ja rakennustapaa, kasvillisuutta sekä pysäköintiä.

Uudisrakentaminen ja rakennustapa

- Uusien rakennusten suunnittelu tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaasti ja ympäristöön sopivaksi.
- Kattomuodoksi suositellaan harjakattoa.
- Rakennusten julkisivu- ja kattomateriaalien värityksen tulee olla ympäristöön sopiva.

Kasvillisuus

- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä leikki-, oleskelu- tai liikennealueena on säilytettävä tai istutettava ja hoidettava puistomaisesti.
- Alueelle suositellaan lehtipuiden istuttamista kadunvarsille osaksi katu ympäristön viherrakennetta.

Pysäköinti

- Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue (AKR) 1 ap / asunto.
- Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) 1,5 ap / asunto.

4.4 Nimistö

Kaava-alueen nimistö säilyy ennallaan.

5 ASEMAKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan vaikutusten arviointi perustuu kaupungin organisaation eri alojen asiantuntijoiden tekemään arviointiin sekä käytettävissä oleviin lähtötietoihin ja selvityksiin.

Yhteenvetona todetaan, että asemakaavalla on selkeitä myönteisiä vaikutuksia Kiviristin alueen kehitykseen. Kaava vahvistaa asumisen edellytyksiä laajentamalla rakennusalueita ja lisäämällä rakennusoikeutta, mikä tukee alueen hallittua kasvua ja yhtenäisemmän kaupunkikuvan muodostumista. Liikenteen osalta kaava hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa ja tieyhteyksiä, mikä mahdollistaa kustannustehokkaan toteutuksen ja varmistaa turvalliset yhteydet niin ajoneuvoliikenteelle kuin kevyelle liikenteelle.

5.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavassa osoitettu rakentaminen täydentää Kiviristin alueen nykyistä rakennetta ja maankäytöllistä kehitystä.

5.1.1 Rakennuskanta ja asuinalueet

Kaava mahdollistaa asuinalueen kehittämisen. Rakennusalueen rajoja on laajennettu ja rakennusoikeutta on kasvatettu.

Alueen mahdollinen uudisrakentaminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa yhtenäisemmän rakennetun ympäristön suuntaan sekä elävöittää aluetta entisestään.

5.1.2 Liikenne ja kunnallistekniikka

Alueella on olemassa kunnallistekniikka, kuten vesihuolto- ja viemäriverkostot. Tämä mahdollistaa alueen nopean ja kustannustehokkaan liittämisen kunnallisteknisiin verkostoihin ilman laajoja infrastruktuurimuutoksia.

Alueen saavutettavuus saadaan olemassa olevien tieyhteyksien kautta. Alueella on olemassa myös turvalliset ja toimivat kevyenliikenteenväylät.

5.1.3 Virkistysalueet ja palvelut

Alue tukeutuu Lapuan keskustan palveluihin. Alueen virkistysalueet ovat Peitturinpuisto ja Nahkuripuisto.

5.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja ilmastoon

Alue on rakennettua ympäristöä. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Ilmastonmuutoksen haitallisiin vaikutuksiin voidaan varautua maankäytön suunnittelussa ja pohtia vaihtoehtoja haitallisten vaikutusten minimointiin, kuten esimerkiksi tulvavahinkoihin.

Alueen täydennysrakentamisella ei ole suurta vaikutusta ilmastonmuutokseen varautumisen kannalta. Kaavoituksen yhteydessä on tarkasteltu sadevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyttä myös tulevaisuuden rakentamista varten. Alueelta kertyvät hulevedet johdetaan kunnalliseen hulevesiverkoston. Kaupunki vastaa hulevesiverkkonsa toimivuudesta. Alueen tarkemmassa suunnittelussa voidaan hulevesien hallintaa parantaa esimerkiksi viivytyksratkaisuilla, kuten säiliöillä, sekä vettä läpäisevillä pinnoitteilla ja istutuksilla.

Kaupungilla on kokonaisvastuu hulevesijärjestelmän toiminnasta. Tonttikohtaisessa suunnittelussa voidaan vapaaehtoisesti hyödyntää ratkaisuja, kuten vettä läpäiseviä kiveyksiä, kasvillisuutta tai viheralueita, joiden avulla osa hulevesistä voidaan imeyttää ja viivyttää jo tontilla ennen verkostoon johtamista.

Rakentamatta jäävien tontin osien säilyttäminen tai muokkaaminen viheralueiksi tukee ilmastonmuutokseen sopeutumista. Viherpinta-ala edistää hulevesien imeytymistä ja vähentää tulvariskiä rankkasateiden aikana. Lisäksi kasvillisuus parantaa pienilmastoa, lisää viihtyisyyttä ja vahvistaa alueen ekologista laatua. Näin voidaan tukea kestävä ja turvallisen elinympäristön tavoitteita.

6 YLEISKAAVAN TOTEUTUS

Alue on rakennettua ympäristöä ja suurilta osin kaupungin omistuksessa. Asemakaavan voimaantulon jälkeen kaupunki voi tarpeelliseksi katsomallaan aikataululla alkaa toteuttaa kaavan mahdollistamia uudis- ja laajennushankkeisiin tarpeen ja kehittämistarpeiden mukaisesti.

Mahdollinen palaute kaavaehdotuksesta, kaavaselistuksesta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta toimitetaan:

asemakaavoitus@lapua.fi

Lisätietoja asiasta antaa kaupungingeodeetti Markku Turja, puh. 044-4384631, sähköposti markku.turja@lapua.fi, kaavasuunnittelija Heidi Hulkki, puh. 044-4384638, sähköposti heidi.hulkki@lapua.fi ja kaavavalmistelijä -harjoittelija Roosa Hirsimäki, puh. 040-7744614, sähköposti roosa.hirsimaki@lapua.fi.

6.1 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutusta seurataan tiiviissä yhteistyössä Lapuan kaupungin asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan ja yhdyskuntatekniikan sekä muiden asiassa oleellisten viranomaisten kanssa.

Lapualla 28.10.2025

Markku Turja
Kaupungingeodeetti

Heidi Hulkki
Kaavasuunnittelija

Roosa Hirsimäki
Kaavavalmistelijä -harjoittelija