

LAPUAN KAUPUNKI

8. LIUHTARIN KAUPUNGINOSA

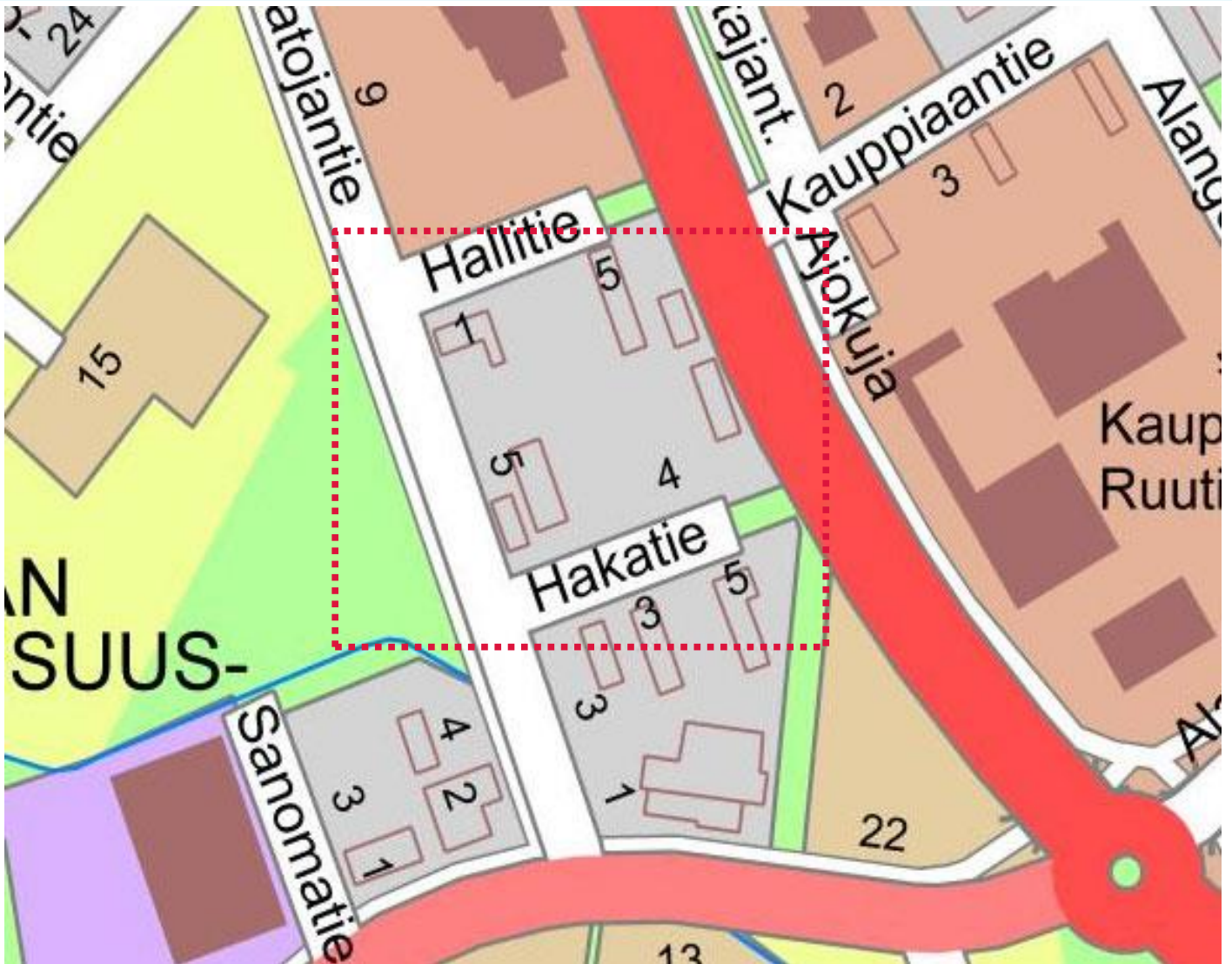
ASEMAKAAVASELOSTUS

OSAKORTTELI 858

Kaavatunnus : 08059-338

khall 24.1.2022 §6

28.3.2024



Lapuan kaupunki
Tekninen toimi,
Maankäyttö-, kaavoitus- ja mittauspalvelut
Poutuntie 8, 62100 Lapua

LAPUA

SISÄLLYSLUETTELO

1.	Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
2.	Tiivistelmä.....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	3
3.	Lähtökohdat	4
3.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.2	Rakennettu ympäristö ja taajamakuva.....	4
3.3	Maanomistus.....	4
3.4	Suunnittelutilanne.....	5
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	8
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
4.4	Osalliset.....	8
4.5	Vireilletulo	8
4.6	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	9
4.7	Viranomaisyhteistyö.....	11
5.	Asemakaavan kuvaus	12
5.1	Kaavan rakenne.....	12
5.2	Aluevaraukset.....	13
5.3	Korttelialueet.....	13
5.4	Asemakaavamääräykset.....	13
6.	Kaavan vaikutukset.....	14
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
6.2	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	14
6.3	Vaikutukset elinolosuhteisiin, asumiseen ja virkistykseen	14
6.4	Varautuminen ilmastonmuutoksen hillintään	14
7.	Asemakaavan toteutus.....	15
7.1	Toteutuksen seuranta	15

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus koskee 23.2.2024 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos koskee Liuhтарin kaupunginosan osakorttelia 858.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualue sijaitsee Lapuan kaupungin 8.Liuhтарin kaupunginosassa n. 1 km Lapuan liikekeskustasta itään. Suunnittelualue sijoittuu lännessä Latojantiehen ja itäpuolella Kuortaneentiehen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,2 ha



Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on OSAKORTTELI 858, ASEMAKAAVAN MUUTOS.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on päivittää asemakaava palvelemaan osakorttelin 858 nykyistä käyttötarkoitusta ja mahdollistaa niiden kehittyminen.

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

pvm	§	käsittely
24.1.2022	khall §6	kaavoituspäätös, vireilletulo
24.2.-10.3.2022		OAS, kaavaselostus ja kaavaluonnos nähtävillä
31.3.-28.4.2022		kaavaehdotus nähtävillä
18.11.2022	§	puheenjohtajisto hyväksyi kaavaehdotuksen
9.5.2022	khall §164	kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen
6.6.2022	khall § 57	kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen
-	§	kaava sai lainvoiman

Kaupunginvaltuuston hyväksymisen jälkeen asemakaavan muutos palautettiin uudestaan valmisteluun maanomistajan pyynnöstä.

pvm	§	käsittely II
24.1.2022	khall §6	kaavoituspäätös, vireilletulo
13-27.3.2024		OAS, kaavaselostus ja kaavaluonnos nähtävillä
22.5.-20.6.2024		kaavaehdotus nähtävillä
		kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen
		kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen
		kaava sai lainvoiman

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella osakortteliin 858 (TK-alue) muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet T-4 ja T-5. Toiminta ei saa aiheuttaa ilman pilaantumista tai esteettisiä ympäristöhaittoja. T-4 alueella sallitaan asuntorakentamista rajatulle alueelle (as-1) enintään 300m². T-5 alueella tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 50% käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on rakennettua ympäristöä.

3. Lähtökohdat

3.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue koostuu kahdesta tontista korttelissa 858 sekä katualueesta Hakatie. Kaavoitettava alue on kaupungin ja yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3.2 Rakennettu ympäristö ja taajamakuva

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Lapuan liikekeskustan itäosaan.

Rakennettu ympäristö ja rakennuskanta

Kaavoitettavalla alueella sekä sen ympäristössä on teollisuus-, varasto ja liiketoiminnan rakennuksia.

Erytispiirteet ja suojelukohteet

Kaavoitettavalla alueella ei ole erityispiirteitä tai suojelukohteita.

Palvelut

Alue tukeutuu Lapuan keskustan palveluihin.

Asuminen

Lähin asutus sijaitsee Kustaa Tiitun tien pohjoispuolelle.

Virkistys

Kaavoitettavalla alueella ei ole virkistysalueita.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Latojantien ja Hakatien rajaamalle alueelle.

Tekninen huolto

Alueella on olemassa kunnallistekniset verkostot.

3.3 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen osakorttelin 858 tontit ovat yksityisten maanomistajien omistuksessa. Lapuan kaupungin omistuksessa on katualue.

3.4 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

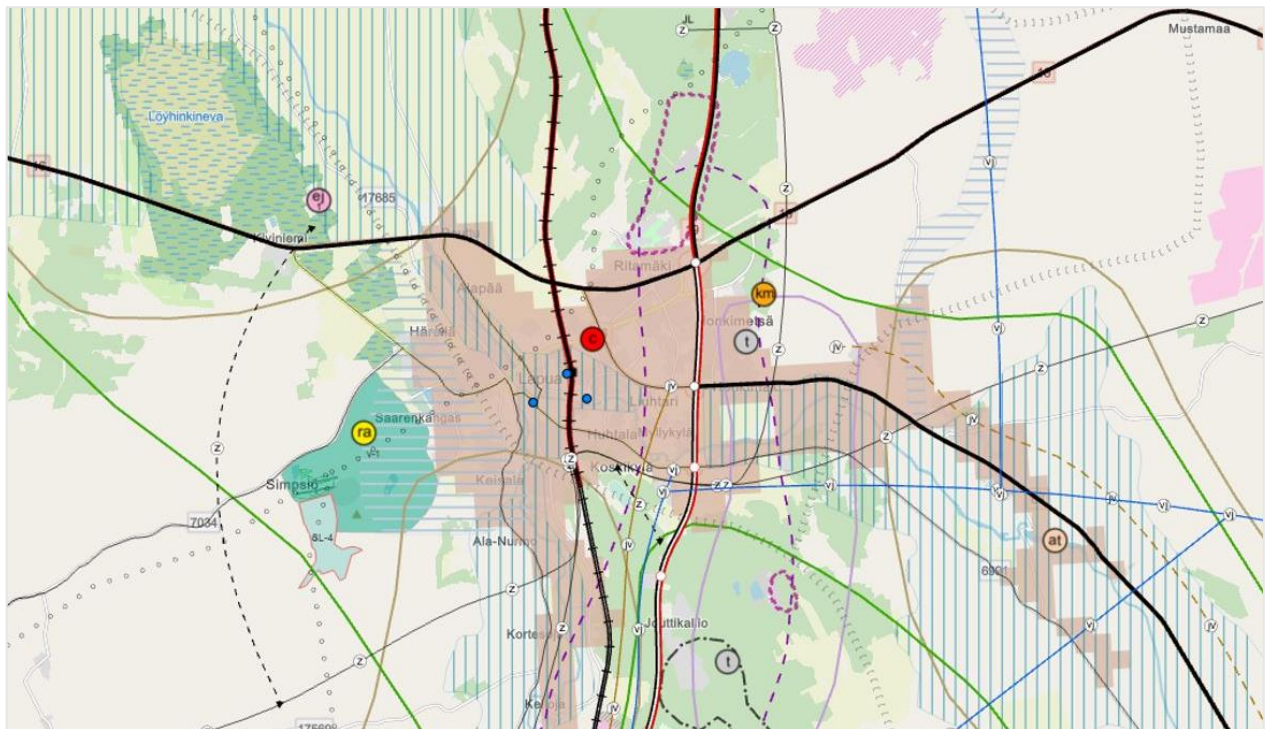
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat seuraavat:

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

Maakuntakaava

Lapuan kaupunki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton alueeseen, jolla on voimassa 23.5.2005 vahvistettu maakuntakaava. Ympäristöministeriö on vahvistanut 5.12.2006 Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan muutoksen koskien Lapuan kaupungin Honkimäen aluetta. Tuulivoimaa käsittelevä vaihemaakuntakaava I on vahvistettu 31.10.2016. Kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja käsittelevä vaihemaakuntakaava II on tullut voimaan 11.8.2016 ja kauppaa ja keskustatoimintoja käsittelevä vaihemaakuntakaavan II muutos 21.4.2020. Turvetuotantoa, suolunnon suojelua, bioenergiailaitoksia, puuterminaaleja ja puolustusvoimien alueita käsittelevä vaihemaakuntakaava III on hyväksytty maakuntavaltuustossa 3.12.2018.

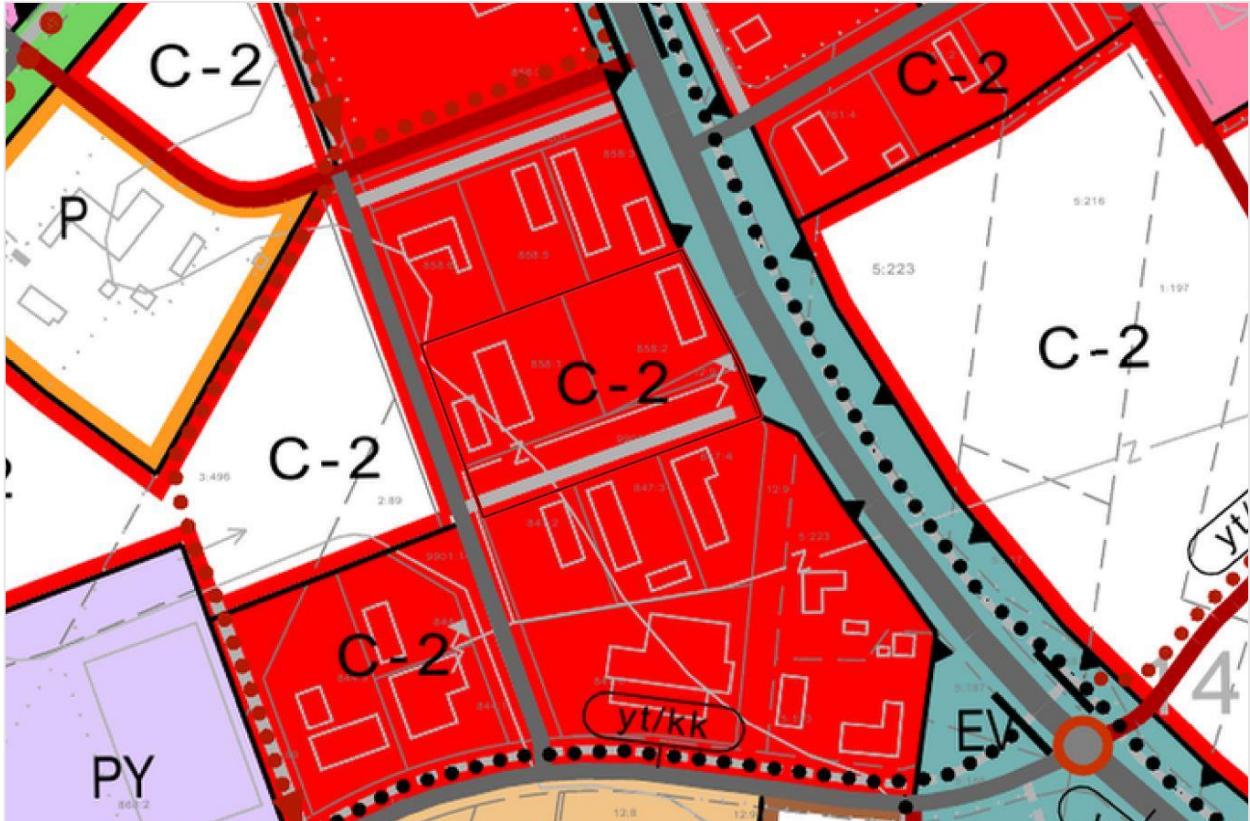
Maakuntakaavassa alue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle.



Kuva 2 Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava

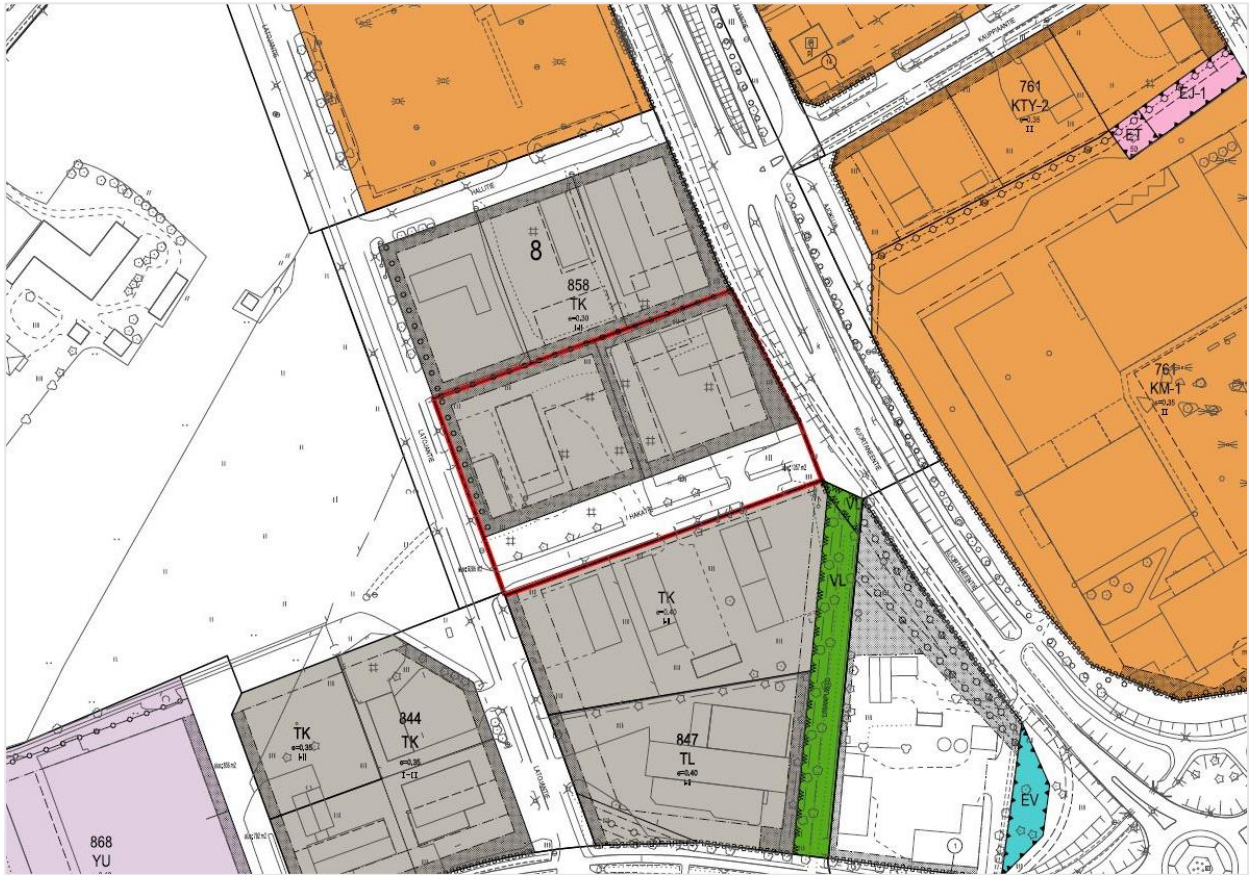
Keskustan liike- ja asuinalueen osayleiskaava 2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2015 §6. Yleiskaavassa alueelle on osoitettu keskustatoimintojen alue (C-2). Alue varataan ensisijaisesti päivittäistavara- ja vähittäistavarakaupalle ja palveluille sekä keskustaan soveltuvalla asumisella. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.



Kuva 3 Ote yleiskaavasta

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava, jonka on Läninhallitus hyväksynyt vuonna 1986. Alueelle on osoitettu teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (TK), suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tehokkuusluku 0.3.



Kuva 4 Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Lapuan kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 4.5.2020 ja se on tullut voimaan 19.6.2020.

Kaavoituspäätös

Kaupunginhallitus on tehnyt 24.1.2022 päätöksen alueen kaavoituksesta.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakarttana on käytetty 1:1000 mittakaavaista pohjakarttaa, jonka Lapuan kaupungingeodeetti on hyväksynyt 2.11.2023.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueella on voimassa asemakaava. Asemakaava muutoksella osakortteli tarkastellaan maanomistajien pyynnöstä ja muutetaan palvelemaan nykyistä käyttötarkoitusta. Maanomistajat ovat esittäneet Hakatien katualueen osaa liitettäväksi tontteihin. Myös Hakatien katualueen mitoitus tarkastellaan uudelleen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan laatimisesta ja kaavahankkeen vireilletulosta 24.1.2022 §6.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), asemakaavaselostus sekä asemakaavaluonnos ovat olleet valmisteluvaiheessa nähtävillä 13.-27.3.2024 välisenä aikana MRA 30 §:n mukaisesti.

Asemakaavaehdotus ja asemakaavaselostus liitteineen ovat olleet ehdotusvaiheessa nähtävillä 22.5.-20.6.2024 välisenä aikana MRA 27 §:n mukaisesti.

Kaava-aineisto pidetään nähtävillä kaavoitus- ja mittausosaston ilmoitustaulun lisäksi Internetissä kaupungin kotisivuilla: www.lapua.fi → Asuminen ja ympäristö → Kaavoitus, tontit ja maastomittaus → Kaavoitus → Meneillään olevat kaavat.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.4 Osalliset

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

- Lapuan kaupungin tekninen lautakunta ja ympäristölautakunta
- 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 sekä yhtiöiltä pyydetään lausunnot/ mielipiteet luonnosvaiheessa sekä tarvittaessa ehdotusvaiheessa.

4.5 Vireilletulo

Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan laatimisesta ja kaavahankkeen vireilletulosta 24.1.2022 §6. Kaavan vireilletulosta ja luonnosvaiheen kuulemisesta ilmoitetaan samalla, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS ja kaavaluonnos asetetaan nähtäville.

4.6 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaselostus ja asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 13-27.3.2024.

Kaavaluonnoksesta saatiin viisi (5) lausuntoa, mielipiteitä ei saapunut.

Lausunnot kaavaluonnoksesta olivat seuraavat:

Ympäristölautakunnan lausunnossaan **ympäristö- ja rakennuspalvelut** toteaa, että kaavaehdotuksessa ei ole esitetty tai huomioitu kaavaselostuksen lausunnossa mainittua johtolinjojen päälle rakentamista, johon on annettu vastine, ettei asemakaavassa ole rakennusala tälle alueelle tarkoitus ulottaa. Rakennusvalvonta esittää, että rakennusalan rajat merkitään linjojen vaatiman suojaetäisyyden mukaisesti sekä muistuttaa, että näiden aiheuttama rasite haitta tulee huomioida kaavassa ja tontin muodostuksen yhteydessä.

Lapuan kaupungin ympäristöosasto muistutti 25.3.2022 päivätyssä muistutuksessa, että asemakaavaluonnoksessa vesi- ja viemäri sekä kaukolämpölinjat sijaitsevat kiinteistön rajalla. Muutoksen johdosta tullaan kuulemaan sekä Lapuan kaupungin vesilaitosta, että Lapuan Energiaa.

Kaavaehdotuksessa on esitetty asuinrakennus as-1 merkinnällä. Asuinrakennusta ympäröi teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueet. Ympäristövalvonta muistuttaa valtioneuvoston päätöksestä melutason ohjeisarvoista (993/1992) asumiseen käytettävällä alueella melutaso ei saa ylittää ulkona päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Tämän lisäksi Sosiaali- ja terveysministeriön asumisterveysasetus (545/2015) asettaa melun toimenpiderajat yöaikaiseen meluun. Asetuksen mukaan yöaikainen musiikkimelu tai muu vastaava mahdollisesti unihäiriötä aiheuttava melu, joka erottuu selvästi taustamelusta, ei saa ylittää 25 dB yhden tunnin keskiäänitasona (klo 22-7) mitattuna niissä tiloissa, jotka on tarkoitettu nukkumiseen. Teollisuuden toiminnasta aiheutuva mahdollinen melu ja sen rasite asuinrakennukseen tulisi huomioida.

Kaavoittajan vastine: Ympäristölautakunnan kommentit huomioidaan. Rakennusalan rajat merkitään vesi- ja viemärijohtojen vaatiman suojaetäisyyden mukaisesti sekä näiden aiheuttama rasite haitta huomioidaan kaavassa ja tontin muodostuksessa. Melutasoon voidaan vastata rakennuslupavaiheessa.

Tekninen lautakunta toteaa, että kaavamuutoksia ei tulisi toteuttaa siten, että myönnetään kiinteistöjen omistajille oikeus rakentaa rakennuksia tai rakennelmia alle 4 metrin etäisyydelle kunnallisteknisten palveluiden viemäri-, hulevesi- ja vesilinjoista. Hakatiellä sijaitsee 5 teollisuuskiinteistöä. Hakatie 5 kiinteistön muoto on sellainen, että kuorma-autojen kääntyminen tontilla/Hakatiellä on vaikeaa. Tästä syystä Hakatien päässä tulisi olla kääntöpaikka, joka mahdollistaisi kuorma- autojen kääntymisen kadun perällä tai Hakatie tulisi rakentaa pidemmälle ja leveämmäksi, että kuorma- auto pääsee kääntymään Hakatien päässä. Teknisellä lautakunnalla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Kaavoittajan vastine: Teknisen lautakunnan kommentit huomioidaan. Rakennusalan rajat merkitään vesi- ja viemärijohtojen vaatiman suojaetäisyyden mukaisesti sekä näiden aiheuttama rasitehaitta huomioidaan kaavassa ja tontin

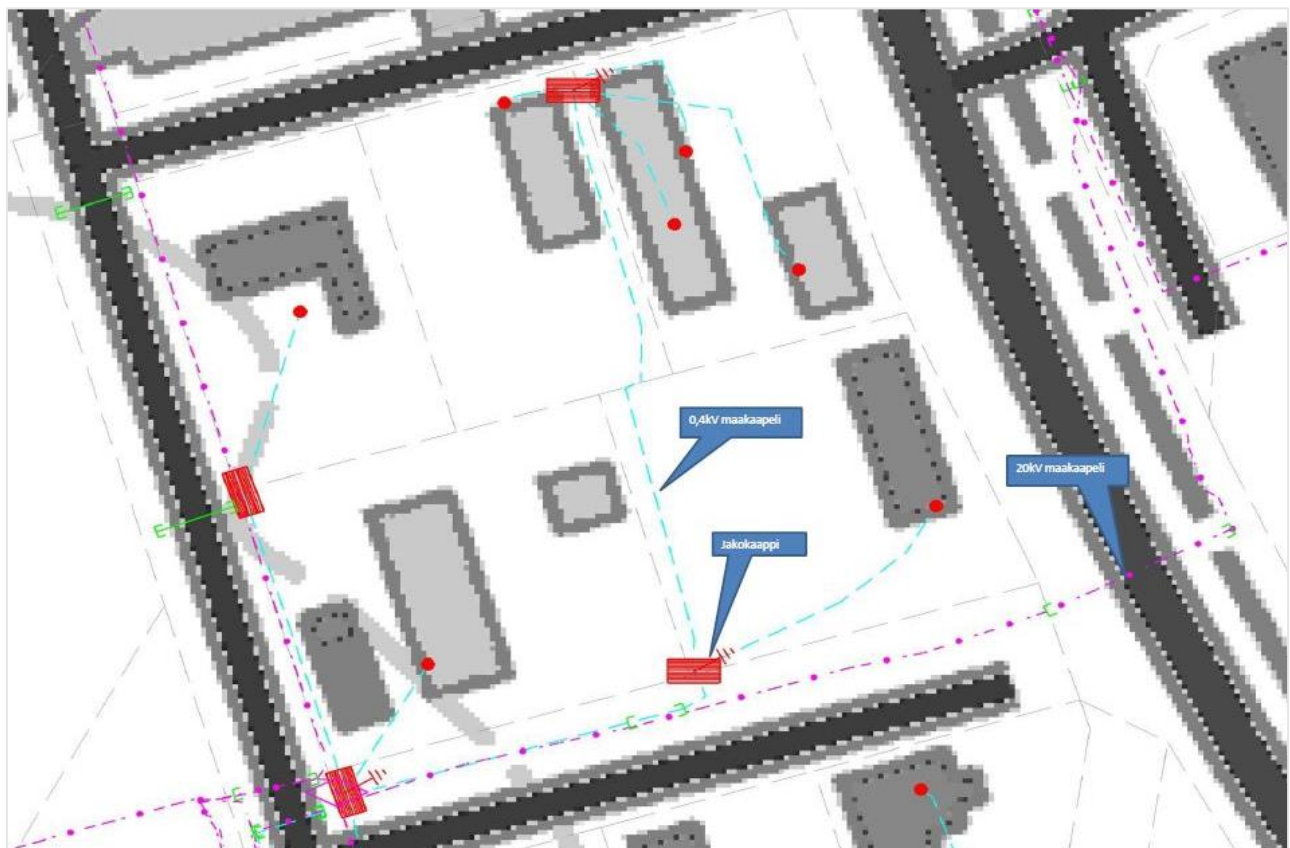
muodostuksessa. Kaava mahdollistaa kääntöpaikan rakentamisen, katualueen leveys on 18 metriä.

Lapuan Energia Oy toteaa lausunnossaan, että kaukolämpö on rakennettu palvelemaan Hakatien halleja. Nyt jos jää tontille, täytyy ottaa huomioon suoja etäisyydet kaukolämpöön nähden rakennettaessa tontille ja mahdolliset myöhemmin otettavat haaroitukset esim. Latojantie 3 ja Hakatie 3 tonteille.

Kaavoittajan vastine: Kaukolämpölinjojen suojaetäisyydet huomioidaan.

Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueen pelastustoimi toteaa, että pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa pyydettyihin kaavaluonnoksiin 8. Liuhtarin alueen asemakaavan muutoksesta osakortteli 858.

Elenia Verkko Oyj toteaa, että 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 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.



Kuva 5 Ote Elenian suuntaa-antavasta liitekartasta

Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi.

Asemakaavaehdotus ja asemakaavaselostus liitteineen on ollut nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 22.5.-20.6.2024.

Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi (2) lausuntoa, mielipiteitä ei saapunut.

Tekninen lautakunta toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi

Ympäristölautakunta toteaa, että suojauksia on tarpeen käyttää silloin, kun sallitaan asuntojen sijoittaminen rakennukseen tai tontille, jonka pääasiallinen käyttötarkoitus on muu kuin asuminen. Mikäli asunnot sijoitetaan eri rakennukseen kuin muut toiminnot, asunnot ja niiden piha-alueet on erotettava tontin muista toiminnoista riittävillä suojauksilla.

Muilta osin ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi

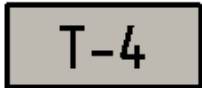
4.7 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyllä.

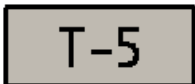
5.2 Aluevaraukset

Kaavassa osoitetut aluevaraukset on esitetty kohdissa 5.3. "Korttelialueet" sekä 5.4. "Muut alueet."

5.3 Korttelialueet



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Toiminta ei saa aiheuttaa ilman pilaantumista tai esteettisiä ympäristöhaittoja. Alueelle sallitaan asuntorakentamista as-1 alueella 300 m².



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Toiminta ei saa aiheuttaa ilman pilaantumista tai esteettisiä ympäristöhaittoja. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 50% käyttää tontin päätarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.

5.4 Asemakaavamääräykset

Tonttijako:

Tonttijako on sitova.

6. Kaavan vaikutukset

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavoitettava alue on rakennettua ympäristöä. Alue on saavutettavissa olemassa olevien tieyhteyksien kautta. Alue on liitetty ja liitettävissä teknisiin verkostoihin. Kaavoitettavalla alueella ei ole merkittävää vaikutusta rakennettuun ympäristöön.

6.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaavoitettava alue on rakennettua ympäristöä. Alueella ei ole erityisiä maisemallisia vaikutuksia tai merkittäviä vaikutuksia luonnonoloihin.

6.3 Vaikutukset elinolosuhteisiin, asumiseen ja virkistykseen

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia elinolosuhteisiin, asumiseen ja virkistykseen.

6.4 Varautuminen ilmastonmuutoksen hillintään

Kaavalla ei ole vaikutusta ilmastonmuutokseen varautumisen kannalta.

7. Asemakaavan toteutus

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

asemakaavoitus@lapua.fi

Lisätietoja voi kysyä Markku Turja, 044-4384631 tai sähköpostilla markku.turja@lapua.fi

7.1 Toteutuksen seuranta

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

Lapualla 28.3.2024

Markku Turja
Kaupungeodeetti

Maria Rissanen
Kaavoitusvalmistelija