

LAPUAN KAUPUNKI

**1.KESKUSTAN, 5.KIVIRISTIN, 7.RITAMÄEN JA
8.LIUHTARIN KAUPUNGINOSAT**

ASEMAKAAVASELOSTUS KIVIRISTIN KOULU- JA VIRKISTYSKESKUS

**Kaavatunnus : 05014-341
khal 17.10.2022 §316**

**30.10.2023
Tark. 4.4.2024**



SISÄLTÖ

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus.....	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
2. TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava.....	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.2 Maisemakuva ja luonnonympäristö	5
3.3 Rakennettu ympäristö ja taajamakuva	7
3.4 Maaomistus	8
3.5 Suunnittelutilanne	8
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3 Osallistaminen ja yhteistyö	12
4.4 Osalliset	12
4.5 Vireilletulo	13
4.6 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	13
4.7 Viranomaisyhteistyö	18
4.8 Asemakaavan tavoitteet	18
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1 Kaavan rakenne.....	19
5.2 Aluevaraukset	21
5.3 Korttelialueet	22
5.4 Muut alueet	22

5.5 Asemakaavamääräykset.....	23
5.6 Nimistö	23
6. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	24
6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	24
6.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan.....	25
6.3 Varautuminen ilmastonmuutoksen hillintään	25
7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26
7.1 Toteutuksen seuranta	26

ASEMAKAAVASELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Kiviristin koulu- ja virkistyskeskus

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake Kiviristin koulu- ja virkistyskeskus

Liite 3. Uuden uimahallin rakennuspaikkojen rakennettavuus selvitys 2023, Aluetaito Oy

ASEMAKAAVAN TAUSTAMATERIAALI ASIAKIRJAT

2009	Alueidenkäytön 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

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

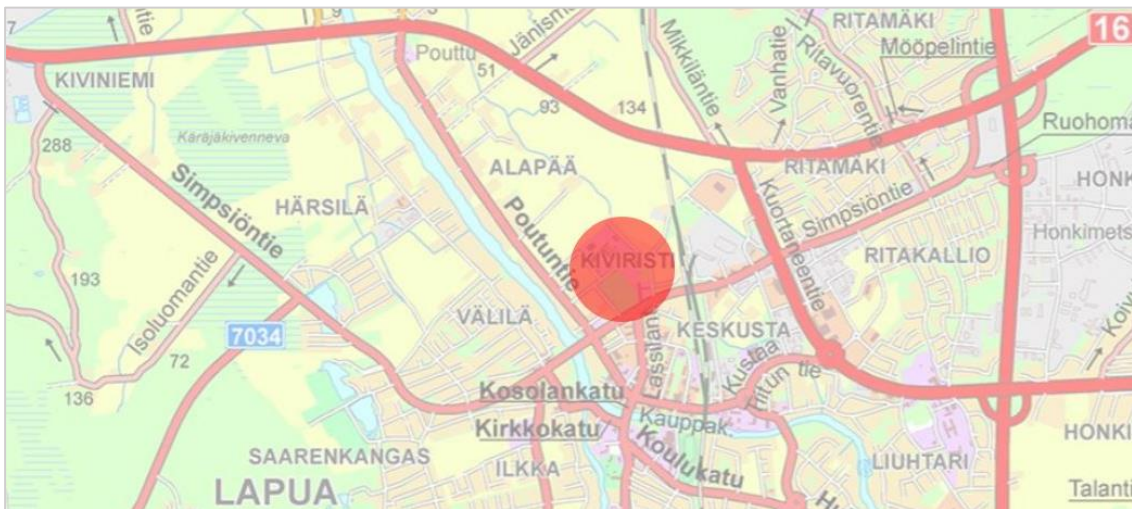
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus koskee 4.4.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos ja laajennus koskee Lapuan kaupungin Kiviristin kaupunginosan kortteleita 507, 512, 513, osakorttelia 514 sekä niihin liittyviä virkistys-, pysäköinti- ja katualueita. Asemakaavan muutos ja laajennus koskee myös Keskustan, Ritamäen ja Liuhtarin kaupunginosan katualueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualue sijaitsee Lapuan kaupungin Kiviristin kaupunginosassa liikekeskustan pohjoispuolella. Suunnittelualue sijoittuu Simpsiöntien pohjoispuolelle olevalle Lapuan lukion ja ammattikoulun alueelle jota rajaa idässä Kiviristintie, lännessä Antilankatu ja etelässä Simpsiöntie. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa ammattikoulun alueelle ja Ammattikoulunkadulle ja Vesipalontielle. Kaava-alueen pinta-ala on noin 11,5 ha.



Kuva 1 Asemakaava-alueen sijainti (punainen pallo).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on KIVIRISTIN KOULU- JA VIRKISTYSKESKUS, 1. KESKUSTAN, 5. KIVIRISTIN, 7. RITAMÄEN JA 8. LIUHTARIN KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS.

Asemakaava muutoksen ja laajennuksen tarkoituksena on kehittää alueen toimintoja sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Päivämäärä	§	Käsittely
17.10.2022	khall § 316	Kaavoituspäätös, vireilletulo
29.11.2023- 20.12.2023		OAS, kaavaselostus ja kaavaluonnos julkisesti nähtävillä
28.2.2024- 31.3.2024		Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä
		Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen
		Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen
		Kaava sai lainvoiman

2.2 Asemakaava

Entisen lukion (YO-alue) tontille osoitetaan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU). Asemakaava-alueen kortteleiden käyttötarkoitusta on tarkasteltu uudelleen. Korttelit 507 ja 512 poistuvat. Itsenäisyydenpuisto sekä korttelit 507 ja 512 muutetaan urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU). Nykyisen ja entisen lukion (YO-alue) välille osoitetaan virkistysalue Kiviristinpuisto (VP) ja yleinen paikoitusalue (LP). Kiviristinpuistoa ja YO-aluetta rajaa Porilaistenpolku. Kiviristin muistomerkki osoitetaan suojelualueeksi (s-1). Kiviristintien katuleveyttä on tarkasteltu uudelleen ja mahdollistettu kiertoliittymän rakentaminen. Ammattikoulunkadulle on osoitettu hidasteiden rakentaminen. Antilantien julkiset paikoitusalueet on poistettu.

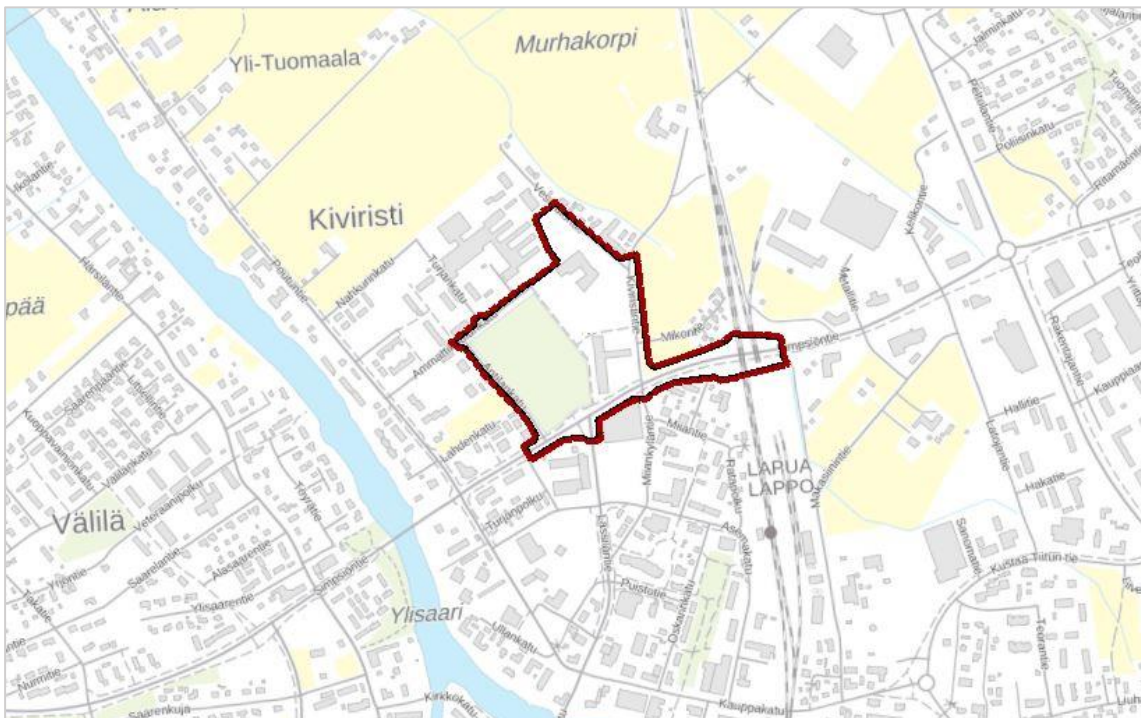
2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on suurimmilta osin rakennettua ympäristöä. Rakennushankkeet käynnistyvät tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee koulutuskeskus Sedu, Lapuan lukio sekä puistoalueet ja jalkapallokentät. Alue on suurimmaksi osaksi kaupungin omistuksessa.



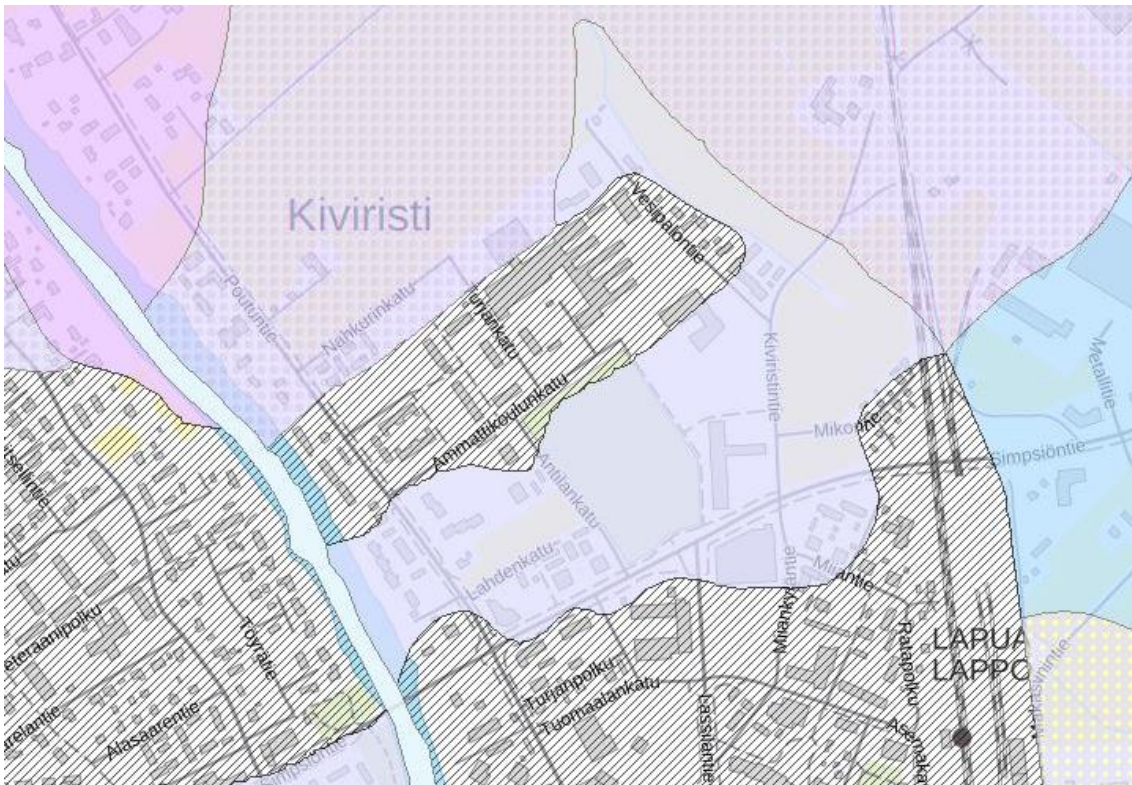
Kuva 2 Suunnittelualan sijoittuminen

3.2 Maisemakuva ja luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Alueella ei ole säilytettäviä luontoarvoja.

Maaperä

Geologisen tutkimuskeskuksen GTK:n maaperäkartastojen mukaan kaava-alue on pääosin hiesua (lila) ja täytemaata (harmaa) <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>



Kuva 3 Ote maaperäkartasta. (GTK, maankamara, 30.10.2023)

Kaupunki on teettänyt kaava-alueelle alueellisen pohjatutkimuksen (3.Liite) kortteliin 513 ja puistoalueelle. Aluetaito Oy:n laatiman pohjatutkimuksen mukaan kairaukset päättyivät tiiviiseen pohjamoreeniin noin 11,8...13,9 metrin syvyydellä maanpinnasta tasolla +16.9...+19.4.

Alueella maanpinnan korkeus tutkimuspisteissä (Kuva 4) vaihteli tasovälillä +30.8...+31.2. Tutkimuspisteiden 5-6 edustamilla alueilla pintamaa oli täytemaata pisteessä 6 noin 1,0 metrin syvyydelle saakka ja pisteessä 5 alkoi heti löyhät savikerrokset. Erittäin löyhät kerrokset jatkuvat noin 6,30...9,2 metrin syvyydelle saakka maanpinnasta ja maalajina tällä syvyysvälillä savi. Savikerrosten jälkeen maaperä tiivistyy hyvin tiiviiksi ja on maalajiltaan moreenia.

Tutkimuspaikalle asennettiin pohjavesiputki. Pohjavesipinta 6.4.2023 oli tasolla +30.10. 11.4 mitatessa pohjavesipinta tasolla +30.17.

Alueella on rakennettavuusluokkien mukaan melko huono rakennettavuus, sillä alueella on melko syvää ja syvää pehmeikköä. Alueella arvioidut paalu pituudet vaihtelevat noin välillä 10...13 metriä



Kuva 4 Ote pohjatutkimus kartasta, tutkimuspisteet 5 ja 6. (Liite 3. Aluetaito Oy)

Tutkimuspisteessä 5 maanpinnan korkeus on +30,80. Pohjaveden korkeus 6.4.2023 suoritetussa mittauksessa oli +30,10, jolloin etäisyys maanpinnan ja pohjaveden välillä oli 0,7 metriä. 11.4.2023 tehdyssä mittauksessa pohjaveden korkeus oli +30,17, jolloin etäisyys maanpinnan ja pohjaveden välillä oli 0,63 metriä.

3.3 Rakennettu ympäristö ja taajamakuva

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Lapuan liikekeskustan pohjoisosaan.

Rakennettu ympäristö ja rakennuskanta

Kaavoitettavalla alueella on koulutuskeskus Sedun ja Lapuan lukion rakennus. Muilta osin alue koostuu paikoitusalueista ja puistoista. Lapuan entinen lukio korttelissa 513 on purettu. Alueen pohjoisosan rajalla on opetustoimintaa palvelevia rakennuksia, idässä peltoalue, etelässä liikerakennuksia ja lännessä asuinkerrostalojen alueita.

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Kiviristin kaupunginosa on historiallisesti merkittävä kaupunkitila. Alueella käytiin Suomen sodan ensimmäinen kenttätaistelu vuonna 1808. Kaavoitettavalla alueella sijaitsee Suomen sodan 1808 - 1809 muistomerkki.

Palvelut

Koulutuskeskus Sedu ja Lapuan lukio sijaitsee kaavoitettavalla alueella. Muuten alue tukeutuu Lapuan keskustan palveluihin.

Asuminen

Suunnittelualue rajautuu länsipuolelta kerrostalovaltaiseen asuinalueeseen.

Virkistys

Kaavoitettava alue koostuu suurimmilta osin puistoalueista. Itsenäisyydenpuistossa on jalkapallokenttä sekä frisbeegolf-rata. Lapuan lukion pihapiirissä on useita erilaisia virkistystiloja, kuten esimerkiksi koripallokenttä.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Simpsiöntien, Antilankadun, Ammattikoulunkadun, Vesipalontien ja Kiviristintien rajaamalle alueelle.

Tekninen huolto

Alueella on olemassa kunnallistekniset verkostot.

3.4 Maaomistus

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

3.5 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

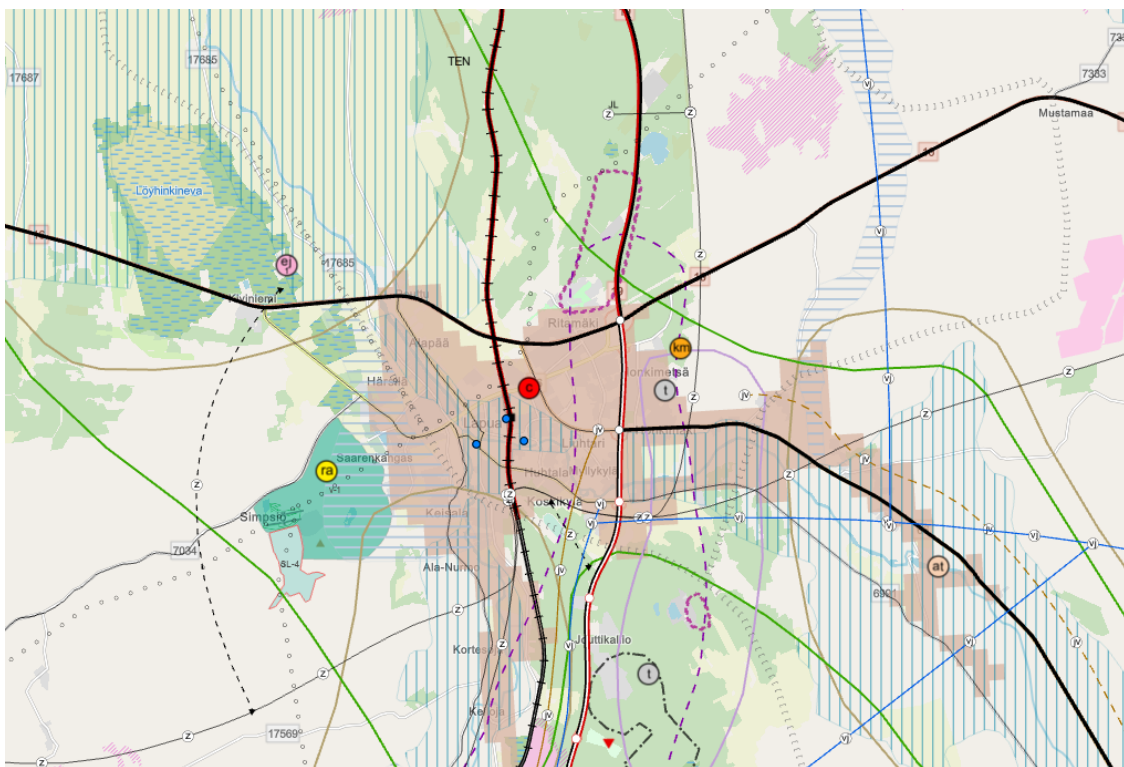
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat seuraavat:

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

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, suoluonnon suojelua, bioenergalaitoksia, puutermiinaaleja ja puolustusvoimien alueita käsittelevä vaihemaakuntakaava III on hyväksytty maakuntavaltuustossa 3.12.2018.

Maakuntakaavassa alue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (c).



Kuva 5 Ote maakuntakaavasta

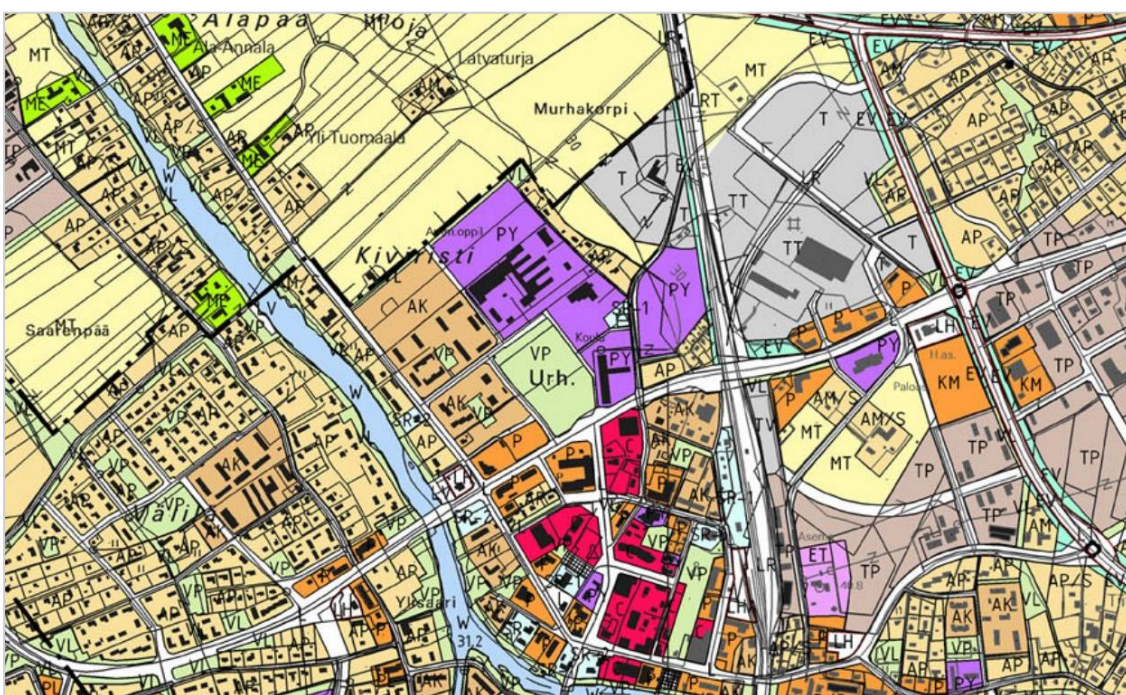
Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavaa uudistetaan. Maakuntakaava 2050 kaavaluonnos on ollut nähtävillä 1.2.2023 - 10.3.2023. Kaavaehdotus on ollut viranomaiskuulemisessa 30.11.2023 – 10.1.2024. Maakuntakaava etenee julkiseen ehdotusvaiheen kuulemiseen keväällä 2024. Uudessa maakuntakaavassa alueelle on ehdotettu keskustatoimintojen alue, tulvariskialue Lapua-Kauhava ja Seinäjoen kaupunkiseudun kehittämisvyöhyke.

Yleiskaava

Keskustan liike- ja asuinalueen osayleiskaava 2030 kumottiin kaupunginvaltuuston päätöksellä Kiviristin alueen osalta, mikä rajoittuu joen, rautatien sekä 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.

Keskustan yleiskaavassa 2001 alueelle on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueita (PY), puistoalue (VP) sekä rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue (SR-1).



Kuva 6 Ote yleiskaavasta

Asemakaava

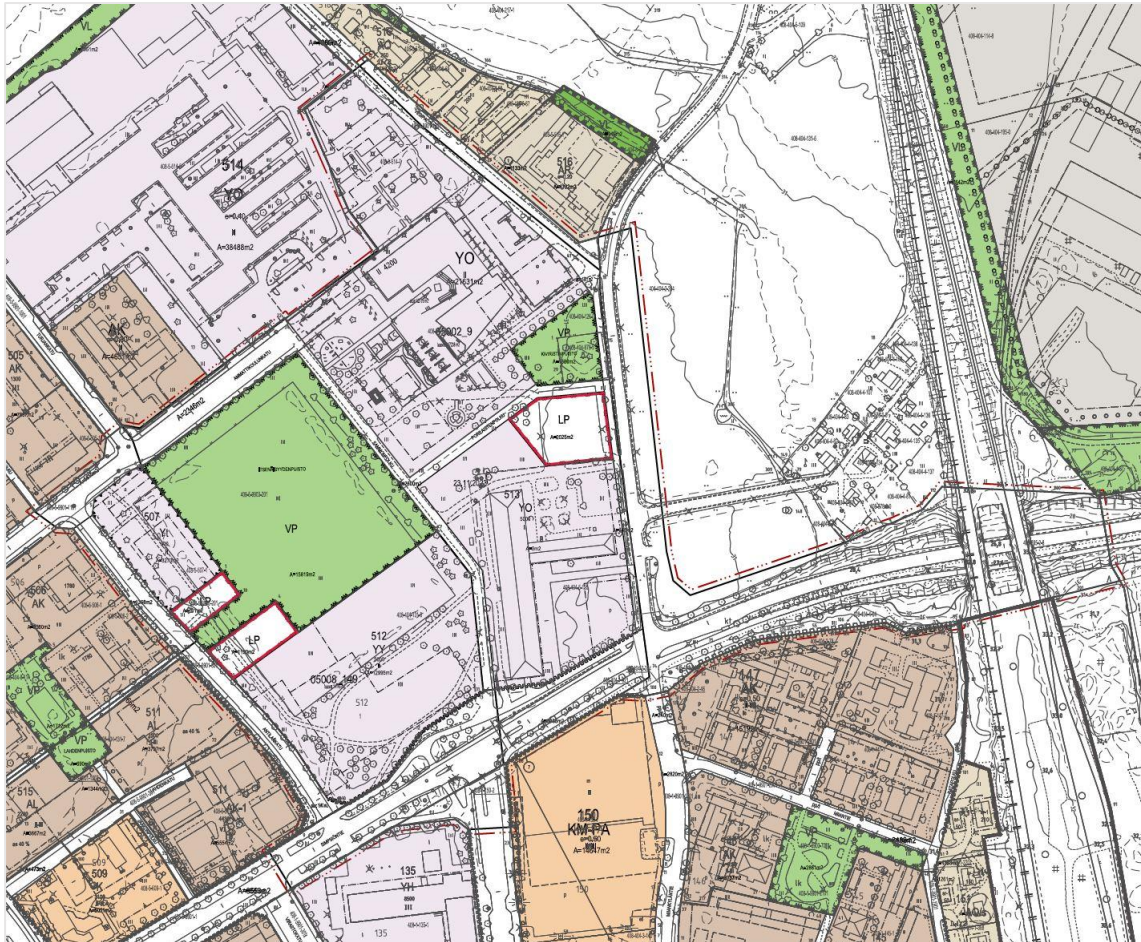
Lääninhallitus on hyväksynyt vuonna 1975 asemakaavan Kiviristin kortteleista 501 – 507. Kaavamuutosalueelle kuuluu näistä kortteli 507, jolle on osoitettu kunnallisteknillisten rakennusten tai laitosten korttelialue (YT).

Kaavamuutosalueen asemakaava on vahvistettu lääninhallituksessa vuonna 1976, joka koostuu kortteleista 512-514. Alueelle on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueita (YO), puistoalueita (P), pysäköimisalueita (LP) sekä katualueita.

Alueelle on tehty asemakaavan muutos kortteliin 512, joka on hyväksytty lääninhallituksessa vuonna 1991. Alueelle on osoitettu kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY) sekä pysäköintialue (LP).

Alueelle on tehty asemakaavan muutos ja laajennus kortteliin 514, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa vuonna 2010. Alueelle on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueita (YO), Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) sekä lähivirkistysalue (VL).

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueita (YO), kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY), kunnallisteknisten rakennusten korttelialue (Yt), puistoalueita (VP), yleisiä pysäköintialueita (LP) sekä katualueita (K)



Kuva 7 Ote asemakaavayhdistelmästä

Rakennusjärjestys

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

Kaavoitus päätös

Kaupunginhallitus on tehnyt 17.10.2022 päätöksen alueen kaavoituksesta.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakarttana on käytetty 1:1000 mittakaavaista pohjakarttaa, jonka Lapuan kaupungingeodeetti on hyväksynyt 30.10.2023.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueella on olemassa asemakaava. Tarve on kehittää alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä. Lisäksi kortteleiden käyttötarkoitus tulee tarkastella uudelleen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Lapuan kaupunginhallitus on tehnyt 17.10.2022 §316 kaavoituspäätöksen asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoitustyö aloitettiin alkuvuodesta 2023.

4.3 Osallistaminen ja yhteistyö

Luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), asemakaavaselostus sekä asemakaavaluonnos olivat nähtävillä 29.11.2023 – 20.12.2023 välisen ajan MRA 30 §:n mukaisesti.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus sekä asemakaavaselostus olivat nähtävillä 28.2.2024 - 31.3.2024 välisen ajan MRA 27 §:n mukaisesti.

Kaava-aineisto on ollut nähtävillä maankäyttö-, kaavoitus- ja mittauspalveluissa osoitteessa Poutuntie 8, 62100 Lapua sekä Internetissä kaupungin kotisivuilla: lapua.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-tontit-ja-maastomittaus/kaavoitus/meneillaan-olevat-kaavat/

4.4 Osalliset

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

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 17.10.2022 § 316. 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 nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 29.11.2023 - 20.12.2023

Kaavaluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa. Mielipiteitä ei saapunut.

Lausunnot kaavaluonnoksesta olivat seuraavat:

Tekninen lautakunta esittää, että Ammattikoulunkadun varteen tulisi lisätä LP-alue. Muilta osin lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavaluonnoksesta.

Vastine:

Pysäköintialuetta ei lisätä Ammattikoulunkadulle. Pysäköinti ohjataan Kiviristintien yleisille pysäköintialueille. Ammattikoulunkadun läheisyydessä asuvat asukkaat ovat ilmaisseet huolensa liikenneturvallisuudesta alueella. Asemakaava muutoksella pyritään selkeyttämään liikennejärjestelmät toimiviksi ja turvallisiksi. Ammattikoulun- ja Antilankadun liikennemääriä pienennetään mahdollistamalla moottoriajoneuvoja käyttäville selkeä ja turvallinen kulkuväylä Kiviristintieltä kouluille ja urheilukentälle. Uudet kevyenliikenteenväylät on huomioitu suunnittelussa. Pysäköinnin järjestäminen kentän itäpuolelle vähentää Ammattikoulun- ja Antilankadun puoleista luvatonta kadunvarsipysäköintiä. Jalkapallokentän mahdollisella aitaamisella ja katsomoiden sijainnilla pysäköintiä voidaan ohjata tarkemmin.

Rakennusvalvonta toteaa **ympäristölautakunnan** lausunnossaan, että asemakaavan mitoituserusteita ja mitoitustaulukkoa ei ole esitetty ja se tulee lisätä tausta-aineistoksi. Voimassaolevan asemakaavan osalta voidaan havaita, että korttelien 507 ja 512 poistuessa kokonaan ja kortteliin 513 esitettyjen laajempien puistoalueiden osalta rakennusoikeus pienenee merkittävästi. Yleisen pysäköinnin LP-alueet poistuvat Antilankadun puolelta. Puistoalueet muutetaan osin VU-urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Muutosten taustaa ja mitoitustaulukkoa ei kuitenkaan ole esitetty.

Osallisuus- ja arviointisuunnitelmassa kohdassa "Lähtökohdat ja tavoitteet" on esitetty tavoitteeksi kehittää alueen liikenne ja pysäköintijärjestelyjä. Auto- ja muiden pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä tulisi tulla esille asemakaavasta. Lisäksi tulisi tarkastella korttelien käyttötarkoitusta sekä Kiviristillä sijaitsevan koulutuskeskus Sedun, Lapuan lukion sekä jalkapallokenttien ympäristössä olevia liikennejärjestelyjä. Kaavan nimessä mainittu virkistyskeskus ja sitä varten kaavoitettava uusi rakennusmassa vanhan lukion kohdalle olisi hyvä tuoda myös lähtökohtana sekä tavoitteiden osalta paremmin esille. Vanhan lukion osalta, kaavan laatimisen osalta, olisi hyvä todeta, että rakennukselle on myönnetty purkulupa. Purkuluvan lausunnot ja selvitykset tulisi myös ottaa huomioon kaavan laadinnassa.

Suunnittelutilanteen osalta tulisi huomioida myös käynnissä oleva maakuntakaavan uudistus. Tämän yhteydessä, ja yleiskaavojen valmistelun yhteydessä, on laadittu selvityksiä, jotka tulee huomioida asemakaavaa laadittaessa. Olisikin hyvä, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä kaavaselostuksen liitteinä mainittaisiin aikaisemmat selvitykset, joihin kaavan valmistelu pohjautuu. Selvitettävien vaikutusten osalta mainitaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, että selvitettäviä vaikutuksia ovat mm. vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, maisemaan, liikenteeseen, kevyenliikenteen yhteyksien kehittämiseen, teknisen huollon järjestämiseen sekä asumiseen. Näiden osalta selvityksiä ei ole esitetty.

Rakennustapaselostuksessa ei ole arvioitu tai esitetty selvityksiä, joita osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on mainittu. Arviot ja tiedot maastokäynneistä, tehdyistä selvityksistä ja pohjamateriaaleista ja asiantuntija-arvioinneista tulee täydentää rakennustapaselostukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa osallisten luettelossa olisi hankkeen virkistyskeskuksen laajan vaikutuksen vuoksi otettava huomioon kaikki lautakunnat, maakuntaliitto, AVI, maakuntamuseo ja kuituyhtiöt (MRL 65 §). Lisäksi alue rajautuu rata- alueeseen ja rakennuksen junaradan vaikutusalueelle, jolloin myös VR- yhtymän kuulemista tulisi harkita. Myös huomiona mainitaan, että Etelä- Pohjanmaan pelastuslaitos on nykyään Etelä- Pohjanmaan hyvinvointialueen pelastustoimi.

Lapuan kaupungin strategiassa tapana toimia on osallistaminen. Osallistamisen osalta mm. asukkaiden kuulemiseen ja osallistamiseen ei ole esitetty toimia. Lisäksi asianosaisten kuulemistapaa ei ole kerrottu suunnitelmassa. Mikäli kuuleminen lähialueen asukkaille suoritetaan kirjein tai pidetään asukastilaisuudet, olisi se hyvä mainita suunnitelmassa. Lisäksi kuulutuksessa ei mainita osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 4.1 kohdassa mainittua mahdollisuutta myös suullisesti lausua mielipide asiasta.

Rakennusjärjestys olisi hyvä nostaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan esimerkiksi maininnalla, että siinä annetut määräykset ja ohjeet huomioidaan kaavan laadinnassa.

Kaavaselosteessa korostetaan yhtenäisen kaupunkikuvan muodostumista.

Asemakaavaluonnoksen yleismääräyksenä rakennustapa rinnastetaan lukion rakennustapaan, joka poikkeaa Sedun ja Halpa- Hallin yleisilmeestä. Rakennustavan osalta olisi hyvä antaa selkeämpi ohjeistus, koska rakennus sijoittuu vanhan ja modernin rakennuskannan rajamaastoon. Kaavaseloitteessa ei mainita Simpsiöntien pohjoispuolelle lisättyä kevyenliikenteen yhteyttä junaradan suuntaan. Asemakaavassa voisi harkita määräyksenä puurivien toteuttamisen Simpsiöntien ja Kiviristintien suuntaisille tonttien istutettaville alueille. Puuriviä on voimassaolevissa asemakaavoissa edellytetty pääteiden varsille. Puurivien avulla olisi mahdollista jäsentää katukuvaan piha- ja pysäköintialueiden näkymiä.

Asemakaavaseloitteessa on mainittu, ettei täydennysrakentamisella ole vaikutuksia ilmastonmuutokseen. Rakentaminen, puistot ja rakennusten energiankulutus kuitenkin aina muodostaa merkittäviä vaikutuksia ilmastoon. Rakennusten hiilensidonta- ja energiankulutusmahdollisuuksia niin hiilijalan- kuin kädenjäljen osalta, olisi hyvä avata selosteessa.

Vastine:

Merkittään tiedoksi. Kortteli 507, jolle on osoitettu kunnallisteknisten rakennusten tai laitosten korttelialue (YT) on kaavoitettu vuonna 1975. Kortteliin 512 tehtiin kaavamuutos vuonna 1991. Paikalle suunniteltiin aikoinaan kaupungin kirjastoa, joka päätettiin lopulta sijoittaa Kulttuurikeskus Vanhaan Paukuun. LP-alueet on kaavoitettu näiden yhteyteen. Asemakaavan muutoksella päivitetään alue vastaamaan nykyistä rakennettua ympäristöä. Alueella on jalkapallokentät, frisbeegolf-rata ja viheralueita. Seurantalomake lisätään liitteeksi ehdotusvaiheessa.

Aluetta on tarkasteltu liikenteen ja pysäköinnin osalta. Alueelle tehdyissä tarkasteluissa mitattiin noin 100 autopaikkaa Kiviristin muistomerkin pohjoispuolen LP- alueelle sekä kortteliin 513. Korttelin 514 LP-alue on rakennettua pysäköintialuetta.

Asemakaavan valmistelussa käytettävät taustamateriaalit on kirjattu asemakaavaseloitteeseen. Kaavan vaikutukset on arvioinut Lapuan kaupungin kaavoituksen organisaatio. Kaavan vaikutusten arvioinnista on raportoitu tarpeellisissa määrin kaavaseloituksen yhteydessä. Selvitettäviä vaikutuksia ovat mm. vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, maisemaan, liikenteeseen, kevyenliikenteen yhteyksien kehittämiseen, teknisen huollon järjestämiseen sekä asumiseen.

Rakennustapaseloste ei ole tarpeellinen. Asiakirjoihin muutetaan Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueen pelastustoimeksi.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti (MRL 65 §, MRA 28 §). Rakennusjärjestyksestä on kerrottu asemakaavaseloitteessa (3.5). Rakennusten hiilensidonta- ja energiankulutukseen voidaan vastata rakennuslupavaiheessa.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa että, maakuntakaava 2050:n kaavaehdotus on parhaillaan viranomaiskuulemisessa 30.11.2023- 10.1.2024. Maakuntakaava etenee julkiseen ehdotusvaiheen kuulemiseen keväällä 2024. Liitto pyytää päivittämään maakuntakaavan valmistelutilanteen ja maakuntakaavaehdotuksen 2050 suunnittelualuetta koskevat merkinnät: Keskustatoimintojen alue, Tulvariskialue Lapua-Kauhava ja Seinäjoen kaupunkiseudun kehittämisvyöhyke.

Maakuntakaavaehdotuksen keskustatoimintojen alueen suunnittelumääräys on seuraava. ”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytykset vetovoimaiselle, viihtyisälle, saavutettavalle, palveluiltaan ja asuinympäristöltään monipuoliselle kaupunkikeskustalle, jolla on selkeä identiteetti ja laadukas arkkitehtuuri. Tiivistyvillä ja muuttuvan maankäytön alueilla tulee tehokkuuden ohella huomioida paikan luonne, kaupunkikuva, kulttuuriympäristö- ja luontoarvot. Viherympäristön ja kasvullisen alueen riittävään määrään tulee kiinnittää huomiota. Niille viheralueille, joilla on suuri merkitys kestäväälle kaupunkiympäristölle, ei tule rakentaa. Alueen kehittymistä tulee tukea selkeäraja-alueella, tiiviillä ydinkeskustalla, joka kytkeytyy muuhun kaupunkirakenteeseen. Keskustatoimintojen alueiden kehittämisessä on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen kaupallisen palvelutarjonnan vahvistamiseen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä, eri liikennemuotoja yhdistelevistä matkaketjuista sekä turvallisista ja kattavista kävely- ja pyöräily-yhteyksistä. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä”.

Keskustan yleiskaavassa 2001 alueelle on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueita (PY), puistoalue (VP) sekä rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue (SR-1). Keskustan liike- ja asuinalueen osayleiskaava 2030 kumottiin kaupunginvaltuuston päätöksellä Kiviristin alueen osalta. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueita (YO), kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY), kunnallisteknisten rakennusten korttelialue (Yt), puistoalueita (VP), yleisiä pysäköintialueita (LP) sekä katualueita (K).

Asemakaava noudattaa riittävällä tarkkuudella voimassa olevaa vuoden 2001 yleiskaavaa. Liitto pitää puistoaluetta, joka erottaa opetus- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueet sekä samalla kytkee muistomerkkialueen Kiviristin kenttään hyvänä ratkaisuvaihtoehtona.

Asemakaava-alue sijoittuu kaupunkikuvan kannalta tärkeälle alueelle maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön Lapuan keskusta pohjoispuolelle ja keskeisen yhdystien Simpsiöntie varteen. Purettava Kiviristin virtaviivainen vuonna 1959 rakennettu lukio, urheilukenttä ja aluetta jäsennöivät viheralueet muodostavat komeaa aikakaudelleen tyyppillistä kaupunkikuvaa. Uuden korkeatasoisen julkisen rakennetun ympäristön kokonaisuuden saavuttamiseksi ja asemakaavoituksen pohjaksi on oiva vaihtoehto pienimuotoinen koko suunnittelualuetta koskeva idea-/arkkitehtikilpailu.

*Vastine:
Merkittään tiedoksi.*

Väylävirasto toteaa että, kaavaluonnoksessa on esitetty uusi kevyen liikenteen väylä Väyläviraston omistamien ja kunnossapitämien kahden alikulkusillan (Miian alikulkusilta S1 ja Miian alikulkusilta S2) kohdalle Simpsiöntien pohjoispuolelle. Molemmat alikulkusillat ylittävät Simpsiöntien ja Simpsiöntien eteläpuolella sijaitsee tällä hetkellä käytössä oleva kevyen liikenteen väylä. Uuden kevyen liikenteen väylän jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida alikulkusillat ja niiden stabiliteetti sekä suunnittelun edetessä kuulla Väylävirastoa.

Kaavaluonnoksessa esitetyn radan läheisyyteen osoitetun uuden kevyen liikenteen väylän rakentamisen osalta on otettava jatkosuunnittelun osalta huomioon, ettei siitä saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Radan läheisten alueiden rakentamisen sisältäessä radan stabiliteettiin vaikuttavia massojen siirtoja (kaivamista, pengertämistä) tai maaperän kuivatusta, tulee niistä tehdä alueiden jatkosuunnittelun yhteydessä riittävät, pohjatutkimuksiin perustuvat selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Radan stabiliteetti on huomioitava suunnittelussa Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti. Väylävirastossa asiasta lisätietoja antaa ja tehdyt suunnitelmat sekä selvitykset hyväksyy geoasiantuntija Mauri Kulman (p. 029 534 3363).

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.

Vastine:

Väyläviraston kommentit huomioidaan. Asemakaavaan on lisätty yleismääräys, ”Radan läheisyydessä uuden kevyenliikenteen väylän suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida alikulkusillat ja niiden stabiliteetti sekä pyydettyvä väyläviraston lausunto”.

Asemakaavaehdotus sekä asemakaavaselostus olivat nähtävillä 28.2.2024 - 31.3.2024 välisen ajan MRA 27 §:n mukaisesti.

Kaavaehdotuksesta saatiin kolme (3) lausuntoa ja yksi (1) mielipide.

Lausunnot kaavaehdotuksesta olivat seuraavat:

Tekninen lautakunta uudistaa kaavaluonnosvaiheen esityksen LP- alueen osoittamiseksi Ammattikoulunkadulle, Muilta osin teknisellä lautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Rakennustarkastaja toteaa **ympäristölautakunnan** lausunnossa, että rakennettavuusselvityksen mukaisesti GTK:n ylläpitämän sivuston Happamat Sulfaattimaat – mukaan Lapuan keskusta on lähellä happamien sulfaattimaiden esiintymisaluetta. Rakennusvalvonta huomauttaa, että happamien sulfaattimaiden selvittämiseksi tulisi toteuttaa tarkempi tutkimus maa- ja

vesinäytteiden avulla tai pohjarakenteet tulee toteuttaa sulfiittipitoiset maat huomioiden, ettei mahdolliset happamat sulfaattimaat heikennä rakennuksen elinkaarta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi. Mahdolliset maa-ainesten tarkemmat tutkimukset käsitellään rakennusluvan yhteydessä.

Etelä-Pohjanmaan Liitto pyytää luonnosvaiheen lausunnon tavoin päivittämään maakuntakaavanvalmistelutilanteen ja maakuntakaavaehdotuksen 2050 suunnittelualuetta koskevat merkinnät kaavaselostukseen. Liitolla ei ole huomautettavaa kaavan laadintaan.

Vastine:

Etelä-Pohjanmaan Liiton pyyntö on huomioitu. Maakuntakaavan valmistelutilanne ja maakuntakaavaehdotuksen 2050 merkinnät on esitetty asemakaavaselostuksessa kohdassa 3.5 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kohdassa 3.1.

Mielipide kaavaehdotuksesta:

Kokkolan Halpa-Halli Oy toteaa että, Simpsiöntien ja Kiviristintien risteykseen suunniteltava kiertoliittymä tulee toteuttaa siten, että se ei vaikuta Halpa-Hallin myymälän huoltoliikennettä haittaavasti nykytilanteeseen nähden. Suunniteltu liittymä ulottuu lähelle nykyisen huoltoliikenteen sisäänajoväylää Kiviristintieltä myymälän huoltoliikennelaiturille.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

4.7 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyllä.

4.8 Asemakaavan tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Lapuan kaupunginhallitus on tehnyt kaavoituspäätöksen 17.10.2022 § 316.

Kiviristin kentän aluetta sekä siihen liittyviä kortteleita tarkastellaan uudelleen laatimalla asemakaavan muutos, jolla selvitetään turvalliset liikennejärjestelyt koulukeskuksen ja urheilukentän alueella. Samassa yhteydessä tutkitaan entisen lukion, korttelin 513 käyttötarkoitusta.

Prosessien aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Lapuan kaupunginvaltuusto päätti uuden uimahallin rakentamisesta Kiviristin alueelle. Kaavamutoksella mahdollistetaan uuden uimahallin sijoittaminen

kortteliin 513.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen pinta-ala on 114 965 m² eli noin 11,5 ha. Alueelle muodostuva opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) 514 on ennestään rakennettu. Kaavalla mahdollistetaan rakennuksen laajentaminen, lisäkerroksen rakentaminen. Tontin pinta-ala on 11905 m². Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kolme (III) ja tehokkuusluku 0,7.

Kortteliin 513 muodostuu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU). Rakennuksiin ei saa rakentaa kellaria. Tontin pinta-ala on 7454m², korttelin tehokkuusluku on 0,7 ja peittoala 40%. Kaava mahdollistaa 5218m² rakennusoikeuden kortteliin 513. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).



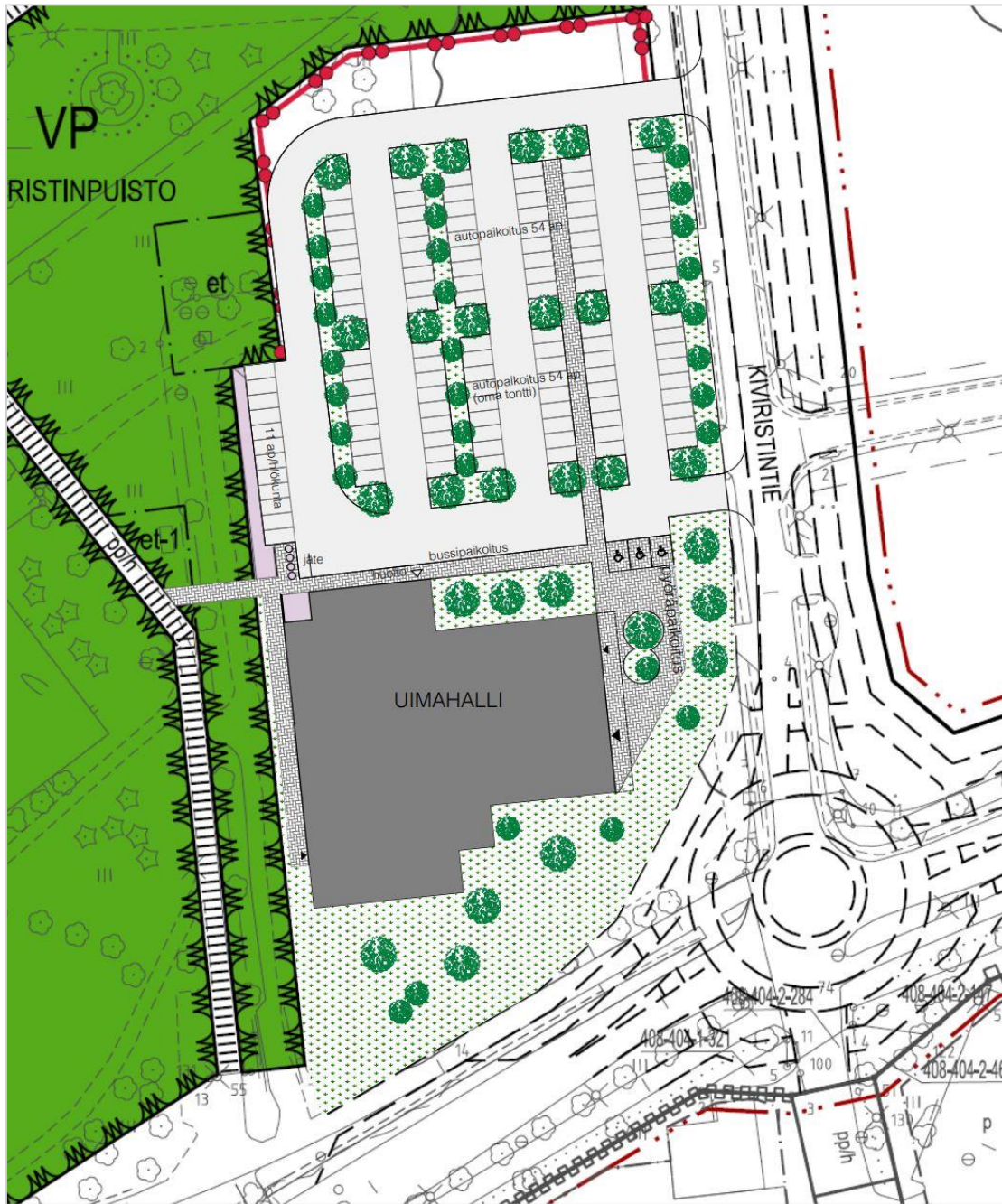
Kuva 8 Ote asemakaavaehdotuksesta

Valmistelussa tarkasteltiin kaavamuutoksen mahdollistavia liikenne- ja pysäköintiratkaisuja sekä korttelin 513 uudisrakentamista. Uusi kaavamuutos mahdollistaa Kiviristintien yleisen pysäköintialueen ja korttelin 513 pysäköintialueen yhdistämisen. Esimerkkikuvassa (kuva 9) on noin 100 pysäköintipaikkaa.



Kuva 9 Ilmakuvaan upotettu esimerkkikuva kiertoliittymästä ja korttelin 513 liikenteen, pysäköinnin ja rakentamisen mahdollisesta rakenteesta

Lisäksi tarkasteluja on tehty Lapuan kaupungin uimahallin suunnittelutoimikunnan toimesta. Uimahallin sijoitusta ja pysäköintialuetta on suunnitellut arkkitehtitoimisto Arktes Oy. Luonnoksessa on 119 autopaikkaa ja 3 LE-paikkaa (kuva 10).

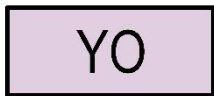


Kuva 10 Uimahallin sijoitus ja pysäköintialue luonnos (Arktes Oy)

5.2 Aluevaraukset

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

5.3 Korttelialueet



Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Osakortteli 514. Osakorttelissa saa rakentaa enintään III-kerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku on $e = 0.70$.



Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Rakennuksiin ei saa rakentaa kellaria.

Alueelle voidaan rakentaa uimahalli sekä Kiviristin urheilukenttää palvelevia rakennuksia. Korttelissa 513 saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku on $e = 0.70$. Pohjaveden pinta alueella on korkealla. Rakentaminen maanpinnan alapuolelle kosteusteknisen toimivuuden ja hulevesiverkoston kapasiteetin riittävyys puolesta ei ole järkevää (ks. 3.2).

5.4 Muut alueet



Puisto.

Kiviristipuisto. Puiston pohjoisosassa on Porilaistenpolku, lännessä Sammonpolku.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Kiviristin urheilukenttä ja virkistysalue. Alueelle voidaan sijoittaa toimintaa palvelevia rakennelmia, urheilukatsomoita ja urheilukenttää rajaavia aitoja.



Yleinen pysäköintialue.

Alueet on osoitettu palvelemaan Kiviristin urheilukentän ja virkistysalueen käyttäjiä sekä kortteleiden 513 ja 514 käyttäjiä.

Katualueet

Kiviristintietä on laajennettu ja mahdollistettu kevyenliikenteenväylien rakentaminen molemmiin puolin. Simpsiöntietä on laajennettu itäpuolelta, joka mahdollistaa kevyenliikenteenväylän rakentamisen molemmiin puolin. Ammattikoulunkadulla on rakennusalan raja, joka mahdollistaa hidasteiden rakentamisen. Kiviristintien, Simpsiöntien ja Miiankyläntien risteysalueelle on mahdollistettu kiertoliittymän rakentaminen. Sammonpolku ja Porilaistenpolku ovat molemmat ennestään rakennettua ympäristöä.

5.5 Asemakaavamääräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat rakentamistapaa, liikenne- ja katualueita sekä kasvillisuutta.

Rakennustapa

- Korttelin 513 ja 514 rakentaminen tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaasti ja yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Liikenne- ja katualueet

- Radan läheisyydessä uuden kevyenliikenteen väylän suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida alikulkusillat ja niiden stabiliteetti sekä pyydettävä väyläviraston lausunto.

Kasvillisuus

- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä leikki- oleskelu- tai liikennealueena on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.

5.6 Nimistö

Poistettu nimi on Itsenäisyydenpuisto, joka on muutettu kokonaisuudessaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Muilta osin kaava-alueen nimistö säilyy ennallaan.

6. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen myötä alueelle voidaan rakentaa uusia liikennejärjestelyjä sekä uimahalli. Alueen nykyinen virkistysalue turvataan asemakaavamerkinnöillä ja määräyksillä.

Yhdyskuntarakenne

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

Kaupunkikuva

Alueen rakentaminen kehittää alueen kaupunkikuvaa yhtenäisemmän rakennetun ympäristön suuntaan. Kaava turvaa alueen puistomaisen ilmeen uusilla kaavamerkinnöillä ja määräyksillä.

Palvelut

Alue tukeutuu koulun lisäksi Lapuan keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Virkistys

Kaavalla mahdollistetaan virkistysalueiden säilyminen sekä uuden uimahallin rakentaminen.

Liikenne

Alueen toteutuessa Kiviristintien liikennemäärä kasvaa. Kiviristintien katualueen leveydessä on huomioitu kevyenliikenteenväylän toteuttaminen. Simpsiöntien katualueen leveydessä on huomioitu kevyenliikenteenväylän toteuttaminen. Kiertoliittymälle on huomioitu aluevaraus Kiviristintien, Simpsiöntien ja Miiankyläntien risteyksessä. Alueen saavutettavuus saadaan olemassa olevien tieyhteyksien kautta.

Tekninen huolto

Alue on liitetty ja liitettävissä teknisiin verkostoihin.

6.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Maisema

Alueen yleisilme ei muutu merkittävästi. Laajemmassa mittakaavassa alueen yleisilme säilyy puistomaisena.

Luonnonolot

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

6.3 Varautuminen ilmastonmuutoksen hillintään

Alueen täydennysrakentamisella ei ole vaikutusta ilmastonmuutokseen varautumisen kannalta. Kaavoituksen kuluessa on huomioitu sadevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys myös tulevaisuudessa.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alue on rakennettua ympäristöä ja suurilta osin kaupungin omistuksessa. Asemakaavan voimaantulon jälkeen kaupunki voi tarpeelliseksi katsomallaan aikataululla alkaa toteuttaa kaavan mahdollistamia uudisrakentamishankkeita.



Kuva 11 Havainnekuva uudisrakentamisen esimerkistä

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

asemakaavoitus@lapua.fi

Lisätietoja asiasta antaa kaupungingeodeetti Markku Turja, puh. 044-4384631, sähköposti markku.turja@lapua.fi ja kaavasuunnittelija Heidi Hulkki, puh 044-4384638, sähköposti heidi.hulkki@lapua.fi

7.1 Toteutuksen seuranta

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

Lapua 4.4.2024

Markku Turja
Kaupungingeodeetti

Heidi Hulkki
Kaavasuunnittelija