

Vastaanottaja
Kristiinankaupungin kaupunki

Asiakirja
Kaavaselostus - Käännös

Päivämäärä
31.3.2026

Hyväksytty valtuustossa
1.6.2026 § 37

KRISTIINANKAUPUNGIN KAUPUNKI

ÄSÄNDANIN ASEMAKAAVAMUUTOS – KORTTELI 2309



KRISTIINANKAUPUNGIN KAUPUNKI ÄSÄNDANIN ASEMAKAAVAMUUTOS – KORTTELI 2309

Projekti **Äsändänin asemakaavamuutos – kortteli 2309**
Vastaanottaja **Kristiinankaupungin kaupunki**
Asiakirja **Kaavaselostus**
Päivämäärä **12.11.2024, 20.10.2025, 31.3.2026**
Laatija **Joel Nylund**
Käännös **Sofia Lybäck**
Tarkistus **Jonas Lindholm**

Ramboll
Teräksenkuja 1-3 E
65100 VAASA

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

SISÄLLYSLUETTELO

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteutus	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys kaavoitettavan alueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.1.4	Maanomistus	13
3.2	Suunnittelutilanne	14
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
4.	KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET	18
4.1	Kaavan eri vaiheet	18
4.2	Asemakaavoituksen tarve	19
4.3	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.4	Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.5	Vireilletulo	19
4.5.1	Osallistuminen ja vuorovaikutus	20
4.5.1	Viranomaisyhteistyö	20
4.6	Asemakaavan tavoitteet	20
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1	Kaavaluonnos 12.11.2024	21
5.2	Kaavaehdotus 20.10.2025	22
5.3	Aluevaraukset	23
5.3.1	Kaavan mitoitus	24
6.	KAAVAN VAIKUTUKSET	25
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	26
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	27
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	27

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitus toteutetaan yhteistyöhankkeena Kristiinankaupungin kaupungin, maanomistajan ja Ramboll Finland Oy:n kesken. Kaavan valmistelusta vastaa Kristiinankaupungin kaupungin maankäytöpäällikkö. Kaava laaditaan konsulttityönä Ramboll Finland Oy:n toimesta.



Kristiinankaupungin kaupunki

Lapväärtintie 10, 64100 Kristiinankapunki
www.krs.fi

Yhteyshenkilö

Kaupunginjohtaja Mila Segervall
Puh. +358 40 525 8523
S-posti: mila.segervall@krs.fi



Ramboll Finland Oy

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

Yhteyshenkilö

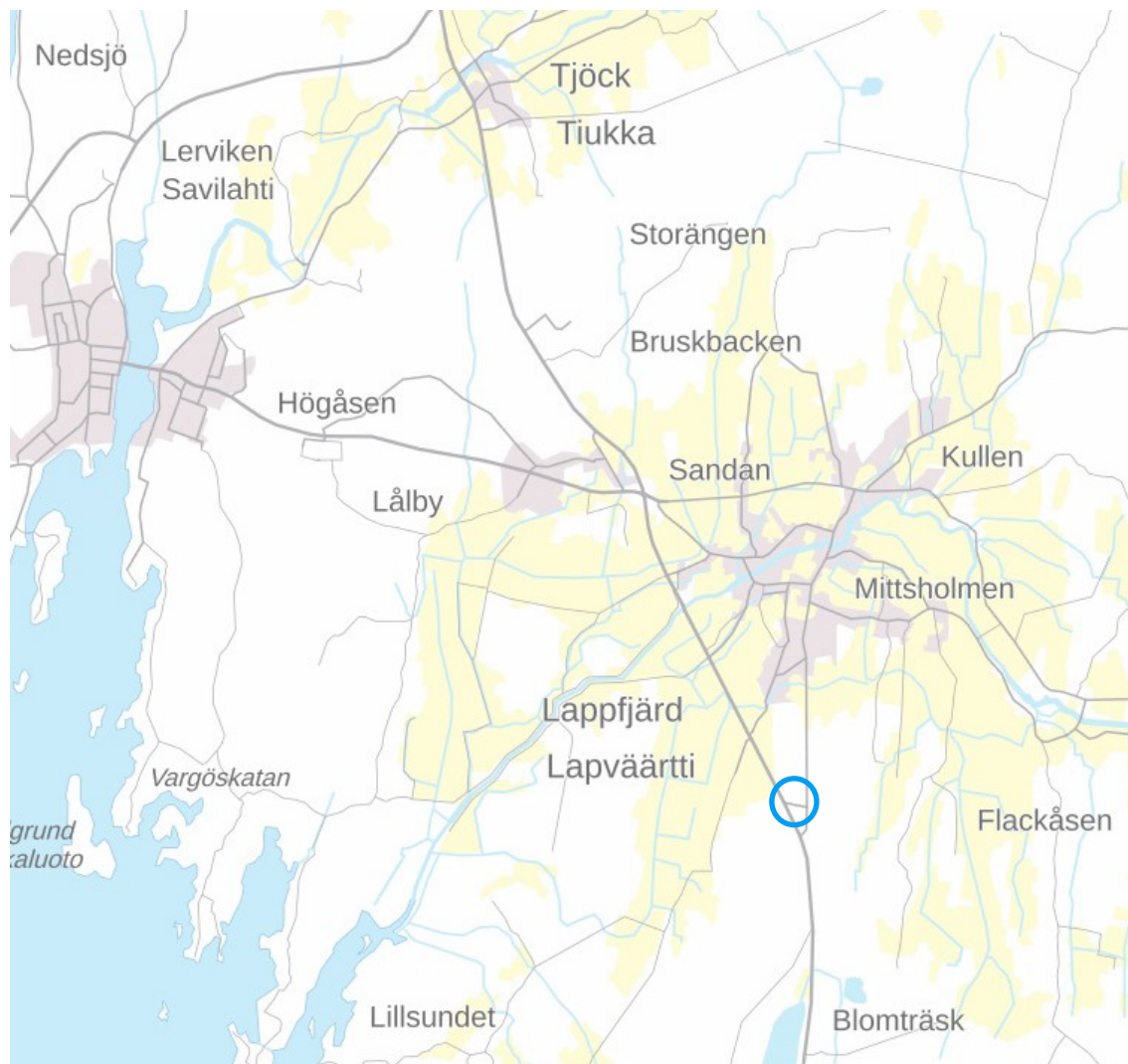
Projektipäällikkö Joel Nylund
Puh. +358 50 4068 466
S-posti: joel.nylund@ramboll.fi

Ryhmäpäällikkö Jonas Lindholm, YKS-605

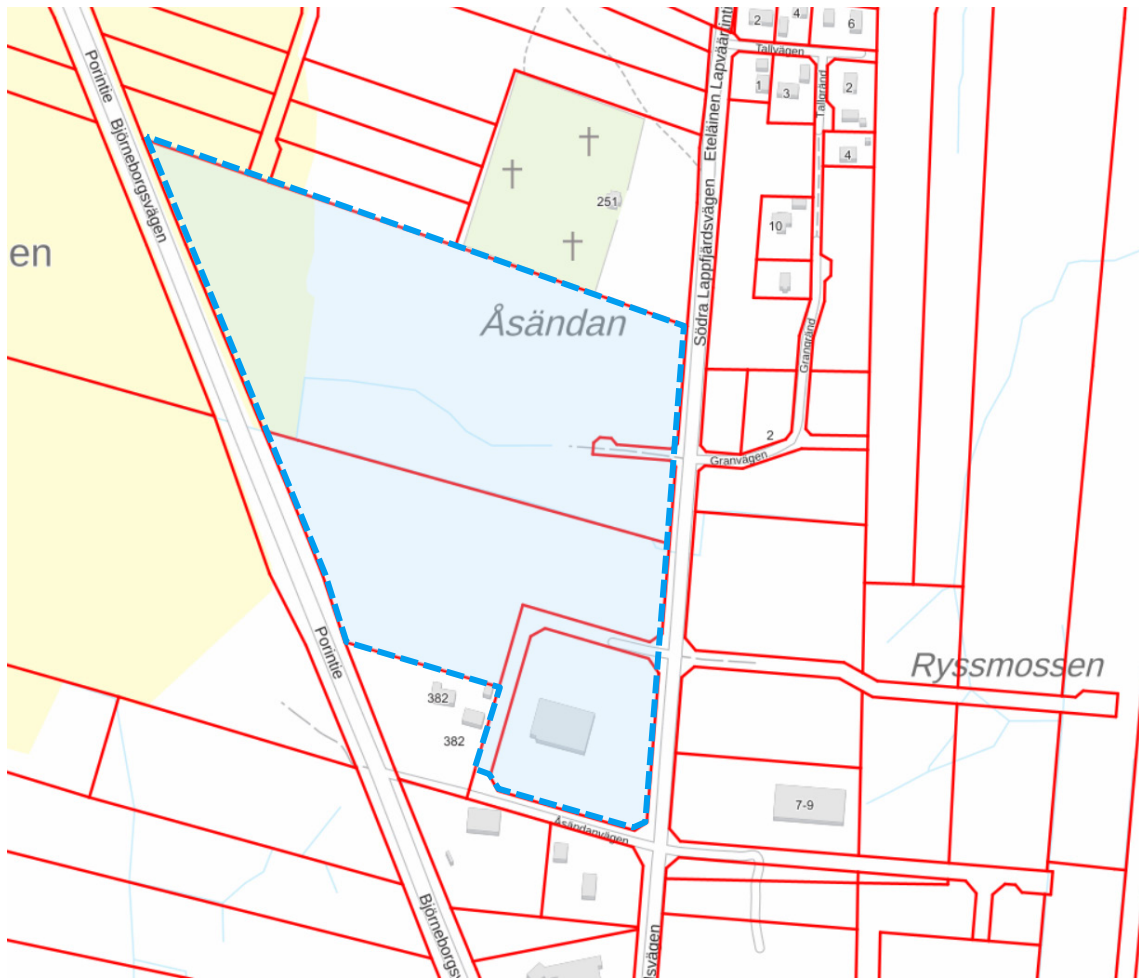
Puh. +358 50 349 1156
S-posti: jonas.lindholm@ramboll.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitusalue sijaitsee noin 2 km etelään Lapväärtin keskustasta ja noin 10 km kaakkoon Kristiinankaupungin keskustasta. Alue koostuu talousmetsäpalstasta sekä peltomaasta. Kaavoitusalue rajoittuu lännessä Porintiehen ja idässä Eteläiseen Lapväärtintiehen.



Kuva 1. Yllä alueen likimääräinen sijainti osoitettu sinisellä. © Maanmittauslaitos



Kuva 2. Alueen rajaus. © Maanmittauslaitos

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Åsändanin asemakaavan muutos, Kortteli 2309**

Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa teollisuusaluetta ja luoda kortteli energianhuoltoon varten.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

- Liite 1: *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*
- Liite 2: *Luontoselvitys 2024*
- Liite 3: *Hulevesiselvitys 2025*
- Liite 4: *Vastineet kaavaluonnoksen palautteeseen*
- Liite 5: *Vastineet kaavaehdotuksen palautteeseen*

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

12.6.2024 § 55	Kaavoitusjaosto päättää kaavoituksen käynnistämisestä.
20.6-12.8.2024	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä.
21.11-31.12.2024	Kaavaluonnos nähtävillä.
10.12.2025-25.1.2026	Kaavaehdotus nähtävillä.
27.4.2026 § 67	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan.
1.6.2026 § 37	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan keskeiset aluevaraukset ovat teollisuus- ja varastoalueiden korttelialueita, energiahuollon aluetta sekä suojaviheraluetta. Kaavamerkinnät ja -määräykset esitetään tarkemmin kaavakartalla, mutta niitä voidaan myös tarkastella kohdassa *5.3 - Aluevaraukset*.

2.3 Asemakaavan toteutus

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

3.1.2 Luonnonympäristö

Maiseman erityispiirteet

Kaava-alue sijaitsee valtatie 8:n ja Eteläisen Lapväärtintien vieressä. Suuret peltoalueet ja metsämaat hallitsevat maisemaa.



Kuva 4. Peltoalueita valtatie 8:n vieressä, joka suunnitellaan energianhuoltoalueeksi.

Korkeusolosuhteet

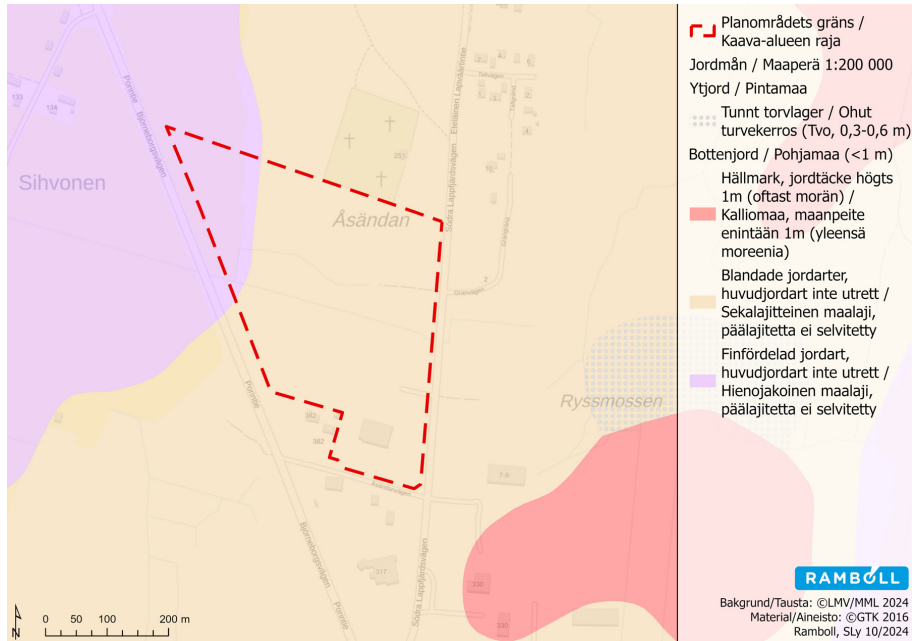
Kaava-alueen korkeussuhteet viettävät länteen päin, kaava-alueen itäosassa korkeus on noin 14 metriä mpy. ja länsiosassa noin 6 metriä mpy.



Kuva 5. Ote pohjakartasta. Korkeuskäyrien avulla näkee, miten alue viettää länteen.

Maaperä

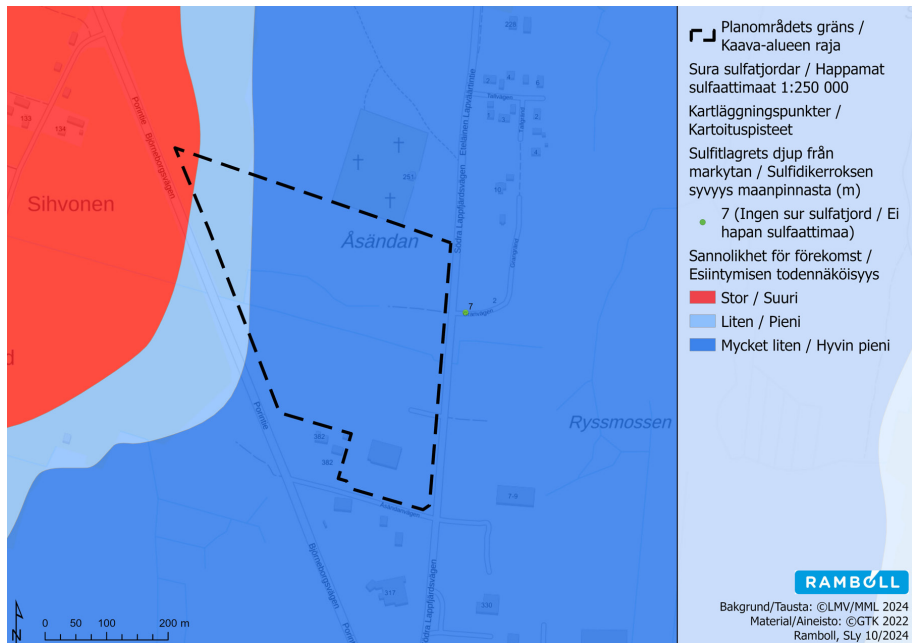
Maaperä koostuu hienojakoisista maalajeista, joiden pääljitetta ei ole selvitetty, ja sekalaisista maalajeista, joiden pääljitetta ei ole selvitetty.



Kuva 6. Alueen maaperä.

Happamat sulfaattimaat

Kaava-alueella on hyvin pieni todennäköisyys happamien sulfaattimaiden esiintymiin. Peltoalueella alueen länsiosassa, on pienestä suureen mahdollisuuteen.



Kuva 7. Alueen happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen läpi kulkee suurempi oja, joka johtaa Lapväärtinjokeen. Suunnittelualueella suuria osia tul-
laan asfaltoimaan, mikä johtaa suurten hulevesimäärien muodostumiseen alueella. Suuri osa sade-
vesistä otetaan talteen ja varastoidaan suureen vesisäiliöön, sadevettä käytetään muun muassa
ajoneuvojen pesuun.

Kaavaehdotusvaiheeseen on laadittu hulevesiselvitys.

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelualueita ei ole läheisyydessä. Vuonna 2024 laaditun luontoselvityksen mukaan alu-
eella ei ole suojeltuja luontotyyppisiä tai lajeja. Lajitietokeskuksen Laji.fi:n mukaan alueella ei ole
havaintoja suojelluista lajeista.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asutus ja yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee maaseutuasutuksessa, juuri harvaan asutun taajama-alueen ulkopuolella. Suunnitte-
lualueella on teollisuus- ja varastorakennuksia, ja Eteläisen Lapväärtintien itäpuolella on asuinra-
kennuksia.



Kuva 8. Asuinrakennuksia Eteläisen Lapväärtintien itäpuolella.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella sijaitsee kuljetusliike Sampo Prosi Oy. Yrityksellä on noin 65 työntekijää ja yh-
teensä noin 40 ajoneuvoyhdistelmää. Åsändanintien eteläpuolella on autokorjaamo.

Eteläisen Lapväärtintien itäpuolella on myös kuljetusyritys RL-trans, jolla on noin 10 työntekijää,
ja vielä etelämpänä löytyy K-rauta Lapväärtti.



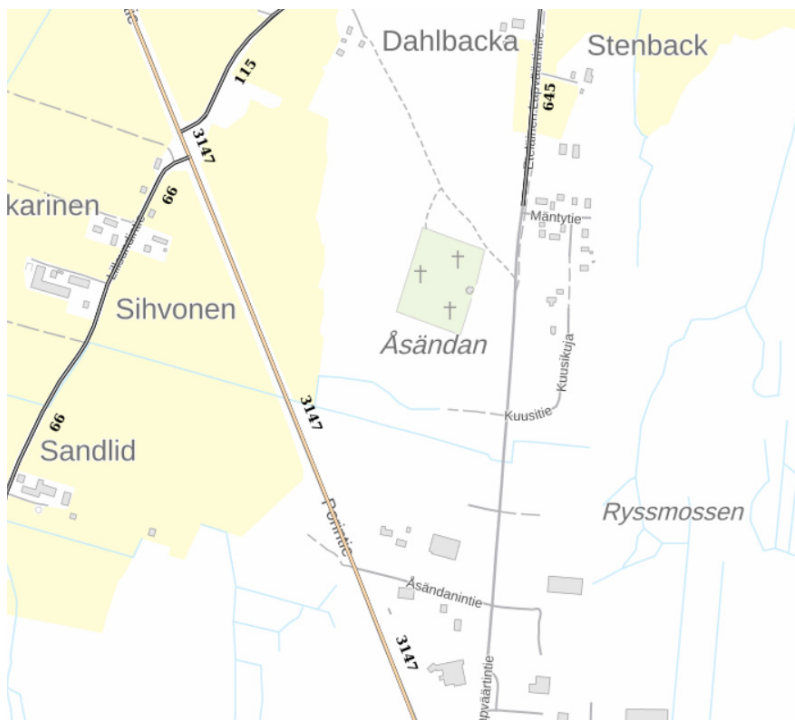
Kuva 9. Ilmakuva Sampo Prosi Oy:n toiminnasta.



Kuva 10. Ympärillä sijaitsevat yritykset.

Liikenne

Suunnittelualueen itäpuolella kulkee Eteläinen Lapväärtintie, jolla on keskimääräinen vuorokausiliikenne 645 ajoneuvoa, joista 68 on raskasta liikennettä. Alueen länsipuolella kulkee Porintie, Valtatie 8, jonka keskimääräinen vuorokausiliikenne on 3147, josta 473 on raskasta liikennettä.



Kuva 11. Liikennemäärät yleisessä tieverkostossa 2022. © Väylävirasto

Sampo Prosi Oy:n tontille tulee ja menee päivittäin noin 50 ajoneuvoyhdistelmää Eteläisen Lapväärtintien kahdesta liittymästä. Määrän arvioidaan kasvavan 70 ajoneuvon/vuorokaudessa vuoteen 2030 mennessä.



Kuva 12. Ilmakuva Sampo Prosin toiminnasta, liittymät osoitettu valkoisilla nuolilla. ©Google Earth



Kuva 13. Liittymä valtatieltä 8 Eteläiselle Lapväärtintielle. Liittymä varustettu väistämisliuskoilla ja keskikorokkeella.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

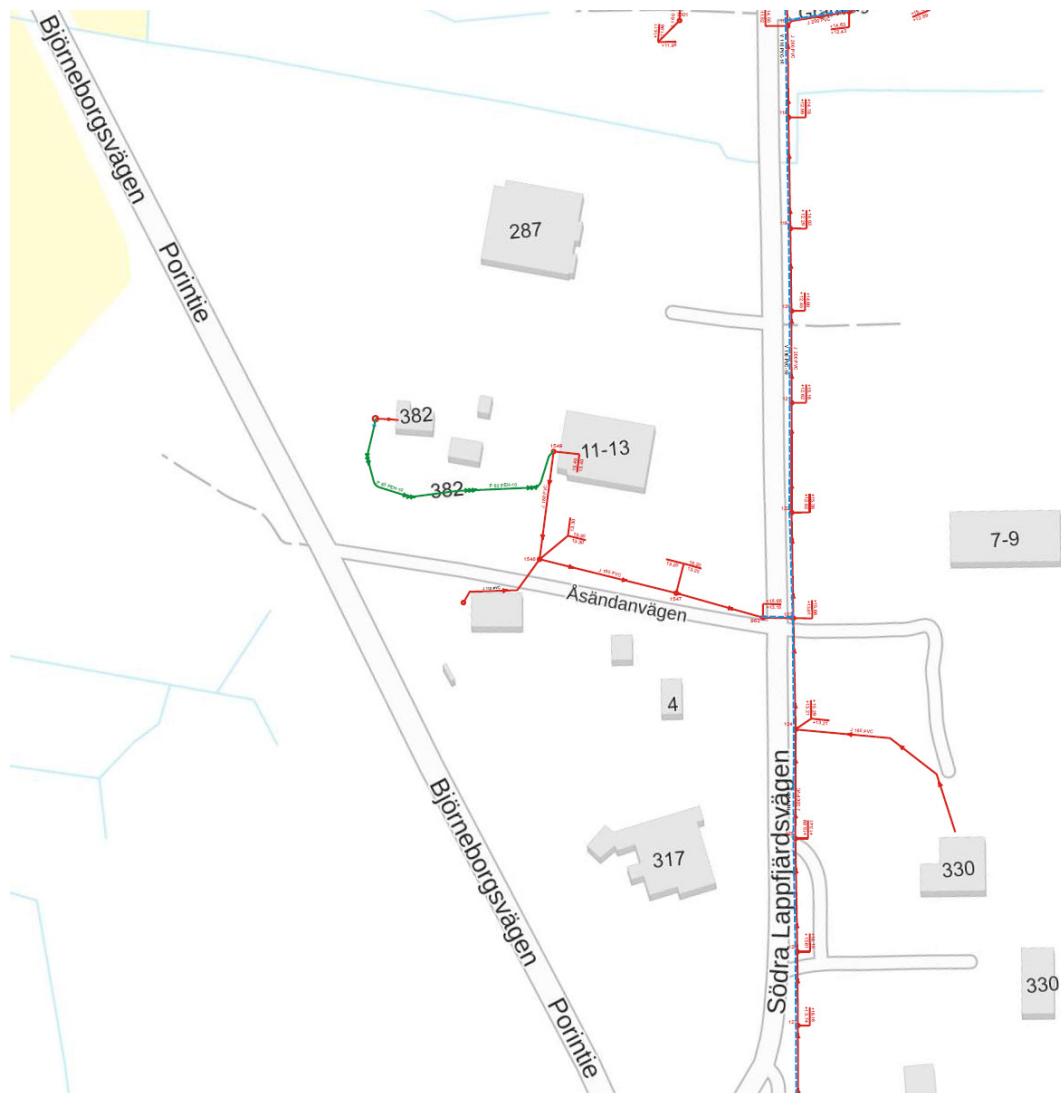
Alueella ei ole museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan kulttuuriympäristöjä tai tunnettuja muinaismuistoja. Suunnittelualueen pohjoispuolella on hautausmaa. Valtatie 8 länsipuolella on "Isojoen kulttuurimaisema Lapväärtissä" joka on "Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö".



Kuva 14. Ilmakuva suunnittelualueen pohjoisosasta ja viereisestä hautausmaasta.

Tekninen huolto

Alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on rakennettu kunnallistekniikka.



Kuva 15. Kunnallistekniikka alueella.

Ympäristönsuojelu ja ympäristön häiriötekijät

Alueella oleva nykyinen toiminta ja valtatie voidaan katsoa alueen suurimmiksi häiriölähteiksi.

3.1.4 Maanomistus

Maa-alue on Kuljetusliike Sampo Prosi Oy:n omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiiasältönsä perusteella seuraaviksi kokonaisuuksiksi:

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

VALTAKUNNALLISET
ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

MAAKUNTAKAAVA

YLEISKAAVA

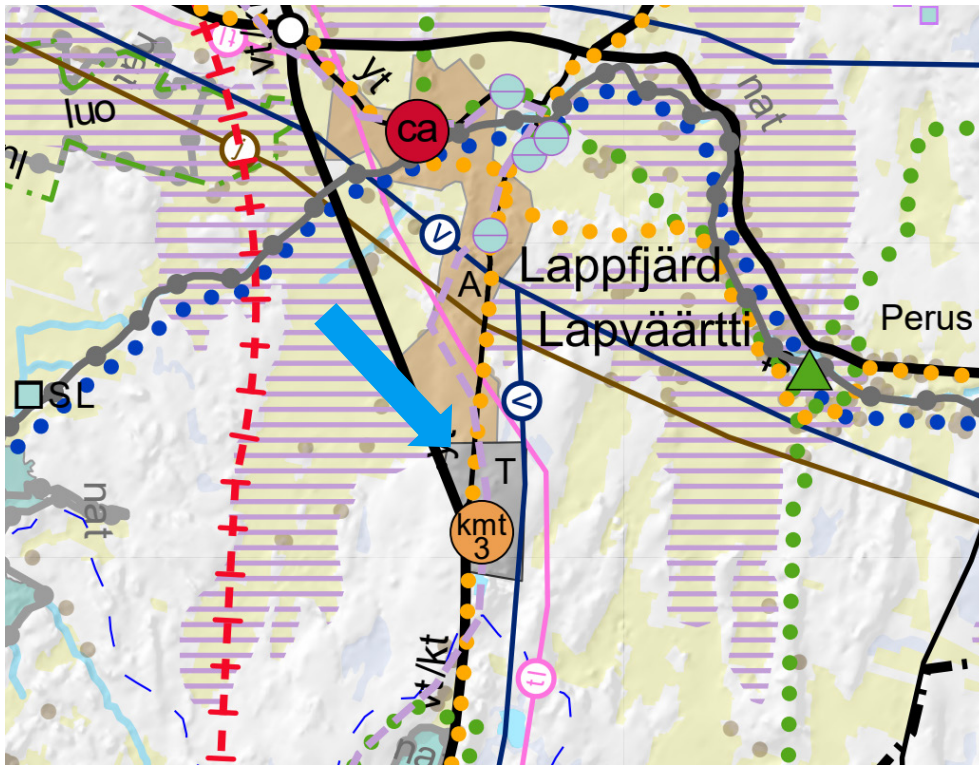
ASEMAKAAVA

3.2.1.2 Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Maakuntakaava on suunnitelma, jossa on osoitettu alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet liiton toiminta-alueella. Suunnittelusta vastaa maakuntaliitto eli Kristiinankaupungilla Pohjanmaan liitto.

Maakuntakaava tulkitsee ja ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä välittää ne kuntien kaavoitukseen. Kaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella. Maakuntakaavan tehtävä on määritellä alueidenkäyttö ja yhdyskuntarakentamisen perusteet sekä osoittaa aluevarauksia, jotka kuuluvat kansallisiin tai maakunnallisiin tavoitteisiin tai alueidenkäyttöön, joka koskee useampia kuin yhtä kuntaa, siinä laajuudessa ja tarkkuudella, että alueidenkäyttö voidaan sovittaa yhteen.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja tuli voimaan 2.7.2025 alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti.



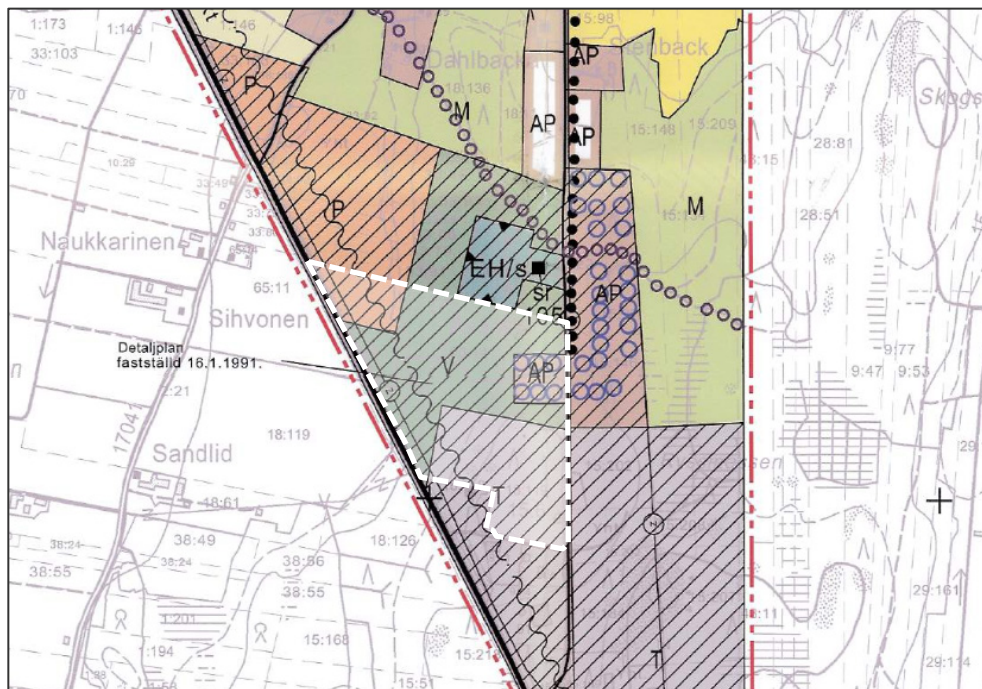
Kuva 16. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050. Kaava-alueen ohjeellinen sijainti osoitettu sinisellä nuolella.

Taulukko 1. Kaava-alueella tai sen läheisyydessä on seuraavat pääasialliset merkinnät maakuntakaavassa.

Merkintä	Merkinnän kuvaus
A	Taajamatoimintojen alue
t	Teollisuus- ja varastoalue
Ⓜ	Tietoliikenneyhteys
kmt 3	Paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikkö
---	Kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus
•••••	Ohjeellinen pyöräilyreitti
vt/kt	Valtatie tai kantatie
	Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö

3.2.1.3 Yleiskaava

Aluetta koskee "Lapväärtin osayleiskaava". Kaavoitusalue on osoitettu "Asemakaavoitetuksi alueeksi".



Kuva 17. Ote Lapväärtin osayleiskaavasta. Kaavoitusalue osoitettu valkoisella katkoviivalla.

3.2.1.4 Asemakaava

Alueella on voimassa olevia asemakaavoja, Åsändan asemakaava, vahvistettu 16.1.1991. Åsändan asemakaavassa suunnittelualuetta koskevat osat ovat osoitettu AO, VL, EV ja KL-1-merkinnöillä. Toinen kaava joka koskettaa suunnittelualuetta on "Åsändanin asemakaavan muutos", hyväksytty valtuustossa 21.3.2018 § 19, jossa suunnittelualue on osoitettu T-1-alueena. Aikaisemman muutoksen päätarkoituksena oli leventää katualuetta Eteläisellä Lapväärtintiellä tehdäkseen tilaa kevyen liikenteen väylälle sekä linja-autopysäkeille ja tehdä muutamia pienempiä tarkistuksia korttelin 2310 sisällä.



Kuva 18. Ote asemakaavayhdistelmästä, siniset linjat osoittavat kaava-alueet. ©Kristiinankaupungin karttapalvelu.

3.2.1.5 Rakennusjärjestys

Kristiinankaupungin valtuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen tarkistuksen 30.3.2006.

3.2.1.6 Tonttijako ja tonttirekisteri

Alueen kiinteistöjaon tietoina on käytetty Kristiinankaupungin kaupungin ajantasaisia tietoja.

3.2.1.7 Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakarttana käytetään Kristiinankaupungin kaupungin ajantasaista pohjakarttaa alueelta.

4. KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET

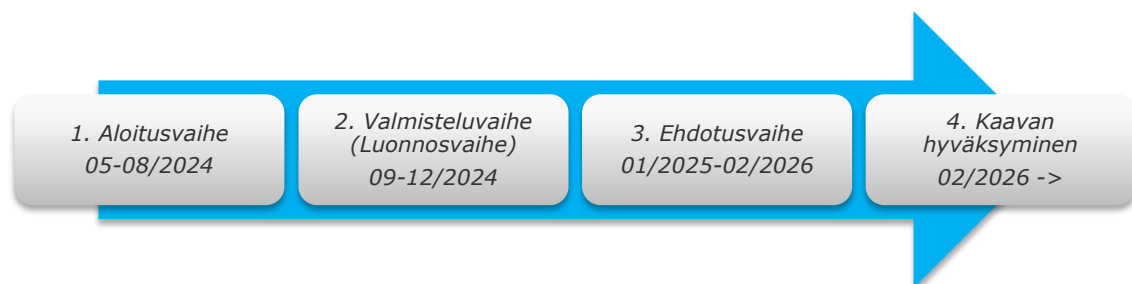
4.1 Kaavan eri vaiheet

Kaavaprosessi käsittää neljä päävaihetta.

- 1) Aloituskvaihe.** Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Aloituskvaiheessa laaditaan OAS, joka asetetaan nähtäville. [Osallisilla on nähtävilläolon aikana mahdollisuus antaa palautetta OAS:sta.](#) OAS:aa voidaan päivittää kaavaprosessin aikana.
- 2) Valmisteluvaihe (luonnosvaihe).** Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan kaavaluonnos, joka kaupunginhallituksen kaavoitusjaoston käsittelyn jälkeen pidetään nähtävillä 14–30 päivää. Nähtävilläolosta kuulutetaan paikallislehdissä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivulla. [Osallisilla on nähtävilläolon aikana mahdollisuus jättää kaavaluonnoksesta palautetta.](#)
- 3) Ehdotuskvaihe.** Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen ja kun asianomaiset viranomaistahot sekä muut osalliset ovat esittäneet mielipiteensä, täytyy kaavaa usein tarkistaa. Kun kaavaehdotus on hyväksytty kaupunginhallituksen kaavoitusjaoston nähtävillenessä varten, asetetaan se nähtäville 30 päiväksi. [Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen kaupunginhallituksen kaavoitusjaostolle.](#) Samalla pyydetään lausunnot viranomaisilta. Julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella paikallislehdissä sekä kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internetsivulla.
- 4) Hyväksyminen.** Kaava hyväksytään valtuustossa. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan paikallislehdissä sekä kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivulla. Lisäksi hyväksymispäätös lähetetään niille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai lausunnon, jos he ovat sitä pyytäneet.

Valtuuston päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen. Kaavan saatua lainvoiman, siitä tiedotetaan samalla tavoin kuin hyväksymispäätöksestä.

Hankkeelle on laadittu seuraava alustava aikataulu:



4.2 Asemakaavoituksen tarve

Kaavamuutoksen tarve on lähtenyt maanomistajan toiveesta kehittää toimintaa ja sen myötä laajentaa teollisuustonttia pohjoiseen ja osoittaa energianhuollolle alue.

4.3 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 12.6.2024 § 55 kaavoituksen käynnistämisestä.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. Kaavoituksessa osallisiksi on määritelty ainakin seuraavat:

- **Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:**
 - Kristiinankaupungin kaupungin hallintotoimet
 - Lupa- ja valvontavirasto
 - Pohjanmaan elinvoimakeskus
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan museo
 - Länsirannikon ympäristöyksikkö
- **Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään, mm.:**
 - Paikalliset sähkö- ja puhelinyhtiöt
 - Kristiinankaupungin seurakuntayhtymä
- **Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa:**
 - Kaava-alueen ja sen vaikutusalueen käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat.
 - Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimintaan tai sidosryhmiin kaavalla saattaa olla vaikutuksia.

4.5 Vireilletulo

Kaavoitus tuli vireille 20.6.2024 OAS:n nähtäville asettamisen yhteydessä. Kaavoituksen käynnistämisestä on tiedotettu kuulutuksella.

4.5.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Tätä kohtaa täydennetään sitä mukaa kuin kyseinen vaihe on käsitelty.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 20.6.2024-12.8.2024. Lausuntopyyntö on lähetetty asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille. OAS:sta saatiin 5 lausuntoa, mielipiteitä ei saatu.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 21.11-31.12.2024. Lausuntopyyntö on lähetetty asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille. Kaavaluonnoksesta saatiin 6 lausuntoa ja 1 mielipide.
Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen, katso liite 4.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 10.12.2025-25.1.2026. Lausuntopyyntö on lähetetty asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille. Kaavaehdotuksesta saatiin 6 lausuntoa ja 1 muistutus.
Vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen, katso liite 5.

4.5.1 Viranomaisyhteistyö

Tarvittaessa järjestetään neuvotteluja asianomaisten viranomaisten kanssa. Asianomaisia viranomaisia kuullaan kaavan nähtävilläolovaiheissa.

4.6 Asemakaavan tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteena on laajentaa olemassa olevaa teollisuustonttia pohjoiseen sekä osoittaa uusi alue energiahuollolle.

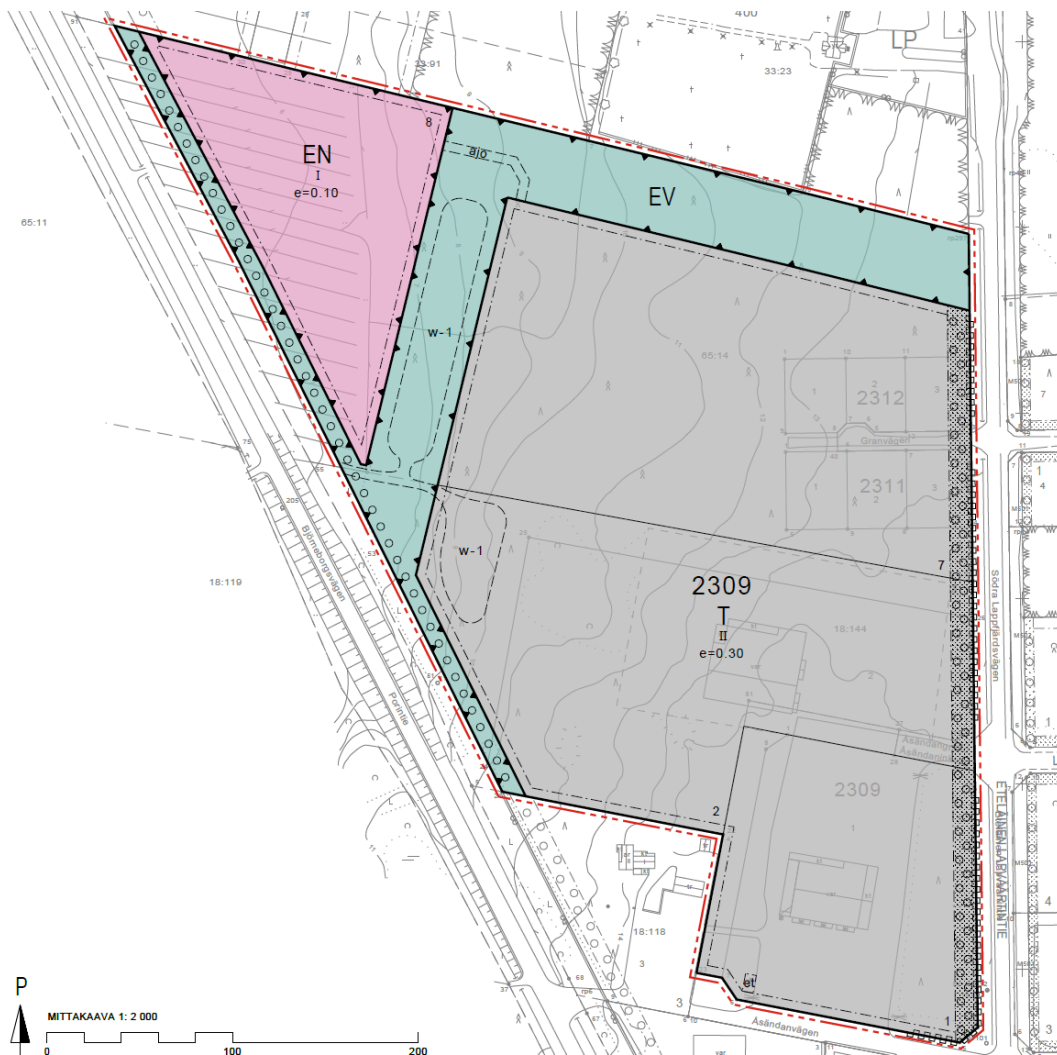
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavaluonnos 12.11.2024

Kaavaluonnos perustuu osittain voimassa olevaan kaavaan, maanomistajan ja yrityksen kehittämissuunnitelmiin sekä OAS-vaiheessa (Osallistumis- ja arviointiohjelma) saatuun palautteeseen.

Kaikista eteläisimpänä on osoitettu tontti 1. Tontin lounaisosassa on osoitettu et-alue, jolle voidaan sijoittaa yhdyskuntateknikka palvelevia laitoksia, tässä tapauksessa osoitetaan olemassa oleva muuntaja.

Tonttia 2 on suurennettu sekä pohjoiseen että länteen, ja Åsändaninkuja on osoitettu tonttimaaksi. Uusi tontti 7 on sijoitettu tontin 2 pohjoispuolelle. Kortteleiden 2312 ja 2311 aiemmin rakentamat asuintontit sekä Kuusitie ovat osoitettu tonttimaaksi.



Kuva 19. Kaavaluonnos 12.11.2024.

Kaava-alueen luoteisosassa on osoitettu kortteli energianhuollolle, "EN". Alueelle on suunniteltu aurinkovoimalan rakentamista. Tontille 8 pääsee sisäisen ajoyhteyden kautta tontilta 7. EN-alueen on tarkoitus palvella olemassa olevaa toimintaa.

Korttelinraja valtatieä kohti on noin 34 metrin päässä ajoradan keskilinjasta, suojelualueen 30 metrin rajan ulkopuolella. EV-alueella (suojaviheralueella) on osoitettu puurivi, joka istutetaan EN-korttelin ja T-korttelien väliin, puurivi toimii suojana mahdollista aurinkopaneelien häikäisyvaaraa vastaan, mutta voi myös toimia melu- ja näkösuojana kaava-alueelle.

Korttelinrajalle Eteläistä Lapväärtintietä kohti on myös osoitettu istutusalue kahdella puurivillä, jotka toimivat melu- ja näkösuojana.

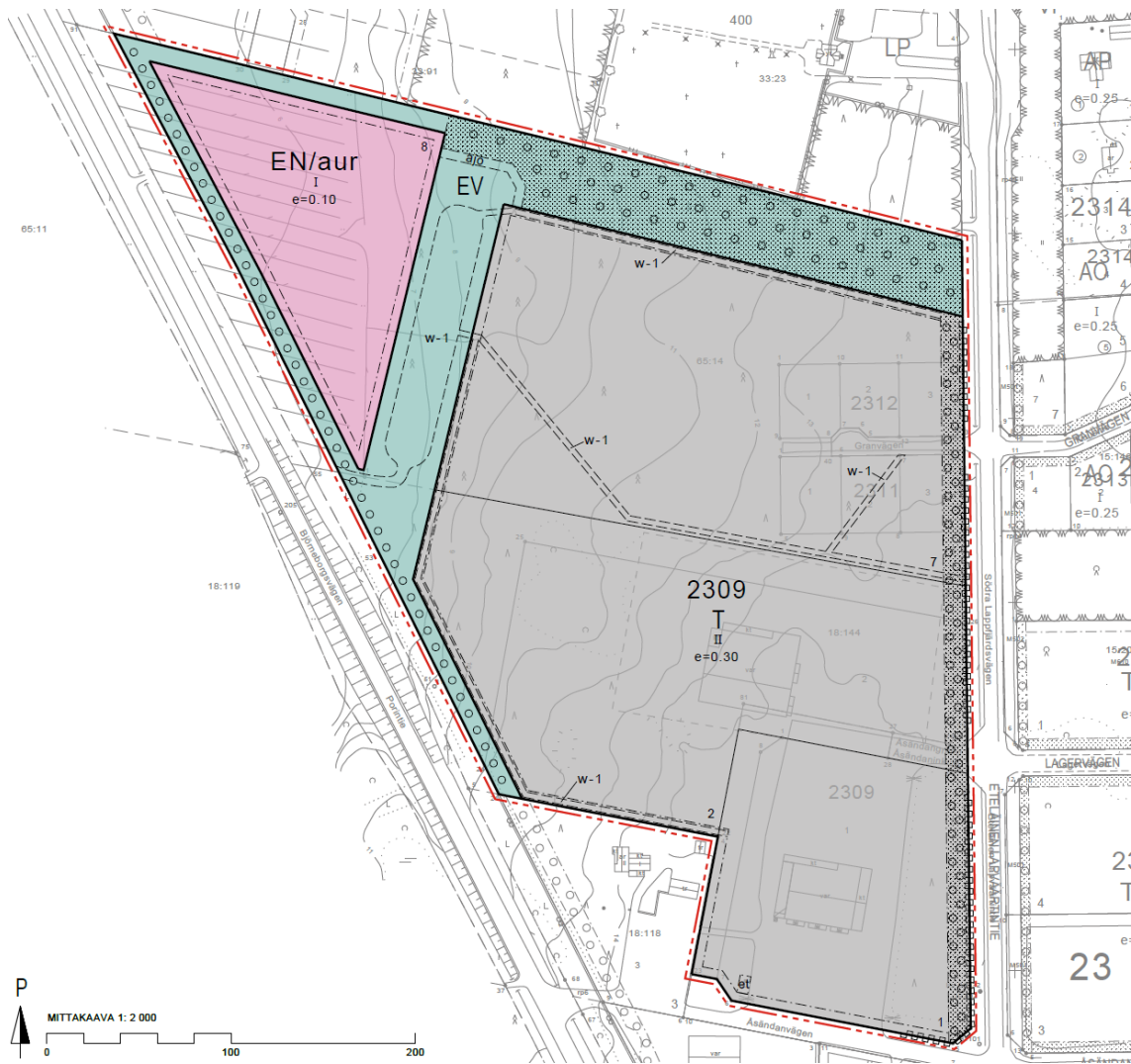
Kaava-alueen pohjoispuolella on hautausmaa. Hautausmaan ympäristön suojelemiseksi on osoitettu 40 metriä leveä suojaviheralue tontin 7 pohjoispuolelle. EV-alue jatkuu tonttien 7 ja 8 välillä ja EV-alueella on osoitettu suuri osa-alue huleveden johtamiselle ja imeyttämiseksi ojien ja altaiden avulla. W-1-alue ulottuu osittain tontille 7. W-1 alueelta vesi johdetaan edelleen länteen ja Söderfjärdin ojaan.

5.2 Kaavaehdotus 20.10.2025

Luonnosvaiheen palautteen perusteella on kaavaehdotuksen kaavakarttaan tehty tarkistuksia.

Hautausmaan ja seurakunnan ympäristöhaittojen riskin minimoimiseksi on nyt osoitettu istutusalue sekä siihen kuuluva puurivi, joka on joko istutettava tai säilytettävä suojaviheralueella. Suojaviheralue jatkuu nyt tontin 8 ja pohjoisen kaava-alueen rajan välillä. Tontti 8 on saanut tarkemman merkinnän, EN/aur-merkinnän "Energiahuollon alue aurinkoenergian tuotantoa varten"

Kaavaehdotukseen laadittiin myös hulevesiselvitys ja sen tulokset on otettu huomioon kaavaehdotuksessa w-1-alueilla. Tonttien 7 ja 8 väliin on osoitettu suurempi allas, jonne alueen hulevedet johdetaan viivytykseen ennen niiden eteenpäin johtamista, pienemmät w-1-alueet on varattu ojille.



Kuva 20. Ote kaavaehdotuksesta 20.10.2025.

5.3 Tekninen korjaus 31.3.2026

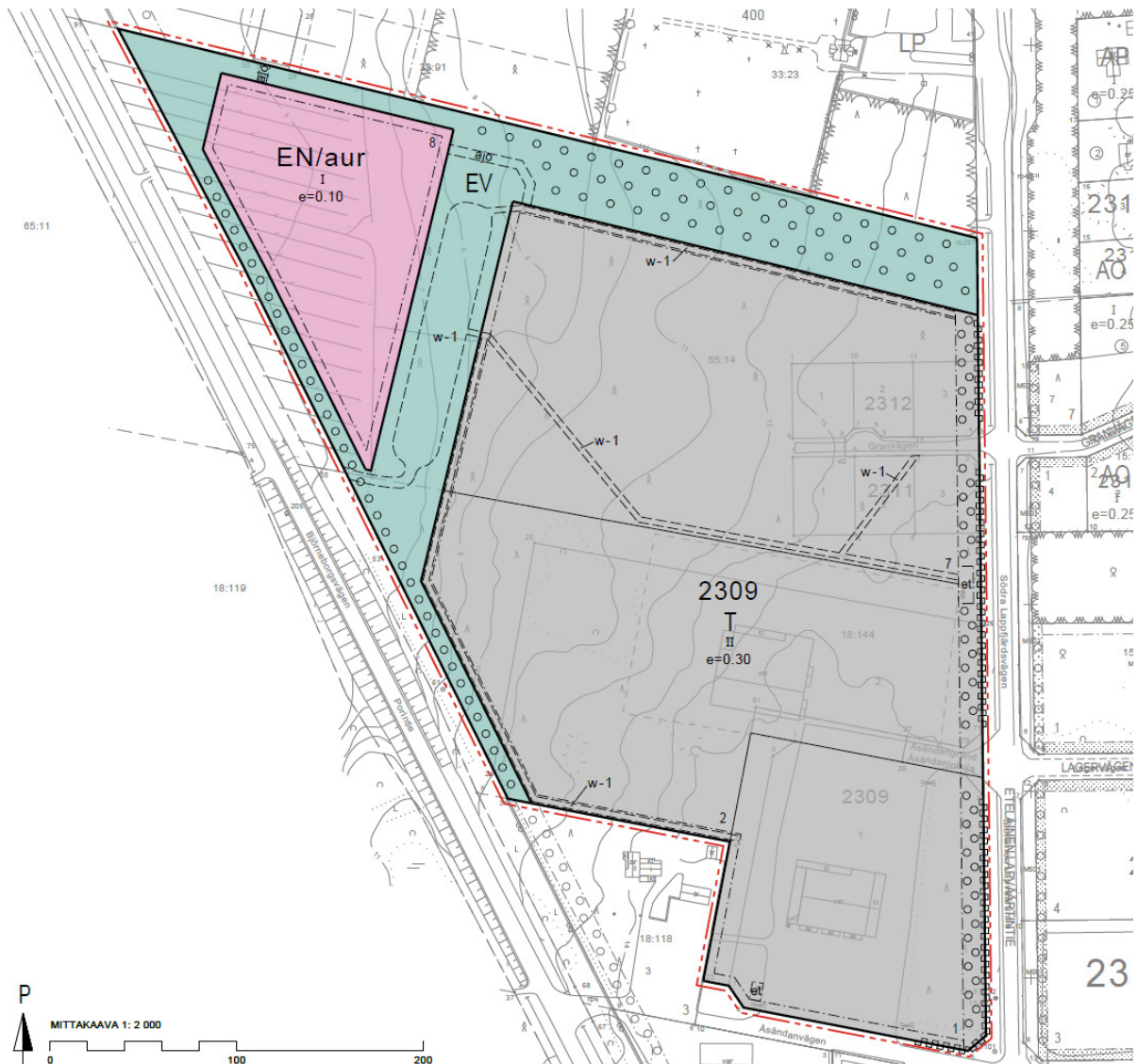
Lausuntojen ja muistutuksien perusteella kaavakarttaan tehtiin pieniä muutoksia.

Istutusalue Eteläinen Lapväärtintien ja hautausmaata vasten poistettiin, ja jäljelle jää vain säilytettävä/istutettava puurivi.

EN/aur-kortteliä pienennettiin hieman sen luoteiskulmassa. Yleiset määräykset päivitettiin määräyksellä: "Tontti 8: Aurinkopaneelit eivät saa häikäistä valtatie 8:n liikenteenharjoittajia. Tontille tulisi toteuttaa kaksi vaihtoehtoista ajoyhteyttä/pelastusreittiä."

Tontille 8 lisättiin lisäksi yksi ajoyhteys korttelin pohjoisrajan varteen.

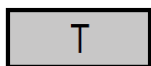
Muita muutoksia ei tehty.



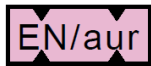
Kuva 21. Ote teknisestä korjauksesta 31.3.2026.

5.4 Aluevaraukset

Asemakaavassa on seuraavat pääasialliset merkinnät ja määräykset. Merkinnät ja määräykset ks. kokonaisuudessaan selviävät kaavakartalta.



Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.



Område för solenergiförsörjning.
Energihuollon alue aurinkoenergian tuotantoa varten.



Skyddsgrönområde.
Suojaviheralue.

5.4.1 Kaavan mitoitus

Käyttötarkoitus	Alue, ha	Alueen osa %	Kerrosala k-m²
T	9,8758		29 627
T yhteensä	9,8758	70,60	29 627
EN/aur	1,4869		1487
EV	2,6261		
E yhteensä	4,1130	29,40	1487
Kaava-alue yhteensä	13,9888	100 %	31 114 k-m²

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asutus ja väestörakenne

Asemakaava ei aiheuta suuria muutoksia yhteiskuntarakenteeseen, teollisuusalue laajenee luontevasti pohjoiseen. Teollisuusalue korvaa voimassa olevassa kaavassa olevia asuinkortteleita, mutta koska asuinkortteleista ei ollut kiinnostusta, voidaan pitää sopivana, että teollisuusalue saa sen sijaan mahdollisuuden laajentua.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava tarjoaa mahdollisuuden toiminnan kehittämiseen alueella. Tämä tarjoaa positiivisia mahdollisuuksia palveluiden laajentamiseen ja työpaikkojen lisääntymiseen. Vaikutukset ovat positiivisia.

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Uusi kaava korvaa aikaisemmat VL-alueet (lähivirkistysalue) teollisuus- ja varastorakennusten kortteilla, energiahuollon alueella sekä suojaviheralueilla. Siitä huolimatta, että kaava vähentää mahdollisuuksia virkistykseen alueella, ei suuria negatiivisia vaikutuksia tapahdu. Aikaisemmin osoitettu VL-alue koostuu teollisuusalueen vieressä olevasta harvennetusta talousmetsästä sekä valtatie 8:n ja sen liikennemelusta, joten alue ei sovellu lähivirkistysalueeksi. Alueen itäpuolella, asuinalueen vieressä on hienoja metsiä, jotka soveltuvat paremmin virkistysalueiksi. Negatiivisia seurauksia ei tapahdu.

Liikenne

Kaavamuutoksen seurauksena liikenne alueelle ja sieltä pois kasvaa jonkin verran, mutta tämän ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia, koska sekä Åsändan-alueen kadut että valtatie 8 risteysalue ovat riittävän mitoitettuja käsittelemään liikenteen kasvun.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaava ei aiheuta ympäristöhäiriöitä.

Asutus ja yhdyskuntarakenne

Eteläisen Lapväärtintien itäpuolella, suunnittelualueella vastapäätä, on asemakaavoitettuja asuinkortteleita ja muutamia olemassa olevia asuinrakennuksia. Rakentamisen aikana alueelta kuuluu enemmän melua ja hälyä, joka voi aiheuttaa haittaa läheisiä asukkaita. Kun alue on toteutettu, ainoastaan liikenteen lisääntyminen suunnittelualueelle voi aiheuttaa vaikutuksia lähiasukkaille.

Kulttuuriympäristö

Valtatie 8:n länsipuolella sijaitsee ”Isojoen kulttuurimaisema Lapväärtissä”, joka on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Suunniteltu aurinkovoimala valtatie 8 vieressä tulee rajautumaan kulttuurimaisemaan. Aurinkovoimalan toteuttamisen voidaan kuitenkin katsoa aiheuttavan kulttuurimaisemalle lievemmän vaikutuksen kuin voimassa olevan kaavan toteutuminen, jossa pellon laidalle rakennettaisiin kaksikerroksisia rakennuksia.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on hautausmaa ja kappeli. Asemakaava ei kuitenkaan aiheuta vaikutuksia kulttuurimaisemalle eikä muille arvokkaille kulttuuriympäristöille.

Tekninen huolto

Olemassa olevaa teknistä huoltoa hyödynnetään alueen kehittämisessä. Kunnallistekniikan kustannustehokas hyödyntäminen on kunnan talouden etu. Merkittäviä vaikutuksia ei aiheudu.

Erityistoiminta

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia erityistoiminnalle.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Osoitettujen säilytettävien/istutettavien puurivien toteuttamisella sekä määriteltyjen suojaviheralueiden hoidon kautta maisemallisia seurauksia voidaan lieventää.

Korkeusolosuhteet

Uuden teollisuusalueen toteutuksen myötä osa alueen topografiasta muuttuu. Koska tontti viettää länteen, se on täytettävä, jotta se saadaan tasaiseksi. Osa täyttömaasta voidaan ottaa suunnitellulta EV-alueelta teollisuustontin vierestä, ja hulevesiallas voidaan tehdä teollisuusalueella muodostuvan huleveden puhdistamiseen.

Luonnonsuojelu- ja natura-alueet

Asemakaava ei aiheuta vaikutuksia luonnonsuojelulle tai Natura-alueille. Alueella ei ole luontoarvoja. Vaikutuksia ei aiheudu.

Vesistöt ja vesitalous

Hulevesisuunnitelma on laadittu varmistaakseen, että hulevedet hoidetaan ja johdetaan oikealla tavalla, ilman suurempia vaikutuksia alueeseen. Laadittua hulevesiselvitystä ja kaavan määräyksiä noudattamalla kohtuuttomia haittoja ei arvioida aiheutuvan kaavan toteuttamisen seurauksena.

Osa alueen hulevesiä otetaan talteen nykyhetkellä noin 30 m³:n vesitankissa, ja tontilla 7, jossa rakennetaan uutta pesuhallia, rakennetaan uusi 20 m³:n vesitankki. Vettä käytetään ajoneuvojen pesuun.

Alueelle on osoitettu ohjeellisia alueita w-1-merkinnällä (hulevesien johtamiseksi ja imeyttämiseksi tarkoitettuja ojia ja altaita) hulevesiselvityksestä saatujen suositusten perusteella. Hulevesi kertyy suureen kooltaan noin 550 m² viivytysaltaaseen, jonka tehtävänä on viivyttää hulevedet riittävän pitkään, jotta maantioijat eivät tulvi.

