



Ikaalisten kaupunki

LÄYKKÄLÄNLAHDEN, KORTTELIT 29 JA 32 NUMMENRANNAN ASEMAKAAVA, NUMMENRINTEEN JA NUMMENRANNAN MUUNTOASEMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

SELOSTUS

Ehdotusvaihe
21.11.2024



Vireilletulo: Vireilletulokuulutus 28.08.2024

Kaavaluonnos: 23.4.2024 (ymp. ltk § 30), kaavaluonnos päivätty 4.4.2024

Kaavaehdotus:

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

IKAALISTEN KAUPUNKI

Kaavoitustoimi

2024

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee LÄYKKÄLÄNLAHDEN (8) kaupunginosassa kortteleita 29 ja 32, käsittäen tontit RN:o 29:1 ja 32:1–4, sekä osat kiinteistöistä 9:134, 24:2 ja 3:30.

Asemakaavan muutoksella muodostuu LÄYKKÄLÄNLAHDEN (8) korttelin 32 tontit 1–5.

Asemakaavan laatija: Ikaalisten kaupunki/ Tekniset palvelut ja Nosto Consulting Oy

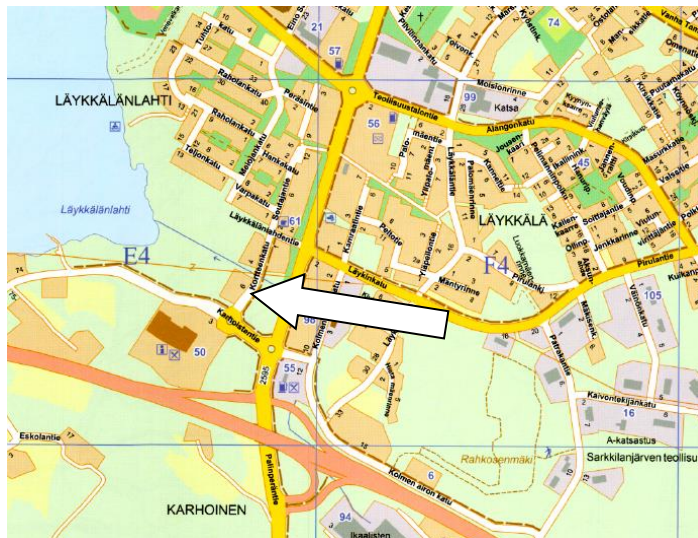
Asemakaavan vireille tulosta on tiedotettu 28.08.2024

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.2024.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee LÄYKKÄLÄNLAHDEN (8) kaupunginosassa korttelissa 29 ja 32, käsittäen Kortteenkadun varressa tontin RN:o 29:1 ja Karhoistentien varressa tontit RN:o 32:1–4, sekä osat kiinteistöistä 9:134, 24:2 ja 3:30.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,2 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijoittuminen ja likimääräinen rajaus.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

NUMMENRANNAN ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaupungin yhtenä keskeisenä tavoitteena on yritysalueiden kehittäminen. Alue kuuluu osana Nummenrinteen liikerakennusten ja Nummenrannan energiahuollon alueita. Alue tukeutuu rakennettuihin verkostoihin.

Tavoitteena on muodostaa liikerakennuksen tontti vastaamaan nykyistä maanomistusta ja mahdollistamaan tontin tulevaisuuden rakentaminen ja kehittäminen.

1.4 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	TUNNISTETIEDOT	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIAINTI.....	2
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS.....	3
1.4	SISÄLLYSLUETTELO.....	4
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
2	LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	5
2.1.1	<i>Alueen yleiskuvaus.....</i>	5
2.1.2	<i>Luonnonympäristö.....</i>	5
2.1.3	<i>Rakennettu ympäristö.....</i>	6
2.1.4	<i>Maanomistus.....</i>	6
2.2	SUUNNITTELUTILANNE.....	6
3	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	8
3.1	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN TARVE	8
3.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	8
3.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	9
3.3.1	<i>Osalliset.....</i>	9
3.3.2	<i>Vireille tulo.....</i>	9
3.3.4	<i>Viranomaisyhteistyö.....</i>	9
3.3.5	<i>Vireilletulo ja kaavaluonnos.....</i>	9
3.3.6	<i>Kaavaehdotus.....</i>	9
3.3.7	<i>Hyväksymiskäsittely.....</i>	9
3.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	9
3.4.1	<i>Lähtökohdaiset tavoitteet.....</i>	9
3.4.2	<i>Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....</i>	10
3.5	ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT	10
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	10
4.1	KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS.....	10
4.1.1	<i>Palvelut.....</i>	10
4.2	ALUEVARAUKSET	10
4.2.1	<i>Korttelialueet.....</i>	10
4.2.2	<i>Muut alueet.....</i>	10
4.3	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	10
4.3.1	<i>Asemakaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan.....</i>	10
4.3.2	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....</i>	12
4.3.3	<i>Vaikutukset luonnonympäristöön.....</i>	12
4.3.4	<i>Sosiaaliset vaikutukset.....</i>	12
4.4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	12
5	TIIVISTELMÄ	12
5.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET.....	12

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.11.2024

LIITE 2: Asemakaavan seurantalomake

LIITE 3: Kaavakartta ja määräykset A4

LIITE 4: Valmisteluvaiheen kuuleminen

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Läykkälänlahden (8) kaupunginosassa korttelissa 29 ja 32, Kortteenkadun kadun varressa, sisältäen tontit RN:o 29:1 ja 32:1–4, sekä osat kiinteistöistä 9:134, 24:2 ja 3:30.

Suunnittelualue on sora-/asfalttipintaista piha-aluetta ja sinne on rakentunut liike- ja toimilarakennus.

2.1.2 Luonnonympäristö

Topografia:

Suunnittelualueen maasto on melko tasaista ja sijoittuu korkeus tasojen +85...+87 välille.

Maaperä ja rakennettavuus:

Suunnittelualueen maaperä on savimaata, joka on rakentunut täysin nykyisen liiketontin osalta, kiinteistön 9–134 osalta alue on tasattu täyttömailla ja on sorapintainen. Alueelle on rakennettu katu- ja kunnallistekniikan verkostoa, perustamisolosuhteet ovat kohtalaiset.

Luonnonolot:

Alueella on tehty 27.11.2018 päivätty Läykkälänlahden asemakaavan laajennusalueen luontoselvitys, sekä 11.06.2021 päivätty Nummenrannan asemakaavaan luontoselvitys. Alueella ei ole pääosin luonnonalaista ympäristöä jäljellä. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Maisema:

Tontti sijoittuu Läykkälänlahden liike- ja toimistorakennusten alueelle, joka on maisemaltaan tavanomaista taajamaan sijoittuvaa aluetta. Alueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Kuva 2. Suunnittelualue eteläpuolelta kuvattuna.

Pohjavesi ja pintavedet:

Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Alueella on rakennetut verkostot.

2.1.3 Rakennettu ympäristö**Yhdyskuntarakenne:**

Alue sijoittuu keskustaaajaman alueelle, johon on kaavoituksen myötä muodostunut liike- ja toimistorakennusten alue, sekä energihuollon alue.

Liikenne:

Suunnittelualue rajoittuu rakennettuun Kortteenkatuun ja Karhoistentiehen. Tontille ajo suunnittelualueella tapahtuu Karhoistentien kautta.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kortteliin 29 on rakentunut liike- ja toimitilarakennus. Kortteliin 32, joka on asemakaavassa merkitty energihuollon alueeksi, on rakentunut mm. aurinkopaneelientä. Lisäksi suunnittelualueella on Caruna Oy:n 110 kV voimansiirtolinja, joka kulkee alueella itä- länsisuunnassa.

Tekninen huolto:

Kaava-alue kuuluu teknisen huollon piiriin.

Muinaisjäännökset:

Suunnittelualueella ei ole todettu olevan muinaisjäännöksiä.

Ympäristöhäiriöt:

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole tiedossa erityisiä ympäristöhäiriöitä.

2.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä ja pieneltä osin Ikaalisten kaupungin omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne**2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset****Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:**

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017, ja päätös tuli voimaan 1. huhtikuuta 2018. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Suunnittelualuetta koskee alueidenkäyttötavoitteista ainakin:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin savutettavissa.

Maakuntakaava:

Uusi kokonaismaakuntakaava (Pirkanmaan maakuntakaava 2040) on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osa laajempaa Nummenrinteen kaupallisten palvelujen aluetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Merkinnällä osoitetaan keskustojen ulkopuoliset vähittäiskaupan alueet ja keskittymät, jotka yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuvat seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan alueiksi. Kaupallisten palvelujen alueiden vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitus Nummenrinteen KM-alueen osalta on: vähittäiskaupan enimmäismitoitus 21 000 k-m², josta keskustahakuista kauppaa enintään 12 000 k-m² ja päivittäistavarakauppaa enintään 5 000 k-m². Kaava-alueelle on osoitettu lisäksi 110 kV:n voimalinja.



Kuva 5. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040.

Vaihemaakuntakaava:

Vaihemaakuntakaavan teemana ovat elonkirjo ja energia. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään ja muutetaan voimassa olevaa Pirkanmaan 2040 maakuntakaavaa (ja Keski-Suomen maakuntakaavaa). Pirkanmaan vaihemaakuntakaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 1.11.–1.12.2024 välisenä aikana.

Yleiskaava:

Keskeisen alueen osayleiskaava (Keskusta, Kylpylä, Kilvakkala ja Teikangas) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.9.2005 oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Lisäksi 110 kV:n voimalinja on merkitty kaavaan.



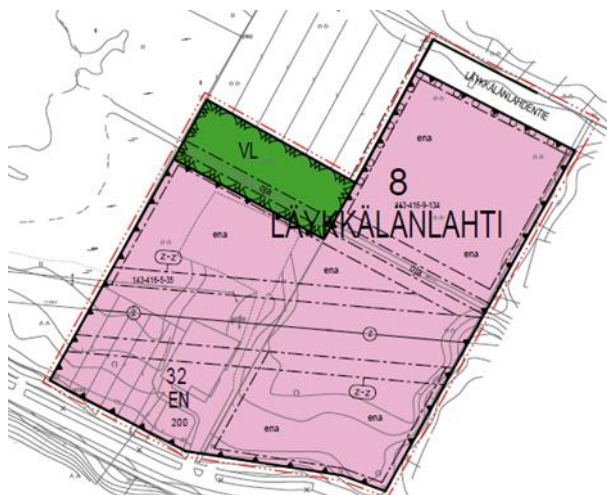
Kuva 6. Ote osayleiskaavasta.

Asemakaava:

Alueella on voimassa 15.06.2009 ja 14.02.2022 hyväksytyt asemakaavat, joissa suunnittelualueelle on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-6) ja vähäisesti puistoa (VP), sekä energiahuollon aluetta (EN). Nykyiselle liike- ja toimistorakennusten tontille saa rakentaa saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja, toimistoja ja julkisia palveluja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työpaikkatoimintaa. Korttelille osoitettu tehokkuusluku on 0,30.



Kuva 7a. Ote asemakaavasta Nummenrinteen asemakaava



Kuva 7b. Ote asemakaavasta, Nummenrinteen muuntoaseman asemakaava

3 ASEMKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavasuunnittelun tarve

Alue kuuluu kaavoituskatsauksen 2024 lähiaikoina käynnistyviin kaavakohteisiin. Nyt on tarkoitus muodostaa liikerakennukselle uusi tontti, joka vastaisi nykyistä maanomistusta ja pihan käyttöä. Lisäksi muutoksella mahdollistettaisiin mahdollinen tulevaisuuden laajennusrakentaminen.

3.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Ympäristölautakunta on kokouksessaan 23.4.2024 päättänyt kaavoituksen käynnistämisestä sekä hyväksynyt suunnittelualan osallistumis- ja arviointisuunnitelman, sekä kaavaluonnosmateriaalit.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on mainittu alustavasti osallisiksi katsotut. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä 1.

3.3.2 Vireille tulo

Vireille tulosta on kuulutettu 28.08.2024.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OAS:n ja asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta on ilmoitettu kuulutuksella 28.08.2024.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu tiedoksi. Luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa pyydetään lausunnot. Neuvotteluita käydään tarvittaessa.

3.3.5 Vireilletulo ja kaavaluonnos

Ikaalisten ympäristölautakunta on tehnyt kaavatyön vireilletulopäätöksen sekä käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 4.4.2024 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 23.4.2024 § 30. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 28.08.2024. Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä 28.8. – 27.9.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 4.4.2024 päivätty asemakaavaluonnosmateriaali on toimitettu tiedoksi ja kaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot. Kaavaluonnoksesta saatiin Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan liiton, Pirkanmaan alueellisen vastuumuseon (Pirkanmaan maakuntamuseo), Caruna Oy:n sekä Leppäkosken Sähkön lausunnot. Lausunnoista on laadittu vastine, joka on kaavaselostuksen liitteenä 4 (valmisteluvaiheen kuuleminen).

Kaavakarttaan on ennen kaavaehdotusvaihetta tehty vähäisiä muutoksia, jotka on esitelty kohdassa 3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.

3.3.6 Kaavaehdotus

Ikaalisten kaupunginhallitus on käsitellyt 21.11.2024 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2025 § __. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.202__.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 21.11.2024 päivätty asemakaavaehdotus toimitetaan tiedoksi ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot. Neuvotteluita käydään tarvittaessa.

3.3.7 Hyväksymiskäsittely

(Täydennetään kaavan hyväksymisen jälkeen)

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Lähtökohtaiset tavoitteet

Lähtökohtaisena tavoitteena on tarkentaa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaista maankäyttöä. Lisäksi kaupungin yhtenä keskeisenä tavoitteena on monipuolisten vetovoimaisten asuntoalueiden luominen.

Maakuntakaava:

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osa laajempaa kaupallisten palvelujen aluetta.

Yleiskaava:

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

21.11.2024 päivättyyn kaavaehdotukseen on tehty luonnosvaiheen jälkeen vähäisiä muutoksia:

- kaavakartalla 110 kV sähkölinjaa ja johtoaluetta osoittavan kaavamerkinnän (z) kaavamääräys on muutettu muotoon ”Johtoa varten varattu alueen osa. Alue on varattu sähköverkostoa varten.”
- j-merkinnällä osoitetun johtoa varten varatun alueen osan kaavamääräys on muutettu muotoon: ”Johtoa varten varattu alueen osa. Alue on varattu vesihuoltoverkostoa varten.”
- z-z-merkinnällä osoitetun 10 metrin reunavyöhykkeen kaavamääräys on muutettu muotoon: ”110 kV:n sähkölinjan 10 m reunavyöhyke, jolla rakentamisen tai istutusten korkeus on rajoitettu enintään 10 m korkeuteen.”
- kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty hulevesien käsittelyä koskeva määräys: ”Tontilla muodostuvat hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttaa tonttialueella. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää suunnitelma hulevesien hallinnasta.”

3.5 Asemakaavan vaihtoehdot

Täydennetään tarvittaessa kaavatyön aikana.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutoksella osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-6) ja energiahuollon alue (EN). Muutosalueen pinta-ala on noin 4,2 ha.

4.1.1 Palvelut

Kaava-alueelle on osoitettu kauppalveluita.

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

K-6 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Asemakaavalla alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja, toimistoja ja julkisia palveluja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työpaikkatoimintaa, kerros-luku on II ja korttelitehokkuus $e=0.30$.

EN Energiahuollon alue

Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta voimassa olevan asemakaavan mukaisesti 200 km². Alueelle on osoitettu asemakaavassa rakennusaloja, joille saa sijoittaa aurinkokennäkkeitä (ena).

4.2.2 Muut alueet

Muu osa kaava-alueesta on lähinnä lähivirkistys- VL ja EV suojaviheraluetta. Kaava liittyy rakennettuihin katuihin ja olemassa oleva nimistö säilyy.

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Asemakaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Kaava-alue on voimassa olevassa Keskeisen alueen osayleiskaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Alue on jo pääosin rakentunut voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Kaavamuutoksessa poikkeaminen alueella voimassa olevasta yleiskaavasta on perusteltua, kun asemakaava saadaan vastaamaan nykyistä maanomistusta ja -käyttöä. Kaava-alueen ympäristössä on pääosin liike- ja toimistorakennusten aluetta, joka tukee myös kaavamuutoksessa korttelialueelle osoitettua käyttötarkoitusta (K-6).

Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska suunnittelualueella poiketaan alueella voimassa olevasta oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta, tehdään kaavatyössä yleiskaavallista tarkastelua ja käydään läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitettyjen yleiskaavan sisältövaatimusten täyttyminen. Arviointi suoritetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutumista (MRL 39 §, 2. momentti kohdat 1-9).

MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Kaavamuutoksessa laajennetaan jo rakentunutta tonttia. Kaavamuutoksessa nykyinen asemakaavan mukainen olemassa oleva liikerakennus soveltuu kaava-alueen ympäristöön. Kaavamuutoksella tiivistetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaavamuutoksessa hyödynnetään, ei hajauteta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Kaava-alueen lähiympäristössä on pääosin kaupan- ja liikepalveluita. Kaupungin keskustan palvelut alueen välittömässä läheisyydessä. Pirkanmaan maakuntakaavassa alue on merkitty osaksi laajempaa kaupallisten palvelujen aluetta.

MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Kaava-alue kuuluu kunnallistekniikan piiriin. Kaava-alue sijoittuu Ikaalisten keskustan palveluiden yhteyteen mukaan lukien liikennöinti.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa turvallisen, terveellisen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön toteutumisen.

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavaratkaisulla ei ole kunnan elinkeinoelämää heikentäviä vaikutuksia. Kaavamuutos sen sijaan edistää tällä hetkellä olemassa olevan toiminnan kehittämisen.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen

Alueelta ei ole tiedossa ympäristöhaittoja aiheuttavia toimintoja.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse maiseman arvoalueita eikä kaava-alueelta ole tiedossa erityisiä luonnonarvoja. Alueelta laaditun luontoselvityksen perusteella kaava-alueen poikki itä-länsisuunnassa kulkeva ja alueen eliöstölle ja vesitaloudelle tärkeä oja-alue on osoitettu rakentamisesta vapaaksi alueeksi. Lisäksi osa ojan ympäristöstä on osoitettu lähivirkistysalueeksi.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta virkistysalueiden määrään.

4.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	Kaavamuuotos ei vaikuta asukkaiden määrään.
Yhdyskuntarakenne	Toteuttaminen täydentää kaupunkirakennetta.
Yhdyskuntatalous	Kaavan toteuttaminen tukee olemassa olevan rakenteen hyödyntämistä ja on taloudellisesti järkevää. Alueen katuverkko ja kunnallistekniikka on rakennettu.
Virkistys	Kaavalla osoitetaan pieni virkistysalue Pauninojan varteen.
Liikenne	Alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon
Kaupunkikuva ja miljöo	Kaavan toteutus täydentäisi ja eheyttäisi kaupunkirakennetta.
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäänne	Suunnittelualueella ei ole todettuja muinaisjäänne
Tekninen huolto	Alueella on rakennetut verkostot
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	Alue rajautuu myös viereiseen Pauninojaan

4.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön	
Maisemarakenne, luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus, luonnonsojelu	Kaava-alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä eikä erityisiä luontoarvoja.
Vesistöt ja pohjavedet	Alue liittyy olemassa oleviin verkostoihin myös hulevesien osalta. Kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia vesistöihin.
Maaperä	Ei erityisiä vaikutuksia maaperään.
4.3.4 Sosiaaliset vaikutukset	
Viihtyvyyys, toimintojen keskinäiset suhteet	Kaavalla laajennetaan liikerakennuksen tonttia, eikä sillä ole erityisesti haitallisia vaikutuksia kaava-alueen tai lähialueen turvallisuuteen, terveellisyteen ja viihtyvyyteen.

4.4 Asemakaavan toteutus

Rakentaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on tullut voimaan.

5 TIIVISTELMÄ

5.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireille tulosta on tiedotettu 28.08.2024. Kaavoitus on alkanut osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella.

Luonnoksen käsittely ympäristölautakunnassa 23.4.2024 § 30. Luonnosvaiheen nähtävillä olo 28.8.-27.9.2024.

Ehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa __.__.2025 § __. Ehdotusvaiheen nähtävillä olo __.__. - __.__.2025. Hyväksymisvaihe