



Kannuksen kaupunki
KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS; Kortteli 350

Kaavaselostus 15.8.2022, päivitetty 7.10.2022

SISÄLLYS

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	2
1.3	Alueen sijainti	3
2	Lähtökohdat.....	3
2.1	Suunnittelualan nykytila.....	3
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	3
2.1.2	Luonnonympäristö.....	4
2.1.3	Rakennettu ympäristö	4
2.2	Maanomistus	7
2.3	Suunnittelutilanne	7
2.3.1	Maakuntakaava	7
2.3.2	Yleiskaava	7
2.3.3	Asemakaava.....	8
2.3.4	Rakennusjärjestys.....	8
2.3.5	Pohjakartta	8
2.3.6	Suunnitelmat	9
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	9
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö	9
3.1.1	Osalliset	9
3.1.2	Vireilletulo	10
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	10
3.1.4	Viranomaisyhteistyö	10
3.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	10
4	Asemakaavan kuvaus	11
4.1	Asemakaavaratkaisu	11
4.1.1	Kaavaluonnos	11
4.1.2	Kaavaehdotus	11
4.1.3	Tekninen muutos.....	11
4.2	Mitoitus	12
4.3	Suhde osayleiskaavaan	12
4.4	Kaavan vaikutukset.....	12
4.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	13
5	Asemakaavan toteutus.....	13

LIITE 1 Asemakaavan seurantalomake



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 15.8.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Keskustan asemakaavan muutos; kortteli 350	
Kaavan päiväys:	Kaavaluonnos 15.6.2022 Kaavaehdotus 15.8.2022	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee kortteliä 350, yleisen tien aluetta sekä katu- ja viheraluetta. Asemakaavalla muodostuu kortteli 350, yleisen tien aluetta sekä katu- aluetta.	
Yhteystiedot:	<u>Kaavoittaja:</u> Kannuksen kaupunki Asematie 1 69100 Kannus Työpäällikkö Matti Salmela +358 44 474 5247 matti.salmela@kannus.fi	<u>Kaavakonsultti:</u> Plandea Oy Pitkäsillankatu 1–3 G 67100 Kokkola Kaavan laatija, YKS 691 Ville Vihanta +358 50 590 6214 ville.vihanta@plandea.fi Nuorempi suunnittelija Lotta Märsylä +358 50 576 4555 lotta.marsyla@plandea.fi
Vireilletulo:	27.6.2022	
Luonnosvaiheen nähtävilläolo:	27.6.-27.7.2022	
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:	8.9.-7.10.2022	
Hyväksyntä:		

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Kitinkannus on toiminut helmikuusta 2022 lähtien Kannuksessa sijaitsevan Kitinkodin, entisen Kotirannan tehostetun palveluasumisen tuottajana. Kitinkoti toimii nykytilassa Joki-Annalankadulla Kannuksessa noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Kitinkoti tarjoaa sekä vakituista asumista että intervalliasumista. Kitinkodin toiminta on tarkoitus siirtää suunnittelualueella olevan Kitinkannuksen päärakennuksen yhteyteen vuonna 2023. Uuden kiinteistön suunnittelu Kitinkankaalle on käynnistynyt ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uudisrakentaminen ko. alueella. Lisäksi asemakaavalla tutkitaan uuden katuyhteyden osoittaminen Kitinvaparin itäpuolelta alueen liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Nykytilassa liikenne Kitinkankaan itäpuolella oleville urheilualueille kulkee Kitinvaparin pihan kautta.



Alueelle laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaavan muutos. Kaava koskee kortteliä 350, yleisen tien aluetta sekä katu- ja viheraluetta. Asemakaavassa määritellään alueiden käyttötarkoitukset, rakentamisoikeudet sekä kerroskorkeudet. Lisäksi huomioidaan alueella voimassa oleva osayleiskaava, nykyinen rakennuskanta sekä muut kaavatyön yhteydessä esiin tulevat asiat.

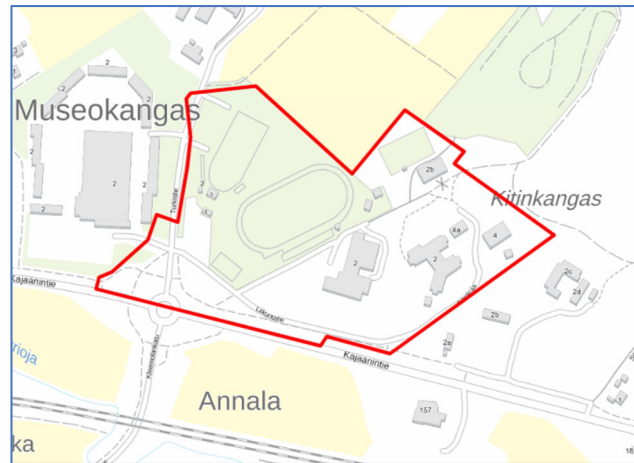
1.3 ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue on kooltaan n. 13,6 ha ja se sijaitsee kaupungin ydinkeskustan itäpuolella Kitinkankaalla. Aluetta rajaa etelässä valtatie 28, lännessä Turkistie sekä pohjoisessa pelto- ja ulkoilualueet.

Alueen likimääräinen sijainti ja rajaus on osoitettu seuraavissa kuvissa.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti punaisella ympyröitynä. © Maanmittauslaitos



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus punaisella. ©Maanmittauslaitos

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kitinkankaan alueelle sijoittuvat Kannuksen kaupungin keskeiset liikuntapalvelut: urheilu- ja uimahalli KitinVapari, pesäpallo- ja yleisurheilukenttä, skeittiparkki, tenniskentät, ulkosalibandykenttä, pumptrack-rata sekä kunto- ja hiihtoratojen verkosto. Toinen merkittävä toiminta alueella koostuu Kitinkannuksen hoito- ja kuntoutuslaitoksen, sekä siihen liittyvien toimintojen kokonaisuudesta. Kitinkannus on aloittanut toimintansa Kannuksen Kitinkankaalla vuonna 1991 ja toimi vuoteen 2004 Kannuksen Veljeskodin nimellä ensisijaisesti sotainvalidien, veteraanien, lottien ja heidän puolisoitensa hoitajana ja kuntouttajana. Vuodesta 2006 Kitinkannus on tarjonnut vaativaa lääkinnällistä laitoskuntoutusta, avokuntoutusta ja asumispalveluita.

Kitinkannuksen päärakennuksen pohjoispuolella toimii Kitinrivi, joka tarjoaa hotellimajoitusta. Kitinrivissä on kymmenen kahden hengen huonetta.

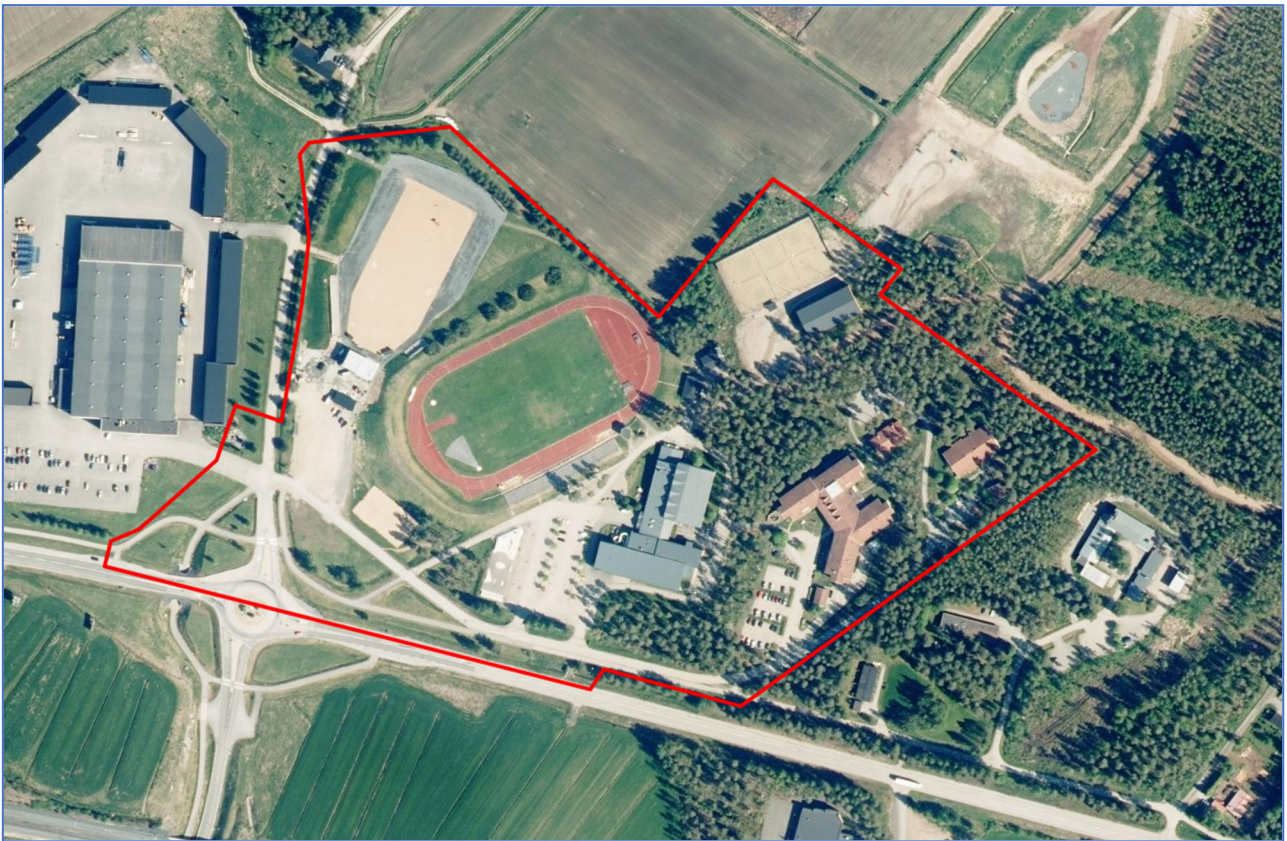
Suunnittelualueen koillisosassa on Kitintalo. Kitintalossa on tällä hetkellä vuokralla Keski-Pohjanmaan sosiaalipsykiatrisen yhdistyksen 9-paikkainen kuntouttavan asumisen yksikkö Keltasirkku. Yhdistys tuottaa asumis-, työ- ja päivätoimintapalveluita sekä kotikuntoutusta mielenterveysasiakille.



2.1.2 Luonnonympäristö

Alueen keski- ja länsiosassa on liikuntapalveluille rakentunutta aluetta. Alueen itäosassa Kitinkannuksen pihapiiriä reunustaa paikoin tiheä ja paikoin harvempi puusto. Kitinkannuksen pohjoisosassa on kuivahkoa ja kuivaa kangasmetsää missä puusto on mäntyvaltaista (MVMI, Luonnonvarakeskus). Topografialtaan alue nousee loivasti suunnittelualueen lounaisosasta (+51,0m, N2000) kohti koillisosaa (+58m, N2000).

Suunnittelualueella ei ole tiedossa huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja. Suunnittelualueen läheisyydessä alueen itäpuolella on Suomen lajitietokeskuksesta saatavien tietojen mukaan tehty havaintoja ns. Punaisen kirjan 2019 lajeista; metsäpohjanmittari, silkkivyökkönen, pajumittari, idänritariyökkönen, isovaskiyökkönen, sahaneulasmittari ja saharietayökkönen, joista saharietayökkönen on luokiteltu erittäin uhanalaiseksi sekä muut vaarantuneiksi. Havainnot sijoittuvat aikavälille 1993–2013. Tuorein havainto erittäin uhanalaisesta saharietayökkösestä on vuodelta 2001. (Suomen lajitietokeskus).



Kuva 3. Ortoilmakuva suunnittelualueelta. Suunnittelualueen rajausta punaisella. Ilmakuva © Maanmittauslaitos

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pääasiassa rakentunutta aluetta, jota maisemallisesti hallitsee alueen länsiosassa urheilualueet ja liikuntahallit sekä itäosassa vuonna 1991 valmistunut kaksikerroksinen Kitinkannuksen hoito- ja kuntoutuslaitoksen päärakennus. Kitinkannuksen päärakennuksen läheisyydessä olevat Kitinrivi ja Kitintalo, ovat kooltaan pienempiä, yksikerroksisia rakennuksia. Kaikki Kitinkannuksen pihapiirin rakennukset ovat ulkoasultaan punakattoisia vaaleapintaisia rakennuksia, joita ympäröivät pysäköintialueet ja kulkuväylät on asfaltoitu.



Suunnittelualueen lähiympäristöön alueen länsipuolelle sijoittuu Kannustalo Oy:n tehdasrakennus, pohjoispuolelle Kannuksen tutkimustila Luova Oy sekä itäpuolelle, metsäisen vyöhykkeen taakse, kaksi asuinrakennusta sekä huoneistohotelli Metsäkartano.

Suunnittelualueen rakennuskantaa:



Kuva 4. Kitinkannuksen päärakennus sekä parkkipaikka pääsisäänkäynnin puolelta kuvattuna. © Plandea



Kuva 5. Kitinrivi. Taustalla Kitinkannuksen päärakennus. Kuva 6. Kitintalo. © Plandea
© Plandea



Kuva 7. Uima- ja urheiluhalli KitinVapari suunnittelualueen etelärajalta kulkevalta Liikuntatieltä päin kuvattuna. © Plandea



Kuva 8. Tennishalli alueen pohjoisosassa, Kitinrivin parkkipaikalta päin kuvattuna. © Plandea

2.1.3.1 Asuminen, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella on ainoastaan palveluihin liittyvää asumista, mutta alue sijoittuu Kannuksen keskustaajaman läheisyyteen, joten sitä ympäröivillä alueilla asuu satoja asukkaita.



Kaupalliset palvelut haetaan noin kilometrin etäisyydelle sijoittuvasta ydinkeskustasta, jonne pääosa kaupallisista palveluista on keskittynyt.

Suunnittelualueelta on saatavilla kuntoutus-, asumis- ja hyvinvointipalveluja sekä majoitus- ja virkistyspalveluja.

Tilastokeskuksen mukaan työpaikkojen määrä Kannuksessa oli vuonna 2019 2088 kpl, josta palvelutyöpaikkojen osuus oli suurin. Suunnittelualueen palvelut työllistävät noin 55 henkilöä.

2.1.3.2 Liikenne

Suunnittelualue liittyy päätieverkkoon valtatielle 28 Turkistien, Liikuntatien ja Kitinkujan kautta. Alueen etelärajalla kulkee kevyen liikenteen väylä, joka jatkuu kaupungin ydinkeskustaan.

Liikuntatien liikenne koostuu pääasiassa liikuntapalveluihin suuntaavasta liikenteestä sekä muusta asiakas-, työntekijä- ja tavaraliikenteestä, joiden tuottama keskimääräinen maksimiliikennemäärä laskennallisesti on arviolta 489 ajoneuvoa/vrk (hoito- ja kuntoutuslaitoksen sekä Kitintalon liikennemäärä; 1,5 käyntiä/100k-m², tavaraliikenne; 0,07 pakettiauto- ja 0,01 kuorma-autokäyntiä/100k-m², majoituspalvelut 1 käyntiä/huoneisto, urheiluhalli; 66 käyntiä/vrk sekä uimahalli 100 käyntiä/vrk) (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, SYKE). Todellisuudessa keskimääräinen liikennemäärä on todennäköisesti pienempi, koska alue sijoittuu ydinkeskustan läheisyyteen ja on hyvin saavutettavissa kävellen tai pyöräillen. Liikunta- ja urheilutapahtumien aikana Liikuntatien liikenne kasvaa normaaliin tasoon verrattuna.

Väyläviraston tilastojen mukaan valtatie 28 liikennemäärät olivat vuonna 2021 kiertoliittymän länsipuolella 3340 ajon./vrk raskaan liikenteen osuuden ollessa 383 ajon./vrk ja itäpuolella 2777 ajon./vrk raskaan liikenteen osuuden ollessa 356 ajon./vrk. Suunnittelualueen toimintojen lisäksi alueen läheisyydessä sijaitsevien Kannustalon ja tutkimustila Luovan toiminnot tukeutuvat liikenteellisesti valtatie 28 kiertoliittymään.

2.1.3.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia.

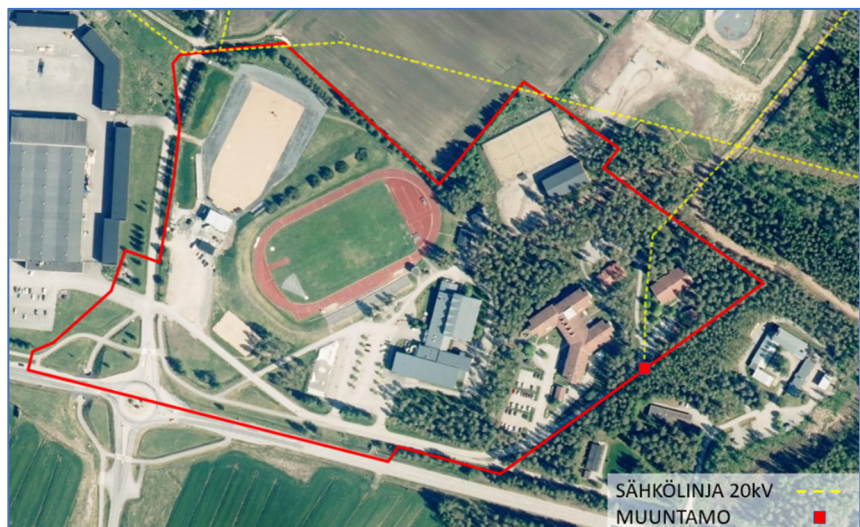
Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä. Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä Museovirastoon, jotta mahdolliset havainnot saadaan dokumentoitua.

2.1.3.4 Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

Alueen pohjoisrajalla sekä koillisosassa suunnittelualueen läpi kulkee Korpelan Voiman runkolinjan 20 kV sähkölinja sekä alueen itärajalle sijoittuu pylväsmuuntamo.

Kuva 9. Sähkölinjan ja pylväsmuuntamon likimääräinen sijainti suunnittelualueella.
Ilmakuva © Maanmittauslaitos



2.2 MAANOMISTUS

Suunnittelualueella pääosan alueesta omistaa Kannuksen kaupunki. Vt 28 omistaa valtio ja sitä hallinnoi Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus.

2.3 SUUNNITTELUTILANNE

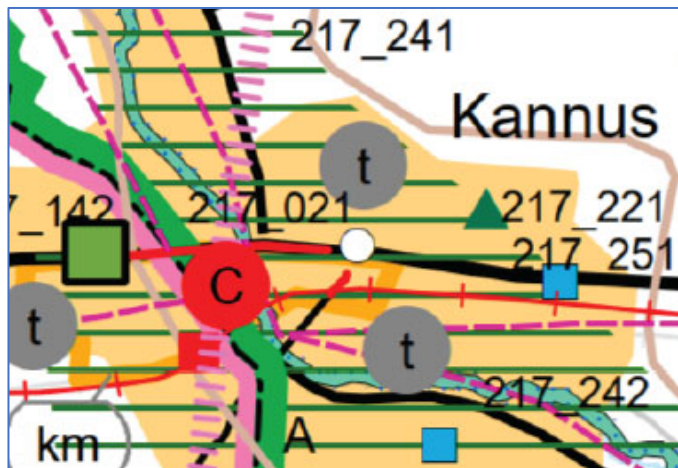
2.3.1 Maakuntakaava

Kannuksen kaupunki kuuluu Keski-Pohjanmaan maakuntaan ja alueella on voimassa Keski-Pohjanmaan maakuntakaava. Maakuntakaavoitus Keski-Pohjanmaalla on edennyt vaiheittain siten, että ensimmäinen vaihekaava vahvistettiin ympäristöministeriössä 24.10.2003, toinen 29.11.2007, kolmas 8.2.2012 sekä neljäs 22.6.2016. Viides vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 29.11.2021 § 30 ja tullut lainvoimaiseksi 3.1.2022.

Suunnittelussa huomioitavia maakuntakaavan merkintöjä ovat:

- Taajamatoimintojen alue (A)
- Maaseudun kehittämisen kohdealue (mk, Lestijokivarsi M03)
- Maakunnallisesti tai seudullisesti arvokas maisema-alue (vihreä vaakarasteri)

Suunnittelualueella on voimassa oleva yleiskaava, joten maakuntakaava ei suoraan ohjaa alueen suunnittelua. Maakuntakaavassa esitetyt ratkaisut huomioidaan kuitenkin asemakaavan laadinnassa.

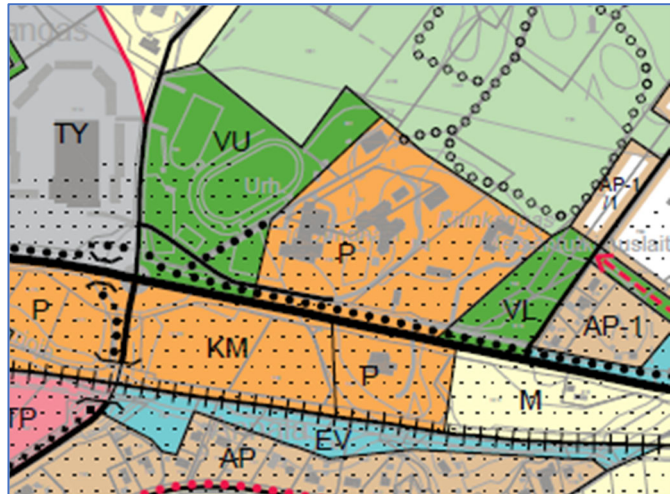


Kuva 10. Ote vahvistettujen vaihemaakuntakaavojen yhdistelmästä.

2.3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.3.2019 § 7 hyväksymä Kannuksen keskustan osayleiskaava. Suunnittelussa huomioitavia osayleiskaavan merkintöjä ovat:

- Palvelujen, hallinnon ja kaupan alue (P)
 - Alue varataan pääasiassa hallinnolle ja palveluille kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.
- Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)
- Yhdistie/Kokoojakatu (musta ohut viiva)
- Kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva)
- Melualue (pisterasteri)



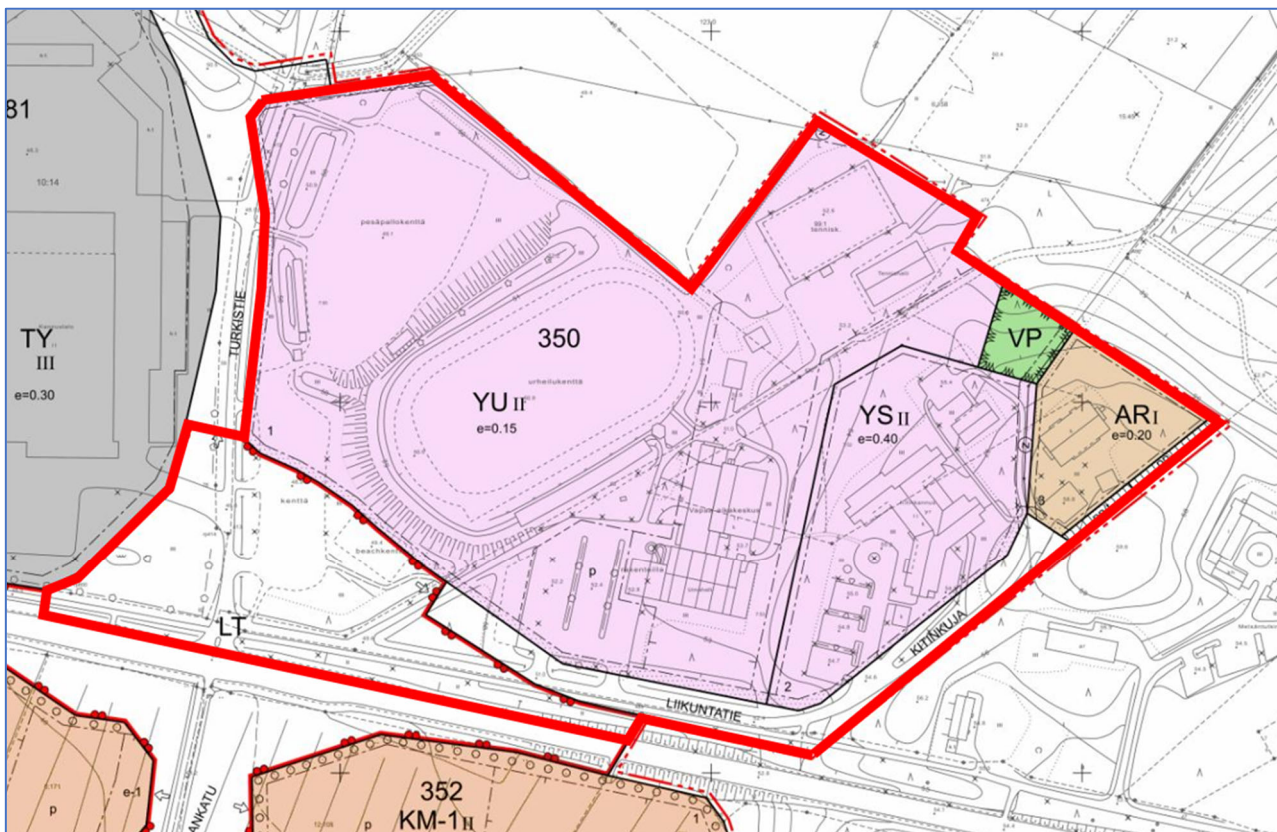
Kuva 11. Ote Kannuksen keskustan osayleiskaavasta.



2.3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 9.6.2014 § 26 hyväksytty Kannuksen kokonaisasemakaava. Asemakaavan muutosalueelle on osoitettu:

- Sosiaalitointia ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS)
- Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)
- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR)
- Puisto (VP)
- Yleisen tein aluetta (LT)
- Katualuetta
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp)
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t)
- Sähkölinjaa varten varattu alueen osa (Z)



Kuva 10. Ote Kannuksen kokonaisasemakaavasta. Suunnittelualueen rajaus punaisella.

2.3.4 Rakennusjärjestys

Kannuksen rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.12.2016 § 59 ja se on tullut voimaan 17.1.2017.

2.3.5 Pohjakartta

Asemakaavan vektorimuotoinen pohjakartta on laadittu kesän 2012 ilmakuvauksen pohjalta ja ai-neistoa on täydennetty maastomittauksin vuosina 2012 ja 2013. Pohjakartan on hyväksynyt mit-tausteknikko Matti Salmela 19.8.2013.



2.3.6 Suunnitelmat

Suunnittelualueelle on laadittu asemapiirustus uudesta palveluasumisyksiköstä, Kitinkodista. Suunnitelmassa uusi kiinteistö sijoittuu nykyisen Kitinkannuksen päärakennuksen yhteyteen muodostaen kolmisiipisen laajennuksen päärakennuksen itäpuolelle.



Kuva 13. Asemapiirustus.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.1.1 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteitä (luonnosvaihe) ja muistutuksia (ehdotusvaihe) sekä viranomaisten ja yhteisöjen antaa lausuntoja.



Osallisia ovat (MRL 62 §):

γ	alueen maanomistajat
γ	ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
γ	ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään: <ul style="list-style-type: none">○ Kannuksen kaupungin eri hallintokunnat○ Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus○ Keski-Pohjanmaan liitto○ K. H. Renlundin museo○ Kannuksen vesiosuuskunta○ Kannuksen kaukolämpö○ Korpelan Voima○ Kitinkannus ry
γ	muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

3.1.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 27.6.2022.

3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

3.1.3.1 Aloitusvaihe

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville samanaikaisesti kaavaluonnoksen kanssa, OAS pidetään nähtävillä koko kaavan valmistelun ajan.

Aloitusvaiheen ajankohta 6/2022.

3.1.3.2 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen kuuleminen pidettiin 27.6.-27.7.2022 välisen ajan. Viranomaisilta on pyydetty lausunnot 11.8.2022 mennessä. Kaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään lausuntoa tai mielipidettä.

3.1.3.3 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen kuuleminen pidettiin 8.9.-7.10.2022 välisen ajan. Lausunto pyydettiin Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta. Kaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään lausuntoa tai muistutusta.

3.1.3.4 Hyväksyminen

Kaupunginvaltuuston hyväksyntä alustavasti vuoden 2022 aikana.

3.1.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan ei katsota koskevan vaikutuksiltaan merkittäviä valtakunnallisia tai maakunnallisia asioita, joten MRL 66 §:n mukaisesti viranomaisneuvottelua ei ole lähtökohtaisesti tarpeen järjestää. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisille tiedoksi. Neuvotteluja viranomaisten kanssa järjestetään tarvittaessa. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

3.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suunnittelualueelta ei laadita vaihtoehtoja, vaan kaavamuuotos perustuu alueelle aiemmin laadittuihin osayleis- ja asemakaavoihin sekä suunnitelmiin rakentaa palveluasumisyksikkö sekä uusi katu-yhteys alueen liikenneturvallisuuden parantamiseksi.



4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

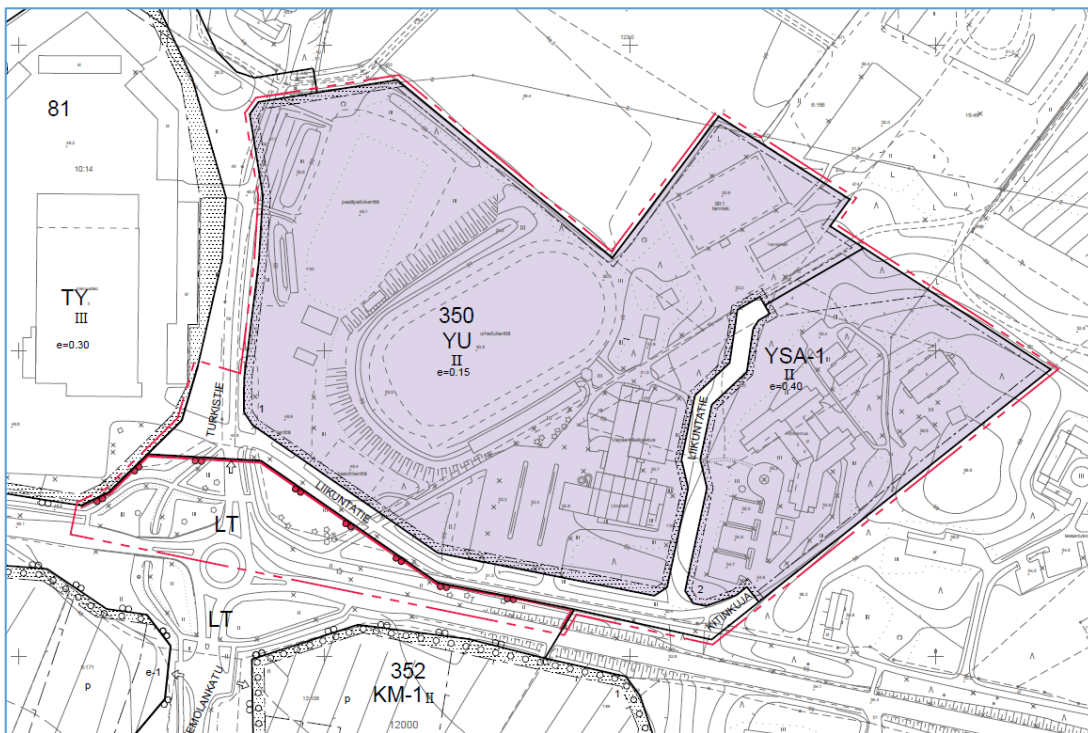
4.1 ASEMAKAAVARATKAISU

4.1.1 Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksessa pääosa alueesta on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YU) ja itäosa osoitetaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena, jonka alueelle saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuintoimeen sekä pääkäyttötarkoitusta tukevaa tai palvelevaa hotelli- tai muuta majoitustoimintaa sekä tavanomaista asumista (YSA-1).

Korttelialueen kerrosluku on II, rakennusoikeutta on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle 12 442 k-m² (e=0,15) ja sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle 11 597 k-m² (e=0,40)

Liikenteellisesti alue liittyy Turkistien kautta valtatielle 28. Alueen sisäinen liikenne tukeutuu Liikuntatiehen.



Kuva 14. Kaavaluonnos 15.6.2022

4.1.2 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus on kaavaluonnoksen mukainen.

4.1.3 Tekninen muutos

Ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen selostukseen on lisätty ehdotusvaiheen kuulemista käsittelevät asiat (kohta 3.1.3.3).



4.2 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on n. 13,6 ha.

Taulukko 1. Tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet ja kerroskorkeudet.

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Kerroskorkeus
350	1	YU	82944	12442 (e=0.15)	II
350	2	YSA-1	28991	11597 (e=0.4)	II
		Liikennealueet	24214		

Asemakaavan laajuustiedot on esitetty yksityiskohtaisesti **liitteenä 1** olevalla seurantalomakkeella.

4.3 SUHDE OSAYLEISKAAVAAN

Asemakaava on osayleiskaavan mukainen.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta MRL 9 §:ssä (6.3.2015/204) tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Seuraavassa on arvioitu vaikutuksia MRL:n mukaisen jaotuksen mukaisesti.

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
 - *Kaavamuutoksella mahdollistetaan merkittävä lisärakentaminen Kitinkannuksen alueella. Nykyisen rakennuksen laajentaminen voidaan kokea kielteisenä rakennusmasan kasvaessa alueella. Laajennusalue on kuitenkin jo nykytilassa Kitinkannuksen pihaluettua eikä siten vähennä tai muuta vapaiden alueiden käyttöä alueella.*
 - *Kaavaratkaisun toteutumisen myötä alueen työpaikat sekä asumismahdollisuudet lisääntyvät viihtyisässä ympäristössä lähellä Kannuksen keskustaa, mikä kohentaa ihmisten elinoloja ja lisää arjen sujuvuutta.*
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
 - *Alue on liitetty kaupungin viemäriverkkoon, joten vaikutuksia vesistöihin ei synny; alue ei sijoitu pohjavesialueelle.*
 - *Maaperään kohdistuva muutokset ovat rakennusaikaisia ja paikallisia.*
 - *Uudisrakentamisen kautta saadaan kaupunkiin pitkäikäistä, mahdollisimman vähän huoltoa ja korjausta vaativaa rakennuskantaa. Ilmastonmuutoksen torjunnan kannalta suurin merkitys on rakennuksen käyttövaiheen ympäristörasituksella. Rakennusmateriaalien ja rakentamisen osuus kiinteistöjen päästöistä on vain noin neljä prosenttia. Valtaosa päästöistä aiheutuu rakennusten käytön aikaisesta energian kulutuksesta, joten uusi energiatehokas rakennus vaikuttaa myönteisesti ilmaston ympäristörasituksen vähentyessä.*
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
 - *Suunnittelualue on pitkälti rakentunutta ympäristöä sekä puistomaisesti hoidettua harvaa mäntymetsää. Alueen luontoarvot ovat vähäisiä, joten kaavan toteuttamisella ei arvioida olevan vaikutuksia alueen luontoarvoihin.*
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,



- *Kaavaratkaisu mahdollistaa uudisrakentamisen alueella, joka tehostaa teknisten verkostojen käyttöastetta.*
 - *Kaavamuutos lisää jonkin verran alueelle suuntautuvia liikennemääriä, arviolta 95 ajoneuvoa/vrk. Rakennusaikana alueelle voidaan olettaa suuntautuvan myös raskasta liikennettä, tämän jälkeen lähinnä henkilöautoliikennettä. Liikennemäärien kasvu alueella ei ole merkittävä.*
 - *Uuden katuyhteyden rakentaminen selkeyttää alueella liikumista ja ohjaa liikennettä pois Kitinvaparin piha-alueelta lisäten alueen liikenneturvallisuutta*
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
- *Rakennuskannan laajenemisella ei ole merkittäviä vaikutuksia taajamakuvaan.*
 - *Alueelle ei sijoitu suojeltavia rakennuksia tai tunnettuja muinaisjäännöksiä. Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä Museovirastoon, jotta mahdolliset havainnot saadaan dokumentoitua.*

4.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnyt ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus. Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kannuksen kaupunki valvoo normaalina viranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 7.10.2022



Ville Vihanta
Kaavoitusinsinööri



Lotta Märsylä
Nuorempi suunnittelija

