



Kruunuportti II asemakaava Yleiskaavallinen tarkastelu

Plandea Oy
Pitkäsillankatu 1-3G
67100 Kokkola
www.plandea.fi



Kruunupyön kunta
Säbråntie 2
68500 Kruunupyy



Sisältö:**Tavoitteet**

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- Tarkastelun tavoite - Yleiskaavan sisältövaatimukset

Lähtökohdat

- Nykytila
- Auerakenne
- Asutus, työpaikat ja liikenne
- Luontoarvot

Huomioitavat suunnitelmat

- Maakuntakaava - Yleiskaava
- Asemakaava ja asemakaavan tonttivaranto
- Suuronnettomuus selvitys

Yleiskaavallinen tarkastelu**Vaikutusten arviointi****Yhteenveto**

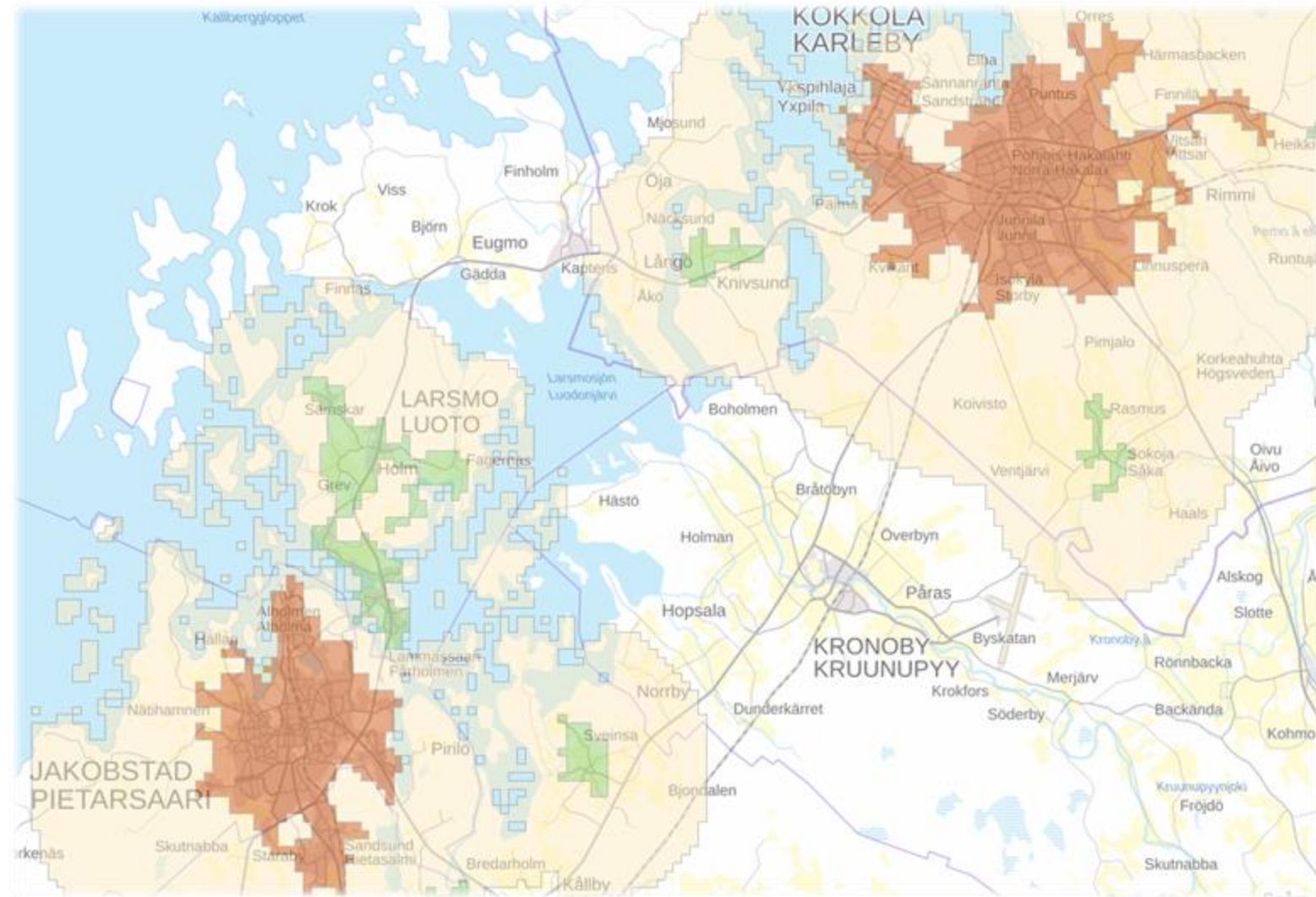
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alue- ja yhdyskuntarakenteen kehitystä ohjataan maakuntien ja kuntien alueidenkäytön suunnittelulla sitovasti kaavoituksen kautta. Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet linjaavat ja ohjaavat alue- ja yhdyskuntarakenteen kehittämistä valtakunnallisesti merkittävässä kysymyksissä. Valtion ja suurimpien kaupunkiseutujen väliset maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimukset ovat keskeisiä välineitä kestävän yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän sekä tarpeisiin vastaavan asuntotuotannon kehittämiseksi.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.



Sisältö	Tavoitteet	Lähtökohdat	Tarkastelu	Vaikutusten arviointi	Yhteenvedo
---------	------------	-------------	------------	-----------------------	------------

Tarkastelun tavoitteet, yleiskaavan sisältövaatimukset

Tarkastelun tavoite

Tarkastelun tavoitteena on tutkia uuden T/kem-merkinnällä varattavan alueen vaikutuksia Kruunupyyn kunnan nykyiseen ja tulevaan maankäyttöön. Suuren teollisuusalueen toteutuminen toisi alueelle merkittävän määrän uusia työpaikkoja, joka puolestaan vaikuttaisi keskeisesti alueen väkimäärään, palveluiden tarpeeseen sekä liikenteen lisääntymiseen. Lisäksi alueen rakentuminen suuronnettomuusvaaraa aiheuttavana T/kem alueena rajoittaisi ympäröivän alueen maankäyttöä. Rajoitusten selvittämiseksi on laadittu erillinen suuronnettomuusselvitys, joka huomioidaan tässä tarkastelussa.

Tarkastelun kautta huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslain 54 §: *”jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.”*

Yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §)

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon :

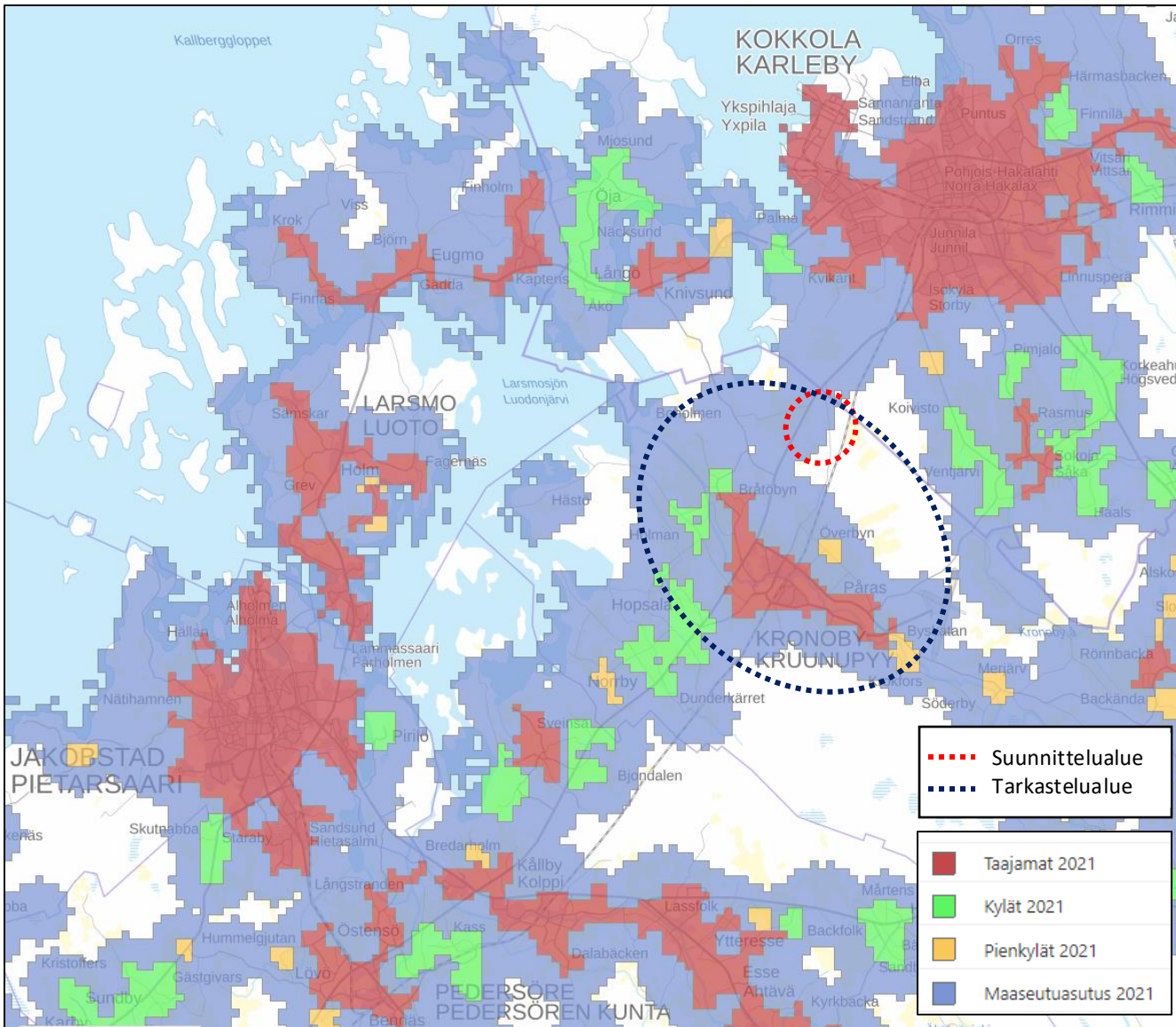
- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Tarkastelussa huomioidaan erityisesti Pohjanmaan maakuntakaavan ohjausvaikutus. Keskeisiä kysymyksiä ovat esim.:

- Nykyisen yhdyskuntarakenteen kehittämiseen kohdistuvat tarpeet (toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys) asumisen alueet, palveluiden saatavuus.
- Liikenteellinen tarkastelu, joukko- ja kevytliikenne
- Energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksen mukainen järjestäminen
- Elinympäristöön kohdistuvan muutoksen laajuus, ympäristöhaittojen vähentäminen,
- Maisemallisen muutoksen vaikutukset sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

ALUE - JA YHDYSKUNTARAKENNE



Tarkastelualueena on pääosin Kruunupyyn keskustaajaman ja suunnittelualueen välinen alue. Lisäksi huomioidaan alueen sijoittuminen Kokkolan ja Pietarsaaren työssäkäyntialueelle.

Aluerakenteellisesti suunnittelualue (n. 57 ha) sijoittuu Kruunupyyn kunnan alueelle n. 4,4 km keskustaajamasta pohjoiseen. Alue rajautuu Kokkolan ja Kruunupyyn väliseen kuntarajaan sekä valtatie 8 ja Langtågintien väliselle alueelle. Valtatie 8 länsipuolella on useita nykyisiä Fingridin voimajohtoja ja Kokkolan puolella lisäksi Fingridin Hirvisuon sähköasema. Matkaa Kokkolan keskustaajamasta on noin kymmenen ja Pietarsaaren keskustaajamasta noin kolmekymmentä kilometriä. Kokkola-Pietarsaaren lentoasema on noin kymmenen kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Yhdyskuntarakenne muodostuu asunto-, työpaikka-, asiointi- ja virkistysalueista sekä niistä yhdistävistä liikenteen ja teknisen huollon järjestelmistä. Yhdyskuntarakenteen kuvaamista ja muutoksen seuranta varten on tehty YKR-aluejaot, jotka perustuvat 250 m x 250 m ruudukkoon rakennustehokkuuden, rakennusten käyttötarkoituksen ja väestömäärän mukaan.

YKR-aluejaot:

- Taajama on vähintään 200 asukkaan taajaan rakennettu alue.
- Kylät ovat yli 39 asukkaan taajamien ulkopuolisen haja-asutusalueen rakennus- ja asutustihentymät.
- Pienkylät ovat 20–39 asukkaan taajamien ulkopuolisen haja-asutusalueen rakennus- ja asutustihentymät.
- Maaseutuasutusta on taajamiin, kyliin ja pienkyliin kuulumattomat alueet, joissa on vähintään yksi asuttu rakennus kilometrin säteellä.

Suunnittelualue sijoittuu maaseutuasutuksen alueelle, suunnittelualueella ei kuitenkaan ole asuintaloja.

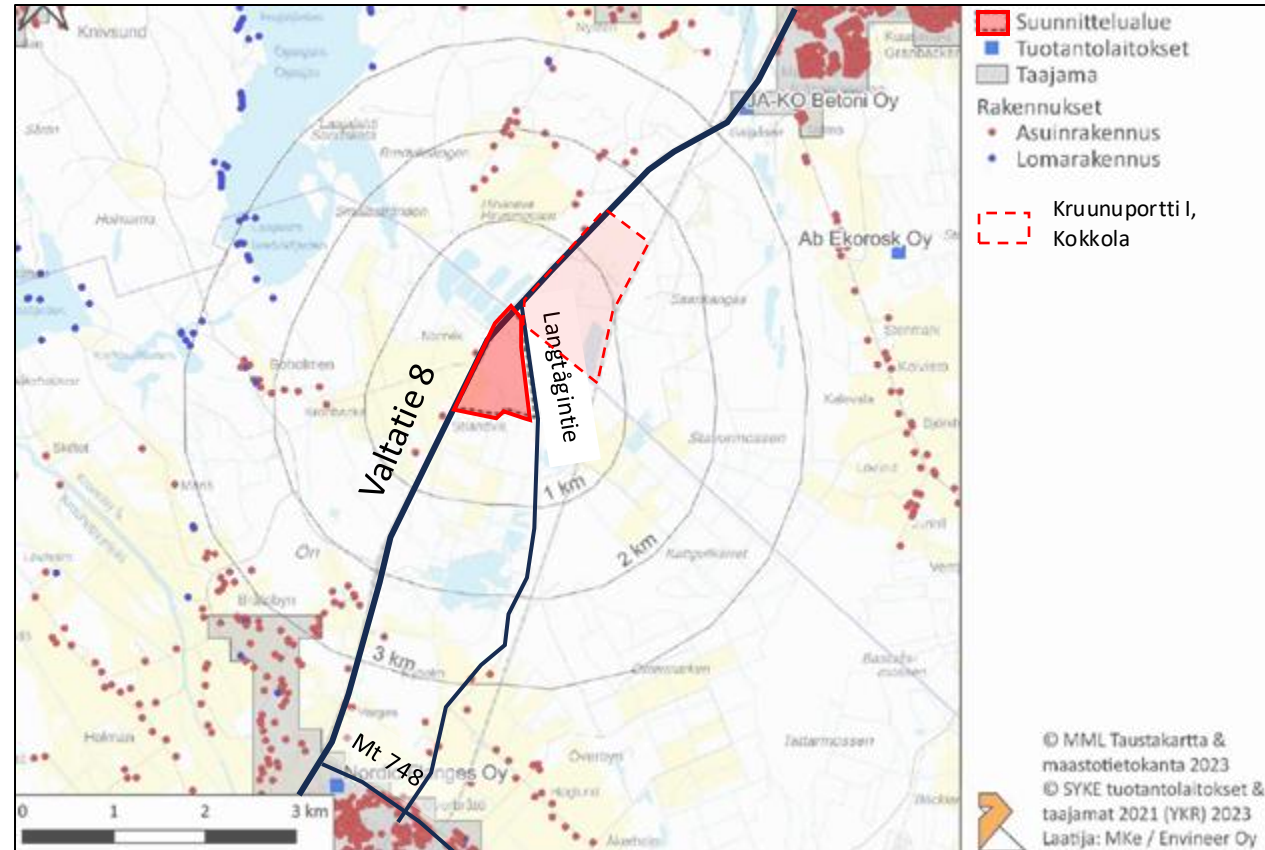
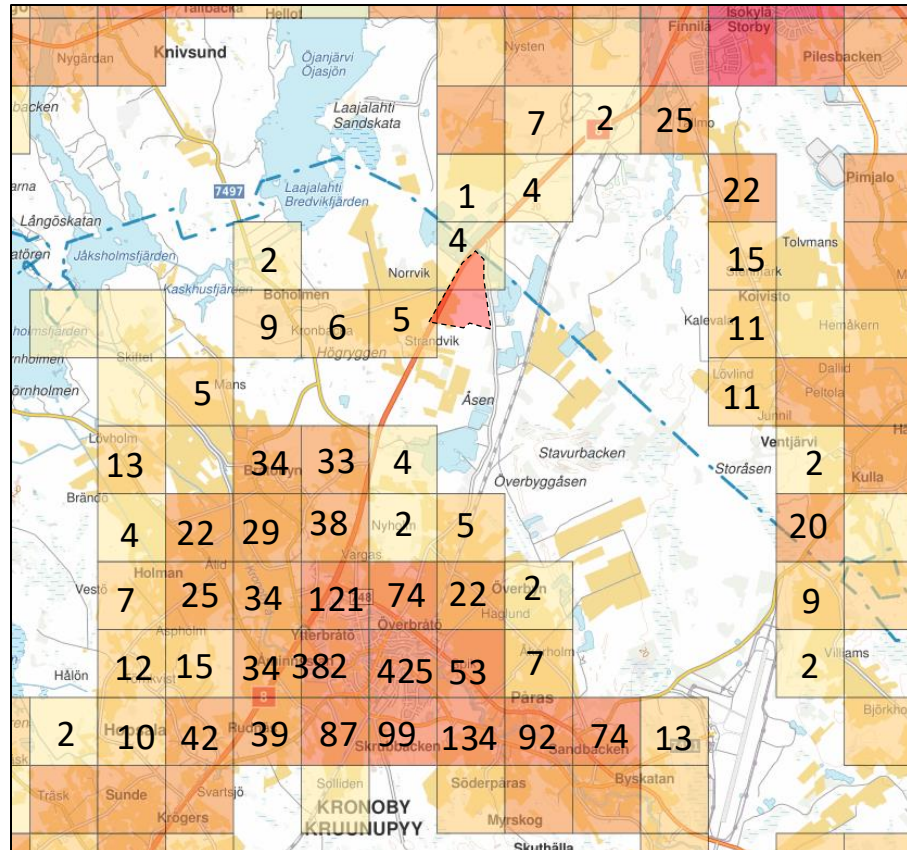
ASUTUS JA TYÖPAIKAT, LIIKENNE

Kruunupyyn kunnan väkiluku oli vuoden 2021 lopussa 6 442 asukasta. Ennusteen (MDI) mukaan Kruunupyyn väkiluku laskee perusuraskenaarion mukaan -9,7 prosentilla vuoteen 2040 mennessä eli -622 asukkaalla. Kuntastrategiassa kunnan tavoitteena on kuitenkin asukasmäärän lisääminen joka vuosi.

Suunnittelualueella ei ole asuin- tai lomarakennuksia. Lähin asuinrakennus on valtatie 8 meren puoleisella alueella, n. 50 m päässä suunnittelualueen rajasta. Alle kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta lounaaseen sijaitsee myös kaksi muuta asuinrakennusta, muutoin asuinrakennusten määrä suunnittelualueen lähiympäristössä on melko vähäistä.

Vuonna 2020 Kruunupyyssä asuvan työllisen työvoiman määrä oli 2 779 ja alueella olevien työpaikkojen lukumäärä 2 334, kunnan työpaikkaomavaraisuuden ollessa 84 %. Suunnittelualueen läheisyydessä ei ole työpaikkoja, alue kuitenkin rajautuu Kokkolan kaupungin asemakaavaan, joka mahdollistaa satojen työpaikkojen tulon alueelle.

Alueen väylästön muodostavat Kruunupyyn suunnasta Langtågintie, joka liittyy suunnittelualueen pohjoispuolella valtatiehen 8 sekä Kruunupyyn keskusta-alueen läpi menevä maantie 748. Liikenneviraston vuoden 2022 tilastojen perusteella valtatie 8 liikennemäärä tarkastelu-alueen kohdalla noin 5900 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on noin 14.3 %. Maantien 748 liikennemäärät olivat noin 1400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Langtågintiestä ei ole saatavilla liikennemäärätietoja, mutta nykyisellään varsin pienet.



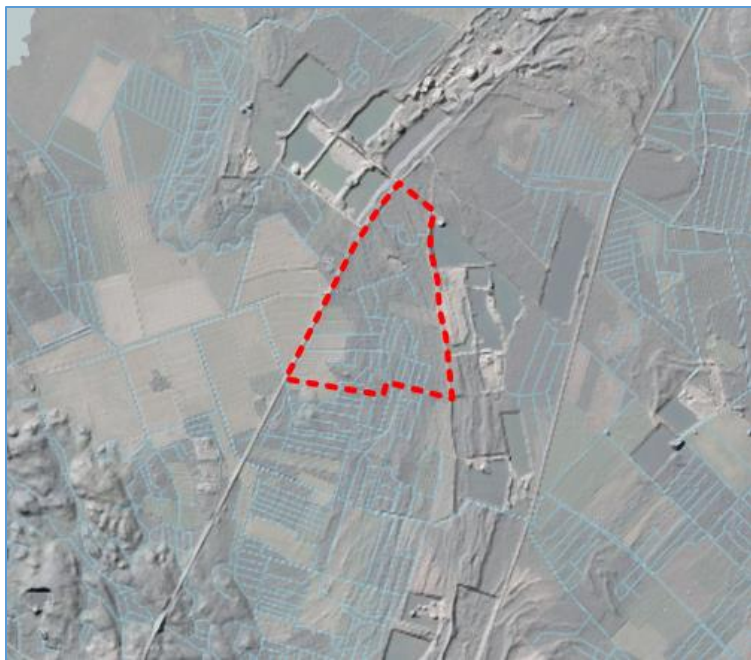
LUONTOARVOT

Suunnittelualue sijaitsee melko tasaisella hiekka-alueella Kruunupyyn harjun länsipuolella korkeudella 4–16 m mpy. Alue on asumaton ja sitä reunustavat Vt 8 ja Langtågintie. Suunnittelualueelle on alueen lounaisosan peltoaluetta lukuun ottamatta puustoista ja pääosin tuoreet kangasmetsät ovat metsätalouskäytössä. Hiekkatasanteita leimaavat veden täyttämät entiset hiekanottoalueet. Alueella ei ole yhtenäisiä laajempia metsäkokonaisuuksia tai suojelullisesti arvokkaita kohteita, myöskään suojelullisesti arvokkaita lajeja ei esiinny.

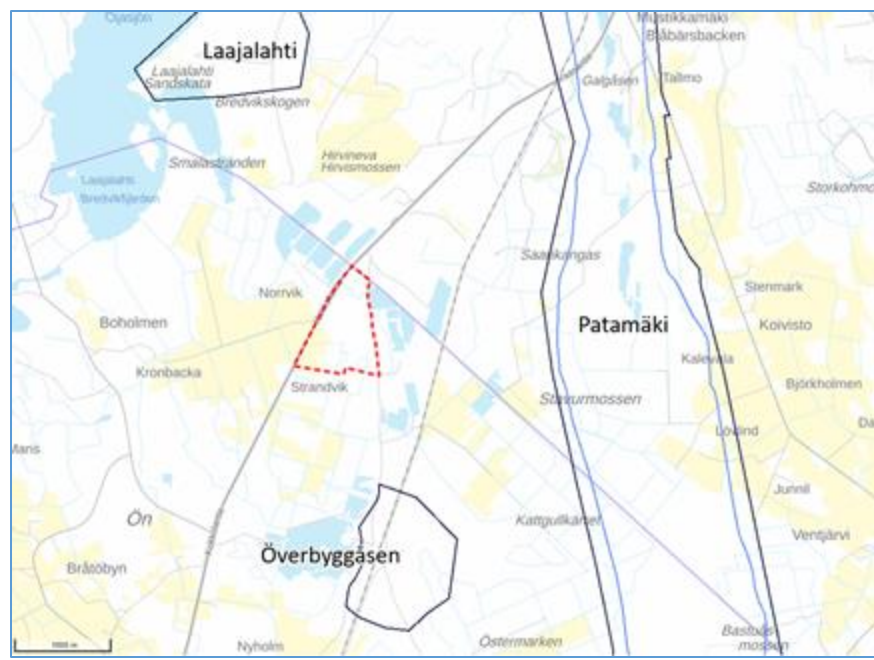
Suunnittelualueen ulkopuolella etelän suunnalla on liito-oravan asuttu ja asumaton elinympäristökuvio. Asuttu elinympäristö sijoittuu noin 200 metriä suunnittelualueesta etelään ja asumaton elinympäristökuvio suunnittelualueen kaakkoisimman nurkan eteläpuolelle. Suunnittelualueen eteläosaan tehty hakkuut ovat heikentäneet näiden kahden liito-oravalle tärkeän alueen välistä yhteyttä.

Suunnittelualueen lähellä sijaitsee vedenhankinnan kannalta tärkeät 1-luokan pohjavesialueet, Överbyggåsen (1028804) ja Patamäki (1027251), joista Överbyggåsen on lähimmillään noin kilometrin ja Patamäki noin 1,9 kilometrin päässä suunnittelualueesta. Lisäksi suunnittelualueesta noin 2 km luoteeseen Öjanjärven läheisyydessä sijaitsee Laajalahden (1027204) 2-luokan muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue.

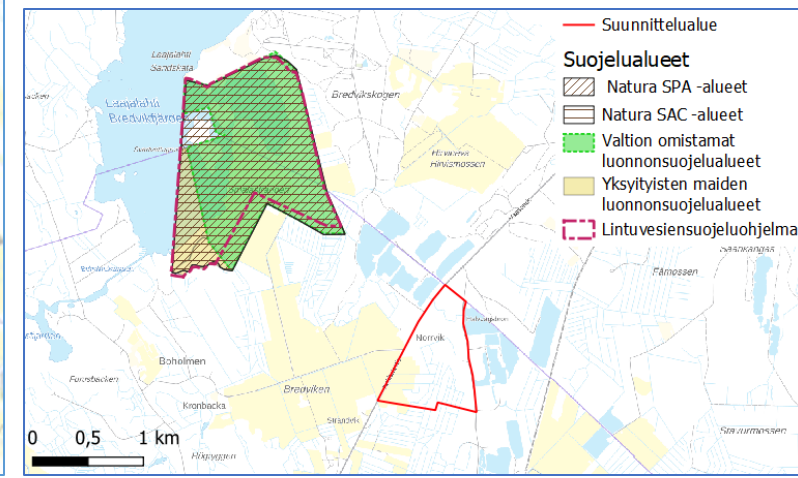
Lähin luonnonsuojelualue Laajalahden Natura-alue (FI1000004) sijaitsee noin kilometrin päässä suunnittelualueesta luoteeseen. Natura-alue luokitellaan luontodirektiivin mukaiseksi erityiseksi luonnonsuojelualueeksi (SAC) ja lintudirektiivin mukaiseksi suojelualueeksi (SPA). Alue kuuluu lisäksi valtakunnalliseen lintuvesiensuojeluohjelmaan ja alueella on myös yksityistä ja valtion luonnonsuojelualueita.



Rinnevarjostus suunnittelualueen ympäristössä.

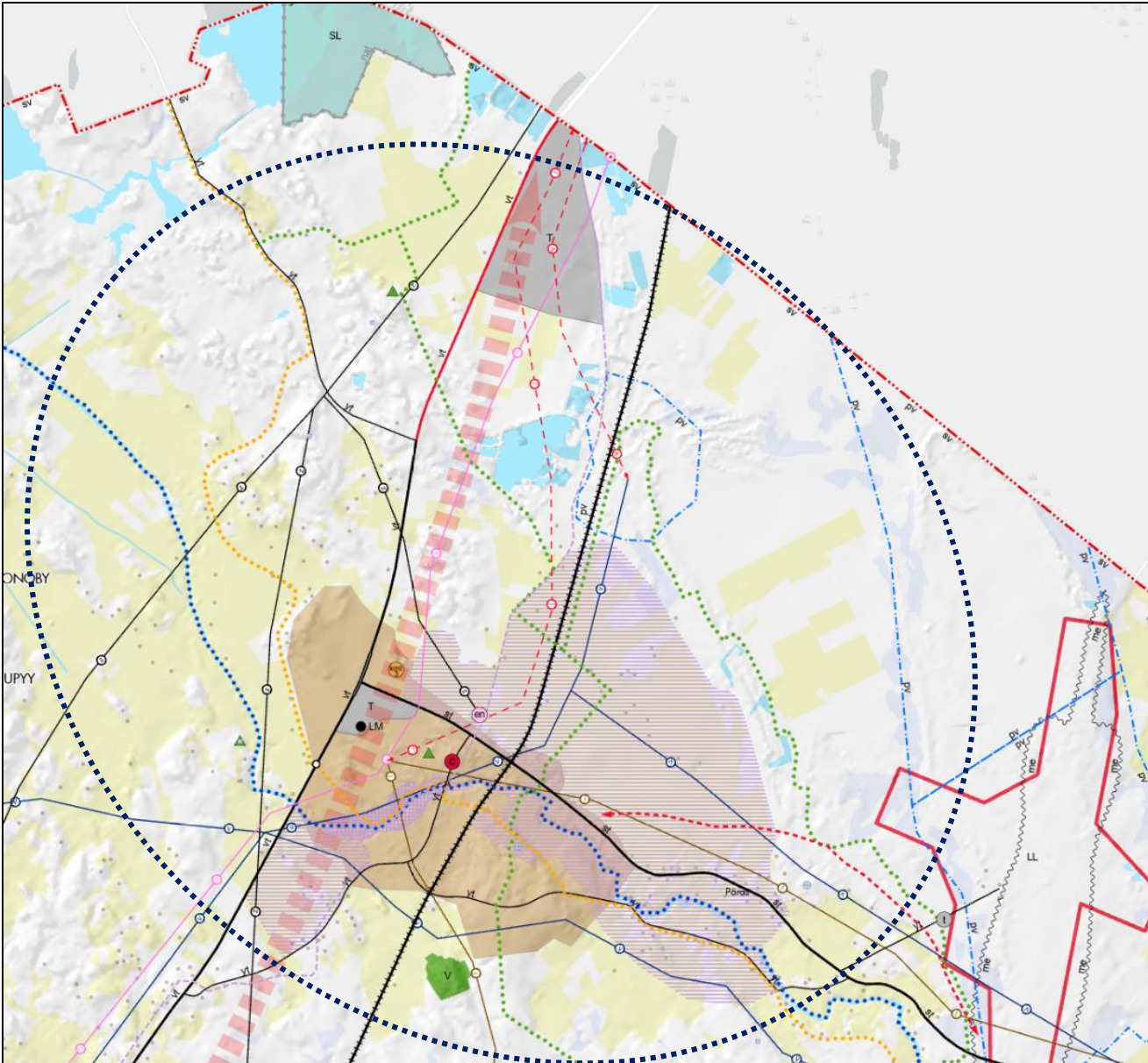


Pohjavesialueiden sijoittuminen suunnittelualueen ympäristössä..



Suunnittelualueen ympäristön luonnonsuojelualueet.

SUUNNITTELU TILANNE - Maakuntakaava / Yleiskaava

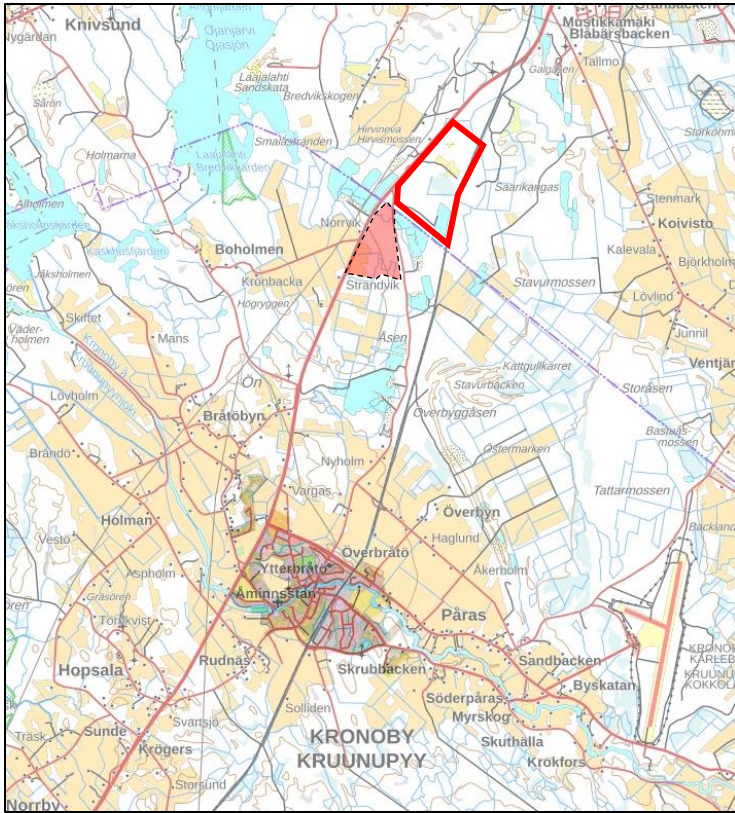


Kruunupyyn kunta kuuluu Pohjanmaan maakuntaan ja alueella on voimassa 8.1.2022 lainvoiman saanut kokonaismaakuntakaavana laadittu Pohjanmaan maakuntakaava 2040.

Maakuntahallitus hyväksyi 24.4.2023 maakuntakaavaluonnoksen: Pohjanmaan maakuntakaava 2050, ja päätti asettaa sen nähtäville ajalle 27.4-31.5.2023. Kaava laaditaan koko maakunnan kattavana kokonaismaakuntakaavana, jossa käsitellään kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön merkittävästi vaikuttavat osa-alueet.

Yleiskaavallisessa tarkastelussa huomioidaan maakuntakaavaluonnoksen aluevarausmerkinnöistä taajama-alue (A) sekä teollisuus- ja varastoalue (T), kohdemerkinnöistä keskustatoimintojen alue (c), paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikkö (kmt3), energiahuollon alue (en) sekä logistiikka-alue, -keskus tai liikenneterminaali (LM). Kehittämisperiaatemarkinnöistä huomioidaan Pietarsaari-Kokkola -kehittämisyöhyke, siirtoviemärin ja päävesijohdon yhteystarvemerkinnät

Alueella ei ole yleiskaavaa.



Kruunupyyn keskustan asemakaavan sijoittuminen suhteessa suunnittelualueeseen.

Keskustaa ympäröivät kyläalueet ovat melko taajaan asuttuja asuinrakennusten sijoituessa pääosin nauhamaisesti tiestön varsi-alueille. Kyläalueiden rakentamista ohjaa Kruunupyyn kunnan rakennusjärjestys, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.04.2022 § 15; voimaan 1.6.2022. Sen mukaisesti haja-asutusalueelle rakennettaessa rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 2000m².

SUUNNITTELUTILANNE - Asemakaavavaro

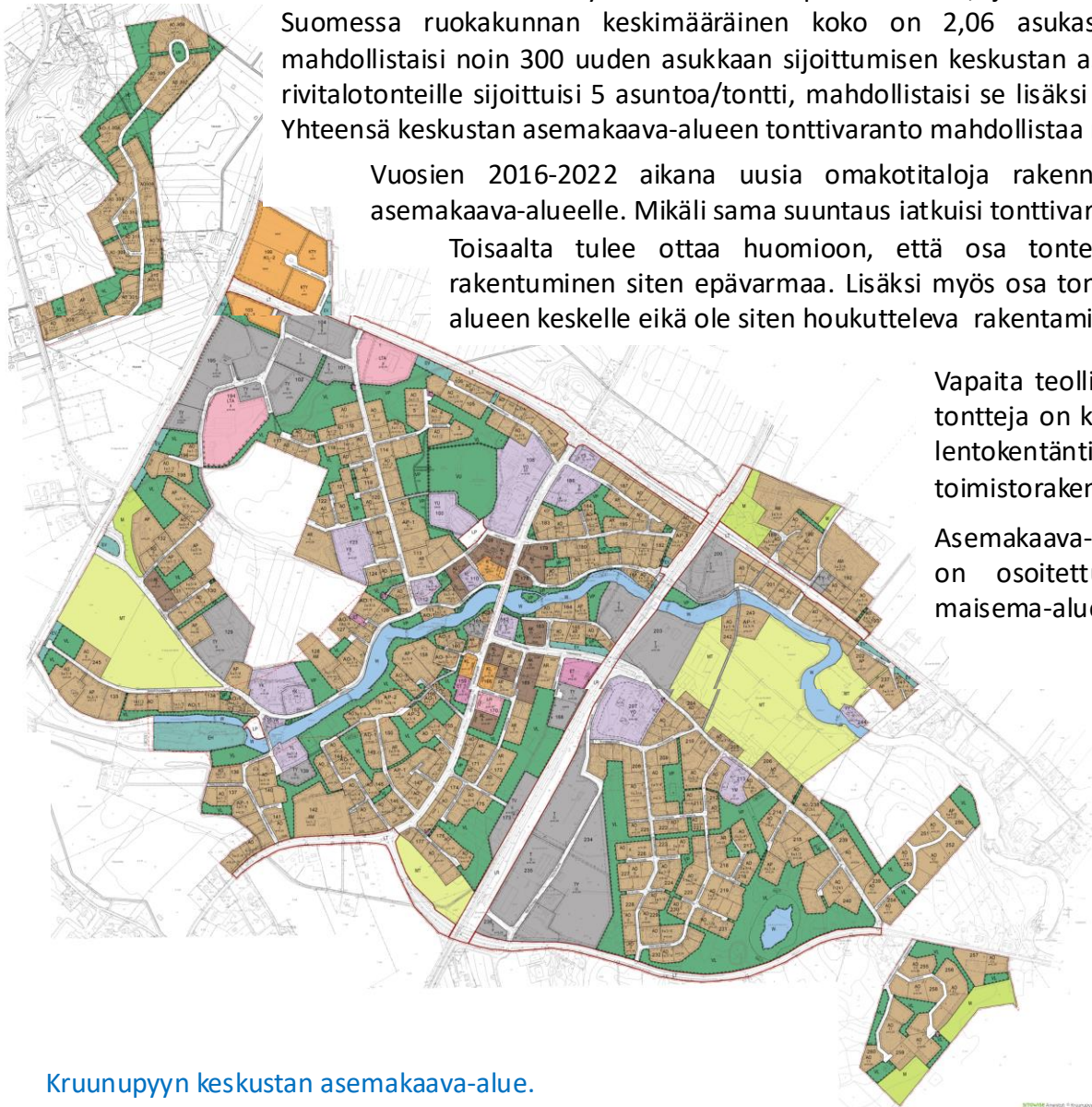
Kruunupyyn keskustan taajama-alueesta on asemakaavoitettua aluetta noin 360ha. Tonttivaranto asuinrakentamiselle on yhteensä 156 vapaata tonttia, joista 11 kpl on varattu rivitalorakentamiselle. Suomessa ruokakunnan keskimääräinen koko on 2,06 asukasta eli Kruunupyyn asemakaavavaro mahdollistaisi noin 300 uuden asukkaan sijoittumisen keskustan asemakaavan erillispientaloalueelle. Mikäli rivitalotonteille sijoittuisi 5 asuntoa/tontti, mahdollistaisi se lisäksi noin 110 uuden asukkaan tulon alueelle. Yhteensä keskustan asemakaava-alueen tonttivaranto mahdollistaa noin 410 uuden asukkaan tulon alueelle.

Vuosien 2016-2022 aikana uusia omakotitaloja rakennettiin Kruunupyssä 17 kpl keskustan asemakaava-alueelle. Mikäli sama suuntaus jatkuisi tonttivaranto alueella riittäisi kymmeniksi vuosiksi.

Toisaalta tulee ottaa huomioon, että osa tonteista on yksityisomistuksessa ja niiden rakentaminen siten epävarmaa. Lisäksi myös osa tonteista on jäänyt jo muutoin rakentuneen alueen keskelle eikä ole siten houkutteleva rakentamiselle.

Vapaita teollisuus- ja toimistorakentamiselle varattuja tontteja on keskustan asemakaavassa alle kymmenen; lentokentätien varrella on useita vapaita teollisuus- ja toimistorakentamiselle varattuja tontteja.

Asemakaava-alueen laajat maa- ja metsätalousalueet on osoitettu maakuntakaavassa maakunnalliseksi maisema-alueeksi.

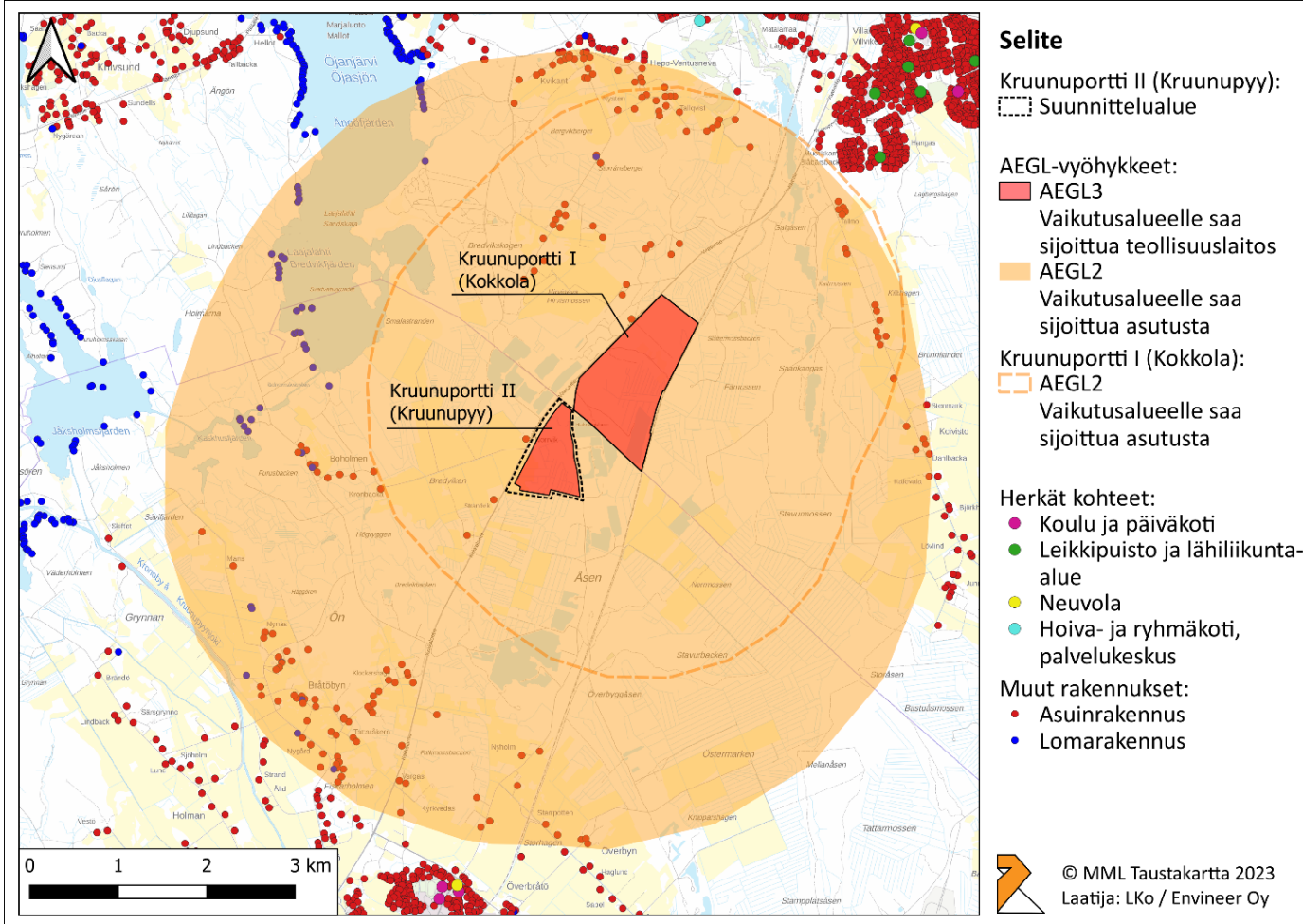


Kruunupyyn keskustan asemakaava-alue.

Lentokentätien asemakaava-alue.

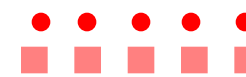
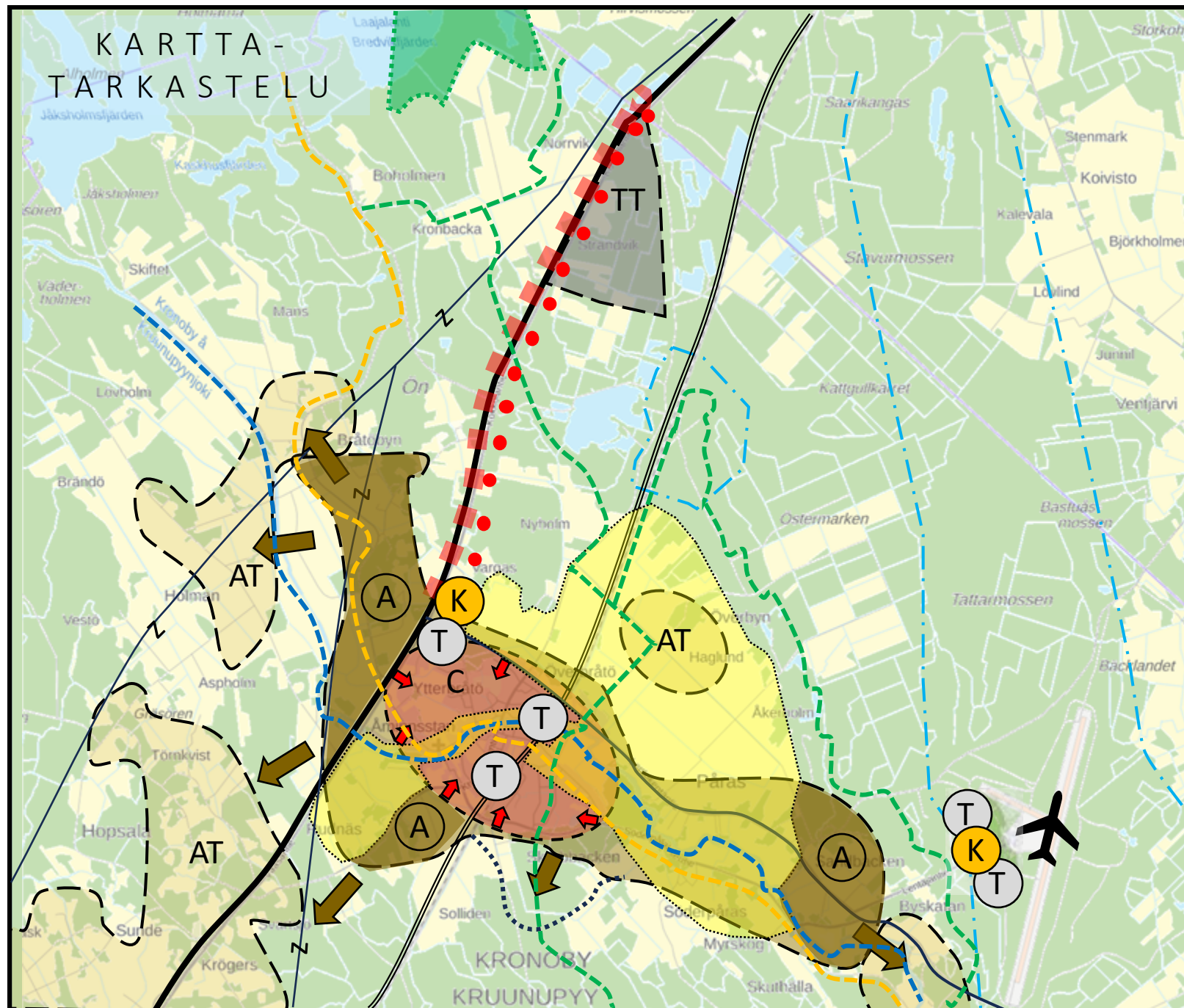
SUURONNETTOMUUSSELVITYS

Kruunuportin alueelle (I Kokkola ja II Kruunupyö) on asemakaavoituksen kautta mahdollistumassa laaja ja monella tapaa merkittävä kemianteollisuuden tarpeisiin soveltuva teollisuusalue. Kokkolan Kruunuportti I asemakaava on jo lainvoimainen ja ko. asemakaavan laadinnan yhteydessä tehty suuronnettomuus selvitys (Envineer Oy) on huomioitu nyt Kruunuportti II asemakaavan ja suuronnettomuus selvityksen laadinnassa.



Asemakaavan mahdollistaman laitoksen tarkempi toiminta tai käytettävät kemikaalit eivät vielä ole tiedossa, joten kaavaratkaisun haittavaikutusten laajuudelle määritetään rajat ympäristön herkkien kohteiden sijoittumiseen perustuen. Määrittelyssä käytetään AEGL 2-arvoa (30 min) ja noudatetaan varovaisuusperiaatetta. 30 minuuttia viittaa aikaan, jonka altistuvien henkilöiden voidaan ajatella voivan oleskella alueella ennen kuin haitallisia vaikutuksia ilmenee. AEGL-2 (30 min) -arvoa käyttäen voidaan arvioida turvallista etäisyyttä esimerkiksi hoitolaitoksiin (sairaalat, vanhainkodit, päiväkodit), kouluihin taikka kohteisiin, joissa voi olla kerralla suuria ihmismääriä. Suunnittelualueen kaavamerkintä T/kem mahdollistaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan ja/tai varastoivan laitoksen toiminnan, jonka onnettomuustilanteissa voi aiheutua merkittävää vaaraa ympäristölle. Ympäristön kannalta merkittävimmät onnettomuustilanteet ovat suuret kemikaali- tai kaasuvuodot sekä tulipalon yhteydessä syntyvät sammuksijätevedet ja palokaasut, joilla on mahdollisuus aiheuttaa ympäristövaaraa laitosaluetta laajemmalla alueella, mikäli niitä ei hallita.

Kruunupyön uuden teollisuusalueen asemaakaavaa varten laaditun suuronnettomuus selvityksen perusteella kaava-alueelle on mahdollista sijoittaa suuronnettomuusvaaraa aiheuttavaa toimintaa. Suuronnettomuus-vaaralliset laitokset tulisi ensisijaisesti sijoittaa teollisuusympäristöön, tai vaihtoehtoisesti kauas rakennetuista alueista. Suunnittelualue ei sijaitse teollisuusympäristössä, mutta kuitenkin etäällä rakennetuista alueista, muutamia yksittäisiä asuinrakennuksia lukuun ottamatta. Uuden kaavan alueelle sijoittuvan toiminnan soveltuvuus suhteessa ympäristön herkkiin kohteisiin tarkastellaan ympäristö- ja kemikaalilupaprosesseissa. Selvityksessä esiintuodut rajoitteet, sekä suunnittelualueen pohjois-koillispuolella sijaitseva Kokkolan Kruunuportin teolliseen toimintaan asemakaavoitettu alue, huomioidaan rajoittavana tekijänä tässä yleiskaavallisessa tarkastelussa.

KARTTA-
TARKASTELU

Parannettava tieosuus /uusi kevyen liikenteen väylä



Tiivistettävä keskustatoimintojenalue



Taajama-alue / Tiivistettävä taajama-alue



Taajaman laajentumissuunnat



Kyläalue



Suurteollisuusalue



Teollisuusalue/Toimitilarakennusten alue



Maakunnallinen maisema-alue



Luonnonsuojelualueet



Pohjavesialueet



Valtatie 8



Yhdystie



Pohjanmaan rata



Melontareitti



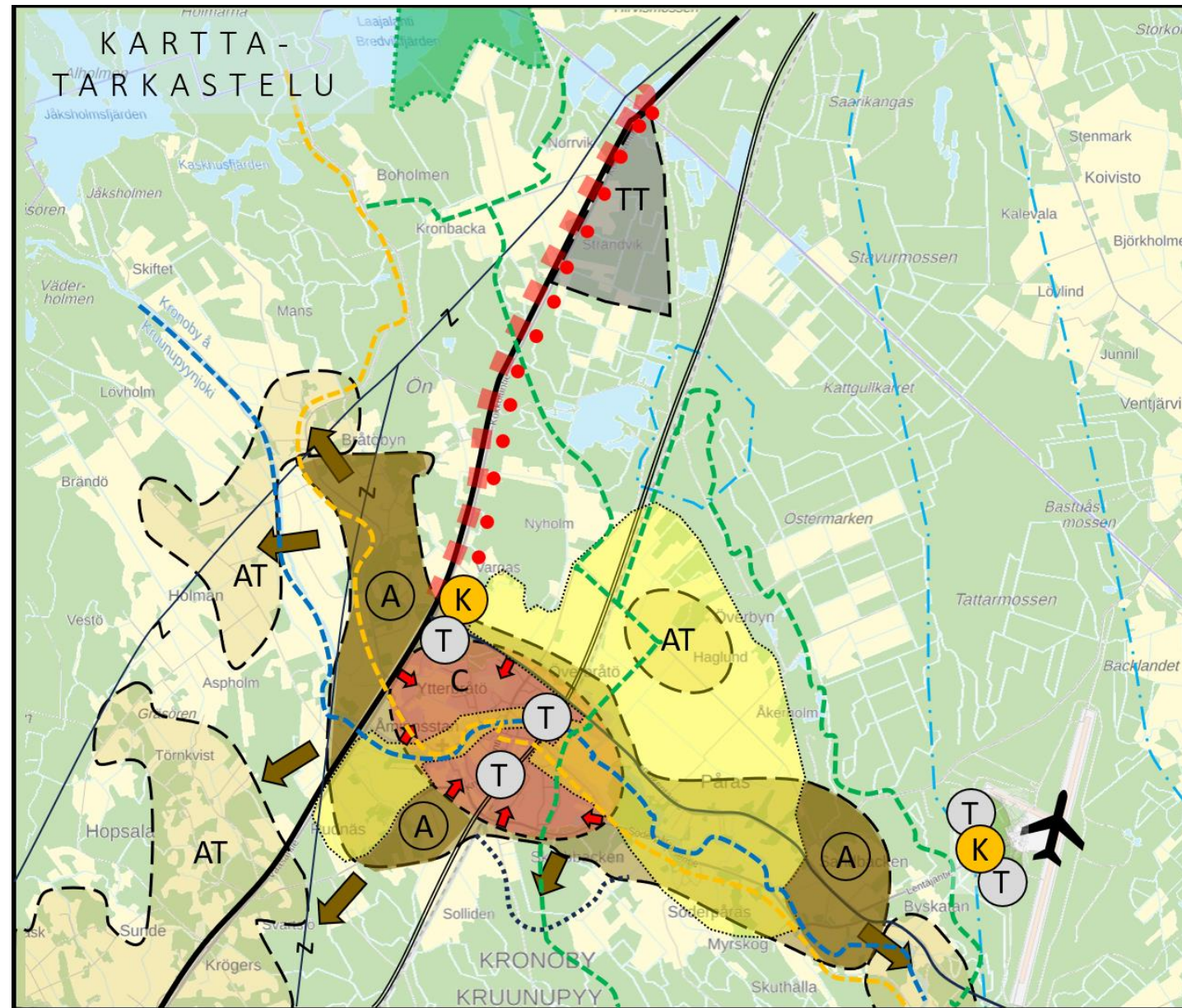
Ulkoilureitti



Ohjeellinen pyöräilyreitti



Sähkölinja

KARTTA -
TARKASTELU

Keskeisenä muutoksena nykytilaan nähden maa- ja metsätalouskäytössä oleva alue muuttuu suurenteollisuusalueeksi, joka työllistää noin 500 ihmistä.

Merkittävistä muutoksista huolimatta Kruunupyyn nykyiseen yhdyskuntarakenteen kohdistuu varsin vähän kehittämistarpeita. Liikenteellisesti suurteollisuusalue sijoittuu nykyiseen rakenteeseen lähelle kuntarajaa ja liittyminen päätieverkkoon tapahtuu Kokkolan vastaavan teollisuusalueen kautta. Liikenteen lisääntymisestä johtuvat kehittämistarpeet kohdistuvat Kruunupyyn puolella nykyisin yksityistienä olevaan Langtågintiehen, joka osoitetaan / rakennetaan osittain asemakaavakatuna ja liikennöinti sen kautta tehdasalueen ja Kruunupyyn keskustan välillä tulee todennäköisesti kasvamaan merkittävästi.

Uusien asukkaiden myötä Kruunupyyn keskustan ja kylien väkimäärä todennäköisesti kasvaa, vaikka oletettavaa on, että osa alueelle työllistyvistä uusista asukkaista asettuu asumaan Kokkolaan tai muihin lähikuntiin. Välitöntä tarvetta uusien asemakaavojen tai kyläyleiskaavojen laatimiselle ei ole. Kruunupyyn keskustan asemakaava-alueella on jokseenkin merkittävä tonttivaranto ja kyläalueiden rakentumista ohjaa Kruunupyyn rakennusjärjestys.

Asukasmäärän kasvaessa kehittämistarvetta kohdistuu myös jonkin verran sekä julkisten että kaupallisten palvelujen alueiden riittävyyteen. Asemakaavan julkisten palvelujen alueet ovat rakentuneet ja jatkossa voi tulla kysymykseen vähintäänkin ko. alueiden rakentamisen tehostaminen riittävän palvelutason varmistamiseksi. Keskeiset kaupalliset palvelut sijoittuvat Kruunupyyn keskustan alueelle, lisäksi niitä haetaan Pietarsaaresta ja Kokkolasta.

Huomioitavaa on, että osa Kruunupyyn keskustan taajama-alueesta kuuluu maakunnalliseen maisema-alueeseen, jonka arvot tulee säilyttää.

Asemakaavalla mahdollistetaan suuronnettomuusvaaraa aiheuttavan laitoksen tai tehtaan tulo alueelle, tämä tulee jatkossa huomioitavaksi kunnan maankäytönohjauksessa esimerkiksi siten, että uusia asumisen alueita tai herkkiä toimintoja (koulut, päiväkodit, sairaalat) ei sijoiteta asemakaavan lähialueelle.

Vaikutusten arviointi suhteessa yleiskaavan sisältövaatimuksiin (MRL 39 §)

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö; asemakaava tukeutuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen, mutta alueen täysmittainen rakentuminen ja käyttöönotto edellyttää liittymäjärjestelyjen toteuttamista Kokkolan kaupungin puolella. Asemakaavan mukainen rakentaminen laajentaa yhdyskuntarakennetta ja lisää työmatka- ja asiointiliikennettä alueelle. Alue sijoittuu kuitenkin nykyisen päätiestön varrelle ja on siten helposti saavutettavissa autolla, kun uudet liikennejärjestelyt on toteutettu. Vt 8 varrelle toteutettavan kevyen liikenteen väylän kautta alue on saavutettavissa hyvin myös kävellen tai pyöräillen.

Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus; asemakaavan toteutuminen voi tuoda alueelle jopa 500-600 uutta työpaikkaa. Uusille asukkaille on tarjolla asemakaavoitettuja tontteja Kruunupyyn keskustassa ja kyläalueille on mahdollista rakentaa täydentävästi Kruunupyyn rakennusjärjestykseen perustuen. Osa alueelle muuttavista asettuu todennäköisesti asumaan Kruunupyyn ympäryskuntiin. Uusien asukkaiden tulo alueelle lisää etenkin julkisten palveluiden kysyntää Kruunupyssä ja kaupallisten palvelujen kysyntää Kruunupyssä (päivittäistavara) ja Kokkolassa (erikoistavara).

Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla; Kruunuportti II muodostaa yhdessä Kokkolan Kruunuportin asemakaava-alueen kanssa uuden suurteollisuusalueen, joka antaa hyvän mahdollisuuden joukkoliikenteen (uudet pysäkit vt 8 varrelle) kehittämiselle alueella. Sijoittuminen keskeisten kunnallisteknisten verkostojen piiriin mahdollistaa myös järjestämisen keskitetysti kestävällä tavalla.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön; asemakaava-alue sijoittuu kauas taajama- ja kyläalueista, joten lähialueelle toiminnasta johtuvat ympäristövaikutukset jäävän vähäiseksi. Uudet teollisuustyöpaikat mahdollistavat uusien asukkaiden tulon ja uuden kotiympäristön muodostumisen useille.

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset; uusi toiminta tuo lisää työpaikkoja ja asukkaita vahvistaen siten kunnan taloutta ja elinkeinoelämää, joka puolestaan lisää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

Ympäristöhaittojen vähentäminen; asemakaavalla ohjataan alueen rakentumista sekä mahdollisesti ympäristöhaittoja aiheuttavia toimintoja kuten esim. hulevesien johtaminen.

Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; alue sijoittuu etäälle rakennetun ympäristön, maiseman ja luontoarvoiltaan arvokkaiden alueiden ja kohteiden sijainneista, joten vaikutuksia näihin ei synny.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys; asemakaavan mukainen rakentaminen vähentää virkistykseen soveltuvia alueita kun aiemmin metsäinen alue muuttuu teolliseksi ympäristöksi. Vaikutusta kuitenkin vähentää se että ympäröivillä alueilla on merkittävä määrä vastaavia vapaita alueita.

Yleiskaavallisen tarkastelun kautta on varmistuttu siitä, että valtakunnallisesti merkittävät seikat on otettu huomioon Kruunuportti II asemakaavan suunnittelussa.

Tarkastelussa on huomioitu yleiskaavan sisältövaatimukset ja voitu varmistua siitä, että kaavaratkaisulla muodostetaan hyvää elinympäristöä ja tuetaan kestävä kehitystä alueella.

