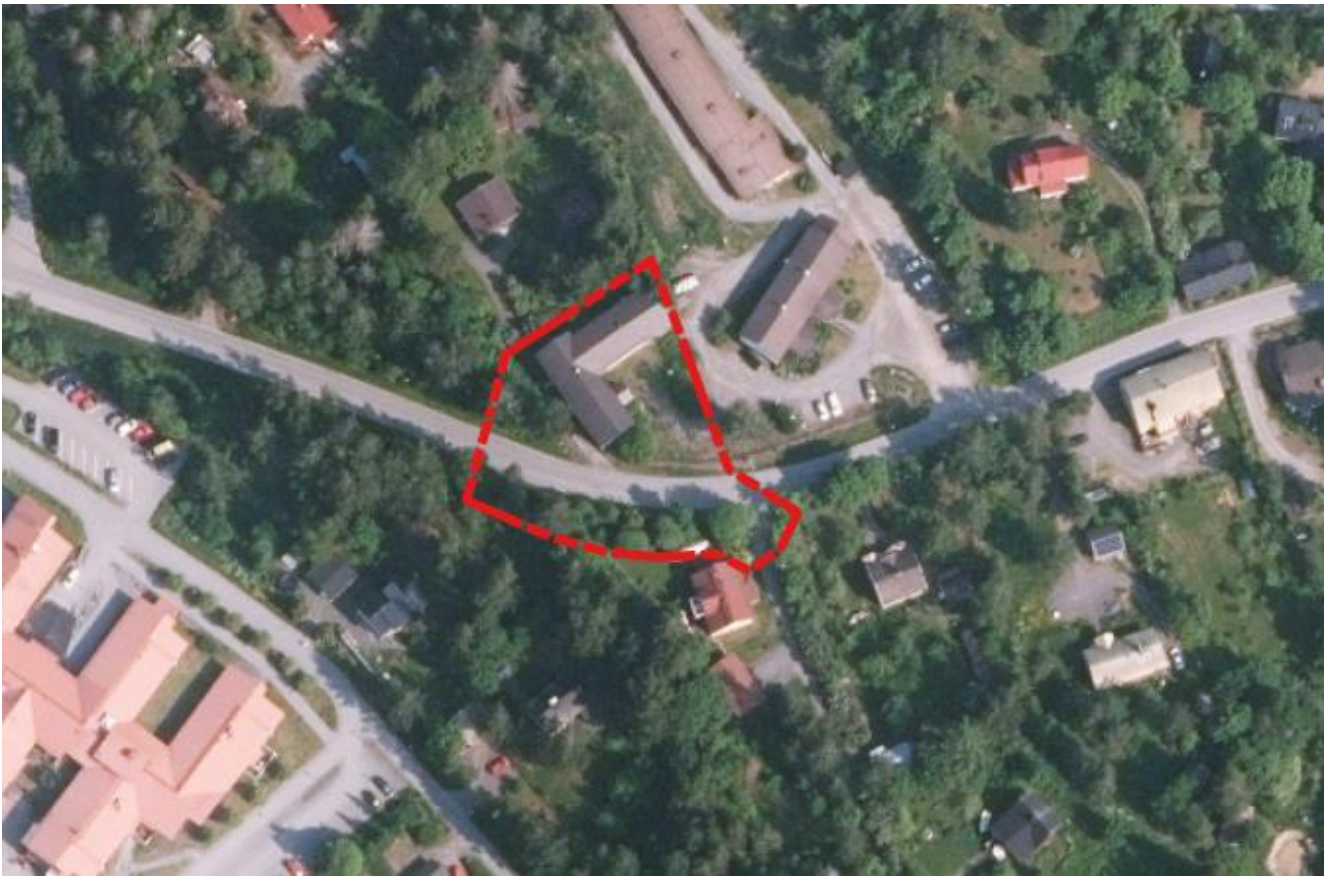


Vesilahden kunta
Kunnanvirastotalon Alatalon
alueen asemakaavamuutos



Päiväys
Tekijä

28.05.2024
Miska Muikkula
Jenny Jungar

Sisältö

Kaavakartta.....	4
Liitteet	4
1. Perus- ja tunnistetiedot.....	5
1.1 Kaava-alueen sijainti	5
1.2 Kaavan tarkoitus.....	5
2. Tiivistelmä.....	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava.....	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3. Lähtökohdat.....	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvas.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema	7
3.1.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö	8
3.1.4 Rakennettu ympäristö	10
3.1.5 Liikenne ja kunnallistekniikka	11
3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	11
3.1.7 Maanomistus	11
3.1.8 Aiemmat selvitykset ja inventoinnit	11
3.2 Suunnittelutilanne	12
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
3.2.2 Maakuntakaava	13
3.2.3 Yleiskaava	22
3.2.4 Asemakaavat.....	25
3.2.5 Pohjakartta	25
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	26
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	26
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	26
4.2.1 Osalliset.....	26
4.2.2 Viranomaisyhteistyö	26
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	26
4.3 Asemakaavan tavoitteet	26
4.3.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	27
4.4 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen	27
4.5 Kaavaehdotuksesta hyväksymiskäsittelyyn	27
5. Asemakaavan kuvaus	27

5.1	Kaavan rakenne	27
5.1.1	Mitoitus	27
5.1.2	Palvelut.....	27
5.2	Aluevaraukset.....	27
5.2.1	Muut alueet.....	28
5.3	Kaavan vaikutukset	28
5.4	Ympäristön häiriötekijät	29
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	29
5.6	Nimistö.....	29
6.	Asemakaavan toteutus	29
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	29
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	29
6.3	Toteutuksen seuranta.....	29

Kaavakartta

Asemakaavakartta 1:1000

Liitteet

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	05.10.2023, päivitetty 18.01.2024
Liite 2. Kaavanlaatijan vastineet (OAS-vaihe)	18.01.2024
Liite 3. Kaavanlaatijan vastineet (Luonnosvaihe)	04.04.2024
Liite 4. Kaavanlaatijan vastineet (Ehdotusvaihe)	28.05.2024
Liite 5. Vesilahti. Kirkonkylän ja sen ympäristön rakennusinventointi ja maisemahistorian selvitys, 2004. (Kaava-alueella sijaitsevien rakennusten osalta).	

1. Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Kunnanviraston Alatalon alueen asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 107 sekä yleisen tien aluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu osa korttelista 107, lähivirkistysaluetta sekä katualuetta.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Vesilahden kunnassa, keskustaajamassa kunnanvirastotalon alueella Rautialantien alueella sekä sen pohjoispuolella. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,26 ha. Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti osoitettu alla olevassa kuvassa.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti Vesilahden keskustaajamassa osoitettu punaisella ympyrällä. (Taustakartta © Maanmittauslaitos 2023)

1.2 Kaavan tarkoitus

Kaavan tavoitteena on laatia asemakaavan muutos kaavarajauksen sisällä korttelin 107 länsiosaan. Alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH), ja tavoitteena on osoittaa korttelin muutosalueen mukaisesti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Alatalon alkuperäisen osan suojeleminen osayleiskaavan mukaisesti on myös osa kaavan tavoitteista. Kaavassa myös osoitetaan puistomainen alue voimassa olevan kaavan YH-alueesta VL-alueena.

Asemakaavalla myös muutetaan olemassa oleva LYT-alue katualueeksi, sillä kunnanviraston kohdalla Rautalantien osuus on siirretty kunnan hallinnoimaksi.

2. Tiivistelmä

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 28.8.2023 § 133 Kunnanhallitus, kaavoituspäätös
- 13.9.2023 Kuulutus vireilletulosta
- 16.11.2023 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville (MRL 63 §)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 16.11.2023 – 18.12.2023
- 12.02.2024 § 22 Kunnanhallitus, kaavaluonnoksen käsittely
- 21.02-25.03.2024 Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §)
- 15.04.2024 § 72 Kunnanhallitus, kaavaehdotuksen käsittely
- 25.04-27.05.2024 Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §)
- 17.06.2024 § 26 Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

2.2 Asemakaava

Tarkoituksena on laatia asemakaavan muutos, jolla muutetaan nykyisin alueelle asemakaavalla osoitettu YH-alue asuin-, liike- ja toimistorakentamisen mahdollistava AL-alue, jotta kunnanviraston nk. Alatalo voidaan ottaa asuinkäyttöön.

Tarkoituksena on tämän lisäksi muuttaa kaava-alueen länsilaidalla, kiinteistöllä 922-413-3-131 sijaitseva YH-alue lähivirkistysalueeksi (VL).

Tarkoituksena on myös osoittaa suunnittelualueella sijaitsevan rakennuksen alkuperäiselle osalla suojelumerkintä voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti. Suojeltavan rakennuksen lisäsiipi on Kirkonkylän osayleiskaavan yhteydessä tehdyn rakennusinventoinnin mukaan rakennettu 1990-luvulla, joten sitä osaa rakennuksesta ei osoiteta tällä kaavalla suojeltavaksi, eikä siihen kohdistu inventointitarvetta. Lisäsiipirakennus edustaa rakennusajankohdalle tyypillistä arkkitehtuuria ja rakennustapaa.

Asemakaavalla osoitetaan pääosin asuin-, liike- ja toimistorakentamisen korttelialuetta (AL) sekä katualuetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella sijaitsee nk. kunnanviraston Alatalo lisäsiipineen. Alueen pohjoispuolella sijaitsee asemakaavoitettua pientaloasutusta sekä lähivirkistysalueita. Alueen koillispuolella jatkuu nykyinen asemakaavoitettu YH-tontti, jolla sijaitsee Vesilahden kunnanvirasto sekä sen pohjoispuolella nykyään rivitaloasumista sisältävä YS-tontti. Alueen itä- ja kaakkoispuolella Rautialantien molemmin puolin sijaitsee asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteleita sekä YK-alueeksi osoitettu tontti, jolla sijaitsee Vesilahden kirkko. Rautialantien eteläpuolella sijaitsee Vesilahden seurakuntatalo. Alueen eteläpuolella sijaitsee Anttilanvuoren asemakaavoitettu alue, jolle on osoitettu LP-alue, pientaloasutusta sekä laajasti lähivirkistysalueita. Alueen länsipuolella on pientaloasutuksen ja lähivirkistysalueiden lisäksi myös YS-tontti, jolla sijaitsee Vesilahden terveysasema.

Tampereen joukkoliikenteen runkobussilinja kulkee Rautialantietä Vesilahden terveyskeskukselle, josta se palaa takaisin Vesilahdentielle. Tampereen osoitettu seudullinen pääpyöräreitti päättyy suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevalle Vesilahden kirkolle.

Suunnittelualue on osa Vesilahden kulttuurimaisemaa, joka on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (VAMA 2021).

Kaava-alueella sijaitsevat Vesilahden kunnan omistaman kiinteistö 922-413-3-200, osa kunnan omistamista kiinteistöistä 922-413-3-131, 922-895-2-14, 922-419-6-26, sekä osa yksityisessä omistuksessa olevista kiinteistöistä 922-413-3-10 ja 922-419-2-2.



Kuva 2. Kunnanviraston Alatalo kuvattuna kaakosta Rautialantieltä. Kuvassa vasemmalla suojeltava vanha osa.



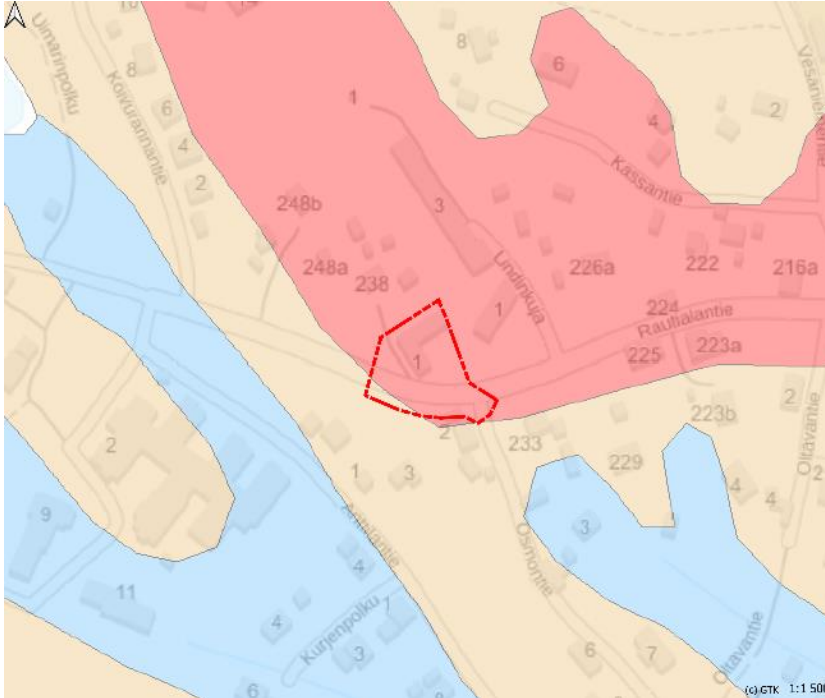
Kuva 3. Kunnanviraston Alatalon vanha, suojeltava osa kuvattuna lounaasta Rautialantieltä.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Kaava-alueella sijaitsee toimistorakennus, jonka lounaissivua pitkin kulkee kulku kaava-alueen pohjoispuolella olevalle AO tontille 3. Kaava-alueelle sijoittuu myös osa Rautialantiestä, puita sekä istutuksia.

Topografialtaan kaava-alueella ei ole suuria eroja maanpinnankorkeudessa, lounaisosa on matalimmalla noin 94 m mpy, ja koillisosa korkeimmalla noin 101 m mpy.

Maaperältään alue on suurimmaksi osaksi kalliomaata ja pieneltä osin alueen lounaiskulmassa hiekkamoreenia. Kaava-alueen maaperä esitetty alla olevassa kuvassa.



Kuva 4. Alueen maaperä on kalliomaata (punainen) ja hiekkamoreenia (vaaleanruskea). Kaava-alueen raja punaisella. (Lähde: GTK)

Suomen ympäristökeskuksen Avoin tieto -palvelun karttapalvelu KARPALOn tai muiden tiedossa olevien tietojen mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

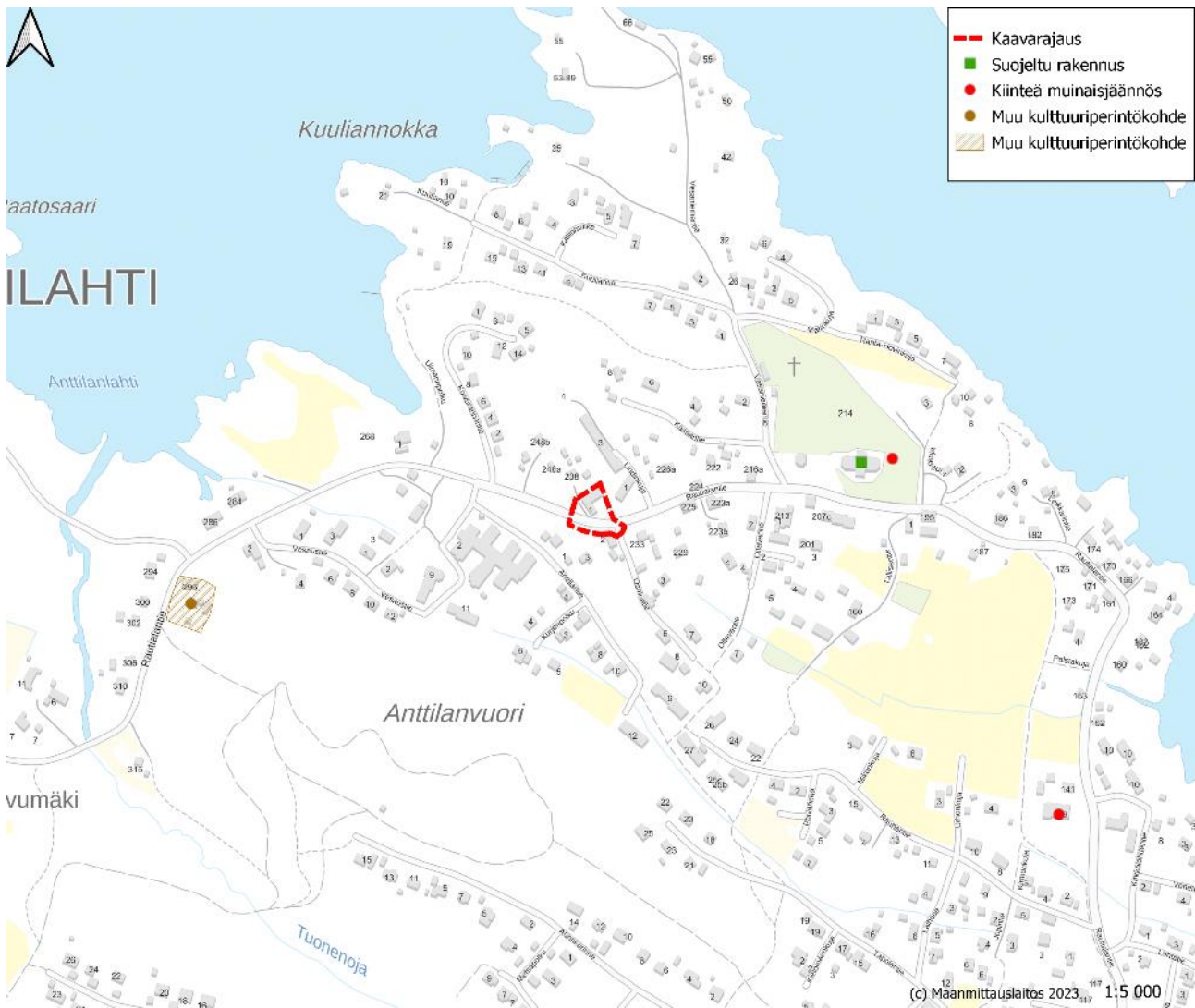
Suunnittelualue sisältyy niin valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen kuin maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (VAMA) on Vesilahden kulttuurimaisema ja maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY1993) kohde on Vesilahden kirkonkylän ympäristö.

3.1.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö

Kirkonkylän osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2004 tehdyssä rakennusinventoinnissa kaava-alueella sijaitseva kunnanviraston Alatalo (selvityksessä vanha kunnantalo) tulisi säilyttää osana vanhaa raittimaisemaa. Rakennusinventoinnissa todetaan, että ympäröivä maisema tulisi säilyttää nykyisessä asussaan ja mahdollisten korjaus- ja muutostöiden tulisi olla entisöiviä ja vanhaa/alkuperäistä materiaalia säästäviä. Uudisrakentaminen tulee sovittaa alueen rakennettuun ympäristöön korostetun tarkkaan mittakaavan, värien, materiaalien ja rakennusten sijoittelun suhteen.

Syken aineistojen perusteella alueella ei sijaitse rakennussuojelukohteita. Museoviraston aineistojen perusteella alueella ei sijaitse muinaismuistokohteita.

Lähialueella sijaitsee muutamia kiinteitä muinaisjäännöksiä ja muita kulttuuriperintökohteita, jotka on esitetty alla olevassa kuvassa.



Kuva 5. Lähialueen muinaisjäännökset ja muut suojelukohteet. (Lähde: Syke, Museovirasto)

3.1.4 Rakennettu ympäristö

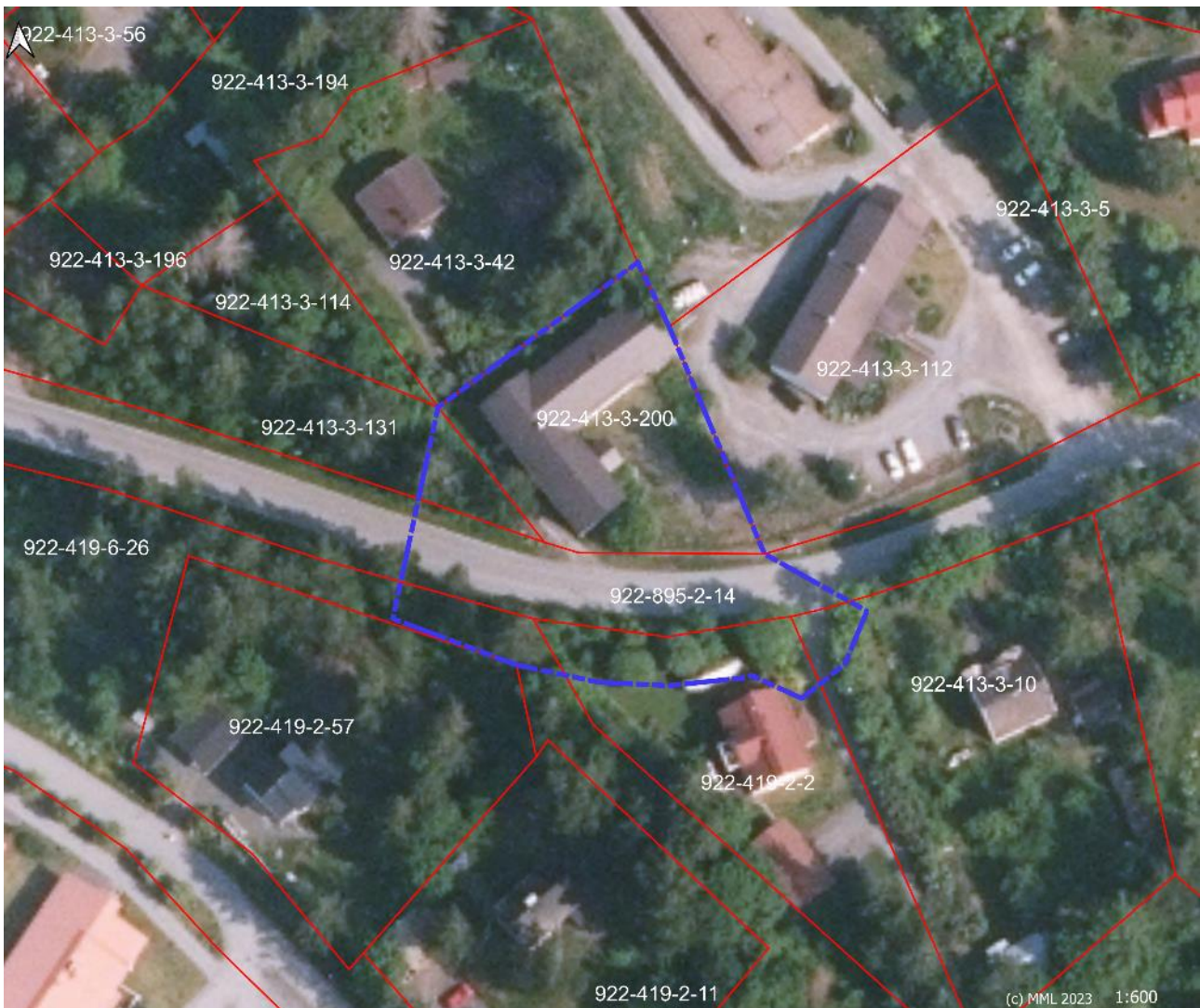
Kaava-alueella on rakennuksia seuraavilla kiinteistöillä:

- Kiinteistö 922-413-3-200: toimistorakennus

Kaava-alueen ulkopuolella kaavan kiinteistöillä sijaitsevat muut rakennukset

- Kiinteistö 922-419-2-2: asuinrakennus ja 1 muuta rakennusta
 - Kiinteistö 922-413-3-10: asuinrakennus ja 3 muuta rakennusta
 - Kiinteistö 922-413-3-131: muu rakennus
 - Kiinteistö 922-419-6-26: kokoontumisrakennus ja muu rakennus
- (Lähde: Liiteri 22.12.2023)

Kaava-alueen rakennuksien sijainnit ilmakuvalla esitetty alla olevassa kuvassa.



Kuva 6. Kaava-alueen rakennukset. Kaava-alueen raja on merkitty sinisellä rajauksella.

3.1.5 Liikenne ja kunnallistekniikka

Rautialantien keskimääräinen päivittäinen liikennemäärä on 177 ajoneuvoa (2020). Tieto perustuu Väyläviraston avoimeen Digiroad-aineistoon.

Tampereen joukkoliikenteen runkobussilinja kulkee Rautialantietä pitkin kaava-alueen läpi, kaava-alueella ei sijaitse pysäkkejä. Lähin joukkoliikenteen bussipysäkki sijaitsee Rautialantiellä noin 180 metriä kaava-alueelta tietä pitkin lännen suuntaan.

Alueella ei sijaitse kevyenliikenteen väyliä, eikä suojateitä. Tampereen seudullinen pyöräilyreitti päättyy Vesilahden kirkolle.

Alue on liitetty kunnallistekniseen verkostoon.

3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei sijaitse ympäristönsuojelun kannalta erityisiä kohteita.

Alueella ei ympäristöhäiriöitä.

3.1.7 Maanomistus

Kaava-alueella sijaitsevat Vesilahden kunnan omistaman kiinteistö 922-413-3-200, osa kunnan omistamista kiinteistöistä 922-413-3-131, 922-895-2-14, 922-419-6-26, sekä osa yksityisissä omistuksissa olevista kiinteistöistä 922-413-3-10 ja 922-419-2-2. Kiinteistöt on esitetty alla olevalla kuvalla.

3.1.8 Aiemmat selvitykset ja inventoinnit

Kirkonkylän osayleiskaavan laatimisen yhteydessä alueelle on tehty vuonna 2004 rakennusinventointi (Kirkonkylän ja sen ympäristön rakennusinventointi ja maisemahistoriallinen selvitys / Vesilahden kunta). Tätä selvitystä hyödynnetään tässä asemakaavahankkeessa.

Tämä kaavan osalta ei ole tarpeen laatia uusia selvityksiä tai niiden päivityksiä.

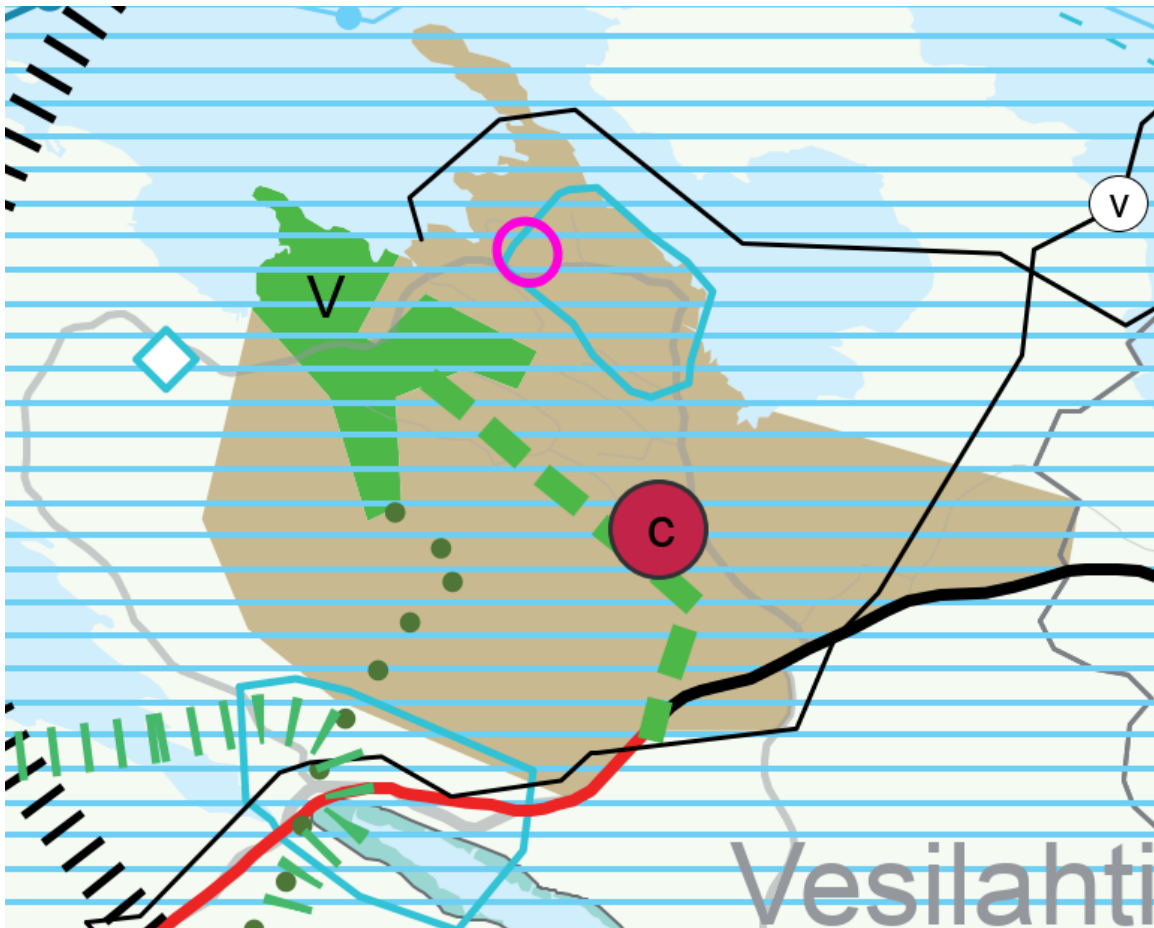
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. **Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.2.2 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

Kaava-alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymä, 8.6.2017 voimaan tullut Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Kaava-alueen likimääräinen sijainti maakuntakaavalla osoitettu seuraavassa kuvassa.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueena ja kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeksi osoitetulle alueelle sekä valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Alue sijoittuu myös maakunnallisesti merkittävälle rakennetulle kulttuuriympäristölle. Alueen eteläpuolelle on merkitty keskusta-toimintojen alue, paikalliskeskus.



Kuva 8. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Kaava-alueen likimääräinen sijainti merkitty vaaleanpunaisella ympyrällä.

Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m².
- Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 k-m².
- Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m².

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.



Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke.

Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajakentämispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

Kehittämissuositus:

Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskunta-rakentamiseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.



Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue.



Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisiksi esitetyt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma) sekä maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Mam).

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Maisema-alueiden kanssa päällekkäiset maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat on esitetty kaavaselostuksen liitekartalla "Kulttuurimaisemat".



Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston vuoden 1995 periaatepäätöksellä valitut valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.



Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Merkinnöillä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet.

Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, joiden osoittamiseen ei maakunta-kaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää. RK-merkinnällä osoitetaan karttateknisistä syistä erillisillä kartoilla esitetyt arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.



Keskustatoimintojen alue, paikalliskeskus.

Kohdemerkinnällä osoitetaan palveluiltaan paikalliskeskustasoisten kuntien pääkeskusten likimääräinen sijainti. Alueella voi sijaita keskustahakuisia palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita, kauppaa, asumista ja työpaikkoja sekä niihin liittyviä liikennealueita ja puistoja.

Suunnittelumääräys:

Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m².

Pirkanmaan vaihemaakuntakaava (viranomaisehdotus)

Pirkanmaan vaihemaakuntakaava "Elonkirjo ja energia" on vireillä. Vaihemaakuntakaavalla muutetaan voimassa olevaa Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040. Pirkanmaan maakuntahallitus on päättänyt 18.3.2024 kokouksessa pyytää viranomaisilta lausunnot vaihemaakuntakaavan viranomaisehdotus aineistosta. Lausuntoaikaa on 3.5.2024 asti.

Vaihemaakuntakaavan tavoitteena on tukea pirkanmaalaisen luonnon monimuotoisuutta ja elonkirjoa sekä vahvistaa edellytyksiä kestäväälle energiantuotannolle maakunnan alueella. Pirkanmaalle laaditaan alueellista luonnon monimuotoisuusohjelmaa sekä energias strategiaa. Kaavoituksen ja strategiatyön on tarkoitus edetä rinnakkain toisiaan täydentäen ja tukien.

Vesilahden eteläpuolelle on viranomaisehdotuksessa osoitettu maaseutuelinkeinojen kehittämisen kohde-merkintä (mk1) ja alueen kehittämissuosituksen mukaan Vesilahden keskustan eteläpuoleisen alueen suunnittelussa varaudutaan hajautetun energiantuotannon ja -siirtoverkostojen kehittämiseen. (Kuva 9)

Kaava-alue sijoittuu vaihemaakuntakaavan viranomaisehdotuksessa alueelle, jota koskien vaihemaakuntakaavassa osoitetaan muutoksia merkintöjä tai määräyksiä suhteessa alueella voimassa olevan Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kaavamerkintöihin ja -määräyksiin. Taajamatoimintojen alueen kaavamääräykseen on tehty muutoksia (kts. Kuva 10).

Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetyn, maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen merkintä (Ma ja Mam) on viranomaisehdotuksessa esitetty kumottavaksi, samoin valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (Mav). Vesilahden alue on sen sijaan osoitettu osaksi valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita (vaaleansininen vaakaraidoitus), jotka perustuvat valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventoinnin tuloksiin. Kaavan viranomaisehdotuksessa suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät

kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.



Kuva 9. Ote Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan viranomaisehdotuksessa. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty punaisella.

Kaava-aluetta koskevat muutokset Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 merkintöihin ja määräyksiin on lueteltu alla. Uudet merkinnät ja muutokset esitetään punaisella värillä, kumottavat tai poistettavat tekstit ylivivattuna mustalla.



Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Kartta 1

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021).

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen sekä uusien rakennuspaikkojen sijaintiin ja rakentamistapaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Maisema-alueiden kanssa päällekkäiset maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat on esitetty kaavaselostuksen liitekartalla "Kulttuurimaisemat".

mk1



Maaseutuelinkeinojen kehittämisen kohdealue.

Kartta 1

Kartta 2



Merkinnällä osoitetaan maaseutualueita, joihin kohdistuu maakunnallisesti merkittäviä elinkeinoihin liittyviä alueidenkäytön kehittämistarpeita. Kohdemerkinnällä osoitetaan Ruoveden Murskemäki ja Vesilahden keskustan eteläpuolella sijaitseva alue.

Kehittämissuositus:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää alueelle luonteenomaisten elinkeinojen ja energiantuotannon kehittymistä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää uusien toimintojen sekä alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristön arvojen yhteensovittamiseen.

Kangasalan Saarioisten tehtaan sekä Pakkalan kylän ympäristön alueen suunnittelussa tulee edistää eläintuotannon ja siihen liittyvän jalostustoiminnan toimintaedellytyksiä sekä kiinnittää erityistä huomiota näiden toimintojen ja ympäristön arvojen yhteensovittamiseen. Alueen suunnittelussa tulee myös edistää alueen kehittymistä muuhun lähiruokatuotantoon sekä teollisuuden sivuvirtojen hyödyntämisestä ja hajautetun energiantuotannon ja -siirtoverkoston kehittämistä.

Punkalaitumella Kanteenmaantien ja valtatie 2 risteysalueen sekä Isosuon ja Arkuinsuon muodostaman alueen suunnittelussa tulee tukea alueen kehittymistä bio- ja energiatalouden vyöhykkeenä.

Hämeenkyrössä ja Nokialla sijaitsevan Jumesniemen-Mahnalan alueen suunnittelussa tulee edistää maakunnallisesti merkittävä maito- ja marjatuotannon aluekonaisuuden kehittämisedellytyksiä. Suunnittelulla edistetään eläintuotannon ja biotalouden toimintaedellytyksiä.

Ruoveden Murskemäen ja Vesilahden keskustan eteläpuoleisen alueen suunnittelussa varaudutaan uusiutuvan energiantuotannon ja siirtoverkostojen kehittämiseen sekä niihin liittyvään elinkeinotoimintaan.



Kuva 10. Ote Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan luonnoksen kaavamääräyksiltään muuttuneet kaavamerkinnot kartasta, johon on lisätty suunnittelualueen suurin piirteinen sijainti vihreällä ympyrällä.

Taajamatoimintojen alue.

Kartta 2

Kartta 3

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen, työpaikkojen ja lähivirkistysalueen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja luonnon monimuotoisuuden yhteensovittamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saatavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Lisäksi alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyrittävä edistämään paikallista energiaomavaraisuutta ja otettava huomioon kestävä sopeutuminen ilmastonmuutokseen.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovittava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat yleismääräyksen mukaiset pois lukien seuraavat alueet:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m².
- Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella yhteensä 10 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon

alaraja on 5 000 k-m² ; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella yhteensä 5 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 4 000 k-m².

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.



Keskustatoimintojen alue, paikalliskeskus.

Kartta 2

Kohdemerkinnällä osoitetaan palveluiltaan paikalliskeskustasoisten kuntien pääkeskusten likimääräinen sijainti. Alueella voi sijaita keskustahakuisia palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita, kauppaa, asumista ja työpaikkoja sekä niihin liittyviä liikennealueita ja puistoja.

Suunnittelumääräys:

Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi.

3.2.3 Yleiskaava

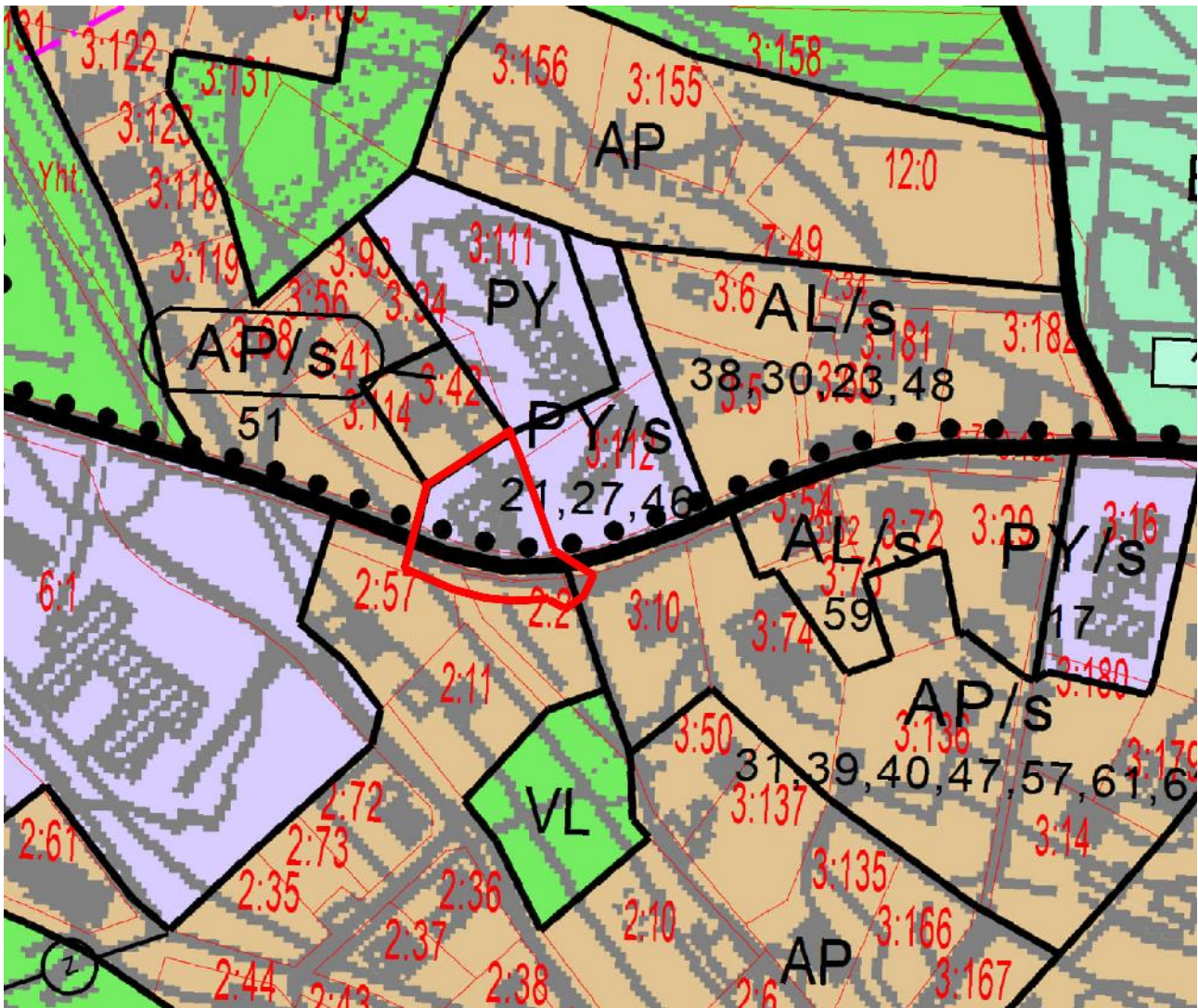
Alueella on voimassa **Vesilahden kirkonkylän osayleiskaavan muutos ja laajennus**, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.11.2006 § 70. Kaava on tullut voimaan kahdessa osassa, tammikuussa 2007 sekä valituksenalaiselta osaltaan 19.3.2009.

Osayleiskaavassa suunnittelualueesta suurin osa on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (PY/s). Suunnittelualueen eteläosa on osoitettu osayleiskaavassa pientalovaltaisena asuntoalueena ja yhdystie/kokoojakatu, jonka reunaan on osoitettu kevyen liikenteen reitti/kevyen liikenteen yhteystarve.

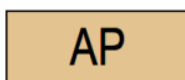
Osayleiskaavan yhteydessä on tehty alueelle rakennusinventointi ”Kirkonkylän ja sen ympäristön rakennusinventointi ja maisemahistoriallinen selvitys”, jossa on tehty selvitys suunnittelualueen rakennuksista. Osayleiskaavan rakennusinventointi on tehty vuonna 2004.

Osayleiskaavassa osoitettu PY/s -merkintä on todettu vanhentuneeksi alueella, joten siitä on suunniteltu poikkeamaa tällä asemakaavalla. Suunnittelualueella sijaitseva vanha kunnanviraston Alatalo on ollut ennen julkisten palvelujen ja hallinnon alueena, mutta sillä ei ole enää käyttöä sellaisenaan. Alatalon käyttö tulevaisuudessa suunnitellaan olevan asuin-, toimisto- ja liikerakennuksia palveleva. Tällä muutoksella turvataan olemassa olevan rakennuksen käyttö ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen myös tulevaisuudessa.

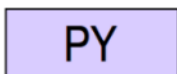
Kaava-alueen sijainti osayleiskaavalla osoitettu alla olevalla kuvalla.



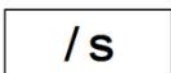
Kuva 11. Ote Kirkonkylän osayleiskaavan muutoksesta ja laajennuksesta. Kaava-alue merkitty punaisella rajauksella.



AP Pientalovaltainen asuntoalue.



PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.



/s Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Luku merkinnän alapuolella viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon, jossa säilytettävät ominaispiirteet on eritelty.

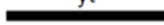
Määräys: Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen purkamiseen tulee olla pakottava syy ja rakennusvalvontaviranomaisen lupa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että kohteen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin arvoihin. Ympäristöä on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu.

22



Kevyen liikenteen reitti/kevyen liikenteen yhteystarve.
Merkinnällä ei oteta kantaa väylän sijaintiin eikä tyyppiin.

yt



Yhdystie/kokoojakuu.

Asemakaavamuutosalueen yleiskaava on vanhentunut, joten asemakaavan laatimisen yhteydessä on laadittava MRL 39 §:n mukainen yleiskaavallinen tarkastelu; yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

- Alueen rakenne pysyy ennallaan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttuessa. Rakennuksen käyttö ja rakennushistoriallisten arvojen säilyminen edistävät koko alueen ekologista kestävyttä ja vahvistaa Vesilahden keskustan yhdyskuntarakennetta sekä elinvoimaa.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

- Kaavahanke sijoittuu olemassa olevaan taajamarakenteeseen olevan liikenneverkoston ja olevien kunnallisteknisten verkostojen piiriin.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

- Asemakaavamuutos mahdollistaa asumisen lisääntymisen Vesilahden keskustassa, jossa palvelut ovat lähietäisyydellä.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;

- Suunnittelualue sijaitsee olemassa olevan taajamarakenteen ja kunnallisteknisten verkostojen piirissä. Alue sijaitsee Rautialantien ja joukkoliikennereitin vieressä keskellä taajamarakennetta ja on helposti saavutettava kaikilla kulkumuodoilla. Alueelle ei sijoitu luontoarvoja.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

- Suunnittelualueen sijainti ja rakennuksen käyttötarkoituksen muutos luovat erinomaiset edellytykset turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön; myös ympäröivät alueet kunnanvirastoa lukuun ottamatta koostuu pientaloasumisesta.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

- Kaavahankkeella ei ole kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin vaikutuksia. Positiivisiksi vaikutuksiksi voidaan katsoa rakennuksen myynnistä ja ylläpitokustannuksista kertyvät säästöt kunnalle.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

- Alueelle suunnitellusta asumisesta ei aiheudu ympäristöhaittoja.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;

- Kaavaratkaisulla turvataan Alatalon säilyminen ja kulttuurihistorialliset arvot, jonka myötä myös vanhentuneessa yleiskaavassa osoitettu aluetta koskeva suojelumääräys toteutuu.

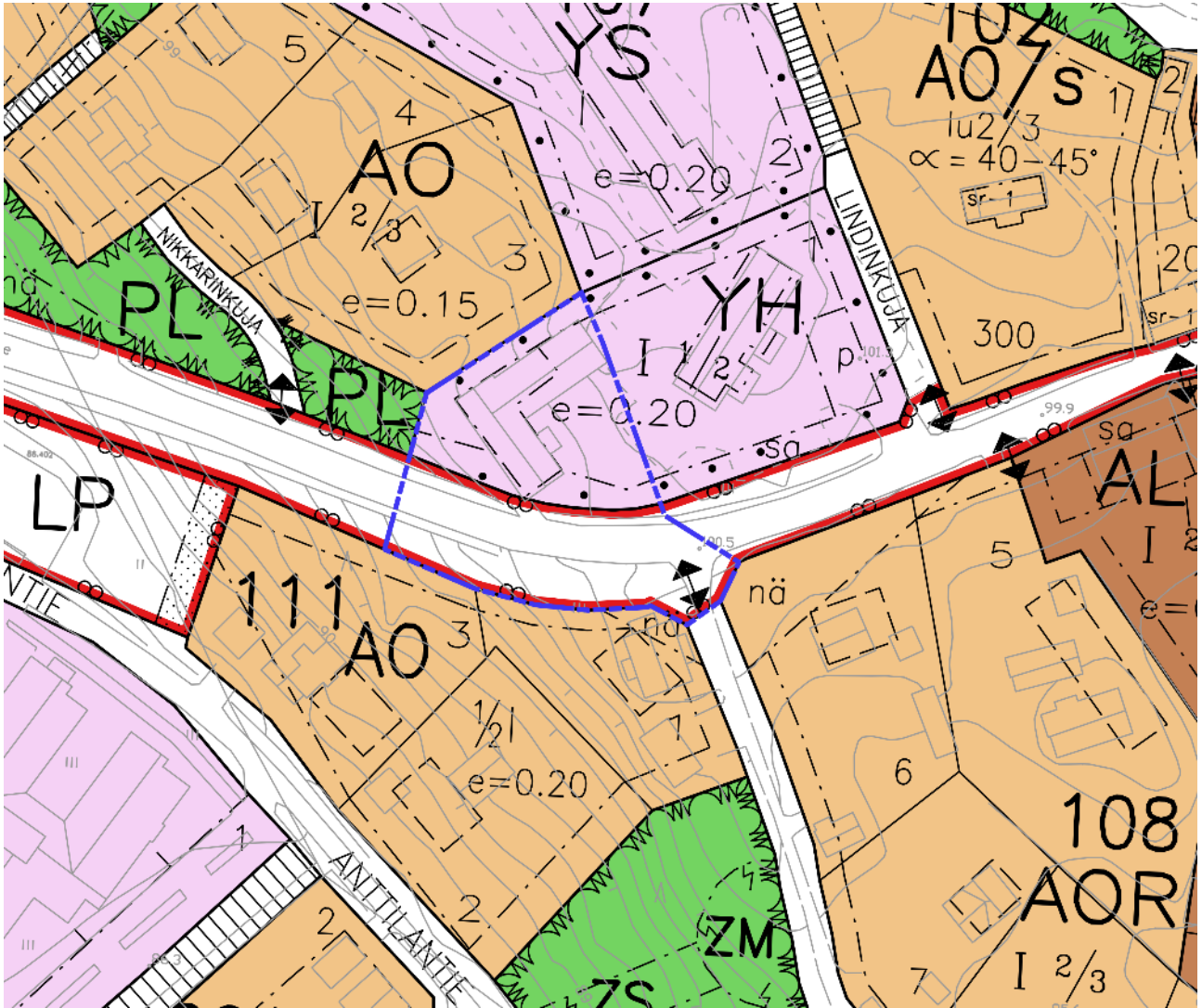
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys;

- Kaavaratkaisussa kunnanviraston Alatalon kiinteistön ulkopuolisen YH-alueen käyttötarkoitus muutetaan ja yhdistetään osaksi virkistysaluetta. Näin ollen kaavaratkaisulla lisätään alueen virkistysmahdollisuuksia sekä parannetaan virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyttä

3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan Vesilahden Kirkonkylän rakennuskaavan alueelle. Suunnittelualueen sijainti Vesilahden kaavayhdistelmällä esitetty seuraavassa kuvassa.

Vesilahden kirkonkylän rakennuskaava on vahvistettu 15.01.1979. Suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu hallinto- ja virastorakennuksen alueena (YH), kerrosluvuksi $1\frac{1}{2}$ ja rakennusoikeus $e=0,20$. Eteläosa suunnittelualueesta on osoitettu yleisen tien alueena (LYT).



Kuva 12. Ote Vesilahden kunnan ajantasakaavasta. Kaava-alue on merkitty sinisellä katkoviivalla.

3.2.5 Pohjakartta

Asemakaava laaditaan kaavoituksen pohjakartalle 1:2000. Pohjakarttaa tarkistetaan kaavan laadinnan aikana tarpeen mukaan. Suunnittelualueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen laatiminen on aloitettu kunnan aloitteesta. Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa kunnanviraston Alatalon käyttö jatkossa asuin-, liike- ja toimistorakennuksena voimassa olevan hallinto- ja virastotalorakennuksen sijaan. Rakennuksella ei ole kunnan toiminnassa enää sellaisenaan käyttöä, joten alueen käytön jatkuminen turvataan osoittamalla se käytännöllisempään käyttöön.

Kaava on kuulutettu vireille 14.9.2023 ja se on nähtävillä koko suunnittelutyön ajan kunnanvirastossa ja kunnan nettisivuilla.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen asukkaat, yritykset ja omistajat
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Verkkoyhtiöt
- Vesilahden kunnan lautakunnat, toimikunnat ja jaostot
- Alueella toimivat yhdistykset

4.2.2 Viranomaisyhteistyö

Täydentyy kaavan edetessä.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 16.11.2023 – 18.12.2023.

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §) 21.02-25.03.2024.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 25.04.-27.05.2024.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on laatia asemakaavan muutos kaavarajauksen sisällä korttelin 107 länsiosaan. Alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH), ja tavoitteena on osoittaa korttelin muutosalueen mukaisesti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tontilla sijaitseva vanha virastotalon Alatalo osoitetaan asuinkäyttöön. Alatalon alkuperäisen osan suojeleminen sr-merkinnällä on myös osa kaavan tavoitteista. Kaavassa myös osoitetaan puistomainen alue voimassa olevan kaavan YH-alueesta VL-alueena.

Osayleiskaavassa osoitettu PY/s -merkintä on todettu vanhentuneeksi alueella, joten siitä on suunniteltu poikkeamaa tällä asemakaavalla. Suunnittelualueella sijaitseva vanha kunnanviraston Alatalo on ollut ennen julkisten palvelujen ja hallinnon alueena, mutta rakennus ei ole enää kunnan toimintojen käytössä. Alatalon käyttö tulevaisuudessa suunnitellaan olevan asuin-, toimisto- ja liikerakennuksia palveleva. Tällä muutoksella turvataan olemassa olevan rakennuksen käyttö ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen myös tulevaisuudessa.

4.3.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu perustuu alueen nykyiseen rakennusten käyttötarkoitukseen. Kaavaratkaisussa on otettu huomioon myös nykyiset tierasitteet sekä selkeytetty tontin sisäistä kulkua ja pysäköintiä. Rautialan tien osalta on otettu huomioon teialueen nykyinen omistus kunnalla ja muutettu teialue katualueeksi.

4.4 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana 21.02.-25.03.2024 saatiin viisi lausuntoa, jotka koskivat pääosin pieniä tarkennuksia koskien kaavaselostusta sekä kulttuuriympäristöä koskevia kaavamääräyksiä; määräyksiä on tarkennettu sekä koskien Alatalon vanhaa osaa (merkitty sr-1 -merkinnällä) sekä lisätty kulttuuriympäristöä ja maisemaa koskeva yleismääräys korjaus- ja uudisrakentamista paremmin ohjaavaksi.

Kaavaehdotukseen on lisäksi tarkennettu alueen tehokkuusluku $e=0.20 \rightarrow 0.40$ siten, että se vastaa olemassa olevaa rakentamisen määrää. Lisäksi ajoyhteysmerkintään on tehty lisäys kohdentaen se tietyille tontille.

4.5 Kaavaehdotuksesta hyväksymiskäsittelyyn

Nähtävillä olleeseen ehdotukseen ei tehty muutoksia.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu osa korttelista 107, lähivirkistysaluetta sekä katualuetta.

5.1.1 Mitoitus

Käyttötarkoitus	Kaavamerkintä	Pinta-ala (ha)	Pinta-ala (%)	Kerros-ala (k-m ²)	Kortteli-tehokkuus
Asuminen	AL	0,1164	45,24	465	0.4
Virkistys	VL	0,0114	4,44		
kadut, tiet	katu	0,1295	50,32		

Kaavassa sr 1-merkinnällä suojeltu rakennus on pinta-alaltaan n. 240 k-m², ja suojellun rakennuksen lisäksi on pinta-alaltaan n. 205 k-m². Rakennusoikeuden määrää ei kaavamuutoksella ei nosteta, vaikka tehokkuusluku nostetaan suhteessa voimassa olevaan kaavaan $e=0.20 \rightarrow 0.40$. Korttelialue pienenee kaavaratkaisussa huomattavasti voimassa olevan kaavan laajemmasta YH-korttelialueesta, jota koskien tehokkuusluku $e=0.20$ on osoitettu. Suunnittelualueen olemassa oleva rakennuskanta vaatii siten tehokkuusluvun noston.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle ei sijoitu palveluita.

5.2 Aluevaraukset

- ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE (AL)

Korttelialuemerkinnällä on osoitettu korttelin 107 tontti 6. Tehokkuusluku $e=0.40$ ja kerrosluku 1,5 olemassa olevan rakennuskannan mukaisesti. Tontille kulku on osoitettu idän puoleisen tontin läpi. Tontille on osoitettu paikoitusalue tontin eteläosaan.

- LÄHIVIRKISTYSALUE (VL)

Nykykaavan mukaisen YH-tontin lounaisosa on muutettu VL-alueeksi.

- KATUALUE

Katualueeksi muutettavan Rautialantien LYT-alueen rajaa on AL-tontin kohdalla muutettu vähäisesti rakennuksen kulman muotoon siten, että sr-1 -merkinnällä suojeltu rakennus jää kokonaisuudessaan AL-tontin puolelle.

5.2.1 Muut alueet

Asemakaavalla osoitetaan katualuetta.

5.3 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Tämän kaavamutoksen vaikutukset kohdistuvat lähinnä korttelin 107 osan käyttötarkoituksen muutokseen. Olennaisiksi MRA 1§: mukaisiksi vaikutuksiksi on arvioitu seuraavat:

1) Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Arvio: Suurin vaikutus kaavalla on suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevan kunnanviraston pihapiiriin, sillä tässä kaavassa osoitetun asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle osoitetaan kulkuyhteys kyseisen pihapiirin eteläreunasta. Tämä aiheuttaa kunnanviraston pihapiirissä enemmän liikehdintää henkilöautoilla.

2) Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Arvio: Kaavan vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen tai ilmaan jäävät vähäisiksi. Ilmastonmuutoksen kannalta kaavalla edistetään sen estämistä hyödyntämällä vanhaan rakennusta uudessa käyttötarkoituksessa, uuden rakennuksen rakentamisen sijaan.

3) Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Arvio: Kaavan vaikutukset luontoon ja eläimistöön ovat vähäisiä, sillä alueen ympäristö säilyy suurelta osaltaan nykyisessä tilassa.

4) Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Arvio: Kaavan vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ovat positiivisia, sillä kaava mahdollistaa lisää asumista, liiketoimintaa sekä toimistoja keskustan taajama-alueella. Liikenteellisesti kaava voi kasvattaa alueen liikennemääriä vähäisesti. Liikenteen kasvun kokonaisvaikutukset jäävät kuitenkin vähäisiksi Rautialantiellä.

5) Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Arvio: Kaavan mahdolliset vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan muodostuvan paikoitusalueesta ja kulkuyhteydestä korttelialueelle, jotka voivat vaikuttaa kunnanviraston ja sen Alatalon pihapiirin kuvaa, mutta kokonaisvaikutukset jäävät pieniksi. Kulttuuriperinnöllisesti ja rakennetun ympäristön kannalta vaikutukset ovat positiivisia, sillä kaavalla suojellaan kiinteistöllä sijaitseva kunnanviraston Alatalon alkuperäinen osa sekä ohjataan rakennuksen tulevia korjaustöitä kulttuurihistorian sekä kyläkuvan kannalta suotuisiksi. Suojeltavan rakennuksen lisäksi on Kirkonkylän osayleiskaavan yhteydessä tehdyn rakennusinventoinnin mukaan rakennettu 1990-luvulla, joten sitä osaa rakennuksesta ei osoiteta tällä kaavalla suojeltavaksi. Lisäsiiven mahdollinen purkamisen ja pienimittakaavainen uudisrakentaminen vaikuttaa vain vähäisesti ympäristöön; korjaus- ja uudisrakentamisessa tulee kuitenkin ottaa huomioon kaavan yleismääräykset, jossa on varmistettu rakentamistoimenpiteiden laatu ja yhteensopivuus paikkaan.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristössä ei ole merkittäviä häiriötekijöitä.

5.5 Kaavamerkinnt ja -määräykset

Kaavamerkinnt ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.6 Nimistö

Asemakaava ja asemakaavan muutos ei edellytä uutta nimistöä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

Jenny Jungar, Suunnittelupäällikkö
Kaavan laatija YKS-564
Sweco Finland Oy

Miska Muikkula, Maankäytön suunnittelija
Sweco Finland Oy