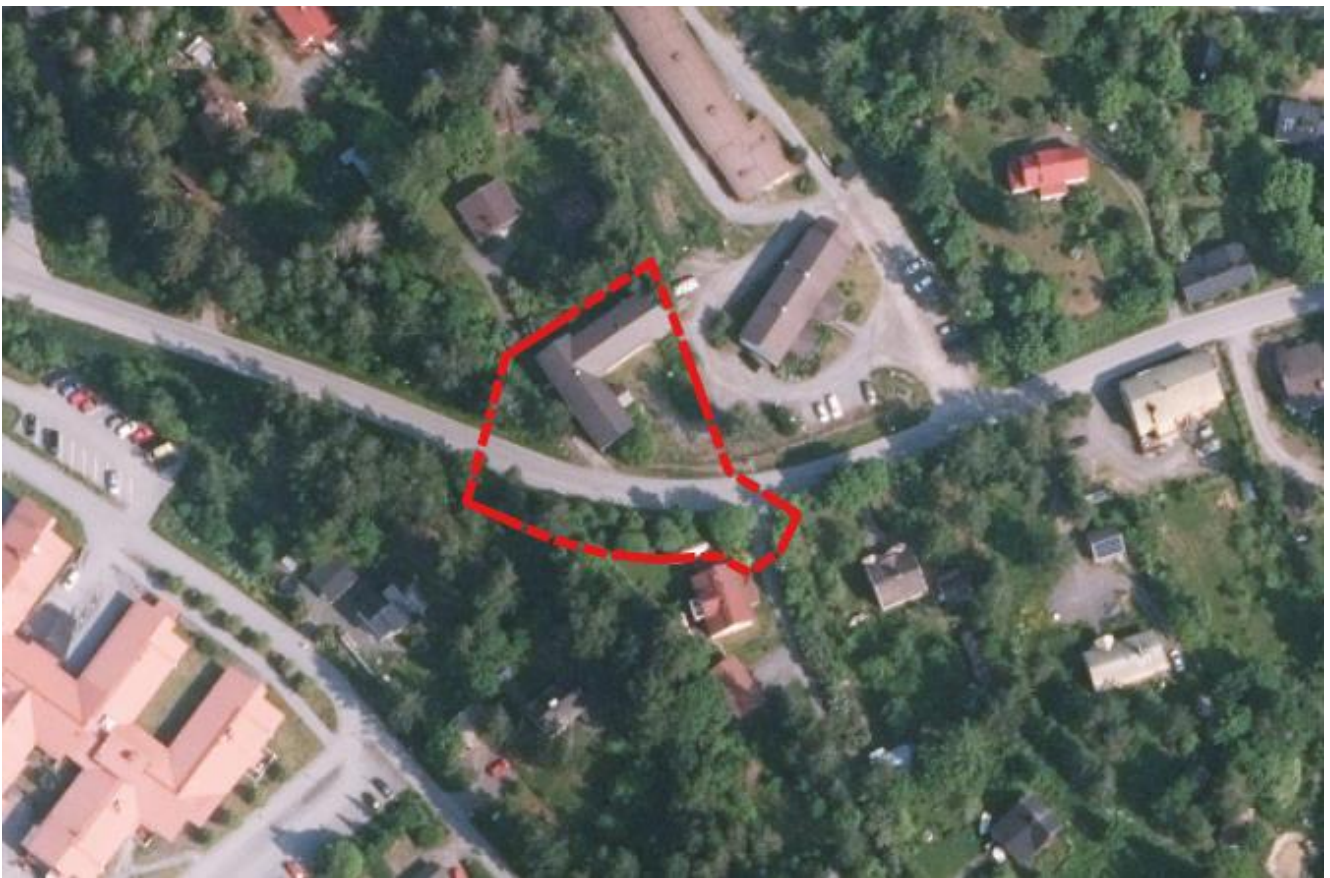


Vesilahden kunta
Kunnanvirastotalon Alatalon
alueen asemakaavamuutos



Päiväys
Tekijä

18.01.2024
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 Maankäytön strateginen kehityskuva	Error! Bookmark not defined.
3.2.4 Yleiskaava	21
3.2.5 Asemakaavat.....	23
3.2.6 Pohjakartta	24
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	25
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	25
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	25
4.2.1 Osalliset.....	25
4.2.2 Viranomaisyhteistyö	25
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	25
4.3 Asemakaavan tavoitteet	25
4.3.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	26
4.4 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen	26
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.....	27
5.3	Kaavan vaikutukset	27
5.4	Ympäristön häiriötekijät	28
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	28
5.6	Nimistö.....	28
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, luonnos 1:1000

18.01.2024

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

05.10.2023, päivitetty 18.01.2024

Kaavanlaatijan vastineet (OAS)

Suunnittelualuetta koskevat selvitykset

Vesilahti. Kirkonkylän ja sen ympäristön rakennusinventointi ja maisemahistorian selvitys, 2004

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
- pv.pv.vvvv Viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimitilin, kaavaluonnoksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemistä varten (MRL 62 § ja MRA 30 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimitilin, kaavaehdotuksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv Viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimitilin hyväksyi kaavaehdotuksen
- pv.pv.vvvv § xx 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.

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

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 molemmiin 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).

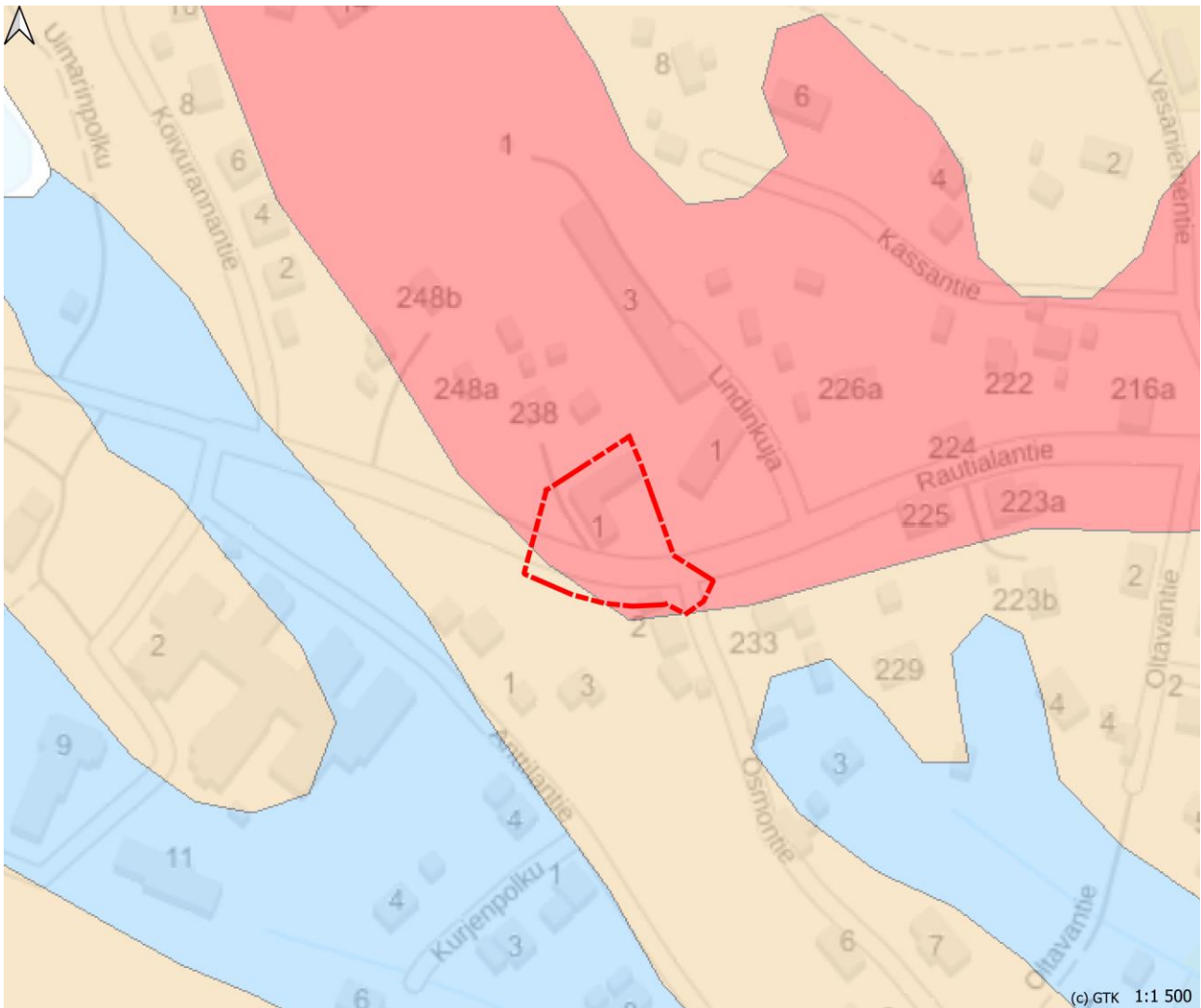
Kaava-alueella sijaitsevat Vesilahden kunnan omistaman kiinteistö 922-413-3-200, osa kunnan omistamista kiinteistöistä 922-413-3-131, 922-895-2-14, 922-419-6-26, sekä osa yksityisissä omistuksissa olevista kiinteistöistä 922-413-3-10 ja 922-419-2-2.

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. Alueen eteläosassa asemakaavoitetulla yleisellä teialueella sijaitsee kiinteistön 922-419-2-2 muu rakennus, rakennusta ei ole merkitty pohjakartalle.

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 2. 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.

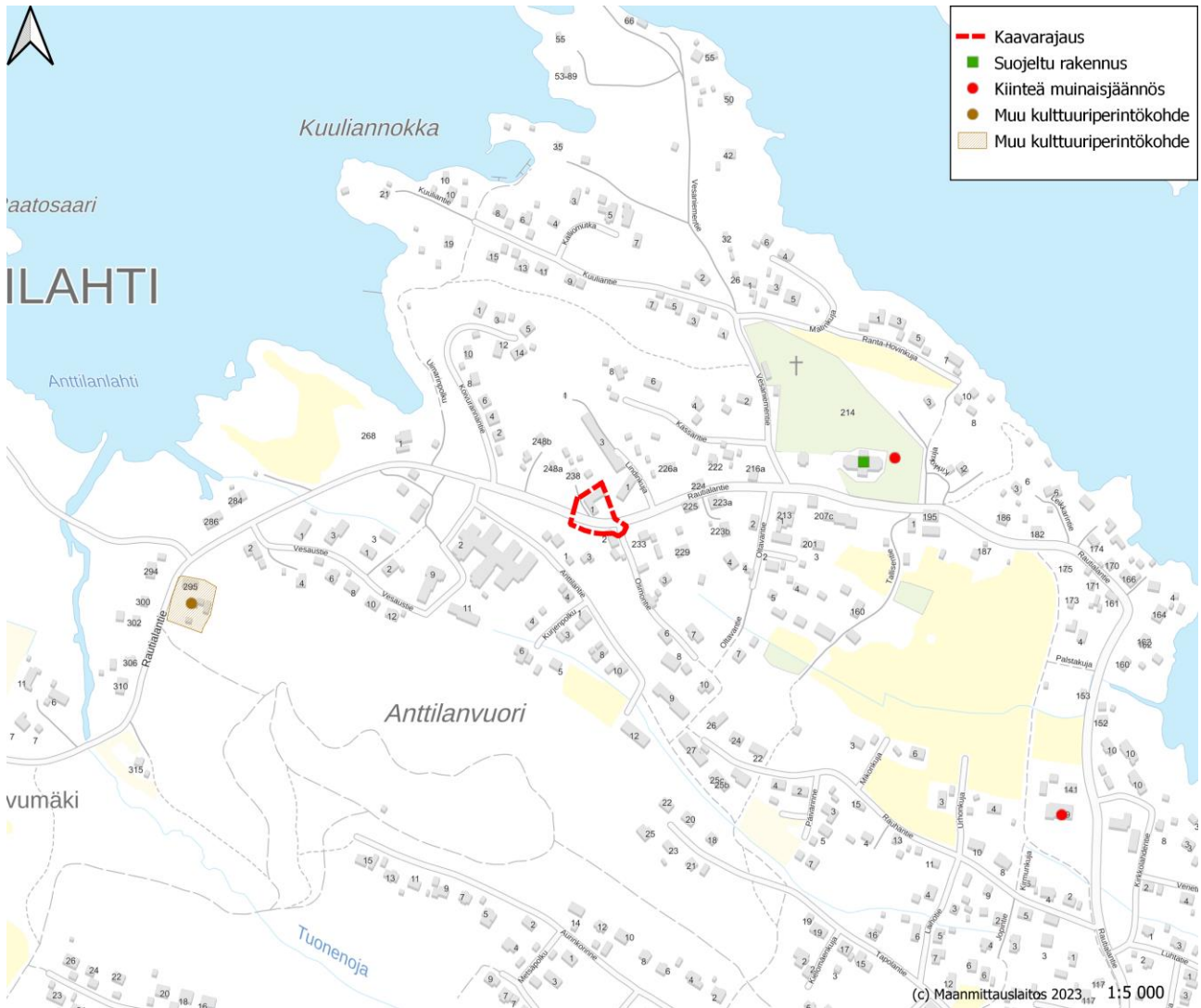
Suunnittelualue sisältyy niin valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen kuin maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (VAMA) on Vesilahden kulttuurimaisema ja maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY1993) kohde 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 3. Lähialueen muinaisjäännökset ja muut suojelukohteet. (Lähde: Syke, Museovirasto)

3.1.4 Rakennettu ympäristö

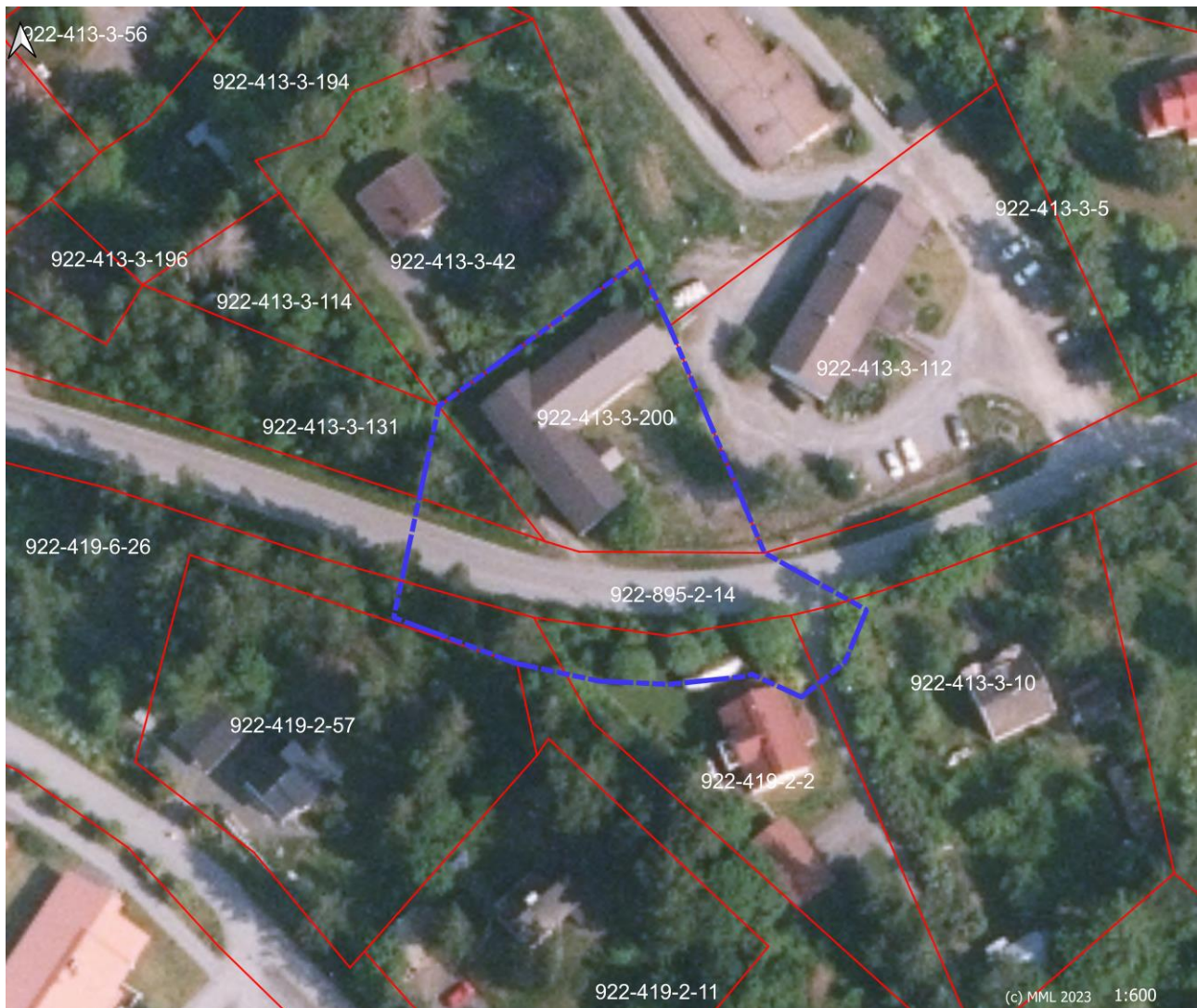
Kaava-alueella on rakennuksia seuraavilla kiinteistöillä:

- Kiinteistö 922-413-3-200: toimistorakennus
- Kiinteistö 922-419-2-2: muu rakennus / rakennelma (voimassa olevassa asemakaavassa yleisen tien alueella)

Kaava-alueen ulkopuolella kaavan kiinteistöillä sijaitsevat muut rakennukset

- Kiinteistö 922-419-2-2: asuinrakennus ja 2 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 4. 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

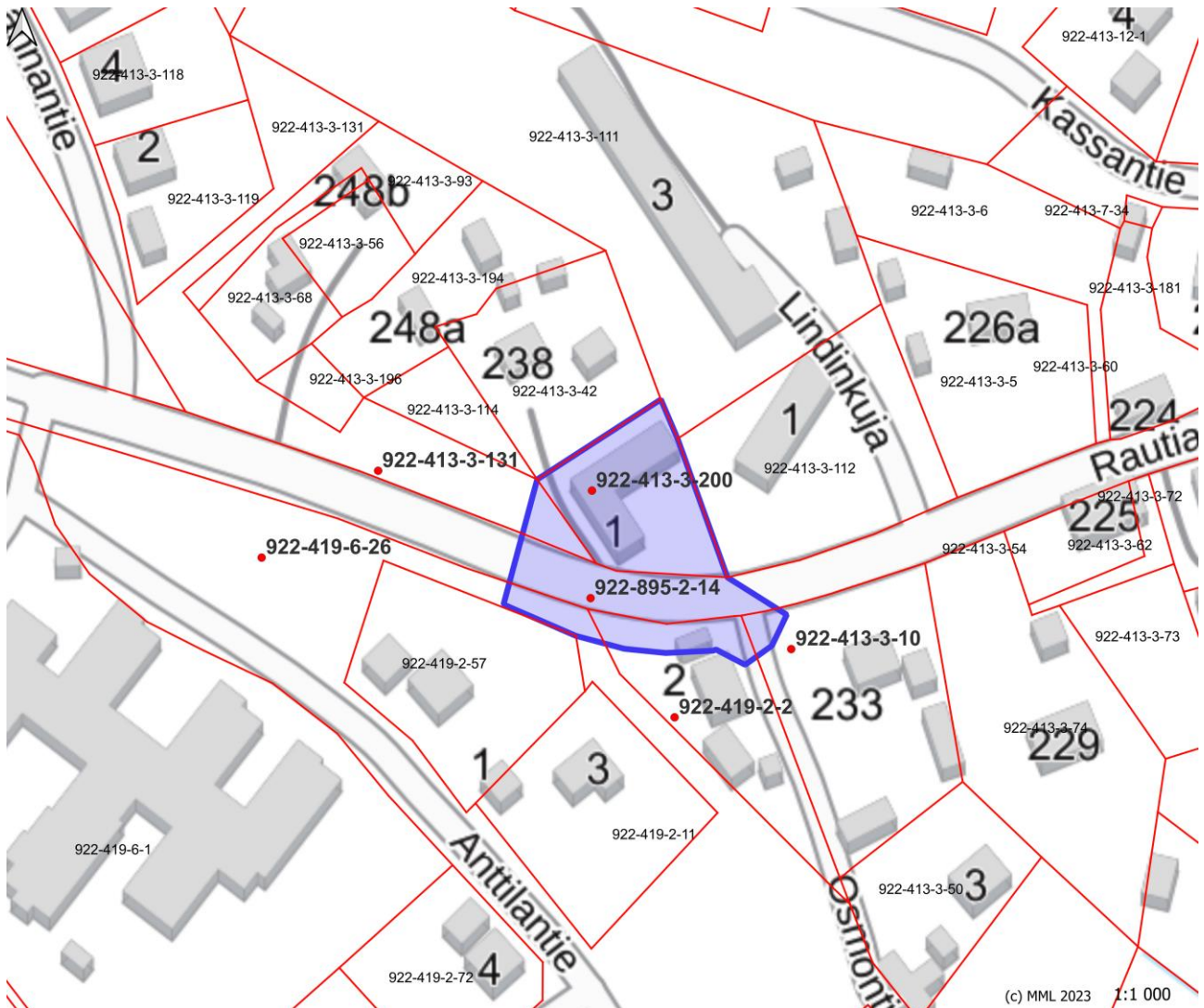
Kaava-alueella sijaitsevat Vesilahden kunnan omistaman kiinteistö 922-413-3-200, osa kunnan omistamista kiinteistöistä 922-413-3-131, 922-895-2-14, 922-419-6-26, sekä osa yksityisissä omistuksissa olevista kiinteistöistä 922-413-3-10 ja 922-419-2-2. Kiinteistöt on esitetty alla olevalla kuvalla.

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.

Pirkanmaan Maakuntamuseo on tehnyt alueella maastokatselmuksen vuoden 2023 talvella. Lisäksi Maakuntamuseo tulee tekemään uuden maastokatselmuksen vuoden 2024 keväällä.

Tämä kaavan osalta ei ole tarpeen laatia uusia selityksiä.



Kuva 5. Kaava-alueen kiinteistöt esitettynä Maanmittauslaitoksen karttapohjalla. Kaava-alue esitetty sinisellä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon siten, että edistetään niiden toteuttamista maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa.

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000, ja tavoitteita on tarkistettu 2008. Alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu, ja uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

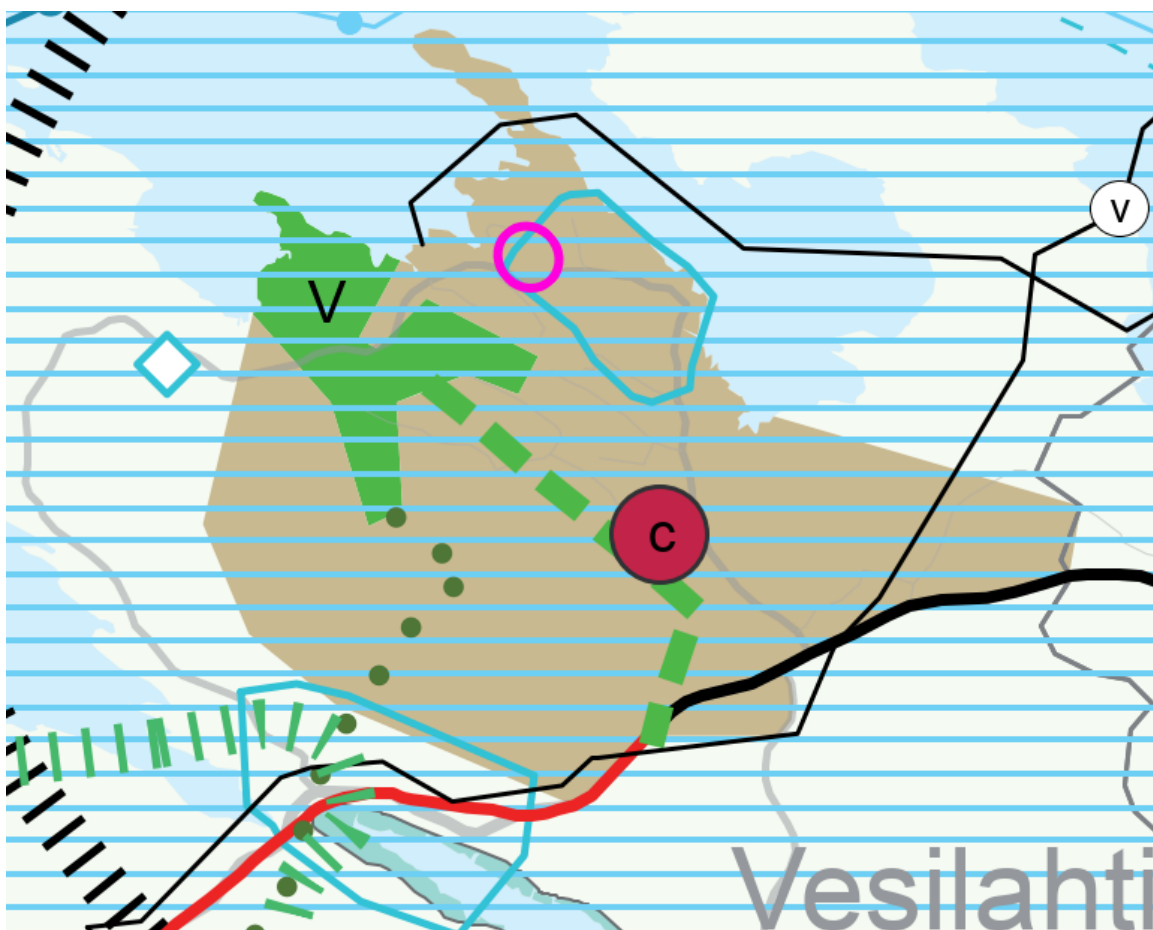
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

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 6. 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 (luonnos)

Pirkanmaan vaihemaakuntakaava "Elonkirjo ja energia" on vireillä. Vaihemaakuntakaavalla muutetaan voimassa olevaa Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040. Kaavaluonnos oli nähtävillä 8.5.–30.6.2023.

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

Vesilahden eteläpuolelle on luonnoksessa osoitettu maaseutuelinkeinojen kehittämisen kohdemerkintä (mk1) ja alueen kehittämissuosituksen mukaan Vesilahden keskustan eteläpuoleisen alueen suunnittelussa varaudutaan hajautetun energiantuotannon ja -siirtoverkostojen kehittämiseen. (Kuva 7)

Kaava-alue sijoittuu vaihemaakuntakaavan luonnoksessa 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 8).

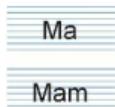
Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetyn, maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen merkintä (Ma ja Mam) on luonnoksessa esitetty kumottavaksi, samoin valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (Mav). Vesilahden alue on sen sijaan osoitettu osaksi valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (vaaleansininen vaakaraidoitus). Kaavaluonnoksen suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Suunnittelualueen eteläpuolelle on merkitty keskustatoimintojen alue, paikalliskeskus. Alueen eteläpuolelle on merkitty keskustatoimintojen alue, paikalliskeskus.



Kuva 7. Ote Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan luonnoksesta. 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.



Ma — Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue.
Mam Kokonaan kumottava merkintä

Kartta 3

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".



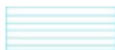
Mav — Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Kokonaan kumottava merkintä

Kartta 3

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.



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 ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

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



Maaseutuelinkeinojen kehittämisen kohdealue.

Kartta 1

Kartta 2

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

Kehittämissuositus:

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

Vesilahden keskustan eteläpuoleisen alueen suunnittelussa varaudutaan hajautetun energiantuotannon ja -siirtoverkostojen kehittämiseen.



Kuva 8. Ote Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan luonnoksen kaavamääräyksiltään muuttuneet kaavamerkinnot kartasta, johon on lisätty suunnittelualueen suurin piirteinen sijainti vihreällä ympyrällä.

Taajamatoimintojen alue.

Kartta 2

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 lähivirkistyssekoittuneena alueena. Eri-tyistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja luonnon monimuotoisuuden yhteensovittamiseen. 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 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 ~~3 000~~ k-m².
- ~~Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatualueiden 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.



Keskustatoimintojen alue, paikalliskeskus.

Kartta 2

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

Suunnittelumääräys:

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

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

3.2.3 Yleiskaava

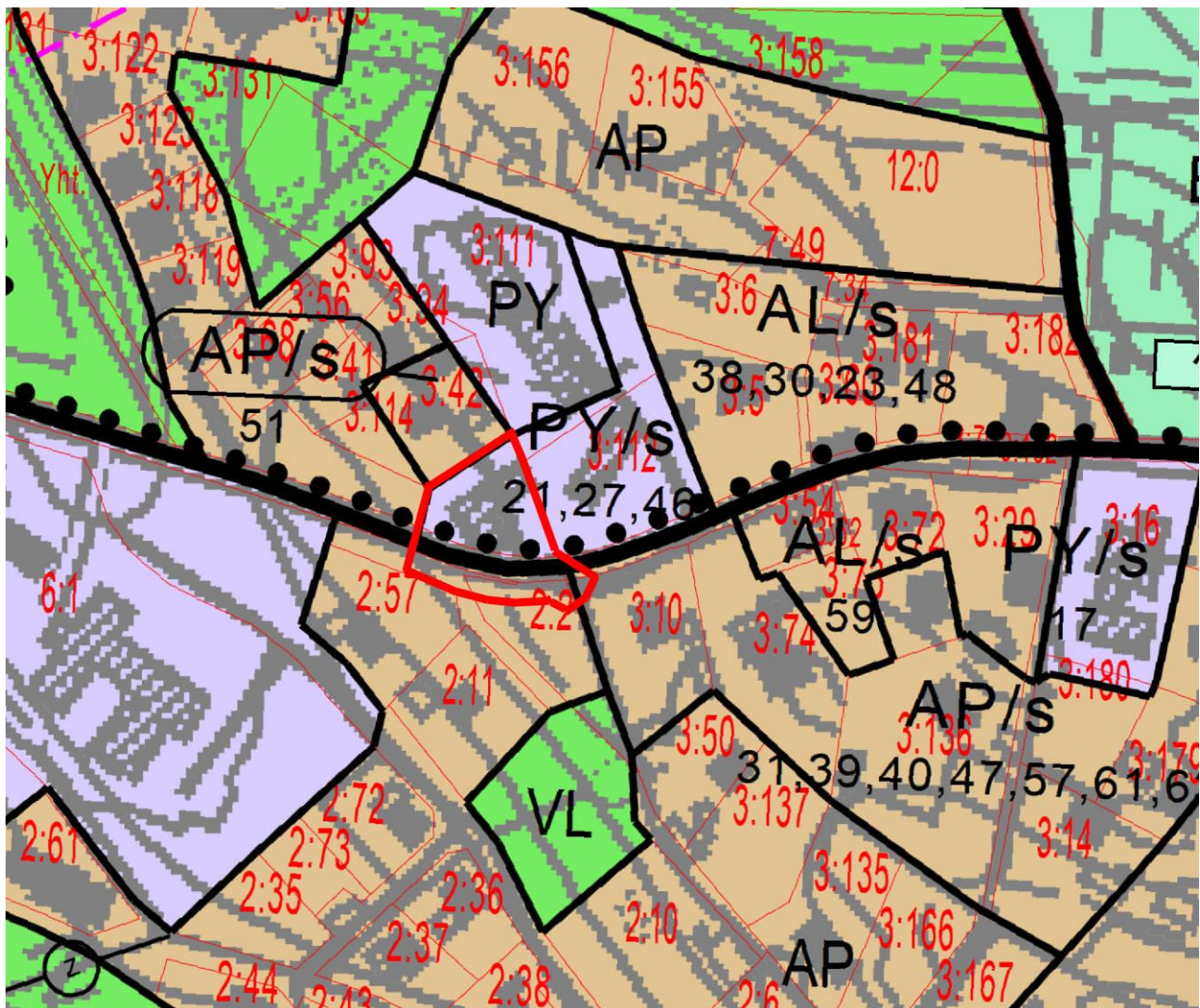
Alueella on voimassa **Vesilahden kirkonkylän osayleiskaavan muutos ja laajennus**, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.11.2006 § 70. Kaava on tullut voimaan kahdessa osassa, tammikuussa 2007 sekä valituksenalaiselta osaltaan 19.3.2009.

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.

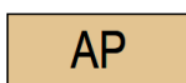
Osayleiskaavan yhteydessä on tehty alueelle rakennusinventointi ”Kirkonkylän ja sen ympäristön rakennusinventointi ja maisemahistoriallinen selvitys”, jossa on tehty selvitys suunnittelualueen rakennuksista. Osayleiskaavan rakennusinventointi on tehty vuonna 2004.

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.

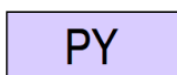
Kaava-alueen sijainti osayleiskaavalla osoitettu alla olevalla kuvalla.



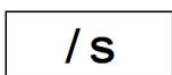
Kuva 9. Ote Kirkonkylän osayleiskaavan muutoksesta ja laajennuksesta. Kaava-alue merkitty punaisella rajauksella.



Pientalovaltainen asuntoalue.



Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.

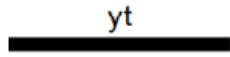


Alue, jolla ympäristö säilytetään.

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



Yhdystie/kokoojakuu.



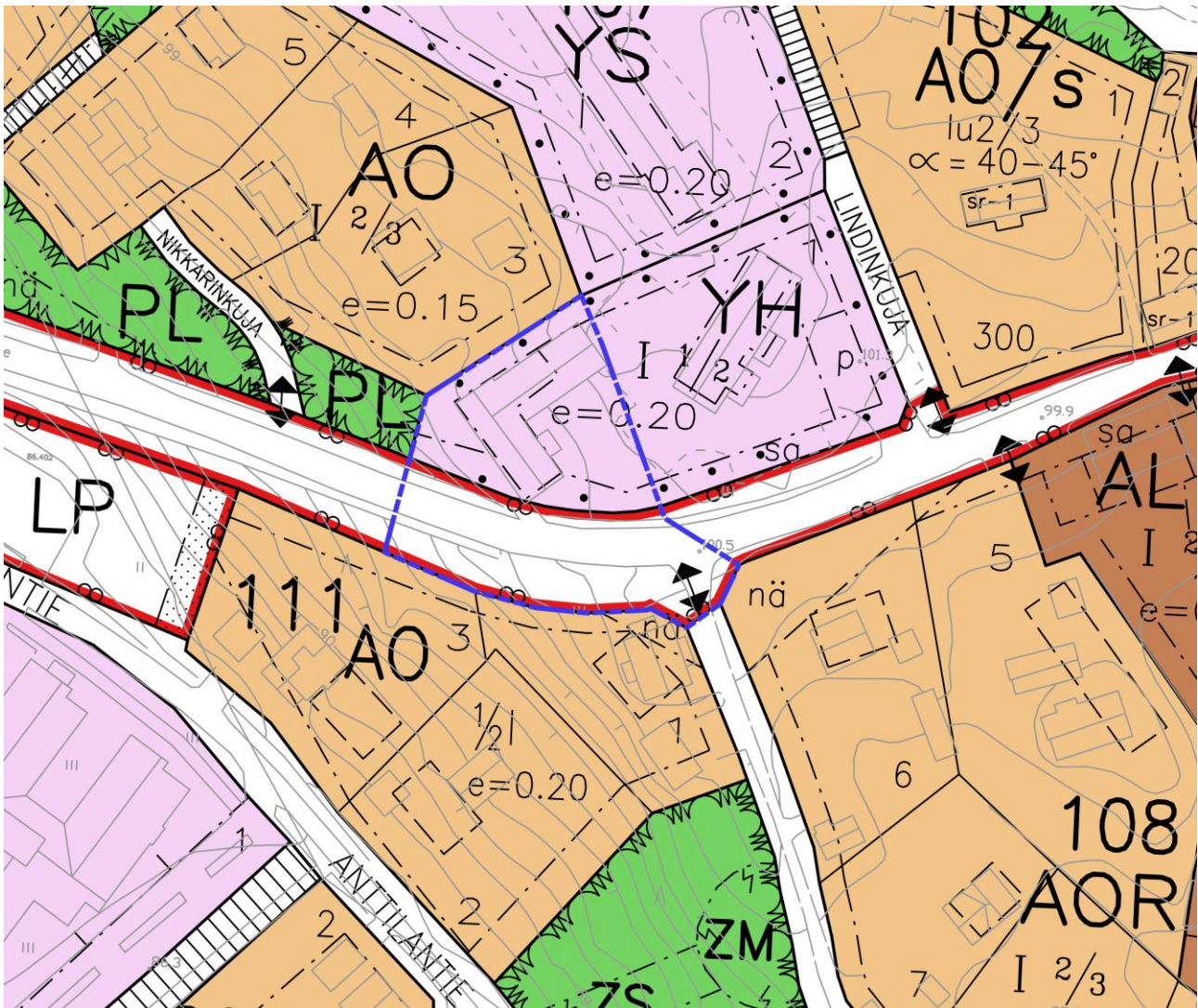
Kevyen liikenteen reitti/kevyen liikenteen yhteystarve.

Merkinnällä ei oteta kantaa väylän sijaintiin eikä tyyppiin.

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), kerrosluku I½ ja rakennusoikeus $e=0,20$. Eteläosa suunnittelualueesta on osoitettu yleisenä tien alueena (LT).



Kuva 10. 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.

Asemakaavaaluonnos on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

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.

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 kestävyyttä 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;

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

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. Rautialantien osalta on otettu huomioon tiealueen nykyinen omistus kunnalla ja muutettu tiealue katualueeksi.

4.4 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen

Täydentyä myöhemmin.

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	233	0.2
Virkistys	VL	0,0114	4,44		
kadut, tiet	katu	0,1295	50,32		

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle ei sijoitu palveluita.

5.2 Aluevaraukset

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

Korttelialuemerkinällä on osoitettu korttelin 107 tontti 6. Tehokkuusluku $e=0.20$ ja kerrosluku 1,5 nykyaavan mukaisesti. Tontille kulku on osoitettu idän puoleisen tontin läpi. Tontille on osoitettu paikoitusalue tontin eteläosaan.

- LÄHIVIRKISTYSALUE (VL)

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

- KATUALUE

Katualueeksi muutettavan LYT-alueen rajaa on AL-tontin kohdalla muutettu siten, että suojeltu sr-rakennus jää kokonaisuudessaan AL-tontille.

5.2.1 Muut alueet

Asemakaavalla osoitetaan katualuetta.

5.3 Kaavan vaikutukset

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

Tämän kaavamuutoksen 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 vähäisästi. 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 pihapiiriin kuvaa, mutta vaikutukset ovat pieniä. 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.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristössä ei ole merkittäviä häiriötekijöitä.

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät 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