

---

## KAAVASELOSTUS

---

TYÖNUMERO: 20601051

HAAPAVEDEN KAUPUNKI

### KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 69



4.7.2017

SWECO YMPÄRISTÖ OY  
OULU

## Käsittelyvaiheet

Vireilletulokuulutus	16.11.2016
OAS nähtävillä mielipiteitä varten	16.11.–30.11.2016
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)	18.5.-18.6.2017
Nähtävillääolo (MRA 27 §)	
Hyväksyminen, kaupunginhallitus	
Hyväksyminen, kaupunginvaltuusto	
VAIHE	PÄIVÄYS

### Kartat:

Asemakaavaehdotus ja ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:2000 4.7.2017

### Liitteet:

Liite 1: Seurantalomake 4.7.2017  
Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 4.7.2017  
Liite 3: Luonnosvaiheen vastineet 3.7.2017

## Sisältö

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>1</b>
1.1	Kaava-alueen sijainti .....	1
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>2</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	2
2.2	Asemakaava.....	2
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	2
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>3</b>
3.1	<b>Selvitys suunnittelualueen oloista</b> .....	<b>3</b>
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	3
3.1.2	Rakennettu ympäristö.....	4
3.1.3	Kulttuuriympäristö .....	5
3.1.4	Liikenne ja kadut.....	6
3.1.5	Kunnallistekniikka .....	7
3.1.6	Maanomistus .....	7
3.2	<b>Suunnittelutilanne</b> .....	<b>8</b>
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet .....	8
3.2.2	Maakuntakaava .....	8
3.2.3	Yleiskaava .....	9
3.2.4	Asemakaava .....	10
3.2.5	Rakennusjärjestys ja pohjakartta.....	10
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>11</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	11
4.3	<b>Osallistuminen ja yhteistyö</b> .....	<b>11</b>
4.3.1	Osalliset .....	11
4.3.2	Vireilletulo .....	11
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	11
4.3.4	Viranomaisyhteistyö .....	12
4.4	<b>Asemakaavan tavoitteet</b> .....	<b>12</b>
4.5	<b>Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset</b> .....	<b>12</b>
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	12
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>14</b>
5.1	<b>Kaavan rakenne</b> .....	<b>14</b>
5.1.1	Mitoitus .....	14
5.1.2	Palvelut .....	14

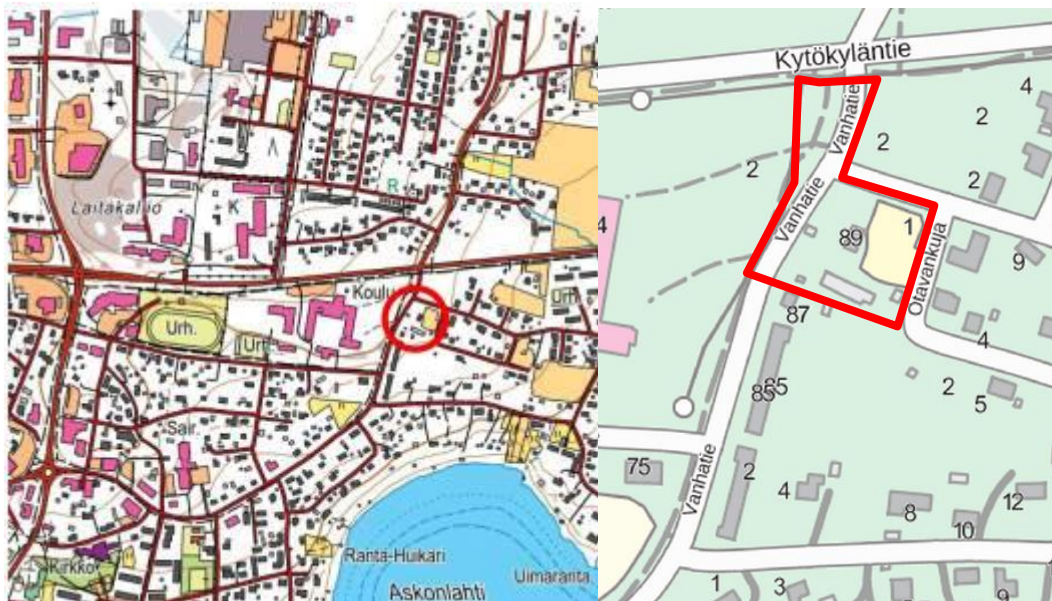
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen .....	14
5.3	Aluevaraukset .....	14
5.4	Kaavan vaikutukset .....	15
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	15
5.4.2	Muut vaikutukset.....	15
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	16
5.6	Kaavamerkinnt ja –määräykset.....	16
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	17
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	17
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	18
6.3	Toteutuksen seuranta .....	18

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee Haapaveden keskustan asemakaavan korttelin 69 tontteja 3-6.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Haapaveden keskustan asemakaavan korttelin 69 tontit 3-5.

### 1.1 Kaava-alueen sijainti



*Kaavamuutosalueen sijainti*

Suunnittelualue sijaitsee Haapaveden kaupungin keskustaajamassa Mäkelän alueella. Muutettava korttelinosa on Vanhatien ja Mäkeläntien kulmauksessa. Koulukeskus on Vanhatien toisella puolella.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

24.10.2016 Haapaveden maankäyttötoimikunta päätti kaavoituksen käynnistämisestä,  
1. kaavoittajan maastokäynti

16.11.2016 Vireilletulokuulutus

**16.11–30.11.2016 OAS nähtävillä mielipiteitä ja lausuntoja varten**

16.12.2016 Viranomaistyöneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa

21.2.2017 Alustavat tontinkäyttöluonnokset

28.3.2017 Maastokatselmus tontilla

8.5.2017 § 94 Kaupunginhallitus käsitteli kaavaluonnoksen ja päätti myös ehdotuksen nähtävillä asettamisesta heti luonnoksen nähtävillä olon jälkeen, mikäli kaavaluonnokseen ei esitetä muutoksia.

**18.5.-18.6.2017 Kaavaluonnos nähtävillä**

**xx-xx.2016 Kaavaehdotus nähtävillä**

xx.xx.2016 Kaupunginhallituksen hyväksymispäätös

xx.xx.2016 Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavassa neljää erillispientalotonttia varten varattua korttelinosaa muutetaan siten, että alueelle muodostuu yksi rivitalotontti ja kaksi paritalojen rakentamiseen sopivaa asuinpientalotonttia. Osa Vanhatiestä muutetaan katualueeksi tonttiliittymän paikan osoittamiseksi.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Mäkeläntien ja Otavankujan risteyksessä olevalle tontille on jo rakentumassa paritalo nykyisen asemakaavan perusteella. Asemakaavan toteutus myös rivitalohankkeen osalta voi käynnistyä asemakaavan saatua lainvoiman.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Mäkelän pientaloalueen länsiosassa Vanhatien ja Mäkeläntien kulmauksessa. Alueella on yksi vanha maatilakeskuksen rakennuspaikka pihapiireineen. Otavankujan puolella olevalle rakentamattomalle korttelinosalle (tontti 5) rakennetaan parhaillaan paritaloa.



### Luonnonympäristö ja maisema

Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Alue on vanhan pientilan pihapiiriä, johon on kuulunut myös pieni pelto/niittyalue. Vanhatien varrella ja Mäkeläntien risteuksen tuntumassa on tiheää vanhaa kuusikkoa, joka rajaa vanhaa pihapiiriä ja peittää näkymiä.



*Kuusikkoa Mäkeläntien risteuksen tuntumassa*

### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Alueella on vanha maatilakeskus pihapiireineen. Tontilla 4 oleva päärakennus on peräisin 1940-luvulta. Talo on ollut viime vuosina vuokra-asuntona. Talousrakennukset ovat huonokuntoisia, ja niille on myönnetty purkuluvat. Tontille 5 rakennetaan uutta paritaloa.

Vanhatien varressa suunnittelualueen naapurissa on vanha kapea asuintontti, jolla on pieni asuttu puurunkoinen talo jälleenrakennuskaudelta. Sen eteläpuolella on Vanhatien suuntaista vanhempaa rivitalorakentamista. Vanhatien toisella puolella on pieni metsä-alue ja koulukeskus.



*Vuokrakäytössä oleva vanha maatilän päärakennus*





*Vanhoja huonokuntoisia maatalan talousrakennuksia suunnittelualueen etelälaidalla*



*Naapurikiinteistön asuinpienitalo suunnittelualueen puolelta kuvattuna*

### 3.1.3 Kulttuuriympäristö

Kaavan laatimisaikana ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä, irtolöytökohteita tai muita kulttuuriperintökohteita (<http://kulttuuriymparisto.nba.fi>, tilanne 16.2.2017). Haapaveden keskustan alueella on suoritettu arkeologinen inventointi vuonna 2008.

Vanhatie on kapea keskustaan johtava vanha raitti, jonka tieympäristö on valtakunnallisesti arvokas. Vanhatien tuntumaan on keskittynyt joukko kirkonkylän kantataloja ja pitäjän virkamiesten huvilamaisia asuinrakennuksia sekä julkisia että liikerakennuksia pihapiireineen. Raitin rakennettua ympäristöä on onnistuneesti täydennetty jälleenrakennuskaudella. Raitin varteen sijoittuu myös vuonna 1982 rakennettu Haapaveden kirkko.

Vanhatien varren kuusikko on tärkeä osa vanhaa raittimaista tieympäristöä, jota paikalliset asukkaat pitävät tärkeänä. Suunnittelualueen laidalla kuuset ovat jo hyvin iäkkäitä ja korkeita. Tiheä kuusikko peittää tehokkaasti näkymät tonttialueelle.

Suunnittelualueella oleva vanha maatilan päärakennus on peräisin 1940-luvulta. Kyseessä on tyypillinen sodanjälkeinen rakennus, jolla ei katsota olevan erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja. Vanhaan pihapiiriin liittyneet talousrakennukset ovat tulleet elinkaarensa päähän, ja niille on myönnetty purkuluvat.

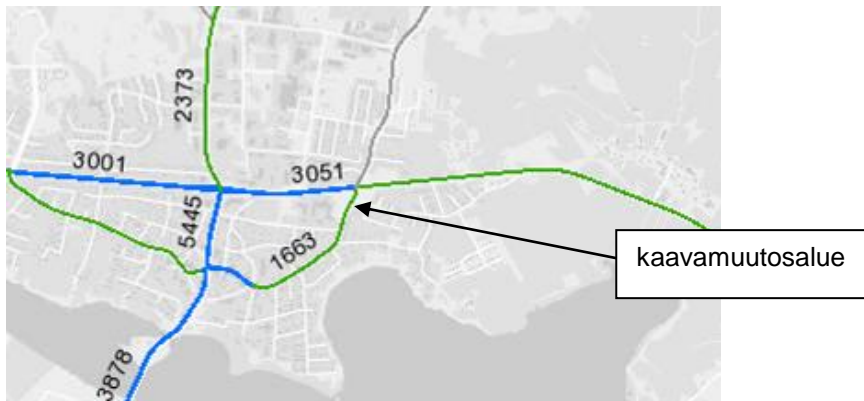


*Haapaveden Vanhatien raitin itäosa, valtakunnallisesti arvokkaan alueen rajausta ja alueeseen sisältyvät kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennuskohteet. (lähde: KIOSKI-sovellus, 2/2017)*

### 3.1.4 Liikenne ja kadut

Suunnittelualue rajautuu Vanhatien, Mäkeläntien ja Otavankujan katuverkkoon. Vanhatie on kapea keskustaan johtava pääraitti. Suunnittelualue sijaitsee mäen päällä raitin pohjoisosassa lähellä Kytökyläntietä (yhdystie 7980). Vanhan rakennuspaikan tonttiliittymä on suoraan Vanhantieltä. Uuden paritalon tonttiliittymä on toteutettu Otavankujalta idästä.

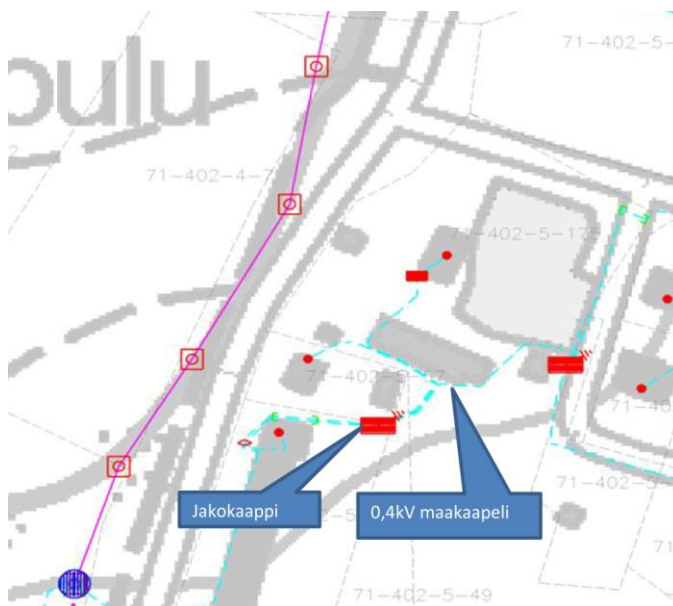
Vanhatien raitin länsipuolella ja Kytökyläntien varressa on pyörätiet, jota mm. koululaiset käyttävät. Mäkeläntie on asuinalueen sisäinen kokoojakatu. Mäkeläntien risteyksen pohjoispuolella mäen päällä on suojatie, jota käyttävät etenkin Mäkelän asuinalueen suunnasta kulkevat koululaiset. Vanhantiellä on 40 km/h nopeusrajoitus.



*Vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne ajoneuvoa / vuorokausi  
([www.liikennevirasto.fi](http://www.liikennevirasto.fi) 9.12.2016)*

### 3.1.5 Kunnallistekniikka

Alue on kaupungin vesi- ja viemäriverkon toiminta-alueella. Kaavoitettavalla alueella sijaitsee Elenian sähköverkkoa alla olevan suuntaa-antavan liitekartan mukaisesti.



### 3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Nykyisen kaavan mukaiset tontit 3, 4 ja 5 ovat siirtyneet vasta saman maanomistajan omistukseen. Vanhatien teialueen omistaa valtio.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) vuonna 2000. Päätöstä tarkistettiin 13.11.2008 tavoitteiden sisällön osalta. VAT on jaettu kuuteen asia-kokonaisuuteen:

1. *Toimiva aluerakenne*
2. *Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu*
3. *Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat*
4. *Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto*
5. *Helsingin seudun erityiskysymykset*
6. *Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet*

Maakuntakaavoitus on keskeisessä asemassa VAT:n toteuttamisessa, mutta niitä tulee ottaa soveltuvin osin huomioon myös tarkemmassa yleiskaavoituksessa ja asemakaavoituksessa. Valtakunnallisista tavoitteista oleellisia tässä hankkeessa ovat toimivaan aluerakenteeseen ja kulttuuriperintöön liittyvät tavoitteet:

#### **Toimiva aluerakenne**

- *Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle.*

#### **Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat**

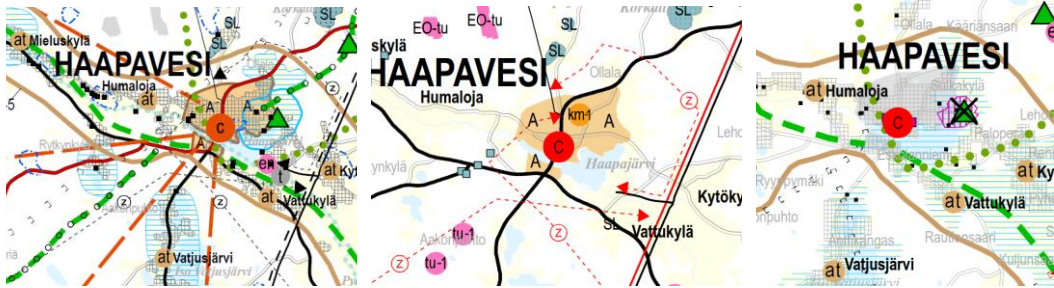
- *Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.*

### 3.2.2 Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava (vahvistettu 17.2.2005), sekä maakuntakaavan vaiheittaiseen uudistamiseen liittyvät 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu 23.11.2015) ja 2. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 7.12.2016). 1. vaihemaakuntakaavan aihepiirit ovat energiatuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat, luonnonympäristö ja liikennejärjestelmät. 2. vaihemaakuntakaavan aihepiirit ovat kulttuuriympäristö, maaseudun asutusrakenne, virkistys ja matkailu ja jätteen käsittely.

3. vaihemaakuntakaava on tullut vireille tammikuussa 2016 ja sen luonnos on ollut nähtävillä 10.4.-12.5.2017. Sen teemoja ovat kiviaines- ja pohjavesialueet, uudet kaivokset, muut tarvittavat päivitykset.

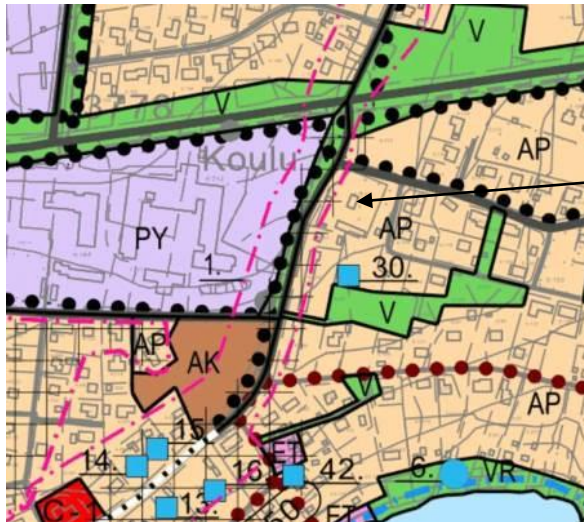
Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja sijaitsee keskustatoimintojen alueen (C) tuntumassa. Lisäksi suunnittelualue on luonnon monikäyttöaluetta ja kuuluu Pyhäjoen Pyhäjokilaakson maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk-5).



Otteet Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta sekä 1. ja 2. vaihemaa-kaavasta (vasemmalta oikealle).

### 3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Haapaveden keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2011. Osayleiskaavassa alue on merkitty asuinpientalojen alueeksi (AP). Vanhatien raitin aluekokonaisuus on valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallisesti merkittävä alue, jolla yksittäisten rakennusten suojelu ratkaistaan asemakaavalla. Suunnittelualueen kohdalla Vanhatien arvokas aluekokonaisuus käsittää vain välittömän tietäympäristön. Suunnittelualueen eteläpuolella oleva yleiskaavassa suojeltu rakennus (kohde 30. Pohjantähti) on purettu.

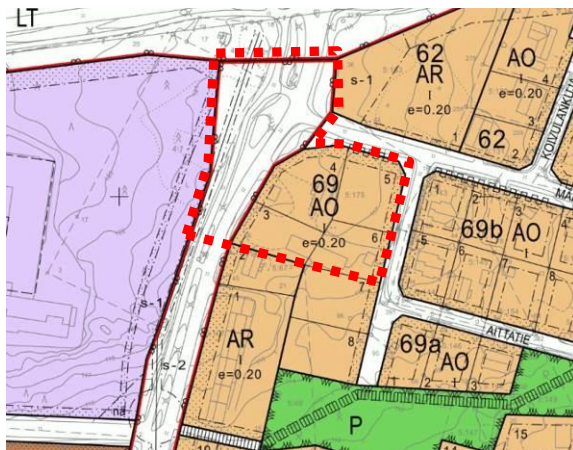


Ote Haapaveden keskustan osayleiskaavasta ja suunnittelualueen sijainti

### 3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualue on keskustan asemakaava-alueita.

Alueella on voimassa vuonna 1990 hyväksytty rakennuskaava. Siinä alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi AO. Rakentamisen suurin sallittu kerroskorkeus on 1 ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukumerkinnällä  $e=0.20$ . Vanhatien varressa suunnittelualueen eteläpuolella on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta.



*Voimassa oleva asemakaava ja kaavamuutosalueen rajaus*

### 3.2.5 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Haapaveden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 18.7.2003.

Asemakaavan pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § (11.4.2014/323) mukainen ja vastaa tilannetta 24.5.2002 sekä tilannetta vuonna 2016 ennen paritalon rakennushankkeen käynnistymistä.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloite kaavan muuttamisesta on tullut tonttien 3-5 omistajalta, joka toimii pienimuotoisena rakennuttajana. Tontille 5 on rakenteilla uusi paritalo, ja tonteille 3-4 maanomistaja suunnittelee rivitalorakentamista. Rivitalohanke edellyttää asemakaavan muutosta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Haapaveden maankäyttötoimikunta on päättänyt asemakaavan muutoksen käynnistämisestä 24.10.2016.

Kaupunki on tehnyt tonttien 3-5 maanomistajan kanssa kaavoitussopimuksen asemakaavan muuttamisesta. Kaavoitussopimus viimeistellään kaavan toteuttamista koskevaksi maankäytösopimukseksi kaavaprosessin loppuvaiheessa.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutusta sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

#### Tässä hankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Lähialueen asukkaat ja maanomistajat
- Elenia Verkko Oy
- Elisa Oyj
- Haapaveden Energia Oy
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Perusturvalautakunta
- Rakennus- ja ympäristölautakunta
- Ympäristöterveyslautakunta
- Haapavesi-Seura

#### 4.3.2 Vireilletulo

Kaava on kuulutettu vireille 16.11.2016.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavatyöhön liittyvästä tiedottamisesta ja osallistumismahdollisuuksista on kerrottu tarkemmin liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä mielipiteitä varten 16.11.–30.11.2016  
Kaavaluonnos oli nähtävillä mielipiteitä ja lausuntoja varten 15.5.-15.6.2017  
Kaavaehdotus oli nähtävillä xx-xx

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyöstä järjestettiin työneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa 16.12.2016.

Kaavatyön kannalta keskeisiltä viranomaisilta pyydetään lakisääteiset lausunnot kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on laatia alueelle keskustan asemakaavan muutos, joka mahdollistaa rivitalon toteuttamisen Vanhatien varteen ja vastaa Otavakujan varren paritalojen rakennussuunnitelmia.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Rivitalorakentamisen sijoittumista Vanhatien varren tonttialueelle tutkittiin vaihtoehtojen kortteliluonnosten avulla, joissa on huomioitu myös rakenteilla olevan paritalon toteutus suunnitelmat.

Vaihtoehtoja rivitalon sijoittumiselle on rajallisesti. Ajoyhteys tulee toteuttaa Vanhatien puolelta, sillä liittyä mäen päällä Mäkeläntien risteysalueella ei olisi turvallinen. Lisäksi tontin laidalla olevaa kuusikkoa halutaan mahdollisuuksien mukaan säilyttää osana Vanhatien tieympäristöä.

Rivitalo tulee toteuttaa Vanhatien suuntaisesti. Tontin käyttöön liittyvät vaihtoehdot liittyvät lähinnä pysäköinnin järjestämiseen: Asuntokohtaiset autopaikat joko huoneistojen edessä, tai kootusti tontin pohjois- tai eteläpäädyssä. Autopaikat huoneistojen edessä edellyttäisivät uuden rinteeseen sijoittuvan ajoliittymän Vanhatien puolelle, ja ratkaisu vaatisi enemmän tilaa etupihan puolelle.

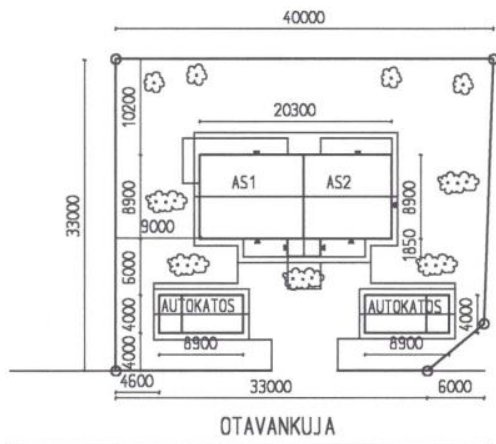
Rivitalotontille mahtuu esim. neljä noin 70–80 m<sup>2</sup> suuruista asuinhuoneistoa ja niiden edellyttämät autopaikat. Suunnittelualueelle on mahdollista toteuttaa rivitalosta ja paritaloista toteutettu yhtenäinen rakennuskokonaisuus, jossa korttelialueen keskelle jää mukavasti tilaa piha-alueille. Asumisviihtyvyyden kannalta olisi tärkeää, että korttelin keskelle jäävä vapaa alue olisi mahdollisimman väljä, eikä korttelin keskellä oleva pihaympäristö tuntuisi ahtaalta.

Eteläpuolella oleva erillispientalotontti on hyvin kapea ja vanha asuinrakennus sijaitsee aivan tontin pohjoisrajalla, mikä rajoittaa myös rivitalotontin eteläpään maankäyttöä. Rakennusten välille tulee jättää riittävästi etäisyyttä jo paloturvallisuussyistä.





Alustavia tontinkäyttöluonnoksia. Tontin 4 paritalo on huomioitu tehtyjen rakennussuunnitelmien mukaisesti.



Rakenteilla olevan paritalon asemapiirros ja pohjapiirros.

### Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Kaava-aluetta laajennettiin ELY-keskuksen lausunnon johdosta Vanhatien tiealueelle tonttiliittymän paikan osoittamiseksi. Samalla tiealue tulee muuttua asemakaavassa katualueeksi. Kaupungin ylläpidettäväksi kaduksi tie ei muutu kaavamutoksen johdosta, vaan aikanaan kaupungin tekemän kadunpito päätöksen myötä.

Kaavaan lisättiin myös määräys, että Vanhatien varrelle istutettavien uusien puiden tulee olla kuusia, jotta raitin nykyinen ilme jatkuisi perinteisenä.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Alueelle osoitetaan 2 pientalotonttia (AP) ja 1 rivitalotontti (AR) uusia rakennushankkeita varten. Vanhatien puolella olevat kaksi tonttia yhdistetään uudeksi rivitalotontiksi, ja muilta osin voimassa olevan kaavan mukainen ohjeellinen tonttijako säilyy ennallaan. Liikeneratkaisut eivät juuri poikkea nykyisestä. Vanhatien tonttiliittymä on suunniteltu siirtyvän sijansa verran pohjoisemmaksi. Vanhatie muutetaan katualueeksi Kytökyläntieltä tontin 69 eteläreunaan asti.

#### 5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä 4866 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrä ei muutu, ja se määräytyy tontin pinta-alan mukaan (20% tontin pinta-alasta). Rivitalotontille mahtuu esim. neljä noin 70 m<sup>2</sup> suuruista asuinhuoneistoa ja niille autokatokseen tai talliin sijoitettavat autopaikat. Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka asuntoa kohti. Lisäksi on syytä varata tilaa 1-2 vieraspaikkaa varten.

Tontti 3 / AR pinta-ala 2516 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 503 kerros-m<sup>2</sup>

Tontti 4 / AP pinta-ala 1305 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 261 kerros-m<sup>2</sup>

Tontti 5 / AP pinta-ala 1072 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 214 kerros-m<sup>2</sup>

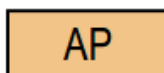
#### 5.1.2 Palvelut

Kaavassa ei osoiteta uusia palveluita. Alue tukeutuu keskustan palveluihin. Koulukeskus sijaitsee vieressä.

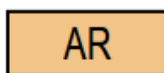
### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Vanhatien varren raittimainen tieympäristö on paikallisille tärkeä. Tieympäristön luonteen säilyttämiseksi sitä rajaavalla puustolla on suuri merkitys. Suunnittelualan kohdalla puusto on jo hyvin iäkästä, ja sitä olisi tarpeen harventaa. Puustoa ei voida jättää myöskään aivan rakennusten seinustalle. Tämän vuoksi kaavaan ei ole rajattu suojeltavan puuston kohtaa, mutta kaavaan sisältyy määräys, jonka mukaan puustoa tulee kuitenkin säilyttää tontin laidoilla sen verran, että Vanhatien tieympäristön luonne säilyy. Kuusikon harventaminen on tärkeää myös riittävän näkemäalueen turvaamiseksi risteysalueella ja tonttiliittymän kohdalla.

### 5.3 Aluevaraukset



Asuinpientalojen korttelialue.



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Tontti 5 (AP) on vielä eri maanomistajan omistuksessa. AP-tontille on mahdollista toteuttaa maanomistajan tavoitteista riippuen edelleen myös erillispientalo.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alue sijoittuu pientaloalueelle, jolla asuinrakentamisen muotoon liittyvillä vähäisillä käyttötarkoituksen muutoksilla ei ole merkittävää vaikutusta. Asuinrakentamisen suurin sallittu tehokkuus ja kerrosluku säilyvät ennallaan. Alueella oleva vanha rakennuskanta poistuu ja korvautuu uudella tiiviimmällä asuinrakentamisella, joten nykytilanteeseen nähden rakennettu ympäristö tulee muuttumaan.

Vanhatien varressa on jo ennestään rivitaloja. Uuden ja vanhan rivitalotontin väliin jää kapealle tontille yksittäinen pieni asuintalo, mitä ei pidetty ongelmana, sillä väliin jäävä jälleenrakennuskauden talo vahvistaa vanhaan raittimaiseen tieympäristöön kuuluvaa rakentamisen kerroksellisuutta ja tuo katu ympäristöön vaihtelua etenkin, kun uutta rivitaloa ei rakenneta aivan samaan linjaan vanhan asuinpientalon kanssa.

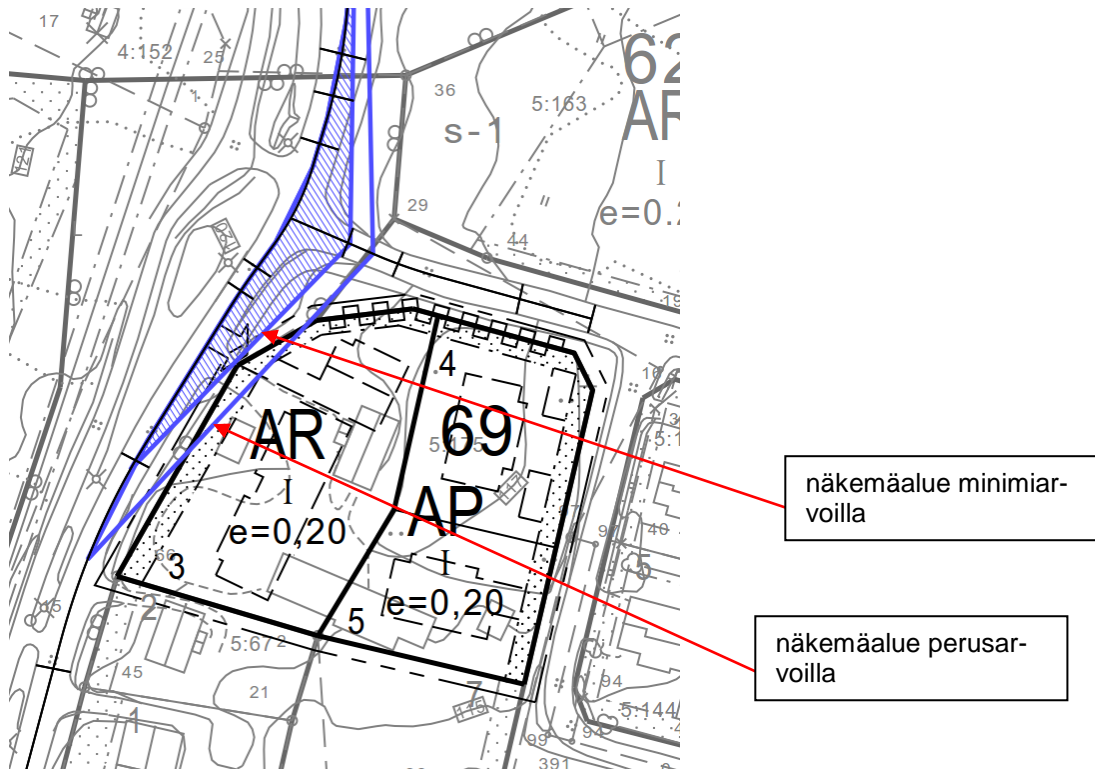
Vanhatien varren iäkästä ja näkymiä peittävää kuusikkoa on tarve harventaa ja puustoa poistaa ainakin tontin rajaa lähelle tulevien rakennusten ja autokatosten seinustoilta. Kaavamääräyksen mukaan puustoa tulee kuitenkin säilyttää siten, että tieympäristön luonne säilyy ja puustoa säästyy myös katualueen puolella.

### 5.4.2 Muut vaikutukset

Kaavatyön yhteydessä tarkistettiin tien näkemäalueen riittävyys Vanhatien ja Mäkeläntien risteysalueella Liikenne- ja viestintäministeriön peruseräpäätösten mukaisesti. Alue on taajama-alue ja Vanhateillä on 40 km/h nopeusrajoitus. Peruseräpäätöksellä laskettuna AR-tontin kulma on pieneltä osin näkemäalueella, mutta näkemäalue jää rakentamisalueen ulkopuolelle. Minimiarvoilla näkemäalueeksi riittää nykyinen katualue. Koska kyse on keskusta-alueesta, jolla liikenne on muutoinkin vähäistä ja Vanhatie kapea raittimainen tie, katsottiin, että kaava-alueella voidaan tarvittaessa soveltaa myös minimiarvoja ja näkemät riittävät, vaikka puustoa säilyisikin tontin puolella. Kaavassa suunniteltu tonttiliittymän paikka on näkemän kannalta hyvä, sillä liittymän kohdalle ei tule näkemää peittävää puustoa.

Kaduksi muuttuva osa Vanhateistä ei muutu kunnan ylläpidettäväksi alueeksi vielä kaavan muuttamisen johdosta. Kaupungin ylläpidettäväksi kaduksi Vanhatie muuttuu aikanaan vasta kaupungin tekemän kadunpito päätöksen myötä.

Liikenteeseen ja liikennemääriin kaavamuutos ei juuri vaikuta. Liikenneturvallisuuden ja näkemien kannalta Vanhatien tonttiliittymän vähäinen siirto lähemmäs tasaisempaa risteysaluetta parantaa tilannetta.



Näkemäalue Vanhatien ja Mäkeläntien risteyksessä

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle ei kohdistu merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä.

## 5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaikki kaavamerkinnät ja -määräykset löytyvät kaavakartalta.

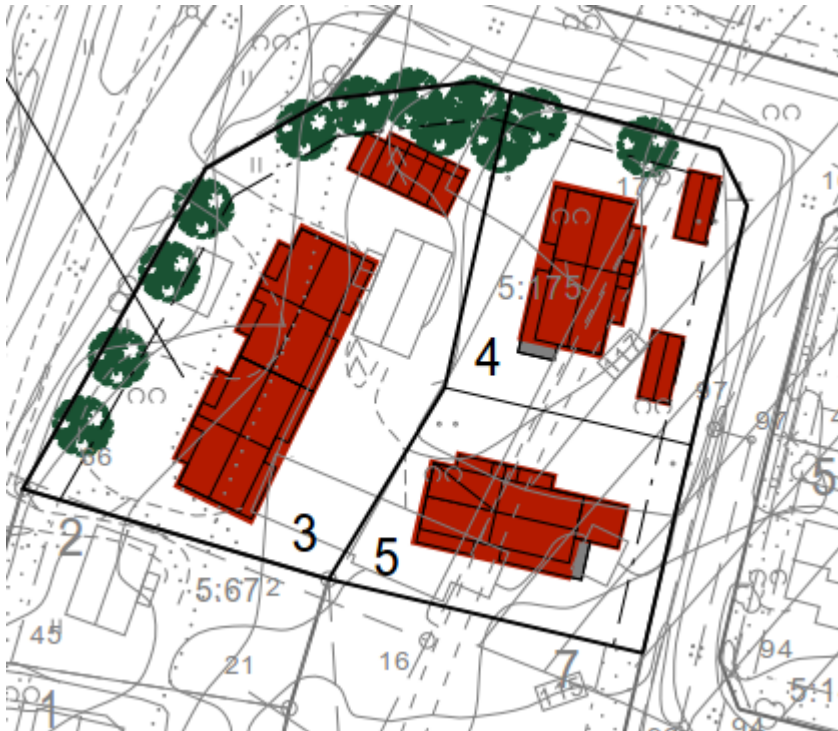
Autopaikkoja on varattava 1 autopaikka asuntoa kohti.

Tontti 3 rajautuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Vanhatien tieympäristöön. Tontin rajalla olevaa puustoa tulee säilyttää ja vaihteittain uudistaa, tai muutokset ja puuston harventaminen on tehtävä siten, että Vanhatien tieympäristön luonne säilyy. Uusien istutettavien puiden tulee olla kuusia.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan toteutusta ohjaavat alueesta laadittu kaavakartta ja siihen sisältyvät kaavamääräykset. Kaavaan on merkitty ohjeellisilla merkinnöillä rakennusten sijoittuminen tonteille alla olevan käyttösuunnitelmaluonnoksen mukaan:



Kattomuodoksi suositellaan harjakattoa ja korttelialueen rakennuksille yhtenäistä rakennustapaa ja julkisivuihin puuverhous. Katon väriytyksen olisi hyvä olla kaikissa rakennuksissa sama, mutta julkisivujen pääväri voi hyvin vaihdella tonteittain. Ikkuna- ja ovilistoituksen suositeltava väri on valkoinen.



*Vasemmalla rakenteilla oleva paritalo sekä poistuvaa vanhaa rakennuskantaa, joka korvautuu uudisrakennuksilla. Myös uudisrakennusten väriyty voi vaihdella, ja oleskelupihat sijoittuvat korttelin keskelle rakennusten väliin.*

## **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Rivitalon osalta asemakaavan toteutus voi käynnistyä asemakaavan saatua lainvoiman.

## **6.3 Toteutuksen seuranta**

Kaupungin rakennusvalvonta ja viranomaiset valvovat kaavan toteutusta mm. rakennuslupien ja muun rakennusvalvonnan yhteydessä.

Sweco Ympäristö Oy

Elina Marjakangas

Arkkitehti YKS-519

Liite 1

**SEURANTALOMAKE**

	<b>Pinta-ala ha</b>	<b>Pinta-ala %</b>	<b>Pinta-ala %</b>	<b>Kerrosala k-m<sup>2</sup></b>	<b>Korttelitehokkuus ek</b>
<b>AP</b>	0.2377	48.58		475	0.20
<b>AR</b>	0.2516	51.42		503	0.20
<b>A yhteensä</b>	0.4893	100.00	52.06	978	0.20
<b>Kadut</b>	0.4505	100.00			
<b>KADUT, TIET</b>	0.4505	100.00	47.94		
<b>KAAVA- ALUE</b>	0.9399			978	0.10