

Vastaanottaja
Kuortaneen kunta

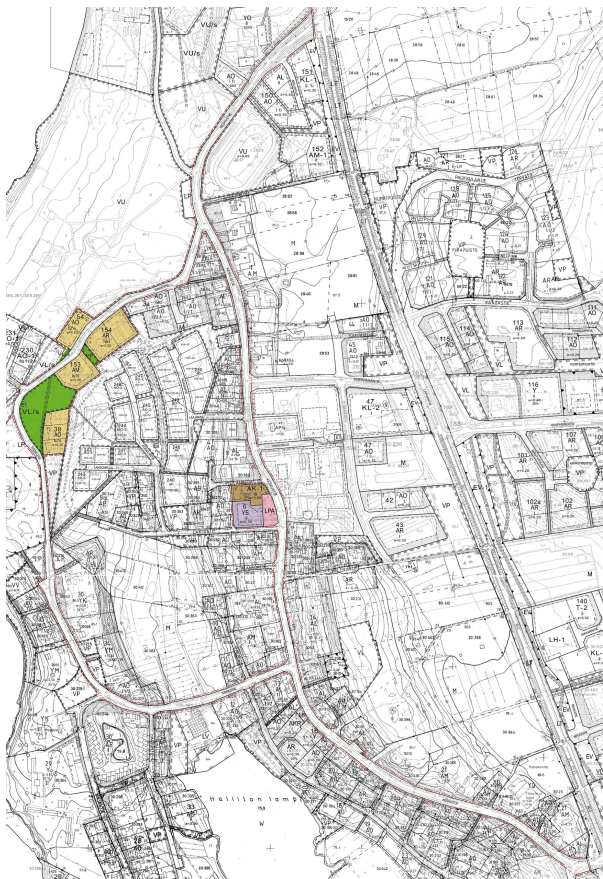
Asiakirjatyyppi
Asemakaavan selostusluonnos

Päivämäärä
15.11.2021

Työnumero
1510043197

KUORTANEEN KUNTA

**KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS
KESKUSTIEN JA KIRKKOTIEN ALUEET SEKÄ KORTTELIT 6, 38,
54, 153 JA 154**



Päivämäärä **15.11.2021**
Laatija **Päivi Märjenjärvi, Anne Koskela, Tanja Tarkkanen**
Tarkastaja **Juha-Matti Märijärvi**
Hyväksyjä
Kuvaus **Asemakaavan selostusluonnos**

Viite 1510043197

SISÄLTÖ

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Maanomistus	11
3.2	Suunnittelutilanne	11
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1	Osalliset	15
4.3.2	Vireilletulo	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet	16
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	17
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1	Kaavan rakenne	18
5.2	Palvelut	18
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.4	Aluevaraukset	18
5.4.1	Korttelialueet	18
5.4.2	Muut alueet	19
5.5	Kaavan vaikutukset	19
5.5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
5.6	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
5.7	Kaavamerkinnot ja määräykset	20

5.8	Nimistö	20
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Liite 1. Kirkkotien suunnitelmaselostus

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- 1978 Rakennuskelpoisuus, maaperäkartta, Suunnittelukeskus Oy.
- 2003 Kasvillisuuskartoitus, FM Anu Kotola, Ympäristötekniikan Insinööritoimisto Jami Aho.
- 2004 Vesihuollon kehittämissuunnitelma, SCC Viatic.
- 2004 Osayleiskaavan luontoselvitys, Pöyry Environment Oy.
- 2005 Osayleiskaavan tieverkkoselvitys, Talentek Oy.
- 2006 Kuortaneen keskustan ja Mäyryn osayleiskaava-alueen rakennettu kulttuuriympäristö, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo.
- 2007 Muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy.
- 2008 Kuortaneen kaukolämpöverkon laajennussuunnittelu, Suunnittelutoimisto Aluetekniikka Oy.
- 2009 Alavuden Kuortaneen, Töysän ja Ähtärin liikenneturvallisuussuunnitelma, Tiehallinto, Ramboll.
- 2014 Jennylän ja Joukolan aluesuunnitelmapiirustukset, luonnosvaihtoehdot, Motiivi Oy
- 2016 Kirkkotien suunnitelma, HKM Infra Oy
- 2018 Kantatie 66, Kuortaneen keskustan ja urheiluopiston alue, liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy.
- 2021 Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointi ja arvotus, Saatsi Arkkitehdit 5.3.2021, Etelä-Pohjanmaan liitto.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 15.11.2021 päivättyä kaavaluonnoskarttaa.

Asemakaavan muutos koskee Keskustien ja Kirkkotien liikennealueita sekä kortteleita 6, 38, 54, 153 ja 154 ja niihin liittyviä virkistys-, liikenne- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Keskustien ja Kirkkotien katualueet sekä korttelit 6, 38, 54, 153 ja 154 ja niihin liittyvät virkistys-, liikenne- ja katualueet.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaava-alue sijoittuu Kuortaneen keskusta Keskustien ja Kirkkotien alueille. Suunnittelualue käsittää myös terveyskeskuksen alueen sekä kirkon pohjoispuolella olevia alueita. Suunnittelualueen laajuus on noin 11,2 ha.



Kuva 1. Alueen sijainti (peruskartan lähde: MML 2020)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KESKUSTIEN JA KIRKKOTIEN ALUEET SEKÄ KORTTELIT 6, 38, 54, 153 ja 154. Tavoitteena on muuttaa Keskustien ja Kirkkotien yleisen tien alueet (LYT) katualueiksi sekä korttelin 6 käyttötarkoitus osittain asuinrakentamiseen soveltuvaksi. Lisäksi tavoitteena on osoittaa Kirkkotien varteen aluevaraus turvalliseen kevyen liikenteen väylälle siten, että varmistetaan katualueen riittävä leveys huomioimalla kevyen liikenteen väylän rakentamisen tarpeet. Samalla tutkitaan kirkon pohjoispuolisella alueella Kirkkotien muuttamista asemakaavassa nykyisen tielinjauksen mukaiseksi sekä korttelin 54 muuttamista asumiseen. Metsänhoitoyhdistys on tehnyt aloitteen kaavamutoksesta.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kuortaneen ympäristölautakunta päätti helmikuussa 2018 asemakaavan laatimisesta alueelle sekä kesäkuussa 2021 Metsänhoitoyhdistyksen tontin kaavamuutoksesta samassa yhteydessä. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa ____kuussa 2021. Kaavaehdotus asetettiin ____kuussa ____ valmisteluaineistoinen virallisesti nähtäville. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan ____kuussa ____.

2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen (AK-1), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR), erillispientalojen (AO), maatilojen talouskeskusten (AM) sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (YS) ja autopaikkojen (LPA) korttelialueita. Lisäksi alueelle on osoitettu virkistys- (VP, VL/s) ja katualueita.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Rakennushankkeet käynnistyvät tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijoittuu Kuortaneen keskusta.



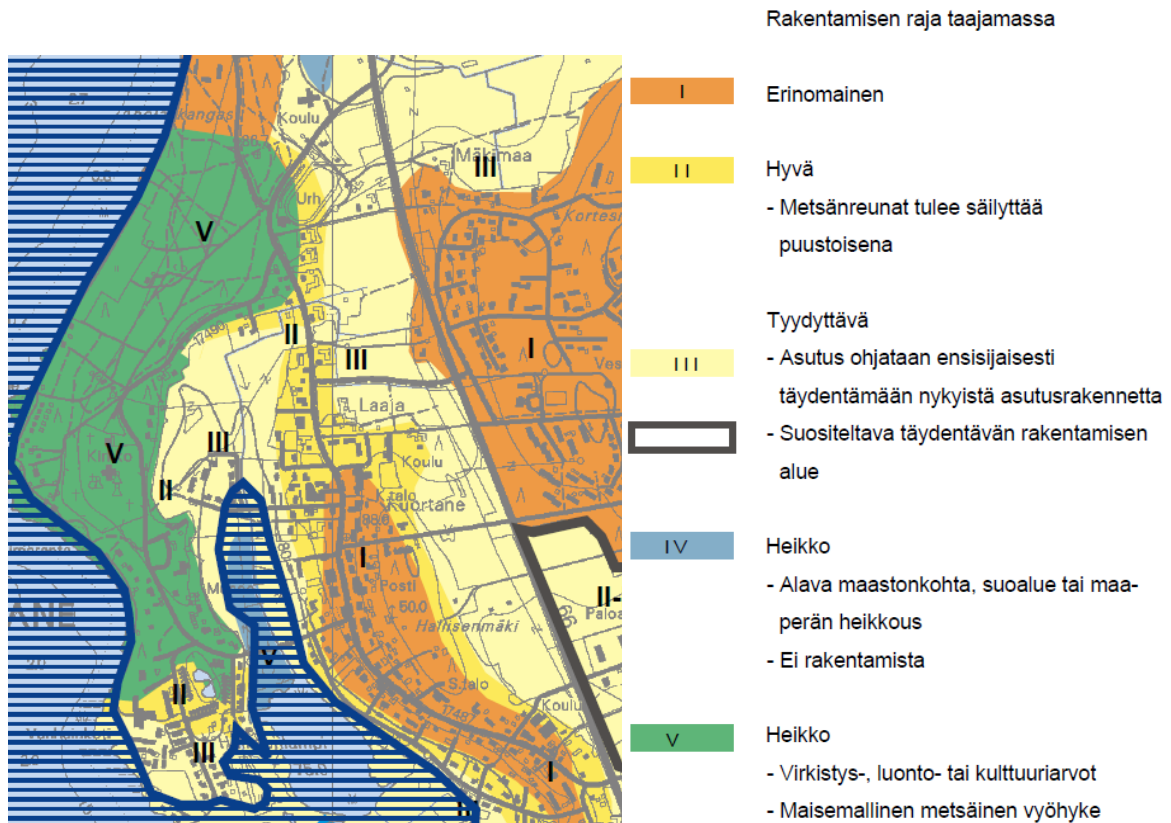
Kuva 2. Ilmakuva alueelta ja suunnittelualueen raja (ilmakuvan lähde: MML/2021)

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Suunnittelualue sijoittuu Kirkkotien varressa osittain Aholankankaalle, joka on säilyttänyt metsäisen ilmeen rakentamisesta huolimatta. Kankaan alueelle antaa oman leimansa komea mäntytuusto, miellyttävä kangasmaasto ja puunrunkojen välistä pilkahteleva Kuortaneenjärven maisema. Selvityksen mukaan Kirkkotien varressa on virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvoja.

Terveyskeskuksen alue soveltuu hyvin rakentamiseen, ks. kuva 3.



Kuva 3. Maisemallinen rakennettavuus (Keskustan ja Mäyrin osayleiskaavaselostus, KV 13.11.2008)

Luonnonolot

Suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä. Kirkon pohjoispuolisella alueella on metsäistä aluetta.

Pintavedet

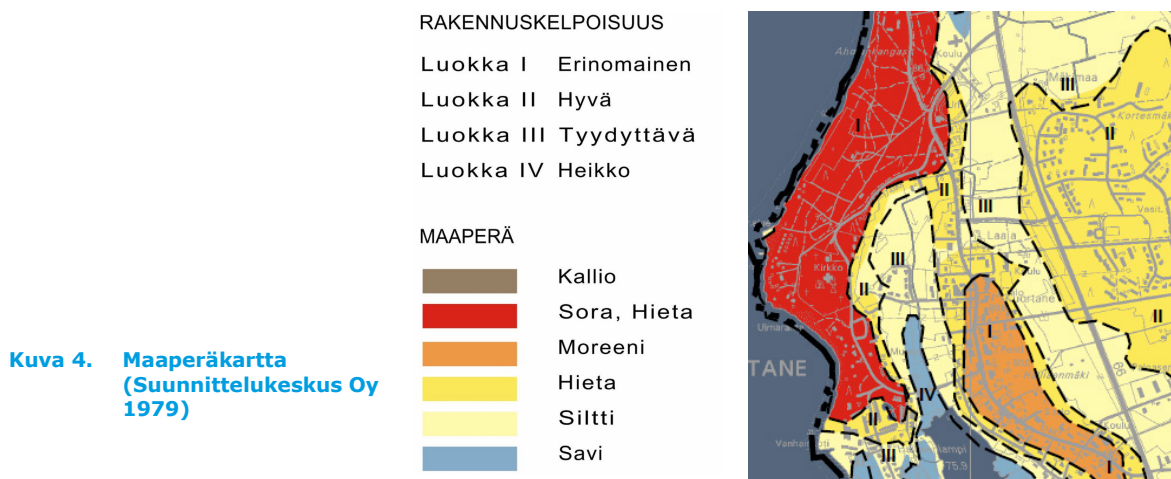
Suunnittelualueen läheisyydessä ovat Kuortaneenjärvi ja Hallisenlampi.

Luontoselvitys 2004

Kuortaneen keskustan ja Mäyrin osayleiskaavoituksen yhteydessä on laadittu luontoselvitys vuonna 2004. Selvityksen mukaan suunnittelualueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka tulisi huomioida kaavoituksessa. Suunnittelualueella ei myöskään havaittu uhanalaisia lajeja, eikä alue selvityksen perusteella ole esim. liito-oravan kannalta potentiaalista elinympäristöä.

Maaperä ja rakennettavuus

Alueelta on laadittu maaperäkartta (Suunnittelukeskus 1979), jossa esitetään maaperän rakennettavuusluokitus yleispiirteisesti. Aholankankaan alue on sora- ja hiekkaharjua ja terveyskeskuksen alue hietaa, perustamisolosuhteet ovat hyvät molemmilla alueilla. Muutoin alueen maaperä tiealueiden ympäristössä on silttiä, hiettaa, soraa, moreenia ja savea.



Kuva 4. Maaperäkartta (Suunnittelukeskus Oy 1979)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Kuortaneen keskusta Keskustien ja Kirkkotien alueille sekä terveyskeskuksen ja kirkon pohjoispuolisille alueille.



Kuva 5. Kuva alueelta Keskustieltä terveyskeskuksen liittymän kohdasta vuonna 2019, jonka jälkeen alueelta on purettu oikealla näkyvä rakennus (Ramboll 07/2019).



Kuva 6. Kuva alueelta Keskustieltä pohjoisen suunnasta kuvattuna vuonna 2019 (Ramboll 07/2019).



Kuva 7. Kuva alueelta Keskustieltä pohjoisen suunnasta kuvattuna vuonna 2019. Kuvassa vuonna 2020 purettu rakennus, Joukola ja Jennylä (Ramboll 07/2019).



Kuva 8. Kuvassa Metsänhoitoyhdistyksen talo ja eteläisempi liittymä Kirkkotielle (Ramboll 08/2021).



Kuva 9. Kuvassa Metsänhoitoyhdistyksen talon toinen liittymä Kirkkotielle pohjoisempaa (Ramboll 08/2021).

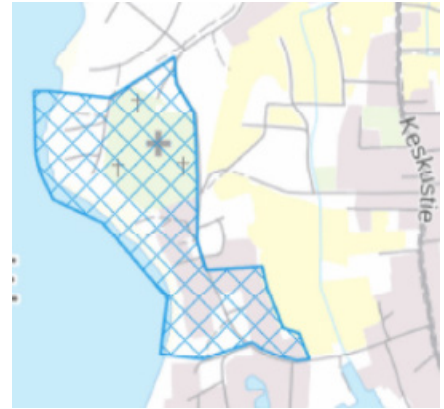
Rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee terveyskeskus, jonka alueella sijainneet entiset lääkäri- ja neuvolarakennukset, Joukola ja Jennylä on purettu syksyllä 2020. Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee Kirkkotien ympäristössä rivitaloja sekä asuintalojen pihapiirejä ja Metsänhoitoyhdistyksen talo.

Kirkkotien alue sijoittuu osittain Kuortaneen kirkon ja kirkonseudun valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön (RKY 2009).

RKY2009

"Kuortaneen kirkonmäki kirkkoineen, tapuleineen kirkkotarhoineen ja toimituskappeliksi muutettuine kruununmakasiineineen on poikkeuksellisen hyvin säilynyt eteläpohjalainen kirkkomiljöö Kuortaneenjärven rantaa seuraavalla mäntykankaalla. Kuortaneen kirkko kuuluu pohjalaisten kaksikymmentäneljäkulmaisten 1700-luvun loppupuolen ristikirkkojen joukkoon. Kuortaneenjärven mäntymetsää kasvavan rannan asuin- ja huvilarakennukset on rakennettu pääosin 1930–1950-luvulla. Järven rannalla, Kirkkotien varrella on Klemetin kotimuseo. Kirkkotien itäpuolella on Kuortanes-Seuran ylläpitämä ulkomuseoalue, jonka parikymmentä rakennusta edustavat kuortanelaista talonpoikaista rakennustapaa 1600-luvulta 1800-luvun loppuun."



Kuva 10. Kuortaneen kirkko ja kirkonseutu, RKY 2009

Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2006

Osayleiskaavaa varten laaditun rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (2006) mukaan alueella tai lähiympäristössä ei ole erityisiä kohteita. Kulttuuriympäristöselvityksen arvoluokitustaulukossa mainitaan alueelta muuna kohteena paikallisesti maisemallisesti arvokkaat Metsänhoitoyhdistyksen talo vuodelta 1956 sekä sen läheisyydessä tien toisella puolella oleva asuinrakennus vuodelta 1936. Selvityksessä mainitaan mm., että:

Keskustien nykyilme on parhaalta osaltaan etelästä aina Kirkkotien risteykseen saakka muodostunut heti sodanjälkeisen rakennustoiminnan tuloksena 1950-luvun loppuun mennessä. Sitä rakennuskantaa luonnehtivat puolitoista- tai kaksikerroksiset harjakattoiset puurakennukset, jotka on sijoitettu varsin lähelle tietä ja tien suuntaisesti. Keskustien varressa Kirkkotien risteyksestä pohjoiseen on uudempaa, 1960-luvun jälkeen nousutta rakennuskantaa, joka on tyylipiirteiltään, massoituksestaan ja sijoittelultaan aikaisempaa sekavampaa.

Nykyinen Kirkkotien osuus kirkolta pohjoiseen Keskustielle on merkitty jo isojakokarttaan, ja se olikin ainut kirkolle johtava tieyhteys.

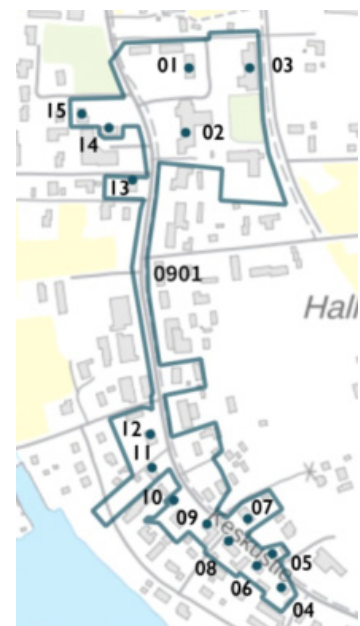
Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointi ja arvotus 2019-2021

Etelä-Pohjanmaan maakunnallista rakennusinventointia on täydennetty uudemman rakennetun kulttuuriympäristön (rakennusvuodet 1930–1999) osalta vuosina 2019–2021. Inventoinnissa on ehdotettu mahdollisia maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä maakuntakaavan päivitystä varten. Keskustien alue sisältyy luetteloon alueena, jolla todetaan olevan hallintohistoriallisia, asutushistoriallisia, elinkeinohistoriallisia, sivistyshistoriallisia, arkkitehtonisia, rakennusteknisiä ja taajamakuullisia arvoja. Lisäksi suunnittelualueelta mainitaan vanha Lääkärintalo ja Terveystalo, jotka on purettu vuonna 2020.

Maisema

Pohjoispäähän puistomaiseen ympäristöön on rakentunut kulttuurin, hallinnon ja terveydenhuollon keskus. Keski- ja eteläosissa on asuin- ja liikerakennuksia. Runsaan kasvillisuuden ansiosta katumiljöön ilme on puistomainen ja vihreä. Alue muodostaa taajamakuullisesti poikkeuksellisen yhtenäisen kokonaisuuden. Maaseudun ja taajaman rajan voi lukea harvinaisen selkeästi Sandbackan ja tien vastakkaisella puolella sijaitsevan kiinteistön muodostamassa porttimaisessa kohdassa.

Lähde: Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointi ja arvotus, kohdeluettelo. Saatsi Arkkitehdit 5.3.2021, Etelä-Pohjanmaan liitto.



Kuva 11. Kuortaneen Keskustie (lähde: Saatsi Arkkitehdit 5.3.2021, Etelä-Pohjanmaan liitto)

Muinaisjäännökset

Osayleiskaavaa varten laaditun muinaisjäännösselvityksen (2007) sekä muinaisjäännösrekisterin perusteella alueella ei ole todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Palvelut

Alue sijoittuu Kuortaneen keskusta.

Asuminen

Suunnittelualueella on rivitaloja sekä muutama asuinrakennuksen pihapiiri.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on vesijohto-, viemäri- ja kaukolämpöverkoston piirissä.

Liikenne

Keskustie ja Kirkkotie ovat Kuortaneen keskustan pääväyliä. Keskustieltä on yhteys Lapuantielle (kt 66, Orivesi-Lapua) suunnittelualueen pohjois- ja eteläosasta.

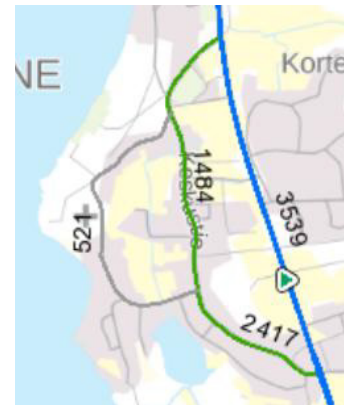
Keskustien molemmin puolin on jalankulku- ja pyöräilyväylät. Kirkkotien varressa Aholankaalla kulkee ulkoilureitistöä, muuten tien varressa ei ole jalankulku- ja pyöräilyväyliä. Kirkkotien varteen suunniteltu jalankulku- ja pyöräilyväylä on esitetty kohdassa 3.2 Tiesuunnitelma 2016.

Kantatien 66 liikenneselvitys 2018

Asemakaavoituksen yhteydessä on vuonna 2018 laadittu Kuortaneen kunnan ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen yhteistyönä kantatien 66 liikenneselvitys Kuortaneen keskustan ja urheiluopiston kohdalla Ramboll Finland Oy:n toimesta. Selvityksessä on tarkasteltu mm. Keskustien kantatieliittymien kehittämismahdollisuuksia. Selvityksessä on esitetty vaihteista kantatien 66 olosuhteiden ja paikallisen liikenteen turvallisuuden parantamista.

Keskimääräiset liikennemäärät alueella vuonna 2016 on esitetty kuvassa 12. Selvityksen perusteella ennustettu liikennemäärä vuodelle 2040 on Keskustien pohjoispäässä noin 2000 ajon./vrk ja eteläpäässä noin 3000 ajon./vrk.

Kuva 12. Keskimääräiset liikennemäärät vuonna 2016 (ajon./vrk).



3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueella on pääosin kunnan omistuksessa. Lisäksi Kirkkotien alueella on joitakin yksityisten omistuksessa olevia kiinteistöjä.

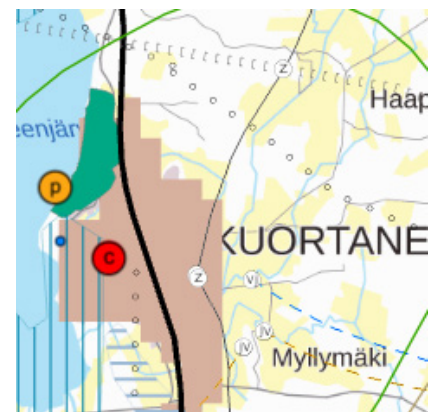
3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava

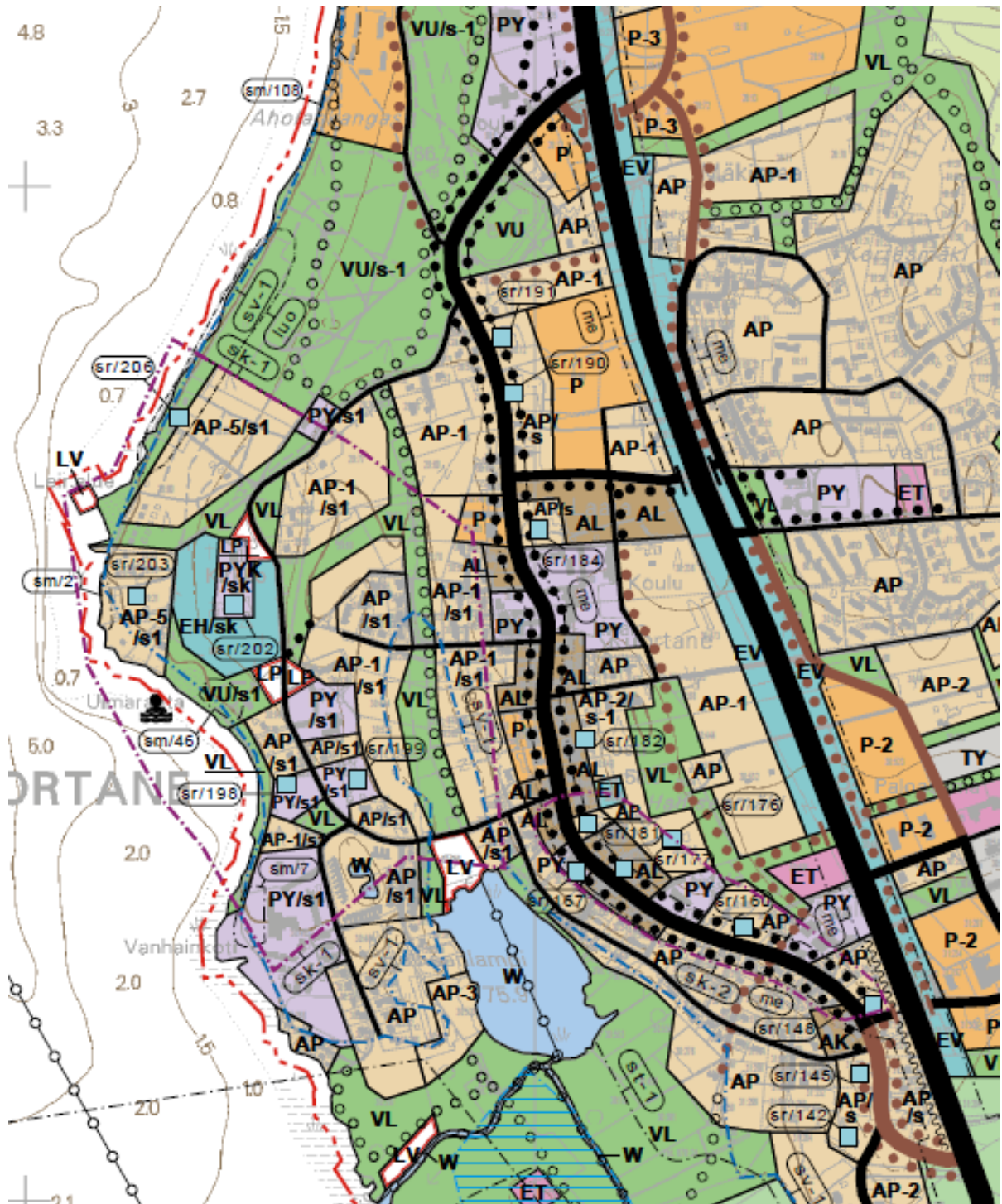
Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

Kuortaneen kunta kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton alueeseen, jolla on voimassa 23.5.2005 vahvistettu maakuntakaava. Tuulivoimaa käsittelevä **vaihemaakuntakaava I** on vahvistettu 31.10.2016. Kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja käsittelevä **vaihemaakuntakaava II** on tullut voimaan 11.8.2016. ja kauppaa ja keskustatoimintoja käsittelevä **vaihemaakuntakaavan II muutos** 21.4.2020. Turvetuotantoa, suoluonnon suojelua, bioenergiaa, puutermiinaaleja ja puolustusvoimien alueita käsittelevä **vaihemaakuntakaava III** on tullut voimaan 23.8.2021.

Kuva 13. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä.

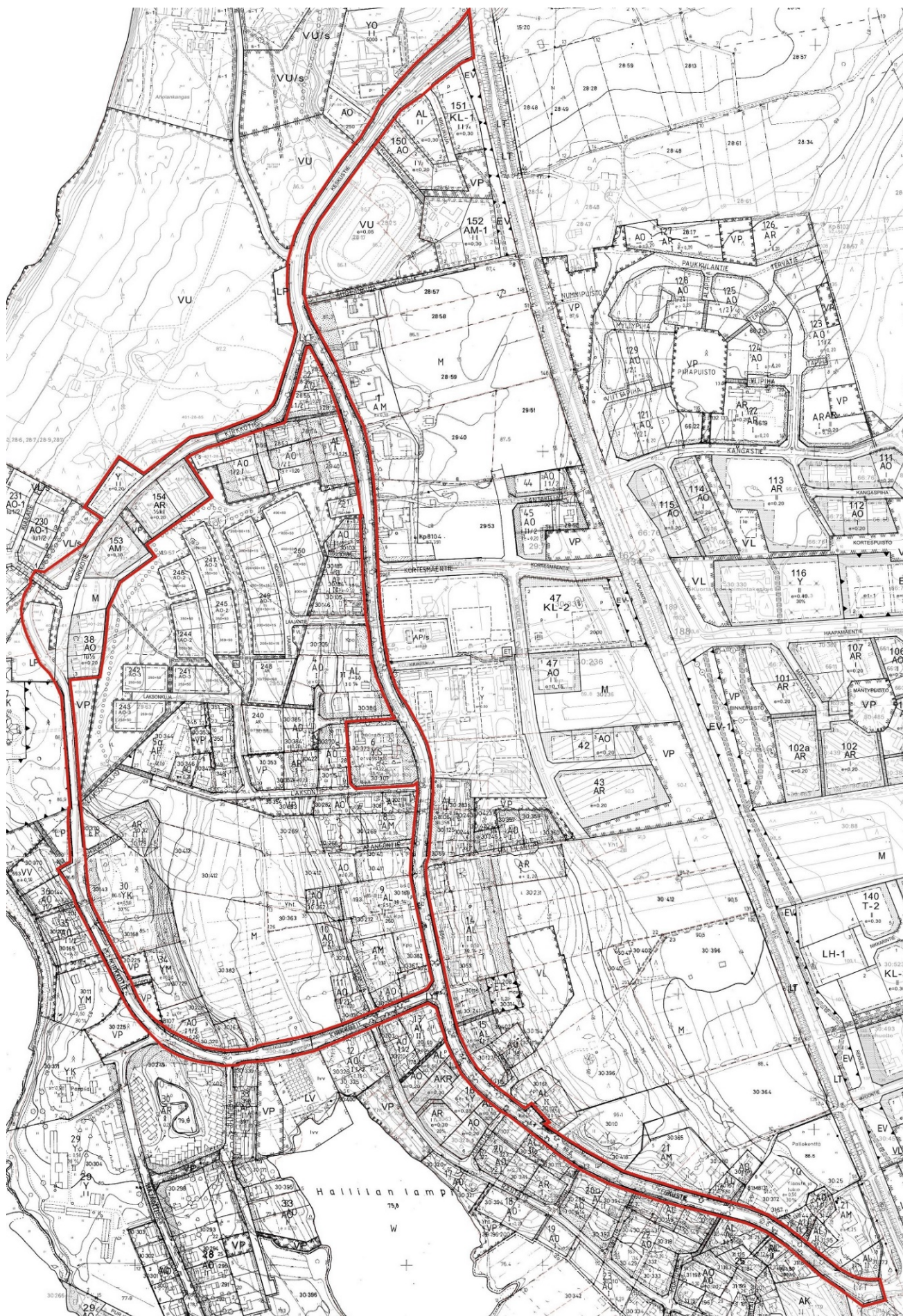


Kaavoitettavalla alueella on voimassa Keskustan ja Mäyryn osayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.11.2008.



Asemakaava

Suunnittelualue sijoittuu 17.2.1986, 19.8.1986 ja 11.5.1987 vahvistettujen ja 5.11.1997, 13.6.2002, 29.1.2004 ja 23.2.2011 hyväksytytjen asemakaavojen alueelle.



Kuva 15. Ote asemakaavojen yhdistelmästä sekä suunnittelualueen raja.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta muuttaa Keskustien ja Kirkkotien yleisen tien alueet katu-alueiksi sekä korttelin 6 käyttötarkoitus osittain asuinrakentamiseen soveltuvaksi. Tarkoituksena on myös tutkia riittävää aluevarausta Kirkkotien varren kevyen liikenteen väylälle. Kirkon pohjoispuolisella alueella tutkitaan lisäksi Kirkkotien muuttamista nykyisen tielinjauksen mukaiseksi sekä korttelin 54 muuttamista asumiseen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kuortaneen ympäristölautakunta on tehnyt 20.2.2018 päätöksen asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoitustyö käynnistettiin syksyllä 2018 Ramboll Finland Oy:ssä.

Kuortaneen ympäristölautakunta on päättänyt 8.6.2021 § 39 asemakaavan muuttamisesta korttelissa 54. Metsänhoitoyhdistys on tehnyt aloitteen kaavamuutoksesta. Kunta on tehnyt kaavoitussopimuksen Metsänhoitoyhdistys Metsäpohjanmaa ry:n kanssa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavoitustyötä varten laadittiin 15.11.2021 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa osalliseksi määriteltiin alueen ja lähiympäristön asukkaat, maanomistajat ja kiinteistönomistajat, kunnanvaltuusto, kunnanhallitus, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, muut lautakunnat, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Etelä-Pohjanmaan Liitto, Seinäjoen museot, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos, Metsänhoitoyhdistys Metsäpohjanmaa ry, Elenia Verkko Oy, Kuortaneen energiaosuuskunta, Kuortaneen yrittäjät ry, Kuuskaista, Elisa Oyj, Telia Oyj, mahdolliset muut yritykset ja yhteisöt sekä muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat.

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhteydessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti laatimisvaiheen materiaaleineen nähtävillä __.__.____-___._____. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetetään viranomaisille.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä __.__.____-___._____. välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot.
- Kunnanhallitus päätti kokouksessaan __.__.____ esittää asemakaavaa kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.____.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa on järjestetty työneuvottelu 1.4.2020. Muuten viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyllä. Neuvottelussa käytiin läpi lähtökohtia ja tavoitteita ja keskusteltiin mm. seuraavista asioista:

- ELY-keskuksen mukaan asemakaavan muuttaminen nykyisen Kirkkotien tielinjauksen mukaiseksi selkeyttäisi tilannetta.
- Todettiin, että alueelta ei ole havaittu erityisiä luontoarvoja. Nykyinen tielinjaus on luonto- ja kulttuuriarvojen kannalta parempi kuin voimassa olevan kaavan mukainen oikaistu linja.
- Tien siirtämistä ei ole esitetty kunnassa missään vaiheessa kaavassa esitetyn oikaisun kohtaan.
- Kortteli 6 on tarkoitus ottaa osittain asumiskäyttöön asuinkerrostalona. Tarkoitus on saada liiketiloja rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Terveysasema säilyy. Tien toiselle puolelle on valmistunut 3-kerroksinen asuinkerrostalo.
- Yleiskaavan yleispiirteisyyden huomioiden korttelin 6 alue sopii asuin-/liikekerrostalolle.
- ELY-keskus totesi, että sijainti toiminnalle on hyvä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on muuttaa Keskustien ja Kirkkotien yleisen tien alueet katualueiksi ja samalla korttelin 6 käyttötarkoitus osittain asuinrakentamiseen. Tavoitteena on myös tutkia riittävää aluevarausta Kirkkotien varren kevyen liikenteen väylälle. Kirkon pohjoispuolisella alueella tutkitaan lisäksi Kirkkotien muuttamista nykyisen tielinjauksen mukaiseksi sekä korttelin 54 muuttamista asumiseen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualue kuuluu maaseudun kehittämisen kohde-alueeseen, mk-2 (kulttuuriympäristön, maatalouden ja elinkeinojen yhteensovittaminen) sekä matkailun vetovoima-alueeseen, mv (liikunta ja urheilu, huippu-urheilu). Alue sijoittuu Kuortaneen keskustan taajamatoimintojen alueelle sekä Kuortaneen keskustatoimintojen alueelle (c). Kuortaneen urheiluopiston yhteyteen on merkitty palvelujen alueen kohdemerkintä, p, jonne kohdeselostuksen mukaan *"saa sijoittaa myös loma-asutusta ja matkailua palvelevia toimintoja"*. Lisäksi Aholankangas on merkitty virkistysalueena v-1 (virkistysalue + monipuolinen liikunta- ja urheilukeskus), joka kohdeselostuksen mukaan *"on tarkoitettu virkistys- ja matkailutoiminnan solmupisteeksi, jonne voidaan sijoittaa tarkoitusta tukevia rakennuksia ja rakenteita. Alueen tarkka raja- ja määritys tulee määrittää kuntakaavoituksen yhteydessä."* Kuortaneen kirkon mäki on osoitettu valtakunnallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisesti arvokkaana ympäristönä. *Klemmetti-museo* ja *Kuortaneen talomuseo* on osoitettu maakunnallisesti merkittävänä rakennetun kulttuuriympäristön kohteina.

Osayleiskaava

Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu pientalovaltaisia asuntoalueita (AP-1/s1), julkisten palvelujen ja hallinnon alueita (PY, PY/s1) sekä lähivirkistysalueita (VL). Keskustie on osoitettu seututienä/pääkatuna, joka liittyy kantatiehen pohjoisessa sekä nykyisen Sampolan teollisuusalueen liittymän eteläpuolella. Keskustielle on osoitettu alikulku Sampolan alueelle nykyisen kantatieliittymän kohdalle. Kirkkotie on osoitettu kokoojakatuna. Keskustien molemmin puolin on merkitty kevyen liikenteen reitit sekä keskimääräisen 55 dBA:n ulkomeluyöhykkeen raja (me). Kuortaneen kirkonseudun valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö (RKY 1993) on merkitty taajamakuvallisesti arvokkaana alueena (sk-1). Kirkkotien ris- teyksestä etelään päin Keskustien varsi on merkitty taajamakuvallisesti arvokkaana alueena, sillä se on omaleimaisena ja yhtenäisenä säilynyt rakennetun ympäristön alue (sk-2).

Lähiympäristöön on osoitettu mm. pientalovaltaisia asuntoalueita (AP/s1, AP-1, AP-1/s1), asuin- ja liikerakennusten alueita (AL), palvelujen ja hallinnon alueita (P), julkisten palvelujen ja hallinnon alueita (PY, PY/s1), urheilu- ja virkistyspalvelujen alueita (VU, VU/s-1), lähivirkistysalueita (VL), venesatama (LV), yleisiä pysäköintialueita (LP) sekä hautausmaa- aluetta (EH/sk).

Asemakaava

Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu erillispientalojen (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR), maatilojen talouskeskusten (AM), yleisten rakennusten (Y) sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (YS) korttelialueita, virkistysalueita (VL/s), yleistä pysäköintialuetta (LP) ja yleisen tien alueita vierialueineen (LYT). Lähiympäristöön on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu asumista (AK, AR, AO, AO-1, AP, AP/s), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL), liikerakennusten korttelialuetta (KL-1), julkisia palveluita (Y, YO), seurakunnan alueita (YK), virkistysalueita (VL, VP, VU, VV), yleisiä pysäköintialueita (LP), venevalkama (LV), hautausmaa- aluetta (EH) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

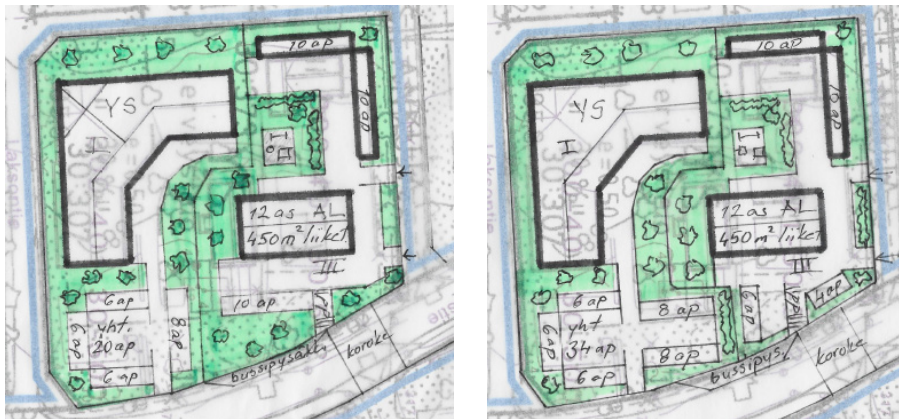
Suunnittelualue sijoittuu Kuortaneen keskustaan. Alueen sijoittuminen osittain Kuortaneen kirkon ympäristöön sekä Aholankankaan männikön reuna-alueelle huomioidaan kaavoituksessa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

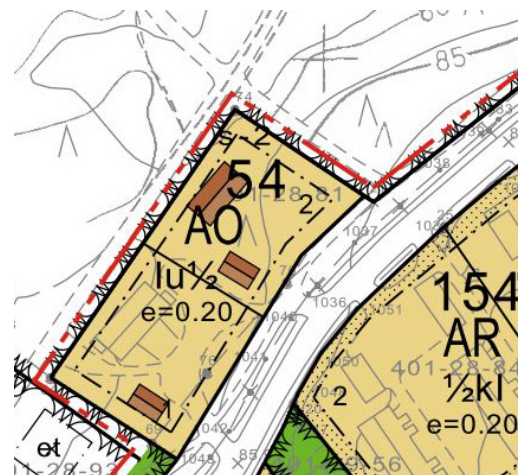
4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alustavat havainnekuvatasoiset kaavaluonnokset

Korttelin 6 alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden ja käytyjen neuvottelujen perusteella alustavia havainnekuvatasoisia kaavaluonnoksia kesällä 2021 (kuva 18), joita käsiteltiin kunnan kanssa käydyssä neuvottelussa syksyllä 2021. Havainnekuvia tarkennettiin luonnosvaiheeseen (kuva 19). Havainnekuviissa on kerrostalon sijoittelussa huomioitu Keskustien varren rakennuskannan sijainti tiehen nähden sekä mm. asumisen ja liiketoimintojen pysäköintitarpeet. Asukkaiden pysäköinti on ajateltu takapihan puolelle. Ajo tontille on tarkoitus järjestää Elsilänkujalta.



Kuva 18. Ote alustavista havainnekuvatasoisista luonnoksista.



Kuva 19. Ote havainnekuviasta 15.11.2021.

Kaavaluonnos 15.11.2021

Alueelta laadittiin lähtötietojen, esitettyjen tavoitteiden ja käytyjen neuvottelujen perusteella kaavaluonnos, joka on päivätty 15.11.2021. Luonnoksessa alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen (AK-1), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR), erillispientalojen (AO), maatilojen talouskeskusten (AM) sekä sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (YS) ja autopaikkojen (LPA) korttelialueita. Lisäksi alueelle on osoitettu virkistys- (VP, VL/s) ja katualueita.

Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä __. __. __. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin ...

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu yksi uusi kerrostalotontti ja kaksi uutta omakotitonttia, joista toinen on ennestään rakennettu. Lisäksi alueelle muodostuu kaksi rivitalotonttia, kolme omakotitonttia, yksi maatilojen talouskeskusten tontti sekä sosiaali- ja terveydenhuollon tontti, jotka kaikki ovat ennestään rakennettuja.

Kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan arvioidaan alueelle sijoittuvan asukkaita noin 82, jos mitoituserusteena käytetään 3,5 asukasta / asunto.

5.2 Palvelut

Alue sijoittuu Kuortaneen keskusta Keskustien ja Kirkkotien varsille.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Aholankankaan männikkö ja kirkon ympäristö on huomioitu mm. viheralueilla sekä puuston säilyttämistä koskevin kaavamääräyksin.

5.4 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen (AK-1), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR), erillispientalojen (AO), maatilojen talouskeskusten (AM) sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (YS) ja autopaikkojen (LPA) korttelialueita. Lisäksi alueelle on osoitettu virkistys- (VP, VL/s) ja katualueita.

5.4.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue AK-1

Korttelin 6 tontti 2 on varattu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1). Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja ensimmäiseen kerrokseen.

- Alueella saa rakentaa enintään III-kerroksisia rakennuksia.
- Tehokkuusluku on $e = 0.50$, mikä merkitsee noin 1469 krsm² rakennusoikeutta.
- Korttelialueen reunoille on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä katua ja muita toimintoja vasten.
- Tontin keskiosaan on merkitty ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le).
- Tontin länsiosaan on merkitty pysäköimispaikka (p).
- Korttelialueen reunoille Keskustietä ja katuliittymää vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / asunto ja 1 ap / 50 liike-krsm².

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR

Kortteli 154 on varattu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR).

- Alueella saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi kellarin tasolla saa rakentaa kerrosalaan luettavia tiloja ½ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Tehokkuusluku on $e = 0.20$, mikä merkitsee noin 687...688 krsm² rakennusoikeutta tontin koosta riippuen.
- Korttelialueen reunoille on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä katua ja muita toimintoja vasten.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 ap / asunto.

Erillispientalojen korttelialue AO

Korttelit 38 ja 54 on varattu erillispientalojen korttelialueiksi (AO).

- Alueella saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi ullakon tasolla saa rakentaa ½ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Tehokkuusluku on $e = 0.20$, mikä merkitsee noin 307...330 krsm² rakennusoikeutta tontin koosta riippuen.
- Korttelin 38 länsireunaan on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä muita toimintoja vasten.
- Korttelin 54 reunoille on merkitty alueen osa, jolla korkeakasvuinen puusto tulee säilyttää (s-2).
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap / asunto.

Maatilojen talouskeskusten korttelialue AM

Kortteli 153 on varattu maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi (AM).

- Alueella saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi ullakon tasolla saa rakentaa ½ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Tehokkuusluku on $e = 0.20$, mikä merkitsee noin 1375 krsm² rakennusoikeutta.
- Korttelialueen reunoille on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavaikkeenä katualueita ja muita toimintoja vasten.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap / asunto.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue YS

Korttelin 6 tontti 1 on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

- Korttelialueella saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Tehokkuusluku on $e = 0.30$, mikä merkitsee 1755 krsm² rakennusoikeutta.
- Korttelialueen reunoille on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavaikkeenä katuja ja muita toimintoja vasten.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / työpaikka ja 1 ap / 100 krsm².

5.4.2 Muut alueet

Puisto VP

Kirkkotien varteen korttelien 153 ja 154 väliin on osoitettu puistoalue (VP).

Lähivirkistysalue VL/s

Kirkkotien varteen on osoitettu lähivirkistysalueita, joilla on erityisiä luontoarvoja (VL/s), puusto on säilytettävä. Kirkkotien itäpuolelle on merkitty ohjeellinen alueen osa nykyistä muuntamoa varten (et). Alueen poikki on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t) sekä yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Autopaikkojen korttelialue LPA

Keskustien varteen on varattu terveyskeskuksen ja kerrostalotontin liiketilojen käyttöön autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Katualueet

Keskustie ja Kirkkotie on muutettu kokonaan katualueiksi. Lisäksi Kirkkotien linjaus on muutettu nykyisen tielinjauksen mukaiseksi. Kirkkotien katualuetta on tarkistettu kiinteistörajojen pohjalta vähäisesti siten, että suunniteltu jalankulku- ja pyöräilyväylä mahtuu katualueelle.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen tukeutuu alueen nykyiseen rakenteeseen ja maankäyttöliikkeen kehitykseen. Terveyskeskuksen läheisyyteen on osoitettu asuinrakentamista, joka mahdollistaa myös liiketoimintoja. Kirkkotien kohdalla jalankulku- ja pyöräilyliikenteen yhteydet paranevat. Rakentaminen on osayleiskaavan päälinjausten mukaista. Suunnittelun alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Taajamakuva

Alueen täydennysrakentaminen kehittää taajamakuvaan rakennetumman ympäristön suuntaan. Alueen yleisilme ei pääosin muutu lukuun ottamatta terveyskeskuksen lähiympäristöä, jonne on osoitettu 3-kerroksista kerrostalorakentamista, joka kuitenkin sopeutuu Keskustien varteen jo toteutuneeseen rakennuskantaan. Kaavassa on lisäksi annettu määräyksiä kasvillisuuden säilyttämisestä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Kirkkotie sijoittuu kirkon kohdalla Kuortaneen kirkon valtakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön (RKY 2009) alueelle. Kulttuuriympäristö on huomioitu mm. kasvillisuutta ja rakennustapaa koskevilla kaavamääräyksillä.

Asuminen

Kaava lisää toteutuessaan asumisen mahdollisuuksia keskustan palvelujen läheisyydessä.

Palvelut

Kaavan myötä terveyskeskukseen ja liiketiloihin on mahdollista sijoittaa lisää palveluja. Alue sijoittuu Kuortaneen keskusta ja tukeutuu keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Virkistys

Kaavassa kirkon pohjoispuolella olevaa metsäistä aluetta Kirkkotien itäpuolella on osoitettu virkistysalueeksi. Ympäristön virkistysalueet, kuten mm. Kirkkorannan uimaranta sekä Aholan-kankaan ulkoilureitit ja Urheiluopiston alueen palvelut ovat asukkaiden käytössä.

Liikenne

Täydennysrakentaminen lisää jonkin verran liikennettä alueella. Keskustien ja Kirkkotien asemakaavamuutoksen alueella olevat väylät muuttuvat kaduiksi.

Keskustien varressa on jalankulku- ja pyöräilyväylä tien molemmin puolin. Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet ja turvallisuus paranevat Kirkkotien uuden jalankulku- ja pyöräilyväylän vaikutuksesta.

Tekninen huolto

Alue on vesijohto-, viemäri- ja kaukolämpöverkoston piirissä.

5.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Alueen yleisilme muuttuu kirkon pohjoispuolella vähäisesti rakennetumpaan suuntaan. Lähimaisemassa rakentamista on sopeutettu ympäristöön osoittamalla viheralueita, rajaamalla tontteja katuja vasten istutettavilla alueilla sekä antamalla rakennustapaa ohjaavia määräyksiä kaavassa. Uudella jalankulku- ja pyöräilyväylällä ei ole suurta vaikutusta maisemakuvaan, väylän linjaus seuraa Kirkkotietä ja tasaus maanpinnan muotoja.

Luonnonolot

Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Kaavamuutoksella ei ole erityistä vaikutusta luonnonoloihin. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin arvioidaan vähäisiksi. Kirkkotien varren metsäiselle alueelle on osoitettu virkistysaluetta.

Hulevedet

Korttelialueiden osalta hulevesien käsittely/poisjohtaminen selvitetään rakennuslupavaiheessa. Asemakaavassa on annettu kaavamääräys, jonka mukaan rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma.

Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

5.7 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat perustamisolosuhteita sekä kasvillisuutta. Muut rakentamistapaa koskevat määräykset on annettu korttelialuetta koskevissa määräyksissä (ks. kohta 5.3.1. Korttelialueet).

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

Rakennustapa

- Korttelien 38, 54, 153 ja 154 alueella tulee noudattaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa.
- Kortteleissa 54 ja 154 rakennusten kattomuotona tulee olla harjakatto.

Kasvillisuus

- Kaava-alueella rakennettaessa tulee pyrkiä alueella olevan puuston säilyttämiseen.
- Korttelin 54 alueelle ei saa istuttaa ympäristölle vieraita puulajeja.
- Rakentamattomalla tontin osalla, jota ei käytetä leikki-, oleskelu-, liikenne- tai pysäköinti-alueena, on istutettava puita ja pensaita ja alue on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Pintavedet

- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma.

5.8 Nimistö

Kirkkotien linjaus on muutettu kaavassa nykyiselle paikalleen. Nimistö on säilytetty ennallaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Asemakaava voi alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman.

Seinäjoella 15.11.2021

Ramboll

Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Päivi Märjenjärvi
Projektipäällikkö

Anne Koskela
Kaavan laatija YKS-170

Ramboll Finland Oy

Kauppatori 1–3 F
60100 Seinäjoki
www.ramboll.fi