

Viitasaaren kaupunki

TUHMALANNIEMEN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavaselostus

703-P13660

6.6.2011



4.4.2011

SISÄLLYSLUETTELO

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
2	Tiivistelmä	1
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	1
2.2	Asemakaavan muutos	1
2.3	Asemakaavan muutoksen toteuttaminen	2
3	LÄHTÖKOHDAT	2
3.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset, selvitykset	2
3.2	Suunnittelualueen ominaisuudet	2
3.2.1	Alueen yleiskuvaus	2
3.2.2	Luonnonympäristö	3
3.2.3	Rakennettu ympäristö	5
3.2.4	Väestö, palvelut ja työpaikat	6
3.2.5	Yhdyskuntarakenne	6
3.2.6	Virkistys	6
3.2.7	Liikenne	6
3.2.8	Pohjavesialueet	6
3.2.9	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset	6
3.2.10	Tekninen huolto	7
3.2.11	Ympäristönsuojelu- ja ympäristöhäiriöt	7
3.2.12	Maanomistus	7
3.3	Suunnittelutilanne	7
3.3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
3.3.2	Maakuntakaava	7
3.3.3	Yleiskaava	8
3.3.4	Voimassa oleva asemakaava	10
3.3.5	Rakennusjärjestys	11
3.3.6	Pohjakartta	11
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Asemakaavan muutoksen tarve	11
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.2.1	Osalliset	12
4.2.2	Vireille tulo	12
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	12
4.3	Asemakaavan muutoksen tavoitteet	12
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	12
4.3.2	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	12
4.3.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	13
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	14
5.1	Kaavan rakenne	14
5.1.1	Mitoitus	15
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3	Kaavamutoksen vaikutukset	18
5.3.1	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	18
5.3.2	Vaikutukset liikenteeseen	18
5.3.3	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	18

4.4.2011

5.3.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin	18
5.3.5	Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön	18
5.3.6	Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön	19
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	19
6	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS	19
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	19
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	20
7	Liitteet	20

VIITASAAREN KAUPUNKI TUHMALANNIEMEN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

KUNTA:	VIITASAARI
KYLÄ:	Jurvansalo
TILAT (RN:o) :	2:26, 2:17 ja 1:480
KAAVAN NIMI:	Tuhmalanniemen alueen asemakaavan muutos
KAAVALLA MUODOSTUU:	Korttelit 270 – 274 ja niihin liittyvät katu- ja virkistysalueet
KAAVAN LAATIJA:	FCG Finnish Consulting Group Oy Puistokatu 2 A PL 383 40100 JYVÄSKYLÄ Puh: 010 4090
VIREILLETULOSTA ILMOITTAMISPÄIVÄ:	30.12.2010
KÄSITTELY JA HYVÄKSYMISPÄIVÄMÄÄRÄT:	
	Kunnanhallitus
	Kunnanvaltuusto

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Ilmoitus kaavamuutoksen vireille tulosta 30.12.2010
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Oas) 10.12.2010
- Oas nähtävänä 31.12.2010 – 14.1.2011
- MRL 62 §, MRA 30 § kuuleminen 31.12.2010 – 14.1.2011
- MRL 65 §, MRA 27 § nähtävillä olo 21.4.2011 – 22.5.2011

2.2 Asemakaavan muutos

Suunnittelualueella on voimassa 14.12.2009 hyväksytty asemakaava.

Asemakaavaan muutos sisältää seuraavat muutokset:

- Rakennusoikeutta lisätään. Rakennusoikeus ilmoitetaan kaavassa tontti-kohtaisesti kerrosalaneliömetreinä.
- Rantaan rajoittuvilla tonteilla poistetaan mahdollisuus pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisesta ullakkokerrokseen
- Salompääntien osalta liittymäkielto poistetaan.
- Korttelia 274 laajennetaan hieman lounaaseen Salompääntielle
- Korttelin 270 tonttia 6 laajennetaan hieman VL-alueelle idän suuntaan.

- Salonpääntieltä haarautuvat sähkölinjavaraukset 2 kpl poistetaan. Sähkölinjat on tarkoituksenmukaista upottaa maahan kadunrakennustöiden yhteydessä.
- Tuhmalanniementien eteläpäähän lisätään yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tehostaa asemakaavan rakentamisen ohjaavuutta maisemaan sopivan lopputuloksen varmistamiseksi ja välttää työläästä poikkeuslupamenettelyt.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Asemakaavan muutos voidaan toteuttaa kaavan mukaisesti sen jälkeen, kun kaava on tullut lainvoimaiseksi. Alueelle on laadittu erilliset rakennustapaohjeet (10.3.2010). Rakennustapaohjeet päivitetään.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset, selvitykset

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- Keski-Suomen maakuntakaava, vahvistettu 14.4.2009
- Ylä-Keiteleen rantayleiskaava, 2000
- Viitasaaren keskustaaajaman osayleiskaava, 1989
- Luonto- ja maisemaselvitys, 2009
- Vastavalmistuneen kaavan laatimisen yhteydessä alueelle tehty kunnallistekninen yleissuunnitelma, FCG 2009
- Rakennustapaohjeet 10.3.2010

3.2 Suunnittelualueen ominaisuudet

3.2.1 Alueen yleiskuvaus

Tuhmalanniemen alueen asemakaavan muutos sijoittuu Keitelejärven Jurvan-salon saaren koillisosaan. Alue rajautuu Salonpääntiehen ja Keitelejärveen. Viitasaaren kaupungin keskusta sijaitsee alueen koillispuolella n. 700 m leveän Pihkurinsalmen vastarannalla. Keskustan ja asemakaava-alueen välissä on Haapasaari kirkkoineen ja hautausmaineen.

Ympäristökeskuksen suositus alimmasta rakentamiskorkeudesta Keiteleen rannalla on 100,9 m¹.

Alla olevassa kuvassa² on esitetty punaisella aluerajauksella suunnittelualueen sijainti.



¹ N60 - korkeusjärjestelmä

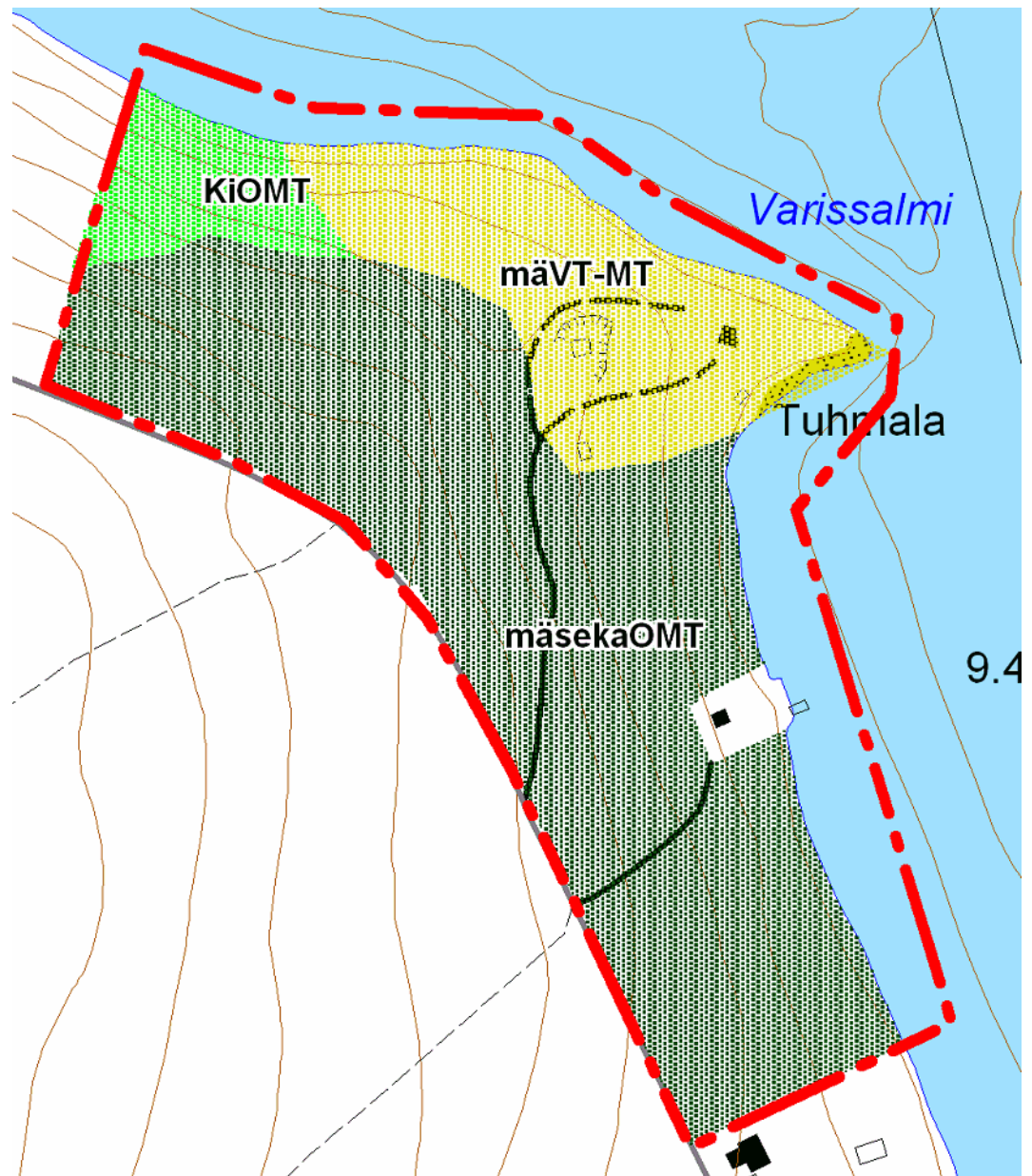
² Lähde: Maanmittauslaitos, Ammattilaisen karttapaikka, kopiolupa 250/KP/07

3.2.2 Luonnonympäristö

Keväällä 2009 tehdyn luontoselvityksen mukaan alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja.



Ortokuva alueesta (maanmittauslaitos)



Tuhmalanniemen kasvillisuuskartta.

- KiOMT = oravanmarja-mustikkatyyppin kuusikangas = lehtomainen kuusikangas
- mäVT-MT = puolukka-mustikkatyyppin mäntykangas = kuivahkon - tuoreen kankaan mäntykangas
- mäsekaOMT = oravanmarja-mustikkatyyppin mäntysekapuukangas = lehtomainen mäntysekapuukangas



3.2.3 Rakennettu ympäristö

Tuhmalassa niemen kärjessä sijaitsee 1920-luvulla (arvio) rakennettu kansallisromanttisvaikutteinen hirsihuvila, jonka museovirasto on luettellonut maisemallisin perustein. Huvilan lähiympäristössä on vanhan leirintäalueen jäänteitä³. Kahdesta piharakennuksesta rantaa lähempänä olevan kohdalla vedenrajassa on sijainnut venevaja. Museoviraston luettelointikorttiin huvila on erheellisesti merkitty Erkkilän tilalle, minkä vuoksi Ylä-Keiteleen rantayleiskaavassa huvilalle tarkoitettu suojelumääräys osoittaa niin ikään virheellisesti Erkkilän tilaan. Erkkilän tilalla on 50-luvulla rakennettu rintamamiestalo-tyyppinen omakotitalo, joka on toiminut luotsimajana. Rannassa on vanha, yhä käytössä oleva venevaja.



Myös Tuhmalanniemen suojeltuun huvilarakennukseen on aiemmin kuulunut venevaja.



Tuhmalan suojeltu kansallisromanttisvaikutteinen huvilarakennus rannasta päin kuvattuna.

³ Museovirasto, Suomen rakennuskulttuurin yleisluettelo, kohdeinventointilomake, Osmo Kaitalehto 1986

3.2.4 Väestö, palvelut ja työpaikat

Vuoden 2009 lopussa Viitasaarella on ollut asukkaita 7195 kpl. Väestöennusteen⁴ mukaan väkiluku laskee vuoteen 2040 mennessä n. 500:lla.

Alueen eteläpuolella sijaitsevalla Miekkarinteen asuinalueella on kauppa, leikkipuisto, yleinen uimaranta, lasten päiväkotia ja muita julkisia palveluja.

Viitasaaren ydinkeskustan palvelut ovat 3 km etäisyydellä.

3.2.5 Yhdyskuntarakenne

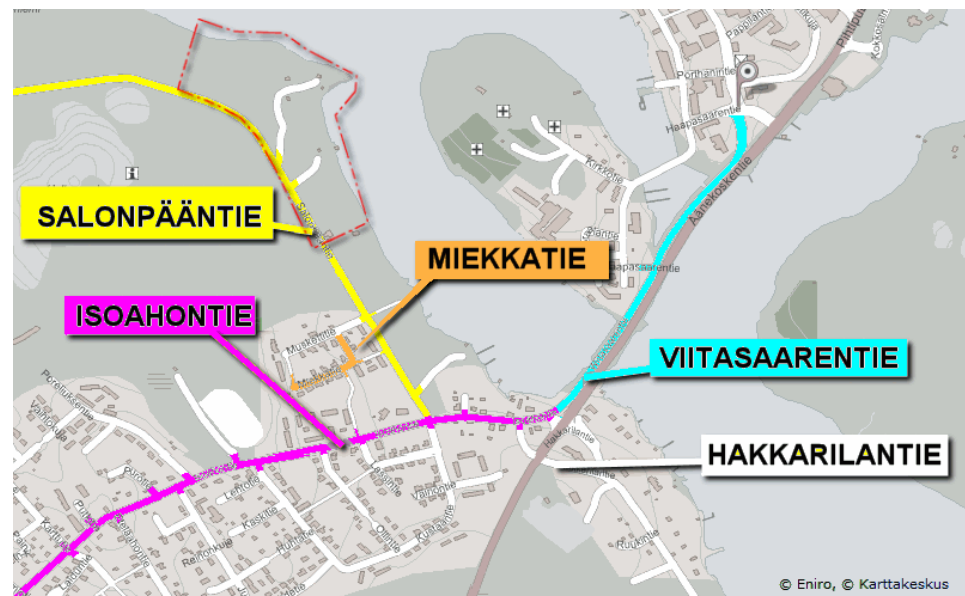
Yhdyskuntarakenteella tarkoitetaan työssäkäyntialueen, kaupunkiseudun, kaupungin, kaupunginosan tai muun taajaman rakennetta. Käsite sisältää asunto-, työpaikka-, asiointi- ja virkistysalueiden ja niitä yhdistävän liikenteen ja teknisen huollon järjestelmien muodostaman fyysisen ja toiminnallisen kokonaisuuden.

Suunnittelualue on taajama-alue.

3.2.6 Virkistys

Virkistykseen käytettävissä ovat lähialueen metsät ja Keitelejärvi. Suunnittelualueen läheisyydessä kulkee virkistyskäyttöön soveltuvia polkuja.

3.2.7 Liikenne



Ajoreitti Viitasaaren keskustasta suunnittelualueelle kulkee reittiä Viitasaarentie – Isoahontie – Salonpääntie. Liikenne lisääntyy suunnittelualueella ja sen läheisyydessä.

3.2.8 Pohjavesialueet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella eikä sen läheisyydessä sijaitse pohjavesialuetta⁵.

3.2.9 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse muinaisjäännöksiä⁶.

Tuhmalassa niemen kärjessä sijaitsee 1920-luvulla (arvio) rakennettu kansallisromanttisvaikutteinen hirsihuvila, jonka museovirasto on luettellonut mai-

⁴ Lähde: Tietoa Keski-Suomesta, <http://www.keskisuomi.info/fi?id=3&view=topics&topic=2>, 5.6.2009

⁵ Lähde: Ympäristötiedon hallintajärjestelmä HERTTA.

⁶ Lähde: Ympäristötiedon hallintajärjestelmä HERTTA.

semallisin perustein. Huvilan lähiympäristössä on vanhan leirintäalueen jään-
teitä⁷. Huvilasta on edellä kohdassa 3.2.3.

3.2.10 Tekninen huolto

Kaupungin vesi- ja jätevesiviemäriverkosto on tuotu suunnittelualueelle. Sa-
lonpääntien reunassa kulkee Vattenfall Oy:n 0,4kV:n ilmajohto. Viitasaaren
Lämpö Oy:n kaukolämpöverkko ulottuu Miekkarinteen alueen Miekkatielle.
Suunnittelualueen pohjoisosan halki rantaan kulkee käytöstä poistettu maa-
kaapeli, ns. kylmä kaapeli.

3.2.11 Ympäristönsuojelu- ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse suojelualuei-
ta tai ympäristöhäiriöitä aiheuttavia tekijöitä⁸.

3.2.12 Maanomistus

Suunnittelualueen omistavat Viitasaaren kaupunki sekä yksityinen maanomis-
taja.

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikut-
teista yleiskaavaa. MRA 25 §:n mukaisesti esitetään selvitys kaavan suhteesta
valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat:

- 1) Toimiva aluerakenne
- 2) Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- 3) Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- 4) Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

MRL 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdit-
tava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten,
että edistetään niiden toteutumista.

"Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoittei-
den tarkistamisesta. Tarkistuksen kohteena oli valtioneuvoston vuonna 2000
tekemä päätös. Päätöstä on tarkistettu tavoitteiden sisällön (luvut 4.2-4.7),
voimaantulon ja toimeenpanon (luku 8) sekä muutoksenhaun (luku 9) osalta.
Muilta osin, kuten tavoitteiden oikeusperustan ja oikeusvaikutusten osalta,
vuoden 2000 päätös jää voimaan.

Tarkistuksen pääteamana on ollut ilmastonmuutoksen haasteisiin vastaami-
nen. Lisäksi tavoitteiden vaikuttavuutta on lisätty täsmentämällä tavoitemuo-
toiluja sekä vahvistamalla niiden velvoittavuutta. Suurin osa tavoitteista kui-
tenkin säilyy ennallaan.

Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009."⁹

Kaavan suhdetta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin on tarkasteltu
kohdassa 6.1.2.

3.3.2 Maakuntakaava

Keski-Suomen maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä
14.4.2009.

⁷ Lähde: Museovirasto, Suomen rakennuskulttuurin yleisluettelo, kohdeinventointilomake, Osmo Kaitalehto 1986

⁸ Lähde: Ympäristötiedon hallintajärjestelmä HERTTA.

⁹ Lähde: Ympäristöministeriön WWW-sivut: <http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=1112&lan=fi#a1> (Ympäristöhallinnon
www-sivut, 1.12.2008)

Maakuntakaavassa suunnittelualue (lila ympyrä alla olevassa kuvassa) sijoittuu taajamatoimintojen alueen pohjoisreunalle. Ympäröivät järviolueet on merkitty tärkeiksi vesialueiksi. Vastarannalla sijaitsevan kirkon ja Haapasaa-
ren ympäristö on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Suunnittelualueen ja Haapasaa-
ren välistä kulkee laiva-
väylä.



3.3.3 Yleiskaava

Alueen pohjoisosa kuuluu Ylä-Keiteleen rantayleiskaava-alueeseen ja eteläosa keskustaajaman osayleiskaavaan. Rantayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena ja keskustaajaman osayleiskaava oikeusvaikutuksettomana.

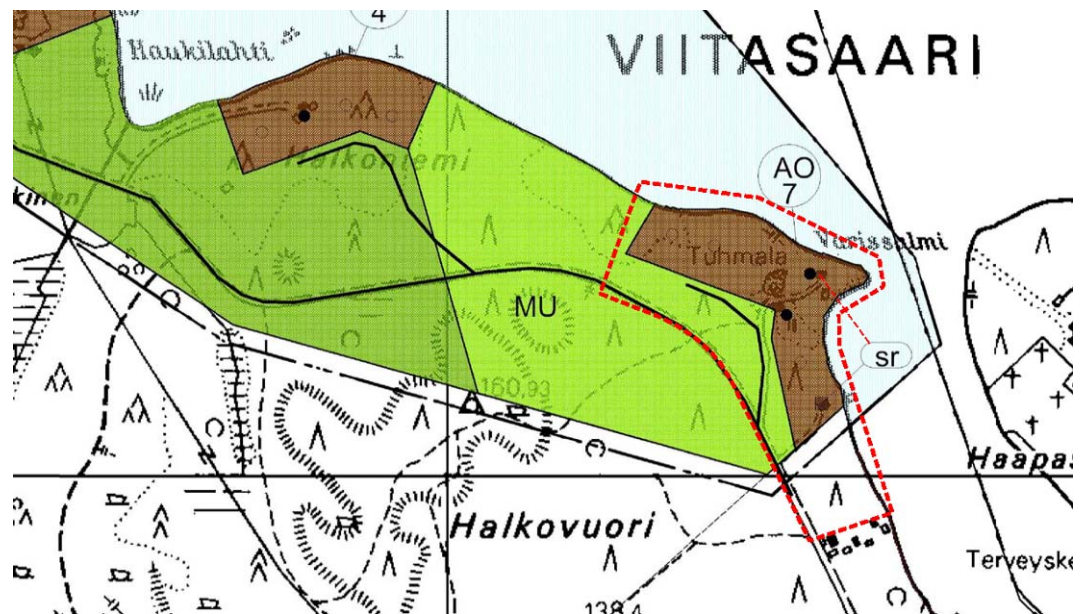
Ylä-Keiteleen rantayleiskaavassa (Hyväksytty 21.6.2000, kaava on tullut kokonaisuudessaan voimaan 3.1.2002) alueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä. Merkinnän "sr" on ollut tarkoitus viitata Tuhmalan taloon.

AO 7: Asuntoalue. Alue on tarkoitettu ympärivuotisten erillispientalojen rakentamiseen. Numero osoittaa ranta-alueella (50-200m) sijaitsevien rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

sr: Rakennussuojelukohde. Rakennus tai rakennusryhmä, joka tulee ympäristöineen säilyttää ja jonka kunnostuksessa tulee pyrkiä säilyttävään peruskorjaukseen.

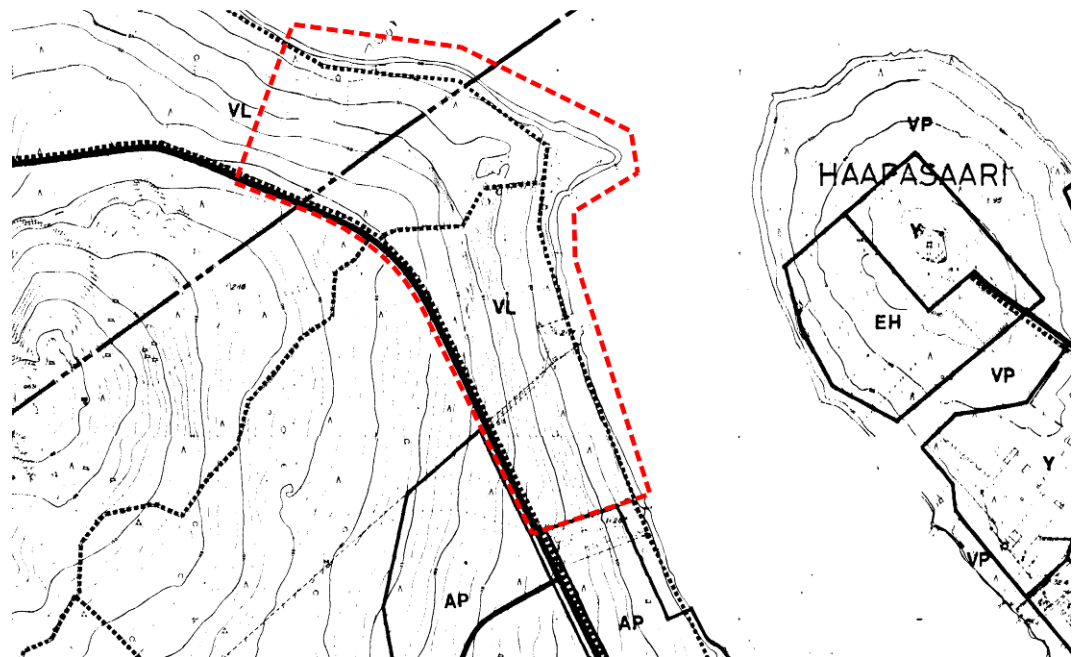
MU: Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun järjestämistarvetta tai ympäristöarvoja. Alue, jolla on vesimaiseman, luonnonympäristön tai kulttuuriympäristön erityisarvoja tai ulkoilun ohjaamistarvetta.

W (vaaleansininen): Vesialue



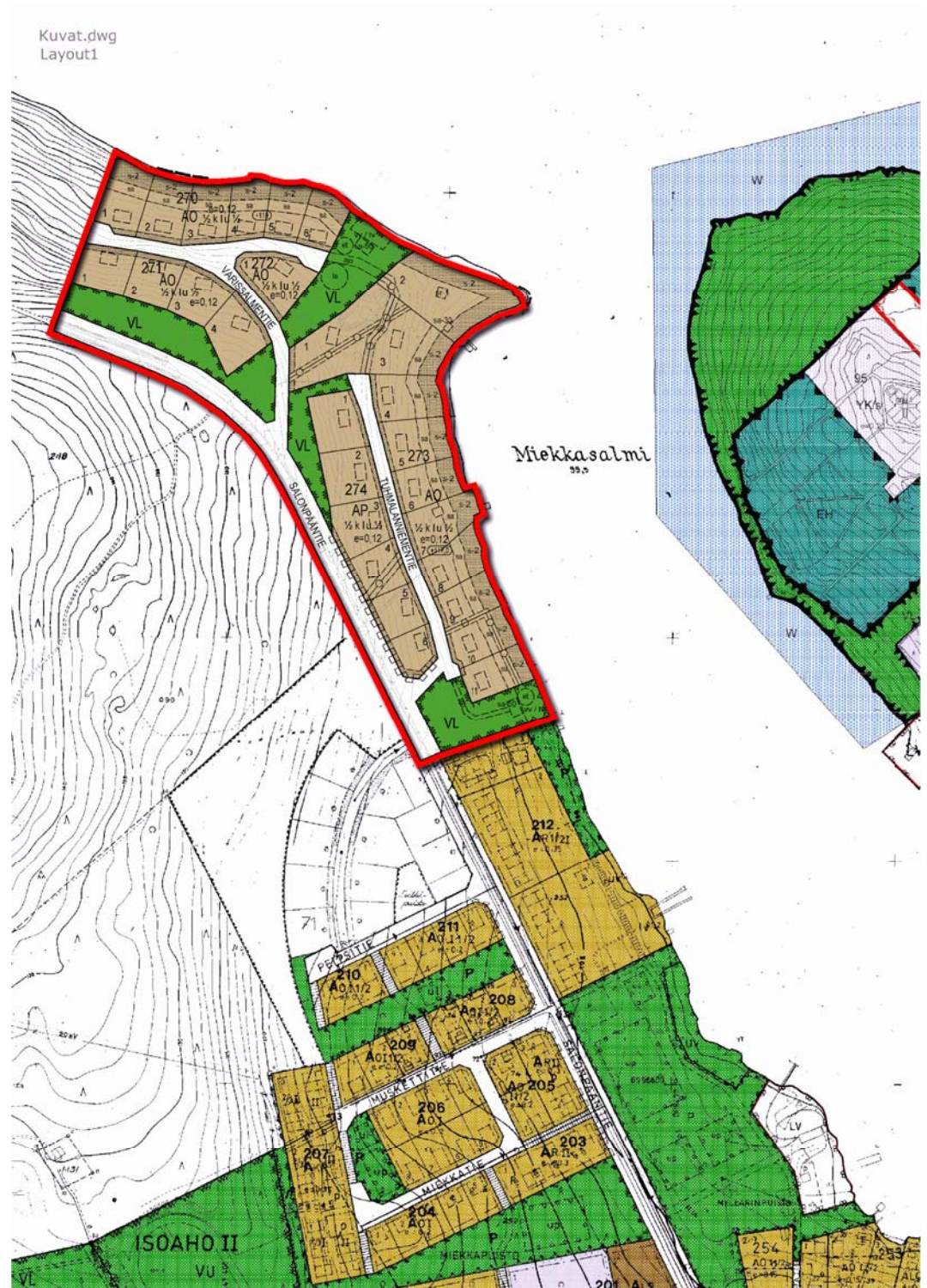
Ote Ylä-Keiteleen rantayleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty punaisella katkoviivalla. Merkin "sr" on ollut tarkoitus viitata Tuhmalan taloon punaisen katkoviivan mukaisesti.

Keskustaajaman osayleiskaavassa (hyväksytty 11.12.1989) alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Rantaa kiertävällä ja Tuhmalanniemeä halkovalla pisteviivalla tarkoitetaan kevytliikenneväyliä ja ulkoilureittejä. Keskustaajaman osayleiskaavaa ollaan tarkistamassa. Tarkoituksena on laatia keskustaajaman strateginen osayleiskaava, jolla ei ole oikeusvaikutuksia.



Ote Keskustaajaman osayleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty punaisella katkoviivalla.

3.3.4 Voimassa oleva asemakaava



Asemakaavan muutosalue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan punaisella viivalla. Suunnittelualue rajautuu etelässä rivitaloalueeksi varattuun alueeseen. Miekkasalmen rantavyöhyke on merkitty yleiseksi virkistysalueeksi. Vastapäätä Haapasaaressa on hautausmaa. Myös Haapasaaren rannat ovat virkistyskäytössä. Ajantasakaavassa näkyvä, suunnittelualueelle ulottuva värittämätön osa on tehty 50 – luvulla, eikä sillä ole oikeusvaikutuksia.

3.3.5 Rakennusjärjestys

Viitasaaren kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.8.2006 § 50. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 13.10.2006.

3.3.6 Pohjakartta

Alueesta on numeerinen pohjakartta 1:2000. Karttaa on täydennetty työn aikana. Pohjakartan hyväksyy Viitasaaren kaupunki / mmt Kaisa Honkakallio.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen tarve

Suunnittelualueella on voimassa 14.12.2009 hyväksytty asemakaava.

Vastavalmistuneen asemakaavan rakennusoikeudet ovat osoittautuneet alimitoitetuiksi. Esim. 1 770 m²:n tontilla oleva rakennusoikeus on noin 210 kem². Tontille haluttaisiin rakentaa 230 kem²:n päärakennus, 50 kem²:n talousrakennus ja 30 kem²:n sauna, mistä tulee jo yli 300 kem². Kellarin rakentaminen on suositeltavaa rakentamisen sovittamiseksi maisemaan ja rinnemaastoon, mutta kellarin rakentaminen lisää kerrosalaa yli asemakaavassa myönnetyn rakennusoikeuden.

Asemakaavaan esitetään edellä esitetyistä ongelmista johtuen seuraavia muutoksia:

- Rakennusoikeutta lisätään. Rakennusoikeus ilmoitetaan kaavassa tontti-kohtaisesti kerrosalaneliömetreinä.
- Rantaan rajoittuvilla tonteilla poistetaan mahdollisuus pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisesta ullakkokerrokseen
- Salonpääntien osalta liittymäkielto poistetaan.
- Korttelia 274 laajennetaan hieman Salonpääntielle lounaan
- Korttelin 270 tonttia 6 laajennetaan hieman VL-alueelle idän suuntaan.
- Salonpääntieltä haarautuvat sähkölinjavaraukset 2 kpl poistetaan asemakaavan muutoksen yhteydessä tarpeettomina.
- Tuhmalanniementien eteläpäähään lisätään yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tehostaa asemakaavan rakentamisen ohjaavuutta maisemaan sopivan lopputuloksen varmistamiseksi ja välttää työläitä poikkeuslupamenettelyt.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Kaavamuutoksen osalliset (MRL 62 §) on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

4.2.2 Vireille tulo

Kaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 30.12.2010, siten kuin edellä kohdassa 2.1 (Kaavaprosessin vaiheet) sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä 31.12.2010 – 14.1.2011. Vuorovaikutus järjestetään, kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on ilmoitettu.

AJANKOHTA	SUUNNITTELUVAIHE
30.12.2010	Kuulutus vireilletulosta
31.12.2010 – 14.1.2011	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävänä
31.12.2010 – 14.1.2011	Kaavaluonnos nähtävänä
21.4.2011 – 22.5.2011	Kaavaehdotus nähtävänä

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutos on vähäinen, eikä siitä ole tarpeen järjestää viranomaisneuvottelua. Osallisten kuulemisen tavasta on neuvoteltu ympäristöviranomaisten kanssa sähköpostitse.

4.3 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet

Suunnittelussa tulee edistää maankäyttö- ja rakennuslain 5 § mukaisten alueiden käytön suunnittelun tavoitteiden toteutumista alueella.

Maakuntakaava:

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintää.

Yleiskaava:

Ylä-Keiteleen rantayleiskaavassa alue on osoitettu asuntoalueeksi.

Alue on tarkoitettu ympärivuotisten erillispientalojen rakentamiseen

Luontoselvitys:

Kaavoitettavalla alueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka vaikuttaisivat alueen suunnitteluun.

4.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimiva aluerakenne:

Asemakaava jatkaa luontevasti rakennettua ympäristöä.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu: Toteutuessaan asemakaavan muutos eheyttää yhdyskuntarakennetta. Elinympäristön laadun säilymiseen ja sen kohottamiseen pyritään hyvällä suunnittelulla. Omakotitaloalue sijoittuu olemassa olevan rakennetun alueen läheisyyteen.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat: Asemakaavan muutos ei vaaranna kulttuuri- ja luonnonperintöä. Alueen lähimetsiä voi käyttää entiseen tapaan virkistyskäytössä.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto: Kaava-alue sijoittuu olevan kulkuyhteyden varrelle.

MRL 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteutumista.

Kaavan tavoitteet ovat linjassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa ja edistävät niiden toteutumista.

4.3.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Osallisilla on ollut mahdollisuus tutustua suunnitelmiin ja lausua niistä mielipiteensä ja muistutuksensa kuulemisvaiheissa. Viranomaistahoilta pyydettiin lausunnot.

Palautetta antoivat:

- ELY-keskus
- Keski-Suomen Museo
- Keski-Suomen Liitto
- Jani ja Susanna Paananen
- Kalle Kivelä

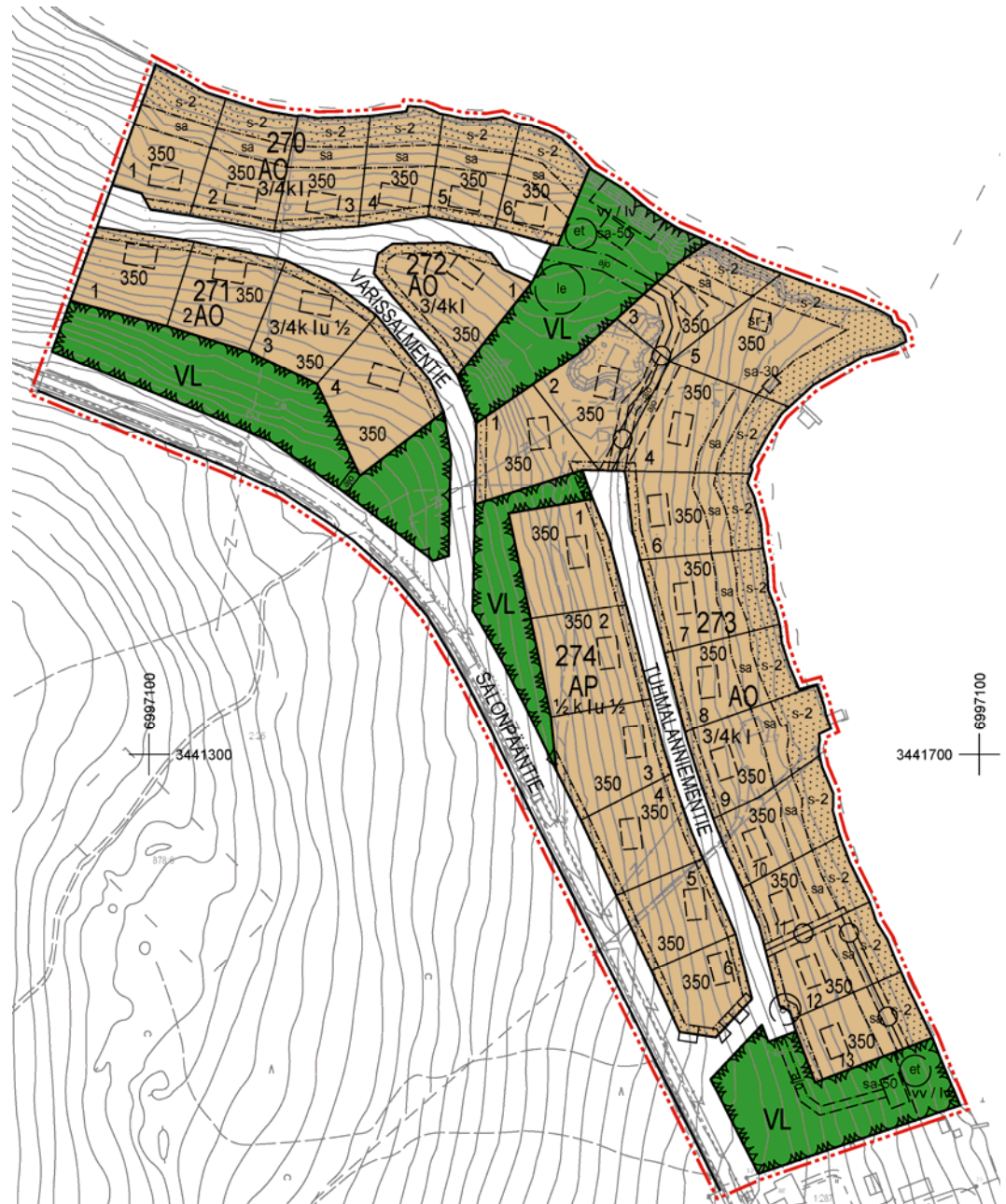
Palautteen johdosta tehdyt muutokset:

- Kaavakartalle lisättiin alinta rakentamiskorkeutta osoittava merkintä.
- Korttelin 271 tontille 4 osoitettiin kulkuyhteys Salonpääntieltä.
- Voimassa olleen asemakaavan korttelin 273 tonttien 1-3 alue jaettiin viideksi tontiksi. Tonttien rakennusoikeus määriteltiin kuten nähtävillä olleessa ehdotuksessa, eli 350 kem² / tontti. Niemen kokonaisrakennusoikeus täten kasvoi 700 kem². Tontit saatiin kooltaan lähemmäs muita korttelin 273 tontteja. Asemakaavaehdotuksessa tontit olivat huomattavasti suurempia, jolloin rakennustehokkuus maanomistajan alueella oli suhteellisesti heikompi. Muutos toteuttaa paremmin maanomistajien tasapuolista kohtelua. Muutoksesta neuvoteltiin ja sovittiin maanomistajan kanssa.

Muutokset eivät olleet niin merkittäviä, että kaavaa olisi sen johdosta enää ollut tarpeen asettaa uudestaan nähtäville. Niitä osallisia, joita asia koski, kuultiin erikseen.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne



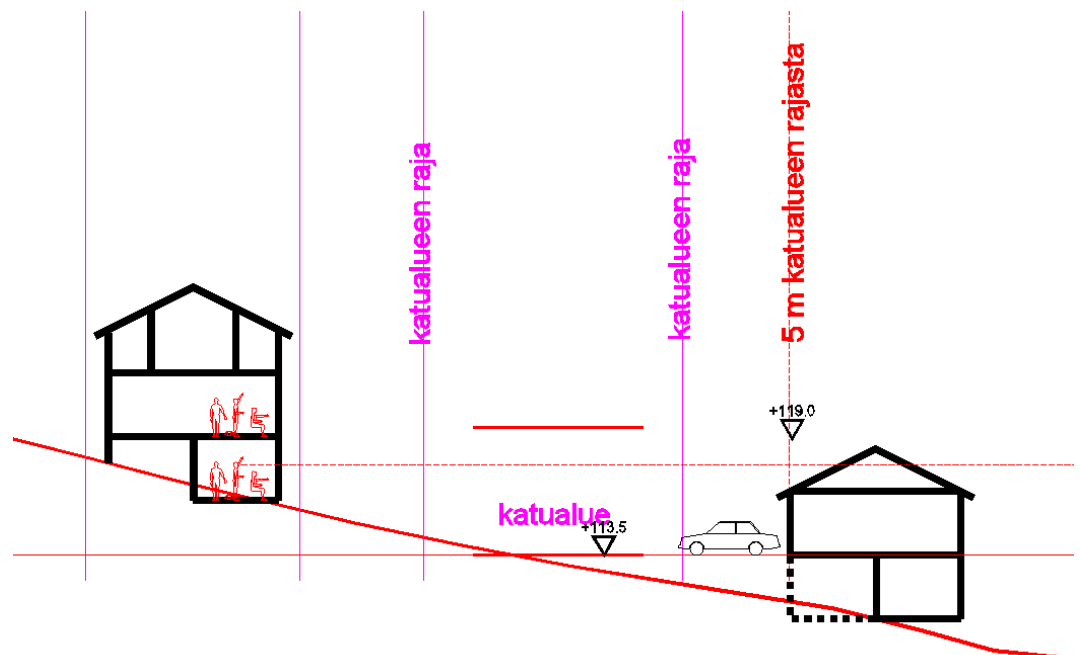
Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan rakennusoikeuden kasvattaminen. Rantaan rajoittuvissa kortteleissa poistetaan mahdollisuus pääkäyttötarkoitusten mukaisten tilojen sijoittamisesta ullakotiloihin sekä lisätään kellarikerrokseen rakentamisoikeutta. Kellari edesauttaa rakennusten sovittamista maastoon ja maisemaan.

Suunnittelualueella on 4 AO – korttelia ja yksi AP - kortteli. Kaavamuutoksen myötä sallittu kerrosluku AO-kortteleissa 270,272 ja 273 on $3/4$ k l ja korttelissa 271 $3/4$ k l u $1/2$. AP-korttelissa sallittu kerrosluku on $1/2$ k l u $1/2$ kuten ennen kaavamuutostakin.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä poistetaan Salonpääntien osalta liittymäkielto, jolla mahdollistetaan Salonpääntieltä liittymien otto korttelin 274 tonteille 3-6. Lisäksi Salonpääntieltä haarautuvat sähkölinjavaraukset 2kpl poistetaan. Johdot on tarkoituksenmukaista upottaa maahan kadunrakentamisen yhteydessä.



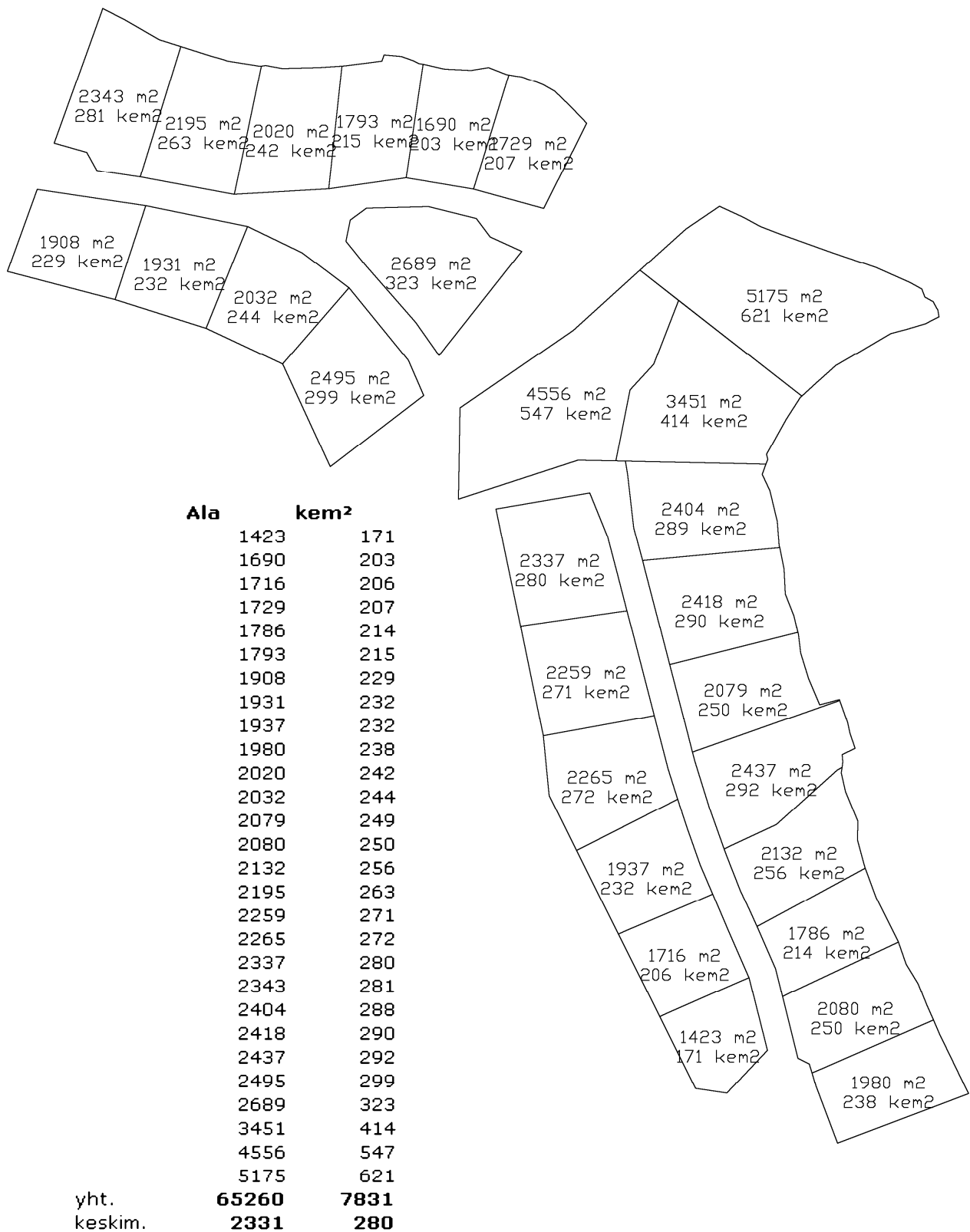
Leikkauksen kohta



Periaateleikkaus rakennusten kerrosluvusta

5.1.1 Mitoitus

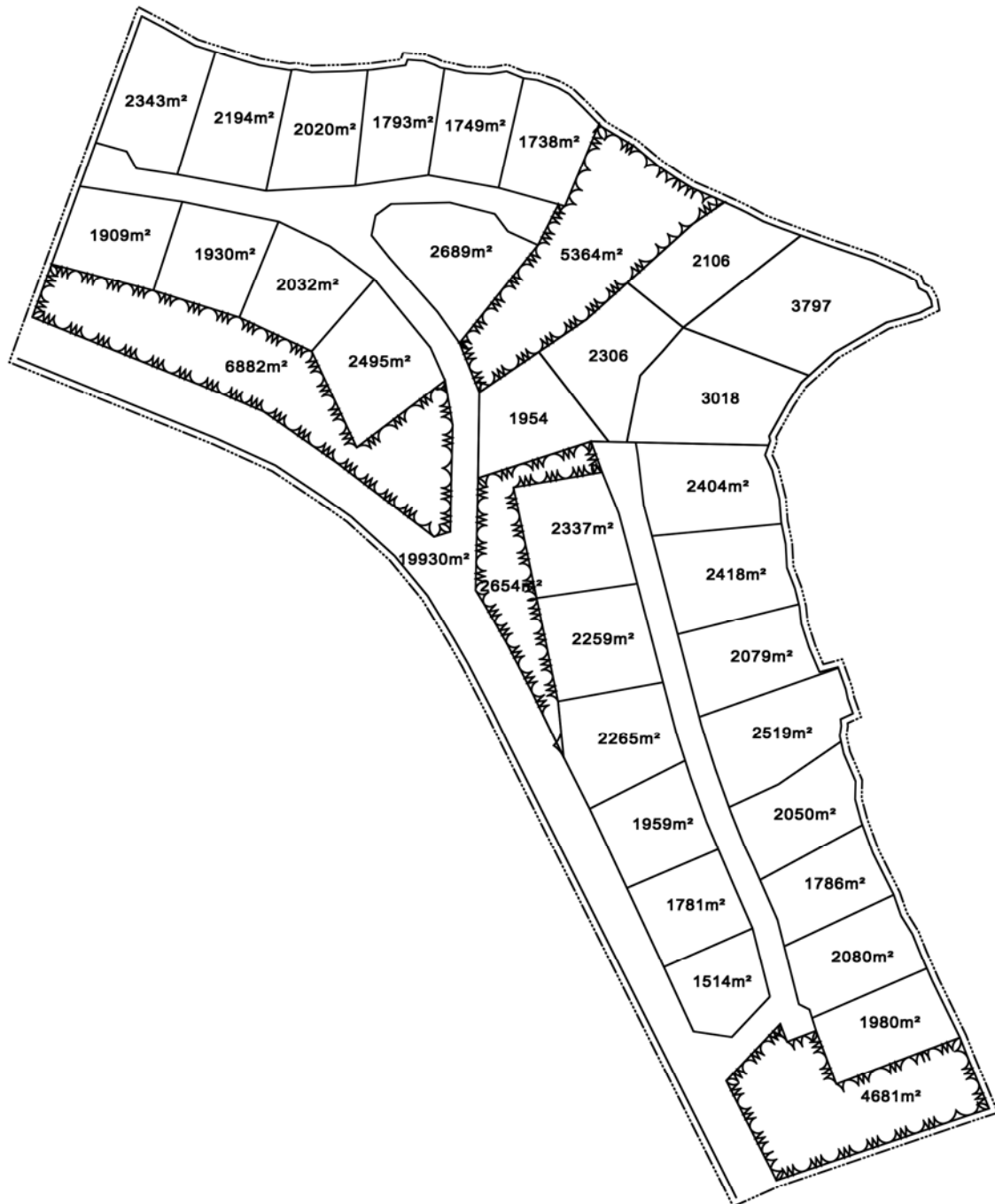
Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeus on määrätty tehokkuusluvulla e, jolloin tonttikohtainen rakennusoikeus riippuu tontin koosta ja vaihtelee.



Tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet **ennen** kaavamuutosta. Tehokkuusluku **0,12**.

Suunnittelualueen tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet on esitetty yllä ennen kaavamuutosta. Suunnittelualueella keskimääräinen tonttikoko on 2331 m². Ennen kaavamuutosta keskimääräinen rakennusoikeus on alueella 280

kem² ja pienin rakennusoikeus 171 kem². Kaavamuutoksen jälkeen rakennusoikeus on kaikilla tonteilla 350 kem². Kaavassa esitetyt tontit ovat ohjeellisia.



Kaavan ohjeellisten tonttien koot kaavamuutoksen jälkeen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tehostaa asemakaavan rakentamisen ohjaavuutta maisemaan sopivan lopputuloksen varmistamiseksi.

5.3 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksella on positiiviset vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.

5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutos sallii Salonpääntieltä suorat liittymät kortteliin 274 ton-teille 3-6, muuta vaikutusta liikenteeseen, verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, ei ole.

5.3.3 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä muuttavia vaikutuksia yhdyskuntatalouteen, verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

5.3.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin

Luonto- ja maisemaselvityksen mukaan alueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka vaikuttavat alueen suunnitteluun ja rakentumiseen. Rannassa oleva puusto säilyy kaavamuutoksessa luonnontilaisena.

5.3.5 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Tuhmalanniemen rakentuminen tulee vaikuttamaan maisemaan keskustasta lounaaseen katseltaessa sekä erityisesti Haapasaaren hautausmaan vanhalta eli lounaispuolelta avautuviin näkymiin. Ullakon rakentamisen kieltäminen rantaan rajoittuvilla tonteilla lieventää maisemavaikutusta.



Suunnittelualue Haapasaaren hautausmaan suunnasta



Suunnittelualue valtatieen suunnasta

Istutettavaksi merkitty rantavyöhyke sekä keski- ja lakialueille jätetyt virkistysalueet pehmentävät maisemavaikutusta. Suunnittelualueen taustalla ko-hoava Halkovuori säilyttää horisontin maisemassa metsäisenä.



Havainnekuva virtuaalimallista, niemi kaakosta päin.



Havainnekuva virtuaalimallista, niemi koillisesta päin.

5.3.6 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset ovat kaavakartalla.

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Tuhmalanniemen suunnittelun apuna on käytetty numeerista virtuaalimallia. Mallista tuotettuja videoita on nähtävillä kaupungin internetsivuilla.

Alueelle on laadittu aluekohtaiset rakennustapaohjeet 10.3.2010. Rakennustapaohjeet päivitetään asemakaavamuutoksen mukaisiksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta vastaa Viitasaaren kaupunki. To-
teutuksen seurannasta vastaa Viitasaaren kaupungin rakennusvalvonta.

FCG Finnish Consulting Group Oy

Hyväksynyt:

Jarmo Silvennoinen
aluepäällikkö, rkm

Laatinut:

Tuomo Järvinen
projektipäällikkö, arkkitehti YKS-321

7 Liitteet

Kaavakartta
Seurantalomake