



Vetelin kunta
Vetelin kokonaisasemakaava

Kaavaselostus 13.1.2025



SISÄLLYS

1	Perus – ja tunnistetiedot	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	2
1.3	Alueen sijainti	3
2	Lähtökohdat.....	4
2.1	Suunnittelualan nykytilan yleiskuvaus	4
2.1.1	Luonnonympäristö.....	4
2.1.2	Rakennettu ympäristö	5
2.1.3	Maisema- ja kulttuuriympäristö	7
2.2	Maanomistus	14
2.3	Suunnittelutilanne	15
2.3.1	Maakuntakaava	15
2.3.2	Yleiskaava	16
2.3.3	Asemakaava.....	17
2.3.4	Rakennusjärjestys	20
2.3.5	Pohjakartta	20
2.4	Selvitykset.....	20
2.5	Muutos- ja laajennusalueiden lähtökohdat	20
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	20
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö	20
3.1.1	Osalliset	20
3.1.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	21
3.1.3	Viranomaisyhteistyö	21
4	Asemakaavan kuvaus	22
4.1	Kaavaluonnos	22
4.2	Kaavaehdotus	24
4.3	Kaavaratkaisu sekä kaavan vaikutukset	24
4.3.1	Muutos- ja laajennusalueiden kuvaus ja vaikutusten arviointi	25
4.4	Mitoitus	65
4.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	65
5	Asemakaavan toteutus.....	65

Liitteet:

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

Erillisenä Asemakaavakartat A, B ja C mk 1:2000



1 PERUS – JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi:	Vetelin kokonaisuasemakaava	
Kaavan päiväys:	Valmisteluvaihe 13.1.2025	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee Vetelin Kainun ja Tunkkarin asemakaava-alueita. Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä 924-410-28-14, 924-410-28-15, 924-410-29-2, 924-410-29-5, 924-410-29-6, 924-410-30-7, 924-410-30-8, 924-895-2-1 sekä 924-876-2-0. Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu Vetelin Kainun ja Tunkkarin asemakaava-alueet.	
Yhteystiedot:	Kaavoittaja: Vetelin kunta Kivihyypäntie 1 69700 Veteli Tekninen johtaja Tero Uusitalo +358 50 579 0180 tero.uusitalo@veteli.fi Rakennustarkastaja Markus Palosaari +358 40 826 2577 markus.palosaari@kaustinen.fi	Kaavakonsultti: Plandea Oy Pitkänsillankatu 1–3 G 67100 Kokkola Kaavoitusinsinööri Lotta Märsylä +358 50 576 4555 lotta.marsyla@plandea.fi Kaavoitusinsinööri, YKS 691 Ville Vihanta +358 50 590 6214 ville.vihanta@plandea.fi
Vireilletulo:	11.3.2024	
Luonnosvaiheen nähtävilläolo:		
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:		
Hyväksyntä:		

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Suunnittelun kohteena oleva asemakaavoitettu alue on muodostunut vuosien saatossa laadittujen asemakaavan muutosten ja laajennusten kautta. Suunnittelun tavoitteena on laatia alueelle nykyisin voimassa olevan digitaalisen kokonaisuasemakaavan ja siihen tehtyjen kaavamuutosten sekä – laajennusten perusteella kokonaisuasemakaava.

Kainun ja Tunkkarin alueelle on laadittu päivitetty pohjakartta (Mitta Oy) ja epätarkat pyykkit on tarkistettu maastomittauksin kevät/kesällä 2024. Tarkentuneen raja-aineiston myötä kaavahankkeen tarkoituksena on päivittää kaava päivitettyihin kiinteistörajoihin sekä yhtenäistää kaava-alueen kaavamerkinnot ja -määräykset tarpeellisilta osin. Lisäksi on tarkoitus huomioida joitakin vähäisiä tar-

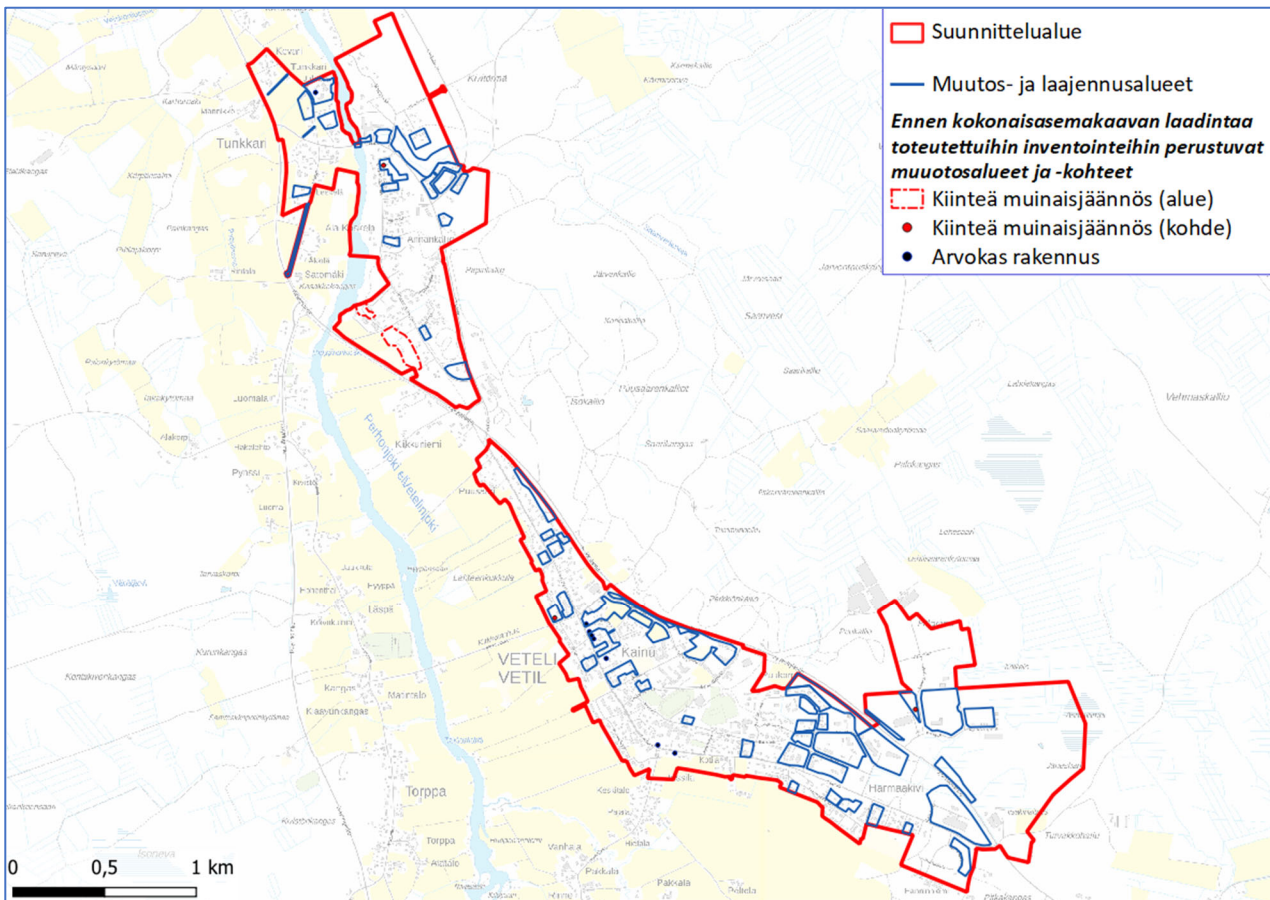


kistuksia ja muutoksia kaavan ajantasaistamiseksi sekä tehdä kaksi pienialaista asemakaavan laajennusta Tunkkarilla siten, että Vintalantie osoitetaan kokonaisuudessaan kaduksi sekä Perhonjoen ylittävä Siltalantien osa osoitetaan kaduksi. Rakennusoikeuksia yhtenäistetään nostamalla asuintonttien rakennusoikeuksia tarpeellisilta osin. Asemakaavoituksen yhteydessä ei ole tarkoitus laatia erillisiä selvityksiä, mutta aluetta koskevat aiemmat selvitykset ja inventoinnit huomioidaan kaavan ajantasaistamiseksi. Asemakaavan laajennukset ja merkittävimmät muutokset on käsitelty kaavaselostuksessa alueittain (kohdassa 4.3.1).

Kaavaprosessin yhteydessä toteutetaan myös Alueidenkäyttölain 60 § mukainen asemakaavan ajantasaisuuden arviointi. Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Jos asemakaava todetaan arvioinnissa vanhentuneeksi, rakennuslupaa ei voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista.

1.3 ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue käsittää Vetelin kunnan asemakaavoitetut alueet pois lukien Räyriingin asemakaava-alueen. Alueen koko on n. 381 hehtaaria ja se jakautuu kahteen erilliseen kaava-alueeseen (Kainu; n. 255 ha – Tunkkari; n. 126 ha). Suunnittelualueelle sijoittuu kaikkiaan 32 muutos- ja 2 laajennusaluetta. Suunnittelualueen sekä muutos- ja laajennusalueiden rajaukset ja sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.



Kuva 1. Kokonaissuunnittelualueen rajaus esitetty punaisella sekä muutos- ja laajennusalueet sinisellä.



2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILAN YLEISKUVAUS

Vetelin keskustaajama on neliosainen käsittäen Kainun (kuntakeskus), Tunkkarin, Torpan sekä Heikkilän alueet. Alueista Kainu sekä Tunkkari sijaitsevat suunnittelualueella. Vetelin maisemaa halkovat Perhonjoki, useista peräkkäisistä harjuista koostuva harjujakso sekä ympäristöstään kohoavat kalliokumpareet. Asutuksesta pääosa on sijoittunut jokilaaksoon ja kallioalueen reunamille, valtatie varteen noin viiden kilometrin mittaisena nauhana.

Suunnittelualueelle sijoittuu Vetelin liikekeskusta, Kainun alueelle valtatie 13 lounaispuolelle pitkälti Lehtisaarentien, Koulutien ja Kirkkotanhuan rajaaman alueen ympäristöön sekä terveyskeskus Tunkkarin alueelle. Asemakaavassa viheralueita ja muita vapaita alueita on taajama-alueella runsaasti, virkistyspalvelut on keskitetty pitkälti Kainun alueen liikuntakeskukseen Lehtisaarentien varrelle.

2.1.1 Luonnonympäristö

Maaperältään kaava-alue on pitkälti karkearakeisempaa hiekkaa ja hietaa sekä osin Tunkkarilla hienojakoisempaa hietaa (Maaperä 1:20 000, GTK). Topografialtaan suunnittelualue on melko tasaista maanpinnan laskiessa yleisesti kohti Perhonjokea. Alueelle ei sijoitu valtakunnallisesti arvokkaita geologisia muodostumia. Lähin valtakunnallisesti arvokas kallioalue; Isokallion kallioalue sijoittuu alueen itäpuolelle.

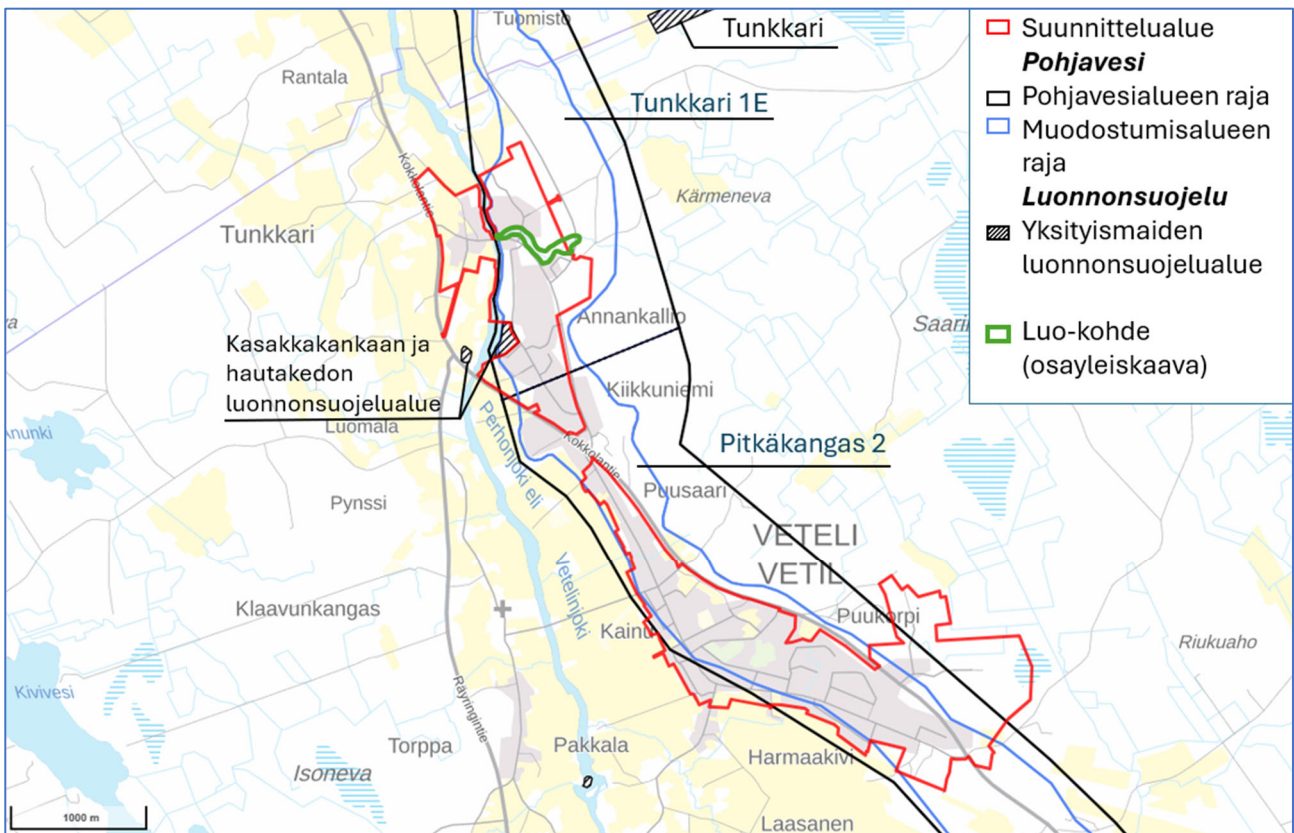
Suunnittelualue on laajalti rakentunutta ympäristöä. Reuna-alueille sijoittuu jonkin verran peltoja, laajimpien viljelysalueiden sijoituessa kuitenkin suunnittelualueen ulkopuolelle, Perhonjoen varrelle. Puustoiset alueet ja kaistaleet pilkkovat asuinrakennusten ympäristöjä erityisesti Tunkkarin alueella sekä reunustavat laajalti valtatie vartta. Laajimmat metsäalueet sijoittuvat Tunkkarin koillis- ja itäosaan sekä keskustan itäosaan. Metsäalueet ovat laajalti varttuvia tai nuorehkoja kuivahkoja ja tuoreita kankaita. Vanhoja yli 100 vuotta vanhoja puita esiintyy vähäisessä määrin Tunkkarin asuinalueen koillispuolella. (Luonnonvarakeskus)

Alue kuuluu Perhonjoen vesistöalueeseen ja alueen pohjoisosan läpi virtaa Perhonjoki, johon liittyy Tunkkarilla Saarivedenoja. Vetelin keskusta-alueen osayleiskaavan päivityksen yhteydessä laaditussa luontoselvityksessä (2019, Envineer Oy) todetaan sekä puron (Saarivedenojan) että sitä ympäröivän korpimetsän/lehtomaisen kangasmetsän olevan luonnontilaisia. Kohde on arvioitu luontoarvoiltaan merkittäväksi sekä osoitettu osayleiskaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena (luo).

Alue on miltei kokonaisuudessaan luokitellulla pohjavesialueella. Keskustan alueelle sijoittuu Pitkäkankaan (1092404) muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue (luokka 2) sekä Tunkkarin alueelle sijoittuu Tunkkarin (1092451) vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen (luokka 1E). Tunkkarin pohjavesialueella (pinta-ala 3,7 km², josta pohjaveden muodostumisaluetta 2,4 km²) arvio muodostuvan pohjaveden määrästä on n. 2000 m³/vrk. Pitkäkankaan pohjavesialueella (6,13 km², josta pohjaveden muodostumisaluetta 3,37 km²) arvio muodostuvan pohjaveden määrästä on n. 3000 m³/vrk.



Suunnittelualueelle ei sijoitu yksityisiä tai valtion maiden suojelualueita eikä Natura-alueita. Lähin suojelualue; Kasakkakankaan ja hautakedon luonnonsuojelualue sijoittuu välittömästi alueen läheisyyteen Tunkkarilla.



Kuva 2. Suunnittelualueelle sijoittuvat pohjavesialueet sekä läheisyyteen sijoittuvat luonnonsuojelualueet.

2.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue käsittää valtaosan Vetelin taajamarakenteesta. Vuoden 2022 lopussa Vetelin väkiluku oli 2 946 asukasta, joista 56 % asui taajamassa. Vetelin ikärakenne jakautuu siten, että alle 15-vuotiaita on 14,8 %, työikäisiä 56 % ja vanhusväestöä 32,9 %.

Tilastokeskuksen mukaan työpaikkojen lukumäärä Vetelissä vuonna 2021 oli 1 014. Työpaikoista alkutuotannon osuus oli 20,8 %, jalostuksen 22,7 % ja palvelutyöpaikkojen osuus 54,4 %.

Vetelin kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Kainun alueelle, jossa sijaitsee mm. päivittäistavaramyymälä S-market Veteli, huoltoasema, hotelli sekä erikoisliikkeitä. Kunnallisista palveluista suunnittelualueella sijaitsee päiväkoti, Vetelin keskuskoulu sekä Tunkkarin alueella terveyskeskus. Teollisuusalue sijoittuu Kainun asutusalueen itäpuolelle Harmaakiven alueelle valtatie molemmin puolin.

2.1.2.1 Liikenne

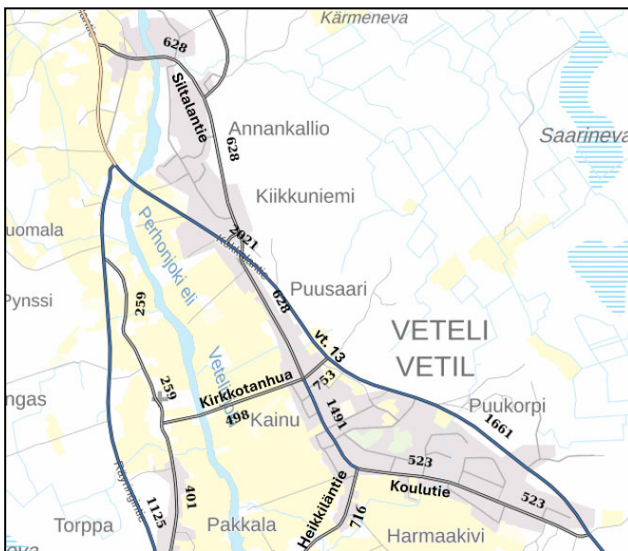
Vetelin pääväylänä toimii luode-kaakko-suuntaisesti kunnan läpi kulkeva valtatie 13 (Kokkola-Nuijamaa). Valtatiestä erkanevat useat pienemmät alempiasteiset tiet/kadut. Paikallisen liikenteen pääväylinä toimivat Kainun alueella Koulutie (yt 18045) ja Tunkkarilla Siltantie (yt 18045). Nykyisessä liikenneverkossa alueen sisäinen liikenne käyttää pitkälti alempiasteista liikenneverkkoa eikä se juurikaan sekoitu valtatie 13 pitkämatkaiseen liikenteeseen.



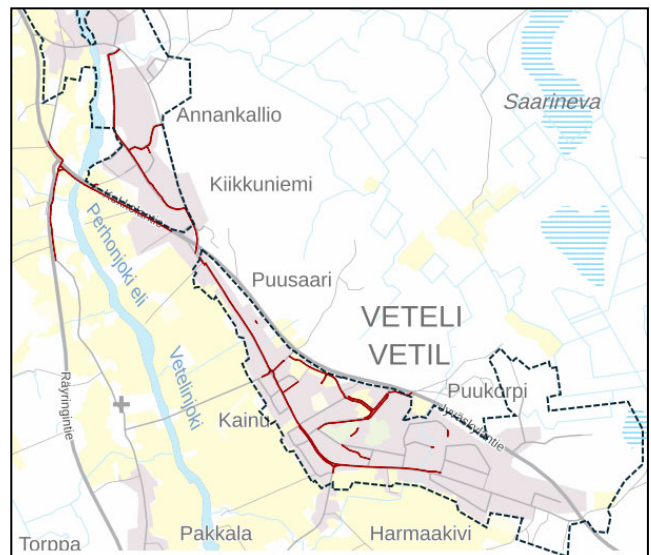
Väyläviraston vuoden 2022 tilastojen mukaan valtatie 13 keskimääräinen vuorokausiliikenne suunnittelualueella ja sen kohdalla on pohjoisesta päin tultaessa ennen Räyrintien liittymää n. 3662 ajoneuvoa sekä em. liittymästä eteenpäin n. 1661-2021 ajoneuvoa, Koulutien n. 523–1491 ajoneuvoa, Siltalantien n. 628 ajoneuvoa, Kirkkotanhuan n. 498–753 ajoneuvoa ja Heikkiläntien n. 716 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Raskaan liikenteen kuljetuksia liikkuu Vetelin keskustan alueella eniten valtatiellä 13. Raskaan liikenteen keskimääräisen vuorokausiliikenteen osuus suunnittelualueen kohdilla on valtatiellä 13 n. 222-352 ajoneuvoa, Koulutiellä n. 16–54 ajoneuvoa, Siltalantiellä n. 16 ajoneuvoa, Kirkkotanhualla n. 11–27 ajoneuvoa ja Heikkiläntiellä n. 28 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Vetelin kevyen liikenteen verkko ulottuu Kainun alueelta Tunkkariin, kulkien lähinnä Koulutien, Siltalantien, Emäntäkouluntien, Lehtisaarentien ja Kivihyppäntien varsilla. Osa reitistöistä on toteutettu ajoneuvoliikenteestä erotettuina väylinä ja osa ajoratojen yhteyteen rakennettuina sekaliikenneyhteyksinä.



Kuva 3. Liikennemäärät pääväylillä © Väylävirasto, MML



Kuva 4. Vetelin kevyen liikenteen verkosto © MML

2.1.2.2 Häiriöt

Suunnittelualueella keskeisimmät ympäristöhäiriölähteet melun osalta ovat valtatie 13 ja maanviljelystä muodostuva tilapäinen melu. Tieliikenteen melupäästöön vaikuttavia tekijöitä ovat liikennemäärä, nopeus, raskaiden (yli 3 500 kg) ajoneuvojen osuus liikenteestä, tien pintamateriaali sekä tien kaltevuus.

Valtatie 13 teoreettinen 55 dB:n melualueen leveys on ELY-keskuksen oppaan (Melun- ja tärinän- torjuntamaankäytön suunnittelussa, 2013) mukaisesti arvioituna Räyrintien liittymästä pohjoiseen lähtevällä osuudella n. 75 m ja etelään päin lähtevällä osuudella n. 50-58 m.

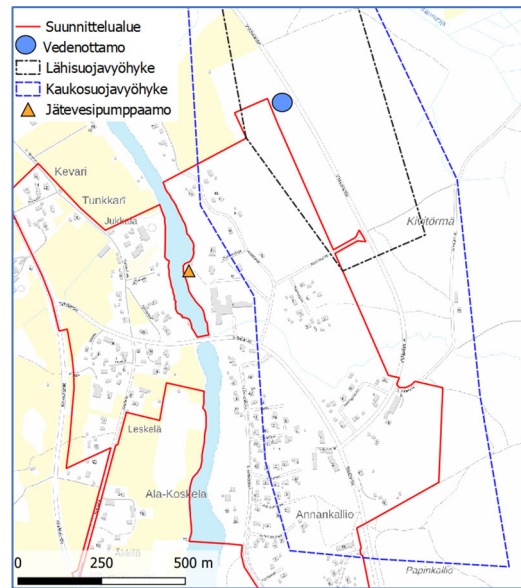


2.1.2.3 Tekninen huolto

Vetelin vesi- ja viemäriverkostosta vastaa Vetelin Vesi Oy. Tunkkarilla on jätevesipumppaamo, josta on siirtoyhteys Kaustiselle. Suunnittelualue on ollut viemäröinnin piirissä 1970-luvulta alkaen.

Suunnittelualueen läheisyydessä Tunkkarilla sijaitsee pohjavedenottamo. Pohjavedenottamolla on vesioikeuden vahvistamat kauko- ja lähisuoja- vyöhykkeet.

Vetelin sähkönjakelusta ja kaukolämmön jakelusta huolehtii Vetelin Energia Oy. Yhtiöllä on kolme erillistä lämmöntuotantoyksikköä; kaksi Harmaakiven teollisuusalueella ja yksi koulukeskuksen lähistöllä.

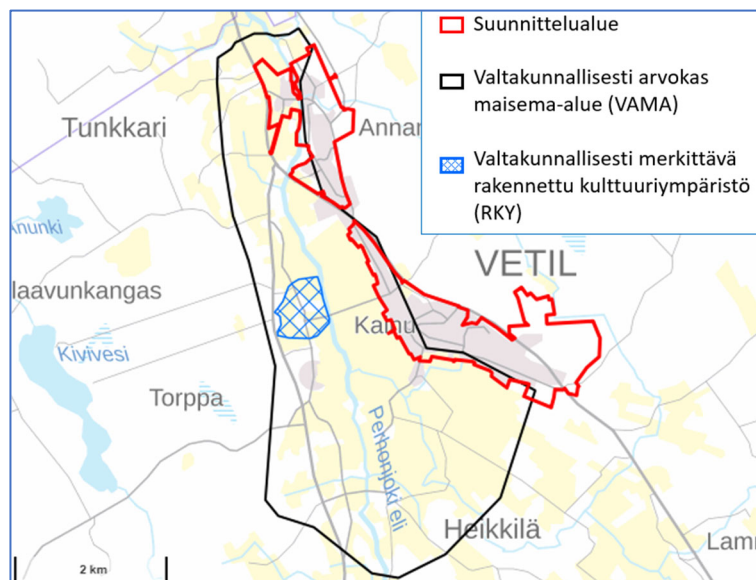


Kuva 5. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuva vedenottamo suojavyöhykkeineen sekä suunnittelualueelle sijoittuva jätevedenpumppaamo.

2.1.3 Maisema- ja kulttuuriympäristö

Suunnittelualue sijoittuu osittain länsiosiltaan valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (VAMA); Vetelinjokilaakson viljelymaisema. Vetelinjokilaakson viljelymaisema edustaa maisemarakenteeltaan tyypillistä keskipohjalaista elinkeinomaisemaa. Jokilaakson asutusrakenne on säilynyt perinteisenkaltaisena. Kulttuurimaiseman monet vanhat rakennukset edustavat sekä etelä- kuin keskipohjalaisiakin kulttuuri- piirteitä. Rakennusperinnöltään merkittävän kokonaisuuden muodostavat suunnittelualueen ulkopuolelle sijoittuva Vetelin kirkko ympäristöineen.

Vetelinjokilaakson asutus on sijoittunut nauhamaisesti kumpareille peltojen ja laaksoa ympäröivien metsien väliin. Suunnittelualueella joen itäpuolella rakentamista on ohjannut jokivartta seuraava harjuno. Maisema-alueelta löytyy sekä Keski-Pohjanmaalle tyypillisiä sivukamarillisia rakennuksia että kaksfooininkisia pohjalaistaloja. Vetelin keskustaajamassa avautuu edustavia raitinäkymiä.

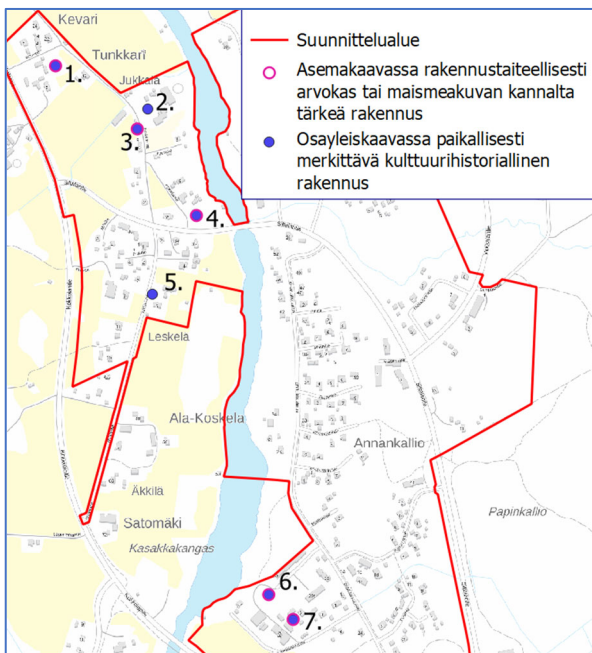


Kuva 6. Alueelle osittain sijoittuvan valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen; Vetelinjokilaakson viljelymaiseman sekä suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuvan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön; Vetelin kirkonseudun sijoittuminen suhteessa suunnittelualueeseen.

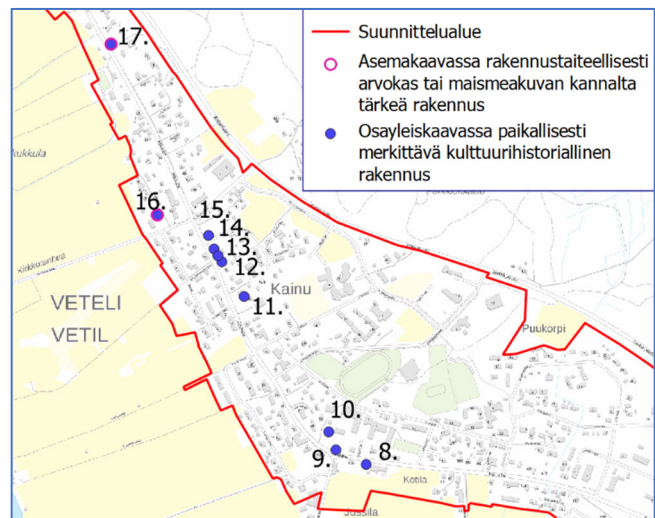


Suunnittelualueelle ei sijoitu valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY). Lähin RKY-alue on Vetelin kirkonseutu, joka sijoittuu Perhonjoen länsipuolelle n. 700 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta.

Vetelin keskusta-alueen osayleiskaavan päivityksen (KV 9.8.2021 § 39) yhteydessä alueelle, joka käsittelee myös suunnittelualueen on toteutettu rakennusinventointi Plandea Oy:n toimesta syksyllä 2018. Inventointiin ja osayleiskaavaan perustuen suunnittelualueelle sijoittuu 17 paikallisesti arvokasta rakennusta, joista seitsemän on osoitettu alueella voimassa olevassa asemakaavassa rakennustaiteellisesti arvokkaana tai maisemakuvan kannalta tärkeänä rakennuksena.



Kuva 7. Paikallisesti merkittäviksi arvetut rakennukset suunnittelualueella (Tunkkari).



Kuva 8. Paikallisesti merkittäviksi arvetut rakennukset suunnittelualueella (Kainu).

Tulukko 1. Alueelle sijoittuvat osayleiskaavassa paikallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisina rakennuksina tai pihapiirteinä osoitetut kohteet. (Rakennusinventointi 2018, Plandea Oy)

1. Tunkkari

Rakennusvuosi 1740. Asuinrakennus siirretty kahdesti, nykyiselle paikalle vanhan Kevarin (kestikievari) paikalta. Maisemallisesti tärkeä mallikohde.



2. Jukkala

Rakennusvuosi 1846. Talo on toiminut kärejätupana ja apteekkina, Suomen sodan aikana ryssänkirkkona. Länsipuolella tupien välissä on ollut luhti, itäpuolella pihasta: talli hyysi, navetta, karjalato, kalapirtti ja rantariihi. Uuden tuvan takana oli mallaspirtti, puuhuone, rekihuone ja liha-aitta. Tuvan suuntaisesti sen itäpuolella vielä viinanpolttotupa ja kärryhuone. Länsipuolella olleista kolmesta aitasta vain yksi on enää pihapiirissä. Alkuperäistä, alueelle tyyppillistä sivukamarillista pohjaratkaisua on peruskorjauksissa muutettu.



3. Kaukola

Rakennusvuosi ei tiedossa. Rakennus on alunperin ilmeisesti viime vuosisadalta. Siirretty ja laajennettu n. 1900. Haglundin kauppa, Finnilän puoti, Appelqvistin kauppa, kunnanlääkäri Nesligin asunto ja vastaanotto, sodan aikana Harlun kunnalliskoti, Suomen huollon synnytystupa, vuonna 1944 alakoulu, kahden eläinlääkärin vastaanotto, asunto. Harvinainen esimerkki talonpoikaisrakennuksen muuntelusta herrasväen käyttöön. Kuistin ovet ja ikkunat vaihdettu.



4. Törmälä

Rakennusvuosi 1905. Piirustukset laatunut rata-mestari Cederberg. Talon toisessa päädyssä on toiminut apteekki, jonka sisäänkäynti talon kulmasta. Empiretyylinen rakennus on maisemallisesti tärkeä. Alakerran huonejako on yhä lähes alkuperäinen.



5. Alaleskelä

Rakennusvuosi 1911. Talon rakensivat kirvesmiehet Joonas Mäkelä ja Nikolai Hautala. Pihapiirissä oli erillinen eläin- ja ihmisiha, pelloilla viisi niitty latoa, joista yhden joenpuoleisella sivulla sepän paja. Aikakaudelleen tyyppillinen, lähes alkuperäiskunnossa oleva talo.



6. Vetelin emäntäkoulu

Rakennusvuosi 1936-1938. Rakennettu alun perin Vetelin emäntäkoulun päärakennukseksi arkkitehti Jalmari Peltosen suunnitelmien mukaisesti. Arkkitehtuuriltaan rakennus edustaa klassismia, jossa on kuitenkin havaittavissa funktionalismin piirteitä mm. pääsisäänkäynnin ikkunarivistössä. Se on ollut valmistuttuaan Perhonjokilaakson moderneimpia rakennuksia.



7. Hautaketo

Rakennusvuosi ei tiedossa. Tilan päärakennukseksi siirrettiin Halsuan Liedeksestä paikallista erikoista tyyliä edustanut sivukamaritupa 1937. Halsualla talo tunnettiin nimellä Sefanian tupa. Luhtiaitta siirrettiin Vetelin Patanan kylästä. Talo on ollut emäntäkoulun työntekijöiden työsuhteasuntona ja opetuskäytössä. Navetta kunnostettu juhlapaikaksi.



8. Ylitalo

Rakennusvuosi ei tiedossa. Rakennus siirrettiin 1853 nykyiselle paikalleen. Maanviljelystilalla on toiminut myös kevari. Perikamarit olivat kulkumiesten yöpymiseen varattuja. Kevarissa asui mm. tuomareita ja uittopomoja ja joskus siellä viivytettiin pitempäänkin. Perinteitä säilyttävä, mutta paljon korjattu talo.



9. Koulutie



10. Suojala

Rakennusvuosi 1926. 1922 Vetelin suojeluskunta hankki talon Jaakko Töörbackalta, heti alustavissa suunnitelmissa todettiin laajentamisen välttämättömyys. Puurunkoinen (puoli- hirsirunkoinen), kaksi-kerroksinen maakunnan ensimmäinen suojeluskuntatalo valmistui 1926. Valmistuttuaan rakennus edusti ulkoasultaan klassismia: tornirakennelma (käytettiin sodan aikana ilmatähystyspaikkana), aumakatto, julkisivun jäsentely, 6- aukkoiset ja kaari-ikkunat, symmetria ja korotettu sisäänkäynti parvekkeineen. Rakennus on osittain entisöity.



11. Luhti

Rakennusvuosi ei tiedossa. Rakennusajankohdasta ei ole muistitietoa, mutta nähtävästi Vetelin Torpassa alunperin sijainnut luhtiaita on siirretty nykyiselle paikalleen 1900-luvun alkupuolella. Vinttiluhdit olivat vaatteiden säilytyspaikkoina. Rakennus muodostuu kolmesta kaksikerroksisesta luhdista, joihin jokaiseen on oma sisäänkäynti. Malli on erittäin harvinainen Keskipohjanmaalla. Luhti on edelleen säilytyspaikkana ja hyvässä kunnossa.



12. Pusula

Rakennusvuosi mahdollisesti 1700-luvulla. Talo on siirretty paikalle myöhemmin. Tila on ollut 1897 vuodesta asti Kainun suvun hallussa ja tunnettu paikkakuntalaisten keskuudessa esimerkiksi nimellä Iso-Kainu. Tärkeä osa Koulutien rakennusryhmää. Kuistin aluetta muokattu reilusti.



13. Ainola

Rakennusvuosi ei tiedossa ja talo oletettavasti siirretty nykyiselle paikalleen. Taloa on asunut Kainun suku. Ulkoseinän laudoitus, värit ja koristeet on säilytetty samanlaisina 1910 luvulta. Hyvässä hoidossa ollut talo muodostaa naapuritalojen kanssa Kainun ehyimmän vanhojen rakennusten ryhmän.



14. Koivuharju

Rakennusvuosi ei tiedossa. Tila on erotettu 1924 Koivulan tilasta. Talon rakensi ilmeisesti Koivulan taloon tullut vävy Heikki Kainu. Alun perin on kaikkien Koulutien varrella olevien talojen pihojen poikki, päärakennusten ja talousrakennusten välisien kapeiden solien kautta, kulkenut jalankulkuraitti, jota on käytetty ahkerasti kyläilyyn ja muuhun talojen väliseen kanssakäymiseen. Osa Kainun vanhojen talojen ryhmää.



15. Helluntaiseurakunta

Rakennusvuosi ei tiedossa.



16. Kunnan pihatupa

Rakennusajankohta 1800-luvun alku. Alunperin talo on ollut Saaren talo Vetelin kunnan Räyngistä ja sitä on nimetty Saaren Ison-Antin tuvaksi. Rakennus on siirretty 1947 ensin kotiseutumuseon pihalle ja siitä nykyiselle paikalleen, jossa se on toiminut mieskoteollisuuskouluna ja Kokkolan ammattikoulun sivutoimipisteen asuntolana. Tilat on 60-luvulla jaettu moniin lastulevykoppeihin. Ulkoasultaan kaunis aikakautensa edustaja, leveä sivukamaritupa. Koko pohjaratkaisu raskeasti muutettu.



17. Puusaari

Rakennusvuosi 1896. Komea ja korkea huollettu talo, jossa päädyissä koristeelliset lunetti-ikkunat. Tien toisella puolella vielä kaksi aittaa, joista toisessa vuosiluku 1847.



2.1.3.1 Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelle sijoittuu viisi kiinteää muinaisjäännöstä sekä yksi löytöpaikka (tarkistettu museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta 25.11.2024), jotka on listattuna seuraavaan taulukkoon:

Taulukko 2. Suunnittelualueelle sijoittuvat kiinteät muinaisjäännökset ja löytöpaikat. (Museovirasto)

Kohteen nimi ja tunnus	Laji	Ajoitus
Kiinteät muinaisjäännökset		
1. Kantola, 924010009	Asuinpaikat	Kivikautinen
<i>Kuvaus:</i> Omakotitalon perustusten kaivuussa on löytynyt taltta nokisesta maakerroksesta noin metrin syvyydestä hiekkamaasta. Asuinpaikkamerkkejä ei pinnalla näkyvissä.		
2. Hautaketo/Emäntäkoulu, 924010008	Asuinpaikat	Kivikautinen
<i>Kuvaus:</i> Kohde sijaitsee Perhonjoen itärannan hiekkatörmällä Keski-Pohjanmaan emäntäkoulun päärakennuksen kohdalla ja puutarhassa, sen länsi- ja lounaispuolella. Puutarhassa tehdyissä kaivauksissa löytyi liesikiveys sekä Ka I:2 keramiikan pala, savi-idolin katkelma, kirveen katkelma sekä kivilaji- ja kvartsi-iskoksia.		
3. Kiikkuniemi 2, 1000031274	Asuinpaikat	Kivikautinen
<i>Kuvaus:</i> Hautakedon-Kiikkuniemen varhaiskampakeraaminen asuinpaikka-alue sijaitsee Perhonjoen jokilaaksomaisemassa. Kiikkuniemi 2 muodostaa yhdessä Hautakedon/Emäntäkoulun ja Kiikkuniemen asuinpaikkojen kanssa laajan varhaiskampakeraamisen asuinpaikka-alueen, joka sijaitsi aikoinaan muinaisella Perhonjoen sualueella. Asuinpaikka-alue on osittain rakennettua ympäristöä ja osittain tutkittakin, mutta siellä on todennäköisesti vielä runsaasti jäljellä säilyneitä arkeologisia kerrostumia.		
4. Mieskotiteollisuuskoulu, 924010010	Asuinpaikat	Kivikautinen
<i>Kuvaus:</i> Entisen mieskotiteollisuuskoulun (nykyisin kunnan virastoja) ympäristöstä on löydetty kvartseja (kvartsi- ja kvartsi-iskos) eri aikoina. Vuoden 1990 inventoinnissa kvartseja löytyi rakennuksesta noin 50-60 metriä pohjoiseen sekä tästä edelleen noin 120 metriä pohjoisluoteeseen, kynnetyn pellon yläosasta. Paikka on asutuksen osaksi rikkomaa piha- ja viljelysmaata.		



5.	Puukallio, 1000036901	Työ- ja valmistuspaikat, ter- vahaudat	Historiallinen
----	-----------------------	---	----------------

Kuvaus: Tervahauta sijaitsee hiekkatasanteella teollisuusrakennuksen piha-alueella. Halkaisija on 20 m, halssi suuntautuu koilliseen. Kohde on eri-ikäisen puuston peittämä. Kohde on merkitty myös peruskartalle.

Löytöpaikka

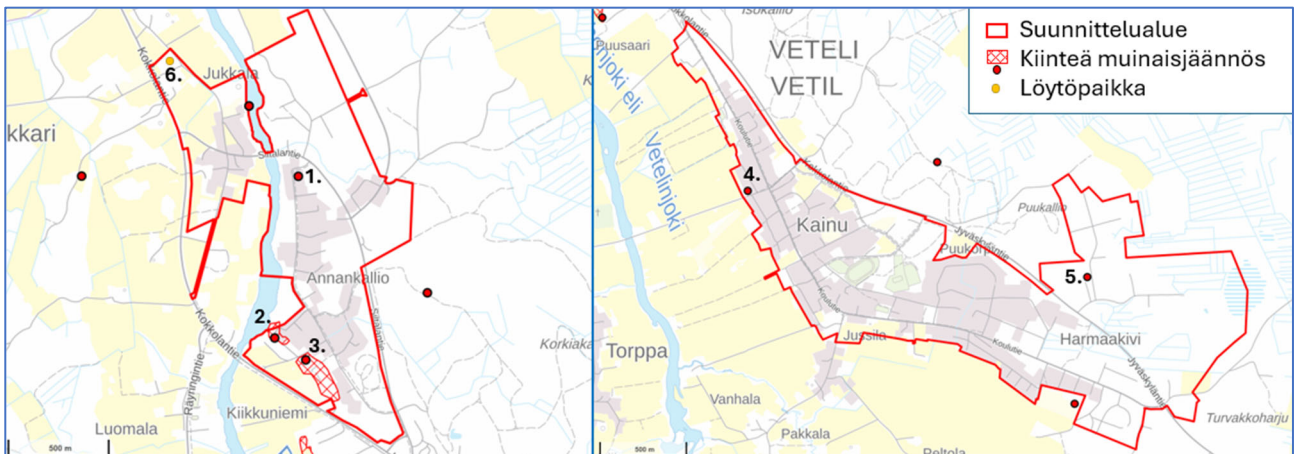
6.	Palokangas E, 924040022	Löytöpaikat	Kivikautinen
----	-------------------------	-------------	--------------

Inventoinnissa 1990 löytynyt umpeenkasvaneen kuopan pohjoisreunalta yksi kvartsiydin.

Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen Perhonjoen etelärannalle sijoittuu Tunkkarilla historiallinen vesimylly; Tunkkari (1000036710), joka käsittää jäiden osittain hajottaman myllyrännin sekä kiviperustuksen jäänteet.

Edellä esitetyistä kiinteistä muinaisjäänöksistä Hautaketo/Emäntäkoulu sekä Kiikkuniemi 2 ovat osa valtakunnallisesti merkittävää arkeologista kohdetta (VARK); **Kiikkuniemen varhaiskampakeraamiset kohteet**, johon sisältyy myös suunnittelualueen ulkopuolelle noin 170 m etäisyydelle sijoittuva kiinteä muinaisjäänös Kiikkuniemi (924010012). Ko. VARK-alueella on kolme vierekkäistä neoliittisen kivikauden alkuun ajoittuvaa varhaiskampakeraamiikan aikaista asuinpaikkaa, jotka muodostavat poikkeuksellisen laajan asuinpaikka-alueen. Alue on sijainnut Perhonjoen suulla noin 5000–4000 eaa. (Museovirasto, Kulttuuriympäristön palveluikkuna)

Muinaismuistolain 14§ mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäänöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä alueelliseen vastuumuseoon (K.H. Renlundin museo) tai Museovirastoon, jotta mahdolliset havainnot saadaan dokumentoitua.



Kuva 9. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön kiinteät muinaisjäänökset sekä löytöpaikat. Numerointi viittaavat edelliseen taulukkoon.

2.2 MAANOMISTUS

Suunnittelualueella maata omistavat kunta, valtio sekä yksityiset maanomistajat.

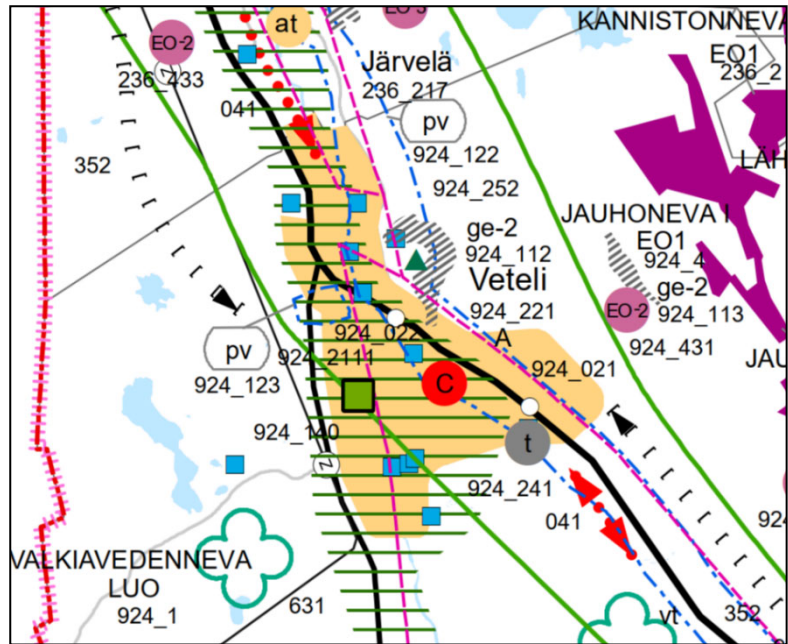


2.3 SUUNNITTELUTILANNE

2.3.1 Maakuntakaava

Vetelin kunta kuuluu Keski-Pohjanmaan maakuntaan, jonka alueelle sijoittuu Keski-Pohjanmaan maakuntakaavat. Maakuntakaavoitus Keski-Pohjanmaalla on edennyt vaiheittain siten, että ensimmäinen vaihekaava vahvistettiin ympäristöministeriössä 24.10.2003, toinen 29.11.2007, kolmas 8.2.2012 sekä neljäs 22.6.2016. Viides vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 29.11.2021 § 30 ja tullut lainvoimaiseksi 3.1.2022.

Keski-Pohjanmaan maakuntakaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu:



Kuva 10. Ote Keski-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavojen yhdistelmästä.

- Matkailun vetovoima-alue/matkailun ja virkistysalueen kehittäminen (vihreä viiva)
- Kevyen liikenteen yhteystarve (punainen palloviiva)
- Taajamatoimintojen alue (keltainen)
- Keskustatoimintojen kohdealue (C)
- Teollisuus- ja varastoalue (t)
- Muinaismuistokohde (sininen neliö)
- Valtatie/kantatie (musta viiva)
- Maakunnallisesti tai seudullisesti arvokas maisema-alue. (vihreä vinoviivarasteri)
- Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (sininen pistekatsoviiva)

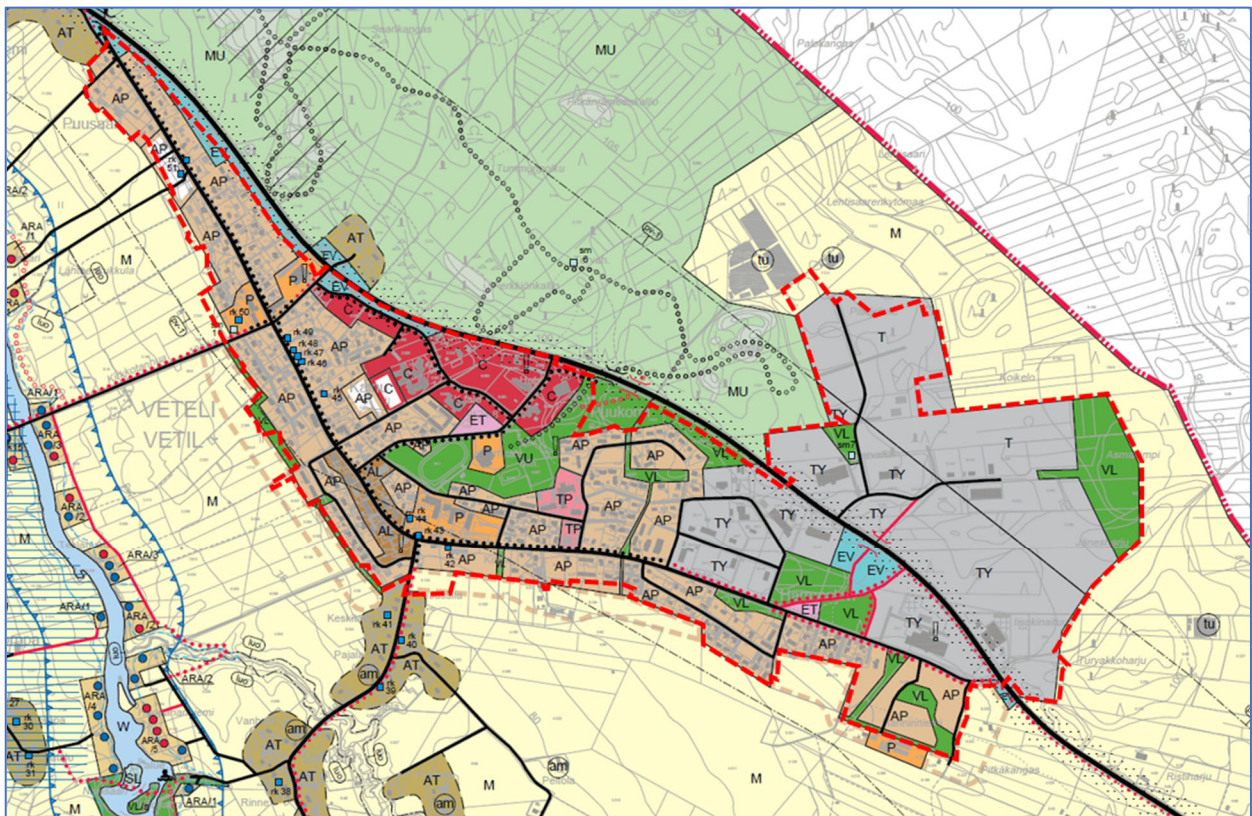
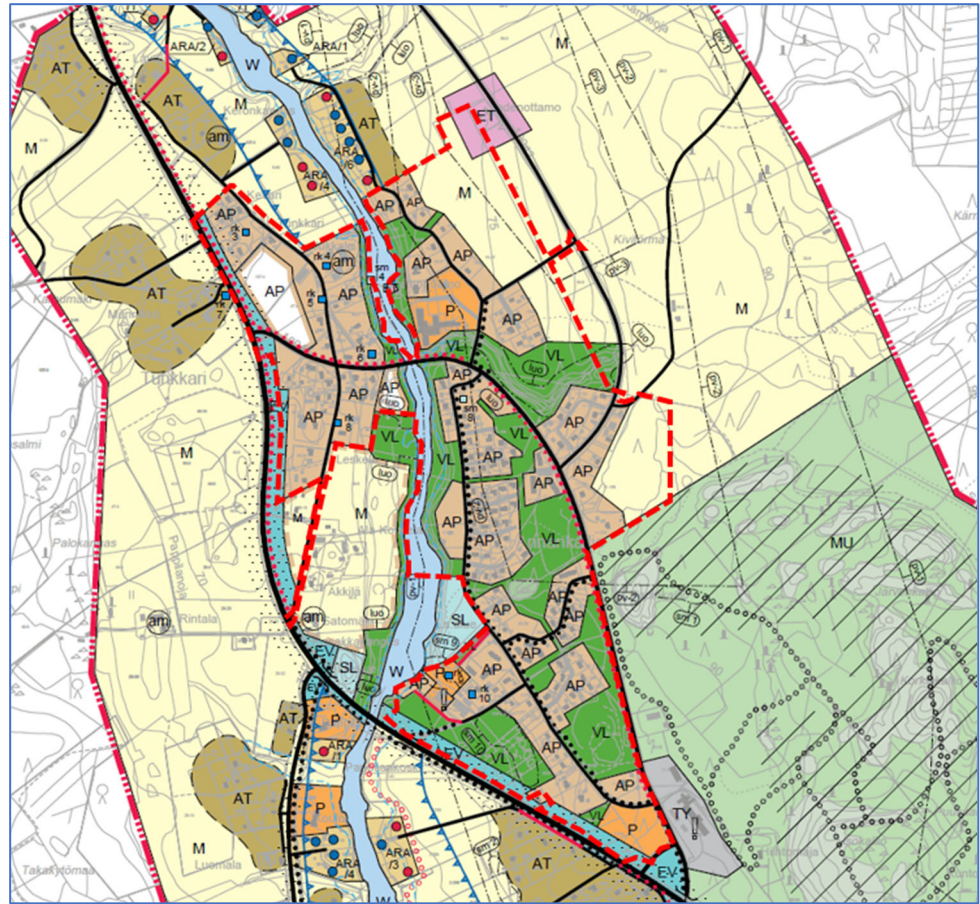
Maakuntahallitus on päättänyt kokouksessaan 22.8.2022 56 § kuudennen vaiheen maakuntakaavan – energiamurros ja ympäristövaihemaakuntakaavan käynnistämisestä. Kaavan teemat ovat tuuli-voima, kaivostoiminta, viheraluesuunnittelu sekä virkistys ja matkailu. Kuudennen vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 1.4.-30.4.2023.



2.3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueelle sijoittuu kunnanvaltuuston 9.8.2021 § 39 hyväksymä Vetelin keskusta-alueen osayleiskaavan päivitys.

Kuvapari 11. Ote Vetelin keskusta-alueen osayleiskaavan päivityksestä; oikealla Tunkkarin alue, alla Kainun alue. Suunnittelualueen rajaus esitetty punaisella katkoviivalla.

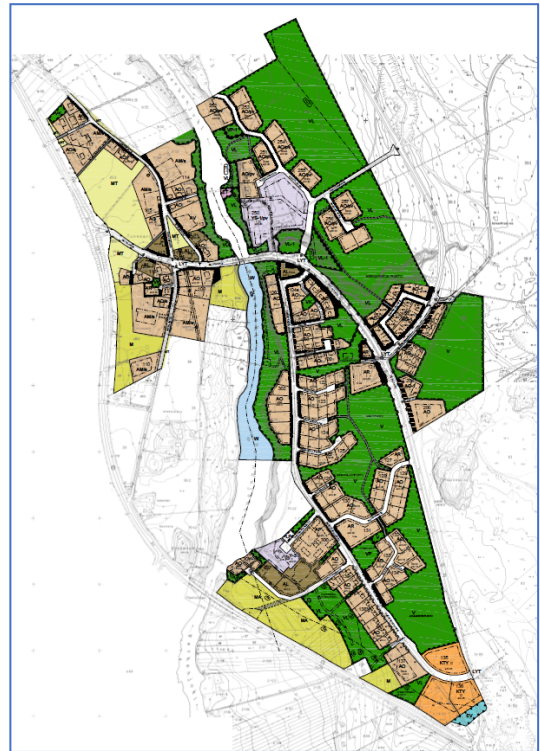


2.3.3 Asemakaava

Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelun kohteena olevalla alueella on voimassa 28.6.2007 § 44 hyväksytty Keskustan ja Tunkkarin kokonaisasemakaava, jossa kaikki yksittäiset kaavat on yhdistetty yhdeksi asiakirjaksi ja siirretty digitaaliseen muotoon. Kokonaisasemakaavan jälkeen alueelle on laadittu seuraavia asemakaavan muutoksia ja laajennuksia:

- Asemakaavan muutos ja laajennus; Asmalampin teollisuusalue, 15.11.2010 § 74
- Kuntakeskuksen asemakaavan muutos ja laajennus, 26.6.2013 § 81
- Asemakaavan muutos; osa korttelista 176, 16.12.2014 § 93
- Harmaakiven asemakaavan muutos ja laajennus, 27.4.2016 § 31
- Asemakaavan muutos ja laajennus Taidekartanon alue 9.4.2018 § 18
- Liikuntakeskuksen alueen asemakaavan muutos, 17.6.2019 § 29



Kuva 12. Ote Vetelin asemakaavayhdistelmästä; Tunkkarin alue.

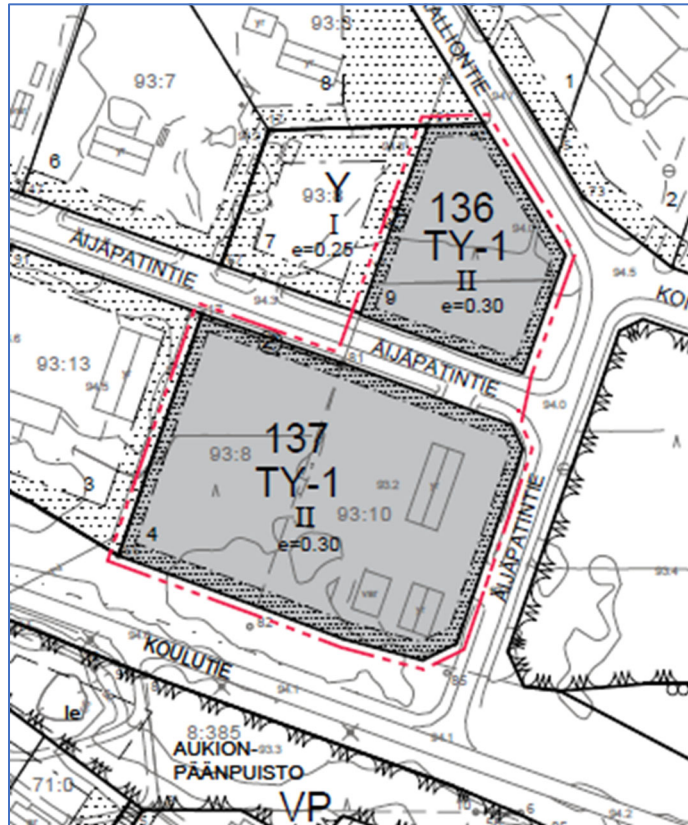


Kuva 13. Ote Vetelin asemakaavayhdistelmästä; Kainun alue.



Vireillä olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on vireillä asemakaavan muutos korttelissa 138, jonka luonnos on ollut julkisesti nähtävillä 3.10.-4.11.2024 välisen ajan. Muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueella olevan teollisuusalueen laajentaminen muuttamalla voimassa olevaa kaavaa siten, että laajennetaan teollisuuskorttelia korttelin 138 länsipuolelle sijoittuvalla puistoalueella (VP) sekä muutetaan Äijäpatintien pohjoispuolella sijaitsevan puistoalueen (VP) käyttötarkoitusta niin, että alue voi rakentua teollisuusalueeksi.



Kuva 14. Ote korttelin 138 kaavaluonnoksesta.

2.3.3.1.1 Asemakaavan ajantasaisuuden arviointi

Alueidenkäyttölain 60 § mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakentamislupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuskohteen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden.

Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta.

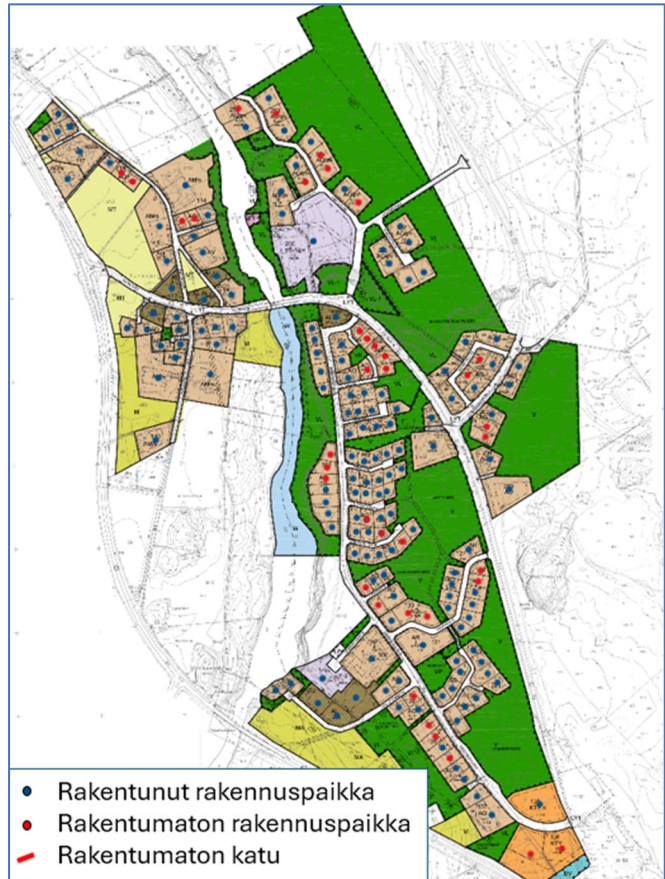
Vetelin Tunkkarin ja Kainun asemakaavojen ajantasaisuus on tutkittu analysoimalla rakentuneiden alueiden suhdetta rakentuneisiin alueisiin. Seuraavissa kuvissa on esitettyinä rakentuneet ja rakentumattomat rakennuspaikat.



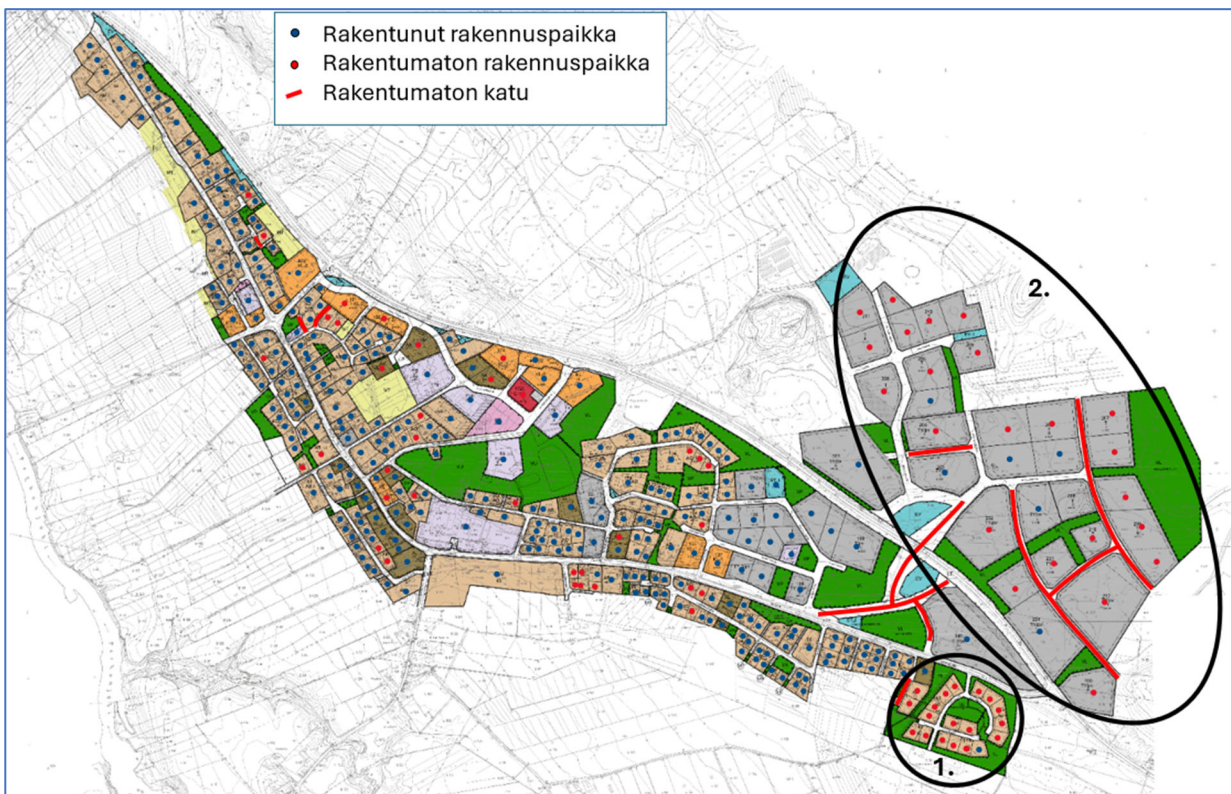
Tunkkarin alueella ei ole huomattavia alueita, missä alueelle sijoittuisi keskimääräistä enemmän rakentumattomia rakennuspaikkoja. Kainun alueella keskimääräistä enemmän rakentumattomia rakennuspaikkoja sijoittuu Harmaakiven asuinalueelle (1) sekä Harmaakiven teollisuusalueelle (2).

Harmaakiven asuinalueen (1) asemakaavan on ollut voimassa alle 13 vuotta. Alueelle on rakentunut muutama vuosi sitten yksi omakotitalo ja aluetta tarvitaan kunnan tonttivarannoksi.

Harmaakiven teollisuusalueen (2) asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta. Alueelle ei ole kohdistunut rakentamista viime vuosina. Teollisuustontit ovat rakentuneet valtatie eteläpuolella, joten kunnalla on tarve säilyttää Harmaakiven alueen tontit teollisuuden tonttivarantona.



Kuva 15. Tunkkarin asemakaava-alueen rakentumattomat ja rakentuneet alueet.



Kuva 16. Kainun asemakaava-alueen rakentumattomat ja rakentuneet alueet.



2.3.4 Rakennusjärjestys

Vetelin kunnassa on voimassa 10.12.2018 § 73 hyväksytty rakennusjärjestys, joka on tullut voimaan 1.2.2019.

Rakennusjärjestyksen määräykset ohjaavat rakentamista, mutta niitä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

2.3.5 Pohjakartta

Alueelle on toteutettu epätarkkojen rajapyykkien mittaukset kevät/kesällä 2024. Suunnittelualueen pohjakartan on laatinut Mitta Oy vuonna 2024 ja sen on hyväksynyt Kannuksen kaupungin maanmittausteknikko Matti Salmela.

2.4 SELVITYKSET

Asemakaavoituksen yhteydessä ei laadita erillisiä selvityksiä, asemakaavoituksen tavoitteiden ollessa pääosin teknisluontoisia päivityksiä. Kaavoituksen taustamateriaalina on huomioitu alueelle aiemmin laaditut kaavat selvityksineen sekä avoimen tiedon paikkatietoaineistot.

Luettelo aiemmin laadituista selvityksistä:

- Keskustan osayleiskaavan arkeologinen inventointi (2018, Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelu)
- Vetelin keskusta-alueen osayleiskaavan päivitys – Rakennusinventointi (2018, Plandea Oy)
- Vetelin osayleiskaavan täydentävä luontoselvitys (2019, Envineer Oy)
- Valtakunnallisesti arvokkaat maisema -alueet – Keski-Pohjanmaa (2021, Ympäristöministeriö)

2.5 MUUTOS- JA LAAJENNUSALUEIDEN LÄHTÖKOHDAT

Muutos- ja laajennusalueiden lähtökohdat on esitetty aluekohtaisesti kohdassa 4.3.1.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.1.1 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteitä (luonnosvaihe) ja muistutuksia (ehdotusvaihe) sekä viranomaisten ja yhteisöjen antaa lausuntoja.

Osallisia ovat (Alueidenkäyttölaki 62 §):

γ alueen maanomistajat

γ ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

γ viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Vetelin kunnan eri hallintokunnat
- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- Keski-Pohjanmaan liitto
- K. H. Renlundin museo
- Vetelin Energia Oy
- Vetelin Vesi Oy

γ Muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat



3.1.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

3.1.2.1 Aloitusvaihe

Vetelin kunnanhallitus on kokouksessaan 4.3.2024 § 19 päättänyt kuuluttaa Vetelin kokonaisuasemakaavan vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville.

Viranomaisten työneuvottelu järjestettiin 7.3.2024, jossa esiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä keskusteltiin kaavatyön tavoitteistosta. Työneuvotteluun osallistui Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Keski-Pohjanmaan liiton, K.H. Renlundin museon, kunnan sekä kaavakonsultin edustajia.

Kaava on kuulutettu vireille 11.3.2024. OAS:sta on saanut antaa palautetta 18.3.-17.4.2024 välisen ajan. Lausuntonsa jätti Keski-Pohjanmaan liitto, jonka lausunnon tiivistelmä on esitetty alla. Mieli-
piteitä ei saatu.

Keski-Pohjanmaan liitto, 15.4.2024

- Nyt tehtävä Vetelin kokonaisuasemakaava selkeyttää ja sujuvoittaa maankäyttöä Vetelin keskustassa sekä myös auttaa osaltansa asemakaavatiedon siirtymisessä valtakunnalliseen yhtenäiseen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään. Keski-Pohjanmaan liitolla ei ole muutoin huomautettavaa Vetelin kokonaisuasemakaavan vireille tulon eikä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

3.1.2.2 Valmisteluvaihe

Kaavaluonnosvaiheen asiakirjat ja valmisteluvaiheen kuuleminen alustavasti alkuvuodesta 2025.

3.1.2.3 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen kuuleminen alustavan aikataulun mukaisesti keväällä 2025.

3.1.2.4 Hyväksyminen

Kunnanvaltuuston hyväksyntä alustavan aikataulun mukaisesti kesällä 2025.

3.1.3 Viranomaisyhteistyö

- Aloitusvaiheessa järjestettiin viranomaisten työneuvottelu.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin viranomaisille tiedoksi.
- Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
- Tarvittaessa järjestetään toinen viranomaisneuvottelu/työneuvottelu ehdotusvaiheessa.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
- Kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto kunnanhallituksen esityksestä ja hyväksymisaineisto tarvittavine liitteineen lähetetään ELY-keskukseen.
- Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan kunnan rakennustarkastajalle, maakuntaliitolle sekä Maanmittauslaitokselle. ELY-keskukselle ilmoitetaan kaavan voimaantulosta.



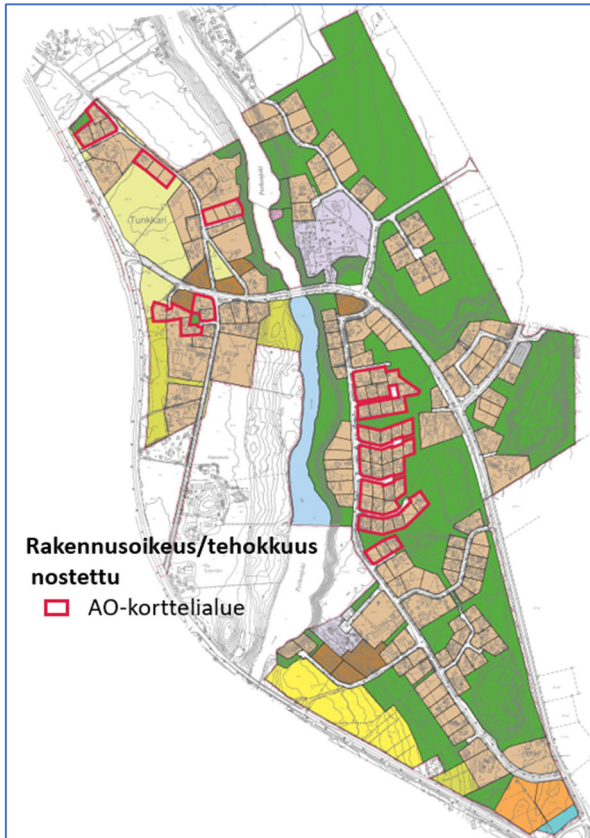
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVALUONNOS

Asemakaavaluonnos perustuu Keskustan ja Tunkkarin kokonaisuasemakaavaan vuodelta 2007, sen jälkeisiin asemakaavan muutoksiin ja laajennuksiin (*esitetty kohdassa 2.3.3*) sekä tässä kaavaprosessissa tehtäviin kaavamutoksiin ja – laajennuksiin (*esitetty kohdassa 4.3.1.*). Tehtävät kaavamutokset ovat suurelta osin poikkeamismenettelyn tai suunnittelutarveratkaisujen pohjalta toteutuneita maankäytön ratkaisuja, jotka tällä kaavaprosessilla tuodaan osaksi asemakaavaa. Luonteeltaan muutokset ovat teknisiä ja useissa kohdissa asemakaava päivitetään vastaamaan nykytilaa.

- Kortteli- ja tonttirajat tarkistettu 7.11.2024 päivämäärällä päivitettyihin kiinteistörajoihin.
- Kortteli- ja tonttinumerointi tarkistettu ja korjattu päällekkäisyydet.
- Yhtenäistetty sekä tarkistettu käyttötarkoitukset ja kaavamerkinnot sekä päivitetty vanhentuneet merkinnät.
- Yleismääräykset on tarkistettu ja korjattu nykytilanteen vaatimiksi.
- Päivitetty tonttijako toteutuneisiin olosuhteisiin.
- Rakentamista ohjaavat merkinnät tarkistettu, alueen olemassa olevaan rakennuskanta huomioiden.
- Rakennusalan rajat yhtenäistetty.
- Yhdyskuntateknisistä verkostoista 20 kV sähköverkoston ilmajohtot sekä Tunkkarilta Kaustiselle lähtevä paineviemäri osoitettu tarkistettuna kaavakartalla.
- Viheralueiden käyttötarkoitukset on tarkistettu alueille soveltuviksi.
- Yleisen tien alueet (LYT) muutettu kaduiksi (Siltalantie, Virkkalantie sekä Koulutie).
- Tarkistettu näkemäalue-, liittymä ja liittymäkieltomerkinnot.
- Vintalantie osoitettu valtatielle 13 asti katuna sekä Perhonjoen ylittävä Siltalantien osa osoitettu katuna. (laajennusalueet)
- Tarkistettu katualueiden ja pyöräteiden toteutuneisuus ja tarve.
- Tarkistettu kulkuyhteydet tonteille.
- Valtatien 13 melualueelle sijoittuvat viheralueet tarkistettu suojaviheralueiksi.
- Aluetta koskevat inventoinnit ja selvitykset huomioitu:
 - o Kiinteät muinaisjäännökset osoitettu museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaisesti.
 - o Pohjavesialueiden rajausta päivitetty ja pohjavesialuetta koskevat yleismääräykset yhtenäistetty.
 - o Alueen sijoittuminen osittain valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle huomioitu yleisissä kaavamääräyksissä.
 - o Saarivedenoja osoitettu kokonaisuudessaan luo-1 merkinnällä osayleiskaavan aikana laaditun selvityksen mukaisesti.
 - o Osayleiskaavassa paikallisesti arvokkaat rakennukset osoitettu perustuen rakennusten kuntoon.
- Rakennusoikeudet tarkistettu
 - o Erillispientalojen korttelialueilla (AO) rakennusoikeuksia on korotettu niin, että aluekohtaisena tai korttelikohtaisena keskiarvona rakennusoikeus olisi n. 300 k-m² / rakennuspaikka, ottaen huomioon, ettei rakennuspaikan tehokkuus nouse yli e=0,3. Korotusten myötä rakennusoikeus on noussut noin puolessa kaikista AO-tonteista, joista reilussa 90 % korotus on alle 100 k-m². AO-tonttien rakennusoikeuksia on korotettu niin Tunkkarin, kuin Kainunkin alueella ja niiden sijoittuminen on esitetty seuraavissa kuvissa.





- o Maatilojen talouskeskusten (AM) alueilla rakennusoikeus on tarkistettu siten, että rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on vähintään 300 k-m². Tämän myötä kolmella AM-tontilla rakennusoikeus on nostettu 250 k-m² → 300 k-m².
- o Muissa asuinkortteleissa rakennusoikeudet on tarkistettu yhteneviksi siten, että samassa korttelissa sijaitsevilla käyttötarkoitukseltaan samoilla tonteilla on yhtenevät rakennusoikeudet tai tehokkuudet. Tämän myötä korotuksia on tullut seuraavasti:

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Kortteli 77 tontti 23: 300 k-m² → 350 k-m²

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

Kortteli 77 tontti 8: 520 k-m² → 640 k-m²

Kortteli 77 tontti 27: 450 k-m² → 480 k-m²

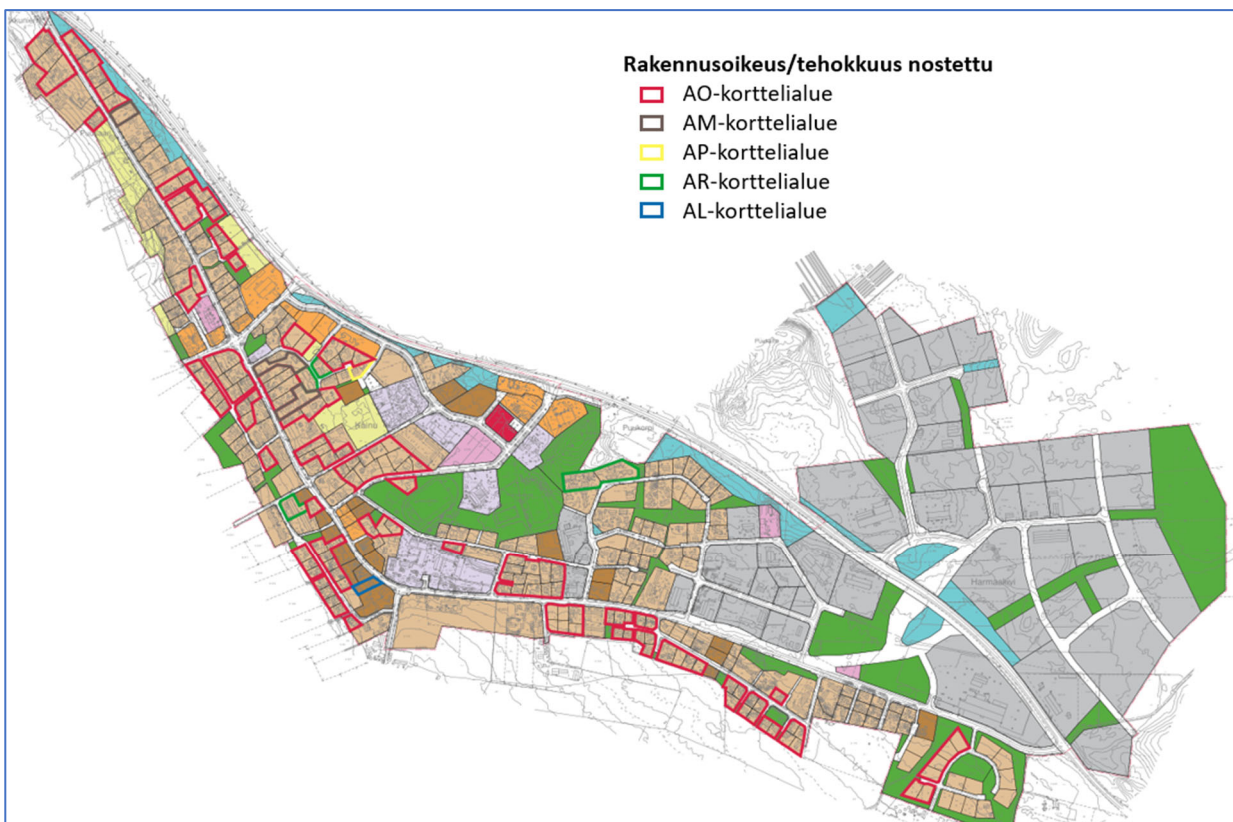
Kortteli 62 tontti 5: 600 k-m² → 650 k-m²

Kortteli 152 tontti 2: 0,2 → 0,25

Kortteli 152 tontti 3: 0,2 → 0,25

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Kortteli 60 tontti 6: 400 k-m² → 600 k-m²



Kuvapari 17. Alueet, joilla rakennusoikeutta nostettu.

Tarkemmat kaavamuu- ja laajennuskohteet ja niiden vaikutukset on esitetty kohdassa 4.3.1.



4.2 KAAVAHDOTUS

Tähän täydentyy ehdotusvaiheessa tehtävät muutokset.

4.3 KAAVARATKAISU SEKÄ KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta Alueidenkäyttölain 9 §:ssä (6.3.2015/204) tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Kokonaisuasemakaavan laadinnan yhteydessä ei arvioida vaikutuksia perinteiseen tapaan koko kaavan osalta, koska kyseessä on asemakaavan ja päivitetyn raja-aineiston yhteensovittaminen sekä pääosin vain kaavan tekninen tarkistaminen nykytilaa vastaavaksi. Kaavamuutosten ja -laajennuksen vaikutukset on arvioitu kohteittain seuraavissa kappaleissa. Vaikutuksia on arvioitu Alueidenkäyttölain 9 §:n ja – MRA 1 §:n mukaisesti:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön,
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

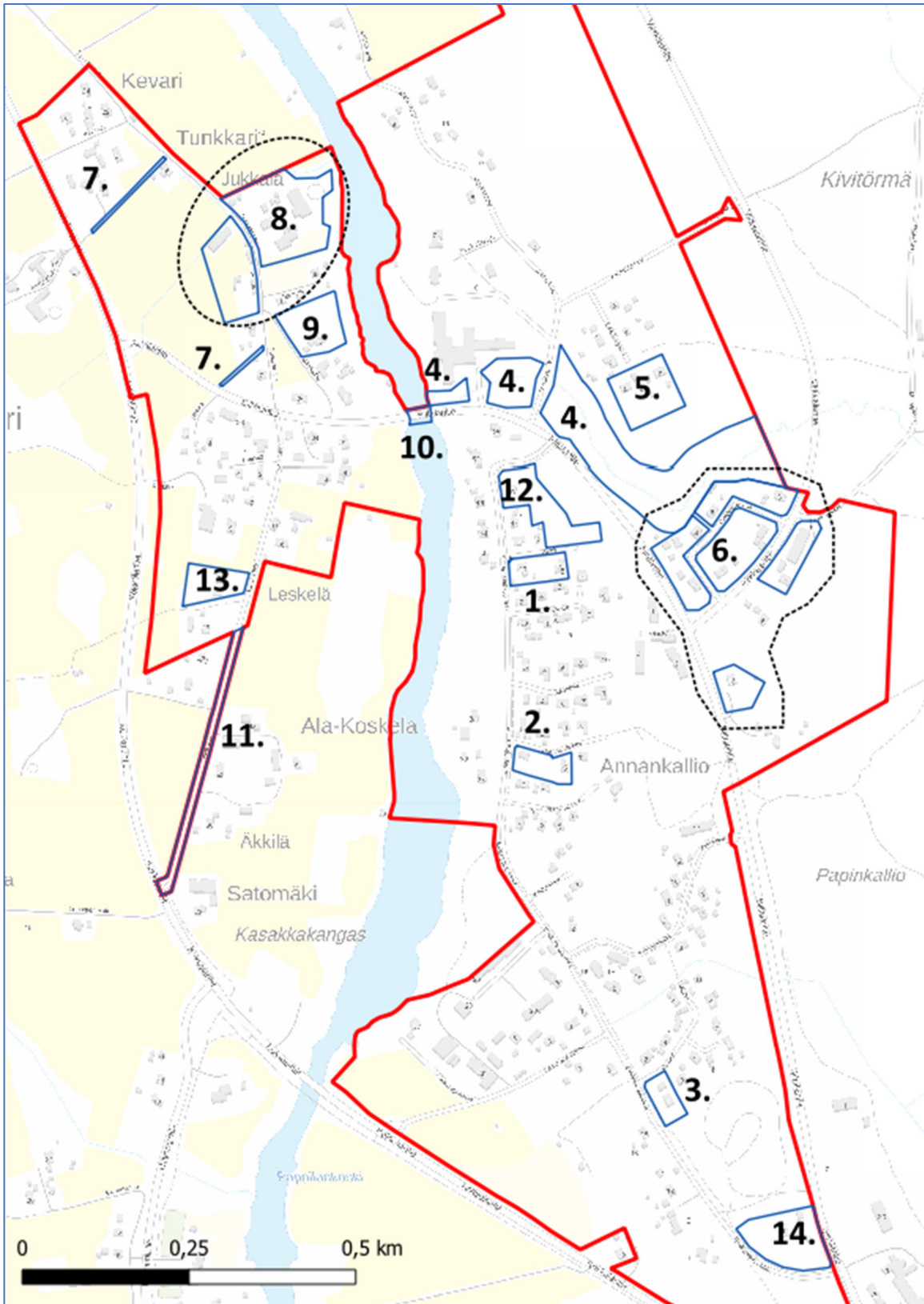
Pohjakartan päivityksen myötä korttelinrajat on tarkistettu 7.11.2024 päivämäärällä päivitettyihin kiinteistörajoihin, jolloin kortteleiden/tonttien rajaukset ovat vähäisesti muuttuneet maanomistusolosuhteiden mukaisiksi. Kaavapäivityksessä on tehty myös muita teknisiä tarkistuksia alueiden nykytila ja tavoitteet huomioiden sekä yhdenvertaistettu rakennusoikeuksia ja rakentamisen ohjaimista sekä tarkistettu koko aluetta koskevat yleismääräykset, joilla ohjataan terveellisen ja turvallisen elinympäristön muodostumiseen, luonnonvarat, luonto, kulttuuriympäristö ja maisema huomioiden. Alueen maanomistajille ja asukkaille teknisten kaavamuutosten vaikutukset ovat vähäisiä ja pääosin positiivisia kun asemakaava saatetaan vastaamaan alueiden nykytilaa ja tavoitteita.

Erityisesti erillispientalojen korttelialueiden (AO) rakennusoikeudet on voitu asettaa koko kaava-aluetta koskien yhtenevälle tasolle. Rakennusoikeuden nostojen myötä kaavaratkaisu mahdollistaa pääosin vain vähäistä lisärakentamista, jonka seurauksena rakennustiiviys voi nousta paikoin mm. Tunkkarin Emäntäkouluntien ja Tunkkarintien sekä Kainun Koulutien, Kampelintien ja Harmaakiventien varsilla. Kaavaratkaisulla alueiden maiseman luonne voi muuttua rakentuneempaan suuntaan vaikuttamatta kuitenkaan merkittävästi ihmisten elinympäristöön tai maiseman arvoihin, kun rakennustehokkuuden ylärajaksi on asetettu 0,3. Asukkaat voivat kokea muutoksen sekä myönteisenä, että kielteisenä vaikutusten jäädessä kuitenkin vähäiseksi rakentamisen verrattain hillityn kasvun johdosta ja alueiden sijoituessa jo ennestään rakennettuun ympäristöön.



4.3.1 Muutos- ja laajennusalueiden kuvaus ja vaikutusten arviointi

4.3.1.1 Tunkkarin alue



Kuva 18. Tunkkarin alueen muutos- ja laajennusalueet.



1. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa korttelista 103.

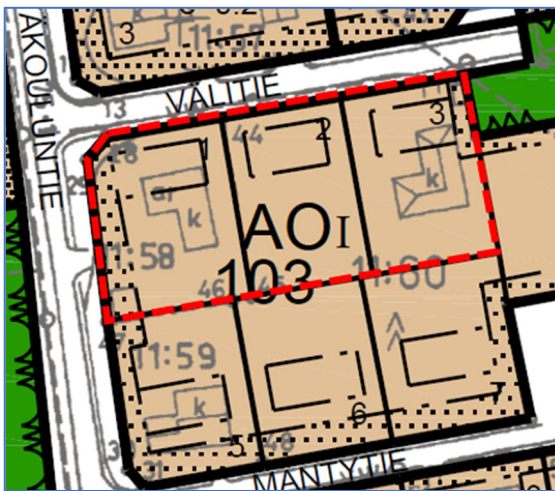
Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelista 103.

Alueen kuvaus:

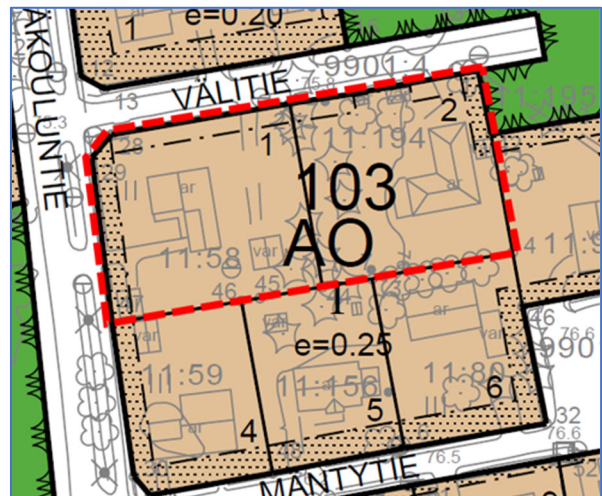
Alueella on kaksi omakotitaloa piharakennuksineen sijoittuen tiiviin asuinrakentamisen ympäröimälle alueelle. Alueen itäosa sijoittuu pohjaveden kaukosuojavyöhykkeelle.

Muutoksen kuvaus:

Ohjeellinen tonttijako on päivitetty toteutuneen mukaiseksi, siten että tontit 1-3 on yhdistetty kahdeksi tontiksi (1 ja 2). Yhdistymisen myötä korttelin tonttinumerointi on muuttunut.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ollessa rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti. Yhden tontin poistuminen lisää jossain määrin asuinväljyyttä ja vähentää liikennemääriä, vaikutusten jäädessä vähäisiksi.

2. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa korttelista 124.

Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelista 124.

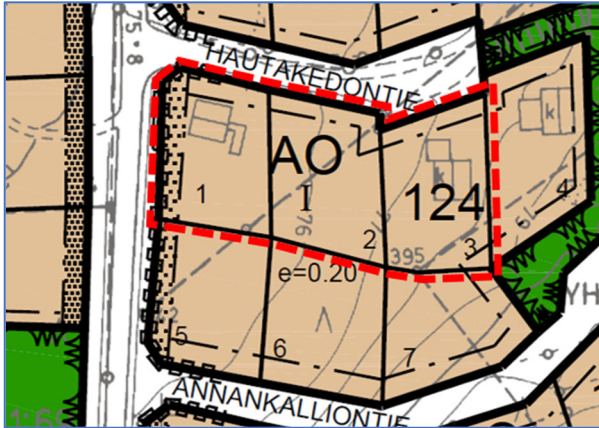
Alueen kuvaus:

Alue sijoittuu tiiviin asuinrakentamisen ympäröimään, Hautakedontien ja Annankalliontien väliseen asuinalueeseen. Alueella on kaksi omakotitaloa talusrakennuksineen, minkä lisäksi alueen keskiosaan rakentumattomalle tontille 2 sijoittuu harvapuustoinen männikkö.

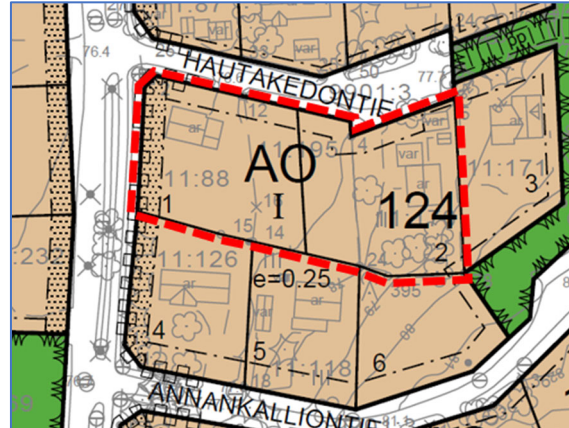
Muutoksen kuvaus:

Ohjeellinen tonttijako on muutettu alueen maanomistajatoiveisiin perustuen siten, että voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu tontti 2 on liitetty osaksi tontteja 1 ja 3, muodostaen kaksi tonttia (1 ja 2). Yhdistymisen myötä korttelin tonttinumerointi on muuttunut.





Ote voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakentamisalueiden säilyessä ennallaan, kahden tontin laajetessa rakentumattomalle tontille. Yhden tontin poistuminen lisää jossain määrin asuinväljyyttä ja vähentää liikennemääriä, vaikutusten jäädessä vähäisiksi. Alueen lähiympäristössä Emäntäkouluntien varren asuinalueilla on jonkin verran rakentumattomia erillispeintalotontteja, eikä kaavaratkaisulla ole merkittävää vaikutusta vapaana olevaan asuintonttivarantoon.

3. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa korttelista 134.

Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelista 134.

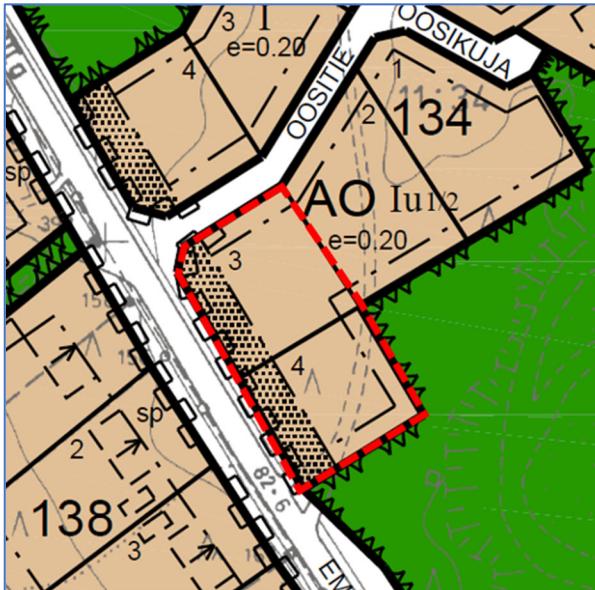
Alueen kuvaus:

Alueella on yksi omakotitalo talousrakennuksineen sijoittuen tiiviin asuinrakentamisen ja metsäisen viheralueen ympäröimälle alueelle.

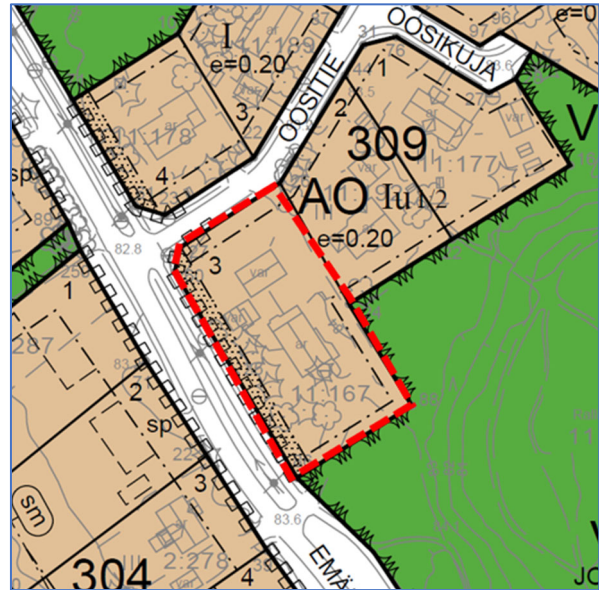
Muutoksen kuvaus:

Ohjeellinen tonttijako on päivitetty toteutuneen mukaiseksi siten, että tontit 3 ja 4 on yhdistetty yhdeksi tontiksi (3).





Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ollessa rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti. Yhden tontin poistuminen lisää jossain määrin asuinväljyyttä ja vähentää liikennemääriä, vaikutusten jäädessä vähäisiksi.

4. ALUE

Kaavamuutos koskee lähivirkistysaluetta.

Kaavamuutoksella muodostuu lähivirkistysaluetta.

Alueen kuvaus:

Alueelle sijoittuu Perhonjokeen yhdistyvän Saarivedenojan alaosan jyrkkäreunainen puronnotko, joka on ympäröivä korpimetsä/lehtomainen kangasmetsä mukaan lukien säilynyt luonnontilaisena. Saarivedenoja on osoitettu osittain voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysalueena (VL-1), jota on tarkennettu indeksillä; *Saarivedenojan ympäristö. Luonnon ja maiseman kannalta tärkeä alue. Puuston kaatamista tulee välttää.* Osayleiskaavassa Saarivedenoja on osoitettu ympäröivine alueineen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena. Alue sijoittuu osittain pohjaveden kaukosuojavyöhykkeelle.

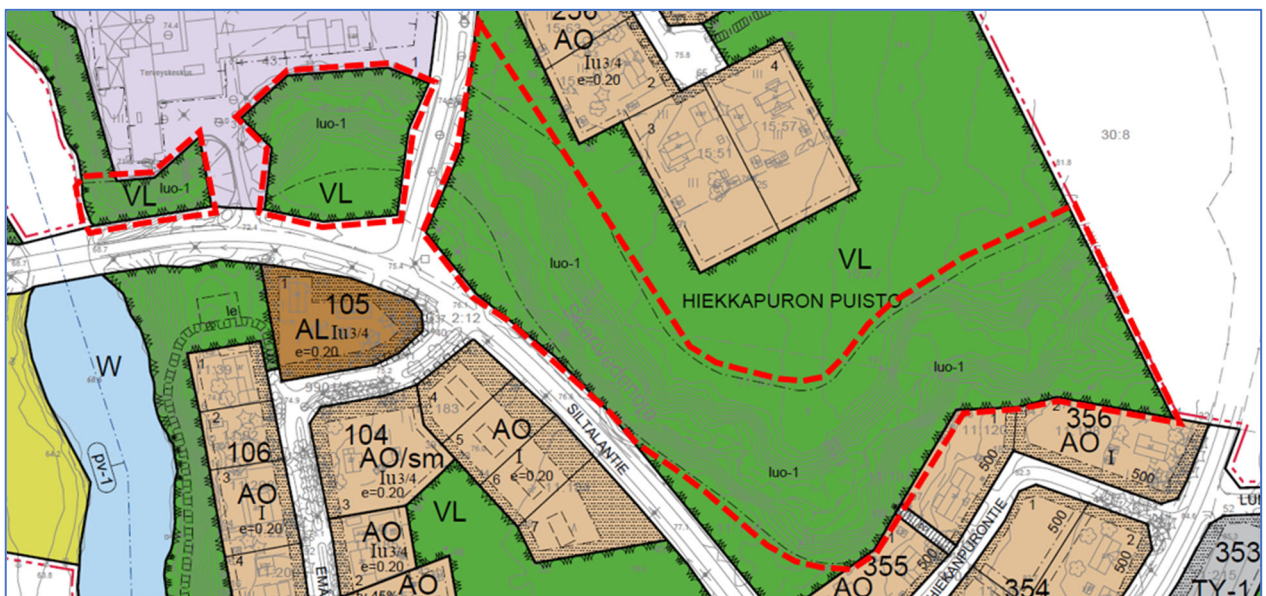
Muutoksen kuvaus:

Kaavaratkaisussa Saarivedenoja on osoitettu osayleiskaavassa osoitetun rajauksen mukaisesti (perustuu osayleiskaavan pohjaksi laadittuun luontoselvitykseen, kts. kohta 2.1.1) koko suunnittelualueelle sijoittuva Saarivedenoja ja sen ympäristö huomioiden luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena, jolla ympäristö tulee säilyttää ja alueella sallitaan varovaiset poimintaluontoiset hakkuut, joissa puuston rakenne ja kerroksellisuus säilytetään (luo-1). Lisäksi kaavamuutoksen myötä Hiekkapurontieltä Mäntöläntielle Saarivedenojan ylittäväksi osoitettu ohjeellinen ja lankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa on poistettu.





Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Kaavamuutoksen myötä Saarivedenojan merkintä on laajennettu ja tarkennettu viimeisimpään selvitysaineistoon ja osayleiskaavaan perustuen, vaikuttaen myönteisesti luontoarvoiltaan merkittävän kohteen säilymiseen. Lisäksi kaavamuutoksella arvioidaan olevan myönteinen vaikutus pohjaveden suojeluun, läpäisevän ja monimuotoisen alueen säilyessä alueella.

Ohjeelliselle kevyen liikenteen yhteydelle Hiekkapurontieltä Mäntöläntielle ei ole nähty tarvetta alueen luontoarvot sekä osayleiskaavassa Siltalantien varrelle osoitettu ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys huomioiden. Kaavaratkaisu ei heikennä kevyen liikenteen saavutettavuutta.

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia.

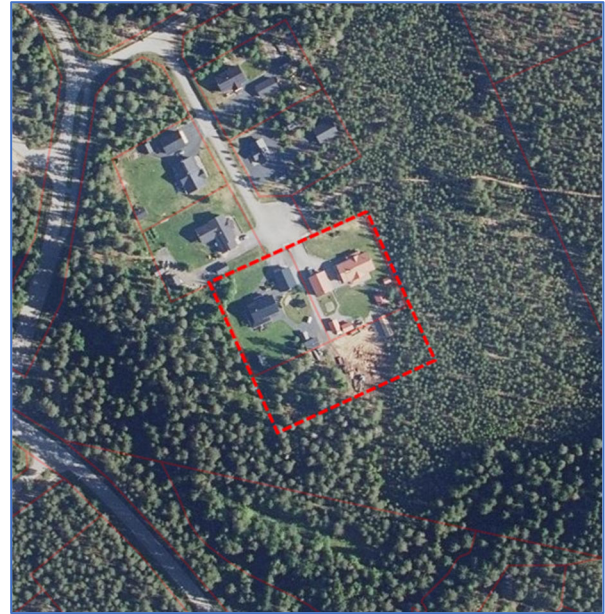


5. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa korttelista 256 sekä lähivirkistysaluetta.
Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelista 256.

Alueen kuvaus:

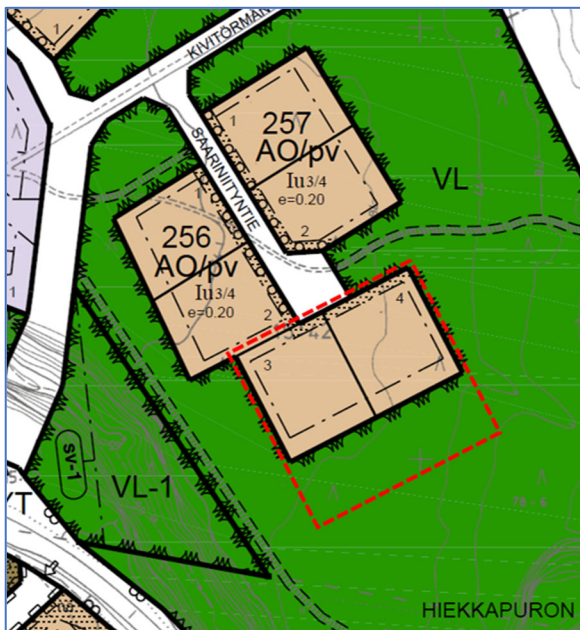
Alue sijoittuu asuinrakentamisen ja metsän rajaamalle alueelle. Alueella on kaksi omakotitaloa talousrakennuksineen ja piha-alueineen sekä näiden eteläpuolilla talousmetsänä hoidettua kuivahkoa ja kuivaa kangasmetsää. Alueen etelä- ja länsipuolella virtaava Saarivedenojan sijoittuu lännessä lähimmillään 70 metrin ja etelässä 80 metrin etäisyydelle alueen rajasta. Alue sijoittuu pohjaveden kaukosuojavyöhykkeelle, jonka osalta osayleiskaavassa on määrätty, ettei alueelle saa sijoittaa uusia laitoksia tai toimintoja, jotka voivat vaarantaa vedenottoa. Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu lisäksi pientalovaltaista asuntoaluetta sekä lähivirkistysaluetta.



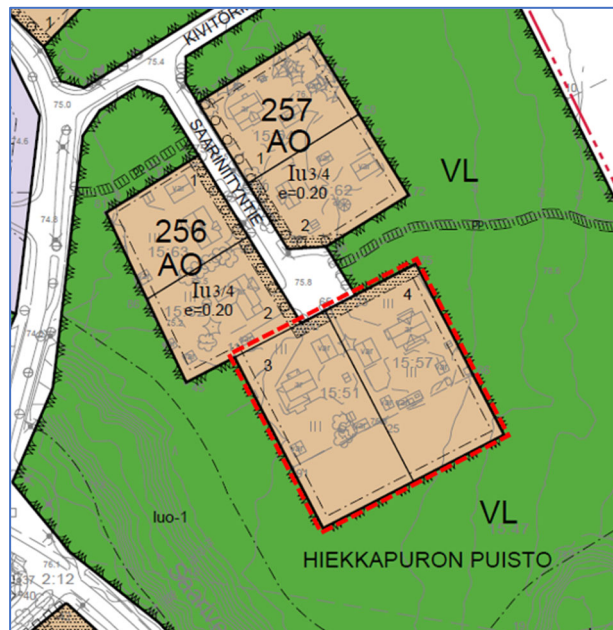
Ilmakuva alueelta.

Muutoksen kuvaus:

Kaavamuutoksen myötä korttelin 256 kahta (3,4) erillispientalotonttia (AO) on laajennettu n. 30 metriä voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulle lähivirkistysalueelle (VL) maanomistajan toiveeseen perustuen.



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.



Vaikutusten arviointi:

Asemakaavanmuutoksella on vähäisiä vaikutuksia.

Kaavamutoksella metsäinen alue mahdollistetaan muutettavaksi rakentuneeksi alueeksi. Muutos voidaan kokea lähimaisemassa ja alueella liikkuvista kielteisestä. Toisaalta alueen ympäristössä on runsaasti vapaita metsäisiä alueita, minkä lisäksi alue on jo nykytilanteessa paikoin muokattua maastoa vaikutusten jäädessä näin ollen vähäisiksi.

Kaavamutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia alueen etelä- ja länsipuolella virtaavaan Saarivedenojaan ja sitä reunustavaan korpimetsään/lehtomaiseen kangasmetsään sekä niiden muodostamaan elinympäristöön, alueiden välille jäädessä lännessä n. 30 metrin ja etelässä n. 60 metrin rakentamiselta vapaana säilyvä puustoinen lähivirkistysaluevyöhyke.

Alue sijoittuu pohjavedenottamon kaukosuojavyöhykkeelle, mutta rakentamiselle laajenevan alueen katsotaan olevan niin vähäinen, ettei sillä arvioida olevan vaikutuksia pohjaveteen tai sen muodostumiseen, etenkin kun huomioidaan asemakaavamutoksella tarkentuneet määräykset alueen läheisyydessä, joiden mukaan Saarivedenojan ympäristö tulee säilyttää. Lisäksi pohjavesialueelle on annettu koko kaava-alueen koskevat määräykset, joilla turvataan pohjaveden laatu ja määrä.

Kaavamuutos on osayleiskaavan mukainen.

6. ALUE

Kaavamuutos koskee kortteleita 151-153, 201 sekä 203.

Kaavamutoksella muodostuu korttelit 351, 353-356.

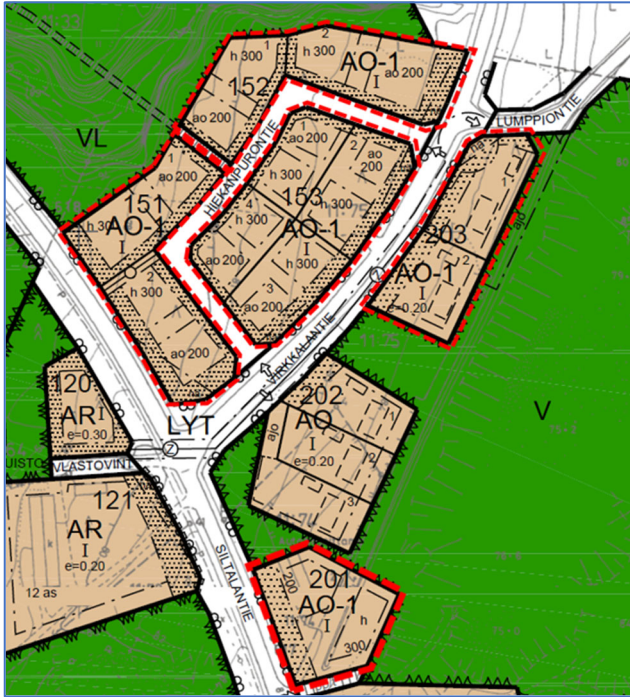
Alueen kuvaus:

Alueelle sijoittuu kahdeksan omakotitaloa sekä yksi hallirakennus Virkkalantien itäpuolelle. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialueet on osoitettu erillispientalojen korttelialueina, jossa erikseen osoitetulle rakennusalueelle saa rakentaa huolto-, korjaamo- ja verstastoimintaa palvelevia tiloja, joista ei aiheudu ympäristöhaittoja (AO-1). 11:sta AO-1 tontista kahdeksan on rakentunut. Alue sijoittuu pohjaveden kaukosuojavyöhykkeelle.

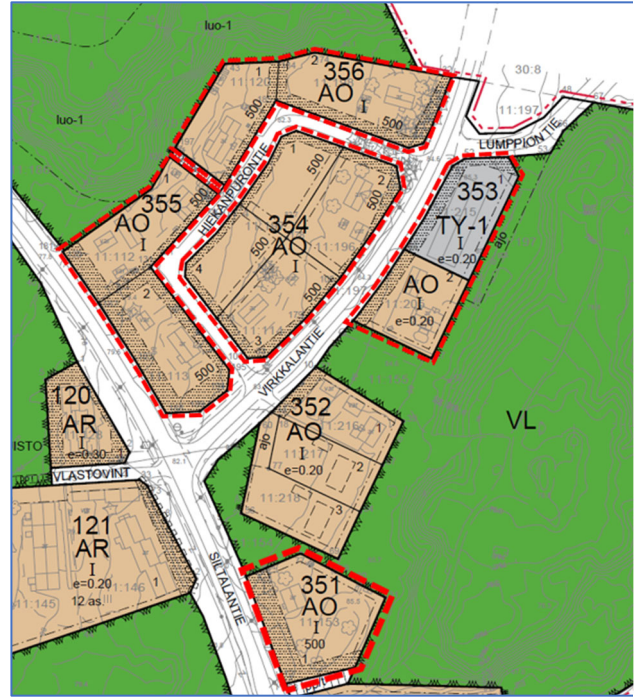
Muutoksen kuvaus:

Korttelinumeroiden päällekkäisyyksien tarkistuksen seurauksena korttelinumerointi on muuttunut. Erillispientalojen korttelialueiden indeksimerkintä on poistettu (AO-1→AO) tarpeettomana sekä korttelin 353 tontti 1 on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueena, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle saa rakentaa kiinteistöhoitoon kannalta välttämättömiä asuntoja ja toimialaan liittyvää varastomyymälätilaa enintään 50% sallitusta kerrosalasta (TY-1). Tonteilta on poistettu asuinrakennukselle ja huoltorakennuksille osoitetut erilliset rakennusalat ja rakennusoikeudet sekä yhdistetty tonttikohtaiseksi kokonaisrakennusoikeudeksi.





Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Asemakaavanmuutoksella alueiden käyttötarkoitukset on päivitetty osoittamaan alueiden nykyistä käyttöä, selkeyttäen alueiden käyttötarkoitusta. Alue sijoittuu vedenottamon kaukosuojavyöhykkeelle, jolloin käyttötarkoituksen tarkempi rajaaminen asumiselle voidaan arvioida myönteiseksi muutokseksi pohjaveden suojelun ja vesihuollon näkökulmasta. Hallirakennuksen alueen osoittamisella TY-1 merkinnällä ei ole merkittäviä vaikutuksia käyttötarkoituksen muutoksen ollessa pääpiirteissään vain kaavatekninen muutos.

Kaavamuutoksella vaikutukset pysyvät kokonaisuudessaan vähäisinä.

7. ALUE

Kaavamuutos koskee kahta jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua.

Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelia 117 ja maatalousaluetta sekä osa korttelia 115 ja maatalousaluetta.

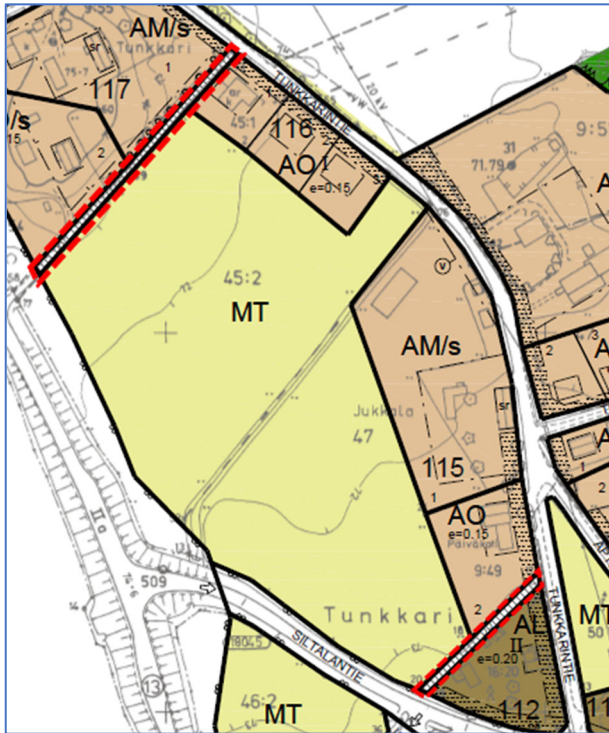
Alueen kuvaus:

Alueille sijoittuu asuinpihojen ja pellon reuna-alueita, alueiden rajautuessa Tunkkarintien sekä Valtatien ja Siltalantien väliselle alueelle.

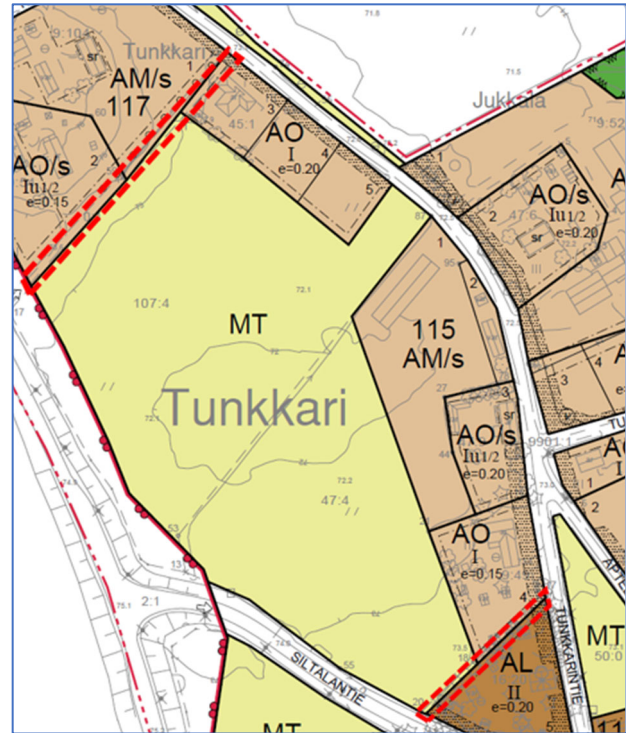
Muutoksen kuvaus:

Kaavamuutoksen myötä Tunkkarintien ja valtatie 13 sekä Tunkkarintien ja Siltalantien väliset jalankululle ja polkupyöräilylle varatut kadut on poistettu tarpeettomina ja niihin rajautuvia tontteja ja peltoaluetta laajennettu vähäisesti ko. alueille. Kaavamuutoksen myötä korttelialueet 117 ja 116 yhdistyvät muodostaen korttelin 117 sekä korttelialueet 115 ja 112 yhdistyvät muodostaen korttelin 115. Korttelialueiden yhdistymisen myötä tonttinumerointi muuttuu.





Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut kevyen liikenteen väylät ovat rakentumattomia ja nähty tarpeettomiksi. Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia Tunkkarintien ja valtatie 13 väliselle kevyen liikenteen saavutettavuudelle, kun Koivutieltä on kevyen liikenteen yhteys valtatielle 13.

8. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa korttelista 114 ja 115.

Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelia 114 ja 115.

Alueen kuvaus:

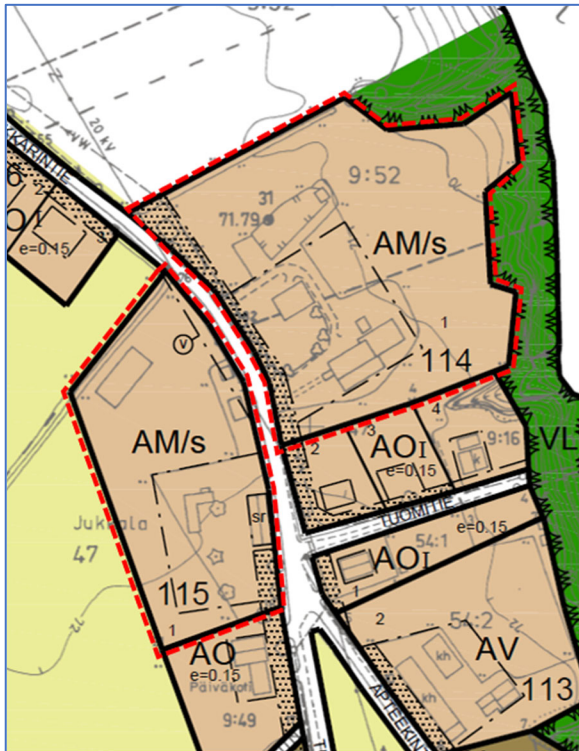
Alueille sijoittuu asuin- ja maatalousrakentamista. Korttelissa 114 sijaitsee osayleiskaavassa paikallisesti merkittävänä osoitettu Jukkalan ja korttelissa 115 Kaukolan asuinrakennus, joista Kaukola on myös asemakaavalla suojeltu. Tunkkarintien ja Tuomitien varrella korttelissa 114 kulkee Vetelistä Kaustiselle kulkeva paineviemäri.

Muutoksen kuvaus:

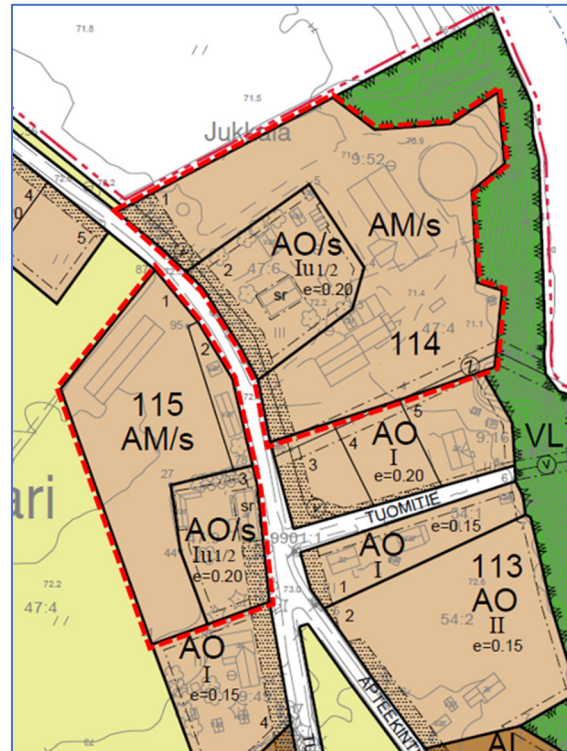
Kaavamuutoksen myötä alueiden käyttötarkoitukset ja tonttijako on päivitetty nykytilaa vastaaviksi, alueen maanomistusolosuhteiden muututtua. Korttelin 114 tontti 1 (AM) on jaettu kahdeksi tontiksi siten, että tontti 1 muodostuu maatalojen talouskeskusten alueesta (AM) sekä tontti 2 erillispientalojen korttelialueesta (AO). Korttelin 115 tontti 1 (AM) on jaettu kolmeksi tontiksi siten, että tontti 1 ja 2 muodostuvat maatalojen talouskeskusten alueesta (AM) sekä tontti 3 erillispientalojen korttelialueesta (AO). Alueet on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti alueina, joilla ympäristö säilytetään (/s)



Korttelin 114 tontille 2 sijoittuva Jukkalan asuinrakennus on osoitettu osayleiskaavaan perustuen sr-merkinnällä, jonka mukaisesti; *rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennusta koskevissa toimenpiteissä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.*



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Kaavaratkaisulla osoitetaan alueiden nykyinen käyttö. Kaavamuutos selkeyttää alueen toimintojen sijoittumista ja rakentamista, huomioiden nykyiset maanomistusolot. Kaavamuutoksella turvataan Jukkalan asuinrakennuksen ja sen arvojen säilyminen.

9. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa korttelia 113.

Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelia 113.

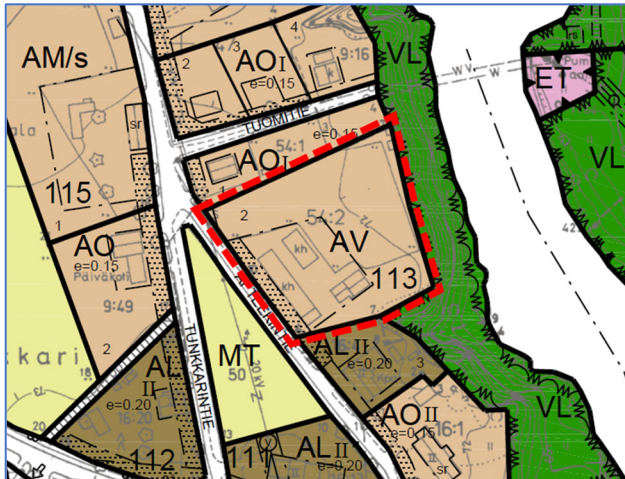
Alueen kuvaus:

Alueella sijoittuu Apteekintien ja Perhonjoen väliselle alueelle. Alueella on yksi omakotitalo talousrakennuksineen ja piha-alueineen. Voimassa olevassa asemakaavassa alue muodostuu yhdestä tontista, jonka käyttötarkoitus on asuin- ja kasvitärhärakennusten korttelialue (AV).

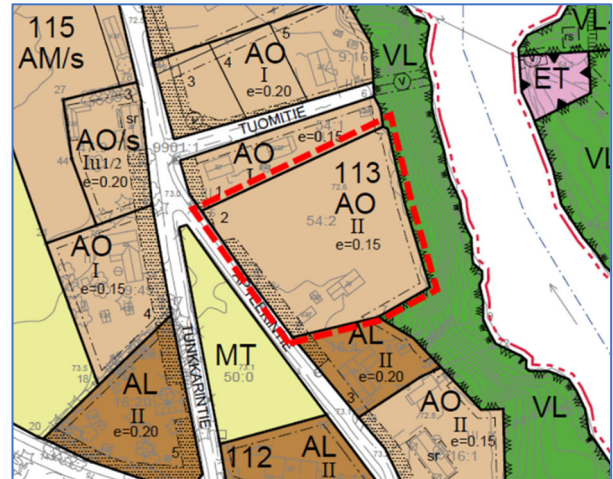
Muutoksen kuvaus:

Vanhentunut asuin- ja kasvitärhärakennusten korttelialuemerkitä (AV) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO).





Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia, alue on rakentunut kaavan mukaisesti. Kaavamuutoksella vaihdetaan vanhentunut AV-kaavamerkintä asetuksen mukaiseen merkintään AO.

10. ALUE

Kaavalaajennus koskee kiinteistöä 924-876-2-0.
Kaavalaajennuksella muodostuu katualuetta.

Alueen kuvaus:

Alue on osa Siltalantietä. Alueelle sijoittuu Perhonjoen ylittävä silta.

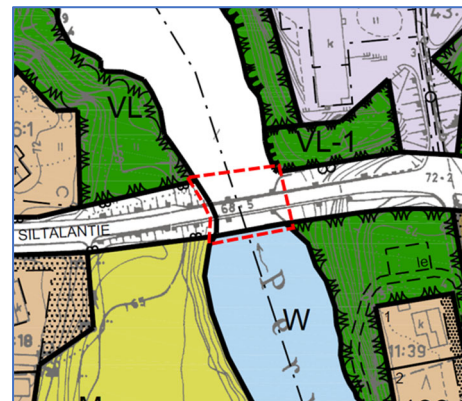
Muutoksen kuvaus:

Asemakaavan laajennuksella Perhonjoen ylittävä Siltalantien osa on osoitettu katualueeksi, tienhoidollisin perustein.

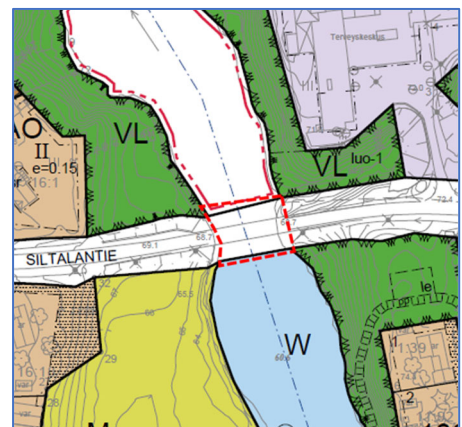
Vaikutusten arviointi:

Muutoksella ei ole vaikutuksia tien käyttöön. Laajennusalue on rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti, joten vaikutukset pysyvät vähäisinä.

Asemakaavassa kaduksi osoitettu tie muuttuu kunnan tekemällä kadunpitopäätöksellä kaduksi. Kadunpitopäätöksen tultua voimaan tiealue siirtyy kunnan omistukseen ja tien kunnossapito siirtyy kunnan vastuulle.



Ote alueen sijoittumisesta voimassa olevaan asemakaavaa nähdessä.



Ote kaavaratkaisusta.



11. ALUE

Kaavalaajennus koskee kiinteistöjä 924-410-28-14, 924-410-28-15, 924-410-29-2, 924-410-29-5, 924-410-29-6, 924-410-30-7, 924-410-30-8, 924-895-2-1.

Kaavalaajennuksella muodostuu katu- ja yleisen tien aluetta.

Alueen kuvaus: Alueella sijaitsee osa Vintalantietä, joka liittyy alueen eteläosassa valtatielle 13. Vintalantie on Siltalantien ja Valtatien 13 välinen asfaltoitu väylä, jonka liikenne koostuu n. 17 asuinkiinteistön sekä osaltaan maatalouden liikenteestä. Osayleiskaavassa Vintalantie on osoitettu kokonaisuudessaan yhdystie/kokoojakatu/pääsytienä.

Muutoksen kuvaus:

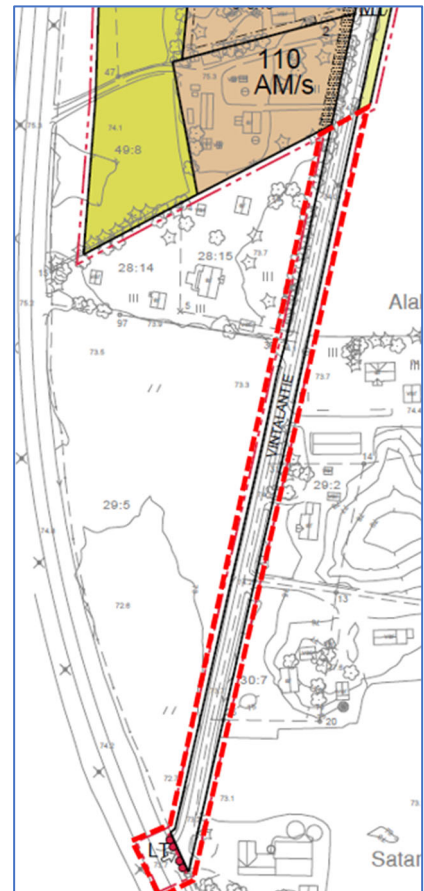
Asemakaavan laajennus tehdään tienhoidollisista syistä. Laajennuksen myötä, Vintalantie on osoitettu kokonaisuudessaan Siltalantieltä valtatielle 13 katualueena sekä valtatie sen keskilinjaan yleisen tien alueena. Valtatien nykyiseen liittymään on osoitettu nuolimerkinnällä ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Vaikutusten arviointi:

Muutoksella ei ole vaikutuksia tien käyttöön. Laajennusalue on rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti, joten vaikutukset pysyvät vähäisinä. Asemakaavassa kaduksi osoitettu tie muuttuu kunnan tekemällä kadunpito päätöksellä kaduksi. Kadunpito päätöksen tultua voimaan tiealue siirtyy kunnan omistukseen ja tien kunnossapito siirtyy kunnan vastuulle. Kaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen.



Ote alueen sijoittumisesta voimassa olevaan asemakaavaa nähden.



Ote kaavaratkaisusta.



Tonttien 4-7 tonttiliittymien lisääminen Siltalantielle heikentää vähäisessä määrin tieosuuden liikenneturvallisuutta.

Kaavaratkaisu ei vaaranna kiinteän muinaisjäännöksen säilymistä.

13. ALUE

Kaavamuutos koskee maa- ja metsätalousaluetta.

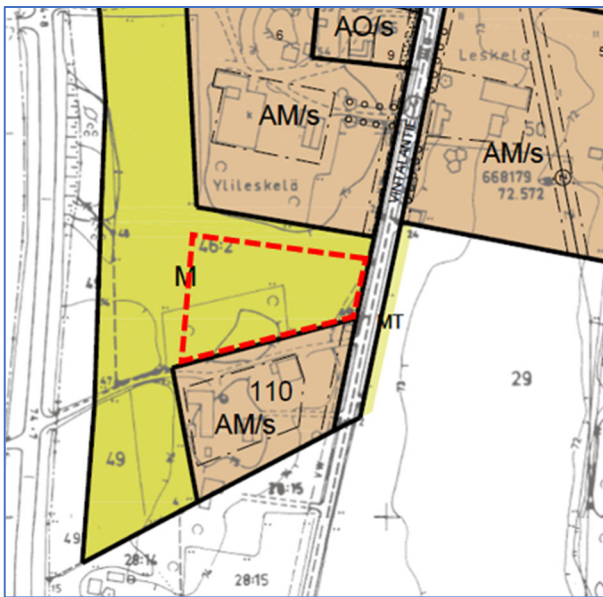
Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelia 110.

Alueen kuvaus:

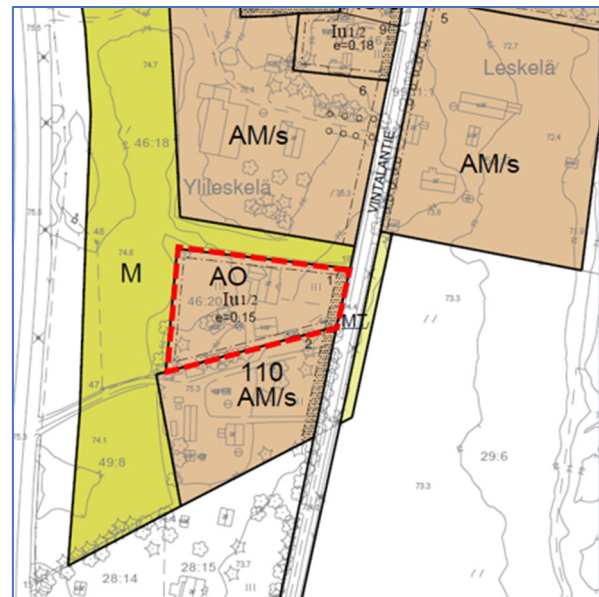
Alueelle sijoittuu omakotitalo talousrakennuksineen ja piha-alueineen. Aluetta rajaa idässä Vintalantie, lännessä peltoalue sekä pohjois- ja eteläpuolella asuin- ja maatilarakennukset. Valtatie 13 sijoittuu alueen länsipuolelle reilun 70 metrin etäisyydelle.

Muutoksen kuvaus:

Kaavamuutoksen myötä maa- ja metsätalousalue (M) on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), muodostaen yhden tontin.



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Asemakaavanmuutoksella on jonkin verran vaikutuksia, vaikutukset eivät kuitenkaan ole merkittäviä. Vaikutusten merkittävyyttä vähentää se, että alue on jo rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti.

Uusi asuintontti on liitetty viemäriverkkoon, joten valumia ympäristöön ei aiheudu. Lisäksi valtatie 13 teoreettinen 55 dB:n melualue ei yllä AO-korttelialueelle, eikä aiheuta näin ollen melunsuojaustarvetta. Kaavamuutoksen myötä Vintalantien liikennemäärä kasvaa vähäisesti, vaikutusten jäädessä kuitenkin vähäisiksi yhden kotitalouden synnyttäessä keskimäärin alle 10 ajosuoritta vuorokaudessa. Kaavaratkaisu on myös osayleiskaavan mukainen.



14. ALUE

Kaavamuutos koskee korttelia 135.

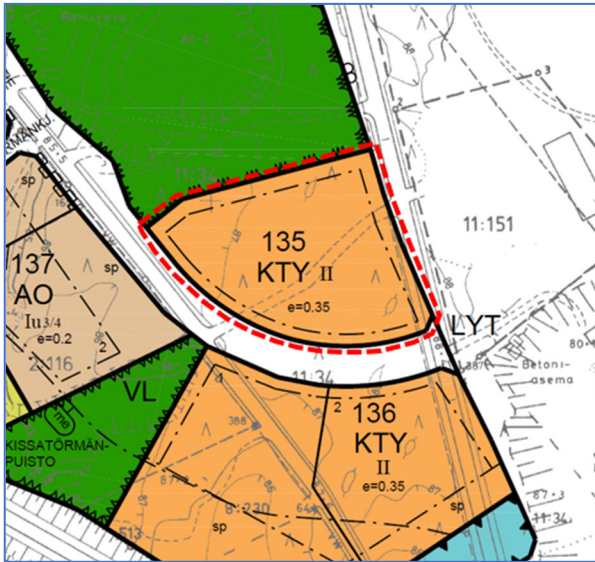
Kaavamuutoksella muodostuu kortteli 307.

Alueen kuvaus:

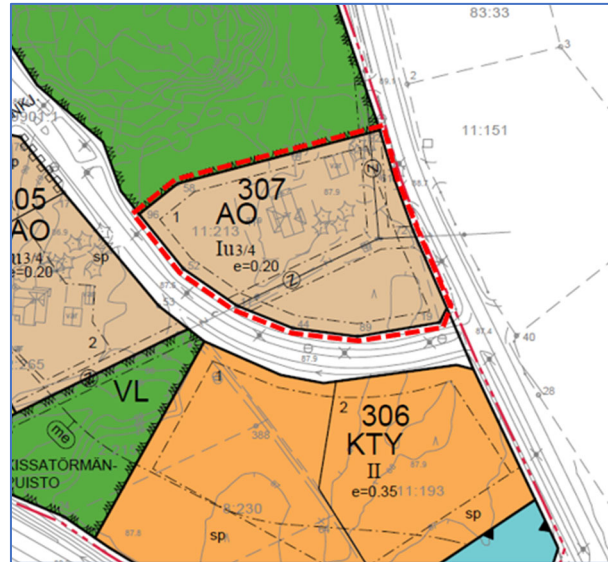
Alueelle sijoittuu omakotitalo talousrakennuksineen, alueen rajautuessa Siltalantien, Emäntäkouluntien ja viheralueen väliselle alueelle.

Muutoksen kuvaus:

Korttelinumeroiden päällekkäisyyksien tarkistuksen seurauksena alueen korttelinnumero on muuttunut. Alueen käyttötarkoitus on kaavamuutoksen myötä muutettu osayleiskaavan mukaisesti toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueen kerroskorkeus sekä rakennustehokkuus on osoitettu yhtäläiseksi läheisten AO-alueiden kanssa.



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



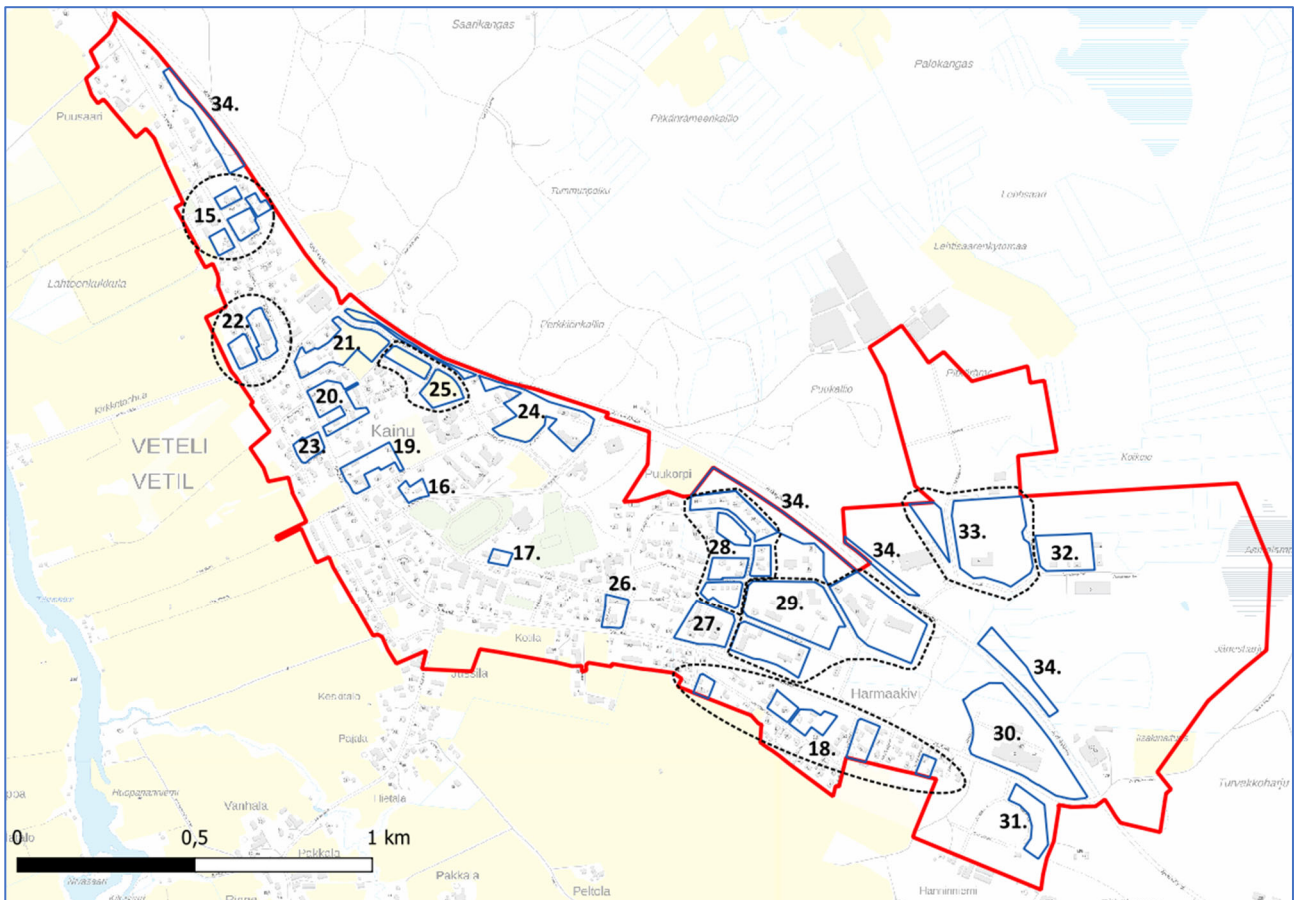
Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia, alueen ollessa jo rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti ja kaavaratkaisun ollessa osayleiskaavan mukainen. Käyttötarkoituksen muuttuminen asumiselle vähentää liikenneodotetta voimassa olevaan toimitilarakentamiseen verraten, joka voidaan kokea myönteisenä muutoksena läheisessä asutuksessa.



4.3.1.2 Kainun alue



Kuva 19. Kainun alueen muutosalueet.

15. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa kortteleista 86B, 87F, 87G, 87J.

Kaavamuutoksella muodostuu osa kortteleita 86B, 87F, 87G, 87J.

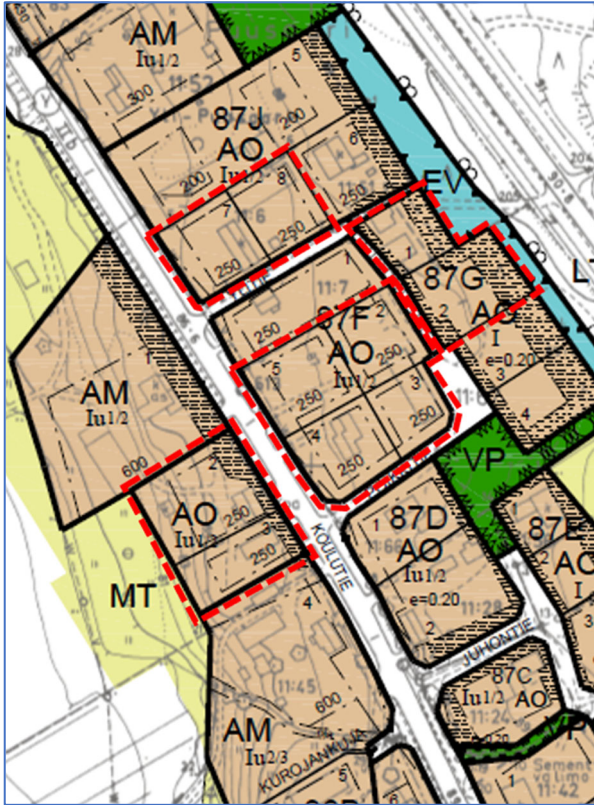
Alueen kuvaus:

Alueet sijoittuvat asuinrakentamisen ympäröimälle keskusta-alueelle. Jokaiselle osa-alueelle sijoituu yksi omakotitalo talousrakennuksineen.

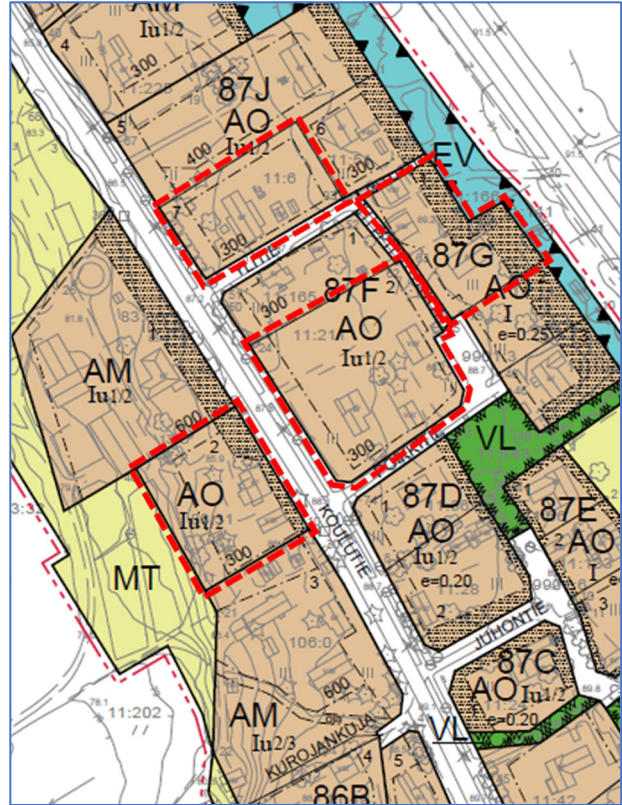
Muutoksen kuvaus:

Tonttijako on päivitetty toteutuneen mukaiseksi, siten että korttelin 86B tontit 2 ja 3 on yhdistetty yhdeksi tontiksi (2), korttelin 87 F tontit 2-5 yhdistetty yhdeksi tontiksi (2), korttelin 87G tontit 1 ja 2 yhdistetty yhdeksi tontiksi (1) ja korttelin 87J tontit 7 ja 8 yhdistetty yhdeksi tontiksi (7). Tonttiyhdistymisten myötä kortteleiden tonttinumerointi on muuttunut.





Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ollessa rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti. Tonttien poistuminen lisää jossain määrin asuinväljyyttä ja vähentää liikennemääriä, vaikutusten jäädessä kuitenkin vähäisiksi rakennusalueiden pysyessä samana.

16. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa korttelista 66.

Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelia 66.

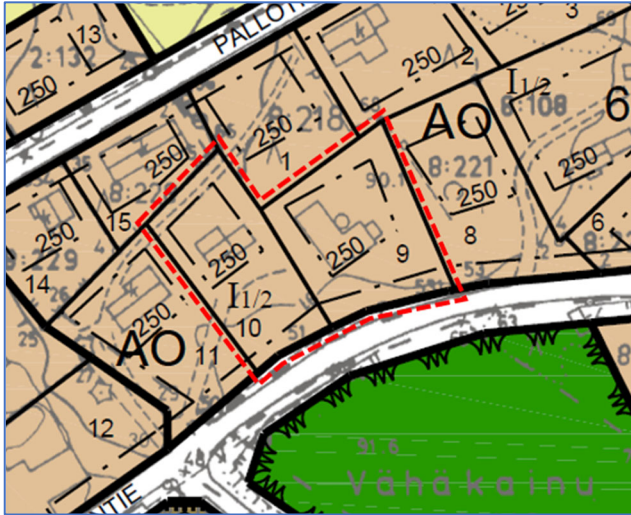
Alueen kuvaus:

Alue sijoittuu asuinrakentamisen ympäröimälle keskusta-alueelle. Alueelle sijoittuu yksi omakotitalo talousrakennuksineen.

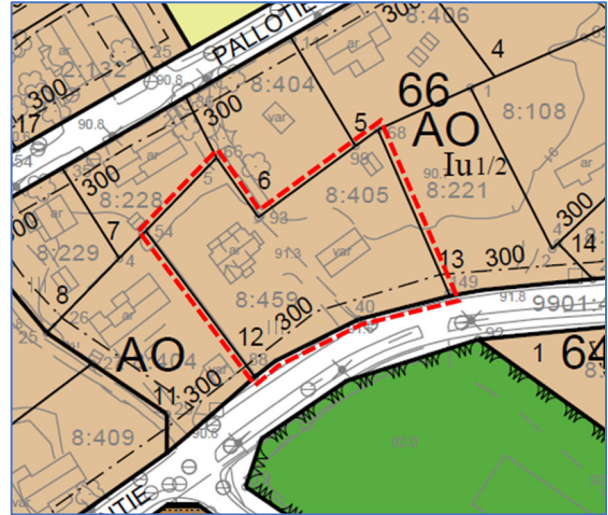
Muutoksen kuvaus:

Tonttijako on päivitetty toteutuneen mukaiseksi, siten että tontit 10 ja 9 on yhdistetty yhdeksi tontiksi (12). Yhdistymisen myötä korttelin tonttinumerointi on muuttunut.





Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ollessa rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti.

17. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa korttelia 54.

Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelia 63.

Alueen kuvaus:

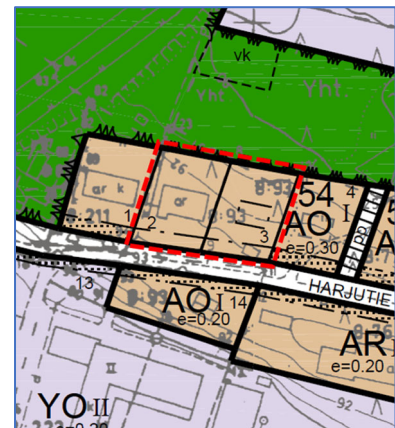
Alue sijoittuu keskusta-alueelle, rajautuen Vetelin urheilukeskuksen ja koulun väliselle alueelle, Harjutien varrelle. Alueelle sijoittuu yksi omakotitalo talousrakennuksineen.

Muutoksen kuvaus:

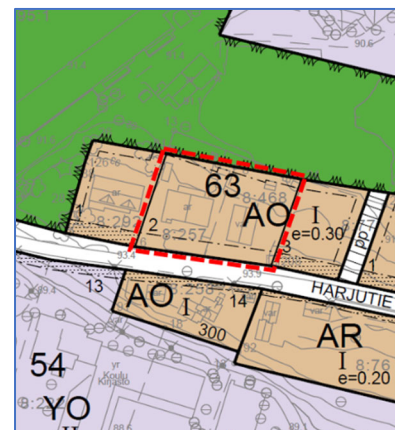
Korttelinumeroiden päällekkäisyyksien tarkistuksen seurauksena alueen korttelinnumero on muuttunut. Tonttijako on päivitetty toteutuneen mukaiseksi, siten että tontit 2 ja 3 on yhdistetty yhdeksi tontiksi (2). Yhdistymisen myötä korttelin tonttinumerointi on muuttunut.

Vaikutusten arviointi:

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ollessa rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti ja rakentamisalueiden säilyessä ennallaan.



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.



18. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa kortteleista 91, 92, 93, 99 ja 101.

Kaavamuutoksella muodostuu osa kortteleista 91, 92, 93, 99 ja 101.

Alueen kuvaus:

Alueet sijoittuvat keskusta-alueen kaakkoispuolelle, rajautuen Koulutien eteläpuolelle. Kortteleiden 91, 92, 93 ja 101 kullekin osa-alueelle sijoittuu omakotitalo talousrakennuksineen sekä kortteliin 99 kolme rivitaloa.

Muutoksen kuvaus:

Tonttijako on päivitetty toteutuneen mukaiseksi, siten että korttelin 91 tontit 9 ja 10 on yhdistetty yhdeksi tontiksi (9), korttelin 92 tontit 1, 3 ja 4 yhdistetty yhdeksi tontiksi (1), korttelin 93 tontit 1 ja 2 yhdistetty yhdeksi tontiksi (1), korttelin 99 tontit 1-3 yhdistetty yhdeksi tontiksi (1) ja korttelin 101 tontit 2 ja 3 yhdistetty yhdeksi tontiksi (2). Yhdistymisten myötä korttelien tonttinumerointi on muuttunut.



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.



Vaikutusten arviointi:

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ollessa rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti. Tonttien poistuminen lisää jossain määrin asuinväljyyttä ja vähentää liikennemääriä, vaikutusten jäädessä kuitenkin vähäisiksi.

19. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa korttelia 120 sekä maatalousaluetta.

Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelia 77.

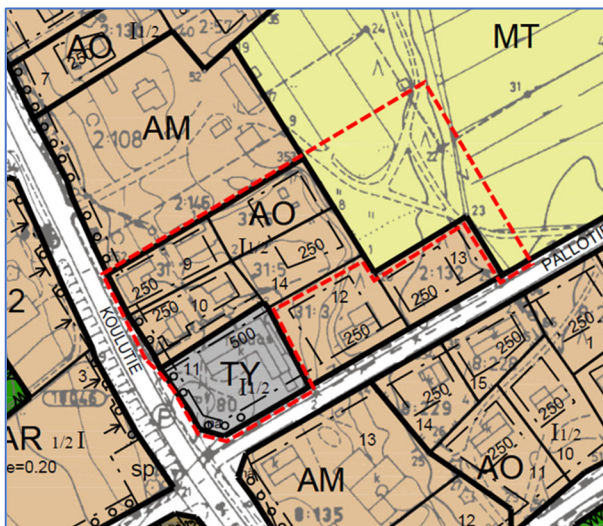
Alueen kuvaus:

Alueelle sijoittuu kolme omakotitaloa talusrakennuksineen ja piha-alueineen sekä asuinkäyttöön muutettu entinen liike-/teollisuusrakennus. Aluetta rajaa Pallotie, laajahko peltoalue sekä omakotitalorakentaminen, alueen sijoittuessa tiiviiseen taajamarakenteeseen.

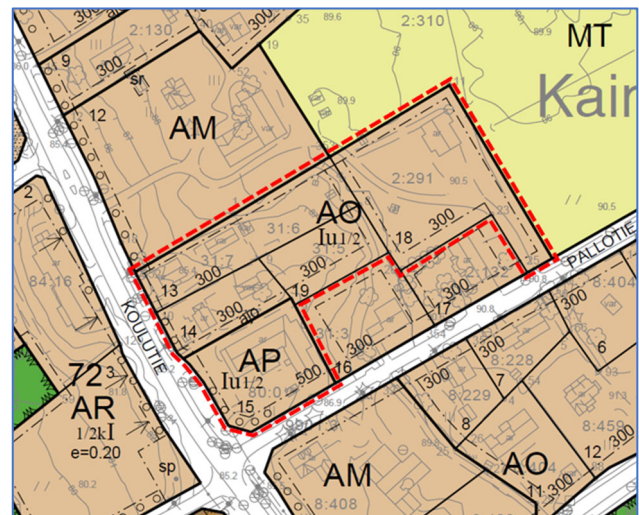
Muutoksen kuvaus:

Kortteli 120 on liitetty osaksi korttelia 77, jonka seurauksena myös tonttinumerointi on muuttunut. Kaavamuutoksen myötä maatalousaluetta (MT) on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), muodostaen yhden uuden tontin alueelle toteutuneeseen rakentamiseen perustuen.

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) on muutettu alueen käyttötarkoituksen ja osayleiskaavan mukaisesti asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) sekä tonttijako on päivitetty toteutuneen mukaiseksi, siten että tontti 9 on yhdistetty viereiseen tonttiin, muodostaen yhden tontin (13). Tontille 19 on osoitettu kulkuyhteys (ajo) tontin 14 etelärajalta.



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Kaavamuutoksen vaikutukset jäävät vähäisiksi alueen ollessa toteutunut kaavaratkaisun mukaisesti. Alue on osa tiiviisti rakennettua keskustaajamaa, ja aluetta ympäröi asuinrakentaminen, jolloin TY-korttelialueen muuttaminen alueelle soveltuvammaksi AP-alueeksi voidaan kokea naapurustossa



myönteisenä muutoksena. Uuden AO tontin osoittaminen lisää vähäisissä määrin alueen liikennemääriä ja asuintiivyyttä. Kaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen.

20. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa kortteleista 77 ja 120, puistoaluetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua.

Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelia 77.

Alueen kuvaus:

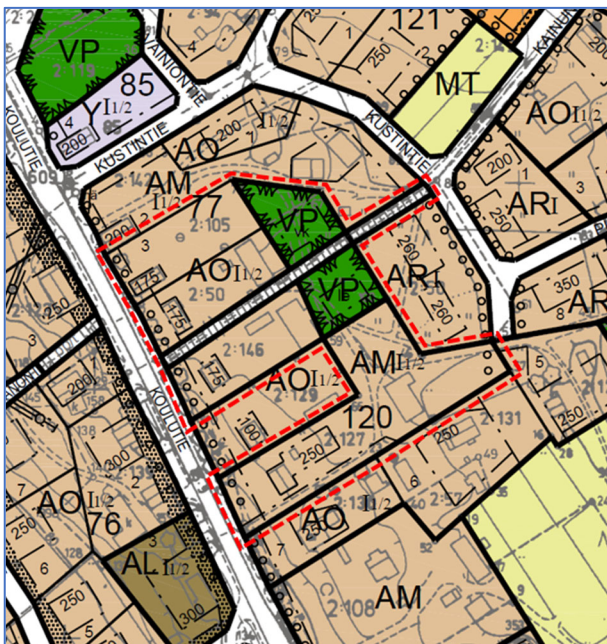
Alueelle sijoittuu neljä omakotitaloa sekä maatalousrakentamista. Alueen lävitse Koulutieltä Kustintielle kulkee sorapintainen kevyttä liikennettä ja siihen rajaavien tonttien kulkua palveleva väylä. Väylän käyttöaste on ollut maanomistajan mukaan vähäistä. Voimassa olevassa asemakaavassa puistona osoitettu alue korttelialueen keskellä ei ole toteutunut ja on nykytilanteessa yksityisessä omistuksessa ja piha-aluekäytössä. Väylän eteläpuolelle sijoittuu puustoinen alue ja pohjoispuolelle nurmikkona hoidettua aluetta.

Alueelle sijoittuu kaksi osayleiskaavassa paikallisesti merkittäväksi osoitettua rakennusta; Pusula ja Ainola, sekä kaksi aivan alueen läheisyyteen; Helluntaiseurakunta ja Koivuharju.

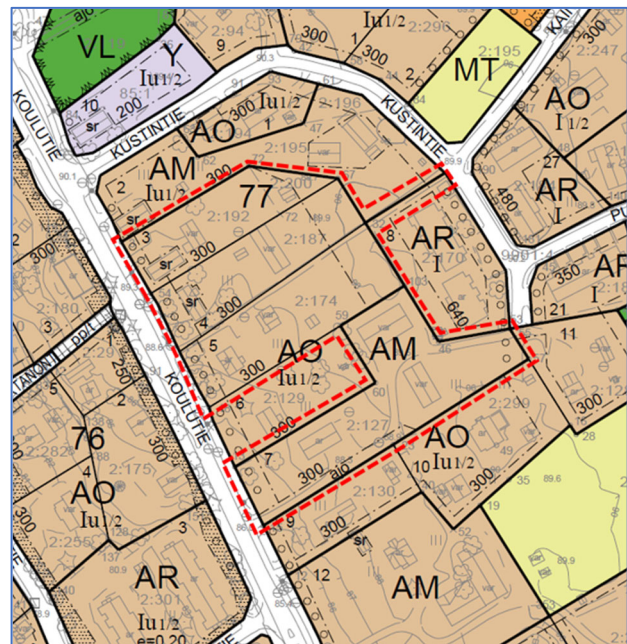
Muutoksen kuvaus:

Korttelit 120 ja 77 yhdistyneet kortteliksi 77, jonka myötä tonttinumerointi on muuttunut. Tontit 3-5 on laajennettu omistajaolosuhteiden mukaisiksi sekä Kustintien ja Koulutien välinen kevyen liikenteen yhteys sekä puistoalueet on poistettu. Lisäksi tontin 7 etelärajalle on osoitettu kulkuyhteys tontille 10.

Tontille 4 sijoittuva Pusula ja tontille 3 sijoittuva Ainola on osoitettu osayleiskaavaan perustuen sr-merkinnällä.



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.



Vaikutusten arviointi:

Kevyen liikenteen reitin ja puistoalueen poisto Koulutien ja Kustintien väliltä voidaan kokea myönteisenä tai kielteisenä muutoksena. Alueen asukkaille muutos voi olla myönteinen oman elinympäristön rauhoittuessa, kun taas väylää aiemmin käyttäneiden keskuudessa muutos voidaan kokea kielteisenä, oman kävely- tai pyöräilymatkan pidentyessä vähäisesti ja siirtyessä esimerkiksi Kustintien varrelle. Kaavamuutoksen ei arvioida kuitenkaan heikentävän merkittävästi kevyen liikenteen saavutettavuutta tai liikenneturvallisuutta, korvaavan reitin ollessa vähäinen muutos aiempaan. Lisäksi vaikutuksia vähentää osaltaan väylän alhainen käyttöaste ja alueelle potentiaalisesti suuntaavien käyttäjien vähäinen määrä.

Kaavamuutoksen myötä tontit 3-5 ovat laajentuneet omistajaolosuhteiden mukaiseksi ja puisto-aluemerkintä on poistettu. Kaavamuutos mahdollistaa rakentamisen laajenemisen vähäisesti koillisen suuntaan, joka voidaan kokea naapurustossa kielteisenä muutoksena. Lisäksi rakentamiselta vapaana säilyvän läpäisevän pinnan määrä voi alueella vähentyä, mutta muutoksen arvioidaan olevan vaikutuksiltaan vähäinen, kun huomioidaan tonttien 3-5 koillisrajalle osoitettu hieman alle 20 m leveä rakentamiselta vapaana säilyvä reuna-alue, joka osaltaan vähentää myös naapurustoon kaavamuutoksesta kohdistuvia vaikutuksia.

Osayleiskaavassa paikallisesti merkittävänä rakennuksina osoitetut rakennukset on osoitettu omin merkinnöin (sr), jolla turvataan alueen maiseman ja rakennetun ympäristön arvot ja niiden säilyminen.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia.

21. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa kortteleista 78A ja 121 sekä puisto- ja katualuetta.

Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelia 78 sekä lähivirkistysaluetta.

Alueen ja muutoksen kuvaus:

Alueelle sijoittuu kaksi omakotitaloa sekä helluntaiseurakunnan talo, alueen koillisosan ollessa rakentumatonta peltoaluetta. Aluetta ympäröi keskustan asuin- ja liikerakentaminen.

Muutoksen kuvaus:

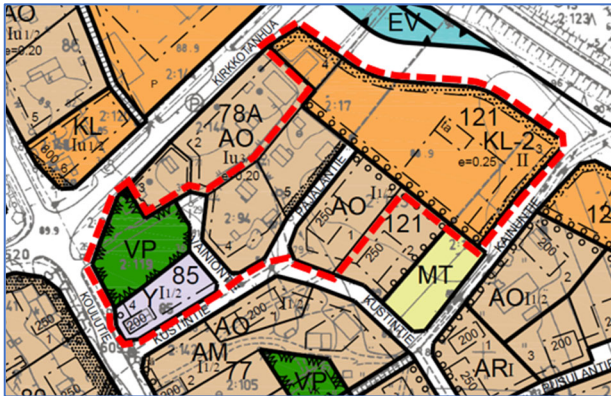
Korttelit 78A ja 121 yhdistetty kortteliksi 78, jonka myötä tonttinumerointi on muuttunut.

Kaavamuutoksella rakentumattomat ja tarpeettomat kadut Pajalantie ja Vainiontie on poistettu ja niihin rajautuvia korttelialueita laajennettu omistusolosuhteiden mukaiseksi. Katualueiden poiston myötä kulku (ajo) Kivihyppäntieltä tontille 8 on osoitettu tontin 5 kautta. Myös olemassa oleva kulku Koulutieltä tontille 7 on osoitettu ajoyhteydellä.

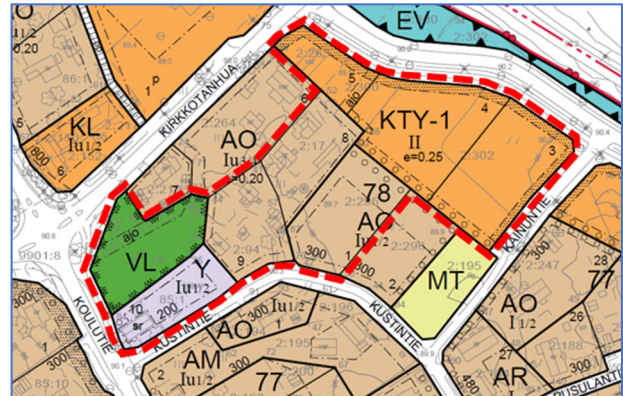
Alueen koillisosan liikerakennusten korttelialue, jolle ei saa sijoittaa yli 2000 kerrosneliömetrin kokoista vähittäiskaupan suurmyymälää (KL-2) on muutettu toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa myös liike- ja palvelurakennuksia (KTY-1). Rakentamista ohjaavat merkinnät on poistettu ja korttelialue on jaettu kolmeen tonttiin, alueelle kohdistuviin suunnitelmiin perustuen.

Tontille 10 sijoittuva Helluntaiseurakunta on osoitettu osayleiskaavaan perustuen sr-merkinnällä.





Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Asemakaavanmuutoksella on jonkin verran vaikutuksia.

Vainiontie ja Pajalantie eivät ole rakentuneet, joten kaavaratkaisu osoittaa alueelle toteutuneen tilanteen, jossa kulku asuintonteille on toteutunut Kirkkotanhualta, Koulutieltä sekä Kustintieltä. Kaavamuutoksen vaikutukset liikenteeseen arvioidaan vähäiseksi, kun otetaan huomioon asuintonttien ja tonttiliittymien vähäinen määrä sekä niiden liikennetuotos. Pajalantien poistaminen voidaan kokea myönteisenä muutoksena siihen rajautuvilla tonteilla, kun Kustintieltä KTY-1 alueelle asuintonttien välistä aiemmin mahdollistettu liikkuminen suljetaan pois, rauhoittaen korttelin eteläosan myös jatkossa asumiselle.

Kaavamuutos mahdollistaa toimitila-, liike- ja palvelurakentamista Kivihiippäntien varrelle, joka voidaan kokea niin myönteisenä kuin kielteisenä muutoksena alueen lähiympäristössä. Vaikutusta vähentää kuitenkin käyttötarkoituksen laajeneminen luonteeltaan saman suuntaiseen käyttöön kuin aiemmin (liikerakentaminen) sekä Kivihiippäntien varren ollessa varattu muutoinkin keskustahakuiselle rakentamiselle osayleiskaavan mukaisesti. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle kielletyn vähittäiskaupan suurmyymälän määritelmä on muuttunut 2000 k-m² → 4000 k-m², minkä lisäksi KTY-1 -alueen rakennusoikeus on hieman alle 2000 k-m², jolloin vähittäiskaupan suurmyymälän käsittelemistä kaavamääräyksessä ei ole nähty tarpeelliseksi. Käyttötarkoituksen laajenemisella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia liikennemääriin, liikerakennusten liikennetuotosten ollessa rinnastettavissa toimitila- ja palvelurakentamisen liikennetuotokseen. Muutoksesta tulevat vaikutukset riippuvat pitkälti alueelle tulevan toiminnan laadusta.

Osayleiskaavassa paikallisesti merkittävänä rakennuksena osoitettu rakennus (Helluntaiseurakunta) on osoitettu sr-merkinnällä, jolla turvataan alueen maiseman ja rakennetun ympäristön arvot ja niiden säilyminen.

22. ALUE

Kaavamuutos koskee korttelia 86A sekä osaa korttelista 86B.

Kaavamuutoksella muodostuu kortteli 86A sekä osa korttelista 86B.

Alueen kuvaus:

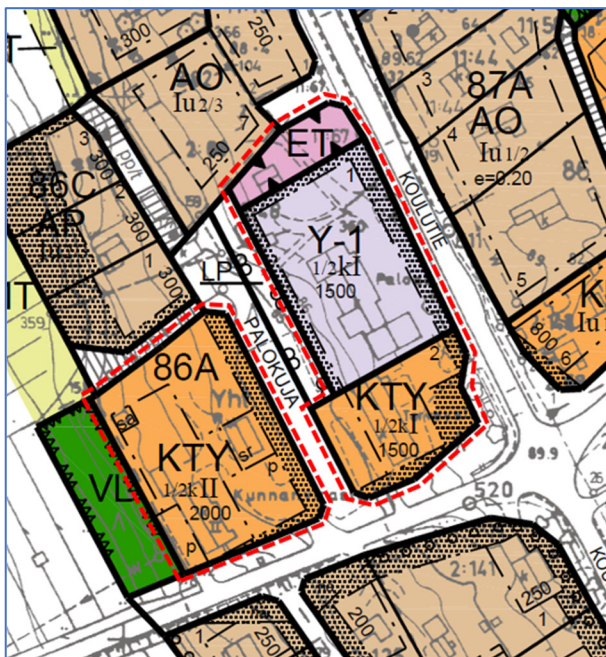
Alueella sijaitsee Vetelin paloasema, toimitiloja sekä osayleiskaavassa paikallisesti merkittävänä osoitettu ja asemakaavalla suojeltu kunnan pihatupa.



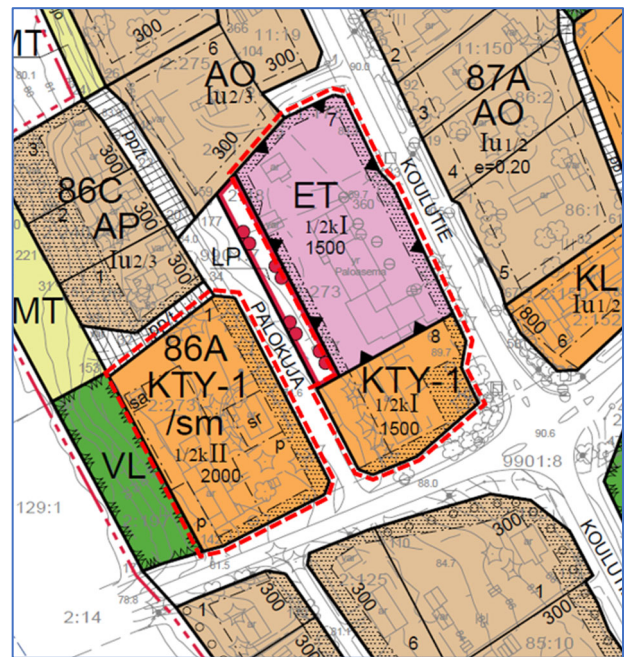
Muutoksen kuvaus:

Paloaseman alueen käyttötarkoitus on muutettu palotointa palvelevien rakennusten korttelialueesta (Y-1) yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET). Toimitilarakennusten korttelialueille (KTY) on lisätty indeksi, jonka mukaisesti alueille saa rakentaa myös liike- ja palvelurakennuksia.

Kortteliin 86A sijoittuva kiinteä muinaisjäännös (Mieskotiteollisuuskoulu, 924010010) on huomioitu koko tonttia koskevalla merkinnällä /sm, jonka mukaisesti; *Alueella sijaitsee muinaismuistolaitilla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.*



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Kaavamuutoksen myötä paloaseman alue on osoitettu kokonaisuudessaan alueelle soveltuvammalla merkinnällä (ET), muutoksen ollessa teknisluontoinen ja vaikutusten jäädessä näin ollen vähäisiksi.

Kaavamuutos mahdollistaa toimitila-, liike- ja palvelurakentamista Kirkkotanhuan varrelle. Palvelutason nousu voidaan kokea alueella myönteisenä, kun taas esimerkiksi toiminnan aiheuttama liikenne alueelle voidaan kokea ajoittain häiritsevänä. Vaikutusta vähentää kuitenkin käyttötarkoituksen laajeneminen luonteeltaan saman suuntaiseen käyttöön kuin aiemmin. Muutoksesta tulevat vaikutukset riippuvat pitkälti alueelle tulevan toiminnan laadusta.

Kaavaratkaisu ei vaaranna kiinteän muinaisjäännöksen säilymistä.



23. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa korttelista 76.

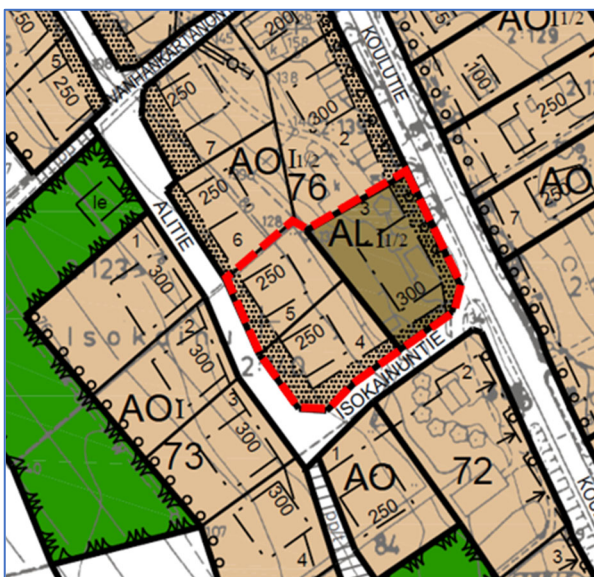
Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelia 76.

Alueen kuvaus:

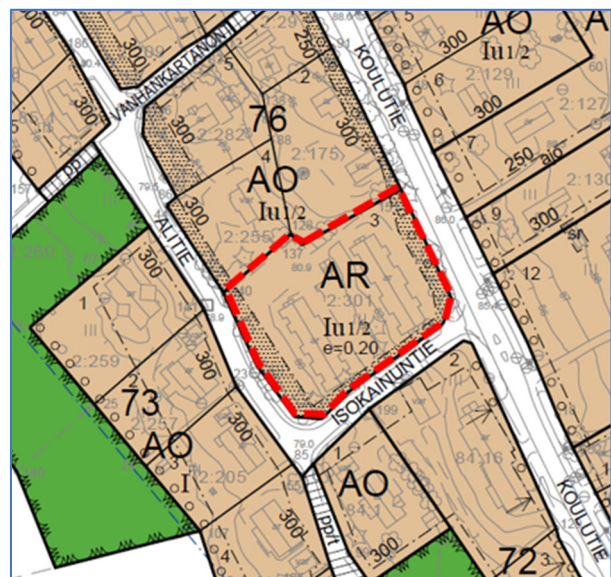
Alueella sijaitsee kaksi rivitaloa, alueen sijoittuessa asuinrakentamisen ympäröivälle alueelle.

Muutoksen kuvaus:

Tontit 3-5 yhdistetty siten, että muodostunut yksi tontti (3). Alueen käyttötarkoitus on muutettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) sekä erillispientalojen (AO) korttelialueesta rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) alueelle toteutuneeseen rakentamiseen perustuen.



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Nykykaavan mukainen varaus asuin-, liike- ja toimistorakennusten sijoittumisesta alueelle sekä ko. toiminnasta mahdollisesti aiheutuvien häiriöiden poistuminen alueelta koetaan luultavimmin myönteisenä asuinrakentamisen ympäröivällä alueella. Alueen rakentuminen rivitaloalueena lisää hieman alueen asukasmäärää sekä alueelle suuntaavia liikennemääriä. Alue on rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti, eikä asemakaavan muutoksella ole merkittäviä vaikutuksia, korttelialueen rakentamisalueiden säilyessä ennallaan.

24. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa korttelista 174, suojaviheralueita sekä yleisen tien aluetta.

Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelia 174 sekä suojaviheraluetta.

Alueen kuvaus:

Alue sijoittuu valtatie 13 varrelle, Vetelin liikekeskustaan. Alueen etelä-keskiosassa on nykytilanteessa rakentumatonta peltoaluetta sekä valtatie 13 varrella puustoista vyöhykettä. Itäosa on rakentunutta ja alueelle sijoittuu nykytilanteessa katsastusasema ja hotelli päällystettyine piha-alueineen.





Ilmakuva alueelta.

Muutoksen kuvaus:

Kaavamuutoksen myötä korttelialue 174 on jaettu kahdeksi korttelialueeksi; 174 ja 173, jonka seurauksena tonttinumerointi on muuttunut.

Korttelin 174 asuinkerrostalojen tonttia 1 (AK) on laajennettu pohjoiseen ja ohjeelliset rakentamista ohjaavat merkinnät poistettu alueelle kohdistuviin rakennussuunnitelmiin perustuen.

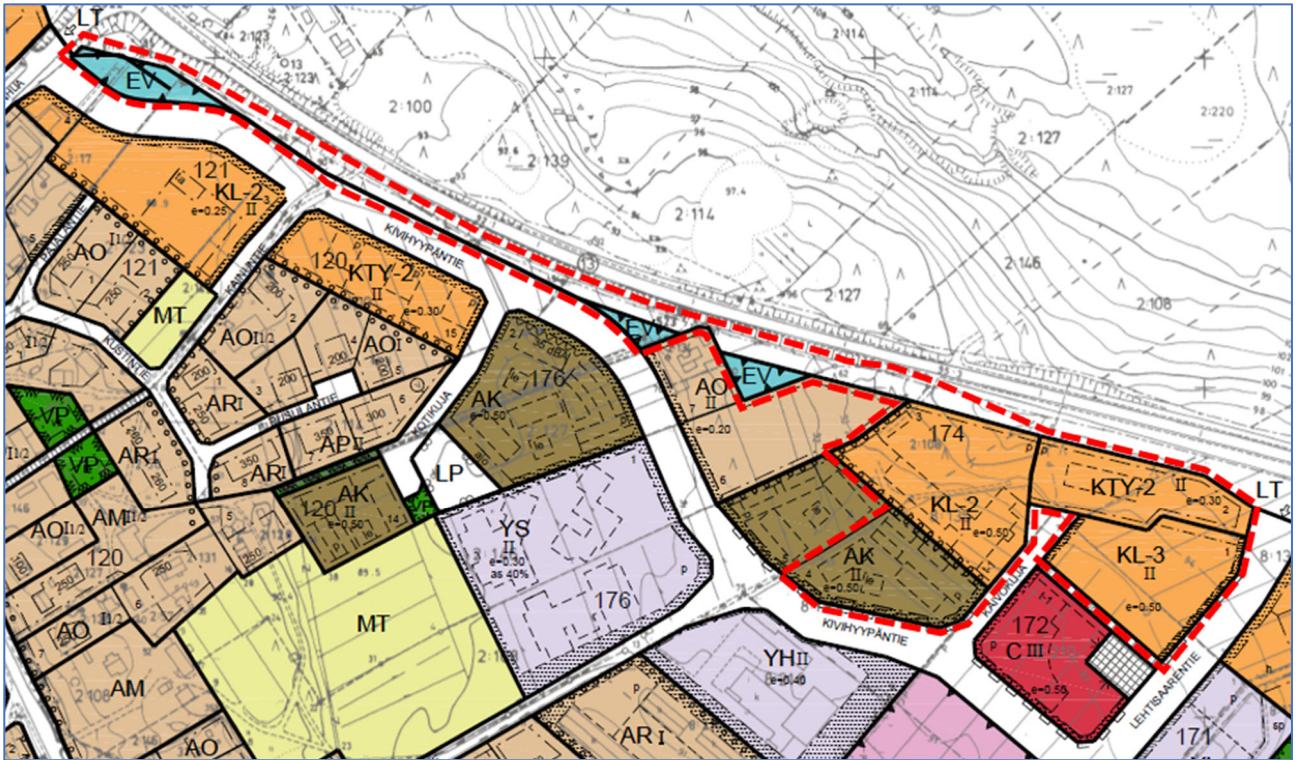
Toimitilarakennusten korttelialue, jolle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia tai niiden yhdistelmiä sekä alueen luonteeseen sopivia palvelujen toimintoja (KTY-2) on muutettu toimitilarakennusten korttelialueeksi, jonka alueelle saa rakentaa myös liike- ja palvelurakennuksia (KTY-1).

Liikerakennusten korttelialueen, jonka alueelle saa rakentaa liike-, toimisto-, majoitus- ja urheilutiloja (KL-3) käyttötarkoituksmerkinnän esitysmuoto on päivitetty muodosta KL-3 muotoon KL-2. Merkinnän sisältö on säilynyt samana.

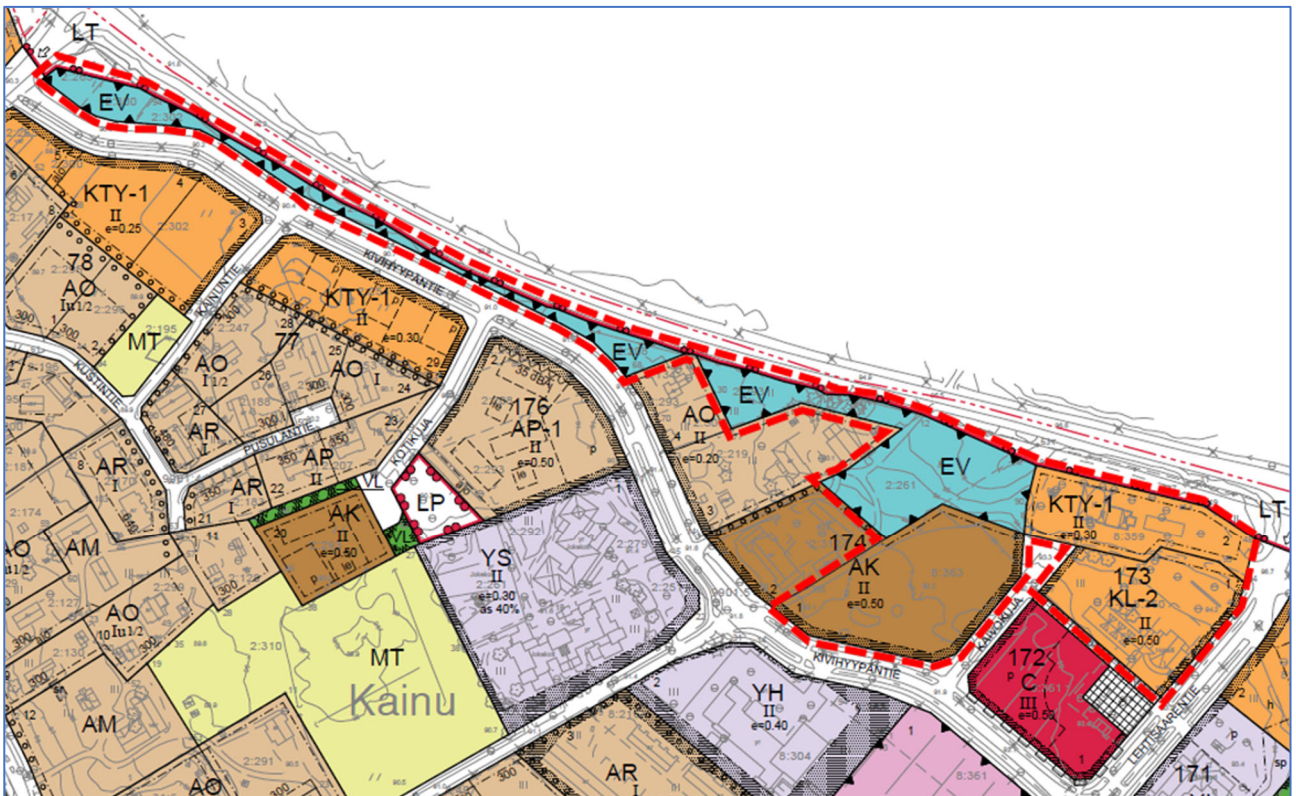
Valtatien 13 varrelle voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialue (KL-2) muutettu suojaviheralueeksi (EV).

Yleisen tien (LT) kortteliraja on tarkistettu kiinteistörajaan, ja valtatie varrelle osoitettu kapea suojaviheralue (EV). Valtatie rakenteet ml. ojat sijoittuvat yleisen tien alueelle.





Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Kerrostalotontin laajeneminen ja liikerakennustontin poistuminen voidaan kokea alueella sekä myönteisenä että kielteisenä muutoksena. Nykykaavan mahdollistaman liikerakentamisen (KL-2)



poistaminen voidaan kokea kielteisenä muutoksena, mikäli palvelut joudutaan hakea kauempaa. Vaikutusta vähentää kuitenkin alueen sijoittuminen jo muutoin liike- ja palvelurakentamisen ja niille varattujen alueiden läheisyyteen, Kivihyypäntien ympäristöön sijoituessa n. 3550 k-m² rakentumaton tontta rakennusoikeutta toimitila-, liike- ja palvelurakennuksille. Lisäksi kaavamuutoksen myötä korttelin 173 tontilla 2 mahdollistetaan käyttötarkoituksen laajeneminen toimitila- ja palvelurakentamisesta myös liikerakentamiseen. Palveluiden saavutettavuus ei merkittävästi heikkene.

Alueen läheisyydessä asukkaat voivat kokea kerrostalotontin laajeneminen ja liikerakennustontin poistumisen myönteisenä ja asuinviihtyvyyttä parantavana alueen rauhoittuessa asumiselle, nykykaavan mahdollistaman liikennöinnin ja muun mahdollisen häiriön poistuessa alueelta. Lisäksi suojaviheralueen voidaan arvioida parantavan alueen asuinviihtyvyyttä sekä lieventävän valtatie mahdollisia melu- ja pölyvaikutuksia, valtatie teoreettisen 55dB:n melualueen rajan sijoituessa n. 60 metrin etäisyydelle tien keskilinjasta, jääden metsäiselle suojaviheralueelle.

Kaavamuutoksen myötä alueen rakennustehokkuus pienenee sekä rakentamiselta vapaana olevien alueiden pinta-ala kasvaa, jolla voidaan arvioida olevan myönteinen vaikutus hulevesien imeytymiseen, ilmaan ja ilmastoon sekä luonnon monimuotoisuuteen. Lisäksi puustoisena säilyvä alue valtatie varrella lisää kuntakeskuksen viihtyvyyttä sekä turvaa viherrakenteen säilymisen osana ydinkeskustaa ja sen maisemakokonaisuutta.

25. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa korttelista 176 ja 120.

Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelia 176 ja 77.

Alueen kuvaus:

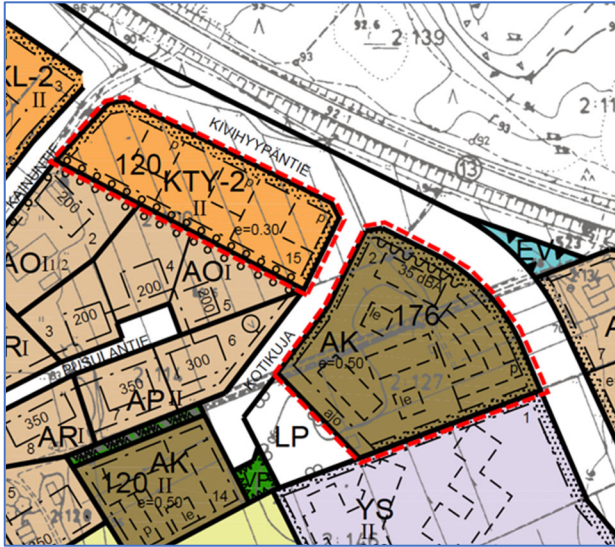
Alueet ovat rakentumatonta peltoa, rajautuen Kivihyypäntiehen sekä asuin- ja palveluasuinrakentamiseen.

Muutoksen kuvaus:

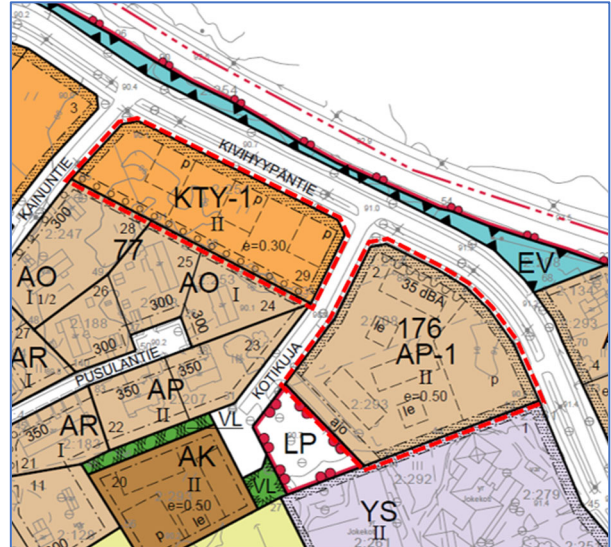
Korttelin 176 asuinkeuhkalojen korttelialue (AK) on muutettu asuinpientalojen korttelialueeksi, jolle voidaan sijoittaa sosiaalitoimintaa palvelevaa asutusta (AP-1).

Toimitilarakennusten korttelialue, jolle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä sekä alueen luonteen sopivia palvelujen toimintoja (KTY-2) on muutettu toimitilarakennusten korttelialueeksi, jonka alueelle saa rakentaa myös liike- ja palvelurakennuksia (KTY-1).





Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Alueen toimitilarakennusten käyttötarkoituksen muutos on pääosin teknisluontoinen tarkistus, jolla käyttötarkoitus on laajennettu koskemaan myös Kivihyypäntien varrelle soveltuvaa liikerakentamista. Kaavamuuos mahdollistaa korttelin 176 tontille 2 sosiaalitoimintaa palvelevaa asutusta, nykykaavassa osoitetun sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevan (YS) korttelialueen läheisyyteen.

Palvelutason ja asuinmahdollisuuksien nousu voidaan kokea alueella myönteisenä, kun taas esimerkiksi toiminnan aiheuttama liikenne alueelle voidaan kokea ajoittain häiritsevänä. Vaikutukset liikennemääriin arvioidaan kuitenkin vähäisiksi ja ovatkin laajalti riippuvaisia alueelle tulevan toiminnan laadusta.

Kaavamuutoksen vaikutukset arvioidaan vähäisiksi, kun huomioidaan alueen sekä laajemminkin Kivihyypäntien varren luonne osayleiskaavankin mukaisesti keskustatoimintojen alueena sekä korttelialueiden rakentamisalueiden säilyessä ennallaan.

26. ALUE

Kaavamuutos koskee osaa korttelista 53

Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelia 53

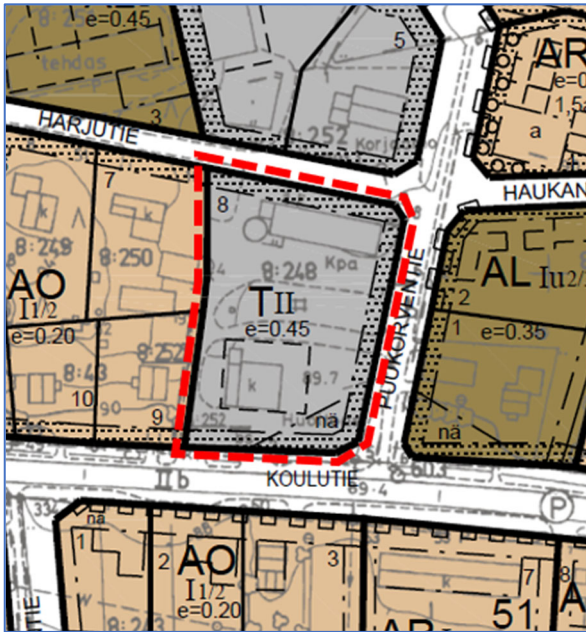
Alueen kuvaus:

Alueelle sijoittuu pajatoimintaa, alueen rajautuessa teollisuuden ja asuinrakentamisen ympäröivälle Harjutien ja Koulutien väliselle alueelle.

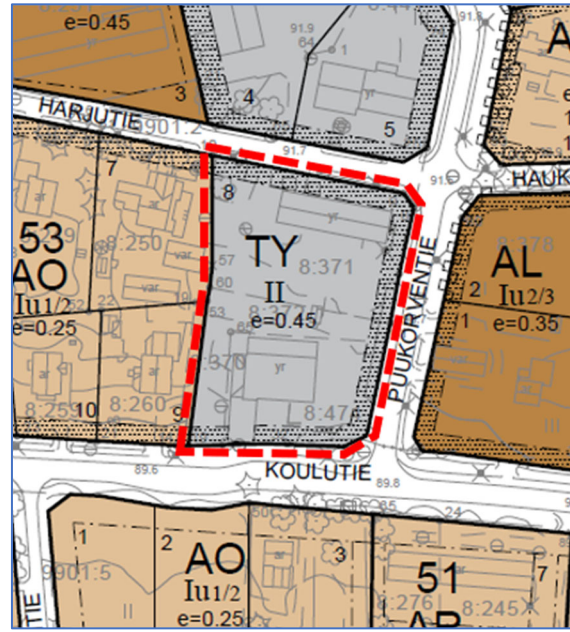
Muutoksen kuvaus:

Alueen käyttötarkoitus on muutettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Ohjeellinen rakennusala poistettu.





Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Kaavamuutoksella teollisuusalueen käyttötarkoitus on tarkennettu pohjavesialueelle sekä asuinrakentamisen ympäröivälle alueelle soveltuvaksi, jolla turvataan em. huomioiminen alueen toiminnossa. Kaavamuutoksella on myönteinen vaikutus pohjavesialueen suojeluun.

27. ALUE

Kaavamuutos koskee korttelia 133 sekä puistoaluetta

Kaavamuutoksella muodostuu kortteli 133

Alueen kuvaus:

Alueen länsiosaan sijoittuu neljä rivitaloa, joiden lounaispuolella on laajahko nurmikenttä, itäosaan sijoituessa halli-/varistorakennus. Aluetta rajaa lännessä puuston reunustama oja.

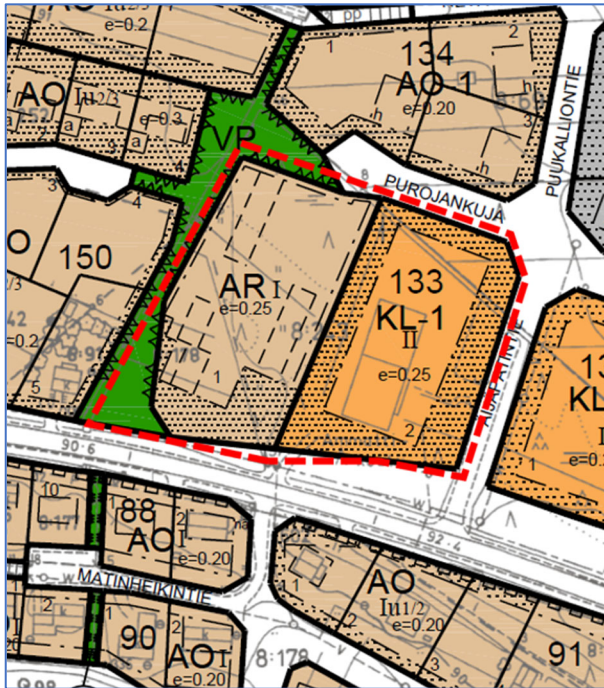
Voimassa olevassa asemakaavassa alueen länsiosa on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueena (AR) ja puistoalueena (VP) sekä itäosa liikerakennusten korttelialueena, jonka alueelle saa rakentaa myös toimialaan liittyviä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuustiloja sekä kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja enintään 40% kerrosalasta (KL-1).

Muutoksen kuvaus:

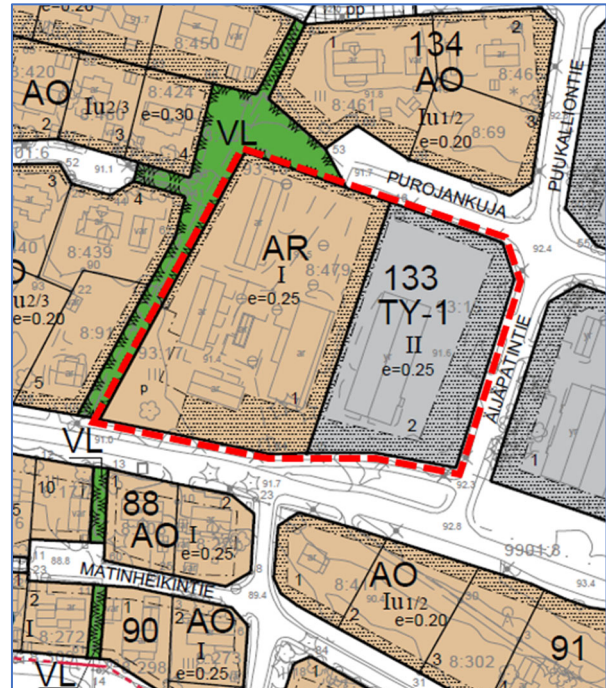
Kaavamuutoksen myötä korttelin 133 AR tonttia on laajennettu vähäisesti lounaiskulmasta maanomistajaolosuhteiden mukaisesti, jonka alueelle on osoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka. Ohjeelliset rakennusalat on poistettu.

Alueen itäosa on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueena, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia ja jonka alueelle saa rakentaa kiinteistöhoitoon välttämättömiä asuntoja ja toimialaan liittyvää varastomyymälätilaa enintään 50% sallitusta kerrosalasta (TY-1).





Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Kaavamuutos mahdollistaa pysäköimisalueen sijoittamisen nykytilanteessa nurmialueena olevalle alueelle. Muutos voidaan kokea naapurustossa kielteisenä, alueen muuttuessa nurmialueesta rakentuneempaan suuntaan ja liikennöinnin lisääntyessä ko. alueella. Häiriövaikutuksia vähentää kuitenkin viereisen asuinrakentamisen ja alueen välillä oleva hieman vajaan 10 m leveä viheralue, jolle sijoittuu nykytilanteessa pohjoisesta etelään laskeva puuston rajaama oja. Pysäköintialueen toteutuessa alueen läpäisevän pinnan ala voi vähäisesti vähentyä, ja näin ollen hulevesien luonnollinen imeytyminen voi heikentyä. Muutos on kuitenkin niin vähäinen, että vaikutus hulevesien hallintaan arvioidaan kokonaisuudessaan vähäiseksi.

Alueen itäosaa koskeva muutos voidaan kokea alueen lähiympäristössä kielteisenä, minkä merkittävyyttä vähentää kuitenkin se, että myös voimassa oleva asemakaava mahdollistaa alueelle ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuustiloja.

Kaavamuutoksen vaikutukset arvioidaan kokonaisuudessaan vähäiseksi, rakentamiselle osoitettujen alueiden säilyessä ennallaan.

28. ALUE

Kaavamuutos koskee kortteleita 134, 155, 156 sekä osaa kortteleista 154 ja 135

Kaavamuutoksella muodostuu korttelit 134, 155, 156 sekä osa kortteleista 154 ja 135

Alueen kuvaus:

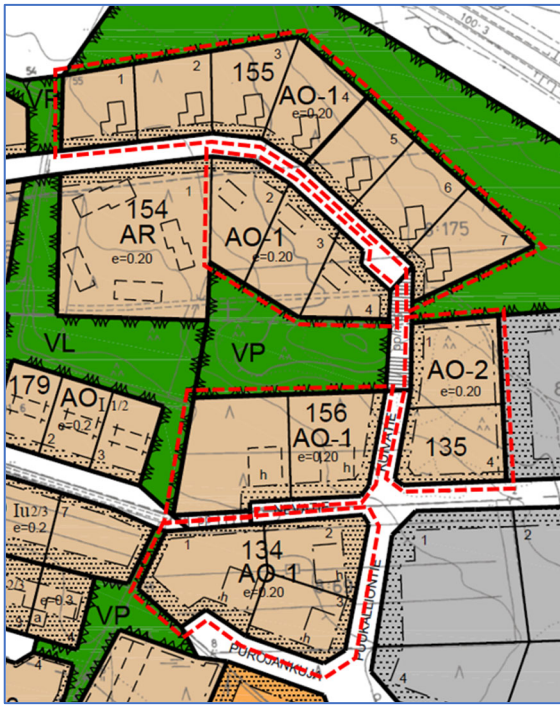
Alueelle sijoittuu 14 omakotitaloa talusrakennuksineen. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialueet 134, 155, 156 sekä 154 on osoitettu erillispientalojen korttelialueina, jossa erikseen osoitetulle rakennusosalalle saa rakentaa huolto-, korjaamo- ja verstastoimintaa palvelevia tiloja, joista ei



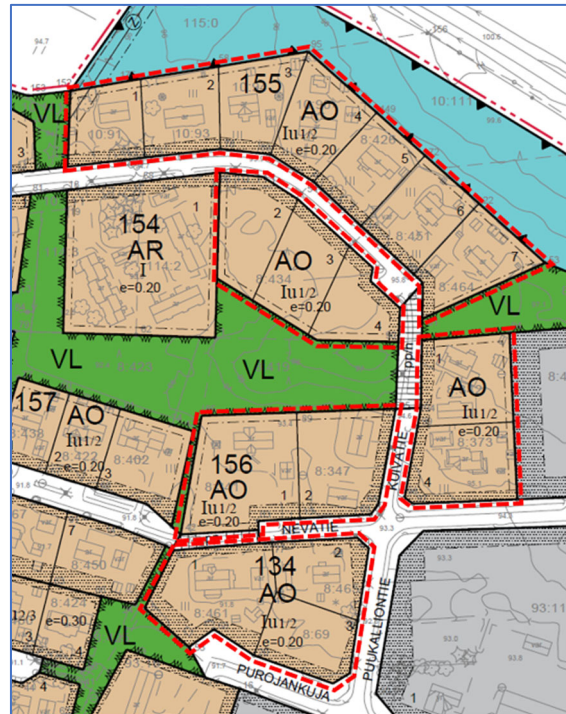
aiheudu ympäristöhaittoja (AO-1). Korttelissa 135 alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueena, jonka alueelle saa rakentaa huolto- ja verstastoimintaa palvelevia tiloja enintään 100krsm². 15:sta AO-1 tontista 12 on rakentunut asumiselle ja molemmat AO-2 tontit ovat rakentuneet asumiselle.

Muutoksen kuvaus:

Erillispientalojen korttelialueiden indeksimerkintä on poistettu tarpeettomina (AO-1 ja AO-2→AO) sekä tonteilta on poistettu ohjeelliset huolto- ja verstasarakennuksen rakennusalat.



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Asemakaavanmuutoksella alueiden käyttötarkoitukset on päivitetty osoittamaan alueiden nykyistä käyttöä, selkeyttäen alueen käyttötarkoitusta. Kaavamuutoksella vaikutukset pysyvät näin ollen vähäisinä.

29.ALUE

Asemakaavamuuotos koskee korttelia 139 sekä osaa kortteleista 136 ja 137.

Asemakaavamuuotoksella muodostuu kortteli 139 sekä osa kortteleista 136 ja 137.

Alueen kuvaus:

Voimassa olevassa asemakaavassa osoitetuille teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueille (T) sekä liikerakennusten korttelialueelle, jonka alueelle saa rakentaa myös toimialaan liittyviä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuustiloja sekä kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja enintään 40% kerrosalasta (KL-1) sijoittuu teollisuus- ja varistorakennuksia sekä yleisten rakennusten korttelialueelle (Y) hyötykäyttöasema.

Kortteleissa 137 ja 139 teollisuuskortteleille on osoitettu lisämerkintä /pv; Pohjavesialueella sijaitseva alue tai alueen osa. Pohjavesialueella rakentamista ja muita toimenpiteitä rajoittavat vesilain



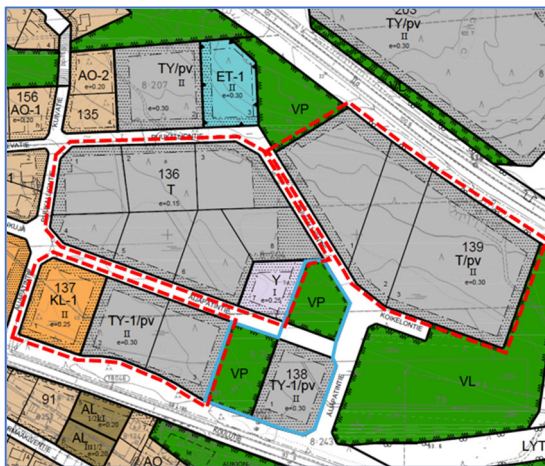
(VL1:18§) pohjaveden muuttumiskieltoa ja ympäristösuojelulain pohjaveden (YSL 1:8§) pilaamiskieltoa tarkoittavat säädökset, joiden soveltamisesta on tarvittaessa pyydettävä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto. Alueen rakentamisessa on noudatettava pohjavesialueesta annettuja kaavamääräyksiä.

Muutoksen kuvaus:

Korttelin 136 tontit 1,2,4 ja 5 on yhdistetty yhdeksi tontiksi (1), korttelin 139 tontit 1 ja 2 yhdeksi tontiksi (1) sekä korttelin 137 tontit 2 ja 3 yhdeksi tontiksi (2). Tonttiyhdistelyjen myötä tonttinumerointi on muuttunut alueilla.

T-korttelialueiden käyttötarkoitus on muutettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) sekä KL-1 ja Y-alueet teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia ja jonka alueelle saa rakentaa kiinteistöhoiton kannalta välttämättömiä asuntoja ja toimialaan liittyvää varastomyyntimälätilaa enintään 50% sallitusta kerrosalasta (TY-1). pv/merkintä on poistettu.

Seuraavissa kuvissa esitetty sinisellä rajattu alue käsittää alueella vireillä olevan kaavamuutoksen alueen (kts. 2.3.3), jonka luonnos on huomioitu jo tätä kokonaisasemakaavaa laadittaessa, mutta jonka ratkaisut tehdään erillisellä kaavamuutoksella.



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta. Punaisella rajauksella esitetty muutosalueet sekä sinisellä erillinen alueella vireillä oleva asemakaavamuutosalue.



Ote kaavaratkaisusta. Punaisella rajauksella esitetty muutosalueet ja sinisellä erillinen alueella vireillä oleva asemakaavamuutosalue.

Vaikutusten arviointi:

Tonttiyhdistymiset voivat vähentää alueelle tulevaa liikennettä. Kaavamuutoksella teollisuusalueiden käyttötarkoitus on tarkennettu pohjavesialueelle soveltuvaksi sekä osayleiskaavan mukaiseksi, jolla turvataan em. huomioiminen alueen toiminnoissa. Pohjavesialuetta koskien on annettu lisäksi koko pohjavesialuetta koskevat määräykset sekä pohjavesialueen rajausta on esitetty ajantasaisena, jolloin voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu /pv -merkintä on nähty tarpeettomana. Kaavamuutoksella on myönteinen vaikutus pohjavesialueen suojeluun.



Liikerakennusten korttelialueen (KL-1) käyttötarkoituksen muutos TY-1 alueeksi arvioidaan vaikutukseltaan vähäiseksi, kun otetaan huomioon, että voimassa oleva asemakaava mahdollistaa alueelle ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuustiloja. Kaavaratkaisu on myös osayleiskaavan mukainen.

Yleisten rakennusten korttelialueen (Y) muuttaminen alueelle soveltuvaksi TY-1 alueeksi selkeyttää ko. alueen sekä laajemmin koko alueen käyttötarkoitusta. Alueella ei ole painetta yleiselle rakentamiselle.

Kaavamuutoksen vaikutukset arvioidaan kokonaisuudessaan vähäiseksi, rakennusalueiden säilyessä ennallaan.

Vireillä olevan asemakaavamuutoksen (edellä esitettyssä kuvassa sinisellä rajattu alue) vaikutukset arvioidaan omassa kaavaprosessissa.

30. ALUE

Kaavamuutos koskee korttelia 140.

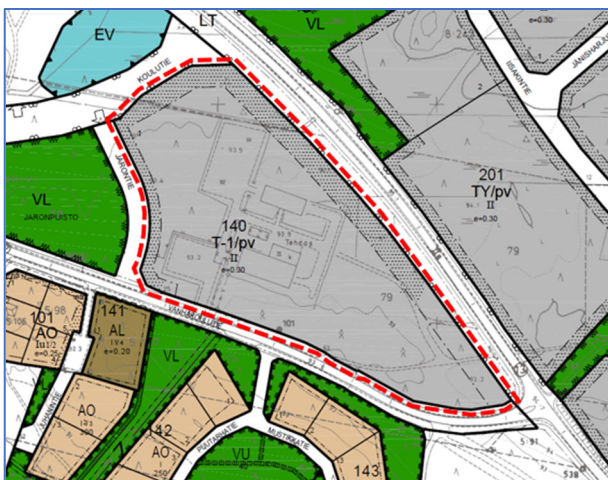
Kaavamuutoksella muodostuu kortteli 140.

Alueen ja muutoksen kuvaus:

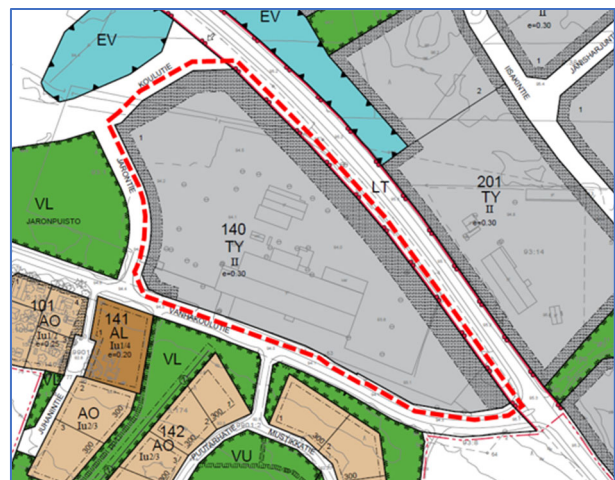
Alueelle sijoittuu teollisuustoimintoja. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena, jonka alueella saa rakentaa kiinteistöhoidon kannalta välttämättömiä asuntoja erikseen osoitetulle rakennusalueelle (T-1). Alueelle on osoitettu lisämerkintä /pv; *Pohjavesialueella sijaitseva alue tai alueen osa. Pohjavesialueelle rakentamista ja muita toimenpiteitä rajoittavat vesilain (VL1:18§) pohjaveden muuttumiskieltoa ja ympäristösuojelulain pohjaveden (YSL 1:8§) pilaamiskieltoa tarkoittavat säädökset, joiden soveltamisesta on tarvittaessa pyydyttävä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto. Alueen rakentamisessa on noudatettava pohjavesialueesta annettuja kaavamääräyksiä.*

Muutoksen kuvaus:

Kaavamuutoksella alueen käyttötarkoitus muutetaan teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). pv/merkintä on poistettu.



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.



Vaikutusten arviointi:

Kaavamuutoksella alueen käyttötarkoitus on tarkennettu pohjavesialueelle soveltuvaksi sekä osayleiskaavan mukaiseksi, jolla turvataan em. huomioiminen alueen toiminnoissa. Pohjavesialuetta koskien on annettu koko pohjavesialuetta koskevat määräykset sekä pohjavesialueen raja on esitetty ajantasaisena, jolloin voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu /pv -merkintä on nähty tarpeettomana. Kaavamuutoksella on myönteinen vaikutus pohjavesialueen suojeluun.

31. ALUE

Kaavamuutos koskee korttelia 143.

Kaavamuutoksella muodostuu korttelit 143 ja 147 sekä lähivirkistysaluetta.

Alueen kuvaus:

Alue on rakentumatonta talousmetsää, pl. viemäriinaja, joka on rakentunut voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalotonttien 2 ja 3 välille. Aluetta rajaa lännessä Mustikkatie.

Muutoksen kuvaus:

Erillispientalojen (AO) kortteli 143 on jaettu kahdeksi erillispientalokortteliksi, joista kortteli 143 muodostuu yhdestä tontista sekä kortteli 147 kolmesta tontista. Kortteleiden väliin, rakentuneen viemäriinajan alueelle on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL).



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Kaavamuutos vähentää hieman alueelle tulevaa asukasmäärää sekä rakentamistehokkuutta, minkä myötä myös liikenteelliset häiriöt arvioidaan vähäisemmiksi. Alueelle on voitu osoittaa laajemmin viheralueita, minkä arvioidaan vaikuttavan myönteisesti alueen asuinviihtyvyyteen sekä alueen houkuttelevuuteen. Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia.



32. ALUE

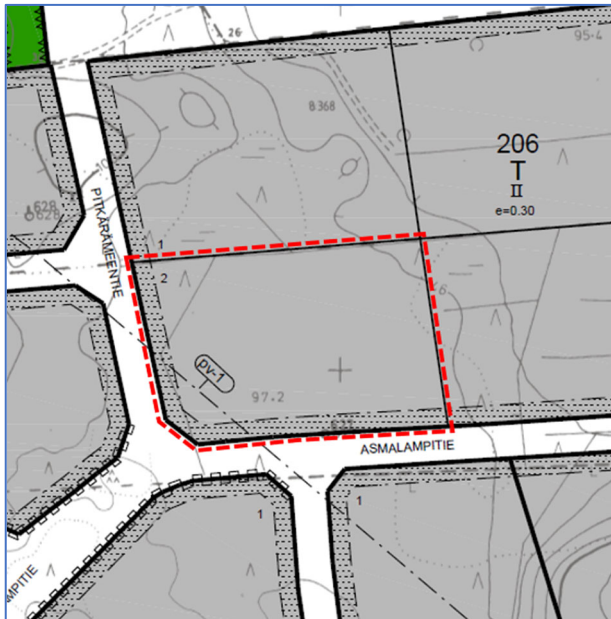
Kaavamuutos koskee osaa korttelista 206.
Kaavamuutoksella muodostuu osa korttelia 206.

Alueen kuvaus:

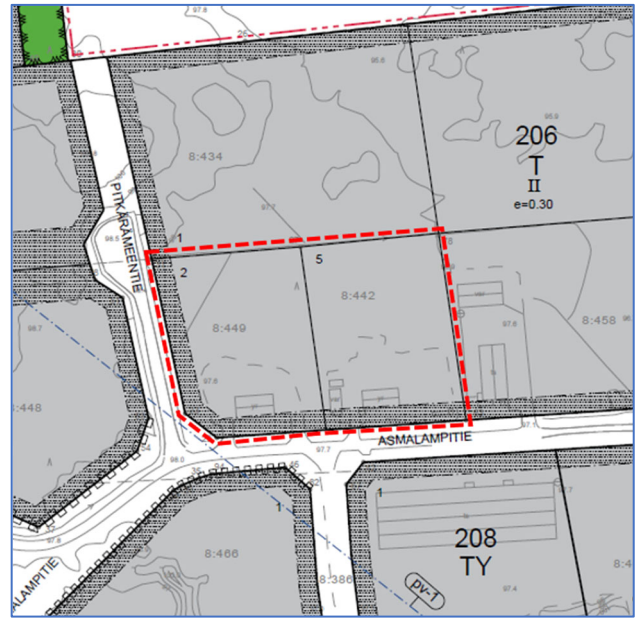
Alueelle sijoittuu teollisuustoimintoja.

Muutoksen kuvaus:

Tonttijakoa muutettu siten, että tontti 2 on jaettu kahdeksi tontiksi (2 ja 5).



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia, alueen ollessa rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti.

33. ALUE

Kaavamuutos koskee korttelia 205, osaa korttelista 204 sekä katu ja lähivirkistysaluetta.
Kaavamuutoksella muodostaa osa korttelista 204 sekä lähivirkistysaluetta.

Alueen kuvaus:

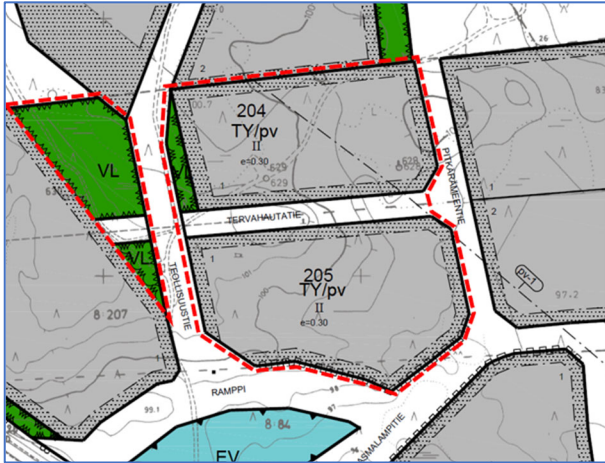
Alueen eteläosaan sijoittuu teollisuustoimintaa pohjoisosan ollessa rakentumatonta metsämaata.
Alueen länsiosaan sijoittuu kiinteä muinaisjäänös (Puukallio, 1000036901).

Muutoksen kuvaus:

Rakentumaton ja tarpeeton katualue Tervahautatie poistettu ja teollisuustontteja laajennettu ko. alueelle. Kortteli 205 ja 204 yhdistetty yhdeksi kortteliksi 204, minkä myötä tonttinumerointi on muuttunut.

Alueen länsiosaan sijoittuva kiinteä muinaisjäänösalue on osoitettu *alueen osana, jolla on todettu muinaismuistolailalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös*. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettyvä museoviranomaisen lausunto. (sm)





Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Tervahautatie on rakentumaton, eikä sen rakentumiselle ole nähty tarvetta. Kaavamuutoksen myötä liikennöinti korttelin 204 tontille 3 tapahtuu Pitkärämeentien kautta, joka on nykytilanteessa osittain rakentunut. Tervahautatien poistolla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen liikenneturvallisuuteen tai sujuvuuteen, vaikuttaen kuitenkin myönteisesti hulevesien hallintaan läpäisevien pintojen (istutettavat alueet) laajentuessa tonttien 3 ja 4 välillä.

Kaavaratkaisu turvaa kiinteän muinaisjäännöksen säilymisen.

34. ALUE

Kaavamuutos koskee lähivirkistys- ja puistoalueita.
Kaavamuutoksella muodostuu suojaviheralueita.

Alueen kuvaus:

Alueet ovat valtatie 13 varren puustoisia reunavyöhykkeitä, jotka ovat osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistys- sekä puistoalueina (VL, VP)

Muutoksen kuvaus:

Alueiden käyttötarkoitus muutettu suojaviheralueeksi (EV).



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote kaavaratkaisusta.





Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.

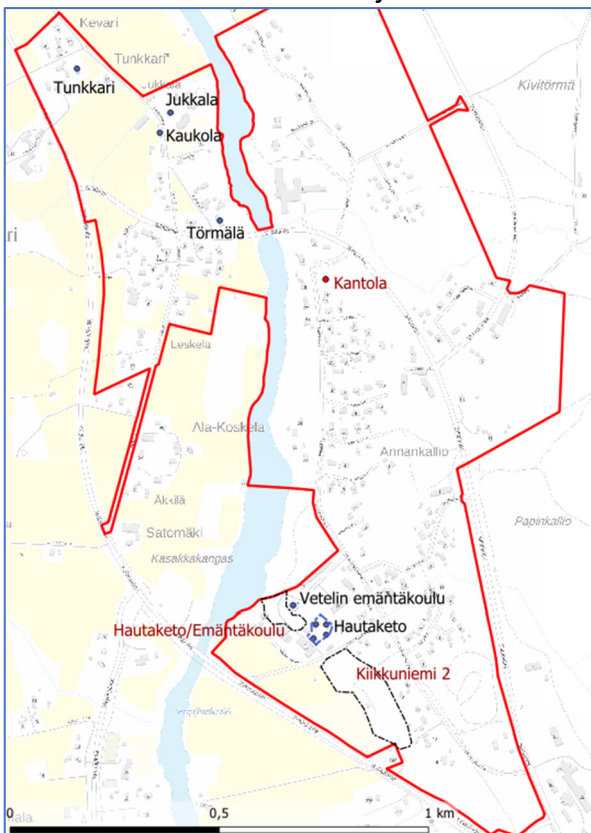


Ote kaavaratkaisusta.

Vaikutusten arviointi:

Virkistysalueita koskee valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista, joten valtatie varren viheralueet on osoitettu alueille soveltuvimmalla käyttötarkoituksella (EV). Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia.

4.3.1.3 Arvokkaat rakennukset ja kiinteät muinaisjäännökset



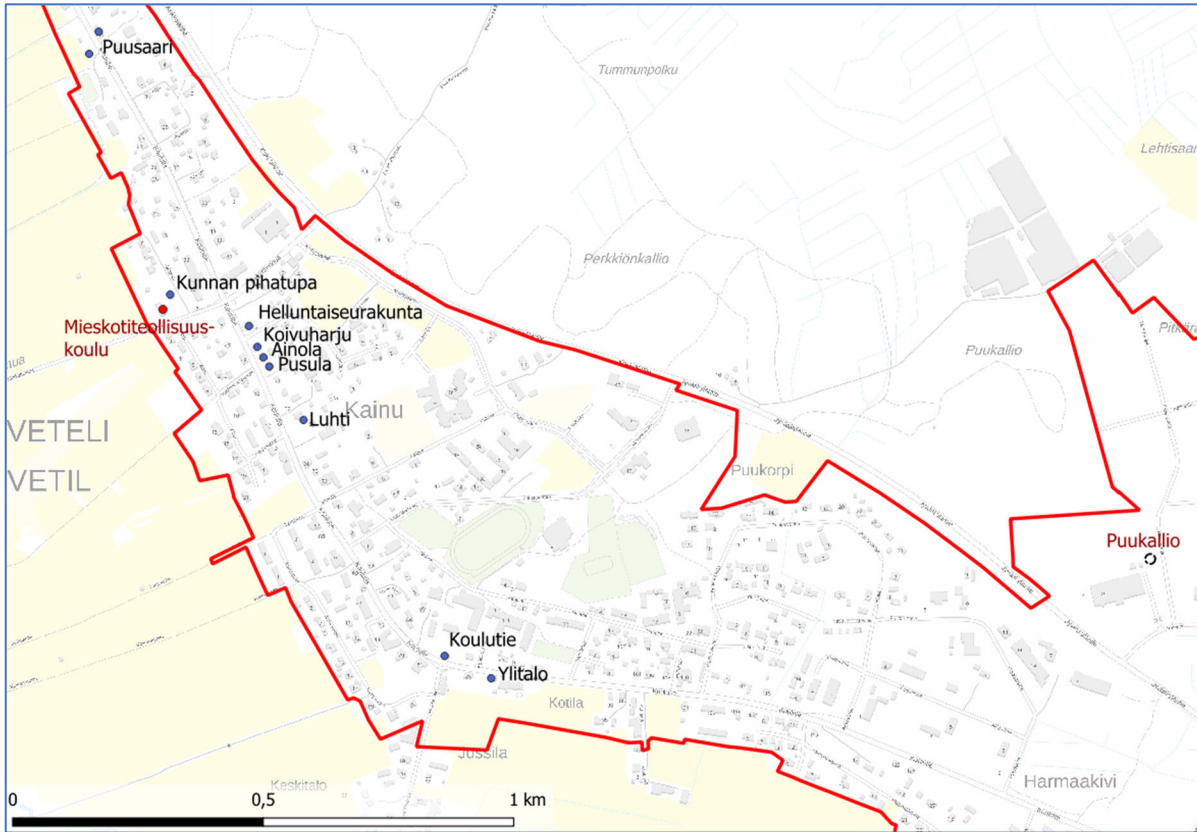
□ Suunnittelualue

- sr - Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennusta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.
- /sm - Alueella sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännos. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

- sm - Alueen osa, jolla on todettu muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännos.

Alueella sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännos. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.





Kuvapari 20. Asemakaavaratkaisussa osoitetut suojellut rakennukset ja kiinteät muinaisjäännökset. Selitteissä on esitettyä kohteiden ja alueiden kaavamerkinnät- ja määräykset.

Alueiden kuvaus – Kiinteät muinaisjäännökset:

Alueiden ja kohteiden kuvaukset on esitetty tämän selostuksen kohdassa 2.1.3.1.

Muutoksen kuvaus – Kiinteät muinaisjäännökset:

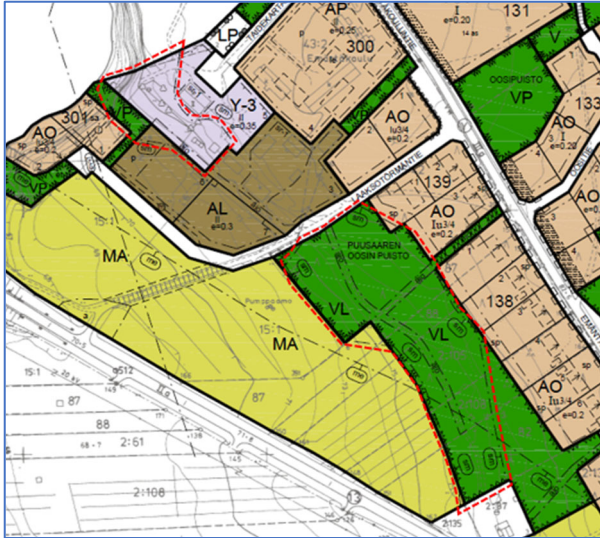
Asemakaavaratkaisun myötä kaava-alueelle on osoitettu kolme uutta muinaismuistolain rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännökstä sekä päivitetty kahden voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun kiinteän muinaisjäännökksen aluerajaus museoviraston muinaisjäännosrekisteriin perustuen.

Kaikki kaavaratkaisussa osoitetuista uusista kohteista; *Kantola (924010009)*, *Miesteollisuuskoulu (924010010)* ja *Puukallio (1000036901)*, ovat museoviraston muinaisjäännosrekisterissä pistemäisiä kohteita. Kantola ja Miesteollisuuskoulu on osoitettu korttelikohtaisella merkinnällä /sm. Lisäksi Puukallio (1000036901) on osoitettu alumerkinnällä sm, joka perustuu alueen inventoinnissa tunnistettuun tervahaudan laajuuteen, jonka mukaisesti sen halkaisija on 20 metriä.

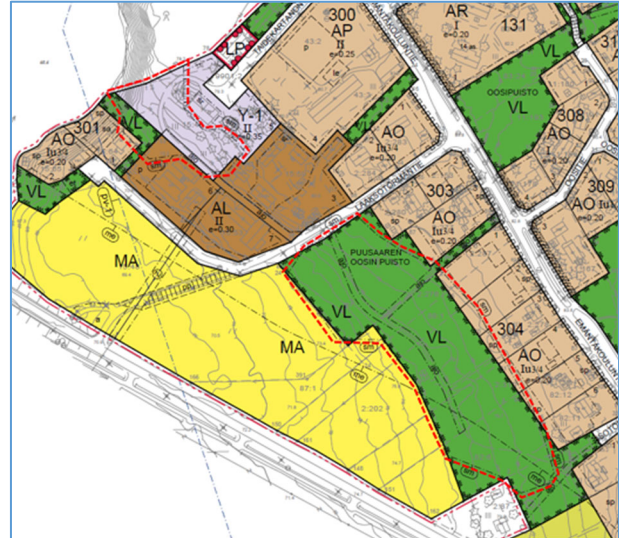
Kahden voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun kiinteän muinaisjäännökksen; *Hautaketo/Emäntäkoulu (924010008)* ja *Kiikkuniemi 2 (1000031274)*, aluerajaukset ovat tarkentuneet alueelle vuonna 2018 hyväksytyyn asemakaavan jälkeen. Aluerajaukset on päivitetty kaavaratkaisuun.



Sekä korttelikohtaista että aluemerkitä koskien on määrätty, että aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Uudet kohteet sekä niiden ympäristö on käsitelty tarkemmin aluekohtaisissa kuvauksissa; Kantola (alue 11), Miesteollisuuskoulu (alue 21) ja Puukallio (alue 32).



Ote Hautaketo/Emäntäkoulu (924010008) ja Kiikkuniemi 2 (1000031274) alueilla voimassa olevasta asemakaavasta. Punainen rajausta osoittaa voimassa olevassa asemakaavassa osoitettujen kiinteiden muinaisjäännösten rajauksen sijainnin.



Ote kaavaratkaisusta. Punainen rajausta osoittaa kaavaratkaisussa osoitettujen kiinteiden muinaisjäännösten rajauksen sijainnin.

Vaikutusten arviointi:

Suunnittelualueelle ja sen läheisyyteen sijoittuu kiinteitä muinaisjäännöksiä, joista osan laajuus ei ole tiedossa. Muinaismuistolain 14§:n mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä alueelliseen vastuuseen (K.H.Renlundin museo) tai Museovirastoon, jotta mahdolliset havainnot saadaan dokumentoitua.

Kiinteät muinaisjäännökset on osoitettu asemakaavassa ajantasaiseen tietoon perustuen, vaikuttaen myönteisesti kiinteiden muinaisjäännösten suojeluun ja säilymiseen. Kiikkuniemi 2 aluerajauksen muutoksen myötä alue sijoittuu osittain korttelin 304 AO-tonteille, jonka myötä tontin 1 ja 2 rakennusalan rajat ovat siirtyneet vähäisesti kohti Emäntäkouluntietä, vaikuttamatta kuitenkaan tonttien rakennettavuuteen. Sama koskee korttelin 301 tonttia 1, missä Hautaketo/Emäntäkoulun aluerajaus on siirtynyt vähäisesti länteen.

Alueille ei kohdistu sellaisia muutoksia, joilla olisi kielteisiä vaikutuksia kiinteiden muinaisjäännösten säilymiseen.



Alueiden kuvaus – Arvokkaat rakennukset:

Alueiden ja kohteiden kuvaukset on esitetty tämän selostuksen kohdassa 2.1.3.

Muutoksen kuvaus – Arvokkaat rakennukset:

Asemakaavaratkaisun myötä kaava-alueelle on osoitettu rakennusten kuntoon sekä osayleiskaavassa osoitettuihin paikallisesti merkittäviin kulttuurishistoriallisiin rakennuksiin perustuen 15 arvokasta rakennusta (sr), joista kahdeksan; *Jukkala, Helluntaiseurakunta, Koivuharju, Ainola, Pusula, Luhti, Koulutie sekä Ylitalo*, ovat uusia ja seitsemän; *Tunkkari, Kaukola, Törmälä, Vetelin emäntäkoulu, Hautaketo, Puusaari sekä Kunnan pihatupa*, voimassa olevan asemakaavan mukaisia.

Vaikutusten arviointi:

Kaavaratkaisun myötä suunnittelualueelle sijoittuva paikallisesti merkittävä ja edustava rakennuskanta on huomioitu omin kaavamääräyksin, turvaten ko. rakennusten ja ympäristöjen arvojen säilymistä. Erityisesti uusina kohteina osoitetut Koulutien varrelle sijoittuvat *Helluntaiseurakunta, Koivuharju, Ainola ja Pusula* muodostavat edustavan rakennusryhmän sekä raitinäkymän, joiden säilymisellä arvioidaan olevan myönteinen vaikutus alueen maisemakuvaan ja sen arvojen säilymiseen.

Kaavaratkaisulla on myönteinen vaikutus alueelle sijoittuvan paikallisesti merkittävän rakennuskannan sekä näin ollen alueen kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen. Alueille ei kohdistu sellaisia muutoksia, joilla olisi kielteisiä vaikutuksia arvojen säilymiseen.

4.4 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on noin 381 hehtaaria, josta laajennusalueet käsittävät noin 0,5 hehtaaria.

Asemakaavan mitoitusta esitetään ehdotusvaiheessa laadittavassa asemakaavan seurantalomakkeessa.

4.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus. Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Vetelin kunta valvoo normaalina viranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 13.1.2025



Ville Vihanta
Kaavoitusinsinööri



Lotta Märsylä
Kaavoitusinsinööri

