

191\_2011

# M Ä N T T Ä - V I L P P U L A

KOLHON TERVEYSTALON ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

SELOSTUS 29.10.2010



AIRIX Ympäristö Oy  
PL 453  
33101 Tampere  
Puhelin 010 2414 000  
Telefax 010 2414 001

[www.airix.fi](http://www.airix.fi)

Toimistot: Turku,  
Tampere, Espoo ja Oulu

**AIRIX Ympäristö**  
FMC GROUP

2010  
E24118

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>1</b>
1.1. TUNNISTETIEDOT .....	1
1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI .....	1
1.3. KAAVAN TARKOITUS.....	1
1.4. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	2
<b>2. TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>2</b>
2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	2
2.2. ASEMAKAAVA.....	2
2.3. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	2
<b>3. LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>3</b>
3.1. ALUEEN YLEISKUVAUS.....	3
3.2. LUONNONYMPÄRISTÖ .....	3
3.3. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ .....	4
3.4. MAANOMISTUS.....	6
3.5. SUUNNITTELUTILANNE.....	6
3.5.1. Valtakunnalliset ja seudulliset suunnitelmat.....	6
3.5.2. Kunnalliset ja muut alueelliset suunnitelmat .....	7
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>9</b>
4.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	9
4.2. SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	9
4.3. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	9
4.3.1. Osalliset.....	9
4.3.2. Vireilletulo .....	9
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	9
Viranomaisyhteistyö .....	10
4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET JA ETENEMINEN.....	10
4.4.1. Lähtökohtatavoitteet .....	10
4.4.2. Prosessin aikana syntyneet ja tarkentuneet tavoitteet .....	10
4.4.3. Yleiskaavallinen tarkastelu .....	10
4.5. ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET .....	11
4.5.1. Laaditut luonnosvaihtoehdot.....	11
4.5.2. Kaavoitusprosessin aikana tutkitut vaikutukset .....	12
4.5.3. Kaavoitusprosessin aikana tutkitut vaikutukset .....	12
4.6. SUUNNITTELUVAIHEEN KÄSITTELY JA PÄÄTÖKSET.....	12
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>12</b>
5.1. KAAVAN RAKENNE .....	12
5.1.1. Mitoitus.....	12
5.1.2. Palvelut .....	13
5.2. ALUEVARAUKSET.....	13
5.2.1. Korttelialueet.....	13
5.2.2. Muut alueet .....	14
5.2.3. Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	14
5.3. NIMISTÖ .....	14
<b>6. KAAVAN VAIKUTUKSET</b> .....	<b>14</b>
<b>7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>15</b>

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus koskee 29.10.2010 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee Kolhon terveystalon alueen kortteleita 174-176, niihin rajoittuvia virkistys-, pysäköinti- ja katualuetta.

Asemankaavan muutoksella muodostetaan: Korttelit 174 ja 175 sekä niihin rajoittuvat virkistys-, pysäköinti- ja katualue.

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Kolhon taajaman keskustaakan Ukonnelän pohjoiselle ranta-alueelle Keuruuntien, Postitien, Uimalantien väliseen rinteeseen. Alueen pinta-ala on 3,70 hehtaaria.



Kartta 1. Suunnittelualueen sijainti

Mänttä-Vilppulan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 21. päivänä helmikuuta 2011 § 5.

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 30.8.2010.

## 1.3. Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on ajanmukaistaa alueen asemakaavaa, sekä mahdollistaa rivitalon rakentaminen tällä hetkellä Y-alueeksi merkitylle alueelle. Rivitaloon voidaan sijoittaa ns. senioriasuntoja.

## 1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
LIITE 2	Havainnepiirustus
LIITE 3	Tilastolomake

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Kaavaprosessin vaiheet

- Vireilletulosta tiedottaminen kaavoituskatsauksen yhteydessä
- Kaavaehdotus nähtävillä 16.9.-15.10.2010.
- Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 21.2.2011.

### 2.2. Asemakaava

Asemakaavan muutoksella päivitetään olemassa olevaa kaavaa sekä osoitetaan uusi tontti rivitaloa varten. Kaavalla osoitetaan asuin- ja liikerakentamisen korttelialue AL, nykyisen kaavana laajuisena. Yleisten rakennusten korttelialueena Y osoitetaan terveystalon tontti. Postitien ja Uimalantien kulmassa oleva palvelukeskus asuntoineen on palvelurakennusten korttelialueena P. Uusi rivitalotontti osoitetaan P –korttelin eteläpuolelle. Uimalantien varteen osoitetaan pysäköintialue. Kaavassa huomioidaan ranta-alueella sijaitseva kesäteatterin alue. Terveystalolla ja Osuuspankin rakennuksilla on paikallista arvoa ja ne osoitetaan sr –merkinnällä.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 3,7050 hehtaaria, josta korttelialuetta on 2,072 ha. Voimassa olevaan kaavaa verraten pienenee korttelialueen pinta-ala vähäisesti (0,064 ha). Viheralueen pinta-ala kasvaa hiukan ja katualueen vähenee. Rakennusoikeuden määrä vähenee 162 k-m<sup>2</sup>.

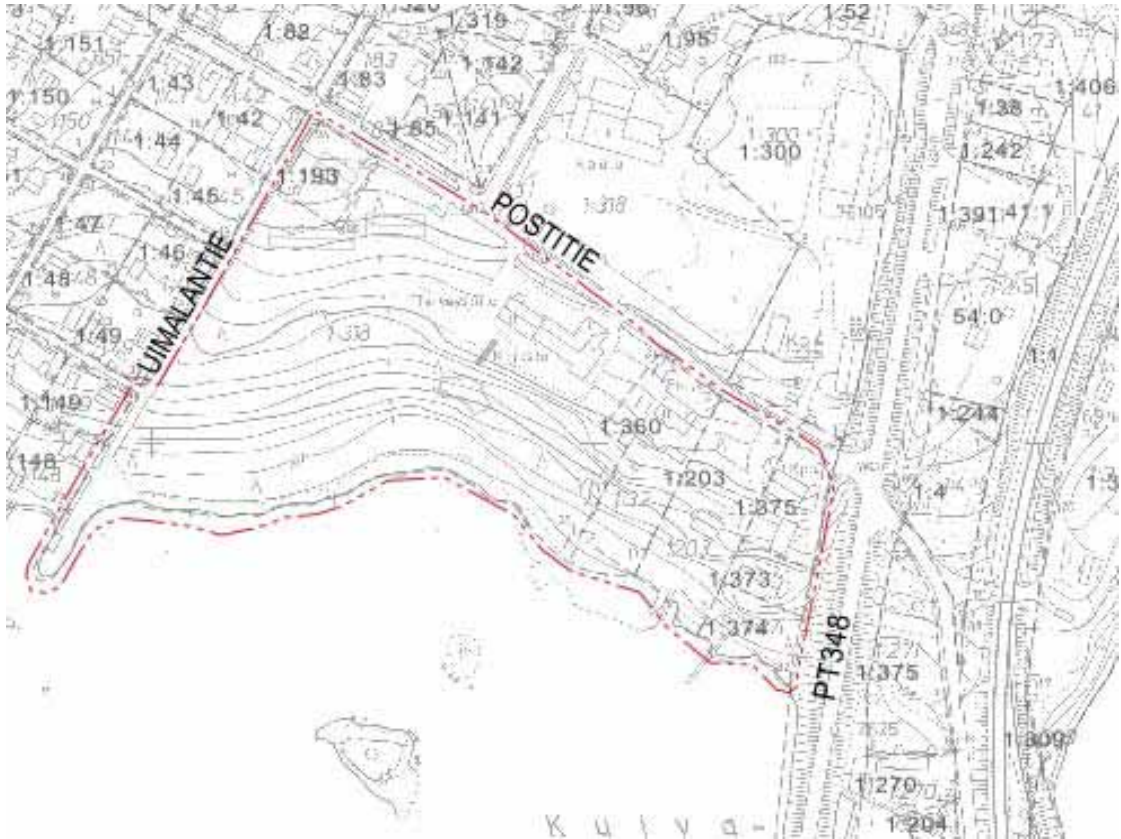
### 2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutos tulee voimaan, kun lainvoimainen hyväksymispäätös kuulutetaan. Toteuttaminen voidaan aloittaa tämän jälkeen.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Kolhon taajaman keskusta. Kaavoitettavalla alueella sijaitsee vanhusten palvelutalon korttelialue, 1950-luvulla rakennettu terveystalo, Osuuspankin toimitalo, kauppa sekä omakotitalokiinteistöjä. Rannassa on uimaranta, venevalkama, matonpesupaikka sekä kesäteatteri. Ranta-alue on osittain rakentamaton.



Kartta 2. Suunnittelualueen rajaus.

### 3.2. Luonnonympäristö

Rakentamaton rinnealue on pääosin puistomaista, jossa kasvaa kookasta mäntymetsää. Alueen korkeusvaihtelu on noin 17 metriä.

*Kuva 1. Näkymä rinteestä kohti etelää Ukonselelle. Metsäinen alue on tällä hetkellä virkistyskäytössä ja kenttäkerros on kulunut. Puustoltaan edustava mäntymetsä rajautuu uimarantaan.*



### Pohjavesi

Alue ei kuulu pohjavesialueisiin.

### Arvokkaat luontokohteet

Alueelta ei ole tiedossa luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyypppejä tai metsä- ja vesilain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

### Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueelta ei ole tiedossa erityisiä ympäristöhäiriöitä. Osalle alueesta aiheutuu liikennemelua paikallistieltä.

## 3.3. Rakennettu ympäristö

Alue sijaitsee Kolhon keskustassa Postitien eteläpuolella. Kadun varrella ovat K – kauppa, Osuuspankki, Terveystalo, jossa ovat mm. neuvola ja kirjaston piste. Uimalantien kulmassa on palvelutalo asuntoineen. Ranta-alueella ovat uimaranta, matonpesupaikka ja kesäteatteri. Paikallistien läheisyydessä on kaksi omakotitaloa, joista toinen on rakennettu vuonna 1952 ja toinen vuonna 1967. Suunnittelualueella vastapäätä on koulu. Alue liittyy asuinalueeseen, joka melko yhtenäisesti edustaa 1950-luvun pientalorakentamisen tyyliä. Aluetta sivuavan Postitien yleisilme on myös pääosin yhtenäinen lukuun ottamatta joitakin uusia rakennuksia. Uimalantie laskee jyrkästi kohti rantaa. Suunnittelualueen nykyinen rakennuskanta sijoittuu enimmäkseen ylärinteeseen, kun taas Uimalantien länsipuolella pientalotontit ulottuvat rantaan asti.



Kartta 3. Alueen rakennusten sijoittuminen.

Kuva 2. Kaupparakennus on vuodelta 1967 ja sen tontilla oleva ulkorakennus on vuodelta 1956. Yksikerroksisen rakennuksen julkisivumateriaalina on vaaleaksi maalattu puu ja kattomuotona on loiva harjakatto. Rakennus edustaa rakennusajalleen tyypillistä päivittäistavara-kauppojen rakennustyyliä.



Kuva 3. Osuuspankin rakennuksen kaksikerroksinen osa on alunperin 1950-luvulta. Yksikerroksinen laajennusosa on rakennettu myöhemmin. Rakennus on vaaleaksi rapattu. Vanhemman rakennusosan katoksen alla oleva sisäänkäynti on rakennusajalleen tyypillisesti korostettu materiaalin vaihtumisella, mikä tässä rakennuksessa on punaista graniittia. Kadunpuoleisessa julkisivussa ensimmäisen kerroksen aukotus poikkeaa muusta rakennuksesta, mikä viittaa siihen, että sen vaikutelmaa julkisena rakennuksena on haluttu korostaa.



Kuva 4. Vuonna 1951 rakennettu terveystalo on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan. Kattomuotona on harjakatto ja aumakatto. Kerroskorkeus on vaihtelee yhdestä kahteen, ja rakennusmassat on porrastettu maastoon Postitien suuntaisesti. Rinteen puoleisella sivulla on kellarikerroksessa autotalleja. Rakennuksessa on useita sisäänkäyntejä. Itäjulkisivun puolella on koko rakennuksen levyinen terassi, jossa on hienot kattoa tukevat pylväät. Pankkirakennuksen ohella terveystalo on paikallisesti arvokas ja osa Postitien varren taajamakuva. Kumpikin rakennus on myös rakennustaiteellisesti edustava esimerkki aikakautensa rakentamisesta.



Kuva 5. Vilppulan alueen Palvelutaloyhdistyksen palvelutalo ja –asunnot on rakennettu vuonna 1991. Palvelutalo sekä liittyvät asuinrakennukset sijoittuvat Uimalantien ja Postitien kulmaan siten, että palvelutalo on lähellä katua ja asuinrakennukset alempana rinteessä. Rakennukset ovat yksikerroksisia ja pääasiallisena julkisivupintana on punainen tiili.



*Kuva 6. Rantaan sijoittuva kesäteatteri on valmistunut vuonna 2003. Teatterin katsomo porrastuu rinteeseen. Katsomon lisäksi alueella on pienehkö teatteritoimintaa tukeva rakennus.*



### Liikenne

Kaava-alue rajoittuu Postitien ja Uimalantien katualueisiin sekä liikennealueeseen (pt 348).

## **3.4. Maanomistus**

Kaupunki on suurin maanomistaja. Muilta osin alue on yksityisessä omistuksessa.

## **3.5. Suunnittelutilanne**

### **3.5.1. Valtakunnalliset ja seudulliset suunnitelmat**

#### Valtakunnalliset tavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on annettu 30.11.2000. Tavoitteet ovat tulleet voimaan 1.1.2002. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa linjataan maamme alueidenkäyttöä yhtenäisesti koko maata ajatellen. Tavoitteilla ohjataan valtakunnallisesti merkittävien alueidenkäytön seikkojen huomioimista ja toteutumista sekä autetaan saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet maakuntien ja kuntien kaavoituksessa. Tärkeimpiä tavoitteita ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys.

Kaavoituksessa huomioitavia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitekokonaisuuksia ovat:

- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

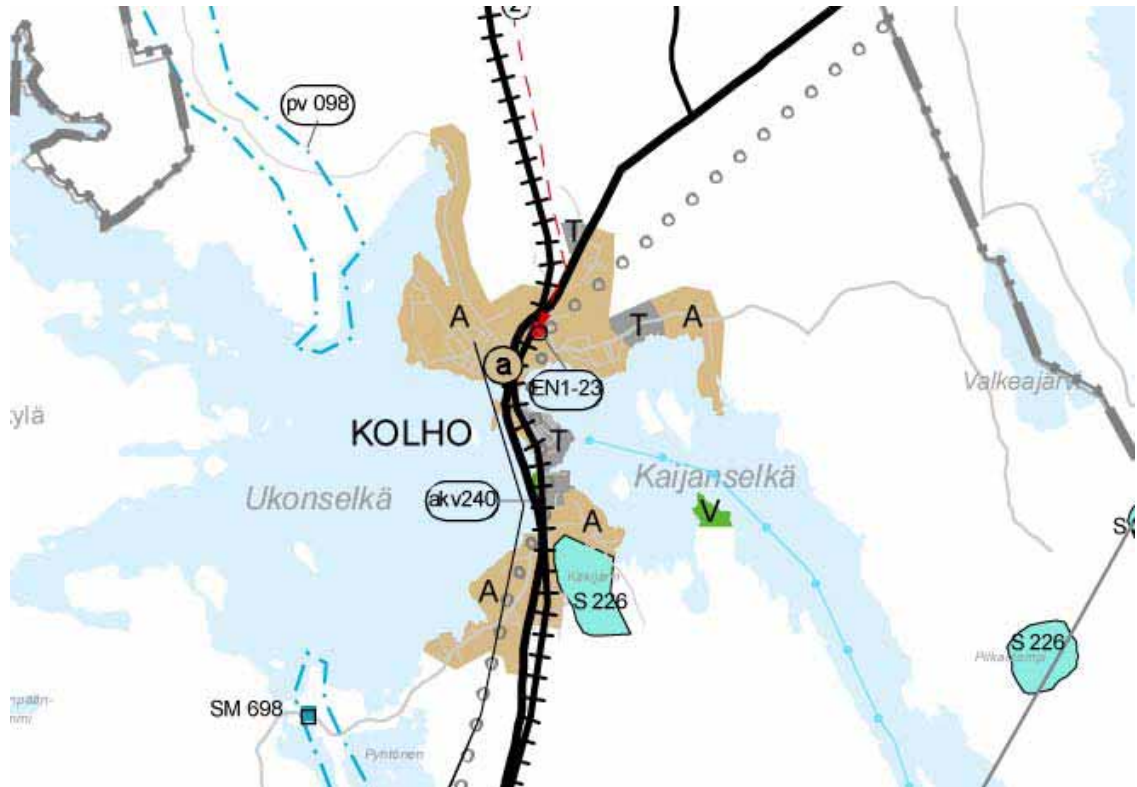
Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita on tarkistettu loppuvuodesta 2008 ja ne tulivat voimaan 1.3.2009. Tarkistuksen pääteemana on ilmastonmuutoksen haasteisiin vastaaminen. Lisäksi tavoitteiden vaikuttavuutta on lisätty täsmentämällä tavoitemuotoiluja sekä vahvistamalla niiden velvoittavuutta. Suurin osa tavoitteista kuitenkin säilyy ennallaan.

Alueeseen ei kohdistu valtakunnallisia erityistavoitteita.

### Maakuntakaava

Mänttä-Vilppula kuuluu Pirkanmaan liiton alueeseen. Pirkanmaan 1. Maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.3.2005 ja valtioneuvosto on sen vahvistanut 29.3.2007.

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen alueena A, sekä paikalliskeskuksena a.



Kartta 4. Ote maakuntakaavasta.

### **3.5.2. Kunnalliset ja muut alueelliset suunnitelmat**

#### Yleiskaava

Alueelle ei ole laadittu yleiskaavaa.

#### Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Kortteleita 174 ja 175, viheralueita ja LP -aluetta koskeva kaava on vuodelta 1988 ja korttelin 176 kaava on vuodelta 1986. Asemakaavamerkinnot ovat asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AL), yleisten rakennusten korttelialuetta (YS), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) sekä uimaranta-alue, puisto ja pysäköintialue. Rantapuistontie on osoitettu Postitien ja Uimalantien väliin.



Kartta 5. Ote asemakaavayhdistelmästä

### Rakennusjärjestys

Mänttä-Vilppulan kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 8.1.2010.

### Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa olevia rakennus- tai toimenpidekieltoja.

### Suojelupäätökset

Voimassa olevissa asemakaavoissa ei ole suojeltuja rakennuksia.

### Pohjakartta

Alueen pohjakartan laatiminen on käynnissä parhaillaan. Toistaiseksi karttana käytetään rasterimuotoista kaavoituksen pohjakarttaa. Karttaan on täydennetty alueen rakennuskantaa.

### Alueelle laaditut muut suunnitelmat, selvitykset ja inventoinnit

Alueen rakennuskantaa arvioidaan kaavatyön aikana. Alueelta ei ole laadittu muita selvityksiä. Voimassa olevaan kaavaan nähden korttelialueen määrään tulee muutoksia vain vähäisesti. Muutokset kohdistuvat alueen länsiosaan, jossa mm. luontoselvityksen tarvetta ei ole.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Alkujaan hankkeen tutkimiseen on ryhdytty yksityishenkilön esittämän kuntalaisaloitteen perusteella. Tavoitteena on ollut rakentaa rivitalo lähelle Kolhon keskustan palveluita ikääntyvän väestön asuntotarpeita ajatellen. Aloitetta käsiteltiin Mänttä-Vilppulan kaupunginhallituksen kokouksessa 5.10.2009 (§ 329).

### 4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelu on aloitettu Keuruun MR-Rakennus Oy:n kaupungille esittämän aloitteen perusteella. Aloitetta käsiteltiin kaupunginhallituksen kokouksessa 10.5.2010 (§ 146), jossa päätettiin edetä hankkeessa. Mänttä-Vilppulan kaupungin puolesta suunnittelua on ohjannut kaupunginarkkitehti Sirkka Sortti. Kaava laaditaan AIRIX Ympäristö Oy Tampereen toimistossa.

### 4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1. Osalliset

Osalliset ilmenevät liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

#### 4.3.2. Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksen yhteydessä.

#### 4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

##### Tiedottaminen ja kuuleminen

Tiedottaminen ja osallistuminen sekä kuuleminen hoidetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Hankkeesta järjestettiin Kolhossa yleisötilaisuus 21.9.2010. Kaava oli ehdotuksena nähtävillä 16.9.-15.10.2010 välisenä aikana. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus.

##### Jätetty muistutus tiivistettynä ja kaavan laatijan vastine

##### **Vilho Haapasen perikunnan puolesta Merja Haapanen, kiintestö 508-409-1-149:**

Kaavaehdotuksessa esitetty Uimalantien kääntöpaikka tulee sijoittaa voimassaolevan kaavan mukaiseen kohtaan kiinteistön 1:49 kohdalle. Rivitaloasunnoille suuntautuva liikenteen kasvu aiheuttaa Uimalantien kääntöpaikan käytön lisääntymistä ja ympäristöhaittoja, jonka vuoksi Uimalantien rakennetta ja kuntoa tulee velvoittaa kohentamaan rivitalon liittymää rakennettaessa. Lisäksi todetaan, että rantaviiva rajautuu rannassa, Uimalantien kohdalla, toisella tavalla ja VL -alueella oleva pumppaamo ja matonpesupaikka ovat hiukan eri kohdassa.

##### **Kaavoittajan vastine:**

Kääntöpaikan sijaintia voidaan siirtää maaston kannalta parempaan paikkaan. Pysäköintialue liitetään kääntöpaikan yhteyteen. Muutoin Uimalantie ei kuulu suunnittelu-alueeseen. Katualueen kunnon parantamista ei varsinaisesti kaavalla voida ratkaista.

Alueen toteutuksessa tulee varmistua toimivasta liittymäratkaisusta katualueelle. Katualueen hoito järjestetään kaupungin toimesta.

Rantaviivan rajausta tarkistetaan ilmakuvasta. Pumppaamon paikka ja ohjeellisen matonpesupaikan sijainnit täydennetään.

### **Viranomaisyhteistyö**

Ehdotusvaiheen lausunnoissa ei ollut huomauttamista.

Hyväksymisaineisto liitteineen toimitetaan Pirkanmaan ELY-keskukseen.

## **4.4. Asemakaavan tavoitteet ja eteneminen**

### **4.4.1. Lähtökohtatavoitteet**

Tavoitteena on ajanmukaistaa alueen asemakaavaa, sekä mahdollistaa rivitalon rakentaminen tällä hetkellä Y-alueeksi merkitylle alueelle. Rivitaloon voidaan sijoittaa ns. senioriasuntoja.

### **4.4.2. Prosessin aikana syntyneet ja tarkentuneet tavoitteet**

Kaavaprosessin aikana uudisrakennuksen sijainti tarkentui, jonka vuoksi kaavan rakennusala tarkistettiin vähäisesti. Myöskin kaavasta jätetyn mielipiteen myötä uimalantielle osoitetun kääntö- ja parkkipaikan sijaintia tarkistettiin. Vähäisiä korjauksia tehtiin pohjakartan päivityksen jälkeen.

### **4.4.3. Yleiskaavallinen tarkastelu**

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, joten hanketta on verrattava maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksiin. Arviointi suoritetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen suunnittelualueella (MRL 39§, 2. momentti kohdat 1-9).

MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

Hanke perustuu olemassa olevien palvelujen hyödyntämiseen. Alue on kevyen liikenteen helposti tavoitettavissa, mikä vähentää autoilun päästöjä.

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Suunnitelma edistää olemassa olevien teknisten verkostojen hyväksikäyttöä sijoittamalla valmiiksi rakennettuun ympäristöön.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Suunnittelualueella on pankki, päivittäistavarakauppa, terveydenhuoltopalveluja sekä vanhusten palvelutalo, joiden tarjontaan kaavassa osoitettava uudisrakentaminen tukeutuu. Uudisrakentaminen on suunniteltu erityisesti ikääntyvien ihmisten tarpeisiin, jolloin lähellä olevat palvelut ovat helposti saavutettavissa.

MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;

Alue liittyy olemassa olevaan katuverkkoon ja kunnallistekniseen verkostoon. Kaavan toteuttaminen ei edellytä katujen rakentamista. Asemakaavamuutos tukee nykyisiä kevyenliikenteen yhteyksiä.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

Asemakaavamuutos mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen palvelujen lähelle. Uudisrakennuksia suunniteltaessa on huomioitava rinnemaaston aiheuttamat haasteet esteettömään asumiseen.

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Hankkeella ei oleteta olevan merkittävää vaikutusta elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen;

Lisääntyvä rakentaminen ei kasvata alueen liikennemääriä merkittävästi. Alueen itäosassa kaavamääräyksiin pyritään ohjamaan liikennemelun vaikutusten huomioimista mahdollisen uudis- ja korjausrakentamisen yhteydessä.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;

Alue on osittain rakennettu ja osittain rantapuistoa. Alueelta ei ole tiedossa luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä tai metsä- ja vesilain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueen mäntypuusto on edustavaa ja maisemaltaan kaunis. Asemakaavamääräyksiin pyritään ohjaamaan rakentamista rinne- ja luonnonmaastoon sopeutuvaksi. Kaavalla pyritään turvaamaan alueen tärkeimpien rakennusten ja maiseman piirteiden säilyminen.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys;

Asemakaavassa virkistykseen osoitetun alueen pinta-ala kasvaa hieman. Osa yleisten rakennusten korttelialueeksi kaavoitetusta alueesta on kuitenkin ollut rakentamatonta.

#### Johtopäätökset

Asemakaavan muutos muuttaa olemassa olevaa tilannetta, täydentäen ja eheyttäen taajamarakennetta. Kaavalla mahdollistetaan uusien asuntojen rakentaminen ikääntyvien ihmisten tarpeisiin. Rakennusten sopivuutta ja sijoittumista maisemaan, sekä alueen kaupunkikuvan säilymistä tuetaan asemakaavamääräyksiin. Asemakaavassa voidaan toteuttaa maankäyttö- ja rakennuslaissa yleiskaavalle asetetut sisältövaatimukset.

## 4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1. Laaditut luonnosvaihtoehdot

Alueelta ei ole laadittu luonnosvaihtoehtoja.

#### 4.5.2. Kaavoitusprosessin aikana tutkitut vaikutukset

Kaavatyön aikana arvioidaan kaavan vaikutuksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Vaikutukset on arvioitu kohdassa 6. KAAVAN VAIKUTUKSET.

#### 4.5.3. Kaavoitusprosessin aikana tutkitut vaikutukset

Kaavatyön aikana arvioidaan kaavan vaikutuksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Vaikutukset on arvioitu kohdassa 6. KAAVAN VAIKUTUKSET.

### 4.6. Suunnitteluvaiheen käsittely ja päätökset

Luottamuselin	Suunnitteluvaihe	Pvm	Päätös
Khall	Vireilletulo	30.8.2010	Kaavoituskatsauksen käsittely ja hyväksyminen
Khall	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	13.9.2010	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen
Khall	Kaavaehdotus	13.9.2010	Päätös ehdotuksen nähtäville asettamisesta.
K.valtuusto.	Kaava	21.2.2011	Kaavan hyväksyminen

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella päivitetään olemassa olevaa kaavaa sekä osoitetaan uusi tontti rivitaloa varten. Kaavalla osoitetaan asuin- ja liikerakentamisen korttelialue AL, nykyisen kaavana laajuisena. Yleisten rakennusten korttelialueena Y osoitetaan terveystalon tontti. Postitien ja Uimalantien kulmassa oleva palvelukeskus asuntoineen on palvelurakennusten korttelialueena P. Uusi rivitalotontti osoitetaan P-korttelin eteläpuolelle. Uimalantien varteen osoitetaan pysäköintialue. Kaavassa huomioidaan ranta-alueella sijaitseva kesäteatterin alue.

#### 5.1.1. Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 3,7050 hehtaaria, josta korttelialuetta on 2,072 ha. Voimassa olevaan kaavaa verraten pienenee korttelialueen pinta-ala vähäisesti (0,064 ha). Viheralueen pinta-ala kasvaa hiukan ja katualueen vähenee. Rakennusoikeuden määrä vähenee 162 k-m<sup>2</sup>.

Pinta-alat

	pinta-ala(ha)	rak.oikeus	muutos (ha)	muutos (k-m <sup>2</sup> )
A:AR-1,AL	1,082	3662 k-m <sup>2</sup>	-0,028	-102
Y	0,600	1835 k-m <sup>2</sup>	- 0,298	-889
P	0,415	829 k-m <sup>2</sup>	0,415	829
LP-1	0,050		-0,191	
VV, VP	1,553		0,248	
katualue	0,030		-0,120	
yhteensä	3,70 ha	6264 k-m <sup>2</sup>		-162

### 5.1.2. Palvelut

Kaavalla huomioidaan alueella toimivat palvelut. Alueella on kunnallisia palveluja mm. neuvolapalveluja, nuorisopalveluja ja kirjastopalveluja. Yksityisiä palveluja ovat kauppa, pankki ja palvelukotitoiminta. Muilta osin alue tukeutuu Kolhon alueen ja kuntakeskuksen ja lähialueen palvelutarjontaan.

## 5.2. Aluevaraukset

### 5.2.1. Korttelialueet

#### Asuinrakennusten korttelialueet

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue **AR-1**.

Kaavamääräys:

*Rakennukset tulee rakentaa rinnemaaston mukaisesti. Voimakkaita maaleikkauksia ei sallita. Julkisivuvärien tulee liittyä luontevasti ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan.*

Kaavamuutoksella on osoitettu yksi tontti rivitaloa varten korttelista 175. Tontin pinta-ala on n. 0,3500 ja rakennusoikeus on 620 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluku on IIr50%, jolloin rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa saa enintään 50% ylemmän kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tontti on rakentamatta.

Asuin- ja liikerakennusten korttelialue **AL**.

Kaavamuutoksella on kolme ohjeellista tonttia korttelista 174 nykyisen kaavan mukaisesti. Korttelin pinta-ala on n. 0,7320 hehtaaria. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 2929 k-m<sup>2</sup> (e= 0,40). Kerrosluku on II. Alue on rakennettu Alueella oleva, 1950-luvulla rakennettu, pankkirakennus on osoitettu suojeltavana rakennuksena **sr**.  
Kaavamääräys:

*Taajamakuvan kannalta merkittävä rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja taajamakuullisesti arvokas luonne säilyy. Mahdollisten uudisrakennusten sopeutumiseen ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuksella on paikallista arvoa.*

#### Palvelurakennusten korttelialueet

Palvelurakennusten korttelialueena **P** on osoitettu yksi tontti korttelista 175. Tontin pinta-ala on n. 0,3900 ja rakennusoikeus on 781 k-m<sup>2</sup> (e=0,20). Kerrosluku on I. Tontilla sijaitsee palvelukoti sekä siihen liittyvät kaksi asuinrivitaloa.

#### Yleisten rakennusten korttelialueet

Yleisten rakennusten korttelialueena **Y** on osoitettu Terveystalon tontti korttelista 175. Korttelialueen pinta-ala on 0,5991 hehtaaria. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on n. 1800 k-m<sup>2</sup> (e= 0,30). Kerrosluku on IIIr50%, jolloin rakennuksen ensimmäisessä rin-

teeseen sijoittuvassa kerroksessa saa enintään 50% ylemmän kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Alue on rakennettu. Alueella oleva, 1950-luvulla rakennettu, rakennus on osoitettu suojeltavana rakennuksena **sr**.

Kaavamääräys:

*Taajamakuvan kannalta merkittävä rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja taajamakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Mahdollisten uudisrakennusten sopeutumiseen ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuksella on paikallista arvoa.*

Y-alueella on ajoyhteys kesäteatteria varten sekä rakennusala nykyiselle puistomuuntamolle.

### 5.2.2. Muut alueet

Uimaranta-alueena VV on osoitettu käytössä oleva uimaranta ympäristöineen. Alueella oleva matonpesupaikka on osoitettu ohjeellisena. Länsireunaan on osoitettu ajoyhteys viereiselle tontille sekä pumppaamon sijainti.

Puistoalueena VP on osoitettu rantaan rajoittuva puistoalue. Rannassa oleva kesäteatteri sekä ajoyhteys teatterialueelle on huomioitu.

Yleiseksi pysäköintialueeksi LP-1 on osoitettu alue Uimalantien varrelta.

Kaavamääräys: Alueella olevat puut tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Katualueena osoitetaan kääntöpaikka Uimalantien päästä. Voimassa olevassa kaavassa osoitettu Rantapuistontie poistuu.

### 5.2.3. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on osoitettu kaavakartassa.

## 5.3. Nimistö

Kaavalla ei osoiteta uutta nimistöä

## 6. KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen (taloudelliset vaikutukset ja vaikutukset eheytyvän yhdyskuntarakenteen kannalta)	Kaava alue sijaitsee Kolhon taajamassa hyvien liikenneyhteyksien varrella. Kaava-alueella on olemassa oleva kunnallistekniikka. Uusia katuja ei ole tarpeen rakentaa. Voimassa olevassa kaavassa osoitettua katuhyteyttä ei ole tarpeen rakentaa. Uudisrakentamista osoitetaan vähäisesti ja nykyiseen rakentamiseen liittyen. Kaavaillut senioriasunnot tukevat alueella olevaa palvelutoimintaa. Tiivistävällä rakentamisella on eheyttäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteen kannalta.
Liikenteelliset vaikutukset	Alue tukeutuu rakennettuihin verkostoihin ja katuverkkoon. Alueella on hyvät ajoneuvoyhteydet. Kaavan toteuttaminen ei vaadi uuden tiestön tai kunnallistekniikan rakentamista. Kaavan toteutuminen ei tule merkittävästi lisäämään liikennettä alueella.
Sosiaaliset vaikutukset, ympäristön toimivuus ja viihtyisyys	Alueella (uimaranta, kesäteatteri, kirjasto, palvelutalo, pankki, kauppa) ja lähiympäristössä on hyvin virkistys- ja palvelutoimintoja tarjolla.

Ympäristöön ja maisemaan kohdistuvat vaikutukset	Kaava-alue on osittain rakennettua ja osittain rantapuistoa. Luonnontilaista aluetta ei varsinaisesti ole. Kaavalla korttelialueen määrä kasvaa vähäisesti. Toisaalta katu- ja pysäköintialueet vähenee ja virkistysalue kasvaa hiukan. Alueella säilyy hyvät virkistysmahdollisuudet edelleen. Rakentaminen tuo muutoksia alueen maisemaan. Korttelialueella oleva puusto vähenee. Kaavalla on annettu määräyksiä puuston säilyttämisestä tontin rakentamattomilla osilla. Kaavalla on pyritty löytämään maiseman kannalta sopiva sijainti rivitalolle ja pysäköinneille. Toteutus edellyttää laadukasta suunnittelua ja rakentamista. Rakentaminen tulee sovittaa maisemaan siten, että voimakkaita maaleikkauksia ei synny. Toisaalta kaavahanke mahdollistaa asumisen lisäämisen kylätaajamassa kauniissa ja viihtyisässä ympäristössä.
Muut vaikutukset: kulttuuriympäristö	Kaava edesauttaa Postitien varrella olevien kyläkuvan kannalta arvokkaiden rakennusten säilymisen. Rakennuksilla on paikallista arvoa.

## 7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutos tulee voimaan, kun lainvoimainen hyväksymispäätös kuulutetaan. Toteuttaminen voidaan aloittaa tämän jälkeen.



Tampereella 29.10..2010

Esko Hyytinen  
rakennusarkkitehti, YKS-373

Marjut Lund  
Arkkitehti

Pvm/Hyväksynyt	Pvm/Tarkastanut	Pvm/Laatinut
EHY	. EHY	EHY/MLUN

# M Ä N T T Ä - V I L P P U L A

KOLHON TERVEYSTALON ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

---

13.9.2010.

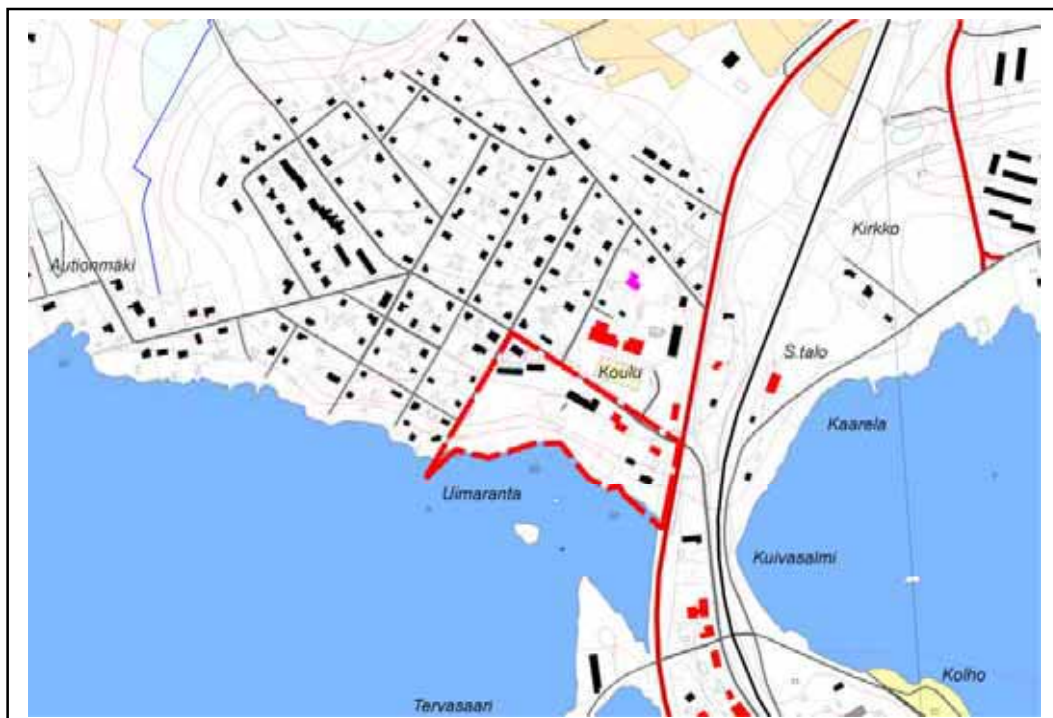


## SISÄLLYSLUETTELO

1. SUUNNITTELUALUE .....	2
2. SUUNNITTELUKÄÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET.....	2
3. LAADITUT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT .....	2
3.1. MAAKUNTAKAAVA .....	2
3.2. YLEISKAAVA JA ASEMAKAAVA .....	3
4. OSALLISET.....	4
5. KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN JA TIEDOTTAMINEN SEKÄ ALUSTAVA AIKATAULU.....	4
5.1. TIEDOTTAMINEN JA KUULEMINEN.....	4
5.2. KAAVAN VIREILLETULO, VALMISTELU JA EHDOTUS (SYYSKUU 2010) .....	4
5.3. KAAVAN HYVÄKSYMINEN (LOKAKUU 2010) .....	5
5.4. KAAVAN VOIMAANTULO .....	5
6. SELVITETTÄVÄT JA ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET .....	5
7. YHTEYSTIEDOT.....	5

## 1. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijoittuu Kolhon taajaman keskusta Ukonvälän pohjoiselle ranta-alueelle Keuruuntien, Postitien, Uimalantien väliseen rinteeseen. Kaavoitettavalla alueella sijaitsee vanhusten palvelutalon korttelialue, 1950-luvulla rakennettu terveys- talo, osuuspankin toimitalo, kauppa sekä omakotiintosteitä. Rannassa on uimaranta, venevalkama, matonpesupaikka sekä kesäteatteri. Ranta-alueella kasvaa kookas- ta mäntymetsää. Alueen korkeusvaihtelu on noin 17 metriä. Alueen pinta-ala on 3,9 hehtaaria.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ja alustava rajaus

## 2. SUUNNITTELUKÄYTTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Tavoitteena on ajanmukaistaa alueen asemakaavaa, sekä mahdollistaa rivitalon rakentaminen tällä hetkellä Y-alueeksi merkitylle alueelle. Rivitaloon voidaan sijoittaa ns. senioriasuntoja.

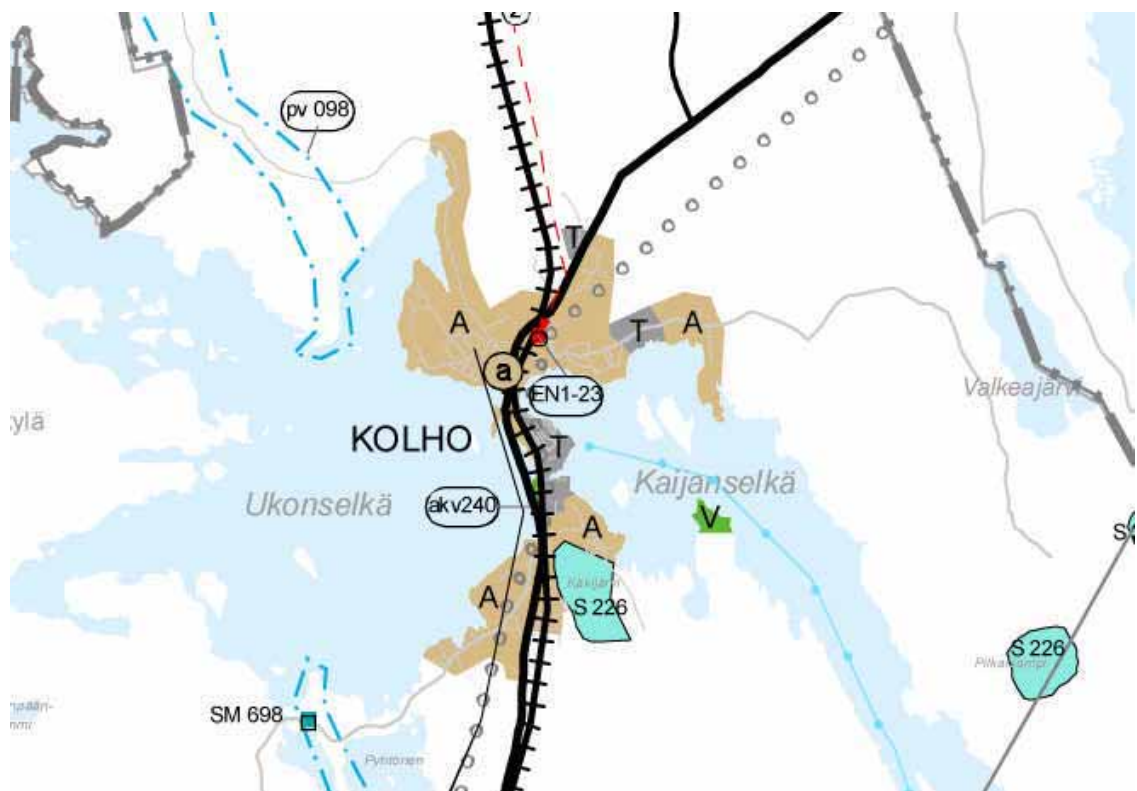
Länsireunan tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Muilta osin alue on kaupungin omistuksessa.

## 3. LAADITUT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

### 3.1. Maakuntakaava

Mänttä-Vilppula kuuluu Pirkanmaan liiton alueeseen. Pirkanmaan 1. Maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.3.2005 ja valtioneuvosto on sen vahvistanut 29.3.2007.

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen alueena A, sekä paikalliskeskuksena a.



Kuva 2. Ote maakuntakaavasta.

### 3.2. Yleiskaava ja asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Kortteleita 174 ja 175, viheraluetta ja LP -aluetta koskeva kaava on vuodelta 1988. Korttelin 176 kaava on vuodelta 1986. Asemakaavamerkinnot ovat asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AL), yleisten rakennusten korttelialuetta (YS), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) sekä uimaranta-alue, puisto ja pysäköintialue. Rantapuistontie on osoitettu Postitien ja Uimalantien väliin.



Kuva 3. Ote asemakaavasta

## 4. OSALLISET

---

Maankäyttö- ja rakennuslain 62§:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Alustavasti osallisiksi katsotut:

- Kaava-alueen ja näihin rajoittuvien alueiden maanomistajat ja asukkaat sekä lähialueen asukkaat
- Kaavan vaikutusalueen yritykset, yritysten työntekijät ja käyttäjät
- Mänttä-Vilppulan kaupunki:
  - kaupunginvaltuusto
  - kaupunginhallitus
  - lautakunnat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan ELY -keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Tampereen aluepelastuslaitos
- Energia ja teleyhtiöt
- Yhdistykset ja järjestöt

Osallisilla on oikeus ottaa osa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

## 5. KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN JA TIEDOTTAMINEN SEKÄ ALUSTAVA AIKATAULU

---

### 5.1. Tiedottaminen ja kuuleminen

- Vireilletulosta sekä kaavan eri vaiheista tiedotetaan kuulutuksilla paikallislehdessä kunnan ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Kaava asetetaan nähtäville ehdotusvaiheessa Internetiin sekä Mänttä-Vilppulan kaupungintalolle, osoitteessa Seppälän puistotie 15, 35800 / 35801 Mänttä.

### 5.2. Kaavan vireilletulo, valmistelu ja ehdotus (syyskuu 2010)

- Vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaehdotus ja pidetään nähtävillä samanaikaisesti.
- Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää kaupunginhallitus.
- ehdotuksesta tiedotetaan kirjeitse kunnan ulkopuolella asuville suunnittelualueen maanomistajille.
- Asemakaavaehdotus pidetään nähtävänä 30 päivän ajan.
- Osalliset ja kunnan jäsenet voivat esittää kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee kirjallisesti toimittaa kaupungille ennen nähtävänä olon päättymistä.
- Pyydetään viranomaislausunnot.
- Tarvittaessa käydään viranomaisneuvottelu.

- Käsitellään muistutukset ja lausunnot sekä harkitaan niiden merkitys. Tarvittaessa tehdään kaavaan vähäisiä muutoksia.

### 5.3. Kaavan hyväksyminen (lokakuu 2010)

- Kaupunginhallitus valmistelee kaavan hyväksyttäväksi.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan.
- Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kirjeitse sitä ehdotusvaiheessa erikseen pyytäneille.
- Hyväksymispäätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen. Valitusaika on 30 päivää alkaen pöytäkirjan nähtävänäpitoa seuraavasta päivästä. Hallinto-oikeuden ratkaisusta on mahdollista valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

### 5.4. Kaavan voimaantulo

- Mikäli hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella. Kaavan hyväksymisestä ja voimaantulosta tiedotetaan viranomaisia maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti.

## 6. SELVITETTÄVÄT JA ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

---

Lain mukaisesti kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Alueen rakentamaton alue on puistomaista ranta-alueita, eikä luotoselvityksen tarvetta ole. Alueen rakennettua ympäristöä arvioidaan kaavaselostuksessa.

Kaavan vaikutuksia arvioidaan mm. seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Kaavan taloudelliset vaikutukset
- Vaikutukset eheytyvän yhdyskuntarakenteen kannalta
- Vaikutukset liikenteen - ja teknisen huollon järjestämiseen
- Sosiaaliset vaikutukset
- Vaikutukset ympäristöön
- Vaikutukset kulttuuriin ja taajamakuvaan
- Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa ja kaavaa arvioidaan myös yleiskaavallisen tarkastelun näkökulmasta.

## 7. YHTEYSTIEDOT

---

### Mänttä-Vilppulan kaupunki

Kaupunginarkkitehti  
Sirkka Sortti  
puh. 03-488 8301  
sähköposti:  
[etunimi.sukunimi@manttavilppula.fi](mailto:etunimi.sukunimi@manttavilppula.fi)

### AIRIX Ympäristö Oy (kaavaa laativa konsultti)

Projektipäällikkö  
Esko Hyytinen  
puh.010 2414023  
sähköposti:  
[etunimi.sukunimi@airix.fi](mailto:etunimi.sukunimi@airix.fi)  
osoite:  
Salhojankatu 42, PL 453,  
33101 Tampere



P  
2 526 002  
+ 6 892 401

M Ä N T T Ä - V I L P P U L A  
KOLHON TERVEYSTALON ALUEEN KORTTELIT 174-175  
ASEMAKAAVAN MUUTOS  
havainne  
29.10.2010      MITTAKAAVA 1:2000

## SEURANTALOMAKE.TXT

## SEURANTALOMAKE

	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- Tehokkuus
	ha	%	%	k-m2	ek
AR-1	0.3502	32.35		620	0.18
AL	0.7322	67.65		2929	0.40
A yhteensä	1.0824	100.00	29.21	3549	0.33
Y	0.5991	100.00		1797	0.30
Y yhteensä	0.5991	100.00	16.17	1797	0.30
YHTEENSÄ	1.6815		45.39	5346	
VV	0.5130	33.02			
VP	1.0404	66.98			
V yhteensä	1.5534	100.00	41.93		
LP-1	0.0494	100.00			
L yhteensä	0.0494	100.00	1.33		
P	0.3903	100.00		781	0.20
P yhteensä	0.3903	100.00	10.54	781	0.20
Kadut	0.0303	100.00			
KADUT, TIET	0.0303	100.00	0.82		
KAAVA-ALUE yht.	3.7050			6127	0.17