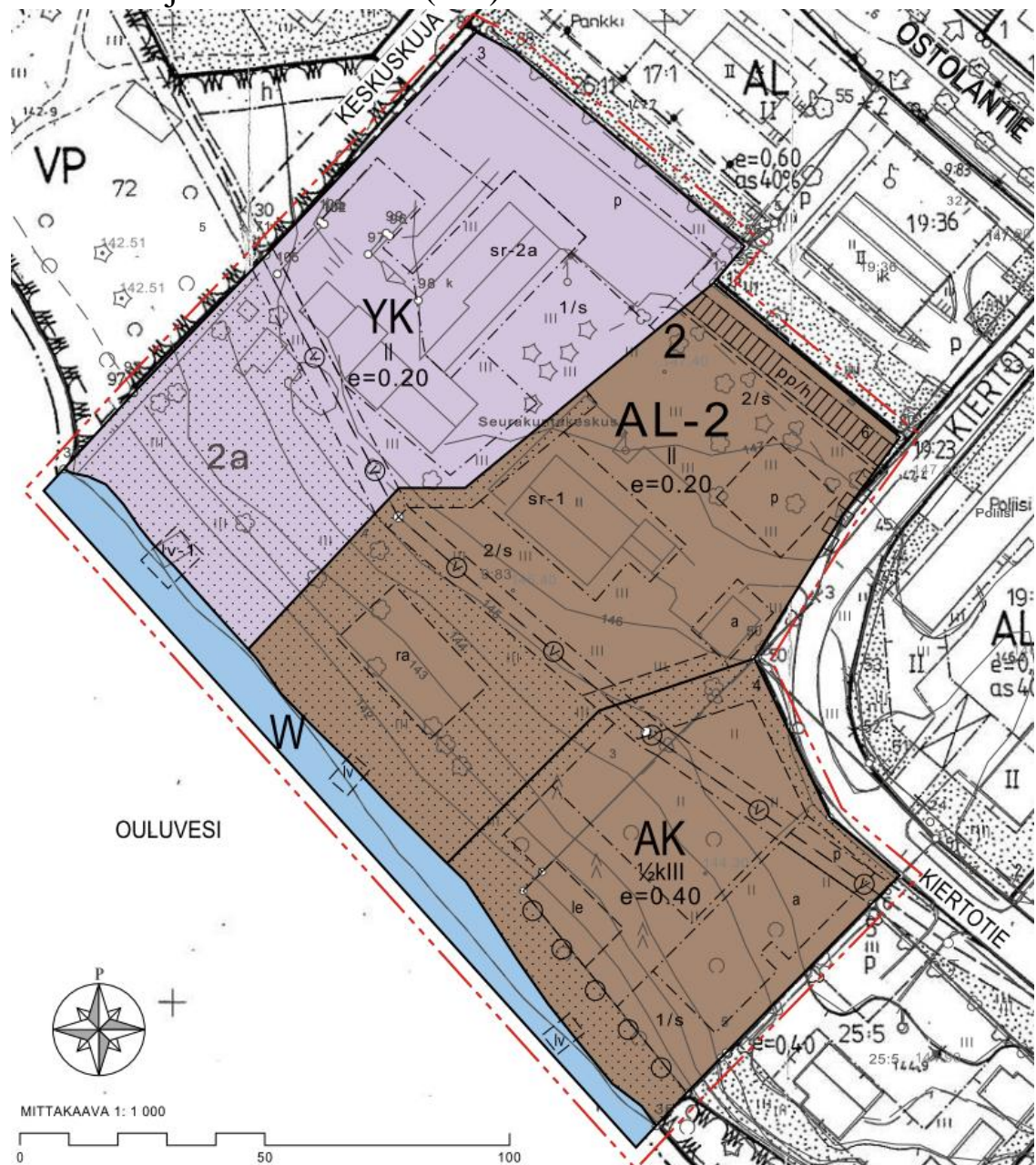


10.03.2014

Asemakaavaselostus

ÄHTÄRI

Keskustaajaman kortteli 2 (osa) asemakaavan muutos



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavaselostus koskee 10.03.2014 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavoitusalue muodostuu seurakunnan omistamasta tontista Rn:o 9:83 korttelissa 2.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Ähtärin keskustaajaman alueella. Kaavoitettava alue rajautuu Keskuskujaan, Kiertotiehen, saman korttelin AK tonttiin ja järveen (Ouluvesi). Suunnittelu alue on noin 2,1 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Keskustaajaman kortteli 2 (osa) asemakaavan muutos.

Hankkeen tavoitteena on laatia alueelle asemakaava, jolla mahdollistetaan III kerroksisen kerrostalon rakentaminen, sekä monipuolistaa pappilan käyttömahdollisuuksia.

1.4 Yhteystiedot

Kaavan on laatinut Arkkitehti- ja insinööritoimisto Motiivi Oy. Yhteyshenkilönä Ähtärin kaupungin organisaatiossa on toiminut tekninen johtaja Ilkka Kajander.

Ähtärin kaupunki

Tekninen osasto
Ostolantie 17
63700 ÄHTÄRI

Tekninen johtaja Ilkka Kajander
Puhelin (06) 2525 6600
Matkapuhelin 0400-689 246
Telefax (06) 2525 6111
Sähköposti: ilkka.kajander@ehtari.fi

Arkkitehti- ja insinööritoimisto

Motiivi Oy
Koulukatu 48
60100 Seinäjoki

Arkkitehti SAFA Jorma Keskikiikonen
Puhelin (06) 421 5000
Telefax (06) 421 5050
Sähköposti: jorma.keskikiikonen@motiivi.fi

Kaavasuunnittelija Anssi Kiviniemi
Puhelin (06) 421 5014
Telefax (06) 421 5050
Sähköposti: anssi.kiviniemi@motiivi.fi

SISÄLTÖ

1	Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Yhteystiedot	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista	6
2	Tiivistelmä	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	Lähtökohdat	7
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu lähiympäristö, palvelut ja virkistys	8
3.1.4	Liikenne ja tekninen huolto	8
3.1.5	Maanomistus	8
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	Valtakunnalliset ja seudulliset suunnitelmat	8
3.2.2	Kunnalliset ja muut alueelliset suunnitelmat	9
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1	Osalliset	11
4.3.2	Vireille tulo	11
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet	14
4.4.1	Kunnan asettamat tavoitteet	14

4.4.2	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	14
4.4.3	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	14
5	Asemakaavan kuvaus	15
5.1	Kaavan rakenne	15
5.1.1	Mitoitus	15
5.1.2	Palvelut	15
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
5.3	Aluevaraukset	15
5.3.1	Korttelialueet	15
5.4	Kaavan vaikutukset	16
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	16
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	16
5.4.3	Vaikutukset talouteen	17
5.5	Ympäristön häiriötekijät	17
5.6	Kaava-merkinnät ja määräykset	17
5.7	Nimistö	17
6	Asemakaavan toteutus	18
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	18
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	18

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1 Periaateluonnos
LIITE 2 Seurantalomake
LIITE 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 4 Havainnepiirustus
LIITE 5 Asemakaavakartta

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde- materiaaleista

Pappilan käyttötarveselvitys, Motiivi Oy 28.11.2013.
Luonto- ja liito-oravaselvitys, Pöyry Finland Oy 2011, täydennykset 2013.
Täydentävä rakennusinventointi, Pöyry Finland Oy 2010

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ähtärin kaupunki päätti asemakaavan laatimisesta 6.5.2013.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen näytölle asettamisen yhteydessä marraskuussa 2013.

xx.xx.2014 Kaavaehdotus nähtävillä.
xx.xx.2014 Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee seurakunnan tonttia, kerrostalotontin (AK) kerroksen nostaminen II-kerroksesta III-kerrokseen. Lisäksi muuttaa osa (YK) tontista (AL) tontiksi ja näin antaa mahdollisuus sijoittaa pappilan myös muuta toimintaa. Yleisenä toiveena on saada pappila säilymään hyväkuntoisena toimivana rakennuksena tulevien sukupolvien iloksi. Lisäksi kaava alueeseen on otettu vähän vesialuetta mukaan (W).

Asemakaavassa on aluevaraus läpi kulkevalle vesijohtolinjalle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alueella on vanhoja suojeltuja rakennuksia, kivinavetta seurakuntakeskuksen osana, sekä pappila. Kerrostalotontti on rakentamaton ja siellä on vanhaa puus-toa. Alue viettää Ouluvesi järveä kohden +140.60...+147.00.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueesta. (Maanmittauslaitoksen Maastotietokannan 08/2013 aineistoa)

3.1.2 Luonnonympäristö

Nykyisellään kaavoitettavalla alueella on tontin 4 osalla vanhaa hoitamatonta metsää. YK tontin osalla on hoidettua piha-aluetta istutuksineen. Rannassa on viehättävä lehti-puurivi nurmikkoineen.

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä 11.11.2013 osayleiskaavan yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä ei mainita erityisiä luontoarvoja suunnittelualueella.

Alue tai sen lähiympäristö ei kuulu pohjavesialueeseen.

3.1.3 Rakennettu lähiympäristö, palvelut ja virkistys

Alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Kaavoitettavalla alueella on 1870-luvulla rakennettu pappila ja 1890-luvulla rakennettu pappilan entinen kivinavetta. Navetta on peruskorjattu ja laajennettu seurakuntakeskukseksi 1970-luvulla. Pappila on rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti, sekä myös maisemallisesti tärkeä kohde. Pappilan ja seurakuntakeskuksen muodostama alue on päivittäisessä käytössä piha-alueineen.

Kerrostalotontti on rakentamaton, jossa on vanhaa puustoa.

Alue kuuluu Ähtärin keskustaajamaan ja sen läheisyydessä on kaikki peruspalvelut.

Kaava alueen läheisyydessä on virkistyskäyttöön tarkoitettu yleinen uimaranta.

3.1.4 Liikenne ja tekninen huolto

Kaavoitetulta alueelta pääsee Kiertotien ja Keskuskujan kautta Ähtärin keskustan läpikulkevalle Ostolantielle. Ouluvesi on kaavoitettavan alueen vieressä.

Kaavoitus alueen läpi kulkee vesijohtolinja.

3.1.5 Maanomistus

Asemakaava koskee keskustaajaman korttelin 2, tontteja 3 ja 4. Kaavoitusalueen muutos koskee seurakunnan omistamaa tonttia Rn:o 9:83.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset ja seudulliset suunnitelmat

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Tavoitteiden tärkeimpänä tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on annettu 30.11.2000. Tavoitteet ovat tulleet voimaan 1.1.2002. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita on tarkistettu loppuvuodesta 2008.

Tässä kaavassa korostuvat tavoitteina toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, sekä kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat. Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.

Maakuntakaava

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavaehdotus on lähetetty Ympäristöministeriöön vahvistettavaksi tammikuussa 2004. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 23.5.2005. Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavassa kaavoitettava alue on seutukuntakeskuksen keskustoimintojen alue. Aluetta kehitetään taajamakuvallisesti eheyttäen kunnan keskuksena. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijainti määritellään kunnan kaavoituksessa.



Kuva 3. Ote E-P:n maakuntakaavasta.

3.2.2 Kunnalliset ja muut alueelliset suunnitelmat

Yleiskaava

Kaavaa valmisteltaessa on otettu huomioon vanha osayleiskaava, sekä valmisteilla oleva osayleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.11.2013 §97.



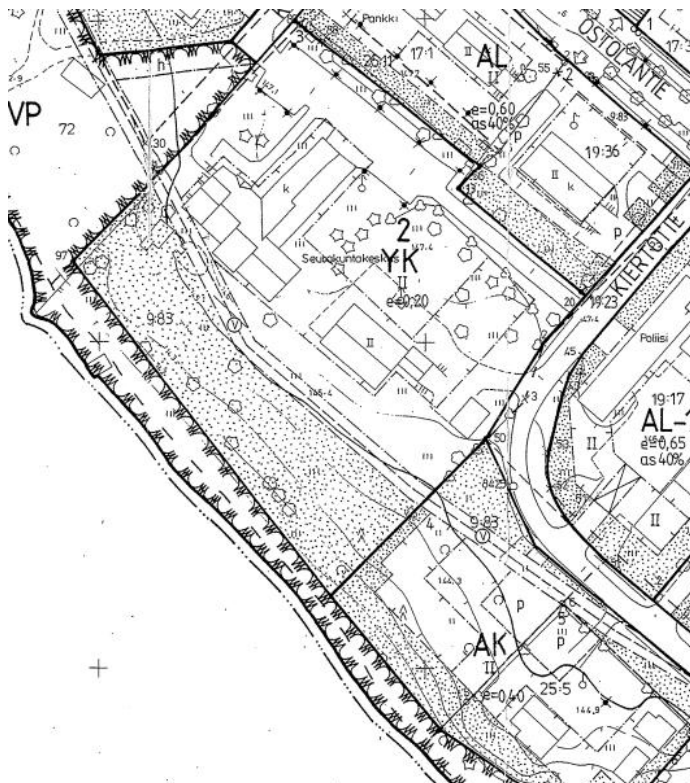
Kuva 4. Ote osayleiskaavasta 1984



Kuva 5. Ote valtuuston hyväksymästä osayleiskaavasta 2013

Asemakaava

Alue on olemassa olevassa asemakaavassa merkitty (AK) Asuinkerrostalojen kortteli-alueeksi, sekä (YK) kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi. Lisäksi on lähivirkistys alue (VL) ja vesialue (W).



Kuva 6. Ote olemassa olevasta asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Ähtärin nykyisen rakennusjärjestyksen 20.01.2003.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartan on laatinut Vaasan maanmittaustoimisto. Se on hyväksytty 12.11.1996.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavalla pyritään tarjoamaan keskustasta kerrostalo tontteja palveluiden läheltä. Näin mahdollistetaan tiiviimpää asumista ja taajamakuullisesti eheyttää seutukunnan keskustaa rakennetumpaan suuntaan.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavatyö on käynnistynyt seurakunnan aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

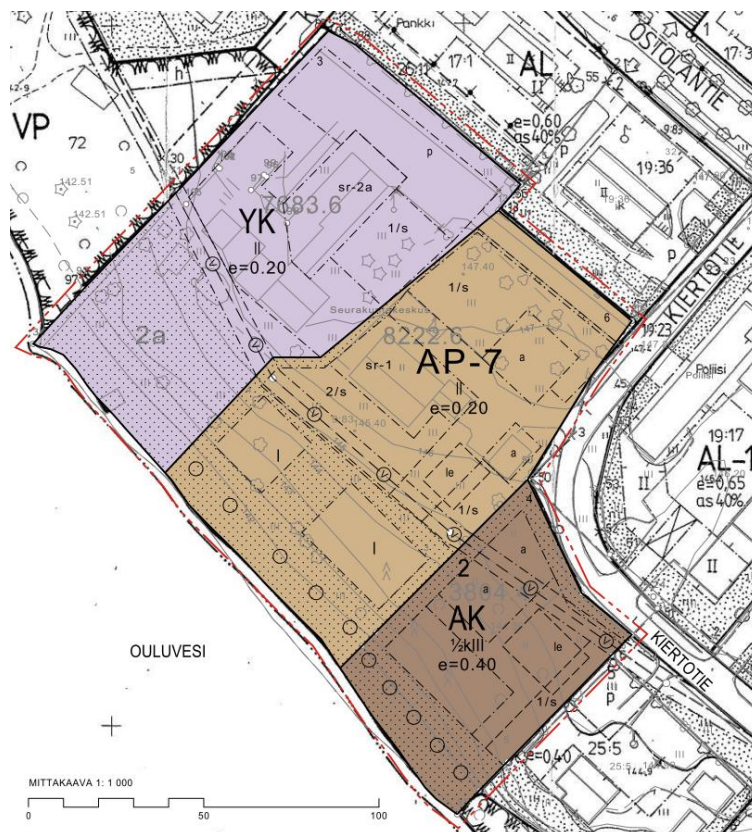
4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee (MRL 62 §).

Osalliset ilmenevät liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavoituksen vireille tulosta ilmoittaminen toteutui osallistumis- ja arviointisuunnitelman, sekä kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedottamalla.



Kuva 7. Ote asemakaavaluonnoksesta

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin ennen nähtävillä asettamista sähköisesti lausuntopyyntönä viranomaisille. Etelä-Pohjanmaan Ely- keskukselle osallistumis- ja arviointi-suunnitelma ja kaavaluonnos toimitettiin paperiversiona.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten 16.10. - 15.11.2013.

Lausunnot ja mielipiteet:

- ***Etelä-Pohjanmaan liitto*** esittää lausuntonaan, että liitolla ei ole erityistä huomautettavaa asemakaavan muutoksen johdosta.

- ***Ähtäri-Seura Ry***, Kaavaluonnoksessa on esitetty kahden asuinpientalon sijoittamista pappilan ja Ouluveden rannan väliin. Keskustajaman osayleiskaavaa varten laaditussa rakennusinventointikohteiden arvotuksessa pappila on sijoitettu 1 luokan kohteisiin, jotka tulisi ehdottomasti säilyttää. Juuri hyväksytyssä osayleiskaavassa pappila on merkitty suojeltavaksi rakennuskulttuurikohteeksi. Kaavamääräyksen mukaan rakennuksen suojelu ratkaistaan asemakaavalla. Asemakaavalla tulee pyrkiä säilyttämään kohteen rakennushistorialliset ja maisemalliset arvot.

Pappila ja sen ympäristö on tärkeä osa ähtäriläistä kulttuurimaisemaa ja historiaa, ja se tulee kaikin tavoin pyrkiä säilyttämään. Asuinpientalojen sijoittaminen pappilan ja rannan väliin heikentää oleellisesti järvelle ja kantatien 68 järvipenkereelle avautuvaa erityisen kaunista yksityiskohtaa maisemassa. Ähtäri-Seura vastustaa jyrkästi hanketta. Asuinpientalojen rakentaminen suunniteltuun kohtaan paitsi vaarantaa kulttuurimaiseman myös vesittää muussa asemakaavoituksessa (mm. Sahan alueen asemakaava) asetetun tavoitteen yhtenäisestä kävelyreitistä pitkin Ouluveden rantaan.

Jos kuitenkin asuinpientalojen rakentaminen pappilan ja rannan väliin sallitaan, kaavamääräyksiin tule sisällyttää yksityiskohtaiset määräykset julkisivumateriaaleista, katotomudoista ja -materiaaleista sekä värityksestä. Huvimajojen ja venesuojojen rakentamista rantaan ei tulisi sallia.

Mahdollisuus kävelyreitit sijoittamiseen Ouluveden rantaan tulisi turvata kaikilla korttelialueilla.

- ***Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseolta*** on pyydetty lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja luonnoksesta, jotka koskevat asemakaavan muutosta keskustajaman korttelissa 2 (osa). Suunnittelualueella on 1870-luvulla rakennettu pappila ja 1890-luvulla rakennettu pappilan entinen kivinavetta. Pappila on nykyisin seurakunnan työsuhteasuntona. Navetta on peruskorjattu ja laajennettu seurakuntakeskukseksi 1970-luvulla. Kaava-alue (n. 2ha) sijaitsee Ähtärin keskustajamassa ja rajautuu lännessä Ouluvedeen.

Tavoitteena on kaavoittaa pappilan rantaan kaksi rivitalotonttia sekä rakentaa pappilan kaakkoispuolelle kerrostalo. Kaavamuutoksella on tarkoitus lisätä kaavamuutosalueen rakennuskorkeutta ja rakennustehokkuutta.

*Maakuntakaavassa (2005) koko Ähtärin keskustaajama on merkitty seutukuntakeskuk-
sen keskustoimintojen alueeksi (C). Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston vuonna
1984 hyväksymä Keskustaajaman osayleiskaava, jossa keskustaajama on varattu asu-
miseen, julkiselle hallinnolle ja palveluille kaavoitettavaksi alueeksi. Keskustaajaman
osayleiskaavojen tarkistus ja laajennus on ollut ehdotusvaiheessa 2013. Kaavaehdotuk-
sessa seurakuntakeskus ja pappila ovat merkitty suojeltaviksi.*

*Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1985 aluetta koskee merkinnät:
asuinkerrostalojen korttelialue ja kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten
korttelialue. Kaupunginvaltuuston hyväksymä Ähtärin kaupungin rakennusjärjestys on
vuodelta 2003.*

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on osallisena mainittu Etelä-Pohjanmaan
maakuntamuseo, mutta lausuntopyyntö saapui museolle vasta tammikuussa 2014.
Suunnitelma on puutteellinen. Vaikutusten arvioinnissa mainitaan kaavan tavoitteina
ottaa huomioon tietyt kriteerit, kuten elinympäristön laatu ja kulttuuriympäristön alue-
kokonaisuus. Vaikutusten arvioinnissa on tukeuduttava viimeksi tehtyihin kulttuuriym-
päristö- ja maisemaselvityksiin, jotka on tehty Keskustaajaman osayleiskaavojen laati-
misvaiheessa vuonna 2011. Suunnittelualueella sijaitsevaa pappilaaja navettaa ei mai-
nita osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.*

*Viimeksi tehdyt selvitykset on otettava huomioon asemakaavamuutosta laadittaessa.
Maiseman perusmngosta vuonna 2009 tehdyssä maisemaselvityksessä koko Ähtärin
keskusta on määritelty rakennushistoriallisesti tai muuten merkittäväksi rakennetuksi
maisema-alueeksi. Siinä keskustan virkistysalueena mainitaan yleinen uimaranta Oulu-
veden itärannalla. Parhaina maisemanäkyminä mainitaan Ouluveden vastarannalta ja
Virtaintien sillalta kohti keskustaa avautuvat näkymät. Pappila ja seurakuntakeskus
sijaitsevat juuri tällä rannalla.*

*Kulttuuriympäristöselvityksessä (2011) on esitelty Ähtärin keskustan kulttuurimaisema-
alueet ja rakennetun kulttuuriympäristön arvokkaaksi luokitellut kohteet. Vuoden 2013
yleiskaavaehdotuksessa uudisrakentaminen esitetään sijoitettavaksi keskustan lievealueil-
la ja uusille asuntoalueille Halkoniemeen ja valtatie pohjoispuolelle.*

*Maakuntamuseo ei voi puoltaa asemakaavamuutosta pappilan rannan osalta. Pappilan
rantaan ei tule rakentaa rivitaloja, koska ne muuttaisivat liikaa Pappilan miljööttä ja
maisemaa. Pappila on rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä myös maisemallisesti
tärkeä kohde. Pappilan ja seurakuntakeskuksen muodostama alue on yleisessä käytössä
oleva kokonaisuus, joka tulee jatkossakin säilyä yleisessä käytössä esim. pitopalvelura-
vintolana tai päiväkotina.*

*Suunnittelualueella olevaan metsikköön on yleiskaavaehdotuksessa varattu tontti 3-
kerroksisen kerrostalon rakentamiseksi. Kerrostalon rakentaminen on tosin yleiskaava-
ehdotuksen mukainen, mutta se heikentää pappilanrannan maisema-arvoja. Kaava-
luonnoksesta ei myöskään saa riittävää kuvaa aiotusta kerrostalosta, koska kaavaselos-
tusta ei ole. Jotta vaikutukset olisivat mahdollisimman vähäiset, kerrostalo tulee sopeut-
taa alueen maiseman ja topografian ominaispiirteisiin. Maakuntamuseo palaa suunnit-
telualueen suojelukohteisiin kaavaprosessin seuraavassa vaiheessa.*

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus ja valmisteluaineisto tulevat ympäristölautakunnan toimesta nähtäville Ähtärin tekniselle osastolle Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27§:n ja maankäyttö- ja rakennuslain 65§:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kaupungin tekniselle osastolle ennen nähtävillä oloajan päättymistä. Aineisto lähetetään ennen nähtäville asettamista lausuntopyyntönä viranomaisille sähköisesti lukuun ottamatta Etelä-Pohjanmaan Ely-keskusta, jonne aineisto lähetetään paperiversiona.

Lausunnot ja muistutukset.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyötä on hoidettu lausuntomenettelyjen avulla.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Hankkeen tavoitteena on laatia alueelle asemakaava, jolla mahdollistetaan III kerroksisen kerrostalon rakentaminen, sekä pappilan uusio käytölle mahdollisuus.

4.4.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Suunnittelualue on seutukuntakeskuksen keskustoimintojen aluetta. Aluetta kehitetään taajamakuvallisesti eheyttäen kunnan keskuksena. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijainti määritellään kunnan kaavoituksessa..

Yleiskaava

Kaavaa valmisteltaessa on otettu huomioon vanha osayleiskaava, sekä valmisteilla oleva osayleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.11.2013 §97.

Asemakaava

Alueella on ennestään asemakaava, jossa alue on osoitettu (AK) Asuinkerrostalojen korttelialueeksi, sekä (YK) kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi.

4.4.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavoitettava alue on seutukuntakeskustaa ja ympäristö on rakennettua aluetta.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava muutoksesta korttelissa 2, muodostuu tontit 3, 4 ja 6.

(AK) Asuinkerrostalojen korttelialueeksi, (AL) Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, sekä (YK) kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi. Alueeseen kuuluu myös vähäinen osa vesialuetta (W).

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelu-alueen pinta-ala on n. 2 ha.

Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) on 4680 m². Rakennusoikeutta tontilla on $e=0.40$ eli noin 1870 m².

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) on 7328 m². Rakennusoikeutta tontilla on $e=0.20$ eli noin 1460 m².

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK) on 7685 m². Rakennusoikeutta tontilla on $e=0.20$ eli noin 1540 m².

Vesialue (W) on 1536 m².

5.1.2 Palvelut

Alue kuuluu Ähtärin keskustoimien alueeseen. Keskustassa on saavutettavissa kaikki peruspalvelut.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualueella sijaitseva puusto on pyritty mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Seurakuntakeskukselle kuuluvat ominaispiirteet tulee säilyttää. Pappilan alueen kartanomainen ilme tulee säilyttää ja sitä pyritään asemakaavalla vahvistamaan.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

AK alueelle saa rakentaa III-kerroksisia rakennuksia. (1/2kIII)

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-2)

AL-2 Pappilan säilytettävään rakennukseen voidaan sijoittaa asuin- liike- ja toimisto-toimintojen lisäksi myös ravintola- ja majoituspalveluja. Ennen peruskorjaussuunnittelun aloitusta suositellaan kuntoarvion laadintaa. Julkisivun korjaus tulee tehdä nykyinen ilme, pinnoitteet ja sävyt säilyttäen. Rakennus on sr-1 merkinnällä suojeltu. Korjaustöille on pyydettävä museoviraston lausunto.

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK)

YK alueella on seurakuntatalo laajennettu vanhaan suojeltuun luonnonkivirakennukseen. Rakennus on suojeltu ar-2 merkinnällä. Korjaus ja muutostöistä on pyydettävä museoviraston lausunto. Julkisivun korjaus- ja laajennustyöt tulee tehdä käyttäen nykyisiä pintamateriaaleja ja sävyjä. Huomionarvoista on rakennuksen luonnonkivi osa, joka tulee säilyttää.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Vaikutusten arvioinnin kohteet perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL 9 § ja MRA 1§).

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla muutetaan rakentamaton asuinkerrostalojen (AK) alue II kerroksisesta, III kerroksiseksi asuinkerrostalojen (AK) alueeksi, sekä jaetaan kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten alue (YK) kahdeksi tontiksi ja toinen tontti muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) ja toinen pysyy (YK) kortteli-alueena. AL alueelle sallitaan pappilan muuttaminen asumisesta, majoitus- ja ravintola tiloiksi, mutta julkisivut tulee säilyttää entisellään.

Yhdyskuntarakenne

Kaavalla saadaan olemassa olevaa asemakaava toteutettua paremmin ja eheytettyä seutukunnan keskustaa rakennetumpaan suuntaan.

Taajamakuva

Alueen rakentaminen täydentää taajamakuvaa rakennetumpaan suuntaan. Tärkeänä asiana on säilyttää pappila tuleville polville elinvoimaisena toimivana rakennuksena, jonka yleisilme pihapiireineen säilytetään. Asemakaava sallii pappilan käytölle monia mahdollisuuksia tehdyn hankesuunnitelman mukaan.

Seurakuntakeskus säilytetään ennallaan.

Uusi kerrostalo elävöittää aluetta ja tarjoaa kauniin ja viihtyisän asuinympäristön. Rakentaminen ei tule poikkeamaan olevasta rakennuskannasta. Rakennuksen kerroskorkeuden muutos on perusteltu lähiympäristössä olevien III- kerroksisten rakennusten kanssa.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavoitettava alue tukee keskustan tiivistämisyarkimyksiä.

Liikenne

Asutuksen lisääntyessä liikenne lisääntyy Kiertotiellä.

Tekninen huolto

Alue on helposti liitettävissä teknisiin verkostoihin.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemakuva

Pappila ja Seurakuntakeskus näkyvät kauniisti järven suuntaan. Asemakaava pyrkii täydentämään tätä näkymää. Lisärakentaminen, siis uusi kerrostalo tulee rakentaa nykyisen rakennuskannan ehdoilla. Se on havainnekuviissa esitetty pääperiaatteiltaan pappilan yleisilmeen toisintona päätykolmioin. Värisävyt julkisivussa ja vesikatolla tulee olla pappilan henkeen tehtyjä. Osa kerrostalotontin puustosta tulee säilyttää.



Kuva 8. Näkymä järveltä päin



Kuva 9. Kaavoittajan näkemys järveltä päin

Luonnon monimuotoisuus

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä 11.11.2013 osayleiskaavan yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä ei mainita erityisiä luontoarvoja suunnittelualueella.

Pohjavesialueet

Alueen lähellä ei ole pohjavesialueita.

5.4.3 Vaikutukset talouteen

Alueen infrastruktuurin rakentaminen ei vaadi kunnalta investointeja.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle rakennetaan yksi uusi asuinkerrostalo paikoitusalueineen ja pihoineen. Ouluveden rantaa asemakaavassa on esitetty lähivirkistysalue osayleiskaavan mukaisesti. Kaava ei aiheuta merkittäviä muutoksia alueen luonnonoloihin. Myös Pappilan uusi käyttö elävöittää ja virkistää kaupunkikuvaa.

5.6 Kaava-merkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on osoitettu kaavakartassa.

5.7 Nimistö

Suunnittelualueelle ei tule nimistömuutoksia.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavamääräykset. Havainnekuva ohjeistaa rakentamista alueen viihtyvyyden saavuttamiseksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava tulee voimaan, kun lainvoimainen hyväksymispäätös kuulutetaan. Toteuttaminen voidaan aloittaa tämän jälkeen. Kohta 2.3

Seinäjoella 10. maaliskuuta 2014



Jorma Keskiikonen
Arkkitehti SAFA



Anssi Kiviniemi
Rakennusinsinööri (AMK)

LIITE 1 Periaateluonnos

