

VANHAKAUPPALA (1), KORTTELI 14 SALEN ALUE, ASEMAKAAVAN MUUTOS

SELOSTUS

Luonnosvaihe 12.11.2013



Vireilletulo: kaavoituskatsaus 4.7.2013

Kaavaluonnos: 12.11.2013,

Kaavaehdotus:

Kunnanhallitus:

Kunnanvaltuusto:

IKAALISTEN KAUPUNKI

Kaavoitus- ja mittastoimi

2013

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Ikaalisten kaupungin Vanhakauppalan kaupunginosan (1) osaa korttelista 14 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Vanhakauppalan kaupunginosan (1) korttelin 14 tontti 1.

Asemakaavan laatija: Ikaalisten kaupunki, Tekniset palvelut, osoite: PL 33, 39501 Ikaalinen.

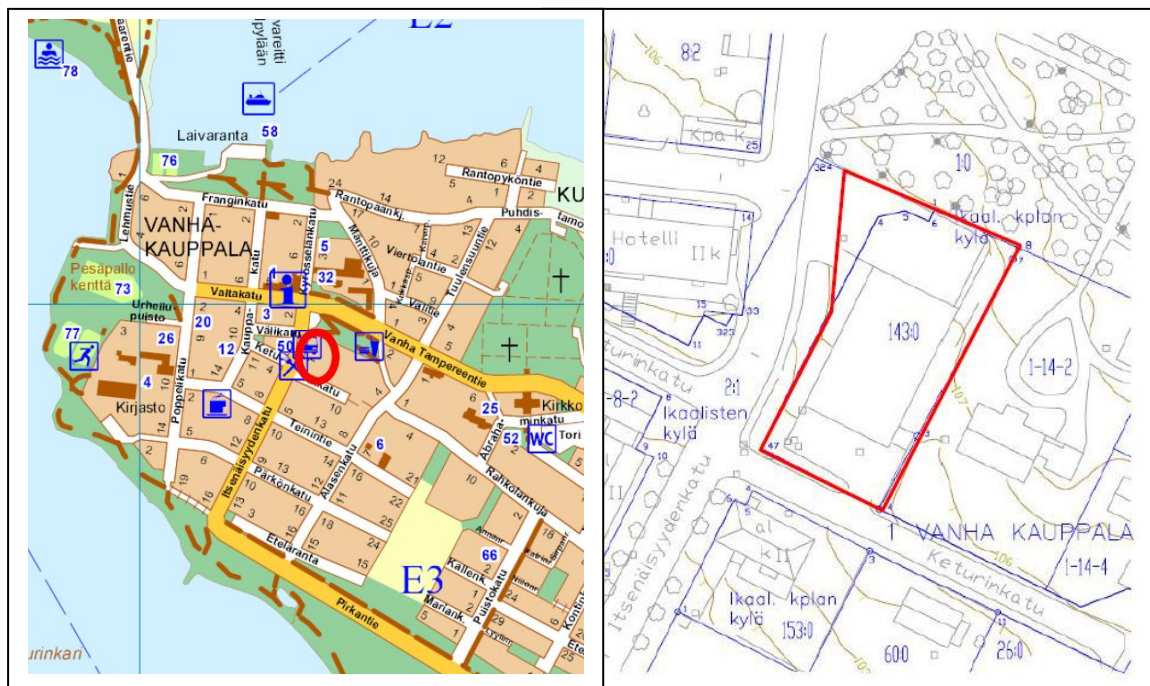
Asemakaavan vireille tulosta on tiedotettu 4.7.2013

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.201__.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vanhakauppalan (1) kaupunginosassa korttelissa 14 Itsenäisyydenkadun itä- ja Keturinkadun pohjoispuolisella alueella käsittäen pääasiassa Ikaalisten kauppalan kylän (401) Tavaratalo RN:o 143:0 nimisen kiinteistön (kiinteistötunnus 143-401-143-0). Lisäksi alueeseen kuuluu osa Ikaalisten kylän (406) kiinteistöstä RN:o 2:1. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 0,3 hehtaaria.

Suunnittelualue on vanhaa Ikaalisten epäitsenäisen kauppalan ruutukaava-aluetta, jolle ensimmäinen kaava laadittiin 1940 –luvulla.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijoittuminen ja likimääräinen rajaus.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

SALEN ALUE, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa arvokkaaseen ympäristöön soveltuvan kerrostalon rakentaminen nykyisen Salen rakennuksen tilalle.

1.4 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	TUNNISTETIEDOT	3
1.2	KAAVA-ALUEEN SJAINTI.....	3
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS.....	3
1.4	SISÄLLYSLUETTELO.....	4
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
2	LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
2.1.2	Luonnonympäristö	5
2.1.3	Rakennettu ympäristö.....	5
2.1.4	Maanomistus.....	7
2.2	SUUNNITTELUTILANNE	7
2.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
3	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	10
3.1	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN TARVE	10
3.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	10
3.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	10
3.3.1	Osalliset	100
3.3.2	Vireille tulo	10
3.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
3.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	11
3.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	11
3.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	11
3.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	11
3.5	ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT	11
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
4.1	KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS.....	11
4.1.1	Palvelut.....	12
4.2	ALUEVARAUKSET	12
4.2.1	Korttelialueet	12
4.2.2	Muut alueet	12
4.3	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	12
4.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	123
4.3.2	Vaikutukset luonnonympäristöön.....	13
4.3.3	Sosiaaliset vaikutukset	14
4.4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	14
5	TIIVISTELMÄ	15
5.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	15

1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista
	LIITE 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
	LIITE 2: Asemakaavan seurantalomake
	LIITE 3: Valmisteluvaiheen kuuleminen
	LIITE 4: Havainnekuva
	LIITE 5: Leikkaus ja korkeusasema
	LIITE 6: Katunäkymä
	LIITE 7: Valokuvia kaava-alueelta ja lähiympäristöstä

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee vanhassa keskustassa Itsenäisyydenkadun ja Keturinkadun kulmauksessa. Alueella on 1970 –luvulla rakennettu ja nykyisin tyhjillään oleva Salen kaupparakennus. Pohjoisosastaan alue rajoittuu puistoon ja itäosastaan Keturin tonttiin (vanha kappalaisen pappila).

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,3 hehtaaria.

2.1.2 Luonnonympäristö

Topografia:

Suunnittelualue kallistaa loivasti lounaaseen ja sijoittuu korkeustasojen +105...+108 väliin. Alue on noin 23 metriä Kyrösjärven pinnan yläpuolella.

Maaperä:

Suunnittelualueen maaperä on karkeaa hiettaa.

Rakennettavuus:

Alue on rakennettu. Alueen perustamisolosuhteet ovat hyvät.

Luonnonolot:

Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä jäljellä. Nykyisen kaavan mukainen korttelialue on käytössä. Vähäisillä osilla on istutettua nurmikkoa. Katualueiden reunoissa on puuri-vit.

Maisema:

Tontti sijoittuu keskeiselle osalle Vanhan Kauppalan valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

Pohjavesi ja pintavedet:

Alue ei ole pohjavesialuetta. Alueella on rakennetut verkostot.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne:

Alue sijoittuu ensimmäisen kaava-alueen Vanhan Kauppalan (Ikaalisten epäitsenäisen kauppalan ruutukaava-alueen) ulkopuolelle. Kauppalan laajennuksen ns. toinen kaava laadittiin 1917 –luvulla ja noudatettavaksi 1921. Kaavaa laajennettiin 1940 -luvulla. Kaava-alue ja lähiympäristö on rakentunut vaihteittain aina 1970 –luvulle saakka. Alueella ja sen ympäristössä on viime vuosikymmeninä tullut muutoksia lähinnä rakennusten käytöissä, joissa liiketoiminta on vähentynyt ja siirtynyt ”vanhan keskustan” ulkopuolelle. Suunnittelualueelle on 1970-luvulla rakennettu SOK:n kauppa. Viimeksi siinä on toiminut Salen kauppa. Rakennus on nykyisin tyhjillään. Ränсистymään päässyt ja tyhjillään oleva rakennus ei ole keskustarakenteen tai taajamakuvan kannalta edustava näky.

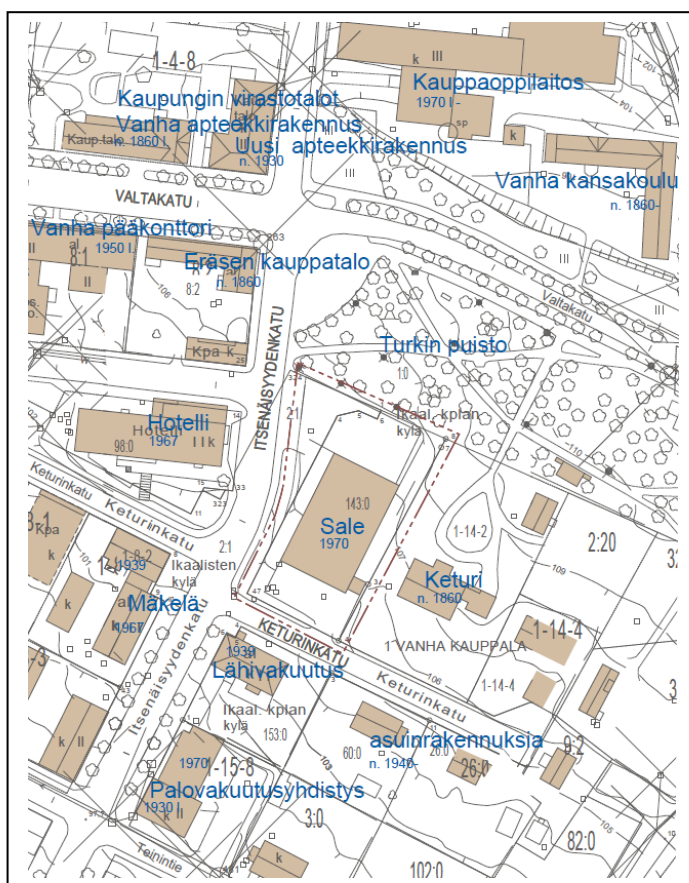
Liikenne:

Suunnittelualue rajoittuu rakennettuihin katuihin Itsenäisyydenkatuun ja Keturinkatuun. Alueen liikenne välittyy kokoojakatutasoisen Itsenäisyydenkadun kautta.

Kulttuuriympäristö:

Suunnittelualue sijoittuu Ikaalisten kauppalan ensimmäisen kaavan (1858) ulkopuolelle. Kauppalan kaikkien tonttien rakennuttua käynnistyi kauppalan laajennuksen suunnittelu alkuaan Keturin kappalaisen virkatalon maa-alueille. Arkkitehti Bertel Strömmerin laatima asemakaava ja rakennusjärjestys tuli noudatettavaksi vuonna 1921. Asemakaava perustui osittain vuonna 1914 pidettyyn suunnittelukilpailuun. Kauppalan alueen asemakaavaa laajennettiin 1940 – luvulla Strömmerin laatimana. Rakennuskaavaa on uudistettu tämän jälkeen 1960 – luvun lopussa ja nykyinen kaava on vuodelta 1998. Ikaalisten vanha kauppala ja kunta yhdistettiin 1972. Ikaalinen tuli kaupungiksi 1977.

Salen tontti on alkuaan kuulunut Keturin virkatalon kokonaisuuteen. Nykyinen kaupparakennus on valmistunut 1970-luvun alussa. Suunnitelmat on laadittu SOK:n Rakennusosastolla 1970. Ajalleen tyypillisessä rakennuksessa on I-kerroksinen kauppatila ja lounaispäädyssä II-kerroksiset toimistotilat. Viimevuosina rakennus on ollut tyhjiään ja se on ränsistynyt. Tontin pohjoisreunassa on käytössä oleva pysäköintialue. Eteläreunassa on pysäköinti ja lastausalue.

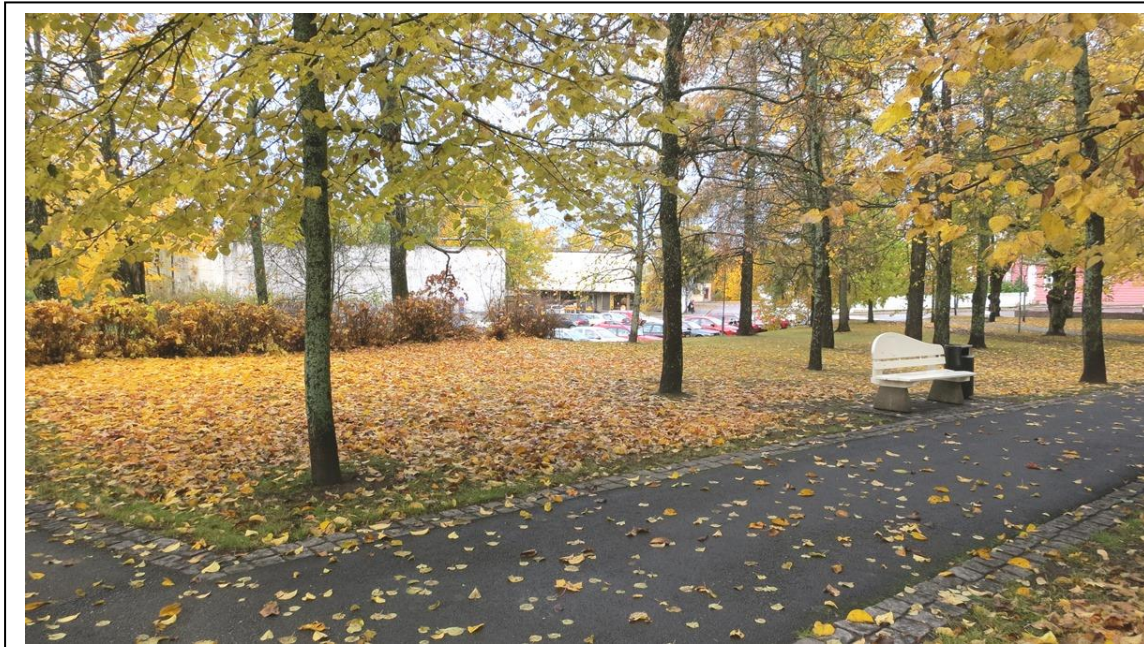


Kuva 2. Lähiympäristön rakennuskantaa.

Lähiympäristön rakennuskanta on ajallisesti rikasta. Vanhinta ja osittain vanhan kauppalan 1. kaavaan perustuvaa rakennuskantaa ovat Valtakadun molemmiin puoliin sijoittuvat Eräsen kauppatalon ja Vanhan apteekin rakennukset (1860-). Samalle ajalle ja kauppalan ulkopuolelle sijoittuvat Vanhan kansakoulun rakentuminen ja Keturin säilynyt päärakennus. Kauppalan kaava-alueen laajennuksen jälkeistä rakennuskantaa ovat Palovakuutusyhdistyksen vanha osa (1933) ja Lähivakuutuksen rakennus (1930-I.), sekä Keturinkadun varteen rakennetut asuinrakennukset. Samaan aikaan sijoittuva Uusi apteekkirakennus rakennettiin 1930 –luvulla Valtakadun ja Kyröselänkadun kulmaukseen.

Ympäristön myöhempiä rakennuskantaa edustaa mm. Hotellirakennus vuodelta 1967, Vanha pääkonttori 1950 –luvulta, Mäkelän liikerakennus vuodelta 1967 ja Palovaikutusyhdistyksen laajennus 1970 –luvulta.

Vanhalle kauppialle on tyypillistä puurivien reunustamat kadut ja säännölliset puisto-alueet. Lehmuksin molemmilta sivuilta reunustama Itsenäisyydenkatu perustuu vuoden 1917 suunnitelmiin. 1870-luvulla on määrätty puistolle paikka Keturin ja kansakoulun väliin. Nykyisinkin Turkinpuisto kuuluu olennaisena osana Vanhan kauppialan rakennettua kokonaisuutta.



Kuva 3. Näkymä Turkinpuistosta suunnittelualan suuntaan.

Liitteessä 6 on valokuvia kaava-alueelta ja lähiympäristöstä.

Tekninen huolto:

Kaava-alue kuuluu teknisen huollon piiriin.

Muinaisjäännökset:

Alueella ei ole muinaisjäännöksiä.

Ympäristöhäiriöt:

Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

2.1.4

Maanomistus

Kaava-alueeseen kuuluu kiinteistö 143-0, joka on rakennusliikkeen omistuksessa. Lisäksi alueeseen kuuluu osa kaupungin omistamasta kiinteistöstä 2-1.

2.2

Suunnittelutilanne

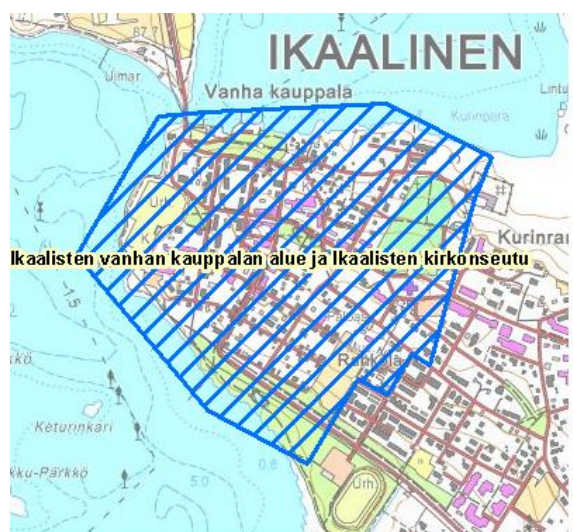
2.2.1

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Salen alue kuuluu osana valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Ikaalisten vanhan kauppalan alue ja Ikaalisten kirkonseutu (RKY 2009).

Aluekuvauksessa mm. todetaan; Ikaalinen on maamme ensimmäinen kauppa. Ikaalisten vanhan kauppalan 1800-luvun puolivälin asemakaavarakenne puistokäytävineen ja -kujineen on edelleen nähtävissä. Kauppalan alueen nykyinen rakennuskanta ulottuu vanhimmilta osiltaan 1800-luvun puoliväliin, asemakaavan luomisen aikaan. Merkittävimpiä 1900-luvun alkuvuosikymmenten yksittäisiä rakennuksia ovat arkkitehti Bertel Strömmerin suunnittelema, Ikaalisten Maataloustuottajien 1919-1924 rakennuttama Oma Tupa sekä nykyisin kaupungin virastotalona toimiva Uusi Apteekkitalo. Myös vanhimmat kauppa- ja liikerakennukset ovat peräisin 1800-luvun puolelta. Kauppalan itäpuolella, Ikaalisten kunnan puolella sijaitsevat mm. kirkko sekä kesti- ja käräjätalona toiminut Rahkolan tilakeskus.

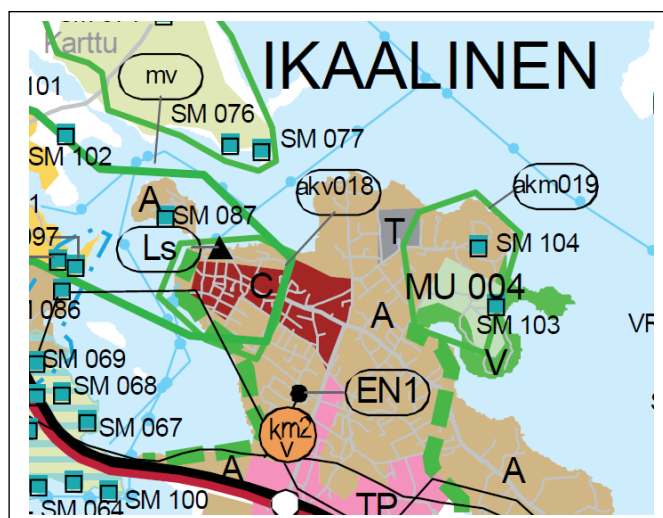


Kuva 4. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Maakuntakaava:

Ikaalisissa on voimassa maakuntavaltuuston 9.3.2005 hyväksymä ja valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistama Pirkanmaan 1. maakuntakaava. Se on ns. kokonaismaakuntakaava, jossa on käsitelty maakunnan keskeiset maankäyttökysymykset.

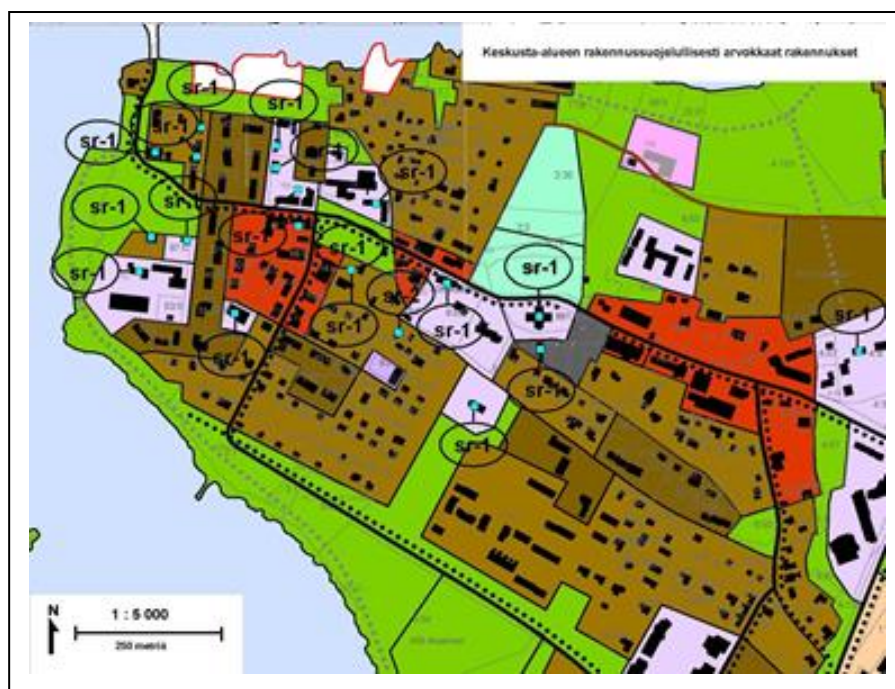
Maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustapalvelujen alueeksi (C). Kaava-alue on osa laajempaa matkailun kehittämisen aluetta (mv) ja valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (akv018).



Kuva 5. Ote maakuntakaavasta.

Yleiskaava:

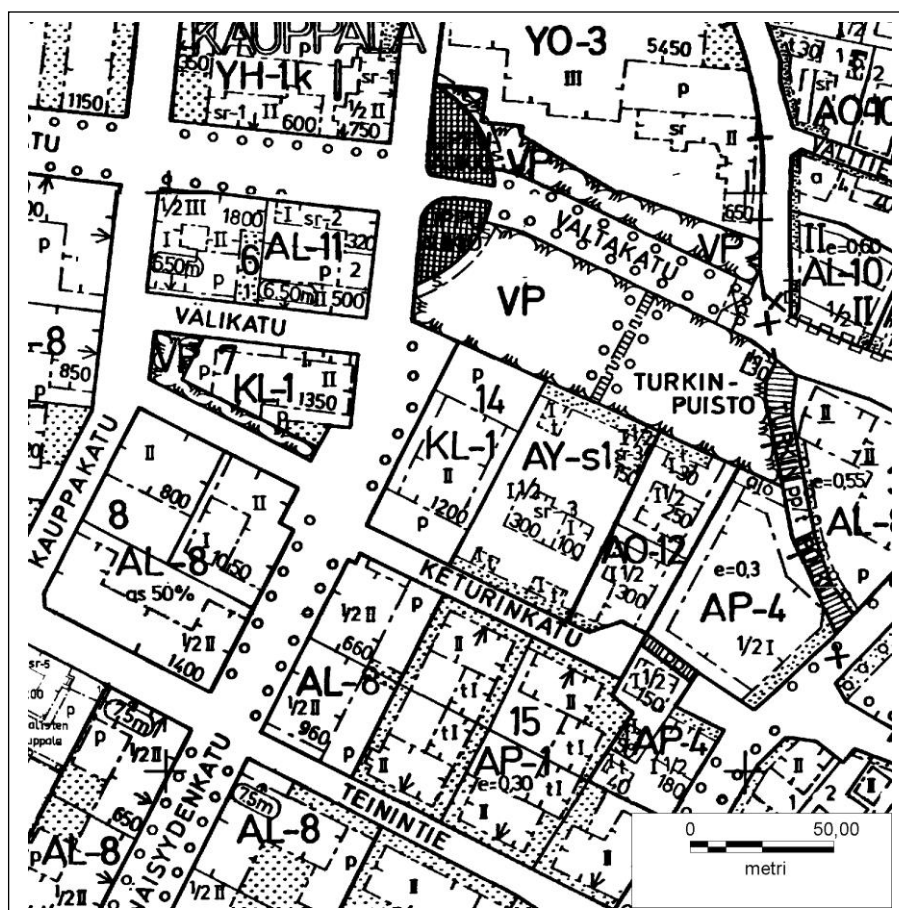
Keskeisen alueen osayleiskaava (Keskusta, Kylpylä, Kilvakkala, Teikangas) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.9.2005 oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavassa suunnittelualaue on osoitettu keskustapalveluiden alueeksi (C). Alueeseen liittyvän kadun reunaan on osoitettu kevyen liikenteen väylä. Alue kuuluu valtakunnalliseen vanhan kauppalaan perinnemaisema-alueeseen.



Kuva 6. Ote osayleiskaavasta.

Asemakaava:

Alueella on voimassa 26.5.1998 vahvistettu asemakaava, jossa suunnittelualueelle on osoitettu II-kerroksisten liikerakennusten korttelialuetta (KL-1). Samaan korttelialueeseen liittyvän kaupungin omistaman kiinteistön 143-406-2-1 vähäisen osan (n. 45m²) kanssa korttelinosalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1200 ke-m². Korttelialueen etelä-, länsi- ja pohjoispuolella on voimassa 9.11.1990 hyväksytty asemakaava. Korttelin idänpuoleisella tontilla on voimassa 14.5.2001 hyväksytty asemakaava, jossa on AY-s merkintä.



Kuva 7. Ote asemakaavayhdistelmästä.

3 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavasuunnittelun tarve

Tärkeänä kaupungin kehittämiskohteena on koettu vanhan kauppalan ja sen lähialueen persoonallisen miljööän parantaminen, erityispiirteiden säilyttäminen ja rakennuskannan hyvä kunnossapito. Alueella on jo useita vuosia käyttämättömänä ollut huonokuntoinen ns. Salen liikerakennus ja aikanaan tapahtuneen omistajamuutoksen seurauksena omistajien tavoitteeksi on tullut mahdollinen asemakaavan muuttaminen.

3.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Ympäristölautakunta on kokouksessaan 15.6.2010 hyväksynyt suunnittelualueen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, jota täydennettiin ja käsiteltiin uudelleen 24.9.2013. (liite 1)

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on mainittu alustavasti osallisiksi katsotut.

3.3.2 Vireille tulo

Kaavahankkeesta on uudelleen tiedotettu kaavoituskatsauksen yhteydessä 2012 ja 2013. Ympäristölautakunta on kokouksessaan 21.8.2013 (62§) hyväksynyt suunnittelualueen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu tiedoksi. Hanketta on käsitelty työneuvottelun yhteydessä. Luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa pyydetään lausunnot. Neuvotteluita käydään tarvittaessa.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet:

Kaupungin yhtenä keskeisenä tavoitteena on monipuolisten vetovoimaisten asuntoaluiden luominen.

Lähtökohtaisena tavoitteena on Ikaalisten vanhan kauppalan kehittäminen luomalla alueelle mahdollisuus ympäröivään kaupunkikuvaan ja valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön soveltuvan viihtyisän asuinrakennuksen rakentamiseen. Tarkoituksena on purkaa käyttämättömänä ollut, huonokuntoinen liikerakennus ja korvata se uudisrakennuksella.

Suunnittelualue on katualueita ja vähäistä tontin kulmausta lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa.

Maakuntakaava:

Alue on maakuntakaavassa keskustapalvelujen alueena.

Yleiskaava:

Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen alueena.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet:

Alue on tärkeä osa vanhaa kauppala- ja alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Sijainti arvokkaassa ympäristössä asettaa suunnittelulle ja toteutukselle erityisiä vaatimuksia kohteen soveltumisesta ympäröivään kokonaisuuteen.

3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet:

3.5 Asemakaavan vaihtoehdot

Rakennuksen sijoittumisesta on laadittu kaksi vaihtoehtoa. Luonnosvaiheessa molemmat sijaintivaihtoehdot asetetaan nähtäville ja kuultavaksi.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutoksella (luonnosvaihe) osoitetaan asuinrakennusalueen korttelialue, joka mahdollistaa kerrostaloasuntojen lisäksi liike- ja toimistotilojen rakentamisen sekä huoneisto-ohjelmitiloja. Alueen pinta-ala on 2595 m², kerrosluku on IV ja enimmäisrakennusoikeus 1800 k-m² (e=0.69). Voimassa olevaan kaavaan nähden korttelialueen kerrosluku kasvaa kahdella kerroksella, pinta-ala kasvaa 284 m² ja rakennusoikeus kasvaa 600 k-m².

Molemmissa vaihtoehdoissa pinta-alat ja rakennusoikeuden enimmäismäärä sekä kerrosluku säilyy samana. Vaihtoehdoilla on tutkittu rakennuksen sijoittumista korttelialueella.

Kaupunkikuva ja miljöö	Nykyinen kauppakiinteistö on ollut vuosia tyhjillään ja rakennus on rapistunut. Hoitamaton ympäristö ei ole ollut kaupunkikuvallisesti edustava. Kaupunkikuvan kannalta on myönteistä saada tärkeä osa vanhasta kauppalaista uudelleen käyttöön. Kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää nykyisen rakennuksen purkamista. 1970-luvun liikerakennuksella ei ole erityistä kulttuurihistoriallista arvoa. Kaavamuutoksella (luonnosvaihtoehdot) esitetään IV kerroksisen asuinkerrostalon rakentamista nykyisen Salen paikalle (a) tai pohjoisemmaksi nykyisen pysäköintialueen paikalle (b). Rakennuksen huippu tulee olemaan korkeustasolla noin 121.5 (a) ja 123 (b). Läheisiin rakennuksiin verrattuna uudisrakennus nousee selkeämmin korkeammalle, mutta kuitenkin läheistä puustoa matalammalle. Kaukomaisemassa erot ovat pieniä (vrt LIITE 5). Vaihtoehdot eroavat toisistaan lähinnä rakennuksen sijoittamisen suhteen, mikä vaikuttaa kuitenkin monella tapaa kaupunkikuvaan ja -tilaan. Rajautuuko rakennus puistoon (b) vai onko sijainti enemmän nykyisen kaltainen, jossa pysäköintialue sijoittuu puiston reunaan nykyiseen tapaan. Miten rakennus muodostaa yhtenäistä katutilaa. Itsenäisyydenkadulla rakennukset on pääosin rajattu kadun reunaan. Vaihtoehdossa a uudisrakennus sijoittuu lähemmäksi Itsenäisyydenkatua. Sijainti vaikuttaa myös korkeusasemaan. Maasto laskee lounaaseen päin. Lähempänä puistoa rakennuksen lattiataso sijoittuisi korkeammalle. Alustavien luonnossuunnitelmien perusteella on uudisrakennuksen kattomuotona aumakatto ja julkisivuväriä valkoinen. Ympäröivä rakennuskanta huomioiden aumakatto tuntuu luontevalta. Läheisten rakennusten värit ovat vaaleita, keltaisia, valkoisia ja punertavia.
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset	Alue on tärkeä osa vanhaa kauppala ja kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Rakentaminen edellyttää huolellista suunnittelua ja toteutusta. Kaavamääräyksissä edellytetään, että rakennuksen julkisivun tulee sopeutua ympäristön historiallisesti arvokkaiden tai kaupunkikuvan kannalta tärkeiden rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja väriyksen suhteen.
Tekninen huolto	Alueella on rakennetut verkostot
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä eikä kaavalla sellaista osoiteta.

4.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu	Kyrösjärveltä näkyvässä kaukomaisemassa ei ole merkittäviä muutoksia tulossa. Rakennuksen korkeus ei tule puustoa eikä kirkkoa korkeammalle. Toteutuksella on vaikutuksia lähiasukkaiden näkymiin ja mm. puistonäkymiin. Piha-alueen istutuksilla ja viimeistelyllä on myönteisiä vaikutuksia ympäristöön. Kaava-alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä eikä erityisiä luontoarvoja.
--	--

Vesistöt ja pohjavedet	Alue liittyy olemassa oleviin verkostoihin mm. hulevesien osalta. Kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia vesistöihin.
Maaperä	Ei erityisiä vaikutuksia maaperään.
4.3.3 Sosiaaliset vaikutukset	
Viihtyvyys, toimintojen keskinäiset suhteet	Toteutus tukee keskustan eheyttämistä. Asukasmäärän kasvu lisää sosiaalista kanssakäymistä. Kaava mahdollistaa liiketilojen säilymisen. Hissin rakentaminen tukee esteetöntä liikumista.

4.4

Asemakaavan toteutus

Kerrostalon rakentaminen on mahdollista, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan.

Rakentamisessa tulee erityisesti huomioida alueen sopeutuminen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Kohde edellyttää korkeatasoista suunnittelua ja toteutusta.

Rakennusjärjestykseen liittyvissä Wanhan kauppalan rakennustapaohjeissa (20.2.2001, Suunnittelukeskus Oy) on ohjeita mm. nykyisen rakennuskannan korjaamiseen, laajentamiseen sekä miljöön parannustoimenpiteisiin.

Uudisrakentamiseen on seuraava ohjeistus:

Paikkoja uudisrakentamiseen Wanhassa kauppalassa on hyvin vähän, mutta sitäkin merkittävämpiä kaupunkikuvan kannalta. Uudisrakennuksen suunnittelutehtävä alueella on haasteellinen, koska alue on rakennuskannaltaan kirjava. Uudisrakennuksen tulisi olla kaupunkikuvaa eheyttävä ja samalla omaleimainen.

Uudisrakentamisen periaatteet:

- Suunnitteluun tulee panostaa erityisesti.
- Rakennuslupahakemuksen liitteenä tulee olla katujulkisivututkielma, jossa näkyvät myös viereisten tonttien rakennukset.
- Uudisrakentamisen tulee olla Wanhan kauppalan identiteettiä tukevaa.
- Rakennuksesta tulee nähdä, että se on uusi. Irralliset romantisoivat koristeaiheet eivät sovi alueelle.
- Suunnittelussa tulee ottaa huomioon ympäristön rakennuskannan sijoittuminen tontille, materiaalit, mittasuhteet ja värytys.

Materiaalit ja värit:

- Alueelle sopivia julkisivumateriaaleja ovat peittomaalattu puu ja rappaus.
- Betonielementtijulkisivut eivät ole toivottavia. Mikäli betonia käytetään julkisivussa, tulee saumat sijoittaa vähemmän häiritsevästi. Pinnan tulee olla väribetonia tai käsitelty rappauksenomaisesti.
- Sopivia kattomuotoja ovat pulpetti- ja harjakatot. Katemateriaaleiksi käyvät tiili, sileä huopa ja konesaumattu pelti.
- Julkisivuvärytyksen tulee noudattaa vaalean maanläheistä skaalaa.

5 TIIVISTELMÄ

5.1 Kaavaproessin vaiheet

Vireille tulosta on tiedotettu 13.8.2010. Kaavoitus on alkanut vuoden 2010 hyväksytyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Suunnitelmaa on täydennetty 24.9.2013 ja prosessi käynnistetty uudelleen.

Luonnoksen käsittely Ympäristölautakunnassa 12.11.2013. Luonnosvaiheen nähtävillä-olo __.__.2013.

Ehdotusvaihe

Hyväksymisvaihe