



Ikaalisten kaupunki

VANHA KAUPPALA, KORTTELI 8 VANHAN OSUUSPANKIN TONTTI ASEMAKAAVAN MUUTOS

SELOSTUS

Luonnosvaihe



Vireilletulo: vireilletulokuulutus 25.2.2014

Kaavaluonnos: 18.3.2014

Kaavaehdotus:

Kunnanhallitus:

Kunnanvaltuusto:

IKAALISTEN KAUPUNKI

Kaavoitus- ja mittastoimi

2015

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Ikaalisten kaupungin Vanhan kauppalan kaupunginosan (1) korttelin 8 tonttia 3.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Vanhan kauppalan kaupunginosan (1) korttelin 8 tontti 3.

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

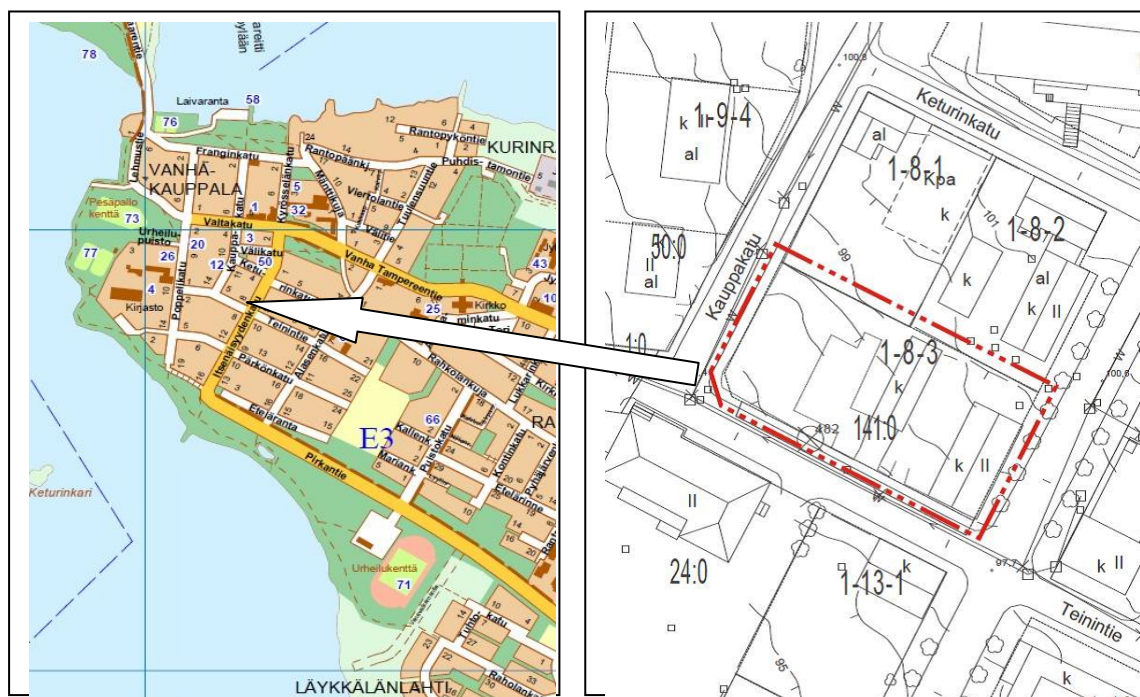
Asemakaavan vireille tulosta on tiedotettu 25.2.2014

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vanhan kauppalan (1) kaupunginosassa korttelissa 8 Teinintien pohjoispuolella. Lännessä alue rajautuu Kauppakatuun ja idässä Itsenäisyydenkatuun ja pohjoisessa korttelin 8 tontteihin 1 ja 2. Kaavamuutosalue käsittää Ikaalisten vanhan kauppalan kiinteistön 8-3 (kiinteistötunnus 143-1-8-3). Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,22 hehtaaria.

Suunnittelualue kuuluu osana ns. Ikaalisten vanhaa kauppala. Vanhan kauppalan ensimmäinen kaava laadittiin 1858 –luvulla ja suunnittelualueella ensimmäinen kaava tuli voimaan 1920 -luvulla.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijoittuminen ja likimääräinen rajaus.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

VANHA KAUPPALA KORTTELI 8, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa arvokkaaseen ympäristöön soveltuvan kerrostalon rakentaminen.

1.4 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	TUNNISTETIEDOT	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	2
1.4	SISÄLLYSLUETTELO	3
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	3
2	LÄHTÖKOHDAT	4
2.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
2.1.1	<i>Alueen yleiskuvaus</i>	4
2.1.2	<i>Luonnonympäristö</i>	4
2.1.3	<i>Rakennettu ympäristö</i>	4
2.1.4	<i>Maanomistus</i>	6
2.2	SUUNNITTELUTILANNE	6
3	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	8
3.1	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN TARVE	8
3.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	8
3.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	8
3.3.1	<i>Osalliset</i>	8
3.3.2	<i>Vireille tulo</i>	8
3.3.3	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i>	8
3.3.4	<i>Viranomaisyhteistyö</i>	8
3.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	8
3.4.1	<i>Lähtökohtaiset tavoitteet</i>	9
3.4.2	<i>Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen</i>	9
3.5	ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT	9
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
4.1	KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS	11
4.1.1	<i>Palvelut</i>	12
4.2	ALUEVARAUKSET	12
4.2.1	<i>Korttelialueet</i>	12
4.2.2	<i>Muut alueet</i>	12
4.3	KAAVAN VAIKUTUKSET	12
4.3.1	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</i>	12
4.3.2	<i>Vaikutukset luonnonympäristöön</i>	14
4.3.3	<i>Sosiaaliset vaikutukset</i>	14
4.4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15
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: Valokuvia kaava-alueelta ja lähiympäristöstä

LIITE 5: Viranomaisneuvottelumuistio

LIITE 6: Luonnosvaiheen vaihtoehdot.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee vanhassa keskustassa Kauppakadun ja Teinintien kulmauksessa. Alueella on 1950 –luvulla rakennettu, 1998 kokonaan asuinkäyttöön muutettu liike-asuinrakennus. Lisäksi tontilla on huonokuntoinen noin 1920 –luvulla rakennettu täystiilinen piharakennus. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,22 hehtaaria.

2.1.2 Luonnonympäristö

Topografia:

Suunnittelualan maasto nousee loivasti koilliseen ja sijoittuu korkeustasojen +95...+100 välille.

Maaperä ja rakennettavuus:

Suunnittelualan maaperä on karkeaa hietaa.

Alue on osittain rakennettu, perustamisolosuhteet ovat hyvät.

Luonnonolot:

Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä jäljellä. Teinintien ja Kauppakadun varteen on istutettu uusia katupuita. Alueella on nykyisin parkkipaikka vanhan pankkirakennuksen asukkaille sekä osittain nurmikkoa kasvavaa pihamaata.

Maisema:

Tontti sijoittuu Vanhaan Kauppalaan, valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Eteläpuolella sijaitseva Oma Tupa on merkittävä suojelukohde.



Kuva 2. Oma Tupa on hienona näkymäpäättenä Kauppakadulta katsottaessa.

Pohjavesi ja pintavedet:

Alue ei sijaitse tärkeäksi luokitellulla pohjavesialueella. Alueella on rakennetut verkostot.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne:

Alue sijoittuu Kauppalan laajennuksen ns. toiselle kaava-alueelle. Kaava laadittiin 1917 –luvulla ja se tuli noudatettavaksi 1921. Rajoittuva ensimmäinen Vanhan Kauppalan (Ikaalisten epäitsenäisen kauppalan ruutukaava-alueen) kaava on vuodelta 1858. Myöhemmin kauppalan kaava-aluetta laajennettiin 1940 -luvulla. Kaava-alue ja lähiympäristö ovat rakentuneet vaiheittain. Muutoksia on ympäristössä viime vuosikymmeninä tullut lähinnä rakennusten käyttötarkoituksissa, joissa liiketoiminta on vähentynyt ja siirtynyt ”vanhan keskustan” ulkopuolelle. Myös korvaavaa rakentamista on jonkin verran.

Liikenne:

Suunnitteluala rajoittuu rakennettuihin katuihin Kauppakatuun, Teinintiehen ja Itsenäisyydenkatuun.

Rakennettu ympäristö

Kauppalan ensimmäisen kaavan (1858) toteuduttua, 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. Myöhemmin Kauppalan alueen asemakaavaa laajennettiin 1940 – luvulla myös Strömmerin laatimana. Rakennuskaavaa on uudistettu tämän jälkeen 1960 – luvun lopussa ja nykyinen kaava on vuodelta 1991. Ikaalisten vanha kauppala ja kunta yhdistettiin 1972. Ikaalinen tuli kaupungiksi 1977.

Kaava-alueella on 1950-luvulla rakennettu kaksikerroksinen rappauspintainen liike- ja asuinrakennus. Rakennuksessa on toiminut Ikaalisten osuuspankki. Rakennus on muutettu 1998 kokonaan asuinkäyttöön.

Piha-alueella on säilynyt 1920-luvulla rakennettu täystiilinen navettarakennus. Rakennuksessa on myöhemmin ollut kaksi asuntoa, kolme autotallia ja varastotiloja. Nykyisin piharakennuksen asunnot ovat tyhjillään.

Länsiosa tontista on rakentamattomana. Alueella on pysäköintipaikkoja.

Kuva 3. Kaava-alueen ja lähiympäristön rakennuskantaa.



Kuva 4. Näkymä Teinintieltä suunnittelualueelle. Keskellä on tiilipintainen ja aumakattoinen ulkorakennus. Taustalla 1950-luvulla rakennettu ajalleen tyyppillinen asuin- ja liikerakennus.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on eri aikakausien rakennuskantaa. Merkittävänä yksittäisenä rakennuksena on Oma Tuvan vuosina 1918–1924 rakennettu suurikokoinen puurakenteinen, Bertel Strömmerin suunnittelema rakennus. Rakennuksen mittava entisöinti saatiin valmiiksi 2000-luvun alkupuolella rakennuksen säilyttämistä tähtäävän

yhdistyksen toimesta. Omatupa on erillisenä suojelukohteena asemakaavassa sekä osayleiskaavassa.

Kaava-alueen kanssa samassa korttelissa, pohjoispuolella on entinen Leppäkosken Sähkö Oy:n hallintorakennus 1930 –luvulta. Rakennus on nykyään asuinkäytössä. Viereissä on vanha kaupparakennus vuodelta 1982. Rakennuksessa toimii nykyisen taidegalleria. Gallerian itäpuolella on Mäkelän asuin ja liikerakennus. Vanhaosa on vuodelta 1939 ja uusi laajennus vuodelta 1967.

Rakennuskannasta on enemmän liitteessä 4. (LIITE 4)

Tekninen huolto:

Kaava-alue kuuluu teknisen huollon piiriin.

Muinaisjäännökset:

Alueella ei ole muinaisjäännöksiä.

Ympäristöhäiriöt:

Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

2.1.4

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

2.2

Suunnittelutilanne

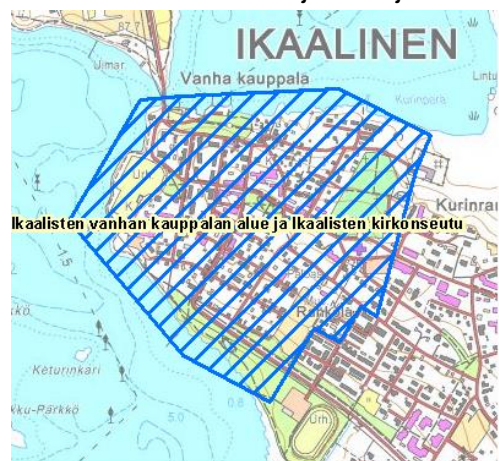
2.2.1

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Vanhan kauppalan kortteli 8 kuuluu osana valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Ikaalisten vanhan kauppalan alue ja Ikaalisten kirkonseutu (RKY 2009).

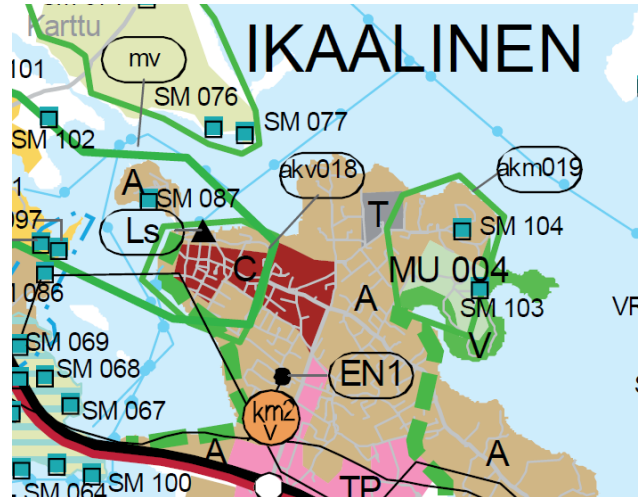
Aluekuvauksessa mm. todetaan; Ikaalinen on maamme ensimmäinen kauppala. Ikaalisten vanhan kauppalan 1800-luvun puolivälin asemakaavarakenne puistokäytävineen ja -kujineen on edelleen nähtävissä. Kauppalan alueen nykyinen rakennuskanta ulottuu vanhimmilta osiltaan 1800-luvun puoliväliin, asemakaavan luomisen 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 5. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Maakuntakaava:

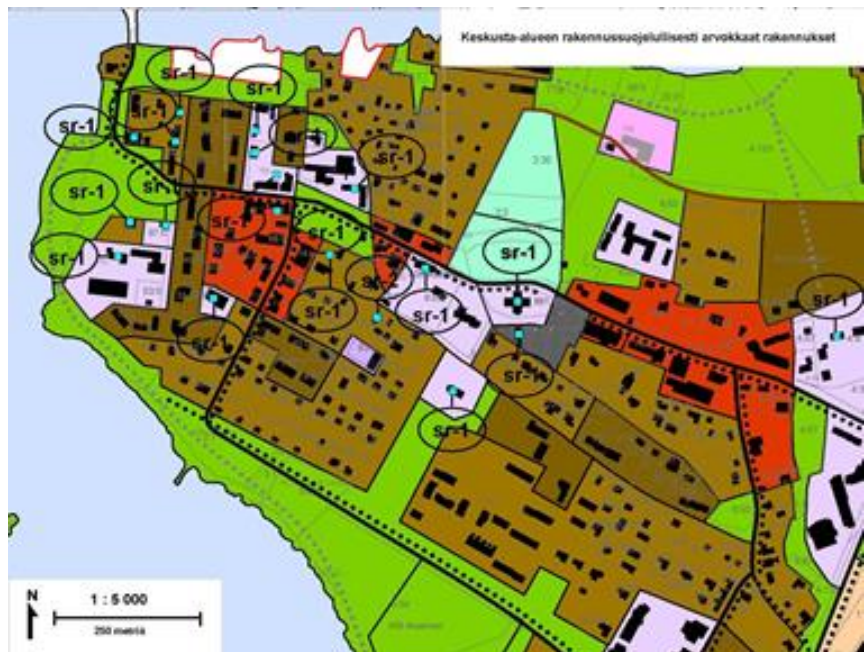
Ikaalisissa on voimassa maakuntavaltuuston 9.3.2005 hyväksymä ja valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistama Pirkanmaan 1. maakuntakaava. Se on ns. kokonaismaakuntakaava, jossa on käsitelty maakunnan keskeiset maankäyttökysymykset. Maakuntakaavassa alue on esitetty osin keskustapalvelujen (C) alueeksi. Merkintää täydentää matkailun kehittämisen aluerajaus (mv) ja valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön rajaus (akv).



Kuva 5. Ote maakuntakaavasta.

Yleiskaava:

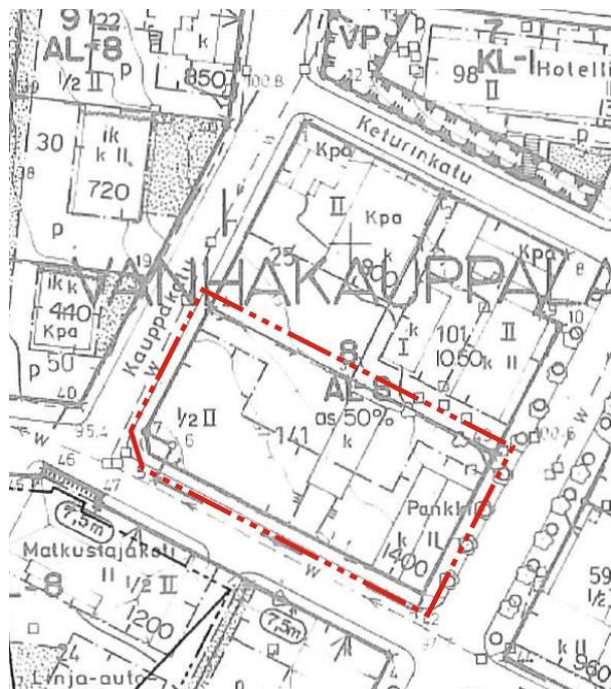
Keskeisen alueen osayleiskaava (Keskusta, Kylpylä, Kilvakkala, Teikangas) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.9.2005 oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustapalveluiden alueeksi (C). Alue kuuluu valtakunnalliseen vanhan kauppalan perinnemaisema-alueeseen.



Kuva 6. Ote osayleiskaavasta.

Asemakaava:

Alueella on voimassa 9.11.1990 vahvistettu asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualue on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena AL-8. Rakennusoiden enimmäismäärä on 1400 k-m². Sallitusta kerrosalasta 50% saadaan käyttää asuinkiinteistöjä varten. Kerrosluku on ½ II.



Kuva 7. Ote asemakaavayhdistelmästä

3 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavasuunnittelun tarve

Kaupungin tärkeänä kehittämiskohteena on vanhan kauppalan ja sen lähialueen parantaminen, erityispiirteiden säilyttäminen ja rakennuskannan hyvä kunnossapito. Tavoitteena on myös monipuolisten asuntojen tarjoaminen.

3.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Ympäristölautakunta on kokouksessaan 21.1.2014 päättänyt kaavoituksen käynnistämisestä sekä hyväksynyt suunnittelualueen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on mainittu alustavasti osallisiksi katsotut.

3.3.2 Vireille tulo

Vireilletulosta on kuulutettu 25.2.2014.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu tiedoksi. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 4.9.2014. Luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa pyydetään lausunnot. Neuvotteluita käydään tarvittaessa.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Lähtökohtaiset tavoitteet

Kaupungin yhtenä keskeisenä tavoitteena on monipuolisten vetovoimaisten asuntoalueiden luominen.

Lähtökohtaisena tavoitteena on Ikaalisten vanhan kauppalan kehittäminen luomalla alueelle mahdollisuus ympäröivään kaupunkikuvaan ja valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön soveltuvan viihtyisän asuinrakennuksen rakentamiseen. Kaavalla samalla tutkitaan tiilipintaisen piharakennuksen kohtalo.

Maanomistajan tavoitteena on saada tarkoituksenmukainen, kaupunkikuvaan sopeutuva, toteutuvissa oleva ratkaisu, jolla olisi myös rakentamistaloudelliset edellytykset.

Maakuntakaava:

Alue on maakuntakaavassa keskustapalvelujen alueena. Alue sisältyy valtakunnalliset arvokkaan kulttuurimaisema-alueen piiriin.

Yleiskaava:

Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen alueena. Alue kuuluu osana laajempaa kaupunki tai kyläkuvallisesti arvokasta aluetta.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet:

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

3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta todettiin seuraavasti. Pirkanmaan maakuntamuseo: Asemakaavaa varten tulee laatia suunnittelun alueen rakennuskannasta rakennetun ympäristön selvitys, jonka pohjalta voidaan tarkemmin määrittellä alueen rakennusten mahdolliset suojelutavoitteet sekä kaupunkikuvaan ja uudisrakentamiseen liittyvät reunaehdot. Suunnittelussa tulee myös huomioida lähiympäristön arvot, erityisesti vastaapäisen Oma Tuvan kulttuurihistoriallinen arvo ja kaupunkikuvallinen asema.

Hankkeesta käytiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 4.9.2014. Neuvottelussa painotettiin valtakunnallisesti arvokkaan Vanhan kauppalan arvoja; minkälainen rakentaminen korkeudeltaan, mittakaavaltaan ja tyyliltään sopii ympäristöön. Vaikutuksia tulee arvioida laajemman kokonaisuuden näkökulmasta. Tarkentava kulttuurihistoriallinen selvitys tulee laatia kaava-alueen ja sen lähiympäristön osalta. Asemakaavoituksen pohjana tulisi olla rakennustapaohjeistus, jolla olisi jo etukäteen ratkaistu reunaehdot kaavalle ja rakentamiselle. LIITE 5

3.5 Asemakaavan vaihtoehdot

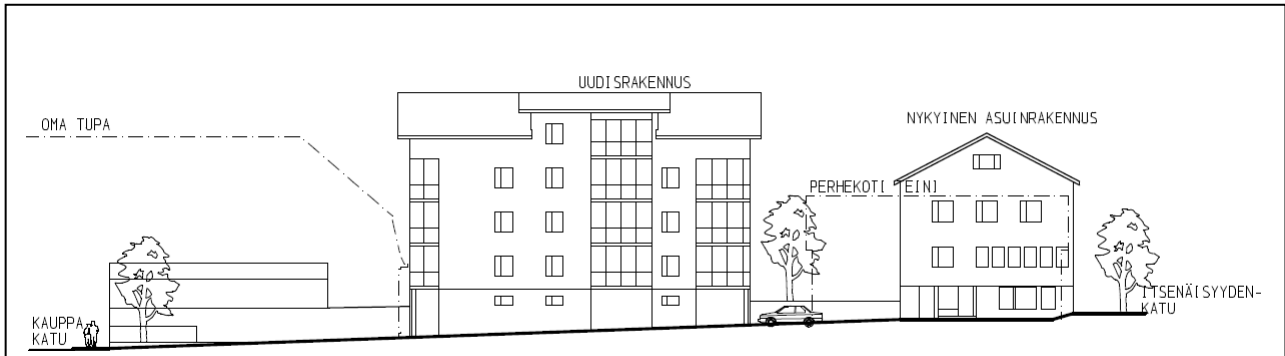
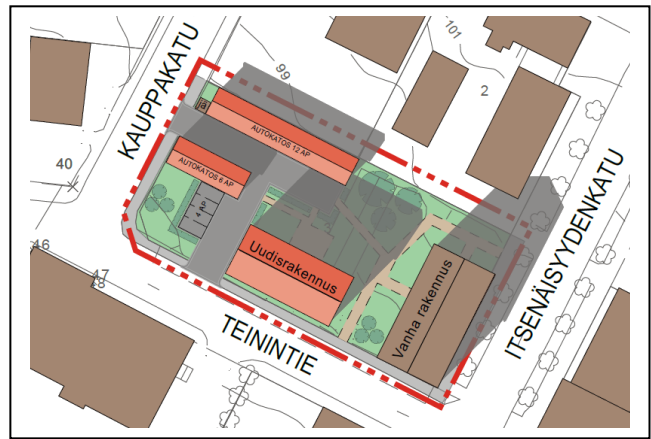
Kaavamutoksen pohjaksi on maaomistajan toimesta laadittu alustavia luonnoksia, joissa on tutkittu uudisrakentamisen määrää ja sijoittumista, pysäköinnin järjestämistä sekä muun tontin maankäyttöä.

Alustavien luonnosten pohjalta on laadittu kolme kaavaluonnosvaihtoehtoa. Ympäristölautakunta päätti 18.3.2014 asettaa luonnokset nähtäville. Kaavakartat ja -määräykset liitteessä 6.

Kaikissa vaihtoehdoissa vanha osuuspankin rakennus osoitetaan nykyisen käytön mukaisena asuinkerrostalona AK.

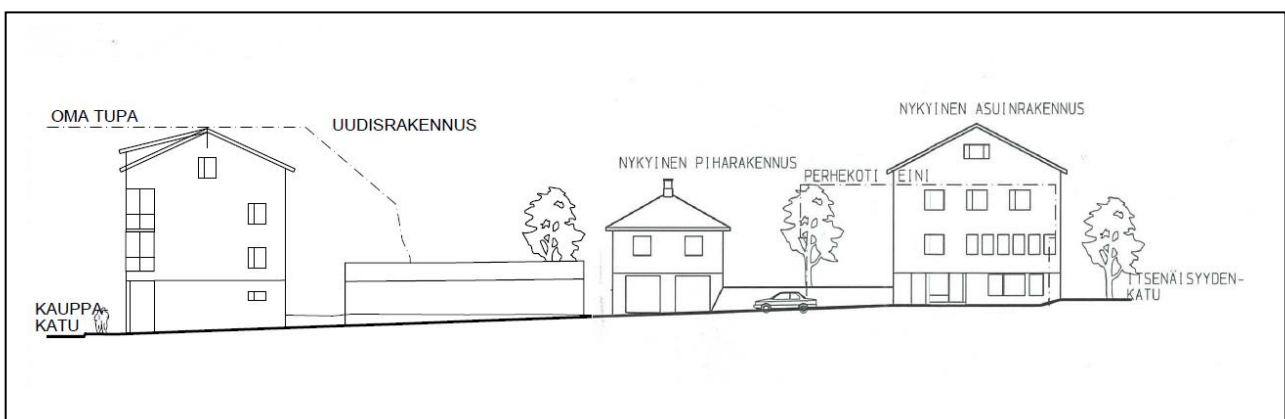
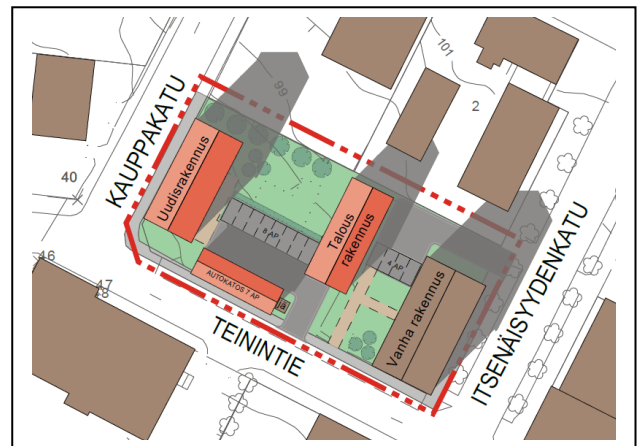
VAIHTOEHTO 1

Teinintien suuntaisena on osoitettu uusi asuinkerrostalo, jonka kerrosluku on IV u3/4. 1. kerrokseen voidaan sijoittaa autotallitiloja ja/tai tiloja yhteiseen käyttöön. Vaihtoehtoisesti 1. kerrokseen voidaan sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Autokatoksia on mahdollista sijoittaa kohtisuoraan Kauppakatuun nähden. Ratkaisu edellyttää alueella olevan piharakennuksen purkamisen. Alla olevassa Teinintien suuntaisessa leikkauskuvassa näkyy uudisrakennuksen suhde ympäröivään rakennuskantaan.



VAIHTOEHTO 2

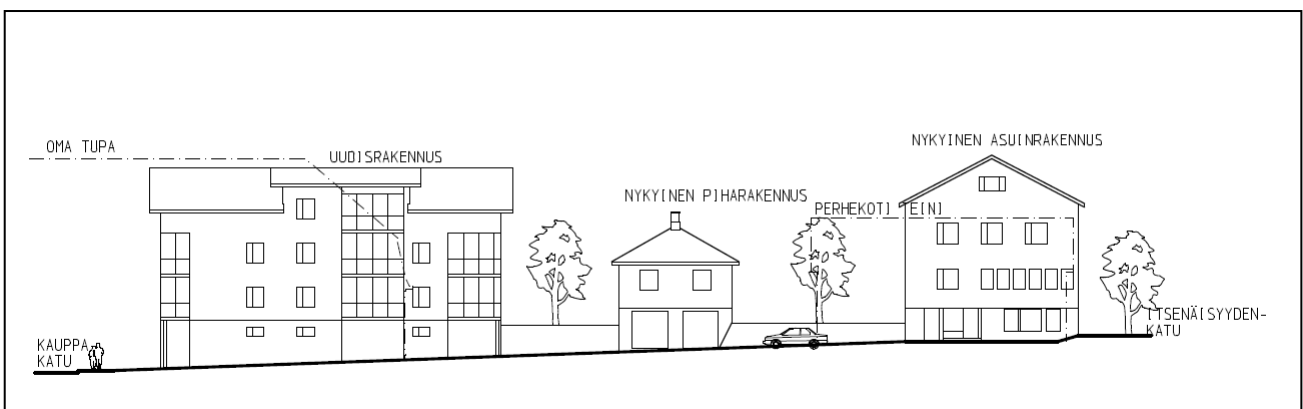
Kauppakadun suuntaisen on osoitettu uusi asuinkerrostalo, jonka kerrosluku on III u3/4. 1. kerrokseen voidaan sijoittaa autotallitiloja ja/tai tiloja yhteiseen käyttöön. Vaihtoehtoisesti 1. kerrokseen voidaan sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Autokatoksia on mahdollista sijoittaa Teininkadun suuntaisena. Ratkaisu mahdollistaa alueella olevan piharakennuksen säilymisen tai korvaamisen. Alla olevassa Teinintien suuntaisessa leikkauskuvassa näkyy uudisrakennuksen suhde ympäröivään rakennuskantaan.



VAIHTOEHTO 3

Teinintien suuntaisen on osoitettu uusi asuinkerrostalo on lähellä Kauppakadun kulmaa. Rakennuksen kerrosluku on III u3/4.

1. kerrokseen voidaan sijoittaa autotallitiloja ja/tai tiloja yhteiseen käyttöön. Vaihtoehtoisesti 1. kerrokseen voidaan sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Autokatos on mahdollista sijoittaa kohtisuoraan Kauppakatuun nähden. Ratkaisu mahdollistaa alueella olevan piharakennuksen säilymisen tai korvaamisen. Alla olevassa Teinintien suuntaisessa leikkauksessa näkyy uudisrakennuksen suhde ympäröivään rakennuskantaan.



4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutoksella osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue, joka mahdollistaa nykyisen asuinkäytössä olevan kerrostalon säilymisen sekä uudisrakentamista tontin rakentamattomalle osalle. Kerrostaloasuntojen lisäksi voidaan liike- ja toimistotiloja sijoittaa 1. kerrokseen. Muutosalueen pinta-ala on noin 0,22 ha.

Kaavamuutokseen on laadittu kolme luonnosvaihtoehtoa, joissa uudisrakentamisen kerrosluku ja rakennusoikeus vaihtelee.

Vaihtoehto 1: Uudisrakennuksen kerrosluku on IV u3/4 ja rakennusoikeus 760 + 280 k-m² (atyht I) ja nykyisen asuinrakennuksen kerrosluku 1/2k II ja rakennusoikeus 670 k-m². Alueen rakennusoikeus on yhteensä 1710 (e=0,78)

Vaihtoehto 2 ja Vaihtoehto 3: Uudisrakennuksen kerrosluku on III u3/4 ja rakennusoikeus 600 + 220 k-m² (atyht I) ja Nykyisen asuinrakennuksen kerrosluku 1/2k II ja rakennusoikeus 670 k-m². Lisäksi talousrakennuksen kerrosala on 160 k-m². Alueen rakennusoikeus on yhteensä 1650 (e=0,75)

4.1.1 Palvelut

Kaavamuutoksella sallitaan 1. kerrokseen sijoitettavat liike- ja toimistotilat kuitenkin 50% kerroksen pinta-alasta.

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

Kaikissa vaihtoehdoissa osoitetaan Kerrostalojen korttelialue AK-5. Kerrosluku ja rakennusoikeuden määrä vaihtelee vaihtoehdoittain (kohta 4.1).

Kaavamääräys:

Rakennuksen arkkitehtuurin tulee sopeutua muuhun ympäröivään rakentamiseen. Julkisivumateriaalina tulee käyttää rappausta ja puuta. Katto-
muodon tulee olla auma- tai harjakatto. Korttelialueelle sallitaan asuntojen lisäksi ensimmäiseen kerrokseen sijoitettavat liike- ja toimistotilat ja enintään 50% kerroksen pinta-alasta.

Alueella tulee varata autopaikkoja 1 ap/ asunto
1 ap/ 50 liike- ja toimistotilojen kerros m²

Vaihtoehdoissa 2 ja 3 nykyinen piharakennus on merkinnällä t/s, säilytettävän talousrakennuksen kerrosala.

4.2.2 Muut alueet

Kaavamuutoksella ei osoiteta muita alueita.

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	Kaavamuutos lisää asukkaiden määrää Vanhan kauppalan alueella. Toteutuessaan alueelle voi sijoittua n. 30-40 asukasta. Määrä on sidoksissa asuntojen pinta-alaan/ määrään
Yhdyskuntarakenne	Toteuttaminen täydentää ja eheyttää kaupunkirakennetta. Kaavamuutos mahdollistaa myös liikerakentamisen vähäisessä määrin. Kaavamuutoksen toteutuminen nostaa alueen rakentamistehokkuutta. Sijainti keskustassa puoltaa alueen tiivistämistä.
Yhdyskuntatalous	Kaavan toteuttaminen tukee olemassa olevan rakenteen hyödyntämistä ja on taloudellisesti järkevää. Alueen katuverkko ja kunnallistekniikka on rakennettu.
Virkistys	Kaavalla ei osoiteta virkistysalueita.
Liikenne	Alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon. Asukasmäärän lisääntyminen ja liikerakentaminen lisää liikennettä katuverkolla. Katuverkko pystyy välittämään lisääntyvän liikenteen.

Kaupunkikuva ja miljö	<p>Kaavan toteutus täydentäisi ja eheyttäisi kaupunkirakennetta.</p> <p>Vaihtoehdot eroavat toisistaan rakennuksen sijoittumisen suhteen, mikä vaikuttaa monella tapaa kaupunkikuvaan ja -tilaan. Viereinen Oma Tupa on merkittävä suojelukohde ja se on Kauppakadun suuntaisen näkymän päätte. Uudisrakentaminen vaikuttaa erityisesti lähi- maisemaan.</p> <p>Vaihtoehdossa 1 on uudisrakennus sijoitettu Teinintien suuntaisena, mikä jättää tilaa Teinintien ja Kauppakadun kulmaan jättäen Oma Tuvan Kauppakadun suuntaisen näkymän parhaiten näkyviin. Uudisrakennus on lähiympäristön rakennuksia korkeampi. Korkeudella on vaihtoehdoista eniten vaikutuksia kaupunkikuvaan ja arvorakennuksen asemaan. Vaihtoehdossa on eniten rakennusoikeutta, mikä lisää pysäköintipaikkojen määrää ja vaikuttaa vapaan alueen määrään tontilla.</p> <p>Vaihtoehdossa 2 Teinintien suuntainen uudisrakennus on sijoitettuna lähemmäs Kauppakadun kulmaan, mikä vaikuttaa VE 1:tä enemmän Kauppakadun suuntaiseen näkymään. Harjakorkeus on hiukan Oma Tupaa matalampi.</p> <p>Vaihtoehdossa 3 on uudisrakennus sijoitettu Kauppakadun suuntaisena. Ratkaisu peittää eniten Kauppakadun suuntaista näkymää Oma Tuvan suuntaan. Toisaalta ratkaisu noudattaa sijoitukseltaan eniten alkuperäistä 1921 voimaan tullutta kaavaa. Harjakorkeus on Oma Tuvan korkeudessa.</p> <p>Lähiympäristön rakennusten tyyli ja materiaalit ovat kirjavaa. Vanhin rakennuskanta on puurakenteisia. 1930 –luvulta lähtien on suuremmat rakennukset rakennettu kivirakenteisina. 1970-80 luvun rakennukset ovat tiilipintaisia ja tasakattoisia. Alustavien luonnossuunnitelmien perusteella on uudisrakennuksen kattomuotona harjakatto, mikä soveltuu alueen ympäristöön.</p>
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset	<p>Alue on tärkeä osa vanhaa kauppalaa ja kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Rakentaminen edellyttää huolellista suunnittelua ja toteutusta. Laadukkaasti toteutetulla rakentamisella on mahdollista saada ympäristön arvoja tukevaa rakentamista.</p> <p>Vaihtoehdoissa 2 ja 3 on mahdollista säilyttää vanha piharakennus. Rakennuksen käyttöönotto edellyttää kunnostustoimia.</p> <p>Kaavamääräyksissä edellytetään, että rakennuksen julkisivujen tulee sopeutua ympäristön historiallisesti arvokkaiden tai kaupunkikuvan kannalta tärkeiden rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen.</p> <p>Rakennustapaohjeissa (2001) on evästyksiä uudisrakentamisen periaatteista sekä alueelle soveltuvista materiaaleista ja väreistä.</p> <p>Alueella ei ole todettuja muinaisjäännöksiä</p>
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. Toteutuksella on erityisesti vaikutuksia Omantuvan näkymiin. 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 myös hulevesien osalta. Kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia vesistöihin.
Maaperä	Ei erityisiä vaikutuksia maaperään.
4.3.3 Sosiaaliset vaikutukset	
Viihtyvyyden, toimintojen keskinäiset suhteet	Toteutus tukee keskustan eheyttämistä. Asukasmäärän kasvu lisää sosiaalista kanssakäymistä. Toteutuminen lisää ja tukee kaupallisten palvelujen tarvetta keskustan alueella.

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 miljööön 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 katujulkisivututkimus, 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 värabetonia tai käsitelty rappausomaisesti.
- Sopivia kattomuotoja ovat pulpetti- ja harjakatot. Katemateriaaleiksi käyvät tiili, sileä huopa ja konesaumattu pelti.
- Julkisivuvärytyksen tulee noudattaa vaalean maanläheistä skaalaa.

5 TIIVISTELMÄ

5.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireille tulosta on tiedotettu 25.2.2014. Kaavoitus on alkanut osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella.

Luonnoksen käsittely Ympäristölautakunnassa 18.3.2015. Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu 4.9.2014. Luonnosvaiheen nähtävillä olo __.__. - __.__.2015.

Ehdotusvaihe

Hyväksymisvaihe