

VANHA KAUPPALA, KORTTELI 5, VANHAN KAUPPAOPISTON ALUE, ASEMAKAAVAN MUUTOS

SELOSTUS

Luonnosvaihe



Vireilletulo: Vireilletulokuulutus XX.XX.2025

Kaavaluonnos: 12.09.2025

Kaavaehdotus:

Kunnanhallitus:

Kunnanvaltuusto:

IKAALISTEN KAUPUNKI

Kaavoitustoimi

2025

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Ikaalisten kaupungin Vanhan kauppalan kaupunginosan (1) korttelin 5 tontteja 3-4.

Asemakaavan laatija: Ikaalisten kaupunki/ Tekniset palvelut ja Nosto Consulting Oy

Asemakaavan vireille tulosta on tiedotettu xx.xx.2025

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.202__.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vanhakauppalan (1) kaupunginosassa korttelissa 5, Valtakadun varressa Mänttikadun ja Kyröselänkadun välisellä alueella käsittäen pääasiassa tontit RN:o 5:3-5:4.

Kaavamuutosalue käsittää Ikaalisten vanhan kauppalan kiinteistöt 5-3 ja 5-4 (kiinteistötunnus 143-1-5-3 ja 143-1-5-4). Kaava-alueen pinta-ala on noin 9580 m².



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Vanha kauppala kortteli 5, vanhan kauppaopisto alue, asemakaavan muutos

Kaupungin yhtenä keskeisenä tavoitteena on monipuolisten asuntoalueiden luominen. Alue kuuluu osana valtakunnallisesti merkittävään Ikaalisten kirkonseudun rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Tärkeänä kaupungin kehittämiskohteena on koettu vanhan kauppalan ja sen lähialueen persoonallisen miljöö parantaminen ja erityispiirteiden säilyttäminen. Alueella on vanha käytöstä poistunut kauppakoulu, joka on valmistunut vuonna 1965, sekä laajennusosat vuonna 1976 ja 2001. Rakennus on ollut tyhjillään vuosia.

Tavoitteena on Ikaalisten vanhan kauppalan kehittäminen luomalla alueelle mahdollisuus ympäröivään kaupunkikuvaan, sekä valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön soveltuva asuinrakennusten korttelinosa.

1.4 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	TUNNISTETIEDOT	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
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.....	6
2.1.4	Maanomistus	7
2.2	SUUNNITTELUTILANNE	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.....	10
3.3.2	Vireille tulo	10
3.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
3.3.4	Viranomaisyhteistyö	10
3.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	10
3.4.1	Lähtökohtaiset tavoitteet	10
3.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	10
3.5	ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT	10
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
4.1	KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS	11
4.1.1	Palvelut	11
4.2	ALUEVARAUKSET.....	11
4.2.1	Korttelialueet	11
4.2.2	Muut alueet	11
4.3	KAAVAN VAIKUTUKSET	11
4.3.1	Asemakaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan	12
4.3.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	13
4.3.3	Vaikutukset luonnonympäristöön	13
4.4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	13
5	TIIVISTELMÄ.....	13
5.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	14

- 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**
 LIITE 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 LIITE 2: Asemakaavan seurantalomake
 LIITE 3: Kaavakartta ja määräykset
 LIITE 4: Lausunnot kaavaluonnoksesta
 LIITE 5: Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Valtakadun varressa Mänttikadun ja Kyrösselänkadun välisellä alueella käsittäen pääasiassa tontit RN:o 5:3 ja 5:4. Alueella on vanha käytöstä poistunut kauppaopisto, joka on valmistunut vuonna 1965, sekä laajennusosat vuonna 1976 ja 2001. Rakennus on ollut tyhjillään vuosia. Kaava-alueen pinta-ala on noin 9580 m².

2.1.2 Luonnonympäristö

Topografia:

Suunnittelualueen maasto on rinteinen ja sijoittuu korkeus tasojen +96...+107 välille.

Maaperä ja rakennettavuus:

Suunnittelualueen maaperä on karkeaa hietaa. Alue on osittain rakennettu, perustamisolosuhteet ovat hyvät.

Luonnonolot:

Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä jäljellä. Alueella on rakennuksen lisäksi parkkipaikka sekä osittain nurmikko kasvavaa pihamaata.

Maisema:

Tontti sijoittuu Vanhaan Kauppalaan, valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.



Kuva 2. Vanha kauppakoulu Mänttikadun puolelta kuvattuna.

Pohjavesi ja pintavedet:

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

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne:

Kaava-alue ja lähiympäristö ovat rakentuneet vaihteittain. Muutoksia on ympäristössä viime vuosikymmeninä tullut lähinnä rakennusten käyttötarkoituksissa, joissa liiketoiminta on vähentynyt ja siirtynyt ”vanhan keskustan” ulkopuolelle. Myös korvaavaa rakentamista on jonkin verran.

Ikaalisten vanha kauppala ja kunta yhdistettiin 1972. Ikaalinen tuli kaupungiksi 1977.

Liikenne:

Suunnittelualue rajoittuu rakennettuihin katuihin Mäntti-, Kyröselän- ja Valtakatuun.

Rakennettu ympäristö

Alueella on rakentunut kauppakoulu, joka on valmistunut vuonna 1965, sekä laajennusosat vuonna 1976 ja 2001. Nykyinen kaava on vuodelta 1990. Alueella on ollut aiemmin vanhaa rakennuskantaa Valtakadun ja Kyröselänkadun kulmauksessa.

Alueella on pysäköintipaikkoja.



Kuva 4. Ilmakuva pohjoisen suunnalta suunnittelualueelle.

Suunnittelualueella on vanha kansakoulu. Koulu sai ensimmäisen rakennuksensa 1862. Se lienee tiensuuntaisen osan runkona. 1880 rakennuksen yhteyteen päätettiin rakentaa erillinen tyttökoulu. Piirustukset sitä varten laati maanviljelysneuvos A.G.Hilden. Hautausmaan aidasta ylijää-

neet kivet käytettiin tämän rakennuksen kivijalkaan. Rakennus oli valmis ainakin jo 1883. Se vuorattiin ja maalattiin 1887. Tyttökoulusiipeä pidennettiin joitakin metrejä eteläpäästään 1930-luvulla.

Tekninen huolto:

Kaava-alue kuuluu teknisen huollon piiriin.

Muinaisjäännökset:

Alueella ei ole todettuja muinaisjäännöksiä.

Ympäristöhäiriöt:

Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

2.1.4

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

2.2

Suunnittelutilanne

2.2.1

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Vanhan kauppalan kortteli 4 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 puistokäytävien 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 kärjäatalona toiminut Rahkolan tilakeskus.



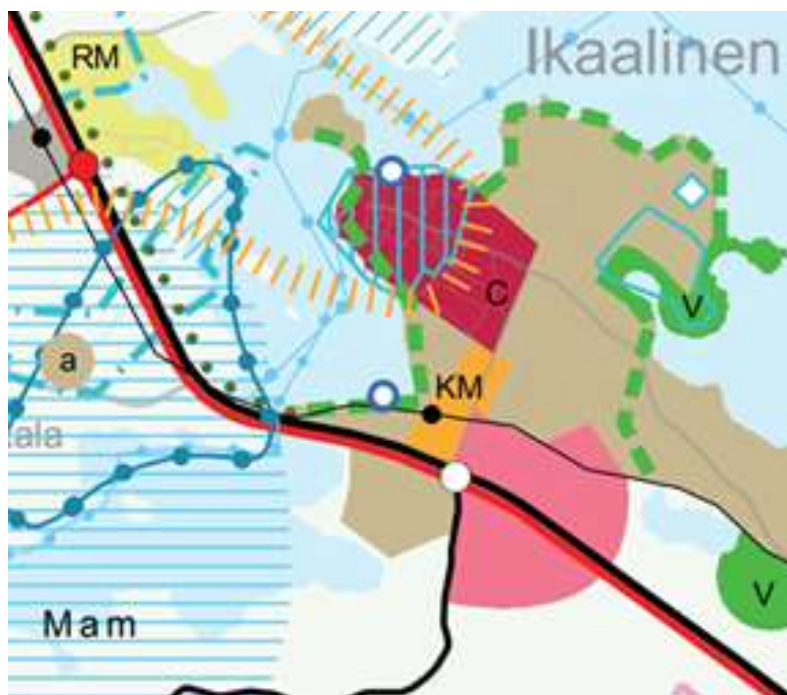
Kuva 5. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Maakuntakaava:

Uusi kokonaismaakuntakaava (Pirkanmaan maakuntakaava 2040) on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osa laajempaa keskustatoimintojen aluetta. Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunki- tasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen. Suunnittelualue on matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealuetta (mv), jossa merkinnällä osoitetaan maa- kunnallisesti merkittävät matkailuelinkeinojen, kulttuuri-, luonto- ja maisemamatkailun sekä ulkoilun ja virkistyskäytön kehittämisalueet (Hämeenkanas; Hämeenkyrön keskustajaman, Ikaalisten kylpylän, Teikankaan ja Vanhan kauppalan alue). Suunnittelu- alue on maakuntakaavassa myös valtakunnallisesti merkittävää Ikaalisten vanhan kauppalan alueen ja Ikaalisten kirkonseudun rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

Maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavan 7.4.2025. Maakuntahallitus on 9.6.2025 päättänyt määrätä vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Uusien kaavamerkintöjen ja -määräysten lisäksi vaihemaakuntakaava korvaa ja kumoaa osan voimassa olevan maakuntakaavan 2040 merkinnöistä ja määräyksistä. Suunnittelualueelle ei vaihemaakuntakaavassa kohdistu uusia merkintöjä.



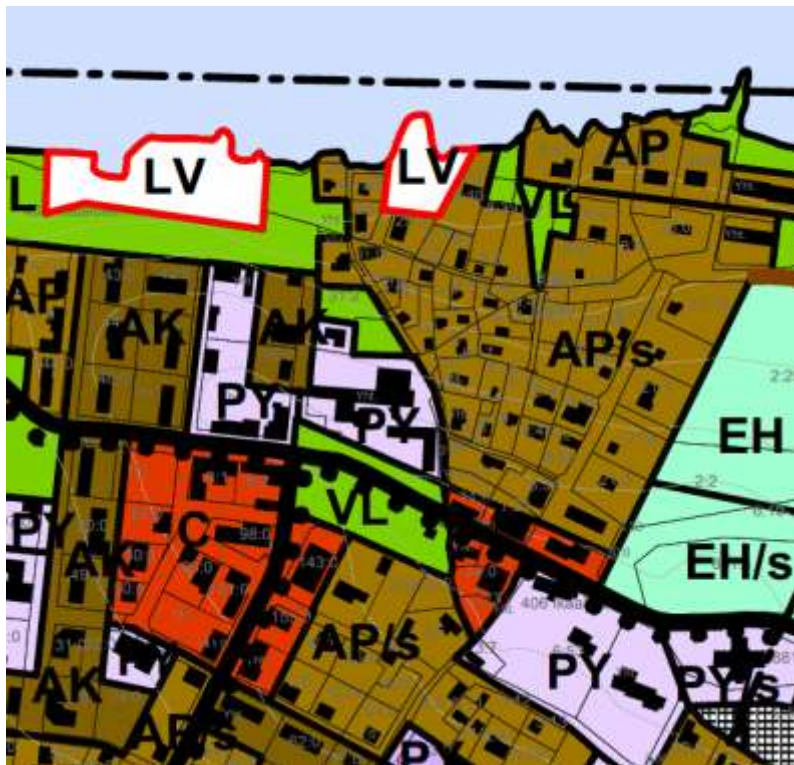
Kuva 5. Ote maakuntakaavasta.

Teollisuuden vaihemaakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto käynnisti 25.11.2024 teollisuuden uusia sijaintipaikkoja koskevan maakuntakaavan laatimisprosessin. Teollisuuden vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.5.-26.6.2025.

Yleiskaava:

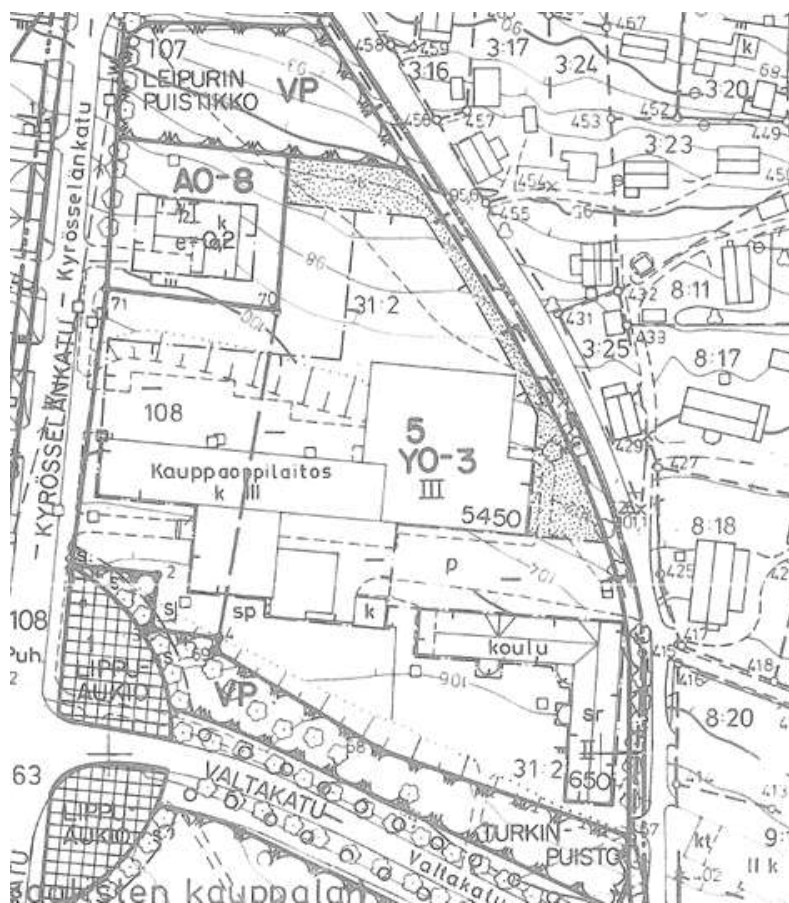
Keskeisen alueen osayleiskaava (Keskusta, Kylpylä, Kilvakkala ja Teikangas) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.9.2005 oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). Alue kuuluu valtakunnalliseen vanhan kauppalan perinnemaisema-alueeseen.



Kuva 6. Ote osayleiskaavasta.

Asemakaava:

Alueella on voimassa 09.11.1990 hyväksytty asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-3). Tontille RN:o 5:4 on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5450 ke-m² ja RN:o 5:3 650 ke-m².



Kuva 7. Ote asemakaavasta.

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

Ikaalisten kaupunginhallitus on kokouksessaan xx.xx.2025 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

Vireille tulosta on kuulutettu xx.xx.2025.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan tiedoksi. 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 asuinrakentaminen.

Maakuntakaava:

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

Yleiskaava:

Yleiskaavassa alue on julkisten palveluiden ja hallinnon alue. Alue kuuluu osana laajempaa kaupunki tai kyläkuvasuunnitelmassa arvokasta aluetta.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet:

Alue on tärkeä osa vanhaa kauppala- ja alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

3.5 Asemakaavan vaihtoehdot

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutoksella osoitetaan tontille RN:o 5:4 asuinpienalojen korttelialue (AP). Muutosalueen pinta-ala on noin 7559 m².

4.1.1 Palvelut

Kaava-alueelle ei ole osoitettu palveluita.

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

AP Asuinpienalojen korttelialue

Asemakaavalla alueelle osoitetaan asuinpienalojen korttelialue, jonka pinta-ala on noin 7 500 m². Kerrosluku on II ja korttelitehokkuus $e=0.30$. Kaavamuutoksessa AP-korttelialueille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 2250 k-m², jolloin rakennusoikeuden määrä pienenee alueella voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

YO-3 Opetustointa palvelevien rakennusten korttelialue

Alueelle saa rakentaa koulu- ja muita opetustoimintatiloja.

Korttelialueelle saa rakentaa asuntoja vain laitoksen toiminnalle ja kiinteistön hoidolle tarpeellista henkilökuntaa varten. Rakennuspaikka on pidettävä puistomaisessa kunnossa.

SR Suojeltava rakennus

Rakennustaitteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaitteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Alueella on varattava autopaikkoja vähintään

- YO-korttelialueilla 1 ap / 70 k-m²
- AP-korttelialueella 1 ap / asunto.

4.2.2 Muut alueet

Muu osa kaava-alueesta on lähinnä istutettavaa osaa.

Kaava liittyy rakennettuihin katuihin ja olemassa oleva nimistö säilyy.

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Asemakaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Kaava-alue on voimassa olevassa Keskeisen alueen osayleiskaavassa osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). Kaavamuutoksessa poikkeaminen alueella voimassa olevasta yleiskaavasta on perusteltua, kun voimassa olevan asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on alueella päättynyt ja vanha koulurakennus on ollut pitkään tyhjiällä.

Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska suunnittelualueella poiketaan alueella voimassa olevasta oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta, tehdään kaavatyössä yleiskaavallista tarkastelua ja käydään läpi alueidenkäyttölaissa esitettyjen yleiskaavan sisältövaatimusten täyttyminen. Arviointi suoritetaan käymällä läpi alueidenkäyttölaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutumista (AKL 39 §, 2. momentti kohdat 1-9).

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

Kaavamuutoksessa esitetään alueen käyttötarkoituksen muutosta. Suunniteltu asumiskäyttö parantaa alueen toimivuutta, sekä tiivistetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

AKL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaavamuutoksessa hyödynnetään, ei hajauteta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

AKL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Kaupungin keskustan palvelut alueen välittömässä läheisyydessä. Pirkanmaan maakuntakaavassa alue on merkitty osaksi laajempaa keskustoimintojen aluetta.

AKL 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

Kaava-alue kuuluu kunnallistekniikan piiriin. Kaava-alue sijoittuu Ikaalisten keskustan palveluiden yhteyteen mukaan lukien liikennöinti.

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

Kaavamuutos mahdollistaa turvallisen, terveellisen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön toteutumisen.

AKL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavaratkaisulla ei ole kunnan elinkeinoelämää heikentäviä vaikutuksia.

AKL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen

Alueelta ei ole tiedossa ympäristöhaittoja aiheuttavia toimintoja.

AKL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnon arvojen vaaliminen

Kaava-alue on valtakunnallisesti merkittävää Ikaalisten vanhan kauppalan alueen ja Ikaalisten kirkonseudun rakennettua kulttuuriympäristöä, kaavamuutoksessa esitetty matala asuinrakentaminen soveltuu ympäristöön ja maisemaan. Kaava-alueelta ole tiedossa erityisiä luonnon arvoja.

AKL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta virkistysalueiden määrään.

4.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	Kaavamuutos lisää asukkaiden määrää Vanhan kauppalan alueella. Määrä on sidoksissa asuntojen pinta-alaan/ määrään
Yhdyskuntarakenne	Toteuttaminen täydentää ja eheyttää kaupunkirakennetta. Kaavamuutos mahdollistaa myös liikerakentamisen vähäisessä määrin. Sijainti keskustassa puoltaa asuntojen osoittamista alueelle.

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	Kaavan toteutus täydentäisi ja eheyttäisi kaupunkirakennetta. Lähiympäristön rakennusten tyyli ja materiaalit ovat kirjavaa. Vanhin rakennuskanta on puurakenteisia. 1930 –luvulta lähtien on suuremmat rakennukset rakennettu kivirakenteisina. 1970-80 luvun rakennukset ovat pääosin tiilipintaisia ja tasakattoisia.
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäänökset	Alue on osa vanhaa kauppala ja kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Rakentaminen edellyttää huolellista suunnittelua ja toteutusta. Laadukkaasti toteutetulla rakentamisella on mahdollista saada ympäristön arvoja tukevaa rakentamista. Alueella ei ole todettuja muinaisjäännöksiä
Tekninen huolto	Alueella on rakennetut verkostot
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä eikä kaavalla sellaista osoiteta.

4.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus, luonnon-suojelu	Rakennuskannan muutoksella, sekä 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.

4.3.4 Sosiaaliset vaikutukset

Viihtyvyys, 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

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

5 TIIVISTELMÄ

5.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireille tulosta on tiedotettu xx.xx.2025. Kaavoitus on alkanut osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella.

Luonnoksen käsittely kaupunginhallituksessa xx.xx.2025. Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu xx.xx.2025. Luonnosvaiheen nähtävillä olo __.__.2025.

Ehdotusvaihe

Hyväksymisvaihe