

MÄNTTÄ-VILPPULAN KAUPUNKI

KAAVAMUUTOS: 1. KAUPUNGINOSAN KORTTELI 118/OSA KAAVASELOSTUS



SISÄLLYS

1	TIIVISTELMÄ.....	3
1.1	Kaava-alue	3
1.2	Hankkeelle asetetut tavoitteet	3
1.3	Kaavahankkeen vaiheet	3
1.4	Kaavan keskeinen sisältö	3
2	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
2.1	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
2.2	Kaavan tunnistetiedot.....	4
2.3	Kaava-alue	4
2.4	Aloite	4
2.5	Selostuksen liiteasiakirjat	4
2.6	Osallistuminen ja osalliset	4
2.7	Kaavan laatija	4
2.8	Yhteystiedot	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Luonnonympäristö	5
3.2	Rakennetun ympäristön historia	5
3.3	Rakennetun ympäristön nykytila	6
3.4	Ympäristön häiriötekijät	8
3.5	Maanomistus	8
4	SUUNNITTELUTILANNE	9
4.1	Maakuntakaava	9
4.2	Maakuntakaavan vaihekaavat I ja II	9
4.3	Yleiskaava	9
4.4	Asemakaava	10
4.5	Rakennusjärjestys	10
4.6	Rakennuskielto	10
4.7	Pohjakartta	10
4.8	Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset.....	10
5	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
5.1	Aloitus- ja valmisteluvaihe	11
5.2	Ehdotusvaihe	11
6	ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
7	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	11
7.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen.....	11
7.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	11
7.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	12
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	12

LIITTEET

LIITE 1	Asemakaavan seurantalomake
LIITE 2	Vastineluettelo, 28.1.2015
LIITE 3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (tarkistettu 17.11.2014)

MÄNTTÄ-VILPPULAN KAUPUNKI

KAAVAMUUTOS: 1. KAUPUNGINOSAN KORTTELI 118/OSA

Asemakaavan muutoksen selostus koskee 17.11.2014 päivättyä asemakaavakarttaa A1344.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Mänttä-Vilppulan kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 118 kiinteistöjä 508-405-4-214, 508-405-4-215 ja 508-405-4-49 sekä osaa kiinteistöstä 508-1-9901-0. Alueen pinta-ala on noin 3335 m². Kaava-alue rajautuu kaakossa rivitalotonttiin, lounaassa seurakunnan tonttiin, luoteessa Rusinniementiehen ja koillisessa Kotirannantiehen. Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro A1045, joka on vahvistunut asemakaavan muutoksena 22.2.1984.

1.2 Hankkeelle asetetut tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevassa asemakaavassa rivitalo-alueeksi osoitettu korttelin osa erillispientalojen korttelialueeksi. Kaavamuutoksella halutaan luoda edellytykset kaava-alueen ominaispiirteiden ja alkuperäisen rakennuskannan säilymiselle ja alueen luontevalle, alkuperäistä rakennustapaa kunnioittavalle täydennysrakentamiselle.

Kaavan laatijan tavoitteena on selvittää hankkeelle asetettujen tavoitteiden toteuttamiskelpoisuus ja – edellytykset kaava-alueella, sekä laatia tehtyjen selvitysten ja havaintojen pohjalta kaava-aluetta koskeva asemakaavaehdotus.

1.3 Kaavahankkeen vaiheet

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2013. Valmisteluvaiheessa käytiin työneuvottelu Pirkanmaan ELY -keskuksen kanssa 29.4.2014.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavanmuutoksen luonnos asetettiin nähtäville 15.9.–14.10.2014 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta saatiin neljä lausuntoa. Maakuntamuseon lausunnon perusteella tehtiin tarkistuksia kaavaselostukseen. Lausunnot ja niihin annetut vastineet on esitetty liitteessä 2.

Valmisteluvaiheen palautteen avulla valmisteltiin kaavamuutosehdotus, joka asetettiin nähtäville 1.12.2014–2.1.2015 väliseksi ajaksi MRA 27§ mukaisesti. Kaavaehdotuksesta saatiin kuusi lausuntoa, joiden perusteella ei tehty muutoksia kaavaehdotukseen.

1.4 Kaavan keskeinen sisältö

Kaava-alueen käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen tai rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa, jonka kaltevuuden tulee soveltua alueen asuinrakennusten vallitsevaan kattokaltevuuteen. Rakennusten tulee muodoiltaan, materiaaliltaan ja väriykseltään muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Kaava-alueelle muodostetaan erillisellä tonttijaolla kolme erillispientalotonttia. Tonteille osoitetaan erilliset, Rusinniementien suuntaiset rakennusalat pääkäyttötarkoituksen mukaista rakentamista ja tonttien perälle sijoittuvia talousrakennuksia varten. Asuinrakennusten kerrosalaa, sijoittumista ja harjasuuntaa ohjataan rakennusalaakohtaisin erillismerkinnöin. Asuinrakennusten suurin sallittu kerrosluku on lu2/3. Erillisellä tonttijaolla muodostettavien tonttien 508-1-8-10 ja -11 kerrosalaksi on osoitettu 250 m² + 60 m² (talousrakennus). Tontin 508-1-8-12 kerrosalaksi on osoitettu 200 m² + 60 m² (talousrakennus).

Tonteilla 508-1-8-10 ja -11 olevia asuinrakennuksia koskee sr-6-kaavamääräys, jonka perusteella kyse on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaista rakennuksista, joita ei saa purkaa. Suoritettavien korjaustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen em. arvot säilyvät. Rakennus on osa Rusinniemen alueen paikallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokasta, 1900-luvun alun asuinmiljöötä. Rakennuksen ulkoasu ja siihen sisältyvät arvot tulee säilyttää/palauttaa. Korjaustyössä tulee käyttää rakennukselle/aikakaudelle tyypillisiä rakennusmateriaaleja ja värejä.

2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Kaavan nimi ja tarkoitus

1. kaupunginosan kortteli 118/osa, rivitalolle varatun alueen muuttaminen erillispientalojen alueeksi, kaavan numero A1344.

2.2 Kaavan tunnistetiedot

Arkistonumero: 197_2015

Kaavan numero: A1344

2.3 Kaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Mänttä-Vilppulan kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 118 kiinteistöjä 508-405-4-214, 508-405-4-215 ja 508-405-4-49 sekä osaa kiinteistöstä 508-1-9901-0. Alueen pinta-ala on noin 3335 m². Kaava-alue rajautuu kaakossa rivitalotonttiin, lounaassa helluntai-seurakunnan tonttiin, luoteessa Rusinniementiehen ja koillisessa Kotirannantiehen. Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro A1045, joka on vahvistunut asemakaavan muutoksena 22.2.1984.

2.4 Aloite

Kaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2013.

2.5 Selostuksen liiteasiakirjat

Selostukseen liittyvät seuraavat liiteasiakirjat:

LIITE 1 Asemakaavan seurantalomake

LIITE 2 Vastineluettelo, 9.1.2015

LIITE 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (tarkistettu 17.11.2014)

2.6 Osallistuminen ja osalliset

Osalliset ilmenevät liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, LIITE 1.

2.7 Kaavan laatija

Sweco Ympäristö Oy, Maankäytön suunnittelu, arkkitehti Timo Rysä (YKS-530).

2.8 Yhteystiedot

Mänttä-Vilppulan kaupunki

Sirkka Sortti, kaupunginarkkitehti

Puhelin: 03 488 8301

Sähköposti: etunimi.sukunimi@manttavilppula.fi

Osoite: Seppälän puistotie 15, PL 69, 35800/35801 Mänttä

Sweco Ympäristö Oy

(kaavaa laativa konsultti)

Timo Rysä, projektipäällikkö

Puhelin: 0505444498

Sähköposti: etunimi.sukunimi@sweco.fi

Osoite: Hatanpään valtatie 11, PL 453, 33101 Tampere

3 LÄHTÖKOHDAT

Kaava-alue ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rivitaloalueena. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavassa rivitaloalueeksi osoitettu korttelin osa erillispientalojen korttelialueeksi.



Kuva 1 Ortokuva kaava-alueesta. Kaava-alue merkitty kuvaan punaisella.

3.1 Luonnonympäristö

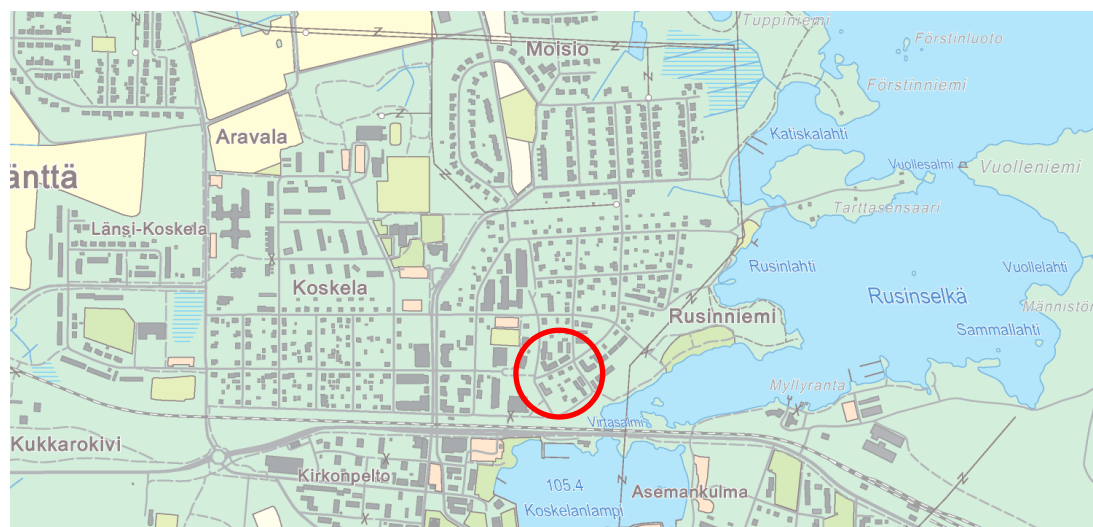
Kaava-alueen kasvillisuus on kulttuurivaikutteista ja ihmisen muokkaamaa. Kaava-alueen puusto on pitkään asutuille pientaloalueille tyypillistä sekapuustoa. Piha-alueiden rakentamattomat ja liikennöimättömät osat on nurmetettu ja jäsennöity pensasistutuksin.

3.2 Rakennetun ympäristön historia

Rusinniemen rakentumisen vaiheita on kuvattu Mauri Mönkkösen teoksessa Mäntän historia 1948–1992. Teoksen mukaan alueen nykyinen rakennuskanta alkoi rakentua 1920-luvulla.

”Tontteja alettiin myydä vuosina 1923–1925 uuden asuntoalueen eteläosasta. – Yhtiö antoi aivan 1920-luvun lopulla valtion maanmittarin tehtäväksi ”tonttien” erottamisen kantatilasta. Rusinniemessä tuli myyntiin yli 100 itsenäistä pientilaa.” [1] s. 538

Rusinniemen rakentuminen nykytilaansa sai siis alkunsa alueen etelä-osasta, jossa kaava-aluekin sijaitsee. Rusinniemen rakentuminen on jatkunut yli pitkän ajanjakson, joten eri ajanjaksoille tyypillinen rakentaminen on nähtävissä alueen rakennuskannassa. Eri aikakausien rakentamistrendit näkyvät myös rakentamisen volyymissa. Trendien ja kunnille annetun ohjauksen vaihtelun lisäksi myös kuntalaisten keskuudessa oli risteäviä käsityksiä siitä, miten aluetta tulisi kehittää. Rusinniemen suunnittelua ja mahdollista suojelua hankaloitti lisäksi se, että 1980-luvulla merkittävä osa alueen puutaloista oli vanhoja ja huonokuntoisia.



Kuva 2 Kaava-alueen sijainti Mäntän kaupunkirakenteessa. Kaava-alue on merkitty punaisella ympyrällä.

Vuonna 1955 kauppalanvaltuusto hyväksyi yhtiön esityksen, että asemakaavamuutoksella liisättäisiin Rusinniemen omakotitontteja keskustaan päin, koska omakotitalotonteista oli puutetta. 1960-luvulla kauppalanjohto päätyi aivan päinvastaiseen ajatukseen. Sen mukaan Rusinniemen eteläosat tulisi kuulua Mäntän uuteen keskustaan, jossa tehtäisiin tehokkaamman asuminen salliva asemakaava. Rusinniemen alustavat saneeraustoimet käynnistyivät vuonna 1968. -- Rusinniemen eteläosia koskeva uusi asemakaava vahvistettiin 20.12.1974. Uudessa kaavassa rakennusoikeus salli maksimissaan viisikerroksiset asuntotalot. -- Uuden asemakaavan aikana vuonna 1977 valmistui Kotirannantien varteen Mäntän Rakentajat Oy:n rakentama rivitalo -- Rusiniemeläiset halusivat kuitenkin säilyttää alueensa puistomaisena ja viihtyisanä omakotialueena. -- Kaupunginjohtolle esitetyssä kuntalaisaloitteessa vaadittiin, että asemakaavaa oli muutettava.-- Rusinniemi oli saneerauksen tarpeessa, mutta millaisen: siitä oltiin eri mieltä. Näihin aikoihin kuntia patistettiin arvioimaan uudelleen vanhoja kaavoja, jotka perustuivat liian suuriin kasvuodotuksiin. -- Arkkitehtitoimisto -- palkattiin tekemään uutta asemakaavaehdotusta, joka hyväksyttiin 17.10.1983. -- rakennusoikeutta pudotettiin paljon, vaikkakaan ei tarpeeksi. ” [1]s.53-539

Kaavamuutoksella halutaan luoda edellytykset kaava-alueen ominaispiirteiden ja alkuperäisen rakennuskannan säilymiselle ja alueen luontevalle, alkuperäistä rakennustapaa kunnioittavalle täydennysrakentamiselle.

[1] Mönkkönen, M. (1998). *Mäntän historia 1948-1992*. Jyväskylä: Gummerrus.

3.3 Rakennetun ympäristön nykytila

Kaava-alueella sijaitsee kolme erillispientalaa talousrakennuksineen ja pihapiireineen. Rusinniementie 4 ja 6 osalta edustavat 1900-luvun alun pihapiirejä. Kaava-alueen rakennusten arvioitua rakennusvuodet on esitetty taulukossa 1.

Taulukko 1. Kaava-alueen kiinteistöjen arvioitua rakennusvuodet.

Kiinteistönumero	Osoite	Arvioitu rakennusvuosi
508-405-4-214	Rusinniementie 4	1900 (talousrakennus 1927)
508-405-4-215	Rusinniementie 6	1925 (talousrakennus 1933)
508-406-4-49	Rusinniementie 8	1950 (korjattu vuonna 1988)

Rusinniementie 4

Rusinniementie 4:n päärakennuksen arvioitu rakennusvuosi on Facta-kiinteistörekisterin mukaan 1900. Kyseessä on hirsirunkoinen lautaverhoiltu rakennus. Rakennuksen väriytyminen keltamultaa. Rakennus on harjakattoinen. Rakennuksen vesikate on uusittu ja toteutettu peltirakentein. Vesikaton maalauksiasittely on tekemättä. Alkuperäisestä kattomateriaalista ei ole tietoa. Myös rakennuksen hormi on ulkopuolelta peltiverhoiltu. Sisäänkäynti rakennukseen on pihan puolelta, rakennusmassasta erkanevan porstuan kautta.

Rakennuksen ikkunat on uusittu, mutta ikkunoiden raameissa on käytetty alkuperäisenkaltaista jaotusta: yksi ikkuna koostuu kuudesta neliöruudusta. Rakennuksen toisen kerroksen päätyikkuna koostuu yhdeksästä neliöruudusta. Ikkunoiden karmit ovat valkoiset. Osa ikkunalasien kehikoista on vihreitä, osa valkoisia.

Rakennuksen perusta on korjattu, salaojitus on uusittu ja rakennukseen on tehty pientä julkisivuremonttia kesällä 2014.

Talousrakennus on rakennettu vuonna 1927. Se on lautaverhoiltu puurunkoinen rakennus. Rakennuksen katto on uusittu. Talousrakennuksen nykyisenä kattomateriaalina on huopa. Rakennuksen pihassa on lisäksi lipputanko ja pihakeinu. Pihaa ei ole rajattu istutuksin tai aitarakentein. Pihan materiaaleina ovat sora ja nurmi.



Kuva 3 Rusinniementie 4. katujulkisivu.

Rusinniementie 6

Rusinniementie 6:n päärakennus on rakennettu vuonna 1925. Kyseessä on hirsirunkoinen lautaverhoiltu rakennus. Rakennuksen väri on kauttaaltaan vaalea. Rakennuksen ulkopuoli on uusittu ja hyväkuntoinen. Kattona on harjakatto. Kattomateriaaliksi on uusinnan yhteydessä vaihdettu tiilikuviota jäljittelevä tummanvihreä pelti. Alkuperäisestä kattomateriaalista ei ole tietoa. Sisäänkäynti rakennukseen on pihan puolelta, rakennusmassasta erkanevan porstuan kautta. Ikkunat on uusittu moderneiksi ja kaksikerroksisiksi käyttäen kuitenkin alkuperäisen kaltaista jaotusta: yksi ikkuna koostuu kuudesta neliöruudusta. Rakennuksen toisen kerroksen päätyikkunat koostuvat yhdeksästä neliöruudusta. Lisäksi molemmissa päädyissä on toisessa kerroksessa puoliympyrän muotoiset ikkunat keski-ikkunan molemmin puolin.

Kiinteistön piharakennus on hirsirunkoinen ja lautaverhoiltu. Rakennuksen ulkopuolta on uusittu ja rakennus on ulkopuolisesti siistin oloinen. Lautaverhoilun väri on samankaltainen, kuin päärakennuksen. Ikkunat on uusittu ja niiden jaotus vastaa päärakennuksen ikkunoiden jaotusta. Katto on uusittu, vihreä ja saumattu peltikatto. Alkuperäisestä kattomateriaalista ei ole tietoa. Piharakennuksen hormia ei ole katon yläpuoliselta osalta verhoiltu, vaan päällimmäisenä näkyy sen tiiliverhous.

Piha on aidattu kadun puolelta matalalla lauta-aidalla. Pihassa kasvaa muutama puu, pensaita ja nurmea. Rusinniementie 8. vastainen tontin reuna on rajattu pensain.



Kuva 4 Rusinniementie 6. Katujulkisivu.

Rusinniementie 8

Rusinniementie 8:n päärakennus on rakennettu vuonna 1950. Rakennusta on peruskorjattu vuonna 1988, mutta tällä hetkellä rakennus on asumaton. Rakennus on ulkoisesti epäsiistin näköinen ja rakennuksen piha on hoitamaton. Rakennus on hirsirunkoinen ja lautaverhoiltu. Lautaverhoilu on kauttaaltaan vaaleaksi maalattu. Rakennuksen perusta on maalattu ruskeaksi. Rakennus on harjakattoinen, kattomateriaalina on kattuhuopa. Katto on tietävästi uusittu vuoden 1988 remontin yhteydessä, mutta katto näyttää epäsiistiltä ja huonokuntoiselta. Katon päälle nousevat siistin näköiset, vuoratut peltihormit. Sisäänkäynti rakennukseen on pihan puolelta, rakennusmassasta erkanevan porstuan kautta. Rakennuksen ikkunat on uusittu remontin yhteydessä. Ne koostuvat kahdesta vierekkäisestä, suorakulmion mallisesta ikkuna-ruudusta. Ensimmäisessä kerroksessa ikkunat sijaitsevat rakennuksen pitkillä sivuilla, toisessa kerroksessa rakennuksen päädyissä. Porstuan ikkuna koostuu neljästä vierekkäisestä suorakulmiosta.

Kiinteistöllä ei ole piharakennusta. Pihassa kasvaa muutama suurehko puu, sekä matalaa sekakasvillisuutta.



Kuva 5 Rusinniementie 8. Katujulkisivu.

3.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä ympäristöhäiriötekijöitä.

3.5 Maanomistus

Kaava-alueelle sijoittuvat kiinteistöt omistaa Mänttä-Vilppulan kaupunki sekä yksityiset maanomistajat.

4 SUUNNITTELUTILANNE

4.1 Maakuntakaava

Mänttä-Vilppula kuuluu Pirkanmaan liiton alueeseen. Pirkanmaalla ovat voimassa valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistama Pirkanmaan 1. maakuntakaava ja ympäristöministeriön 8.1.2013 vahvistama Pirkanmaan 1. vaihemaakuntakaava (turvetuotanto) sekä ympäristöministeriön 25.11.2013 vahvistama Pirkanmaan 2. vaihemaakuntakaava (liikenne ja logistiikka). Pirkanmaalla on vireillä uuden kokonaismaakuntakaavan laatiminen. Asemakaavan muutosalue sisältyy maakuntakaavan taajamatoimintojen alueena.



Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaavasta. Kaava-alue on merkitty kartalle punaisella ympyrällä.

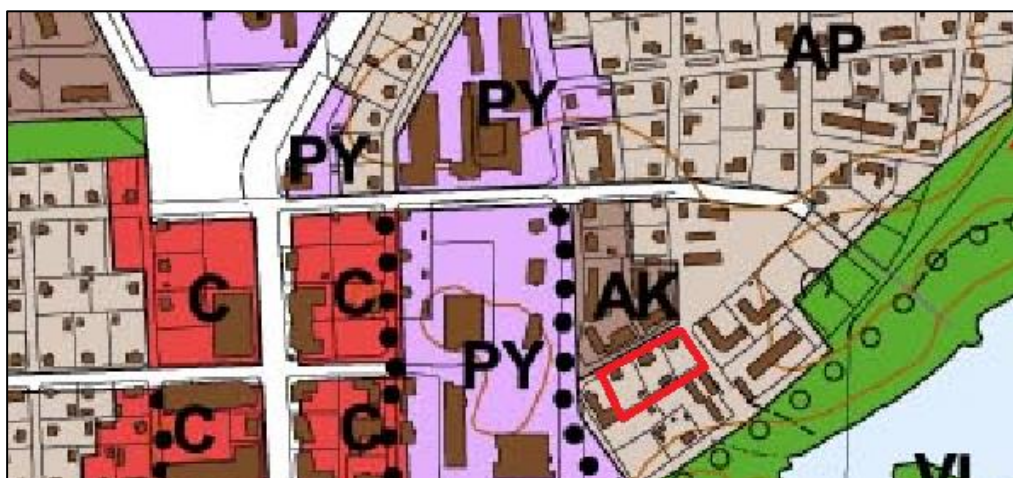
4.2 Maakuntakaavan vaihekaavat I ja II

Ympäristöministeriö vahvisti Pirkanmaan 1. vaihemaakuntakaavan 8.1.2013. Vaihemaakuntakaavan tavoitteena on pyrkiä ohjaamaan turvetuotantoa toiminnan ja ympäristön kannalta soveliaille alueille sekä sovittaa tuotanto yhteen suoluontoon liittyvien arvojen ja vesistöjen hyvän tilan saavuttamista koskevien tavoitteiden kanssa. Ympäristöministeriö on vahvistanut 25.11.2013 Pirkanmaan liikennettä ja logistiikkaa koskevan 2. vaihemaakuntakaavan ja kaava on saanut lainvoiman. Kaavassa keskitytään liikenteen ja logistiikan kysymyksiin.

Kaava-alueella ei sijaitse maakuntakaavan vaihekaava I ja II:ssä tarkasteltuja kohteita.

4.3 Yleiskaava

Mänttä-Vilppulassa on yleiskaavoitettua aluetta yhteensä 32 447 ha. Yleiskaavat on laadittu taajamien osalla pääosin oikeusvaikutuksettomina. Mäntän taajaman alueella on voimassa Mäntän oikeusvaikutukseton osayleiskaava vuodelta 2001. Yleiskaavan mukaan kaavamuu-tosalue kuuluu asuinpientaloalueeseen (AP).

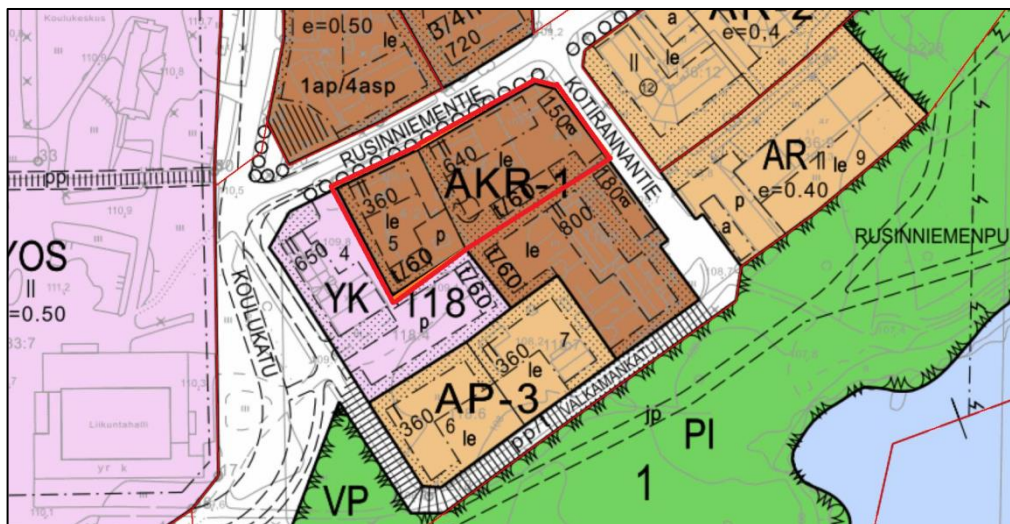


Ote Mäntän yleiskaavasta. Kaava-alue on merkitty kartalle punaisella rajauksella.

4.4 Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro A1045, joka on vahvistunut asemakaavan muutoksena 22.2.1984. Asemakaavassa kaava-alueen on osoitettu olevan asuin-kerrostalojen tai rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta, jolle kokonaan tai pääosin maanpäällisen kellarikerroksen rakentaminen on kielletty (AKR-1).

Alueelle on osoitettu enintään kaksikerroksista rakentamista. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 1000 m². Lisäksi on osoitettu kahden enintään 60 kerrosalaneliömetriä käsittävää talousrakennuksen rakennusala, 150 kerrosalaneliömetriä auton säilytyspaikan rakennusala, ohjeellista leikki- ja oleskelualueeksi varattua alueen osaa, istutettavaa alueen osaa sekä ohjeellinen pysäköimispaikka.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alue on merkitty kartalle punaisella rajauksella.

4.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Mänttä-Vilppulan rakennusjärjestyksen 16.11.2009.

4.6 Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassaolevia rakennus- tai toimenpidekieltoja.

4.7 Pohjakartta

Asemakaavan muutos laaditaan numeerisessa karttakoordinaattijärjestelmässä ETRS-GK24 ja korkeusjärjestelmässä N2000 mittakaavaan 1:1000. Pohjakartan on toimittanut Mänttä-Vilppulan kaupungin teknisen palvelukeskuksen kiinteistö- ja mittaus-toimi. Ajantasamittauksia tehdään jatkuvasti.

4.8 Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Mänttä-Vilppulan kaupunginvaltuusto hyväksyi kehityskuvatyön loppuraportin 19.3.2012. Mänttä-Vilppulan kehityskuva on kartalle viety esitystapa Mänttä-Vilppulan tulevaisuudesta ja se on osa kaupunkistrategian toteuttamista. Kehityskuva ohjaa Mänttä-Vilppulan kaupungin kaavoitusta ja maankäyttöä. Kaava-alue sijaitsee kehityskuvan rakennemallissa Mäntän keskustataajamassa, jota kehitetään hallinnon ja palveluiden keskuksena.

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Aloitus- ja valmisteluvaihe

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2013.

Valmisteluvaiheessa käytiin työneuvottelu Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa 29.4.2014.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavamuutoksen luonnos asetettiin nähtäville 15.9.–14.10.2014 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta saatiin neljä lausuntoa. Maakuntamuseon lausunnon perusteella tehtiin tarkistuksia kaavaselostukseen. Lausunnon perusteella asetetut tavoitteet on huomioitu kaavaehdotuksessa kaavamääräyksin. Lausunnot ja niihin annetut vastineet on esitetty liitteessä 2.

5.2 Ehdotusvaihe

Valmisteluvaiheen palautteen avulla valmisteltiin kaavamuutosehdotus, joka asetettiin nähtäville 1.12.2014–2.1.2015 väliseksi ajaksi MRA 27§ mukaisesti. Kaavaehdotuksesta saatiin kuusi lausuntoa, joiden perusteella ei tehty muutoksia kaavaehdotukseen.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaava-alueen käyttötarkoitus muuttuu asuinrakennusten tai rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa, jonka kaltevuuden tulee soveltua alueen asuinrakennusten vallitsevaan kattokaltevuuteen. Rakennusten tulee muodoiltaan, materiaaliltaan ja väriykseltään muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Kaava-alueelle muodostetaan erillisellä tonttijaolla kolme erillispientalotonttia. Tonteille osoitetaan erilliset, Rusinniementien suuntaiset rakennusalat pääkäyttötarkoituksen mukaista rakentamista ja tonttien perälle sijoittuvia talousrakennuksia varten. Asuinrakennusten kerrosalaa, sijoittumista ja harjasuuntaa ohjataan rakennusalaakohtaisin erillismerkinnöin. Asuinrakennusten suurin sallittu kerrosluku on lu2/3. Erillisellä tonttijaolla muodostettavien tonttien 508-1-8-10 ja -11 kerrosalaksi on osoitettu $250 \text{ m}^2 + 60 \text{ m}^2$ (talousrakennus). Tontin 508-1-8-12 kerrosalaksi on osoitettu $200 \text{ m}^2 + 60 \text{ m}^2$ (talousrakennus).

Tonteilla 508-1-8-10 ja -11 olevia asuinrakennuksia koskee sr-6-kaavamääräys, jonka perusteella kyse on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaista rakennuksista, joita ei saa purkaa. Suoritettavien korjaustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen em. arvot säilyvät. Rakennukset ovat osa Rusinniemen alueen paikallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokasta, 1900-luvun alun asuinmiljöötä. Rakennusten ulkoasu ja siihen sisältyvät arvot tulee säilyttää/palauttaa. Korjaustyössä tulee käyttää rakennukselle/aikakaudelle tyypillisiä rakennusmateriaaleja ja värejä.

Asemakaava-alueen kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako.

7 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen, yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön sekä luontoon ja luonnonympäristöön.

7.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen

Melun tai päästöjen suhteen asemakaavan muutos ei aiheuta muutosta verrattuna alueen nykyiseen käyttöön. Korttelin sisäinen liikenne säilyy nykytilanteen kaltaisena. Kaava-alueelle ei ole asemakaavamuutoksella osoitettu varsinaisia oleskelualueita. Kiinteistöjen sisälle jää tilaa järjestää oleskelualueet. Kaava-alueen välittömästä läheisyydestä on ranta sekä puisto-alue, jotka toimivat virkistysalueina.

7.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Aikaisempaan asemakaavaan nähden kaava-alue säilyy asumiseen liittyvien toimintojen korttelialueena. Alue ei ole toteutunut rivitaloalueena, jona se on kaavassa osoitettu. Asemakaavamuutoksen myötä kaava-alueelle osoitettu rakennusoikeus pienenee noin 20%.

Kiinteistön 508-405-4-49 alueella sijaitsee käyttämätön asuinrakennus. Kaavamuutos mahdollistaa rakennuksen kunnostamisen tai uuden erillispientalon rakentamisen kiinteistön alueelle. Kiinteistön käyttöönotto lisää viihtyisyyttä ympäröivillä alueilla.

Kaava-alueella sijaitsee tällä hetkellä Mäntän 1. kaupunginosalle perinteistä erillispientalorakentamista, jonka säilymistä kaavamuutoksella pyritään tukemaan. Kaavamuutos tukee ehyttä yhdyskuntarakennetta ja kaupunkikuvaa.

7.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole olennaista vaikutusta kaava-alueella tai kaava-alueen lähiympäristössä olevaan luontoon ja luonnonympäristöön.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutus voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.



Tampere, 17. marraskuuta 2014 (tarkistettu 28.1.2015)
Sweco Ympäristö Oy

Timo Rysä
Projektipäällikkö
Arkkitehti (YKS-530)

Taina Riekkinen
Avustava suunnittelija
Arkkitehti yo