MÄNTTÄ-VILPPULAN KAUPUNKI

A1351 – ISONNIEMEN KANERVALAHDEN ASUINALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMA-KAAVAN MUUTOS

Kaavaselostus

19.3.2018, Ramboll Finland Oy

Kv hyv. 9.4.2018 § 17

RAMBOLL

MÄNTTÄ-VILPPULAN
KAUPUNKI

Hyväksyntä	**9.4.2018**
Laatija	**Mikko Siitonen**
Tarkastaja	**Minna Lehtonen**
Hyväksyjä	**Sirkka Sortti**
Kuvaus	**Asemakaavaselostus**

SISÄLTÖ

1.	**Perus- ja tunnistetiedot**	**3**
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5	Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista	4
2.	**Tiivistelmä**	**5**
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3.	**Lähtökohdat**	**5**
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	13
3.1.4	Maanomistus	16
3.2	Suunnittelutilanne	17
3.2.1	Maakuntakaava	17
3.2.2	Yleiskaava	18
3.2.3	Asemakaava	19
3.2.4	Muut suunnitelmat ja selvitykset	20
3.3	Rakennusjärjestys	20
3.4	Rakennuskielto	20
3.5	Pohjakartta	20
4.	**Asemakaavan suunnittelun vaiheet**	**20**
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	20
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.3.1	Osalliset	21
4.3.2	Vireilletulo	21
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	22
4.4	Asemakaavan tavoitteet	22
4.4.1	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet	22
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	22
4.5.1	Suunnitteluprosessi, alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	22
5.	**Asemakaavan kuvaus**	**23**
5.1	Kaavan rakenne	23
5.1.1	Mitoitus	23
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.3	Aluevaraukset	23
5.3.1	Korttelialueet	23
5.3.2	Muut alueet	24
5.4	Kaavan vaikutukset	24
5.4.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	24
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
5.4.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	24
5.4.4	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan	24
5.5	Ympäristön häiriötekijät	25
5.6	Kaavamerkinnät ja määräykset	25
5.7	Nimistö	27
6.	**Kaavan toteuttaminen**	**27**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos nro A1351.

Asemakaavan muutos koskee: Mänttä-Vilppulan 7. kaupunginosan kortteleita 7046, 7047 ja 7048 sekä puisto- ja katualuetta.

Asemakaava koskee kiinteistöjä 508–401-55-0 sekä 508-7-7048-1 --- 508-7-7048-5.

Asemakaavalla muodostuu: Mänttä-Vilppulan 7. kaupunginosan korttelit 7049 ja 7048 sekä maisemallisesti arvokasta peltoaluetta, puisto-, virkistys- ja katualuetta.

Tonttijako laaditaan erillisenä.

Vireilletulo- ja hyväksymispäivämäärät:

Vireilletulo	13.04.2017 (KH § 80)
Luonnoksen nähtävilläolo	4.12.2017 (KH § 337)
Ehdotuksen nähtävilläolo	29.1.2018 (KH § 21)
Kaupunginhallitus	26.3.2018 (§77)
Kaupunginvaltuusto	9.4.2018 (§17)
Vahvistuminen	25.5.2018 (kuulutus)

Kaavoitusviranomainen ja kaavan tilaaja:

Mänttä-Vilppulan kaupunki, kaavoituspalvelut
PL 69, 35800/35801 Mänttä

Kaupunginarkkitehti
Sirkka Sortti
puh. 050 380 0669
sähköposti:
sirkka.sortti@taidekaupunki.fi

Kaavoituspäällikkö (kaavoitusta koskevat tiedustelut)
Riina Jorasmaa
p. 044-7288 563
s-posti: riina.jorasmaa@taidekaupunki.fi

Suunnitteluavustaja
Terhi Mäkelä
p. 044-7288 661
s-posti: terhi.makela@taidekaupunki.fi

Konsultti ja kaavan laatija:

Ramboll Finland Oy
Maankäyttö
Pakkahuoneenaukio 2 (PL 718)
33101 Tampere

Arkkitehti
Mikko Siitonen
YKS 463
Puh. 050 302 4257
sähköposti:
mikko.siitonen@ramboll.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaavoitettava alue sijaitsee Mäntän Isossaniemessä. Kaavamuutosalue käsittää entisen Isoniemen vanhainkodin luoteis- ja pohjoispuolella sijaitsevan, kaupungin omistaman alueen. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 14 ha.

Kuva 1. **Suunnittelualueen alustava rajaus kartalla (Lähde: Mänttä-Vilppulan kaavoituskatsaus 2017).**

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Isonniemen Kanervalahden asuinalueen asemakaava ja asemakaavan muutos.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kaavoittaa alueelle pientalotontteja ja huomioida pohjoispuolella sijaitsevan peltoalueen maisemalliset arvot.

Hankkeen aikana selvitetään sille asetettujen tavoitteiden edellytykset suunnittelualueella ja laaditaan tehtyjen havaintojen ja selvitysten pohjalta asemakaava.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Poistettava asemakaava
- Vastineraportti
- Tasohavainnekuva
- Asemakaavan seurantalomake
- Kartta AO-tonttien pinta-aloista ja rakennusoikeuksista

1.5 Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Hankkeessa hyödynnetty pohjatieto- ja taustamateriaali:

- Mänttä-Vilppulan kaupungin rakennusjärjestys (hyväksytty 16.11.2009)
- Mänttä-Vilppulan kaupungin strategia 2020
- Mänttä-Vilppulan kehityskuva (Airix, 2011)
- Kaavoituskatsaus 2017
- Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 aineistot (Pirkanmaan liitto 2017)

- Mänttä-Vilppulan Keskustaajaman osayleiskaavan aineistot ja selvitykset (FCG 2015-2017) mm. Rakennetun ympäristön selvitys, maaperäselvitys, meluselvitys ja luontoselvitys
- Arkeologisen inventoinnin täydentäminen (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2016)
- Rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteet arvoalueilla (FCG 2017)
- Mänttä-Vilppulan kevyen liikenteen yleissuunnitelma (FCG 2014)
- Mäntän seudun alapuolisen vesistön tarkkailu vuonna 2016 (Paakkinen 2017)
- Mäntän seudun alapuolisen vesistön sedimenttitutkimus (Alajoki 2015)
- Mäntän Isoniemen rakennusinventointi (Antikainen 2017)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus päätti 3.4.2017 (KH § 80) käynnistää Isonniemen Kanervalahden alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisen. Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tiedot ovat tulleet nähtäville kaavoituskatsauksessa 2017, joka on julkaistu 13.4.2017. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville yhdessä asemakaavamuutoksen luonnoksen kanssa.

Mänttä Vilppulan kaupunginhallitus päätti asemakaavaluonnoksen asettamisesta julkisesti nähtäville 14.12.2017 – 2.1.2018 väliseksi ajaksi. Osallisilla ja kuntalaisilla oli mahdollisuus esittää kirjallinen mielipide nähtävillä olevista kaava-aineistoista niiden nähtävilläoloaikana. Viranomaisilta ja verkostojen haltijoilta pyydettiin kaavaluonnoksesta lausunnot. Saatuun palautteeseen on laadittu kirjalliset vastineet.

Suunnitelmaa tarkennettiin luonnosvaiheessa saadun palautteen perusteella edelleen kaavaehdotukseksi, joka asetettiin julkisesti nähtäville 8.2.-12.3.2018 väliseksi ajaksi.

Kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen on laadittu kirjalliset vastineet. Kaavaehdotus viedään hyväksymiskäsittelyyn vahvistettavaksi.

Kaavan on määrä olla lainvoimainen ennen kesää 2018.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan 13 erillispientalotonttia, joista 10 on uusia. Rannan lähellä olevien tonttien tehokkuusluku on 0,15 ja muiden tonttien tehokkuusluku on 0,25. Kerrosluku korttelissa 7048 on yksi (I) ja korttelissa 7049 puolestatoista kahteen (I u1/2 - II). Erillispientalojen korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 3 930 k-m^2. Satakunnantien ja Melasjärven välinen peltoalue osoitetaan maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi.

Asemakaavan pinta-ala on 13,6568 ha. Tästä korttelialuetta (AO) on 2,0056 ha ja katualueita (kadut ja kevyen liikenteen väylät) 0,8114 ha.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on valmis toteutettavaksi heti kun se on virallisesti vahvistettu.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi peltoaluetta. Suunnittelualueen itäosa on kaavoitettu 80-luvulla pientaloalueeksi, mutta vain yksi kiinteistö on toteutunut. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Satakunnantiehen ja etelässä Melasjärven Kanervalahteen. Idässä suunnittelualue rajautuu Isoniemen olemassa olevaan pientalovaltaiseen asuinalueeseen ja suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsee palvelukotialue. Mäntän entiselle kunnalliskodille on osoitettu vuoden 2017 rakennusinventoinnissa sekä historiallisia että arkkitehtuurin historian arvoja. Rakennus on vuodelta 1929 ja sen suunnitteli arkkitehti Martti Paalanen.

Kuva 2. **Ortoilmakuva. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on osoitettu punaisella. (Lähde: Maanmittauslaitos)**

Suunnittelualue kuuluu osana entiseen Isonniemen tilaan, jonka Gösta Serlachius osti huhtikuussa 1902. Tilan vanhat rakennukset purettiin ja uudet rakennettiin. Viljelyalaa lisättiin Isonevan ja Metsäsuon suoviljelyksillä. Tilan maat, 255 hehtaaria ulottuivat laajalti nykyisen Satakunnantien pohjoispuolelle. Serlachius myi tilan kunnalle vuonna 1924, jonka jälkeen alueelle aloitettiin perustamaan kunnallis- ja lastenkotia. Tilan historia on nykyisellään selvimmin nähtävissä maisemassa kunnalliskotiin johtavasta koivukujasta sekä Melasjärven rannassa sijaitsevista pelloista.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Mänttä-Vilppula sijoittuu Hämeen viljely- ja järvimaan maisemamaakuntaan, ja sen sisällä Pohjois-Hämeen järviseutuun. Selvitysalue kuuluu vesistöjen lomassa olevaan alavaan laaksoon.

Vuonna 2014 laaditun maisemaselvityksen (FCG) mukaan suunnittelualueen peltoalueet ovat maisemakuvallisesti erittäin tärkeitä. Selvityksen mukaan peltoalueet suositellaan säilyttämään avoimena ja mahdollinen, vähäinen rakentaminen ohjataan alueen reunoille. Lisäksi arvokkaita näkymiä on osoitettu peltoalueen länsipäähän ja rantaan. Satakunnantien osuus suunnittelualueen kohdalla on myös osoitettu viehättäväksi.

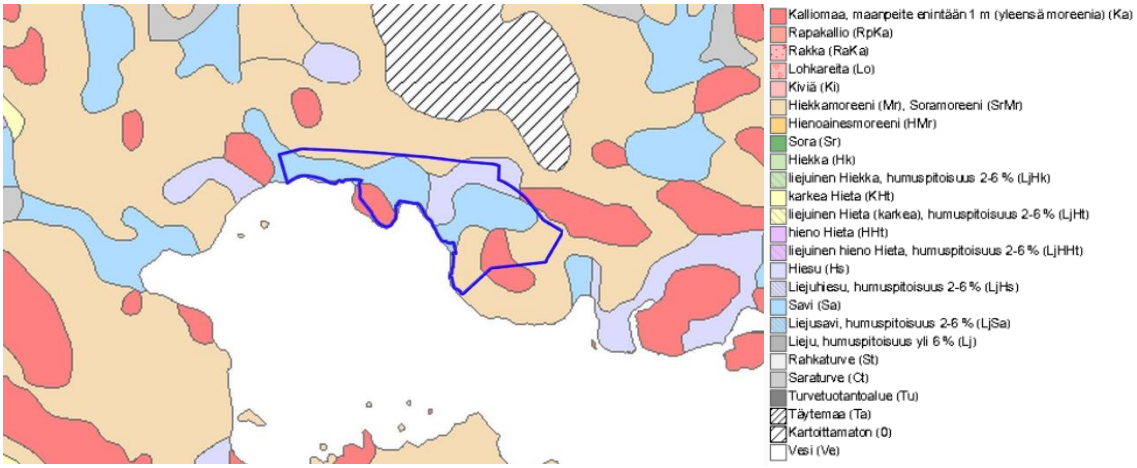
Kuva 3. **Ote Mänttä-Vilppulan maisemaselvityksen (FCG 2014) maisema- ja taajamakuvakartasta suunnittelualueen kohdalta.**

Pinnanmuodostus

Suunnittelualue lähiympäristöineen on maastoltaan hyvin tasaista ja viettää loivasti rantaan. Suunnittelualueen korkeus merenpinnasta on rannassa +100,0 metriä. Suunnittelualue ei kuulu Suomen Ympäristökeskuksen kartoittamiin tulva-alueisiin.

Maaperä

Suunnittelualue on peltojen osalta savista maata ja hiesua. Rannassa on lisäksi alue kalliomaa. Rakentamiseen suunnitellut alueet idässä/kaakossa ovat rakentamiseen soveltuvaa hiekkamoreenia ja pieneltä osin kalliomaata.

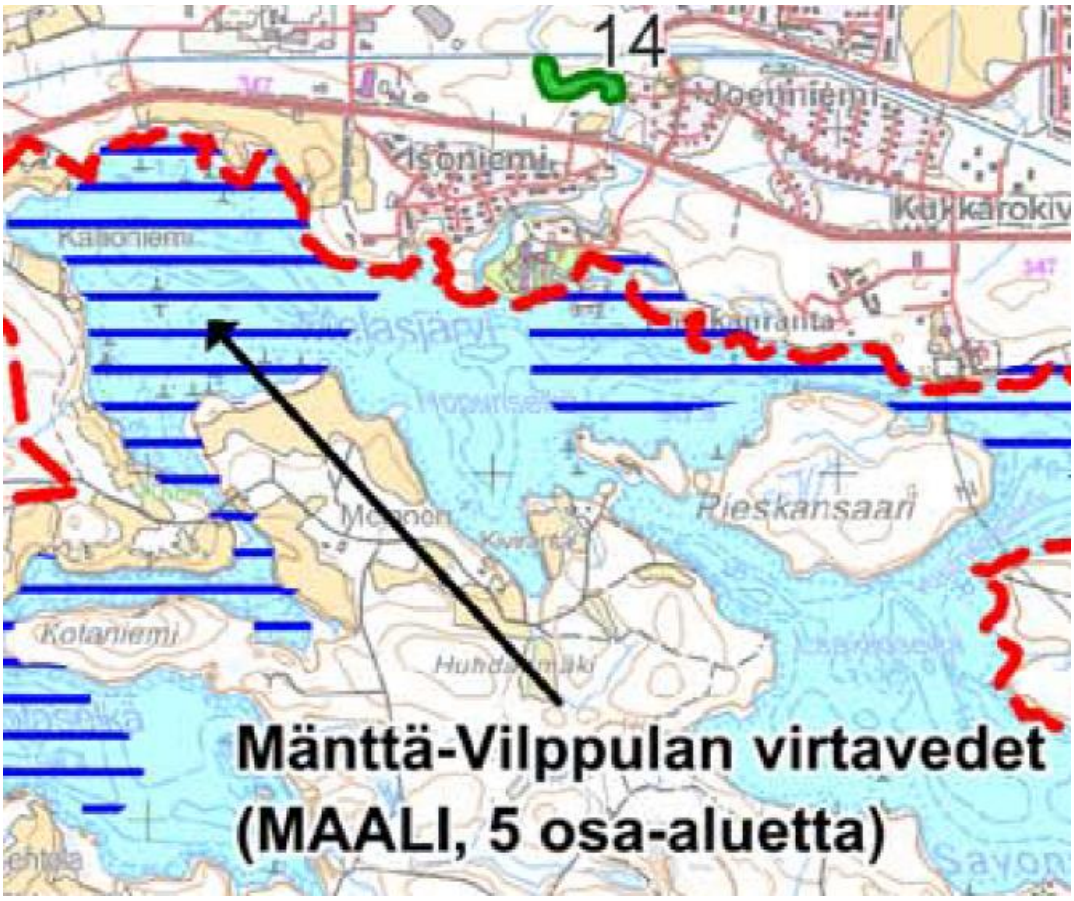


Kuva 4. **Maaperäkartta 1:1 20 000 ja selite (Geologian tutkimuskeskus 2016)**

Kasvillisuus ja eläimistö

Mänttä-Vilppula kuuluu kasvimaantieteellisessä jaossa eteläboreaaliseen Järvi-Suomen vyöhykkeeseen, jonka tyypillinen metsätyyppi on tuoreen kankaan mustikkatyyppi tai kuivahko kankaan puolukkatyyppi. (Pirkanmaan liitto)

Mänttä-Vilppulan kaupungin Keskustaajaman osayleiskaavan luontoselvityksen (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 23.1.2017) mukaan kaava-alueella ei sijaitse luonnonsuojelullisesti arvokkaita alueita/kohteita.

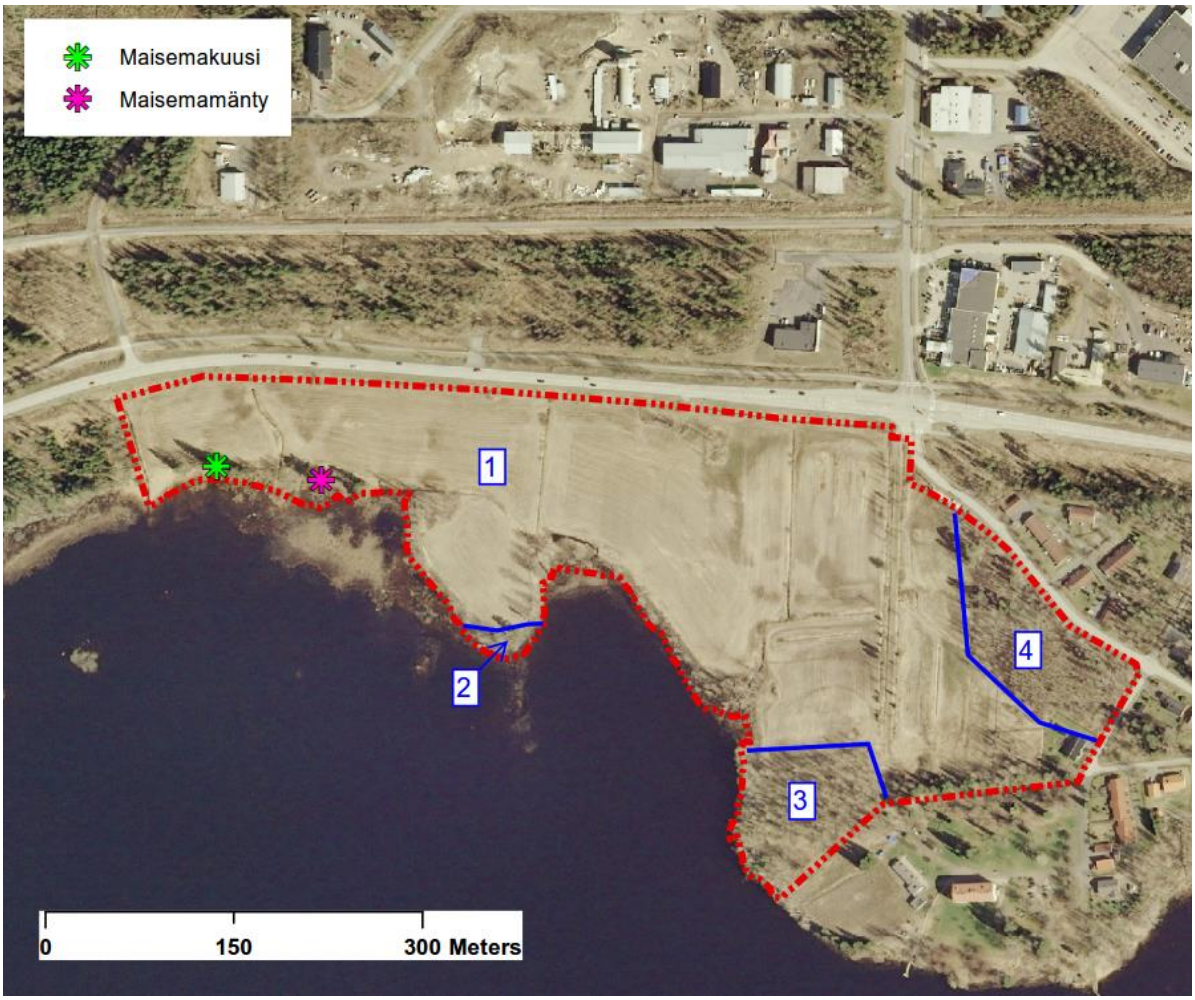


Kuva 5. **Mänttä-Vilppulan kaupungin Keskustaajaman osayleiskaavan pesimälinnustoselvityksen liite 1 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2017). Kartalla on esitetty maakunnallisesti arvokkaat linnustokohteet (MAALI) sinisellä.**

Suunnittelualue rajautuu etelässä maakunnallisesti arvokkaaseen linnustokohteeseen (kuvassa 5. sininen alue). Kyseessä on MAALI-alue Mäntän Virtavedet. Alue tulee huomioida siten, että alueiden linnustollinen arvo ei heikkene ja vesialueen ekologista tilaa ei heikennetä.

Kaava-alueen luonnonarvoja on selvitetty maastokäynnillä 17.8.2017. Maastokäynnillä tarkasteltiin lähinnä kasvillisuutta ja luontotyyppejä sekä etsittiin merkkejä liito-oravan esiintymisestä.

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi avointa peltoa (kuva 6, kohde nro 1), joka rajautuu eteläosastaan Melasjärveen ja pohjoisessa Satakunnantiehen. Pellolla kasvaa mm. nurmitähkiötä, puna- ja alsikeapilaa, peltosauniota, koiran- ja karhunputkea sekä amerikanhorsmaa. Pellon eteläreunassa on kapea lehtipuuvaltainen vyöhyke, joka koostuu pääosin hieskoivuista, haavoista sekä yksittäisistä männyistä. Lehtipuuvyöhykkeen pensaskerroksessa kasvaa mm. kiiltopaju, harmaaleppä ja korpipaatsama, kenttäkerroksessa mm. korpi- ja viitakastikka ja ojakärsämö. Peltojen sarkaojissa esiintyy myös pajuja. Peltoalue ei sisällä erityisiä luontoarvoja. Peltoalueen eteläreunan lehtipuureunuksessa kasvaa kolme isoa havupuuta (kaksi kuusta ja yksi mänty), jotka erottuvat ympäröivästä maisemasta selvästi. Näillä puilla on maisemaa elävöittävä vaikutus.



Kuva 6. **Suunnittelualueen kasvillisuuskartta.**

Kuva 7. **Valtaosa suunnittelualueesta on peltoa (kohde nro 1).**

Kuva 8. **Melasjärven rannalla kasvaa muutama järeä havupuu, jotka erottuvat selvästi rantamaisemasta.**

Kohde nro 2 (ks. kuva 6) on pienialainen mutta erottuu selvästi ympäristöstään. Paikalla on pienehkö kalliopaljastuma peltoniemekkeen päässä, jossa vallitsee lähinnä kuivahkon kankaan metsäkasvillisuutta: puolukkaa, oravanmarjaa, kultapiiskua, mustikkaa sekä katajaa ja kieloa. Kohde ei sisällä erityisiä luontoarvoja.

Kohde nro 3 (ks. kuva 6) on hyvin kivipohjainen lehtipuusaareke, jossa kasvaa pääosin nuorta hies- ja rauduskoivua sekä haapaa, joukossa on myös yksittäisiä mäntyjä, kuusia ja lehtikuusia. Pensaskerroksessa kasvaa paikoitellen runsaasti pohjanpunaherukkaa, pihlajan alkuja, kiilto- ja virpapajua, vadelmaa sekä paatsamaa. Kenttäkerros on korkeakasvuista ja monilajista: kielo, maitohorsma, huopaohdake, lillukka, metsäkurjenpolvi, karhunputki, nokkonen, särmäkuisma,

ranta-alpi, koiranheinä. Rannan tuntumassa esiintyy mm. rantakukka, ranta-alpi, kurjenjalka, terttualpi, järviruoko, viiltosara, rentukka, järvikorte. Kohteelta ei löydetty liito-oravan jätöksiä eikä kohteella ole muutoinkaan erityistä luontoarvoa.

Kuva 9. **Lehtipuusaarekkeen vehmasta kasvillisuutta kohteella nro 3.**

Kohde nro 4 on edellisen kaltainen vehmas lehtipuusaareke, jossa kenttä- ja pensaskerros on korkeakasvuista. Puusto ei ole vielä erityisen järeää ja koostuu hies- ja rauduskoivuista sekä haavoista, yksittäisiä kuusia on siellä täällä. Kenttäkerroksessa vallitsee suurruohokasvillisuus. Kohteelta ei löydetty liito-oravan jätöksiä eikä kohteella ole muutoinkaan erityistä luontoarvoa.

Kuva 10. **Vehmas lehtipuusaareke kohteella nro 4.**

Yhteenvetona voidaan todeta, ettei itse suunnittelualueella esiinny erityisiä luontokohteita kuten luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain tärkeitä elinympäristöjä tai uhanlaista lajistoa. Maisemallista arvoa rantavyöhykkeessä oli kolmella järeällä havupuulla, jotka erottuvat siitä selvästi. Suunnittelualueen eteläpuolella Melasjärven rannalla olevat ruovikko-, sara- ja pensasluhdat sisältävät linnustollisia arvoja ja ne kuuluvat maakunnallisesti arvokkaaseen lintukohteeseen *Mänttä-Vilppulan virtavedet.* Elokuisella maastokäynnillä luhdilla tavattiin mm. laulujoutsenpari neljän poikasen kanssa sekä kaksi ruokokerttusta. Rantaluhdilla saattaa esiintyä myös viitasammakkoa, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat tiukasti suojeltuja. Lajin esiintymistä ei pysty elokuussa todentamaan, vaan sen varmentaminen vaatisi kartoituksen keväällä.

Kuva 11. **Suunnittelualueen eteläpuolella olevat rantaluhdat sisältävät luontoarvoja.**

Vesiolosuhteet
Mänttä-Vilppula kuuluu Kokemäenjoen vesistöalueeseen. Suunnittelualue rajautuu etelässä Melasjärveen, jonka valuma-alue on Kuoreveden lähialueet. Melasjärvi kuuluu Kuoreveteen. Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse pohjavesialueita.

Vuonna 2016 tehtiin Mäntän seudun alapuolisen vesistön pohjaeläintarkkailu. Tarkkailussa Melasjärvellä havaittiin sellun hajua ja pohjan pinta oli löysää liejua. Tarkkailussa pohjaeläimistön suurin kokonaistiheys tavattiin Melasjärvellä. Chironomidi-indeksi CI:n mukainen luokitus oli Melasjärvellä rehevä ja biomassan perusteella arvioitu rehevyys indikoi samansuuntaista tilaa. Melasjärven ekologinen laatuluokka arvioitiin välttäväksi. Vuoden 2016 tarkkailun perusteella voidaan arvioida, että Melasjärvellä on tapahtunut ekologisen tilan heikkenemistä. (Väisänen 2017)

Vuonna 2014 on toteutettu Mäntän seudun alapuolisen vesistön sedimenttitutkimus, jonka yhtenä tarkastelupisteenä oli myös Melasjärvi. Melasjärven sedimentistä mitattiin voimakkaimmin kohonneita pitoisuuksia usean haitta-aineen osalta. Selvää pilaantumista ei todettu sedimentin ruoppaus- ja läjitysohjeen raja-arvoihin verraten, mutta taso 1 ylittyi usean yhdisteen osalta. Vaikka Melasjärven syvänteen sedimentistä ei mitattu tason 2 ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, on tämän alueen sedimentit verrattavissa Mäntänlahden sedimentteihin, jotka tulosten valossa ovat ruoppaus- ja läjitysohjetta soveltaen mahdollisesti pilaantunutta. (Alajoki 2015)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muinaisjäännökset
Mänttä-Vilppulan osayleiskaavaa varten laaditun arkeologisen inventoinnin täydennyksen (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, 2016) mukaan suunnittelualueella sijaitsee yksi irtolöytö. Kyseessä on kolmen kvartsi-iskoksen löytöpaikka vuoden 1997 inventoinnissa. Kohdetta on epäilty louhokseksi (muinaiskalupäiväkirja). Inventoinnin yhteydessä tehdyn tarkastuksen yhteydessä ei tehty uusia havaintoja.

Kuva 12. **Kohteen sijainti suunnittelualueella.**

Asuminen ja väestö

Suunnittelualueen kaakkoisosassa on yksi pientalo, muutoin suunnittelualue on rakentamaton. Idässä suunnittelualue rajautuu Isoniemen olemassa olevaan 80-90-lukuiseen pientalovaltaiseen asuinalueeseen ja suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsee Metsomäen Palvelukodin omistuksessa oleva palvelukotialue.

Palvelut

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse kunnallisia palveluita. Suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsee palvelukoti. Suunnittelualueelta alle kilometri itään sijaitsee Serlachius-museo, jonka yhteydessä on myös kahvila-ravintola. Satakunnantien pohjoispuolella, alle kilometri suunnittelualueelta, sijaitsee mm. rautakauppa, jätekeskus, katsastusasema ja ravintola.

Keskustan palvelut sijaitsevat reilun kolmen kilometrin päässä suunnittelualueelta itään.

Liikenne

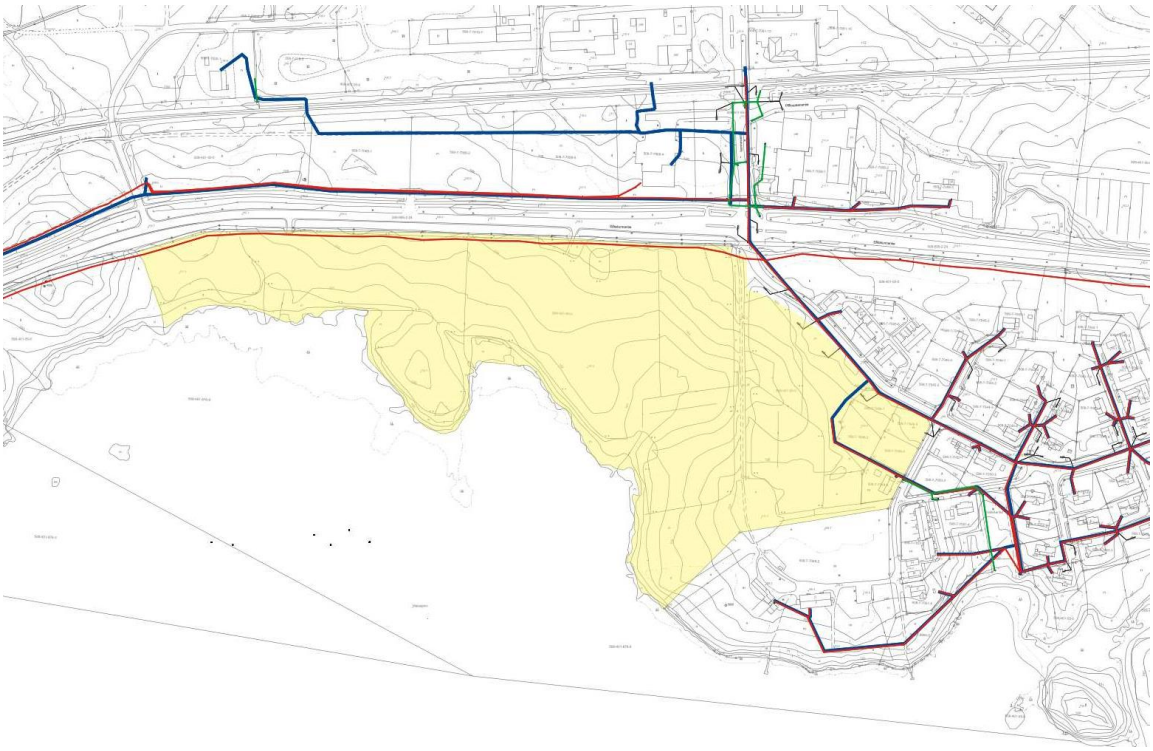
Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee Satakunnantie. Satakunnantieltä on yhteys Isoniemen olemassa olevalle asuinalueelle Isoniementietä, joka kulkee suunnittelualueen itäpuolella. Peltoalueen poikki, pohjois-eteläsuunnassa, on sorapäällysteinen kevyen liikenteen yhteys Isoniementieltä Kanervalehdonkujalle, Metsomäen palvelukodille.

Seudulliset julkisen liikenteen yhteydet Mänttä-Vilppulasta ovat hyvät. Mänttä kuuluu Mäntän seudun ja Tampereen itäiseen seutulippualueeseen. Bussiyhteyksiä on Tampere-Mänttä ja Jyväskylä-Mänttä väleillä useita kertoja päivässä. Linja-autojen aikataulut palvelevat erityisesti muilta paikkakunnalta käyviä työntekijöitä ja opiskelijoita. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Satakunnantiellä noin kilometrin suunnittelualueesta itään. Junayhteys eli kiskobussi kulkee Mänttä-Vilppulasta kolmesti päivän aikana Tampereelle ja takaisin. Kiskobussi saapuu ja lähtee Vilppulan taajaman keskustasta.

Keskustaajaman osayleiskaavan kevyen liikenteen yleissuunnitelmassa (FCG 2013) on rantaan osoitettu ulkoilureittiyhteystarve.

Kuva 13. **Ote kevyen liikenteen yleissuunnitelmasta. Ulkoilureittiyhteystarve (punainen katkoviiva) on osoitettu suunnittelualueelle. Vihreä viiva osoittaa nykyistä kevyen liikenteen väylää.**

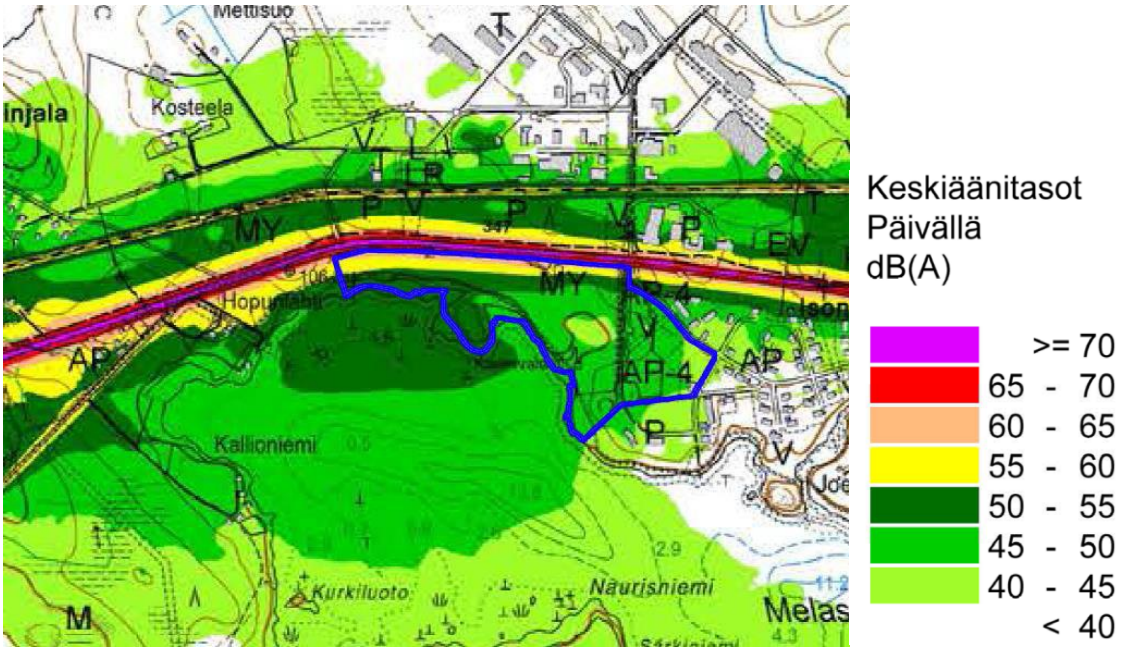
Tekninen huolto
Suunnittelualue on hyvin liitettävissä alueellisiin vesihuoltoverkostoihin.



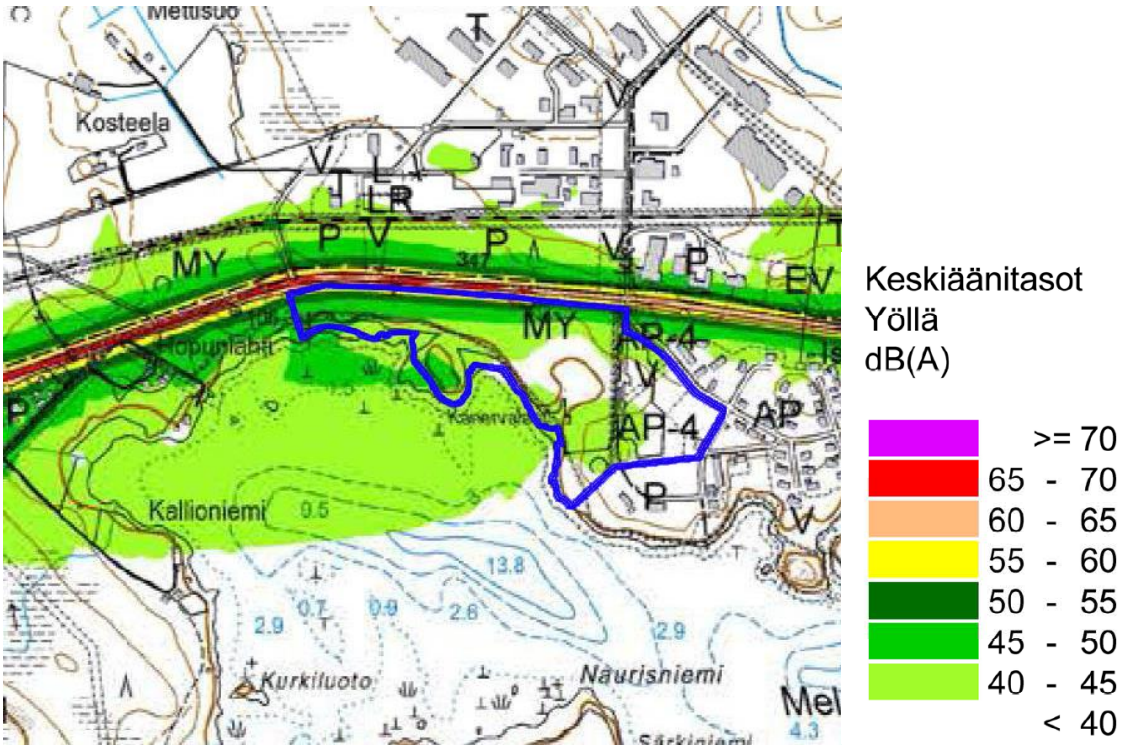
Kuva 14. **Vesihuollon verkostokartta. Kuvassa sinisellä vesijohdot, punaisella jätevesiviemärit ja vihreällä hule-/sadevesiviemärit. Suunnittelualue on osoitettu keltaisella. (Lähde: Mänttä-Vilppulan kaupunki)**

Ympäristöhäiriöt
Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse pilaantuneiden maiden kohteita.

Alueelle aiheutuu melua kaava-alueen pohjoispuolella kulkevan Satakunnantien liikenteestä sekä rautatien melusta. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (VPN 993/1992) asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun päiväohjearvoa 55 dB eikä yöohjearvoa 45 dB. Mänttä-Vilppulan keskustaajaman OYK:n vuonna 2015 tehdyn meluselvityksen mukaan ohjearvot ylittyvät vain aivan Satakunnantien läheisyydessä. Suunnittelualueen pohjoisinta rajaa lukuun ottamatta meluarvot eivät alueella ylity.



Kuva 15. **Mänttä-Vilppulan keskustaajaman OYK:n tiet, radat ja teollisuus 2035, keskiäänitasot päivällä (FCG 2015). Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on osoitettu sinisellä.**



Kuva 16. **Mänttä-Vilppulan keskustaajaman OYK:n tiet, radat ja teollisuus 2035, keskiäänitasot yöllä (FCG 2015). Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on osoitettu sinisellä.**

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi Mänttä-Vilppulan kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta suunnittelualueen kaakkoiskulmassa olevaa kiinteistöä 508-7-7048-5, joka on yksityisessä omistuksessa.

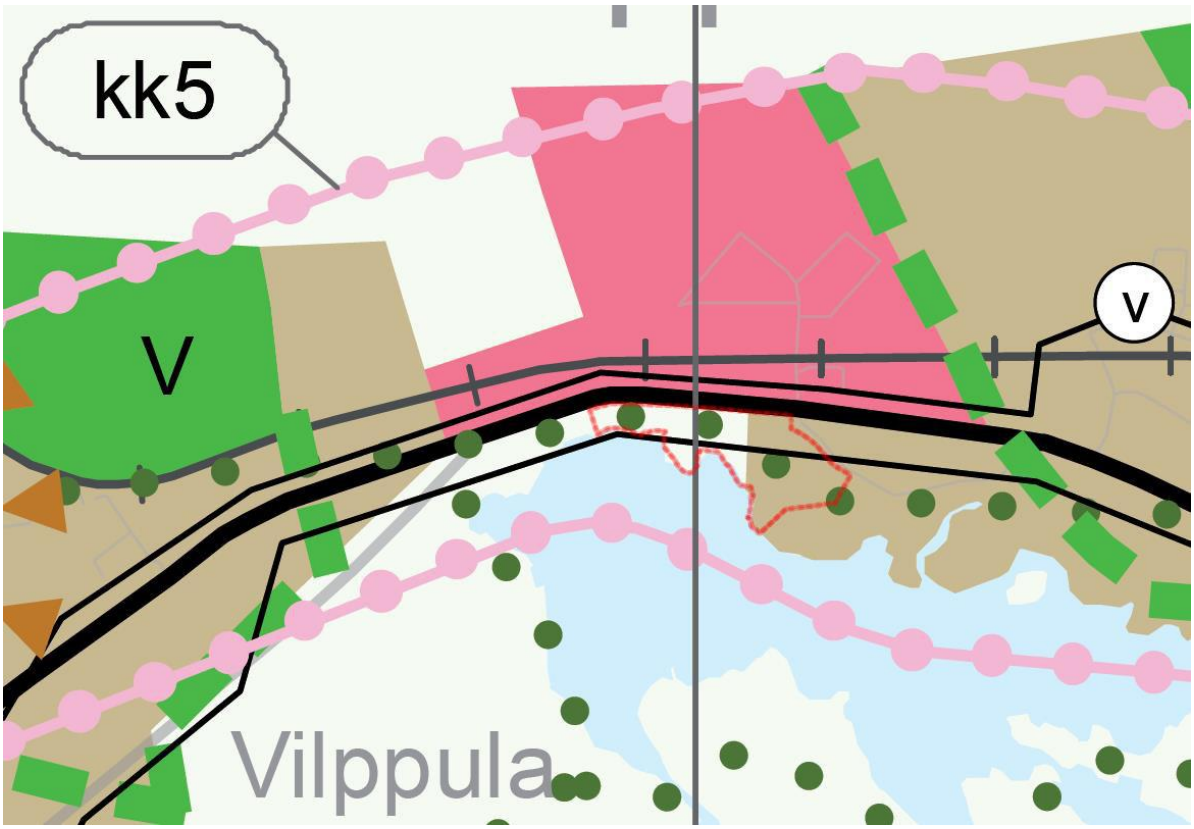
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 29.5.2017 Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 § mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Voimaan tullessaan Pirkanmaan maakuntakaava 2040 kumoaa nykyiset lainvoimaiset Pirkanmaan 1. maakuntakaavan, turvetuotantoa koskevan Pirkanmaan 1. vaihemaakuntakaavan, liikennettä ja logistiikkaa koskevan Pirkanmaan 2. vaihemaakuntakaavan sekä lisäksi entisen Kiikoisten kunnan alueen osalta Satakunnan maakuntakaavan.

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Hyväksymispäätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Pirkanmaan maakuntahallitus on 29.5.2017 MRL 201 §:n nojalla päättänyt maakuntakaavan voimaantulosta ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava tuli päätöksen mukaisesti voimaan, kun päätöksestä kuulutettiin 8.6.2017. Pirkanmaan maakuntakaava 2040 kumosi lainvoimaiset Pirkanmaan 1. maakuntakaavan, turvetuotantoa koskevan Pirkanmaan 1. vaihemaakuntakaavan, liikennettä ja logistiikkaa koskevan Pirkanmaan 2. vaihemaakuntakaavan sekä lisäksi entisen Kiikoisten kunnan alueen osalta Satakunnan maakuntakaavan.



Kuva 17. **Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Asemakaavan muutosalueen likimääräinen rajaus on esitetty punaisella viivalla.**

Maakuntakaavassa 2040 alueen itäosa on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Merkintään liittyvä suunnittelumääräys kuuluu:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Lisäksi merkintään liittyy määräyksiä, jotka koskevat kaupan toimintojen mitoitusta.

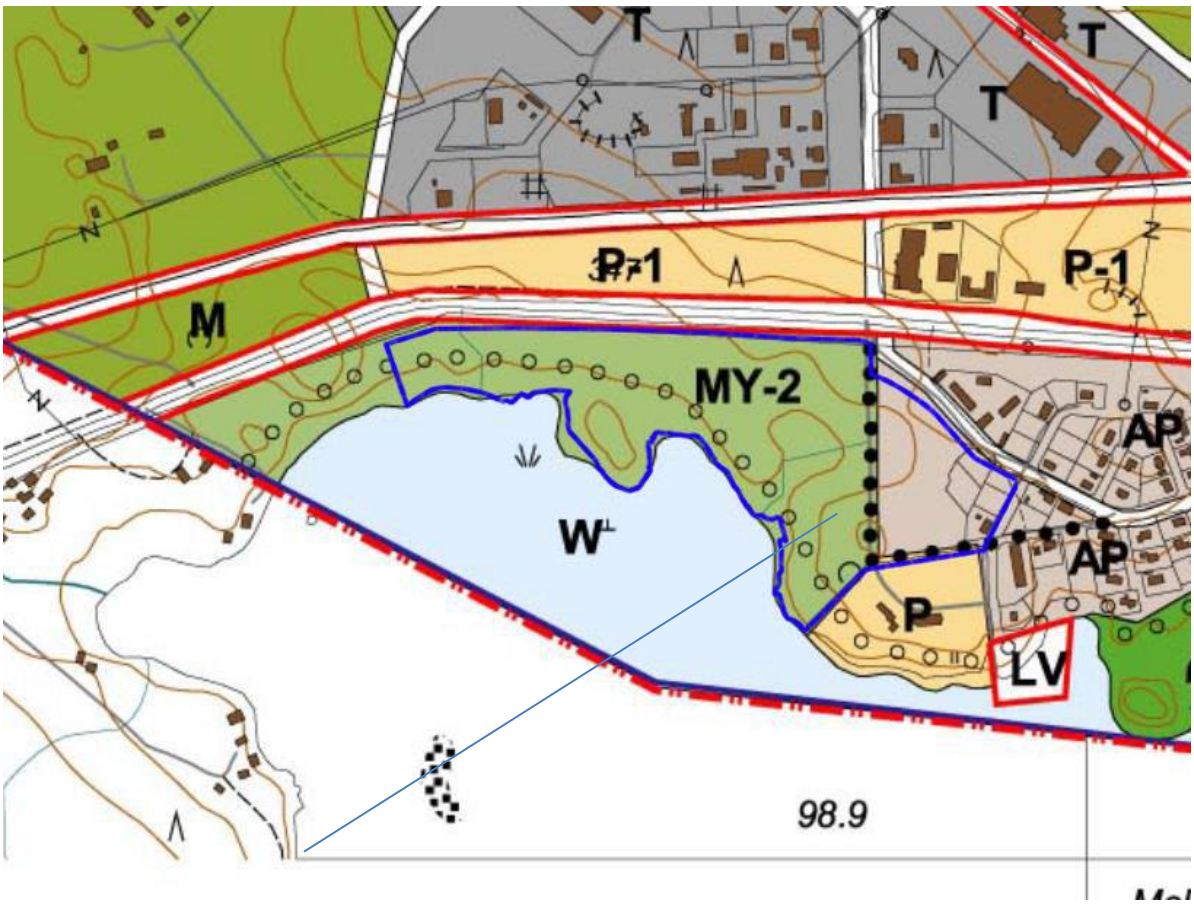
Suunnittelualue sisältyy taajamien elinvoimaisuuden kehittämisvyöhykkeeseen. Vyöhykkeen kehittämissuositus kuuluu:
Mänttä-Vilppulassa alueen maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa tulee tukea alueen kulttuuri- ja matkailupalvelujen sijoittumis- ja toimintamahdollisuuksia.
Alueen sujuvaan saavutettavuuteen eri liikkumismuodoilla tulee kiinnittää erityistä huomiota painottaen asemanseutuja.

Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu ulkoilureitti (vihreä palloviiva) sekä seudullisesti merkittävä siirtoviemäri (musta viiva).

Aluetta koskee yleismääräys: *Taajamien rakentamattomat ranta-alueet tulee säilyttää pääsääntöisesti rakentamattomina ja varata yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa yleiseen virkistyskäyttöön.*

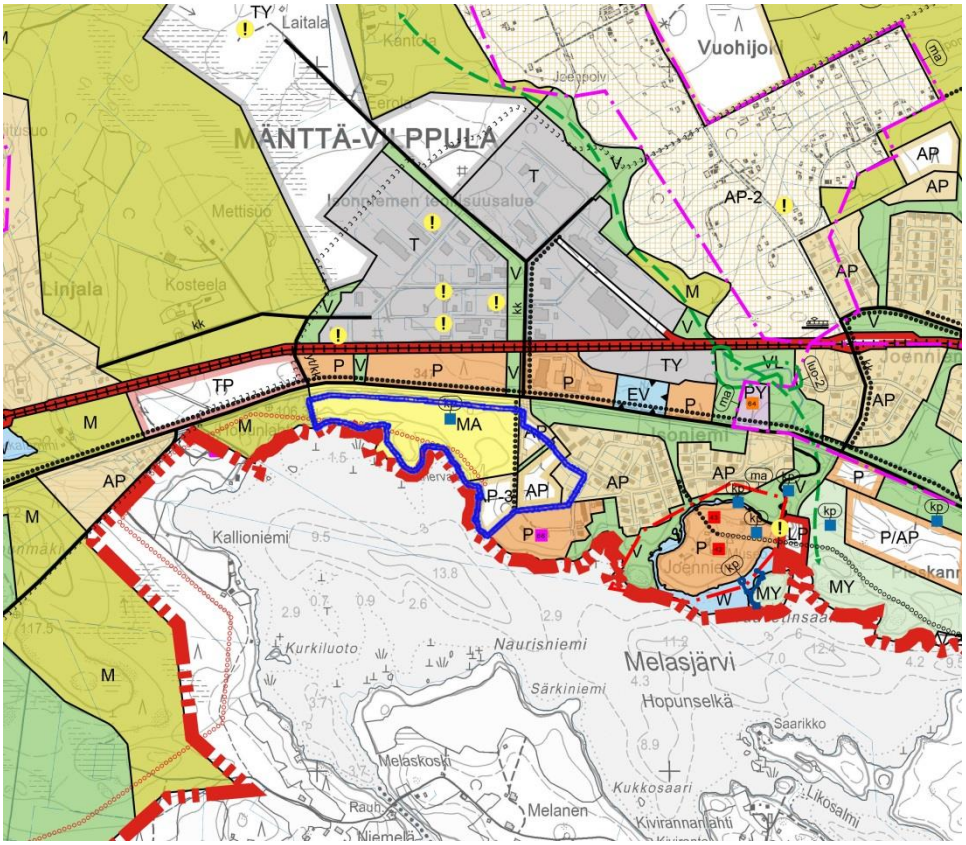
3.2.2 Yleiskaava

Mänttä-Vilppulan oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa (voimaantulopäivä 2.2.2001) asemakaavan suunnittelualue on osoitettu pääosaltaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on näkymien kannalta merkittävä maisemallinen arvo (MY-2). Itäosaan on osoitettu pientalovaltainen asuntoalue (AP). Lisäksi alueelle on osoitettu kevyen liikenteen väylä ja ulkoilureitti.



Kuva 18. **Ote Mänttä-Vilppulan oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on esitetty sinisellä rajauksella.**

Mänttä-Vilppulaan ollaan parhaillaan laatimassa keskustaajaman osayleiskaavaa, jonka suunnittelualueeseen myös tämä asemakaava-alue kuuluu. Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.7.–1.8.2014 ja kaavaluonnos 3.12.2015 - 29.1.2016. Kaavaehdotus on valmistelutyön alla.

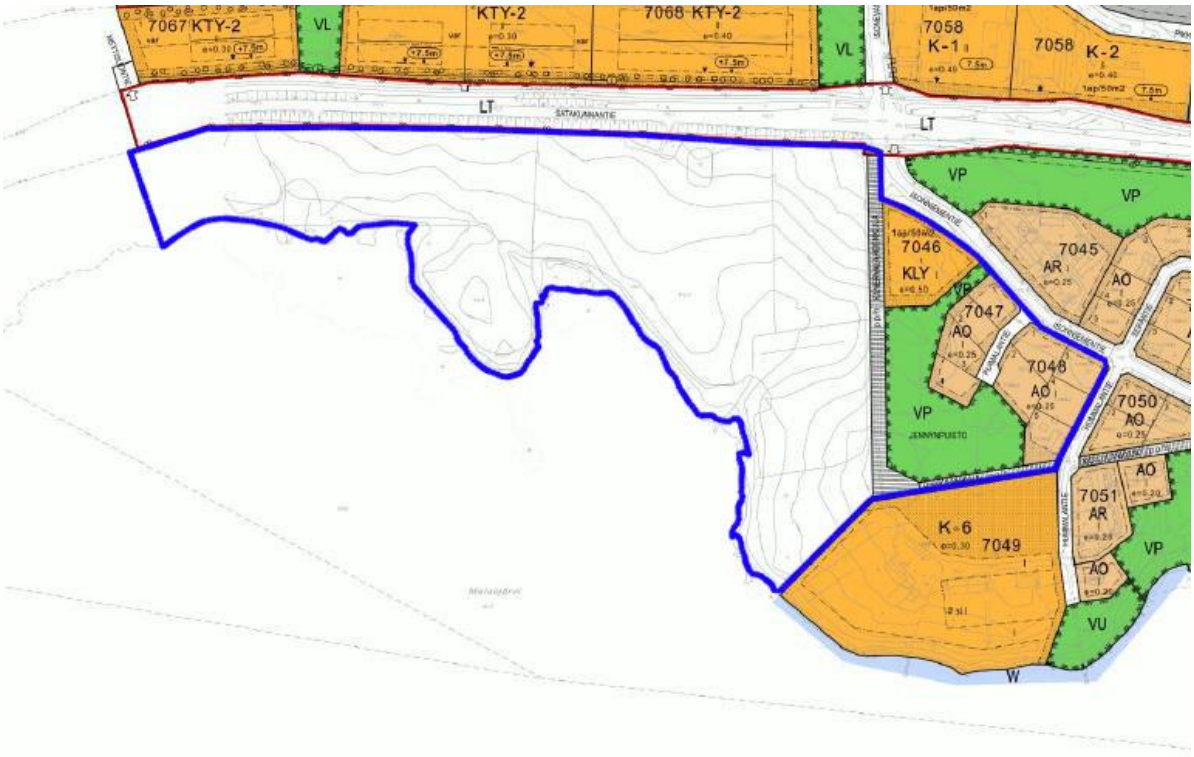


Kuva 19. **Ote Mänttä-Vilppulan keskustaajaman osayleiskaavan luonnoksesta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on esitetty sinisellä rajauksella.**

Yleiskaavaehdotuksessa alueen länsiosa on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA), jonka säilyminen avoimena viljelyskäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Peltoalueen keskellä on kulttuuriperintökohde (kp). Kulttuuriperintökohdemerkinnällä on osoitettu arkeologisen inventoinnin mukaiset kulttuuriperintökohteet. Alueen itäosa on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolle saa sijoittaa myös työtiloja ja asumista palvelevia lähipalveluja (AP). Pientaloaluetta halkoo lähivirkistyspalvelujen alue (VL). Eteläosan rantaan sijoittuva alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuintoalueeksi, joka varataan erillispientalojen rakentamiselle(AP-3). Osa rakennuksista voi olla omarantaisilla tonteilla, mutta rakennusten sijoittelussa on huomioitava myös rannan julkinen virkistyskäyttö. Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva) ja ulkoilureitin yhteystarve (punainen palloviiva).

3.2.3 Asemakaava

Suurin osa suunnittelualueesta on asemakaavatonta aluetta. Suunnittelualueen itäosassa on voimassa kolme asemakaavaa: 9.5.1983 vahvistettu asemakaava A1017 (M84/83), 3.10.1980 vahvistettu asemakaava (M70/80) ja 18.8.2008 vahvistettu asemakaava A1333 (186/08). Niissä alueelle on osoitettu liike- ja yleisten rakennusten korttelialue, erillispientalojen korttelialueet, puistoalue sekä katualuetta.



Kuva 20. **Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä suunnittelualueen kohdalta (Lähde: Mänttä-Vilppulan kaupunki 2017). Kaavarajauksen likimääräinen sijainti on osoitettu kuvassa sinisellä.**

3.2.4 Muut suunnitelmat ja selvitykset

Kaavan laadinnassa otetaan huomioon mm. seuraavat suunnitelmat:
- Mänttä-Vilppulan kaupungin strategia 2020
- Mänttä-Vilppulan kehityskuva (Airix, 2011)
- Kaavoituskatsaus 2017

3.3 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Mänttä-Vilppulan kaupungin rakennusjärjestyksen 16.11.2009 ja se on kuulutettu voimaan 8.1.2010. Rakennusjärjestystä noudatetaan ohjeellisesti asemakaavaa toteutettaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

3.4 Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennus- tai toimenpidekieltoja.

3.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Mänttä-Vilppulan kaupungin laatima ja se on tarkastettu elokuussa 2017. Asemakaavan muutos laaditaan numeerisessa karttakoordinaattijärjestelmässä ETRS-GK24 mittakaavaan 1:1000.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutosalue käsittää entisen Isonniemen kunnalliskodin luoteis- ja pohjoispuolella sijaitsevan, kaupungin omistaman alueen. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kaavoittaa palvelukodin läheisyyteen omarantaisia pientalotontteja sekä säilyttää maisemallisesti arvokkaat peltomaisemat ja täydentää alueen kevyen liikenteen reitistöä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos on tullut vireille Mänttä-Vilppulan kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutos on tullut kaupunginhallituksen päätöksellä (03.04.2017 § 80) vireille kaavoituskatsauksen 2017 julkaisemisen yhteydessä 13.4.2017.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat:

- kaava-alueen ja sen lähivaikutusalueen asukkaat, maanomistajat, yritykset, työntekijät ja muut toimijat
- elinkeinonharjoittajat, joiden oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja jotka erikseen ilmoittautuvat osallisiksi
- Mänttä-Vilppulan kaupunki
  - kaupunginvaltuusto
  - kaupunginhallitus
  - lautakunnat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan ELY- keskus
- Pirkanmaan pelastuslaitos / Tampereen aluepelastuslaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Keurusselän ympäristönsuojelujaosto
- Mäntän Kaukolämpö ja Vesihuolto Oy
- Elenia Oy
- Pohjois-Hämeen Puhelin Oy
- Liikennevirasto
- yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
  - Mänttä-Seura ry
  - Mäntän seudun luonnonsuojeluyhdistys ry
  - Suomenselän lintutieteellisen yhdistys ry (SSLTY)
  - MW-kehitys Oy

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille Mänttä-Vilppulan kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutos on tullut kaupunginhallituksen päätöksellä (03.04.2017 § 80) vireille kaavoituskatsauksen 2017 julkaisemisen yhteydessä 13.4.2017.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin julkisesti nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa.

Suunnitteluaineisto on täydennetty varsinaiseksi kaavaluonnokseksi kaavaa koskeneissa työneuvotteluissa sekä muilta viranomaistahoilta saatujen ohjeiden ja kommenttien perusteella.

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 14.12.2017 – 2.1.2018 välisenä aikana. Osallisilla ja kuntalaisilla oli mahdollisuus esittää kirjallinen mielipide nähtävillä olevista kaava-aineistoista niiden nähtävilläoloaikana. Viranomaisilta ja verkostojen haltijoilta pyydettiin kaavaluonnoksesta lausunnot. Määräaikaan mennessä luonnoksesta saatiin viisi lausuntoa. Saatuun palautteeseen on laadittu kirjalliset vastineet.

Suunnitelmaa tarkennettiin luonnosvaiheessa saadun palautteen perusteella edelleen kaavaehdotukseksi, joka asetettiin julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi 8.2.-12.3.2018 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää suunnitelmasta kirjallisia muistutuksia. Viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot.

Kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen on laadittu kirjalliset vastineet jotka ovat asemakaavan liitteenä. Kaavaehdotus viedään kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (selostuksen liite) on esitetty tarkemmat kuvaukset osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä kaavan eri vaiheissa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikoina on pyydetty tarvittavat lausunnot kaupungin ao. hallintokunnilta ja muilta keskeisiltä viranomaisilta. Saatuun palautteeseen on laadittu kirjalliset vastineet.

Kaavatyön aikana järjestetään tarpeen mukaan viranomaisneuvotteluja.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

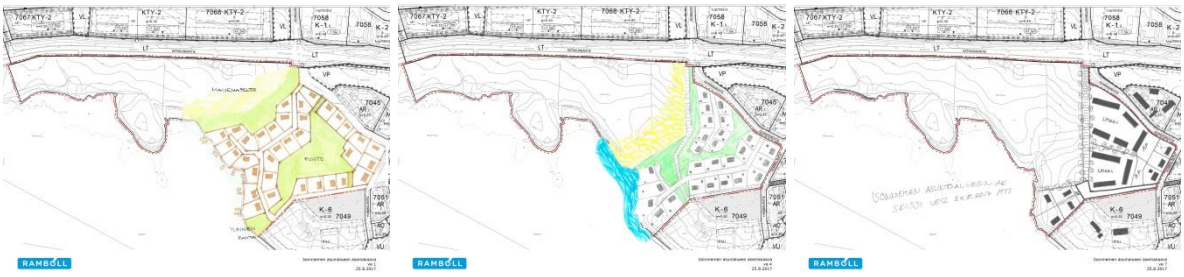
4.4.1 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Kaupungin kaavoituskatsauksessa 2017 suunnittelulle on esitetty tavoitteeksi kaavoittaa omarantaisia pientalotontteja huomioiden pohjoispuolisen peltoalueen maisema-arvot.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Suunnitteluprosessi, alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnitteluprosessin aikana on alueen maankäytöstä laadittu vaihtoehtoisia luonnosversioita, joissa on tutkittu pientalotonttien sijoittamisen määrää ja sijaintia suunnittelualueella. Kaavan ideointivaiheen lopuksi päätettiin karsia ne vaihtoehdot, joissa pientalotonttien osalta mentiin selkeästi maisemapellon puolelle. Toisaalta nykyinen pohjois- eteläsuuntainen hiekkatie nähtiin suurimmassa osassa ideoista kehittämisen arvoisena kevyen liikenteen yhteytenä.



Kuva 21. **Vaihtoehtoisia luonnosversioita.**

4.5.2 Asemakaava

Asemakaava on laadittu edellä kuvattujen periaatteiden mukaisesti. Asemakaavalla osoitettiin 13 erillispientalotonttia, joista 10 oli uusia. Rannan lähellä olevien tonttien tehokkuusluku on 0,15 ja muiden tonttien tehokkuusluku on 0,25. Kerrosluku korttelissa 7048 on yksi (I) ja korttelissa 7049 puolestatoista kahteen (I u1/2 - II). Erillispientalojen korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 3 908 k-m^2. Satakunnantien ja Melasjärven välinen peltoalue osoitettiin maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella muodostetaan erillispientalokorttelit 7049 sekä 7048. Satakunnantien eteläpuoleinen peltoalue osoitetaan maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi. Asemakaavamuutosalueen tonttijako laaditaan erillisenä. Suunnittelualueelle sijoittuu uusi katu (Kanervalahdenkuja) sekä Satakunnantieltä etelään peltoalueen poikki osoitettava jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (Kartanonkuja). Kaava-alueelta poistetaan toteutumattomia korttelialueita, jotka osoitetaan nykyisen tilanteen mukaisesti peltoalueeksi ja puistoalueeksi. Kaava-alueen eteläreunaan osoitetaan 10 uutta erillispientalotonttia, joista neljä omarantaisia. Erillispientalotonttien ja maisemallisesti arvokkaan peltoalueen väliin jätetään lähivirkistysalue, jolla oleva metsä säilytetään ja täydennetään maisematyyppiin soveltuvin täydennysistutuksin. Aluetta on hoidettava siten, että sen luonne metsäisenä vyöhykkeenä säilyy.

5.1.1 Mitoitus

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**13,6568**	**100,0**	**3930**	**0,03**	**10,3614**	**-1184**
A yhteensä	2,0056	14,7	3930	0,20	0,8996	1165
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,4698	-2349
T yhteensä						
V yhteensä	2,5289	18,5	0		1,4061	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,8114	5,9	0		0,2146	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	8,3109	60,9	0		8,3109	0
W yhteensä						

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadulle asetettuja tavoitteita ovat mm. alueen uudisrakentamisen toteuttaminen kaupunkikuvallisesti korkealaatuisella, ympäröivän rakennetun ympäristön ja maiseman huomioivalla tavalla.

Kaava-alueen rakentamisessa on noudatettava asemakaavamääräyksiä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AO Erillispientalojen korttelialue
Asemakaavalla osoitetaan 13 erillispientalotonttia, joista 10 on uusia. Rannan lähellä olevien tonttien tehokkuusluku on 0,15 ja muiden tonttien tehokkuusluku on 0,25. Kerrosluku korttelissa 7048 on yksi (I) ja korttelissa 7049 puolestatoista kahteen (I u1/2 - II). Erillispientalojen korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 3 930 k-m^2. Kattomuodon tulee olla joko harja- tai pulpettikatto. Korttelin 7049 AO-tonteilla kattojen värityksen tulee olla punainen. Kattokaltevuuden tulee olla korttelialueittain yhtenäinen enintään +-10 asteen vaihteluvälillä.

MA-1 Maisemallisesti arvokas peltoalue
Satakunnantien ja Melasjärven välinen peltoalue osoitetaan maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi. Alue on säilytettävä avoimena peltona. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia.

5.3.2 Muut alueet

VP, VL-1 Viheralueet
Erillispientalojen korttelialueiden pohjoispuolelle osoitetaan viheralueita, jotka rajautuvat Isonniementiehen sekä maisemallisesti arvokkaaseen peltoalueeseen. VL-1 -alueella olemassa oleva metsä säilytetään ja sitä saa täydentää maisematyyppiin soveltuvin täydennysistutuksin. Aluetta on hoidettava siten, että sen luonne metsäisenä vyöhykkeenä säilyy.

Katualueet
Asemakaavan eteläreunaan sijoittuu katualue, joka on kaavassa nimetty Kanervalahdenkujaksi sekä Satakunnantieltä ja Isonniementien risteyksestä etelään johtava jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, joka on kaavassa nimetty Kartanokujaksi.

Yleismääräys
Tulvasuojelun huomioimiseksi on alueen tonteilla rakennusten vesivaurioille alttiin alimman rakenteen rakentamiskorkeuden oltava vähintään tasolla N2000 +101.52.

Ennen mahdollista vesirakentamista tai vesialueella ruoppaamista, tulee selvittää ruoppaus- ja läjitysohjeen mukaiset haitta-aineille asetetut tasot. Samalla tulee huomioida ilmoitus- ja luvanvaraisuuteen liittyvät seikat, ajantasaisen ohjeistuksen mukainen toiminta sekä muun lainsäädännön edellytykset.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan toteutuminen tulee hävittämään jonkin verran suunnittelualueen kohdalta nykyistä viher- / virkistysaluetta rantavyöhykkeeltä. Toisaalta kaavaluonnoksessa poistetaan Isonniementien varresta osa toteutumattomista tonteista, jolloin alueen nykyinen luonnontila säilytetään. Peltoalueen läpi osoitettava ulkoilureitti yhdessä Kanervalahdenkujan ja uuden kadun kanssa täydentävät ja parantavat jalankulkijoiden ja ulkoilijoiden reitistöjä alueen läpi.

Asemakaavalla osoitetaan uusia pientalotontteja suunnittelualueen eteläpuolisen palvelukodin läheisyyteen. Kulku pientalotonteille osoitetaan omaa katua pitkin Hummalantieltä, joten palvelukodille ei aiheudu uusista naapureista merkittävästi haittaa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava mahdollistaa kymmenen pientalotontin (joista neljä omarantaista pientalotonttia) rakentamisen, jolloin osa metsäisestä rantavyöhykkeestä katoaa. Vastaavasti kaavalla turvataan maisemallisesti arvokkaiden peltoalueiden, suurimman osan ranta-alueista sekä Isonniementien läheisten korttelialueiden säilyminen metsäisenä. Kevyen liikenteen väylää reunustava puukujanne siistiytyy ja täydentyy uuden kevyen liikenteen väylän toteuttamisen myötä. Suunnittelualueella ei esiinny erityisiä luontokohteita kuten luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain tärkeitä elinympäristöjä tai uhanlaista lajistoa.

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Kaavan toteutuminen täydentää kaupungin yhdyskuntarakennetta kaupungin tavoitteiden ja ylemmillä kaavatasoilla osoitettujen periaatteiden mukaisesti. 10 uuden pientalotontin osoittaminen ei aiheuta merkittävää lisäystä alueen liikennemääriin. Asemakaavalla osoitettava ulkoilureitti ja Kanervalahdenkuja parantavat ja täydentää Isonniemen kevyen liikenteen yhteyksiä etenkin Satakunnantien suuntaan.

5.4.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Asemakaavalla osoitetaan Satakunnantien varren peltoalueet maisemallisesti arvokkaiksi ja varmistetaan näin ollen niiden säilyminen avoimena maisematilana. Kaavan myötä palvelukodin ympäristöön muodostuu uusi pientalotonttien kerrostuma, joka maisemallisesti ei merkittävästi erotu

kaukomaisemassa. Pientalotonttien vesistön ja peltoalueiden puoleisille sivuille osoitetaan istutusalueita ja rakentamisen paikat osoitetaan kauas rantaviivasta. Tonttien ja peltoalueen väliin jätetään metsäinen vyöhyke, jota hoidetaan ja täydennetään maisematyyppiin soveltuvilla täydennysistutuksilla.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

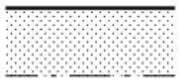
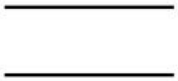
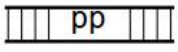
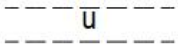
Kaava-alueelle ei osoiteta uusia toimintoja Satakunnantien läheisyyteen.

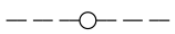
Asemakaavalla annetaan yleismääräys mahdollista vesirakentamista tai vesialueella ruoppaamista varten.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavaan liittyvät asemakaavamerkinnät ja – määräykset:

AO	Erillispientalojen korttelialue.
VP	Puisto.
VL-1	Lähivirkistysalue. Olemassa oleva metsä säilytetään ja sitä saa täydentää maisematyyppiin soveltuvin täydennysistutuksin. Aluetta on hoidettava siten, että sen luonne metsäisenä vyöhykkeenä säilyy.
MA-1	Maisemallisesti arvokas peltoalue. Alue on säilytettävä avoimena peltona. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
7	Kaupunginosan numero.
7048	Korttelin numero.

2	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
JENNYNPUISTO	Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I	Alleviivattu roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
I u1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.



Maanalainen johto.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Tulvasuojelun huomioimiseksi on alueen tonteilla rakennusten vesivaurioille alttiin alimman rakenteen rakentamiskorkeuden oltava vähintään tasolla N2000 +101.52.

AO-kortteleissa kattomuodon tulee olla joko harja- tai pulpettikatto.

AO-kortteleissa kattokaltevuuden tulee olla korttelialueittain yhtenäinen enintään +-10 asteen vaihteluvälillä.

Korttelin 7049 AO-tonttien kattojen värityksen tulee olla punainen.

Ennen mahdollista vesirakentamista tai vesialueella ruoppaamista, tulee selvittää ruoppaus- ja läjitysohjeen mukaiset haitta-aineille asetetut tasot. Samalla tulee huomioida ilmoitus- ja luvanvaraisuuteen liittyvät seikat, ajantasaisen ohjeistuksen mukainen toiminta sekä muun lainsäädännön edellytykset.

5.7 Nimistö

Kaavan eteläiselle uudelle katualueelle on osoitettu nimeksi Kanervalahdenkuja. Peltoalueiden välissä kulkevalle kevyen liikenteen yhteydelle on osoitettu nimeksi Kartanonkuja. Lisäksi peltoalueen eteläreunaa kulkeva ulkoilureitti on nimetty Melasjärvenpoluksi ja kaavan länsiosan puistoalue Jennynpuistoksi.

6. KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kun kaava on vahvistettu lainvoimaiseksi.