

## Kaavaselostus

Otavan kirjapainoalueen asemakaavan muutos, korttelit 505 ja 506



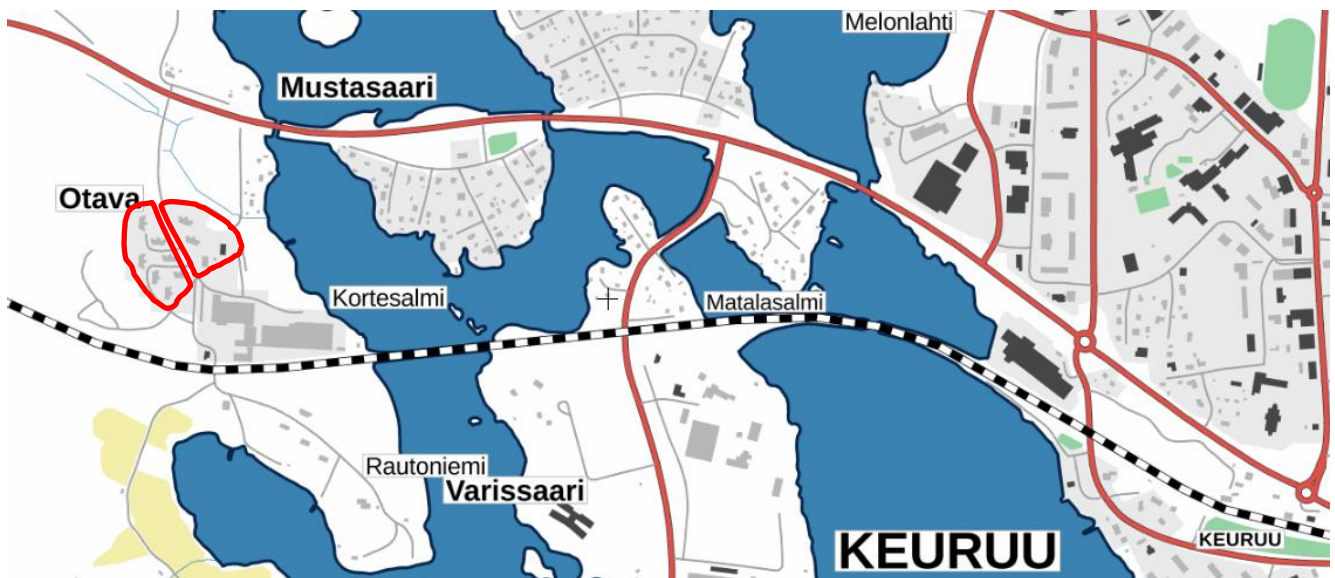
8.8.2023

# Kaavaselostus

## 1 Perus- ja tunnistetiedot

### 1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen alue sijaitsee Otavan kirjapainoalueella, noin 2 km Keuruun keskustasta Korttesalmen länsipuolella. Muutosalueen pinta-ala on n. 2,7 ha.



Kuva 1 Punaisella viivalla merkitty kaavamuutosalue sijaitsee Haapamäentien ja rautatien välisellä alueella Korttesalmen länsipuolella.



8.8.2023

## 1.2 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

Kunta:	Keuruu.
Alue:	Otava.
Kaavan nimi:	Otavan asemakaavanmuutos, korttelit 505 ja 506.
Kaavan laatu:	Asemakaavan muutos.
Muutoksella muodostuu:	Korttelin 506 tontit 1,2,3 ja 4, sekä lähivirkistysaluetta.
Kaavan laatija:	Luonnosvaihe Sitowise Oy.
Vireilletulosta ilmoittamispäivä:	27.1.2023
Hyväksytty	Kaupunginvaltuustossa pvm.

Otavan kirjapainoalue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, johon kuuluu kaksi erillistä asuinalueita sekä itse kirjapainorakennukset. Tämä kaavamuutos koskee RKY-alueen pohjoisosaa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavaa nykytilannetta vastaavaksi, poistaa uudisrakennuksen tarpeeton rakennusala ja -oikeus, poistaa suojelumerkintä kahden vaikeasti korjattavan rakennuksen osalta, suojella muut asuinrakennukset ja ohjata rakennusten korjausta, ympäristön hoitoa ja käyttöä sekä talousrakennusten sijoittelua siten, että alueen kulttuurihistoriallinen arvo yhä säilyy.



8.8.2023

## 1.3 Sisälllys

1	Perus- ja tunnistetiedot .....	2
1.1	Kaava-alueen sijainti .....	2
1.2	Kaavamutoksen nimi ja tarkoitus .....	3
1.3	Sisälllys.....	4
2	Tiivistelmä .....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2	Asemakaavan muutos .....	6
2.3	Asemakaavan muutoksen toteuttaminen .....	6
3	Lähtökohdat .....	6
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista .....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	6
3.1.2	Luonnonympäristö .....	6
3.1.3	Väestö, palvelut ja työpaikat .....	7
3.1.4	Liikenne.....	7
3.1.5	Tekninen huolto.....	7
3.1.6	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	7
3.1.7	Maanomistus.....	7
3.2	Suunnittelutilanne .....	8
3.2.1	Maakuntakaava .....	8
3.2.2	Yleiskaava .....	9
3.2.3	Asemakaava .....	9
3.2.4	Rakennusjärjestys .....	10
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	10
4.1	Asemakaavan muutoksen tarve, suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset .....	10
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö .....	11
4.2.1	Viranomaisyhteistyö.....	11
4.3	Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	12
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	13
5	Asemakaavan muutoksen kuvaus .....	15
5.1	Kaavan rakenne .....	15



8.8.2023

5.2	Mitoitus .....	16
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	17
5.4	Aluevaraukset .....	18
5.5	Kaavamutoksen vaikutukset.....	18
	5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön .....	18
	5.5.2 Vaikutukset asumiseen .....	19
	5.5.3 Vaikutukset liikenteeseen .....	19
	5.5.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	19
	5.5.5 Taloudelliset vaikutukset .....	20
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset .....	20
6	Asemakaavan muutoksen toteutus .....	22
7	Liitteet .....	22

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamutoksen laadinta on aloitettu alueen omistajan, Otavanmäki Oy:n aloitteesta. Luonnos on laadittu Keuruun kaupungin kaavoituksen ja rakennusvalvonnan, ELY-keskuksen ja Keski-Suomen Museon kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta.

Kaavoituksen käynnistämisestä ja kaavoitussopimuksesta päätettiin kaupunginhallituksen kokouksessa 28.11.2022.

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 27.1.-9.2.2023 Keuruun kaupungintalon asiointipisteessä (Multiantie 5) sekä kaupungin verkkosivuilla. Luonnoksesta annettiin 2 lausuntoa.

Muutoksesta on järjestetty valmisteluvaiheen ja kaavaehdotuksen kuuleminen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavaehdotus oli nähtävillä 9.5.-9.6.2023. Kaavaehdotuksesta jättivät ELY-keskus ja Keski-Suomen Museo lausuntonsa, joissa kummallakaan ei ollut huomautettavaa kaavasta.



8.8.2023

## 2.2 Asemakaavan muutos

Korttelit sijaitsevat Keuruun keskustan länsipuolella, Otavan kirjapainoalueella, RKY-alueella "Otavan kirjapainokylä".

## 2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Toteutusta ohjaa rakennus- tai purkulupamenettely. Tonttijako on sekä voimassa olevassa että muutosluonnoksessa ohjeellinen, ja se toteutetaan vasta omistajan niin halutessa. Tonttijako edellyttää yhteisjärjestelysopimusta.

# 3 Lähtökohdat

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuuotos koskee Otavan kirjapainoalueen työvään asuinrakennusten kahta korttelialuetta Otavantien molemmin puolin. Neljän asunnon rakennuksia on kahdeksan, ja ne on tehty samoilla piirustuksilla 1950-luvun puolivälissä. Kaksi keskenään samannäköistä ns. yhteistaloa oli tarkoitettu naimattomille työntekijöille. Korttelit ovat osa laajaa RKY-aluetta, johon kuuluu myös itse kirjapainorakennusten lisäksi radan eteläpuolella olevat toimihenkilöiden asuinrakennukset, pesula ja saunat.

Kaavamuuotosalue rajautuu lännessä virkistysalueeseen, havupuuvaltaiseen, mustikkatyyppin metsään, etelässä tehdasalueeseen ja idässä Otavantiehen. Pohjoispuolella on virkistysaluekaistaleet ja lännessä järven rannalla muutama yksityinen omakotitontti.

Asuinkorttelit ovat 1950-luvun metsälähiöille tyypilliseen tapaan puistomaisia, avoimia ja aitaamattomia. Sorapintaiset ajotiet kiertävät alueella rakennukselta toiselle siten, että sisäänkäynneille saavutaan epäsuorasti.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Korttelialueet, joita muutokset koskevat, ovat olleet rakennettuja 1950-luvulta lähtien. Kaavamuuotoksella rakennettavat alueet supistuvat ja ovat virkistysalueet jäävät entiselleen. Nykyiset tontit on istutettu osittain nurmipintaisiksi, metsään rajautuvat reunat kasvavat mustikkatyyppin varvikkoa. Voimassa olevan kaavan selostuksen mukaan v. 2011 alueelta ei



8.8.2023

tunnettu uhanalaisia kasveja eikä eläimiä eikä luonnonharvoiltaan merkittäviä biotyyppejä, eikä myöskään merkittäviä maisemallisia arvoja.

### 3.1.3 Väestö, palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueen lähiympäristössä on vakituista asutusta sekä Otavan kirjapaino. Palvelut ovat pääosin keskustan suunnassa 2-4 km:n päässä. Alue liittyy Keuruun kaupungin keskusta-alueeseen.

Virkistysalueita -metsiä ja puistoja- on kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä.

### 3.1.4 Liikenne

Otavantiellä kulkee kirjapainon rekkaliikennettä sekä muuta huoltoliikennettä sekä kirjapainoalueen eteläosiin kulkevaa asukasliikennettä.

### 3.1.5 Tekninen huolto

Alueella on tavanomaiset tekniset verkostot sekä valmis tiestö.

### 3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kirjapainon melupäästöt rajoittuvat kirjapainon piha-alueelle.

Alueelle kuuluu jossain määrin tieliikennemelua tai raideliikennemelua. Keuruun varuskunnan lakkauttamisen jälkeen v. 2014 armeijan harjoitustoiminnasta, räjäytyksistä ja amunnasta aiheutuva meluhaitta on poistunut.

Kirjapainolla säilytetään haitallisia kemikaaleja.

### 3.1.7 Maanomistus

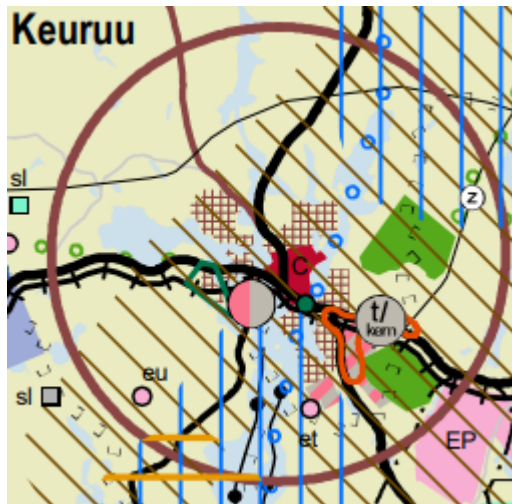
Muutosalueen omistaa Otavanmäki Oy.



8.8.2023

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava



Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta. Lähde: [https://keskisuomi.fi/wp-content/uploads/2020/09/25788-ksmaka\\_MV01122017hyvaksyma.pdf](https://keskisuomi.fi/wp-content/uploads/2020/09/25788-ksmaka_MV01122017hyvaksyma.pdf).

Keski-Suomen maakuntakaavan 2040 tarkistus on saanut lainvoiman 28.1.2020. Kaavassa muutosaluetta koskevat seuraavat merkinnät:

- Seudullisesti merkittävä tiivistettävä taajama. Suunnittelumääräys: Taajamaa ylläpidetään ja kehitetään seudullisesti kattavien palvelujen keskuksena. Kehittämisessä hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta kiinnittäen huomiota viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen tarpeet sekä turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja luonnonsuojelun kohteet.
- Kulttuuriympäristön vetovoima-alue. Merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät. Suunnittelumääräys: Alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueidenkäytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävästä käytöstä ja hoitoa. Alueilla metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, kohdenumero 31, Otavan kirjapainokylä. Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Alueen käyttöä on ohjattava siten, ettei näitä arvoja heikennetä.





8.8.2023

### 3.2.2 Yleiskaava

Keuruun keskustan oikeusvaikutukseton osayleiskaava on hyväksytty valtuustossa v. 1991.



Ote Keskustan osayleiskaavasta 1991. Lähde:

[https://www.keuruu.fi/images/kaavoituspalvelut/dokumentit/Yleiskaavat\\_p%C3%A4%C3%A4sivu/Keskusta\\_OYK\\_harmaas%C3%A4vy.pdf](https://www.keuruu.fi/images/kaavoituspalvelut/dokumentit/Yleiskaavat_p%C3%A4%C3%A4sivu/Keskusta_OYK_harmaas%C3%A4vy.pdf).

Muutoksen alaisella alueella on merkintä AP/SR, Pientalovaltainen asuntoalue / rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue.

"Alue on tarkoitettu pääasiassa pientalomaiseen asumiseen. Alue sisältää myös asumiselle tarpeelliset julkiset ja yksityiset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköintialueet, alueen asukkaita palvelevat virkistys- ja puistoalueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet. Alueelle voidaan sijoittaa samalla pientaloympäristöön soveltuvia työ- ja harrastustiloja."

Keuruun keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on vireillä, ja sen valmisteluvaiheen kuuleminen on tarkoitus olla vuoden 2022 aikana. Osayleiskaavan luonnosvaiheen kartassa muutosalueelle on osoitettu pientalovaltaisia asuinalueita ja rky-aluemerkintä.

### 3.2.3 Asemakaava

Voimassa oleva asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.4.2011.



8.8.2023



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

### 3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupungissa on voimassa Keuruun rakennusjärjestys 2017.

Asemakaavaluonnoksen pohjakartta on kaupungin kaavoituspalveluiden ajan tasalla pitämä vuodelta 2019.

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan muutoksen tarve, suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamutoksen taustalla on korttelien 505 ja 506 rakennusten vajaakäyttö ja huono kunto. Voidakseen pitää aluetta kunnossa ja asuttuna omistajalla on tarve purkaa ne rakennukset, joiden korjaaminen kestäväällä tavalla ei ole mahdollista, kuitenkin siten, että koko valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön tärkeimmät ominaispiirteet kuitenkin säilyisivät. Suojelukaava ei salli rakennusten purkamista.



8.8.2023

Korjauskelpoiset rakennukset voidaan korjata ja vuokrata. Muuta käyttöä omistajalla ei asuinrakennuksille ole. Asuinkäyttö säilyttää myös alueen arvot ja todistusvoimaisuuden parhaiten.

Tarkoitus on lisäksi laatia rakennuksille tyyppikorjaussuunnitelma, ja aloittaa korjaukset huonokuntoisimmista.

Hanke aloitettiin katselmuksella ja neuvottelulla Keski-Suomen museon rakennustutkija Päivi Anderssonin kanssa 20.6.2018.

Katselmuksessa saatujen ohjeiden perusteella korttelien rakennuksista laadittiin kuntoarviot kahta peruskorjattua lukuun ottamatta. Niiden pohjalta laadittiin esitys alueen muutoksista maisemointeiseen lausuntopyyntöä varten syyskuussa 2019.

Keski-Suomen museon vaatimuksesta rakennuksista tehtiin kuntoarviota tarkempia kuntotutkimuksia, joita edelleen täydennettiin huonokuntoisimpien osalta. Yhdelle rakennukselle alueen luoteisosassa haettiin poikkeamislupa asemakaavan suojelumerkinnöistä syyskuussa 2021 ja purkulupa sai lainvoiman 30.9.2021. Rakennus purettiin talvella 2021-22.

Tämän jälkeen viranomaisneuvottelussa helmikuussa 2022 (liite 3) todettiin, että mahdolliset muut muutokset on ratkaistava asemakaavalla.

Keskeisiä edellytyksiä oli, että kaavamuutoksessa on arvioitava koko RKY-aluekokonaisuus ja muutosten vaikutus niihin.

Ympäristöhistoriallinen vaikutusten arviointi valmistui marraskuussa 2022 (liite 5). Kaavaluonnosvaihtoehtoja kehitettiin rinnakkain vaikutusten arvioinnin kanssa. Kuntotutkimusraportteihin (liitteet 6-8) lisätyt toimenpidesuositukset avasivat yksittäisten rakennusten korjauskelpoisuutta.

Vireilletulo ja kaavoitussopimus käsiteltiin kaupunginhallituksessa 28.11.2022.

## 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset luetellaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

### 4.2.1 Viranomaisyhteistyö

Hankkeesta on neuvoteltu Keski-Suomen museon kanssa useaan otteeseen ja lisäksi pidetty viranomaisneuvottelu Keuruun kaupungin kaavoitusjohtajan ja rakennustarkastajan, Keski-Suomen ELY-keskuksen ylitarkastajan ja



8.8.2023

ympäristölakimiehen sekä Keski-Suomen museon amanuenssin kanssa (liite 3).

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon 27.1.-9.2.2023 jälkeen luonnoksesta saatiin 2 lausuntoa.

Keski-Suomen ELY:

*"Asemakaavaluonnos on aiemmin viranomaisneuvottelussa sovitun mukainen ja turvaa alueen kulttuurihistorialliset arvot. Purettaviksi ehdotetut rakennukset sijoittuvat alueen laidalle ja jäljelle jäävät, suojeltaviksi rakennuksiksi ehdotetut rakennukset muodostavat selkeän kokonaisuuden. Uudisrakennuksen rakennusalan poistaminen edistää myös eheyden säilymistä."*

Keski-Suomen museo:

*"Keski-Suomen museo toteaa, että asemakaavan taustaselvitykset, kuntotutkimukset sekä kulttuuriympäristön vaikutusten arviointi on tehty riittävällä tavalla kaavam muutoksen taustaksi."*

Lisäksi museo esittää asemakaavan suojelumääräyksiä täydennettäväksi AP 3/s -asemakaavamerkinnällä.

Kaavamerkinnät on muutettu kaavehdotukseen lausunnoissa esitetyllä tavalla.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 9.5.-9.6.2023.

Kaavaehdotuksesta ei ollut kenelläkään huomautettavaa tai muistutettavaa, asemakaavan todettiin säilyttävän alueen ominaispiirteet ja aluerakenteen.

### 4.3 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa vastaamaan omistajan tarpeita niin, etteivät valtakunnallisesti merkittävän kokonaisuuden arvot oleellisesti vähene.

#### **Päivitetään kaava nykytilannetta vastaavaksi**

- poistetaan kaavasta poikkeusluvalla puretun rakennuksen ala ja sitä koskevat merkinnät korttelista 506;

- lisätään v. 2010 rakennetulle talousrakennukselle rakennusala;



8.8.2023

**Ohjataan ympäristön käyttöä kulttuurihistoriallisten arvojen mukaisesti**

- lisätään tai siirretään muiden tonttien talousrakennusten ohjeellisia rakennusaloja;
- merkitään ohjeelliset pysäköintialueet;
- lisätään kortteleita koskevia yleismääräyksiä ympäristön hoidosta, aitaamisesta, pysäköinnistä ja jätteiden säilytyksestä sekä asuntojen ulko-oleskelualueista;

**Sallitaan välttämättömät muutokset rakennuskantaan**

- poistetaan suojelumerkintä ja rakennusala niiltä rakennuksilta, joita ei voi kestävästi ja ympäristöä säästävasti korjata;

**Poistetaan käyttämätön rakennusoikeus**

- luovutaan käyttämättömästä rakennusoikeudesta korttelissa 505;
- jätetään korvaamatta poistuva rakennuskanta uudella rakennusoikeudella, joka vaikuttaisi haitallisesti yhtenäisen rakennuskannan muodostamaan arvokkaaseen osakokonaisuuteen.

#### 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Aikaisemmissa suunnitteluvaiheissa, ennen tarkempia kuntotutkimuksia, tutkittiin myös kaikkiaan viiden rakennuksen poistamista, mutta se todettiin liian radikaaliksi kokonaisuuden kannalta. Lisäksi osa mainituista rakennuksista on mahdollista korjata kestäväällä tavalla. Yhden rakennuksen purkamisen ja maisemoinnin jälkeen tutkittiin kahta erilaista vaihtoehtoa (ks. liite 5).

Molemmissa vaihtoehdoissa jo puretun rakennuksen rakennusala korttelista 506 sekä rakentamattoman uudisrakennuksen rakennusala korttelista 505 poistetaan, ja jokaista jäävää asuinrakennusta kohti osoitetaan yksi talousrakennuksen ohjeellinen ala.

**Vaihtoehtojen merkittävimmät erot:**

VE1: Sekä korttelista 505 että 506 poistetaan suojelumerkintä ja rakennusala yhdeltä asuinrakennukselta ja muutetaan valtaosa niiden tontista lähivirkistysalueeksi.



8.8.2023

VE2 (kaavaluonnokseen valittu vaihtoehto): Korttelin 506 länsilaidalta, metsän reunasta poistetaan suojelumerkintä ja rakennusala kahdelta rakennukselta. Tonttien länsiosa liitetään olevaan lähivirkistysalueeseen.

VE1:ssä ohjeellisia talousrakennusten paikkoja siirretään vähän ja lisätään voimassa olevaan kaavaan verrattuna. VE2:ssa korttelin 506 talousrakennusten ja pysäköintipaikkojen ohjeelliset alat sijoitetaan metsän reunaan purettavien rakennusten tilalle.

### **Perustelut valinnoille:**

Kaikki alueen nelitalot ovat yhtä perusteellisesti korjattua lukuun ottamatta asuintarkoituksiin huonokuntoisia, ja niissä on eri asteisia kosteusvaurioita. Rakennukset, joista suojelumerkintä poistetaan, on valittu heikon korjattavuuden ja kulttuuriympäristön muutosherkkyuden mukaan. Vaikeimmat olosuhteet ovat korttelin 506 länsiosassa, jossa rakennusten poistaminen myös haittaa osa-alueen eheyttä ja kertovuutta mahdollisimman vähän.

Höyrynsuluton ja tuuletusraoton mineraalivillaeristeinen ulkoseinärakenne muovimaaleineen sekä 1970-luvulla kaikkiin ulkoseiniin runsaasti pursotettu ureavaahto yhdessä pitävät ulkoverhouksen ja PAH-pitoiset tervapaperit kosteina, mikä aiheuttaa haitallisten yhdisteiden haihtumista sisäilmaan. Korjaukset edellyttävät eristeiden ja tervapaperien poistamista, sillä puurakennuksen kaikkien ulkovaipparakenteiden kotelointi ehdottoman tiiviiksi on käytännössä mahdotonta. Toimenpiteet ovat mittavia, ja alkuperäisiä rakennusosia on uusittava, mikä heikentää säilyneisyyttä.

Tärkein syy kosteusvaurioihin rakennuksissa on alueen kaikissa rakennuksissa ryömintätilan jatkuva märkyys, jonka poistaminen on edellytys korjausten onnistumiselle. Jollei veden kertymistä ryömintätilaan voida estää, alapohjan ja ulkoseinien alajuoksujen laho- ja homevauriot uusiutuvat (liitteet 6-8).

Ryömintätilan kuivattamisen pahimmat ongelmat ovat korttelin 506 länsireunalla rinteen yläosassa. Sokkeli on siellä matala ja maasto viettää metsästä rakennuksiin päin samoin kuin jo puretussa rakennuksessa A30. Rakennusten A26 ja A22 perustukset, ryömintätila ja kellari on rakennettu aivan pinnassa olevaan kallioon louhittuun altaaseen, jonne pintavedet pääsevät sokkelipalkin alta. Maaston muotoilu edellyttäisi kalliolouhintaa laajasti rakennusten ympärillä. Salaojat olisi louhittava kellarin lattiatason alapuolelle ja purkuputkille kanaalit Otavantien suuntaan. Rakennuksen A22 edessä oleva silokalliokumpare olisi piikattava kokonaan pois salaojia ja maanpinnan muotoilua varten. Molempien rakennusten ympärillä maaston ja



8.8.2023

kulkuteiden korkeusasemaa olisi muutettava, mikä vaikuttaa maisemaan olennaisesti. Samassa korttelissa lähempänä tietä olevien rakennusten osalta pintavedet saadaan helpommin ohjatuksi rakennuksesta pois päin.

Rakennus A21 sijaitsee korttelissa 505 selvästi viereistä Otavantietä matalammalla, ja perustuksiin kertyvän veden pois pitäminen ryömintätilasta on sielläkin erittäin haastavaa. Kallio on syvemmällä kuin ylärinteessä, joten maaston muotoilu, salaojakaivantojen louhiminen ja alustan tuuletus on mahdollista ympäristöä pysyvästi turmelematta.

Kulttuuriympäristön kannalta kaavaluonnoksessa poistettavat rakennukset A22 ja A26 eivät vaikuta merkittävästi tienvarsinäkymään, joka on alueelle luonteenomainen. Rakennusten paikoille on osoitettu ohjeelliset rakennusalat uusille talousrakennuksille, jotka rajaavat korttelin metsänpuoleista reunaa purettavien tapaan. Otavantietä kulkiessa A21 on huomattavasti näkyvämmällä paikalla.

## 5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Pientaloille ja myös julkiselle palvelutoiminnalle osoitettu kortteli säilyy toiminnoiltaan ennallaan, mutta rakennusoikeus vähenee.

Ohjeellista tonttijakoa muutetaan ja merkitään joka tontille ohjeellinen rakennusala talousrakennukselle. Toistaiseksi tontteja ei muodosteta, vaan ohjeellinen jako tehdään vasta, jos rakennukset halutaan myydä. Kulku eri tonteille on siinä yhteydessä sovittava yhteisjärjestelysopimuksessa.

Kortteleista poistuva alue määritellään lähivirkistysalueeksi, jonka luonteesta ja hoidosta annetaan yleismääräys. Yleismääräyksiin tehtävillä lisäyksillä varmistetaan rakennusten ja lähiympäristön ominaisuuksien sopivuus miljööseen.



8.8.2023

## 5.2 Mitoitus

<b>kortteli 505 tontti</b>	<b>rak. oikeus m<sup>2</sup> ennen</b>	<b>rak. oikeus jälkeen VE1</b>	<b>rak. oikeus jälkeen VE2</b>
1	460 + t100		460 + t50
2	805		345 + t50
3	460	460 + t50	460 + t50
4	345	345 + t50	345 + t50
5		345 + t50	
<b>yhteensä</b>	<b>2070 + t100</b>	<b>1150 + t150</b>	<b>1610 + t200</b>





8.8.2023

kortteli 506 tontti	rak. oikeus m <sup>2</sup> ennen	rak. oikeus jälkeen	rak. oikeus jälkeen
1	460		
2	460		
3	460 + 50		
4	460		
5	460 + 50		
6	460		
7	460 + 50		
1 (8)		460 + t50	460 + t50
2 (9)		460 + t50	460 + t50
3 (10)		460 + t50	460 + t50
4 (11)		460 + t50	460 + t50
12		460 + t50	
<b>yhteensä</b>	<b>3220 + t150</b>	<b>2300 + t250</b>	<b>1840 + t200</b>

### Rakennusoikeuden muutos

Voimassa olevaan kaavaan nähden muutos on molemmissa vaihtoehdoissa sama: rakennusoikeus vähenee 1840 m<sup>2</sup> ja talousrakennusten rakennusoikeus kasvaa 150 m<sup>2</sup>.

## 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tavoitteiden vaatimat muutokset on pidetty mahdollisimman vähäisinä ja valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kokonaisuuden säilyneisyyttä oleellisesti heikentämättä.



8.8.2023

## 5.4 Aluevaraukset

Aluevaraukset pysyvät pääosin ennallaan. Korttelia 505 ja 506 koskee kaavamerkintä AP-3/s, mutta korttelin 506 pinta-ala pienenee. Kyseinen osa korttelia muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL).

## 5.5 Kaavamuutoksen vaikutukset

### 5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön

Kaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat rakennettuun kulttuuriympäristöön. Vaikutuksista on tehty selvitys, Ympäristöhistoriallinen vaikutusten arviointi (liite 5). Selvityksessä on käsitelty edellä mainittuja kahta vaihtoehtoa.

Vaihtoehtoisten kaavaratkaisujen vaikutukset kulttuuriympäristöön on Ympäristöhistoriallisen selvityksen sivulla 63 todettu seuraavasti:

"Asemakaavamuutosluonnoksissa VE1 ja VE2 on huomioitu vuoden 2009 mukainen arvoalueääritelmä. Kylä- ja kaupunkikuvalliset arvotekijät säilyvät turvaamalla aluekokonaisuuden ja sen kortteleiden ominaisuusluonne, ainutlaatuisuus sekä erityispiirteet. Arvoalueen säilyneisyyteen nähden asemakaavamuutosluonnokset VE1 ja VE2 ovat vaikutuksiltaan osin yhdenmukaiset ja osin eroavat toisistaan."

Kaavamuutosalue on pohjoisin osa laajaa RKY-aluetta, johon kuuluvat myös itse tehdasrakennukset sekä koko eteläinen asuinalue yhteistiloineen.

Edellä mainitun selvityksen sivuilta 64-65:

#### " Aluekokonaisuus

Kumpikin kaavavaihtoehto säilyttää alueilla olevia asuinrakennuksia ja -ympäristöjä huomioiden vuoden 2009 rky- aluekokonaisuus. Radan molemmin puolin alueet kokoava Otavantien julkisivu ja näkymät tehdasaukion sekä asuntoalueiden välillä säilyvät hyvin. VE2 korostaa tehtaan aukion yhtenäistä julkisivua ja säilyttää alkuperäisen aluejulkisivun Otavantiellä päälähestymissuunnassa pohjoisesta. VE1 taas mahdollistaa muutoksen Otavantien aluejulkisivuun ja näkymiin päälähestymissuunnassa pohjoisesta.

#### Alueluonne ja -rakenne

Kumpikin vaihtoehto säilyttää teollisuusyhdyskunnan rky- alueen luonteen ominaispiirteet. VE1 mahdollistaa eri tasoisia muutoksia erityisesti itäpuolen



8.8.2023

korttelissa, rakenteessa katusivulla ja puiston osalta. VE2 taas mahdollistaa kahden nelitalon purkamisen ja tonttimuutokset länsipuolen korttelissa metsän laidalla. Mahdollinen talousrakennusten rakentaminen eri vaihtoehtoissa toisaalta säilyttää ja tukee aluerakennetta.

Talusrakennusten sijainti, mittakaava ja rakentamistapa huomioi kortteli- ja aluerakenteen. Vuonna 2007 koulutuskeskukselle A 11 myönnetty purkulupa on vanhentunut, ja keskus on tarkoitus säilyttää tukemassa rky-aluerakennetta.

Eteläosan asuntoalueelle ei vaihtoehtoilla VE1 ja 2 ole muutosvaikutusta. Eteläinen asuntoalue tulee säilymään rky- 2009 aluerakenteen ja -luonteen mukaisena.

### **Erityispiirteet**

Vaihtoehdot VE1 ja 2 säilyttävät hyvin rky-aluekokonaisuudessa huomioidut tehdas- sekä asuntoalueiden erityispiirteet: maaseutumiljööön vehreyden puistoineen, tehdasalueen tuotantolaitoksineen sekä asuntoalueille erityisen pihaverkoston näkymineen.

Rakennusten arkkitehtoniset ominaispiirteet ja detaljit ovat säilyneet asuntoalueilla hyvin alkuperäisinä. Rakennukseen A 17 on tehty kuistimuutos ja A 15 rakennukseen piharakennus 2009 jälkeen vuonna 2011. Vaihtoehtoihin VE1 ja 2 on lisätty rakennusala edellä mainitulle piharakennukselle.

### **Ainutlaatuisuus**

Vaihtoehdot tukevat VAT tavoitteita säilyttäen aluekokonaisuuden ainoalaatuisena ja harvinaisena. Aluekokonaisuuden todistusvoima ja luettavuus VE2 vaihtoehdossa säilyy erityisesti Otavantien raitin ja päänäkymien osalta hyvin vuoden 2009 rky-arvoalueen mukaisena."

#### 5.5.2 Vaikutukset asumiseen

Asuinrakennusten määrä kaava-alueella vähenee.

#### 5.5.3 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta liikenteeseen.

#### 5.5.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Olevaa luonnonympäristöä ei muuteta.



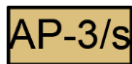
8.8.2023

### 5.5.5 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuuoksella asumisen rakennusoikeutta vähennetään 1840 m<sup>2</sup> ja talousrakennusten rakennusoikeutta lisätään 150 m<sup>2</sup>.

## 5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät:



Erillispientalojen korttelialue.

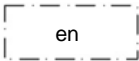
Alueella kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö säilytetään. Korjatessa olemassa olevaa asuinrakennusta tulee ikkunoiden ja katon muoto säilyttää alkuperäisinä. Rakennuksen vesikatto ja ulkoverhous on säilytettävä alkuperäisen kaltaisina. Korttelialueen kaikkien rakennusten julkisivujen ja ikkunoiden puuosat on maalattava peittävällä maalilla. Asumisen lisäksi alueella voi toimia pienimuotoista liiketoimintaa.



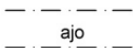
Lähivirkistysalue.



Rakennusala.



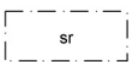
Muuntamoa varten varattu alueen osa.



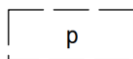
Ajoyhteys.



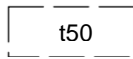
Johtoa varten varattu alueen osa.



Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa.








Ohjeellinen pysäköimispaikaksi varattu alueen osa.



Ohjeellinen talousrakennuksen ala. Luku osoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.



8.8.2023

	3m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
<b>504</b>	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
460	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I u ½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

#### Yleismääräykset:

Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen. Sen vuoksi on AP-3/s -korttelialueilla uudisrakentamisen ja merkittävän korjausrakentamisen yhteydessä pyydettävä lausunto museoviranomaiselta rakennuslupa- ja toimenpidemenettelyn yhteydessä. Sr-merkittyihin rakennuksiin ei saa tehdä sellaisia muutostöitä, jotka vähentävät niiden kulttuurihistoriallista arvoa. Rakennusten korjauksissa tulee käyttää rakennuksen alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja ja korjaukset tulee tehdä niin, että alkuperäiset arkkitehtuurin ominaispiirteet säilyvät.

Kaavamuuotosalueella asuinrakennusten rakenteiden ääneneristävyyteen tulee kiinnittää huomiota, koska alueelle kantautuu liikennemelua myös yöaikaan.

Rakentamatta jäävä tontinosa, jota ei käytetä varastointiin, pysäköintiin tai liikenteeseen, on istutettava. AP-3/s -kortteleiden alueella pihojen tulee olla puistomaisesti hoidettuja, ja korttelin sisäiset kulkuväylät säilytetään sorapintaisina.



8.8.2023

Virkistysalueeksi muutettava asuinkorttelin osa tulee hoitaa "hallittu hoitamattomuus" -periaatteella. Muokattu reuna-alue maisemoidaan kuntalla, luonnonnurmella ja yksittäisillä metsäpuilla.

Asuntojen ulko-oleskelualueiden pintamateriaaleina tulee suosia joko soraa tai liuskekilvitoitusta. Puisten patioiden etäisyyden tulee olla vähintään kaksi metriä rakennuksesta. Katettujen terassien ja pergoloiden sekä valokatteiden rakentaminen on kielletty.

Vesikatteiden tulee olla betonikattotiiltä, maalattua saumapeltiä tai rakennusten nykyisten katteiden mukaisia. Loivakattoisissa varastosiiivissä käytetään sileää kattohuopaa. Katteiden värin tulee olla tiilenpunainen.

Talusrakennuksissa on oltava harjakatto, jonka kattokulma on sama kuin asuinrakennuksissa tai niissä kiinni olevissa varastoissa. Sileät huopakatteet asennetaan sekä talusrakennuksissa että asuinrakennusten loivissa siivissä ilman räystäspeltejä ja päätykorotuksia.

Asuin- ja talusrakennuksissa julkisivumateriaalina on käytettävä peittomaalattua limilautapaneelia jiiriin asennettuna ilman nurkkalautoja. Korjaustöissä julkisivujen detaljit, kuten varastojen puusäleiköt, säilytetään. Julkisivuväriytyksen tulee noudattaa alueella käytettyä väritystä. Ikkunoiden ja ulko-ovien tulee olla puuta ja puitejako sekä sijainti julkisivupintaan nähden alkuperäinen.

Alueella ei sallita autokatoksia. Talusrakennuksiin saa sijoittaa autotalleja ja lukittavan jätetilan.

Aurinkopaneeleita voidaan asentaa vain katonlappen suuntaisesti. Ilmalämpöpumput tulee asentaa yhtenäisesti ja niille tulee tehdä julkisivun värein maalattu, puinen suojasäleikkö. Pumpun nesteputkikoteloita ei saa viedä julkisivulla näkyvissä.

## 6 Asemakaavan muutoksen toteutus

Muutoksen toteutus alkaa kaavan voimaantulon jälkeen. Toteutusta valvoo rakennusvalvontavirasto.

## 7 Liitteet

Liite 1 Asemakaavaluonnos 23.1.2023.

Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Liite 3 Muistio viranomaisneuvottelusta.



8.8.2023

Liite 4 Havainnekuvat.

Liite 5 Otavan kirjapainokylä, Ympäristöhistoriallinen vaikutusten arviointi.  
Sitowise 7/2022.

Liite 6 Kuntotutkimus, rakennus A21.

Liite 7 Kuntotutkimus, rakennus A22.

Liite 8 Kuntotutkimus, rakennus A26.

Liite 9 Asemakaavaluonnos, VE1

Liite 10 Talousrakennuksen periaatepiirros

Liite 11 Asemakaavan seurantalomake

8.8.2023

Kaavan laatijat

Lotta Syväniemi

Arkkitehti SAFA

Jurkka Pöntys

Arkkitehti SAFA YKS 615

Sitowise Oy

