



Finnish
Consulting
Group

Jukkalan asemakaavan muutos

KAAVASELOSTUS

Vimpelin kunta

FCG Finnish Consulting Group Oy

7.5.2024

P48511

Sisällys

Jukkalan asemakaavan muutos.....	4
1 Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1 Tunnistetiedot	4
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3 Kaavan tarkoitus.....	5
2 Tiivistelmä	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava.....	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	7
3 Lähtökohdat.....	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2 Ympäristö	8
3.1.3 Liikenne ja kunnallistekniikka	9
3.2 Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Maakuntakaava.....	10
3.2.2 Yleiskaava	13
3.2.3 Asemakaava	13
3.2.4 Kunnan rakennusjärjestys.....	15
3.2.5 Pohjakartta.....	15
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1 Osalliset.....	16
4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	17
4.3.3 Luonnosvaiheen palaute	17

4.3.4	Valmisteluvaiheen aineistoon nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset	19
4.3.5	Ehdotusvaiheen palaute	19
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	19
4.5	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5	Asemakaavan kuvaus.....	20
5.1	Kaavaratkaisu ja kaavamääräykset	20
5.2	Kaavan rakenne	22
5.3	Pinta-ala ja rakennusoikeustiedot.....	22
5.4	Nimistö	23
6	Kaavan vaikutukset.....	23
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
6.3	Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset.....	25
6.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	25
7	Asemakaavan toteutus	25

FCG Finnish Consulting Group Oy ("FCG") on laatinut tämän raportin FCG:n asiakkaan ("Asiakas") toimeksiannon ja ohjeiden mukaisesti. Tämä raportti on laadittu FCG:n ja Asiakkaan välisen sopimuksen ehtojen mukaisesti. **FCG ei ole vastuussa tästä raportista tai sen käytöstä suhteessa mihinkään muuhun tahoon kuin Asiakkaaseen.**

Tämä raportti voi perustua kokonaan tai osaksi kolmansien osapuolten FCG:lle antamiin tietoihin tai julkisiin lähteisiin ja näin ollen tietoihin, joihin FCG:llä ei ole ollut vaikutusmahdollisuuksia. FCG toteaa nimenomaisesti, ettei sillä ole vastuuta sille annettujen virheellisten tai puutteellisten tietojen perusteella.

Kaikki oikeudet (mukaan lukien tekijänoikeudet) tähän raporttiin kuuluvat FCG:lle, tai Asiakkaalle, mikäli niin on sovittu FCG:n ja Asiakkaan välillä. Tätä raporttia tai sen osaa ei saa muokata tai käyttää uudelleen toiseen tarkoitukseen ilman FCG:n kirjallista lupaa.

Jukkalan asemakaavan muutos

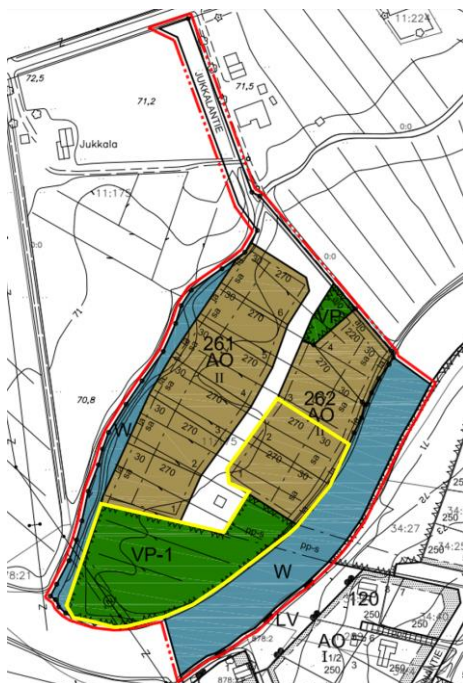
1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Jukkalan asemakaava-alueen tontteja 934-404-11-366 ja 934-404-11-389. Tontti 934-404-11-366 pitää sisällään puistoaluetta (VP-1) ja rakentamatonta erillispientalojen aluetta (AO-korttelin 262 tontti 1). Tontti 934-404-11-389 pitää sisällään yhden rakennetun AO-tontin (AO-korttelialueen 262 tontti 2).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Jukkalan alueella Vimpelin keskustan läntisellä puolella Savonjoen kupeessa. Alueelle kulkee joen yli keskustan puolelta polkupyöräilyn ja jalankulun mahdollistava kevyen liikenteen silta. Moottoriajoneuvojen kulun mahdollistava reitti on pohjoispuolen Jukkalan tie. Jukkalan asemakaava-alue ja muutettava asemakaava on esitetty seuraavassa kuvassa. Asemakaavamuutos koskee keltaisella merkittyä aluetta.



Kuva 1 Ote Jukkalan asemakaavasta 2010. Kaavamuutos koskee puistoalueen tonttia (VP-1), sekä 262-korttelin AO-tontteja 1 ja 2.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää alueelle lisää asuinrakennuspaikkoja. Hankkeen tarkoitus on tehostaa asemakaava-aluetta suunnittelemalla kaksi uutta pientalorakentamisen mahdollistavaa tonttia, joilla on samanlaiset rakennusoikeudet kuin viereisissä kortteleissa 261 ja 262, eli 270 m². Uusilla pientalotonteilla tulee olemaan samanlaiset pihasaunojen ja laitureiden rakennusoikeudet kuin olemassa olevilla tonteilla. Niemen kärkeä kohtaan on osoitettu mielenkiintoa mahdollisten talonrakentajien näkökulmasta. Aluetta on tarkoitus kehittää uusille kuntalaisille unohtamatta nykyisten kiinteistönomistajien yksityisyyttä ja tarpeita.



Kuva 2 Jukkalan asemakaavamuutoksen aluetta kuvattuna idästä

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen asemakaavan muutos on tullut vireille kunnan ja alueen maanomistajien aloitteesta. Kunnanhallitus on päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen Jukkalan kaava-alueella 10.10.2022. Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat julkisesti nähtävillä syksyllä 2023, ja kaavaehdotus on nähtävillä keväällä 2024.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella tehdään seuraavat muutokset:

- Jukkalan asemakaava-alueen eteläinen puistoalue (VP-1), eli kiinteistö 934-404-11-366 muutetaan siten, että tontille (niemen eteläkärkeen) sijoitetaan kaksi pientalorakentamisen tonttia. Tontit ovat kooltaan hieman suurempia kuin olemassa olevien korttelien 261 ja 262 tontit, mutta niiden rakennusoikeudet ovat samankokoiset kuin viereisissä AO-kortteleissa. Asuinrakennusten rakennusoikeus tonteilla on 270 m², jonka lisäksi tonteille osoitetaan erillistä lisärakennusoikeutta 30 m² saunarakennuksen rakentamiseen.
- Osa VP-1-puistoalueesta säilytetään niemen kärjen itäpuolella. Kevyen liikenteen sillan eteläpuolelle muodostetaan lähivirkistystoiminnan mahdollistava alue osoittamalla alueelle mahdollisuus virkistyskäyttöä palvelevien leikki- ja urheiluvälineiden sekä kevyiden rakennelmien sijoittamiseen. VP-1-puistoalueesta muodostettujen uusien AO-tonttien ja olemassa olevan korttelin 261 rakennetun AO-tontin 934-404-11-376 väliin jätetään leveä viheralue (VP) erottamaan vanhat ja uudet tontit toisistaan.
- Jukkalan kevyen liikenteen sillan penkereet ovat rakennusvaiheessa levittyneet voimassa olevan kaavan korttelin 262 puolelle, joten tonttirajaa sillan pohjoispuolella tarkistetaan siten, että silta ja sen penkat pysyvät kokonaisuudessaan VP-1-alueen sisäpuolella.
- Kiinteistön 934-404-11-389 maanomistajan esityksen ja Vimpelin kunnan päätöksen mukaisesti korttelin 262 rakennettua AO-tonttia nro 2 laajennetaan n. 1000 m²:n verran lounaaseen. Tontin kiinteistörajaa siirretään n. 15 metriä lounaaseen päin. Kokonaisrakennusoikeus laajennettavalla tontilla ei muutu laajennuksen myötä. Laajennuksen myötä korttelin 262 tontti nro 1 poistuu Jukkalan asemakaava-alueelta. Ylitse jäävä osuus kunnan maanomistuksessa olevasta AO-alueesta laajennettavan kiinteistön 934-404-11-389 lounaispuolella muutetaan puistoalueeksi (VP).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue on noin 1,4 hehtaarin suuruinen. Suunnittelualue sijoittuu Vimpelin keskustasta länteen Jukkalan alueelle, ja sitä ympäröi pientalovaltainen rakennuskanta, sekä maatalousvaltaiset peltoalueet.



Kuva 3 Ote Vimpelin karttapalvelusta. Jukkalan alueella on muutamia rakennettuja erillispientalotontteja. VP-1-alueesta tullaan muuttamaan pientalorakentamisen korttelialuetta, jolloin niemen lounaisosassa oleva jakelujännitteinen voimalinja täytyy ottaa suunnittelussa huomioon. Voimalinja on tulevaisuudessa kuitenkin poistumassa kyseiseltä kohdalta.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamutosta koskeva tontti 934-404-11-366 on kunnan omistuksessa, ja tontti 934-404-11-389 on yksityisomistuksessa. Jukkalan kaava-alueelle on kaavoitettu nykytilassa 10 pientalorakentamisen tonttia, ja vallitsevassa tilanteessa kolmelle tontille on rakennettu.

3.1.2 Ympäristö

Suunnittelualueen luontoympäristö koostuu pääosin harvaan asutusta tasaisesta maatalousvaltaisesta alueesta. Savonjoki virtaa alueen itäpuolelta Lappajärveen, jonka rannalle on alueelta noin 2 kilometrin matka. Jukkalan alue on Vimpelin keskustataajaman läntinen jatke. VP-1-suunnittelualueella ei kasva merkittävästi puustoa, eikä rakentamista vaikeuttavia esteitä maaston puolesta ole. Alueelle on tehty luontoselvitys syksyllä 2022, eikä sen johdosta tehty merkittäviä löydöksiä. Tonttien kasvillisuus ei ole merkittävää, ja luonto ja luonnonympäristö ovat jo ihmistoiminnan piirissä, joten asemakaavan toteuttaminen ei vaaranna luonnon monimuotoisuutta.



Kuva 4 Ote Vimpelin karttapalvelusta. Suunnittelualue sijaitsee Vimpelin kirkonkylästä länteen (ympyröity likimääräisesti keltaisella). Kirkkaan vihreällä havainnollistettu Vimpelin kulttuurihistoriallisesti tärkeä kirkonseutu.

Suuri osa Vimpelin läntistä puolta on Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavayhdistelmässä määritelty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Jukkalan asemakaava-alueen kaavamutos on kooltaan niin vähäinen, ettei sillä ole merkittävää

maisemallista vaikutusta. Vimpelin keskustassa sijaitsee kulttuurihistoriallisesti tärkeä Vimpelin kirkonseutu. Jukkalan asemakaavamuutoksen maisemalliset vaikutukset eivät ulotu Vimpelin keskustaan asti, joten kulttuuriympäristöön liittymistä ei tarvitse tarkastella sen tarkemmin.

Suunnittelualueen lähiympäristö on rakennuskannaltaan pientalovaltaista, ja kaavan tarkoitus on mahdollistaa samanlainen rakentaminen uusilla AO-tonteilla. Ympäristöä on tarkoitettu jatkaa ja tiivistää asuinrakentamisen keinoin.



Kuva 5 Ote Paikkatietoikkunan ortoilmakuvasta. Jukkalan asemakaava-alue nykytilassaan.

3.1.3 Liikenne ja kunnallistekniikka

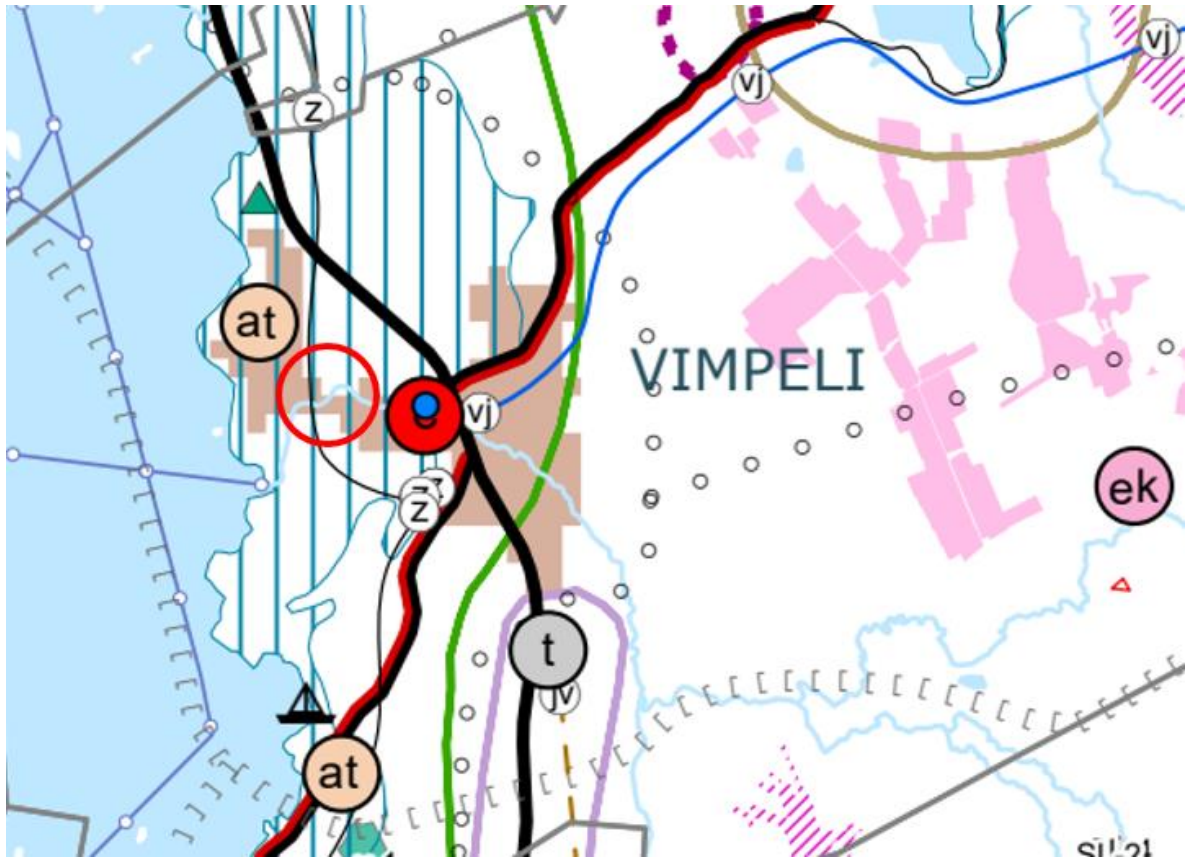
Niemen päädyssä kulkee voimalinja, joka tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Voimalinja on kuitenkin tulevaisuudessa siirtymässä alueelta. Jukkalantietä jatketaan hankkeen käynnistyttyä niemen kärkeen päin, jotta se ulottuu tuleville asuinrakentamisen tonteille. Mootoriliikenne ja sen aiheuttamat haitat alueella ovat vähäisiä, sillä autoiluun tarkoitettu Jukkalantie päättyy niemenkärkeen, eikä alue ole läpikuljettavissa. Autojen kääntymispaikka säilytetään Jukkalantien päässä. Suunnittelualueelle kulkee jalankulun ja polkupyöräilyn mahdollistava piensilta, ja alue kytkeytyy ympäröiviin lähivirkistysalueisiin, joten se toimii osana kunnan pyöräily- ja lenkkeilyverkkoa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Kaavaan on tehty muutos Lapuan kaupungin Honkimäen alueen osalta ja Ympäristöministeriö on vahvistanut muutoksen 5.12.2006. Kaavaan on kuitenkin tehty myöhemmin vahvistettuja vaihemaakuntakaavamuutoksia, jotka koskevat osaksi Jukkalan asema-kaavamuutosaluetta:

- Vaihemaakuntakaava I (tuulivoima) on vahvistettu Ympäristöministeriössä 31.10.2016.
- Vaihemaakuntakaava II (kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot) on tullut voimaan 11.8.2016.
- Vaihemaakuntakaavan II muutos (kauppa ja keskustatoiminnot) on tullut voimaan 21.4.2020. Tarve muutokselle tuli maankäyttö- ja rakennuslakiin tehtyjen, vähittäiskauppaa käsittelevien muutosten vuoksi. Vaihemaakuntakaava II on kaavamuutoksella tarkistettu vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä tältä osin.
- Vaihemaakuntakaava III (turvetuotanto, suoluonnon suojelu, puolustusvoimien alueet, bioenergiailaitokset ja energiapuun terminaalit) on kuulutettu voimaan 23.8.2021.

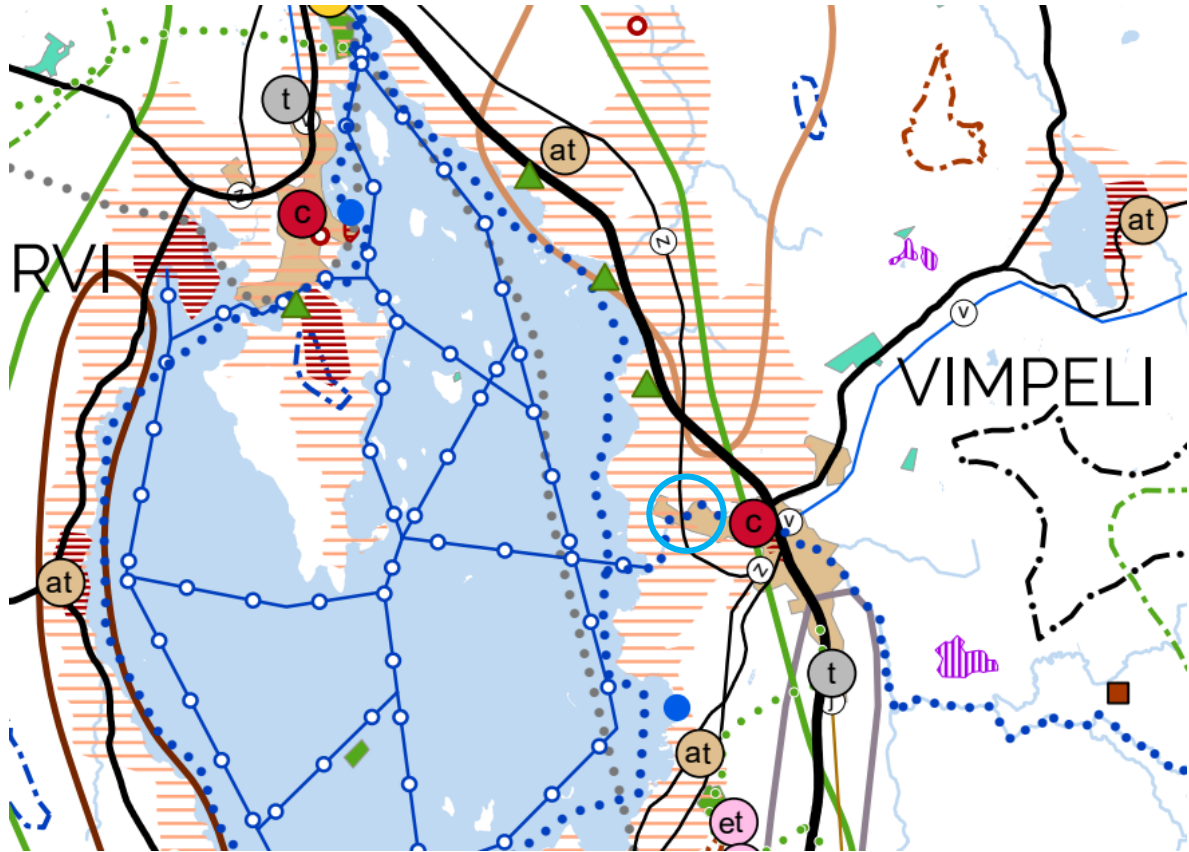


Kuva 6 Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakunta-kaavasta. Suunnittelualue sijaitsee punaisen ympyrän sisällä.

Jukkala sijaitsee Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavassa taajamatoimintojen ja maatalousvaltaisen rakentamisen alueella. Suunnittelualue on Vimpelin keskustan lähellä keskustatoimintojen alueella. Tämän lisäksi alue on kokonaismaakuntakaavassa merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

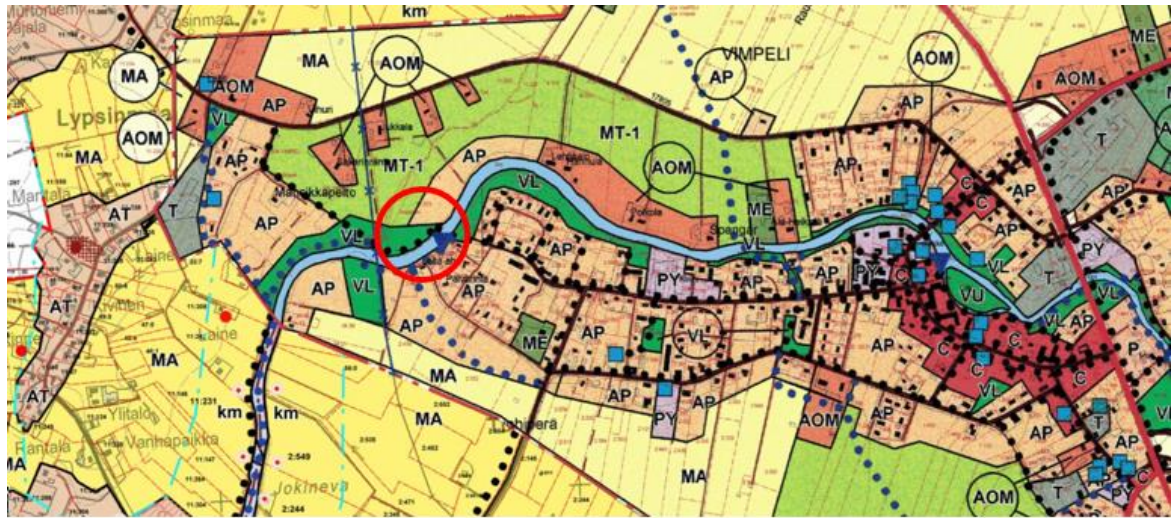
Etelä-Pohjanmaalla on myös laadinnassa uusi maakuntakaava, Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050. Se on kokonaismaakuntakaava, joka sisältää uudistetut ja päivitetyt aluerakenteen, liikenteen ja teknisen huollon verkostojen, viherrakenteen, luonnonvarojen, energiantuotannon ja kulttuuriympäristöjen teemat. Maakuntakaavaluonnoksessa

suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, ja se on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.



Kuva 7 Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 -karttaluonnoksesta. Suunnittelualue sijaitsee sinisen ympyrän sisällä.

3.2.2 Yleiskaava



Kuva 8 Ote Vimpelin keskustan osayleiskaavasta 2004 (Suunnittelukeskus Oy). Suunnittelu-alue sijaitsee punaisen ympyrän sisällä.

Suunnittelualueella on voimassa 8.12.2004 Vimpelin kunnanvaltuuston hyväksymä Keskustan osayleiskaava. Osayleiskaavan oikeusvaikutteinen muutos ja laajennus on tullut voimaan vuonna 2015.

Kaava-alueelle on osoitettu vesialue (W), lähivirkistysalue (VL), ja pientalovaltainen alue (AP). Asemakaavan muutos on pääsääntöisesti yleiskaavan mukainen. AP-korttelialue sijoittuu osittain yleiskaavan VL-alueelle. Asemakaavaratkaisussa on kuitenkin huomioitu virkistystarpeet osoittamalla kaavaan VP-alueita.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Jukkalan asemakaava. Asemakaava on laadittu 16.4.2010, ja kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan 31.5.2010 (§ 22). Asemakaavassa alueelle on osoitettu puistoalue (VP-1) sekä erillispientalojen alue (AO). VP-1-puistoalueelle on osoitettu sähkölinjaa varten varattu alueen osa sekä alueen osa, jolle saa sijoittaa jalankululle ja polkupyöräilylle varatun sillan.

3.2.4 Kunnan rakennusjärjestys

Vimpelin rakentamista ohjaa 1.6.2011 vahvistettu Järvi-Pohjanmaan rakennusjärjestys, joka kattaa Alajärven, Soinin ja Vimpelin kunnat.

3.2.5 Pohjakartta

Alueen pohjakartta on Järvi-Pohjanmaan teknisen toimen laatima ja se on vahvistettu 20.3.2013. Pohjakartta täyttää sille Maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § mukaan sille asetetut vaatimukset.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen laatimiseen on ryhdytty Vimpelin kunnan aloitteesta, kunnan saatua kyselyjä alueiden ostamisesta asuinkäyttöön. Tekninen toimi on selvittänyt Jukkalan kaava-alueeseen kuuluvan VP-1-alueen eli puiston muuttamista asuinrakennustonteiksi.

Tulevilla tonteilla tulee olemaan alueen yhtenäisyyden säilyttämiseksi samanlaiset asuinrakennusten ja saunarakennusten sekä laitureiden rakennusoikeudet, kuin olemassa olevilla Jukkalan kaava-alueen AO-tonteilla.

Valmisteluvaiheen jälkeen kaavamuutoksen aluerajaukseen on otettu mukaan yksityisen maanomistajan kiinteistö 934-404-11-389, eli voimassa olevan kaavan AO-korttelin 262 tontti nro 2. Tontin 2 pinta-alaa kasvatetaan lounaaseen päin n. 1000 neliömetrillä siten, että korttelin 262 tontti 1 poistetaan kaavasta. Maanomistaja on hankkinut lisämaata kunnalta rakentaakseen olemassa olevan rakennusoikeuden rajoissa uuden autotallirakennuksen.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä lisäksi tarkistetaan kevyen liikenteen sillan pohjoispuoleista tonttirajaa vähäisesti. Tontin rajaa muokataan vastaamaan toteutunutta tilannetta siten, että sillan Jukkalan puoleiset rakenteet sijaitsevat kokonaan VP-1-alueen sisällä.



Kuva 10 Jukkalan kevyen liikenteen sillan pengertä pohjoisen puolelta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta esitti kunnanhallitukselle Jukkalan alueen kaavamuutoksen käynnistämistä 5.10.2022 (§ 63). Vimpelin kunnanhallitus päätti käynnistää asemakaavan muutoksen Jukkalan kaava-alueella 10.10.2022 (§ 265).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja asukkaat
- kaavan vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat
- kaavan vaikutusalueen elinkeinonharjoittajat
- virkistysalueiden käyttäjät

Yhdistykset:

- Suomen luonnonsuojeluliiton Järviseedun ympäristöyhdistys Kotikontu ry
- Pitäjäseura Vimpeli-Seura ry
- Vimpelin Yrittäjät ry

- muut osallisiksi ilmoittautuvat paikkakunnalla vaikuttavat yhdistykset

Viranomaiset ja yleishyödylliset yritykset:

- Vimpelin kunnan hallintoelimet: kunnan ympäristö- ja teknisten alojen viranhaltijat ja lautakunnat
- Vimpelin Voima Oy
- Vimpelin Vesi- ja viemärilaitos
- Järviseudun jätelautakunta
- Jätehuoltoyhtiö Millespakka Oy
- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- Etelä-Pohjanmaan liitto
- Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo, Museovirasto
- Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaava tuli vireille 8.9.2023, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 8.9.2023-16.10.2023 väliseksi ajaksi Vimpelin teknisessä toimessa (§ 61) sekä kunnan kaavoituksen Internet-sivuilla. Tieto kaavan vireilletulosta sekä valmisteluaineisto lähetettiin nähtävillä oloaikana tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta pyydettiin luonnosvaiheessa kommentit tarvittavilta kunnan toimialoilta ja viranomaistahoilta.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kunnanhallitus.

4.3.3 Luonnosvaiheen palaute

Luonnosvaiheessa pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja osallisilta. Etelä-Pohjanmaan liitto ja Järviseudun jätelautakunta ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa kaavaluonnokseen.

Vimpelin Voima lausui kaavaluonnoksesta seuraavaa (13.9.2023):

Vimpelin Voima Oy:ssä on tutustuttu esitettyyn asemakaavaehdotukseen ja lausuntona esitetään seuraavaa:

7.5.2024

KO

Esitetyllä asemakaava-alueella, niemen kärjessä sijaitsee Vimpelin Voima Oy:n 20 kV ilma-johto. Lisäksi Jukkalantien varrella on 0,4 kV runkokaapelit ja jakokaapit sekä joitakin varaputkituksia tulevia kaapelointitarpeita varten.

Sähköverkoston sijoittamisista eri toteutustavoilla näille alueille on sovittu maanomistajien kanssa niiden rakentamisen yhteydessä. Nämä sijoitusluvat ovat edelleen voimassa.

Asemakaavan suunnittelussa ja myöhemmin rakentamisessa tulee noudattaa voimassa olevia sähköturvallisuusmääräyksiä ja niissä annettuja vähimmäisetäisyyksiä rakennuksista sähköjohtoihin. Näihin vaatimuksiin ei verkkoyhtiöllä ole mahdollista antaa poikkeuksia, mitat ovat ehdottoman tarkkoja, sähköalan eri standardeihin perustuvia.

Mikäli sähkönjakeluverkon rakenteisiin tai sijoituksiin joudutaan asemakaavan toteutuksen johdosta tekemään muutoksia, vastaa muutosten tilaaja kustannuksista. Vimpelin Voima Oy on antanut Vimpelin kunnalle alustavan kustannusarvion 20 kV johdon muutoksesta / siirrosta suunnitellulta asemakaavan laajennusalueelta. Lopullinen tarjous tehdään, kun mahdollinen toteutuksen ajankohta on tarkasti selvillä. Edellytyksenä on lisäksi, että kaikkien johdon siirtoon liittyvien maanomistajien kanssa yhdessä löydetään sopivat korvaavat johtoreitit ja uudet maankäyttösopimukset voidaan laatia. On myös huomioitava mahdollisten muutosten tekemiseen tarvittava riittävä aika.

Vimpelin Voima Oy:n omistuksessa olevien 0,4 kV maakaapeleiden sijainnit on hyvissä ajoin ennen alueella tapahtuvia kaivutöitä selvitettävä yhdessä Vimpelin Voima Oy:n kanssa.

Laajennusalueelle tulevat kiinteistöt ovat liitettävissä jo pääosin valmiiksi rakennettuun sähkönjakeluverkkoon Vimpelin Voima Oy:n liittymismaksuperusteiden ja -hinnaston mukaisesti. Kaikissa sähköjohtojen läheisyydessä tehtävissä töissä, mm. nostotöissä, on huomioitava riittävä etäisyys sähköverkon rakenteisiin ja jännitteisiin osiin sähkötapaturmavaaran takia.

Vimpelin Voima Oy:llä ei ole muuta lausuttavaa asemakaavamuutokseen liittyen. Toivomme hankkeen edistyvän suotuisasti.

Kaavanlaatijan vastine: Kiitos lausunnosta. Kaavaratkaisussa huomioidaan sähköturvallisuusmääräykset ja vähimmäisetäisyydet.

Alueen maanomistaja on esittänyt valmisteluvaiheen mielipiteessään kaavatonttinsa laajentamista.

Kaavanlaatijan vastine: Maanomistajan kiinteistö 934-404-11-389 on otettu ehdotusvaiheessa osaksi kaavamuutosaluetta. Tontin pinta-alan laajennus on huomioitu maanomistajan esityksen ja kunnan päätöksen mukaisesti kaavakartalla.

4.3.4 Valmisteluvaiheen aineistoon nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

- Jukkalan alueen maanomistajan esityksen ja kunnan päätöksen mukaisesti ehdotusvaiheeseen on otettu mukaan kiinteistön 934-404-11-389 laajennus (1000 m²). AO-korttelin 262 kaavatontin 2 kiinteistörajaa siirretään n. 15 m lounaaseen päin. Kiinteistön kokonaisrakennusoikeus ei kasva. Korttelin 262 kaavatontti 1 poistuu asemakaavasta. Kunnan omistama poistuvan 1-tontin maa-alue, joka ei kuulu kiinteistön 934-404-11-389 laajennukseen, muutetaan asemakaavassa puistoalueeksi (VP).
- Niemen kärkeen muodostetulle uudelle AO-korttelille on annettu yksilöity korttelinumero 263.

4.3.5 Ehdotusvaiheen palaute

Täydennetään ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

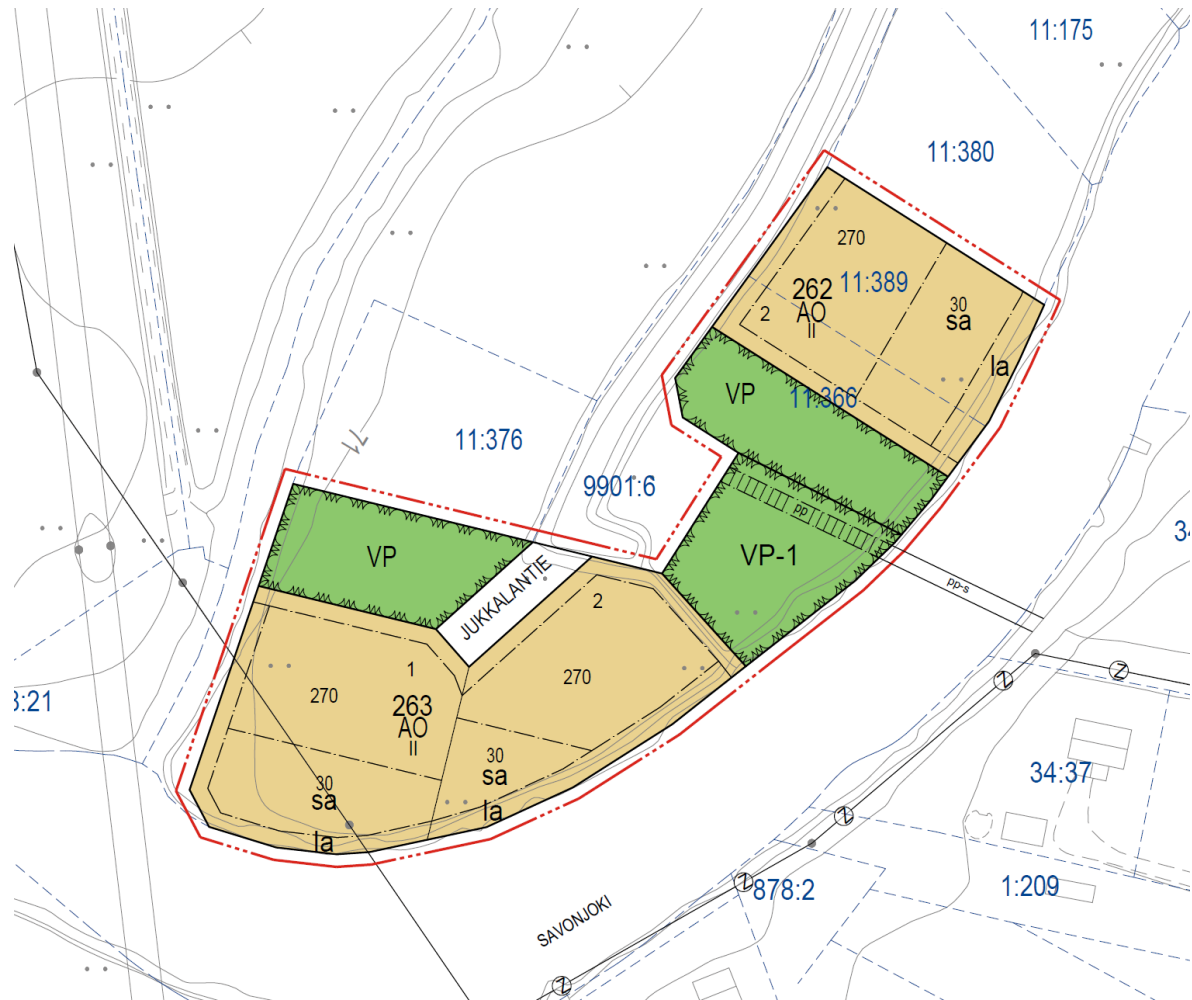
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on rakentaa alueelle lisää asuinrakennuspaikkoja. Hankkeen tarkoitus on tehostaa asemakaava-aluetta suunnittelemalla kaksi uutta pientalorakentamisen mahdollistavaa tonttia (AO), joilla on samanlaiset rakennusoikeudet kuin viehisissä kortteleissa 261 ja 262. Aluetta on tarkoitus kehittää uusille kuntalaisille unohtamatta nykyisten kiinteistönomistajien yksityisyyttä ja tarpeita, Vimpelin kunnan olemassa olevan kaupunkirakenteen ja kunnan arvojen ehdoin. Asemakaava-alueelle sijoitetaan myös lähivirkistysalue, joka tukee vanhojen ja uusien asukkaiden hyvinvointia.

4.5 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutumista ohjataan kaavamerkinnoilla ja määräyksillä. Alueen jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon kaavamääräykset. Rakennuslupa-vaiheessa ja muita suunnitelmia hyväksyttäessä tulee varmistua suunnitelmien kaavan mukaisuudesta ja laadusta.

5 Asemakaavan kuvaus

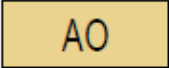
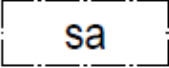
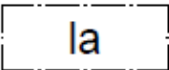
5.1 Kaavaratkaisu ja kaavamääräykset



Kuva 11 Kaavakartta

7.5.2024

KO

	Erillispientalojen korttelialue.
	Puisto.
	Puisto. Puistoalueelle voidaan sijoittaa yleistä virkistyskäyttöä palvelevia leikki- ja urheiluvälineitä sekä kevyitä rakennelmia.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
263	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
JUKKALANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
270	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.
	Katu.
	
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Vesialueen osa, johon saa sijoittaa laiturin.

Kuva 12 Kaavamääräykset ja -merkinnät

Kaavan yleismääräykset:

Hulevedet: Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää rakennushankkeen pohjalta laadittu hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää suunnitelman rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemärointi tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä korttelin 262 tontille 2 ja korttelin 263 tonteille 1-2. Asemakaavan muutoksella poistuu korttelin 262 tontti nro 1.

5.2 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella muodostuu uusi kaksi uutta pientalorakentamisen tonttia (AO-kortteli 263), ja yksi tontti poistuu (262-korttelin AO-tontti 1). Tontin 1 pinta-ala on n. 3144 m², ja tontin 2 n. 2693 m². Molemmilla AO-tonteilla asuinrakennuksen rakennusoikeus on Jukkalan olemassa olevan asemakaavan tavoin 270 kem², ja erillisen pihasaunan rakennusoikeus on 30 kem². Uusien AO-tonttien ja olemassa olevan 261-korttelin rakennetun pientalotontin 1 väliin muodostuu 25 metriä leveä vihervyöhyke (VP). Olemassa olevaa puistoaluetta (VP-1) pienennetään ja polkupyöräsillan eteläpuolelle osoitetaan mahdollisuus lähivirkistysalueen toimintojen sijoittamiseen. Jukkalantietä jatketaan n. 35 metriä, jotta uusille AO-tonteille muodostuu ajoyhteys.

Korttelin 262 tontti 2 (yksityisen maanomistajan kiinteistö 934-404-11-389) laajenee n. 1000 m² lounaaseen päin. Tontin kokonaisrakennusoikeus ei kasva. Korttelin 262 tontti 1 poistuu asemakaavasta. Kevyenliikenteen sillan pohjoispuolelle jäävä kaupungin omistama maa-alue muutetaan puistoalueeksi (VP).

5.3 Pinta-ala ja rakennusoikeustiedot

Jukkalantie

jatketaan n. 35 metriä, leveys 12 metriä

uutta katualuetta n. 425 m²

Kortteli 262**AO-tontti 1:**

Poistuu asemakaavasta.

AO-tontti 2:

Laajenee lounaaseen päin n. 1000 m². Lounaan puoleinen kiinteistöraja siirtyy Jukkalantien suuntaisesti lounaaseen 15 metriä.

Tontin pinta-ala A ennen laajennusta: 2062 m².

A laajennuksen jälkeen: 3064 m².

Uusi kortteli 263*AO-tontti 1:*

A = 3144 m²

Rakennusoikeus: päärakennus 270 m², saunarakennus 30 m²

AO-tontti 2:

A = 2693 m²

Rakennusoikeus: päärakennus 270 m², saunarakennus 30 m²

VP-puistoalueet:

A yht. = 2660 m²

VP-1-puistoalue:

A = 1500 m²

5.4 Nimistö

Kaavamuutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6 Kaavan vaikutukset

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualuetta ympäröivät maatalousvaltaiset alueet, joten alueen rakennettu ympäristö on hyvin väljää, ja peltoalueet ovat suurin tekijä maisemassa. Jukkalan alueen rakennettu ympäristö on pientalovaltaista. Uusien AO-tonttien rakennusoikeudet ovat

samansuuruiset kuin viereisten korttelien AO-tonteilla, ja kaavan tarkoitus on jatkaa ja tiivistää Jukkalan asemakaava-aluetta entistä yhtenäisemmäksi.

Toteutuessaan kaava vaikuttaa rakennettuun ympäristöön siten, että alueelle rakennetaan kaksi uutta omakotitaloa ja piharakennuksia. Jukkalan alueen rakentaminen on kaupungin tavoitteiden mukaista. Kaavan toteutuessa Jukkalan asemakaava-alueelle syntyy kaksi uutta pientalorakentamisen tonttia, ja yksi olemassa oleva tontti poistuu korttelista 262. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön Jukkalan kaava-alueen ulkopuolella.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön



Kuva 13 Vimpelin ominaismaisemaa Jukkalan niemenkärjestä kuvattuna

Kaavamuutosalueen kasvillisuus ei ole merkittävää, ja alueen luonnonympäristö on jo ihmistoiminnan piirissä. Täten asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

6.3 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei katsota olevan oleellisia, merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia. Kaavan toteutuminen mahdollistaa lisärakentamista, joten kaavan toteuttamisen seurauksena rakentamisaikana naapurustoon saattaa aiheutua häiriötä. Kaavan toteutumisen myötä, alueen asukkaiden määrä lisääntyy kahden omakotitalon asukkaiden verran.

6.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät- ja määräykset on esitetty asemakaavakartalla.

7 Asemakaavan toteutus

Kaava perustuu olemassa olevaan tilanteeseen sekä maanomistajien ja kuntalaisten toiveisiin koskien esimerkiksi asumista, alueen tehokkuutta ja kunnan kehittämistä.

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

FCG Finnish Consulting Group Oy

projektipäällikkö Arto Sipinen, ins. YAMK (YKS-707)