

KEURUUN KAUPUNKI

KIPPAVUOREN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

3.4.2020



Kaava-alueen likimääräinen raja (pohjakuva © Keuruun kaupunki ja MML 2015).

Vireille tulo: 11.11.2015

Hyväksyminen:

Kaupunginhallitus: 11.5.2020, § 89

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

KEURUUN KAUPUNKI

KIPPAVUOREN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:

korttelin 75 tonttia 3, korttelin 91 tontteja 2 ja 3, lähivirkistysaluetta, puistoaluetta, yleistä tiealuetta, yleisiä pysäköintialueita sekä katu- aluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

korttelin 75 tontit 3-5, korttelin 91 tontit 2-4, lähivirkistysaluetta, yleistä pysäköintialuetta sekä katualueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Keuruun keskustassa. Alue rajautuu pohjoisessa Koulutiehen sekä asuin- ja liikerakennustontteihin, idässä Kippavuorentiehen ja Keuruuntiehen (Keuruuntie kuuluu kaava-alueeseen), etelässä Haapamäentiehen ja lännessä Museotiehen sekä pientaloalueeseen. Kaava-alueella sijaitsevat Keuruun uusi kirkko, Keuruun kotiseutumuseo, seurakuntakeskus, kirkkoherranvirasto sekä saman henkinen rivitalo. Kaava-alueen sijainti on esitetty kuvassa 1 ja likimääräinen rajausta kansilehden kuvassa.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 5,7 hehtaaria.



Kuva 1. Kartta kaava-alueesta, kaava-alueen sijainti punaisella (pohjakuva © MML2015).

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksella on osoitettu entisen kirkkoherranviraston ja rivitalon tontti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, parannettu erityisesti kirkon pysäköintijärjestelyjä sekä muutettu Kippavuorentietä mm. sujuvamman saattoliikenteen mahdollistamiseksi linja-autoliikenne huomioiden. Entisiä puistoalueita on liitetty mm. kirkon tonttiin. Kirkon tontilla on mm. huomioitu kirkkolain suojeleva merkitys. Keuruuntietä on levennetty linja-autopysäkkien järjestämiseksi.

1.4 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan tarkoitus	2
1.4 Sisällysluettelo	3
1.5 Liitteet.....	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähteistä.....	4
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1 Selvitys kaava-alueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus.....	10
3.2 Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1 Osalliset.....	14
4.3.2 Vireilletulo	15
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, viranomaisyhteistyö	15
4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet ja perustelut.....	17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	18
5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS.....	20
5.1 Kaavan rakenne.....	20
5.1.1 Mitoitus	20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	20
5.3 Aluevaraukset	21
5.3.1 Korttelialueet.....	21
5.3.2 Muut alueet	22
5.4 Kaavan vaikutukset.....	23
5.4.1 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä maakuntakaavaan	23
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	26
5.4.4 Vaikutukset talouteen	26
5.4.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen	27
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset	28
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	28
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	28
6.3 Toteutuksen seuranta	28

1.5 Liitteet

1. Seurantalomake, 18.10.2019
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 16.10.2015, tark. 12.10.2017
3. Kippavuoren alueen liito-oravaselvitys, Aallokas Oy, 26.4.2018
4. Vastineraportti, toisen ehdotusvaiheen kuuleminen sekä kaavaehdotuksen 18.10.2019 pienennös, 3.4.2020
5. Havainnekuva, 3.4.2020
6. Näkymäkuvia, AL-korttelialue

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähteistä

KIRJALLISUUS, SELVITYKSET, LAUSUNNOT

- Keuruun keskusta. Rakennusinventointiraportti. Äijälä, Nina. Keski-Suomen museo. 2011.
- Kuntotutkimusraportti (kirkkoherranvirasto). PTS-Kiinteistötekniikka Oy, 30.9.2016.
- Vanhan Keuruun maisemasuunnitelma ja Kamanan pihasuunnitelma. Keuruun kaupunki, Keuruun seurakunta ja LT-konsultit Oy.
- Museoviraston lausunto MV/153/05.03.00/2016, Keuruun virastotalon (kirkkoherranvirasto) purkaminen, 8.11.2016.
- Keski-Suomen museo. Ennakkolausunto Keuruun seurakunnan kirkkoherranvirastotalon ja Kippavuorentie 9 rivitalon kulttuurihistoriallisesta arvosta, 24.1.2014.

KARTTA-AINEISTO

- Keuruun kaupungin johtokartta

INTERNET

- Keski-Suomen museon Kioski-sovellus, <https://www.kulttuuriymparisto.fi/netsovellus/login.aspx>.
- Keurusselän seutu ry, kotisivu: <http://www.vanhakeuruu.fi/fi/2012-05-31-17-31-44/keuruun-kotiseutumuseo>
- Museovirasto, Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, www.rky.fi.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö on käynnistynyt Keuruun seurakunnan aloitteesta. Keuruun kaupunginhallitus on 28.9.2015 § 228 päättänyt käynnistää Kippavuoren asemakaavan muutoksen.

Vireilletulosta on tiedotettu kuulutuksella 11.11.2015.

OAS on laadittu 16.10.2015, ja se on ollut nähtävillä 11. – 30.11.2015.

Museoviraston on antanut 8.11.2016 lausunnon koskien seurakunnan virastotalon purkamista (kirkkoherranvirasto).

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 25.9.2017.

OAS:a on tarkistettu 12.10.2017.

Kaavaluonnos on laadittu 10.11.2017 ja se on ollut nähtävillä 13. - 26.11.2017. Luonnoksesta jätettiin kymmenen lausuntoa ja kuusi mielipidettä.

Kaavaehdotus on laadittu 27.7.2018 ja se on ollut nähtävillä 1.10. - 31.10.2018. Kaavaehdotuksesta jätettiin kuusi lausuntoa ja viisi muistutusta.

Kaavaan tehtyjen muutosten vuoksi on päätetty tehdä uusi kaavaehdotus (pvm. 18.10.2019) ja se on ollut nähtävillä 25.11 - 31.12.2019. Kaavaehdotuksesta jätettiin kuusi lausuntoa ja viisi muistutusta.

Asemakaavan hyväksymisaineisto on laadittu 3.4.2020.

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan 11.5.2020 § 89.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mm. mahdollistaa asuinhuoneistojen sekä toimisto- ja liiketilojen uudisrakentaminen kaava-alueelle siten, että alueen erityispiirteet, kuten säilytettävä rakennuskanta, museoalue, luontoarvot sekä alueelle sijoittuvien toimintojen luonne huomioidaan. Tarkoitus on, että toimisto- ja liiketilat sijoittuvat asuinrakennusten yhteyteen, ja ne ovat luonteeltaan esim. pienimuotoisia hoiva- ym. palveluita (esim. senioreille). Mahdollista on myös kirkkoherranviraston sijoittuminen ko. tiloihin.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tarkastellaan kirkkoherranviraston sekä viereisen rivitalon purkamista, sekä pyritään parantamaan erityisesti kirkon liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä.

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys kaava-alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää Keuruun uuden kirkon ja sen välittömässä läheisyydessä olevan seurakuntatalon muodostaman kokonaisuuden, niiden länsipuolella sijaitsevan kotiseutumuseon alueen, näiden pohjoispuolella sijaitsevan kirkkoherranviraston ja saman henkisen rivitalon sekä edelleen niiden takana olevan metsän. Suunnittelualueella on nähtävissä melko erityyppistä ympäristöä, vaihtuen hoidetuista pihoista museoalueen luonnonmukaisempaan miljööseen ja edelleen metsäalueeseen. Suunnittelualueen maankäyttö on toteutunut kohtalaisen tarkasti voimassa olevan asemakaavan mukaan.

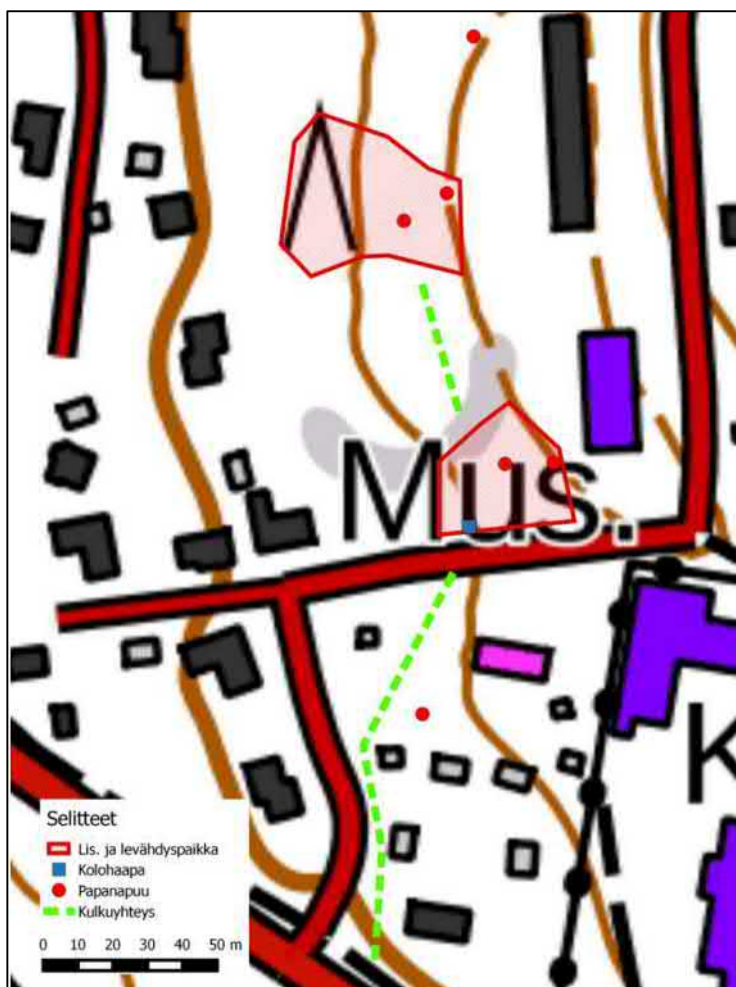
Kaava-alueen lähiympäristö on toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti mm. erillispientalojen, asuin-, liike- ja toimistorakennusten, liike- ja toimistorakennusten sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueina.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on pääosin rakennettu. Kirkko ja seurakuntatalo sijaitsevat mäenharjalla selvästi ydinkeskustaa korkeammalla. Kaava-alueella sijaitsevalla lähivirkistysalueella on pääasiassa luonnonmukaista kasvillisuutta ja puustoa. Puistoalueet ovat selvästi hoidetumpaa ympäristöä. Kirkkoherranviraston ja rivitalon pihamaalla kasvaa komeaa männikköä. Korttelialueet ovat yleisesti ottaen hoidettuja pihamaita, joilla on vanhaakin puustoa. Yleiset pysäköintialueet ovat asfalttipäällysteisiä kenttiä.

Suunnittelualueella ei sijaitse vesistöjä, maa- ja metsätalousalueita eikä luonnonsuojelun kannalta merkittäviä alueita tai kohteita.

Liito-oravaselvitys on laadittu huhtikuussa 2018 (Aallokas Oy). Selvityksen mukaan nykyisen kirkkoherranviraston ja viereisen rivitalon takana olevassa metsässä sijaitsee kaksi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa, jotka tulisi jättää toimenpiteiden ulkopuolelle. Näiden pohjoispuolinen suuri haapa toiminee liito-oravien ruokailupuuna, joten se olisi hyvä säästää. Ruokailualueena toimii todennäköisesti myös museon pihapiirin länsipuolella Museotien varressa, museon risteyksessä oleva haaparyhmä, joka myös on syytä säästää. Liito-oravan kulkuyhteydet tulee turvata. Lisääntymis- ja levähdyspaikkojen välisellä alueella parasta olisi jättää metsä luonnontilaan. Museon pihapiirin kautta kulkeva yhteys etelään on myös tärkeä, sillä selvitysalueen ulkopuolella valtatie 23:n ja rautatien välissä on potentiaalista liito-oravametsää. Liito-oravaselvitys on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä. Sen kartta on oheisessa kuvassa.



Kuva 2. Liito-oravaselvityksen kartta. Lähde: Aallokas Oy.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

VÄESTÖ, YHDYSKUNTARAKENNE, KAUPUNKIKUVA, PALVELUT JA TYÖPAIKAT

Väestöä suunnittelualueella on vain pohjoisosan rivitalossa. Suunnittelualueen ja lähiympäristön yhdyskuntarakenne on tyypillistä pienehkön kaupungin vihreää keskustaajama-aluetta, jossa on omakotitaloalueiden lisäksi jonkin verran myös mm. asuinkerrostaloja. Pääosa palveluista sijoittuu kaava-alueen itäpuolella kulkevan Keuruuntien varteen; Keuruuntie onkin kohtalaisen elävä katumiljö. Keuruun keskustassa sijaitsee lisäksi mm. rautatieasema, linja-autoasema sekä kirjasto. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevat Keuruun ala-aste, yläaste ja lukio.

VIRKISTYS

Suunnittelualueella sijaitsee lähivirkistysaluetta, joka ei kuitenkaan ole selvästi yhteydessä muuhun viheralueverkostoon. Kaava-alueesta itään sijaitsee järvenrannan lähivirkistysaluetta. Samassa yhteydessä on venesatama.

LIIKENNE

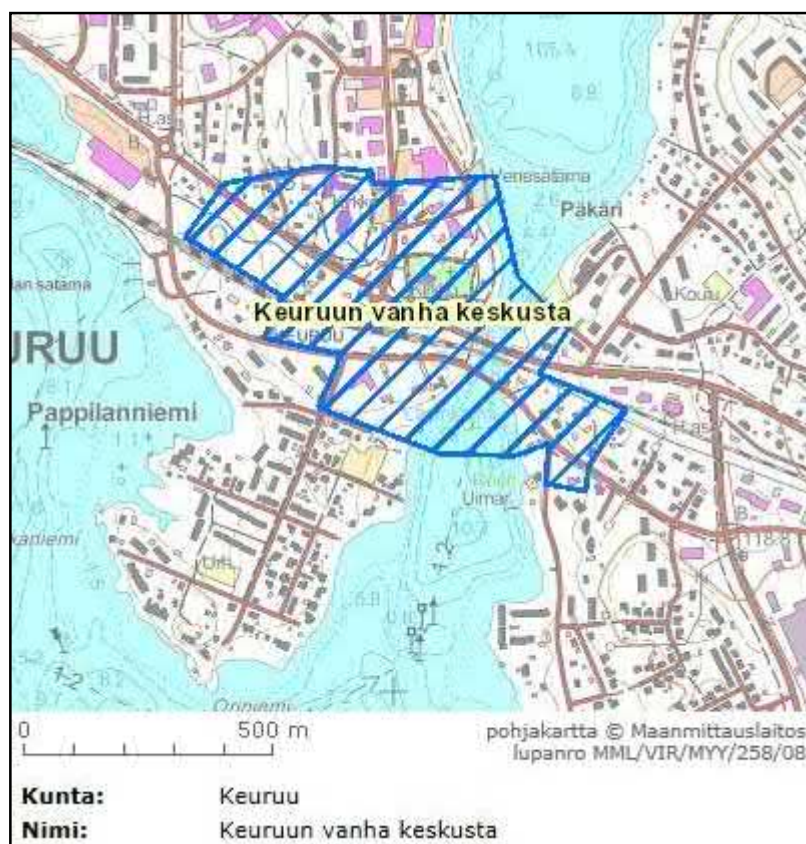
Kaava-alueen kautta kulkee Kippavuorentie, joka liittyy pohjoisessa Koulutiehen ja etelässä Museotiehen. Kippavuorentien varressa on lähinnä kirkkoa ja seurakuntakeskusta palveleva yleinen pysäköintialue. Kippavuorentien mitoitus on saattoliikenteen, erityisesti linja-autojen kannalta ongelmallinen. Lisäksi kirkonmenojen aikaan henkilöautoliikenne ruuhkauttaa pysäköintialuetta ja jopa kirkon pihaa.



Kuva 3. Kirkkopihaa käytetään yleisesti pysäköintiin kirkonmenojen aikaan. Kuva: Keuruun kaupunki.

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT

Kaava-alueen Kippavuorentien eteläpuolinen osa, jolla sijaitsevat Keuruun uusi tiilikirkko ja kotiseutumuseo, kuuluu Museoviraston mukaan¹ valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), "Keuruun vanha keskusta". Kulttuuriympäristöalueeseen kuuluvat lisäksi muun muassa vanha puukirkko, rautatieasema ympäristöineen sekä kirkkoherranpappila pihapiireineen.



Kuva 4. Kartta valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä (RKY) Keuruun keskusta-alueella. "Keuruun vanha keskusta" osoitettu sinisellä viivoituksella.

¹ Museovirasto, http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=202

Äijälän mukaan Keuruun uusi kirkko Kippavuoren laella on valmistunut vuonna 1892. Uusgoottilaisen kirkon on suunnitellut Vaasan läänin lääninarkkitehti Theodor Gransted. Kirkko on monumentaalinen korkeine torneineen ja sen sijainti keskustan korkeimmalla kohdalla on maisemallisesti merkittävä. Kirkkoa ympäröi puistomainen kirkkotarha, ja kirkolle nousee Keuruuntien suunnasta graniittiset portaat. Kirkolla on merkittäviä rakennushistoriallisia, kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. (Äijälä, 2011)

Kirkon alttaritaulut on maalannut Eero Järnefelt vuosina 1889-1892.

Kirkon länsipuolella on kotiseutuyhdistyksen, Keurusselän seura ry:n, kotiseutumuseoalue, joka esittelee 1800-luvun lopun keuruulaista rakennusperinnettä. Seuran mukaan museoalue koostuu kymmenestä eri puolilta pitäjää siirretystä rakennuksesta. Osa tiloista on sisustettu aikansa tyylin mukaisiksi asuintiloiksi, osassa on näyttelytiloja. Museo on toiminut vuodesta 1959 alkaen.

Kaava-alueella sijaitsevat myös seurakuntakeskus, kirkkoherranvirasto ja rivitalo, jotka ovat Erko Virkkusen suunnitteleimia ja kuuluvat osaksi Keuruun Kippavuoren seurakunnallisten rakennusten kokonaisuutta. Äijälän mukaan ne muodostavat ajallisesti yhtenäisen rakennetun miljöön.

- Seurakuntakeskus sijaitsee Kippavuorentien pohjois-eteläsuuntaisen suoran päättänä, kirkon pohjoispuolella ja samalla tontilla. Rakennus on L-kirjaimen muotoinen punatiiliverhoiltu matala tasakattoinen rakennus, joka sijoittuu kirkon kanssa samaan koordinaatistoon. Äijälän mukaan vuonna 1973 rakennettu seurakuntatalo edustaa aikansa julkista rakentamista ja sen arkkitehtuurissa näkyy 1970-luvun suunnittelun ihanteita, muotokieltä ja materiaalivalintoja, kuten pyrkimys käytännöllisyyteen, geometriset ja matalat rakennusmassat, pelkistetty ulkoasu ja sisätiloissa juhluuden tunnun haku ennemmin materiaalien kuin koristeaiheiden kautta.
- Kirkkoherranvirasto sekä sen viereinen ja saman henkinen rivitalo sijaitsevat Kippavuorentien länsipuolella seurakuntakeskuksen läheisyydessä. Rakennukset noudattavat modernia 1960-luvun arkkitehtuuria. Rakennukset ovat hahmoltaan yksikerroksisia, mutta rivitalo on sovitettu lievästi kumpuilevaan maastoon pihalle avautuvan ja rinteeseen istuvan kellarikerroksen avulla. Julkisivut ovat valkoiset tiiliverhoillut.
 - o Äijälän mukaan vuonna 1969 rakennettu kirkkoherranvirasto edustaa materiaaleiltaan ja rakenneratkaisuiltaan melko tyypillistä 1960-luvun julkista rakentamista.
 - o Äijälän mukaan vuonna 1963 rakennettu rivitalo suunniteltiin seurakunnan henkilökunnalle. Rakennus kuvastaa 1960-luvun arkkitehtuurin suuntauksia materiaaleiltaan ja muotokieleltään: ajalle tyypillistä on muun muassa kalkkiahiekkatiilen käyttö julkisivumateriaalina, nauhaikkunat sekä loiva pulpettikatto.

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä itäpuolella sijaitseva Keuruun vanha kirkko on valmistunut vuonna 1758. Keuruun vanhan kirkon on suunnitellut Antti Antinpoika Hakola. Kirkon maalaukset on pääosin tehnyt maalarimestari Johan Tilén vuosina 1743-1806.

Suunnittelualueella ei sijaitse tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

TEKNINEN HUOLTO, ERITYISTOIMINNAT

Suunnittelualueella on kattavat kunnallistekniset järjestelmät. Alueella ei ole vaara- tai erityisalueita.

YMPÄRISTÖNSUOJELU JA YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Haapamäentie, josta saattaa aiheutua jonkin verran meluhaittaa. Alueella ei ole muita erityisiä ympäristöhäiriötekijöitä.

3.1.4 Maanomistus

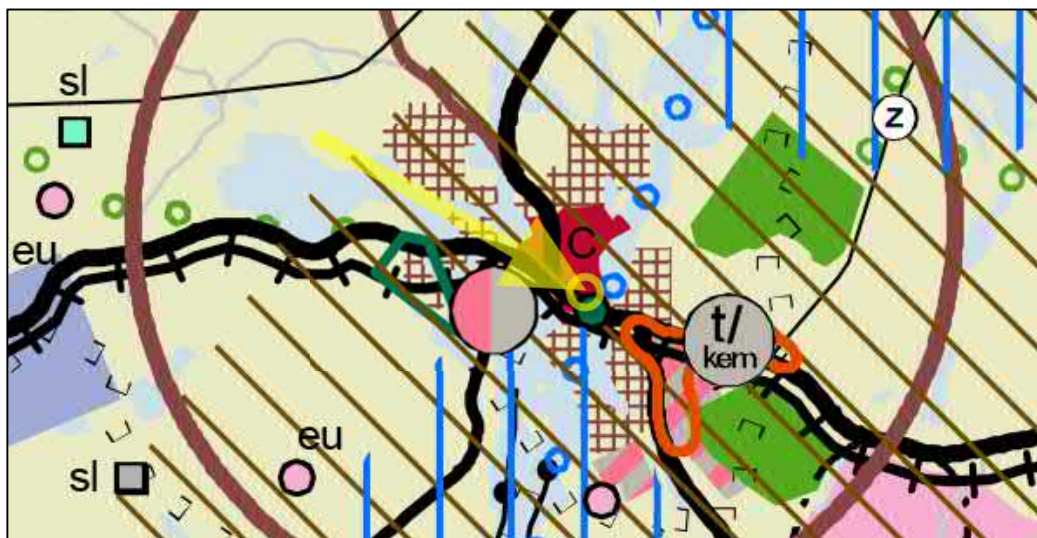
Kaava-alueen maat omistaa Keuruun seurakunta lukuun ottamatta katualueita, jotka omistaa Keuruun kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

MAAKUNTAKAAVA

Keuruu kuuluu Keski-Suomen liiton alueeseen. Keski-Suomen maakunnassa on voimassa Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava, joka hyväksytty maakuntavaltuustossa 1.12.2017 (§ 40). Maakuntakaava on saanut lainvoiman 28.1.2020 sen jälkeen, kun Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituslupahakemuksen. Uusi maakuntakaava korvaa kuusi aiemmin voimassa ollutta maakuntakaavaa.



Kuva 5. Ote Keski-Suomen maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymästä maakuntakaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti merkitty keltaisella nuolella ja ympyrällä. (Kaavaote: Keski-Suomen liitto.)

Asemakaavan muutosalue sijoittuu maakuntakaavan mukaiselle keskustatoimintojen alueelle (C). Suunnittelumääräys: "Keskustojen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen sekä keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä ja turvallisista kevytliikenteen yhteyksistä sekä turvattu maa-kunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Kohdemerkinnällä osoitettu alue on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että muodostuu eheä, keskustahakuisiin toimintoihin painottuva kokonaisuus. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä, keskusta-alueille soveltuvan vähittäiskaupan suuryksiköitä".

Kaavamuutosalueelle kohdistuu lisäksi merkintä valtakunnallisesti arvokkaasta kulttuuriympäristöstä (vihreä pallo; Keuruun vanha keskusta). Suunnittelumääräys: "Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Alueen käyttöä on ohjattava siten, ettei näitä arvoja heikennetä".

Suunnittelualue on myös osa laajaa kulttuuriympäristön vetovoima-aluetta (ruskea vinoviivitus). Suunnittelumääräys: "Alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueidenkäytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävää käyttöä ja hoitoa. Alueilla metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön".

Lisäksi maakuntakaavassa on annettu koko maakuntaa koskevia suunnittelumääräyksiä:

BIOTALOUS

Maa- ja metsätalous sekä turvetuotanto tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että kulloinkin voimassa olevassa Keski-Suomen pintavesien toimenpideohjelmassa esitetyt vesienhoidon tavoitteet saavutetaan.

TURVETUOTANTO

Alla mainituilla valuma-alueilla turvetuotanto on voimakkaasti vaiheistettava ja vesien-suojelumenetelmien tehokkuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kokonaistuotanto on suunniteltava ja mitoitettava siten, että se ei vaikuta vesien tilaan heikentävästi. Valuma-alueet ovat 14.5 Jämsän reitti Kankarisveteen saakka; 14.6 Saarijärven reitti; 14.7 Rautalammin reitti; 14.9 Mäntyharjun reitti; 35.4 Ähtärin ja Pihlajaveden reitti; 35.6 Keuruun reitti; 14.44 Kivijärven-Vuosjärven valuma-alue pois lukien Vuosjärvi; 14.45 Isojoen-Jääjoen valuma-alue; 14.273 Rumaaja-Myllyojan valuma-alue; 14.376 Vanajajärven valuma-alue; 14.378 Iso-Virmaksen valuma-alue; 14.463 Kannonjoen valuma-alue; 14.483 Tervajoen valuma-alue.

VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKKÖ

Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi määritellään, ellei selvitysten perusteella taajamakohtaisesti muuta osoiteta.

- päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m²
- erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja Jämsän, Karstulan, Keuruun, Laukaan, Muuramen, Saarijärven, Viitasaaren ja Äänekosken kuntakeskustaajamien yhtenäisellä asemakaava-alueella on 5 000 k-m²
- [lopusta poistettu kohtia, jotka eivät koske Keuruuta]

Edellä mainitut rajat ylittävät kaupan suuryksiköt osoitetaan maakuntakaavassa erikseen kerrosalamitoituksineen. Edellä mainittuja pienempiä, paikallisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä on mahdollista toteuttaa kunnan omaan suunnitteluun ja vaikutusten arviointiin perustuen.

UUSIUTUVA ENERGIA

Asuin-, kauppa-, teollisuus-, työpaikka- tai vapaa-ajan alueita suunniteltaessa on mahdollisuuksien mukaan selvitettävä geoenergian ja puun hyödyntämismahdollisuudet.

ERITYISTOIMINNOT

Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointiväyhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen, kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden sijoittumista väyhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydyttävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen ja tarvittaessa TUKES:n lausunto.

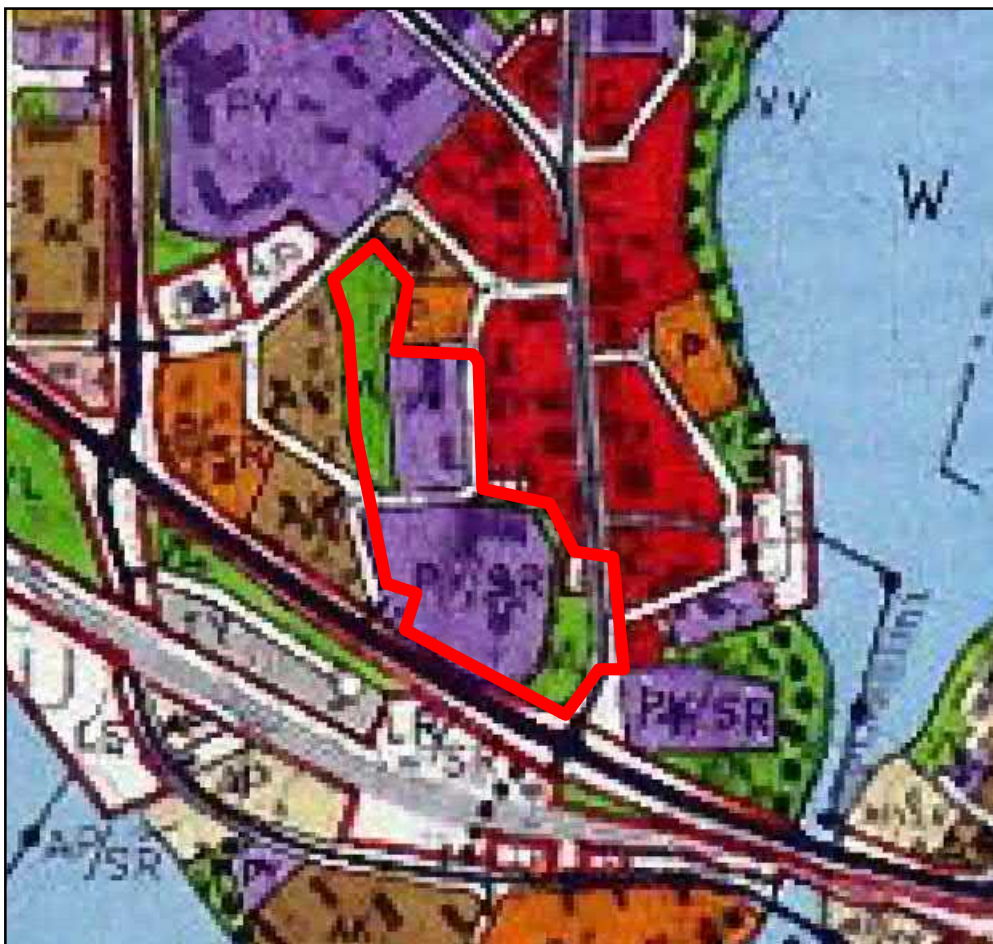
KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset ja maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet sekä arvokkaat perinnemaisemat. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta ja perinnemaisemien osalta toimivaltaiselta viranomaiselta. Maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet on esitetty maakuntakaavan alueluettelossa.

LUONNONVARAT

Pohjavesiluokituksen mukaisia alueita koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden kemiallinen ja määrällinen tila ei niiden vaikutuksesta heikkene. Pohjavesiluokituksen alueet on esitetty maakuntakaavan alueluettelossa.

YLEISKAAVA



Kuva 6. Ote Keuruun oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta (1991). Kaava-alue on merkitty punaisella.

Keuruun kaupungin oikeusvaikutukseton osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.10.1991. Korkein hallinto-oikeus on päättänyt kaavasta 2.4.1993. Yleiskaavassa kaavamuutosalue on osoitettu suurimmaksi osaksi julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla sijaitsee myös rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavia rakennuksia (PY/SR). Lisäksi kaavamuutosalueelle on osoitettu virkistysalueita (VL).

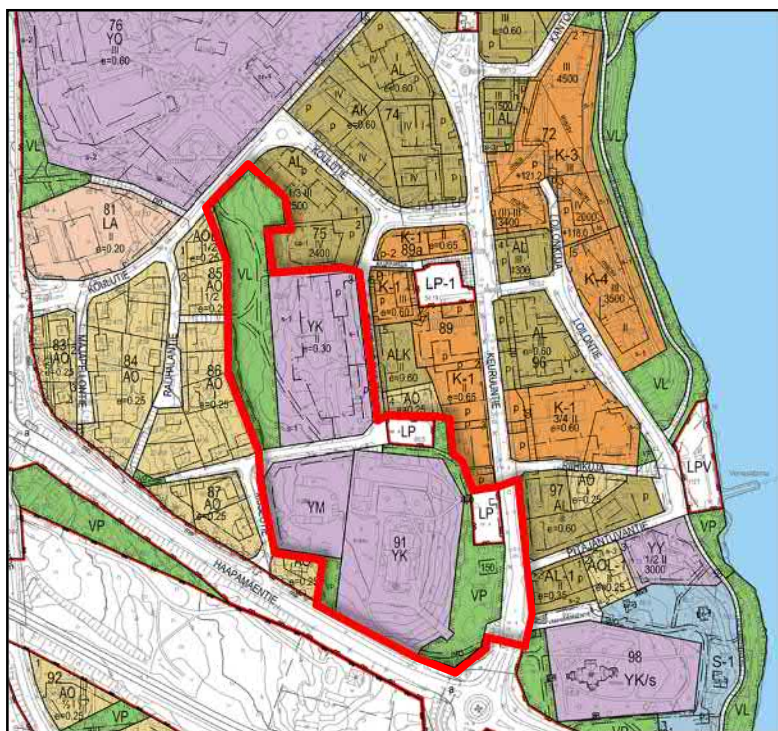
ASEMAKAAVA

Kaava-alueella on voimassa viisi rakennuskaavaa:

- Rakennuskaava 2100, joka on vahvistunut 25.5.1961. Asemakaavaan sisältyy korttelissa 91 sijaitseva museorakennusten korttelialue (YM).
- Rakennuskaavan muutos 2115, joka on vahvistunut 4.3.1969. Asemakaavan muutokseen sisältyy Kippavuorentietä.
- Rakennuskaavan muutos 2143, joka on vahvistunut 21.6.1977. Asemakaavan muutokseen sisältyy korttelissa 93 sijaitseva kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK). Kerroslukumäärä- tai rakennusoikeusmerkintöjä ei ole. Muutosalueeseen sisältyy myös Kippavuorentien itäpuolella sijaitseva pysäköimisalue (LP).
- Rakennuskaavan muutos 2189, joka on vahvistunut 25.1.1991. Asemakaavan muutokseen sisältyvät korttelin 91 ja Haapamäentien väliin sekä kirkon kaakkoispuolelle, Keuruuntien ja Haapamäentien risteykseen, jäävät kaksi pientä puistoaluetta (VP) sekä vähäinen yleisen tien alue (LT; Keuruuntietä).

- Rakennuskaavan muutos 2198, joka on vahvistunut 17.3.1993. Asemakaavan muutokseen sisältyy korttelissa 75 sijaitseva kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK), jonka rakennusoikeus on osoitettu tehokkuudella $e=0.30$. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Rakennusalan lisäksi on osoitettu pysäköimispaikkoja (p) sekä luonnonmukaisena säilytettäviä rakennuspaikan tai alueen osia, joita on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu (s-1). Tontin kaakkoiskulmaan on merkitty puurivit. YK-korttelialueen länsipuolella sijaitseva lähivirkistysalue (VL) sekä kirkon ja Keuruuntien välinen puisto (VP) sisältyvät myös asemakaavan muutosalueeseen. VP-alueen Kippavuorentiehen liittyvän haaran jatkeena on pieni jalankululle varattu tiealue. VP-alueelle, Keuruuntien varteen, on osoitettu rakennusala "ka" ja sille rakennusoikeutta 150 kem². Ka-merkinnälle ei ole selitystä, mutta rakennuskaavan 2143 perusteella sillä on tarkoitettu kahvilarakennusta.
- Keuruuntien asemakaava, joka on tullut voimaan 13.12.2018. Asemakaavalla on muutettu Keuruuntie yleisestä tiestä katualueeksi.

Kaava-alueen itäpuolelle on pääasiassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K-1), yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueita (ALK), yksi erillispientalotontti (AO) sekä yleisen tien aluetta (LYT; Keuruuntie). Kaava-alueen eteläpuolelle on osoitettu yleisen tien aluetta (LT) sekä rautatiealuetta (LR). Länsipuolelle on pääasiassa osoitettu erillispientalojen korttelialueita (AO). Pohjoispuolelle on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL) sekä Koulutien pohjoispuolella vielä asuinkerrostalojen korttelialueita (AK).



Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alue on merkitty punaisella.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Keuruun kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.7.2017.

TONTTIJAKO- JA REKISTERI

Suunnittelualue kuuluu kiinteistörekisterijärjestelmän piiriin.

POHJAKARTTA

Asemakaavan muutos laaditaan numeerisessa karttakoordinaattijärjestelmässä KJ2/N60 mittakaavaan 1:1000. Pohjakartan on toimittanut Keuruun kaupungin kaavoituspalvelut.

RAKENNUSKIELTO, SUOJELUPÄÄTÖKSET

Alueella ei ole voimassaolevia rakennus- tai toimenpidekieltoja, eikä suojelupäätöksiä. Vuonna 1892 valmistunut Keuruun kirkko on automaattisesti suojeltu kirkkolain 14. luvun 5 §:n nojalla. Suojelu kattaa myös mm. rakennuksen pihapiirin.

MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA PÄÄTÖKSET

Kaavaa varten on laadittu liito-oravaselvitys huhtikuussa 2018. Lisäksi suunnittelutyössä hyödynnetään aikaisemmin laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia.

Kaavamuutosaluetta koskee Keski-Suomen museon vuosina 2010–2011 laatima Keuruun keskustan rakennusinventointiraportti. Raportti on laadittu Keskustan osayleiskaavan taustaselvitykseksi.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaava-alueen uudisrakentaminen edellyttää asemakaavan muutosta. Erko Virkkusen suunnittelemat kirkkoherranvirasto ja rivitalo ovat osa Keuruun Kippavuoren seurakunnallisten rakennusten kokonaisuutta. Rakennukset on inventoitu vuonna 2010 osana Keuruun keskustan kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusperintöä ja osoitettu paikallisesti arvokkaiksi. Rakennusten kunto on heikkenemässä. Seurakunta on teettänyt Museoviraston vaatimat kuntotutkimukset ja todennut, ettei kirkkoherranviraston korjaaminen ole taloudellisesti kannattavaa. Osa tiloista on käyttökiellossa. Asemakaavan muutoksella tutkitaan uudisrakentamisen soveltuvuus kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle alueelle sekä tarkastellaan kaava-alueen liikennejärjestelyjä ja pysäköintiä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Keuruun seurakunta haki 22.4.2014 asemakaavan muutosta koskien osaa korttelista 75 ja 91 sekä lähivirkistys-, puisto- ja yleisiä pysäköintialueita. Keuruun kaupunginhallitus käsitteli ja hyväksyi hakemuksen 28.9.2015 (228 §).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueen asukkaat, kiinteistönomistajat, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset ja ulkopuoliset lausunnonantajat.

Osallisia ovat mm.:

- Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Museovirasto
- Keski-Suomen museo
- Keski-Suomen liitto
- Keuruun Vesi
- Keuruun Sähkö Oy
- Keuruun Lämpövoima Oy
- Keurusseudun luonnonystävät ry
- Keuruun Yrittäjät

- Keuruun seurakunta

4.3.2 Vireilletulo

Kaavamuutoksen vireilletulosta on tiedotettu Suur-Keuruussa ja kaupungin ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin nähtävillä Keuruun kaupungin ilmoitustaululla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, viranomaisyhteistyö

Kaavan eri vaiheista tiedotetaan kuulutuksilla paikallislehdessä, kaupungin ilmoitustaululla osoitteessa Multiantie 5 sekä mahdollisuuksien mukaan kaupungin Internet-sivuilla.

Pvm	Asia
2014	
22.4.2014	Keuruun seurakunnan asemakaavan muutoshakemus.
2015	
28.9.2015	Keuruun kaupunginhallitus hyväksyi hakemuksen.
5.10.2015	Kulttuurikävely ja aloitusvaiheen yleisötilaisuus. Tilaisuuteen osallistui mm. Keski-Suomen museon ja Keuruun museon edustajat.
16.10.2015	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS on ollut nähtävillä 11.-30.11.2015. Lisäksi se on koko kaavahankkeen ajan kaupungin internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Keski-Suomen ELY-keskukseen tiedoksi.
11.11.2015	Kuulutus vireilletulosta.
2016	
8.4.2016	Museoviraston kanta sähköpostitse kirkkoherranvirastoa ja rivitaloa koskien. Kirkkoherranviraston osalta Museovirasto edellytti tarkemman kuntotutkimuksen teettämistä rakennusta koskevan päätöksenteon pohjaksi. Rivitalon osalta Museovirasto totesi, että sen tilalle voidaan suunnitella uudisrakentamista, mikäli sitä pidetään välttämättömänä kokonaisratkaisun kannalta. Uudisrakentamisen tulee massoiteltuaan ja julkisivuiltaan olla selkeää ja yksinkertaista, mahdollisimman hyvin ympäristöön sovitettua ja toteutuksen laadukasta.
30.9.2016	Kirkkoherranviraston kuntotutkimus.
8.11.2016	Museoviraston lausunto koskien seurakunnan virastotalon (kirkkoherranvirasto) purkamista. Lausunto on annettu kuntotutkimuksen laatimisen jälkeen. Museovirasto esittää, että seurakunta vielä harkitsee analyttisesti kuntotutkimuksen tuloksia, korjaustarpeita sekä rakennuksen säilyttämismahdollisuutta. Ks. myös kohta 4.4.2, <i>Osallisten tavoitteet</i> .
2017	
25.9.2017	Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Läsnä olivat Keski-Suomen ELY-keskuksen, Keski-Suomen museon, Keuruun seurakunnan ja Keuruun kaupungin edustajat. Neuvottelussa esitettyjä kannanottoja: <i>K-S museo:</i> OAS:n vaikutusarviointikohtaan tulee lisätä vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön. Museovirasto ja maakunta museo tulee merkitä osallisuuteluun erikseen, sekä tarkistaa onko Kirkkohallitus osallinen. <i>ELY-keskus:</i> Kaavan tavoitteita tulee tarkentaa: mitä toimintoja tavoitellaan (liiketilat), tulee selvittää mitkä ominaispiirteet RKY-alueessa ovat sellaisia, joita muutoksella ei saa huonontaa ja arvioitava muutoksen maisemallinen vaikutus RKY-alueeseen. ELY suosittelee vaihtoehtotarkastelua. Liito-oravaselvitys tulee selvittää tarvittaessa. RKY-alueen vuoksi P- ja torialueiden rakenteille tulee asettaa asemakaavassa vaatimuksia. ELY-keskuksen liikenneosasto on kirjallisesti esittänyt, että kaava-aluetta laajennettaisiin siten, että Keuruuntie tulisi otettua mukaan ainakin kaava-alueen kohdalla ja samalla päivitetäisiin Keuruuntien kaavamerkintä.

12.10.2017	OAS:n tarkistus.
10.11.2017	Kaavaluonnos. Luonnosaineisto on pidetty nähtävillä 13.11. - 26.11.2017 ja siitä pyydettiin lausunnot. Lausuntoja annettiin kymmenen kappaletta ja mielipiteitä kuusi. Vastineraportti on selostuksen liitteenä.
2018	
25.5.2018	Kaupungin ja konsultin edustajien välinen työneuvottelu. Neuvottelussa päätettiin ottaa kaava-alueeseen mukaan pieni, noin 210 m ² :n kokoinen osa yleisen tien aluetta (Keuruuntie, 1:6511) lähellä Jyväskylätien kiertoliittymää.
27.7.2018	Kaavaehdotus. Ehdotusaineisto on ollut julkisesti nähtävillä 1.10. – 31.10.2018. Siitä pyydettiin lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus jättää siitä muistutus. Lausuntoja annettiin kuusi ja muistutuksia viisi kappaletta.
2019	
18.10.2019	Vastineraportti. Kaavaan tehtävien muutosten vuoksi on päätetty, että kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Kaava-aluetta on laajennettu koskemaan myös Kippavuorentien katualuetta.
18.10.2019	Tarkistettu kaavaehdotus. Kaavaehdotusaineisto on ollut julkisesti nähtävillä 25.11. – 31.12.2019. Siitä pyydettiin lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus jättää siitä muistutus. Lausuntoja annettiin kuusi ja muistutuksia viisi kappaletta.
2020	
3.4.2020	Vastineraportti. Raportti on selostuksen liitteenä.
Kaavaehdotuksen nähtävillä pidon jälkeen tehdyt muutokset: Kaavakartta: - Muutettu YM/s-1-korttelialueen määräystekstiä. - Lisätty RKY-osa-aluerajaus. - Tuotu näkyviin ajantasa-asemakaava kaava-alueen ulkopuolelle. - Yleismääräykset: muutettu museoviranomaisen kuulemista koskeva määräys. - Yleismääräykset: poistettu pysäköintialueiden toteuttamisjärjestystä koskeva määräys. Kaavaselostus: - Lisätty koko maakuntaa koskevat määräykset ja tiedot maakuntakaavan voimaan tulemisesta. - Tarkennettu vaikutuksia liikenteeseen (5.4.2. <i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</i> → <i>Liikenne</i>, s. 24) sekä maisemaan (5.4.3. <i>Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön</i> → <i>Maisema</i>, kotiseutumuseo, s. 26). - Havainnekuvaa (liite 5) päivitetty. Koska muutokset ovat vähäisiä, ne koskevat kaupungin omistamia maa-alueita, tai muutoksen koskiessa yksityistä tai seurakunnan etua tätä on kuultu erikseen, asemakaavaa ei aseteta enää nähtäville, vaan se viedään suoraan kaupungin hyväksymiskäsittelyyn.	
3.4.2020	Kaava-aineiston päiväys, jonka jälkeen kaava viedään kaupungin hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan hyväksymisestä ja voimaantulosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet ja perustelut

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

KUNNAN ASETTAMAT TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen aloitteen on tehnyt seurakunta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia asuinhuoneistojen sekä toimisto- ja liiketilojen uudisrakentamista sekä liikennejärjestelyjä ja pysäköintiä kaava-alueella. Tarkoitus on, että toimisto- ja liiketilat sijoittuvat asuinrakennusten yhteyteen, ja ne ovat luonteeltaan esim. pienimuotoisia hoiva- ym. palveluita (esim. senioreille). Mahdollista on myös kirkkoherranviraston sijoittuminen ko. tiloihin. Asemakaavan muutoksen valmistelussa huomioidaan erityisesti alueen sijoittuminen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön yhteyteen. Kaava-alueella on kulttuuriympäristöarvoja myös paikallisella tasolla.

SUUNNITTELUTILANTEESTA JOHDETUT TAVOITTEET

Koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, tulee asemakaavoituksessa soveltuvien osin ottaa huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §), sekä selvittää kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan (MRA 25 §).

MAAKUNTAKAAVOITUS

Asemakaavan muutosalue kuuluu osittain valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, joka on huomioitu myös voimassa olevassa uudessa maakuntakaavassa. Samat tavoitteet on johdettavissa myös koko maakuntakaavaa koskevista suunnittelumääräyksistä.

YLEISKAAVOITUS

Nyt laadittava asemakaavan muutos poikkeaa oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan tavoitteista jonkin verran: tavoiteltava asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue ei täysin vastaa osayleiskaavan julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta, vaikkakin toimistorakennukset toteuttavat yleiskaavan mukaista aluevarausta. Muuten asemakaavamuutos on osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)² ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Tämän asemakaavahankkeen osalta korostuvat VAT:n seuraavat kohdat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:
 - Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:
 - Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
 - Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
 - Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

VAT:ssa on lisäksi kohdat *'tehokas liikennejärjestelmä'*, *'terveellinen ja turvallinen elinympäristö'* sekä *'uusiutumiskykyinen energiahuolto'*. Ne käsittelevät kuitenkin sellaisia asioita, jotka eivät joko aihepiirinsä tai valtakunnallisen mittakaavansa vuoksi ole oleellisia tämän asemakaavan kannalta.

² VAT löytyy kokonaisuudessaan täältä:

http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet

ASEMAKAAVOITUS

Voimassa olevista suunnittelu- tai lähialueiden asemakaavoista ei ole johdettavissa erityisiä tavoitteita.

ALUEEN OLOISTA JA OMINAISUUKSISTA JOHDETUT TAVOITTEET

RKY-alue. Kaavamuutosalueen eteläosa (tiilikirkko, seurakuntakeskus ja kotiseutumuseon alue) muodostavat osan valtakunnallisesti merkittävästä rakennetusta kulttuuriympäristöstä (RKY; Keuruun vanha keskusta). RKY-alueen tärkeimpiä ominaispiirteitä, joita tulee tässä kaavahankkeessa vaalia, ovat uuden kirkon maisemallisesti merkittävä rooli Kippavuoren laella, josta kirkon korkea torni näkyy kauas eri suuntiin. Lisäksi kirkkopihalla tai lähiympäristössä – erityisesti kirkon länsi-luoteispuolella – kasvaa korkeaa puustoa, joka muodostaa omalta osaltaan silhuettia kaukomaisemassa peittämättä kuitenkaan kirkontornia. Uudisrakentamisen tulisi jäädä korkeudeltaan alisteiseksi kirkontornille ja puustolle.

Vanhan Keuruun maisemasuunnitelma. Maisemasuunnitelma kattaa ns. vanhan Keuruun alueen sekä alueita siitä itään (Jyväskylätien varsi) ja länteen (Haapamäentien varsi). Suunnitelmassa on analysoitu nykytilannetta ja esitetty suunnitelma eri osa-alueiden kehittämiseksi, joista tämän asemakaavahankkeen kannalta merkittäviä havaintoja / suunnittelu- ratkaisuja sekä niistä johdetut tavoitteet asemakaavoitukseen ovat:

- Uuden kirkon avarapuustoinen piha, jonka alueella kasvaa kookkaita hienoja mäntyjä ja koivuja. Toimenpiteinä on esitetty mm. tarkempia hoitosuunnitelmia, jotka eivät ole kaavassa ratkaistavia asioita. *Kaavamuutoksen tavoitteeksi voidaan johtaa ympäristön säilyminen entisen kaltaisena.*
- Seurakuntatalon ympäristön nykytilaan ei ole otettu kantaa. Esitetyt toimenpiteet liittyvät lähinnä rakenteisiin ja pysäköintialueen jäsentelyyn, jotka eivät kuitenkaan ole asemakaavassa ratkaistavia asioita. Seurakuntatalon pohjoissivulle on esitetty useita säilytettäviä yksittäispuita, eteläpuolelle lisäksi kaksi. *Kaavamuutoksen tavoitteeksi voidaan johtaa em. puiden säilyttäminen.*
- Kotiseutumuseoalueen metsäinen ympäristö. Kirkon puoleisella sivulla tulee tehdä raivauksia näkymien avaamiseksi kirkon suuntaan. *Kaavamuutoksen tavoitteeksi voidaan johtaa alueen ilmeen säilyminen.*
- Uuden kirkon muurin itäpuolinen puusto Keuruuntien varressa, kahvilan takana. Kyseessä on tiheä pieni metsikkö, jossa on kookkaita hienoja havu- ja lehtipuita, joukossa myös jalopuita. Toimenpiteinä on esitetty siistiminen aluskasvillisuutta raivaamalla. *Kaavamuutoksen tavoitteeksi voidaan johtaa puuston säilyttäminen.*

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

MAANOMISTAJAN TAVOITTEET

Keuruun seurakunta, kaava-alueen pääasiallinen maanomistaja ja kaavoitushankkeen aloitteen tekijä, on teettänyt kirkkoherranviraston osalta kuntotutkimuksen. Kuntotutkimuksen mukaan "... *ulkoseinärakenteen alaosissa on rakenteellisia vaurioita ja puutteita, jotka vaikuttavat oleellisesti tilojen sisäilman laatuun. Analyysivastauksien mukaan ulkoseinärakenteen lämmöneristeestä osassa kerätyissä materiaalinäytteissä esiintyi erittäin runsaina pitoisuuksina kosteusvaurioita indikoivia mikrobilajeja sekä aktinomykeettejä (sädesieni)*". Tutkimuksessa esitetyn peruskorjauksen kustannusarvio on 866 000 € + lisä- ja muutostöiden varaus 10 %, eli yhteensä 954 000 € (alv 0 %). Seurakunnan mukaan korjaaminen ei ole taloudellisesti perusteltua, ja ensisijaisena tavoitteena on yhä kirkkoherranviraston ja rivitalon korvaaminen kerrostaloilla.

OSALLISTEN TAVOITTEET

Museovirasto on antanut lausunnon laaditun kuntotutkimuksen jälkeen. Museovirasto esittää, että seurakunta vielä harkitsee analyttisesti kuntotutkimuksen tuloksia, korjaustarpeita

sekä virastotalon säilyttämismahdollisuuksia. Perusteluina esitetään mm. se, että vuonna 1969 rakennettu rakennus olisi peruskorjauksen tarpeessa joka tapauksessa.

Kaavaluonnoksesta saaduissa lausunnoissa ja mielipiteissä todettiin mm. seuraavaa:

- RKY-alueen arvot tulisi huomioida.
- Vanhojen kirkkoherranviraston ja viereisen rivitalon purkamista tulisi vielä harkita.
- Kotiseutumuseoalueen arvoja ei pidä heikentää (esim. alueen pienenemisestä johtuva tuulimyllyn siirto, pysäköintialueet). Kotiseutumuseon rakennusten ja pihapiirin arvot tulee turvata ja tuulimyllylle tulee etsiä uusi paikka.
- Uusien kerrostalojen korkeuksia ja rakentamisen määrää tulisi harkita / madaltaa. Kaavaselostukseen tulisi lisätä vertailevia havainnekuvia uudisrakentamisesta.
- Martta-mökin eteläpuolelle leikkikentän kohdalle ei osoitettaisi pysäköintialuetta. Torin sijaintia tulisi harkita.
- Kirkon pihapiirin säilytettäviä ominaispiirteitä tulisi tarkentaa. Kirkon ja seurakuntakeskuksen suojelumerkintöjä tulisi muuttaa / lisätä. Muutostöissä tulee edellyttää Museoviraston lausuntoa. Kirkon pysäköintijärjestelyjä tulee vielä harkita.

Kaavaehdotuksesta (27.7.2018) saaduissa lausunnoissa ja mielipiteissä kiinnitettiin huomiota mm. seuraaviin asioihin:

- Tori tulisi säilyttää vanhalla paikallaan.
- Kotiseutumuseoalueeseen; alueen luonteeseen, rakennusten säilyttämismahdollisuuteen, lisääntyviin häiriöihin.
- Museotien ja Kippavuorentien mutkan oikaisu pitäisi mahdollistaa.
- Ajoyhteyksiin kirkon pihan uudelle pysäköintialueelle.
- Liito-oravaa koskeviin suojelumerkintöihin (s-8).
- Yleismääräys: viherympäristön suojelun parempi huomioiminen.
- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelissa eri käyttötarkoitusten suhde.
- Kippavuorentien ja Keuruuntien välinen kevyen liikenteen yhteyden säilyttämiseen.
- Kippavuorentielle tulisi rakentaa puukerrostaloja. Sallittuja kerroksia tulisi vähentää.

Ennen uutta nähtävillä pitoa on tehty mm. seuraavia, osittain teknisiä tarkistuksia:

- Alueiden käyttötarkoitusten indeksinumeroita on muutettu päällekkäisyyksien poistamiseksi; esim. KL-1 => KL-3.
- Keuruuntie on otettu mukaan kaava-alueeseen ja sen varteen aiemmin osoitettu kevyen liikenteen katualue on osoitettu osaksi katualuetta. Näin Keuruuntien varteen on mahdollista toteuttaa lisää linja-autopysäkkejä ja kevyen liikenteen turvallinen yhteys voidaan varmistaa pysäkeistä huolimatta.

Uudesta kaavaehdotuksesta (18.10.2019) saaduissa lausunnoissa ja mielipiteissä kiinnitettiin huomiota mm. seuraaviin asioihin:

- RKY-alueen osoittamiseen ja aluetta koskevaan yleismääräykseen.
- Kotiseutumuseoalueeseen; kaavamääräystekstiin, rakennusten säilyttämismahdollisuuteen ja alueen muutokseen erityisesti pysäköintialueelle johtavan ajoyhteyden vuoksi.
- Kirkkopihan uuteen pysäköintialueeseen ja pysäköintialueiden toteuttamisjärjestykseen.

- Liito-oravaa koskeviin suojelumerkintöihin (s-8).
- Kivimuurin säilyttämiseen.
- Keuruuntien varren leikkikentän säilyttämiseen.

Ehdotusvaiheen vastineraportti sekä nähtävillä olleen kaavaehdotuksen pienennös on kaavasielostuksen liitteenä.

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Voimassa olevan asemakaavan mukainen kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue Kippavuorentien länsipuolella on muutettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-4). Kirkon korttelialuetta on laajennettu jonkin verran itään (voimassa olevan asemakaavan mukaiselle puistoalueelle) sekä pohjoiseen (yleiselle pysäköintialueelle). Kirkon korttelialue on osoitettu YK/s-1-korttelialueeksi, jolla on mm. huomioitu kirkon ja sen pihapiirin suojelu kirkkolain nojalla. Kotiseutumuseon tontti on osoitettu voimassa olevan asemakaavan tapaan museorakennusten korttelialueeksi, mutta merkinnässä on huomioitu mm. lausunnon pyytäminen museoviranomaiselta (YM/s-1). Kippavuorentien katualuetta on laajennettu toimivampien liikennejärjestelyiden mahdollistamiseksi. Keuruuntien varteen on osoitettu mm. liikerakennusten korttelialuetta (KL-3) sekä yleistä pysäköintialuetta (LP-2).

Asemakaavan muutos on oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan tavoitteiden mukainen. Oikeusvaikutukseton osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.10.1991.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 5,66 ha ja rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 19105 kem². Ne jakautuvat seuraavasti (pinta-ala noin, rakennusoikeus):

- asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-4)	1,16 ha	6500 kem ²
- museorakennusten korttelialuetta (YM/s-1)	0,66 ha	1662 kem ²
- kirkollisten rakennusten korttelialuetta (YK/s-1)	2,15 ha	10743 kem ²
- liikerakennusten korttelialuetta (KL-3)	0,10 ha	200 kem ²
- lähivirkistysaluetta (VL-4)	0,87 ha	-
- yleisen tien aluetta (LT)	0,02 ha	-
- yleistä pysäköintialuetta (LP-2)	0,14 ha	-
- katualuetta	0,55 ha	-

Asemakaavamuuotoksella poistuu puistoaluetta, pienialainen jalankululle varattu katu / tie sekä jonkin verran yleistä pysäköintialuetta, kirkollisten rakennusten korttelialue (nyk. kirkkoherranviraston ja viereisen rivitalon tontti). Rakennusoikeus kasvaa noin 15350 kem². Suuri muutos johtuu siitä, että voimassa olevissa asemakaavoissa ei kirkon ja museon alueille ole osoitettu lainkaan rakennusoikeutta.

Asuntoja muodostunee noin 85-95 kpl.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kirkon ja kotiseutumuseon alueet ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY, Keuruun vanha keskusta). Kirkon korttelialue on osoitettu merkinnällä YK/S-1, "Kirkkolain 14. luvun 5 §:n nojalla suojeltujen kirkollisten rakennusten korttelialue. Alueen ominaispiirteet, kuten puistomaisuus ja suojelluiksi määrätyt kiinteät rakenteet, tulee säilyttää. Vähintään 20 % pysäköintialueista ja niille johtavista ajoväylistä tulee olla pintamateriaaliltaan vettä läpäisevää." Lisäksi kirkko on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi, 'srk': "Kirkkolain 14 luvun 5 §:n nojalla suojeltu kirkollinen rakennus. Rakennuksen korjaus- ja muutostoista on pyydettävä museoviraston lausunto." Museoalue on osoitet-

tu merkinnällä YM/s-1, "Museorakennusten korttelialue. Museoalueella nykyisin olevat rakennukset säilytetään. Uusien museorakennusten rakentaminen/vanhon siirtäminen museoalueella on mahdollista, kunhan alueelle laaditaan yleissuunnitelma tehtävistä toimenpiteistä. Suunnitelmasta tulee pyytää Keski-Suomen museon lausunto ennen toimenpiteisiin ryhtymistä." Lisäksi asemakaavan yleismääräyksessä on annettu RKY-aluetta koskevia määräyksiä ja RKY-alue on osoitettu kaavakartalla.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AL-4 ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Alue sijaitsee Kippavuorentien varrella korttelissa 75. Korttelialue on jaettu kolmeen tonttiin 3-5 ja kerrosluvuksi on osoitettu III - V; korkein V on sallittu pohjoisimmalla tontilla, jossa maanpinta laskee hieman, ja rakennusten korkeus madaltuu etelään kohti kirkkoa. Rakennusoikeutta on osoitettu koko korttelialueelle 6500 kem², joista 6200 kem² asuinrakentamiselle ja 300 kem² autotalleja varten. Rakennusalat on osoitettu yhtenäisenä tontinrajojen ylitse, joten rakennusten liittäminen toisiinsa esimerkiksi ensimmäisen kerroksen tasolla on mahdollista. Tonteilla 3 ja 4 Kippavuorentien puolelle on osoitettu tontinosaa, jonka maisemallisesti arvokas puusto tulee säilyttää (s-1). Korttelialueella on huomioitu liito-oravan elinympäristö s-8- ja luo-2-aluevarauksilla, lisäksi yksi haapa on osoitettu suojeltavaksi. Alueen koilliskulmaan on osoitettu aluevaraus muuntamolle (en) ja siltä länteen johtava johtoaluevaraus. Kaavamääräyksen mukaan alueelle on mahdollista rakentaa myös palveluasuntoja. Tarkoitus on, että koko rakennusoikeuden voi käyttää niitä varten. Mahdolliset liike- ja toimistotilat tulee sijoittaa maantasokerrokseen.

YM/s-1 MUSEORAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Korttelialue sijaitsee Kippavuorentien ja Museotien kulmauksessa kirkon länsipuolella. Kaavamääräys on kokonaisuudessaan "Museorakennusten korttelialue. Museoalueella nykyisin olevat rakennukset säilytetään. Uusien museorakennusten rakentaminen/vanhon siirtäminen museoalueella on mahdollista, kunhan alueelle laaditaan yleissuunnitelma tehtävistä toimenpiteistä. Suunnitelmasta tulee pyytää Keski-Suomen museon lausunto ennen toimenpiteisiin ryhtymistä." Alue muodostaa korttelin 91 tontin 2. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden aluetta on suurennettu liittämällä siihen eteläpuolella oleva puistoalue (VP). Muutos vastaa myös nykyisiä kiinteistörajoja. Kyseinen puistoalue on pieni ja muista virkistysalueista erillään. Museoalueen itäreunaan on osoitettu ajoyhteys kirkon pysäköintialueelle ja pohjoisreunaan johtoaluevaraus. Korttelialueella on huomioitu liito-oravan elinympäristö luo-2-aluevarauksella.

Kerroslukumääräksi on osoitettu II ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0.25.

Asemakaavan yleismääräyksessä on annettu RKY-aluetta koskevia määräyksiä, jotka koskevat myös museoaluetta.

YK/s-1 KIRKOLLISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Korttelialue käsittää kirkon ja seurakuntatalon alueen ja se muodostaa korttelin 91 tontin 3, ja kaavamääräys on kokonaisuudessaan "Kirkkolain 14. luvun 5 §:n nojalla suojeltujen kirkollisten rakennusten korttelialue. Alueen ominaispiirteet, kuten puistomaisuus ja suojelluiksi määrätty kiinteät rakenteet, tulee säilyttää. Vähintään 20 % pysäköintialueista ja niille johtavista ajoväylistä tulee olla pintamateriaaliltaan vettä läpäisevää." Itä- ja pohjoispuolella korttelialueeseen on liitetty voimassa olevan asemakaavan mukainen, Keuruuntiehen jatkuva puistoalue (VP) sekä pohjoisessa Kippavuorentien varren yleinen pysäköintialue (LP). Entinen pysäköintialue on edelleen osoitettu paikoitusta varten, mutta nyt korttelialueen sisäisenä. Pysäköintialuetta on laajennettu nykyisestä siten, että seurakuntakeskuksen edessä oleva aita on mahdollista purkaa. Toinen pysäköimispaikka on kirkon länsipuolella, seurakuntakeskuksen eteläpuolella (p-2). Määräyksissä on edellytetty alueen puuston säilyttämistä mahdollisuuksien mukaan. Osa-alueen rajan vähäinen ylittäminen on myös sallit-

tua puiden säilyttämiseksi tietyin ehdoin. Ajoyhteydet pysäköintialueelle ja siltä pois on osoitettu Kippavuorentien suunnasta kahden puolen kivimuuria. Seurakuntakeskuksen ja kirkon väliin on osoitettu alue yleiseen käyttöön tarkoitettulle leikkikentälle (vk-1), joka voi korvata Keuruuntien varressa sijaitsevan nykyisen leikkikentän. Kirkko on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (srk: *"Kirkkolain 14 luvun 5 §:n nojalla suojeltu kirkollinen rakennus. Rakennuksen korjaus- ja muutostoista on pyydettävä museoviraston lausunto"*). Seurakuntakeskus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr). Pääosa kiviaidasta on osoitettu suojeltavaksi rakennelmaksi tai sen osaksi (sr-3). Kirkon eteläpuolelle, Keuruuntieltä kirkon eteen on osoitettu huoltoajoyhteys (h). Väylä toimii myös pelastustienä. Risteysalueen kevyen liikenteen väylä on osoitettu yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

Kerroslukumääräksi on osoitettu III ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.50$.

Asemakaavan yleismääräyksessä on annettu RKY-aluetta koskevia määräyksiä, jotka koskevat myös kirkon korttelialuetta.

KL-3 LIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Korttelialue käsittää nykyisen ns. Martta-mökin alueen nykyisen pysäköintialueen eteläpuolella Keuruuntien varressa. Kaavamääräys on kokonaisuudessaan *"Liikerakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu torin yhteyteen soveltuvaa kioskitoimintaa varten. Aluetta voidaan käyttää myös torialueena. Yleinen jalankulku alueen läpi tulee sallia."* Kerroslukumääräksi on osoitettu II ja rakennusoikeutta 200 kem², mikä mahdollistaa nykyisen kioskin laajentamisen tai uuden isomman rakentamisen.

Asemakaavan yleismääräyksessä on annettu RKY-aluetta koskevia määräyksiä, jotka koskevat myös liikerakennusten korttelialuetta.

5.3.2 Muut alueet

VL-4 LÄHIVIRKISTYSLUE

Korttelin 75 länsipuolella sijaitseva metsäinen alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi voimassa olevan asemakaavan tapaan. Kaavamääräys on kokonaisuudessaan *"Lähivirkistysalue. Alueella sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka ja alue muodostaa osan liito-oravan liikkumisreitistöstä. Alue tulee säilyttää mahdollisimman peitteisenä."* Alueella on huomioitu liito-oravan elinympäristö s-8- ja luo-2-aluevarauksilla. Alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

LT YLEISEN TIEN ALUE

Keuruuntien ja Haapamäentien liittymän läheisyydessä olevan alikulkutunnelin luiskan alue on osoitettu osaksi yleistä tietä.

LP-2 YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE

Kaava-alueen itäreunaan Keuruuntien varteen on osoitettu yleinen pysäköintialue. Kaavamääräys on kokonaisuudessaan *"Yleinen pysäköintialue. Aluetta voidaan käyttää myös torialueena."* Alue sijaitsee nykyisen pysäköintialueen kohdalla, mutta on hieman suurennettu voimassa olevaan asemakaavaan nähden.

Pysäköintialue palvelee sekä keskustassa asioivia, mutta myös kirkossa kävijöitä.

Asemakaavan yleismääräyksessä on annettu RKY-aluetta koskevia määräyksiä, jotka koskevat myös yleistä pysäköintialuetta.

KATUALUEET

Kippavuorentie on osoitettu katualueeksi. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden aluetta on laajennettu nykyisen kirkkoherranviraston kohdalla, mutkan sisäpuolella. Laajennuksen myötä kadun liikenneturvallisuuden ja saattoliikenteen parantaminen on mahdollista.

Keuruuntie on osoitettu katualueeksi. Katualuetta on levennetty, jotta uusien linja-autopysäkkien toteuttaminen ja kevyen liikenteen ohikulun turvallinen järjestäminen on mahdollista. Ajoneuvoliittymäkieltoa on osoitettu eteläosaan YK-korttelin nykyisen puiston ja leikkikentän kohdalle.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä maakuntakaavaan

VAT:sta johdettu tavoite	Asemakaava
<i>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</i>	
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.	Asemakaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) tiivistää yhdyskuntarakennetta ja luo uusia kerrostaloasuntoja keskustan välittömään läheisyyteen, jolloin myös ikääntyvä väestö on potentiaalista asukaskuntaa (hissit).
<i>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</i>	
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.	Osa asemakaava-alueesta kuuluu RKY-alueeseen. Arvojen säilyminen on pyritty varmistamaan asemakaavamääräyksillä.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.	Liito-oravaselvityksessä esiin tulleet arvot on pyritty huomioimaan asemakaavassa. Museo-alueelle on annettu kaavamääräys, jonka mukaan alueen yleisilme on pidettävä metsäisenä. Myös kirkon piha-alue on pidettävä puistomaisena.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Voimassa olevan asemakaavan mukainen virkistysalue on yhä osoitettu virkistysalueeksi.
Maakuntakaavasta johdettu tavoite	Asemakaava
Asemakaavamuutosalue kuuluu osittain valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, mikä tulee huomioida asemakaavassa.	Asemakaavassa on annettu RKY-aluetta koskevia yleismääräyksiä. RKY-aluerajaus on merkitty kaavakarttaan.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

VÄESTÖ

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL) muodostuu arviolta noin 85-95 asuntoa, joihin yhteensä hieman yli sata henkilöä.

YHDYSKUNTARAKENNE

Yhdyskuntarakenne tiivistyy AL-korttelialueen osalta, kun kaksi kerrosta ja tehokkuuden $e=0.30$ salliva korttelialue muuttuu 3-5-kerroksiseksi ja tehokkuudeltaan noin $e=0.56$ korttelialueeksi. Uusi tehokkuus vastaa suunnilleen läheisten keskustakorttelien tehokkuuksia. Muilta osin yhdyskuntarakenne säilyy suunnilleen ennallaan.

PALVELUT

AL-korttelialueelle voi asumisen lisäksi toteutua myös palveluasuntoja tai toimisto- ja liiketiloja, jotka monipuolistavat keskustan palvelutarjontaa. Myös purettavan kirkkoherranviraston toiminta voi siirtyä uusiin kerrostaloihin. Lisäksi Keuruuntien varteen on osoitettu liiketilarakennusten korttelialuetta, mutta se vastaa suunnilleen nykyistä tilannetta; laajentaminen on

tosin mahdollista. Palvelujen saatavuuteen tai julkisten palvelujen järjestämiselle kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia.

TYÖPAIKAT, ELINKEINOTOIMINTA

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia työpaikkoihin tai elinkeinotoimintaan. AL-korttelialueelle voi muodostua hieman kaupallisia palveluita ja työpaikkoja.

VIRKISTYS

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia Kippavuorentien ja Koulutien väliseen lähivirkistysalueeseen, joka säilyy ennallaan. Kirkon ja Keuruuntien välinen puistoalue on liitetty osittain kirkon korttelialueeseen, osittain liikekortteli- ja pysäköintialueeseen. Keuruuntien varressa tilanne ei nykyiseen verrattuna merkittävästi muutu; samalla paikalla on pysäköintialuetta sekä elintarvikekioski, jolle on yhä osoitettu rakennusoikeutta. Kielteiseksi muutokseksi voidaan kokea kioskin eteläpuolella sijaitsevan leikkikentän mahdollinen poistuminen. Leikkikentän sijainti keskustan päätien varressa on kuitenkin huono, ja uusi korvaava leikkikentän paikka on osoitettu kirkkopihalle seurakuntakeskuksen ja kirkon väliin. Kirkon korttelialueeseen liitettävälle puistoalueelle ei osana kirkkopihaa ole odotettavissa merkittäviä muutoksia, varsinkin kun YK/s-1-alueen määräyksessä edellytetään mm. kirkkopihan puistomaisuuden säilyttämistä. Museon ja kirkon korttelialueiden eteläkulmaukseen jäävä puistoalue on liitetty nykyisten kiinteistörajojen mukaan museokortteliin.

LIIKENNE

Kippavuorentien mutkan levennyksen myötä katua voidaan parantaa mm. saattoliikenteen näkökulmasta myös linja-autoliikenne huomioiden (esim. kiertoympyrä). Liikennettä on mahdollista jäsenellä selvemmin, ja liikenneturvallisuus ajoneuvoliikenteen ja kevyenliikenteen osalta kohenee pysäköintijärjestelyjen ansiosta.

Liikennemäärät kasvavat hieman lisääntyvän asumisen vuoksi (Kippavuorentien AL-kortteli 75). Jos kortteli toteutuu yksinomaan asuinkerrostaloina, on matkatuotos *"Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa"* -julkaisun perusteella, 120 asukkaan mukaan laskettuna noin 295 saapuvaa tai lähtevää matkaa³. Luku tarkoittaa 147,5 edestakaista matkaa. Matkoista n. 39 % tapahtuu jalan tai polkupyörällä, n. 59 % henkilöautolla ja n. 1 % joukko-liikenteellä. Henkilöautolla tehtäviä edestakaisia matkoja, henkilömäärä/auto huomioituna, tulee arviolta noin 59 kpl/vrk. Arkisin koko vuorokauden matkoista noin 11 % tehdään aamun ja illan ruuhkatuntien aikana, tarkoittaen noin 13 henkilöautoa ruuhkatunnin aikana. Liikennemäärään / matkatuotokseen vaikuttaa myös talotyyppi. Jos se toteutetaan esim. palveluasumistyyppisenä, matkojen määrä todennäköisesti vähenee. Samoin mahdolliset liiketilat maantasokerroksessa vähentävät asukasliikennettä mutta lisäävät ulkopuolista liikennettä.

Keuruuntien katualuetta on levennetty, jotta uusien linja-autopysäkkien toteuttaminen ja kevyen liikenteen ohikulun turvallinen järjestäminen on mahdollista.

Asemakaavalla on parannettu kirkon pysäköintioloja laajentamalla ja lisäämällä pysäköintialueita.

KAUPUNKIKUVA, RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Kaavamuutos mahdollistaa olemassa olevien 1960-luvulla rakennettujen matalien kirkkoherranviraston ja rivitalon purkamisen ja tontista riippuen enintään 3-5-kerroksisten kerrostalojen rakentamisen.

Vaikutus kaupunkikuvaan / katutilaan on kohtalaisen merkittävä, mutta paikallinen. Vaikutuksia on havainnollistettu näkymäkuville (ennen / jälkeen -kuvaparit), joita on selostuksen liitteessä.

³ "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa". Kalenoja H. ym. Ympäristöministeriön julkaisu 27/2008, Rakennettu ympäristö -sarja, "Asumisen matkatuotosluvut alle 20 000 asukkaan kaupunkiseudulla", s. 22: keskus- ja lähitaajama.

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY-alue 'Keuruun vanha keskusta'.) kannalta kaavamuutoksen vaikutukset jäänevät vähäisiksi. Uudisrakentaminen ei 5-kerroksisena nouse vielä kirkontornin eikä harjun puuston yläpuolelle (ks. Kuva 8). Kirkon ja museon alueet sekä Keuruuntien varren liikerakennustontti (Martta-mökki) sekä yleinen pysäköintialue sijoittuvat RKY-alueelle. Vaikutuksia on pyritty vähentämään yleismääräyksellä, jonka mukaan:

- Alueiden suunnittelussa on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti sekä puistomaisuus ja viherympäristön laatu.
- Rakentamisessa tulee huomioida olemassa olevien rakennusten materiaalit ja sijainti. YM- ja KL-korttelialueilla uusien rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla puuta, YK-korttelialueella puuta tai punatiiltä.
- Museoviranomaiselta tulee pyytää lausunto ennen valtakunnalliseen kulttuuriympäristöön kohdistuviin toimenpiteisiin ryhtymistä.

Lisäksi RKY-aluerajaus on merkitty asemakaavakarttaan.



Kuva 8. Kaukonäkymä itäkaakosta järveltä kohti keskustaa. Kirkon torni näkyy vasemmalla. Uusia kerrostaloja ei juuri näy eivätkä ne muuta keskustan silhuettia.

Näkymäkuvan puuston korkeus on määritetty MML:n laserkeilausaineiston perusteella, joten kuva vastaa niiltä osin todellista tilannetta kohtalaisen tarkasti.

Kirkkoherranvirasto muodostaa yhdessä seurakuntakeskuksen ja kirkon kanssa seurakunnallisten rakennusten kokonaisuuden. Kirkkoherranvirasto, seurakuntatalo ja rivitalo ovat saman arkkitehdin, Erkkö Virkkusen, suunnittelemaa. Kirkkoherranviraston ja rivitalon purkaminen luonnollisesti alentaa kokonaisuuden kulttuuriympäristöllistä arvoa.

Kirkon kivimuuri on pääosin osoitettu suojeltavaksi rakennelmaksi (sr-3). Seurakuntakeskuksen edustan aidan purkaminen on mahdollista pysäköintialueen laajenemisen myötä, jossa muutos koskee aitaa enintään noin 50 metrin matkalta. Pysäköintialueen suunnittelussa on mahdollista jatkaa aitaa uudella rakenteella, ja ottaa se osaksi alueen jäsentelyä ja rakenteita. Lisäksi Kippavuorentieltä seurakuntakeskuksen länsipuolelta kirkkopihan pysäköintialueelle ja -alueelta johtavat ajoyhteydet voivat vaatia kiviaidan purkamista, enintään noin 90 m matkalta.

MUINAISMUISTOT

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia muinaismuistoihin.

TEKNINEN HUOLTO, ERITYISTOIMINNAT, YMPÄRISTÖNSUOJELU JA YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia tekniseen huoltoon, erityistoimintoihin, ympäristönsuojeluun tai ympäristöhäiriöihin eikä sosiaaliseen ympäristöön. Kippavuorentien varteen on osoitettu muuntamoa varten varattu alueen osa (en).

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

MAISEMA

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia suurmaisemaan. Ks. myös edellä kohta 5.4.2. > *Kaupunkikuva, rakennettu kulttuuriympäristö* sivulla 24 ja kuva 8 (näkyvä järveltä).

Kaavamuutoksen myötä kirkon piha säilyy puustoisena hoidettuna pihana, mikä toteuttaa myös *Vanhan Keuruun maisemasuunnitelmasta* johdettua tavoitetta. Uusi pysäköintialue kirkon länsipuolella sijoittuu nurmialueelle. Seurakuntakeskuksen pohjoispuolen olemassa oleva pysäköintialue laajenee sen verran, että rakennuksen vieressä olevaa puustoa poistuu; tämä on osittain ristiriidassa *Vanhan Keuruun maisemasuunnitelmasta* johdetun tavoitteen kanssa. Vaikutuksia voidaan vähentää esim. pysäköintialueen jäsentelyn yhteydessä istuttamalla uusia puita.

Kotiseutumuseon metsäinen piha-alue säilyy ennallaan. Uusi ajoyhteys seurakuntatalon ja museoalueen rajalla kirkkopihan pysäköintialueelle vaikuttaa jonkin verran museon pihan lähimaisemaan, vaikkakin ajoyhteys kulkee pihan ulkopuolella.

Keuruuntien varren puistoalue kaava-alueen eteläosassa on liitetty osaksi kirkon YK-tonttia. Vaikka puistoaluetta poistuu, on alueen puistomaisuus turvattu YK-alueen kaavamääräyksellä ja RKY-aluetta koskevalla yleismääräyksellä.

LUONNONOLO, LUONNON MONIMUOTOISUUS, LUONNONSUOJELU, PIENILMASTO

Asemakaavassa on osoitettu liito-oravaselvityksessä todetut levähdys- ja lisääntymispaikat sekä liikkumisreitit s-8- ja luo-2 -aluevarauksin. Lisäksi yksi haapa on merkitty suojelluksi. Em. alueet sijoittuvat osittain AL-tonteille. Vaikka kerrostalojen rakennusalat eivät sijoitukaan s-8- tai luo-2-alueille, alueen käyttö ja kulutus lisääntyvät todennäköisesti asumisen myötä. Puusto on kuitenkin säilytettävä s-8- ja luo-2-alueilla.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia muihin luonnonoloihin, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonsuojeluun tai pienilmastoon.

VESISTÖT JA VESITALOUS

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia vesistöihin tai vesitalouteen. Kirkon YK-korttelialueelle on annettu määräys, jonka mukaan ”vähintään 20 % pysäköintialueista ja niille johtavista ajoväylistä tulee olla pintamateriaaliltaan vettä läpäisevää.”

MAA- JA METSÄTALOUS

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja metsätalouteen.

5.4.4 Vaikutukset talouteen

Merkittävimmät taloudelliset vaikutukset liittyvät lähinnä Kippavuorentien parantamiseen ja uuden AL-korttelialueen muodostumiseen. Kippavuorentien parantaminen aiheuttaa investointikuluja kaupungille. Toimenpiteet eivät ole kuitenkaan kiireellisiä.

Pitkällä aikavälillä kaupunki saa uusia veronmaksajia uusista asukkaista. Rakentamisaika sekä uudet liike- ja toimistotilat luovat myös jonkin verran työpaikkoja. Kaavamuutoksella on myönteisiä vaikutuksia seurakunnan talouteen uuden AL-korttelialueen rakennusoikeuden myötä. Samalla seurakunta säästyy kirkkoherranviraston ja rivitalon mittavilta peruskorjauksiluista.

Kippavuorentien parantaminen tarkoittaa seurakuntakeskuksen edessä louhintaa ja kääntöympyrän toteuttamista (linja-autot) sekä Kippavuorentien ja Museotien mutkan oikaisua eli ajoradan leventämistä sisäkaarteiden puolella.

Uusien asuinkerrostalojen toteuttamisen kustannukset muodostuvat rakentamiskustannuksista, mutta myös vanhojen rakennusten purkamiskustannuksista.

Pysäköintiratkaisut aiheuttavat kustannuksia seurakuntatalon edustalla (vanhan alueen laajentaminen ja jäsentely) ja kirkon länsipuolella. Lisäksi Keuruuntien varren yleistä pysäköintialuetta voidaan laajentaa; mitoituksista riippuen alue voi toimia mahdollisesti myös linja-auton kääntöpaikkana (kierto).

Kirkkopihalla mahdollisia kustannuksia aiheuttavia toimenpiteitä ovat polkujen uusiminen / parantaminen, ainakin itä-länsisuunnassa museoalueelta kirkon ja seurakuntakeskuksen välistä ja alas Keuruuntien varteen, leikkikentän rakentaminen sekä kirkon ja polkujen mahdollinen valaisu.

Kustannuksia on eritelty oheisessa taulukossa. *Huom. Luvut eivät perustu tarkkoihin suunnitelmiin tai mitoitukseseen, ja ovat sen vuoksi hyvin likimääräisiä.*

Alue / toimenpide	Kustannusarvio (alv 0%)
Katumuutokset	
Kippavuorentien kääntöpaikka, sis. louhinnan n. 800 m ³	42 t €
Museotien – Kippavuorentien mutkan oikaisu	15 t €
Pysäköinti	
Seurakuntakeskuksen edusta (louhinta sisältyy Kippavuorentien kääntöpaikan arvioon)	50 t €
Kirkkopiha (sis. ajoväylät rak.kerroksineen sekä pintamateriaalin ⁴)	85 t €
Keuruuntien varren p-alue	15,5 t €
Kirkkopiha	
Polut (luonnonkivi n. 1280 m ² + kivituhkapäälyste n. 90 m ²)	39,5 t €
Leikkikenttä	35 t €
Kirkon valaistus, polut (pollarit) ja pysäköintialueet	20 t €
Yhteensä:	n. 302 t €
Uudet kerrostalot (asuntoja, maantasossa liike- ja/tai toimistotilaa), vanhojen purku	
Rakentamiskustannukset, 6200 kem ²	11,2 milj. €
+ autotallit 300 kem ²	100 t €
Vanhojen rakennusten purku:	
Kirkkoherranvirasto, 525 kem ²	60 t €
Rivitalo, 1260 kem ²	145 t €
Yhteensä:	n. 11,5 milj. €

Kerrostaloasuntojen myyntihinta on arviolta noin 13,2 milj. €.

5.4.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen

Asemakaavan muutos ei muuta merkittävästi melun tai päästöjen määrää alueella. Liikenneturvallisuuden osalta ks. kohta 5.4.1. > Liikenne.

⁴ Hinta arvioitu asfaltin mukaan. Kaavamääräyksissä on edellytetty vettä läpäisevien pintamateriaalien käyttöä vähintään 20 % pinta-alasta.

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä. Ne sisältävät mm. seuraavan yleismääräyksen:

"YM/s-1-, YK/s-1- ja KL-3-alueet sekä Keuruuntien varren yleinen pysäköintialue kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY, "Keuruun vanha keskusta").

- *Alueiden suunnittelussa on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet, identiteetti sekä puistomaisuus ja viherympäristön laatu.*
- *Rakentamisessa tulee huomioida olemassa olevien rakennusten materiaalit ja sijainti. YM- ja KL-korttelialueilla uusien rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla puuta, YK-korttelialueella puuta tai punatiiltä.*
- *Museoviranomaiselta tulee pyytää lausunto ennen valtakunnalliseen kulttuuriympäristöön kohdistuviin toimenpiteisiin ryhtymistä.*

Suojeltava puu -merkinnällä on osoitettu suuri haapa, joka on liito-oravan papanapuu ja todennäköinen ruokailupuu."

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaselostuksen liitteiksi on laadittu 2D-havainnekuva sekä näkymäkuvia uusien asuin-kerrostalojen mahdollisesta toteuttamistavasta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

YM/s-1- ja muulla RKY-alueella tehtävät muutokset vaativat lausunnon pyytämistä museoviranomaiselta etukäteen.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta seuraa Keuruun kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

Tampereella 3.4.2020

Sweco Ympäristö Oy

Pasi Vierimaa
Kaavoitusarkkitehti
Arkkitehti SAFA, YKS 492

Maria Kirveslahti
Kaavasunnittelija
Insinööri (AMK)