

Vastaanottaja  
**Ähtärin kaupunki**

Asiakirjatyyppi  
**Asemakaavan selostus**

Päivämäärä  
**1.4.2016**

Työnumero  
**16X131992.AK3**

# ÄHTÄRIN KAUPUNKI

## KESKUSTAAJAMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

### SAHAN ALUE, OSAKORTTELIT 3 JA 13



Päivämäärä **1.4.2016**  
Laatija **Päivi Märjenjärvi, Juha-Matti Märijärvi, Anne Koskela**  
Tarkastaja **Liisa Märijärvi-Vanhanen**  
Hyväksyjä  
Kuvaus **Asemakaavan selostus**

Viite 16X131992.AK3

## SISÄLTÖ

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>4</b>
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
<b>2.</b>	<b>Tiivistelmä</b>	<b>5</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
<b>3.</b>	<b>Lähtökohdat</b>	<b>6</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Maanomistus	9
3.2	Suunnittelutilanne	10
<b>4.</b>	<b>Asemakaavan suunnittelun vaiheet</b>	<b>13</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1	Osalliset	13
4.3.2	Vireilletulo	13
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet	14
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	14
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	16
<b>5.</b>	<b>Asemakaavan kuvaus</b>	<b>18</b>
5.1	Kaavan rakenne	18
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3	Aluevaraukset	18
5.3.1	Korttelialueet	18
5.3.2	Muut alueet	19
5.4	Kaavan vaikutukset	20
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
5.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	20
5.7	Nimistö	21

**6. Asemakaavan toteutus****22****SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT**

- Liite 1. Junatärinäselvitys 2012**
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake**

**Selostukseen kuuluu asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen**

**LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA**

- 1990 Raideliikennemeluserveys, Suunnittelukeskus Oy  
Meluserveys, Ostolantie, Oy Talentek Ab
- 2006 Phase I and II Environmental Due Diligence Assessment, Jaakko Pöyry Infra Soil and Water 2006 (maaperän pilaantuneisuuserveys)
- 2009 Alavuden Kuortaneen, Töysän ja Ähtärin liikenneturvallisuuserveys, Tiehallinto, Ramboll
- 2009 Osayleiskaavan muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy
- 2010 Täydentävä rakennusinventointi, Pöyry Finland Oy
- 2011 Tontin YH-1/12 pohjatutkimus, perustamistapa- ja pohjatutkimuslausunto, HKM Infra Oy
- 2012 Junatärinäselvitys, Pöyry Finland Oy
- 2013 Osayleiskaavan luonto- ja liito-oravaserveys, täydennykset 2013, Pöyry Finland Oy
- 2013 Ähtärin kaupallinen selvitys, Santasalo Ky
- 2014 Inventointiraportti Ähtäri, muinaisjäännösten tarkastuksia 2014, Museovirasto
- 2016 Ähtärin Kiintopisteen rakennussuunnitelmat, Arkkitehtitoimisto Antti Talvitie.

# 1. PERUS- JA TUNNISETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

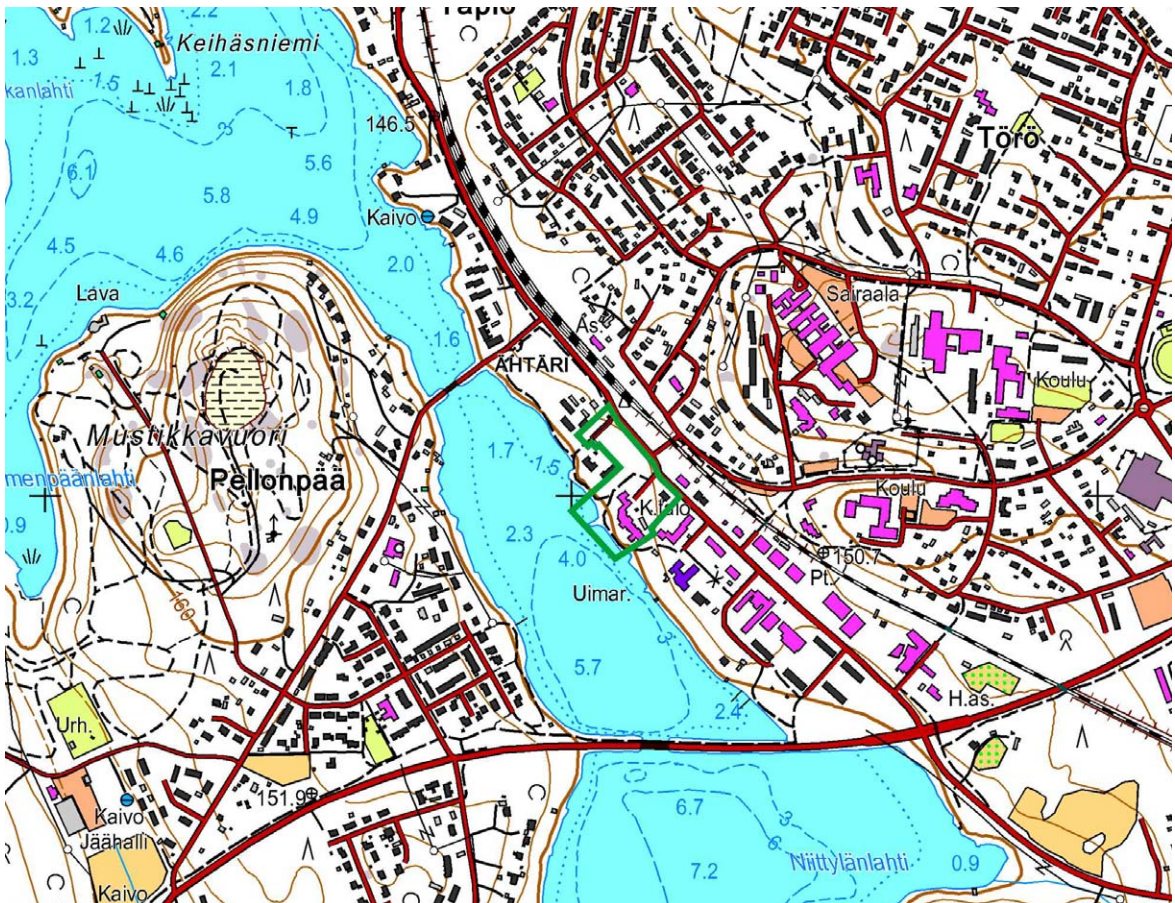
Asemakaavan selostus, joka koskee 1.4.2016 päivättyä kaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 11 ja 12 ja osakorttelia 3 sekä niihin liittyviä virkistys-, liikenne-, vesi-, tori- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat osakorttelit 3 ja 13 sekä niihin liittyvät virkistys-, liikenne-, vesi-, tori- ja katualueet.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaava-alue sijaitsee Ähtärin keskustassa Ostolantien varressa. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 2,5 ha.



Kuva 1. Alueen sijainti (peruskartan lähde: MML 2014)

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on KESKUSTAAJAMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, Sahan alue, osakorttelit 3 ja 13. Asemakaavan muutos koskee kortteleita 11 ja 12 sekä osakorttelia 3.

Tavoitteena on ollut tiivistää alueen rakennetta lisäämällä kaupungin ja rakennusliikkeen omistamille rakentamattomille tonteille kerrosalaa ja kerroslukua. Kerrosalaa osoitetaan lähinnä asumiselle, mutta alueelle voi sijoittaa myös palveluja. Rannan käyttöä kehitetään. Kaavoitustyö keskeytyi vuonna 2011 rakennusliikkeen konkurssin vuoksi.

Tarkoituksena on nyt jatkaa asemakaavoitustyötä korttelissa 12 ja muuttaa kaupungin omistuksessa oleva alue asumiselle ja asumiseen liittyville palveluille. Lisäksi tavoitteena on lisätä korttelissa 11 sijaitsevan palvelukeskus Ostolanhovin pysäköintialueita. Samalla tarkistetaan Sahakujan katualuetta ja siihen rajautuvien tonttien rajoja. Rannassa tarkistetaan rantaviivan ja venevalkama-alueen rajaukset.



## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ähtärin kaupunginhallitus päätti maaliskuussa 2010 asemakaavamuutoksen laatimisesta Sahan alueelle kortteleihin 12–15. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville huhtikuussa 2011. Kaavoitustyö keskeytyi vuonna 2011 rakennusliikkeen konkurssin johdosta. Asemakaavoitustyötä on nyt tarkoitus jatkaa korttelissa 12 ja samassa yhteydessä tarkistaa myös korttelin 11 ja osakorttelin 3 alueiden kaavoja. Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa helmikuussa 2015. Kaavaehdotus asetettiin \_\_\_kuussa \_\_\_ valmisteluaineistoinen virallisesti nähtäville. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_\_kuussa \_\_\_\_\_.

### 2.2 Asemakaava

Suunnittelualueelle on osoitettu asuinkerrostalojen (AK-1), asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (YSA-1) ja autopaikkojen (LPA-1, LPA-2) korttelialueita, puistoa (VP), venevalkama (LV), vesialuetta (W) sekä katuaukio/tori. Sahakujan katualuetta on tarkistettu toteutuneen katuyhteyden mukaisesti. Kaavassa on annettu määräyksiä mm. junaliikenteen aiheuttamaa tärinää koskien.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on osittain rakennettua ympäristöä. Rakennushankkeet käynnistyvät tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Ähtärin keskustassa Ouluveden rannalla ja rajautuu koillisessa Ostolantiehen.



Kuva 2. Ilmakuva alueelta ja suunnittelualueen rajaus (ilmakuvan lähde: MML/POH/KS13/2012)

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### **Luonnonolot**

Suunnittelualue on osittain rakennettua ympäristöä. Alue rajautuu lännessä Ouluvedeen. Maasto viettää loivasti lounaaseen järveä kohti korkeuden vaihdella noin välillä +141,1...+147,0 m. Rannassa on valaistu ulkoilupolku ja hoidettu puistoalue. Ostolantien varrella ja puistoalueilla on nuoria puustutuksia.

##### *Pintavedet*

Suunnittelualue rajautuu länsiosastaan Ouluvedeen. Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on 31.10.2011 antanut lausunnon tulvakorkeuksista ja alimmista rakentamiskorkeuksista Ouluvedellä kerran 100 vuodessa esiintyville tulville. Lausunnon mukaan Ouluveden tulvakorkeus on alueen kohdalla N60-tasossa noin +141,20 m ja alin suositeltava rakentamiskorkeus N60-tasossa +141,70 m. Alimmalla suositeltavalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan korkeutta, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kostuessaan vaurioituvia rakenteita.

##### *Luonto- ja liito-oravaselvitys 2013*

Ähtärin keskustaajaman osayleiskaavoituksen yhteydessä on laadittu luonto- ja liito-oravaselvitys vuonna 2011, jota on täydennetty vuonna 2013. Luontoselvityksen mukaan alueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka tulisi huomioida kaavoituksessa. Alueella ei myöskään havaittu uhanalaisia lajeja.

##### *Maaperä*

GTK:n maaperätietojen perusteella alueen maaperä on moreenia.

*Perustamistapa- ja pohjatutkimuslausunto 2011*

HKM Infra Oy on laatinut vuonna 2011 Ähtärin kaupungin toimesta perustamistapa- ja pohjatutkimuslausunnon korttelin 12 alueelle suunnitellulta rakennuspaikalta, jossa on tehty mittavia puhdistustoimenpiteitä. Tutkimuksen mukaan maanpinnassa on ohut humuskerros, jonka alla soraa, moreenia, pehmeämpää maa-ainesta sekä rakennusjätettä sisältävä täyttömaakerros. Täyttömaakerroksen paksuus vaihteli koekuoppien kohdalla 2,5–3,5 metrin välillä. Täyttömaakerroksen alapuolella havaittiin tiivis moreenikerros. Eteläosassa koekuopan 5 alueella kuoppaan alkoi virrata pohjavettä noin 2 metrin syvyydellä maanpinnasta. Suunniteltu rakennus voidaan perustaa kovaan pohjaan saakka ulotettujen paalujen, pilarien tai massanvaihdon varaan. Pintamaa ja täyttökerrokset poistetaan. Mikäli täyttömaakerroksen alapuolella havaitaan pehmeä maakerros, tulee sen paksuus selvittää. Löyhälle maakerrokselle suoritetaan joko massanvaihto tai perustetaan rakennus paalujen ja paaluanturoiden varaan. Maanvaraiset perustukset rakennetaan tiiviiseen pohjamoreeniin tai kallioon saakka tukeutuvien murskekerrosten päälle. Rakennettavilta liikennöntialueilta poistetaan turvekerros ja tilalle on suositeltu kalliomurskerakennetta. Rakennuspaikan pohjamaa on routivaa. Mahdolliset matalaperustukset on routasuojattava. Pohjan täyttökerroksena tulee olla kapillaarikatkoepeliä, joka estää kapillaarisen veden nousun rakenteisiin. Rakennuspohja salaojitetaan ja pintavedet ohjataan maanpinnan kallistuksin ja viemäroinnein pois perustusten läheisyydestä maan routimisen vähentämiseksi ja kosteusvaurioiden välttämiseksi.

*Maaperän pilaantuneisuusselvitykset 1986–1998*

Maaperän pilaantumista on selvitetty Ähtärin kaupungin toimesta vuosina 1986–1998 entisen Ostolan Höyrysaha Oy:n alueella. Saha oli toiminnassa vuosina 1898–1990. Rakennukset on purettu toiminnan loppumisen jälkeen. Pilaantuneen maa-alueen kunnostussuunnitelmana on käytetty vuonna 1994 valmistunutta insinööriyötä. Entisen kastelualtaan kohdalla vaihdettiin kaupungin toimesta noin 1000 m<sup>3</sup> maa-ainesta vuonna 1994. Ympäristöministeriön lausunnon mukaan Ostolan saha-alueelta on poistettu riittävässä määrin maamassaa (Ähtärin kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta 25.10.2000 § 42).

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

**Yhdyskuntarakenne**

Alue sijoittuu Ähtärin keskustaan.

**Rakennettu ympäristö ja rakennuskanta**

Ostolantien varressa korttelissa 3 sijaitsee vuonna 1950 rakennettu asuin- ja liikerakennus (Laitakarin talo) ja korttelissa 11 Ostolanhovin palvelukeskus, jossa toimii myös lounasravintola Hovitar. Muutoin alue on rakentamatonta.

Suunnittelualue rajautuu luoteessa kahteen lähiaikoina rakennettuun ja yhteen rakentamattomaan pienkerrostalotonttiin kortteleissa 13 ja 14 ja etelässä kaupungintalon peruskorjattuun ja laajennettuun rakennuskokonaisuuteen.

Maakuntakaavan mukaan suunnittelualue rajautuu länsipuolelta Mustikkavuoren – Pöyhösenniemen – Kuikanlahden ja Villedän alueelle osoitettuun kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeään alueeseen. Ähtärin asema Ostolantien toisella puolella on mainittu maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävänä rakennetun kulttuuriympäristön kohteena.

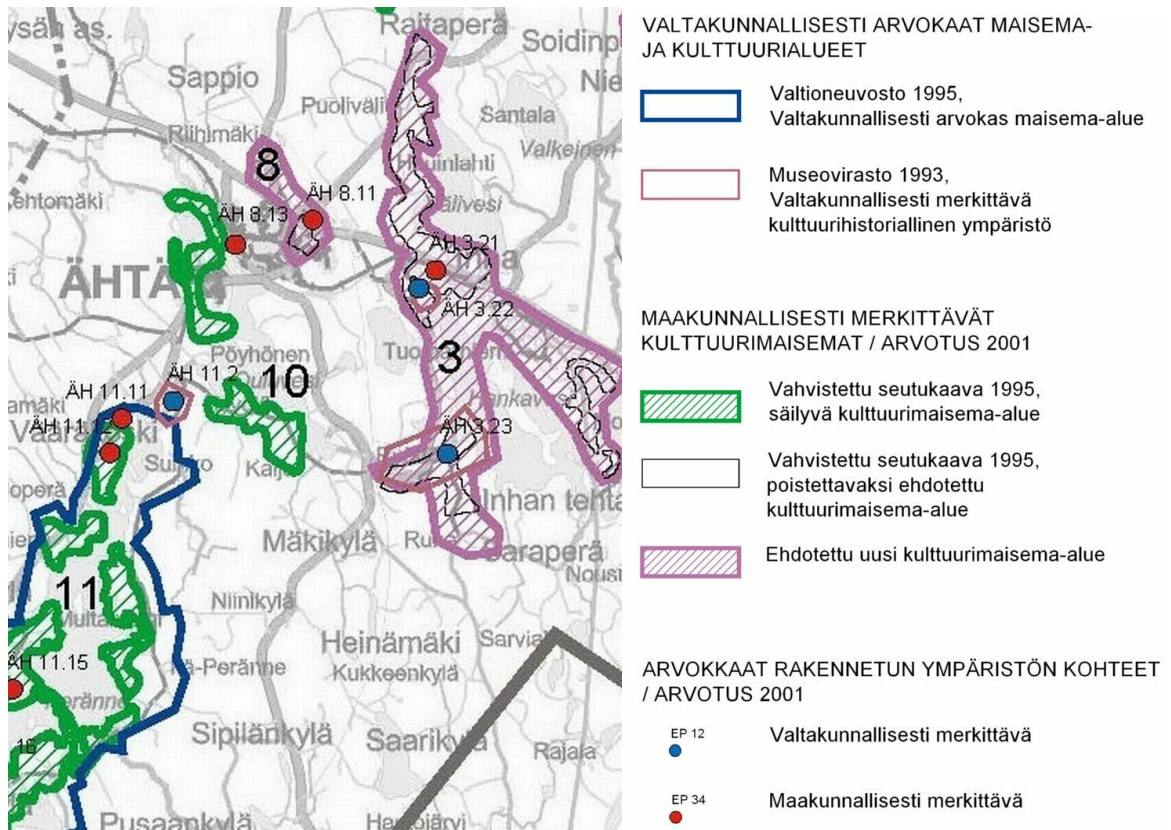
*Täydentävä rakennusinventointi 2010*

Yleiskaavaa varten laaditun täydentävän rakennusinventoinnin mukaan alueella ei ole todettu rakennetun kulttuuriympäristön erityisiä kohteita, mutta inventoinnin mukaan alueen eteläosassa sijaitseva Laitakarin talo sijoittuu Ostolantien vanhan osan rakennuskulttuurikohteiden muodostamaan yhtenäisenä hahmotettavaan ja ympäristöstään erottuvaan kokonaisuuteen (kaupungintalo, vanha apteekki ja Säästöpankki).

**Muinaisjäännökset**

Yleiskaavaa varten laaditun muinaijännösinventoinnin ja Museoviraston vuonna 2014 laatiman muinaijännösten tarkistuksen perusteella alueella ei ole todettu kiinteitä muinaijännöksiä.





Kuva 3. Ote valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaista maisema- ja kulttuurialueista, Kuusiokunnat, EP:n liitto, Motiivi Oy 2001

### Palvelut

Ostolanhovin palvelukeskuksessa toimii lounasravintola Hovitar. Muuten alue tukeutuu Ähtärin keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

### Asuminen

Alueella sijaitsee vanhusten, vammaisten ja pitkäaikaissairaiden palveluasumista ja palveluita tuottava Ostolanhovin palvelukeskus.

### Virkistys

Kaupungintalon rannassa alueen eteläpuolella on uimaranta. Järven rannassa on rakennettua puistoa, jossa kulkee valaistu ulkoilureitti. Ouluveden jäällä kulkee talvisin latureitistö.

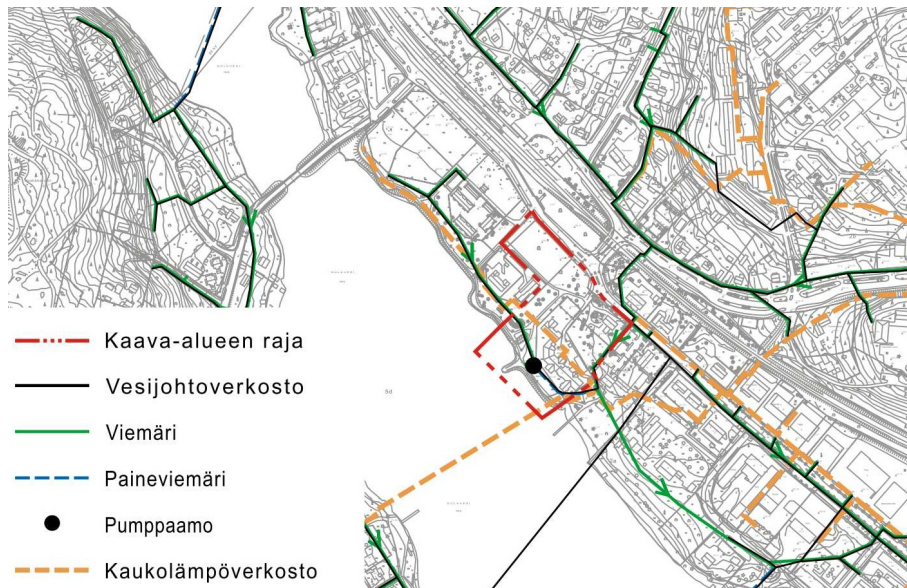
### Liikenne

Alue rajautuu koillisessa Ostolantiehen. Ostolantien varressa on kevyen liikenteen väylä.

Ostolantien toisella puolella, noin 45–65 metrin päässä alueelta kulkee rautatieliikenteen rata välillä Seinäjoki–Haapamäki. Radalla on henkilö- ja tavaraliikennettä.

### Tekninen huolto

Suunnittelualue on vesijohto-, viemäri- ja kaukolämpöverkoston piirissä. Ranta-alueella palvelutalon kohdalla on pumppaamo. Tekniset verkostot on esitetty kuvassa 4.



Kuva 4. Tekniset verkostot ja suunnittelualan alustava rajaus

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

### Melu

Ostolantien keskivuorokausiliikenne oli 4191 ajoneuvoa/vrk vuonna 2014. Ennusteen mukaan Ostolantien liikennemäärä ei kasva merkittävästi vuoteen 2030 mennessä. Ennustetuilla liikennemäärällä ja ajoneuvonopeudella 40 km/h keskimääräinen 55 dB:n ulkomelualue ulottuu noin 43 metrin päähän tien keskilinjasta. Tieliikennemelu aiheuttaa suojaustarvetta ulkomelun suhteen.

Raideliikenteen melu ei ylitä ohjearvoja eikä näin ollen aiheuta suojaustarvetta rautatiemelun suhteen alueella.

### Tärinä

Pöryry Finland Oy on selvittänyt 2011–2012 rautatieliikenteen aiheuttamaa tärinää sekä siitä aiheutuvia haittoja alueella. Selvityksen mukaan uusien rakennusten suunnittelussa on huomioitava, että tärinä ei saa ylittää rakennuksessa luokan C tehollisarvoa  $v_{w95}=0,3$  mm/s. Olemassa olevien rakennusten osalta on huomioitava, että tärinä ei saa ylittää rakennuksessa luokan D tehollisarvoa  $v_{w95}=0,6$  mm/s.

Selvityksen mukaan värähtelyluokan C mukainen suojaetäisyysvaatimus alueella on 1½–2-kerroksisten pientalojen osalta 60 metriä (vahvistuskertoimella 2) ja yksikerroksisten pientalojen ja kerrostalojen osalta 40 metriä (vahvistuskertoimella 1,3). Värähtelyluokan D mukainen suojaetäisyysvaatimus alueella on 1½–2-kerroksisten pientalojen osalta 35 m (vahvistuskertoimella 2) ja yksikerroksisten pientalojen ja kerrostalojen osalta 20 m (vahvistuskertoimella 1,3). Rakennusten vaakajäykistämiseen rakenteellisin keinoin ja rakenteiden jäykkyyteen on kiinnitettävä riittävä huomiota ja suunnittelussa tulee huomioida mahdolliset paikallisen rakennusvalvonnan ja liikenneviraston ohjeet junatärinän vaikutusalueella rakentamisesta. Uudet rakennukset on perustettava kovaan pohjaan ja tarvittaessa käytettävä massanvaihtoa tai paaluja. Jokaisessa uudisrakennushankkeessa on tehtävä hankekohtaiset pohjatutkimukset ja perustamistavan määrittää hankkeen geotekninen asiantuntija.

### Liite 1. Junatärinäselvitys 2012

#### 3.1.4 Maanomistus

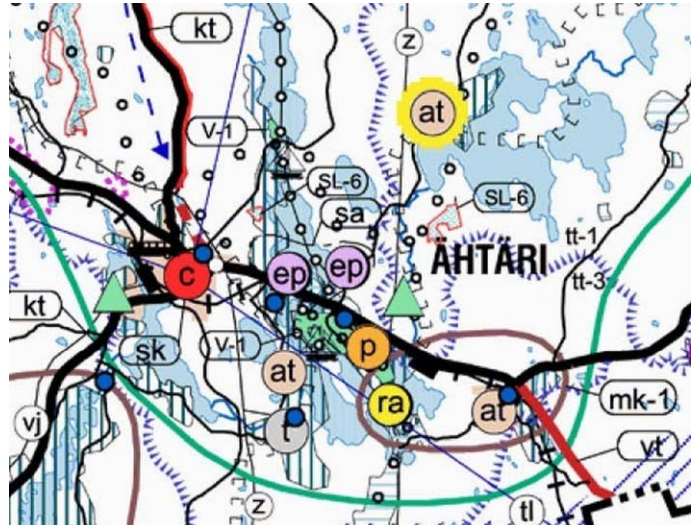
Suunnittelualue on pääosin kaupungin omistuksessa. Korttelin 3 tontit 2 ja 4 (AL-alue) ovat yksityisomistuksessa.



### 3.2 Suunnittelutilanne

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava

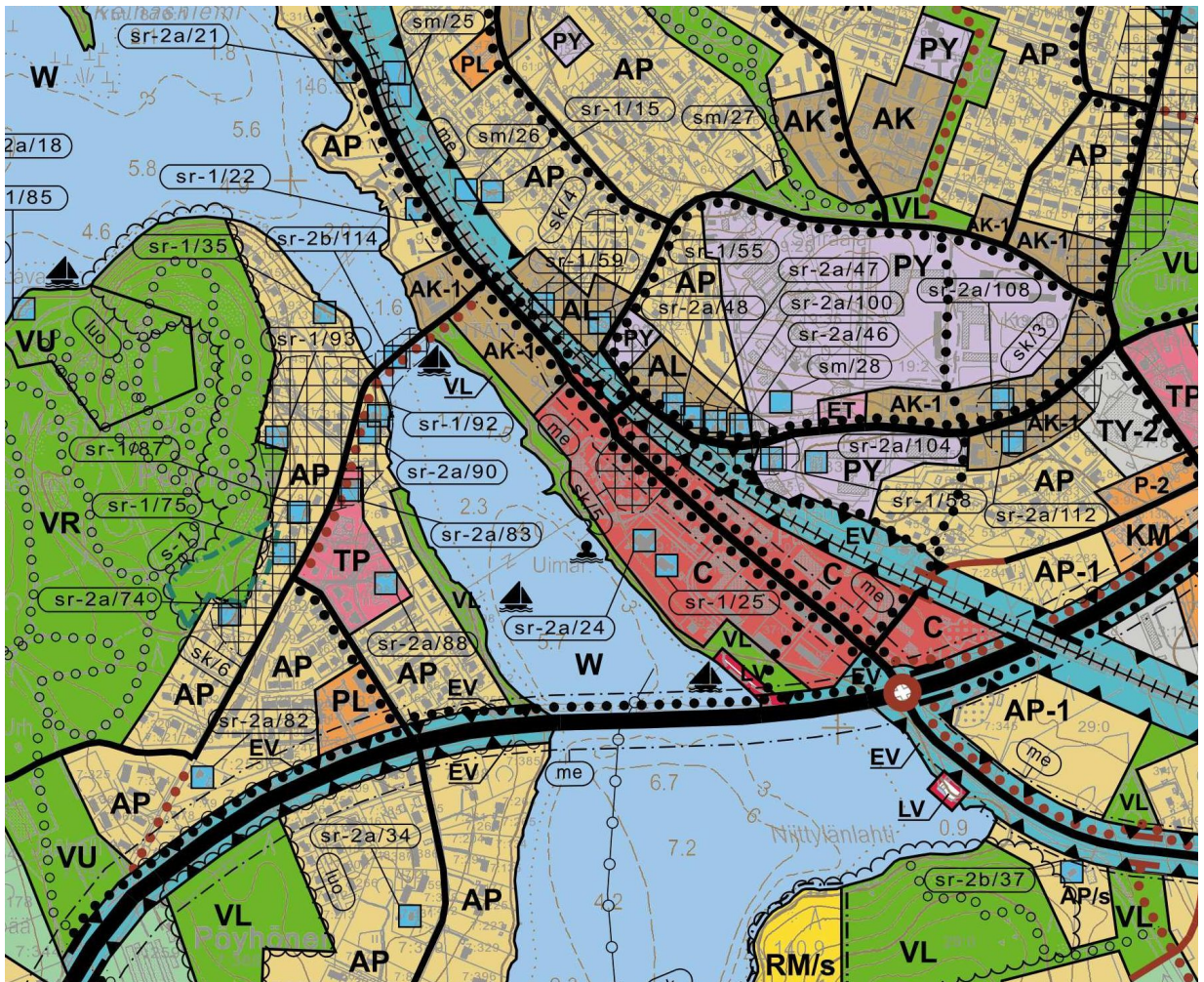
Ähtärin kaupunki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton alueeseen, jolla on voimassa toukokuussa 2005 vahvistettu maakuntakaava. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan vuonna 2001. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009.



Kuva 5. Ote maakuntakaavasta

#### Yleiskaava

Kaavoitettavalla alueella on voimassa Keskustaajaman osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.11.2013 (kuva 6).



Kuva 6. Ote osayleiskaavasta KV 11.11.2013

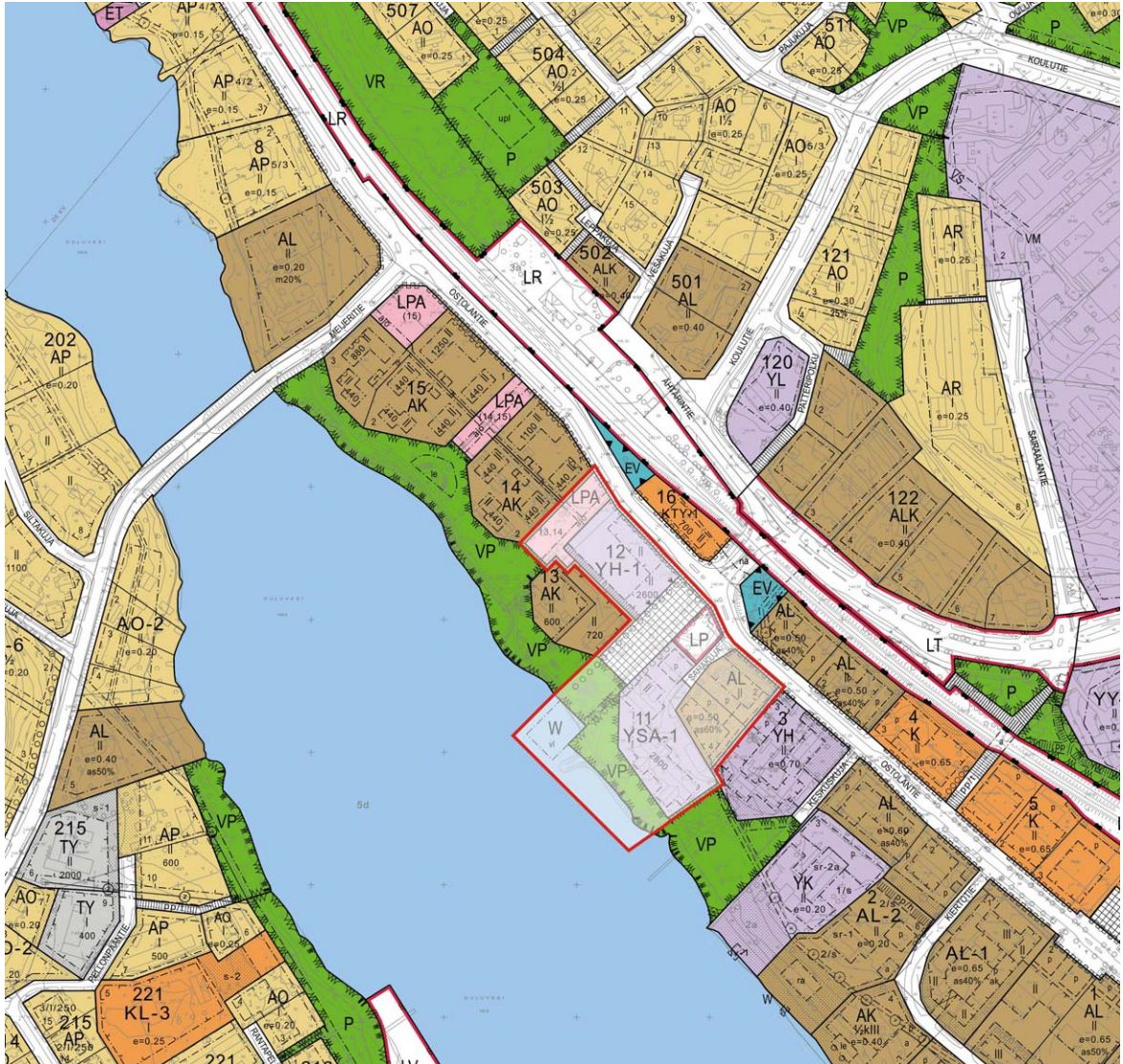


## Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa lääninhallituksen 2.12.1994 vahvistama Sahan alueen asemakaavan muutos.

Suunnittelualueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

73	Sahan alue, korttelit 11-16	LH vahvistanut 2.12.1994
79	Sahan alue, korttelit 12 ja 13	LSU vahvistanut 7.6.1999
81	Liikekeskus, korttelit 1, 2, 4–7, osakortteli 3	KV hyv. 20.3.2000



Kuva 7. Ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen rajaus

## Rakennusjärjestys

Ähtärin kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 20.1.2003.

## Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartan alueelle on laatinut Kiinteistö ja Mittaus Oy vuonna 2013. Pohjakartta on hyväksytty 17.1.2014.

## Rakennussuunnitelmat

Arkkitehtitoimisto Antti Talvitie on laatinut korttelin 13 tontille 4 rakennuspiirustuksia sekä havainnekuvia (kuva 8).



Kuva 8. Ote havainnekuvasta lännen suunnasta (lähde: Arkkitehtitoimisto Antti Talvitie 02/2016)



## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin vuonna 2010 tarpeesta tiivistää kortteleissa 12–15 alueen rakennetta lisäämällä kaupungin ja rakennusliikkeen omistamille rakentamattomille tonteille kerrosalaa ja kerroslukua. Kaavoitustyö keskeytyi vuonna 2011 rakennusliikkeen konkurssin vuoksi.

Tarkoituksena on nyt jatkaa asemakaavoitustyötä korttelissa 12 ja muuttaa kaupungin omistuksessa oleva alue asumiselle ja asumiseen liittyville palveluille. Valtionhallinnossa tapahtuneiden järjestelyiden ja kaupungintalon peruskorjauksen ja laajentamisen johdosta uudelle vierastotalolle korttelissa 12 ei ole enää tarvetta ja YH-1-kortteli voidaan osoittaa muuhun käyttöön. Lisäksi tavoitteena on lisätä korttelissa 11 sijaitsevan palvelukeskus Ostolanhovin pysäköintialueita. Samalla tarkistetaan korttelin 3 alueella Sahakujan varressa olevien tonttien rajoja. Rannassa tarkistetaan rantaviivan ja venevalkama-alueen rajaukset.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ähtärin kaupunginhallitus on tehnyt 8.3.2010 kaavoituspäätöksen asemakaavamuutoksen laatimisesta Sahan alueelle kortteleihin 12–15. Kaavoitustyö käynnistettiin keväällä 2010 Pöyry Finland Oy:ssä. Pöyry Finland Oy:n kaupunki- ja aluesuunnittelun liiketoiminta on siirtynyt Rambollille 1.6.2014.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Kaavoitustyötä varten laadittiin 28.1.2015 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa osallisiksi määriteltiin suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, kaupungin asukkaat, kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus, tekninen lautakunta, muut lautakunnat, Ähtärin Energia ja Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos, Anvia Oyj, Koillis-Satakunnan Sähkö Oy, Sonera Oyj, suunnittelualueella toimivat yritykset, Ähtärin yrittäjät ry, Ähtärin yrittäjänaiset ry, mahdolliset muut yritykset ja yhteisöt sekä muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat.

#### *Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhteydessä.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tiedotettu ja se on ollut nähtävillä 20.4.2011 lähtien.
- Alustavia havainnekuvia on esitelty Ähtärin kaavoitushankkeita koskevassa yleisötilaisuudessa 30.11.2011.
- Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti laatimisvaiheen materiaaleineen nähtävillä 11.2.–13.3.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille. Kaavaluonnoksesta saatiin viisi lausuntoa.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä \_\_.\_\_.\_\_-\_\_.\_\_.\_\_\_\_ välisen ajan.
- Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan \_\_.\_\_.\_\_\_\_ esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten ohjelmointivaiheen työneuvottelu järjestettiin 4.4.2011 ja viranomaisten työneuvottelu 19.5.2015. Muuten viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomenettelyllä.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

###### **Kaupungin asettamat tavoitteet**

Kaupungin tavoitteena on muuttaa korttelin 12 kaavaa asumiselle ja asumiseen liittyville palveluille. Lisäksi on tarkoitus lisätä korttelissa 11 sijaitsevan palvelukeskus Ostolanhovin pysäköintialueita ja tarkistaa rannassa rantaviivan ja venevalkama-alueen rajauksia.

###### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

###### *Maakuntakaava*

Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, joka liittyy seutukuntakeskuksen keskustatoimintojen alueeseen. Alue rajautuu Mustikkavuoren – Pöyhösenniemen – Kuikanlahden ja Villedän alueelle osoitettuun kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeään alueeseen. Suunnittelualue sisältyy myös Alavuden, Kuortaneen, Lehtimäen, Töysän ja Ähtärin alueelle osoitettuun matkailun vetovoima-alueeseen (mv), joka kohdeselostuksen mukaan on luonto- ja ostosmatkailun muodostama kokonaisuus, jossa on painotettu virkistystä.

###### *Osayleiskaava*

Osayleiskaavassa alue on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C). Rantaan on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL). Alueen kaakkoisosa sijoittuu Ostolantien vanhan rakennuskannan muodostamaan kokonaisuuteen, joka on merkitty kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi (sk-5). Rautatien itäpuolella sijaitseva Ähtärintien alaosan ja asemanseudun vanhan rakennuskannan muodostama kokonaisuus on merkitty kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi (sk-4).

Ostolantien varteen on merkitty olemassa olevat kevyen liikenteen väylät ja keskimääräinen 55 dBA:n ulkomeluvyöhykkeen raja (me).

###### *Asemakaava*

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), hallinto- ja viristorakennusten korttelialue (YH-1), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen (YSA-1), autopaikkojen korttelialue (LPA), puistoa (VP), yleistä pysäköintialuetta (LP) sekä vesi- (W) ja torialuetta.

###### *Kaupallinen selvitys*

Santasalo Ky on laatinut Ähtärin kaupungin toimesta kaupallisen selvityksen yleiskaavoituksen yhteydessä vuonna 2013. Selvityksen mukaan palveluja on tärkeää kehittää Ostolantien varressa nykyistä rakennuskantaa tiivistämällä ja uudistamalla. Kaupallisten palvelujen on hyvä sijoittua pääosin Ostolantien varrelle osayleiskaavan keskustatoimintojen alueelle. Suunnittelualue sijoittuu liikekeskustan reuna-alueelle.

Selvityksen mukaan liikekeskustan kaikkien kiinteistöjen katutasolla olisi hyvä olla liiketilaa, sillä keskusta on kaupallisesti intensiivinen, jos kadulle avautuu paljon näyteikkunoita ja ovia. Lisäksi esimerkiksi pysäköinti tulisi järjestää siten, ettei se etäännytä liikerakennuksia toisistaan.

###### **Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Alueen sijoittuminen rautatien tärinäalueelle ja Ostolantien melualueelle huomioidaan kaavoituksessa.

###### **Kaupunkikuvalliset tavoitteet**

Meijeritien ja Sahakujan välisellä alueella käynnissä olleissa kaavahankkeissa kaupungin tavoitteena on ollut lisätä alueen asemakaavan tehokkuutta ja kerrosmääriä. Sahan alueen kaavoituksen yhteydessä on tehty kaupunkikuvallisia tarkasteluja vuonna 2011, joita on esitelty yleisötilaisuudessa marraskuussa 2011. Kaupunkikuvallisessa tarkastelussa on todettu, että kasvattamalla kerroslukua ja tehokkuutta Ostolantien varressa voidaan kaupunkikuvaa kehittää luonteeltaan keskustamaisemmaksi ja liittää alue luontevasti osaksi Ostolantien liikekeskustaa. Rakentamisella voidaan muodostaa luonteva tiiviin keskustarakentamisen reuna Ostolantien ja Meijeritien risteykseen. Alueen liikekeskustan puoleinen pääty Ostolantien ja Ähtärintien risteyksessä on liikenteellinen ja kaupunkikuvallinen solmukohta ja liikekeskustan luoteispään porttikohta ja luonteva korkeamman rakentamisen paikka. Rakennustehokkuuden ja kerrosluvun

kasvattaminen tulee kuitenkin toteuttaa Ähtärin keskustan ja lähiympäristön mittakaavaan ja luonteeseen soveltuvalla tavalla.

Alueen nykyinen asemakaava on jo rannan puoleiselta osalta pitkälle toteutunut. Nykyisen asemakaavan idea kolmesta tiiviisti rakennetusta korttelista ja niiden välisistä järvinäkymät tieltä avaavista pysäköintialueista on hyvä lähtökohta myös asemakaavan uudistamisessa. Kortteleiden tehokas rakentaminen viestii saapumisesta kaupungin keskustaan ja kortteleiden välistä avautuvat järvinäkymät rikastuttavat katu- ja kaupunkikuvaa. Järvinäkymien säilyttäminen on tärkeää, koska nykyisestä liikekeskustasta ei niitä Ostolantieltä avaudu.

Rantaan asemakaavoitettu ja toteutunut rakentaminen on 2-kerroksista. Tämä on luonteva lähtökohta rannan puoleiselle rakentamiselle myös ainoassa vielä toteuttamatta olevassa korttelissa.

Kaupunkikuvan kehittämisen kannalta Ostolantien varteen soveltuvat parhaiten 4-kerroksiset Ostolantien suuntaiset kerrostalot, jotka lisäävät nykyistä rakentamistehokkuutta ja muodostavat tiivistä rakennettua korttelirakennetta, mutta sopeutuvat kuitenkin mittakaavaltaan vielä hyvin nykyisen 2-kerroksisen rakentamisen kanssa.

Ostolantien suoran päätteeksi liikekeskustaa lähimmälle tontille (kortteli 13 tontti 4) soveltuisi hieman korkeampikin (5-6 krs) rakennus korostamaan saapumista liikekeskustaan. Rakennuksen kadun päätteellä näkyvää kulmaa voisi lisäksi korostaa esim. "valotornilla" eli esim. lasisen porraskäytävän sijoittamisella rakennuksen kulmaan, jos rakennuksen sisätilojen jäsentely sen mahdollistaa. Rakennukseen tulisi myös sijoittaa liiketiloja, jotta se liittyisi myös toiminnallisesti osaksi liikekeskustaa. Liiketilojen pysäköinti ja kulku tulisi järjestää Ostolantien liikekeskustan puolelle avautuvan aukion kautta. Aukio tulisi rakentaa Ostolantien läheiseltä osalta kaupunkikeskustan luonteeseen soveltuvaksi kiveyksineen ja istutuksineen. Näkymät tieltä järvelle tulisi kuitenkin säilyttää mahdollisimman avoimina.



**Kuva 9. Ote kaupunkikuvallisesta tarkastelusta, havainnekuvaluonnos 9.9.2011**

Ostolantien varteen sijoitettavien kerrostalojen Ostolantien puoleisiin julkisivuihin tulee kiinnittää erityistä huomiota erityisesti maantasokerroksen osalta. Sijoittamalla esim. porraskäytävät Ostolantien puoleiselle sivulle ja muodostamalla niistä lasiseinäisiä valoiheita, voidaan rikastuttaa katu- ja kaupunkikuvaa ja muodostaa alueelle yhtenäinen ja mielenkiintoinen ilme.



**Kuva 10. Kuvasovite Ostolantien suunnasta (kuvalähde: Google Street View 2015)**



#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

###### Alustava havainnekuva 9.9.2011

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden perusteella alustava havainnekuva 9.9.2011. Alustava havainnekuva on esitelty kaupungin kaavoitushankkeita koskevassa yleisötilaisuudessa 30.11.2011. Havainnekuvasssa kortteliin 12 (tonntti 5) on esitetty enintään 6-kerroksista rakentamista. Rakennusmassat on havainnekuvasssa jaettu osiin, mikä parantaa laajarunkoisen rakennuksen sopeutumista taajamakuvaan. Korkeampien rakennusosien väliin on sijoitettu 1-kerroksinen rakennuksen osa.

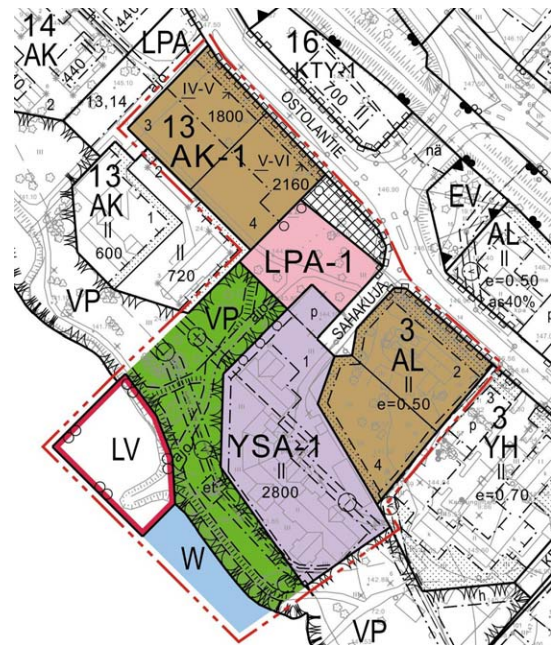


Kuva 11. Ote alustavasta havainnekuvassta 9.9.2011

###### Kaavaluonnos 28.1.2015

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden ja käytyjen neuvottelujen perusteella kaavaluonnos, joka on päivätty 28.1.2015. Luonnoksessa alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen (AK-1), asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (YSA-1) ja autopaikkojen (LPA-1) korttelialueita, puistoa (VP), venevalkama (LV), vesialuetta (W) sekä katuaukio/tori. Sahakujan katualueita on tarkistettu toteutuneen katuyhteyden mukaisesti. Junaliikenteen aiheuttaman tärinän vuoksi on annettu kaavamääräyksiä.

Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä 11.2.–13.3.2015. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin Liikennevirastolta, Anvialta, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitosliikelaitokselta, sivistyslautakunnalta. Lisäksi Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus antoi lausunnon ennen ehdotuksen nähtäville menoa.



Kuva 12. Ote kaavaluonnoksesta 28.1.2015

**Liikennevirastolla ja Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitoksella** ei ollut kaavoituksesta huomautettavaa.

**Anvian** mukaan Ostolantien tiealueella menee Anvian kaapeli- ja putkireitti sekä kaapelikaivoja, jotka on otettava huomioon alueen rakentamisessa.

**Sivistyslautakunta** esitti, että suunnittelussa on otettava huomioon lasten leikkipaikat, viheralueet ja miljööseen sopiva matalampi rakennuskorkeus.

**Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja elinkeinokeskus** toteaa lausunnossaan, että kaavaratkaisua on havainnollistettu vain yhdellä pienellä havainnekuvasella. Asemakaavassa on huomioitava asuinrakentamisen sijoittuminen liikennemelun vaikutusalueelle ulkomelun suhteen ja raideliikenteen tärinävaikutukset on huomioitava rakennuslupavaiheessa. Asemakaavoitusta varten on laadittava selvitys autopaikkojen riittävydestä.

**Kaavaehdotus 1.4.2016**

Alueelta laadittiin luonnoksesta saatujen lausuntojen ja kaupungin kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen kaavaehdotus 1.4.2016. Kaavaehdotuksessa on tarkistettu YSA-1-alueen rajoja ja laajennettu YSA-1-aluetta puistoalueelle pysäköinnin uusien mitoitusten mahdollistamiseksi, samalla on siirretty puistoalueen poikki kulkevaa ajoyhteyttä venevalkamaan. YSA-1-alueelle on osoitettu rakennusala nykyiselle talousrakennukselle ja ohjeellisia pysäköintialueita on tarkistettu. Lisäksi kaavaehdotuksessa on laajennettu AL-korttelin tonttia 4 kiinteistörajoihin mukaisesti länsikulmasta ja pienennetty siltä osin YSA-1-aluetta. Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitosliikelaitokselta on kysytty asiasta ja heidän mukaansa ajoyhteys YSA-1-alueelle jää riittävän suureksi.

Kaavaehdotusta on laajennettu korttelien 13 ja 14 väliselle LPA-korttelialueelle, joka on muutettu LPA-2-korttelialueeksi. LPA-2-alueen poikki kulkevan ajoyhteyden linjaus on muutettu toteutuneen mukaiseksi ja määräystä on tarkistettu.

Korttelin 13 tonttien 3 ja 4 rakennusalojen rajoja on tarkistettu rakennussuunnitelmien mukaisesti ja tonteille on merkitty auton säilytyspaikkojen rakennusalat. Korttelin 13 tontille 3 on osoitettu myös pysäköimisaluetta luoteisosaan. LPA-1-alueen poikki on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys korttelin 13 tontille 4 sekä venevalkamaan.

Koko Sahan alueen ranta-alue on puistoa Meijeritielle saakka ja korttelin 14 kohdalle on merkitty aiemmassa kaavassa lasten leikkipaikka.

Kaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä \_\_.\_\_.–\_\_\_.2016. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin ...



## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu kaksi ennestään rakentamatonta kerrostalotonttia ja kaksi liiketalotonttia, joista toinen on ennestään rakennettu. Lisäksi alueella sijaitsee Ostolanhovin palvelukeskus. Alueelle muodostuva kokonaiskerrosala on yhteensä 8782 krsm<sup>2</sup>.

Kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan arvioidaan uusiin kerrostaloihin sijoittuvan asukkaita noin 88, jos mitoituserusteena käytetään 1 asukas / 45 asunto-krsm<sup>2</sup> ja työpaikkoja noin 20, jos mitoituserusteena käytetään 1 työpaikka / 200 krsm<sup>2</sup>.

Mitoituksella 1 ap/65 krsm<sup>2</sup> korttelin 13 tontille 3 muodostuu noin 28 autopaikkaa ja tontille 4 noin 34 autopaikkaa, joista 18 on osoitettu LPA-1-alueelle. Mitoituksella 1 ap/65 krsm<sup>2</sup> palvelukeskuksen käyttöön korttelin 3 tontille 1 muodostuu noin 43 autopaikkaa, joista LPA-1-alueelle on osoitettu 17 autopaikkaa. Ks. kuva 13.

Liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa on tarkemmat tiedot alueelle muodostuvista kerrosaloista ja pinta-aloista.

#### **Liite 3. Asemakaavan seurantalomake**

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rantaan on osoitettu puistoa ja lisäksi kaavassa on annettu määräyksiä mm. puuston säilyttämisestä. Lisäksi on annettu rakennustapaa ohjaavia määräyksiä.

### 5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen (AK-1), asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL), sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (YSA-1) ja autopaikkojen (LPA-1, LPA-2) korttelialueita, puistoa (VP), venevalkama (LV), katuaukio/tori, vesi- (W) ja katualuetta.

#### 5.3.1 Korttelialueet

##### **Asuinkerrostalojen korttelialue AK-1**

Korttelin 13 tontit 3 ja 4 on varattu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1). Alueelle saa sijoittaa myös liike- ja palvelutiloja sekä palveluasumista.

- Korttelin 13 tontin 3 rakennusosalalle on merkitty ehdottomasti käytettävä kerrosaluku IV ja 1800 krsm<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Rakennusosalalla saa rakentaa enintään V-kerroksisia rakennuksia. Rakennukset rakennettava kiinni Ostolantien puoleisen rakennusalan rajaan.
- Korttelin 13 tontin 4 rakennusosalalle on merkitty ehdottomasti käytettävä kerrosaluku V ja 2200 krsm<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Rakennusosalalla saa rakentaa enintään VI-kerroksisia rakennuksia. Rakennukset on rakennettava kiinni Ostolantien sekä autopaikkojen korttelialueen/aukion puoleisiin rakennusalan rajoihin.
- Tonttien 3 ja 4 länsiosiin on merkitty auton säilytyspaikan rakennusosalat (a).
- Tontin 3 luoteisosaan LPA-2-alueita vasten on merkitty pysäköimispaikka (p).
- Korttelialueen reunaan Ostolantietä vasten on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä katualuetta vasten.
- Korttelin 13 tonttien 3 ja 4 reunaan Ostolantietä vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/65 krsm<sup>2</sup>.

##### **Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL**

Korttelin 3 tontit 2 ja 4 on varattu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

- Korttelin 3 tonteilla 2 ja 4 saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Tehokkuusluku on  $e = 0.50$ , mikä merkitsee noin 920...1060 krsm<sup>2</sup> rakennusoikeutta tontin koosta riippuen. Tontit ovat kooltaan 1839 ja 2125 m<sup>2</sup>.
- Korttelialueen reunoille on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä katualuetta ja muita toimintoja vasten.
- Korttelin 3 tonttien 2 ja 4 itäreunaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa vesijohdolle (v).
- Korttelin 3 tontin 2 reunaan Ostolantietä vasten sekä Sahakujan kulmaukseen on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/asunto ja 1ap/50 krsm<sup>2</sup>.

#### **Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue YSA-1**

Korttelin 3 tontti 1 on varattu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YSA-1), johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asunoinen.

- Korttelin 3 tontilla 1 saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia. Alueelle on osoitettu 2800 krsm<sup>2</sup> rakennusoikeutta.
- Tontin 1 itäreunaan on merkitty rakennusala (t), jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- Korttelialueen reunalle puistoa vasten on määrätty säilytettävä tai istutettava puurivi, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä muita toimintoja vasten.
- Korttelialueen pohjoisosaan Sahakujan varteen sekä alueen reunaan tonttia 4 vasten on merkitty ohjeelliset pysäköimispaikat (p).
- Korttelialueen poikki on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa lämpöputkelle (l) ja tontin etelä- ja itäreunaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa vesijohtolle (v) ja viemärielle (j).
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/65 krsm<sup>2</sup>.

#### **Autopaikkojen korttelialue LPA-1**

Korttelien 3 ja 13 välinen alue Sahakujan varressa on varattu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1). Alueelle saa sijoittaa 18 autopaikkaa korttelin 13 tontin 4 liike- ja palvelutilojen sekä asukkaiden autopaikoiksi ja 17 autopaikkaa korttelin 3 tontin 1 asiakaspaikoiksi.

- Korttelialueen reunalle korttelia 13 vasten on määrätty säilytettävä tai istutettava puurivi, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä asutusta vasten.
- Alueen poikki on merkitty ohjeellinen ajoyhteys (ajo) korttelin 13 tontille 4 sekä venevalkamaan.
- Korttelialueen reunaan Sahakujan liittymän läheisyyteen on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

#### **Autopaikkojen korttelialue LPA-2**

Korttelien 13 ja 14 välinen alue on varattu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-2). Alueelle saa sijoittaa korttelin 13 tonttien 1 ja 2 sekä korttelin 14 autopaikkoja.

- Korttelialueen poikki on osoitettu ajoyhteys (ajo) korttelin 13 tonteille 1, 2 ja 3 sekä korttelin 14 tonteille 1 ja 2.
- Korttelialueen reunaan Ostolantietä vasten on merkitty ajoyhteyden kohtaa lukuun ottamatta katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

### 5.3.2 Muut alueet

#### **Puisto VP**

Ouluveden rantaan on osoitettu puistoa (VP). Puiston poikki on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa viemäriä (j), vesijohtoa (v) ja lämpöputkea varten (l). Alueen poikki on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti ja autopaikkojen korttelialueelta ajoyhteys (ajo) venevalkamaan. Puistoon on merkitty pumppaamoja varten rakennusala (et), jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.

#### **Venevalkama LV**

Järven rantaan on osoitettu venevalkama (LV).

#### **Vesialue W**

Ouluveden alueelle on osoitettu vesialuetta (W).

#### **Katuaukio/tori**

Sahakujan ja Ostolantien väliselle alueelle on osoitettu katuaukio/tori. Torin reunalle korttelia 13 vasten on määrätty säilytettävä tai istutettava puurivi, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä asutusta vasten. Aukion reunaan Ostolantietä vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

#### **Katualueet**

Sahakujan katualuetta on tarkistettu toteutuneen katuyhteyden mukaisesti.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### **Yhdyskuntarakenne**

Alueen rakentaminen täydentää alueen nykyistä rakennetta ja maankäytöllistä kehitystä. Täydennysrakentaminen on osayleiskaavan mukaista. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

#### **Kaupunkikuva**

Alueen rakentaminen kehittää kaupunkikuvaa rakennetumman ympäristön suuntaan.

Asemakaavassa on ohjattu rakentamisen sijoittamista suhteessa Ostolantiehen ja rakennettuun ympäristöön. Kaupunkikuvan parantamisessa on olennaista sijoittaa rakentaminen Ostolantien tuntumaan. Kerrostalojen korttelialueelle suunniteltu lähiympäristön rakennuksia 2-4-kerrosta korkeampi rakentaminen on perusteltua osayleiskaavan keskustan tiivistämiseen tähtäävien tavoitteiden kautta.

#### **Asuminen**

Kaava mahdollistaa toteutuessaan keskusta-alueen asuntojen määrän lisäämisen.

#### **Palvelut**

Alueen rakentaminen täydentää Ähtärin keskustan palveluja.

#### **Työpaikat, elinkeinotoiminta**

Kaava mahdollistaa toteutuessaan keskusta-alueen työpaikkojen määrän lisäämisen.

#### **Virkistys**

Ranta-alueella kulkevan ulkoilureitin lisäksi järvi sekä lähellä sijaitsevat palvelut tarjoavat virkistysmahdollisuuksia. Rannassa sijaitsee venevalkama ja kaupungintalon rannassa uimaranta.

#### **Liikenne**

Täydennysrakentaminen lisää liikennettä alueella. Ostolantien varressa on kevyen liikenteen väylä.

#### **Tekninen huolto**

Alue on vesijohto-, viemäri- ja kaukolämpöverkoston piirissä.

#### **Ympäristön häiriötekijät**

##### *Melu*

Kaavan toteutuminen nostaa jonkun verran Ostolantien liikennemäärää, mutta liikennemelun taso jää kuitenkin niin vähäiseksi, että sillä ei ole merkittävää vaikutusta alueen maankäyttöön. Uudisrakentamisessa ulko-oleskelutilat tulee suojata ensisijaisesti rakennusten sijoittelulla (oleskelupihat rakennusten suojaan) tai meluaidalla siten, että ulkomelu ei ylitä 55 dB:iä.

##### *Tärinä*

Kaavassa edellytetään asuinrakennusten suojaamista korttelin 13 tonteilla 3 ja 4 rataliikenteen aiheuttama tärinältä siten, ettei suositusarvoja ylitetä.

## 5.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

#### **Maisema**

Alueen yleisilme muuttuu rakennetumpaan suuntaan. Alueen puustoisempaa ilmettä on pyritty säilyttämään rantaan jäävällä puistoalueella sekä antamalla puuston säilyttämiseen tähtääviä määräyksiä kaavassa. Lisäksi kaavassa on annettu rakennustapaa ohjaavia määräyksiä.

#### **Luonnonolot**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luonnonoloihin.

## 5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat rakentamistapaa ja kasvillisuuden säilyttämistä, ks. kohta 5.3.1. Korttelialueet.

- Korttelin 13 tonteilla 3 ja 4 tulee rautatien värinävaikutukset selvittää ja huomioida rakentamisen suunnittelussa, luvituksessa ja toteutuksessa.
- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.
- Maaperän puhdistamistarve on selvitettävä ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

#### *Rakennustapa*

- Rakennusten julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla rappaus, rappauksenomainen pinnoite, tiili tai maalattu puu.
- Rakennusten kattomuodon tulee olla harja- tai pulpettikatto. Katteen tulee olla tiiltä tai konesaumattua peltiä.
- Rakennukset tulee rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Parvekkeita ja katoksia voidaan rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.
- LPA-1- ja LPA-2-korttelialueilla tulee paikoitusalue reunustaa pensas- tai puuistutuksin. Korttelialueen läpi on sallittu ajoyhteys viereiselle korttelialueelle ja venevalkamaan.

#### *Kasvillisuus*

- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä leikki-, oleskelu- tai pysäköintialueena, on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.

#### *Korkeusasema*

- Kastuessaan vaurioituvien rakenteiden alimpana ohjeellisena rakentamiskorkeutena on taso N60 +141,70 m.

### **5.7 Nimistö**

Sahakujan linjausta on muutettu. Nimistö on säilytetty ennallaan.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alue on osittain rakennettua ympäristöä. Muuten asemakaava alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman.

Rakennusten sekä autopaikkojen mahdollista sijoittelua tonteille on esitetty soveltuvin osin kuvassa 13.



Kuva 13. Kuvasovite alueelle suunnitellusta rakentamisesta



Seinäjoella 1.4.2016

**Ramboll**

**Alue- ja kaupunkisuunnittelu**



Liisa Märijärvi-Vanhanen  
Toimistopäällikkö



Juha-Matti Märijärvi  
Projektipäällikkö

**Ramboll Finland Oy**

Kampusranta 9 C

60320 Seinäjoki

[www.ramboll.fi](http://www.ramboll.fi)

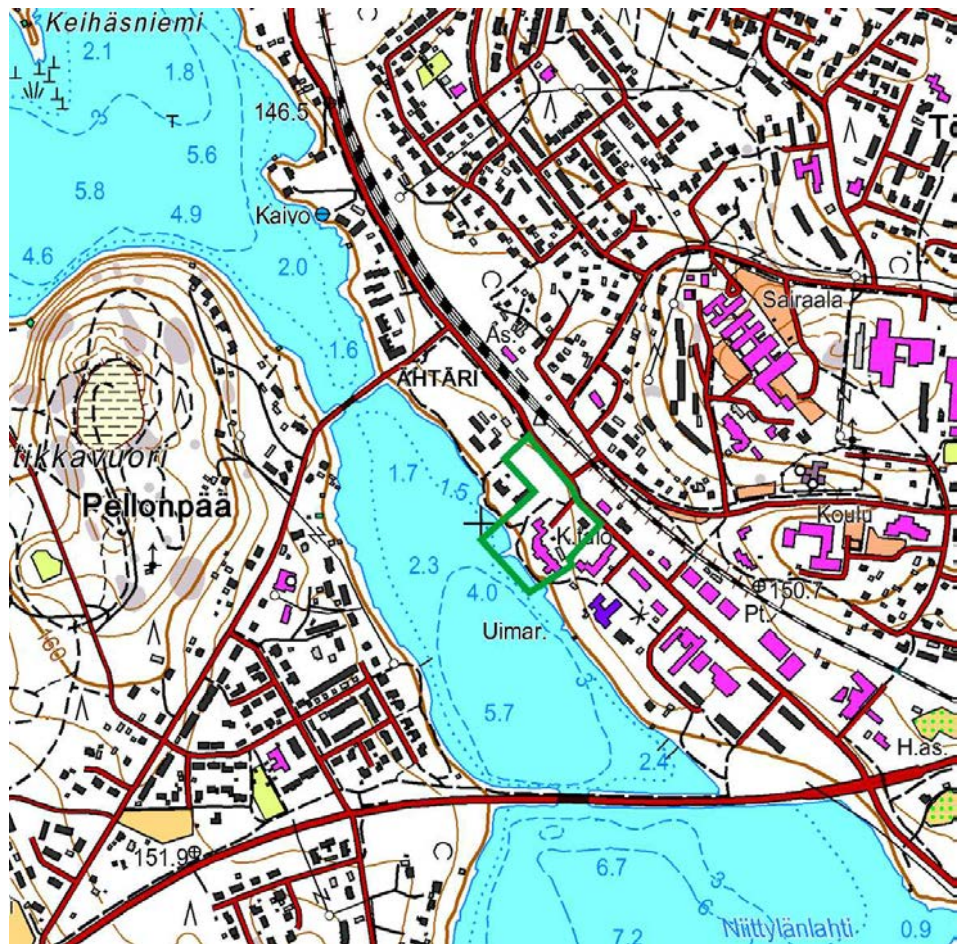
## ÄHTÄRIN KAUPUNKI

# KESKUSTAAJAMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, osakorttelit 3 ja 13

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### Suunnitelman nimi ja suunnittelualue

Suunnitelman nimi on KESKUSTAAJAMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, osakorttelit 3 ja 13. Asemakaavan muutos koskee kortteleita 11 ja 12 sekä osakorttelia 3. Suunnittelualue sijaitsee Ähtärin keskustassa Ostolantien varressa. Alue rajautuu lännessä Ouluveteen. Suunnittelualueen laajuus on noin 2,4 ha. Alueen sijainti on esitetty kuvassa 1 ja rajaus kuvassa 2.



Kuva 1. Alueen sijainti

### Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Ähtärin kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt 16.2.2010 asemakaavamutoksen laatimisesta kortteleihin 12–15. Tavoitteena on ollut tiivistää alueen rakennetta lisäämällä kaupungin ja rakennusliikkeen omistamille rakentamattomille tonteille kerrosalaa ja kerroslukua. Kerrosalaa osoitetaan lähinnä asumiselle, mutta alueelle voi sijoittaa myös palveluja. Rannan käyttöä kehitetään. Kaavoitustyö keskeytyi vuonna 2011 rakennusliikkeen konkurssin vuoksi.

Tarkoituksena on nyt jatkaa asemakaavoitustyötä korttelissa 12 ja muuttaa kaupungin omistuksessa oleva alue asumiselle ja asumiseen liittyville palveluille. Lisäksi tavoitteena on lisätä korttelissa 11 sijaitsevan palvelukeskus Ostolanhovin pysäköintialueita. Samalla tarkistetaan Sahakujan katu-



aluetta ja siihen rajautuvien tonttien rajoja. Rannassa tarkistetaan rantaviivan ja venevalkama-alueen rajaukset.

## Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

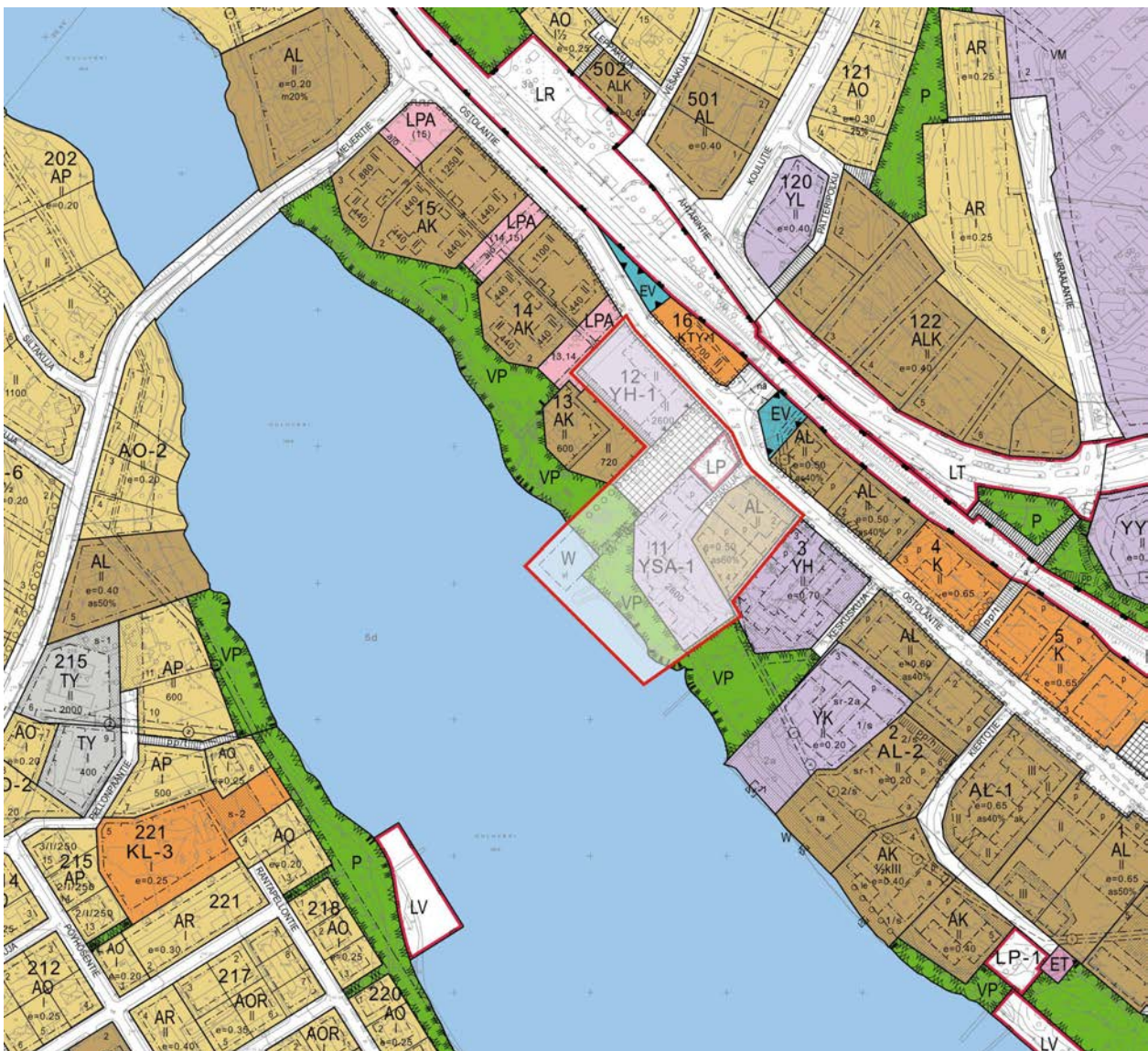
### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa seuraava asemakaava:

73	Sahan alue, korttelit 11–16	LH vahvist. 2.12.1994
79	Sahan alue, korttelit 12 ja 13	LSU vahvist. 7.6.1999
81	Liikekeskus, korttelit 1–2, 4–7 ja osa korttelista 3	KV hyv. 20.3.2000

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), hallinto- ja virastorakennusten korttelialue (YH-1), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen (YSA-1), puistoa (VP), yleistä pysäköintialuetta (LP) sekä vesi- (W) ja torialuetta.

Valtionhallinnossa tapahtuneiden järjestelyiden ja kaupungintalon peruskorjauksen ja laajentamisen johdosta uudelle virastotalolle korttelissa 12 ei ole enää tarvetta ja YH-1-kortteli voidaan osoittaa muuhun käyttöön.



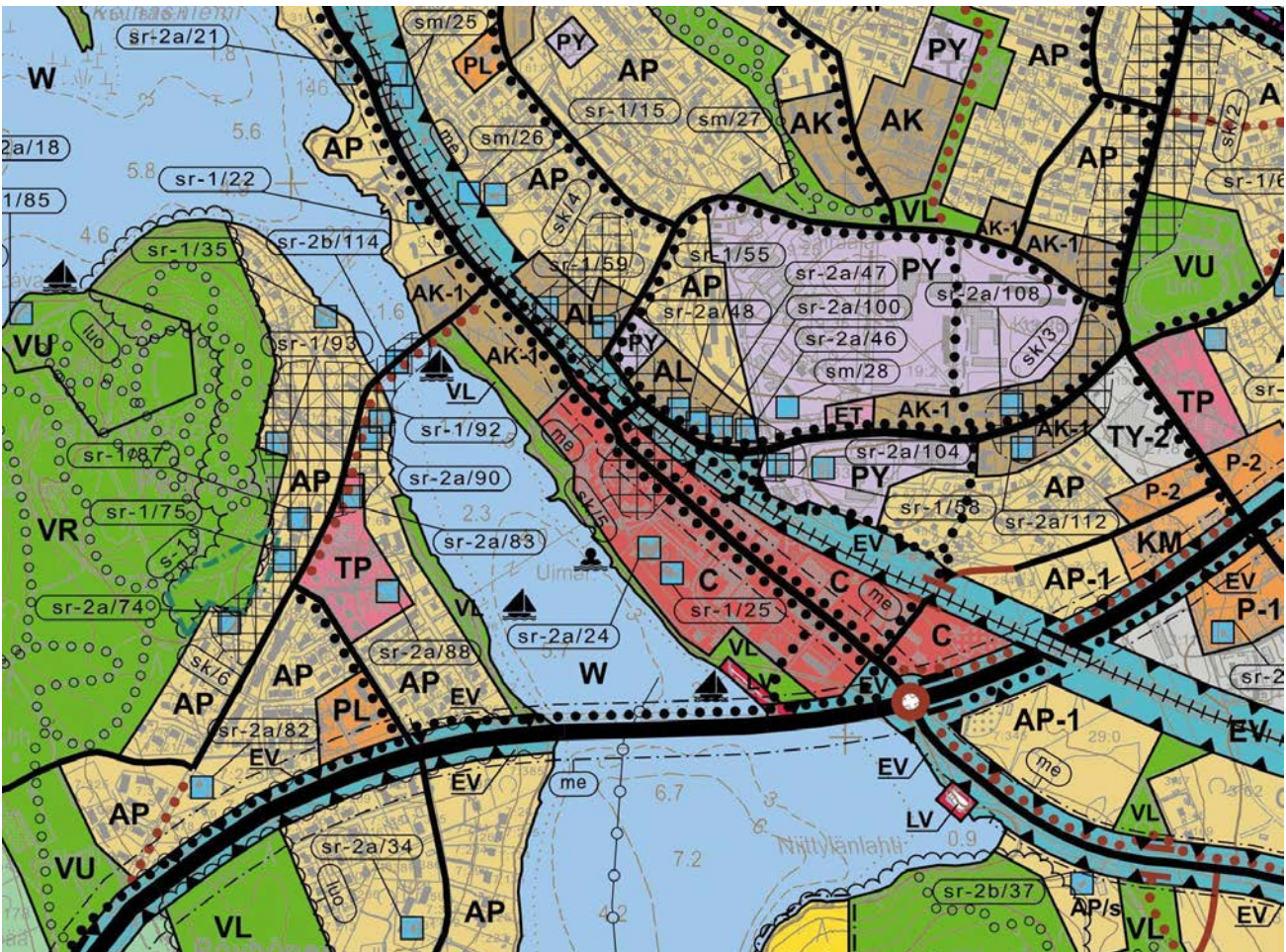
Kuva 2. Ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen rajaus



## Yleiskaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 11.11.2013 hyväksymä Keskustaajaman osayleiskaava. Osayleiskaavassa alue on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C). Rantaan on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL). Alueen kaakkoisosa sijoittuu Ostolantien vanhan rakennuskannan muodostamaan kokonaisuuteen, joka on merkitty kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi (sk-5). Rautatien itäpuolella sijaitseva Ähtärintien alaosa ja asemanseudun vanhan rakennuskannan muodostama kokonaisuus on merkitty kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi (sk-4).

Ostolantien varteen on merkitty olemassa olevat kevyen liikenteen väylät ja keskimääräinen 55 dBA:n ulkomeluvyöhykkeen raja (me).



Kuva 3. Ote Keskustaajaman osayleiskaavasta, KV 11.11.2013

## Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Ähtärin kaupunki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton alueeseen, jolla on voimassa toukokuussa 2005 vahvistettu maakuntakaava. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan vuonna 2001. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, joka liittyy seutukuntakeskuksen keskustatoimintojen alueeseen. Alue rajautuu Mustikkavuoren – Pöyhösenniemen – Kuikanlahden ja Vilelän alueelle osoitettuun kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeään alueeseen. Suunnittelualue sisältyy myös Alavuden, Kuortaneen, Lehdimäen, Töysän ja Ähtärin alueelle osoitettuun matkailun vetovoima-alueeseen (mv).

## Selvitykset ja suunnitelmat

- Raideliikennemeluselvelytys, Suunnittelukeskus Oy 1990
- Meluselvelytys, Ostolantie, Oy Talentek Ab
- Alavuden, Kuortaneen, Töysän ja Ähtärin liikenneturvallisuussuunnitelma, Tiehallinto, Ramboll, 2009
- Osayleiskaavan muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy 2009
- Alavuden, Kuortaneen, Töysän ja Ähtärin liikenneturvallisuussuunnitelma, Tiehallinto, Ramboll 2009
- Täydentävä rakennusinventointi, Pöyry Finland Oy 2010
- Junatärinäselvelytys, Pöyry Finland Oy 2012
- Tontin YH-1/12 pohjatutkimus, perustamistapa- ja pohjatutkimuslausunto, HKM Infra Oy 2011
- Osayleiskaavan luonto- ja liito-oravaselvelytys, Pöyry Finland Oy 2013
- Ähtärin kaupallinen selvitys, Santasalo Ky 2013

## Rakennettu ympäristö

Ostolantien varressa korttelissa 3 sijaitsee vuonna 1950 rakennettu asuin- ja liikerakennus ja korttelissa 11 vanhusten, vammaisten ja pitkäaikaissairaiden palveluasumista ja palveluita tuottava Ostolanhovin palvelukeskus, jossa toimii myös lounasravintola Hovitar. Suunnittelualue rajautuu idässä Ostolantiehen. Ostolantien itäpuolella kulkee rautatie (Seinäjoki – Haapamäki). Suunnittelualue on vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkoston piirissä. Ranta-alueella palvelutalon kohdalla on pumppaamo. Ostolantien varressa on kevyen liikenteen väylä.

Alue rajautuu luoteessa kahteen lähiaikoina rakennettuun ja yhteen rakentamattomaan pienkerrostalontonttiin kortteleissa 13 ja 14 ja etelässä kaupungintalon peruskorjattuun ja laajennettuun rakennuskokonaisuuteen.

Kaupunki omistaa pääosan kaavamutoksen alueesta. Korttelin 3 AL-alue samoin kuin pieni osa nykyisen kaavan YSA-1-alueesta on yksityisomistuksessa.

## Luonnonympäristö

Suunnittelualue rajautuu lännessä Ouluveteen. Rannassa ja kortteleiden 11 ja 13 välissä on valaistu ulkoilupolku ja hoidettu puistoalue. Ostolantien varressa ja puistoalueilla on nuoria puustutuksia. Kaupungintalon rannassa alueen eteläpuolella on uimaranta.

## Kulttuuriympäristön ja luonnonympäristön erityiset kohteet

- Yleiskaavaa varten laaditun muinaisjäännösinventoinnin perusteella alueella ei ole todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä.
- Yleiskaavaa varten laaditun täydentävän rakennusinventoinnin mukaan alueella ei ole todettu rakennetun kulttuuriympäristön erityisiä kohteita, mutta inventoinnin mukaan alueen eteläosassa sijaitseva Laitakarin talo sijoittuu Ostolantien vanhan osan rakennuskulttuurikohteiden muodostamaan yhtenäisenä hahmotettavaan ja ympäristöstään erottuvaan kokonaisuuteen (kaupungintalo, vanha apteekki ja Säästöpankki).
- Alue rajautuu maakunnallisesti merkittävään kulttuurimaisemaan (Mustikkavuori–Villälä–Kuikanlahti–Pöyhösenniemi).
- Osayleiskaavan luontoselvityksen mukaan alueella ei ole erityisiä luonnonympäristön kohteita.

## Vaikutusalue

Alustavasti asemakaavan vaikutusalueeseen kuuluu suunnittelualue lähiympäristöineen.

## Osalliset

### Asukkaat, maanomistajat ja muut osalliset

- Suunnittelualueen kiinteistönomistajat ja asukkaat



- Ähtärin kaupungin asukkaat
- Muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

#### Ähtärin kaupunki

- Kaupunginvaltuusto
- Kaupunginhallitus
- Tekninen lautakunta
- Muut lautakunnat
- Ähtärin Energia ja Vesi Oy

#### Viranomaiset

- Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Etelä-Pohjanmaan liitto
- Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo
- Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos
- Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi, rautatieosasto

#### Yritykset ja yhteisöt

- Ähtärin Palvelutalot ry
- Lounasravintola Hovitar
- Anvia Oyj
- Koillis-Satakunnan Sähkö Oy
- Sonera Oyj
- Ähtärin yrittäjät ry
- Ähtärin yrittäjänaiset ry
- Muut mahdolliset yritykset ja yhteisöt

## Tiedottaminen

Kaavoituksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan ja siihen liittyvän suunnittelumateriaalin nähtävillä olosta tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla, kaupungin internet-sivustolla <http://www.ahtari.fi> sekä Ähtärinjärven uutisnuotta -lehdessä jäljempänä olevan aikataulun mukaisesti. Kaavoitusprosessiin mahdollisesti myöhemmin tulleista oleellisista muutoksista tiedotetaan vastaavasti.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä ja saatetaan tiedoksi lehti-ilmoituksella helmikuussa 2015.

Kaavan nähtävillä olossa kaavoitukseen liittyvä materiaali on nähtävillä Ähtärin kaupungin teknisessä toimistossa, käyntiosoite Ostolantie 17 sekä kaupungin Internet-sivuilla.

## Osallistuminen

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Palautteen tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi osoittaa Ähtärin kaupungin tekniseen toimistoon osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää suunnittelun kuluessa. Osallisella on mahdollisuus saattaa suunnitelman asianmukaisuus alueellisen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) arvioitavaksi neuvottelumenettelyä käyttäen (MRL 64 § ja MRA 31 §).

### Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa tilaisuus mielipiteen esittämiseen (MRA 30 §) järjestetään asettamalla valmisteluaineisto nähtävillä. Tarvittaessa asiasta järjestetään yleisölle suunnattu tilaisuus. Huomautuksia ja mielipiteitä Sahan alueen asemakaavan muutosta koskevissa asioissa voi jättää nähtävillä olon aikana Ähtärin kaupungin tekniseen toimistoon.

## Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa asemakaavan muutosehdotus pidetään julkisesti nähtävänä (MRA 27 §) Ähtärin kaupungin teknisessä toimistossa. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava Ähtärin kaupungille ennen kaavaehdotuksen nähtävillä olon päättymistä (osoite: Ähtärin kaupunki, Kaupunginhallitus, Ostolantie 17, 63700 Ähtäri).

## Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten ohjelmointivaiheen työneuvottelu järjestettiin 4.4.2011. Viranomaisten mielipiteet hankitaan luonnosvaiheessa lausunnotmenettelyä käyttäen. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittavilta viranomaisilta.

## Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

Vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään tehtyjä selvityksiä ja asiantuntijoiden sekä osallisiksi määriteltyjen kannanottoja.

## Kaavoituksen kulku, aikataulut ja päätöksenteko

Vuorovaikutuksen järjestäminen tapahtuu Ähtärin kaupungin toimesta. Kaavan laatiminen tapahtuu konsulttityönä Ramboll Finland Oy:n Seinäjoen toimistossa.

Viranomaisten työneuvottelu	4.4.2011
Kaavoituksen vireilletulo, tiedottaminen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo	kevät 2011
Tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo	alkuvuosi 2015
Mielipiteen esittäminen kaavaa valmisteltaessa (MRA 30 §); Luonnoksen nähtävillä olo, yleisötilaisuus (tarvittaessa), viranomaisten lausunnot / mielipiteet	alkuvuosi 2015
Tekninen lautakunta / Kaupunginhallitus Mielipiteiden käsittely, muutokset kaavaluonnokseen	kevät 2015
Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRA 27 §); Muistutukset ja lausunnot	kevät 2015
Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan	kesä 2015

## Yhteystiedot

Ähtärin kaupunki Tekninen toimi Ostolantie 17 63700 Ähtäri	Kaavoituspäällikkö Kirsi Haapa-aho p. 0400 510 286, 020 125 2600 (keskus) fax (06) 2525 6111 Sähköposti: kirsi.haapa-aho@ahtari.fi
Ramboll Finland Oy Alue- ja kaupunkisuunnittelu Kampusranta 9 C 60320 Seinäjoki	Projektipäällikkö Juha-Matti Märijärvi p. 040 825 6260 Sähköposti: juha-matti.marijarvi@ramboll.fi

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	989 Ähtäri	Täyttämispvm	04.04.2016
Kaavan nimi	Keskustaajaman asemakaavan muutos, Sahan alue, osakorttelit 3 ja 13		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	01.04.2016	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	20.04.2011	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,5414	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,5414

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,5414</b>	<b>100,0</b>	<b>8782</b>	<b>0,35</b>	<b>0,0000</b>	<b>1594</b>
A yhteensä	0,7727	30,4	5982	0,77	0,4150	4194
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5531	21,8	2800	0,51	-0,3812	-2600
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4374	17,2			0,0616	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6711	26,4			0,1065	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,1071	4,2			-0,2019	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,5414</b>	<b>100,0</b>	<b>8782</b>	<b>0,35</b>	<b>0,0000</b>	<b>1594</b>
<b>A yhteensä</b>	0,7727	30,4	5982	0,77	0,4150	4194
AL	0,3964	51,3	1982	0,50	0,0387	194
AK-1	0,3763	48,7	4000	1,06	0,3763	4000
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,5531	21,8	2800	0,51	-0,3812	-2600
YH-1					-0,3763	-2600
YSA-1	0,5531	100,0	2800	0,51	-0,0049	
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,4374	17,2			0,0616	
VP	0,4374	100,0			0,0616	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,6711	26,4			0,1065	
Kadut	0,0549	8,2			0,0137	
Katuauk./torit	0,0524	7,8			-0,2066	
LV	0,2135	31,8			0,2135	
LP					-0,0889	
LPA					-0,1755	
LPA-1	0,1748	26,0			0,1748	
LPA-2	0,1755	26,2			0,1755	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>	0,1071	4,2			-0,2019	
W	0,1071	100,0			-0,2019	