

Vastaanottaja  
**Kuortaneen kunta**

Asiakirjatyyppi  
**Asemakaavan selostus**

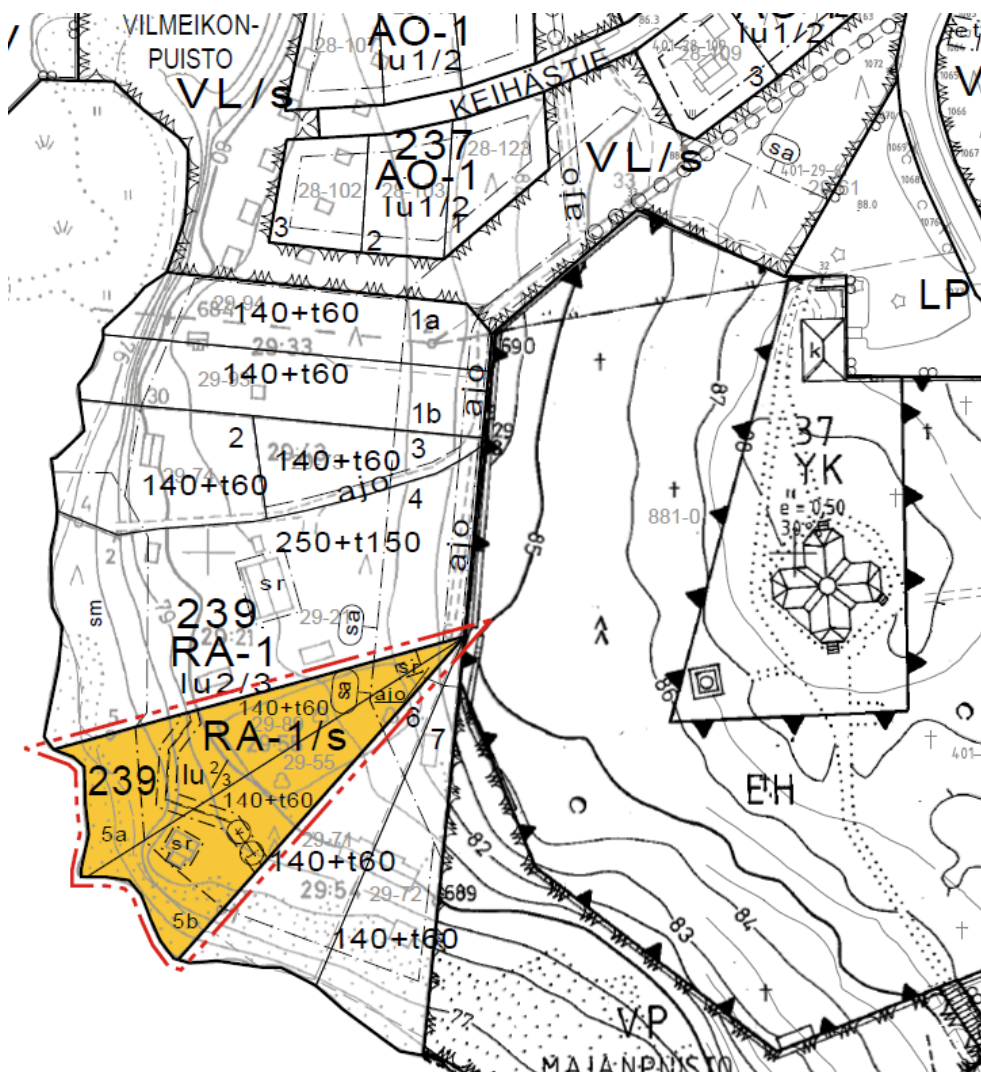
Päivämäärä  
**23.5.2024**

Työnumero  
**1510068933**

# KUORTANEEN KUNTA

## KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS

### VILMEIKÖNRANNAN ALUE, OSAKORTTELI 239



Päivämäärä **23.5.2024**  
Laatija **Päivi Märjenjärvi, Anne Koskela, Tanja Tarkkanen**  
Tarkastaja **Juha-Matti Märijärvi**  
Kuvaus **Asemakaavan selostus**

Viite **1510068933**

## 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	11
3.2	Suunnittelutilanne	11
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>14</b>
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	14
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet	15
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	15
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	15
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>21</b>
5.1	Kaavan rakenne	21
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3	Aluevaraukset	21
5.3.1	Korttelialueet	21
5.4	Kaavan vaikutukset	21
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
5.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	22
5.7	Nimistö	22
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>23</b>

## SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

**Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

**Liite 2. Asemakaavan seurantalomake**

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

- 1978 Rakennuskelpoisuus, maaperäkartta, Suunnittelukeskus Oy.
- 2003 Kasvillisuuskarttoitus, FM Anu Kotola, Ympäristötekniikan Insinööritoimisto Jami Aho.
- 2004 Vesihuollon kehittämissuunnitelma, SCC Viatec.
- 2004 Osayleiskaavan luontoselvitys, Pöyry Environment Oy.
- 2006 Kuortaneen keskustan ja Mäyryn osayleiskaava-alueen rakennettu kulttuuriympäristö, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo.
- 2007 Muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy.
- 2009 Alavuden Kuortaneen, Töysän ja Ähtärin liikenneturvallisuussuunnitelma, Tiehallinto, Ramboll.
- 2009 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto.
- 2022 Etelä-Pohjanmaan virkistysalueselvitys, Etelä-Pohjanmaan liitto.
- 2022 Museoviraston rakennusperintörekisteri,  
[https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/rapea/read/asp/r\\_default.aspx](https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/rapea/read/asp/r_default.aspx)
- 2024 Museoviraston muinaisjäännösrekisteri,  
[https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r\\_kohde\\_det.aspx?KOHDE\\_ID=300010002](https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=300010002).

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

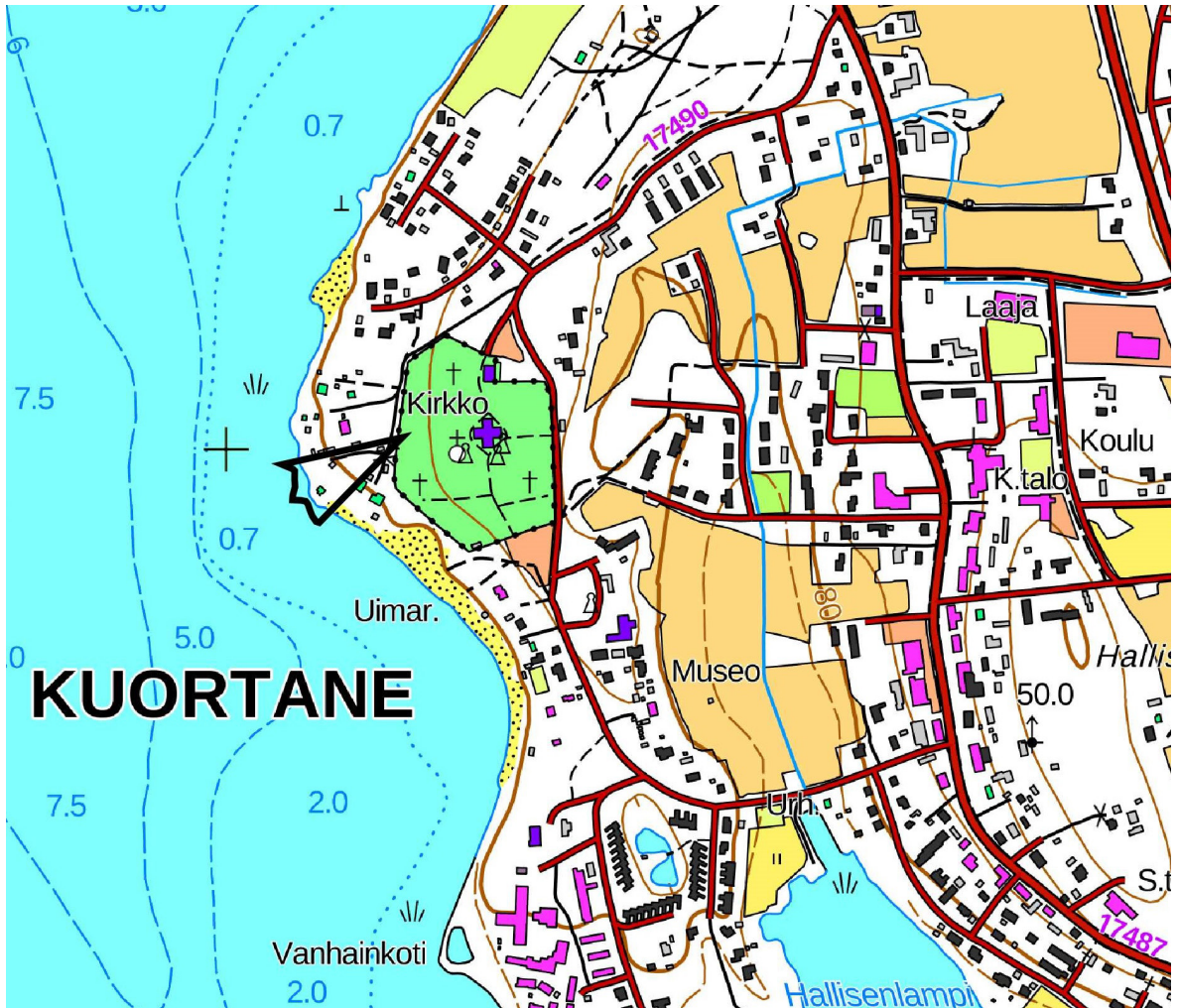
Asemakaavan selostus, joka koskee 23.5.2024 päivättyä kaavaehdotuskarttaa.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 239 tonttia 5.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelin 239 tontit 5a ja 5b.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaava-alue sijoittuu Kuortaneen keskustan länsiosaan Vilmeikönrannan alueelle. Alue rajautuu länsipuolelta Kuortaneenjärveen ja itäpuolelta hautausmaa-alueeseen. Suunnittelualueen laajuus on noin 0,6 ha.



Kuva 1. Alueen sijainti (peruskartan lähde: MML 2022).

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS, VILMEIKÖNRANNAN ALUE, OSAKORTTELI 239. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on jakaa korttelin 239 tontti 5 kahteen osaan jo muodostetun kiinteistöjaon mukaisesti ja samalla tarkistaa tonttien rakennusoikeus. Yksityinen maanomistaja on tehnyt aloitteen kaavamuutoksesta.

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kuortaneen ympäristölautakunta päätti huhtikuussa 2021 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa kesäkuussa 2022. Kaavaehdotus asetettiin \_\_\_\_kuussa \_\_\_\_ valmisteluaineistoinen virallisesti nähtäville. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_\_\_kuussa \_\_\_\_.

### 2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu loma-asuntojen (RA-1/s) korttelialuetta. Kaavassa on annettu määräyksiä mm. rakennustavan ja puuston säilyttämisen sekä alimman rakentamiskorkeuden osalta.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijoittuu Kuortaneen keskustan länsiosaan kirkon alueen länsipuolelle Kuortaneenjärven ranta-alueelle.



**Kuva 2. Ilmakuva alueelta ja suunnittelualueen rajaus keskivedenkorkeuden perusteella (ilmakuvan lähde: MML/2021).**

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### **Maisemakuva**

Alue on säilyttänyt metsäisen ilmeen rakentamisesta huolimatta. Kankaan alueelle antaa oman leimansa komea mäntypuusto, miellyttävä kangasmaasto ja puunrunkojen välistä pilkahteleva Kuortaneenjärven maisema.

##### **Luonnonolot**

Suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä. Rannat ovat jyrkkiä. Maasto suunnittelualueella vaihtelee noin välillä +76,0...+84,0 m. Kuortaneenjärven vesipinta oli vuonna 2002 tasolla +75,6 m.

### *Pintavedet*

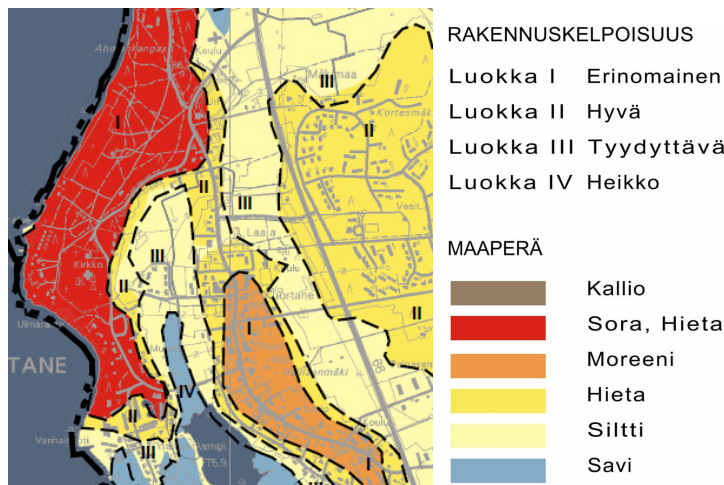
Suunnittelualue sijoittuu Kuortaneenjärven ranta-alueelle. Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on 18.1.2012 antanut lausunnon tulvakorkeuksista ja alimmista rakentamiskorkeuksista Kuortaneenjärvellä kerran 100 vuodessa esiintyville tulville. Lausunnon mukaan Kuortaneenjärven tulvakorkeus on N60-tasossa noin +77,80 m ja alin suositeltava rakentamiskorkeus N60-tasossa +78,20 m. Alimmalla suositeltavalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan korkeutta, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.

### *Luontoselvitys 2004*

Kuortaneen keskustan ja Mäyryn osayleiskaavoituksen yhteydessä on laadittu luontoselvitys vuonna 2004. Selvityksen mukaan suunnittelualueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka tulisi huomioida kaavoituksessa. Suunnittelualueella ei myöskään havaittu uhanalaisia lajeja.

### *Maaperä ja rakennettavuus*

Alueelta laaditussa maaperäkartassa (Suunnittelukeskus 1979) on esitetty maaperän rakennettavuusluokitus yleispiirteisesti. Alue on sora- ja hiekkaharjua, perustamisolosuhteet ovat hyvät.



**Kuva 3. Maaperäkartta (Suunnittelukeskus Oy 1979).**

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### **Yhdyskuntarakenne**

Alue sijoittuu Kuortaneen keskustan länsiosaan Vilmeikönrannan alueelle. Alue rajautuu länsipuolelta Kuortaneenjärveen ja itäpuolelta hautausmaa-alueeseen.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuskanta**

Suunnittelualueella sijaitsee loma-asunnon pihapiiri, jonka rakennukset sijoittuvat nykyään kahdelle eri kiinteistölle. Eteläisemmän kiinteistön ranta-alueella sijaitseva vanha mökki on tarkoitus säilyttää. Pohjoisemmalla kiinteistöllä sijaitsee vanha autotalli sekä pieni sauna.



**Kuva 4. Tie alueelle ja tien varren puustoa. Hautausmaa sekä kiviaita sijoittuvat korkeammalle maastossa kuin rantatontit (Ramboll Finland Oy 05/2022 ja 08/2023).**





**Kuva 5. Näkymä hautausmaalta suunnittelualan suuntaan, loma-asuntojen pihapiirit peittyvät kiviaidan ja kasvillisuuden taakse (Ramboll Finland Oy 08/2023).**



**Kuva 6. Suunnittelualan rantatörmää (Ramboll Finland Oy 08/2023).**



**Kuva 7. Suunnittelualan rantatörmän suuntaan naapuritontin rannasta, rantarakentaminen peittyi kasvillisuuden taakse järveltä katsoen (Ramboll Finland Oy 08/2023).**

### RKY 2009

Alue sijoittuu Kuortaneen kirkon ja kirkonseudun valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön (RKY 2009):

*"Kuortaneen kirkonmäki kirkkoineen, tapuleineen kirkkotarhoineen ja toimituskappeliksi muutettuine kruununmakasiineineen on poikkeuksellisen hyvin säilynyt eteläpohjalainen kirkkomiljöö Kuortaneenjärven rantaa seuraavalla mäntykankaalla. Kuortaneen kirkko kuuluu pohjalaisten kaksikymmentäneljäkulmaisten 1700-luvun loppupuolen ristikirkkojen joukkoon ja se on rakennettu kuuluisan eteläpohjalaisen kirkonrakentajan Antti Hakolan johdolla. Puisen ristikirkon paanukaton keskellä kohoaa kaksiosainen sipuliin päättyvä torni. Seinien ponttilautaverhous ja ikkunat ovat 1890-luvulta. Avara sisätila on vastaavalla tavalla uusittu. Olof Häggblomin johdolla rakennettu kolmikerroksinen kellotapuli vuodelta 1831 edustaa monimuotoisuudessaan kansanomaista empirearkkitehtuuria. Suuri tiilinen Intendenttikonttorissa suunniteltu kruununmakasiini 1850-luvulta on muutettu 1980-luvulla siunauskappeliksi. Kuortaneenjärven mäntymetsää kasvavan rannan asuin- ja huvilarakennukset on rakennettu pääosin 1930–1950-luvulla."*



**Kuva 8. Kuortaneen kirkko ja kirkonseutu, RKY 2009.**

### Kirkkolaki

Suunnittelualan läheisyyteen hautausmaan keskelle sijoittuvat Kuortaneen kirkko, tapuli ja kruununmakasiini (siunauskappeli) on suojeltu kirkkolaila. Rakennusperintörekisterin mukaan Kuortaneenjärven rajautuva Kuortaneen kirkonmäki on vaikuttavan komea eteläpohjalainen kirkkomiljöö kirkkoineen, tapuleineen, kirkkotarhoineen ja toimituskappeliksi muutettuine kruununmakasiineineen.

Lähde: Rakennusperintörekisteri.

### Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2006

Osayleiskaavaa varten laaditun rakennetun kulttuuriympäristöselvityksen (2006) mukaan suunnittelualueella ei ole erityisiä kohteita. Kulttuuriympäristöselvityksessä mainitaan alueelta muuna kohteena Hiekkarannan vapaa-ajan asuinrakennus (1900) sekä talousrakennus (1930-l). Suunnittelualan pohjoispuolella olevalla kiinteistöllä sijaitsee rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti paikallisesti arvokas Hiekkarannan huvilarakennus vuodelta 1934.

### Rakennusinventointi 2024

Suunnittelualueelta ja lähiympäristöstä laadittiin rakennusinventointi (Ramboll Finland Oy 2024), joka tehtiin museon, kunnan ja kaavan laatijoiden edustajien elokuussa 2023 yhdessä käymän maastokäynnin pohjalta. Inventoinnissa annettiin suosituksia kulttuuriympäristön huomioimisesta asemakaavassa. Suunnittelualueella sijaitsevalle 1930-luvulla rakennetulle autotallille suositeltiin kulttuurihistorialliset arvot säilyttävää merkintää ja vuonna 1932 rakennetulle lomarakennukselle kulttuurihistorialliset arvot palauttavaa ja säilyttävää merkintää. Kirkon kiviaidan viereinen sakraalivyöhyke suositeltiin edelleen säilytettäväksi luonnontilaisena alueena. Kuortaneen kirkon ja kirkonseudun valtakunnallisesti arvokkaalle alueelle suositellaan aluemerkitä (/s), joka turvaa alueen kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymisen.



**Kuva 9.** Vasemmalla autotalli, keskellä loma-asunto ja oikealla kuva tieyhteydestä sakraalivyöhykkeellä (Ramboll Finland Oy 08/2023).

### Muinaisjäännökset

Osayleiskaavaa varten laaditun muinaijäännösselvityksen (2007) sekä muinaijäännösrekisterin perusteella alueella sijaitsee kiinteä muinaijäännös.

*2 Matkailumaja (300010002)*

Kivikautinen asuinpaikka rantatörmällä. Inv. 2007

*Järven rantahietikolta vajaan metrin korkuisen rantatörmän taitteesta on kerätty löytöjä 1960-luvulta lähtien. Alueella ei ole tehty kaivaustutkimuksia. Paikka on tulvavesien vaivaamaa ja rikkomaa, entistä matkailumajan aluetta. Koordinaattien kohdalta on inventoinnin yhteydessä vuonna 1982 tehty runsaasti havaintoja asuinpaikasta. Vuoden 2007 osayleiskaavatyöhön liittyneessä inventoinnissa paikalta ei kuitenkaan saatu lisähavaintoja. Tällöin tehty asuinpaikan raja-  
rajaus on arvio, eikä kohteen säilyneisyydestä ole tarkkaa tietoa. Periaatteessa on mahdollista, että löydöt ovat peräisin aikojen kuluessa sortuneen jyrkemmän törmän päältä.*



**Kuva 10.** Matkailumajan kivikautisen asuinpaikan aluerajaus (Kyppi.fi 04/2022).

*Tarkistuskäynti 2023*

Suunnittelualueelle aiempien selvitysten mukaan osittain ulottuva osa kivikautisesta asuinpaikasta on tarkistettu Seinäjoen museon arkeologin toimesta. Muinaijäännösrekisteriin on kirjattu: "asemakaavan muutoksen vuoksi 11.10.2023 tehty tarkastus, jossa selvitettiin (kairaus t-piikillä, koekuopat 50 x 50 cm) kivikautisen asuinpaikan ulottumista kiinteistöille 300-401-29-89 ja 300-401-29-55. Ei havaintoja muinaijäännöksestä".

Lähde: Muinaijäännösrekisteri 6.5.2024.

### Palvelut

Alue sijoittuu Kuortaneen keskustan länsireunaan.

### Asuminen/loma-asuminen

Suunnittelualue sijoittuu loma-asuntoalueen keskelle ja alueella on loma-asunnon pihapiiri. Alueella on sallittua myös ympärivuotinen asuminen.

### Virkistys

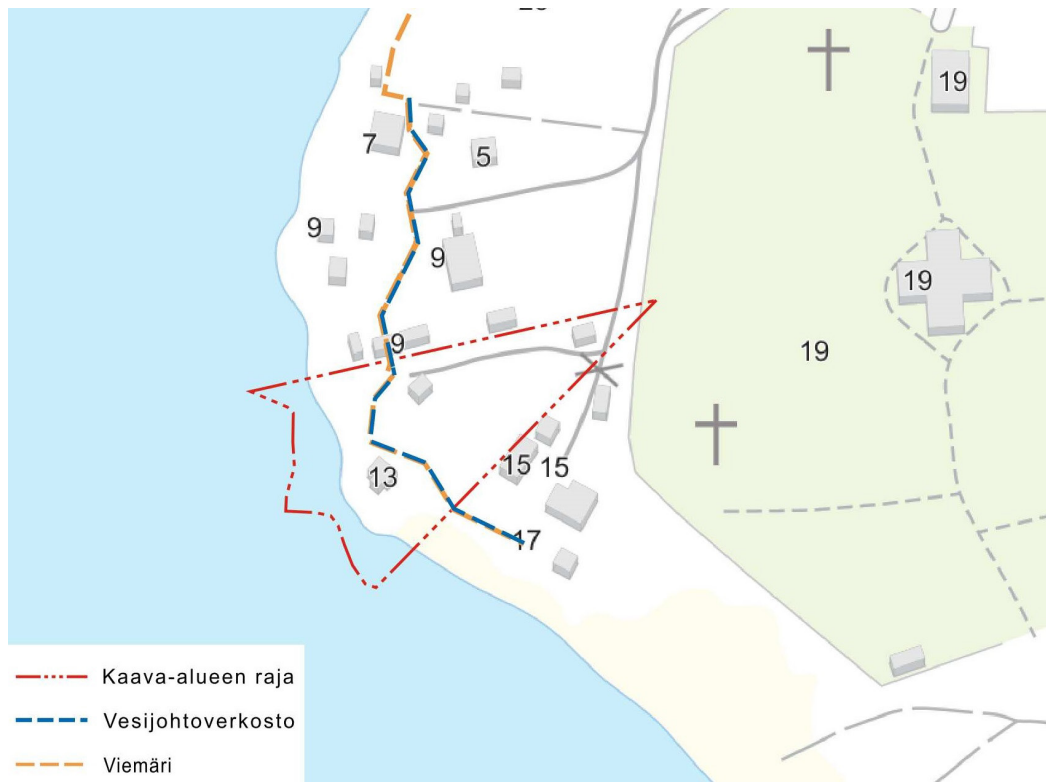
Kuortaneenjärven jäällä on talvisin 13,4 km ja 18 km latureitit.

### Liikenne

Alueelta on ajoyhteys Aurinkorannantien ja Keihästien kautta Kirkkotielle.

### Tekninen huolto

Suunnittelualueen poikki kulkee vesi- ja viemärijohto.



**Kuva 11. Tekniset verkostot alueella (Taustakartta 2023 MML).**

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

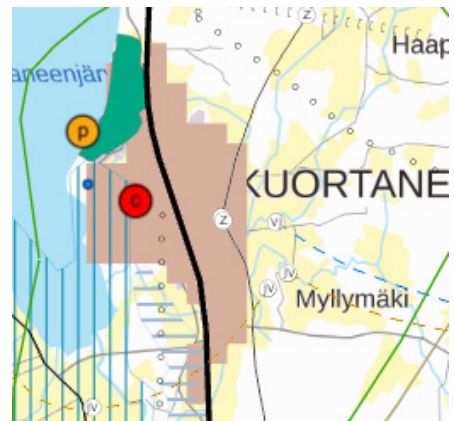
### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

### Maakuntakaava

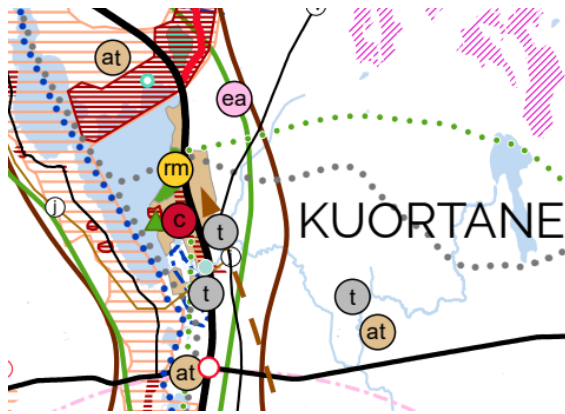
Kuortaneen kunta kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton alueeseen, jolla on voimassa 23.5.2005 vahvistettu maakuntakaava. Tuulivoimaa käsittelevä **vaihemaakuntakaava I** on vahvistettu 31.10.2016. Kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja käsittelevä **vaihemaakuntakaava II** on tullut voimaan 11.8.2016 ja kauppaa ja keskustatoimintoja käsittelevä **vaihemaakuntakaavan II muutos** 21.4.2020. Turvetuotantoa, suoluonnon suojelua, bioenergiaa, puuterminaaleja ja puolustusvoimien alueita käsittelevä **vaihemaakuntakaava III** on tullut voimaan 23.8.2021.

**Kuva 12. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä.**



### Maakuntakaavaehdotus 2050

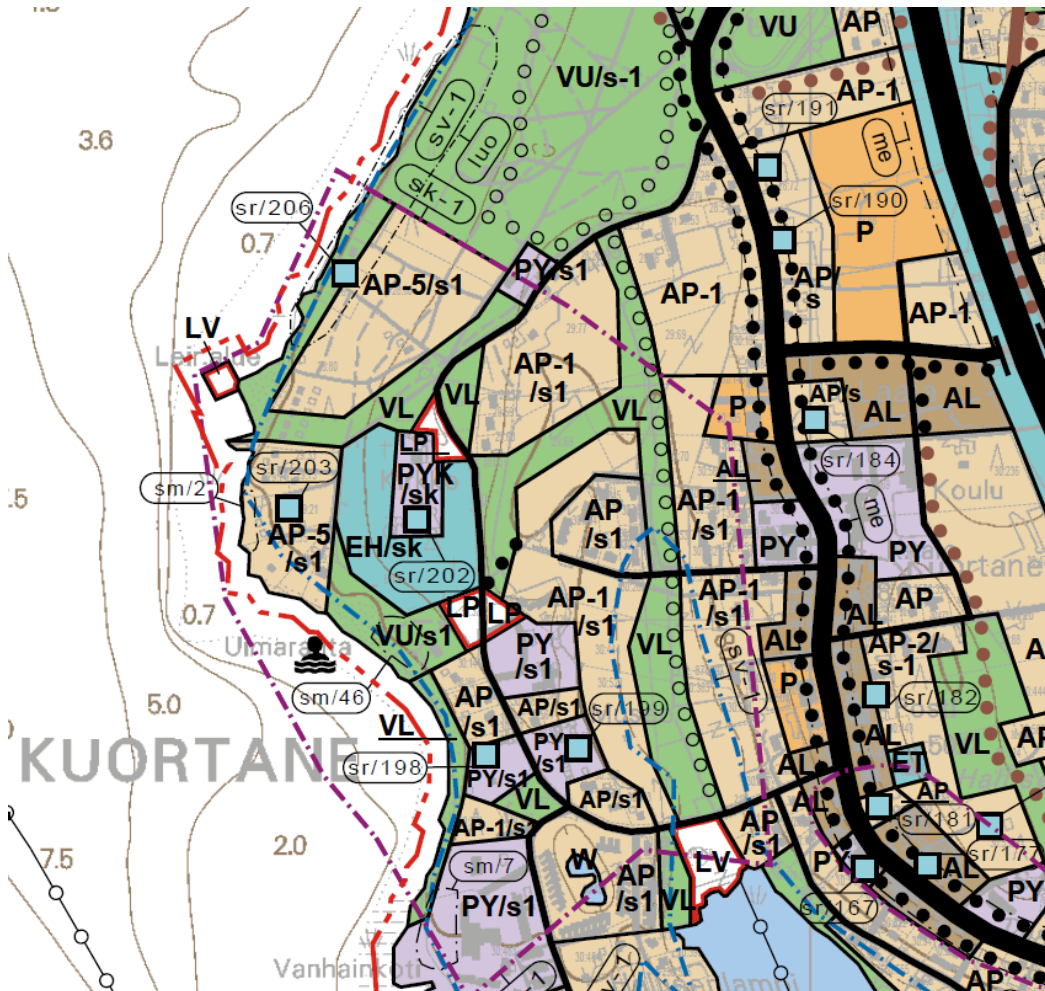
Etelä-Pohjanmaan maakuntahallitus päätti marraskuussa 2021 käynnistää maakuntakaavan uudistamisen. Kaavaehdotus oli nähtävillä 5.4.–13.5.2024. Tavoitteena on, että maakuntavaltuusto hyväksyy uuden maakuntakaavan vuonna 2024.



Kuva 13. Ote maakuntakaavaehdotuksesta 2050.

### Yleiskaava

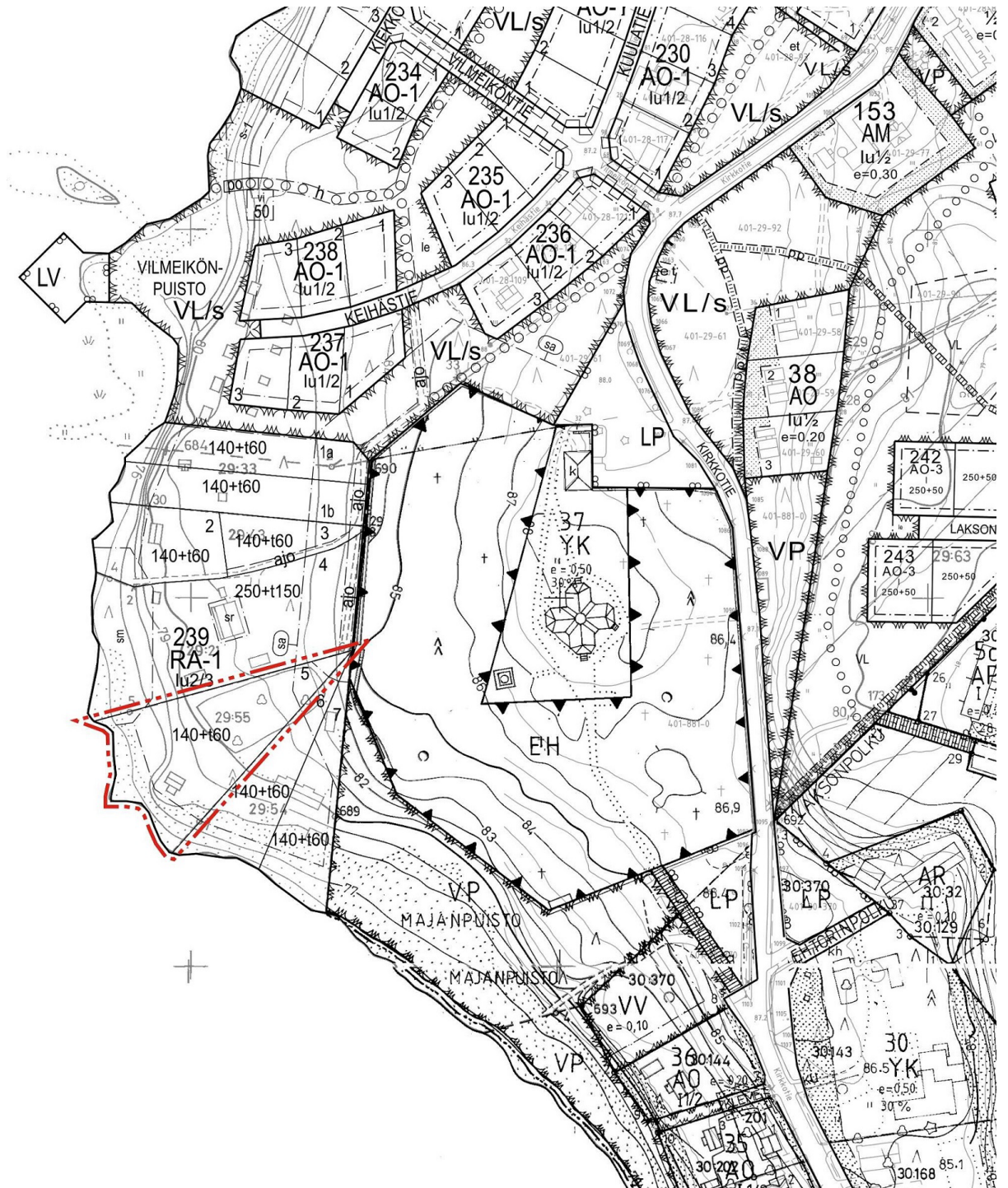
Kaavoitettavalla alueella on voimassa Keskustan ja Mäyrin osayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.11.2008.



Kuva 14. Ote osayleiskaavasta KV 13.11.2008.

### Asemakaava

Suunnittelualue sijoittuu 23.2.2011 hyväksytyyn asemakaavan alueelle.



**Kuva 15. Ote asemakaavojen yhdistelmästä sekä suunnittelualueen alustava rajaus.**

### Rakennusjärjestys

Kuortaneen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2022.

### Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartan suunnittelualueelle on laatinut Maa ja Vesi Oy vuonna 1982, pohjakartta on hyväksytty 27.4.1983, joitakin täydennyksiä on tehty myöhemmin. Suunnittelualueen kiinteistöjako perustuu Maanmittauslaitoksen ajantasaisiin tietoihin.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta muuttaa korttelin 239 tontti 5 kahteen osaan jo muodostetun kiinteistöjaon mukaisesti ja samalla tarkistaa tonttien rakennusoikeus.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kuortaneen ympäristölautakunta on tehnyt 20.4.2021 § 24 päätöksen asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoitustyö käynnistettiin keväällä 2022 Ramboll Finland Oy:ssä.

Yksityinen maanomistaja on tehnyt aloitteen kaavamuutoksesta. Kunta on tehnyt kaavoitussovimuksen maanomistajan kanssa.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Kaavoitustyötä varten laadittiin 1.6.2022 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa osallisiksi määriteltiin alueen ja lähiympäristön asukkaat, maanomistajat ja kiinteistönomistajat, kunnanvaltuusto, kunnanhallitus, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, muut lautakunnat, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Etelä-Pohjanmaan Liitto, Seinäjoen museot, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos, Elenia Verkko Oy, Kuuskaista, Elisa Oyj, Telia Oyj, mahdolliset muut yritykset ja yhteisöt sekä muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat.

#### ***Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma***

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhteydessä.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti laatimisvaiheen materiaaleineen nähtävillä 23.6.–21.8.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saatiin neljä lausuntoa. Mielipiteitä ei saatu.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä \_\_.\_\_.–\_\_.\_\_.\_\_ välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.
- Kunnanhallitus päätti kokouksessaan \_\_.\_\_.\_\_ esittää asemakaavaa kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_.\_\_.\_\_.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Alueelle on tehty 31.8.2023 maastokatselmus museon edustajien, kunnan ja kaavan laatijoiden kesken. Muuten viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyllä. Maastokäynnillä tutustuttiin alueen rakennuskantaan sekä keskusteltiin mm. seuraavista asioista:

- Muinaisjäännösalueen laajuus ja selvitystarve. Järven itärannan tuntumassa on kerätty löytöjä rantahietikolta 1960-luvulta lähtien. Alueelta on tehty arkeologisia inventointeja ja viimeisin yleiskaavan laatimisen yhteydessä vuonna 2007, jolloin todettiin asemakaavamuutoksen alueelle vähäisesti ulottuvan rajauksen olevan arvio. Sovittiin, että museo tutkii kaavamuutosalueen arkeologiaa kuluvan syksyn aikana.
- Rakennuskannan inventointitarve, inventointiin on syytä sisällyttää myös lähikiinteistöjen rakennuskantaa. Kunta ohjelmoi inventoinnin katselmuksen pohjalta.
- Hautausmaan vieressä olevaan kiviaitaan liittyen todettiin, että tien toisella puolella on tilaa lumen kasaamiseen ja kiviainan ja tien väliin jää suoja-alueita sekä puustoa.
- Rakennusten maisemavaikutuksia tarkasteltiin ja maaston todettiin viettävän järveen päin, jolloin rakennukset jäävät kiviainan lakea matalammalle ja rakennukset erottuvat hautausmaan maisemasta vain vähäisesti puuston seasta.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### **Kunnan asettamat tavoitteet**

Kunnan tavoitteena on mahdollistaa korttelin 239 tontin 5 jakaminen kahteen osaan jo muodostetun kiinteistöjaon mukaisesti.

#### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

##### *Maakuntakaava*

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualue kuuluu maaseudun kehittämisen kohdealueeseen, mk-2 (kulttuuriympäristön, maatalouden ja elinkeinojen yhteensovittaminen) sekä matkailun vetovoima-alueeseen, mv (liikunta ja urheilu, huippu-urheilu). Alue sijoittuu Kuortaneen keskustan taajamatoimintojen alueen länsireunalle. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa Kuortaneen kirkonseudun valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön (RKY 1993), joka on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeänä alueena.

##### *Maakuntakaavaehdotus 2050*

Maakuntakaavaehdotuksessa suunnittelualue sijoittuu Kuortaneen taajamatoimintojen alueelle. Lisäksi suunnittelualue sijoittuu Kuortaneen kirkon ja kirkonseudun valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) ja Kuortaneen matkailun ja virkistysalueen kehittämisvyöhykkeelle sekä Kuortaneenjärven ympäristön kyläasumisen ja maaseudun kehittämisen ydinvyöhykkeelle. Kirkkorannan uimaranta suunnittelualueen eteläpuolella on merkitty virkistyskohteena.

##### *Osayleiskaava*

Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-5/s1), jonka kaavamääräyksen mukaan: Alueen tarkempi käyttötarkoitus ratkaistaan asemakaavalla. Alue varataan 1–2-asuntoisten pientalojen tai loma-asuntojen rakentamiseen. Kuortaneen kirkonseudun valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö (RKY 1993) on merkitty taajamakuvallisesti arvokkaana alueena (sk-1). Suunnittelualueen pohjoisosaan ulottuu vähäiseltä osin muinaismuistoalue (sm/2), Entinen matkailumaja. Alueen poikki on merkitty tulva-alueen likimääräinen rajaus (sv-1).

Lähiympäristöön on osoitettu mm. pientalovaltaisia asuntoalueita (AP-5/s1), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU/s-1), lähivirkistysaluetta (VL), venesatama (LV), hautausmaa-alueita (EH/sk) sekä eteläpuolelle uimarannan kohdemerkintä. Lähiympäristöön on merkitty myös Hiekkarannan kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde (sr/203).

##### *Asemakaava*

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle ja lähiympäristöön on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1), jolla sallitaan ympärivuotinen asuminen. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla puuta. Lähiympäristöön on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu lisäksi erillispienalojen korttelialueita (AO-1) ja kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK), virkistysalueita (VL/s, VP, VV), venevalkama (LV) ja hautausmaa-alue (EH).

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

Alueen sijoittuminen Kuortaneen kirkon ympäristöön sekä tulva-alueelle huomioidaan kaavoituksessa.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

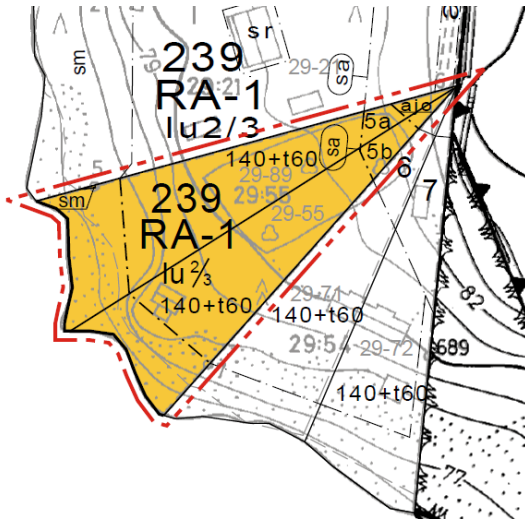
### 4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

#### **Kaavaluonnos 1.6.2022**

Alueelta laadittiin lähtötietojen, esitettyjen tavoitteiden ja käytyjen keskustelujen perusteella kaavaluonnos, joka on päivätty 1.6.2022. Luonnoksessa alueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialueelle (RA-1) kaksi ohjeellista tonttia: 5a ja 5b. Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä 23.6.–21.8.2022. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin Seinäjoen museoilta, Etelä-Pohjanmaan liitolta, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-



liikenne- ja ympäristökeskukselta sekä kunnanhallitukselta. Etelä-Pohjanmaan liitolla ja kunnanhallituksella ei ollut huomautettavaa kaavamuutoksesta.



Kuva 16. Ote kaavaluonnoksesta 1.6.2022.

### Lausunnot

**Seinäjoen museoiden alueellinen toiminta** toteaa, että alue rajautuu Kuortaneen kirkon sekä kruunumakasiinin ympäristöön, jotka on suojeltu kirkkolaililla. Alue kuuluu myös valtakunnallisesti merkittävään Kuortaneen kirkon ja kirkonseudun rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Kuortaneenjärven rajautuva Kuortaneen kirkonmäki on komea ja poikkeuksellisen hyvin säilynyt eteläpohjalainen kirkkomiljöö, johon kuuluu kirkon, siunauskappelin ja tapulin lisäksi myös kirkkotarha kivialtointeen. Ympäristö on järven ranta ja sitä reunustavaa mäntyvaltaista kangasmetsää. Kuortaneenjärven rannan asuin- ja huvilarakennukset on rakennettu pääosin 1930–1950-luvulla. Museo huomauttaa, että kirkon kirkkolakiin perustuvaa suojelua ei huomioida osallistumis- ja arviointisuunnitelman lähtökohdissa, eikä selostuksen lähdeaineistossa, joihin tulee lisätä Museoviraston ylläpitämä Rakennusperintörekisteri. Museolla ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan muuta huomautettavaa.

Maakuntakaavassa (2005) Kuortaneen kirkonmäki on valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde (vk). Lisäksi alue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää Lapuanjoen kulttuurimaiseman ja Kuortaneenjärven ja Kuhajärven ympäristöä (ma). Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan kulttuuriympäristön ja maiseman arvot on otettava alueella huomioon siten, että varmistetaan näihin liittyvien arvojen säilyminen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2008 hyväksytty Keskustan ja Mäyrän osayleiskaava, jossa alue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP-5/s1). Kaavamääräyksen mukaan alueen tarkempi käyttötarkoitus ratkaistaan asemakaavalla. Alue on yleiskaavassa varattu 1–2-asuntoisten pientalojen tai loma-asuntojen rakentamiseen. Merkinnällä /s1 alue osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöalueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Alueen asemakaavoituksessa tulee turvata kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja taajamakuuvan säilyminen. Lisäksi asemakaavassa tulee ohjata rakennusten ja rakennelmien rakennustapaa ja sijoittamista. Alueen arvokas mäntytuusto tulee rakentamisessa säilyttää siten, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu. Uudisrakentamisen sijoittamisessa tulee huomioida kulttuuriympäristön kannalta arvokkaiden rakennusten aseman säilyminen. Uudisrakentaminen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävät muutokset on sovitettava kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan. Alueen lähiympäristössä on lisäksi urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU/s-1), jolla ympäristö säilytetään. Alueella on erityisiä luontoon ja maisemaan liittyviä arvoja, jotka tulee huomioida aluetta koskevissa suunnitelmissa ja rakentamisessa. Itäpuolella on hautausmaa-alue (EH/sk) ja kirkko (sr/202), eteläpuolella uimaranta sekä pohjoispuolella Hiekkarannan kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde (sr/203). Vuonna 2006 osayleiskaavaa varten laaditun kulttuuriympäristöselvityksen tietojen mukaan Hiekkarannan vapaa-ajan asuinrakennus on vuodelta 1900 ja sen talousrakennus 1930-luvulta. Hiekkarannan huvilarakennus on arvotettu paikallisesti rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi.

Alueella on voimassa Vilmeikönrannan asemakaava, jossa suunnittelualue ja lähiympäristöä on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1). Pohjoispuolen tontilla 4 sijaitsee sr-merkitty

kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Vuoden 1986 Keskustan asemakaavassa alueen itäpuoli on kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK), puistoa (VP) ja hautausmaan (EH)-aluetta.

Suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä. Selostuksen mukaan alueella sijaitsee loma-asunnon pihapiiri, jonka eteläisemmän kiinteistön ranta-alueella sijaitsee vapaa-ajan rakennus, joka on tarkoitus säilyttää. Pohjoisemmalla kiinteistöllä sijaitsee vanha talusrakennus sekä pieni sauna. Kaava-aineistossa ei ole selvitystä alueen ja sen viereisten tonttien nykyisestä rakennuskannasta ja niiden arvoista. Kaava-aineistoa tulee täydentää inventoimalla nämä rakennukset.

Suunniteltu kaavamuutos jakaa korttelin 239 tontin 5 tontteihin 5 a ja 5 b jo muodostetun kiinteistöjaon mukaisesti. Samalla on tarkoitus tarkistaa tonttien rakennusoikeus. Kaavamerkintä (RA-1) mahdollistaa loma-asuntojen käyttämisen alueella ympärivuotiseen, vakituiseen asumiseen. Samalla rakennusten pääasiallisiksi julkisivumateriaaliksi määrätään puu. Selostuksen mukaan alueen sijoittuminen valtakunnalliseen kulttuurihistoriallisesti merkittävään kirkon ympäristöön huomioidaan mm. rakennustapaa koskevin yleisin asemakaavamääräyksin, joiden mukaan tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten julkisivumateriaaleihin, mittasuhteisiin ja värytykseen sekä rakennusten ja rakennelmien sovittamiseen maastoon. Lisäksi alueella tulee säilyttää olemassa oleva puusto ja suosia ympäristön luonnonmukaisia ja perinteisiä puita.

Laadittavan kaavan vaikutustenarvioinnissa alueen yleisilmeen ei pääosin arvioida muuttuvan. Tonttijaon johdosta rakennusoikeus alueella kuitenkin kaksinkertaistuu. Sektorin muotoisille tonteille sallitaan neliömäärältään melko suurten rakennusten rakentaminen. Mahdollinen rakennusala tonteilla rajautuu tonttien keskiosaan, kun ranta-alueelle sekä sektorien kapeista koillispuolelta sakraalivyöhykkeeksi (sa) määritellyille alueille ei voi rakentaa. Sakraalialue rajautuu suojeltuun kirkkomaan kiviaitaan ja on kaavamääräyksen mukaan säilytettävä luonnontilaisena. Alueelle sallitaan uudisrakentamista, jossa 2/3 rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakolla rakentaa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tällöin siis on mahdollista toteuttaa rakennukset suurelta osaltaan kaksikerroksisina. Koska alue on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, museon näkemyksen mukaan uudisrakentaminen ei saa dominoida, eikä sulkea aluetta, eikä sitä ympäröivää maisemaa. Erityisesti on huomioitava, että rakennukset eivät saa häiritsevästi näkyä kirkolle, eivätkä ne myöskään järven suunnasta katsottuna saa näkyä kirkon lähi- tai kaukomaisemassa. Lisäksi vapaa-ajan asumisen muuttuminen alueella vakituiseksi asumiseksi lisää liikennettä tonteille. Pohjoisen suunnasta kirkon kiviaidan viertä kulkeva ajotie tulee jatkuvaan käyttöön, jolloin myös tien huolto- ja hoitotarve oletettavasti lisääntyy. Käyttömuutoksista ei saa aiheutua vahinkoa kirkon vanhalle aidalle, eikä luonnontilaisena säilytettäväksi määritellylle sakraalivyöhykkeelle, jonka alueella tie kulkee.

Museo ei vastusta osakorttelin 239 muuttamista vakinaisesti asutuksi. Sen näkemyksen mukaan päätöksiä alueella sallittavasta uudisrakentamisesta, joka sopeutuisi alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan ja ympäristöön, voidaan tehdä vasta alueen vanhan rakennuskannan arvojen selvittyä. Kaavaluonnoksessa esitetyt neliömäärät saattavat johtaa alueella liian mittavaan rakentamiseen. Muodostettaville uusille tonteille rakentaminen ei saa myöskään uhata viereisillä tonteilla sijaitsevien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilymistä, etkä heikentää niiden arvoja.

Ajoväylä ei saa vaurioittaa kirkon aitarakenteita. Tiheämpi ja ympärivuotinen liikennöinti voi aiheuttaa ennalta-arvaamattomia muutoksia tien rakenteessa. Tien pinta ei myöskään saa hoitotoimenpiteiden vuoksi alkaa kohota nykyistä korkeammalle. Kaavaselostuksessa huomioidaan myös Kuortaneen kunnan uusi rakennusjärjestys, joka on tullut voimaan 1.3.2022.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta suunnittelualueelle ulottuu Keskustan ja Mäyryn osayleiskaavaan merkitty muinaismuistoalue (sm). Paikalla on muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös, kivikautinen asuinpaikka *Kuortane Matkailumaja*. Asuinpaikka on tullut museoviranomaisten tietoon vuonna 1964, jolloin matkailumajan kohdalta Kuortanejärven rantahietikosta ja rantavedestä löytyi kivikautisia kiviesineitä (tasatalta sädekiviliuskeesta, kvartsiuurrin ja -kaavin), kvartsi-iskoksia ja palanutta luuta. Vuoden 1969 suojeluluokitustarkastuksessa rantahietikolla on havaittu runsaasti kvartsimateriaalia ja veden hiomia saviastianpaloja, ja asuinpaikan on arvioitu ulottuvan Kirkkorannan uimarannalle asti. Myös vuoden 1982 muinaisjäänösinventoinnissa paikalla on havaittu runsaasti kivikautiseen asuinpaikkaan viittaavia löytöjä, ja löytöpaikan maastoa kuvaillaan tulvaveden vaivaamaksi rantahietikoksi ja vajaan metrin korkeaksi rantatörmäksi. Osayleiskaavaa varten tehdyssä muinaisjäänösinventoinnissa (Mikroliitti Oy 2007) kohteen laajuutta ja säilyneisyyttä on ilmeisesti yritetty selvittää vain pintapuolisia havaintoja keräämällä. Uusia havaintoja muinaisjäänökses-

tä ei inventoinnissa kertynyt. Maastoa kuvaillaan sekoittuneeksi, tulvavesien ja jäiden myllertämäksi. Vuoden 2007 inventoinnissa esitetty muinaisjäännöksen aluerajaus on arvio, jota ei perustella raportissa lainkaan. Inventointiraportin sivulla 4 on Kuortaneenjärveen rajautuvista esihistoriallisista asuinpaikoista seuraava yhteenveto: "Kuortaneenjärven rannan asuinpaikkojen tilanne on huono niiden säilyvyyden ja rajauksen kannalta. Rajaukset ovat karkeita arvioita ja asuinpaikat ovat varmuudella enemmän tai vähemmän tuhoutuneita, mutta ei tiedetä miltä osin ja missä määrin. [...] Tietomme näiden muinaisjäännösten säilyneisyydestä ja rajauksista, jopa siitä onko muinaisjäännöstä säilynyt paikalla lainkaan, ovat hyvin hatarat. Olisi syytä harkita näiden muinaisjäännösten tutkimista systemaattisella koekuopituksella, samaan tapaan mitä tehtiin Kuortaneen kirkkorannassa v. 2005, jolloin voitaisiin selvittää muinaisjäännösten suojelukelpoisten osien tarkka sijainti ja rajaus – jos rajattavaa on jäljellä lainkaan. Nykyiset arviot paikkojen rajauksista ja jopa sijainnista ovat joissain tapauksissa viitteellisiä ja siten mahdollisesti niiden suojelutoimenpiteet ja maa-alan rauhoitukset turhia tai osuvat väärin kohtiin. Inventoinnissa tällainen rajaustyö on mahdotonta. Työ edellyttää tutkimusluvan ja aikaa 2–3 päivää per paikka." Museo pitää Mikroliitti Oy:n arviota pääosin oikeana, mutta huomauttaa, että esihistoriallisten asuinpaikkojen säilyneisyyden ja laajuuden selvittäminen koekuoppia kaivamalla on mahdollista myös osayleiskaavoja varten tehtävissä arkeologisissa inventoinneissa, jos työstä sovitaan etukäteen ja siihen varataan riittävä aika ja rahoitus. Tämän johdosta inventoinnin tavoitteet olisi hyvä asettaa riittävän tarkasti ennen työn kilpailutusta tai tilaamista. Kiinteän muinaisjäännöksen *Kuortane Matkailumaja* säilyneisyyttä ja laajuutta ei ole selvitetty luotettavasti ja asemakaavan edellyttämällä tarkkuudella. Osayleiskaavan suurpiirteistä muinaisjäännösinventointia vuodelta 2007 ei voi pitää ajantasaisena selvityksenä Vilmeikönrannan kaavamuutosalueelle ulottuvan kivikautisen asuinpaikan osalta. Muinaisjäännöksen säilyneisyys ja laajuus suunnittelualueen rajoissa on selvitettävä arkeologisella koekaivauksella. Työ edellyttää muinaisjäännöksen tutkimusluvan, jonka arkeologisia tutkimuspalveluita tarjoava konsultti hakee Museovirastolta muinaismuistolain 10 §:n mukaisesti. Muinaismuistolain 15 §:n mukaisesti tutkimuksen kustannuksista vastaa hankkeen toteuttaja. Ennen tutkimuksen teettämistä voidaan muinaisjäännöksellä järjestää alueellisen vastuumuseon, kaavoittajan ja maanomistajan kesken katselmus, jossa todetaan kohteen ympäristön nykytilanne ja tarkennetaan tutkimuksen tavoitteita.

#### *Vastine*

*Suunnittelualue sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun RA-1-alueen keskelle. RA-1-alueella on mahdollistettu loma-asumisen lisäksi myös pysyvä asuminen. Nyt tekeillä olevassa kaavamuutoksessa ei ole muutettu rakennusten kerroskorkeutta tai kaavamääräyksiä, vaan ne ovat voimassa olevan asemakaavan mukaisia. Ainoastaan tontti 5 on jaettu kahteen osaan kiinteistöjaon mukaisesti. Voimassa olevassa asemakaavassa on jo otettu huomioon yleiskaava ja maakuntakaava sekä tutkittu maisemalliset ja muut perusteet loma-asuntotonttien osoittamiseen kirkon ranta-alueelle samoin kuin ajoyhteys alueelle sekä sakraalivyöhyke. Ranta-alueella on tällä kohdalla jo vuoden 1986 asemakaavassa ollut loma-asuntokortteli (RA).*

*Voimassa olevan kaavan selostuksessa (2011) on todettu vaikutuksista järvimaisemaan, että alueen lomarakennukset sijoittuvat rantatörmällä olevan puuston taakse, mikä edesauttaa uudisrakennusten sopeutumista maisemaan. Selostukseen lisätään valokuvia alueelta ja lähiympäristöstä, myös hautausmaan suunnasta sekä ranta-alueelta havainnollistamaan vaikutuksia lähiympäristöön.*

*Alueelle on tehty 31.8.2023 maastokatselmus museon edustajien, kunnan ja kaavan laatijoiden kesken. Alueelta on laadittu kaavaehdotusvaiheeseen rakennusinventointi, joka on toimitettu museolle. Inventoinnin perusteella suunnittelualueelle sijoittuva vanha loma-asunto sekä autotalli on merkitty kaavaehdotuksessa suojeltavaksi sr-merkinnällä sekä tontit 5a ja 5b /s-merkinnällä. Muinaisjäännöksistä on saatu museolta lisätieto, jonka perusteella muinaisjäännösalueen rajaus suunnittelualueen kohdalta on poistettu kaavakartalta. Kaavaselostukseen lisätään tietoa rakennusinventoinnista, muinaisjäännöskohteesta sekä kirkkolain mukaisista kohteista ja rakennusperintörekisteristä mm. selostuksen kohtaan 3.1.2.*

**Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus** toteaa, että Kuortaneen kirkon ja Kuortaneenjärven väliselle ranta-alueelle loma-asuntojen RA-1-korttelin 239 tontin 5 alueelle on tarkoitus laatia kaavamuutos, jossa yhdestä noin 0,6 ha suuruisesta tontista muodostettaisiin kaksi tonttia ja näille molemmille osoitettaisiin rakennusoikeudeksi 140 + t60. Kaavamuutoksen myötä ranta-alueen kahden kiinteistön rakennusoikeus nousisi nykyiseen verrattuna kaksinkertaiseksi. Kaavaselos-

tuksen mukaan alueella ollut yhtenäinen kiinteistö on jo lohkottu kahdeksi kiinteistöksi, minkä jälkeen on ryhdytty muuttamaan asemakaavaa voimassa olevan kiinteistöjaotuksen mukaisesti. Lohkomisasiakirjojen mukaan emätila 29–55 Hiekkaranta on lohkottu 21.8.2012 kantakiinteistöksi Hiekkaranta (29:55, 2470 m<sup>2</sup>) ja lohkokiinteistöksi Kurikanranta (29:89, 2480 m<sup>2</sup>). Lohkominen on tehty suhteellisen lyhyen ajan kuluessa siitä, kun alueelle on hyväksytty 23.2.2011 nykyinen voimassa oleva asemakaava. Vaikka alueella onkin ohjeellinen tonttijako, niin lohkominen on tehty ilmeisesti asemakaavan tavoitteiden vastaisesti. Lohkomistoimituksen myötä kaava-alueen kahdelle kiinteistölle rakennusoikeus on käytännössä jakautunut siten, että molemmille kiinteistöille on ollut käytettävissä 70 lomarakennusta ja 30 talusrakennusta varten. Tällä kaavamuutoksella nyt yhdelle maanomistajalle muodostuisi alkuperäiseen asemakaavaan verrattuna siten kaksinkertainen rakennusoikeus. Näin huomattavalle rakennusoikeuden nostamiselle yhden maanomistajan alueella olisi hyvä esittää myös perusteet kaavaselvityksen yhteydessä. ELY-keskus toteaa, että kunnan on tarpeen huolehtia siitä, että asemakaava-alueella tehtävissä kiinteistötoimituksissa noudatettaisiin asemakaavojen tavoitteita, eikä kiinteistötoimituksilla luotaisi paineita kaavamuutoksille. Etenkin rantarakentamisen alueilla tulee varmistaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutuminen.

Selostuksessa olisi tarpeen esittää kaavan laatimisen kannalta oleelliset lähtötiedot nykyisestä sekä laadittavasta asemakaavakaavavarkaisesta ja sen perusteista, kiinteistöjen muodostumisesta, lisärakentamisedellytyksistä ja sen vaikutuksista sekä liikennöinnistä ja kunnallisteknisistä verkostoista. Suunnittelualueen sijoituessa valtakunnallisesti arvokkaaseen Kuortaneen kirkon ja kirkonseudun kulttuuriympäristöön, kaavoituksen lähtökohtana tulee olla arvokkaan alueen arvojen, ympäristön ja maiseman turvaaminen. Asemakaavan laadinnan yhteydessä on myös selvitettävä alueelle soveltuvan rakentamisen määrä ja ominaispiirteet sekä vaikutukset ympäristöön. Suunnittelun tiiviimmän rakentamisen mahdolliset vaikutukset alueella tai sen läheisyydessä oleviin muinaisjäänneksiin on tarpeen selvittää.

#### *Vastine*

*Suunnittelualue sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun RA-1-alueen keskelle. RA-1-alueella on mahdollistettu loma-asumisen lisäksi myös pysyvä asuminen. Nyt tekeillä olevassa kaavamuutoksessa ei ole muutettu rakennusten kerroskorkeutta tai kaavamääräyksiä, vaan ne ovat voimassa olevan asemakaavan mukaisia. Ainoastaan tontti 5 on jaettu kahteen osaan kiinteistöjaon mukaisesti. Voimassa olevassa asemakaavassa on jo otettu huomioon yleiskaava ja maakuntakaava sekä tutkittu maisemalliset ja muut perusteet loma-asuntotonttien osoittamiseen kirkon ranta-alueelle samoin kuin ajoyhteys alueelle sekä sakraalivyöhyke. Ranta-alueella on tällä kohdalla jo vuoden 1986 asemakaavassa ollut loma-asuntokortteli (RA).*

*Suunnittelualue on osa keskustaajamaa, jossa oletusarvoisesti loma-asuminen/asuminen voi olla tiiviimpää. Kaavamuutoksella on mahdollistettu suhteessa samankokoisten tonttien muodostaminen verrattuna muihin vastaaviin loma-asuntotontteihin samassa korttelissa, jotka kiinteistöä 29:21 lukuun ottamatta ovat pienempiä tontteja. Edellisen kaavoituksen (2011) jälkeen MML on lohkonut kiinteistön 29:55 kahteen kiinteistöön. Ennen nyt kaavoitettavana olevan kohteen kaavoituspäätöstä 20.4.2021 kunta on keskustellut alustavasti tonttijaosta ELY-keskuksen kanssa, josta on todettu, että jos edellisen kaavoituksen aikana rakennusoikeutta olisi haettu kyseessä oleva määrä kiinteistölle 29:55, niin se olisi todennäköisesti myönnetty. Myös muut lähialueen vastaavankokoiset kiinteistöt 29:33 ja 29:54 on jaettu vuonna 1986 laaditun asemakaavan jälkeen kahteen kiinteistöön ja niille osoitettiin vuonna 2011 hyväksytyssä asemakaavassa kaksi tonttia. Kiinteistö 29:33 on lohkottu vuoden 2011 jälkeen kahteen kiinteistöön 29:93 ja 29:94. Nyt tekeillä olevalla kaavoituksella korjataan tilanne maanomistajien tasapuolisuuden osalta, koska edellisen kaavamuutoksen yhteydessä kiinteistölle olisi muodostettu jo kaksi tonttia, jos maanomistajat olisivat sitä silloin hakeneet.*

*Voimassa olevan kaavan selostuksessa on todettu vaikutuksista järvimaisemaan, että alueen lomarakennukset sijoittuvat rantatörmällä olevan puuston taakse, mikä edesauttaa uudisrakennusten sopeutumista maisemaan. Selostukseen lisätään valokuvia alueelta ja lähiympäristöstä, myös hautausmaan suunnasta sekä ranta-alueelta havainnollistamaan vaikutuksia lähiympäristöön.*

*Alueelle on tehty 31.8.2023 maastokatselmus museon edustajien, kunnan ja kaavan laatijoiden kesken. Alueelta on laadittu kaavaehdotusvaiheeseen rakennusinventointi, joka on toimitettu museolle. Inventoinnin perusteella suunnittelualueelle sijoittuva vanha lo-*

*ma-asunto sekä autotalli on merkitty kaavaehdotuksessa suojeltavaksi sr-merkinnällä sekä tontit 5a ja 5b /s-merkinnällä. Muinaisjäännöksistä on saatu museolta lisätietoa, jonka perusteella muinaisjäännösalueen rajausta suunnittelualueen kohdalla on poistettu kaavakartalta. Kaavaselostukseen lisätään tietoa rakennusinventoinnista ja muinaisjäännöskohteesta selostuksen kohtaan 3.1.2.*

*Alueelta on ajoyhteys Aurinkorannantien kautta Kirkkotielle. Kaavaehdotukseen lisätään vesi- ja viemärijohdot johtoalueineen ja selostuksen lähtöaineistoon tietoa ajoyhteydestä sekä teknisistä verkostoista alueella.*

### **Kaavaehdotus 23.5.2024**

Alueelta laadittiin luonnoksesta saadun palautteen sekä käytyjen neuvottelujen perusteella kaavaehdotus, joka on päivätty 23.5.2024. Kaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräyksiä rakennusinventoinnin pohjalta sekä kunnasta saadut vesi- ja viemärijohdot johtoalueineen. Ajoyhteyden rajausta on tarkistettu suojeltavan autotallin kohdalla ja rakennusalan rajaa vähäisesti suojeltavan loma-asunnon kohdalla. Ehdotuksesta on poistettu muinaisjäännösalueen rajauksen osa muinaisjäännösalueen tarkistuksen pohjalta. Kaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä \_\_\_\_.-\_\_\_\_.-\_\_\_\_\_. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu kaksi loma-asuntotonttia ennestään rakennetulle alueelle.

Kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan arvioidaan alueelle sijoittuvan loma-asukkaita noin 7, jos mitoitusperusteena käytetään 3,5 asukasta / asunto.

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

#### **Liite 2. Asemakaavan seurantalomake**

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen sijoittuminen kulttuurihistoriallisesti merkittävään kirkon ympäristöön on huomioitu mm. rakennustapaa sekä puuston säilyttämistä koskevin kaavamääräyksin.

### 5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1/s).

#### 5.3.1 Korttelialueet

##### **Loma-asuntojen korttelialue RA-1/s**

Korttelin 239 tontit 5a ja 5b on varattu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1). Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella sallitaan ympärivuotinen asuminen. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla puuta.

- Alueella saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia ja lisäksi ullakon tasolla saa rakentaa  $\frac{2}{3}$  rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Molempien tonttien rakennusoikeus on 140 krsm<sup>2</sup>. Lisäksi tonteille saa rakentaa 60 krsm<sup>2</sup> suuruisia talousrakennuksia.
- Tonttien 5a ja 5b pohjoisosiin on merkitty ajoyhteys (ajo).
- Alueelle sijoittuva vanha loma-asunto sekä vanha autotalli on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi (sr).
- Molempien tonttien pohjoisosiin on merkitty sakraalivyöhyke (sa). Vyöhyke säilytetään luonnontilaisena. Alueeseen rajautuva kirkkomaan kiviaita on suojeltu.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### **Yhdyskuntarakenne**

Alueen rakentaminen tukeutuu alueen nykyiseen rakenteeseen. Rakentaminen on osayleiskaavan mukaista. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

##### **Taajamakuva**

Alueen täydennysrakentaminen kehittää taajamakuvaan rakennetumman ympäristön suuntaan. Alueen yleisilme ei pääosin muutu, sillä kortteli 239 yhdessä Vilmeikönrannan muun asuinalueen kanssa on luonteeltaan keskusta-asumista, jossa rakentaminen on keskusta-alueelle tyyppillisesti tiivistä. Kaavassa on annettu määräyksiä kasvillisuuden säilyttämisestä.

##### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuskanta**

Suunnittelualue sijoittuu Kuortaneen kirkon valtakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön (RKY 2009) alueelle. Kulttuuriympäristö on huomioitu mm. kasvillisuutta ja rakennustapaa koskevilla kaavamääräyksillä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Alueen reunaan sijoittuva sakraalivyöhyke on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kaavamutoksessa suunnittelualueelle sijoittuva vanha autotalli sekä loma-asunto on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi sekä ympäristö säilytettäväksi (/s).

##### **Asuminen/loma-asuminen**

Kaava lisää toteutuessaan loma-asumisen mahdollisuuksia keskustan palvelujen läheisyydessä. Korttelin 239 alueella on sallittua ympärivuotinen asuminen.

**Palvelut**

Alue sijoittuu Kuortaneen keskustaan ja tukeutuu keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

**Virkistys**

Ympäristön virkistysalueet, kuten mm. Kirkkorannan uimaranta sekä Aholankankaan ulkoilurei-  
tit ja Urheiluopiston alueen palvelut ovat asukkaiden käytössä.

**Liikenne**

Täydennysrakentaminen ei oleellisesti lisää liikennettä alueella. Alueelta on ajoyhteys Aurinko-  
rannantien ja Keihästien kautta Kirkkotielle.

**Tekninen huolto**

Alue on vesijohto- ja viemäriverkoston piirissä.

**5.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön****Maisema**

Alueen yleisilme muuttuu vähäisesti rakennetumpaan suuntaan. Lähimaisemassa rakentamista on sopeutettu ympäristöön antamalla rakennustapaa ohjaavia määräyksiä kaavassa. Kaava-  
selostuksen lähtöaineiston valokuvat havainnollistavat näkymiä alueelle eri suunnilta. Valoku-  
vien perusteella näkymä suunnittelualueelle peittyy kasvillisuuden ja korkeuserojen takia hau-  
tausmaan suunnalta. Myös järven rantatörmä on puustoinen.

**Luonnonolot**

Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Kaavamuutoksella ei ole erityistä vaikutusta  
luonnonoloihin. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin arvioidaan vähäisiksi.

Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

**5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset**

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat perustamisolosuhteita sekä kasvillisuutta.  
Muut rakentamistapaa koskevat määräykset on annettu korttelialuetta koskevissa määräyksis-  
sä (ks. kohta 5.3.1. Korttelialueet).

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

*Rakennustapa*

- Kaava-alueella tapahtuvan rakentamisen sopeutumiseen kulttuuriympäristöön ja maise-  
maan on kiinnitettävä erityistä huomioita. Tämä koskee niin rakennusten julkisivujen mate-  
riaaleja, mittasuhteita ja väritystä, kuin myös rakennusten ja rakennelmien sovittamista  
maastoon.

*Kasvillisuus*

- Kaava-alueella rakennettaessa tulee pyrkiä alueella olevan puuston säilyttämiseen.
- Alueelle ei saa istuttaa ympäristölle vieraita puulajeja.

*Pintavedet*

- Kastuessaan vaurioituvia rakenteita ei saa sijoittaa korkeustason +78,20 m alapuolelle.

**5.7 Nimistö**

Nimistö on säilytetty ennallaan.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Asemakaava voi alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman.

Seinäjoella 23.5.2024

**Ramboll**

**Alue- ja kaupunkisuunnittelu**

Anne Koskela  
Projektipäällikkö  
Kaavan laatija YKS-170

Päivi Märjenjärvi  
Projektipäällikkö

**Ramboll Finland Oy**

Kauppatori 1–3 F  
60100 Seinäjoki  
[www.ramboll.fi](http://www.ramboll.fi)