

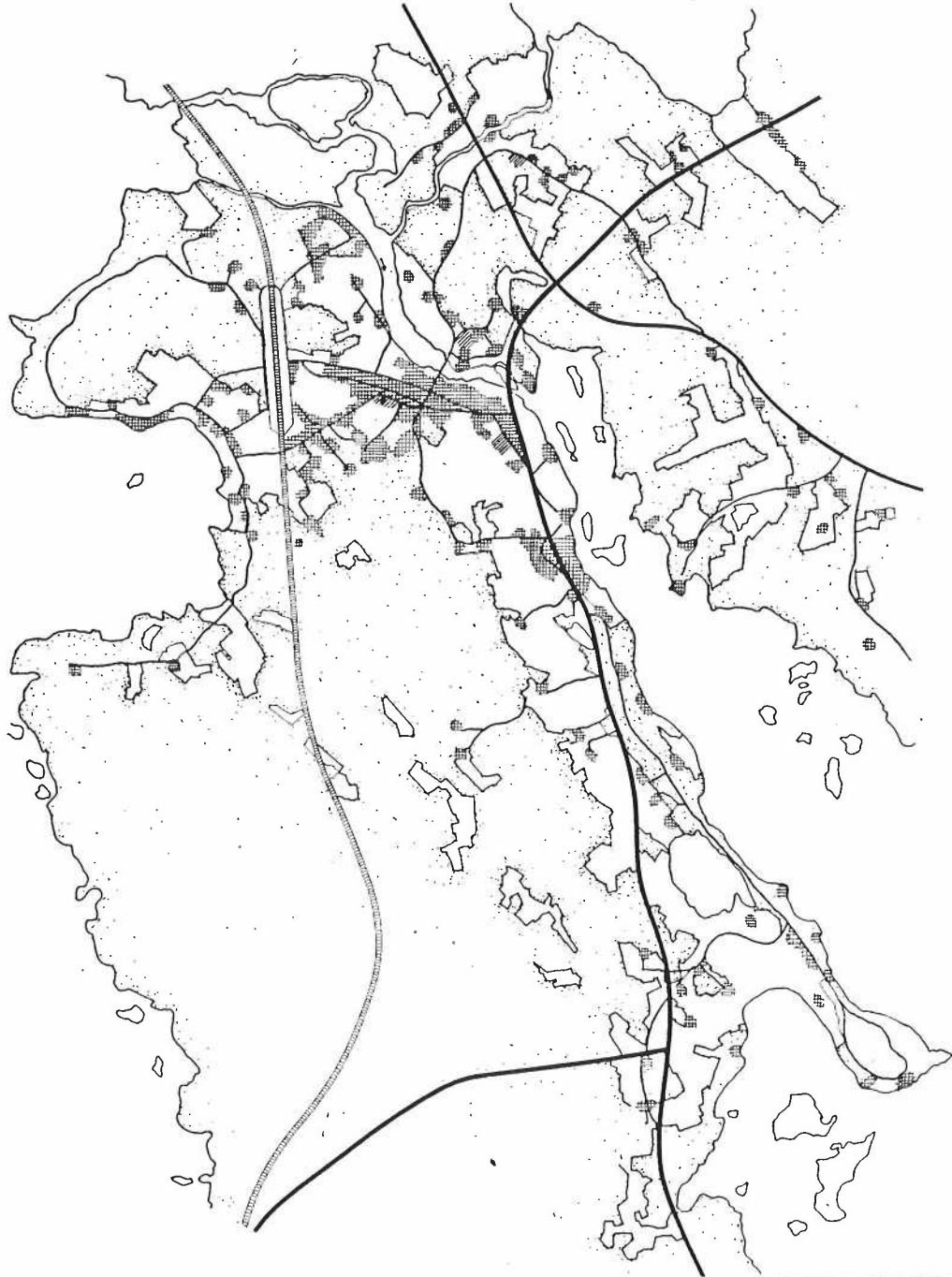
KUNNANVALTUUSTO

26.08.1991 § 41

*ark. leip. / koulutus 29.8.-30.9.  
1991/110/114*

# PIHTIPUDAS

## KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA



ARKKITEHTITOIMISTO JORMA PALORANTA KY

Juurikoskenkatu 6A6

4. kerros

84100 YLIVIESKA

Puh983-420009

## PERUSTIEDOT

### Suunnittelutilanne

#### Seutukaava

Pihtipudas kuulu Keski-Suomen Seutukaavaliiton alueeseen.

Runkokaava on valmistunut	1969
Seutukaava	1973
Rakennesuunnitelma	1979
Suojelu- ja virkistysaluekaava	1974

#### Yleiskaava

Kunnan keskustan aikaisempi yleiskaava on osayleiskaavaluonnos vuodelta 1983. Kaava ei ole ollut valtuuston käsiteltävänä. Luonnoksessa taajaman kasvusuuntana on ollut länsi ja pohjoinen. Alueille on esitetty sijoitettavaksi teollisuus- ja asuntoalueita.

#### Rakennuskaava

Rakennuskaavoitettu alue käsittää nykyisen keskustaajaman ja valtatie itäpuoleisen alueen Putaanlahdesta Niemenkylään. Vanhinta rakennuskaava-alueita on Asematie lähiympäristöineen. Viime vuosina rakennuskaava-alueita on laajennettu lounaaseen Takapellon ja Ranta-ahon alueille. Lisäksi taajaman luoteisosassa, Pääkkölän alueella on maatalousaluetta muutettu pientaloalueeksi. Yleisesti kaavoitettuja alueita on ollut rakennustarvetta vastaavasti, toisaalta rakentamattomia tontteja ei kaava-alueella ole mainittavasti.

Tyypillistä kunnassa on ollut teollisuusrakennusten sijoittuminen rakennuskaava-alueen ulkopuolelle.

Liite: Rakennuskaava, kaavoitustilanne 1989

#### Kiinteistötekniinen tilanne

Tarkastelualue on kokonaan maarekisterissä olevaa aluetta. Tilakoot rakennuskaava-alueen ulkopuolella ovat suuria, koska ne ovat pääosin metsätalousaluetta ja rakentaminen rakennuskaava-alueen ulkopuolella on ollut vähäistä.

#### Maanomistus

Kunnan kannalta maanomistustilanne on tyydyttävä. Raakamaata on ollut kohtuullisesti ostettavissa kaavoitettavaksi. Kunnan omistuksessa olevat raakama-alueet ilmenevät liitekartasta. Niistä suurin osa sijoittuu taajaman eteläpuolelle. Seurakunnalla on huomattavia alueita taajaman pohjoispuolelle Tahkonien alueella. Pääosa tarkastelualueesta on yksityisten omistuksessa. Maanomistustilanteessa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia viime vuosina. Kunnan kehittämisen kannalta merkittävänä voidaan pitää rakennuskaava-alueen eteläosasta valtatie varresta hankittuja alueita: Kumpula-projektin puitteissa valtatie eteläpuolelle on rakentumassa matkailuun liittyvää pienteollisuutta ja palveluja.

Liite: Maanomistustilanne

## Väestö ja työpaikat

Väestön ja työpaikkojen sijoittuminen tarkastelualueella on esitetty liitekartalla. Luvut vastaavat 1986/-87 tilannetta. Rakennuskaava-alueen ulkopuolisilla alueilla asukkaita on huomattavan vähän. Koko kunnan alueella asukkaita on n. 6000, joista n. 3000 asuu keskustaa-alamassa. Rakennuskaava-alueella asukkaita on 2800.

Väestön kehitys on ollut tappiollista 1960-luvulta lähtien. 1970-luvulla keskimääräinen väestötappio on ollut 2,2 %. Väestön väheneminen on hidastunut 1980-luvulla. Kuntakeskus on samanaikaisesti kasvanut. Voimakkainta taajamaväestön osuuden kasvu on ollut 1970-luvulla.

Työpaikoista huomattava osa on maa- ja metsätaloudessa, vaikka niiden osuus on pienentynyt 1970-luvulta lähtien. Työpaikkojen osuus on lisääntynyt voimakkaimmin teollisuudessa. Keskimääräinen työpaikkojen lisäys 1980-luvun alkupuoliskolla teollisuudessa ja palvelujen alalla on ollut +15 tp/vuosi. Matkailu on myös merkittävä työllistäjä kunnassa. Välillisesti ja välittömästi se työllistää nykyisin 40 henkeä vuodessa.

### Taulukko työpaikat ja elinkeinorakenne, koko kunta

	1980	%	1986	%
	lukum.		lukum.	
maa- ja metsätalous	1124	46,4	1000	40,4
teollisuus	160	6,6	230	9,3
rakennustoiminta	168	6,9	190	7,6
kauppa	255	10,5	250	10,1
liikenne	204	8,4	200	8,1
palvelut	514	21,2	600	24,9
YHTEENSÄ	2425	100	2470	100,0

### Taulukko työpaikat tarkastelualueella

keskusta K 310 työpaikkaa pääosin palveluja  
Niemenharju Rm 50

yht. 360

Aseman alue T1 210 työpaikkaa pääosin  
Rupon alue T2 30 teollisuutta  
Arvolan alue T3 18  
Mäntyvuoren alue T4 -  
Putaanportin alue Tm 45

yht. 290

Yhteensä tarkastelualueella on 650 työpaikkaa. Työpaikat ovat keskittyneet keskustaan ja Aseman alueelle. Merkittävä osa on sijoittunut valtatie varteen. Kehitys on alkanut 1970-luvulla ja voimistunut 80-luvun lopulla. Työpaikkoja on tulossa ja tullut lisää viime vuosina Putaanportin ja Arvolan alueelle. Liite: väestö- ja työpaikat osa-alueittain

## Rakennettu ympäristö

### Kokonaisrakenne

Taajama on syntynyt kahden järven, Alva- ja Kolimajärven, väliselle kannakselle niitä yhdistävän uoman, Putaanvirran, varteen. Maiseman perusrakenne on syntynyt maaston muodoista ja maanviljelyn sijoittumisesta siihen. Taajaman rakenteen kehittymiseen ovat vaikuttaneet rautatie, alueen läpi kulkevat maantiet sekä Niemenharjun saha.

Keskusta on syntynyt teiden risteysalueelle, minne ensimmäiset palvelut ovat sijoittuneet. Asutus on vähitellen levinnyt lähiympäristöön. Asutusvyöhykkeet löytyvät topografian perusteella. Rakennetut alueet sijaitsevat yleensä korkeusaseman +120 läheisyydessä. Keskustan ulkopuolella rakentaminen on sijoittunut väljästi peltojen ja metsän reuna-alueille, joten metsä on maisemallinen tausta, johon rakennettu ympäristö tukeutuu ja jolle se on alisteinen.

Liite: Taajamarakenne 1960-luvulla

Taajaman toiminnot rakentuvat edelleenkin yleisten teiden varaan. Radan ja valtatie yhdistävä Asematie toimii edelleen pääraittinä, jonka varteen palvelut ovat keskittyneet. Asuntoalueet liittyvät välittömästi ympärille. Asuminen on uusien asuntoalueiden rakentamisen myötä painottunut taajaman länsiosaan. Teollisuus on keskittynyt taajaman luoteisosaan radan varteen Aseman alueelle. Rupon ja Arvolan teollisuusalueet ovat syntyneet 1970- ja 1980- luvulla 4-tien varteen: Rakentaminen on hajoittanut taajamarakennetta.

Yleisesti ottaen rakennuskaava-alueen ulkopuoliset alueet ovat hyvin harvaan rakennettuja ja taajaman rajat ovat selvät. Taajama on rajautunut toiminnallisiiin esteisiin. rata, Putaanvirta, 4-tie ja aktiiviviljelyksessä olevat alueet etelässä. Osittain esteitä on ylitetty taajaman kasvaessa. Lähiympäristöstä pääosa on kuitenkin metsätalousaluetta. Lieverakentamista ei ole. Asuinrakennuksista valtaosa on maatilojen tilakeskuksia.

Taajaman hahmoa ulkoapäin tarkasteltuna on tärkeä eteläinen lähestymissuunta, erityisesti peltoaukeaman kautta avautuvat näkymät keskustaan ja Niemenharjun alueelle taajamaa lähestyttäessä. Pohjoissuunnasta lähestyminen tapahtuu nopeasti niin, että esimerkiksi ulkokuntalaisen on vaikea havaita taajaman liittymää ennen kuin sen on ohittanut. Toimintojen yleispiirteinen sijoittuminen alueelle ja keskinäiset yhteydet ilmenevät liitekartalta.

Liite: nykyinen maankäyttö

### Asuntoalueet

Taajaman asuntoalueet ovat väljästi rakennettuja pientaloalueita. Tonttitehokkuus vaihtelee 0,15-0,25 välillä. Rivitalot sijoittuvat näennäisen hajanaisesti omakotitalojen lomaan, sijoittuminen painottuu kuitenkin selvästi keskustaan. Pientalot ovat 1-kerroksisia ja loiva harjakattoisia. Asematien läheisyydessä on vanhenpaa asuntokantaa: Rakennukset ovat tyypiltään ns. 1 1/2 kerroksisia omakotitaloja. 1970-luvulla on Asematien läheisyyteen rakennettu muutamia kerrostaloja. Ne sijoittuvat luontevasti liikerakennusten yhteyteen.

Rakentaminen on hieman vilkastunut tämän vuosikymmenen lopulla, joten rivitalotontit ovat vähentyneet. Omakotitalotontteja on vielä runsaasti uusimmilla asuntoalueilla. Rivitaloja on rakennettu vuosittain 6-7 kpl ja omakotitaloja 35-50 kpl.

#### Palvelut

Palvelut ovat periaatteessa toiminnallisesti hyvin sijoittuneet: Kuntakeskuspalvelut ovat taajamarakenteen sisällä, virkistykseen ja matkailuun liittyvät palvelut Niemenharjun ja Putaanportin alueella ja liikenteeseen liittyvät palvelut 4-tien varressa. Viimeksi mainittujen saavutettavuutta taajama-asukkaiden kannalta heikentää 4-tien vilkas liikenne, koska muita yhteyksiä alueille ei ole. Muutoin palvelut ovat hyvin saavutettavissa, etäisyys palveluihin asuntoalueilta tavallisimmin alle kilometrin, eikä suurimmillaankaan ylitä kahta kilometriä.

Palvelutaso kunnassa on ylempää kuntakeskusluokkaa, E1. Koska kunnan palvelut ovat keskittyneet kirkonkylään, palvelutaso on taajaman väestöpohjaan nähden hyvä.

Kaupallisten palvelujen alueella keskustassa rakennuskanta on vaihtelevaa. Vanhat rakennukset ovat 2-kerroksisia asuin/liikerakennuksia. Uudet ovat massaltaan suurempia 1-kerroksisia. Uudisrakennusten tonttitehokkuus on vanhoja huomattavasti suurempi. Tonttitehokkuus vaihtelee 0,4-0,5 välillä. Palvelujen maa-ala ei ole olennaisesti rakentamisesta huolimatta lisääntynyt, sillä uusia liikerakennuksia on rakennettu pääasiassa korvaamalla vanhoja. Uudisrakennusten massoitteluun ja julkisivujen jäsentelyyn on kiinnitetty huomiota enemmän kuin kunnissa keskimäärin, joten mittakaavalliset erot eivät korostu.

Julkiset palvelut ovat hajasijoittuneet pääraitin tuntumaan. Ympäristöstä erottuvia rakennuksia ovat koulukeskus ja maamerkinä toimiva kirkko, muut rakennukset sulautuvat ympäröivään rakennuskantaan. Tonttitehokkuus hieman alhaisempi kuin kaupallisilla palveluilla 0.3-0.4.

Palvelujen kaavoitettu kasvuala on umpeutumassa. Vain kaupallisille palveluille on muutamia rakentamattomia tontteja. Julkisilla palveluilla on kasvuvaraa vain nykyisillä tonteilla rakennusoikeuden puitteissa. Lisäksi nykyisen keskustan ympärillä olevat rakentamattomat tontit ovat nopeasti rakentumassa pientaloalueiksi. Uusille julkisille palveluille on keskustasta jouduttu etsimään sijoituspaikka tapauskohtaisesti.

#### Teollisuusalueet

Teollisuudesta pääosa on sijoittunut Aseman alueelle, mistä teollisuudelle on varattu yhtenäinen alue radan varresta. Taajaman kasvaessa liikenne on vilkastunut Asematiellä: Yhteys 4-tielle on heikentynyt. Parempien liikenneyhteyksien takia teollisuus on viime vuosina alkanut hakeutua 4-tien varteen. Kunnalla on ollut osoittaa rakennusmaata toiminnolle Rupon, Arvolan ja Putaanportin alueilta. Aseman teollisuusalueelle on jäänyt rakentamattomia tontteja. Työpaikkojen saamiseksi kuntaan kunta on huomioinut yrittäjien toiveet mahdollisimman pitkälle.

Teollisuusrakennukset ovat kookkaita ja hallimaisia, ulkoasuun ei suunnitteluvaiheessa ole kiinnitetty huomiota. Aseman alueella rakennukset ovat erillään muusta rakennuskannasta, mutta sijoittuminen näkyvälle paikalle 4-tien varteen edellyttäisi nykyistä enemmän panostusta rakennusten ja ympäristön suunnitteluun. Putaanportin alueella oleva laukkutehdas edustaa jo suunnitelun hyvää tasoa.

Kumpula-projekti, joka sisältää pienteollisuuden ja matkailun ja kaupallisten palvelujen yhdistämisen Putaanportin alueelle on ollut kunnan elinkeinoille merkittävä pirstistysruiske ja vaikuttanut yleisestikin myönteisesti kunnan kehitykseen.

#### Liikennealueet

Taajaman tieverkko rakentuu yleisten teiden varaan. Nykytilanne ja liikenteelliset ongelmat on tarkemmin esitetty osayleiskaavan kanssa samanaikaisesti laaditussa keskusta-alueen liikennesuunnitelmassa.

Maankäytön kannalta on suunnittelussa huomioitava: Ruuhkautunut liikenne Asematiellä ja 4-tiellä. Toimintojen sijoittumisesta 4-tielle johtuva lisääntynyt lyhytmatkainen liikenne ja liittymien runsaus ohitustiellä, nykyisen keskustaliittymän huono välityskyky.

Nykyisellä rakennuskaava-alueella tieverkko on jäsentymätön, mutta alueet ovat jo niin rakennettuja, että uusien kokoojäväylien rakentaminen miltei mahdotonta. Yhtenäistä kevyen liikenteen verkkoa taajamassa ei ole, vain vilkkaimmilla teillä kevyen liikenteen väylät. Taajaman koko on niin pieni, että työ- ja asiointimatkoista suurin osa olisi mahdollista suorittaa mikäli alueella olisi hyvä kevyenliikenteen verkko. Taajaman sisäistä julkista liikennettä ei ole. Linja-autoasema on Asematien varressa sillan vieressä.

#### Virkistysalueet ja matkailualueet

Virkistysalueiden perustan muodostavat taajamaa ympäröivät maa- ja metsätalousalueet sekä Niemenharjun matkailualue. Taajaman sisällä on pieniä yksittäisiä viheralueita. Yhtenäistä viheralueverkkoa ei ole. Laajempia viheraluevarauksia on taajaman reuna-alueilla ja vesistöjen varressa. Niemenharjun alueen kautta taajaman läpi kulkee valtakunnallinen retkeilyreitti. Koulukeskuksen vieressä on urheilukenttä ja tenniskentät. Alueelta tulee yhteydet Ritovuoren alueella olevaan 3 km kuntopolku/valaistulatuun. Aseman alueella on ravi-rata ja uimapaikka. Hautausmaan vieressä on pallokenttä. Niemenharjun motellin yhteydessä on squash- ja uimahalli. Lisäksi alueella on uimaranta, tenniskenttä, pienoisgolf, leirintäalue ja lomamökkejä.

Tahkonien alueella on vanhassa pappilassa seurakunnan leirikeskus. Loma-asutusta on myös taajaman länsipuolella Alvajärven rannassa. Koko kunnan alueella on 700-800 mökkiä: Palvelujen käyttö ja liikenne lisääntyvät kolmanneksen kesäaikana ja kunnan väestö lisääntyy puolitoistakertaiseksi. Matkailun kehittäminen edesauttaisi huomattavasti palvelujen kehittymistä kunnassa.

## Yhdyskuntatekninen huolto

Vesi- ja viemäriverkko kattavat nykyisen kaava-alueen. Jätehuolto hoidetaan yksityisiä yrittäjiä käyttäen. Jätteet kuljetetaan taajaman ulkopuolelle n 7 km päässä olevalle kunnan omistamalle kaatopaikalle.

Jäteveden puhdistamo sijaitsee Putaanportin alueella. Putaanportin rakentamisen ja viimeistään liikennejärjestelyjen yhteydessä puhdistamo jouduttanee siirtämään. Alustavasti on ollut esillä sen sijoittaminen Putaanlahden vastakkaiselle rannalle.

## Luonnonympäristö

Maiseman perusrakenteen muodostavat taajaman eteläpuolelta Kammolankankaalle ulottuva selänne ja Niemenharjun harjumuodostuma sekä niiden väliin jäävä Niemenkylästä Putaanvirtaan ulottuva viljelylaakso. Putaanvirran pohjoispuoleista aluetta hallitsee loivapiirteisempi kaakko-luode suuntainen selänne. Taajaman eteläpuolella selännealueen maasto on pinnanmuodostukseltaan vaihtelevampaa ja pienipiirteisempää. Maaston korkeusasema tarkastelualueella vaihtelee +110 m ja +150 m välillä.

Alueen pinnanmuodostus, puusto ja pellot on esitetty liitekartassa. Selännteissä valtapuulajina on mänty. Selänteen painanteissa ja alempana rinteessä on myös kuusia ja lehtipuita. Erityisen alavilla alueilla taajaman pohjoispuolella maasto on lehtipuuvaltaista rämeikköä. Kasvillisuus on alueella monipuolista vaihtelevan maaston ja rantaviivan runsauden vuoksi.

Maaperä ja rakennettavuus on esitetty liitekartalla. Maalajit vaihtuvat alueella maiseman peruspiirteitä noudatellen. Karkeimmat maalajit ovat sijoittuneet selänneiden lakialueille. Erityisen kivinen selänne on Uimalahden alueella. Hienommat maalajit sijoittuvat alemmaksi selännteeseen. Alueet, missä maaperä savea tai silttiä on pääsääntöisesti otettu viljelykseen. Alavilla alueilla maaperä on liejusavea ja selänteen kosteissa painanteissa pinnassa on paksu turvekerros. Alavia alueita lukuun ottamatta perustaminen maan varaan mahdollista. Selännteissä kallio saattaa nousta niin lähelle maan pintaa, että se lisää rakennuskustannuksia, mikäli alue rakennetaan liian tiiviiksi.

## Erityispiirteet ja suojelukohteet

Seutukaavaliiton tekemässä selvityksessä mainitut kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ovat yksittäisiä rakennuksia tai pihapiirejä. Lisäksi alueella on kivikautusia asuinpaikkoja ja hautaröykkiöitä. Kohteet sijoittuvat nykyiselle rakennuskaava-alueelle, Niemenharjun alueelle tai Alvajärven ja Saaninjoen ranta-alueille.

Kulttuurihistoriallisesti ja maisemarakenteen kannalta arvokas alue on Niemenkylältä keskustaan ulottuva viljelylaakso ja sitä rajaava ehyt metsänreuna sekä Aseman alueen viljelyaukea.

Maisemarakenteen kannalta arvokkaita ja säilytettäviä alueita ovat selänteiden lakialueet, jotka toimivat maisematilojen rajaajina. Erityisesti rakentamista tulisi rajoittaa Aseman ja Niemenharjun alueilla, jotka ovat tärkeitä pohjaveden muodostumisalueita.

Luonnonympäristöltään arvokkaita ja huonosti rakentamista sekä kulutusta kestäviä alueita ovat vesistöjen rantavyöhykkeet, selänteiden lakialueet, jyrkät rinteet ja kosteikkoalueet. Erityisenä vesikasvullisuuden ja linnuston suojeluna on mainittu Putaanlahden pohjoisosassa Leväsaari lähiympäristöineen.

#### **Ympäristön häiriötekijät**

Suurin ympäristöhaitta alueella on melu ja vilkas liikenne 4-tiellä. Keskusta-alueella melutaso on 80 metrin etäisyydellä ohikulkutiestä 50 dBA. Vilkas liikenne rajoittaa taajaman sisäistä liikennettä ja heikentää 4-tien varteen sijoittuneiden palvelujen saavutettavuutta.

4-tien varressa ympäristö on osin pensoittunut ja rakentaminen epämääräistä. Tienvarsinäkymien ja rakennusten yleisilmettä tulisi kohentaa.

Soranotto ja teollisuus Aseman alueella saattavat aiheuttaa pohjaveden likaantumista.

Liian tehokkaalla rantarakentamisella voidaan helposti pilata arat maisema-alueet.

## TAVOITTEET

- 4-tien säilyttäminen nykyisellä paikalla: lyhytmatkaisen liikenteen ja liittymien vähentäminen taajaman lähialueella taajaman kasvusta huolimatta
- yhteyden säilyttäminen nykyisin 4-tien varteen sijoittuneilta liike-, teollisuus- ja matkailualueilta ohikulkutielle toimintojen säilyttämiseksi ja kehittämismahdollisuuksien turvaamiseksi
- taajamarakenteen ulkopuolelle sijoittuneiden 4-tiehen tukeutuneiden palvelujen ja teollisuuden liittäminen taajamarakenteeseen
- toimintojen sijoittaminen siten että parhaalla mahdollisella tavalla edistetään teollisuuden ja palvelujen kehittymistä taajamassa
- kasvusuunnan ja lisäaluevarausten osoittaminen keskustan palveluille ja niiden sijoittaminen siten, että ne voisivat taajamaväestön lisäksi olla hyvin myös ohikulkijoiden ja alueen matkailijoiden havaittavissa ja saavutettavissa
- uusien teollisuusalueiden sijoittaminen asuntoalueiden lähelle siten, että niille voidaan osoittaa hyvät yhteydet 4-tielle
- uusien asuntoalueiden sijoittaminen siten, että työ- ja asiointimatkat jäävät mahdollisimman lyhyiksi
- taajaman avaaminen 4-tielle: keskusta-alueen palvelujen, virkistysmahdollisuuksien ja kauniin luonnonmaiseman esille tuominen
- yleisilmeen ja viihtyvyyden parantaminen
- arvokkaiden maisemanosien ja luonnonympäristön säilyttäminen ja maatalouden toimintaedellytysten turvaaminen
- kasvu- ja rakennemalli, jossa eri toimintojen sijoittuminen ja rakentaminen tukevat toistensa edelleen kehitystä ja joka on nykyisen rakenteen pohjalta vähitellen toteutettavissa kunnan voimavarojen puitteissa ilman suuria kynnyskustannuksia tai -tekijöitä

## ALUEVERTAILU

- aluevertailussa arvioitavat osatekijät eivät ole yksinomaan numeroilla mitattavissa olevia. Lisäksi eri tekijöiden painotus vaikuttaa lopulliseen valintaan
- alueet on asetettu taulukkoon osatekijöittäin paremmuusjärjestykseen siten, että kyseisen ominaisuuden suhteen muita edullisempi alue saa pienemmän luvun, samoja lukuja on käytetty, mikäli alueiden keskinäisessä suhteessa ei ole oleellisia eroja.  
Taulukossa selvästi parhain on A5, seuraavina A1, A2 ja A6 tasaisin pistein, selvästi heikompana A3, A4 ja A7
- kasvialueena suunnan valinnassa on painotettu taajamaan rakenteellisia ja liikenteellisiä tekijöitä

Taulukko, aluevertailu

A7	A6	A5	A4	A3	A2	A1	
5	2	1	4	5	3	3	Palvelut saavutettavuus, palvelujen kasvumahdollisuudet
2	1	1	2	1	1	2	Maanomistus, kunta
4	2	1	3	3	2	1	Työpaikat, -määrät, sijoittuminen, nykyiset ja tulevat
4	2	1	5	5	4	3	Taajaman rakenne, liittyminen nykyiseen, jatkokehityksen mahdollisuus
5	4	2	4	5	3	1	Maaperä, rakennettavuus
3	2	1	2	3	1	2	Luonnonympäristö, soveltuvuus rakentamiseen
3	1	1	4	4	3	2	Liikenne, työ- ja asiointimatkat vaikutus 4-tien käyttöön
1	1	2	1	1	1	2	Nykyinen maankäyttö, maanviljely
27	15	10	25	27	18	16	Pisteet yhteensä
5.	2.	1.	6.	7.	4.	3.	Sijaluku, painotettu

## Aluevertailun yhteenveto toiminnoittain

### Maanomistus

Kunnalla maanomistusta A2, A3, A5 ja A6. Maanhankinnassa ei ole erityisiä vaikeuksia. Oleellista eroa eri alueiden suhteen ei ole. Nykyisen maankäytön osalta heikompaan asemaan jäävät alueet, joilla yhtenäisiä aktiiviviljelyksessä olevia alueita A1 ja A5.

### Palvelut

A3, A4 ja A7 kaukana keskustasta, alueille ei ole mahdollista perustaa erillistä lähipalvelupisteistä, palvelujen saavutettavuus huono.

A1 ja A2 lähellä keskustaa, palvelujen saavutettavuutta ja laajenemista ko. suuntiin rajoittavat rautatie/alitus, joki/silta ja olemassa oleva rakennuskanta.

A5 ja A6 lähellä keskustaa, palvelujen laajeneminen etelään vielä mahdollista välittömästi nykyiseen liittyen, palvelujen kasvuvaraa runsaasti pitkällä tähtäimellä.

2

### Työpaikat, teollisuus

Rupon teollisuusalue edullisin: 4-tien varressa, samalla puolella ohitustietä kuin taajama, runsaasti sopivaa reservialuetta, radan käyttömahdollisuus kuljetuksiin, nykyisin kaukana asuntoalueista.

Aseman alue: huonot yhteydet 4-tielle. Lisää liikennettä Asematiellä, alue suurelta osin pohjavesialuetta, lähellä nykyisiä asuntoalueita, pääosa alueesta soveltuu parhaiten virkistykseen.

Arvolan alue: alue kokonaisuudessaan suppea, soveltuu luonnonolosuhteiltaan parhaiten asuntoalueeksi tai virkistykseen, lisää liikennettä 4-tiellä, rinnakkaisyhteyden rakentaminen kallista.

Mäntyvuoren alue: "väärällä" puolella 4-tietä, etäällä nykyisestä rakenteesta, lisää liikennettä 4-tiellä, rinnakkaisyhteyden järjestäminen kallista.

### Maaperä

A1 soveltuu hyvin rakentamiseen, vanhaa viljelymaata, hiekkaharju.

A5 soveltuu kohtuullisen hyvin rakentamiseen pääosin selänteen lievealuetta, länsiosassa muuttuu kivikkoisemmaksi.

A2 ja A3 selänteen lievealuetta, rakennettavuutta heikentää laajat alavat alueet joilla maaperä pehmeää, heikosti kantavaa.

A4 ja A6 selänteen lievealuetta ja osin kivisempää lakialuetta, maaperätutkimuksilla ja väljällä rakentamisella kohtuullisen edullisesti rakennettavissa.

A7 tyyppiltään kivistä, selänteen lievealuetta.

## Luonnon ympäristö

A1, A2, A4 ja A5 pääosin loivapiirteistä maa- ja metsätalousaluetta, pellon ja metsän reunavyöhykkeet soveltuvat yleisesti hyvin rakentamiseen, hyvä kulutuksen kestävyys ja uusiutuva kasvillisuus.

A1 soveltuisi luonnon ympäristöltään ja sijainniltaan virkistykseen, pohjavesialuetta.

A3, A6 ja A7 voimakaspiirteisempää metsätalousaluetta, A3 ja A7 pohjoisrinnettä osin, kasvusto karuimpaa ja heikommin kulutusta kestävää selännealuetta.

## Liikenne

A5 ja A6 lyhyet työ- ja asiointimatkat, ei lisää missään oloissa lyhytmatkaista liikennettä 4-tielle.

A1 ja A2 työmatkat pitempiä, A2 saattaa lisätä työmatkaliikennettä 4-tielle.

A7 työ- ja asiointimatkat pitkiä, ei lisää kuitenkaan liikennettä 4-tiellä.

A3 ja A4 työ- ja asiointiliikenteen lisääntyminen 4-tiellä todennäköistä.

## Aluevertailu rakennemalleittain

### Pohjoinen kasvusuunta

- vesistöt rajoittavat liittymistä nykyiseen rakenteeseen samoin taajaman edelleen laajenemista pohjoiseen 4-tien länsipuolella
- palvelujen kasvua Putaan virran pohjoispuolelle rajoittaa olemassa olevat asuinrakennukset, purkaminen kallista ja hidasta
- nykyisen taajaman ja 4-tien paikallaan säilyttämisen kannalta 4-tien itäpuolelle rakentaminen erittäin epäedullista
- huonon maaperän takia nykyisen taajaman ja taajaman kasvualueiden väliin pitäisi jättää laajat rakentamattomat alueet
- Rupon ja Niemenharjun alueet jäisivät erilleen taajamarakenteesta
- tieverkkojärjestelyt suhteellisesti kalliita, liikenne 4-tiellä todennäköisesti lisääntyisi

### Läntinen kasvusuunta

- konservatiivinen vaihtoehto; nykyiset taajamarakenteen ongelmat vain korostuisivat
- liikenne lisääntyisi 4-tiellä, teollisuudelle ja palveluille ei taajamassa riittävästi ja sopivia kasvualueita, 4-tien varteen sijoittuneet toiminnot edelleen erillään taajamarakenteesta, teollisuus sijoittuisi edelleenkin 4-tien varteen, liikenne lisääntyisi 4-tiellä tai rinnakkaisjärjestelyt suhteellisesti kalliita

## Eteläinen kasvusuunta

- kokonaisratkaisuna edullisin ja vähitellen toteuttamiskelpoisin
- palveluille kasvualaa välittömästi nykyisen keskustan eteläpuolella
- Rupon, Niemenharjun ja Putaanportin alueet liitettävissä taajamarakenteeseen
- teollisuudelle ja asumiselle runsaasti sopivia kasvualueita
- liikennejärjestelyt pitkällä tähtäimellä edullisia
- kasvualueet liittyvät välittömästi nykyiseen rakenteeseen
- ratkaisulla mahdollista kattavasti poistaa nykytilanteen ongelmat
- liikenne 4-tiellä nopeasti vähennettävissä
- toimintojen keskinäinen sijoittuminen tasapainoinen ja yhteydet hyvät

## OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

### Yleisperustelu ja kuvaus

Lähtökohtana on kokonaisuudessaan luonnonkauniilla alueella, 4-tien välittömässä läheisyydessä sijaitseva taajama, joka ei tule esille ohikulkutieltä.

Tähän saakka 4-tien läheisyys on ollut enemmän haitta kuin etu.

Kaavan ratkaisulla haitta pyritään kääntämään eduksi 4-tien parantamistoimenpiteistä huolimatta. Ratkaisu rakentuu nykyisen rakenteen pohjalta liikenteellisiä tekijöitä ja kokonaisrakenteen kehittymistä suunnittelukautta pitemmälle painottaen. Rinnakkaisteiden liittymät 4-tiehen, 3 kpl, on sijoitettu tien varressa nykyisin sijaitsevien matkailu- ja teollisuusalueiden yhteyteen, joilta näin ollen säilyvät hyvät yhteydet ohikulkutielle.

Liittymien sijoittamisen turvin Putaanportin ja Niemenharjun alueita voidaan edelleen voimakkaasti kehittää matkailualueena lisättyjen matkailu- ja palvelualuevarausten turvin. Muu osa Niemenharjun ja Putaanportin alueesta sekä 4-tien varsi taajaman läheisyydessä, viljelyksessä säilytettäviä peltoaukeita lukuunottamatta, on osoitettu viheralueeksi, joiden maisemointiin ja kunnossapitoon kunta taajaman yleisilmeen parantamiseksi kiinnittänee erityistä huomiota. Mahdollisuuksien mukaan tulisi pyrkiä yhteistyöhön tienpitäjien kanssa.

Uudet teollisuustoimintojen kasvualueet on sijoitettu niiden toiminta- ja kehittymisedellytysten vaatimalla tavalla 4-tien varteen. Lisäaluevaraukset on sijoitettu nykyisen 4-tien varressa sijaitsevien teollisuusalueiden yhteyteen. 4-tien länsipuolella teollisuusalueilta rinnakkaisteiden kautta järjestettävissä hyvät yhteydet asuntoalueille ja keskustaan.

Taajaman avaamiseksi ja keskustapalvelujen esille tuomiseksi keskustalle on osoitettu uusi liittymä rakentamattomalta alueelta nykyistä hieman etelämpää. Sijoittamalla kaupallisia ja julkisia palveluja liittymän välittömään läheisyyteen korkeatasoisesti toteutettuna voidaan kehittää näyttävä ja houkutteleva portti - vastapainoksi Putaanportille. Myös mutalammen hyväksi käyttäminen rikastuttaisi keskustakuvaa hyvin keskeisellä alueella. Matkaa risteysalueelta nykyiseen keskustaan on pidetty niin lyhenä, ettei "portti" jäisi erilliseksi vaan tulisi rakentumaan ja liittymään nykyiseen keskustaluueeseen kohtuullisen ajan sisällä. Nykyiseen keskustaliittymään ei aluevarauksia ole mahdollista tehdä riittävän laajuisina nykyisen osin kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan ja vesistön läheisyyden vuoksi. Uuden keskustaliittymän sijoittaminen Vintajanlammen, sinänsä haastavan ympäristön, läheisyyteen olisi vaatinut risteysalueen ja nykyisen keskustan välisen alueen rakentumiseen nykyisellä kasvunopeudella kohtuuttoman ajan ja toisaalta Putaanportin liittämisen 4-tiehen ja taajamarakenteeseen olisi vaikeutunut. Putaanportti on kuitenkin ollut viime vuosien keskeisin hanke keskusta-alueella.

Esitetyllä tavalla sijoitetut liittymät liittävätkin keskeisimmät 4-tien varteen sijoittuneet toiminnot samanaikaisesti 4-tiehen sekä rinnakkaistiejärjestelyjen kautta nykyiseen ja tulevaan taajamarakenteeseen. Pelkästään rinnakkaistiejärjestelyillä ja tasoliittymien toteutettuna ratkaisu vähentää liikennettä 4-tiellä. Liittymien vähentämiseksi on vielä maanteiden linjausta muutettu siten, että ne yhdistyvät teollisuusalueiden liittymiin 4-tielle. Asumistoimintojen kasvualueet on kasvualueiden edullisuusvertailun perusteella sijoitettu nykyisen taajaman eteläpuolelle. Nykyinen viljelys-alue on jätetty rakentamattomaksi pääasiallisesti maisemallisten arvojensa vuoksi. Toisaalta alue voi taajaman rakentessa edelleen olla perustellumpaa osoittaa keskustapalvelujen alueeksi kokonaisrakennetta ajatellen.

Asuntojen ja teollisuuden rakentaminen keskitetään taajaman eteläpuolelle. Keskustan palvelut lähtevät uuden keskustaliittymän vetämänä luontevasti laajenemaan etelään. Teollisuuden ja palvelujen rakentuminen alueelle korostaa nykyisestään uusien asuntoalueiden edullista sijaintia palveluihin ja työpaikkoihin nähden ja rakentamisen myötä teollisuusalue tulee paremmin liittymään taajamarakenteeseen.

Toimintojen keskittyminen nopeuttaa toisaalta rinnakkaistien rakentamista taajaman eteläpuolelle. Vastaavasti tiejärjestelyjen toteuttamista Putaanvirran pohjoispuolella voidaan siirtää kauemmaksi tulevaisuuteen. Mutta mikäli toiminnot taajaman pohjoispuolella lisääntyvät lähinnä teollisuusalueella tulee uuden sillan rakentaminen ja rinnakkaistien rakentaminen hyvin pian kysymykseen. Nykyisen museosillan liikenteellinen kapasiteetti on hyvin pieni. Ja kuitenkin pelkästään sillan rakentaminen vastaa kustannuksiltaan keskustasta Rupon alueelle rakennettavan rinnakkaistien kustannuksia.

Aluevarauksia toiminnoille on osoitettu kasvuennusteiden ja mitoituslukujen osoittamien lisäaluevarausten mukaan. Liikku-  
mavaran turvaamiseksi on lisäksi osoitettu reservialueita mikäli maanomistus, alueen maaperät tms. tekijät vaikeuttavat alueen käyttöönottoa tai mikäli toimintojen kasvu on ennakoitua voimakkaampaa. Muilta osin taajaman lähiympäristö on osoitettu säilytettäväksi maa-metsätalousalueena. Alueilla on mahdollista haja-asutusluontainen lisärakentaminen.

### **Maanomistus**

Teollisuusaluevaraukset on pyritty osoittamaan kunnan omistuksessa jo nykyisin olevilta alueilta, jotta kunnalla olisi mahdollisimman pian osoitettavissa alueita kuntakeskukseen sijoittumista harkitseville yritysille. Jo se että osayleiskaavassa voidaan osoittaa hyvien liikenneyhteyksien säilyminen 4-tielle myös tulevaisuudessa helpottaa kunnan kannalta myönteisten päätösten syntymistä yrityksissä.

Aktiiviviljelyksessä olevat peltoalueet on pyritty säilyttämään rakentamattomina, koska aluevaraukset vaikeuttavat tarpeettomasti maan nykyistä käyttöä ja toisaalta maanhankinta alueilta on ilmeisesti keskimääräistä vaikeampaa ja rakentaminen kokonaisuutena hidasta.

Kaavaratkaisun toteutumisen kannalta keskustan maa-alueiden hankintaa kunnassa tulee kiirehtiä ja nopeuttaa, erityisesti kaupallisten ja julkisten palvelujen alueilta välittömästi nykyisen taajaman eteläpuolelta. Taajaman eteläpuolella kunnan omistamien pelto- ja metsäalueiden vaihtamismahdollisuuksia rakennusmaahan keskeisiltä alueilta tulisi tutkia.

Aluevaraukset on pyritty rajaamaan tilajaotus huomioiden.

### Kokonaismitoitus

Mitoitus perustuu väestön ja työpaikkojen arvioituun kehitykseen kunnassa. Tavoitevuosi on 2010, joten aikaväli yli 20 vuotta.

Väestö- ja työpaikkaennusteet noudattavat kuntasuunnitelmassa esitetyjä ennusteita ja yleisperusteita.

Mitoitusluvut ovat laskennallisia, joten maa-alan tarvelukuja on pidettävä suuntaa antavina.

Asunto- ja viheralueiden mitoituksen perustana on taajaman väestömäärä.

Palvelujen ja osin työpaikkojen mitoituksen perustana on koko kunnan väestömäärä.

### Asukas- ja työpaikkaennusteet

- suunnittelun/mitoituksen perusta

#### Asukkaita nykyisin

- koko kunta	6000	asukasta
- kuntakeskus	3000	"
- rakennuskaava-alue	2800	"

#### Taajamaväestön kasvu vuoteen 2010

- vaihtoehtoiset kasvualueet A1-7	+1000
- täydennysrakennettu kaava-alue	+ 500 - +800

#### Työpaikkojen kehitys vuoteen 2010

Palvelujen kasvualueet		Nykyisin		2010
- keskusta	K	310	+300	610
- matkailualue (Niemenharju)	RM	50	+100	150
		-----	-----	-----
		360 tp	+400	760 tp

#### Vaihtoehtoiset teollisuusalueet

- Aseman alue	T1	210	50	260
- Rupon alue	T2	30	+200	230
- Arvolan alue	T3	15	+ 50	65
- Mäntylvuoren alue	T4	-	-	
- Putaanportin al.	Tm	45	+ 50	95
		-----	-----	-----
		290 tp	+350	640 tp

Yhteensä 1400 työpaikkaa

Väestö- ja työpaikkaennusteet kuntasuunnitelman 1986-1991 perusteella

Työpaikat	Tp/v	1986	%	1991	2010
- maa- ja metsätalous	-15	1000	46,4	940	640
- teollisuus	+15	230	6,6	305	590
- rakennusala	+ 1	190	6,9	195	214
- palvelut, kauppaliikenne	+15	1050	40,1	1125	640
		-----		-----	-----
		2470		2550	2854
- ammatissa toimiva väestö		46,5 %		45,2 %	45 %
- koko kunnan väestö		5886		5930	6300
- taajamaväestön osuus		39,7 %		44,0 %	60 %
- taajama väestö					3800

Mitoitus ja maa-alan tarve vuoteen 2010 toiminnoittain

Asuminen

- väestön kasvu taajamassa +1000 asukasta
- pientalovaltainen asuntoalue 20 as/ha -- + 50 ha (väljä pientaloalue)
- nykyisin (AK+AR+AP-alueet) yhteensä 106 ha/2800 as

Täydennysrakentaminen nykyisellä rakennuskaava-alueella korvaa asuntojen keskikoon pieneneemisestä ja asuntotonttien muuhun käyttöön ottamisesta tms. johtuva asuntotuotanto tarvetta.

Teollisuus

- teollisuustyöpaikkojen lisäys +350 tp
- aluetarve 300-800 m<sup>2</sup>/tp -- +10,5 - 28 ha
- nykyisin 19 ha

Palvelut

- 10000 k-m<sup>2</sup>/1000 as, väestöpohja 6300 as -- 25 ha
- nykyisin 12,3 ha
- lisäaluetarve +12,7 ha
- päivittäistavarat 0,3 m<sup>2</sup>/as
- muut palvelut 0,2 m<sup>2</sup>/as
- julkiset palvelut 30 m<sup>2</sup>/as, jos väestöpohja 6300 as -- 19 ha
- nykyisin 15,3 ha
- lisäaluetarve + 3,7 ha

Virkistysalueet

VL - virkistysaluetarve 40 m<sup>2</sup>/as

Lähipalvelujen perustamisen ja/tai kannattavuuden edellyttämä väestöpohja

- lähipalvelut 1000-1700 as/päiväkoti -- 2-4 päiväkotia

- peruskoulu ala-aste 2000-5000 as/koulu -- 1-2 peruskoulu ala-astetta
- lähikaupan perustamisedellytykset
  - . etäisyys keskustan palveluihin yli 800 m
  - . väestöpohja kannattava liikkeelle 2000 as

aluevaraukset nykyisin	lisäaluevaraukset kaavaluonnoksessa
Y 15,3 ha	+13 ha
K 12,3 ha	+10 ha
AK 0,9 ha	
AR 20,8 ha	+65 ha
AP 84,6 ha	
T 19,0 ha	+45 ha

Ei sisällä reservialueita.

### Rakennettu ympäristö

#### Kokonaisrakenne

Ohjevuoden 2010 taajamarakenteen rungon muodostaa 4-tien länsipuoleinen rinnakkaistie. Tie yhdistää nykyisen keskustan ja Rupon ja Arvolan teollisuusalueen. Asuntoalueet liittyvät kokoojateiden välityksellä rinnakkaistiehen.

Nykyiset ja uudet asuntoalueet jäävät keskustatoimintojen ja rinnakkaistien länsipuolelle. Alueilta on kokoojateiden välityksellä rinnakkaistien kautta yhteys keskustaan ja teollisuusalueelle. Uudet asuntoalueet sijoittuvat keskeisesti palvelujen ja työpaikkojen väliin.

Nykyinen keskusta laajenee rinnakkaistietä pitkin etelään. Putaanportin kohdalta on keskustalle osoitettu uusi liittymä. Taajaman etelä- ja pohjoispuolella rinnakkaistie liittyy 4-tielle teollisuusalueiden kohdalla.

Teollisuus sijoittuu taajaman eteläosaan Rupon alueelle. Nykyinen ja Arvolan teollisuusalue ovat mukana täydennys- ja reservialueluontoisina.

Viheralueverkon rungon muodostaa vesistöjen ranta-alueet ja taajamarakenteen keskellä sijaitseva laaja selänteen laki-alue.

Putaanportin ja Niemenharjun alueelle 4-tien itäpuolelle on osoitettu matkailun kehittämiseksi loma-, matkailu ja virkistysalueita sekä niihin liittyviä palveluja.

#### Asuntoalueet

Nykyiset asuntoalueet on osoitettu lähes sellaisenaan rakennuskaavan mukaisesti rajattuna. Uudet asuntoalueet on sijoitettu kasvualuevertailun perusteella nykyisen taajaman eteläpuolelle. Aluevaraukset vastaavat n 1000 asukkaan sijoittamisen edellyttämää maa-alaa, n 50 ha.

Asuntoalueilla rakentaminen säilyy kuntasuunnitelman mukaan pientalovaltaisena. Rivitaloalueiden varaamista rakennuskavassa tulisi alkuvuosina painottaa riittävän reservialuevarauksen saamiseksi. Rivitaloalueet tulisi keskittää rinnakkaistien ja keskustan läheisyyteen maaperän ja luonnonympäristön sietokyvyn puitteissa. Uusia kerrostaloalueita ei ole osoitettu. Keskustaan rakennettaviin liiketiloihin olisi kuitenkin suotavaa sijoittaa myös asuntoja. Keskustassa sijaitsevat pienasunnot olisivat sopivia erityisesti vanhusväestölle.

#### Palvelut

Nykyisen keskustan alueella palvelualuevaraukset on osoitettu nykyisen maankäytön mukaisesti. Lisäaluevarauksia on osoitettu alueelta vain vähäisessä määrin.

Keskustapalvelujen lisäaluevaraukset sijoittuvat nykyisen keskustan eteläpuolelle rinnakkaistien ja uuden keskustaliittymän yhdystien varteen.

Nykyisen keskustan länsipuolelle on osoitettu reservialuevaraus, mikäli keskustapalvelut eivät riittävän nopeasti lähde rakentumaan etelään.

Nykyisen koulukeskukseen ja urheilukenttään liittyvät alueet on osoitettu julkisten palvelujen alueena, jolloin alueelle olisi mahdollista rakentaa väljä, monipuolinen liikunta- ja vapaa-ajankeskus. Tilojen yhteiskäyttö parantaisi palveluja kohtuullisin kustannuksin. Alueelta on säilytetty hyvä viheralueyhteys Ritovuoren alueelle.

Taajaman kasvaessa ja liikenteen vilkastuessa rinnakkaistielä tulisi harkita ala-asteen sijoittamista ydinkeskustan ulkopuolelle. Peruskoulun ala-astetta ja päiväkotia varten on osoitettu aluevaraus asuntoalueelta taajaman eteläosasta ja reservialueena Ranta-ahon alue.

Teollisuusalueiden läheisyydestä osoitetuille keskustatoimintojen alueille tulisi sijoittaa sellaisia kaupallisia palveluja, joita ei hyvin voida tai ole tarpeellista sijoittaa ydinkeskustaan kuten auto- ja rautakaupat, korjaamot ja huonekaluliikkeet tms.

#### Teollisuusalueet

Teollisuusaluevaraukset ovat jakaantuneet kolmeen osaan Aseman, Arvolan ja Rupon alueille.

Rupon alue on varsinainen teollisuustoimintojen kasvualue, jolle toiminnot tulisi keskittää.

Teollisuuden hajauttaminen vähäisessä määrin on perusteltua työmatkaliikenteen vähentämiseksi. Mikäli työpaikat ovat hajautettuna taajamarakenteen sisällä suurempi osa työmatkoista on suoritettavissa jalan tai pyörällä.

Täten Aseman alueelle pitäisi pyrkiä sijoittamaan ympäristöhaittoja aiheuttamatonta työvoimavaltaista teollisuutta, joka ei lisää liikennettä Asematien varressa. Vastaavasti liikenteen lisääntymisen ehkäisemiseksi Arvolan alueelle tulisi sijoittaa teollisuutta, joka ei aluetarpeisiinsa nähden lisää paljon työpaikkoja. Niemenharjun sahan säilyttäminen nykyisellä paikalla Putaanlahden rannassa on perusteltua sen perinteisen sijoituspaikan vuoksi.

## Liikennealueet

Taajaman tieverkkosuunnitelma on laadittu erillissuunnitelmana Suunnittelukolmio Oy:n toimesta.

Suunnittelutyö on tehty samanaikaisesti osayleiskaavatyön kanssa. Työn kuluessa on käsitelty vastaavia liikenneverkkoja ja maankäyttövaihtoehtoja.

Liikennesuunnitelmassa nykytilanne ja kehittämistoimenpiteet liikenneverkon osalta esiteltä tarkemmin.

Osayleiskaavan ja tieverkkosuunnitelman aluevaraukset ovat yhtenäiset lukuun ottamatta 4-tien länsipuolella olevan rinnakkaistien eteläosan linjausta. Osayleiskaavassa tie on esitetty sijoitettavaksi siten, ettei se riko säilytettäväksi osoitettua viljelysaluetta, eikä siihen liittyvää ehyttä metsänreunavyöhykettä. Lisäksi on pyritty osoittamaan aluevarauksia tien molemmin puolin palveluille.

Kevyen liikenteen verkko kattaa koko taajaman alueen. Liikennesuunnitelman mukaisten kevyenliikenteen väylien lisäksi viheralueille on osoitettu ulkoilureittejä. Ulkoilureittinä on osoitettu myös nykyinen Ritovuoren alueella sijaitseva kuntopolku/valaistulatu.

Rinnakkaistiejärjestelyt, liittymien sijoitus ja keskustan painopisteen siirtyminen etelään vähentävät ruuhkaisuutta Asematiellä ja 4-tiellä.

Nykyisen taajaman alueella Ritovuoren pohjoispuolelta uuden keskustaliittymän yhdyntien jatkeeksi osoitettu väylä parantaa palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuutta Takapellon alueelta ja vähentää osaltaan liikennettä Asematiellä.

LP-alueina on osoitettu yleiseen pysäköintiin varattavat alueet kirkon ja raviradan läheisyydestä.

## Virkistysalueet

Viheraluevarauksista valtaosa on alueita, jotka eivät luonnonympäristöltään parhaalla mahdollisella tavalla sovellu rakentamiseen: Rakennettavien alueiden väliin jäävät alueet muodostavat lähtökohdan viheralueverkolle. Alueita yhdistämällä on pyritty luomaan taajaman kattava viheralueverkko siten, että kaikilta asuntoalueilta olisi hyvät yhteydet, viheralueille, alle 250 metriä, Niemenharjulle ja ympäröiville maa- ja metsätalousalueille.

Toiminnallisesti ja kokonaisrakenteen kannalta keskeisin ja laajin on Ritovuoran alue. Se sijaitsee taajaman keskellä ja sieltä on hyvä yhteys koulukeskuksen yhteyteen suunniteltuun liikunta- ja virkistyskeskukseen. Lisäksi kaikki julkisten palvelujen aluevaraukset nykyisen taajaman eteläpuolella liittyvät em. viheralueeseen.

Nykyisen taajamarakenteen sisällä viheralueita ja -yhteyksiä ei ole ollut mahdollista lisätä. Asuntoalueilta on kuitenkin kohtuullisen hyvät ja lyhyet yhteydet viheralueille.

Loma- ja markailualuevaraukset sijoittuvat Niemenharjun alueelle. Alvajärven rantaan ei loma-asuntoalueita ole osoitettu, koska läheisin järvenranta olisi varattava taajaman asukkaiden käyttöön. Kunnassa on riittävästi rantaviivaa loma-asutukselle taajaman ulkopuolella. Putikonlammen läheisyyteen on esitetty matkailualuevaraus, johon voisi sijoittaa kalastus- ja veneilypalvelupisteen sekä yöpymispaikan matkailuun. Alueelta on lyhyt yhteys keskustaan.

Tahkonniemen aluetta ei kaavassa ole erikseen osoitettu, koska toiminta on niin pienimittakaavaista. Toisaalta liikenteellisistä syistä toiminnan ja rakentamisen ei tässä vaiheessa olisi suotavaa olennaisesti lisääntyä.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Kasvualueiden viemäriverkko voidaan suurelta osin liittää nykyiseen verkkoon viettäviemäröinnillä. Nykyiseen rakennuskaava-alueeseen välittömästi liittyvät uudet asuntoalueet sijaitsevat hieman nykyistä ylempänä selänteessä. Myös Rupon teollisuusalueesta osa sijaitsee nykyisiä hieman ylempänä. Uuden keskusta-alueen viemäroimiseksi jouduttaneen rakentamaan pumppaamo. Runkoviemäreiden sijoitus ja jäteveden pumppaamoiden tarkempi sijoitus selvitetään rakennuskaavavaiheessa.

Veden jakeluverkostoa voitaneen laajentaa nykyisen runkoverkoston pohjalta.

Jätevedenpuhdistamon paikkaa ei tarkempien selvitysten puuttuessa tässä vaiheessa ole esitetty.

#### Luonnonympäristöl

Rakentaminen on pyritty sijoittamaan alemmaksi selänteeseen siihen luonolosuhteiltaan parhaiten soveltuville alueille. Alueet soveltuvat pääsääntöisesti myös maaperältään parhaiten rakentamiseen.

Lakialueet, jyrkät rinteet ja rantavyöhykkeet kestävät kohtuullisesti virkistyskäytön: Puusto säilyy hyvin, mutta aluskasvillisuus kärsii kulutuksesta. Alenpana selänteessä missä puusto on kuusikkovaltaista tai sekametsää sekä pelloilla ja muilla kulttuurivaikutteisilla alueilla sekä puusto että aluskasvillisuus kestävät hyvin kulutusta ja rakentamisen vaikutukset.

Rakentamisen luonnonympäristölle aiheuttamia vaikutuksia on mahdollista vähentää harventamalla rakennettavilta alueilta puustoa hyvissä ajoin ennen rakentamista. Pitemmän ajan kuluessa kasvillisuudella on paremmat mahdollisuudet sopeutua muutoksiin. Myös yhtenäisten rinteen suuntaisten kaistojen säilyttäminen rakennusten välissä turvaisi kasvillisuuden vedensaannin ja säilymisen rakennetuilla alueilla.

#### Erityispiirteet ja suojelukohteet

Nykyisellä rakennuskaava-alueella olevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet on mahdollista säilyttää, koska maankäyttöä ei nykyisestä ole muutettu. Muualla olevat kohteet eivät sijoitu rakennettaville alueille. Koska osayleiskaava osoittaa vain alueen käytön pääpiirteet, kohteiden säilyminen riippuu pitkälti rakennuskaavoituksesta ja siinä määritettävistä tonttitehokkuuksista.

Maiseman perusrakenne on pyritty säilyttämään jättämällä selänteen lakialueet ja 4-tien varressa maisemaa hallitseva viljelysaukea rakentamattomaksi. Aukeaan rajoittuva metsänreunavyöhyke on pyritty säilyttämään osoittamalla se vihera-

lueeksi 20-50 metrin leveydeltä, jolloin rakentaminen ei voisi rikkoa ehyttä metsän reunaa.

Kammolankankaan alue säilytetään rakentamattomana virkistys- ja metsätalousalueena. Lisäaluevarauksia rakentamiselle ei ole osoitettu. Niemenharjun alueen kehittäminen matkailualueena edellyttää lisärakentamista alueella. Luonnonympäristön säilyminen ja väljyys on pyritty turvaamaan runsailla viheraluevarauksilla.

Luonnonolosuhteiltaan arvokkaat ja huonosti rakentamista ja kulutusta kestävät alueet taajamarakenteen sisällä on osoitettu viheralueena.

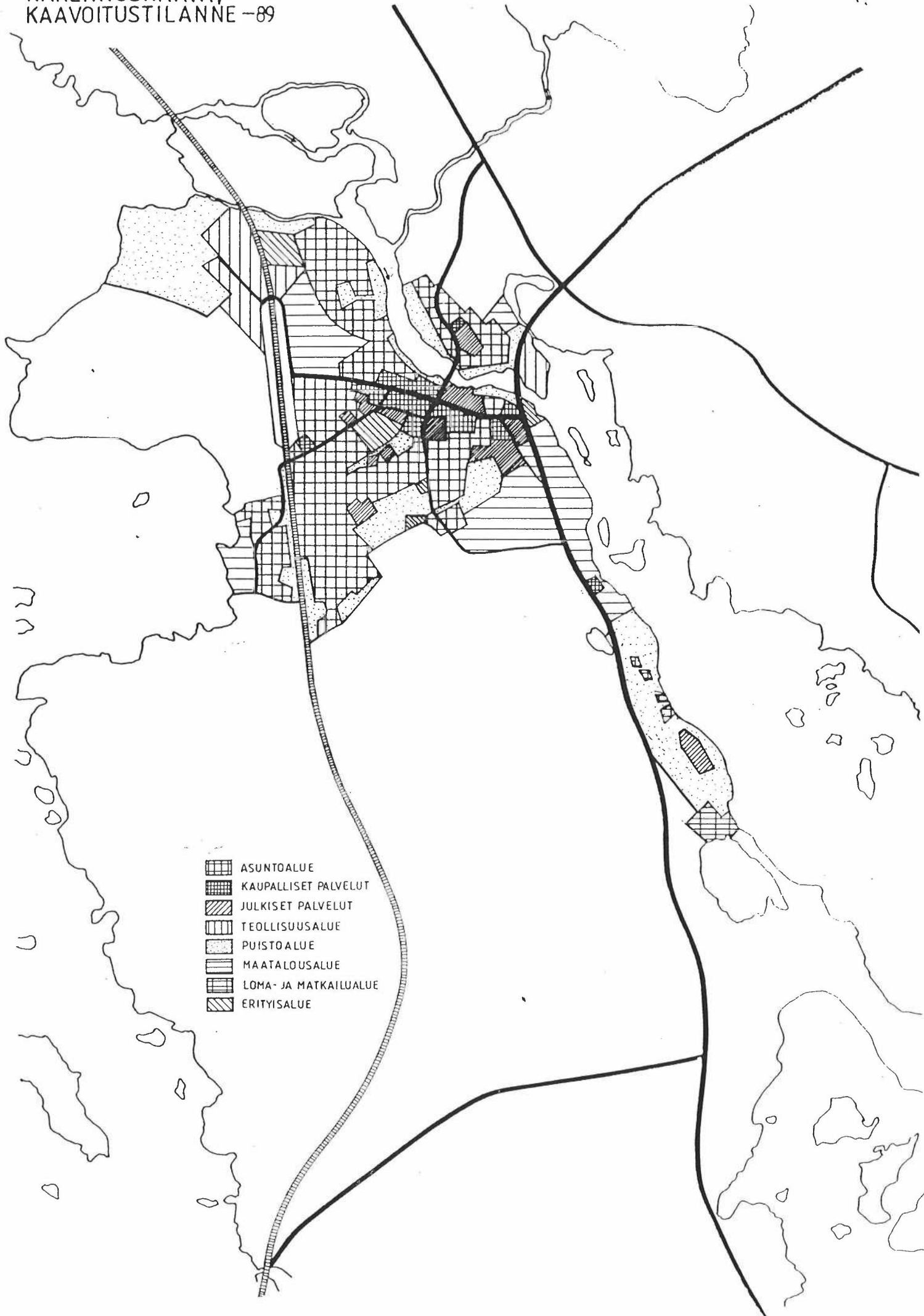
#### Ympäristön häiriötekijät

Lisääntyvä liikenne ja nousevat ajonopeudet lisäävät 4-tien aiheuttamaa melua. Liikennejärjestelyillä melutaso laskee jonkin verran. Meluhaittojen lisääntymisen ehkäisemiseksi tien lähialueet on osoitettu maatalous- tai viheralueina. Matkailu- ja asuntoalueita vasten olevat tienvarsialueet on osoitettu suojaviheralueina.

Liittymien keskeisellä sijoittamisella toimintoinin nähden sekä rinnakkaistiejärjestelyillä on pyritty vähentämään 4-tien taajamarakennetta rajoittavaa vaikutusta.

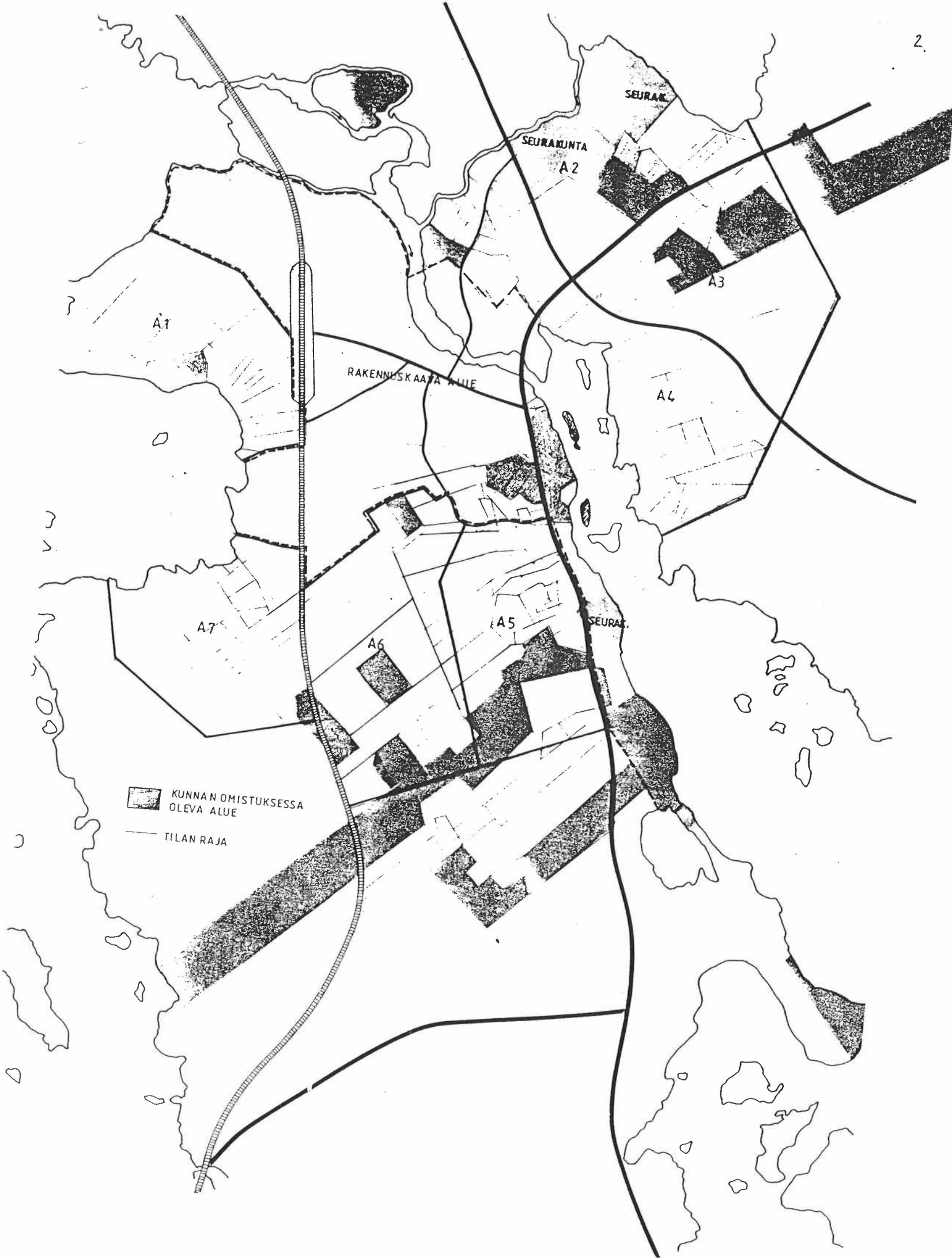
Teollisuusalueiden osoittaminen 4-tien varresta lisäänee tilapäisesti työmatkaliikennettä valtatiellä. Rakentamisen voimakkaalla keskittämisellä Rupon teollisuusalueelle johtavan tien varteen sen rakentamista voidaan nopeuttaa. Samanaikaisesti rakentamista Arvolan alueelle tulisi hillitä.

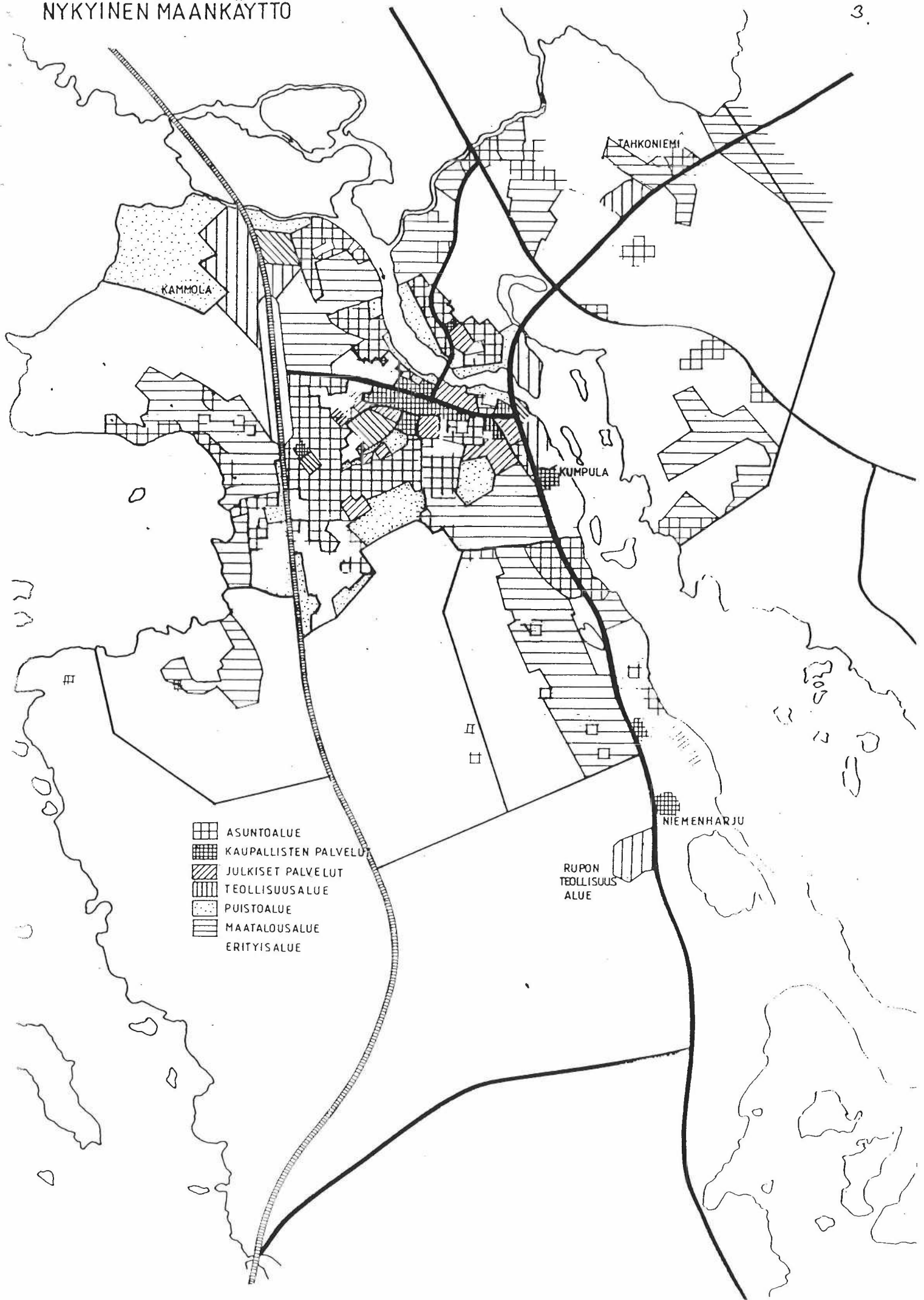
1.  
RAKENNUSKAAVA,  
KAAVOITUSTILANNE -89



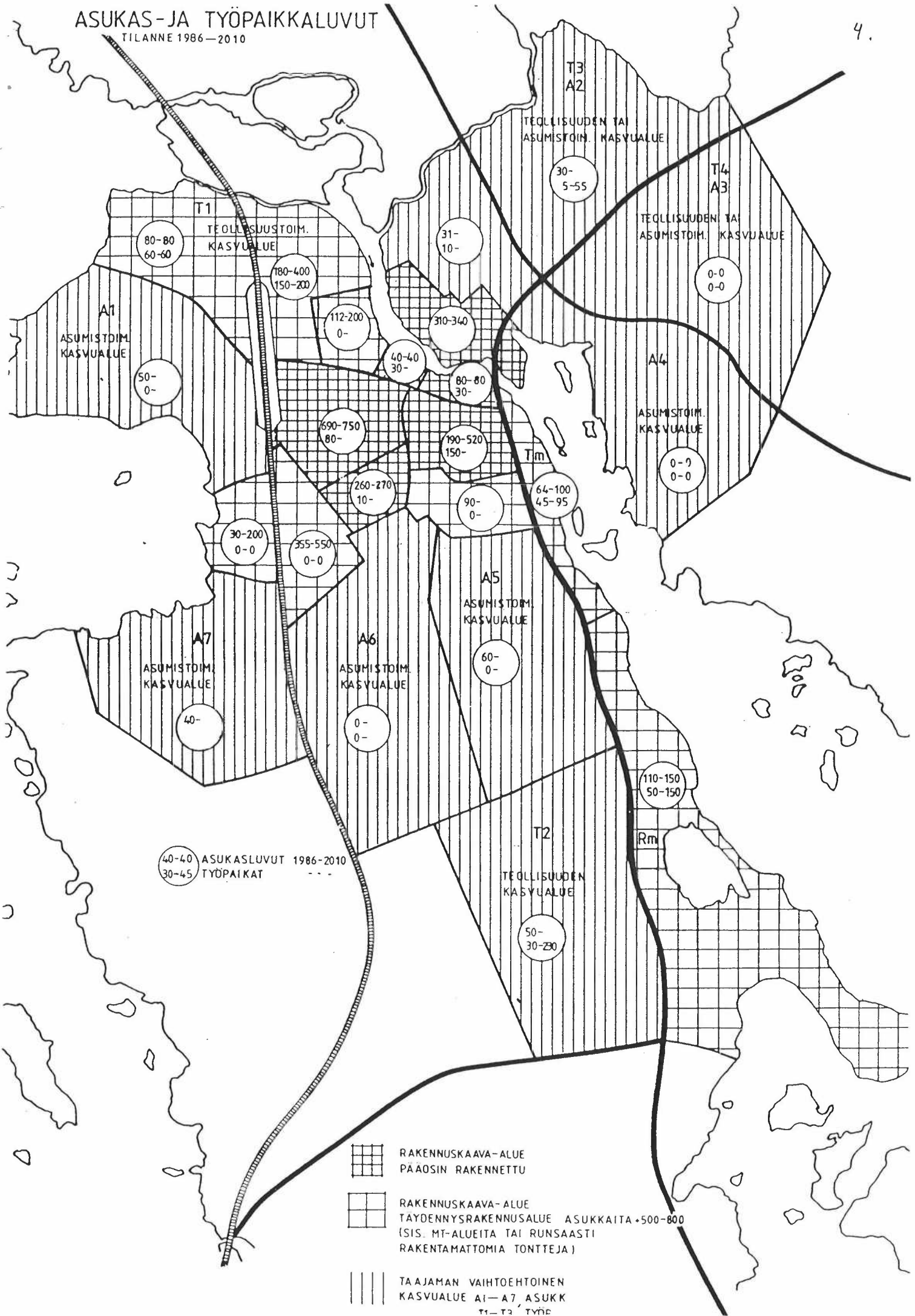
- ASUNTOALUE
- KAUPALLISET PALVELUT
- JULKISET PALVELUT
- TEOLLISUUSALUE
- PUISTOALUE
- MAATALOUSALUE
- LOMA- JA MATKAILUALUE
- ERITYISALUE

# MAANOMISTUSTILANNE








# ASUKAS- JA TYÖPAIKKALUVUT TILANNE 1986-2010



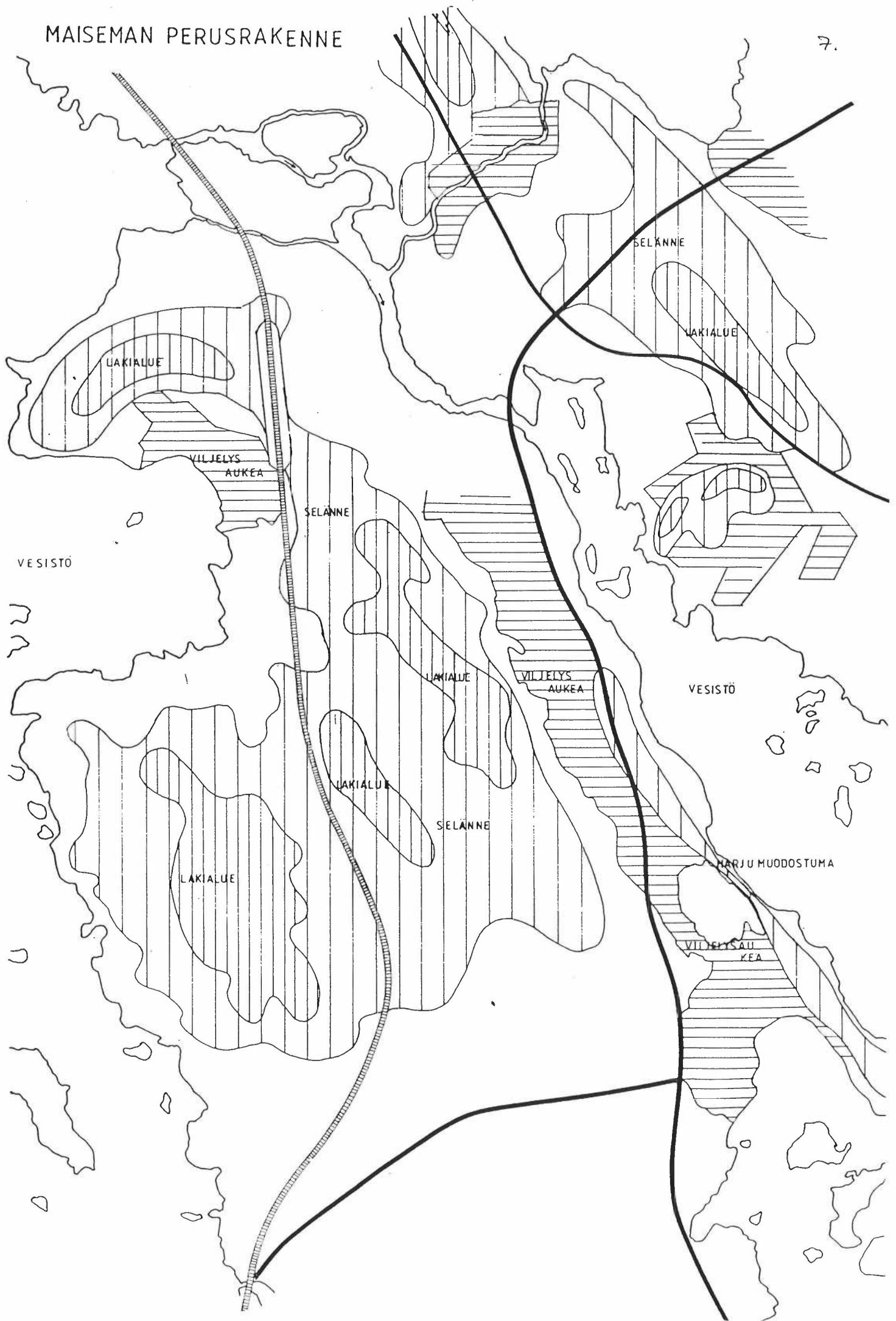
40-40 ASUKASLUVUT 1986-2010  
30-45 TYÖPAIKAT

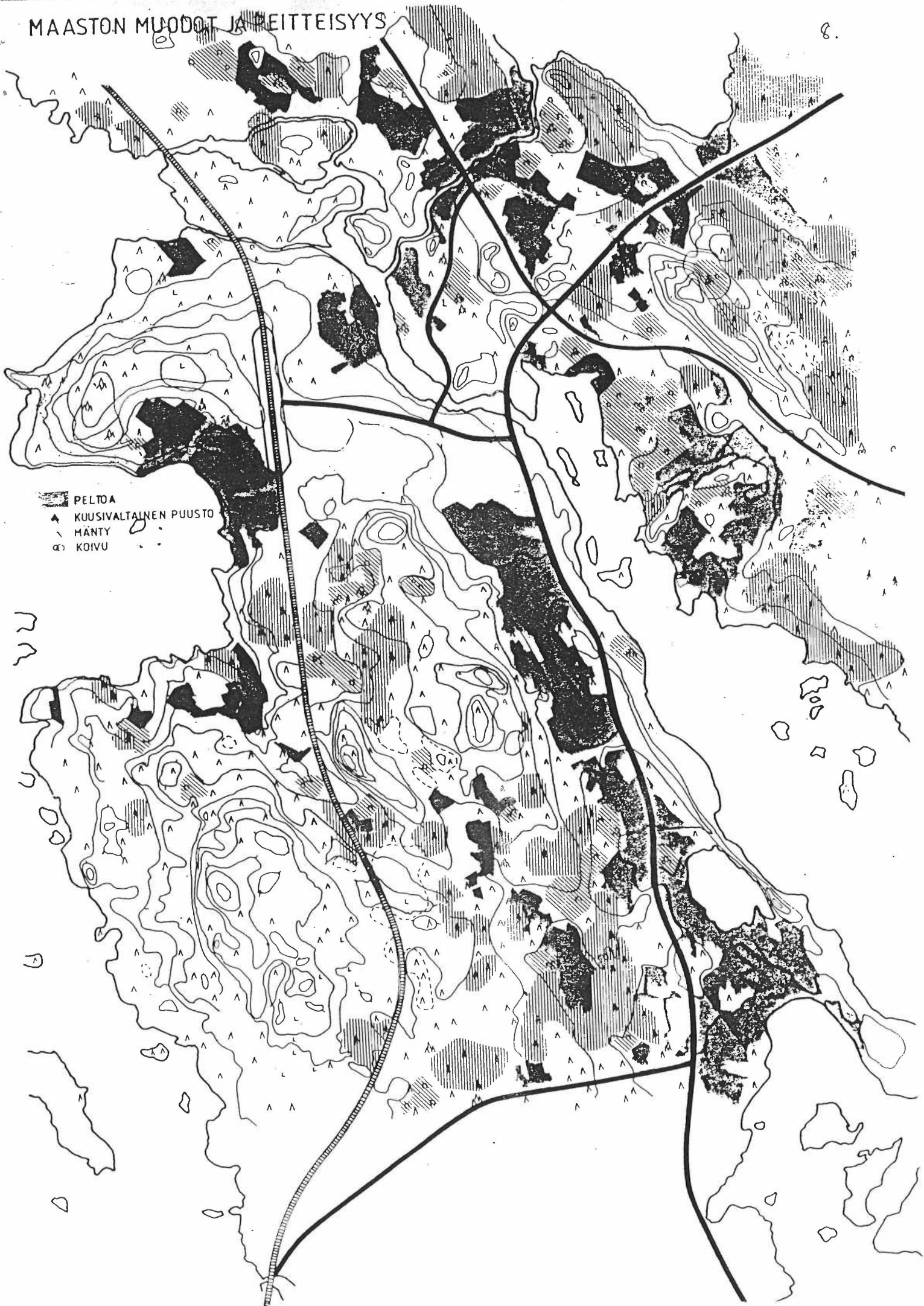
-  RAKENNUSKAAVA-ALUE  
PÄÄOSIN RAKENNETTU
-  RAKENNUSKAAVA-ALUE  
TAYDENNYSRAKENNUSALUE ASUKKAITA +500-800  
(SIS. MT-ALUEITA TAI RUNSAASTI  
RAKENTAMATTOMIA TONTTEJA)
-  TAAJAMAN VAIHTOEHTOINEN  
KASVUALUE A1-A7, ASUKK  
T1-T3, TYÖE



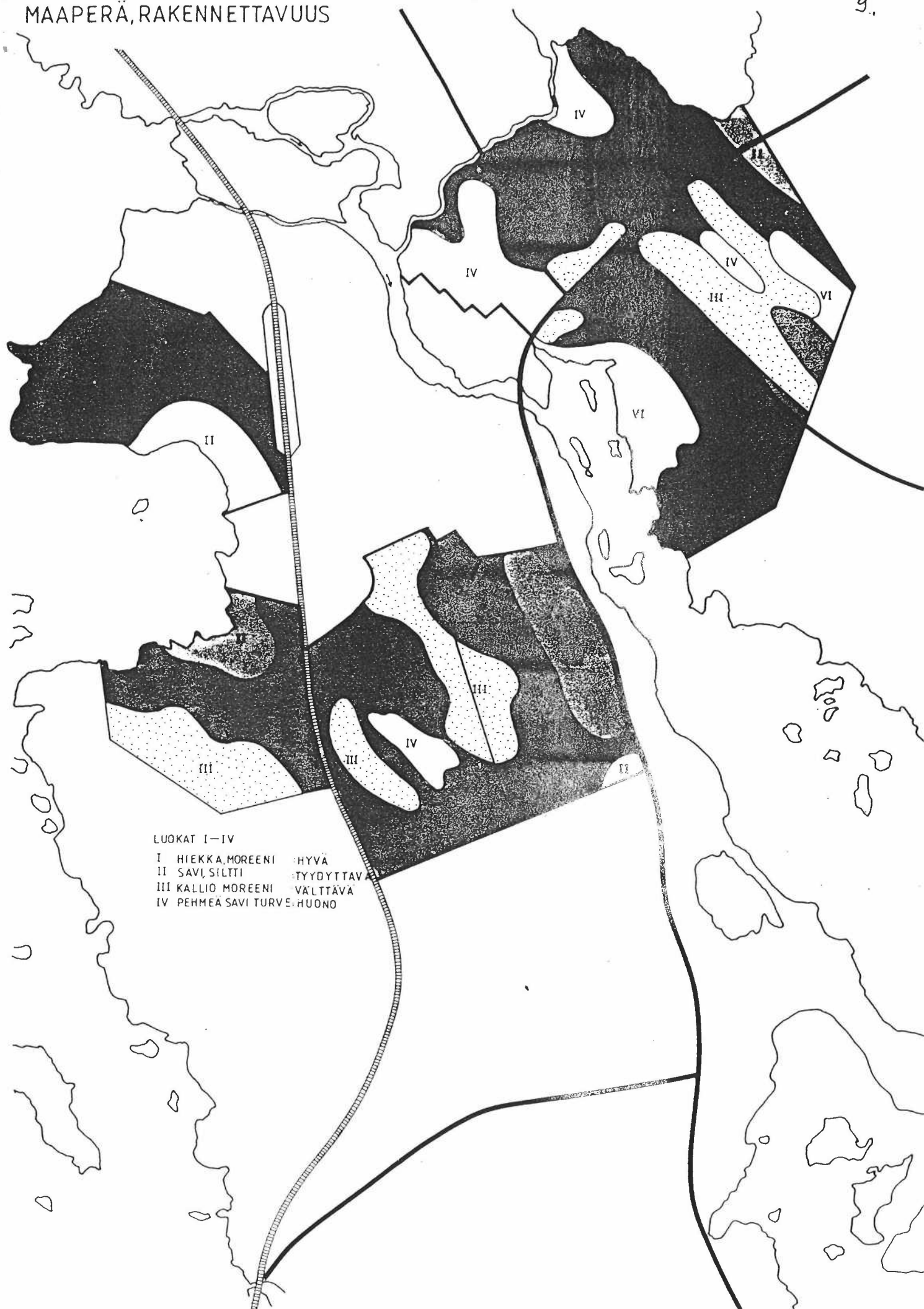


# MAISEMAN PERUSRAKENNE

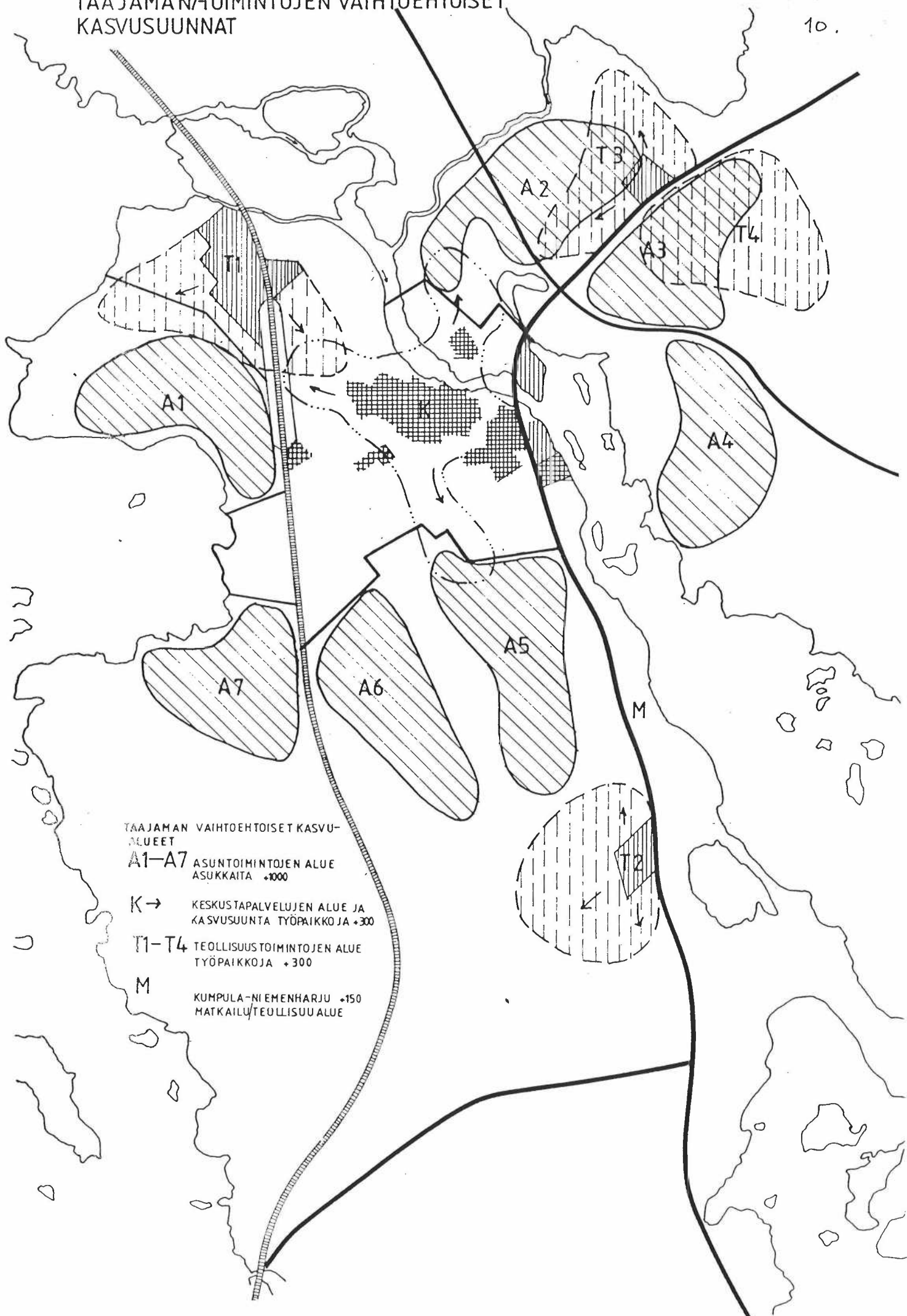




# MAAPERÄ, RAKENNETTAVUUS



# TAAJAMAN/TOIMINTOJEN VAIHTOEHTOISET KASVUSUUNNAT



TAAJAMAN VAIHTOEHTOISET KASVU-  
ALUEET

A1-A7 ASUNTOIHINTOJEN ALUE  
ASUKKAITA +1000

K → KESKUSTAPALVELUJEN ALUE JA  
KASVUSUUNTA TYÖPAIKKOJA +300

T1-T4 TEOLLISUUSTOIMINTOJEN ALUE  
TYÖPAIKKOJA +300

M  
KUMPULA-NIEMENHARJU +150  
MATKAILU/TEOLLISUUSALUE