



HIRVENSALMEN KUNTA, KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS, LUONNOSVAIHE



Asemakaavan muutos koskee Hirvensalmen kunnassa osaa kortteleiden 15, 38 C, 101, 103, 117 ja 118 sekä näiden lähialueiden tie-, viher-, liikenne- ja vesialueiden kiinteistöjä (Taulukko 1).

TAULUKKO 1. Suunnittelualan kiinteistöt

Kortteli/alue	Kiinteistöt
15	97-402-7-361, 97-402-7-388,
38 C	97-402-7-376
101	97-402-7-407
103	97-402-7-265, 97-402-7-175
117	97-402-7-343, 97-402-7-28, 97-402-7-59, 97-402-7-110, 97-402-7-20, 97-402-7-272
118	97-402-7-30, 97-402-7-66, 97-402-7-111
Vesialueet	97-876-14-1
Hirvensalmentie	97-895-0-429
Liikennealueet	97-402-7-409, 97-402-37-0, 97-402-38-0,
Viheralueet	97-402-37-0

Kaavan vireilletulo:

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksen yhteydessä

Kaavaluonnoksen nähtävilläolo:

pp.kk.2024 – pp.kk.2024

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo:

pp.kk.2025 – pp.kk.2025



Hirvensalmen kunta,
Keskustan asemakaavan muutos
Kaavaselostus, luonnos

Kaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus

Kunnanvaltuusto



Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. TUNNISTETIEDOT	4
1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	4
1.3. KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	8
2. LÄHTÖKOHDAT	8
2.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	8
2.2. SUUNNITTELUUTILANNE	19
3. Suunnittelun vaiheet	25
3.1. ASEMAKAAVAN TARVE JA PÄÄTÖKSET	25
3.2. OSALLISTUMINEN	26
3.3. LUONNOSVAIHEEN PALAUTE	26
3.4. EHDOTUSVAIHEEN TAVOITTEET JA PALAUTE	26
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
4.1. ALUEVARAUKSET	28
4.2. KAAVAN VAIKUTUKSET	33
5. Asemakaavan toteuttaminen	36



1. Perus- ja tunnistetiedot

Muutosalue käsittää Hirvensalmen keskustan alueella kortteleita nro 15, 38 C, 101, 103, 117, 118 sekä liikenne-, vesi- ja viheralueita. Suunnittelualue rajautuu länsiosaltaan Liekuneeseen. Suunnittelualan pinta-ala on noin 10 ha.

1.1. TUNNISTETIEDOT

Hirvensalmen keustan asemakaavan muutoksen selostus koskee 25.10.2024 päivättyä asemakaavaluonnoksen karttaa. Kaavamuutosalueen muodostavat kortteleiden nro 15, 38 C, 101, 103, 117, 118 sekä läheisten vesi-, liikenne ja viheralueiden kiinteistöt. Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluvat osittain kiinteistöt 97-895-0-429 (Hirvensalmentie).

1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Hirvensalmen kirkonkylän keskustassa. (Kuva 1 ja Kuva 2). Kaavamuutosalue rajautuu lännessä Liekunejärveen. Pohjoisessa Sataman Herkun alue sisältyy vielä suunnittelualueeseen kuten myös etelässä sijaitsevat satama-aluekin. Idässä suunnittelualue pitää sisällään osittain Hirvensalmentiehen rajautuvat alueet.



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaaminen sinisellä viivalla



Kuva 3. Suunnittelualueen rajaus sinisellä viivalla



1.3. KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi on keskustan asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tarkastella elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantamista ranta-alueella sekä tarkastella alueen tonttijakoa, rakennusoikeuksia sekä käyttötarkoituksia.

Tarkistettavia ovat myös kortteleiden käyttötarkoitus, korttelien ja tonttien rajat, rakennusoikeudet sekä yleisten alueiden käyttötarkoitusmerkinnät sekä rajaukset. Asemakaavan tarkistuksessa pyritään joustavoittamaan kortteleiden käyttötarkoitusta sekä tiivistämään vähäisesti keskustan rakennetta huomioiden kuitenkin että keskustaan jää riittävästi virkistysalueita ja luonnonmukaisia vihervyöhykkeitä.

Tarkistuksessa huomioidaan korttelialueittain ja tarvittaessa myös tonttikohtaisesti käyttötarkoitusten mahdolliset muutostarpeet jo toteutuneen maankäytön ja myös uusien toteuttamiskelpoisten maankäyttötarpeiden mukaisesti. Tarkastelu sisältää katualue- ja kevytväylävarausten päivitystarpeet, virkistysaluevaraukset, rakennussuojeluarvojen huomioimiset, rakennusoikeusasiat sekä kerroslukujen toimivuustarkastelut.

Asemakaavamuutoksen ja tarkistuksen tavoite on ajantasaistaa asemakaava vastaamaan keskustan kehittämistavoitteita ja mahdollistaa Ramboll Oy:n laatiman ideasuunnitelman toimeenpano.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 10 ha.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Yleiskuvauksen laatimisessa on hyödynnetty Ramboll Oy:n raporttia



Suunnittelualue sijaitsee Hirvensalmen keskustassa Hirvensalmen tien molemmin puolin. Alueen pohjoisosassa sijaitsee polttoaineenjakeleupiste sekä autoille että veneille. Samassa yhteydessä toimii ravintola. Alueen keskivaiheilla sijaitsee uimaranta sekä venelaituri ja veneluiska. Ranta-alueella toimii myös kesäravintola. Kunnanviraston pohjoispuolella on kerrostalo ja kunnanviraston yhteydessä toimii myös muita julkisia toimijoita sekä ravintola. Alueen vieressä Hirvensalmentien itäpuolella on liikerakennuksia. Liikerakennuksista etelään päin ranta-alue on osittain rakentumatonta. Alueen eteläosassa sijaitsee ravintola vanhassa pankkirakennuksessa sekä satama-alue.

Hirvensalmen kaupallinen keskusta sijoittuu pienelle alueelle Hirvensalmentien varteen, jossa sijaitsee päivittäistavaraliikkeet ja jonkin verran myös erikoiskaupan liikkeitä. Liikekiinteistöt ovat pääosin kaksikerroksisia ja katutason yläpuolisissa tiloissa on toimisto- ja liiketiloja sekä jonkin verran myös asuntoja. Kaupallisen keskustan yhteydessä sijaitsee kunnanvirasto.

Keskustan yhdyskuntarakenne on melko tiivistä.

Keskustan rakennukset vaihtelevat tyyppiltään, sisältäen tasaisesti omakotitaloja, rivitaloja, pienkerrostaloja sekä liiketiloja ja palvelurakennuksia. Rakennusten ikä, koko ja kerrosluku ovat monimuotoisia, vaihdellen noin 50 vuodesta, 100–1000 neliometriin ja 1–3 kerrokseen. Hirvensalmen palvelut keskittyvät pääasiassa tarkastelualueelle tai sen välittömään ympäristöön. Alueella löytyy muun muassa ravintoloita, hallintokortteli (kunnantalo, terveysasema ja palveluasumista), tori, liiketiloja, uimaranta, leikkipaikka, beach volley -kenttä sekä matonpesupaikka.

erittäin merkittävät rakennukset ja toiminnot sijoittuvat pääasiassa pitkän Hirvensalmentien varrelle, ja ne sijaitsevat melko kaukana toisistaan. Keskustamaisiin osa tarkastelualueesta on uimarannan läheisyydessä, missä rakennukset ovat lähekkäin tietä ja niistä voi helposti havaita kaupallista toimintaa.

Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö

Hirvensalmen nykyisen keskustan alueella on sijainnut pieni kylä jo 1550-luvulla. Asutus on keskittynyt ensin etelään työntyvään niemen eteläosaan ja levinnyt vähän kerrassaan kohti pohjoista.

Taajamarakenne on Hirvensalmelle hyvin yhtenäinen. Suurin osa palveluista on keskittynyt hyvin lähelle ydintaajamaa. Palveluiden keskittymistä Hirvensalmella on avittanut taajaman sijainti vesistöjen ympäröimänä



Hirvensalmen kunta,
Keskustan asemakaavan muutos
Kaavaselostus, luonnos

Hirvensalmen ydintaajama on tukeutunut aina tiiviisti vesistöön, eikä vesistön vaikutusta nykypäivänäkään sovi väheksyä. Hirvensalmen taajaman sijainti vesistön varrella on antanut kunnalle hyvät mahdollisuudet panostaa satama- ja laituripalveluihin. Alueelta löytyy tällä hetkellä useita laitureita sekä satama-alueella veneilijöitä palvelee kahvila – ravintola. Taajaman muut palvelut ovat aivan satama- ja laituripaikkojen tuntumassa. Sataman läheisyydestä löytyy myös virkistyskäyttöön varatut alueet sekä uimaranta.

Hirvensalmen kunta on teettänyt Kirkonkylänseudun osayleiskaavan muutosta ja laajennusta varten kulttuuriympäristöselvityksen (Selvitystyö Ahola, 31.3.2014).

Selvityksessä Kirkonkylän asemakaavan muutos alue kuuluu tarkastelu alueeseen (Kuva 3). Suunnittelualueelle sijoittuvat Luottolan kiinteistön vanhaosa (kulttuurihistoriallisia ja/tai kyläkuvallisia arvoja omaava kohde), Kotiranta; vanha osuuspankin talo (kulttuurihistoriallisia ja/tai kyläkuvallisia arvoja omaava kohde) sekä sekä Hirvensalmentien alue (kyläkuvallisia tai maisemallisia arvoja omaava alue) on mainittu kulttuuriselvityksessä.

Selvityksessä Luottolaa ja vanhaa Osuuspankintaloa kuvaillaan edustavaksi sekä maisemallisesti raitin tilanrajaajaksi. Luottola oli valmistuessaan, 1960-luvulla, raitin kookkaimpia liiketaloja. Sen selkeäpiirteinen arkkitehtuuri on säilynyt huolimatta myöhemmästä lisärakentamisesta, joka on toteutettu kokonaisuudesta erottuvana laajennuksena. Säästöpankkitalo rajaa tilaa tehokkaasti ja sijaitsee kyläkuvassa keskeisellä paikalla kunnantalon lähellä. Lisäksi Osuuspankintalo on tyypillistä aikakauden rakentamista. Puolitoistakerroksinen, julkisivuiltaan rapattu osuuspankin talo on hyvin tunnistettava ja monista kirkonkylästä tuttu rakennustyyppi. Pankkitalo on jälleenrakennuskaudelle tyypillistä selkeälinjaista liiketaloarkkitehtuuria, jossa tilaohjelma on vaikuttanut rakennuksen julkisivujen jäsentelyyn.

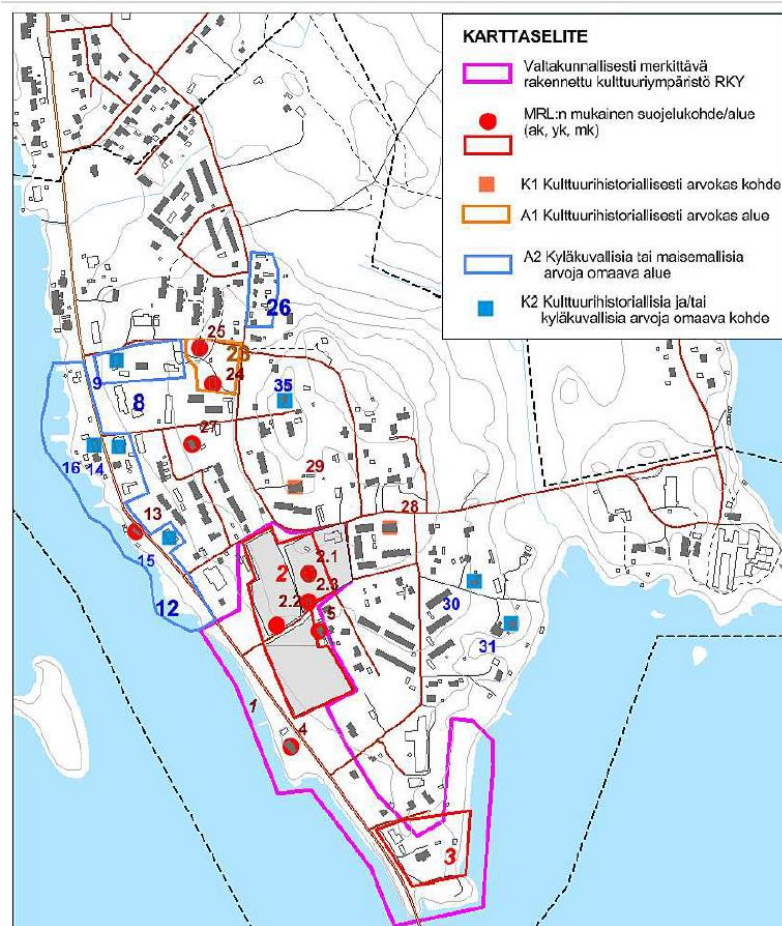
Hirvensalmentien alueen kuvaillaan olevan esimerkki sisävesistöjemme varsille kehittyneiden kirkonkyläiden rakenteesta, rantaviivaa seurailevasta kyläraitista palveluineen ja venelaitureineen. Laiturin edustalla, Hirvensalmentien ja Keskustien risteuksen luona, muutamat liike- ja asuintalot muodostavat edelleen pienen kylämäisen tiiviin taajamakohta. Vielä säilyneistä vanhemmista liiketaloista rakennushistoriallisia arvoja omaavat erityisesti ne, jotka edustavat hyvin alkuperäistä käyttötarkoitusta ja rakennusajankohdan rakennustapaa.



Hirvensalmen kunta,
Keskustan asemakaavan muutos
Kaavaselostus, luonnos



Kuva 3. Kulttuuriympäristöselvityksen tarkastelualue sinisellä katkoviivalla



Kuva 4. Aikaisemmat inventoinnit Hirvensalmen kirkonkylän asemakaava alueella

Luonnonympäristö ja virkistyskäyttö

Hirvensalmen kunnan keskustaajama sijaitsee Liekuneen ja Ryökäsveden välisellä kapealla kannaksella. Ryökäsvesi purkaa vetensä Hirvensalmen kautta Liekunaan, josta vedet virtaavat edelleen Kissakosken kautta Kymijokeen.

Kallioperä on niukkaravinteista graniittia. Hirvensalmen tärkein maisemallinen kiintopiste, tervaleppää kasvava rantalehto, niemen eteläkärjessä on rauhoitettu luonnonsuojelulain nojalla. Metsätypiltään alue kuuluu eteläboreaalille metsävyöhykkeelle.

Suunnittelualueella sijaitsevat laajat viher-, virkistys- ja puistoalueet. Nämä alueet sijoittuvat Hirvensalmentien ja rannan väliin. Osa alueista on rakennettu puistoiksi. Merkittävimmät puistoalueet sijaitsevat Röösin rannan Rantamakasiin



ympäristössä, jossa on myös leikkikenttä sekä aivan alueen eteläosassa venelaiturin ympäristössä. Myös alueen pohjoisosassa on hoidettua viheraluetta matonpesupaikan ja beachvolleykentän ympäristössä.

Hirvensalmelle tunnusomainen tervaleppäkuja alkaa alueen eteläpuolella ja tämä alue onkin suojeltu. Suunnittelualueen Liekuneen ja Hirvensalmentien välissä sijaitsee myös hoitamattomia alueita joilla kasvaa tervaleppiä. Suunnittelualueella on tehty luontoselvitys (Jouko Sipari 2004) ja sitä on täydennetty tervaleppäalueen osalta 2013 sekä 2024 (JS-Enviro Oy).

Viimeisimmässä JS-Enviro Oy:n selvityksessä on todettu, että vyöhykkeen eteläosa on luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu terveleppämetsä. Ko. terveleppämetsä on luontotyyppiltään keskiravinteinen käenkaalihiirenporrastyyppin lehto (AthOT), jonka pääpuulaji on siis terveleppä. Sen ohella kohteessa kasvaa koivua, pihlajaa sekä raitaa. Todettakoon, että alue ei ole täysin luonnontilainen, vaan ihmisen vaikutus näkyy rauhoitetun alueen kasvilajistossa. Rauhoitettu alue päättyy noin 50 metrin etäisyydelle kunnan venesatamasta.

Edellä mainitusta suojelualueesta pohjoiseen siirryttäessä Hirvensalmentien ja Liekuneen välinen vyöhyke muuttuu rikkonaiseksi. Alueelle on sijoittunut aikojen kuluessa rakennuksia sekä erilaisia toimintoja, kuten uimaranta, venesatama, muita laitureita sekä pysäköintipaikkoja. Näihin liittyvät myös kulkuyhteydet järven rantaan. Näin ollen alueella ei ole enää samanlaista yhtenäistä ilmettä kuin rauhoitetulla alueella. Myös kasvilajisto on muuttunut siten, että ihmisen vaikutus näkyy lajistossa selkeämmin rauhoitusalueeseen verrattuna.

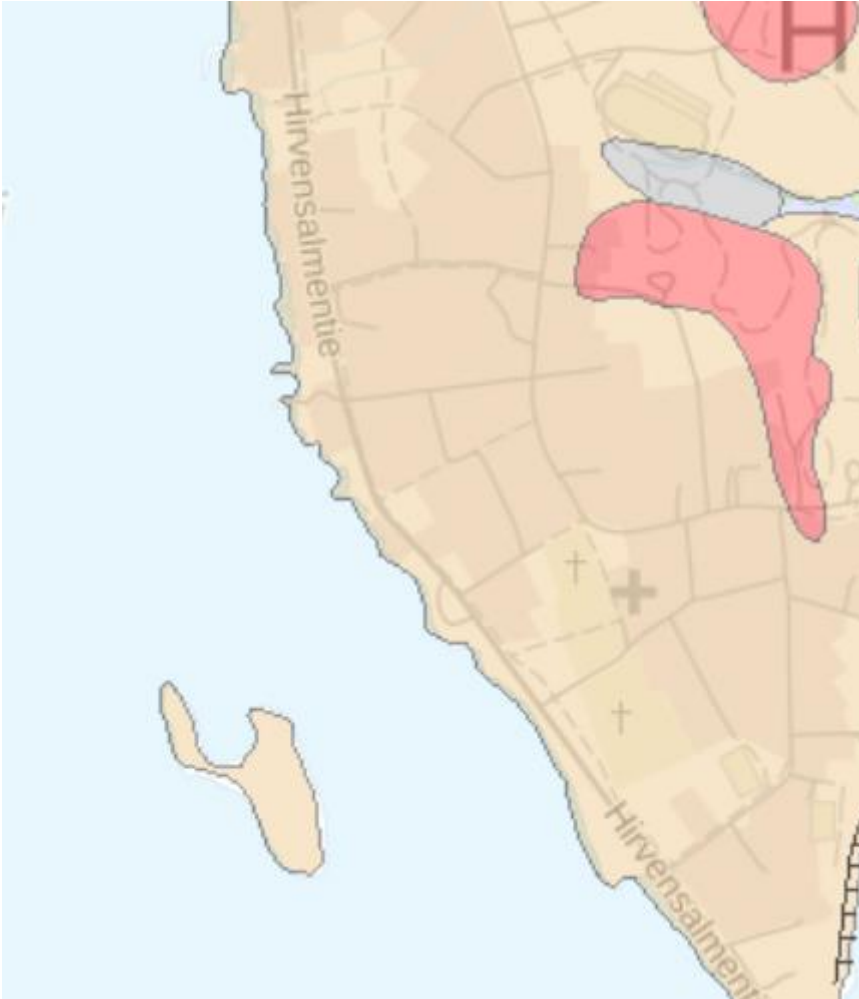
Alueen valtapuuna on kuitenkin terveleppä, joka kasvaa yksittäisinä puina tai pieninä ryhminä. Terveleppämetsästä alueen yhteydessä ei voida puhua. Alue on kuitenkin yleisilmeeltänsä kaunis ja viihtyisä. Se antaa oman maisemallisen ilmeensä Hirvensalmen keskustaaajamalle.

Alueelle toteutettiin maastokäynti 16.9.2024. Tällöin todettiin kohteessa olevan jonkin verran hoidon tarvetta siten, että yksittäisiä puita, joiden lehvästöt ulottuvat Hirvensalmentien ylle, tulisi karsia/poistaa tilanteessa, jossa on syytä olettaa, että ne haittaavat esim. raskasta liikennettä, tai ovat muuten vaaraksi tiellä liikkujille.

Hirvensalmen maaperä on pinta- ja pohjamaaltaan pääosin hiekkamoreenia, joka ulottuu koko suunnittelualueelle.



Hirvensalmen kunta,
Keskustan asemakaavan muutos
Kaavaselostus, luonnos



Kuva 5: Ote maaperäkartasta

Tekninen huolto

Alueella sijaitsee kattava vesi- ja viemäriverkosto.

Maanomistus

Alue on osittain yksityisessä omistuksessa.

Liikenne



Hirvensalmen kunta,
Keskustan asemakaavan muutos
Kaavaselostus, luonnos

Suunnittelualueen läpi kulkee Hirvensalmentie joka on läpiajotie (seututie 429). Tien keskimääräinen vuorokausiliikenne on 1544 ajoneuvoa. Määrä kasvaa kesäkuukausina 2062:een ajoneuvoon. Raskaan liikenteen määrä on reilussa sadassa ajoneuvossa vuorokaudessa. Alueella on 40 km/h nopeusrajoitus.



Kuva 6: Ote liikennemääräkartasta

Jalankulku- ja pyöräilyverkosto on keskustan alueella melko kattava ja pääreitit kulkevat vilkkaimpien katujen ja teiden varsilla. Lähes kaikki jalankulku- ja pyörätieväylät ovat yhdistettyjä väyliä. Pääosin kevyen liikenteen väylät on erotettu autotiestä korotetulla reunakivellä.

Pysäköinti alueella on järjestetty liikerakennusten yhteyteen kuuluvilla pysäköintialueilla, kadunvarsipysäköintiä alueella ei ole.



Hirvensalmen kunta,
Keskustan asemakaavan muutos
Kaavaselostus, luonnos

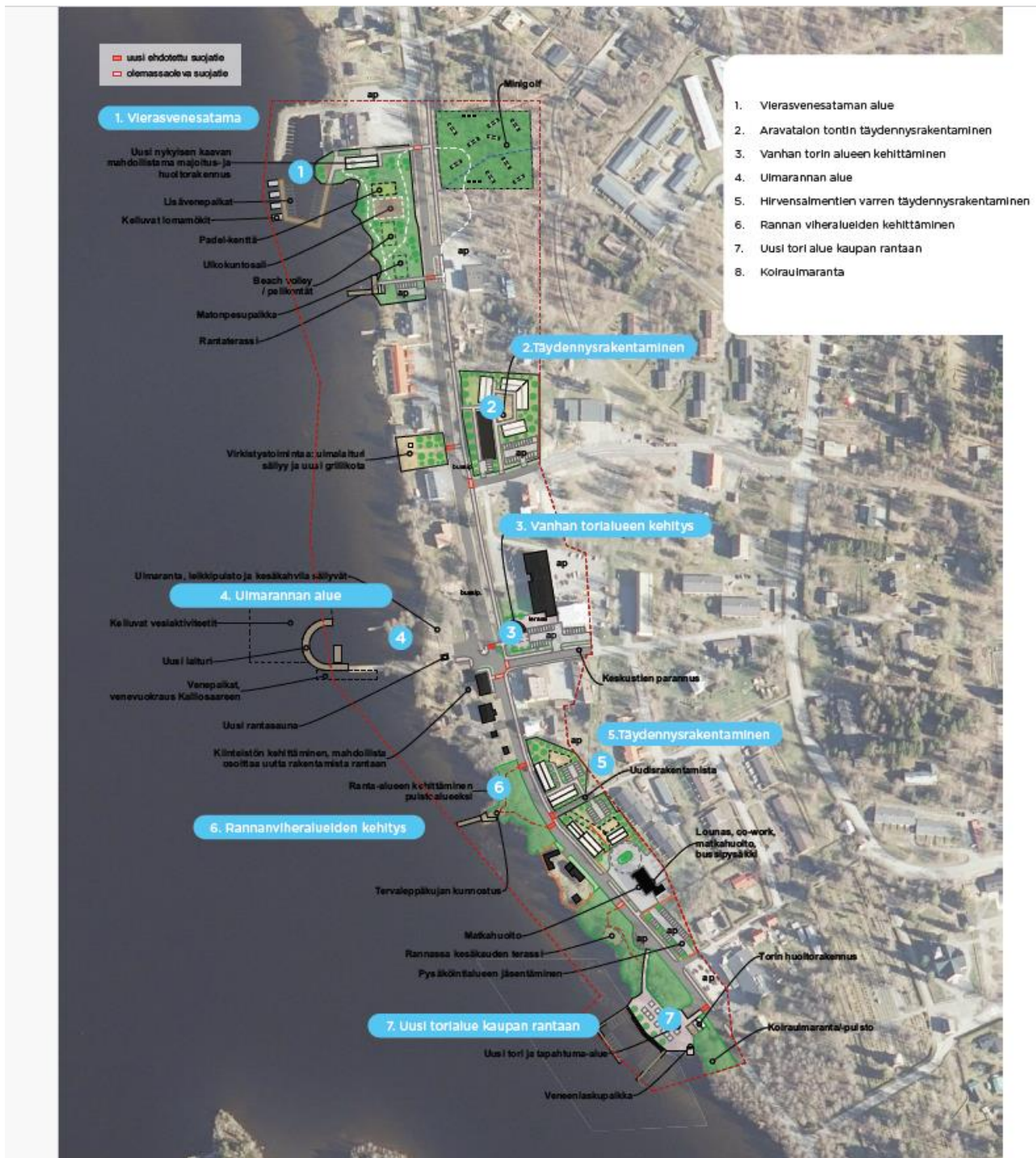
Hirvensalmen liikenneturvallisuussuunnitelmassa alueelle on esitetty esim. kunnantalon eteläpuolelle liittymäalueen kaventamista ja jäsentelyä sekä uusien suojateiden merkitsemistä.

Suunnittelualueella kulkee kattava kevyenliikenteen verkosto. Suunnittelualueen jokakohtaan on mahdollista päästä ilman, että tarvitsee kulkea maantien viertä. Suojateitä on aktiivisimmin käytössä olevilla ylityspaikoilla.

Hirvensalmen kunta on teettänyt Ramboll Oy:llä ideasuunnitelman keskustan kehittämisestä. Tässä suunnitelmassa on osoitettu uusia suojateitä Hirvensalmentielle

Suojateiden määrä Hirvensalmentiellä on vähäinen. Jotkin nykyisestä ylityskohdista ovat lisäksi epäkäytännöllisiä eivätkä palvele käyttäjiä. Alueella onkin tarvetta rakentaa uusia suojateitä Ramboll Oy:n esittämän ideasuunnitelman mukaisesti.

Liikenneturvallisuustyöryhmä on esittänyt nopeusrajoituksen laskua Hirvensalmentiellä 30 km/h:ssa.



Kuva 7: Ramboll Oy:n ideasuunnitelma



Kuva 8: Alueelle suunnitellut suojatiet. Punaisella osoitettu nykyiset suojatiet ja lilalla uudet suojatiet.



2.2.SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on nostettu esille seuraavat kokonaisuudet.

- Toimivat yhteiskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava 2010, 1. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 9.6.2014) ja 2. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 12.12.2016).

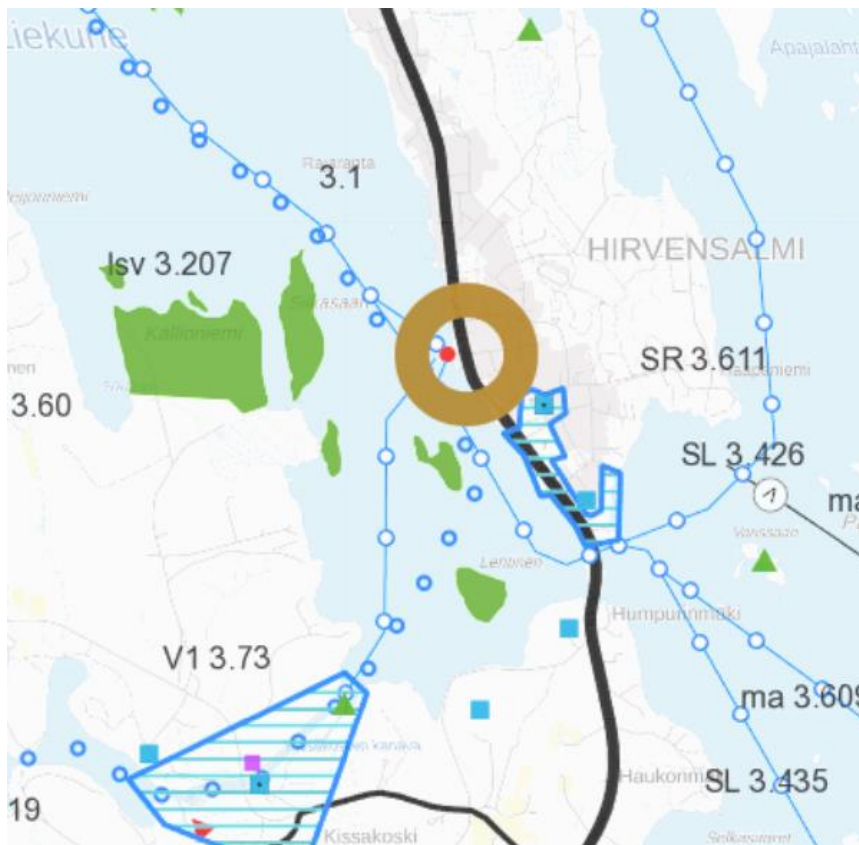
Etelä-Savon maakuntaliitto valmistelelee kahta uutta vaihemaakuntakaavaa; Etelä-Savon 3. vaihemaakuntakaava (OAS nähtävillä 1.9-31.10.2022) ja 4. vaihemaakuntakaava (ehdotus nähtävillä 23.9. - 25.10.2024).

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle osoitetut merkinnät esitellään alla.

- **Hirvensalmen kirkonkylän (a 13.1), paikalliskeskuksen alue**
Suunnittelumääräyksen mukaan maakuntakaavan keskusverkon paikalliskeskuksen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on myös huomioitava maakuntakaavan kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännökset.
- Seututie Uutela – Hirvensalmi (st 3.150)
- Puulan venereitit (w 3.200)
- Savonselän melontarengas (mlr 3.74)
- Venesatama Kirkonkylä (lsv 3.207)



Hirvensalmen kunta,
Keskustan asemakaavan muutos
Kaavaselostus, luonnos



Kuva 9. Ote Etelä-Savon voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kirkonkylän seudun ja Vilkonharju – Liukonniemen osayleiskaava (18.9.2006) sekä kyseisen yleiskaavan muutos ja laajennus (19.2.2016).

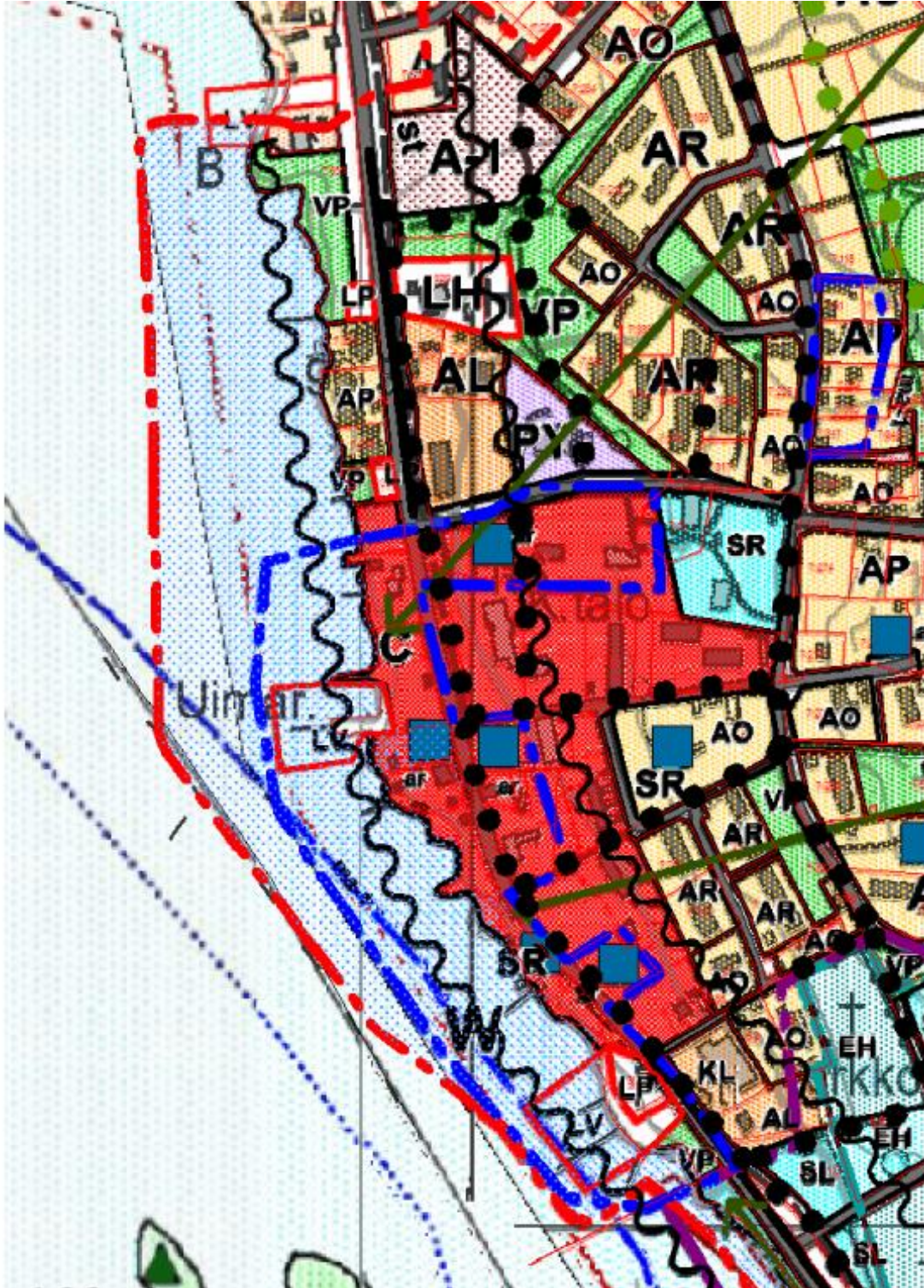
Yleiskaavoissa alueelle on osoitettu:

- Keskustatoimintojen alue (C)
- Liike- ja toimistorakennusten alue (K)
- Asuin-, liike, ja toimistorakennusten alue (AL)
- Pientalovaltainen alue (AP)
- Puistoalue (VP)
- Yleinen pysäköintialue (LP)
- Venevalkama (LV)
- Vesialue (W)



Hirvensalmen kunta,
Keskustan asemakaavan muutos
Kaavaselostus, luonnos

- Maankäyttö ja rakennuslainsäädännön tai rakennuslainsäädännön tai rakennusperintölainsäädännön nojalla suojeltava rakennus tai rakennusryhmä (SR)
- Kulttuurihistoriallisesti ja/tai maiseman ja/tai ympäristön kannalta arvokas rakennus tai rakennusryhmä (ar)
- Arvokas kulttuuriympäristö (ma-1)
- Kevyenliikenteen väylä
- Melualue
- Seututie (st)
- Yhdystie/kokoojaku (yt/kk)
- Melualue
- Mahdollisesti pilaantunut kohde (saa-1)
- Arvokas kulttuurimaisema
- Kevyenliikenteen yhteystarve ja viheryhteystarve



Kuva 10. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta

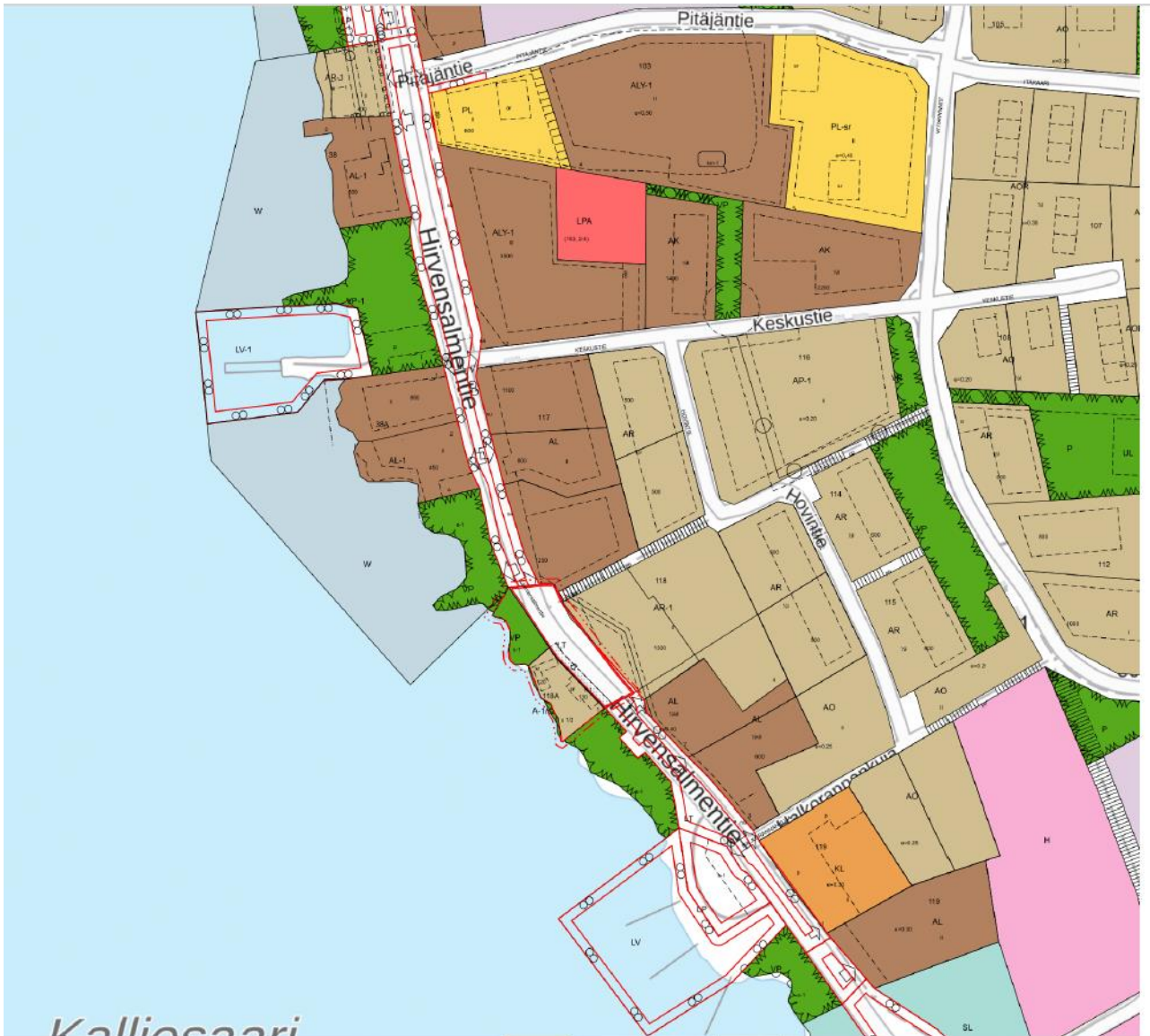
Asemakaava

Alueella on voimassa 14.3.2022, 19.12.2005, 12.4.1990, 1.3.2021, 16.7.1992, 11.5.1976 sekä 9.4.2018 hyväksytyt asemakaavat.

- Liikerakennusten korttelialue, KL
- Venesatama, LV ja LV-6
- Puisto, VP ja VP-1
- Vesialue, W
- Maantienalue, LT
- Yleinen pysäköintialue, LP
- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, AL
- Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue, YH
- Asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue ALY-1



Kuva 11: Ote voimassa olevasta asemakaavasta suunnittelualan pohjoisosassa



Kuva 12. Ote voimassa olevasta asemakaavasta suunnittelualueen eteläosassa
Kaavamuuotos tullaan laatimaan 1:2000 mittakaavaiselle pohjakartalle.

Rakennusjärjestys

Hirvensalmen rakennusjärjestys on tullut voimaan 13.1.2019.

Rakennusjärjestykseen voi tutustua internetissä osoitteessa:

https://www.hirvensalmi.fi/wp-content/uploads/2015/05/rakennusj%C3%A4rjestys2019_hyv%C3%A4ksytty.pdf



Muut suunnitelmat ja selvitykset

Hirvensalmen kunta on tilannut Ramboll Oy:ltä Kirkonkylän keskustan ranta-alueiden kehittämissuunnitelman. Kehittämissuunnitelmassa on nostettu esille tarpeet alueiden kehittämiseksi. Ideasuunnitelmasta on asemakaavatyöhön nousseet seuraavat kohteet:

- Vierasvenesatama
- Aravatalon tontin täydennysrakentaminen
- Uimarannan alue
- Vanhan torialueen kehitys
- Rannan viheralueiden kehitys
- Uusi torialue kaupan rantaan
- Hirvensalmentien täydennysrakentaminen

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. ASEMAKAAVAN TARVE JA PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa korttelin 15 alueelle sekä Röösin rantaan venesataman laajennus, muuttaa korttelin 38C AO merkintää koskemaan jo toteutunutta aluetta alueen rakennusoikeuksia sekä tarkastella kortteleiden tonttijakoja. Korttelin 101 kohdalla asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa toisen kerrostalon rakentaminen. Kunnanviraston tontilla tutkitaan ideasuunnitelman mukaisesti pysäköinnin ja oleskelualueen sijoittumista. Korttelin 117 ja 118 kohdalla yksinkertaistetaan rakennusalueen rajoja.

Koko suunnittelualuetta koskevana tarkoituksena on mahdollistaa ranta-alueen käyttö oleskeluun ja pienimuotoisen liiketoiminnan harjoittamiseen, siten että rakentamisessa ja käyttöönotossa huomioidaan alueelle tyypilliset tervalepät.

Kunnan aiemmin tilaamassa ideasuunnitelmassa on suunnittelualueen eteläosiin osoitettu rantatorin alue venesataman tuntumaan. Tätä mahdollisuutta tutkitaan myös asemakaavamuutoksella.

Kaavamuutoksessa huomioidaan kaava-alueen kiinteistön omistajien ja yritysten näkemyksiä kaava-alueen muutostarpeista.

Hirvensalmen kunta on päättänyt kaavamuutoksen tarpeellisuudesta ja vireille tulosta. Kaavan laatijana toimi DI Simo Kaksonen Järvi-Saimaan Palvelut Oy:stä



3.2.OSALLISTUMINEN

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Kaavan nähtävillä olojen aikana osallinen voi jättää kirjallisen mielipiteen. Nähtävillä olojen ajankohta julkaistaan kuulutus paikallislehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan nettisivuilla. Viranomaisilta pyydetään lausunnot nähtävillä olojen aikana. Kaavoittaja laatii lausuntoihin ja osallisten mielipiteisiin vastineet. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvotteluja.

Kaavaprosessin vuorovaikutuksen ja osallisuuden järjestämisestä on laadittu erikseen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL § 63).

3.3.LUONNOSVAIHEEN PALAUTE

Täydennetään prosessin edetessä

3.4. EHDOTUSVAIHEEN TAVOITTEET JA PALAUTE

Täydennetään prosessin edetessä

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Hirvensalmen keskusta-alueen yleiskaava on ollut asemakaavan tarkistuksen lähtökohtana. Ydinkeskustan alue on lähes kokonaisuudessaan jo rakentunutta aluetta, ja vaikutuksiltaan merkittävimmät muutokset kohdistuvat alueisiin tai yksittäisiin tontteihin, joissa voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoitus on joustavoitettu tai muutettu toiseksi. Merkittävimmät muutoskohteet sijoittuvat venesatamien alueelle sekä rantavyöhykkeen viheralueille.

Ranta-alueelle on kaavaluonnoksessa osoitettu pienimuotoista liiketoimintaa sekä matkailupalveluiden alue. Liiketoiminnalle tehdyt varaukset ovat sen verran pieniä, että massiivisia rakenteita ei pääse syntyään. Liiketoiminta pystyy tukeutumaan Hirvensalmen tien toisella puolella oleviin liiketiloihin ja mahdollistaa näiden yritysten kehittymisen tulevaisuudessa. Samalla ranta-alueen käyttöä laajennetaan entistä enemmän oleskelun suunnalle.

Hirvensalmen kunnan aiemmin tilaamassa ideasuunnitelmassa alueelle on osoitettu uusia suojateiden paikkoja. Näiden toteuttaminen mahdollistaa jalankulun ja pyöräilyn turvallisen liikkumisen alueella. Kaavamuutos



toteutuessaan tulee lisäämään jalankulkua ja pyöräilyä ranta-alueella Hirvensalmentien yli.

Venesatamille on kaavaluonnoksessa varattu aiempaa enemmän tilaa ja tämä mahdollistaa uusien laitureiden rakentamisen. Kaavaluonnoksessa on huomioitu olemassa olevat venelaskuiskat ja se, että luiskille on jatkossakin helppo pääsy. Röösin rannan kohdalla kaavamuutos mahdollistaa myös uimarannan kehittämisen, erilaisten vesiaktiiviteettien sekä vuokrattavan saunan rakentamisen.

Veneiden polttoaineen jakelupiste sijoittuisi jatkossakin pohjoisimman sataman yhteyteen.

Eteläisimmän sataman yhteyteen on osoitettu kaavaluonnoksessa aukio, jota voidaan jatkossa hyödyntää erilaisten tapahtumien yhteydessä. Aukio rajoittuu venesatama-alueeseen ja on Hirvensalmen keskustan välittömässä läheisyydessä.

Rakennusoikeuden osalta merkittävimmät muutokset sijoittuvat kortteliin 101, johon kaavaluonnoksessa on osoitettu toisen kerrostalon rakentamismahdollisuus. Kerrostalo on osoitettu IV kerroksisena ja se mahdollistaa myös hissien rakentamisen järkevien kustannusten puitteissa.

Koko suunnittelualuetta koskevana tarkoituksena on mahdollistaa ranta-alueen käyttö oleskeluun ja pienimuotoisen liiketoiminnan harjoittamiseen, siten että rakentamisessa ja käyttöönnotossa huomioidaan alueelle tyypilliset tervalepät.

Eteläisimmän sataman pohjoispuolelle on kaavaluonnoksessa osoitettu matkailupalveluiden alue sekä yleisen saunan rakentamismahdollisuus. Tämä alue sijoittuu osittain alueelle, josta yksittäisiä tervaleppiä joudutaan poistamaan. Nämä tervalepät ovat alueella laaditun inventoinnin mukaan kaartumassa, jo osittain tiealueella, joten niiden poisto olisi tulevaisuudessa jokatapauksessa tehtävä turvallisuusnäkökulmasta katsoen

Kaavamuutoksessa huomioidaan kaava-alueen kestävä liittyminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja tekniikkaan. Alueen liikenneyhteyksien sujuvuus ja turvallisuus huomioidaan kaavan suunnitteluvaiheessa. Kaavamuutoksessa pyritään hyödyntämään mahdollisimman tehokkaasti ja toimivasti jo olemassa olevaa infraa ja tekniikkaa.

Kaavamuutoksessa huomioidaan vaikutukset ympäristöön, maisemallisiin tekijöihin ja ihmisten elinoloihin. Kaavamuutoksen suunnittelun tavoitteena on,



että muutokset ovat mahdollisimman vähäisiä ja muutosten vaikutukset ovat positiivisia.

Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, rakentamisen määrän muutos on hyvin maltillinen. Merkittävin muutos on neljä kerroksisen kerrostalon rakentamismahdollisuus kortteliin 101. Tähän varattu tontti sijaitsee olemassa olevan kerrostalon sekä paloaseman välissä. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu Yleisten toimintojen alueeksi, mutta tarvetta näiden toimintojen laajentumiselle ei ole. Neljä kerroksinen talo mahdollistaa hissien rakentamisen. Näin ollen kaikista asunnoista saadaan esteettömiä ja palvelutuotannossa on mahdollista tukeutua jatkossa viereisen korttelin palveluihin. Kerrostalon ylimmästä kerroksesta on mahdollisuus saada järvinäköala.

Asemakaavan muutoksessa on pyritty huomioimaan rakennetun ympäristön laadun kehittäminen mm.:

- *eheyttäen ja tiivistäen yhdyskuntarakennetta hyödyntäen olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Tiivistäminen on kohdistettu ns. joutomaa- tai vajaa-käyttöisiin alueisiin, jolloin vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan ovat myös positiivisia.*
- *nostamalla esiin valtakunnallisten, maakunnallisten ja paikallisten rakennettujen kulttuuriympäristön arvot ja huomioimalla kaavamääräyksiin uudis- ja korjausrakentamisessa eri alueiden omaleimaisuus ja erityispiirteet.*
- *liiketoiminnan kehittämismahdolliset siten, että järven läheisyyden pystytään hyödyntämään. Muutoksella tuetaan keskustan säilymistä elävänä.*

4.1. ALUEVARAUKSET

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 10 hehtaaria.

Kaavamuutoksen aluevarausmerkinnät on lueteltu alla:

AO Erillispientalojen alue

Korttelin 38C tontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi.

Kaavamuutoksella tarkastetaan käyttötarkoituksen rajat vastaamaan toteutunutta tilannetta.



AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Osa korttelin 118 alueesta on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan tyhjien tonttien täydennysrakentaminen. Kaavamuutoksella on tarkennettu rakennusoikeuksia ja kulkuyhteyksiä tonteille.

KL Liikerakennusten korttelialue

Pohjoisimman sataman viereinen alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi.

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Korttelien 101 ja 117 alueet on osoitettu AL-alueiksi. Korttelin 101 yhteyteen on mahdollista rakentaa neljä kerroksinen kerrostalo.

Muuten kaavamuutoksella yksinkertaistetaan korttelin 117 rakennusten sijoittumista.

ALY-1 Asuin-, liike-, toimisto ja yleisten rakennusten korttelialue

Kortteli 103 on osoitettu ALY-1 merkinnällä.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan Keskustien parantaminen. Lisäksi mahdollistetaan ideasuunnitelman toteutuminen: ”Torialue toimii tulevaisuudessa kohtaamis- ja levähdyspaikkana ja sinne toteutetaan istuskelualueita, uutta viherrakentamista. Torialue voi toimia pienten tapahtumien ja kokoontumisten pitopaikkana ja istuskelualueet ja rakenteet toteutetaan amfiteatterimaisena muodostelmana maastonmuotoja hyödyntäen”.

RM Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue

Kortteliin 125 on osoitettu matkailupalvelevien rakennusten alue. Kaava mahdollistaa pienimuotoisen saunan ja siihen liittyvien tukitoimintojen sijoittamisen alueelle.

VU Urheilu- ja virkistyspalveluiden korttelialue

Korttelin 15 eteläpuolelle on osoitettu VU-alue. Kaavamerkintä mahdollistaa sijoittaa alueelle ideasuunnitelman mukaisten virkistystoimintojen sijoittamisen alueelle.



Lisäksi alueelle voidaan sijoittaa rakennus jonka tarkoituksena on mahdollistaa Hirvensalmentien toisella puolella toimivan kahvilan toimintamahdollisuuksien laajentuminen rantaan.

VP Puisto

Korttelin 101 kohdalta rantaan on osoitettu puistoalue

VP-1 Puisto

Korttelin 117 edustan sekä suunnittelualueen eteläosan puistoalueet on osoitettu kaavassa omalla merkinnällään. Kaava mahdollistaa liiketoiminnan hyödyntämisen ranta-alueella. Tarkoituksenmukaista on, että lähimmät yritykset jotka toimivat Hirvensalmentien toisella puolella pystyisivät hyödyntämään ranta-alueita enemmän liiketoiminnassaan. Alueelle osoitettu rakentaminen tarvitsee tukitoiminnot, jotka sijaitsevat Hirvensalmentien toisella puolella.

VP-2 Puisto

Röösirannan alueen puisto on osoitettu kaavassa omalla merkinnällään. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueelle pienen saunan rakentaminen. Muuten kaavamuutoksella todetaan jo alueen nykyinen tilanne.

VP-3 Puisto

Uuden torin ja matkailualueen välinen puistoalue on osoitettu kaavassa omalla merkinnällään. Kaavamuutos mahdollistaa virkistystoimintaa palvelevien rakennusten rakentamisen.

LV Venesatama

Suunnittelualueelle on kaavassa osoitettu kolme venesatama-alueita.

Pohjoisin vierasvenesatama tukeutuu läheisen ravintolan palveluihin ja tämän sataman yhteyteen on mahdollista rakentaa kelluvia matkailupalveluiden toimintoja. Kaavassa on annettu ohjeet viemäroinnin järjestämisestä kelluvien rakennusten osalla.

Korttelin 101 edustalle on osoitettu toinen venesatama-alue.

Eteläisin venesatama sijaitsee uuden torin yhteydessä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan toiminnan laajentuminen alueella.



LV/VV Venestama / uimaranta

Röösän rannan edustan alueet on osoitettu kaavassa venesatama / uimaranta -merkinnällä.

Kaavamuuotos mahdollistaa nykyisten toimintojen kehittymisen alueella. Alueelle on mahdollista sijoittaa tulevaisuudessa esim. vesiaktiiviteetteja.

LP Yleinen pysäköintialue

Pysäköintialueet on kaavassa osoitettu alueen pohjoisosiin korttelin 15 pohjoispuolelle sekä VU-alueen eteläpuolelle. Nämä alueet palvelevat läheisten alueiden toimintoja.

Muuten tarpeelliset yleiset pysäköintialueet on osoitettu osa-aluemerkinnöillä.

LT Yleisntien alue

Hirvensalmentie on osoitettu kaavassa yleisntien alueeksi.

W Vesialue

VU-alueen edustalle on osoitettu vesialue

Muut merkinnät

Kaavassa on osoitettu lisäksi seuraavat merkinnät

km Kulttuurihistoriallisesti arvokas alueen osa

Kulttuuriympäristöinventoinnissa todettu sekä yleiskaavassa osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokas alue on osoitettu kaavassa omalla merkinnällään. Merkintä ohjaa uudis- ja korjausrakentamista alueella siten, että alueen arvot säilyvät.

sr Suojelturakennus

Yleiskaavassa osoitettu ja kulttuuriympäristöselvityksessä inventointi suojeltava rakennus on osoitettu kaavassa omalla merkinnällään.



ar Kulttuurihistoriallisesti ja/tai ympäristöllisesti arvokas rakennus

Yleiskaavassa osoitettu ja kulttuuriympäristöselvityksessä inventointi arvokas rakennus on osoitettu kaavassa omalla merkinnällään.

w-1 Rakennusala, jolle saa sijoittaa matonpesupaikan

Nykyinen matonpesupaikka on osoitettu kaavassa omalla merkinnällään

m Rakennusala, jolle saa sijoittaa matkailua ja ravintolatoimintaa palvelevan rakennuksen

Rantamakasiinin alue on osoitettu kaavassa omalla merkinnällään

rs Rakennusala, jolle saa sijoittaa rantasaunan

Korttelin 38 C jo toteutunut rantasaunan kohta on merkitty omalla merkinnällään

rm Rakennusala, jolle saa sijoittaa kelluvia matkailupalveluiden toimintoja kuten pieniä lomamökkejä.

Vierasvenesataman yhteyteen on osoitettu mahdollisuus kelluvien rakennusten sijoittamiselle. Alueen kokonaisrakennusala on 100 k-m². Kaavassa on annettu ohjeistukset viemäroinnin järjestämiselle.

p Pysäköintiin varattu alueen osa.

Torialueelle on tehty merkinnät pysäköinnin järjestämistä varten.

Suunnittelualueelle on annettu ohjeistukset puistoalueiden tervaleppien hoitamisesta sekä alueen käytöstä. Ohjeistukset pohjautuvat vuoden 2024 selvitykseen ja siinä annettuihin suosituksiin. Tervaleppäalueiden hoitamisesta on laadittava erillinen suunnitelma.



Taulukko 2. Suunnittelualueen pinta-alat ja rakennusoikeudet käyttötarkoituksittain

Voimassa oleva				Kaavamuuotos			
aluemerk.	p-ala (m ²)	rak.oikeus (K-m ²)	kerrosl.	aluemerk.	p-ala (m ²)	rak.oikeus (K-m ²)	kerrosluku
AO	1230	260	Iu½	AO	1230	260	Iu½
KL	3850	1925	I	KL	3850	1925	I
AL	13940	5970	II – III	AL	16930	7390	II - IV
YH	2200	1100	II				
ALY-1	7000	3500	III	ALY-1	6900	3500	III
AR	6300	1300	II	AR	5800	1300	I
LP	3500			LP	1300		
LT	17500			LT	17500		
VP	11200			VP	1000		
				VP-1	2900	40	I
				VP-2	3100	50	I
				VP-3	1200	40	I
				VU	4200	50	I
LV	6000			LV	17500	100	I
LV-1	4700						
LV-6	6100						
W	4540			W	840		
pp/h -katu	330			pp/h	60		
Katu	550			Katu	850		
Yhteensä:	88945 m²	14055 k-m²		Yhteensä:	93670 m²	14475 k-m²	

4.2. KAAVAN VAIKUTUKSET

Tässä kaavatyössä vaikutusten arvioinnissa erityistä huomiota kiinnitetään yhdyskuntarakenteeseen, ympäristöön, sosiaalisiin ja taloudellisiin vaikutuksiin sekä kaavan vaikutuksiin suhteessa ympäristöön ja ihmisiin.

Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja virkistyskäyttöön

Luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset eivät ole mainittavia, koska suunnittelualue on pääosin rakennettua aluetta. Rakentamattomien alueiden ulkopuoliset alueet ovat olleet jo aiemmin virkistyskäytössä eikä virkistyskäyttöön osoitetut alueet ole pienentymässä. Kaavamuutos mahdollistaa laajemman ja aktiivisemmän virkistyskäytön tulevaisuudessa.



Suurin osa tervaleppäalueista on jätetty virkistyskäyttöön ja rakentamisen ulkopuolelle. Joillekin viheralueille on mahdollistettu pienimuotoisen liiketoiminnan (kuten terassien ja niihin liittyvän palvelun sijoittuminen). Kaavamääräyksissä on näille alueille annettu määräys, että rakenteet on sijoitettava tervaleppien lomiin, eikä suuria puita saa kaataa.

Osa tervalepistä kaartuu ja niiden oksat yltävät tiealueelle, joten näiden poisto olisi tehtävä kaavamuutoksesta huolimatta. Lisäksi kaavamuutoksella on annettu ohjeet puistoalueiden tervaleppien hoitamisesta sekä erillisen hoitosuunnitelman laatimisesta. Ohjeet mahdollistavat alueen kehittämisen siten, että alueen arvot eivät vaarannu.

Yleinen sauna sijoittuu tervaleppien alueelle. Tämän alueen osalta ei laaditun selvityksen mukaan ole vaikutuksia suojeluarvoihin.

Suunnittelualueella sijaitsevat arvokkaat luontokohteet on osoitettu kaavassa omalla merkinnällään.

Asemakaavan vaikutukset maisemarakenteeseen ovat pääosin vähäiset koska uudisrakennusalueet ovat pienialaisia sijoittuen keskelle jo rakennettua ympäristöä.

Liikenteelliset vaikutukset

Liittyminen tonteille tapahtuu pääosin olemassa olevien liittymien kautta. Alueen käytön tehostuessa kaavamuutoksen myötä liikennemäärät nousevat, minkä takia kaavaratkaisuissa kiinnitetään huomiota suunnittelualueen liikenteellisiin vaikutuksiin. Suunnittelualueen liikenteen turvallisuus ja toiminnallisuus varmistetaan kasvavan liikenteen vaikutuksien osalta. Tonttien sisäisen liikennöinnin järjestäminen ja pysäköintialueiden tarpeet on huomioitu kaavaratkaisussa.

Rannan käytön tehostuminen lisää jalankulkua ja pyöräilyä alueella varsinkin kun pysäköintialueet tulevat pääasiassa sijaitsemaan Hirvensalmentien toisella puolella. Tähän liittyvää liikenneturvallisuusriskiä on mahdollista pienentää kunnan aiemmin tilaaman ideasuunnitelman mukaisesti sijoittamalla alueelle uusia suojateitä. Liikennemäärien kasvu on kuitenkin hyvin maltillinen. Kaava ei mahdollista uusien massiivisia liikennemääriä aiheuttavien toimenpiteiden sijoittamista suunnittelualueelle.

Keskustan liikennejärjestelmiin asemakaavamuutoksella ei ole suuria vaikutuksia koska alue on liikenneväylien osalta rakennettu eikä asemakaavamuutoksella muuteta keskustan nykyistä liikennejärjestelmää oleellisesti. Uusia suojateitä



tarvitaan alueella lisää, mutta näiden tarve perustuu jo nykyisen maankäytön ja liikkumisen tarpeisiin. Samalla myös Hirvensalmentien ajonopeutta tulisi muuttaa liikenneturvallisuustyöryhmän esityksen mukaisesti 30 km/h:ssa.

Uutta katualuetta on tulossa vajaa 50 m kortteleiden 117 ja 118 väliin. Alueella sijaitsee tällähetkellä kevyenliikenteenväylä

Pysäköinnin mitoitus on kaavamääräyksissä suositusmitoituksena, jolloin pysäköintiin varattujen alueiden määrä voidaan mitoittaa tontin todellisen tarpeen mukaan.

Vaikutukset maisemaan: rakennettu ympäristö, maisemalliset tekijät, viihtyisyys

Kaavamuutoksen aiheuttamat muutokset suunnittelualueen maisemaan ovat kokonaisuudessaan vähäiset. Maisemamuutoksia voidaan pitää myönteisinä, sillä tehostamalla rannan käyttöä joutomaiden osuus suunnittelualueella vähenee ja alueen maisemakuva siistiytyy. Tämä kuitenkin siten, että alueen luontoarvot eivät tule vähenemään.

Kaavamuutoksessa mahdollistetaan Hirvensalmen kunnan keskustan ensimmäinen neljä kerroksisen kerrostalon rakentaminen alueelle. Kerrostalon sijainti korttelissa 101 olemassa olevan kerrostalon ja paloaseman välissä mahdollistaa rakennuksen sijoittamisen siten, että maamerkkejä ei pääse syntymään. Maisemallisia vaikutuksia pienentää lisäksi kerrostalon sijainti kauempana rantaviivasta sekä sen maltillinen korkeus suhteessa ympäröiviin rakennuksiin.

Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Kaavamuutoksen ratkaisut eivät muuta olennaisesti suunnittelualueen nykyistä käyttöä, joten kaavan ratkaisut eivät vaaranna pintavesien nykyistä tilaa alkuperäistä kaavaa enempää.

Kaavaluonnos ei mahdollista uusien laajojen pinnoitettujen alueiden rakentamista. Kaavamuutos ei lisää merkittävästi hulevesiä tai näistä aiheutuvia ongelmia.

Vaikutukset kulttuuriarvoihin

Suunnittelualueella sijaitsee arvokkaiksi kohteiksi aiemmissa selvityksissä ja kaavoissa osoitettu Luottola, vanha Osuuspankin talo sekä Hirvensalmentien alue. Arvokkaat rakennukset on osoitettu kaavaan omilla merkinnöillään ja kaavan yleismääräyksiin on annettu ohjeet uudisrakentamisen sijoittumisesta



alueella. Asemakaavamuutoksella nostetaan esiin ja pyritään säilyttämään maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön aluekokonaisuudet ja yksittäiset kohteet. Uudisrakentamista ohjataan keskustan omaleimaisilla rakennetun ympäristön alueilla siten, että arvot säilyvät ja ovat tunnistettavissa tulevaisuudessakin.

Melun aiheuttamat vaikutukset

Hirvensalmentie läheisyyteen on kaavalla osoitettu toimintoja, jotka eivät ole melulle alttiita.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Keskustan asemakaavan tarkistus eheyttää ja tehostaa keskustan maankäyttöä luomalla uusia asuin- ja liikerakentamisen sekä erityisesti liiketoiminnan mahdollisuuksia. Palvelut voivat sijoittua lähelle asukkaita.

Voimassa oleva asemakaava on laadittu hyvin monessa osassa ja eri aikakausina, joten siinä arvokkaiden aluekokonaisuuksien huomioiminen on jäänyt vähäiseksi. Kaavamuutoksella on pyritty ottamaan huomioon rakentamisen ohjauksessa mm. taajamakuvaan positiivisesti vaikuttavat tekijät ja ohjaamaan uudis- ja korjausrakentamista paikalliset arvot huomioiden.

Merkittävin muutos keskustan asumiseen on neljä kerroksisen kerrostalon rakentaminen alueelle. Uusi kerrostalo tulisi olemaan korkeampi kuin alueen muut rakennukset.

Kaupun palveluiden keskittäminen Hirvensalmentien varrelle kävelyetäisyyden päähän toisistaan sekä ranta-alueen hyödyntäminen elinkeinotoiminnassa vahvistaa edellytyksiä palvelujen ja työpaikkojen säilymiselle.

5.Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamista ohjaa kaavakartan ja -määräysten ohella tämä selostus. Aluetta voidaan alkaa toteuttamaan heti kun kaava on saanut lainvoiman. Hirvensalmen kunta valvoo viranomaistoiminnallaan alueen rakentamista.



Hirvensalmen kunta,
Keskustan asemakaavan muutos
Kaavaselostus, luonnos

Sulkavalla 25.10.2024

Simo Kaksonen

Aluekehitysjohtaja, DI