

MUISTIO

Projektit **Alajärven kaupunki**
- Rääringin ranta-asemakaavoitus ERILLINEN MUISTIO
- Keskustan ja lähiympäristön osayleiskaava
- Luoma-ahon teollisuusalueen asemakaava ERILLINEN MUISTIO

Aihe **Viranomaisneuvottelu**
Päivämäärä **14.2.2019**
Aika **10:00-13:30**
Paikka **Alajärven kaupungintalo, hallituksen huone**
Alvar Aallontie 1

Laatija	Päivi Märjenjärvi	
Osallistujat	Seppo Hakala	Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
	Jörgen Dalin	Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
	Matti Rantala (etänä)	Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
	Timo Lakso	Etelä-Pohjanmaan liitto
	Satu Mikkonen-Hirvonen	Museovirasto
	Sirkka-Liisa Sihvonen	Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo
	Turo Kalliomaa	Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos
	Kirsi Haapa-aho	Alajärven kaupunki
	Jouni Hänninen	Alajärven kaupunki
	Ville Vistbacka	Alajärven kaupunki
	Kirsi Syynimaa	Alajärven kaupunki
	Juha-Matti Märijärvi	Ramboll Finland Oy
	Päivi Märjenjärvi	Ramboll Finland Oy

1. Kokouksen avaus

Kirsi Haapa-aho avasi neuvottelun ja totesi läsnäolevat sekä etänä neuvotteluun osallistuvat.

2. Puheenjohtajan ja sihteerin valinta

Kirsi Haapa-aho valittiin puheenjohtajaksi. Ramboll laatii muistion kohdista 5 ja 6.

3. Viranomaisneuvottelu

Todettiin, että Keskustan ja lähiympäristön osayleiskaavan osalta kyseessä on kaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

4. Iso-Räyriingin asemakaava

- Erillinen muistio.

5. Keskustan ja lähiympäristön osayleiskaava

5.1 Suunnittelutilanteen esittely

Märijärvi esitteli suunnittelun lähtötilannetta ja laajuutta sekä aikataulua. Kaava-alue on noin 3500 ha. Kaava on alkuvaiheessa, selvityksiä täydennetään ja osaa valmistellaan. Tavoitteita on aloitettu keräämään. Vuorovaikutus ja laaja sidosryhmien osallistaminen on tärkeää. Valtuustolle ja johtoryhmälle on pidetty infotilaisuus. Keväällä tehdään rakennemallia ja pidetään ensimmäinen yleisötilaisuus. Luonnos tulee tavoitteiden täsmentymisen jälkeen syksyllä lausunnoille. Ehdotus menee nähtäville keväällä 2020 ja kaava hyväksymiskäsittelyyn loppuvuodesta 2020. Osayleiskaavan tavoitevuosi on alustavasti 2040. Kaupunki omistaa paljon alueita keskustassa, lisäksi Hoiskossa jonkin verran. Seurakunta omistaa myös joitakin isompia alueita, mm. puolet Isosaaresta.

Maakuntakaavassa Alajärven keskusta on seutukuntakeskuksen aluetta ja taajama ulottuu Hoiskoon asti, jopa valtatie pohjoispuolelle. Valtatie eteläpuolelle on merkitty vähittäiskauppojen suuryksikön alue ja keskustan teollisuusalue. Hoisko on teollisuuden kehittämisaluetta ja tärkeä kylä. Kantatie 68 valtatieltä etelään on osoitettu merkittävästi parannettavana tieosuutena ja eritasoliittymät on merkitty Alajärventien ja Kt 68 liittymiin. Alueella on kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueita Pynttärinniemi – Pekkolanieniemi, sekä pieneltä osin alueella sijaitseva Kurejokilaakson kulttuurimaisema. RKY 2009-kohteita alueella on neljä. Luoma-aholta on esitetty siirtoviemärin tarve. Lisäksi maakuntakaavassa on ohjeellinen moottorikelkkailureitti ja ohjeellinen ulkoilureitti.

Osayleiskaavan rajaus on tehty asemakaava-alueiden ja niiden lievealueiden perusteella. Tavoitteena on oikeusvaikutteinen osayleiskaava ja asemakaava-alueen ulkopuolella rantavyöhykkeellä tarkennettu osayleiskaava, jonka perusteella voidaan myöntää rakennuslupia. Alajärven asukaskehitys on talousarvion ennusteen mukaan laskeva, vuonna 2040 asukkaita olisi jonkin verran alle 9000. Taajamoituminen kuitenkin jatkuu ja kyliltä muuttaa asukkaita keskustaan. Alajärven seutukuntakeskus-statusen myötä asukkaita on tullut jossain määrin myös naapurikunnista. Vetovoiman kehittämiseksi on oltava tarjolla riittävästi monipuolista ja laadukasta tonttitarjontaa.

Kaupungin hallintokunnille järjestetään kysely tarpeista ja tavoitteista, yrittäjille ja matkailuyrittäjille järjestetään erillinen tilaisuus. Asukkaille järjestään normaalin yleisötilaisuuden lisäksi nettikysely tavoitteiden ja lähtökohtien kartoittamiseksi. Kaavoitusta ohjaa kaupungin asettama ohjausryhmä.

Alueella on voimassa kolme osayleiskaavaa, jotka laadittava kaava korvaa. Lisäksi osayleiskaavoitus laajennetaan järven ympärille. Keskustan alue on pääosin asemakaavoitettu, lisäksi on viisi ranta-asemakaavaa. Rakennusjärjestys on vuodelta 2011. Keskustan alueelta on tekeillä asemakaavayhdistelmä, kyseessä on tekninen tarkistus, ei sisällöllinen. Asemakaavamuutokset tehdään erikseen, jos niitä on tarpeen tehdä.

Vuonna 2012 laaditut Järvi-Pohjanmaan rakennemalli ja Keskustan rakennemalli ovat pohjana yleiskaavaa varten laadittavalle konkreettisemmalle rakennemallitarkastelulle. Järvi-Pohjanmaan rakennemallissa tavoitteena on mm. keskustan tiivistäminen, liikuntapalveluiden kehittäminen, tilaa vievät kaupat sisääntulotien varteen samoin kaupallinen toiminta. Tavoitteina esitetään myös teollisuustoiminnan täydentäminen ja uusi

tieyhteys teollisuusalueelle valtatieltä. Lisäksi esitetään ajatus sillasta Isosaaren kautta Pekkolan niemestä Pynttäriin.

Keskustan rakennemallissa on esitetty vaiheistetut tavoitteet; Kullamutkan alue ja liikunta-alueen kehittäminen ovat osittain toteutuneet. Keskustassa on kehitettävä mm. palveluita, virkistyskäyttöä, laadukasta järvenranta-asumista, myös kerrostalotarjontaa. Valtuusto käsitteli rakennemallin seminaarissa, päätöksiä ei tehty mutta valtuuston kommentit huomioidaan yleiskaavan tavoitetarkastelussa.

Kaupungin strategia ja päämäärät huomioidaan, mm. liikuntapaikkojen kunnossapito ja kehittäminen, reitistöt, tonttitarjonta ym.

Osayleiskaavan yhteydessä tehdään selvityksiä.

- Kaupallinen selvitys on aloitettu, mutta tehdään varsinaisesti vasta rakennemallivaiheessa.
- Maisemaselvitys ja rakennuskannan kartoitus on maastokäyntien osalta tehty, koostetaan yhteen raporttiin. Inventoitavien kohteiden valinta on tehty maastokäynnillä maakuntamuseon rakennustutkijan kanssa. Kohteiden inventointi tehdään keväällä. Maakuntakaavan inventointi on vuodelta 2016.
- Arkeologinen selvitys on valmistunut. Alueella on 7 kivikautista asuinpaikkaa, lisäksi tervahautoja alueen reunoilla metsäalueilla, jotka voidaan suhteellisen helposti huomioida maankäytössä.
- Liikenne- ja meluselvitys nykytilanteen osalta on tehty. Jatketaan rakennemallivaiheessa.
- Rantarakentamisen mitoitusselvitys on valmistelussa. Emätilatarkastelu tehdään vuoden 1969 pohjalta, rantavyöhyke on rajattu mm. maastonmuodot ja peitteisyys huomioiden, enintään 200 m etäisyydelle järvestä. Asemakaava-alueita ei ole sisällytetty selvitysalueeseen.
- Hulevesiselvitys käynnistyy rakennemallivaiheessa.
- Luontoselvitys on raportointivaiheessa, maastoselvitykset on tehty. Luontotiedot on esitetty alustavasti kartalla. Isosaassa lehtoja ja luontoarvoja, on alustavan tiedon mukaan parhain kohde alueella. Lisäksi alueella on kosteikkoja ja viitasammakkoja ja Pekkolanlahdella sekä itärannalla linnustoarvoja. Lepakoiden ruokailualueita jokirannassa, josta myös liito-oravahavaintoja samoin kuin Levijokivarresta. Metsälakikohteita alueella on muutama.

Tekniset verkostot on selvitetty, viemäriverkosto ulottuu järven pohjoispuolelle, puhdistamo sijaitsee keskustan länsipuolella. Kuituverkko on aika kattava. Keskustan alueella on kaukolämpöverkosta. Alueen pohjoisosassa sähköasema. Virkistyskohteet ja reitit ovat aika monipuolisia, Alajärvellä on kattavat palvelut.

Ennen luonnoksen nähtävillenessä pidetään toinen viranomaisneuvottelu tai työneuvottelu. Työneuvotteluita tarpeen mukaan.

5.2 ELY/Rantalan kommentit ja keskustelu

Rantala:

Vesa Leinon ja Eeva Kopposelan mukaan valtatie 16 ja Luoma-ahon nykyiset liikennejärjestelyt ovat riittävät.

Märijärvi:

Liikenneasiasta käytiin viime viikolla ELY:n liikenteen vastuualueen kanssa neuvottelu, jossa ELY korosti Vt 16 suunnitteluperiaatteiden huomioimista, uusia liittymiä ei tulisi tehdä ja pitäisi pyrkiä liikenteen sujuvuuteen.

Liikenneselvitys on tekeillä ja sen myötä pidetään erillinen työneuvottelu, kun selvitys on pidemmällä. Kantatien varressa on jo tunnistettu liikenneturvallisuuden parantamistarve, erityisesti suorien tonttiliittymien poistamismahdollisuudet on tutkittava.

Rantala:

Keskustelua liikenteestä on syytä jatkaa siinä vaiheessa myös liikennepuolen mielestä.

Keskustan osayleiskaavan tavoitteet ovat tärkeitä, OAS:ssa on esitetty aika suppeasti, mutta esityksen mukaan tavoitteita muodostetaan hyvin laajasti hallintokuntien ja rakennemallien pohjalta ja viranomaisten tavoitteet tulevat neuvottelujen pohjalta. Tavoiteosaan voisi lisätä näitä.

Maakuntakaavaan verrattuna ajanjakso on pitkä, voisiko tavoitevuosi olla esim. 2035? Vuosi 2040 on melko kaukana, jos kehitystä arvioidaan niin pitkälle. Strateginen osayleiskaava antaa suuntaa asemakaavoitukselle, jonka lisäksi ranta-alueiden käsittely. Onko valtatie pohjoispuolella jo nykyään suunnittelutarvetta, vai miksi suunnittelualueen raja-alue ulottuu sille puolelle? Selvityksiin yhdyskuntataloudelliset tai kaavataloudelliset selvitykset, jotka arvioidaan yleispiirteisesti, mutta kuitenkin riittävällä tasolla yleiskaavaa varten. Viranomaisyhteistyö on esitetty OAS:n työohjelmassa hyvin, lausuntopyynnöt ok. Tämä viranomaisyhteistyö on hyvässä kohdassa. Ainakin ehdotusvaiheessa on vielä hyvä pitää viranomaisyhteistyö selvitysten yhteydessä tärkeää, työneuvottelu tai tiedottaminen selvitysten valmistumisesta.

Märijärvi:

Tavoitevuotta voidaan miettiä vielä. Valtatie pohjoispuolinen alue on otettu mukaan mm. maakuntakaavan eritasomerkinnän vuoksi. Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset arvioidaan. Erikseen tulee työneuvotteluita esim. rakennusinventoinnin arvottamisneuvottelu maakuntamuseon kanssa. Museon kanssa on jo järjestetty maastokäynti, jolla on valittu inventoitavat rakennuskulttuurikohteet. Onko tarpeen pyytää OAS-vaiheessa viranomaisyhteistyöä vai riittääkö tämä neuvottelu?

Rantala:

Tällä neuvottelulla päästään kirjaamaan hyvin lähtökohtia, joten lausunnot OAS:sta eivät ehkä ole enää tarpeen.

Rantala poistui tämän jälkeen neuvottelusta.

5.3 Suunnittelutilanteen esittely liikenneasioiden osalta

Märijärvi:

Alueen liikenneverkko käsittää valtatie, kantatie, seututie /pääkadun (viime viikon neuvottelussa tieto, että olisi jatkossakin maantie) sekä yhdysteitä Kurejoentie ja Vanhatie. Pääasialliset kevyen liikenteen väylät on myös merkitty kartalle.

Osayleiskaavan liikenneselvityksen lähtötietoina on kartalle koostettu liikennemäärät ja -nopeusrajoitukset, ongelmalliset kohteet, käynnissä olevat hankkeet ja tulevaisuuden tarpeet. Nykyliikennemäärät sisältävät keskustan kohdalla paljon sisäistäkin liikennettä

pääkadulla. Muualla aika vähän liikennettä, kantatiellä alle 1000/vrk. Nopeusrajoituskartalla 100 km/h alkaa kaatopaikan kohdalla. Ongelmakohteet todettu jo alkuvaiheessa; mm. kantatien alkuosa pohjoisessa, jossa on merkittävän paljon suoria liittymiä. Maankäytön ratkaisuilla voidaan yrittää ratkaista ongelmaa. Yleiskaavassa ei mennä yksityiskohtiin.

Alajärventien liittymässä on sujuvuusongelmia. Pitkän tähtäimen kehittämistarpeita on mm. Kaartusentien risteys, joka on koettu ongelmalliseksi. Huomioidaan liikenneselvityksessä. Teollisuustien risteyksessä on hankalia tilanteita, lähinnä pituuskaltevuuden vuoksi. Tämänkin vuoksi on jo pitkään mietitty, miten teollisuusalueelle voitaisiin tuoda uusi liittymä valtatieltä ja samalla kaatopaikan liittymä liittää samaan. Selvityksessä tutkitaan tätäkin vaihtoehtoa. Kokonaisuutena pyritään turvallisempaan ratkaisuun. Koskenvarrentien varteen on pyörätien rakentaminen tekeillä. Myös Vanhatien ja Kuopiontien sekä Halpa-hallin risteyksessä vaarallisia kohtia.

Kalliomaa:

Sisääntuloliittymässä on ollut säännöllisesti kolareita, sillä nopeudet ovat suuria.

5.4 Viranomaisten kommentit

Haapa-aho:

Liikenne on ratkaistava, mm. Pekkolanniemen kokoojakatu ja liittymät Hoiskossa. Voitaisiin katsoa vaihtoehtoja sisäisen liikenteen kululle. Liikenteen sujuvuusongelmien vuoksi myös päästöt suurenevät.

Teollisuuden aluevarausten suunnittelussa löytynyt tähän mennessä hyvin pohjatietoja.

Hänninen:

Teollisuusalueen liittymä ja alueen kehittyminen länteen päin huomioitava. Liikenne tulisi saada pois sisääntulotieltä, koska rekkaliikennettä on paljon, nykyisillä järjestelyillä vaarantaa ja hidastaa liikennettä mm. vanhan Kuopiontien kohdilla. Teollisuusalueen laajentuminen länteen parantaisi kehittämismahdollisuuksia. Kurejoentien varren arvioiminen asutusalueena eli arvio siitä, mihin suuntiin asutusta on syytä sijoittaa. Rantarakentamisen oikeudet on hyvä selvittää, poikkeamisluvat vievät aikaa. Rakennuslupien määrittely yleiskaavassa sekä viemäriverkon laajeneminen ja nykyisen verkon käyttö. Kaavalla olisi hyvä vaikuttaa liittymiseen, viemäriin liittyminen ollut hidasta.

Viemäroinnin toiminta-alueena on ollut asemakaava-alue. Kaavan toivotaan antavan pohjaa viemäriverkon laajentamissuunnille. Laaja viemärointialue aiheuttaa kustannuksia kaupungille. Pekkolan ja Hoiskon kautta on rakennettu pääsääntöisesti Millespakan vuoksi siirtoviemäri, johon ei ehditty saada asukkaita mukaan ja velvoittaa liittymään. Levijoen puolella ei ole ollenkaan viemäriä, olisi hyvä tehdä myös siihen suuntaan ja kaavassa olisi hyvä tutkia reitti. Neljä asuntoa Pynttäristä on kysynyt liittymisestä, mutta ei tiedetä, mistä kohtaa voidaan kaivaa ja liittää. Keskustassa liikenneympyrät ovat sujuvoittaneet liikennettä merkittävästi. Keskustasta eteenpäinkin on suunniteltu liittymiä. Teollisuusalueelta on vaikea päästä maantielle. Varsinkin talvella on riskipaikkoja. Kiertoliittymistä pääsee helpommin. Liikennettä on siirtynyt Soinintielle/Alajärventielle.

Lakso:

OAS:ssa maakuntakaavan tilanne on tuotu hyvin esiin. Maakunnallinen maisemainventointi on huomioitu, maakunnallinen rakennusinventointi huomioitava myös. Maakunnallinen rakennemallikin on tehty ja senkin voisi myös huomioida. Hyvä, että kaavalla voidaan saada

strategiat konkreettisiksi suunnitelmiksi. Rakennemalleista löytyy hyvää suuntaa suunnitteluun. Maakuntainsinööri osaisi sanoa liikenteestä enemmän.

Märijärvi:

Myös liitto voisi olla jatkossa mukana liikennepuolen työneuvotteluissa.

Kalliomaa:

Johtokatuihin ja sammutusvesien huoltoon on kiinnitettävä huomiota. Lisäksi jätevesiasiat on huomioitava teollisuusalueilla hallitusti, jos toiminta on sen tyyppistä, vaikka pohjavesialueita ei olekaan. Turvallisuuskulmasta myös liikenneturvallisuus on tärkeää, mm. Teollisuustien ja Kuopiontien sekä Hoiskontien paikka. Lisäksi Soinintie/Kiventie/Sairaalatie on syytä tarkastella. Pelastuslaitos on siirtymässä Palotielle kortteliin 57.

Haapa-aho:

Hulevesiselvitys tehdään, jotta pystytään hallitsemaan teollisuusalueiden jätevesiä. Kurejoentie on muutettu kaduksi ja asemakaavassa paloasemalle ei ole liittymäkieltoa.

Sihvonen:

Maakuntamuseo on ollut mukana rakennusinventoinnin kartoituksessa. OAS:n mukaan asemakaava-alueella on paljon vanhoja asemakaavoja, miten ne sopivat yhteen suojelun kanssa? Tavoitteisiin tulee kirjata, että kulttuuriympäristö otetaan huomioon ja suojellaan valtakunnalliset ja maakunnalliset ym. kohteet. Nämä tulee huomioida myös vaikutusarvioinnissa. Maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden arvottaminen on valmistumassa.

Mikkonen-Hirvonen:

Jo valmistunut arkeologinen inventointi antaa tärkeän kokonaiskuvan. Selvitys on hyvin tehty. Alueella on monipuolinen asutus- ja elinkeinohistoria. Alueelta on löytynyt paljon uusia kohteita, myös kulttuuriperintökohteita. On monipuolisia löytöjä, mm. lintuneula kansainvaellusajalta. Museoviraston mukaan kohteet tulee säilyttää ja ne tulee huomioida, samoin kuin kulttuuriperintökohteet. Muinaisjäännökset tuovat maisemaan ajallista ulottuvuutta ja alueelle voi muodostua käyntikohteita. Seuraavassa vaiheessa Museovirasto vie tiedot rekisteriin. Muinaisjäännökset tuovat historian lähelle nykyihmistä ja auttavat maisemaan kiinnittymistä, jolloin ollaan osa pitkää historiallista ketjua. OAS-vaiheessa ei tarvitse pyytää lausuntoja.

Hakala:

Rantalan kommentteihin ei paljon lisättävää. Hyvä, että kaavoitus on käynnistetty ja koko järvikin on mukana, sekä pohjoisosa Hoiskon vuoksi ja toisaalta rajaus etelään päin, jonne keskusta on laajenemassa. Rantarakentaminen on hyvä selvittää osayleiskaavan yhteydessä. Miltä osin kantatilamitoitus tehdään, Hoiskossa ja Pynttärissä voi tulla asemakaavoitusta myös ranta-alueelle? Valtakunnallinen maisema-alue tulee huomioida suunnittelussa. Rajaus rantamitoitukselle selventynee vähitellen, voisiko asemakaavan laajentuminen rajata mitoitusaluetta? Isosaarella oli aikanaan rantakaava aika pitkällä, mutta ei varmaankaan tehty koskaan loppuun. Selvityksiä siihen jo tehtiin, niitä voisi mahdollisesti hyödyntää myös tässä. Kaupungin kehittämisen kannaltakin on hyvä, että kaavoitus on lähtenyt käyntiin. Suunnittelualan rajaus on hyvä, tärkeimmät alueet ovat mukana.

Märijärvi:

Rantarakentamisen mitoitusselvitystä ei laadita asemakaavoitetuille alueille, eikä mitoitusselvitys ohjaa asemakaavoitettaviksi osoitettavia alueita. Kyse on lähinnä täydennysrakentamisesta, koska järvi on jo aika pitkälle rakennettu.

Sihvonen:

Kartoituskäynnillä huomattiin, että alueella on paljon 1960-luvun mökkejä.

Rantarakentamisen suunnittelussa on katsottava, ettei rakentamista tule liikaa.

Kantatilaselvitys ei saa olla ainoa määräävä tekijä. Rakennuskulttuuri ja maisemalliset arvot on huomioitava.

Märijärvi:

Tarkoitus on tehdä ranta-alueen arvotus eli herkkyytstarkastelu ja sen jälkeen, jos jotain rakentamista muodostuu, pyritään välttämään maisemalliset häiriöt. Rakennuspaikkojen määrällä, sijoituspaikalla ja rakennusten koolla voidaan vaikuttaa. Uusien rakennuspaikkojen määrä jää varmaan hyvin pieneksi.

5.5 Sovitut asiat ja jatkotoimenpiteet

Huomioidaan edellä mainitut kommentit osayleiskaavan laatimisessa.

6. Luoma-ahon teollisuusalueen asemakaavan muutos ja laajennus

- Erillinen muistio.

7. Neuvottelun päättäminen

Neuvottelu päätettiin klo 13:30.

Muistion laatijat:

Ramboll Finland Oy

Juha-Matti Märijärvi

Päivi Märjenjärvi