

Vastaanottaja
Alajärven kaupunki

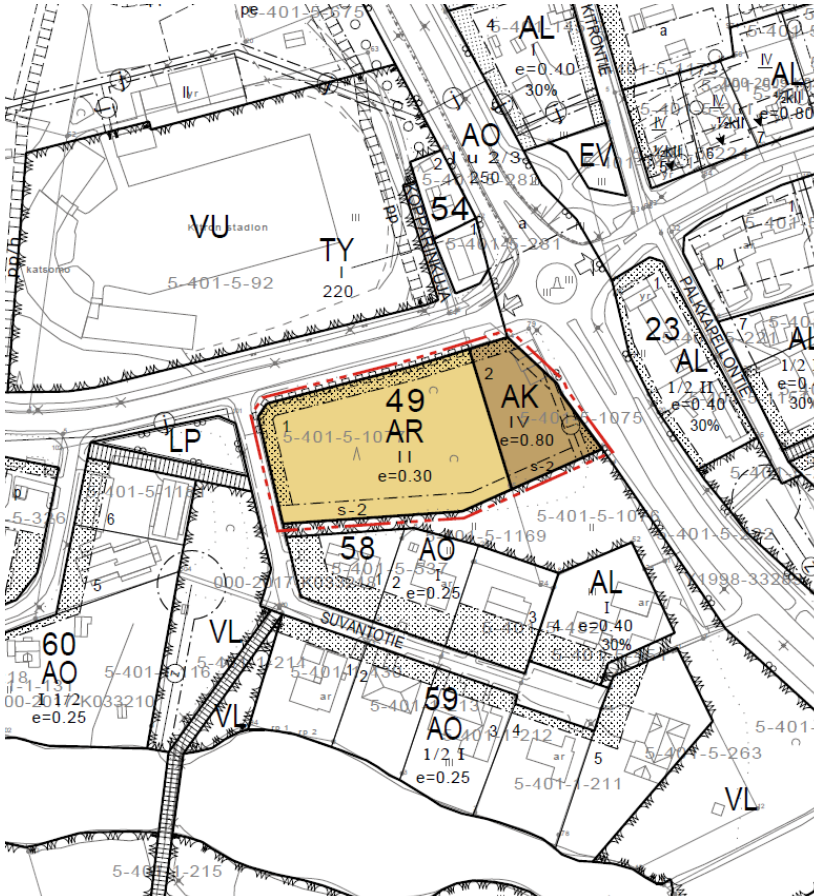
Asiakirjatyyppi
Asemakaavan selostusluonnos

Päivämäärä
27.5.2021

Työnumero
1510054024

ALAJÄRVEN KAUPUNKI

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 49, PÖLLÖMÄNNIKKÖ



Päivämäärä **27.5.2021**
Laatija **Päivi Märjenjärvi, Anne Koskela, Tanja Tarkkanen,
Nelli Nenonen, Juha-Matti Märijärvi**
Tarkastaja **Anne Koskela**
Kuvaus **Asemakaavan selostusluonnos**

Viite 1510054024

SISÄLTÖ

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.1.4	Maanomistus	10
3.2	Suunnittelutilanne	10
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1	Osalliset	13
4.3.2	Vireilletulo	13
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet	13
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	14
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	14
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1	Kaavan rakenne	16
5.2	Palvelut	16
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.4	Aluevaraukset	16
5.4.1	Korttelialueet	16
5.5	Kaavan vaikutukset	16
5.5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	16
5.6	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	17
5.7	Kaavamerkinnot ja määräykset	17

5.8	Nimistö	18
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

- Liite 1. Pilaantuneisuustutkimus 2020**
- Liite 2. Kohderaportti 2012**
- Liite 3. Hulevesiselvitys 2021**
- Liite 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Selostukseen kuuluu asemakaavaluonnoskartta merkintöineen ja määräyksineen

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- 1984 Kirkonseudun osayleiskaava, Suunnittelukeskus Oy
- 1992 Alajärventien – Soinintien liikenteen ja tieympäristön kehittämissuunnitelma, Vaasan tiepiiri/Alajärven kaupunki
- 1992 Suunnitelma Alajärven ympäristön viihtyisyyden parantamiseksi, Alajärven kaupunki, Tielaitos/Vaasan tiepiiri
- 2009 Alajärventien yleissuunnitelma, Keskuskatu – Vt 16, Ramboll
- 2011 Järwiseudun liikenneturvallisuussuunnitelma, Alajärvi, Evijärvi, Lappajärvi, Soini, Vimpeli, Talentek
- 2012 Alajärven keskustan osayleiskaava-alueen inventointi, Eija-Liisa Kangas
- 2017 Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi 2016-2017, Etelä-Pohjanmaan liitto ja Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo
- 2018 Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 17.8.2018 tulvien huomioon ottamisesta Alajärven keskustan ja lähiympäristön osayleiskaavan alueella
- 2018 Alajärven kaupungin keskustan ja lähiympäristön osayleiskaava, maisemaselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2019 Keskustan ja lähiympäristön osayleiskaavan arkeologinen selvitys, Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu
- 2021 Alajärven kaupungin keskustan ja lähiympäristön osayleiskaava, luontoselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2021 Alajärven kaupungin keskustan ja lähiympäristön osayleiskaava, kaupallinen selvitys, Ramboll
- 2021 Alajärven kaupungin keskustan ja lähiympäristön osayleiskaava, liikenne- ja meluselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2021 Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Etelä-Pohjanmaan liitto

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

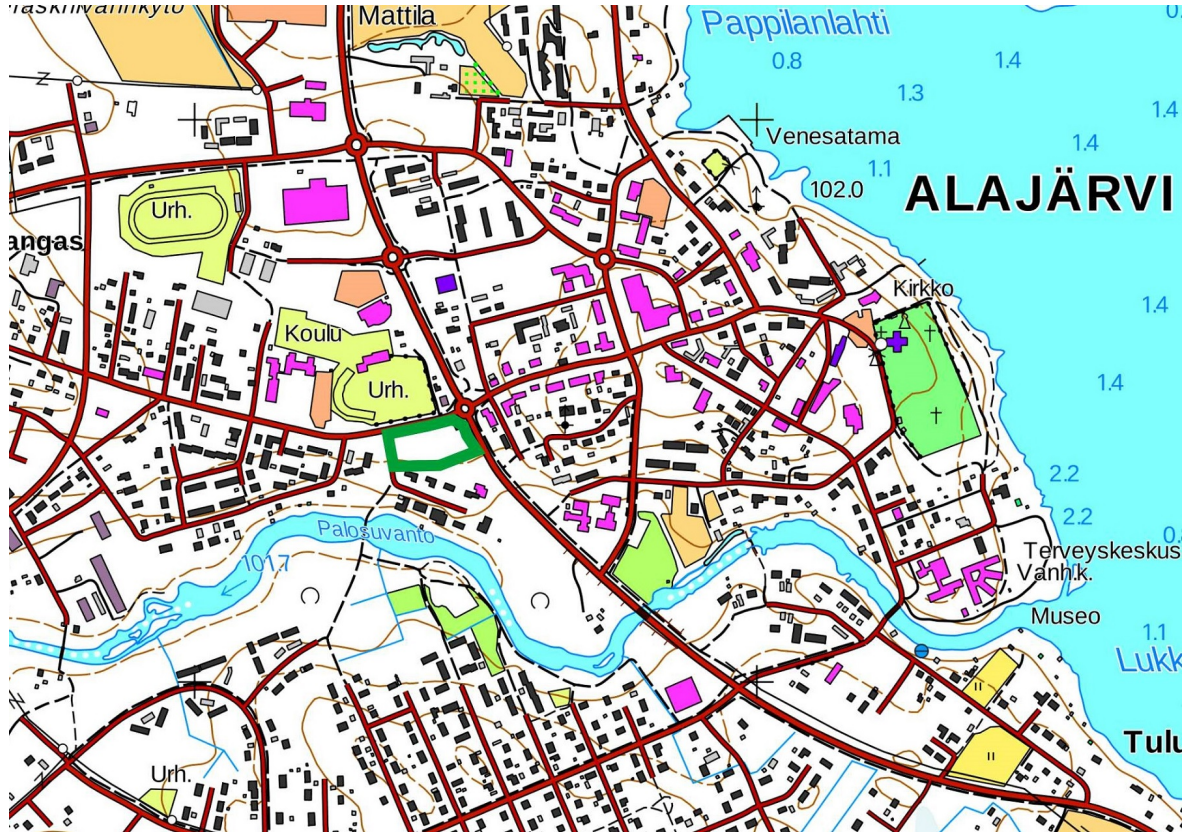
Asemakaavan selostus, joka koskee 27.5.2021 päivättyä kaavaluonnoskarttaa.

Asemakaavan muutos koskee kortteliä 49 sekä siihen liittyvää katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu kortteli 49.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaava-alue sijoittuu Alajärven keskustaan Hirsikankaantien, Soinintien (mt 7120 Alajärvi – Levijoki) ja Suvantotien väliselle alueelle. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 0,8 ha.



Kuva 1. Alueen sijainti (peruskartan lähde: MML 08/2018)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 49, PÖLLÖMÄNNIKKÖ. Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että mahdollistetaan rivitalo- ja kerrostalorakentaminen alueella. Samalla on tarkoitus tutkia Hirsikankaantien katualueen tarpeettoman levennyksen kaventamista. Yksityisten maanomistajien kanssa on tehty kaavoitussopimukset.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alajärven kaupunginvaltuusto on päättänyt toukokuussa 2019 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavaa varten laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta tiedotettiin ja joka asetettiin nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa ____kuussa 2021. Kaavaehdotus asetettiin ____kuussa ____ valmisteluaineistoinen virallisesti nähtäville. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan ____kuussa ____.

2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen (AK) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) korttelialuetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue rajautuu pohjoisessa Hirsikankaantiehen, idässä Soinintiehen (mt 7120) ja lännessä Suvantotiehen. Hirsikankaantien toisella puolella on alakoulu ja liikunta-alueita.



Kuva 2. Ilmakuva alueelta ja suunnittelualan alustava rajaus (ilmakuvan lähde ja kuvausvuosi: MML 2017)

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Suunnitteluala on osittain rakennettua ympäristöä. Alueen etelä- ja länsiosissa on puustoa. Alueen maasto viettää etelään ja korkeudet vaihtelevat noin välillä +109,0...110,0 m (N2000). Korkeimmillaan maasto on alueen pohjoisosassa Hirsikankaantien läheisyydessä.

Pintavedet

Alueen eteläpuolella noin 100 metrin etäisyydellä virtaa Kurejoki. Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on 17.8.2018 antanut lausunnon tulvakorkeuksista ja alimmista rakentamiskorkeuksista Alajärvellä ja Kurejoella kerran 100 vuodessa esiintyville tulville. Lausunnon mukaan Alajärvi on säännöstelty järvi, jota säännöstellään Länsi-Suomen vesioikeuden 14.6.1979 antaman päätöksen mukaisesti. Kurejoen alin suositeltava rakentamiskorkeus on suunnittelualan kohdalla N2000-tasossa noin +104,5...105,5 m. Alimmalla suositeltavalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan korkeutta, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. Yhteiskunnan toimintojen kannalta tärkeät rakennukset ja ympäristölle vaaraa aiheuttavat rakenteet tai toiminnot tulisi kuitenkin sijoittaa tätäkin ylempäs.

Luontoselvitys 2021

Alajärven keskustan ja lähiympäristön osayleiskaavaa varten vuonna 2021 (Ramboll Finland Oy) laaditun luontoselvityksen perusteella alueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu luonnonympäristön erityisiä kohteita.

Luontoselvitys 2020

Suunnittelualueen luontoarvoja on selvitetty tarkemmin maastokäynnillä 21.8.2020 (Ramboll Finland Oy), jolloin tarkasteltiin lähinnä kasvillisuutta ja luontotyyppejä. Alue jakautuu alla olevan kuvan 3 mukaisesti mäntyvaltaiseen metsään (kohde 1), lehtimetsään (kohde 2) ja piha-alueeseen (kohde 3).



Kuva 3. Selvitysalueen kasvillisuus oranssilla rajauksella, violetilla katkoviivalla selvitysalueen rajaus (ilmakuva: MML 2020).

Kohteella 1 on valoisaa mäntymetsää, jonka poikki kulkee tallautumalla syntynyt polku. Mänyt ovat hyvässä kasvussa ja osa suuria, mutta eivät kuitenkaan kovin vanhoja, koska puissa ei ole kilpikaarnaa. Joukossa on useita maisemallisesti kauniita puita erityisesti alueen pohjoisosassa. Alueella on myös muutama suurempi hieskoivu ja pensaskerroksessa runsaasti nuoria hieskoivuja. Lisäksi pensaskerroksessa kasvavat kuusi, mänty, pihlaja, tuomi, vadelma, kataja, pohjanpunaherukka ja puutarhakarkulaisena siellä täällä isotuomipihlaja. Kenttäkerroksen lajeja ovat metsälauha, nurmipuntarpää, nurmirölli, maitohorsma, oravanmarja, mustikka, puolukka, metsätähti, kultapiisku, käenkaali, ahomansikka, niittynätkelmä, lehtovirmajuuri, hiirenvirna, ojakärsämö, valkoapila ja sarjakeltano. Alueen keskivaiheilla on muutama pystyyn kuollut puu ja kolopuita. Kolopuut tarjoavat suoja- ja pesäpaikkoja alueen eläimistölle ja lahopuut lisäävät luonnon monimuotoisuutta, mutta alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.



Kuva 4. Mäntyvaltaista metsää kohteessa 1

Kohteella 2 on rehevää, nuorta lehtimetsää, joka koostuu hieskoivuista, harmaalepistä, tuomisista, raidoista ja pihlajista. Pensaskerroksessa on edellisten puulajien lisäksi runsaasti vaahteran taimia. Alueen pohjoisosan maastossa erottuu vielä vanhan rakennuksen paikka ja viljelyjäänneenä lähes koko alueella esiintyykin runsaasti puutarhakarkulaisia: viitapihlaja-angervo, suomenröyhätatar, haitalliseksi vieraslajiksi luokiteltu lupiini, tuoksuvatukka, isotöyhtöangervo, isotuomipihlaja, terttuselja ja pihasyreeni. Varsinkin viitapihlaja-angervo on levinnyt laajaksi

kasvustoksi. Pensaskerroksessa kasvaa lisäksi vadelmaa ja pohjanpunaherukkaa. Kenttäkerroksen lajeja ovat maitohorsma, kultapiisku, nurmitädyke, nokkonen, metsäalvejuuri, oravanmarja ja kevätpiippo. Paikoin puu- ja pensaskerros on niin tiheä ja varjostava, että kenttä- ja pohjakerroksen kasvillisuus on vähäistä. Kohde ei sisällä erityisiä luontoarvoja.



Kuva 5. Rehevää lehtimetsää kohteessa 2, vasemmalla etualalla pohjanpunaherukkaa ja vaahterantaimia, oikealla laaja viitapihlaja-angervokasvusto.

Kohde 3 on suunnittelualueella sijaitsevan asuinrakennuksen piha-alueita, jota hallitsee suuri nurmikkoalue, kivituhkapintainen pysäköintialue ja kaksi vierekkäistä mäntyä talon länsipuolella. Männyt ovat tuuheita ja kauniita. Aivan tontin itäreunalla on hieskoivuja, osa niistä mahdollisesti kaupungin katualueen puolella. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, mutta pihapiirin kaksi mäntyä rikastuttavat maisemaa. Suunnittelualueen ulkopuolelle jäävät alueeseen rajautuvat kaupungin katuistutukset: pohjois- ja itäpuolella ajoradan viereen istutetut, hyvässä kasvussa olevat puistolehmukset ja pohjoispuolella lehmusten tyvellä olevat idänvirpiangervo- ja marja-aroniaryhmät.

Yhteenvedon voidaan todeta, ettei suunnittelualueella esiinny erityisiä luontokohteita kuten luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain tärkeitä elinympäristöjä tai uhanlaista lajistoa. Mäntyvaltaisen alueen järeimmillä männyllä ja piha-alueen kahdella männyllä on maisemallista merkitystä.



Kuva 6. Kuvassa vasemmalla laaja nurmikko hallitsee piha-alueita kohteessa 3, oikeanpuoleisessa kuvassa suunnittelualueeseen rajautuvia kaupungin tienvarsi-istutuksia.

Pohjatutkimus 2020

Asemakaavoituksen yhteydessä on vuonna 2020 laadittu alueelta maaperäselvitys (Ramboll Finland Oy), jonka perusteella alueen maaperän pintakerroksen voidaan arvioida olevan kuivaa hiekkaa ja hiekkamoreenia noin 1,5 metrin syvyyteen asti.

Maaperän pilaantuneisuustutkimus 2020

Asemakaavoituksen yhteydessä on vuonna 2020 selvitetty (Ramboll Finland Oy) alueen maaperän pilaantuneisuutta. Selvityksen perusteella alueelta ei todettu kynnysarvoja ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, joten pilaantuneisuutta ja puhdistustarvetta ei tarvitse arvioida.

Liite 1. Pilaantuneisuustutkimus 2020

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Alajärven keskusta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee asuinkäytössä oleva entinen kyläkauppa. Alueella on aikaisemmin ollut myös makkaratehdas.



Kuva 7. Hirsikankaantie 2 luoteesta, taustalla Kauppakadun rakennuskantaa.

Alajärven Keskustan osayleiskaava-alueen inventoinnin (2012) mukaan Alajärventien läheisyydessä sijaitsee 2. luokan kohteita Kauppakadun ja Soinintien risteyksen läheisyydessä. Maakunnallisen uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin (2021) perusteella Kauppakadun aluekohde sijoittuu Soinintien itäpuolelle eikä ulotu suunnittelualueelle.

Alajärven keskustan osayleiskaava-alueen inventointi 2012

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1958 rakennettu liike-asuintalo (Hirsikankaantie 2).

Liite 2. Kohderaportti 2012

Muinaisjäännökset

Alajärven keskustan ja lähiympäristön osayleiskaavaa varten laaditun arkeologisen selvityksen (2019) mukaan alueella ei ole muinaisjäännöksiä tai historiallisen ajan kulttuuriperintöarvoja.

Asuminen

Suunnittelualueen läheisyydessä etelä- ja länsipuolella on asuinrakennuksia.

Palvelut

Alue tukeutuu Alajärven keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Virkistys

Alue sijoittuu jokirannan läheisyyteen, josta on kevyen liikenteen sillan kautta yhteys myös joen eteläpuolisille virkistysalueille. Lisäksi Hirsikankaantien toiselle puolella on monipuolisia liikunta-alueita.

Liikenne

Suunnittelualueen itäpuolella kulkee Soinintie (yt 7120 Alajärvi – Levijoki), pohjoispuolella Hirsikankaantie ja länsipuolella Suvantotie.

Hirsikankaantien pohjoispuolella on jalankulku- ja pyöräilyväylä, josta on alikulkua pitkin yhteys Soinintien itäpuolella olevalle väylälle sekä keskustaan.

Nykyiset liikennemäärät ja liikenne-ennuste

Osayleiskaavan yhteydessä on vuonna 2021 laadittu liikenne- ja meluselvitys. Vuoden 2019 tierekisteritietojen mukaan nykytilanteessa Soinintiellä kulkee 3659 ajon./vrk. Liikenneselvityksen ennusteen mukaan vuonna 2040 keskivuorokausiliikenne Soinintiellä on 4900 ajon./vrk.

Selvityksen mukaan vuoden 2040 ennuste maanteillä perustuu valtakunnallisen liikenne-ennusteen ja sen kasvukertoimiin, joiden perusteella vuonna 2040 keskivuorokausiliikenne Soinintiellä on 4900 ajon./vrk.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on vesijohto-, viemäri-, hulevesi- sekä kaukolämpöverkoston piirissä. Alueen itäreunassa kulkee viemärijohto ja Hirsikankaantien varressa hulevesiviemäri.

Hulevesiselvitys 2021

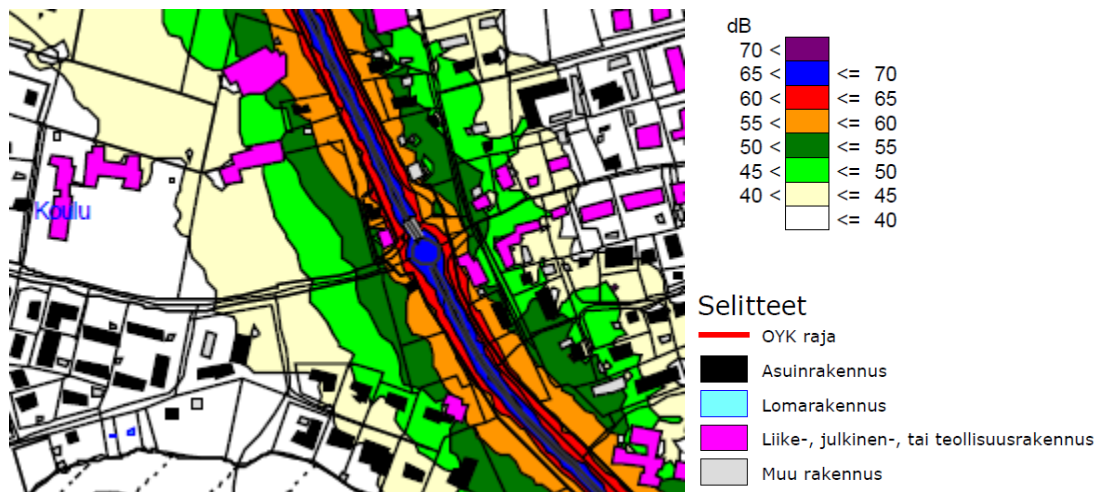
Ramboll Finland Oy on tehnyt vuonna 2021 alueelta hulevesiselvityksen ja hallintasuunnitelman, jossa määriteltiin alueelle soveltuvat hulevesien hallintaratkaisut. Selvityksen perusteella alueella muodostuvat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Imeytysrakenteet voivat olla maanpäällisiä tai maanalaisia rakenteita. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Liite 3. Hulevesiselvitys 2021

Ympäristön häiriötekijät

Liikenne- ja meluselvitys 2021

Osayleiskaavaa varten vuonna 2021 laaditun liikenne- ja meluselvityksen ennustetilanteen 2040 mukainen päiväaikaisen melun leviäminen on esitetty kuvassa 7. Liikennemelu aiheuttaa suojaustarvetta ulkomelun suhteen.



Kuva 8. Tie- ja katuliikenteen päiväajan klo 7-22 keskiäänitaso (LAeq) ennustetilanteessa 2040 (Ramboll Finland Oy 2021).

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin ja yksityisten omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

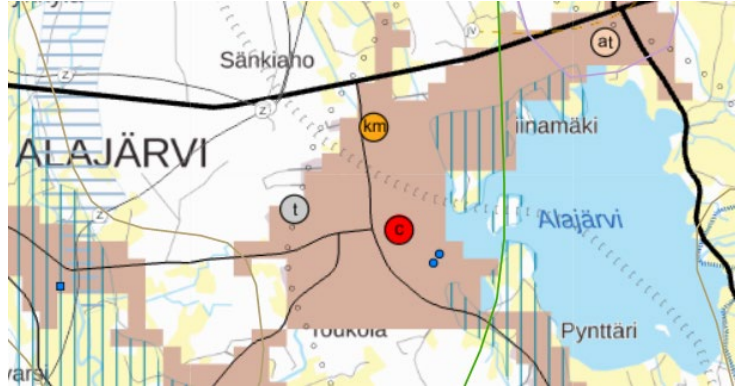
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat seuraavat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä

- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Alajärven kaupunki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton alueeseen, jolla on voimassa 23.5.2005 vahvistettu maakuntakaava. Tuulivoimaa käsittelevä **vaihemaakuntakaava I** on vahvistettu 31.10.2016. Kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja käsittelevä **vaihemaakuntakaava II** on tullut voimaan 11.8.2016 ja kauppa ja keskustatoimintoja käsittelevä **vaihemaakuntakaavan II muutos** 21.4.2020. Turvetuotantoa, suoluonnon suojelua, bioenergiaa, puutermiinaaleja ja puolustusvoimien alueita käsittelevä **vaihemaakuntakaava III** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 3.12.2018.

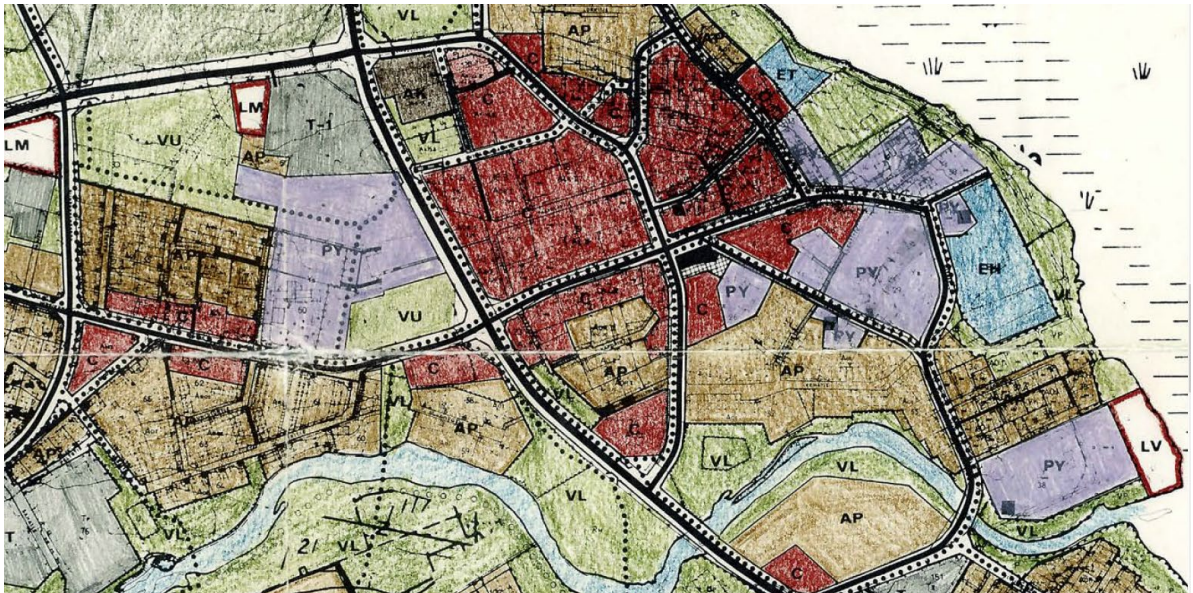


Kuva 9. Ote maakuntakaavayhdistelmästä

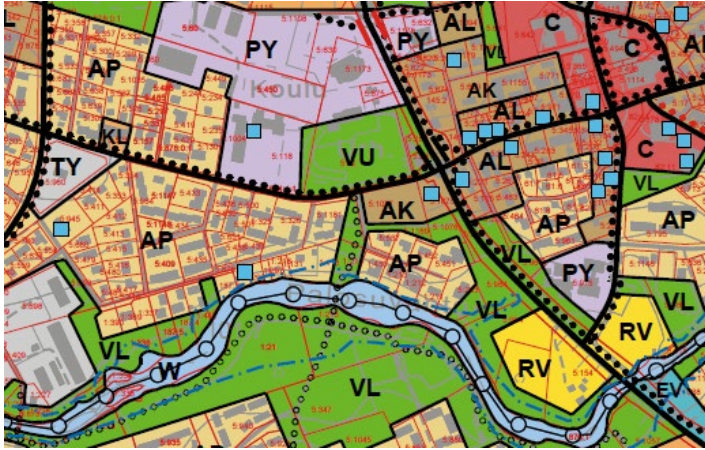
Yleiskaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston vuonna 1984 hyväksymä (oikeusvaikutukseton) Kirkonseudun osayleiskaava (kuva 10).

Alajärven keskustan ja lähiympäristön osayleiskaava 2035 on luonnosvaiheessa. Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 3.3.–6.4.2021 (kuva 11).



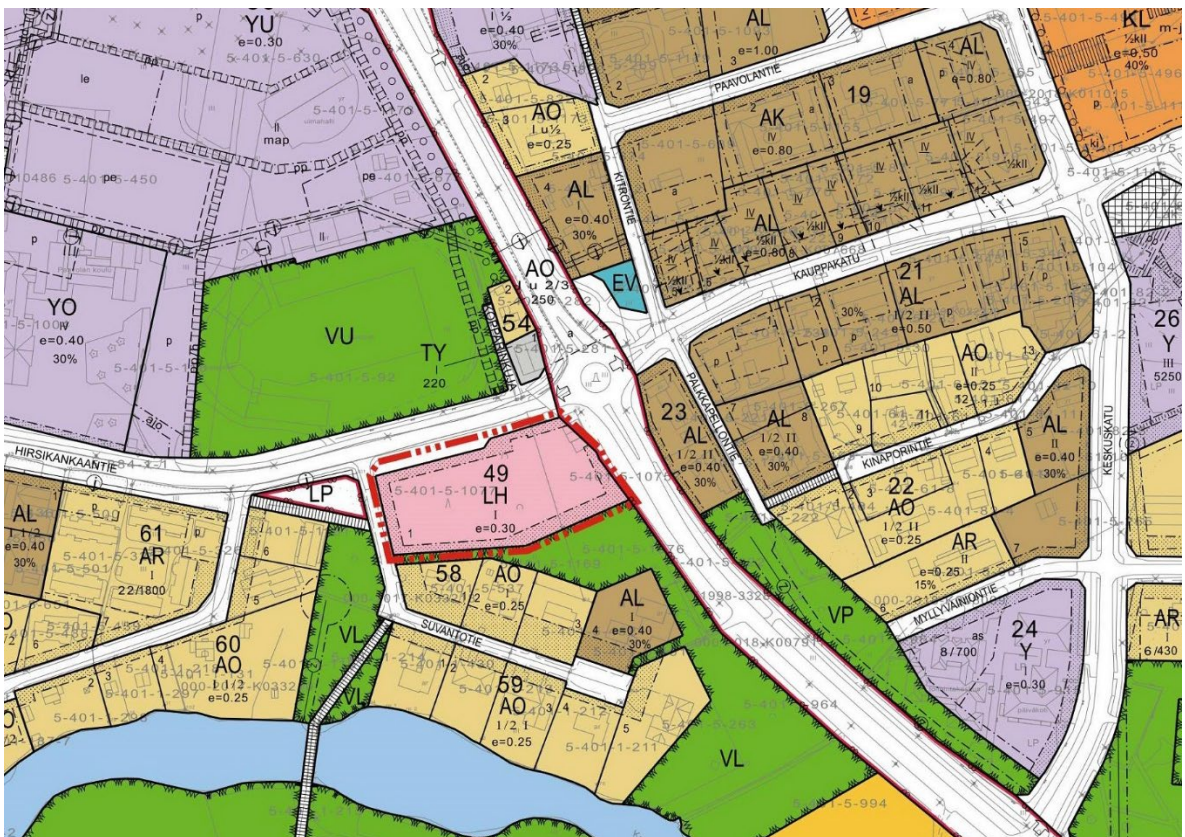
Kuva 10. Ote osayleiskaavasta 1984



Kuva 11. Ote osayleiskaavaluonnoksesta 4.2.2021

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa lääninhallituksen vuonna 1986 vahvistama Kirkonseudun asemakaavan muutos ja katualueen osalta kaupunginvaltuuston vuonna 2013 hyväksymä Urheiluvuonon asemakaavan muutoksen oikaisu.



Kuva 12. Ote asemakaavayhdistelmästä

Rakennusjärjestys

Järvi-Pohjanmaan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2011.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartta on ajantasainen.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta mahdollistaa rivitalo- ja kerrostalorakentaminen alueella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alajärven kaupunginvaltuusto päätti 27.5.2019 § 19 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoitustyö aloitettiin alkuvuodesta 2020 Ramboll Finland Oy:ssä. Yksityisten maanomistajien kanssa on tehty kaavoitussopimukset.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavoitustyötä varten laadittiin 27.5.2021 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa osallisiksi määriteltiin alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat, maanomistajat, kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus, rakennustarkastaja, ympäristösihteeri, terveystarkastaja, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Seinäjoen Museot, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos, Alajärven Sähkö Oy, Telia Oyj, mahdolliset muut yritykset ja yhteisöt sekä muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat.

Liite 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhteydessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti laatimisvaiheen materiaaleineen nähtävillä __.__.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos on lähetetty viranomaisille.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä __.__.2021 väli-ajan ajan. Kaavaehdotuksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot.
- Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan __.__.2021 esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.2021.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausunnotmenettelyllä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa rivitalo- ja kerrostalorakentaminen alueella sekä tutkia Hirsikankaantien katualueen tarpeettoman levennyksen kaventamisen mahdollisuutta.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Alajärven keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueena (c). Suunnittelualue sisältyy Alajärven, Evijärven, Lappajärven ja Vimpelin alueelle osoitettuun matkailun vetovoima-alueeseen (mv). Suunnittelualueen pohjoispuolella oleva Hirsikankaantie ja itäpuolella oleva Soinintie on osoitettu tärkeinä yhdysteinä.

Osayleiskaava

Suunnittelualueelle on osayleiskaavassa osoitettu keskusta- ja palvelutoimintojen aluetta (C). Lähiympäristöön on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU).

Osayleiskaavaaluonnos

Suunnittelualueelle on osayleiskaavaaluonnoksessa osoitettu kerrostalovaltaista aluetta (AK). Lähiympäristöön on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueita (AL), pientalovaltaisia asuntoalueita (AP), julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), lähivirkistysalueita (VL) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU). Suunnittelualueella sijaitseva asuin-/liikerakennus on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaana kohteena, jonka kulttuurihistoriallinen merkitys ja suojelun tarve on selvitettävä tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Asemakaava

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on osoitettu huoltoasemarakennusten korttelialueita (LH) ja katualuetta. Lähiympäristöön on osoitettu erillispientalojen (AO) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) sekä teollisuusrakennusten (TY) korttelialueita, lähivirkistysalueita (VL), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU), yleisen tien aluetta (LT) sekä yleistä pysäköintialuetta (LP).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen sijoittuminen Soinintien melualueelle huomioidaan kaavoituksessa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alustavat luonnosvaihtoehdot

Alueelta laadittiin lähtötietojen, esitettyjen tavoitteiden sekä käytyjen neuvottelujen pohjalta alustavia havainnekuvatasoisia luonnosvaihtoehtoja.

VE 1:

- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue: Kerrosluku I,
- Eteläreunassa alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä
- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue: Kerrosluku IV, alin kerros liiketilaa ja III kerrosta asuintilaa.



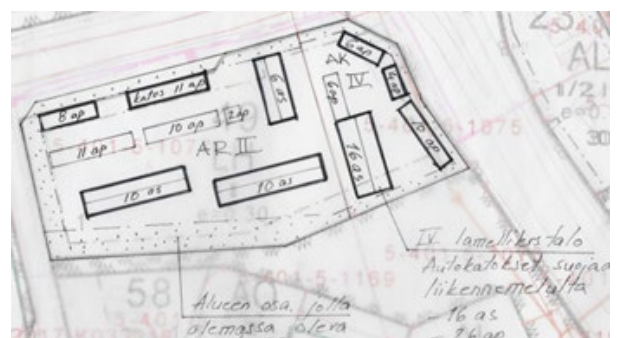
VE 2:

- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue: Kerrosluku I,
- Eteläreunassa alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä.
- Asuinkerrostalojen korttelialue: Kerrosluku IV, pihassa säilytettävä puu, autokatokset suojaavat piha-alueita liikennemelulta.



VE 3:

- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue: Kerrosluku II,
- Eteläreunassa alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä.
- Asuinkerrostalojen korttelialue: Kerrosluku IV, autokatokset suojaavat piha-alueita liikennemelulta.



Kuva 13. Alustavia havainnekuvatasoisia luonnosvaihtoehtoja

Kaavaluonnos 27.5.2021

Alueelta laadittiin lähtötietojen, esitettyjen tavoitteiden sekä käytyjen neuvottelujen pohjalta kaavaluonnos, joka on päivätty 27.5.2021.

Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä __.__.–__.__.____. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin ...

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu yksi asuinkerrostalotontti sekä yksi rivitalotontti, joka on ennestään rakentamaton.

Kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan arvioidaan kerrostalotontille sijoittuvan asukkaita noin 35, jos mitoitusperusteena käytetään 1 asukas / 45 asunto-krsm² ja rivitalotontille noin 40, jos mitoitusperusteena käytetään 1 asukas / 45 asunto-krsm².

Mitoituksella 1 ap/asunto AK-tontille muodostuu noin 27 autopaikkaa ja rivitalotontille noin 30 autopaikkaa. Ks. kuva 12.

5.2 Palvelut

Alue sijoittuu Alajärven keskustan julkisten ja kaupallisten palvelujen läheisyyteen.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on annettu määräyksiä mm. puuston säilyttämisestä.

5.4 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen (AK) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) korttelialuetta.

5.4.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue AK

Korttelin 49 tontti 2 on varattu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

- Korttelialueella saa rakentaa enintään IV-kerroksisia rakennuksia.
- Korttelialueella tehokkuusluku on $e = 0.80$, mikä merkitsee noin 1 596 krsm² rakennusoi-keutta.
- Korttelialueen pohjois- ja itäreunoille vasten on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä katua ja muita toimintoja vasten. Lisäksi alueen eteläreunaan on merkitty alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä (s-2).
- Korttelin 49 tontin 1 itäreunalle on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa viemärille (j).
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/ asunto.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR

Korttelin 49 tontti 1 on varattu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR).

- Korttelialueella saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Korttelialueella tehokkuusluku on $e = 0.30$, mikä merkitsee noin 1817 krsm² rakennusoi-keutta.
- Korttelialueen länsi- ja pohjoisreunoille vasten on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä katua ja muita toimintoja vasten. Lisäksi alueen eteläreunaan on merkitty alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä (s-2).
- Korttelialueen reunaan Hirsikankaantietä sekä Suvantotien risteysaluetta vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 ap/ asunto.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen täydentää alueen nykyistä rakennetta ja maankäytöllistä kehitystä. Lähiympäristössä on asuinrakentamista. Rakentaminen sekä voimassa olevan yleiskaavan että yleiskaavaluonnoksen mukaista. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Kaupunki-/taajamakuva

Alueen rakentaminen kehittää kaupunki- ja taajamakuvaan rakennetumman ympäristön sekä asuinrakentamisen suuntaan. Kerrostalojen korttelialueelle suunniteltu lähiympäristön rakennuksia 1-2-kerrosta korkeampi rakentaminen on perusteltua osayleiskaavan keskustan tiivistämiseen tähtäävien tavoitteiden kautta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristöön toteutunut uudempi rakentaminen sekä Soinintien kiertoliittymän rakentaminen ovat erottaneet alueella sijaitsevan vanhan asuin-/liikerakennuksen perinteisestä ympäristöstään eikä rakennus enää visuaalisesti tai toiminnallisesti selkeästi liity Soinintien toisella puolella sijaitsevaan vanhaan Kauppakadun liikerakennusten kokonaisuuteen. Rakennus sijaitsee osittain tiealueella.

Asuminen

Kaava mahdollistaa toteutuessaan keskusta-alueen asuntojen määrän lisäämisen.

Palvelut

Alue tukeutuu Alajärven keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Virkistys

Lähellä sijaitsevat liikuntapalvelut sekä jokirannan virkistysalueet myös joen toisella puolella tarjoavat virkistysmahdollisuuksia. Ympäristön virkistysalueet ovat alueen asukkaiden käytössä.

Liikenne

Täydennysrakentaminen lisää jonkin verran liikennettä alueella. Hirsikankaantien ja Soinintien varressa sijaitsevat kevyen liikenteen väylät parantavat liikenneturvallisuutta.

Tekninen huolto

Alue on vesijohto-, viemäri- ja hulevesiverkostojen piirissä.

Ympäristön häiriötekijät

Melu

Kaavan toteutuminen nostaa jonkun verran Hirsikankaantien liikennemäärää, mutta liikennemelun taso jää kuitenkin niin vähäiseksi, että sillä ei ole merkittävää vaikutusta alueen maankäyttöön.

Asuinkerrostalojen korttelialueella ulko-oleskelutilat tulee suojata Soinintien liikennemelua vastaan ensisijaisesti rakennusten sijoittelulla (oleskelupihat rakennusten suojaan) tai meluaitojen avulla siten, ettei melutaso niillä ylitä päiväohjearvoa 55 dB ja yöohjearvoa 45 dB.

5.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Alueen yleisilme muuttuu rakennetumpaan suuntaan. Alueen puustoisempaa ilmettä on pyritty säilyttämään antamalla puuston säilyttämiseen tähtäviä määräyksiä kaavassa. Lisäksi kaavassa on annettu rakennustapaa ohjaavia määräyksiä.

Luonnonolot

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Tonteille varatuilla istutettavilla reunavyöhykkeillä pyritään turvaamaan mahdollisuus viihtyisään ympäristöön. Kaavassa on annettu puuston säilyttämiseen tähtäviä määräyksiä.

Perustamisolosuhteet huomioidaan rakennuslupien yhteydessä.

5.7 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat rakentamistapaa ja kasvillisuuden säilyttämistä sekä pintavesien huomioimista, ks. myös kohta 5.4.1. Korttelialueet.

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

- AK-korttelialueella ulko-oleskelutilat tulee suojata liikennemelua vastaan ensisijaisesti rakennusten sijoittelulla (oleskelupihat rakennusten suojaan) tai meluaitojen avulla siten, ettei melutaso niillä ylitä päiväohjearvoa 55 dB ja yöohjearvoa 45 dB.

Rakennustapa

- Rakennukset korttelissa 49 tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat kaupunkikuvassa arkkitehtuuriltaan korkeatasoisen kokonaisuuden.
- AK-korttelissa tulee asuinhuoneistojen parvekkeet lasittaa Soinintien puoleisella sivulla.

Kasvillisuus

- Rakentamattomilla tontin osilla, joita ei käytetä leikki-, oleskelu- tai pysäköintialueena, on olemassa oleva kasvillisuus säilytettävä ja alue on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Hulevedet

- Kiinteistöjen vettä läpäisemättömillä pinnoilla muodostuvat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Imeytysrakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

5.8 Nimistö

Nimistö on säilytetty ennallaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakennushankkeet käynnistyvät tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman. Rakennusten sekä autopaikkojen mahdollista sijoittelua tonteille on esitetty soveltuvin osin kuvassa 12.

Seinäjoella 27.5.2021

Ramboll

Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Anne Koskela
Projektipäällikkö

Päivi Märjenjärvi
Varaprojektipäällikkö

Ramboll Finland Oy

Kauppatori 1–3 F

60100 Seinäjoki

www.ramboll.fi