

Vastaanottaja  
**Alajärven kaupunki**

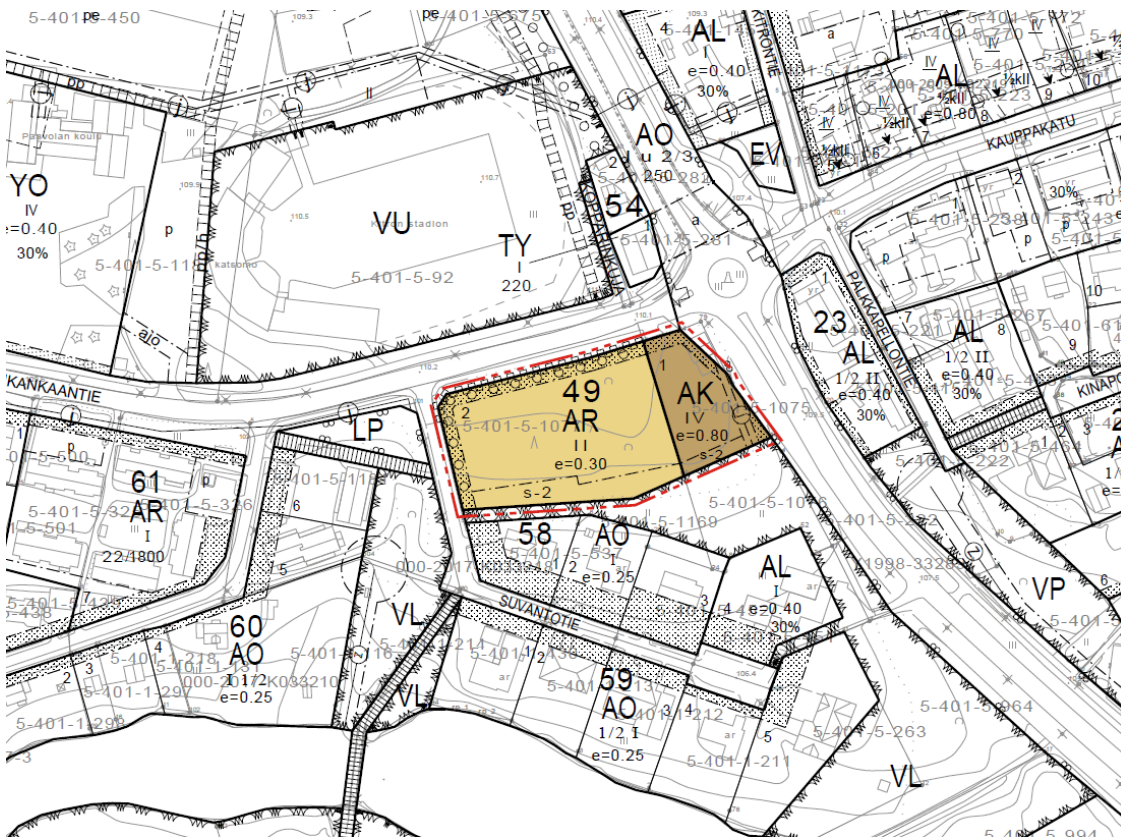
Asiakirjatyyppi  
**Asemakaavan selostus**

Päivämäärä  
**8.12.2021**

Työnumero  
**1510054024**

# ALAJÄRVEN KAUPUNKI

## KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 49, PÖLLÖMÄNNIKKÖ



Päivämäärä **8.12.2021**  
Laatija **Päivi Märjenjärvi, Anne Koskela, Tanja Tarkkanen,  
Nelli Nenonen, Juha-Matti Märijärvi**  
Tarkastaja **Anne Koskela**  
Kuvaus **Asemakaavan selostus**

Viite 1510054024

## SISÄLTÖ

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>4</b>
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>5</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
<b>3.</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>6</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.1.4	Maanomistus	11
3.2	Suunnittelutilanne	11
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>14</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1	Osalliset	14
4.3.2	Vireilletulo	14
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet	14
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	14
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	15
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	15
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>21</b>
5.1	Kaavan rakenne	21
5.2	Palvelut	21
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.4	Aluevaraukset	21
5.4.1	Korttelialueet	21
5.5	Kaavan vaikutukset	22
5.5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
5.6	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
5.7	Kaavamerkinnot ja määräykset	23
5.8	Nimistö	23

**6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS****24****SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT**

- Liite 1. Pilaantuneisuustutkimus 2020**
- Liite 2. Kohderaportti 2012**
- Liite 3. Hulevesiselvitys 2021**
- Liite 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
- Liite 5. Asemakaavan seurantalomake**

**Selostukseen kuuluu asemakaavaehdotuskartta 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 Järviseudun liikenneturvallisuussuunnitelma, Alajärvi, Evijärvi, Lappajärvi, Soini, Vimpe-  
li, 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 tul-  
vien huomioon ottamisesta Alajärven keskustan ja lähiympäristön osayleiskaavan alu-  
eella
- 2018 Alajärven kaupungin keskustan ja lähiympäristön osayleiskaava, maisemaselvitys, Ram-  
boll 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 ja arvotus,  
Saatsi Arkkitehdit, Etelä-Pohjanmaan liitto.

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

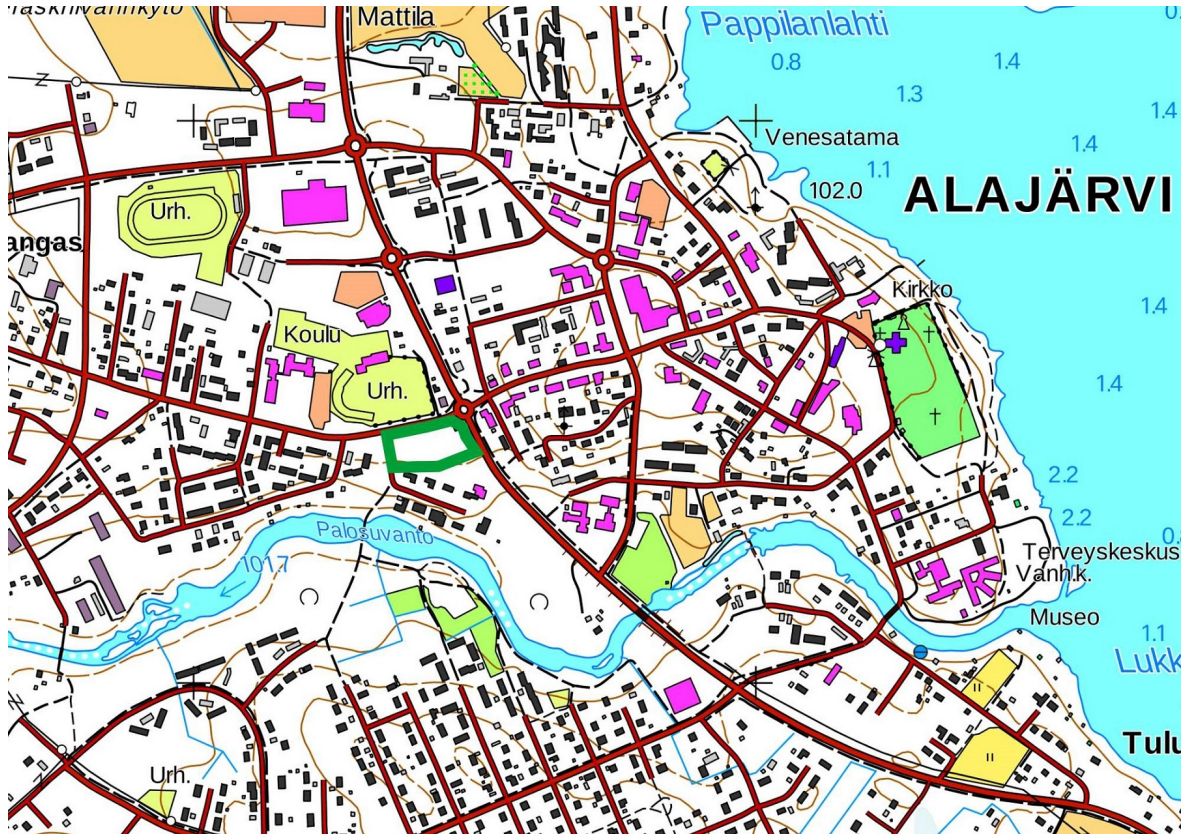
Asemakaavan selostus, joka koskee 8.12.2021 päivättyä kaavaehdotuskarttaa.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 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 – Levi-joki) 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 leveyden 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 kesäkuussa 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 vaaralliset rakenteet tai toiminnot tulisi kuitenkin sijoittaa tätäkin ylempään.

##### *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 pihaluokkaan (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, tuomista, 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, isotyhtöangervo, isotuomipihlaja, terttuselja ja pihasyreeni. Varsinkin viitapihlaja-angervo on levinnyt laajaksi kas-



vustoksi. Pensaskerrossa 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. Mäntyjä ovat tuuheita ja kauniita. Aivan tontin itäreunalla on hieskoivuja, osa niistä mahdollisesti kaupungin katualueen puolella. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, mutta pihapiiriin 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 marjaroniaryhmit.

Yhteenvedon voidaan todeta, ettei suunnittelualueella esiinny erityisiä luontokohteita kuten luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain tärkeitä elinympäristöjä tai uhanlaista lajistoa. Mäntyvaltaisen alueen järeimmillä männillä ja piha-alueen kahdella männillä 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, jota ollaan uudistamassa (kuva: Ramboll 2020).**



**Kuva 8. Hirsikankaantie 2, vasemmalla julkisivu pohjoiseen Hirsikankaantien suuntaan. Oikealla julkisivu etelään (kuvat: Ramboll 2020).**



**Kuva 9. Hirsikankaantie 2, julkisivu itään Soinintien suuntaan (kuva: Ramboll 2020).**

*Alajärven keskustan osayleiskaava-alueen inventointi 2012*

Alajärven Keskustan osayleiskaava-alueen inventoinnin (2012) mukaan Alajärventien läheisyydessä sijaitsee 2. luokan kohteita Kauppakadun ja Soinintien risteyksen läheisyydessä. Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1958 rakennettu liike-asuintalo (Hirsikankaantie 2).

**Liite 2. Kohderaportti 2012**

*Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointi ja arvotus 2019–2021*

Etelä-Pohjanmaan maakunnallista rakennusinventointia on täydennetty uudemman rakennetun kulttuuriympäristön (rakennusvuodet 1930–1999) osalta vuosina 2019–2021. Inventoinnissa on ehdotettu mahdollisia maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä maakuntakaavan päivittämistä varten. Soinintien itäpuolella oleva Kauppakadun alue sisältyy luetteloon alueena, jolla todetaan olevan asutushistoriallisia, elinkeinohistoriallisia, rakennusteknisiä ja taajamakuvaallisia arvoja.

Lähde: Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointi ja arvotus, kohdeluettelo. Saatsi Arkkitehdit 5.3.2021, Etelä-Pohjanmaan liitto.

**Kuva 10. Kauppakadun alue Soinintien itäpuolella (lähde: Saatsi Arkkitehdit 5.3.2021, Etelä-Pohjanmaan liitto). Kaavan suunnittelualue sijoittuu noin 100 metrin etäisyydelle alueesta ilman suoraa yhteyttä alueeseen.**



### **Muinaisjäännökset**

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

### **Asuminen**

Suunnittelualueella on nykyisin yksi asuinkäytössä oleva rakennus. Suunnittelualan 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, mm. uimahalli.

### **Liikenne**

Suunnittelualan 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. Suvantotien varteen on suunniteltu jalankulku- ja pyöräilyväylää.

#### *Nykyiset liikennemäärät ja liikenne-ennuste*

Osayleiskaavan yhteydessä on vuonna 2021 laadittu liikenne- ja meluselvitys. Vuoden 2019 tie-rekisteritietojen 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**

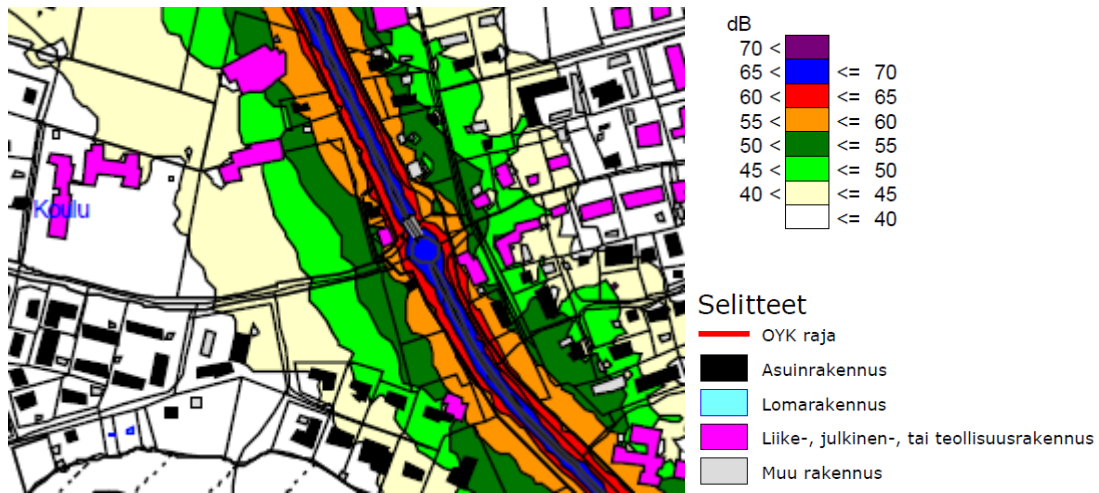
Ramboll Finland Oy on tehnyt vuonna 2021 alueelta hulevesiselvityksen ja hallintasuunnitelman, jossa määriteltiin alueelle soveltuvat hulevesien hallintaratkaisut. Selvityksen perusteella alueella muodostuvat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Imeytysrakenteet voivat olla maanpäällisiä 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 11. Liikennemelu aiheuttaa suo- jaustarvetta ulkomelun suhteen.



**Kuva 11. 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.

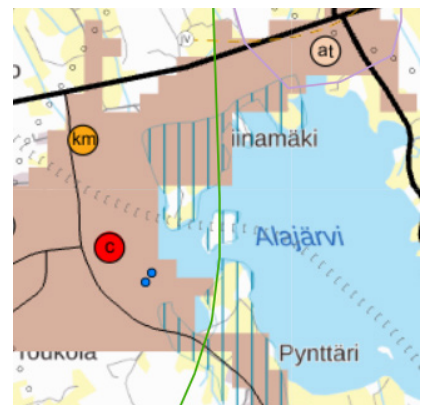
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat seuraavat:

- 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 **vaihe-maakuntakaava I** on vahvistettu 31.10.2016. Kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja käsittelevä **vaihe-maakuntakaava II** on tullut voimaan 11.8.2016 ja kauppaa ja keskustatoimintoja käsittelevä **vaihe-maakuntakaavan II muutos** 21.4.2020. Turvetuotantoa, suoluonnon suojelua, bioenergiaa, puuterminaaleja ja puolustusvoimien alueita käsittelevä **vaihe-maakuntakaava III** on tullut voimaan 23.8.2021.

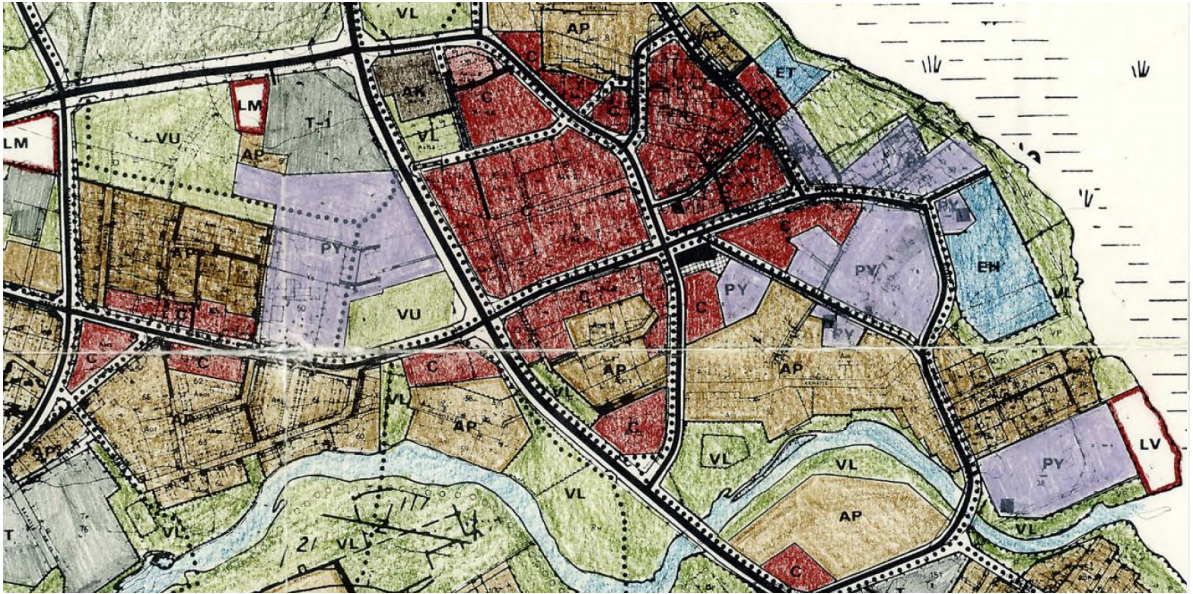
**Kuva 12. Ote maakuntakaavayhdistelmästä**



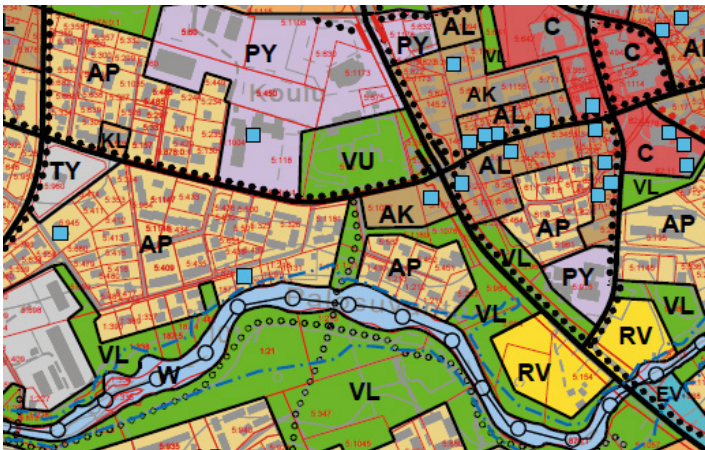
### Yleiskaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston vuonna 1984 hyväksymä (oikeusvaikutukseton) Kirkonseudun osayleiskaava (kuva 13).

Alajärven keskustan ja lähiympäristön osayleiskaava 2035 on luonnosvaiheessa. Osayleiskaava-luonnos oli nähtävillä 3.3.–6.4.2021 (kuva 14).



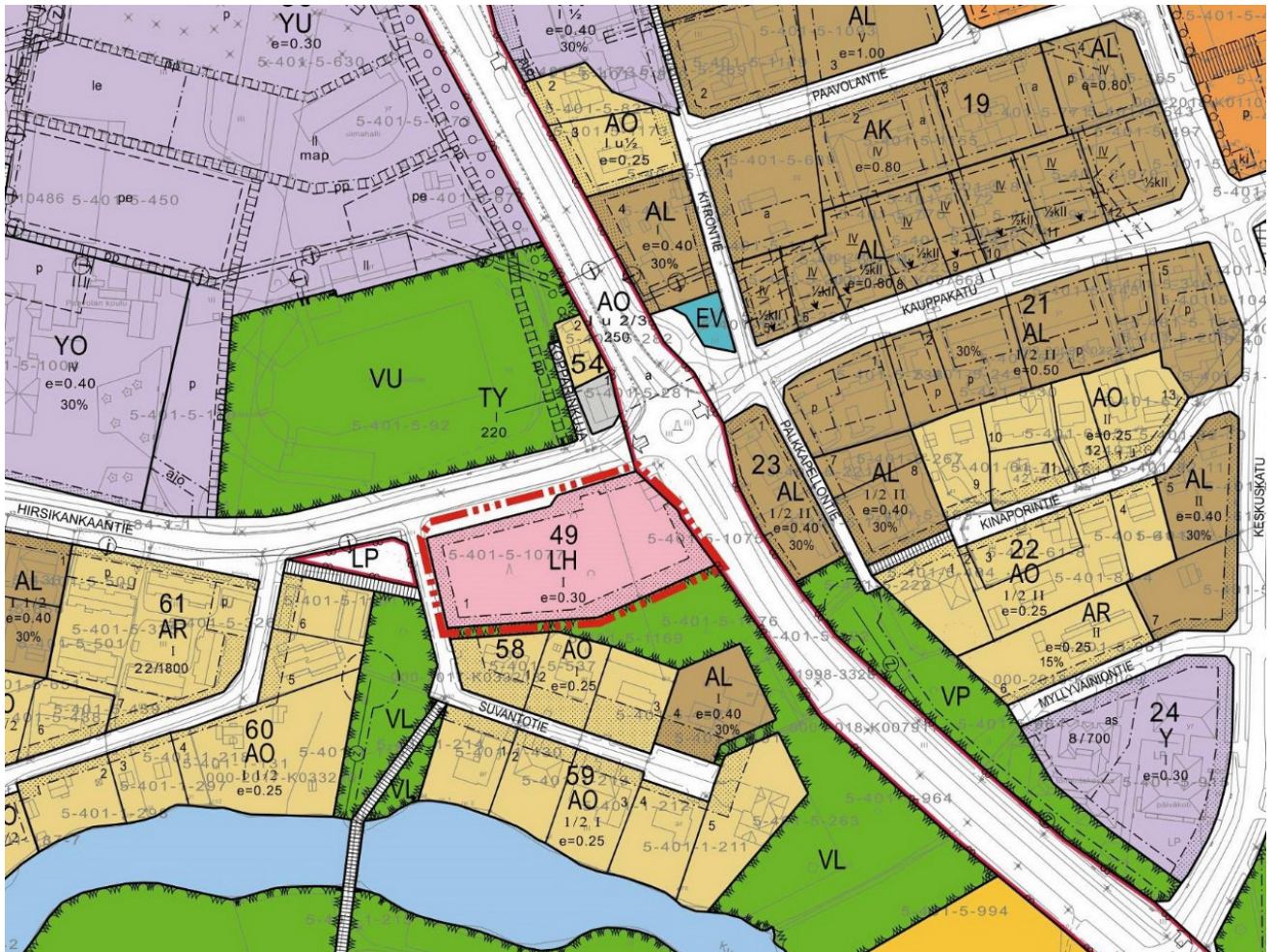
Kuva 13. Ote osayleiskaavasta 1984



Kuva 14. Ote osayleiskaavaluonnoksesta 4.2.2021

### Asemakaava

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



Kuva 15. 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 23.6.–30.7.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos on lähetetty viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saatiin nähtävilläoloaikana seitsemän lausuntoa ja kolme mielipidettä.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä \_\_.\_\_.\_\_-\_\_.\_\_.\_\_ välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot.
- Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan \_\_.\_\_.\_\_ esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_.\_\_.\_\_.

#### 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).

### Osayleiskaavaluonnos

Suunnittelualueelle on osayleiskaavaluonnoksessa 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 korttelialuetta (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 Soinitien 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: Kerrosluuku I,
- Eteläreunassa alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä
- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue: Kerrosluuku IV, alin kerros liiketilaa ja III kerrosta asuintilaa.



#### VE 2:

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



#### VE 3:

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

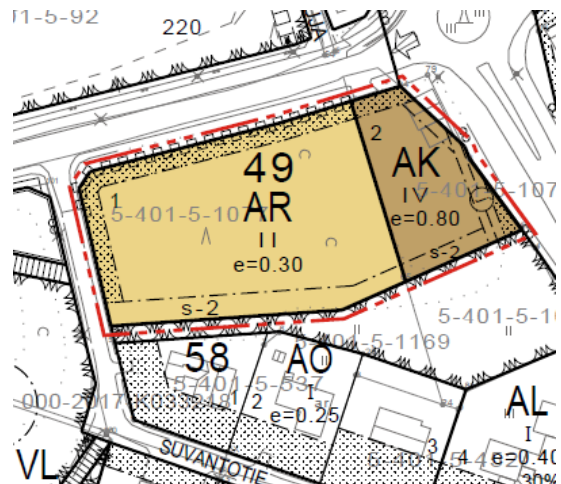


**Kuva 16. Alustavia havainnekuvatasoisia luonnosvaihtoehtoja**



**Kaavaluonnos 27.5.2021**

Alueelta laadittiin lähtötietojen, esitettyjen tavoitteiden sekä käytyjen neuvottelujen pohjalta kaavaluonnos, joka on päivätty 27.5.2021. Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä 23.6.–30.7.2021. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Etelä-Pohjanmaan liitolta, Fingrid Oyj:ltä, Elisa Oyj:ltä, Alajärven Sähkö Oy:ltä, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta sekä Seinäjoen museoilta. Telia Finland Oyj ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa kaavamuutoksesta. Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävilläoloaikana kolme mielipidettä, joilla oli yhteensä 12 allekirjoittajaa.



**Kuva 17. Ote kaavaluonnoksesta 27.5.2021.**

**Lausunnot**

**Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitoksen** mukaan tehokkaan pelastustoiminnan vaatimukset tulee huomioida kaavoituksessa. Pelastuslain 11 §:n mukaan hälytysajoneuvoille tarkoitetut tiet ja muut kulkuyhteydet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä. Lisäksi teiden tulee mahdollistaa pelastustoimen tehtävien hoito. Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaava-alueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla. Lisäksi kunnan tulee huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin sammutusvesisuunnitelmassa määritellyllä tavalla (pelastuslaki 30 §).

*Vastine*

*Kaavaratkaisu perustuu olemassa oleviin teihin.*

**Etelä-Pohjanmaan liitto** toteaa, että suunnittelualueella sijaitseva asuin-/liikerakennus on osayleiskaavaluonnoksessa merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaana kohteena, jonka kulttuurihistoriallinen merkitys ja suojelun tarve on selvitettävä tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Maakunnallisen uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin (2021) perusteella Kauppakadun aluekohde sijoittuu Soinintien itäpuolelle eikä ulotu suunnittelualueelle.

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava ohjaa asemakaavan laadintaa, koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Maakuntakaavan näkökulmasta keskeisin suunnittelua ohjaava merkintä on taajamatoimintojen alueen merkintä ja määräys. Taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, täydennysrakentamista ja taajamakuvan eheyttämistä. Liitto katsoo, että kaavaluonnos toteuttaa hyvin maakuntakaavan tavoitteita. Alueen täydennysrakentamisen myötä muodostuu uusia houkuttelevia asuinmahdollisuuksia Alajärven keskustan välittömään läheisyyteen tiivistäen rakennetta. Liitto pitää tärkeänä kaavassa annettuja laadukkaan rakentamisen määräyksiä, jotta kaavan toteutumisen myötä muodostuu viihtyisää asuinympäristöä Alajärven taajamakuvan kannalta näkyvälle paikalle. Liitolla ei ole muuta huomautettavaa kaavan laadintaan.

**Fingrid Oyj** ilmoitti, ettei sillä ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön, koska sillä ei ole alueella voimajohtoja tai muita toimintoja.

**Elisa Oyj** toteaa, ettei alueella ole Elisan kaapeliverkkoa ja heillä ei ole lausuttavaa.

**Alajärven Sähkö Oy:n** mukaan kaavamuutosalueella ei ole heidän sähköverkon rakenteitaan. Alueen ulkopuolella virkistysalueella on keskijännitekaapeli. Hirsikankaantie 2:een tulee Soinintien puolelta pienjännitesähköjohto. Alajärven Sähkö Oy:llä ei ole huomautettavaa kaavasta.

*Vastine*

*Rakennuslupa- ja rakentamisvaiheessa huomioitavia asioita.*

**Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus** toteaa, ettei sillä ole valtakunnallisten ja merkittävien maakunnallisten vaikutusten osalta huomautettavaa kaavaluonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Sijoittuminen Yhdystien 7120 (Soinintie) melualueelle on huomioitu kaavaluonnoksessa ja meluntorjunta ja sen periaatteet määräyksissä. Yhdystie 7120, johon kaava-alue

rajoittuu, on tarkoitus muuttaa kaduksi meneillään olevan Kirkonseudun asemakaavan muutoksen ja laajennuksen yhteydessä. ELY-keskus ei tule osallistumaan meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksiin tai meluhaittojen korvauksiin. Muilta osin Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta eikä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

**Seinäjoen museot** toteaa, että alueella on aiemmin sijainnut 1940-luvun lopulta 1950-luvun loppuun Anton Tallbackan makkaratehdas sekä kanala. Nykyinen kaksikerroksinen, kellarillinen liikerakennus, jonka yläkertaan tehtiin asuntoja, rakennettiin paikalle vuonna 1958–59. Rakennuksen eteläsivun matala siipiosa on ennen toiminut lastauslaiturina ja varastona. Rakennusta on kunnostettu ja se on asuinkäytössä. Pihapiirissä on suuria mäntyjä, jotka näkyvät lähimaisemassa. Muu osa korttelista on nurmikkoa, metsää ja muuta viheraluetta.

Vuoden 2012 Keskustan osayleiskaava-alueen inventoinnissa Kauppakadun ja Soinintien risteyksen läheisyydessä sijaitsevat kohteet, suunnittelualueen liikerakennus mukaan lukien, on arvioitu suojeltaviksi luokan 2. kohteiksi, joiden kulttuurihistoriallinen merkitys ja suojelun tarve tulee selvittää tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Luonnosvaiheessa olevassa Alajärven keskustan ja lähiympäristön osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK) ja liikeasuinrakennus on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi, joka kaavamääräyksen mukaan on: "Asemakaava-alueella sijaitseva rakennuskulttuurikohteeksi, jonka kulttuurihistoriallinen merkitys ja suojelun tarve tulee selvittää tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä." Rakennus on ajallisesti ja tyyliltään vastaavanlainen kuin läheisen Kauppakadun liikerakennukset, jotka vuoden 2021 Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaan ovat "rakennusajalleen hyvin tyyppillisiä, mutta nykyisin harvinaistuvia kohteita". Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laajuudeltaan riittävä ja siinä on huomioitu tarvittavat selvitykset sekä osalliset. Kaavaselostuksen vaikutustenarvioinnissa rakentamisen sanotaan täydentävän alueen kaupunki-/taajamakuvan nykyistä rakennetta. Esitetyssä ratkaisussa nykyinen liikeasuinrakennus sijaitsee osittain tiealueella ja purettaisiin, jolloin uusi rakentaminen korvaisi vanhan, eikä täydentäisi sitä.

Kaavaluonnosvaihtoehdoissa esitetään kolme erilaista vaihtoehtoa asuinkerrostalojen (AK) ja rivitalojen ym. kytkettyjen asuinrakennusten (AR) sijoitteluksi korttelialueelle. Kerroslukumäärää kasvattamalla kaupunkirakenne tiivistyy, mutta on hyvä, jos rakentaminen voidaan toteuttaa matalampina rakennuksina. Nelikerroksiset rakennukset erottuvat korkeina alueella, jossa vanha rakentaminen on pääosin kaksikerroksista. Paikkakunnalla ei muutenkaan ole arvioitu olevan suurta tarvetta asuntomäärän lisäämiseen. Museo esittää, että asemakaavan luonnosvaihtoehtona tutkitaan lisäksi vaihtoehto, jossa nykyinen asuinliiketalo säilytetään korttelissa uudisrakentamisen ohella. Luonnosvaiheessa olevan alueen osayleiskaavan mukaan rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja sen kulttuurihistoriallinen merkitys ja suojelun tarve tulee selvittää tarkemmin käynnissä olevan asemakaavoituksen yhteydessä.

Lisärakentamisen johdosta maisema tulee muuttumaan rakennetummaksi. Alueen puustoa ja kasvillisuutta on tavoitteena säilyttää ja ympäristöä hoitaa puistomaisena. Rakentamista ohjataan kaavan rakennustapaa koskevilla määräyksillä ja uusien rakennusten edellytetään muodostavan arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kokonaisuus. Kaavan toisena tavoitteena on kaventaa katualuetta, jolloin asuinkorttelin alue hieman kasvaa pohjoislaidalta. Alajärven keskustan ja lähiympäristön osayleiskaavaa varten on teetetty vuonna 2018 muinaisjäännösinventointi. Inventoinnin perusteella asemakaavan suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Museolla ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

#### *Vastine*

*Etelä-Pohjanmaan liiton mukaan maakunnallisen uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin (2021) perusteella Kauppakadun aluekohde sijoittuu Soinintien itäpuolelle eikä ulotu suunnittelualueelle. Lisäksi Soinintien toisella puolella Palkkapellontien varrella ollaan uudistamassa rakennuskantaa asumiseen. Asemakaavan luonnosvaihtoehtona on tutkittu myös vaihtoehto, jossa nykyinen asuinliiketalo säilytettäisiin korttelissa uudisrakentamisen ohella. Rakennuksen osoittaminen säilytettäväksi rakennukseksi estäisi kapealla tontilla mahdollisuuden tehokkaaseen rakentamiseen sekä mahdollisuuden rakentaa autokatoksia piha-alueen suojaksi liikennemelua vastaan.*

*Etelä-Pohjanmaan liiton mukaan maakuntakaavan näkökulmasta keskeisin suunnittelua ohjaava merkintä on taajamatoimintojen alueen merkintä ja määräys. Taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa tulee edistää yhdyskun-*

*tarakenteen tiivistämistä, täydennysrakentamista ja taajamakuvan eheyttämistä. Liitto katsoo, että asemakaavaluonnos toteuttaa hyvin maakuntakaavan tavoitteita ja alueen täydennysrakentamisen myötä muodostuu uusia houkuttelevia asuinmahdollisuuksia Alajärven keskustan välittömään läheisyyteen tiivistäen rakennetta.*

### **Mielipiteet**

- 1) Mielipiteen mukaan Hirsikankaantien alueella ei ole kerrostaloja, talot ovat pien- ja rivitaloja ja Suvantotien talot ovat 1-kerroksisia. Kerrostalojen, autokatosten ja parkkialueiden rakentaminen ei ole perusteltua. Monikerroksiset talot eivät sovellu rakennuskantaan. Alue on maastoltaan kohoavaa jokitorrmää, korkea rakentaminen ei sovellu matalien rakennusten läheisyyteen.

Pöllömännikön metsä on ainut puustoinen alue Kauppakadun ja Hirsikankaantien matkalla. Muut viheralueet on rakennettu rivitaloalueiksi. Alueen säilyttäminen pesäpallokentän vierisenä viheralueena olisi kaupungin asukkaille paras ratkaisu. Alue on tarjonnut Paavolan koulun oppilaille paikan luontokokemuksille, lähiympäristö on rakennettu melko täyteen. Pöllömännikkö on oppitunnin aikana saavutettavissa oleva alue, joka sisältää kangasmetsän tärkeimmät kasvit niin puuston kuin aluskasvustonkin osalta. Suvantotien reunasta löytyy monipuolisesti lehtometsätyypin kasveja. Peruskoulun opetussuunnitelma edellyttää ekosysteemeihin ja kasveihin tutustumista sekä niiden opiskelua. Koulussa on yli neljäsoata oppilasta.

Kerros- ja rivitalojen rakentaminen lisäksi liikennettä koulun lähetyvillä. Liikenne koulun kohdalla ja Suvantotiellä muuttuisi vaarallisemmaksi aamuisin ja iltapäivisin pienille koululaisille. Suvantotie on kapea ja siinä ei ole kevyen liikenteen väylää, lapset kulkevat auto liikenteen seassa. Suvantotietä pitkin kuljetaan Paavolan kouluun sekä yläkouluun Toukolasta ja Niittykummusta.

Kerros- ja rivitalojen rakentaminen aiheuttaisi kohtuutonta haittaa Suvantotien kiinteistöille ja niiden asukkaille. Matalien rakennusten asukkaat joutuisivat asumaan kerrostalojen takapihoilla. Alueen Pöllömänniköstä erottava viherkaistale on vain muutama metri. Rakennuskantaa suojaava ja viihtyisyyttä lisäävä metsikkö tuhoutuisi. Samalla poistuisi yksityisyyden suoja. Suvantotien alue on nauhamainen erillispientalojen alue ja edustaa 1970-luvun matalaa rakennuskantaa, johon kaavaluonnoksessa suunniteltu korkea rakentaminen tuo kaupunkikuvan kerrostuneisuutta tuhoavan täydellisen poikkeaman. Onko monikerroksiselle rakentamiselle Alajärvellä niin suuri tarve, että metsäalue jouduttaisiin tuhoamaan.

- 2) Mielipiteen mukaan korttelin 49 käyttötarkoitusta ei tule muuttaa rivi- ja kerrostaloasumiseen. Kaavoituksessa tulee ottaa monipuolisemmin huomioon olemassa oleva toiminta alueella ja muutosten vaikutukset kaupunkirakenteeseen. Kaavamuutos on laadittu puutteelliseen ja yksipuoliseen aineistoon perustuen. Hirsikankaantien toisella puolella todetaan olevan liikunta-alueita, Kitron stadion on Alajärven ainoa suuriin ulkoilmatapahtumiin soveltuva rakennettu areena. Kaavoituksessa tulee varautua siihen, että suurienkin tapahtumien järjestäminen on Alajärvellä kaupungin edun mukaisesti jatkossa mahdollista. Pöllömännikön puusto ja kasvillisuus toimivat tällä hetkellä meluesteenä Suvantotien ja stadionin välillä. Se vaimentaa myös Soinintien itäpuoleisiin kiinteistöihin kantautuvaa stadionin melua. Meluesteen poistaminen vaarantaa tapahtumatoiminnan kehittämisen. Kohdassa 5.5.1. ei oteta huomioon yllä mainittua toimintaa eikä nähdä luontaisen meluesteen etuja. Väite olemassa olevan yhdyskuntarakenteen edullisuudesta kaavamuutokseen ei pidä tältä osin paikkaansa. Uudisrakennuksiin kohdistuvaa melua arvioitaessa on keskitytty vain liikenne meluun ja jätetty arvioimatta toiminta Kitron stadionilla ja siitä syntyvät meluhaitat.

Paavolan koulu on yli 400 oppilaan koulu. Huomattava osa oppilaista kulkee jalkaisin tai pyörillä. Toukolan, Niittykummun ja Kanaharjun asuinalueilta kuljetaan kouluun Kurejoen yli kulkevan sillan kautta. Suvantotiellä ei ole kevyen liikenteen väylää. Hirsikankaantien ylitys on tälläkin hetkellä vaarallinen. Uusien rakennusten ja liittymien rakentaminen lisää alueen liikennettä ja tekee alueesta koululaisille entistäkin vaikeammin hahmotettavan. Kaavoituksessa on paneuduttava liikenneturvallisuuden parantamiseen.

Pöllömännikön aluetta käytetään koulun opetuksessa. Vastaavaa opetuskohdetta ei ole jalkaisin saavutettavissa oppitunnin aikana. Jos opetus on järjestettävä linja-autokyytien pää-

hän, se tarkoittaa toistuvia kuljetuskustannuksia. Tehtyyn selvitykseen on kirjattu kasvilajeja, joita peruskoululaisille on tarkoitus opettaa. Lintuja, selkärangattomia tai muuta eläinlajistoa ei ole inventoitu. Kasvilajiston perusteella tulisi nähdä merkitys Alajärven suurimman koulun opetuksessa. Selvityksessä mainitaan, ettei alueelta löytynyt erityisiä luontokohteita tai lajistoa, joita tulisi luonnonsuojelulainsäädännön perustella suojella. Asutuksen lähiluonnolla on kuitenkin aina myös virkistys- ja kulttuuriarvoja, joita kohteen saavutettavuus lisää. Asemakaava-alueilla olevia luonnontilaisia alueita tulee tarkastella ekosysteemi- ja palveluiden näkökulmasta. Selvityksessä ei tarkastella tällaisia näkökohtia.

Hirsikankaantien molemmin puolin kasvavat männyt muodostavat ehyen alueen. Maisemasta voi tuntea kotiseutuylpeyttä ja sellaisen kasvattamiseen tarvitaan yli 100 vuotta. Kaupunkikuva on kokonaisuus ja imagotekijä. Yhdessä Iksentien ja Keskuskadun rajaa-man männikön kanssa Hirsikankaantien männyt jäävät mieleen ympäristöön ja historiaansa arvostavista kaupunkilaisista. Kaavaselostuksen kuvasta 7. ilmenee, että Viitaniemen entinen kaupparakennus kommunikoi kaupunkikuvallisesti harmonisesti Soinintien itäpuoleisten rakennusten kanssa. Kauppakadun kulttuuriympäristö näyttäisi jatkuvan Soinintien länsipuolelle. Mikäli Pöllömännikköön rakennettaisiin kerrostalo, tulisi myös näkymä Kauppakadulta Hirsikankaantien suuntaan muuttamaan. Muutos laskee kulttuurillisesti arvokkaaksi luokitellun alueen arvoa. Selvitys on tältä osin puutteellinen. Kaupungin tulee arvioida tarkemmin pienien asuntojen tarve. Alajärvellä on jo ollut muuttoliikettä kyliltä keskustaan. Nykyisestä rakennuskannasta vapautunee luontaisesti riittävä määrä asuntoja jäljellä olevan potentiaalisen syrjäkyliltä keskustaan hakeutuvan ikääntyvän väestön tarpeisiin.

- 3) Mielenpääntöissä todetaan, että tarkoitus on varmasti, että maanomistajia kohdellaan kaavassa tasapuolisesti. Pöllömännikön uuden kaavan korttelin suunnittelussa ei ole otettu huomioon ollenkaan tonttia 5-10, joka on kaavan vieressä ja kuulunut Pöllömännikön emätilaan. Eihän kunta voi antaa toiselle lisää rakentamisoikeuksia ja ottaa toiselta pois.

### **Vastineet mielipiteisiin**

*Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta virkistysalueisiin. Korttelin 49 alue on osoitettu voimassa olevassa kaavassa huoltoaseman tontiksi, joka sijoittuu yksityisessä omistuksessa oleville kiinteistöille.*

*Kaavassa on pyritty säilyttämään osa korttelin 49 alueella nykyisin olevasta puustosta alueen osalla s-2, joka muodostaa yhdessä korttelin eteläpuolella olevan virkistysalueen kanssa laajemman, yhteensä 14–18 metriä leveän viheralueen Suvantotien asuinkortteleita vasten.*

*Pöllömännikön alueen eteläpuolella Suvantotien länsipuolella olevia metsäalueita on osoitettu voimassa olevassa kaavassa virkistysalueina samoin kuin jokirantaa, josta on sillan kautta yhteys myös joen eteläpuolella oleville laajoille metsäisille lähivirkistysalueille.*

*Kaupunki on uusimassa Suvantotien valaistusta. Suvantotien nykyiselle katualueelle on tarkoitus rakentaa korotettu jalkakäytävä, jonka suunnittelua ollaan aloittamassa.*

*Kitron stadionilla on ollut lähinnä yksittäisiä tapahtumia noin 1–2 konserttia kesäisin, lisäksi on ollut pesäpalloleirejä. Konserttien järjestäminen vaatii ympäristönsuojelulain mukaisen meluilmittamisen eikä konserttien aikaiseen meluun yleensä sovelleta yleisiä melun ohjeita. Sallitut ulkomelutasot määrittää kunnan ympäristöviranomainen. Pöllömännikön alueelle kaavassa mahdollistettu rakentaminen estää melun leviämistä eteläpuolella olevaa asutusta kohti paremmin kuin puusto.*

*Kaavaehdotukseen osoitetaan rivitalotontille puurivit Hirsikankaantietä ja Suvantotietä vasten, joilla voidaan myös osittain säilyttää alueen reunoilla olevaa puustoa.*

*Etelä-Pohjanmaan liiton maakunnallisen uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin (2021) perusteella suunnittelualue ei enää sijoitu Kauppakadun yhtenäiseen aluekokonaisuuteen.*

*Kaavoitettavan alueen eteläpuolella oleva kiinteistö on voimassa olevassa kaavassa osoitettu virkistysalueeksi eikä sitä olla tässä kaavassa muuttamassa.*

**Kaavaehdotus 22.11.2021**

Alueelta laadittiin luonnoksesta saadun palautteen sekä kaupungin kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen kaavaehdotus 22.11.2021. Kaavaehdotukseen on lisätty puurivi rivitalotontin reunoille katuja vasten, lisäksi on tehty pieniä teknisiä tarkistuksia.

**Kaavaehdotus 8.12.2021**

Alueelta laadittiin teknisen lautakunnan päätöksen 2.12.2021 § 102 ja kaupungin kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen uusi kaavaehdotus 8.12.2021, jossa alueen osaa s-2 rivitalotontin (AR) eteläosassa on tarkistettu 14–18 m leveäksi sekä kasvillisuutta koskevaa yleismääräystä siten, että kasvillisuuden lisäksi myös riittävä puusto on säilytettävä.

Kaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä \_\_.\_\_.2021. Kaavaehdotuksesta 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-krsm<sup>2</sup> ja rivitalotontille noin 40, jos mitoitusperusteena käytetään 1 asukas / 45 asunto-krsm<sup>2</sup>.

Mitoituksella 1 ap/asunto AK-tontille muodostuu noin 27 autopaikkaa ja rivitalotontille noin 30 autopaikkaa. Ks. kuva 16.

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

#### **Liite 5. Asemakaavan seurantalomake**

### 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 1 on varattu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

- Korttelialueella saa rakentaa enintään IV-kerroksisia rakennuksia.
- Korttelialueella tehokkuusluku on  $e = 0.80$ , mikä merkitsee noin 1 586 krsm<sup>2</sup> 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).
- Korttelialueen pohjoisreunaan on merkitty puurivi Hirsikankaantietä vasten.
- Korttelin 49 tontin 1 itäreunalle on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa viemäri-ille (j).
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/ asunto.

##### **Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR**

Korttelin 49 tontti 2 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 1818 krsm<sup>2</sup> 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 pohjois- ja länsireunaan on merkitty puurivi Hirsikankaantietä ja Suvantotietä vasten.
- 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 keskusta-alueen nykyistä rakennetta ja maankäytöllistä kehitystä. Lähiympäristössä on asuinrakentamista. Rakentaminen on maakuntakaavan, voimassa olevan yleiskaavan ja yleiskaavaluonnoksen mukaista. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

#### **Kaupunki-/taajamakuva**

Alueen rakentaminen kehittää kaupunki- ja taajamakuva rakennetumman ympäristön sekä asuinrakentamisen suuntaan. Korttelialue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu huoltoaseman alueeksi. Kerrostalojen korttelialueelle suunniteltu lähiympäristön rakennuksia 1-2-kerrosta korkeampi rakentaminen on perusteltua maakuntakaavan keskustan tiivistämiseen tähtäävien tavoitteiden kautta.

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

Etelä-Pohjanmaan liiton maakunnallisen uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin (2021) perusteella suunnittelualue ei enää sijoitu Kauppakadun yhtenäiseen aluekokonaisuuteen.

Suunnittelualueen lähiympäristöön toteutunut uudempi rakentaminen sekä Soinintien kiertoliit-  
tymän 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 myös voimassa olevassa asemakaavassa.

Rakennukseen kohdistuneet muutokset ovat muuttaneet rakennuksen luonnetta asuinrakentamisen suuntaan. Rakennuksen rakentamisaikaan liittyvät tyypilliset yksityiskohdat ja tyylipiirteet eivät ole säilyneet erityisen hyvin.

#### **Asuminen**

Kaava mahdollistaa toteutuessaan keskusta-alueen asuntojen määrän lisäämisen, kun voimassa olevan kaavan mukainen huoltoaseman tontti muutetaan asumiseen.

#### **Palvelut**

Alue tukeutuu Alajärven keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

#### **Virkistys**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta virkistysalueisiin. Alue on osoitettu voimassa olevassa kaavassa huoltoaseman tontiksi. 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 nykytilanteeseen verrattuna. Mikäli alueelle toteutuisi voimassa olevan kaavan mukainen huoltoasema, liikennevaikutukset voisivat olla merkittäviä mm. raskasta liikennettä ajatellen.

Hirsikankaantien ja Soinintien varressa sijaitsevat kevyen liikenteen väylät parantavat liikenneturvallisuutta. Suvantotien varteen ollaan suunnittelemassa jalankulku- ja pyöräilyväylää ja valaistusta ollaan uusimassa.

#### **Tekninen huolto**

Alue on vesijohto-, viemäri- ja hulevesiverkoston piirissä.

#### **Ympäristön häiriötekijät**

##### *Melu*

Kaavan toteutuminen nostaa jonkun verran Hirsikankaantien liikennemäärää, mutta liikennemelum 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 tähtääviä määräyksiä kaavassa. Lisäksi kaavassa on annettu rakennustapaa ohjaavia määräyksiä.

### Luonnonolot

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

Perustamisolosuhteet huomioidaan rakennuslupien yhteydessä.

## 5.7 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat rakentamista 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 ja riittävä puusto 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 16.

Seinäjoella 8.12.2021

**Ramboll**

**Alue- ja kaupunkisuunnittelu**

Anne Koskela  
Projektipäällikkö

Päivi Märjenjärvi  
Varaprojektipäällikkö

**Ramboll Finland Oy**

Kauppatori 1–3 F

60100 Seinäjoki

[www.ramboll.fi](http://www.ramboll.fi)