

Vastaanottaja
Alajärven kaupunki

Asiakirjatyyppi
Asemakaavan selostusluonnos

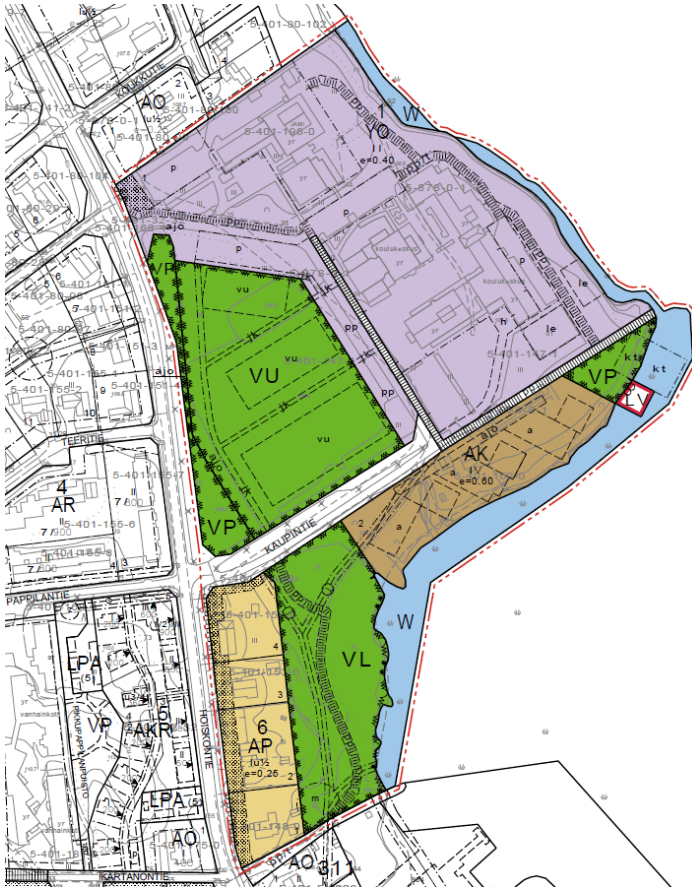
Päivämäärä
8.6.2022

Työnumero
1510060248

ALAJÄRVEN KAUPUNKI

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

KOULUKESKUKSEN ALUE



Päivämäärä **8.6.2022**
Laatija **Päivi Märjenjärvi, Anne Koskela, Stina Karhunmaa,
Tanja Tarkkanen, Nelli Nenonen, Juha-Matti Märijärvi,
Mikko Uljas, Hannakaisu Turunen**
Tarkastaja **Anne Koskela**
Kuvaus **Asemakaavan selostusluonnos**

Viite 1510060248

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	8
3.1.4	Maanomistus	15
3.2	Suunnittelutilanne	15
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.3.1	Osalliset	18
4.3.2	Vireilletulo	18
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet	18
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	19
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1	Kaavan rakenne	22
5.2	Palvelut	22
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
5.4	Aluevaraukset	22
5.4.1	Korttelialueet	22
5.4.2	Muut alueet	23
5.5	Kaavan vaikutukset	23
5.5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
5.6	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
5.7	Kaavamerkinnot ja määräykset	24

5.8	Nimistö	24
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	25

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

- Liite 1. Kohderaportti 2012**
- Liite 2. Käyttäjäkyselyraportti 2021**
- Liite 3. Liikennesuunnitelma 2022**
- 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
- 1994 Alajärven ydinkeskustan yleiskaava
- 2000 Suunnitelma Alajärven ympäristön viihtyisyyden parantamiseksi, Alajärven kaupunki, Tielaitos/Vaasan tiepiiri
- 2011 Järviseudun 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 Alajärven kaupungin keskustan ja lähiympäristön osayleiskaava, maisemaselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2019 Hyvärinen, E., Juslén, A. Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M (toim.). Suomen lajien uhanalaisuus - Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. 704 s.
- 2019 Keskustan ja lähiympäristön osayleiskaavan arkeologinen selvitys, Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu
- 2019 Alajärven keskustan ja lähiympäristön osayleiskaava, rakennuskantainventointi, Ramboll
- 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
- 2021 Alajärven keskustan ja lähiympäristön osayleiskaava, hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2021 Koulukeskuksen alueen liikennesuunnitelma, Ramboll Finland Oy
- 2022 Koulukeskuksen alueen luontoselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2022 Koulukeskuksen alueen rakennettavuusselvitys, Ramboll Finland Oy

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

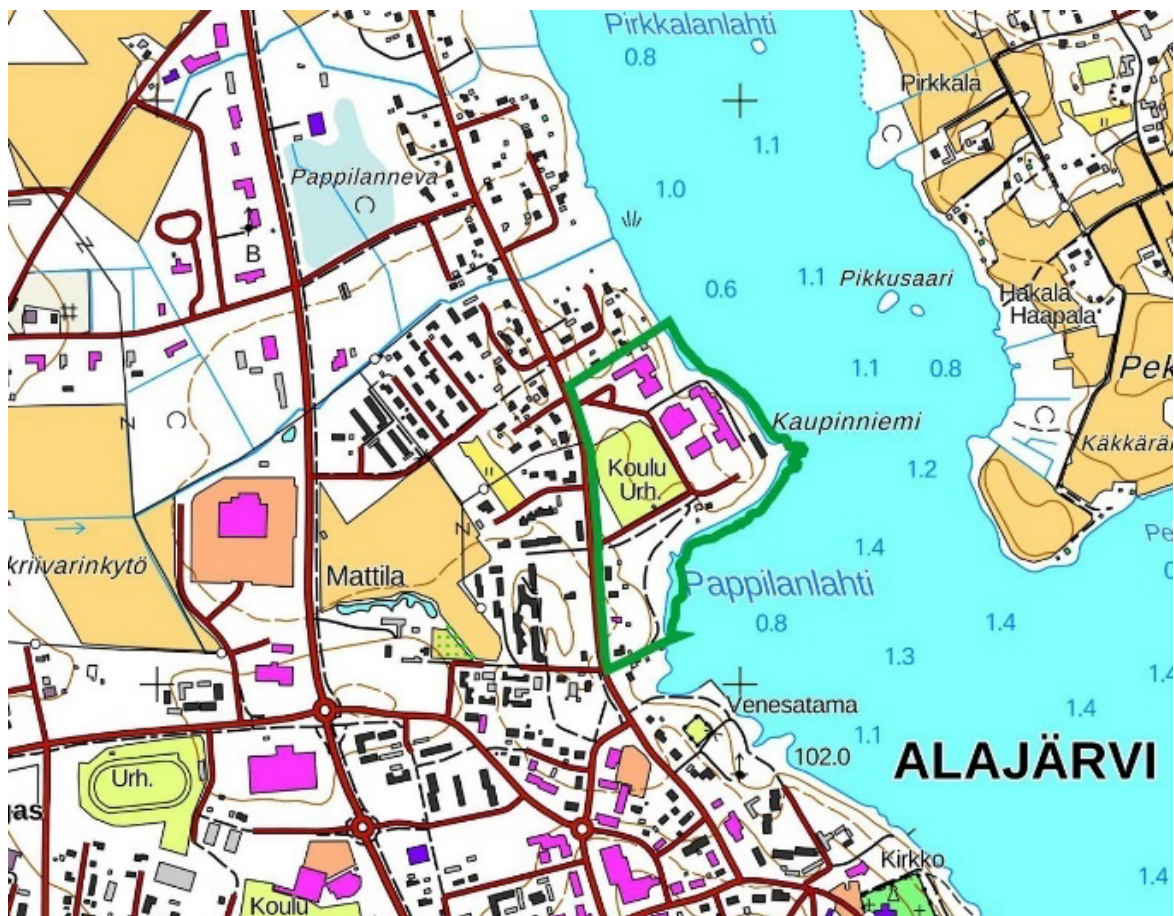
Asemakaavan selostus, joka koskee 8.6.2022 päivättyä kaavaluonnoskarttaa.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 1 ja 6 sekä niihin liittyviä virkistys- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat korttelit 1 ja 6 sekä niihin liittyvät virkistys-, liikenne-, vesi- ja katualueet.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaava-alue sijoittuu Alajärven keskustaan koulukeskuksen alueelle Kaupinniemen. Suunniteluuetta rajaa idästä Alajärvi ja lännestä Hoiskontie. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 12 ha.



Kuva 1. Alueen sijainti ja alustava rajaus (peruskartan lähde: MML 01/2021)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS, KORTTELIT 1 ja 6, Koulukeskuksen alue. Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että se ohjaa alueen maankäyttöä mm. opetustoiminnan, liikunnan, asumisen, liikenteen, pysäköinnin sekä virkistuksen osalta. Samalla on tarkoitus mahdollistaa turvallinen, terveellinen ja viihtyisä ympäristö alueen toiminnoille. Lisäksi alueelta purettujen rivitalojen tilalle tutkitaan kerrostalo- tai virkistysalueiden sijoittamista.

Asemakaavoitusta varten alueelta on laadittu yleissuunnitelma, jossa on tutkittu koulukeskuksen opiskelutoiminnan tukemista ja kehittämistä varten virkistys-, urheilu- ja piha-alueiden, saatto-, oppilas- ja koulubussien liikennöintiä ja pysäköintialueita. Samalla on tutkittu mahdollisen uudisasumisen sijoittamista ja muita aluevarauksia. Yleissuunnitelmaa varten on laadittu koulukeskuksen henkilökunnalle, oppilaille sekä muille alueen käyttäjille suunnattu kysely keväällä 2021.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alajärven kaupunginvaltuusto on päättänyt joulukuussa 2018 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavaa varten laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta tiedotettiin ja joka asetettiin nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa __kuussa 2022. Kaavaehdotus asetettiin __kuussa ____ valmisteluaineistoinen virallisesti nähtäville. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __kuussa ____.

2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen (AK), asuinpientalojen (AP) ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO) korttelialueita sekä puistoa (VP), lähivirkistysaluetta (VL), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU), venevalkama (LV), vesi- (W) ja katualueita.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue rajautuu idässä Alajärveen ja lännessä Hoiskontiehen. Alueelle sijoittuu koulu-keskus urheilukenttineen sekä joitakin asuinrakennuksia. Järven rannassa on puustoa.



Kuva 2. Ilmakuva alueelta ja suunnittelualueen alustava rajaus (ilmakuvan lähde ja kuvausvuosi: MML 2021)

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä, joka sijoittuu Alajärven ranta-alueelle. Ranta-alueella alueen eteläosissa on puustoa. Alueen maasto viettää etelään ja korkeudet vaihtelevat noin välillä +105,1...107,8 m (N2000). Korkeimmillaan maasto on koulukeskuksen pihalla alueen länsiosassa, missä korkeus on +107,8 m.

Pintavedet

Alue rajautuu itäpuolella Alajärveen. Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on 17.8.2018 antanut lausunnon tulvakorkeuksista ja alimmista rakentamiskorkeuksista Alajärvellä kerran 100 vuodessa esiintyville tulville. Lausunnon mukaan Alajärvi on säännöstelty järvi, jota säännöstellään Länsi-Suomen vesioikeuden 14.6.1979 antaman päätöksen mukaisesti. Alajärven alin suositeltava rakentamiskorkeus on suunnittelualueen kohdalla N2000-tasossa noin +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 ylemmäs.

Luontoselvitys 2021

Osayleiskaavaan varten laadittiin luontoselvitys vuonna 2021 (Ramboll Finland Oy). Selvityksen mukaan suunnittelualueella ei havaittu arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisia lajeja.

Luontoselvitys 2022

Koulukeskuksen alueelle tehtiin 23.5.2022 (Ramboll Finland Oy) maastokäynti, jolla pyrittiin selvittämään viitasammakon (*Rana arvalis*) mahdollista esiintymistä asemakaavoitettavalla alueella sekä lajin esiintymispotentiaalia. Samalla tehtiin yleispiirteisiä huomioita kasvillisuudesta. Viitasammakko on EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) laji, jonka lisääntymis- ja levähdysalueet ovat luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettuja. Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan luontodirektiivin liitteen IV lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Suomessa viitasammakko on arvioitu elinvoimaiseksi (LC) (Hyvärinen ym. 2019).

Maastokäynnillä ei havaittu viitasammakoita. Olosuhteet havainnointiin olivat hyvät, viitasammakoiden kutuaika on kuitenkin lyhyt ja vaihtelee hieman vuosittain kevään etenemisestä riippuen.

Vaikka havaintoja lajista ei tehty, asemakaavoitettavan alueen soveltuvuutta viitasammakolle voitiin arvioida maastossa. Kaupinniemen niemenkärjestä pohjoiseen ranta-alue ei sovellu viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikaksi, sillä järveä on ruopattu ja ruoppausmassoja läjitetty rannalle. Näillä kohdin ranta on jyrkkä ja kasviton, samoin rantavedestä puuttuu suojaava kasvillisuus. Niemenkärjessä on betonirakenteita ja ranta on jyrkkä, eikä alue sovellu viitasammakolle.



Kuva 3. Niemenkärjestä pohjoiseen alue ei sovellu viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikaksi, sillä ruopattut, kasvittomat vesialueet ja ruoppausmassoilla peitetty ranta eivät tarjoa lajille tarvittavaa suojaa. Lisäksi jyrkät rannat vaikeuttaisivat lajin liikkumista vesi- ja maa-alueen välillä.

Niemenkärjestä noin 60 m matkan rantaviivaa etelään rannat ovat niin jyrkät, että suojaavasta rantavesikasvillisuudesta huolimatta alue ei vaikuta viitasammakolle potentiaaliselta, koska lajin liikkuminen maa- ja vesialueen välillä olisi hankalaa. Näille kohdille on yleissuunnitelma-luonnoksessa sijoitettu kesäteatteri ja laituri.

Etelämpänä loput suunnittelualueen rannasta ovat kokonaisuudessaan viitasammakolle potentiaalista matalaa, loivaa rantaa, rantavedessä on suojaavaa kasvillisuutta mm. osmankäämiä, järvikortetta ja saroja ja rannoilla puustoa (mm. hieskoivu, mänty, raita), pajuja, vadelmaa sekä hieskoivun ja harmaalepän vesoja. Vaikka luontoselvityksen yhteydessä ei tehty havaintoja viitasammakosta, varovaisuusperiaatteen vuoksi suositellaan suunnittelualueen eteläosan rantojen jättämistä käsittelemättömiksi ja säilyttämään rantojen läheisyydessä suojaavaa kasvillisuutta.

Selvityksen perusteella ranta-alueilla ei havaittu erityisiä luontoarvoja. Selvitysalueella on muutama suuri kuusi ja puutarhakasvillisuutta viljelyjäänteinä aiemman rakennuskannan ajoilta, mm. hopeasalava, pensasangervoja ja herttavuorenkilpeä. Kyseiset lajit ovat tavanomaisia puutarhakasveja, mutta mahdollisuuksien mukaan erityisesti puustoa on hyvä pyrkiä tulevassa rakentamisessa säilyttämään lisäämässä maiseman ajallista kerroksellisuutta.



Kuva 4. Viitasammakolle potentiaalista elinympäristöä: vesialue, jossa ei ole voimakasta virtausta, ranta on loiva ja vedessä ja rannoilla on suojaavaa kasvillisuutta. Havaintoja lajista ei kuitenkaan tehty.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Alajärven keskustaajaman järven ranta-alueelle ja sen läheisyyteen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee koulurakennuksia, lisäksi Kaupintien varressa on yksi asuinrakennus ja Hoiskontien varressa kolme asuinrakennuksen pihapiiriä sekä seurakunnan omistuksessa oleva Satakielen päiväkerhorakennus.



Kuva 5. Satakielen päiväkerhorakennus ja näkymä Hoiskontieltä järven suuntaan (Ramboll 03/2021).



Kuva 6. Näkymä Kaupintielä kirkon suuntaan (Ramboll 03/2021).



Kuva 7. Näkymä Kaupintieltä (Ramboll 03/2021).



Kuva 8. Näkymä Kaupintien liittymän kohdalta urheilukenttien suuntaan (Ramboll 03/2021).



Kuva 9. Näkymä koulun eteläpuolen pihalta, jossa pysäköinti on sekavaa (Ramboll 03/2021).



Kuva 10. Näkymä Hoiskontien pohjoisesta liittymästä (Ramboll 03/2021).

Alajärven keskustan osayleiskaava-alueen inventointi 2012

Alajärven Keskustan osayleiskaava-alueen inventoinnin (2012) mukaan alue sijoittuu Hoiskontien varren ja lähiympäristön alueelle. Suunnittelualueella sijaitseva seurakunnan päiväkerhorakennus on arvoitettu muuna kohteena.

Liite 1. 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 päivitystä varten. Inventoinnissa alueelta ei ole mainittu merkittäviä kohteita tai alueita.

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

Rakennuskantainventointi 2019

Osayleiskaavaa varten laaditun rakennuskantainventoinnin (Ramboll Finland Oy 2019) mukaan suunnittelualueelle ei sijoitu rakennetun kulttuuriympäristön erityisiä kohteita.

Muinaisjäännökset

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

Asuminen

Suunnittelualueelle sijoittuu muutamia asuintalojen pihapiirejä.

Palvelut

Suunnittelualueella sijaitsee lukio, yläkoulu ja erityisopetustilat, Järviseudun Ammatti-instituutti, Järvi-Pohjanmaan kansalaisopisto ja musiikkiopisto sekä kuvataidekoulu. Alueella on myös aamu- ja iltapäiväkerhotoimintaa sekä vapaa-ajantoimen palveluita. Muuten alue tukeutuu Alajärven keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Käyttäjäkysely

Alueelta laadittiin Alajärven kaupungin toimesta käyttäjäkysely keväällä 2021 (Ramboll Finland Oy). Kyselyllä selvitettiin alueen käyttäjien ja alueella asioivien näkemyksiä alueen nykytilasta, käyttötottumuksista, liikenteestä ja alueen maankäyttöön liittyvistä toiveista. Kyselyn perusteella kartoitettiin tulo- ja poistumisreitit sekä saattoliikenteen jättö- ja hakupaikkoja ja pysäköintialueiden käyttöä. Kyselyn perusteella vaaralliseksi koettuja paikkoja oli eniten Kaupintien koulurakennusten edessä. Lisäksi esitettiin toiveita levähdyspaikoista, viheralueista, istutuksista ja reiteistä.

Liite 2. Käyttäjäkyselyraportti 2021

Virkistys

Alueella on urheilukenttiä ja alue sijoittuu Alajärven rantaan, jossa kulkee paikoin ulkoilureittejä.

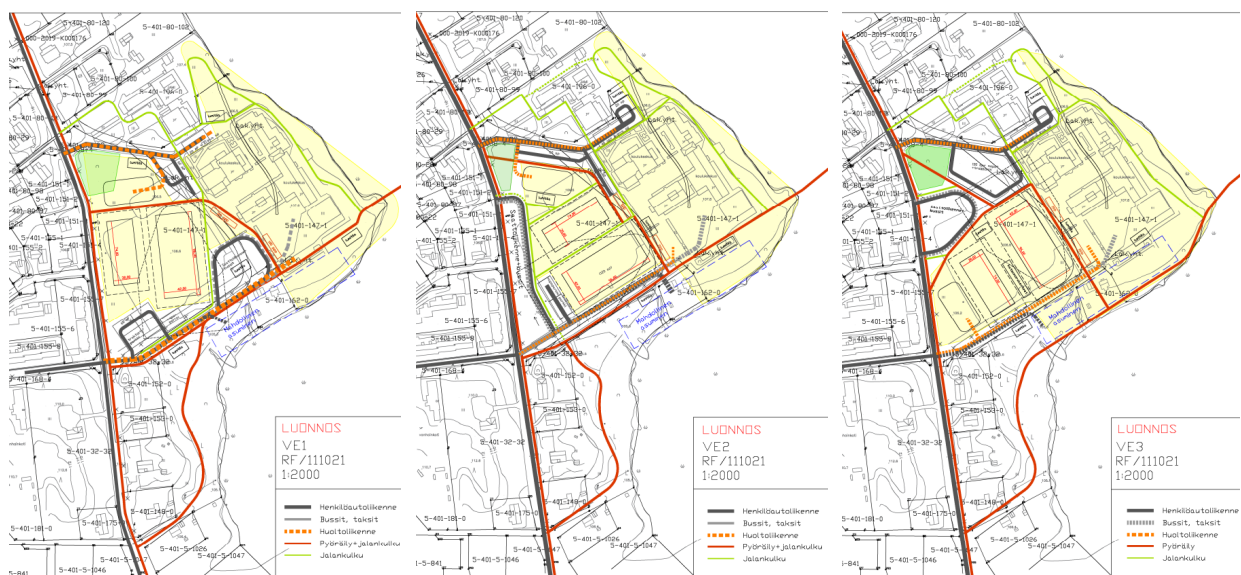
Liikenne

Suunnittelualueen länsipuolella kulkee Hoiskontie, jonka varressa on jalankulku- ja pyöräilyväylä. Suunnittelualueelle sijoittuu Kaupintie.

Liikennesuunnitelma 2022

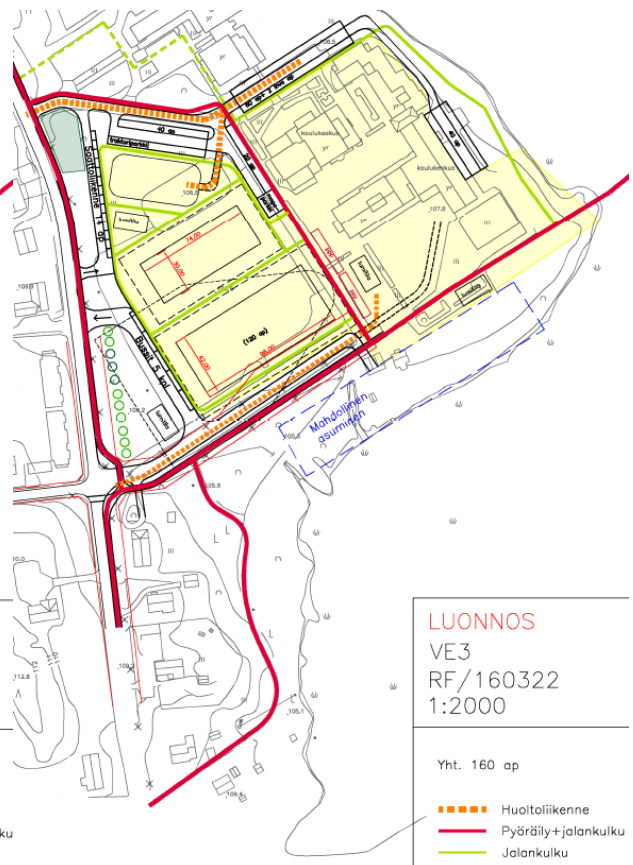
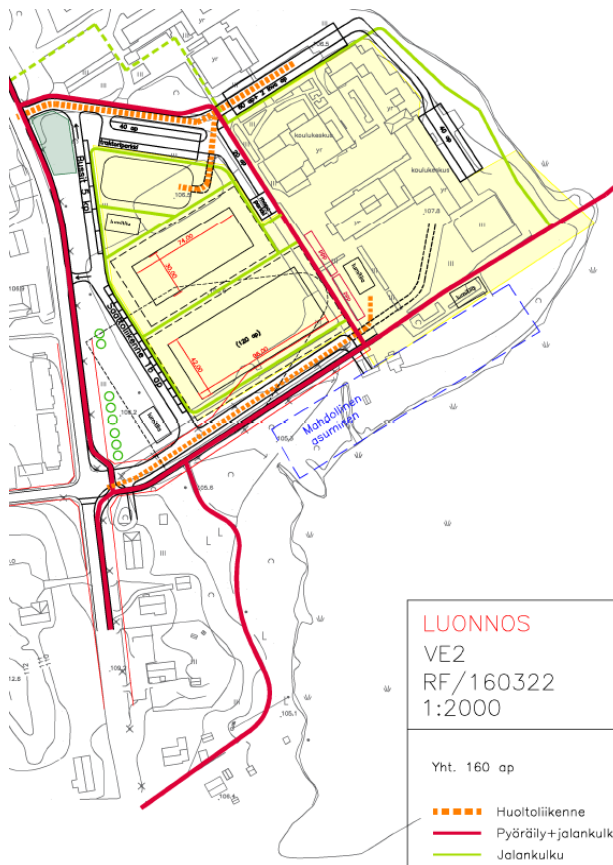
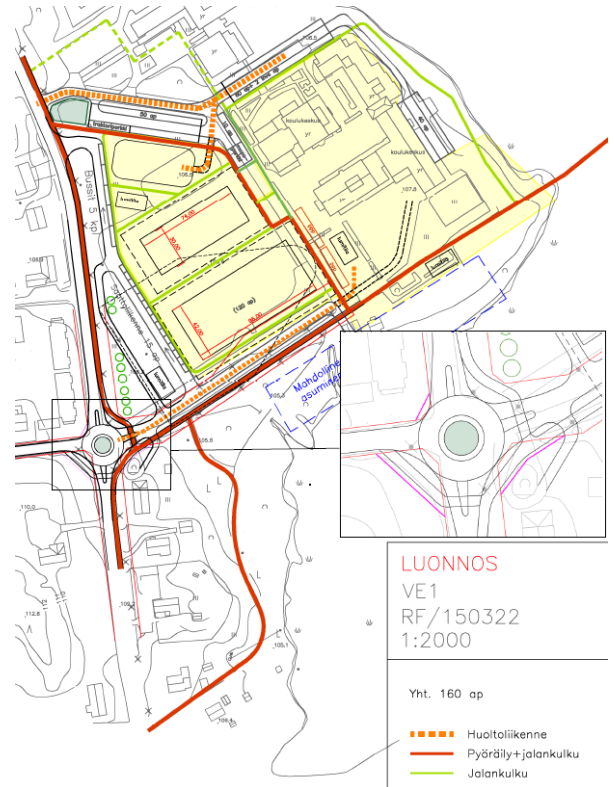
Ramboll Finland Oy on selvittänyt koulukeskuksen alueen liikennejärjestelyjä käyttäjäkyselyn sekä alueella toimivien eri koulujen ja vapaa-ajan sekä teknisen toimen edustajien muodostaman työryhmän kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta. Alueelta on laadittu vaihtoehtoisia yleissuunnitelmatasoisia liikennetarkoituksia monessa eri vaiheessa. Suunnittelun tavoitteena on ollut parantaa koulun alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä siten, että liikennöinti ja pysäköinti sekä koulun alueen muut toiminnot piha-alueella sijoittuvat tarkoituksenmukaisesti. Koulun ajoneuvoliikenteen lisäksi on huomioitu bussi- ja taksiliikenne, huoltoliikenne sekä jalankulku ja pyöräily. Suunnittelussa on otettu huomioon myös osayleiskaavan linjaukset (mm. kävely- ja pyöräily-yhteys Pekkolaan). Lisäksi on arvioitu mahdollisen kerrostaloasumisen matkatuotoksia.

Nykyisin kaikki liikenne kulkee välituntialueen ja urheilukenttien välistä ja alueella on myös runsaasti sekä oppilaiden että henkilökunnan pysäköintiä. Jo varhaisessa suunnitteluvaiheessa todettiin, että ainoa vaihtoehto riittävän turvallisuuden aikaansaamiseksi on katkaista Kaupintien liikenne koulun pihan läpi. Tämän tavoitteen myötä vaihtoehtojen välillä tutkittiin eroavaisuuksia mm. pysäköinnin, urheilukenttien sijoittumisen ja saattoliikenteen osalta. (Kuva 11)



Kuva 11. Ote alustavista liikennesuunnitelmavaihtoehdoista VE1-3 (Ramboll Finland Oy).

Seuraavassa vaiheessa jatkettiin suunnittelua vaihtoehdon 2 pohjalta edelleen kolmen eri alavaihtoehdon työstämisellä, liittyen lähinnä saattoliikenteen järjestelyihin (kuva 12). Vaihtoehdoista laadittiin myös vertailutaulukko vaihtoehdon valinnan selkeyttämiseksi (kuva 13). Ensimmäisessä vaihtoehdossa Kaupintien ja Hoiskontien liittymään esitettiin kiertoliittymää, jota varten olisi tarvittu lisää tilaa tonteilta. Tehdyn liikennelaskennan mukaan liittymä toimii nelihaaraliittymänäkin hyvin, lukuun ottamatta aamun ja iltapäivän lyhytkestoisia ruuhkahippuja. Hoiskontien liikennemäärä on noin 1300 ajon/vrk ja Kaupintien liikennemäärä noin 840 ajon/vrk. Mahdollisen uuden asumisen myötä liikenne kyseisessä liittymässä hiukan lisääntyy, mutta pysäköinnin siirtyessä pohjoisen liittymän yhteyteen, liikenne vastavasti myös hiukan vähenee. Kokonaisuudessaan liikenteen arvioidaan lisääntyvän eteläisessä liittymässä sivusuunnalla noin 200 ajon/vrk. Pohjoisessa liittymässä liikenteen arvioidaan lisääntyvän noin 80 ajon/vrk.

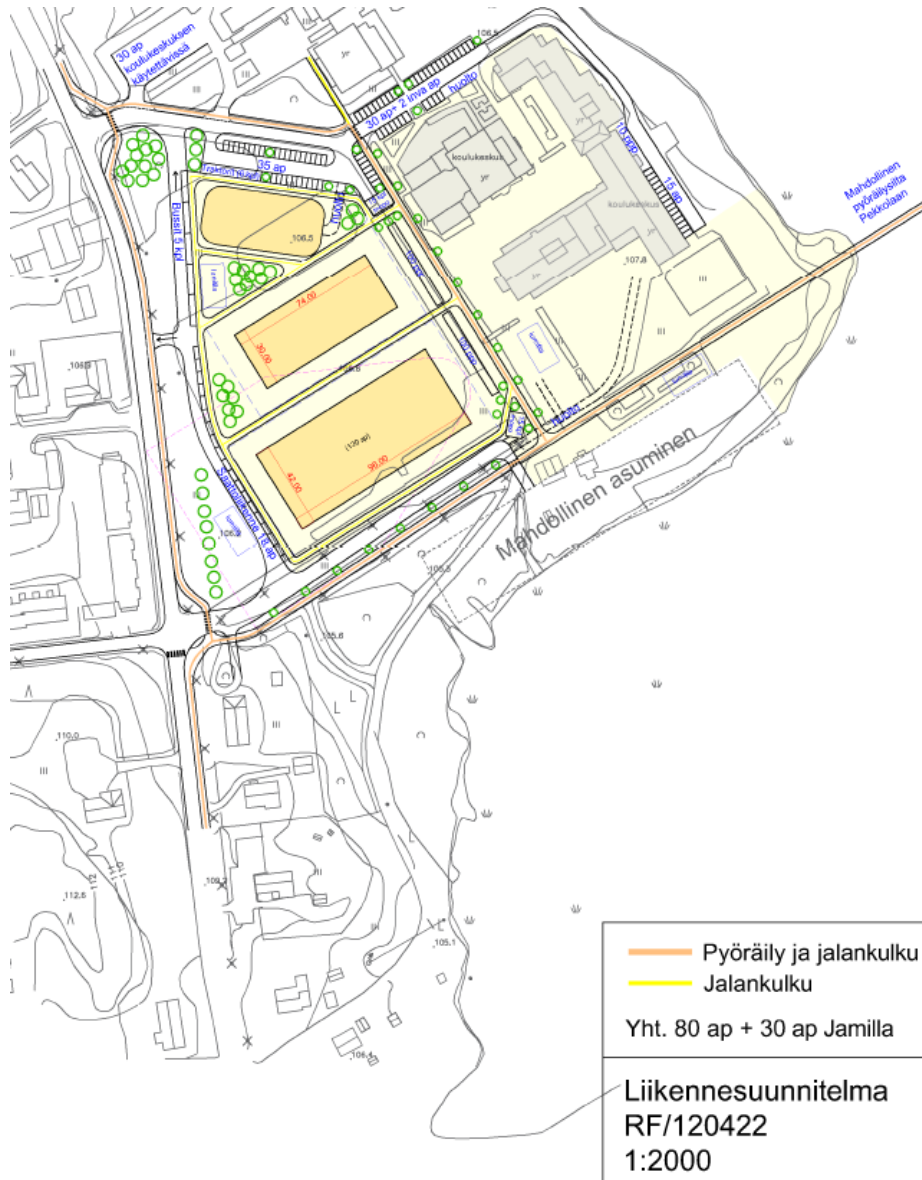


Kuva 12. Ote alustavista liikennesuunnitelmavaihtoehdoista VE1-VE3 (Ramboll Finland Oy).

	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Vaihtoehto 3
plussat	Kiertoliittymä takaa hyvän välityskyvyn 15 paikkaa saattoliikenteelle 5 paikkaa busseille	Nelihaaraliittymä on edullinen toteuttaa 15 paikkaa saattoliikenteelle 5 paikkaa busseille Ratkaisu mahtuu nykyiselle katualueelle Puita ei tarvitse kaataa saattoliikenteen tieltä Lyhyempi saattolenkki saattoliikenteelle	Nelihaaraliittymä on edullinen toteuttaa 11 paikkaa saattoliikenteelle 5 paikkaa busseille Ratkaisu mahtuu nykyiselle katualueelle Puita ei tarvitse kaataa saattoliikenteen tieltä Lyhyempi saattolenkki busseille Lyhyempi saattolenkki saattoliikenteelle
miinukset	Kiertoliittymä on kallis Kiertoliittymää varten tarvitaan lisää katualuetta tonteilta Kiertoliittymän suojatiet ovat pyöräilijöille turvattomia Puita joudutaan kaatamaan saattoliikenteen tieltä Tonttiliittymä omakotitalolle siirtyy noin 16 metriä Hoiskontien pyörätielle yksi ylityspaikka lisää Pitkä saattolenkki lisää ajokilometrejä busseille Pitkä saattolenkki lisää ajokilometrejä saattoliikenteelle	Nelihaaraliittymässä saattaa tulla ruuhkaa aamuisin Nelihaaraliittymässä paljon konfliktipisteitä Tonttiliittymä omakotitalolle siirtyy sijansa verran Hoiskontien pyörätielle 2 ylityspaikkaa lisää Pitkä saattolenkki lisää ajokilometrejä busseille	Nelihaaraliittymässä saattaa tulla ruuhkaa aamuisin Nelihaaraliittymässä paljon konfliktipisteitä Tonttiliittymä omakotitalolle siirtyy sijansa verran Hoiskontien pyörätielle 3 ylityspaikkaa lisää

Kuva 13. Taulukko (Ramboll Finland Oy).

Lopullinen liikennesuunnitelma (kuva 14) on syntynyt alavaihtoehdon 2 pohjalta, pienin muutoksin pysäköinnin mitoituksen tarkentuessa. Liikennesuunnitelmassa on esitetty yhteensä 80 autopaikkaa koulun alueella. Lisäksi Jamin pysäköintialueella on 30 autopaikkaa koulukeskukseen käytettävissä. Lisäksi on osoitettu erikseen pysäköintipaikat mopoille ja traktoreille sekä polkupyörille. Huoltoliikenteen kulku koulun pihalle on osoitettu eteläisestä liittymästä. Pyöräilyreitti on osoitettu eteläreunasta kohti mahdollista tulevaa siltayhteyttä Pekkolaan sekä pohjoisesta nykyisen jalkakäytävän puolella ja kenttien jälkeen koulun pihan läpi yhtyen eteläreunan pyörätiehen. Saatto- ja bussiliikenteen reunassa kulkee jalkakäytävä ja jokaisen kentän välistä on suora yhteys koulun pihalle. Uuden toimintojen sijoittelun myötä kävely-yhteydet pysäkeille ja pysäköinteihin osittain pitenevät, mutta ne ovat miellyttävämpiä ja turvallisempia. Polkupyörien pysäköinti on keskeisellä paikalla, mikä kannustaa valitsemaan kulkutavaksi pyöräilyn, joka kävelyn ja joukkoliikenteen ohella on kestävä kehityksen mukainen kulkumuoto. Kouluilla on tärkeä tehtävä edistää aktiivista toimintatapaa, jossa omalla autolla ei tarvitse päästä oven viereen.



Kuva 14. Ote liikennesuunnitelmasta 12.4.2022 (Ramboll Finland Oy).

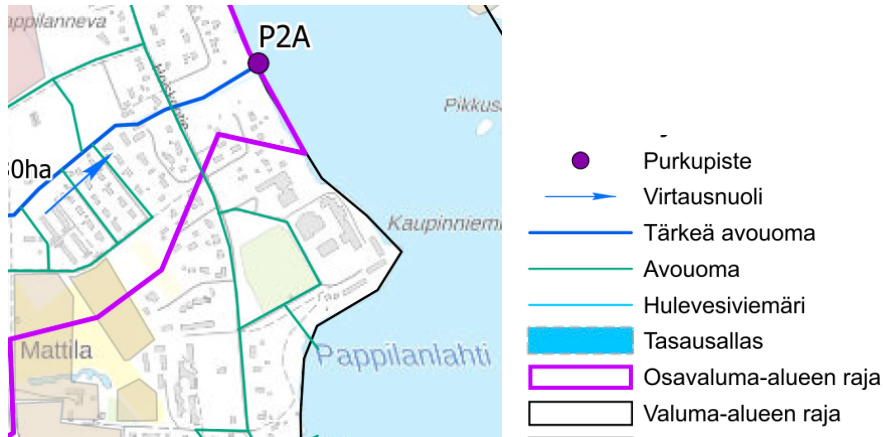
Liite 3. Liikennesuunnitelma 2022

Tekninen huolto

Suunnittelualue on vesijohto-, viemäri-, hulevesi- sekä kaukolämpöverkoston piirissä. Alueen eteläosan ranta-alueella kulkee viemärijohto ja eteläpään sijoittuu myös pumppaamo pylväsmuuntamon läheisyyteen.

Hulevesiselvitys 2021

Osa-aluekaavan yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys keväällä 2021 (Ramboll Finland Oy). Selvityksen mukaan Koulukeskuksen alue sijoittuu osavaluma-alueen 2 eteläpuolelle ja koulukeskuksen alueella hulevedet on johdettu Kaupintien yhteydessä olevaan avouomaan, josta on yhteys sekä Hoiskontien varressa kulkevaan että Pappilanlahteen johtavaan avouomaan. Osavaluma-alueille annetaan suosituksia hulevesien viivyttämisestä osavaluma-alueilla tai suositellaan huolehtimaan, että purkureittien teiden allttavien rumpujen kapasiteetti riittää kasvaville hulevesivirtaamille. Lisäksi suositellaan runsasta kasvillisuutta. Rakenteellisina toimenpiteinä suositellaan hulevesien määrän ja laadun hallintaan esim. nykyisten kasvillisuusalueiden hyödyntämistä, reiluja kasvillisuuspainanteita, pohjapatoja, painanteita, joista on purku suodatuksen tai ylivuodon kautta pintavalutukseen. Tarvittaessa suositellaan maanalaisia ratkaisuja. Liikennealueiden hulevesien johtamista suositellaan kasvillisuuspainanteisiin. Polttoaineen pääsy vesistöön tulee estää.



Kuva 15. Hulevesien alueellinen rakenne Koulukeskuksen alueella ja lähiympäristössä (Ramboll Finland Oy 2021).

3.1.4 Maanomistus

Alue on Alajärven kaupungin, Alajärven seurakunnan, koulutuskuntayhtymän sekä yksityisten omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

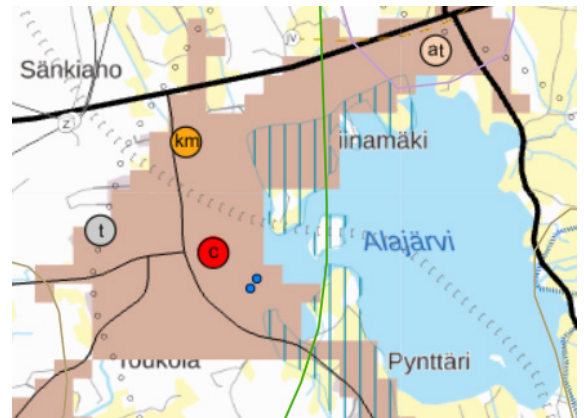
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat seuraavat:

- 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, suolunnon suojelua, bioenergiaa, puuterminaaleja ja puolustusvoimien alueita käsittelevä **vaihe-
maakuntakaava III** on tullut voimaan 23.8.2021.

Kuva 16. Ote maakuntakaavayhdistelmästä



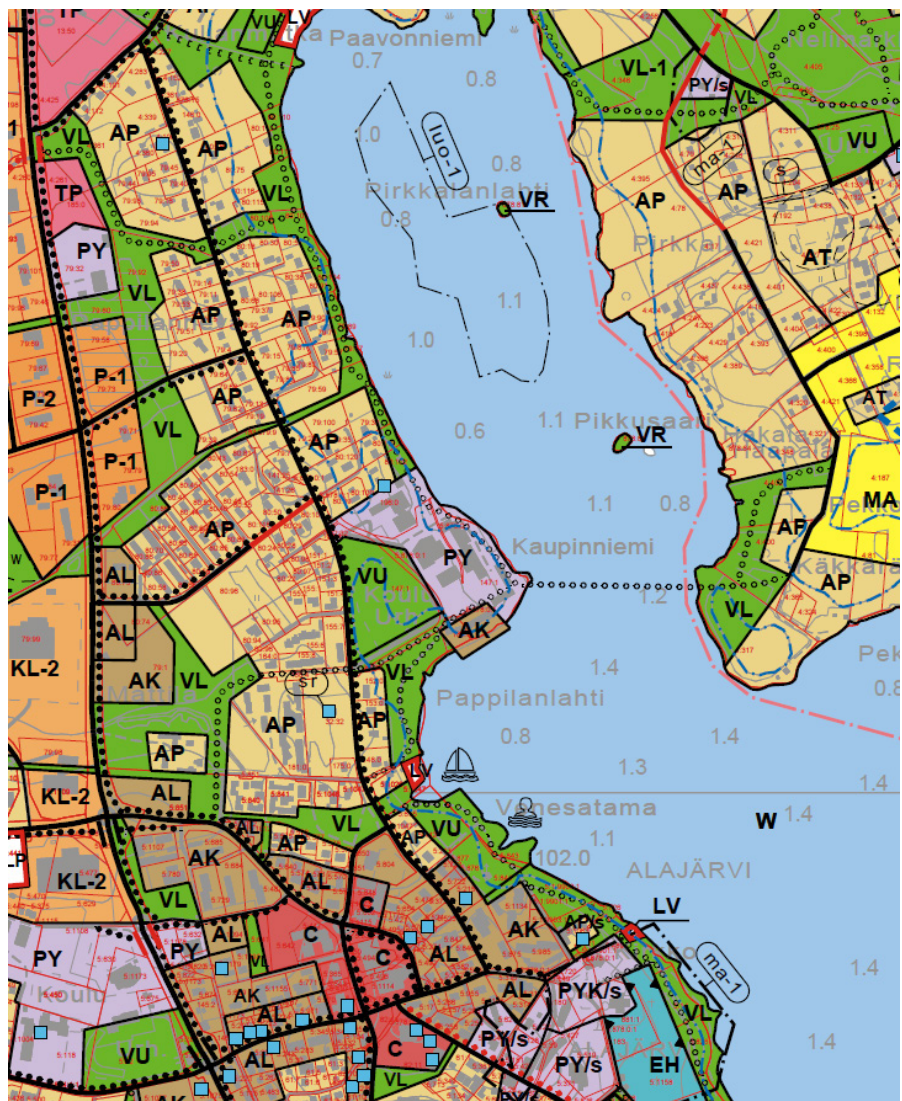
Yleiskaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston vuonna 1984 hyväksymä (oikeusvaikutukseton) Kirkonseudun osayleiskaava (kuva 17).

Alajärven keskustan ja lähiympäristön osayleiskaava 2035 on luonnosvaiheessa. Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 3.3.–6.4.2021 (kuva 18).



Kuva 17. Ote yleiskaavayhdistelmästä.



Kuva 18. Ote osayleiskaavaluonnoksesta 4.2.2021

Asemakaava

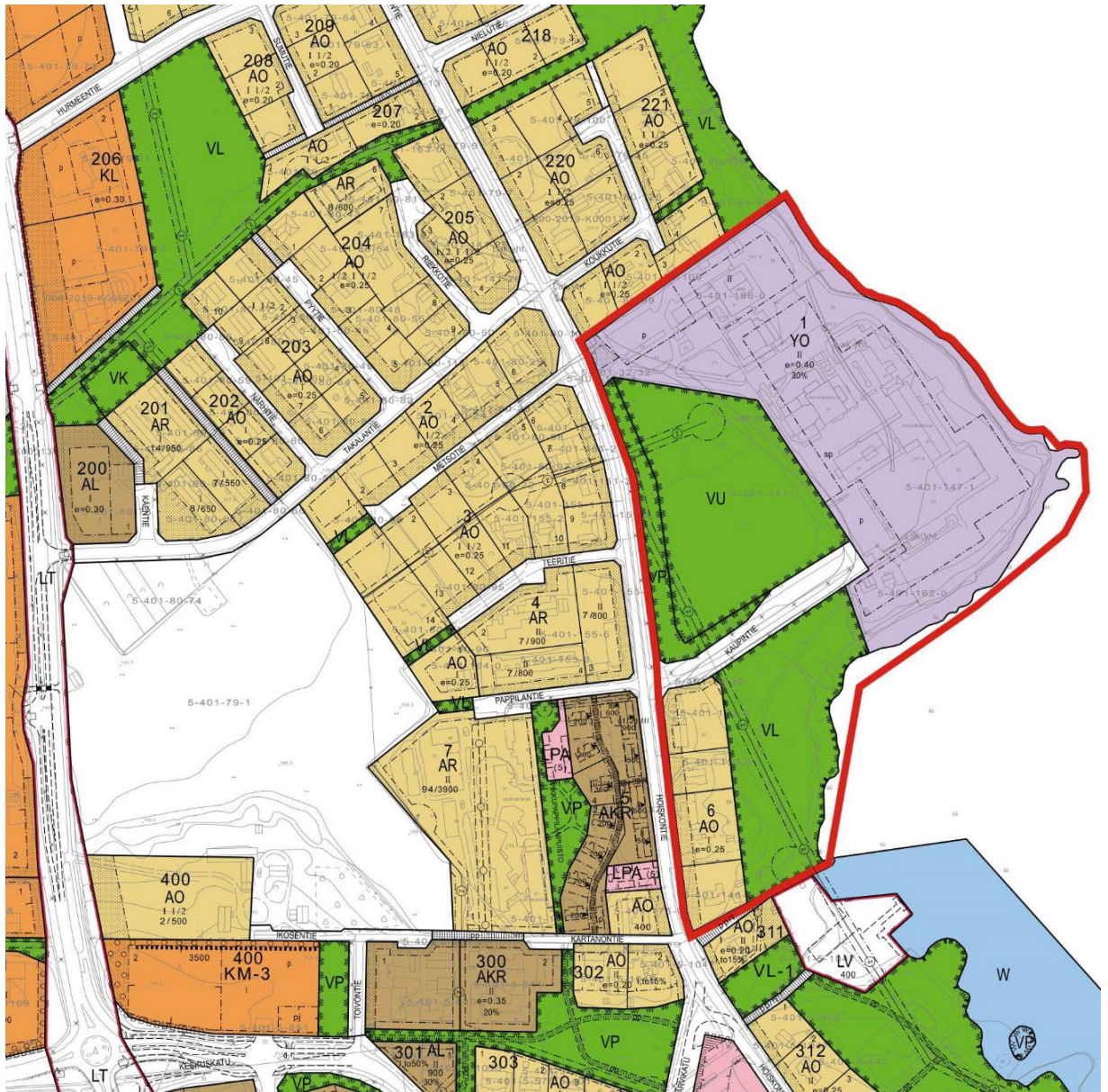
Suunnittelualueella on voimassa lääninhallituksen vuonna 1986 vahvistama Kirkonseudun asemakaavan muutos (kuva 19).

Rakennusjärjestys

Järvi-Pohjanmaan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2011.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartta on ajantasainen.



Kuva 19. Ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualan rajaus.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta mahdollistaa turvallinen, terveellinen ja viihtyisä ympäristö alueen opetustoiminnalle, liikunnalle, asumiselle, liikenteelle, pysäköinnille sekä virkistysalueille. Lisäksi alueelta purettujen rivitalojen tilalle tutkitaan kerrostalo- tai virkistysalueiden sijoittamista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alajärven kaupunginvaltuusto päätti 10.12.2018 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoitustyö aloitettiin alkuvuodesta 2020 Ramboll Finland Oy:ssä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavoitustyötä varten laadittiin 8.6.2022 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa osallisiksi määriteltiin alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, toimijat ja asukkaat, maanomistajat, kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus, rakennustarkastaja, ympäristösihteeri, terveystarkastaja, vesi- ja viemärlaitos, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Seinäjoen museot, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos, Alajärven seurakunta, Alajärven Lämpö Oy, Alajärven Sähkö Oy, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, Alajärven yrittäjät, mahdolliset muut yritykset ja yhteisöt sekä muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat.

Liite 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos ja laajennus 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 __.__.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos on lähetetty viranomaisille.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä __.__.2022 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot.
- Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan __.__.2022 esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.2022.

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 turvallinen, terveellinen ja viihtyisä ympäristö alueen toiminnoille sekä tutkia kerrostalo- tai virkistysalueiden sijoittamista alueelta purettujen rivitalojen tilalle.

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). Alueen läheisyyteen on merkitty ohjeellinen moottorikelkkailun runkoreitti Lappajärvi-Alajärvi-Soini.

Osayleiskaava

Suunnittelualueelle on osayleiskaavassa osoitettu asuntoaluetta (AP), julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), liikennealuetta (LM) sekä virkistysalueita (VL, VU).

Osayleiskaavaluonnos

Suunnittelualueelle on osoitettu julkisen hallinnon alue (PY) ja järven rantaan kerrostalovaltainen alue (AK). Urheilukenttien alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena (VU) ja rantaan on merkitty lähivirkistysaluetta (VL). Hoiskontien varteen alueen eteläosaan on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Hoiskontie on osoitettu yhdistysten/pääkokoojakatuna ja sen itäpuolelle on merkitty nykyinen jalankulku- ja pyöräilyväylä. Suunnittelualueelle on merkitty ohjeellisia ulkoilureittejä, joilta on osoitettu sillan kautta yhteys Pekkolanniemeen.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu erillispienalojen (AO) ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueita (YO), lähivirkistysaluetta (VL), puistoa (VP), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) sekä katualueita.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen sijoittuminen järven rantaan huomioidaan kaavoituksessa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Yleissuunnittelu

Alueelta laadittiin lähtötietojen, esitettyjen tavoitteiden sekä käytyjen neuvottelujen pohjalta alustavia havainnekuvasoisia yleissuunnitelmavaihtoehtoja syksystä 2021 lähtien, joita on käsitelty työryhmän kokouksissa, joissa on käsitelty samalla myös liikennesuunnitelmia, joita on laadittu samanaikaisesti.

Vaihtoehdoissa 1-4 on tarkasteltu 4-kerroksisten kerrostalojen sijoittamista rantaan, joista vaihtoehdossa 1 kerrostalot on sijoitettu osittain veden päälle. Vaihtoehdossa 5 on osoitettu alueita oleskelupuistolle, laiturille, kuntoilulaitteille, venelaiturille, kesäteatterille ja leikkipaikalle, sekä lisäksi ulkoilureitti rantavyöhykkeelle.



Kuva 20. Alustavia havainnekuvasoisia yleissuunnitelmavaihtoehtoja 1-4 (Ramboll Finland Oy)



Kuva 21. Alustava havainnekuvatason yleissuunnitelmavaihtoehto VE 5 (Ramboll Finland Oy).

Yleissuunnitelma (kuva 22) on muodostunut vaihtoehtojen 2 ja 5 yhteensovittamisen pohjalta, pienin muutoksin tarvittavien ranta-alueen toimintojen tarkentuessa. Yleissuunnitelmassa on esitetty 3 asuinkerrostaloa rantaan. Ranta-alueelle on osoitettu koulun käyttöön oppimispuisto, alue pienryhmäopiskelulle nuotiopaikkoineen ja penkkeineen, kesäteatteri osin veden päällä, sekä venelaituri.



Kuva 22. Havainnekuvasoinen yleissuunnitelmaluonnos 28.4.2022 (Ramboll Finland Oy).

Kaavaluonnos 8.6.2022

Alueelta laadittiin lähtötietojen, esitettyjen tavoitteiden, käytyjen neuvottelujen sekä liikenne- ja yleissuunnittelun pohjalta kaavaluonnos, joka on päivätty 8.6.2022. Luonnoksessa alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen (AK), asuinpienalojen (AP) sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO) korttelialueita, puistoja (VP), lähivirkistysalueita (VL), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU), venevalkama (LV), vesialueita (W) sekä katualueita.

Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä __. __. - __. __. 2022. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin ...

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu nykyisen koulutontin lisäksi yksi asuinkerrostalotontti sekä neljä asuinpientalotonttia, jotka ovat ennestään rakennettuja.

Kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan arvioidaan kerrostalotontille sijoittuvan asukkaita noin 96, jos mitoitusperusteena käytetään 1 asukas / 45 asunto-krsm².

Mitoituksella 1,5 ap/asunto AK-tontille muodostuu noin 90 autopaikkaa, ks. kuva 22.

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), asuinpientalojen (AP) sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO) korttelialueita, puistoja (VP), lähivirkistysalueita (VL), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU), venevalkama (LV), vesialueita (W) sekä katualueita.

5.4.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue AK

Korttelin 1 tontti 2 on varattu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

- Korttelialueella saa rakentaa enintään IV-kerroksisia rakennuksia.
- Tehokkuusluku on $e = 0.60$, mikä merkitsee noin 5833 krsm² rakennusoikeutta.
- Asuinrakennuksille on merkitty ohjeelliset rakennusalat. Lisäksi niiden yhteyteen on merkitty ohjeellisena auton säilytyspaikat (a) sekä ajoyhteys (ajo) alueelle,
- Korttelin 1 tontin 2 länsiosan poikki on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa viemärille (j).
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 ap/ asunto.

Asuinpientalojen korttelialue AP

Korttelin 6 tontit 1–4 on varattu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP).

- Korttelialueella saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi ullakon tasolla saa rakentaa ½ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Tehokkuusluku on $e = 0.25$, mikä merkitsee noin 404...716 krsm² rakennusoikeutta tontin koosta riippuen.
- Korttelialueen reunoille katualueita vasten on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä katua ja muita toimintoja vasten.
- Tontin 4 koillisosan poikki on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa viemärille (j).
- Korttelialueen reunaan Hoiskontietä sekä Kaupintien risteysaluetta vasten on merkitty katualueen rajan osia, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 ap/ asunto.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YO

Korttelin 1 tontti 1 on varattu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO).

- Korttelialueella saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Tehokkuusluku on $e = 0.40$, mikä merkitsee noin 19165 krsm² rakennusoikeutta.
- Järven ranta-alueelle sekä koulurakennuksen päähän on merkitty ohjeelliset leikki- ja oleskelualueeksi varatut alueen osat (le).
- Korttelialueen luoteisosaan Hoiskontietä vasten on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä katua ja muita toimintoja vasten.
- Korttelin luoteisosasta etelään on osoitettu ajoyhteys (ajo) Hoiskontien suuntaisesti urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen kautta Kaupintielle.
- Kaupintieltä koulukeskukselle on osoitettu ohjeellisena alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa (h).

- Urheilukenttien suunnasta on merkitty ohjeellisia alueen sisäiselle jalankululle varattuja alueen osia (jk).
- Ranta-alueelle on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t).
- Hoiskontieltä koulukeskukselle on merkitty jalankululle ja pyöräilylle varattuja alueen osia (pp) sekä ranta-alueelle ohjeellisia jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osia (pp).
- Alueelle on osoitettu pysäköimispaikkoja (p) sekä alueen keskelle polkupyöräpysäköintiä varten varattu alueen osa (pp).
- Korttelialueen reunaan Hoiskontietä vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

5.4.2 Muut alueet

Puisto VP

Hoiskontien varteen ja Kaupinniemen on osoitettu puistoalueita (VP). Kaupinniemen puisto-alueelle on osoitettu kesäteatteria (kt) varten alueen osa, joka jatkuu osittain veden päälle.

Lähivirkistysalue VL

Alueen eteläosan rannoille on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL). Alueen poikki on osoitettu keskustan ja koulualueen välille ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp). Alueen poikki on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa viemärielle (j) sekä muuntamon alue (m).

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue VU

Urheilukenttien alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena (VU). Alueelle on merkitty ohjeellisia urheilukenttäalueita (vu) sekä niiden väliin ohjeellisia alueen sisäiselle jalankululle varattuja alueen osia (jk). Alueen länsireunaan on osoitettu ajoyhteys (ajo) Kaupintieltä alueen pohjoiseen liittymään saattoliikennettä varten.

Venevalkama LV

Alajärven rantaan on osoitettu vesialueen osa (W).

Vesialue W

Alajärvi on osoitettu suunnittelualueen kohdalla vesialueeksi (W). Kaupinniemen puistoalueelle on osoitettu kesäteatteria (kt) varten alueen osa, joka jatkuu osittain veden päälle.

Katualueet

Kaupintie on osoitettu katuna. Lisäksi koulukeskuksen piha-alueen ympäristöön on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja katuja/teitä (pp).

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

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

Kaupunki-/taajamakuva

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

Asuminen

Kaava mahdollistaa toteutuessaan keskusta-alueen asuntojen määrän lisäämisen.

Palvelut

Alueella sijaitsee koulu- ja vapaa-ajantoimintoja. Muuten alue tukeutuu Alajärven keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Virkistys

Lähellä sijaitsevat liikuntapalvelut sekä rannan virkistysalueet tarjoavat virkistysmahdollisuuksia. Ympäristön virkistysalueet ovat alueen asukkaiden käytössä.

Liikenne

Täydennysrakentaminen lisää jonkin verran liikennettä alueella. Hoiskontien varressa sijaitsevat kevyen liikenteen väylät parantavat liikenneturvallisuutta.

Tekninen huolto

Alue on vesijohto-, viemäri- ja hulevesiverkostojen piirissä.

Ympäristön häiriötekijät

Melu

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

5.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

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

Luonnonolot

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Kaavassa on osoitettujen viheralueiden lisäksi annettu puuston ja kasvillisuuden säilyttämiseen tähtäviä määräyksiä.

Perustamisolosuhteet huomioidaan rakennuslupien yhteydessä.

5.7 Kaavamerkinnät 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.

Rakennustapa

- Rakennukset AK-korttelialueella tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat kaupunkikuvassa arkkitehtuuriltaan korkeatasoisen kokonaisuuden.

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

- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.

Korkeusasema

- Kastuessaan vaurioituvia rakenteita ei saa sijoittaa korkeustason +105,15 m (N60) alapuolelle.

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 22.

Seinäjoella 8.6.2022

Ramboll

Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Anne Koskela
Projektipäällikkö

Päivi Märjenjärvi
Varaprojektipäällikkö

Ramboll Finland Oy

Kauppatori 1–3 F

60100 Seinäjoki

www.ramboll.fi