

Alajärven kaupunki

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Selostus

301-D3700

11.10.2012



11.10.2012

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
2	TIIVISTELMÄ.....	1
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	1
2.2	Asemakaava.....	1
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	2
3	LÄHTÖKOHDAT.....	2
3.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset, selvitykset.....	2
3.2	Suunnittelualueen ominaisuudet.....	2
3.2.1	Alueen yleiskuvaus.....	2
3.2.2	Luonnonympäristö.....	3
3.2.3	Rakennettu ympäristö.....	4
3.2.4	Väestö, palvelut ja työpaikat.....	4
3.2.5	Yhdyskuntarakenne.....	4
3.2.6	Virkistys.....	4
3.2.7	Liikenne.....	5
3.2.8	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäänne.....	5
3.2.9	Tekninen huolto.....	5
3.2.10	Pohjavesialueet.....	5
3.2.11	Ympäristönsuojelu- ja ympäristöhäiriöt.....	5
3.2.12	Maanomistus.....	5
3.3	Suunnittelutilanne.....	5
3.3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	5
3.3.2	Maakuntakaava.....	6
3.3.3	Yleiskaava.....	7
3.3.4	Asemakaava.....	7
3.3.5	Rakennusjärjestys.....	8
3.3.6	Pohjakartta.....	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	8
4.1	Asemakaavan tarve, suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	8
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
4.2.1	Osalliset.....	8
4.2.2	Vireille tulo.....	8
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	9
4.3	Viranomaisyhteistyö.....	9
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	9
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	9
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	10
5	Asemakaavan kuvaus.....	10
5.1	Kaavan rakenne.....	10
5.1.1	Mitoitus.....	10
5.2	Aluevaraukset.....	10
5.2.1	Korttelialueet.....	10
5.2.2	Muut alueet.....	11
5.3	Kaavamutoksen vaikutukset.....	11
5.3.1	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.....	11
5.3.2	Vaikutukset liikenteeseen.....	12

11.10.2012

5.3.3	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	12
5.3.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin	12
5.3.5	Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön	12
5.3.6	Ympäristön häiriötekijät.....	12
5.4	Kaavamerkinnot ja - määräykset	13
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	13
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	13
7	MUUTOKSET KAAVAEHDOTUKSEEN	13

11.10.2012

**ALAJÄRVEN KAUPUNKI
KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS****1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 Tunnistetiedot**

Kunta	Alajärvi
Kylä	Hirsikangas
Tilat	5:360, 5:710, 5:1004, 5:708, 5:359, 5:341, 5:342, 5:343 ja 5:797
Kaavan nimi ja sijainti	Alajärven kirkonseudun asemakaavan muutos Asemakaavan muutos kortteleissa 47 ja 57 sekä lähialueilla.
Kaavan tarkoitus	Muuttuneiden maankäyttötarpeiden vuoksi alueen käyttötarkoitukset tarkistetaan
Kaavan laatija	FCG Finnish Consulting Group Oy Keskuskatu 13 B, III krs, 60100 Seinäjoki
Vireilletulo	16.3.2010
Käsittely ja hyväksymispäivämäärät	
Tekninen lautakunta	xx.xx.xxxx
Alajärven kaupunginhallitus	xx.xx.xxxx
Alajärven kaupunginvaltuusto	xx.xx.xxxx

2 TIIVISTELMÄ**2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

- Alajärven kaupunginhallitus 17.8.2009 § 210
- Kaavamutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 16.3.2010 Torstai-lehdessä ja kunnan virallisella ilmoitustaululla.
- Kaavamutosta varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta helmikuussa 2010.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vaihtoehtoiset kaavaluonnokset ovat olleet nähtävänä 26.3.-12.4.2011
- Asemakaavan muutos ja laajennusehdotus oli maankäyttö- ja rakennuslain MRL 65§:n ja -asetuksen MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä 14.6-13.8.2012 välisenä aikana.

2.2 Asemakaava

Muuttuneiden maankäyttötarpeiden vuoksi alueen käyttötarkoitukset ja kulkujärjestelyt tulee tarkastaa. Asemakaavalla osoitetaan asuin- ja liikerakennus-

11.10.2012

ten korttelialue ja yleisten rakennusten korttelialue joka mahdollistaa palo-
aseman sijoittamisen alueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen jälkeen, kun kaava on tullut lainvoimai-
seksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset, selvitykset

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava, vahvistettu ympäristöministeriössä
23.05.2005
- Alajärven Kirkonseudun osayleiskaava, hyväksytty kunnanvaltuustossa
1.8.1984
- Alajärven Kirkonseudun voimassa oleva asemakaava:
- Alajärven kirkonseudun rakennuskaavan muutos korttelit 46,47 ja 57 sekä
tie- virkistys- ja liikennealueet, Vahvistettu lääninhallituksessa 29.5.1990
- Luontoselvitys elokuu 2009

3.2 Suunnittelualueen ominaisuudet

3.2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Hirsikankaalla, noin 1 km Alajärven keskustasta län-
teen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4 ha. Alueen omistajia ovat Alajär-
ven kaupunki ja yksityiset maanomistajat.

11.10.2012

Suunnittelualue on osoitettu likimääräisesti punaisella aluerajauksella alla olevaan kuvaan¹



3.2.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varressa Kurejoentien ja Koskenvarrentien risteyksessä aivan kiinni Alajärven keskustan kaupunkirakenteessa. Varsinainen suunnittelualue on pääasiassa ojitettua rämettä joka on muuntumassa metsämaaksi. Alueella on männyn ja koivun sekapuusto jossa joitain keloja ja pötkelöitä. Osaltaan alueen vähäinen käyttö näkyy roskaantumisena ja alueesta on tullut yleinen kaatopaikka jossa lojuu monenlaisia rojua.

Syksyllä 2009 tehdyn luontokartoituksen tarveselvityksessä ilmeni että alueella ei ole tarvetta MRL:n 54 § mukaiselle luontokartoitukselle.

Alla on ilmakuva² alueesta

¹ © MML, kunnat. Kopiointilupa: 805/KTJ/08

² © MML, kunnat. Kopiointilupa: 805/KTJ/08

11.10.2012



3.2.3 Rakennettu ympäristö

Alueen eteläpuolella on teollisuus- ja varastorakennuksia sekä omakotialue. Alueella ei sijaitse suojeltavia rakennuksia.

Alueella ja sen läheisyydessä on teollisuus- ja liikerakennuksia sekä eteläpuolella asuinrakennuksia.

3.2.4 Väestö, palvelut ja työpaikat

Peruspalvelut ja kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Alajärven keskustan alueelle n. 1 kilometrin etäisyydelle suunnittelualueelta. Kaava alueella sijaitsee muutamia työpaikkoja.

3.2.5 Yhdyskuntarakenne

”Yhdyskuntarakenteella tarkoitetaan työssäkäyntialueen, kaupunkiseudun, kaupungin, kaupunginosan tai muun taajaman rakennetta. Käsite sisältää asunto-, työpaikka-, asiointi- ja virkistysalueiden ja niitä yhdistävän liikenteen ja teknisen huollon järjestelmien muodostaman fyysisen ja toiminnallisen kokonaisuuden.”³

Suunnittelualue sijaitsee taajamassa, kaavoitetun ja osittain rakennetun teollisuus- ja liikerakennusten alueen välittömässä läheisyydessä.

3.2.6 Virkistys

Alueen virkistysmahdollisuudet ovat hyvät. Lähistöllä sijaitsee Kurejoentiellä Ankkurikenttä, yleisurheilua, jalkapalloa ja muita liikuntatapahtumia varten.

³ <http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=1290&lan=fi> (Ympäristöministeriön www-sivut)

11.10.2012

Hirsikankaantiella on urheilukeskusalue, jossa sijaitsee mm. tennishallit. Noin 3 km päässä, sijaitsee keskustan valaistu kuntorata. Keskustan kuntoradalta on lähtö myös Ukonmäelle (15 km), patikoiden tai hiihtäen. Lisäksi lähialueen metsät ja vesistöt tarjoavat hyvät virkistysmahdollisuudet. Kaavamutokset eivät heikennä alueen asukkaiden virkistysmahdollisuuksia.

3.2.7 Liikenne

Alue sijaitsee Kurejoentien, Koskenvarrentien ja Hirsikankaantien rajaaman kolmion keskellä.

3.2.8 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole inventoitu rakennettua kulttuuri ympäristöä eikä muinaisjäännöksiä.

Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventoinnissa (RKY) on listattu Alajärven keskustassa rakennettu kulttuuriympäristö, Alajärven kirkon miljö ja kirkonkylän julkiset rakennukset. Tähän kuuluu mm. Aaltokeskus.

3.2.9 Tekninen huolto

Suunniteltavana olevalla alueella on olemassa kunnallistekninen verkosto.

3.2.10 Pohjavesialueet

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse pohjavesialueita.

3.2.11 Ympäristönsuojelu- ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse häiriöalueita eikä perustettuja suojelualueita.

3.2.12 Maanomistus

Suunnittelualueesta osa on Alajärven kaupungin omistuksessa ja osa yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

MRA 25 §:n mukaisesti esitetään selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat:

- 1) Toimiva aluerakenne
- 2) Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- 3) Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- 4) Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

MRL 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteutumista.

Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistuksen kohteena oli valtioneuvoston vuonna 2000 te-

11.10.2012

kemä päätös. Päätöstä on tarkistettu tavoitteiden sisällön (luvut 4.2–4.7), voimaantulon ja toimeenpanon (luku 8) sekä muutoksenhaun (luku 9) osalta. Muilta osin, kuten tavoitteiden oikeusperustan ja oikeusvaikutusten osalta, vuoden 2000 päätös jää voimaan.

Tarkistuksen pääteemana on ollut ilmastonmuutoksen haasteisiin vastaaminen. Lisäksi tavoitteiden vaikuttavuutta on lisätty täsmentämällä tavoitemuotoiluja sekä vahvistamalla niiden velvoittavuutta. Suurin osa tavoitteista kuitenkin säilyy ennallaan.

Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009.⁴

3.3.2 Maakuntakaava

Etelä-Pohjanmaan 1.maakuntakaavassa (ote kaavasta alla), jonka Ympäristöministeriö on vahvistanut 23.5.2005, on osoitettu suunnittelualueelle seuraavanlaisia merkintöjä:



Maakuntakaavassa suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen on osoitettu seutukuntakeskuksen keskustatoimintojen aluetta (c-sk). Suunnittelumääräys: *Seutukuntakeskuksen keskustatoimintojen alueena merkittyä aluetta kehitetään taajamakuullisesti eheyttäen kunnan keskuksena. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijainti määritellään kunnan kaavoituksessa.*

Suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen on osoitettu teollisuus- ja varastoaluetta (t). Merkintä osoittaa maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät teollisuus- tai varastotoimintojen alueet. Teollisuus- ja varastoalue – merkinnän keskeiset perusteet ovat olleet alueen maakunnallinen merkittävyys ja alueen kehitysmahdollisuudet.

Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu matkakeskus / julkisen liikenteen vaihtopaikka (linja-auto). Suunnittelumääräys: *Seinäjoen matkakeskuksen ja muiden julkisen liikenteen vaihtopaikkojen aluevarauksissa sekä liikennejär-*

⁴ <http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=1112&lan=fi#a1> (Ympäristöhallinnon www-sivut, 1.12.2008)

11.10.2012

jestelmäsuunnittelussa on otettava huomioon niiden laajeneminen valtakunnalliseksi ja maakunnalliseksi verkostoksi.

Lisäksi alue kuuluu maakuntakaavassa osoitettuun matkailun vetovoima-alueeseen (mv). Suunnittelumääräys: *”Alueen suunnittelussa tuetaan kuntien, seutukuntien ja ylimaakunnallisten virkistysalueiden ja matkailualueiden muodostamia verkostoja ja niiden kehittämistä kokonaisuuksina. Kehittämissuunnitelmien tulee liittyä maakunnan matkailuelinkeinojen maankäytöllisten edellytysten tukemiseen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyden turvaamiseen. Kyrönjokilaakson ja Lapuanjokilaakson matkailun vetovoima-alueilla alueen runkoreittien suunnittelussa tulee hyödyntää jokilaaksoissa tai niiden läheisyydessä sijaitsevat virkistysalueet ja -kohteet, kulttuurimaisemat ja rakennettu kulttuuriympäristö.”*

Likimääräisesti rajatun alueen sisään sijoittuu myös kaksi valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallisesti arvokasta kohdetta (Alajärven Aaltokeskus ja Alajärven kirkon miljö).

3.3.3 Yleiskaava

Alajärven Kirkonseudun osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu tie-liikenteen alue (LM), lähivirkistysalue (VL) sekä teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).



3.3.4 Asemakaava

Voimassa olevassa kaavassa alueelle on osoitettu kaksi YU-aluetta (Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue), LPA-3-alue (Autopaikkojen korttelialue), AL-1-alue (Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue), kaksi AO-1-aluetta (Erillispientalojen korttelialue) sekä VL-alue (Lähivirkistysalue).

11.10.2012



3.3.5 Rakennusjärjestys

Alajärvellä on voimassa Järvi-Pohjanmaan rakennusjärjestys (1.6.2011 alkaen).

3.3.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Alajärven kaupungin ylläpitämä vektorimuotoinen 1:2000 asemakaavan pohjakartta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve, suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutoksen tarve on käynnistynyt yksityisten maanomistajien ja Alajärven kaupungin toimesta.

Alueen muuttuneiden maankäyttötarpeiden vuoksi alueen käyttötarkoitukset ja kulkuyhteysjärjestelyt tulee tarkistaa. Kaavoitus perustuu osittain yksityisen maanomistajan ja Alajärven kaupungin väliseen kaavoituskustannusten korvaussopimukseen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Kaavamuutoksen osalliset (MRL 62 §) on lueteltu liitteenä 1 olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

4.2.2 Vireille tulo

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 16.3.2010 siten kuin edellä kohdassa 2.1 (Kaavaprosessin vaiheet) ja liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty.

11.10.2012

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäväksi kaavaluonnoksen kanssa samanaikaisesti. Vuorovaikutus järjestetään, kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on ilmoitettu.

AJANKOHTA	SUUNNITTELUVAIHE
16.3.2010	Kuulutus vireilletulosta
26.3.-12.4.2010	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävänä
26.3.-12.4.2011	Kaavaluonnos nähtävänä
14.6.-13.8.2012	Kaavaehdotus nähtävänä

4.3 Viranomaisyhteistyö

AJANKOHTA	SUUNNITTELUVAIHE
	Tarpeen vaatiessa MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu Länsi-Suomen ympäristökeskuksessa.

Kaavaprosessin aikana ollaan yhteydessä Länsi-Suomen ympäristökeskukseen ja viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa. Kaavasta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet

Suunnittelussa tulee edistää maankäyttö- ja rakennuslain 5§ mukaisten alueiden käytön suunnittelun tavoitteiden toteutumista alueella.

Maakuntakaava: Maakuntakaavassa suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen on osoitettu seutukuntakeskuksen keskustatoimintojen aluetta (c-sk), teollisuus- ja varastoaluetta (t) sekä matkakeskus / julkisen liikenteen vaihtopaikka. Lisäksi alue kuuluu maakuntakaavassa osoitettuun matkailun vetovoima-alueeseen.

Yleiskaava: Alajärven Kirkonseudun osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu tieliikenteen alue, lähivirkistysalue sekä teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Asemakaava: Alueen käyttötarkoitukset ja kulkuyhteysjärjestelyt tarkistetaan muuttuneiden maankäyttötarpeiden vuoksi. Suunnittelualueen pohjoisosaan selvitetään mahdollisuutta sijoittaa palolaitos.

11.10.2012

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Työn aikana on täsmentynyt tavoitteeksi osoittaa korttelin 47 pääkäyttötarkoitukseksi asuminen ja varmistaa, että alueelle tulevat toiminnot eivät aiheuta ympäristöhäiriöitä.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pohjoisosa on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolle voidaan sijoittaa paloasema ja siihen liittyviä toimintoja ja rakenteita (Y). Eteläosa alueesta on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-2), erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Y- ja AL-2 -korttelialueiden väliin on osoitettu katuyhteys (Alatie).

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 4 hehtaaria.

Kaavalla muodostuu alueelle yhteensä 4 tonttia ja niiden kokonaisrakennusoikeus on n. 8097 k-m². Kaava-alueen aluetehokkuus (e) on 0,20.

Alla olevassa taulukossa on esitetty kaava-alueen pinta-alan ja rakennusoikeuden jakautuminen

	Pinta-ala ha	Tehokkuusluku e	Rakennusoikeus k-m²
AO-1	Tontti 1: 0,27	0,30	804
AL-2	Tontti 2: 0,38	0,35	1340
	Tontti 3: 0,57	0,35	2010
Y	1,12	0,35	3943
VL	0,4		
Katualue	1,3		

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO-1)

Alue on tarkoitettu erillispientaloja varten. Aluevarauksella on osoitettu yksi korttelialue, josta muodostuu yksi tontti. Korttelialueelle saa rakentaa asuinrakennuksen haltijan elinkeinon edellyttämiä, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. Suurin sallittu kerroslukumäärä alueella on kaksi.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-2)

11.10.2012

Korttelialueen pääkäyttötarkoitus on asuminen. Alueelle saa sijoittaa yhdistettyjä asuin-, -liike- ja toimistorakennuksia. Aluevarauksella on osoitettu yksi korttelialue, josta muodostuu kaksi tonttia. Korttelialueelle ei saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa. Suurin sallittu kerroslukumäärä alueella on kaksi.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Aluevarauksella on osoitettu yksi korttelialue, josta muodostuu yksi tontti. Korttelialueelle saa sijoittaa palolaitoksen sekä siihen liittyviä toimintoja ja palotornin. Suurin sallittu kerroslukumäärä alueella on kaksi. Korttelialueen pohjoisreunalle on osoitettu ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti Kurejoentiele.

5.2.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Merkinnällä on osoitettu kaava-alueen puistoalueet.

Katualueet

Kaava-alueelle muodostuu tonttikatu (Alatie), jonka kautta pääosa alueen tonttiliikenteestä tulee tapahtumaan. Lisäksi kaava-alueeseen rajautuvat Kureojantie ja Koskenvarrentie on osoitettu katualueen. Alueen länsireunalle on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. Ajoyhteys on tarkoitettu korttelin 47 tontin 1 liikennettä varten.

5.3 Kaavamuutoksen vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Vaikutusten arviointi seuraa kaavan laatimista koko laatimisprosessin ajan. Keskeisesti se kertoo, kuinka hyvin lopputulos vastaa niitä valtakunnallisia, seudullisia ja paikallisia tavoitteita, jotka kaavalle on työn alussa ja sen kuluessa asetettu. Tavoitteet on koostettu luvussa 5.

5.3.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Suunnittelualue on valmista, mutta pääosin rakentamaton tonttimaata. Alueen yhteyteen on rakennettu kunnallistekniikka. Asemakaavan muutos laajentaa yleisten rakennusten korttelialuetta korttelissa 57, mutta korttelista 47 yleisten rakennusten korttelialue (YU) muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-2).

Asemakaavan toteutuminen muuttaa osin alueen asuintoimintavaltasta yhdyskuntarakennetta.

11.10.2012

5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksen myötä alueen liikennejärjestelyt muuttuvat osin suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Kaavamuutoksen myötä Alatien katualuevaraus osoitetaan lyhyempänä, eikä se tule jatkumaan kaava-alueen länsipuolella sijaitsevan korttelin 46 pohjoisosaan, kuten voimassa olevassa kaavassa on osoitettu. Samoin kaava-alueen länsikulmaan osoitetun kevyen liikenteen yhteyden kautta ei mahdollisteta läpiajoliikennettä Alatielle.

Yleisten rakennusten korttelialueen (Y) kaavamerkintä mahdollistaa palolaitoksen ja siihen liittyvien toimintojen sijoittamisen alueelle. Mikäli palolaitos alueelle sijoittuu, vaikuttavat hälytysajot ajoittain Kurejoentien liikenteeseen.. Asemakaavamuutoksessa osoitettu liittymänuoli Kurejoentielle koskee vain hälytysajossa tontilta poistuvaa liikennettä, muu liikenne tapahtuu Alatien kautta Koskenvarrentielle. Koskenvarrentien liikennemäärät tulevat asemakaavamuutoksen myötä todennäköisesti vähenemään verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Kurejoentie ja Koskenvarrentie on asemakaavassa osoitettu katualueena. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettujen urheilutoimintaa palvelevien korttelialueiden ja niille varatun LPA -alueen mukainen toiminta aiheuttaa voimakkaampia hetkellisiä liikennemääriä.

5.3.3 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Koska alueelle on jo rakennettu kunnallistekniikka, ei asemakaavan muutoksen toteutuminen aiheuta merkittäviä kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia kunnalle.

Alueelle sijoittuville toimijoille aiheutuu mm. rakennusten ja piha-alueiden rakentamisesta kustannuksia. Lisäksi palolaitoksen sijoittumisesta aiheutuu kustannuksia liittymärakenteiden toteuttamisesta.

5.3.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on voimakkaasti ihmisen muokkaamaa, olemassa olevaa korttelialuetta ja osin metsittynyttä rämettä eikä alueella ei ole merkittävää virkistysarvoa tai luonnonvaroja. Asemakaavamuutoksen toteutuminen muuttaa alueen voimakkaammin rakennetuksi ympäristöksi.

5.3.5 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Alueen maisemakuva muuttuu asemakaavan toteutumisen myötä voimakkaimmin alueen pohjoisosassa. Mikäli palolaitos toteutuu, muuttuu Kurejoentien varsi alueella rakennetummaksi. Lisäksi palolaitoksen pelotorni tulisi näkymään kaava-alueen lähialueille.

Asemakaavamuutoksen myötä rakentamisoikeus kasvaa korttelissa 57 suhteessa voimassa olevaan kaavaan. Asemakaavamuutoksen rakentamisoikeus mahdollistaa suurempien rakennusmassojen toteuttamisen alueelle. Korttelissa 47 rakennusoikeus muuttuu hieman rakennusalojen tarkentumisen myötä.

5.3.6 Ympäristön häiriötekijät

AO-1 ja AL-2 korttelialueiden kaavamääräyksissä on huomioitu, että alueelle tuleva toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä.

11.10.2012

Mikäli palolaitos tullaan sijoittamaan yleisten rakennusten korttelialueelle, tulevat hälytysajot aiheuttamaan hetkittäistä melu- ja äänihaittaa alueen ympäristöön.

5.4 Kaavamerkinnät ja – määräykset

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan toteutusta on ohjattu rakentamistapaa ohjaavin kaavamääräyksin. Asemapiirrosmallisessa havainnekuvassa on esitetty viitteellisesti alueen toteutumista.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa kaavan tultua lainvoimaiseksi. Asemakaava-alue on jo osin rakentunut.

Kaava-aluetta toteutettaessa on ennen uudisrakennusten rakennustoimenpiteitä ja alueen muuta rakentamista tutkittava alueen maaperä ja valittava oikea perustamistapa.

7 MUUTOKSET KAAVAEHDOTUKSEEN

Kureojantie on osoitettu katualueena korttelin 57 rajaamalta matkalta. Koskenvarrentie on osoitettu katualueena korttelin 57 kohdalta etelään Hirsikan kaantien ja Koskenvarrentien risteykseen asti.

Puistomuuntamoaa varten on osoitettu ohjeellinen alueen osa. Kaapeli- ja johdoreittien merkintöjä on tarkennettu.

FCG Finnish Consulting Group Oy

Laatinut: Sampo Perttula
Arkkitehti