

Vastaanottaja
Alajärven kaupunki

Asiakirjatyyppi
Asemakaavan selostus

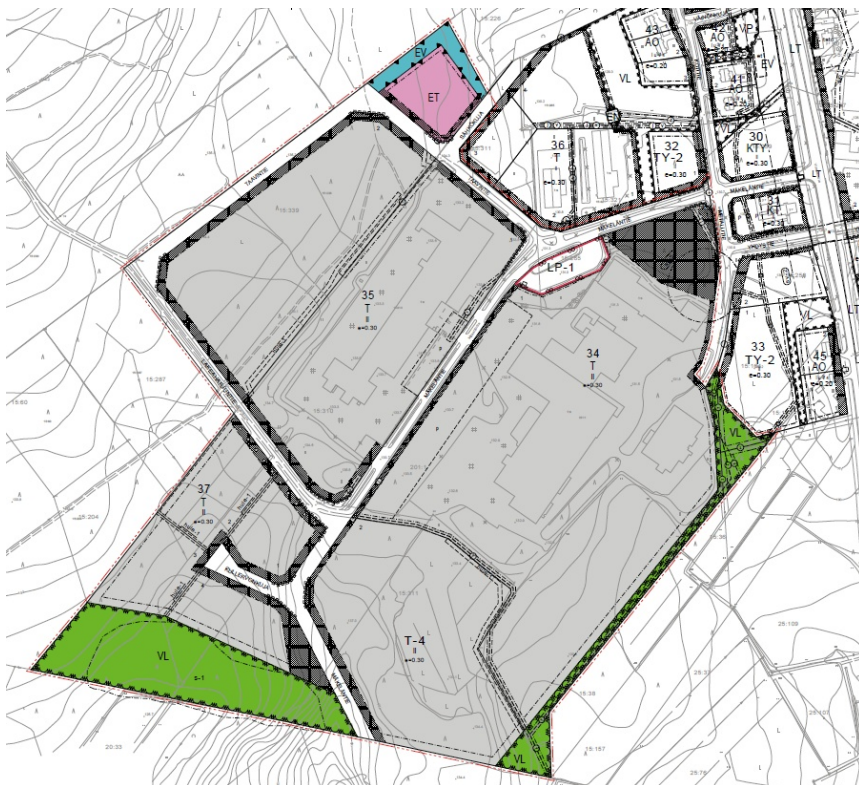
Päivämäärä
28.1.2020

Työnumero
1510042720

ALAJÄRVEN KAUPUNKI

LUOMA-AHON TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

JA LAAJENNUS



Päivämäärä 28.1.2020
Laatija Päivi Märjenjärvi, Ville Yli-Teevahainen, Anne Koskela
Tanja Tarkkanen
Tarkastaja Anne Koskela
Kuvaus Asemakaavan selostus

Viite 1510042720

SISÄLTÖ

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	5
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	5
2.	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3.	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.1.4	Maanomistus	12
3.2	Suunnittelutilanne	12
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1	Osalliset	15
4.3.2	Vireilletulo	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet	15
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	16
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1	Kaavan rakenne	18
5.2	Palvelut	18
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.4	Aluevaraukset	18
5.4.1	Korttelialueet	18
5.4.2	Muut alueet	19
5.5	Kaavan vaikutukset	19
5.5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
5.6	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20

5.7	Kaavamerkinnot ja määräykset	20
5.8	Nimistö	20
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

- Liite 1. Arkeologinen tarkkuusinventointi 2019
- Liite 2. Hulevesiselvitys 2020
- Liite 3. Liikenneselvitys 2019
- Liite 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 5. Muistio viranomaisneuvottelusta 14.2.2019

Selostukseen kuuluu asemakaavaluonnoskartta merkintöineen ja määräyksineen

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- 1985 Luoma-ahon osayleiskaava, Suunnittelukeskus Oy
- 1989 Alajärven – Vimpelin osa-alueinventointi, Kankkunen & Katiskoski
- 2008 Luoma-ahon asemakaavan liikenteellisten vaikutusten arviointi, FCG Planeko Oy
- 2010 Järvi-Pohjanmaan vesihuollon kehittämissuunnitelman päivittäminen viemäriverkoston
- 2011 Järviseudun liikenneturvallisuussuunnitelma, Alajärvi, Evijärvi, Lappajärvi, Soini, Vimpeli, Talentek
- 2012 Järvi-Pohjanmaan alueidenkäytön suunnitelma, Airix Ympäristö Oy
- 2012 Alajärven keskustan rakennemalli, Loppuraportti 14.5.2012, Airix Ympäristö Oy
- 2017 Mäkelä Alu Oy, Valimon ja profiilituotannon tuotantokapasiteetin kasvattaminen. YVA-selostus

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

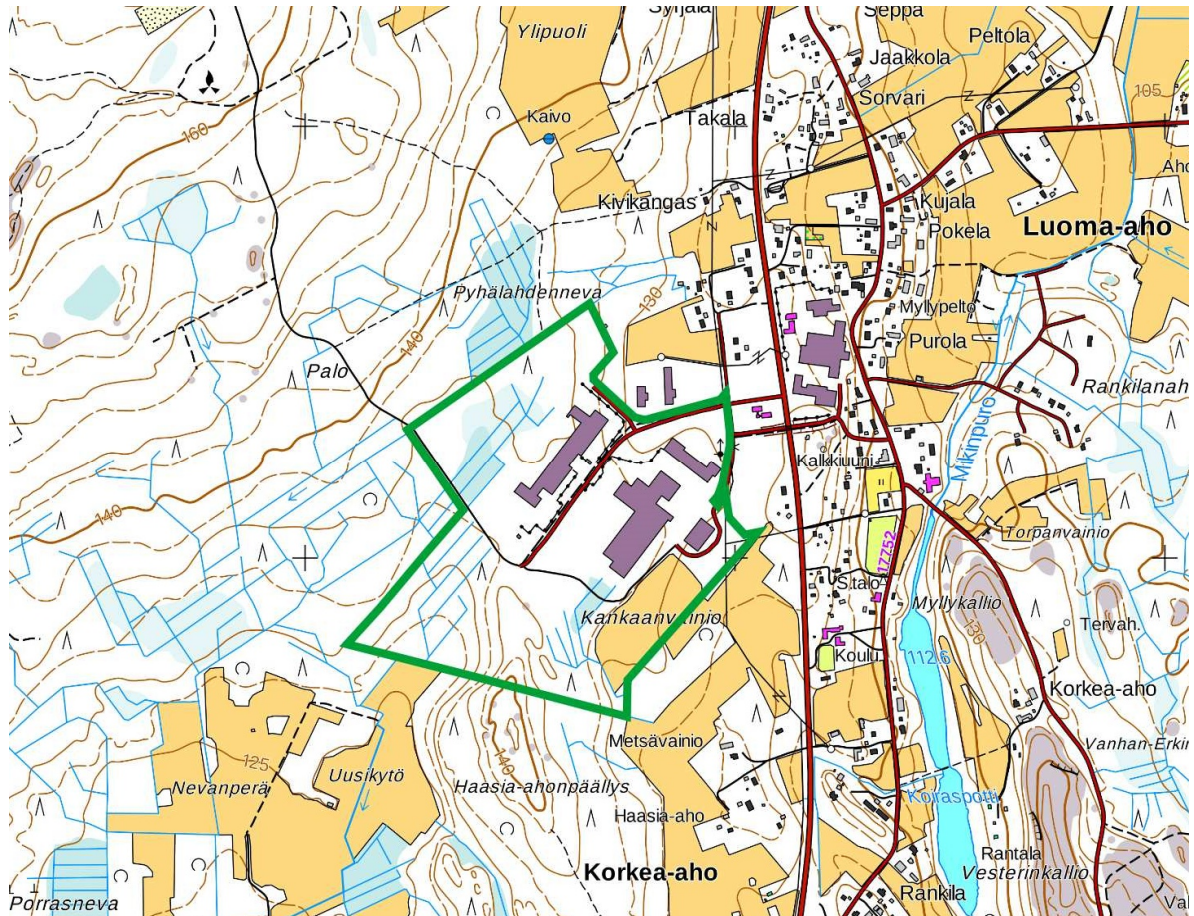
Asemakaavan selostus, joka koskee 28.1.2020 päivättyä kaavakarttaa.

Asemakaava koskee kortteleita 34–35 sekä niihin liittyviä virkistys-, liikenne- ja katualueita.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 34–35 ja 37 sekä niihin liittyvät virkistys-, liikenne-, erityis- ja katualueet.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaava-alue sijaitsee noin 13 km etäisyydellä Alajärven keskustan pohjoispuolella. Suunnittelualue sijoittuu Vimpelintien (kt 68) länsipuolelle. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 48 ha.



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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on LUOMA-AHON TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS. Asemakaavan tavoitteena on laajentaa Alajärven kaupungin Luoma-ahon teollisuusalueen asemakaavaa sekä tehdä asemakaavaan pieniä tarkistuksia muuttuneiden maankäytön tarpeiden takia.

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 2020. Kaavaehdotus asetettiin ____kuussa ____ valmisteluaineistoinen virallisesti nähtäville. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan ____kuussa ____.

2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T, T-4), lähivirkistysalueita (VL), yleinen pysäköintialue (LP-1), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), suojaviheralue (EV) sekä katualueita.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

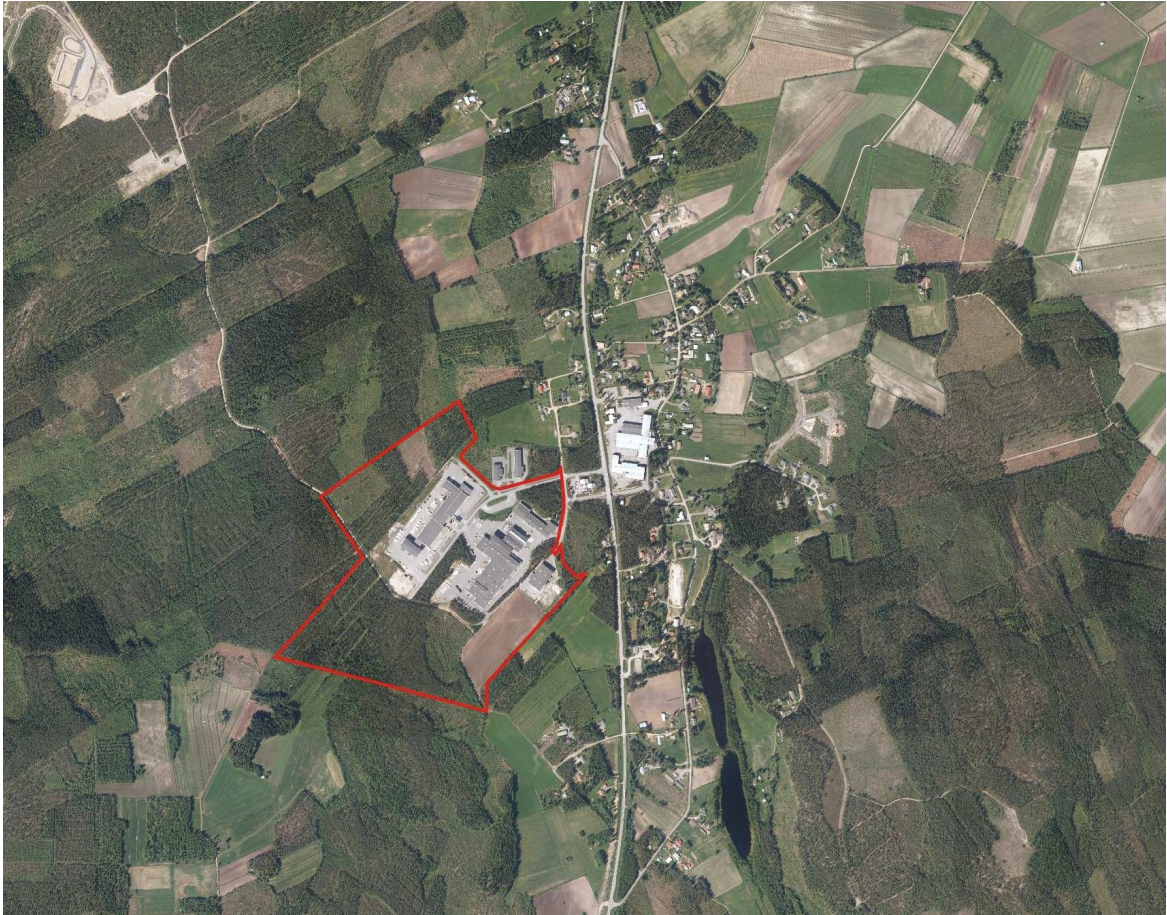
Alue on osittain rakennettua ympäristöä. Rakennushankkeet käynnistyvät tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee noin 13 km etäisyydellä Alajärven keskustan pohjoispuolella Luoma-ahon kylän länsiosassa. Vimpelintie (kt 68) kulkee kylän läpi.



Kuva 2. Ilmakuva alueelta ja suunnittelualan rajaus (ilmakuvan lähde: MML 02/2017)

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Suunnittelualue on osittain rakennettua ympäristöä. Alueen länsiosassa on metsäaluetta. Alueen maasto viettää pääosin kaakkoon ja itään ja korkeudet vaihtelevat noin välillä +127,7...+141,0 m. Korkeimmillaan maasto on alueen eteläosan metsäalueella.

Luontoselvitys 2018

Kesällä 2018 laaditun luontoselvityksen mukaan alueen länsiosasta on tehty havaintoja liito-oravan liikkumisesta alueella. Kohteen/kuvion nro 2 kuvaus:

Varttuneen kuusivaltaisen puuston alue, jossa pohjoisosassa mustikkatyyppin tuoretta kangasta (MT), osin soistunutta, ja joka muuttuu etelässä reheväksi ruohoturvekankaaksi (RhTkg). Kuviolla kasvaa järeitä kuusia, joiden seassa on kookkaita hies- ja rauduskoivuja sekä mäntyjä, eteläosassa jopa tervaleppää. Pohjalla on mahdollisesti lähdevaikutusta, sillä ruosteista vettä purkautuu ojiin. Pohjakerroksessa mm. oka- ja korpilahkasammal, metsäliekosammal sekä kerrossammal. Kenttäkerroksessa kasvaa mm. metsä- ja isoalvejuuri, metsäkorte, mustikka, käenkaali, metsäimarre, metsätähti, nuokkotalvikki, oravanmarja, puolukka, kevätpiippo, pikkutalvikki, vanamo, riidenlieko, rehevimmillä paikoilla nuokkuhelmikkä, lillukka, suo-ohdake, vadelma ja tähtisara. Kuviolta löytyi 12 liito-oravan papanapuuta, joissa oli papanoita 2...60 kpl/puu. Liito-oravan lisääntymispaikoiksi soveltuvia kolopuita ei maastokäynnillä havait-

tu, mutta kuusivaltaisen puuston suojassa voi olla esim. risupesiä, joita ei maasta käsin pysty havaitsemaan. Selvitysalueen eteläpuolella oleva pellonreunakuusikko, jota ei maastokäynnillä tarkistettu, on potentiaalista liito-oravabiotooppia ja saattaa kuulua samaan elinpiiriin. Kuvion pesimälinnustoon kuuluvat mm. uhanalaisluokituksessa vaarantuneiksi luokitellut punatulkku (2 paria) ja töyhtötiainen (1 pari). Muita mainittavia pesimälajeja olivat mm. kultarinta (1 pari), peukaloinen (1 pari) sekä tiltaltti (1 pari).



Kuva 3. Liito-oravan papanapuut sekä elinpiirin raja (vihreä väri). Selvitysalue rajattu sinisellä ja mahdolliset kulkusuunnat nuolilla.



Kuva 4. Järeää kuusivaltaista puustoa. Oikealla kuva ojan varresta. Ojan varsilla kasvillisuus on rehevää.

Selvityksen mukaan kohteen ominaispiirteet tulee säilyttää tai hoitaa niin, että kohteella on riittävästi järeää suojapuustoa, ruokailupuuta sekä lajin liikkumisen kannalta riittävästi puustoa. Kaikki kolopuut tulee säästää.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Alajärven keskustasta noin 13 km päähän pohjoiseen Luoma-ahon kylän länsiosaan. Suunnittelualan itäosassa on teollisuusrakennuksia.

Rakennettu ympäristö ja rakennuskanta

Suunnitteluala sijoittuu rakennettuun ympäristöön ja sen läheisyyteen. Mäkeläntien varressa on teollisuusrakennuksia.

Muinaisjäännökset

Hiekkaharjun arkeologinen tarkkuusinventointi 2019

Suunnittelualueelta on laadittu arkeologinen selvitys Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelun toimesta toukokuussa 2019. Selvityksen perusteella Hiekkaharjun hiekkakuoppien alueelta tai niiden ympäristöstä ei löytynyt viitteitä kivikautisesta asuinpaikasta tai muusta esihistoriallisesta toiminnasta. Hiiliesiintymä tulkittiin muinaisessa metsäpalossa syntyneeksi hiileksi. Alueelta ei löytynyt muinaisjäännöksiä tai historiallisen ajan kulttuuriperintöarvoja.

Liite 1. Arkeologinen tarkkuusinventointi 2019

Palvelut

Luoma-ahon kylässä noin 400 m etäisyydellä sijaitsee koulu ja päiväkoti. Lisäksi kylässä on leipomo-kyläkauppa sekä mm. kone-, metalli-, rakennus- ja kauneudenhoitoalan erikoispalveluita. Muuten alue tukeutuu pääasiassa noin 13 km etäisyydellä sijaitsevan Alajärven keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin ja osittain noin 7 km etäisyydellä sijaitsevan Vimpelin keskustan kaupallisiin palveluihin.

Asuminen

Suunnittelualan itäpuolella on asuinrakennuksia noin 400–500 metrin etäisyydellä.

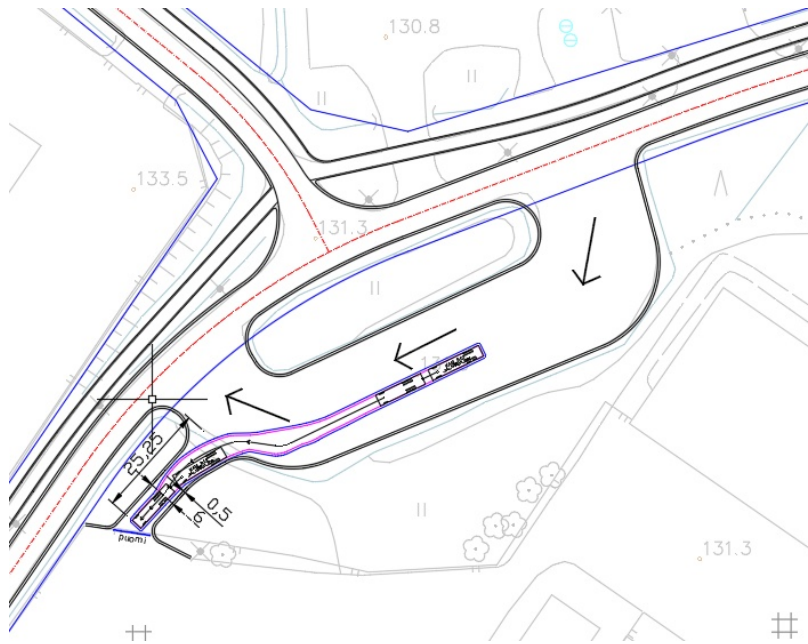
Liikenne

Suunnittelualan poikki kulkevan Mäkeläntien kautta on yhteys itäpuolelle Vimpelintielle (kt 68 Virrat – Pietarsaari).

Mäkeläntien pohjoispuolella ja Metallitien länsipuolella on jalankulku- ja pyöräilyväylät, joilta on Yhdystien vieressä kulkevaa alikulkua pitkin yhteys kantatien itäpuolelle Luoma-ahon kylään.

Ajouratarkastelu

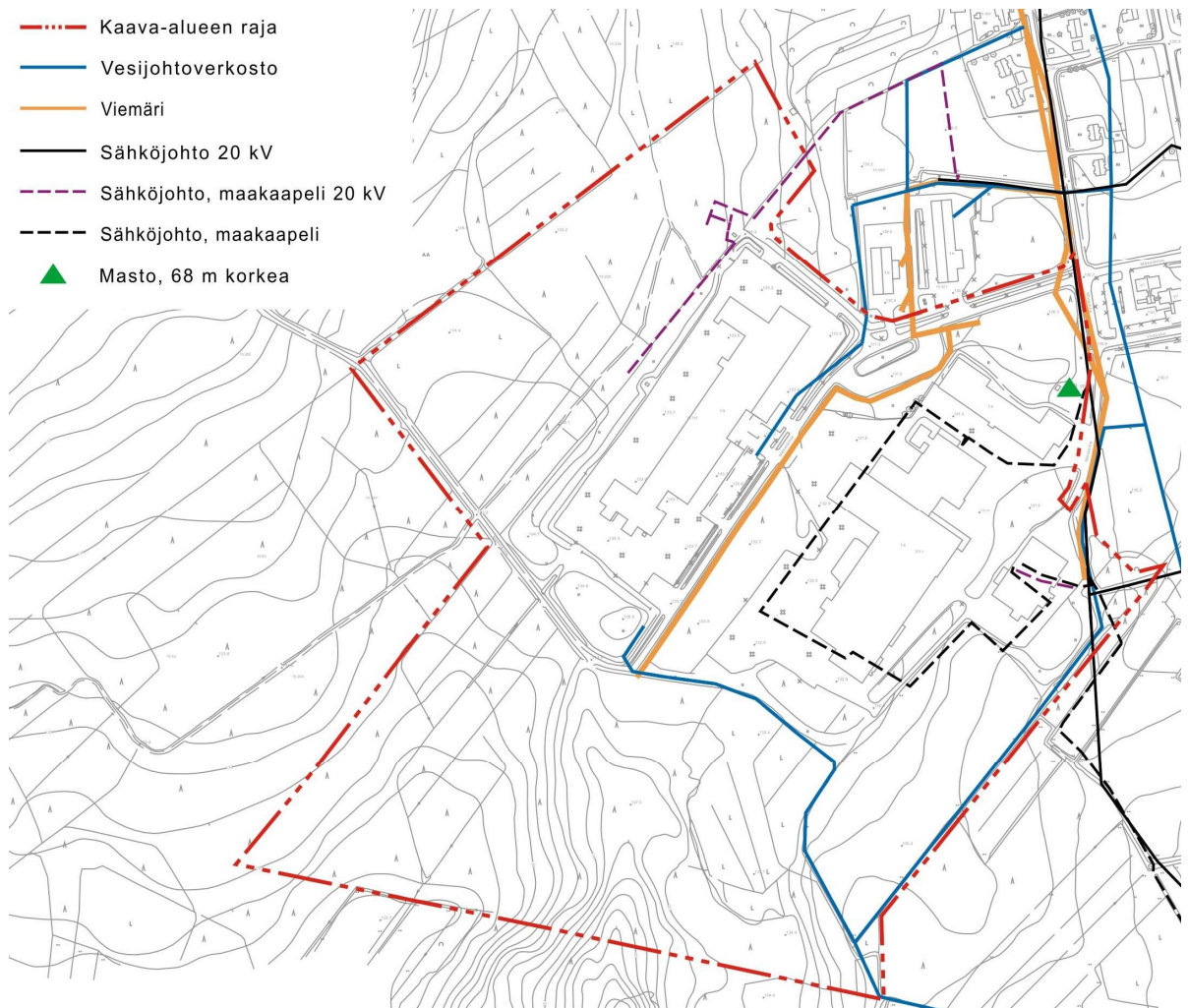
Mäkeläntien varressa sijaitsevan korttelien 34 ja 35 lyhyt- ja pitkäaikaispysäköintiä palvelevalle pysäköintialueelle on nähty tarpeelliseksi sijoittaa sisäänajo korttelin 34 tontille 1, jota varten on laadittu ajouratarkastelu (Ramboll Finland Oy) alkuvuodesta 2020. Tarkastelun mukaan korttelin 34 tontille 1 voidaan järjestää liittymä pysäköintialueen lounaisosasta, ks. alla oleva kuva.



Kuva 5. Ajouratarkastelu

Tekninen huolto

Suunnittelualue on vesijohto-, viemäri-, sähkö- ja hulevesiverkoston piirissä. Alueen poikki kulkee 20 kV sähköjohtoja sekä pienjännitelinjoja.



Kuva 6. Tekniset verkostot

Hulevesiselvitys 2020

Ramboll Finland Oy on tehnyt vuonna 2019 alueelta hulevesiselvityksen, jossa tutkittiin kaava-muutoksen ja -laajennuksen vaikutuksia hulevesien määrään. Selvityksessä annettiin toimenpide-ehdotuksia ja suosituksia hulevesien hallitsemiseksi ja muodostumisen vähentämiseksi sekä ohjeita jatkosuunnitteluun.

Liite 2. Hulevesiselvitys 2020

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ympäristöluvut

Ruukki Construction Alajärven yksiköllä on voimassa oleva ympäristölupa Nro 17/2015, jossa on annettu määräyksiä mm. jäte- ja hulevesien sekä jätteiden käsittelyyn, varastointiin, melutasoihin ym. liittyen.

Mäkelä Alu Oy:llä on voimassa oleva ympäristölupa Nro 85/2018/1, jossa on mm. annettu määräyksiä pitää kirjaa toiminnasta sekä tarkkailla jätevedenpuhdistamolle tulevan sekä laitokselta vesistöön johdettavan puhdistetun jäteveden määrää ja laatua ja maasuodattamolta ojaan johdettavan veden laatua. Lisäksi Mäkelä Alun on tarkkailtava purkuvesistön vedenlaatua osallistumalla Ähtävänjoen, Kruunupyynjoen ja Purmonjoen yhteistarkkailuun. Mäkelä Alu on myös velvoitettu osallistumaan ilmanlaadun yhteistarkkailuun ja määräajoin alueella toteutettavaan bioindikaattoriseurantaan.

Mäkelä Alu Oy, Valimon ja profillituotannon tuotantokapasiteetin kasvattaminen. YVA-selostus 27.1.2017

YVA-selostuksen mukaan toiminta sijoittuu olemassa olevalle tehdasalueelle, jolla on harjoitettu jo pitkään teollista toimintaa. Lähimmät herkäät kohteet ovat lähiasutus sekä Luoma-ahon koulu ja päiväkotit, mutta hankkeen seurauksena näiden alueille kohdistuvat vaikutukset jäävät pieneksi. Arvioinnin perusteella hankevaihtoehdoista ei aiheudu merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Kokonaisuutena tarkastellen arvioidaan, että Mäkelä Alun toiminnan kehittymisen ja työpaikkojen lisääntymisen suorien sekä välillisten positiivisten vaikutusten merkittävyys on alueella suurempi kuin laajenemisesta aiheutuvien negatiivisten vaikutusten merkittävyys. Näiden päätelmien perusteella hanke on teknisesti, yhteiskunnallisesti ja ympäristöllisesti toteuttamiskelpoinen.

YVA:n yhteydessä arvioitiin meluvaikutukset tehdyn meluselvityksen perusteella (Mäkelä Alu Oy, Alajärven tehtaan meluselvitys, Ramboll 12/2016). Mäkelä Alun melupäästöt mallinnettiin ja sitä varten mitattiin tehtaan nykyisten melulähteiden melupäästöjä ja mitattiin melua tehtaan ympäristössä kolmen asuintalon kohdalla. Mäkelä Alu Oy:n toiminnan nykyisessä ympäristöluvassa on määritelty melutason raja-arvoiksi asuinrakennusten ulko-oleskelualueille tai muissa melulle eniten alistuvilla kohteilla päiväaikana (klo 7–22) 55 dB (LAeq) ja yöaikana klo (22–07) 50 dB (LAeq), joita ei saa ylittää. Raja-arvot ovat linjassa Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisten melutason yleisten ohjearvojen kanssa. Selvityksen mukaan mallinnuksen mukaan melutasot pysyvät hankevaihtoehdoissa edelleen alle ohje- ja raja-arvojen.

Selvityksen perusteella Mäkelä Alun toiminnasta ei aiheudu äänivaikutuksia. Selvityksen mukaan myös vaikutukset ilmanlaatuun ovat vähäisiä kaikissa hankevaihtoehdoissa. Jätevesipäästöjen vaikutuksia tarkkaillaan ympäristöluvun mukaisesti. Vaikutuksia ihmisten terveyteen ei arvioitu olevan missään vaihtoehdossa.

Ympäristövaikutusten arvioinnin yhteydessä Mäkelä Alun tehdasalueella toteutettiin maaperän perustilaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016), jonka mukaan nykyisellä toiminnalla ei ole ollut vaikutusta tehdasalueen maaperään tai pohjaveteen tai vaikutus on ollut erittäin pieni ja näkyvä korkeintaan maaperän lievänä happamuutena yhden tehtaan piha-alueen tutkimuspisteen alueella.

Selvityksen mukaan ympäristöriskejä voi aiheutua mm. kemikaali- tai jäähdytysvesivuodoista sekä tulipaloissa vapautuvista savukaasuista. Toiminnassa on varauduttu näihin riskeihin teknisillä ratkaisulla, ohjeistuksella ja kunnossapidolla. Tuotantokapasiteetin kasvattamisesta ei aiheudu ympäristöriskien lisääntymistä. Silloin, kun lisätään prosessiin uusia laitteita ja/tai vaihteita, arvioidaan muutokseen liittyvät riskit ja tarvittaessa pohditaan toimenpiteitä riskien hallitsemiseksi. Mahdollisen lisärakentamisen ympäristöriskit ovat vähäisiä ja liittyvät lähinnä

mahdollisiin työkoneiden öljy- tai polttoainevuotoihin, joista voi aiheutua pienialaista maaperän pilaantumista.

Biokaasulaitos

Tällä hetkellä käytettävissä olevien tietojen mukaan biokaasulaitoksen toimintojen laajuuden ei arvioida ylittävän ympäristövaikutusten arvioinnin tarvetta.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin ja yksityisten omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava

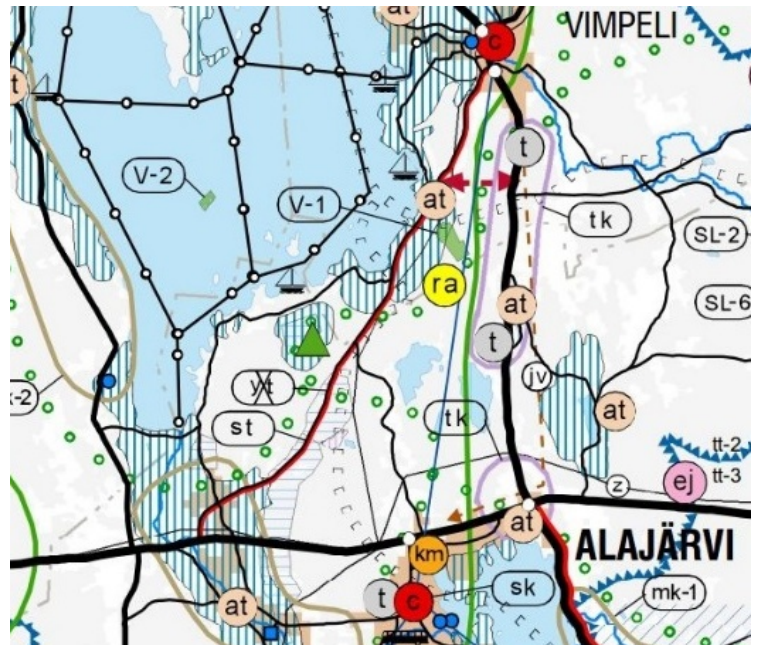
Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

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.



Kuva 7. Ote maakuntakaavasta

Tuulivoimaa käsittelevä vaihemaakuntakaava I on vahvistettu 31.10.2016.

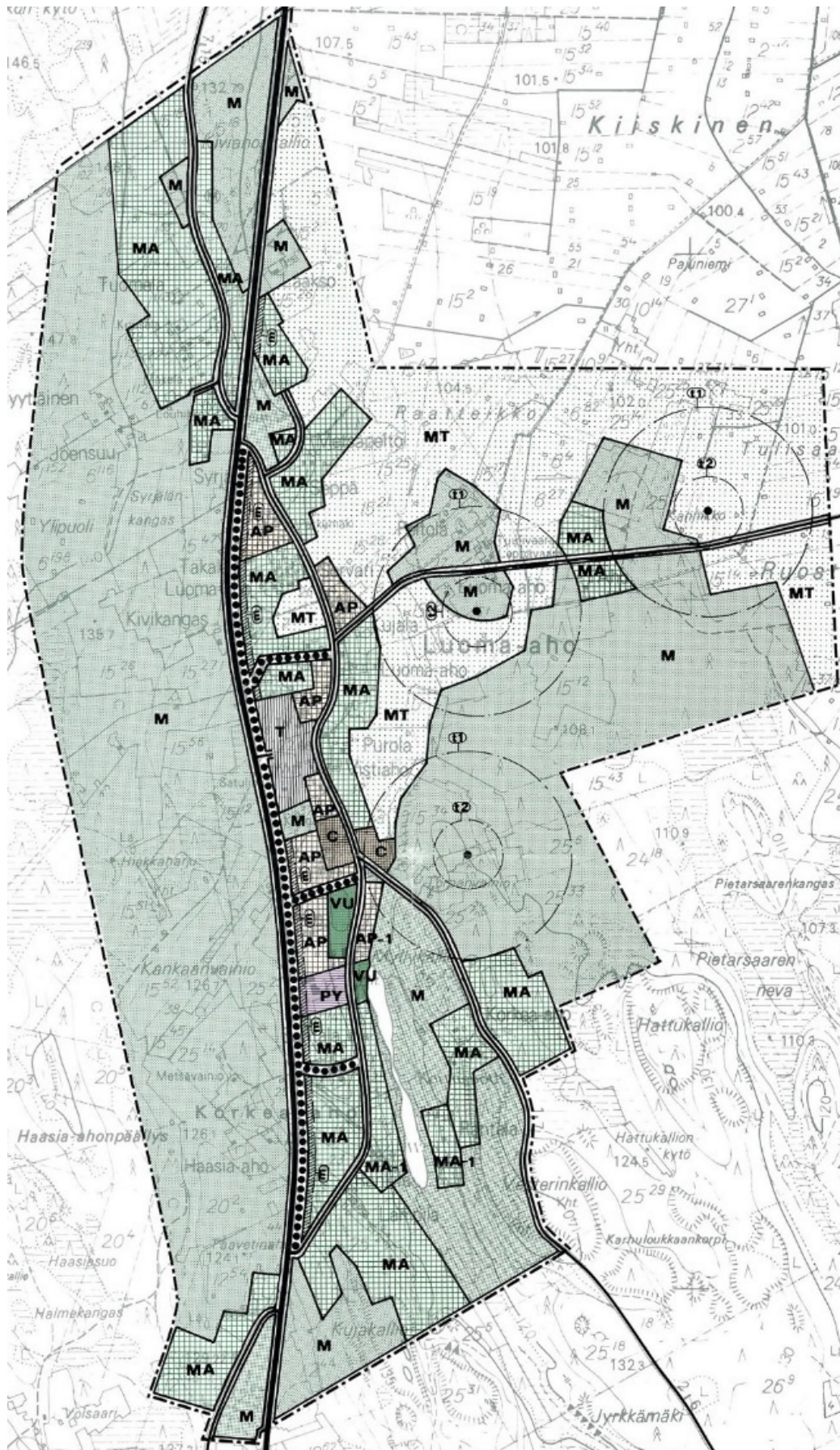
Kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja käsittelevä vaihemaakuntakaava II on hyväksytty maakuntavaltuustossa 30.5.2016 ja se on tullut voimaan 11.8.2016.

Vaihemaakuntakaavan II muutos on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2019.

Turvetuotantoa, suoluonnon suojelua, bioenergiaa, puuterminaaleja ja puolustusvoimien alueita käsittelevä vaihemaakuntakaava III on hyväksytty maakuntavaltuustossa 3.12.2018.

Yleiskaava

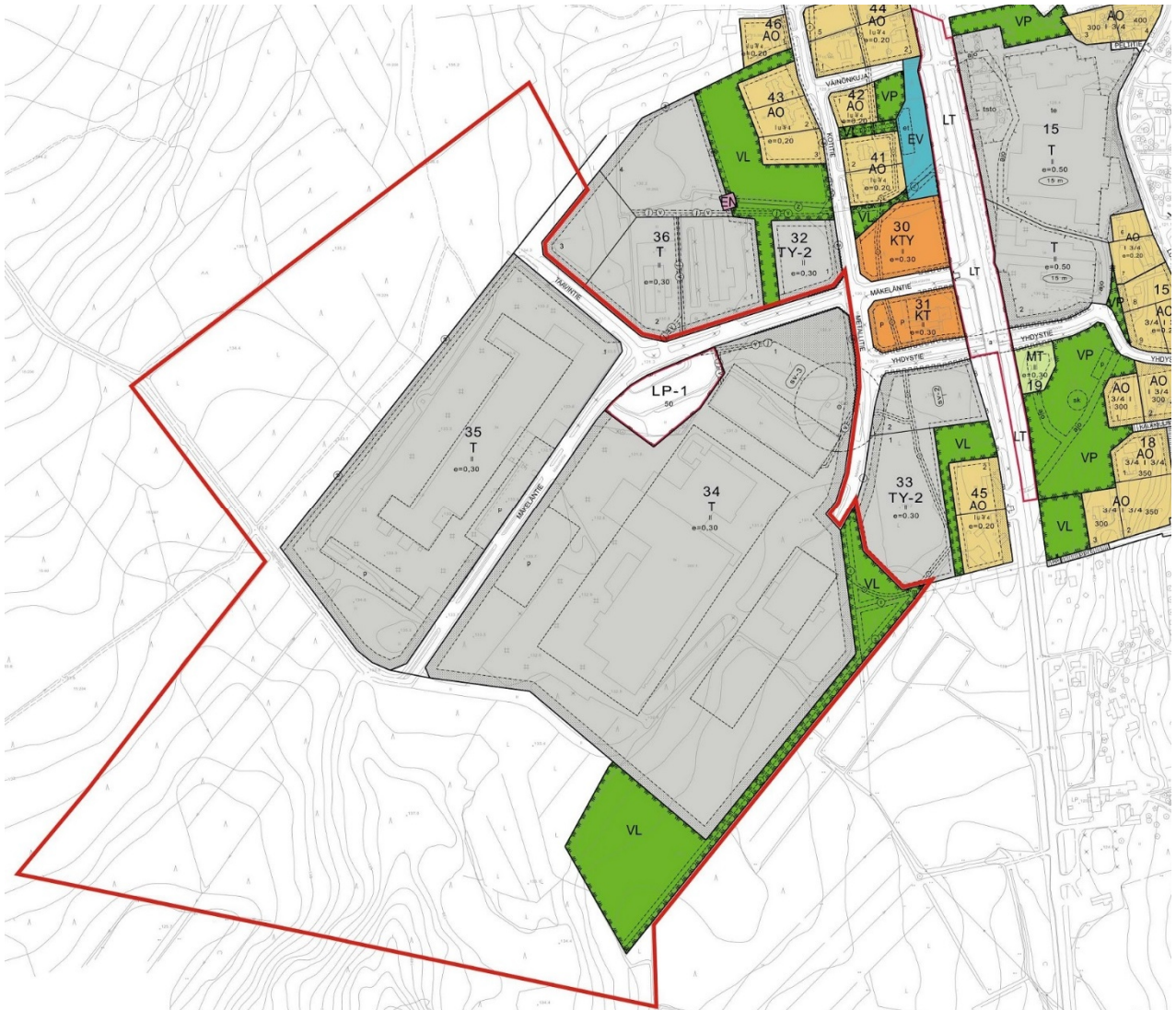
Alueen itäosa sijoittuu osittain kaupunginvaltuuston vuonna 1985 hyväksymän (oikeusvaikutuksettoman) Luoma-ahon osayleiskaavan alueelle.



Kuva 8. Ote osayleiskaavasta 1985

Asemakaava

Suunnittelualueella on pääosin voimassa 6.10.2008 hyväksytty asemakaava. Alueen eteläosa sijoittuu 26.4.2004 hyväksytyn asemakaavan alueelle.



Kuva 9. Ote asemakaavayhdistelmästä

Rakennusjärjestys

Järvi-Pohjanmaan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2011.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartta on ajantasainen.

Liikenneselvitys 2019

Ramboll Finland Oy on laatinut asemakaavoituksen yhteydessä vuonna 2019 liikenneselvityksen alueelta.

Liite 3. Liikenneselvitys 2019

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta mahdollistaa teollisuusalueen laajentuminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alajärven kaupunginvaltuusto päätti 10.12.2018 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoitustyö aloitettiin kesällä 2018 Ramboll Finland Oy:ssä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavoitustyötä varten laadittiin 28.1.2020 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, Museovirasto, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos, Mäkelä Alu Oy, Ruukki Construction Alajärven yksikkö, 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 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 __.__.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos on lähetetty viranomaisille.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä __.__.2020 väli-ajan ajan. Kaavaehdotuksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot.
- Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan __.__.2020 esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.2020.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu on järjestetty 14.2.2019. Muuten viranomaisyhteistyö hoidetaan lausun-
tomenettelyllä.

Liite 5. Muistio viranomaisneuvottelusta 14.2.2019

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa Luoma-ahon teollisuusalueen laajentuminen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue sisältyy Rannila–Luoma-ahon teollisuuden kehittämisen kohdealueeseen (tk), joka sijoittuu Alajärven, Evijärven, Lappajärven ja Vimpelin alueelle osoitetun matkailun vetovoima-alueen (mv) läheisyyteen. Suunnittelualueelle on osoitettu teollisuus ja varastoalueen kohdemerkintä (t). Luoma-ahon kylä (at) on osoitettu talouskylänä, jonka suunnittelussa on huomioitava teollisuus.

Vaihemaakuntakaavoissa I, II ja III sekä vaihekaavan II muutoksessa ei ole esitetty aluetta koskevia merkintöjä tai määräyksiä.

Osayleiskaava

Osayleiskaavassa alueen itäosiin on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Asemakaava

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T) ja yleistä pysäköintialuetta (LP-1) sekä virkistysaluetta (VL). Lähiympäristöön on osoitettu toimisto- (KT) ja toimitilarakennusten (KTY) sekä teollisuus- ja varastorakennusten (T) ja teollisuusrakennusten (TY-2) korttelialueita ja lähivirkistysalueita (VL).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Vuonna 2018 laaditun luontoselvityksen mukaan alueella sijaitsee liito-oravan elinympäristö. Luonnonsuojelulain 49 §:n 1 momentin mukaan luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien (kuten liito-oravien) yksilöiden selvästi luonnossa havaittavien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Selvityksen mukaan alueella havaittu liito-oravaesiintymä on otettava kaavoituksessa huomioon.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alustava kaavaluonnos 11.2.2019

Alueelta laadittiin lähtötietojen, esitettyjen tavoitteiden sekä käytyjen neuvottelujen pohjalta alustava kaavaluonnos, joka on päivätty 11.2.2019. Alustavaa kaavaluonnosta käsiteltiin viranomaisneuvottelussa 14.2.2019.



Kuva 10. Ote alustavasta kaavaluonnoksesta 11.2.2019

Kaavaluonnos 28.1.2020

Alueelta laadittiin lähtötietojen, esitettyjen tavoitteiden sekä käytyjen neuvottelujen pohjalta kaavaluonnos, joka on päivätty 28.1.2020. Luonnoksessa alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T) on laajennettu. Lisäksi alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-4), jolle saa sijoittaa voimalaitosrakennuksia. Etelä- ja itäosiin on osoitettu lähivirkistysalueita (VL). Yleisen pysäköintialueen (LP-1) määräystä on tarkistettu. Alueen koillisosaan on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) sähköasemaa varten ja sen ympärille suojaviheraluetta (EV). Mäkeläntietä ja Taavintietä on jatkettu ja alueelle on muodostettu uusia katuyhteyksiä (Lakeaharjuntie) sekä uusi tonttikatu (Kullervonkuja).

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

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, joista osa on ennestään rakentamattomia.

Kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan arvioidaan alueelle sijoittuvan työpaikkoja noin 985, jos mitoitusperusteena käytetään 1 työpaikka / 200 krsm² ja kortteleissa 34 ja 35 teollisuuslaitokset toimivat kahdessa vuorossa.

5.2 Palvelut

Alue sijoittuu Alajärven keskustan pohjoispuolelle Luoma-ahon teollisuusalueen yhteyteen.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Liito-oravan elinympäristö on huomioitu kaavamääräyksillä. Lisäksi kaavassa on annettu määräyksiä mm. puuston säilyttämisestä.

5.4 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T, T-4), lähivirkistysalueita (VL), yleinen pysäköintialue (LP-1), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), suojaviheralue (EV) sekä katualueita.

5.4.1 Korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T

Korttelit 35 ja 37 sekä korttelin 34 tontti 1 on varattu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

- Korttelialueilla saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Korttelialueilla tehokkuusluku on $e = 0.30$, mikä merkitsee noin 2 970...46 232 krsm² rakennusoikeutta tontin koosta riippuen. Tontit ovat kooltaan noin 9 901...154 105 m².
- Korttelialueiden reunoille vasten on määrätty istutettavia alueen osia, jotka toimivat samalla suojavyöhykkeenä katua ja muita toimintoja vasten. Korttelin 37 tonttien 1 ja 2 reunaan Lakeaharjuntietä vasten on merkitty lisäksi säilytettävä tai istutettava puurivi.
- Korttelin 34 tontille 1 ja korttelin 35 tontille on merkitty ohjeelliset pysäköimispaikat (p) Mäkeläntien läheisyyteen.
- Korttelin 34 tontin 1 koilliskulmaan on merkitty kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa (nä) Metallitien liittymää varten.
- Korttelin 34 tonttien 1 ja 2 väliselle rajalle sekä korttelin 35 tontin 1 eteläreunoille on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa vesijohtolle (v). Lisäksi korttelin 34 tontin 1 itä- ja pohjoisreunoille on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa viemärille (j). Korttelin 35 tonttien 1 ja 2 väliselle rajalle on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa sähköjohtolle (z) sekä korttelin 34 tontin 1 itäreunaan 20 kV sähköjohtoa (z) varten varattu alueen osa.
- Korttelialueiden reunaan risteysalueiden kohdille sekä joitakin liittymiä vastapäätä on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Korttelin 34 tontin 1 itäosaan on merkitty suojavyöhyke (sv-3) mastoa varten. Maston suojavyöhykkeen alueella ei sallita rakentamista niin kauan kuin masto on olemassa.
- Nykyisen ojan ympäristöön korttelin 35 tonttien 1 ja 2 väliselle alueelle sekä korttelin 37 tonttien välisille rajoille on osoitettu ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa (hule-1), jonka kautta alueen hulevesiä johdetaan ja viivytetään allas- ja ojarakentein.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/työntekijä. Kortteleissa 34 ja 35 tulee rakentaa vähintään 1 ap/2 työntekijää.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T-4

Korttelin 34 tontti 2 on varattu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-4), jolle saa sijoittaa voimalaitosrakennuksia. Energiatuotannon yläraja on 30 MW. Alueella on sallittua varastoida kiinteää polttoainetta.

- Korttelialueella saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.

- Tontin 2 tehokkuusluku on $e = 0.30$, mikä merkitsee noin 16 838 krs^m rakennusoikeutta.
- Korttelialueen reunoille vasten on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suo-javyöhykkeenä katua ja muita toimintoja vasten.
- Korttelialueen itäreunaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa vesi-johdolle (v).
- Korttelialueen reunaan Mäkeläntien ja Kullervonkujan risteysaluetta vasten on merkitty ka-tualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Nykyisen ojan ympäristöön alueen itäosaan on osoitettu ohjeellinen alueelliselle hulevesijär-jestelmälle varattu alueen osa (hule-1), jonka kautta alueen hulevesiä johdetaan ja viivyte-tään allas- ja ojarakentein.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/työntekijä.

5.4.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue VL

Alueen länsi-, etelä- ja itäosaan on osoitettu lähivirkistysalueita (VL). Itä- ja eteläosan lähivir-kistysalueen poikki on merkitty maanalaista johtoa varten varattuja alueen osia vesijohdolle (v), viemärille (j) ja sähköjohdolle (z). Lisäksi lähivirkistysalueen itäosan poikki on merkitty 20 kV ilmajohtoja (z) ja muuntamo (m).

Alueen länsiosan lähivirkistysalueelle on osoitettu alueen osa (s-1), jolla sijaitsee liito-oravan elinpiiri tai osa siitä. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää tai hoitaa niin, että kohteella on riit-tävästi järeää suojapuustoa ja ruokailupuita sekä lajin liikkumisen kannalta riittävästi puustoa. Kaikki kolopuut tulee säästää.

Yleinen pysäköintialue LP-1

Mäkeläntien varteen on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP-1). Alueen autopaikat saadaan käyttää korttelien 34 ja 35 raskaiden ajoneuvojen lastausta ja pysäköintiä varten. Alueella on lyhyt- ja pitkäaikaispysäköinnin lisäksi sallittu raskaan liikenteen liittyminen pysäköintialueen lounaisreunasta korttelin 34 tontille 1, liikenteen poisajo tontilta 1 tulee järjestää tontin muiden liittymien kautta. Pysäköintialueen lounaisreunaan on merkitty ajoneuvoliittymän likimääräinen sijaintipaikka.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue ET

Alueen koillisosaan on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Alueen eteläreunaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa sähköjohdolle (z). Alueen reunaan Taavintien ja Sähkökujan risteysaluetta vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Suojaviheralue EV

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueen ympärille on osoitettu suojaviheraluetta (EV).

Katualueet

Mäkeläntietä on jatkettu länteen päin ja Taavintietä pohjoiseen. Lisäksi alueelle on osoitettu uusi katuyhteys pohjoiseen (Lakeaharjuntie) sekä yksi uusi tonttikatu (Kullervonkuja). ET-alueen eteläpuolella oleva katu on nimetty Sähkökujaksi.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen täydentää Luoma-ahon teollisuusalueen nykyistä rakennetta ja maankäytöllistä kehitystä. Lähiympäristössä on teollisuusrakentamista. Alueen rakentaminen tukeutuu alueelle toteutuneeseen nykyiseen maankäytölliseen kehitykseen. Rakentaminen on maakunta-kaavan mukaista. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Maisemakuva

Teollisuusalue ei näy merkittävästi kantatielle etäisyydestä sekä puustosta johtuen.

Taajamakuva

Alueen rakentaminen kehittää taajamakuvaan rakennetumman ympäristön suuntaan.

Palvelut

Luoma-ahon kylässä on koulu sekä kaupallisia ja muita palveluita. Muuten alue tukeutuu pääasiassa noin 13 km etäisyydellä sijaitsevan Alajärven keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin ja osittain noin 7 km etäisyydellä sijaitsevan Vimpelin keskustan kaupallisiin palveluihin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava mahdollistaa toteutuessaan työpaikkojen määrän lisäämisen alueella.

Liikenne

Täydennysrakentaminen lisää jonkin verran liikennettä alueella. Mäkeläntien varressa sijaitseva kevyen liikenteen väylä parantaa liikenneturvallisuutta.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä teknisiin verkostoihin.

Ympäristön häiriötekijät

Kaavan toteutuminen nostaa jonkun verran Mäkeläntien liikennemäärää, mutta liikennemelun taso jää kuitenkin niin vähäiseksi, että sillä ei ole merkittävää vaikutusta alueen maankäyttöön. Alajärventien varteen on osoitettu suojaviheraluetta.

5.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Alueen rakentaminen kehittää maisemakuvaan rakennetumman ympäristön suuntaan. Alueen länsiosan käyttö maa- ja metsätalouteen loppuu. Kaavassa on annettu rakennustapaa ja kasvillisuutta koskevia määräyksiä.

Luonnonolot

Luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojellun uhanalaisen liito-oravan elinpiirin säilyminen alueen länsiosassa on huomioitu asemakaavassa kaavamääräyksin. Lisäksi alue on merkitty lähivirkistysalueeksi.

Tonteille varatuilla istutettavilla reunavyöhykkeillä pyritään turvaamaan mahdollisuus viihtyisään ympäristöön.

Perustamisolosuhteet huomioidaan rakennuslupien yhteydessä.

5.7 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.
- Kortteleissa rakennusten pääasiallisen pintamateriaalin ja värisävyn on oltava alueittain yhtenäinen.

Rakennustapa

- Teollisuusalueilla teollisuushallien ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että niiden melua vaimentava vaikutus on vähintään 30 dB(A).
- Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava vähintään 2 metriä korkea umpinainen aita.
- Teollisuustonttien piha-alueet, joita käytetään liikenteeseen tai varastointiin, on asfaltoitava.

Kasvillisuus

- Rakentamattomilla tontin osilla, joita ei käytetä liikenne-, pysäköinti- tai varastoalueena, on olemassa oleva kasvillisuus säilytettävä ja alue on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.

5.8 Nimistö

Mäkeläntietä ja Taavintietä on jatkettu. Uusia katuja ovat Sähkökuja, Lakeaharjuntie ja Kuller-
vonkuja. Muuten nimistö on säilytetty ennallaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakennushankkeet käynnistyvät tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman.

Seinäjoella 28.1.2020

Ramboll

Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Anne Koskela
Projektipäällikkö

Päivi Märjenjärvi
Varaprojektipäällikkö

Ramboll Finland Oy
Kauppatori 1–3 F
60100 Seinäjoki
www.ramboll.fi