

Kaavaselostus

Kaavaselostus, joka koskee 3.9.2026 päivättyä
asemakaavaluonnosta

Tupasaaren ja Hautasen asemakaavan muutos
ja laajennus
Alajärvi



Sweco Finland Oy	Y-tunnus: 2661738-3
Projekti	Alajärvi_Tupasaaren ja Hautasen alueiden_ Asemakaavamuutos ja laajennus
Työnumero	25016331
Asiakas	Alajärven kaupunki
Tekijä	Maria Kirveslahti
Päiväys	3.9.2026
Dokumenttiviite	Asemakaavaselostus_Tupasaari_Hautanen_Luonnosvaihe

Sisältö

	Kaavakartta	4
	Liitteet	4
	Muut kaavaan liittyvät asiakirjat.....	4
1	Perus- ja tunnistetiedot.....	5
1.1	Kaava-alueen sijainti	5
1.2	Kaavan tarkoitus	5
2	Tiivistelmä.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3	Lähtökohdat.....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Liikenne.....	12
3.1.5	Rakennettu kulttuuriympäristö	13
3.1.6	Muinaismuistot	13
3.1.7	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	14
3.1.8	Maaperäolosuhteet	18
3.1.9	Maanomistus.....	20
3.1.10	Sosiaalinen ympäristö	20
3.2	Suunnittelutilanne.....	20
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	20
3.2.2	Maakuntakaava.....	20
3.2.3	Yleiskaava.....	21
3.2.4	Asemakaavat	23
3.2.5	Rakennusjärjestys	25
3.2.6	Pohjakartta.....	25
3.2.7	Rakennuskiellot.....	25
3.2.8	Suojelupäätökset	25
3.2.9	Ohjelmat ja strategiat	25
3.2.10	Aiemmat selvitykset ja inventoinnit.....	26
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	27
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	27
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	27
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	27
4.3.1	Osalliset	27
4.3.2	Viranomaisyhteistyö.....	28
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	28
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	28
4.4.1	Kaupungin asettamat tavoitteet	28
4.4.2	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	28
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	29
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	29
5	Asemakaavan kuvaus	30
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	30
5.1.1	Palvelut	31
5.1.2	Datakeskus	31

5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	31
5.3	Aluevaraukset.....	31
5.3.1	Korttelialueet	31
5.3.2	Muut alueet	33
5.3.3	Asemakaavamääräykset	33
5.4	Asemakaavan suhde yleiskaavalle asetettuihin sisältövaatimuksiin	33
5.5	Kaavan vaikutukset	36
5.5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	36
5.5.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	37
5.5.3	Taloudelliset vaikutukset.....	38
5.5.4	Liikenteelliset vaikutukset	38
5.5.5	Sosiaaliset vaikutukset	39
5.5.6	Muut vaikutukset	39
5.6	Ympäristön häiriötekijät.....	39
5.7	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	39
5.8	Nimistö	40
6	Asemakaavan toteutus	40
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	40
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	40
6.3	Toteutuksen seuranta	40

Kaavakartta

Asemakaavakartta, luonnos 1:2000

03.09.2026

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

06.09.2026

Liite 1. Vastineraportti, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

03.09.2026

Liite 2. Luontoselvitys, Sweco

11.12.2025

Liite 3. Hulevesiselvitys, Sweco

03.09.2026

Liite 4. Maaperäkuvaus, kuva-aineistoa, Sweco

03.09.2026

Seurantalomake, lisätään ehdotusvaiheessa

Valmisteluvaiheen vastineraportti, esitetään ehdotusvaiheessa

pv.pv.vvvv

Ehdotusvaiheen vastineraportti, esitetään hyväksymisvaiheessa

pv.pv.vvvv

Muut kaavaan liittyvät asiakirjat

Alajärven keskustan ja Pynttärin osayleiskaava taustaselvityksineen 2035 (KV 23.3.2026 §6)

1 Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan nimi: Tupasaaren ja Hautasen asemakaavan muutos ja laajennus

Asemakaavan muutos koskee Alajärven kaupungin kortteleita 605–617, 621–641, 650–665, 667–668, 670–678 sekä näihin liittyviä katu-, liikenne- ja lähivirkistysalueita.

Asemakaavan laajennus koskee Tupasaarenkallion, Juurikaskydön ja Hautasen aiemmin asemakaavoittamattomia alueita Kuopiontien, Lapuantien, Kurejoentien ja Alajärventien välisellä alueella.

Asemakaavan laajennus koskee Alajärven kaupungin kiinteistöjä: 5–401–13–45, 5–401–13–48, 5–401–13–60, 5–401–13–73, 5–401–4–376, 5–401–4–420, 5–401–4–441, 5–401–4–456, 5–401–4–471, 5–401–4–72, 5–402–6–186, 5–402–6–187, 5–402–6–374, 5–402–6–375, 5–402–6–445, 5–402–6–568, 5–402–6–603, 5–402–6–659, 5–402–6–684, 5–402–6–686, 5–402–6–728, 5–402–6–744.

Asemakaava- ja laajennuksella lla muodostuu: Alajärven kaupungin korttelit 605-612, 615-617, 622-629, 631-635, 637, 639, 650-665, 667-669 ja 670-679 sekä, lähivirkistys-, suojaviher- urheilu- ja virkistyspalveluiden alueita ja katualueita.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Alajärven keskustaajaman tuntumassa, valtatie 16 eteläpuolella ja Kurejoentien pohjoispuolella. Idässä aluetta rajaa Kuopiontie.

1.2 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on monipuolistaa Alajärven tonttivalikoimaa huomioiden sekä paljon tilaa vaativat toiminnot että asumisen ja pienyrittäjien tarpeet sekä ottaa huomioon ajankohtaiset hankkeet kaava-alueelle, mm. biotalousterminaali ja sähköaseman laajennus.

2 Tiivistelmä

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena alueidenkäyttölain 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 3.10.2022 § 161 kaupunginhallitus, kaavoituspäätös
- 19.11.2024 Kuulutus vireilletulosta
- 27.11.2024 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville (AKL 63 §)
- 25.11.2024 Viranomaisneuvottelu (AKL 66 § ja MRA 26 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavaluonnoksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavaehdotuksen käsittely

- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv Viranomaisneuvottelu (AKL 66 § ja MRA 26 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin hyväksyi kaavaehdotuksen
- pv.pv.vvvv § xx Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

2.2 Asemakaava

Kaava-alueen pinta-ala on 215,23 hehtaaria. Tästä asemakaavamuutosaluetta on 134,51 hehtaaria ja uutta asemakaavaa 80,72 hehtaaria.

Asemakaavalla osoitetaan erillispientalojen korttelialueita (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AR), energiahuollon aluetta (EN), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET), suojaviheraluetta (EV), liikerakennusten korttelialueita (KL, KL-1 ja KL-2), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-1), liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM), maa- ja metsätalousaluetta (M), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T-4 ja T-5), ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueita (TY-2, TY-3 ja TY-5), lähivirkistysalueita (VL), leikkipuiston (VK) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU-1). Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 641046 kerrosalaneliömetriä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

3 Lähtökohdat

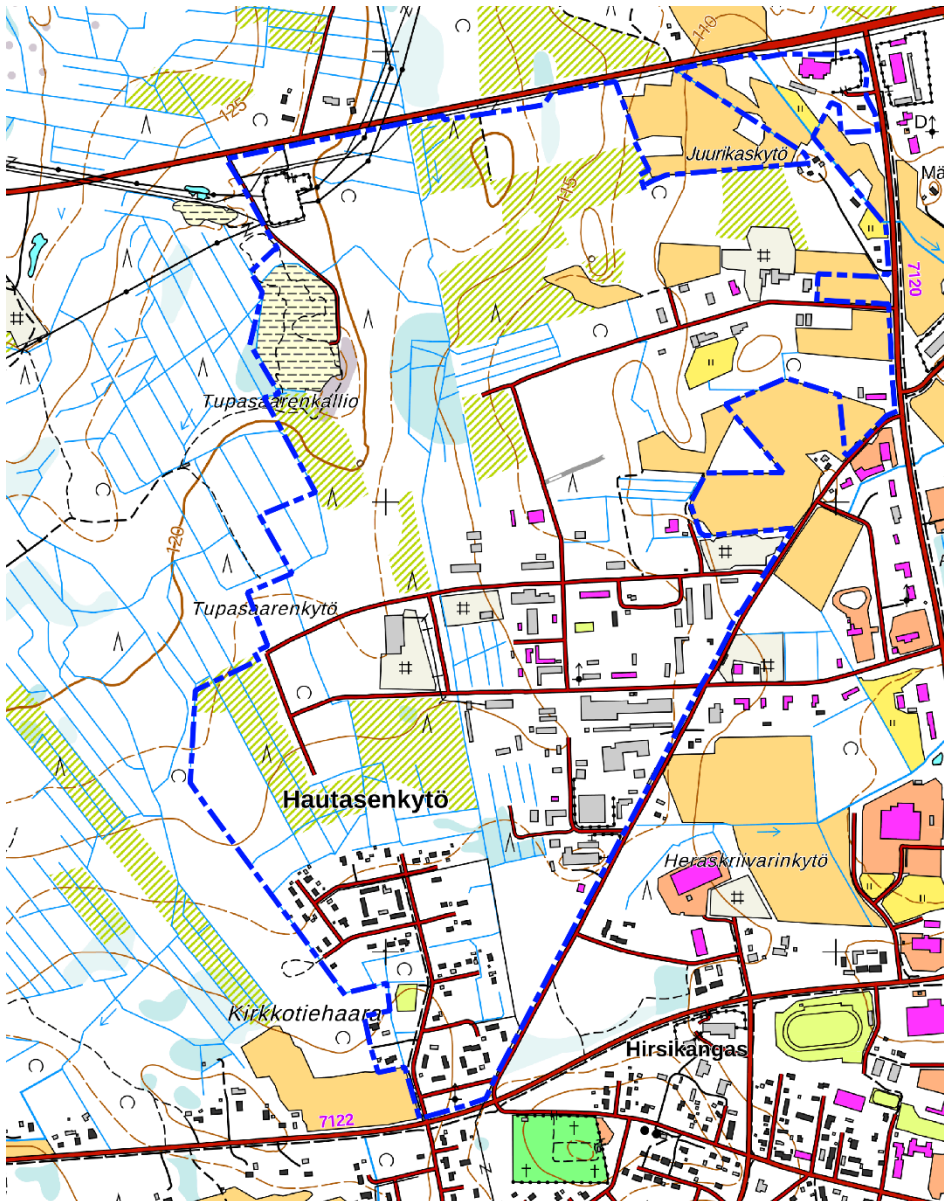
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Alajärven keskustan länsiosassa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Lapuantiehen (valtatie 16), idässä Alajärventiehen (yt 7120), kaakossa Kuopiontiehen ja etelässä Kurejoentiehen (yt 7122). Kaavoitettavaan alueeseen sisältyvät mm. Juurikaskydöntie, Rengastie, Teollisuustie, Metsästäjäntie, Hallitie, Ilvestie, Ketuntie, Supitie, Näätäpolku, Ahmantie, Sudentie, Otsontie, Oravapolku, Rusakontie, Terätie, Kelatie, Ylisentie, Sysitie, Palkkitie, Tehdaspolku, Makasiinitie, Armaankuja ja Kankurintie.

Kuopiontien varteen on rakentunut sekä asuin- että teollisuus- ja varastorakennusten alueita. Pohjoisosassa sijaitsee sähköasema sekä vanha kaatopaikka, jonne on rakennettu maastopyörärata. Suunnittelualan länsiosat ovat rakentumatta.

Kaava-alue on sekä kaupungin että yksityisessä omistuksessa.



Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti Maanmittauslaitoksen maastokartalla. Suunnittelualue rajattu sinisellä pistekatkoviivalla.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Maisemamaakuntaaotellussa Alajärvi sijoittuu Pohjanmaan maisemamaakuntaan sekä tarkemmin Etelä-Pohjanmaan viljelylakeuksien maisemaseutuun. Suurehkot joet, selvärajaiset ja leveät jokilaaksot sekä näiden väliset selännealueet ja suhteellisen tasainen maasto ovat tyypillisiä ominaisuuksia Pohjanmaan maisemamaakunnalle. Alue on Suomen vähäjärvisimpiä, sen sijaan soita on runsaasti. Etelä-Pohjanmaan viljelylakeuksien seudun tunnuspiirteenä on jokivarsien horisontaalinen maisema sekä jokien varteen sijoittunut nauhamainen asutusrakenne. Laajat peltoalueet on käynnistynyt usein soiden raivaamisesta.

Asemakaavoitettava alue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Alueen pinnanmuodot ovat loivia ja ympäristö matalaa. Pidemmät näkymät muodostuvat peltojen yli.

Asemakaava-alue sijaitsee Alajärven länsipuolen 1900-luvun jälkipuoliskon jälkeen rakentuneella taajama-alueella, missä ei ole leimallisia erityispiirteitä verrattuna muualla Suomessa sijaitseviin taajamiin. Alajärvi kuuluu keskiboreaaliseen vyöhykkeeseen. Soiden aluejaossa suunnittelualue sijoittuu Sisä-Suomen vietto- ja rahkakeitaat –vyöhykkeelle. Ihmistoiminta näkyy selvästi kaava-alueella, alue koostuu rakentuneista asuinalueesta ja teollisuusalueesta, sähköasemasta ja entisen kaatopaikan päälle tehdystä maastopyöräalueesta sekä käsitellyistä talousmetsistä.

Kaava-alueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita eikä luonnonsuojeluohjelmien alaisia alueita. Osayleiskaavatyön yhteydessä laaditun luontoselvityksen mukaan kaava-alueella ei sijaitse erityisiä luontoarvoja.

Alueella ei ole pinta- tai pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue, Hyöringinharju vedenhankinta varten tärkeä pohjavesialue sijaitsee noin 2 kilometrin päässä kaava-alueen länsipuolella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on Kuopiontien varrella rakentunut teollisuusalue. Teollisuustie-Juurikaskyöntien länsipuoliset osuuksille on osittain rakennettu katuverkko. Suunnittelualueella sijaitsee muun muassa Finnlamellin ja Nordautomationin tehtaat sekä kaupungin varikko. Teollisuusalueen rakennuskanta koostuu pääosin 1980- ja 1990-luvulta eteenpäin rakentuneista peltijulkisivuisista halleista.

Osayleiskaavatyötä varten on laadittu kaupallinen selvitys, jonka mukaan Alajärvi on seutukunnan keskus, eikä lähialueilla ole vastaavan kokoisia kaupan alueita. Siitä johtuen Alajärvellä on tulevaisuudessakin merkittävä asema kaupan keskuksena. Vuoteen 2030 mennessä liiketilan lisätarve Alajärvellä on keskustahakuisessa erikoiskaupassa noin 10 000k-2 ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa 6000 k-m2. Sen sijaan päivittäistavarakaupassa ei ole liiketilan lisätarvetta.

Alueen asuinrakennuskanta on pientalovaltaista ja keskittynyt suunnittelualueen eteläosiin. Pientaloasumista sijoittuu vähäisesti myös kaava-alueen koilliskulmaan. Lähin alakoulu, Paavolan koulu sijaitsee Hirsikankaantiellä, lähimmillään noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Koulun yhteydessä on esiopetus. Lähimmät päiväkodit ovat sijaitsevat noin 0,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Päiväkotit Tuutikki sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolella ja Mäntymäen päiväkotit Alajärventien länsipuolella.

Kaava-alueen luoteisosassa entisen kaatopaikan päälle on kuunnostettu maastopyörärata. Hautasen asuinalueella on leikkipuisto, jonka yhteydessä on pallokenttä. Länsiosistaan kaava-alue rajautuu maa- ja metsätalousalueeseen.

Kaava-alue on vesijohtoverkoston, viemäriverkoston ja kaukolämpöverkoston piirissä. Kaava-alueen pohjoisosassa, Lapuantien varrella on sähköasema sekä 110kV:n voimalinja.



Kuva 2 Kuopiontien ja Teollisuustien risteys



Kuva 3 Juurikaskydöntien itäosa on rakentunut, länsiosa kadun osalta. Alueelle tavanomaisia teollisuusrakennuksia.



Kuva 4 Varastotien varsi ei ole vielä rakentunut.



Kuva 5 Valtatie 16 suunnittelualueen pohjoispuolella.

Alueen eteläosa Metsästäjäntien varrella on pientalovaltaista asumista.



Kuva 6 Metsästäjäntien varren asuinalue.



Kuva 7 Maastopyörärata suunnittelualueen pohjoisosassa.



Kuva 8 Ulkoilureitti Ahjotieltä pohjoiseen.

3.1.4 Liikenne

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Lapuantiehen, koillisessa Alajärventiehen, idässä Kuopiontiehen ja etelässä Kurejoentiehen. Länsiosistaan kaava-alue rajautuu maa- ja metsätalousalueeseen. Kaava-alueen liikennejärjestelyt tukeutuvat olemassa olevaan tie- ja katuverkkoon. Suurin tarve katuverkoston täydentämiselle on kaava-alueen pohjoisosassa.

Asemakaava-aluetta lähin joukkoliikenteen pysäkki on Alajärventien ja Kuopiontien risteyksen tuntumassa.

Metsästäjätien varrella ja Alajärventien itäpuolella on erilliset jalankulun ja pyöräliikenteen väylät. Muutoin suunnittelualueella ei ole jalankulun väyliä.

Metsästäjätien ympäristön asuinalueella ajoneuvoliikenteen nopeusrajoitus on 40 km/h, teollisuusalueen katuverkolla ja Kuopiontien varrella 50 km/h. Suunnittelualueeseen rajautuvilta osin Alajärventiellä on 60 km/h rajoitus ja Lapuantien varrella muutoin 100 km/h, mutta Alajärventien risteyksessä 80 km/h.

Osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu liikenneselvitys. Selvityksessä tunnistettiin haasteina valtatie 16 nelihaaraliittymät 100 km/h osuuksilla sekä sisääntulotien ja valtatie 16 liittymän kuormitus ja yhteyspuute Teollisuustieltä valtatielle 16. Osayleiskaavassa ja liikenneselvityksessä on tarkasteltu vaihtoehtoisia katulinjauksia teollisuusalueelta valtatielle 16.



Kuva 9. Yleiskaavan liikenneselvityksessä tarkastellut vaihtoehtoiset katuyhteydet valtatielle 16. Itäinen vaihtoehto osoitettu violetilla viivalla ja läntinen vaihtoehto sinisellä viivalla. (Ramboll, Keskustan osayleiskaava, Alajärvi liikenneselvitys, 2024).

3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

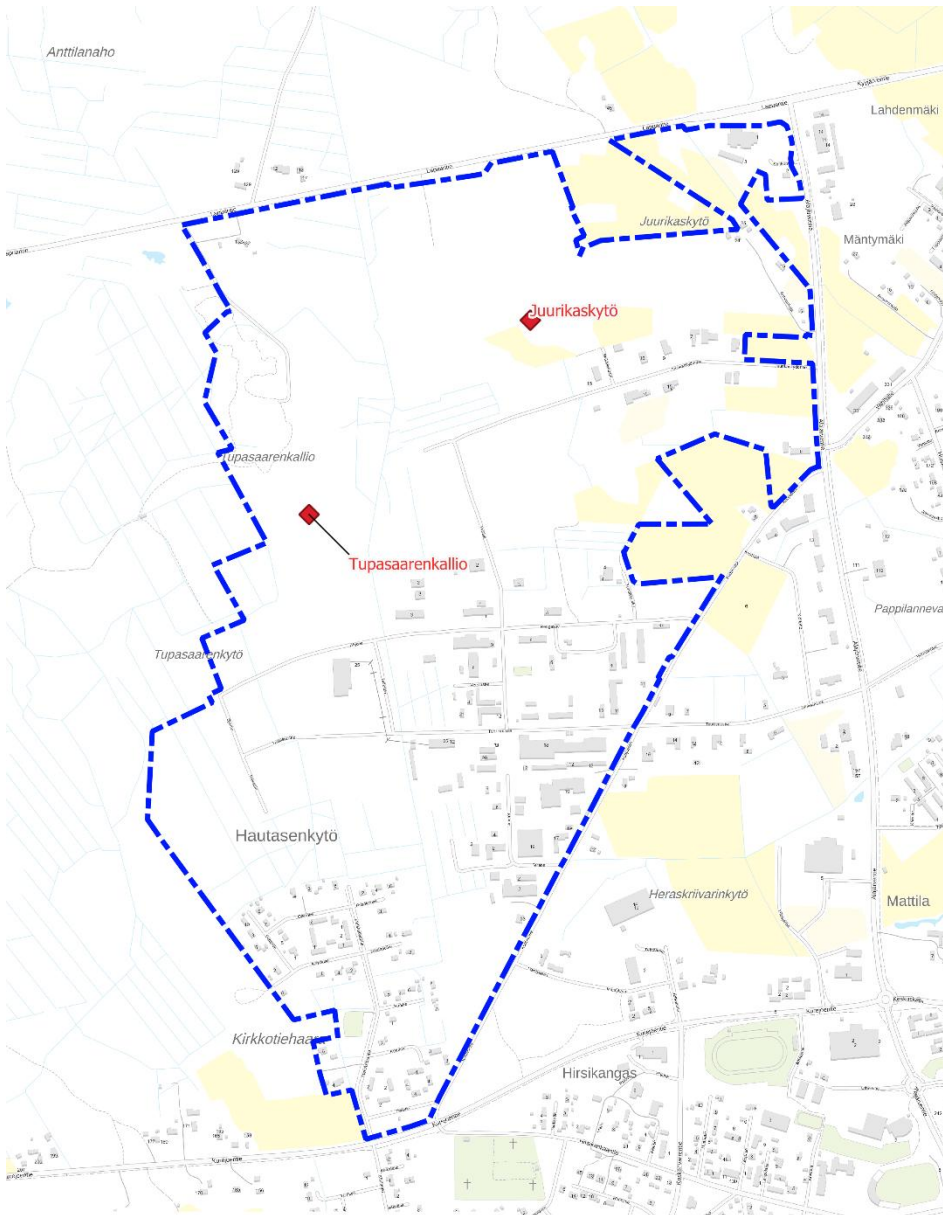
Alueella ei sijaitse valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

3.1.6 Muinaismuistot

Alueelta on laadittu arkeologinen inventointi osayleiskaavatyön yhteydessä vuonna 2019 (Keski-Pohjanmaan arkeologiapalvelu Oy). Alueelta löydettiin kaksi kiinteää muinaisjäännöstä:

- Juurikaskytö (1000035284)
- Tupasaarenkallio (1000035287)

Kaikki kohteet ovat historiallisen ajan tervahautoja.



Kuva 10 Suunnittelualue rajattu sinisellä pistekatkoviivalla, kiinteät muinaisjäännökset punaisella.

3.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Yleiskaavatyön yhteydessä on laadittu liikennemeluselvitys (Ramboll 2017, tark. 2025), joka osoittaa, että liikennemelua esiintyy valtatie 16, Alajärventien ja Kurejoentien varsilla.

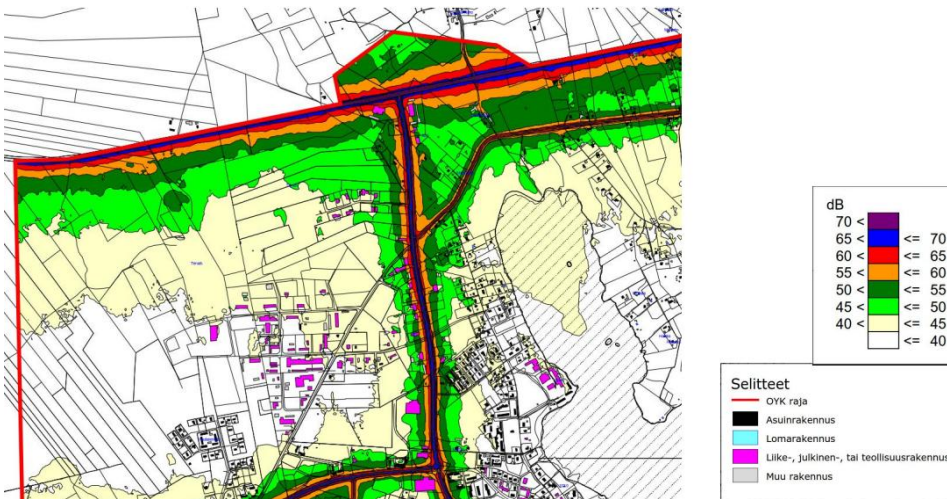
Liikennemeluselvityksen mukaan melun päiväajan ohjearvo 55 dB ylittyy asemakaava-alueella nyky- ja ennustetilanteen liikenteellä kahden jo rakentuneen asuinkiinteistön osalta Armaankujalla. Näistä kiinteistöistä yöajan ohjearvo 50 dB ylittyy toisella. Melumallinnuksen meluvyöhykekartat on esitetty seuraavissa kuvissa (Kuvat 11–14).



Kuva 11 Ote Melutilanne päivällä (kello 7–22) nykytilanteessa/vuonna 2017 © Ramboll.



Kuva 12 Ote Melutilanne yöllä (kello 22–7) nykytilanteessa/vuonna 2017 © Ramboll.



Kuva 13 Ote Melutilanne päivällä (kello 7–22) ennustilanteessa 2040. © Ramboll



Kuva 14 Ote Melutilanne yöllä (kello 22–7) ennustilanteessa 2040. © Ramboll.

Melumallinnuksessa tarkastellun tieliikennemelun lisäksi alueelle aiheutuu melua kaava-alueen nykyisistä teollisista toiminnoista ja katujen liikenteestä.

Pilaantuneet maat

Koko alueelta on saatavilla historiallisia ilmakuvia vuosilta 1953, 1994, 2001, 2010, 2015, 2016, 2021 ja 2024.

Vuoden 1953 ilmakuvan perusteella alue on ollut suurilta osin rakentamatonta metsää ja metsätalousaluetta. Alueen koilliskulma on ollut laajasti maatalouskäytössä. Kaksi pienempää maatalousaluetta on ollut myös alueen eteläosassa ja keskiosissa.

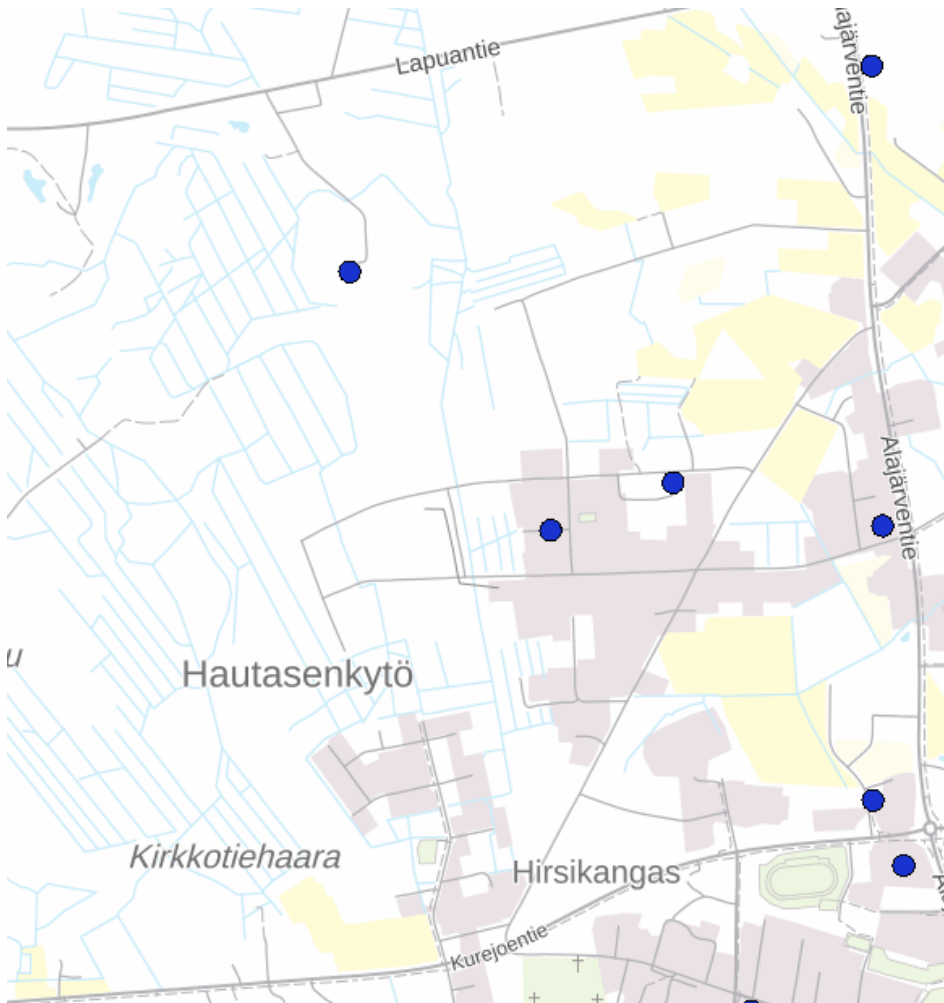
Vuoden 1994 ilmakuvassa on näkyvissä jo alueen nykyisiä toimintoja, mm. Teollisuustien ympärille sijoittuvat teollisuuskiinteistöt, Juurikaskyöntien teollisuuskiinteistöt ja Metsästäjäntien varrelle rakentunutta asunaloa. Alueen pohjoisosassa on ilmakuvassa nähtävissä myös nykyinen sähköasema, sähkönsiirtoreitit ja Tupasaarenkallion kaatopaikka. Myöhemmissä ilmakuvissa

vuosina 2001–2024 on havaittavissa yksittäistä laajentumista edellä mainituilla teollisuus- ja asuinalueilla sekä muutamia uusia kaupan rakennuksia Alajärventien varrella. Tupasaarenkallion kaatopaikka on maisemoitu vuoden 2010 ilmakuvasa.

Suunnittelualueella sijaitsee kolme Maaperän tilan tietojärjestelmässä (Matti) osoitettua kohdetta. Pohjoisin kohteista on entinen kaatopaikka, jonka päälle on laadittu sittemmin maastopyörärata. Tupasaarenkallion kaatopaikka rekisteritietojen mukaan suljettu yhdyskuntakaatopaikka eikä kohteessa ole puhdistustarvetta nykyisellä maankäytöllä. Alueella on suoritettu tutkimuksia vuonna 2000 ja puhdistustöitä 2006. Kaatopaikka sijaitsee rekisterin mukaan kiinteistöjen 005–402–0006–0744, 005–402–0006–0445, 005–402–0006–0603 ja 005–402–0006–0375 alueilla.

Rengastien varrella on toiminnassa oleva polttonestesäiliö, jonka alueella on suoritettu tutkimuksia vuonna 2003. Verstastien kohdalla on ollut ampumarata, jolle on todettu selvitystarve. Maaperän tilasta ei ole tutkimustietoja.

Edellä mainittujen kiinteistöjen osalta on oltava yhteydessä valvontaviranomaiseen, mikäli kiinteistöillä tehdään maarakentamistöitä tai niiden maankäyttö muuttuu.



Kuva 15 Ote Maaperän tilan tietojärjestelmän kohteet (MATTI).

3.1.8 Maaperäolosuhteet

Tarkastelualueen maaperäkuvaus tehtiin pääosin GTK:n maankamara kartta-aineiston sekä maastokarttatarkasteluiden perusteella. Tarkastelualueen rajausta ja pohjamaakartta esitetty alla olevassa kuvassa. Maaperäkuvauksen tukena käytettiin alueelle aiempina vuosina toteutettuja maaperätutkimustuloksia, jotka sijoittuivat muutamalle pienelle alueelle tarkastelualueen itä- ja eteläreunoissa. Näiden pohjatutkimusten sijoittumisen yleiskuvaus ja kairauspöytäkirjat on esitetty erillisessä liitteessä.

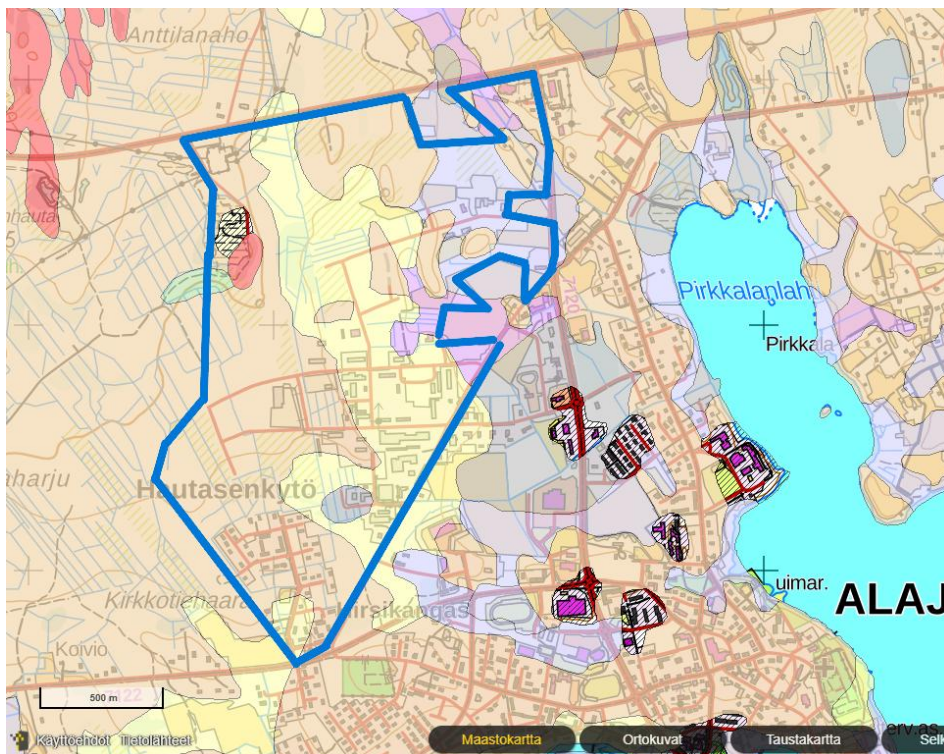
Alueen länsireuna on hiekkamoreenivaltaista aluetta ja sen luoteiskulmassa on pienimuotoinen avokallioalue. Alueen eteläosassa HKM Infran 2014 laatiman Hautasenkylän maaperäselvityksen yhteydessä tehtyjen pohjatutkimusten perusteella ohuen löyhän pintamaa-kerroksen alla on tiivis moreeni, jossa kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon 1-2 m syvyydellä. Oletettavasti vastaavanlaiset pohjaolosuhteet ovat koko tällä alueella (maaperäkartta oranssinruskea alue).

Tarkastelualueen keskiosassa pohjois-eteläsuunnassa kulkee pääosin hiekasta ja karkeasta siltistä koostuva pohjamaa-alue (maaperäkartta keltainen alue). Alueen pohjoisosassa tälle alueelle sijoittuvia pohjatutkimuksia on tehty sekä

Aluetaito Oy:n vuonna 2022 tekemässä Tupasaaren alueellisessa pohjatutkimuksessa, että yksittäinen kairaus HKM Infran vuonna 2016 tekemässä Juurikaskydön pohjatutkimusselvityksessä. Tehdyt kairaukset vahvistavat maankamara esityksen tulkintaa siltti- ja hiekkapohjamaaolosuhteista, joskin Aluetaidon Tupasaaren selvityksessä tehtyjen kairausten ja Juurikaskydön yhden alueelle sijoittuvan kairauksen perusteella alueen pohjoisosassa pintamaakerroksessa on 0,5-2,5m paksuinen savi tai hieno silttipitoinen löyhä maakerros ennen hiekkaisempaa kantavampaa pohjamaakerrosta. Kyseistä "keltaista vyöhykettä" etelään päin mentäessä alueelta ei ole käytettävissä kairaustuloksia, mutta alueen maakerrosten voidaan olettaa jatkuvan pinta- ja pohjamaaolosuhteiltaan samankaltaisina kuin edellä esitetty, sillä tarkastelualueen eteläpuolella pohjamaa muuttuu maankamara aineiston perusteella enemmän silttipitoisemmaksi.

Tarkastelualueen itä/koillisreunalla pohjamaa pintaosa koostuu maankamara karttatarkastelun perusteella hienojakoisemmista maalajeista, pääosin silttiä ja savea. Pohjasuhteet ovat vaihtelevampia ja tehtyjen kairausten perusteella hienojakoisempien maakerrosten paksuus vaihtelee 1-5 m ja paikoitellen näiden hienojakoisempien kerrosten päällä on 0,5-1,5m paksuinen tiiviimpi kerros, joka voi myös olla täyttö tai kaivuumaamassoja. Hienojakoisempien kerrosten alla tiivistä siltti- ja hiekkamoreenia. Kairaukset ovat tälläkin alueella päättyneet kiveen tai kallioon 2-7 m syvyydellä.

Tarkastelualue soveltuu kaavaillun mukaiseen rakentamiseen. Tarkastelualueella, pohjamaaolosuhteet vaihtelevat paljon, joten seuraavissa suunnitteluvaiheissa tarkempien pohjatutkimusten teko on tarpeellista niin kunnallistekniikan, katurakenteiden ja rakennusten perustamistapojen selvittämiseksi. Suurimmaksi osaksi alueen pohjamaa on sellaista, jossa perustaminen onnistuu maanvaraisesti, joskin suurimmassa osassa aluetta perustaminen vaatii massanvaihtoja.



Kuva 16: Tarkastelualueen pohjamaaolosuhteet Karttaote Paikkatietokkuna 2026 jossa hyödynnetty GTK maankamara aineistoa

3.1.9 Maanomistus

Kaava-alue on sekä kaupungin että yksityisessä omistuksessa.

Liikennealueet ovat valtion omistuksessa.

3.1.10 Sosiaalinen ympäristö

Alue sijaitsee Alajärven taajaman yhteydessä, keskustan palvelujen läheisyydessä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018.

Valtioneuvoston alueiden käyttötavoitteiden mukaisesti kaavoituksen tarkoituksena on vaalia elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä sekä luonnonvaroja. Tämän lisäksi tavoitteena on edesauttaa toimivia yhdyskuntia ja kestävästä liikkumisesta sekä taata tehokas liikennejärjestelmä.

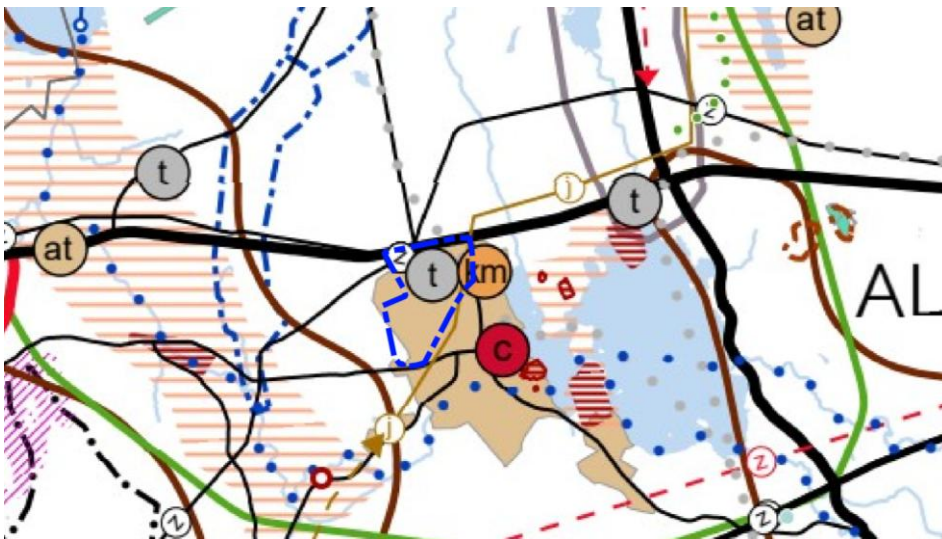
3.2.2 Maakuntakaava

Alajärvi kuuluu Etelä-Pohjanmaan maakuntaan, joka kaavoituksesta vastaa Etelä-Pohjanmaan liitto. Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on hyväksytty

maakuntavaltuustossa 16.9.2024. Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on kuulutettu voimaan 20.12.2024. Voimaan tultuaan se on kumonnut aiemmin hyväksytyt voimassa olleet Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavat kokonaisuudessaan.

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050 alueelle tai sen välittömään läheisyyteen on osoitettu seuraavat merkinnät:

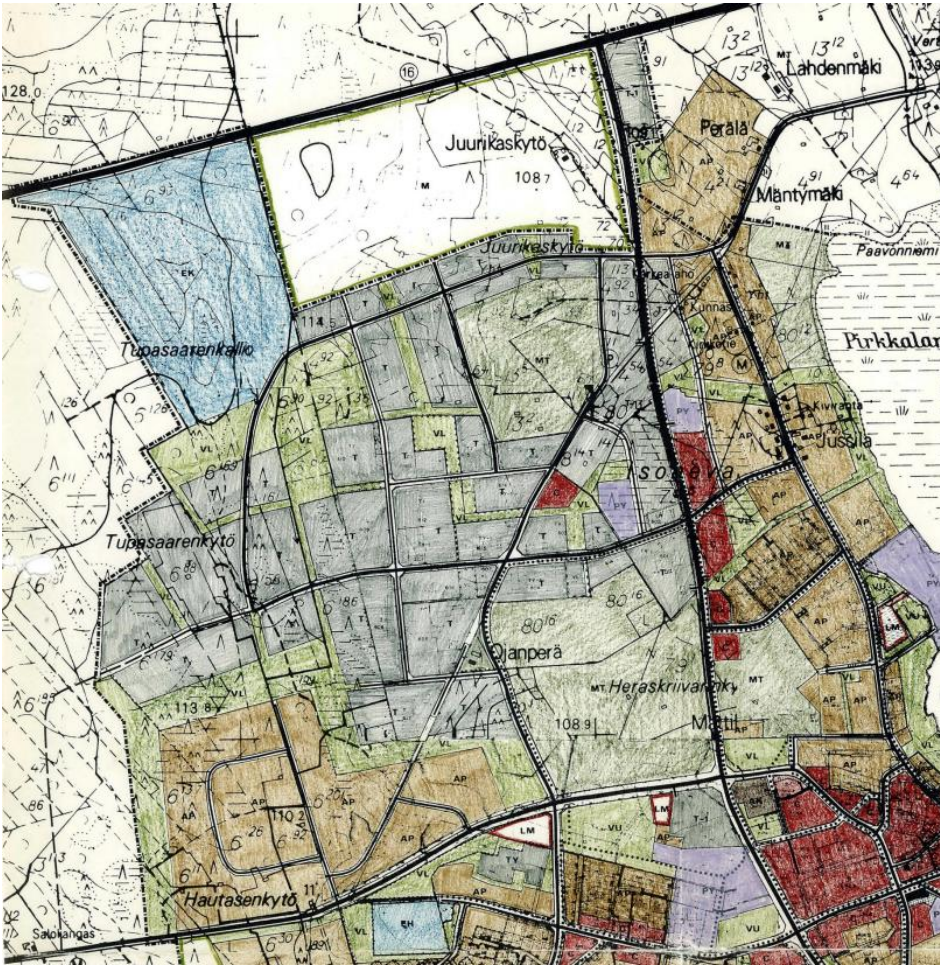
- Taajamatoimintojen alue (a, Alajärvi)
- Teollisuus- ja varastoalue (t, Tupasaaren teollisuusalue)
- Vähittäiskaupan suuryksikkö (km, Pohjoinen sisään tulotie)
- Matkailun ja virkistysalue kehittämisvyöhyke (vihreä osa-alue Lappajärvi-Evijärvi)
- Moottorikelkkailureitti (harmaa pisteiviiva, Lappajärvi-Alajärvi-Soini-Keskisuomi)
- Voimajohto, 110 kV (Sänkiaho-Kuortane)
- Siirtoviemäri (Vimpeli-Alajärvi)
- Valtatie/kantatie (Vt 16)
- Yhdystiet (7122 ja 7120)



Kuva 17 Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050. Suunnittelualue osoitettu sinisellä katkoviivalla.

3.2.3 Yleiskaava

Alueelle on laadittu Alajärven kirkonseudun osayleiskaava 1984, joka on oikeusvaikutukseton. Oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuus- ja varastoalueita, pientalovaltaista asuntoaluetta, lähivirkistysaluetta, maa- ja metsätalousaluetta sekä kaatopaikka.



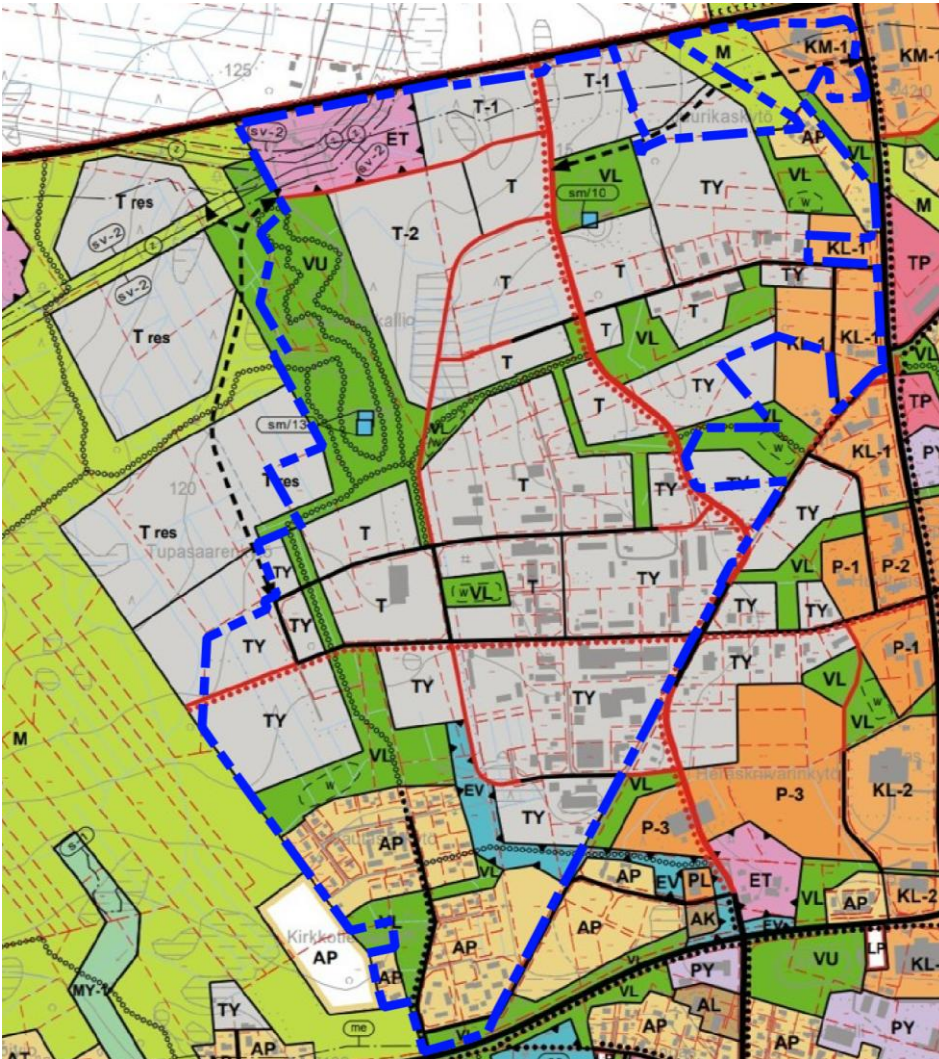
Kuva 18 Ote Kirkonseudun oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta.

Alueelle on laadittu osayleiskaava 2035, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt KV 23.3.2026 §6. Kaavasta on valitettu Vaasan hallinto-oikeuteen.

Osayleiskaavatyö pohjautuu Alajärven rakennemallityöhön (2012).

Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu:

Teollisuus- ja varastoalueita (T), teollisuus- ja varastoalueita, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), Teollisuus- ja varastoalueiden reservialueita (T/res), liikerakennusten alueita (KL-1), kaupallisten palvelujen aluetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1), pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), lähivirkistysalueita (VL), yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET), suojaviheraluetta (EV), sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).



Kuva 19 Ote vuoden 2026 maaliskuussa hyväksytystä osayleiskaavasta. Asemakaavoitettava alue rajattu sinisellä. Punaisella viivalla osoitettu uudet tiet ja linjat sekä punaisella palloviivalla kevyen liikenteen väylät. Tieliikenteen yhteystarve osoitettu mustalla katkoviivalla ja nuolella.

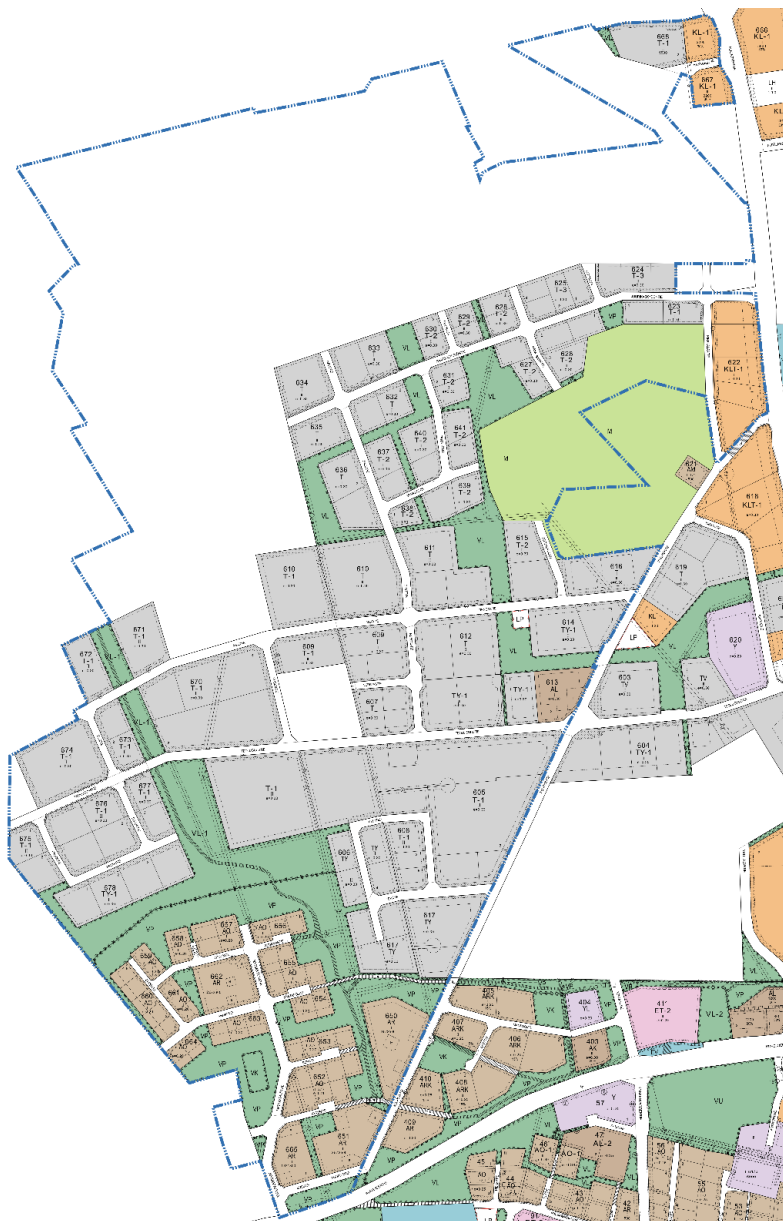
3.2.4 Asemakaavat

Alueella on voimassa 10 asemakaavaa.

- Alajärven kirkonseudun rakennuskaavan laajennus, Hautasen alue vuodelta 1985.
- Alajärven kirkonseudun rakennuskaavan muutos vuodelta 1991.
- Alajärven kirkonseudun rakennuskaavan muutos vuodelta 1986.
- Alajärven kirkonseudun rakennuskaavan laajennus, Hautasen alue vuodelta 1987.
- Alajärven kirkonseudun rakennuskaavan muutos, korttelit 607 ja 609 sekä teialue vuodelta 1990.
- Alajärven kirkonseudun rakennuskaavan muutos, kaupunginportin alue vuodelta 1991.
- Alajärven teollisuusalueen rakennuskaavan muutos ja laajennus, Juurikaskytö vuodelta 1991.

- Alajärven kirkonseudun rakennuskaavan muutos, Juurikaskydön alue vuodelta 1997.
- Alajärven teollisuusalueen rakennuskaavan muutos ja laajennus, Juurikaskytö vuodelta 1986.
- Alajärven kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus vuodelta 2005.

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T, T-1, T-2, T-3, TY, TY-1), liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (KLT-1), liikerakennusten korttelialuetta (KL-1), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), asuinrakennusten korttelialueita (AO ja AR), maatilojen ja talouskeskusten korttelialuetta (AM), lähivirkistysalueita (VL, VL-1, VP ja VK), pysäköintialue (LP), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä katualueita.



Kuva 20 Ote asemakaavayhdistelmästä, nyt laadittavan kaavan rajausta osoitettu sinisellä pistekatkoviivalla.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Alajärvellä on voimassa Järvi-Pohjanmaan rakennusjärjestys, joka on tullut voimaan 1.6.2011. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on parhaillaan laadinnassa.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on kaupungin ylläpitämä pohjakartta.

3.2.7 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

3.2.8 Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojelupäätöksiä.

3.2.9 Ohjelmat ja strategiat

Järvi-Pohjanmaan alueidenkäytön suunnitelma, Airix Ympäristö 2012

Järvi-Pohjanmaalle (Alajärven, Soinin ja Vimpelin muodostamalle alueelle) laadittiin yhteinen strateginen alueidenkäytön suunnitelma vuonna 2012. Alueidenkäytön suunnitelman mukaan Järvi-Pohjanmaan tuleva aluerakenne on nykyistä aluerakennetta selvästi tiiviimpi, toimivampi, kilpailukykyisempi, taloudellisempi ja ekologisesti kestävämpi.

Järvi-Pohjanmaata kehitetään kolmen keskuksen, Alajärven, Vimpelin ja Soinin kuntataajamien verkkona. Alajärven keskustan erityisrooli on toimia verkon veturina. Kuntataajamissa keskustoja tiivistetään ja asuinalueita uudistetaan.

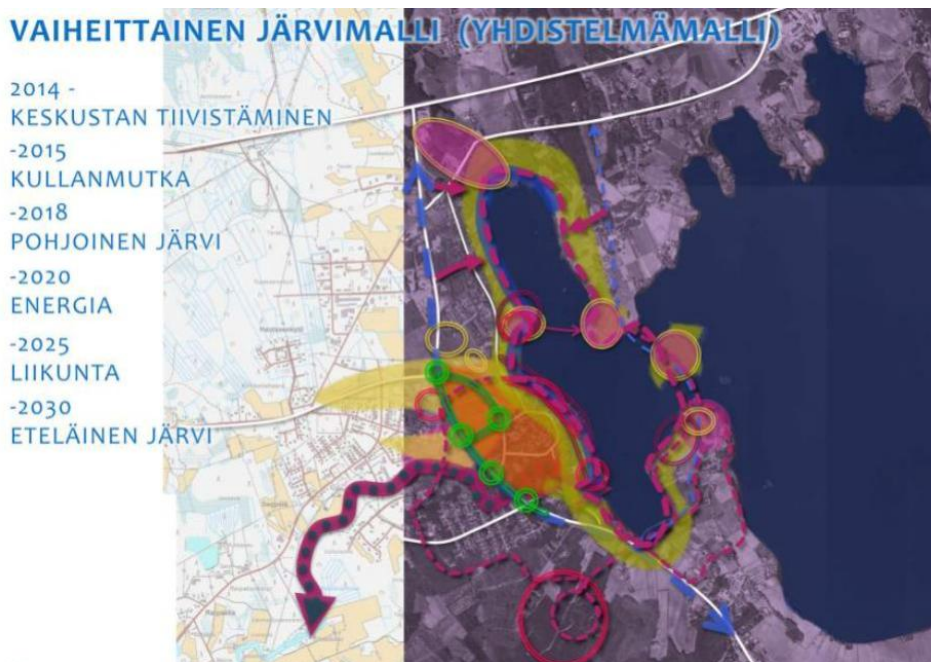


Kuva 21. Ote Järvi-Pohjanmaan alueidenkäytön suunnitelmasta Alajärven keskustan osalta. Nyt kaavoitettava alue on osoitettu liikenne- ja logistiikkapalveluiden, tilaa vievän kaupan, liikennepalveluiden, kaupan ja muun yritystoiminnan alueen sekä teollisuus- ja tuotantoalueelle.

Alajärven keskustan rakennemalli, Airix Ympäristö 2012

Alajärven keskustan rakennemalli on Järvi-Pohjanmaan alueidenkäytön suunnitelman tarkennus. Alajärven rakennemalli toteutuu tulevan kaavoituksen ja erilaisten kehittämishankkeiden muodossa.

Vaiheistettu rakennemalliehdotus käsiteltiin ja kommentoitiin valtuustoseminaarissa maaliskuussa 2012. Rakennemallissa on kuvattu keskustan rakennetta, yhdyskuntarakenteen mitoitusta ja eri toimintojen yleispiirteistä sijoittumista. Kehittämistoimenpiteitä tutkittiin eri teemojen, keskustan tiivistäminen, Kullanmutka, pohjoinen järvi, energia, liikunta ja eteläinen järvi. Nyt laadittavaan asemakaava-alueeseen painottuvat erityisesti keskustan tiivistäminen sekä energia ja liikunta.



Kuva 22. Alajärven keskustan rakennemalli.

3.2.10 Aiemmat selvitykset ja inventoinnit

Alajärven keskustan ja lähiympäristön osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja inventoinnit:

- Hulevesiselvitys (Ramboll 2021)
- Luontoselvitys (Ramboll 2021)
- Maisemaselvitys (Ramboll 2018)
- Kaupallinen selvitys (Ramboll 2021)
- Liikenneselvitys/Luonnosvaihe (Ramboll 2021)
- Arkeologinen inventointi (Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu 2019)
- Rakennuskulttuurikohteiden inventointi (Ramboll 2019)
- Alueellinen pohjatutkimus, Tupasaari, Alajärvi, Aluetaito 2022
- Järvisuudun kuntien suljettujen kaatopaikkojen yhteistarkkailuohjelma 2014–2024, Pohjanmaan vesi ja ympäristö Oy

Muut aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat

- Järvi-Pohjanmaan alueidenkäytön suunnitelma, Airix Ympäristö 2012
- Alajärven keskustan rakennemalli, Airix Ympäristö 2012
- Järvi-Pohjanmaan rakennusjärjestys, 1.6.2011

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty kaupungin aloitteesta. Asemakaavan tarkoituksena on monipuolistaa tonttivalikoimaa huomioiden sekä paljon tilaa vaativat toiminnot että asumisen ja pienyrittäjien tarpeet. Myös käynnissä olevat hankkeet, mm. biotalousterminaali huomioidaan. Samalla tarkastellaan ja laajennetaan alueen sisäistä katuverkostoa, viheryhteyksiä sekä teollisuusalueen laajennuksen liittymää valtatielle 16.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kaavatyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Kaava on kuulutettu vireille 19.11.2024.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Alueen ja naapurikiinteistöjen asukkaat ja maanomistajat
- Muut lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- Alueella toimivat yritykset, yhdistykset ja alueen vapaa-ajan ja virkistyskäyttäjät
 - Maataloustuottajain Alajärven yhdistys ry
 - Metsänhoitoyhdistys Suomenselkä
 - Alajärven Sähkö Oy
 - Alajärven yrittäjät ry
 - Telia Oyj
 - Elisa Oyj
 - Japo Oy
 - Luonnonsuojelupiiri
 - Suomenselän lintutieteellinen yhdistys
 - Suomenselän metsänhoitoyhdistys
 - Kyläyhdistykset
- Viranomaiset
 - Lupa ja valvontavirasto
 - Etelä-Pohjanmaan elinvoimakeskus
 - Etelä-Pohjanmaan liitto
 - Seinäjoen museot (alueellinen vastuumuseo)
 - Etelä-Pohjanmaan pelastusliikelaitos
 - Traficom

- Väylä
- Alajärven kaupunki
 - Kaupunginvaltuusto
 - Kaupunginhallitus
 - Tekninen lautakunta
 - Rakennustarkastaja
 - Ympäristösihteeri
 - Terveystarkastaja
 - Vesi- ja viemärlaitos
 - Kaukolämpölaitos

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty 25.11.2024.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville mielipiteiden esittämistä varten 27.11.2024-7.1.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä asemakaavan laadinnan ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin yhdeksän (9) lausuntoa, mutta ei yhtään mielipidettä.

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §) [pv.kk.-pv.kk.vvvv](#).

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville (AKL 65 § ja MRA 27 §) [pv.kk.-pv.kk.vvvv](#).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on monipuolistaa kaupungin tonttitarjontaa ennen kaikkea erityyppisten yritysten kuin asumisenkin osalta, sekä ottaa huomioon alueella käynnissä olevat hankkeet, mm. biotalousterminaali. Lisäksi tarkastellaan ja laajennetaan alueen sisäistä katuverkostoa, viheryhteyksiä ja teollisuusalueen laajennuksen liittymää valtatielle 16 hyväksytyn osayleiskaavan mukaisesti.

4.4.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Asemakaavan tavoitteet ovat linjassa maakuntakaavan kanssa. Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueena, missä erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, että *"rakentaminen ja muu maankäyttö eheyttää yhdyskuntarakennetta, vahvistaa taajaman omaleimaisuutta sekä turvaa ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriympäristöarvo"*. Kaava-alueelle on osoitettu myös teollisuus- ja varastoalueen merkintä (t), jonka mukaan: *"Aluetta tulee kehittää monipuolisen teollisuuden ja varastotoiminnan sekä niitä palvelevien alojen kohdealueena"*. Lisäksi teollisuus- ja varastointialueen merkinnässä (t) todetaan: *"Taajama-alueilla tai niiden viereisillä alueilla tulee alueen suunnittelussa ottaa huomioon laadukas kaupunki- ja taajamakuva ja*

osoittaa asuin- ja virkistysalueille riittävät suojavyöhykkeet”. Lisäksi kaava-alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö (km) -merkintä, joka osoittaa vähintään seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alueen, joka ei sijoitu keskustatoimintojen alueelle. Merkinnän mukaan alueelle voidaan osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä.

Yleiskaava

Asemakaava-alueelle on laadittu osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.3.2026 § 6. Osayleiskaavasta on valitettu ja osayleiskaava odottaa oikeuden päätöstä, valitukset eivät kohdistuneet aluevarauksiin tai merkintöihin nyt laadittavan asemakaavan alueella. Laadittava asemakaava noudattaa pääpiirteittäin vuonna 2026 hyväksyttyä osayleiskaavaa. Osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen on tapahtunut muutoksia biotaloustermiinin sijoittumisessa sekä mahdollisten datakeskusten tilatarpeissa suunnittelualueella. Muuttuneet tarpeet vaikuttavat osayleiskaavassa osoitettujen uusien katuyhteyksien sijoittumiseen Ahjotien ja Tupasaarenkadun välillä sekä Tupasaarenkadun ja sähkölaitoksen välillä.

Yleiskaavaa varten laaditun kaupallisen selvityksen mukaan Alajärventien ja valtatie 16 risteysalue soveltuu tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittamiseen, mikä on huomioitu asemakaavassa KL-1 ja KTY-1- aluevarauksina.

Vuonna 2026 hyväksytyn osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti Tupasaaren teollisuus- ja tuotantotoiminnan aluetta on tarkoitus laajentaa ja kehittää. Alueelle on tarkoitus avata yhteys valtatielle 16 (Tupasaarenkatu).

Asuinalueilta varataan riittävät yhteydet virkistysalueille ja -reiteille, minkä lisäksi jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä kehitetään Alajärven keskustan tuntumassa. Osayleiskaavassa uudet kevyen liikenteen reitit on osoitettu Teollisuustien varteen sekä uuden kantatielle liittyvän kadun varteen. Lisäksi ulkoilureittejä on osoitettu lähivirkistysalueille, maastopyöräradalta kohti Metsästäjäntietä sekä uutta katua.

Asemakaava

Kaava-alueella voimassa olevissa asemakaavoissa alue on pääosin osoitettu teollisuustoiminnalle. Alueella on myös pientaloalueita, lähivirkistysalueita ja kaupallisten palveluiden alueita.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Täydentyy suunnittelun edetessä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaava perustuu 2026 hyväksyttyyn osayleiskaavaan. Osayleiskaavatyön yhteydessä on tutkittu muun muassa vaihtoehtoja valtatie ja Kuopiontien välisen katuyhteyden (asemakaavassa osoitettu Tupasaarenkatu) sijoittumisesta. Tupasaarenkatu on osoitettu vuonna 2026 hyväksytyn osayleiskaavan mukaisesti. Asemakaavan laadinnan yhteydessä ei ole laadittu varsinaisia erillisiä vaihtoehtoja, sillä ratkaisu pohjautuu vastikään laadittuun osayleiskaavaan. Asemakaavaluonnos tarkentuu ehdotukseksi saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavan pinta-ala on 215,23 hehtaaria. Asemakaavalla osoitetaan erillispientalojen korttelialueita (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AR), energiahuollon aluetta (EN), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET), suojaviheraluetta (EV), liikerakennusten korttelialueita (KL, KL-1 ja KL-2), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-1), liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM), maa- ja metsätalousaluetta (M), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T-4 ja T-5), ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueita (TY-2, TY-3 ja TY-5), lähivirkistysalueita (VL), leikkipuiston (VK) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU-1).

Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 641046 kerrosalaneliömetriä:
Rakennusoikeuden määrä vastaa tehokkuutta $e=0,30$ koko kaava-alueella.

Taulukko 1 Kaavan aluevaraukset käyttötarkoituksittain hehtaareina ja rakennusoikeus (kem²).

Merkintä	Aluevaraus (ha)	Rakennusoikeus kem ²
AO	9.7476	17457
AR	4.8718	9900
EN	9.7410	1000
ET	0.6363	3182
EV	5.6748	
katualueet	22.3048	
KL	2.3298	11649
KL-1	0.7735	4400
KL-2	2.6175	13087
KTY-1	4.0553	12000
KM	1.9278	7700
M	1.8031	
T-4	31.5862	157931
T-5	24.3619	141500
TY-2	47.7588	238794
TY-3	0.9424	4712
TY-5	2.9557	17734
VL	23.4938	
VK	1.3248	
VU-1	15.9461	

5.1.1 Palvelut

Kaavamuutos mahdollistaa yritystoiminnan ja liikepalveluiden tarjonnan merkittävän laajentumisen Alajärvellä. Kaava-alue on Alajärven taajamassa muun yritystoiminnan ja palvelutarjonnan välittömässä läheisyydessä sekä hyvällä sijainnilla valtatievarressa.

5.1.2 Datakeskus

Kaavalla mahdollistetaan datakeskusten sijoittuminen alueelle. Datakeskus eli palvelinkeskus on yksinkertaistettuna rakennus, jossa on suuri määrä IT-laitteita. Palvelinkeskukset on suunniteltu tarjoamaan korkean tason saatavuutta, tietoturvaa ja tehokkuutta. Isot palvelinkeskukset ovat teollisen kokoluokan tuotantolaitoksia, joiden jäähdyttämiseen tarvitaan järeitä järjestelmiä. Sähkökatkoksien varalta palvelinkeskuksissa on varavoimageneraattorit, joita pyöritetään esimerkiksi dieselillä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Työssä on noudatettu asemakaavan sisältötavoitteita ja tilaajan toiminnallisia tavoitteita.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinalueet on osoitettu pitkälti toteutuneen mukaisesti. Asuinalueiden osalta asemakaavaa on tarkistettu pääasiassa siten, että kiinteistörajat vastaavat tonttijakoa. Asemakaavalla on osoitettu neljä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta, joista kolme on jo toteutunut. Kuopiontien varrella sijaitseva rivitalojen korttelialue on kokonaan rakentumaton.

Hautasen omakotitaloalueella on muutamia rakentumattomia erillispientalotontteja voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Asemakaavalla osoitetaan yksi kokonaan uusi tontti Näädänpolun ja Metsästäjäntien risteykseen nykyistä tonttirakennetta täydentämään.

Asemakaavan laajennuksella on osoitettu jo rakentuneet asuinkiinteistöt Armaankujan ja Metsästäjänpolun varsilla. Hautasen omakotitaloalueella rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvun $e=0,20$ mukaisesti. Armaankujan varrella sijaitsevat kiinteistöt ovat suurempia, minkä vuoksi rakennusoikeus perustuu $e=0,10$ mukaiseen tehokkuuteen. Lähinnä Alajärventietä sijaitsevat korttelin 625 tontit 1 ja 2 sijoittuvat Alajärventien melualueelle, mikä tulee huomioida tontin suunnittelussa.

Teollisuusalueet on osoitettu merkinnöin T-4, T-5, TY-2, TY-3 ja TY-5. Hyvien liikenneyhteyksien ja keskustan läheisyyden vuoksi rakennusoikeutta on nostettu suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan, missä rakennusoikeus on perustunut teollisuusalueille verrattain alhaiseen tehokkuuteen $e=0,30$. Korttelialueiden rakennusoikeutta on nostettu nykykäytännön mukaisesti tehokkuuteen $e=0,50$.

Lähinnä asutusta sijaitsevat teollisuusalueet Teollisuustien eteläpuolella, Kuopiontien varrella ja Juurikaskyöntien alkuosassa on osoitettu osayleiskaavan mukaisesti teollisuusalueiksi, joilla ympäristö asettaa toiminnan

laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-2, TY-3 ja TY-5). TY-2- ja TY-3 merkinnällä on osoitettu korttelialueet, joille voidaan osoittaa myös myymälätiloja enintään 40 % rakennuspaikan rakennusoikeudesta.

Merkinnällä TY-3 on osoitettu korttelialue, jolla on riski hulevesien luontaiseen kerääntymiseen, vesivaurioille alttiiden rakenneosien alin sallittu korkeustaso tulee tarkistaa rakentamisluvan yhteydessä.

Merkinnällä TY-5 on osoitettu Teollisuustien varrella sijaitseva korttelialue, jonne voi sijoittaa datakeskustoimintoja, teollisuus-, varasto- ja toimistotiloja. Sekä TY-2-, TY-3- että TY-5- korttelialueiden rakentamisessa ja toiminnassa tulee huomioida, että valtioneuvoston päätöksen (993/1992) sisä- ja ulkomelutasot koskevat ohjeavrot tai kulloinkin voimassa olevat ohjeet ja määräykset. TY-5 alueilla ei sallita varavoimalaitoksen sijoittamista, sillä etäisyys asutukseen ei mahdollista riittävää meluntorjuntaa.

Merkinnällä T-4 on osoitettu teollisuusalueen keskellä, etäämpänä asutuksesta sijaitsevat teollisuusalueet, joille voidaan osoittaa myös myymälätiloja enintään 40 % rakennuspaikan rakennusoikeudesta. Korttelialueiden rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,50$. Juurikaskyöntien päässä sijaitsevalle korttelialueelle on osoitettu ohjeelliset aluevaraukset meluvalleja sekä hulevesien käsittelyä varten.

Merkinnällä T-5 on osoitettu valtatie 16 ja Tupasaarenkadun sekä Ahjotien ja Terätien liittymien varteen sijoittuvat korttelialueet, joille on mahdollista sijoittaa mm. datakeskustoja, teollisuus-, varasto- ja toimistotiloja. Korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,60$.

Sähkölaitos on osoitettu merkinnällä EN. Alueen kulku tapahtuu uuden katu yhteyden kautta sähkölaitoksen eteläpuolelta, minne nykyistä aluevarausta on laajennettu. Rakennusoikeutta on osoitettu 1000 krsm².

Yhdyskuntateknisen huollon aluetta on osoitettu Juurikaskyöntien ja varrelle lähelle biotaloustermiinaalia. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta tehokkuuden $e=0,50$ mukaisesti. Katuihin rajautuvat korttelinosat on osoitettu istutettaviksi alueenosiksi.

Kaupalliset palvelut on osoitettu Alajärventien ja valtatie varsiin. Merkinnällä KM on osoitettu Alajärventien ja valtatie risteyskseen myymälärakennusten alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueella sijaitsee nykyisin Hankkija. Rakennusoikeutta on osoitettu 7700 krsm².

Liikerakennusten korttelialueet (KL) on osoitettu uuden Pirkkalantien varteen sekä Armaankujan alkupäähän. Rakennusoikeutta on osoitettu tehokkuuden $e=0,50$ mukaisesti ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi kaksi. Alajärventien ja Armaankujan puoleiset osat korttelialueista on osoitettu istutettaviksi alueenosiksi. Kortteli 622 Alajärventien varressa on osoitettu merkinnällä KL-2, missä korttelialueella on riski hulevesien luontaiseen kerääntymiseen ja rakennusten vesivaurioille alttiiden rakenneosien alin sallittu korkeustaso tulee tarkistaa rakentamisluvan yhteydessä.

Kankurintien varteen on osoitettu liikerakennusten korttelialueet, jotka on varattu vaativan erikoiskaupan tarpeisiin (KL-1). Korttelialueita on kaksi ja molemmille on osoitettu rakennusoikeutta 2200 ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi kaksi. Katuihin ja liikennealueisiin rajautuvat korttelinosat on osoitettu istutettaviksi alueenosiksi.

Tupasaarenkadun ja valtatie risteyksen tuntumaan on osoitettu toimitilarakennusten korttelialue, jossa vähittäiskaupan maksimikerrosalat alueella ovat tilaa vaativan erikoistavarakaupan osalta 10 000 krsm² ja muun vähittäiskaupan osalta 10 000 krsm². Korttelialueen rakennusten julkisivut, piha-alueiden järjestelyt sekä valtatielle avautuvat näkymät tulee suunnitella siten, että luodaan korkealaatuista kaupunkikuvaa. Kaikkiaan rakennusoikeutta alueelle on osoitettu 12000 krsm².

5.3.2 Muut alueet

Asemakaavalla osoitetaan lisäksi suojaviheraluetta (EV), maa- ja metsätalousaluetta (M), lähivirkistysalueita (VL), leikkipuisto (VK), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) sekä katualueita.

5.3.3 Asemakaavamääräykset

Kaikki kaavamerkinnot ja -määräykset on osoitettu kaavakartalla.

5.4 Asemakaavan suhde yleiskaavalle asetettuihin sisältövaatimuksiin

Koska laadittava asemakaava eroaa osittain sekä voimassa olevasta, että hyväksytystä yleiskaavasta, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (AKL 39 § ja AKL 54 §).

Asemakaavan laadinnassa on huomioitu AKL 39§:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset.

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Asemakaavan toiminnot tukeutuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sitä täydentäen. Alue on toteutunut teollisuusalueena, joten alueen osoittaminen kaavassa teollisuudelle tulee yhdyskuntarakenteen taloudellista ja ekologisesti kestävää kehittämistä.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaava-alue liittyy Alajärven taajamarakenteeseen. Nykyinen katu- ja liikenneverkko sekä infraverkosto on mahdollista hyödyntää rakennettaessa ja alueen toteuttamisessa. Kaava-alue on vesijohtoverkoston, viemäriverkoston ja kaukolämpöverkoston piirissä.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Sekä voimassa olevassa (vuodelta 1995) että vuonna 2026 hyväksytyssä osayleiskaavassa alue on osoitettu pääosin teollisuudelle. Asemakaavassa asumiselle on osoitettu alueen olemassa olevat asuinalueiden lisäksi täydennysrakentamista Hautasen asuinalueen yhteyteen pääasiassa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti sekä Armaankujan rakentuneet erillispientalot. Armaankujan asuinrakentaminen on huomioitu vuonna 2026 hyväksytyssä osayleiskaavassa. Suunnitteluala sijoittuu osaksi Alajärven taajamarakennetta Alajärventien länsipuolelle.

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Alajärventien varressa noin 500 m kaava-alueen rajasta itään. Kaava-alueen kaakkoispuolella sijaitseva Paavolan kouluun on alle kilometrin etäisyys. Asemakaavalla pyritään vahvistamaan Alajärven kaupungin työpaikkatarjontaa pitkälle tulevaisuuteen, jotta alueella asuvilla olisi mahdollisuus asua lähellä työpaikkoja.

4. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Alue liittyy olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon. Kaava-alue sijaitsee hyvien liikenteellisten yhteyksien varrella ja liittyy kiinteästi kaava-alueella jo olemassa olevaan teollisuusalueeseen. Kevyen liikenteen järjestelyihin sekä virkistysreittien jatkuvuuteen on kiinnitetty alueella erityistä huomiota siten, että koko suunnittelualue on kevyen liikenteen saavutettavissa. Kaava-alueella sijaitsee sähköasema, minkä vuoksi korttelialueille on varattu mahdollisuus sijoittaa toimintoja, kuten datakeskus, jotka hyötyvät sähkölaitoksen läheisyydestä. Hukkalämmön talteenottoa varten kaava-alueelle on osoitettu myös yhdyskuntateknisen huollon alue (ET), joka on varattu lämpölaitostointoja varten.

Kaavalla ei ole vaikutusta joukkoliikenteen järjestämiseen. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Alajärventien varrella aivan kaava-alueen itäreunalla.

Uudet katulinjaukset teollisuusalueen länsiosassa eroavat vähäisesti vuonna 2026 hyväksytystä osayleiskaavasta, sillä osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen on tullut tarvetta osoittaa alueelle tarpeeksi laajat aluevaraukset datakeskuksille. Tästä syystä sähköasemalle vievä katu kiertää Juurikaskyöntien kautta, eikä liity suoraan Tupasaarenkadulle.

5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Kaava mahdollistaa terveellisen, turvallisen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön aivan keskustaaajaman vieressä hyvien liikenneyhteyksien varrella. Asemakaavalla monipuolistetaan Alajärven kaupungin tonttitarjontaa erityisesti erityyppisten yritysten sijoittumisen mahdollistamiseksi taajama-alueelle.

Armaankujan ja Metsästäjänkujan varsilla asemakaavalla turvataan alueelle rakentuneiden asuinrakennusten käyttö asumiseen.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavalla tuetaan Alajärven elinkeinojen kehittymistä mahdollistamalla yritystoiminnan ja työpaikkojen määrän kasvu taajamassa ja sen lähialueella. Asemakaavalla nostetaan rakennusoikeuden määrää ja osittain suurinta sallittua kerroslukumäärää T-, TY- ja KL-alueilla, millä mahdollistetaan myös jo rakentuneiden korttelialueiden kehittyminen.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Teollisuusalue tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon, mikä vähentää uusien rakenteiden tarvetta ja

ympäristökuormitusta. Kaava mahdollistaa energiatehokkaat ratkaisut sekä keskitetyn jätehuollon, mikä osaltaan ehkäisee ympäristöhaittoja.

Asemakaavalla pyritään ehkäisemään ja vähentämään teollisuusalueen toiminnasta aiheutuvia ympäristöhaittoja sekä turvaamaan terveellinen ja viihtyisä elinympäristö alueen asukkaille ja käyttäjille.

Ympäristöhaittojen hallinta perustuu toimintojen sijoitteluun, kaavamääräyksiin sekä alueen rakenteellisiin ja teknisiin ratkaisuihin.

Melua aiheuttavat toiminnot sijoittuvat ensisijaisesti etäälle asumisesta. Teollisuus- ja varastokortteleiden sekä asuinalueiden väliin osoitetaan suojaviheraluetta, joka toimii melua ja pölyä vaimentavina vyöhykkeinä. Osalle suojaviheralueista on osoitettu myös ohjeellisina melua estävien maastonmuotojen rakentamismahdollisuus.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Kaavalla edistetään teollisuusalueen hallittua ja ympäristöönsä sopeutuvaa kehittymistä siten, että alueen olemassa oleva rakennettu ympäristö, maisemakuva ja luonnonarvot huomioidaan kokonaisuutena. Kaavaratkaisu perustuu alueen nykyiseen luonteeseen osana Alajärven taajamarakennetta sekä alueella jo tapahtuneeseen rakentumiseen. Teollisuus- ja varastotoiminnot sijoittuvat pääosin alueille, jotka ovat jo ennestään rakentuneita tai jotka yleiskaavassa on osoitettu vastaavaan käyttöön. Näin vältetään hajarakentamista ja hyödynnetään olemassa olevaa infrastruktuuria, katuverkkoa ja teknistä huoltoa. Rakennusten sijoittelua ja alueiden käyttötarkoituksia ohjataan siten, että teollisuusalueen ja sitä ympäröivien asuinalueiden välinen mittakaava ja toiminnallinen suhde säilyvät hallittuina.

Maisemavaikutuksia lievennetään osoittamalla teollisuusalueiden ja asuinalueiden väliin suojaviher- ja lähivirkistysalueita. Nämä alueet pehmentävät maisemaa, jäsentävät eri toimintojen rajapintoja sekä parantavat alueen yleisilmettä erityisesti sisääntuloväylien ja asutuksen suuntaan. Viherrakenteet tukevat myös alueen pienilmastoa ja parantavat teollisuusalueen ympäristöllistä laatua.

Kaavassa pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan olemassa olevaa puustoa ja viheralueita erityisesti alueiden reunaosilla sekä virkistys- ja suojaviheralueilla. Näin tuetaan luonnon monimuotoisuutta paikallisella tasolla ja vahvistetaan ekologisia yhteyksiä ympäröiville metsä- ja virkistysalueille.

Rakennettua ympäristöä, maisemaa ja luonnonarvoja vaalitaan myös siten, että kaava ei sijoita ympäristöön nähden häiritseviä toimintoja asumisen välittömään läheisyyteen. Teollisuusalueen laajeneminen tapahtuu vaihteittain ja hallitusti, mikä mahdollistaa ympäristövaikutusten seurannan ja tarvittavien lieventävien toimenpiteiden toteuttamisen jatkosuunnittelussa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Vaikka asemakaavalla osoitetaan teollisuusalueen laajentamista, on kaavassa huomioitu hyvin ja laajasti lähialueiden sekä kauempaakin alueen virkistysmahdollisuuksia käyttävien virkistystarpeet; asemakaavan länsireunalla on maastopyörärata, minkä lisäksi

kaavassa on osoitettu ohjeellisia aluevarauksia jalankulkua ja pyöräilyä varten laajasti ja alueen hyvin saavuttaen kaikista suunnista.

5.5 Kaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (AKL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava vahvistaa ja eheyttää yhdyskuntarakennetta laajentamalla olemassa olevaa teollisuusaluetta. Kaava tukee toiminnallisesti selkeän, saavutettavan ja infrastruktuurin kannalta tehokkaan työpaikka-alueen muodostumista lähelle hyviä liikenneyhteyksiä. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat kokonaisuutena myönteiset.

Kaupunki-/taajamakuva

Asemakaavan muutos ja laajennus muuttaa Alajärven teollisuusalueen kaupunki- ja taajamakuva erityisesti alueen laajenemissuunnissa sekä valtatievarressa. Vaikutukset kohdistuvat ensisijaisesti teollisuusalueen reuna-alueisiin sekä näkymiin alueelle johtavilla väylillä. Kaavan vaikutukset kaupunki- ja taajamakuvaan ovat pääosin alueen luonteen mukaisia ja nykyiseen rakenteeseen tukeutuvia. Teollisuus- ja alue laajenee ja sen visuaalinen ilme korostuu, mutta rakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakenteen yhteyteen. Viher- ja suojavyöhykkeet lieventävät muutoksia. Vaikutukset taajamakuvaan ovat kokonaisuutena hallittuja.

Asuminen

Asemakaavan muutos ja laajennus kohdistuu pääasiassa olemassa olevan teollisuus- ja työpaikka-alueen yhteyteen ja kaava-alueelle osoitetaan vain maltillisesti uutta asuinrakentamista.

Kaavan vaikutukset asumiseen ovat kokonaisuutena vähäiset ja pääosin välilliset. Teollisuusalueen laajentaminen voi lisätä jonkin verran ympäristöhäiriöitä ja liikennettä, mutta kaavassa esitetyt suojaviheralueet sekä liikenteelliset ratkaisut lieventävät vaikutuksia. Kaava tukee asumisen ja työpaikka-alueiden selkeää eriytymistä sekä yhdyskuntarakenteen toimivuutta.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Yritysalueen laajentuminen lisää työpaikkojen määrää sekä suoraan että välillisesti. Teollisuus- ja yritystoiminnan kasvu lisää työvoiman kysyntää ja vahvistaa paikallista ostovoimaa. Tämä heijastuu positiivisesti myös palveluiden kysyntään ja alueen yleiseen taloudelliseen aktiivisuuteen. Kaava tukee Alajärven asemaa alueellisena työpaikka- ja yrityskeskittymänä sekä vahvistaa alueen elinvoimaa.

Kaava parantaa alueen yritystoiminnan toimintaedellytyksiä tarjoamalla uusia, tarkoituksenmukaisia ja laajennettavia teollisuus- ja toimitilatontteja. Alueen sijoittuminen olemassa olevan teollisuusalueen yhteyteen tukee yritysten toiminnallista tehokkuutta ja logistisia yhteyksiä. Laajennus mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen alueelle sekä nykyisten yritysten kasvun. Yritystoiminnan

keskittyminen samalle alueelle voi synnyttää synergiaetuja, mikä parantaa alueen kilpailukykyä ja houkuttelevuutta investointikohteena.

Virkistys

Asemakaavan muutos ja laajennus vaikuttaa alueen virkistyskäyttöön sekä suoraan että välillisesti. Vaikutukset kohdistuvat kaava-alueella ja sen lähiympäristössä sijaitseviin viheralueisiin, ulkoiluyhteyksiin ja luonnonympäristöihin. Rakentaminen muuttaa osin nykyisten luonnonalueiden käyttöä ja virkistysympäristön luonnetta paikallisesti. Kaavassa osoitetut viher- ja suojavyöhykkeet sekä viheryhteydet osaltaan turvaavat virkistyskäytön edellytyksiä. Kaava-alueella säilyy olemassa oleva maastopyörärata.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavan vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin ovat kokonaisuutena vähäiset. Kaava tukee olemassa olevan teollisuusalueen kehittämistä ilman, että merkittäviä kulttuuriympäristöarvoja vaarantuu. Kaava-alueella sijaitsevat muinaismuistokohteet on otettu huomioon selvityksin, ja niiden säilyminen turvataan tarvittaessa lainsäädännön mukaisin toimenpitein.

5.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema, maisemakuva

Asemakaavan muutos ja laajennus muuttaa alueen maisemaa erityisesti rakentamattomien alueiden muuttuessa teollisuus- ja työpaikka-alueiksi. Vaikutukset kohdistuvat sekä lähimaisemaan että alueelle avautuviin näkymiin. Rakentaminen muuttaa paikallisesti maisemaa merkittävästi, mutta sijoittuu olemassa olevan teollisuusalueen yhteyteen, mikä rajoittaa vaikutusten laajuutta. Viher- ja suojavyöhykkeet sekä puistoalue lieventävät muutoksia ja tukevat maisemakuvan hallittua kehitystä.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, kaavamuutos lisää rakennusoikeutta alueelle mikä vähentää peltoisia ja metsäisiä alueita.

Asemakaavan luontoselvityksen mukaiset kohteet on osoitettu omalla merkinnällään (luo-4). Kaava-alueella sijaitsevat luontoarvot sijoittuvat maa- ja metsätalous- ja lähivirkistysalueille, joiden yhteyteen ei osoiteta rakentamista tai muita muutoksia. Kohteet kuuluvat LUOPAS-arvoluokituksen alimpaan luokkaan, eikä niille suositella osoitettavan maankäyttöä.

Vesistöt ja vesitalous

Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Suunnittelualueen vedet virtaavat Alajärveen ja Kurejokeen. Molempien ekologinen tila on välttävä.

Alueelle rakennettavat rakennukset, kulkutiet ja pysäköintialueet lisäävät vettä läpäisemättömän pinnan määrää. Tavoitteena on, ettei alueelta purkavat hulevesivirtaamat kasva merkittävästi nykyisestä.

Hulevesien hallinta ratkaistaan kiinteistökohtaisilla ratkaisulla rakentamislupamenettelyn yhteydessä. T-, TY-, KL-, KM- ja KTY-alueiden tulevasta maankäytöstä riippuen kiinteistöjen piha- ja pysäköintialueen vedet tulee käsitellä hiekan- ja öljynerottimin tai biosuodattaa. Onnettomuustilanteita varten järjestelmien tulee olla suljettavissa.

Yleisille alueille toteutettavilla viivytysrakenteilla tasataan pidempien sateiden aiheuttamaa virtaaman kasvua. Maanpäälliset, kasvillisuuspeitteiset

viivytysrakenteet parantavat myös veden laatua ehkäisten uuden maankäytön vedenlaatua heikentäviä vaikutuksia.

Rakentamisesta voi aiheutua merkittävää kuormitusta. Haittojen ennaltaehkäisemiseksi rakentamisen aikaisen hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Maa- ja metsätalous

Verrattuna nykyiseen tilanteeseen, jossa suunnittelualan pohjoisosissa on rakentamatonta maa- ja metsätalousaluetta, alueen rakentaminen vähentää metsäistä aluetta ja näin ollen estää alueiden käytön maa- ja metsätalouteen.

Ilmastovaikutukset

Kaavalla osoitetaan korttelialueita ennestään osittain rakentamattomalle alueelle, minkä vuoksi vaikutuksia sekä hiilijalanjäljen kokoon että ilmastomuutokseen syntyy vääjäämättä. Kaava-alueen sijainti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen jatkoksi, nykyisen teollisuusalueen yhteyteen sekä hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyyteen tukee kuitenkin alueen rakentamista ja osaltaan lieventää siitä aiheutuvia ilmastovaikutuksia.

5.5.3 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutos ja laajennus mahdollistaa teollisuus- ja yritystoiminnan laajenemisen Alajärven alueella. Kaavan taloudelliset vaikutukset kohdistuvat erityisesti kunnallistalouteen, elinkeinoelämään sekä laajemmin aluetalouteen.

Kaavan toteuttaminen edellyttää kunnalle investointeja kunnallistekniikkaan. Uusien teollisuuskortteleiden rakentaminen aiheuttaa kustannuksia katuverkon laajentamisesta, vesihuollon ja hulevesijärjestelmien toteuttamisesta sekä muusta teknisestä infrastruktuurista. Lisäksi kustannuksia syntyy mahdollisesta maanhankinnasta, suunnittelusta sekä viher- ja suojaviheralueiden toteuttamisesta ja ylläpidosta. Toisaalta kaava luo edellytykset kunnallistalouden tulojen kasvulle. Uusien yritystonttien käyttöönotto lisää kiinteistöverotuloja ja mahdollistaa tontinmyyntitulot tai maankäyttösopimuksiin perustuvat korvaukset. Yritystoiminnan lisääntyminen kasvattaa välillisesti myös kunnallisverotuloja työpaikkojen lisääntymisen kautta. Taloudelliset hyödyt realisoituvat kuitenkin pääosin pitkällä aikavälillä, kun alue rakentuu ja yritystoiminta vakiintuu.

Kaavan taloudelliset vaikutukset ovat kokonaisuutena arvioiden positiiviset pitkällä aikavälillä. Kaava tukee elinkeinoelämän kehitystä, lisää työpaikkoja ja kasvattaa kunnallistalouden tuloja. Lyhyellä aikavälillä kaavan toteutus on investointipainotteista ja edellyttää kunnallistekniikan rakentamista. Taloudellinen lopputulos riippuu keskeisesti alueen toteutumisasteesta sekä tonttien kysynnästä.

5.5.4 Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttaminen lisää liikennettä alueella, erityisesti raskaan liikenteen osuus kasvaa teollisuustoiminnan laajentuessa. Liikenne keskittyy pääosin teollisuusalueen katuverkkoon ja sen pääyhteyksiin.

Kaava-alueelle suunniteltu uusi liittymä valtatieltä 16 parantaa alueen saavutettavuutta ja tukee liikenteen tarkoituksenmukaista ohjautumista katuverkolle. Liittymän toteutuessa liikenne voi jakautua nykyistä useammalle yhteydelle, mikä vähentää osaltaan nykyisiin liittymiin ja Alajärventiehen kohdistuvaa kuormitusta. Ratkaisu parantaa kaava-alueen liikenteellisiä

yhteyksiä ja tukee alueen maankäytön toteuttamisedellytyksiä. Liittymän tarkempi toteutus, mitoitus ja liikenneturvallisuusvaikutukset ratkaistaan jatkosuunnittelussa.

Asemakaava-alueen katualueet on mitoitettu siten, että kaduille voidaan toteuttaa jalkakäytäviä sekä osayleiskaavassa määritellyille väylille yhdistettyjä tai eroteltuja jalankulun ja pyöräliikenteen väyliä. Ratkaisut selkeyttävät liikenneympäristöä ja tukevat eri kulkumuotojen tarkoituksenmukaista sijoittumista katualueella. Jalankulun, pyöräliikenteen ja autoliikenteen jäsentäminen parantaa liikenneturvallisuutta sekä edistää sujuvia ja turvallisia liikkumisyhteyksiä kaava-alueella.

Kokonaisuutena kaavan toteuttaminen lisää liikennettä alueella, mutta liikenneverkon toimivuuden ja turvallisuuden arvioidaan paranevan uusien yhteyksien ja liikenteen jakautumisen myötä.

5.5.5 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan sosiaaliset vaikutukset ovat kokonaisuutena arvioiden kohtalaiset ja pääosin myönteiset. Kaava parantaa työllistymismahdollisuuksia ja arjen sujuvuutta, kevyen liikenteen sujuvuutta sekä turvaa keskeisiä virkistystoimintoja, kuten maastopyöräilyn ja virkistysalueiden käytön. Haitalliset vaikutukset kohdistuvat pääasiassa teollisuusalueelle ja liittyvät lähinnä lisääntyvään liikenteeseen ja ympäristömuutoksiin, mutta niitä voidaan lieventää kaavan viher- ja liikennejärjestelyillä.

5.5.6 Muut vaikutukset

Täydennetään tarvittaessa saadun palautteen perusteella ehdotusvaiheessa.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutos ja laajennus lisää teollisuus- ja työpaikkatoimintaa alueella, mikä kasvattaa jonkin verran ympäristön häiriötekijöitä. Merkittävimmät häiriötekijät liittyvät liikenteeseen, teollisuustoimintaan sekä rakentamisen aikaiseen toimintaan.

Häiriötekijöitä torjutaan ensisijaisesti kaavan rakenteellisilla ratkaisuilla, kuten toimintojen sijoittelulla, liikennejärjestelyillä ja viheralueilla. Lisäksi häiriöitä hallitaan kaavamääräyksillä, lupamenettelyillä ja toteutuksen aikaisilla toimenpiteillä.

Asemakaavalla mahdollistetaan datakeskusten sijoittuminen alueelle. Sähkökatkosten aikana datakeskusten varavoimamat nostavat melutasoa normaalitoimintaan verrattuna. Varavoimamatoita ei saa sijoittaa TY-5-korttelialueelle, sillä viereinen asuinalue sijaitsee meluntorjunnan kannalta liian lähellä.

Alavimpien korttelialueiden osalta on määrätty huomioimaan vesivaurioille alttiiden rakenneseien alin sallittu korkeustaso, joka tulee tarkistaa rakentamisluvan yhteydessä.

5.7 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja kaavamääräykset on esitetty kaavakartalla.

5.8 Nimistö

Uusina katuina osoitetaan Tupasaarenkatu, Tupasaarenkalliontie, Metsästäjänkuja sekä aiemmin toteuttamaton, mutta voimassa olevan kaavan mukainen Pirkkalantie.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

Alajärven kunta

Kaavoituspäällikkö Kirsi Haapa-aho

osoite: Koulupolku 4, 69200 Alajärvi

sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@alajarvi.fi

Sweco Finland Oy

Kaavan laatija

Jenny Jungar

Arkkitehti, YKS-564

sähköposti: etunimi.sukunimi@sweco.fi

Kaavasuunnittelija

Maria Kirveslahti

FM, YKS-732