

Vastaanottaja
Alajärven kaupunki

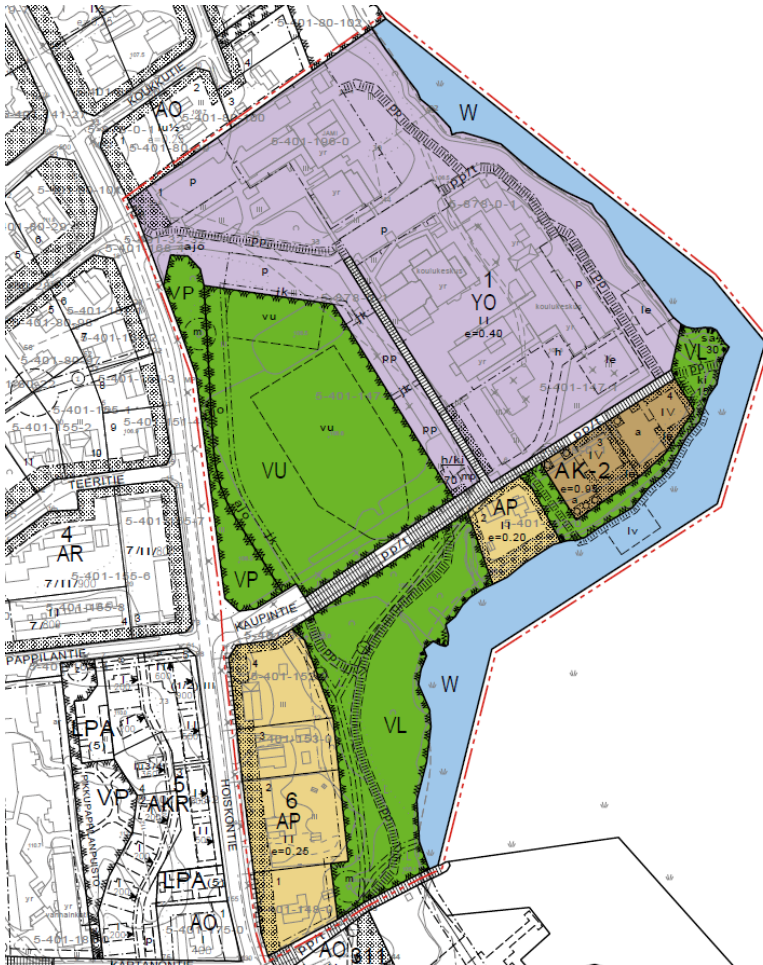
Asiakirjatyyppi
Asemakaavan selostus

Päivämäärä
11.11.2025

Työnumero
1510060248

ALAJÄRVEN KAUPUNKI

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS KOULUKESKUKSEN ALUE



Päivämäärä **11.11.2025**
Laatija **Päivi Märjenjärvi, Anne Koskela, Stina Karhunmaa, Tanja Tarkkanen,
Nelli Nenonen, Juha-Matti Märijärvi, Mikko Uljas, Hannakaisu Turunen,
Tanja Luoma**
Tarkastaja **Anne Koskela**
Kuvaus **Asemakaavan selostus**
Viite 1510060248

SISÄLTÖ

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Maanomistus	17
3.2	Suunnittelutilanne	17
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	17
3.2.2	Maakuntakaava	17
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.3.1	Osalliset	21
4.3.2	Vireilletulo	21
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	21
4.4	Asemakaavan tavoitteet	21
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	21
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	22
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	22
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
5.1	Kaavan rakenne	29
5.2	Palvelut	29
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
5.4	Aluevaraukset	29
5.4.1	Korttelialueet	29
5.4.2	Muut alueet	30
5.5	Kaavan vaikutukset	30
5.5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	30
5.6	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä ilmastoon	31

5.7	Kaavamerkinnät ja määräykset	32
5.8	Nimistö	32
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	33

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

- Liite 1. Pohjatutkimus 2025**
- Liite 2. Kohderaportti 2012**
- Liite 3. Käyttäjäkyselyraportti 2021**
- Liite 4. Liikennesuunnitelma 2022, päivitykset 2025**
- Liite 5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
- Liite 6. Viranomaisten työneuvottelu 3.12.2024**
- Liite 7. Asemakaavan seurantalomake**

Selostukseen kuuluu asemakaavaehdotuskartta merkintöineen ja määräyksineen

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- 1984 Kirkonseudun osayleiskaava, Suunnittelukeskus Oy
- 1992 Alajärventien – Soinintien liikenteen ja tieympäristön kehittämissuunnitelma, Vaasan tiepiiri/Alajärven kaupunki
- 1994 Alajärven ydinkeskustan yleiskaava
- 2000 Suunnitelma Alajärven ympäristön viihtyisyyden parantamiseksi, Alajärven kaupunki, Tielaitos/Vaasan tiepiiri
- 2011 Järviseudun liikenneturvallisuussuunnitelma, Alajärvi, Evijärvi, Lappajärvi, Soini, Vimpeli, Talentek
- 2012 Alajärven keskustan osayleiskaava-alueen inventointi, Eija-Liisa Kangas
- 2017 Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi 2016–2017, Etelä-Pohjanmaan liitto ja Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo
- 2018 Alajärven kaupungin keskustan ja lähiympäristön osayleiskaava, maisemaselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2019 Hyvärinen, E., Juslén, A. Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M (toim.). Suomen lajien uhanalaisuus - Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. 704 s.
- 2019 Keskustan ja lähiympäristön osayleiskaavan arkeologinen selvitys, Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu
- 2019 Alajärven keskustan ja lähiympäristön osayleiskaava, rakennuskantainventointi, Ramboll
- 2021 Alajärven kaupungin keskustan ja lähiympäristön osayleiskaava, luontoselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2021 Alajärven kaupungin keskustan ja lähiympäristön osayleiskaava, kaupallinen selvitys, Ramboll
- 2021 Alajärven kaupungin keskustan ja lähiympäristön osayleiskaava, liikenne- ja meluselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2021 Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Etelä-Pohjanmaan liitto
- 2021 Alajärven keskustan ja lähiympäristön osayleiskaava, hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2021 Koulukeskuksen alueen liikennesuunnitelma, Ramboll Finland Oy
- 2022 Koulukeskuksen alueen luontoselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2025 Koulukeskusalueen pohjatutkimus, Kaupinniemi, Alajärvi, Aluetaito Oy.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

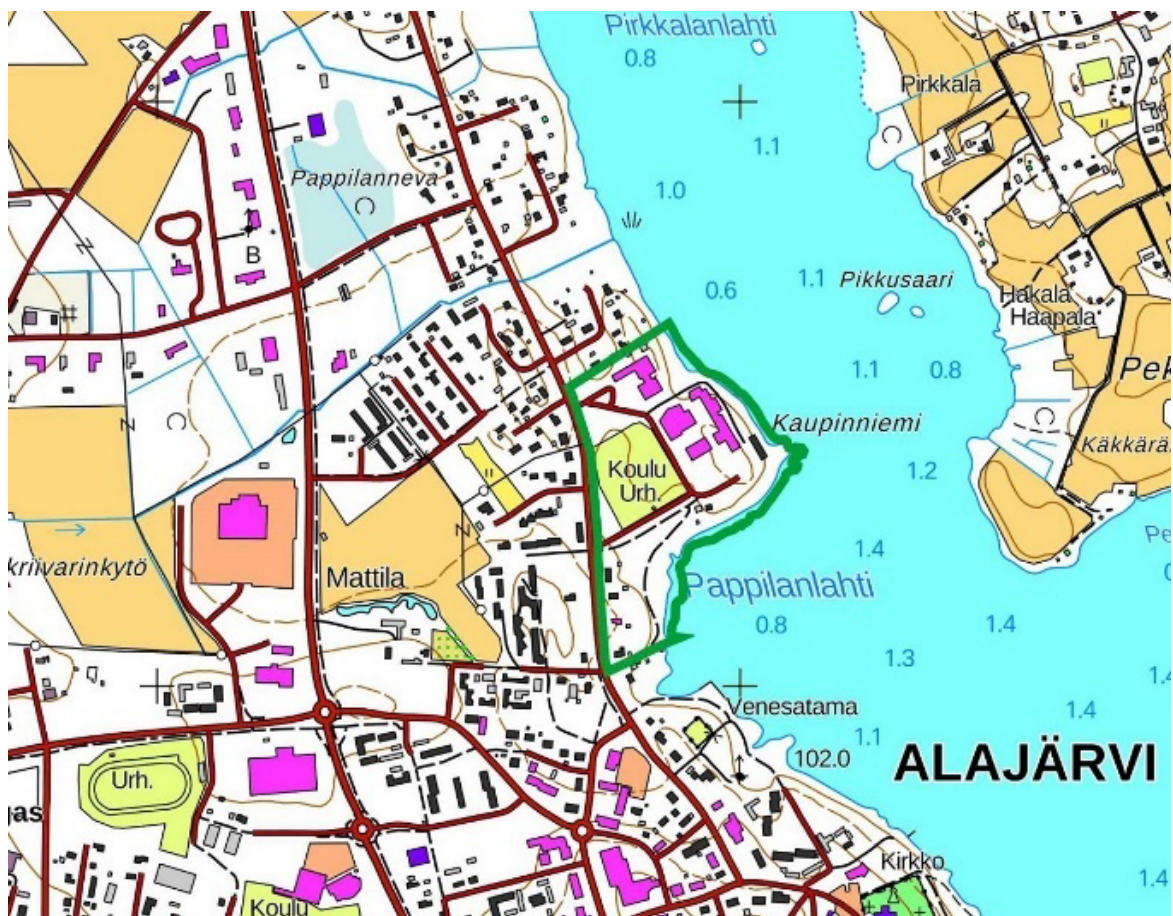
Asemakaavan selostus, joka koskee 11.11.2025 päivättyä kaavaehdotuskarttaa.

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

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

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaava-alue sijoittuu Alajärven keskustaan koulukeskuksen alueelle Kaupinniemen. Suunnitelualuetta rajaa idästä Alajärvi ja lännestä Hoiskontie. Alueen pinta-ala on noin 12,8 ha.



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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

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

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen (AK-2), asuinpientalojen (AP) ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO) korttelialueita sekä puistoa (VP), lähivirkistysaluetta (VL), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU), vesialuetta (W) ja katualueita.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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



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

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

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

Pintavedet

Alue rajautuu itäpuolella Alajärveen. Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on 17.8.2018 antanut lausunnon tulvakorkeuksista ja alimmista rakentamiskorkeuksista Alajärvellä kerran 100 vuodessa esiintyville tulville. Lausunnon mukaan Alajärvi on säännöstelty järvi, jota säännöstellään Länsi-Suomen vesioikeuden 14.6.1979 antaman päätöksen mukaisesti. Alajärven alin suositeltava rakentamiskorkeus on suunnittelualueen kohdalla N2000-tasossa noin +105,5 m. Alimmalla suositeltavalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan korkeutta, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. Yhteiskunnan toimintojen kannalta tärkeät rakennukset ja ympäristölle vaaraa aiheuttavat rakenteet tai toiminnot tulisi kuitenkin sijoittaa tätäkin ylemmäs.

Luontoselvitys 2021

Osayleiskaavaa varten laadittiin luontoselvitys vuonna 2021 (Ramboll Finland Oy). Selvityksen mukaan suunnittelualueella ei havaittu arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisia lajeja. Selvityksen mukaan ranta-alueella tehtiin havainnot pohjanlepakoista, siippalajeista ja pikkulepakosta. Havainnot tallentuivat koulukeskuksen ranta-alueelle sijoitettuun passiividetektoriin. Lepakoita on havainnointia lisäksi aktiividetektorilla 14.-15.5.2018. Yksittäisiä pikkulepakoiden ohilentoja oli taltioitunut Koulunrannan/Kaupinniemen passiividetektoriin 28.8.–9.9.2018. Ajankohta elo-syyskuun vaihteessa on pikkulepakon tyypillistä syysmuuttoaikaa. Lajia tavataan harvakseltaan ja satunnaisesti syksyisin myös sisämaassa. Korkea lepakkoaktiivisuus viittaa alueen olevan lepakoiden saalistusalue. Pappilanlahden pohjoisrannan todetaan olevan lepakoille hyvin soveliaista biotooppia ja vesistön läheisyydessä olevan runsaasti hyönteisiä, mikä houkuttelee lepakoita saalistamaan. Luonnonsuojelulla suojeltuja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei suunnittelualueelta havaittu tässä selvityksessä.

Luontoselvitys 2022

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

Maastokäynnillä ei havaittu viitasammakkoita. Olosuhteet havainnointiin olivat hyvät, viitasammakoiden kutuaika on kuitenkin lyhyt ja vaihtelee hieman vuosittain kevään etenemisestä riippuen. Vaikka havainnot lajista ei tehty, asemakaavoitettavan alueen soveltuvuutta viitasammakolle voitiin arvioida maastossa. Kaupinniemen niemenkärjestä pohjoiseen ranta-alue ei sovellu viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikaksi, sillä järveä on ruopattu ja ruoppausmassoilla läjitetty rannalle. Näillä kohdilla ranta on jyrkkä ja kasviton, samoin rantavedestä puuttuu suojaava kasvillisuus. Niemenkärjessä on betonirakenteita ja ranta on jyrkkä, eikä alue sovellu viitasammakolle.



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

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

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

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



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

Pohjatutkimus 2025

Alueelta on kesällä 2025 laadittu pohjatutkimus (Aluetaito Oy). Kairausten perusteella tiivis pohjamaa sijoittui 1,1...8,4 metrin syvyyteen ja löyhintä maaperä oli Kaupintiellä sekä sen eteläpuolella ranta-alueella. Kairauksissa havaitut löyhien kerrosten paksuudet edustavat vain kairauspisteiden aluetta. Selvityksen mukaan entisen rivitaloalueen kohdalla pisteiden 3 ja 4 sekä urheilukentän pohjoisosassa pisteiden 14 ja 15 alueella rakennukset voidaan perustaa kokonaan massanvaihdon varaan siten, että myös lattiat tukeutuvat massanvaihtoon. Muiden pisteiden alueella suositellaan raskasrakenteiset rakennukset ensisijaisesti perustettavan kokonaisuudessaan tukipaalutuksen varaan siten, että myös lattiat tukeutuvat paalutukseen. Tutkimuspisteiden alueella puurakenteiset rakennukset on mahdollista perustaa myös maanvaraisesti jäykälle laattalle, mikäli rakennuttaja sallii rakennukselle Pohjarakennusohjeiden RIL 121-2004 mukaisia sallittuja painumia. Alueella pohjamaa on routivaa ja mahdolliset matalaperustukset on routasuojattava. Radonpitoisuuksia ei ole mitattu pohjatutkimusten yhteydessä. Lisäksi selvityksessä on annettu suosituksia piha- ja liikennealueiden perustamistapaan.

Liite 1. Pohjatutkimus 2025

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee koulukeskus, jonka ensimmäiset osat on rakennettu vuonna 1966 ja laajennuksia on tehty 1980–2000-luvuilla. Koulukeskuksen alueelle 1960-luvulla rakennetut rivitalot on purettu. Jamin päärakennus on rakennettu vuonna 1973 ja sitä on laajennettu 1990-luvulla, lisäksi koulukeskuksen alueella Kaupintien varressa on yksi asuinrakennus vuodelta 1952, jota on laajennettu 1990-luvulla. Hoiskontien varteen sijoittuu kolme asuinrakennuksen pihapiiriä sekä seurakunnan omistuksessa oleva Satakielen päiväkerhorakennus.



Kuva 5. Viistokuva kaakkoissuunnasta koulualueelle (Alajärven kaupunki 08/2025).



Kuva 6. Viistokuva koillissuunnasta koulualueelle, etualla entisen saunan perustukset (Alajärven kaupunki 08/2025).



Kuva 7. Viistokuva idän suunnasta koulualueelle (Alajärven kaupunki 08/2025).



Kuva 8. Kaupintien varren asuinrakennus koulualueella (Ramboll 03/2021).



Kuva 9. Näkymä Kaupintien pyörätien varresta, vasemmalla puiston kautta kulkeva reitti (Alajärven kaupunki 09/2025).



Kuva 10. Näkymä koulukeskukselle, etualalla urheilukenttä, Kaupintien varren puustoa taustalla (Alajärven kaupunki 09/2025).



Kuva 11. Näkymä Kaupintieltä koulukeskukselle, pyörätien alkupäästä (Ramboll 03/2021).



Kuva 12. Satakielen päiväkerhorakennus ja näkymä Hoiskontieltä järven suuntaan (Ramboll 03/2021).



Kuva 13. Näkymä Kaupintieltä järvelle päin (Ramboll 03/2021).



Kuva 14. Näkymä Kaupintien liittymän kohdalta urheilukenttien suuntaan sekä Hoiskontielle (Ramboll 03/2021).



Kuva 15. Näkymä koulun eteläpuolen pihalta, jossa pysäköinti on sekavaa (Ramboll 03/2021).



Kuva 16. Näkymä Hoiskontien pohjoisesta liittymästä (Ramboll 03/2021).

Alajärven keskustan osayleiskaava-alueen inventointi 2012

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

Liite 2. Kohderaportti 2012

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

Etelä-Pohjanmaan maakunnallista rakennusinventointia on täydennetty uudemman rakennetun kulttuuriympäristön (rakennusvuodet 1930–1999) osalta vuosina 2019–2021. Inventoinnissa on ehdotettu mahdollisia maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä maakuntakaavan päivitystä varten. Inventoinnissa alueelta ei ole mainittu merkittäviä kohteita tai alueita.

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

Rakennuskantainventointi 2019

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

Muinaisjäännökset

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

Asuminen

Suunnittelualueelle sijoittuu muutamia asuintalojen pihapiirejä.

Palvelut

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

Käyttäjäkysely

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

Liite 3. Käyttäjäkyselyraportti 2021

Virkistys

Alueella on urheilukenttiä ja alue sijoittuu Alajärven rantaan, jossa kulkee paikoin ulkoilureittejä. Alueelle on suunniteltu pesäpallokentän päällystämistä tekonurmella kenttäalueen kunnostamisen yhteydessä.

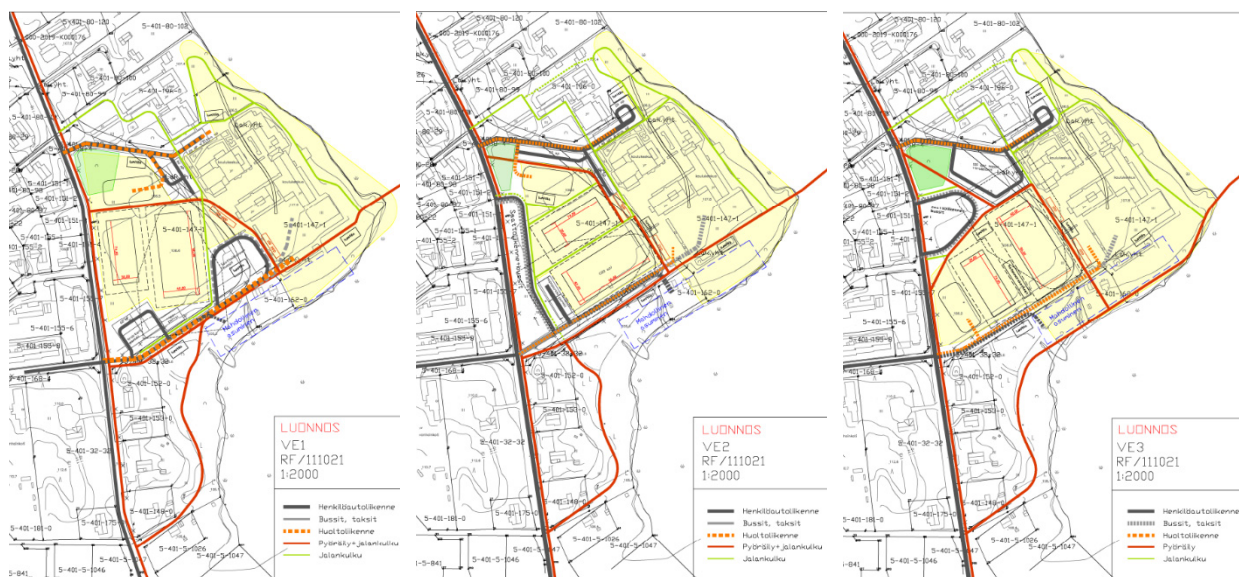
Liikenne

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

Liikennesuunnitelma 2022

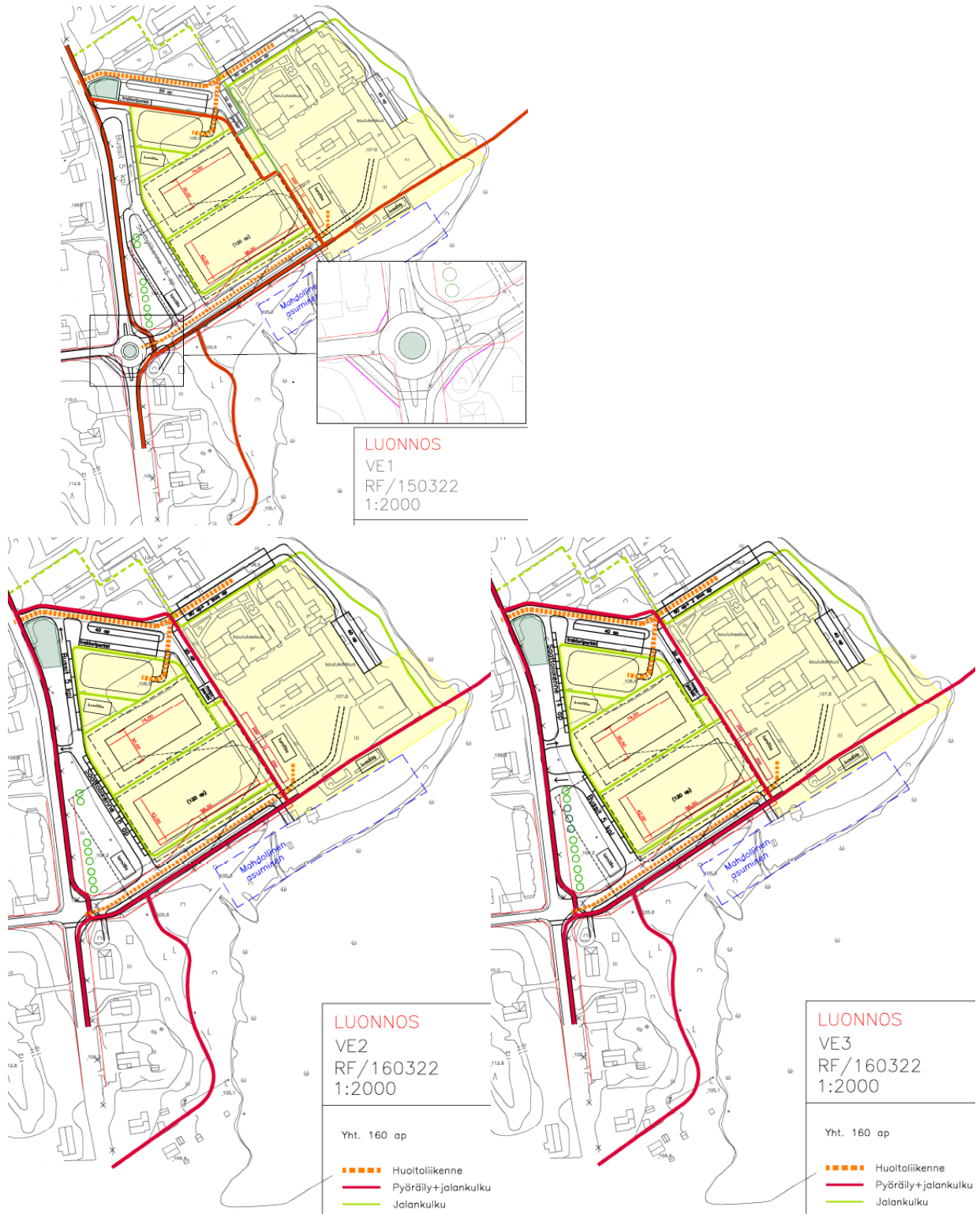
Ramboll Finland Oy on selvittänyt koulukeskuksen alueen liikennejärjestelyjä käyttäjäkyselyn sekä alueella toimivien eri koulujen ja vapaa-ajan sekä teknisen toimen edustajien muodostaman työryhmän kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta. Alueelta on laadittu vaihtoehtoisia yleissuunnitelmatasoisia liikenneratkaisuja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

Nykyisin kaikki liikenne kulkee välituntialueen ja urheilukenttien välistä ja alueella on myös runsaasti sekä oppilaiden että henkilökunnan pysäköintiä. Jo varhaisessa suunnitteluvaiheessa todettiin, että ainoa vaihtoehto riittävän turvallisuuden aikaansaamiseksi on katkaista Kaupintien liikenne koulun pihan läpi. Tämän tavoitteen myötä vaihtoehtojen välillä tutkittiin eroavaisuuksia mm. pysäköinnin, urheilukenttien sijoittumisen ja saattoliikenteen osalta (kuva 17).



Kuva 17. Ote alustavista liikennesuunnitelmavaihtoehdoista VE1-3 (Ramboll Finland Oy).

Seuraavassa vaiheessa jatkettiin suunnittelua vaihtoehdon 2 pohjalta edelleen kolmen eri alavaihtoehdon työstämisellä, liittyen lähinnä saattoliikenteen järjestelyihin (kuva 18). Vaihtoehdoista laadittiin myös vertailutaulukko vaihtoehdon valinnan selkeyttämiseksi (taulukko 1). Ensimmäisessä vaihtoehdossa Kaupintien ja Hoiskontien liittymään esitettiin kiertoliittymää, jota varten olisi tarvittu lisää tilaa tonteilta. Tehdyn liikennelaskennan mukaan liittymä toimii nelihääralliittymänäkin hyvin, lukuun ottamatta aamun ja iltapäivän lyhytkestoisia ruuhka-aikoja. Hoiskontien liikennemäärä on noin 1300 ajon/vrk ja Kaupintien liikennemäärä noin 840 ajon/vrk. Mahdollisen uuden asumisen myötä liikenne kyseisessä liittymässä hiukan lisääntyy, mutta pysäköinnin siirtyessä pohjoisen liittymän yhteyteen, liikenne vastaavasti myös hiukan vähenee. Kokonaisuudessaan liikenteen arvioidaan lisääntyvän eteläisessä liittymässä sivusuunnalla noin 200 ajon/vrk. Pohjoisessa liittymässä liikenteen arvioidaan lisääntyvän noin 80 ajon/vrk.

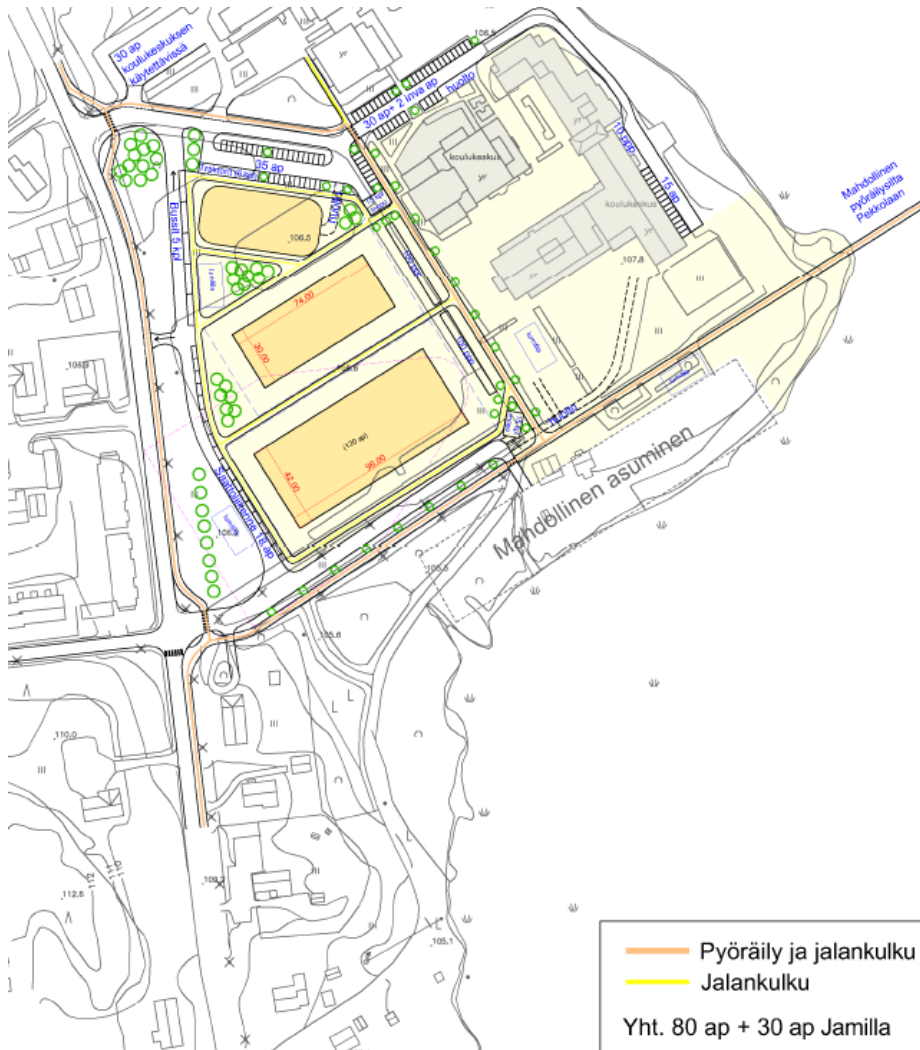


Kuva 18. Ote alustavista liikennesuunnitelmavaihtoehdoista VE1-VE3 (Ramboll Finland Oy).

Taulukko 1. Vertailutaulukko.

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

Lopullinen liikennesuunnitelma (kuva 19) on syntynyt alavaihtoehdon 2 pohjalta, pienin muutoksin pysäköinnin mitoituksen tarkentuessa. Liikennesuunnitelmassa on esitetty yhteensä 80 autopaikkaa koulun alueella. Lisäksi Jamin pysäköintialueella on 30 autopaikkaa koulukeskuksen käytettävissä. Lisäksi on osoitettu erikseen pysäköintipaikat mopoille ja traktoreille sekä polkupyörille. Huoltoliikenteen kulku koulun pihalle on osoitettu eteläisestä liittymästä. Pyöräilyreitti on osoitettu eteläreunasta kohti mahdollista tulevaa siltayhteyttä Pekkolaan sekä pohjoisesta nykyisen jalkakäytävän puolella ja kenttien jälkeen koulun pihan läpi yhtyen eteläreunan pyörätiehen. Saatto- ja bussiliikenteen reunassa kulkee jalkakäytävä ja jokaisen kentän välistä on suora yhteys koulun pihalle. Uuden toimintojen sijoittelun myötä kävely-yhteydet pysäkeille ja pysäköinteihin osittain pitenevät, mutta ne ovat miellyttävämpiä ja turvallisempia. Polkupyöräpysäköinti on keskeisellä paikalla, mikä kannustaa valitsemaan kulkutavaksi pyöräilyn, joka kävelyn ja joukkoliikenteen ohella on kestävä kehityksen mukainen kulkumuoto. Kouluilla on tärkeä tehtävä edistää aktiivista toimintatapaa, jossa omalla autolla ei tarvitse päästä oven viereen.



Kuva 19. Ote liikennesuunnitelmasta 12.4.2022 (Ramboll Finland Oy).

Liikennesuunnitelmaa päivitettiin kaavaehdotusvaiheeseen kaavan toimintoihin tulleiden muutosten myötä. Kenttäalueen läpi kulkevat jalankulkuyhteydet poistuivat, kun kenttien suunnat ja koot muuttuivat. Saattoliikennekadun ja Hoiskontien välisellä alueella sijaitseva muuntamo huomioitiin suunnitelmassa siirtämällä saattoliikennekatua hiukan koulun suuntaan. Kerrostalotonttien sijainnin muuttumisen ja volyymin pienentymisen myötä Kaupintie muutettiin pyöräkaduksi, mikä selkeyttää eteläosan liikennejärjestelyä ja tuo väljyyttä kenttäalueelle. Pyöräkadulla liikenne toimii pyöräliikenteen ehtoilla. Pyöräkadun reunassa on korotettu jalkakäytävä.

Liite 4. Liikennesuunnitelma 2022, päivitykset 2025

Tekninen huolto

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

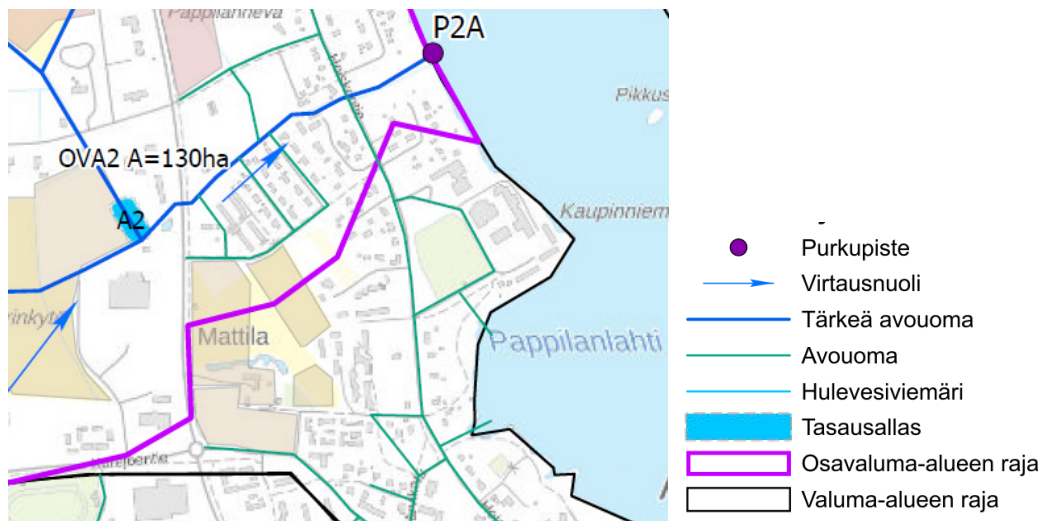
Hulevesiselvitys 2021, päivitys 2024

Osayleiskaavan laatimisen yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys keväällä 2021, jota on päivitetty osayleiskaavaehdotuksen tarkentuessa vuonna 2024 (Ramboll Finland Oy). Selvityksessä päivitettiin uudet kaava-alueet ja tarkennettiin laskentoja. Uusien laskentojen perusteella tarvittava viivytystilavuus pieneni lähes jokaisella osavalmu-alueella. Syynä tähän ovat tarkennetut maankäyttöraajaukset teollisuusalueella ja asfalttipinnan pienentäminen tulevaisuuden maankäytöllä. Hulevesien tasausalaiden sijainteihin esitettiin myös pieniä tarkennuksia.

Selvityksen mukaan koulukeskuksen alue sijoittuu osavalmu-alueen 2 kaakkoispuolelle. Koulukeskuksen alueella hulevedet on johdettu Kaupintien yhteydessä olevaan avouomaan, josta on yhteys sekä Hoiskontien varressa kulkevaan että Pappilanlahteen johtavaan avouomaan.

Hulevesien viivytystä suositellaan kaikilla osavaluma-alueilla. Alueilla tulee huolehtia, että purkureitin kapasiteetti on riittävä kasvaville hulevesivirtaamille ja lisäksi tulee huolehtia eroosiosuojauksesta sekä tulvareiteistä. Osavaluma-alueella 2 suositellaan viivyttämään hulevesiä 3500 m³, joka 1 m vesisyvyydellä tarkoittaa 0,35 ha tasaustilavuutta. Tarvittavat viivytystilavuudet pienevät, jos kiinteistöillä toteutetaan kiinteistökohtaisia viivytyrakenteita.

Lisäksi selvityksessä suositellaan hulevesien hallintaan runsasta kasvillisuutta. Rakenteellisina toimenpiteinä suositellaan hulevesien määrän ja laadun hallintaan esim. nykyisten kasvillisuusalueiden hyödyntämistä, reiluja kasvillisuuspainanteita, pohjapatoja, painanteita, joista on purku suodatuksen tai ylivuodon kautta pintavalutukseen. Tarvittaessa suositellaan maanalaisia ratkaisuja. Liikennealueiden hulevesien johtamista suositellaan kasvillisuuspainanteisiin. Polttoaineen pääsy vesistöön tulee estää. Lisäksi rakentamisen aikaisia hulevesiä hallitaan työnaikaisilla suotopadoilla purku-uomaan, ojien puhdistamisella kiintoaineesta rakentamisen jälkeen sekä ojien nykyisen kasvillisuuden säilyttämisellä, ainoastaan niitto tarvittaessa, sillä kasvillisuus estää eroosiota ja vähentää hulevesien mukana kulkevaa kiintoainekuormitusta.



Kuva 20. Hulevesien alueellinen rakenne koulukeskuksen alueella ja lähiympäristössä (Ramboll Finland Oy 2024).

3.1.4 Maanomistus

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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

3.2.2 Maakuntakaava

Alajärven kaupunki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton alueeseen, jolla on voimassa 16.9.2024 hyväksytty Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050, jonka maakuntahallitus on 17.12.2024 päättänyt määrätä tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n (1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki 201 §) nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaava on tullut voimaan 20.12.2024.



Kuva 21. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050 (Etelä-Pohjanmaan liitto).

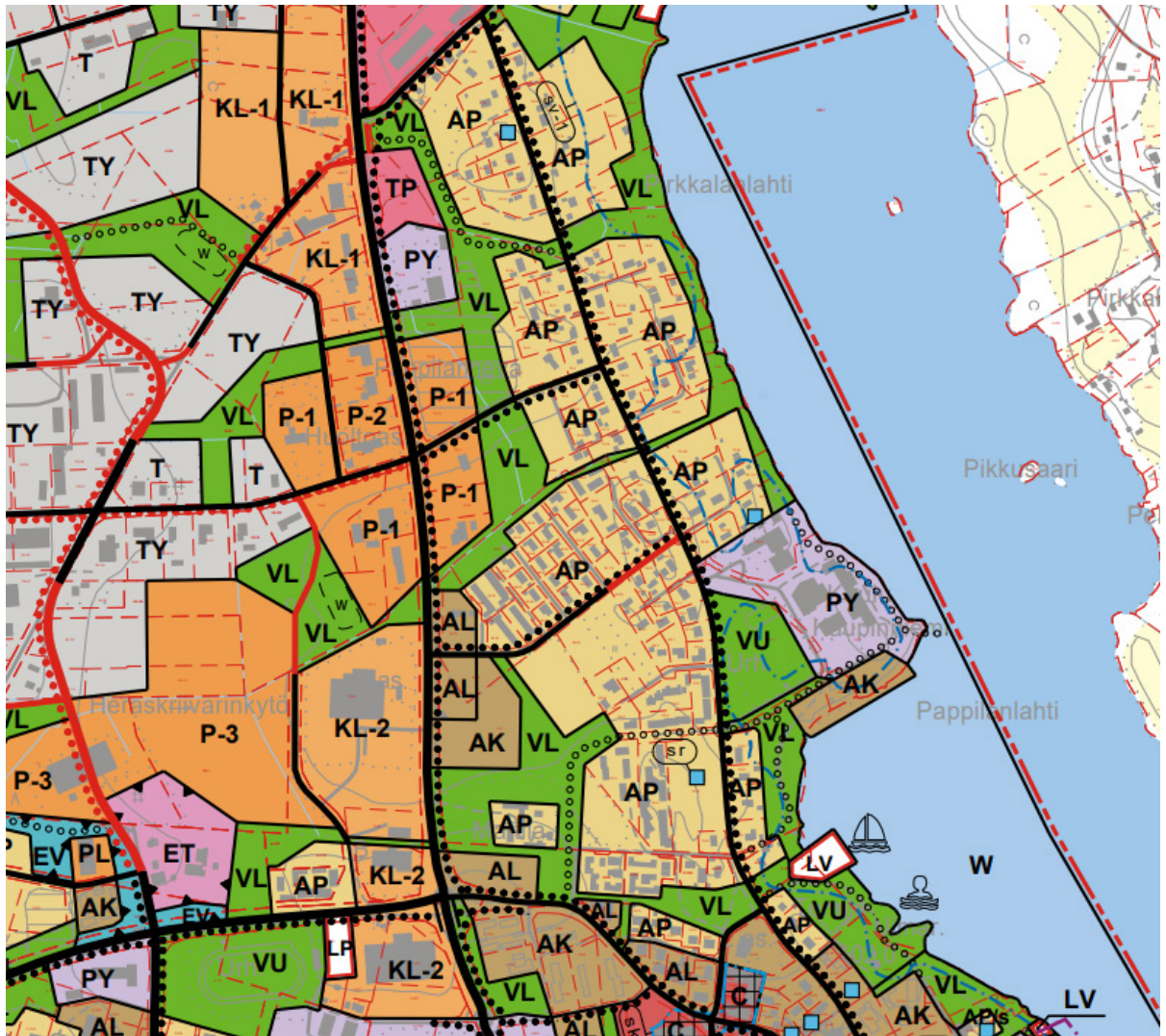
Yleiskaava

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



Kuva 22. Ote yleiskaavayhdistelmästä.

Alajärven keskustan ja lähiympäristön osayleiskaavan laatiminen käynnistyi keväällä 2018. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen osayleiskaava-alue on jaettu kahteen osaan, joista ensi vaiheessa suunnittelua jatkettiin Keskustan ja Pynttärin alueilla. Keskustan ja Pynttärin osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä 26.2.–28.3.2025 (kuva 23).



Kuva 23. Ote Keskustan ja Pynttärin osayleiskaavaehdotuksesta 3.12.2024.

Asemakaava

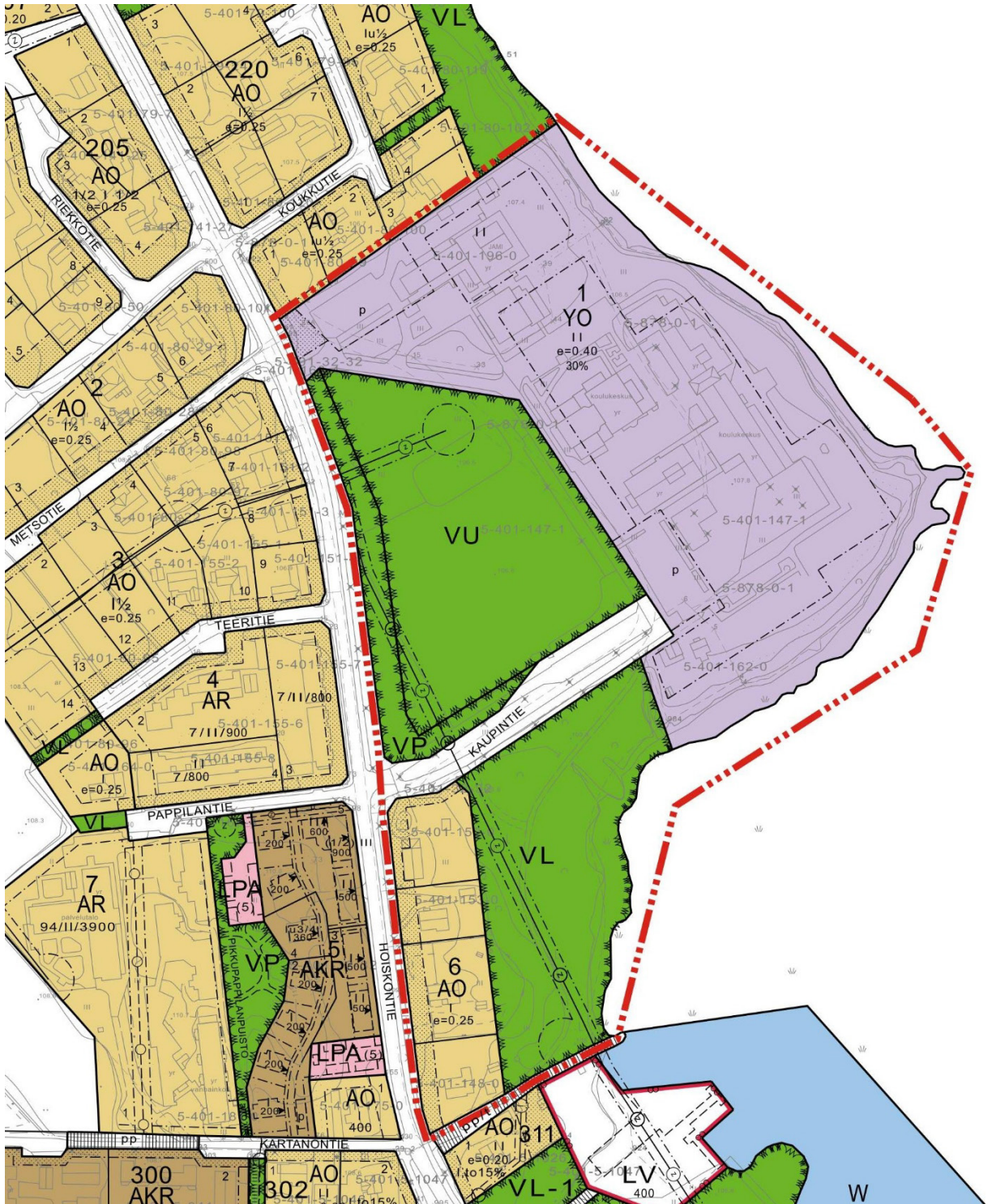
Suunnittelualueella on voimassa lääninhallituksen vuonna 1986 vahvistama Kirkonseudun asemakaavan muutos (kuva 24).

Rakennusjärjestys

Järvi-Pohjanmaan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2011.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartta on ajantasainen.



Kuva 24. Ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualan raja.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Liite 5. 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 17.8.–16.9.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos on lähetetty viranomaisille. Lausuntoja saatiin kuusi ja mielipiteitä kaksi.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä __.__.__.__ välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.
- Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan __.__.__.__ esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.__.__.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Alueen kaavoituksesta on järjestetty viranomaisten työneuvottelu 3.12.2024. Muistio neuvottelusta on liitteenä. Muuten viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomeneteltyllä.

Liite 6. Viranomaisten työneuvottelu 3.12.2024

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa turvallinen, terveellinen ja viihtyisä ympäristö alueen toimintoille sekä tutkia kerrostalo- tai virkistysalueiden sijoittamista alueelta purettujen rivitalojen tilalle.

Kaavoituksen yhteydessä on neuvoteltu alueen toimijoiden ja kaupungin sekä kaavan laatijan kesken 7.10.2021, 10.11.2021 ja 12.6.2025.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Alajärven keskustan keskusta-toimintojen alueelle (C) sekä taajamatoimintojen alueelle. Suunnittelualue sisältyy Lappajärven–Evijärven matkailun ja virkistyskehitämisvyöhykkeelle. Alueen läheisyyteen on merkitty kehittämissperiaatemerkinnällä moottorikelkkailun maakunnalliseen runkoverkostoon kuuluva Lappajärvi–Alajärvi–Soini–Keski-Suomi –moottorikelkkailureitti.

Osayleiskaava

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

Osayleiskaavaehdotus

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

Asemakaava

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

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen sijoittuminen järven rantaan huomioidaan kaavoituksessa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Yleissuunnittelu

Alueelta laadittiin lähtötietojen, esitettyjen tavoitteiden sekä käytyjen neuvottelujen pohjalta alustavia havainnekuvatasoisia yleissuunnitelmavaihtoehtoja syksystä 2021 lähtien, joita on käsitelty työryhmän kokouksissa, joissa on käsitelty samalla myös liikennesuunnitelmia, joita on laadittu samanaikaisesti. Vaihtoehtoissa 1–4 on tarkasteltu 4-kerroksisten kerrostalojen sijoittamista rantaan, joista vaihtoehdossa 1 kerrostalot on sijoitettu osittain veden päälle. Vaihtoehdossa 5 on osoitettu alueita oleskelupuistolle, laiturille, kuntoilulaitteille, venelaiturille, kesäteatterille ja leikkipaikalle, sekä lisäksi ulkoilureitti rantavyöhykkeelle.



Kuva 25. Alustavia havainnekuvatasoisia yleissuunnitelmavaihtoehtoja 1–4 (Ramboll).



Kuva 26. Alustava havainnekuvasoinen yleissuunnitelmavaihtoehto VE 5 (Ramboll).

Yleissuunnitelma (kuva 27) muodostettiin vaihtoehtojen 2 ja 5 yhteensovittamisen pohjalta, pienin muutoksin tarvittavien ranta-alueen toimintojen tarkentuessa. Suunnitelmassa on esitetty 3 asuinkerrostaloa rantaan. Ranta-alueelle osoitettiin koulun käyttöön oppimispuisto, alue pienryhmäopiskelulle nuotiopaikkoineen ja penkkeineen, kesäteatteri osin veden päällä, sekä venelaituri.

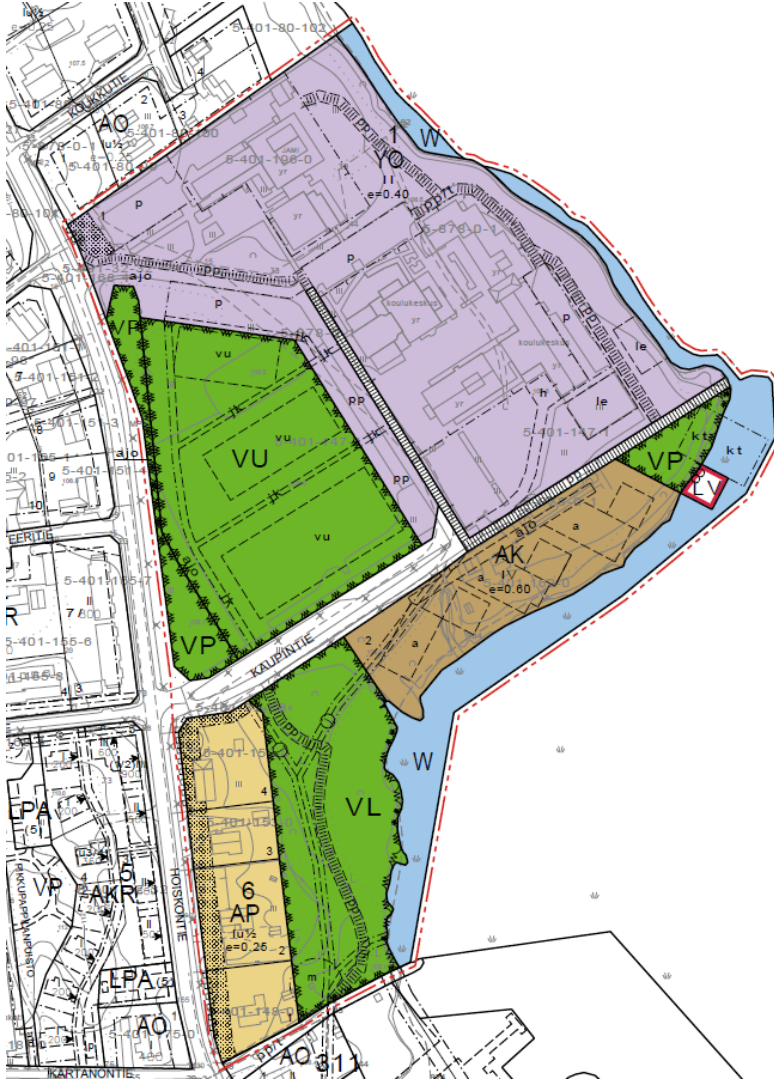


Kuva 27. Havainnekuvasoinen yleissuunnitelmaluonnos 28.4.2022 (Ramboll).

Kaavaluonnos 8.6.2022

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

Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä 17.8.–16.9.2022. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin Telia Finland Oyj:ltä, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitokselta, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Etelä-Pohjanmaan liitolta, Alajärven Sähkö Oy:ltä ja Elisa Oyj:ltä. Etelä-Pohjanmaan liitolta ei ollut kaavaluonnoksesta huomautettavaa. Kaavaluonnoksesta saatiin kaksi mielipidettä.



Kuva 28. Ote kaavaluonnoksesta 8.6.2022.

Lausunnot

Telia Finland Oyj toteaa, että Hoiskontien varressa on putkireitti. Mikäli kaavaan liittyvä rakentaminen vaatii siirtoja, on niistä oltava hyvissä ajoin (12 vko) yhteydessä Teliaan. Mahdollisista siirroista aiheutuvat kustannukset menevät tilaajan kustannettaviksi.

Vastine

Rakentamis- ja rakentamislupavaiheessa huomioon otettavia asioita.

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos toteaa, että tehokkaan pelastustoiminnan vaatimukset tulee huomioida kaavoituksessa. Pelastuslain (379/2011) 11 §:n mukaan hälytysajoneuvoille tarkoitetut tiet ja muut kulkuyhteydet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä ja teiden tulee mahdollistaa pelastustoimen tehtävien hoito. Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa alueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen

raskailla ajoneuvoilla. Kunnan tulee huolehtia sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin sammutusvesisuunnitelmassa määritellyllä tavalla (Pelastuslaki 379/2011 30 §).

Vastine

Kaavassa on mahdollistettu pelastusreitit sekä katujen, ajoyhteyksien ja pyörateiden kautta, joilla tontille ajo on sallittu. Alueella on sammutusvesipisteitä, joita voidaan tarvittaessa lisätä mm. virkistysalueen reunaan Kaupintien varteen. Rakentamis- ja rakentamislupavaiheessa huomioon otettavia asioita.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole vesihuollon osalta erityistä kommentoitavaa, sillä alue tulee järjestetyn vesihuollon piiriin. Kaavaselostuksessa on hulevesien hallintaan hyvät periaatteet, joista on hyvä johtaa selkeät määräykset kaava-alueelle. Erityistä huomiota tulee kiinnittää liikennöityjen alueiden hulevesien laatuun, koska alue sijaitsee vesistön välittömässä läheisyydessä. Alajärven kaupungin keskustan ja lähiympäristön osayleiskaavan hulevesiselvityksessä s. 6 on esitetty hulevesimallinnus, jonka mukaan erityisesti kaava-alueen eteläosiin kohdistuu hulevesitulvia. Hulevesien tulvimiseen on tehtävä riittävät aluevaraukset ja suunniteltava tulvareitit. ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikkö huomauttaa, että todennäköisesti lukiolaisten biologianopintojen yhteydessä on alueelta tehty havaintoja mm. pohjanlepakosta ja pikkulepakosta. Alueelta tehtävien luontoselvitysten yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota lepakojen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen turvaamiseen kaavoituksen yhteydessä.

Kaavan vaikutusten arvioinnista ei täysin ilmene, kuinka kaava toteuttaa sille asetettuja tavoitteita, esimerkiksi kaavamääräyksissä voisi olla syytä ohjata eri kaavalle asetettujen tavoitteiden toteutumista. Lisäksi kaavan vaikutuksia hiilijalanjälkeen ja ilmastonmuutoksen hillintään olisi hyvä täydentää kaavaselostukseen. ELY-keskus esittää kaavatyön aikana käsiteltäväksi myös energiantuotantoon (mm. uusiutuvat energiamuodot) liittyvien asioiden huomioimista. Lisäksi selostusta olisi syytä täydentää nykyisen koulukeskuksen kuvauksella sen suunnittelun, rakentamisen yms. osalta. Kaavatyön edetessä pohdittavaksi tulee vielä esitetyn mitoituksen vaikutukset kerrostalokorttelin muotoutumisen osalta kokonaisuutena. Havainnekuvat voisivat olla hieman tarkempia tuoden esiin myös esimerkiksi rakentamisen massoitteita. AK-tontti ja sille osoitetut autojen säilytyspaikat voivat olla melkein vedessä, joten niiden toteutus edellyttää varmaankin täyttöä ja pengerrystä, minkä maisemaan sopeuttavaan toteutukseen olisi hyvä antaa kaavassa tarkempia määräyksiä. Usein rantarakentaminen innostaa asukkaita toteuttamaan erilaisia ranta- tms. laiturirakennelmia, joiden sijoittelua tai muuta laatua koskevia asioita olisi hyvä tarkentaa ja antaa niille määräykset kaavatyössä.

Ohjeelliset alat tuovat parkkipaikat paikoin rantaan asti, voisiko rannoille sijoittua muuta käyttöä autojen säilytyksen sijaan. Myös pihojen jäsentyminen muutoin kuten esimerkiksi pihatoimintojen ja istutusten osalta voi jäädä kovin ahtaaksi autojen säilytyspaikkojen vaatiman tilan myötä. Myös kesäteatterin rakennusoikeuden esittämistä tulee vielä harkita.

Vastine

Kaavaehdotuksessa otetaan huomioon Alajärven keskustan ja Pynttärin osayleiskaavaehdotusta varten laadittu päivitetty hulevesiselvitys sekä siinä esitetyt toimenpiteet. Suunnittelualueelle osoitettuja virkistysalueita voidaan käyttää hulevesien johtamiseen ja viivyttämiseen. Kaavassa on myös annettu kaavamääräys, jonka mukaan rakentamislupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma. Kaavamääräystä tarkennetaan siten, että hulevesisuunnitelmaa edellytetään myös katusuunnitelmaa, puistosuunnitelmaa ja muuta yleisen alueiden suunnitelmaa varten.

Osayleiskaavan yhteydessä laaditun luontoselvityksen perusteella alueelta ei tehty havaintoja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoista, selvityksen tiedot lisätään kaavaselostuksen lähtötietoihin. Kaavaehdotukseen pienennetään kerrostalojen korttelialuetta, jolloin kerrostalot sijoittuvat pääosin alueelta purettujen rivitalojen kohdalle. Ranta-alueille osoitetaan lähivirkistysalueita, joten alueella on mahdollista säilyttää puustoa. Lisäksi ranta-alueelle kerrostalojen edustalle osoitetaan jalankulkureitti vesialueen puolelle, joka mahdollistaa nykyisen kasvillisuuden säilyttämistä ranta-alueella. Kaavaehdotukseen tarkistetaan pysäköintipaikkojen sekä laitureiden sijaintia. Kesäteatterin sekä yleisen venevalkaman sijoittamisesta alueelle on luovuttu. Kerrostalotonttien kokonaisuutta on havainnollistettu kaavaehdotusta varten laaditulla havainnekuvalle, joka on esitetty kuvassa 30.

Kaavaselostusta täydennetään koulukeskuksen tiedoilla sekä vaikutusarviointia mm. hiilijalanjäljen sekä ilmastonmuutoksen osalta.

Alajärven Sähkö Oy toteaa, että alueella on keskijännitekaapeleita Hoiskontien varressa kaava-alueen länsiosassa ja lounaisosassa Kaupintien poikki sekä keskiosassa viheralueella puistomuuntamo. Maakaapelireitit jatkuvat kaava-alueelta Hoiskontietä pohjoiseen, Teeritietä länteen sekä rannan jalankulku- ja pyöräilyväylän suuntaan etelään. Maakaapelit ja muuntamot sijoittuvat pääosin kaavaluonnokseen merkityille viheralueille. Puistomuuntamot pitää huomioida kaavoituksessa siten, että niiden vähimmäisetäisyys rakennuksista on 8 m. Tämän lisäksi keskijännitekaapeleiden kulkureiteille tulee merkitä johtokadut, joille jätetään vähintään 4 metrin levyinen rakennusvapaa kaistale. Mikäli kaavamuutoksessa huomioidaan oheiset asiat, Alajärven Sähkö Oy:llä ei ole muuta lausuttavaa asiasta.

Vastine

Kaavaehdotukseen lisätään alueen osat puistomuuntamoille.

Elisa Oyj toteaa, että alueella on tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolon tulee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Kaapelit sijaitsevat Hoiskontien idänpuoleisella reunalla. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvässä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia.

Vastine

Rakentamis- ja rakentamislupavaiheessa huomioon otettavia asioita.

Mielipiteet

- 1) Asemakaavassa on merkitty pesäpallokenttien sijoittuminen Kaupintien suuntaisesti. Luonnokseen ei ole merkittynä kentän lyöntisuuntaa, mutta oletettavasti kotipesä on tarkoitus piirtää koulukeskuksen puoleiseen pätyyn. Tästä seuraa haasteita turvallisuudelle ja pesäpallon pelaamiselle ja se rajoittaa alueen monipuolista käyttöä. Pesäpallokenttien lyöntisuunnat on perinteisesti suunniteltu niin, että ilta-auringon paiste häiritsee pelaajia mahdollisimman vähän. Suunnitelmaratkaisussa aurinko paistaa harjoitus- ja pelivuorojen aikana silmiin oikealta lyöviä pelaajia, joita on 90–95 % joukkueiden jäsenistä.

Vaara, että pallot päätyvät Kaupintielle, suunnitellulle saattoliikenteen parkkipaikalle sekä kenttien väliselle jalankulkutielle: Isompi kenttä, jolla tulevat pelaamaan vanhimmat juniorit, naiset ja miehet, sijoittuu luonnoksessa pitkittäissuuntaisesti lähelle Kaupintietä. Tästä seuraa, että kolmospuolelle (lyöntisuunnassa vasemmalle) lähtevät lyönnit, voivat päätyä ilmassa kentän laidalle tulevan verkon yli aiheuttaen vaaratilanteita Kaupintiellä. Ja vastavasti sama vaaratilanne aiheutuu kenttien välisellä jalankulkureitillä kulkijoille pelien ja harjoitusten aikaan. Saattoliikenteelle on varattu parkkipaikat kentän Hoiskontien puoleisesta päädyistä, joka on vaara-alueella pitkien lyöntien suhteen.

Tässä luonnoksessa pohjoisen puoleiselle kenttäalueelle ei mahdu piirtämään miesten kenttien rajoja. Tämä rajoittaa tulevaisuudessa sekä harjoitus- että pelimahdollisuuksia Alajärven muutenkin ahtaassa kenttätilanteessa. Kenttien väliin on suunniteltu jalankululle varatut alueet. Tämä sulkee pois mahdollisuuden pinnoittaa koko kenttäalue tekonurmella. Se sulkee mahdollisuuden piirtää useampia pienimpien junioreiden kenttiä ja samalla järjestää pesäpalloleirejä Alajärvellä, jotka toisivat tuloja sekä paikalliselle seuralle että alueelle.

Ehdotus: koulukeskuksen kenttäalue ja kentät piirretään samansuuntaisesti kuin ne ovat tällä hetkellä. Suunnitelmasta poistetaan jalankulkureitit kenttien välistä ja koko kenttäalue päällystetään tekonurmella. Tämä mahdollistaa kaikkien (miesten, naisten ja juniori) kenttärajojen piirtämisen molemmille kentillä sekä useamman naperokentän piirtämisen poikittain. Tällä tapaa kenttäaluetta voidaan käyttää monipuolisemmin, turvallisemmin ja se mahdollistaa tulevaisuudessa erilaisten turnausten ja leirien järjestämisen.

- 2) Voiko koko korttelia 6 laajentaa itään päin järven suuntaan (seurakunnan omistamalle alueelle), esim. kaavaluonnoksessa esitettyyn maanalaisen viemärijohdon suoja-alueen rajaan asti. Satakiele-tontin kohdalla se tarkoittaisi vähän alle 20 m levennystä kaavatonttiin, joka on jo tällä hetkellä suurelta osin tonttikäytössä. Olisiko mahdollista nostaa/voisiko tutkia korttelin 6 rakennusten kerrosluvun nostamista puolestatoista kahteen kerrokseen?

Vastineet mielipiteisiin

Kaavaehdotusta varten on tutkittu yleissuunnitelmassa uudelleen kenttien sijoittelua sekä reittejä alueella.

Kaavaehdotukseen voidaan paikoitellen laajentaa korttelia 6 sekä nostaa kerrosluku kahteen.

Kaavaehdotus 11.11.2025

Alueelta laadittiin luonnoksesta saadun palautteen, neuvottelujen sekä kaupungin kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen kaavaehdotus 11.11.2025. Kaavaehdotukseen on laajennettu suunnittelualuetta vähäisesti vesialueen osalta. Kaavaehdotukseen kerrostalokorttelia on tarkistettu ja samalla merkintä on muutettu AK-2-alueeksi. Kerrostaloalueen länsipuolelle on osoitettu AP-alue nykyisen pientaloikiinteistön kohdalle ja kerrostaloalueen ympäristöön on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL), jonne niemenkärkeen on merkitty kioskille varattu alueen osa sekä saunaa varten varattu alueen entisen saunan kohdalle. Myös urheilu- ja virkistyspalvelun aluetta (VU) sekä puistoa (VP) on tarkistettu samalla kun saattoliikenteen ajoyhteyttä on siirretty vähäisesti puistomuuntamon huomioon ottamiseksi. VU-alueen viereen YO-alueen reunaan on varattu alueen osa, jolle saa sijoittaa sosiaalitylöitä sekä kioskin. Hoiskontien varren AP-tontteja on laajennettu vähäisesti rantaa kohden. Lisäksi on tarkistettu kaavamääräyksiä mm. hulevesien osalta.

Kaavaehdotusvaiheessa päivitetty yleissuunnitelma on esitetty kuvassa 29 sekä alueelta laadittu havainnekuva kuvassa 30.



Kuva 29. Yleissuunnitelma 11.11.2025 (Ramboll).



Kuva 30. Havainnekuva 11.11.2025 (Ramboll).

Kaavaehdotus yleisesti nähtävillä __.__. - __.__. ____. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin...

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu nykyisen koulutontin lisäksi kaksi asuinkerrostalotonttia sekä viisi asuinpientalotonttia, jotka ovat ennestään rakennettuja. Kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan arvioidaan kerrostalotontille sijoittuvan asukkaita noin 48, jos mitoitusperusteena käytetään 1 asukas / 45 asunto-krsm². Mitoituksella 1,5 ap/asunto yhdelle AK-tontille muodostuu noin 25 autopaikkaa, joista osa sijoittuu kerrostalojen ensimmäiseen kerrokseen, ks. kuvat 29–30.

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

Liite 7. Asemakaavan seurantalomake

5.2 Palvelut

Alue sijoittuu Alajärven keskustan julkisten ja kaupallisten palvelujen läheisyyteen.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on annettu määräyksiä mm. puuston säilyttämisestä sekä hulevesien ja tulvien huomioon ottamisesta.

5.4 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen (AK-2), asuinpientalojen (AP) sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO) korttelialueita, puistoja (VP), lähivirkistysalueita (VL), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU), vesialueita (W) sekä katualueita.

5.4.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue AK-2

Korttelin 1 tontit 3–4 on varattu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-2). Kerrostalon ensimmäinen kerros on varattu pääosin pysäköintiä varten. Ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

- Korttelialueelle merkityille rakennusaloille saa rakentaa enintään IV-kerroksisia rakennuksia.
- Tehokkuusluku on $e = 0.95$, mikä merkitsee tontilla 3 noin 1885 krsm² rakennusoikeutta ja tontilla 4 noin 1653 krsm² rakennusoikeutta.
- Tonteille on merkitty auton säilytyspaikat (a) sekä rannan puolelle tonttia ohjeelliset leikki- ja oleskelualueet (le).
- Tonteille on määrätty istutettavia alueen osia sekä säilytettäviä/istutettavia puurivejä.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 ap/asunto.

Asuinpientalojen korttelialue AP

Korttelin 1 tontti 2 sekä korttelin 6 tontit 1–4 on varattu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP).

- Korttelialueilla saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Tehokkuusluku korttelin 1 tontilla 2 on $e = 0.20$, mikä merkitsee 446 krsm² rakennusoikeutta.
- Tehokkuusluku korttelin 6 tonteilla 1–4 on $e = 0.25$, mikä merkitsee noin 502...885 krsm² rakennusoikeutta tontin koosta riippuen. Tontit ovat kooltaan noin 2010...3540 m².
- Korttelialueiden reunoille on määrätty istutettavia alueen osia, jotka toimivat samalla suoja-vyöhykkeenä katua ja muita toimintoja vasten.
- Korttelin 1 tontin 2 länsiosan poikki ja korttelin 6 tontin 4 koillisosan poikki on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa viemärille (j).
- Korttelialueen reunaan Hoiskontietä sekä Kaupintien risteysaluetta vasten on merkitty katualueen rajan osia, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 ap/asunto.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YO

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

- Korttelialueella saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Tehokkuusluku on $e = 0.40$, mikä merkitsee noin 19204 krsm² rakennusoikeutta.

- Urheilukentän läheisyyteen on osoitettu alueen osa, jolle saa sijoittaa enintään 70 krsm² suuruisen rakennuksen sosiaalitiloja sekä kioskia varten (h/ki).
- Järven ranta-alueelle sekä koulurakennuksen kaakkoispäähän on merkitty ohjeelliset leikki- ja oleskelualueeksi varatut alueen osat (le).
- Korttelialueen luoteisosaan Hoiskontietä vasten on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä katua ja muita toimintoja vasten.
- Korttelin luoteisosasta etelään on osoitettu ajoyhteys (ajo) Hoiskontien suuntaisesti urheiluja virkistyspalvelujen alueen kautta Kaupintielle.
- Kaupintieltä koulukeskukselle on osoitettu ohjeellisena alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa (h).
- Urheilukenttien ympärille on merkitty alueen sisäiselle jalankululle varattuja alueen osia (jk) sekä ohjeellisia alueen sisäiselle jalankululle varattuja alueen osia (jk).
- Ranta-alueelle on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t).
- Hoiskontieltä koulukeskukselle on merkitty jalankululle ja pyöräilylle varattuja alueen osia (pp) sekä ranta-alueelle ohjeellisia jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osia (pp).
- Alueelle on osoitettu pysäköimispaikkoja (p), mopoparkki (mp) sekä polkupyöräpysäköintiä varten varattu alueen osa (pp).
- Korttelialueen reunaan Hoiskontietä vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

5.4.2 Muut alueet

Puisto VP

Hoiskontien varteen on osoitettu puistoa (VP). Puistoalueelle on osoitettu muuntamon alue (m).

Lähivirkistysalue VL

Alueen etelä- ja itäosan rannoille on osoitettu lähivirkistysalueita (VL). Eteläosan virkistysalueen poikki on osoitettu keskustan ja koulualueen välille ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp) sekä maanalaista johtoa varten varattuja alueen osia viemärille (j) ja suunnittelualueen eteläosaan muuntamon alue (m). Itäosan virkistysalueelle kerrostalokorttelin ympäristöön on osoitettu ohjeellinen yleistä jalankulkua varten reitti. Koulutontin läheisyyteen on merkitty enintään 30 krsm² suuruisia saunaa sekä siihen liittyviä pukuhuone-/pesutiloja varten (sa) varten varattu alueen osa sekä jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp) ja sen viereen enintään 15 krsm² suuruisia kioskia varten varattu alueen osa.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue VU

Urheilukenttien alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena (VU). Alueelle on merkitty ohjeellisia urheilukenttäalueita (vu). Alueen länsireunaan on osoitettu ajoyhteys (ajo) Kaupintieltä alueen pohjoiseen liittymään saattoliikennettä varten sekä sen viereen alueen sisäistä jalankulkua varten varattu reitti (jk).

Vesialue W

Alajärvi on osoitettu suunnittelualueen kohdalla vesialueeksi (W). Vesialueen reunaan on osoitettu kerrostalokorttelin ranta-alueelle ohjeellinen yleistä jalankulkua palveleva reitti sekä sen viereen ohjeellinen alueen osa venelaitureita (lv) varten.

Katualueet

Kaupintien alkupää on osoitettu katuna, loppuosa on muutettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi/tieksi (pp/t), jolla tontille ajo on sallittu. Pyöräkatua on osoitettu myös koulukeskuksen piha-alueen reunaan Jamin suuntaan.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen täydentää alueen nykyistä rakennetta ja maankäytöllistä kehitystä. Alueelle sijoittuu koulu urheilukenttineen ja koulun ympäristössä on asuinrakentamista. Rakentaminen noudattaa voimassa olevaa maakuntakaavaa sekä voimassa olevan yleiskaavan ja yleiskaavaehdotuksen päälinjoja. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Kaupunki-/taajamakuva

Alueen rakentaminen kehittää kaupunki- ja taajamakuvaan rakennetumman ympäristön sekä osittain myös asuinrakentamisen suuntaan. Kerrostalojen korttelialueelle suunniteltu lähiympäristön rakennuksia 1–2-kerrosta korkeampi rakentaminen on perusteltua osayleiskaavan keskustan tiivistämiseen tähtävien tavoitteiden kautta. Kaavan toteutuessa nelikerroksiset kerrostalot eivät ole nähtävissä Hoiskontien suunnasta puuston ja rakennusten takaa ennen urheilukentän kohtaa, jonne kerrostalot hahmottuvat osana koulukeskusrakennusten kokonaisuutta, peittyen kuitenkin osittain koulualueen puuston taakse. Järven suunnasta kerrostaloalueen edustalle on osoitettu lähivirkistysaluetta, jolla voidaan säilyttää rantakasvillisuutta sekä osittain puustoa. Järven suuntaan edustalla erottuu venelaituri sekä rannan suuntainen laiturimainen rantareitti. Kerrostalot pysäköimispaikkoineen sijoittuvat niemenkärjen puustoisen kioskialueen sekä puustoisen pientalotontin väliselle alueelle.

Asuminen

Kaava mahdollistaa toteutuessaan keskusta-alueen asuntojen määrän lisäämisen.

Palvelut

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

Virkistys

Alueella sijaitsevat liikunta- ja muut palvelut sekä rannan virkistysalueet tarjoavat virkistysmahdollisuuksia. Ympäristön virkistysalueet ovat alueen asukkaiden käytössä.

Liikenne

Täydennysrakentaminen lisää jonkin verran liikennettä alueella. Hoiskontien varressa sijaitsevat sekä alueelle suunnitellut jalankulku- ja pyöräilyväylät parantavat liikenneturvallisuutta samoin kuin Kaupintien muuttaminen suurelta osin pyöräkaduksi. Myös saattoliikenteen osalta kaavassa on esitetty ratkaisuja liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

Tekninen huolto

Alue on teknisten verkostojen piirissä.

Ympäristön häiriötekijät

Melu

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

5.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä ilmastoon

Maisema

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

Luonnonolot

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Kaavassa osoitettujen viheralueiden lisäksi on annettu puuston ja kasvillisuuden säilyttämiseen tähtäviä määräyksiä. Luontoarvoja on pyritty säilyttämään järven rannoilla osoittamalla ranta-alueita virkistysalueeksi sekä merkitsemällä tonteille istutettavia/säilytettäviä alueen osia.

Virkistysalueita voidaan käyttää alueelta kertyvien hulevesien johtamiseen ja viivyttämiseen. Kaavassa on myös annettu määräys hulevesisuunnitelman laatimistarpeesta rakentamisluvan sekä muiden suunnitelmien yhteydessä.

Perustamisolosuhteet huomioidaan rakentamislupien yhteydessä.

Ilmastonmuutos ja hiilijalanjälki

Kaava mahdollistaa asumisen tiivistämisen sekä koulukeskuksen kehittämisen keskustassa hyvin saavutettavissa olevalla paikalla. Kaavassa osoitettujen uusien liikennejärjestelyjen myötä koulukeskuksen alueella voidaan kasvattaa jalankulun ja pyöräilyn osuutta, kun niiden turvallisuutta parannetaan. Kaavassa on osoitettu virkistysalueita, puurivejä sekä istutettavia alueen osia sekä annettu määräys kasvillisuuden säilyttämisestä ja istuttamisesta. Kaavaratkaisun mahdollistama

rakentaminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä ja hiilinielun muutoksia, joiden määriin vaikuttavat mm. rakennuksen laajuus ja käyttö, materiaalivalinnat ja energiaratkaisut sekä rakentamistapa ja -menetelmät. Suunnittelualueella toteutuvia vaikutuksia voidaan kompensoida muun muassa eri energiaratkaisuilla, kuten aurinkosähkön käytöllä.

Kaavassa on annettu määräys hulevesisuunnitelman laatimistarpeesta.

5.7 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

Rakentamistapa

- Rakennukset AK-2-korttelialueella tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat kaupunkikuvassa arkkitehtuuriltaan korkeatasoisen kokonaisuuden.

Kasvillisuus

- Rakentamattomilla tontin osilla, joita ei käytetä leikki-, oleskelu- tai pysäköintialueena, on olemassa oleva kasvillisuus ja riittävä puusto säilytettävä ja alue on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Hulevedet

- Rakentamislupa-asiakirjoihin, katusuunnitelmaan, puistosuunnitelmaan tai muuhun yleisten alueiden suunnitelmaan tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.

Korkeusasema

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

5.8 Nimistö

Kaupintietä on lyhennetty kaavassa, katu jatkuu kaavassa pyöräkatuna. Nimistö on säilytetty ennallaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakennushankkeet käynnistyvät tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman. Rakennusten sekä autopaikkojen mahdollista sijoittelua tonteille on esitetty soveltuvin osin kuvissa 29–30.

Seinäjoella 11.11.2025

Ramboll

Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Anne Koskela
Projektipäällikkö
Kaavan laatija YKS-170

Päivi Märjenjärvi
Projektipäällikkö

Ramboll Finland Oy

Kauppatori 1–3 F
60100 Seinäjoki
www.ramboll.fi