

ALAJÄRVI

KAAVOITUSKATSAUS

2025



ALUEIDENKÄYTTÖLAKI

Lain yleinen tavoite (AKL 1 §)

Lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestäväää kehitystä. Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.

Kaavoituskatsaus (AKL 7 §)

Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Kaavoituskatsauksessa selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Kaavoituskatsauksen yhteyteen on kysynnän sitä edellyttäessä liitettävä arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä.

Suunnittelussa ja päätöksenteossa alueiden käyttöä koskevat tavoitteet ja suunnitelmat on otettava huomioon muun lainsäädännön ohella. Alajärven kaavoituskatsaus toteuttaa kuntastrategiaa ja elinvoimaohjelmaa, sekä Alajärven keskustan rakennemallia ja Järvi-Pohjanmaan alueidenkäytön suunnitelmaa.

KUMPPANITESTAUS

Alajärvi on liittynyt vuoden 2025 alusta mukaan ympäristöministeriön ja Suomen ympäristökeskuksen kumppanitestaushankkeeseen. Hankkeessa kehitetään rakennetun ympäristön tietojärjestelmää, ja kaavoituksen resursseja käytetään kehitettävän suunnitteluohjelman testaamiseen.

ALUEIDENKÄYTÖN SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä on alueiden suunnitteluun ja rakentamisen ohjaukseen tarkoitettu suunnittelujärjestelmä, johon kuuluvat:

- VAT**
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joista päättää valtioneuvosto.
- Maakuntakaava**
Maakuntakaavan suunnittelussa otetaan huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, ja ne sovitetaan yhteen maakunnallisten sekä paikallisten tavoitteiden kanssa.
- Yleiskaava**
Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen.

4. Asemakaava

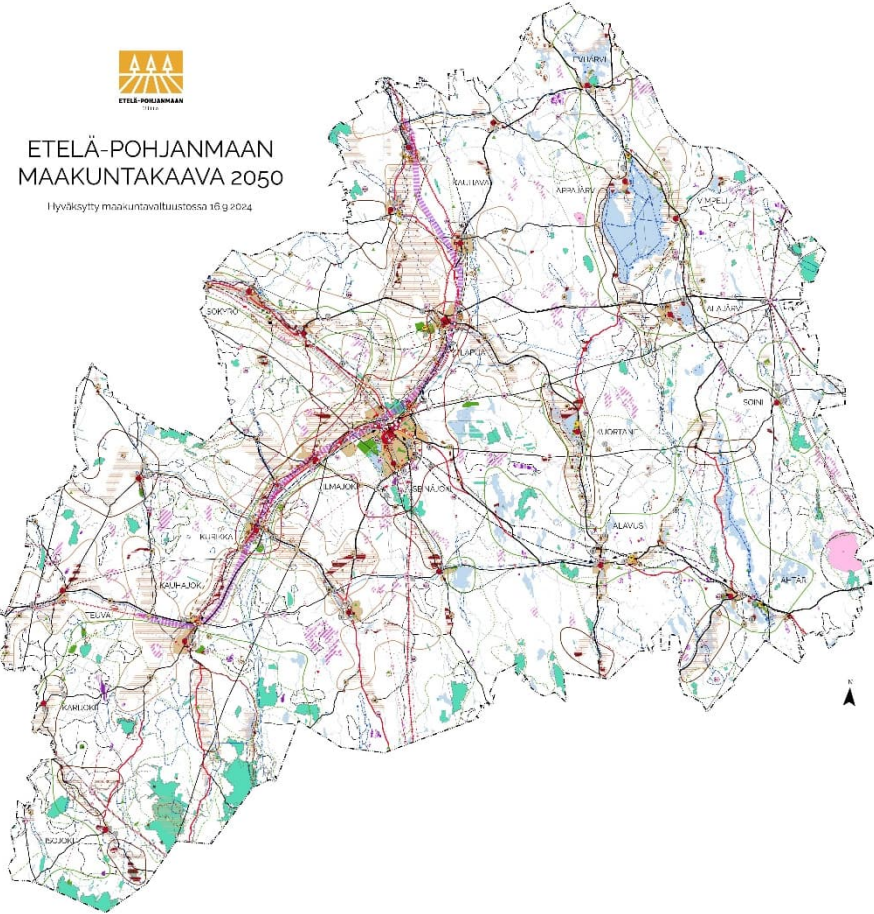
Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava. Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle sekä palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Myös rakennettu ympäristö ja luonnonympäristö tulee ottaa huomioon. Ranta-alueiden rakentamista ohjataan ranta-asetmakaavalla.

KAAVOITUS

- Kaavahanke lähtee käyntiin kaupunginhallituksen päätöksestä, joka kuulutetaan vireille.
- Aloitusvaiheessa laaditaan tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).
- Valmisteluvaiheessa laaditaan selvitykset ja kaavaluonnoskarta, joka asetetaan nähtäville.
- Luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella laaditaan kaavaehdotuskarta, joka asetetaan nähtäville.
- Nähtävillä oloaikana kaavasta voi jättää muistutuksen. Kaavan laatija antaa muistutuksiin perustellun vastineen ja tarpeen tullen muuttaa ehdotusta. Olenaisesti muutettu ehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavat. Päätöksestä on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeuteen.

MAAKUNTAKAAVOITUS

Etelä-Pohjanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050:n kokouksessaan 16.9.2024. Maakuntahallitus on 17.12.2024 päättänyt määrätä maakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaavasta on valitettu hallinto-oikeuteen.



Maakuntakaava ja siihen liittyvä aineisto on nähtävillä Etelä-Pohjanmaan liiton verkkosivuilla: <https://epliitto.fi/aluesuunnittelu-ja-liikenne/etela-pohjanmaan-maakuntakaava-2050/>

YLEISKAAVOITUS

Alajärven keskustaajaman ja sen lähialueiden osayleiskaava 2035 on jaettu kahdeksi kaavaksi:

- A) Alajärven keskustan ja Pynttärin osayleiskaava 2035
- B) Alajärven lähialueiden rantaosayleiskaava

Alajärven kaupunki on 10.12.2018 tehnyt päätöksen molempien kaavojen kaavoituksen aloittamisesta.

A. Alajärven keskustan ja Pynttärin osayleiskaava 2035

Alajärven keskustan ja Pynttärin osayleiskaava laaditaan ohjaamaan asemakaavoitusta ja maankäytön päälinjojen kehittämistä. Kaavan tavoitteena on osoittaa alueet asumiseen, kauppaan, teollisuuteen sekä palveluille ja liikenteelle. Alajärven keskustan ja Pynttärin osayleiskaava on tullut vireille 17.4.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 24.4.-24.5.2019 välisen ajan. Asiasta on pidetty yleisötilaisuus 20.11.2019 sekä asukaskysely 13.11.-13.12.2019. Kaavaluonnoskarta on ollut nähtävillä 3.3.-6.4.2021. Osayleiskaavan ehdotusvaiheen asiakirjat olivat nähtävillä 26.2.-28.3.2025 välisen ajan, ja kaavaa koskeva yleisötilaisuus pidettiin 20.3.2025. Osayleiskaavoitus toteutetaan vuosina 2020-2035. Kaava on tulossa hyväksymisvaiheeseen.

B. Alajärven lähialueiden rantaosayleiskaava

Alajärven keskustaajaman asemakaava-alueen ulkopuolisten järvien ranta-alueille laaditaan rantaosayleiskaava siten, että sitä voidaan käyttää rantavyöhykkeen rakennuslupien myöntämisen perusteena. Alueiden kaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.3.-6.4.2021. Rantaosayleiskaavoitus toteutunee vuosina 2020–2028.

C. Höykkylän osayleiskaava

Alajärven kaupunki on 10.12.2018 tehnyt päätöksen Höykkylän osayleiskaavoituksen aloittamisesta. Osayleiskaavan laadinnan alkuvaiheessa täsmennetään kaavan tavoitteet ja aluerajaus, sekä laaditaan tarvittavat selvitykset. Kaavoituksessa huomioidaan olemassa olevat rakenteet, ja kaavassa osoitetaan sekä olemassa olevat että tulevaisuuden tarpeita palvelevat asumisen, teollisuuden ja palvelujen sekä infrastruktuurin alueet. Kaavoituksen tavoitteena on selkeyttää ja tiivistää kylärakennetta, sekä varmistaa, että kylää voidaan kehittää tulevaisuuden tarpeita vastaavaksi. Kaavan laadinta käynnistyy vuonna 2026 ja se valmistunee vuonna 2029.

D. Suolasalmenharjun tuulivoimapuiston osayleiskaava

Alajärven kaupunki on 2.2.2022 tehnyt päätöksen Suolasalmenharjun tuulivoimaosayleiskaavan käynnistämisestä. Alajärven kaupunginhallitus on 11.4.2022 tekemälläään päätöksellä asettanut rakennuskieltoon (MRL 38 §) Möksyn pohjoisosan Suolasalmenharjun tuulivoima-alueen. Kaavan sisältöä ja laadintaa kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 29.3.-28.4.2023. Kaavaa koskeva yleisötilaisuus on järjestetty 11.4.2023. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 29.11.2023-26.1.2024, ja kaavaa koskeva yleisötilaisuus on järjestetty 13.12.2023.

Kaavoitusprosessin keskeneräisyyden vuoksi Alajärven kaupunginhallitus asetti alueelle uuden rakennuskiellon 22.4.2024. Kaavan sisältöä ja laadintaa kuvaava päivitetty OAS ja luonnos on ollut nähtävillä 2.5.2024-23.5.2024 välisen ajan. Kaavaa koskevat luonnos- ja valmisteluasiakirjat sekä ympäristövaikutusten arviointimenettely (YVA) pidettiin nähtävillä 7.8.-6.9.2024.

E. Alajärven pienten järvien osayleiskaava

Alajärven alueella on järviä sekä vesistöjä, joissa ei ole lain vaatimaa rantojen käyttöä ohjaavaa kaavaa. Alueidenkäyttölaki vaatii rantarakentamiseen kaavan. Poikkeamisluvilla ei ole mahdollista saada enää rakentamiseen uusia rakennuspaikkoja, vaan kaavoituksella mahdollistetaan uudet rakennuspaikat ja samalla maanomistajien yhdenvertainen kohtelu kantatiloittain toteutuu. Näitä järviä ovat muun muassa Paalijärvi, Kaartunen, Ojajärvi, Menkijärvi ja Hirvijärvi. Osayleiskaavan laadinnan alkuvaiheessa täsmennetään kaavan tavoitteet ja aluerajaus sekä laaditaan tarvittavat selvitykset. Kaavan laadinta käynnistyneen vuonna 2026 ja se valmistunee vuonna 2029.

F. Möksyn osayleiskaava

Alajärven kaupunki hyväksyi 17.3.2025 pidetyssä kokouksessa Möksyn osayleiskaavan käynnistäminen ja rakennuskiellon alueelle. Möksyn alueelle sijoittuu useita hankkeita koskien sähkön siirtoa, uusiutuvaa energiaa ja sen jalostamista sekä varastointia. Kaavan tavoitteet pyrkivät yhdistämään tehokkaan energiantuotannon, ympäristön ja maisemansuojelun sekä alueen elinvoiman kehittämisen.

ASEMAKAAVOITUS

1. Asemakaavayhdistelmän siirto uudelle pohjakartalle

Alajärven kaupunki on 10.12.2018 tehnyt päätöksen kaavoituksesta, jonka mukaan keskusta-alueen noin 100 asemakaavaa päivitetään ja siirretään uudelle pohjakartalle kaavayhdistelmän laatimiseksi. Kaavayhdistelmästä tehdään toimistoversio, jonka arvioidaan valmistuvan vuonna 2027.

2. Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus, Koulukeskuksen alue, korttelit 1 ja 6

Alajärven kaupunki on 10.12.2018 tehnyt päätöksen asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta. Kaava-muutosalueen pinta-ala noin 12 ha. Alueelle on laadittu yleissuunnitelma, jota täsmennetään vuonna 2025. Kaavoituksen tavoitteena on yleissuunnitelman pohjalta laatia kaavamuutos. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos on ollut nähtävillä 17.8.-16.9.2022. Asemakaavamuutos valmistunee vuoden 2025 aikana.

3. Asemakaavamuutos RA-alueella

Yksityiset maanomistajat ovat 14.12.2009 tehneet aloitteen keskustassa sijaitsevan korttelialueen (RA) muuttamisesta asuinalueeksi. Alueen laajuus on noin 3,2 ha, ja alueesta laaditaan kaavoitussopimus. Kaavoitus aloitetaan vuonna 2026 ja se valmistunee vuoden 2028 aikana.

4. Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus Tupasaaren ja Hautasen alueilla

Alajärven kaupunki on 10.12.2022 tehnyt päätöksen kaavoituksesta, joka koskee Kuopiontien ja Lapuantien välistä noin 300 ha suuruista aluetta. Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vireilletulosta on kuulutettu 27.11.2024, ja sitä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ollut nähtävillä 27.11.2024–7.1.2025. Tavoitteena on saada kaavaluonnos nähtäville 2025, ja kaavaehdotus 2026. Kaava valmistunee vuonna 2027.

5. Kirkkolahden asemakaavan muutos ja laajennus

Alajärven kaupunki on 11.12.2023 tehnyt päätöksen Kirkkolahden asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta, mikä koskee rakennusoikeuksia viher-, urheilu-, satama-, uima-alueilla sekä niihin liittyvillä katu- ja vesialueilla. Kaavoitus on tarjouspyyntövaiheessa.

6. Kirkonseudun asemakaavan muutos, Sairaalatien entinen varikko

Kaavamuutoksen tarkoituksena on selvittää Sairaalatien entiselle varikko-alueelle vaihtoehtoisia asumismuotoja. Kaavan laadinta käynnistyneen vuonna 2027.

7. Mustaniemen asemakaavoitus

Asemakaavoituksen tarkoituksena on kaavoittaa alueen asuinrakentamista ja siihen liittyviä muita alueita. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 15 ha. Kaavan laadinta käynnistyneen vuonna 2026.

8. Mahdollisesti vireille tulevat kaavat 2025-2027

Mahdollisia vireille tulevia kaavoja ovat asemakaavamuutokset Möksyn alueella, Kinaporin alueella sekä terveyskeskuksen alueella ja sen lähialueella. Asemakaavamuutoksilla pyritään kehittämään myös paloaseman ja sen viereisen koulun sekä vanhan linja-autoaseman aluetta. Lisäksi tulisi käynnistää Lehtimäen Valkealammen virkistysalueen suunnittelu ja liruun ranta-asemakaavan muutos.

Vireillä olevat kaavat löytyvät Alajärven kaupungin kotisivuilta: www.alajarvi.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/vireilla-olevat-kaavat/

HYVÄKSYTYT KAAVAT

Vaasan hallinto-oikeus on 8.12.2023 päätöksellä hyväksynyt kaavamuutoksen korttelissa 49, Pöllömännikkö. Päätös on saanut lainvoiman 24.1.2024. Lisäksi Alajärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Luoma-ahon teollisuusalueen asemakaavalaajennuksen 29.1.2024.

TONTIT

Alajärven kaupungin vapaita tontteja on yhteensä 122 kpl. Näistä omakotitontteja 103 kpl, rivitalotontteja 4 kpl ja kerrostalotontteja 2 kpl sekä teollisuustontteja 13 kpl. Luoma-ahon teollisuusalueelle on alueen kunnallistekniikan valmistuttua tulossa lisää teollisuustontteja myyntiin vuoden 2025 aikana.

Vapaat tontit löytyvät Alajärven karttapalvelun tonttimyynnistä: <https://alajarvi.karttatiimi.fi/link/YeVB9>

Tonttikampanja 2025-2026

Alajärven kaupunki järjestää vuosien 2025–2026 aikana huutokauppoja myynnissä olevista kaupungin asuinrakennustonteista. Huutokaupat ovat avoinna kaikille ja ne järjestetään verkon välityksellä **Huutokaupat.com**-sivustolla.

LAIT MUUTOKSESSA

Laki rakentamisesta on uusi rakentamista koskeva laki ja se on osa laajempaa kaavoitus- ja rakentamislain kokonaisuudistusta. Aiemmasta maankäyttö- ja rakentamislaita (MRL) koottiin uuteen rakentamislakiin rakentamista koskevat lait ja säädökset, ja jäljelle jääneen MRL:n nimi muutettiin alueidenkäyttöläksi. Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA) on edelleen voimassa.

Rakentamislaki

Rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025, ja se keskittyy rakentamiseen ja rakennusvalvontaan. Uudessa rakentamislaisa rakennuslupa, toimenpidelupa ja toimenpideilmoitus korvattiin yhdellä lupamuodolla, rakentamisluvalla. Vuoden 2025 alusta vireille tulleisiin lupahakemuksiin sovelletaan pääosin uutta lakia. Uuden lain keskeisin uudistus on, että esimerkiksi alle 30 neliön varaston tai pihasaunan voi rakentaa ilman lupaa, jos rakentamis- ja kaavamääräykset sekä rantarakentamisen määräykset täyttyvät. Kaikki rakennukset kuluttavat jatkossakin tontin rakennusoikeutta.

Seuraavia keskeisiä rakentamislain vaatimuksia sovelletaan 1.1.2026 alkaen, jolloin voimaan tulevat vaatimukset rakennusten vähähiilisyydestä ja hiilijalanjäljen raja-arvoista, rakennuslupahakemukseen liitettävästä tietomallimuotoisesta suunnitelmasta sekä rakentamislupakäsittelyn määräajasta seuraamuksineen.

Alueidenkäyttölaki

Tällä hetkellä alueiden käyttöä ja kaavoitusta ohjaa edelleen kaavoitusta koskevat pykälät maankäyttö- ja rakennuslaissa, joka vuoden 2025 alusta on nimetty alueidenkäyttöläksi. Alueidenkäyttölakia ollaan edelleen muuttamassa, ja tavoitteena on, että uusi laki tulisi voimaan vuonna 2026. Uusi alueidenkäyttölaki sisältää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, kaavoitusjärjestelmää sekä merialuesuunnittelua koskevat säännökset.

Muut lakimuutokset

Alueidenkäyttölain uudistuksen ohella valmistelussa ovat myös yhdyskunta-kehittämislaki, joka sisältää kaavojen toteuttamisen ja maapolitiikan, sekä yhdyskuntarakentamislaki, johon kuuluu yleiset alueet ja hulevedet. Yhdyskuntarakentamislakiin sisällytetään myös kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapitoa koskevat lait ja säännökset.

YHTEYSTIEDOT

Käyntiosoite: Koulupolku 4, 62900 Alajärvi
Sähköposti: etunimi.sukunimi@alajarvi.fi

Kaavoitus ja poikkeamiset:

Kaavoituspäällikkö Kirsi Haapa-aho, puh. 044 297 0264
Kaavoitussihteeri Kirsti Kantokoski, puh. 040 159 1766
Va. toimisto-/kaavoitussihteeri Aleksi Yli-Mannila, puh. 040 739 6009

Maanmittaus ja tonttiasiat:

Maanmittausteknikko Ville Vistbacka, puh. 044 557 0296

Rakennuslupa-asiat:

Vs. rakennustarkastaja Beata Kallio, puh. 040 617 6766
Toimistos sihteeri Tapio Höykinpuro, puh. 044 297 0267



KAAVOITUSKOHTEET KARTALLA

Yleiskaavoitus

- A. Alajärven keskustan ja Pynttärin osayleiskaava 2035
- B. Alajärven lähialueiden rantaosayleiskaava
- C. Höykkylän osayleiskaava
- D. Suolasalmenharjun tuulivoimaosayleiskaava
- E. Alajärven pienten järvien osayleiskaava
- F. Möksyn osayleiskaava

Asemakaavoitus

- 1. Asemakaavayhdistelmän siirto uudelle pohjakartalle
- 2. Korttelin 1 asemakaavamuutos, Koulukeskus
- 3. Asemakaavamuutos RA-alueella
- 4. Teollisuusalueen asemakaavoituksen muutos ja laajennus
Tupasaaren alueella
- 5. Kirkkolahden asemakaavan muutos ja laajennus
- 6. Kirkonseudun asemakaavan muutos, Sairaalatien entinen
varikko
- 7. Mustaniemen asemakaavoitus

