

Vastaanottaja  
**Alajärven kaupunki**

Asiakirjatyyppi  
**Kaavaselostus**

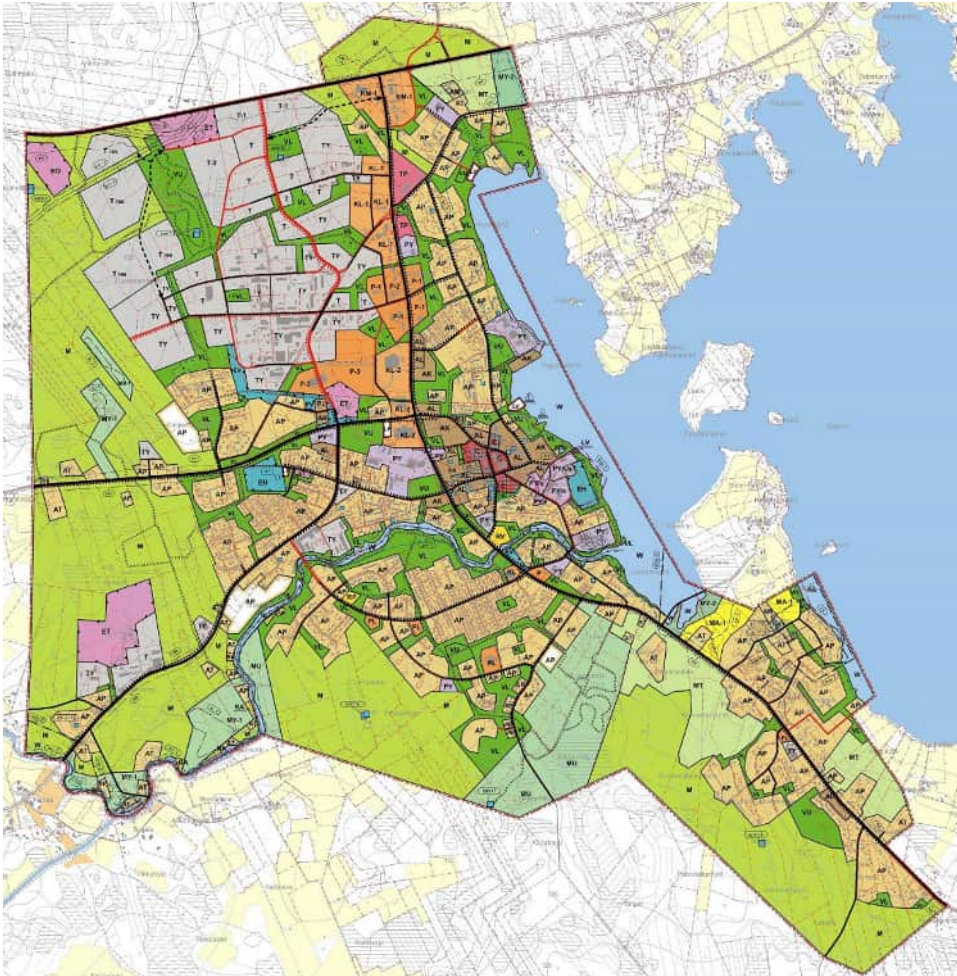
Päivämäärä  
**3.12.2024**

Työnumero  
**1510039697**

# ALAJÄRVEN KAUPUNKI

## KESKUSTAN JA PYNTTÄRIN

## OSAYLEISKAAVA



# SISÄLTÖ

<b>Esipuhe</b>	<b>4</b>
<b>Tiivistelmä</b>	<b>5</b>
<b>Käsittelyvaiheet</b>	<b>6</b>
<b>1. Ohjelma</b>	<b>7</b>
1.1 Yleiskaavatyön taustaa	7
1.2 Suunnittelualue ja laatimispäätös	7
1.3 Suunnittelualueen jako	8
1.4 Yleiskaavaan liittyvää lainsäädäntöä	8
1.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki (1.1.2025 alkaen nimikkeellä alueidenkäyttölaki)	8
1.4.2 Rakentamislaki 751/2023	11
1.4.3 Muu lainsäädäntö	11
1.5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	11
<b>2. Lähtökohdat</b>	<b>13</b>
2.1 Selvitysmenetelmät	13
2.2 Erillisselvitykset	13
2.3 Suunnittelutilanne	13
2.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
2.3.2 Maakuntakaava	13
2.3.3 Osayleiskaava	17
2.3.4 Asemakaava	19
2.3.5 Rakennusjärjestys	19
2.3.6 Vesihuollon kehittämissuunnitelma	20
2.3.7 Muut suunnitelmat ja selvitykset	20
2.3.8 Maanomistus	21
2.3.9 Pohjakartat, ilmakuvat	21
2.4 Luonnonympäristö	21
2.4.1 Topografia	22
2.4.2 Kallio- ja maaperä	22
2.4.3 Vesiolosuhteet	22
2.4.4 Kalasto	23
2.4.5 Linnusto	23
2.4.6 Luontoselvitys	23
2.4.7 Koskenvarrentien luontoselvitys 2020	25
2.5 Maisemaselvitys 2018	26
2.6 Rakennettu ympäristö	29
2.6.1 Asutus	29
2.6.2 Elinkeinot ja työpaikat	29
2.6.3 Palvelut	29
2.6.4 Maa- ja metsätalous	29
2.6.5 Tekniset verkostot	29
2.6.6 Tieverkko ja liikenne	30
2.6.7 Virkistys	32
2.6.8 Muut	33
2.7 Erytispiirteet, kulttuurimaisema ja suojelukohteet	34
2.7.1 Kraatterijärvi Geopark	34
2.7.2 Muinaismuistot	34
2.7.3 Erytislainsäädännön nojalla suojellut kohteet	35
2.7.4 Asemakaavalla suojellut kohteet	35
2.7.5 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt	35
2.7.6 Maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet	37
2.7.7 Maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt	37
2.7.8 Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 2007	37
2.7.9 Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi 2016–2017	37
2.7.10 Etelä-Pohjanmaan maakunnallisen rakennusinventoinnin täydennys 2019–2021	38
2.7.11 Etelä-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö – Ehdotukset maakunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi 2021	39

2.7.12	Alajärven keskustan rakennuskantainventointi 2012	39
2.7.13	Alajärven keskustan ja lähiympäristön rakennuskantainventointi 2019 (asemakaavoitetun alueen ulkopuoliset alueet)	39
2.8	Ympäristön häiriötekijät	42
2.8.1	Maatilojen talouskeskukset	42
2.8.2	Tulvat	42
2.8.3	Maa-ainesten otto	43
2.8.4	Melua aiheuttavat kohteet	43
<b>3.</b>	<b>Tavoitteet</b>	<b>46</b>
3.1	Tavoitteiden muodostuminen	46
3.1.1	Maakuntakaavan tavoitteet	46
3.1.2	Kaupungin alustavat tavoitteet	46
3.1.3	Viranomaisten työneuvottelu, ELY-keskus 5.2.2019	46
3.1.4	Viranomaisneuvottelu 14.2.2019	46
3.1.5	Viranomaisten työneuvottelu 9.10.2020	46
3.1.6	Tavoitteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa	47
3.1.7	Hallintokuntakysely	48
3.1.8	Asukaskysely 2019	48
3.2	Tavoitteet osayleiskaavan valmisteluvaiheessa	52
3.2.1	Järvi-Pohjanmaan alueidenkäytön suunnitelma 2012	52
3.2.2	Alajärven keskustan rakennemalli 2012	53
3.2.3	Alajärven kaupungin strategia	54
3.2.4	Kaupallinen selvitys	55
3.2.5	Vesihuollon kehittämistavoitteet	55
3.2.6	Energianhuolto ja ilmastonmuutos, hulevedet	55
3.2.7	Liikenteen kehittämistavoitteet	55
3.3	Suunnittelutavoitteet	56
3.4	Rantarakentamisen mitoituseriaatteen	57
<b>4.</b>	<b>Osayleiskaavaluonnos 4.2.2021</b>	<b>58</b>
4.1	Luonnoksen periaatteet	58
4.2	Valmisteluvaiheen nähtävilläolo	60
4.2.1	Yleisötilaisuus 22.3.2021 ja kaavanlaatijan vastaanotto 24.-25.3.2021	61
4.3	Mielipiteiden ja lausuntojen käsittely	61
4.3.1	Mielipiteiden ja lausuntojen huomioiminen	61
4.4	Mitoitus	61
4.4.1	Asuminen	61
4.4.2	Työpaikat	61
4.4.3	Palvelut	61
<b>5.</b>	<b>Osayleiskaava</b>	<b>64</b>
5.1	Osayleiskaavaratkaisun perustelut	64
5.2	Luonnosvaiheen jälkeen tehdyt muutokset	64
5.3	Alueiden käyttö osayleiskaavassa	65
5.3.1	Asuminen	65
5.3.2	Loma-asuminen	66
5.3.3	Keskustatoiminnot	66
5.3.4	Palvelut	67
5.3.5	Työ ja tuotanto	68
5.3.6	Liikennealueet	68
5.3.7	Virkistys	68
5.3.8	Erityisalueet	69
5.3.9	Maa- ja metsätalousalueet	69
5.3.10	Vesialueet	69
5.4	Erityispiirteet, kulttuurimaisema ja suojelukohteet	70
5.4.1	Muinaismuistokohteet	70
5.4.2	Luonnonympäristö	70
5.4.3	Arvokkaat maisema-alueet	70
5.4.4	Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaat ympäristöt	71
5.4.5	Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet	71
5.5	Rakentamista rajoittavat tekijät	72
5.5.1	Tulvat	72

5.6	Liikenne	72
5.7	Tekninen huolto	73
5.7.1	Vesihuolto	73
5.7.2	Jätevesihuolto	73
5.7.3	Energiahuolto	73
5.7.4	Jätehuolto	73
5.8	Yhteenveto	73
<b>6.</b>	<b>Ympäristövaikutusten arviointi</b>	<b>74</b>
6.1	Menettely	74
6.2	Vaikutukset luontoon	74
6.2.1	Vaikutukset vesioloihin	74
6.2.2	Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön	74
6.3	Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön	75
6.4	Vaikutukset pienilmastoon	75
6.5	Vaikutukset hiilijalanjälkeen ja ilmastomuutoksen hillintään	75
6.6	Vaikutukset yhdyskunnan rakenteeseen ja toimintoihin	76
6.7	Vaikutukset liikenteeseen	77
6.8	Vaikutukset maankäyttöön	77
6.9	Vaikutukset kaavoitukseen ja suunnitelmiin	77
6.10	Vaikutukset terveellisyyteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen	77
6.11	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	78
6.12	Vaikutukset sosiaalsiin oloihin	78
6.13	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioiminen	78
<b>7.</b>	<b>Osayleiskaavan toteuttaminen</b>	<b>81</b>
7.1	Toteuttamisen vaiheittaisuus	81
7.2	Jatkosuunnitelmat	81
7.3	Seuranta ja jälkiarviointi	81

**Erillisenä kaavaehdotuskartta 3.12.2024 mittakaavaan 1:10 000.**

## **LIITTEET**

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tark. 4.2.2021**
- Liite 2. Hulevesiselvitys 2021, päivitys 2024**
- Liite 3. Luontoselvitys 2021**
- Liite 4. Maisemaselvitys 2018**
- Liite 5. Kaupallinen selvitys 2021, päivitys 2024**
- Liite 6. Liikenne- ja meluselvitys 2021, päivitys 2024**
- Liite 7. Arkeologinen inventointi 2018**
- Liite 8. Alajärven keskustan rakennuskantainventointi 2012**
- Liite 9. Alajärven keskustan ja lähiympäristön rakennuskantainventointi 2019**
- Liite 10. Rakennuskulttuurikohteiden arvoluokitustaulukko 2019**
- Liite 11. Lausunto tulvakorkeuksista 17.8.2018**
- Liite 12. Muistio työneuvottelusta 5.2.2019**
- Liite 13. Muistio viranomaisneuvottelusta 14.2.2019**
- Liite 14. Yhteenveto asukaskyselystä**
- Liite 15. Kooste luonnoksesta saadusta palautteesta**

## ESIPUHE

Alajärven kaupunginhallitus on päättänyt Keskustan ja lähiympäristön osayleiskaavan tarkistamisesta 8.12.2014. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Alueella ovat voimassa kaupunginvaltuuston vuonna 1984 hyväksymät Kirkonseudun ja Pynttärin osayleiskaavat sekä kaupunginvaltuuston vuonna 1994 hyväksymä Alajärven ydinkeskustan yleiskaava. Järven pohjois-, itä- ja eteläpuolella ei ole ennestään yleiskaavaa.

Suunnittelukonsulttina toimii Ramboll Finland Oy, jossa työ aloitettiin keväällä 2018. Alajärven kaupungin puolesta työtä johtaa ja valvoo kaavoituspäällikkö Kirsi Haapa-aho. Ramboll Finland Oy:ssä suunnittelusta vastaavat ryhmäpäällikkö Juha-Matti Märijärvi ja projektipäällikkö Päivi Märjenjärvi.

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu erillisselvityksinä kaupallinen selvitys, maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys, muinaismuistoseelvitys, liikenne- ja meluselvitys, rantarakentamisen mitoitusselvitys, hulevesiselvitys sekä luontoselvitys.

Lisäksi suunnittelussa hyödynnetään muita olemassa olevia selvityksiä, suunnitelmia ja lausuntoja sekä neuvotteluissa ja lupakäsittelyissä saatuja ratkaisuja.

Osayleiskaavaluonnoksen 4.2.2021 nähtävillä olon 3.3.–6.4.2021 jälkeen kaavoituksen ohjausryhmä on päättänyt jatkaa kaavasunnittelua ensi vaiheessa Alajärven keskustan ja Pynttärin kyläkeskustan alueilla keskusta-alueen asemakaavoituksen kiireisimpien ohjaustarpeiden edistämiseksi. Toisessa vaiheessa kaavoitusta jatketaan erillisenä prosessina Alajärven ranta-alueilla, joilla yleiskaavalla on tarkoitus ohjata suoraan rantarakentamisen luvitusta sekä niiden taustalla olevilla maaseutualueilla mukaan lukien Hoisko, Pynttärinniemi ja Pekkolan alue.

Tämä kaavaselostus koskee 3.12.2024 päivättyä osayleiskaavaehdotuskarttaa.

Seinäjoella 3. joulukuuta 2024.

### **RAMBOLL FINLAND OY**

Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Juha-Matti Märijärvi  
Yksikönpäällikkö

Päivi Märjenjärvi  
Projektipäällikkö

## TIIVISTELMÄ

Alajärven keskustan ja lähiympäristön osayleiskaavan laatiminen käynnistyi keväällä 2018. Suunnittelualue sijoittuu Alajärven keskustan lähiympäristöön sekä Alajärven ranta-alueille. Alueella ovat voimassa kaupunginvaltuuston vuonna 1984 hyväksymät Kirkonseudun ja Pynttärin osayleiskaavat sekä kaupunginvaltuuston vuonna 1994 hyväksymä Alajärven ydinkeskustan yleiskaava. Järven pohjois-, itä- ja eteläpuolella ei ole ennestään yleiskaavaa. Keskustan, Pynttärin ja Hoiskon alueella on voimassa yhteensä noin 64 asemakaavaa. Lisäksi suunnittelualueella on voimassa viisi ranta-asemakaavaa, jotka sijoittuvat Pynttäriin, Hännisenniemeen, Hämeenniemeen sekä Lassinlahden rantaan.

Osayleiskaavaluonnoksen 4.2.2021 nähtävillä olon 3.3.–6.4.2021 jälkeen suunnittelua on jatkettu Keskustan ja Pynttärin kyläkeskustan alueella ja valmisteltu näiltä osin osayleiskaavaehdotus 3.12.2024.

Osayleiskaavan olennaisin sisältö on esitetty yleiskaavakartalla ja kaavamääräyksissä. Luettelo kaavan laatimiseen liittyvästä muusta materiaalista on esitetty sisällysluettelon yhteydessä. Osayleiskaavan selostus sisältää seuraavat suunnittelun eri vaiheita kuvaavat osiot:

- 1 Ohjelmaosaan on koottu yleiskaavatyön taustaa ja alkuvaihetta sekä siihen liittyvää lainsäädäntöä.
- 2 Lähtökohtaosaan on koottu tiedot suunnittelutilanteesta, luonnonympäristöstä, rakennetusta ympäristöstä, erityispiirteistä ja suojelukohteista sekä ympäristön häiriötekijöistä. Suunnittelun pohjana käytetään alueelta laadittuja selvityksiä.  
*Suunnittelualueelle sijoittuvat Alajärven aaltokeskus ja Alajärven kirkko ja kirkonkylän julkiset rakennukset on luetteloitu valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuina kulttuuriympäristöinä Museoviraston / Ympäristöministeriön RKY-luettelossa vuodelta 2009. Suunnittelualueelle sijoittuvat myös hyväksytyt maakuntakaavan maakunnallisesti arvokkaat Alajärven kulttuurimaisemat ja sekä vähäisiltä osin Kurejokilaakson kulttuuri-*maisema.**
- 3 Rantamitoitusosaan on koostettu suunnitteluun vaikuttavat asiat kaavoitusta varten laaditusta rantamitoitus selvityksestä.
- 4 Tavoiteosaan on kirjattu alustavat osayleiskaavatyölle asetetut ja työn aikana esiin tulleet tavoitteet. Tavoiteosaan on kirjattu alustavat osayleiskaavatyölle asetetut ja työn aikana esiin tulleet tavoitteet. Tavoitteena on laatia Alajärven keskustaan ja lähiympäristöön MRL 42 §:n (AKL 42 §) mukainen oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Osayleiskaava laaditaan ohjaamaan asemakaavoitusta ja maankäytön ja liikenneverkon päälinjojen kehittämistä.
- 5 Osayleiskaavaluonnos-osiossa selostetaan kaavaluonnoksen periaatteet ja perustelut.
- 6 Osayleiskaava-osiossa selostetaan kaavaehdotuksen periaatteet, mitoitus ja alueiden käyttö. Maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen luonne pyritään säilyttämään säilyttämällä peltoalueet viljelykäytössä ja huomioimalla arvokas rakennuskanta rakentamisen ohjauksessa.
- 7 Ympäristövaikutusten arviointi -osiossa selostetaan kaavaluonnoksen keskeisimmät ympäristövaikutukset suhteessa nykytilanteeseen.
- 8 Osayleiskaavan toteuttaminen sisältää ohjeita jatkosuunnittelulle ja arviointia mahdollisista toteutustavoista.
- 9 Osayleiskaavan hyväksyminen raportoi lyhyesti kaavaehdotuksen nähtävilläoloon sekä hyväksymiseen liittyvät vaiheet.

## KÄSITTELYVAIHEET

8.12.2014	Kaupunginhallituksen päätös osayleiskaavan laatimisesta
13.12.2017	Tekninen lautakunta, konsultin valinta
14.6.2018	Tekninen lautakunta, ohjausryhmän nimeäminen
5.2.2019	Työneuvottelu ELY-keskus, liikennevastuualue
11.2.2019	Valtuustoinfo 1
14.2.2019	Viranomaisneuvottelu
24.4.–24.5.2019	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma yleisesti nähtävillä (MRL 62 §, MRA 30 §)
2.9.–5.12.2019	Hallintokuntakysely
13.11.–20.12.2019	Asukaskysely
20.11.2019	Yleisötilaisuus 1
20.11.–20.12.2019	Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä (MRL 62 §, MRA 30 §)
12.12.2019	Arvoluokitusneuvottelu
16.9.2020	Ohjausryhmä 1
9.10.2020	Viranomaisten työneuvottelu
18.12.2020	Ohjausryhmä 2
1.2.2021	Valtuustoinfo 2
4.2.2021	Tekninen lautakunta
3.3.–6.4.2021	Kaavaluonnos yleisesti nähtävillä (MRL 62 §, MRA 30 §)
22.3.2021	Yleisötilaisuus
24.–25.3.2021	Kaavanlaatijan vastaanotto
30.11.2022	Ohjausryhmä 3
14.2.2023	Ohjausryhmä 4
8.2.2024	Ohjausryhmä 5
7.10.2024	Ohjausryhmä 6
___. __. ____	Tekninen lautakunta
___. __. ____ - ___. __. ____	Kaavaehdotus yleisesti nähtävillä (MRA 19 §)
___. __. ____	Kaupunginhallitus § ____
___. __. ____	Kaupunginvaltuusto § ____

# 1. OHJELMA

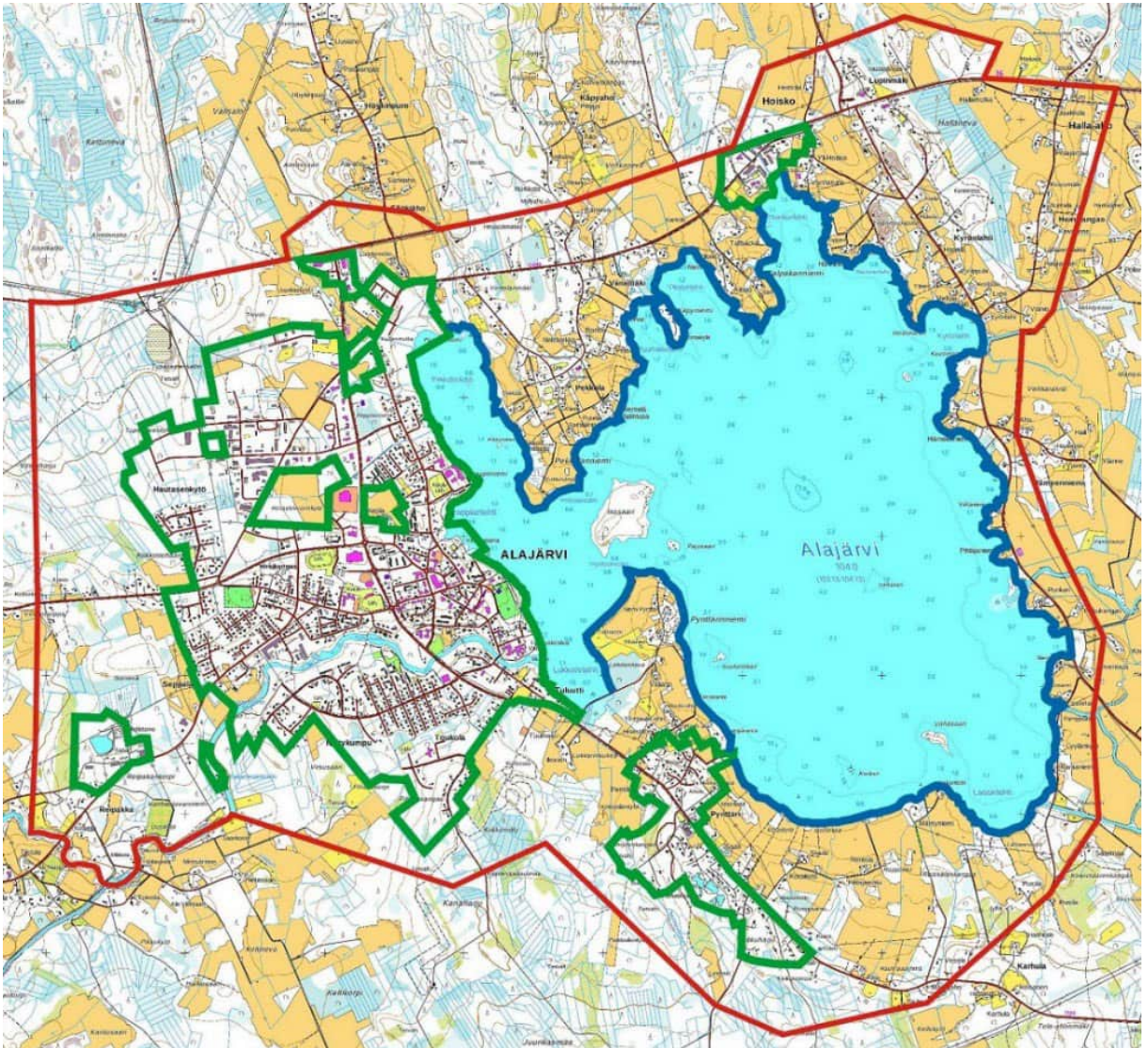
## 1.1 Yleiskaavatyön taustaa

Alajärven kaupunki sijaitsee Etelä-Pohjanmaan liiton alueella Länsi-Suomen läänissä. Se kuuluu Järviseedun seutukuntaan yhdessä Evijärven, Lappajärven, Soinin ja Vimpelin kanssa. Kaupungin asukasluku oli 9562 vuonna 2019. Etäisyydet Alajärven keskustasta ovat:

Seinäjoelle	70 km	Tampereelle	200 km
Vaasaan	125 km	Jyväskylään	160 km
Kokkolaan	115 km	Helsinkiin	380 km

## 1.2 Suunnittelualue ja laatimispäätös

Suunnittelualue sijoittuu Alajärven keskustan lähiympäristöön sekä Alajärven ranta-alueille. Alajärven kaupunginhallitus on päättänyt Alajärven keskustan ja lähiympäristön osayleiskaavan laatimisesta 8.12.2014. Alustavan suunnittelualueen laajuus on noin 3945,5 ha, josta vesialuetta on noin 1150 ha. Alueen sijainti ja rajausta on esitetty punaisella kuvassa 1, jossa on esitetty myös vihreällä asemakaavoitetut alueet sekä sinisellä rantarakentamisen mitoitustarkastelualueet.

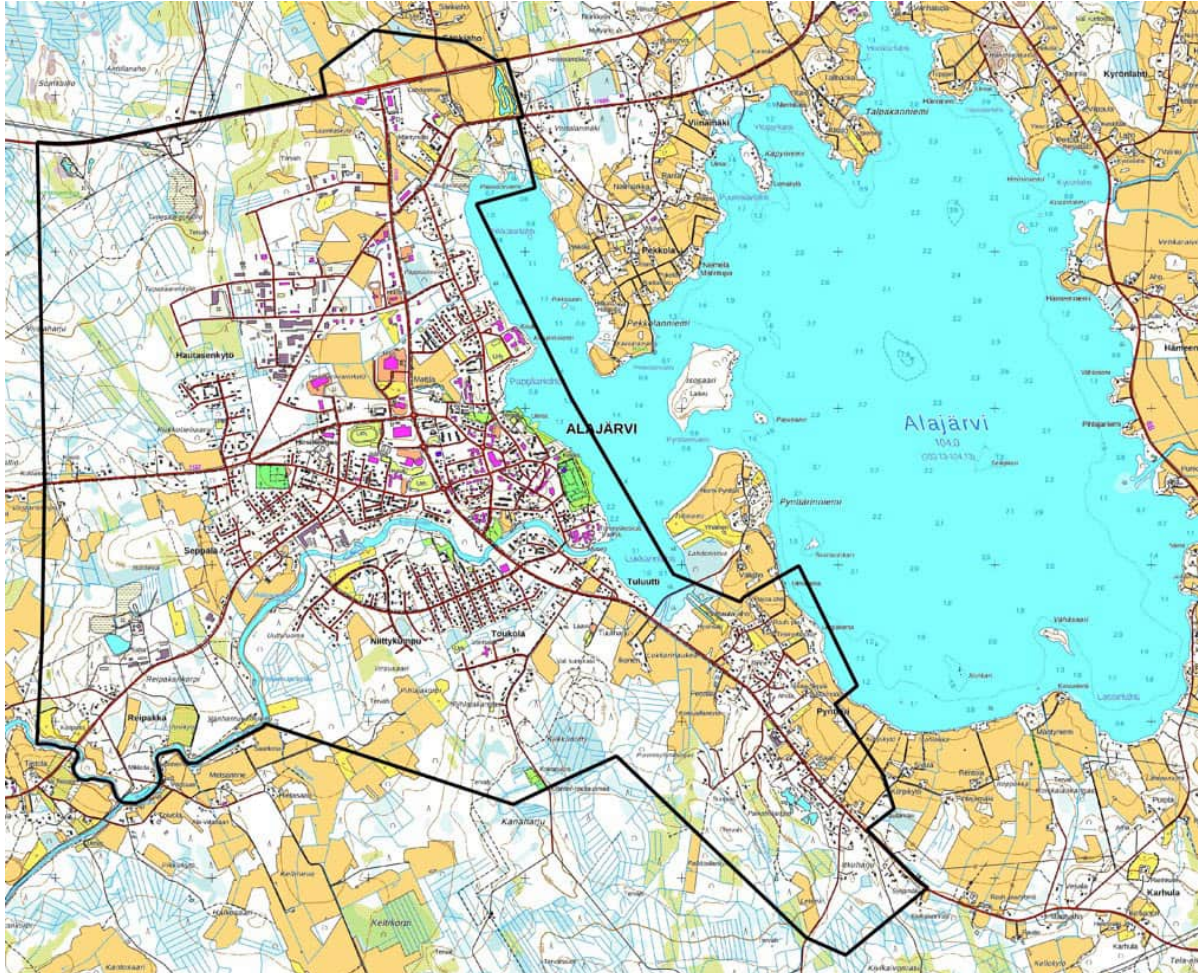


**Kuva 1.** Alustava suunnittelualue punaisella, asemakaavoitetut alueet vihreällä sekä rantarakentamisen mitoitustarkastelualueet (peruskartan lähde: MML).



### 1.3 Suunnittelualueen jako

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon 3.3.–6.4.2021 jälkeen kaavoituksen ohjausryhmä on päättänyt jatkaa kaavasunnittelua ensi vaiheessa Alajärven keskustan ja Pynttärin kyläkeskustan alueilla keskusta-alueen asemakaavoituksen kiireisimpien ohjaustarpeiden edistämiseksi. Toisessa vaiheessa kaavoitusta jatketaan erillisenä prosessina Alajärven ranta-alueilla, joilla yleiskaavalla on tarkoitus ohjata suoraan rantarakentamisen luvitusta sekä niiden taustalla olevilla maaseutualueilla mukaan lukien Hoisko, Pynttärinniemi ja Pekkolan alue. Ensi vaiheessa laadittavan Keskustan ja Pynttärin alueen kaavaehdotuksen laajuus on noin 1745 ha, josta vesialuetta on noin 82 ha. Alueen rajausta on esitetty kuvassa 2.



**Kuva 2. Keskustan ja Pynttärin suunnittelualueen rajausta on esitetty mustalla reunaviivalla (peruskartan lähde: MML).**

### 1.4 Yleiskaavaan liittyvää lainsäädäntöä

#### 1.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki (1.1.2025 alkaen nimikkeellä alueidenkäyttölaki)

Yleiskaavan laatimista ja yleiskaavassa annettavia määräyksiä käsitellään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) luvuissa 1, 5 ja 8 sekä -asetuksen (MRA) luvuissa 1, 3 ja 6. Ranta-alueita koskevia erityisiä säännöksiä on annettu maankäyttö- ja rakennuslain luvussa 10.

Kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla (MRL 36 §). Yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto (MRL 37 §).

”Yleiskaava ohjaa yhdyskuntarakenteen kehittymistä ja eri toimintojen yhteensovittamista. Se esittää tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoittaa yleispiirteisesti tarpeelliset alueet. Yleiskaavoituksessa korostuu yhdyskunnan toiminnallinen rakenne, eri aktiviteettien sijoittaminen ja niiden välisten yhteyksien järjestäminen sekä tämän rakenteen sovittaminen muuhun ympäristöön. Yleiskaava on sekä kunnan strategisen suunnittelun eräs väline että asemakaavoituksen ohjaaja. Se on ennen kaikkea kunnan tahdon ilmaisin ja sen toteuttamisen väline.” *Lähde: Ympäristöministeriö, Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset.*

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää suunnittelun avoimuutta ja eri osapuolten vuorovaikutuksen järjestämistä (MRL 62 §).

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Laki edellyttää selvittämään tarpeellisessa määrin suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. (MRL 9 §). Tarvittavat selvitykset esitetään yleiskaavan selostuksessa.

### **Oikeusvaikutteinen yleiskaava – oleellimmat oikeusvaikutukset**

- Kun yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on pantu vireille, kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen (MRL 38 § ja 128 §). Kaavoituspäätöksen yhteydessä tai yleiskaavassa voidaan tehdä myös päätös kehittämisalueesta (MRL 111 §). Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa voidaan osoittaa suunnittelutarvealue, jolla on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä (MRL 16 §).
- Yleiskaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa. Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (MRL 42.3 §). Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteellä vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista (MRL 42 §).
- Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa (MRL 39 §). Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai julkisyhteisö lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (MRL ehdollinen rakentamisrajoitus 43 §). Lunastus- tai korvausvelvollisuus voi koskea maa- ja metsätaloutta varten osoitettua aluetta vain, jos kaavassa on asetettu sen käyttöä koskevia erityisiä rajoituksia (MRL 101 §).
- Yleiskaavassa voidaan erityisellä määräyksellä antaa erilaisia rakentamis- ja toimenpiderajoituksia (MRL 43 §):
  - yleiskaava-alueella tai sen osalla ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus)
  - maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus) lukuun ottamatta puiden kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella
  - rakennustoimintaan tarkoitettua aluetta kielletään käyttämästä enintään viiden vuoden aikana muuhun rakentamiseen kuin maatalouden ja muiden siihen verrattavien elinkeinojen tarpeita varten (määräaikainen rakentamisrajoitus).
  - Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (MRL 41 §).
  - Rakennuksen tai sen osan purkamisen voidaan määrätä yleiskaava-alueella luvanvaraiseksi (127 §).
  - Ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai on muutoin tarpeellinen kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten (MRL 99 §).
  - Oikeusvaikutteisissa yleiskaavassa voidaan erityisesti määrätä yleiskaavan käyttämisestä rakennuslupan perusteena siten, että rakennuslupa voidaan myöntää ilman suunnittelutarveharkintaa edellyttäen, että kaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä alueella. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. (MRL 44 §).

### **Yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §)**

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä määritellään yleiskaavan yleiset sisältövaatimukset, joiden mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava sekä:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Nämä seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

#### **Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset:**

- Maankäyttö- ja rakennuslain 71b §:ssä on esitetty maakunta- ja yleiskaavalle vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset, joiden mukaan:
  - Suunnitellulla maankäytöllä ei saa olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen
  - Kaavassa osoitettavien kaupan alueiden on mahdollisuuksien mukaan oltava saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä
  - Suunnitellun maankäytön on edistettävä sellaisen kaupan palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä.
- Lakimuutoksessa, joka tuli voimaan 21.4.2017, vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja nostettiin 4 000 kerrosneliometriin sekä poistettiin velvoite osoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Muutoksen jälkeen velvoitetta enimmäismitoituksen osoittamiseen sovelletaan vain maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle erityisellä merkinnällä osoitettaviin vähittäiskaupan suuryksiköihin.
- Lakimuutoksessa luovuttiin myös velvoitteesta ottaa huomioon kaupan laatu sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle. Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on lakimuutoksen jälkeenkin keskusta-alue. Suuryksikkö voidaan kuitenkin sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan huomioon sijoituksen perusteena. Saavutettavuudella tarkoitetaan kaupan palvelujen sijoittumista suhteessa asuinalueiden sijaintiin ja palvelujen käyttäjien mahdollisuuksiin saavuttaa nämä palvelut eri kulkumuodoilla. Sijoittumiseen muualle kuin keskustaan voi olla myös muita perusteita kuitenkin niin, että palvelujen saavutettavuus tulee aina ottaa huomioon. Muita perusteita voivat olla esimerkiksi toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen ja erilaisten liiketoimintamallien kehittäminen.

#### **Rantarakentamista koskevat erityiset säännökset:**

- MRL 72 §:ssä määrätään suunnittelutarpeesta ranta-alueella. Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.
- Rantavyöhykkeen leveys vaihtelee maaston muodoista, kasvillisuudesta ja muista olosuhteista riippuen. Rantavyöhykkeen katsotaan ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle mutta ei kuitenkaan pidemmälle kuin 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Jos alueella on odotettavissa rakentamista, kaavoitusvelvollisuus ulotetaan rantavyöhykkeen ulkopuolisillekin alueille.
- MRL 73 §:ssä on esitetty ranta-alueita koskevat erityiset säännökset. Ranta-alueiden loma-asutusta koskevat erityiset sisältövaatimukset, joiden mukaan on katsottava, että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Lisäksi tulee ottaa huomioon luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet. Huomioitava on myös, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Vaatimus yhtenäisestä rakentamatta jätettävästä alueesta voi tarkoittaa virkistystarpeita kaava-alueella tai laajemmalti kuntalaisten tarpeita. Myös rantaluonto voi olla perusteena rakentamattomaksi jättämiselle.

#### 1.4.2 Rakentamislaki 751/2023

Rakennusten ja rakennuskohteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä 21.4.2023 säädetty rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025 korvaten maankäyttö- ja rakennuslain vastaavat säädökset. Rakentamislain voimaan tulon myötä rakennuslupa ja toimenpidelupa korvataan yhdellä lupamuodolla, rakentamisluvalla. Lupaa edellyttävien rakentamishankkeiden kynnys nousee siten, että jatkossa esimerkiksi alle 30 neliön varaston tai pihasaunan voi rakentaa ilman lupaa, kunhan rakentamis- ja kaavamääräykset sekä rantarakentamisen säännökset täyttyvät. Kaikki rakennukset kuluttavat jatkossakin tontin rakennusoikeutta. Rakennuspaikan vähimmäispinta-alavaatimus laskee 2000 neliömetristä 1000 neliömetriin.

Rakentamislaila korvataan mm. seuraavat MRL:n pykälät:

- MRL 116 § Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset > Rakentamislaki 44 § ja 45 §
- MRL 127 § Rakennuksen purkulupa > Rakentamislaki 55 §
- MRL 128 § Maisematyölupa > Rakentamislaki 53 §

#### 1.4.3 Muu lainsäädäntö

Kaavoitus on yhteen sovittavaa suunnittelua, jossa osoitetaan alueita myös sellaisiin tarkoituksiin, joista on voimassa erityislakeja. Keskeisimmät lait ovat seuraavat:

##### *Luonnonsuojelu*

- luonnonsuojelulaki (1.6.2023 on tullut voimaan uusi LSL 09/2023, joka on korvannut lain 1096/1996)

##### *Kulttuuriympäristö*

- laki rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010)
- kirkollisen rakennusten suojelu (kirkkolaki 1054/1993)
- muinaismuistolaki (295/1963)

##### *Muu ympäristönsuojelu*

- ympäristönsuojelulaki (527/2014)

##### *Yleiset tiet ja rautatiet*

- laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä i (503/2005)

##### *Muu lainsäädäntö*

- metsälaki (1093/1996)
- asetus metsien kestävästä hoidosta ja käytöstä (1308/2013)
- maa-aineslaki (555/1981)
- vesilaki (587/2011)
- ulkoilulaki (606/1973)
- maastoliikennelaki (1710/1995)
- lunastuslaki (603/1977)
- sähkömarkkinalaki (588/2013)
- kaivoslaki (621/2011)
- jätelaki (646/2011)
- kemikaalilaki (599/2013)
- ilmailulaki (864/2014)

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa metsälakia sovelletaan metsän hoitamiseen ja käyttämiseen maa- ja metsätalouteen ja virkistykseen osoitetuilla alueilla. Lisäksi on noudatettava, mitä luonnonsuojelulaissa taikka muussa laissa säädetään.

#### 1.5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osayleiskaavaa varten on 29.3.2019 laadittu Alajärven keskustan ja lähiympäristön osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka sisältää suunnitelman osallistumisen ja vuorovaikutuksen sekä kaavan vaikutusten arvioinnin järjestämisestä. Suunnitelmassa nimettiin tiedossa olevat osalliset, tiedottamis- ja kuulemistavat sekä yhteyshenkilöt.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavoituksen vireilletulosta on tiedotettu kuulutuksella 17.4.2019 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä internetissä osoitteessa [www.alajarvi.fi](http://www.alajarvi.fi) 24.4.–24.5.2019 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu aikataulun osalta 20.11.2019 ja se oli

nähtävillä 20.11.–20.12.2019 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu lähtötietojen ja aikataulun osalta 4.2.2021.

***Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tark. 4.2.2021***

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä pidettiin myös yleisötilaisuus 20.11.2019, jossa esiteltiin myös samanaikaisesti järjestettyä asukaskyselyä. Kooste asukaskyselystä on esitetty kohdassa 4.1.8 sekä liitteessä 14.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin asukaskyselyn palautteen lisäksi kaksi mielipidettä, joissa otettiin kantaa kaavoitettaviin tontteihin sekä mautilojen ja eläintilojen kehittämismahdollisuuksiin alueella.

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitysmenetelmät

Suunnitelman lähtökohdat on koottu olemassa olevista aineistoista sekä kaavoitusta varten laadituista suunnitelmista ja selvityksistä. Kaupungin tekninen toimisto on toimittanut suunnitteluun liittyvää lähtötietoa sähköisessä muodossa ja karttapohjilla, joista tiedot on koottu liitekartoille ja selostukseen suunnitelmaan vaikuttavin osin.

### 2.2 Erillisselvitykset

Osayleiskaavaa varten on erillisselvityksinä laadittu kaupallinen selvitys, maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys, muinaismuistonselvitys, liikenne- ja meluselvitys, rantarakentamisen mitoitusselvitys, hulevesiselvitys sekä luontoselvitys.

### 2.3 Suunnittelutilanne

#### 2.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

Valtion ja kuntien viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteuttamista. Viranomaisten on myös arvioitava toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kannalta. Valtakunnalliset tavoitteet huomioidaan rinnakkain MRL 39 §:ssä yleiskaavalle asetettujen sisältövaatimusten kanssa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

#### 2.3.2 Maakuntakaava

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 32 §, AKL 32 §).

Alajärven kaupunki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton alueeseen. Etelä-Pohjanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 16.9.2024 Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 2050. Voimaan tullessaan Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumoaa aiemmin hyväksytyt maakuntakaavat. Alla on esitetty hyväksytyyn maakuntakaavan kaavamääräykset.

#### **Alue- ja yhdyskuntarakenne** (suunnittelumääräys kursivilla)

##### *Keskustatoimintojen alue (C)*

Alajärven keskusta (ydinkeskustan lisäksi Mäntylän alue ja Kirkonseudun urheilualueen asemakaavoitettu alue) on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C), jolla osoitetaan seudullista merkitystä omaavan kuntakeskuksen ydinalue. Keskustatoimintojen alueella on asutuksen lisäksi hallintoon, palveluihin ja kauppaan liittyviä toimintoja. ”*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytykset elinvoimaiselle, viihtyisälle, monipuoliselle ja saavutettavalle keskustalle. Rakentamisessa tulee huomioida paikan luonne, kaupunki-/taajamakuva, kulttuuriympäristö- ja luontoarvot. Viherympäristön ja kasvullisen alueen riittävään määrään tulee kiinnittää huomiota. Niille viheralueille, joilla on suuri merkitys kestäväälle ympäristölle, ei tule rakentaa. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä sekä turvallisista kävely- ja pyöräily-yhteyksistä. Keskustatoimintojen alueen kehittämisessä on kiinnitettävä huomiota alueen kaupallisen palvelutarjonnan vahvistamiseen, palveluiden saavutettavuuteen ja keskustatoimintojen alueen täydentämiseen. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että alueesta muodostuu toiminnallisesti eheä keskustahakuisiin toimintoihin painottuva kokonaisuus.*”

### *Taajamatoimintojen alue*

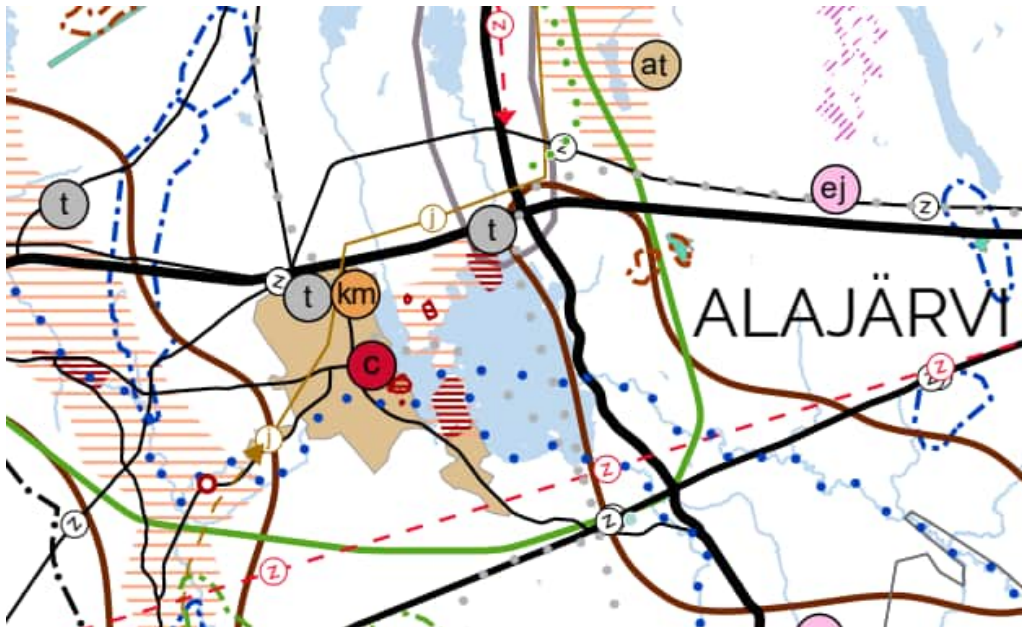
Keskustaajama ja Pynttärin kyläkeskusta sekä suunnittelualueen länsi- ja pohjoisosat sijoittuvat pääosin taajamatoimintojen alueelle. Merkinällä osoitetaan asumiseen, palvelu-, teollisuus- ja työpaikkatoimintoihin sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat alueet. Merkintä sisältää taajamien sisäisiä liikenneväyliä sekä liikenteen tarvitsemia huolto-, varikko-, terminaali-, ratapiha- ja muita vastaavia alueita, ulkoilureitit, jalankulku- ja pyöräilyväylät, paikalliskeskukset, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet. Taajamatoimintojen alue –merkintä ei estä maa- ja metsätalouskäytössä olevien alueiden säilyttämistä tarvittaessa nykyisessä käytössään. Merkinällä osoitettavat alueet edellyttävät alueiden käytön suunnittelua ja yhteensovittamista. *”Alue tulee tarkemmassa suunnittelussa suunnitella ensisijaisesti asumiselle, työpaikkatoiminnoille ja palveluille. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka eheyttää yhdyskuntarakennetta, vahvistaa taajaman omaleimaisuutta sekä turvaa ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriympäristöarvot. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja lähivirkistysmahdollisuudet sekä kävely- ja pyöräily-yhteydet. Viherympäristön ja kasvullisen alueen riittävään määrään ja kytkeytyneisyyteen tulee kiinnittää huomiota. Niille viheralueille, joilla on suuri merkitys kestäväälle ympäristölle, ei tule rakentaa.”*

### *Vähittäiskaupan suuryksiköiden alue (km)*

Alajärven pohjoisen sisääntulotien yhteyteen on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkintä (km), jolla osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikön alue, joka ei sijoitu keskustatoimintojen alueelle. *”Vähittäiskaupan suuryksiköiden tarkempi sijoittuminen sekä mitoitus on suunniteltava siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittymiseen. Alueen käytön suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Alueelle voidaan osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueen saavutettavuuteen myös joukko- ja kevyellä liikenteellä on kiinnitettävä erityistä huomiota. Vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala Alajärven pohjoisen sisääntulotien alueella on 5000 k-m<sup>2</sup>. Suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.”*

### *Teollisuus- ja varastoalueiden kohdemerkintä (t)*

Maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävä teollisuus- tai varastotoimintojen alueita on osoitettu Tupasaaren teollisuusalueelle Alajärven keskustan länsipuolelle sekä Hoiskoon. *”Aluetta tulee kehittää monipuolisen teollisuuden ja varastotoiminnan sekä niitä palvelevien alojen kohdealueena. Alueen käytön suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että merkittävät ympäristöhäiriöt viereisille alueille estetään. Pohjavesialueilla tulee varmistua siitä, ettei teollisuus- ja varastoalueen toiminta vaaranna pohjavesien laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen saavutettavuuteen ja liikennejärjestelyihin raskaan liikenteen tarpeet huomioiden. Taajama-alueilla tai niiden viereisillä alueilla tulee alueen suunnittelussa ottaa huomioon laadukas kaupunki- ja taajamakuva ja osoittaa asuin- ja virkistysalueille riittävät suojavyöhykkeet. Selvitysten perusteella alueelle voi yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa teollisuuslaitoksia, joilla on merkittäviä ympäristövaikutuksia, ja laitoksia, jotka käsittelevät vaarallisia kemikaaleja.”*



Kuva 3. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050 (Etelä-Pohjanmaan liitto 2024).

### **Kulttuuriympäristö ja -maisema** (suunnittelumääräys kursivilla)

#### *Matkailun ja virkistyksen kehittämisvyöhyke*

Suunnittelualue sijoittuu Lappajärven–Evijärven matkailun ja virkistyksen kehittämisvyöhykkeelle, jolla osoitetaan luontomatkailun ja virkistyksen vetovoima-alueet. Alueisiin sisältyy mm. kansallispuistot, UNESCO Global Geopark -alueiden kohteita sekä luonnonsuojelu- ja maisema-alueita, joista on mahdollista kehittää matkailu- ja virkistystoimintaa palvelevia laajoja kokonaisuuksia. *“Aluetta tulee kehittää valtakunnallisesti ja kansainvälisesti kiinnostavana luontomatkailualueena. Suunniteltaessa ja kehittäessä matkailuun ja virkistykseen liittyviä toimintoja tulee kiinnittää huomiota alueen erityispiirteisiin ja hyödyntää sen elämispotentiaalia. Suunnittelussa, rakentamisessa ja muissa toimenpiteissä on huomioitava kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.”*

#### *Kyläasumisen ja maaseudun kehittämisen ydinvyöhyke*

Merkinnällä osoitetaan kyläasumisen, maaseudun ja monipuolisten maaseutuelinkeinojen ydinvyöhykkeitä. Kyläasumisen ja maaseudun kehittämisen ydinvyöhykkeenä on osoitettu Länsiranta-Kurejokilaakso suunnittelualueen länsiosaan. Kyläasumisen ja maaseudun kehittämisen ydinvyöhykkeitä osoitetaan merkittävimmille yhtenäisesti asutuille maaseudun asuin- ja kyläalueille, joille myös merkittävä osa maaseudun työpaikoista on keskittynyt. *“Alueen kehittämisessä ja suunnittelussa tuetaan olemassa olevaa kylärakennetta ja sen palvelujen säilyttämisedellytyksiä. Alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteet sekä maa- ja metsätalouden toimintaedellytykset. Liikennejärjestelmän kehittämisessä on huomioitava maaseutuelinkeinojen vaatima maatalouskoneliikenne sekä raskas liikenne. Alueella syntyvää biomassojen käyttöä biokaasuksi pyritään edistämään.”*

#### *Maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet*

Suunnittelualueelle sijoittuvat maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet Alajärven kulttuurimaisemat ja Kurejokilaakson kulttuurimaisema. Maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ovat harvinaisen tai suhteellisen hyvin säilyneitä kulttuurimaisemia, jotka edustavat maakunnan sisäisiä ominais- ja erityispiirteitä. Maisema-alueiden arvo perustuu monimuotoiseen kulttuurivai-kutteiseen luontoon, hoidettuun viljelymaisemaan ja perinteiseen rakennuskantaan. Niiden avulla pyritään sekä turvaamaan edustavien ja elinvoimaisten maaseutumaisemien säilyminen, että herättämään kiinnostusta maisemanhoitoa kohtaan. *“Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa on varmistettava, että merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon maisema-alue kokonaisuutena, sen erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus siten, että siihen liittyvät arvot turvataan ja aluetta voidaan kehittää. Avoimen, yhtenäisen peltoalueen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijoittamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Aluetta koskevasta*



*merkittävästä hankkeesta tai suunnitelmasta on pyydettävä lausunto alueelliselta vastuumuseolta ja tarpeen mukaan valtion muilta keskeisiltä viranomaisilta, joiden toimialaa käsitellään.”*

#### *Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö*

Alajärven kirkko ja kirkonkylän julkiset rakennukset on osoitettu valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, kohteet ja tie (RKY, Valtioneuvosto 2009). *”Alueen suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön turvaaminen. Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa on varmistettava, että kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Uusi rakentaminen ja ympäristön kehittäminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön erityispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Aluetta koskevasta merkittävästä hankkeesta tai suunnitelmasta on pyydettävä lausunto alueelliselta vastuumuseolta ja tarpeen mukaan valtion muilta keskeisiltä viranomaisilta, joiden toimialaa käsitellään.”*

#### *Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö*

Pynttärinniemen kulttuuriympäristö on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön (MKY) alueet, kohteet ja tie. *”Alueen suunnittelussa ja ylläpidossa on huomioitava arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön sekä luonnonperinnön turvaaminen. Tarkemmassa suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa tulee turvata sekä edistää kylä- ja kaupunkikuvan rakennusperinnön arvojen säilymistä ja kehittämistä. Uusi rakentaminen ja ympäristön kehittäminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Aluetta koskevasta merkittävästä hankkeesta tai suunnitelmasta on pyydettävä lausunto alueelliselta vastuumuseolta ja tarpeen mukaan valtion muilta keskeisiltä viranomaisilta, joiden toimialaa käsitellään.”*

### **Yhteysverkot**

#### *Valtatie tai kantatie*

Maakuntakaavassa Valtatie 16 (Lapuantie/Kyyjärventie on) osoitettu valtatieenä.

#### *Seudullisesti merkittävä yhdystie*

Alajärventie, Kurejoentie ja Koskenvarrentie on osoitettu seudullisesti merkittävänä yhdystienä.

#### *Voimajohto 110 kV (z)*

Suunnittelualueen länsiosan poikki on osoitettu 110 kV voimajohtomerkitöjä. Merkinnällä osoitetaan olemassa olevat 110 kV voimajohdot ja olemassa olevissa johtokäytävissä kehitettävät yhteydet.

#### *Siirtoviemäri (j)*

Valtatien 16 pohjoispuolelle on merkitty siirtoviemäri (j) Vimpeli-Alajärvi. Merkinnällä osoitetaan olemassa olevat maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät viemärit.

#### *Siirtoviemäriin yhteystarve (j)*

Alajärven-Lehtimäen siirtoviemäriin yhteystarve on osoitettu suunnittelualueen lounaisosaan.

#### *Moottorikelkkailureitti*

Suunnittelualueen poikki on merkitty moottorikelkkailun runkoreitti välille Lappajärvi–Alajärvi–Soini–Keski-Suomi ja Alajärvi–Möksy–Keski-Pohjanmaa. Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan maakunnalliseen runkoverkostoon kuuluvat moottorikelkkailureitit ja -urat. *”Reitin kehittämisessä ja uuden reitin suunnittelussa on huomioitava kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot. Reitin tarkempi sijainti tulee suunnitella yhteistyössä maanomistajien ja viranomaistahojen kanssa.”*

#### *Ohjeellinen melontareitti*

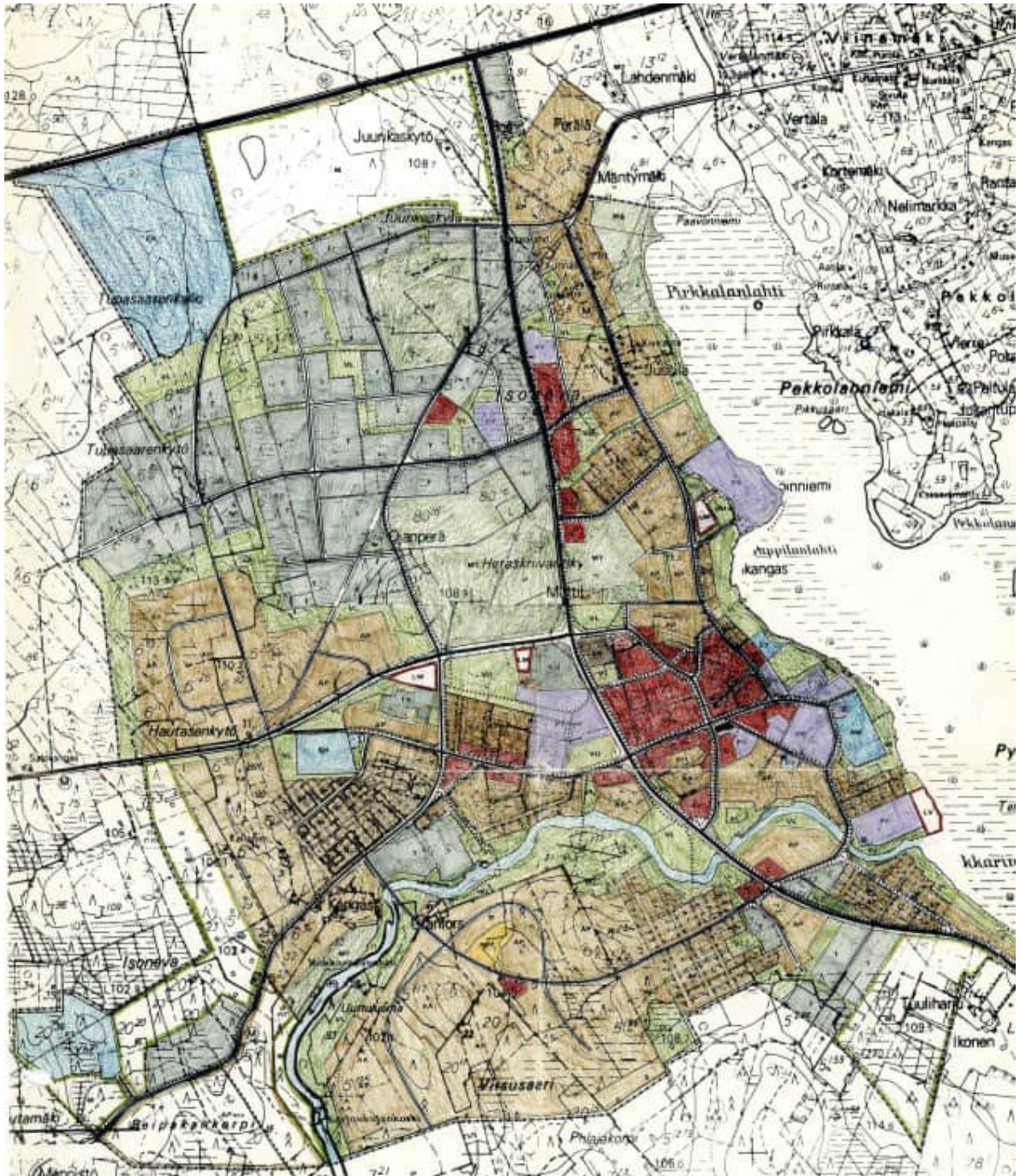
Maakuntakaavassa osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät melontareitit, jotka ovat pääsääntöisesti jo toteutuneita reittejä. Suunnittelualueelle Kurejoelle ja Alajärvelle on merkitty Tervareitin ohjeellinen melontareitti.

#### *Ohjeellinen ulkoilureitti*

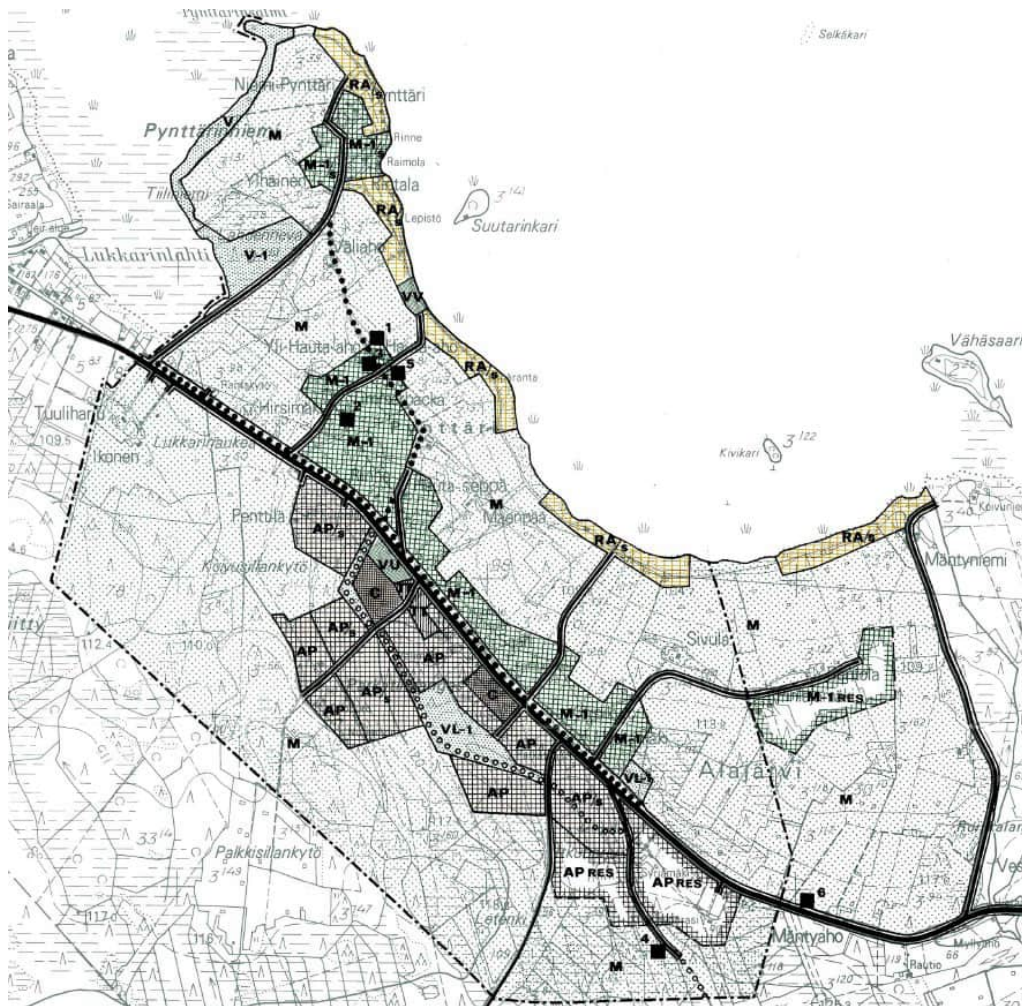
Alueen pohjoispuolelle on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti Pyhävuori–Lakeaharju–Luoma-aho–Paalijärvi.

### 2.3.3 Osayleiskaava

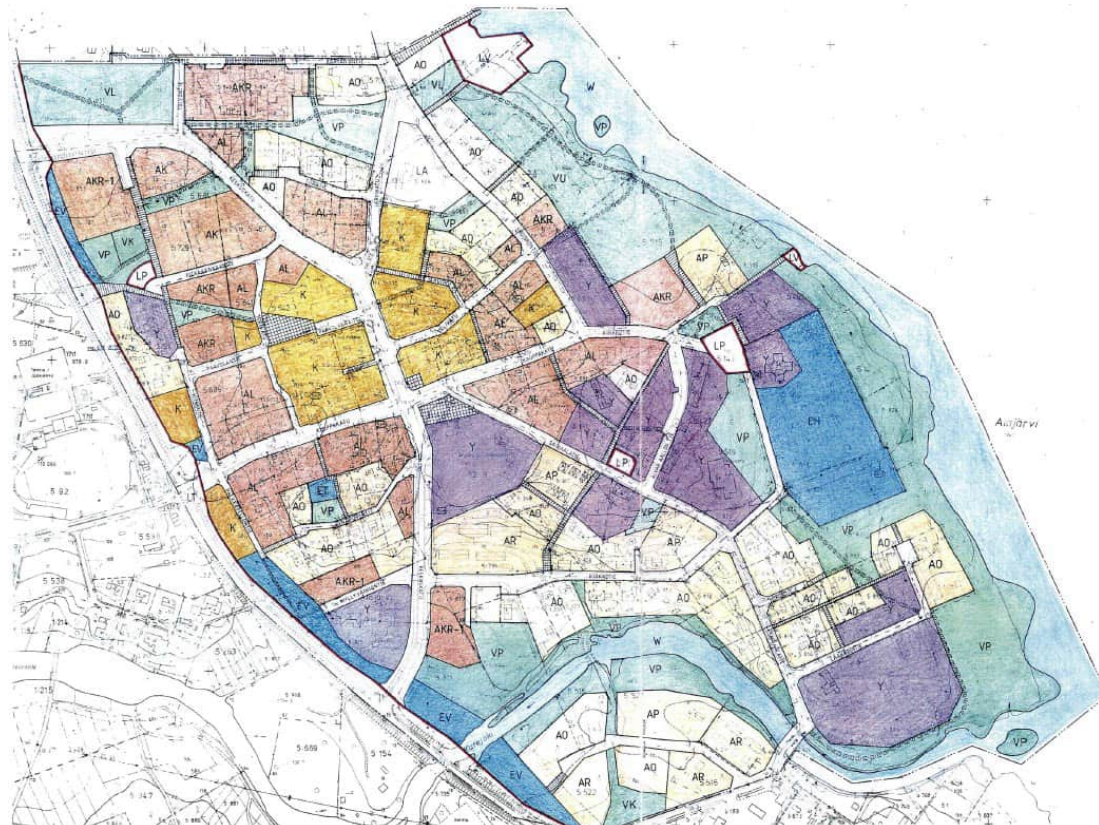
Alueella ovat voimassa kaupunginvaltuuston vuonna 1984 hyväksymät (oikeusvaikutuksettomat) Kirkonseudun ja Pynttärin osayleiskaavat sekä kaupunginvaltuuston vuonna 1994 hyväksymä (oikeusvaikutukseton) Alajärven ydinkeskustan yleiskaava. Alueelle on yleiskaavoissa osoitettu asuntoalueita (AK, AKR, AKR-1, AP, AP/s, AR, AO, AL), keskusta- ja palvelutoimintojen alueita (C, K), julkisten palvelujen ja hallinnon alueita (PY, Y), teollisuus- ja varastoalueita (T, T-1, TT), virkistysalueita (V, V-1, VP, VL, VL-1 VK, VU, VV), loma-asuntoalueita sekä ryhmäpuutarha- ja palstaviljelyalueita (RA, RA/s, RP), liikennealueita (LT, LM, LV, LP, LA), yhdyskuntateknisen huollon alueita (ET), kaatopaikka-alueita (EK), hautausmaa-alueita (EH), suojaviheralueita (EV), maa- ja metsätalousalueita (M, M-1, M-1/s, MT) sekä vesialueita (W). Osayleiskaavat on esitetty kuvissa 4–6.



Kuva 4. Ote Kirkonseudun osayleiskaavasta, hyväksytty 1984.



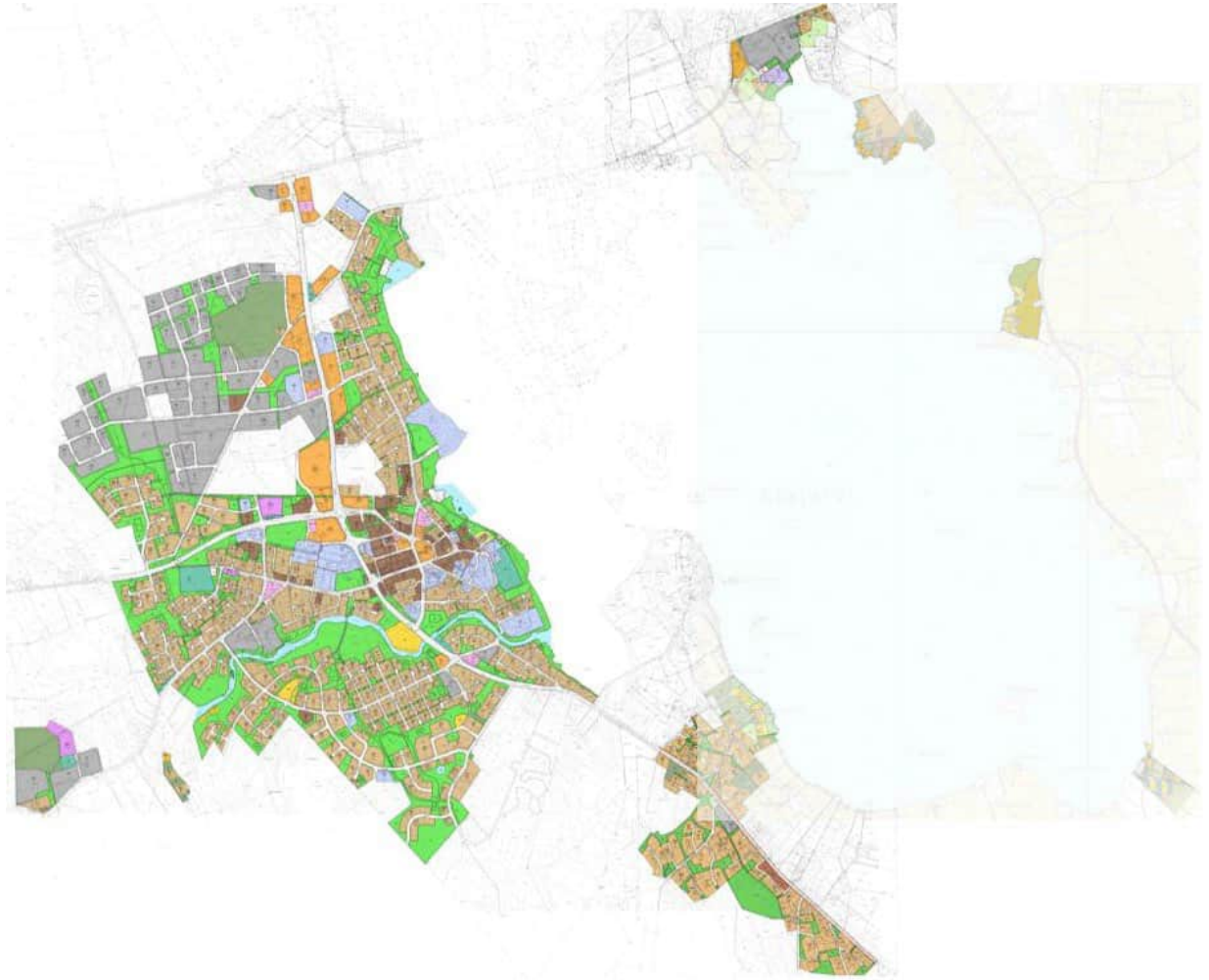
Kuva 5. Ote Pynttärin osayleiskaavasta, hyväksytty 1984.



Kuva 6. Ote Ydinkeskustan osayleiskaavasta, hyväksytty 1994.

### 2.3.4 Asemakaava

Keskustan, Pynttärin ja Hoiskon alueella on voimassa yhteensä noin 64 asemakaavaa. Lisäksi suunnittelualueella on voimassa viisi ranta-asemakaavaa, jotka sijoittuvat Pynttäriin, Hänniseniemeen, Hämeenniemeen sekä Lassinlahden rantaan.



**Kuva 7. Ote asemakaava- ja ranta-asemakaavayhdistelmästä (lähde: Alajärven kaupunki 2024).**

### 2.3.5 Rakennusjärjestys

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakentamista säätelevät osayleiskaava ja rakennusjärjestys yhdessä. Alajärvellä on voimassa Järvi-Pohjanmaan rakennusjärjestys, joka on tullut voimaan 1.6.2011. Oikeusvaikutteisen kaavan määräykset syrjäyttävät rakennusjärjestyksen määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset on kuitenkin huomioitava myös kaava-alueella niissä asioissa, joista ei kaavassa anneta määräyksiä. Rakennusjärjestyksessä annetaan mm. seuraavia ranta-alueiden rakentamisessa huomioitavia määräyksiä:

- Rakennettaessa ranta-alueilla tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen.
- Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.
- Rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä. Saariin ja niemiin rakennettaessa tulee saaren pinta-alan olla vähintään 1 ha ja niemen leveyden vähintään 60 m.
- Uudet rakennukset tulisi sijoittaa keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan ylimmän veden korkeuden yläpuolelle. Kerran sadassa vuodessa toistuva tulvakorkeus ja sen perusteella määriteltävä alin rakentamiskorkeus on määriteltävä tapauskohtaisesti. Vesistöjen rannoille ja tulvavaara-alueelle rakennettaessa tulee pyytää lausunto alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta kastuessaan vaurioituville rakenteille Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukelta.

- Asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 25 metriä. Alimman lattiatason on oltava vähintään 1,0 metriä ylävesirajaa korkeammalla.
- Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 30 m<sup>2</sup>, saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä. Edellisten lisäksi saa rakentaa enintään 10 m<sup>2</sup>:n savusaunan kuitenkin vähintään 10 metriin vesirajasta.
- Ellei alueella ole oikeusvaikutteista kaavaa, rakennuspaikalla saa olla enintään yksi puolitoistakerroksinen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 80 m<sup>2</sup>. Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m<sup>2</sup>. Enimmäisrakennusoikeus lomarakennuksen rakennuspaikalla on 120 m<sup>2</sup>. Tai enintään yksi puolitoistakerroksinen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 250 m<sup>2</sup>, ja muiden talousrakennusten yhteensä enintään 70 m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus saa olla kuitenkin enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.

### 2.3.6 Vesihuollon kehittämissuunnitelma

Alajärvelle on laadittu yhdessä Soinin ja Vimpelin kanssa yhteinen Järvi-Pohjanmaan vesihuollon kehittämissuunnitelma 2004 ja se on päivitetty viemäriverkoston osalta 2010 (Kattilakoski). Suunnitelman päivityksessä on esitetty viemäriverkon laajennusalueet keskustan itäpuolella VT 16, Kurejoentien, Paalijärventien suuntaisesti.

### 2.3.7 Muut suunnitelmat ja selvitykset

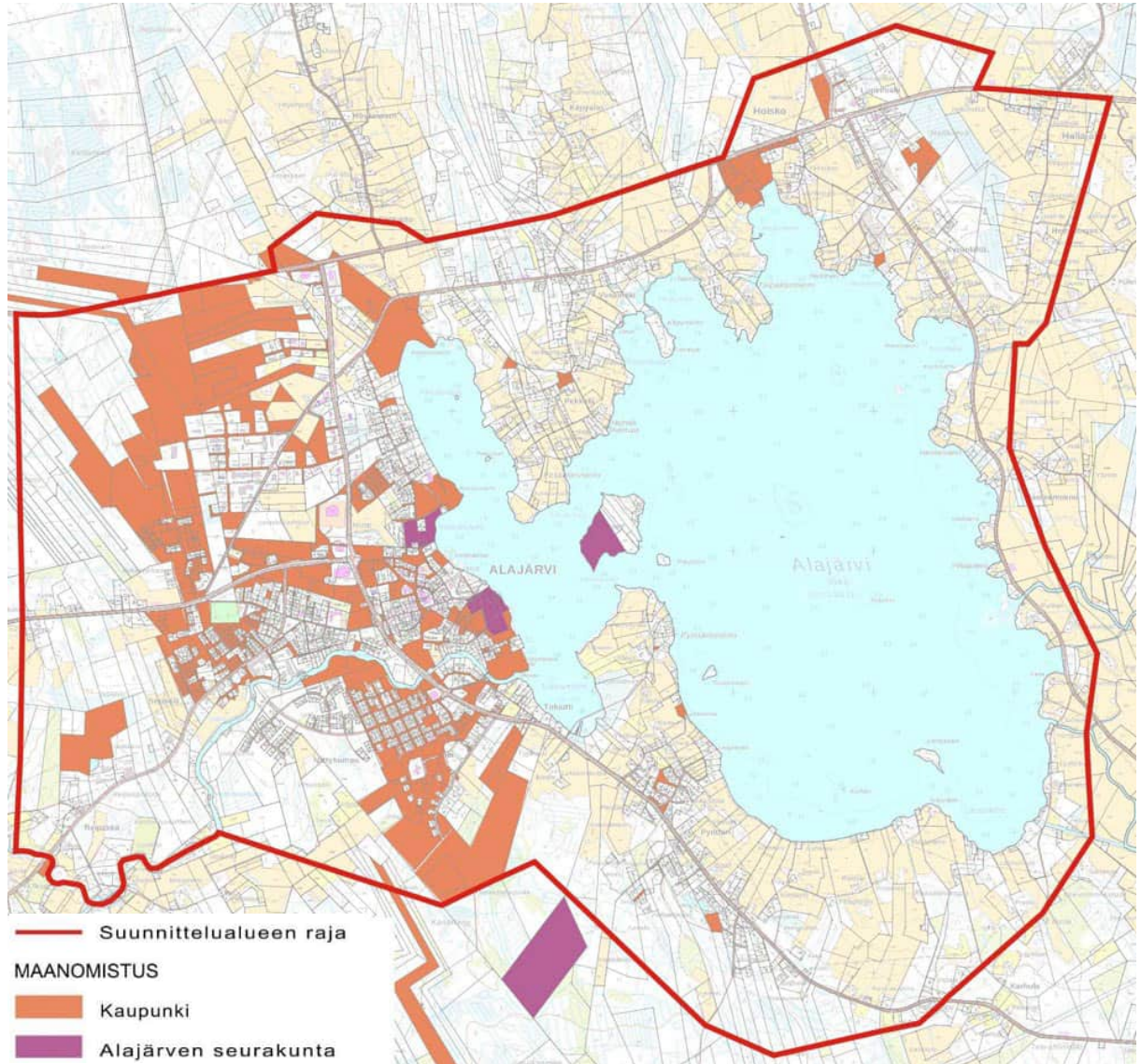
Perustietoutta on kerätty lisäksi mm. seuraavista suunnitelmista, selvityksistä, päätöksistä ja julkaisuista:

- Etelä-Pohjanmaan vedet nyt ja tulevaisuudessa. Nuotio, Länsi-Suomen ympäristökeskus 2008
- Järvi-Pohjanmaan vesihuollon kehittämissuunnitelman päivittäminen viemäriverkoston osalta 2010
- Etelä-Pohjanmaan pääteiden logistiikka- ja maankäyttöselvitys, Liikennevirasto 2011
- Järvisuodun liikenneturvallisuussuunnitelma, Alajärvi, Evijärvi, Lappajärvi, Soini, Vimpeli, Talentek 2011
- Alajärven keskustan rakennemalli 14.5.2012
- Järvi-Pohjanmaan alueidenkäytön suunnitelma 2012
- Alajärven kunnostuksen yleissuunnitelma vuosille 2013–2021, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 2012
- Alajärven keskustan osayleiskaava-alueen inventointi 2012, Alajärven kaupunki 2012, lähde: KIOSKI-inventointitietojärjestelmä.
- Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet, Ehdotukset Pohjanmaan, Etelä- ja Keski-Pohjanmaan maakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi 2013, Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan liitto ja Keski-Pohjanmaan liitto
- Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet, Ehdotukset Etelä-Pohjanmaan maakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi, osa 2, Päivitys- ja täydennysinventointi 2014, Etelä-Pohjanmaan liitto
- Alajärven elinkeino-ohjelma 2016
- Järvisuodun kuntien suljettujen kaatopaikkojen yhteistarkkailuohjelma 2014–2024, Pohjanmaan vesi ja ympäristö ry 2016
- Etelä-Pohjanmaan rakennemalli 2040, Etelä-Pohjanmaan liitto, Sweco Ympäristö Oy 2016.
- Alajärven kaupungin kaavoituskatsaus 2017
- Alajärven kaupungin strategia KV 27.11.2017
- Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi, Etelä-Pohjanmaan liitto ja Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo 2016–2017
- Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 17.8.2018 tulvien huomioon ottamisesta Alajärven keskustan ja lähiympäristön osayleiskaavan alueella.
- Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön kohdeluettelo, Saatsi Arkkitehdit 24.1.2020, Etelä-Pohjanmaan liitto
- Alajärven Koskenvarrentien luontoselvitys, Ramboll 2020
- Etelä-Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma, Etelä-Pohjanmaan liitto 2021

- Etelä-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö – Ehdotukset maakunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi 2021
- Kraatterijärvi Geopark, UNESCO 2024.

### 2.3.8 Maanomistus

Kuvassa 8 on esitetty Alajärven kaupungin sekä seurakunnan omistamat maa-alueet.



**Kuva 8. Kaupungin ja seurakunnan maanomistus (peruskartan lähde: MML).**

### 2.3.9 Pohjakartat, ilmakuvat

Osayleiskaavan pohjakarttoina on käytetty Maanmittauslaitoksen peruskartta-aineistoa vuodelta 2018 ja maastotietokantaa mittakaavassa 1:10 000 vuodelta 2018–2024. Suunnittelun apuna on käytetty Maanmittauslaitoksen avoimen kartta-aineiston ortoilmakuvia vuodelta 2018 sekä kaupungin viistoilmakuvia vuodelta 2017.

## 2.4 Luonnonympäristö

Luonnonympäristön tiedot ja kohteet on koottu laadituista selvityksistä.

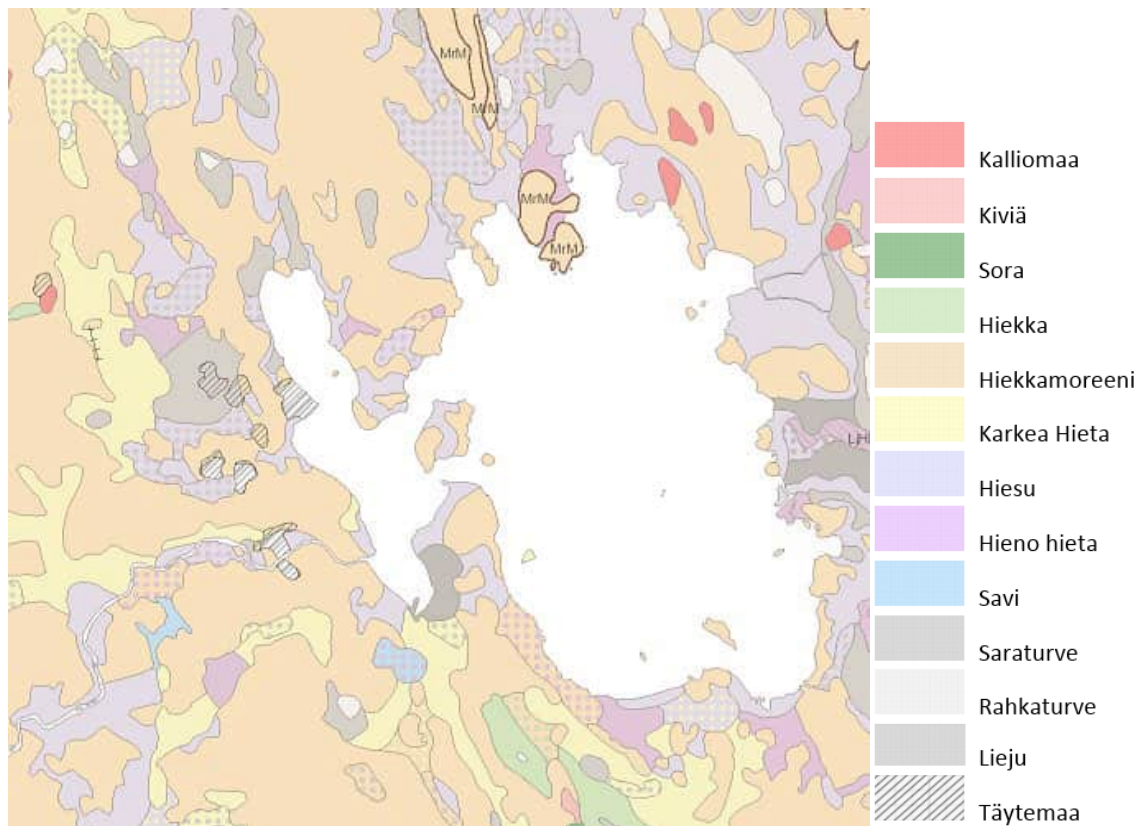
Etelä-Pohjanmaa on osa boreaalista havumetsävyöhykettä, jossa Alajärvi lukeutuu keskiboreaaliseen vyöhykkeeseen. Soiden aluejaossa suunnittelualue sijoittuu Sisä-Suomen vietto- ja rahka-keitaat -vyöhykkeelle. Metsät alueella ovat pääosin voimakkaasti käsiteltyjä talousmetsiä. Suunnittelualue on suurelta osin ihmistoiminnan muokkaamaa rakennettua ympäristöä sekä maatalous- ja kulttuuriympäristöä.

### 2.4.1 Topografia

Alajärven keskimääräinen vedenkorkeus on N60-tasolla noin +103,99 m. Maasto kohoaa Talpa-kanniemellä, Pekkolan alueella ja Pynttärinniemessä sekä pienellä alueella keskustassa noin 10 m järven pintaa korkeammalle ja Hoiskossa on paikoin +120,0 m kallioalueita. Maasto on Alajärven länsirannan tuntumassa alavaa ja vain paikoin on pieniä saaria, joiden korkeus nousee 5–10 metriä järven pintaa korkeammalle. Maasto viettää suunnittelualan länsiosista luoteis-kaakkoisuuntaisesti kohti Alajärveä ja korkeimmillaan maasto on noin 25 metriä rantaa ylempänä valtatie 16 eteläpuolella.

### 2.4.2 Kallio- ja maaperä

Suunnittelualan kallioperä kuuluu Pohjanmaan liuskekivivyöhykkeeseen, jonka pääkivilaji on kiillegneissi ja Alajärven länsirannalla pegmatiittigraniitti. Alajärven nykyinen topografia ja maaperä ovat muotoutuneet viimeisimmän jäätiköitymisvaiheen aikana, joka päättyi Etelä-Pohjanmaalla noin 9300–9000 vuotta sitten. Alajärven ympärillä oleva maaperä on pääosin hiekkamoreenia ja hiesua.



Kuva 9. Maaperäkarta (lähde: GTK 2018).

### 2.4.3 Vesiolosuhteet

#### *Pintavedet*

Suunnittelualue sijoittuu Alajärven rannoille sekä osittain Kurejoen, Levijoen ja Kuninkaanjoen varsiin ja niiden lähiympäristöön. Alajärvi on Ähtävänjoen vesistöalueen suurimpia järviä ja se on säännöstelty, hyvin matala, tummavetinen ja rehevä järvi, jonka syvänteessä on talvisin hapiongelmia ja kesällä leväkukintoja. Säännöstelyn haitat näkyvät Alajärvellä selvästi, sillä säännöstelyväli on suuri järven syvyyteen verrattuna. Järven pohja on pääasiassa savimaata, jonka päällä on paksuudeltaan vaihteleva mutakerros. Alajärveen laskevia jokia ovat Kuninkaanjoki ja Levijoki ja Alajärvestä laskee Kurejoki Lappajärveen. Kurejoessa ja Kuninkaanjoessa esiintyy luonnonvarainen purotaimenkanta.

Lähde: Etelä-Pohjanmaan vedet nyt ja tulevaisuudessa. Nuotio, Länsi-Suomen ympäristökeskus 2008.

Etelä-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus on laatinut Alajärvelle kunnostuksen yleissuunnitelman vuosille 2013–2021, jossa on esitetty toimenpiteinä mm. ulkoisen

kuormituksen vähentämistä, tulovirtaaman tasaamista, rantojen ja avovesialueiden ruoppausta sekä vedenpinnannostoa ja vaellusesteiden poistoa.

Lähde: Etelä-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus. Sivil, Bonde 2012.

#### *Hulevedet*

Osayleiskaavan yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys alueille, joissa kaavamuutokset ovat isoimpia ja joissa vesitase tulee muuttumaan huomattavasti. Selvitys on liitteessä 2.

#### **Liite 2. Hulevesiselvitys 2021, päivitys 2024**

##### *Tulvat*

Suunnittelualan rannoilla on tulvaherkkiä aluetta. Ks. selostuksen kohta 2.7.2 *Tulvat*.

##### *Pohjavedet*

Suunnittelualueella tai sen vaikutusalueella ei ole pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue on Höyringinharju, joka sijaitsee noin 1,2 km etäisyydellä suunnittelualueesta länteen.

#### **2.4.4 Kalasto**

Etelä-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus on laatinut Alajärvelle kunnostuksen yleissuunnitelman vuosille 2013–2021. Selvitystä varten tehtyjen koekalastusten perusteella järven yleisimpiä kaloja ovat ahven, lahna ja särki ja lisäksi istutettujen kalalajien joukossa on mm. ankeriasta, kirjolohta ja siikaa. Kuninkaanjoessa on purotaimenkanta. Selvityksen mukaan ahvenen kutu on keskittynyt karikoiden tuntumaan, lahnan kutualueet Kirkkolahden ja Isosaaren alueille ja hauen kutualueita ovat kaikki Alajärven ruohikkolahdet. Rapukanta on järvellä heikko, mutta niitä esiintyy myös Kuninkaanjoessa ja Levijoessa. Järven hoitokalastus on aloitettu vuonna 1994.

Lähde: Etelä-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus. Sivil, Bonde 2012.

#### **2.4.5 Linnusto**

Linnustollisesti arvokkaat alueet on esitetty kuvassa 10.

#### **2.4.6 Luontoselvitys**

Osayleiskaavan yhteydessä on suunnittelualueelta laadittu erilliselvityksenä luontoselvitys (Ramboll Finland Oy). Luontoselvityksen maastotyöt tehtiin 14.5.–12.9.2018, jolloin selvitettiin alueen luonnonympäristön yleispiirteitä sekä pyrittiin paikallistamaan mahdolliset luonnonarvot-taan huomionarvoiset kohteet ja lajit, joilla on merkitystä alueen maankäyttöä suunniteltaessa (mm. luonnonsuojelulain, metsälain, vesilain kohteet, uhanalainen lajisto, direktiivilajit, muut luonnon monimuotoisuutta ilmentävät lajit ja kohteet). Selvityksen maastokäynnit painottuivat alueille, joille osayleiskaavassa on tarkasteltu uusia asuinalueita tai teollisuusalueen laajenemissuuntia. Maastotöitä ei kohdennettu rakennetuille tonteille, teille, kaduille, asemakaavoitetuille alueille eikä viljellyille pelloille ja vesialueille.

Selvityksen mukaan alueella on metsälain mukaisia reheviä lehtolaikkuja mm. Kurejoen rannassa Koskenvarrentien molemmin puolin, Isosaarella sekä metsäsaarekkeessa Pynttärin peltoaukealla. Alueella havaittiin myös rauhoitettuja puita ja puuryhmiä.

#### **EU:n luontodirektiivin liitteessä IV (a) mainitut Suomessa esiintyvät lajit**

Muun muassa liito-orava, pohjanlepakko ja viitasammakko kuuluvat EU:n luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin lajeihin, joita koskevat luonnonsuojelulain 78 §:n lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämisen- ja heikentämiskielto. Maastokäynneillä keväällä 2018 tehtiin havaintoja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoista Kurejoen ja Levijoen oikaisu-uoman varsilta sekä Hautasenkylältä.

Kurejoen uoman alueella havaittiin vesisiippoja ruokailemassa.

Viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoista tehtiin havaintoja Lukkarinlahden eteläosassa olevalla tulvaherkällä rantaluhdalla sekä Alajärven itäosassa.

#### **Liite 3. Luontoselvitys 2021**



**Rakentamisessa huomioitavat luontokohteet**

Luontoselvityksen mukaan luonnoltaan arvokkaimmiksi kohteiksi arvioidut kohteet suositellaan jätettävän rakentamisen ulkopuolelle ja ne tulisi huomioida luo-/MY-alkuisella kaavamerkinnällä tai vastaavalla kaavaratkaisulla, jolla kohteiden ominaispiirteet pystytään säilyttämään. Selvitysalueen merkittävimmät luontoarvot kohdistuvat metsäalueilla reheviin ja monimuotoisiin lehtokuvioihin, joista osassa esiintyy myös muita luontoarvoja kuten monipuolista pesimälinnustoa ja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Selvästi ympäristöstään erottuvat lehdot ovat myös mahdollisia metsälain 10 §:n kohteita.

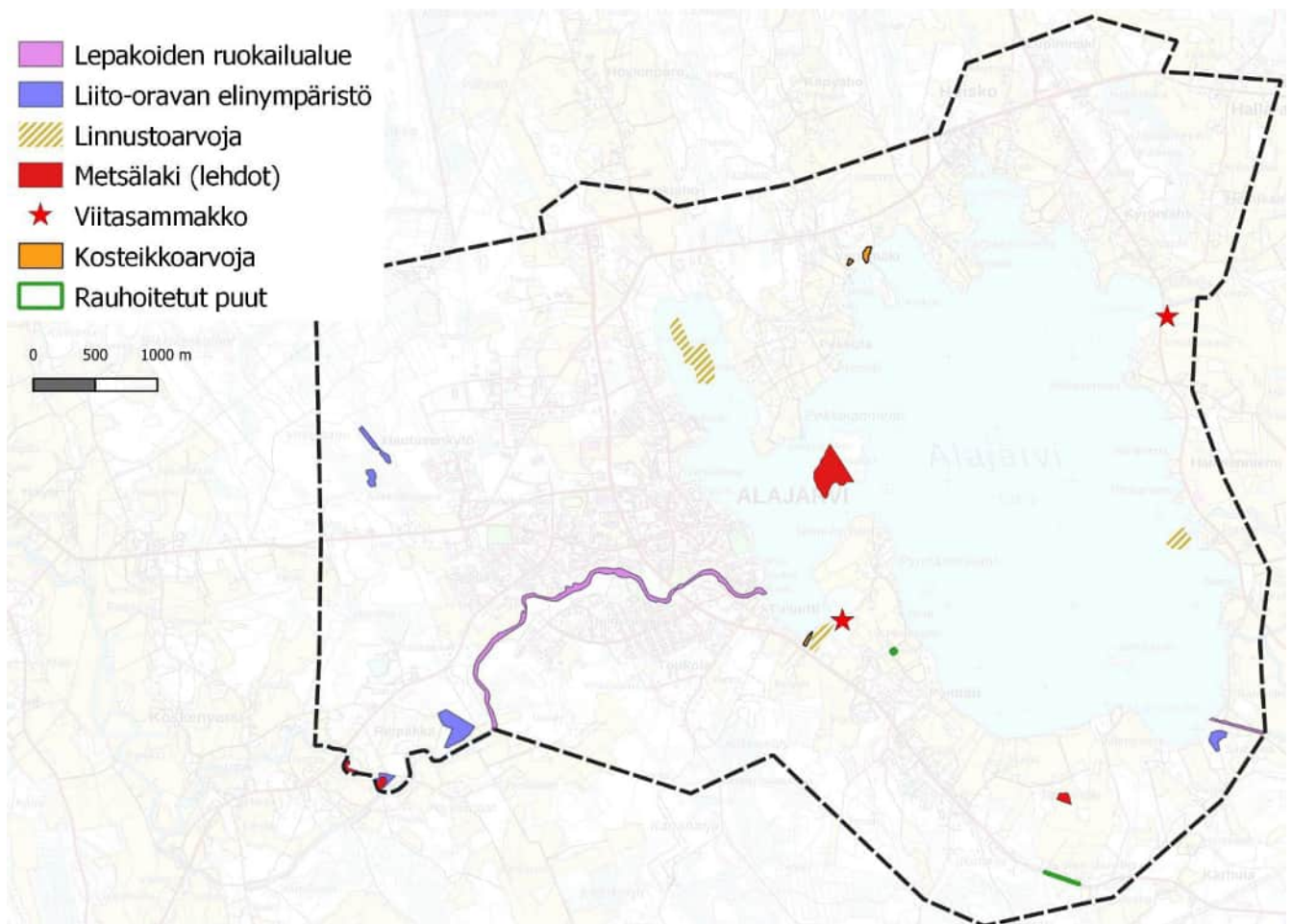
Alajärven vesialueella luontoarvoja edustavat Pirkkalanlahden keskiosat, Lukkarinlahden eteläosat ja Kuninkaanjoen edustan suistoalue, jotka ovat voimakkaasti umpeenkasvaneita ja tarjoavat siten vesi- ja lokkilinnuille sekä kahlaajille erinomaisen pesimis- ja ruokailuympäristön.

Umpeenkasvaneet pienet lammet Alajärven rantamilla (Viinamäen ja Tuluutin kosteikkolammet) ovat muodostuneet kosteikoiksi, joihin on muodostunut niille ominainen kosteikkokasvillisuus ja -lajisto. Kosteikoilla on tärkeä merkitys paitsi eliöstölle mutta myös toimivat ravinteiden ja kiintoaineen sijoitina ja vähentävät siten Alajärveen päätyvää kuormitusta.

Etenkin Isosaaren länsiosassa on luonnontilaisen kaltaista ja poikkeuksellisen rehevää elinympäristöä, tuoretta keskiravinteista ja kosteaa runsasravinteista lehtoa. Isosaarella on hyvin runsaasti eri asteista lahoppua ja kasvillisuus on saanut olla pitkään häiriöttä. Saarella on myös järeitä ylispuita. Saaren pesimälinnustotiheys on korkea. Isosaaren itäosakin on reheväpohjaista, mutta on pääosin ns. sekundaarista lehtoa, joka on muodostunut entisille niityille tai peltolohkoille.

Selvityksessä rajatut liito-oravan elinympäristöt tulisi säilyttää rakentamattomana ja ominaispiirteiltään liito-oravalle ja sen liikkumiseen soveltuvina. Myös selvityksessä havaitut viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat Lukkarinlahden eteläosassa olevalla tulvaherkällä rantaluhdalla sekä Alajärven itäosassa on huomioitava. Rauhoitetut puut ja puuryhmät tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle ja huomioida soveltuvalla kaavamerkinnällä.

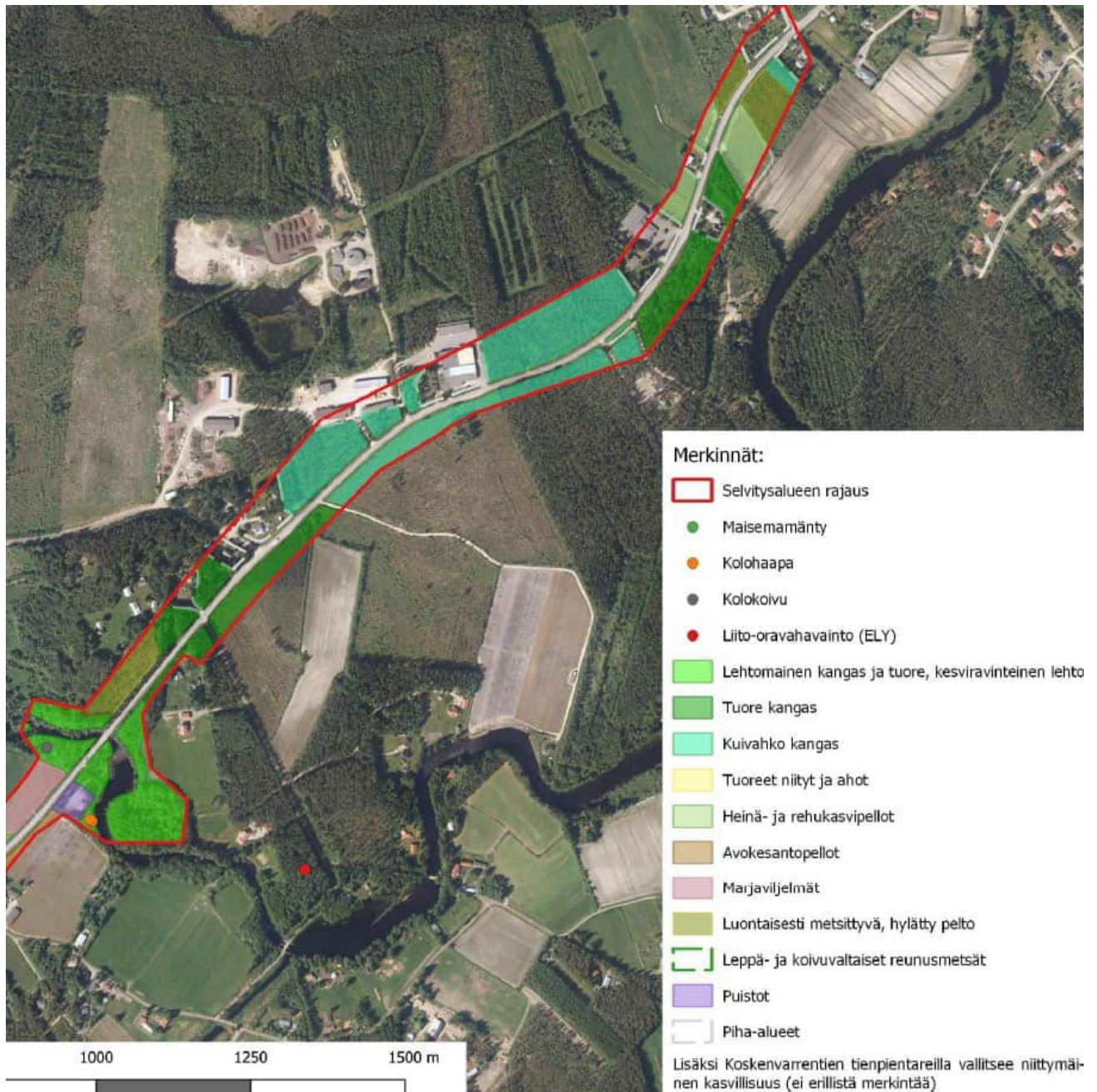
Kurejoen uoma toimii vesisiipuille tärkeänä ruokailualueena. Jokea suojaavan rantapuuston liiallista harventamista sekä aivan vesirajaan ulottuvaa ulkovalaistusta tulisi pyrkiä välttämään.



Kuva 10. Luontoselvityksessä 2020 esitetyt luontokohteet.

#### 2.4.7 Koskenvarrentien luontoselvitys 2020

Alajärven Koskenvarrentien (mt 7115) kevyen liikenteen väylän suunnittelua varten laadittiin luontoselvitys vuonna 2020 (Ramboll Finland Oy), pyörätie on sen jälkeen rakennettu. Luontoselvityksen mukaan selvitysalueella Kurejoen ranta-alueilla ja jokipenkoilla esiintyy vaihtelevina kuvioina lehtomaista kangasta ja tuoretta, keskiravinteista lehtoa. Rehevät lehtolaikut ovat metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö. Metsänhoitotöissä elinympäristön ominaispiirteet on säilytettävä tai niitä on vahvistettava. Koskenvarrentien kevyen liikenteen väylän suunnittelussa lehtoalueille ei kohdistu merkittäviä toimenpiteitä. Alueen puustorakenteen, lähialueen liito-oravahavainnon ja jokitörmässä havaittujen kolohaapojen perusteella liito-oravan esiintyminen kuvassa esitetyllä jokivarren lehtoalueella on mahdollista. Selvityksen ajankohta oli kuitenkin luotettavan liito-oravan esiintymisarvion tekoon soveltumaton. Suunnitellun kevyen liikenteen väylän linjauksen kohdalla ei havaittu kolopuita.

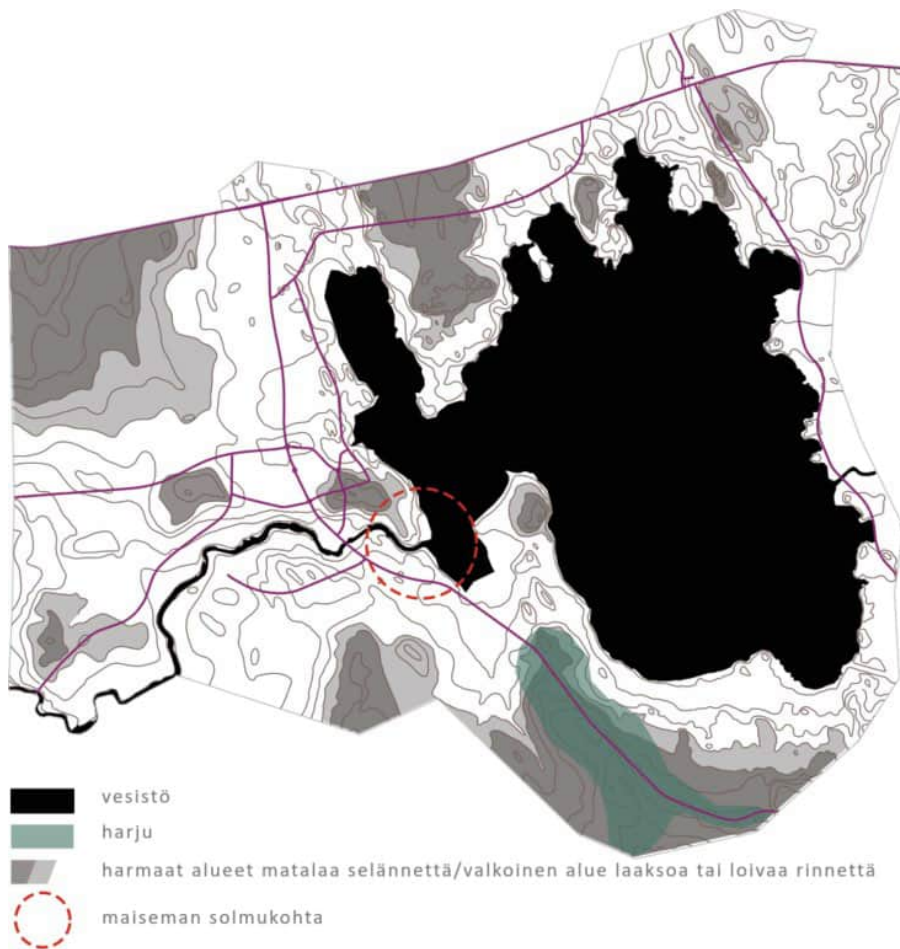


**Kuva 11. Koskenvarrentien selvitysalueen kasvillisuustyypit (Koskenvarrentien luontoselvitys, ilmakuvan lähde: MML 2020).**

## 2.5 Maisemaselvitys 2018

Osayleiskaavan yhteydessä on vuonna 2018 selvitetty Alajärven ympäristön maiseman rakennetta ja ominaispiirteitä (Ramboll Finland Oy). Maiseman perusrakenne muodostuu järvi- ja jokilaaksoista sekä loivapiirteisistä matalista selänneistä. Korkeimmat kohdat sijoittuvat pohjois-, etelä- ja länsiosiin. Matalinta ja tasaisinta on järven itärannoilla, jonne joet laskevat. Maasto on lievästi kaakko-luodesuuntautunutta, mikä näyttäytyy samansuuntaisina järveen työntyvinä nieminä. Paikallisesti huomionarvoinen maisemallinen solmukohta on Kurejoen suulla.

### **Liite 4. Maisemaselvitys 2018**



**Kuva 12. Suunnittelualueen maisemarakenne.**

### **Kulttuurimaiseman kehitys**

Kirkonkylä ja Alajärven kaupunki on kasvanut kirkon ympärille Kurejoen lähtöpaikan läheisyyteen järveen viettävälle moreeniselänteelle. Kirkonkylän rakenne on ollut ulospäin leviävä ja harve-neva keskeisrakenne. Asutus, tiestö ja muu ihmistoiminnasta lähtöisin oleva taajama- ja maa-seuturakenne on ollut alisteinen maisemarakenteelle. Viljelyyn soveltuvat maat Alajärven ran-noilla on aikojen saatossa raivattu pelloiksi ja laitumiksi, jotka ovat ulottuneet rantaan asti. Par-haat rakentamiseen soveltuvat moreenikumpareet ja -selänteet on hyödynnetty asutuksen, tila-keskusten ja teiden rakentamiseen. Pekkolan-, Pynttärin- ja Talpakanniemi ovat olleet otollisia kylien ja tilojen syntypaikkoja. Asutus on rakentunut ympäristöönsä korkeammille ja ilmastolli-sesti suotuisille paikoille. Suljetuista pihapiireistä on avautunut peltojen yli pitkiä näkymiä jär-velle.

Pellot alkoivat sulkeutua ja rannat pusikoitua 1900-luvun jälkipuoliskolla. Alajärven kirkonkylä lähti leviämään peltoalueille ja taajaman sisään jäi suuria peltokaistaleita, jotka ovat olleet tär-keitä taajaman hahmottamisen kannalta. Suurimmat muutokset kirkonkylän taajamarakentee-seen muodostuivat 1900-luvun lopulla, jolloin väkeä muutti maaseudulta taajamiin. Kaavoitus tuotti uudenlaisia kaavamaisia asuntoalueita taajaman liepeille. Taajama levisi uusille metsä- ja peltoalueille. Aikaisemmin kasvu tapahtui vähitellen ja eri aikakausien rakennukset sekoittuivat keskenään. 1900-luvun lopulle ja 2000-luvulle on ollut tyypillisempää rakentaa monotonisia yh-den aikakauden asuinalueita.

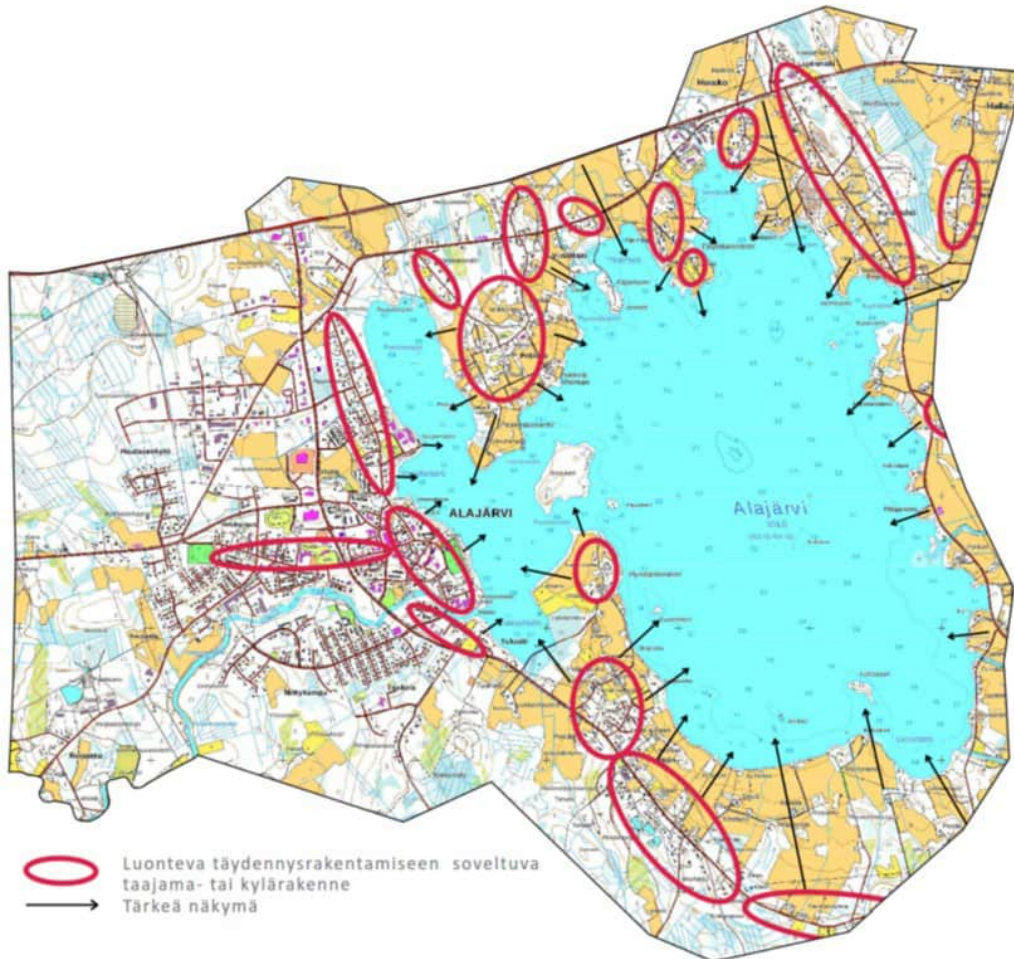
### **Maisemaselvityksen maankäyttösuositukset ja maisemanhoitotoimenpiteet**

Alajärven arvokkaimmissa maisemakokonaisuuksissa näkyy ihmistoiminnan ja luonnon pitkä yh-teinen historia, jossa järvinäköalat, viljelylakeudet, idylliset maaseutukylät, mutkittilevät kylätiet sekä kirkon ja Alvar Aallon suunnitteleminen julkisten rakennusten kokonaisuus ovat Alajärven omaleimaisimpia ja vaalittavimpia maisemaelementtejä. Alajärven kulttuurimaisemia Talpakan-niemessä, Pekkolan niemessä ja Pynttärinniemiessä on ehdotettu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi vuoden 2014 inventoinnissa, jonka mukaan alue on *herkkäpiirteistä kulttuu-riympäristöä, jonka maisemakuvaa luonnehtivat niemiin ja lahtiin rajautuvat pienialaiset*

*rantapellot sekä taloryhmät kapeine kyläteineen ja kiviaitoineen. Lisääntyneestä rakentamisesta huolimatta alueella on säilynyt maakunnallisesti merkittäviä kulttuuripiirteitä, joiden maisemallinen arvo säilyy määrätietoisella maankäytön suunnittelulla.*

Valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä suunnittelualueella ovat Alajärven kirkko ja Alvar Aallon suunnittelemat kunnan ja seurakunnan hallintorakennukset sekä Neli-markkamuseo ja Eero Nelimarkan huvila Pekkolan niemessä.

Uudet rakennusvyöhykkeet olisi maisemakuvan, näkymien ja taajamarakenteen kannalta ihanteellista toteuttaa nykyisen taajama- ja kylärakenteen sisään tai viereen. Samalla vältytään rakentamasta laaksonpohjien hienojakoiselle maaperälle, joka on perinteisesti jätetty viljelyksille ja laidunmaaksi. Vanhaa kunnioittavalla täydennysrakentamisella voidaan vahvistaa aikaisempaa taajama- ja kylärakennetta sekä tuoda siihen uusi omasta aikakaudesta kertova kerrostuma. Rantaan asti ulottuvat pellot ovat pitkään luoneet Alajärven maisemaidentiteettiä ja suotavaa olisi, että jäljellä olevat vuosisatoja vanhat peltoaukiot säilyisivät jatkossakin.



**Kuva 13. Luonteva täydennysrakentamisen taajama- ja kylärakenne sekä tärkeät näkymät.**



**Kuva 14. Alajärven keskustaa lännestä päin, kuvausvuosi 2017 (lähde: Alajärven kaupunki).**

## 2.6 Rakennettu ympäristö

### 2.6.1 Asutus

Suunnittelualueella asutus on keskittynyt Alajärven keskustan taajama-alueelle sekä Pynttärin kylään. Pääteiden läheisyydessä on asutusta sekä rannan läheisyydessä vapaa-ajan asutusta.

### 2.6.2 Elinkeinot ja työpaikat

Alajärvellä kaupalliset palvelut ja työpaikat ovat keskustan lisäksi sijoittuneet Alajärventien varteen. Teollisuus on suunnittelualueella sijoittunut valtatie 16 ja Alajärventien väliselle alueelle Juurikaskydön ja Kuopiontien välisille teollisuusalueille. Lisäksi suunnittelualueella harjoitettavia elinkeinoja ovat maatalous ja sen liitännäiselinkeinot.

### 2.6.3 Palvelut

Alajärven keskustassa sijaitsee koulukeskuksen lisäksi Paavolan koulu, jossa on esikoulu sekä vuosiluokat 1–6. Koulussa järjestetään aamu- ja iltapäivätoimintaa. Keskustassa koulukeskuksen alueella on yläaste, Alajärven lukio, Järviseudun ammatti-instituutti ja Alajärven musiikkiopisto. Alajärvellä on pääkirjasto keskustassa sekä Koulukeskuksen kirjasto. Keskustassa sijaitsevassa Villa Väinölässä pidetään taidenäyttelyitä sekä yleisötilaisuuksia.

Keskustan alueella on sekä julkisia että yksityisiä terveystalouksia ja hoivapalveluita sekä päivähoitopalveluita. Virkistykseen liittyvät palvelut on esitetty kohdassa 2.6.7.

Kaupalliset palvelut ovat sijoittuneet pääasiassa keskustaan sekä Alajärventien varteen. Osayleiskaavaa varten on laadittu kaupallinen selvitys, jossa on tutkittu alueen kaupan nykyrakennetta sekä osayleiskaavassa esitetyjä uusia mahdollisia kaupan laajentumisalueita. Ks. liite 5.

#### ***Liite 5. Kaupallinen selvitys 2021, päivitys 2024***

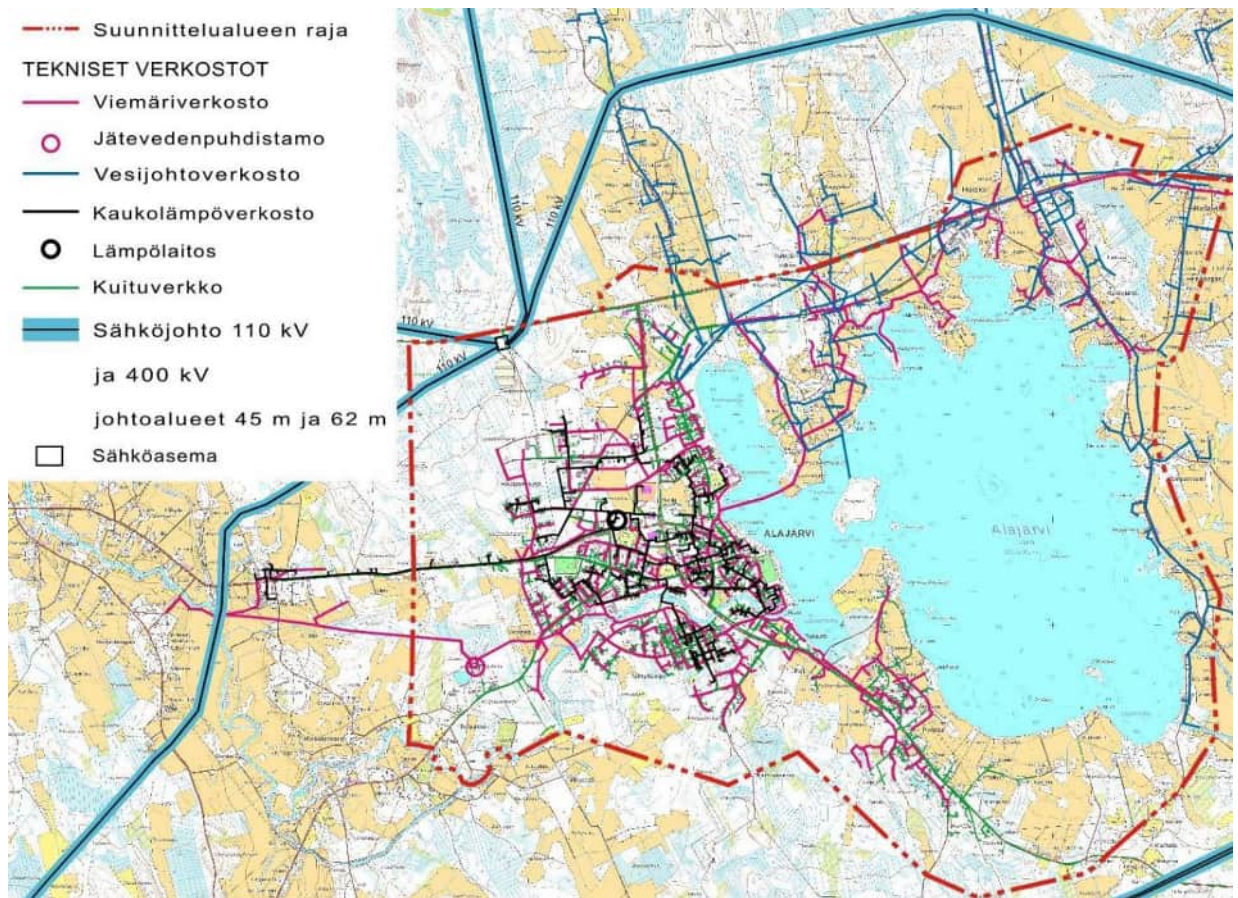
### 2.6.4 Maa- ja metsätalous

Taajamien ja kyläalueiden ulkopuoliset alueet ovat pääosin maa- ja metsätalouksikäytössä. Laajoja peltoalueita on Alajärven etelä- ja itärannoilla sekä asutuksen lomassa valtatie 16 eteläpuolella. Suurimmat metsätalousalueet ovat keskustan länsi- ja eteläpuolella. Alueella ja lähiympäristössä sijaitsee useita eläintiloja, jotka on esitetty kuvassa 28.

### 2.6.5 Tekniset verkostot

Vesijohtoverkosto kattaa pääosin suunnittelualueen rakennetun ympäristön. Suunnittelualueen lounaisosassa Koskenvarrentien pohjoispuolella on jätevedenpuhdistamo. Suunnittelualueella on

viemäriverkostoa keskustassa, järven pohjoispuolisilla alueilla, Pynttärissä ja alueen länsipuolella Kurejoelle saakka. Keskustassa ja Pynttärissä on kuituverkko. Keskustan alue on kaukolämpöverkoston piirissä, kaukolämpölaitos sijaitsee Hirsikankaantien varressa. Valtatien 16 läheisyydessä suunnittelualueen luoteisosassa sijaitsee sähköasema, jonka kautta kulkee 110 kV voimajohtolinjoja.



Kuva 15. Tekniset verkostot ja suunnittelualueen alustava rajaus (peruskartan lähde: MML).

## 2.6.6 Tieverkko ja liikenne

Väylän 1.1.2019 julkaiseman tienumerokartan mukaan alueen pohjoisosan poikki kulkee valtatieuokkaan kuuluva maantie VT 16 (Lapuantie – Kyyjärventie) ja Alajärven itäpuolella kulkee kantatieuokkaan kuuluva maantie KT 68 (Vimpelintie – Levijoentie). Yhdystieluokkaan kuuluvia maanteitä ovat suunnittelualueen eri puolilla kulkevat yhdystiet Koskenvarrentie, Soinintie, Kurejoentie ja Vanhatie. Kurejoentie ja Koskenvarrentie sekä Alajärventie ja Soinintien pohjoisin osa on asemakaava-alueella muutettu katualueeksi kaupungin kadunpito päätöksellä. Maantielaisissa on määritely maanteille 20 m tien keskilinjasta ulottuva suoja-alue, jolla ei saa sijaita rakennuksia eikä sellaista rakennelmaa, josta aiheutuu vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle.

Suunnittelualueen yleiset tiet ja niiden keskimääräiset liikennemäärät ovat vuoden 2019 tierekisteritietojen mukaan:

Tieluokka- ja numero	Tienimi	ajon/vrk
Valtatie 16	Ylistaro - Kyyjärvi (Lapuantie–Kyyjärventie)	
	Alakyläntien risteys - Alajärventien risteys (Lapuantie)	3124
	Alajärventien risteys - Vanhatien risteys (Kyyjärventie)	4069
	Vanhatien risteys - Levijoentien risteys (Kyyjärventie)	4920
	Levijoentien risteys - Hautamäentien risteys (Kyyjärventie)	2642
	Hautamäentien risteys - Kyyjärven raja	1558
Kantatie 68	Virrat – Pietarsari (Vimpelintie –Levijoentie)	

	VT 16 risteyksestä pohjoiseen (Vimpelintie)	2506
	VT 16 risteyksestä etelään (Levijoentie)	925
Yhdystie 7115	Hirsikangas – Saukonkylä (Koskenvarrentie)	830
Yhdystie 7120	Alajärvi – Levijoki (Alajärventie – Soinintie)	
Alajärventie	VT 16 risteyksestä Vanhatien risteykseen	5198
Alajärventie	Vanhatien risteys - Keskuskadun risteys	6177
Soinintie	Keskuskadun risteys - Tuluutintie	3659
	Tuluutintien risteys - Levijoentie (Soinintie)	1393
Yhdystie 7122	Kurejoki –Alajärvi (Kurejoentie)	
Kurejoentie	Alajärventien risteys -Kuopiontien risteys	3154
	Kuopiontien risteys - Alakyläntie	1652
Yhdystie 17689	Hoisko – Alajärvi (Vanhatie)	780
Yhdystie 17692	Kaartunen (Kaartusentie)	224

Alueella on maanteiden lisäksi kaupungin teitä ja katuja sekä yksityisteitä.

### **Jalankulku- ja pyöräilyliikenne**

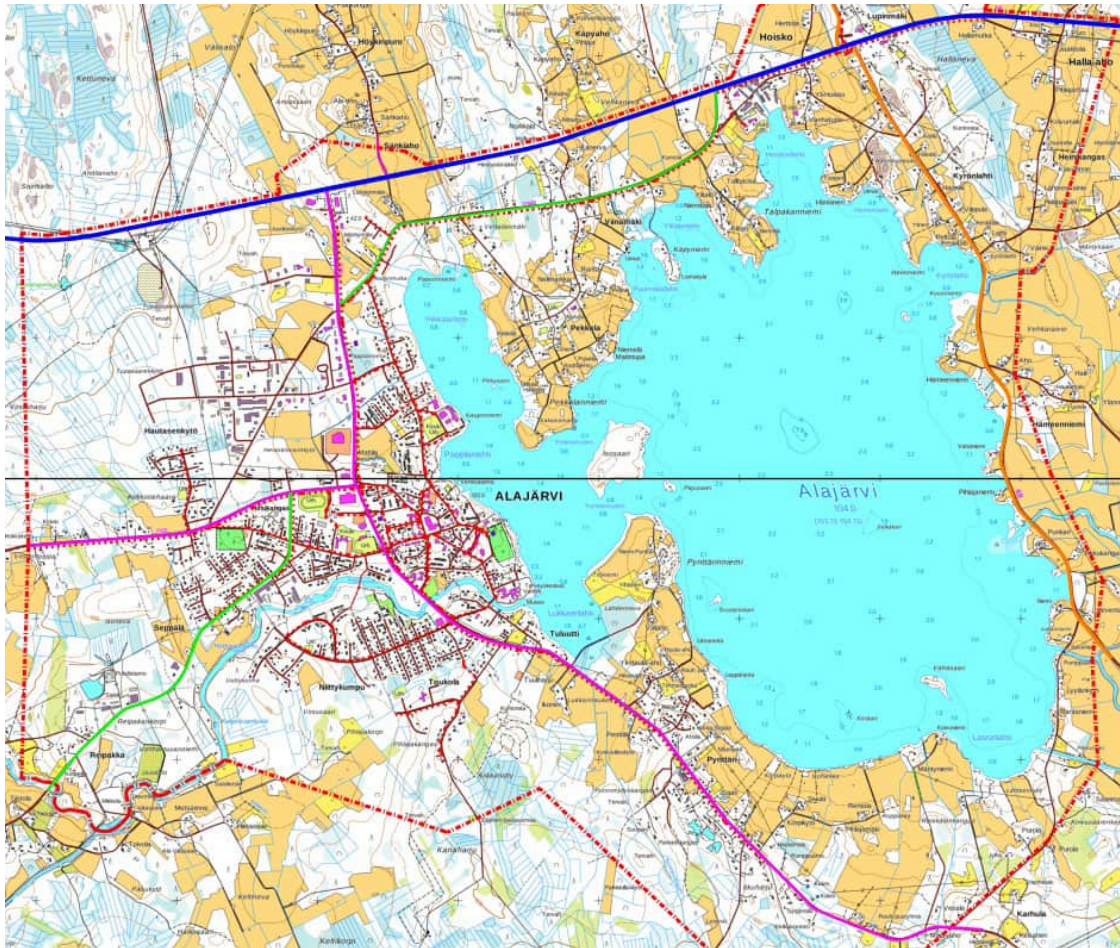
Jalankulku- ja pyöräilyliikenteen pääväylät on rakennettu Alajärventien–Soinintien, Kurejoentien ja Vanhatien varsille. Keskustassa ja asuntoalueilla on tämän lisäksi jalankulku- ja pyöräilyväyliä katujen varsilla sekä alueiden välillä.

Osayleiskaavan yleiset tiet ja jalankulku- ja pyöräilyväylien pääväylät on esitetty kuvassa 16 Nykyinen liikenneverkko.

### **Julkinen liikenne**

Alajärvi sijoittuu valtatievarressa hyvien joukkoliikenneyhteyksien piiriin. Lähin rautatieasema on Lapualla. Alajärveltä Seinäjoen/Lapuan suuntaan on arkisin 4–5 linja-autovuoroa ja viikonloppuisin 2 vuoroa, Soinin suuntaan kulkee arkisin 2 vuoroa ja Lappajärvelle 1 vuoro. Kyyjärven suuntaan on päivittäin 1 linja-autovuoro. Yhteensä Alajärven joukkoliikenne käsittää arkisin eri suuntiin lähteviä/eri suunnista tulevia linja-autovuoroja 16 ja viikonloppuisin 5.





**Kuva 16. Nykyinen liikenneverkko ja suunnittelualan alustava rajaus (peruskartan lähde: MML).**

Osayleiskaavan yhteydessä on laadittu liikenne- ja meluselvitys, joka on liitteenä 6.

**Liite 6. Liikenne- ja meluselvitys 2021, päivitys 2024**

### 2.6.7 Virkistys

#### *Ulkoilureitit*

Keskustan eteläpuolella on Alajärven kuntoliikuntakeskus, missä löytyy eri pituisia kuntoilureittejä, laavu sekä kioski ja wc. Osa reiteistä on valaistuja. Talvisin säiden salliessa Alajärven ympäri kiertää latu ja Pikkujärven retkiluistelureitti kiertää Pirkkalanlahdella.

Tupasaaren vanhan kaatopaikan alueella on maastopyöräilyrata.

#### *Uimarannat*

Alajärven rannalla on uimarantoja keskustassa ja Pynttärissä.

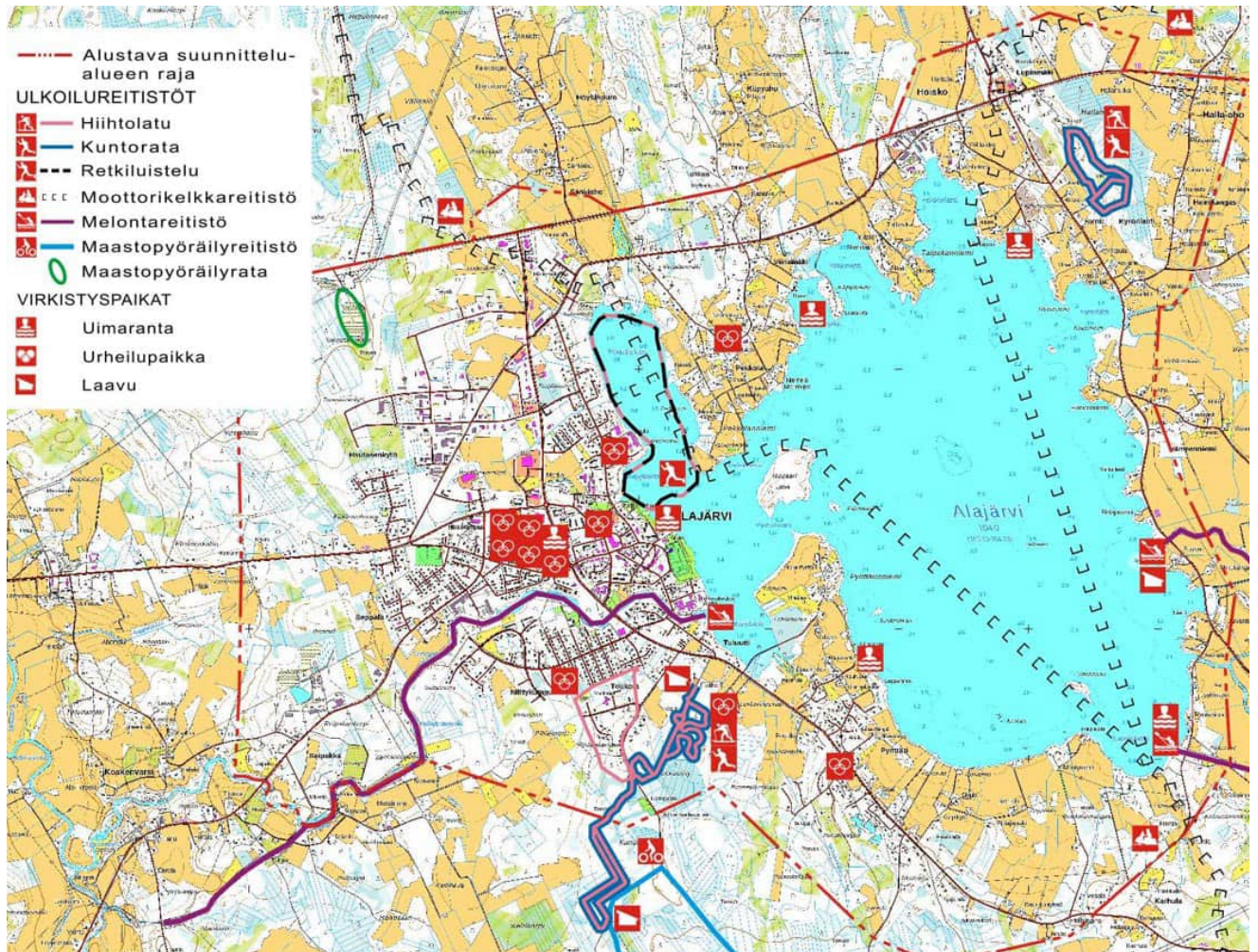
#### *Melontareitti ja venesatama*

Alajärvi on virkistyskäytön kannalta merkittävä. Keskustassa on venesatama ja Alajärvi kuuluu Ähtävänjoen vesistön alueelle sijoittuvaan Tervareitin melontareitistöön.

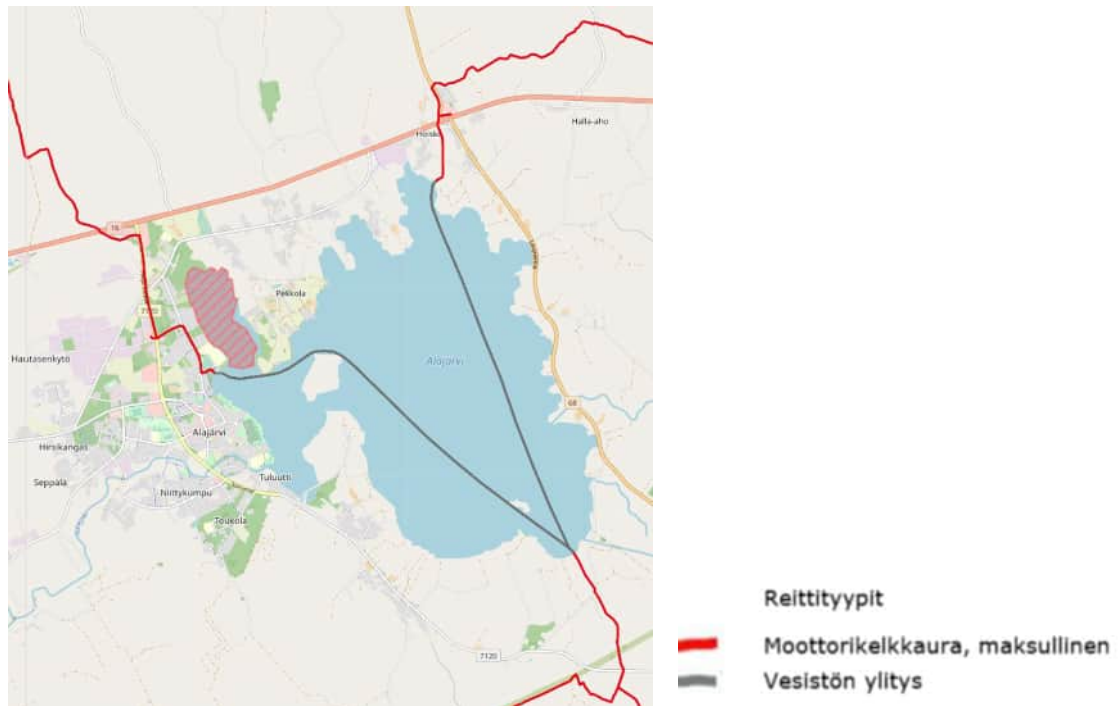
#### *Urheilupaikat*

Alajärven keskustassa ja suunnittelualueella on monia liikuntamahdollisuuksia; uimahalli, jäähalli, pesäpallstadion, tennishalli, urheilukenttiä, kuntosali. Koulujen yhteydessä on liikuntasaleja, jotka ovat kouluajan ulkopuolella virkistyskäytössä. Jääalueita ja kaukaloita on urheilukeskuksen ja Pynttärin alueella sekä koulujen yhteydessä.

Nykyiset ulkoilureitit ja virkistyskohteet on esitetty kuvassa 17.



Kuva 17. Ulkoilureitit ja virkistyskohteet (peruskartan lähde: MML).



Kuva 18. Moottorikelkkareitit nykytilanteessa Alajärven lähialueilla (Kelkkareitit.fi 2024).

### 2.6.8 Muut

Metsäalueet tarjoavat hyvät mahdollisuudet metsästykseen, marjastukseen, sienestykseen, patikointiin ja retkeilyyn. Alajärvi ja alueen joet tarjoavat kalastusmahdollisuuksia.

## 2.7 Erityispiirteet, kulttuurimaisema ja suojelukohteet

Kuvassa 26 *Kulttuuriympäristö* on esitetty arvokkaat maisema-alueet, kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet ja ympäristöt. Muinaismuistokohteet on esitetty kuvassa 19. Arvokkaat luontokohteet on esitetty kuvassa 10 *Luontokohteet*.

### 2.7.1 Kraatterijärvi Geopark

Kraatterijärvi Geopark on 27.3.2024 nimetty YK:n kasvatusta, tiede- ja kulttuurijärjestö Unescon maailmanlaajuiseen geologisesti arvokkaiden alueiden verkostoon eli UNESCO Global Geopark -kohteeksi (lähde: [https://alajarvi.fi/wp-content/uploads/TIEDOTE\\_Kraatterijarvi-Geoparkista-Suomen-viides-UNESCO-Global-Geopark-1.pdf](https://alajarvi.fi/wp-content/uploads/TIEDOTE_Kraatterijarvi-Geoparkista-Suomen-viides-UNESCO-Global-Geopark-1.pdf)). Kraatterijärven Geopark sijoittuu Alajärven, Evijärven, Lappajärven ja Vimpelin alueelle. Alajärvelle on merkitty kaksi kulttuuriperintöaluetta, toinen kiertää Alajärven järven ympäri ja toinen Alajärveltä Lappajärven suuntaan lähtevä on Reitti Kraatterin reunalla (Järviseutu-Seura 2024).

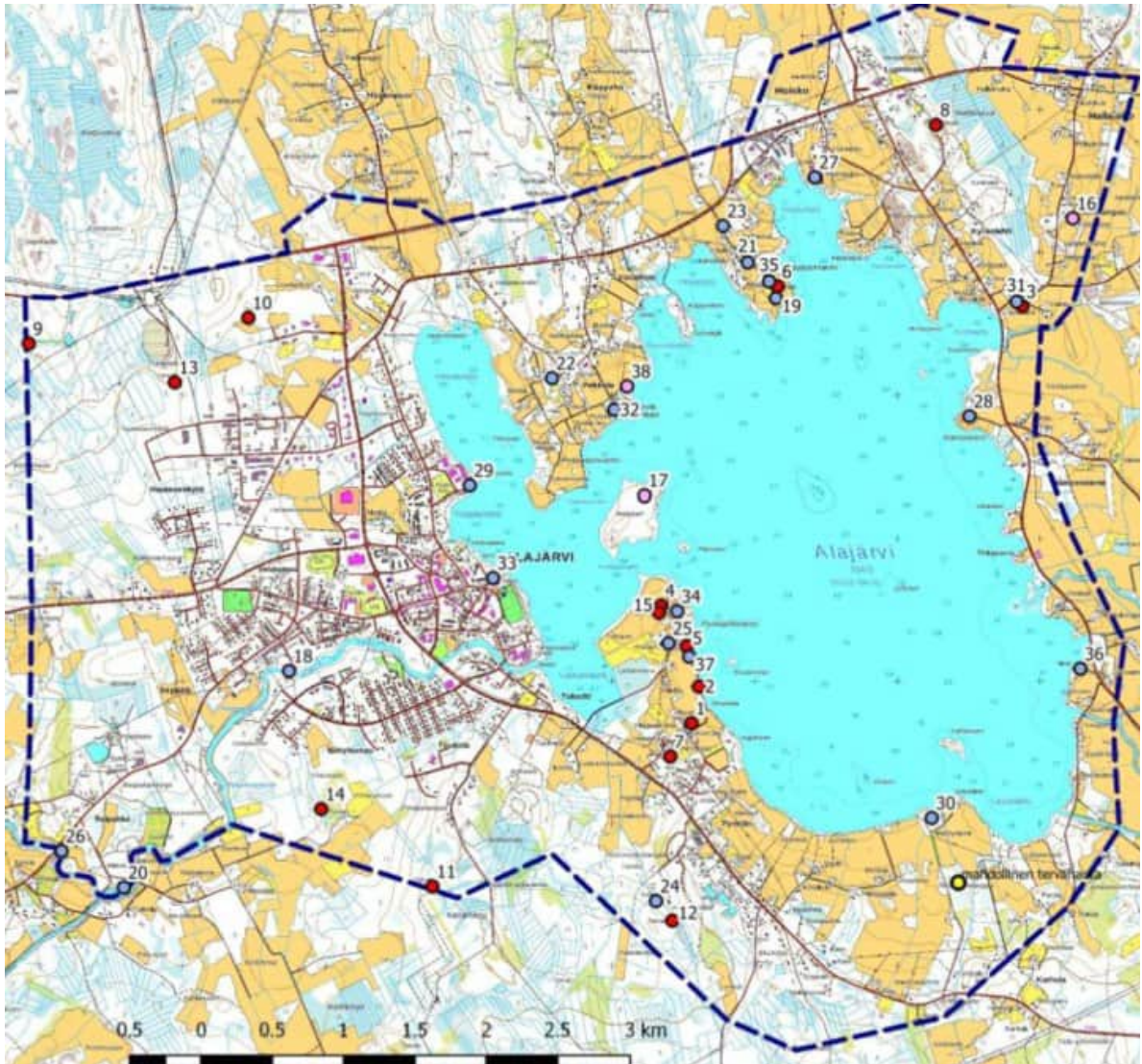
### 2.7.2 Muinaismuistot

#### Muinaisjäännösinventointi

Keski-Pohjanmaan arkeologiapalvelu Oy inventoi syksyllä 2018 muinaisjäännöksiä osayleiskaava-alueelta. Ennen inventointia suunnittelualueelta oli tiedossa 7 kivikautista asuinpaikkaa, yksi mahdollinen muinaisjäännös, 1 historiallinen löytöpaikka sekä 2 muuta kulttuuriperintökohdetta. Selvityksessä pyrittiin paikantamaan muinaismuistolain tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä ja huomioimaan kulttuuriperintökohdetta. Vedenalaiset kohteet eivät kuuluneet maastoinventointiin. Selvityksen mukaan suunnittelualueella sijaitsee 14 muinaismuistokohdetta, yksi muinaisjäännöskohde. Selvityksessä huomioitiin lisäksi 2 irtolöytöpaikkaa ja 19 kulttuuriperintökohdetta.

#### **Liite 7. Arkeologinen inventointi 2018**

Muinaisjäännös	Tyyppi/ajoitus	muinaisrekisteri-tunnus	suojavaivähyke-ehdotus
1 Hauta-aho	asuinpaikat/kivikautinen	5010011	
2 Kunnan uimaranta	asuinpaikat/kivikautinen	5010021	
3 Kyrönlahti	asuinpaikat/kivikautinen	5010016	aiempi rajaus
4 Niemi-Pynttäre	asuinpaikat/kivikautinen	5010022	(uusi rajaus)
5 Rintala	asuinpaikat/kivikautinen	5010020	aiempi rajaus
6 Talpakanniemi	asuinpaikat/kivikautinen	5010018	
7 Timmerbacka	asuinpaikat/kivikautinen	5010012	
8 Hallaneva	työ- ja valmistuspaikat/ tervahaudet historiallinen	1000035282	
9 Huuhattajanhauta	asuinpaikat/rakennusten pohjat/työ- ja valmistus- paikat/tervahaudet/ historiallinen	1000035283	2 m rakenteiden reunoista
10 Juurikaskytö	työ- ja valmistuspaikat/ tervahaudet/historiallinen	1000035284	2 m rakenteen reunasta
11 Kanaharju	työ- ja valmistuspaikat/ tervahaudet historiallinen	1000035285	2 m rakenteen reunasta
12 Parkatinkangas	työ- ja valmistuspaikat/ tervahaudet/ historiallinen	1000035286	2 m rakenteen reunasta
13 Tupasaarenkallio	työ- ja valmistuspaikat/ tervahaudet / historiallinen	1000035287	2 m rakenteiden reunoista
14 Virusaari	työ- ja valmistuspaikat/ tervahaudet/asuinpaikat/ tervapirttien pohjat/ historiallinen	1000035288	2 m rakenteiden reunoista
15 Pynttärinniemi	kultti- ja tarinapaikat/ historiallinen	5500026	



**Kuva 19. Ote selvityskartasta. Muinaisjäännökset 1–14 ja mahdollinen muinaisjäännös 15 punaisella, irtolöytöpaikat 16–17 ja 38 vaaleanpunaisena ympyränä, kulttuuriperintökohteet 18–37 sisäisenä ympyränä. Kaava-alueen eteläosaan Roiskalankankaalle on merkitty keltaisella ympyrällä tarkastamaton lidar-havainto, todennäköinen tervahauta (lähde: Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelu 2018).**

Kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettuja suoraan muinaismuistolain nojalla. Laki pitää kaikkia muinaisjäännöksiä samanarvoisina. Lisätietoja Museoviraston ylläpitämässä muinaisjäännösrekisterissä: <http://kulttuuriymparisto.nba.fi>.

### 2.7.3 Erityislainsäädännön nojalla suojellut kohteet

Suunnittelualueella sijaitsee kirkkolailla suojeltu kohde, Alajärven kirkko ja tapuli sekä kaksi rakennussuojelulla suojeltua kohdetta ja Villa Väinölä (huvila ja piharakennus).

### 2.7.4 Asemakaavalla suojellut kohteet

Suunnittelualueella sijaitsee neljä kohdetta, jotka on asemakaavassa osoitettu sr-kohteina. Näitä kohteita ovat kaupungintalo, seurakuntatalo, nuorisoseurantalo sekä Alapiha (Matinranta).

### 2.7.5 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt

Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitysinventointi (RKY 2009) on tullut voimaan 1.1.2010.

#### Alajärven kirkko ja kirkonkylän julkiset rakennukset

”Alajärven keskustassa muodostavat C.L. Engelin johdolla Intendentinkonttorissa suunniteltu ja tunnetun pohjalaisen Kuorikosken kirkonrakentajasuvun toteuttama kirkko sekä klassillista

modernismia edustavat, arkkitehti Alvar Aallon suunnittelemat kunnan ja seurakunnan hallintorakennukset arkkitehtonisesti poikkeuksellisen korkeatasoisen ja maisemallisesti vaikuttavan kirkonkylän keskuksen.

Arkkitehti Alvar Aallon suunnittelema kaupungintalo, virastotalo, kirjasto, terveystalo sekä seurakuntatalo muodostavat yhtenäisen, valkeaksi rapattujen matalien rakennusten ryhmän, jota täydentävät Aallon varhaistuotantoon kuuluvat nuorisoseurantalo, kunnansairaala ja Villa Väinölä.

Alajärven puukirkko on muodoltaan keskikupolilla varustettu ristikirkko. Sen vieressä olevan 1870-luvulla uudistetun kellotapulin runkona on Antti Hakolan 1753 rakentaman kirkon länsitorin tapuli. Vaivaispoika sen kupeessa on Heikki Mikkilän veistämä.”



**Kuva 20. Kuvakooste Aallon suunnittelemissa funkkiskohteista. Ylhäällä vasemmalla kaupungintalo ja oikealla kaupunginkirjasto. Alhaalla vasemmalla terveystalo ja oikealla seurakuntatalo.**



**Kuva 21. Kuvakooste Aallon varhaistuotantoon kuuluvista kohteista. Ylhäällä vasemmalla nuorisoseurantalo ja oikealla kunnansairaala. Alhaalla vasemmalla Villa Väinölä ja oikealla Alajärven kirkko ja tapuli.**

Lähde: Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, Museovirasto 2009.

### 2.7.6 Maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet

Maakuntakaavassa 2050 on merkitty maakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi kaksi maisema-aluetta, Alajärven kulttuurimaisemat sekä Kurejokilaakson kulttuurimaisema.

### 2.7.7 Maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt

Maakuntakaavassa 2050 on merkitty maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alue, Pynttärinniemen kulttuuriympäristö.

### 2.7.8 Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 2007

Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa (EPO) on osayleiskaavan alustavalta suunnittelualueelta inventoitu Nelimarkka-museo ja Nelimarkan huvila pihapiireineen, Kurejokilaakson alue sekä Levijoentienvarren kulttuuriympäristökokonaisuudet, joihin sisältyy suunnittelualueella 5 rakennuskulttuurikohdetta, joista kaikki sijaitsevat asemakaavoitetun alueen ulkopuolella. Inventoinnit on tehnyt Tiina Lehtisaari Länsi-Suomen ympäristökeskuksen inventointiprojektin yhteydessä vuonna 2007. Kohdetiedot on tallennettu KIOSKI-tietokantaan.

Lähde: KIOSKI-inventointisovellus. Pohjanmaan inventointi, EPO 2007.

### 2.7.9 Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi 2016–2017

Etelä-Pohjanmaan liitto yhteistyössä Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseon kanssa on laatinut maakuntakaavan taustaselvitykseksi inventoinnin maakunnallisesta rakennetusta kulttuuriympäristöstä. Inventoinnissa osayleiskaavaluonnoksen alueelta on inventoitu Alajärven keskustan, Tuulutin kotiseutumuseo ja sairaalan puiston sekä Pynttärinniemen kulttuuriympäristön alueet, joihin sisältyy suunnittelualueella 15 kohdetta, joista asemakaavoitetun alueen ulkopuolella sijaitsee 3 kohdetta. Inventoinnit on laatinut Kirsi Niukko vuonna 2016 (täydennykset Olli Joukio 2019). Kohdetiedot on tallennettu KIOSKI-tietokantaan.

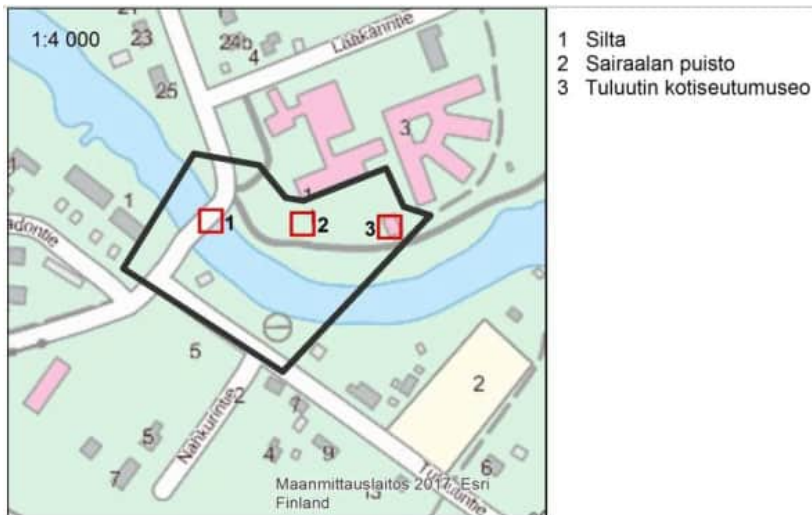
Lähteet:

KIOSKI-inventointisovellus. Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen inventointi 2016.

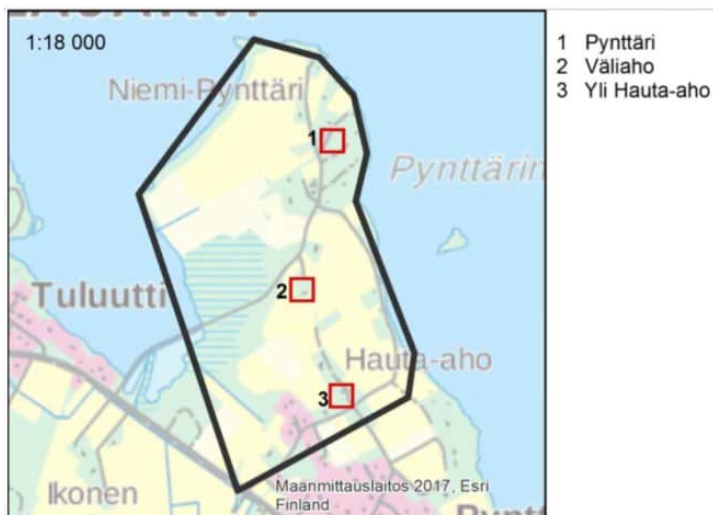
Etelä-Pohjanmaan liitto 2017. Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi 2016–2017.



**Kuva 22. Alajärven keskusta, inventoidut kohteet. Ote Etelä-Pohjanmaan maakunnallisen rakennusinventoinnin raportista (Etelä-Pohjanmaan liitto 2017).**



**Kuva 23. Tuluutin kotiseutumuseo ja sairaalan puisto, inventoidut kohteet. Ote Etelä-Pohjanmaan maakunnallisen rakennusinventoinnin raportista (Etelä-Pohjanmaan liitto 2017).**



**Kuva 24. Pynttärinniemen kulttuuriympäristö, inventoidut kohteet. Otteet Etelä-Pohjanmaan maakunnallisen rakennusinventoinnin raportista (Etelä-Pohjanmaan liitto 2017).**

### 2.7.10 Etelä-Pohjanmaan maakunnallisen rakennusinventoinnin täydennys 2019–2021

Etelä-Pohjanmaan maakunnallista rakennusinventointia on täydennetty uudemman rakennetun kulttuuriympäristön (rakennusvuodet 1930–1999) osalta vuosina 2019–2021. Inventoinnissa osayleiskaavan suunnittelualueelta on inventoitu Alajärven keskustasta Kauppakadun ja Makasiininkankaan sekä Citykorttelin ja Alvariinin alueet, joihin sisältyy 13 kohdetta. Inventoinnit on laatinut Saatsi Arkkitehdit vuonna 2021.

Lähde: Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön kohdeluettelo. Saatsi Arkkitehdit 5.3.2021.



**Kuva 25. Ote Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön kohdeluettelosta, Alajärven keskustan inventoidut alueet. Kauppakatu on merkitty numerolla 0101, Makasiininkangas 0102 sekä Citykortteli ja Alvariini 0103. (Saatsi Arkkitehdit 2021).**

### 2.7.11 Etelä-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö – Ehdotukset maakunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi 2021

Etelä-Pohjanmaan rakennetun kulttuuriympäristön maakunnallisesti inventoidut kohteet on arvotettu osana Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointia vuosina 2019–2020. Kohteet on arvotettu maisemallisten, rakennushistoriallisten ja historiallisten arvojen perusteella arvotusluokkiin A, B, ja C. Arvotusluokan A kohde on (maisemallisten, rakennushistoriallisten sekä historiallisten) arvojen kannalta merkittävä ja luokan B kohteella on arvoja. Alajärveltä on arvotettu kymmenen kohdetta tai aluetta, joista suunnittelualueelle sijoittuu viisi arvotusluokan B kohdetta.

Kohde tai alue	Arvotusluokka (A, B, C)
Alajärven keskusta	B
Paavolan koulu	B
Hirsikankaan hautausmaa	B
Kurejokilaakso	A
Pynttärinniemen kulttuuriympäristö	B

Maakuntakaavassa 2050 Pynttärinniemen kulttuuriympäristö on merkitty maakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä ja Kurejokilaakson kulttuurimaisema maakunnallisesti arvokkaana maisema-alueena. Maakuntakaavassa 2050 ei ole merkitty maakunnallisesti merkittävänä Alajärven keskustaa, Paavolan koulua eikä Hirsikankaan hautausmaata.

### 2.7.12 Alajärven keskustan rakennuskantainventointi 2012

Alajärven keskustasta on laadittu osayleiskaavoitusta varten rakennuskantainventointi vuonna 2012. Inventoinnissa keskustan alueelta on inventoitu Hirsikankaan, Hoiskontien eteläpäähän ja ympäristön, Hoiskontien ja ympäristön, Kauppakadun, Kinaporin, Sairaalan tien ja ympäristön sekä Tuluutin alueet, joihin sisältyy kaikkiaan 102 kohdetta. Inventoinnin on tehnyt Eija-Liisa Kangas vuonna 2012. Kohdetiedot on tallennettu KIOSKI-tietokantaan.

Lähde: KIOSKI-inventointisovellus. Alajärven keskustan osayleiskaava-alueen inventointi 2012.

Inventoiduista kohteista on laadittu tämän kaavatyön aikana kaavanlaatijan alustava arvoluokitus, jossa kohteet on arvotettu kolmeen luokkaan. Luokkaan 1 kuuluvat kohteet, jotka tulisi säilyttää ja luokkaan 2 kohteet, joiden kulttuurihistoriallinen merkitys ja suojelun tarve tulee selvittää tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Luokkaan 3 kuuluvat muut kohteet, joiden huomioimista kaavassa ei ole katsottu tarpeelliseksi. Samaan luokkaan sisältyy myös 1 palanut ja 2 purettua kohdetta. Alustavassa arvoluokituksessa inventoiduista kohteista 3 luokiteltiin luokkaan 1 ja 31 luokkaan 2. Kohteet on esitetty liitteen 8 luettelossa ja kartoilla.

#### **Liite 8. Alajärven keskustan rakennuskantainventointi 2012**

### 2.7.13 Alajärven keskustan ja lähiympäristön rakennuskantainventointi 2019 (asemakaavoitetun alueen ulkopuoliset alueet)

Osayleiskaavoituksen yhteydessä suunnittelualueelta laadittiin aikaisempia inventointeja täydentävä rakennuskantainventointi, joka käsitti kolme vaihetta.

**Inventointilanteen selvitys** -vaiheessa arvioitiin olemassa olevien inventointien ja selvitysten kattavuus ja täydennystarpeet. Aiemmat selvitykset sisälsivät suunnittelualueen asemakaavoitetun alueen ulkopuolelta yhteensä 18 kohdetta. Osa kohteista on sisällynyt vuonna 1999 laadittuun Alajärven kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakennelmat -inventointiin, vuonna 2007 laadittuun Länsi-Suomen ympäristökeskuksen inventointiprojektiin tai vuonna 2016 laadittuun Etelä-Pohjanmaan maakunnalliseen rakennusinventointiin 2016.

**Vanhan rakennuskannan kartoitus** -vaiheessa tehtiin maastokäynti maakuntamuseon edustaan kanssa. Maastossa tarkistettiin pihapiirit ja rakennusryhmät, jotka sisälsivät ennen vuotta 1967 valmistuneita rakennuksia. Kartoitettuja kohteita oli yhteensä 189. Kartoituksen yhteydessä kohteista otettiin yleiskuvia ja samalla pyrittiin myös tunnistamaan yhtenäisimpinä säilyneet rakennetun kulttuuriympäristön aluekokonaisuudet. Kartoituksen perusteella päätettiin yleiskaavoitusta varten tehtävän inventoinnin kohteista.



**Rakennuskantainventointi**

Yleiskaavaa varten tehdyssä rakennuskantainventoinnissa inventoitiin suunnittelualueelta yhteensä 31 kohdetta vuonna 2019. Kohteet olivat perinteisessä asussaan säilyneitä, 1950-luvulla tai aiemmin rakennettuja rakennuksia ja pihapiirejä. Osa kohteista oli inventoitu jo aikaisemmin. Niiden osalta aikaisempien inventointien tiedot tarkistettiin ja päivitettiin tarpeellisilta osin. Tiedot kohteista vietiin KIOSKI-tietokantaan, josta raportit on koottu selostuksen liitteeksi.

**Liite 9. Alajärven keskustan ja lähiympäristön rakennuskantainventointi 2019****Rakennusinventointikohteiden arvotus**

Rakennusinventointikohteet on arvotettu yleiskaavatyön yhteydessä järjestetyssä arvottamiskokouksessa 12.12.2019. Arvottamiskokoukseen osallistuivat maakuntamuseon edustaja, rakennusinventoinnin laatija sekä kaavan laatija.

Arvoluokitusneuvottelussa käytiin läpi inventoidut rakennuskulttuurikohteet ja aluekokonaisuudet inventoijan laatiman alustavan arvoluokitusluettelon, valokuvien, karttojen ja inventointitietojen avulla. Kohteet arvioitiin niiden maisemallisen, rakennushistoriallisen ja historiallisen merkityksen perusteella ja niille annettiin suositukset kohteiden huomioimiseksi kaavassa seuraavalla jaottelulla:

*sr-1-kohteet*

Valtakunnallisesti arvokkaat tai rakennushistoriallisesti erityisen arvokkaat rakennuskulttuurikohteet, jotka tulee ympäristöineen säilyttää. Kohteiden rakennushistoriallisesti arvokkaimmat rakennukset osoitetaan kaavassa suojelumääräyksellä suojeltaviksi ja muiden kohteisiin kuuluvien historiallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkaiden rakennusten purkaminen asetetaan yleiskaavamääräyksellä luvanvaraiseksi.

*sr-2-kohteet*

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet, jotka tulee ympäristöineen säilyttää. Kohteiden purkaminen asetetaan yleiskaavamääräyksellä luvanvaraiseksi.

*Aluekohteet*

Kohteet, joilla on merkitystä osana aluekokonaisuutta.

**Arvoluokituksen tulokset**

Osayleiskaavan suunnittelualueeseen kuuluvista inventoiduista kohteista sr-1 –kohteiksi luokiteltiin 11 kohdetta ja sr-2 –kohteiksi 6 kohde. Kohteet on esitetty alla olevassa luettelossa ja arvoluokitustaulukossa liitteessä 9. Kohdenumerointi viittaa liitteessä 8 esitettyyn rakennuskulttuurikohteiden luetteloon ja karttaan.

*Arvoluokka 1 (sr-1)*

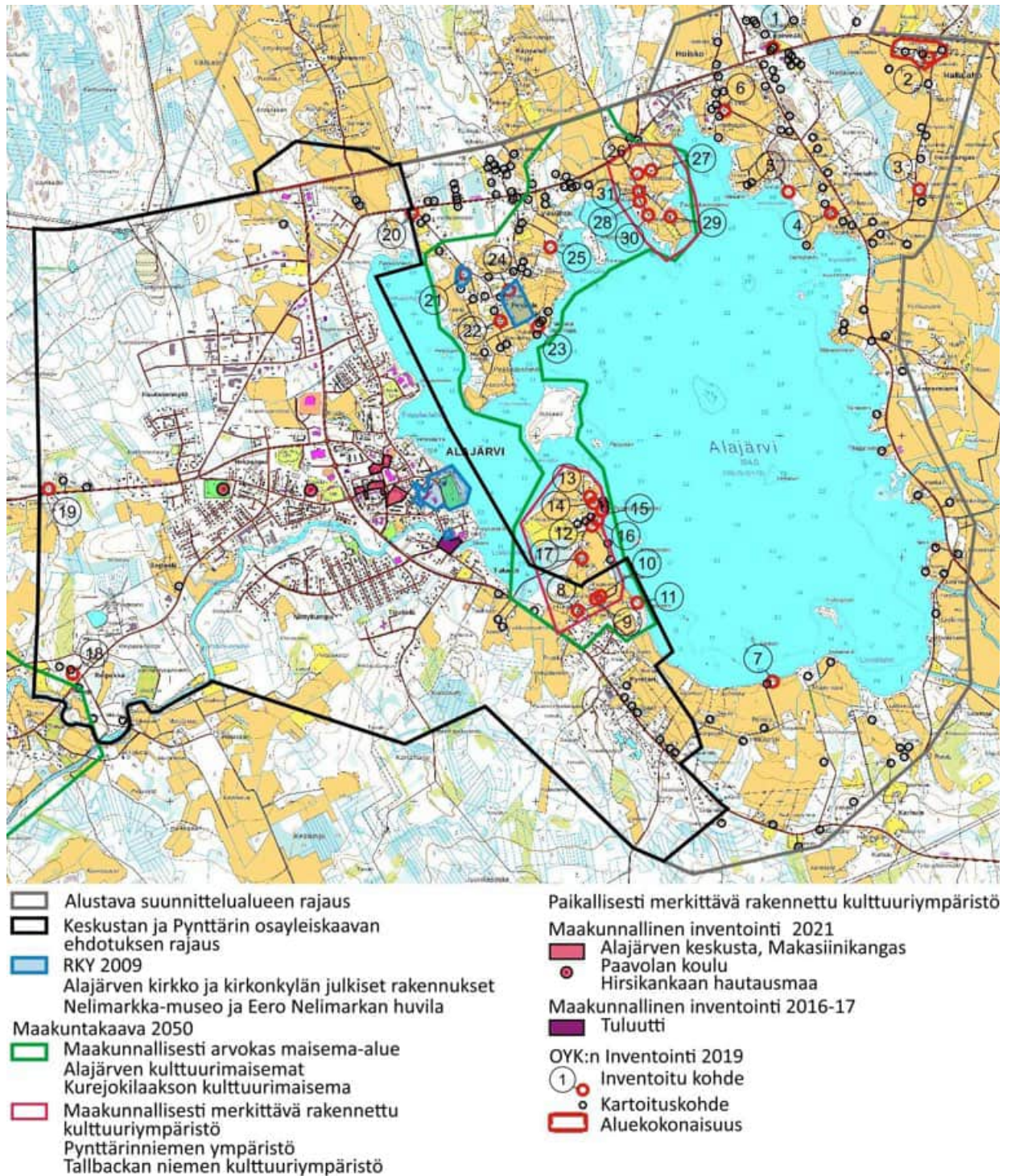
5	<i>Mansikkatorpantien asuinrakennus</i>	<i>1800–1900-luvun vaihteen asuinrakennus pihapiireineen</i>
6	<i>Isokangas</i>	<i>1800-luvun kievari pihapiireineen</i>
7	<i>Villa Flora</i>	<i>Lomarakennus vuodelta 1926.</i>
9	<i>Yli-Hauta-aho</i>	<i>2-fooninkinen pohjalaistalo pihapiireineen</i>
10	<i>Hauta-ahon lutti</i>	<i>Maaseuturakentamista edustava kohde, viirissä vuosiluku 1612</i>
13	<i>Niemi-Pynttäri</i>	<i>1940-luvun asuinrakennus pihapiireineen</i>
15	<i>Bergrothin huvila</i>	<i>Metsänhoitajan virkatalo 1910-luvulta</i>
21	<i>Villa Nelimarkka</i>	<i>1930-luvun huvilarakennus pihapiireineen</i>
23	<i>Pokela</i>	<i>1800–1900-luvun vaihteen asuinrakennus pihapiireineen</i>
24	<i>Nelimarkka museo/akatemia</i>	<i>1800-luvun asuinrakennus, nykyinen taiteen opetustila</i>

27	Tallbacka (Viitaniemi)	Maatilan pihapiiri 1800-luvulta, entinen kansakoulu ja tapahtumapaikka
----	------------------------	--

## Arvoluokka 2 (sr-2)

4	Ylinen	1800–1900-lukujen vaihteen asuinrakennus ja luonnonkivinavetta
14	Pynttäri	1½-kerroksinen pohjalaistalo pihapiireineen
18	Kotiranta	1940-luvun asuinrakennus
29	Vanha Tallbacka (Kantola)	1800–1900-luvun vaihteen asuinrakennus pihapiireineen
30	Alatuvan aitta ja kivi-navetta	1800–1900-luvun vaihteen maatalousrakennukset
31	Ylitalon lutti-tallirakennus	1800–1900-luvun vaihteen maatalousrakennukset

**Liite 10. Rakennuskulttuurikohteiden arvoluokitustaulukko 2019**



Kuva 26. Kulttuuriympäristö (peruskartan lähde: MML).

## 2.8 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijät on esitetty kuvassa 28 *Rakentamista rajoittavat tekijät*.

### 2.8.1 Maatilojen talouskeskukset

Osayleiskaava-alueella ja sen läheisyydessä sijaitsee 11 eläintilaa.

### 2.8.2 Tulvat

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on lausunnossaan 17.8.2018 arvioinut Alajärven, Kurejoen ja Kuninkaanjoen alimpia suositeltavia rakentamiskorkeuksia kerran 100 vuodessa esiintyvien tulvavedenkorkeuksiin perustuen. Lausunnon mukaan Alajärveä säännöstellään Länsi-Suomen vesioikeuden 14.6.1979 antaman päätöksen mukaisesti. Etelä-

Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus valvoo ja ohjaa säännöstelyn toteuttamista. Alajärven keskimääräinen vedenkorkeus on N2000 + 104,37 m, säännöstelyn yläraja on N2000 +104,51 m ja patoturvallisuuden hätäylivedenkorkeus N2000 + 105,51 m. Kuninkaanjoki on pengerrytetty ja sen vesipinta noudattelee Alajärven vedenpinnan korkeuksia. Alajärven rannoilla sijaitsevat tulvasuojelurakenteet on huomioitava kaavoituksessa ja turvallisen rakentamiskorkeuden selvittämiseksi kannattaa huomioida pitkään jokivarrella asuneiden tieto tulvista.

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.

Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet N2000-tasossa ovat:

	<u>Alin rakentamiskorkeus</u>
Alajärvi	+105,53 m
Kuninkaanjoki	+105,53 m
Kurejoki	+92,50...105,53 m

### ***Liite 11. Lausunto tulvakorkeuksista 17.8.2018***

Ks. myös selostuksen kohta 2.4.3 Vesiolosuhteet.

#### **2.8.3 Maa-ainesten otto**

Tupasaaren ja Lapuantien (vt 16) välisellä alueella suunnittelualueen luoteisosassa on maa-ainesten ottoalue kiviaineksen ottoon ja murskaamiseen. Lupa on voimassa 22.11.2025 saakka.

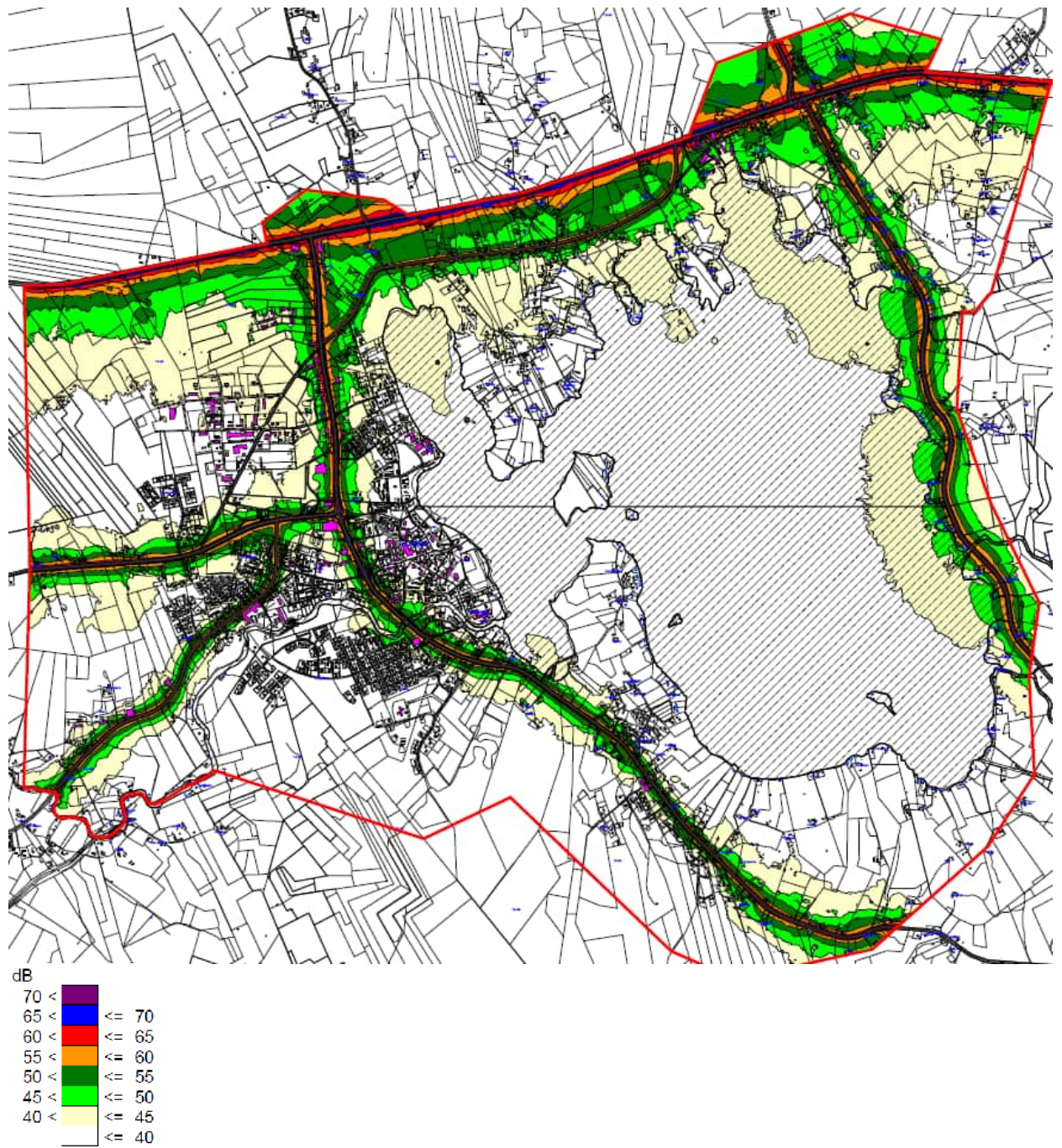
#### **2.8.4 Melua aiheuttavat kohteet**

Teollisuuteen sekä maa- ja metsätaloustoimintaan liittyviä meluvaikutuksia esiintyy ajoittain. Valtatien 16 ja kantatien 68 liikenne aiheuttaa melunsuojatarvetta. Ks. kuva 27.

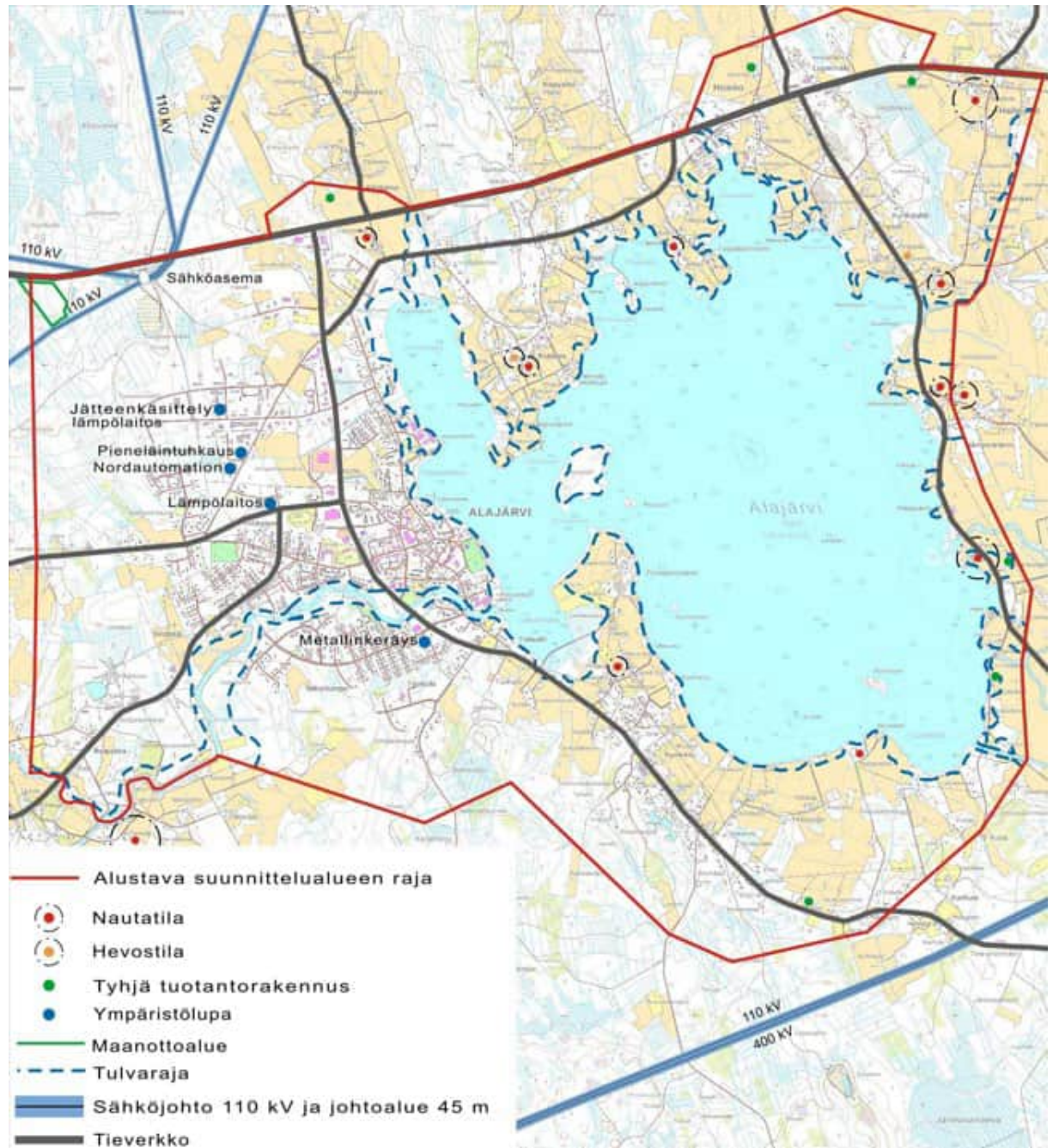
Maanteiden varsille on laskettu asutukselle sallitun keskimääräisen 55 dBA:n (valtioneuvoston päätös 993/1992) ulkomelun alueen leveys vuodelle 2040 ennustetuilla liikennemäärillä. Loma-asumiseen käytettävillä alueilla, leirintäalueilla, virkistysalueilla taajamien ulkopuolella ja luonnonsojelualueilla on päiväajan ulkomelun ohjearvo 45 dB(A) ja yöohjearvo 40 dB(A).

Rakennuspaikat tulee pyrkiä sijoittamaan liikennemelun ulkopuolelle tai suojata niiden ulkomelun alueet melulta rakennusten sijoittelulla.

Ks. liite 6 Liikenne- ja meluselvitys.



**Kuva 27. Tie- ja katuliikenteen päiväajan klo 7–22 keskiäänitaso (LAeq) ennustetilanteessa (2040).  
Lähde: Meluselvitys 2021.**



Kuva 28. Rakentamista rajoittavat tekijät ja suunnittelualan alustava rajaus (peruskartan lähde: MML).

## 3. TAVOITTEET

### 3.1 Tavoitteiden muodostuminen

Osayleiskaavan tavoitteet ovat muodostuneet kaupungin asettamien tavoitteiden ja viranomaisten kommenttien pohjalta. Tavoiteasettelussa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötaavoitteet suunnittelualuetta koskevilta osin, ks. *vaikutusten arviointi kohta 6.1.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomiointi*.

#### 3.1.1 Maakuntakaavan tavoitteet

Alajärven osayleiskaavatyössä huomioidaan maakuntakaavassa asetetut tavoitteet, jotka on esitetty selostuksen kohdassa 2.3.2.

#### 3.1.2 Kaupungin alustavat tavoitteet

Tavoitteena on laatia Alajärven keskustaan ja lähiympäristöön MRL 42 §:n mukainen oikeusvai-kutteinen osayleiskaava alueen maankäyttötarpeiden selkeyttämiseksi ja rantarakentamisen oh-jaamiseksi. Ranta-alueilla osayleiskaava laaditaan MRL 72 §:n mukaisesti rakennuslupien myön-tämisen perusteeksi. Osayleiskaava laaditaan ohjaamaan asemakaavoitusta. Tavoitteena on myös aktiivinen vuorovaikutus sidosryhmien ja kaupungin kanssa.

Osayleiskaavan laatimista varten kaupunki on asettanut ohjausryhmän, jonka kokoonpanoon kuuluvat kaupunginjohtaja, tekninen johtaja, kaavoituspäällikkö, maanmittausteknikko, kaavoi-tussihteri, teknisen lautakunnan edustaja, kaupunginhallituksen edustaja sekä Järvi-Pohjan-maan Yrityspalvelu Oy:n edustaja.

#### 3.1.3 Viranomaisten työneuvottelu, ELY-keskus 5.2.2019

ELY-keskuksen liikenne -vastuualueen kanssa järjestettiin työneuvottelu 5.2.2019, jossa kes-kusteltiin liikenteellisistä lähtökohdista sekä kaavan tavoitteista. Neuvotteluun osallistuivat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Alajärven kaupungin ja kaavan laatija Ramboll Finland Oy:n edus-tajat

##### ***Liite 12. Muistio työneuvottelusta 5.2.2019***

#### 3.1.4 Viranomaisneuvottelu 14.2.2019

Kaavoituksen aloitusvaiheessa pidettiin viranomaisneuvottelu 14.2.2019, jossa käytiin läpi alus-tavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä keskusteltiin kaavan tavoitteista ja laadituista sekä laadittavista selvityksistä. Neuvotteluun osallistuivat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Etelä-Pohjanmaan liiton, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseon, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitok-sen, Museoviraston, Alajärven kaupungin ja kaavan laatija Ramboll Finland Oy:n edustajat.

##### ***Liite 13. Muistio viranomaisneuvottelusta 14.2.2019***

#### 3.1.5 Viranomaisten työneuvottelu 9.10.2020

Ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista järjestettiin viranomaisten työneuvottelu 9.10.2020, jossa käytiin läpi alustavaa kaavaluonnosta ja sen tavoitteita sekä laadittuja ja laa-dittavia selvityksiä. Neuvotteluun osallistuivat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Etelä-Pohjan-maan liiton, Seinäjoen Museoiden, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitoksen, Museoviraston, Alajär-ven kaupungin ja kaavan laatija Ramboll Finland Oy:n edustajat. Neuvottelussa keskusteltiin mm. liikenneverkon kehittämisestä ja liikenneturvallisista ratkaisuista, käynnissä olevasta maa-kunnallista kulttuuriympäristöä koskevasta inventoinnista, kaupan laadun huomioimisesta ja si-joittumisesta, virkistysalueiden ja reitistöjen kehittämisestä, maisema-alueista, erityyppisistä asuinalueista, hulevesien huomioimisesta sekä keskusta-alueen kehittämisestä.

Neuvottelussa viranomaiset toivat esiin seuraavia tavoitteita ja näkemyksiä.

##### *ELY-keskus:*

- valtatie pohjoispuolelle ei tule osoittaa merkittävää maankäyttöä
- ELY-keskuksen näkemyksen mukaan uusi valtatieliittymä teollisuusalueelle on mahdolli-nen, mutta tavoitteena tulee olla, että uusi liittymä ja kokoojatie teollisuusalueen läpi ei muodosta kilpailevaa tieyhteyttä sisääntulotien kanssa

- uuden liittymän yhteydessä tulee samalla tutkia muiden liittymien mm. sähköaseman liittymän poistaminen
- kantatielle 68 on yleiskaavassa hyvä osoittaa kevyen liikenteen yhteys
- kaupan laatua on hyvä ohjata yleiskaavalla, tilaa vievän kaupan osoittaminen sisääntulotien pohjoisosaan valtatie läheisyyteen on perusteltua, mutta huomioitava, ettei laajene tulevaisuudessa uuden liittymän ympäristöön
- kaupan palveluiden lisäksi myös julkisten palveluiden alueiden mitoittamiseen ja saavutettavuuteen kiinnitettävä huomiota
- ilmasto- ja energiatavoitteet tulee sovittaa olosuhteisiin
- virkistys ja reitistöt ovat tärkeitä suunnitteluteemoja keskusta-alueella
- rantojen käytössä kannattaa huomioida asumisen ja loma-asumisen rinnalla myös mahdollisuus hyödyntää rantoja myös elinkeinollisesti, kuten matkailupalveluiden alueina
- mahdollisuudet muuttaa loma-asumisen alueita vakituiseen asumiseen kannattaa tutkia koko järven ympärillä
- hulevesien pääpurkureitistö tulee huomioida yleiskaavassa, hulevesiä ei voi johtaa maanteiden sivuojiin

#### *Etelä-Pohjanmaan liitto*

- Yhdyskuntarakenteen täydentämisen ja tiivistämisen tavoitteet ovat hyviä, laadukasta rivi- ja kerrostalotuotantoa tarvitaan jatkossa
- Palvelut ovat hyvin saatavilla, päivittäistavarakaupat ja niiden ohjaaminen asumisen lähelle on merkittävä asia
- Maakuntakaavassa tavoitteena keskustalle tiivistämisen ja täydentämisen ohella kestävät kulkumuodot, viihtyisyys ja liikenneturvallisuus kevyen liikenteen osalta ja kevyen liikenteen lisääminen tärkeää. Raskaan liikenteen erottaminen uudelle väylälle tukee ajatusta.
- Uudemman rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä on esitetty kohteita Alajärven keskustaan, mutta tarkastelua ollaan arvioimassa uudelleen saatujen lausuntojen pohjalta. Alueilla ei ole vielä virallista statusta maakunnallisesti arvokkaina kohteina.
- Liikenteen kannalta on hyvä, ettei maankäyttöä olla esittämässä valtatie pohjoispuolelle.
- Maakuntaliiton liikennejärjestelmäsuunnitelma on syytä mainita selvityksissä.
- uuden valtatieliittymän vaihtoehtona on hyvä selvittää teollisuusalueen liittämistä nykyiseen sisääntulotiehen heti Agrimarketin eteläpuolella, jolloin voitaisiin käyttää nykyistä valtatieliittymää
- Maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvoja ei saa vaarantaa liialla rakentamisella

#### *Seinäjoen museot (alueellinen vastuumuseo)*

- Kaupungin identiteetin ja keskustan luonteen kannalta yleiskaavassa kannattaa huomioida myös asemakaava-alueiden kulttuuriympäristökohteet. Keskustan alueelta on tehty hyvä inventointikokonaisuus vuonna 2012.

### **3.1.6 Tavoitteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa**

Kaupungin alustavien tavoitteiden ja viranomaisten kanssa käytyjen neuvotteluiden pohjalta muodostetut kaavan tavoitteet on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa seuraavasti:

*Tavoitteena on laatia Alajärven keskustaan ja lähiympäristöön MRL 42 §:n mukainen oikeusvaihtoehtoinen osayleiskaava. Osayleiskaava laaditaan ohjaamaan asemakaavoitusta ja maankäytön ja liikenneverkon päälinjojen kehittämistä. Asemakaava-alueen ulkopuolisilla järven ranta-alueilla osayleiskaava laaditaan tarkempana siten, että osayleiskaavaa voidaan käyttää MRL 72 §:n mukaisesti rantavyöhykkeen rakennuslupien myöntämisen perusteena.*

*Tarkoituksena on laajentaa yleiskaava-aluetta sekä muuttaa yleiskaavaa muuttuneiden maankäytön tarpeiden mukaisiksi. Yleiskaava laaditaan pitkän ajan tähtäimellä siten, että laadittava yleiskaava ohjaisi maankäyttöä vuoteen 2035 saakka. Yleiskaavan tärkeimpinä tavoitteina on muun muassa osoittaa uudet asuinrakentamiseen soveltuvat alueet, kaupallisten toimintojen alueet, teollisuus- ja palvelualueet sekä palvelujen alueet. Lisäksi tutkitaan liikenneverkon ja virkistysalueverkoston kehittämistarpeet. Ranta-alueilla on tavoitteena tutkia eri osa-alueille soveltuvat rakennuspaikkatiheydet ja osoittaa emätilatarkasteluun perustuvat tilojen jäljellä olevat rakentamisoikeudet.*



*Suunnittelualue käsittää vuonna 1984 hyväksytyjen Kirkonseudun ja Pynttärin osayleiskaavojen sekä vuonna 1994 hyväksytyyn Alajärven ydinkeskustan yleiskaavan alueet. Rantarakentamisen mitoitustarkastelussa emätilat (kantatila) on selvitetty vuoden 1969 kiinteistöjaon mukaan, jolloin rakennuslakiin lisättiin rantakaavasäännöstö.*

### 3.1.7 Hallintokuntakysely

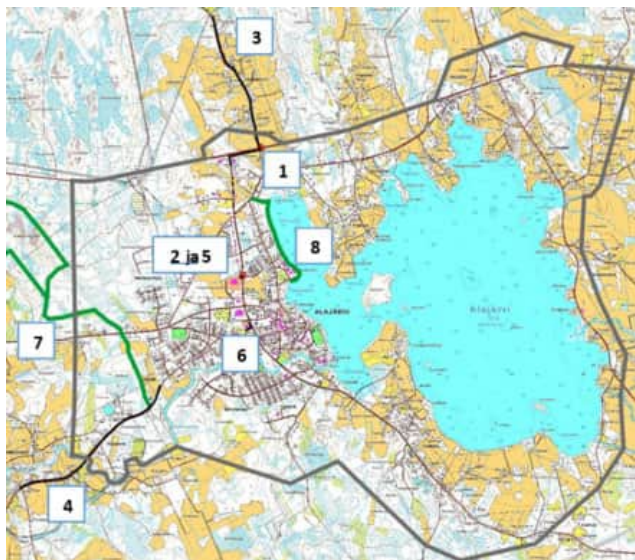
Tavoitteiden määrittelyä varten järjestettiin hallintokuntakysely, jolla haluttiin kartoittaa hallintokuntien näkemykset tulevaisuuden tila- ja tonttitarpeista ja vaihtoehtoisista sijoituspaikoista vähintään 10–15 vuoden ajalle. Samalla kirjattiin tietoja nykyisistä kiinteistöistä ja kehittämistarpeista. Kysely toteutettiin syys-joulukuussa 2019. Nykyisten toimipaikkojen sijaintiin liittyvään kysymykseen saatiin elinkeino- ja maaseututoimen, sivistystoimen, talouden- ja hallinnon sekä teknisen toimen vastaukset.

Rakennusten arvioitiin olevan kunnossa tai vähintään kohtuullisessa kunnossa. Paavolan koulun kerrottiin olevan ahdas ja myös tontin vastattiin olevan laajentamiseen ahdas. Villa Nelimarkan ja Villa Väinölän piha-alueiden ja pysäköintialueiden kohdalla toivottiin kunnostusta. Yläkoulun, lukion ja musiikkiopiston yhteyteen on vapautunut tilaa purettujen rivitalojen kohtaan.

Hallintokunnan tilantarpeen muutoksen kysymykseen vastattiin, että tilatarve on vähenemässä sivistys- ja teknisellä toimialalla. Tilan tarve pysyy samana elinkeino- ja maaseututoimen sekä talouden- ja hallinnon toimialoilla. Uuden tilan sijaintia koskeissa vastauksissa uuden toimipaikan toivottiin sijaitsevan keskusta-alueella ”samassa rakennuksessa” tai ”hyvin lähellä” toisiaan.

Hallintokunnan vastaukset uusien yhteyksien ja reittien tarpeesta:

1. Alikulku VT 16 –Kaartusentien risteykseen
2. Suojatie Alajärventien – Takalantien risteykseen
3. Kevyen liikenteen väylä Kaartusentielle.
4. Kevyenliikenteen väylä Koskenvarrentielle.
5. Kevyen liikenteen väylä Takalantien yhteyteen (ABC:n risteys) ja Suojatie
6. Kevyen liikenteen väylä Paavolan koululle
7. Virkistysreitit Koskenvarrentieltä Kurejoentielle ja Kurejoentieltä Sikkilänkallioille.
8. Virkistysreitti Kullanmutkasta keskustaan.



**Kuva 29. Hallintokuntien toiveet uusille yhteyksille.**

### 3.1.8 Asukaskysely 2019

Osayleiskaavan tavoitteiden muodostamista varten järjestettiin asukaskysely 13.11.–20.12.2019, johon saatiin 341 vastausta. Kysymykset koskivat asumista ja viihtyisyyttä, ajoneuvoliikennettä, kävely- ja pyöräilyliikennettä, virkistystä ja vapaa-aikaa, luonto- ja kulttuurikohteita sekä palveluita. Kysymyksissä oli sekä kartta-, monivalinta- että avoimia kysymyksiä.

#### Uudet asuinalueet

Asuinpaikkaa kysyttäessä suurin osa mieluisimmista uusista rakennuspaikoista sijoittui olemassa olevan asutusrakenteen lomaan. Asutuksen laajenemistoiveita oli ranta-alueilla lähinnä Pekkolan–Talpakanien, Pynttärin–Kullanmutkan sekä Hännisenlahden–Kyrönlahden alueille sekä suunnittelualueen länsiosissa Hautasenkynön–Seppälän länsipuolen alueille. Mieluisin asumismuoto oli omakotitalo (77 %), rivitalo (9 %) ja kerrostalo (8 %). Paritalo, palvelutalo, luhtitalo tai maalaistalo oli mieluisin asumismuoto yhteensä 6 %:lle vastaajista.

## Viihtyisyyden parantaminen

Viihtyisyyden parantamistoiveita oli ydinkeskustassa, koulukeskuksen lähiympäristössä sekä Kurejokivarren ja Alajärven ranta-alueilla. Muita vastausten keskittymäalueita oli Pekkolassa, Talpakanniemellä ja Pynttärissä. Vastauksista oli löydettävissä yhteneväisyyksiä tiestöön ja järveen liittyen. Kaikista viihtyisyyden parantamiseen vaikuttavista avoimista vastauksista yli 30 vastausta koski risukoiden raivausta. Alle 18-vuotiaiden vastaukset sijoituivat suurimmaksi osaksi keskustan alueelle. Yli 63-vuotiaiden vastauksista noin puolet liittyi tiestön, liikenneväylien, siltojen ja pysäköinnin siisteyteen, kuntoon, turvallisuuteen ja toimivuuteen.

**Keskustan** alueelle toivottiin viherrakentamista niin puistoihin kuin teiden yhteyteen. Rakennuksiin toivottiin sekä siistimpää ulkonäköä ja rakennuksille käyttöä.

**Koulukeskuksen** läheiselle ranta-alueelle ideoitiin muun muassa koulun yhteyteen sopivaa virkistysaluetta, kesäteatteria, puulajipuistoa, uutta rakentamista ja ulkoilureittiä. Muun koulualueen vastauksissa nousivat esille alueen sisäisen liikenteen ongelmat, pysäköinti, viihtyisyys sekä teiden ja alueiden huono kunto. Alueelle toivottiin viherrakentamista, liikenneturvallisuutta, valaistusta, alueen suunnittelua, toiminnallisuuden parantamista ja kunnostamista. Alle 18-vuotiaiden vastauksissa nousi esille möykkyinen ankean näköinen piha, tien huono kunto, viihtyisyyden lisääminen ja liikuntaa tukevat mahdollisuudet sekä rantaan kävelytien ja kesäteatterin ideointi.

**Kullanmutkaan–Pekkolanrantaan** toivottiin ulkoilureittiä, siistimistä kentillä ja teiden vierillä.

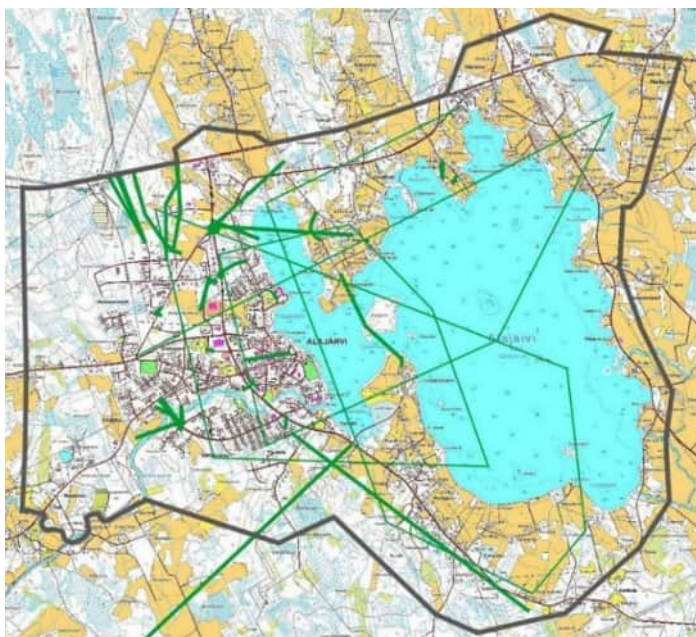
**Hoiskon** alueelle toivottiin rakentamista.

**Ranta-alueiden** vastauksissa otettiin kantaa keskustan ja Kurejoen ranta-alueisiin. Avoimissa vastauksissa risukoiden raivaaminen oli mainittu 17 kertaa. Kirkkorannan, keskustan uimarannan ja venesataman alueelle toivottiin parannuksia. Rantaan toivottiin virkistysreittiä ja Kurejoen ylittävää siltaa.

**Teiden varret ja risteysalueet** olivat vastauksissa iso yhtenäinen vastausryhmä. Vastaukset sijoituivat eri puolille suunnittelualueutta. Risukoiden poistaminen ja siistiminen oli useimmissa vastauksissa. Lisäksi vastauksissa mainittiin puutteellinen valaistus, kiertoliittymien ja suojateiden tarve sekä huonokuntoiset tieosuudet.

## Ajoneuvoliikenne

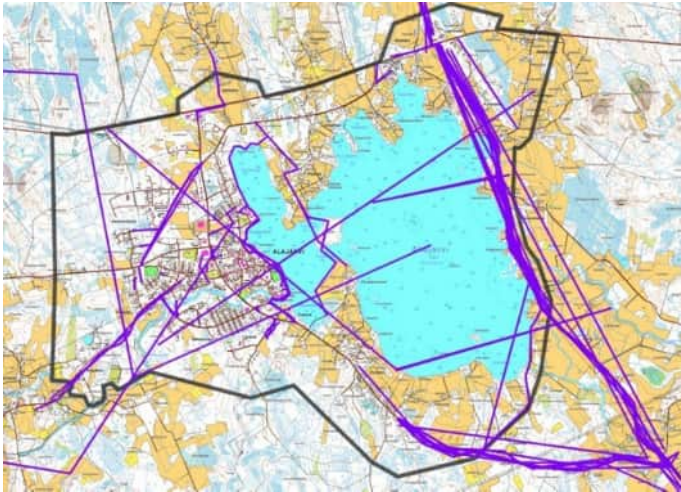
Hankalasti autolla saavutettavissa olevia paikkoja kysyttäessä toivottiin Alajärven-Soinintien risteyskohtiin kiertoliittymiä. Uusia tieyhteyksiä toivottiin erityisesti raskaalle liikenteelle teollisuusalueelta valtatielle ja Kurejoen ylittävää yhteyttä. Avoimissa vastauksissa toivottiin myös tien kunnon parantamista, tien päällystämistä, julkisen liikenteen pysäkkejä sekä parannusta koulujen ja urheilupaikkojen liikenneolosuhteisiin.



Kuva 30. Toiveet (vihreällä) paremmista ajoneuvoliikenteen yhteyksistä (n=67).

### Kevyt liikenne

Karttavastauksissa on nähtävissä kevyenliikenteen reittitoiveita isompien teiden yhteyteen sekä järven rantaan. Iso osa vastauksista koski lyhyempiä yhteystarpeita nykyisten reitistöjen jatkoksi.



Kuva 31. Uusia kevyenliikenteenväyliä (n=107).

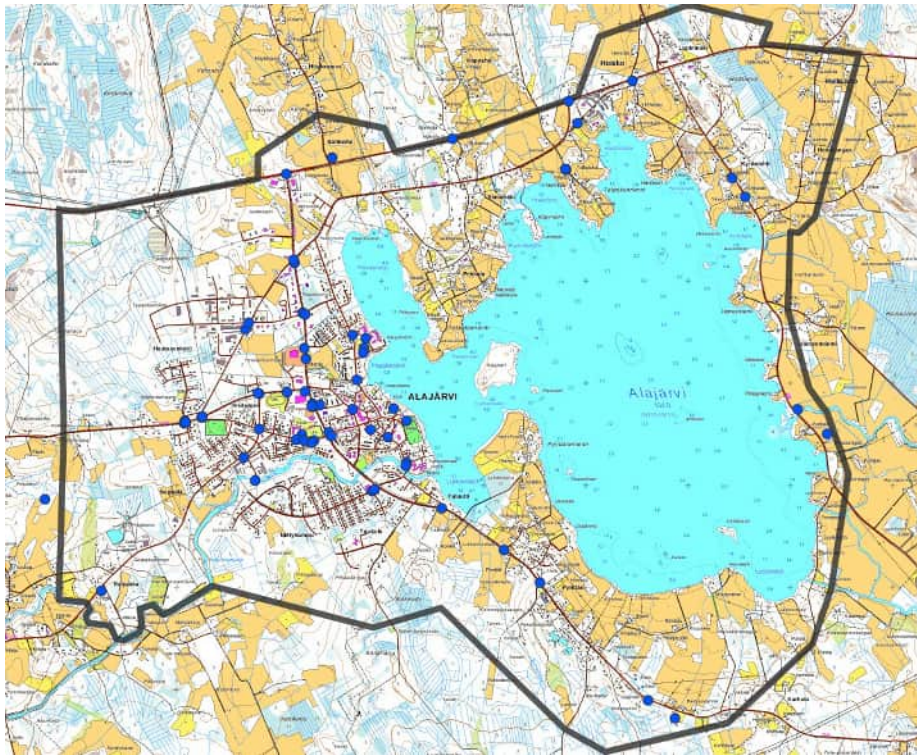
### Uusia kevyen liikenteen alikulkuyhteyksiä

Kevyen liikenteen alikulkuyhteyksiä toivottiin lähinnä vilkasliikenteisiin kohtiin pääväylillä.



Kuva 32. Toiveet uusista kevyen liikenteen alikulkuyhteyksistä (n=27).

Kevyen liikenteen turvallisuuden parantamisen vastauksissa oli mainittu turvallisuutta heikentävinä asioina vaarallinen tien ylitys, suojatien tai keskisaarekkeen puuttumien, huono näkyvyys, huono valaistus, aitaamaton leikkipuisto, suuri liikennemäärä, ylinopeus, koulu- tai urheilualan sisäinen liikenne ja väylän huono kunto.



**Kuva 33. Vastaukset ”toimenpiteitä kevyen liikenteen turvallisuuden parantamiseen”.**

### **Virkistys ja vapaa-aika**

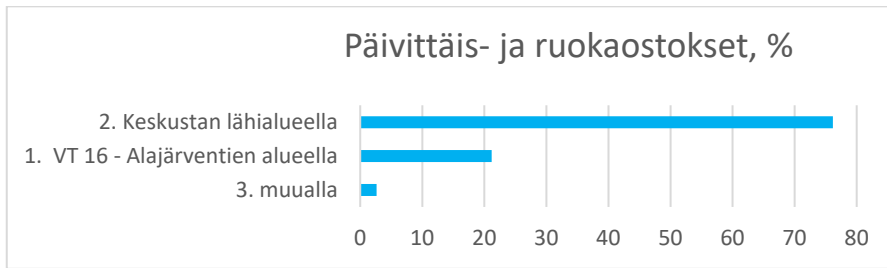
Tärkeitä virkistyskohteita oli merkitty keskustaan eli urheilualueelle, puistoihin, leikkipuistoihin, koulukeskuksen alueelle, Aaltokeskuksen ympäristöön, kuntoradalle sekä uimarannoille. Alle 18-vuotiaiden vastaukset keskittyivät keskusta-alueelle, urheilukentän ja uimahallin alueelle. Heidän vastauksistaan 85 % oli osoitettu jollekin urheilupaikalle. Yli 63-vuotiaiden vastauksia oli merkitty suunnittelualueen länsiosiin ja vastauksissa nousivat esille metsäpolut sekä puistoalueet. Uusia virkistyskohteita kysyttäessä asukkaat toivoivat paljolti samoja paikkoja kuin missä ovat nykyiset toiminnot. Monet vastaukset sisälsivät toiveita nykyisten toimintojen kehittämisestä tai laajentamisesta. Vastaukset olivat monipuolisia ja erilaisia virkistysvaihtoehtoja oli lukuisia. Virkistysreitistöjä (kävely- ja ulkoilureittejä, kevyen liikenteen reittejä, hiihto- ja murtomaalatuja, polkujuoksureittejä) toivottiin eri puolille suunnittelualueutta ja sen lähialueille. Eläinharrastuksiin liittyvinä toiveina oli koirapuisto, eläinten uittopaikka sekä maneesi. Kuntoiluun toivottiin liikunta- ja kuntoilulaitteita sekä kenttien kunnostamista. Esillä oli myös esim. tekojää ja luistinradat ja muista harrastuspaikoista esim. minigolf ja frisbee sekä kesäteatteri. Kentät, alueet ja puistot olivat esillä monissa vastauksissa sekä uusien perustamisen että vanhojen kehittämisen kautta, esim. leikkipuisto, liikennepuisto, puulajipuisto, teemapuisto, koulupuisto ja urheilupuisto.

### **Luonnonympäristö ja kulttuuri**

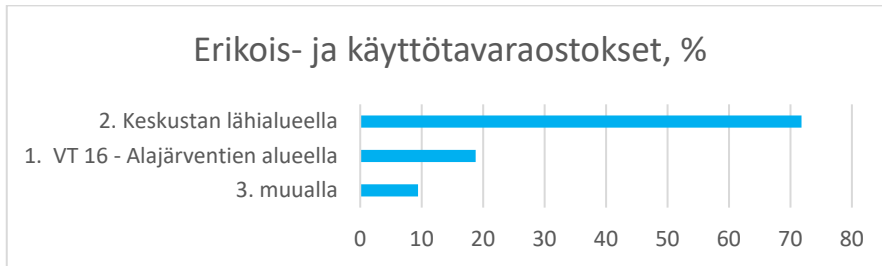
Asukkaiden tärkeitä luonto- tai kulttuurikohteita kysyttiin karttakysymyksellä. Luontokohteina merkittiin metsäalueita suunnittelualueen länsiosiin, keskustaan sekä Pekkolan niemelle. Joki, järvi ja järvenrantamaisemat merkittiin tärkeiksi luontokohteiksi. Lintujen ja liito-oravan kannalta tärkeitä luontokohteita merkittiin järven eri osiin. Kulttuuriympäristön kohteista tärkeiksi koettiin Aaltokeskus ja kirkon alue, hautausmaat, Nelimarkkamuseo, Kurejoen sillat sekä historialliset rakenteet kuten kiviaidat.

### **Palvelualueet**

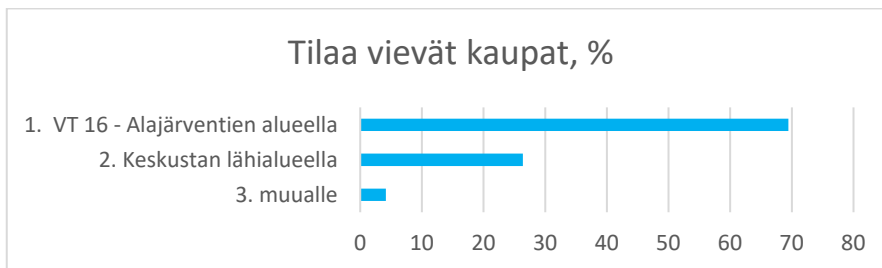
Palvelualueiden osalta suurin osa vastaajista halusi tehdä keskustan lähialueella sekä päivittäis- ja ruokaostoksensa että erikois- ja käyttötavaraostoksensa. Tilaa vievän kaupan alueena suosituin oli VT 16 – Alajärventien alue.



Kuva 34. Vastaukset päivittäistavara- ja ruokaostosten alueesta (n=151).



Kuva 35. Vastaukset erikois- ja käyttötavaraostosten alueesta (n=149).



Kuva 36. Vastaukset tilaa vievien kauppojen sijainnista (n=144).

Asukaskyselyn vastauksista laadittu yhteenveto on esitetty **liitteessä 14**.

#### **Liite 14. Yhteenveto asukaskyselystä**

### 3.2 Tavoitteet osayleiskaavan valmisteluvaiheessa

#### 3.2.1 Järvi-Pohjanmaan alueidenkäytön suunnitelma 2012

Alajärven kaupunki yhdessä muiden Järvi-Pohjanmaan kuntien, Soinin sekä Vimpelin kanssa on laatinut alueen yhdyskuntarakenteen ja toimintojen kehityksen ohjaamiseksi strategisen alueidenkäytön suunnitelman vuoteen 2030 (*Järvi-Pohjanmaa, Airix Ympäristö Oy 2012*). Suunnitelman mukaan Järvi-Pohjanmaan tuleva aluerakenne on nykyistä aluerakennetta selvästi tiiviimpi, toimivampi, kilpailukykyisempi, taloudellisempi ja ekologisesti kestävämpi. Alajärven keskustan erityisrooli on toimia verkon veturina ja kasvun käynnistäjänä.

Alueidenkäytön suunnitelman tavoitteena on maankäytön keinoin lisätä alueen vetovoimaisuutta, parantaa elinkeinoelämän edellytyksiä, tarjota asumisen eri muotojen kehittäminen, kehittää taajamia ja kyläalueita sekä vastata ilmastonmuutoksen haasteisiin. Keskeinen tavoite on saada käännettyä taantuva väestö- ja työpaikkakehitys kasvuun ja muuttoliike positiiviseksi. Lisäksi tarkoituksena on määritellä kehittämistoimenpiteet sekä kaavoituksen tarpeellisuus eri osa-alueille.

Alla on esitetty alueidenkäyttösuunnitelman mukaisia kehittämisperiaatteita Alajärven taajamaan:

#### **Asuminen**

Korkeatasoisten omistus- ja vuokrakerrostalojen rakentaminen keskustaan ja uutta omakotiasumista keskustan liepeille. Keskustan tiivistäminen ja asuinalueiden uudistaminen. Korkeatasoista asumista ja uusia asuinalueita kaavoitettaessa hyödynnetään vesistöjä ja rantanäkymiä. Tiiviin ja kaupunkimaisen keskustan vastapainoksi on esitetty uutta omakotiasumista kävelymatkan päähän keskustasta. Lähellä keskustaa maaseutumaisia asuin ympäristöjä ja kyläasumista

kehitetään luontaisen kasvupohjan alueille, mm. Hoiskoon. Kullanmutkan puutalorakentamisen kaltaisia asumisen pilottihankkeita pyritään kehittämään jatkossakin.

### **Liikenne**

Päätieverkkoa (vt 16 ja kt 68) kehitetään ja joukkoliikenne-edellytyksiä pyritään kehittämään ohjaamalla uutta maankäyttöä keskuksiin ja joukkoliikennekäytävien varteen. Keskeisimpiä liittymäalueita kehitetään mm. tilaa vievän erikoiskaupan sijoittumisalueina. Valtatieltä 16 on tarpeen rakentaa kokonaan uusi tieyhteys Alajärventielle. Kevyen liikenteen yhteyksiä kehitetään taajaman läheisyydessä (mm. Koskenvarsi – Alajärven keskusta).

### **Palvelut ja elinkeinot**

Alajärven keskustan kehittäminen maankäytön keinoin maakunnallisesti merkittävänä palvelujen ja kaupan keskittymänä. Kehittämisen kohteet suunnittelualueella ovat nykyisten yritysalueiden kehittäminen ja laajentaminen sekä uusien yritystoiminnan alueiden etsiminen. Keskeisin kohde on Alajärventien teollisuusalue. Uusia työpaikka-alueita kaavoitetaan valtatie 16 liittymäalueille. Muita kehittyviä työpaikka-alueita ovat erityisesti Alajärven palvelukeskusta ja Hoiskon teollisuus- ja yritysalue.

### **Virkistys ja matkailu**

Keskustan liikuntapuistoa laajennetaan ja kehitetään vaiheittain. Asumisen ja muun uuden maankäytön myötä luodaan Alajärven ympäri kiertävä rantareitti: Keskusta–Kullanmutka–Pekkolanniemi–Isosaari–Pynttärinniemi.

Lähde: <https://alajarvi.fi/sites/default/files/2017-10/J%C3%A4rvi-Pohjanmaan%20aluedenk%C3%A4yt%C3%B6n%20suunnitelma%20loppuraportti%2027.1.2012.pdf>

## **3.2.2 Alajärven keskustan rakennemalli 2012**

Vuonna 2012 laaditun Alajärven keskustan rakennemallityön tavoitteena oli luoda toiminnallinen sisältö yleiskaavatyölle ja konkretisoida Järvi-Pohjanmaan aluerakennesuunnitelman tavoitteita ja sisältöjä Alajärven keskustan kehittämiseen. Rakennemallin mukaan keskustasta on tavoitteena kehittää nykyistä kaupunkimaisempi, vetovoimaisempi ja tiiviimpi kokonaisuus, joka sisältää monipuolisesti palveluja, asumista, työpaikkoja ja virkistäytymismahdollisuuksia. Rakennemallin tavoitevuosi ulottuu pääosin vuoteen 2030 saakka ja se sisältää useita teemallisia ja yhdyskuntarakennetta täydentäviä vaiheita. Rakennemalliehdotusta esiteltiin maaliskuussa 2012 valtuustoseminaarissa, josta saadun palautteen sekä työryhmän kommenttien pohjalta rakennemallia tarkennettiin. Rakennemallissa on kuvattu keskustan rakennetta, yhdyskuntarakenteen mitoitusta ja eri toimintojen yleispiirteistä sijoittumista, joista alla on esitetty keskeisiä toimenpiteitä.

### ***Keskustan tiivistäminen***

Keskustan tiivistämisellä ja eheyttämällä, yhteyksien kehittämisellä rantaan, virkistysyhteyksien ja kaupunkikuvan kehittämisellä sekä Pikkujärven kunnostamisella vaiheittain halutaan parantaa virkistysyhteyksiä rantaan ja lisätä rannan vetovoimaa, parantaa maankäytön hyötysuhdetta sekä muuttaa keskustaa kaupunkimaisemmaksi ja elävämmäksi.

### ***Kullanmutka***

Kullanmutkan uuden puutaloalueen rakentamisen ja koulukeskuksen alueen rantareitin arvioidaan lisäävän muuttajien kiinnostusta, rantayhteyden parantuvan ja järven hyödyntämisen ja kiinnostavuuden lisääntyvän.

### ***Pohjoinen järvi***

Pekkolanniemen kärkeen on esitetty uutta tiiviisti rakennettua asuinalueita, jossa on omakotitaloja rantatontein. Pohjoisrannalle on esitetty kylämaista asumista. Rantareitin ja rannan virkistysalueiden toteuttaminen, rannan maisemointi sekä siltayhteys keskustaan. Keskustan läheisyyteen tiiviisti rakennettua rivitaloasumista ja koulukeskuksen alueen kehittämistä. Rakennemallin toteuttamisen vaikutuksina arvioidaan saavutettavuuden, virkistysyhteyksien ja järven käyttömahdollisuuksien paranevan sekä uusien vetovoimaisien asuinalueiden rakentamisen rannan läheisyyteen.

### **Energia**

Kaukolämpöön tukeutuvaa asumista tiivistetään ja lisätään Kurejoen ja Koskenvarrentien varressa. Alajärventien yhteyttä kehitetään ja keskustan yhteyteen esitetään uusia tiiviitä asuinalueita ja mahdollisia uusia asuinalueita Kurenjoentien ja Koskenvarrentien varteen. Toimenpiteiden vaikutuksiksi arvioidaan kaukolämmön hyödyntämisen, tiivistyvän yhdyskuntarakenteen sekä olemassa olevien joukkoliikenneyhteyksien hyödyntäminen.

### **Liikunta**

Liikunta- ja virkistysalueiden kehittäminen, rannan hyödyntäminen ja viheryhteyden, hyvinvointipalveluiden ja yhdistävien reitistöjen toteuttaminen sekä potentiaalisten asuntoalueiden suunnitteleminen liikunta-alueiden läheisyyteen. Vaikutuksiksi arvioidaan kaupungin vetovoimaisuuden kasvu ja profiloituminen hyvissä harrastus- ja ulkoilumahdollisuuksissa, keskustan ja Pynttärin välisen yhdyskuntarakenteen tiivistyminen ja matkailun edellytyksien kehittymisen.

### **Eteläinen järvi**

Sujuvat yhteydet päätieverkolta rantatielle Isosaaren kautta ja uusi ajoneuvoliikenteen yhteys itärannalla, Isosaaren pysyvän ja loma-asumisen rakentaminen sekä virkistyspalveluja. Pynttärin alueella toimenpiteinä on hyödyntää kulttuurialue, rakentaa rantareitti sekä säilyttää kylmäisyys ja turvallisuus. Vaikutuksiksi arvioidaan kattavan rengasreitin myötä paranevat virkistysyhteydet ja yhteydet ranta-alueille, houkuttelevat uudet ranta-asumisen alueet, matkailun edellytysten parantuminen sekä kiinnostavuuden ja imagollisen hyödyn saavuttaminen.

### **Kaupunkikuvan ja keskustan kehittäminen**

Keskustan rakennemallin yhteydessä tehdyn kaupunkikuva-analyysin perusteella taajamasta erottuu toisistaan poikkeavia kokonaisuuksia eri aikakausilta eli Kirkonkylän vanhimmat osat, Keskuskadun, Järvikadun ja Välikadun liikekeskusta, Aaltokeskuksen ja kirkon ympäristö sekä uusi liikekeskittymä Keskuskadun ja Alajärventien risteyksessä. Myös Alajärven rannan laajat yhtenäiset virkistysalueet nähtiin huomionarvoisina.

Lähde: [https://alajarvi.fi/sites/default/files/2017-10/Alajarven%20keskustan%20rakennemalli\\_%20loppuraportti\\_14052012.pdf](https://alajarvi.fi/sites/default/files/2017-10/Alajarven%20keskustan%20rakennemalli_%20loppuraportti_14052012.pdf)

## **3.2.3 Alajärven kaupungin strategia**

### **Alajärven kaupungin strategia 2017–2020**

Alajärven kaupungin strategian 2017–2020 mukaan Alajärven visiona 2030 on, että Alajärven kaupunki on itäisen Etelä-Pohjanmaan vetovoimainen elinkeino- ja koulutustoiminnan sekä lähipalveluiden ja paikkaan sitoutumattoman työn kaupunkikeskus. Alajärven vahvuus perustuu turvalliseen ja viihtyisään elinympäristöön, elinvoimaisiin kyliin, laadukkaisiin ja kustannustehokkaisiin kuntapalveluihin, ennakkoluulottomaan yrittäjyyteen, monipuolisiin kaupan, vapaa-ajan ja kulttuurin palveluihin sekä avoimeen ja innostavaan ilmapiiriin.

### **Alajärven elinkeino-ohjelma 2016**

Alajärven elinkeino-ohjelma 2016 on laadittu Alajärven kaupungin strategian 2013–2016 ja Alajärven seudun elinkeinostrategian 2013 pohjalta. Elinkeino-ohjelmassa esitetyt keskeiset strategiset päämäärät ovat:

- turvallinen ja viihtyisä elinympäristö, jossa kaupunkisuunnittelu on ratkaiseva tekijä. Suunnitelmien toteutuksella saadaan aikaiseksi toimiva kokonaisuus
- Kylien ja kaupunkikeskustan elinvoimaisuuden jatkuvuuden pohjana ovat yrittämisen edellytykset ja työnsaanti sekä asumisen ja vapaa-ajan mahdollisuudet. Jatkuvuus varmistetaan kaavoituksen ajantasaisuudella, ennakoivuudella ja kaupungin kaavoituksen resursoinnilla, sekä hyväkuntoisella ja toimivalla infrastruktuurilla.
- Ennakkoluuloton yrittäjyys vaatii toimintaa tukevan ympäristön ja tulevaisuutta ennakoivan päätöksenteon. Ympäristö ja talous huomioidaan päätöksenteossa ja toiminnassa kestävä kehitystä ajatellen. Maaseudun ja paikallistalouden merkitys kasvaa siirryttäessä kestävä kehityksen ja biotalouden suuntaan.
- Alajärvi on lähialueensa palvelukeskus, jossa on monipuoliset kaupan ja vapaa-ajan palvelut, joita erikoistunut matkailuala täydentää. Luonto antaa hyvät toimintaedellytykset vapaa-ai-  
kapalveluiden kehittymiselle.

- Elinkeinoelämän kehittäminen vaatii kehittyäkseen avointa ja innostavaa ilmapiiriä uusiin kehitystyön toimintamalleihin.

### 3.2.4 Kaupallinen selvitys

Osayleiskaavaa varten on laadittu kaupallinen selvitys, jossa on tutkittu alueen kaupan nykyrakennetta sekä osayleiskaavassa esitettyjä uusia mahdollisia kaupan laajentumisalueita. (Ks. liite 5.)

Selvityksen mukaan Alajärvi on Järviseudun seutukunnan keskus ja lähialueilla ei ole vastaavan kokoisia kaupan alueita ja siksi sillä on myös tulevaisuudessa merkittävä asema kaupan keskuksena. Päivittäistavarakaupassa Alajärven myynti vuonna 2012 oli kuudenneksi ja erikoiskaupassa seitsemänneksi suurinta Etelä-Pohjanmaan kunnista. Liiketilän lisätarve Alajärvellä vuoteen 2030 on keskustahakuisessa erikoiskaupassa suuruusluokkaa 10 000 k-m<sup>2</sup> ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa 6 000 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakaupassa ei ole liiketilän lisätarvetta: päivittäistavarakaupan mitoituksen suuruus ja toisaalta korkea laskennallinen myyntitehokkuus suhteessa erikoiskauppaan aiheuttaa sen, että Alajärvellä päivittäistavarakaupan laskennallinen mitoitus on jo saavutettu.

Selvityksen mukaan kaupungin asukasluku oli noin 9600 vuonna 2019 ja Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan väestömäärä olisi noin 8500 vuonna 2030 ja noin 7700 vuonna 2040. Kaupan kehityksen kannalta tämä merkitsee kysynnän vähenemistä, mutta kulutuksen kasvu ja naapurikunnista Alajärvelle virtaava ostovoima paikkaavat tilan.

### 3.2.5 Vesihuollon kehittämistavoitteet

Alajärvellä on laadittu yhdessä Soinin ja Vimpelin kanssa yhteinen Järvi-Pohjanmaan vesihuollon kehittämissuunnitelma 2004, jota on päivitetty viemäriverkoston osalta 2010.

### 3.2.6 Energianhuolto ja ilmastonmuutos, hulevedet

Alueidenkäytössä edistetään energian säästämistä ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä. Hulevesien merkitys korostuu sään ääri-ilmiöiden lisääntyessä. Osayleiskaavoituksen yhteydessä on laadittu Alajärven keskusta-alueelta hulevesiselvitys, jossa tarkasteltiin maankäytön muuttumisen vaikutuksia hulevesien määrään ja laatuun. Hulevesiselvitys keskittyi keskusta-alueeseen, jossa on eniten tarpeita hulevesien käsittelyssä. Hulevesien hallinnassa on kiinnitettävä huomiota myös hulevesien laadun hallintaan, jotta voidaan minimoida hulevesien mukana Alajärveen kulkeutuva kuormitus.

### 3.2.7 Liikenteen kehittämistavoitteet

Etelä-Pohjanmaan alueelle on laadittu vuonna 2011 logistiikka- ja maankäyttöselvitys, jonka mukaan Alajärvellä on merkittävä raskaan liikenteen leikkauspiste ja valtatie 16 Lapua-Alajärvi nousee esille suuren onnettomuustiheyden vuoksi. Kantatiet 68 ja 63 Ähtäri – Alajärvi – Evijärvi on huomioitu tieverkon kehittämishankkeissa pääteiden laatutason perusteella. Kuntien esittämässä kehitystarpeissa on huomioitu Alajärven alueella valtatie 16 liittymä laajenevalle teollisuusalueelle sekä kantatien 68 ja Alajärventien risteysalueiden kehittäminen valtatieliittymissä. Kuntien esittämässä maankäytön kehittämistarpeissa on mainittu mm. keskustan teollisuusalueen laajentaminen pohjoiseen. Alajärven kuntakeskus on maakunnan saavutettavuustarkastelun perusteella reuna-alueiden keskus.

Etelä-Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelman (2017) lähtökohtina on ollut liikennejärjestelmän kehittäminen sekä palvelutasohaasteiden selvittäminen ja mahdollistaminen. Suunnitelman mukaan visiona vuodelle 2040 on, että Etelä-Pohjanmaan liikennejärjestelmä tukee maakunnan kasvua kestävästi sekä alue- ja yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja varmistaa maakunnan hyvän saavutettavuuden ja liikkumisedellytykset. Visiossa kestävä kasvun osalta tärkeintä on maankäytön ja liikenteen yhteensovittaminen sekä elinkeinoelämän kilpailukyky.

#### Liikenneselvitys 2021

Osayleiskaavaa varten laaditun liikenneselvityksen perusteella yleiskaavassa tukeudutaan ensisijaisesti nykyiseen tie- ja katuverkkoon ja tehdään katuverkkoon ja kävelyn ja pyöräilyn verkkoon pieniä täydennyksiä turvallisuuden ja yhdistävyyden parantamiseksi. Selvityksessä on esitetty tavoitteena uutta raskaan liikenteen yhteyttä Tupasaaren teollisuusalueelta valtatielle 16, joka vähentää sisääntulotien kuormitusta ja parantaa sen turvallisuutta. Samalla erotellaan



raskas liikenne, henkilöautoliikenne ja kävely ja pyöräily toisistaan ja ehkäistään teollisuusalueen läpiajoa rauhoittamalla liikennettä verkollisin toimenpitein.

Lisäksi tavoitteena on pitää valtatie 16 palvelutaso hyvänä ja kantatie 68 palvelutaso hyvänä tai vähintään tyydyttävänä. Tavoitteiden pohjalta valtatie pohjoispuolelle ei ohjata maankäyttöä ja nelihaaraliittymiä ei esitetä. Myös kävely ja pyöräily erotellaan autoliikenteestä mahdollisuuksien mukaan. Hoiskossa on valtatiellä liikenneturvallisuuden kannalta liittymien vähentämisen tarve, jonka vuoksi on esitetty rinnakkaistietä, joka mahdollistaa Hoiskon alueen lisärakentamisen.

Alajärventien osalta tavoitteena on sisääntulon ja tilaa vievän kaupan väylä, jossa liittymien toimivuus on hyvä. Kävelyn ja pyöräilyn turvallisuus pidetään riittävällä tasolla.

Tavoitteena on myös kehittää kevyen liikenteen yhteyksiä taajamien läheisyydessä (mm. Koskenvarsi – Alajärven keskusta, rantareitit) sekä järven ympäri.

### 3.3 Suunnittelutavoitteet

#### *Elinkeinot*

- Tupasaaren teollisuus- ja tuotantotoiminnan aluetta laajennetaan ja kehitetään
- Valtatieltä 16 uusi tieyhteys Tupasaaren teollisuusalueelle raskaan liikenteen pääyhteydeksi
- Keskustakauppaa ja päivittäistavarakauppaa kehitetään palvelukeskustan alueella, Keskuskadun varressa ja keskustan läheisillä Alajärventien varren alueilla
- Hoiskon teollisuus- ja yritysalueita ja kyläasutusta kehitetään
- Alajärventien pohjoisosaa kehitetään tilaa vievän erikoiskaupan sijoittumisalueena

#### *Keskustan kehittäminen*

- Pieni viihtyisä kaupunkikeskusta järven rannalla keskellä kaunista maaseutua
- Tiivis ja tehokas, mutta ihmisläheinen, hengittävä ja viihtyisä
- luodaan positiivisia, kaupunkimaisia ulkotiloja, toreja, aukioita, puistokatuja
- Jalankulkijan ja ulko-oleskelun turvallisuus ja viihtyisyys
- Kaupunkikeskustan vihreys
- Hitaan rakentamisen ja keskeneräisyyden huomioiminen (tehokkuudet, kerrosmäärät)
- Identiteettiä luovien historiallisten ympäristöjen ja kohteiden tunnistaminen, säilyttäminen ja kehittäminen vahvuuksina
- Pienilmaston huomioiminen ja kehittäminen (rakentamisen sijoitus, rakennusmassat, kasvilisuus)
- Kevyen liikenteen yhteydet asuinalueilta keskustaan, palveluille ja virkistysalueille/-reiteille
- Liikunta- ja virkistyspalveluiden ja niiden saavutettavuuden kehittäminen
- Monipuolisten aktiviteettien mahdollistaminen keskustassa ja lähiympäristössä
- Yhteydet ulkoilureiteille, luontoon ja vesistöihin
- Maaston monipuolisuuden hyödyntäminen vahvuutena
- Näkymät järvi- ja jokirantamaisemiin, vesistöjen virkistyskäyttö

#### *Asuminen*

- keskustaa tiivistetään ja kehitetään
  - viihtyisää ja kaupunkikuvaa kehittävää kerrostalorakentamista palveluiden läheisyyteen
  - tehokasta rivitalorakentamista ydinkeskustan lähivyöhykkeellä
- Tonttutuotannon monipuolistaminen
  - uusia asumisen alueita järvi- ja jokimaisemaan ja rantaan
  - keskustassa kerrostalot, rivitalot, palveluasuminen
  - kyläasuminen, maaseutuasuminen
- Tehokkaan keskustarakentamisen vastapainoksi pientaloasumisen täydennysalueita keskustan asuinalueiden yhteyteen olemassa olevien verkostojen ääreen
- Kyläasutuksen täydentäminen erityisesti Hoiskon, Pynttärin ja Pekkolan-Talpakanniemen alueilla

#### *Rantarakentaminen*

- Osoitetaan asemakaavoitettavaksi tarkoitetut alueet
  - Pekkolan niemen länsiranta ja Pekkolan niemen eteläosa
  - Pynttärin asemakaava-alueen laajennus rantaan

- Hoiskon kyläalueen täydennys
- Rantarakentamista ohjataan yleiskaavan mitoitustarkastelun mukaisesti
  - Järven pohjoisrannan alueet välillä Pekkolan itäranta-Talpakaniemi
  - Järven itä- ja etelärannan alueet välillä Hännisenniemi-Pynttärei
  - Pynttärinniemen ranta-alueet
- Loma-asuntojen muuttaminen vakituisiksi asunnoiksi soveltuvilla alueilla
  - Järven pohjoisrannan alueet välillä Pekkolan itäranta-Talpakaniemi
  - Järven itä- ja etelärannan alueilla, jos
    - Tieyhteys kunnossa, ei aiheuta uusia liittymätarpeita yleisiin teihin
    - Liittyy nykyiseen kyläasutukseen
    - Vesijohto
    - Ei vaikuta merkittävästi maisemaan
    - Ei melu- tai tulva-alueella

#### *Virkistys*

- Kevyen liikenteen yhteyksiä kehitetään taajamassa ja taajaman läheisyydessä (mm. Koskenvarsi – Alajärven keskusta, rantareitit) ja järven ympäri
- Alajärven keskustan liikuntapuistoa laajennetaan ja kehitetään vaihteittain
- Tutkitaan mahdollisuus muodostaa Pirkkalanlahden ympäri kiertävä reitti
- Asumisen laajentumisalueita ja keskustan tiivistämistä osoitettaessa varataan riittävät virkistysalueet/ yhteydet virkistysalueille ja -reiteille
- Pekkolan alueelle osoitetaan lähivirkistysalue ja ulkoilureitti lisääntyvän asutuksen tarpeisiin

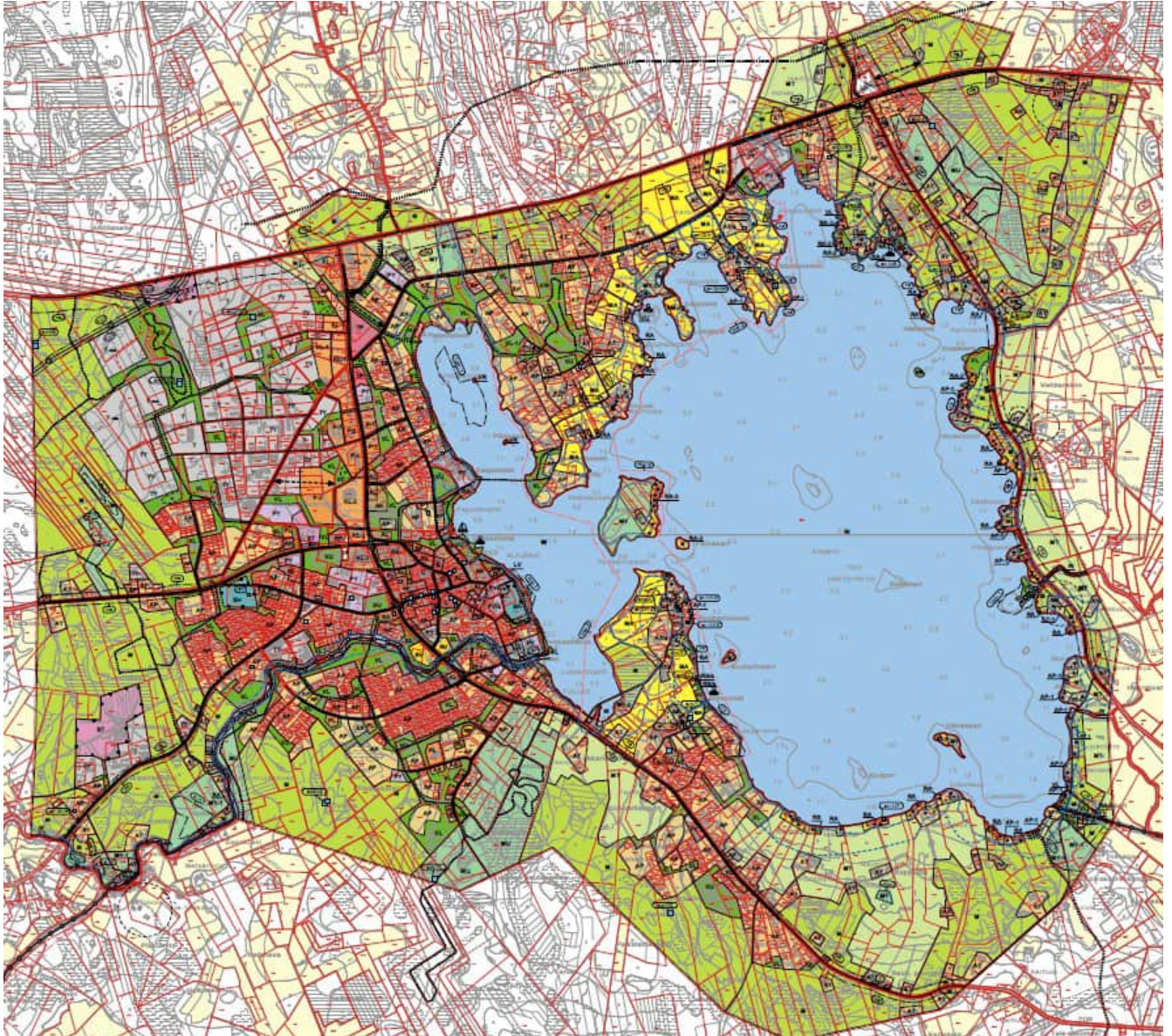
### **3.4 Rantarakentamisen mitoituseriaatteen**

Osayleiskaavaluonnoksen 4.2.2021 nähtävillä olon 3.3.–6.4.2021 jälkeen kaavasuunnittelua on jatkettu ensi vaiheessa keskustan alueella sekä Pynttärin kyläkeskustan alueella, jossa on asemakaava-alueita ja asemakaavoitettavaksi esitettyjä alueita. Toiseen vaiheeseen jäävät ranta-alueet, joilla on tarkoitus yleiskaavalla ohjata suoraan rantarakentamisen luvitusta. Toiseen vaiheeseen sisältyvät myös ranta-alueiden taustalla olevat maaseutualueet mukaan lukien Hoisko, Pynttärinniemi ja Pekkolan alue. Luonnosvaiheessa mukana olleilta Alajärven ranta-alueilta on laadittu rantamitoitus selvitys vuonna 2021. Mitoitustarkastelu ei koske Alajärven keskustan ja Pynttärin osayleiskaavan alueita, joille ei osoiteta suoraan yleiskaavalla toteutettavia rantarakentamisoikeuksia.

## 4. OSAYLEISKAVALUONNOS 4.2.2021

### 4.1 Luonnoksen periaatteet

Osayleiskaavaluonnos 4.2.2021 perustuu alueelta laadittuihin rakennemalleihin, selvityksiin ja asukaskyselyyn, esitettiin tavoitteisiin, käytyihin neuvotteluihin sekä lähtötietoihin.



Kuva 37. Ote kaavaluonnoksesta 4.2.2021.

#### **Asuminen**

Keskusta-asutuksen laajentumiseen on esitetty asemakaavoitettavaksi täydennysalueita keskustaan sekä uusia pientaloalueita lähinnä Pekkolan ja Pynttärin alueelle. Lisäksi kyläasutuksen laajentumisalueita on osoitettu jonkin verran myös Hoiskoon. Tiiviin keskusta-asutuksen muodostaminen on mahdollista myös keskustatoimintojen alueeksi osoitetuilla alueilla.

#### **Loma-asuminen**

Rantavyöhykkeelle on osoitettu nykyiset rakennuspaikat sekä 17 uutta loma-asunnon/asunnon rakennuspaikkaa. Lisäksi yksi ranta-asunnon rakennuspaikka on korotettu mitoitustarkasteluiden perusteella loma-asunnon rakennuspaikaksi.

#### **Rantarakentamisen mitoitus**

Rantavyöhykkeen rakentamisen kokonaismitoitus ja mitoituskooste mitoitusalueittain on esitetty kuvan 46 taulukossa. Osayleiskaava-alueeseen kuuluu Alajärven rantaviivaa noin 22,1 km, josta laskettu mitoituksellinen rantaviivapituus on noin 17,7 km. Rantarakentamisen tavoitteellisena

mitoitustiheytenä on käytetty mitoitusarvoa 0–8 rakennuspaikkaa/mitoituksellinen rantaviiva-km.

Kuvan 46 taulukossa on vaalean sinisellä esitetty mitoitusalueet, joilla yleiskaavaa on tarkoitus käyttää rantavyöhykkeen rakennuslupien myöntämisen perusteena. Asemakaavoitettaviksi tarjotut mitoitusalueet on esitetty taulukossa vihreällä.

Asemakaavoitettavaksi tarkoitettujen alueiden tilakohtaisia rakennuspaikkoja ei osayleiskaavakartalla esitetä, koska niiden osalta yleiskaavan ei ole tarkoitus toimia suoraan rakennuslupien myöntämisen perusteena. Niiden osalta rakentaminen edellyttää asemakaavoitusta tai poikkeamislupaa. Asemakaavoituksella on yleensä mahdollista osoittaa huomattavasti tehokkaampaa rantarakentamista, kuin yleiskaavan mitoituksella muodostuu. Yleiskaavamitoituksella muodostuvien rakennuspaikkojen toteuttaminen haittaisi todennäköisesti alueen asemakaavoittamisen mahdollisuuksia.

Osayleiskaavaluonnoksessa on osoitettu yleiskaavan perusteella toteutettaville mitoitusalueille yhteensä 132 olemassa olevaa mitoituksellista rantarakennuspaikkaa sekä tasapuolisuustarkasteluun perustuvalla mitoituksella muodostuvat 17 uutta rantarakennuspaikkaa.

LUONNOS 4.2.2021	Rantaviiva MRV	Nykyiset Rakpaikat	Nykyinen rakitiheys (rp/km)	Mitointus-arvot	Uudet Rakpaikat	Uusi rakitiheys (rp/km)	Lisätiedot
Yleiskaavalla ja ranta- asemakaavoilla luvitettavat alueet	13771	132	9,59	6-8	17	10,82	Isosaassa mitoitus 0-4 rp/km
Asemakaavoitettavat alueet	3931	18	4,58	0-6	9	6,87	Lupia ei myönnetä yleiskaavalla, asemakaavalla voidaan osoittaa tehokkaampi mitoitus
Koko järvi (nykyisten asemakaavojen ulkopuoliset alueet)	17701,5	150	8,47	0-8	26	9,94	Uudet rakennuspaikat ja uusi rakentamistiheys, jos alueita ei osoiteta asemakaavoitettaviksi

LUONNOS 4.2.2021	Rantaviiva MRV	Nykyiset Rakpaikat	Nykyinen rakitiheys (rp/km)	Mitointus-arvot	Uudet Rakpaikat	Uusi rakitiheys (rp/km)	Rakentamista rajoittavat tekijät (matalamman mitoituksen perusteet) ja muut huomiot
M1 Pekkola_L	2285	5	2,19	4-6	8	5,69	Asemakaavoitustarve, tulvat, maisema
M2 Pekkola	1152	17	14,76	8	1	15,63	Paikoittain tulvat, maisema
M3 Talpakanniemi	1942	15	7,73	6-8	2	8,76	Paikoittain tulvat, maisema
M4 Hoisko	228	3	13,17	8	0	13,17	
M5 Hännisenniemi RAK	741	10	13,50	8	0	13,50	
M6 Heininiemi	914	7	7,66	8	3	10,94	
M7 Itäranta	3715	38	10,23	6-8	2	10,77	Paikoittain tulvat, kantatien melu, maisema
M8 Eteläranta	2276	21	9,23	8	6	11,86	
M9 Pynttäri	929	10	10,76	6	1	11,84	Asemakaavoitustarve
M10 Pynttärinniemi	1465	15	10,24	8	2	11,61	Maisema, muinaisjäännökset, kulttuuriympäristö
M11 Lukkarinlahti	489	0	0,00	0-4	0	0,00	Rantavyöhyke alavaa, lahden pohjukassa erityisiä luontoarvoja
M12 Isosaari	1328	7	5,27	0-4	1	6,03	Saaren koko noin 15 ha (rakennettu jo 1 rakennuspaikka/ 2,14 ha)
M13 Pikkusaaret	240	2	8,33	0	0	8,33	Saaret pieniä (0,5 ha ja 1,5 ha), ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja

LUONNOS 4.2.2021	Rantaviiva MRV	Nykyiset Rakpaikat	Nykyinen raktiheys (rp/km)	Mitoitus- arvot	Uudet Rakpaikat	Uusi raktiheys (rp/km)	Lisätiedot
Yleiskaavalla ja ranta- asemakaavoilla luvittavat alueet	13771	132	9,59	6-8	17	10,82	Isosaassa mitoitus 0-4 rp/km
Asemakaavoittavat alueet	3931	18	4,58	0-6	9	6,87	Lupia ei myönnetä yleiskaavalla, asemakaavalla voidaan osoittaa tehokkaampi mitoitus
Koko järvi (nykyisten asemakaavojen ulkopuoliset alueet)	17701,5	150	8,47	0-8	26	9,94	Uudet rakennuspaikat ja uusi rakentamistiheys, jos alueita ei osoiteta asemakaavoitettaviksi

**Kuva 38. Rantavyöhykkeen rakentamisen kokonaismitoitus ja mitoituskooste. Vihreällä esitetyt alueet on kaavasuunnitelmassa osoitettu asemakaavoitettaviksi, eikä niille ole tarkoitus myöntää rakennuslupia suoraan yleiskaavan perusteella.**

### Palvelut

Palveluun varatut alueet keskittyvät nykyisen liikekeskustan alueelle sekä Alajärventien varteen.

### Teollisuus

Nykyiset asemakaavan teollisuuden varaukset on säilytetty yleiskaavan varauksina. Uusia laajoja teollisuuden aluevarauksia on osoitettu keskustan teollisuusalueen länsipuolelle ja valtatie eteläpuolelle uuden teollisuusalueelle johtavan tien yhteyteen.

### Virkistys

Keskustan alueella Alajärven ranta-alueelle on osoitettu lähivirkistysaluetta, jolle voidaan rakentaa ulkoilureittejä. Keskustan viheralueverkostoa täydentävät asunto- ja teollisuusalueiden väliset viheralueet sekä niitä yhdistävät reitit. Olemassa olevat urheilukentät ja ulkoilureitit/-radat on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueiksi. Kaavassa on osoitettu uimarannan kohdemerkinnät sekä melontareitit jokivarsille. Maatalous- ja vesialueita voidaan käyttää jokamiehen- oikaudella tapahtuvaan virkistäytymiseen.

### Erityisalueet

Erityisalueina on osoitettu lähinnä sähköaseman, hautausmaan sekä jätevedenpuhdistamon alueet.

### Maa- ja metsätalous

Valtakunnallisesti arvokkaihin kulttuuriympäristöihin sekä maakunnallisesti arvokkaihin maisema-alueisiin liittyvät peltoalueet Pekkolanien ja Pynttärinniemen ympäristössä pyritään säilyttämään avoimina ja viljelykäytössä. Metsäiset selännealueet on varattu pääosin maa- ja metsätalousalueiksi. Erityisiä ympäristöarvoja sisältävät maa- ja metsätalousalueet on osoitettu erikseen.

### Liikenne

Valtatieltä on osoitettu uusi yhteys teollisuusalueelle. Hoiskoon on osoitettu rannan kautta kulkeva uusi tieyhteys yhdistämään Hoiskon koulun alue ja asuntoalueet järven toisella puolella. Samalla mahdollistetaan järven ympäri kiertävälle reitistön yhtenäisyys. Muutoin on osoitettu uusia kokoojateitä lähinnä teollisuusalueelle sekä Pekkolan alueelle.

### Kulttuuri- ja luonnonympäristö

Rakennuskulttuurikohteet ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ympäristöt, arvokkaat luonnonympäristökohteet sekä muinaisjäännekohteet on huomioitu alue- ja kohdemerkinnöin.

## 4.2 Valmisteluvaiheen nähtävilläolo

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, osayleiskaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 3.3.–6.4.2021 välisen ajan. Luonnoksesta saatiin yhdeksän lausuntoa, luottamusryhmittymiltä kaksi kannanottoa ja yksityisiltä henkilöiltä yhteensä 79 mielipidettä. Keskustan ja Pynttärin alueiden osalta kaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja niihin laaditut vastineet sekä mielipidekooste on esitetty liitteessä 15.

### **Liite 15. Kooste luonnoksesta saadusta palautteesta**

#### **4.2.1 Yleisötilaisuus 22.3.2021 ja kaavanlaatijan vastaanotto 24.-25.3.2021**

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana kaava-aineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 22.3.2021 klo 17–19. Tilaisuus järjestettiin verkkotilaisuutena vallitsevan koronatilanteen vuoksi. Kuulijoilla oli mahdollisuus esittää kysymyksiä chatin keskustelukanavan kautta. Kaavanlaatijan vastaanotto järjestettiin 24.-25.3.2021.

#### **4.3 Mielipiteiden ja lausuntojen käsittely**

Kaavaluonnoksesta saatua palautetta on käsitelty ohjausryhmän kokouksissa 30.11.2022, 14.2.2023, 8.2.2024 ja 7.10.2024. Kaupunki on kutsunut ohjausryhmän kokoonpanoon osayleiskaavan luonnosvaiheen jälkeen myös eri valtuustoryhmien puheenjohtajat/edustajat. Ohjausryhmän kokouksissa on käyty läpi luonnosvaiheen jälkeen kaavaehdotukseen tehtäviä muutoksia. Ohjausryhmän keskusteluiden pohjalta on mm. laadittu uusia vaihtoehtoja teollisuusalueen uudesta tieyhteydestä ja sen liittymispaikasta valtatiehen 16. Samalla on tarkennettu koko teollisuusalueen tieverkkoa sekä muutosten myötä myös maankäyttöratkaisuja. Lisäksi on käyty läpi mm. asuntoalueiden laajentamismahdollisuuksia sekä asuntoauto-/vaunualueen sijoituspaikkaa ja reitistöjä, kuten moottorikelkkailureittien osoittamista. Ohjausryhmä päätti 30.11.2022 jakaa suunnittelualueen kahteen osaan ja jatkaa ensi vaiheessa Keskustan ja Pynttärin alueen osayleiskaavan suunnittelua.

#### **4.3.1 Mielipiteiden ja lausuntojen huomioiminen**

Mielipiteiden ja lausuntojen huomioimiseksi on tutkittu uudelleen teollisuusalueen tie- ja katuverkkoa ja sen myötä tarkistettu maankäytön varauksia. Lisäksi on tarkasteltu kaavan rakentamisaalueita ja tutkittu mahdollisuudet rakentamisen määrän lisäämiseksi. Myös reitistöä ja moottorikelkkareitistöä on tarkasteltu uudelleen samoin kuin virkistysaluevarauksia. Lisäksi on tarkistettu kaavamääräyksiä. Muutoksia on käsitelty ohjausryhmän kokouksissa vuosina 2022–2024. Myös maanomistajien kanssa on käyty keskustelua.

#### **4.4 Mitoitus**

##### **4.4.1 Asuminen**

Osayleiskaavaehdotuksessa on osoitettu olemassa olevia ja uusia asemakaavoitettavia pientaloalueita yhteensä noin 375 ha. Näistä noin 42 ha on varattu Pynttärin kyläalueen sekä osittain keskusta-alueen täydennysrakentamiseen (kuva 39).

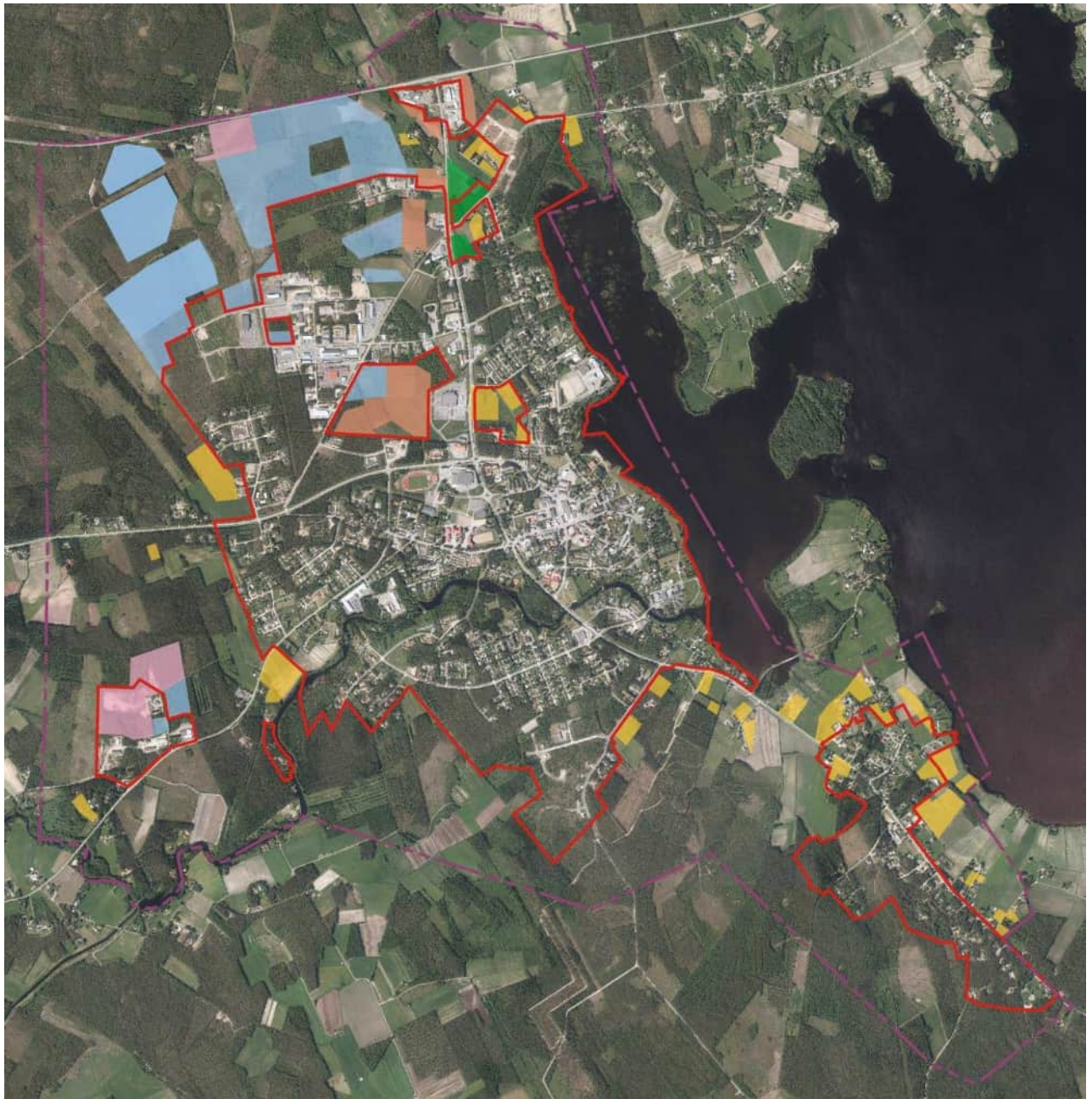
Pientaloasutusta tehokkaamman asutuksen asemakaavoittaminen on mahdollista erityisesti osayleiskaavassa osoitetuille keskustatoimintojen alueille, kerrostalovaltaisille alueille ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueille. Mitoitus ratkaistaan asemakaavoituksessa.

##### **4.4.2 Työpaikat**

Uusia asemakaavoitettavaksi tarkoitettuja työpaikka- ja teollisuusalueita on osayleiskaavassa varattu yhteensä noin 90 ha, joista suurin osa on osoitettu nykyisen teollisuusalueen laajentamisaalueiksi. Lisäksi nykyisellä asemakaava-alueella on rakentamattomia teollisuusalueita noin 29 ha (ks. kuva 40). Osayleiskaavaehdotuksessa on osoitettu myös kyläalueita, joille saa sijoittaa pienimuotoisia palvelu- ja työtiloja. Osa teollisuus- ja työpaikka-alueista toimii pitkän tähtäimen varauksina.

##### **4.4.3 Palvelut**

Osayleiskaavassa on osoitettu keskustatoiminnoille ja palveluille varattuja alueita noin 70 ha, josta pääosa sijoittuu keskusta-alueen lisäksi Alajärventien varteen valtatieliittymän ja keskusta-alueen välille. Uusia liikerakentamiseen ja palveluille varattuja alueita on varattu yhteensä noin 22 ha.



----- Suunnittelualueen raja

— Asemakaava-alueen raja

Rakentamisen laajentumisalueet:

■ Asuminen  
42 ha

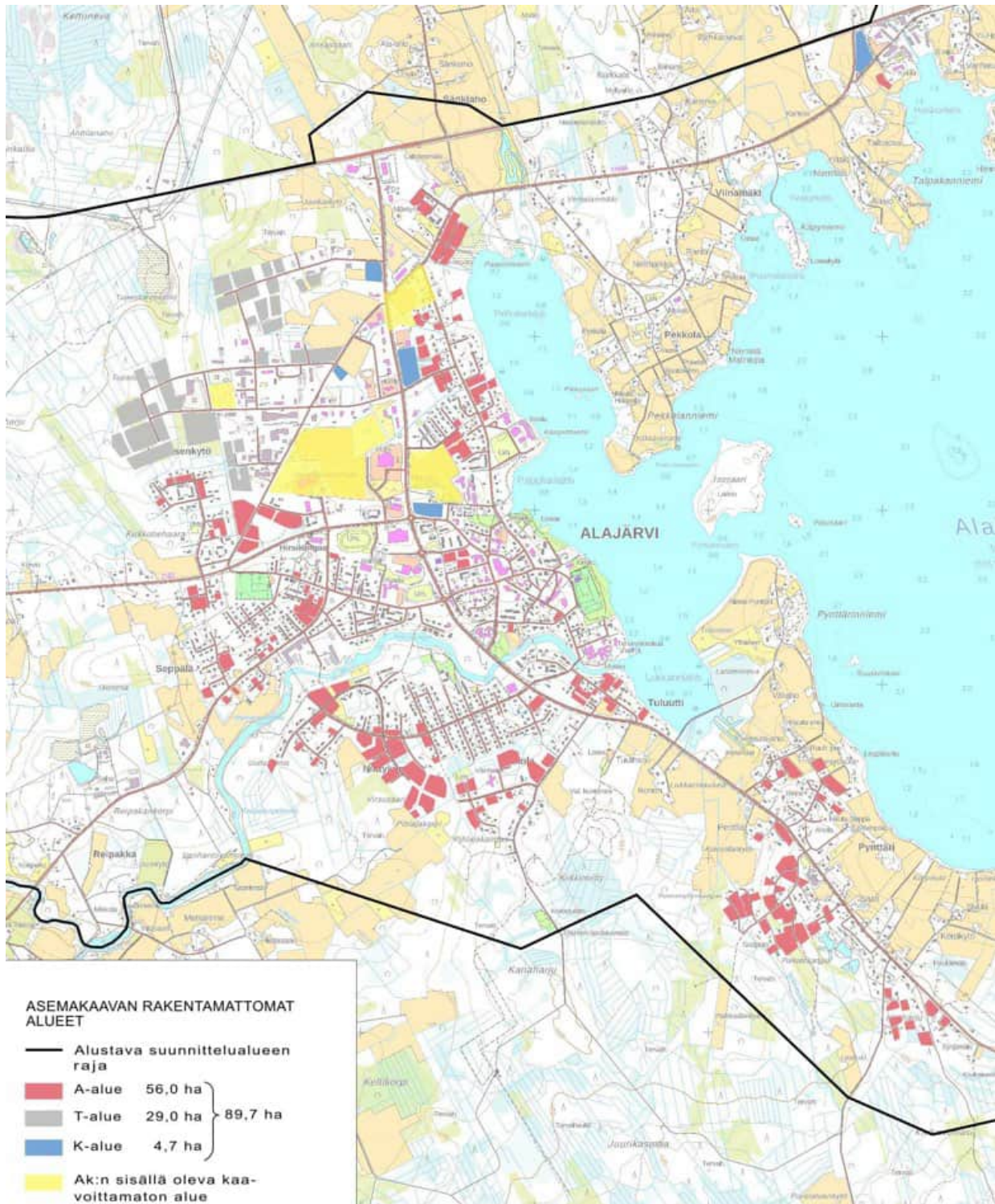
■ Palvelut  
22 ha

■ Teollisuus  
90 ha

■ Työpaikka-alue  
6 ha

■ Erityisalue  
20 ha

**Kuva 39. Rakentamisen laajentumisalueet (ilmakuvan lähde: MML).**

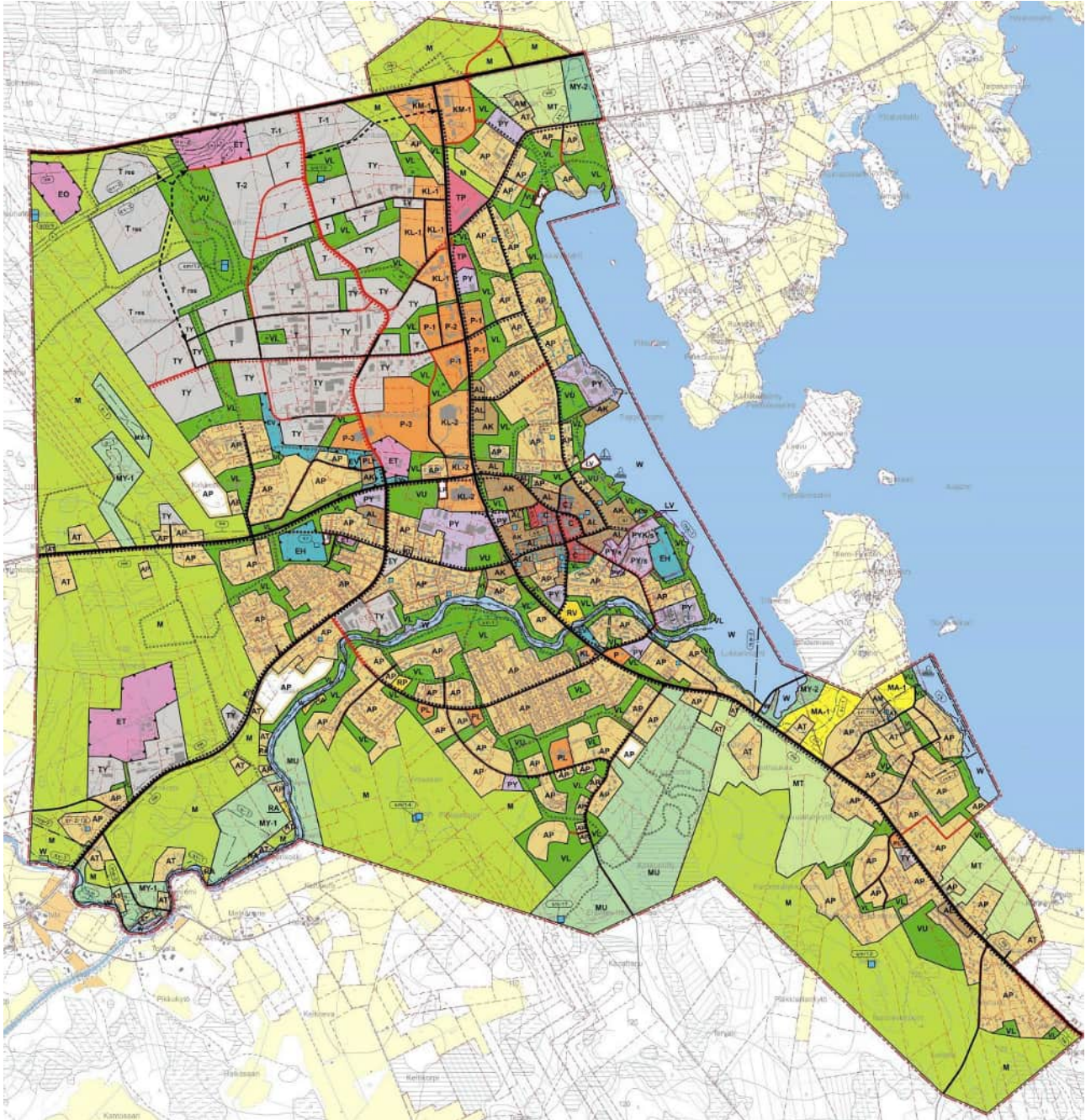


Kuva 40. Asemakaavan toteutuneisuus ehdotusvaiheessa (peruskartan lähde: MML).



## 5. OSAYLEISKAAVA

Osayleiskaavan kuvaus koskee 3.12.2024 päivättyä Keskustan ja Pynttärin osayleiskaavaehdotusta, joka on ollut nähtävillä \_\_\_\_.-\_\_\_\_.-\_\_\_\_.



**Kuva 41. Ote Keskustan ja Pynttärin osayleiskaavaehdotuksesta.**

### 5.1 Osayleiskaavaratkaisun perustelut

Kaava-alue on rajattu koskemaan tässä vaiheessa vain keskustan aluetta lähiympäristöineen sekä Pynttärin kyläaluetta, jossa on asemakaava-alueita ja asemakaavoitettavaksi esitettyjä alueita.

### 5.2 Luonnosvaiheen jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaluonnokseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt merkittävimmät muutokset:

- Kaava-alue on jaettu kahteen osaan, joista ensi vaiheessa suunnittelua on jatkettu Keskustan ja Pynttärin alueilla.
- Tupasaaren teollisuusalueen uuden tieyhteyden linjausta on tarkistettu. Samalla on tarkistettu teollisuusalueen muita kokoojatieluokkaisia yhteyksiä sekä niihin liittyen

maankäyttövarauksia mm. teollisuus- ja virkistysalueiden osalta. Lisäksi on tarkistettu tieyhteystarpeita, valtatie alittavan tieyhteyden paikkaa Kaartusentien suuntaan sekä moottorikelkkareitin ohjeellista linjausta.

- Valtatie eteläpuolelle on lisätty uusi teollisuusaluevaraus (Tres) tulevaisuutta ajatellen samalla kun sähköaseman aluetta on vähäisesti laajennettu eteläpuolelle.
- Biotuoteterminalille on osoitettu aluevaraus nykyisen teollisuusalueen länsipuolelta (T-2).
- Hautasen alueelle sekä Kurejokivarteen ja Kanaharjuntien varteen on osoitettu uusia asumisen laajennusalueita. Lisäksi on osoitettu vähäisesti asumisen täydennysalueita (AP) nykyisen asutuksen yhteyteen. Myös kyläasutuksen yhteyteen Vanhatien varressa sekä Soinintien eteläpuolella on esitetty vähäisesti kyläasutuksen laajennusmahdollisuuksia (AT).
- Pynttäriin Soinintien eteläpuolelle on osoitettu lähipalvelujen alue (PL) kyläyhdistyksen alueelle.
- Kaupinniemeen kaavaluonnoksessa osoitettua asuinkerrostalojen aluetta (AK) on laajennettu.
- Alueelle osoitettua palvelujen ja hallinnon aluetta P-3 on laajennettu mahdollistamaan mm. urheilualueiden kehittäminen.
- Valtatie eteläpuolelle on osoitettu nykyinen maanottoalue merkinnällä EO.
- Aluevarauksiin on tehty pieniä tarkistuksia mm. osayleiskaavaluonnoksen jälkeen hyväksytyjen asemakaavojen pohjalta.
- Syksyllä 2024 hyväksytyn maakuntakaavan sekä siihen liittyvien selvitysten pohjalta on tarkistettu maisemallisesti arvokkaiden alueiden merkintöjä ja rajauksia sekä lisätty kaupunkikuvallisesti arvokkaat alueet (sk-1). Lisäksi on tarkistettu suojelumerkintöjä ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden merkintöjä niin sk-1-alueilla kuin mm. voimaan tulleen Pöllömännikön asemakaavan sekä Paavolan koulun ja entisen TVH:n alueilta poistuneiden rakennusten osalta.
- Kaavamerkintöjä ja määräyksiä on täydennetty/tarkennettu mm. KM-1- ja MA-1-alueen osalta selvitysten päivitysten sekä lausuntojen pohjalta.

### 5.3 Alueiden käyttö osayleiskaavassa

#### 5.3.1 Asuminen

Kaava-alue on kokonaisuudessaan suunnittelutarvealuetta, lukuun ottamatta asemakaavoitettuja alueita. Rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella säädetään MRL 137 §:ssä (RakL 46 §).

Tulvaveden vaikutuksesta vaurioituvat rakenteet tulee sijoittaa alimman rakentamiskorkeuden yläpuolelle. Alin rakentamiskorkeus on Alajärvellä +105,15 m N60. Jokivarsilla alin rakentamiskorkeus määritellään tapauskohtaisesti asemakaavoituksen yhteydessä ja asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Rakennettaessa ranta-alueilla tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen rakennusten maisemaan sopeutumiseksi. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Rantaviivan olennainen muuttaminen ruoppaamalla tai pengertämällä ilman asianmukaista lupaa kielletään.

Uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee huomioida rakentamista rajoittavat suojavyöhykkeet, kuten välimatka eläinsuojiin.

#### **AK**

Keskustaan on merkitty asemakaavoitettavaa tai asemakaavan mukaan toteutuvaa kerrostalovaltaista aluetta.

#### **AL**

Keskustaan, Hirsikankaalle ja Soinintien eteläpuolelle Pynttäriin on osoitettu asemakaavoitettavia tai asemakaavan mukaan toteutuvia asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueita. Kauppakadun varren AL-alueille sijoittuu kaupunkikuvallisesti arvokas alue (sk-1), joka on asemakaava-alueella sijaitseva paikallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka alueella suojelun tarve ratkaistaan asemakaavassa.

**AP**

Keskustan, Pynttärin, Kurejoentien ja Koskenvarrentien alueille on osoitettu olemassa olevat, nykyisen asemakaavan mukaan toteutuvat ja asemakaavoitettaviksi tarkoitetut uudet pientalovaltaiset asuntoalueet merkinnällä AP.

**AP/s**

Alapihan alueelle sijoittuva pientalovaltainen alue on osoitettu alueena, jolla ympäristö säilytetään (AP/s).

**AT**

Rantavyöhykkeen ulkopuolella oleva kyläasutus sekä siihen liittyvät laajenemisalueet on osoitettu kyläasutuksen täydennysrakentamiseksi Vanhatien varressa, Pynttärissä sekä Soinintien, Koskenvarrentien ja Kurejoentien varsilla ja läheisyydessä. Alueelle saa sijoittaa asumista sekä pienimuotoisia palvelu- ja työtiloja.

**AM**

Valtatien eteläpuolelle sekä Pynttäriin on osoitettu olemassa olevat maatilojen talouskeskukset merkinnällä AM. Suunnittelualueelle sijoittuvien maatilojen talouskeskusten ympärille on merkitty eläintilan ohjeellinen suojavyöhyke.

**5.3.2 Loma-asuminen**

Tulvaveden vaikutuksesta vaurioituvat rakenteet tulee sijoittaa alimman rakentamiskorkeuden yläpuolelle. Alin rakentamiskorkeus on Alajärvellä +105,15 m N60. Jokivarsilla alin rakentamiskorkeus määritellään tapauskohtaisesti asemakaavoituksen yhteydessä ja asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Rakennettaessa ranta-alueilla tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen rakennusten maisemaan sopeutumiseksi. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Rantaviivan olennainen muuttaminen ruoppaamalla tai pengertämällä ilman asianmukaista lupaa kielletään.

**RA**

Merkinnällä on osoitettu Kurejoen ranta-alueilla nykyisin sijaitsevia loma-asuntoalueita. Kurejoen kiertäen sijoittuvat loma-asunnot on osoitettu osayleiskaavassa nykytilanteen mukaisesti, Karjankujankosken ja Niittykummun alueelle osoitetut loma-asuntojen rakennuspaikat on osoitettu voimassa olevan asemakaavan pohjalta.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden 1½-kerroksisen loma-asunnon, erillisen saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 180 k-m<sup>2</sup> ja saunarakennuksen ja muiden talousrakennusten yhteensä enintään 70 k-m<sup>2</sup>, josta saunarakennus enintään 30 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus saa olla kuitenkin enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Muun kuin saunarakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 k-m<sup>2</sup>, saa rakentaa 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 2 000 m<sup>2</sup>.

**RV**

Myllyniemen alueelle keskustan eteläosaan on osoitettu asuntovaunualue (RV).

**RP**

Pihlajarinteen alueelle on osoitettu siirtolapuutarha-alue (RP).

**5.3.3 Keskustatoiminnot****C**

Keskusta-alueelle on osoitettu asemakaavalla toteutuvia keskustatoimintojen alueita. Keskustatoimintojen alueille sijoittuu kaupunkikuvallisesti arvokkaita alueita (sk-1), jotka ovat asemakaava-alueella sijaitsevia paikallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, joiden alueella suojelun tarve ratkaistaan asemakaavassa.

### 5.3.4 **Palvelut**

#### **KL**

Liikerakennusten alueita (KL) on osoitettu keskustaajamaan Halpa-Hallin ja K-marketin alueille.

#### **KL-1**

Alajärventien varteen Juurikaskydöntien ja Kuopiontien ympäristöön on osoitettu liikerakennusten alueita (KL-1). Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tarpeisiin. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

#### **KL-2**

Keskustaajamaan Alajärventien ja Kurejoentien väliseen ympäristöön on osoitettu liikerakennusten alueita (KL-2). Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan sekä keskustan läheisyyteen soveltuvan erikoiskaupan tiloja.

#### **KM-1**

Alajärventien molemmin puolin valtatie varteen on osoitettu kaupallisten palvelujen alueet, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1). Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tarpeisiin. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista erikoiskauppaa.

#### **P**

Keskustan kerrostaloalueiden läheisyyteen ja sisääntulotien varteen on osoitettu nykyisiä ja asemakaavalla toteutettavia palvelujen ja hallinnon alueita. Alueet sijaitsevat keskustan pääväylien varressa, minkä johdosta niille voidaan sijoittaa sekä lähialueen asukkaille että muille keskustassa asioiville suunnattavia palveluita.

#### **P-1**

Alajärventien varteen on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueita merkinnällä P-1. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

#### **P-2**

Alajärventien varteen on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueita merkinnällä P-2. Alueelle saa sijoittaa enintään 500 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

#### **P-3**

Alajärventien varren liikerakentamisen länsipuolelle on osoitettu palvelujen ja hallinnon aluetta merkinnällä P-3. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ensisijaisesti vapaa-aikapalvelujen tiloille sekä tilaa vaativan erikoiskaupan tarpeisiin. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

#### **PY**

Olemassa olevia ja asemakaavoitettavia tai asemakaavan mukaan toteutuvia julkisten palvelujen ja hallinnon alueita on osoitettu koulujen, päiväkotien, museon, terveyskeskuksen, seurakuntakeskuksen, seurakunnan, nuorisotalon, monitoimikeskuksen, palo- ja pelastusaseman, seurantalonsä ja vanhainkodin ja vanhusten palveluasumisen alueille.

#### **PY/s**

Kaupungintalon, kirjaston, terveystalon, Villa Väinölän ja nuorisoseurantalonsä alueet on kaavassa osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY/s), jolla ympäristö säilytetään. Alue sijoittuu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma-1) osoitettuun Alajärven kirkon ja kirkonkylän julkisten rakennusten valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön (RKY2009). Alueella sijaitsevat kulttuuri- ja rakennushistorialliset kohteet sekä ympäristö on merkitty säilytettäväksi (/s, sr). Katso tarkemmin kohdat 5.4.3–5.4.5.

#### **PYK/s**

Alajärven kirkko sekä muut seurakunnan rakennukset on osoitettu kirkollisten palvelujen ja hallinnon alueena, jolla ympäristö säilytetään. Alue sijoittuu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma-1) merkittyyn Alajärven kirkon ja kirkonkylän julkisten rakennusten valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön (RKY2009). Alajärven kirkon ja tapulin alue on suojeltu kirkkolailla.

**PL**

Keskusta-asutuksen välittömään läheisyyteen Kiventien, Pihlajakaaren ja Tehtaantien varsille on osoitettu kolme lähipalveluille varattua aluetta, lisäksi Pynttäriin Soinintien eteläpuolelle on osoitettu lähipalvelujen alue kyläyhdistyksen alueelle. Alueet ovat nykyisiä tai uusia asemakaavalla toteutettavia. Alueille voi sijoittaa sekä julkisia että yksityisiä palvelutoimintoja.

**5.3.5 Työ ja tuotanto****TP**

Alajärventien varteen on osoitettu asemakaavoitettavia tai asemakaavan mukaan toteutuvia työpaikka-alueita merkinnällä TP.

**T**

Asemakaavoitettaviksi tai asemakaavan mukaan toteutuviksi teollisuus- ja varastoalueiksi (T) on osoitettu nykyisiä ja uusia teollisuusalueita Tupasaaren teollisuusalueella sekä Koskenvarrentien alueella.

**T-1**

Valtatien eteläpuolelle on osoitettu teollisuus- ja varastoalueita merkinnällä T-1. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle saa sijoittaa tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä tai päivittäistavarakauppaa.

**T-2**

Biotuoteterminaalia varten on varattu teollisuus- ja varastoalue merkinnällä T-2 teollisuusalueelle.

**TY**

Asutuksen lähellä sijaitsevat nykyiset teollisuusalueet on osoitettu asemakaavoitettaviksi tai asemakaavan mukaan toteutuviksi teollisuusalueiksi, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueet sijoittuvat valtatie ja sisääntulotien väliselle alueelle, Vanhatien ja Soinintien varteen sekä Koskenvarrentien varrelle.

**Tres**

Keskustan länsipuolella olevan teollisuusalueen tulevaisuuden laajentamistarpeisiin on suunniteltu alueen länsiosaan osoitettu teollisuuden reservialueita, jotka ovat yleiskaavakauden 2035 jälkeen asemakaavoitettavaksi tarkoitettuja alueita.

**5.3.6 Liikennealueet****LV**

Keskustassa ja Paavonniemellä sijaitsevat nykyiset venesatamat on merkitty venesataman merkinnällä LV.

**LP**

Keskustassa sijaitsevat nykyiset pysäköintialueet on osoitettu merkinnällä LP.

**5.3.7 Virkistys**

Osayleiskaavassa on osoitettu ohjeellisella merkinnällä olemassa olevat ja uudet pääulkoilureitit.

**VL**

Asemakaavoitettujen ja asemakaavoitettavaksi tarkoitettujen asuntoalueiden lähiympäristöön on osoitettu lähivirkistysalueita merkinnällä VL.

Teollisuusalueeseen liittyville virkistysalueille on merkitty ohjeellisia alueellisia hulevesien viivytysaltaita (w), joiden alueet tulee varata hulevesien käsittelyä varten toteutettavalle kosteikolle, laskeutusaltaalle tai lammikolle.

**VU**

Urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta on osoitettu keskustan ja Pynttärin uimarantojen alueille sekä keskustan ja Paavonniemen venesatamien alueille, koulujen ja urheilupaikkojen läheisille alueille, Tupasaaren kallion läheisyyteen sekä Parkatinkankaalle.

**VR**

Retkeily- ja ulkoilupalvelujen alueita on osoitettu keskustan alueelle.

**5.3.8 Erityisalueet****ET**

Yhdyskuntateknisen huollon alueina on osoitettu jätevedenpuhdistamon, kaukolämpölaitoksen ja sähköaseman alueet.

**EO**

Valtatien eteläpuolella sijaitseva maanottoalue on osoitettu merkinnällä EO.

**EH**

Hautausmaa-aluemerkinnällä EH on osoitettu nykyiset hautausmaat ja niihin liittyvät vähäiset laajennusalueet.

**EV**

Suojaviheralueita (EV) on osoitettu Soinintien melualueille keskustan asumiseen osoitettuja alueita vasten sekä Tupasaaren teollisuusalueen ja lähiympäristön asuinalueiden väliselle alueelle.

**5.3.9 Maa- ja metsätalousalueet**

Vesistöjen, purojen ja laskuojien varteen tulee jättää riittävän leveät viljelemättömät suoja- vyöhykkeet, joiden avulla pienennetään valumavesien haitallista vaikutusta vesien tilaan.

**M**

Alueella sijaitsevat metsäalueet on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

**MT**

Alueen etelä- ja länsiosiin sekä valtatie lähisyyteen on osoitettu maatalousalueita (MT).

**MA-1**

Alajärven maakunnallisesti arvokkaiden kulttuurimaisema-alueiden kannalta keskeisimmät ja avoimena säilytettävät peltoalueet Pynttärinniemen alueella on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA-1). Alueet tulisi säilyttää rakentamattomina. Aluetta ei saa metsittää.

**MU**

Kurejoen varteen on merkitty maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Alueiden merkitys ulkoilun kannalta kasvaa asutuksen lisääntyessä. Alueilla olevat ulkoilureitit on osoitettu ohjeellisina ulkoilureitteinä.

**MY-1**

Alueen länsiosissa Kurejokivarressa sekä teollisuusalueiden länsipuolella Hautasenkydöllä sijaitsevat luonnonarvojen kannalta merkittävät alueet on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1). Alueilla havaitut LSL 78 §:n perusteella suojellut liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat on osoitettu merkinnällä s-1. Lisäksi Kurejoen uoman varteen on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi arvotettuja mahdollisia metsälain 10 §:n mukaisia lehtoalueita merkinnällä luo.

**MY-2**

Tuluutin kosteikkolampien ympäristöt Lukkarinlahdella sekä alava alue Vanhatien pohjoispuolella on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-2). Luonnon monimuotoisuuden ja/tai vesiensuojelun kannalta arvokas kosteikkona säilytettävä alue.

**5.3.10 Vesialueet**

Alajärvi ja Kurejoki on merkitty vesialueeksi (W) suunnittelun alueen kohdalla. Rantaviivan olennainen muuttaminen ruoppaamalla tai pengertämällä ilman asianmukaista lupaa kielletään.

## 5.4 Erityispiirteet, kulttuurimaisema ja suojelukohteet

### 5.4.1 Muinaismuistokohteet

Kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettuja ilman yleiskaavaakin muinaismuistolain (295/63) perusteella. Lain mukaan niiden luvaton kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu kajoaminen on kielletty.

Osayleiskaavakartalla sijaitseva muinaismuistokohde on esitetty sm-kohdemerkinnällä. Kohteen tiedot on lueteltu kohdassa 2.7.1 Muinaismuistot. Tiedot perustuvat Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelun vuonna 2018 tekemään osayleiskaava-alueen inventointiin. Kohteiden numerot viittaavat laadittuun muinaisjäännösinventointiin.

Muinaisjäännöksen laajuus tulee selvittää Museovirastosta tai maakuntamuseosta. Mikäli maankäytön toimenpiteet koskevat muinaismuistolain rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä, on Museovirastolle varattava hyvissä ajoin etukäteen mahdollisuus lausunnon antamiseen. Lausunto on tarpeellinen, koska muinaisjäännösten löytöpaikat eivät ole helposti rajattavissa ja museoviranomaiselle tulee lain perusteella varata mahdollisuus tutkia löytö ympäristöineen ennen rakentamiseen ryhtymistä. Mikäli kyseessä on yleinen tai suurehko yksityinen työhanke, tutkimuskustannuksista vastaa muinaismuistolain nojalla hankkeen toteuttaja. Lähtökohtaisesti rakentaminen jo tunnetun muinaisjäännöksen kohdalla ei ole sallittua, mutta tutkimusten jälkeen alueellinen ELY-keskus voi Museovirastoa kuultuaan antaa luvan muinaisjäännökseen kajoamiseen, jos muinaisjäännös tuottaa sen merkitykseen nähden kohtuutonta haittaa maanomistajalle.

### 5.4.2 Luonnonympäristö

#### s-1 Alueen osa, jolla mahdollisesti sijaitsee LSL 78 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittämien ja heikentämien on kielletty.

Osayleiskaavan yhteydessä laaditun liito-oravaselvityksen perusteella on osoitettu s-1-alueajausmerkinnällä alueet, joilla on havaittu LSL 78 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Alueet sijoittuvat länsi-, lounais- ja kaakkoisosien metsäalueille. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. Ks. kohdasta 2.4.6 Luontoseelvitys.

#### luo Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeinä alueina on osoitettu mahdollisia metsälain 10 §:n mukaisia erityisen arvokkaita elinympäristöjä, jotka alueella käsittävät lehtoalueita. Metsälain mukaiset kohteet määrittää varsinaisesti alueellinen metsäkeskus. Alueet sijoittuvat Kurejoen varteen.

### 5.4.3 Arvokkaat maisema-alueet

#### ma-1 Maisemallisesti arvokas alue. Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö (RKY2009)

Osayleiskaava-alueelle sijoittuvat Alajärven kirkko sekä kirkonkylän julkiset rakennukset ovat valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY2009) kohteita, on merkitty maisemallisesti arvokkaana alueena (ma-1). Villa Väinölä on rakennussuojelulla suojeltu ja Alajärven kirkko ja tapuli kirkkolaila. Alueen muiden rakennusten suojelu ratkaistaan asemakaavoituksessa. Alueen ominaispiirteet ja kulttuurihistorialliset ja rakennushistorialliset arvot tulee säilyttää.

#### ma-2 Maisemallisesti arvokas alue

Maakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi maakuntakaavassa (2024) merkityt Alajärven kulttuurimaisemat sekä Kurejokilaakson kulttuurimaisema on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma-2).

#### ma-3 Maisemallisesti arvokas alue.

Maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi maakuntakaavassa (2024) merkitty Pynttärinniemen kulttuuriympäristö on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma-3).

#### 5.4.4 Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaat ympäristöt

##### sk-1 Kaupunkikuvallisesti arvokas alue

Asemakaava-alueella sijaitseva paikallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka alueella suojelun tarve ratkaistaan asemakaavassa. Alueiden (sk-1) rajaukset perustuvat Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointiin vuodelta 2021.

##### /s Alue, jolla ympäristö säilytetään

Valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön tai maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle sijoittuvien tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan liittyvien rakentamiseen tarkoitettujen alueiden osalta on edellytetty ympäristön säilyttämistä. Alueelle rakennettaessa tulee ottaa huomioon kulttuurimaiseman arvot ja rakennusperinteen säilyttäminen.

Kulttuurimaisemassa tapahtuva uudisrakentaminen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävät muutokset on sovittava kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan ja maisemaan. Uudisrakennukset on sijoitettava siten, että kulttuurimaiseman kannalta arvokkaiden rakennusten asema maisemassa säilyy. Rakentamisen sopivuus kulttuuriympäristöön ja maisemaan tulee selvittää rakennuslupahakemuksessa.

#### 5.4.5 Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet

##### s Suojeltava alue

Arkeologisessa inventoinnissa (2018) kulttuuriperintökohteena esitetty kohde, Koskenniskan myllyrakenteet, on osoitettu suojeltavan alueen aluerajauksella sekä merkinnällä s. Merkinnän määräyksen mukaan alueella olevat historialliset rakenteet on säilytettävä ja kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.

##### sr Kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet on merkitty sr-merkinnällä. Asemakaava-alueella sijaitseva rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas rakennus tai rakennusryhmä, joka tulee ympäristöineen säilyttää. Alla on lueteltu sr-merkinnällä osayleiskaavaehdotukseen merkityt kohteet.

- Hoiskontie 24 Pikkupappila
- Alapihantie 3
- Tuluutin kotiseutumuseo
- Hirsikankaan hautausmaa

##### sr-1 Valtakunnallisesti arvokas tai rakennushistoriallisesti erityisen arvokas rakennuskulttuurikohde

Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkaat ympäristöineen säilytettävät rakennukset ja rakennusryhmät on merkitty osayleiskaavakartalle sr-merkinnällä. Kohdemerkintään on liitetty inventoinnissa käytetty kohdenumero. Valtakunnallisesti arvokkaat tai rakennushistoriallisesti erityisen arvokkaat rakennuskulttuurikohteet on kaavassa osoitettu suojelumerkinnällä sr-1. Kohde ja numerointi on esitelty kohdassa 2.7.10 Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi.

Sr-merkintä on kohdekohtainen ja se sisältää yleensä useita säilyttämisen arvoisia rakennuksia. Määräyksen tarkoitus on säilyttää kohteen merkityksen kannalta tärkeitä rakennuksia ja ohjata kohteessa tapahtuvaa korjaus- ja täydennysrakentamista siten, että kohteen luonne ja merkitys säilyvät.

Osayleiskaavassa on erityisesti määrätty MRL:n 41.2 §:n (AKL 41.2 §) nojalla, että seuraavia valtakunnallisesti arvokkaita tai rakennushistoriallisesti erityisen arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa:

- Kohde 9 Yli-Hauta-aho
- Kohde 10 Hauta-ahon luttu

MRL 41.2 §:n (AKL 41.2 §) nojalla määrätään, että muita näihin kohteisiin kuuluvia historiallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä (RakL 55 §) tarkoitettua lupaa. Kohteen täydennysrakentaminen ja rakennusten korjaus- ja muutostöimenpiteet tulee suunnitella ja toteuttaa kohteen arvon säilyttävällä tavalla. Rakennuslupa- ja purkulupa-asioissa on kuultava museoviranomaista.



**sr-2 Kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde**

Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas rakennus tai rakennusryhmä, joka tulee ympäristöineen säilyttää. MRL 41.2 §:n (AKL 41.2 §) nojalla määrätään, että historiallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä (RakL 55 §) tarkoitettua lupaa. Kohteen täydennysrakentaminen ja rakennusten korjaus- ja muutostoimenpiteet tulee suunnitella ja toteuttaa kohteen arvon säilyttävällä tavalla. Rakennuslupa- ja purkulupa-asioissa on kuultava museoviranomaista.

- Kohde 18 Kotiranta

**Kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde**

Keskustan rakennusinventointien perusteella alueelle on merkitty asemakaava-alueella sijaitsevat rakennuskulttuurikohteet, joiden kulttuurihistoriallinen merkitys ja suojelun tarve tulee selvittää tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Kohteet ovat:

- Hoiskontie 5 Vanha apteekki
- Hoiskontie 172
- Koukkutie 5 B
- Välikatu 6
- Välikatu 8 A
- Paavolantie 7
- Kauppakatu 1
- Kinaporintie 1
- Kinaporintie 2
- Kinaporintie 4
- Sairaalansilta
- Hirsirakennus sillan läheisyydessä
- Hirsirakennus kaupungin tontilla
- Tuluutintie 13
- Jokitie 10
- Oikotie 8
- Jaakonmutkantie 4

**5.5 Rakentamista rajoittavat tekijät****sv-2 Suojavyöhyke**

Osayleiskaavaluonnokseen on merkitty nykyisten 110 kV sähkölinjojen suojavyöhyke merkinnällä sv-2.

**5.5.1 Tulvat****sv-1 Suojavyöhyke**

Likimääräinen alin rakentamiskorkeus. Tulvaveden vaikutuksesta vaurioituvat rakenteet tulee sijoittaa alimman rakentamiskorkeuden yläpuolelle. Alin rakentamiskorkeus on Alajärvellä +105,15 m N60. Jokivarsilla alin rakentamiskorkeus määritellään tapauskohtaisesti asemakaavoituksen yhteydessä ja asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

**5.6 Liikenne**

Osayleiskaava pohjautuu nykyiseen tie- ja katuverkkoon. Teollisuusalueelle on osoitettu uusi yhteys valtatieltä. Muutoin on osoitettu uusia kokoojateitä lähinnä teollisuusalueelle. Lisäksi on osoitettu tieliikenteen yhteystarpeita teollisuusalueelle.

Uusien rakennuspaikkojen pääsytiät tulee johtaa ensisijaisesti olemassa olevien liittymien kautta yleiselle tielle. Vierekkäisten rakennuspaikkojen kulku tulee ensisijaisesti tapahtua samasta liittymästä.

Kevyen liikenteen väyliä täydennetään keskustassa uusien kokoojateiden varsilla. Kuopiontien pohjoisosaan liikenneselvityksessä (2024) esitettyä hidaskatua/jalankulku- ja pyörätieyhteyttä ei ole osoitettu osayleiskaavassa, yhteys tutkitaan tarkemmassa suunnittelussa. Kuopiontien varteen pohjoisosaan osoitetulle uudelle jalankulku- ja pyöräilyväylälle on osoitettu uusi alikulkuyhteys Alajärventien ali. Alikulkuyhteydet on osoitettu ohjeellisina.

**me Melualue**

Valtatien 16, Kurejoentien, Koskenvarrentien ja Soinintien varsille on merkitty likimääräinen keskimääräisen 55 dBA:n ulkomeluvyöhyke. Asumiseen liittyvät ja melusta häiriintyvät ulko-oleskeluun tarkoitetut alueet on suojattava melulta.

**5.7 Tekninen huolto****5.7.1 Vesihuolto**

Vesijohtoverkosto kattaa pääosin suunnittelualueen rakennetun ympäristön. Uusien alueiden vesijohdot voidaan liittää jatkeeksi nykyiseen vesijohtoverkoston.

**5.7.2 Jätevesihuolto**

Rakennuspaikkojen vesi-, jätevesi- ja jätehuollossa on noudatettava voimassa olevia viranomaismääräyksiä ja järjestettävä huolto siten, ettei synny vesistön eikä pohjaveden pilaantumisvaaraa.

Keskustan alue Kurejoelle saakka, järven pohjoispuoliset alueet sekä Pynttärin alue ovat viemäriverkoston piirissä. Asutuksen jätevedet on johdettava viemäriverkoston, milloin se olosuhteiden mukaan on mahdollista. Muussa tapauksessa jätevedet on käsiteltävä kiinteistö- tai kiinteistöryhmäkohtaisesti suodatinkentässä tai pienpuhdistamossa. Elinkeinoimintaan, kuten maatalouteen liittyvä jätevesien käsittely ratkaistaan ympäristölupamenettelyn yhteydessä.

**5.7.3 Energiahuolto**

Osayleiskaavaan on merkitty alueella kulkevat 110 kV sähkölinjat ja niiden johtoalueet on merkitty suojavyöhykealueiksi sv-2. Alempi verkosto ja muuntamot huomioidaan asemakaavoituksessa.

**5.7.4 Jätehuolto**

Alueella noudatetaan Järviseudun jätelautakunnan ja Millespakka Oy:n toiminta-alueen yhteisiä jätehuoltomääräyksiä.

Alajärven Tupasaaren suljettu kaatopaikka on mukana Järviseudun kuntien suljettujen kaatopaikkojen yhteistarkkailuohjelmassa 2014–2024 (Pohjanmaan vesi ja ympäristö 2016). ELY-keskus on ottanut kantaa alueen V-merkintään ja vaatinut huomioimaan alueen sisäiset ja ulkoiset vedet sekä niiden tarkkailupisteen kaavoituksessa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee tehdä yleissuunnitelma alueen virkistyskäytöstä.

**5.8 Yhteenveto**

Osayleiskaavan mukaiset alueet jakaantuvat maankäyttömuodoittain seuraavasti:

Alue:	Hehtaaria:
AP, AK, AL, AT, AT/s, AM	426 ha
C	6 ha
KL, KL-1, KL-2	38 ha
P, P-1, P-2, P-3, PY, PY/s, PYK/s, PL	62 ha
TP	6 ha
T, T-1, T-2, TY, Tres	248 ha
RA, RV, RP	4 ha
LV, LP	2 ha
EO, ET, EH, EV	47 ha
VL, VL-1, VU, VR	187 ha
M, MT, MA, MU, MY-1, MY-2	637 ha
W	82 ha
Yhteensä	1745 ha

## 6. YMPÄRISTÖVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### 6.1 Menettely

Osayleiskaavan vaikutusten arvioinnin pohjana on käytetty laadittuja selvityksiä ja lähtötietoja sekä viranomaisten ja asiantuntijoiden kannanottoja.

Arvioitavia vaikutuksia ovat vaikutukset maisemaan, luontoon ja kulttuuriympäristöön sekä vaikutukset yhdyskunnan rakenteeseen ja toimintoihin, yhdyskuntatalouteen ja sosiaalisiin oloihin sekä liikenteeseen.

### 6.2 Vaikutukset luontoon

Osayleiskaavan vaikutuksia luontoarvoihin on arvioitu alueelta laaditun luontoselvityksen perusteella.

#### 6.2.1 Vaikutukset vesioloihin

Osayleiskaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia vesistöjen tilaan. Keskustassa sekä tiiviimmin rakennettavilla alueilla Pynttärissä rantaan ja rannan läheisyyteen osoitettu uusi rakentaminen edellyttää asemakaavoitusta. Muualla kaavalla osoitettava lisärakentamisen määrä on alueen laajuuteen nähden vähäinen, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia vesistöön.

Pellon ja vesistön väliin tulee jättää riittävän leveät viljelemättömät suojavyöhykkeet. Valumavesien mukana kulkeutuva hieno maa-aines sekä lannoite- ja torjunta-aineet estyvät näin kulkeutumasta vesistöön. Myös peltoalueiden valtaojien varsien suojakaistat ovat tarpeen. Kaava mahdollistaa rantarakentamisen vähäisen lisäämisen alueella, minkä johdosta tarve rantojen paikoittaiseen ruoppaamiseen saattaa lisääntyä. Ruoppaamisesta tulee ilmoittaa Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle. Vesilain mukainen lupa tarvitaan aina, jos ruoppausmassojen määrä ylittää 500 m<sup>3</sup>.

Alueelta laaditussa hulevesiselvityksessä esitetyt ratkaisut on huomioitu osayleiskaavassa. Hulevedet huomioidaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

#### 6.2.2 Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön

Uudet asuinrakennuspaikat on sijoitettu pääosin peltojen reunoille nykyisten rakennuspaikkojen viereen. Rakennuspaikoilla ei ole huomionarvoista kasvillisuutta tai lailla suojeltuja luontotyypejä. Kaavaratkaisu tukee peltoalueiden säilymistä viljelyksessä.

Teollisuusalueelle on esitetty laajentumisalueita suunnittelun alueen länsiosan metsäalueille luontoarvot huomioiden. Suunnittelun alueella sijaitsevat luontoselvityksen yhteydessä määritellyt luonnonympäristöltään arvokkaat luontokohteet ja -alueet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Metsälain 10 §:n mukaisten alueiden luontoarvot on huomioitu kaavamerkinnoilla (luo) ja ne on osoitettu maa- ja metsätalousalueena, jolla on ympäristöarvoja (MY-1).

Kaavan toteutumisen vaikutukset luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin kuten viitasammakkoon, liito-oravaan tai lepakoihin jäävät vähäisiksi. Liito-oravan elinpiirit on huomioitu kaavamääräyksin (s-1) ja jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Lepakkoselvityksessä todetuille lepakoiden ruokailualueille ei ole kaavassa osoitettu merkittävästi muuttuvaa maankäyttöä. Lepakoiden esiintyminen tulee tutkia tarkemmin asemakaavoitusvaiheessa ainakin Kurejoen ympäristössä.

Lukkarinlahden ranta-alue, jossa on havaittu viitasammakkoja, on merkitty yleiskaavaehdotuksessa maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (MY-2), jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueelle on annettu kaavamääräys, jonka mukaan alue on luonnon monimuotoisuuden ja/tai vesiensuojelun kannalta arvokas kosteikkona säilytettävä alue. Osoitetut rakennuspaikat ovat havaittujen viitasammakkoesiintymien ulkopuolella. Itse lomarakennuksen rakentamista suurempi vaikutus on, miten rakennuspaikan rantaa käsitellään tai mahdollisesti ruopataan. Toisaalta maltilliset ja pienimuotoiset hoitotoimenpiteet rannoilla saattavat jopa suosia viitasammakkoa. Esimerkiksi vesialueiden umpeenkasvun vähentäminen ruoppaamalla, niittämällä tai muuten kasvillisuutta harventamalla saattaa parantaa viitasammakon elinympäristön laatua ja lisätä niiden viihtyvyyttä.

Osayleiskaavaratkaisun vaikutukset linnuston elinympäristöihin ovat paikallisia. Alueella säilyy monipuolisesti erilaisia elinympäristöjä. On laajoja metsäalueita kauempana ihmistoiminnasta

viihtyvälle lajistolle, viljelyalueita kulttuurisidonnaisten lajien elinympäristöiksi ja vesistöjä ja ranta-alueita vesi- ja rantalinnustolle.

Kaavassa ranta-alueelle rakentamiseen osoitettujen alueiden edustalla rantojen luonnontilaisuus voi kaavan toteutuessa jossain määrin vähentyä vesikasvillisuuden niittämisen ja paikoittaisten ruoppausten myötä. Ruoppaamisesta tulee ilmoittaa Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle.

Kulttuurimaiseman arvojen säilyttämiseksi tulee rantavyöhykkeen kasvillisuutta hoitaa siten, että maisema pidetään avoimena. Rantapusikoiden määrä vähenee kaavan toteutuessa, mikä osaltaan edistää kulttuurimaiseman arvoja.

### 6.3 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Kaava ei muuta maiseman yleisilmettä. Rakentaminen on luonteeltaan pääosin keskusta- ja kyläasutusta täydentävää ja laajat yhtenäiset peltoalueet pyritään säilyttämään ainoastaan viljelykäytössä. Avoimien rantanäkymien säilyminen pyritään turvaamaan rantakasvillisuuden hoitoa koskevalla kaavamääräyksellä.

Kaava edistää kulttuuriympäristön säilymistä osoittamalla vanhaa rakennuskantaa suojeltavaksi ja vanhojen rakennusten purkamisen luvanvaraiseksi. Maisemallisesti arvokkaina alueina on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaat kulttuurihistorialliset ympäristöt *Alajärven kirkko ja kirkonkylän julkiset rakennukset* (ma-1), maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet: Alajärven kulttuurimaisemat ja Kurejokilaakson kulttuurimaisema (ma-2) sekä Pynttärinniemen maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (ma-3). Lisäksi on osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaina alueina asemakaava-alueella sijaitsevat paikallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, joiden alueella suojelun tarve ratkaistaan asemakaavassa (sk-1).

Kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen säilyttämiseksi täydennysrakentaminen sijoitetaan pääosin nykyisen kylärakenteen yhteyteen Pynttärissä ja Kurejokilaakson kulttuurimaisema-alueen reunamilla.

Uudisrakentamiselle asetetaan kaavamääräyksissä laatuvaatimuksia kulttuuriympäristön huomiointiseksi. Kaavamääräyksissä rakentamisen laatua ohjataan yleispiirteisellä tasolla. Maisemallisesti arvokkailla peltoalueilla ja rakennuskulttuurikohteissa ja -alueilla tapahtuvan rakentamisen sopivuus kulttuuriympäristöön ja maisemaan tulee selvittää rakennuslupahakemuksessa ja rakennuskulttuurikohteita koskevissa lupa-asioissa tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kaava-alueella sijaitsevat muinaisjäännökset on osoitettu muinaisjäännöksen kohdemerkinnöillä. Kohteisiin ei ole sijoitettu uutta rakentamista, eikä niiden säilyminen ole uhattuna.

### 6.4 Vaikutukset pienilmastoon

Pienilmaston kannalta suotuisimmat rakentamisalueet sijoittuvat metsäselänteille ja peltoalueita rajaaville metsänreuna-alueille. Avoimille peltoalueille sijoittuvat rakennettavat alueet ovat pienilmastonsa suhteen epäedullisempia tuulisuuden ja maaston alavuuden vuoksi. Niiden asemakaavoituksessa tulisi huomioida erityisesti tuulilta suojautuminen. Vähäisemmän täydennysrakentamisen tulisi tukeutua nykyiseen rakennuskantaan tai olemassa oleviin metsäsaarekkeisiin.

### 6.5 Vaikutukset hiilijalanjälkeen ja ilmastonmuutoksen hillintään

Teollisuusalueelle on osoitettu laajennusalueita niin uusien tie- ja katu yhteyksien kuin myös olemassa olevien katuverkoston yhteyteen keskustan länsipuolelle hyvin saavutettavissa olevalle paikalle. Kaava mahdollistaa uuden tieyhteyden valtatieltä teollisuusalueelle, joka parantaa raskaan liikenteen saavutettavuutta. Tie- ja katuverkoston lisäksi on osoitettu uusia jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteyksiä, jotka parantavat niin työpaikkaliikenteen mahdollisuuksia kuin virkistysreitiverkoston kehittämistäkin.

Tiiviillä keskusta-alueella osayleiskaavan kaupallinen ratkaisu tukee ja mahdollistaa asiointimatkojen tekemisen kestäväällä liikkumisen muodoilla. Myös Alajärventien pohjoisosan tilaa vaativan kaupan alueille (KM-1, KL-1) on keskustasta kevyen liikenteen yhteydet, jotka mahdollistavat kestävästi liikkumisen asiointimatkalle ainakin keskustan pohjoispuolisen asutuksen osalta. Palveluverkon täydentyessä myös asiointimatkoista syntyvä liikennetuotos lyhenee, kun entistä suurempi osuus asioinneista tehdään kotikunnassa ja lähellä kotia.

Osayleiskaavassa osoitetut asumisen laajennusalueet sijoittuvat hyvin saavutettavissa oleville paikoille lähelle koulua ja muita palveluja.

Kaavan mahdollistaman rakentamisen myötä alueelta poistuu puustoa, mutta kokonaisuutena arvioiden alueella säilyy edelleen paljon puustoa ja metsää niin virkistysalueilla kuin maa- ja metsätalouteen osoitetuillakin alueilla. Kaavaratkaisun mahdollistama rakentaminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä ja hiilinielun muutoksia, joiden määriin vaikuttavat mm. poistettavan puuston määrä, rakennusten laajuudet ja käyttö, materiaalivalinnat ja energiaratkaisut sekä rakentamistapa ja -menetelmät. Suunnittelualueella toteutuvia vaikutuksia voidaan kompensoida mm. kauko- tai maalämmön sekä aurinkoenergian käytöllä sekä erilaisilla energiaa säästäväillä ratkaisuilla.

Kaavassa on varauduttu sään ääri-ilmiöihin ja ilmastonmuutoksen vaikutuksiin antamalla määräyksiä mm. hulevesien ja tulvien huomioon ottamisesta. Uusi rakentaminen on sijoitettu tulva-vaara-alueiden ulkopuolelle.

## 6.6 Vaikutukset yhdyskunnan rakenteeseen ja toimintoihin

### Taajamarakenne

Kaavaratkaisu perustuu pääasiassa olemassa olevan taajama- ja kylärakenteen tiivistämiseen ja täydentämiseen sekä nykyisen liikenne- ja infraverkon hyödyntämiseen ja osittain täydentämiseen. Kaavassa osoitettu maankäyttö on luonteeltaan pääosin nykyrakennetta ja -toimintoja täydentävää. Keskustan ulkopuolella kyläasutukselle on esitetty vähäisesti täydennysalueita järven pohjoispuolelle Vanhatien varteen sekä Pynttäriin kyläkeskustan ulkopuolelle. Kyläasutuksen vähäisestä lisääntymisestä huolimatta nämä alueet säilyvät luonteeltaan maatalousalueena. Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen yhdyskuntarakenteeseen tai alueella harjoitettaviin toimintoihin.

### Asuminen

Kaavassa on erikseen osoitettu pientaloalueiksi (AP) ja kerrostaloalueiksi (AK) asemakaavoitettavat alueet. Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu keskustatoimintojen alueita (C) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueita (AL), joille voidaan asemakaavoittaa keskustamaisen tehokasta asumista. Yksittäistä pientaloasutusta voidaan toteuttaa myös kaavassa osoitetuille kyläalueille (AT) ja maa- ja metsätalouteen varatuille alueille.

### Palvelut

Osayleiskaava-alueen kaupallisten palvelujen tarpeesta, ostovoimasta ja palvelujen saatavuudesta on laadittu erillisselvitys. Selvityksessä on arvioitu tarkemmin kaavan vaikutuksia kaupallisiin palveluihin. Palveluiden sijoittumista on selvityksen perusteella pyritty ohjaamaan kaavassa siten, että päivittäistavarakauppa ja keskustahakuinen erikoistavarakauppa säilyisivät keskustassa ja tilaa vaativa kauppa sijoittuisi Alajärventien varteen. Kaikkia kaupalle varattuja alueita ei tarvita käyttöön yleiskaavakauden aikana mutta on hyvä, että kunnassa on tietty määrä liikepaikkoja reservissä, jotta kaupan on mahdollista kysyntälähtöisesti ja mahdollisesti nopeallakin tahdilla kehittyä ja laajentua. Kaavan mahdollistama keskusta-asumisen tiivistäminen ja täydentäminen edesauttaa keskustapalveluiden säilymistä ja kehittymistä.

Julkisten palvelujen kehittämistarpeisiin on varattu uutta PY-aluetta terveystalouden läheisyyteen Sairaalatien varteen, muuten kaavassa on esitetty nykyiset julkisten palvelujen alueet sekä lähipalvelujen alueet keskustaajamassa.

### Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavassa osoitetut uudet työpaikka-, teollisuus-, keskusta- ja palvelualuevaraukset mahdollistavat toteutuessaan työpaikkojen ja elinkeinotoiminnan merkittävän lisääntymisen. Teollisuuden laajentumisen painopiste on keskustan länsipuolisella nykyisellä teollisuusalueella, jonka lisäksi merkittäviksi työssäkäyntialueiksi muodostuvat kaavan toteutumisen myötä Alajärventien varteen osoitetut työpaikka-alueet ja kaupallisille palveluille varatut alueet. Kaavassa on varauduttu myös teollisuuden pidemmän aikavälin tarpeisiin osoittamalla nykyisen teollisuusalueen länsipuolelle yleiskaavakauden jälkeen teollisuusalueiksi varattavia alueita.

### Maa- ja metsätalous

Yleiskaavassa on osoitettu rakentamisalueita pelto- ja metsäalueille. Muutoin yleiskaava ei vaikuta merkittävästi maa- ja metsätalouden toimintaedellytyksiin. Maatalouden

toimintaedellytykset on pyritty turvaamaan ohjaamalla maatalousalueille suuntautuva haja-asuinrakentaminen keskitetysti olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen, jotta peltoalueet säilyisivät mahdollisimman yhtenäisinä.

### 6.7 Vaikutukset liikenteeseen

Merkittävimmät kaavaratkaisun vaikutukset liikenneverkkoon kohdistuvat uuden valtatieliittymän alueelle, jonka kautta teollisuusalueelle muodostuu suurempi yhteys valtatielle. Kaupungin sisääntulotiellä eli Alajärventiellä liikenneturvallisuus paranee raskaan liikenteen siirtyessä käyttämään uutta yhteyttä Tupasaaren teollisuusalueelle. Liikenteen toimivuus ja välityskyky paranevat kaavan myötä.

Tupasaarentien kustannuksien osalta ei tule lisähintaa, muuten kuin liittymän rakentamisesta valtatielle, sillä tie perustuu suurelta osin kaava-alueen katuverkkoon ja tie voidaan rakentaa vaiheittain.

Kevyelle liikenteelle osoitetut uudet reitit ja alikulkuyhteydet ovat tärkeitä erityisesti koululaisliikenteen kannalta.

### 6.8 Vaikutukset maankäyttöön

Merkittävät maankäyttövaikutukset toteutuvat välillisesti asemakaavoituksen kautta. Keskustassa on esitetty asutuksen tiivistämistä ja palveluiden kehittämistä. Teollisuusalueen uusi liittymä valtatielle mahdollistaa maankäytön kehittämisen teollisuusalueen ja Alajärventien sisääntulotien välisellä alueella laajemminkin. Työpaikka-, palvelu- ja asuinalueet laajentuvat aikaisemmin maa- ja metsätalouskäytössä olleille alueille. Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet pyritään säilyttämään avoimina.

### 6.9 Vaikutukset kaavoitukseen ja suunnitelmiin

Osayleiskaava on maakuntakaavan mukainen.

Teollisuusalueen uuden tieyhteyden tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida erityisesti pääteiden liikenteen sujuvuus ja liikenneturvallisuuden parantaminen. Osayleiskaavamerkinnöillä on pyritty ohjaamaan asemakaavoitusta siten, että asumisen ja palvelujen kehittäminen keskustassa sekä kaupan kehittäminen niin keskustassa kuin Alajärventien varressa on mahdollista yleiskaavan hyväksymisen jälkeen.

### 6.10 Vaikutukset terveellisyteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen

#### Tulvien huomiointi

Kerran 100 vuodessa toistuvien suurtulvien aiheuttamat riskit rakentamiselle on kaavassa huomioitu edellyttämällä tulvaveden vaikutuksesta vaurioituvien rakenteiden sijoittamista alimman rakentamiskorkeuden yläpuolelle. Alavimmat alueet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle.

#### Liikenneturvallisuus

Kaupungin sisääntulotiellä eli Alajärventiellä liikenneturvallisuus paranee raskaan liikenteen siirtyessä käyttämään uutta yhteyttä teollisuusalueelle. Kevyelle liikenteelle osoitetut uudet reitit ja alikulkuyhteydet ovat tärkeitä erityisesti koululaisliikenteen kannalta.

#### Tiemelun huomiointi

Kaavassa ei ole osoitettu uusia loma-asuntojen rakennuspaikkoja keskimääräiselle 45 dBA:n meluvyöhykkeelle (lomarakentamisen päivämelun ohjearvo) eikä asuinrakennuspaikkoja asuinrakentamisessa noudatettavan päivämeluohejearvon 55 dBA:n alueelle.

#### Vaikutukset virkistyskäyttömahdollisuuksiin

Kaava edistää virkistyskäytön kehittämistä yhdistämällä eri alueiden virkistystoimintoja toisiinsa mm. viherverkoston avulla. Ulkoilu- ja luontoreittien alueet on säilytetty pääosin maa- ja metsätalousalueena tai virkistysalueena. Ulkoilureitistöä on kehitetty taajaman sisäisten yhdysreittien osalta. Kullanmutkan alueelta johtava ulkoilureitti sekä moottorikelkkareitti on yhdistetty valtatie alikulun kautta Kaartusentien alueelle, josta on edelleen yhteyksiä Lappajärven suuntaan. Reittien sijoitusta joudutaan tarkistamaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Kaavassa osoitetut melontareitti, uimarannat ja venevalkamat edistävät myös vesistön virkistyskäyttömahdollisuuksia.

### 6.11 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kaavassa on osoitettu maapoliittiselta kannalta riittävästi vaihtoehtoisia rakentamisen laajentumisalueita. Kaikilla keskustarakenteen tiivistämis- ja laajentumissuunnilla on jo jossain määrin kaupungin maanomistusta. Väestöennusteiden valossa rakentamisen tarpeet ovat kuitenkin rajallisia ja maankäytön liiallista hajautumista tulee välttää.

Keskustan ulkopuolelle kaavassa osoitettu uusi rakentaminen on luonteeltaan lähinnä nykyistä kyläasutusta täydentävää. Keskustan lisäksi Pynttäriin on osoitettu uusia asemakaavoitettavia asuinalueita sekä kylärakennetta täydentävää uutta asutusta. Kaavassa osoitettujen erillisten rakennuspaikkojen ja niille johtavien tieyhteyksien toteuttamiskustannukset kohdistuvat rakentajille. Pynttärin alue liittyy välittömästi nykyisiin verkostoihin ilman merkittäviä kynnyskustannuksia. Yleisen tien rakentamistarpeita ei kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen johdosta aiheudu.

### 6.12 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Yleiskaavaratkaisun sosiaalisia vaikutuksia on arvioitu maanomistajilta ja asukkailta mm. asukaskyselyssä saatujen kommenttien perusteella.

Osayleiskaavassa osoitetut monipuoliset rakentamisaluevaraukset mahdollistavat kysynnän mukaisen tonttitarjonnan ylläpitämisen asemakaavoituksella. Keskustan täydennysrakentamisella voidaan tukea nykyisten palveluiden hyödyntämistä tai toisaalta aiheuttaa tarpeita lisäpalveluiden rakentamiseen.

Asumisviihtyvyys on huomioitu kaavassa osoittamalla asuinalueita lähimmät teollisuusalueet alueiksi, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Lisäksi on osoitettu suojaviihtyvyysalueita teollisuuden ja asuinalueiden väliselle alueelle.

Asumisturvallisuuden ja omaisuuden turvaamiseksi on huomioitu kaavassa annetut alimmat rakentamiskorkeudet kerran 100 vuodessa esiintyvien tulvien varalta. ELY-keskuksen antaman tulvalausunnon perusteella määritellyille tulvaherkille alueille ei ole osayleiskaavassa sijoitettu uusia rakentamisalueita. Tulvakorkeus ja tulva-alueen laajuus on tutkittava tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Tulvakorkeutta voidaan myös tarkistaa, mikäli ilmastonmuutoksen perusteella annetaan uusia valtakunnallisia tai alueellisia määräyksiä tai ohjeita.

Rantojen rakentamista ohjaavien säädösten, viranomaisohjeiden ja maanomistajien tasapuolisuuden huomioimiseksi kaikilla alueen maanomistajilla ei ole mahdollisuus rakentaa haluaansa paikkaan. Yleiskaavassa yleiseen käyttöön osoitetut virkistysalueet edistävät yhteisöllisyyden muodostumista ja parantavat asutuksen asuinviihtyvyyttä ja elinympäristön laatua.

### 6.13 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioiminen

Valtion ja kuntien viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (uudistetut tavoitteet voimaan 1.4.2018) ja edistää niiden toteutumista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

#### **Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**

*Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.*

*Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.*

*Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.*

*Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.*

#### Toteutuminen hankkeessa:

- Alueelle osayleiskaavassa osoitettu täydennysrakentaminen tukeutuu suurelta osin olemassa olevaan rakenteeseen niin keskustassa kuin kylärakenteessa. Asumiseen ja loma-asumiseen osoitetut lisärakentamismahdollisuudet tukevat alueen elinvoimaa ja luovat mahdollisuuksia asuntotuotannon monipuolistamiselle hyödyntäen alueen vahvuutena pidettävää järvimaisemaa.
- Keskustassa asumisen rakennetta on tiivistetty osoittamalla uusia kerrostalovaltaisia alueita sekä keskustatoimintojen alueita ydinkeskustaan, jolloin samalla mahdollistetaan erikoiskauppan ja lähipalveluiden säilyminen ja kehittyminen keskustassa.
- Teollisuudelle on osoitettu laajennusalueita ja lisäksi on osoitettu uusia työpaikka- ja palvelualueita keskustan yhteyteen, jossa on olemassa kattavasti kevyen liikenteen verkostoa, jota on täydennetty tarvittavilta osin.

#### **Tehokas liikennejärjestelmä**

*Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavarajärjestelmien ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.*

*Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.*

#### Toteutuminen hankkeessa:

- Kaavaratkaisu perustuu pääosin olemassa olevaan liikenneverkkoon. Teollisuusalueelle osoitettu uusi valtatieliittymä parantaa tavaraliikenteen ja henkilöliikenteen sujuvuutta. Uuden valtatieliittymän suunnittelussa on huomioitu valtatie suunnitteluperiaatteet.

#### **Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

*Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.*

*Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.*

*Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.*

*Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.*

*Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.*

#### Toteutuminen hankkeessa:

- Tulvavaara-alueet on huomioitu antamalla rakentamiselle määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta tulvien kannalta. Alaville alueille ei ole osoitettu asuinrakentamista. Kaavassa osoitetun asutuksen ja loma-asutuksen osalta on kaavassa selvitetty, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista.
- Meluhaitat on huomioitu, uutta rakentamista ei ole osoitettu liikennemelualueille.
- Jätevesihaittojen ehkäisy huomioidaan ympäristönsuojeluviranomaisen jätevesien käsittelyä antamien ohjeiden mukaisesti.
- Edistetään elinympäristön laadun parantamista ja huomioidaan ympäristöhaitat antamalla määräyksiä ja ohjeita suojavyöhykkeiden perustamisesta.
- Ympäristö- ja terveyshaittojen ehkäiseminen on huomioitu jätevesien käsittelyä koskevissa kaavamääräyksissä sekä asuin- ja lomarakentamisen sijoituksessa.



**Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

*Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.*

*Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*

*Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

*Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.*

**Toteutuminen hankkeessa:**

- Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriperintö (Alajärven kirkko ja kirkonkylän julkiset rakennukset, valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 2009), maakunnallisesti arvokkaat (Alajärven kulttuurimaisemat sekä Kurejokilaakson) maisema-alueet, Pynttärinniemen maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaat paikallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt on otettu huomioon kaavan aluevarausmerkinnöissä ja määräyksissä
  - pellot säilytetään pääosin rakentamattomina ja viljelykäytössä
  - rakennuskulttuurikohteet huomioidaan suojelumerkinnällä
  - täydennysrakentamista ohjataan kulttuuriympäristön lähtökohdista
- Luonnonperintö on huomioitu osoittamalla luonnonympäristöltään arvokkaita alueita tai kohteita, jotka on jätetty rakentamisen ulkopuolelle.
- Virkistyskäyttöä edistetään osoittamalla alueita virkistyskäyttöön sekä melonta- ja ulkoilu-reittien avulla.
- Laajojen pelto- ja metsätalousalueiden yhtenäisyys on pyritty turvaamaan osoittamalla pääosa uudesta rakentamisesta olemassa olevien rakennuspaikkojen ja kyläalueiden yhteyteen sekä metsänreunalle.

**Uusiutumiskykyinen energiahuolto**

*Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.*

**Toteutuminen hankkeessa:**

- Alueella olevat voimajohtot sekä sähköaseman alue on huomioitu kaavassa.

## 7. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

### 7.1 Toteuttamisen vaiheittaisuus

Toteuttamisen vaiheittaisuuteen vaikuttavat suunniteltujen uusien tiejärjestelyjen toteuttamisai-kataulujen lisäksi kaupungin maanhankinnan eteneminen sekä jätevesihuollon järjestämiseen liittyvät investoinnit ja niiden toteutusjärjestys. Rakentamisalueiden käyttöönottamisessa tulee pyrkiä mahdollisimman monipuolisen tonttitarjonnan ylläpitämiseen. Rakentamista ei kuitenkaan tule suunnata liian monelle alueelle kerrallaan, etteivät alueet jäisi pitkäksi aikaa keskeneräisiksi ja kunnallistekniikan tonttikohtaiset investoinnit kasvaisi tarpeettomasti. Yksityisille alueille osoitettujen asemakaavoitettaviksi tarkoitettujen alueiden toteuttaminen edellyttää kunnan maanhankintaa tai maanomistajien kanssa tehtäviä maankäyttösopimuksia.

### 7.2 Jatkosuunnitelmat

Yleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena yleiskaavana, joka luo pohjan tarkemmalle kaavallisel- lelle ja tekniselle suunnittelulle, tärkeimpänä asemakaavoitus. Keskeisimmät asumisen, palvelun ja työpaikkojen alueet on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Kun kunta kaavoituspäätöksillään määrittelee minne, koska ja miten alueita suunnitellaan, kunta pitkälle ratkaisee sen, miten tar- koituksenmukaisesti aluetta käytetään. Tämä tapahtuu yleis- ja asemakaavoja laatimalla sekä rakennuslainsäädännön lupajärjestelmällä.

Yleiskaavan lisäksi rakentamista ohjaa alueella kunnan rakennusjärjestys. Kulttuurimaisemassa tapahtuvassa rakentamisessa yleiskaavan ja koko kunnan rakennusjärjestyksen ohjausvaikutus on niiden yleispiirteisyyden vuoksi paikoin riittämätön. Kulttuurimaiseman erityispiirteet huomioi- valla alueellisella rakennusjärjestyksellä tai rakennustapaohjeistolla voitaisiin ohjata yksityiskoh- taisemmin rakennuspaikan muodostamista ja rakentamisen laatua ja näin tukea yleiskaavan ta- voitteita. Myös rakennusjärjestyksen uudistamisessa on huomioitava, että yleiskaava ja raken- nusjärjestys toimivat rinnakkain rakentamisen ohjaamisen välineenä.

Alueelle on esitetty uusia liikenneratkaisuja, jotka tulee tutkia tilavarausten ja kustannusten sel- vittämiseksi valtatie 16 uuden liittymän osalta tiesuunnitelmassa. Tiesuunnitelman hyväksymi- nen edellyttää oikeusvaikutteista kaavaa. Myös osayleiskaavassa ja liikenneselvityksessä esitetyt liikenteen yhteystarpeisiin liittyvät järjestelyt sekä Kuopiontien pohjoisosan hidaskatu tai muu liikennettä rajoittava järjestely tulee tutkia tarkemmin asemakaavassa.

### 7.3 Seuranta ja jälkiarviointi

Maankäytön suunnittelusta vastaavien kaupungin elimien tulee seurata rakennustoiminnan kehi- tystä ja tarpeita. Mikäli rakentaminen alkaa kehittyä eri tavoin kuin on arvioitu tai rakentaminen vaatii merkittäviä poikkeamia osayleiskaavan ratkaisuihin, tulee ryhtyä toimiin kaavan saatta- miseksi ajan tasalle.

Osayleiskaavan laatimiseksi kerättyjä perustietoja tulisi päivittää ja pitää ajan tasalla. Tietojen hankinta ja ajan tasalla pitäminen vähentää pitkällä tähtäimellä sitä työmäärää, joka tarvitaan eri suunnitelmien perustietojen hankkimiseksi.