

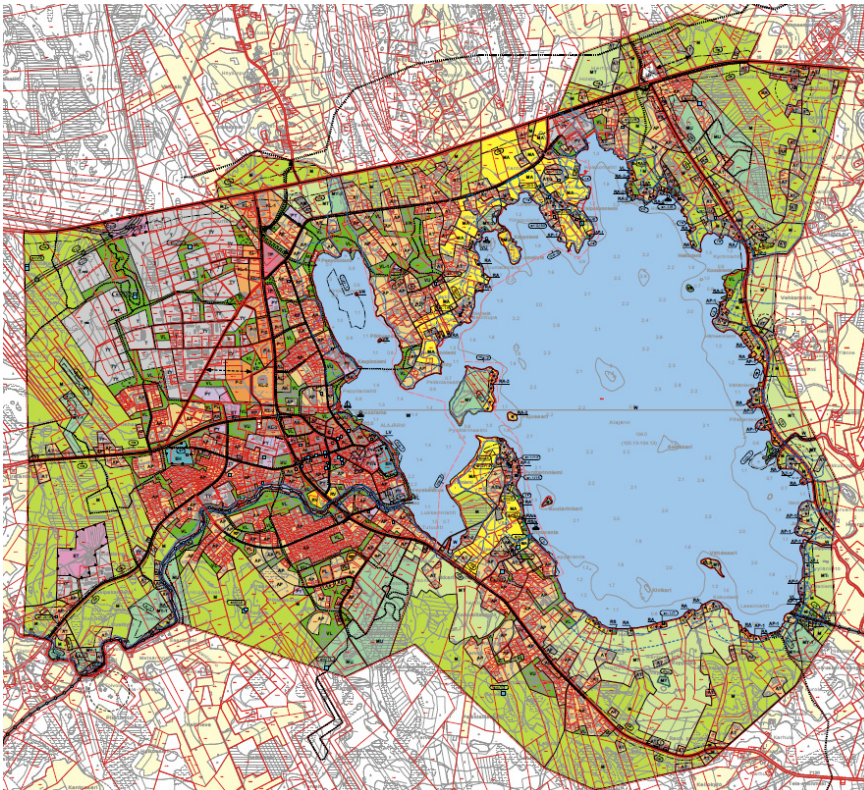
Vastaanottaja
Alajärven kaupunki

Asiakirjatyyppi
Kaavaselostus

Päivämäärä
4.2.2021

Työnumero
1510039697

ALAJÄRVEN KAUPUNKI KESKUSTAN JA LÄHIYMPÄRIS- TÖN OSAYLEISKAAVA



SISÄLTÖ

Esipuhe	4
Tiivistelmä	5
Käsittelyvaiheet	6
1. Ohjelma	7
1.1 Yleiskaavatyön taustaa	7
1.2 Suunnittelualue ja laatimispäätös	7
1.3 Yleiskaavaan liittyvää lainsäädäntöä	8
1.3.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki	8
1.3.2 Muu lainsäädäntö	10
1.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	10
2. Lähtökohdat	12
2.1 Selvitysmenetelmät	12
2.2 Erillisselvitykset	12
2.3 Suunnittelutilanne	12
2.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
2.3.2 Maakuntakaava	12
2.3.3 Osayleiskaava	15
2.3.4 Asemakaava	18
2.3.5 Rakennusjärjestys	18
2.3.6 Vesihuollon kehittämissuunnitelma	19
2.3.7 Muut suunnitelmat ja selvitykset	19
2.3.8 Maanomistus	19
2.3.9 Pohjakartat, ilmakuvat	20
2.4 Luonnonympäristö	20
2.4.1 Topografia	20
2.4.2 Kallio- ja maaperä	21
2.4.3 Vesiolosuhteet	21
2.4.4 Kalasto	22
2.4.5 Linnusto	22
2.4.6 Luontoselvitys	22
2.5 Maisemaselvitys 2018	24
2.6 Rakennettu ympäristö	26
2.6.1 Asutus	26
2.6.2 Elinkeinot ja työpaikat	26
2.6.3 Palvelut	26
2.6.4 Maa- ja metsätalous	26
2.6.5 Tekniset verkostot	27
2.6.6 Tieverkko ja liikenne	27
2.6.7 Virkistys	29
2.6.8 Muut	30
2.7 Erityispiirteet, kulttuurimaisema ja suojelukohteet	30
2.7.1 Muinaismuistot	30
2.7.2 Erityislainsäädännön nojalla suojellut kohteet	32
2.7.3 Asemakaavalla suojellut kohteet	32
2.7.4 Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt	32
2.7.5 Maakunnallisesti merkittävät kulttuurimaisemat	34
2.7.6 Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 2007	34
2.7.7 Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi 2016-2017	35
2.7.8 Etelä-Pohjanmaan maakunnallisen rakennusinventoinnin täydennys 2019	35
2.7.9 Alajärven keskustan rakennuskantainventointi 2012	36
2.7.10 Alajärven keskustan ja lähiympäristön rakennuskantainventointi 2019 (asemakaavoitetun alueen ulkopuoliset alueet)	36
2.8 Ympäristön häiriötekijät	38
2.8.1 Maatilojen talouskeskukset	38
2.8.2 Tulvat	39
2.8.3 Melua aiheuttavat kohteet	39
3. Rantarakentamisen mitoitusselvitys	42
3.1 Selvitysten alue	42

3.2	Kiinteistökohtaiset perusselvitykset	47
3.2.1	Maanomistajat	47
3.2.2	Emätilaselvitys	47
3.2.3	Rantojen rakennuskantaselvitys	47
3.2.4	Rantaviivaselvitys	47
3.3	Rantojen rakennettavuustarkastelu	49
3.3.1	Vapaat rannat	49
3.3.2	Rannan maisemallinen rakennettavuus	49
3.3.3	Rantarakentamisen mitoitus	49
4.	Tavoitteet	55
4.1	Tavoitteiden muodostuminen	55
4.1.1	Maakuntakaavan tavoitteet	55
4.1.2	Kaupungin alustavat tavoitteet	55
4.1.3	Viranomaisten työneuvottelu, ELY-keskus 5.2.2019	55
4.1.4	Viranomaisneuvottelu 14.2.2019	55
4.1.5	Viranomaisten työneuvottelu 9.10.2020	55
4.1.6	Tavoitteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa	56
4.1.7	Hallintokuntakysely	57
4.1.8	Asukaskysely 2019	57
4.2	Tavoitteet osayleiskaavan valmisteluvaiheessa	61
4.2.1	Järvi-Pohjanmaan alueidenkäytön suunnitelma 2012	61
4.2.2	Alajärven keskustan rakennemalli 2012	62
4.2.3	Alajärven kaupungin strategia	63
4.2.4	Kaupallinen selvitys	64
4.2.5	Vesihuollon kehittämistavoitteet	64
4.2.6	Energianhuolto ja ilmastonmuutos, hulevedet	64
4.2.7	Liikenteen kehittämistavoitteet	64
4.3	Suunnittelutavoitteet	65
4.4	Rantarakentamisen mitoitusperiaatteet	66
4.4.1	Uusien rakennuspaikkojen muodostumisperiaatteet	66
4.4.2	Uusien rantarakennuspaikkojen käyttötarkoitus ja sijoitusperiaatteet	67
5.	Osayleiskaavaluonnos 4.2.2021	68
5.1	Luonnoksen periaatteet	68
5.2	Mitoitus	70
5.2.1	Asuminen	70
5.2.2	Työpaikat	70
5.2.3	Palvelut	70
5.3	Alueiden käyttö osayleiskaavassa	72
5.3.1	Asuminen	72
5.3.2	Loma-asuminen	74
5.3.3	Keskustatoiminnot	75
5.3.4	Palvelut	75
5.3.5	Työ ja tuotanto	76
5.3.6	Liikennealueet	77
5.3.7	Virkistys	77
5.3.8	Erityisalueet	77
5.3.9	Maa- ja metsätalousalueet	77
5.3.10	Vesialueet	78
5.4	Erityispiirteet, kulttuurimaisema ja suojelukohteet	78
5.4.1	Muinaismuistokohteet	78
5.4.2	Luonnonympäristö	79
5.4.3	Arvokkaat maisema-alueet	79
5.4.4	Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaat ympäristöt	79
5.4.5	Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet	80
5.5	Rakentamista rajoittavat tekijät	80
5.5.1	Tulvat	81
5.6	Liikenne	81
5.7	Tekninen huolto	81
5.7.1	Vesihuolto	81
5.7.2	Jätevesihuolto	81

5.7.3	Energiahuolto	81
5.7.4	Jätehuolto	81
5.8	Yhteenveto	81
6.	Ympäristövaikutusten arviointi	83
6.1	Menettely	83
6.2	Vaikutukset luontoon	83
6.2.1	Vaikutukset vesioloihin	83
6.2.2	Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön	83
6.3	Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön	84
6.4	Vaikutukset pienilmastoon	84
6.5	Vaikutukset yhdyskunnan rakenteeseen ja toimintoihin	84
6.6	Vaikutukset liikenteeseen	85
6.7	Vaikutukset maankäyttöön	85
6.8	Vaikutukset kaavoitukseen ja suunnitelmiin	85
6.9	Vaikutukset terveellisyteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen	86
6.10	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	86
6.11	Vaikutukset sosiaaliin oloihin	86
6.12	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioiminen	87
7.	Osayleiskaavan toteuttaminen	90
7.1	Toteuttamisen vaiheittaisuus	90
7.2	Jatkosuunnitelmat	90
7.3	Seuranta ja jälkiarviointi	90

Erillisenä kaavaluonnoskartta 4.2.2021 mittakaavaan 1:10 000

LIITTEET

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tark. 4.2.2021**
- Liite 2. Hulevesiselvitys 2021**
- Liite 3. Luontoselvitys 2021**
- Liite 4. Maisemaselvitys 2018**
- Liite 5. Kaupallinen selvitys 2021**
- Liite 6. Liikenne- ja meluselvitys 2021**
- 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. Rantarakentamisen mitoitustaulukko**
- Liite 13. Muistio työneuvottelusta 5.2.2019**
- Liite 14. Muistio viranomaisneuvottelusta 14.2.2019**
- Liite 15. Yhteenveto asukaskyselystä**

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 mitoitus selvitys, hulevesiselvitys sekä luontoselvitys.

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

Tämä kaavaselostus koskee 4.2.2021 päivättyä osayleiskaavaluonnoskarttaa.

Seinäjoella 4. helmikuuta 2021

RAMBOLL FINLAND OY

Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Juha-Matti Märijärvi
Ryhmäpäällikkö

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 Lassilahden rantaan.

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, Alajärven kirkon miljöo sekä Neli-markka-museo ja Eero Nelimarkan huvila on luetteloitu valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuina kulttuuriympäristöinä Museoviraston / Ympäristöministeriön RKY-luettelossa vuodelta 2009. Suunnittelualueelle sijoittuvat myös maakuntakaavan maakunnallisesti arvokkaat Pynttärinniemen–Pappilanlahden ja Pekonniemen-Talpakanniemen maisema-alueet sekä vähäisiltä osin Lappajärven–Kurejokilaakson maisema-alue.
- 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 mukainen oikeusvaikutteinen 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.
- 5 Osayleiskaava luonnos-osiossa selostetaan kaavaluonnoksen periaatteet ja perustelut.
- 6 Ympäristövaikutusten arviointi -osiossa selostetaan kaavaluonnoksen keskeisimmät ympäristövaikutukset suhteessa nykytilanteeseen.
- 7 Osayleiskaavan toteuttaminen sisältää ohjeita jatkosuunnittelulle ja arviointia mahdollisista toteutustavoista.

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, liikenne-vastuualue
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	Arvaluokitusneuvottelu
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 §)
___.__.-___.___._____	Kaavaehdotus yleisesti nähtävillä (MRA 19 §)
___.__._____	Kunnanhallitus § ____
___.__._____	Kunnanvaltuusto § ____

1. OHJELMA

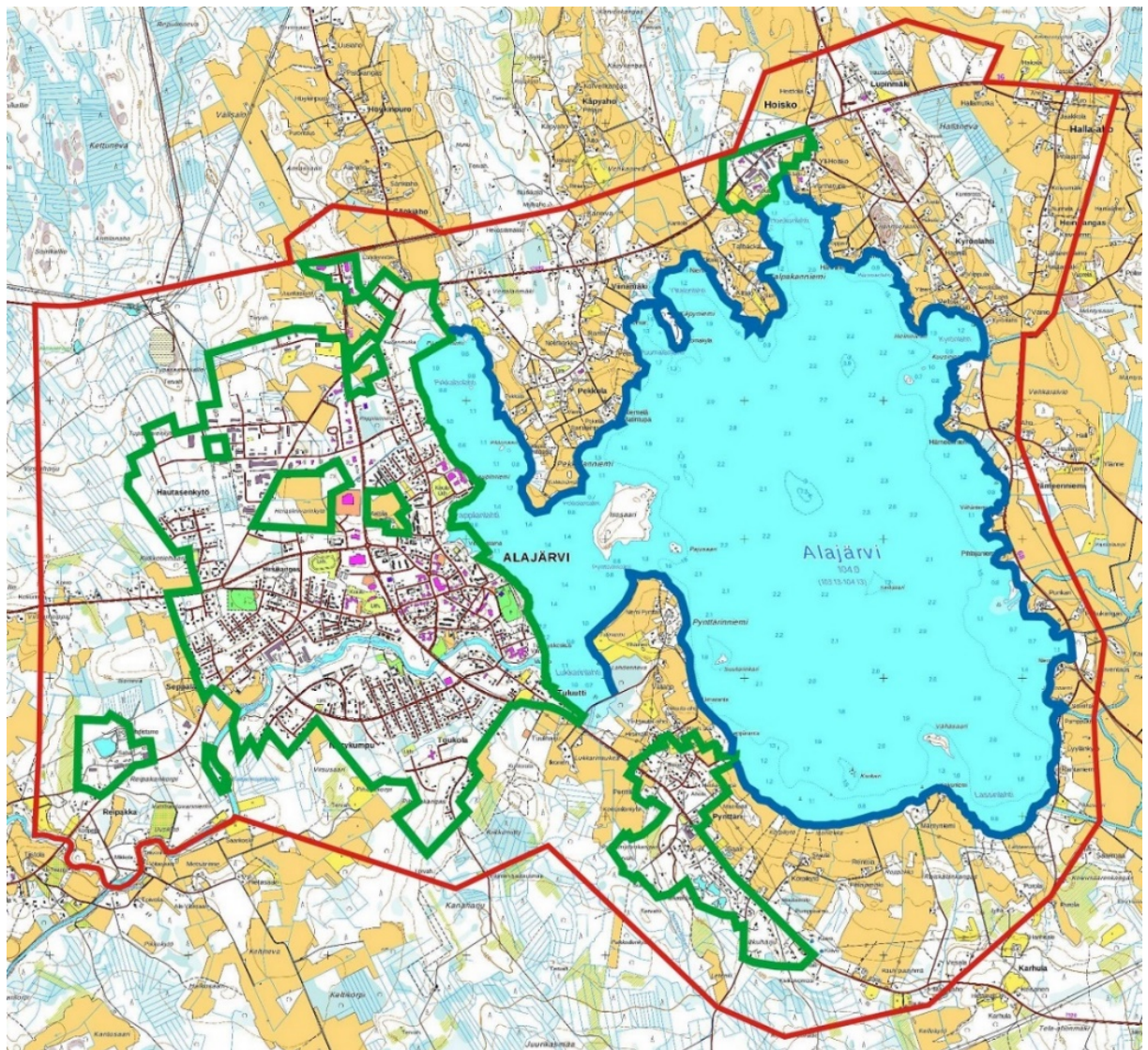
1.1 Yleiskaavatyön taustaa

Alajärven kaupunki sijaitsee Etelä-Pohjanmaan liiton alueella Länsi-Suomen läänissä. Se kuuluu Järvisuudun 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 laa- timispäätös

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 raja-
us on esitetty punaisella kuvassa 1, jossa on esitetty myös vihreällä asemakaavoitetut alueet sekä sinisellä rantarakentamisen mitoitustarkastelu-
alueet.



Kuva 1. Suunnittelualue punaisella, asemakaavoitetut alueet vihreällä sekä rantarakentamisen mitoitustarkastelualueet (peruskartan lähde: MML 2018).

1.3 Yleiskaavaan liittyvää lainsäädäntöä

1.3.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

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 ilmaisi ja sen toteuttamisen väline.” *Lähde: Ympäristöministeriö, Yleiskaavamerkinnät 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 purkaminen 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 §).
- Oikeusvaikutteissa yleiskaavassa voidaan erityisesti määrätä yleiskaavan käyttämisestä rakennusluvan 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 kerrosneliömetriin 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 kehittämisen 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.

1.3.2 Muu lainsäädäntö

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

Luonnonsuojelu

- luonnonsuojelulaki (1096/1996)

Kulttuuriympäristö

- luonnonsuojelulaki (1096/1996)
- laki rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010)
- valtion omistamien rakennusten suojeluasetus (480/1985)
- kirkollisen rakennusten suojelu (kirkkolaki 1054/1993)
- muinaismuistolaki (295/1963)

Muu ympäristönsuojelu

- ympäristönsuojelulaki (527/2014)

Yleiset tiet ja rautatiet

- maantielaki (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.

1.4 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 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 15.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin asukaskyselyn palautteen lisäksi kaksi mielipidettä, joissa otettiin kantaa kaavoitettaviin tontteihin sekä maatilojen 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 liitekarttoille ja selostukseen suunnitelmaan vaikuttavin osin.

2.2 Erillisselvitykset

Osayleiskaavaa varten on erillisselvityksinä laadittu kaupallinen selvitys, maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys, muinaismuistoselvitys, 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

Alajärven kaupunki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton alueeseen, jolla on voimassa 23.5.2005 vahvistettu maakuntakaava. Tuulivoimaa käsittelevä vaihemaakuntakaava I on vahvistettu 31.10.2016. Kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja käsittelevä vaihemaakuntakaava II on tullut voimaan 11.8.2016 ja kauppaa käsittelevä vaihemaakuntakaavan II muutos 21.4.2020. Turvetuotantoa, suoluonnon suojelua, bioenergialaitoksia, puutermiinaaleja ja puolustusvoimien alueita käsittelevä vaihemaakuntakaava III on hyväksytty maakuntavaltuustossa 3.12.2018. Alla on esitetty voimassa olevat maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavojen kaavamääräykset.

Yleinen suunnittelumääräys Alajärveä koskevin osin: *"Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi määritellään, ellei selvitysten perusteella taajamakohtaisesti muuta osoiteta: vähittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 4 000 k-m² ja erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 5 000 km² Alajärven, Alavuden, Kauhajoen, Kauhavan, Kurikan, Lapuan, Ilmajoen, Jalasjärven, Seinäjoen, Teuvan sekä Ähtärin kunnassa. Edellä mainitut rajat ylittävät kaupan suuryksiköt osoitetaan maakuntakaavassa erikseen kerrosalamitoituksineen. Edellä mainittuja pienempiä, paikallisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköjä on mahdollista toteuttaa kunnan omaan suunnitteluun ja vaikutusten arviointiin perustuen."*

Alue- ja yhdyskuntarakenne (suunnittelumääräys kursivilla)

Keskustatoimintojen alue (c)

Alajärven keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueena (c), jolla osoitetaan seudullista merkitystä omaavan kuntakeskuksen ydinalue. Keskustatoimintojen alueella on asutuksen lisäksi hallintoon, palveluihin ja kauppaan liittyviä toimintoja. *"Keskustojen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen, keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen*

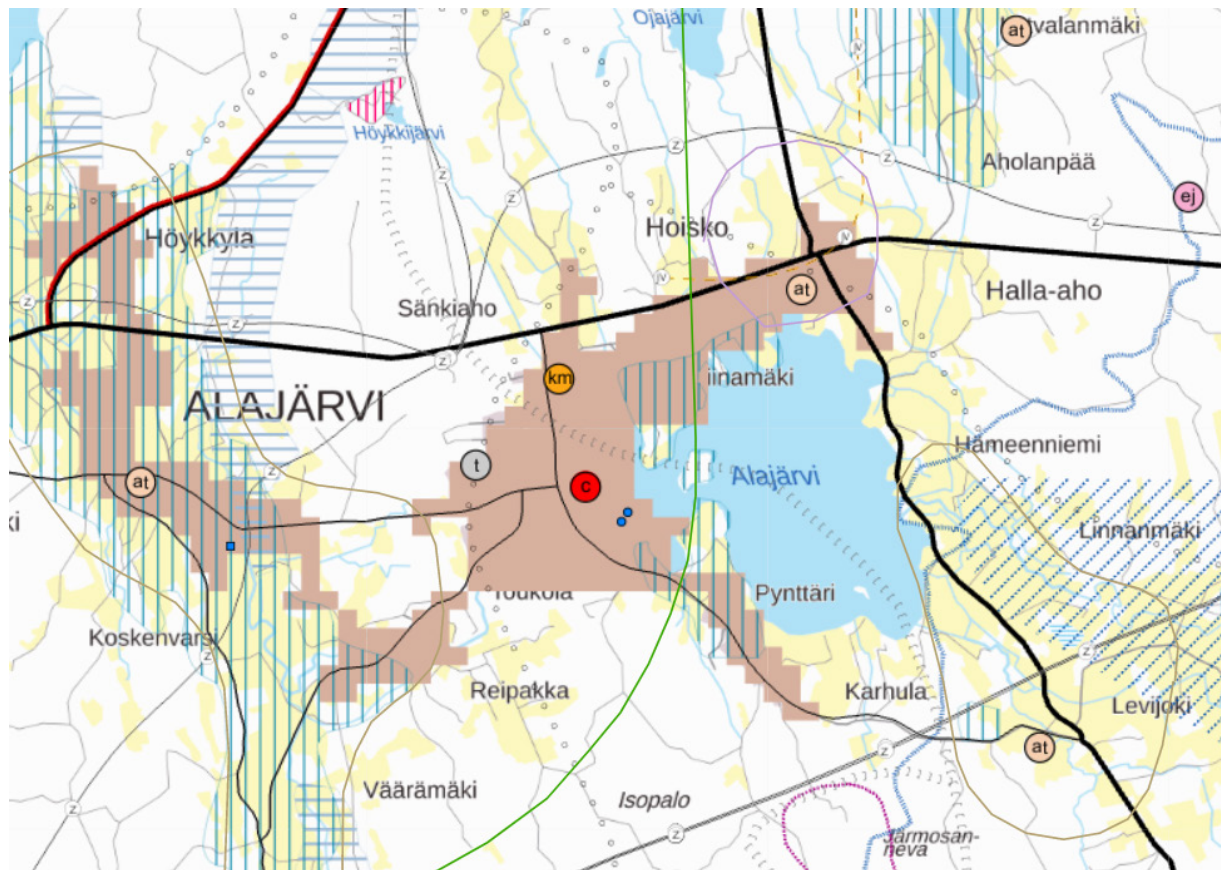
toimintaedellytyksistä ja turvallisista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattava valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Keskustatoimintojen alueiden kehittämisessä on kiinnitettävä huomiota alueen kaupallisen palvelutarjonnan vahvistamiseen, palveluiden saavutettavuuteen 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

Keskusta sekä suunnittelualueen länsi- ja pohjoisosat sijoittuvat pääosin taajamatoimintojen alueelle, joka koskee yhdyskuntarakenteen seurantarjestelmän (YKR) mukaista olemassa olevaa, nykyistä taajama-asutusrajausta vuodelta 2000. YKR-taajama on vähintään 200 asukkaan alue, jossa rakennusten tiheys, kerrosala ja ryhmittyminen muodostavat taajama-asutusta. YKR-taajamalla ei tarkoiteta vanhan rakennuslain mukaista taajama-asutusta, vaan se on tilastollinen alue, jolla erotetaan taajamatoimintojen alue haja-asutusalueesta. ”Alueen suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, täydennysrakentamista ja taajamakuvan eheyttämistä.”

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 (C, c, ca). Vähittäiskaupan suuryksiköiden tarkempi sijoittuminen sekä mitoitus on suunniteltava siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittymiseen. Alueiden käytön suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Alueelle voidaan osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueiden saavutettavuuteen myös joukko- ja kevyellä liikenteellä on kiinnitettävä erityistä huomiota. Vähittäiskaupan yhteenlasketut enimmäiskerrosalat: Alajärvi, pohjoinen sisääntulotie 5000 k-m². Suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.



Kuva 2. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavayhdistelmästä (lähde: Etelä-Pohjanmaan liitto 2020).

Teollisuus- ja varastoalueiden kohdemerkintä (t)

Alajärven keskustan länsipuolelle on osoitettu maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävä teollisuus- tai varastotoimintojen alue. Merkinnän keskeiset perusteet ovat olleet alueen maakunnallinen merkittävyys ja alueen kehitysmahdollisuudet.

Teollisuuden kehittämisen kohdealue (tk)

Hoiskoon on osoitettu teollisuuden kehittämisen kohdealue, jolla osoitetaan maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäviä teollisuuden alueidenkäyttöllisiä ulottuvuuksia. Kehittämisperiaate pohjautuu aluerakenteeseen sekä seutukuntien teollisuuden erikoistumisaloihin ja niille on keskittynyt tai suunnitellaan keskitettävää merkittävää teollisuustoimintaa. *"Aluevarauksia tehtäessä ja asema- ja yleiskaavoja laadittaessa toimitaan kestävän kehityksen periaatteen mukaisesti olemassa olevia alueita laajentaen. Toimintojen sijoittelu on tehtävä siten, että alue- ja yhdyskuntarakenteen kannalta tärkeiden pääteiden liikenneturvallisuus ja toiminnalliset vaatimukset turvataan."*

Aluerakenteen kannalta tärkeä talouskylä (at)

Hoiskon kylä on osoitettu aluerakenteen kannalta tärkeänä talouskylänä, jolla osoitetaan sellaiset aluerakenteen kannalta tärkeät talouskylät, joihin suuntautuu tai joihin halutaan ohjata maaseuturakentamista tai jotka ovat merkittäviä maaseudun tasapainoisen kehittämisen kannalta. *"Kylien suunnittelun tulee tukea kyläkuvan eheyttämistä."*

Kulttuuriympäristö ja -maisema (suunnittelumääräys kursivilla)*Matkailun vetovoima-alue (mv)*

Suunnittelualueen länsiosa sisältyy Alajärven, Evijärven, Lappajärven ja Vimpelin alueelle osoitettuun matkailun vetovoima-alueeseen (mv), jolla osoitetaan matkailun tai virkistykseen kehittämisen alueidenkäyttöllisiä periaatteita. *"Alueen suunnittelussa tuetaan kuntien, seutukuntien ja ylimaakunnallisten virkistysalueiden ja matkailualueiden muodostamia verkostoja ja niiden kehittämistä kokonaisuuksina. Kehittämistoimien tulee liittyä maakunnan matkailuelinkeinojen maankäyttöllisten edellytysten tukemiseen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyden turvaamiseen. Kyrönjokilaakson ja Lapuanjokilaakson matkailun vetovoima-alueilla alueen runkoreittien suunnittelussa tulee hyödyntää jokilaaksoissa tai niiden läheisyydessä sijaitsevat virkistysalueet ja -kohteet, kulttuurimaisemat ja rakennettu kulttuuriympäristö."*

Maaseudun kehittämisen kohdealue (mk-1)

Suunnittelualueen kaakkoisosan alue sijoittuu osittain Levijoen maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk-1). *"Alueen kehittämisessä ja suunnittelussa tuetaan olemassa olevaa kylärakennetta ja sen palvelujen säilymisedellytyksiä. Maatilatalouden ja sen sivuelinkeinojen kuten maa-seutumatkailun sekä pk-teollisuuden alueidenkäyttöllisiä toimintaedellytyksiä edistetään."*

Maaseudun kehittämisen kohdealue (mk-2)

Suunnittelualueen länsiosa sijoittuu vähäiseltä osin Kurejokilaakson kulttuurimaiseman maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk-2). *"Alueen suunnittelussa tuetaan hyvien peltoaukeiden säilyttämistä viljelykäytössä ja kulttuurimaiseman kehittämisedellytyksiä sekä maatilataloutta ja sen liitännäiselinkeinoja. Alueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota laajenevan asutuksen ja tilaa vaativien elinkeinojen, kuten teollisuuden ja suurimuotoisen eläintuotannon, välisten maankäyttötarpeiden yhteensovittamiseen. Asutuksen sijoittumista tulee ohjata olemassa olevia kyliä ja taajamia tukevaksi. Uudet tielinjaukset on sovittava alueen kulttuuriympäristön ja maiseman erityispiirteisiin."*

Maakunnallisesti merkittävät maisema-alueet

Suunnittelualueelle sijoittuvat maakunnallisesti merkittävät Pynttärinniemen–Pappilanlahden sekä Pekonniemen-Talpakanniemen maisema-alueet. Osa-aluemerkinnällä on osoitettu Valtioneuvoston periaatepäätöksen mukaiset arvokkaat maisema-alueet ja valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöalueet. Rajauksia voidaan tarkentaa yksityiskohtaisemman kaavoituksen yhteydessä. *"Kulttuuriympäristön ja maiseman arvot on otettava huomioon siten, että varmistetaan näihin liittyvien arvojen säilyminen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin vaikuttavissa hankkeissa on pyydettävä museoviranomaiselta ja ympäristökeskukselta lausunto."*

Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Alajärven Aaltokeskus ja Alajärven kirkon miljö on osoitettu valtakunnallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisesti arvokkaina kohteina. Kohteella voi olla historiallista tai kulttuurihistoriallista

merkitystä. Sillä voi olla myös arkkitehtonista tai muuta rakennushistoriallista arvoa. Kohteen arvo voi nousta korkealle myös maisemallisen tai ympäristöllisen merkityksen mukaan. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet sisältyvät pääsääntöisesti *Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle. "Rakennetut kulttuuriympäristöt on otettava huomioon siten, että varmistetaan näihin liittyvien arvojen säilyminen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin vaikuttavista hankkeista on pyydettävä museoviranomaiselta ja ympäristökeskukselta lausunto."*

Yhteysverkot

Valtatie tai kantatie

Maakuntakaavassa Lapuantie/Kyyjärventie on osoitettu valtatieksi ja Vimpelin/Levijoentie kantatienä.

Tärkeä yhdystie

Maakuntakaavassa Alajärventie, Kurejoentie sekä Koskenvarrentie on osoitettu tärkeinä yhdysteinä.

Voimajohto (z)

Suunnittelualueen länsiosan poikki on osoitettu 110 kV voimajohtomerkintöjä. Merkinnällä osoitetaan kantaverkko; 400 kV ja 220 kV sekä 110 kV:n alueverkko. *Tällä indeksillä on osoitettu ehdollinen rakentamisrajoitus: "Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus."*

Siirtoviemärin tarve (jv)

Valtatien 16 pohjoispuolelle on merkitty siirtoviemärin tarve (jv) Rannilasta–Luoma-aholta Alajärvelle.

Ohjeellinen moottorikelkkailun runkoreitti

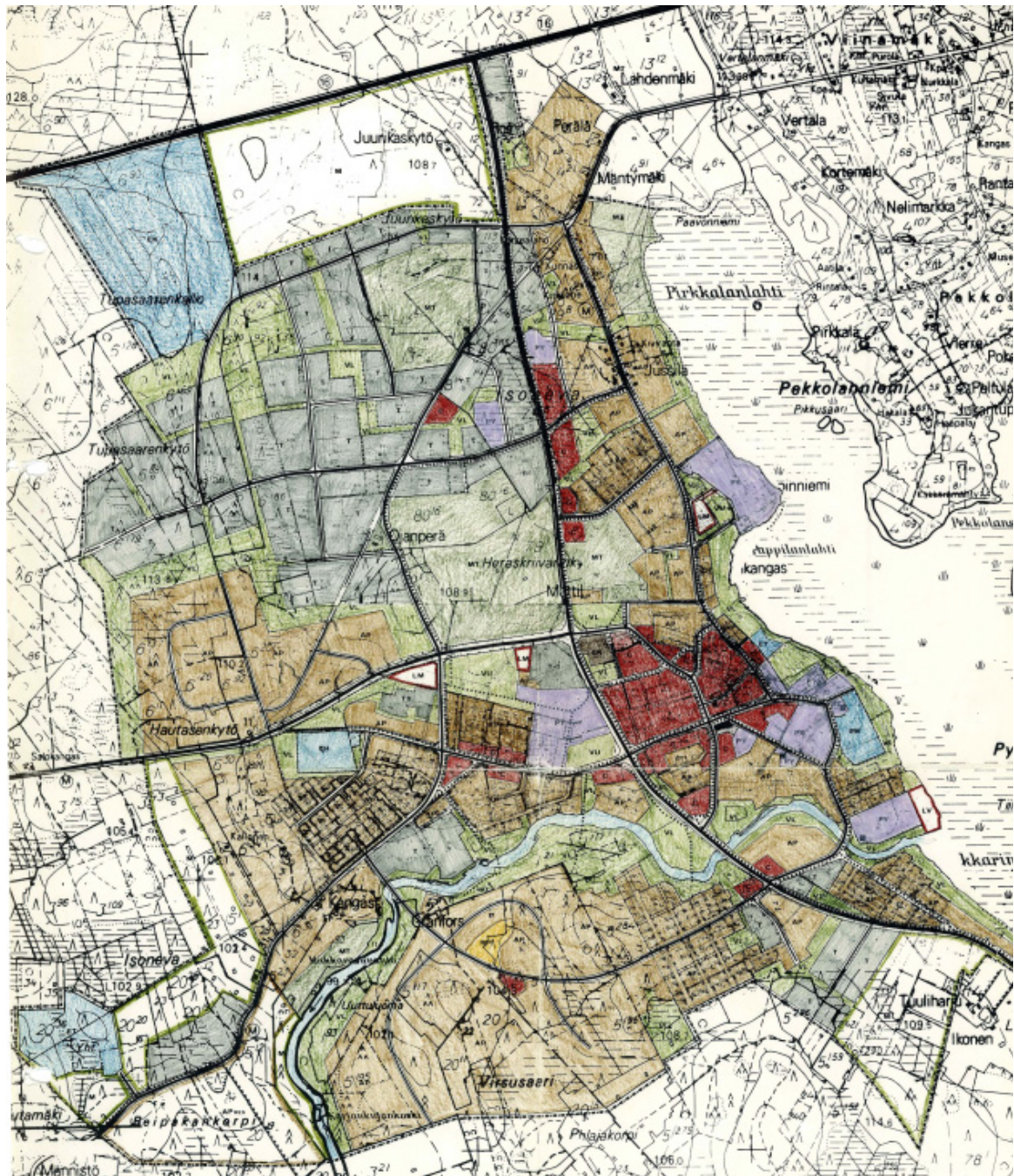
Suunnittelualueen poikki on merkitty ohjeellinen moottorikelkkailun runkoreitti välille Lappajärvi–Alajärvi–Soini.

Ohjeellinen ulkoilureitti

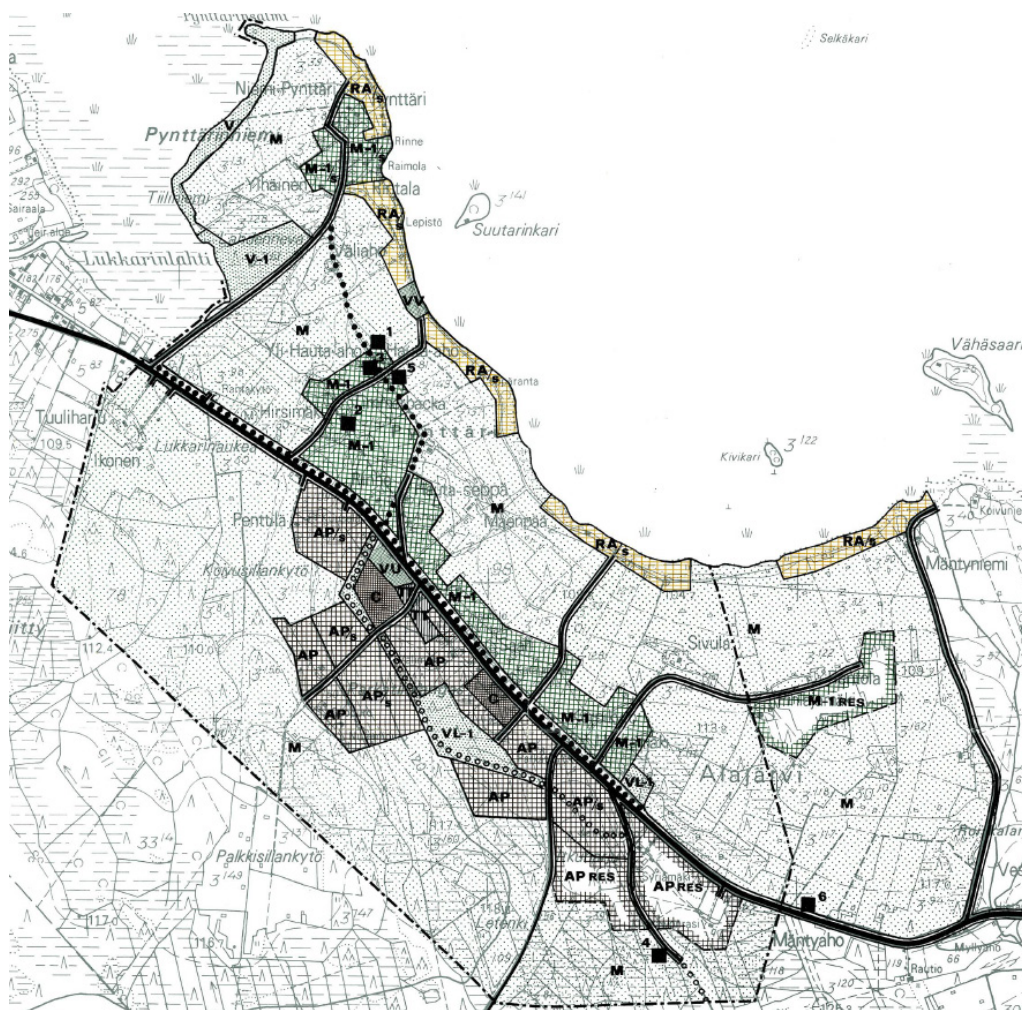
Alueen poikki on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti Lakeaharju–Valkealampi.

2.3.3 Osayleiskaava

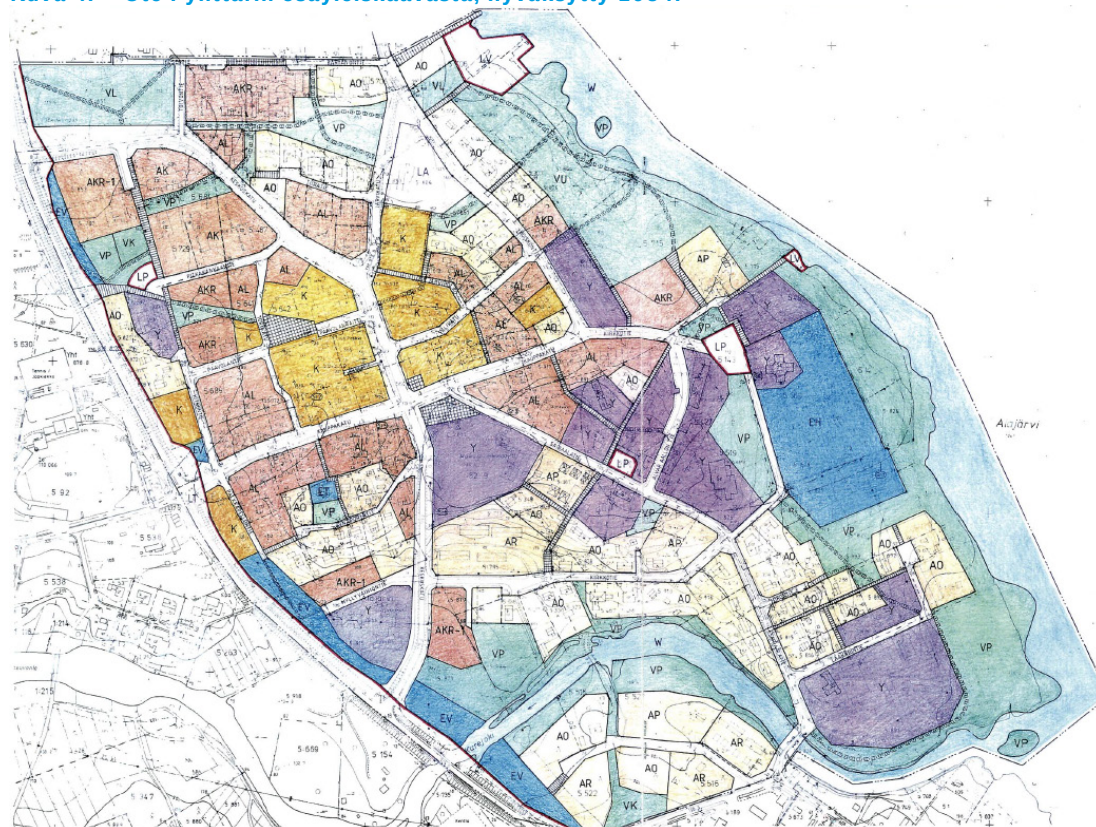
Alueella ovat voimassa kaupunginvaltuuston vuonna 1984 hyväksymät (oikeusvaikutuksettomat) Kirkonseudun ja Pynttärin osayleiskaavat sekä kaupunginvaltuuston vuonna 1994 hyväksymä (oikeusvaikutukseton) Alajärven ydinkeskustan yleiskaava. Alueelle on yleiskaavoissa osoitettu asuntoalueita (AK, AKR, AKR-1, 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 3–5.



Kuva 3. Ote Kirkkonseudun osayleiskaavasta, hyväksytty 1984.



Kuva 4. Ote Pynttärin osayleiskaavasta, hyväksytty 1984.

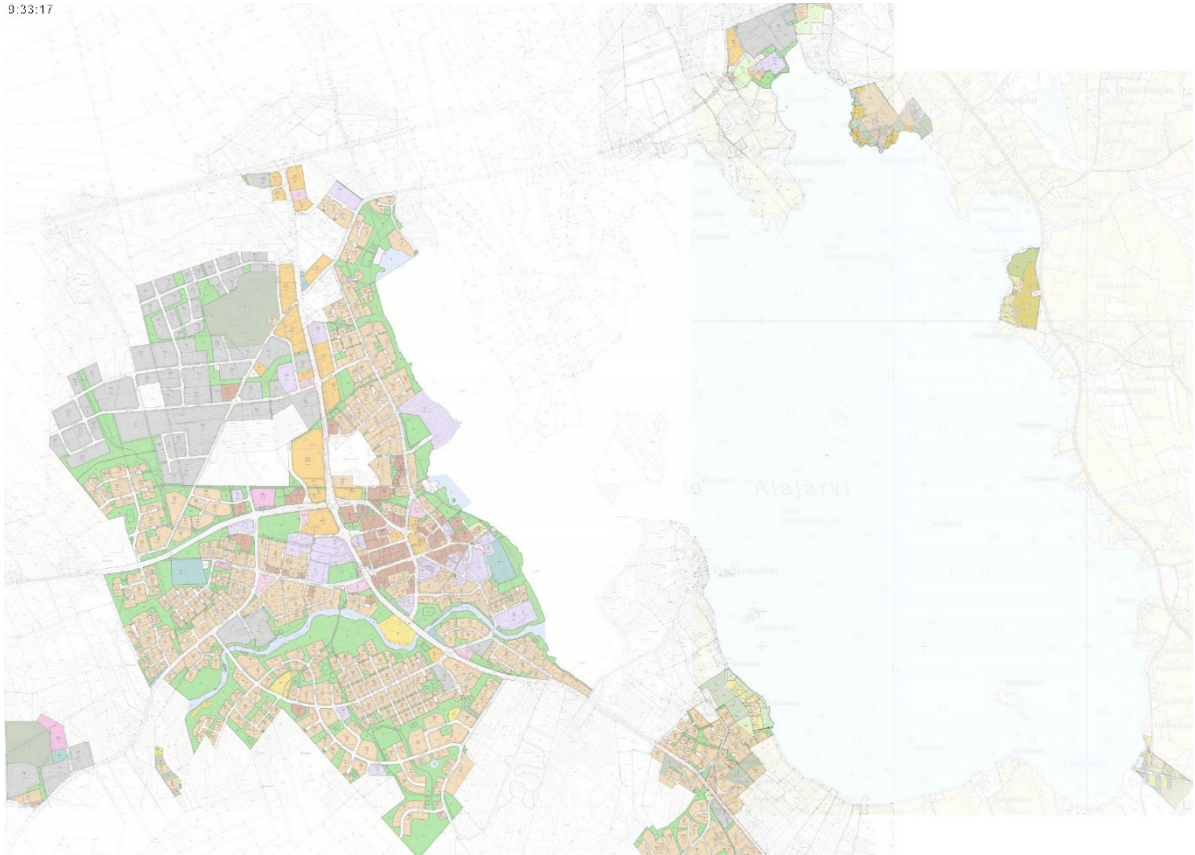


Kuva 5. Ote Ydinkeskustan osayleiskaavasta, hyväksytty 1994.

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, Hännisenniemeen, Hämeenniemeen sekä Lassilahden rantaan.

9:33:17



Kuva 6. Ote asemakaava- ja ranta-asemakaavayhdistelmästä.

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 värytykseen.
- Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.
- Rakennuspaikan vesistöön tai vesijätköön 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-keskukselta.
- 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 m², 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 m²: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 m². Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m². Enimmäisrakennusoikeus lomarakennuksen rakennuspaikalla on 120 m². Tai enintään yksi puolitoistakerroksinen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 250 m², ja muiden talousrakennusten yhteensä enintään 70 m². 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, Ku-rejoentien, Paalijärventien suuntaisesti.

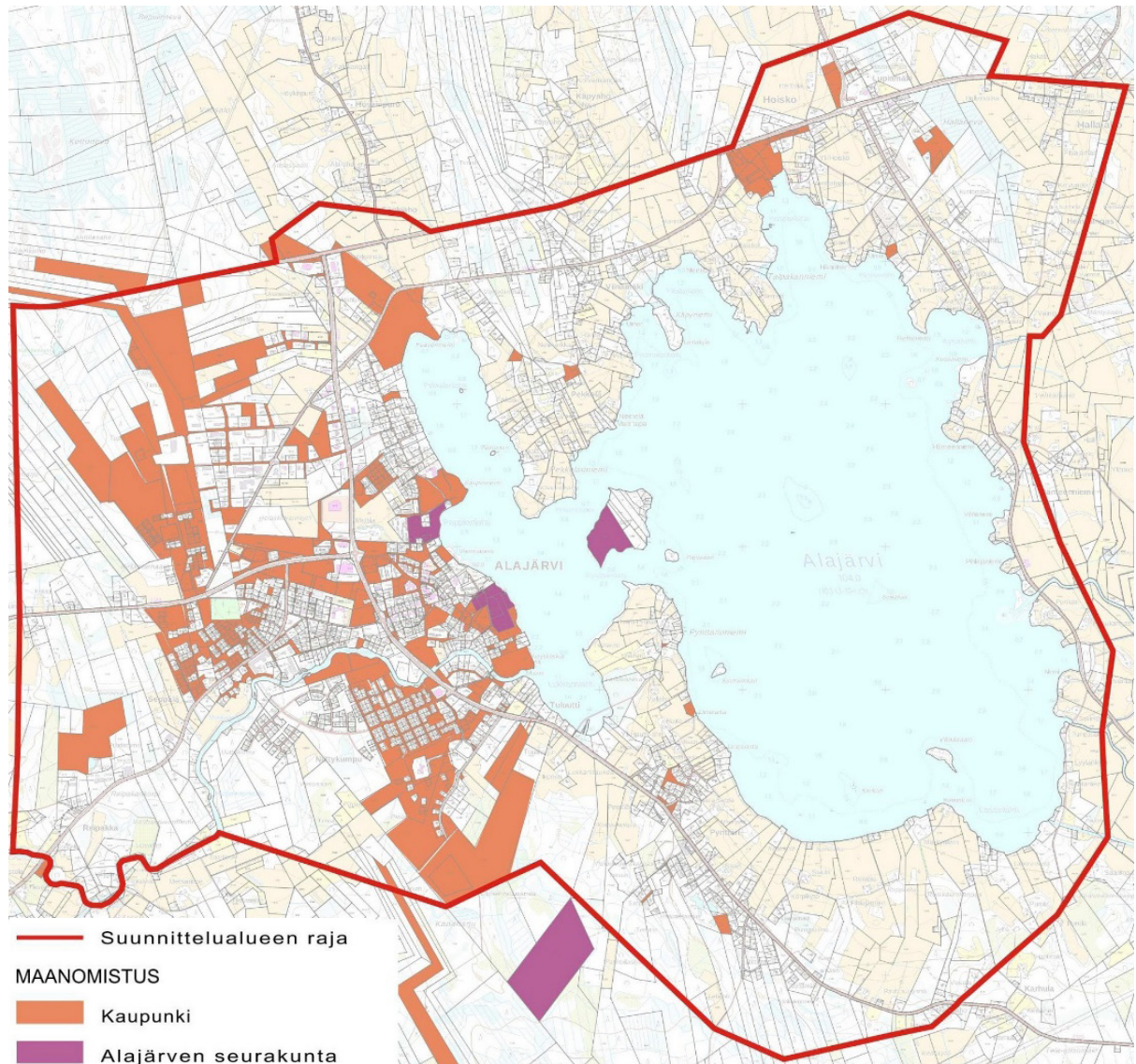
2.3.7 Muut suunnitelmat ja selvitykset

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, Talente 2011.
- Rakennemalli 2040, Etelä-Pohjanmaan liitto.
- Alajärven keskustan rakennemalli 14.5.2012
- Järvi-Pohjanmaan alueidenkäytön suunnitelma 2012
- Alajärven kunnostuksen yleissuunnitelma vuosille 2013–2021, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 2012
- 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
- Etelä-Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma, Etelä-Pohjanmaan liitto 2017
- Alajärven kaupungin kaavoituskatsaus 2017
- Alajärven kaupungin strategia KV 27.11.2017
- Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 17.8.2018 tulvien huomioimiseen ottamisesta Alajärven keskustan ja lähiympäristön osayleiskaavan alueella.
- Alajärven keskustan osayleiskaava-alueen inventointi 2012, Alajärven kaupunki 2012. Lähde: KIOSKI-inventointitietojärjestelmä.
- Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi, Etelä-Pohjanmaan liitto ja Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo 2016-2017
- Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön kohdeluettelo. Saatsi Arkkitehdit 24.1.2020. Etelä-Pohjanmaan liitto
- Alajärven Koskenvarrentien luontoselvitys, Ramboll 2020

2.3.8 Maanomistus

Kuvassa 7 on esitetty Alajärven kaupungin sekä seurakunnan omistamat maa-alueet.



Kuva 7. Kaupungin ja seurakunnan maanomistus.

2.3.9 Pohjakartat, ilmakuvat

Osayleiskaavan pohjakarttoina on käytetty Maanmittauslaitoksen peruskartta-aineistoa vuodelta 2018 ja maastotietokantaa mittakaavassa 1:10 000 vuodelta 2018. Suunnittelun apuna on käytetty Maanmittauslaitoksen avoimen kartta-aineiston ortoilmakuvia vuodelta 2018 sekä kaupungin viisitoilmakuvia 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 rahkakeitait –vyöhykkeelle. Metsät alueella ovat pääosin voimakkaasti käsiteltyjä talousmetsiä. Suunnittelualue on suurelta osin ihmistoiminnan muokkaamaa rakennettua ympäristöä sekä maatalous- ja kulttuuriympäristöä.

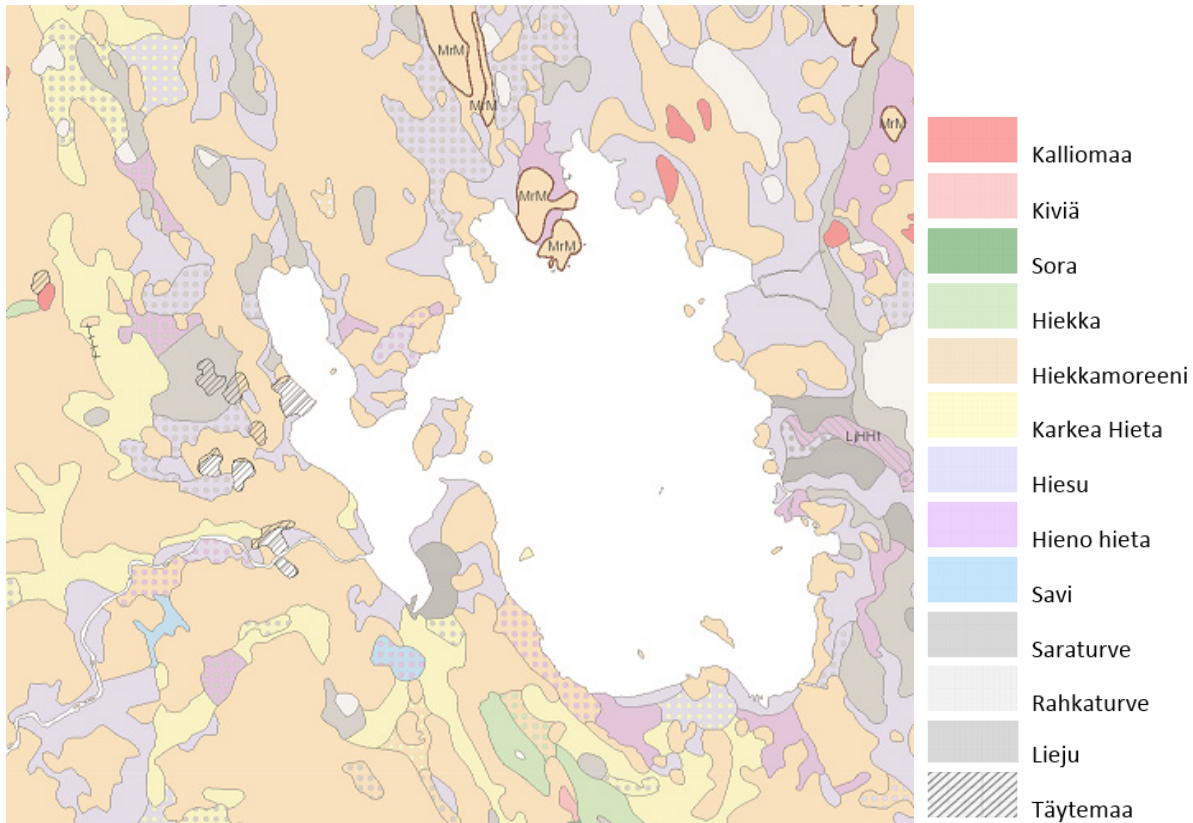
2.4.1 Topografia

Alajärven keskimääräinen vedenkorkeus on N60-tasolla noin +103,99 m. Maasto kohoaa Talpakkaniemellä, 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 suunnittelualueen länsiosista luoteis-kaakkoissuuntaisesti kohti Alajärveä ja korkeimmillaan maasto on noin 25 metriä rantaa ylempänä valtatie 16 eteläpuolella.

2.4.2 Kallio- ja maaperä

Suunnittelualueen 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 8. Maaperä. 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 happiongelmiä 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 vedenpinnan nostoa 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

Tulvat

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

Pohjavedet

Suunnittelualueella tai sen vaikutusalueella ei ole pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue on Höyrynginharju, 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 9.

2.4.6 Luontoselvitys

Osayleiskaavan yhteydessä on suunnittelualueelta laadittu erillisselvityksenä luontoselvitys (Ramboll Finland Oy). Luontoselvityksen maastotyöt tehtiin 14.5.–12.9.2018, jolloin selvitettiin alueen luonnonympäristön yleispiirteitä sekä pyrittiin paikallistamaan mahdolliset luonnonarvoltaan 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. Maastotyötä ei kohdennettu rakennetuille tonteille, teille, kaduille, asemakaavoitetuille alueille eikä viljelyille pelloille ja vesialueille.

Selvityksen mukaan alueella on metsälain mukaisia reheviä lehtolaikkuja mm. Kurejoen rannassa Koskenvarrentien molemmin puolin, Isosaareissa sekä metsäsaarekkeissa 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 koskettavat luonnonsuojelulain 49 §:n lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämis- ja heikentämiskielto. Maastokäynneillä keväällä 2018 tehtiin havaintoja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoista Kurejoen ja Levijoen oikaisu-uoman varsilta sekä Hautasenkydöltä.

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.

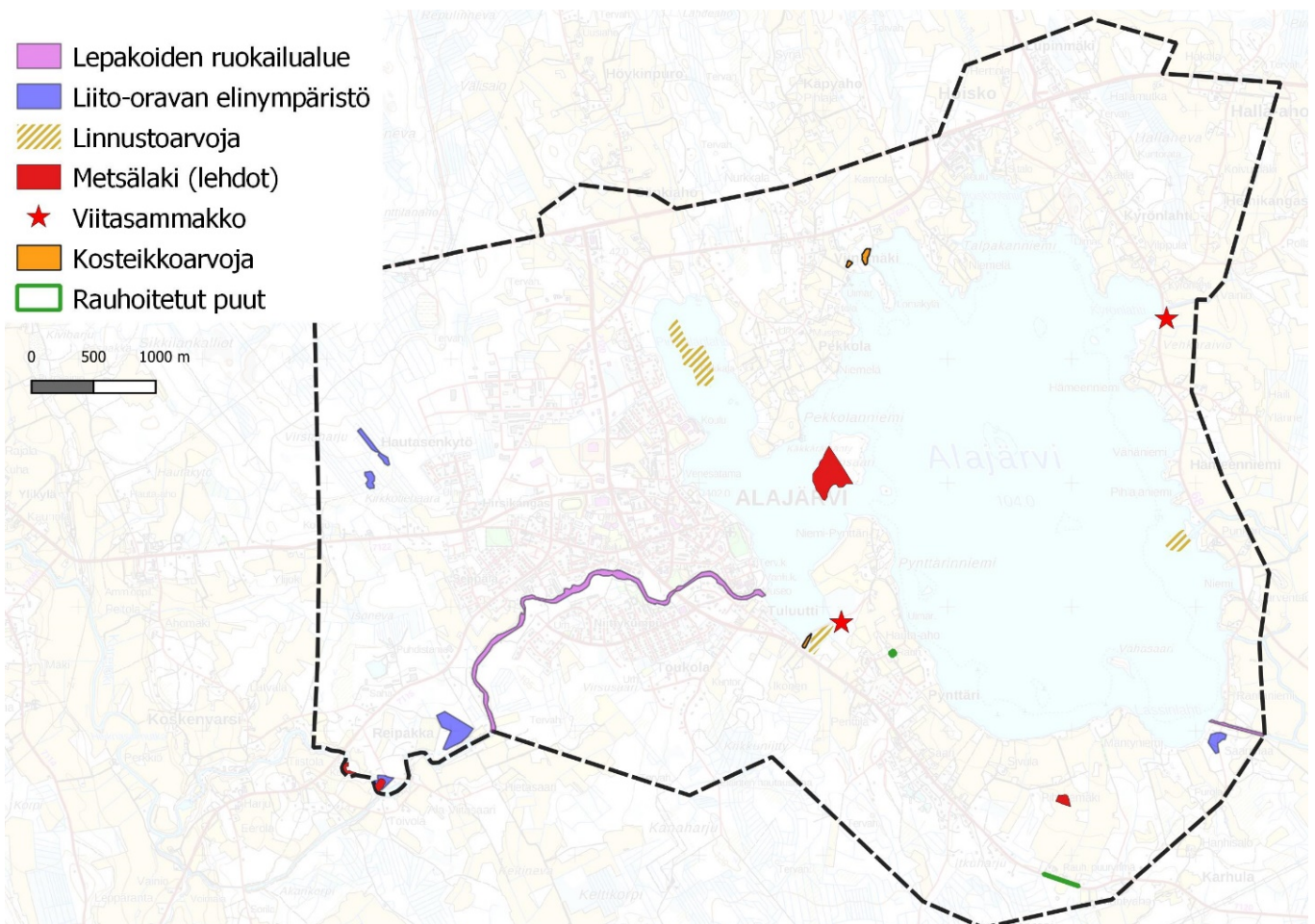
Alajärven vesialueella luontoarvoja edustavat Pirkkalanlahden keskiosat, Lukkarinlahden eteläosat ja Kuninkaanjoen edustan suistoalue, jotka ovat voimakkaasti umpeenkasvaneita ja tarjoavat siten vesi- ja loppilinnuille sekä kahlaajille erinomaisen pesimis- ja ruokailuympäristön.

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 sitojina 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 lahoppuuta ja kasvillisuus on saanut olla pitkään häiriöttä. Saarella on myös järeitä ylispuita. Saaren pesimälinnustotiheys on korkea. Isosaaren itäosakin on rehevähajasta, 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 vesisiipoille tärkeänä ruokailualueena. Jokea suojaavan rantapuuston liiallista harventamista sekä aivan vesirajaan ulottuvaa ulkovalaistusta tulisi pyrkiä välttämään.

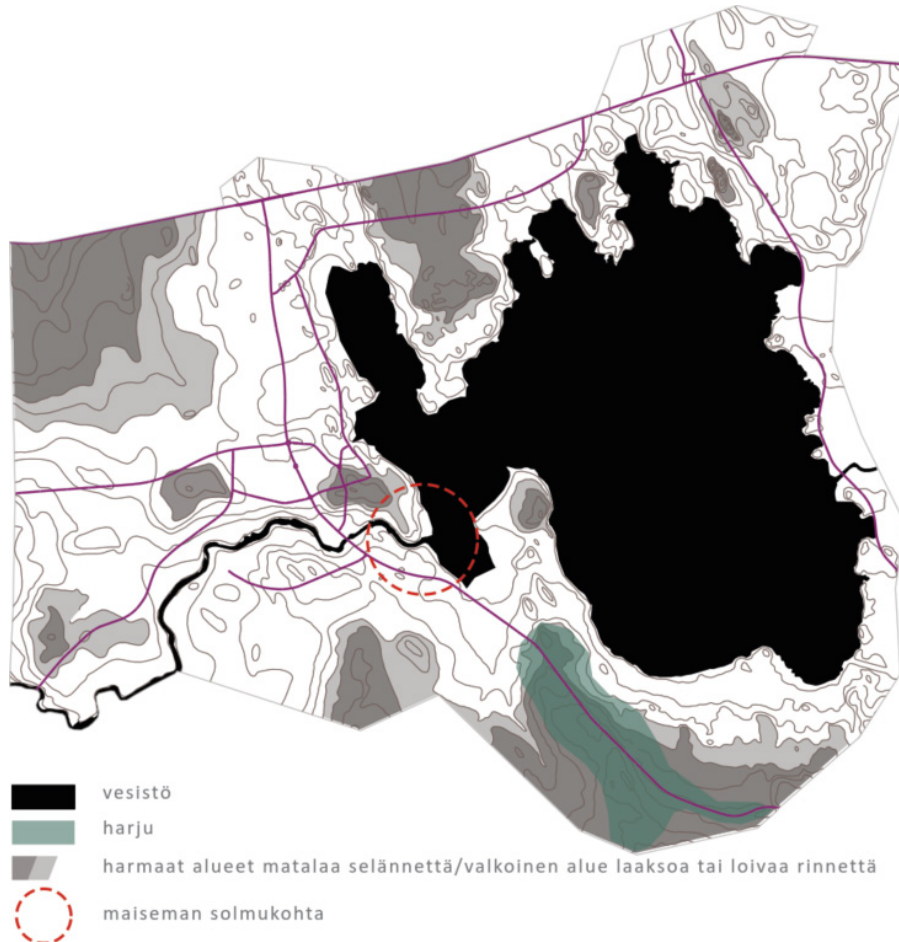


Kuva 9. Luontoselvityksessä 2020 esitetyt luontokohteet.

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 selänteistä. 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 10. 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 harveneva keskeisrakenne. Asutus, tiestö ja muu ihmistoiminnasta lähtöisin oleva taajama- ja maaseuturakenne on ollut alisteinen maisemarakenteelle. Viljelyyn soveltuvat maat Alajärven rannoilla on aikojen saatossa raivattu pelloiksi ja laitumiksi, jotka ovat ulottuneet rantaan asti. Parhaat rakentamiseen soveltuvat moreenikumpareet ja -selänteet on hyödynnetty asutuksen, tilakeskusten ja teiden rakentamiseen. Pekkolan-, Pynttärin- ja Talpakanniemi ovat olleet otollisia kylien ja tilojen syntypaikkoja. Asutus on rakentunut ympäristöään korkeammille ja ilmastollisesti suotuisille paikoille. Suljetuista pihapiireistä on avautunut peltojen yli pitkiä näkymiä järvelle.

Pellot alkoivat sulkeutua ja rannat pusikoitua 1900-luvun jälkipuoliskolla. Alajärven kirkonkylä lähti leviämään peltoalueille ja taajaman sisään jäi suuria peltokaistaleita, jotka ovat olleet tärkeitä taajaman hahmottamisen kannalta. Suurimmat muutokset kirkonkylän taajamarakenteeseen 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.

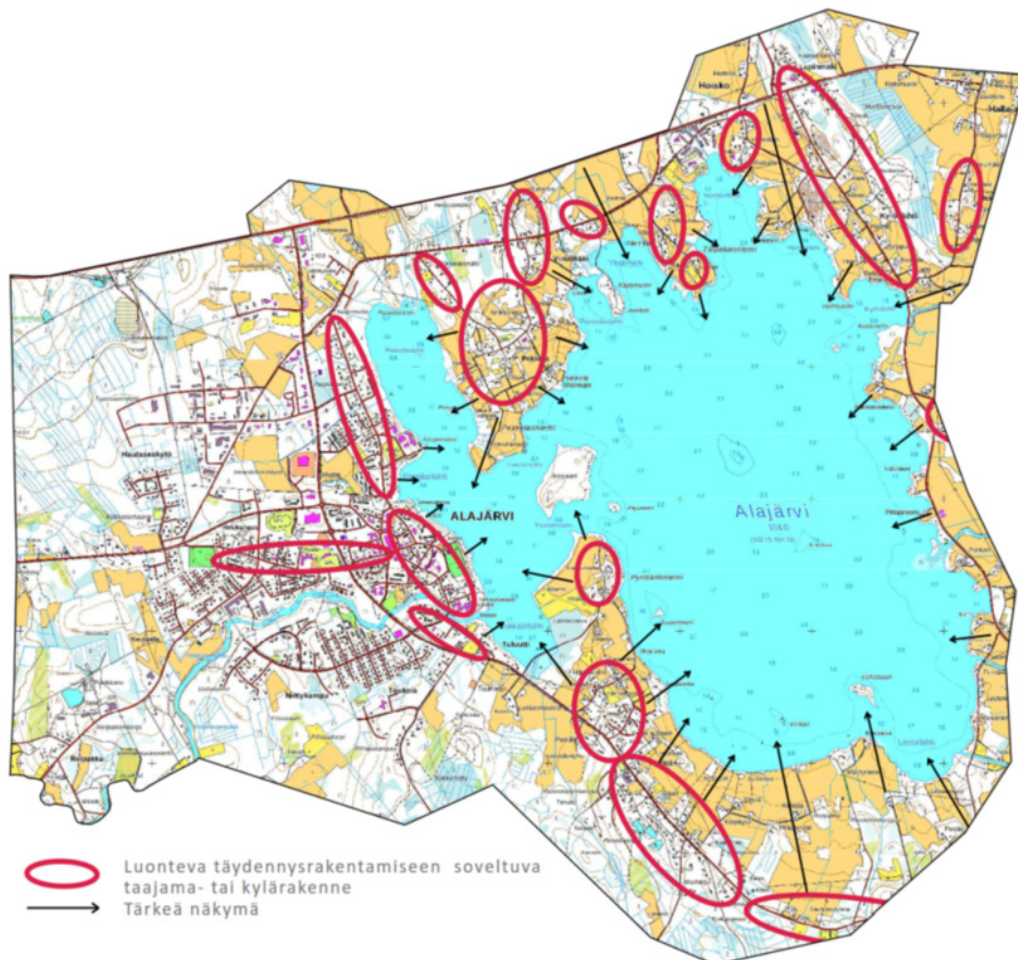
1900-luvun lopulle ja 2000-luvulle on ollut tyypillisempää rakentaa monotonisia yhden aikakauden asuinalueita.

Maisemaselvityksen maankäyttösuositukset ja maisemanhoitotoimenpiteet

Alajärven arvokkaimmissa maisemakokonaisuuksissa näkyy ihmistoiminnan ja luonnon pitkä yhteinen historia, jossa järvinäköalat, viljelylakeudet, idylliset maaseutukylät, mutkittelevat kylätiet sekä kirkon ja Alvar Aallon suunnitteleminen julkisten rakennusten kokonaisuus ovat Alajärven oma-leimaisimpia ja vaalittavimpia maisemaelementtejä. Alajärven kulttuurimaisemia Talpakanniemessä, Pekkolanneimessä ja Pynttärinniemessä on ehdotettu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi vuoden 2014 inventoinnissa, jonka mukaan alue on *herkkäpiirteistä kulttuuriympäristöä, jonka maisemakuva luonnehtivat niemiin ja lahtiin rajautuvat pienialaiset rantapellot sekä taloryhmät kapeine kyläteineen ja kiviainetoineen. 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 suunnitteleman kunnan ja seurakunnan hallintorakennukset sekä Nelimarkkamuseo ja Eero Nelimarkan huvila Pekkolanneimessä.

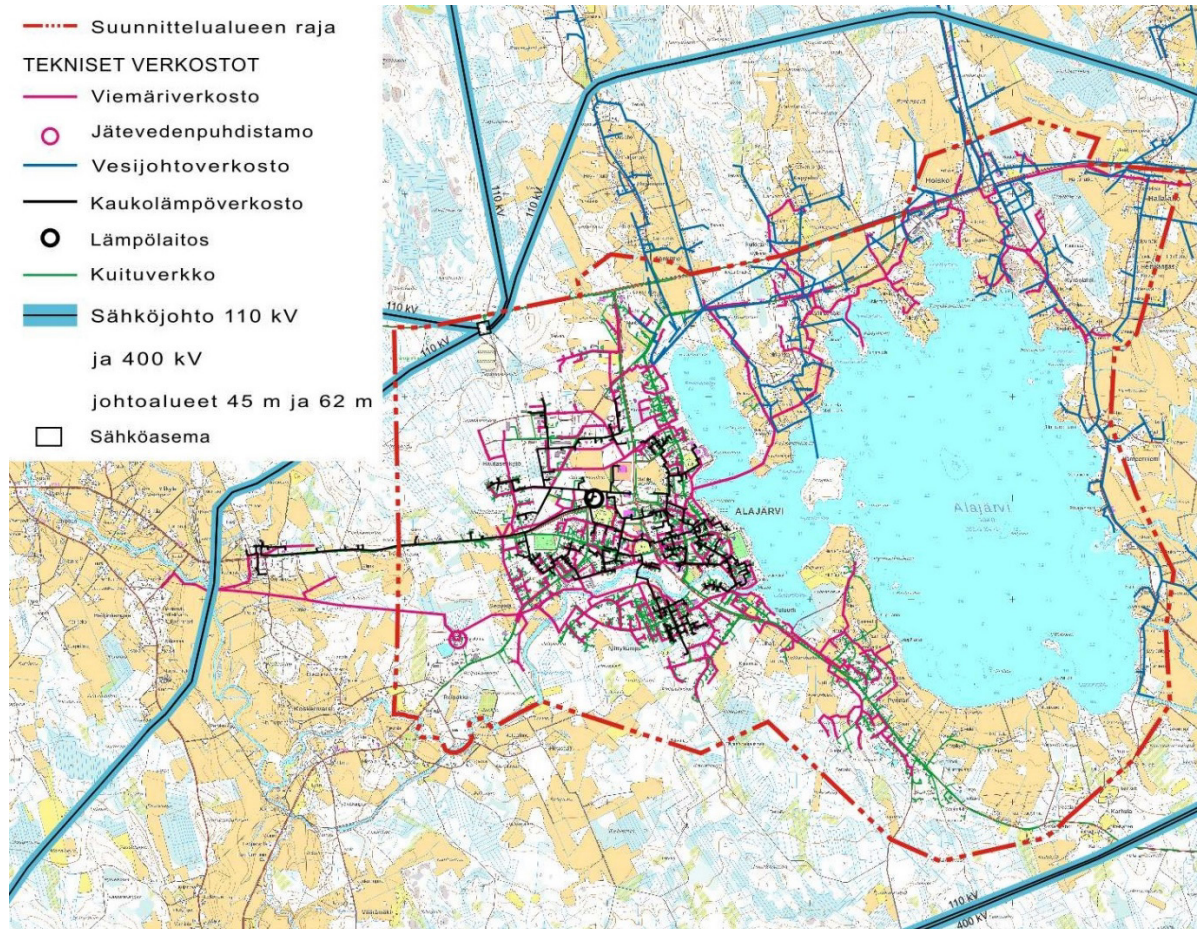
Uudet rakennusvyöhykkeet olisi maisemakuvan, näkymien ja taajamarakenteen kannalta ihanteellista toteuttaa nykyisen taajama- ja kylärakenteen sisään tai viereen. Samalla vältetään rakentamista laaksonpohjien hienojakoiselle maaperälle, joka on perinteisesti jätetty viljelyksille ja laidunmaaksi. Vanhaa 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 11. Luonteva täydennysrakentamisen taajama- ja kylärakenne sekä tärkeät näkymät.

2.6.5 Tekniset verkostot

Vesijohtoverkosto kattaa pääosin suunnittelualueen rakennetun ympäristön. Valtatien 16 läheisyydessä suunnittelualueen luoteisosassa sijaitsee sähköasema, jonka kautta kulkee 110 kV voimajohtolinjoja. 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 varrella.



Kuva 13. Tekniset verkostot.

2.6.6 Tieverkko ja liikenne

Väylän 1.1.2019 julkaiseman tienumerokartan mukaan alueen pohjoisosan poikki kulkee valtieluokkaan kuuluva maantie VT 16 (Lapuantie – Kyyjärventie) ja Alajärven itäpuolella kulkee kantatieluokkaan kuuluva maantie KT 68 (Vimpelintie – Levijointie). Yhdystieluokkaan kuuluvia maanteitä ovat suunnittelualueen eri puolilla kulkevat yhdystiet Koskenvarrentie, Alajärventie – Soinintie, Kurejoentie, Vanhatie. Maantielaissa on määriteltä 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 - Levijointien risteys (Kyyjärventie)	4920
	Levijointien risteys - Hautamäentien risteys (Kyyjärventie)	2642

	Hautamäentien risteys - Kyyjärven raja	1558
Kantatie 68	Virrat – Pietarsari (Vimpelintie –Leviointie)	
	VT 16 risteyksestä pohjoiseen (Vimpelintie)	2506
	VT 16 risteyksestä etelään (Leviointie)	925
Yhdystie 7115	Hirsikangas – Saukonkylä (Koskenvarrentie)	830
Yhdystie 7120	Alajärvi – Levijoki (Alajärventie – Soinintie)	
	VT 16 risteyksestä Vanhatien risteykseen (Alajärventie)	5198
	Vanhatien risteys - Keskuskadun risteys (Alajärventie)	6177
	Keskuskadun risteys - Tuluutintie (Soinintie)	3659
	Tuluutintien risteys - Leviointie (Soinintie)	1393
Yhdystie 7122	Kurejoki –Alajärvi (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.

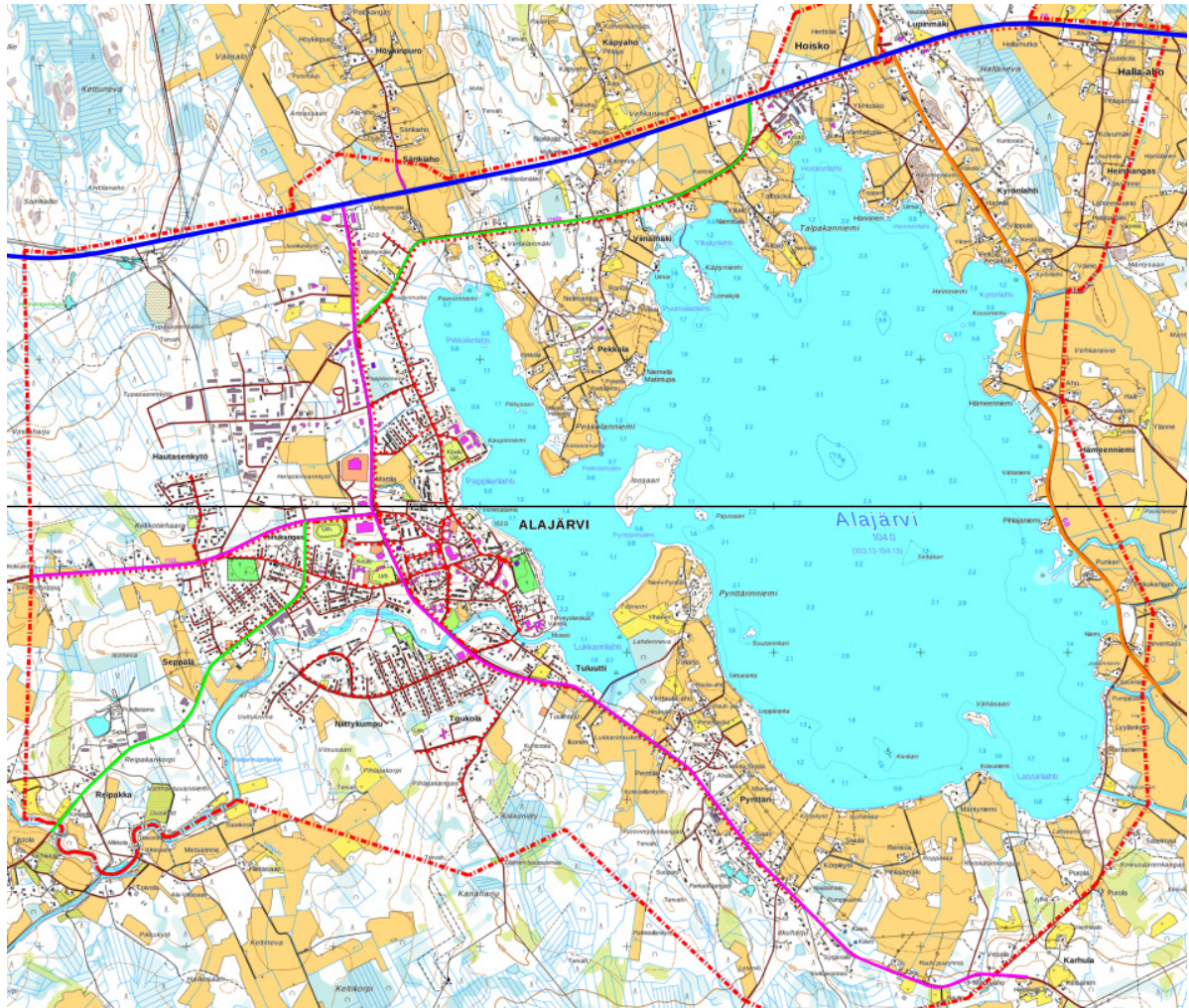
Jalankulku- ja pyöräilyliikenne

Jalankulku- ja pyöräilyliikenteen pääväylät on rakennettu Alajärven – 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 14 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 Lappajärvellä 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 14. Nykyinen liikenneverkko (peruskartan lähde: MML 2018).

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

Liite 6. Liikenne- ja meluselvitys 2021

2.6.7 Virkistys

Ulkoilureitit

Keskustan eteläpuolella on Alajärven kuntoliikuntakeskus, missä löytyy eri pituisia kuntoilureittejä, laavu sekä kioskki ja wc. Osa reiteistä on valaistuja. Hoiskossa on kuntorata, joissa on talvisin latu. Talvisin säiden salliessa Alajärven ympäri kiertää latu ja Pikkujärven retkiloistelu reitti kiertää Pirkalanlahdella.

Uimarannat

Alajärven rannalla on uimarantoja keskustassa, Pyyntäriässä, Hoiskossa sekä Pekkolan alueella ja järven eteläosassa Levijoen läheisyydessä.

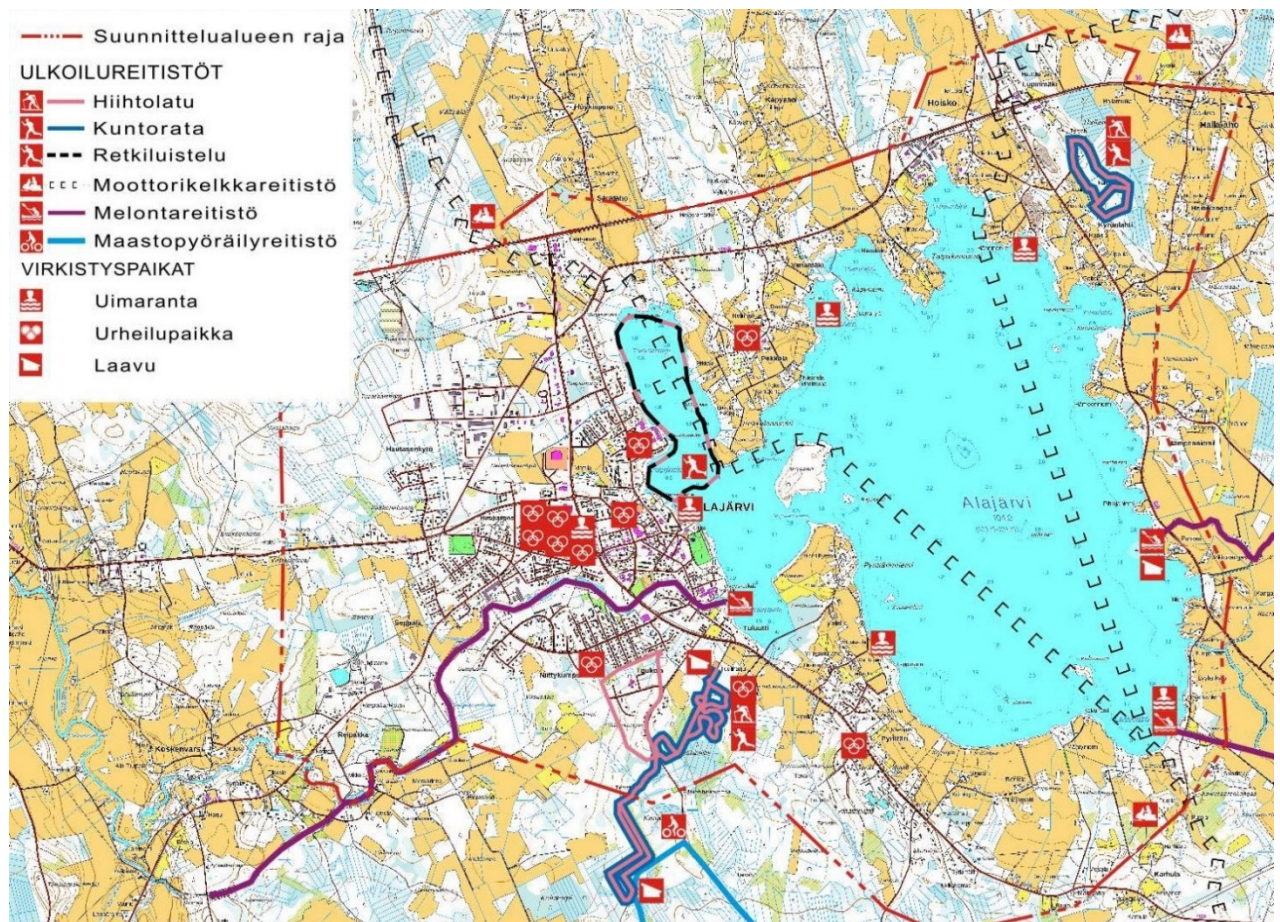
Melontareitti ja venesatama

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, pesäpallostadion, tennishalli, urheilukenttiä, kuntosali. Koulujen yhteydessä on liikuntasaleja, jotka ovat kouluajan ulkopuolella virkistyskäytössä. Jääalueita ja kaukaloita on urheilukeskuksen ja Pyyntärin alueella sekä koulujen yhteydessä.

Nykyiset ulkoilureitit ja virkistyskohteet on esitetty **kuvassa 15**.



Kuva 15. Ulkoilureitit ja virkistyskohteet (peruskartan lähde: MML 2018).

2.6.8 Muut

Metsäalueet tarjoavat hyvät mahdollisuudet metsästykseseen, marjastukseen, sienestyskseen, patikointiin ja retkeilyyn. Alajärvi ja alueen joet tarjoavat kalastusmahdollisuuksia.

2.7 Erityispiirteet, kulttuurimaisema ja suojelukohteet

Kuvassa 24 *Kulttuuriympäristö* on esitetty arvokkaat maisema-alueet, kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet ja ympäristöt. Muinaismuistokohteet on esitetty kuvassa 16. Arvokkaat luontokohteet on esitetty kuvassa 9 *Luontokohteet*.

2.7.1 Muinaismuistot

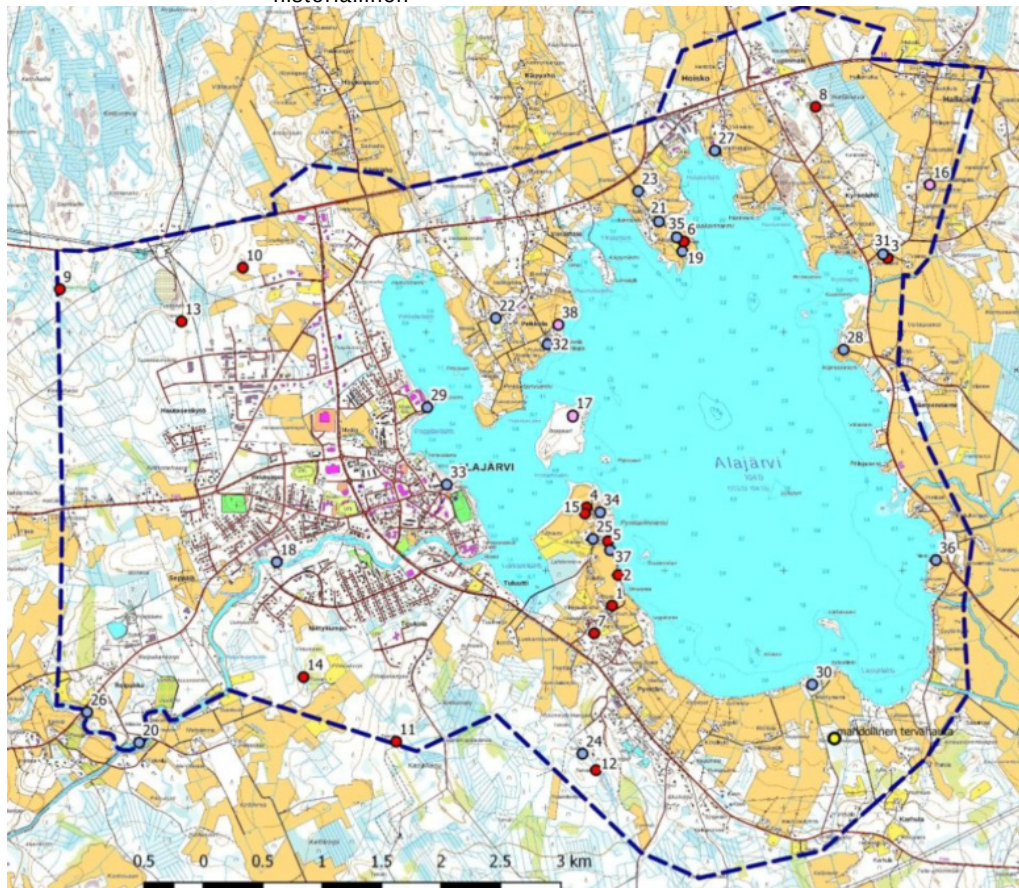
Muinaisjäännösinventointi

Keski-Pohjanmaan arkeologiapalvelu Oy inventoi syksyllä 2018 muinaisjäännöksiä osayleiskaava-alueelta. Ennen inventointia suunnittelualueelta oli tiedossa 7 kivilautista asuinpaikkaa, yksi mahdollinen muinaisjäännös, 1 historiallinen löytöpaikka sekä 2 muuta kulttuuriperintökohdetta. Selvityksessä pyrittiin paikantamaan muinaismuistolain tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä ja huomioimaan kulttuuriperintökohteita. 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	suojavaähyke-ehdotus
1 Hauta-aho	asuinpaikat/kivikautinen	5010011	
2 Kunnan uimaranta	asuinpaikat/kivikautinen	5010021	
3 Kyrönlahti	asuinpaikat/kivikautinen	5010016	aiempi raja
4 Niemi-Pynttari	asuinpaikat/kivikautinen	5010022	(uusi raja)

5 Rintala	asuinpaikat/kivikautinen	5010020	aiempi raja
6 Talpakanniemi	asuinpaikat/kivikautinen	5010018	
7 Timmerbacka	asuinpaikat/kivikautinen	5010012	
8 Hallaneva	työ- ja valmistuspaikat/ tervahaudoit historiallinen	1000035282	
9 Huuhattajanhauta	asuinpaikat/rakennusten pohjat/työ- ja valmistus- paikat/tervahaudoit/ historiallinen	1000035283	2 m rakenteiden reunoista
10 Juurikaskytö	työ- ja valmistuspaikat/ tervahaudoit/historiallinen	1000035284	2 m rakenteiden reunasta
11 Kanaharju	työ- ja valmistuspaikat/ tervahaudoit historiallinen	1000035285	2 m rakenteiden reunasta
12 Parkatinkangas	työ- ja valmistuspaikat/ tervahaudoit/ historiallinen	1000035286	2 m rakenteiden reunasta
13 Tupasaarenkallio	työ- ja valmistuspaikat/ tervahaudoit / historiallinen	1000035287	2 m rakenteiden reunoista
14 Virsusaari	työ- ja valmistuspaikat/ tervahaudoit/asuinpaikat/ tervapiirtien pohjat/ historiallinen	1000035288	2 m rakenteiden reunoista
15 Pynttärinniemi	kultti- ja tarinapaikat/ historiallinen	5500026	



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

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

2.7.2 Erityislainsäädännön nojalla suojellut kohteet

Suunnittelualueella sijaitsee kirkkolailla suojeltu kohde, Alajärven kirkko ja tapuli sekä kaksi rakennussuojelulailla suojeltua kohdetta, Villa Väinölä (huvila ja piharakennus) sekä Villa Nelimarkka (huvila-ateljee, pihatupa ja savusauna).

2.7.3 Asemakaavalla suojellut kohteet

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

2.7.4 Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt

Valtakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten ympäristöjen luettelon päivitys (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 länsitornitapuli. Vaivaispoika sen kupeessa on Heikki Mikkilän veistämä.



Kuva 17. Kuvakooste Aallon suunnittelemista funkkiskohteista. Ylhäällä vasemmalla kaupungintalo, ylhäällä oikealla kaupunginkirjasto, alhaalla vasemmalla terveystalo ja alhaalla oikealla seurakuntatalo.



Kuva 18. Kuvakooste Aallon varhaistuotantoon kuuluvista kohteista. Ylhäällä vasemmalla nuorisoseurantalo, ylhäällä oikealla kunnansairaala ja alhaalla vasemmalla Villa Väinölä. Alhaalla oikealla Alajärven kirkko ja tapuli.

Nelimarkka-museo ja Eero Nelimarkan huvila

Pohjalaisen lakeuden kuvauksista tunnetuksi tulleen taidemaalari Eero Nelimarkan huvilalla ja suvun kotitalalle rakennetulla taidemuseolla on olennaista merkitystä taiteilijan elämäntyön tulkinassa. Nelimarkka-museo on taiteilijan itsensä perustama ja sen rakennuksen alkuperäinen hahmo on arkkitehti Hilding Ekelundin suunnittelema.

Nelimarkan huvila ja taiteilija Eero Nelimarkan sukunsa tilalle perustama Nelimarkka-museo sijaitsevat Pekkolan niemessä, 800 metrin päässä Alajärven rannasta. Eero Nelimarkka, joka toimi taiteilijana vuonna 1911 tekemänsä Pariisin matkan jälkeen, oli erityisesti muotokuvamaalari ja pohjalaisen maiseman kuvaaja. Hän maalasi vuodesta 1914 Alahärmän jokimaisemia ja omaksui tuotantoonsa pohjalaisen maiseman vaikutteita myös Alajärven Pekkolasta.

Nelimarkan museo on rakennettu vanhaan Nelimarkan suvun tilan pihapiiriin. Tilan päärakennus on 1800-luvulta. Talo on ollut asuinkäytössä sekä osaksi kurssitiloina 1961 suoritetun peruskorjauksen jälkeen ja nykyisin se toimii museon työskentelytilana ja taiteen opetustilana, Nelimarkka-akatemia.

Pihapiiriin entiselle navetan paikalle rakennettu museo on alun perin arkkitehti Hilding Ekelundin suunnittelema. Rakennuksessa on toteutettu 1920-luvun klassismin vaikutteiden lisäksi Eero Nelimarkan Italian näkemyksiä. Rakennusta on laajennettu näyttelytilan lisäämiseksi 1972-1974 Eero Nelimarkan suunnittelemissa lisäsiivillä ja 1997 arkkitehtitoimisto Käpy ja Simo Paavilaisen suunnitelmien mukaan.

Tilan vanhat talousrakennukset ovat hävinneet. Museon ympärillä on metsää, omakotitaloja ja maatilan pihapiirejä. Museoalueen kaakkois- ja eteläpuolelle avautuu museon pihapiiristä pitkiä näkymiä yli loivasti järvelle viettävien viljelysten.

Matkan päässä sijaitseva Eero Nelimarkan mansardikattoinen huvila on rakennettu 1932. Huvilaa on laajennettu 1959. Kohde on toiminut Eero Nelimarkan kesäasuntona aina häneen kuolemaansa saakka, vuoteen 1977. Parveke ja veranta ovat sijainneet alun perin rakennuksen järven puoleisessa päädyssä.

Lähde: Rakennettu kulttuuriympäristö – Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt 2010. Museovirasto



Kuva 19. Nelimarkka-museo ja -akatemia.



Kuva 20. Nelimarkkan huvila.

Suunnittelualueelle kuuluu vanhan RKY 1993 –luettelon mukaan valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen ympäristö. Museoviraston mukaan vanhan luettelon kohteet huomioidaan jatkossa maakunnallisesti arvokkaina kulttuurihistoriallisina ympäristöinä. Vanha RKY 1993 -rajaus sisältyy maakunnallisesti merkittävän kulttuurimaisema-alueen rajaukseen.

5. Pynttärin kylä ja vanha tie

Pynttärin kylässä on säilynyt Alajärven pistävällä niemellä vanhaa asutusta. Hauta-ahon pää-rakennus on vuodelta 1800, yläkerta 1890-luvulta. Pihapiiriin kuuluu luhti vuodelta 1801. Pynttärin kylästä johtaa etelään vanha Pellomaan kangastie.

Lähde: Rakennettu kulttuuriympäristö – Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Museovirasto, Ympäristöministeriö. 1993.

2.7.5 Maakunnallisesti merkittävät kulttuurimaisemat

Maakunnallisesti merkittäviä kulttuurimaisemia suunnittelualueella Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan mukaan ovat:

1. *Pynttärinniemi-Pappilanlahden alue*
2. *Pekonniemi-Talpakanniemi*

Lähde: Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2005.

2.7.6 Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 2007

Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa (EPO) on osayleiskaavan suunnittelualueelta inventoitu Nelimarkka-museo ja Nelimarkkan huvila pihapiireineen, Kurejokilaakson alue sekä Levijoen entienvarren 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.

2.7.7 Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi 2016-2017

Etelä-Pohjanmaan liitto yhteistyössä Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseon kanssa on laatinut maakuntakaavan taustaselvitykseksi inventoinnin maakunnallisesta rakennetusta kulttuuriympäristöstä. Inventoinnissa osayleiskaavan suunnittelualueelta on inventoitu Alajärven keskustan, Pynttärinniemen kulttuuriympäristön sekä Tallbackanniemen kulttuuriympäristön alueet, joihin sisältyy suunnittelualueella 15 kohdetta, joista asemakaavoitetun alueen ulkopuolella sijaitsee 6 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 21. Alajärven keskusta, inventoidut kohteet. Ote Etelä-Pohjanmaan maakunnallisen rakennusinventoinnin raportista (Etelä-Pohjanmaan liitto 2017).



Kuva 22. Pynttärinniemen ja Talpakanniemen kulttuuriympäristöt, inventoidut kohteet. Ote Etelä-Pohjanmaan maakunnallisen rakennusinventoinnin raportista (Etelä-Pohjanmaan liitto 2017).

2.7.8 Etelä-Pohjanmaan maakunnallisen rakennusinventoinnin täydennys 2019

Etelä-Pohjanmaan maakunnallista rakennusinventointia on täydennetty uudemman rakennetun kulttuuriympäristön (rakennusvuodet 1930-1999) osalta vuonna 2019. 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 2019.

Lähde: Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön kohdeluettelo. Saatsi Arkkitehdit 24.1.2020. Ei julkinen.



Kuva 23. N Alajärven keskustan inventoidut alueet. Ote Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön kohdeluettelosta (Saatsi Arkkitehdit 2020).

2.7.9 Alajärven keskustan rakennuskantainventointi 2012

Alajärven keskustasta on laadittu osayleiskaavoitusta varten rakennuskantainventointi vuonna 2012. Inventoinnissa keskustan alueelta on inventoitu Hirsikankaan, Hoiskontien eteläpään ja ympäristön, Hoiskontien ja ympäristön, Kauppakadun, Kinaporin, Sairaalantien 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 kaavan laatijan 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 7 luettelossa ja kartoilla.

Liite 8. Alajärven keskustan rakennuskantainventointi 2012

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

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

Inventointitilanteen selvitys -vaiheessa arvioitiin olemassa olevien inventointien ja selvitysten kattavuus ja täydennystarpeet. Aiemmat selvitykset sisälsivät suunnittelualueen asemakaavoitetun alueen ulkopuolelta yhteensä 18 kohdetta. Osa kohteista on sisältynyt 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. 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 arvioitu 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 jaotellulla:

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, sr-2 -kohteiksi 6 kohdetta ja alueen osana kaavassa huomioitaviksi kohteiksi 1 kohde. Kohteet on esitetty alla olevassa luettelossa ja arvoluokitustaulukossa liitteessä 9. Kohdenumerointi viittaa liitteessä 8 esitettyyn rakennuskulttuurikohteiden luetteloon ja karttaan.

Arvoluokka 1 (sr-1)

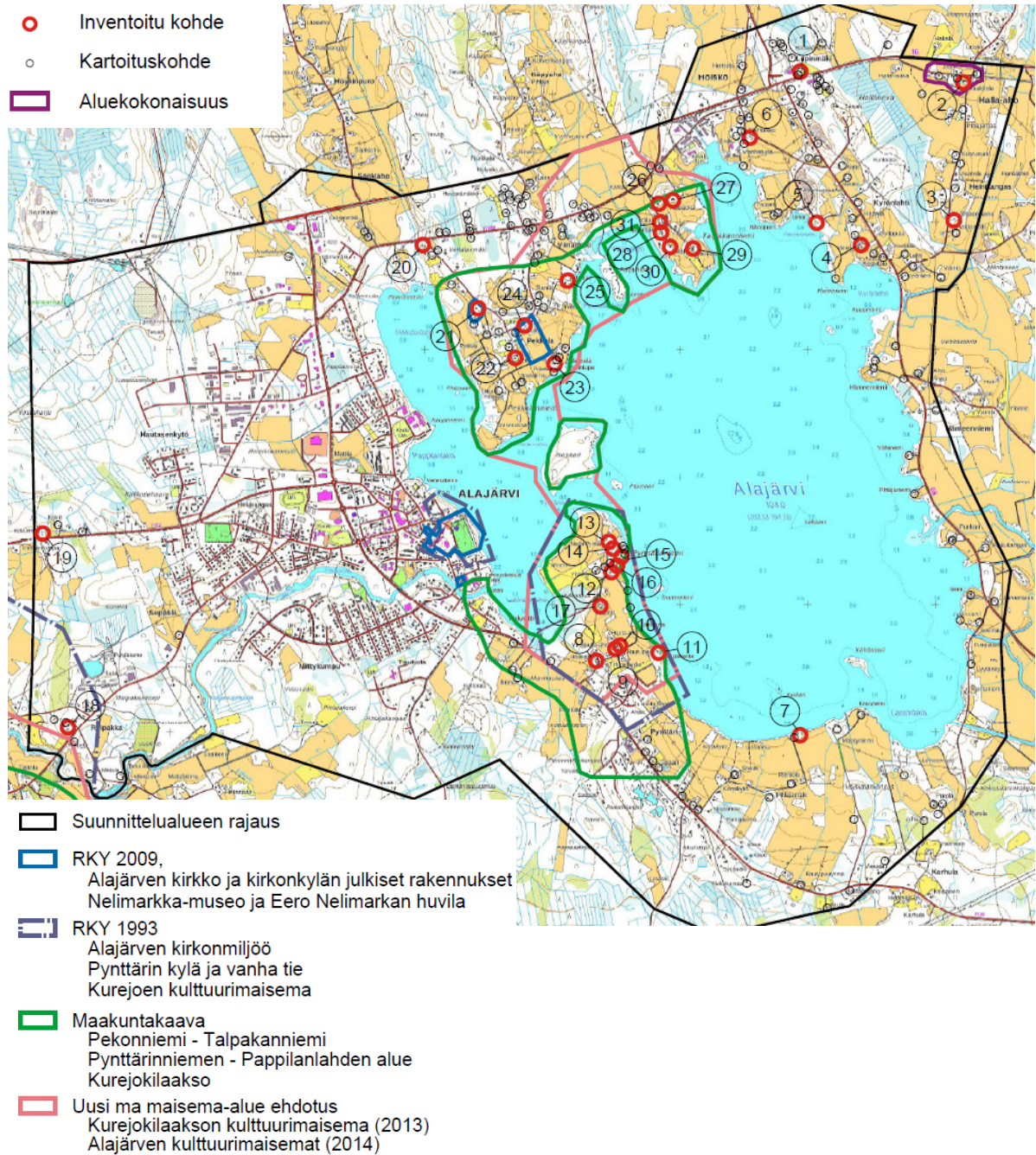
5	Mansikkatorpantien asuinrakennus	1800-1900-luvun vaihteen asuinrakennus pihapiireineen
6	Isokangas	1800-luvun kieväri pihapiireineen
7	Villa Flora	Lomarakennus vuodelta 1926.
9	Yli-Hauta-aho	2-fooinkinen pohjalaistalo pihapiireineen
10	Hauta-ahon lutti	Maaseuturakentamista edustava kohde, viirissä vuosiluku 1612
13	Niemi-Pynttari	1940-luvun asuinrakennus pihapiireineen
15	Bergrothin huvila	Metsänhoitajan virkatalo 1910-luvulta
21	Villa Nelimarkka	1930-luvun huvilarakennus pihapiireineen
23	Pokela	1800-1900-luvun vaihteen asuinrakennus pihapiireineen
24	Nelimarkka museo/ akatemia	1800 luvun asuinrakennus, nykyinen taiteen opetustila
27	Tallbacka (Viitaniemi)	Maatilan pihapiiri 1800-luvulta, entinen kansakoulu ja tahtumapaikka

Arvoluokka 2 (sr-2)

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

Aluekohteiden osana merkittävät kohteet (/s)

17	Väliaho	pihapiiri
----	---------	-----------

Liite 10. Rakennuskulttuurikohteiden arvoluokitustaulukko 2019**Kuva 24. Kulttuuriympäristö.****2.8 Ympäristön häiriötekijät**

Ympäristön häiriötekijät on esitetty kuvassa 26 *Rakentamista rajoittavat tekijät*.

2.8.1 Maatilojen talouskeskukset

Osayleiskaava-alueella ja sen välittömässä 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 Melua aiheuttavat kohteet

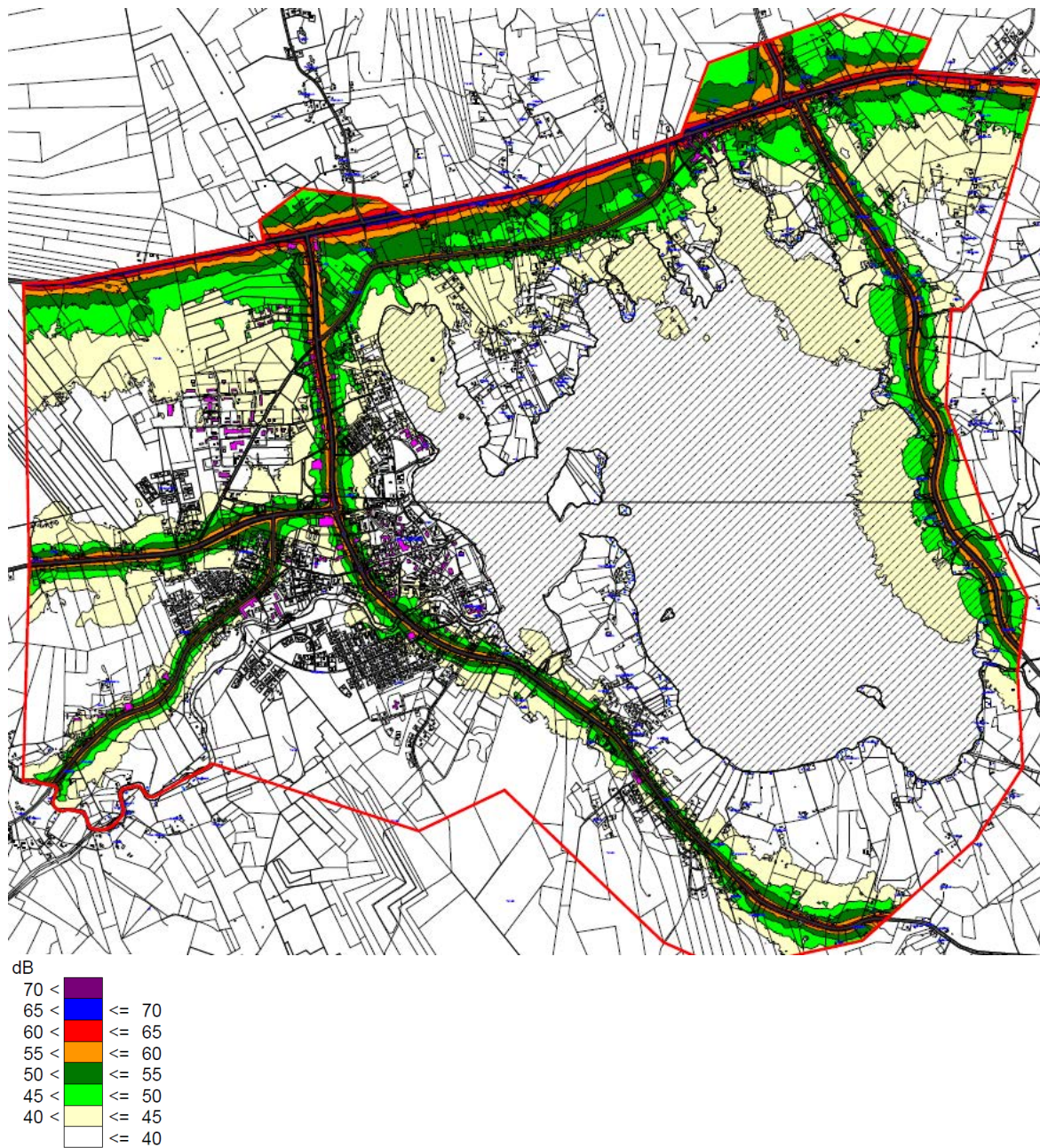
Teollisuuteen sekä maa- ja metsätaloustoimintaan liittyviä meluvaikutuksia esiintyy ajoittain. Valtatien 16 ja kantatien 68 liikenne aiheuttaa melunsuojaustarvetta. Ks. kuva 25.

Maanteiden varsille on laskettu asutukselle sallitun keskimääräisen 55 dBA:n (valtionneuvoston päätös 993/1992) ulkomelun alueen leveys vuodelle 2030 ennustetuilla liikennemäärillä.

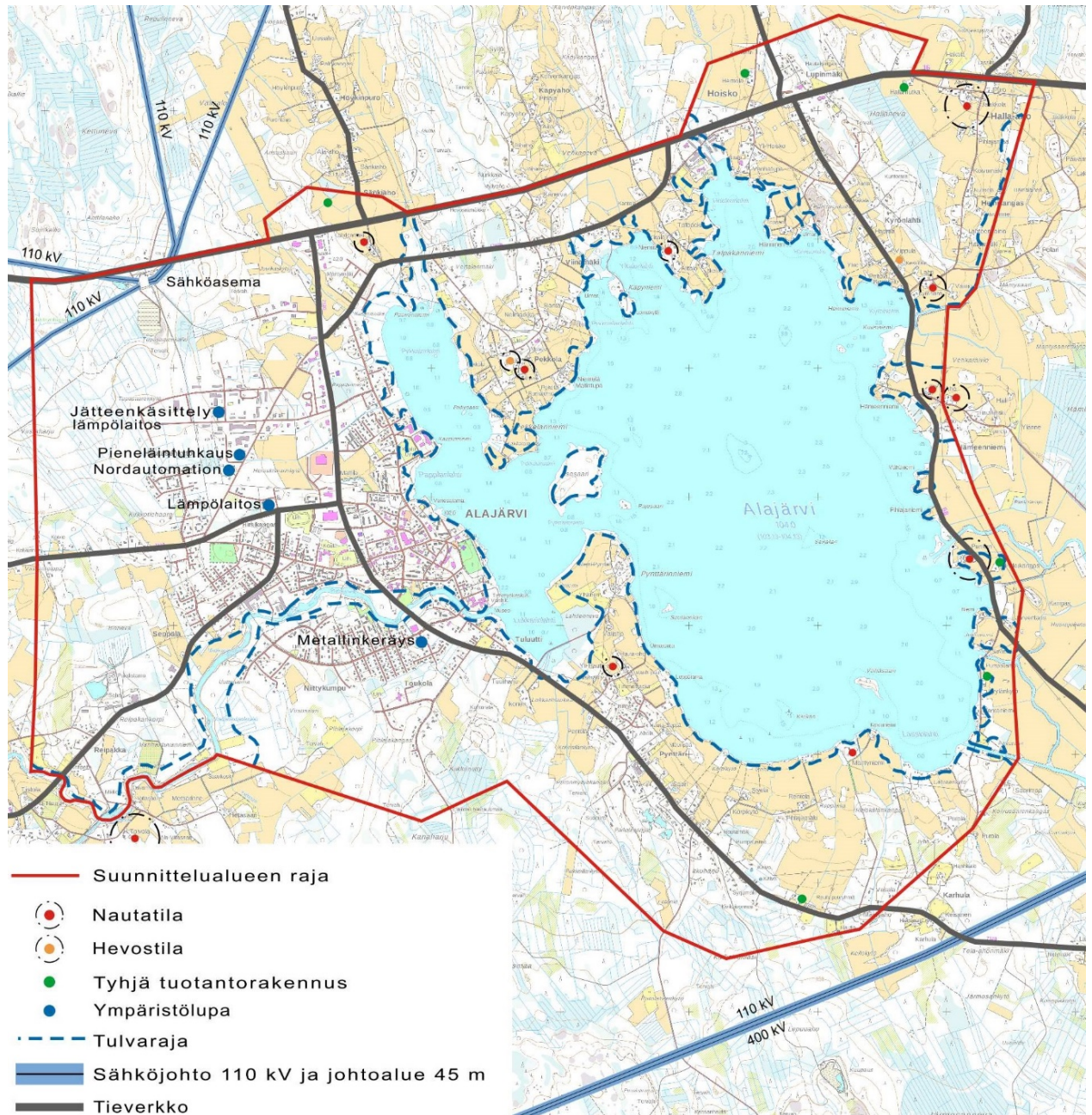
Loma-asumiseen käytettävillä alueilla, leirintäalueilla, virkistysalueilla taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueilla on päiväajan ulkomelun ohjearvo 45 dB(A) ja yöohjearvo 40 dB(A).

Rakennuspaikat tulee pyrkiä sijoittamaan liikennemelun alueen ulkopuolelle tai suojata niiden ulko-oleskelualueet melulta rakennusten sijoittelulla.

Ks. liite 4 Liikenne- ja meluselvitys.



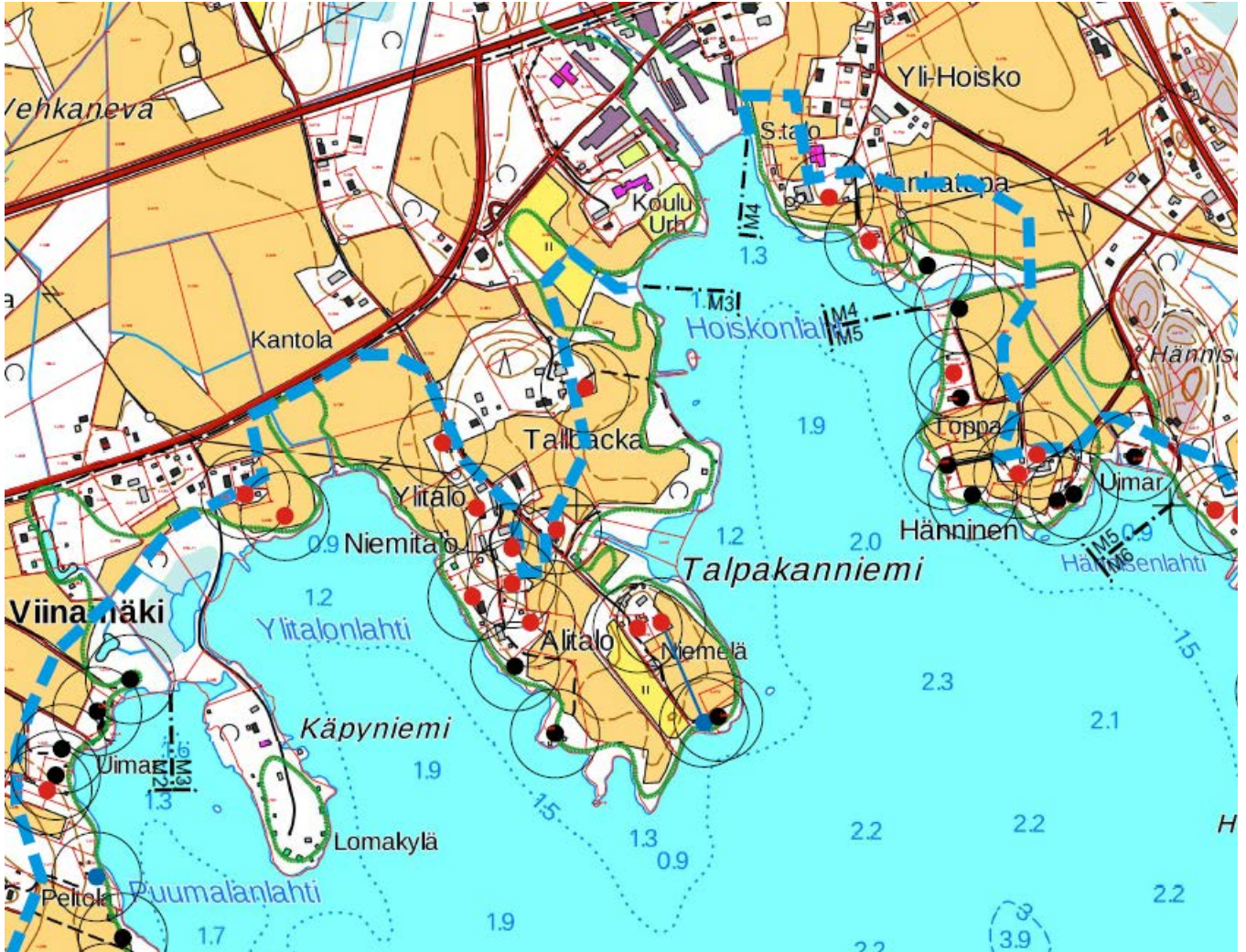
Kuva 25. Tie- ja katuliikenteen päiväajan klo 7-22 keskiäänitaso (L_{Aeq}) ennustetilanteessa (2040).
Lähde: Meluselvitys 2021.



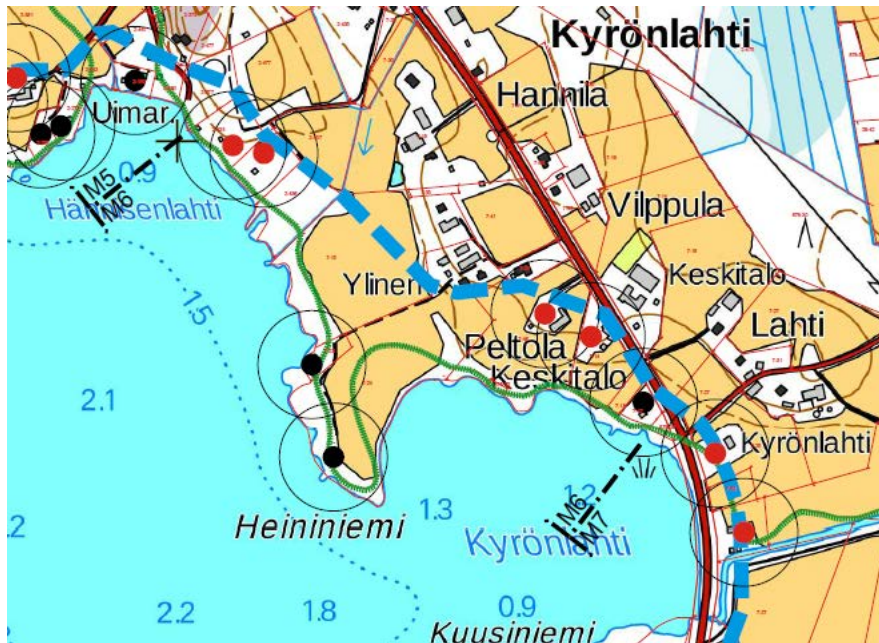
Kuva 26. Rakentamista rajoittavat tekijät.

- Rantavyöhyke
 Nykyiset rakennuspaikat
 ● Asuinrakennus
 ● Loma-asunto
 ● Erillinen rantasauna
 ● Asuinrakennukseen liittyvä rantasauna
 ○ Rakennuspaikan lähivyöhyke, $r=75\text{ m}$

Kuva 28. Rantavyöhyke ja nykyiset rakennuspaikat, merkintöjen selitykset. Lisäksi tulva-alueen raja vihreällä viivalla.



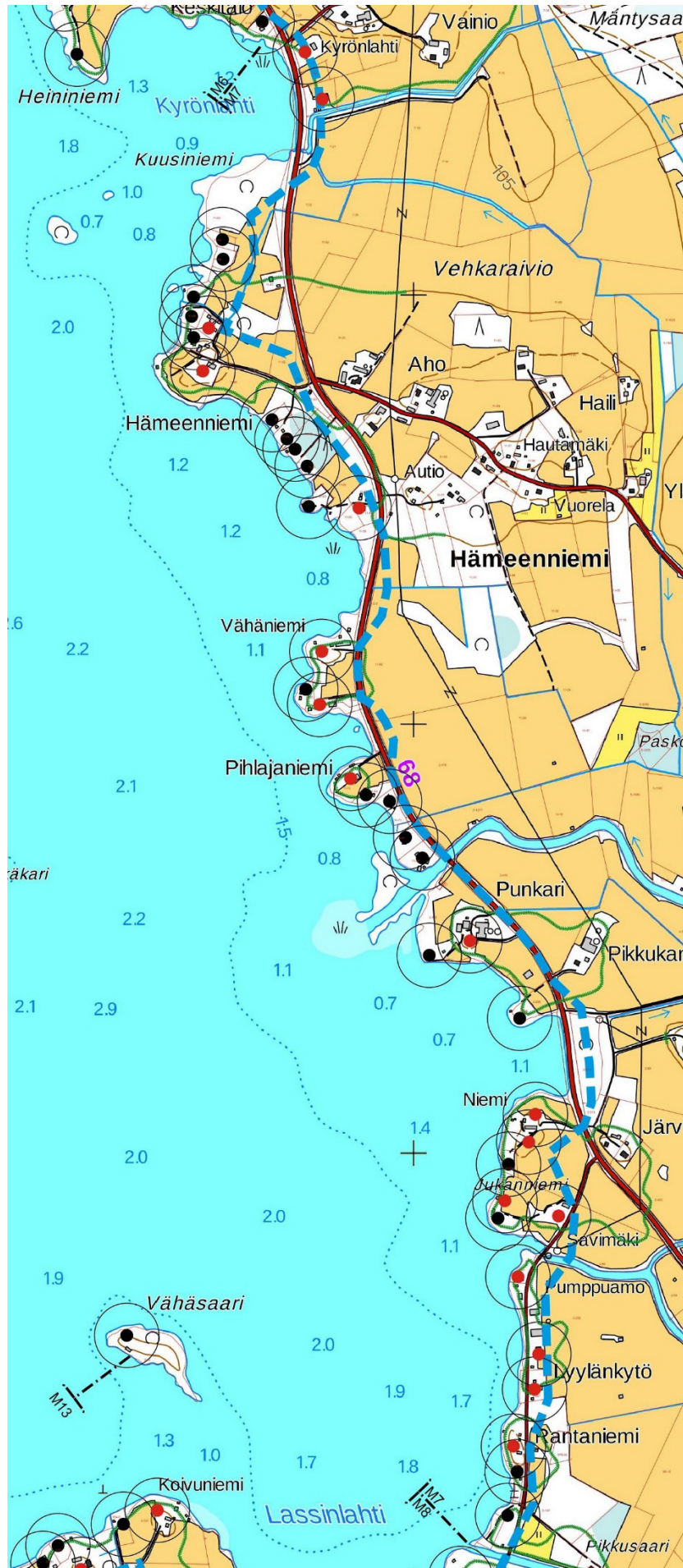
Kuva 29. Rantavyöhyke ja nykyiset rakennuspaikat, Talpakanniemen mitoitusalue M3, Hoiskon mitoitusalue M4 ja Hänniseniemen ranta-asemakaavan mitoitusalue M5.



Kuva 30. Rantavyöhyke ja nykyiset rakennuspaikat, Heininiemen mitoitusalue M6.



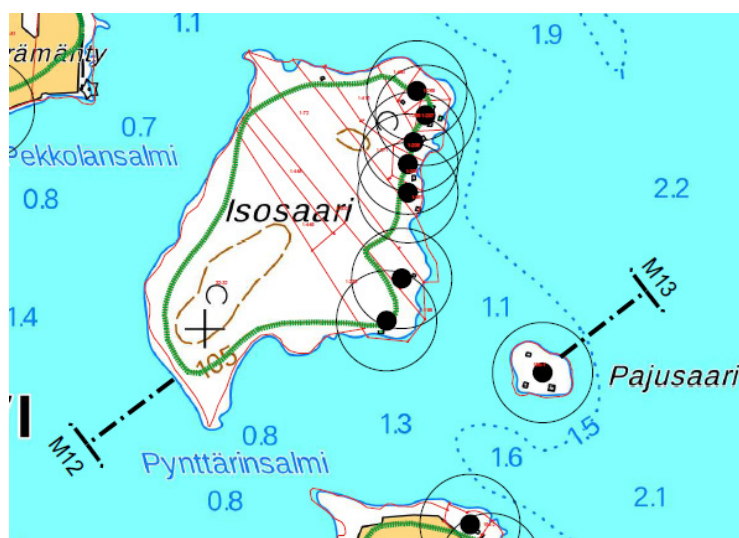
Kuva 31. Rantavyöhyke ja nykyiset rakennuspaikat, järven etelärannan mitoitusalue M8 ja Vähäsaaren mitoitusalue M13.



Kuva 32. Rantavyöhyke ja nykyiset rakennuspaikat, järven itärannan mitoitusalue M7.



Kuva 33. Rantavyöhyke ja nykyiset rakennuspaikat, Pynttärin mitoitusalue M9, Pynttärinniemen mitoitusalue M10 ja Lukkarinlahden mitoitusalue M11.



Kuva 34. Rantavyöhyke ja nykyiset rakennuspaikat, Isosaaren mitoitusalue M12 ja Pajusaaren mitoitusalue M13.

3.2 Kiinteistökohtaiset perusselvitykset

Rantarakentamisen mitoitustaulukossa esitetään kiinteistökohtaisesti rantavyöhykkeen kiinteistöjen omistus, emätilat (kantatilat), rantaviiva ja rakennuskanta.

Liite 12. Rantarakentamisen mitoitustaulukko

3.2.1 Maanomistajat

Rantavyöhykkeen kiinteistöjen omistajat ja heidän osoitetietonsa selvitettiin maanomistustilanteen 25.6.2019 mukaan ja omistajatiedot päivitettiin 17.2.2021. Aineistosta selvitettiin erikseen useita eri tiloja omistavat maanomistusyksiköt. Mitoitustarkastelun alueella kaupungin omistuksessa ovat Pynttärin uimaranta ja Hoiskon uimaranta ja seurakunnan omistuksessa pääosa Isosaaresta. Lisäksi alueella on useita yhteisalueita. Muutoin mitoitustarkastelun alue on yksityisomistuksessa. Rantavyöhykkeellä on yhteensä 255 mitoituksessa huomioitavaa rantakiinteistöä, jotka ovat 220 maanomistusyksikön omistuksessa.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaan rantarakentamista MRL 72 §:n mukaisesti ohjaavan osayleiskaavan kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on tiedotettava henkilökohtaisesti niille maanomistajille, jotka asuvat kunnan ulkopuolella ja joiden osoitetiedot on voitu selvittää.

3.2.2 Emätilaselvitys

Rantavyöhykkeen tilojen emätilat (kantatila) on selvitetty vuoden 1969 kiinteistöjaon mukaan, jolloin rakennuslakiin lisättiin rantakaavasäännöstö. Loma-asutusta ei ole tätä ennen merkittävässä määrin muodostunut Alajärven rannoille. Mitoitusselvityksessä koko osayleiskaavan rantavyöhykkeellä on yhteensä 118 mitoituksessa tarkoitettua emätilaa.

3.2.3 Rantojen rakennuskantaselvitys

Rantavyöhykkeen nykyinen rakennuskanta on selvitetty kunnan toimesta ja huomioitu rantarakentamisen mitoitustaulukossa. Suunnittelualueen rantavyöhykkeellä on kaikkiaan 150 mitoituksessa huomioitavaa rantarakennuspaikkaa, joista 91 on loma-asuntoja, 54 asuintaloa ja 5 erillisen rantasaunan rakennuspaikkaa. Suunnittelualueen rantaosuuden nykyinen rakentamistiheys on 8,47 rakennuspaikkaa/mitoitusrantaviiva-km. Rantavyöhykkeen nykyinen rakennuskanta on esitetty kuvien 27–34 kartoilla ja kuvan 35 taulukossa.

Rantavyöhykkeellä yhdeksi käytetyksi rakennusoikeudeksi on mitoituksessa huomioitu:

- loma-asunnon rakennuspaikka
- erillinen rantasaunan rakennuspaikka, jos sauna ei kuulu rantavyöhykkeellä sijaitsevan asuinrakennuksen kiinteistöön (ns. maatilan rantasauna)
- ympärivuotinen asunto/ maatilan talouskeskus
 - o rantavyöhykkeen asuinrakennuksen kiinteistöön kuuluva pihapiirin ulkopuolinen rantasauna sisältyy asuinrakennuksen mitoitukseen, jos sauna sijaitsee enintään 200 m etäisyydellä asuinrakennuksesta (perustelu: kun saunarakennus kuuluu rantavyöhykkeellä hieman kauempana rannasta sijaitsevan asuinrakennuksen kanssa samaan toiminnalliseen kokonaisuuteen, ei tämän kokonaisuuden rantaa varaava vaikutus merkittävästi eroa rantaan rajoittuvista pihapiireistä)
 - o mikäli maatilan talouskeskukseen sisältyy kaksi asuinrakennusta, lasketaan maatilan käyttäneen kaksi rakentamisoikeutta (perustelu: rakennuspaikkojen rasitus vesistöön vastaa likimäärin kahta itsenäistä rakennuspaikkaa)
- rakennuspaikka, jolla on voimassa oleva rakennuslupa edellä mainittujen rakennusten rakentamiseksi.

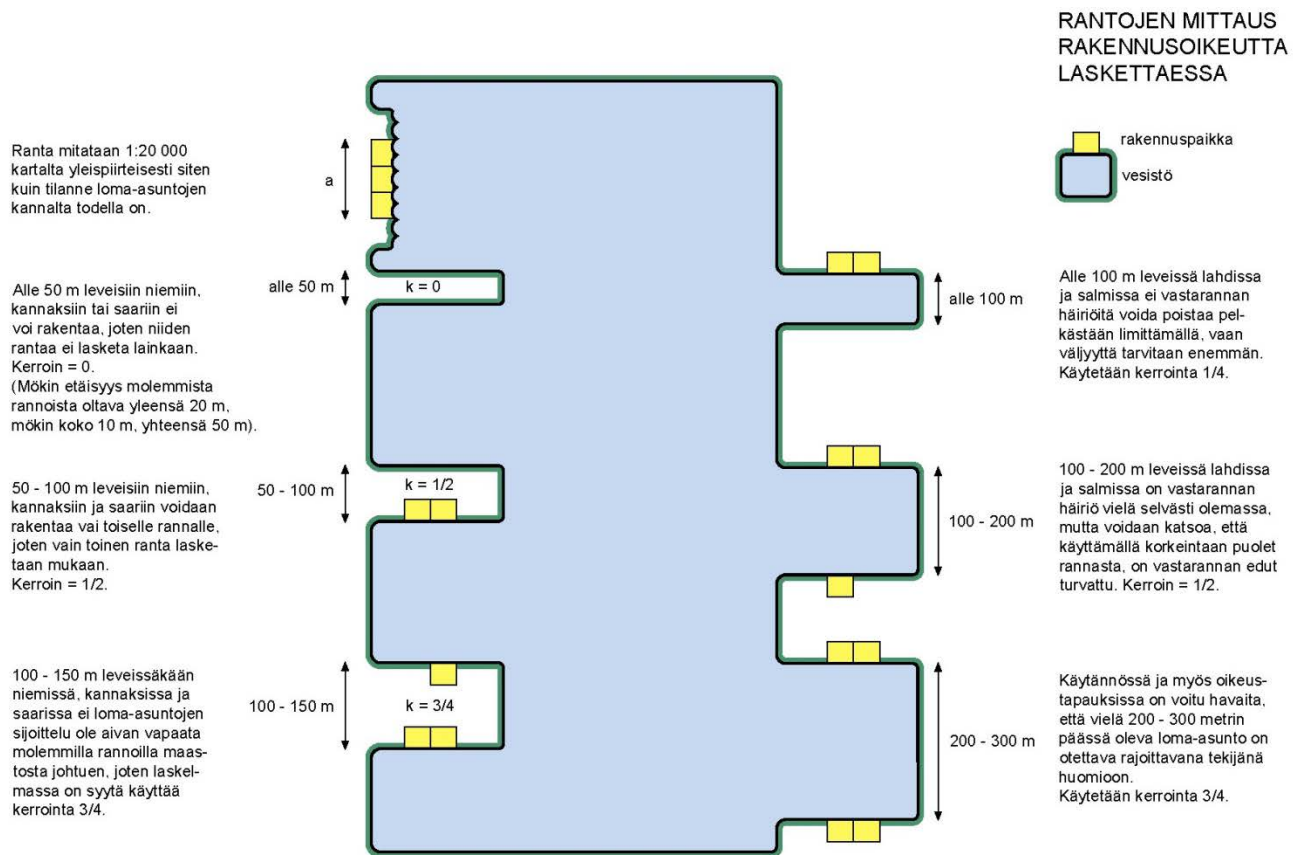
3.2.4 Rantaviivaselvitys

Mitoitusselvityksessä rantaan rajoittuvien kiinteistöjen rantaviivat on mitattu karttatyönä maanmittauslaitoksen 1:10 000-mittakaavaiselta peruskartalta. Kiinteistöiltä on määritetty ns. mitoitussellinen rantaviivapituus, jossa on huomioitu vastarannan vaikutus kuvan 36 periaatteiden mukaisesti. Menetelmä perustuu Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiin loma-asutuksen määrästä suhteessa rantaviivan pituuteen. Suunnittelualueen mitoituksessa huomioitavan Alajärven

rantaosuuden pituus on noin 22,1 km. Mitoituksessa huomioitavien kiinteistöjen mitoituksellinen rantaviivapituus on noin 17,7 km. Mikäli nykyinen tila muodostuu useasta eri emätilasta, on tilan rantaviiva ja olemassa olevat rakennukset eritelty mitoitusaulukkoon emätiloittain. Mitoitusalueitten rantaviivapituuksien esitys on esitetty kuvassa 35.

Mitoitusalueet	Mitoitusrantaviivan laskenta							Nykyiset rakennuspaikat			
	SRV	MRV 0	MRV 0,25	MRV 0,50	MRV 0,75	MRV 1	MRV YHT	Asuinrak	Lomarak	Saunarak	Rakpaikat YHT
Pekkola_L (Pekkolan länsiranta)	2413	0	0	0	512	1901	2285	2	3	0	5
Pekkola (Pekkolan itäranta)	1303	0	0	0	605	698	1151,8	5	11	1	17
Talpakanniemi	3377	136	159	432	905	1007	1941,5	12	3	0	15
Hoisko	454	0	169	201	0	85	228	2	1	0	3
Hännisenniemi RAK (rantakaava-alue)	869	0	0	220	73	576	741	3	7	0	10
Heininiemi	1138	0	0	258	380	500	914	4	3	0	7
Itäranta	4398	96	151	948	0	3203	3714,8	17	21	0	38
Eteläranta	2295	0	0	0	72	2222	2276	3	16	2	21
Pynttari	929	0	0	0	0	929	929	2	7	1	10
Pynttärinniemi	1666	110	0	0	365	1191	1464,8	4	10	1	15
Lukkarinlahti	689	0	267	0	0	422	489	0	0	0	0
Isosaari	1720	85	0	0	1230	405	1327,5	0	7	0	7
Pikkusaaret	910	430	0	480	0	0	240	0	2	0	2

Kuva 35. Rantaviiva ja nykyiset rakennuspaikat mitoitusalueittain.



Kuva 36. Rantojen mittaaminen rakennusoikeutta laskettaessa.

3.3 Rantojen rakennettavuustarkastelu

Rantavyöhykkeen nykyinen rakennuskanta koostuu pääosin pienehköistä lomarakennuksista ja rantasaunoista. Pienen kokonsa ansiosta rakennukset sulautuvat pääosin suhteellisen hyvin ranta- maisemaan. Alueella on yhteensä 91 loma-asuntoa ja 5 erillistä rantasaunaa. Lisäksi on vanhaa kyläasutusta ja maatilakeskuksia, yhteensä 54 pysyvän asunnon rakennuspaikkaa, joista 7 sijaitsee Pekkolan niemessä, 12 Talpakanniemessä, 9 Hoisko-Heininiemi-välillä, 17 järven itärannalla ja 6 Pynttärin ja Pynttärinniemen alueella. Järven etelärannalla vakituinen asutus sijoittuu pääosin kauas rannasta, rantavyöhykkeellä on vain 3 asuinrakennuspaikkaa. Kämpyniemessä sijaitsee lomakylä ja Pynttärissä ja Hoiskossa kaupungin uimarannat. Rantavyöhykkeen ulkopuolella on vaihtelevasti kyläasutusta, maatilojen talouskeskuksia ja maa- ja metsätalousalueita. Rantavyöhykkeen taustalla asutus on tiiveintä Pynttärissä ja Pekkolassa.

3.3.1 Vapaat rannat

Kuvissa 27–34 on esitetty suunnittelualueen nykyiset rakennuspaikat ja niiden varaamat rantaosuudet. Vapaan rannan määrä on arvioitu piirtämällä jokaisen rantarakennuspaikan ympärille säteeltään 75 metrin laajuinen ympyrä. Rakentamiselta vapaina rantoina voidaan pitää näiden ympyröiden ulkopuolelle jääviä rantaosuuksia. Käytännössä harvaan asutulla maaseudulla voi vielä sadan metrin etäisyydelläkin asuinrakennuksesta kokea olevansa toisen takapihalla eikä esim. rantautuminen veneellä ole aina luontevaa. Suunnittelualueen pisimmät yhtenäiset rakentamiselta vapaat rantaosuudet ovat Pynttärinniemen länsirannalla noin 1500 m, Pekkolan niemessä länsirannalla 850 m ja 500 m, Pekkolan niemessä itärannalla 350 m, Talpakanniemen länsirannalla 300 m, Talpakanniemen itärannalla 600 m sekä Kyrönlahden pohjoisrannalla 250 m. Lisäksi Isosaari on itärantaa lukuun ottamatta rakentamaton ja vapaata rantaa on noin 1000 m. Muutoin mitoitustarkasteluna alueella on vain lyhyitä rakentamiselta vapaita rantaosuuksia.

3.3.2 Rannan maisemallinen rakennettavuus

Laadittujen selvitysten mukaan Alajärven ranta-alueella on erityisiä maisema- ja luontoarvoja, jotka tulisi huomioida erityisesti rakennuspaikkojen sijoituksessa. Maisema-arvojen säilymisen turvaamiseksi uudet rakennuspaikat tulisi herkimmillä alueilla ohjata alueiden selänteiden puoleisille reunoille tai olemassa olevan asutuksen yhteyteen. Rantaan sijoitettaessa rakennukset tulee sijoittaa aivan rantaan, ei keskelle avoimia peltoja eikä tärkeimpien näkymien esteeksi. Maiseman kannalta keskeisimmille peltorantaosuuksille rakennuspaikkoja ei tule sijoittaa, mikäli rakennusoikeus on mahdollisuus siirtää maanomistajan muulle alueelle.

3.3.3 Rantarakentamisen mitoitus

Suunnittelualue on jaettu rannan rakennettavuuden ja nykyrakentamisen perusteella 13 mitoitusalueeseen M1...M13, jotka esitellään kuvissa 27–34.

M1 – Pekkola_L (Pekkolan länsiranta)

- Mitoitusalueella on mitoituksellista rantaviivaa 2285 m ja rantavyöhykkeelle on rakennettu 5 mitoituksessa huomioitavaa rakennuspaikkaa.
- Alueen toteutunut rakentamistiheys rantavyöhykkeellä on yhteensä keskimäärin 2,19 rakennuspaikkaa/rantaviiva-km.
- Alue rajautuu keskustan asemakaava-alueeseen ja on yhdyskuntarakenteellisesti luonteva ja kunnallistekniikan toteuttamisen kannalta edullinen asemakaavan laajentumissuunta. Rantaosuus on suuntaukseltaan (länsi-lounas-etelä) rakentamisen kannalta ihanteellinen.
- Alue on viemäri- ja vesijohtoverkon piirissä ja alueelle on hyvät yhteydet Vanhan tien ja Pekkolan tien kautta. Kaavasuunnitelmassa esitetty kevyen liikenteen siltayhteys Pekkolan niemessä ja Kaupinniemen välille muodostaisi alueelta erittäin lyhyen ja viihtyisän kevyen liikenteen yhteyden keskustan kouluille ja palveluihin.
- Pirkkalanlahti on matala ja rehevöitynyt ja vaatisi kunnostusta. Lahden pohjukkaan laskevan Kaartusenpuron varressa ja Pekkolan niemessä eteläosassa on laajoja tulvaherkkiä alueita molemmin puolin niemeä, jotka rajoittavat merkittävästi joidenkin emätilojen rakentamismahdollisuuksia. Muutoin mitoitusalueen rannat ovat maastoltaan pääosin rakentamiseen hyvin soveltuvia ja maaperä mahdollistaa rakentamisen.
- Alueen rakentamiskäyttöä suunniteltaessa tulee huomioida alueen maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Alue kuuluu Pirkkalanlahden pohjukkaa lukuun ottamatta

maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (*maakuntakaava 2005 ja ehdotus maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivittämiseksi 2014*). Nelimarkan huvila on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY2009) ja rakennussuojelulla suojeltu. Huvilan yhteys viljely- ja järvimaisemaan tulee säilyttää.

- Rantaosuuden nykyinen rakentaminen sijoittuu pääosin rantavyöhykkeen ulkopuolelle. Pekkolanien peltomaisemaan on viime vuosikymmenien kuluessa muodostunut kylämaisen asutuksen kudelman, jolle leimallista on rakennuskannan laaja ikäjakauma ja orgaaninen, ilman yhtenäistä suunnitelmaa muotoutunut kylärakenne, joka on monin paikoin jo verrattain tiivis, mutta kuitenkin rakenteeltaan varsin pirstaleinen jakaen alueen pellot moniin pieniin lohkoihin. Alueen täydennysrakentamisen ja kulkuyhteyksien tarkoituksenmukainen järjestäminen edellyttäisi alueen asemakaavoitusta. Suunnittelumahdollisuuksien säästämiseksi alueen luvituksessa tulee ennen alueen asemakaavoitusta noudattaa erityistä harkintaa.

M2 - Pekkola (Pekkolan itäranta)

- Alueella on mitoituksellista rantaviivaa 1152 m ja rantavyöhykkeelle on rakennettu 17 mitoituksessa huomioitavaa rakennuspaikkaa.
- Alueen toteutunut rakentamistiheys rantavyöhykkeellä on yhteensä keskimäärin 14,76 rakennuspaikkaa/rantaviiva-km.
- Pekkolan itärannalla rantarakentamisen ja kyläasutuksen välillä on alueen eteläosassa säästynyt länsirantaa laajempi yhtenäinen peltoalue. Koko rantaosuus on suhteellisen tiiviisti rakennettu, eikä varsinaisia rakentamiselta vapaita rantaosuuksia oikeastaan ole. Rannassa on loma-asutusta ja vanhaa kyläasutusta. Rannat avautuvat järven isolle selälle aamuauringon suuntaan (itään-kaakkoon).
- Alue on viemäri- ja vesijohtoverkon piirissä ja alueelle on hyvät yhteydet Vanhan tien ja Pekkolan tien kautta.
- Mitoitusalueen rannat ovat maastoltaan rakentamiseen hyvin soveltuvia ja maaperä mahdollistaa rakentamisen.
- Alueen rakentamiskäyttöä suunniteltaessa tulee huomioida alueen maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (*maakuntakaava 2005 ja ehdotus maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivittämiseksi 2014*). Nelimarkan museo lähiympäristöineen ja -peltoineen on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY2009). Museon yhteys viljely- ja järvimaisemaan tulee säilyttää.
- Pekkolan itäranta kuuluu länsirannan kanssa samaan Pekkolan kylä- ja maatalousaluekokonaisuuteen. Rakentaminen rantavyöhykkeen ulkopuolella on paikoin jo niin tiivistä, että asemakaavoitus on tarpeen, mikäli aluetta halutaan vielä merkittävästi täydennysrakentaa. Kyläasutuksen koloihin voidaan kuitenkin vielä sijoittaa yksittäisiä rakennuspaikkoja maisema-arvoja haittaamatta, kun huolehditaan, ettei järvi- ja peltomaisemanäkymiä suljeta tai yhtenäisiä peltoalueita pirstota. Maiseman arvojen ja maisemarakenteen säilyttämiseksi peltoalueet rantarakentamisen ja kyläasutuksen välillä tulisi pyrkiä edelleen pitämään mahdollisimman avoimina.

M3 - Talpakanniemi

- Alueella on mitoituksellista rantaviivaa 1942 m ja rantavyöhykkeelle on rakennettu 15 mitoituksessa huomioitavaa rakennuspaikkaa.
- Alueen toteutunut rakentamistiheys on yhteensä keskimäärin 7,73 rakennuspaikkaa/rantaviiva-km.
- Mitoitusalueeseen sisältyvän Kämpyniemen lomakylän osuutta ei ole laskettu mitoitusalueen rantaviivan ja rakennuspaikkojen yhteismittaan, koska sen lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan elinkeinoperusteisesti nykyisen toiminnan ja sen kehittämisen mahdollistamiseksi. Kämpyniemen lomakylän kiinteistön mitoituksellisen rantaviivan pituus on 508 m ja alueella sijaitsee useita majoitusmökkejä, kaksi saunarakennusta, pihatupa ja toimistorakennus sekä pelikenttä, ulkoilualueita ja veneranta. (Lähde: www.kapyniemenlomakyla.fi)
- Alue rajautuu Hoiskon asemakaava-alueeseen. Talpakanniemellä nykyinen rakentaminen on pääosin kyläasutusta, joka sijoittuu niemen korkeimmille kohdille ja länsirannalla Alaväntien varteen ulottuen rantaan asti. Alavilla alueilla ja niemen itärannalla on vielä lyhyitä rakentamiselta vapaita rantaosuuksia.

- Mitoitusalueen rannat ovat lahtien pohjukkoita lukuun ottamatta maastoltaan rakentamiseen hyvin soveltuvia ja maaperä mahdollistaa rakentamisen. Alue on viemäriverkon piirissä ja alueelle on hyvät yhteydet Vanhan tien ja Tallbackantien kautta.
- Talpakanniemen kivikautinen asuinpaikka tulee huomioida rakentamisen sijoittamisessa.
- Alueen rakentamiskäyttöä suunniteltaessa tulee huomioida alueen maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (*maakuntakaava 2005 ja ehdotus maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivittämiseksi 2014*).
- Maiseman arvojen ja maisemarakenteen säilyttämiseksi jäljellä olevat peltoalueet tulisi pyrkiä edelleen pitämään mahdollisimman avoimina. Maisema-arvoja haittaamatta voidaan kyläasutusta rinteiden yläosissa kuitenkin täydentää, kun huolehditaan, ettei tärkeitä järvi- ja peltomaisemankympejä suljeta. Rantavyöhykkeelle muodostuvat uudet rakennuspaikat tulee ensisijaisesti sijoittaa ylös kyläasutuksen yhteyteen tai keskitetysti rantaan siten, ettei niillä suljeta tärkeitä avoimia peltoalueita ja näkymiä.

M4 - Hoisko

- Alueella on mitoituksellista rantaviivaa 228 m ja rantavyöhykkeelle on rakennettu 3 mitoituksessa huomioitavaa rakennuspaikkaa.
- Alueen toteutunut rakentamistiheys on yhteensä keskimäärin 13,17 rakennuspaikkaa/rantaviiva-km.
- Alue rajautuu Hoiskon asemakaava-alueeseen ja on yhdyskuntarakenteellisesti ja maisemallisesti luonteva asemakaavan laajentumissuunta. Rantaosuus on suuntaukseltaan (länsi-lounas) rakentamisen kannalta ihanteellinen. Alueen eteläisin osa on tulvaherkkää, muuten mitoitusalueen rantaosuus on maastoltaan rakentamiseen hyvin soveltuvaa ja maaperä mahdollistaa rakentamisen.
- Alue on viemäri- ja vesijohtoverkon piirissä. Alueelle on tieyhteys valtatieltä ja kantatieltä Hoiskonkujan kautta. Kaavasuunnitelmassa esitetty uusi tieyhteys koulun ja järven ja teollisuusalueen välistä muodostaisi alueelta suoran, turvallisen ja viihtyisän kevyen liikenteen yhteyden Hoiskon koululle ja mahdollistaisi kulun myös keskustan suuntaan Vanhantien kautta ilman, että tarvitsisi käyttää valtatieta. Toimiva ja kaikille tien käyttäjille turvallinen rinnakkaistieyhteys on tarpeellinen, jos alueella halutaan lisätä asutusta yksittäisiä rakennuspaikkoja merkittävämmän.
- Kylärakentaminen on sijoittunut maaston korkeimmalle kohdalle ulottuen rantaan saakka. Mitoitusalueen rantaosuudella ei käytännössä rakentamisesta vapaata rantaa enää ole. Kylärakenteessa välittömästi rantavyöhykkeen ulkopuolella on maamiesseuran talo.
- Alue on ensisijainen Hoiskon asemakaava-alueen laajennusalue ja siksi rajattu tässä tarkastelussa omaksi mitoitusalueekseen.

M5 - Hännisenniemi RAK (ranta-asemakaavoitettu alue)

- Hännisenniemen ranta-asemakaavan alueella mitoitus on ratkaistu ranta-asemakaavan yhteydessä ja rantarakennuspaikat on jo toteutettu kaavan mukaisesti lukuun ottamatta rantavyöhykkeen ulkopuolelle tilalle 2:337 osoitettua AO-rakennuspaikkaa.
- Alueella on mitoituksellista rantaviivaa 741 m ja rantavyöhykkeelle on rakennettu 10 mitoituksessa huomioitavaa rakennuspaikkaa.
- Alueen toteutunut rakentamistiheys on yhteensä keskimäärin 13,50 rakennuspaikkaa/rantaviiva-km. Mitoitusalueella ei käytännössä ole jäljellä rakentamisesta vapaata yhtenäistä rantaosuutta. Toteutuneet rantarakennuspaikat ovat pääosin loma-asutusta.
- Alue soveltuu maisemallisesti ja sijainniltaan Hoiskon kyläalueen asemakaavoitettavaksi laajennusalueeksi, mikäli Hoiskon kyläalueen välitön laajentaminen ei ole toteutettavissa tai tarvetta järven läheisen asuinrakentamisen lisäämiseksi ilmenee enemmänkin.
- Rantaosuus on suuntaukseltaan (länsi-lounas-etelä) rakentamisen kannalta ihanteellinen. Maasto on rakentamiseen hyvin soveltuvaa ja maaperä mahdollistaa rakentamisen.
- Alue on viemäri- ja vesijohtoverkon piirissä. Alueelle on tieyhteys valtatieltä ja kantatieltä Hoiskonkujan kautta. Alueella sijaitsee kaupungin uimaranta.

M6 – Heininiemi

- Alueella on mitoituksellista rantaviivaa 914 m ja rantavyöhykkeelle on rakennettu 7 mitoituksessa huomioitavaa rakennuspaikkaa. Rantaan sijoittuva rakentaminen on loma-asutusta. Kyläasutus sijoittuu hieman kauemmas rannasta.

- Alueen toteutunut rakentamistiheys on yhteensä keskimäärin 7,66 rakennuspaikkaa/rantaviiva-km. Alueella on kaksi yhtenäistä noin 200 metrin pituista rakentamisesta vapaata rantaosuutta.
- Rantaosuus on suuntaukseltaan (länsi-lounas-etelä) rakentamisen kannalta lähes ihanteellinen. Heininiemen itäranta ja osa länsirannasta ovat tulvaherkkiä. Maasto on rakentamiseen hyvin soveltuvaa ja maaperä mahdollistaa rakentamisen.
- Alue on viemäri- ja vesijohtoverkon piirissä. Alueelle on tieyhteys kantatieltä yksittäisten tonttiliittymien ja Voutilantien kautta. Kantatien melu tulee huomioida rakentamisen sijoittamisessa.
- Alue soveltuu kyläasutuksen maltilliseen täydentämiseen.

M7 – Itäranta (järven itäranta)

- Pääosa mitoitusalueen rantaosuudesta on kaavoittamatonta. Alueen pohjoisreuna kuuluu Hämeenniemen ranta-asemakaavan alueeseen ja eteläreuna sijoittuu osin Lassinlahden ranta-asemakaavan alueelle. Näillä alueilla rantavyöhykkeen rakennuspaikkojen mitoitus on ratkaistu ranta-asemakaavan yhteydessä ja rantarakennuspaikat on jo toteutettu kaavan mukaisesti lukuun ottamatta Hämeenniemeen kahta kiinteistöille 11:82 ja 11:83 osoitettua loma-asunnon rakennuspaikkaa. Lassinlahden ranta-asemakaavan alue ulottuu Alajärven rantavyöhykkeen ulkopuolella Levijoen oikaisu-uoman varteen.
- Alueella on mitoituksellista rantaviivaa 3715 m ja rantavyöhykkeelle on rakennettu 38 mitoituksessa huomioitavaa rakennuspaikkaa.
- Alueen toteutunut rakentamistiheys on yhteensä keskimäärin 10,23 rakennuspaikkaa/rantaviiva-km. Alueen pohjoisreunalla on yhtenäinen yli 300 metriä pitkä rakentamisesta vapaa rantaosuus. Muutoin vapaata rantaa ei käytännössä ole kuin niissä kohdin, missä kantatie ulottuu aivan rantaan.
- Ranta avautuu länteen järven selälle, rannan suuntaus on rakentamista ajatellen suotuisa. Noin puolet alueen rannoista on tulvaherkkiä. Muilta osin maasto on rakentamiseen hyvin soveltuvaa ja maaperä mahdollistaa rakentamisen.
- Alue on vesijohtoverkon piirissä. Alueen pohjoisosa kytkeytyy kantatiehen Kärentien kautta ja eteläosa Järvitien kautta. Muilta osin alue kytkeytyy kantatiehen pääosin pienempien yksityisteiden ja yksittäisten tonttiliittymien kautta. Kantatien melu ja alueella sijaitseva eläintila tulee huomioida rakentamisen sijoittamisessa.
- Alue soveltuu kyläasutuksen maltilliseen täydentämiseen.

M8 – Eteläranta (järven eteläranta)

- Alueella on mitoituksellista rantaviivaa 2276 m ja rantavyöhykkeelle on rakennettu 21 mitoituksessa huomioitavaa rakennuspaikkaa.
- Alueen toteutunut rakentamistiheys on yhteensä keskimäärin 9,23 rakennuspaikkaa/rantaviiva-km. Alueen itäosassa on yhtenäinen yli 200 metriä pitkä rakentamisesta vapaa rantaosuus. Muutoin vapaata rantaa on vain lyhyinä pätkinä rakennettujen rantaosuuksien väleissä.
- Ranta avautuu pohjoiseen järven selälle, rannan suuntaus ei ole rakentamista ajatellen paras mahdollinen. Rantarakennuspaikat saavat kuitenkin valoa niiden taustalla levittäytyvän laajan yhtenäisen peltoaukean ansiosta. Alueen itäosassa rannat ovat osin tulvaherkkiä. Muilta osin maasto on rakentamiseen hyvin soveltuvaa ja maaperä mahdollistaa rakentamisen.
- Alueella ei ole vesijohto- eikä viemäriverkostoa. Alueen itäosa kytkeytyy kantatiehen ja Soinintiehen Järvitien kautta ja Soinintiehen pääosin Sivulantien ja Mäntyniemeeseen johtavan tien kautta. Monille rantarakennuspaikoille ei johda varsinaista tieyhteyttä vaan jonkinlainen peltotie. Rantarakentaminen on muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta loma-asuiraakentamista. Mäntyniemessä ja Koivuniemessä ja alueen itäosassa on myös olemassa olevaa kyläasutusta.
- Alue soveltuu loma-asutuksen täydentämiseen. Avoin, laaja peltomaisema on maisemallisesti herkkää rakentamiselle, mikä tulee huomioida rakennuspaikkojen sijoituksessa.

M9 – Pynttäre

- Alueella on mitoituksellista rantaviivaa 929 m ja rantavyöhykkeelle on rakennettu 10 mitoituksessa huomioitavaa rakennuspaikkaa.

- Alueen toteutunut rakentamistiheys on yhteensä keskimäärin 10,76 rakennuspaikkaa/rantaviiva-km.
- Alue rajautuu Pynttärin asemakaava-alueeseen. Alueen pohjoisin osa kuuluu Pynttärin ranta-asemakaavan alueeseen. Ranta-asemakaava-alue ja sen eteläpuolinen rantaosuus soveltuvat maisemallisesti ja yhdyskuntarakenteellisesti hyvin asemakaavoitettavaksi asuinalueeksi.
- Vesi- ja viemäriverkosto ulottuu alueen läheisyyteen. Ranta-asemakaavan alueelle on hyvät yhteydet Soinintieltä Kujanpääntien ja Rantatien kautta. Mikäli alueen eteläosaan asemakaavoitetaan asuinalueita, tulee samalla ratkaista uuden katuyhteyden linjaus niille. Luonteva kulkuyhteys muodostuisi esim. osin Uuvenpaikantien linjaa käyttäen, kuten yleiskaavasunnitelmassa on esitetty.
- Maasto on rakentamiseen hyvin soveltuvaa ja maaperä mahdollistaa rakentamisen. Rantaosuus ei kuitenkaan suuntaukseltaan (pohjoinen-koillinen) ole rakentamisen kannalta paras mahdollinen.
- Alueen rakentamiskäyttöä suunniteltaessa tulee huomioida alueen maiseman ja kulttuuriympäristön arvot ja alueen pohjoisosassa sijaitseva Hauta-ahon kivikautinen asuinpaikka. Alue kuuluu rantaosuuden eteläisintä osaa lukuun ottamatta maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueeseen (*maakuntakaava 2005 ja ehdotus maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivittämiseksi 2014*).
- Rantaosuuden nykyinen rakentaminen sijoittuu pääosin ranta-asemakaava- ja asemakaava-alueille tai kauemmas rannasta Soinintien läheisyyteen. Alueen eteläosan ranta on rakentamaton yhtä rantasaunaa ja loma-asuntoa lukuun ottamatta. Suunnittelumahdollisuuksien säästämiseksi alueen luvituksessa tulee ennen alueen asemakaavoitusta noudattaa erityistä harkintaa.

M10 – Pynttärinniemi

- Alueella on mitoituksellista rantaviivaa 1465 m ja rantavyöhykkeelle on rakennettu 15 mitoituksessa huomioitavaa rakennuspaikkaa.
- Alueen toteutunut rakentamistiheys on yhteensä keskimäärin 10,24 rakennuspaikkaa/rantaviiva-km.
- Alue rajautuu Pynttärin asemakaavan ja ranta-asemakaavan alueisiin. Vanha kyläasutus sijoittuu maaston korkeimmille kohdille tien varteen ja loma-asutus niemen itärannalle. Alueen länsiosan ranta on rakentamaton. Alueen eteläosassa sijaitsee kaupungin uimaranta.
- Viemäriverkosto ulottuu alueelle. Alueelle on hyvä yhteys Soinintieltä Pynttärinniemen tien kautta.
- Maasto on rakentamiseen hyvin soveltuvaa ja maaperä mahdollistaa rakentamisen. Rannat avautuvat itään, pohjoiseen ja luoteeseen.
- Alueen rakentamiskäyttöä suunniteltaessa tulee erityisellä huolella huomioida alueen maiseman ja kulttuuriympäristön arvot ja alueen runsaslukuiset kivikautiset asuinpaikat. Pynttärinniemi on maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen (*maakuntakaava 2005 ja ehdotus maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivittämiseksi 2014*) keskeisimpiä alueita. Maiseman arvojen ja maisemarakenteen säilyttämiseksi mitoitusalueen pellot ja arvokkaat näkymät tulee pitää avoimina. Myös Pynttärinniemen ja muun Pynttärin kyläalueiden välinen peltoaukea tulee säilyttää rakentamattomana ja avoimena. Pynttärinniemen kyläasutusta on kuitenkin mahdollista täydentää tiiviisti pysytellen rinteiden lakialueella. Maisema-arvojen turvaamiseksi alueen luvituksessa tulee noudattaa erityistä harkintaa.

M11 – Lukkarinlahti

- Alueella on mitoituksellista rantaviivaa 489 m. Rantavyöhykkeellä ei ole mitoituksessa huomioitavia rakennuspaikkoja. Rantavyöhykkeen ulkopuolella Soinintien varressa on vanha asuinrakennuspaikka.
- Rantavyöhykkeen osalta mitoitusalue on pientä Soinintien varren kulmausta lukuun ottamatta kauttaaltaan alavaa ja tulvaherkkää. Maaperä on lähes koko alueella rakentamiseen soveltumatonta liejua (GTK maaperäkartta, <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>)
- Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueeseen (*maakuntakaava 2005 ja ehdotus maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivittämiseksi 2014*). Maiseman arvojen ja maisemarakenteen säilyttämiseksi tulisi Lukkarinlahden ja Pynttärin

kyläasutuksen välinen peltoalue ja sen yli avautuvat näkymät säilyttää avoimena ja rakentamiselta vapaana.

- Lukkarinlahden pohjukan alueella on erityisiä luontoarvoja mm. kosteikkoalueena ja linnuston ja viitasammakon elinympäristönä. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdysalueet ovat luonnonsuojelulailta suojeltuja. Luontoarvot saattavat rajoittaa rannan käyttöä ja alueen ruoppauksia.
- Alueelle ei yleiskaavan mitoitustarkastelulla muodostu rakentamisoikeutta. Alue sijoittuu keskustan ja Pynttärin asemakaava-alueiden välittömään läheisyyteen. Mahdolliset alueelle kohdistuvat rakentamistarpeet tulisi ratkaista asemakaavalla.

M12 – Isosaari

- Alueella on mitoituksellista rantaviivaa 1328 m ja rantavyöhykkeelle on rakennettu 7 mitoituksessa huomioitavaa rakennuspaikkaa. Isosaaren laajuus on noin 15,6 ha.
- Saaren toteutunut rakentamistiheys on yhteensä keskimäärin 5,27 rakennuspaikkaa/rantaviiva-km ja 1 rakennuspaikka/2,2 ha.
- Alueen nykyinen rakentaminen koostuu pienistä loma-asunnoista, jotka sijoittuvat yhteensä saaren itärannalle muun saaren ollessa rakentamaton. Rantamaasto on pääosin rakentamiseen hyvin soveltuvaa ja maaperä mahdollistaa rakentamisen.
- Saaren länsiosassa seurakunnan omistama alue on poikkeuksellisen rehevää lehtoaluetta ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä elinympäristö mm. linnustolle. Alue on retkeily- ja ulkoilukäytössä. Alueen luonto- ja virkistysarvojen turvaamiseksi suositellaan alueen säilyttämistä rakentamattomana nykykäytössään.

M13 – Pikkusaaret (Vähäsaari ja Pajusaari)

- Vähäsaarella ja Pajusaarella on mitoituksellista rantaviivaa yhteensä 240 m ja molemmille on rakennettu mitoituksessa huomioitava rakennuspaikka. Vähäsaaren laajuus on noin 1,51 ha ja Pajusaaren noin 0,55 ha.
- Saarten pieni koko huomioiden saariin ei ole mahdollista osoittaa uusia rakennuspaikkoja.

4. TAVOITTEET

4.1 Tavoitteiden muodostuminen

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

4.1.1 Maakuntakaavan tavoitteet

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

4.1.2 Kaupungin alustavat tavoitteet

Tavoitteena on laatia Alajärven keskustaan ja lähiympäristöön MRL 42 §:n mukainen oikeusvaikutteinen osayleiskaava alueen maankäyttötarpeiden selkeyttämiseksi ja rantarakentamisen ohjaamiseksi. Ranta-alueilla osayleiskaava laaditaan MRL 72 §:n mukaisesti rakennuslupien myöntämisen 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, kaavoitussihtööri, teknisen lautakunnan edustaja, kaupunginhallituksen edustaja sekä Järvi-Pohjanmaan Yrityspalvelu Oy:n edustaja.

4.1.3 Viranomaisten työneuvottelu, ELY-keskus 5.2.2019

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

Liite 13. Muistio työneuvottelusta 5.2.2019

4.1.4 Viranomaisneuvottelu 14.2.2019

Kaavoituksen aloitusvaiheessa pidettiin viranomaisneuvottelu 14.2.2019, jossa käytiin läpi alustavaa 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 pelastuslaitoksen, Museo-viraston, Alajärven kaupungin ja kaavan laatija Ramboll Finland Oy:n edustajat.

Liite 14. Muistio viranomaisneuvottelusta 14.2.2019

4.1.5 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 laadittavia selvityksiä. Neuvotteluun osallistuivat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Etelä-Pohjanmaan liiton, Seinäjoen Museoiden, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitoksen, Museo-viraston, Alajärven kaupungin ja kaavan laatija Ramboll Finland Oy:n edustajat. Neuvottelussa keskusteltiin mm. liikenneverkon kehittämisestä ja liikenneturvallisista ratkaisuista, käynnissä olevasta maakunnallista kulttuuriympäristöä koskevasta inventoinnista, kaupan laadun huomioimisesta ja sijoittumisesta, virkistysalueiden ja reitistöjen kehittämisestä, maisema-alueista, erityyppisistä asuinalueista, hu-leviesien 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 mahdollinen, 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 valtatieen 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.

4.1.6 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 oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Osayleiskaava laaditaan ohjaamaan asemakaavoitusta ja maankäytön ja liikenneverkon päälinjojen kehittämistä. Asemakaava-alueen ulkopuolisilla järven ranta-alueilla osayleiskaava laaditaan tarkempaan siten, että osayleiskaavaa voidaan käyttää MRL 72 §:n mukaisesti rantavyöhykkeen rakennuslupien myöntämisen perusteena.

Tarkoituksena on laajentaa yleiskaava-alueita 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, teollisuustoimintojen laajennusalueet sekä palvelujen alueet. Lisäksi tutkitaan liikenneverkon ja virkistysalueverkoston kehittämistarpeet. Ranta-alueilla on tavoitteena tutkia eri osa-alueille soveltuvat rakennuspaikkatiedot ja osoittaa emätilatarkasteluun perustuvat tilojen jäljellä olevat rakentamisoikeudet.

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

4.1.7 Hallintokuntakysely

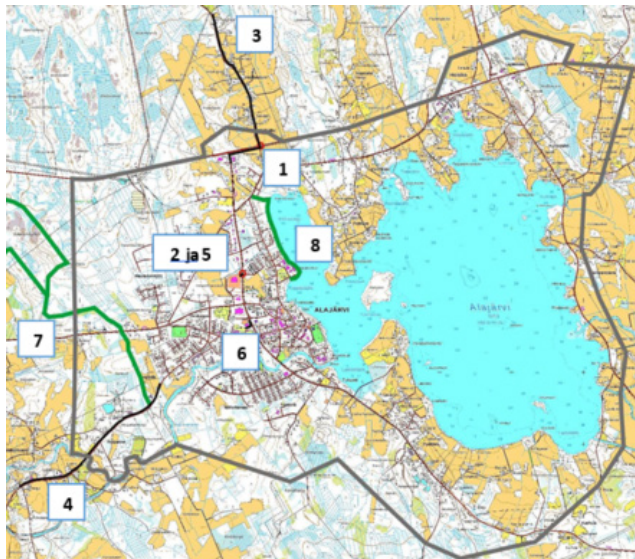
Tavoitteiden määrittelyä varten järjestettiin hallintokuntakysely, jolla haluttiin kartoittaa hallintokuntien näkemykset tulevaisuuden tila- ja tonttitarpeista ja vaihtoehtoisista sijoituspaikoista vähintään 10-15 vuoden ajalle. Samalla kirjattiin tietoja nykyisistä kiinteistöistä ja kehittämistarpeista. 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 koskevissa 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 37. Hallintokuntien toiveet uusille yhteyksille.

4.1.8 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–Talpakanniemen, Pynttärin–Kullanmutkan sekä Hännisenlahden–Kyrönlahden alueille sekä suunnittelualueen länsiosissa Hautasenkydön–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 Pekkolaassa, Talpakkaniemellä 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 sijoittuivat 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 ideoitii muun muassa koulun yhteyteen sopivaa virkistysaluetta, kesäteatteria, puulajipuistoa, uutta rakentamista ja ulkoilureittiä. Muun koulun alueen 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.

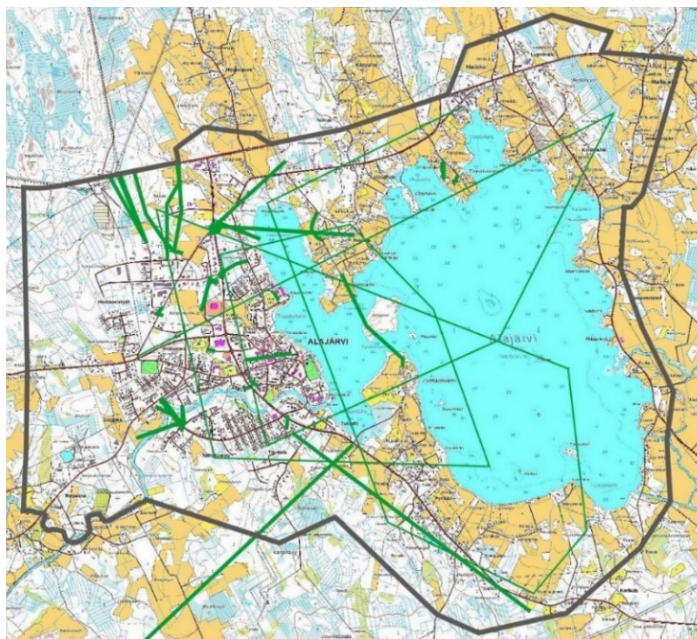
Hoiskon alueelle toivottiin rakentamista.

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 sijoittuivat eri puolille suunnittelualuetta. Risukoiden poistaminen ja siistiminen oli useimmissa vastauksissa. Lisäksi vastauksissa mainittiin puutteellinen valaistus, kiertoliittymien ja suojateiden tarve sekä huonokuntoiset tieosuudet.

Ajoneuvoliikenne

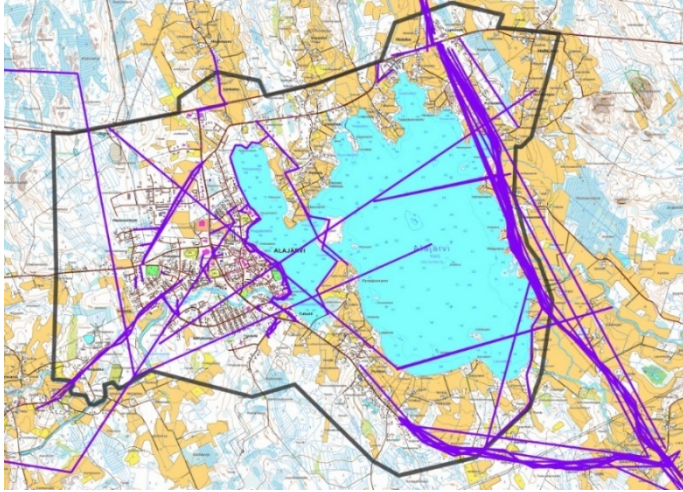
Hankalasti autolla saavutettavissa olevia paikkoja kysyttäessä toivottiin Alajärven-Soinintien risteyskiertoliittymiä. Uusia tieyhteyksiä toivottiin erityisesti raskaalle liikenteelle teollisuusalueelta valtatielle ja Kurejoen ylittävää yhteyttä. Avoimissa vastauksissa toivottiin myös tien kunnan parantamista,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



Kuva 38. 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 39. Uusia kevyenliikenteenväyliä (n=107).

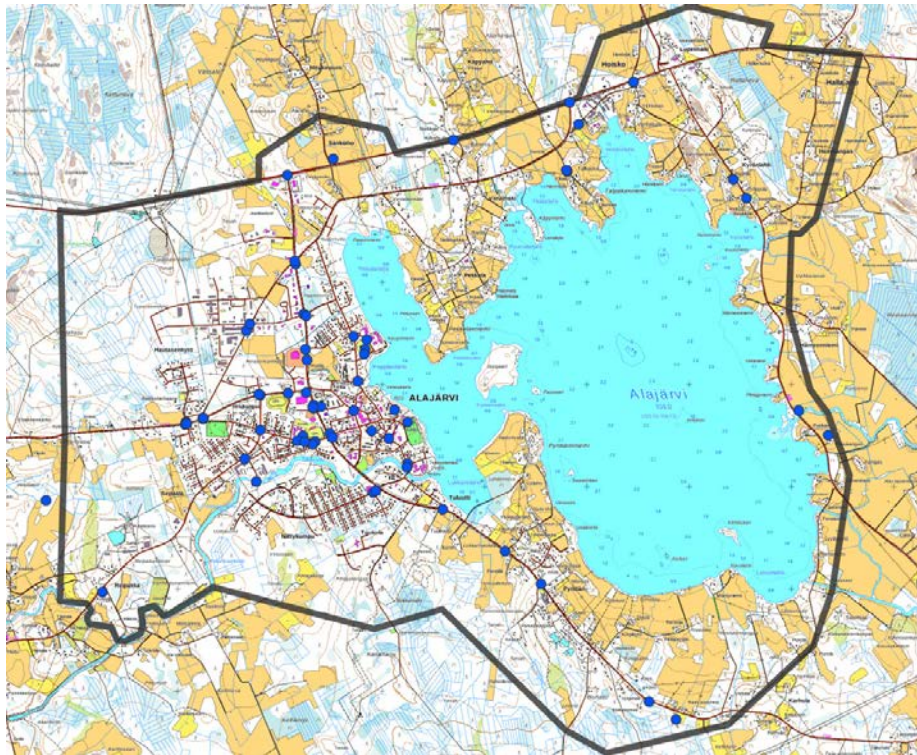
Uusia kevyen liikenteen alikulkuyhteyksiä

Kevyen liikenteen alikulkuyhteyksiä toivottiin lähinnä vilkasliikenteisiin kohtiin pääväylillä.



Kuva 40. 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 urheilualueiden sisäinen liikenne ja väylän huono kunto.



Kuva 41. Vastaukset "toimenpiteitä kevyen liikenteen turvallisuuden parantamiseen".

Virkistys ja vapaa-aika

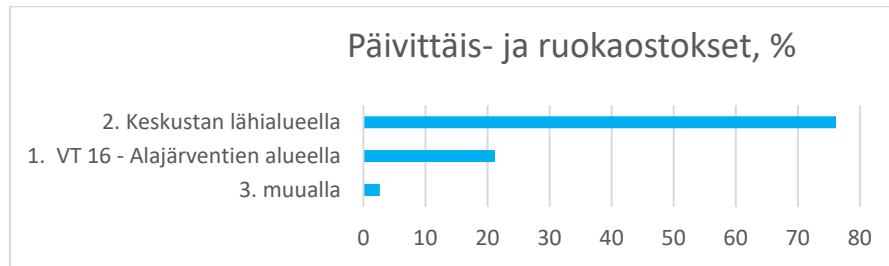
Tärkeitä virkistyskohteita oli merkitty keskustaan eli urheilualueelle, puistoihin, leikkipuistoihin, koulukeskuksen alueelle, Aaltokeskuksen ympäristöön, kuntoradalle sekä uimarannoille. Alle 18-vuotiaiden vastaukset keskittyivät keskusta-alueelle, urheilukentän ja uimahallin alueelle. Heidän vastauksistaan 85 % oli osoitettu jollekin urheilupaikalle. Yli 63-vuotiaiden vastauksia oli merkitty suunnittelualan 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 kehittamisestä tai laajentamisesta. Vastaukset olivat monipuolisia ja erilaisia virkistysvaihtoehtoja oli lukuisia. Virkistysreitistöjä (kävely- ja ulkoilureittejä, kevyen liikenteen reittejä, hiihto- ja murtomaalatuja, polkujuoksureittejä) toivottiin eri puolille suunnittelualuetta 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

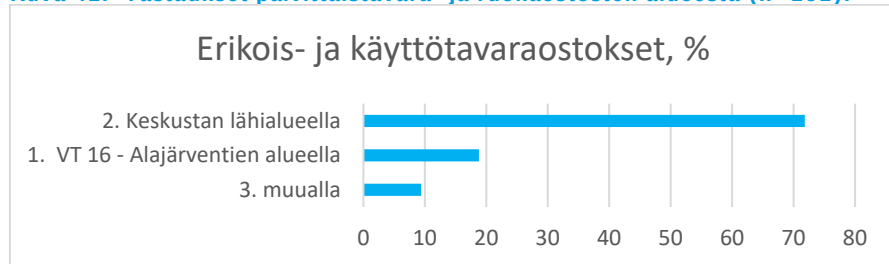
Asukkaiden tärkeitä luonto- tai kulttuurikohteita kysyttiin karttakysymyksellä. Luontokohteina merkittiin metsäalueita suunnittelualan länsiosiin, keskustaan sekä Pekkolan niemelle. Joki, järvi ja järvenrantamaisemat merkittiin tärkeiksi luontokohteiksi. Lintujen ja liito-oravan kannalta tärkeitä luontokohteita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

Palvelualueet

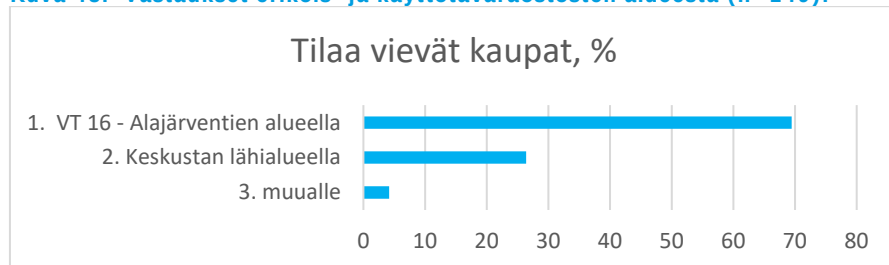
Palvelualueiden osalta suurin osa vastaajista halusi tehdä keskustan lähialueella sekä päivittäis- ja ruokaostoksensa että erikois- ja käyttötavaraostoksensa. Tilaa vievän kaupan alueena suosituin oli VT 16 – Alajärventien alue.



Kuva 42. Vastaukset päivittäistavara- ja ruokaostosten alueesta (n=151).



Kuva 43. Vastaukset erikois- ja käyttötavaraostosten alueesta (n=149).



Kuva 44. Vastaukset tilaa vievien kauppojen sijainnista (n=144).

Asukaskyselyn vastauksista laadittu yhteenveto on esitetty **liitteessä 15**.

Liite 15. Yhteenveto asukaskyselystä

4.2 Tavoitteet osayleiskaavan valmisteluvaiheessa

4.2.1 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 kehittämisen, 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. Kallanmutkan 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 vaihteittain. Asumisen ja muun uuden maankäytön myötä luodaan Alajärven ympäri kiertävä rantareitti: keskusta – Kallanmutka – Pekkolan- niemi – Isosaari – Pynttärinniemi.

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

4.2.2 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 mitoitus ja eri toimintojen yleispiirteistä sijoittumista, joista alla on esitetty keskeisiä toimenpiteitä.

Keskustan tiivistäminen

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

Kallanmutka

Kallanmutkan 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, Isosaareen pysyvän ja loma-asumisen rakentaminen sekä virkistyspalveluja. Pynttärin alueella toimenpiteinä on hyödyntää kulttuurialue, rakentaa rantareitti sekä säilyttää kylämäisyys 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 erotuu 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

4.2.3 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 kunta-palveluihin, ennakoluulottomaan 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.
- Ennakoluuloton yrittäjyys vaatii toimintaa tukevan ympäristön ja tulevaisuutta ennakoivan päätöksenteon. Ympäristö ja talous huomioidaan päätöksenteossa ja toiminnassa kestävää 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-aikapalveluiden kehittymiselle.
- Elinkeinoelämän kehittäminen vaatii kehittyäkseen avointa ja innostavaa ilmapiiriä uusiin kehitystyön toimintamalleihin.

4.2.4 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 Järvisuudun 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-m² ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa 6 000 k-m². Päivittäistavarakaupassa ei ole liiketilän lisätarvetta: päivittäistavarakaupan mitoituksen suuruus ja toisaalta korkea laskennallinen myyntitehokkuus suhteessa erikoiskaupan 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.

4.2.5 Vesihuollon kehittämistavoitteet

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

4.2.6 Energianhuolto ja ilmastomuutos, 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.

4.2.7 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 sisään tulotien 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 kantatien 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.

4.3 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 rakentumisen ja keskeneräisyyden huomioiminen (tehokkuudet, kerrosmäärät)
- Identiteettiä luovien historiallisten ympäristöjen ja kohteiden tunnistaminen, säilyttäminen ja kehittäminen vahvuuksina
- Pienilmaston huomioiminen ja kehittäminen (rakentamisen sijoitus, rakennusmassat, kasvillisuus)
- 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
 - o viihtyisää ja kaupunkikuvaa kehittävää kerrostalorakentamista palveluiden läheisyyteen
 - o tehokasta rivitalorakentamista ydinkeskustan lähiväyhykkeellä
- Tonttituotannon monipuolistaminen
 - o uusia asumisen alueita järvi- ja jokimaisemaan ja rantaan
 - o keskustassa kerrostalot, rivitalot, palveluasuminen
 - o 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
 - o Pekkolanien länsiranta ja Pekkolanien eteläosa
 - o Pynttärin asemakaava-alueen laajennus rantaan
 - o Hoiskon kyläalueen täydennys
- Rantarakentamista ohjataan yleiskaavan mitoitustarkastelun mukaisesti
 - o Järven pohjoisrannan alueet välillä Pekkolan itäranta-Talpakaniemi
 - o Järven itä- ja etelärannan alueet välillä Hännisenniemi-Pynttäre
 - o Pynttärinniemen ranta-alueet

- Loma-asuntojen muuttaminen vakituiseksi asunnoiksi soveltuvilla alueilla
 - o Järven pohjoisrannan alueet välillä Pekkolan itäranta-Talpakaniemi
 - o 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

4.4 Rantarakentamisen mitoitusperiaatteet

Alajärven rantavyöhykkeen rakentamisen mitoituksessa käytetään tavoitteellisena mitoitusarvona 8 rakennuspaikkaa mitoituksellista rantaviivakilometriä kohden niillä alueilla ja emätiloilla, joilla rakentamista rajoittavia tekijöitä ei ole merkittävästi. Alueen tai emätilan tavoitteellinen mitoitusarvo määritellään matalammaksi rantarakentamista rajoittavan tekijän vaikuttavuuden suhteessa. Tavoitteellisen mitoitusarvon ja emätilan mitoituksellisen rantaviivan avulla lasketaan kunkin emätilan kokonaisrakentamisoikeus. Osa emätiloista on jo rakentanut tätä tiiviimmin, jolloin niille ei uusia rakennuspaikkoja enää osoiteta. Mitoitusarvoa vähemmän rakentaneilla emätiloilla on mahdollisuus saada uusia rakennuspaikkoja ja näin mahdollisuus päästä hieman lähemmäksi tiiviisti rakennettujen emätilojen tilannetta.

Osayleiskaavaluonnoksen 4.2.2021 mitoituskooste on esitetty kuvan 46 taulukossa. Mitoituskoosteessa esitetään mitoitusalueittain määritellyt tavoitteelliset mitoitusarvot (0-8 rakennuspaikkaa/rantaviiva-km) ja niiden perusteella mitoitusalueille muodostuvat uudet rakennuspaikat ja suunnitellut mitoitusasteet. Alueittaisen mitoitusarvojen vaihteluväli johtuu alue- ja emätilakoh- taisten rakennettavuusolosuhteiden huomioimisesta. Tilakohtainen mitoitus on esitetty liitteessä 12 Rantarakentamisen mitoitus- ja mitoitusarvot.

4.4.1 Uusien rakennuspaikkojen muodostumisperiaatteet

Emätilalle muodostuvien uusien rakennuspaikkojen määrä on saatu vähentämällä emätilan kokonaisrakentamisoikeudesta emätilalle jo rakennettujen rakennuspaikkojen määrä.

Emätilalle muodostuvat rakennuspaikat, kun laskennallinen rakentamisoikeus mitoitus- ja mitoitusarvotaulukon sarakkeessa emätilan uusi RO on emätilalla:

< 0,5	→	ei uusia rakennuspaikkoja
0,5...1,49	→	1 uusi rakennuspaikka
1,5...2,49	→	2 uutta rakennuspaikkaa

Mikäli emätilalle muodostuu uusia rakennuspaikkoja, jaetaan ne emätilasta muodostettujen kiinteistöjen palstojen kesken niiden rantaviivojen suhteessa huomioiden palstojen jo käyttämä rakentamisoikeus.

Rantasaunan rakennuspaikan korottaminen loma-asunnon rakennuspaikaksi

Erillisen rantasaunan rakennuspaikka (ns. maatilalla rantasauna) voidaan korottaa loma-asunnon rakennuspaikaksi, jos rakennuspaikkojen määrä emätilalla ei ylitä emätilalle mitoituksen mukaan muodostuvien rakennuspaikkojen määrää. (eli korotus voidaan tehdä, kun emätilan laskennallinen rakentamisoikeus mitoitus- ja mitoitusarvotaulukon sarakkeessa emätilan uusi RO $\geq$ -0,5).

Maatilan 2. asuinrakennuksen rakentamisoikeus

Kaupungin rakennusvalvonnan laatiman tarkastelun perusteella osoitetaan erillisellä rakennuspaikkamerkinnällä oikeus toisen asuinrakennuksen rakentamiseen (syytinkitupaoikeus) sellaisille toimiville maatiloille, joille lupa voitaisiin myöntää.

4.4.2 Uusien rantarakennuspaikkojen käyttötarkoitus ja sijoitusperiaatteet

Rakennuspaikkojen käyttötarkoitus

Rakennuspaikkojen käyttötarkoitus määrätään yleiskaavassa yhdyskuntarakenteellisin, maisemallisin ja toiminnallisista perusteista. Rantavyöhykkeelle mitoituksen mukaan muodostuvan uuden rakennuspaikan käyttötarkoitus voi olla:

- Pientalon rakennuspaikka (AP-1).
- Kyläalueelle sijoittuva pysyvän asunnon rakennuspaikka (AT-1).
- Loma-asunnon rakennuspaikka (RA, RA-2, RA-3).

Rakennuspaikkojen sijoitusperiaatteet

Maanomistuksyksikölle muodostuvat uudet rakennuspaikat sijoitetaan maanomistuksyksikön alueelle kaavaratkaisun kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisesti maanomistajan toiveita mahdollisuuksien mukaan noudattaen.

Rakennuspaikkojen käyttötarkoitusta ja sijoitusta suunniteltaessa huomioidaan rakennuspaikan yhdyskuntarakenteellinen sijainti, tulvakorkeudet, rakennettavuus sekä kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon arvot.

Yhtenäisten rakentamattomien rantaosuuksien turvaamiseksi uudet rakennuspaikat pyritään ensisijaisesti sijoittamaan ryhmittäin tai olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen.

Asemakaavoitettavaksi osoitettaville alueille ei osoiteta yleiskaavan mitoitustarkastelulla muodostuneita rakennuspaikkoja. Asemakaavoitettavaksi esitetyt alueet on esitetty perusteluineen kohdassa 5.1.

Rantavyöhykkeellä sijaitsevien asuinrakennuksien rantasaunojen rakennuspaikat

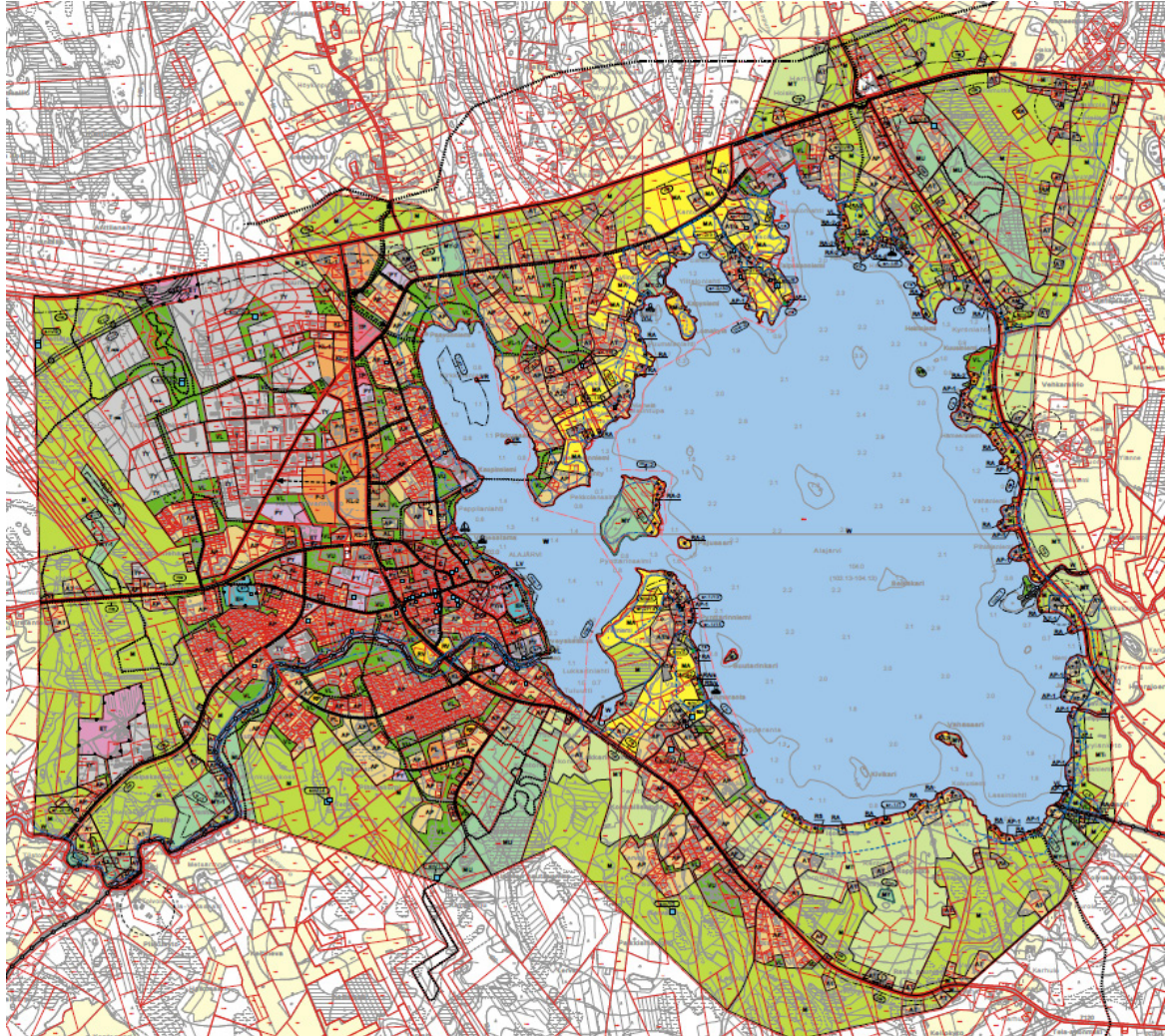
Kaavassa rajatulla rantavyöhykkeellä sijaitsevien pysyvien asuntojen rakennuspaikoille osoitetaan niiden mitoitukseen sisältyvät rantasaunat erillisillä rs-kohdemerkinnöillä, jos asuinrakennuksen kiinteistöllä on rantasaunan rakentamiseen soveltuvaa rantaa alle 200 m etäisyydellä asuinrakennuksesta ja asuinrakennuksen AM-, AT- tai AP-alue ei ulotu rantaan asti. Rantasaunan rakennuspaikan soveltuvuutta arvioitaessa huomioidaan rakennuspaikan rakennettavuus sekä vaikutukset maisemaan, kulttuuriympäristöön ja luontokohteisiin.

Jos asuinrakennuksen rakennuspaikkaan liittyvä nykyinen rantasauna sijaitsee yli 200 m etäisyydellä asuinrakennuksesta tai asuinrakennus on rantavyöhykkeen ulkopuolella, otetaan sauna mitoituksessa huomioon omana rakennuspaikkanaan ja osoitetaan kaavassa erillisenä nykyisen rantasaunan rakennuspaikkana. Rantasaunan rakennuspaikka korotetaan loma-asunnon rakennuspaikaksi, jos se on emätilamitoituksen mukaan mahdollista (ks. kohta 4.5.1).

5. OSAYLEISKAVALUONNOS 4.2.2021

5.1 Luonnoksen periaatteet

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



Kuva 45. 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 rantasaunan rakennuspaikka on korotettu mitoitustarkasteluiden perusteella loma-asunnon rakennuspaikaksi.

Rantarakentamisen mitoitus

Rantavyöhykkeen rakentamisen kokonaismitoitus ja mitoituskoste 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 mitoitussarvoa 0–8 rakennuspaikkaa/mitoituksellinen rantaviiva-km.

Kuvan 46 taulukossa on vaalean sinisellä esitetty mitoitusalueet, joilla yleiskaavaa on tarkoitus käyttää rantavyöhykkeen rakennuslupien myöntämisen perusteena. Asemakaavoitettaviksi tarkoitetut 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)	Mitoitus- 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)	Mitoitus- 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 Pynttari	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 rakitiheys (rp/km)	Mitoitus- 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

Kuva 46. 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 jokamiehenoikeudella tahtuvaan virkistäytymiseen.

Erityisalueet

Erityisalueina on osoitettu lähinnä sähköaseman, hautausmaan sekä jätevedenpuhdistamon alueet.

Maa- ja metsätalous

Valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin sekä maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin liittyvät peltoalueet Pekkolan 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 muinaisjäännöskohteet on huomioitu alue- ja kohdemerkinnöin.

5.2 Mitoitus

5.2.1 Asuminen

Osayleiskaavassa on osoitettu olemassa olevia ja uusia asemakaavoitettavia pientaloalueita yhteensä noin 440 ha. Näistä noin 91 ha on varattu Pekkolan, Pynttärin ja Hoiskon kyläalueen sekä osittain keskusta-alueen täydennysrakentamiseen. (Ks. kuva 47)

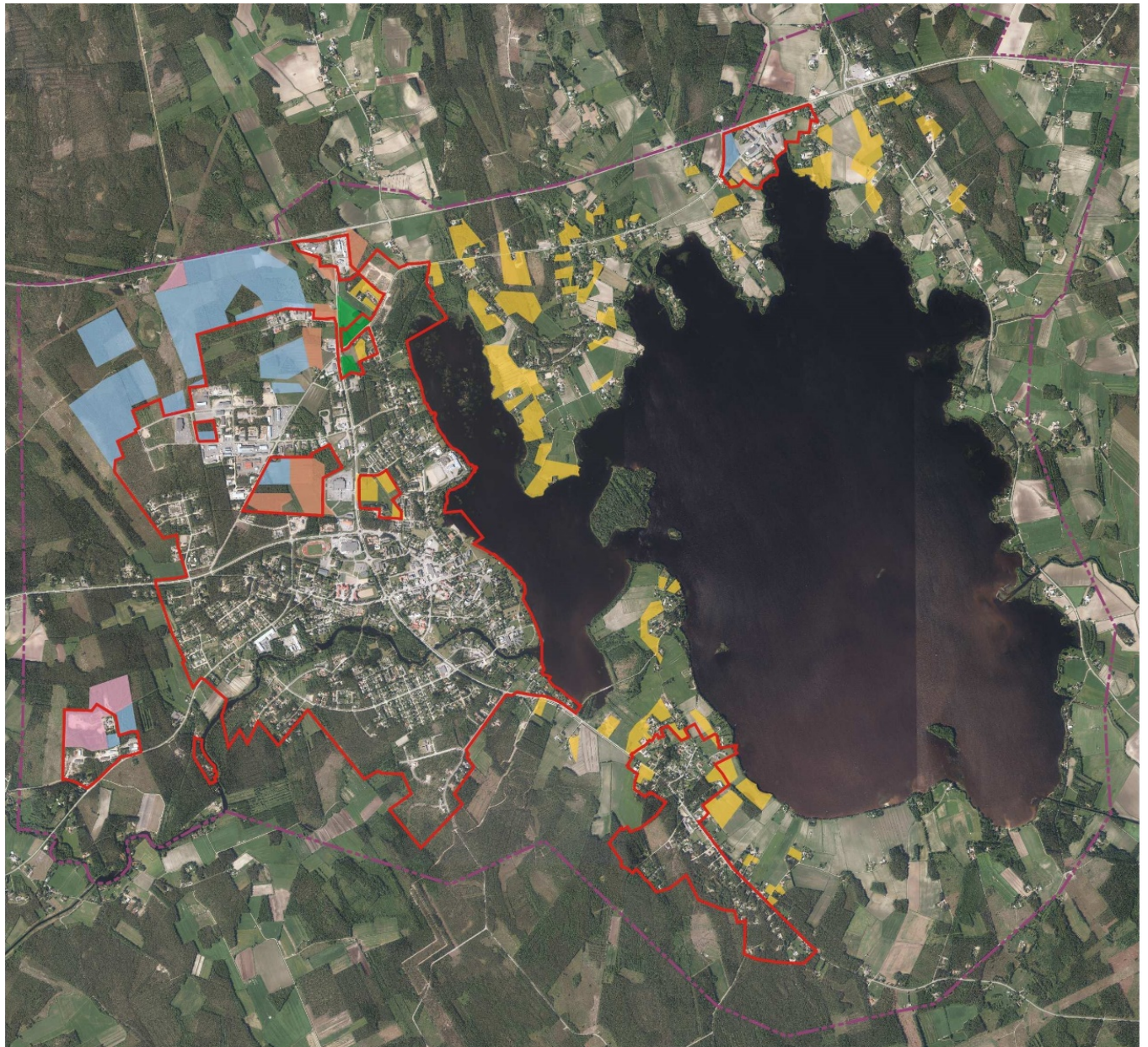
Pientaloasutusta tehokkaamman asutuksen asemakaavoittaminen on mahdollista erityisesti osayleiskaavassa osoitetuille keskustatoimintojen alueille, kerrostalovaltaisille alueille ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueille. Mitoitus ratkaistaan asemakaavoituksessa.

5.2.2 Työpaikat

Uusia asemakaavoitettavaksi tarkoitettuja työpaikka- ja teollisuusalueita on osayleiskaavassa varattu yhteensä noin 90 ha, joista suurin osa on osoitettu nykyisen teollisuusalueen laajentumisalueiksi. Lisäksi nykyisellä asemakaava-alueella on rakentamattomia teollisuusalueita noin 10 ha (ks. kuva 48) Osayleiskaavaluonnoksessa on osoitettu myös kyläalueita, joille saa sijoittaa pienimuotoisia palvelu- ja työtiloja. Osa teollisuus- ja työpaikka-alueista toimii pitkän tähtäimen varauksina.

5.2.3 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 19 ha.



----- Suunnittelualueen raja

— Asemakaava-alueen raja

Rakentamisen laajentumisalueet:

Asuminen
90 ha

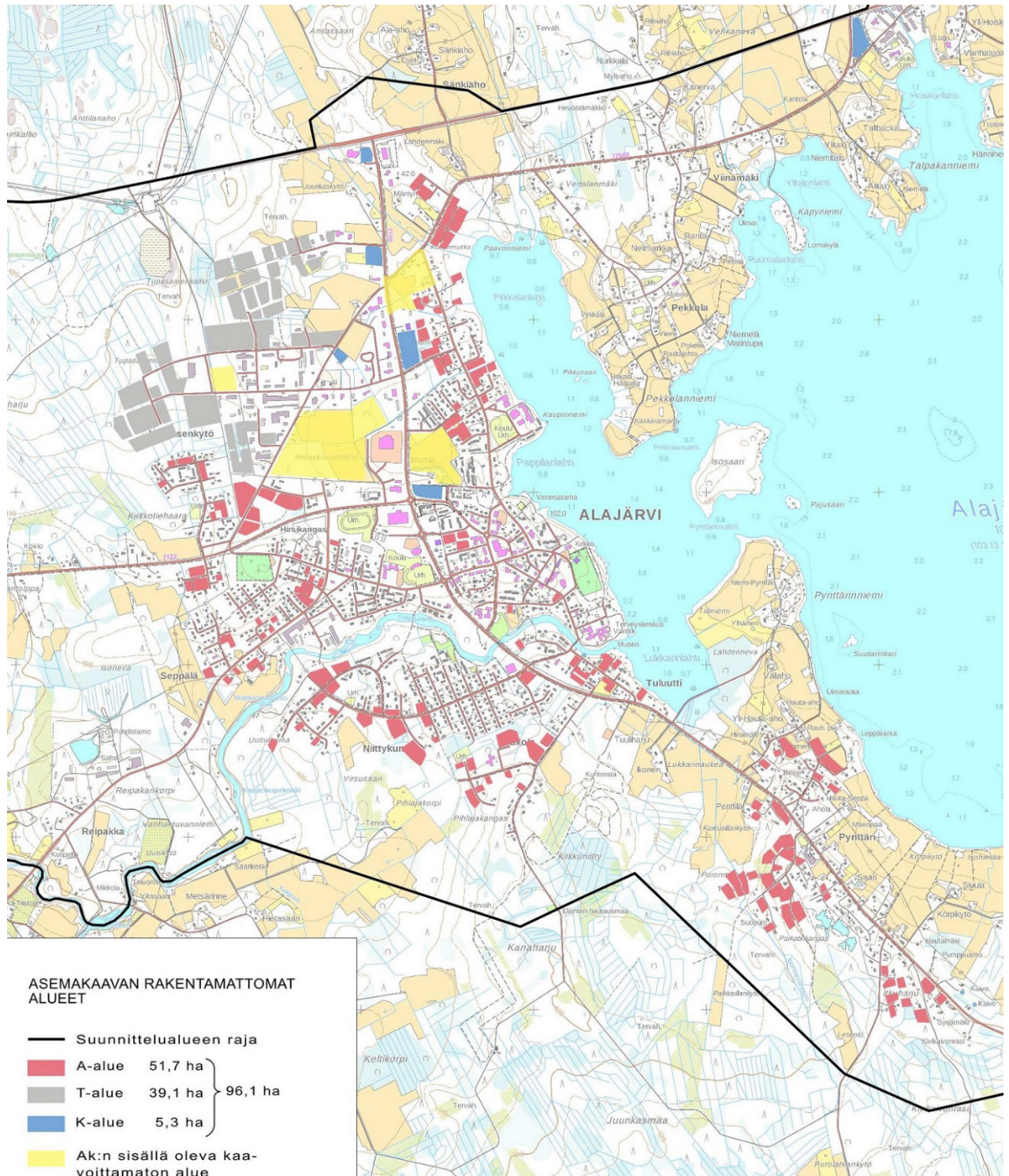
Palvelut
19 ha

Teollisuus
90 ha

Työpaikka-alue
6 ha

Erityisalue
16 ha

Kuva 47. Rakentamisen laajentumisalueet.



Kuva 48. Asemakaavan toteutuneisuus.

5.3 Alueiden käyttö osayleiskaavassa

5.3.1 Asuminen

Kaava-alue on kokonaisuudessaan suunnittelutarvealuetta, lukuun ottamatta asemakaavoitettuja alueita ja MRL 72 §:n mukaisia ranta-alueita. Rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella säädetään MRL 137 §:ssä.

Rantarakentamisen mitoitustarkastelujen perusteella on rantavyöhykkeelle tilakohtaisesti erikseen osoitettu nykyiset ja 17 uutta rakennuspaikkaa. Rantavyöhykkeellä erikseen osoitetuille rakennuspaikoille voidaan myöntää rakennuslupa tämän yleiskaavan perusteella (MRL 72 §). Maa- ja metsätalousalueiden rantavyöhykkeen rakentamisoikeudet on siirretty maanomistuksikohtaisesti

AP-1-, AT-1, RA-, RA-2-, RA-3-, RM-1- ja RS-alueille. Ranta-asemakaavan alueella rakennuspaikat on osoitettu ranta-asemakaavan mukaisesti.

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.

Rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan. Rakennettaessa ranta-alueilla tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

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.

AP

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

AP-1

Pekkolaan, Talpakanniemeen, Pynttäriin sekä Alajärven itä- ja etelärannoille on merkinnällä AP-1 osoitettu ranta-alueilla sijaitsevia pientalovaltaiseen rakentamiseen tarkoitettuja alueita. Rakennuspaikalle saa sijoittaa enintään yhden 1½-kerroksisen asuinrakennuksen, erillisen saunarakennuksen sekä muita talousrakennuksia. Asuinrakennusten kerrosala saa olla enintään 250 k-m² ja saunarakennuksen ja muiden talousrakennusten yhteensä enintään 70 k-m², josta saunarakennus enintään 30 k-m². 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-m², saa rakentaa 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 2 000 m².

AT

Rantavyöhykkeen ulkopuolella oleva kyläasutus sekä siihen liittyvät laajenemisalueet on osoitettu kyläasutuksen täydennysrakentamisalueeksi Pekkolan alueella, Vanhatien varressa, Talpakanniemessä, Hoiskossa, Pynttärissä sekä Levijoentien, Soinintien, Koskenvarrentien ja Kurejoentien varilla ja läheisyydessä. Alueelle saa sijoittaa asumista sekä pienimuotoisia palvelu- ja työtiloja.

AT/s

Pynttärinniemiessä ja Talpakanniemiessä kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa sisältävä kyläasutus sekä siihen liittyvät täydennysrakentamisalueet on osoitettu kyläasutuksen täydennysrakentamisalueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Pynttärinniemen – Pappilanlahden sekä Pekkolan – Talpakanniemen maakunnallisesti merkittävät maisema-alueet on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma-2) ja kulttuuri- ja rakennushistorialliset kohteet säilytettäväksi, ks. tarkemmin kohdat 5.4.3-5.4.5.

AT-1

Pekkolaan, Talpakanniemeen, Pynttäriin sekä Alajärven itä- ja etelärannoille on merkinnällä AT-1 osoitettu ranta-alueilla sijaitsevia kyläalueita. Alueelle saa sijoittaa asumista sekä pienimuotoisia palvelu- ja työtiloja. Rakennuspaikalle saa sijoittaa enintään yhden 1½-kerroksisen asuinrakennuksen, erillisen saunarakennuksen sekä muita talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 k-m² ja saunarakennuksen enintään 30 k-m². Rakennuspaikan

kokonaisrakennusoikeus saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Muun kuin saunarakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 k-m², saa rakentaa 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 2 000 m².

AT-1/s

Pynttärinniemen kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa sisältävä kyläasutus sekä siihen liittyvät täydennysrakentamisalueet on osoitettu kyläasutuksen täydennysrakentamisalueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Pynttärinniemen – Pappilanlahden maakunnallisesti merkittävät maisema-alueet on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma-2) ja kulttuuri- ja rakennushistorialliset kohteet säilytettäväksi, ks. tarkemmin kohdat 5.4.3-5.4.5.

AM

Pekkolaan, Pynttäriin, Hoiskoon sekä järven itärannan alueille on osoitettu olemassa olevat maati-lojen talouskeskukset merkinnällä AM.

5.3.2 Loma-asuminen

Rantarakentamisen mitoitustarkastelujen perusteella on rantavyöhykkeelle tilakohtaisesti erikseen osoitettu nykyiset ja uudet rakennuspaikat. Rantavyöhykkeellä erikseen osoitetuille rakennuspaikoille voidaan myöntää rakennuslupa tämän yleiskaavan perusteella (MRL 72 §).

Maa- ja metsätalousalueiden rantavyöhykkeen rakentamisoikeudet on siirretty maanomistusyksikkökohtaisesti AP-1-, AT-1, RA-, RA-2-, RA-3-, RM-1- ja RS-alueille. Ranta-asemakaavan alueella rakennuspaikat on osoitettu ranta-asemakaavan mukaisesti.

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.

Rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väriykseltään olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan. Rakennettaessa ranta-alueilla tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriyteen.

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 Pekkolan, Talpakanniemen, Pynttärin sekä Alajärven itä- ja etelärantojen ranta-alueilla sijaitsevia loma-asuntoalueita. Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden 1½ -kerroksisen loma-asunnon, erillisen saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 180 k-m² ja saunarakennuksen ja muiden talousrakennusten yhteensä enintään 70 k-m², josta saunarakennus enintään 30 k-m². 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-m², saa rakentaa 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 2 000 m².

RA/s

Merkinnällä on osoitettu Pynttärinniemessä ranta-alueella sijaitseva loma-asuntoalue. Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden 1½ -kerroksisen loma-asunnon, erillisen saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 180 k-m² ja saunarakennuksen ja muiden talousrakennusten yhteensä enintään 70 k-m², josta saunarakennus enintään 30 k-m². 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-m², saa rakentaa 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 2 000 m².

Pynttärinniemen – Pappilanlahden maakunnallisesti merkittävät maisema-alueet on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma-2) ja kulttuuri- ja rakennushistorialliset kohteet säilytettäväksi, ks. tarkemmin kohdat 5.4.3-5.4.5.

RA-2

Merkinnällä on osoitettu ranta-asemakaavan loma-asuntoalueita järven itärannalla. Rakennuspaikalle sallittujen enimmäiskerrosalojen korottaminen yleiskaavan RA-alueen rakennusoikeuksia vastaavaksi tutkitaan ranta-asemakaavaa tarkistettaessa.

RA-3

Merkinnällä on osoitettu Isosaarella, Pajusaarella ja Vähäsaarella sijaitsevat nykyiset loma-asuntoalueet. Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden enintään 1½-kerroksisen loma-asunnon, erillisen saunarakennuksen sekä muita talousrakennuksia. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 80 k-m² ja saunarakennuksen ja muiden talousrakennusten yhteensä enintään 70 k-m², josta saunarakennus enintään 30 k-m². Muun kuin saunarakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 k-m², saa rakentaa 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

RM-3

Käpyniemessä sijaitseva nykyinen lomakylä on osoitettu matkailupalvelujen alueena RM-3. Alueelle saa sijoittaa matkailua sekä siihen liittyvää toimintaa varten tarpeellisia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita. Alueen enimmäisrakennusoikeus on osayleiskaavan perusteella 1200 k-m². Tätä suurempi rakennusoikeus edellyttää alueen asemakaavoittamista tai ranta-asemakaavoittamista.

RS

Pynttärissä sekä järven etelärannoilla sijaitsevat nykyiset rantasaunan rakennuspaikat on merkitty rantasaunojen rakennuspaikkojen alueena. Rakennuspaikalle saa sijoittaa alle 30 k-m² suuruisen saunarakennuksen vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Olemassa olevien erillisten rantasaunarakennuspaikkojen alueet on merkitty loma-asuntoalueiksi, jos rantasaunan rakennuspaikka on mitoituksen mukaan mahdollista korottaa loma-asunnon rakennuspaikaksi.

RS/s

Pynttärissä sijaitseva nykyisen rantasaunan rakennuspaikka on merkitty rantasaunojen rakennuspaikkojen alueena. Rakennuspaikalle saa sijoittaa alle 30 k-m² suuruisen saunarakennuksen vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Pynttärinniemen – Pappilanlahden maakunnallisesti merkittävät maisema-alueet on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma-2) ja kulttuuri- ja rakennushistorialliset kohteet säilytettäväksi, ks. tarkemmin kohdat 5.4.3-5.4.5.

RV

Keskustan eteläosaan on osoitettu asuntovaunualueita (RV).

RP

Pihlajarinteen alueelle on osoitettu siirtolapuutarha-alueita (RP).

5.3.3 Keskustatoiminnot

C

Keskustaan on osoitettu asemakaavalla toteutuvia keskustatoimintojen alueita

5.3.4 Palvelut

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-m² päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

P-3

Alajärventien varren liikerakentamisen länsipuolelle on osoitettu palvelujen ja hallinnon aluetta merkinnällä P-3. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ensisijaisesti vapaa-aikapalvelujen tiiloille 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 sekä vanhainkodin ja vanhusten palveluasumisen alueille.

PY/s

Kaupungintalon, kirjaston, terveystalon, Nelimarkkamuseon, Nelimarkan huvilan, Villa Väinölän ja nuorisoseurantalonsä alueet on kaavassa osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnonsä alueeksi (PY/s), jolla ympäristö säilytetään.

Alue sijoittuu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma-1) merkittyyn Alajärven kirkonmiljöön 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 hallinnonsä alueena, jolla ympäristö säilytetään. Alue sijoittuu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma-1) merkittyyn Alajärven kirkonmiljöön 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. 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.

T

Asemakaavoitettaviksi tai asemakaavan mukaan toteutuviksi teollisuus- ja varastoalueiksi on osoitettu nykyiset teollisuusalueet valtatie ja sisääntulotien välisellä alueella sekä alueita Koskenvarrentien pohjoispuolella.

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 Soinitien 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

LH

Hoiskossa sijaitseva nykyinen huoltoasema on merkitty huoltoasema-alueena LH.

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, Pynttärin, Hoiskon ja Pekkolan uimarantojen alueille sekä keskustan ja Paavonniemen venesatamien alueille, koulujen ja urheilu- paikkojen läheisille alueille, Tupasaaren kallion, läheisyyteen, Pekkolanniemeen sekä Parkatinkan- kaalle.

VR

Retkeily- ja ulkoilupalvelujen alueita on osoitettu keskustan, Pekkolan ja Hoiskon alueelle sekä Pirkkalanlahden ja Hämeenniemen saariin ja Kuninkaanjoen suistoon.

5.3.8 Erityisalueet

ET

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

EH

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

EV

Suojaviheralueita on osoitettu Soinintien melualueille asumiseen osoitettuja alueita vasten.

5.3.9 Maa- ja metsätalousalueet

Vesistöjen, purojen ja laskuojien varten tulee jättää riittävän leveät viljelemättömät suojavyöhyk- keet, joiden avulla pienennetään valumavesien haitallista vaikutusta vesien tilaan.

M

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

MT

Alueen etelä- ja länsiosiin sekä valtatie läheisyyteen on osoitettu maatalousalueita merkinnällä MT.

MA

Pynttärinniemen – Pappilanlahden sekä Pekkolanniemen – Talpakanniemen maakunnallisesti ar- vokkaiden kulttuurimaisema-alueiden kannalta keskeisimmät ja avoimena säilytettävät pelto- ja ranta-alueet on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi.

MU

Hoiskoon, ulkoliikuntakeskuksen alueelle, Kurejoen varteen sekä Suutarinkarille 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

Isosaareen länsiosaan ja suunnittelualueen eteläosaan Pihlajamäen läheisyyteen on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueilla sijaitsevat luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät mahdolliset metsälain mukaiset lehdot on osoitettu merkinnällä luo.

MY-1

Alueen länsiosissa Kurejokivarressa, teollisuusalueiden länsipuolella Hautasenkydöllä sekä Levijoen oikaisu-uoman varsilla sijaitsevat luonnonarvojen kannalta merkittävät alueet on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1). Alueilla havaitut LSL 49 §: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 ja Viinamäen kosteikkolampien ympäristöt 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, Kurejoki ja Kuninkaanjoki on merkitty vesialueeksi (W) suunnittelualueen kohdalla. Rantaviivan olennainen muuttaminen ruoppaamalla tai pengertämällä ilman asianmukaista lupaa kielletään.

Alajärven vesialueella Pirkkalanlahden keskiosassa sekä Kuninkaanjoen edustan suistoalueella sijaitsevat vesilinnuston kannalta merkitykselliset levähdys- ja pesimäalueet on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeinä alueina (luo-1).

5.4 Erityispiirteet, kulttuurimaisema ja suojelukohteet**5.4.1 Muinaismuistokohteet**

Esihistorialliset kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettuja ilman yleiskaavaakin muinaismuistolain (295/63) perusteella. Lain mukaan niiden luvaton kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, 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 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittämien ja heikentäminen on kielletty.

Osayleiskaavan yhteydessä laaditun liito-oravaselvityksen perusteella on osoitettu s-1-alue-rajauks-merkinnällä alueet, joilla on havaittu LSL 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Alueet sijoittuvat länsi-, lou-nais- 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 Luontoselvitys.

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. Metsä-lain mukaiset kohteet määrittää varsinaisesti alueellinen metsäkeskus. Alueet sijoittuvat Isosaa-reen, Kurejoen varteen ja suunnittelualueen eteläosiin Pihlajamäen läheisyyteen.

luo-1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue

Vesilinnuston kannalta tärkeät pesimä- ja levähdysalueet Pirkkalanlahdella sekä Kuninkaanjoen suulla on merkitty osayleiskaavakartalle merkinnällä luo-1. Alueella sallitaan ranta-asutuksen vir-kistyskäytön kannalta tarpeelliset ruoppaukset. Ruoppaukset tulee toteuttaa siten, että alueelle jää riittävästi yhtenäisiä lintujen elinympäristönä merkityksellisiä alueita. Ruoppaukset tulee toteuttaa lintujen pesimäajan ulkopuolella.

5.4.3 Arvokkaat maisema-alueet

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

Osayleiskaava-alueelle sijoittuvat Alajärven kirkon miljö, Nelimarkkamuseo ja Nelimarkan huvila, jotka ovat valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY2009) kohteita, on merkitty maisemallisesti arvokkaana alueena (ma-1). Villa Väinölä ja Nelimarkan huvila on raken-nussuojelulailla suojeltu ja Alajärven kirkko ja tapuli kirkkolaila. Alueen muiden rakennusten suo-jelu ratkaistaan asemakaavoituksessa. Alueen ominaispiirteet ja kulttuurihistorialliset ja rakennus-historialliset arvot tulee säilyttää.

ma-2 Maisemallisesti arvokas alue

Maakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi (2013-14) ehdotetut kulttuuriympäristön tai maise-man vaalimisen kannalta tärkeät Pynttärinniemen – Pappilanlahden sekä Pekkolanien – Talpa-kanniemen ja Kurejokilaakson maisema-alueet on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma-2).

5.4.4 Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaat ympäristöt

/s Alue, jolla ympäristö säilytetään

Valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön tai maakunnallisesti arvok-kaalle maisema-alueelle sijoittuvien tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan liit-tyvien rakentamiseen tarkoitettujen alueiden osalta on edellytetty ympäristön säilyttämistä. Alu-eelle rakennettaessa tulee ottaa huomioon kulttuurimaiseman arvot ja rakennusperinteen säilyttä-minen.

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

5.4.5 Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet

s Suojeltava alue

Soinintien varressa sijaitseva rauhoitetun puuryhmän alue sekä arkeologisessa inventoinnissa (2018) kulttuuriperintökohteena esitetyt kiviaidat on osoitettu suojeltavan alueen aluerajauksella sekä merkinnällä s.

sr Kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet. Asemakaava-alueella sijaitseva rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas rakennus tai rakennusryhmä, joka tulee ympäristöineen säilyttää.

sr-1 Valtakunnallisesti arvokas tai rakennushistoriallisesti erityisen arvokas rakennuskulttuurikohde

Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkaat ympäristöineen säilytettävät rakennukset ja rakennusryhmät on merkitty osayleiskaavakartalle sr-merkinnällä. Kohde-merkintään on liitetty inventoinnissa käytetty kohdenumero. Valtakunnallisesti arvokkaat tai rakennushistoriallisesti erityisen arvokkaat rakennuskulttuurikohteet on kaavassa osoitettu suojelu-merkinnällä 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 tärkeät rakennukset ja ohjata kohteessa tapahtuvaa korjaus- ja täydennysrakentamista siten, että kohteen luonne ja merkitys säilyvät.

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

- Kohde 5 Mansikkatorpantien asuinrakennus
- Kohde 6 Isokangas
- Kohde 9 Yli-Hauta-aho
- Kohde 15 Bergrothin huvila
- Kohde 23 Pokela
- Kohde 24 Nelimarkka museo/ akatemia
- Kohde 27 Tallbacka (Viitaniemi)

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

Kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde

Asemakaava-alueella sijaitseva rakennuskulttuurikohde, jonka kulttuurihistoriallinen merkitys ja suojelun tarve tulee selvittää tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

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 ja Hoiskoon rannan kautta kulkeva uusi tieyhteys yhdistämään Hoiskon asuntoalueita järven eri puolella. Muutoin on osoitettu uusia kokoojateitä lähinnä teollisuusalueelle sekä Pekkolan alueelle. Lisäksi on osoitettu tieliikenteen yhteystarpeita teollisuusalueelle, Alajärventien rinnakkaisena yhteytenä Kullanmutkan alueella sekä Hoiskossa valtatie pohjoispuolelle.

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

Kevyen liikenteen väyliä täydennetään kantatien 68 varressa järven itäpuolella sekä keskustassa uusien kokoojateiden varsilla. Kuopiontien pohjoisin osa muuttuu asemakaavan mukaisesti kevyen liikenteen väyläksi ja sille on osoitettu uusi alikulkuyhteys Alajärventien ali. Alikulkuyhteydet on osoitettu ohjeellisina.

5.7 Tekninen huolto

5.7.1 Vesihuolto

Vesijohtoverkosto kattaa pääosin suunnittelualueen rakennetun ympäristön. Uusien alueiden vesijohtot voidaan liittää jatkeeksi nykyiseen vesijohtoverkostoon.

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 viemäriverkostoon, milloin se olosuhteiden mukaan on mahdollista. Muussa tapauksessa jätevedet on käsiteltävä kiinteistö- tai kiinteistöryhmäkohtaisesti suodatinkentässä tai pienpuhdistamossa. Elinkeinotoimintaan, 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.

5.8 Yhteenveto

Osayleiskaavan mukaiset alueet jakaantuvat maankäyttömuodoittain seuraavasti:

Alue:	Hehtaaria:
AP, AP-1, AK, AL, AT, AT/s, AT-1, AT-1/s, AM	673 ha
C	6 ha

KL, KL-1, KL-2	38 ha
P, P-1, P-2, P-3, PY, PY/s, PYK/s, PL	65 ha
TP	6 ha
T, TY, Tres	219 ha
RA, RA-2, RA-3, RM-3, RS, RV, RP	32 ha
LH, LV, LP	5 ha
ET	25 ha
EH	7 ha
EV	1 ha
VL, VL-1, VU, VR	271 ha
M, MT, MA, MT, MU, MY, MY-1, MY-2	1443 ha
W	1155 ha
Yhteensä	3945,5 ha

6. YMPÄRISTÖVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

6.1 Menettely

Osayleiskaavaluonnoksen 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 tiiviimin rakennettavilla alueilla Pekkolassa, Hoiskossa ja 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 m³.

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 suunnittelualueen länsiosan metsäalueille luontoarvot huomioiden. Suunnittelualueella 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 kaavamääräyksiin (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. Osoitetut rakennuspaikat ovat havaittujen viitasammakoesiintymien 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. Luontoselvityksessä linnuston pesimä- ja levähdysalueena arvokkaana pidetyt alueet on osoitettu kaavassa (luo-1) ja jätetty rakentamisen ulkopuolelle.

Kaavassa osoitettujen rantarakennuspaikkojen 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 kylä-asutusta 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 kulttuuriympäristöt *Alajärven kirkon miljöo*, *Nelimarkkamuseo ja Nelimarkan huvila* (ma-1) sekä maakunnallisesti merkittävät Pynttärinniemen – Pappilanlahden ja Pekkolanien – Talpakanniemen sekä Kurejokilaakson kulttuurimaisema-alueet (ma-2).

Kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen säilyttämiseksi täydennysrakentaminen sijoitetaan pääosin nykyisen kylärakenteen yhteyteen.

Uudisrakentamiselle asetetaan kaavamääräyksissä laatuvaatimuksia kulttuuriympäristön huomioimiseksi. 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 pienilmaston 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 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. Kyläasutuksen vähäisestä lisääntymisestä huolimatta järven pohjois-, itä- ja eteläpuoliset alueet säilyvät luonteeltaan maatalousalueena. Myös loma-asutus lisääntyy vain vähäisesti. 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 tiilaa 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.

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.

6.6 Vaikutukset liikenteeseen

Merkittävimmät kaavaratkaisun vaikutukset liikenneverkkoon kohdistuvat uuden valtatieliittymän alueelle, jonka kautta teollisuusalueelle muodostuu suorempi yhteys valtatielle. Kaupungin sisääntulotie eli Alajärventielle liikenneturvallisuus paranee raskaan liikenteen siirtyessä käyttämään uutta yhteyttä Tupasaaren teollisuusalueelle. Pekkolan alueelle osoitettu uusi tieyhteys mahdollistaa asutuksen kehittämisen sekä turvallisemman liikennöinnin Pekkolan alueelle. Liittymien määrää pääteillä on vähennetty osoittamalla mm. Hoiskoon uusi valtatie rinnakkainen yhteys, joka mahdollistaa turvallisen yhteyden järven toiselle puolelle ja maankäytön kehittämisen Hoiskossa. 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.

Kevyelle liikenteelle osoitetut uudet reitit ja alikulkuyhteydet ovat tärkeitä erityisesti koululaisliikenteen kannalta. Lisäksi järven kiertävä reitti parantaa virkistysmahdollisuuksia.

6.7 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.

6.8 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.

6.9 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. Hoiskon alueelle osoitettu uusi tieyhteys mahdollistaa asutuksen kehittämisen sekä turvallisemman liikennöinnin.

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 päivämeluohjearvon 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 erityisesti rantareitistön, järven kiertävän kevyen liikenteen väylän ja taajaman sisäisten yhdysreittien osalta. Kallanmutkan 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.

6.10 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 Pekkolaan on osoitettu uusia asemakaavoitettavia asuinalueita ja Hoiskoon ja Pynttäriin kylärakennetta täydentävää uutta asutusta. Kaavassa osoitettujen erillisten rakennuspaikkojen ja niille johtavien tieyhteyksien toteuttamiskustannukset kohdistuvat rakentajille. Pekkolan, Pynttärin ja Hoiskon alueet liittyvät välittömästi nykyisiin verkostoihin ilman merkittäviä kynnyskustannuksia. Yleisen tien rakentamistarpeita ei kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen johdosta aiheudu.

6.11 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.

Asumisturvallisuuden ja omaisuuden turvaamiseksi on huomioitu kaavassa annetut alimmat rakentamiskorkeudet kerran 100 vuodessa esiintyvien tulvien varalta. ELY-keskuksen antaman tulvalausannon 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.

Rantavyöhykkeen rakennusoikeuksien merkitseminen kaavaan selkeyttää rantavyöhykkeen rakentamismahdollisuuksia. Osayleiskaavassa ranta-alueelle osoitettu rakentaminen on luonteeltaan nykyistä rakennetta täydentävää, eikä sillä toteutuessaan ole merkittäviä vaikutuksia alueen sosiaalisiin oloihin. Alue säilyy luonteeltaan maaseutumaisena.

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

6.12 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-, liikkumis- 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 tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien sata- mien, 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 herkien 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 käsittelystä 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 kestävä hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä-alueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

Toteutuminen hankkeessa:

- Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriperintö (Alajärven kirkon miljöön, Nelimarkkamuseon ja Nelimarkan huvilan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 2009) ja maakunnallisesti merkittävät (Pynttärinniemen – Pappilanlahden sekä Pekkolanien – Talpakanniemen ja Kurejokilaakson) kulttuurimaisema-alueet on huomioitu 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 ulkoilureitien 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 energihuollon kannalta merkittävien voimajohtojen linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

Toteutuminen hankkeessa:

- Alueella olevat voimajohdot 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 liit-tyvät investoinnit ja niiden toteutusjärjestys. Rakentamisalueiden käyttöönottamisessa tulee pyr-kiä 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.

Kaavassa osoitetut uudet rakennuspaikat rantavyöhykkeellä sijoittuvat yksityisille alueille ja toteu-tuvat maanomistajien omien aikataulujen mukaan. Yksityisille alueille osoitettujen asemakaavoi-tettaviksi tarkoitettujen alueiden toteuttaminen edellyttää kunnan maanhankintaa tai maanomis-tajien kanssa tehtäviä maankäyttösopimuksia.

7.2 Jatkosuunnitelmat

Yleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena yleiskaavana, joka luo pohjan tarkemmalle kaavalliselle ja tekniselle suunnittelulle, tärkeimpänä asemakaavoitus. Keskeisimmät asumisen, palvelun ja työ-paikkojen alueet on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Kun kunta kaavoituspäätöksillään määrit-telee minne, koska ja miten alueita suunnitellaan, kunta pitkälle ratkaisee sen, miten tarkoituk-senmukaisesti aluetta käytetään. Tämä tapahtuu yleis- ja asemakaavoja laatimalla sekä rakennus-lainsäädännön lupajärjestelmällä.

Yleiskaavassa on osoitettu asemakaava-alueen ulkopuolisille järven ranta-alueille rantavyöhykkeen rakennusoikeudet, joille voidaan myöntää rakennuslupa suoraan yleiskaavan perusteella. Tehok-kaampi rakentaminen Pekkolan ja Pynttärin sekä Hoiskon kylien ranta-alueilla edellyttää asema-kaavoitusta, jolle yleiskaava luo pohjan.

Yleiskaavan lisäksi rakentamista ohjaa alueella kunnan rakennusjärjestys. Kulttuurimaisemassa tapahtuvassa rakentamisessa yleiskaavan ja koko kunnan rakennusjärjestyksen ohjausvaikutus on niiden yleispiirteisyyden vuoksi paikoin riittämätön. Kulttuurimaiseman erityispiirteet huomioivalla alueellisella rakennusjärjestyksellä tai rakennustapaohjeistolla voitaisiin ohjata yksityiskohtaisem-min rakennuspaikan muodostamista ja rakentamisen laatua ja näin tukea yleiskaavan tavoitteita. Myös rakennusjärjestyksen uudistamisessa on huomioitava, että yleiskaava ja rakennusjärjestys toimivat rinnakkain rakentamisen ohjaamisen välineenä.

Alueelle on esitetty uusia liikennetarkoituksia, jotka tulee tutkia tilavarausten ja kustannusten sel-vittämiseksi tiesuunnitelmassa ennen asemakaavoitusta. Tiesuunnitelman hyväksyminen edellyt-tää oikeusvaikutteista kaavaa.

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 ratkaisusta, 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.