

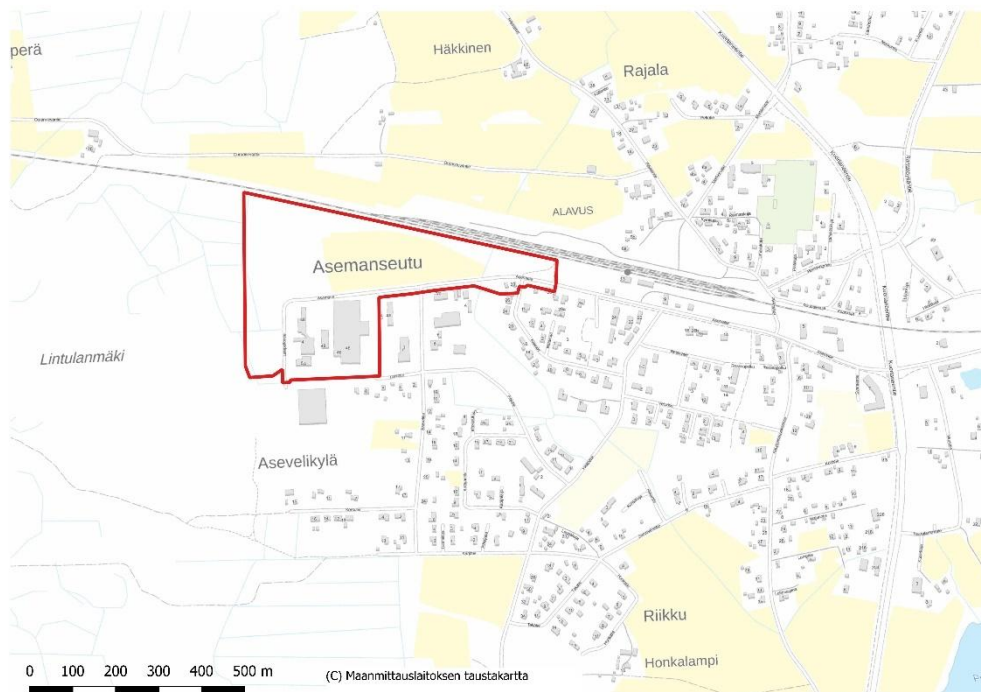
KAAVASELOSTUS

29.9.2021

23701946

ALAVUDEN KAUPUNKI LASIPELTO II ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

KAAVASELOSTUS KOSKEE 29.9.2021 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA.



EHDOTUS

VIRELLETULO 2.7.2020

KHAL

KVAL

VOIMAANTULO

SWECO INFRA & RAIL OY

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Alavuden kaupunki

Lasipelto II asemakaavan muutos ja laajennus.

Asemakaavan muutos koskee Alavuden kaupungin RIIKKU 21. kaupunginosan kortteleita: 21001(osa), 21037(osa), 21038 ja 21061 sekä niihin liittyviä katu- ja lähivirkistysalueita.

Alavuden kylän 401 kiinteistöjä: 10-401-10-277 (osa), 10-401-10-292 (osa), 10-401-10-311, 10-871-10-1.

Asemakaavalla muodostuu Alavuden kaupungin RIIKKU 21. kaupunginosan korttelit 21001 (osa), 21037, 21038 ja 21061 sekä niihin liittyviä katu-, lähivirkistys- ja suojaviheralueita.

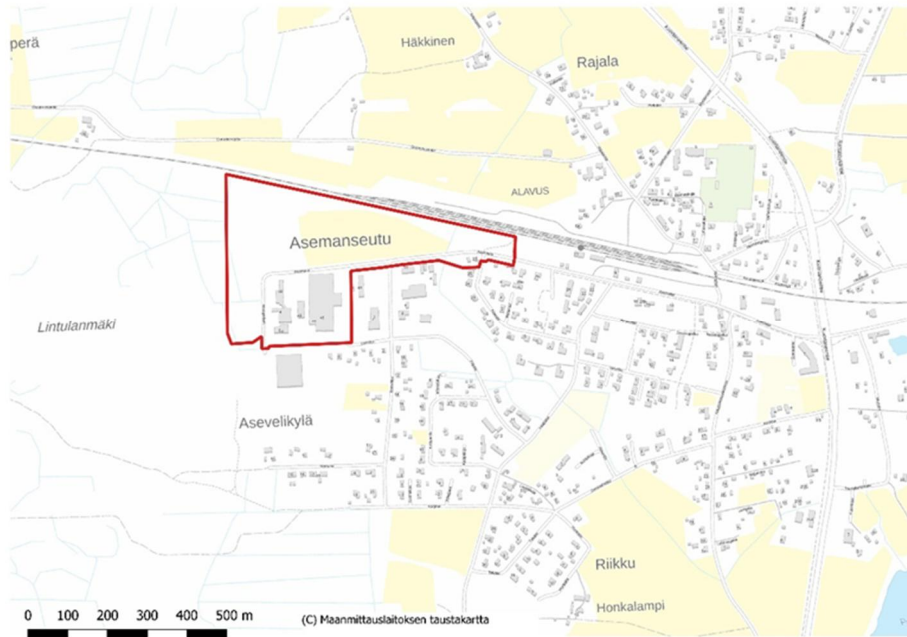
Kaupungin edustaja: Kimmo Toivola
Maankäyttöjohtaja

Laatija: Sweco Infra & Rail Oy
Maritta Heinilä Maria Kirveslahti
Maankäytön osastopäällikkö suunnittelija

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Alavuden asemanseudulla Riikun kaupunginosassa. Kaavoitettava alue rajautuu pohjoisessa rautatiehen, etelässä Lehtopolun kevyen liikenteen väylään sekä lännessä rakentamattomaan metsäalueeseen.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 16,71 ha.



Kuva 1. Kaava-alueen rajaus Maanmittauslaitoksen taustakartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi: Lasipello II asemakaavan muutos ja laajennus.

Kaavamuuos on pantu vireille kaupungin aloitteesta. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa teollisuusalueen laajentaminen ja selvittää alueella toimivien yritysten mahdolliset alueelliset laajenemistarpeet. Voimassa olevien asema- ja rakennuskaavojen rajaukset ja kiinteistöjen rajaukset edellyttävät alueen laajempaa tutkimista.

Koska alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, tehdään asemakaavan yhteydessä yleiskaavallinen tarkastelu huomioiden yleiskaavan sisältövaatimukset MRL 39 § mukaisesti.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

SISÄLLYS

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2	Tiivistelmä	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	Lähtökohdat	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	13
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	20
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.3	Asemakaavan tavoitteet	22
5	Asemakaavan kuvaus	24
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	24
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutumisen	25
5.3	Aluevaraukset	25
5.4	Asemakaavan suhde yleiskaavalle asetettuihin sisältövaatimuksiin	26
5.5	Kaavan vaikutukset	27
5.6	Ympäristön häiriötekijät	31
5.7	Kaavamerkinnot ja -määräykset	31
5.8	Nimistö	31
6	Asemakaavan toteutus	31
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	31
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	31
6.3	Toteutuksen seuranta	32

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.9.2021
3. Hulevesiselvitys, Sweco 21.9.2021
4. Vastineet kaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen
5. Meluselvitys, Sweco 2.9.2021

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi 2016–2017, Kirsi Niukko
- Etelä-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö- ehdotukset maakunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi, Etelä-Pohjanmaan liitto
- Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön kohdeluettelo, Saatsi arkkitehdit 5.3.2021
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY), Museovirasto 2009

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Alavuden kaupunginhallitus päätti asemakaavan laatimisesta 9.9.2019 §111.
- Asukasilta pidettiin 4.3.2020.
- Kaupunginhallitus päätti hyväksyä 23.6.2020 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 24.6.2020 päivätyn valmisteluaineiston (kaavaluonnos) nähtäville asetettavaksi 29.6.2020 § 101.
- Kaupunki kuulutti asemakaavan vireilletulosta osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävilleasettamisen yhteydessä 2.7.2020.
- Asemakaavan 24.6.2020 päivätty valmisteluaineisto (kaavaluonnos) on ollut nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 7.7.-7.8.2020.
- Kaavaluonnoksesta jätettiin 7 lausuntoa ja yksi mielipide. Lausuntoihin ja mielipiteeseen on laadittu vastineet, jotka ovat kaavaselostuksen liitteinä.
- Kaava-alueen rajaus on pienentynyt luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen. Kortteli 21060 ja siihen rajautuva Lasipuiston lähivirkistysalue on jätetty suunnittelun ulkopuolelle.
- Alueelta on tehty melumallinnus ja hulevesiselvitys syksyllä 2021.

- Kaavaehdotus on päivätty 29.9.2021 ja se on käsitelty kaupunginhallituksessa ..10.2021 (§x) nähtäville asettamista varten. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä **pvm**.
- Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan ja esitti sen edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi **pvm §x**.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan **pvm § x**.
- Asemakaavan voimaantulosta on kuulutettu **pvm**.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla tutkitaan teollisuusalueen laajentamista alueella. Asemakaavalla osoitetaan kaupungin omistamille maa-alueille teollisuus-, lähivirkistys-, katu- ja suojaviheralueita sekä Väyläviraston omistamille alueille katu-, lähivirkistys- ja suojaviheralueita. Kaavalla muutetaan Asematien linjausta, jotta olemassa olevilla teollisuustoimijoilla on mahdollisuus laajentaa toimintaansa. Uusina katuina osoitetaan Lasikuja ja Pajukuja, jotka sijoittuvat nykyisen Asematien kohdalle mahdollistaen kulun kaavan ulkopuolelle jääville teollisuus ja työpaikka-alueille.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee alle kilometrin päässä Alavuden rautatieasemasta ja noin 4 kilometrin päässä Alavuden keskustasta. Alue on pääasiassa olemassa olevaa teollisuusaluetta, joka rajautuu etelä ja itäosistaan asuinalueeseen. Kaava-alueen itäosassa on yksi omakotitalo, joka rajautuu länsiosastaan lähivirkistysalueeseen (Pajupuisto). Asematien pohjois- ja Lasipellontien länsipuoleiset osat ovat rakentamatta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Asematien pohjoispuoliset ja Lasipellontien länsipuoliset alueet ovat rakentamatta. Alueen maasto on tasaista. Maaperä on pääosin hienoa hietaa ja hiekkamoreenia. Pajupuiston kohdilla maaperä on hiesua.



Kuva 2. Asemantien varrella sijaitseva pelto

Luonto ja maisema

Rautatien ja Asemantien väliin sijoittuu pienehkö pelto, luoteis- ja länsiosat ovat rakentamatonta talousmetsää, joissa valtapuina ovat kuusi ja mänty. Luonnontilaista ympäristöä on vähän, sillä osa kaava-alueesta on jo rakentunutta teollisuusaluetta, minkä lisäksi alue rajautuu pohjoisosistaan rata-alueeseen ja etelässä teollisuusalueeseen.

Kaupungin ympäristöpäällikkö on käynyt tarkastamassa alueen luontoarvot. Liito-oravan esiintymistä kartoitettiin 8.4.2021 käymällä läpi pesä/levähtämiseen soveltuvien kuusien tyviä. Papanoita ei havaittu.

Alueen linnusto selvitettiin alkukesällä ja kasvillisuus elokuussa 2021. Kasvilajisto (putkilokasvit, itiökasvit) on tuoreelle kangasmetsälle tyypillistä, silmälläpidettäviä tai uhanalaisia lajeja ei tavattu. Alueelta ei löytynyt Metsälain 10 §:n tai luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä tai 47 §:ssä mainittuja lajeja.

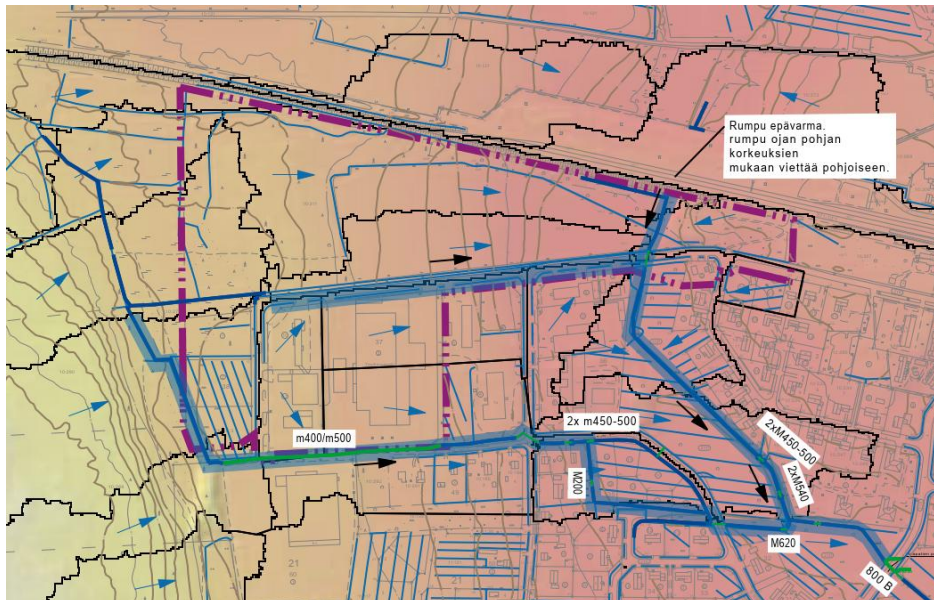
Pohjavesi ja pintavedet

Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä etelässä (Ritolanmäki, kuva 3).



Kuva 3. Kaava-alueen sijainti (punainen ympyrä) suhteessa pohjavesialueeseen (musta rajaus). © Paikkatietoikkuna.

Kaava-alueen hulevedet valuvat länsi-itäsuunnassa ja purkautuu kokoomaajia pitkin kohti etelää. Hulevesiä kuljettaa Lehtotien, Pajutien ja Lasikujan hulevesiviemäri ja avo-ojat.



Kuva 4. Ote hulevesiselvityksen liitteenä olevasta valuma-aluekartasta. Violetilla rajattu kaava-alue ja sinisellä hulevesien päävirtausreitit ja sinisillä nuolilla hulevesien valumasuunnat.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne, väestö, kaupunkikuva ja palvelut

Kaava-alue sijaitsee Alavuden aseman tuntumassa taajama-alueella. Suunnittelualan rakennuskanta koostuu pääasiassa teollisuusrakennuksista, alueella on rakennustuotantoon liittyvää teollisuutta. Teollisuusrakennusten lisäksi itäosassa on yksi omakotitalo. Kaava-alueen itä- ja eteläpuolella on pientalovaltaista asuinuutta.

Lähimmät palvelut, kuten päivittäistavarakauppa ovat rautatieaseman tuntumassa, noin kilometrin päässä suunnittelualueelta. Lähin koulu, Asemankoulu sijaitsee radan toisella puolella reilun kilometrin päässä.



Kuva 5. Alueen katunäkymää.

Nykyinen rakennuskanta, rakennettu kulttuuriympäristö

Eteläpuolella sijaitseva asuinalue, Asemanseudun Asevelikylä, on jälleenrakennuskauden asuinalue. Asevelikylä on arvioitu potentiaalisesti maakunnallisesti arvokkaaksi aluekohteeksi Saatsi arkkitehtien laatimassa inventoinnissa. Inventoinnin mukaan nauhamaisesti sijoittuneiden 1940–1950-luvuilla rakennettujen noppamaisten tyyppitalojen muodostama aluerakenne on säilynyt hyvin. (Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointi). Asevelikylää ei kuitenkaan ole ehdotettu maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi (Etelä-Pohjanmaan liitto/Luettelo kaikista maakunnallisesti arvokkaiksi ehdotetuista kohteista).



Kuva 6 Ote Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin kohdekortista, jossa on esitetty Asevelikylän alueen raja-alue punaisella.

Asemankylän seutu ja Kauppaneuvoksentie ympäristöineen on lähin rakennetun kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti arvokkaaksi ehdotettu alue. Alueen arvot liittyvät Kauppaneuvoksentien varteen, Asemankylän tiiviin kyläyhteisön muodostumiseen 1900-luvun alussa, jolloin rautatie rakennettiin. Kokonaisuuteen kuuluu myös vanhempaa asuinrakentamista (Kuva 7).



Kuva 7 Rakennetun kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi ehdotettu Asemankylän seutu ja Kauppaneuvoksentie ympäristöineen. Lähde Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi 2016–2017.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY)

Suunnittelualueelle ei sijoitu valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kohteita eikä valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, mutta Alavuden rautatieasema, joka sijaitsee lähimmillään alle puolen kilometrin etäisyydellä

suunnittelualueesta, on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY, aluerajaus kuva 8).



Kuva 8 Alavuden rautatieaseman valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristöalueen (rky) rajaus osoitettu sinisellä. Lähde: paikkatietoikkuna, Museovirasto.

Alavuden asemasta sanotaan valtakunnallisen inventoinnin kuvauksen mukaan (Museoviraston Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt):

”Alavuden rautatieasema on Seinäjoen ja Haapamäen rataosuuden pieniä asemia, jonka asemarakennus on poikkeuksellisen hyvin säilynyt. Yksikerroksiseen, uusrenessanssienkiseen asemarakennukseen liittyy radan puolella koristeellinen, sisäänvedetty avokuisti.

Asema on rakennettu Alavuden kirkonkylän pohjoispuolelle, lähelle Lapuanjoen vartta. Asemapihaan kuuluu puiston, tavaramakasiinin ja talousrakennusten lisäksi kaksi 1960 rakennettua asuinrakennusta.

Tampere–Vaasa-rautatien rakentaminen aloitettiin 1879. Rata valmistui 1882 ja viralliset avajaiset pidettiin seuraavan vuoden syyskuussa, jolloin Alavuden IV-luokan aseman rakennukset olivat valmistuneet. Asemarakennus rakennettiin asematyypin no 1:n piirustusten mukaan. Alavuden aseman hoitoon kuuluivat myös Tuurin, Niinimaan ja Pynttärin vaihteet.

Valtionrautateiden rakennussuunnittelijana toimi 1870- ja 1880-luvulla Knut Nylander. Tampere-Haapamäki-Seinäjoki-Vaasa-rataosuuden asemien rakennukset ovat todennäköisesti hänen suunnittelemaansa.

Alavudelle rakennettiin asemarakennuksen ja tavaramakasiinin lisäksi pieni puinen veturitalli, vesitorni ja pumppuhuone. Alavuden aseman puutarhasuunnitelma valmistui 1909.

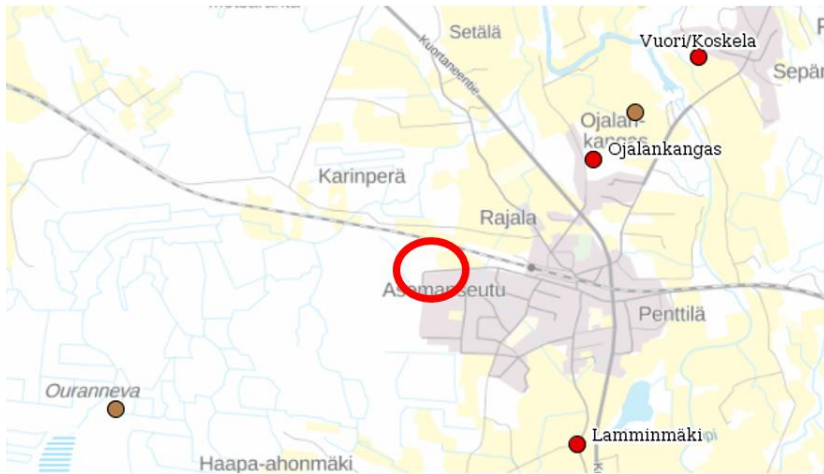
Aseman tavaraliikenteen tärkein vientiartikkeli oli puutavara ja siitä jalostetut tuotteet. Vuosisadan alussa Alavudelta vietiin tervaa enemmän kuin miltään muulta asemalta. 1930-

luvulla aseman läheisyydessä toimi kahdeksan sahaa. Ennen sotia ahtaaksi käyneen asemapihan laajennus toteutettiin 1950-luvun loppupuolella. Tavaraliikenteen lisäksi henkilöliikenne jatkui vilkkaana aina sotien jälkeiseen aikaan saakka.

Rakennuksista vesitorni ja veturitalli on purettu ja tavaramakasiinia on laajennettu alkuperäisestä.”

Kiinteät muinaisjäänökset

Alueelta ei ole tiedossa muinaisjäänöksiä. Lähimmät kohteet sijaitsevat hieman yli kilometrin päässä alueesta (kuva 9).



Kuva 9 Ote KYPPI-palvelun karttapalvelusta (15.4.2021). Kaava-alueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella ellipsillä. Punaisella pisteellä on osoitettu kiinteät muinaisjäänökset ja ruskealla muut kulttuuriperintökohteet.

Liikenne

Asemakaava-alueen ja sen ympäristön katujen nopeusrajoitukset ovat kaikilla kaduilla 40 km/h. Asematie toimii alueen keskeisenä paikallisena kokoojakatuna, joka välittää liikennettä Kuortaneentieltä (kt 66) teollisuusalueelle sekä asutukseen. Kuvassa 10 on esitetty asemakaava-alueen ja sen lähiympäristön katuverkon rakenne sekä katujen nimet.



Kuva 10. Katujen nimet ortokuvan päällä.

Kaduilta ei ole saatavilla liikennemäärätietoja, eikä niillä ole suoritettu liikennelaskentoja. Alueella ei myöskään ole erillisiä jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettuja väyliä lukuun ottamatta Asematien itäosuudella olevaa viheralueella erotettua yhdistettyä jalankulun ja pyöräilyn väylää. Yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä ulottuu kantatietä Jarrumiehenpolulle saakka ja on nykytilassa kuntotasoltaan hyvin huono.

Koska alueelta ei ollut tiedossa liikennemäärätietoja, kyseltiin nykyisen teollisuuden synnyttämiä liikennetuotoksia suoraan olemassa olevilta yrityksiltä sähköpostitse. Kysely lähetettiin kuudelle eri yritykselle, mutta vastauksia saatiin vain kahdelta eri yritykseltä. Yrityksistä alueen kaksi suurinta toimijaa vastasivat kyselyyn, minkä vuoksi vastauksia voitiin hyödyntää hyvin alueen liikenteellisen kuvan hahmottamisessa. Kyselyssä tiedusteltiin yrityksen kokoa ja henkilömääriä sekä henkilökunnan kulkutavan valintaa työperäisillä matkoilla. Lisäksi tiedusteltiin työmatkaliikenteen aikajakaumaa sekä yrityksen kuljetus- ja asiakasliikenteen määriä ja jakautumista sekä yrityksen lähitulevaisuuden toimintamuutoksia, joilla voisi olla vaikutusta liikenteen kehittämiseen.

Kyselyssä saatuja tietoja hyödynnettiin alueen liikennemäärien arvioinnissa, minkä lisäksi nykytilan liikennemäärien arviointiin hyödynnettiin avoimia tietoja olemassa olevista alueen yrityksistä. Nykytilan liikennemäärät arvioitiin osittain myös meluselvityksen taustatiedoksi, jotta uuden teollisuuden synnyttämistä liikennetuotoksista ja niiden vaikutuksista ympäristön melutasoon saatiin muodostettua kuva.

Meluselvityksessä käytetyt nykytilan arvioidut liikennemäärät olivat siten seuraavat:

- Asematien liikennemäärä arviolta noin 360 ajon./vrk Asevelitien liittymästä länteen

- Lasipellontien liikennemäärä arviolta noin 260 ajon./vrk
- Asevelitien liikennemäärä arviolta noin 140 ajon./vrk (Asematien kautta)
- Asematien liikennemäärä arviolta noin 500 ajon./vrk välillä Kiskotie – Asevelitie.

Liikennemäärien lisäksi raskaan liikenteen osuudeksi arviointiin noin 9 % ja arvoa hyödynnettiin meluselvityksessä. Ennustevuoden liikennemäärien arviointiin hyödynnettiin asemakaavaluonnoksessa esitettyjen rakennusalojen kasvumääriä suhteessa nykyisiin toteutuneisiin rakennusaloihin ja nykytilan arvioituihin liikennemääriin nähden. Saadulla kertoimella (0,02 ajon./vrk/m²) arviointiin tulevaisuuden liikennemäärät, mikäli kaava rakentuu kokoanisuuudessaan täyteen.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on kunnallistekninen verkosto.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen ympäristössä on melulähteitä, sillä alue rajautuu rautatiehen, jonka toisella puolella sijaitsee lisäksi puutavaran lastaustoimintaa. Muutoin suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole tiedossa erityisiä suojelu- tai häiriöalueita tai kohteita. Kaava-alueen melu on mallinnettu alkusyksystä 2021. Mallinnuksessa on huomioitu kaava-alueen pohjoispuolella oleva junarata sekä lähialueen tieverkon liikenne. Melu mallinnettiin sekä nykyhetken että ennustilanteen 2040 mukaisesti. Selvityksen mukaan alueen melutaso ylittää 55 desibeliä päiväsaikaan aivan radan tuntumassa, mutta muualla ne eivät ole merkittävän korkeita, eivätkä vaadi melusuojasta. Kaavaehdotus tarkentui melumallinnuksen jälkeen vähäisesti niin, että radan varteen osoitettu kortteli poistettiin ja Asematien linjausta siirrettiin hieman pohjoisemmaksi, missä yhteydessä myös Asematien eteläpuolella olevat teollisuuskorttelit laajenivat hieman. Muutoksella ei arvioida olevan vaikutusta läheisten asuinalueiden kannalta, sillä muutoskohdan ja melulle herkän asumisen välillä on riittävä etäisyys ja välille sijoittuu muita rakennuksia, jotka hidastavat melun kantautumista.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on osittain kaupungin ja osittain yritysten tai yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Valtioneuvoston alueiden käyttötavoitteiden mukaisesti kaavoituksen tarkoituksena on vaalia elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä sekä luonnonvaroja. Tämän lisäksi

tavoitteena on edesauttaa toimivia yhdyskuntia ja kestävää liikkumista sekä taata tehokas liikennejärjestelmä.

Maakuntakaavoitus

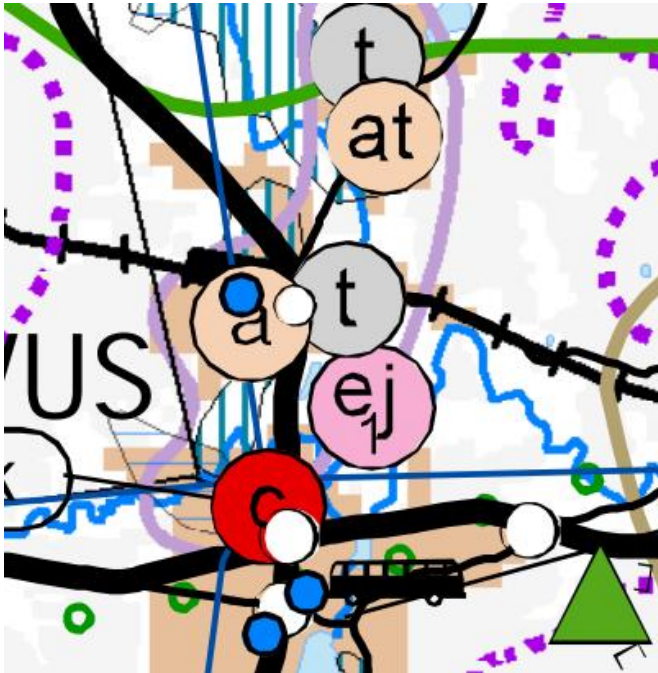
Alavus kuuluu Etelä-Pohjanmaan liittoon, jonka maakäyttöä ohjaa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava ja sitä täydentävät kolme vaihemaakuntakaavaa.

Ensimmäinen vaihemaakuntakaava käsittelee tuulivoimaa. Toinen vaihemaakuntakaava koskee kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja. Kolmas vaihemaakuntakaava käsittelee turvetuotantoa, suoluonnon suojelua, bioenergialaitoksia, puuterminaaleja ja puolustusvoimien alueita.

Kokonaismaakuntakaava

Kokonaismaakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005 ja sen Lapuaa koskeva muutos 5.12.2006. Nyt laadittavan asemakaavan alueelle tai sen välittömään läheisyyteen on kokonaismaakuntakaavassa osoitettu seuraavat merkinnät:

- Taajamatoimintojen alue (a), jolla on osoitettu Alavuden asemanseutu
- Teollisuus ja varastoalue (t), jolla on osoitettu PPTH/Svanljung. Teollisuusalue sijoittuu kantatie 66 itäpuolelle.
- Teollisuuden kehittämisen kohdealue (tk), joka on merkitty violetilla osa-aluemerkinnällä. Merkintään liittyy suunnittelumääräys: *"Aluevarauksia tehtäessä ja asema- ja yleiskaavoja laadittaessa toimitaan kestävä kehityksen periaatteen mukaisesti olemassa olevia alueita laajentaen. Toimintojen sijoittelu on tehtävä siten, että alue- ja yhdyskuntarakenteen kannalta tärkeiden pääteiden liikenneturvallisuus ja toiminnalliset vaatimukset turvataan."*
- Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde, joka on merkitty sinisellä ympyrällä ja jolla on osoitettu Alavuden rautatieaseman alue. Merkintään liittyy suunnittelumääräys: *"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."*
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, joka on merkitty sinisellä pystyraidituksella. Merkintään liittyy suunnittelumääräys: *"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."*
- Valtatie/kantatie, jolla on osoitettu kantatie 66.
- Perusparannettava rata, jolla on osoitettu rautatieyhteys Seinäjoki-Haapamäki. Merkintä on kumottu kaupan, liikenteen ja keskustatoimintoja käsittelevällä vaihemaakuntakaavalla. Merkintä on kumottu 2. vaihemaakuntakaavalla.



Kuva 11. Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavakartasta.

Ensimmäinen vaihemaakuntakaava

Etelä-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava käsittelee tuulivoimaa. Kaava täydentää voimassa olevia maakuntakaavoja osoittamalla 23 tuulivoimaloiden aluetta, voimajohtoverkoston ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän alueen. Vaihemaakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 31.10.2016. Kaava on kuulutettu tulemaan voimaan MRL 201 § nojalla jo Ympäristöministeriön vahvistamispäätöksen yhteydessä.

Etelä-Pohjanmaan ensimmäisessä vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu tuulivoimalueita Alavuden alueelle.

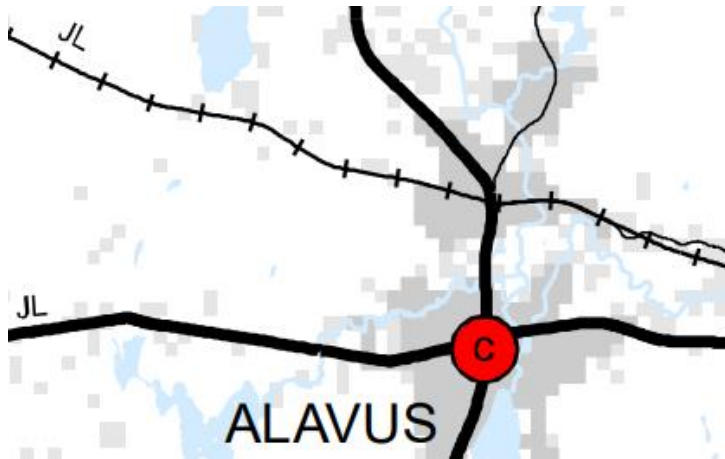
2. Vaihemaakuntakaava

Toinen vaihemaakuntakaava koskee kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 30.5.2016. Kaava on tullut voimaan 11.8.2016 julkaistulla kuulutuksella. 2. vaihemaakuntaavaan on tehty kauppaa ja keskustatoimintoja koskeva muutos. Tarve muutokselle tuli maankäyttö- ja rakennuslakiin tehtyjen, vähittäiskauppaa käsittelevien muutosten vuoksi. 2. Vaihemaakuntakaava on kaavamuutoksella tarkistettu vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä tältä osin. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavamuutoksen 2.12.2019. Kaavamuutos on tullut voimaan 21.4.2020.

Toinen vaihemaakuntakaava ja sen muutos osoittavat nyt kaavoitettavalle alueelle ja sen lähistölle merkintöjä liikenteeseen liittyen. Merkinnät kumoavat vastaavat

kokonaismaakuntakaavassa osoitetut merkinnät. Seuraavat merkinnät on osoitettu kaava-alueen läheisyyteen:

- rautatie. Merkintään liittyy suunnittelumääräys: ” Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava liikennemäärien kasvuun. Liikennepaikkoja ja pysäkkejä kehitettäessä huomioidaan tavara -ja joukkoliikenne sekä toimivuus matkaketjujen osana. Seinäjoki-Vaasa rataosuudella tulee varautua kohtaamispaikkaan tai -paikkoihin, tasoristeysten poistamiseen, radan perusparannukseen sekä nopeuden nostamiseen. Seinäjoki -Kaskinen ja Seinäjoki-Jyväskylä-rataosuuksilla tulee varautua tarpeen mukaisesti perusparantamistoimenpiteisiin perustuen liikenteellisiin selvityksiin. Alueella on voimassa MRL33§:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.”
- joukkoliikenteen laatukäytävä, jolla on osoitettu rautatieyhteys välillä Seinäjoki-Jyväskylä. Merkintään liittyy suunnittelumääräys: ”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa joukkoliikenteen tarpeet huomioon mahdollistamalla eri liikennemuotoja ja -linjoja yhdisteleviä matkaketjuja. Palvelutasoa tulee kehittää joukkoliikenteen saavutettavuutta, pysäkkitiheyttä, esteettömyyttä, infrastruktuuria ja vuorotarjontaa kehittämällä.”
- kantatie. Merkintään liittyy suunnittelumääräys:” Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon päätieverkon liikennemäärät, liikenteen sujuvuus ja kasvu sekä liikenneturvallisuus. Merkittävästi parannettavia risteysjärjestelyjä ja muita parannustoimenpiteitä on mahdollista toteuttaa edellä mainittujen näkökohtien perusteella. Suunnittelussa on huomioitava arvokkaat maisema -alueet, ympäristö ja melnsuojaus. Alueella on voimassa MRL33§:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.”



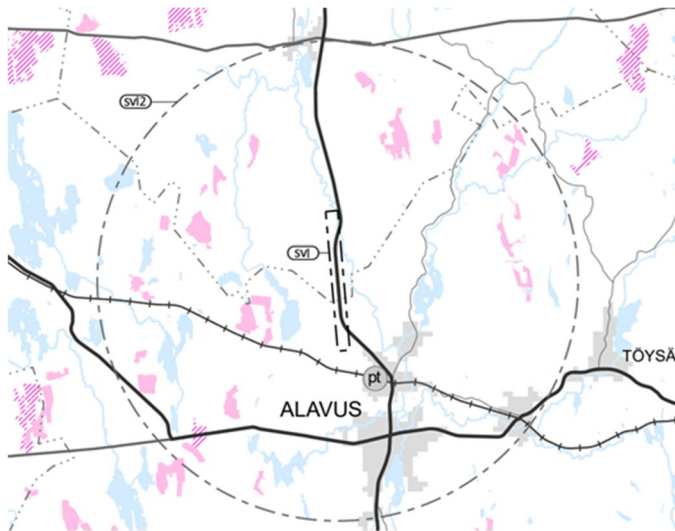
Kuva 12. Ote Etelä-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan ja -muutoksen epävirallisesta yhdistelmäkartasta.

3. Vaihemaakuntakaava

Kolmannen vaihemaakuntakaavan teemoina ovat turvetuotanto, suoluonnon suojeleminen, puolustusvoimien alueet, bioenergia- ja biolaitokset ja energiapuun terminaalit. III

Vaihemaakuntakaava on hyväksytty Etelä-Pohjanmaan maakuntavaltuustossa ja kuulutettu voimaan 23.8.2021.

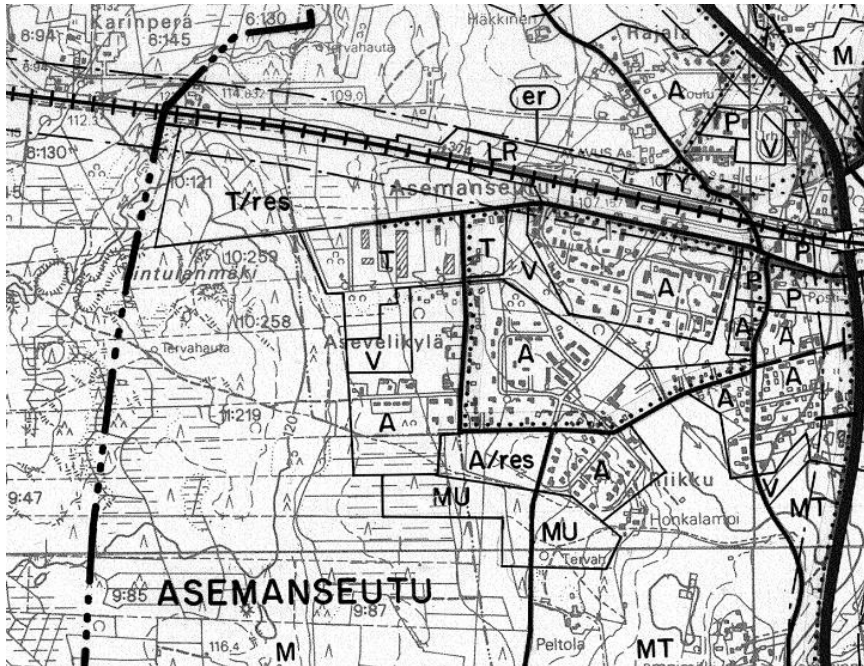
- Kaavoitettavaa aluetta koskee vaihemaakuntakaavassa osoitettu suojavyöhyke, varalaskupaikka (osa-alue merkintä svl-2). Merkintään sisältyy suunnittelumääräys: "Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon lentoliikenteen varalaskupaikasta johtuvat maankäytön rajoitukset. Alueelle sijoittuvista rakennushankkeista, joissa rakennuksen tai rakenteen korkeus on suurempi kuin 30 metriä, tulee pyytää puolustusvoimien lausunto."
- Lisäksi alueen läheisyyteen on osoitettu puuterminaali (pt), jota koskee suunnittelumääräys: "Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava terminaalien liikennejärjestelyjen toimivuudesta sekä niiden sovittamisesta asumiseen, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muuhun maankäyttöön." Puuterminaali sijaitsee radan toisella puolella.



Kuva 13. Ote Etelä-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavasta.

Yleiskaavoitus

Suunnittelualueetta koskee oikeusvaikutukseton Alavuden Keskustan osayleiskaava, jonka Alavuden kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 19.6.1995.



Kuva 14. Ote Alavuden keskustan osayleiskaavasta.

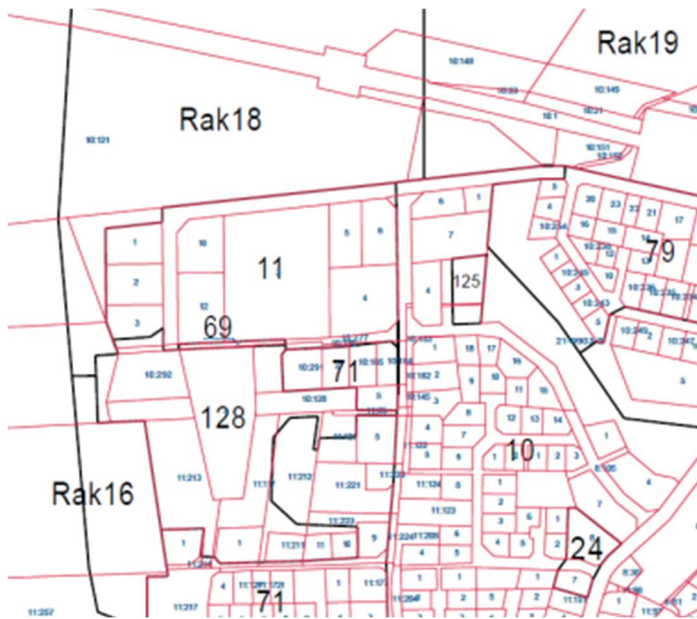
Yleiskaavassa alue on osoitettu pääasiassa teollisuus- ja varastoalueena sekä niiden reservialueena (T ja T/res) sekä maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Alueen itäosa, jossa on omakotitalo, kuuluu asuntoalueeseen (A). Pajupuisto on osoitettu virkistysalueena (V). Rautatien varsi on osoitettu rautatien suojavyöhykkeenä (er). Rautatien alue on osoitettu merkinnällä LR. Asematie ja Asevelitie ovat osoitettu kokoojakuina ja niiden varrelle on osoitettu kevyen liikenteen reitti (pisteviiva).

Asemakaavoitus

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja sekä osia rakennuskaavoista, joita käsitellään kuin asemakaavoja.

Kaavojen vahvistumis-/ hyväksymisajankohdat:

- Rakennuskaava (Rak18), Vaasan lääninhallitus vahvistunut 30.6.1959
- Rakennuskaava (Rak19), Vaasan lääninhallitus vahvistunut 30.6.1959
- Asemakaava (10), Vaasan lääninhallitus vahvistunut 14.3.1979
- Asemakaava (11), Vaasan lääninhallitus vahvistunut 21.10.1981
- Asemakaava (79), Alavuden kaupunginhallitus hyväksynyt 13.12.1993 § 67



Kuva 15. Ote kaavahakukartasta, jossa näkyy asemakaavojen ja rakennuskaavojen sijoittuminen.



Kuva 16. Ote ajantasa-asetakaavasta.

Alueen vanhimmat rakennuskaavat (Rak 18 ja Rak 19) koskevat nykyisen Asematien pohjoispuolta. Voimassa olevassa kaavassa Asematien linjaus on osoitettu nykyisin toteutunutta suoraviivaisemmin ja sen etelä- ja pohjoispuolelle on osoitettu teollisuusrakentamisen korttelialueita (TK). Rautatietä lukuun ottamatta alue ei ole nyt laadittavan kaavan alueella toteutunut voimassa olevien rakennuskaavojen mukaisesti.

14.3.1979 vahvistettu asemakaava (AK 10) koskee Asematien osuutta korttelin 21036 pohjoispuolella.

Kortteleita 21037 ja 21038 sekä Asematietä koskee asemakaava, joka on vahvistettu 8.11.1981 (AK 79). Kaava osoittaa korttelit teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueina (T), joille on osoitettu rakennusoikeutta tehokkuudella $e=0,40$. Kortteli 21037 on rakentunut, mutta kortteli 21038 ei ole. Asematie on rakentunut tämän kaavan mukaisesti.

Tuorein asemakaava (AK 79) koskee alueen itäosaa Asematien eteläpuolella, kaavalla on osoitettu kortteli 21001 erillispientalojen korttelialueena (AO) ja Pajupuisto luonnonmukaisena lähivirkistysalueena (VLL).

Rakennusjärjestys

Alavuden kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena toimii ympäristölautakunta, jonka alaisena toimii ympäristöpalvelujen tulosalue ja sen tulosityksikkönä rakennusvalvonta. Kaupungissa on voimassa kaupunginvaltuuston 19.10.2020 hyväksymä rakennusjärjestys.

Pohjakartta

Pohjakartta on kaupungin ylläpitämä pohjakartta.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa olemassa olevien rakennustuoteteollisuuden toimijoiden laajentumistarpeet.

Kaavoitukseen on ryhdytty kaupungin aloitteesta. Alavuden kaupunginhallitus päätti käynnistää asemakaavan laatimisen 9.9.2019 § 111.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Keskeisinä osallisina voidaan pitää kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueiden maanomistajia sekä kaava-alueen ja sen vaikutusalueen asukkaita sekä loma-asukkaita. Osallisia ovat myös asukasyhdistykset ja kylätoimikunnat sekä alueella toimivat muut yhdistykset ja järjestöt sekä ne kunnan jäsenet, jotka katsovat olevansa osallisia.

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

Maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yritykset:

- alueen ja naapuriinteistöjen asukkaat ja maanomistajat
- muut lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- alueella toimivat yhdistykset ja yritykset
 - o Suomenselän Luonnonystävät ry

Kaupungin viranomaiset

- kaupunginvaltuusto
- kaupunginhallitus
- tekninen lautakunta
- ympäristölautakunta

Viranomaiset:

- Väylävirasto
- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- Etelä-Pohjanmaan liitto
- Seinäjoen museot (Etelä-Pohjanmaan vastuumuseo)
- Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos

Yhdyskuntatekniikka:

- vesihuolto ja viemäröinti
- puhelin-, sähkö- ja energiayhtiöt
 - o Alavuden Lämpö Oy
 - o Caruna Oy
 - o Telia Finland Oyj
 - o Verkko-osuuskunta Kuuskaista
- jätehuoltolaitos

Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa.

4.2.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillesettämisen yhteydessä 2.7.2020.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Kaupunginhallitus päättää, että ryhdytään laatimaan kaava 9.9.2019 § 111.
- Asukasilta on järjestetty 4.3.2020.
- Kaupunginhallitus päättää kaavaluonnoksen nähtävillesettämisestä 29.6.2020 § 101.
- Kaavan vireilletulosta (MRL 63 §) kuulutettiin valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) nähtävillesettämisen yhteydessä 2.7.2020
- Valmisteluvaiheen kuuleminen 7.7.-6.8.2020 (MRL 62 § ja MRA 30 §)
- Valmisteluvaiheen nähtävillälölon aikana kaavasta annettiin 1 mielipidettä ja 7 lausuntoa. Palautteet ja vastineet niihin on koottu vastineraportiksi, joka on selostuksen liitteenä ehdotusvaiheen aineistossa.
- Kaavaehdotus valmistui syyskuussa 2021. Se on laadittu luonnosvaiheessa saadun palautteen ja kaupungin tavoitteiden pohjalta.
- Ehdotusvaihe (MRL 65 § ja MRA 19 §)
- Hyväksyminen (MRL 67 § ja MRA 94 §)
- Kaavan hyväksymisestä päättäminen (MRL 37 § ja 52 §)
- Voimaantulo (MRA 93 §)

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain luvussa 8. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksella ja laajenuksella mahdollistetaan teollisuusalueen laajentaminen ja selvitetään alueella toimivien yritysten mahdolliset alueelliset laajenemistarpeet. Voimassa olevien asema- ja rakennuskaavojen rajaukset ja kiinteistöjen rajaukset edellyttävät alueen laajempaa tutkimista.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on tutkia rakennustuotantoteollisuusrakentamisen tarpeiden laajentamista alueella.

22(32)

KAAVASELOSTUS
EHDOTUS

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavoitus

Kunnan tavoitteet asemakaava-alueita koskien ovat linjassa maakuntakaavan kanssa. Asemakaava sijaitsee maakuntakaavassa osoitetun teollisuuden kehittämisen kohdealueen tuntumassa. Asemakaava tukee maakuntakaavan tavoitetta, sillä olemassa olevien alueiden laajentaminen mahdollistaa kestävä kehityksen periaatteiden noudattamisen.

Yleiskaavoitus

Yleiskaavassa alue on osoitettu pääasiassa teollisuus- ja varastoalueena ja niiden reservialueena (T ja T/res) sekä maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Alueen itäosa, jossa on omakotitalo, kuuluu asuntoalueeseen (A). Pajupuisto on osoitettu virkistysalueena (V). Asemakaava tukee näiden tavoitteiden toteutumista.

Koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 § ja MRL 54 §). (Ks. kohta 5.4)

Suunnittelualueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueella ei sijaitse erityisiä suojelukohteita. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti radan varressa, alueen olemassa oleva rakennuskanta sekä alueeseen rajoittuva asuinalue. Lisäksi suunnittelussa huomioidaan alueen haasteet hulevesien hallinnassa.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Asemakaavan rajausta on muutettu valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen. Valmisteluvaiheessa kaavaan sisältyi kortteli 21060 tontti 2 ja sen itäpuolelle sijoittuva lähivirkistysalue (Lasipuisto). Lähialueen asukkaat vastustivat kyseessä olevan lähivirkistysalueen pienentämistä, minkä vuoksi sekä teollisuuskortteli että lähivirkistysalue on jätetty nyt laadittavan kaavan ulkopuolelle, jolloin lähivirkistysalue ei supistu.

Caruna lausui valmisteluvaiheen nähtävilläolon yhteydessä, että kaavamääräyksissä tulee huomioida sähkönjakelun vaatimat muuntamot. Yleismääräyksiä on täydennetty ehdotusvaiheessa.

Alueelta laadittiin meluselvitys, jonka mukaan Ratapuistona osoitettu lähivirkistysalue sijoittuu alueelle, jonka melutaso ylittää valtioneuvoston periaatepäätöksen mukaiset ohjearvot. Ratapuisto rajautuu kiinteistöön, jolla sijaitsee valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Alavuden rautatieasema, jolloin lähivirkistysalue on alueelle luonteva käyttötarkoitus melusta huolimatta. Ratapuiston lähivirkistysaluetta on ehdotusvaiheessa tarkistettu määräyksellä, jolla huomioidaan alueen sijainti melualueella (/me- merkintä).

Teollisuuskortteleiden sijoittumista on tarkastettu huomioimalla rautatien suoja-alue, radan varteen sijoittuva kortteli on poistettu.

4.3.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavasuunnittelu on päätetty käynnistää 9.9.2019 (KH § 111). Alavuden kaupunki sai omistukseensa teollisuusalueeseen kytkeytyviä maa-alueita, jotka on luonteva liittää osaksi olemassa olevaa teollisuusaluetta.

KH päätti KH 29.6.2020 § 101, että Lasipelto II asemakaava-alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavalla osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialueet 21037 ja 21038 (T) sekä teollisuusrakennusten korttelialue 21061, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Eteläisin osa korttelista 21038 on osoitettu teollisuusrakennusten ja varastorakennusten ja/tai korttelialueena (T,LPA).

Asematie osoitetaan katualueena, kadun linjaus muuttuu nykyistä pohjoisemmaksi. Samalla myös Lasipellontie ja Asevelitie pitenevät pohjoisosistaan. Uusina katuina osoitetaan Lasikuja ja Pajukuja, jotka sijoittuvat nykyisen Asematien kohdalle mahdollistaen kulun kaavan ulkopuolelle jääville teollisuus ja työpaikka-alueille.

Pajupuisto ja Ratapuisto osoitetaan lähivirkistysalueina (VL) ja korttelin 21001 olemassa oleva asuintontti erillispientalojen korttelialueena (AO). Radan varteen on osoitettu kapea suojaviheralue (EV).

Asemakaavan pinta-ala on 16,7132 hehtaaria. Asemakaavalla on osoitettu:

Taulukko 1. Aluevarausten pinta-alat ja rakennusoikeus.

Merkintä	Aluevaraus	Pinta-ala noin, ha	Rakennusoikeus kem ²
T	Teollisuusrakennusten korttelialue	9,8731	39492
TY	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia	0,5244	2097
T,LPA	Teollisuus- ja varastorakennusten ja/tai autopaikkojen korttelialue	1,1872	4749
AO	Erillispientalojen korttelialue	0,1600	400
VL	Lähivirkistysalue	0,8249	0
EV	Suojaviheralue	0,9961	0

Rakennusoikeutta syntyy yhteensä 46738 kem². Aluetehtävyys on noin e=0,28.

5.1.1 Palvelut

Kaava-alue tukeutuu Alavuden asemanseudun ja Alavuden keskustan palvelutarjontaan. Kaavamuuotos mahdollistaa elinkeinoelämän tarpeiden laajentumisen Alavudella.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Työssä on noudatettu asemakaavan sisältötavoitteita ja tilaajan toiminnallisia tavoitteita.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Teollisuusrakennusten korttelialue (T)

Teollisuusrakennusten korttelialueita on osoitettu kahteen kortteliin, joista toinen on ennalta rakentamaton (korttelit 21038). Olemassa oleva kortteli 21037 laajenee pohjoiseen, millä mahdollistetaan nykyisten toimijoiden laajeneminen. Samalla myös Asematien linjaus muuttuu.

Korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 9,8731 ha. Rakennusten suurin sallittu kerroskorkeus on kaksi. Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e=0,40$.

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY)

Asematien ja Aseveltien risteyksen länsipuolelle on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Kortteli sijoittuu lähelle asuinalueita, mikä on otettava huomioon. Kortteli on uusi ja rakentamaton. Rakennusten suurin sallittu kerroskorkeus on kaksi. Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e=0,40$.

Teollisuus- ja varistorakennusten ja/tai autopaikkojen korttelialue (T,LPA)

Kaavalla osoitetaan korttelin 21038 eteläosaan autopaikkojen ja/tai teollisuusrakennusten korttelialuetta. Aluksi korttelialueen käyttö varataan korttelin 21060 autopaikoiksi.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Kaavalla osoitetaan korttelin 21001 pohjoisimman tontin laajentuminen kohti pohjoista Asematien uuden linjauksen vuoksi. Rakennusten suurin sallittu kerroskorkeus on yksi. Rakennusoikeutta on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,25$.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Lähivirkistysalueet on osoitettu kaavan länsiosiin Asematien kummallekin puolin. Kaavan myötä Asematien linjauksen muutoksen myötä Pajupuisto laajenee hieman pohjoiseen. Pajupuiston lähivirkistysalueelle on osoitettu hulevesien johtamis- ja viivytysalue (hule). Rataan liittyvälle Ratapuistolle on osoitettu melualueena (/me).

Suojaviheralue (EV)

Radan varteen on osoitettu suojaviheralue.

Katualueina osoitetaan Asematie, Asevelitie, Lasikuja, Lasipellontie ja Pajukuja. Lasikuja ja Pajukuja ovat uuden nimisiä, mutta sijoittuvat vanhan Asematien linjauksen mukaisesti Asevelitien molemmin puolin mahdollistaen liikenteen teollisuus- ja työpaikka-alueille. Asematie linjataan uudelleen pohjoisemmaksi, jolloin myös Asevelitie ja Lasipellontie pitenevät pohjoisosistaan.

5.3.3 Yleismääräykset

Kaava-aluetta koskee seuraavat yleismääräykset:

- Rakennuksen etäisyys tontin rajasta on oltava vähintään yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä.
- Tontilla muodostuvat hulevedet tulee viivyttaa tontilla siten, että viivytyssäiliöiden tai –painanteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaa kohti ja niiden tulee tyhjentyä 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
- Teollisuusalueiden kestopäälystetyiltä piha-alueilta hulevedet on kerättävä sadevesiviemäröinnillä, joka on varustettava suljettavilla öljyn – ja hiekanerotuskaivoilla. Öljynerottimien tulee täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset. Hulevesien käsittelyssä voidaan käyttää myös ohivirtausjärjestelmää, joka täyttää edellä mainitut vaatimukset.
- Autopaikkoja tulee osoittaa seuraavasti:
 - o Teollisuuskortteleissa väh. yksi autopaikka työntekijää kohden.
 - o AO-tontilla väh. 2 kpl/tontti.
- Sallitun rakennusoikeuden lisäksi kaava-alueelle voi rakentaa sähkönjakelun vaatimat muuntamot.
- Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

5.4 Asemakaavan suhde yleiskaavalle asetettuihin sisältövaatimuksiin

Koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 § ja MRL 54 §).

Asemakaavan laadinnassa on huomioitu MRL 39§:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Asemakaavan toiminnot tukeutuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen eivätkä aiheuta yhdyskuntarakenteeseen merkittäviä muutoksia. Suunnittelualueelle osoitetut uudet toiminnot tukevat alueen työpaikka- ja liikerakentamisen kehittymistä yhdyskuntarakenteen kannalta edullisella tavalla. Asemakaava mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen olemassa olevan teollisuusalueen yhteyteen.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Alue liittyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sekä vesi- ja viemäriverkkoon, mihin uudetkin toiminnot voidaan liittää.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Kaavalla osoitetaan olemassa oleva asuinrakennus Asematien varressa. Palveluiden saatavuudessa ei osoiteta muutoksia.

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

Kaavalla ei ole vaikutusta joukkoliikenteen järjestämiseen, vaikkakin sijainti lähellä Alavuden asemaa mahdollistaisi joukkoliikenteen käytön työmatkaliikenteeseen, mikäli vuorot ovat yhteensovittavissa työaikaan. Kaava-alue liittyy olemassa olevaan infrastruktuuriin. Kaavan katualuevaraukset mahdollistavat kevyen liikenteen järjestämisen.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Kaavalla huomioidaan läheinen asuminen. Kaavan katuvaraukset mahdollistavat turvallisen liikkumisen järjestämisen alueella.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaava mahdollistaa kaupungin elinkeinoelämän kehittymisen.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia erityistoimintoihin, ympäristönsuojeluun tai ympäristöhäiriöihin. Alueelta on laadittu meluselvitys kaavan ehdotusvaiheen aikana. Selvityksen mukaan kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen melutasoihin. Asematien uudelleen linjaus vähentää meluvaikutusta Asematien eteläpuolella sijaitsevalle asuinkiinteistölle etäisyyden kasvaessa, toisaalta toiminnan lisääntyminen aiheuttaa liikenteen kautta jonkin verran enemmän melua verrattuna nykytilanteeseen.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Alueella ei sijaitse erityisiä suojeltavia rakennetun ympäristön, maiseman tai luonnon arvoja.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Asemakaava ei vähennä olemassa olevien virkistysalueiden määrää.

5.5 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana ovat maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite kaavan vaikutusten selvittämisestä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä

27(32)

muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Vaikutuksia arvioitaessa otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Arvioinnissa tarkastellaan asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja ympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Vaikutustenarvioinnin taustalla on hyödynnetty sekä työn yhteydessä että aiemmin laadittuja selvityksiä.

5.5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava-alue sijaitsee asuinalueen tuntumassa. Teollisuustoiminta voi aiheuttaa uutta liikennettä, minkä asukkaat saattavat kokea häiriönä. Liikenteellisiä vaikutuksia on tarkasteltu jäljempänä tarkemmin.

Hanke parantaa alueen työllisyyttä ja turvaa siten ihmisten toimeentuloa. Laajentaminen tapahtuu olemassa olevalla teollisuusalueella, joten sen toteutuminen ei merkittävästi muuta olemassa olevaa elinympäristöä.

Kaavalla osoitetaan asuintontin laajentaminen korttelissa 21001, mikä lisää myös tontin rakennusoikeutta tehokkuusluvun mukaisesti.

5.5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään sekä veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavalla osoitetaan korttelialueita teollisuusrakentamiselle, mikä aiheuttaa hulevesien lisääntymistä alueella, kun pinnoitetun maanpinnan määrä kasvaa. Lisääntyneet hulevesimäärät hallitaan alueella kaavamääräysten (viivytyksvaatimus) sekä yleiselle alueelle toteuttavan viivytyksratkaisun avulla, jonne voidaan lähes kaikki hulevedet ohjata. Hulevesiallas suositellaan rakennettavaksi niin tilavaksi, että purkuvirtaama pienenee nykytilanteeseen verrattuna. Hulevesialtaasta tehdään purkuratkaisu kaava-alueelta lähtevään purkuojaan. Hulevesiä pyritään johtamaan mahdollisimman paljon kaava-alueella avo-ojien avulla, jolloin hulevesivirtaama hidastuu ja tulvariski pienenee. Lisäksi suositellaan, että purkuojaa tarkastellaan tarkemmin, jotta ojan vesipintaa saadaan laskettua.

Muutoin asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia pienilmastoon tai vesistöihin, eikä maa- tai kallioperään.

5.5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- tai eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen, maa- ja metsätalouteen eikä luonnonsuojeluun. Suunnittelualueella on vain vähän luonnontilaista ympäristöä, eikä alueella ei ole havaittu metsälain 10 §:n eikä luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä tai 47 §:ssä mainittuja lajeja.

5.5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen

Asemakaava mahdollistaa teollisuusalueen laajentamisen olemassa olevan teollisuusalueen yhteyteen, joten sillä voidaan katsoa olevan positiivisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

5.5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavalla muutetaan Asematien linjausta, millä mahdollistetaan olemassa olevien toimijoiden laajeneminen alueella. Kaava tukee yhdyskuntarakenteen tiivistämistä olemassa olevalla teollisuusalueella, jolloin voidaan hyödyntää kaava-alueen viereen jo rakennettu kunnallistekniikka. Uudet teollisuustontit lisäävät jonkin verran alueelle kohdistuvaa liikennettä, mutta vaikutukset jäävät vähäiseksi.

Kaava-alueen itäpuolella on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Alavuden rautatieasema, joka sijaitsee lähimmillään alle puolen kilometrin päässä suunnittelualueelta. Uudet teollisuustontit voivat lisätä jonkin verran rakennetun kulttuuriympäristön ohitse kulkevaa liikennettä, mutta vaikutukset itse maisemaympäristöön jäävät vähäisiksi. Suunnittelualueen itäosaan on osoitettu lähivirkistysalue Ratapuisto, joka liittyy Alavuden aseman kiinteistöön ja kulttuuriympäristöön.

Myöskään itse teollisuustoiminnalla ei ole merkittäviä vaikutuksia valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä, joten asemakaavalla ei ole vaikutusta alueen arkeologiseen kulttuuriperintöön. Kaavalla ei ole erityistä vaikutusta kaupunkikuvaan, sillä alueen luonne on alun perin ollut teollinen.

Asemakaavalla muutetaan viljelys- ja metsämaina olleita maa-alueita pienteollisuuden käyttöön. Suunnittelualue ei sijoitu laajempien maisemallisesti arvokkaiden alueiden yhteyteen. Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan.

5.5.6 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavassa on esitetty uutta linjausta Asematielle, mikä mahdollistaa nykyisten teollisuustonttien laajentamisen nykyisen Asematien kohdalle ja sen pohjoispuolelle sekä

uusien teollisuustoimijoiden sijoittumisen uusien Asematien ja Lasipellontien osuuksien varten.

Rakentuessaan kaava lisää jonkin verran Asematien sekä Asevelitien ja Lasipellontien liikennemääriä. Teollisuustoiminnan synnyttävien liikennemäärien kasvu on hyvin vaihtelevaa teollisuustoiminnasta riippuen, minkä vuoksi liikenne-ennusteiden arvioinnissa hyödynnettiin olemassa olevista yrityksistä saatuja tietoja liikennemäärien arviointiin. Lähtökohtana tiedettiin, että osa olemassa olevista yrityksistä laajentavat toimintaansa asemakaavan toteuttamisen myötä, minkä lisäksi alueelle muodostuvan teollisuuden ajateltiin muodostuvan tulevaisuudessa hyvin samankaltaisista toiminnoista kuin nykyisinkin.

Edellä kuvattuja lähtökohtia sekä nykytilan arvioituja liikennemääriä ja niiden suhdetta toteutuneisiin teollisuustoimintojen rakennusaloihin hyödynnettiin kaavan mahdollistavan maankäytön laajentamisen ja siitä aiheutuvan liikennemäärien arviointiin. Kaavan synnyttämiksi liikennemääräarvioiksi saatiin siten seuraavia tunnuslukuja, joita hyödynnettiin myös alueelle tehtävässä meluselvityksessä. Kaavan rakentuessa täyteen liikennemäärien arvioitiin olevan asemakaava-alueen kaduilla seuraavat:

- Asematien liikennemäärä arviolta noin 820 ajon./vrk Asevelitien liittymästä länteen
- Lasipellontien liikennemäärä arviolta noin 600 ajon./vrk
- Asevelitien liikennemäärä arviolta noin 310 ajon./vrk (Asematien kautta)
- Asematien liikennemäärä arviolta noin 1130 ajon./vrk välillä Kiskotie – Asevelitie.

Liikennemäärien lisäksi raskaan liikenteen osuudeksi arviointiin noin 9,5 %, mikä perustuu kyselyssä saatuihin yritysten arvioihin tulevaisuuden kasvuennusteista ja kuljetusliikenteen kehittymisestä. Arvioiden mukaan asemakaava-alueen liikennemäärät tuplaantuvat, mikäli kaava rakentuu kokonaisuudessaan täyteen. Uuden maankäytön synnyttävät liikennemäärät eivät kuitenkaan ole niin isot, että niillä olisi suurempia vaikutuksia nykyisiin liikennejärjestelyihin. Teollisuustoimintojen laajentuessa ja liikennemäärien kasvaessa on kuitenkin syytä kiinnittää huomiota jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen ja turvallisuuteen alueella, jotta etenkin asuinalueiden koululaiset pystyvät turvallisesti kulkemaan asemakaava-alueen eteläpuolelta ja Asematien varrelta radan pohjoispuolella sijaitsevaan kouluun. Asematien varren jalankulun ja pyöräilyn väylää tulisikin jatkaa ja kunnostaa vähintään Kuortaneentieltä Kiskotien liittymään saakka, minkä lisäksi jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta parantaisi Pajuntieltä osoitettava uusi raitti puiston läpi, jolloin jalankulkijat ja pyöräilijät voisivat kulkea vaihtoehtoista ja suurempaa reittiä asemakaava-alueen eteläpuolelta radan pohjoispuolelle koululle. Ratkaisu myös vähentäisi jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden määriä Asevelitiellä ja Asematien länsipäädyssä parantaen siten heidän turvallisuutta teollisuuden kuljetusten ja liikennetuotosten kasvaessa.

Asemakaava-alueen katualueet ovat 20 metriä leveitä. Teollisuusalueen katujen periaatteellinen poikkileikkaus koostuu 6,5–7,5 metrin ajoradasta ja sen vieressä kulkevasta jalankulun ja pyöräilyn väylästä (min 3,5 m). Erotettu jalankulun ja pyöräilyn

väylä on tarpeen Asematien koko osuudella (Kuortaneentieltä Lasipellontielle) sekä Asevelitiellä, mikäli erillistä puiston läpi kulkevaa raittia ei rakenneta. Mikäli puiston kautta rakennetaan jalankulun ja pyöräilyn reitti, ei Asevelitielle ole välttämättä tarpeen rakentaa erillistä jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä ollenkaan. 20 metriä leveä katualue mahdollistaa kuitenkin välikaistalla ajoradasta erotetun jalkakäytävän ja pyörätien rakentamisen kaikille katuosuuksille asemakaava-alueella, joten jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien tarvetta voidaan hyvin tarkentaa myös suunnittelun edetessä ja alueen kehittyessä. Kuivatus järjestetään ojapainanteilla, rummuilla sekä tarvittaessa hulevesiviemäreillä.

5.5.7 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Lyhyen aikavälin vaikutuksia muodostavat uuden katulinjauksen rakentaminen. Kaavan toteuttaminen lisää alueen yritystoimintaa ja siten mahdollistaa myös työpaikkojen lisääntymisen. Tonttimyynnistä, kiinteistöverotuksesta, alueelle sijoittuvien yritysten yhteisöverotuksesta ja muusta verotuksesta kaupungin on mahdollisuus saada tuloja, joilla rakentamisesta aiheutuvat kustannukset katetaan.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueella toimivien nykyisten yritysten laajentaminen, millä voidaan katsoa olevan positiivisia vaikutuksia elinkeinoelämän ja talouden kehittämiseen.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaavalla on huomioitu huleveden määrän kasvu, aihetta on käsitelty kohdassa 5.5.2. Alueen melutaso on mallinnettu syksyllä 2021. Selvityksessä todetaan, etteivät melutasot ole mallinnuksen perusteella merkittävän korkeita alueella, eikä melunsuojausta vaadita.

Muutoin kaavalla ei ole erityistä vaikutusta ympäristön häiriötekijöihin.

5.7 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.8 Nimistö

Uusina niminä osoitetaan Lasikuja ja Pajukuja.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamista ohjaavat kaava-asiakirjat rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Lähivirkistysalueelle osoitetulle hulevesien hallintarakenteesta tulee laatia tarkempi toteutussuunnitelma.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta seuraa Alavuden kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.