

Vastaanottaja
Kuortaneen kunta

Asiakirjatyyppi
Asemakaavan selostusluonnos

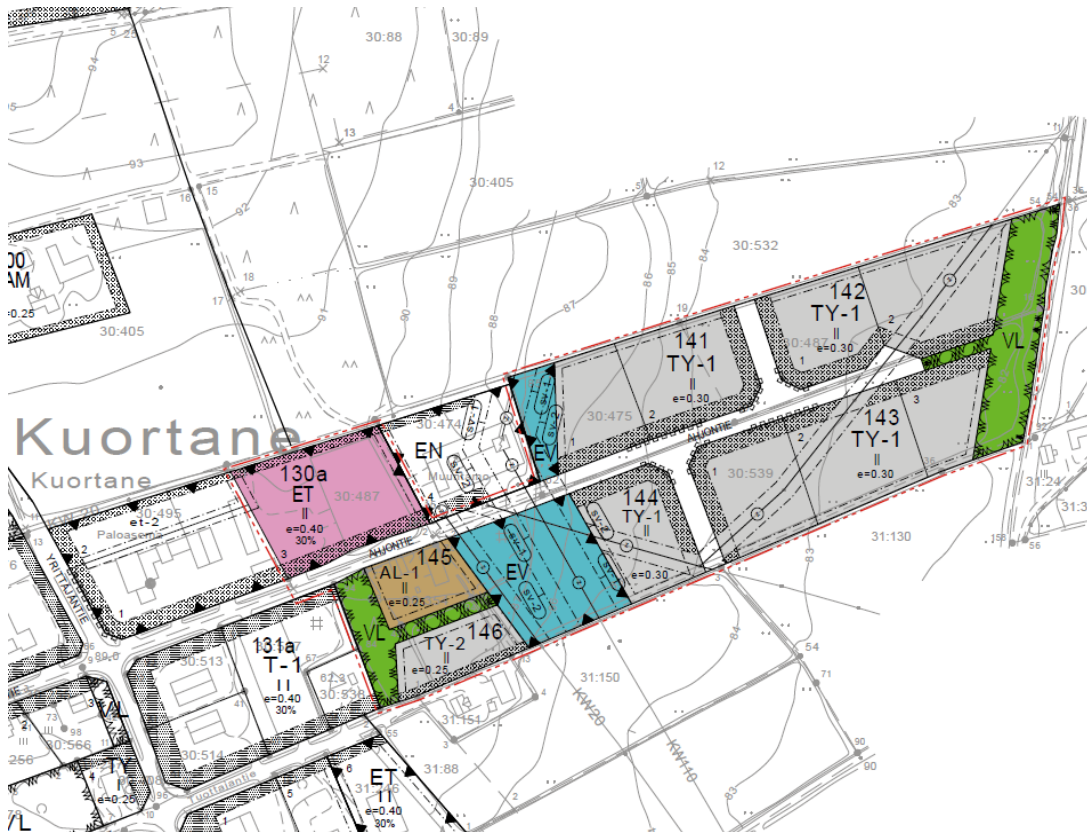
Päivämäärä
10.12.2018

Työnumero
1510043197

KUORTANEEN KUNTA

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

SAMPOLAN ALUE



SISÄLTÖ

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
2.	Tiivistelmä	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3.	Lähtökohdat	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.1.4	Maanomistus	7
3.2	Suunnittelutilanne	7
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1	Osalliset	10
4.3.2	Vireilletulo	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	10
4.4	Asemakaavan tavoitteet	10
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	10
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	11
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	11
5.	Asemakaavan kuvaus	12
5.1	Kaavan rakenne	12
5.2	Palvelut	12
5.3	Aluevaraukset	12
5.3.1	Korttelialueet	12
5.3.2	Muut alueet	13
5.4	Kaavan vaikutukset	13
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	13
5.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	14
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	14
5.7	Nimistö	14

6. Asemakaavan toteutus

15

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

**LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA,
TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA**

- 1978 Rakennuskelpoisuus, maaperäkartta, Suunnittelukeskus Oy.
- 2004 Vesihuollon kehittämissuunnitelma, SCC Viatec.
- 2004 Osayleiskaavan luontoselvitys, Pöyry Environment Oy.
- 2005 Osayleiskaavan tieverkkoselvitys, Talentek Oy.
- 2006 Kuortaneen keskustan ja Mäyryn osayleiskaava-alueen rakennettu kulttuuriympäristö, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo.
- 2007 Muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy.
- 2008 Kuortaneen kaukolämpöverkon laajennussuunnittelu, Suunnittelutoimisto Aluetekniikka Oy.
- 2009 Alavuden Kuortaneen, Töysän ja Ähtärin liikenneturvallisuussuunnitelma, Tiehallinto, Ramboll.
- 2018 Kantatie 66 Kuortaneen keskustan kohdalla, Liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

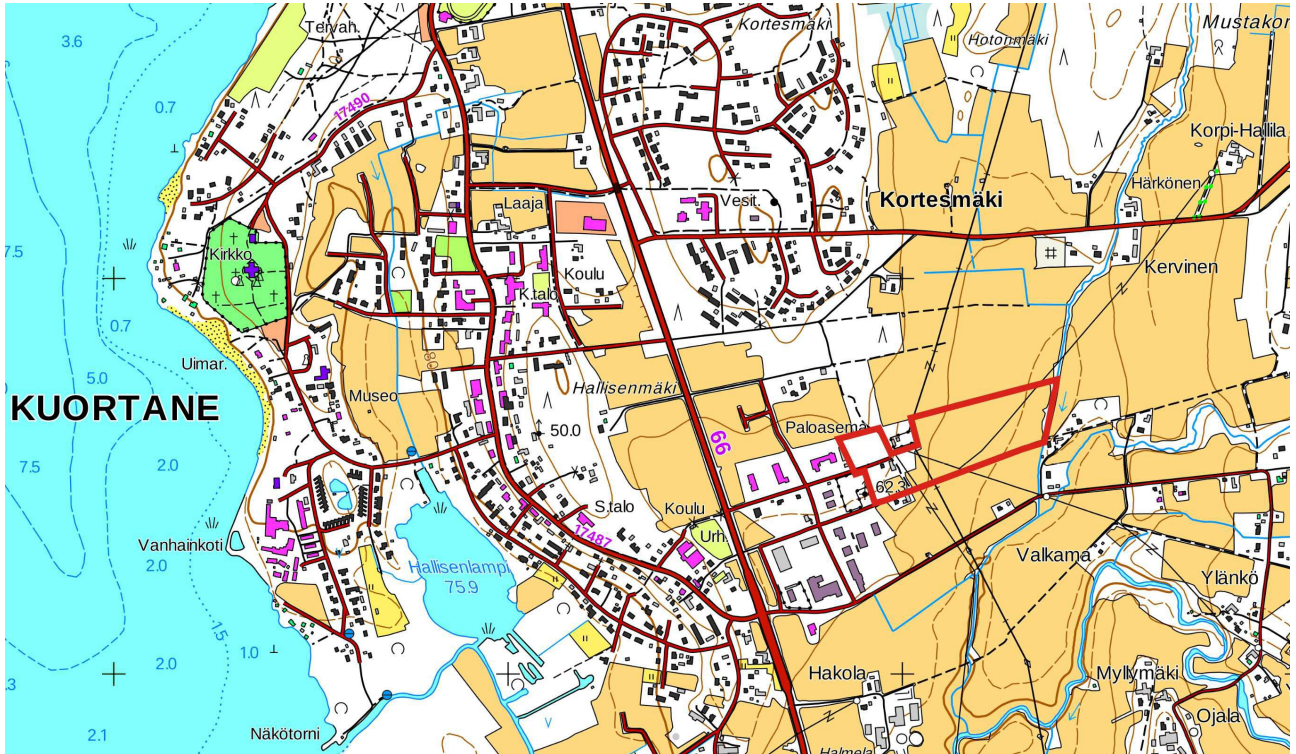
Asemakaavan selostus, joka koskee 10.12.2018 päivättyä kaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 130a tonttia 3 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat osakortteli 130a ja korttelit 141–146 sekä niihin liittyvät virkistys-, erityis- ja katualueet.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaava-alue sijaitsee Kuortaneen keskustan itäpuolella ja rajautuu länsipuolelta Sampolan teollisuusalueeseen. Suunnittelualan laajuus on noin 7,4 ha.



Kuva 1. Alueen sijainti (peruskartan lähde: MML 2018)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS, Sampolan alue. Tavoitteena on laajentaa Sampolan teollisuusalueen asemakaavaa, jotta voidaan varautua yritysten tulevaisuuden tarpeisiin. Alueen asemakaavoituksen tavoitteet on ilmaistu myös Keskustan ja Mäyrän osayleiskaavassa (KV 13.11.2008).

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kuortaneen ympäristölautakunta päätti helmikuussa 2018 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa ____kuussa _____. Kaavaehdotus asetettiin ____kuussa ____ valmisteluaineistoinen virallisesti nähtäville. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan ____kuussa _____.

2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1) sekä teollisuus- rakennusten korttelialueita, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1, TY-2). Lisäksi alueelle on osoitettu lähivirkistysalueita (VL), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) ja sähkölinjan suojavyöhykkeelle suojaviher- alueita (EV). Ahjontietä on jatkettu ja siltä on osoitettu kaksi uutta katua.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Kuortaneen keskustan ja Sampolan teollisuusalueen itäpuolella.



Kuva 2. Ilmakuva alueelta ja suunnittelualueen rajausta (ilmakuvan lähde: MML/2017)

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Suunnittelualue on pääosin rakentamaton peltoa. Alueen länsiosassa on puustoa nykyistä teollisuusaluetta vasten. Alue rajautuu idässä valtaojaan/purouomaan. Maasto viettää kaakkoon uomaan kohden korkeuden vaihdellessa noin välillä +81,0...+90,0 m.



Kuva 3. Valokuva alueelta Ahjontien päästä

Luontoselvitys 2004

Kuortaneen keskustan ja Mäyryn osayleiskaavoituksen yhteydessä on laadittu luontoselvitys vuonna 2004. Selvityksen mukaan suunnittelualueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka tulisi huomioida kaavoituksessa. Suunnittelualueella ei myöskään havaittu uhanalaisia lajeja.

Maaperä

Suunnittelualueen luoteisosa on hietaa, muu alue on silttiä. (Suunnittelukeskus 1978).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Kuortaneen keskustan ja Sampolan teollisuusalueen itäpuolelle.

Rakennettu ympäristö ja rakennuskanta

Alueella on yksi asuinrakennuksen pihapiiri. Lähiympäristössä sijaitsee sähköasema ja teollisuusrakennuksia sekä paloasema ja Kuortaneen kunnan tekninen palvelukeskus. Alueen itäpuolella on haja-asutusta.

Osayleiskaavaa varten laaditun rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (2006) mukaan alueella tai lähiympäristössä ei ole erityisiä kohteita.

Muinaisjäännökset

Osayleiskaavaa varten laaditun muinaisjäännösselvityksen (2007) perusteella alueella ei ole todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Palvelut

Sampolan teollisuusalueella on teollisuusalueelle tavanomaisia erikoiskaupan palveluita, kuten varaosamyyntiä. Muutoin alue tukeutuu Kuortaneen keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

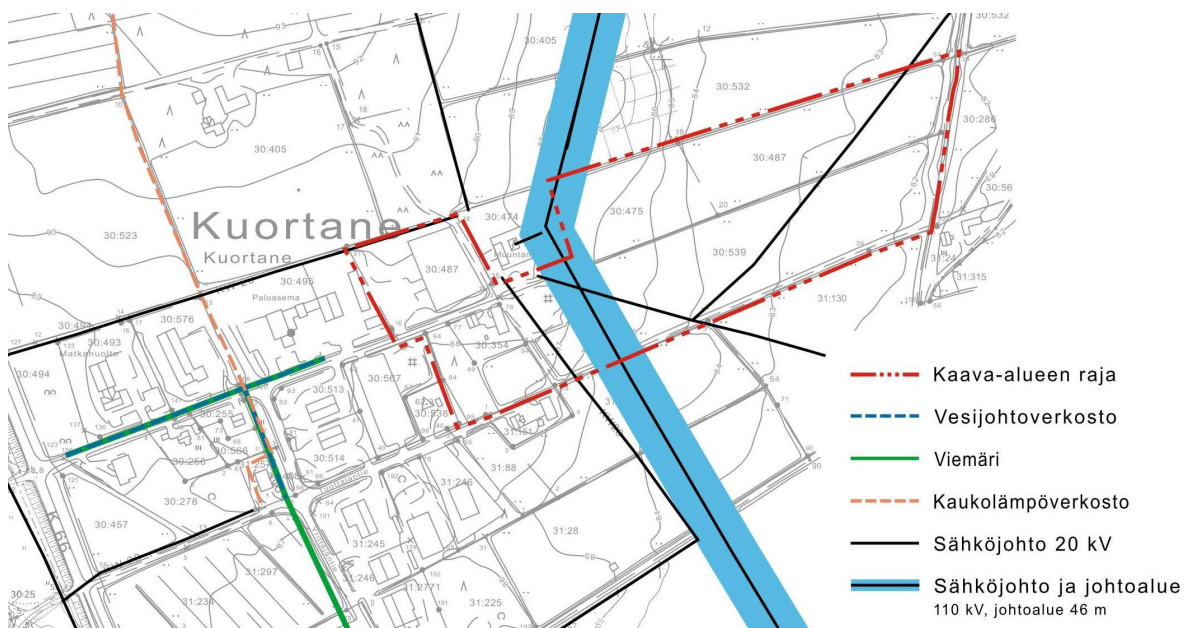
Liikenne

Alue sijoittuu Ahjontien varteen, jolta on yhteys Lapuantielle (kt 66, Orivesi–Lapua).

Tekninen huolto

Suunnittelualue on vesijohto-, viemäri- ja kaukolämpöverkoston piirissä. Alueen luoteispuolella on sähköasema ja alueen poikki kulkee 20 kV sähkölinjoja. Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee masto. Tekniset verkostot on esitetty kuvassa 3.

Alueen poikki kulkee Vattenfall Oy:n 110 kV sähkölinja (Sänkiaho–Kuortane–Alavus), jolla on 46 metrin johtoalue, joka koostuu 26 metrin johtoaukeasta ja 10 metrin reunavyöhykkeestä johtoaukean molemmin puolin. Johtoaukean osalla rakentaminen on kielletty ja reunavyöhykkeellä puuston kasvu on rajoitettua. Reunavyöhykkeen johtoaukean puoleisella osalla puuston tulee olla alle 10 metriä ja toisella osalla alle 20 metriä.



3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa. Alueen länsiosassa Ahjontien eteläpuolella on yksityisen omistuksessa oleva kiinteistö.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

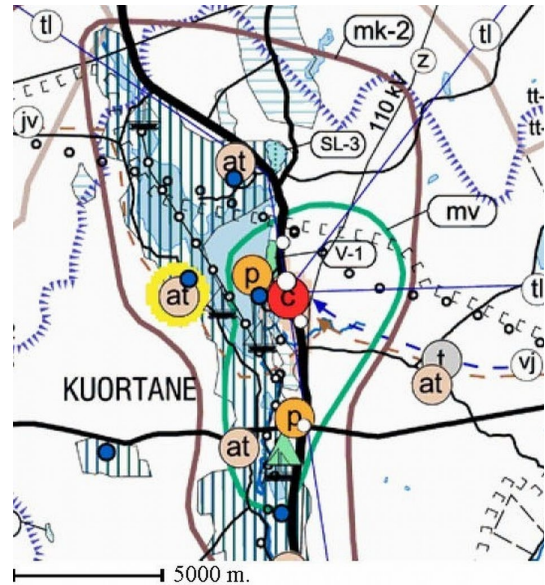
Kuortaneen kunta kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton alueeseen, jolla on voimassa 23.5.2005 vahvistettu maakuntakaava.

Tuulivoimaa käsittelevä **vaihemaakuntakaava I** on vahvistettu 31.10.2016.

Kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja käsittelevä **vaihemaakuntakaava II** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 30.5.2016 ja se on tullut voimaan 11.8.2016.

Vaihemaakuntakaavan II muutoksen ehdotus on viranomaisten lausuttavana 14.12.2018 saakka.

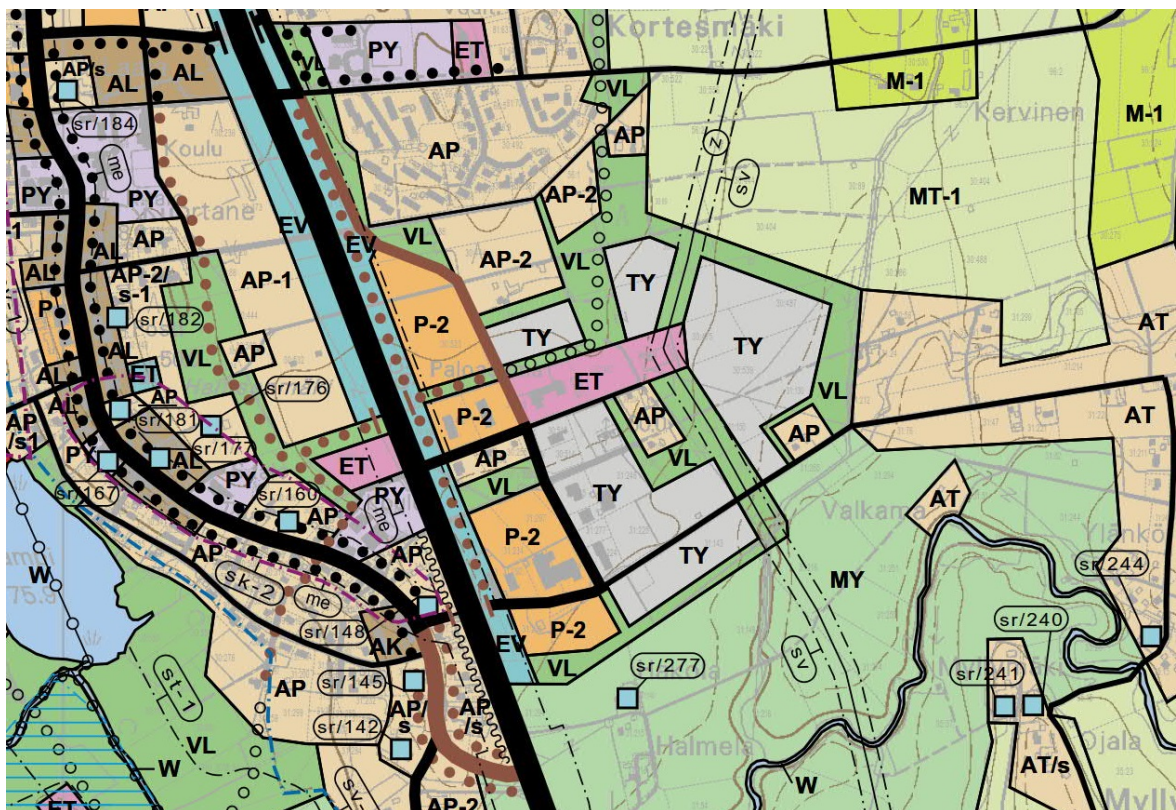
Turvetuotantoa, suoluonnon suojelua, bioenergiaa, puutermiinaaleja ja puolustusvoimien alueita käsittelevä **vaihemaakuntakaava III** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 3.12.2018.



Kuva 5. Ote maakuntakaavasta 2030

Yleiskaava

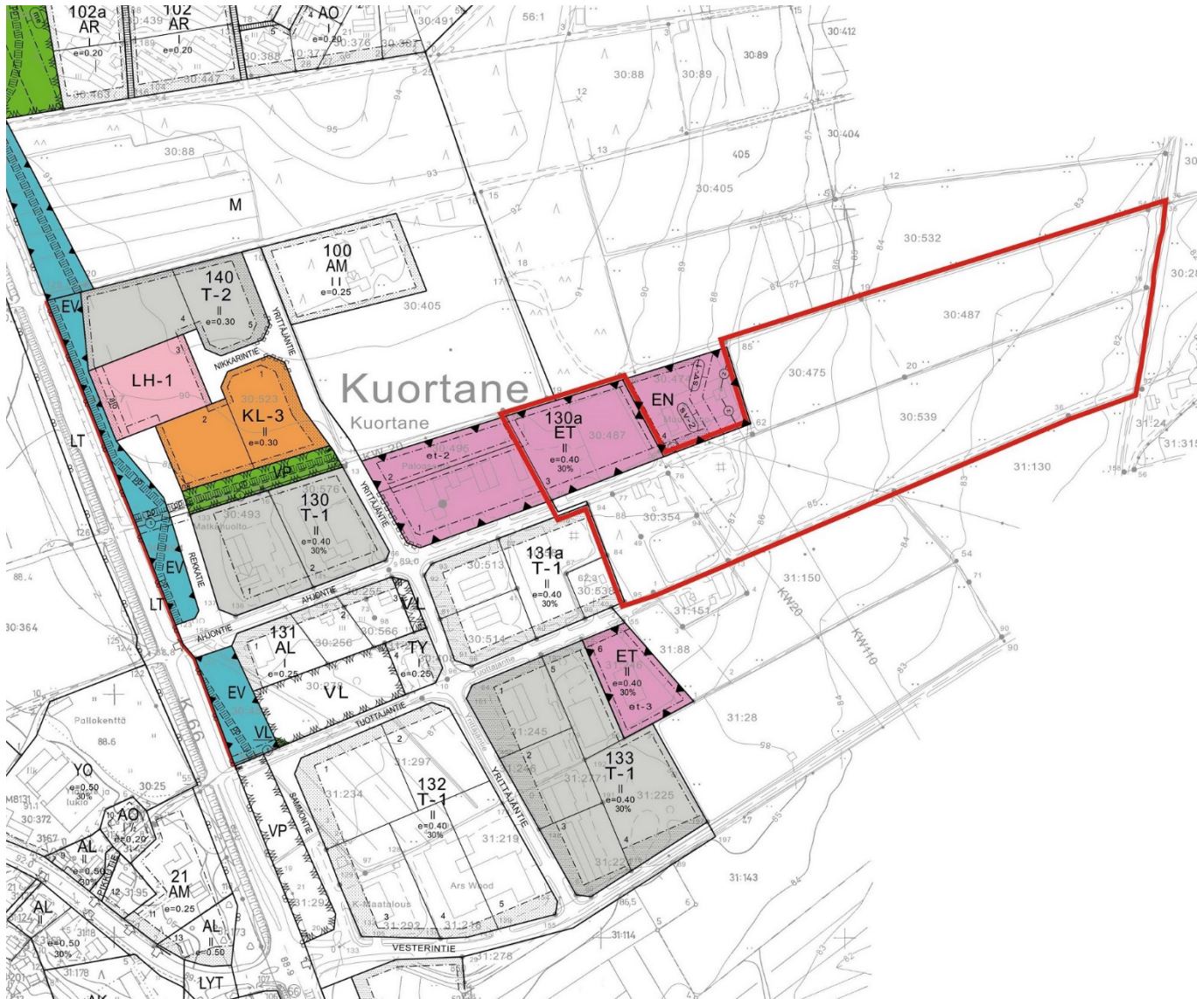
Kaavoitettavalla alueella on voimassa Keskustan ja Mäyrin osayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.11.2008.



Kuva 6. Ote osayleiskaavasta KV 13.11.2008

Asemakaava

Suunnittelualue sijoittuu osittain kunnanvaltuuston 12.11.2009 hyväksymän Sampolan alueen asemakaavan alueelle. Lisäksi alue rajautuu lounaispuolelta kunnanvaltuuston 19.8.1986 hyväksymään Kirkonseudun asemakaavaan.



Kuva 7. Suunnittelualueella ja siihen rajautuvilla alueilla voimassa olevat asemakaavat (vuosina 2009–2017 laaditut värillisinä ja vuonna 1986 hyväksytty mustavalkoisena) sekä suunnittelualueen raja.

Rakennusjärjestys

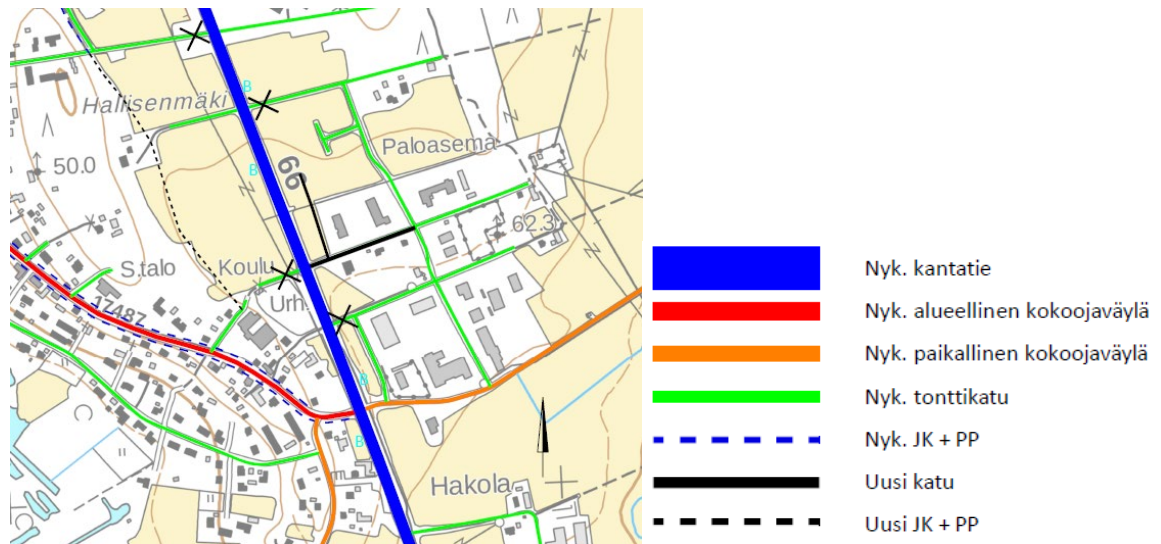
Kuortaneen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 31.1.2002. Se on tullut voimaan 14.12.2004.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartan alueen länsiosaan on laatinut Kiinteistö ja Mittaus Oy vuonna 2012 ja pohjakartta on hyväksytty 9.11.2012. Pohjakarttaa on laajennettu itään päin ja samalla päivitetty koko suunnittelualueen kohdalla Ramboll Finland Oy:n toimesta vuonna 2018.

Liikenneselvitys 2018

Ramboll Finland Oy on tehnyt vuonna 2018 Kantatien 66 liikenneselvityksen koko keskustan osayleiskaavan osuudelle Kuortaneen Urheiluopiston ja Vesterintien–Hietaniemen väliselle alueelle. Selvityksessä on tarkasteltu mm. Keskustien eteläisen liittymän kehittämismahdollisuuksia Sampolan työpaikka-alueen kohdalla.



Kuva 8. Tavoiteverkko, vaihe 1. (Lähde: Kantatien 66 liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy 5/2018)

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta laajentaa Sampolan teollisuusaluetta itään päin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kuortaneen ympäristölautakunta on tehnyt 20.2.2018 päätöksen asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoitustyö käynnistettiin kesällä 2018 Ramboll Finland Oy:ssä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavoitustyötä varten laadittiin 10.12.2018 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa osalliseksi määriteltiin alueen ja lähiympäristön asukkaat, maanomistajat ja kiinteistönomistajat, kunnanvaltuusto, kunnanhallitus, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, muut lautakunnat, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Etelä-Pohjanmaan Liitto, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos, Vattenfall Oy, Elenia Verkko Oy, Kuortaneen energiaosuuskunta, Kuortaneen yrittäjät ry, Kuuskaista, Elisa Oyj, Telia Oyj, mahdolliset muut yritykset ja yhteisöt sekä muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos ja laajennus tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhteydessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti laatimisvaiheen materiaaleineen nähtävillä __.__.–__.__.__. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille. Luonnoksesta saatiin __ lausuntoa ja ____mielipidettä.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä __.__.–__.__.__ välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin/ei saatu muistutuksia.
- Kunnanhallitus päätti kokouksessaan __.__.__ esittää asemakaavaa kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.__.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomenettelyllä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kuortaneen kunnan tavoitteena on laajentaa Sampolan teollisuusaluetta.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue sijoittuu Kuortaneen keskustatoimintojen alueen sekä Kuortaneen taa-jamatoimintojen alueen itäpuolelle. Kohdeselostuksen mukaan ”keskustatoimintojen aluetta kehitetään taajamakuvallisesti eheyttäen ja vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijainti määritellään kunnan kaavoituksessa” ja taajamatoimintojen ”alueen suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, täydennysrakentamista ja taajamakuvan eheyttämistä”. Suunnittelualue kuuluu *maaseudun kehittämisen kohdealueeseen, mk-2* (kulttuuriympäristön, maatalouden ja elinkeinojen yhteensovittaminen) sekä *matkailun vetovoima-alueeseen, mv* (liikunta ja urheilu, huippu-urheilu). Alueen poikki on merkitty 110 kV voimajohto.

Vaihemaakuntakaavassa I alueen poikki on merkitty voimajohto (z).

Vaihekaavassa II Kuortaneen keskustaajama on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (c). Suunnittelumääräyksen mukaan *”Keskustojen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen, keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueidenkäytön 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 saatavuuteen ja keskustatoimintojen alueen täydentämiseen. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.”* Aiemman vaihekaavan Vesterintien ohjeellisen eritasoliittymän merkintä on kumottu.

Vaihekaavassa II ehdotuksessa Kuortaneen keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (c) ja vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on ehdotettu kumottavaksi.

Vaihekaavassa III ei ole esitetty alueelle merkintöjä.

Osayleiskaava

Osayleiskaavassa pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET) sekä lähivirkistysalueita (VL). Lähiympäristöön on osoitettu lisäksi pientalovaltaisia asuntoalueita (AP), kyläalueita (AT) sekä maatalousaluetta (MT-1). Alueen poikki on osoitettu sähkölinja ja sen suojavyöhyke. Ahjontie on osoitettu pääkokoojakatuna, joka liittyy kantatiehen.

Asemakaava

Suunnittelualue sijoittuu osittain Sampolan alueen asemakaavan alueelle, jossa alueelle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET). Lähiympäristöön on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten (T-1) korttelialueita, energiahuollon aluetta (EN) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita (ET).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue sijoittuu Sampolan teollisuusalueen itäpuolelle.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaluonnos 10.12.2018

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden perusteella kaavaluonnos, joka on päivätty 10.12.2018. Luonnoksessa alueelle on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1) sekä teollisuusrakennusten korttelialueita, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1, TY-2). Lisäksi alueelle on osoitettu virkistys- (VL) ja erityisalueita (ET, EV). Ahjontietä on jatkettu ja siltä on osoitettu kaksi uutta katuyhteyttä.

Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä ____-____-____. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin ...

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu yhdeksän uutta teollisuustonttia, yksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontti, joka on ennestään rakennettu sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten tontti.

Kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan arvioidaan alueelle sijoittuvan enimmillään noin 100 työpaikkaa, jos mitoitusperusteena käytetään 1 työpaikka / 150 liike-krsm² ja 1 työpaikka / 120 teollisuus-krsm².

5.2 Palvelut

Alue sijoittuu Kuortaneen liikekeskustan itäpuolelle Sampolan teollisuusalueelle.

5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1), teollisuusrakennusten korttelialueita, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1, TY-2) sekä virkistys- (VL), erityis- (ET, EV) ja katualueita.

5.3.1 Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL-1

Kortteli 145 on varattu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1). Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta pienteollisuus- tai pienyritystilaa enintään 500 krsm².

- Alueella saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Tehokkuusluku on $e = 0.25$, mikä merkitsee noin 668 krsm² rakennusoikeutta.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / työpaikka ja 1 ap / 50 krsm².

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia TY-1

Korttelit 141–144 on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1). Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja tai tontilla sijaitsevan teollisuuslaitoksen toimistotiloja varten.

- Korttelialueella saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Tehokkuusluku on $e = 0.30$, mikä merkitsee noin 938...1738 krsm² rakennusoikeutta tontin koosta riippuen. Tontit ovat kooltaan 3126...5792 m².
- Korttelialueiden reunoille on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä katua ja muita toimintoja vasten.
- Korttelin 142 tontin 2 ja korttelin 143 tonttien 1 ja 2 sekä korttelin 144 poikki on merkitty johtoa varten varattu alueen osa sähköjohdolle (z).
- Korttelin 141 tonttien 1 ja 2, korttelin 142 tontin 1, korttelin 143 tonttien 1 ja 2 sekä korttelin 144 reunoille Ahjontien ja tonttikatujen liittymiä vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / työpaikka ja 1 ap / 50 liike-krsm².

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia TY-2

Kortteli 146 on varattu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-2). Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta pienteollisuus- tai pienyritystilaa enintään 500 krsm².

- Alueella saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Tehokkuusluku on $e = 0.25$, mikä merkitsee noin 714 krsm² rakennusoikeutta.
- Korttelialueen eteläreunalle on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä katua ja muita toimintoja vasten.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / työpaikka.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue VL

Suunnittelualueelle Ahjontien eteläpuolelle sekä purouoman varteen on osoitettu lähivirkistys-alueita (VL).

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue ET

Korttelin 130a tontti 3 on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET).

- Alueella saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Tehokkuusluku on $e = 0.40$, mikä merkitsee noin 2927 krsm² rakennusoikeutta.
- Tontin pinta-alasta saa 30 % käyttää rakentamiseen.
- Korttelialueen eteläreunalle on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suoja-
vyöhykkeenä katua ja muita toimintoja vasten.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / työpaikka.

Suojaviheralue EV

Alueen poikki kulkevan 110 kV sähköjohdon johtoalueelle on osoitettu suojaviheralueita (EV). Alueen poikki on osoitettu 110 kV:n sähkölinja (z) sekä sähkölinjan suojavyöhyke (sv-1) ja reunavyöhyke (sv-2). Alueella sijaitsevat puut, rakennukset ja rakennelmat eivät saa ylittää kuviteltua linjaa, joka muodostuu alueen sv-1-alueen puoleisella rajalla 10 m korkeuspisteen ja ulkorajalla 20 m korkeuspisteen välille. Alueelle rakennettavien rakennelmien mitkään osat, esim. räystäät, eivät saa ylettyä sv-1 -alueelle.

Suojaviheralueen poikki on merkitty johtoa varten varattu alueen osa myös 20 kV sähköjohtoa varten (z).

Katualueet

Ahjontietä on jatkettu. Lisäksi Ahjontieltä on osoitettu kaksi uutta katua.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen täydentää alueen nykyistä rakennetta ja maankäytöllistä kehitystä. Rakentaminen on osayleiskaavan mukaista. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Taajamakuva

Alueen täydennysrakentaminen kehittää taajamakuvaan rakennetumman ympäristön suuntaan. Luonnontilaista ilmettä kuitenkin säilyy vihervyöhykkeiden avulla sekä kasvillisuutta koskevin määräyksin.

Rakennettu ympäristö

Alueella sijaitsee yksi asuinrakennuksen pihapiiri. Lähiympäristössä on Sampolan teollisuus- ja liikealue. Itäpuolella on haja-asutusta.

Asuminen

Kaavalla ei ole erityistä vaikutusta asumiseen.

Palvelut

Alue sijoittuu Kuortaneen liikekeskustan itäpuolelle ja liittyy etelä- ja länsipuolelta Sampolan teollisuus- ja liikealueeseen.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavan toteuduttua alueen käyttö maatalouteen loppuu. Kaavan toteutuessa alueelle on mahdollista muodostua lisää työpaikkoja.

Virkistys

Kaavassa alueelle on osoitettu virkistysaluetta Ahjontien eteläpuolelle sekä purouoman varteen.

Liikenne

Kaavan toteutuessa liikenne Ahjontielle sekä Lapuantien (kt 66) ja Ahjontien liittymässä lisääntyy jonkin verran. Liikenneselvityksen mukaan Sampolan alueen laajentaminen itään päin ei kuitenkaan merkittävästi kasvata liikenteen määrää alueella. Koko Sampolan teollisuusalueen rakennuttua valmiiksi, alueelta Ahjontien liittymän kautta kulkee päivittäin vuonna 2040 enintään arviolta noin 400 ajoneuvoa/vrk.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä teknisiin verkostoihin.

Ympäristön häiriötekijät

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

5.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Lähimaisemassa rakentamista on sopeutettu ympäristöön osoittamalla viheralueita, rajaamalla tontteja katuja vasten istutettavilla alueilla sekä antamalla rakennustapaa ohjaavia määräyksiä kaavassa.

Luonnonolot

Kaavalla ei ole erityistä vaikutusta luonnonoloihin. Ahjontien eteläpuolelle ja purouoman varteen on osoitettu virkistysaluetta. Virkistysalueita voidaan käyttää alueelta kertyvien hulevesien johtamiseen.

Alueen maaperä on pääosin silttiä. Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat perustamisolosuhteita sekä kasvillisuutta. Muut rakentamistapaa koskevat määräykset on annettu korttelialuetta koskevissa määräyksissä (ks. kohta 5.3.1. Korttelialueet).

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

Kasvillisuus

- Rakentamattomalla tontin osalla, jota ei käytetä oleskelu-, liikenne-, pysäköinti- tai varastoalueena, on alueella istutettava puita ja pensaita ja alue hoidettava siistissä kunnossa.

5.7 Nimistö

Uudet kadut ovat nimeltään _____. Muuten nimistö on säilytetty ennallaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alue on osittain rakennettua ympäristöä. Asemakaava voi alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman.

Seinäjoella 10.12.2018

Ramboll

Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Juha-Matti Märijärvi
Ryhmäpäällikkö

Anne Koskela
Projektipäällikkö

Ramboll Finland Oy

Ruukintie 54
60100 Seinäjoki
www.ramboll.fi