

Vastaanottaja
Kuortaneen kunta

Asiakirjatyyppi
Asemakaavan selostus

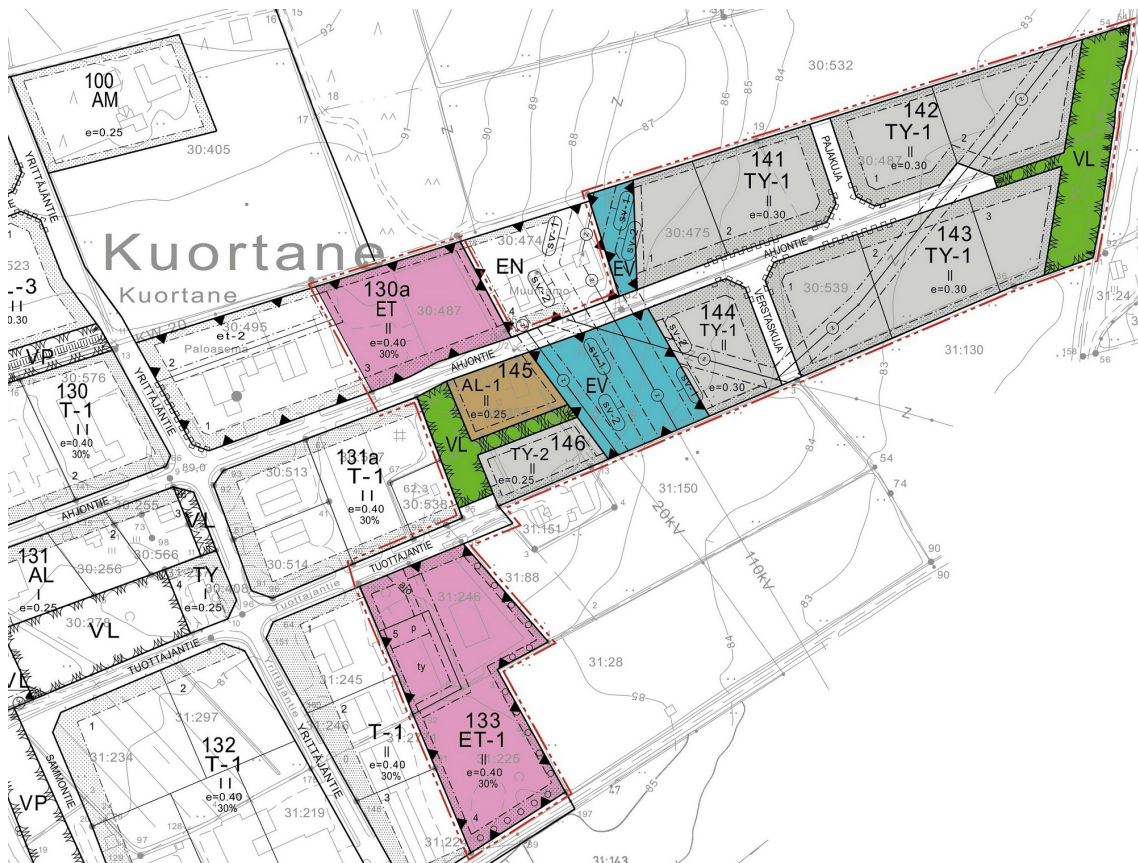
Päivämäärä
11.11.2021

Työnumero
1510043197

KUORTANEEN KUNTA

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

SAMPOLAN ALUE, KORTTELIT 130A, 133 JA 141–146



Päivämäärä **11.11.2021**
Laatija **Päivi Märjenjärvi, Anne Koskela, Tanja Tarkkanen**
Tarkastaja **Juha-Matti Märijärvi**
Hyväksyjä
Kuvaus **Asemakaavan selostus**

Viite 1510040595

SISÄLTÖ

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Maanomistus	8
3.2	Suunnittelutilanne	9
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1	Osalliset	12
4.3.2	Vireilletulo	12
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet	12
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	12
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	13
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	13
5.	ASEMAKAAVAN KUVAS	16
5.1	Kaavan rakenne	16
5.2	Palvelut	16
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.4	Aluevaraukset	16
5.4.1	Korttelialueet	16
5.4.2	Muut alueet	17
5.5	Kaavan vaikutukset	18
5.5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
5.6	Lämpökeskuksen ympäristövaikutukset	19
5.7	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20

5.8	Kaavamerkinnot ja määräykset	20
5.9	Nimistö	20
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Muistio neuvottelusta 1.4.2020

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

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.
- 2016 Liikenneselvityksen muistio, Aluevaraustarkastelu, Ahjontien kantatieliittymä, Nikkarintie ja Yrittäjäntie, Ramboll Finland Oy
- 2018 Kantatie 66 Kuortaneen keskustan kohdalla, Liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

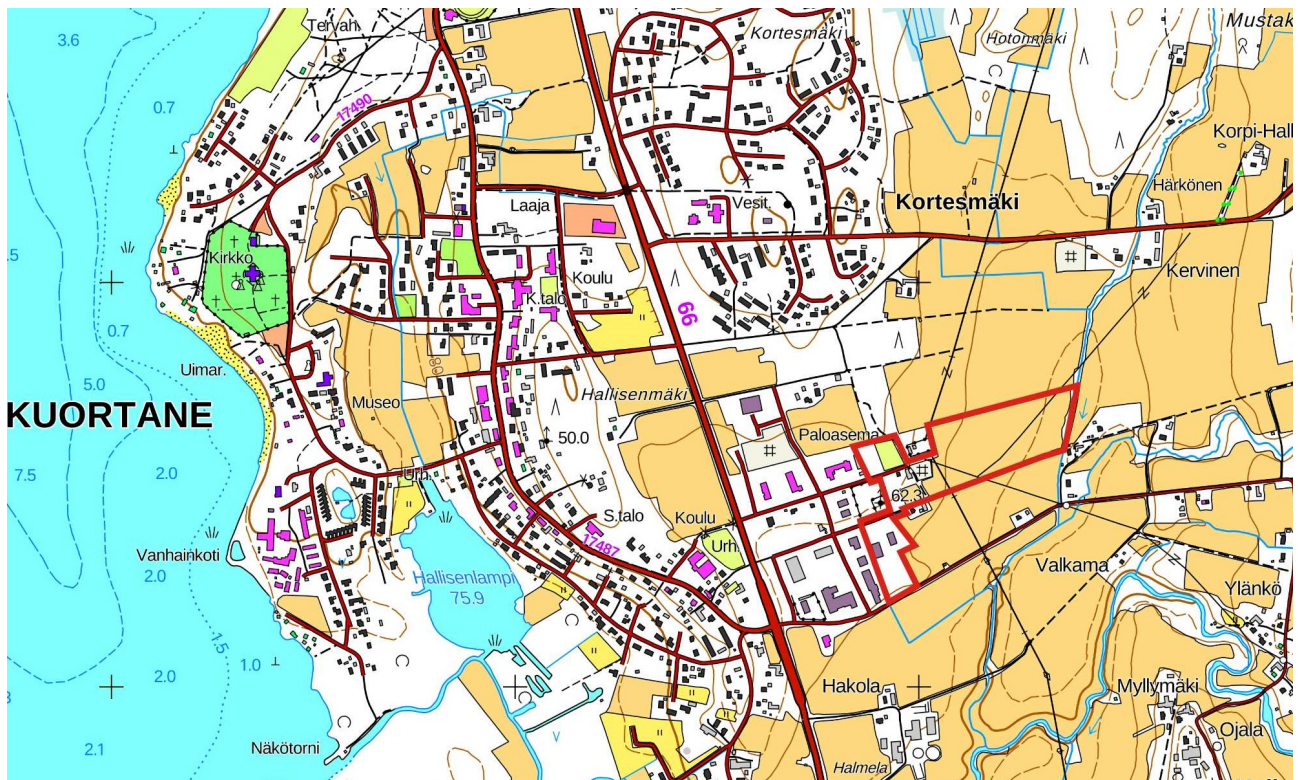
Asemakaavan selostus, joka koskee 11.11.2021 päivättyä kaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 130a tonttia 3 sekä korttelin 133 tontteja 4–6 ja katu-
aluetta.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat osakorttelit 130a ja 133 sekä kortte-
lit 141–146 sekä niihin liittyvät virkistys-, erityis- ja katualueet.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaava-alue sijaitsee Kuortaneen keskustan itäpuolella Sampolan teollisuusalueella ja sen itä-
puolella. Suunnittelualueen laajuus on noin 9,0 ha.



Kuva 1. Alueen sijainti (peruskartan lähde: MML 2020)

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 Kes-
kustan ja Mäyrin osayleiskaavassa (KV 13.11.2008).

Tavoitteet ovat tarkentuneet kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen, kun Kuortaneen kunnan-
hallitus on päättänyt 10.9.2019 § 166 asemakaavan laajentamisesta Sampolan lämpökeskuk-
sen laajennussuunnitelmien mahdollistamiseksi.

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 joulukuussa 2018. Syyskuussa 2019 Kuortaneen kunnanhallitus päätti laajentaa kaava-alueita kaukolämpölaitoksen laajennuksen mahdollistamiseksi. Laajennusalueelta laadittiin kaavaluonnos, josta järjestettiin elosyyskuussa 2020 rajattu kuuleminen alueen ja lähialueen maanomistajille ja asukkaille. 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- ja 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 alueita (ET, ET-1) ja sähkölinjan suojavyöhykkeelle suojaviheralueita (EV). Ahjontietä ja Tuottajantietä on jatkettu ja Ahjontieltä on osoitettu kaksi uutta katua teollisuusalueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

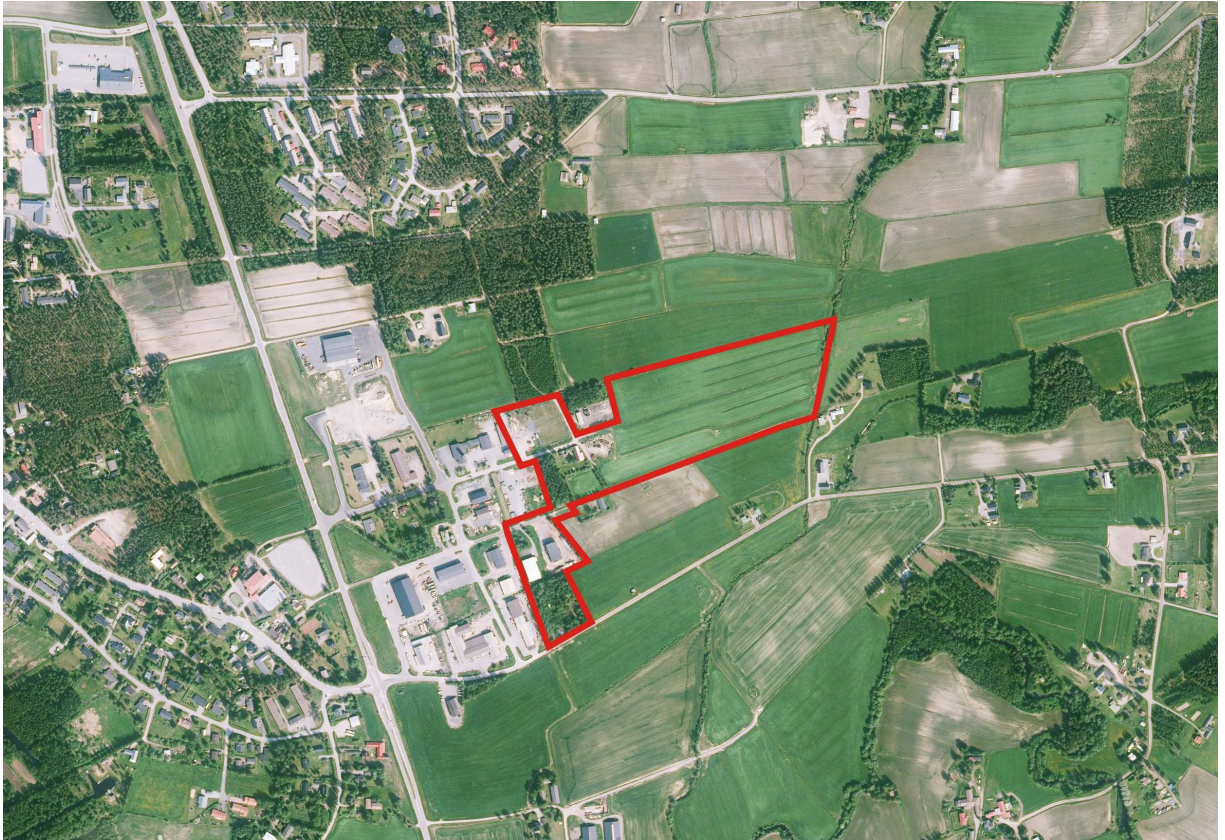
Alue on osittain rakennettua ympäristöä. Rakennushankkeet käynnistyvät tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijoittuu Kuortaneen keskustan itäpuolelle Sampolan teollisuusalueelle ja sen itäpuolen peltoalueelle.



Kuva 2. Ilmakuva alueelta ja suunnittelualueen raja (ilmakuvan lähde: MML/2019)

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

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



Kuva 3. Kaavan laajennusalue Ahjontien päässä (Ramboll 07/2018).

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.

Luontoinventointi 2009

Kuortaneen kunnan toimesta tehtiin vuonna 2009 Sampolan alueen kortteleita 130a ja 133 koskeva luontoinventointi, jonka mukaan alueella ei ole havaittu kasvillisuudeltaan tai eläimistöltään arvokkaita kohteita.

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

Suunnittelualueella sijaitsee tennishalli, asuinrakennuksen pihapiiri sekä nykyinen Kuortaneen energiaosuuskunnan 4,2 MW lämpökeskus sekä 1,5 MW ja 1,8 MW varavoimalaitokset. Lähiympäristössä sijaitsee sähköasema ja teollisuusrakennuksia sekä jäteasema, paloasema ja Kuortaneen kunnan tekninen palvelukeskus. Alueen itäpuolella on haja-asutusta.



Kuva 4. Kaukolämpölaitoksen alue nykytilanteessa, tennishalli oikealla (Ramboll 04/2021).



Kuva 5. Tuottajantien päässä vasemmalla jäteaseman alue, oikealla kaukolämpölaitoksen tonttia (Ramboll 04/2021).

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

Muinaisjäännökset

Osayleiskaavaa varten laaditun muinaisjäännöselvityksen (2007) sekä muinaisjäännösrekisterin perusteella alueella ei ole todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Palvelut

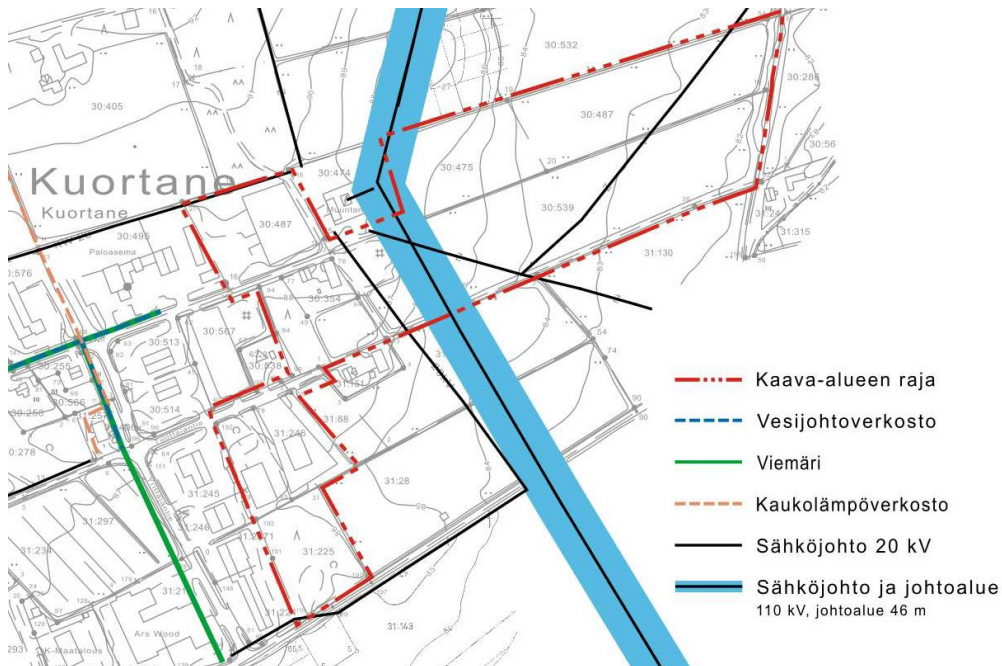
Sampolan teollisuusalueella on teollisuusalueelle tavanomaisia erikoiskaupan palveluita, kuten varaosamyyntiä. Muutoin alue tukeutuu Kuortaneen keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Liikenne

Alue sijoittuu Ahjontien, Tuottajantien ja Vesterintien varteen. Ahjontieltä ja Vesterintieltä on yhteys Lapuantielle (kt 66, Orivesi–Lapua).

Tekninen huolto

Suunnittelualue on vesijohto-, viemäri-, hulevesi- ja kaukolämpöverkoston piirissä. Alueen lounaispuolella on sähköasema ja alueen poikki kulkee 20 kV sähkölinjoja. Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee masto. Alueen poikki kulkee Vattenfall Oy:n 110 kV sähkölinja (Sämkiaho–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.



Kuva 6. Tekniset verkostot alueella.

3.1.4 Maanomistus

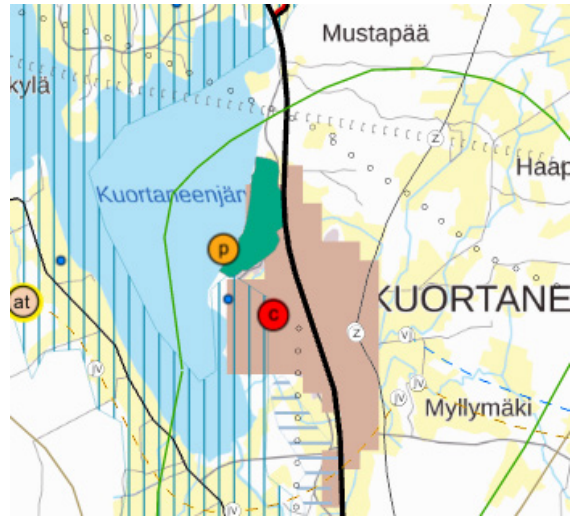
Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa. Ahjontien eteläpuolella on yksityisen omistuksessa oleva kiinteistö ja Tuottajantie kuuluu osittain yksityiseen kiinteistöön.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

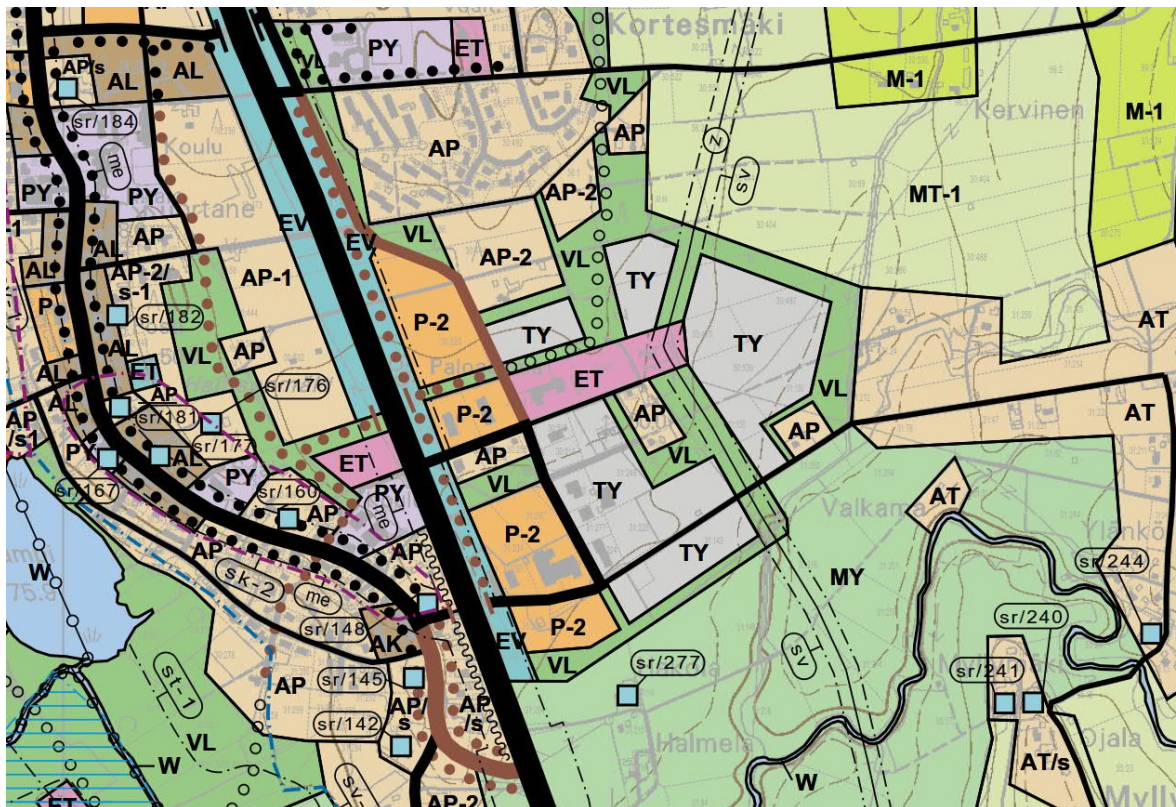
Kuortaneen kunta kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton alueeseen, jolla on voimassa 23.5.2005 vahvistettu maakuntakaava. Tuulivoimaa käsittelevä **vaihemaakuntakaava I** on vahvistettu 31.10.2016. Kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja käsittelevä **vaihemaakuntakaava II** on tullut voimaan 11.8.2016. ja kauppaa ja keskustatoimintoja käsittelevä **vaihemaakuntakaavan II muutos** 21.4.2020. Turvetuotantoa, suoluonnon suojelua, bioenergiaa, puuterminaaleja ja puolustusvoimien alueita käsittelevä **vaihemaakuntakaava III** on tullut voimaan 23.8.2021.



Kuva 7. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Yleiskaava

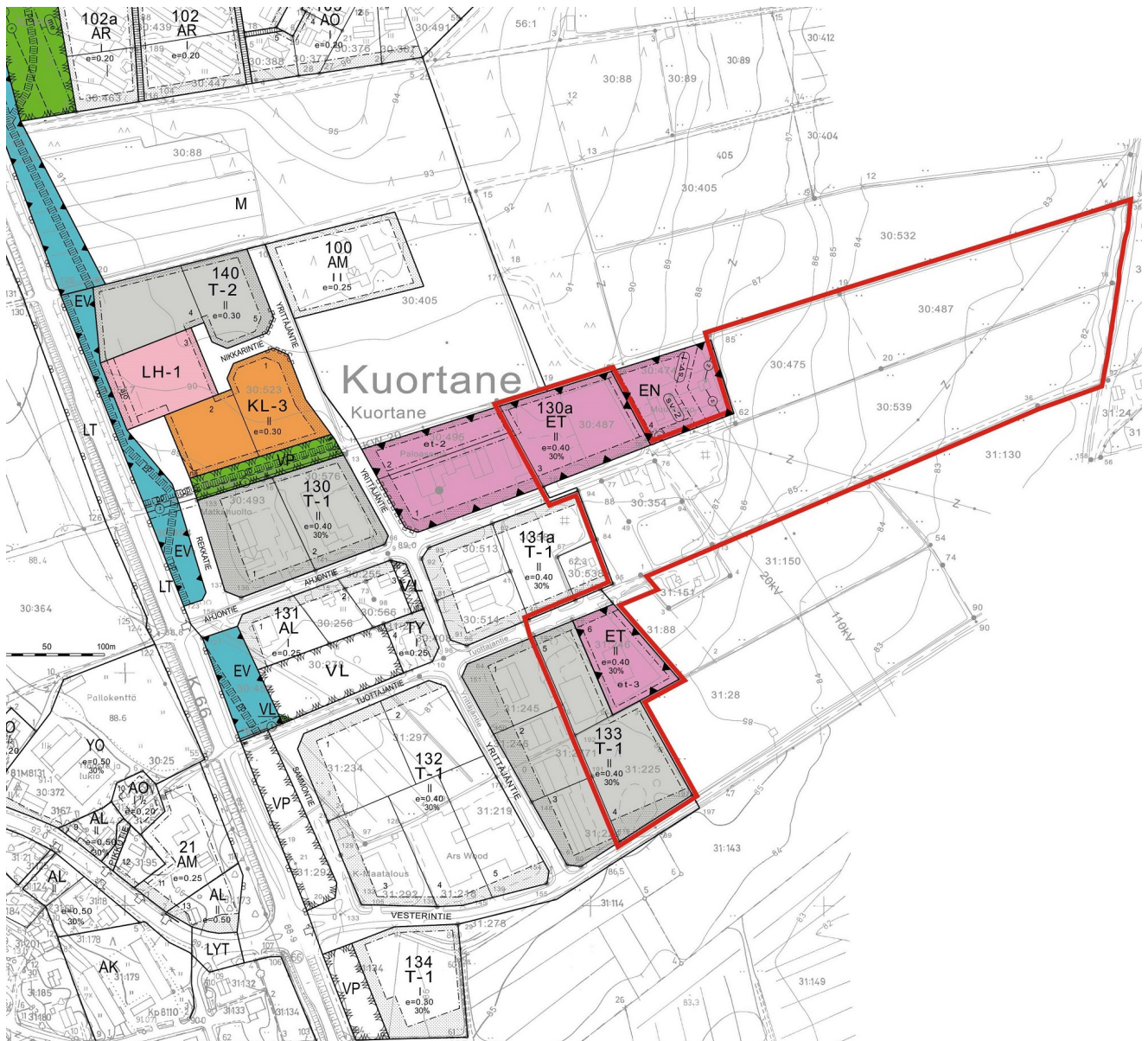
Kaavoitettavalla alueella on voimassa Keskustan ja Mäyryn osayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.11.2008.



Kuva 8. Ote osayleiskaavasta KV 13.11.2008

Asemakaava

Suunnittelualan länsi- ja eteläosat sijoittuvat kunnanvaltuuston 12.11.2009 hyväksymän Sampolan alueen asemakaavan alueelle ja vähäiseltä osin katualueen osalta kunnanvaltuuston 19.8.1986 hyväksymään Kirkonseudun asemakaavaan.



Kuva 9. Suunnittelualueella ja siihen rajautuvilla alueilla voimassa olevat asemakaavat (vuosina 2009–2017 laaditut väriillisinä ja vuonna 1986 hyväksytty mustavalkoisena) sekä suunnittelualueen rajaus.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartan alueen eteläosaan on laatinut Kiinteistö ja Mittaus Oy vuonna 2009 ja pohjakartta on hyväksytty 2.10.2009. Pohjakarttaa on laajennettu itään päin ja samalla päivitetty Ramboll Finland Oy:n toimesta vuonna 2018.

Liikenneselvitys 2018

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

Nykyiseksi liikennemääräksi Ahjontieellä on arvioitu 190 ajon/vrk ja Vesterintieellä noin 300 ajon/vrk. Sampolan teollisuusalueen laajennuksen toteututtua liikennemäärien on arvioitu kasvavan noin 100 ajon/vrk Ahjontieellä. Selvityksen perusteella nykytilanteessa liittymän välityskyvystä on käytetty 22 % ja pisimmät viiveet (12 sek.) ovat Keskustieltä ja Sampolasta tulevil-

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta laajentaa Sampolan teollisuusaluetta itään päin. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen Sampolan alueella tuli tarpeelliseksi muuttaa ja laajentaa asemakaavaa korttelissa 133 sijaitsevan lämpölaitoksen laajennussuunnitelmien mukaan.

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.

Kunnanhallitus päätti 10.9.2019 § 166 asemakaavan laatimisesta kaukolämpölaitoksen alueelle sen laajennussuunnitelmien mahdollistamiseksi. Kuortaneen Energiaosuuskunta on tehnyt aloitteen asemakaavan laajentamisesta.

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. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu 9.4.2021.

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 20.12.2018–19.1.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille. Luonnoksesta saatiin yksi lausunto.
- Kunnanhallitus päätti 10.9.2019 asemakaavan laajentamisesta kaukolämpölaitoksen alueelle. Kaava-alueen laajennuksella täydennetystä kaavaluonnoksesta tiedotettiin 12.8.2020 lähetetyin kirjein niitä maanomistajia ja lähialueen asukkaita, joita muutokset koskivat.
- Kaavaehdotus sekä tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä ____.-____.-____. välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot. Kaavaehdotuksesta saatiin/ei saatu muistutuksia.
- Kunnanhallitus päätti kokouksessaan ____.-____. esittää asemakaavaa kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan ____.-____.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa on järjestetty työneuvottelu 1.4.2020. Muuten viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomenettelyllä.

Liite 2. Muistio neuvottelusta 1.4.2020

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kuortaneen kunnan tavoitteena on laajentaa Sampolan teollisuusaluetta. Lisäksi tavoitteena on muuttaa ja laajentaa asemakaavaa siten, että Sampolan lämpökeskuksen toiminnan laajentaminen voidaan mahdollistaa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualue kuuluu maaseudun kehittämisen kohde-alueeseen, mk-2 (kulttuuriympäristön, maatalouden ja elinkeinojen yhteensovittaminen) sekä matkailun vetovoima-alueeseen, mv (liikunta ja urheilu, huippu-urheilu). Suunnittelualueen poikki on merkitty voimajohto (z). Alue sijoittuu Kuortaneen keskustan taajamatoimintojen alueelle sekä Kuortaneen keskustatoimintojen alueen (c) itäpuolelle. Suunnittelumääräyksen mukaan *”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”*.

Osayleiskaava

Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu 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. Vesterintie on merkitty kantatien alituksen kautta liittymään Keskustiehen.

Asemakaava

Suunnittelualueen länsi- ja eteläosat sijoittuvat Sampolan alueen asemakaavojen alueelle, jossa alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-1) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) sekä katualuetta. Lähiympäristöön on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten (T-1) korttelialueita, energiahuollon aluetta (EN) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita (ET) sekä katualuetta.

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 20.12.2018–19.1.2019. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta saatiin lausunto. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen mukaan tavoitteet, suunnittelun lähtötilanne, tehdyt tai tehtävät selvitykset, vaikutusalue ja kaavan asianosaiset on esitetty selkeästi osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Suunnittelualue liittyy kiinteästi olemassa olevaan yhdyskuntaraken- teeseen ja keskusta-alueen asemakaavoitettuun alueeseen, katu- ja teknisen huollon verkoston. Suunnittelualue on myös osittain jo rakentunutta, mutta idän suuntaan luonnonympäristönä pääosin rakentamatonta avointa peltomaata. Asemakaavoituksen vaikutusarvioinneissa voidaan hyödyntää 13.11.2008 hyväksytyn Keskustan ja Mäyryn osayleiskaavan laadinnan yhteydessä tehtyjä selvityksiä. Erityisiä lisäselvitystarpeita ei ilmeisesti ole. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

ELY-keskuksen mukaan kaavaluonnos noudattelee pääosin voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan maankäytön ohjausta. Pienenä poikkeamisena yleiskaavasta voidaan pitää yleiskaavan AP-alueelle osoitettua korttelin 145 AL-1-aluevarausta. Yleiskaavan ja asemakaavan

2. kaavaluonnos 16.6.2020

Suunnittelualan laajentamisesta kaukolämpölaitoksen toiminnan kehittämisen mahdollistamiseksi on järjestetty rajattu kuuleminen alueen ja lähialueen maanomistajille ja asukkaille elokuussa 2020. Kuulemisen yhteydessä ei saatu mielipiteitä lukuun ottamatta viereisen kiinteistön omistajaa, joka ilmoitti, ettei kaavaluonnoksessa osoitettua kaukolämpötonttia tulisi laajentaa hänen omistamalleen kiinteistölle.



Kuva 13. Ote kaavaluonnoksesta 16.6.2020.

Kaavaehdotus 11.11.2021

Rajatun kuulemisen, käytyjen neuvottelujen sekä kunnan kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen alueelta on laadittu kaavaehdotus 11.11.2021. Kaavaehdotuksessa korttelissa 133 sijaitsevan tennishallin alue on liitetty kaukolämpölaitoksen alueeseen, samoin kuin eteläpuolella oleva voimassa olevan kaavanteollisuustontti. Samalla on tarkistettu muodostuvan laajemman lämpölaitosalueen merkintää ja muutettu se merkinnäksi ET-1, jonka alueelle saa rakentaa lämpövoimaloita, joiden yhteenlaskettu teho saa olla enintään 15 MW. Tuottajantietä on jatkettu katualueena nykyisen tien mukaisesti ja kääntymispaikka on osoitettu tien pohjoispuolelle.

Kaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä ____.-____.-_____. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin ...

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu yhdeksän uutta teollisuustonttia. Lisäksi alueelle muodostuu yksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontti, joka on ennestään rakennettu sekä kaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten tonttia, jotka ovat osittain ennestään rakennettuja.

Kaavan toteutuksessa kokonaisuudessaan arvioidaan alueelle sijoittuvan enimmillään noin 110 työpaikkaa, jos mitoitusperusteena käytetään 1 työpaikka / 150 liike-krsm² ja 1 työpaikka / 120 teollisuus-krsm².

Kaukolämpölaitos

Korttelissa 133 on tullut tarpeelliseksi laajentaa lämpölaitostonttia varavoimalaitosten rakentamista sekä tulevaisuuden tarpeita varten. Koska lämpövoimaloille alueella sallittava suurin polttoaineteho ei ylitä 50 MW, lupamenettelyssä ei edellytetä ympäristölupaa.

Kuortaneen energiaosuuskunta toteuttaa lämmön tuottamisen ja jakelun. Polttoaineena käytetään puupohjaisia polttoaineita ja varalämmönlähteenä on öljy. Laitoksen vuotuinen puumäärätarve on tällä hetkellä noin 9000 m³, josta on varastoitu laitoksen läheisyyteen enintään noin 1000 m³. Varastokentän tarve on enimmillään 5000 m³.

Liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa on tarkemmat tiedot alueelle muodostuvista kerrosaloista ja pinta-aloista.

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

5.2 Palvelut

Alue sijoittuu Kuortaneen liikekeskustan itäpuolelle Sampolan teollisuusalueelle.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualue sijoittuu teollisuusalueelle sekä sen lähiympäristöön. Kaavamääräyksen mukaan tonttien osat, joita ei rakenneta tai käytetä oleskelu-, liikenne-, pysäköinti- tai varasto-alueena, tulee istuttaa ja hoitaa siistissä kunnossa. Lisäksi lämpölaitosalueen tonttien reunoille on annettu määräyksiä puurivien säilyttämisestä tai istuttamisesta sekä istutettavista alueista.

5.4 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, ET-1, EV) ja katualueita.

5.4.1 Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL-1

Kortteli 145 on varattu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1). Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriötä 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 noin 3126...5792 m².

- Korttelialueiden reunoille on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä katua ja muita toimintoja vasten.
- Korttelin 142 tontti 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 656 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.

5.4.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue VL

Suunnittelualueelle Ahjontien ja Tuottajantien väliselle alueelle sekä purouoman varteen on osoitettu lähivirkistysalueita (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 etelä- ja pohjoisreunalle on määrätty istutettavat alueen osat, jotka toimivat samalla suojavyöhykkeenä katua ja muita toimintoja vasten.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / työpaikka.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue ET-1

Korttelin 133 tontit 4–5 on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET-1). Alueelle saa rakentaa lämpövoimaloita, joiden yhteenlaskettu teho saa olla enintään 15 MW. Polttoaineet ja jätteet on varastoitava ja käsiteltävä alueella niin, ettei niistä aiheudu pölyhaittaa.

- Alueella saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Tehokkuusluku on $e = 0.40$, mikä merkitsee tontilla 4 noin 4853 krsm² ja tontilla 5 noin 827 krsm² rakennusoikeutta.
- Tonttien pinta-alasta saa 30 % käyttää rakentamiseen.
- Tontin 5 länsiosaan on merkitty rakennusala (ty), jolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen lisäksi ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia palvelevia tiloja sekä sen pohjoispuolelle ohjeellinen pysäköimispaikka (p).
- Tontin 6 poikki on merkitty ajoyhteys (ajo) tontille 5.
- Korttelialueen eteläreunalle on määrätty puurivi sekä istutettava alueen osa, jotka toimivat samalla suojavyöhykkeenä 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 ja Tuottajantietä on jatkettu. Lisäksi Ahjontieltä on osoitettu kaksi uutta katua teollisuusalueelle, Pajakuja ja Verstaskuja.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen tukeutuu alueen nykyiseen rakenteeseen ja maankäytölliseen kehitykseen. Alueelle on osoitettu vähäisesti myös asuinrakentamista, joka mahdollistaa elinkeinotoiminnan harjoittamisen teollisuusalueen yhteydessä. Rakentaminen on osayleiskaavan päälinjausten 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 ja maisema

Alueella sijaitsee kaukolämpölaitos, tennishalli ja asuinrakennuksen pihapiiri, jotka sijoittuvat Sampolan teollisuus- ja liikealueelle. Suunnittelualueen itäpuolella on haja-asutusta.

Sampolan alueen rakennuskanta muodostuu teollisuusrakennuksista, yhdyskuntateknisen huollon rakennuksista, liike- ja palvelurakennuksista sekä muutamasta omakotitalosta. Etäämmälle näkyviä rakenteita ovat lähinnä paloaseman torni sekä mastot, lämpökeskuksen savupiippu ei maston läheisyydessä merkittävästi erotu maisemassa. Suunnittelualueen itä- ja eteläpuolella on melko avointa peltoa. Kaavalla mahdollistetaan teollisuusalueiden laajentaminen idän suuntaan sekä lämpölaitoksen toiminnan laajentaminen, joka sopeutuu hyvin alueen rakennusten ja teknisten rakenteiden yhteyteen.

Asuminen

Kaavalla ei ole erityistä vaikutusta asumiseen. Alueella sijaitseva asuinrakennus on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena, kuten muutkin Sampolan alueella sijaitsevat asuintontit.

Palvelut

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

Työpaikat, elinkeinotoiminta

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

Virkistys

Kaavassa on osoitettu virkistysaluetta Ahjontien ja Tuottajantien väliselle alueelle sekä puurooman varteen.

Liikenne

Kaavan toteutuessa liikenne Ahjontielle ja Vesterintiellä sekä Lapuantien (kt 66) ja Ahjontien liittymässä lisääntyy jonkin verran samoin kuin osittain Vesterintien kantateliittymässä. Vuonna 2018 laaditun liikenneselvityksen mukaan Sampolan teollisuusalueen laajentaminen itään päin ei kuitenkaan merkittävästi kasvata liikenteen määrää alueella. Sampolan teollisuusalueen laajennuksen rakennuttua valmiiksi, alueelta Ahjontien liittymän kautta kulkee päivittäin vuonna 2040 arviolta enintään noin 400 ajoneuvoa/vrk samoin kuin Vesterintien liittymän kautta.

Liikenneselvityksen (2018) perusteella Keskustien ja Vesterintien nelihaararisteyksen on katsottu voivan toimia näillä näkymin noin vuoteen 2030 saakka ellei oleellisia, esim. yleiskaavasta poikkeavia muutoksia tule maankäyttöön. Sampolan alueelle Nikkarintien asemakaavoituksen yhteydessä laaditun aiemman liikenneselvityksen (2016) mukaan Ahjontien varustaminen väistötilalla tulisi ajankohtaiseksi vasta vuonna 2040.

Lämpölaitoksen sisäinen liikennöinti paranee, kun liikenne voidaan ohjata kulkemaan lämpökeskuksen käytössä olevien tonttien läpi Tuottajantieltä Vesterintielle.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä teknisiin verkostoihin mm. viemäröinnin osalta. Ahjontien varressa länsipuolella on viemärijohto.

Ympäristön häiriötekijät

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

5.6 Lämpökeskuksen ympäristövaikutukset

Jätehuolto

Lämpökeskuksessa syntyvä jäte kuljetetaan vaatimukset täyttävään sijoituspaikkaan käsiteltäväksi ja loppusijoitettavaksi tai jäte hyödynnetään lannoitevalmisteena tai maarakennusmateriaalina. Tuhkaa voidaan käyttää lannoitevalmisteena maa- ja puutarhataloudessa, maisemoinnissa, viherrakentamisessa ja metsätaloudessa. Nykyisin tuhkaa käytetään lähinnä metsän lannoitukseen.

Nykyisin Sampolan lämpövoimalan tuhkan määrä on ollut noin 22 tn/vuodessa. Nykykäytännön mukaan tuhka on varastoitu lämpölaitoksella peräkärryyn ja kuljetettu noin 4 kertaa vuodessa pois alueelta, yleensä suoraan metsän lannoitteeksi.

Päästöt ilmaan ja niiden vaikutukset

Sampolan lämpövoimala sijoittuu teollisuusympäristöön ja koska kaavassa määritelty voimaloiden kokonaisteho alittaa 50 MW, niin erillistä ympäristölupaa ei edellytetä.

Kuortaneen energiaosuuskunta on käyttänyt puupolttoainetta ja aikoo käyttää uusiutuvia energialähteitä tulevaisuudessakin. Lämpölaitoksessa polttotekniikkana on käytetty porrasarinaa ja nykyiseen laitokseen on hankittu sähkösuodatin, joka täyttää vuoden 2030 päästönormit mm. hiukkasten osalta. Syntyvät päästöt ovat niin pieniä, että niillä ei ole haitallista vaikutusta ilmanlaatuun. Satunnaisesti käytössä olevassa varavoimalaitoksessa öljyn käyttämisestä aiheutuu vähäisesti päästöjä vuosittain. Uusissa laitoksissa veloitetaan käyttämään tiukempia päästönormeja jo nyt.

Vesistövaikutukset

Alue on vesijohto-, viemäri- ja hulevesiverkoston piirissä, joten lämpökeskuksen jätevesillä ei ole suoria ympäristövaikutuksia.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Lämpökeskustoiminnalla ei ole haitallisia vaikutuksia kasvillisuuteen, eläimistöön tai lähialueiden luonnonarvoihin. Lämpökeskusalue lähiympäristöineen on jo rakennettua aluetta.

Haju, hygienia ja melu

Nykytekniikan periaatteella rakennettu ja asianmukaisesti hoidettu kokonaisteholtaan korkeintaan 15 MW:n lämpövoimala ei aiheuta haju- ja hygieniahaittoja eikä melulle asetettujen ohjearvojen ylittymistä ympäristössä.

Liikenne

Polttoaineiden ja tuhkan kuljetus muodostavat pääosan lämpökeskustoiminnan aiheuttamasta liikenteestä. Kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan liikennemääräksi on arvioitu noin 2–3 rekakuljetusta vuorokaudessa. Haketta/puuta on nykyisin kuljetettu talvella yhtenä päivänä viikossa noin 7–10 kuormaa ja kesällä 3–4 viikon välein, eli yhteensä 7–10 kuormaa kuukaudessa. Haketuksia on tähän mennessä tehty talvella kerran viikossa ja kesällä kerran kuukaudessa. Lämpökeskukselta saadun arvion mukaan laitokseen suurentuessa liikennemäärä kasvaa noin 50 %. Varavoimaloiden täyttö tapahtuu noin kerran vuodessa (öljy).

Lämpövoimaloiden kuljetukset eivät merkittävästi lisää liikenteestä aiheutuvaa meluhaittaa, liikenteen turvallisuusriskejä tai liikenteen päästöjä ja niihin liittyviä vaikutuksia nykyiseen tilanteeseen verrattuna. Suurin osa lämpövoimaloiden aiheuttamasta liikenteestä on raskasta liikennettä, joka ohjautuu Ahjontien ja Vesterintien liittymän kautta kantatielle 66. Liikennemäärän lisäys kohdistuu Ahjontien ja Vesterintien liittymään sekä kantatielle 66.

Ympäristöriskit

Ympäristöriskit hallitaan teknisin ratkaisuin, henkilökunnan koulutuksella sekä ympäristö- ja materiaalivahinkojen torjumiseksi laadittavilla toimintaohjeilla. Tulipaloriskeihin varaudutaan toiminnan luonteen edellyttämällä tavalla.

5.7 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Lähimaisemassa rakentamista on sopeutettu ympäristöön osoittamalla viheralueita sekä rajamalla tontteja katuja ja peltoalueita vasten istutettavilla alueilla. Lisäksi on annettu rakennustapaa ja puuston säilyttämistä/istuttamista ohjaavia määräyksiä kaavassa.

Luonnonolot

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

Hulevedet

Nykyisellä teollisuusalueella on olemassa hulevesiverkostoa. Uusien korttelialueiden osalta hulevesien käsittely/poisjohtaminen selvitetään rakennuslupavaiheessa. Asemakaavassa on annettu kaavamääräys, jonka mukaan rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma.

Alueen maaperä on pääosin silttiä. Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

5.8 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.

Pintavedet

- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma.

5.9 Nimistö

Uudet kadut ovat nimeltään Pajakuja ja Verstaskuja. Ahjontietä ja Tuottajantietä on jatkettu. 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 11.11.2021

Ramboll

Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Päivi Märjenjärvi
Projektipäällikkö

Anne Koskela
Kaavan laatija YKS-170

Ramboll Finland Oy

Kauppatori 1–3 F
60100 Seinäjoki
www.ramboll.fi