Vastaanottaja
Kuortaneen kunta

Asiakirjatyyppi
Asemakaavan selostus

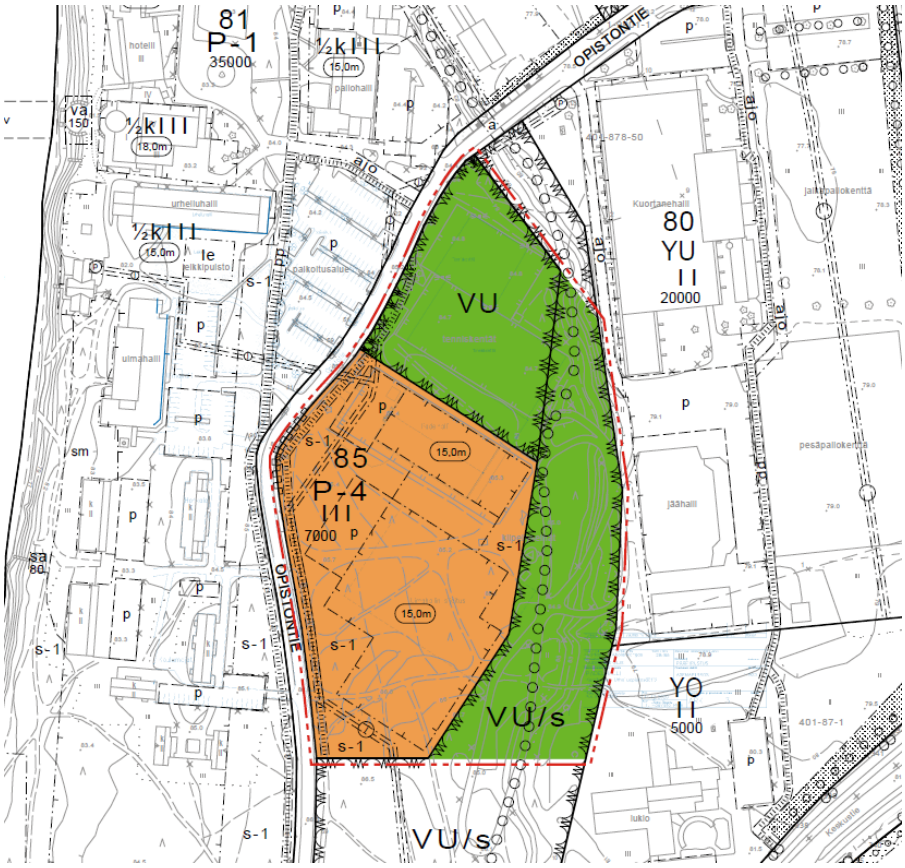
Päivämäärä
3.3.2021

Työnumero
1510061246

KUORTANEEN KUNTA

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KUORTANEEN URHEILUOPISTON ALUE, KORTTELI 85



RAMBOLL

Päivämäärä	**3.3.2021**
Laatija	**Päivi Märjenjärvi, Tanja Tarkkanen, Mikko Peltonen**
Tarkastaja	**Juha-Matti Märijärvi**
Hyväksyjä	
Kuvaus	**Asemakaavan selostus**

Viite 1510061246

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	9
3.1.4	Maanomistus	12
3.2	Suunnittelutilanne	12
4.	**ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**	**15**
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1	Osalliset	15
4.3.2	Vireilletulo	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet	16
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	16
5.	**ASEMAKAAVAN KUVAUS**	**19**
5.1	Kaavan rakenne	19
5.2	Palvelut	19
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.4	Aluevaraukset	19
5.4.1	Korttelialueet	19
5.4.2	Muut alueet	19
5.5	Kaavan vaikutukset	20
5.5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
5.6	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä ilmastoon	21
5.7	Kaavamerkinnät ja määräykset	21

5.8 Nimistö 22

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 23

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Muistio viranomaisneuvottelusta

Liite 3. Havainnekuva

Liite 4. Asemakaavan seurantalomake

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

1979 Rakennuskelpoisuus, maaperäkartta, Suunnittelukeskus Oy.
1988 Yleispiirteinen pohjatutkimus, Suunnittelutoimisto Kunnallistekniset Koski & Andsten 29.3.1988.
1999 Kuortaneen Urheiluopiston asuntolan rakennuspaikan pohjatutkimus, Seigeo Oy
2002 Pohjatutkimus, Seigeo Oy 10.9.2002.
2003 Kasvillisuuskartoitus, FM Anu Kotola, Ympäristötekniikan Insinööritoimisto Jami Aho.
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 ja urheiluopiston alue, liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy
2018 Raportti Aholankankaan metsien tarkastuksesta, Metsäkeskus
2020 Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön kohdeluettelo. Saatsi Arkkitehdit 24.1.2020. Etelä-Pohjanmaan liitto

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

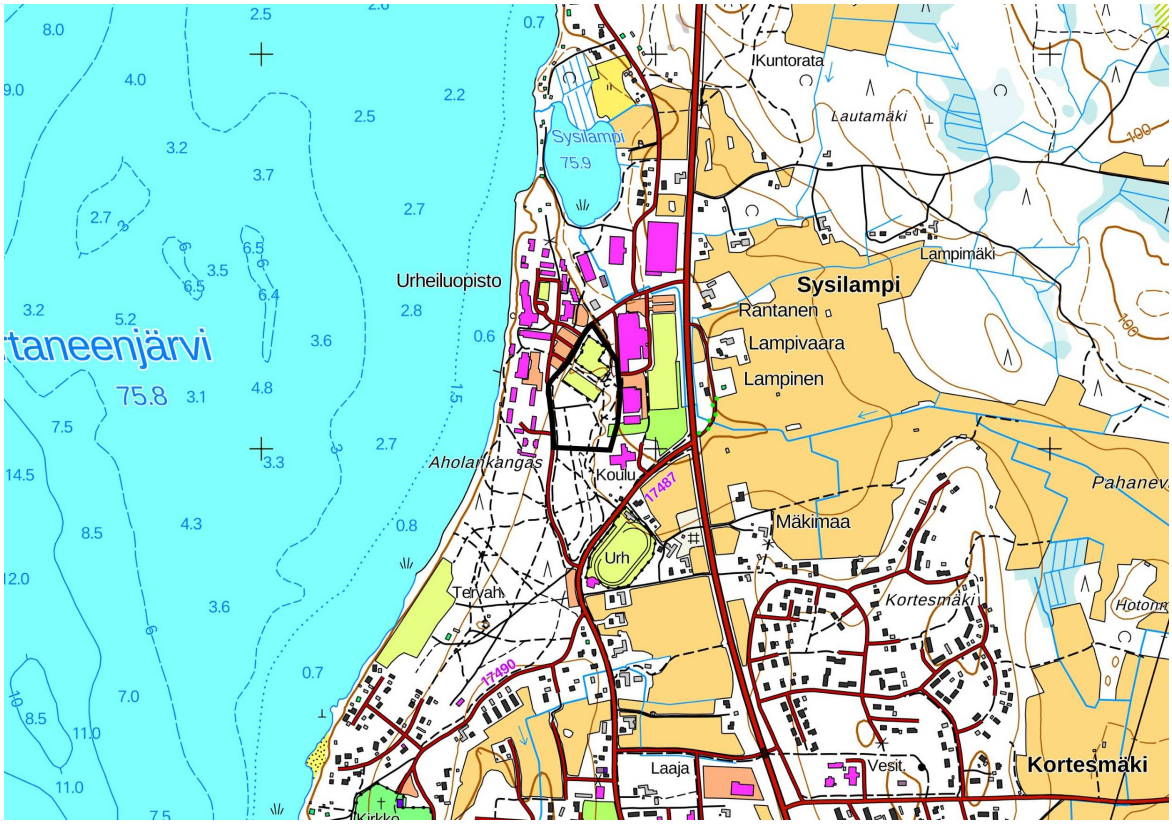
Asemakaavan selostus, joka koskee 3.3.2021 päivättyä kaavaehdotuskarttaa.

Asemakaavan muutos koskee virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 85 sekä siihen liittyvät virkistysalueet.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaava-alue sijaitsee Kuortaneen keskustan pohjoispuolella Urheiluopiston alueella. Alue rajautuu länsipuolelta Opistontiehen. Suunnittelualueella on nykyisin tenniskenttiä ja lisäksi alueella on kiipeilytorni, laavu, kuntopolkuja ja frisbeegolfrata. Suunnittelualueen laajuus on noin 4,0 ha.



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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS, Kuortaneen urheiluopiston alue. Tavoitteena on varautua mahdollisiin liikuntatilojen lisärakentamistarpeisiin ja tutkia alueen soveltuminen uimahallin ja muiden liikuntatilojen, kuten padelhallin rakentamiseen. Asemakaavoituksen pohjaksi laaditaan vaihtoehtotarkastelu, jolla tutkitaan alueen rakentumista suhteessa ympäristöön.

Kunta ja Kuortaneen Urheiluopistosäätiö ovat tehneet kaavoitussopimuksen alueen kaavoittamisesta ja tekevät myös maankäyttösopimuksen ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kuortaneen ympäristölautakunta päätti joulukuussa 2020 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa helmikuussa 2021.

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen on saadun palautteen pohjalta laadittu kaavaehdotus, joka asetetaan valmisteluaineistoineen virallisesti nähtäville maaliskuussa 2021. Suunnittelun ja kuulemisvaiheiden jälkeen asemakaava viedään kunnan hyväksymismenettelyyn. Asemakaavan hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto.

2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu palvelurakennusten korttelialuetta (P-4) sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueita (VU ja VU/s).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen alueelle toteutuu tarpeen mukaan erikseen päätettävien rakennushankkeiden myötä kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

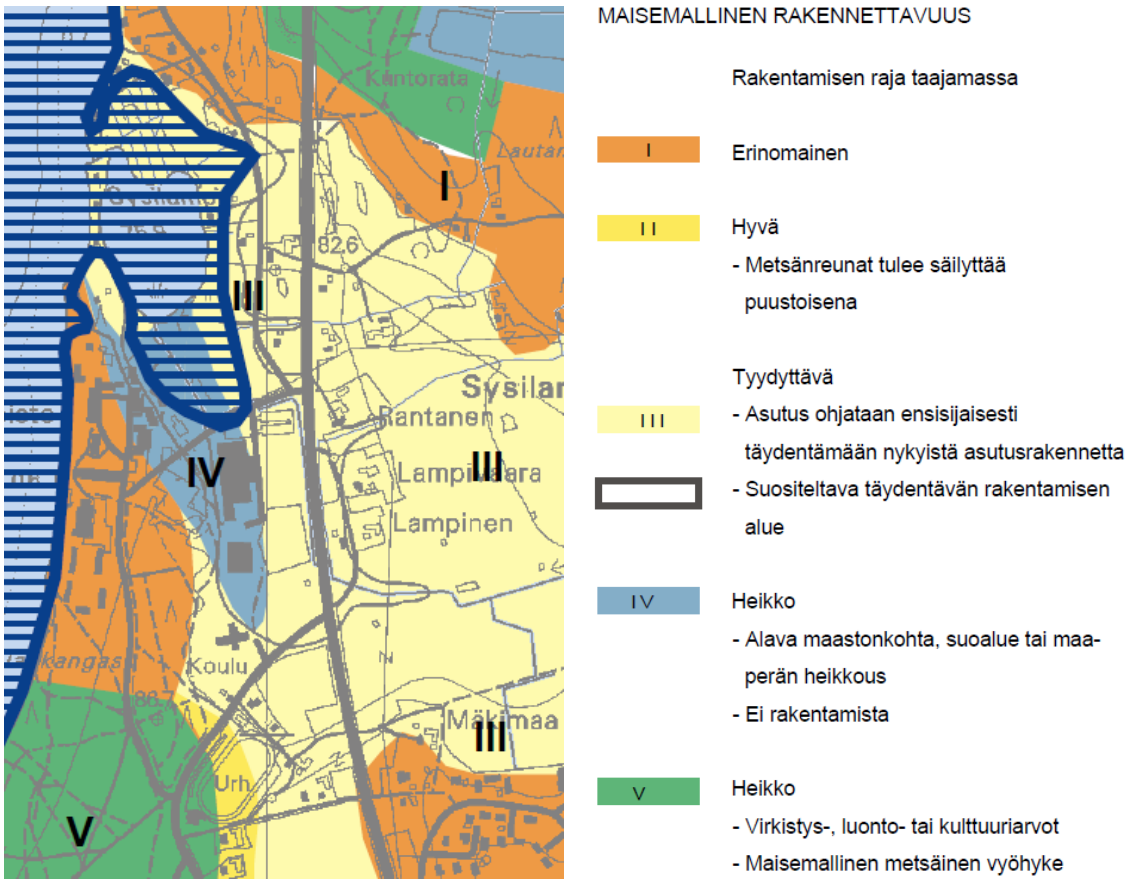
Kaavoitettava alue sijaitsee Kuortaneen keskustan pohjoispuolella Kuortaneen urheiluopiston alueella.

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

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Suunnittelualue sijoittuu Aholankankaalle, joka on säilyttänyt metsäisen ilmeen rakentamisesta huolimatta. Kankaan alueelle antaa oman leimansa komea mäntypuusto, miellyttävä kangasmaasto ja puunrunkojen välistä pilkahteleva Kuortaneenjärven maisema. Alue soveltuu maisemaselvityksen mukaan maisemallisesti erinomaisesti rakentamiseen, ks. kuva 3.



Kuva 3. Maisemallinen rakennettavuus (lähde: Keskustan ja Mäyryn osayleiskaavaselostus, KV 13.11.2008)

Luonnonolot

Alue sijoittuu mäntykankaalle, jolle on tehty puustonhoitosuunnitelmia. Tenniskenttiä lukuun ottamatta alue on hoidettua eri-ikäistä mäntymetsää, johon sijoittuu rakennettuja ulkoilureitteja ja erilaisia virkistystä palvelevia rakenteita. Alueen maapohja on kulunut kovassa käytössä. Mäntypuustoa on uudistettu ja uudistetaan vaiheittain. Alue on osa Aholankankaan harjua, joka on noin 5...7 metriä Kuortanehallin aluetta ylempänä. Kankaalla maasto on harjun laella tasaista viettäen hyvin loivasti pohjoiseen ja vaihdellen välillä +83,0...+86,7 m. Kankaan rinteet Kuortanehallin suuntaan ovat jyrkkiä ja korkeus suunnittelualueen reunalla alarinteessä on noin +79,0 m.

Kuva 4. Viistokuva alueelta vuodelta 2017 (lähde: Ramboll Finland Oy).

Pintavedet

Suunnittelualueen läheisyydessä ovat Kuortaneenjärvi ja Sysilampi.

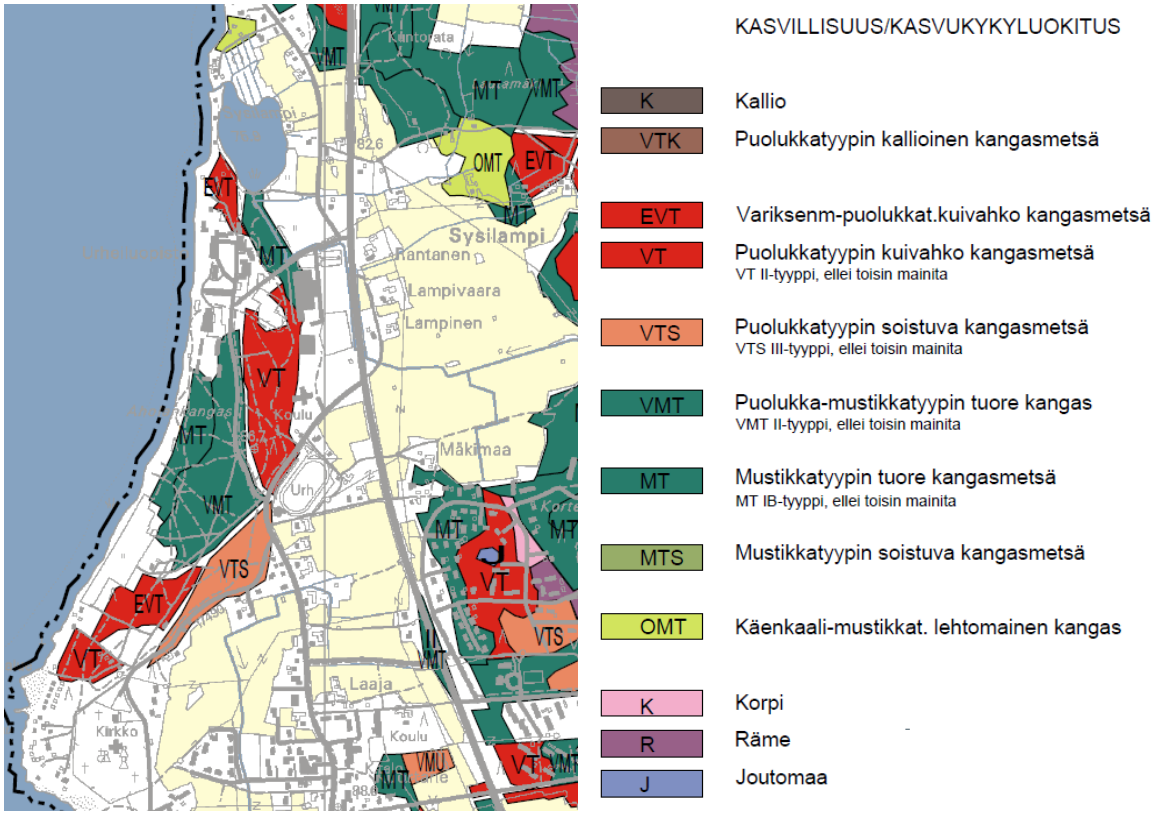
Kasvillisuus

Kuntakeskuksen osayleiskaavoituksen yhteydessä vuonna 1991 laadittu kasvillisuusinventointi käsitti myös Urheiluopiston alueen. Suunnittelualueen metsäalue on puolukkatyypin kuivahkoa

kangasmetsää (VT II), jonka pohjakasvillisuus kestää kohtalaisen huonosti kulutusta. Kulutuksen kannalta keskeisillä alueilla mäntykankaan pohjakasvillisuus on lähes hävinnyt.

Urheiluopiston alueelta on laadittu myös vuonna 2003 kasvillisuuskartoitus, jossa selvitettiin kasvillisuus yleispiirteisesti sekä mahdolliset luonnonsuojelu- ja metsälaissa mainitut uhanalaiset kasvilajit ja biotoopit. Aholankankaan metsätyyppi vaihettuu rannan tuoreesta mustikkatyypin kankaasta suunnittelualueella vallitsevaan kuivahkoon puolukkatyypin kankaaseen ja alueen itäosan harjunrinteen sekametsikköön. Puuston muodostaa pääosin mänty ja kuusi. Lisäksi pensaskerroksessa on katajaa. Harjun itärinne on paikoin kulunut pahoin ihmistoiminnan seurauksena, erityisesti Kuortanehallin läheisyydessä.

Kartoituksen mukaan suunnittelualueella esiintyvät lajit ovat tyypillisiä metsälajeja tai biotooppeja, joita ei ole luonnonsuojelulain nojalla määritelty uhanalaisiksi, vaarantuneiksi tai muuten mainittu säilytettäväksi.



Kuva 5. Kasvillisuus/kasvukykyluokitus (lähde: Keskustan ja Mäyryn osayleiskaava 1991)

Kuva 6. Suunnittelualueella on varttunutta valoisaa mäntymetsää, jonka seassa on nuorempaa puustoa ja taimikkoa. Metsäpohja ja kenttäkerros on vilkkaan ulkoilukäytön seurauksena voimakkaasti kulunut. (Kuva: Google Street View)

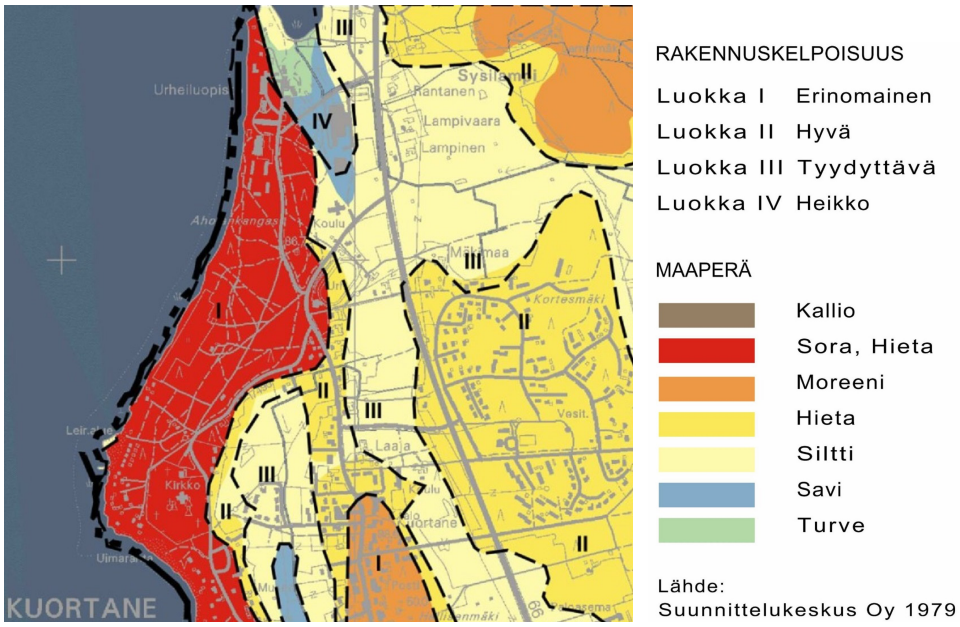
Luontoselvitys 2004

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, eikä alue selvityksen perusteella ole esim. liito-oravan kannalta potentiaalinen elinympäristö.

Maaperä ja rakennettavuus

Alueelta on laadittu maaperäkartta (Suunnittelukeskus 1979), jossa esitetään alueen maaperän rakennettavuusluokitus yleispiirteisesti (kuva 7). Lisäksi suunnittelualueen lähiympäristöstä on laadittu useita eri rakentamishankkeisiin liittyneitä pohjatutkimuksia (Suunnittelutoimisto kunnallistekniset 1988 sekä Seigeo 1999 ja 2002).

Aholankankaan alueella perustamisolosuhteet ovat hyvät, sillä alue on sora- ja hiekkaharjua. Pohjatutkimusten mukaan harjun alueella rakennukset voidaan perustaa pääosin maanvaraisesti.



Kuva 7. Maaperäkartta (Suunnittelukeskus Oy 1979)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Kuortaneen keskustan pohjoispuolelle Kuortaneen urheiluopiston alueelle.

Rakennettu ympäristö ja rakennuskanta

Suunnittelualueella on nykyisin tenniskenttiä, joista eteläisimmät ovat jääneet tarpeettomiksi. Lisäksi alueelle sijoittuu kiipeilytorni ja kiipeilyseinä, laavu, asfaltoitu ulkoilureitti, kuntopolkuja, latureittejä, ulkokuntoilulaitteita sekä osa frisbeegolfradasta.

Kuva 8. Suunnittelualueella olevia rakennelmia (lähde: Ramboll 01/2021)

Lähiympäristössä Kuortaneen urheiluopiston alueella on mm. hotelli-ravintola, majoitusrakennuksia, rantasaunarakennuksia, uimahalli, paini-/voimisteluhalli, palloiluhalli, yleisurheiluhalli, lentopallohalli, voimisteluhalli, jalka- ja pesäpallohalli, Sport&Fun-halli, jäähalli, huoltorakennus ja lämpökeskusrakennus.

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

Etelä-Pohjanmaan maakunnallisen rakennusinventoinnin täydennys 2019

Etelä-Pohjanmaan maakunnallista rakennusinventointia on täydennetty uudemman rakennetun kulttuuriympäristön (rakennusvuodet 1930-1999) osalta vuonna 2019. Inventoinnissa on ehdotettu mahdollisia maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä maakuntakaavan päivitystä varten. Kuortaneen urheiluopisto sisältyy luetteloon alueena, jolla todetaan olevan sivistyshistoriallisia, arkkitehtonisia ja taajamakuvallisia arvoja. Alueelle sijoittuu opisto- ja liikuntarakennuksia 1950-luvulta lähtien aina 2000-luvulle, joista suurin osa on 1990-luvun jälkeen rakennettuja. Rakennuskanta on aikakausilleen tyypillistä ja edustaa tavanomaista arkkitehtuuria.

Lähde: Ehdotus Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön kohdeluetteloksi. Saatsi Arkkitehdit 24.1.2020. Etelä-Pohjanmaan liitto.

Muinaisjäännökset

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

Asuminen

Lähiympäristössä opiston alueella asuu urheiluopiston ja Kuortaneen Urheilulukion opiskelijoita.

Palvelut

Lähialueella on monipuolisia liikunta- ja virkistyspalveluita sekä hotelli, jossa on mm. ravintolapalveluita, elintarvikekioski, parturikampaamo ja hierontapalveluita. Muutoin alue tukeutuu Kuortaneen keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Urheiluopiston palveluksessa on noin 150 työntekijää.

Virkistys

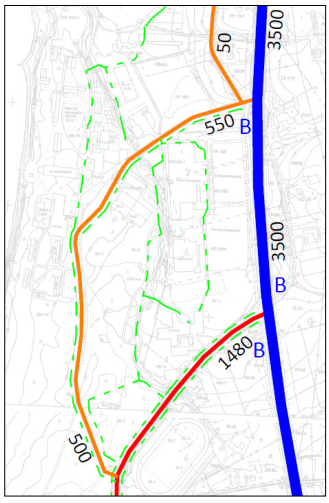
Kaava-alueeseen sisältyvä osa Aholankankaasta on osa seudullista virkistysaluetta, joka jatkuu Kuortaneenjärven ranta-alueilla etelään aina Kuortaneen kirkon pohjoispuolelle saakka. Alueelle sijoittuu tenniskenttien lisäksi merkittyjä kuntopolkuja, reittejä ja latuja, frisbeegolfrata, kiipeilypaikka ja laavu. Valaistua reittiä on Aholankankaalla 1,5 km ja valaisematonta yhteensä 3,6 km. Opistontielle on rakennettu reittialikulku kantatieltä Aholankankaalle nousevaan rinteeseen.

Liikenne

Alueen poikki kulkevan Opistontien kautta on yhteys Lapuantielle (kt 66, Orivesi – Lapua). Opistontien varressa olevan kevyen liikenteen väylän lisäksi metsässä sijaitsevat ulkoilureitit palvelevat kevyttä liikennettä.

Kantatien 66 liikenneselvitys 2018

Asemakaavoituksen yhteydessä on vuonna 2018 laadittu Kuortaneen kunnan ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen yhteistyönä kantatien 66 liikenneselvitys Kuortaneen keskustan ja urheiluopiston kohdalla Ramboll Finland Oy:n toimesta. Selvityksen mukaan Opistontiellä on alueellinen nopeusrajoitus 30 km/h. Opistontiellä on korotettu jalkakäytävä ja pyörätie toisella puolella. Urheiluopiston alueella on paljon jalankulku- ja ulkoilureittejä. Keskeisimmät kadunylityspaikat on rakennettu shared space –tyylisiksi korotetuiksi liittymiksi.



Kuva 9. Keskimääräiset liikennemäärät vuonna 2017 (ajon./vrk) urheiluopiston alueella.

Joukko- ja huoltoliikenne

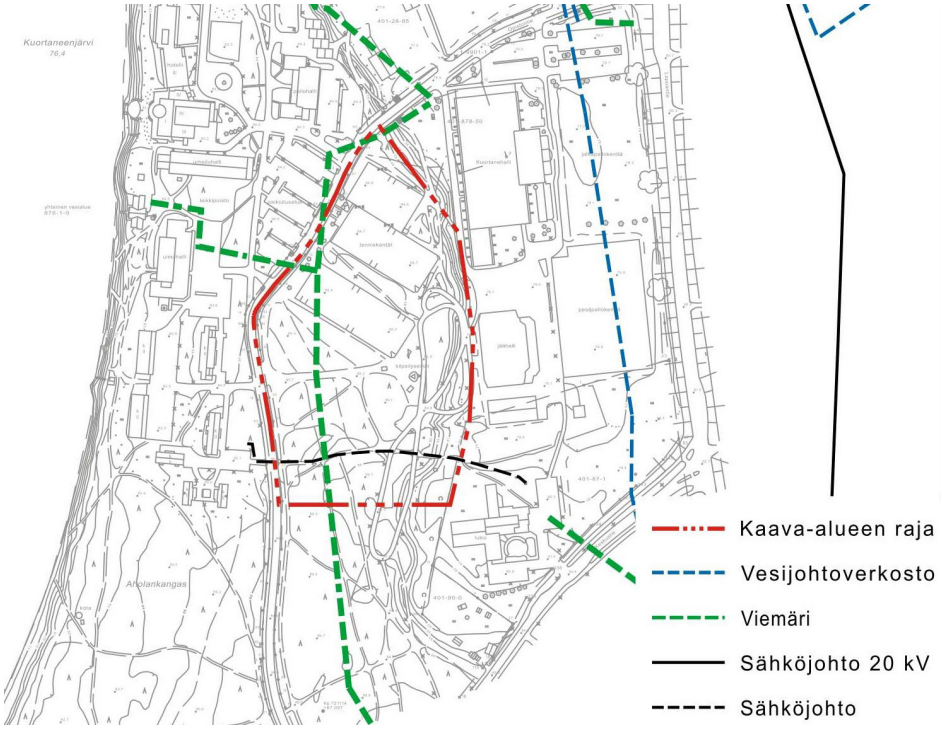
Alueella liikennöivät tilausliikenteen linja-autojen lisäksi myös reittiliikenteen linja-autot, erityisesti viikonloppuisin. Ravintolan huoltoliikenteen määrä on noin 10...12 käyntiä viikossa. Alueen sisäinen huoltoliikenne käsittää mm. siivous- ja pesulatoiminnat.

Pysäköintialueet

Aholankankaan alueella sijaitsee nykytilanteessa noin 150 yleisessä käytössä olevaa autopaikkaa. Luku sisältää myös henkilökuntapaikat. Autopaikat on sijoitettu ympäristöä säästäen pieniin ryhmiin. Suurin pysäköintialue (66 ap) sijoittuu uimahalli-palautumiskeskuksen edustalle. Yleisen pysäköinnin lisäksi tulevat asuntoloiden pihatiloihin liittyvät asukkaiden autopaikat. Pysäköintialueet ovat riittäneet hyvin nykyisessä käytössä.

Tekninen huolto

Suunnittelualueelle sijoittuu vesi-, viemäri-, tietoliikenne- ja sähköjohtoja. Johtojen sijainti varmistetaan tarkemmassa suunnittelussa. Alue on kaukolämpöverkoston piirissä. Kuortaneen Urheiluopisto on rakentanut oman vesijohto- ja viemäriverkoston, joka liittyy urheilukentän alueella kunnalliseen verkostoon. Huoltorakennus ja lämpökeskus (3,5 MW) sijaitsevat Opistontien varressa Kuortanehallia vastapäätä. Urheiluopisto on siirtymässä maalämmön ja aurinkoenergian käyttöön.



Kuva 10. Tekniset verkostot alueella. Vesi- ja viemärijohdot kulkevat samalla johtoalueella alueen poikki.

Ympäristönsuojelu

Kuortaneen urheiluopiston toiminnassa on huomioitu energiatehokkuus ja luontoa säästävät ratkaisut, mm. ledivalaistuksen, automatisoidun älyvalaistuksen ja ilmastoinnin sekä laitehankintojen ja metsän hoitohakkuiden osalta. Urheiluopiston alueella on metsäalueita noin 20 ha. Alueen rakennuksista osa on rakennettu puusta, jota tullaan käyttämään mahdollisuuksien mukaan tulevassakin rakentamisessa. Pysäköintialueelta löytyy sähköautojen latauspistokkeita. Hallien katoille on asennettu aurinkopaneeleita, joilla katetaan noin 15 % urheiluopiston vuotuisesta sähköntarpeesta. Maalämpöverkoston rakentaminen on aloitettu opiston alueelle.

Auringon mukaan säätyvä älyvalaistus ja aurinkopaneelit laskevat päästöjä yli 200 tonnia vuodessa ja maalämmön vaikutus tulee olemaan 1300 tonnia, jotka vastaavat merkittävää osaa urheiluopiston tuottamista hiilidioksidipäästöistä. Hiilijalanjäljen pienemiseen vaikuttavat eniten energiaratkaisut ja valaistus, mutta myös kiinteistöautomatiikan optimoinnilla, rakennuskannan uudistamisella ja lähiruoan suosimisella on merkitystä. Kun myös maalämpö on liitetty älykkääseen kiinteistöautomatiikkaan, säästetään opistolla vuosittain myös 2800 MWh energiaa. Hiilija-

lanjäljestä ollaan tekemässä tarkempia laskelmia maalämpöjärjestelmän valmistuttua, jonka jälkeen opisto on lähellä vuoden 2030 tavoitetta hiilineutraalisuudesta. (ks. kuva 11)

Kuva 11. Kuortaneen urheiluopiston energiansäästötoimenpiteitä (lähde: Kuortaneen urheiluopistosäätiö 2018).

3.1.4 Maanomistus

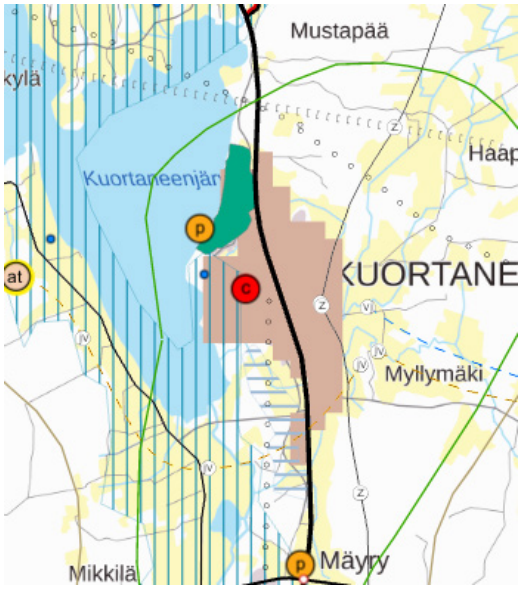
Suunnittelualue on Kuortaneen Urheiluopistosäätiön omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

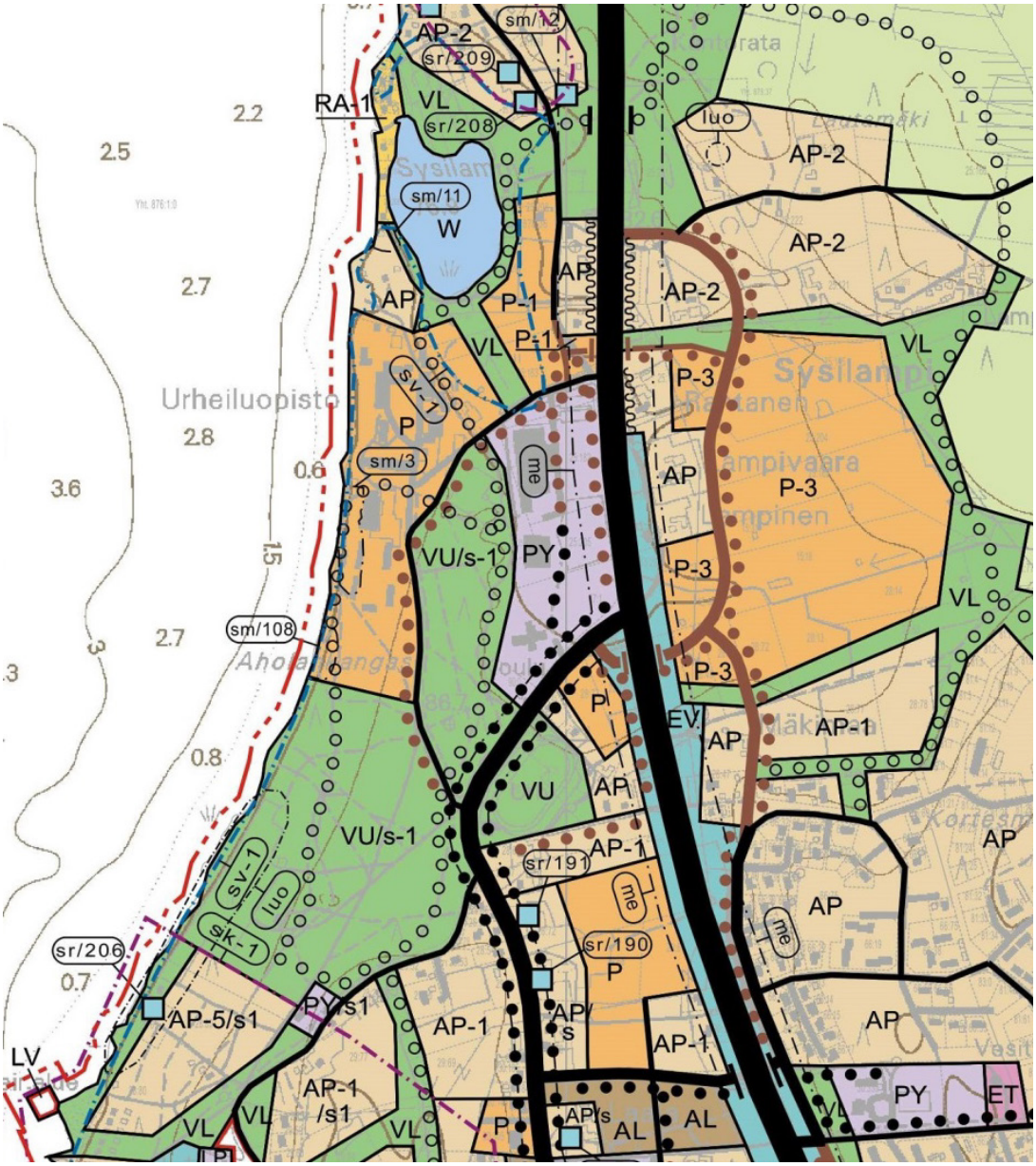
Kuortaneen kunta kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton alueeseen, jolla on voimassa 23.5.2005 vahvistettu maakuntakaava. Tuulivoimaa käsittelevä **vaihemaakuntakaava I** on vahvistettu 31.10.2016. Kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja käsittelevä **vaihemaakuntakaava II** on tullut voimaan 11.8.2016. ja kauppaa ja keskustatoimintoja käsittelevä **vaihemaakuntakaavan II muutos** 21.4.2020. Turvetuotantoa, suoluonnon suojelua, bioenergiaa, puuterminaaleja ja puolustusvoimien alueita käsittelevä **vaihemaakuntakaava III** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 3.12.2018.



Kuva 12. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Yleiskaava

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



Kuva 13. Ote osayleiskaavasta KV 13.11.2008

Asemakaava

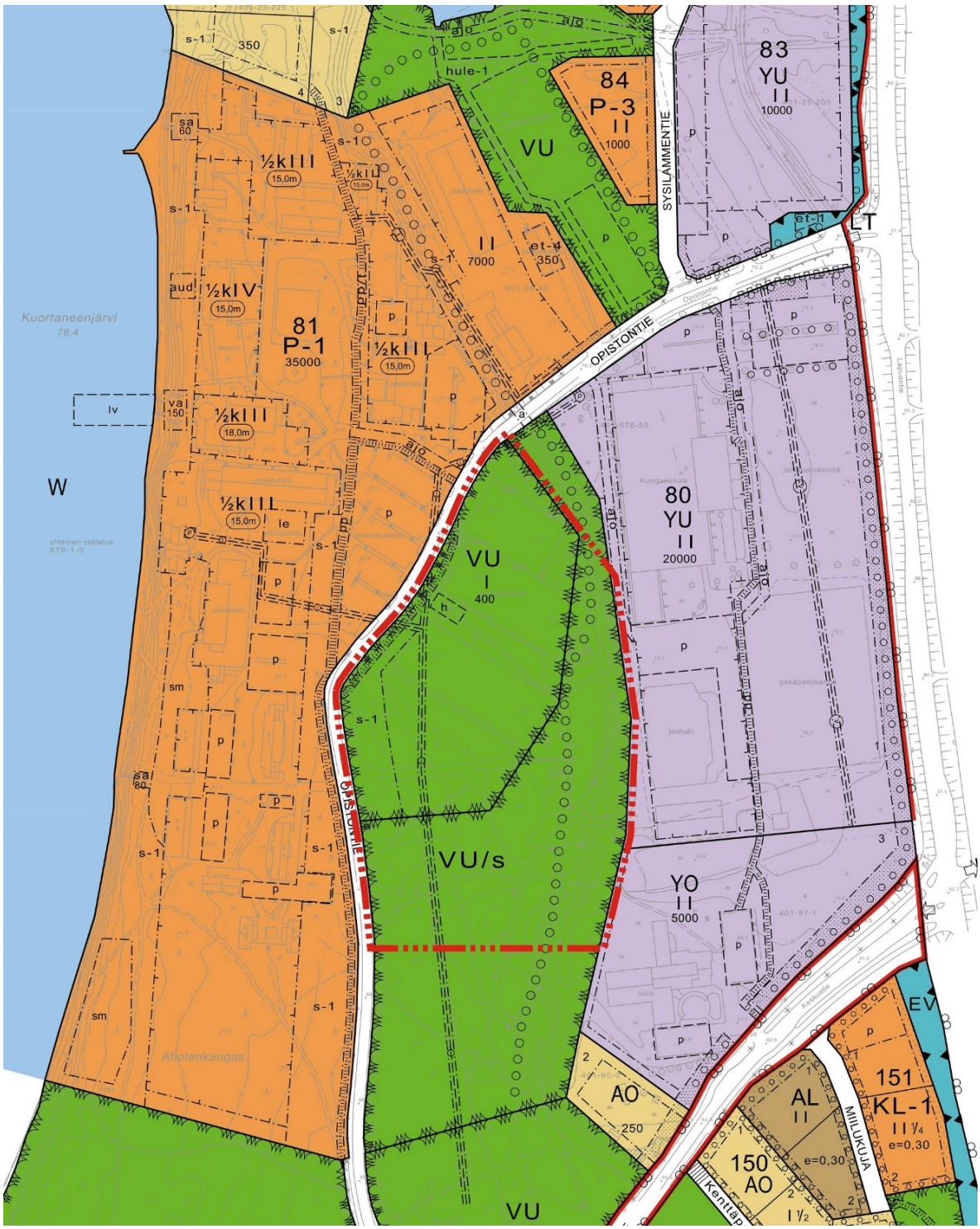
Suunnittelualueella on voimassa 13.11.2017 hyväksytty asemakaava, ks. kuva 14.

Rakennusjärjestys

Kuortaneen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 14.12.2004.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartan on laatinut Ramboll Finland Oy vuonna 2017. Pohjakartta on hyväksytty kesällä 2017.



Kuva 14. Ote asemakaavojen yhdistelmästä sekä suunnittelualueen rajaus.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta varautua mahdollisiin liikuntatilojen lisärakentamistarpeisiin ja tutkia alueen soveltuminen uimahallin ja muiden liikuntatilojen, kuten padelhallin rakentamiseen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kuortaneen ympäristölautakunta on tehnyt 15.12.2020 § 57 päätöksen asemakaavan laatimisesta alueelle. Kuortaneen Urheiluopistosäätiö on tehnyt aloitteen kaavan laatimisesta. Kaavoitustyö käynnistettiin alkuvuodesta 2021 Ramboll Finland Oy:ssä.

Kunta on tehnyt kaavoitussopimuksen Kuortaneen Urheiluopistosäätiön kanssa alueen kaavoittamisesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavoitustyötä varten laadittiin 4.2.2021 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa osallisiksi määriteltiin lähiympäristön asukkaat, maanomistajat ja kiinteistönomistajat, kunnanvaltuusto, kunnanhallitus, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, sivistyslautakunta, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Etelä-Pohjanmaan Liitto, Seinäjoen museot, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos, Kuortaneen urheiluopistosäätiö sr, 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 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 10.–25.2.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille.
- Kaavaehdotus on ollut 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

Kaavoituksen aloitusvaiheessa on järjestetty viranomaisneuvottelu 3.2.2021, johon osallistuivat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Etelä-Pohjanmaan liiton, Seinäjoen museoiden sekä kunnan ja kaavan laatijan edustajat. Muuten viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyllä. Viranomaisneuvottelussa käytiin läpi lähtökohtia ja tavoitteita sekä alustavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja luonnosta ja keskusteltiin mm. seuraavista asioista:

- lämmitysratkaisut, hukkalämmön hyödyntäminen sekä pysäköinnin määrä
- energiatehokkuus, energiantuotanto ja -säästökysymykset
- maisema-arvot ja virkistys huomioitava alueen kehittämisessä
- rakentamisen laatua koskevat mahdolliset määräykset rakentamisen sopeuttamiseksi ympäristöön, joka on vetovoimainen matkailukohde
- kevyen liikenteen yhteydet keskustaan
- asemakaavasuunnitelman suhdetta yleiskaavaan ja yleiskaavan ajantasaisuutta olisi hyvä avata kaavaselostuksessa
- selvityksien täydentämiseen ei nähty tässä vaiheessa tarvetta kaavamuutosta varten.

Liite 2. Muistio viranomaisneuvottelusta

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kuortaneen kunnan tavoitteena on mahdollistaa urheiluopiston alueen kehittäminen ja Urheiluopistosäätiön suunnittelema liikuntatilojen lisärakentaminen alueelle.

Maanomistajan asettamat tavoitteet

Alueen maanomistaja on Kuortaneen Urheiluopistosäätiö, jonka tavoitteena on laatia alueelle mahdollisimman joustava kaava, joka mahdollistaa alueelle liikuntatilojen rakentamisen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa alue sijoittuu maaseudun kehittämisen kohdealueelle, mk-2 (kulttuuriympäristön, maatalouden ja elinkeinojen yhteensovittaminen) sekä matkailun vetovoima-alueelle, mv (liikunta ja urheilu, huippu-urheilu). Kuortaneen urheiluopiston yhteyteen on merkitty palvelujen alueen kohdemerkintä, p, jonne kohdeselostuksen mukaan *"saa sijoittaa myös loma-asutusta ja matkailua palvelevia toimintoja"*. Lisäksi Aholankangas urheiluopiston läheisyydessä on merkitty virkistysalueena v-1 (virkistysalue + monipuolinen liikunta- ja urheilukeskus), joka kohdeselostuksen mukaan *"on tarkoitettu virkistys- ja matkailutoiminnan solmupisteeksi, jonne voidaan sijoittaa tarkoitusta tukevia rakennuksia ja rakenteita*. *Alueen tarkka rajaus määräytyy kuntakaavoituksen yhteydessä*."

Osayleiskaava

Voimassa olevassa osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU/s-1), jolla ympäristö säilytetään. Alueella on erityisiä luontoon ja maisemaan liittyviä arvoja, jotka tulee huomioida aluetta koskevissa suunnitelmissa ja rakentamisessa. Alueen puusto tulisi säästää siten, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu.

Suunnittelualueen poikki on osoitettu myös ohjeellisia ulkoilureittejä. Lähiympäristöön on esitetty palvelujen ja hallinnon aluetta (P), julkisen palvelun ja hallinnon aluetta (PY) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU/s-1). Opistontie on osoitettu kokoojakatuna ja sen varteen on osoitettu uusia kevyen liikenteen reittejä.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueita (VU, VU/s). Tenniskenttien alueelle on osoitettu ohjeellinen alueen osa huoltorakennukselle sekä 400 krsm² rakennusoikeutta. Alueelle saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Opistontietä vasten on osoitettu alueen osa (s-1), jolla metsä on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet, ajoyhteydet rakennuksille sekä ulkoiluun käytettävät virkistysreitit metsän reunavyöhykkeet säilyttäen. Lisäksi Opistontien läheisyyteen on osoitettu yleistä jalankulkua varten varattu alueen osa. Tenniskenttien etelä- ja itäpuolelle on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU/s), jolla alueen arvokas mäntypuusto tulee säilyttää siten, että sallitaan vain luonnon- tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Liikkuminen tulee ohjata merkityille reiteille. Puuston reunavyöhykkeet tulee säilyttää. Alueen poikki on merkitty ulkoilureitistöä. Suunnittelualueen poikki on merkitty viemäriä varten varattu alueen osa (j).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue sijoittuu Kuortaneen urheiluopiston alueelle. Alueen sijoittuminen Aholankankaan männikköön ja urheiluopiston keskeiselle alueelle huomioidaan kaavoituksessa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alustavat luonnosvaihtoehdot

Alueelta laadittiin alustavia luonnosvaihtoehtoja tammikuussa 2021, joita on käyty läpi viranomaisneuvottelussa 3.2.2021. Vaihtoehdoissa mahdollisten uusien hallien rakentamiseen on osoitettu aluetta Opistontien puoleiseen osaan ja alueen itäosassa on mahdollistettu kiipeilypaikan, laavun, ulkoilureitistöjen ja virkistysrakenteiden säilyminen virkistysalueella. Tenniskent-

tien aluetta on säilytetty alueen pohjoisosassa. Vaihtoehdot eroavat toisistaan lähinnä rakennusten sijoituspaikkojen osalta. Vaihtoehtotarkastelussa on tutkittu rakentamisen sijoitusvaihtoehtoja rakentamiseen soveltuvalla alueella. Vaihtoehto Ve1 arvioitiin toiminnallisesti parhaaksi vaihtoehdoksi ja siitä tehtiin myös havainnekuvatarkastelu. Vaihtoehtotarkastelu ja havainnekuvat on esitetty liitteessä 3.

Liite 3. Havainnekuva

Kaavaluonnos 4.2.2021

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden ja käytyjen neuvottelujen perusteella kaavaluonnos, joka on päivätty 4.2.2021. Luonnoksessa alueelle on osoitettu palvelurakennusten (P-4) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueita (VU, VU/s).

Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä 10.–25.2.2021. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin Elenia Verkko Oyj:ltä, Kuortaneen kunnanhallitukselta, Telia Oyj:ltä, Kuuskaistalta, sivistyslautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, Seinäjoen museoilta, Etelä-Pohjanmaan liitolta ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta. Lisäksi saatiin yksi mielipide.

Elenia Verkko Oyj:n mukaan alueella rakennusalan alle jäävät kaksi keskijännitekaapelia on ennen rakennustöiden alkamista siirrettävä, joka on laskutettavaa verkoston siirtotyötä. Siirtoa voi tiedustella Elenialta. Työskenneltäessä ja rakennettaessa nykyisen sähköverkon läheisyyteen tulee huomioida sähköturvallisuuden edellyttämät etäisyysvaatimukset. Nykyisille rakenteille ei ole tarpeen varata kaavaan johtoalueita, mutta mahdollisista ylimääräisistä johtomuutoksista aiheutuvat lisäkustannukset laskutetaan työn tilaajalta.

Lausunnon huomiointi

Rakennuslupa-/rakentamisvaiheessa huomioitavia asioita.

Kuortaneen kunnanhallitus toteaa, että kaavaluonnoksessa on huomioitu Kuortaneen Urheiluopiston alueen kehittäminen, joka on tärkeää alueen ja kunnan elinvoimaisuuden edistämiseksi. Kaavaluonnoksessa huomioidaan luonto- ja maisematekijät. Suunniteltu rakentaminen noudattaa maakuntakaavan tavoitteita ja on Keskustan ja Mäyryn osayleiskaavan päälinjausten ja tavoitteiden mukaista.

Lausunnon huomiointi

Merkitään tiedoksi.

Telia Oyj:n mukaan alueen itä- ja pohjoisreunalla on tietoliikennekaapeleita, joiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, joista on otettava yhteyttä Teliaan hyvissä ajoin ennen töiden alkua. Siirto- ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi.

Lausunnon huomiointi

Rakennuslupa-/rakentamisvaiheessa huomioitavia asioita.

Sivistyslautakunnalla ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa, mutta muistuttaa ympäristölautakuntaa huomioimaan tulevissa kaavasuunnitelmissa lukion oppilasmäärän kasvun ja sen myötä opiskelija-asuntojen mahdollisen lisärakentamistarpeen.

Lausunnon huomiointi

Merkitään tiedoksi.

Kuuskaistan mukaan alueella olevat valokuituverkot tulee huomioida kaavaselostuksen kappaleeseen 3.1.3. Rakennettu ympäristö/Tekninen huolto. Mikäli kaavoituksella vaikutetaan olemassa olevien verkkojen sijaintiin ja kaavan toteuttaminen edellyttää valokuituverkon sijainnin muuttamista, tulee suunnitelluista muutoksista tiedottaa kaikkia alueen valokuituverkkojen omistajia (6net, Kuortaneen kunnan oma valokuituverkko, Verkko-osuuskunta Kuuskaista, yms.) ajoissa, jotta verkon siirto- ja suojaustoimenpiteet saadaan toteutettua verkkoa vaarantamatta.

Lausunnon huomiointi

Selostuksen kohtaa 3.1.3 täydennetään. Muilta osin rakennuslupa-/rakentamisvaiheessa huomioitavia asioita.

Tekninen lautakunta ottaa kantaa maankäyttösopimuksen laatimistarpeeseen.

Lausunnon huomiointi

Lisätään selostukseen teksti maankäyttösopimuksen laatimisesta.

Seinäjoen museoiden alueellisen toiminnan mukaan yleiskaavaa varten tehty arkeologinen inventointi vuodelta 2007 on riittävä kaavamuutoksen osalta, ottaen huomioon suunnittelualueen olemassa olevan rakennuskannan ja topografian. Museo toteaa, että Kuortaneen urheiluopiston alue on ehdolla maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi vuonna 2019-2020 tehdyn inventoinnin perusteella (Saatsi Arkkitehdit). Kohteella on sivistyshistoriallista, arkkitehtonista ja taajamakuvallista arvoa. Alue muodostuu eri-ikäisistä opisto- ja liikuntarakennuksista 1950-luvulta 2000-luvulle. Alueen rakennuskanta on omalle ajalle tyypillistä ja arkkitehtuuriltaan tavanomaista. Urheiluopiston toiminnan kannalta on olennaista, että siellä on ja tarvittaessa sinne pystytään rakentamaan tarvittavia tiloja. Museon mukaan nyt kohteena oleva suunnittelualue soveltuu uudisrakentamiseen. Kaavamääräyksissä on huomioitu alueen metsäinen ilme mäntypuustoa säilyttämällä ja rakennusten sijoittelua on tutkittu eri vaihtoehdoin. Lisäksi kaavamääräyksissä tulee huomioida urheiluopiston asema mahdollisena maakunnallisesti merkittävänä kohteena ja velvoittaa sopeuttamaan uudisrakentaminen ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Tavoitteena on korkealaatuinen arkkitehtuuri.

Lausunnon huomiointi

Kaavassa on annettu määräyksiä alueen metsäisen ilmeen huomioimisesta sekä yhtenäisestä, arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesta ja ympäristöön sopeutuvasta kokonaisuudesta korttelialueella.

Lisätään selostukseen tietoa maakunnallisesta kulttuuriympäristöselvityksestä.

Etelä-Pohjanmaan liiton mukaan kaavaselostuksessa on hyvin esitelty asemakaavan suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan ja liitto toteaa, että asemakaavaluonnos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Lausunnon huomiointi

Merkitään tiedoksi.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa, että asemakaavoituksen aloitusvaiheessa pidettiin 3.2.2021 viranomaisneuvottelu, jossa esitetyt asiat on pyritty pääosin ottamaan huomioon kaavaluonnoksessa ja -selostuksessa ja valtakunnallisten ja merkittävien maakunnallisten vaikutusten osalta ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa. Asemakaavan suhdetta yleiskaavaan ja yleiskaavan ajantasaisuutta olisi kuitenkin hyvä vielä perustella tarkemmin kaavaselostuksessa ja lisäksi täydentää asemakaavan vaikutuksia hiilijalanjälkeen ja ilmastonmuutokseen.

Lausunnon huomiointi

Lisätään selostuksen vaikutusarviointiin tekstiä suhteesta yleiskaavaan ja sen ajantasaisuudesta sekä hiilijalanjäljen ja ilmastonmuutoksen huomioimisen osalta.

Mielipide

Mielipiteessä ei oteta kantaa kaavaluonnokseen vaan urheiluopiston naapurissa olevan vapaa-ajan asunnon tieoikeuteen Opistotien osalta.

Mielipiteen huomiointi

Kiinteistö ja mielipiteessä mainittu kulkuyhteys sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle. Ei aiheuta muutoksia kaavaluonnokseen.

Kaavaehdotus 3.3.2021

Alueelta laadittiin luonnoksesta saadun palautteen sekä käytyjen neuvottelujen perusteella kaavaehdotus, joka on päivätty 3.3.2021. Saadun palautteen johdosta tarkistettiin kaavaselostusta, kaavasuunnitelmaan ei aiheutunut muutoksia.

Kaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä __.__.–__.__.2021. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin …

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu palvelurakennusten (P-4) kerrosalaa yhteensä 7 000 krsm^2. Kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan arvioidaan alueelle sijoittuvan noin 24 työpaikkaa, kun mitoitusperusteena käytetään 1 työpaikka / 300 krsm^2. Mitoitusperuste pohjautuu alueen nykyiseen työntekijämäärään suhteessa käytettyyn kerrosalamäärään.

Mitoituksella 1 autopaikka / 150 krsm^2 kortteliin 85 muodostuu noin 47 autopaikkaa. Pysäköintialuetarpeen määrittelyssä on huomioitu lähistöllä käytettävissä olevat urheiluopiston muut pysäköintialueet sekä urheiluopiston pitkäaikainen kokemus alueen käyttäjien pysäköintitarpeista ja pysäköintialueiden käyttöasteesta.

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

Liite 4. Asemakaavan seurantalomake

5.2 Palvelut

Alue sijoittuu Kuortaneen liikekeskustan pohjoispuolelle urheiluopiston alueelle.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Aholankankaan männikkö on huomioitu kasvillisuuden säilyttämistä koskevin kaavamääräyksin.

5.4 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu palvelurakennusten korttelialuetta (P-4) sekä virkistysalueita (VU ja VU/s).

5.4.1 Korttelialueet

Palvelurakennusten korttelialue P-4

Kortteli 85 on varattu palvelurakennusten korttelialueeksi (P-4). Alue on tarkoitettu julkiseen ja yksityiseen käyttöön. Alueelle saa rakentaa hoito-, kuntoutus-, liikunta-, ravintola-, kokoontumis-, näyttely- ja harrastustiloja. Rakennukset korttelialueella tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat yhtenäisen, arkkitehtuuriltaan korkeatasoisen ja ympäristöön sopeutuvan kokonaisuuden.

- Korttelialueella saa rakentaa enintään III-kerroksisia rakennuksia. Rakennusten enimmäiskorkeus saa olla 15 metriä.
- Korttelialueen rakennusoikeus on 7 000 krsm^2, mikä merkitsee noin e = 0.36 tehokkuuslukua.
- Korttelialueen reunaan Opistontien läheisyyteen on osoitettu yleistä jalankulkua varten varattu alueen osa.
- Korttelialueelle merkittyjen rakennusalojen yhteyteen on osoitettu ohjeelliset pysäköimispaikat (p).
- Korttelialueelle on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa viemärille (j).
- Korttelialueen kulmaukseen Opistontien mutkaa vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Korttelialueelle rakennusalojen ympärille on merkitty alueen osia (s-1), joilla metsä on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet, ajoyhteydet rakennuksille sekä ulkoiluun käytettävät virkistysreitit metsän reunavyöhykkeet säilyttäen.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 150 krsm^2.

5.4.2 Muut alueet

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue VU

Tenniskenttien alueelle on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU). Alueen reunaan Opistontien läheisyyteen on osoitettu yleistä jalankulkua varten varattu alueen osa sekä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa viemärille (j).

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue VU/s

Suunnittelualueen itäosaan on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU/s), jolla alueen arvokas mäntypuusto tulee säilyttää siten, että sallitaan vain luonnon- tai maisemanhoidon

kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Liikkuminen tulee ohjata merkityille reiteille. Puuston reuna-vyöhykkeet tulee säilyttää. Alueen poikki on osoitettu ulkoilureitti.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen täydentää alueen nykyistä rakennetta ja maankäytöllistä kehitystä. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Suunniteltu rakentaminen noudattaa maakuntakaavan tavoitteita ja on osayleiskaavan päälinjausten ja tavoitteiden mukaista. Suunnittelualue sijoittuu osayleiskaavan urheilu- ja virkistyspalveluille tarkoitetulle VU/s-1-alueelle. Alue rajautuu palvelujen ja hallinnon alueeseen (P) ja julkisen palvelun ja hallinnon alueeseen (PY), jotka on tarkoitettu tehokkaaseen palvelurakentamiseen. Yleiskaavamerkinnällä VU tarkoitetaan yleensä alueen käyttämistä pääasiassa ulkona tapahtuvaan toimintaan, mutta alueelle voidaan myös rakentaa urheiluun ja virkistykseen liittyviä tiloja. VU/s-1-alueen yleiskaavamääräyksessä on lisäksi esitetty luonto- ja maisema-arvojen huomioimista aluetta koskevissa suunnitelmissa ja rakentamisessa sekä puuston säilyttämistä siten, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu.

Urheiluopiston alueella liikunta tapahtuu nykyisin yhä suuremmassa määrin sisäliikuntatiloissa. Urheiluopiston toiminta on yleiskaavan valmistumisen jälkeen kehittynyt ja laajentunut merkittävästi ja ympärivuotisten liikuntapalveluiden tuottaminen on kasvattanut sisätilojen rakentamisen tarvetta. Asemakaavamuutoksella alueelle on osoitettu palvelurakentamista, joka mahdollistaa virkistyspalvelujen kehittämisen alueella tehokkaaseen ja ympärivuotiseen käyttöön. Alue sijoittuu urheiluopiston keskeisimpien ja tehokkaimmin rakennettujen alueiden välittömään yhteyteen. Rakentamisalueeksi muuttuu vain pieni osa yleiskaavassa koko urheiluopiston alueelle osoitetuista laajoista VU-alueista. Virkistysreitistön ja ulkoliikunnan kannalta tärkeimmät alueet jäävät suunnittelualueella ja laajemmin koko urheiluopiston alueella edelleen VU-alueiksi. Urheiluopiston aluetta kokonaisuutena tarkastellen alueelle jää huomattavasti ulkoliikunta-alueita ja yleiskaavan tavoite ulkoliikunta-alueiden osalta täyttyy. Asemakaavassa osoitettu rakentaminen ei vaikuta yleiskaavassa urheiluopiston alueelle osoitetun VU-aluekokonaisuuden pääkäyttötarkoituksen toteutumiseen.

Yleiskaava on laadittu strategisena, yleispiirteisenä yleiskaavana, jossa alueille ei ole osoitettu rakentamistehokkuuksia tai kerrosaloja. Yleiskaavan suunnittelutarkkuus ja yleispiirteisyys huomioiden urheiluopiston liikuntapalveluita palvelevan rakentamisen sijoittaminen yleiskaavassa urheiluopistolle osoitettujen P- ja PY-alueiden välittömään yhteyteen ei ole ristiriidassa yleiskaavan tavoitteisiin nähden, kun lisäksi huomioidaan, että alueet ovat kokonaisuudessaan urheiluopistosäätiön omistuksessa. Myös luonto- ja maisema-arvojen ja puuston säilyttämisen osalta asemakaavaratkaisu noudattaa yleiskaavaa siten, että maiseman luonnetta ei oleellisesti muuteta.

Kunnan tavoitteena on tarkistaa Keskustan ja Mäyryn osayleiskaava lähivuosina.

Taajamakuva

Alueen rakentaminen kehittää taajamakuvaa rakennetumman ympäristön suuntaan. Luonnontilaista ilmettä kuitenkin säilyy metsäisenä säilytettävillä virkistysalueilla ja alueen osilla.

Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö

Lähiympäristössä sijaitsee mm. hotelli, uimahalli, monitoimihalli, jäähalli sekä Kuortaneen lukio. Kuortaneen urheiluopiston aluetta on ehdotettu maakunnalliseksi merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Kaavassa on annettu määräyksiä alueen metsäisen ilmeen huomioimisesta sekä yhtenäisestä, arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesta ja ympäristöön sopeutuvasta kokonaisuudesta korttelialueella.

Palvelut

Lähiympäristössä on monipuolisia liikuntapalveluita sekä hotelli ravintolapalveluineen. Muuten alue tukeutuu Kuortaneen keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Kaavan toteutuminen monipuolistaa ja lisää edelleen alueen liikuntapalveluiden tarjontaa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavan toteutuessa alueelle on mahdollista muodostua lisää työpaikkoja.

Virkistys

Kaavamuutoksella virkistyskäyttö monipuolistuu ja alueen ympärivuotinen käyttö tehostuu, kun alueelle mahdollistetaan uusien liikuntahallien rakentaminen. Tenniskenttien alue on osoitettu virkistysalueena ja lisäksi on osoitettu nykyisiä alueen poikki kulkevia reitistöjä.

Liikenne

Kaavan toteutuessa liikenne Opistontiellä lisääntyy vähäisesti lisääntyvien liikuntatilojen tuodessa lisäkäyttäjiä alueelle. Pääosa urheiluopiston liikuntatilojen käyttäjistä on kuitenkin alueella pidempään majoittuvia urheilijoita ja matkailijoita tai alueella asuvia opiskelijoita, joiden käytöstä ei aiheudu liikenteen lisääntymistä. Alueen saavutettavuus on hyvä niin joukkoliikenteen kuin kevyen liikenteen kannaltakin. Kaavassa osoitetut kevyen liikenteen reitit parantavat kevyen liikenteen turvallisuutta.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä teknisiin verkostoihin. Vesi-, viemäri- ja sähköjohtoja on siirrettävä uusien hallirakennusten toteutuessa.

Ympäristön häiriötekijät

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

5.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä ilmastoon

Maisema

Alueen yleisilme kauko- ja lähimaisemassa säilyy metsäisenä. Rakentamista on sopeutettu ympäristöön osoittamalla alueelle metsäisenä säilytettäviä virkistysalueita ja korttelialueen osia.

Luonnonolot

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonoloihin. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja tai lajistoa. Rakennettavilta alueilta puusto poistuu rakentamisen toteutuessa. Rakentamatta jäävät alueen osat on osoitettu kaavamääräyksillä säilytettäväksi metsäisenä.

Virkistysalueita voidaan käyttää alueelta kertyvien hulevesien johtamiseen ja imeyttämiseen.

Hulevedet

Korttelialueiden osalta hulevesien käsittely/poisjohtaminen selvitetään rakennuslupavaiheessa. Asemakaavassa on annettu kaavamääräys, jonka mukaan rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma. Maaperä on hyvin vettä läpäisevää, joten kattovesien ja hulevesien käsittely on mahdollista hoitaa imeyttämällä.

Alueen maaperä on pääosin soraa ja hiekkaa ja rakennettavuudeltaan hyvää. Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

Ilmasto ja hiilijalanjälki

Kaavan mahdollistaman rakentamisen myötä alueelta poistuu vähäisesti puustoa, mutta kokonaisuutena arvioiden urheiluopiston alueella säilyy edelleen paljon metsäisiä alueita. Uusien hallien rakentamisessa tullaan mahdollisuuksien mukaan käyttämään puuta ja rakennukset tullaan liittämään maalämpöön. Kaavaratkaisun mahdollistama rakentaminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä ja hiilinielun muutoksia, joiden määriin vaikuttavat mm. poistettavan puuston määrä, rakennusten laajuudet ja käyttö, materiaalivalinnat ja energiaratkaisut sekä rakentamistapa ja -menetelmät. Suunnittelualueella toteutuvia vaikutuksia kompensoidaan koko urheiluopiston alueella tehtävillä toimenpiteillä, joiden tavoitteena on urheiluopiston alueen hiilineutraalius vuoteen 2030 mennessä (ks. sivu 11).

5.7 Kaavamerkinnät 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

- Rakennusten sijoittelussa Aholankankaan arvokas mäntypuusto tulee säilyttää mahdollisimman hyvin ja tarvittaessa istuttaa uusia mäntyjä.

- Maaston kulumisen vähentämiseksi liikkuminen tulee ohjata merkityille poluille ja reiteille.
- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä leikki-, oleskelu-, pysäköinti- tai liikennealueena, on säilytettävä korttelissa 85 metsäisenä.
- Aholankankaan arvokkaan mäntypuuston säilyttämiseksi korttelissa 85 istutukset tulee sijoittaa pysäköintialueita rajaamaan ja rakennusten läheisyyteen. Istutuksien tulee soveltua ympäristöön.

Pintavedet

- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma.

5.8 Nimistö

Nimistö on säilytetty ennallaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman.

Liitteessä 3 on esitetty havainnekuvia alueelle suunnitellun mahdollisen uuden rakentamisen sijoittumisesta ja visio kaavasuunnitelman mukaisen rakentamisen ilmeestä ja suhteesta ympäristöön.

Seinäjoella 3.3.2021

Ramboll

Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Juha-Matti Märijärvi
Ryhmäpäällikkö

Päivi Märjenjärvi
Projektipäällikkö

Ramboll Finland Oy

Kauppatori 1–3 F

60100 Seinäjoki

www.ramboll.fi