

Vastaanottaja
Ähtärin kaupunki

Asiakirjatyyppi
Asemakaavan selostusluonnos

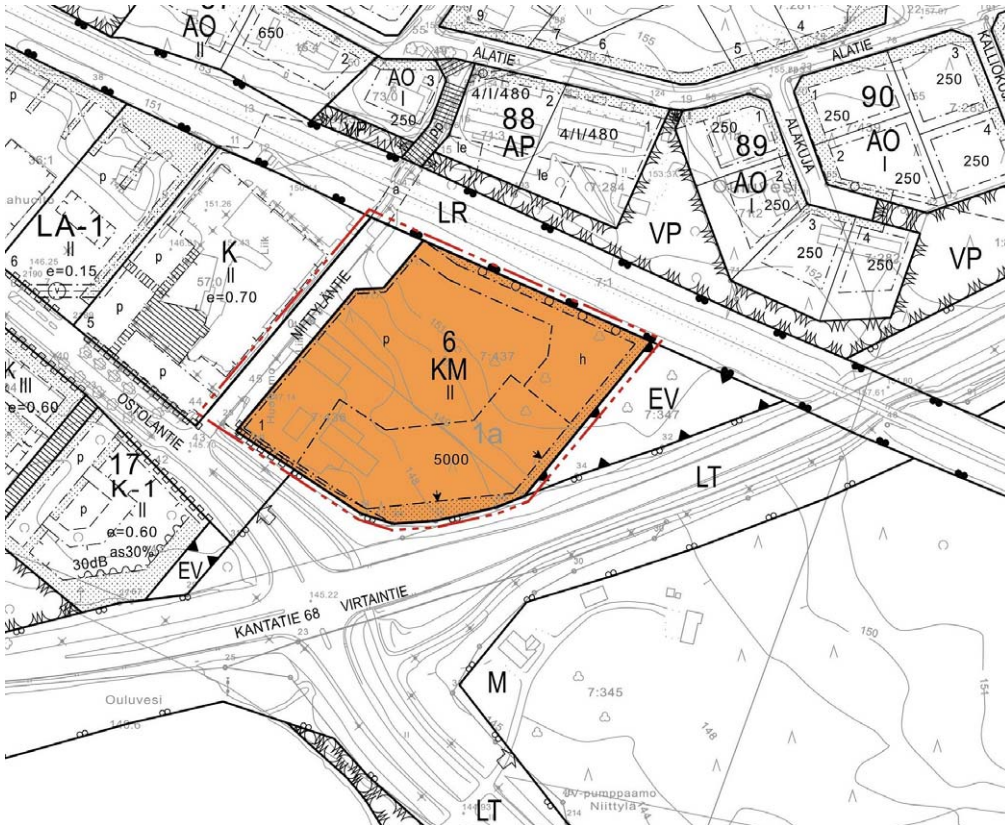
Päivämäärä
3.5.2016

Työnumero
1510019964

ÄHTÄRIN KAUPUNKI

KESKUSTAAJAMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KORTTELI 6 JA NIITTYLÄNTIE



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	11
3.2	Suunnittelutilanne	12
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	14
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1	Osalliset	14
4.3.2	Vireilletulo	14
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet	14
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	14
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	15
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	15
5.	Asemakaavan kuvaus	17
5.1	Kaavan rakenne	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3	Aluevaraukset	17
5.3.1	Korttelialueet	17
5.3.2	Muut alueet	17
5.4	Kaavan vaikutukset	17
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
5.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	18
5.7	Nimistö	19

6. Asemakaavan toteutus**20****SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT****Liite 1. Maaperän pilaantuneisuustutkimus 2014****Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma****LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA**

- 1990 Raideliikennemeluserveys, Suunnittelukeskus Oy
Meluserveys, Ostolantie, Oy Talentek Ab
- 2007 Kaavahankkeiden taloudellisten ja liikenteellisten vaikutusten arviointi, Suunnittelukeskus Oy
- 2009 Alavuden Kuortaneen, Töysän ja Ähtärin liikenneturvallisuussuunnitelma, Tiehallinto, Ramboll
- 2009 Osayleiskaavan muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy
- 2010 Täydentävä rakennusinventointi, Pöyry Finland Oy
- 2011 Etelä-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030–selvitys, E-P:n liitto, FCG Oy
- 2012 Junatärinäselvitys Sahan ja Villedän alueilla, Pöyry Finland Oy
- 2012 Korttelin 5 yleissuunnitelma, Pöyry Finland Oy
- 2013 Osayleiskaavan luonto- ja liito-oravaselvitys, Pöyry Finland Oy
- 2013 Ähtärin kaupallinen selvitys, Santasalo Ky
- 2014 Inventointiraportti Ähtäri, muinaisjäännösten tarkastuksia 2014, Museovirasto
- 2014 Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Shell Ähtäri, Ostolantie, Ramboll Finland Oy
- 2016 Liikenteen aluevarausuunnitelma, Ramboll Finland Oy

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

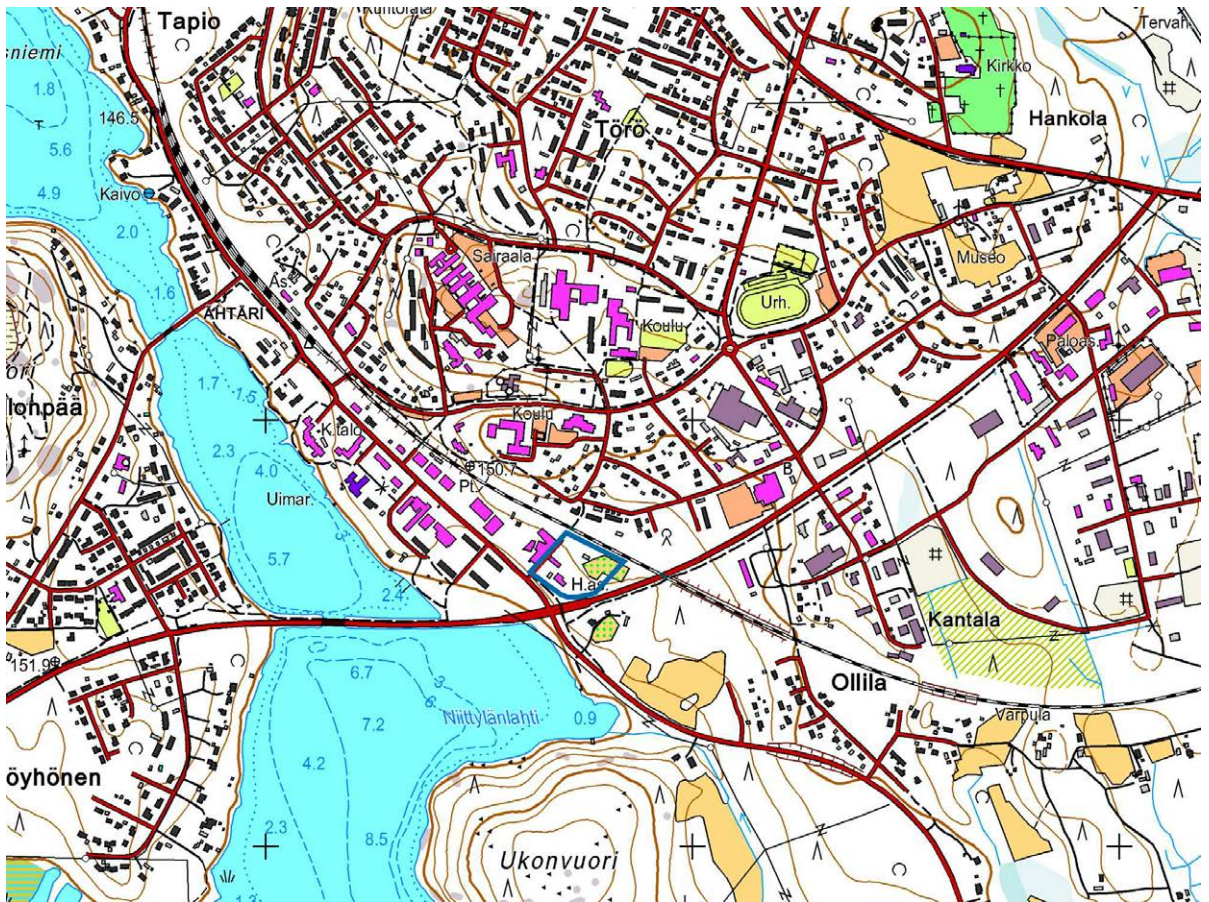
Asemakaavan selostus, joka koskee 3.5.2016 päivättyä kaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee kortteliä 6 sekä siihen liittyviä katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 6 sekä siihen liittyvät katualueet.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaava-alue sijaitsee Ostolantien ja Virtaintien (kt 68) välisellä alueella. Pohjoisessa alue rajautuu Seinäjoki-Haapamäki –radan raideliikennealueeseen. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 1,7 ha.



Kuva 1. Alueen sijainti (peruskartan lähde: MML 2014)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on KESKUSTAAJAMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, kortteli 6 ja Niityläntie. Tavoitteena on sijoittaa kortteliin 6 vähittäiskaupan suuryksikköä vastaava myymäläkeskitty-mä. Samalla tarkistetaan Niityläntien katualueen mitoitusta. Lisäksi selvitetään pysäköintialueiden määrää ja sijoittumista sekä huoltoliikenteen yhteyksiä.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ähtärin kaupunginhallitus päätti helmikuussa 2015 asemakaavamuutoksen laatimisesta alueelle. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville heinäkuussa 2015. Kaavaluonnos asetettiin ___kuussa ___ valmisteluaineistoinen virallisesti nähtäville. Kaavaehdotus asetettiin ___kuussa ___ valmisteluaineistoinen virallisesti nähtäville. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan ___kuussa ____.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialuetta (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Niittyläntien katualuetta on levennetty. Kaavassa on annettu määräyksiä mm. puhdistettavaa maa-aluetta koskien.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

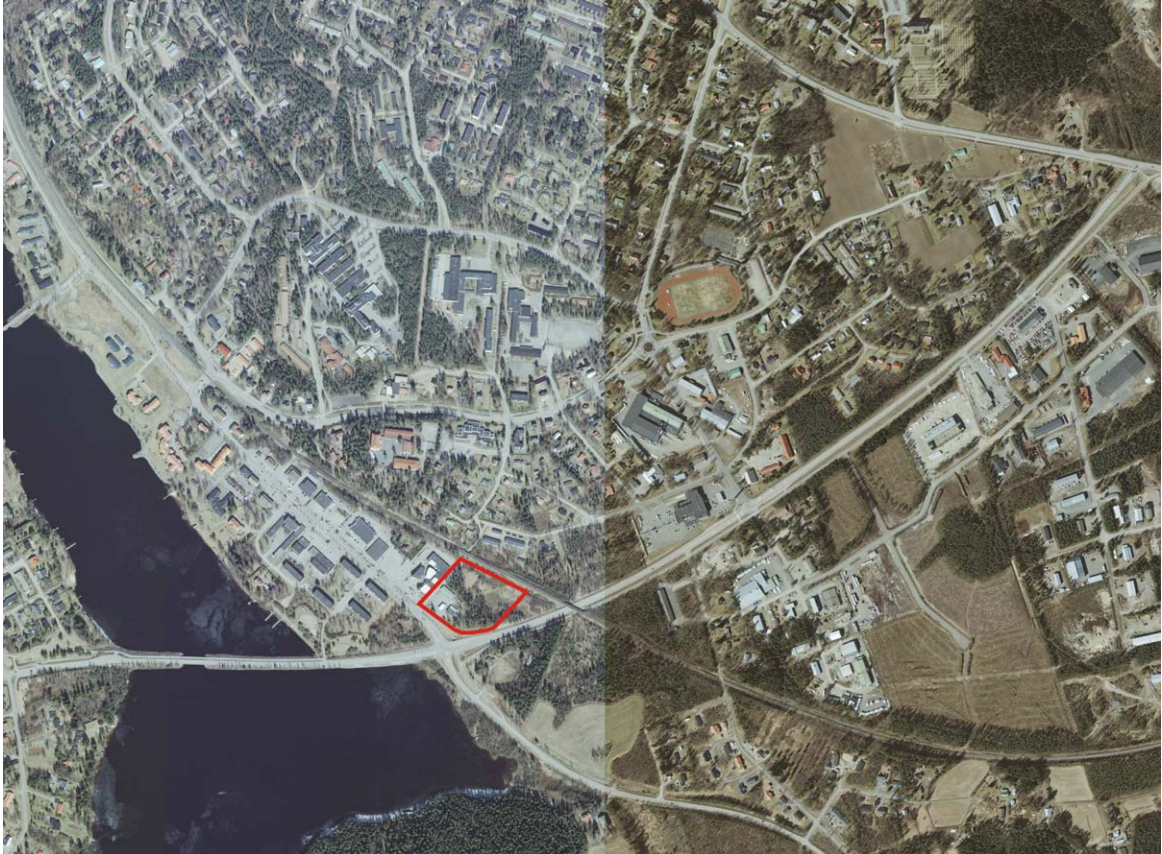
Rakennushankkeet käynnistyvät tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Ähtärin keskustassa Ostolantien ja Virtaintien (kt 68) välisellä alueella. Pohjoisessa alue rajautuu Seinäjoki-Haapamäki –radan raideliikennealueeseen.



Kuva 2. Ilmakuva alueelta ja suunnittelualan rajaus (ilmakuvan lähde: MML/POH/KS13/2012)

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Suunnitteluala on rakennettua ympäristöä. Virtaintien puolella korttelialuetta ja alueen keskellä on puustoa. Maasto viettää lounaaseen korkeuden vaihdella noin välillä +147,0...151,0 metriä.

Luonto- ja liito-oravaselvitys 2013

Ähtärin keskustaajaman osayleiskaavoituksen yhteydessä on laadittu luonto- ja liito-oravaselvitys vuonna 2011, jota on täydennetty vuonna 2013. Luontoselvityksen mukaan alueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka tulisi huomioida kaavoituksessa. Alueella ei myöskään havaittu uhanalaisia lajeja.

Maaperän pilaantuneisuusselvitys 2014

Ramboll Finland Oy on selvittänyt Shellin huoltoasema-alueen maaperän pilaantuneisuutta maaliskuussa 2014. Maaperänäytteet otettiin seitsemästä tutkimuspisteestä ja samalla havainnointiin maalajit ja maaperän kerrosjärjestys sekä tehtiin aistinvarainen arvio maanäytteiden mahdollisesta pilaantuneisuudesta. Selvityksen mukaan tutkimuspisteessä 5 havaittiin 1-2 metrin syvyydellä bensiiniin hajua ja ksyleenipitoisuuden ylemmän ohjearvon ylitys. Myös alempi ohjearvo ylittyi tolueenin, etylibentsiinin ja bensiinijakeiden C5-C10 osalta. Tutkimuspisteestä 2-3 metrin syvyydeltä otetut näytteet sekä muiden maanäytteiden pitoisuudet alittavat Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnsarvot. Viereisissä tutkimuspisteissä ei todettu pilaantuneisuutta ja koska pisteen 5 viitearvojen ylitys rajoittuu 1-2 m syvyyteen, ei laajempaa pilaan-

tuneisuutta todettu. Alue on asfaltoitu ja sadevedet viemäroity, joten alueelle ei pääse hulevesiä eivätkä haitta-aineet pääse kulkeutumaan edelleen veden mukana. Nykyisessä polttoaineenjakeluaseman käyttötarkoituksessa kohonneita bensiinihiilivetyjä sisältävä kohta ei aiheuta maaperän kunnostamistarvetta, mutta todetut pitoisuudet aiheuttavat maa-aineksen käytön rajoitteen, joka tulee huomioida jatkossa esim. maankaivutöiden yhteydessä, jolloin lupamenetelyistä/ohjeistuksesta tulee sopia Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa.

Liite 1. Maaperän pilaantuneisuustutkimus 2014

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Ähtärin liikekeskustaan.

Rakennettu ympäristö ja rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee 1970-luvun alussa rakennettuja huoltoasemarakennuksia, jotka on tarkoitus purkaa. Maanalaisia säiliöitä ei tässä vaiheessa olla poistamassa.

Täydentävä rakennusinventointi 2010

Yleiskaavaa varten laaditun täydentävän rakennusinventoinnin mukaan alueella ei ole todettu rakennetun kulttuuriympäristön erityisiä kohteita.

Muinaisjäännökset

Yleiskaavaa varten laaditun muinaijäännösinventoinnin ja Museoviraston vuonna 2014 laatiman muinaijäännösten tarkistuksen perusteella alueella ei ole todettu kiinteitä muinaijäännoiksiä.

Palvelut

Suunnittelualue sijoittuu Ähtärin liikekeskustaan.

Asuminen

Ostolantien toisella puolella on asuinkerrostaloja. Myös radan toisella puolella on asutusta.

Liikenne

Alue sijoittuu Ostolantien, Niityläntien ja Virtaintien (kt 68, Virrat – Pietarsaari) väliselle alueelle. Ostolantien ja Niityläntien varressa on kevyen liikenteen väylä ja Niityläntien päässä olevan kevyen liikenteen alikulun kautta on yhteys myös radan pohjoispuolelle. Myös Virtaintien varressa on tien itäpuolella kevyen liikenteen väylä ja alikulkukäytävä Virtaintien alitse.

Rautatieliikenteen rata välillä Seinäjoki–Haapamäki kulkee suunnittelualueen pohjoispuolella. Radalla on henkilö- ja tavaraliikennettä.

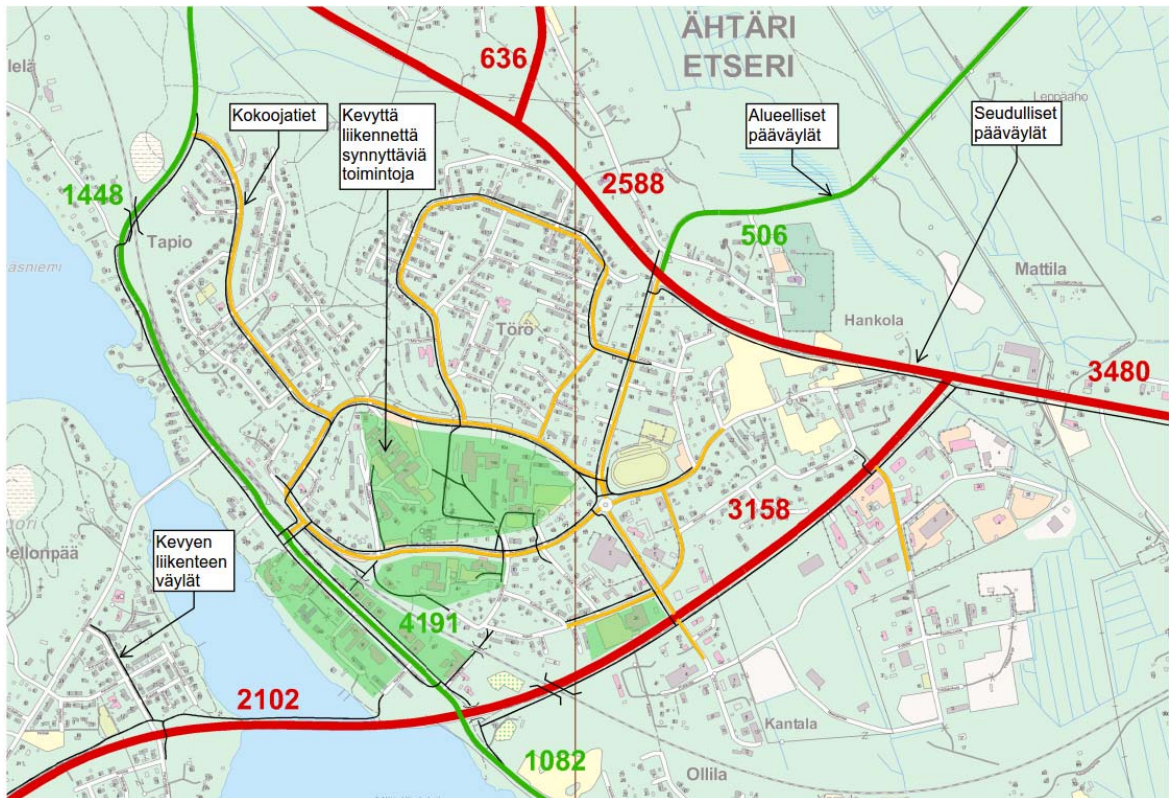
Liikenteen aluevarausuunnitelma

Ramboll Finland Oy on tehnyt vuonna 2016 aluevaraustarkastelun, jossa on määritelty liikenne- ja katualueiden tilatarpeet Ostolantien – Pihlajavedentien ja Virtaintien (kt 68) risteyskier- toliittymän sekä Niityläntien jatkeen ja rautatien ajoneuvoalituksen osalta. Lisäksi on selvitetty pysäköintialueiden määrää ja sijoittumista sekä huoltoliikenteen yhteyksiä korttelissa 6.

Nykyiset liikennemäärät, kevyen liikenteen väylät ja teiden ja katujen toiminnallinen luokitus on esitetty kuvassa 3. Kuvassa on esitetty vihreällä värillä alueet, mihin sijoittuu eniten kevyttä liikennettä synnyttäviä toimintoja.

Ostolantie

Ostolantie on saneerattu 1990-luvulla ja varustettu tien molemmin puolin kevyen liikenteen väylillä. Tien ajonopeuksia on pyritty hillitsemään hidastein ja ajoradan ja kevyen liikenteen väylien väliin on istutettu lehmusrivit parantamaan katunäkymää ja luomaan viihtyisyyttä.



Kuva 3. Nykyiset liikennemäärät (keskimääräinen vuorokausiliikenne 2015) ja teiden toiminnallinen luokitus sekä kevyttä liikennettä synnyttävien toimintojen sijainti.

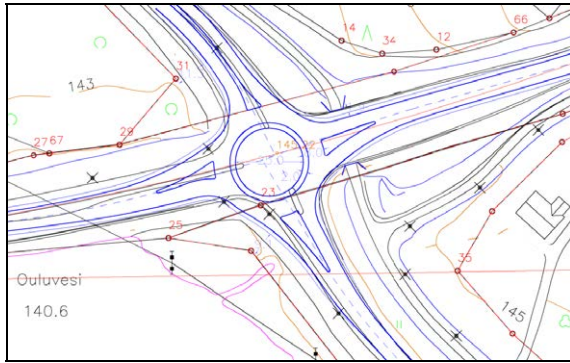
Virtaintien ja Ostolantien liittymä

Virtaintien ja Ostolantien liittymä on pääsuunnassa kanavoitu nelihaaraliittymä, kuva 4. Kevyen liikenteen alikulku sijoittuu heti liittymän pohjoispuolelle, kuvassa näkyvien kaiteiden kohdalle. Liittymä on vaarallinen ja siinä liikennöinti koetaan hankalaksi varsinkin vilkkaan liikenteen aikaan mm. päätiellä esiintyvien ylinopeuksien vuoksi. Liittymän kuormitusaste on tavallisena perjantaina 0,39 (eli n. 39 % kapasiteetista käytössä) ja keskimääräinen viivytys 9 sekuntia ja jonopituus 2 autoa. Kesäkaudella vastaavasti 0,61, 17 sekuntia ja 4 autoa. Osayleiskaavassa liittymä on esitetty muutettavaksi kiertoliittymäksi.



Kuva 4. Virtaintien ja Ostolantien nelihaaraliittymä nykytilanteessa.

Virtaintien ja Ostolantien liittymä on turvallisuuden ja toimivuuden vuoksi varauduttava korvaamaan kiertoliittymällä. Kiertoliittymä voidaan toteuttaa niin, että nykyistä kevyen liikenteen alikulukäytävää ei tarvitse muuttaa. Tulohaarojen taivutukset tehdään nykyisen ajoradan salimissa puitteissa. Alustava luonnos järjestelystä on kuvassa 5. Kiertoliittymä mahtuu sen perusteella nykyiselle tie- ja katualueelle ja alikulun suhteen on liikkumavaraa n. 1,9 m. Kuvassa kiertoliittymän halkaisija on 25 m, mutta se voidaan toteuttaa tarvittaessa myös muutaman metrin pienempänä.



Kuva 5. Luonnos Ostolantien – Pihlajavedentien ja Virtaintien kiertoliittymästä

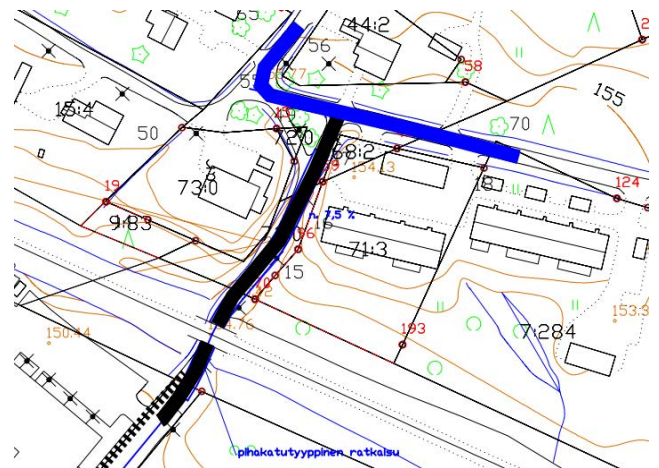
Kulkuyhteydet Ostolantien ja Oikotien palvelujen välillä

Aluevaraus suunnitelmassa on tutkittu autoliikenteen kulkuyhteyksiä Ostolantien ja Oikotien palvelualueiden välillä. Osayleiskaavassa osoitetun Niitylängtien jatkeen toteuttamismahdollisuus radan alitse Oikotien liikealueelle (S-market ja ABC) on oleellisesti vaikeutunut, kun Alatie, Niitylängtien ja rautatien rajaamaan kortteliin 88 on rakennettu rivitalo. Sen vuoksi Niitylängtien jatketta ei voi enää kääntää Alatie suuntaan. Tällöin Niitylängtien pituuskaltevuus muodostuu autoliikenteen kannalta liian jyrkäksi liityttäessä Alatiehen. Niitylängtien nykyinen silta rautatien kohdalla on liian kapea palvelemaan sekä henkilöautoja että kevyttä liikennettä. Autoliikenteen yhteys edellyttäisi siten sillan uusimista ja silti sillaan jäisi rajoitettu alikulkukorkeus n. 3,0 – 3,3 m.



Kuva 6. Niitylängtien alikulkusilta.

Aluevaraus suunnitelmassa tutkittiin henkilöautoliikenteen järjestämistä Niitylängtiellä pihakaturatkaisulla, jolloin kevyt liikenne ja autot kulkisivat sillan kohdalla ja siitä Alatielle samalla väylällä. Näin kadusta muodostuisi sekaliikenteen väylä, jonka nopeusrajoitus olisi 20 km/h ja kevyen liikenteen turvallisuus pitäisi lisäksi varmistaa hidastein ja sopivin kadun kalustein muuttamalla katu ympäristöä pihakatumaiseksi. Nykyisen silta-aukon korkeus riittää hyvin henkilöautoille, mutta leveys mahdollistaa vain yhden ajokaistan. Tällainen ratkaisu taas ei vastaa läpikulkevan asiointiliikenteen tarpeita ja huonontaa kevyen liikenteen asemaa nykyisestä sekä alikulun kohdalla että koko Alatiellä. Lisäksi ongelmana on se, että radan ja Alatie välillä asemakaava ja rakennukset eivät anna mahdollisuutta leventää juurikaan Niitylängtietä, joten pihakaturatkaisu jää heikoksi eikä anna riittävää turvallisuutta kevyen liikenteen käyttäjille. Kunnollisen ratkaisun toteuttaminen edellyttäisi sillan uusimista ja kalliita tukimuuriratkaisuja, mutta edelleen olisi vaikeuksia pituuskaltevuuden (yli 7,5 % eikä riittävää lepotasannetta Alatie liittymässä) ja riittämättömän katutilan kanssa. Niitylängtien alikulkuun voisi Oikotien liikealueelta suuntautua arviolta 200–400 ajon/vrk ja lisäksi muuta alueen asiointi- ja työmatkaliikennettä liikennettä liikimain saman verran. Tällöin ei yksikaistainen ratkaisu enää ole toimiva.

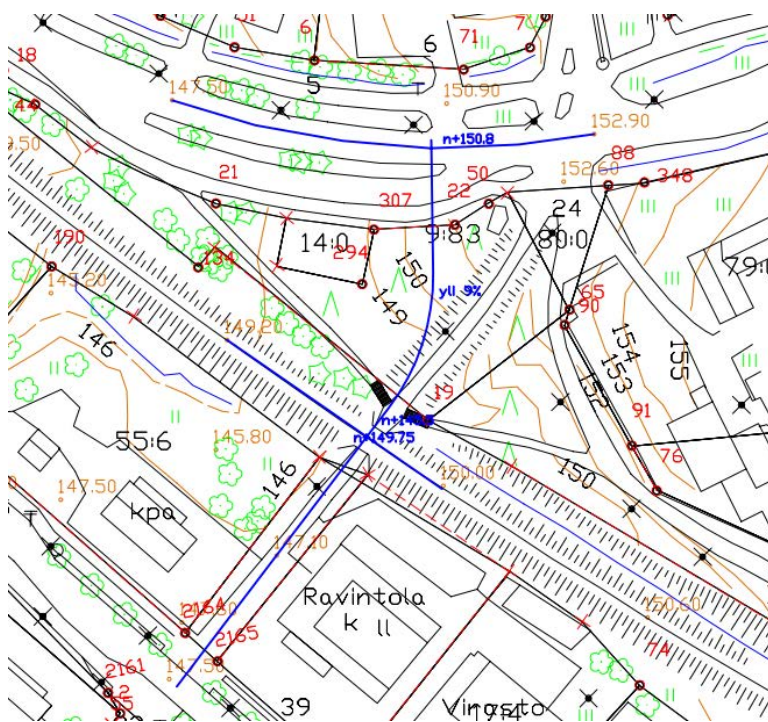


Kuva 7. Luonnos Niitylängtien jatkeen pihakaturatkoisesta vaihtoehdosta.

Aluevaraussuunnitelmassa tutkittiin myös autoliikenneyhteyden sijoittamista Niittyläntiestä länteen päin olevaan nykyiseen Yhteiskoulun/lukion länsipuoliseen kevyenliikenteen alikulkukuun. Silta-aukko on n. 3 m leveä ja n. 2,1 m korkea. Jos autoliikennettä siihen ohjataan, tulisi silta rakentaa kokonaan uudestaan. Tutkittiin myös mahdollisen autoliikenteen yhteyden toteuttamisedellytyksiä. Ähtärintie radan pohjoispuolella on korkealla, joten nykyistä linjausta noudattaen ei autoliikenteen ratkaisu onnistu. Ähtärintien päässä pitäisi linjausta taivuttaa voimakkaasti länteen, jonne Ähtärintie laskee. Tällä tavalla pituuskaltevuus hiukan helpottuisi, mutta ei muodostu edelleenkään edes kohtalaiseksi (olisi yli 9 % jos alikulun alikulkukorkeus olisi n. 2,6–2,8 m). Lisäksi linjauksen vuoksi pitäisi poistaa nykyinen pysäköintialue ja uhrata komea puistomännikkö. Liikenneturvallisuuksiin yhteys kyllä parantaisi tasoristeyksen käytön vähentyessä huomattavasti. Se palvelisi myös radan pohjoispuolisen alueen ja keskustan välisiä yhteyksiä paremmin kuin Niittyläntien jatke. Alikulkukorkeuden vuoksi linjausta pitäisi leikata maanpinnan alle radan eteläpuolellakin, jolloin viereisten tonttien käyttö vaikeutuisi.



Kuva 8. Yhteiskoulun/lukion länsipuolella oleva alikulkusilta.



Kuva 9. Luonnos Yhteiskoulun/lukion länsipuolisesta ajoneuvojen alikulkuyhteydestä.

Ajomatkat Alatieltä S-marketilta Ostolantien keskikohtaan muodostuisivat eri reiteillä seuraaviksi:

Linjatien, Ähtärintien ja tasoristeyksen kautta Ostolantielle	1,49 km	tasoristeyksessä korkea turvallisuusriski autoilijalle (kuoleman tai loukkaantumisen riski, intensiteetti n. 10–15 junavuoroa päivässä)
Oikotien ja kt:n 68 kautta Ostolantielle	1,26 km	Toisessa ajosuunnassa kaksi vaikeaa kääntymistä vilkkaan päätien risteyksessä, jossa melko korkea riskitaso (loukkaantumiseen johtavan onnettomuuden riski, intensiteetti n. 1500 ajon/vrk), kiertoliitymä lieventäisi riskiä

Ähtärintien ja läntisen alikulun kautta Ostolantielle	1,11 km	Sujuvampi, turvallisempi ja lyhyempi yhteys vaatisi n. 100 000 + 500 000 euron investoinnin, liikenneennuste yhteydelle n. 800–1000 ajon/vrk
Alatien ja Niitylängtien alikulun kautta Ostolantielle	0,85 km	Sujuvampi, turvallisempi ja lyhyempi yhteys vaatisi n. 250 000 + 500 000 euron investoinnin, liikenneennuste yhteydelle n. 400–800 ajon/vrk

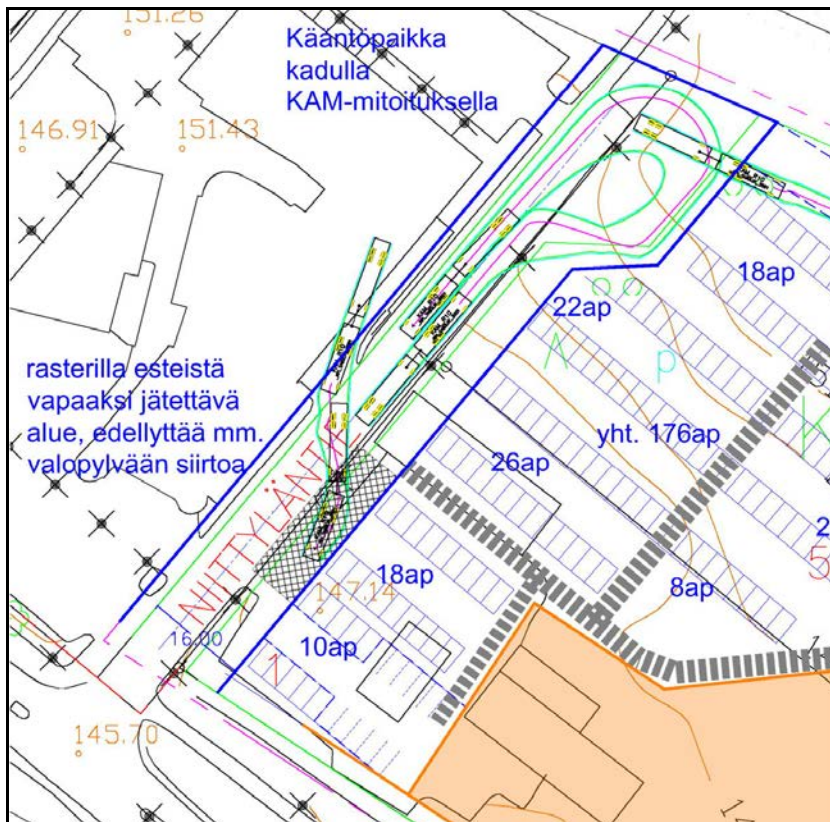
Jommankumman sillan uusiminen henkilöautoliikenteelle liikennöitäväksi (vapaa aukko n. 10 m x 2,8 m) maksaisi n. 500 000 euroa. Lisäksi tulevat kadunrakentamisen kustannukset.

Niitylängtie

Korttelin 6 osalta nykytilanteessa liikenteellisenä ongelmana voidaan todeta korttelissa 5 olevan päivittäistavarakaupan huoltolaituri, jonne on peruutettava Niitylängtieltä. Jakeluauto on käännettävä paluusuuntaan ennen peruuttamista. Nyt se tapahtuu helposti tyhjällä olevan huoltoaseman pihassa, mutta kun alue rakennetaan, on kääntymiselle varattava riittävä tila Niitylängtiellä. Peruutus vaarantaa jonkin verran kevyen liikenteen väylän turvallisuutta.

Huoltoauton kääntymistä varten tarvitaan kääntöpaikka Niitylängtien päässä, ettei autojen tarvitse kääntyä peruuttamalla kevyen liikenteen väylän poikki. Tilantarve on tutkittu ajouramallilla moduli-rekan (25.25 m pitkä perävaunullinen kuorma-auto) tilantarpeen mukaisesti ja se on kuvan 10 mukainen.

Niitylängtien katualueen leveydeksi esitetään 16 m. Tila muodostuu 3,5 m:n pyörätiestä kadun molemmin puolin, 7,0 m:n ajoradasta sekä n. 3 m:n kääntymistilasta, jota voidaan käyttää myös pysäköintiin ja viheralueesta.



Kuva 10. Huoltoajoneuvon kääntöpaikan tilantarve.

Ostolängtien ja Niitylängtien liittymän toimivuus ei edellytä lisäkaistojen järjestämistä.

Pysäköinti

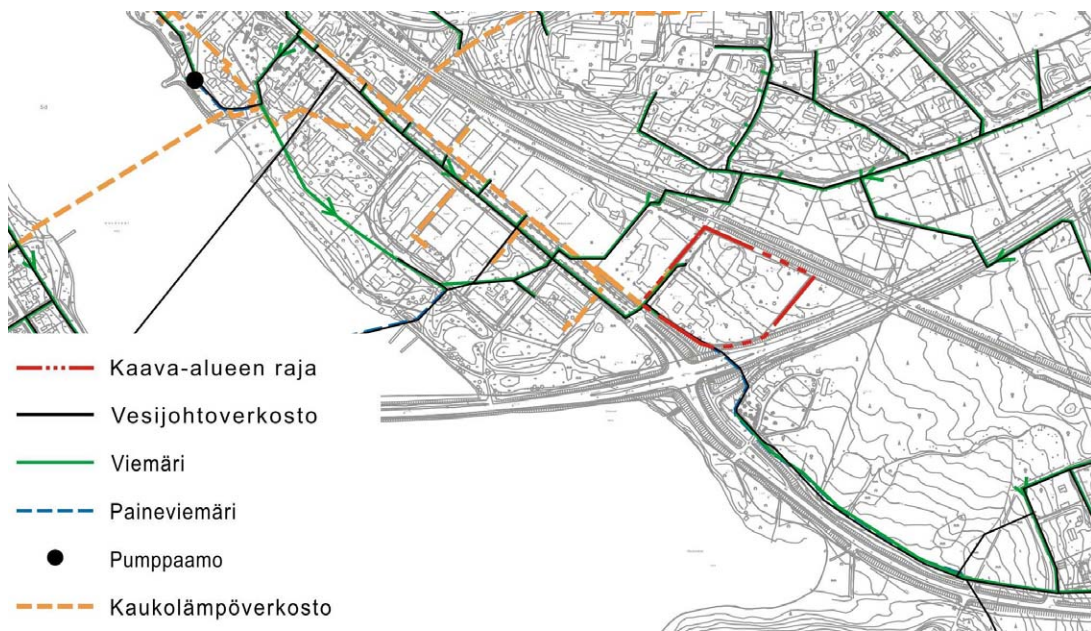
Korttelin 6 pysäköinnin mitoitus on tehty alustavasti tontin rakennusoikeuden ja mahdollisen käyttötarkoituksen pohjalta. Korttelin rakennusoikeus on 5000 krsm².

Alustava mitoitus:

toiminto	kerrosala m ²	p-paikkaa/krsm ²	p-paikkatarve
päivittäistavarakauppa	3 300	1 ap/30 krsm ²	110
tilaa vievä kauppa	1700	1 ap/50 krsm ²	35
yhteensä	5000		145

Tekninen huolto

Suunnittelualue on vesijohto-, viemäri- ja kaukolämpöverkoston piirissä. Tekniset verkostot on esitetty kuvassa 11.



Kuva 11. Tekniset verkostot

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Ostolantien keskivuorokausiliikenne oli 4191 ajoneuvoa/vrk vuonna 2014. Ennusteen mukaan Ostolantien liikennemäärä ei kasva merkittävästi vuoteen 2030 mennessä. Ennustetuilla liikennemäärällä ja ajoneuvonopeudella 40 km/h keskimääräinen 55 dB:n ulkomelualue ulottuu noin 43 metrin päähän tien keskilinjasta. Tieliikennemelu ei aiheuta suojaustarvetta ulkomelun suhteen. Liike- ja toimistohuoneistojen osalta sovelletaan Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan päiväohjearvoa 45 dBA. Liikennemelu ei aiheuta suojaustarvetta sisämelun suhteen, sillä päiväohjearvo 45 dBA ei ylitä normaaleilla seinärakenteilla.

Raideliikenteen melu ei ylitä ohjearvoja eikä näin ollen aiheuta suojaustarvetta rautatiemelun suhteen alueella.

Tärinä

Alue sijoittuu raideliikenteen mahdolliselle tärinäalueelle.

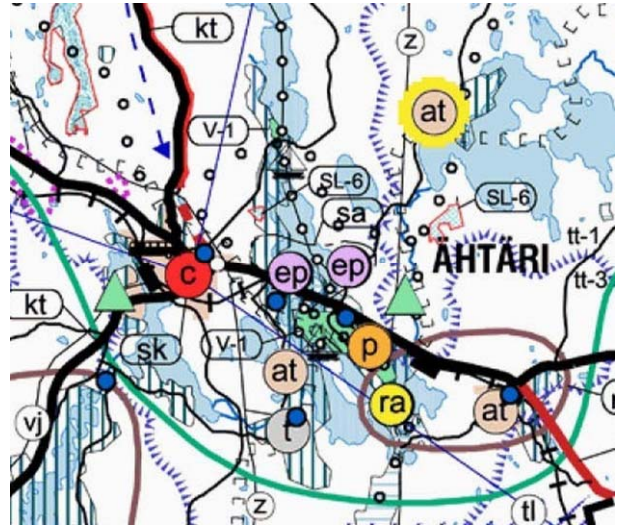
3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava

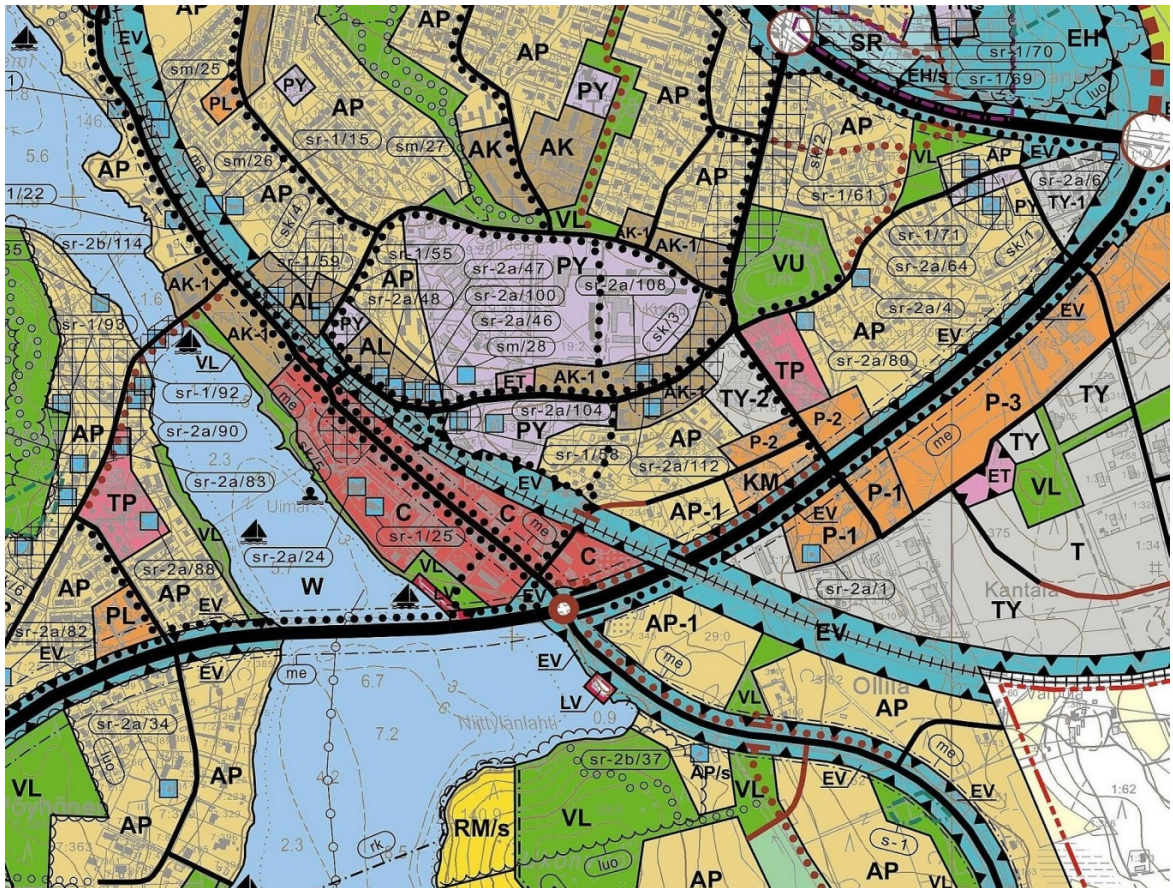
Ähtärin kaupunki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton alueeseen, jolla on voimassa touko-kuussa 2005 vahvistettu maakuntakaava. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan vuonna 2001. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009.



Kuva 12. Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava

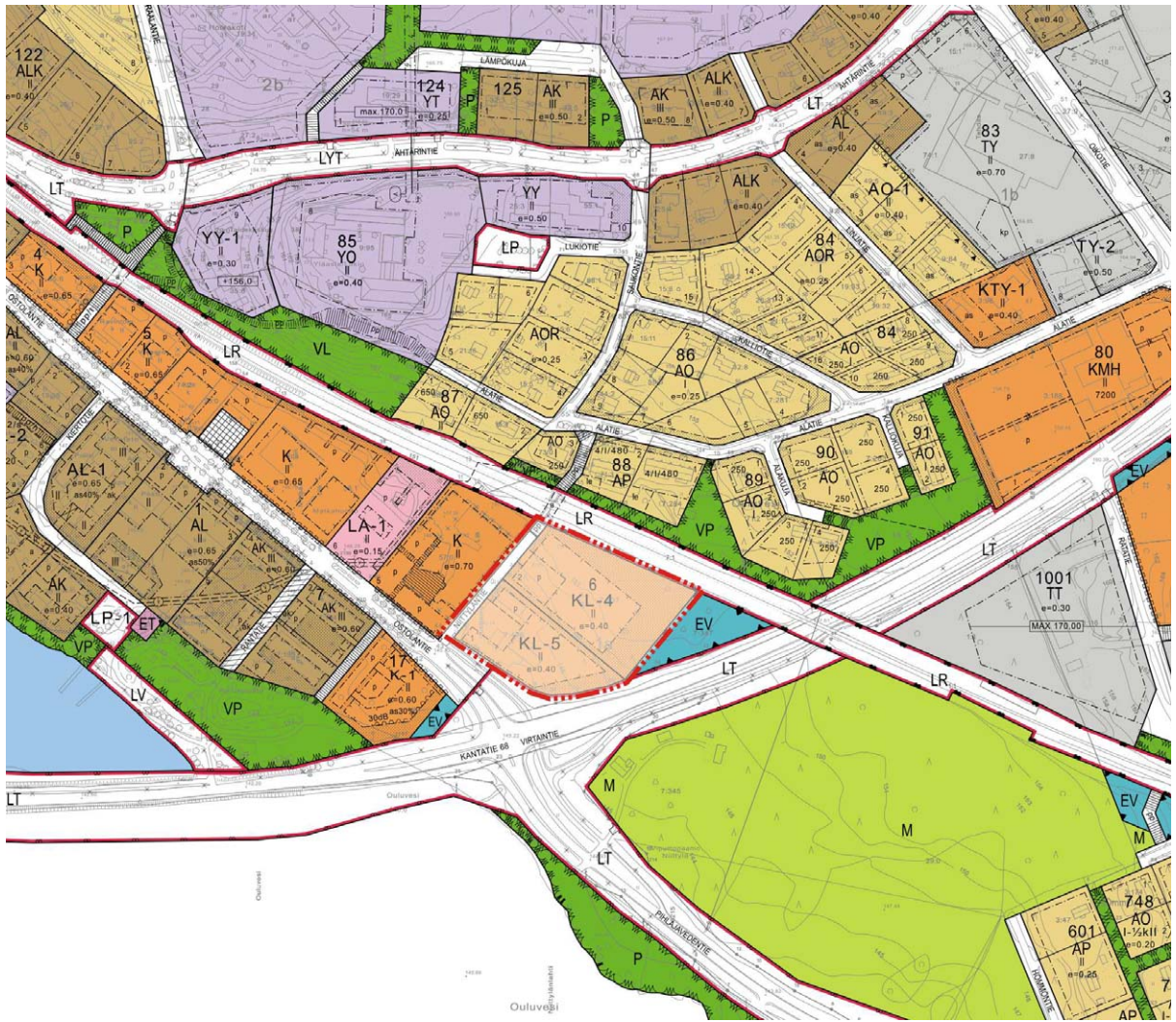
Kaavoitettavalla alueella on voimassa Keskustaajaman osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.11.2013.



Kuva 13. Ote osayleiskaavasta KV 11.11.2013

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 20.3.2000 hyväksymä Keskustaajaman rakennuskaavan muutos.



Kuva 14. Ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen rajaus

Rakennusjärjestys

Ähtärin kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 20.1.2003.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartan alueelle on laatinut Kiinteistö ja Mittaus Oy vuonna 2013. Pohjakartta on hyväksytty 17.1.2014.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta sijoittaa kortteliin 6 vähittäiskaupan suuryksikköä vastaava myymäläkeskittymä. Samalla on tarpeen tarkistaa Niityläntien katualueen mitoitusta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ähtärin kaupunginhallitus on tehnyt 4.2.2015 päätöksen asemakaavamuutoksen laatimisesta alueelle. Kaavoitustyö käynnistettiin keväällä 2015 Ramboll Finland Oy:ssä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavoitustyötä varten laadittiin 9.6.2015 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa osallisiksi määriteltiin suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, kaupungin asukkaat, kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus, tekninen lautakunta, muut lautakunnat, Ähtärin Energia ja Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos, Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi/rautatiesasto, Anvia Oyj, Koillis-Satakunnan Sähkö Oy, Sonera Oyj, Ähtärin yrittäjät ry, Ähtärin yrittäjänaiset ry, mahdolliset muut yritykset ja yhteisöt sekä muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat.

Liite 2. 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 MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 8.7.–7.8.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin viranomaisille ja siitä saatiin kaksi lausuntoa. Lisäksi saatiin kahdeksan mielipidettä, joilla oli useita allekirjoittajia.
- Kaavaluonnos on ollut MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä __.__.–__.__.2016. Kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä __.__.–__.__.____ välisen ajan.
- Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan __.__.____ esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.____.

Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten työneuvottelu järjestettiin 19.5.2015. Muuten viranomaisyhteistyö hoidetaan lausunnotmenettelyllä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että kortteliin 6 voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä vastaava myymäläkeskittymä. Samalla tarkistetaan Niityläntien katualueen mitoitusta. Kaupungin asettamana tavoitteena on lisäksi mm. kaupunkikuvan parantaminen ja palveluiden kehittäminen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, joka liittyy seutukuntakeskuksen keskustatoimintojen alueeseen. Suunnittelualue sisältyy myös Alavuden, Kuortaneen, Lehtimäen, Töysän ja Ähtärin alueelle osoitettuun matkailun vetovoima-alueeseen (mv), joka

kohdeselostuksen mukaan on luonto- ja ostosmatkailun muodostama kokonaisuus, jossa on painotettu virkistystä.

Osayleiskaava

Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu keskustatoimintojen aluetta (C). Osayleiskaavassa Niittyläntien jatkeelle on esitetty uusi sisäinen katuyhteys ja rautatien alitus Ostolantien ja Oikotien liikekeskuksen välille sekä kiertoliittymä Ostolantien – Pihlajavedentien ja kantatien 68 risteykseen. Lähiympäristöön on osoitettu keskustatoimintojen aluetta (C), pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-1) sekä suojaviheralueita (EV). Ostolantien varteen on merkitty olemassa olevat kevyen liikenteen väylät.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 6 tontti 1 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-5), jolle voidaan sijoittaa myös huoltoaseman tiloja enintään 300 k-m², ja tontti 2 liikerakennusten korttelialueeksi (KL-4), jolle voidaan sijoittaa myös varastotiloja enintään 40 %. Korttelin rakentamistehokkuus on $e=0.40$. Niittyläntie on osoitettu katualueeksi ja kadun päähän on merkitty pyörätiealuetta. Lähiympäristöön on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K, K-1), rautatiealuetta (LR), yleisen tien aluetta (LT) sekä suojaviheraluetta (EV).

Kaupallinen selvitys

Santasalo Ky on laatinut Ähtärin kaupungin toimesta kaupallisen selvityksen yleiskaavoituksen yhteydessä vuonna 2013. Selvityksen mukaan palveluja on tärkeää kehittää Ostolantien varressa nykyistä rakennuskantaa tiivistämällä ja uudistamalla ja osa uudesta liiketilasta voisi toteutua vähittäiskaupan suuryksikön muodossa. Suuryksikkö voi muodostua erikoiskaupan liikekeskuksesta tai esimerkiksi sellaisesta liikekeskuksesta, jossa on päivittäistavarakauppaa sekä pienempiä liiketiloja erikoiskaupalle ja palveluille. Lisäksi selvityksen mukaan Virtaintien ja Pihlajavedentien kulmauksessa oleva alue on hyvä tilaa vaativan kaupan sijoituspaikka, joka yhdistäisi Oikotien ja Virtaintien kaupan aluetta lähemmäksi keskustaa. Muutoinkin hyvä tavoite olisi, että Oikotien kaupan alue liittyisi nykyistä paremmin keskusta-alueeseen.

Liikenteen aluevarausuunnitelma

Osayleiskaavassa esitettyjen liikenteellisten tavoitteiden tutkimiseksi asemakaavaa varten laadittiin vuonna 2016 aluevaraustarkastelu, jossa määriteltiin liikenne- ja katualueiden tilatarpeet Niittyläntien jatkeen ja rautatien ajoneuvoalituksen sekä Ostolantien – Pihlajavedentien ja Virtaintien (kt 68) risteuksen kiertoliittymän osalta. Lisäksi selvitettiin pysäköintialueiden määrää ja sijoittumista sekä huoltoliikenteen yhteyksiä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen sijoittuminen rautatien mahdolliselle tärinäalueelle ja maaperän puhdistamistarpeet huomioidaan kaavoituksessa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoitustyötä varten laadittiin 9.6.2015 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta pyydettiin lausunnot viranomaisilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi lausuntoa ja kahdeksan mielipidettä, joilla oli useita allekirjoittajia. Lausunnot saatiin perusturvalautakunnalta ja Etelä-Pohjanmaan liitolta. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavoituksesta.

Mielipiteissä vastustettiin Niittyläntien ja Alatien välisen alikulun muuttamista ajoneuvoliikenteelle. Lisäksi esitettiin Niittyläntien leventämistä tavarantoimitusten turvaamiseksi.

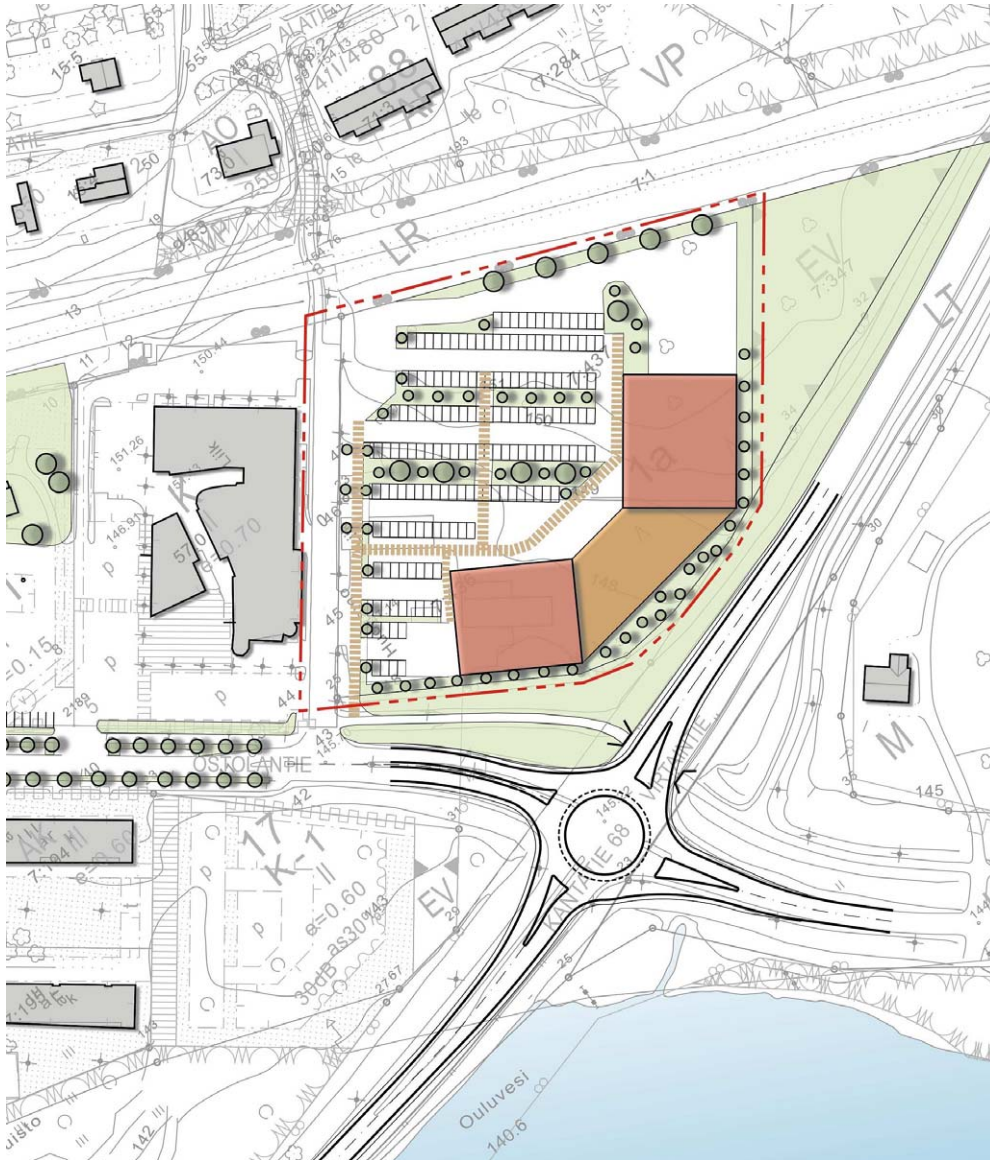
Yleissuunnitelma

Korttelin 6 asemakaavamuutoksen vaihtoehtojen selvittämiseksi laadittiin yleissuunnitelma, jossa tarkasteltiin Ostolantien keskeisen liiketoiminta-alueen kaupunkikuvallisia, ympäristöllisiä ja palvelujen kehittämiseen liittyviä lähtökohtia. Yleissuunnitelmavaihtoehtoja on käsitelty kaupungin asettamassa työryhmässä. Vaihtoehtojen pohjalta laadittu yleissuunnitelma on esitetty kuvassa 15.

Kehittämisen lähtökohdat

Yleissuunnitelman laatimisessa on huomioitu seuraavat lähtökohdat:

- tavoitteena on kaupan suuryksikkö n. 5000 krsm² (KM)
- muita toimintoja voi olla esim. lounasruokala
- sijainti näkyvällä ja liikenteellisesti keskeisellä paikalla
- tontilta avautuvan järvimaiseman hyödyntäminen
- pysäköinnin määrä ja sijoittuminen sekä huolto liikenteen yhteydet
- viereisen kauppakeskus Monitorin huoltoyhteystarpeet
- Niitylängtien katualueen leveyden tarkistustarpeet
- kevyen liikenteen yhteydet
- Ostolängtien – Pihlajavedentien ja Virtaintien kiertoliittymän tilatarve



Kuva 15. Korttelin 6 ja Niitylängtien yleissuunnitelma

Kaavaluonnos 3.5.2016

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden ja käytyjen neuvottelujen perusteella kaavaluonnos, joka on päivätty 3.5.2016. Luonnoksessa alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialue jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Niitylängtien katualue on levennetty ja kadun päähän on sijoitettu kääntymispaikka.

Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä __. __. – __. __. 2016. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin ...

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu liikerakennusten korttelialue jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM).

Kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan arvioidaan alueelle sijoittuvan työpaikkoja noin 25, jos mitoitusperusteena käytetään 1 työpaikka / 200 krsm².

Mitoituksella 1 ap/30 krsm² kortteliin 6 muodostuu noin 167 autopaikkaa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on annettu määräyksiä mm. puuston säilyttämisestä. Lisäksi on annettu rakennustapa ohjaavia määräyksiä.

5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) sekä katualuetta.

5.3.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue KM, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

Kortteli 6 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

- Alueella saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Korttelialueelle on osoitettu 5000 krsm² rakennusoikeutta.
- Korttelissa 6 rakennus on rakennettava kiinni Virtaintien puoleisiin rakennusalan rajoihin.
- Korttelialueen reunaan rautatiealuetta vasten on määrätty säilytettävä tai istutettava puuri- vi ja alueen reunoille istutettava alueen osa, jotka toimivat samalla suojavyöhykkeenä rautatiealuetta, liikennealueita ja muita toimintoja vasten.
- Korttelialueen rautatien puoleiselle osalle on merkitty alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa (h).
- Korttelialueelle on merkitty pysäköimispaikka (p).
- Korttelin Ostolantien puoleiseen reunaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa vesijohdolle (v).
- Korttelialueen eteläreunaan Ostolantietä ja Niityläntien liittymää vasten on merkitty katu- alueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 30 liikerakennusten krsm².

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Niityläntietä on levennetty ja jatkettu alikululle saakka. Kadun päähän on sijoitettu kääntymispaikka.

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 liittyen tiiviisti muihin keskustatoimintoihin.

Kaupunkikuva

Kookkaan rakennusmassan sijoittaminen Ostolantien ja Virtaintien tuntumaan kehittää Ostolantien sisääntulonäkymää keskustamaiseksi.

Palvelut

Alueen rakentuminen täydentää Ähtärin keskustan palveluja.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava mahdollistaa toteutuessaan keskusta-alueen työpaikkojen määrän lisäämisen.

Liikenne

Täydennysrakentaminen lisää liikennettä alueella. Ostolantien varressa on rakennettu kevyen liikenteen väylä. Kauppakeskuksen ja ympäristön kaavaratkaisujen pohjalta on mahdollista huomioida kevyen liikenteen asema aiempaa kattavammin. Eri liikennemuotojen jäsentäminen sekä alueelle suunnitellut pysäköinti- ja kevyen liikenteen ratkaisut turvaavat kevyen liikenteen turvallisuuden, kun eri kulkumuotojen konfliktit on pystytty minimoimaan. K-Marketin huolto-alueelle ajo on vakavin kevyen liikenteen turvallisuusriski, koska peruuttavan auton kuljettajan näkyvyys auton taakse on heikko. Huollot kuitenkin tapahtuvat pääosin yöaikaan tai muuten kevyen liikenteen vielä ollessa vähäistä.

Liikenteen aluevaraustarkastelu

Uudet keskustapalvelut korttelissa 6 eivät kovin paljon lisää koko keskustan liikennemääriä, mutta liikenteen suuntautumiseen se kuitenkin jonkin verran vaikuttaa. Ostolantieltä vasempaan kääntyminen Niityläntielle lisääntyy ja se voi ajoittain aiheuttaa lievää jonoutumista, mutta ei kuitenkaan pitkäaikaisempaa ruuhkaa eikä edellytä kääntymiskaistan rakentamista.

Matkatuotoslaskelma

Matkatuotoslaskelman mukaan kortteli 6 synnyttää n. 2750 käyntiä autolla perjantaisin, jotka ovat vilkkaimpia kauppapäiviä. Noin puolet autoista saapuu keskustasta ja puolet Virtaintien suunnasta. Ostolantien liikenne ei kasva samassa suhteessa, koska kauppaan asioivat pääosin samat autot, jotka jo nyt liikkuvat Ostolantiellä. Lisäliikenteen osuus riippuu tulevan kaupan palveluista.

Kiertoliittymä parantaa Ähtärin sisääntuloliittymän turvallisuutta ja toimivuutta merkittävästi. Koska uusia radan alittavia yhteyksiä on vaikea saada toteutettua sillä tavalla, että ne toimisivat hyvin, säilyy keskustan länsipään tasoristeys vilkkaana ja sen turvallisuus on yksi liikenteen heikoista kohdista. Kevyen liikenteen osalta tätä ongelmaa ei kuitenkaan ole, vaan alikulut palvelevat sitä hyvin.

Tekninen huolto

Alue on vesijohto-, viemäri- ja kaukolämpöverkoston piirissä.

Ympäristön häiriötekijät

Melu

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

Tärinä

Kaavassa edellytetään rakennuksen suojaamista rautatieliikenteen aiheuttama tärinältä.

5.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Alueen yleisilme muuttuu rakennetumpaan suuntaan. Rakentamista on sopeutettu ympäristöön rajaamalla tonttia istutettavilla alueen osilla ja puuriveillä sekä antamalla rakennustapaa ohjaavia määräyksiä kaavassa.

Luonnonolot

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luonnonoloihin. Maaperän puhdistamistarve on huomioitu kaavamääräyksellä.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat rakentamistapaa ja kasvillisuuden säilyttämistä, ks. kohta 5.3.1. Korttelialueet.

- Korttelissa 6 tulee rautatien tärinävaikutukset selvittää ja huomioida rakentamisen suunnittelussa, luvituksessa ja toteutuksessa.
- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.
- Maaperän puhdistamistarve on selvitettävä ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Rakennustapa

- Rakennusten julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla rappaus, rappauksenomainen pinnoite, tiili tai maalattu puu.
- Rakennusten kattomuodon tulee olla harja- tai pulpettikatto. Katteen tulee olla tiiltä tai konesaumattua peltiä.
- Rakennukset tulee rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Kasvillisuus

- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä liikenne-, pysäköinti- tai varastoalueena, on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.

5.7 Nimistö

Nimistö on säilytetty ennallaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman. Rakennusten ja pysäköintialueiden mahdollista sijoittelua tontille on esitetty soveltuvin osin kuvassa 15.

Seinäjoella 3.5.2016

Ramboll

Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Liisa Märijärvi-Vanhanen
Toimistopäällikkö

Anne Koskela
Projektipäällikkö

Ramboll Finland Oy

Kampusranta 9 C

60320 Seinäjoki

www.ramboll.fi

Tilaaaja

Koskikulkuri Oy

Asiakirjatyyppi

Tutkimusraportti

Päivämäärä

21.3.2014

Viite

1510011585

SHELL ÄHTÄRI

OSTOLANTIE, ÄHTÄRI

MAAPERÄN PILAANTUNEISUUS- TUTKIMUS

**OSTOLANTIE, ÄHTÄRI
MAAPERÄN PILAANTUNEISUUSTUTKIMUS**

Päivämäärä **21.3.2014**
Laatija **Joni Nurmi**
Tarkastaja **Mikko Ihonen**
Kuvaus **Tutkimusraportti**

Viite **1510011585**

SISÄLTÖ

1.	JOHDANTO	1
2.	TUTKIMUSKOHDE	1
3.	MAAPERÄTUTKIMUKSET	1
4.	TULOKSET JA PÄÄTELMÄT	2
4.1	Pilaantuneisuuden arvioinnin lähtökohdat	2
4.2	Tutkimustulokset	2

LIITTEET

1	Havaintopistekortit
2	Laboratorion tutkimustodistus
3	Valokuvia kohteesta

PIIRUSTUKSET

1	Yleiskartta	1:20 000
2	Asemapiirustus, tutkimuspisteiden sijainti	1:500

1. JOHDANTO

Tutkimuskohteena on toiminnassa oleva Shell huoltoasema. Asema käsittää myymälärakennuksen, henkilöautojen tankkauspaikan (mittarikatos) sekä erillisen diesel/polttoöljy tankkauspisteen. Polttoainesäiliöitä aseman maaperässä on yhteensä 6 kpl, säiliöissä varastoidaan bensiiniä, kevyttä polttoöljyä ja diieselöljyä.

Tutkimuksen tarkoitus oli selvittää asemakiinteistön maaperän nykytila mahdollista kauppatilannetta varten.

Työn tilaajana toimi Koskikuluri Oy, jossa yhteyshenkilönä työssä toimi Arto Perttula.

Ramboll Finland Oy:ssä työstä vastasi Mikko Ihonen.

Tässä tutkimusraportissa on kuvattu tutkimuksen toteutus ja tutkimustulokset.

2. TUTKIMUSKOHDE

Tutkimuskohde sijaitsee osoitteessa Ostolantie, 63700 Ähtäri.

Tutkimuskohteen koordinaatit ETRS-TM35FIN -koordinaatistossa ovat:

N=6938613 E=349677

Tutkimuskohteen sijainti on esitetty yleiskartassa, piirustus 1.

3. MAAPERÄTUTKIMUKSET

Jakelualueen maaperää tutkittiin ottamalla maanäytteitä tärykairaamalla yhteensä seitsemästä tutkimuspisteestä keskiraskaalla kairauskonekalustolla. Tutkimusnäytteenotto toteutettiin 12.-13.3.2014.

Tutkimuspisteet sijoitettiin seuraaville alueille:

- Maanalaisten polttoainesäiliöiden alue, pisteet P1-P3
- Polttoöljy/diesel mittari, piste P4
- mittarikentän alue, pisteet P5-P7

Tutkimuspisteiden paikat on esitetty kartalla piirustuksessa 2. Valokuvia kohteesta esitetään liitteessä 3.

Maanäytteitä otettiin 3-4kpl/ tutkimuspiste. Kairaussyvyys vaihteli 2,3...4 m syvyyteen kairauskohdan maanpinnasta mitattuna. Kairaustyön yhteydessä havainnoitiin maalajit ja maaperän kerrosjärjestys sekä tehtiin aistinvarainen arvio maanäytteiden mahdollisesta pilaantuneisuudesta. Tutkimuspisteessä 5 todettiin bensiinin hajua 1-2 m syvyydellä. Muissa pisteissä ei havaittu aistinvaraisesti merkkejä maaperän pilaantuneisuudesta. Kairaustyön yhteydessä tehdyt havainnot ja maanäytteiden tutkimuspistekohtaiset maalajitiedot on koottu kairausten havaintopistekortteihin, liite 1.

Maaperän kerrosjärjestys ja aistinvaraiset havainnot huomioiden valittiin laboratorioissa analysoidtavat maanäytteet. Laboratorioon toimittiin yhteensä kuusi maanäytettä seuraavasti:

- säiliöalue
 - piste P2, syvyys 2,0–3,0 m
 - Piste P3, syvyys 3,0–4,0 m
- Pö/Di mittari
 - Piste P4, syvyys 1,0–2,0 m
- mittarikenttä
 - Piste P5, syvyydet 1,0–2,0 m ja 2,0–3,0 m
 - Piste P7, syvyys 1,0–2,0 m

Maanäytteistä analysoitiin öljyhiilivedyt C₁₀₋₄₀, BTEX, MTBE, TAME, TAEE, ETBE, DIPE ja öljyhiilivedyt C_{5-C10}. Maanäytteet analysoitiin Ramboll Analytics Oy:n ympäristölaboratoriossa Lahdessa..

4. TULOKSET JA PÄÄTELMÄT

4.1 Pilaantuneisuuden arvioinnin lähtökohdat

Viitearvoissa Valtioneuvoston asetus 214/07 maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista (ns. PIMA-asetus) astui voimaan 1.6.2007. Asetuksen liitteenä on annettu viitteelliset ohjearvot arvioinnin avuksi. Tyypillisesti viitearvojen perusteella luokitellaan maaperän pilaantuneisuutta seuraavasti:

- Maaperän haitta-ainepitoisuuden ylittäessä *kynnysarvon* tai alueen luontaisen taustapitoisuuden tulee maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve arvioida asetuksen 2 §:n mukaisesti.
- *Alemman ohjearvon* alittavat pitoisuudet soveltuvat pääsääntöisesti asuin- ja virkistysalueiksi, mikäli asetuksen 2 §:n mukaisesta arvioinnista ei muuta johdu.
- *Ylemmän ohjearvon* alittavat pitoisuudet soveltuvat pääsääntöisesti teollisuusalueiksi, mikäli asetuksen 2 §:n mukaisesta arvioinnista ei muuta johdu.

4.2 Tutkimustulokset

Yksityiskohtaiset laboratoriotulokset ovat liitteenä 2.

Näytetulosten sekä kentällä tehtyjen aistinvaraisten havaintojen perusteella pilaantuneisuutta todettiin tutkimuspisteessä P5 syvyydellä 1-2 m ksyleenipitoisuuden ylittäessä ylemmän ohjearvon. Lisäksi alempi ohjeavo ylittyy tolueenin, etyylibentseenin sekä bensiinijakeiden C_{5-C10} osalta. Samasta tutkimuspisteestä syvemältä 2-3 metrin syvyydellä sekä muissa tutkimuksessa analysoiduissa maanäytteissä pitoisuudet alittavat Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnysarvot.

Taulukko 1. Tutkimuspisteen P5 todetut pitoisuudet. Viitearvoina valtioneuvoston asetus Vna 214/07.

Näytetunnus	Laboratorioanalyysit									
	(GC-FID)									
	[mg/kg]									
	B	T	E	X	MTBE	TAME	TAEE	ETBE	DIPE	Bensiinijakeet C _{5-C10}
P5, 1-2 m	0,06	6,4	26	93	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	220
Kynnysarvo	0,02	1*	1*	1*	0,1	0,1	ei ole	ei ole	ei ole	ei ole
<i>Alempi ohjearvo</i>	0,2	5	10	10	5	5	ei ole	ei ole	ei ole	100
<i>Ylempi ohjearvo</i>	1	25	50	50	50	50	ei ole	ei ole	ei ole	500

B = bentseeni T = tolueeni E = etyylibentseeni X = m+p+o -ksyleenit yhteensä

*= TEX yhteispitoisuus

Jakeluasemakiinteistölle sovelletaan yleisesti ylempää ohjearvoa. Pisteessä P5, 1-2m yksittäinen bensiiniyhdisteen ksyleenin pitoisuus ylittää ylempään ohjearvon. Saman näytteen bensiinin kokonaispitoisuus ylittää alemman ohjearvon, mutta pitoisuus on alle ylempään ohjearvon.

Pisteen P5 syvämmässä kerroksessa (2-3m) ei todettu pilaantuneisuutta, kuten ei myöskään viereisissä tutkimuspisteissä P6 ja P7. Näin ollen pisteen P5 kohdalla viitearvojen ylitys rajoittuu 1-2 metrin syvyyteen, eikä laajempaa pilaantuneisuutta tämän tutkimuksen perusteella voida todeta.

Alue on asfaltoitu ja sadevesiviemäroity, joten öljyhiilivetyjä sisältävälle alueelle ei pääse hulevesiä, eikä haitta-aineiden edelleen kulkeutumista tapahdu veden mukana. Asfaltoidulla polttoaineidien jakelualueella oleva kohonneita bensiinihiilivetyjä sisältävä kohta ei aiheuta maaperän kunnostamisen tarvetta kiinteistön nykyisessä käyttötarkoituksessa.

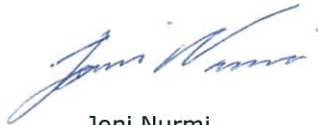
Tutkimuspisteen P5 kohdalla todettu pitoisuus aiheuttaa maa-aineksen käytön rajoitteen, joka tulee huomioida jatkossa. Mikäli pisteen P5 kohdalla tehdään esimerkiksi maankaivutöitä, tulee öljyhiilivetyjä sisältävä maa-aines huomioida ja kaivutyöhön liittyvästä lupamenettelyistä/ ohjeistuksesta sopia Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa.

Lahdessa 21. päivänä maaliskuuta 2014

RAMBOLL FINLAND OY



Mikko Ihonen
projektipäällikkö



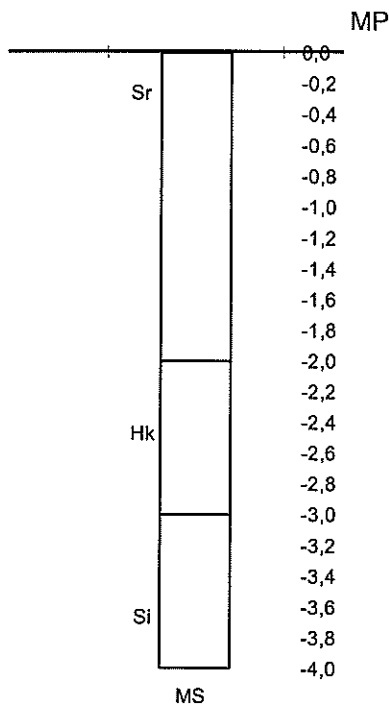
Joni Nurmi
tutkimusinsinööri

LIITE 1

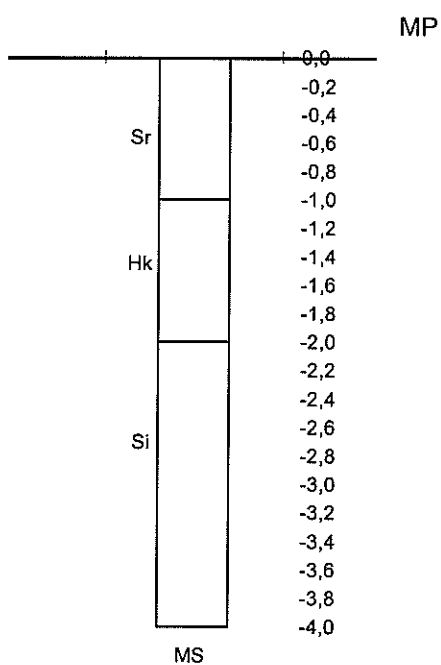
Tutkimuspaikka **Shell Ähtäri Ostolantie**
Tilaaaja **Koskikulkuri Oy**
Työnumero **1510011585**

Näytteenottaja: _____

Kairaus



Tutkimuspiste	P1
X-koordinaatti	6938008,50 GK-24
Y-koordinaatti	24503900,20 GK-24
Maanpinta,MP	+146,62 N2000
Vesipinta, W	
Kairaus päättyi	+142,62 (-4,0 m mp:sta)
Tutkimusaika	11.-12.3.2014
Aistinvaraiset arviot	ei hajua
Näytteet	_____
Muut havainnot	_____



Tutkimuspiste	P2
X-koordinaatti	6938004,30 GK-24
Y-koordinaatti	24503904,08 GK-24
Maanpinta,MP	+146,74 N2000
Vesipinta, W	
Kairaus päättyi	+142,74 (-4,0 m mp:sta)
Tutkimusaika	11.-12.3.2014
Aistinvaraiset arviot	ei hajua
Näytteet	_____
Muut havainnot	_____

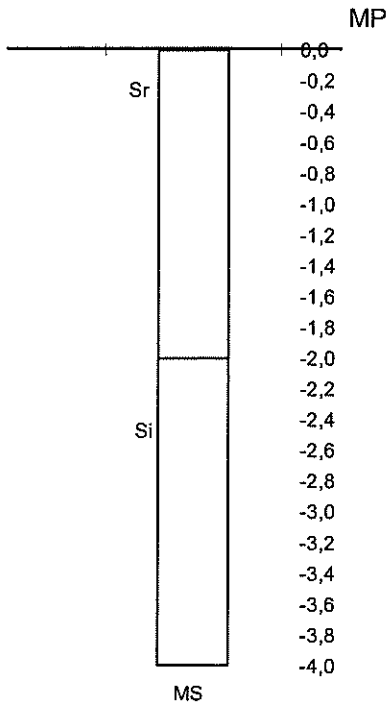
Tutkimuspaikka **Shell Ähtäri Ostolantie**

Tilaaaja **Koskikulkuri Oy**

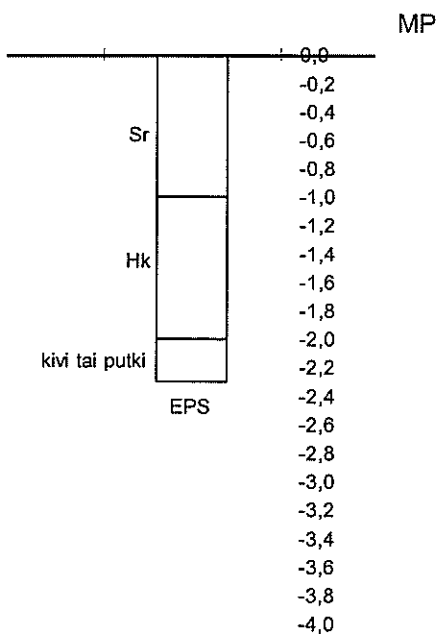
Työnumero **1510011585**

Näytteenottaja: _____

Kairaus



Tutkimuspiste	P3	
X-koordinaatti	6938001,26	GK-24
Y-koordinaatti	6938001,26	GK-24
Maanpinta, MP	+146,92	N2000
Vesipinta, W		
Kairaus päättyi	+142,92	(-4,0 m mp:sta)
Tutkimusaika	11.-12.3.2014	
Aistinvaraiset arviot		
Näytteet		
Muut havainnot		

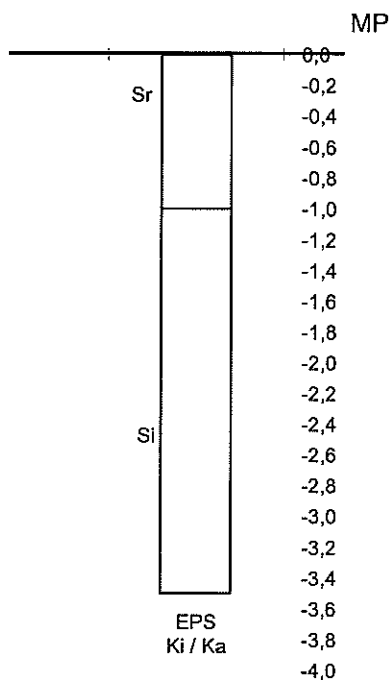


Tutkimuspiste	P4	
X-koordinaatti	6937999,31	GK-24
Y-koordinaatti	24503920,01	GK-24
Maanpinta, MP	+147,20	N2000
Vesipinta, W		
Kairaus päättyi	+144,90	(-2,3 m mp:sta)
Tutkimusaika	11.-12.3.2014	
Aistinvaraiset arviot	ei hajua	
Näytteet		
Muut havainnot	Dieselmittarin alueella on muutaman vuoden vanha asfaltti (v. 2010)	

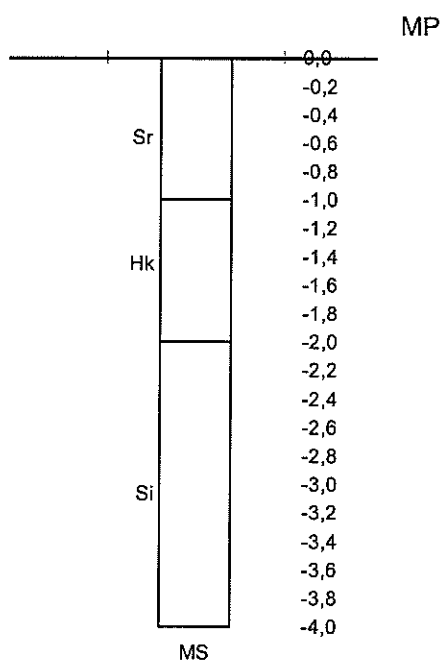
Tutkimuspaikka **Shell Ähtäri Ostolantie**
Tilaaaja **Koskikulkuri Oy**
Työnumero **1510011585**

Näytteenottaja: _____

Kairaus



Tutkimuspiste	P5	
X-koordinaatti	6938018,33	GK-24
Y-koordinaatti	24503933,51	GK-24
Maanpinta, MP	+147,45	N2000
Vesipinta, W		
Kairaus päättyi	+143,95	(-3,5 m mp:sta)
Tutkimusaika	11.-12.3.2014	
Aistinvaraiset arviot	syv. 1,0 - 2,0 m haisee	
Näytteet	_____ _____ _____	
Muut havainnot	_____ _____ _____	



Tutkimuspiste	P6	
X-koordinaatti	6938003,23	GK-24
Y-koordinaatti	24503934,90	GK-24
Maanpinta, MP	+147,46	N2000
Vesipinta, W		
Kairaus päättyi	+143,46	
Tutkimusaika	11.-12.3.2014 (-4,0 m mp:sta)	
Aistinvaraiset arviot	ei hajua	
Näytteet	_____ _____ _____	
Muut havainnot	_____ _____ _____	

Tutkimuspaikka

Shell Ähtäri Ostolantie

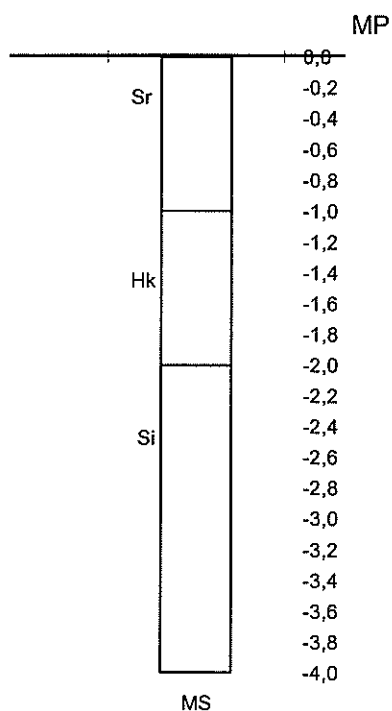
Tilaaaja

Koskikulkuri Oy

Työnumero

1510011585

Näytteenottaja: _____

Kairaus

Tutkimuspiste

P7

X-koordinaatti

6938008,57

GK-24

Y-koordinaatti

24503938,92

GK-24

Maanpinta, MP

+147,53

N2000

Vesipinta, W

Kairaus päättyi

+143,53

(-4,0m mp:sta)

Tutkimusaika

11.-12.3.2014

Aistinvaraiset arviot

ei hajua

Näytteet

Muut havainnot

LIITE 2

Ramboll Finland Oy / Lahti

Niemenkatu 73
15140 LAHTI

Tutkimuksen nimi:	Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Shell Ähtäri	Näytteenottopvm:	12.3.2014
		Näyte saapui:	14.3.2014
Näytteenottaja:		Analysointi aloitettu:	14.3.2014

Maanäytteet

	P2, 2-3	P3, 3-4	P4, 1-2	P5, 1-2	P5, 2-3	Yksikkö	Menetelmä
Näytteenottopisteet	m	m	m	m	m		
Näytenumero	14MM 00785	14MM 00786	14MM 00787	14MM 00788	14MM 00789		
MÄÄRITYKSET							
Näytteenottosyvyyys	2-3	3-4	1-2	1-2	2-3	m	Kenttät.
Kuiva-aine	88	87	88	89	87	m-%	RA4016*
Öljyhiilivetyjakeet (C10-C40), maa	<10	<10	<10	64	11	mg/kg ka	RA4020*
Keskitisleet (C10-C21)	<10	<10	<10	53	<10	mg/kg ka	RA4020*
Raskaat öljyjakeet (C21-C40)	<10	<10	<10	11	11	mg/kg ka	RA4020*
Aromaattiset hiilivedyt ja oksygenaattit, PIMA	ok	ok	ok	ok	ok		RA4049*
Bentseeni	<0,02	<0,02	<0,02	0,06	<0,02	mg/kg ka	RA4049*
Tolueneeni	<0,05	<0,05	<0,05	6,4	<0,05	mg/kg ka	RA4049*
Etyyliibentseeni	<0,05	<0,05	<0,05	26	<0,05	mg/kg ka	RA4049*
m+p-ksyleeni	<0,05	<0,05	<0,05	69	0,05	mg/kg ka	RA4049*
o-ksyleeni	<0,05	<0,05	<0,05	24	<0,05	mg/kg ka	RA4049*
MTBE (metyyli-tert.butyyliieetteri)	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	mg/kg ka	RA4049*
TAME (tert.amyyliimetyyliieetteri)	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	mg/kg ka	RA4049*
TAAE (tert.amyylietyyliieetteri)	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	mg/kg ka	RA4049*
ETBE (etyyli-tert.butyyliieetteri)	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	mg/kg ka	RA4049*
DIPE (di-isopropyliieetteri)	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	mg/kg ka	RA4049*
Bensiinijakeet C5-C10	<0,5	<0,5	<0,5	220	<0,5	mg/kg ka	RA4049C

Maanäytteet

	P7, 1-2	Yksikkö	Menetelmä
Näytteenottopisteet	m		
Näytenumero	14MM 00790		
MÄÄRITYKSET			
Näytteenottosyvyyys	1-2	m	Kenttät.
Kuiva-aine	89	m-%	RA4016*
Öljyhiilivetyjakeet (C10-C40), maa	<10	mg/kg ka	RA4020*
Keskitisleet (C10-C21)	<10	mg/kg ka	RA4020*
Raskaat öljyjakeet (C21-C40)	<10	mg/kg ka	RA4020*
Aromaattiset hiilivedyt ja oksygenaattit, PIMA	ok		RA4049*

Tutkimustodistuksen osittainen julkaiseminen on sallittu vain laboratorion kirjallisella luvalla. Testaustulokset koskevat vain tutkittua näytettä.

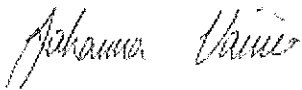
Tutkimustodistus

Projekti: 1510011585/1

	14MM 00790		Yksikkö	Menetelmä
Bentseeni	<0,02		mg/kg ka	RA4049*
Tolueneeni	<0,05		mg/kg ka	RA4049*
Etyylibentseeni	<0,05		mg/kg ka	RA4049*
m+p-ksyleeni	<0,05		mg/kg ka	RA4049*
o-ksyleeni	<0,05		mg/kg ka	RA4049*
MTBE (metyyli-tert.butyylietteri)	<0,05		mg/kg ka	RA4049*
TAME (tert.amyylimetyylietteri)	<0,05		mg/kg ka	RA4049*
TAE (tert.amyylieetteri)	<0,05		mg/kg ka	RA4049*
ETBE (etyyli-tert.butyylietteri)	<0,05		mg/kg ka	RA4049*
DIPE (di-isopropylietteri)	<0,05		mg/kg ka	RA4049*
Bensiinijakeet C5-C10	<0,5		mg/kg ka	RA4049C

* FINAS -akkreditoitu menetelmä. Mittausepävarmuus ilmoitetaan tarvittaessa. Akkreditointi ei koske lausuntoa.

Ramboll Analytics



Johanna Vainio
FM, kemisti, +358 40 183 0635

Tämä tutkimustodistus on allekirjoitettu sähköisesti.

Jakelu mikko.ihonen@ramboll.fi

Menetelmien kuvaukset

Öljyhiilivetyjakeet, maa	Öljyhiilivedyt määritettiin asetoni/heksaaniuuton ja florisil-puhdistuksen jälkeen käyttäen GC/FI-tekniikkaa. Menetelmällä määritetään poolittomien hiilivetyjen summa väliillä C10H22 - C40H82 (dekaani - tetrakontaani). Määritysraja on 10 mg/kg ja mittausepävarmuus 31 %. Menetelmä perustuu standardiohjeisiin ISO 11046 ja ISO 16703. Menetelmässä ei oteta kantaa, onko näytteessä havaittu pitoisuuksia yli toteamisrajan, mutta alle määritysrajan.
VOC, maa	Metanoliikestävöidystä näytteestä analysoitiin haihtuvat yhdisteet käyttäen HS-GC/MS-tekniikkaa. Bentseenin normaali määritysraja on 0,02 mg/kg ka ja TEX-yhdisteiden ja oksygenaattien 0,05 mg/kg. Kloorattujen alifaattisten hiilivetyjen normaali määritysraja on 0,01 mg/kg ka. Mittausepävarmuudet: 24-44 %. Menetelmä perustuu standardeihin EPA Method 8260B (1996), EPA Method 5021 (1996), ISO 22155:2005.
Bensiinihiilivedyt (C5-C10)	Bensiinihiilivedyt (C5-C10) analysoitiin käyttäen HS-GC/MS-tekniikkaa. Pitoisuutta verrattiin heksaanin vasteeseen, josta laskettuna normaali määritysraja on 0,5 mg/kg ka. Menetelmässä ei oteta kantaa, onko näytteessä havaittu pitoisuuksia yli toteamisrajan, mutta alle määritysrajan.

Tutkimustodistuksen osittainen julkaiseminen on sallittu vain laboratorion kirjallisella luvalla. Testaustulokset koskevat vain tutkittua näytettä.

LIITE 3



Kuva 1. Aseman mittarikenttä. Piste P5 näkyy kuvassa.

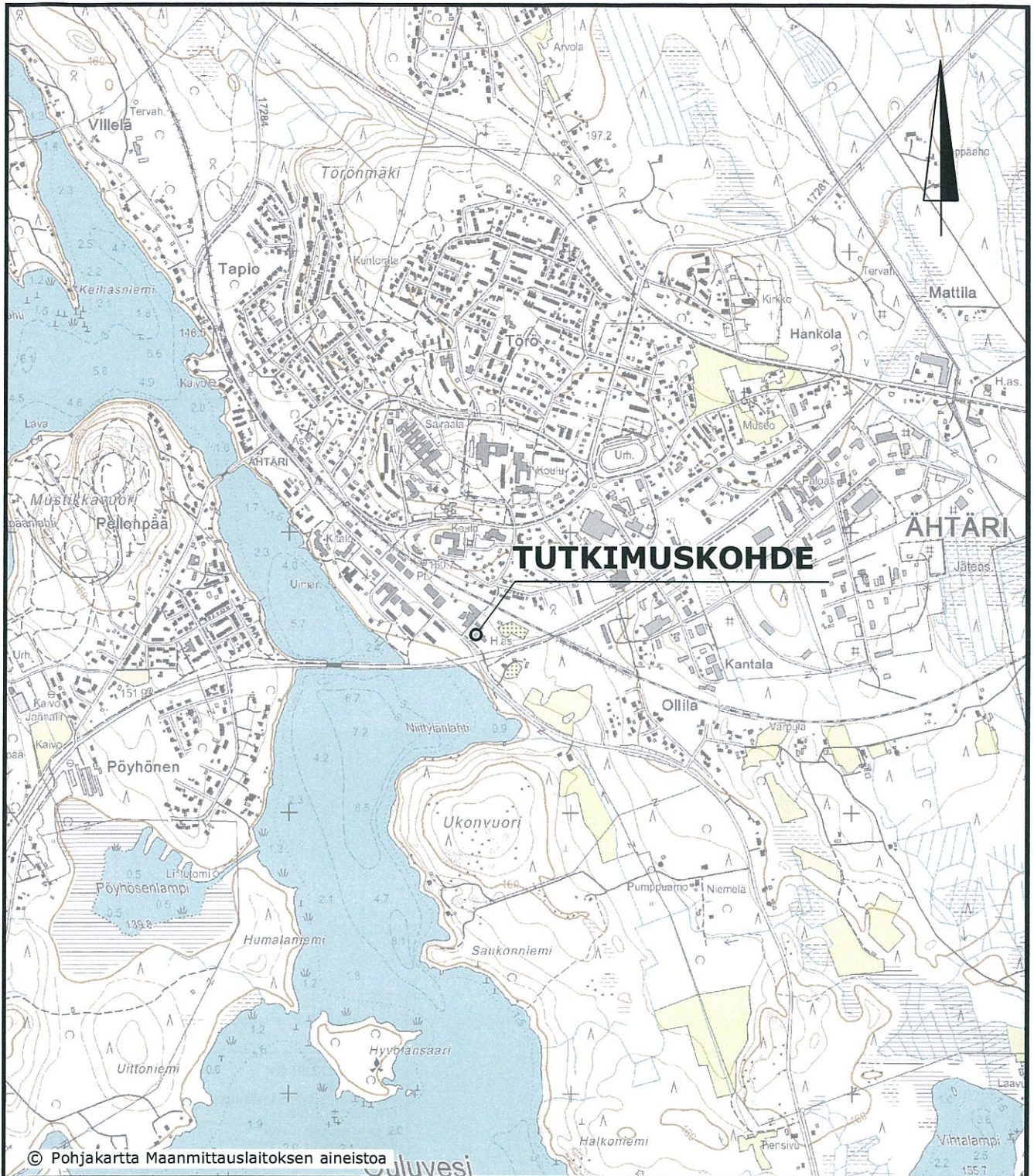


Kuva 2. Erillinen polttoöljy/diesel mittari.



Kuva 3. Säiliöalue sijaitsi osittain nurmikkoalueella.

PIIRUSTUKSET

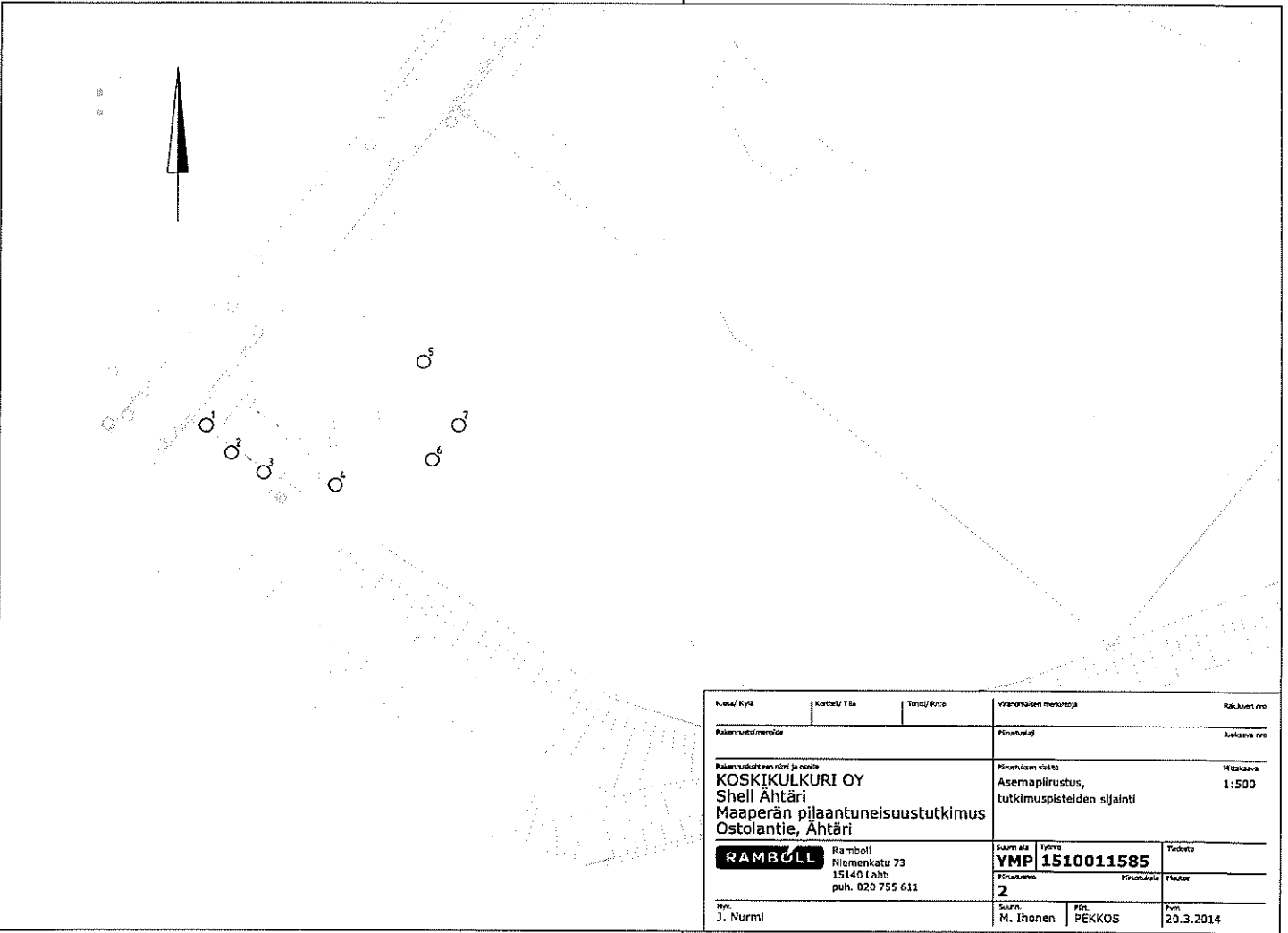


© Pohjakartta Maanmittauslaitoksen aineistoa

K.osa/ Kylä	Kortteli/ Tila	Tontti/ Rn:o	Viranomaisen merkintöjä		Rak.luvan nro
Rakennustoimenpide			Piirustuslaji		Juokseva nro
Rakennuskohteen nimi ja osoite KOSKIKULKURI OY Shell Ähtäri Maaperän pilaantuneisuustutkimus Ostolantie, Ähtäri			Piirustuksen sisältö Yleiskartta		Mittakaava 1:20 000
RAMBOLL		Ramboll Niemenkatu 73 15140 Lahti puh. 020 755 611	Suunn. ala YMP	Työnro 1510011585	Tiedosto
Hyv. J. Nurmi			Piirustusnro 1	Piirustuksia	Muutos
			Suunn. M. Ihonen	Piirt. KIRH	Pvm 20.3.2014

W:\1386\Koskikulkuri\1510011585_Shell_Ähtäri\Piirustukset\1510011585_1_Yleiskartta_A4.dwg

W:\15800000\1510011585_Shell_Ahtari\pinnat\1510011585_2_Tutkimuspisteiden_sijainti.dwg



Kassa/ Kyä	Korkeus/ Tila	Tontti/ Koko	Viranomaisen merkintä	Rak. luvun nro
Rakennuslupamerkintä			Pinnat/ alaj	Jokava nro
Rakennuskohteen nimi ja osoite KOSKIKULKURI OY Shell Ahtari Maaperän pilaantuneisuustutkimus Ostolantie, Ahtari			Pinnat/ alaj sisältö Asemapiirustus, tutkimuspisteiden sijainti	Mittakaava 1:500
RAMBOLL	Ramboll Niemenkatu 73 15140 Lahti puh. 020 755 611		Suunn. ala YMP Pinnat/ alaj 2	Työno 1510011585 Pinnat/ alaj
Nimi J. Nurmi			Suunn. M. Ikonen	Pvm. PEKKOS 20.3.2014

Vastaanottaja
Ähtärin kaupunki

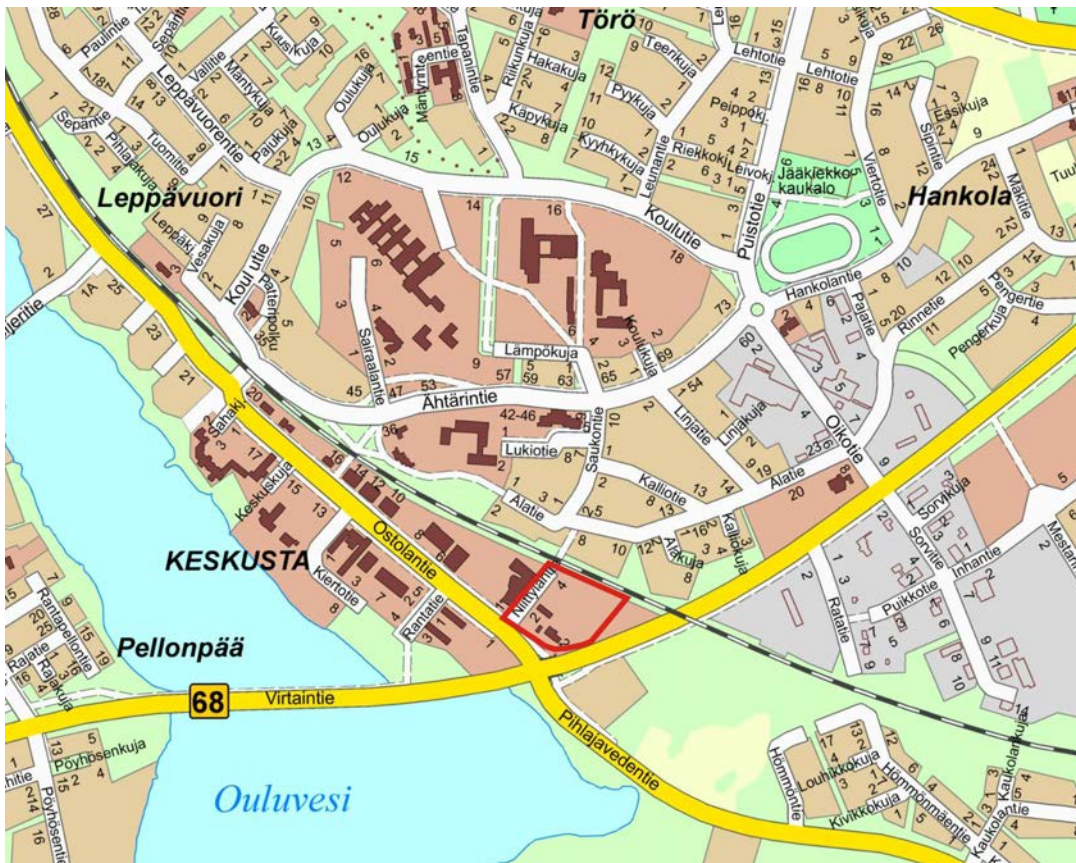
Asiakirjatyyppi
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Päivämäärä
9.6.2015

ÄHTÄRIN KAUPUNKI

KESKUSTAAJAMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KORTTELI 6 JA NIITTYLÄNTIE



1. SUUNNITELMAN NIMI JA SUUNNITTELUALUE

Suunnitelman nimi on KESKUSTAAJAMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, kortteli 6 ja Niityläntie. Suunnittelualue sijoittuu Ähtärin liikekeskustaan Ostolantien, Virtaintien (kt 68) ja rautatien (Seinäjohti-Haapamäki rata) väliselle alueelle. Suunnittelualueen laajuus on noin 1,7 ha. Alueen sijainti on esitetty kansikuvassa ja rajaus *kuvassa 2*.

2. SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Ähtärin kaupunginhallitus on päättänyt 4.2.2015 § 37 asemakaavamuutoksen laatimisesta kortteliin 6 ja Niityläntien katualueelle. Tavoitteena on sijoittaa kortteliin 6 vähittäiskaupan suuryksikköä vastaava myymäläkeskittymä. Lisäksi tutkitaan mahdollisuus muodostaa Niityläntien jatkeen avulla uusi rautatien allittava sisäinen ajoneuvoliikenteen katuyhteys Ostolantien ja Oikotien liikekeskuksen välille.

Asemakaavamuutoksen vaihtoehtojen selvittämiseksi laaditaan yleissuunnitelma, jossa tarkastellaan Ostolantien keskeisen liiketoiminta-alueen kaupunkikuvallisia, ympäristöllisiä ja palvelujen kehittämiseen liittyviä lähtökohtia.

Osayleiskaavassa esitettyjen liikenteellisten tavoitteiden tutkimiseksi asemakaavaa varten laaditaan aluevaraustarkastelu, jossa määritellään liikenne- ja katualueiden tilatarpeet Niityläntien jatkeen ja rautatien ajoneuvoalituksen sekä Ostolantien – Pihlajavedentien ja Virtaintien (kt 68) risteyksen kiertoliittymän osalta. Lisäksi selvitetään pysäköintialueiden määrää ja sijoittumista sekä huoltoliikenteen yhteyksiä.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

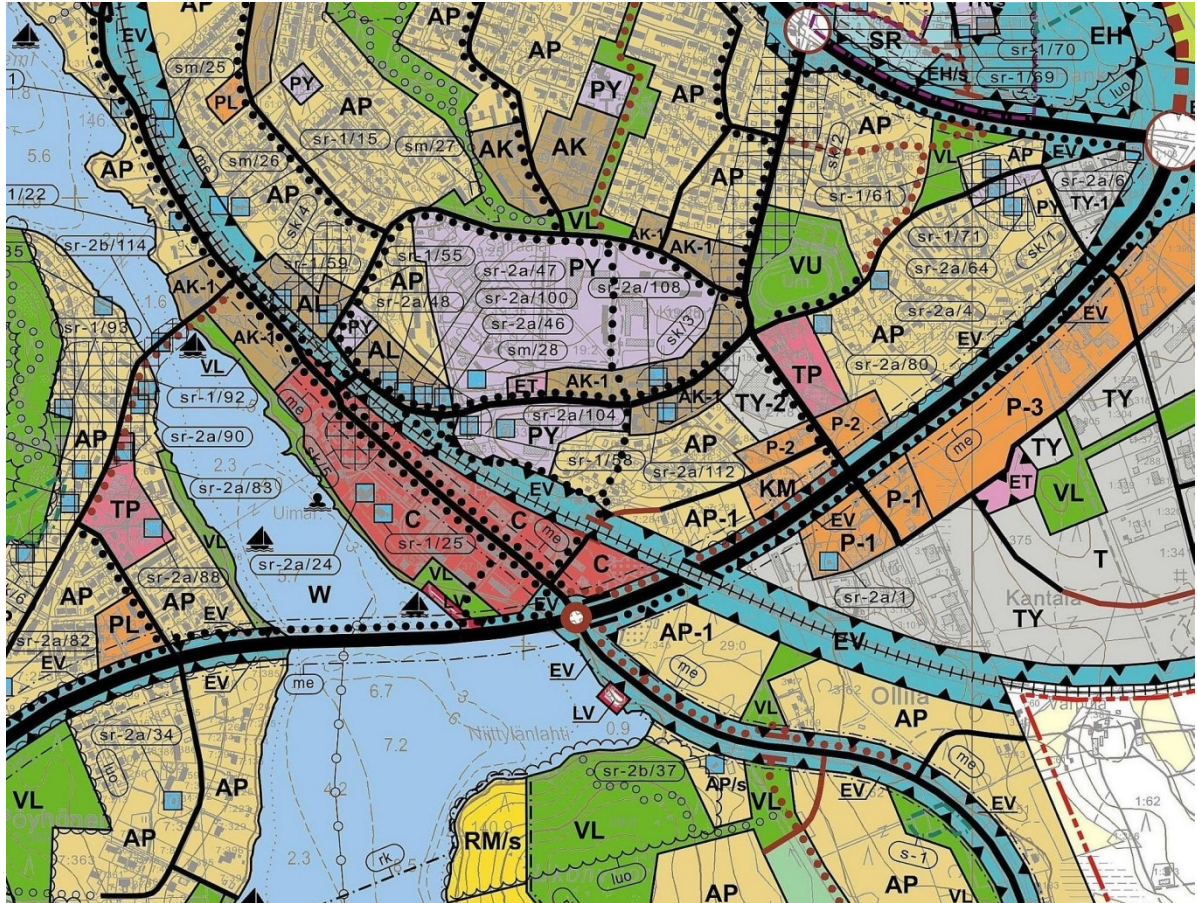
3.1 Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäytöntavoitteet

Ähtärin kaupunki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton alueeseen, jolla on voimassa toukokuussa 2005 vahvistettu maakuntakaava. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäytöntavoitteista tuli voimaan vuonna 2001. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009.

Maakuntakaavassa alue kuuluu Ähtärin keskustatoimintojen alueeseen (C) sekä taajamatoimintojen alueeseen. Suunnittelualue kuuluu myös Alavuden, Kuortaneen, Lehtimäen, Töysän ja Ähtärin alueelle osoitettuun matkailun vetovoima-alueeseen (mv).

3.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 11.11.2013 hyväksymä Keskustaaajaman osayleiskaava (*kuva 1*). Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu keskustatoimintojen aluetta (C). Osayleiskaavassa Niityläntien jatkeelle on esitetty uusi sisäinen katuyhteys ja rautatien alitus Ostolantien ja Oikotien liikekeskuksen välille sekä kiertoliittymä Ostolantien – Pihlajavedentien ja kantatien 68 risteykseen. Lähiympäristöön on osoitettu keskustatoimintojen aluetta (C), pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-1) sekä suojaviheralueita (EV). Ostolantien varteen on merkitty olemassa olevat kevyen liikenteen väylät.



Kuva 1. Ote Keskustaajaman osayleiskaavasta, KV 11.11.2013

3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa seuraava asemakaava (ks. kuva 2):

81 Keskustaajaman rakennuskaavan muutos

KV hyväksytty 20.3.2000

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 6 tontti 1 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-5), jolle voidaan sijoittaa myös huoltoaseman tiloja enintään 300 k-m², ja tontti 2 liikerakennusten korttelialueeksi (KL-4), jolle voidaan sijoittaa myös varastotiloja enintään 40 %. Korttelin rakentamistehokkuus on $e=0.40$. Niittyläntie on osoitettu katualueeksi ja kadun päähän on merkitty pyörätiealue. Lähiympäristöön on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K, K-1), rautatiealuetta (LR), yleisen tien aluetta (LT) sekä suojaviheraluetta (EV).

3.4 Selvitykset ja suunnitelmat

- Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Shell Ähtäri, Ostolantie, Ramboll Finland Oy 2014
- Inventointiraportti Ähtäri, muinaisjäännösten tarkastuksia 2014, Museovirasto
- Ähtäriin kaupallinen selvitys, Santasalo Ky 2013
- Osayleiskaavan luonto- ja liito-oravaselvitys, Pöry Finland Oy 2013
- Korttelin 5 yleissuunnitelma, Pöry Finland Oy 2012
- Junatärinäselvitys Sahan ja Villelän alueilla, Pöry Finland Oy 2012
- Etelä-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030–selvitys, E-P:n liitto, FCG Oy 2011
- Täydentävä rakennusinventointi, Pöry Finland Oy 2010
- Osayleiskaavan muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy 2009
- Alavuden, Kuortaneen, Töysän ja Ähtäriin liikenneturvallisuussuunnitelma, Tiehallinto, Ramboll 2009
- Kaavahankkeiden taloudellisten ja liikenteellisten vaikutusten arviointi, Suunnittelukeskus Oy 2007
- Raideliikennemeluselvitys, Suunnittelukeskus Oy 1990
- Meluselvitys, Ostolantie, Oy Talentek Ab



Kuva 2. Ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen rajaus

3.5 Nykytilanne

Korttelin 6 tontilla 1 sijaitsee huoltoasemarakennus ja myymälärakennus, tontti 2 on rakentamaton. Alue sijoittuu Ostolantien ja Virtaintien (kt 68, Virrat – Pietarsaari) väliselle alueelle. Pohjoisessa alue rajautuu Seinäjoki-Haapamäki –radan raideliikennealueeseen. Ostolantien varressa on kevyen liikenteen väylä ja Niittyälntien päässä olevan kevyen liikenteen alikulun kautta on yhteys radan pohjoispuolelle. Suunnittelualue on vesijohto-, viemäri- ja kaukolämpöverkoston piirissä. Korttelin 6 alue on kaupungin omistuksessa.

3.6 Kulttuuri- ja luonnonympäristön erityiset kohteet

Osayleiskaavaa varten laadittujen selvitysten perusteella alueella ei ole todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä, rakennetun kulttuuriympäristön eikä luonnonympäristön erityisiä kohteita.

4. VAIKUTUSALUE

Alustavasti asemakaavan vaikutusalueeseen kuuluu suunnittelualue lähiympäristöineen.

5. OSALLISET

Asukkaat, kiinteistönomistajat, maanomistajat ja muut osalliset

- Alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat
- Ähtärin kaupungin asukkaat
- Muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

Ähtärin kaupunki

- Kaupunginvaltuusto
- Kaupunginhallitus
- Tekninen lautakunta
- Muut lautakunnat

- Ähtärin Energia ja Vesi Oy

Viranomaiset

- Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Etelä-Pohjanmaan liitto
- Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo
- Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos
- Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi, rautatieosasto

Yritykset ja yhteisöt

- Anvia Oyj
- Koillis-Satakunnan Sähkö Oy
- Sonera Oyj
- Ähtärin Yrittäjät ry
- Ähtärin Yrittäjänaiset ry
- Muut mahdolliset yritykset ja yhteisöt

6. TIEDOTTAMINEN

Kaavoituksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan ja siihen liittyvän suunnittelumateriaalin nähtävillä olosta tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla, kaupungin internet-sivustolla <http://www.ahtari.fi> sekä Ähtärinjärven uutisnuotta -lehdessä jäljempänä olevan aikataulun mukaisesti. Kaavoitusprosessiin mahdollisesti myöhemmin tulleista oleellisista muutoksista tiedotetaan vastaavasti.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä ja saatetaan tiedoksi lehti-ilmoituksella kesäkuussa 2015.

Kaavan nähtävillä olossa kaavoitukseen liittyvä materiaali on nähtävillä Ähtärin kaupungin teknisessä toimistossa (käyntiosoite: Ostolantie 17) sekä kaupungin Internet-sivuilla.

7. OSALLISTUMINEN

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Palautteen tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi osoittaa Ähtärin kaupungin tekniseen toimistoon osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää suunnittelun kuluessa. Osallisella on mahdollisuus saattaa suunnitelman asianmukaisuus alueellisen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) arvioitavaksi neuvottelumenettelyä käyttäen (MRL 64 § ja MRA 31 §).

7.2 Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa tilaisuus mielipiteen esittämiseen (MRA 30 §) järjestetään asettamalla valmisteluaineisto nähtävillä. Tarvittaessa asiasta järjestetään yleisölle suunnattu tilaisuus. Huomautuksia ja mielipiteitä korttelin 6 ja Niityläntien asemakaavan muutosta koskevissa asioissa voi jättää nähtävillä olon aikana Ähtärin kaupungin tekniseen toimistoon.

7.3 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa asemakaavan muutosehdotus pidetään julkisesti nähtävänä (MRA 27 §) Ähtärin kaupungin teknisessä toimistossa. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava Ähtärin kaupungille ennen kaavaehdotuksen nähtävillä olon päättymistä (osoite: Ähtärin kaupunki, Kaupunginhallitus, Ostolantie 17, 63700 Ähtäri).

8. VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Viranomaisten ohjelmointivaiheen työneuvottelu on järjestetty 19.5.2015. Asemakaavasta pyydetään lausunnot tarvittavilta viranomaisilta luonnos- ja ehdotusvaiheessa. Viranomaistyöneuvotteluja järjestetään tarpeen mukaan.

9. SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT

Vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään tehtyjä selvityksiä ja asiantuntijoiden sekä osallisiksi määriteltyjen kannanottoja.

10. KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULUT JA PÄÄTÖKSENTEKO

Vuorovaikutuksen järjestäminen tapahtuu Ähtärin kaupungin toimesta. Kaavan laatiminen tapahtuu konsulttityönä Ramboll Finland Oy:n Seinäjoen toimistossa.

Kaavoituksen vireilletulo, tiedottaminen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo (MRL 63 §)	kesä-heinäkuu 2015
Mielipiteen esittäminen kaavaa valmisteltaessa (MRA 30 §); Luonnoksen nähtävillä olo, mahdollinen yleisötilaisuus, mielipiteet / lausunnot, mahdollinen viranomaisneuvottelu	loppuvuosi 2015
Tekninen lautakunta / Kaupunginhallitus Mielipiteiden käsittely, muutokset kaavaluonnokseen	loppuvuosi 2015
Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRA 27 §); Muistutukset ja lausunnot, viranomaisneuvottelu tarvittaessa	alkuvuosi 2016
Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan	kevät 2016

11. YHTEYSTIEDOT

Ähtärin kaupunki Tekninen toimi Ostolantie 17 63700 Ähtäri	kaavoituspäällikkö Kirsi Haapa-aho puh. 0400 510 286, 020 125 2600 (keskus) fax (06) 2525 6111 sähköposti: kirsi.haapa-aho@ahtari.fi
Ramboll Finland Oy Alue- ja kaupunkisuunnittelu Kampusranta 9 C 60320 Seinäjoki	projektipäällikkö Anne Koskela puh. 050 524 8011 sähköposti: anne.koskela@ramboll.fi