

## Keskustan yleiskaava

### Suunnittelualueen sijainti

Ilmajoen keskustan yleiskaava-alueen pinta-ala on noin 4410 hehtaaria. Alue rajautuu Koskenkorvan yleiskaavaan, Ahonkylän yleiskaavaan ja Tuomikylän-Rengon-Pojanluoman yleiskaavaan. Näin muodostuu laaja yhtenäinen yleiskaava-alue, joka jatkuu Seinäjoen rajasta Kurikan rajaan. Yleiskaava on rajattu muilta osin taajamarakenteen mukaan. Alla olevaan karttaan on merkitty alueen sijainti.

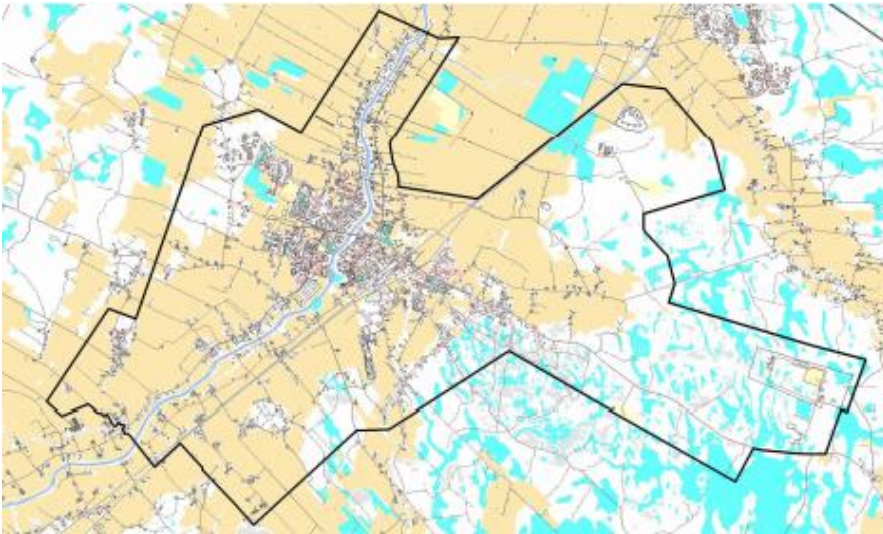


*Keskustan yleiskaava-alue rajattuna*

### Kaavoituspäätös ja yleiskaavan tavoitteet

Ilmajoen kunnanhallitus on tehnyt kaavoituspäätöksen 20.3.2017. Ilmajoen keskustan yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena.

Kaava-alueen rajaus on alla olevan kartan mukainen.



Yleiskaavassa määrätään alueet, joilla sitä käytetään rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 44§). Suunnittelualueelle ei määrätä MRL 38 §:n mukaista rakennuskieltoa.

Osayleiskaavalle asetetaan seuraavat tavoitteet:

Suunnittelun perustana on olemassa oleva yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö, maisema ja luonnon arvot sekä ympäristöhaittojen vähentäminen. Suunnittelussa kiinnitetään erityishuomio toimivuuteen ja laatuun niin, että yhdyskuntarakenne tukee sujuvaa arkea ja hyvinvointia. Toimintojen sijoittamisessa otetaan huomioon rakenteen taloudellisuus ja ekologinen kestävyys sekä elinympäristön turvallisuus, terveellisyys ja tasapaino.

#### Auerakenne

Suunnittelualueen keskeisten osien aluerakennetta tiivistetään. Kauppapien, Aamukujan ja Hansatien kauppa-alueita kehitetään niin, että ne muodostavat yhtenäisen palvelujen alueen. Aluerakenteessa säilytetään perinteinen, ilmajokinen kyläkuva, jossa tiiviit ja väljät alueet lomittuvat muodostaen monipuolinen asumisen ja yrittämisen kokonaisuuden. Viihtyisän elinympäristön säilyttämiseen ja kehittämiseen kiinnitetään erityistä huomiota. Aluerakennetta suunniteltaessa otetaan huomioon keskustan ja maatalouden rakennemallitöissä kehitetyt periaatteet.

#### Asumisen alueet

Palveluiden saavutettavuus ja virkistysalueiden läheisyys ohjaavat asuntoalueiden suunnittelua. Keskeisille alueille lähimmäksi palveluja osoitetaan tiivistä asumista. Rivi- ja kerrostalojen rakentamiselle etsitään vaihtoehtoisia paikkoja. Virkistysalueiden osuutta asuntoalueilla lisätään, kun etäisyys palveluihin kasvaa. Omakotintontteja osoitetaan maastoltaan ja sijainniltaan erilaisille paikoille taajamassa ja sitä ympäröivillä kyläalueilla.

#### Yritysalueet

Yritysalueet suunnitellaan vaihtoehtoisia ratkaisuja tarjoaviksi.

#### Julkisen toiminnan alueet

Julkisten palvelujen alueiden mitoitus ja sijainnit määritellään yleiskaavan kanssa samanaikaisesti laadittavan eri hallintokuntien palveluverkkosuunnitelman pohjalta.

#### Maatalous

Maatalouden tuotantoalueilla otetaan huomioon eri tuotantosuunnat. Kotieläintuotannolle varataan alueita, joilla nykyaikaisen kotieläintuotannon häiriötön harjoittaminen on mahdollista.

#### Virkistys

Virkistysalueet ja virkistysreitit suunnitellaan niin, että ne muodostavat järkeviä kokonaisuuksia. Niissä otetaan huomioon asukkaiden tarpeiden lisäksi luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät viherkäytävät. Kyrönjoen rannasta osoitetaan virkistysalueita, jotka takaavat riittävästi asukkaiden pääsyn jokirantaan.

## Suojelu

Luonnonsuojelu- ja rakennussuojelukohteet osoitetaan tutkimusten perusteella.

## Liikenne

Liikenneverkko pyritään säilyttämään pääosin nykyisellään, vain täydentävää tiestöä rakentaen. Kantatien liittymiä ei muuteta oleellisesti keskustataajaman kohdalla, tutkitaan kuitenkin ns. suuntaisliittymien mahdollisuutta Hansatielle ja Siltalan kauppa-alueelle. Kevyen liikenteen verkostoa muodostettaessa otetaan huomioon ajoteiden yhteyteen sijoitettavat väylät ja asuntoalueiden sisälle sijoitettavat väylät.

## Kunnallistekniikka

Maankäytön laajennusalueiden suunnittelussa otetaan huomioon niiden energia, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukainen järjestäminen.

## **Yleiskaavan tarpeellisuus**

Maankäyttö- ja rakennuslain (§ 36) mukaan kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla.

Ilmajoen keskustan osayleiskaavan on valtuusto hyväksynyt 1992. Kaava on silloin voimassa olleen rakennuslain mukainen ns. toisen asteen yleiskaava, jolla ei ole oikeusvaikutuksia. Kaava on monilta osin myös vanhentunut kuluneen 25 vuoden aikana.

Ilmajoen kunnan ja myös keskusta-alueen väkiluku on kasvanut vuosittain ja on syytä olettaa kehityksen jatkuvan samankaltaisena. Maankäytön järkevän ja kestävä kehityksen turvaamiseksi on tarpeellista laatia yleiskaava.

## **Yleiskaavan tarkoitus ja sisältö**

Yleiskaavan tarkoituksena on Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Yleiskaavassa osoitetaan tarpeelliset alueet asumiselle, elinkeinoelämälle, palveluille ja liikenteelle sekä turvataan virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys. Yleiskaavassa tulee vähentää ympäristöhaittoja ja vaalia rakennettua ympäristöä, maisemaa ja luonnonarvoja.

Yleiskaavan kaavarakennetta ja suunnitteluperiaatteita kehitetään niin, että samassa yleiskaavassa osoitetaan alueet asemakaavan laatimisen pohjaksi ja toisaalta alueet, joilla yleiskaava voi toimia suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena. Samoin pyritään löytämään ratkaisumalli, jolla kotieläintalouden suuryksikköjen rakennusluvut voidaan myöntää yleiskaavan perusteella, eikä suunnittelutarveratkaisuja näille olisi tarve käsitellä.

## **Lähtötilanne**

Suunnittelualueella on voimassa olevan asemakaava-alueen pinta-ala n. 824 ha.

Rakentamatonta korttelimaata asemakaavassa:

Kerrostalotontit, rivitalotontit sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontit

- Kunnan omistamia tontteja on Ilkantienväylällä.
- Yksityisten omistamia tontteja on Herralan ja Palon kunnanosissa sekä joitain Siltalassa.

Omakotitontit

- Kunnan omistamia tontteja on Tuoresluomalla, Lauroselankujalla, Napustanmäessä ja Seppälän alueella (ei kunnallistekniikkaa rakennettu)
- Yksityisten omistamia tontteja on lähinnä vain Herralan alueella.

Yritystontit, liiketontit ja teollisuustontit

- Kunnan omistamia tontteja on Siltalassa, Kestopuun ja Antila-Paalutien alueilla, Vakavuorella ja Laskunmäessä.
- Yksityisten omistamia tontteja on Aamukujan ja Hansatien varrella sekä Laskunmäessä.

#### Julkisten rakennusten tontit

- Kunnan omistamista tonteista pääosa sijoittuu Kirkkotien, Könnintien ja Pappilantien varrelle. Kokonaan rakentamattomia yksittäisiä tontteja on Laidunalueella, Pappilantiellä, Seppälänkujalla ja Savitiellä, muilla tonteilla on jäljellä rakennusoikeutta erilaisia määriä.
- Valtion, seurakuntien, yhdistysten ja yksityisten tontteja on muutama ja ne kaikki ovat rakennettuja, osassa on jäljellä rakennusoikeutta.

#### Muita alueita asemakaavassa:

##### Virkistysalueet

- Laaja-alaisimmat virkistysalueet sijaitsevat Napustanmäessä, Laidunalueella, Seppälän urheilun alueella sekä Ilkan kentällä ja vanhalla kentällä. Kunta omistaa alueet.
- Kyrönjoen ranta on pääosin yksityisten omistuksessa. Ranta on luonnontilainen muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta.
- Tärkeitä viherreitit ovat Tuoresluoman rannat ja valtaojien ympäristöt.

##### Erityisalueet

- Alueita ovat Etapin alue, Lääkintävarikko, kaukolämpölaitoksen alue ja hautausmaa.

##### Maatalousalueet

- Asemakaavan mukaisia maatalousalueita on osoitettu maanomistajien esitysten mukaisesti.
- Kotieläintalouden suuryksikköjen alueita on kaksi.

##### Tiet ja liikennealueet

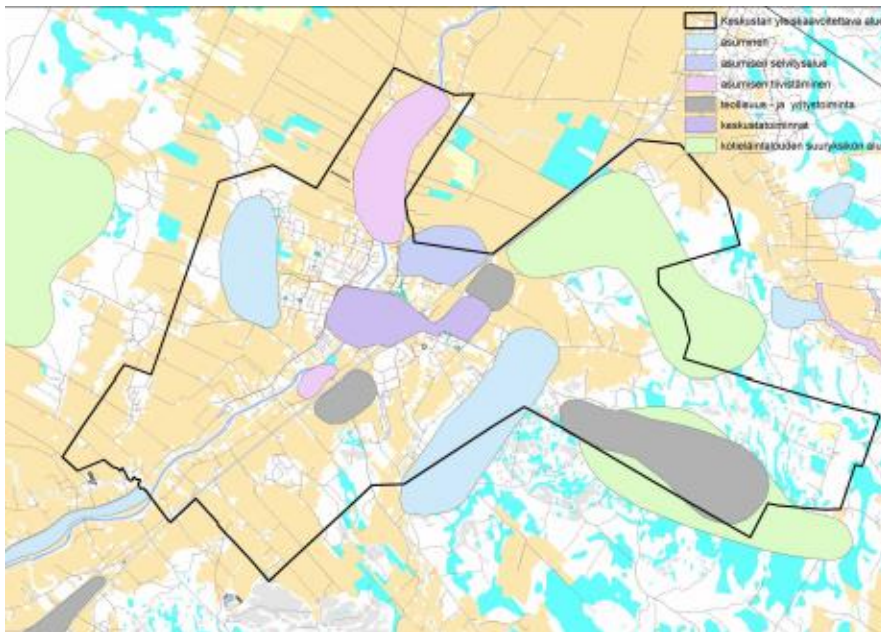
- Tieverkon rungon muodostavat yleiset tiet: kantatie 67, Palontie, Alaanentie, Könnintie-Kirkkotie, Nikkolantie-Idänpuolentie sekä Pappilantie.
- Kaavatiestö muodostuu kokoojateistä, esimerkiksi Lauroselankuja ja Valtiontie, tonttiteistä ja kevytväylistä.
- Rata kulkee kantatien suuntaisesti.

##### Vesialueet

- Suunnittelualueella ei ole muita varsinaisia vesialueita kuin Kyrönjoki ja Tuoresluoma.

Alueelta on valmistunut Maankäytön rakennemallin raportti, jossa on hahmoteltu keskustan aluerakenteen tavoitteita.

Alla olevaan karttaan on merkitty rakennemallissa eri toimintoille esitettyjä laajennusalueita sekä keskustantoimintojen tiivistämisaluetta.



#### Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa laadittaessa selvitetään suunnitelman toteuttamisen vaikutukset. Vaikutusten arviointi perustuu olemassa olevaan lähtöaineistoon, alueelta tehtyihin selvityksiin, osallisilta ja viranomaisilta saatavaan palautteeseen sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Selvitykset tehdään koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia.

Selvitysten perusteella arvioidaan suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset

- ihmisten elinoloihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- liikenteeseen
- yhdyskuntatalouteen

### **Osalliset**

Osallisia ovat

- kaava-alueen ja lähialueen maaomistajat ja haltijat sekä asukkaat

- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- Etelä-Pohjanmaan liitto
- Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo
- Museovirasto
- Etelä-Pohjanmaan Logistiikkarykmentti
- Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos
- JIK-peruspalveluliikelaitoskuntayhtymä; terveystarkastaja
- Ilmajoen vammais- ja ikäihmisten neuvosto
- Ilmajoen seurakunta

- Caruna Oy
- Viria Oyj
- Fingrid Oyj / Etelä-Pohjanmaan alueverkko Oy
- Lakeuden Etappi Oy
- Lakeuden Vesi Oy
- Suomen metsäkeskus, läntinen palvelualue

- MTK Etelä-Pohjanmaa / Ilmajoki
- Ilmajoen yrittäjät ry
- Ilmajoki-seura ry
- Ilmajoen Kisailijat
- Ilmajoen metsästysseura ry
- Ilmajoen riistanhoitoyhdistys
- Etelä-Pohjanmaan Luonnonsuojeluyhdistys

- Ilmajoen kunnan viranomaiset
  - tekninen johtaja
  - yritysasiainmies
  - sivistys johtaja
  - varhaiskasvatusjohtaja
  - sosiaalijohtaja
  - vapaa-aikajohtaja
  - rakennustarkastaja
  - ympäristöinsinööri
  - kunnallistekniikan insinööri

### **Kaavoituksen kulku ja päätöksenteko**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä 14 päivän ajan, kaavaluonnokset ja lähtötiedot ovat nähtävänä 30 päivän ajan kunnan internetsivuilla sekä kaavoitustoimessa. Luonnoksista pyydetään viranomaisten lausunnot. Luonnosta koskevat kirjalliset mielipiteet voi toimittaa kaavoitustoimeen luonnoksen nähtävillä olon aikana.

Kaavaehdotus laaditaan valmisteluaineiston, siitä saatujen lausuntojen ja mielipiteiden sekä vaikutusten arvioinnin pohjalta. Kunnanhallitus päättää kaavaehdotuksen asettamisesta virallisesti nähtäville. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 päivän ajan kunnan internetsivuilla ja kaavoitustoimessa. Kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot. Osalliset voivat antaa kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen sen nähtävillä olon aikana.

Nähtävillä oloista tiedotetaan Ilmajoki-lehdessä sekä kunnan internetsivuilla ja ilmoitustaululla.

Kunnanvaltuusto hyväksyy ja se tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja se on kuulutettu.

### **Palautteen antaminen**

Palautteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi esittää kirjallisena nähtävillä olon aikana kaavoitusarkkitehti Kaisa Sippolalle.

### **Valmistelusta vastaa**

Ilmajoen kunnan kaavoitustoimi  
Ilkantie 17  
PL 20, 60801 Ilmajoki

Kaavoitusarkkitehti	Kaisa Sippola
puh.	044 4191 334
sähköposti	<a href="mailto:kaisa.sippola@ilmajoki.fi">kaisa.sippola@ilmajoki.fi</a>

Kaavasuunnittelija	Tapio Mäntymaa
puh.	044 4191 338
sähköposti	<a href="mailto:tapio.mantymaa@ilmajoki.fi">tapio.mantymaa@ilmajoki.fi</a>