

ALAVUDEN KAUPUNGIN KAAVOITUSKATSAUS 2015

Maankäyttö- ja rakennuslain 7 § mukaisessa kaavoituskatsauksessa tiedotetaan kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Katsaus kuvaa tilannetta vuodenvaihteessa 2014 - 2015. Alueiden kehittäminen jatkuu maanhankinnan ja kaavoituksen yhteistoimin. Painopistealueina ovat asumisen ja yritystoiminnan tarpeet.

MAAKUNTAKAAVOITUS

Etelä-Pohjanmaan Maakuntaliitolla on meneillään Etelä-Pohjanmaan I vaihemaakuntakaavan teko, jolla ohjataan vaikutuksiltaan merkittävien tuulivoima-alueiden sijoitumista Etelä-Pohjanmaalla. Vaihemaakuntakaavan kaavaluonnos oli nähtävillä 11.6.-23.8.2012 ja ehdotus 1.12.2014-9.1.2015. Alavuden kaupungin alueelle ei ole osoitettu vaikutukseltaan merkittäviä tuulivoima-alueita.

VIREILLÄ OLEVAT KAAVAHANKKEET

1. Louontien alueen asemakaavan muutos

Kaava koskee korttelia 15002 Louontien pohjoispuolella. Kaavaan sisältyy kaksi rakennettua asuin- ja liiketonttia. Alueelle suunnitellaan palvelutalotoimintaa sekä kerrostaloasumista kaupungin ja seurakunnan omistamille maille. Asia on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 8.6.2009 § 136.

Asemakaavamuutokselle ei ole akuuttia tarvetta, koska Alavuden seurakunta ja yksityinen rakennusliike suunnittelevat seurakunnan omistamalle alueelle, asemakaavan mukaiselle asuinkerrostalotontille kerrostaloa, joka sisältäisi yhdessä kerroksessa tilat seurakunnan hallintovirastolle sekä lisäksi kaksi asuinkerrosta myytävälle huoneistoille. Kiinteistökauppa on hyväksytty kirkkohallituksessa. Asuinhuoneistojen ennakkomarkkinointi on menossa.

2. Salmenrinteen asemakaava

Heinontien ja Salmentien väliselle kiinteistölle Salmenrinne 10-401-3-258 ei ole 24.10.1973 rakennuskaavana vahvistetussa asemakaavassa osoitettu kulkuyhteyttä katuverkostoon. Asemakaavalla muodostetaan kyseinen kulkuyhteys.

Asemakaavamuutos on ollut vireillä vuodesta 2011 lähtien. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 6.-20.11.2014 ja asemakaavaehdotus 3.2.-4.3.2015. Samassa yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako. Asemakaava vahvistunee kesään 2015 mennessä.

3. Töysän Kirkonkylän asemakaavan muuttaminen

Kaavamuutoksella mahdollistetaan Töysän Kirkonkylää palvelevan kaukolämpölaitoksen sijoittaminen Kappelitien varteen. Asemakaavalla muutetaan nykyistä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta osoittamalla osa alueesta energiahuollon tarpeisiin.

Asemakaava rajattiin käsittämään lämpökeskuksen tontti ja sen pohjoispuolella oleva yksityisen omistama, seurakunnalta ostettu, kiinteistö sekä näiden väliin jäävä Kappelitien osuus. Asemakaavaluonnos ja tonttijako olivat nähtävillä 6.-20.11.2014 ja asemakaavaehdotus ja tonttijako 16.12.2014- 19.1.2015. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 16.2.2015 § 9.

4. Töysän Kirkonkylän asemakaavan muuttaminen

Töysän Kappelitien (Kirkkotien) tiealueen linjauksen tarkastaminen, jossa kaava-alueen rajaus muutetaan vastaamaan toteutunutta tiealuetta.

Kappelitien länsipää on mukana ns. Töysän lämpölaitoksen asemakaavan muutoksessa. Jatko-osa Keskustielle asti käsitellään muun kaavoituksen yhteydessä.

5. Rekolan asemakaavan muutos Ritola 16. kaupunginosan korttelissa 5

Asemakaavan muutos tuli vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 29.9.2014 § 138. Kaavamuutoksella mahdollistetaan uuden paloaseman rakentaminen ja samalla tutkitaan Rekolan lämpölaitostontin laajentaminen sekä korttelin muut tarpeet.

Asemakaavaluonnos ja tonttijakoehdotus olivat nähtävillä 12.-26.2.2015. Asemakaavaehdotus tulee nähtäville kevään 2015 aikana ja asemakaava menee kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi touko-kesäkuussa 2015.

6. Asemakaavan muuttaminen Tuurin alueella korttelissa 118 ja rautatiealueella

Asemakaavan muutos tuli vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 29.9.2014 § 139. Asemakaavamuutoksella osoitetaan alue Tuurin keskusta-aluetta palvelevan lämpölaitoksen tarpeisiin ja tutkitaan korttelin 118 muut kaavalliset muutostarpeet.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 6.-20.11.2015 ja asemakaavaehdotus 16.12.2014-19.1.2015. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 16.2.2015 § 8.

7. Asemakaavan muuttaminen Tuurin alueella korttelissa 10 ja Väkkäräpakanpuistossa

Asemakaavan muutos tuli vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 24.11.2014 § 173. Asemakaavamuutoksella osoitetaan autopaikoitusalue Tuurin kauppakeskuksen välittömään tuntumaan. Veljekset Keskinen Oy:n kanssa on laadittu kaavoitussopimus.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 11.12.2014-8.1.2015 ja asemakaavaehdotus 3.2.-5.3.2015. Asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.3.2015 § 13.

8. Asemakaavan muutos kaupunginosan Kaarti 13 korttelin 4 tontilla 4

Asemakaavan muutos tuli vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 17.11.2014 § 162. Tontilla on Kiinteistö Oy Alavuden Vuokratalojen omistama rivitalokohde, joka tul- laan purkamaan heikkokuntoisena. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli on osoitettu kolmeksi omakotitalotontiksi. Alueelle on laadittava rivitalorakentamisen salliva asemakaava, jossa huomioidaan uuden vuokrarivitalon tarpeet. Kaavaluonnos ja –ehdotus tulevat nähtäville kevään 2015 aikana ja kaava menee kaupunginvaltuus- ton hyväksyttäväksi syksyyn 2015 mennessä.

9. Keskustan kantateliittymän asemakaavan muutos 3

Asemakaavamuutoksella tonteille 10-14-19-4, 10-14-19-5, 10-14-19-2 ja 10-14-19-3 osoitettu liike- ja toimistorakennusten merkintä (K) muutetaan Maankäyttö- ja rakennuslain 319/2011 mukaiseksi vähittäiskaupan suuryksikön sallivaksi KM-merkinnäksi.

Asemakaavan muutos aloitetaan vuoden 2015 aikana, jos hanke vastaa vielä hakijoi- den toiveita. Hallituksen esityksessä Suomen eduskunnalle esitetään Maankäyttö- ja rakennuslakiin muutosta siten, että MRL 71 a §:ää sovelletaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan vasta 15.4.2017 lukien. Voimassa olevan lain mukaan mää- räaika olisi päättynyt 15.4.2015, johon mennessä kaavamuutosta ei olisi ehditty teh- dä.

10. Alavuden rantaosayleiskaavan 2. osan muutos; Kuorasjärvi, pohjoisosa

Korjataan rantaosayleiskaavan 2. osan; Kuorasjärvi, pohjoisosa kaavaa tilan Kuusikallio RN:o 10-405-23-89 osalta. Tilan osalta on kaavasta jäänyt virheellisesti olemassa olevaa rakennuspaikkaa osoittava kaavamerkintä pois. Tilalla on kaavan hyväksymishetkellä ollut loma-asunto- ja saunarakennus.

11. Asemakaavan muuttaminen Kirkkokangas 15. kaupunginosan korttelissa 8

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut Alavuden kaupungilta. Kaupunki omistaa korttelissa 8 kiinteistön 10-401-74-5 Virkala. Kiinteistöllä oleva suojelurakennus halu- taan purkaa heikkokuntoisuuden takia. Asemakaavamuutoksella tutkitaan em. kiin- teistön tuleva kaavallinen käyttötarkoitus huomioiden sen liittyminen lähiympäris- töönsä.

12. Asemakaavan muuttaminen Kirkkokangas 15. kaupunginosan korttelissa 25 (osa), Mikontie

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut yksityiseltä yritykseltä, jonka tarkoituk- sena on rakentaa rivitalo korttelin 25 AP-alueelle. Korttelin 25 AP-korttelialueen kaa- vamerkintöjä ja – määräyksiä tulee tarkistaa. Kaavaluonnos ja -ehdotus tulevat näh- täville kevään 2015 aikana ja kaava menee kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi syk- syyn 2015 mennessä.

13. Keskustan kehittämishanke

Alavuden kaupunki on tilannut kaupunginhallituksen päätöksellä 23.6.2014 § 103 Tampereen teknilliseltä yliopistolta Alavuden kaupunkikeskustan kehittämissuunnitelman. Hanke toteutetaan Tampereen teknillisen yliopiston arkkitehtuurin laitoksen diplomityönä ja yhteistyössä Epanet- verkoston kanssa. Keskustan kehittämishanke valmistuu maaliskuun 2015 loppuun mennessä.

VAHVISTUNEET KAAVAT VUONNA 2014:

Tervasmäki III-alueen asemakaava

Uuden asuntoalueen suunnittelu käynnistyi kaupungin omistamalle maa-alueelle VT 18 ja Tervasmäentien väliin loppuvuonna 2012. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on 1980 ja 1990 rakennettua pientaloaluetta, jota uusi n. 16 ha:n kaava-alue laajentaa.

Asemakaavaluonnokset ovat olleet nähtävillä 24.9-8.10.2013 ja 6.8.-20.8.2014. Asemakaava- ja tonttijakoehdotus olivat nähtävillä 23.9.-23.10.2014. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 24.11.2014 § 40.

MAAKAUPAT

Vuoden 2015 aikana Alavuden kaupunki osti maata noin 62,5 ha. Kiinteistökauppoja vilkastutti määräajan voimassa ollut verovapaus. Omaisuuden luovutuksesta saatu voitto ei ollut veronalaista tuloa, jos luonnollinen henkilö tai kuolinpesä luovutti kiinteää omaisuutta kunnalle 1.10.2013–31.12.2014 välisenä aikana.

Viiden suurimman maakaupan pinta-ala oli noin 58 ha. Näistä kaksi kauppaa sijoittuu Alavuden ja Tuurin keskustojen puoliväliin, kaksi kauppaa Alavuden keskustan asemakaava-alueen lievealueelle Viinavuoreen ja yksi kauppa asemakaavoitetulle alueelle Alavuden keskustassa. Ko. alueita voidaan käyttää asumisen laajenemisalueina.

Alavudella 25.03.2015

Saija Kärkkäinen
Kaavoituspäällikkö