



# ASEMAKAAVASELOSTUS

**Alue** Alavuden kaupungin Röyskö 12. kaupungin-  
osan korttelin 12008 (osa), asemakaavan muu-  
tos

**Alavuden kaupunki / Ympäristöpalvelut**

**15.02.2017**

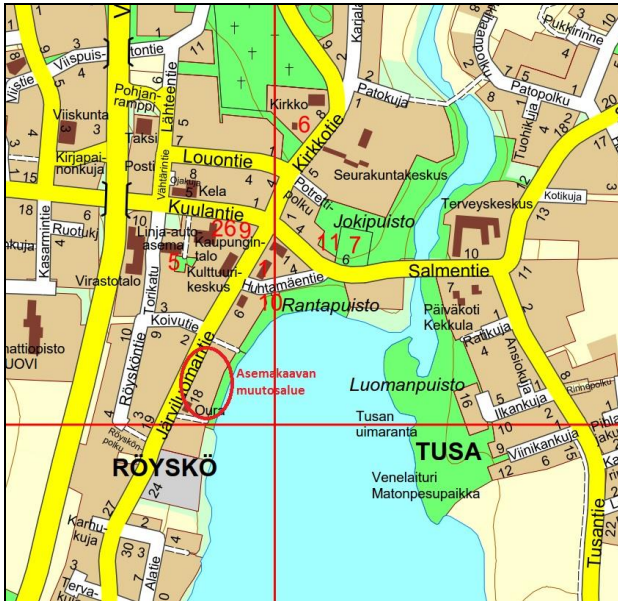
# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavaehdotuksen selostus koskee 01.11.2016 päivättyä asemakaavakarttaa.  
Diaarinumero ALA 116/2015.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualaue sijaitsee Alavuden kaupungin ydinkeskustassa Järviluomantien ja Alavudenjärven välisellä alueella.



Kuva 1: Asemakaavamutosalueen sijainti



Kuva 2: Suunnittelualan kiinteistöjaotus

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaava nimi on Röyskö 12. kortteli 12008 (osa) asemakaavan muutos. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on uudisrakentamisen mahdollistaminen tontilla 12008/5. Em. tontilla sijaitsevalta Virkala-nimiseltä asuinrakennukselta poistetaan suojelumerkintä, jotta se voidaan purkaa huonokuntoisuuden takia ja samalla ko. tontille osoitetaan rakennusoikeus kerrostalolle. Lisäksi tutkitaan autopaikoituksen järjestäminen korttelissa 12008.



Kuva 3: Suunnittelualue Järviluomantien suunnasta



Kuva 4: Suunnittelualue järveltä



Kuva 5: Virkala, korvataan uudella kerrostalolla



Kuva 6: Tuomarila, säilyvä suojelurakennus

## Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot .....	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
2	Tiivistelmä.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava .....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	7
3	Lähtökohdat .....	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	7
3.2	Maanomistus .....	7
3.3	Suunnittelutilanne .....	8
3.4	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	10
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
4.3.1	Osalliset .....	11
4.3.2	Vireilletulo .....	12
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	12
4.3.4	Viranomaisyhteistyö .....	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	13
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	13
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	13
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	14
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	14
5	Asemakaavan kuvaus .....	16
5.1	Kaavan rakenne .....	16
5.1.1	Mitoitus.....	17
5.1.2	Palvelut .....	18
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	18
5.3	Aluevaraukset .....	18
5.3.1	Korttelialueet.....	18
5.4	Kaavan vaikutukset.....	18
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	18
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	19
5.4.3	Muut vaikutukset.....	20
5.5	Ympäristön häiriötekijät .....	20
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	20
5.7	Nimistö.....	21
6	Asemakaavan toteutus .....	22
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	22
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	22
6.3	Toteutuksen seuranta.....	22

Kuvaluettelo:

Kuva 1: Asemakaavamuutosalueen sijainti.....	2
Kuva 2: Suunnittelualan kiinteistöjaotus .....	2
Kuva 3: Suunnitteluala järviluomantien suunnasta.....	3
Kuva 4: Suunnitteluala järveltä .....	3
Kuva 5: Virkala, korvataan uudella kerrostalolla .....	4
Kuva 6: Tuomarila, säilyvä suojelurakennus .....	4
Kuva 7: Ote maakuntakaavasta Alavuden keskustan kohdalta .....	8
Kuva 8: Ote Alavuden keskustan osayleiskaavasta v. 1995 .....	9
Kuva 9: Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava .....	10
Kuva 10: Nähtävillä ollut kaavaluonnos.....	14
Kuva 11: Asemakaavaehdotus .....	17
Kuva 12: Seurantalomakkeen tietoja .....	17
Kuva 13: Olemassa oleva autokatos .....	19
Kuva 14: Näkymä rakennuspaikalta järvelle .....	19

#### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Asemakaavan seurantalomake
Liite 3	Kaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet
Liite 4	Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

<b>Aloite</b>	Kaupungin taholta
<b>Vireille tulo</b>	Kaupunginhallitus 23.02.2015 § 35 Suunnittelutoimikunta 11.04.2016
<b>OAS (osallistumis- ja arviointi- suunnitelma) sekä kaavaluonnos</b>	Ympäristölautakunta 22.11.2016 § 42 Kuulutus Viiskunta-lehdessä 24.11.2016 Asemakaavaluonnos nähtävillä 01.-15.12.2016
<b>Ehdotus</b>	Kaupunginhallitus 20.02.2017 § Kuulutus Viiskunta-lehdessä Asemakaavaehdotus nähtävillä Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella tiivistetään kaupungin ydinkeskustan asuinrakentamista. Kaavalla mahdollistetaan uuden kerrostalon rakentaminen Järviluomantien ja Alavudenjärven väliin tontille, jolta poistetaan suojelumerkintä Virkala-nimiseltä rakennukselta. Samalla parannetaan alueen autopaikoitustilannetta.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi tulee asemakaava-alueelle laatia tonttijako, jonka jälkeen kaupunki voi luovuttaa kohteita rakentamiseen.

## 3 Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Kaavamuutosalue sijaitsee Järviluomantien ja Alavudenjärven välissä, rajoittuen etelässä kiinteistöön 10-401-71-23 ja pohjoisessa tonttiin 10-12-8-4. Järviluomantien vastakkaisella puolella on matalia liikerakennuksia. Kaavamuutosalueella on tällä hetkellä kaksi asemakaavallisesti suojeltua rakennusta seuraavasti:

#### Virkala

- Virkala rakennettiin 1935-36 kunnan virkamiesten asuintaloksi Röyskön sotilasvirkatilasta vuokratulle tontille Juho Hakomäen piirustusten mukaan. Talo varustettiin nykyajan mukavuuksin eli siihen tuli keskuslämmitys ja saniteettitilat. Kaksikerroksiseen taloon tuli neljä asuinhuoneistoa. Kellarikerrokseen tehtiin saunatilat, kellaritilat ja pannuhuone. Talon asukkaina mainitaan vuonna 1936 olleen nimismies, eläinlääkäri, hammaslääkäri ja keskikoulun rehtori perheineen. Talossa on ollut 1990-luvun lopulle saakka eläinlääkärin vastaanottopiste ja palopäällikön perhe on asunut talossa vuoteen 2012 saakka. Tämä jälkeenkin talon kahdessa asunnossa on ollut väliaikaisia vuokralaisia.
- Voimassa olevassa asemakaavassa se on osoitettu suojelumerkinnällä, rakennusoikeus 590 ka-m<sup>2</sup>. Suojelumerkintä on tarkoitus poistaa asemakaavamuutoksessa.
- Rakennus sijaitsee kiinteistöllä 10-401-74-5 Virkala ja osittain katualueella. Kohde on rankarakenteinen ja lautavuorattu. Rakennus on heikkokuntoinen, kesällä 2016 sitä on lakattu lämmittämästä ja myös vesijohtoyhteys on suljettu.

#### Tuomarila

- Kohde on rakennettu vuonna 1894 kärjätaloksi. Tuomarilan ulkoasu on pysynyt lähestulkoon alkuperäisenä joskin 2010-luvun remontin yhteydessä uudistettuna. Talossa toimii nykyään Taitokeskus Oura.
- Rakennus sijaitsee kiinteistöllä 10-401-74-1 Tuomarila ja osittain katualueella.
- Voimassa olevassa asemakaavassa se on osoitettu suojelumerkinnällä ja suojelumerkintä tulee säilymään. Rakennusoikeus 580 ka-m<sup>2</sup>, rakennusala on hiukan suurennettu, joka mahdollistaa esim. invaluisikan teon.

#### Yhdyskuntatekniset verkostot

Alue on liitettävissä olemassa olevaan vesijohto- ja viemäriverkostoon sekä kaukolämpöverkostoon.

### 3.2 Maanomistus

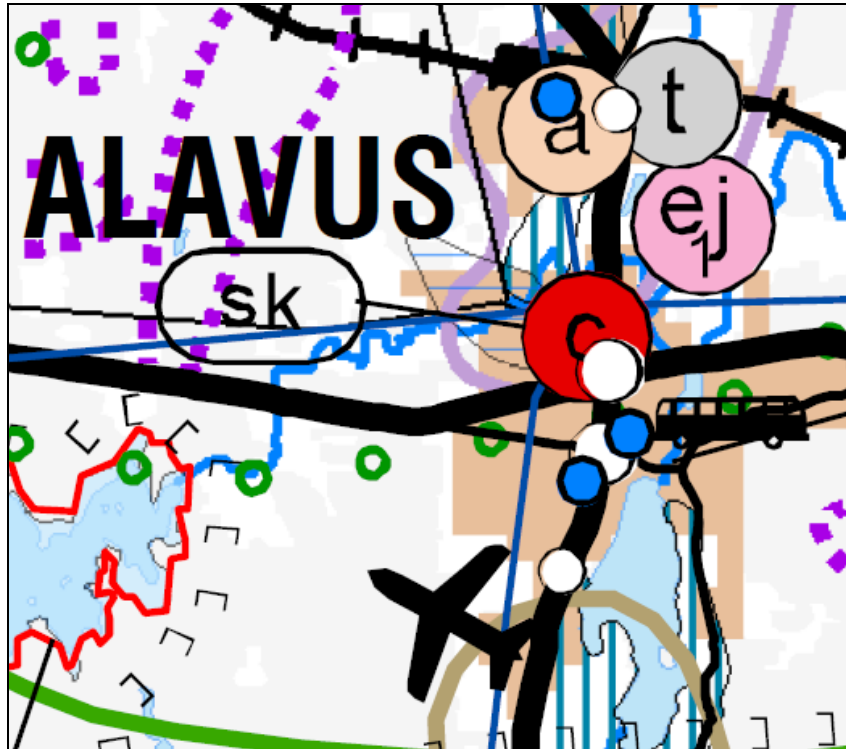
Suunnittelualan maanomistus on seuraava:

10-401-74-5	Virkala	Alavuden kaupunki
10-401-23-289 (osa)	Löyvä	Alavuden kaupunki
10-401-74-1	Tuomarila	Alavuden kaupunki
10-876-1-0-M602 (osa)	Vesijättömaat	Alavuden kaupunki

### 3.3 Suunnittelutilanne

#### Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 23.5.2005.



Kuva 7: Ote maakuntakaavasta Alavuden keskustan kohdalta

Maakuntakaavassa Alavuden keskustaan on osoitettu seuraavia merkintöjä:

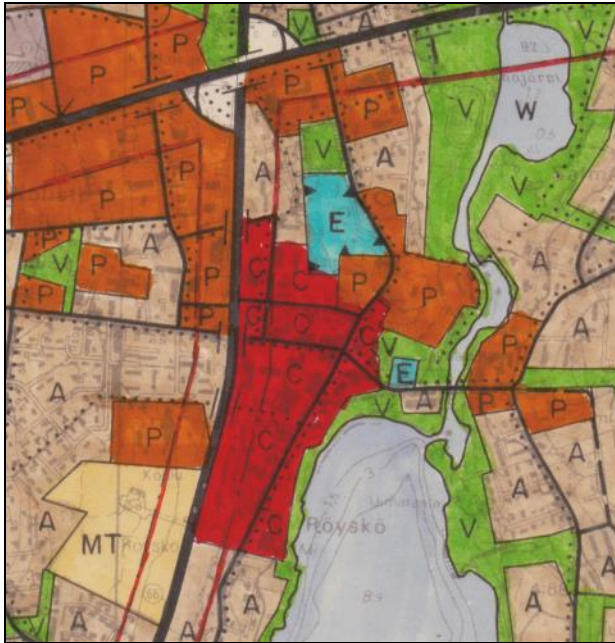
- c** Kuntakeskuksen keskustatoimintojen alue  
 Suunnittelumääräys:  
 Kuntakeskuksen keskustatoimintojen aluetta kehitetään taajamakuvallisesti eheyttäen kunnan keskuksena. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijainti määritellään kunnan kaavoituksessa.
- a** Taajamatoimintojen alue
- Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde  
 Suunnittelumääräys:  
 Rakennetut kulttuuriympäristöt on otettava huomioon siten, että varmistetaan näihin liittyvien arvojen säilyminen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin vaikuttavista hankkeista on pyydettävä museoviranomaiselta ja ympäristökeskukselta lausunto.



### Keskustan osayleiskaava

Alavuden keskustan oikeusvaikutukseton osayleiskaava on hyväksytty Alavuden kaupunginvaltuustossa 19.05.1995.

- C Keskustatoimintojen alue  
V Virkistysalue



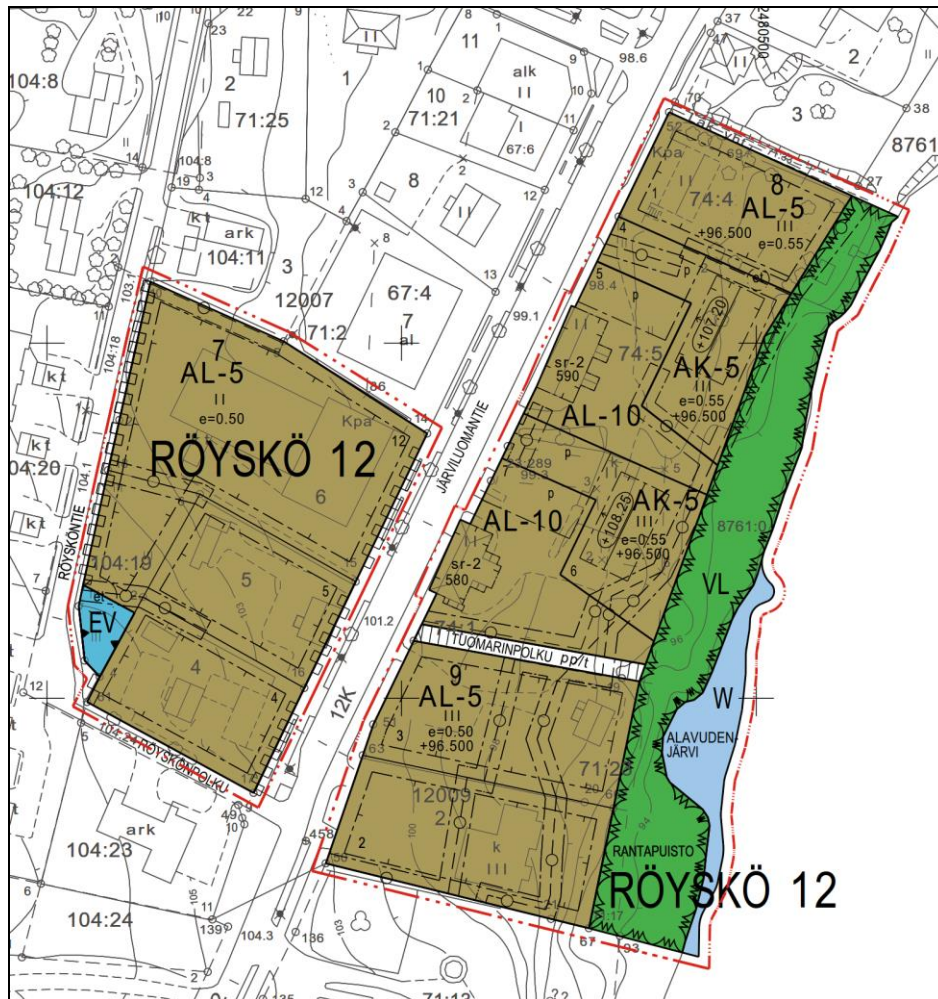
Kuva 8: Ote Alavuden keskustan osayleiskaavasta v. 1995

### Asemakaava

Asemakaavamuuotosalueella on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty Alavuden kaupunginvaltuustossa 27.01.2003 § 4.

Asemakaavan merkintöjä suunnittelualueella:

- AL-10** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.  
Rakennukseen voidaan sijoittaa myös kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja.
- 580 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- sr-2 Suojeltava rakennus.  
Rakennuksen ulkokuoren ominaispiirteet tulee säilyttää ja käyttää korjaustöissä alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.
- p Pysäköimispaikka.
- Johtoa varten varattu alueen osa.



Kuva 9: Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava

### 3.4 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Jarmo Rintamaa on tehnyt vuonna 2006 opinnäytetyönään asuinkiinteistö Virkalan kuntoarvion. Opinnäytetyö on tehty Seinäjoen ammattikorkeakoulun tekniikan yksikössä, rakennustekniikan koulutusohjelman talonrakennustekniikan suuntautumisvaihtoehdossa.

Opinnäytetyön yhteenvedossa todetaan, että rakennusteknisiltä ominaisuuksiltaan Virkala on huonokuntoinen ja kiinteistössä on paljon välittömästi korjattavia puutteita.

Turvallisuus, terveys ja ympäristöriskit- kohdassa todetaan seuraavaa:

Kuntoarviossa todettiin merkittäviä kiinteistön asukkaiden terveyttä uhkaavia tunnusmerkkejä, kuten mm.

- näkyvä home
- tunkkainen maakellarimainen haju
- Rakennusmateriaalien, kuten pinnoitteiden muodonmuutokset
  - pinnoitteiden irtoaminen, värin muuttuminen, materiaalien turpoaminen
- kalkkihärmän esiintyminen tiili- ja betonipinnassa
- puutteellisesta ilmanvaihdosta johtuva sisäilman kosteuden jatkuva tiivistyminen materiaalien pintoihin
- asbesti

Kuntoarviossa Virkalan turvallisuudesta on seuraavat maininnat:

- kellarin eteistilan betonirakenteiden sortumisvaara
- huoneistosta 2 puutteelliset hätäpoistumistiet
- puutteellinen ulko- ja parvekeovien lukitus
- kiinteistön sähköjärjestelmien huonokuntoisuus

Virkala- niminen rakennus ei ole enää asumiskäytössä johtuen sen huonokuntoisuudesta. Kesällä 2016 rakennuksen lämmittäminen on lopetettu ja myös veden tulo on katkaistu.

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavoitus tuli vireille Alavuden kaupunginhallituksen päätöksellä 23.02.2015 §35. Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut Alavuden kaupungilta. Kaupunki omistaa korttelissa 8 kiinteistön 10-401-74-5 Virkala. Voimassa olevassa asemakaavassa Virkala-kiinteistöä koskeva alue on varattu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kaavamääräyksessä todetaan, että alueella olevaan rakennukseen voidaan sijoittaa myös kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja. Asemakaavan mukainen mittaamaton tontti 10-12-8-5 muodostuisi kiinteistöistä 10-401-74-5 Virkala, 10-401-23-289 Löyvä ja 10-876-1-0 Vesijättömaat. Kiinteistöllä 10-401-74-5 oleva suojelurakennus Virkala halutaan purkaa heikkokuntoisuuden takia. Asemakaavamuutoksella tutkitaan em. kiinteistön tuleva kaavallinen käyttötarkoitus huomioiden sen liittymisen lähiympäristöönsä ja tehdään tarvittavat muutokset koko korttelialueella. Asemakaavamuutosta on käsitelty myös suunnittelutoimikunnassa 11.04.2016, jonka mielestä Virkala tulee korvata uudisrakentamisella.

Ympäristölautakunta asetti kaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville päätöksellään 22.11.2016 § 42. Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuuseolta, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos- liikelaitokselta, Caruna Oy:ltä, TeliaSonera Finland Oyj:ltä ja Verkko-osuuskunta Kuustaistalta. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 01.-15.12.2016 ja siitä saatiin 5 lausuntoa.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän kaavan osallisia ovat:

- Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja yritykset

*Kaupungin viranomaiset:*

- Kaupunginvaltuusto, Kaupunginhallitus, tekninen- ja ympäristölautakunta

*Valtion ja muut viranomaiset:*

- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos

*Yritykset ja yhteisöt:*

- Alavuden Lämpö Oy, Caruna Oy, TeliaSonera Finland Oyj, Verkko-osuuskunta Kuuskaista, naapurikiinteistöjen omistajat sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavoitus tuli vireille Alavuden kaupunginhallituksen päätöksellä 23.02.2015 § 35.

Vireilletulosta on kuulutettu Viiskunta- lehdessä 24.11.2016. Samalla kuulutuksella ympäristölautakunta on asettanut kaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville ajalle 01.-15.12.2016.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

##### **Aloitus- ja luonnosvaihe**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville 14 päivän ajaksi. Nähtävillä olosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella Viiskunta- lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kotisivulla. Suunnittelualan maanomistajille, ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajille tai haltijalle ja naapureille tiedotetaan kirjeitse nähtäville tulosta. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti tai suullisesti (MRL 62 § ja MRA 30 §). Saadut mielipiteet ja lausunnot käsitellään ja vastineet kirjataan selostukseen ehdotusvaiheessa. Osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää Etelä-Pohjanmaan elinkeino- ja liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64 §) osoitteeseen: Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, PL 262, 65101 VAASA

##### **Ehdotusvaihe**

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. Nähtävilläpidosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella Viiskunta-lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kotisivulla. Maanomistajille, ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajille tai haltijalle ja naapureille lähetetään kirjallinen ilmoitus ennen nähtäville tuloa. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjallisina kuulutuksessa ilmoitettuun osoitteeseen määräaikaan mennessä. Muistutuksiin laaditaan vastineet ja perustelut kaavaselostukseen ja päätöskäsittelyyn. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään perustellut vastineet.

Kaupunginhallitus päättää huomautusten ja lausuntojen johdosta tarkistetun asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laitetaan uudelleen nähtäville (MRA 32§).

### **Hyväksyminen**

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallitus esittää asemakaavan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan Viiskunta-lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kotisivulla kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 § ja MRA 94 §).

Valtuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen. Kaavan saadessa lainvoiman, kuulutetaan siitä Viiskunta-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja internetissä.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluihin. Virkalan alueen asemakaavoitusta on käsitelty Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa käydyssä neuvottelussa 05.04.2016. Neuvottelumuistiossa todetaan seuraavasti: ”Keskusteltiin Virkalan rakennuksen kunnosta ja korjausmahdollisuudesta sekä nykyisestä suojelupäätöksestä. Suojelupäätös perustuu hirsirunkoisen rakennuksen suojeluun, jota kyseinen rakennus ei ole. Rakennus on huonokuntoinen ja on tällä hetkellä tyhjillään ja ilman lämmitystä. Esiteltiin alueesta tehdyt kolme kaavamuutosvaihtoehtoa. Todettiin alueen parkkipaikkaongelma. Todettiin, että rakennuksen suojelumerkinnän osalta edetään kaavamuutoksen kautta.”

#### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavassa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n tavoitteita ja 54 §:n asemakaavan sisältövaatimuksia. Vuorovaikutteisella suunnittelulla ja riittävällä vaikutusten arvioinnilla edistetään elinympäristön turvallisuutta, terveellisyyttä ja viihtyisyyttä, luonto- ja kulttuuriarvojen vaalimista, ympäristönsuojelun huomioimista, yhdyskuntarakenteen taloudellisuutta ja toimivuutta.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista (MRL 39 §) säädetään.

##### **4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

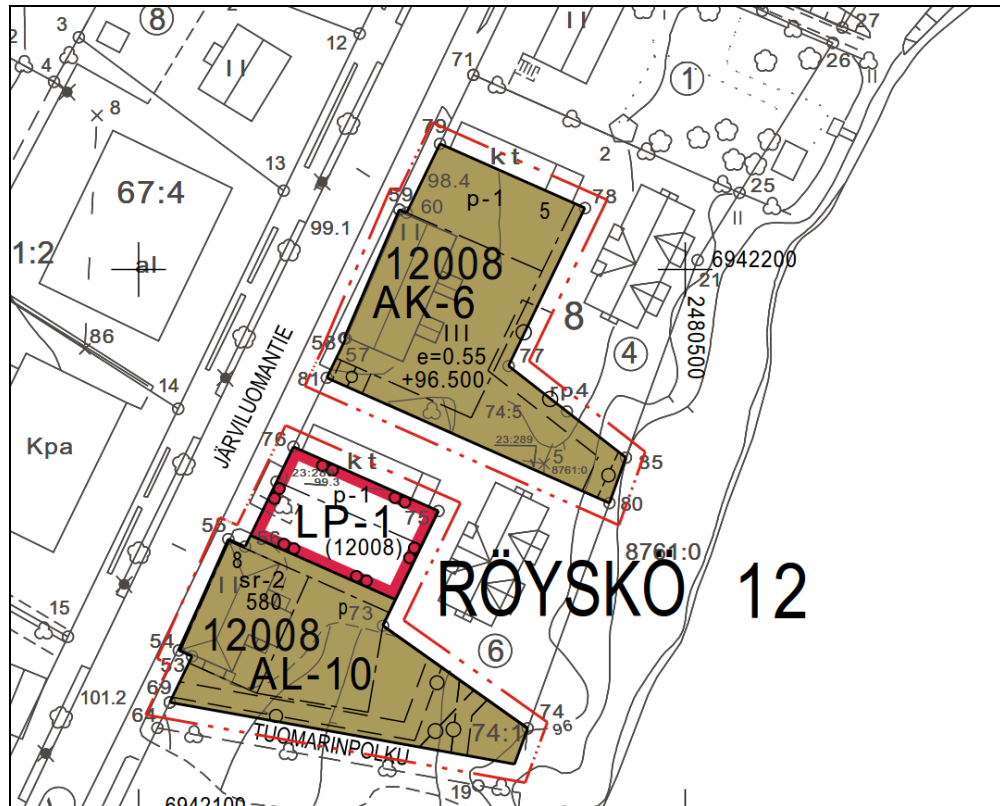
Kiinteistöllä 10-401-74-5 oleva suojelurakennus Virkala halutaan purkaa heikkokuntoisuuden takia. Asemakaavamuutoksella tutkitaan em. Virkala- kiinteistön tuleva kaavallinen käyttötarkoitus huomioiden sen liittyminen lähiympäristöönsä ja tehdään tarvittavat muutokset koko korttelialueella.

##### **4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

Prosessin aikana ko. alueesta on laadittu vaihtoehtoisia kaavaluonnoksia, joista on päädytty esittämään kaavaehdotuksen mukaista ratkaisua, jossa osoitetaan Virkalan kohdalle rakennusoikeus uudelle kerrostalolle ja huomioidaan korttelin lisääntynyt autopaikoitustarve.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



Kuva 10: Nähtävillä ollut kaavaluonnos.

Suunnittelun vaiheet on esitetty selostuksen kohdassa 2.1. Kaavaprosessin vaiheet.

**Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 01.-15.12.2016** välisen ajan ja siitä saatiin kirjallisena 5 lausuntoa. Lausuntoa pyydettiin Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Etelä-Pohjanmaan Maakuntamuseolta, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitokselta, Caruna Oy:ltä, TeliaSonera Finland Oy:ltä ja Verkko-osuuskunta Kuuskaistalta. TeliaSonera Finland Oy ei antanut lausuntoa.

#### Lausunnot:

##### **Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus:**

Suunnittelualue sijaitsee Alavuden kaupungin ydinkeskustassa Järviluomantien ja Alavudenjärven välisellä alueella. Kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa uudisrakentaminen tontilla 12008 / 5. Tontilla tällä hetkellä sijaitseva huonokuntoinen asuinrakennus on tarkoitus purkaa, kun suojelumerkintä on saatu poistettua. Kyseessä oleva huonokuntoinen rakennus tunnetaan nimellä Virkala. Alavuden kaupunki on hakenut syksyllä 2103 purkulupaa rakennuksen purkamiseksi. Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseoon 9.12.2013 päivätystä lausunnonaan katsonut ettei talon purkamiselle löydy edellytyksiä. Nyt maakuntamuseo toteaa, että kaupungin näkemyksen mukaan taloa ei kannata korjata. Maakuntamuseo toteaa 13.1.2017 päivätystä lausunnonaan, ettei se lähde hankaloittamaan kaavamuutosta, koska tahto talon säilyttämiseen puuttuu.

Kohde sijaitsee 19.6.1995 hyväksytyssä oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa keskusta-  
toimintojen alueella (C). Voimassaolevassa asemakaavassa alue on merkitty asuin- ja liikera-

kennustenalueeksi (AL-10) Asemakaava on hyväksytty 27.01.2003. Kaavamuutoksella on tarkoitus muuttaa asemakaavassa AL-6-alueeksi merkitty tontti AK-6-merkinnäksi. Lisäksi asemakaavamuutoksen jälkeen tontin tehokkuusluku olisi 0,55 ja kerrosluku III, kuten korttelin muillakin osilla. Kaava-asiakirjoista ei selviä tontin 12008 / 5 pinta-alaa joten rakentamisoikeuden määrittäminen asiakirjoista tehokkuudella  $e=0,55$  on mahdotonta. Yhtenäisyyden takia olisi hyvä ilmoittaa ja merkitä rakennusoikeudet myös kerrosneliömetreinä sekä karttaan että asiakirjoihin.

Esitetty muutosluonnos mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen keskeiselle paikalle olemassa olevan kunnallistekniikan ja infran piiriin. Lisäksi kaavamuutoksella on tarkoitus tutkia autopaikoituksen järjestämistä korttelissa 12008. Jatkossa kerrostaloasumisen kaavoittamisen ja suunnittelun yhteydessä pysäköintialueiden mitoittamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota siten, että pysäköintiin varataan kerrostalotonteilla riittävästi tilaa.

Pysäköinti voidaan suunnitella myös kootusti käyttäen erillisiä pysäköintilaitoksia tai vastavia rakenteita. Tätä lausuntoa laadittaessa oli käytettävissä vain osallistumis- ja arviointisuunnitelma ei kaavaselostusta. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole asian tässä vaiheessa muuta huomautettavaa.

**Vastine:** ELY:n lausunnon perusteella tontin 12008/5 (AK-6) rakennusoikeudeksi muutetaan  $1100 \text{ ka-m}^2$  ja kerrosluvuksi IV. Naapuritonteilla oleville kerrostaloille on myönnetty poikkeamisluvat noin  $1000 \text{ ka-m}^2$ :n rakentamiselle ja myös niissä kerrosluku on IV. Tällöin tontin 12008/5 kaavamerkinnot ja – määräykset mahdollistavat yhtenäisen rakentamistavan alueelle.

#### **Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos:**

Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa, joka koskee Röyskön 12. kortteli 12008 (osa) asemakaavan muutossuunnitelmaa.

**Vastine:** Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

#### **Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo:**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu pääsääntöisesti asianmukaisesti, mutta hyvin niukaksi. Sen mukaan arviointi pohjautuu tehtyihin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin, jota ei kuitenkaan esitellä eikä edes lähdeaineistona luetella. Suunnittelualueella suojeltaviksi merkittyjen Virkalan ja Tuomarilan historia tunnetaan, joten sitä tulisi myös esitellä. Samoin kuvailu suunnittelualueen ympäristön rakennuskannasta. Osallisiin ei ole merkitty Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseota, joka osallisiin on merkittävä. Maakuntamuseon tehtävänä on viranomaisena ottaa kantaa kaavan vaikutuksiin rakennettuun kulttuuriympäristöön ja - maisemaan.

Maakuntamuseo on ottanut kantaa Virkalan purkamiseen vuonna 2014, jolloin museo otti kielteisen karman kaavalla suojellun talon purkamislupahakemukseen. Edelleenkin kaupungin näkemyksen mukaan taloa ei kannata korjata ja nyt edetään asemakaavamuutoksen kautta talon purkamiseen. Maakuntamuseo ei lähde hankaloittamaan kaavamuutosta, koska tahto talon säilyttämiseen puuttuu. Virkala ja Tuomarila ovat harvinainen rakennuspari Alavuden historiallisella pääraililla edustaessaan keskustan edustavinta ja näyttävintä puurakentamista. Virkalan purkaminen vaikuttaa heikentävästi alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen. Tämän seurauksena Alavus menettää keskeisiä raitinäkymiään. Kaavaluonnoksen mukaan Virkalan tontille sallittaisiin rakennettavaksi kookas asuinkerrostalo, kun tontille on merkitty rakennusoikeutta saman verran kuin rannan kahdelle kerrostalolle aikoinaan. Järviluoman-

tien raitille tulisi kyseisellä rakennusoikeudella aivan uusi elementti, kerrostalo, matalien liikerakennusten keskelle. Samalla menetettäisiin järvinäkymä kokonaan kun korttelin pihaluekin on täyttymässä autokatoksista.

Maakuntamuseon näkemyksen mukaan Virkalan tontin rakennusoikeus pitäisi säilyttää entisellään ja rakentaa Virkalan tilalle massoituksestaan samankokoinen rakennus, joka toimisi Tuomarilan rakennusparina.

**Vastine:** Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

**Caruna Oy:**

Kaavamuutoksen myötä sähkön käyttö alueella kasvaa. Tämän johdosta tarvitaan mahdollisesti uusia pienjännitekaapelointeja. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Pyydämme mahdollisuutta antaa lausunto myös kaavaehdotusvaiheessa.

**Vastine:** Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

**Verkko-Osuuskunta Kuuskaista:**

Kuuskaistalla ei ole kohteessa valokuitua. Kuuskaista on kiinnostunut kuituyhteyksistä tulevaan kerrostaloon. Kun saatte urakoitsijan tietoonne ko. kohteessa, pyydän että ottaisitte yhteyttä yhteisrakentamisen merkeissä, jotta tulevaan kerrostaloon saadaan nykyaikaiset yhteydet.

**Vastine:** Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

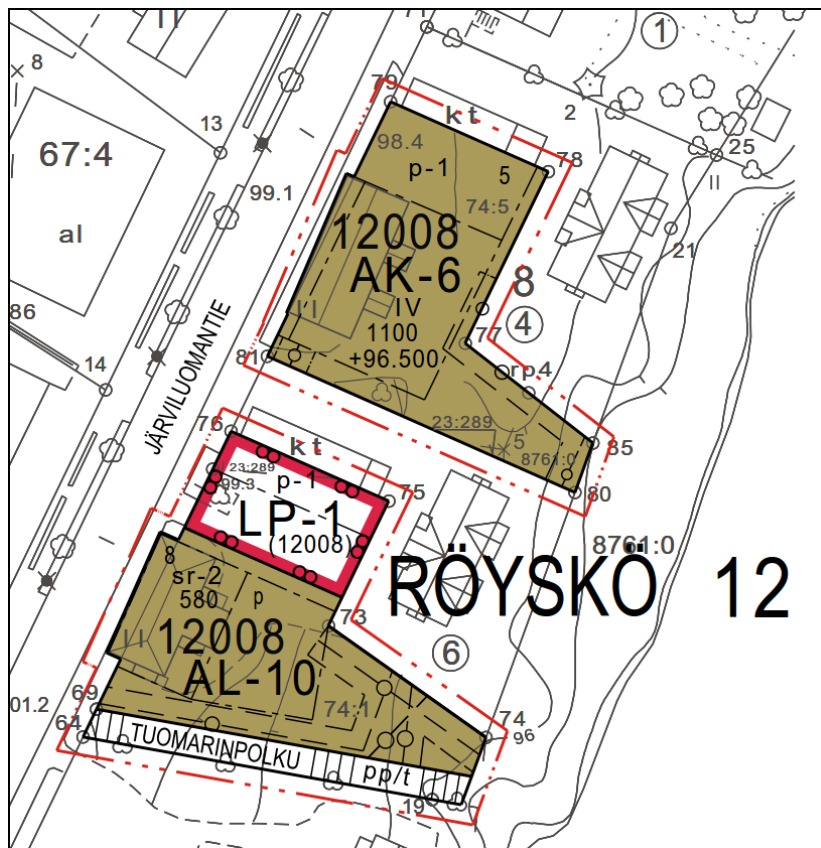
Asemakaavamuutoksella tontti 12008/5 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK-6-merkinnällä, jonka rakennusoikeus on 1100 ka-m<sup>2</sup> ja kerrosluku IV. Alin kustumisesta vaurioituvien rakenteiden korkeusasema tällä tontilla on +96.500. Tontille on osoitettu p-1-merkinnällä pysäköimispaikka, jonne saa rakentaa autokatoksen.

Tontti 12008/8 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL-10-merkinnällä. Rakennukseen voidaan sijoittaa myös kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja. Ko. tontilla olevalla Tuomarila-nimisellä rakennuksella säilyy suojelu sr-2-merkinnällä. Rakennuksen ulkokuoren ominaispiirteet tulee säilyttää ja käyttää korjaustöissä alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Tontin 12008/8 viereen on osoitettu yleinen pysäköintialue LP-1-merkinnällä. Alueen autopai-koista enintään 50 % saadaan käyttää korttelin 12008 autopaiikkoja varten. LP-1 alueen kautta tulee järjestää ajoyhteys viereiselle asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle.

Tontin 12008/8 eteläpuolelle on osoitettu Tuomarinpohku-niminen kevyen liikenteen väylä voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Väylältä on ajoyhteys tonteille.





Kuva 11: Asemakaavaehdotus

### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuuosalueen rakennusoikeus kasvaa 510 ka-m<sup>2</sup>:lla.

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3976</b>	<b>100,0</b>	<b>1680</b>	<b>0,42</b>	<b>0,0000</b>	<b>510</b>
<b>A yhteensä</b>	0,3133	78,8	1680	0,54	-0,0522	510
AK-6	0,1727	55,1	1100	0,64		510
AL-10	0,1406	44,9	580	0,41	-0,0522	
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0843	21,2			0,0522	
Kev.liik.kadut	0,0321	38,1				
LP-1	0,0522	61,9			0,0522	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Kuva 12: Seurantalomakkeen tietoja

### 5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa, jonka kaupalliset ja terveydenhoitopalvelut sekä koulut ja päiväkodit ovat alle yhden kilometrin etäisyydellä kohteesta.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Virkala-niminen kaksikerroksinen asuinrakennus korvataan nelikerroksellisella asuinrakennuksella. Alueen ympäristö tulee siistiytymään uudisrakentamisen myötä ja myös istutukset tulevat lisäämään alueen viihtyvyyttä. Järviluomantien vastakkaisella puolella on matalia liikerakennuksia. Näkymä liikerakennuksilta järvelle pysyy entisenlaisena, koska uudisrakennus sijoituu nykyisen Virkalan kohdalle. Uudet autokatokset eivät heikennä näkymää järvelle, koska niiden päädyt ovat olemassa olevien kerrostalojen kohdalla.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

- |       |   |
|-------|---|
| AK-6  | Asuinkerrostalojen korttelialue.<br>Rakennusten sijoittelussa ja korkeusasemassa on huomioitava viereisten tonttien ja katualueen korkeusasemat. Rakennukset on varustettava symmetrisillä harjakatoilla, joissa on aumattomat päätyräystäät. |
| AL-10 | Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.<br>Rakennukseen voidaan sijoittaa myös kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja.  |
| LP-1  | Yleinen pysäköintialue.<br>Alueen autopaikoista enintään 50 % saadaan käyttää korttelin 12008 autopaikkoja varten. LP-1 alueen kautta tulee järjestää ajoyhteys viereiselle asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle.           |

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla tiivistetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja hyödynnetään olemassa olevia katu- ja kunnallisteknisiä verkostoja. Rakennusoikeus kasvaa yhdellä tontilla kerrosluvun noustessa neljään. Autokatosten rakentamisessa hyödynnetään jo olemassa olevia katosrakenteita.



Kuva 13: Olemassa oleva autokatos

#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on jo ollut asuinrakentamiskäytössä, joten asemakaavamuutoksella ei ole erityistä vaikutusta luonnonympäristöön. Uudisrakentamisen myötä tämä ns. välitontti siistiytyy ja parantaa yleistä viihtyvyyttä ja rakennuspaikalta on avoin näkymä järvelle.



Kuva 14: Näkymä rakennuspaikalta järvelle

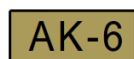
### 5.4.3 Muut vaikutukset

Autoliikenne alueella lisääntyy, mutta sillä ei heikennetä yleistä liikenneturvallisuutta. Järviluomantiellä on tällä kohti jalkakäytävät molemmin puolin katua.

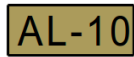
### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Uudisrakentamisen rakenneosissa on huomioitava ääneneristävyys, jotta asuinrakentamisen meluntorjuntavaatimukset täyttyvät.

### 5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset



Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusten sijoittelussa ja korkeusasemassa on huomioitava viereisten tonttien ja katualueen korkeusasemat. Rakennukset on varustettava symmetrisillä harjakatoilla joissa on aumattomat päätyräystäät.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennukseen voidaan sijoittaa myös kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja.



Yleinen pysäköintialue. Alueen autopaikoista enintään 50 % saadaan käyttää korttelin 12008 autopaikkoja varten. LP-1 alueen kautta tulee järjestää ajoyhteys viereiselle asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

8

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

TUOMARINP

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

12

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

RÖY


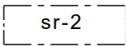
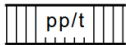
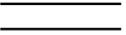
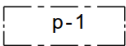
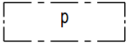

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

12008

Korttelin numero.

580

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
(12008)	Suluissa oleva numero ilmoittaa sen korttelin, jonka autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
+96.500	Alin kostumisesta vaurioituvien rakenteiden korkeusasema.
	Rakennusala.
	Suojeltava rakennus. Rakennuksen ulkokuoren ominaispiirteet tulee säilyttää ja käyttää korjaustöissä alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
	Katu.
	Pysäköimispaikka, jonne saa rakentaa autokatoksen. Rakennettaessa on otettava huomioon palo- yms. määräysten vaatimukset.
	Pysäköimispaikka.
	Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Autopaikkoja on rakennettava liikehuoneistoissa yksi autopaikka kutakin 50 kerrosalaneliömetriä kohden, kulttuuripalveluiden huoneistoissa yksi autopaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohden ja asuinhuoneistoissa yksi autopaikka kutakin 85 kerrosalaneliömetriä kohden, kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

## 5.7 Nimistö

Asemakaavamuutosalueelle ei synny uutta nimistöä.

## **6 Asemakaavan toteutus**

### **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Alueelle ei ole laadittu rakennustapaohjeita.

### **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Alueen toteutus voidaan aloittaa välittömästi, kun asemakaavaehdotus on lainvoimainen. Tarvittavan katu- ja kunnallistekniikan verkoston toteutus kuuluu kaupungille, tonttien sisäinen rakentaminen kuuluu tontin omistajille.

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Alueen toteutuksen seuranta kuuluu kaupungin rakennusvalvontaviranomaisille.

Alavus 15.02.2017

Alavuden kaupunki / Ympäristöpalvelut / Kaavoitus

Saija Kärkkäinen  
Kaavoituspäällikkö