



ASEMAKAAVASELOSTUS

Alue Alavuden kaupungin Kirkkokangas 15. kaupunginosan korttelit 15003, 15006, 15013 (osa), 15031-15032 sekä niihin liittyvät erityis-, katu- ja puistoalueet, asemakaavan muutos

Alavuden kaupunki / Ympäristöpalvelut

21.04.2017

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavaehdotuksen selostus koskee 01.02.2017 päivättyä asemakaavakarttaa.
Diaarinumero ALA 482/2016.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Alavuden kaupungin ydinkeskustassa Alavuden kirkon ja seurakuntatalon välittömässä tuntumassa.



Kuva 1: Asemakaavamuuosalueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Kirkkokangas 15. korttelit 15003, 15006, 15013(osa), 15031-15032 asemakaavan muutos.

Aloite asemakaavamuutoksesta on tullut Alavuden ev.lut. seurakunnalta. Seurakunnan virasto on siirtynyt uusiin tiloihin Louontien varrella olevaan kerrostaloon. Vanha virastotalo on osittain käyttämättömänä ja sen paikalle on tarkoitus suunnitella uutta rakentamista. Lisäksi seurakunta haluaa luopua kahdesta omakotitalosta, jotka sijaitsevat yleisten rakennusten kortteli-alueella ja täten niitä ei voi myydä ilman kaavallisen käyttötarkoituksen muutosta. Asemakaavamuutoksella tutkitaan seurakunnan omistamien alueiden maankäytölliset tarpeet Alavuden ydinkeskustassa.

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista..	5
2	Tiivistelmä	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	Lähtökohdat	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö.....	6
3.1.2	Maanomistus	10
3.2	Suunnittelutilanne	10
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	13
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.3.1	Osalliset	15
4.3.2	Vireilletulo	16
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	17
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	18
5	Asemakaavan kuvaus	24
5.1	Kaavan rakenne	24
5.1.1	Mitoitus.....	25
5.1.2	Palvelut	25
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	25
5.3	Aluevaraukset	25
5.3.1	Korttelialueet	25
5.3.2	Muut alueet	26
5.4	Kaavan vaikutukset	26
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	26
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	26
5.4.3	Muut vaikutukset.....	26
5.5	Ympäristön häiriötekijät	26
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	27
5.7	Nimistö.....	29
6	Asemakaavan toteutus	29
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	29
6.3	Toteutuksen seuranta.....	29

Alavuden kaupungin Kirkkokangas 15. kaupunginosan korttelit 15003, 15006, 15013 (osa), 15031-15032 sekä niihin liittyvät erityis-, katu- ja puistoalueet, asemakaavan muutos Kaavaselostus

Alavuden kaupunki

Ympäristöpalvelut

Kuulantie 6, 63300 Alavus

Päivitetty 26.04.2017

www.alavus.fi

Kuvaluettelo

Kuva 1: Asemakaavamuutosalueen sijainti.....	2
Kuva 2: Ilmakuva suunnittelualueesta, kevät 2016	6
Kuva 3: Alavuden kirkko, kellotapuli ja Sotavanhuksen museo	7
Kuva 4: Seurakuntatalo ja entinen seurakunnan virasto/asuintalo.....	7
Kuva 5: Kappala ja Pappila	8
Kuva 6: Rantakoto	8
Kuva 7: Asunto Oy Alavuden Rohtola	8
Kuva 8: Louontien kerrostalo, jossa on nykyisin seurakunnan virasto, valm. 2016.	9
Kuva 9: Yhdyskuntatekniset verkostot.....	9
Kuva 10: Ote maakuntakaavasta Alavuden keskustan osalta.....	10
Kuva 11: Ote Alavuden keskustan osayleiskaavasta, Alavus 2010	12
Kuva 12: Ote ajantasa-asemakaavasta	13
Kuva 13: Nähtävillä ollut kaavaluonnos.	18
Kuva 14: Näkymä kirkon pääovelta etelään Alavudenjärven suuntaan.	21
Kuva 15: Näkymä Kirkkotieltä etelään.	21
Kuva 16: Näkymä uudelta kerrostalokorttelialueelta Alavudenjärvelle.	21
Kuva 17: Asemakaavaehdotus	24
Kuva 18: Seurantalomakkeen tietoja	25

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Seurantalomake

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

Liite 3	Kaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet
Liite 4	Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite	Alavuden ev. lut. seurakunta
Vireille tulo	Kaupunginhallitus 27.06.2016 § 104
OAS (osallistumis- ja arviointi- suunnitelma) sekä kaavaluonnos	Ympäristölautakunta 07.02.2017 § 6 Kuulutus Viiskunta-lehdessä 16.02.2017 Asemakaavaluonnos nähtävillä 16.02.-02.03.2017
Ehdotus	Kaupunginhallitus 24.04.2017 § Asemakaavaehdotus nähtävillä Kaupunginvaltuusto

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella supistetaan seurakunnan omistamia yleisten rakennusten kortteli-alueita ja mahdollistetaan osan osoittaminen mm. asuinrakentamiseen. Kirkon lähituntumaan osoitetaan lisää autopaikoitustilaa ja lisäksi muutetaan Rantakoto-nimisen tehostetun palveluasumisen yksikön kaavamääräys vastaamaan sen nykyistä käyttötarkoitusta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman. Tonttien omistajat/haltijat vastaavat tonttiensa rakentamisesta. Maanomistajat huolehtivat tonttiensa mittauksesta ja kiinteistörekisteriin merkitsemisestä. Kaupunki vastaa katu- ja vesihuoltoverkoston lisärakentamisesta alueelle ja Alavuden Lämpö Oy kaukolämpöjohtoverkostosta.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö



Kuva 2: Ilmakuva suunnittelualueesta, kevät 2016

Suunnittelualue sijaitsee Alavuden kaupungin ydinkeskustassa ja käsittää pääosin Alavuden ev. lut. seurakunnan omistamia alueita. Kirkkotien länsipuolella ovat Alavuden kirkko, kello-
tapuli, hautausmaa huoltorakennuksineen sekä Sotavanhuksen museo, jotka kuuluvat valta-
kunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Alavuden kirkko on suojeltu
Kirkkolain perusteella ja kuuluu rakennusperintörekisteriin. Alavuden kirkon on suunnitellut
Kauno S. Kallio ja se valmistui 1914. Kivikirkko edustaa Pohjanmaan kirkkoarkkitehtuurissa
harvinaista 1900-luvun alun art nouveau-tyyliä.

Alavuden kirkko on muodoltaan pitkäkirkko. Rapattua tiilikirkkoa kattaa korkea katto, jonka
harjalla on kapea ja korkea torni. Aumakaton sekä pitkien sivujen klassismia lähestyvät kaari-
päätyaiheet antavat rakennukselle persoonallisen ilmeen. Kolmilaivaisen kirkon sakaristo on
runkohuonetta matalampi. Kirkossa on lehterit kolmella sivulla. Keskikäytävän kohdalla si-
jaitsevat kolme kynttiläkruunua on pelastettu edellisen kirkon tulipalosta. Alttaritaulu esittää
Jeesuksen ottamista ristiltä ja se on taiteilija Oskari Paatelan maalaama. Suurikokoinen pyö-
reä lasimaalaus on Kauno S. Kallion suunnittelema.

Aiempaan kirkkoon kuulunut erillinen, puinen kellotapuli on valmistunut 1825 rakennusmes-
tari Juha Köhlströmin johdolla. Kolmesta kirkonkellosta kaksi on peräisin Alavuden 1746 ra-
kennetusta kirkosta.

Kirkon läheisyydessä on myös pitäjänmakasiini, jossa toimii Sotavanhuksen museo. Se on vanha viljamakasiini. Museon nimi viittaa Runebergin Sotavanhukseen, mutta museo on tyyppillinen kotiseutumuseo, jonka professori Erkki Ala-Könni apunaan Vuokko Kivisaari järjestivät nykyiseen asuunsa. Museo on avattu 1955.



Kuva 3: Alavuden kirkko, kellotapuli ja Sotavanhuksen museo

Kirkkotien itäpuolella sijaitsee Alavuden ev. lut. seurakunnan seurakuntatalo, entinen seurakunnan virastotalo sekä Kappala ja Pappila nimiset rakennukset, jotka ovat toimineet mm. kerhotiloina. Seurakunta on vuokrannut tontin 10-15-6-3 Alavuden Vanhain Palvelutalo ry:lle ja siinä toimii Rantakoto-niminen tehostetun palveluasumisen yksikkö. Seurakunnan virasto sijaitsee nykyään uudessa kerrostalossa Louontien varrella ja ko. tontti rajoittuu suunnittelualueeseen.

Suunnittelualueeseen kuuluu myös Asunto Oy Alavuden Rohtolan omistama alue, jossa sijaitsee uudehko kerrostalo.



Kuva 4: Seurakuntatalo ja entinen seurakunnan virasto/asuintalo



Kuva 5: Kappala ja Pappila



Kuva 6: Rantakoto



Kuva 7: Asunto Oy Alavuden Rohtola

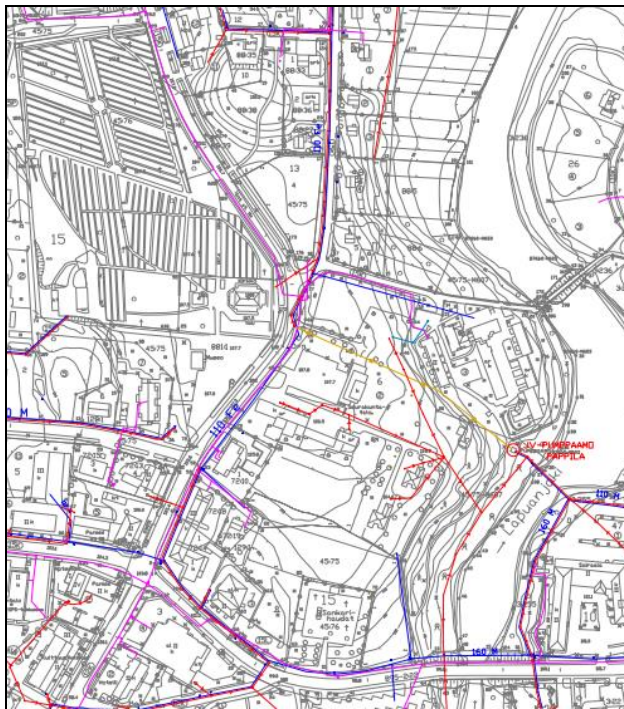


Kuva 8: Louontien kerrostalo, jossa on nykyisin seurakunnan virasto, valm. 2016.

Yhdyskuntatekniset verkostot

Suunnittelualueen olemassa olevat rakennukset on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemärijohtoverkoston ja osa kohteista on myös kaukolämmön piirissä. Rantakodan eteläpuolella on pumppaamo, josta menee paineviemäri seurakuntatalon pohjoispuolitse kohti Kirkkotietä. Ko. yhteys on huomioitava asemakaavassa erillisellä merkinnällä.

Suunnittelualueen toteuttaminen vaatii uuden katuyhteyden rakentamisen sekä vesijohto-, viemäri- ja kaukolämpöverkoston laajentamista.



Kuva 9: Yhdyskuntatekniset verkostot

3.1.2 Maanomistus

Alavuden ev. lut. seurakunta omistaa seuraavat kiinteistöt suunnittelualueella:

10-401-45-76 Hautausmaa (osa)
 10-401-881-1 Kirkkomaa
 10-401-45-75 Grönborg (osa)
 10-15-6-2
 10-15-6-3

Alavuden kaupunki omistaa seuraavat kiinteistöt suunnittelualueella:

10-15-9903-0 Kirkkokankaan puistot (osa)
 10-401-45-75-M607 Grönborg (osa)

10-876-1-0-M603 Vesijättömaat / Yhteinen vesialue

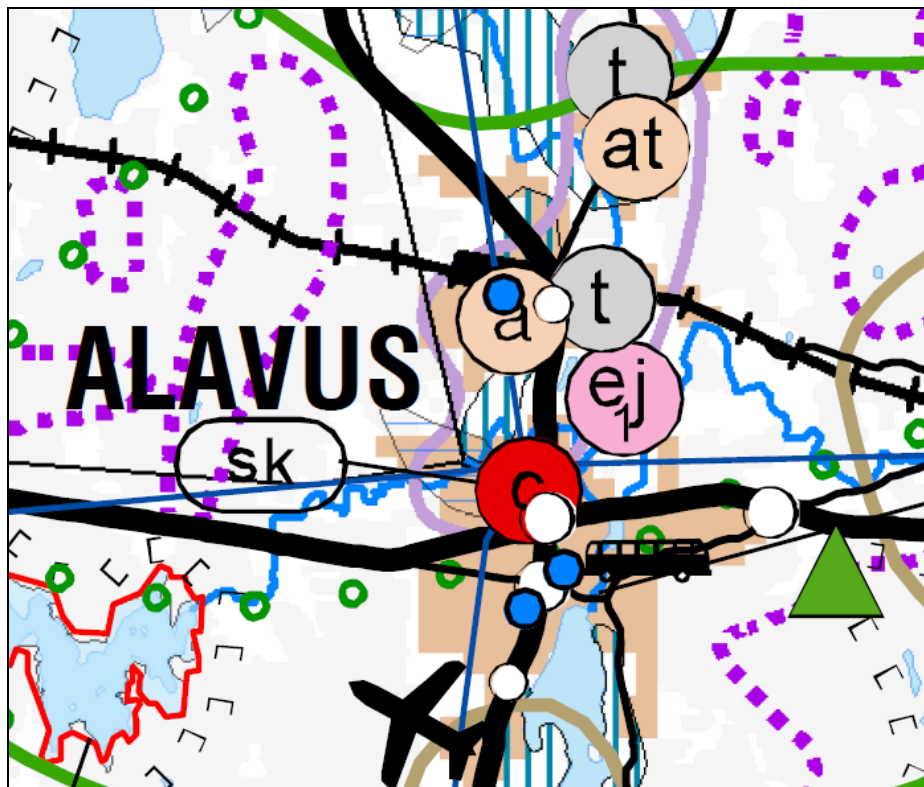
Asunto Oy Alavuden Rohtola omistaa seuraavan kiinteistön suunnittelualueella:

10-401-72-10 (osa)

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 23.5.2005. Kaavaan on tehty muutos Lapuan kaupungin Honkimäen alueen osalta ja Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan muutoksen 5.12.2006.



Kuva 10: Ote maakuntakaavasta Alavuden keskustan osalta

Maakuntakaavassa Alavuden ydinkeskustaan on osoitettu seuraavia merkintöjä:



Seutukuntakeskuksen keskustatoimintojen alue

Suunnittelumääräys:

Seutukuntakeskuksen keskustatoimintojen alueena merkittyä aluetta kehitetään taajamaku-
vallisesti eheyttämällä kunnan keskuksena. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijainti
määritellään kunnan kaavoituksessa.



Taajamatoimintojen alue



Taajamatoimintojen alue

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, täydennysra-
kentamista ja taajamakuvan eheyttämistä.



Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde

Suunnittelumääräys:

Rakennetut kulttuuriympäristöt on otettava huomioon siten, että varmistetaan näihin liittyvien
arvojen säilyminen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Valtakunnallisesti arvokkaisiin koh-
teisiin vaikuttavista hankkeista on pyydettyä museoviranomaiselta ja ympäristökeskukselta
lausunto.



Ohjeellinen ulkoilureitti

Suunnittelumääräys:

Reitin yksityiskohtainen sijainti tulee suunnitella yhteistyössä maanomistajien ja viran-
omaistahojen kanssa.



Valtatie/kantatie¹⁾

Suunnittelumääräys:

Tieverkostoja suunniteltaessa ja kehitettäessä on otettava huomioon erityisesti TEN-
verkosto (vt 3), Via Finlandia-käytävä (vt 3 ja vt 19), Keskipohjola - Pietari -käytävä
(vt 18) ja Atlanti - Karjala -käytävä (Sininen tie/vt 16) sekä kantatieverkosto.

Yleiskaava

Alavuden kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 19.06.1995 Alavuden keskustan osayleiskaavan.

Suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä:

C	Keskustatoimintojen alue
P	Palvelujen ja hallinnon alue
V	Virkistysalue
E	Erityisalue
W	Vesialue



Kokoojkatu



Kevyen liikenteen reitti



Kuva 11: Ote Alavuden keskustan osayleiskaavasta, Alavus 2010

Asemakaava

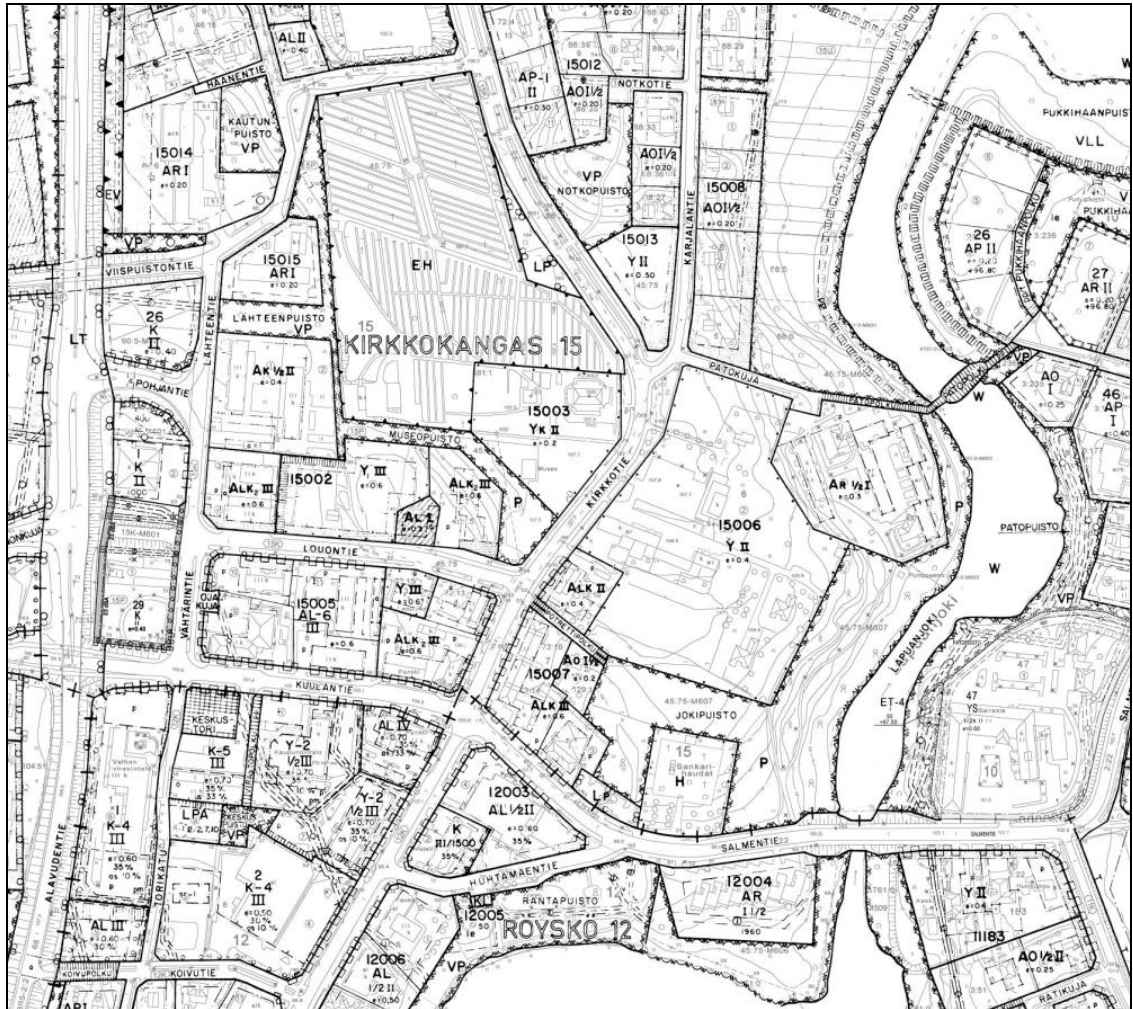
Suunnittelualueella on voimassa osia seuraavista asemakaavoista:

Kirkonristin alueen asemakaava, kaupunginosa Kirkkokangas 15, korttelit 15001-15007, Vaasan lääninhallitus on vahvistanut asemakaavan 13.03.1978.

Koulukankaan asemakaava, Salmen kaupunginosa 10, Koliston kaupunginosa 14, Kirkkokankaan kaupunginosa 15, korttelit 15008-15015 sekä viereiset liikenne-, katu-, puisto-, urheiluesialueet. Vaasan lääninhallitus on vahvistanut asemakaavan 15.08.1983.

Salmenportin asemakaava, asemakaavalla muodostuu kaupunginosan Salmi 10 korttelit 46-47 sekä niihin liittyvät katu-, lähivirkistys- ja vesialueet. Länsi-Suomen ympäristökeskus on vahvistanut asemakaavan 12.04.2000.

Kirkonristin alueen asemakaavan muutos 2, muodostuu Kirkkokangas 15. kaupunginosan kortteli 15006 (osa). Alavuden kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavan 04.06.2012 § 70.



Kuva 12: Ote ajantasa-aseamakaavasta

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alavuden seurakunnan kirkkoneuvosto on käsitellyt kaava-asiaa seuraavasti:

25.5.2016 § 53 Kaavoituspyyntö

- Kirkkoneuvosto päättää esittää Alavuden kaupunginhallitukselle, että se päättäisi aloittaa kaavamuutosprosessin alueella kaupungin ja seurakunnan viranomaisyhteistyönä. Kirkkoneuvosto hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen.

Alavuden seurakunnan kirjallinen kaavoituspyyntö on kirjattu kaupungin diariin saapuneeksi 15.6.2016. Asia on saanut diarinumeron ALA 482/2016.

Alavuden seurakunnan kirkkoneuvosto on käsitellyt kaava-asiaa kokouksessaan 22.11.2016 § 109 ennen luonnoksen nähtäville asettamista. Kirkkoneuvosto päätti hyväksyä yksimielisesti kaavaluonnoksen sillä muutoksella, että kirkon parkkipaikka muutetaan kirkon ja seurakunnan toimintojen pysäköintialueeksi yleisen pysäköintialueen sijaan.

Asemakaavan muutosaluetta on laajennettu kirkon viereisellä hautausmaa-alueella sekä kaupungin v. 1998 seurakunnalta ostamalla määräalan osalla, joka rajoittuu mm. Lapuanjokeen ja Rantakodon alueeseen. Asemakaavaluonnokseen tehtiin kirkkoneuvoston päätöksen mukainen muutos ennen kuin kaavaluonnos asetettiin ympäristölautakunnan päätöksellä julkisesti nähtäville. Asiantkäsittelyvaiheet kaupungin organisaatiossa ovat kohdassa 2.1. Kaavaprosessin vaiheet.

Alavuden seurakunnalta on saatu käyttöön entistä virastotaloa koskeva kuntokartoitus sekä uuden viraston rakentamista koskeva seurakunnan päätös. Seurakunnan vanhan viraston korjaus olisi maksanut noin 700 000 euroa huomioiden siinä ilmenneet sisäilma- ja kosteusvauriot, joten seurakunta päätti osallistua kerrostalon rakennuttamiseen, jonka ensimmäinen kerros varattaisiin seurakunnan toimistotiloiksi. Kerrostalo valmistui kesällä 2016. Uudet toimitilat kerrostalossa mahdollistavat toimintojen keskittämisen. Asemakaavan muutos mahdollistaa käytöstä poistuvien toimitilojen myynnin (Kappala, Pappila) sekä uudisrakentamisen.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavoitus on tullut vireille Alavuden ev. lut. seurakunnan pyynnöstä ja Alavuden kaupunginhallituksen päätöksellä 27.06.2016 §104.

Alavuden seurakunnan kirkkoneuvosto on käsitellyt asiaa 25.5.2016 § 53 ennen kaavoituspyynnön jättämistä. Tutkittava alue käsittää Patokujan, Kirkkotien, Potrettipolun ja Lapuanjoen rajaaman alueen, Karjalantien ja Kirkkotien väliin jäävän alueen sekä kirkon tontin ja siihen rajoittuvan Museopuiston. Seurakunnan omistamien alueiden asemakaavamuutostarvetta on käsitelty Alavuden kaupungin ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen välisessä viranomaisneuvottelussa 05.04.2016. Alavuden seurakunnan kanssa on tehty erillinen kaavoitussopimus, jossa sovitaan kaavoituksen ehdoista ja kustannuksista.

Asemakaavan muutosaluetta laajennettiin kirkon viereisellä hautausmaa-alueella sekä kaupungin v. 1998 seurakunnalta ostamalla määräalan osalla, joka rajoittuu mm. Lapuanjokeen ja Rantakodon alueeseen. Alavuden seurakunnan kirkkoneuvosto käsitteli kaava-asiaa kokouksessaan 22.11.2016 § 109 ennen luonnoksen nähtäville asettamista. Seurakunnan kirkkoneuvosto päätti hyväksyä yksimielisesti kaavaluonnoksen sillä muutoksella, että kirkon parkkipaikka muutetaan kirkon ja seurakunnan toimintojen pysäköintialueeksi yleisen pysäköintialueen sijaan.

Ympäristölautakunta asetti kaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville päätöksellään 07.02.2017 § 6. Asemakaavaluonnos nähtävillä 16.02.-02.03.2017 ja siitä pyydettiin lausunnot Alavuden ev.lut seurakunnalta, Alavuden Vanhain Palvelutalo ry:ltä, Asunto Oy Alavuden Rohtolalta, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseolta, Museovirastolta, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitokselta, Caruna Oy:ltä, TeliaSoneraFinland Oyj:ltä ja Verkko-osuuskunta Kuuskaistalta. Asemakaavaluonnoksesta saatiin 7 lausuntoa ja yksi mielipide.

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, Museovirasto, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos

Yritykset ja yhteisöt:

- Caruna Oy, TeliaSonera Finland Oyj, Verkko-osuuskunta Kuuskaista, Alavuden seurakunta, Asunto Oy Alavuden Rohtola, 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 27.06.2016 §104.

Vireilletulosta on kuulutettu Viiskunta- lehdessä 16.02.2017. Samalla kuulutuksella ympäristölautakunta on asettanut kaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville ajalle 16.02.-02.03.2017.

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 koti-

sivulla 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

Seurakunnan alueiden asemakaavamuutosasiaa on käsitelty kaupungin ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen välisessä viranomaisneuvottelussa 05.04.2016. Muistiossa todetaan seuraavaa:

Seurakunnan alueet, viranomaisneuvottelu

Kyseessä olevat alueet sijaitsevan ydinkeskustassa. Alueella otettava huomioon juuri laadittu keskustan kehittämissuunnitelma. Tämä hanke tukee toteutuessaan keskustan tiivistymistä. Alueelle voisi toteuttaa korkeampaa rakennusoikeutta keskustamaisesti omakotitalojen sijaan. Kerroskorkeudet huomioitava ympäristöön sopivaksi. Hankealueella selvitettävä mahdolliset remontoimalla kuntoon saatettavat rakennukset.

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, terveellisyttä 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

Seurakunnan virasto on siirtynyt uusiin tiloihin Louontien varrella olevaan kerrostaloon. Vanha virastotalo on osittain käyttämättömänä sisäilma- ja kosteusongelmien takia ja sen paikalle on tarkoitus suunnitella uutta rakentamista. Lisäksi seurakunta haluaa luopua kahdesta omakotitalosta, jotka sijaitsevat yleisten rakennusten korttelialueella ja täten niitä ei voi myydä ilman kaavallisen käyttötarkoituksen muutosta. Asemakaavamuutoksella tutkitaan seurakunnan omistamien alueiden maankäytölliset tarpeet Alavuden ydinkeskustassa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

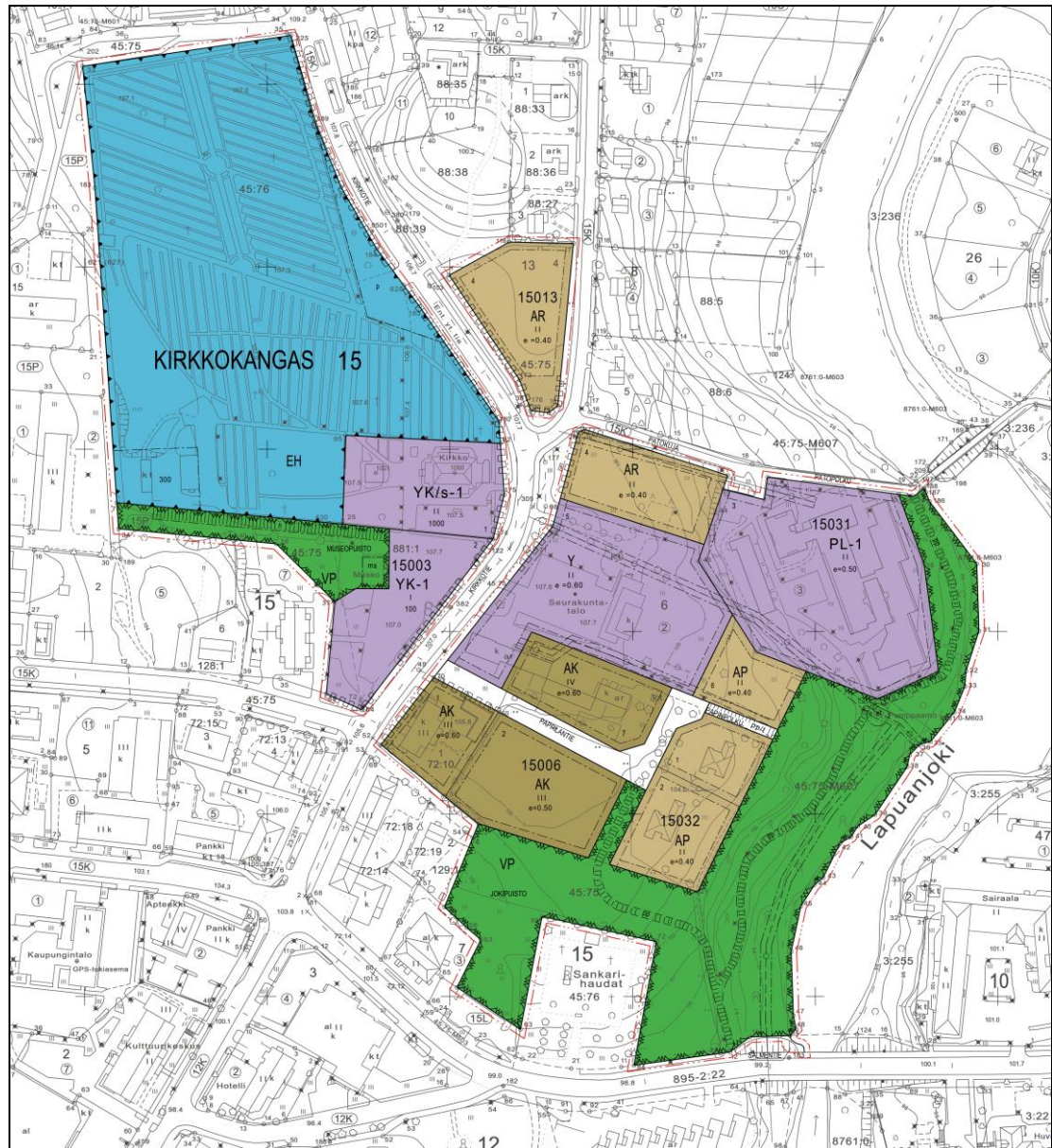
Asemakaavamuutoksessa on mukana myös Asunto Oy Alavuden Rohtolan omistama kiinteistö 10-401-72-10, koska seurakunnan ja ko. kiinteistön rajaa tulee tarkistaa. Em. kiinteistöstä muodostuu v.2012 hyväksytyyn asemakaavamuutoksen mukainen kerrostalotontti ja Kirkko-

tien katualuetta. Kaavamääräyksiä ei ole tarvetta muuttaa, koska kohde on rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Tehostetun palveluasumisen yksikön tontin 10-15-6-3 kaavamerkintöjä ja –määräyksiä muutetaan mahdollistamaan sekä yksityisten että julkisten toimijoiden tuottamat palvelut.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



Kuva 13: Nähtävillä ollut kaavaluonnos.

Suunnittelun vaiheet on esitetty selostuksen kohdassa 2.1. Kaavaprosessin vaiheet.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 16.2.-02.03.2017 välisen ajan ja siitä saatiin kirjallisena 7 lausuntoa sekä yksi mielipide. Lausuntoa pyydettiin Alavuden ev.lut seurakunnalta, Alavuden Vanhain Palvelutalo ry:ltä, Asunto Oy Alavuden Rohtolalta, Etelä-Pohjanmaan ELY-

Alavuden kaupungin Kirkkokangas 15. kaupunginosan korttelit 15003, 15006, 15013 (osa), 15031-15032 sekä niihin liittyvät erityis-, katu- ja puistoalueet, asemakaavan muutos
Alavuden kaupunki
Ympäristöpalvelut
Kuulantie 6, 63300 Alavus

Kaavaselustus

Päivitetty 26.04.2017

www.alavus.fi

keskukselta, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseolta, Museovirastolta, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitokselta, Caruna Oy:ltä, TeliaSoneraFinland Oyj:ltä ja Verkko-osuuskunta Kuuskaistalta.

Lausunnot:

Alavuden ev.lut. seurakunta:

Ei antanut lausuntoa.

Vastine: Ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

Alavuden Vanhain Palvelutalo ry:

Ei antanut lausuntoa.

Vastine: Ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

Asunto Oy Alavuden Rohtola:

Ilmoittavat lausunnossaan, että hyväksyvät asemakaavan muutoksen.

Vastine: Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus:

Nyt tekeillä olevassa asemakaavassa sallitaan tehokkaampaa rakentamista nostamalla tehokkuuslukua ja kerroslukuja. Asemakaavamuutoksen jälkeen alueen tonteille sallitaan kerrosluvultaan II, III ja jopa IV korkuisia kerrostaloja. Uudet kerrostalotontit tulevat aika lähelle Alavuden kirkkoa, jonka asema alueen maamerkinä tulee säilyttää myös jatkossa. Korkeiden kerrostalojen ulkoasuun näin merkittävällä paikalla tulee kiinnittää erityistä huomiota. AK-tonttien tehokkuusluku vaihtelee $e=0,5$ ja $e=0,6$ välillä. Toteutuessaan asemakaava mahdollistaa nykyaikaista keskusta-asumista erittäin hyvällä paikalla palveluiden välittömässä tuntumassa. Asemakaavan muutosluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä 16.2-2.3.2017.

Alavuden keskustan oikeusvaikutukseton osayleiskaava on jo vuodelta 1995. Nyt suunnitella on merkittävä osa vanhaa keskustan aluetta, jossa kirkko ja muistojen kappelin alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin. Asemakaavatyön rinnalla olisi mietittävä keskustan yleiskaavallista tarkastelua ja kaavan uudistamista vastaamaan nykyajan maankäyttöä ja sen tulevaisuutta.

Vastine: Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti kerrostalojen ulkoasuun tulee kiinnittää erityistä huomiota ja rakennusten sijoittelussa tulee huomioida näkemien säilyttäminen Alavudenjärvelle. Kirkon lähituntumaan ei ole osoitettu niin korkeaa rakentamista, joka vaarantaisi kirkon maamerkillistä asemaa. Alavuden keskustan osayleiskaava on vanhentunut ja se tulisi lähi vuosien aikana uusia oikeusvaikutteiseksi yleiskaavaksi ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti.

Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos:

Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa edellä mainitussa lausuntopyyntöissä esitettyihin asemakaavan muutosehdotuksiin.

Vastine: Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa viitataan MRL:n vaatimukseen ympäristövaikutusarviointien ja selvitysten tekemisestä, mutta suunnitelmassa ei kerrota, mitä selvityksiä on ollut käytössä tai mitä selvityksiä vielä tulisi tehdä. Suunnittelualueella on selvien suojelukohteiden kirkon, tapulin, entisen pitäjänmakasiinin lisäksi muun muassa arkkitehti Touko Saaren suunnittelema seurakuntatalo vuodelta 1964 ja seurakunnan rivitalo vuodelta 1963, jota on laajennettu virasto-osalla vuonna 1970. Viimeksi mainittu on ollut seurakunnan toimistokäytössä vuoteen 2016 saakka. Kaikkien kulttuurihistoriallinen merkitys tulee selvittää, jotta niiden suojelutarpeet voidaan määrittää ja huomioida kaavassa.

Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseon näkemyksen mukaan seurakuntatalolla on arkkitehtonista, maisemallista ja historiallista arvoa. Seurakuntatalo kuuluu kirkkoympäristöön oleellisena osana ja edustaa oman aikansa korkeatasoista arkkitehtuuria.

Kaavaluonnoksessa on uusia kerrostalotontteja, joiden rakentaminen vaikuttaa kirkkoympäristön maisemaan ja järvinäkymään. Näin ollen seurakunnan rivitalon tontille esitetyn kerrostalon kerroskorkeus voi olla korkeintaan kaksi tai osittain kolme kerrosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa viitataan MRL:n vaatimukseen ympäristövaikutusarviointien ja selvitysten tekemisestä, mutta suunnitelmassa ei kerrota, mitä selvityksiä on ollut käytössä tai mitä selvityksiä vielä tulisi tehdä. Suunnittelualueella on selvien suojelukohteiden kirkon, tapulin, entisen pitäjänmakasiinin lisäksi muun muassa arkkitehti Touko Saaren suunnittelema seurakuntatalo vuodelta 1964 ja seurakunnan rivitalo vuodelta 1963, jota on laajennettu virasto-osalla vuonna 1970. Viimeksi mainittu on ollut seurakunnan toimistokäytössä vuoteen 2016 saakka. Kaikkien kulttuurihistoriallinen merkitys tulee selvittää, jotta niiden suojelutarpeet voidaan määrittää ja huomioida kaavassa.

Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseon näkemyksen mukaan seurakuntatalolla on arkkitehtonista, maisemallista ja historiallista arvoa. Seurakuntatalo kuuluu kirkkoympäristöön oleellisena osana ja edustaa oman aikansa korkeatasoista arkkitehtuuria.

Kaavaluonnoksessa on uusia kerrostalotontteja, joiden rakentaminen vaikuttaa kirkkoympäristön maisemaan ja järvinäkymään. Näin ollen seurakunnan rivitalon tontille esitetyn kerrostalon kerroskorkeus voi olla korkeintaan kaksi tai osittain kolme kerrosta.

Vastine: Asemakaavaselostukseen kirjataan olemassa olevat ja mahdollisesti tehtävät selvitykset ja niiden vaikutus kaavaprosessiin. Tämän asemakaavamuutoksen osalta ei ole tarpeen laatia erillisselvityksiä esim. seurakuntatalon ja sen vieressä olevan entisen virastotalon osalta. Seurakunta on hankkinut uudet tilat seurakuntavirastolle läheisestä kerrostalosta. Vanhassa virastotalossa on sisäilma- ja kosteusongelmia ja osa rakennuksesta on poissa käytöstä seurakunnan teettämien tutkimusten perusteella. Täten seurakunta haluaa purkaa em. rakennuksen ja hyödyntää alueen muihin käyttötarkoituksiin. Seurakuntatalo tulee säilymään osana kirkkoympäristöä, joten sille ei ole tarpeen osoittaa rakennussuojelullisia määräyksiä. Seurakuntatalolta on näkymät itään Lapuanjoen suuntaan, joten uudet kerrostalot eivät rajaa näkymiä em. rakennuksesta.

Kirkon eteläpuolinen alue osoitetaan autopaikoitukseen ja seurakuntatalon ympärille jää laaja korttelialue. Uusien kerrostalokortteleiden 3- ja 4- kerroksiset talot täydentävät hyvin alueen toteutunutta rakennuskantaa ja niistä on mahdollista saada näkymät järvelle. Kirkko sijaitsee alueen korkeimmalla kohden, mutta sen ympäristöstä ei ole järvinäkymää tällä hetkelläkään, koska alueen suuret maastolliset korkeuserot ja Kirkkotien ns.

vanha rakennuskanta jo estävät sen. Kerrostalokortteleiden kerroskorkeudet tullaan osoittamaan asemakaavaehdotukseen asemakaavaaluonnoksen mukaisina.



Kuva 14: Näkymä kirkon pääovelta etelään Alavudenjärven suuntaan.



Kuva 15: Näkymä Kirkkotieltä etelään.



Kuva 16: Näkymä uudelta kerrostalokorttelialueelta Alavudenjärvelle.

Museovirasto:

Alavuden Kirkkokangas kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin ympäristöihin (www.rky.fi). Alavuden kirkko on Pohjanmaan kirkkoarkkitehtuurissa harvinainen 1900-luvun alun arkkitehtuurisuuntauksia edustava kivikirkko. Aiempaan kirkkoon kuulunut erillinen, puinen kellotapuli on valmistunut 1825. Kirkon yhteydessä sijaitsee Alavuden vanha hautausmaa. Kirkkopihan läheisyydessä on vanha pitäjänmakasiini, jossa toimii vuonna 1955 avattu kotiseutumuseo.

Rakennusperinnön ja -kulttuurimaiseman osalta Museovirasto esittää, että kaavamuutoksessa harkittaisiin /s-1 -suojelumerkinnän lisäksi myös muiden suojelumerkintöjen käyttöä, mm. alueellista /s-merkintää vanhan hautausmaan EH-alueelle. Myös kirkkopihan eteläpuolisella alueella on erityistä kaupunki-/kyläkuvallista merkitystä, johon mahdolliset tulevat rakentamis- ja muutostoimenpiteet on aiheellista sopeuttaa. Käyttötarkoitus ja sijainti puistoalueella eivät sellaisenaan turvaa myöskään entisen pitäjänmakasiinin historiallisia ominaispiirteitä sr-suojelumerkinnän tavoin.

Ennen vuotta 1917 rakennettujen kirkollisten rakennusten osalta kyseeseen tulee rakennuskohtainen merkintä (srk tai sr-k), josta ilmenee kirkkolakiin perustuva suojelu esim. seuraavasti: ”Kirkkolain 14 luvun 5 §:n nojalla suojeltu kirkollinen rakennus. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Museoviraston lausunto.” Kirkkolain tarkoittamia kirkollisia rakennuksia ovat kirkot ja kellotapulit, siunaus- ja hautakappelit sekä hautausmaalla olevat niihin rinnastettavat rakennukset.

Alavuden kirkonseudun rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta monin tavoin ratkaisevasta Kirkkokangas 15. kaupunginosan asemakaavan muutoksesta lausuu Etelä- Pohjanmaan maakuntamuseon ja Museoviraston välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti maakuntamuseo. Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta todetaan, että Museovirastolla käytettävissä olevan tiedon perusteella alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Vastine: Museoviraston lausunnon perusteella YK/s-1-korttelialueelle lisätään Alavuden kirkolle ja sen vieressä olevalle kellotapulille merkintä srk-1: ”Kirkkolain 14 luvun 5 §:n nojalla suojeltu kirkollinen rakennus. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Museoviraston lausunto.”

Kirkko, kellotapuli ja Sotavanhuksen museo kuuluvat valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Ennen vuotta 1917 rakennetut evankelisluterilaiset kirkot ovat suoraan kirkkolain mukaan suojeltuja. Sotavanhuksen museolle on osoitettu rakennusala puistoalueelle sekä museomerkintä asemakaavassa. Alavuden kaupungin omistama museorakennus sijaitsee seurakunnan omistamalla maalla. Rakennukselle ei ole tarpeen osoittaa sr-merkintää, koska ko. merkintä estää esim. rakennuksen siirtämisen tarvittaessa toiseen paikkaan.

Hautausmaalle ei osoiteta alueellista suojelumerkintää. Hautausmaan lounaisnurkkaan on osoitettu rakennusala ja 300 ka-m²:n rakennusoikeus talous- ja huoltorakennuksille.

Caruna Oy:

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Sähkönkäyttö alueella kasvaa. Tämä vaatii ainakin uusia pienjännitekaapelointeja. Tarkemmin tähän otetaan vielä kantaa ehdotusvaiheessa. Tarvitta-

vat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine: Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

Verkko-Osuuskunta Kuuskaista:

Alueella, jota suunnitelmat koskee on useita valokuituyhteyksiä. Kirkkoverkko kulkee vanhan srk talon kautta uusiin srk:n tiloihin, joista on myös yhteys Alavuden kirkkoon. Mikäli purku vanhalle srk talolle tulee ajankohtaiseksi, asiasta on ilmoitettava Kuuskaistalle. Vanhassa srk talossa on voimassaoleva sopimus valokuidusta ja yhteys on aktiivinen. Maansiirtotyötä suunnitellessa on huomioitava olemassa olevat kaapelit, jotka on suojeltava mahdolliselta katkolta. Liitteenä karttakuva jossa näkyy tämän hetkinen kuidutus.

Vastine: Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

Mielipide:

10-401-88-27 Sääskelä omistajat, Karjalantie 4

Oheisena kommenttini asemakaavamuutokseen koskien Kirkkotien ja Karjalantien välistä aluetta:

- alueelle ei sopine korkeita rakennuksia huomioiden alueen vanha arkkitehtuuri
- jos ja kun alue tulee asutukseen on huomioitava Kirkkotien kirkon kurvissa liikenteen aiheuttama meluhaitta. Ongelma on varsinkin kesäisin melkoinen iltayöralin aikaan. Melua vastaan lienee suojauduttava esim. meluvallilla tai aidalla ettei melu muodostu ongelmaksi uusille kiinteistöille.
- olisiko alue syytä pitää omakoti- (tai paritalo) alueena olemassa olevaa tyyliä mukailen

Vastine:

Kirkkotien ja Karjalantien välinen alue on osoitettu asemakaavaehdotuksessa rivitalojen korttelialueeksi (AR, II) ja suurin kerroskorkeus saa olla kaksi. Tontin kaikille sivuille on osoitettu istutettavaa tontin osaa. Meluun voidaan vaikuttaa käytettävillä rakennusratkaisuilla ja rakennusten sijoittelulla tontille. AR-alueelle ei ole tarpeen rakentaa meluvallia tai aittaa huomioiden Kirkkotien ja Karjalantien liikennemäärät. Häiritsevää ”iltayöralista” tulee olla yhteydessä poliisiviranomaisiin, sitä ei torjuta kaavallisilla ratkaisuilla. Mielipide ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

Lausuntojen perusteella on asemakaavaehdotukseen tehty seuraavat muutokset:

- luonnoksen PL-1-alueen väritysvirhe korjattu (violetista oranssiksi)
- lisätty srk-1-merkintä kirkolle ja kellotapulille ja sille seuraava määräys: ”Kirkkolain 14 luvun 5 §:n nojalla suojeltu kirkollinen rakennus. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Museoviraston lausunto.”

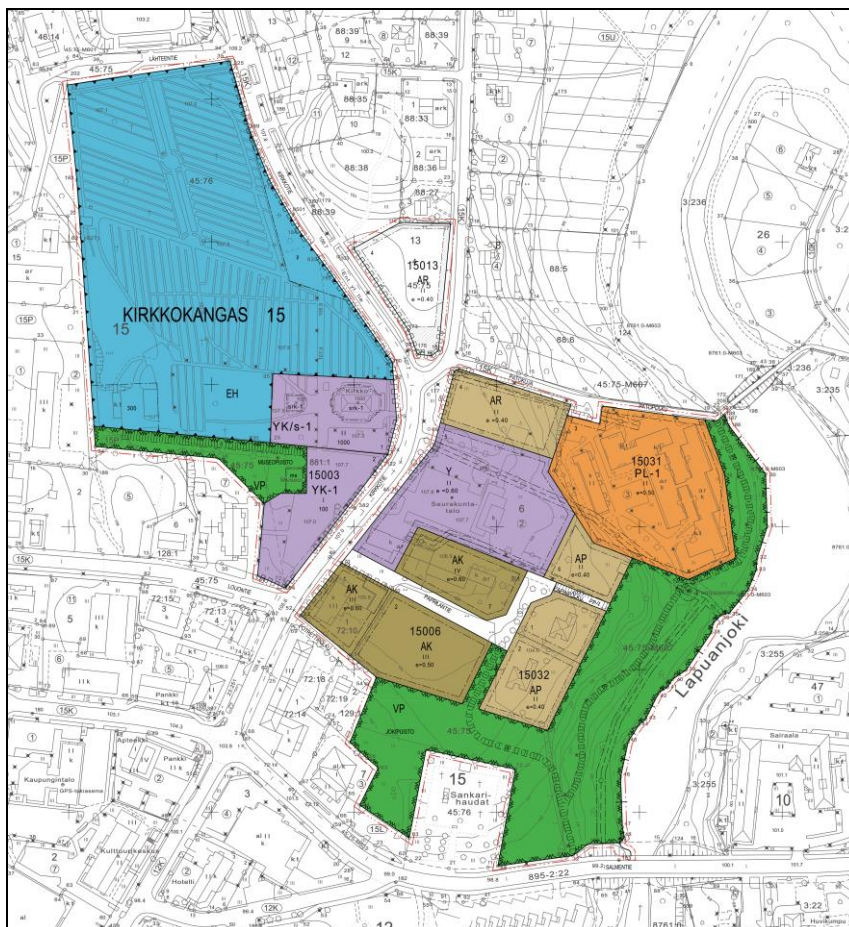
5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kirkkotien länsipuoli varataan kirkkolain nojalla suojeltujen kirkollisten rakennusten kortteli-alueelle sekä osa kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueelle, lähinnä autopaikotusalueeksi. Hautausmaan lounaisnurkkaan on osoitettu rakennusala ja 300 ka-m²:n rakennusoikeus talous- ja huoltorakennuksille. Museopuistoon on osoitettu rakennusala Sotavanhuksen museolle.

Seurakuntatalon ympärillä olevaa yleisten rakennusten korttelialuetta on supistettu verrattuna olemassa olevaan tilanteeseen. Pääosa entisestä yleisten rakennusten korttelialueesta seurakuntatalon tuntumassa on muutettu asuinpientalojen, asuinkeuhkotalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiksi. Rantakoto- nimisen hoivapalveluyksikön ympäristö on muutettu palvelurakennusten korttelialueeksi (aiemmin varattu rivitaloille), joka mahdollistaa sekä julkisten että yksityisten palveluntuottajien toiminnan. Laaja Jokipuisto rajoittuu Lapuanjokeen, Patopolkuun ja Salmentiehen. Aluetta halkoo Pappilantie, jonka kautta on pääsy Papinpolulta Jokipuistoon.

Kirkkotien ja Karjalatien välinen alue on muutettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Aiemmin alue oli varattu yleisten rakennusten korttelialueeksi.



Kuva 17: Asemakaavaehdotus

5.1.1 Mitoitus

Rakentaminen asemakaava-alueella muuttuu yleisestä rakentamisesta asuinrakentamisen suuntaan. Asumisen, palvelujen ja yleisten rakennusten osuus on noin 43 % alueen pinta-alasta, viheralueita on noin 23 %, hautausmaa käsittää noin 32 % ja loput noin 2 % on liikennealueita. Puistoalue kasvaa Lapuanjoen puolella ja vastaavasti puistoalue supistuu hiukan kirkon eteläpuolella, koska osa muuttuu YK-1-alueeksi, joka mahdollistaa seurakunnan toimintojen vaatiman autopaikoituksen.

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	12,2215	100,0	23346	0,19	0,0000	1486
A yhteensä	2,3593	19,3	10966	0,46	1,0083	4964
P yhteensä	1,1343	9,3	5671	0,50	1,1343	5671
Y yhteensä	1,7836	14,6	6709	0,38	-2,5316	-9149
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,8238	23,1			0,1509	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2546	2,1			0,0846	
E yhteensä	3,8659	31,6			0,3365	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä					-0,1830	

Kuva 18: Seurantalomakkeen tietoja

5.1.2 Palvelut

Alavuden kaupungin keskustan julkiset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 400 metrin säteellä suunnittelualueesta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Uudisrakentaminen tulee painottumaan kerrostalo- ja rivitalorakentamiseen. Kohteet sijaitsevat aivan kaupungin ydinkeskustassa kirkon lähiympäristössä, joten rakennusten ulkoasuun ja sijoitteluun tonteilla tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisvaiheessa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AP	Asuinpientalojen korttelialue.
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
PL-1	Palvelurakennusten korttelialue. Lähipalvelurakennusten korttelialue, johon voi sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuintoineen.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.

YK-1 Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.
Alue on varattu kirkon ja muiden seurakunnallisten rakennusten autopaikoitukseen ja alueelle saa rakentaa em. toimintaa palvelevia rakennuksia.

YK/s-1 Kirkkolain 14 luvun 5 §:n nojalla suojeltujen kirkollisten rakennusten korttelialue. Alueen ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää.

5.3.2 Muut alueet

VP Puisto
EH Hautausmaa-alue

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla tiivistetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ydinkeskustassa, joka mahdollistaa monipuolisen asuinrakentamisen alueelle. Etenkin kerrostalorakentamisessa on huomioitava rakennusten ulkoasu ja sijoittelu tonteille, jotta kirkon asema alueen maa-merkkinä säilyy.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Puistoalue supistuu hiukan kirkon eteläpuolella, koska osa Museopuistosta muuttuu YK-1-alueeksi, joka mahdollistaa seurakunnan toimintojen vaatiman autopaikoituksen.

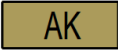
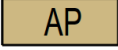
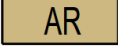

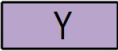
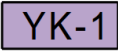
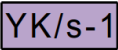







5.4.3 Muut vaikutukset


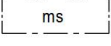
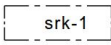

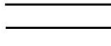
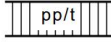
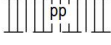
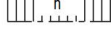
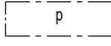
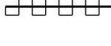


Uudisrakentaminen lisää liikennettä Pappilantieltä ja Karjalantieltä Kirkkotielle. Seurakunnan toimintojen vaatima autopaikoitus on huomioitu hyvin erillisellä YK-1-korttelialueella sekä Y-korttelialueen sisällä. Alueen kevyen liikenteen yhteydet ovat hyvät.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne alueella lisääntyy, mutta olemassa olevan katuverkoston välityskyky mahdollistaa sen.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Asuinpientalojen korttelialue.
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Palvelurakennusten korttelialue. Lähipalvelurakennusten korttelialue, johon voi sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen.
	Yleisten rakennusten korttelialue.
	Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue. Alue on varattu kirkon ja muiden seurakunnallisten rakennusten autopaikoitukseen ja alueelle saa rakentaa em. toimintaa palvelevia rakennuksia.
	Kirkkolain 14 luvun 5 §:n nojalla suojeltujen kirkollisten rakennusten korttelialue. Alueen ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää.
	Puisto.
	Hautausmaa-alue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
15	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
KIR	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
15032	Korttelin numero.

4	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
JOKIPUISTO	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Alueen osa, joka on varattu museorakennuksille.
	Kirkkolain 14 luvun 5 §:n nojalla suojeltu kirkollinen rakennus. Korjaus- ja muutostöistä on pyydyttävä Museoviraston lausunto.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
	Pysäköimispaikka.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille ja laitoksille varattu alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

YLEISIÄ AUTOPAIKKA MÄÄRÄYKSIÄ:

Y korttelin kokoushuoneet: 1ap/6 istumapaikkaa kohden
Toimistot ja niihin verrattavat tilat: 1 ap/50 ka-m2.

PL-1 kortteli: 1 ap/työntekijä, vähintään kuitenkin 20 ap ja lisäksi vähintään 5 vieraspaikkaa.

AP kortteli: Vähintään 2 ap/asunto.

AR kortteli: 1,5 ap/asunto

AK kortteli: vähintään 1,5 ap/asunto

5.7 Nimistö

Alueelle muodostuu Pappilantie ja Papinpolku-nimiset katualueet.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle ei ole laadittu rakennustapaohjeita.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteutus voidaan aloittaa, kun asemakaavaehdotus on lainvoimainen. Tarvittavan katu- ja kunnallistekniikan verkoston toteutus kuuluu kaupungille ja kaukolämpöverkoston rakentamisesta vastaa Alavuden Lämpö Oy. Tonttien sisäinen rakentaminen kuuluu tontin omistajille/haltijoille. Asemakaava on tarkoitus saada kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kesäkuussa 2017. Asemakaava olisi lainvoimainen 7-8/2017.

6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seuranta kuuluu kaupungin rakennusvalvontaviranomaisille.

Alavus 21.04.2017

Alavuden kaupunki / Ympäristöpalvelut / Kaavoitus

Saija Kärkkäinen
Kaavoituspäällikkö