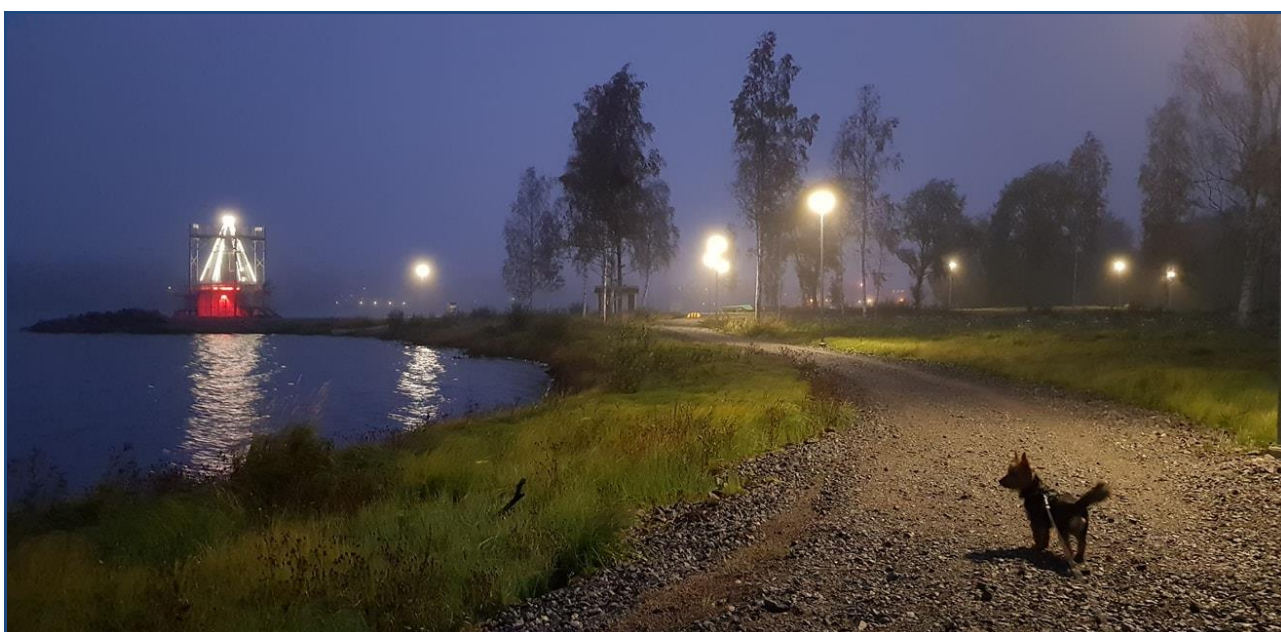


# KAAVOITUSKATSAUS 2019



Kuva: Eija Vartiamäki

Maankäyttö- ja rakennuslain 7 § mukaisessa kaavoituskatsauksessa tiedotetaan kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Alueiden kehittäminen jatkuu maanhankinnan ja kaavoituksen yhteistoimin. Painopistealueina ovat asumisen ja yritystoiminnan tarpeet. Alavuden kaupungin ympäristöpalvelut / kaavoitus laatii asema- ja yleiskaavat pääsääntöisesti omana työnä.

## MAAKUNTAKAAVAT

### Voimassa olevat maakuntakaavat ja muut selvitykset:

#### **Kokonaismaakuntakaava 2005**

Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 23.5.2005. Kaavaan on tehty muutos Lapuan kaupungin Honkimäen alueen osalta ja Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan muutoksen 5.12.2006.

#### **Etelä-Pohjanmaan vaihemaakuntakaava I -Tuulivoima:**

Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 31.10.2016 ja se on tullut voimaan 22.11.2016 annetulla kuulutuksella. Alavuden alueelle ei ole osoitettu tuulivoima-alueita.

#### **Etelä-Pohjanmaan vaihemaakuntakaava II - Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot**

Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 30.5.2016 ja kaava on tullut voimaan 11.8.2016 julkaistulla kuulutuksella.

#### **Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi 2016-2017:**

Etelä-Pohjanmaan liitto on laatinut maakuntakaavan taustaselvitykseksi inventoinnin maakunnallisesta rakennetusta kulttuuriympäristöstä.

### Valmistelussa olevat maakuntakaavat:

#### **Etelä-Pohjanmaan vaihemaakuntakaava II muutos:**

Etelä-Pohjanmaan maakuntahallitus päätti käynnistää Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavan muutoksen kokouksessaan 20.11.2017 (§ 143). Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää kaupan sijoittumista ohjaavat teemat vastaamaan lainsäädännössä tapahtuneita muutoksia. Kaavamuutoksella pyritään vahvistamaan Etelä-Pohjanmaan keskustatoimintojen alueiden asemaa kaupan vetovoimaisina sijaintipaikkoina, turvaamaan lähipalveluiden saatavuus sekä mahdollistamaan kunnille lainsäädännön muutosten hengen mukaisesti aikaisempaa paremmat edellytykset reagoida mahdollisiin muutoksiin ja tarpeisiin kaupan palvelurakenteessa.

Vaihemaakuntakaava II muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.11.-29.12.2017, josta Alavuden kaupunginhallitus antoi lausuntonsa 18.12.2017 § 221. Valmisteluvaiheen aineisto (luonnos) oli nähtävillä 30.4.-21.6.2018 ja viranomaiskuuleminen kaavaehdotuksesta päättyi 14.12.2018. Alavuden kaupunginhalli-

tus antoi lausuntonsa valmisteluvaiheen aineistosta 4.6.2018 § 67 ja viranomaiskuulemisesta 5.11.2018 § 124. Alavuden kaupungilla ei ollut huomautettavaa lakimuutoksen vaatimista muutoksista vaihemaakuntakaavaan.

**Etelä-Pohjanmaan vaihemaakuntakaava III - Turvetuotanto, suoluonnon suojelu, bioenergiailaitokset, energiapuun terminaalit, kulttuurimaisemat ja puolustusvoimien alueet:**

Maakuntahallitus hyväksyi vaihemaakuntakaavan III kaavaluonnoksen 19.12.2016 olleessa kokouksessaan. Vaihemaakuntakaavan valmisteluaineisto (luonnos) oli nähtävillä 11.1.-10.3.2017 välisen ajan. Kuulemisen aikana osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavan valmisteluaineistosta mielipiteensä. Nähtävillä olon aikana järjestettiin neljä avointa esittelytilaisuutta. Alavuden kaupunginhallitus antoi lausuntonsa valmisteluaineistosta 13.3.2017 § 36. Vaihemaakuntakaava III oli viranomaisten lausuttavana ehdotuksena ajalla 27.2.-30.4.2018 ja varsinainen kaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 7.9.-12.10.2018. Alavuden kaupunginhallitus antoi viranomaiskuulemisen lausunnon ehdotuksesta 23.4.2018 § 46 ja varsinaisesta ehdotuksesta 8.10.2018 § 106. Etelä-Pohjanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi vaihemaakuntakaava III:n kokouksessaan 3.12.2018.

**Yhteystiedot:**

**Etelä-Pohjanmaan liitto**, PL 109, 60101 Seinäjoki, Kampusranta 9 C, Frami, 4. kerros.

Maakuntakaavoitus: <http://www.epliitto.fi/maakuntakaavoitus>

Vs. Suunnittelujohtaja 30.06.2019 saakka:

Markus Erkkilä, 040 3568 044, [markus.erkkila@etela-pohjanmaa.fi](mailto:markus.erkkila@etela-pohjanmaa.fi)

## ALAVUDEN KAUPUNKISTRATEGIA 2025

Kaupunkistrategia 2025 on hyväksytty Alavuden kaupunginvaltuustossa 11.12.2017 § 66.



### Strategiatavoitteet:

- Yrittäjyys elinvoiman veturina
- Kaikki mukaan -toimintatapa
- Viihtyisä kaupunkikeskus ja elävät kylät
- Ennakoiva maanhankinta ja mahdollistava kaavoitus
- Toimiva ja mahdollistava infrastruktuuri

### Toimenpiteet:

#### Yrittäjyys elinvoiman veturina

- Yrittäjien ja kaupungin aktiivinen vuorovaikutus
- Yhteisten kehittämishankkeiden toteuttaminen
- Toimitaan Yrittäjä on ykkönen - asenteella
- Visitalavus.fi - sivuston edelleen kehittäminen
- Tuurin mahdollisuuksien ja tunnettuuden hyödyntäminen

#### Kaikki mukaan -toimintatapa

- Verkostojen ja yhteistyöryhmien rakentaminen ja hyödyntäminen
- Uusien vaikuttamiskanavien käyttöönotto

#### Viihtyisä kaupunkikeskus ja elävät kylät

- Ympäristö- ja elinvoimahankkeiden tukeminen
- Siisti ympäristö yhteinen asia
- Alavuden keskustan kehittäminen
- Senioriasumisen kehittäminen
- Houkuttelevat lähipalvelut
- Joukkoliikenteen edistäminen

#### Ennakoiva maanhankinta ja mahdollistava kaavoitus

- Monipuolinen tonttitarjonta eri käyttötarkoituksiin
- Alavus-Tuuri yleiskaavoitus
- Töysän alueen järvien rantaosayleiskaavoitus
- Vapaa-ajan asuntoalueuutarjonnan monipuolistaminen

#### Toimiva ja mahdollistava infrastruktuuri

- Kasvun ja vetovoiman huomioiminen infran suunnittelussa
- Ennakoiva rakentaminen ja kunnossapito
- Ajantasaiset opasteet ja reitistöt
- Töysän kylän mahdollisuuksien hyödyntäminen

## YLEISKAAVOITUS

### Voimassa olevat yleiskaavat:

Alavuden ja Töysän kuntaliitos tapahtui v. 2013 alusta lukien. Voimassa olevat yleiskaavat on eritelty vanhan kuntajaon mukaisesti:

#### Alavus:

- Alavuden keskustan oikeusvaikutukseton osayleiskaava, Alavus 2010 on hyväksytty Alavuden kaupunginvaltuustossa 19.6.1995.
- Alavuden rantaosayleiskaavan 1. osa on hyväksytty Alavuden kaupunginvaltuustossa kolmessa eri osassa seuraavilla päivämäärillä 30.1.2006, 12.06.2006 ja 11.12.2006. Rantaosayleiskaavan 1. osaan on tehty muutoksia seuraavilla kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärillä 22.03.2010, 13.06.2011 ja 08.10.2012.
- Alavuden rantaosayleiskaavan 2. osa on hyväksytty Alavuden kaupunginvaltuustossa kahdessa osassa 15.06. 2009 ja 19.10.2009. Rantaosayleiskaavan 2. osaan on tehty muutos seuraavalla kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärällä 25.01.2010.
- Saarimaan rantaosayleiskaava on hyväksytty Alavuden kaupunginvaltuustossa 13.6.2011.
- Alavuden rantaosayleiskaavan 1. osan muutos / Seinäjärvi / 10-404-25-11 on hyväksytty Alavuden kaupunginvaltuustossa 08.10.2012.
- Alavuden rantaosayleiskaavan 1. osan muutos / Seinäjärvi /10-404-13-31 ja 10-404-13-66 on hyväksytty Alavuden kaupunginvaltuustossa 13.06.2016.
- Alavuden rantaosayleiskaavan 2. osan muutos / Kuorasjärvi, pohjoisosa / 10-405-23-89 on hyväksytty Alavuden kaupunginvaltuustossa 06.03.2017.
- Alavuden rantaosayleiskaavan 1. osan muutos, Pullikanjärvi/ 10-403-13-162 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.3.2018 § 8.

#### Töysä:

- Ritolan osayleiskaava on hyväksytty Töysän kunnanvaltuustossa 26.10.1988.
- Hakojärven osayleiskaava on hyväksytty Töysän kunnanvaltuustossa 30.5.1994.
- Töysän Kirkonseudun oikeusvaikutukseton osayleiskaava v. 2000 on hyväksytty Töysän kunnanvaltuustossa 16.12.1996.
- Tuurin osayleiskaava on hyväksytty Töysän kunnanvaltuustossa 17.5.2000.
- Tuurin osayleiskaava on hyväksytty Töysän kunnanvaltuustossa 5.10.2000.
- Tuurin ja ympäristön yleiskaava on hyväksytty oikeusvaikutuksellisenä Töysän kunnanvaltuustossa 7.2.2003.
- Tuurin ja ympäristön yleiskaava, muutos ja laajennus, tavoitevuosi 2030, on hyväksytty Töysän kunnanvaltuustossa 31.3.2010.

### Vireillä olevat yleiskaavat:

#### **Alavus-Tuuri välisen alueen yleiskaava**

Yleiskaavan laadinta on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 22.5.2017 § 85. Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu julkisesti nähtäville kaupunginhallituksen päätöksellä 26.6.2017 § 133. Yleiskaavasta on laadittu vaihtoehtoisia suunnitelmia, joissa on tutkittu asumisen sekä kaupallisten- ja teollisten toimintojen sijoittumista alueelle. Suunnittelun edessä vuonna 2018 on tullut tarve laajentaa aluetta pohjoisen suuntaan Töysänjokeen ja Tuurintiehen rajoittuville alueille. Kaupungin sisäisten neuvottelujen perusteella yleiskaavasta laaditaan vielä vaihtoehtoinen luonnos, jonka perusteella neuvotellaan suurimpien maanomistajien kanssa ja siitä saadun palautteen perusteella laaditaan luonnos hallinnolliseen käsittelyyn.

Alavuden keskustan ja Tuurin välisen alueen yleiskaavatasoisen suunnitelman lähtöaineistoksi on laadittu muinaisjäännösinventointi, luontoselvitys, Tuurin tieverkkoselvitys, meluselvitys ja kulttuuriympäristöselvitys.

#### **Töysän alueen järvien rantaosayleiskaavoitus**

Kaupunkistrategia 2025 on hyväksytty Alavuden kaupunginvaltuuston kokouksessa 11.12.2017 § 66. Strategiassa on määritelty toimenpiteet, joilla Alavus saadaan pysymään elinvoimaisena. Ennakoiva maanhankinta ja mahdollistava kaavoitus kohdassa yhtenä toimenpiteenä on Töysän alueen järvien rantaosayleiskaavoitus. Rantaosayleiskaavat laaditaan oikeusvaikutteisina ja niiden tarkoituksena on osoittaa rantarakennuspaikat siten, että rakentaminen on mahdollista suorilla rakennusluvilla (MRL 72§). Töysän alue jaetaan kolmeen osa-alueeseen, koska järviä ja lampia on 96 kpl. Kaupunginhallitus teki rantaosayleiskaavoituksen vireilletulopäätöksen 26.2.2018 § 20.

Ensimmäiselle osa-alueelle teetettiin luontoselvitys vuonna 2018 ja kaupungin kaavoitus- ja mittaushenkilöstö kartoitti em. alueen rakennukset kesän ja syksyn 2018 aikana. Lisäksi kaikille kolmelle osa-alueelle laadittiin konsulttitoimeksiantona arkeologinen sekä maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys. Vuoden 2019 keväällä järjestetään hankintakilpailu osa-alueiden 2 ja 3 luontoselvityksistä sekä kesällä/syksyllä kartoitetaan osa-alueen 2 rakennuskanta kaupungin omana työnä.

Osa-alueiden 1 ja 2 emätilatarkastelu on meneillään ja osa-alueen 1 kartta-aineisto on valmisteilla varsinaista mitoitusystyötä varten. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa on käytävä viranomaisneuvottelu perusselvitysten riittävytydestä osa-alueen 1 osalta ja rantaosayleiskaavoituksen mitoitusperusteet tulee hyväksyttää kaupunginvaltuustossa kesään 2019 mennessä.

## VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAT

Alavuden kaupungin ympäristöpalvelut / kaavoitus laatii pääsääntöisesti asema- ja yleiskaavat omana työnä.

### 1. Asemakaavamuutos Alavuden kaupungin Kirkkokangas 15. kaupunginosan korttelissa 15007 (osa)

Yksityiset maanomistajat ovat hakeneet asemakaavan muutosta omistamalleen tontille 10-15-7-3, joka on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi. Asemakaavamuutoksella tulee tutkia mahdollisuus rakennusoikeusoikeuden ja kerrosluvun suurentamiselle sekä kaavamääräyksen modernisoinnille, jotta tontille voitaisiin toteuttaa uusi kerrostalo olemassa olevan rakennuksen tilalle. Tontti sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa. Hakijoiden kanssa on tehty kaavoitussopimus. Vireille kaupunginhallitus 23.4.2018 § 45.

### 2. Tusanrannan asemakaava (Aurinkoranta)

Alavuden kaupunki omistaa kiinteistöt 10-401-13-132 ja 10-401-13-115 Alavudenjärven ja Tusan tien välisellä alueella. Tusanrannan alue mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen alle 2 km:n etäisyydelle keskustan palveluista. Suunnittelualueeseen liitetään myös yksityisten omistamia alueita, joka mahdollistaa yhtenäisen ja toimivan alueen kunnallistekniikan- sekä katuverkoston kannalta. Vireille kaupunginhallitus 13.8.2018 § 86.

### 3. Asemakaavan muutos Alavuden Töysä 01. kaupunginosan korttelissa 206

Kiinteistöjen 10-409-28-52 ja 10-409-28-53 omistajat ovat hakeneet asemakaavamuutosta, jossa tutkittaisiin erillispientalotonttien (AO) laajentamista kaupungin omistaman metsäalueen suuntaan. Tonttien laajentaminen mahdollistaisi rakennusoikeusmäärän kasvattamisen nykyisestä. Hakijoiden kanssa on tehty kaavoitussopimus. Vireille kaupunginhallitus 8.10.2018 § 107.

### 4. Asemakaavan muutos Tuuri 02.korttelissa 7 (osa) ja siihen rajoittuvilla katualueilla

Kiinteistöjen 10-409-33-180 ja 10-409-33-181 omistajat hakevat asemakaavamuutosta erillispientalotonttien korttelialueen (AO) muuttamiseksi asuinliiketonteiksi (AL tai K-1), koska tontit kuuluvat kiinteästi Tuurin kauppakylän kaupallisten palvelujen alueeseen. Hakijoiden kanssa on tehty kaavoitussopimus. Vireille kaupunginhallitus 19.11.2018 § 130.

### 5. Keskustan kantatieliittymän asemakaavan muutos 3

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 25.6.2012 § 89. Tontit 10-14-19-4, 10-14-19-5, 10-14-19-2 ja 10-14-19-3 sijaitsevat Kolistontien varressa ja ne on osoitettu liike- ja toimistorakennusten merkinnällä (K). Tarkoituksena on ollut muuttaa kaavamääräys maankäyttö- ja rakennuslain 319/2011 mukaiseksi vähittäiskaupan suuryksikön sallivaksi KM-merkinnäksi.

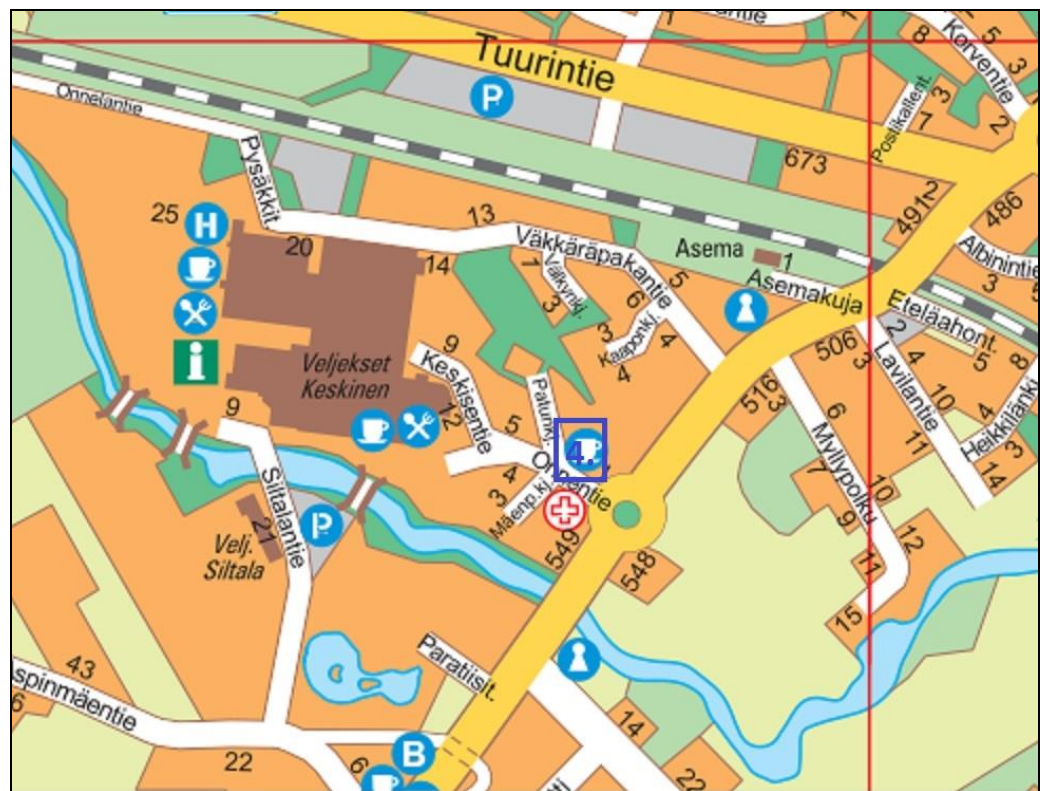


Asemakaavamuutosta ei ole tehty, koska maankäyttö- ja rakennuslakiin on ollut valmisteilla muutoksia mm. vähittäiskaupan suuryksikön kokoon liittyen. Vähittäiskaupan suuryksiköillä tarkoitetaan nyt yli 4000 ka-m<sup>2</sup>:n suuruista vähittäiskaupan myymälää (MRL 71 a § / 21.4.2017). Etelä-Pohjanmaan vaihemaakunta-kaava tuli voimaan 11.08.2016 ja sitä ollaan parhaillaan muuttamassa vastamaan MRL: n uudistuksia. Asemakaavan muutostarve selvitetään yhdessä hakijoiden kanssa, kun Etelä-Pohjanmaan vaihemaakuntakaava II:n muutos on hyväksytty. Kevään 2019 aikana on selvitettävä onko kaavamuutos enää tarpeellinen huomioiden MRL: n ja vaihemaakuntakaava II:n muutokset.

**Vireillä olevien asemakaavamuutosten sijainti Alavuden keskusta-alueella, Tuurissa ja Töysän kirkonkylässä:**





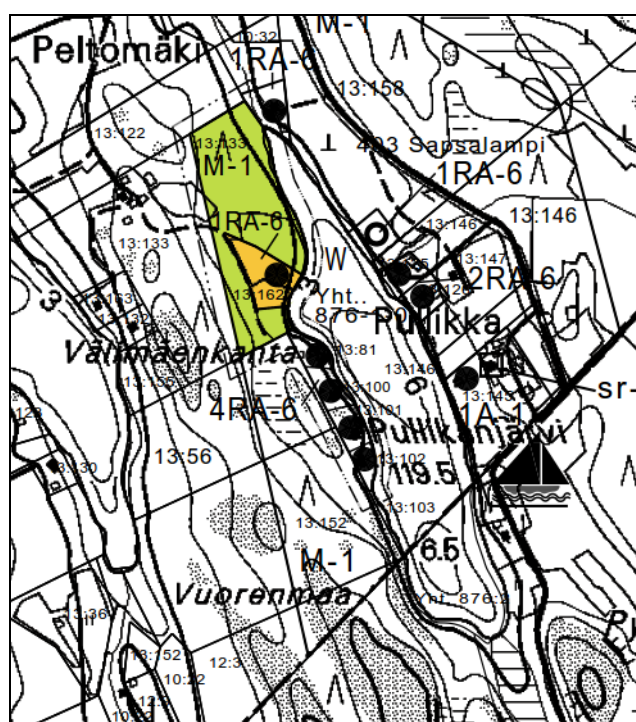


## VAHVISTUNEET KAAVAT VUONNA 2018

### YLEISKAAVAT:

#### 1. Alavuden rantaosayleiskaavan 1. osan muutos, Pullikanjärvi/ 10-403-13-162

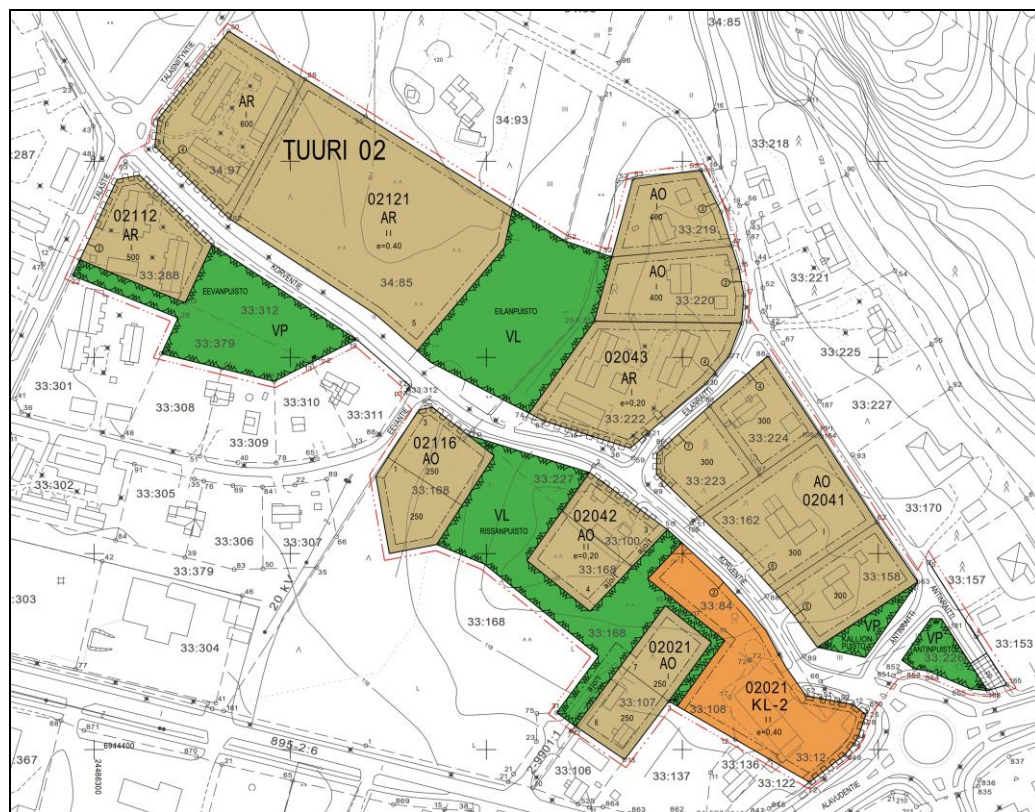
Rantaosayleiskaavan muutos tuli vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 22.5.2017 § 86. Rantaosayleiskaavan laadinnan yhteydessä ei ollut huomioitu, että kohteelle on myönnetty aikanaan poikkeuslupa ja myös rakennettu sen mukaisesti. Rantarakennuspaikka muutettiin vastaamaan olemassa olevaa tilannetta. Rantaosayleiskaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.11.-14.12.2017 ja kaupunginvaltuusto hyväksyi rantaosayleiskaavan muutoksen 19.3.2018 § 8.



### ASEMAKAAVAT:

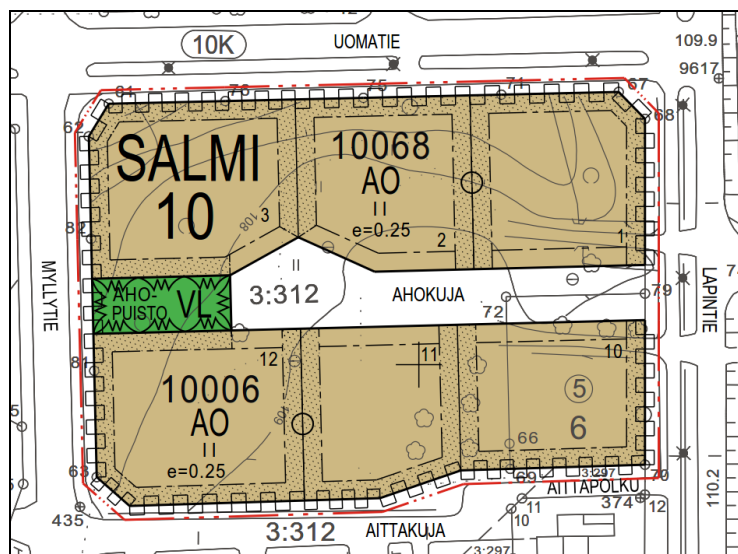
#### 1. Asemakaavan muutos Tuuri 02. kortteleissa 02021, 02041, 02042, 02043 ja 020121 sekä niihin liittyvillä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueilla (Korventie).

Asemakaavan muutos tuli vireille Alavuden kaupunginhallituksen päätöksellä 16.05.2016 § 76. Asemakaavan muutoksella tutkittiin Korventien katualueen levenyttäminen mahdollistamaan kevyen liikenteen väylän rakentaminen sekä Korventiehen rajautuvien kortteleiden muut kaavalliset tarpeet. Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ajalla 3.1.-2.2.2018 ja kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavamutoksen 19.3.2018 § 5.



## 2. Asemakaavan muutos Alavus Salmi 10. kaupunginosan korttelissa 10006 ja siihen rajoittuvilla katualueilla (Salmenkaari)

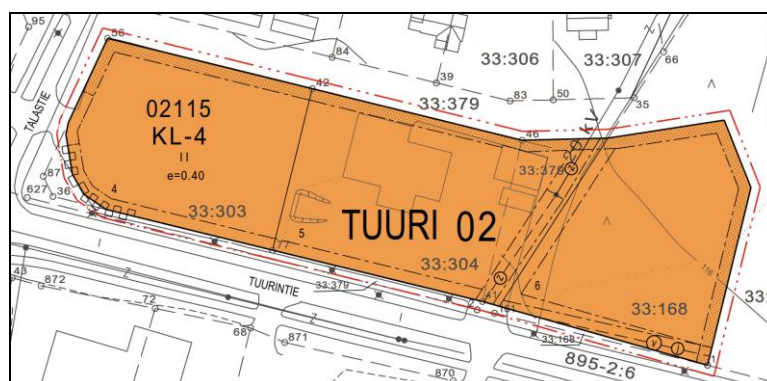
Asemakaavamuutos tuli vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 30.3.2017 § 53. Alueen markkinoinnin yhteydessä tontit koettiin liian pieniksi. Alueen asemakaavaa muutettiin siten, että se mahdollisti suuremmat tontit, rakentamisen kahteen kerrokseen sekä paremmat liikenteelliset yhteydet alueelle. Alueen asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ajalla 25.1.-26.2.2018. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavamuutoksen 19.3.2018 § 7.





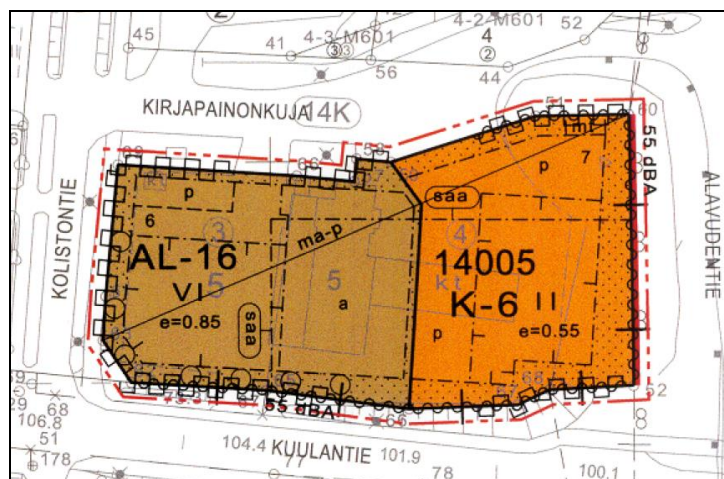
### 3. Asemakaavan muutos Tuuri 02. korttelissa 115 ja 117 sekä niihin liittyvällä autopaikkojen korttelialueella

Asemakaavan muutos tuli vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 28.8.2017 § 162. Hakijat esittivät, että LPA- korttelialueen asemakaavamerkinnot ja -määräykset muutetaan vastaamaan siihen rajoittuvia korttelialueita eli liikerakennusten korttelialueeksi KL-1, jossa tontille saa sijoittaa myös yhden asunnon. Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ajalla 3.1.-2.2.2018 ja kaupunginvaltuusto hyväksyi sen 19.3.2018 § 6.



### 4. Asemakaavan muutos Alavuden Kolisto 14. kaupunginosan korttelin 5 tontilla 5 (10-14-5-5)

Asemakaavan muutos tuli vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 18.9.2017 § 168. Hakijana oli Eepee-Kiinteistöt Oy, joka teetti asemakaavamuutoksen omalla kustannuksellaan ja kaupunginhallitus hyväksyi em. mainitussa kokouksessa kaavoittajaksi Ramboll Finland Oy:n. Hakijan toimesta alueelle tehtiin maaperäselvitys ja meluselvitys. Voimassa olevan asemakaavan mukainen huoltoasemarakennusten korttelialue muuttui asuin- ja liikerakennusten korttelialueiksi. Asemakaavan muutosluonnos oli julkisesti nähtävillä 2.-16.5.2018 ja asemakaavan muutos ehdotus 5.9.-5.10.2018. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavamuutoksen 12.11.2018 § 30.



## MAAKAUPAT

Alavuden kaupunki osti vuonna 2018 raakamaata viidellä kaupalla noin 47,9 ha ja myi viidellätoista kiinteistökaupalla maata noin 12,6 ha.

## YHTEYSTIEDOT

### Alavuden kaupunki / Ympäristöpalvelut / Kaavoitus:

Maankäyttöinsinööri, Kimmo Toivola, 044 5502 730, [kimmo.toivola@alavus.fi](mailto:kimmo.toivola@alavus.fi)

Kaavoituspäällikkö, Saija Kärkkäinen, 040 583 4970, [saija.karkkainen@alavus.fi](mailto:saija.karkkainen@alavus.fi)

Suunnitteluavustaja, Seija Rauni, 040 1617 819, [seija.rauni@alavus.fi](mailto:seija.rauni@alavus.fi)

Alavus 19.02.2019

Saija Kärkkäinen  
Kaavoituspäällikkö