



ASEMAKAAVASELOSTUS

Alue **Tuuri 02. kortteli 02115 asemakaavan muutos.**

Alavuden kaupunki / Ympäristöpalvelut

14.12.2017

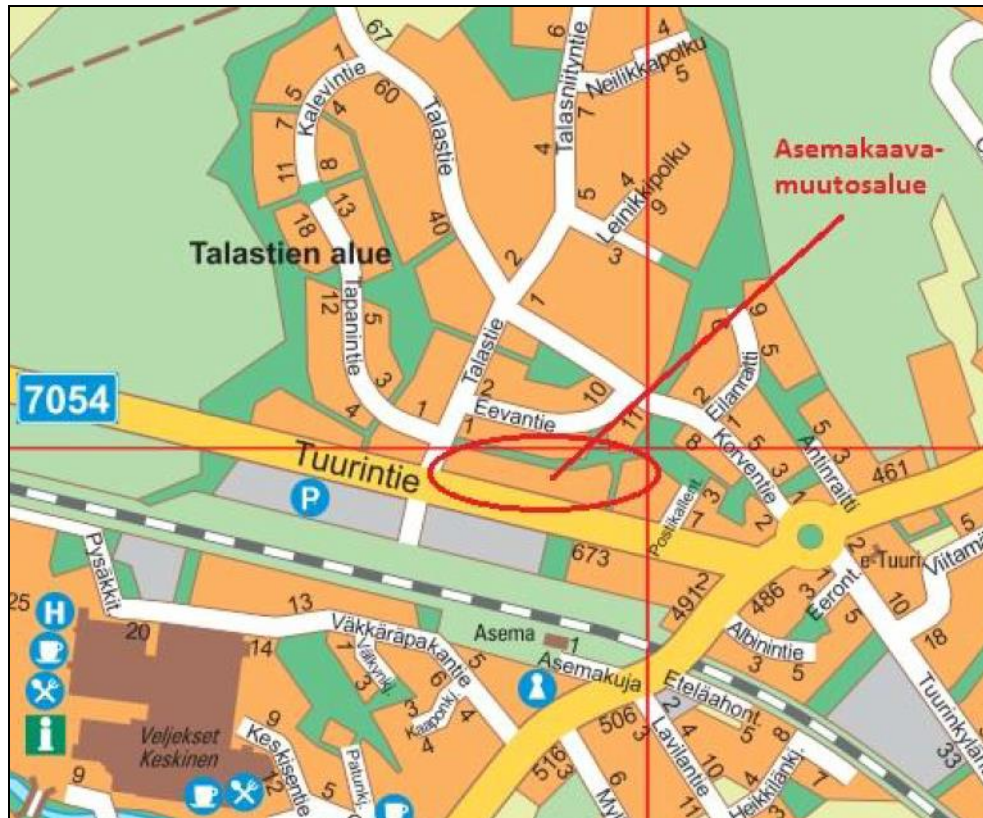
1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavaehdotuksen selostus koskee 27.09.2017 päivättyä asemakaavakarttaa. Diaarinumero ALA 384/2017/522.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Alavuden Tuurissa ja rajoittuu Korventien lähialueeseen.



Kuva 1: Asemakaavamuutosalueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Tuuri 02 kortteli 02115 asemakaavan muutos.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa Tuurissa kortteleiden 115 ja 117 välissä oleva LPA- korttelialue liikerakennusten korttelialueeksi KL-1.

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
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	7
3.2	Suunnittelutilanne	7
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
4.3.1	Osalliset	10
4.3.2	Vireilletulo	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet	11
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	12
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	12
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	12
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	12
5	Asemakaavan kuvaus	14
5.1	Kaavan rakenne	14
5.1.1	Mitoitus.....	14
5.1.2	Palvelut	15
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	15
5.3	Aluevaraukset	15
5.3.1	Korttelialueet.....	15
5.4	Kaavan vaikutukset	15
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	15
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	15
5.4.3	Muut vaikutukset.....	15
5.5	Ympäristön häiriötekijät	15
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	16
5.7	Nimistö.....	17
6	Asemakaavan toteutus	17
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	17
6.2	Toteutuksen seuranta.....	17

Kuvaluettelo

Kuva 1: Asemakaavamuutosalueen sijainti.....	2
Kuva 2: Viistokuva suunnittelualueesta, kevät 2016	6
Kuva 3: Yhdyskuntatekniset verkostot.....	6
Kuva 4: Ote kokonaismaakuntakaavasta, 2005	7
Kuva 5: Ote vaihemaakuntakaava II:sta, 2016.....	7
Kuva 6: Ote Tuurin ja ympäristön yleiskaavasta	8
Kuva 7: Ote voimassa olevasta asemakaavasta.	9
Kuva 8: Nähtävillä ollut kaavaluonnos.	12
Kuva 9: Asemakaavaehdotus	14
Kuva 10: Seurantalomakkeen tietoja	14

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Seurantalomake

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite	Kiinteistöjen 10-409-33-303, 10-409-33-304 ja 10-409-33-168 omistajilta.
Vireille tulo	Kaupunginhallitus 28.08.2017 § 162
OAS (osallistumis- ja arviointi- suunnitelma) sekä kaavaluonnos	Kaupunginhallitus 13.10.2017 § 191 Kuulutus Viiskunta-lehdessä 19.10.2017 Asemakaavaluonnos nähtävillä 24.10.-07.11.2017
Ehdotus	Kaupunginhallitus 18.12.2017 § Asemakaavaehdotus nähtäville Kuulutus Viiskunta-lehdessä Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto

2.2 Asemakaava

Pääosa autopaikkojen korttelialueesta on Alavuden kaupungin omistuksessa ja pieni osa kuuluu viereisen kiinteistön 10-409-33-168 omistajille. Kaupungin omistama alue on tällä hetkellä vuokrattuna Laten Kone Oy:lle liikerakennusten korttelialueen lisäalueeksi. Em. yritys on halukas ostamaan kaupungin omistaman osuuden, joka muutetaan asemakaavamuutoksella liikerakennusten korttelialueeksi. Asemakaavan yhteydessä on laadittu kortteliin 02115 sitova tonttijako.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen on mahdollista asemakaavamuutoksen ja tarvittavien maakauppojen saatua lainvoiman. Tonttien omistajat/haltijat vastaavat tonttiensa rakentamisesta. Maanomistajat huolehtivat tonttiensa mittauksesta ja kiinteistörekisteriin merkitsemisestä. Asemakaavamuutosalue on liitettävissä kaupungin katu- ja vesihuoltoverkostoon sekä Alavuden Lämpö Oy kaukolämpöjohtoverkoston.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

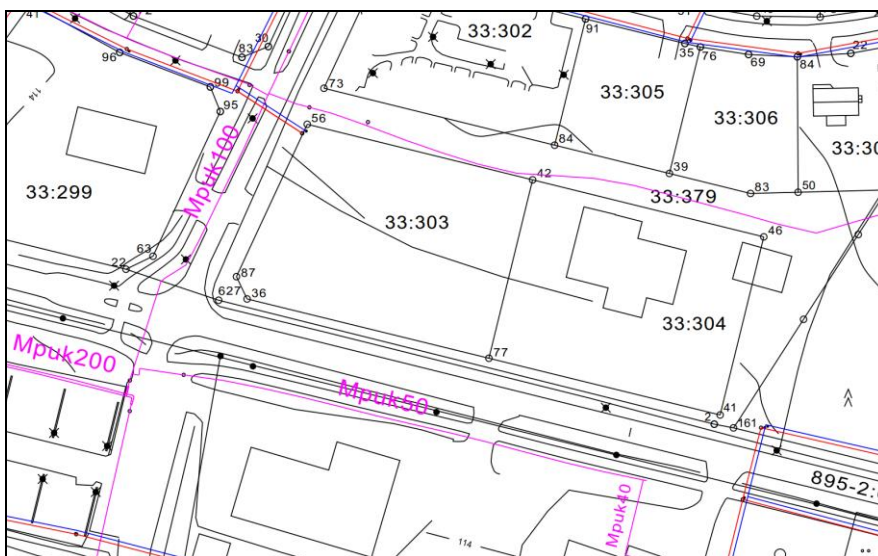


Kuva 2: Viistokuva suunnittelualueesta, kevät 2016

Suunnittelukohte sijaitsee Tuurin ja Alavuden asema välisen tien varressa noin 300 metriä luoteeseen valtatie 18:sta.

Yhdyskuntatekniset verkostot

Tuurin alueelle on valmistunut keväällä 2017 uusi kaukolämpölaitos asemakaavamuutosalueen välittömään tuntumaan, joten alue liitettävissä Alavuden Lämpö Oy:n kaukolämpöverkostoon sekä kaupungin vesi- ja jätevesiverkostoon.



Kuva 3: Yhdyskuntatekniset verkostot

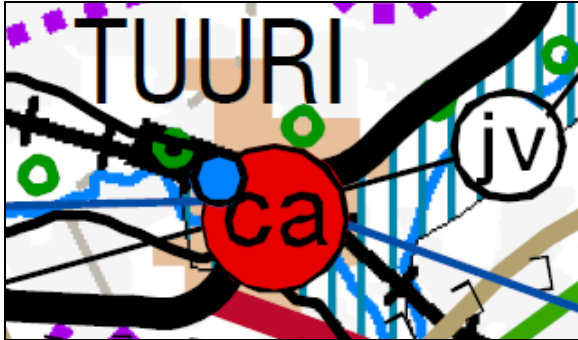
3.1.2 Maanomistus

Asemakaavamuutosalue muodostuu seuraavista kiinteistöistä:

10-409-33-303, 10-409-33-304 sekä kiinteistöjen 10-409-33-168 ja 10-409-33-379 osista.

3.2 Suunnittelutilanne

Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavan 23.5.2005.



Kuva 4: Ote kokonaismaakuntakaavasta, 2005

Kokonaismaakuntakaavan kaavamerkintöjä kaavoitettavalla alueella:



Keskustatoimintojen alakeskus

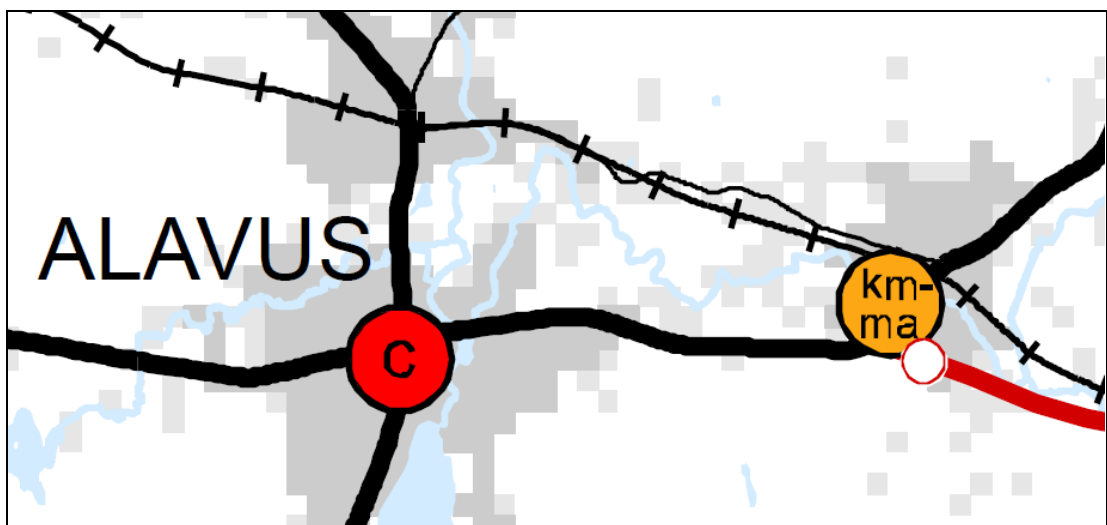
Suunnittelumääräys:

Keskustatoimintojen alakeskuksena merkittyä aluetta kehitetään taajamakuvallisesti eheyttämällä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijainti määritellään kunnan kaavoituksessa.



Taajamatoimintojen alue

Etelä-Pohjanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 30.05.2016 Vaihemaakuntakaava II:n, joka koskee kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja.



Kuva 5: Ote vaihemaakuntakaava II:sta, 2016

Vaihemaakuntakaava II:ssa (Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot) Tuurin alue on osoitettu km-ma-merkinnällä eli ”Merkitykseltään seudullinen matkailua palveleva vähittäiskaupan suuryksikkö” ja sen määräys on seuraava:

Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävä matkailua palveleva vähittäiskaupan suuryksikön tai suuryksikköjen alue, joka ei sijoitu keskustatoimintojen alueelle (C, c, ca). Merkitykseltään seudullisia matkailua palvelevia vähittäiskaupan suuryksikköjen alueita kehitetään ensisijaisesti muuta kuin keskustahakuista kauppaa varten.

Suunnittelumääräys: Matkailua palvelevien vähittäiskaupan suuryksikköiden alueiden tarkempi sijoittuminen sekä mitoitus on suunniteltava siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittymiseen. Alueiden käytön suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

Alueelle voidaan osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueiden saavutettavuuteen myös joukko- ja kevyellä liikenteellä on kiinnitettävä erityistä huomiota.

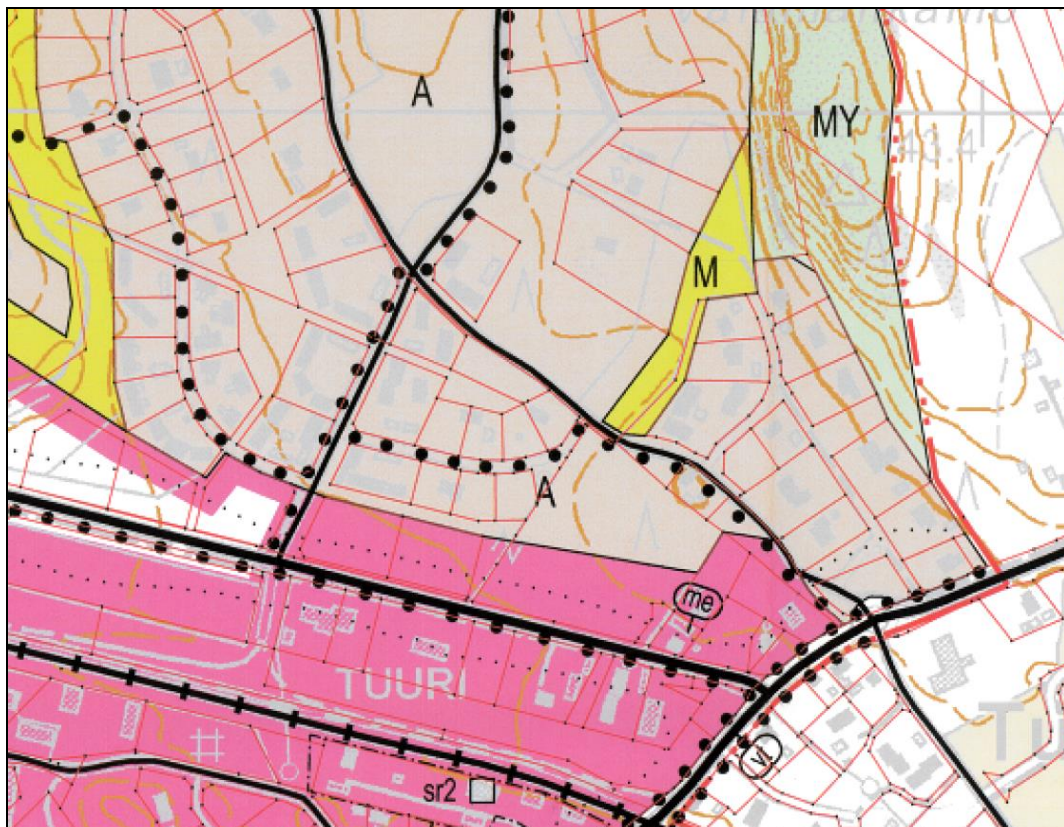
Vähittäiskaupan yhteenlasketut enimmäiskerrosalat:

- Kauhava, Alahärmä, Powerpark 10 000 k-m²
- Alavus, Tuuri, 180 000 k-m²

Kauhavan Alahärmän Powerparkin alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa. Alavuden Tuuriin saa sijoittua seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa enintään 30 000 k-m².

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Tuurin ja ympäristön yleiskaava, muutos ja laajennus, tavoitevuosi, 2030. Töysän kunnanvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 31.3.2010 § 19. Asemakaavamuutosalue sijaitsee yleiskaavan mukaisella keskustatoimintojen alueella.



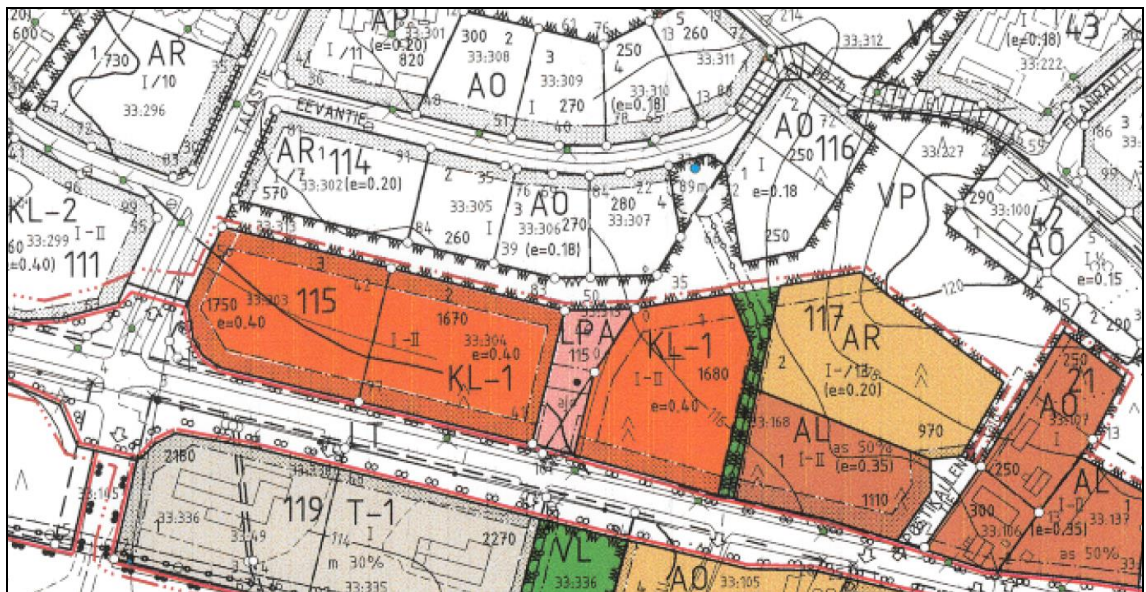
Kuva 6: Ote Tuurin ja ympäristön yleiskaavasta

A	Asuntoalue
C	Keskustatoimintojen alue (punainen)

MY	Maa- ja metsätalousvaltainen alue, ympäristöarvoja
M	Maa- ja metsätalousvaltainen alue
me	Melualue
vt	Valtatie ja kevyeliikenteen pääreitti

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Töysä, Tuuri, asemakaavan muutos ja laajennus. Asemakaavan muutos koskee kortteli 9, 13, 20, 21, 22, 23, 30, 41, 45, 48, 62, 68, 115, 117, 119, 154, 156 ja 157 sekä lähivirkistys- ja katualueita valtatie 18:sta vaikutusalueella. Asemakaavan laajennuksella laajennetaan yleisen tien aluetta. Hyväksytty Töysän kunnanvaltuustossa 26.9.2006 § 35.



Kuva 7: Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavoitus on tullut vireille yksityisten maanomistajien aloitteesta ja Alavuden kaupunginhallitus on tehnyt vireilletulopäätöksen 28.8.2017 § 162.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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 pelastuslaitos-liikelaitos.

Yritykset ja yhteisöt:

- Caruna Oy, Telia Finland Oy, Verkko-osuuskunta Kuuskaista, Alavuden Lämpö Oy, 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 28.08.2017 § 162.

Vireilletulosta on kuulutettu Viiskunta- lehdessä 19.10.2017. Samalla kuulutuksella kaupunginhallitus on asettanut kaavaluonnoksen, tonttijakoehdotuksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville ajalle 24.10.-07.11.2017.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloit- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville 14 päivän ajaksi. Nähtävillä olosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella Viiskunta- lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kotisivulla. Suunnittelualueen maanomistajille, ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajille tai haltijalle ja naapureille tiedotetaan kirjeitse nähtäville tulosta. Osallisilla on mahdol-

lisuus 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.

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

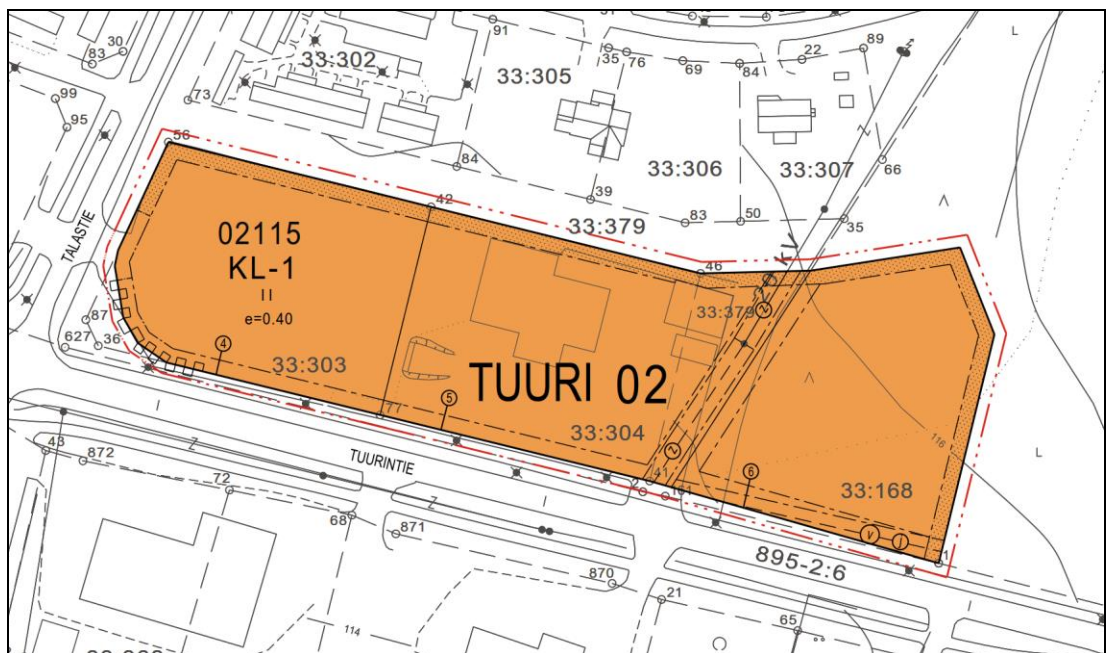
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa LPA- korttelialue liikerakennusten kortteli-alueeksi KL-1. Hakijoiden kanssa on tehty kaavoitus sopimus asemakaavan muuttamisesta.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Lähtökohtatavoitteet eivät ole muuttuneet prosessin aikana.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



Kuva 8: Nähtävillä ollut kaavaluonnos.

Suunnittelun vaiheet on esitetty selostuksen kohdassa 2.1. Kaavaprosessin vaiheet.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 24.10.-07.11.2017 välisen ajan ja siitä saatiin kirjallisena viisi lausuntoa. Lausuntoa pyydettiin Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitokselta, Alavuden Lämpö Oy:ltä, Caruna Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä ja Verkko-osuuskunta Kuuskaistalta. Alavuden Lämpö Oy ei antanut lausuntoa.

Lausunnot:

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus:

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa autopaikkojen korttelialue liikerakennusten kortteli-alueeksi. Autopaikoitusalueelle ei alueella ole tarvetta. Rakennuslupavaiheessa liikerakennuksia suunniteltaessa on kuitenkin pystyttävä osoittamaan tarvittavien pysäköintipaikkojen sijainti ja mitoitus.

Vastine: Ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos- liikelaitos:

Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa Tuuri 02 korttelin 02115 asemakaavan muutosluonnokseen.

Vastine: Ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

Caruna Oy:

Kaavamuutoksen vaikutukset sähkönjakeluun ovat vähäiset. Tarvittavat johto- ja muuntamo-siirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. asemakaavaluonnoksesta. Pyydämme mahdollisuutta antaa lausunto myös kaavaehdotus-vaiheessa. Liitekartassa esitetty johdot.

Vastine: Ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

Telia Finland Oyj:

Teliällä ei ole lausuttavaa/kommentoitavaa ko. asemakaavamuutokseen.

Vastine: Ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

Verkko-osuuskunta Kuuskaista:

Kuuskaistalla on aktiivisia kuituyhteyksiä kyseisellä alueella. Pyydän huomioimaan kaapelit, kun rakennusteknisiä töitä alueella tehdään, ettei kaapelit vaurioidu. Kaapelin vaurioitumi-sella on haittaa alueen asukkaisiin että yritystoimintaan. Liitteenä kartta kaapeleiden sijain-nista.

Vastine: Ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

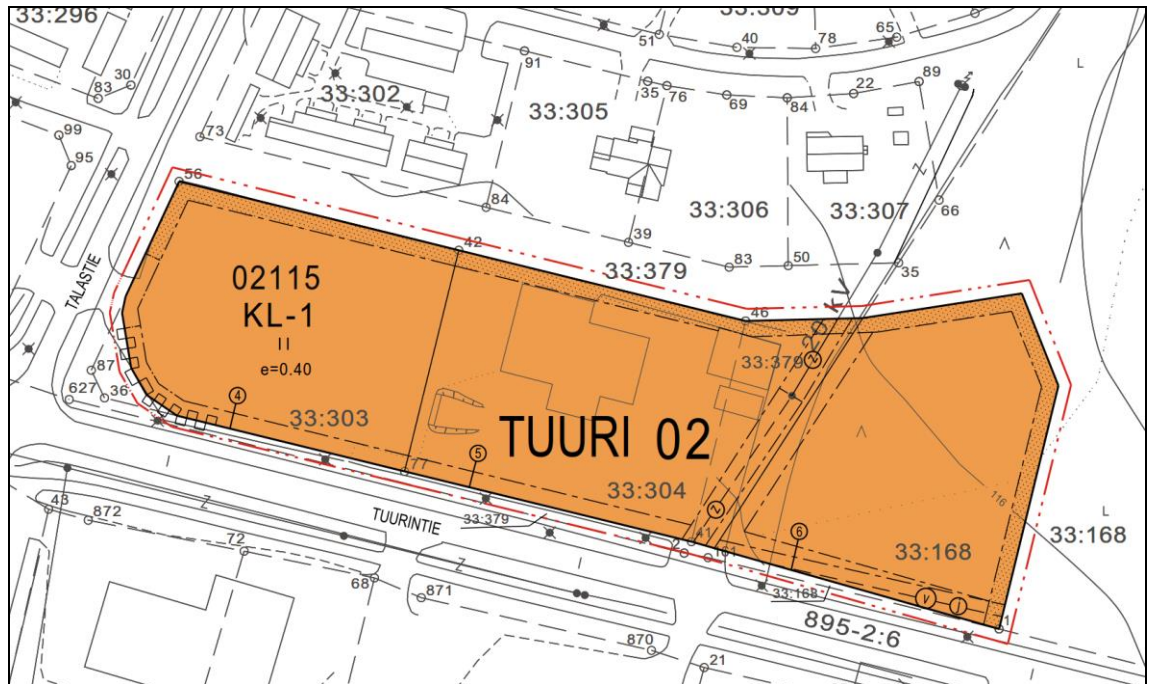
Lausuntojen perusteella asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset:

Asemakaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia lausuntojen perusteella.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Koko asemakaavamuutosalue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi KL-1-merkinnällä ja sitovan tonttijaon mukaisille tonteille saa sijoittaa myös yhden asunnon. Asemakaavaehdotuksessa on huomioitu varauksilla tontilla 02115/5 olevat sähkölinjat ja tontilla 02115/6 olevat viemäri- ja vesijohtolinjat.



Kuva 9: Asemakaavaehdotus

5.1.1 Mitoitus

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4508	100,0			0,0000	51
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,4508	100,0			0,1202	51
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,1202	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Kuva 10: Seurantalomakkeen tietoja

5.1.2 Palvelut

Kohde sijaitsee Tuurin kaupallisella alueella ja siitä on matkaa Tuurin kauppakeskukseen sekä alakoululle noin 1 km. Julkiset terveystalvelut, yläkoulu ja lukio sijaitsevat Alavuden keskustassa noin 7 km päässä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutos mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja kaupallisten palvelujen laajentamisen alueella.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

KL-1 Liikerakennusten korttelialue. Tontille saa sijoittaa myös yhden asunnon.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutos mahdollistaa lisärakentamisen hyvien liikennöintiyhteyksien varten.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutokselle ei ole olennaista vaikutusta luontoon ja luonnonympäristöön, koska jo voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu liikerakentamiselle ja autopaikoitukselle.

5.4.3 Muut vaikutukset

Kortteliin 02115 liikennöinti tapahtuu pääsääntöisesti Tuurintieltä eli maantien 7054 kautta, jonka välityskyky mahdollistaa alueen liikennemäärien kasvun.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Korttelin 02115 rakentamisessa on huomioitava, että välittömässä tuntumassa on Eevantien omakotitalo- ja rivitaloalue. Rakennusten julkisivut tulee toteuttaa mahdollisimman korkealaatuisesti ja varastointialueet tulee tarpeen mukaan aidata.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Liikerakennusten korttelialue.
Tontille saa sijoittaa myös yhden asunnon.



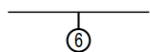
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

02
TUU

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

02115

Korttelin numero.

TALASTIE

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

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.40

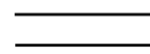
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



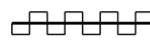
Rakennusala.



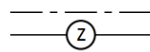
Istutettava alueen osa.



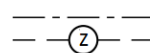
Katu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

z =sähköjohto j =viemäri v =vesijohto

YLEINEN MÄÄRÄYS:

KL-1 korttelissa 1 ap/100 krsm2 ja 2 ap asunto.

5.7 Nimistö

Alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteutus voidaan aloittaa, kun asemakaavaehdotus on lainvoimainen. Tarvittavan katu- ja kunnallistekniikan verkoston toteutus kuuluu kaupungille ja kaukolämpöverkostosta vastaa Alavuden Lämpö Oy. Tonttien sisäinen rakentaminen kuuluu tontin omistajille/haltijoille. Asemakaavan muutos on tarkoitus saada kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi alkuvuodesta 2018.

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seuranta kuuluu kaupungin rakennusvalvontaviranomaisille.

Alavus 14.12.2017

Alavuden kaupunki / Ympäristöpalvelut / Kaavoitus

Saija Kärkkäinen
Kaavoituspäällikkö



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Alue **Tuuri 02. korttelin 02115 asemakaavan muutos**

Alavuden kaupunki / Ympäristöpalvelut

10.10.2017

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältö ja tarkoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § käsittelee osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa seuraavasti:

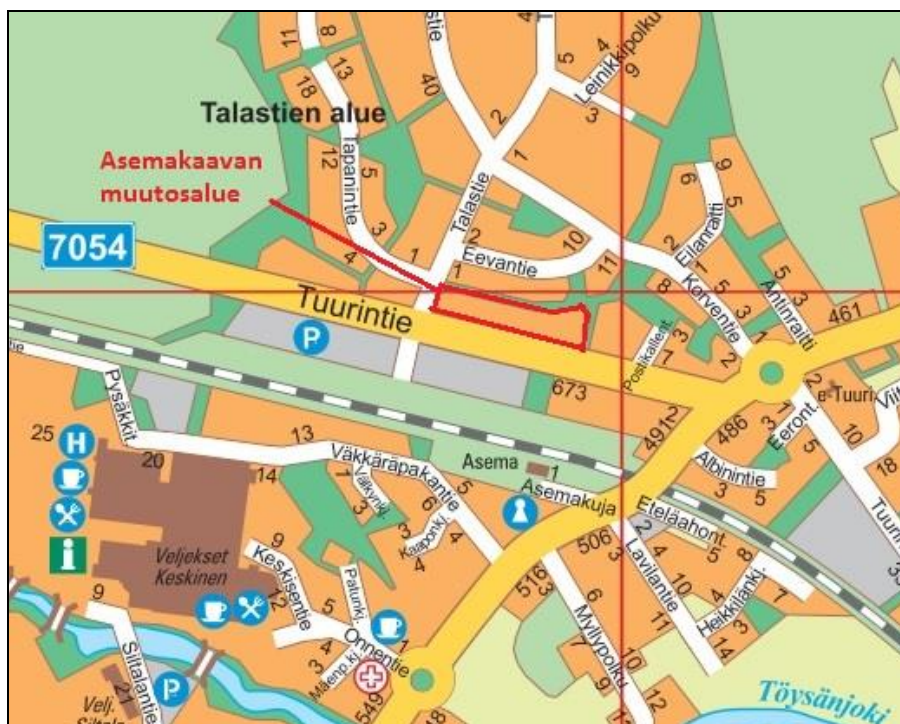
- Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.
- Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 64 § käsittelee neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta:

- Kunta voi neuvotella elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja toteuttamisesta.
- Osallisella on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä. Jos suunnitelma on ilmeisesti puutteellinen, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on viivytyksettä järjestettävä kunnan kanssa neuvottelu suunnitelman täydennystarpeiden selvittämiseksi.
- Neuvotteluun on kutsuttava esityksen tehnyt osallinen ja tarpeen mukaan ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaan asia liittyy.

2 Suunnittelualue ja sen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tuurissa rajoittuen Tuurintiehen ja Talastiehen.



Kuva 1: Asemakaavamuutosalueen sijainti

3 Suunnittelun tavoitteet

Aloite asemakaavan muuttamisesta on tullut suunnittelualueen maanomistajilta. Tavoitteena on muuttaa autopaikkojen korttelialue liikerakennusten korttelialueeksi, koska em. autopaikotusalueelle ei ole tarvetta ko. alueella. Asemakaavamuutos tiivistää yhdyskuntarakennetta alueella. Kaavoitus on tullut vireille Alavuden kaupunginhallituksen 28.8.2017 § 162 tekemällä päätöksellä.

3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen maankäytön suunnittelua koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT). MRL 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteutumista.

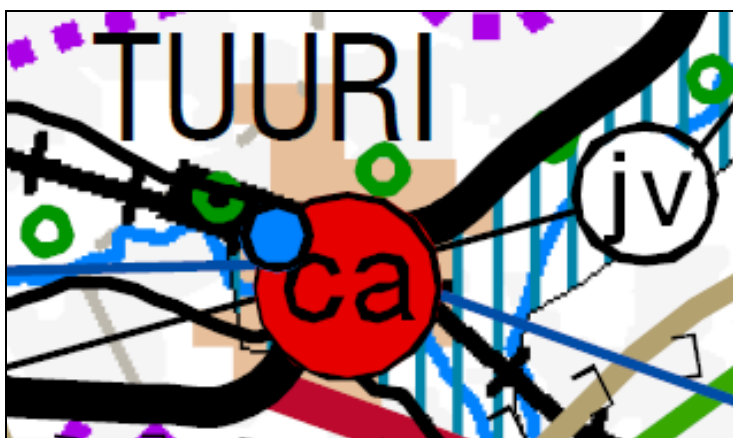
Laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavan selostuksessa esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan (MRA 25 §).

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat:

- 1) Toimiva aluerakenne
- 2) Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- 3) Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- 4) Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- 5) Helsingin-seudun erityiskysymykset
- 6) Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

3.2 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavan 23.5.2005.



Kuva 2: Ote kokonaismaakuntakaavasta, 2005

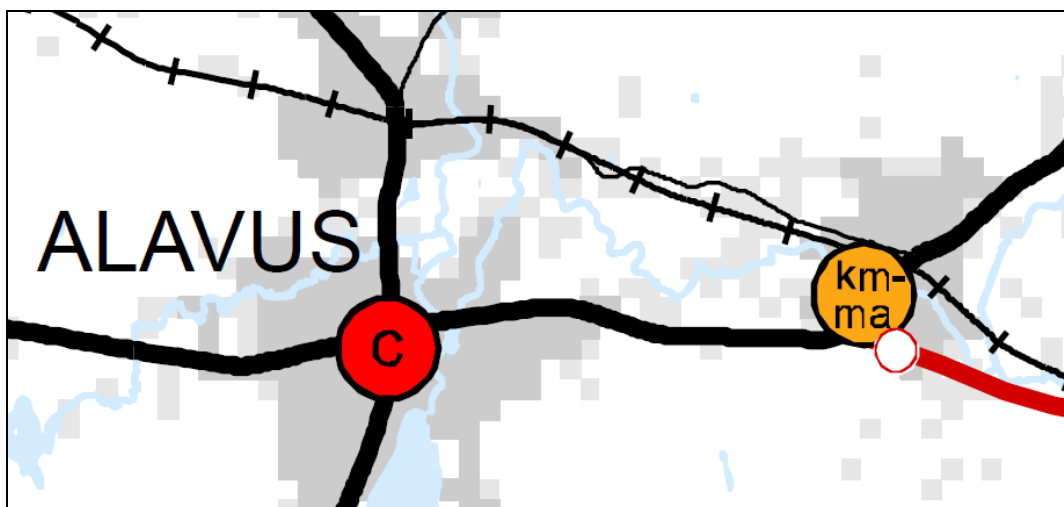
Kokonaismaakuntakaavan kaavamerkintöjä kaavoitettavalla alueella:



Keskustatoimintojen alakeskus

Suunnittelumääräys:

Keskustatoimintojen alakeskuksena merkittyä aluetta kehitetään taajamakuvallisesti eheyttäen. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijainti määritellään kunnan kaavoituksessa.



Kuva 3: Ote vaihemaakuntakaava II:sta, 2016

Vaihemaakuntakaava II:ssa (Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot) Tuurin alue on osoitettu km-ma-merkinnällä eli "Merkitykseltään seudullinen matkailua palveleva vähittäiskaupan suuryksikkö" ja sen määräys on seuraava:

Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävä matkailua palveleva vähittäiskaupan suuryksikön tai suuryksikköjen alue, joka ei sijoitu keskustatoimintojen alueelle (C, c, ca). Merkitykseltään seudullisia matkailua palvelevia vähittäiskaupan suuryksikköjen alueita kehitetään ensisijaisesti muuta kuin keskustahakuista kauppaa varten.

Suunnittelumääräys: Matkailua palvelevien vähittäiskaupan suuryksikköiden alueiden tarkempi sijoittuminen sekä mitoitus on suunniteltava siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittymiseen. Alueiden käytön suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

Alueelle voidaan osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskitelmä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueiden saavutettavuuteen myös joukko- ja kevyellä liikenteellä on kiinnitettävä erityistä huomiota.

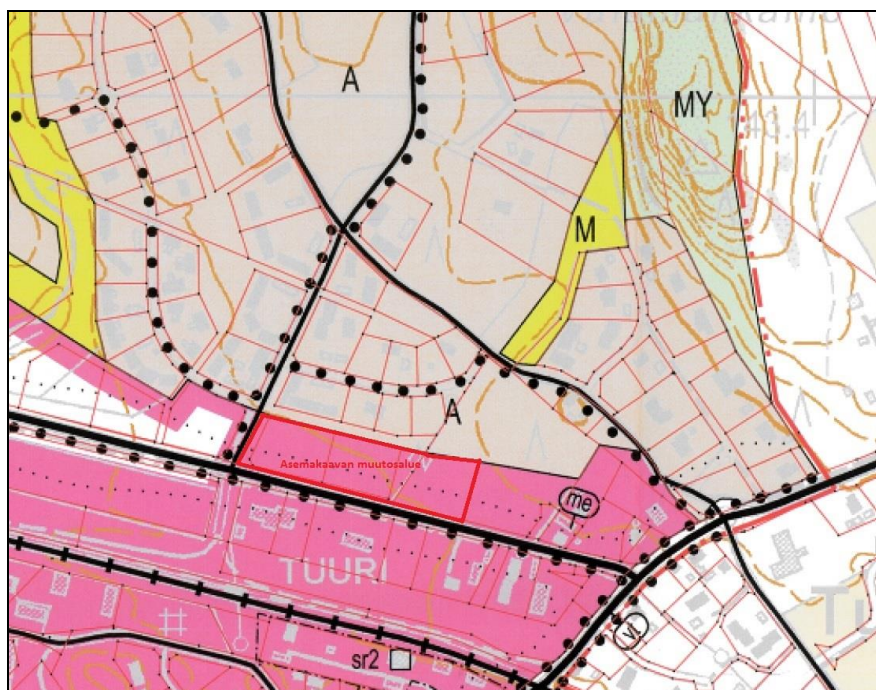
Vähittäiskaupan yhteenlasketut enimmäiskerrosalat:

- Kauhava, Alahärmä, Powerpark 10 000 k-m²
- Alavus, Tuuri, 180 000 k-m²

Kauhavan Alahärmän Powerparkin alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa. Alavuden Tuuriin saa sijoittaa seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa enintään 30 000 k-m².

3.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Tuurin ja ympäristön yleiskaava, muutos ja laajennus, tavoitevuosi, 2030. Töysän kunnanvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 31.3.2010 § 19. Alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C (punainen väri).



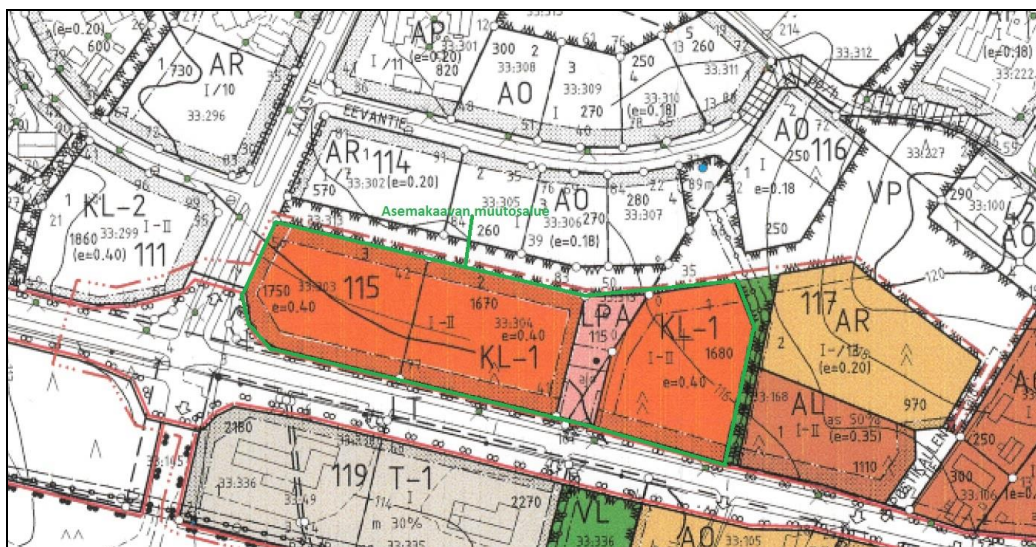
Kuva 4: Ote Tuurin ja ympäristön yleiskaavasta

A	Asuntoalue
C	Keskustatoimintojen alue (punainen)
MY	Maa- ja metsätalousvaltainen alue, ympäristöarvoja
M	Maa- ja metsätalousvaltainen alue
me	Melualue
vt	Valtatie ja kevyeliikenteen pääreitti

3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava, jonka Töysän kunnanvaltuusto on hyväksynyt 26.9.2006 § 35. Kaava on nimeltään:

Tuuri, asemakaavan muutos ja laajennus. Asemakaavan muutos koskee korttelia 9, 13, 20, 21, 22, 23, 30, 41, 45, 48, 62, 68, 115, 117, 119, 154, 156 ja 157 sekä lähivirkistys- ja katualueita valtatie 18:sta vaikutusalueella. Asemakaavan laajennuksella laajennetaan yleisen tien aluetta. Hyväksytty Töysän kunnanvaltuustossa 26.9.2006 § 35, (T 77).

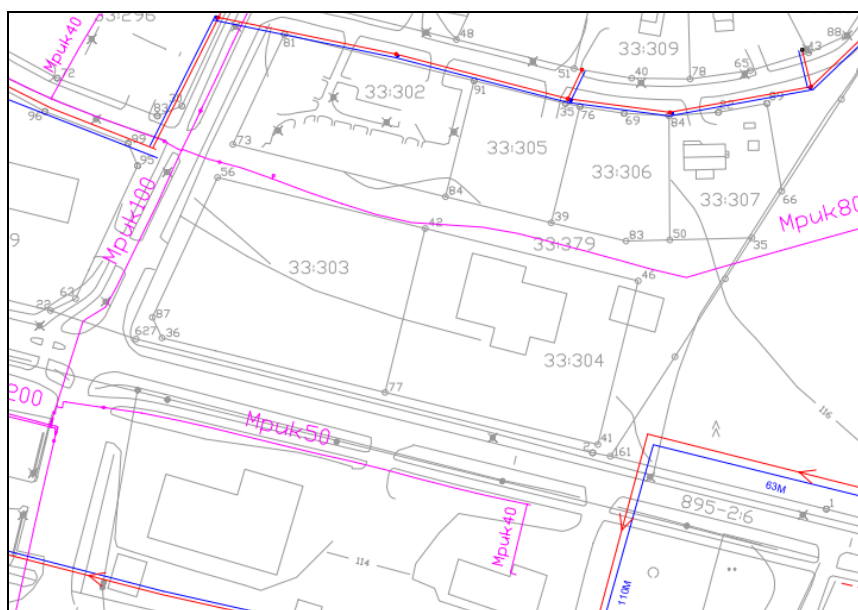


Kuva 5: Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

3.5 Suunnittelualueen nykytilanne ja yhdyskuntatekniset verkostot

Kiinteistöillä 10-409-33-303 ja 10-409-33-304, jotka muodostavat asemakaavan mukaisen korttelin 115 toimii Latenkone Oy, joka myy ja vuokraa erilaisia työkoneita sekä niiden lisälaitteita. Kortteli 117 on rakentamaton ja se on yksityisten henkilöiden omistuksessa. Alavuden kaupunki on vuokrannut osan autopaikoitusalueen korttelialueesta (LPA) Latenkone Oy:lle lisäalueeksi.

Asemakaavamuutosalue kuuluu kunnallisen vesi- ja viemärijohtoverkoston piiriin ja on liitettävissä Alavuden Lämpö Oy:n kaukolämpöverkoston.



Kuva 6: Alueen vesijohto-, viemärijohto- ja kaukolämpöverkoston

4 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:

- Lähialueen asukkaat, maanomistajat ja yritykset

Kaupungin viranomaiset:

- Kaupunginvaltuusto, Kaupunginhallitus, Tekninen ja ympäristölautakunta

Valtion ja muut viranomaiset:

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

Yritykset ja yhteisöt:

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

5 Kaavoituksen kulku, osallistumismenettely ja tiedottaminen

Aloit- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville 14 päivän ajaksi. Nähtävillä olosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella Viiskunta- lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kotisivulla. Suunnittelualueen 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 hyväksymistä koskevasta päätöksestä kuulutetaan 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 §).

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

6 Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

7 Laadittavat selvitykset ja vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntatalous, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Alueelle ei ole tarpeen laatia erityisselvityksiä.

8 Kaavoituksen aikataulu

Asemakaavaluonnos ja -ehdotus on tavoite saada nähtäville vuoden 2017 aikana, jolloin asemakaavamuutos olisi Alavuden kaupunginvaltuuston hyväksyttävänä alkuvuodesta 2018 ja lainvoimainen keväällä 2018.

9 Yhteystiedot

Alavuden kaupunki

Saija Kärkkäinen
Kaavoituspäällikkö
040 583 4970
saija.karkkainen@alavus.fi

Kimmo Toivola
Maankäyttöinsinööri
044 550 2730
kimmo.toivola@alavus.fi

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 010 Alavus Täyttämispvm 27.09.2017
 Kaavan nimi Tuuri 02 kortteli 02115 asemakaavan muutos
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,4508 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,4508

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
 Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4508	100,0			0,0000	51
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,4508	100,0			0,1202	51
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,1202	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	1,4508	100,0			0,0000	51
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,4508	100,0			0,1202	51
KL-1	1,4508	100,0			0,1202	51
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,1202	
LPA					-0,1202	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						