



KAAVASELOSTUS

Alue Alavuden rantaosayleiskaava 1. osan muutos /
Sapsalampi

Oikeusvaikutteinen

Alavuden kaupunki / Ympäristöpalvelut

17.6.2020

Kaavaselostuksen sisällysluettelo:

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2	Tiivistelmä.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
3	Lähtökohdat.....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus ja luonnonympäristö.....	7
3.1.2	Maanomistus.....	8
4	Rantaosayleiskaavan muutoksen suunnittelun vaiheet.....	8
4.1	Rantaosayleiskaavan muutoksen tarve	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	9
4.3.1	Osalliset.....	9
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	10
4.4	Rantaosayleiskaavan muutoksen tavoitteet.....	11
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	11
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	11
4.5	Rantaosayleiskaavan muutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	11
4.5.1	Rantaosayleiskaavan muutoksen valinta ja perusteet.....	11
5	Rantaosayleiskaavan muutoksen kuvaus.....	12
5.1	Korttelialueet	12
5.2	Kaavan vaikutukset.....	12
5.2.1	Vaikutukset rakennettuun ja luonnonympäristöön	12
5.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset	12
5.4	Nimistö.....	13
6	Rantaosayleiskaavan muutoksen toteutus.....	14
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat sekä toteutuksen seuranta	14
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	14

Kuvaluettelo:

Kuva 1:	Rantaosayleiskaavamuutosalueen sijainti	3
Kuva 2:	Ote maakuntakaavasta	6
Kuva 3:	Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta. Punaisella rajattu kaavamuutosalue.....	7
Kuva 4:	Alavuden rantaosayleiskaavan 1. osan/ Sapsalampi muutosehdotus.....	12

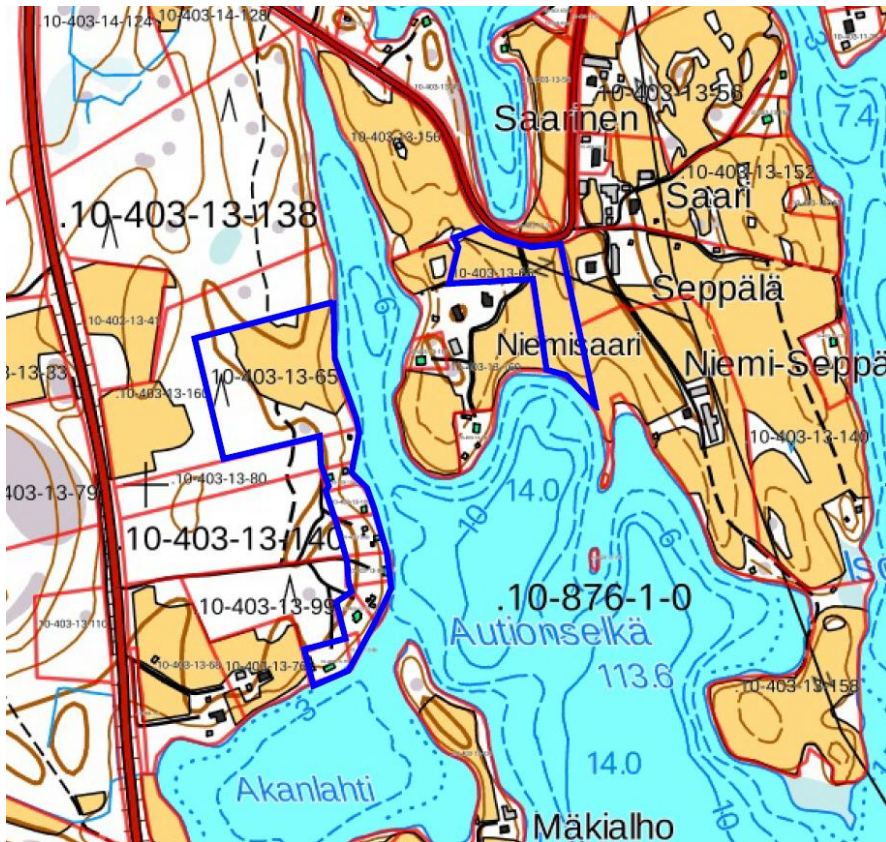
1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Alavuden rantaosayleiskaava 1. osan muutos, Sapsalampi, on oikeusvaikutteinen ja koskee kiinteistöjä 10-403-13-65 (osa), 10-403-13-80 (osa), 10-403-13-86, 10-403-13-105, 10-403-13-88, 10-403-13-98, 10-403-13-99 (osa), 10-403-13-97, 10-403-13-96 ja 10-403-13-75. Kaavaselostus koskee 17.6.2020 päivättyä rantaosayleiskaavakarttaa. Diaarinumero ALA/243/10.02.02/2020.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alavuden rantaosayleiskaava 1. osan muutos / Sapsalampi sijaitsee Sapsalammilla Autionselän pohjois- ja länsirannalla.



Kuva 1: Rantaosayleiskaavamuutosalueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Alavuden rantaosayleiskaavan 1. osan muutos/Sapsalampi. Kaavamuutosalue käsittää kiinteistöt 10-403-13-65 (osa), 10-403-13-80 (osa), 10-403-13-86, 10-403-13-105, 10-403-13-88, 10-403-13-98, 10-403-13-99 (osa), 10-403-13-97, 10-403-13-96 ja 10-403-13-75. Aloite rantaosayleiskaavan muuttamisesta on tullut kiinteistön 10-403-13-65 Aromaa omistajalta. Rantaosayleiskaavan muutos tullaan laatimaan oikeusvaikutteisena ja sitä käytetään rakennusluvan pe-

rusteena. Rantaosayleiskaavan muutoksella siirretään kiinteistön 10-403-13-65 rakentamaton rantarakennuspaikka saman kiinteistön toiselle rantapalstalle.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Rantaosayleiskaavan muutosehdotuksesta saadut lausunnot

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite	Kiinteistön 10-403-13-65 omistajalta.
Vireille tulo	Kaupunginhallitus 30.3.2020 § 55
OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)	Kaupunginhallitus 29.6.2020 § Kuulutus Viiskunta-lehdessä 7/2020 Rantaosayleiskaavan muutosehdotus ja OAS
Ehdotus	nähtävillä 7-8/2020 Kaupunginhallitus 9/2020 Kaupunginvaltuusto 10/2020 Hyväksymiskuulutus Viiskunta-lehdessä Lainvoimaisuuskuulutus Viiskunta-lehdessä

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Maakuntakaava

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava on vahvistettu 23.5.2005 Ympäristöministeriössä.

Rantaosayleiskaavamuutosalueella ja sen lähituntumassa ovat voimassa seuraavat maakuntakaavan merkinnät ja määräykset:



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue

Suunnittelumääräys:

Kulttuuriympäristön ja maiseman arvot on otettava huomioon siten, että varmistetaan näihin liittyvien arvojen säilyminen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin vaikuttavissa hankkeissa on pyydettävä museoviranomaiselta ja ympäristökeskukselta lausunto.

mk-2



Maaseudun kehittämisen kohdealue

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa tuetaan hyvien peltoaukeiden säilyttämistä viljelykäytössä ja kulttuuri-maiseman kehittämisedellytyksiä sekä maatilataloutta ja sen liitännäiselinkeinoja. Alueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota laajenevan asutuksen ja tilaa vaativien elinkeinojen, kuten teollisuuden ja suurimuotoisen eläintuotannon, välisten maankäyttötarpeiden yhteensovittamiseen. Asutuksen sijoittumista tulee ohjata olemassa olevia kyliä ja taajamia tukevaksi. Uudet tielinjaukset on sovittava alueen kulttuuriympäristön ja maiseman erityispiirteisiin.



Ohjeellinen moottorikelkkailun runkoreitti

Suunnittelumääräys:

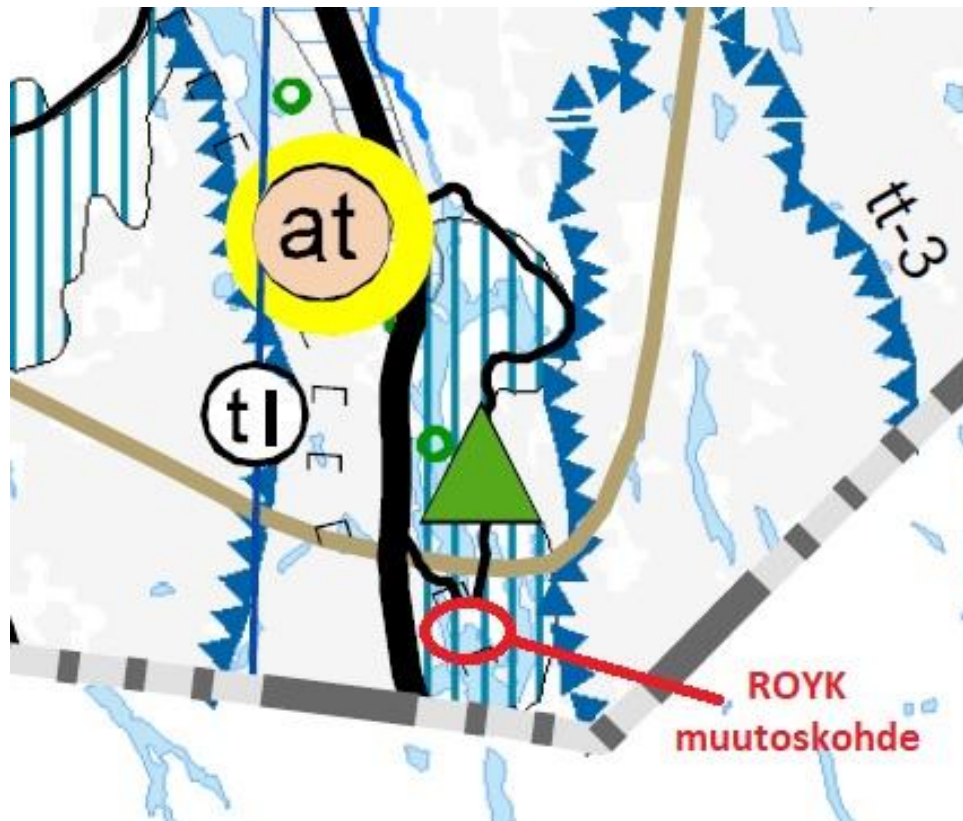
Reitin yksityiskohtainen sijainti tulee suunnitella yhteistyössä maanomistajien ja viranomais tahojen kanssa.



Valtatie/kantatie⁽¹⁾

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 Atlantti - Karjala -käytävä (Sininen tie/vt 16) sekä kantatieverkosto.



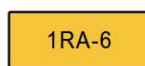
Kuva 2: Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava ja rantaosayleiskaava

Keskustan oikeusvaikutukseton osayleiskaava (hyväksytty KV 19.6.1995) ei ulotu rantaosayleiskaava-alueelle asti.

Alavuden kaupunginvaltuusto on 12.6.2006 § 41 hyväksynyt oikeusvaikutteisena Alavuden rantaosayleiskaavan 1. osan/ Sapsalampi, osa 3.

Rantaosayleiskaavassa kaavamuutosalueen rantarakennuspaikat on osoitettu merkinnällä 9 RA-6, joista kahdeksan on osoitettu rakennetuiksi ja yksi rakentamattomaksi. Muu osa kaavamuutosalueesta on osoitettu M-1-merkinnällä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.



Loma-asuntoalue.
Alueelle saa rakentaa yhden loma-asunnon rakennuspaikkaa kohden.
Luku käyttätarkoituserkinnän edessä ilmoittaa, kuinka monta rakennuspaikkaa alueelle saa sijoittaa.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
Alueelle saa sijoittaa maatilan talouskeskuksia ja haja-asutusluonteista rakentamista Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen rantavyöhykkeen ulkopuolelle.



Rakennuspaikka, rakennettu.



Rakennuspaikka, rakentamaton.



Kuva 3: Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta. Punaisella rajattu kaavamuutosalue.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja luonnonympäristö

Alavuden rantaosayleiskaavan 1. osassa Sapsalampi on määritelty seuraavasti:

”Pinta-alaltaan Alavuden suurimpia järviä. Järven allas on pirstoutunut monimuotoiseksi eikä suuria selkiä ole. Sapsalampi on Alavuden syvin järvi. Seudulle ominainen kumpuileva maasto leimaa koko järveä ja tekee maisemasta vaikuttavan. Huomattava osa rannoista on viljelysmaata ja eri suunnista avautuu näköaloja järvelle ja sen yli. Metsämaisema on hallitseva vain paikoin. Rannat kohoavat yleisesti järvestä lähtien melko nopeasti. Kosteikot rajoittuvat kahteen pieneen kohteeseen. Maisemaa leimaavat melko lähellä rantoja kiertelevät tiet. Asutus on Alavuden keskustaajamien ulkopuolisista alueista tihein ja laajin. Rannalla on useita maatiloja tai muita pysyviä asuntoja sekä paljon loma-asuntoja. Pieni osa on rantakaavassa. Aivan eteläisin kärki on Virtain kaupungin puolella. Järven ympäristö on maakuntakaavassa osoitettu *kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.*”

Rakennettu ympäristö

Lomarakennuspaikan uuden sijoituspaikan välittömässä tuntumassa, alle 200 metrin etäisyydellä, on 5 pysyvää asuinpaikkaa ja kaksi lomarakennuspaikkaa. Hakija asuu yhdessä em. pysyvistä asuinpaikoista. Ajoyhteys on helppo järjestää kiinteistön 10-403-13-65 läpi kulkevalta kylätieltä. Rakennuspaikka on avointa peltoa ja siitä aukeaa avoin järvimaisema Autionselälle.

3.1.2 Maanomistus

Osayleiskaavan muutosalueen kiinteistöt 10-403-13-65 (osa), 10-403-13-80 (osa), 10-403-13-86, 10-403-13-105, 10-403-13-88, 10-403-13-98, 10-403-13-99 (osa), 10-403-13-97, 10-403-13-96 ja 10-403-13-75.

4 Rantaosayleiskaavan muutoksen suunnittelun vaiheet

4.1 Rantaosayleiskaavan muutoksen tarve

Kiinteistön 10-403-13-65 omistaja anoo Alavuden rantaosayleiskaavan 1. osan/ Sapsalampi muuttamista em. kiinteistön osalta. Kiinteistö muodostuu kaikkiaan kolmesta erillisestä palstasta, joista kaksi ovat rantapalstoja Sapsalammin rannalla ja kolmas on metsäpalsta kaava-alueen ulkopuolella. Hakija haluaa siirtää rantarakennuspaikan kiinteistön 10-403-23-65 rantapalstalta toiselle.

Alavuden kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Sapsalammen rantaosayleiskaavan 12.6.2006 § 41. Alavuden rantaosayleiskaavan 1. osassa/ Sapsalampi kantatien 66 tuntumassa olevalle rantapalstalle on osoitettu yksi rantarakennuspaikka RA-6-merkinnällä ja loput alueesta on maa- ja metsätalousaluetta M-1-merkinnällä. Lomarakennuspaikka on rakentamaton ja se sijaitsee kantatien melualueen tuntumassa, kapeassa salmessa ja tieyhteyden järjestäminen on hankalaa. Toinen rantapalsta sijaitsee hakijan asuinpaikan ja maatalouskiinteistön välittömässä tuntumassa ja se on osoitettu kaavassa maa- ja metsätalousalueeksi M-1-merkinnällä. Tälle palstalle on helppo järjestää tieyhteys Sapsalammintieltä ja ilmansuunnallisesti paikka on optimaalinen (etelä, avointa vettä). Kantatien tuntumassa olevalla palstalla on rantaviivaa 170 metriä ja toisella rantapalstalla 80 metriä. Rantaosayleiskaavan 1. osan mitoitusperusteiden ja rantaviivapituuksien (vähintään 40 metriä) osalta ei ole estettä rantarakennuspaikan siirrolle. Rantaosayleiskaavan tekovaiheessa kohteena oleva kiinteistö on ollut hakijan isän omistuksessa, joten hakija ei ole voinut vaikuttaa rantarakennuspaikan sijoitteluun.

Lomarakennuspaikan siirto edellyttää kohteena olevan lomarakennuspaikan eteläpuolella olevien rakennettujen lomarakennuspaikkojen mukaan ottamisen, jotta osayleiskaavakarttaan saadaan oikea lukumäärämerkintä olemassa oleville RA-1-kohteille.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet on esitetty kohdassa 2.1 Kaavaprosessin vaiheet.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Viranomaiset:

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Etelä-Pohjanmaan liitto

Kaupungin hallintokunnat / luottamuselimet:

Alavuden kaupunginhallitus ja – valtuusto
Alavuden kaupungin tekninen lautakunta
Alavuden kaupungin ympäristölautakunta
Alavuden kaupungin rakennusvalvonta

Maanomistajat ja rajanaapurit:

Suunnittelualueen kiinteistöjen 10-403-13-65 (osa), 10-403-13-80 (osa), 10-403-13-86, 10-403-13-105, 10-403-13-88, 10-403-13-98, 10-403-13-99 (osa), 10-403-13-97, 10-403-13-96 ja 10-403-13-75

Rajanaapurikiinteistöjä ovat 10-403-13-160, 10-403-13-80 (osa), 10-403-13-140, 10-403-13-99 (osa), 10-403-13-76, 10-403-13-156, 10-403-13-158, 10-876-1-0 (10-876-1-0, 743-876-1-1)

Vireilletulo

Rantaosayleiskaavan muutos on tullut vireille Alavuden kaupunginhallituksen päätöksellä 30.3.2020 §55.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Valmisteluaineiston esittäminen

Rantaosayleiskaavan muutoksesta ei ole tarpeen laittaa kaavaluonnosta erillisenä nähtäville, koska rakentamattoman lomarakennuspaikan sijoituspaikan muutos koskee ainoastaan yhtä kiinteistöä, 10-403-13-65.

Rantaosayleiskaavaehdotus

Kaupunginhallitus asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja rantaosayleiskaavamuutoksen ehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi. Tällöin osallisilla on tarvittaessa mahdollisuus muistutuksen tekoon. Asiasta kuulutetaan Viiskunta- lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla. Lisäksi pyydetään tarpeelliset lausunnot maankäyttö- ja rakennusasetuksen 20 §:n mukaisilta viranomaisilta. Rantaosayleiskaavan muutos laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n 2 momentissa ja 72 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitettulla tavalla ohjaamaan rakentamista.

Hyväksyminen

Alavuden rantaosayleiskaavan 1. osan/ Sapsalampi rantaosayleiskaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Toteuttaminen

Alavuden rantaosayleiskaavan 1. osan/ Sapsalampi rantaosayleiskaavamuutoksen toteuttamisesta vastaavat kiinteistön omistajat omien tarpeidensa mukaisesti.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausunnotmenettelyin tai erillisneuvotteluin.

4.4 Rantaosayleiskaavan muutoksen tavoitteet

- 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet
Rakentamattoman lomarakennuspaikan siirto kiinteistön 10-403-13-65 rantapalstalta toiselle rantapalstalle.
- 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen
Prosessin aikana ei ole syntynyt uusia tavoitteita.

4.5 Rantaosayleiskaavan muutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

- 4.5.1 Rantaosayleiskaavan muutoksen valinta ja perusteet
Kaavaehdotuksessa lomarakennuspaikan RA-1 muoto on määritelty kiinteistölle 10-403-13-65 (osa) siten, että se mahdollistaa kokonaisrakennusoikeuden 200 ka-m² sijoittamisen rakennuspaikalle ja huomioi rakennusjärjestyksen mukaiset rakennusten etäisyysvaateet rannasta. Rantaviivan muoto edellyttää, että rakennuspaikan syvyys rannasta poispäin on enemmän kuin 50 metriä. Rantaviivaa on noin 80 metriä, joten se täyttää Alavuden rantaosayleiskaavojen minimiehdon 40 metriä.

Muu osa kiinteistöstä 10-403-13-65 (osa) on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi M-1-merkinnällä. Olemassa olevien lomarakennuspaikkojen kohdalla rakennuspaikkojen lukumäärä muuttuu 8 RA-1-merkinnäksi.

Rantaosayleiskaavan muutoksen ehdotus on ollut nähtävillä **XX.XX.-XX.XX.2020**
Ehdotusvaiheessa pyydettiin lausunnot Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta ja Etelä-Pohjanmaan liitolta (MRA 20§).

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus:

Vastine:

Etelä-Pohjanmaan liitto:

Vastine:

5 Rantaosayleiskaavan muutoksen kuvaus

5.1 Korttelialueet

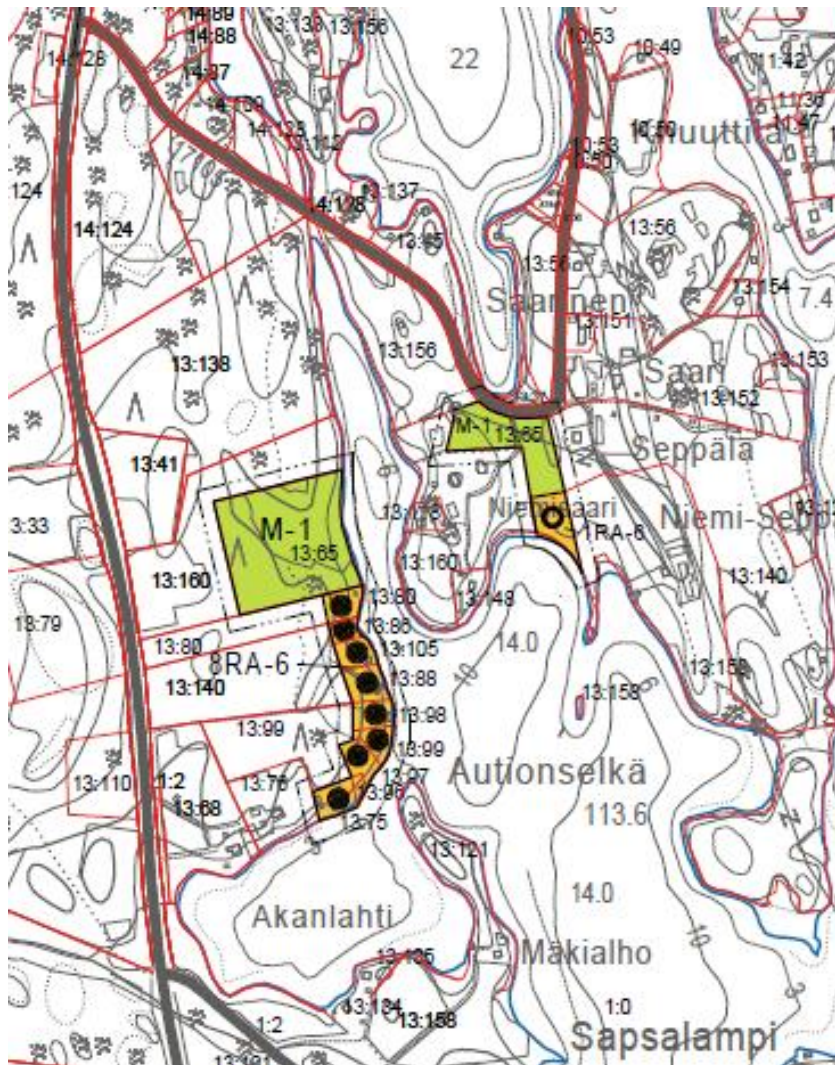
Korttelialueen kaavamerkinnät - ja määräykset ovat kohdassa 5.3.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ja luonnonympäristöön

Rantaosayleiskaavan muutosalueen rakennuspaikkojen määrä ja rakennusoikeusmäärät pysyvät entisellään, joten vaikutukset rakennettuun ja luonnonympäristöön eivät muutu voimassa olevaan rantaosayleiskaavaan verrattuna.

5.3 Kaavamerkinnät ja -määräykset



Kuva 4: Alavuden rantaosayleiskaavan 1. osan/ Sapsalampi muutosehdotus

- 1RA-6** Loma-asuntoalue.
Alueelle saa rakentaa yhden loma-asunnon rakennuspaikkaa kohden.
Luku käyttätarkoituserkinnän edessä ilmoittaa, kuinka monta rakennuspaikkaa alueelle saa sijoittaa.
- M-1** Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
Alueelle saa sijoittaa maatilan talouskeskuksia ja haja-asutusluonteista rakentamista maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen rantavyöhykkeen ulkopuolelle.
- 20 m yleiskaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jota hyväksyminen koskee.
- Alueen raja.
- Rakennuspaikka, rakennettu.
- Rakennuspaikka, rakentamaton.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Tämä yleiskaava hyväksytään oikeusvaikutteisena ja sitä käytetään maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesti rakennusluvan myöntämisen perusteena rantavyöhykkeellä.

Tässä yleiskaavassa mainittu rakennusjärjestys tarkoittaa Alavuden kaupunginvaltuuston viimeksi hyväksymää lainvoimaista rakennusjärjestystä, jota rakentamisessa noudatetaan ellei kaavamääräyksissä toisin määrätä.

Uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 2000 m², sen vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan minimipituuden 40 m ja minimisyvyyden rantaviivasta sisämaahan päin mitattuna 25 m.

Rantaan rajoittuvilla rakennuspaikoilla noudatetaan mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty rakentamisesta ranta-alueille. Rakennusten sokkelin yläpinnan alimman korkeuden ja kastumisesta vaurioituvien rakenteiden korkeusaseman tulee olla vähintään rakennusjärjestyksen mukainen.

Rakennusten tulee materiaalin ja värityksen puolesta sopeutua luonnonmaisemaan.

Rakennusten ja rantaviivan väliin on jätettävä suojapuustoa.

Jätevesien käsittelyssä on noudatettava Alavuden kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä sekä terveys ja ympäristöviranomaisten ohjeita. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen. Jätevesien käsittelytapaa valittaessa tulee huomioida kiinteistön tuottama jäteveden määrä, rakennuspaikan maaperä, rannan korkeussuhteet, pohjavesialueet ja pinta-ala. Rakennusten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon jätevesien asianmukaisen esikäsittelyn ja maaperäkäsittelypaikan järjestäminen riittävän etäälle rantaviivasta. Kuivakäymälä on varustettava tiiviillä jätessäiliöllä, joka on riittävän usein tyhjennettävä hoidettuun kompostiin.

5.4 Nimistö

Kaavalla ei muodostu uutta nimistöä.

6 Rantaosayleiskaavan muutoksen toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat sekä toteutuksen seuranta
Alueen rakentamista ohjataan rakentamiseen liittyvien lupamenettelyjen kautta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava on toteuttamiskelpoinen sen saatua lainvoiman.

Alavus 17.6.2020

Alavuden kaupunki / Ympäristöpalvelut / Kaavoitus

Saija Kärkkäinen
Kaavoituspäällikkö