



ASEMAKAAVASELOSTUS

Alue **Alavus Salmi 10. kaupunginosan korttelit 10006 ja 10068, asemakaavan muutos.**

Alavuden kaupunki / Ympäristöpalvelut

10.01.2018

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavaehdotuksen selostus koskee 4.1.2018 päivättyä asemakaavakarttaa. Diaarinumero ALA 151/2017.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 1,7 km itään Alavuden kaupungin ydinkeskustasta ja rajoittuu olemassa olevaan asuinalueeseen.



Kuva 1: Asemakaavamuutosalueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Alavuden kaupungin Salmi 10. kaupunginosan korttelien 10006 ja 10068 asemakaavan muutos.

Aloite asemakaavamuutoksesta on tullut Alavuden kaupungin taholta. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu yhdeksän pinta-alaltaan pientä omakotitalotonttia, joille ei ole ollut kysyntää. Vaasan lääninhallitus on vahvistanut asemakaavan 6.5.1976. Alueen asemakaavaa on tarpeen ajantasaisesti vastamaan tämän hetken tarpeita.

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	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	11
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	11
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	12
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	12
5	Asemakaavan kuvaus	13
5.1	Kaavan rakenne	13
5.1.1	Mitoitus.....	13
5.1.2	Palvelut	14
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	14
5.3	Aluevaraukset	14
5.3.1	Korttelialueet.....	14
5.3.2	Muut alueet	14
5.4	Kaavan vaikutukset	14
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	14
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	14
5.4.3	Muut vaikutukset.....	14
5.5	Ympäristön häiriötekijät	15
5.6	Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	15
5.7	Nimistö.....	16
6	Asemakaavan toteutus	16
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	16
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	16
6.3	Toteutuksen seuranta.....	16

Kuvaluettelo

Kuva 1: Asemakaavamuutosalueen sijainti.....	2
Kuva 2: Ilmakuva suunnittelualueesta, Google.....	6
Kuva 3: Yhdyskuntatekniset verkostot.....	7
Kuva 4: Ote maakuntakaavasta.....	7
Kuva 5: Ote Alavuden keskustan oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta.....	8
Kuva 6: Ote voimassa olevasta asemakaavasta	9
Kuva 7: Ote tonttijaosta	9
Kuva 8: Nähtävillä ollut asemakaavaehdotus	13
Kuva 9: Seurantalomakkeen tietoja	14

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	Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset
---------	--

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite	Alavuden kaupunki
Vireille tulo	Kaupunginhallitus 30.03.2017 § 53
OAS (osallistumis- ja arviointi- suunnitelma)	Kaupunginhallitus 15.01.2018 § Kuulutus Viiskunta-lehdessä 25.01.2018
Ehdotus	Kaupunginhallitus 15.01.2018 § Asemakaavaehdotus nähtäville 25.01.2018-26.02.2018 Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella ajantasaistetaan olemassa olevaa asemakaavaa vastaamaan tonttikysyntää. Asemakaavaehdotus mahdollistaa väljemmän rakentamisen, koska tonttien lukumäärä pienenee ja samalla alueelle on osoitettu uusi katuyhteys.

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



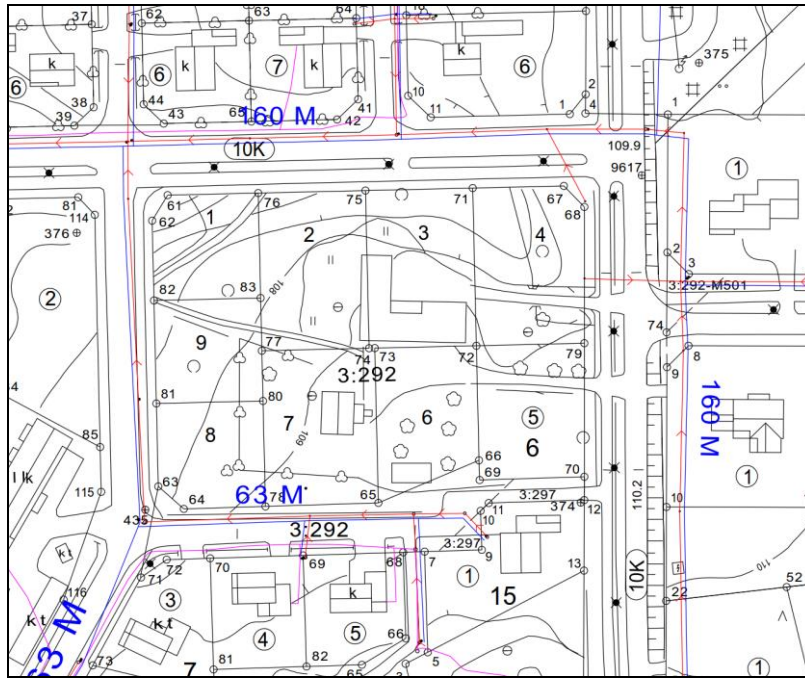
Kuva 2: Ilmakuva suunnittelualueesta, Google

Suunnittelualue sijaitsee noin 1,7 km itään Alavuden kaupungin ydinkeskustasta. Alue rajautuu Lapintiehen, Uomatiehen, Myllytiehen ja Aittakujaan ja sijaitsee olemassa olevan rakennetun asuntoalueen sisällä. Ilmakuvassa näkyviä rakennuksia alueella ei enää ole. Liikenneyhdytykset tulee järjestää Lapintien tai Aittakujan kautta huomioiden maastolliset olosuhteet.

Alueen välittömässä tuntumassa on Tervanalle- päiväkoti (n. 350 m) ja koulut sijaitsevat Vähäjärven länsipuolella noin 1,5 km:n päässä, jossa sijaitsevat myös jäähalli ja urheilukentät. Vähäjärven rannassa on uimaranta ja Tervasmäen alueelta Lapintien itäpuolelta on yhteys liikuntareitistöön.

Yhdyskuntatekniset verkostot

Suunnittelualue on yhdistettävissä olemassa olevaan vesijohto-, viemäri- ja kaukolämpöverkostoon, joka ympäröi aluetta. Suunnittelualueen toteuttaminen vaatii alueen sisäisen uuden katuyhteyden rakentamisen sekä vesijohto-, viemäri- ja kaukolämpöverkoston laajentamista.



Kuva 3: Yhdyskuntatekniset verkostot

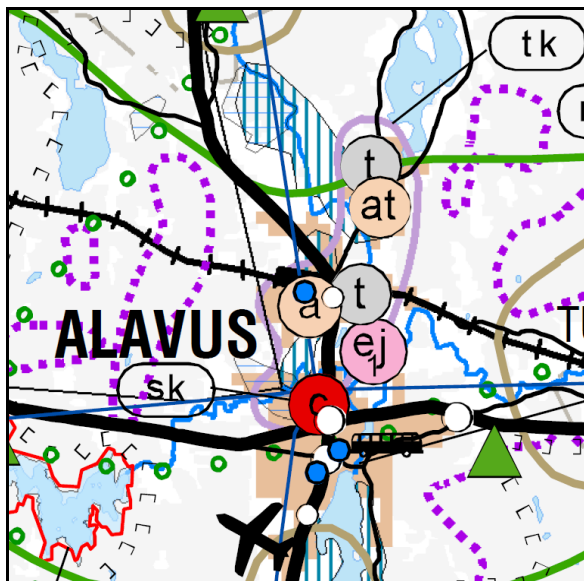
3.1.2 Maanomistus

Alavuden kaupunki omistaa voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelin 10006 alueen sekä kiinteistön 10-401-3-312, josta osa kuuluu kaavamuutosalueeseen.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 23.5.2005. Asemakaavamuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.



Kuva 4: Ote maakuntakaavasta

Maakuntakaavan kaavamerkintöjä kaavoitettavalla alueella ja sen välittömässä tuntumassa:



Seutukuntakeskuksen keskustatoimintojen alue

Suunnittelumääräys:

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



Taajamatoimintojen alue



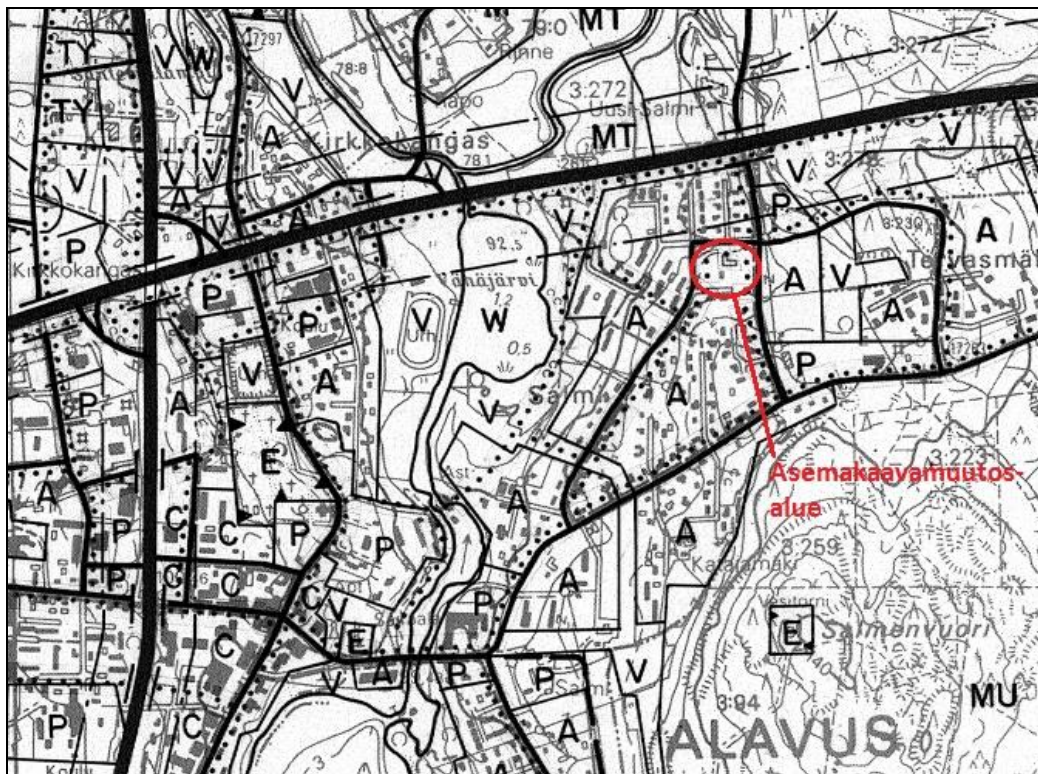
Taajamatoimintojen alue

Suunnittelumääräys:

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

Yleiskaava

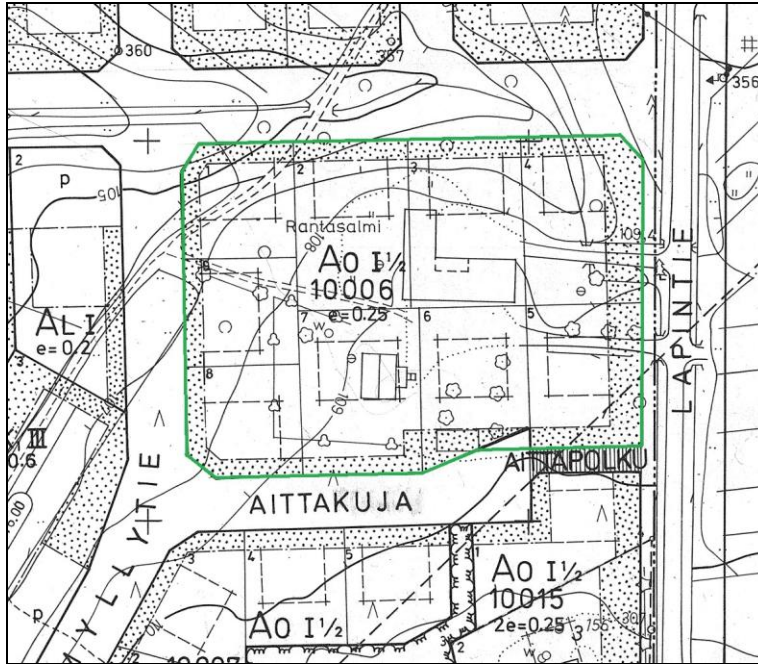
Alavuden keskustan oikeusvaikutukseton osayleiskaava on hyväksytty Alavuden kaupunginval-
tuustossa 19.6.1995. Asemakaavamuuotosalue on osoitettu asuntoalueeksi A-merkinnällä.



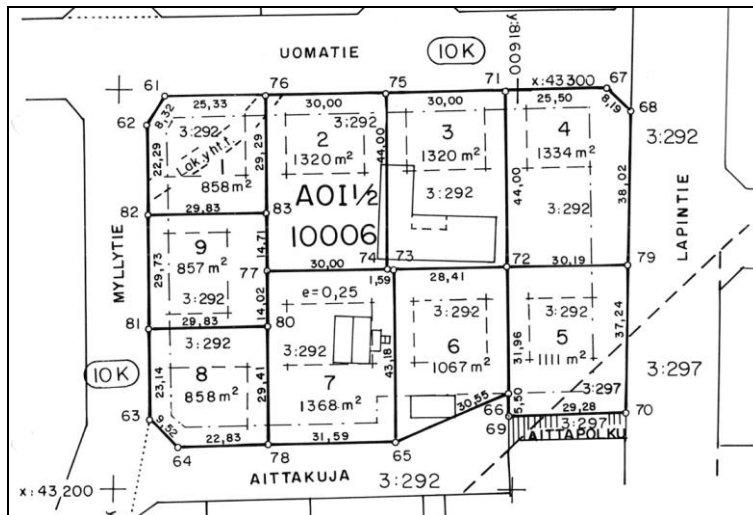
Kuva 5: Ote Alavuden keskustan oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta

Asemakaava ja tonttijako

Vaasan lääninhallitus on vahvistanut voimassa olevan asemakaavan 6.5.1976. Kortteli 10006 on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen telojen korttelialueeksi merkinnällä AO. Alueen pinta-ala on noin 1,0 ha ja sille on osoitettu yhdeksän tonttia. Kortteliin 10006 on laadittu tonttijako, jonka Alavuden kaupunginhallitus on hyväksynyt 20.10.1997 § 257.



Kuva 6: Ote voimassa olevasta asemakaavasta



Kuva 7: Ote tonttijaosta

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavoitus on tullut vireille Alavuden kaupungin aloitteesta ja Alavuden kaupunginhallituksen päätöksellä 30.03.2017 § 53.

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 pelastuslaitos-liikelaitos

Yritykset ja yhteisöt:

- Caruna Oy, Telia Finland Oyj, 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 on tullut vireille Alavuden kaupunginhallituksen päätöksellä 30.03.2017 § 53.

Alavuden kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta sekä kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta Viiskunta-lehdessä 25.01.2018. Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 25.1.-26.2.2018.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitus- ja ehdotusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivän ajaksi. 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 kotisivulla.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

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

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit eivät ole kiinnostaneet omakotiorakentajia pienuutensa takia. Asemakaava ja tonttijako olisivat edellyttäneet tierasitteiden tekoa, jotta tonteille olisi saatu kulkuyhteys. Tavoitteena on vähentää tonttien määrää ja osoittaa suunnittelualueelle katuyhteys.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Alueelle on laadittu useita erilaisia vaihtoehtoja tonttien sijoittelun ja katuyhteyden sijoittelun suhteen. Näistä on päädytty vaihtoehtoon, jossa katuyhteys tulee Lapintie-nimiseltä ko-

koojakadulta ja alueelle tulee kuusi omakotitalotonttia. Vesi- ja viemäriverkoston toteuttamiselle on useita vaihtoehtoisia reittejä huomioiden olemassa oleva verkosto.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavamuutoksesta ei tehty erillistä asemakaavaluonnosta, joka olisi asetettu nähtäville ja pyydetty siitä lausunnot. Asemakaavamuutoksesta laadittiin suoraan 30 vrk:n ajaksi julkisesti nähtäville asetettava asemakaavaehdotus. Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä –asetuksessa on määräykset vain kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville (MRL 65§ ja MRA 27§).

Alueesta laadittiin useita vaihtoehtoisia ratkaisuja, joista käyttökelpoisimmaksi todettiin vaihtoehto, jossa alueelle osoitetaan katu kokoojaväylältä, jonka varrelle tontit sijoittuvat.

Suunnittelun vaiheet on esitetty selostuksen kohdassa 2.1. Kaavaprosessin vaiheet.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 25.1.-26.2.2018 välisen ajan ja siitä saatiin kirjallisena **X kpl** lausuntoja. Lausuntoa pyydettiin Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitokselta, Caruna Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Verkko-osuuskunta Kuuskaistalta ja Alavuden Lämpö Oy:ltä.

Lausunnot:

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus:

Vastine

Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos:

Vastine

Caruna Oy:

Vastine:

Telia Finland Oy:

Vastine:

Verkko-Osuuskunta Kuuskaista:

Vastine:

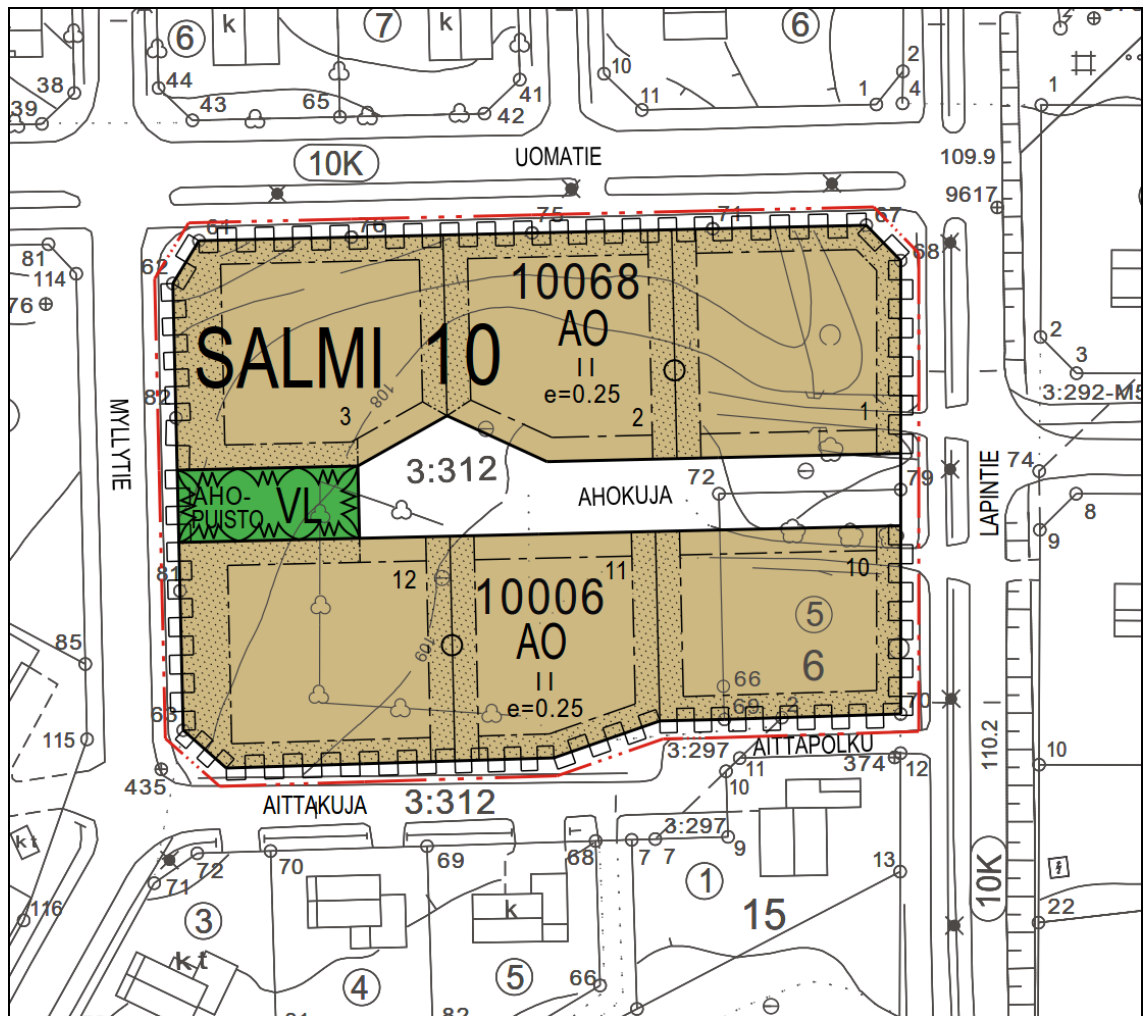
Alavuden Lämpö Oy:

Vastine:

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueelle on osoitettu Ahokuja-niminen katu Lapintieltä (kokoojaväylä). Kadun varteen on osoitettu kuusi AO- tonttia, joiden tonttitehokkuusluku $e=0,25$ ja suurin kerrosluku II. Korttelista 10068 on osoitettu ohjeellinen maanalaisen johdon varaus Uomatielle ja korttelista 10006 Aittakujalle.



Kuva 8: Nähtävillä ollut asemakaavaehdotus

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen tonttien pinta-ala vaihtelee noin 1200-1600 m²:n välillä. Tonttien pinta-ala on yhteensä 8575 m², joten alueelle saa rakentaa enintään 2143 ka-m². Keskimääräinen rakennusoikeus tonttia kohden on noin 357 ka-m².

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0141	100,0	2143	0,21	0,0000	-392
A yhteensä	0,8575	84,6	2143	0,25	-0,1566	-392
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0360	3,5			0,0360	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1206	11,9			0,1206	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Kuva 9: Seurantalomakkeen tietoja

5.1.2 Palvelut

Alavuden kaupungin keskustan julkiset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 1,7 km:n päässä suunnittelualueesta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentamisella tiivistetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, mutta omakotitalotonttien määrä supistuu ja tonteille jää enemmän tilaa oleskeluun kuin aiemmassa asemakaavassa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AO Erillispientalojen korttelialue.

5.3.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla tiivistetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ydinkeskustan tuntumassa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueelle on osoitettu pieni lähivirkistysalue, jonka kautta voidaan tarvittaessa rakentaa kunnallistekniikan verkostoa. Vaikutus luonnonympäristöön on vähäinen, koska alue on vähäpuustoinen.

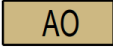







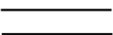
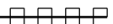
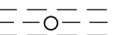
5.4.3 Muut vaikutukset

Uudisrakentaminen lisää liikennettä Ahokujalta Lapintien kokoojavyölle. Aluetta ympäröi hyvä kevyenliikenteen verkosto, joka lisää liikkumisturvallisuutta.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

5.6 Kaavamerkinnyt ja – määräykset

	Erillispientalojen korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
10	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
SAL	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
10068	Korttelin numero.
3	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
AHOKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

YLEINEN MÄÄRÄYS:

AO-kortteleissa autopaikkoja on osoitettava vähintään 2 ap/asunto.

5.7 Nimistö

Alueelle muodostuu Ahokuja- niminen katu ja Ahopuisto-niminen lähivirkistysalue .

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 kesään 2018 mennessä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seuranta kuuluu kaupungin rakennusvalvontaviranomaisille.

Alavus 10.01.2018

Alavuden kaupunki / Ympäristöpalvelut / Kaavoitus

Saija Kärkkäinen
Kaavoituspäällikkö



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Alue **Alavus Salmi 10. kaupunginosan korttelit 10006 ja 10068, asemakaavan muutos.**

Alavuden kaupunki / Ympäristöpalvelut

10.01.2018

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältö ja tarkoitus

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

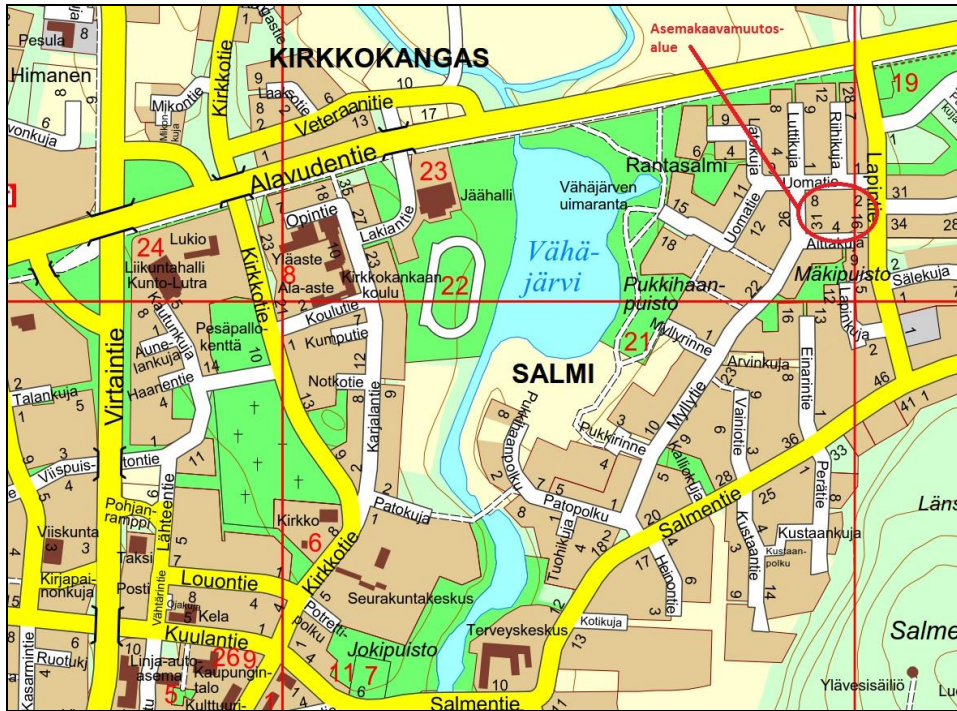
- Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.
- Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus 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 noin 1,7 km itään Alavuden kaupungin ydinkeskustasta ja rajoittuu olemassa olevaan asuinalueeseen.



Kuva 1: Asemakaavamuutosalueen sijainti



Kuva 2: Suunnittelualueen kiinteistöjaotus

Alavus Salmi 10. kaupunginosan korttelit 10006 ja 10068, asemakaavan muutos.
Alavuden kaupunki
Ympäristöpalvelut
Kululantie 6, 63300 Alavus

Päivitetty 10.01.2018

www.alavus.fi

3 Suunnittelun tavoitteet

Aloite asemakaavamuutoksesta on tullut Alavuden kaupungin taholta. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu yhdeksän pinta-alaltaan pientä omakotitalotonttia, joille ei ole ollut kysyntää. Vaasan lääninhallitus on vahvistanut asemakaavan 6.5.1976. Alueen asemakaavaa on tarpeen ajantasaistaa vastaamaan tämän hetken rakentajien tarpeita.

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.

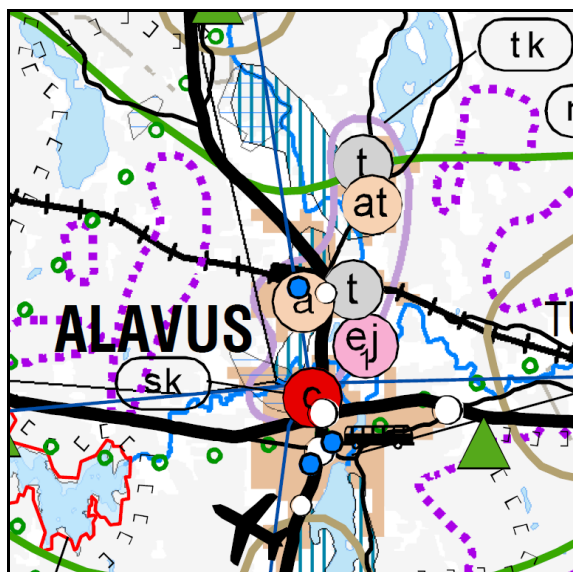
Laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavan selostuksessa esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan (MRA 25 §).

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 maakuntakaavan 23.5.2005. Asemakaavamuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.



Kuva 3: Ote maakuntakaavasta

Maakuntakaavan kaavamerkintöjä kaavoitettavalla alueella ja sen välittömässä tuntumassa:



Seutukuntakeskuksen keskustatoimintojen alue

Suunnittelumääräys:

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



Taajamatoimintojen alue



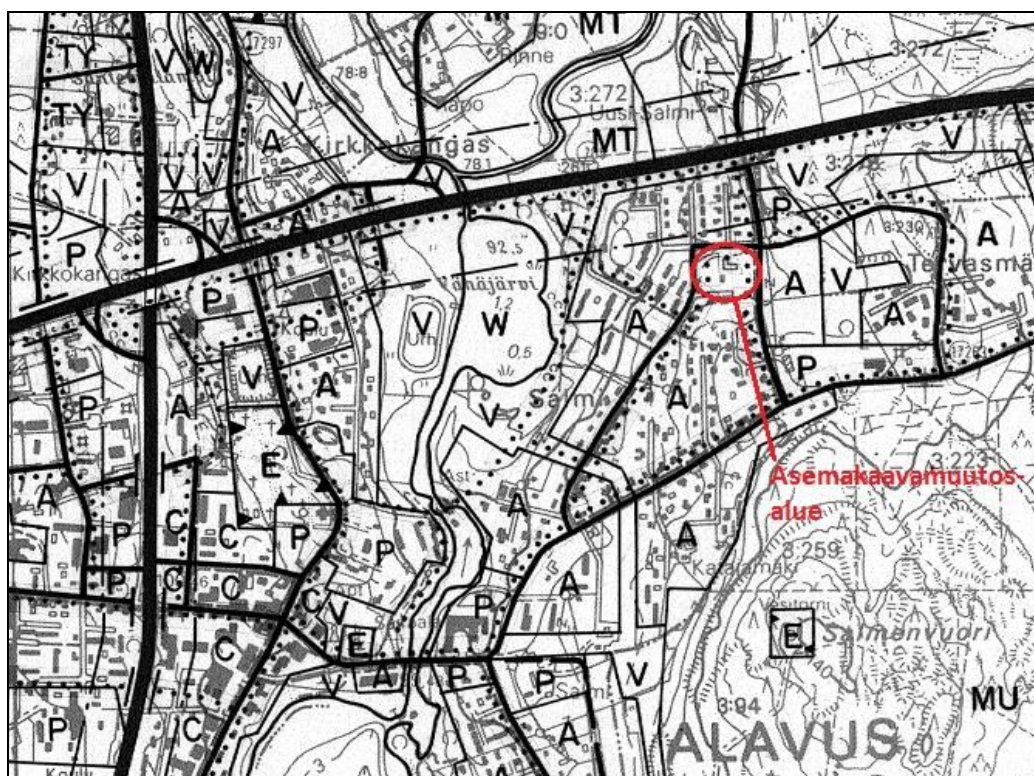
Taajamatoimintojen alue

Suunnittelumääräys:

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

3.3 Yleiskaava

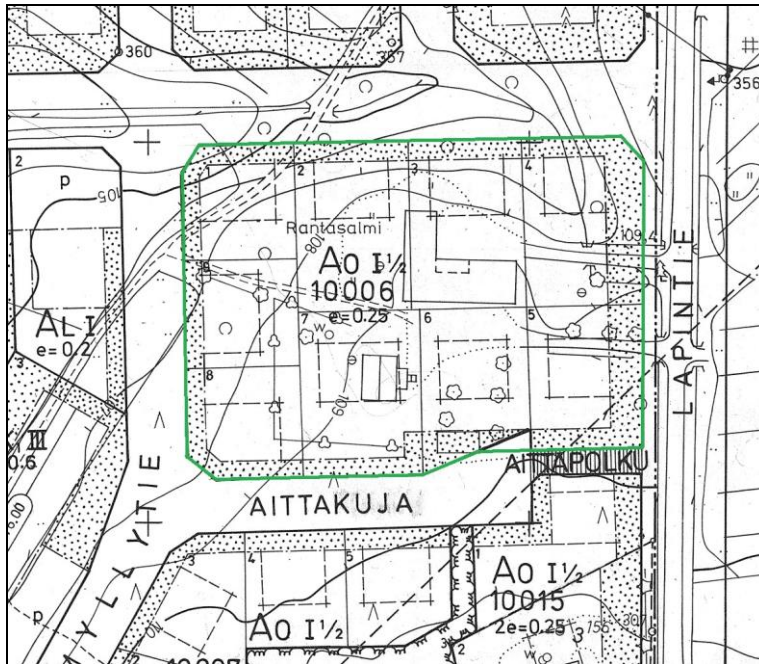
Alavuden keskustan oikeusvaikutukseton osayleiskaava on hyväksytty Alavuden kaupungin-
valtuustossa 19.6.1995. Asemakaavamuuotosalue on osoitettu asuntoalueeksi A-merkinnällä.



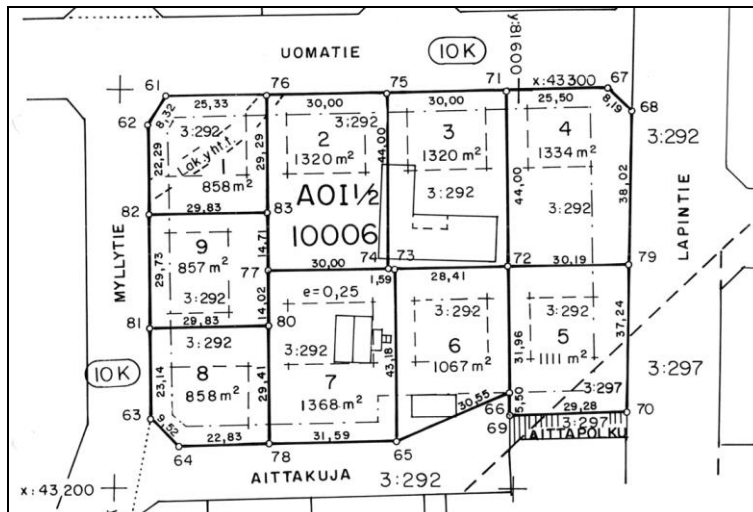
Kuva 4: Ote Alavuden keskustan oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta

3.4 Asemakaava ja tonttijako

Vaasan lääninhallitus on vahvistanut voimassa olevan asemakaavan 6.5.1976. Kortteli 10006 on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen telojen korttelialueeksi merkinnällä AO. Alueen pinta-ala on noin 1,0 ha ja sille on osoitettu yhdeksän tonttia. Kortteliin 10006 on laadittu tonttijako, jonka Alavuden kaupunginhallitus on hyväksynyt 20.10.1997 § 257.



Kuva 5: Ote voimassa olevasta asemakaavasta



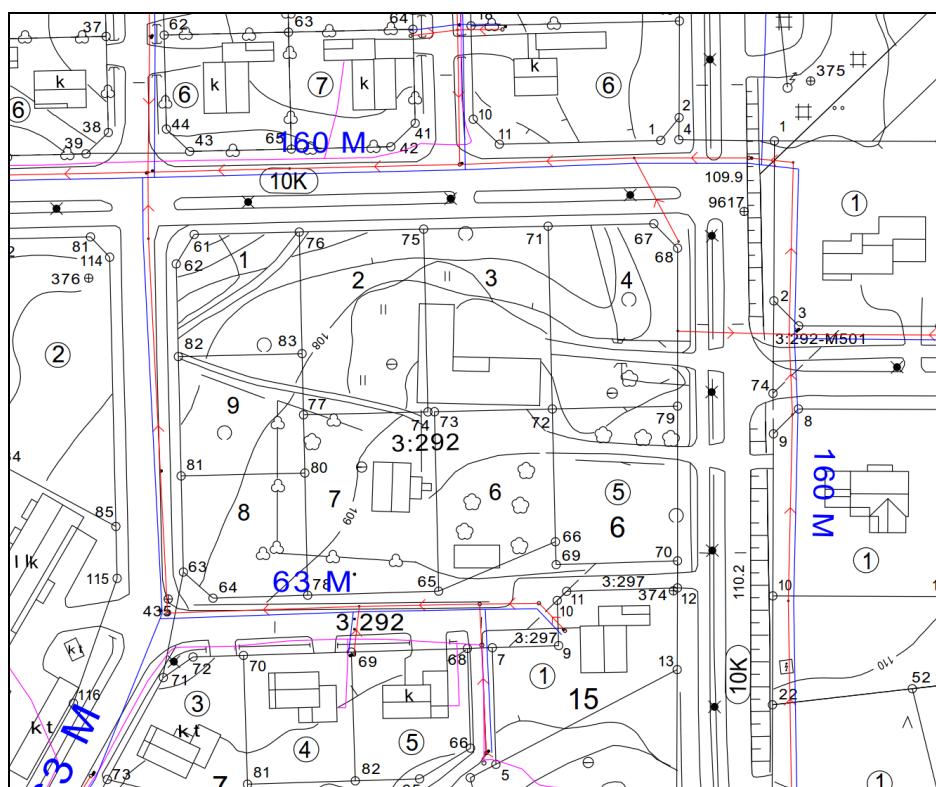
Kuva 6: Ote tonttijaosta

3.5 Suunnittelualueen nykytilanne ja yhdyskuntatekniset verkostot

Voimassa olevan asemakaavan mukainen kortteli 10006 ja Aittakujan osa muodostuvat seuraavista Alavuden kaupungin omistamista alueista:

- Osasta kiinteistöä 10-401-3-312
- Tontista 10-10-6-5

Suunnittelualueelta on purettu pois voimassa olevan asemakaavan laadintavaiheessa olleet asuinrakennus ja ulkorakennus. Suunnittelualue on liitettävissä olemassa olevaan vesijohto- ja viemärijohtoverkoston sekä kaukolämpöverkoston.



Kuva 7: Ote johtokartasta

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, TeliaSonera 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

Aloitus- 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 yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

8 Kaavoituksen aikataulu

Asemakaavaehdotus tulisi nähtävillä tammikuussa 2018. Tavoitteena on viedä asemakaavan muutos kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kevään 2018 aikana, jotta kaava olisi lainvoimainen kesään 2018 mennessä.

9 Yhteystiedot

Alavuden kaupunki

10.01.2018

Saija Kärkkäinen
Kaavoituspäällikkö
040 5834970
saija.karkkainen@alavus.fi

Kimmo Toivola
Maankäyttöinsinööri
044 550 273
kimmo.toivola@alavus.fi

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	010 Alavus	Täyttämispvm	10.01.2018
Kaavan nimi	Salmi 10 korttelit 10006 ja 10068 asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0141	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0141

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	1,0141	100,0	2143	0,21	0,0000	-392
A yhteensä	0,8575	84,6	2143	0,25	-0,1566	-392
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0360	3,5			0,0360	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1206	11,9			0,1206	
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				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0141	100,0	2143	0,21	0,0000	-392
A yhteensä	0,8575	84,6	2143	0,25	-0,1566	-392
AO	0,8575	100,0	2143	0,25	-0,1566	-392
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0360	3,5			0,0360	
VL	0,0360	100,0			0,0360	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1206	11,9			0,1206	
Kadut	0,1206	100,0			0,1206	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						