



ALAVUDEN KAUPUNKI

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Keskuskorttelin asemakaavan muutos 4,
joka koskee Röyskö 12. kaupunginosan kortteleita 12001 (osa) – 12002 (osa)
ja niihin liittyviä katu-, liikenne-, tori- ja puistoalueita.



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 arviointimenettelyistä. 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. Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee Alavuden kaupungin Röyskö 12. kaupunginosan kortteleita 12001 (osa) ja 12002 (osa) ja niihin liittyviä katu-, liikenne-, tori- ja puistoalueita. Alue rajautuu pohjoisessa Kuulantiehen, idässä Järviluomantiehen, etelässä Kytäjäjän kauppakeskukseen ja lännessä Torikatuun. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1,8 ha. Kaavamuutoksella rakentuu tiivis kaupunkikeskusta, joka palvelee koko Alavuden kaupunkia ja seutukuntaa.

Alueen suunnittelu pohjautuu Alavuden keskustakorttelien kehityssuunnitelmaan, jonka toteuttajaksi kaupunginhallitus on 4.10.2021 valinnut WasaGroup Oy:n kumppaneinaan Suunnittelutoimisto Muuan Oy sekä WSP Finland Oy.



Sijainti viitteellisesti opaskartalla.

3. Mitä alueelle suunnitellaan?

Kaupunkikeskustan kehittämisen tavoitteet ja kehittämissuunnitelma

Alavuden keskusta on yksi Alavuden kolmesta alakeskuksesta. Alakeskukset ovat Alavuden keskusta, Töysän ja Tuurin alue sekä Alavuden asemanseutu. Alavuden kaupunki on sitoutunut kaikkien palvelukeskittymien kehittämiseen. Alavuden keskustaa tulee kehittää siten, että siitä muodostuu

arkisen asioinnin ja palveluiden paikka. Toisaalta suunnitelmilla varmistetaan, että Alavuden kaupunkikeskustan vetovoima säilyy myös tulevaisuudessa.

Merkittävin hanke Alavuden keskustassa on tuleva Alavuden hyvinvointikeskus. Hyvinvointikeskus kasvattaa asiointia koko seutukunnasta. Hyvinvointikeskuksen rakentumisen yhteydessä koko Alavuden keskustaa voidaan kehittää maankäyttöä tehostaen.

Maanomistajan (Alavuden kaupunki) tavoitteet

- Muodostaa alueelle tiivis ja elinvoimainen, kaikilla liikennemuodoilla helposti saavutettava palvelukeskusta
- Parantaa alueen viihtyisyyttä ja vehreyttä sekä oleskelun ja ajanvieron mahdollisuuksia
- Säilyttää alueen palvelutaso ja työpaikat, ja luoda keskustaan uusia työpaikkoja
- Sijoittaa alueelle uusi Alavuden hyvinvointikeskus
- Tutkia mahdollisuuksia sijoittaa alueelle muita kaupungin palveluita ja toimitilaa

Keskusta-alueelle laaditaan vuosien 2022-2023 aikana uusi kaavarunko, joka ohjaa jatkossa keskusta-alueen asemakaavoitusta ja kehitystä. Kaavarunkoa varten tehtävät selvitykset ohjaavat myös tätä keskuskorttelin asemakaavan muutosta.

Asemakaavamuutoksen laadinnan aloittamisesta on päätetty kaupunginvaltuuston kokouksessa 1.6.2020 § 93. Päätöksen jälkeisen selvitystyön ja kaupunginvaltuuston päätösten mukaisesti asemakaavamuutosalueelta on purettu Alavuden kaupungintalo syksyllä 2021.

4. Lähtötiedot

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Kuulantien ja Järviluomantien risteuksen läheisyydessä. Alueelle on erittäin hyvä näkyvyys kantatieltä 66 (Virtaintie). Alueella sijaitsee



nykytilassa Alavuden linja-autoasema sekä Kulttuurikeskus. Puretun kaupungintalon sijainnilla on tällä hetkellä kaivanto. Alue on pääosin pinnoitettua pysäköintikenttää, jota reunustavat katupuut. Asemakaavamuutosalueen läpi kulkee luoteis-kaakko-suunnassa kunnallistekniikan johtolinja, joka aiheuttaa rasiitteen lähes kaikille asemakaavamuutosalueen tonteille.

Kuva 1. Aluerajaus ilmakuvassa (kuvassa esitettynä myös nykyisellään purettu kaupungintalo).

Maanomistajat

Suunnittelualueen maa-alueen omistaa Alavuden kaupunki.

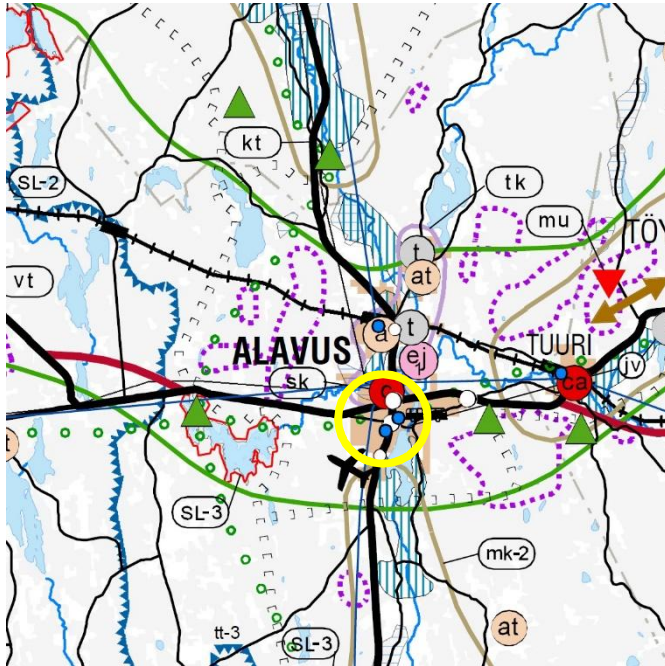
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteet ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisia. Aluetta koskevat erityisesti toimivan aluerakenteen, eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun sekä toimivien yhteysverkostojen ja energiahuollon tavoitteet.

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin on asemakaavamuutoksen selostuksessa esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan (MRA 25 §).

Maakuntakaava

Kokonaismaakuntakaava



Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavan 23.05.2005. Kokonaismaakuntakaavassa asemakaavan muutosaluetta koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset: Seutukuntakeskuksen keskustatoimintojen alue.

Seutukuntakeskuksen keskustatoimintojen alueena merkittyä aluetta kehitetään taajamakuullisesti eheyttäen kunnan keskuksena. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijainti määritellään kunnan kaavoituksessa.

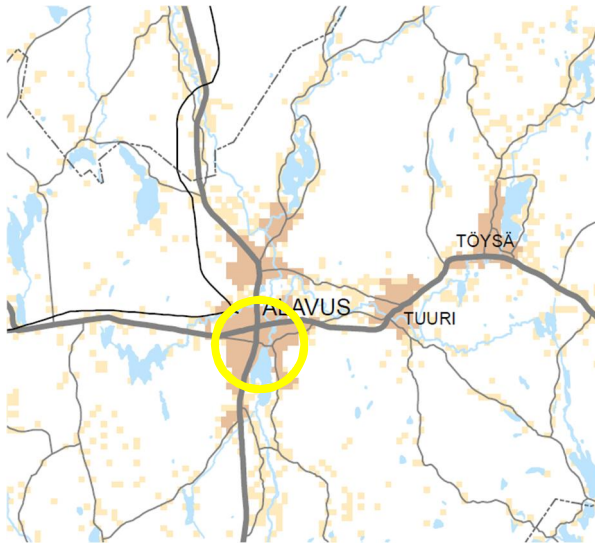
Matkakeskus/julkisen liikenteen vaihtopaikka. Seinäjoen matkakeskuksen ja muiden julkisen liikenteen vaihtopaikkojen aluevarauksissa sekä liikennejärjestelmäsuunnittelussa on otettava huomioon niiden laajeneminen valtakunnalliseksi ja maakunnalliseksi verkostoksi.

Ohjeellinen ulkoilureitti. Reitin yksityiskohtainen sijainti tulee suunnitella yhteistyössä maanomistajien ja viranomaistahojen kanssa.

Asemakaavamuutosalueen läheisyydessä on kaksi Rakennetun kulttuuriympäristön RKY-kohdetta: Alavuden kirkko sekä Muistojen kappelin alue. Asemakaavan muutosalue ei kuitenkaan rajaudu kyseisiin alueisiin.

Vaihemaakuntakaava I

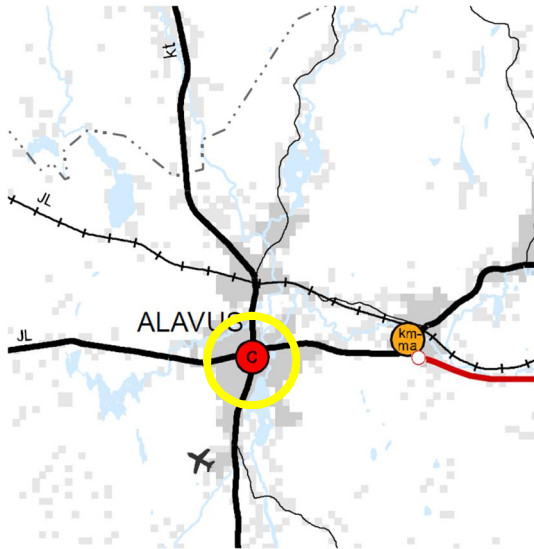
Etelä-Pohjanmaan I vaihemaakuntakaava käsittelee tuulivoimaa. Kaava täydentää voimassa olevia maakuntakaavoja osoittamalla 23 tuulivoimaloiden aluetta, voimajohtoverkoston ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän alueen. Vaihemaakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 31.10.2016. Kaava on kuulutettu tulemaan voimaan MRL 201 § nojalla jo Ympäristöministeriön vahvistamispäätöksen yhteydessä.



Etelä-Pohjanmaan vaihemaakuntakaava I:ssä ei ole osoitettu tuulivoima-alueita Alavuden alueelle.

Vaihemaakuntakaava II

Vaihemaakuntakaava II koskee kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 30.5.2016. Kaava on tullut voimaan 11.8.2016 julkaistulla kuulutuksella. II vaihemaakuntakaavaan on tehty kauppaa ja keskustatoimintoja koskeva muutos. Tarve muutokselle tuli maankäyttö- ja rakennuslakiin tehtyjen, vähittäiskauppaa käsittelevien muutosten vuoksi. Vaihemaakuntakaava II on kaavamuutoksella tarkistettu vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä tältä osin. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavamuutoksen 2.12.2019. Kaavamuutos on tullut voimaan 21.4.2020.



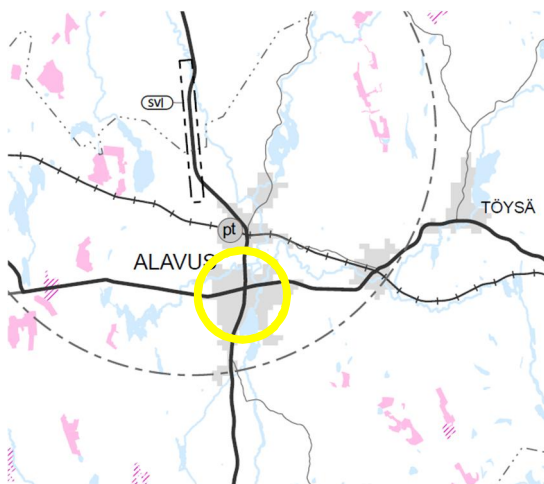
Alavuden keskustaa koskee kaavamerkintä (c), Keskustatoimintojen alue.

Keskustojen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen, keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä ja turvallisista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Keskustatoimintojen alueiden kehittämisessä on kiinnitettävä huomiota alueen kaupallisen palvelutarjonnan vahvistamiseen, palveluiden saavutettavuuteen ja keskustatoimintojen alueen täydentämiseen. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlasketut enimmäiskerrosala Alavudella on 20 000 k-m².

Kantatie 66 on merkitty "Valta- tai kantatie, TEN-T-tie/vt3". Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon päätieverkon liikennemäärät, liikenteen sujuvuus ja kasvu sekä liikenneturvallisuus. Merkittävästi parannettavia risteysjärjestelyjä ja muita parannustoimenpiteitä on mahdollista toteuttaa edellä mainittujen näkökohtien perusteella. Suunnittelussa on huomioitava arvokkaat maisema-alueet, ympäristö ja melunsuojaus. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

Vaihemaakuntakaava III

Vaihemaakuntakaavan III teemoina ovat turvetuotanto, suoluonnon suojelu, puolustusvoimien alueet, bioenergia- ja biolaitokset ja energiapuun terminaalit. III Vaihemaakuntakaava on hyväksytty Etelä-Pohjanmaan maakuntavaltuustossa, ja se on kuulutettu voimaan 23.8.2021.



Kaavoitettavaa aluetta koskee vaihemaakuntakaavassa osoitettu suojavyöhyke, varalaskupaikka (osa-alue merkintä svl-2). Merkintään sisältyy suunnittelumääräys: "Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon lentoliikenteen varalaskupaikasta johtuvat maankäytön rajoitukset. Alueelle sijoittuvista rakennushankkeista, joissa rakennuksen tai rakenteen korkeus on suurempi kuin 30 metriä, tulee pyytää puolustusvoimien lausunto."

Yleiskaava

Suunnittelualue sisältyy vuonna 1995 laadittuun Alavuden keskustan osayleiskaavaan, jossa asemakaavan muutosalue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton.

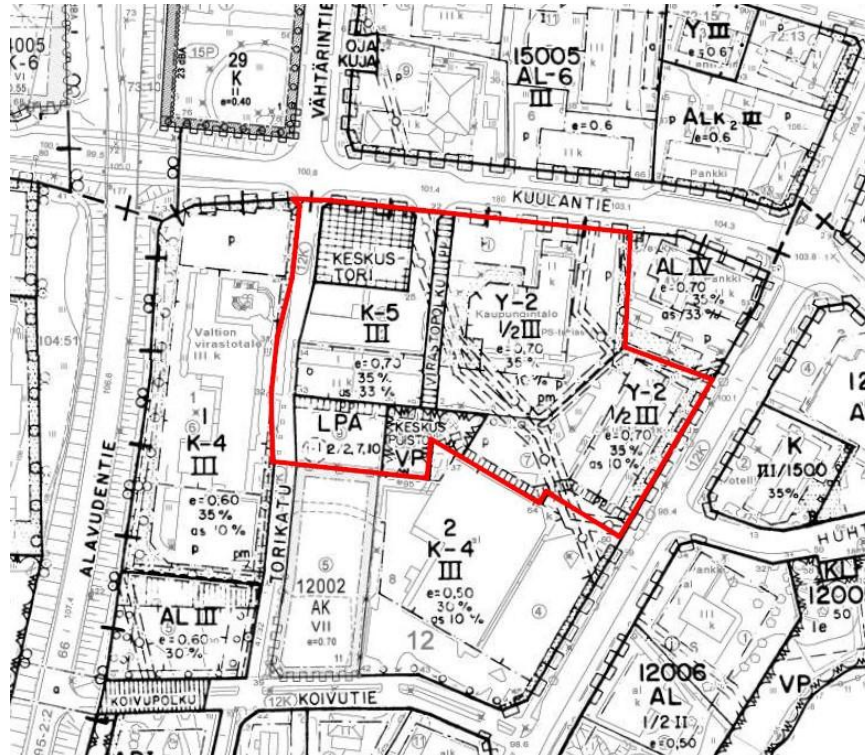
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Keskuskorttelin asemakaavan muutos 4
24.08.2022



Asemakaavan muutosalue oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Keskuskorttelin asemakaavamuutos 2 (Ak 81), jonka Länsi-Suomen ympäristökeskus on vahvistanut 4.5.1995. Asemakaavassa mahdollistetaan alueelle liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten rakentaminen. Alueen rakennuksille on osoitettu kerrosluku III. Lisäksi kaavassa on osoitettu keskustori Kuulantien varteen, ja keskuspuisto keskustakorttelin keskelle.



Asemakaavan muutosalueen rajaus ajantasa-asemakaavassa.

Kaupunkikeskustan kehittämissuunnitelma

Asemakaavan muutos perustuu Alavuden keskustan kehittämissuunnitelman. Kehittämistyö on alkanut tammikuussa 2022, ja se valmistuu vuoden 2022 loppuun mennessä. Kehittämistyön yhteydessä laadittu maankäytön strateginen yleissuunnitelma toimii pohjana asemakaavan muutokselle. Työssä haetaan ratkaisuja keskusta-alueen julkisten ja yksityisten palvelujen sekä keskusta-asumisen sijoittumiseen, viherverkostoon, liikennesuunnitteluun ja erityisesti saavutettavuuden parantamiseen. Yleissuunnitelma on luonteeltaan ohjeellinen.

Wasagroup Oy:n, suunnittelutoimisto Muuan Oy:n ja WSP Finland Oy:n laatiman kehittämissuunnitelman myötä Alavuden keskustasta rakentuu tiivis, kaupunkimainen pikkukaupungin keskusta. Alue rakentuu pääasiallisesti korttelien reunoille sijoitetuista rakennuksista kerroskorkeuksilla III-IV. Korttelien keskelle muodostuvat sisäpihat. Alueen läpi kulkee useista pienemmistä aukioista koostuva kulku- ja viheryhteys, joka jatkuu korttelin luoteisnurkasta järven rantaan. Alueelle sijoittuu sekä julkista rakentamista, toimitilaa että asumista eri painoituksin. Pysäköinti sijoitetaan pääasiassa maan pinnalle.

Kuulantie ja Järviluomantie muuttuvat kaupunkimaisiksi kaduiksi, joiden varrella on joukkoliikenteen pysäkit sekä pyöräilyn laatukäytävät. Kuulantien kaksi risteystä muutetaan kiertoliittymiksi, mikä palvelee kasvavaa joukkoliikenteen (linja-autoliikenteen) tarvetta.

5. Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Vaikutusten arviointia tehdään kaavatyön yhteydessä ja se vaikuttaa kaavaratkaisun sisältöön.

Arviota tehdään mm. suhteesta:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Vaikutuksia arvioidaan koko kaavan laatimisen ajan. Luonnosvaiheessa asiantuntijan laatimaa vaikutusten arviointia tukevat laaditut selvitykset ja muut kootut lähtötiedot sekä viranomaiskannanotot. Vaikutusten arviointia täydennetään ehdotusvaiheessa, jolloin hyödynnetään mm. luonnosvaiheesta saatu palaute. Asemakaavan selostuksessa esitetään johtopäätökset, tiivistelmät selvityksistä ja arvioidaan keskeisiä vaikutuksia.

Alueelle on tarpeen laatia meluselvitys, kaupunkikuvallinen selvitys, hulevesiselvitys, väestökehitysselvitys sekä seututasoisen liikenneselvitys ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Lisäksi kaavan valmistelun yhteydessä selvitetään ilmastonkestävyyteen liittyviä kysymyksiä.

6. Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yritykset:

- alueen ja naapurikiinteistöjen asukkaat ja maanomistajat
- alueella toimivat yhdistykset ja yritykset

Viranomaiset:

- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- Etelä-Pohjanmaan liitto
- Seinäjoen museot (Etelä-Pohjanmaan vastuumuseo)
- Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue

Yhdyskuntatekniikka:

- vesihuolto ja viemärointi
- puhelin-, sähkö- ja energiayhtiöt
- jätehuoltolaitos

Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa. Osallistuminen järjestetään suunnittelun eri vaiheissa mm. suunnittelukokouksissa, viranomaisneuvotteluissa sekä asettamalla suunnitelma nähtäville ja lausunnoille.

7. Kaavan eteneminen, tiedottaminen ja osallistumistavat

Valmistelu ennen vireilletuloa

Kaupunki on tutkinut keskusta-alueen kehittämisen mahdollisuuksia ja kaupungin virastotilojen sijoittumista. Keskustakorttelin asemakaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen päätöksellä (1.6.2020 § 93).

Asemakaavoitus on käynnistetty kehittämissuunnittelutyön pohjalta. Lisäksi kaavatyön valmisteluun ovat osallistuneet kaupungin nimeämä ohjausryhmä, suunnittelijat ja asiantuntijat, konsultit sekä sopimusvalmistelijat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Keskuskorttelin asemakaavan muutos 4
24.08.2022

Vireilletulo, syyskuu 2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 30 päivän ajan. Nähtävillä olosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella Viiskunta-lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kotisivulla.

Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä nähtävillä oloaikana.

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa nähtävillä oloaikana kaupunginhallitukselle osoitettuna osoitteella: Alavuden kaupunginhallitus, Taitotie 1, 63300 ALAVUS tai sähköpostilla: kaavoitus@alavus.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittavia muutoksia ja täydennyksiä. Ajantasainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla koko kaavaprosessin ajan Alavuden kaupungin verkkosivulla www.alavus.fi/keskuskortteli

Kaavaluonnos, loppuvuosi 2022

Kaavatyön valmisteluun osallistuvat kaupungin suunnittelijat ja asiantuntijat, konsultit sekä sopimusvalmistelijat. Suunnittelija on tavattavissa erikseen sovittaessa.

Kaupunginhallitus käsittelee asemakaavaluonnoksen ja päättää sen asettamisesta nähtävillä.

Kaavaluonnos on nähtävillä 14 päivän ajan. Nähtävillä olosta kuulutetaan Viiskunta-lehdessä, kaupungin verkkosivuilla sekä kaupungin ilmoitustaululla. Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaupunginhallituksessa alkuvuonna 2023.

Kaavaehdotus, alkuvuosi 2023

Kaavaluonnoksen jälkeen laaditaan kaavaehdotus. Kaavamuutosehdotus on nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää muistutus. Lausunnot pyydetään tarvittavilta tahoilta. Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan vastineet.

Hyväksyminen ja voimaantulo, alkusyksy 2023

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan Viiskunta-lehdessä, kaupungin verkkosivuilla sekä kaupungin ilmoitustaululla. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen.

8. Lisätietoja

Yhteystiedot kaupungille ja tarpeelliset linkit/tausta-aineistot

Alavuden kaupunki

Muuan Oy

Kimmo Toivola

Aura Pajamo

maankäyttöjohtaja

arkkitehti SAFA

044 550 2730

050 66481

kimmo.toivola@alavus.fi

aura.pajamo@muuan.fi