



9 §

Keskuskorttelin asemakaavamuutos 4

Kaupunginhallitus 1.6.2020 § 93

Alavuden kaupunginhallitus asetti 26.8.2019 § 106 kaupungintalon ja sen lähi-alueen suunnittelutoimikunnan. Toimikunnan tarkoituksena oli selvittää millä ratkaisulla kaupungin palvelu- ja hallintotoimintojen tilatarpeet täytetään huomioon ottaen asiakas-, henkilöstö-, elinvoima- ja talousnäkökulma.

Suunnittelutoimikunnan linjauksen perusteella (KH 2.12.2019 § 154) ensin tuli tehdä päätös kaupungintalon peruskorjauksesta tai purkamisesta ja tämän jälkeen voidaan tutkia Alavuden keskustan kokonaiskehittämistä.

Alavuden kaupunginvaltuusto päätti 9.12.2019 § 49 kokouksessaan, että kaupungintalo puretaan ja perusteluina olivat kaupungintalon suuri peruskorjaustarve ja sisäilmaongelmat.

Kaupunginhallitus on käynyt evästyskeskustelun Alavuden keskustan jatkosuunnittelusta 13.1.2020 § 7 ja samalla valtuuttanut johtoryhmän käynnistämään arviointi- ja kuulemisprosessin valmistelun, joka huomioi kaupungin asukkaiden näkemykset Kuntalain 22 §:n mukaisesti (Osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet). Kaupunginhallitus on 9.3.2020 § 43 tehnyt linjauksia kaupungintalon (Alavus-talon) ja keskustakorttelin suunnittelusta, jolla pyritään viihtyisään, elinvoimaiseen asumisen ja palveluiden kaupunkikeskustaan, joka huomioi kaupungin ikärakenteessa tapahtuvat muutokset.

Em. päätöksiä perusteella Alavuden keskusta-alueen kehittäminen vaatii kaavalisia ratkaisuja, joissa tulee huomioida monipuolisesti erilaisten toimintojen sijoittuminen alueelle, niiden vaatimat tilatarpeet, liikenteelliset ratkaisut, autopaikoituksen järjestäminen sekä kaupunkikuvallinen ilme. Suunnittelualue käsittää Kuulantien, Järviluomantien, Koivutien ja kantatien 66 rajaaman alueen, mutta tarvittaessa aluetta voidaan laajentaa, jos se katsotaan tarpeelliseksi. Suunnittelualueella olevat yksityiset maanomistajat ja rakennusten haltijat tulee osallistaa suunnitteluun.

Hallintosäännön 25 §:n mukaisesti kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten asema- ja yleiskaavojen laatimisesta.

Oheismateriaali: Sijaintikartta

Valmistelija: kaavoituspäällikkö Saija Kärkkäinen puh. 040 583 4970

saija.karkkainen@alavus.fi

Kaupunginjohtajan
päättöehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että ryhdytään laatimaan
Alavuden keskustakortteleiden asemakaavamuutosta.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.



Kaupunginhallitus 29.8.2022 § 112

Keskuskorttelin suunnittelualueelle on valmistunut osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka tulee asettaa julkisesti nähtäville kaavaehdotusvaiheeseen saakka. Tänä aikana osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä. Mielipide voidaan esittää kirjallisesti tai suullisesti.

Hallintosäännön 23 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan kaupunginhallitus toimii maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana toimielimenä, ellei toisin säädetä.

Oheismateriaali: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Valmistelija: maankäyttöjohtaja Kimmo Toivola, puh. 044 550 2730

kimmo.toivola@alavus.fi

Kaupunginjohtajan
päätosehdotus

Kaupunginhallitus asettaa Keskuskorttelin asemakaavan muutos 4 osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62-63 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti.

Samalla kuulutetaan Keskuskorttelin asemakaavan muutos 4 vireilletulosta.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus 24.10.2022 § 139

Suunnittelualueelle on valmistunut asemakaavaluonnos. Kaava mahdollistaa palvelukorttelin kehittämisen sekä sote-keskuksen rakentamisen. Lisäksi kaavaratkaisulla luodaan edellytykset torin ja siihen liittyvän raitin sekä asuin-, liike- ja toimistotilan sijoittamiseksi keskuskortteliin. Olennainen osa-alue on myös ydinkeskustan sujuvan liikenteen ja pysäköinnin järjestäminen ohjaamalla ja keskittämällä toimintoja nykyistä paremmin.

Kaavaratkaisun tavoitteena on luoda Alavuden keskuskorttelista elinvoimainen, viihtyisä ja toiminnallinen keskusta-alue sekä kohottaa koko keskusta-alueen ilmettä tunnistettavana seutukeskuksena.

Oheismateriaali: Kaavaselostus

Hallintosäännön 23 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan kaupunginhallitus toimii maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana toimielimenä, ellei toisin säädetä.

Valmistelija: maankäyttöjohtaja Kimmo Toivola, puh. 044 550 2730

kimmo.toivola@alavus.fi



Kaupunginjohtajan
päättösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että Keskuskorttelin asemakaavamuutos 4 asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti. Kaava-aineistosta pyydetään Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitoksen, Etelä-Pohjanmaan museon/Seinäjoen museon, Etelä-Pohjanmaan liiton, Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueen, Alavuden Lämpö Oy:n, Caruna Oy:n, TeliaFinland Oyj:n ja Verkko-
osuuskunta Kuuskaistan lausunnot.

Liite: Asemakaavaluonnos

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päättösehdotuksen.

Merkittiin, että maankäyttöjohtaja Kimmo Toivola oli läsnä asiantuntijana ennen päätöksentekoa.

Kaupunginhallitus 30.1.2023 § 4

Suunnittelualueelle on valmistunut asemakaavaehdotus. Asemakaavaratkaisu mahdollistaa uuden palvelukorttelin, aukion sekä siihen liittyvän Kuulanraitin rakentamisen. Lisäksi keskuskortteliin mahdollistetaan asuntojen ja uusien toimi- ja liiketilojen sijoittuminen.

Asemakaavaluonnos liiteaineistoinen oli nähtävillä 4.-18.11.2022. Luonnosvaiheessa kaava-aineistosta saatiin kuusi lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

Luonnosvaiheen jälkeen kaavaehdotukseen on tehty joitain muutoksia lausunnoissa ja mielipiteissä esiin nousseiden havaintojen johdosta. Lausunnot ja vastineet on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Merkittävämät muutokset ovat kohdistuneet kaavamerkintöihin, kaavassa määriteltyyn ympäristön laatuun ja kaupunkikuvaan, muuntamoiden sijoitteluun, aluerajaukseen sekä liikenteen ja pysäköinnin mitoittamiseen.

Kortteliin 12010 on laadittu tonttijako sitovana.

Oheismateriaali: Kaavaselostus liitteineen

Hallintosäännön 23 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan kaupunginhallitus toimii maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana toimielimenä, ellei toisin säädetä.

Valmistelija: maankäyttöjohtaja Kimmo Toivola, puh. 044 550 2730
kimmo.toivola@alavus.fi



Kaupunginjohtajan
päättösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että Keskuskorttelin asemakaavamuutos 4 asemakaava- ja tonttijakoehdotukset asetetaan julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Kaava-aineistosta pyydetään Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, Seinäjoen museon, Etelä-Pohjanmaan liiton, Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueen, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitoksen, Alavuden Lämpö Oy:n, Caruna Oy:n, TeliaFinland Oyj:n ja Verkko-osuuskunta Kuuskaistan lausunnot.

Liitteet:
Asemakaavaehdotus
Tonttijakoehdotus

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus 8.5.2023 § 61

Keskuskorttelin asemakaavamuutos 4 ja tonttijakoehdotus olivat julkisesti nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti 8.2. – 10.3.2023. Asemakaavaehdotuksesta saatiin kuusi lausuntoa ja viisi muistutusta.

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan tehtiin muutama vähäinen tarkennus. Kortteleissa 12001 ja 15007 rakennusoikeuden merkintätapaa muutettiin rakennusoikeuden pysyessä samana, korttelista 12001 poistettiin autopaikkavaraus korttelille 12010 sekä yleismääräyksissä korjattiin korttelinnumero. Kaavanlaatijan vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin on esitetty liitteenä.

Hallintosäännön 23 §:n mukaan kaupunginhallitus toimii maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittaman toimielimenä, ellei toisin säädetä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnille.

Oheismateriaali: Kaavaselostus

Valmistelija: maankäyttöjohtaja Kimmo Toivola, puh. 044 550 2730
kimmo.toivola@alavus.fi



Kaupunginjohtajan
päättösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy keskuskorttelin asemakaavamuutos 4 asemakaavaehdotuksesta tehtyjen lausuntojen ja muistutusten vastineet sekä pienet tarkennukset kaavakarttaan ja määrääksiin ilman uutta nähtävillepanoa.

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että Keskuskorttelin asemakaavamuutos 4 ja tonttijako hyväksytään laaditussa muodossa.

Liitteet:

Kaavanlaatijan vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

Asemakaavakartta

Tonttijakokartta

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päättösehdotuksen.

Merkittiin, että maankäyttöjohtaja Kimmo Toivola oli läsnä asiantuntijana ennen päätöksentekoa.

Valtuusto 15.5.2023 § 9

Päätös

Valtuusto hyväksyi kaupunginhallituksen esityksen.



ALAVUDEN KAUPUNKI

03.05.2023

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

ALAVUDEN KAUPUNKI

ALAVUDEN KESKUSKORTTELIN
ASEMAKAAVAN MUUTOS 4

Kaavaehdotus 2.2.2023

Nähtävillä 8.2.-10.3.2023

Lausuntoja ja mielipiteitä on voitu lyhentää.

Lausunnot

1.	Telia Finland Oyj	02.02.2023
2.	Caruna	02.02.2023
3.	Verkko-osuuskunta Kuuskaista	15.02.2023
4.	Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos	09.02.2023
5.	Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus	13.03.2023
6.	Etelä-Pohjanmaan liitto	10.03.2023

Muistutukset

M1.	Senaatti-kiinteistöt	07.03.2023
M2.	OP-Sydänmaa	10.03.2023
M3.	YK-Kiinteistöt Oy	10.03.2023
M4.	Yksityinen	10.03.2023
M5.	Rakennus-Yliselä Oy	10.03.2023



LAUSUNNOT

1. Telia Finland Oyj		02.02.2023
LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET	
Telialla on käytössä olevia kaapeleita kaavamuutosalueella. Mikäli rakentaminen (kiinteistöt ja tiet) aiheuttavat kaapeleiden siirtoja, on niistä oltavat yhteydessä vähintään 12 viikkoa ennen siirtotarpeen ajankohtaa. Siirrot maksaa työn tilaaja.	Merkitään tiedoksi.	
2. Caruna		02.02.2023
LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET	
Kaava-alueen sähkönkäyttö tulee kasvamaan ja alueelle tarvitaan mahdollisesti uusi puistomuuntamo. Kaavamääräyksissä on teksti, että kortteliin 12002 alueelle saadaan sijoittaa kiinteistömuuntamo.	Yleismääräyksissä viitataan virheellisesti kortteliin 12002, kun oikea korttelinumero on 12010 (P-1-kortteli). Asemakaava mahdollistaa korttelin 12010 kiinteistömuuntamon, minkä lisäksi katualueelle (Kuulanraitti) on varattu tila puistomuuntamolle. Asemakaava siis mahdollistaa molemmat vaihtoehdot.	
Kaava-alueella sijaitsee puistomuuntamo, joka on esitetty liitteessä 1 violetilla neliöllä. Pyydämme, että kaavaan varataan tarvittavat maa-alueet (n. 20 m2) kyseiselle muuntamolle.	Kuulanraitin alueelle on merkitty kaksi aluevarausta puistomuuntamolle.	
Kaavan lounaisosassa on muuntamo, jota ei parhaillaan merkitty kaavaan.	Merkitään kaavakartalle puistomuuntamo kortteliin 12001.	
3. Verkko-osuuskunta Kuuskaista		15.02.2023
LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET	
Kaavan tausta-aineistossa listatut kehitystavoitteet ja toimenpiteet vaativat toteutuakseen tietoliikenneinfraa. Kaavaluonnos ei sisällä lainkaan suunnitelmia tai aluevarauksia tietoliikenneinfran osalta.	Tietoliikenneinfran sijoitus ja suunnitteluratkaisut määritellään jatkosuunnitteluvaiheissa.	
Verkko-osuuskunta esittää, että sille varataan jatkossakin mahdollisuus lausua suunnitelmien vaiheista etenkin siltä osin, kun suunnittelu koskettaa tietoliikenneinfraan liittyviä ratkaisuja.	Merkitään tiedoksi.	
Kaavamuutosalueella sijaitsee verkko-osuuskunta Kuuskaistan tieliikenneinfraa. Mikäli rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja tai muita verkkoinfran muutostöitä, on niistä oltava yhteydessä vähintään 12 viikkoa ennen siirtotarpeen ajankohtaa. Siirrosta aiheutuvat kustannukset maksaa työn tilaaja.	Merkitään tiedoksi.	

4. Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos	09.02.2023
LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET
Tiet ja ympäristö pysyvät muuttumattomina nykyiseen tilanteeseen, sammutusvesi on saatavissa kohtuudella läheisestä järvestä ja useammasta vesiasemasta.	Merkitään tiedoksi.

5. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus	13.03.2023
LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.	Merkitään tiedoksi.

6. Etelä-Pohjanmaan liitto	13.03.2023
LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET
Alavuden keskustan suunnittelualue muodostaa tiivistä ja kaupunkikuvallisesti laadukasta ympäristöä. Liitolla ei ole kaavaehdotukseen lausuttavaa.	Merkitään tiedoksi.

MUISTUTUKSET

M1. Senaatti-kiinteistöt	07.03.2023
MUISTUTUS	VASTINE JA TOIMENPITEET
Korttelin 12001 koilliskulmasta osoitetaan katualueeksi 338 m ² :ä kiertoliittymän tilavarauksen vuoksi. Muutoksesta aiheutuva korttelialueen pieneneminen vähentää rakennusoikeutta 203 k-m ² :ä sekä vaikeuttaa merkittävästi korttelialueen pihajärjestelyjä. Kaupungin tulee korvata poistuvien autopaikkojen uudelleen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset ja korvata ne tontinosan kauppahinnan lisäksi. Kaupungin tulee vastata kaavamuutoksesta johtuvista tonttijaon muutos- ja lohkomiskustannuksista.	Asemakaavakartan rakennusoikeusmerkintää muutetaan siten, että rakennusoikeus pysyy samana vaikka tontin koko pienenee. Kaupunki korvaa poistuvien autopaikkojen uudelleen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset ja vastaa tonttijaon muutos- ja lohkomiskustannuksista. Rakennusoikeuden määrä korjataan myös korttelissa 15007 vastaamaan tontin pienentämistä edeltävää tilannetta.
Kaavaratkaisua tulee tarkistaa korttelin 12010 autopaikkojen sijoittelun osalta. Autopaikat tulisi sijoittaa ensisijaisesti omille tonteille tai toissijaisesti rasiitteena muualle.	Korttelin 12010 mahdollisuus sijoittaa autopaikkoja kortteliin 12001 poistetaan kaavakartalta, asemakaavamerkinnoista ja määräyksistä sekä yleismääräyksistä.

M2. OP Sydänmaa	10.03.2023
MUISTUTUS	VASTINE JA TOIMENPITEET
Kaavaehdotus on sellaisenaan hyväksyttävä. OP Sydänmaa haluaa varata mahdollisuuden ottaa kantaa kaavaehdotuksen liitteenä olevaan katu- ja liikennesuunnitelmaan suunnittelun jatkovaiheissa.	Merkitään tiedoksi.

M3. YK-Kiinteistöt Oy	07.03.2023
MUISTUTUS	VASTINE JA TOIMENPITEET
Paikoituksen mitoitus tulisi tarkastella uudestaan. Kortteliin 12010 sijoitettujen autopaikkojen määrä on vähentynyt 200 autopaikasta 180 autopaikkaan. Pysäköintilaskelmissa tulee huomioida sekä työntekijät että asiakkaat. Myös kirjaston asiakaspysäköinti tulee huomioida. Kauppakeskus Kyntäjän pysäköintialue on ensisijaisesti varattu kauppakeskuksen ja rakennuksessa sijaitsevien, muiden toimintojen asiakkaille.	Asemakaavamääräyksissä todetaan, että kortteliin 12010 tulee rakentaa vähintään 180 autopaikkaa. Pysäköintipaikkamäärä tarkentuu korttelin rakennusmassan mukaisesti. Korttelin 12010 pysäköintitarvetta on selvitetty erillisellä pysäköintitarvelaskelmalla osoittaen tuntikohtaiset pysäköintimäärät. Selvityksissä on otettu huomioon palvelukorttelin henkilökunta sekä vierailijat. Kaavaratkaisu mahdollistaa pysäköinnin toteuttamisen enintään kolmeen tasoon.
Kaavaehdotuksen liitteenä olevassa liikennesuunnitelmassa Kuulanraitille sijoitetut parkkipaikat ovat osittain Kyntäjän tontilla. Tontin pohjoisosassa sijaitseva liittymä on poistettu. Järjestely tulee muuttaa jatkosuunnittelussa.	Kuulanraitin liikennejärjestelyt tarkentuvat jatkosuunnittelussa.
Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien erottelu kaavaehdotuksen liitteenä olevan liikennesuunnitelman mukaisesti aiheuttaa ahtautta katutilassa.	Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien järjestelyt tarkentuvat jatkosuunnittelussa.
Kauppakeskus Kyntäjässä toimivien kaupungin nuorisotilojen ja elokuvateatterin toimiminen työmaa-aikana ja sen jälkeen on huomioitava jatkosuunnittelussa.	Merkitään tiedoksi.
Korttelin 12010 (P-1 -kortteli) rakennusala ulottuu liian lähelle Kyntäjän ostoskeskusta. Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon työmaa-ajaiset toimenpiteet, kuten rakennuspohjan paalutus. Lisäksi tulee huomioida tulevien rakennusten lattiakorot suhteessa olemassaoleviin rakennuksiin. Nämä asiat tulee tutkia, jotta vältetään Kyntäjän kiinteistöön mahdollisesti kohdistuvilta vahingoilta.	Korttelin 12010 suunnittelussa huomioidaan lainmukaiset paloetäisyydet ja olemassaolevat kiinteistörajat. Kuulanraitin tasaus ja sen myötä rakennusten perustamis- ja lattiakorot tarkentuvat jatkosuunnittelussa.
Korttelin 12010 (P-1 -kortteli, ns. Palvelukortteli) rakennus sijaitsee lähellä matalaa kauppakeskusta. Korttelitehokkuus $e=1,45$ on liian tiivis Alavudelle.	Asemakaava mahdollistaa enintään 12 000 k-m² palvelukorttelin sekä siihen liittyvän pysäköinnin rakentamisen kortteliin 12010. Rakentamisen lopullinen massa tarkentuu toimintojen varmistuessa jatkosuunnittelussa.

M4. Yksityinen	07.03.2023
MUISTUTUS	VASTINE JA TOIMENPITEET
Paikoituksen mitoitustulisi tarkastella uudestaan. Kortteliin 12010 sijoitettujen autopaikkojen määrä on vähentynyt 200 autopaikasta 180 autopaikkaan. Pysäköintilaskelmissa tulee huomioida sekä työntekijät että asiakkaat. Jokaisessa korttelissa tulisi huomioida kyseisen korttelin rakennusten aiheuttama pysäköintitarve. Korttelin 12002 pohjoispään voisi ottaa yleiseksi pysäköintialueeksi.	Asemakaavamääräyksissä todetaan, että kortteliin 12010 tulee rakentaa vähintään 180 autopaikkaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa autopaikkojen sijoittamisen enintään kolmeen kerrokseen, jolloin autopaikkojen määrä nousee yli 250 paikkaan. Pysäköintipaikkamäärä tarkentuu korttelin rakennusmassan mukaisesti. Korttelin 12010 pysäköintitarvetta on selvitetty erillisellä pysäköintitarvelaskelmalla osoittaen tuntikohtaiset pysäköintimäärät huipputunnit huomioiden. Selvityksissä on otettu huomioon palvelukorttelin henkilökunta sekä vierailijat. Kaavakartalta poistetaan mahdollisuus sijoittaa korttelin 12010 pysäköintipaikkoja korttelialueelle 12002.
Kaavaehdotuksen liitteenä olevassa kehityssuunnitelmassa esitelty havainnekuva Palvelukorttelin tulevasta rakennuksesta ei muistuta Keskustan tavoitemielikuva -planssia. Rakennus on korkeampien kerrosten sekä sairaalatoimintojen johdosta selvästi korkeampi kuin ympäröivät rakennukset. Havainnekuvasa esitelty rakennus ei ole muun keskustan mittakaavan mukainen. Tumma väri korostaa rakennuksen suuruutta. Tumma väri kasvattaa rakennuksen ylläpitokustannuksia.	Merkitään tiedoksi. Kortteliin 12010 sijoittuvan rakennuksen suunnitelmat ja ulkoasu tarkentuvat jatkosuunnitteluvaiheissa.
Keskusta-alueelle on rakennettu kolme harjakattoista kerrostaloa, joissa on yhteensä n. 30 asuntoa. Talot on rakennettu lähes kymmenen vuoden välein, mikä kuvastaa rakentamisen vuosittaista määrää ja vauhtia. Rakennusmassat kannattaa pilkkoa osiin niin, ettei niille tarvitse rakentaa väestönsuojia, jonka kustannus voi tehdä rakennushankkeesta kannattamattoman.	Merkitään tiedoksi.

M5. Rakennus Yliselä Oy	10.03.2023
MUISTUTUS	VASTINE JA TOIMENPITEET
Paikoituksen mitoitustulisi näyttää liian pieneltä, kun korttelin 12010 omalle tontille osoitettujen pysäköintimäärä on vähentynyt 200 autopaikasta 180 autopaikkaan. Pysäköintilaskelmissa tulee huomioida sekä työntekijät että asiakkaat.	Asemakaavamääräyksissä todetaan, että kortteliin 12010 tulee rakentaa vähintään 180 autopaikkaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa autopaikkojen sijoittamisen enintään kolmeen kerrokseen, jolloin autopaikkojen määrä nousee yli 250 paikkaan. Pysäköintipaikkamäärä tarkentuu korttelin rakennusmassan mukaisesti. Korttelin 12010 pysäköintitarvetta on selvitetty erillisellä pysäköintitarvelaskelmalla osoittaen tuntikohtaiset pysäköintimäärät huipputunnit huomioiden. Selvityksissä on otettu huomioon palvelukorttelin henkilökunta sekä vierailijat.

Eriytetyt jalankulku- ja pyöräilykaistat ahtauttavat liikennettä monessa kohdassa.	Kävelyn ja pyöräilyn erottelu kaistoin parantaa merkittävästi keskusta-alueen liikenneturvallisuu- tta erityisesti asioinnin ja koululaisten liikkumisen näkökulmasta. Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien järjestelyt sekä liikennesuunnitelmat tarkentuvat jatkosuunnitteluvaiheessa.
Uusien, muodostettavien tonttien tehokkuusluvut ovat suuremmat kuin ympäröivien tonttien tehokkuudet. Sote-keskus ja kaupungin virastot sekä kirjasto on sijoitettu suhteettoman pienelle tontille.	Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa monipuolinen hybridirakennus, johon voidaan sijoittaa sekä julkisia että yksityisiä toimintoja. Kortteliin 12010 sijoittuvan rakennuksen suunnitelmat ja massoitelu tarkentuvat jatkosuunnitteluvaiheissa.

ALAVUS

KESKUSKORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS 4

Kaupunginosat RÖYSKÖ 12
KIRKKOKANGAS 15

Asemakaavan muutos koskee Alavuden kaupungin RÖYSKÖ 12. kaupunginosan kortteleita 12001 (osa) –12002 (osa), KIRKKOKANGAS 15. kaupunginosan korttelia 15007 (osa) ja niihin liittyviä katu-, liikenne-, tori- ja puistoalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Alavuden kaupungin RÖYSKÖ 12. kaupunginosan kortteit 12001(osa), 12002(osa), 12010 ja KIRKKOKANGAS 15. kaupunginosan kortteli 15007 (osa) sekä niihin liittyviä tori- ja katualueita.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen kortteilla 12001, 12002 ja 15007. Sitova tonttijaako on laadittu korttelille 12010.

Asemakaavan pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksen vaatimukset.

Maankäyttöjohtaja Kimmo Toivola		
Alavuden kaupunginvaltuusto on ..._2023_§:n kohdalla hyväksynyt tämän asemakaavan. Todistaa virallisesti 2023		
hallintopäällikkö Sari Helander		
Päiväys	Käsittely	Huomautus
08.05.2023	Kaupunginvaltuusto hyväksyi	
08.02.-10.03.2023	Kaupunginhallitus	
30.01.2023	Kaavaehdotus ja tonttijaohdotus nähtävillä	
04.-18.11.2022	Kaupunginhallitus	
19.10.2022	Kaavaluonnos nähtävillä	
05.09.-05.10.2022	Kaupunginhallitus	
Osallistamis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä		
ALAVUDEN KAUPUNKI Ympäristöpalvelut Alavuden Fasadit, Taitotie 1, Alavus, puhelin (06) 2525 1000		
KESKUSKORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS 4		
Suunnittelija: arkkitehti Aura Pajamo, YKS-699		Päiväys Kaavatunnus Piirtäjä Mittakaava Kaava hyväksytty:
		03.05.2023 010AK163 APa 1:1000

YLEISMÄÄRÄYKSET

RAKENNUSOIKEUS

Tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Rakennusten pääasiallisen kattomuodon tulee olla harjakatto. Rakennusten pääasiallinen julkisivuväri ei saa olla valkoinen.

Rakennusten katolle saa rakentaa ilmastointikonehuoneen kerrosluvun estämättä osaksi julkisivua. Tekniset tilat on sovittava luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Rakennusten Kuulanraitin puoleisen julkisivun kivijalkakerroksen tulee avautua katutilaan, ja kerrosta tulee korostaa runsaalla aukotuksella ja valaistuksella.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Melutason tulee hoitotaitoksia palvelevilla alueilla sekä asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa alittaa valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset ohjearvot.

ULKOALUEET

Rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa.

Kuulanraitista tulee laatia yhtenäinen katu- ja vihersuunnitelma. Kuulanraitin suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, esteettömyys ja monipuolinen kasvillisuus.

Kuulanraitin puoleiset, tontin rakentamattomat osat tulee suunnitella yhtenä kokonaisuutena Kuulanraitin kanssa.

Kuulantieellä sijaitsevat joukkoliikennepysäkit tulee suunnitella ja rakentaa esteettömiksi. Pysäkit tulee varustaa katoksilla sekä runkolukittavalla pyöräpysäköinnillä.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrä vähintään:

Palvelu- ja toimitilat 1 ap/50 k-m²

Asuinkerrostalot 1 ap/85 k-m²

Liikehuoneistot 1 ap/50 k-m²

Polkupyöräpaikkojen määrä vähintään:

Palvelu- ja toimitilat sekä liiketilat 1 pp/100 k-m²

Asuinkerrostalot 1 pp/60 k-m²

KORTTELI 12010

Korttelin hulevedet saa johtaa Kuulanraitille, ja niitä saa viivyttaa Kuulanraitilla.

Korttelialueelle tulee rakentaa vähintään 180 autopaikkaa.

Autojen säilytyspaikan rakennusosalle (ma III) rakennettavat autopaikat saa rakentaa kaavassa määrätyn rakennusoikeuden lisäksi, ja autopaikkoja saa rakentaa enintään kolmelle päällekkäiselle tasolle.

Korttelin pyöräpysäköintipaikkoja saa sijoittaa Kuulanraitille.

Kortteliin saa rakentaa yhden kellarikerroksen. Kellarikerrokseen saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, kuten työtilaa.

Korttelialueelle saa sijoittaa kiinteistömuuntamon.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

P-1

Palvelurakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa terveydenhuoltoa sosiaalitointa sekä kaupungin toimintoja palvelevia tiloja sekä muita toimisto- ja liiketiloja.

AL-17

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelin kerrosalasta on vähintään 30 % ja enintään 75 % käytettävä liike- ja/tai toimistotiloja varten.

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

ALK

Yhdistettyjen asuin- ja liikerakennusten korttelialue.

K-4

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa myös julkisen hallinnon ja palveluiden toimitiloja.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

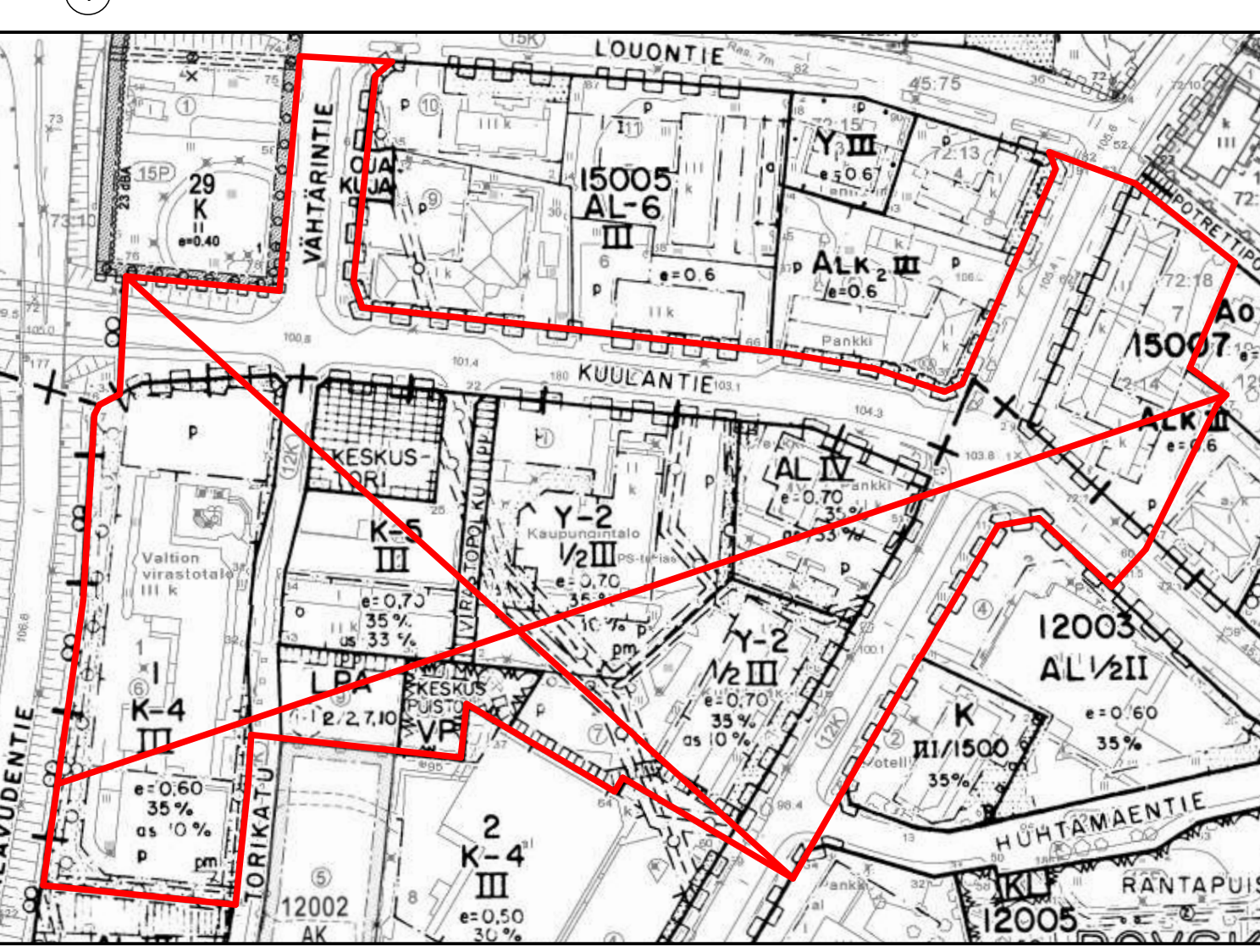
Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Ote voimassaolevasta asemakaavasta, jota muutetaan. 1: 2000.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Tonttitehokkusluku, eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan

Luku osoittaa, kuinka suuren osan tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen.

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille osoitetusta rakennusoikeudesta saa käyttää asuntorakentamiseen.

Merkintä osoittaa, kuinka suuren osan tontille osoitetusta rakennusoikeudesta saa käyttää asuntorakentamiseen.

Rakennusala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Katu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Kävelylle ja pyöräliikenteelle varattu katuaukio, jolla pelastus- ja huoltoliikenne sallittu.

Ohjeellinen johtoa varten varattu alueen osa.

Pysäköintialueen ohjeellinen ala.

Ohjeellinen puurivi.

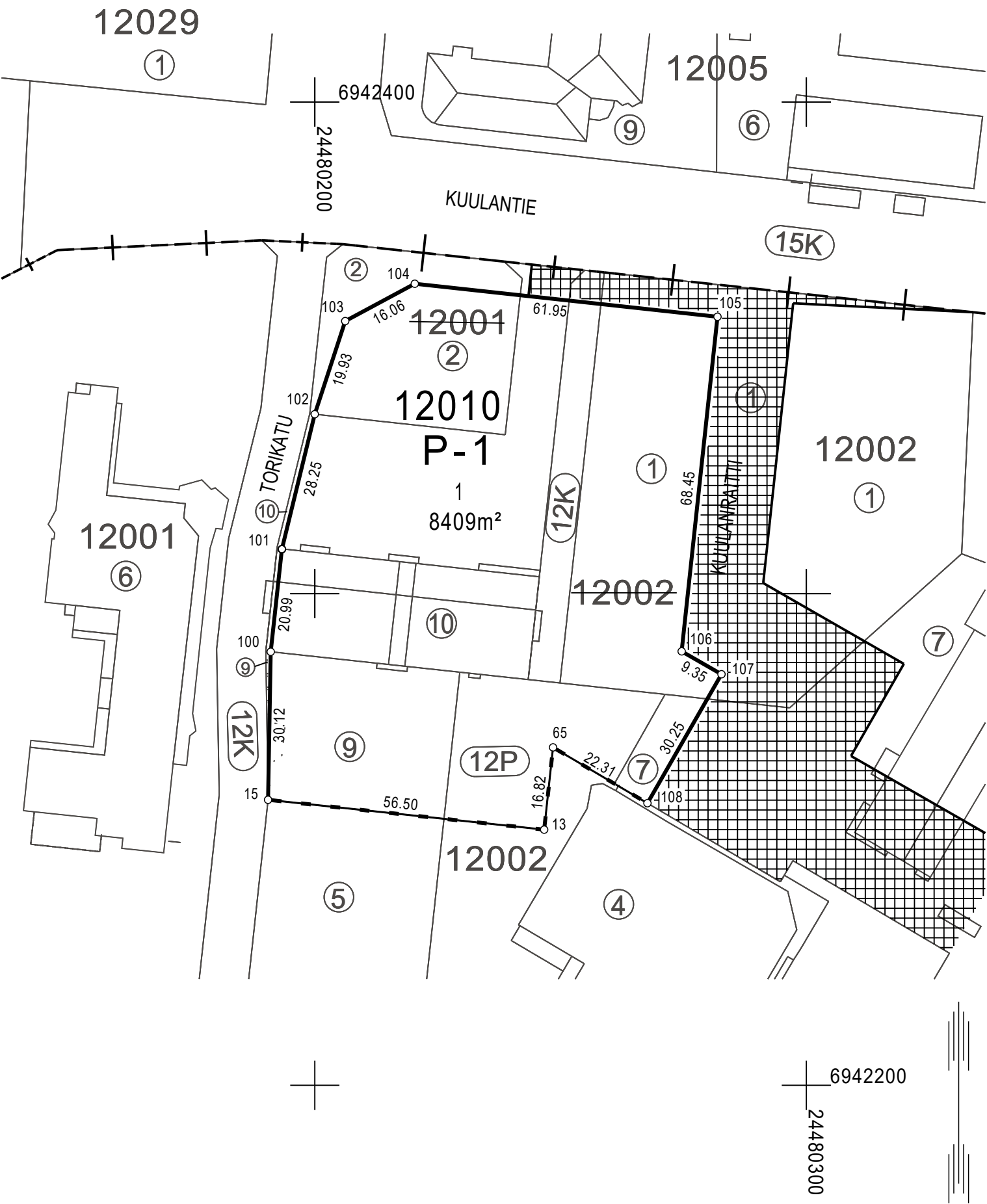
Autojen säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa kolme pysäköintitasoa. Alimman pysäköintitason saa sijoittaa maanpinnan alle.

Ohjeellinen pensain ja puin istutettava alueen osa.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.

TONTIN MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA m2	OSAPINTA-ALA m2	KIINTEISTÖ	KIINTEISTÖN NIMI	KAUPUNGINOSA
10-12-10-1	8409	976 1907 178 1121 2815 504 908	10-12-1-2 10-12-2-1 10-12-2-7 10-12-2-9 10-12-2-10 10-12-9901-0 10-12-9903-0	Tontti Tontti Tontti Tontti Tontti Röyskön kadut Röyskön puistot	Röyskö 12 Röyskö 12 Röyskö 12 Röyskö 12 Röyskö 12 Röyskö 12 Röyskö 12



KOORDINAATTILUETTELO		ETRS-GK24
N:O	X	Y
65	6942268.726	24480248.468
13	6942252.000	24480246.662
15	6942258.066	24480190.489
100	6942288.181	24480191.028
101	6942309.049	24480193.301
102	6942336.500	24480199.987
103	6942355.438	24480206.188
104	6942363.038	24480220.337
105	6942356.319	24480281.923
106	6942288.262	24480274.635
107	6942283.608	24480282.739
108	6942257.376	24480267.673

TONTTIJAON MUUTOS			1:1000	ALAVUS	
ASEMAKAAVA		Keskuskorttelin asemakaavan muutos 4		Valtion ylläpitämää kiinteistörekisterialuetta	
Edelliset tonttijaot		7.5.1979 Tj 71 13.11.1978 Tj 58 5.2.1996 Tj 321			
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI 19.1.2023				KORTTELI	12010
Lask. TA				TONTTI	1
Piirt. SR		Maankäyttöjohtaja Kimmo Toivola		TJ-KARTTA NRO 507	
TONTTIJAKO HYVÄKSYTTY HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ Alavuden kaupunginvaltuusto .2023 §					



KUNNALLISVALITUSOSOITUS, VALTUUSTON PÄÄTÖS

Päätöksiin

4-9

haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä kunnan jäsen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon samaan aikaan, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.



Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään **Vaasan hallinto-oikeudelle**.

Postiosoite: PL 204,65101 Vaasa

Käyntiosoite: Korsholmanpuistikko 43, 65100 Vaasa

Sähköpostiosoite: vaasa.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42760

Puhelinnumero: 029 56 42780

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*)
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.



Valitukseen on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Alavuden kaupunginvirastosta.

Postiosoite: PL 14, 63301 Alavus
Käyntiosoite: Torikatu 4, 63300 Alavus
Sähköpostiosoite: info@alavus.fi
Puhelinnumero: 06 2525 1000

Kaupunginviraston aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9.00–15.00.

Pöytäkirja on 19.5.2023 asetettu yleisesti nähtäväksi kaupungin kotisivuille www.alavus.fi.

MUUTOKSENHAKUKIELLOT

Kieltojen perusteet

Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaista kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Asiat **7 ja 11**