



Alavuden kaupunki

# ASEMAKAAVASELOSTUS

**Alue**            **Töysä 01. kortteli 01206 (osa)**  
**Asemakaavan muutos**

**Alavuden kaupunki / Ympäristöpalvelut**

**02.04.2019**

## 1 Perus- ja tunnistetiedot

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavaselostus koskee 21.03.2019 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavoitus on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 08.10.2018 § 107. Diaarinumero ALA 372/2018/522 ja tunnus uudessa asianhallintajärjestelmässä on seuraava:

- ALA /353/10.02.03.00/2019

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Töysän kirkonkylästä noin 1,7 km pohjoisen suuntaan rakennetun omakotitaloalueen laidalla. Suunnittelualue käsittää yksityisten omistamat kiinteistöt 10-409-28-52 ja 10-409-28-53 sekä osan Alavuden kaupungin omistamasta kiinteistöstä 10-409-28-80. Yksityisten omistamat kiinteistöt ovat rakennettuja.



Kuva 1: Asemakaava-alueen sijainti

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutoksen nimi on Töysä 01. korttelin 01206 (osa) asemakaavan muutos.

Kiinteistöjen 10-409-28-52 ja 10-409-28-53 omistajilta on tullut pyyntö omakotitalotonttien laajentamisesta. Kiinteistöt sijaitsevat rakennuskaavan mukaisessa korttelissa 206, jossa on kaikkiaan 4 tonttia. Ainoastaan em. kahdella kiinteistöllä on halu olla mukana asemakaava-muutoksessa. Hakijoiden kanssa on tehty kaavoitus sopimus, jossa on määritelty kaavoitukselta aiheutuvat kulut. Ojanperäntien alueella ei ole tarvetta laajemmalle asemakaava-alueen laajennukselle vähäisen tonttikysynnän takia, joten pienimuotoinen tonttilaajennus kaupungin omistamalle alueelle on mahdollista tutkia.

## 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.....	6
2	Tiivistelmä .....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava .....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	6
3	Lähtökohdat .....	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö.....	7
3.1.2	Maanomistus .....	8
3.2	Suunnittelutilanne .....	9
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.3.1	Osalliset .....	15
4.3.2	Vireilletulo .....	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	15
4.3.4	Viranomaisyhteistyö .....	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	16
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	17
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	17
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	18
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	18
5	Asemakaavan kuvaus .....	19
5.1	Kaavan rakenne .....	19
5.1.1	Mitoitus.....	19
5.1.2	Palvelut .....	20
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	20
5.3	Aluevaraukset .....	20
5.3.1	Korttelialueet.....	20
5.4	Kaavan vaikutukset .....	20
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	20
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	20
5.4.3	Muut vaikutukset.....	20
5.5	Ympäristön häiriötekijät .....	20
5.6	Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	21
5.7	Nimistö.....	22
6	Asemakaavan toteutus .....	22
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	22
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	22
6.3	Toteutuksen seuranta.....	22

## Kuvaluettelo

Kuva 1: Asemakaava-alueen sijainti.....	2
Kuva 2: Ilmakuva ja kiinteistöjaotus suunnittelualueesta .....	7
Kuva 3: Yhdyskuntatekniset verkostot.....	8
Kuva 4: Ote kokonaismaakuntakaavasta, 2005, kohdealue oranssilla ympyrällä. ....	9
Kuva 5: Ote vaihemaakuntakaava I:stä.....	10
Kuva 6: Ote vaihemaakuntakaava II:sta .....	11
Kuva 7: Ote vaihemaakuntakaava III:sta .....	12
Kuva 8: Ote Töysän Kirkonseudun osayleiskaavasta v. 2000.....	13
Kuva 9: Ote voimassa olevasta asemakaavasta (rakennuskaava) .....	14
Kuva 10: Nähtävillä ollut asemakaavaehdotus .....	19
Kuva 11: Seurantalomakkeen tietoja .....	19

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Seurantalomake

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

<b>Aloite</b>	Yksityiset maanomistajat.
<b>Vireille tulo</b>	Kaupunginhallitus 08.10.2018 § 107
<b>OAS (osallistumis- ja arviointi- suunnitelma)</b>	Kaupunginhallitus 08.04.2019 § Kuulutus Viiskunta-lehdessä 11.4.2019
<b>Ehdotus</b>	Kaupunginhallitus 08.04.2019 § Kuulutus Viiskunta-lehdessä 11.4.2019 Asemakaavaehdotus nähtävillä 16.4.-16.5.2019 Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto

Suunnittelutoimikunta on käsitellyt asemakaavamuutosmahdollisuutta jo huomattavasti ennen virallisen asemakaavamuutospyynnön tuloa eli 4.12.2017 ja suunnittelutoimikunnalla ei ollut huomautettavaa asiasta.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutosalueella on voimassa rakennuskaavana vahvistunut Ojanperän rakennuskaava. Töysän kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennuskaavan 26.07.1983 § 68 ja Vaasan lääninhallitus on vahvistanut kaavan 12.09.1983.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen on mahdollista asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

Tonttien omistajat vastaavat tonttiensa mittauksesta, kiinteistörekisteriin merkitsemisestä, lainhuudattamisesta sekä tonttiensa rakentamisesta.

### 3 Lähtökohdat

#### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö



Kuva 2: Ilmakuva ja kiinteistöjaotus suunnittelualueesta

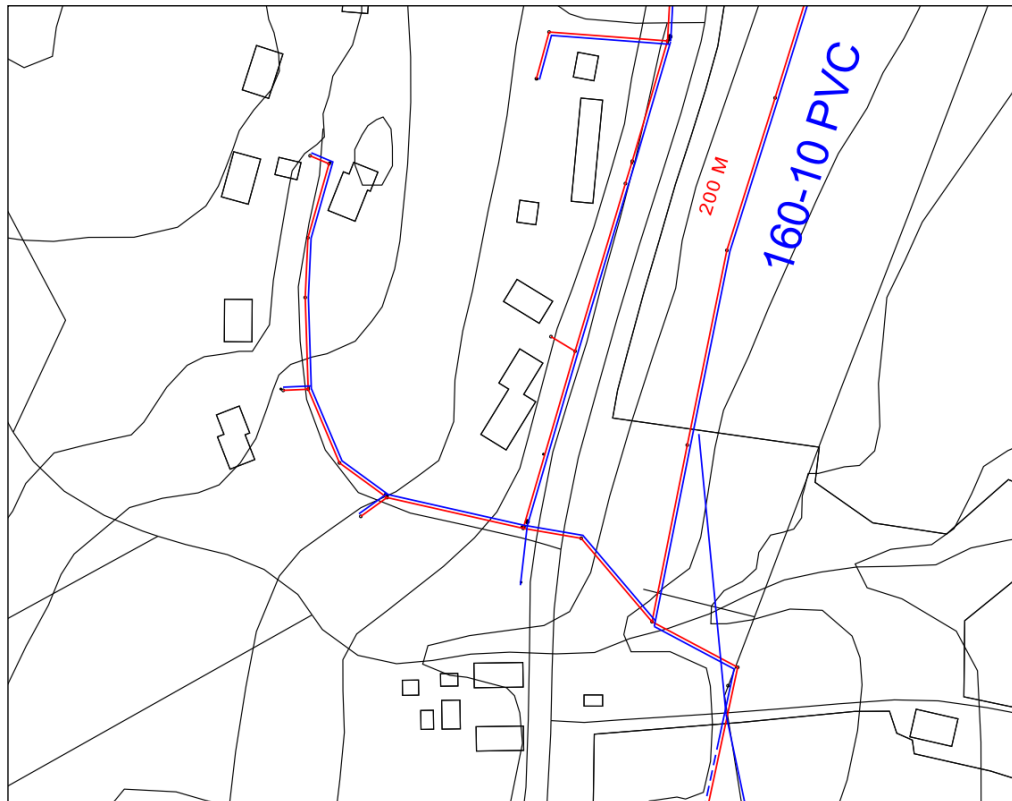
Asemakaavamuutosalue muodostuu rakennuskaavan mukaisen korttelin 206 kahdesta pohjoisimmasta tontista ja niihin rajoittuvasta Alavuden kaupungin omistamasta kiinteistöstä seuraavasti:

- Kiinteistö 10-409-28-52, pinta-ala 1720 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 250 ka-m<sup>2</sup> ja sille on rakennettu omakotitalo 218 ka-m<sup>2</sup> ja talousrakennus 44 ka-m<sup>2</sup>, yhteensä 262 ka-m<sup>2</sup>, joten rakennusoikeus on ylittynyt 12 ka-m<sup>2</sup>. Omistajilla on tarve muuttaa kiinteistöllä oleva toinen talousrakennus kerrosalaa muodostavaksi (arvio 70 ka-m<sup>2</sup>) ja lisäksi saada lisärakennusoikeutta kolmatta talousrakennusta varten, jossa voisi olla esim. pihasaunatilat. Asuinrakennus sijoittuu tontin takarajan tuntumaan, joten tontilla on vähän suojaisaa piha-aluetta.

- Kiinteistö 10-409-28-53, pinta-ala 1480 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 250 ka-m<sup>2</sup>, asuinrakennus 136 ka-m<sup>2</sup>, talousrakennus 14 ka-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on käytetty 150 ka-m<sup>2</sup>, joten kaavallinen rakennusoikeus ei ylitä, mutta takapihan puolelle halutaan lisää pinta-alaa, koska kiinteistö on syvyysuunnassa kapea.
- Em. kiinteistöt rajoittuvat takaosastaan Alavuden kaupungin omistamaan metsäkiinteistöön 10-409-28-80 (kokonaispinta-ala 24 ha), joka on talousmetsää.

### Yhdyskuntatekniset verkostot

Ojanperäntien alue on liitetty kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkostoon.



Kuva 3: Yhdyskuntatekniset verkostot

### 3.1.2 Maanomistus

Asemakaavan muutosalue muodostuu seuraavista kiinteistöistä:

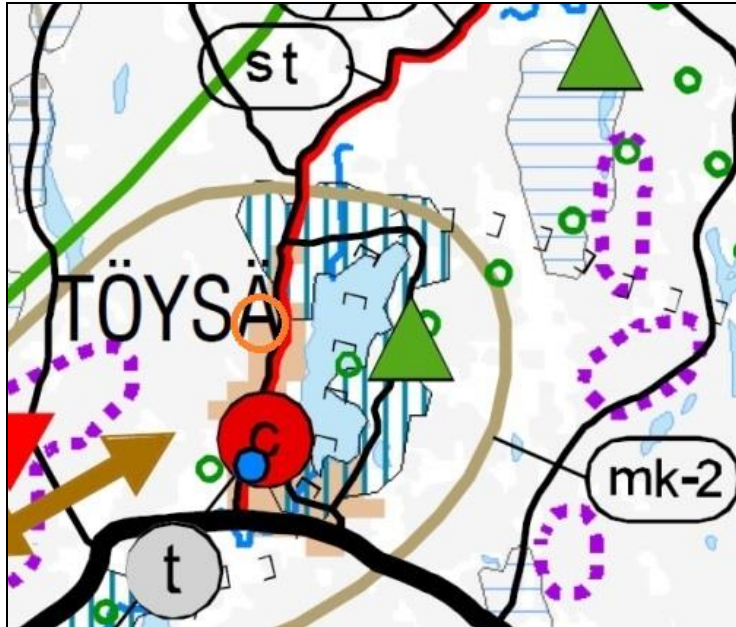
- 10-409-28-52 ja 10-409-28-53, yksityiset maanomistajat
- 10-409-28-80 Alavuden kaupunki



### 3.2 Suunnittelutilanne

#### Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavan 23.5.2005.



Kuva 4: Ote kokonaismaakuntakaavasta, 2005, kohdealue oranssilla ympyrällä.

Kokonaismaakuntakaavan kaavamerkintöjä kaavoitettavalla alueella ja sen tuntumassa:

**a** Taajamatoimintojen alue  
Suunnittelumääräys:  
Alueen suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, täydennysrakentamista ja taajamakuvaan eheyttämistä.

**c** Kuntakeskuksen keskustatoimintojen alue  
Suunnittelumääräys:  
Kuntakeskuksen keskustatoimintojen aluetta kehitetään taajamakuvallisesti ehyttämällä kunnan keskuksena. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijainti määritellään kunnan kaavoituksessa.

**|||||** 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.

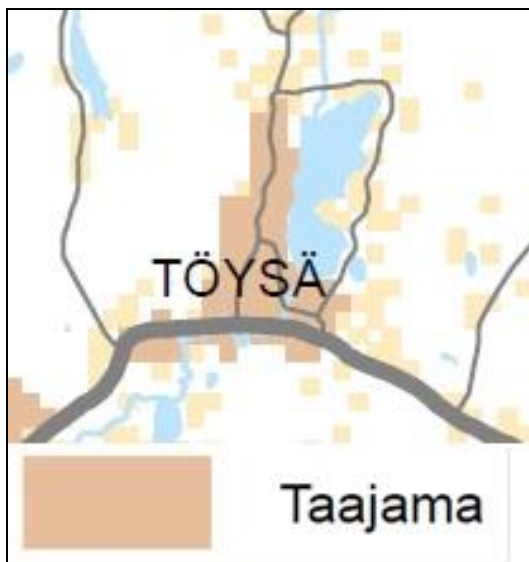
**-----** Ohjeellinen moottorikelkkailun runkoreitti  
Suunnittelumääräys:  
Reitin yksityiskohtainen sijainti tulee suunnitella yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisistahojen kanssa.

• • • • **Ohjeellinen ulkoilureitti**  
 Suunnittelumääräys:  
 Reitin yksityiskohtainen sijainti tulee suunnitella yhteistyössä maanomistajien ja viranomaistahojen kanssa.

**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 tukevasti. Uudet tielinjaukset on sovittava alueen kulttuuriympäristön ja maiseman erityispiirteisiin.

**mv**  
**Matkailun vetovoima-alue**  
 Suunnittelumääräys:  
 Alueen suunnittelussa tuetaan kuntien, seutukuntien ja ylimaakunnallisten virkistysalueiden ja matkailualueiden muodostamia verkostoja ja niiden kehittämistä kokonaisuuksina. Kehittämistoimien tulee liittyä maakunnan matkailuelinkeinojen maankäytöllisten edellytysten tukemiseen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyden turvaamiseen. Kyrönjokilaakson ja Lapuanjokilaakson matkailun vetovoima-alueilla alueen runkoreittien suunnittelussa tulee hyödyntää jokilaaksoissa tai niiden läheisyydessä sijaitsevat virkistysalueet ja -kohteet, kulttuurimaisemat ja rakennettu kulttuuriympäristö.

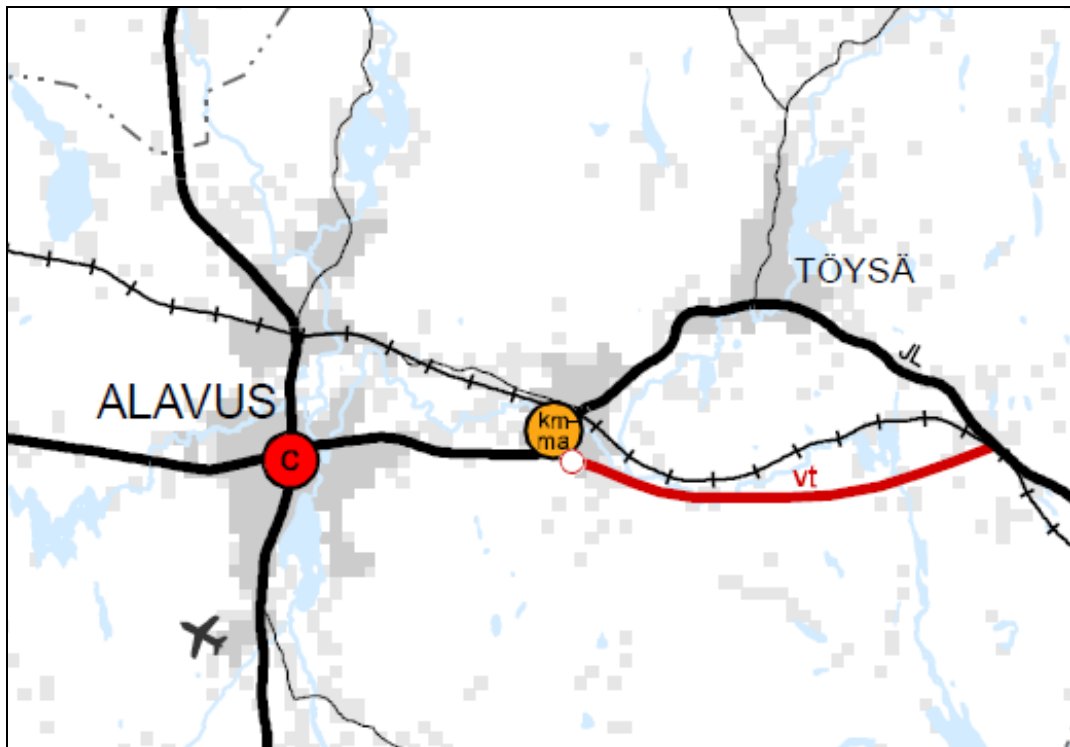
Etelä-Pohjanmaan vaihemaakuntakaava I käsittelee tuulivoima-alueita ja siinä kaavamuu-  
 tos-  
 alue on osoitettu taajama-alueeksi. Vaihemaakuntakaava I on vahvistettu ympäristöministeri-  
 össä 31.10.2016. Korkein hallinto-oikeus antoi 30.11.2017 päätöksen I vaihemaakuntakaavan  
 vahvistamista koskevista valituksista hyläten kaikki valitukset. Kaava on kuulutettu tulemaan  
 voimaan MRL 201 § nojalla jo Ympäristöministeriön vahvistamispäätöksen yhteydessä.



Kuva 5: Ote vaihemaakuntakaava I:stä

Etelä-Pohjanmaan vaihemaakuntakaava II käsittelee kauppaa, liikennettä ja keskustatoiminto-  
 ja. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt kaavan 30.5.2016. Kaava on tullut voimaan 11.8.2016  
 julkaistulla . Vaihemaakuntakaava II:ssa ei ole kauppaa ja keskustatoimintoja koskevia merkin-  
 töjä Töysän kirkonkylän osalta. Valtatie 18 on osoitettu joukkoliikenteen laatuikäytävämerkin-  
 nällä JL.

Etelä-Pohjanmaan vaihemaakuntakaava II koskee kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja ja se on hyväksytty maakuntavaltuustossa 30.5.2016. Vaihemaakuntakaava II on tullut voimaan 11.8.2016 julkaistulla kuulutuksella. Vaihemaakuntakaava II:ssa Töysän kirkonkylältä on poistunut kuntakeskusmerkintä (c).

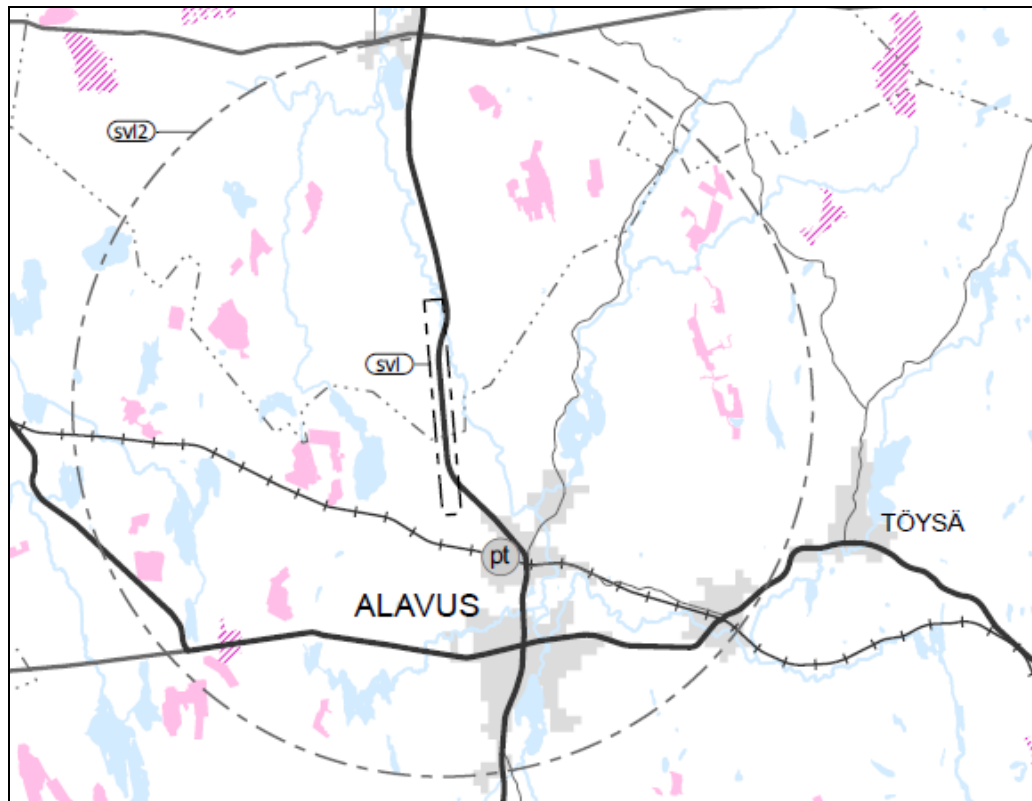


Kuva 6: Ote vaihemaakuntakaava II:sta

JL	<b>Joukkoliikenteen laatuikäytävä</b>
	<b>Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate:</b> Merkinnällä osoitetaan työ-, opiskelu- ja asiointimatkojen sekä matkailun kannalta tärkeimmät joukkoliikenteen laatuikäytävät päätie- ja päärataverkolla.
	<b>Suunnittelumääräys:</b> Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa joukkoliikenteen tarpeet huomioon mahdollistamalla eri liikennemuotoja ja -linjoja yhdisteleviä matkaketjuja. Palvelutasoa tulee kehittää joukkoliikenteen saavutettavuutta, pysäkkitiheyttä, esteettömyyttä, infrastruktuuria ja vuorotarjontaa kehittämällä.

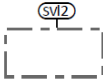
Etelä-Pohjanmaan vaihemaakuntakaava II:n muutoksessa on määritelty seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat huomioiden erilaiset keskustatoimintojen alueet (C, c ja ca) sekä on osoitettu myös kohdemerkinnöillä km ja km-ma kohteita ja niiden vähittäiskaupan yhteenlasketut enimmäiskerrosalat. Vaihemaakuntakaavan II muutosta ei ole vielä asetettu virallisena ehdotuksena nähtäville.

Etelä-Pohjanmaan vaihemaakuntakaava III käsittelee turvetuotantoa, suoluonnon suojelua, bioenergiailaitoksia, puuterminaaleja ja puolustusvoimien alueita. Etelä-Pohjanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt vaihemaakuntakaava III:n kokouksessaan 3.12.2018.



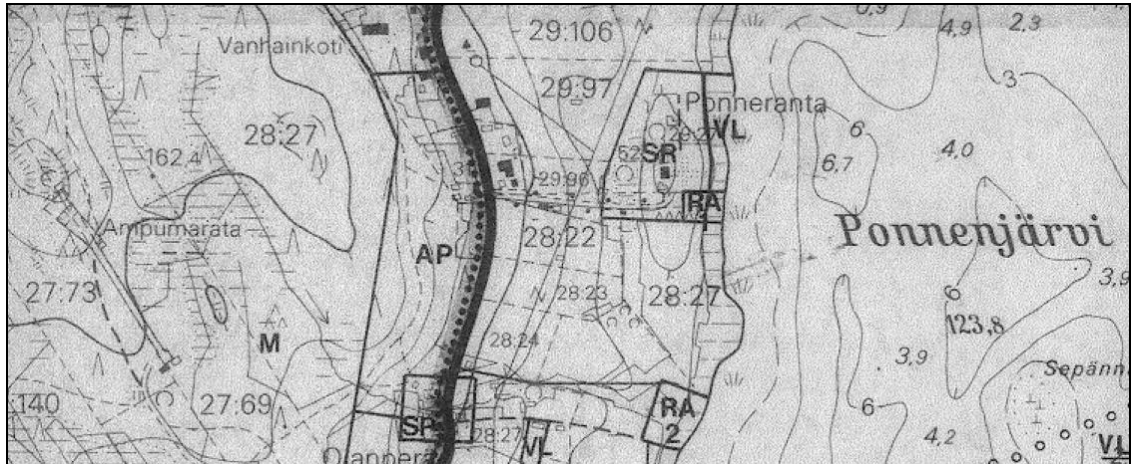
Kuva 7: Ote vaihemaakuntakaava III:sta

Alavuden ja Kuortaneen välillä olevan varalaskupaikan suojavyöhyke ulottuu Töysän kirkonkylän länsipuolelle ja sille on osoitettu vaihemaakuntakaava III:ssa seuraava merkintä:

	<p><b>Suojavyöhyke, varalaskupaikka</b></p> <p><i>Suunnittelumääräys:</i>          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.</p>
---	--

### Yleiskaava

Asemakaavamuutosalue kuuluu Töysän kirkonseudun osayleiskaavan v. 2000 alueeseen. Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton ja se on hyväksytty Töysän kunnanvaltuustossa 16.12.1996 § 46. Kaavamuutosalue on osoitettu osayleiskaavassa pientalovaltaiseksi asuntoluueksi AP-merkinnällä ja merkintä jatkuu myös nykyisen kaavoitetun alueen ulkopuolelle lännen suuntaan.

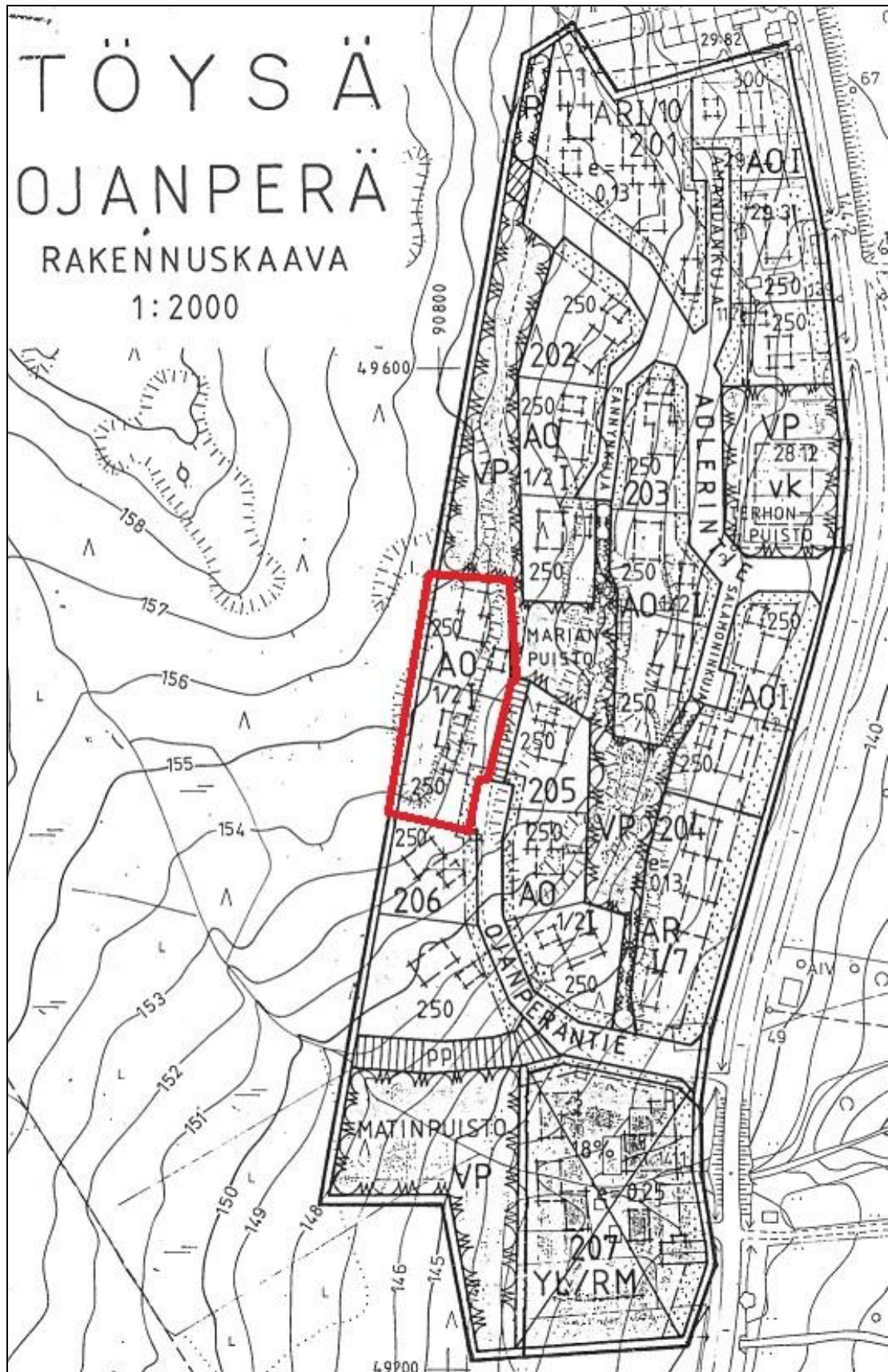


Kuva 8: Ote Töysän Kirkonseudun osayleiskaavasta v. 2000

### Asemakaava

Asemakaavamuutosalueen rakennuskaava on hyväksytty Töysän kunnanvaltuustossa 26.07.1983 § 68 ja Vaasan lääninhallitus on vahvistanut kaavan 12.09.1983. Kiinteistöt 10-409-28-52 ja 10-409-28-53 muodostavat rakennuskaavan korttelin 206 kaksi pohjoisinta tonttia. Kortteli 206 on osoitettu erillispienalojen korttelialueeksi AO- merkinnällä. Molempien tonttien rakennusoikeus on 250 kerrosala-m<sup>2</sup> ja kerrosluku ½ l.

Korttelin 206 takamaasto ei ole mukana rakennuskaavassa, mutta se on osoitettu osayleiskaavassa AP-alueeksi ja edelleen sen takamaasto maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi M-merkinnällä.



Kuva 9: Ote voimassa olevasta asemakaavasta (rakennuskaava)

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavoitus on tullut vireille kiinteistöjen 10-409-28-52 ja 10-409-28-53 omistajien aloitteesta. Asemakaavamuutos on tullut vireille Alavuden kaupunginhallituksen päätöksellä 8.10.2018 § 107.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän kaavan osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja lähialueen maanomistajat

*Kaupungin viranomaiset:*

- Kaupunginvaltuusto, Kaupunginhallitus, tekninen - ja ympäristölautakunta

*Valtion ja muut viranomaiset:*

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

*Yritykset ja yhteisöt:*

- Koillis-Satakunnan Sähkö Oy, Telia Finland Oyj, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavoitus tuli vireille Alavuden kaupunginhallituksen päätöksellä 8.10.2018 § 107.

Vireilletulosta kuulutetaan Viiskunta- lehdessä samalla, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

##### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Palautteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi lähettää osoitteella Alavuden kaupunki / Ympäristöpalvelut / Kaavoitus (Taitotie 1, 1. krs, 63300 Alavus) tai [kaavoitus@alavus.fi](mailto:kaavoitus@alavus.fi) osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää suunnittelun kuluessa.

Kaavan nähtävilläoloaikana kaavoitukseen liittyvä materiaali on nähtävillä Alavuden kaupungintalolla (käyntiosoite: Kuulantie 6, 63300 Alavus) ja ympäristöpalvelujen toimistossa Alavuden Fasadissa (käyntiosoite: Taitotie 1, 1. krs, 63300 Alavus) sekä internetissä osoitteessa: <https://www.alavus.fi/fi/kaupunki-ja-hallinto/alavus-pahkinankuoressa/kuulutukset.html>

### **Ehdotusvaihe**

Ehdotusvaiheessa asemakaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan (MRL 65 § ja MRA 27 §) Alavuden kaupungintalolla (käyntiosoite: Kuulantie 6, 63300 Alavus) ja ympäristöpalvelujen toimistossa Alavuden Fasadissa (käyntiosoite: Taitotie 1, 1. krs, 63300 Alavus) sekä internetissä osoitteessa: <https://www.alavus.fi/fi/kaupunki-ja-hallinto/alavus-pahkinankuoressa/kuulutukset.html>

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kirjallisena Alavuden kaupungille ennen kaavaehdotuksen nähtävillä oloajan päättymistä (osoite: Alavuden kaupunginhallitus, Kuulantie 6, 63300 Alavus) tai sähköpostilla osoitteeseen: [kaavoitus@alavus.fi](mailto:kaavoitus@alavus.fi).

Maanomistajille, ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajille tai haltijoille ja naapureille lähetetään kirjallinen ilmoitus ennen nähtävillä tuloa. Muistutuksiin laaditaan vastineet ja perustellut kaavaselostukseen ja päätöskäsittelyyn. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään perustellut vastineet. Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtävillä, se on asetettava uudelleen nähtävillä (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, kunnan ilmoitustaululla ja internetissä.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin.

#### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavassa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n tavoitteita ja 54 §:n asemakaavan sisältövaatimuksia. Vuorovaikutteisella suunnittelulla ja riittävällä vaikutusten arvioinnilla edistetään elinympäristön turvallisuutta, terveellisyyttä ja viihtyisyyttä, luonto- ja kulttuuriarvojen vaalimista, ympäristönsuojelun huomioimista, yhdyskuntarakenteen taloudellisuutta ja toimivuutta.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta



rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista (MRL 39 §) säädetään.

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupunkistrategian mukaisesti kaupungin elinvoimaisuuden kehittämiseksi tulee kaavoituksen keinoin tarjota mahdollisimman monipuolisesti tontteja eri käyttötarkoituksiin.

Asuinrakentaminen on vähäistä Töysän kirkonkylän alueella, joten olemassa olevan kaava-alueen tonttien laajentaminen kaupungin omistamalle talousmetsäalueelle parantaa Ojanperäntien varrelle olevien tonttien käytettävyyttä. Kaupungin omistamalle metsäalueelle ei ole tarvetta laajemman asuinalueen suunnittelulle. Ojanperäntien alueelta noin 500-600 metriä länteen sijaitsee ampumarata, joka rajoittaa alueen laajempaa käyttöä.

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Prosessin aikana on neuvoteltu kaavamuutosta hakeneiden maanomistajien kanssa heidän kaavallisista tarpeistaan, kustannusvaikutuksista sekä tonttilaajennuksien koosta ja tulevista rakennusoikeusmääristä.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavamuutosalueen suppeudesta johtuen asemakaavaluonnosta ei laiteta erillisenä nähtäville, vaan asemakaavan muutosehdotus asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa suoraan julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Maankäyttö- ja rakennuslaki /- asetus ei edellytä kaavaluonnoksen asettamista nähtäville. Samassa yhteydessä kuulutetaan asemakaavamuutoksen vireilletulosta.

Suunnittelun vaiheet on esitetty selostuksen kohdassa 2.1. Kaavaprosessin vaiheet.

**Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 16.4.-16.5.2019** välisen ajan ja siitä saatiin kirjallisena XXXX lausuntoa ja XXX muistutusta. Lausuntoa pyydettiin Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitokselta, Koillis-Satakunnan Sähkö Oy:ltä ja Telia Finland Oyj:ltä.

**Lausunnot:**

**Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus:**

**Vastine:**

**Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos- liikelaitos:**

**Vastine:**

**Koillis-Satakunnan Sähkö Oy:**

**Vastine:**

**Telia Finland Oyj:**

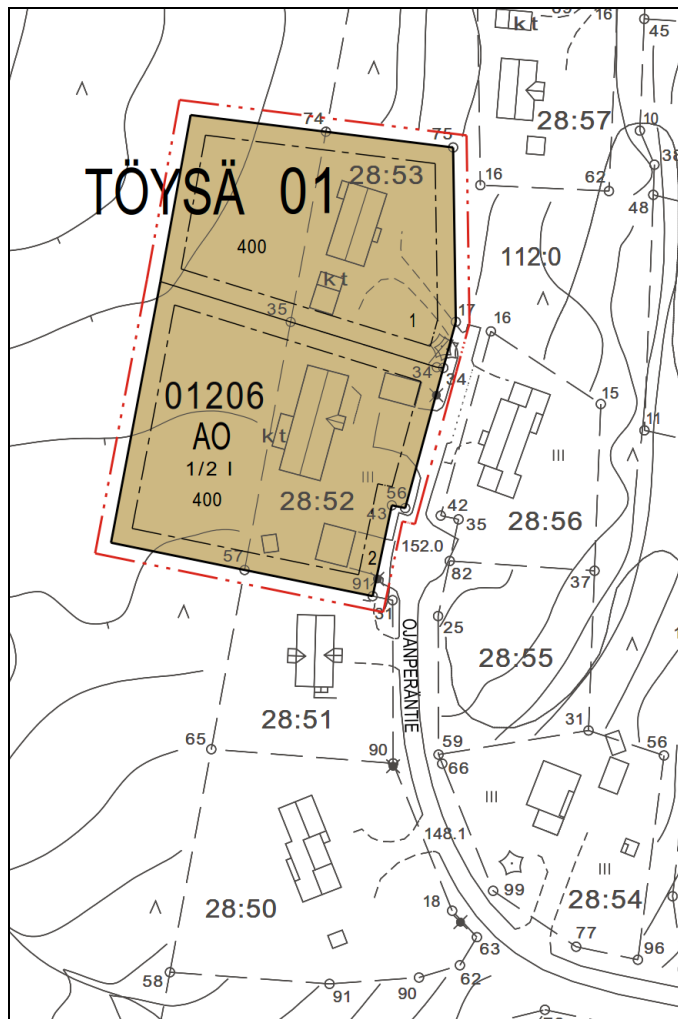
**Vastine:**

**Lausuntojen ja muistutusten perusteella on asemakaavaehdotukseen on tehty seuraavat tarkennukset, jotka eivät edellytä asemakaavamuutosehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville:**

## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu osa Alavuden kaupungin Töysä 01. kaupunginosan kortteliä 01206. Kortteli on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi AO-merkinnällä ja se käsittää kaksi tonttia, joille tulee tehdä erillinen tonttijako. Tontteja on jatkettu 30 metriä lännen suuntaan ja niiden rakennusoikeusmäärä on kasvanut 250 kerrosala-m<sup>2</sup>:stä 400 kerrosala-m<sup>2</sup>:iin.



Kuva 10: Nähtävillä ollut asemakaavaehdotus

#### 5.1.1 Mitoitus

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6099</b>	<b>100,0</b>	<b>800</b>	<b>0,13</b>	<b>0,2898</b>	<b>300</b>
<b>A yhteensä</b>	<b>0,6099</b>	<b>100,0</b>	<b>800</b>	<b>0,13</b>	<b>0,2898</b>	<b>300</b>
AO	0,6099	100,0	800	0,13	0,2898	300

Kuva 11: Seurantalomakkeen tietoja

### 5.1.2 Palvelut

Töysän kirkonkylässä noin 1,7 km:n päässä ovat lähipalvelut, kuten kauppa, terveysasema ja yläkoulu. Iivarin alakouluun ja urheilukentälle on matkaa kaava-alueelta noin 700 metriä. Tuurin kauppakeskus on noin 7,5 km:n ja Alavuden keskusta noin 14 km:n etäisyydellä kohteesta.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suppea alue talousmetsästä muuttuu tonttialueeksi, jonka tonttien omistajat muokkaavat omia tarpeitaan vastaavaksi. Kaavamuutoksen vaikutus ympäristön laatuun on pieni.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

AO Erillispientalojen korttelialue

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutos mahdollistaa lisärakentamisen laajentuneille tonttialueille. Uudet rakennukset sijoittuvat olemassa olevien rakennusten taakse metsän laitaan, joten katukuvallinen vaikutus on pieni.

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Osa talousmetsästä muuttuu tonttialueiksi, jonka vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön on vähäinen.

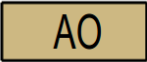






### 5.4.3 Muut vaikutukset

Asemakaavamuutoksella ei ole suoraan liikenteellisiä tai asukasmäärää lisääviä vaikutuksia, koska on asemakaavamuutoksella laajennetaan olemassa olevia, rakennettuja omakotitalotontteja.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavamuutosalueen länsipuolella noin 500-600 metrin päässä on ampumarata, joka aiheuttaa ajoittain melua. Ojanperäntien asuntoalueen ja ampumaradan välissä on suojaava metsäalue.

## 5.6 Kaavamerkinnät ja – määräykset

	Erillispientalojen korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
<b>01</b>	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
<b>TÖY</b>	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
<b>01206</b>	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
1/2 I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Katu.

### 5.7 Nimistö

Alueelle ei synny uutta nimistöä.

## 6 Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle tulee laatia erillinen tonttijakoehdotus. Tonttien merkitseminen kiinteistörekisteriin kuuluu tontin omistajille/haltijoille.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen mahdollinen lisärakentaminen voidaan aloittaa, kun asemakaavaehdotus on lainvoimainen. Tonttien sisäinen rakentaminen kuuluu tonttien omistajille/haltijoille. Asemakaava on tarkoitus saada kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kesäkuussa 2019.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seuranta kuuluu kaupungin rakennusvalvontaviranomaisille.

Alavus 02.04.2019

Alavuden kaupunki / Ympäristöpalvelut / Kaavoitus

Saija Kärkkäinen  
Kaavoituspäällikkö