



## ALAJÄRVEN KAUPUNKI



### Korttelien 18 ja 19 asemakaavan muutos

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Maankäyttö- ja rakennuslain 63§:n mukaan tulee kaavoitustyöhön sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

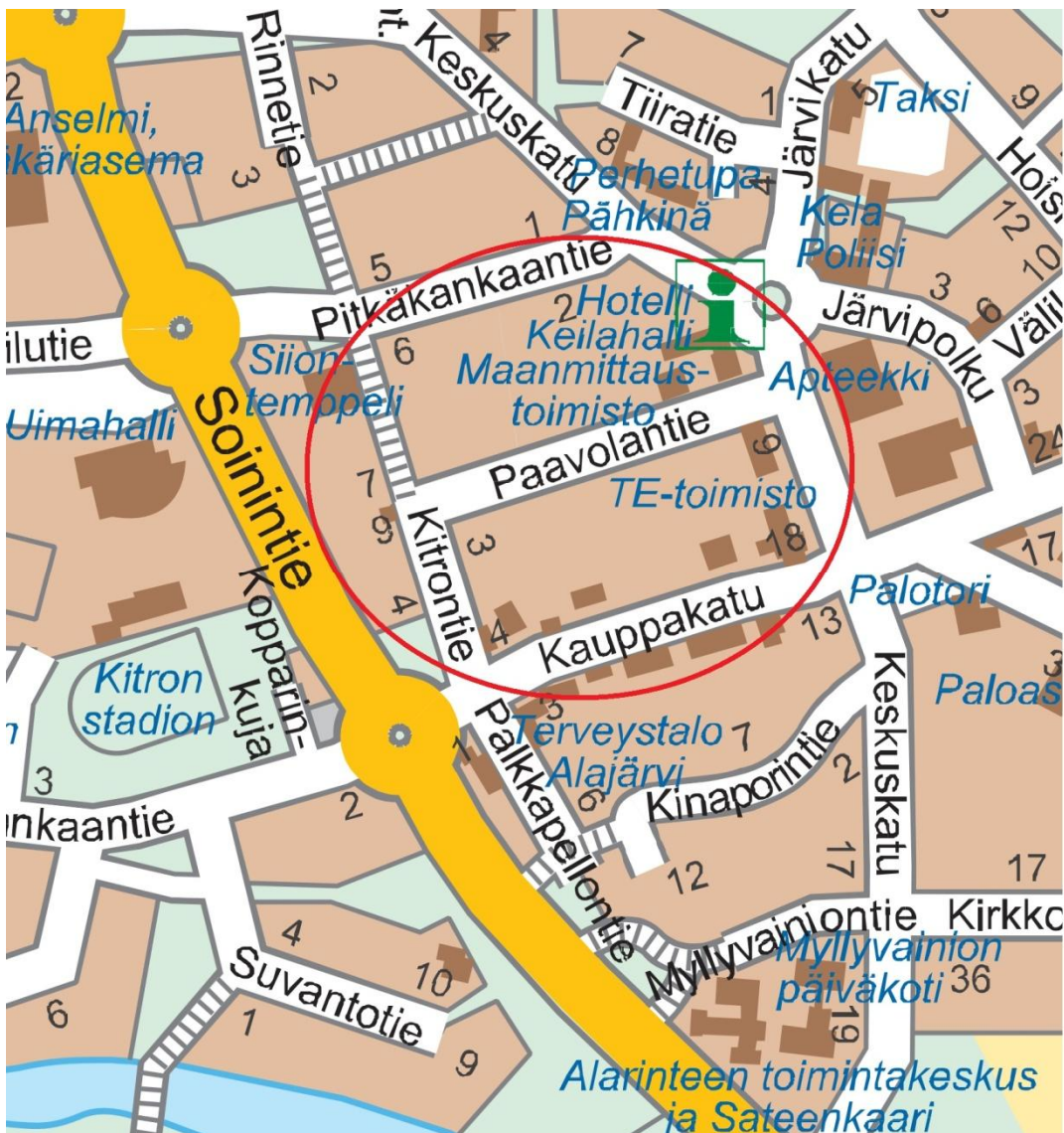
Tässä suunnitelmassa esitetään kaavoitushankkeen sijainti ja tavoitteet sekä kerrotaan miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan työn aikana.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 1 Suunnittelualue

Kaavoitettava alue sijaitsee Alajärven keskustassa. Alue rajautuu pohjoispuolella Pitkäkankaantiehen, eteläpuolella Kauppakatuun, alueen länsipuolella Kitrontiehen ja itäpuolella Keskuskatuun. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,4 ha. Alueen sijainti ja viitteellinen rajausta on esitetty kuvassa 1. Kuvan mukaisesta asemakaava-alueesta käytetään tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) nimitystä ”suunnittelualue”.

Suunnittelualueen omistavat yksityiset kiinteistöjen omistajat, sekä kaupunki.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti

### 2 Suunnittelun lähtökohta ja tavoitteet

Asemakaavoituksen tarkoituksena on nostaa rakennusoikeutta ja kerroslukumäärää sekä edesauttaa keskustan kehittymistä tiiviimmällä rakentamisella. Tavoitteena on myös säilyttää Kauppakadun varren nykyinen pienmittakaavainen luonne.

### 3 Hanketta ohjaavat suunnitelmat

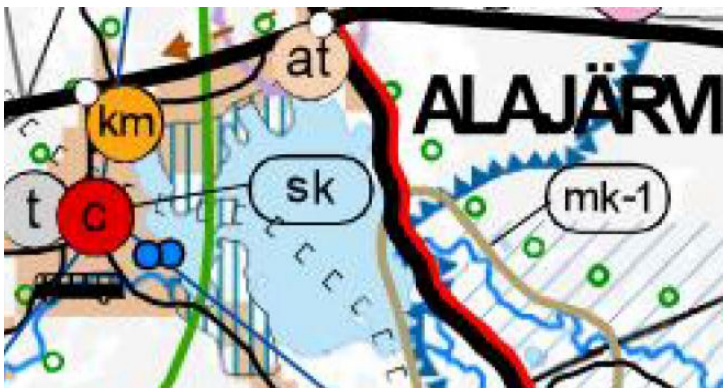
#### 3.1 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Asemakaavassa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sovitetaan yhteen maakunnallisten tavoitteiden kanssa.

#### 3.2 Maakuntakaava

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavaehdotus on lähetetty Ympäristöministeriöön vahvistettavaksi tammikuussa 2004. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 23.5.2005.

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavassa kaavoitettava alue kuuluu seutukuntakeskuksen keskustatoimintojen alueeseen (C (sk)), merkittyä aluetta kehitetään taajamakuullisesti eheyttään kunnan keskuksena. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijainti määritellään kunnan kaavoituksessa.



Kuva 2. Ote E-P:n maakuntakaavasta.

#### 3.3 Osayleiskaava

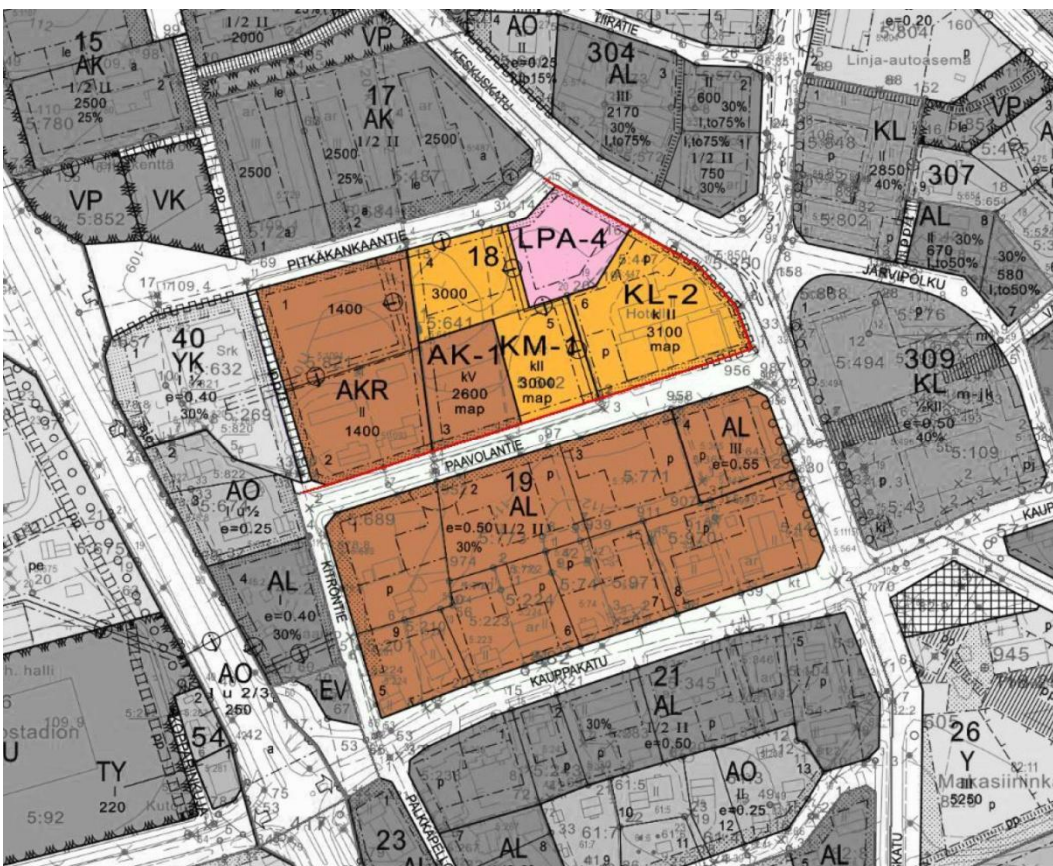
Kaavoitettava alue kuuluu osayleiskaavassa, keskusta- ja palvelutoimintojen alue (C).



Kuva 3. Ote osayleiskaavasta 1995

### 3.4 Asemakaava

Kaavoitettava alue kuuluu voimassa olevassa asemakaavassa, asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL), asuinkerrostalojen (AK), asuinkerros- ja rivitalojen (AKR) korttelialueisiin, sekä liikerakennusten (KL-2) korttelialue. Alueelle saa sijoittaa hotellitoimintaa. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Liikerakennusten (KM-1) korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelialueen tontit voidaan rakentaa siten, että rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Lisäksi korttelin 18 KM-1 tonteille tulevat rakennukset voidaan liittää toisiinsa sisäänkäyntialueella, aulalla tai muulla vastaavalla tavalla. Lisäksi alueeseen kuuluu, autopaikkojen (LPA-4) korttelialue. Alue on varattu korttelin 18 KM-1 alueiden käyttöön. Korttelin 18 asemakaava on vahvistettu kaupunginvaltuustossa 29.4.2013 §59. Korttelin 19 asemakaava on vahvistettu Vaasan lääninhallituksessa 4.7.1986.



Kuva 4. Ote Alajärven yhdistelmä asemakaavasta (aineisto päivitetty 12.01.2014)

### 3.5 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys ohjaa ja säätelee maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen, sekä muiden rakentamista ohjaavien lakien ja säädösten ohella rakentamista Alajärven kaupungissa. Rakennusjärjestys täydentää ja tarkentaa lakien ja ministeriöiden määräyksiä, sekä antaa niiden soveltamishojeita.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Alajärvellä nykyisin voimassa olevan Järvi-Pohjanmaan rakennusjärjestyksen 28.3.2011 (19§). Rakennusjärjestys astui voimaan 01.06.2011.

## OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

### 4 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee (MRL 62 §).

#### Asukkaat

1. Alajärven kaupungin asukkaat
2. Alueen ja lähialueen maanomistajat
3. Muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

#### Alajärven kaupunki

4. Kaupunginvaltuusto
5. Kaupunginhallitus
6. Järvi- Pohjanmaan tekninen lautakunta
7. Muut lautakunnat
8. Rakennustarkastaja
9. Ympäristösihteerit
10. Terveystarkastaja

#### Viranomaiset

11. Etelä-Pohjanmaan liitto
12. Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
13. Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo
14. Museovirasto

#### Yritykset ja yhteisöt

15. Alajärven vesiosuuskunta
16. Alajärven kaupungin vesihuoltolaitos
17. Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos
18. Alajärven Sähkö Oy
19. Muut mahdolliset yritykset ja yhteisöt

#### Kaava-alueen omistajat:

Alajärven kaupunki, Järvikartano Oy, Kiinteistö Oy Paavolankulma, Kauppakeskus Kokko Oy, Kiinteistö Oy Alajärven Kaunisto, Kiinteistö Oy Alajärven Järvikulma, Salo Juhani, Harju Maija-Liisa ja Markku Antero, Asunto Oy Järvitupa, Kiinteistö Oy Vanhakassa, Ketonen Jukka Armas, Pitkänen Väinö Feliks, Okacolor Oy, Rentola Eeva Orvokki kp ja Rentola Riitta Maria Orvokki, Paajaste Kati Susanna, Pyhälähti Jaakko Hemminki, Pyhälähti Onni Johannes, Pyhälähti Tommi Samuel, Pyhälähti Elisa Irmeli, Kattelus Taina Kaarina, Popp Hilikka Maija Kyllikki, Rintala Maire Anneli, Rintala Olli Heikki.

#### Kaava-alueen naapurikiinteistöt

Kaupungin, yksityisten, eri kiinteistö oy:n, Alajärven Sähkö Oy:n, Alajärven Osuuspankin ja Rukoushuoneyhdistys Alajärven Siion r.y:n omistamia kiinteistöjä/ maa-alueita.

## 5 Tiedottaminen ja osallistuminen

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

**Kaavoituksen vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman, sekä luonnoksen nähtävillä olosta** tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla, www-sivuilla, sekä Järviseu-  
tu-lehdessä. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, sekä kaavaluonnos, ovat nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin osalliset saavat esittää tarvittaessa mielipiteensä suunnitelmasta (MRL 62 §, MRA 30§) Kirjalliset huomautukset osoitetaan Alajärven kaupunginhallitukselle. Osallisilla on myös mahdollisuus esittää Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle suunnitelman arvioitavaksi neuvottelumenettelyä käyttäen (MRL 64 § ja MRA 31 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää suunnittelun kuluessa.

**Asemakaavaehdotus ja valmisteluaineisto** tulevat teknisen lautakunnan toimesta nähtäville Alajärven kaupungin tekniseen toimistoon (käyntiosoite Alvar Aallon tie 2), sekä kaupungin www-sivuille, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27§:n ja Maankäyttö- ja rakennuslain 65§:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Nähtäville asettamisesta ilmoitetaan Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30§:n mukaisesti, jolloin osalliset saavat esittää tarvittaessa mielipiteensä suunnitelmasta. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla, kunnan www-sivuilla, sekä Järviseu-  
tu-lehdessä.

Kaavoitusprosessin mahdollisesti myöhemmin tulleista oleellisista muutoksista tiedotetaan vastaavasti.

## 6 Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n 2 momentissa tarkoitettu viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa kaavaa valmisteltaessa, sekä lisäksi tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu. Vuorovaikutuksen järjestäminen tapahtuu Alajärven kaupungin/ Järvi-Pohjanmaan teknisen toimen toimesta. Kaupunki pyytää asemakaavaluonnoksesta ja asemakaavaehdotuksesta lausunnot tarvittavilta viranomaisilta. Kaavan laatiminen tapahtuu konsulttityönä Arkkitehti- ja insinööritoimisto Motiivi Oy:ssä Seinäjoella.

## 7 Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan kaavaratkaisun vaikutuksia luontoon, asumisviihtyvyyteen, taajamakuvaan, liikenteeseen, talouteen ja sosiaalisiin oloihin. Lähtökohtana ovat alueella aiemmin laaditut kaavat ja suunnitelmat.

## 8 Alustava aikataulu

### 8.1 Kaavan vireilletulo

Alajärven tekninen lautakunta on valinnut 19.03.2015 (§19) konsultin asemakaavan tekijäksi Arkkitehti- ja insinööritoimisto Motiivi Oy:n.

Kaavan vireille tulosta ilmoitetaan Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

## **8.2 Kaavan valmistelu**

Suunnittelualueesta laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos (syksyllä 2015).

## **8.3 Ehdotusvaihe (2016)**

Kaavoittaja laatii luonnoksesta saadun palautteen huomioon ottaen kaavaehdotuksen, jonka kaupunginhallitus hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 päivän ajaksi.

## **8.4 Hyväksymisvaihe**

Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen ehdotuksena nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

Asemakaavan hyväksyy Alajärven kaupunginvaltuusto (MRA 52 §). Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan muiden kunnallisten kuulutusten tapaan.

Valtuuston hyväksymispäätös lähetetään mm. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukseen, rakennusvalvontaan sekä sitä pyytäneille. Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (MRL 191 §).

## **8.5 Kaavan voimaantulo**

Valitusajan umpeuduttua tarkastetaan, onko kaavasta valitettu ja voidaanko voimaantulo kuuluttaa.

## **Yhteystiedot**

### **Järvi-Pohjanmaan yhteistoiminta-alue**

Kaavoitus ja mittaus  
Alvar Aallon tie 2  
62900 Alajärvi

Pekka Isotalo, kaavoituspäällikkö  
p. (06) 2412 2274  
p. 044 2970 264  
Sähköposti: [pekka.isotalo@alajarvi.fi](mailto:pekka.isotalo@alajarvi.fi)

### **Arkkitehti- ja insinööritoimisto**

Motiivi Oy  
Koulukatu 48  
60100 Seinäjoki

Arkkitehti SAFA Jorma Keskikiikonen  
Puhelin (06) 421 5000  
Puhelin 040 556 0474  
Sähköposti: [jorma.keskikiikonen@motiivi.fi](mailto:jorma.keskikiikonen@motiivi.fi)

Kaavasuunnittelija Anssi Kiviniemi  
Puhelin (06) 421 5014  
Sähköposti: [anssi.kiviniemi@motiivi.fi](mailto:anssi.kiviniemi@motiivi.fi)