

# Jääskänjärvi Koivuniemen ranta- asemakaavan muutos 2

Ranta-asemakaavan selostus, joka koskee  
2.10.2024 päivättyä ja 3.1.2025 tarkistettua  
kaavakarttaa.

Alavuden kaupunki

Kiinteistöt 10-405-17-201, 10-405-17-290, 10-405-17-291, 10-405-17-292



**Päiväys**  
**Tekijä**

2.10.2024, TARK 3.1.2025  
Maria Kirveslahti, Petri Hautala

# Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	5
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	5
1.2	Kaavan tarkoitus.....	5
2.	Tiivistelmä.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Ranta-asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3.	Lähtökohdat.....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema.....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4	Liikenne.....	8
3.1.5	Muinaismuistot.....	8
3.1.6	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	9
3.1.7	Maanomistus.....	9
3.1.8	Sosiaalinen ympäristö.....	9
3.2	Suunnittelutilanne.....	9
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	9
3.2.2	Maakuntakaava.....	9
3.2.3	Yleiskaava.....	10
3.2.4	Asemakaavat.....	11
3.2.5	Ranta-alueen mitoitus.....	13
3.2.6	Rakennusjärjestys.....	14
3.2.7	Pohjakartta.....	14
3.2.8	Rakennuskiellot ja suojelupäätökset.....	14
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo.....	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.3.1	Osalliset.....	15
4.3.2	Viranomaisyhteistyö.....	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	16
4.4.1	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	16
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	16
5.	Asemakaavan kuvaus.....	17
5.1	Kaavan rakenne.....	17
5.1.1	Mitoitus.....	17
5.1.2	Palvelut.....	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	17
5.3	Aluevaraukset.....	17
5.3.1	Korttelialueet.....	17
5.3.2	Muut alueet.....	17
5.3.3	Yleismääräykset.....	17
5.4	Ranta-asemakaavan suhde yleiskaavalle asetettuihin sisältövaatimuksiin.....	18
5.5	Kaavan vaikutukset.....	19

5.5.1	Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön.....	19
5.5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	19
5.5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	19
5.5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	19
5.5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	19
5.6	Ympäristön häiriötekijät.....	19
5.7	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	20
5.8	Nimistö.....	20
6.	Asemakaavan toteutus.....	20
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	20
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	20
6.3	Toteutuksen seuranta.....	20

## Kaavakartta

Ranta-asemakaavakartta, 1:2000

2.10.2024, TARK. 3.1.2025

## Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2.10.2024

Seurantalomake

Luontoselvitys, Kotola 2024

**Sweco** | Jääskänjärvi

Koivuniemen ranta-asemakaavan muutos 2. Ranta-asemakaavan selostus, joka koskee 2.10.2024 päivättyä ja

3.1.2025 tarkistettua kaavakarttaa.

Työnumero 25010005

Päiväys 2.10.2024, TARK. 3.1.2025

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Jääskänjärvi Koivuniemen ranta-asemakaavan muutos 2

Ranta-asemakaavan muutos koskee kortteleita 7 ja 8 sekä niihin liittyviä tie-, lähivirkistys-, maa- ja metsätalousalueita.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 7 ja 8 sekä niihin liittyvää maa- ja metsätalousaluetta.

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Jääskänjärven Koivuniemen länsirannalla. Alavuden keskusta on noin 23 kilometrin matka. Ranta-asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 17–201, 17–290, 17–291 ja 17–292. Kaavan pinta-ala on noin 2,9 hehtaaria.

## 1.2 Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan muutoksella on tarkoitus nostaa rakennusoikeus vastaamaan paremmin nykypäivän tarpeita. Osassa Jääskänjärveä on voimassa oleva rantaosayleiskaava, jonka perusteella rakennusoikeus on 200 krs<sup>m</sup>2 rakennuspaikkaa kohden. Alavudella vastaavaa rakennusoikeutta on käytetty kaikissa rantaosayleiskaavoissa. Rantaosayleiskaavaa ei ole laadittu nyt laadittavan kaavan alueelle, sillä rantaosayleiskaava käsitti vain aiemmin kaavoittamattomat alueet.

# 2. Tiivistelmä

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 11.9.2023 § 116 Kaupunginhallitus, kaavoituspäätös
- 4.11.2024 § 138 Kaupungin toimielin, kaavaehdotus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville
- 7.11.2024 Kuulutus vireilletulosta
- 12.11.-12.12.2024 Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §)
- Asemakaavasta annettiin 3 lausuntoa. Kaavakarttaa tarkistettiin vähäisesti yleismääräysten osalta Seinäjoen museoiden antaman lausunnon perusteella.
- 20.1.2025 § 3 Kaupunginhallitus esittää ranta-asemakaavan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.
- 10.2.2025 § 2 Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

## 2.2 Ranta-asemakaava

Kaavan tavoitteena on määrittää rakennusoikeus vastaamaan kaupungissa yleisesti hyödynnettyjä mitoitusperiaatteita, joita on sovellettu kaupungin voimassa olevissa rantaosayleiskaavoissa.

Ranta-asemakaavalla osoitetaan lomarakennusten korttelialueet. Rakennusoikeutta osoitetaan 800 krs<sup>m</sup>2.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

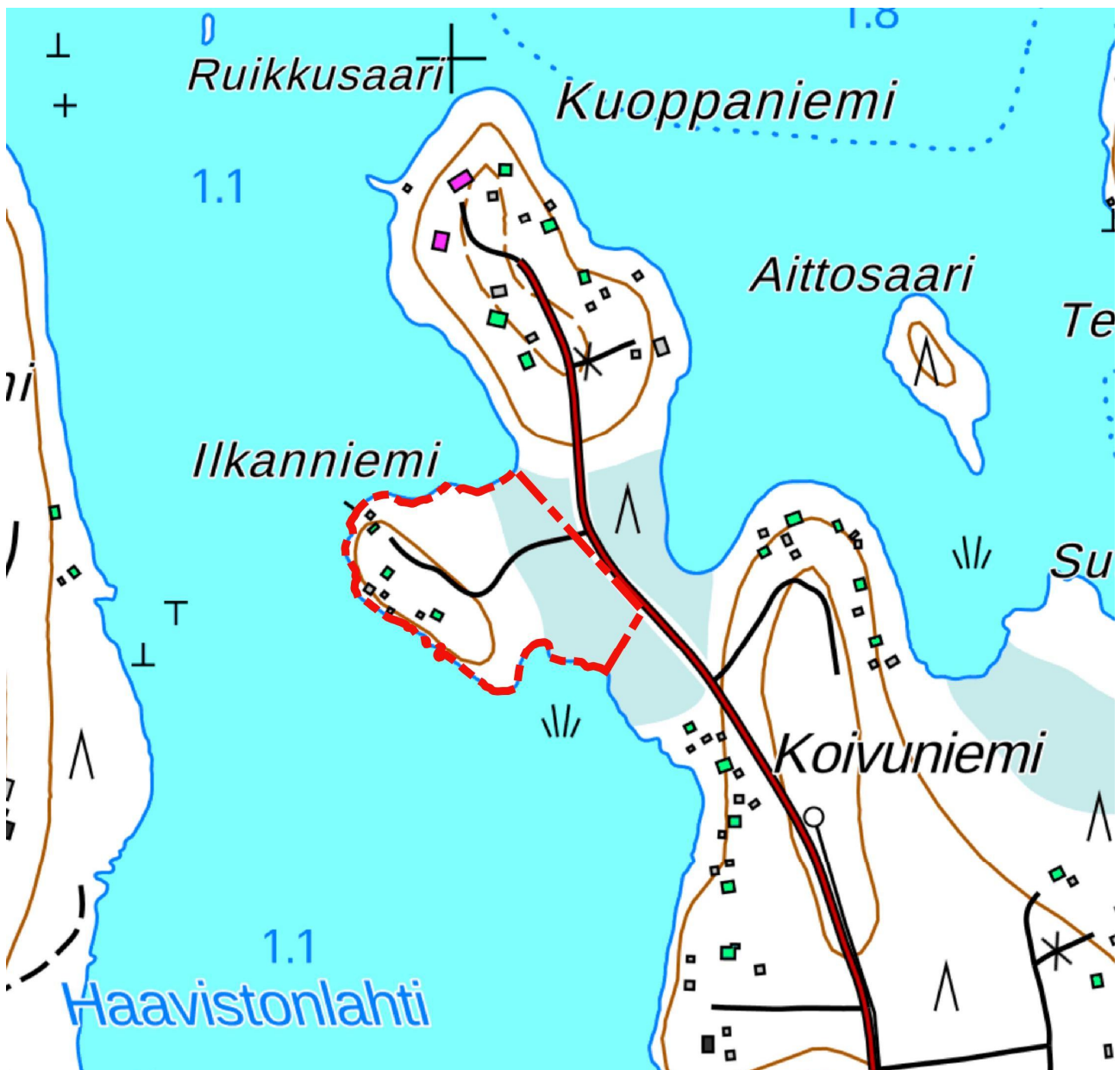
Ranta-asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

### 3. Lähtökohdat

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Jääskänjärven eteläosassa Koivuniemen Ilkanniemessä. Suunnittelualueelle on toteutunut kolme loma-asuinrakennuspaikkaa neljästä. Suunnittelualue käsittää kiinteistöt 10-405-17-201, 10-405-17-290, 10-405-17-291 ja 10-405-17-292.



Kuva 1 Suunnittelualue osoitettu punaisella pistekatkoviivalla. Maastokartta © MML

Sweco | Jääskänjärvi

Koivuniemen ranta-asemakaavan muutos 2. Ranta-asemakaavan selostus, joka koskee 2.10.2024 päivättyä ja

3.1.2025 tarkistettua kaavakarttaa.

Työnumero 25010005

Päiväys 2.10.2024, TARK. 3.1.2025

### 3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Alueelle on laadittu kasvillisuusinventointi sekä linnusto-, viitasammakko- ja liito-oravakartoitus keväällä 2024. (Jukka Kotola 2024, liitteenä) Alueen haavoissa ei havaittu liito-oravan koloja, eikä risupesistä tehty havaintoja. Liito-oravan papanoita tai muita merkkejä liito-oravasta ei löydetty.

Viitasammakon kutupaikka havaittiin kaava-alueen itäreunassa, missä on tehty havaintoja lajista myös vuonna 2017. Muita LsL 64 §:n mukaisia suojeltavia luontotyyppejä tai 77 § ja 78 §:ssä suojelua edellyttäviä lajeja ei tavattu. Alueelta ei löytynyt Metsäl 10 §:n mukaisia suojeltavia erityisen arvokkaita elinympäristöjä.

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö koostuu lomarakennusten pihapiireistä sekä tavanomaisesta metsätalousmaasta. Suunnittelualueella ei ole erityistä luonnonympäristöä. Loma-asunnot ovat rakentuneet vanhalle peltoalueelle. Alueen kasvillisuus on mustikkatyyppin metsälle (MT) sekä rämeelle tyyppillisiä. Silmälläpidettäviä tai uhanalaisia lajeja ei tavattu (Kotola 2024).

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita tai luonnonsuojeluohjelmien alaisia alueita eikä Natura-alueita. Alueelta ei ole tiedossa erityisen tärkeitä elinympäristöjä.



Kuva 2. Ote paikkatietoikkunan kartasta, missä esitetty puuston ikä alueella vuonna 2021. Kartasta näkee, että vanhin puusto sijoittuu alueen itäosiin, lähelle Koivuniementietä. Rakentamattoman rakennuspaikan osalta puusto on alle 30- vuotiasta. Kartta-aineisto © Maanmittauslaitos ja monilähteisen valtakunnan metsien inventoinnin (MVM) kartta-aineisto /Luonnonvarakeskus.



Kuva 3 Kaava-alue Maanmittauslaitoksen ortokuvassa rajattu valkoisella pistekatkoviivalla.

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella, lähin pohjavesialue sijoittuu reilun viiden kilometrin etäisyydelle Seinäjoen puolelle (Sikaharju).

Alue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa alue sijaitsee Pohjanmaan maisemamaakunnassa, Etelä-Pohjanmaan viljelylakeuksien seudulla. Seudun ominaispiirteisiin kuuluu jokilaaksojen tasaiset savikot viljelyalueineen. Jokilaaksojen väliset selännealueilla pinnanmuodot ovat vaihtelevan kumpareisia. Asutus on perinteisesti muodostunut nauhamaisesti jokien ja raittien varsiin. Järviä on vähän.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on kolme loma-asuinrakennusta sekä näiden talousrakennuksia. Loma-asuinrakennukset ovat rakennettu vuosina 1940, 1966 ja 1974.

### 3.1.4 Liikenne

Alueelle johtaa yksityistie, jolta on yhteys Dahlbontielle (yhdistie 17347). Väyläviraston liikennemäärätietojen mukaan Dahlbontien keskimääräinen liikennemäärä vuonna 2023 oli 11 ajoneuvoa vuorokaudessa.

### 3.1.5 Muinaismuistot

Suunnittelualueella ei sijaitse tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Lähin muinaisjäänös, Jääskänjärvi Rumissaari sijaitsee noin puolen kilometrin etäisyydellä kaava-alueen pohjoispuolella. (Museovirasto 2024)

### 3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueelta ei ole tiedossa ympäristöhäiriöitä tai suojelukohteita.

### 3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

### 3.1.8 Sosiaalinen ympäristö

Lähiympäristö koostuu loma-asunnoista sekä maa- ja metsätalousalueista. Järven itärannalla on muutamia asuinrakennuksia. Jääskänjärven Mekkolahdella reilun kilometrin päässä on uimaranta.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018 ja koskevat seuraavia kokonaisuuksia:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

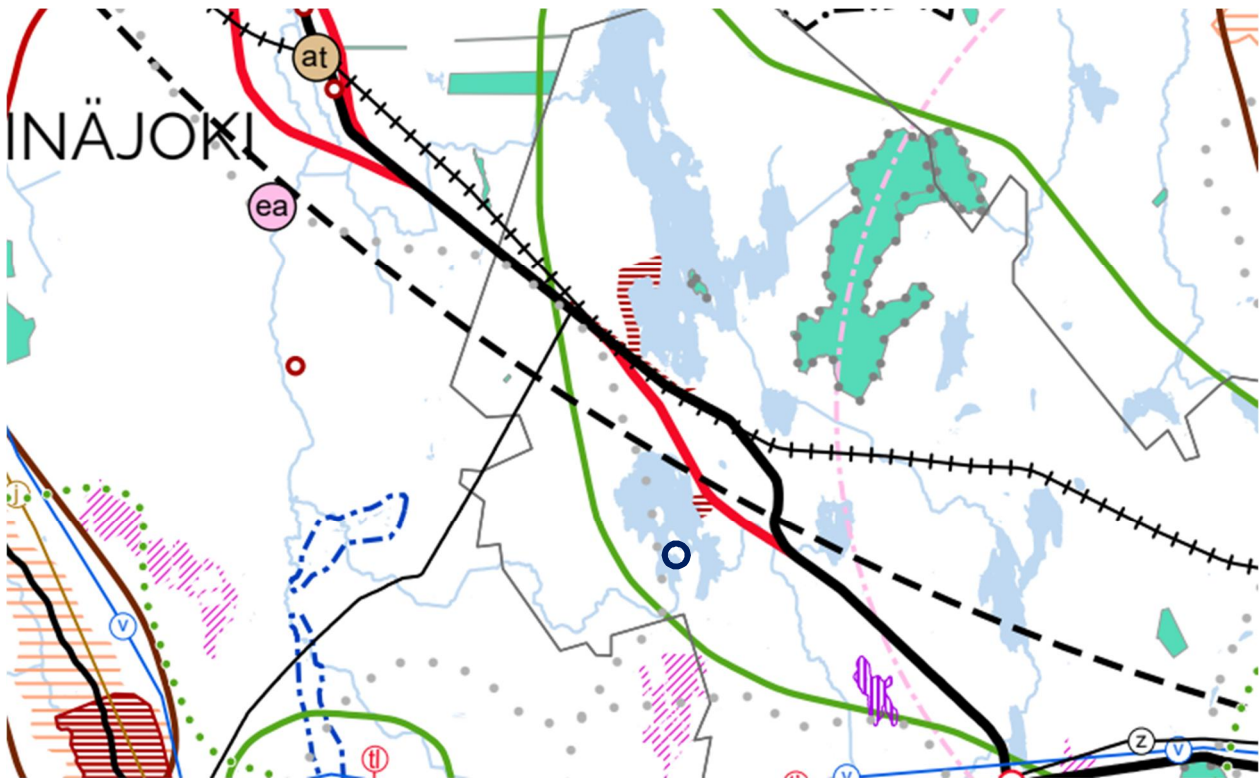
Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tämä velvoite koskee oikeudellisesti kaikkea kaavoitusta. Tässä ranta-asetemakaavassa voidaan tunnistaa seuraavia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, joita kaavatyöllä voidaan erityisesti tukea:

- Luodaan edellytykset tehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Mahdollistamalla lisärakentaminen nykyisillä rakennuspaikoilla, loma-asuminen ei hajaudu.

### 3.2.2 Maakuntakaava

Alavus kuuluu Etelä-Pohjanmaan liittoon. Etelä-Pohjanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 syyskuussa 2024. Voimaan tulleessaan maakuntakaava 2050 kumoaa aiemmin hyväksytyt maakuntakaavat kokonaisuudessaan ja ohjaa maakunnan maankäyttöä.





Kuva 4 Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu tummansinisellä ympyrällä.

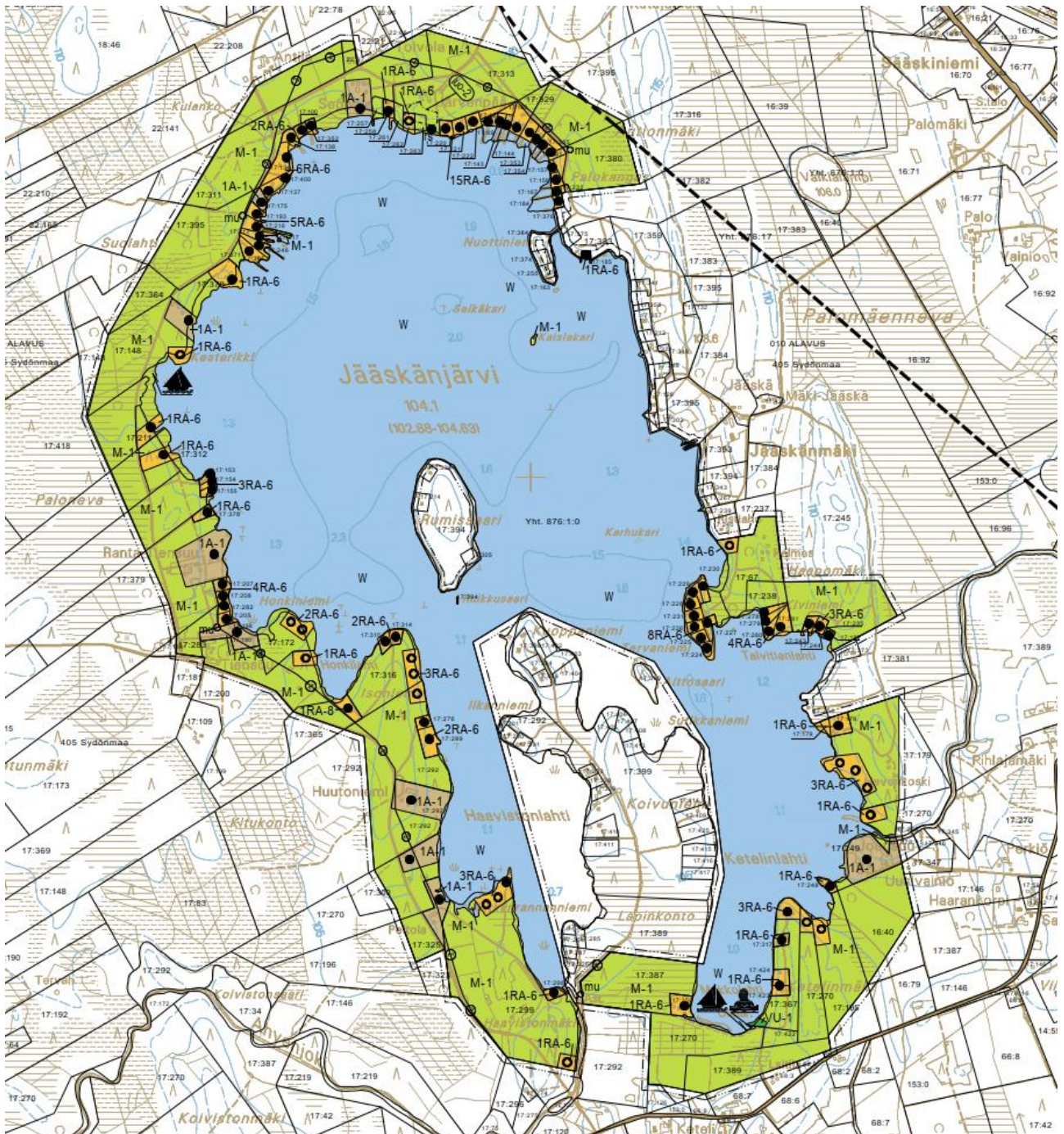
Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050 alue sisältyy matkailun ja virkistysalueen kehittämisvyöhykkeeseen (vihreä viiva), minkä lisäksi läheisyyteen on osoitettu moottorikelkkailureitti (harmaa pisteiviiva). Jääskänjärven pohjoispuolelle on osoitettu joukkoliikenteen kehittämiskäytävä sekä valtatie 18 uusi tai merkittävästi parannettava maantieosuus.

Matkailun ja virkistysalueen kehittämisvyöhykettä koskee suunnittelumääräys:

*Aluetta tulee kehittää valtakunnallisesti ja kansainvälisesti kiinnostavana luontomatkailualueena. Suunniteltaessa ja kehittäessä matkailuun ja virkistykseen liittyviä toimintoja tulee kiinnittää huomiota alueen erityispiirteisiin ja hyödyntää sen elämispotentiaalia. Suunnittelussa, rakentamisessa ja muissa toimenpiteissä on huomioitava kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.*

### 3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueelle ei ole laadittu yleiskaavaa. Jääskänjärven pohjoisosia koskee Alavuden rantaosayleiskaava 2. osa (hyväksytty 19.10.2009). Rantaosayleiskaavassa rakennusoikeutta on sallittu rakennusjärjestyksen mukaisesti 200 krs<sup>m</sup> rakennuspaikkaa kohden.



Kuva 5. Ote kaava-alueita ympäröivästä rantaosayleiskaavasta.

### 3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueetta koskee Jääskänjärven Koivuniemen rantakaava, joka on vahvistettu 21.9.1984 Vaasan lääninhallituksessa. Rantakaavassa alueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA).

Rakennuspaikkaa kohden saa rakentaa yhden loma-asunnon ja erillisen sauna- ja talusrakennuksen.

Ohjeellisia rakennuspaikkoja on osoitettu neljä ja niille kaikille on osoitettu 80 kerrosalaneliometriä rakennusoikeutta. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu yksi kerros. Kaava-alueen pohjoisosa on

Sweco | Jääskänjärvi

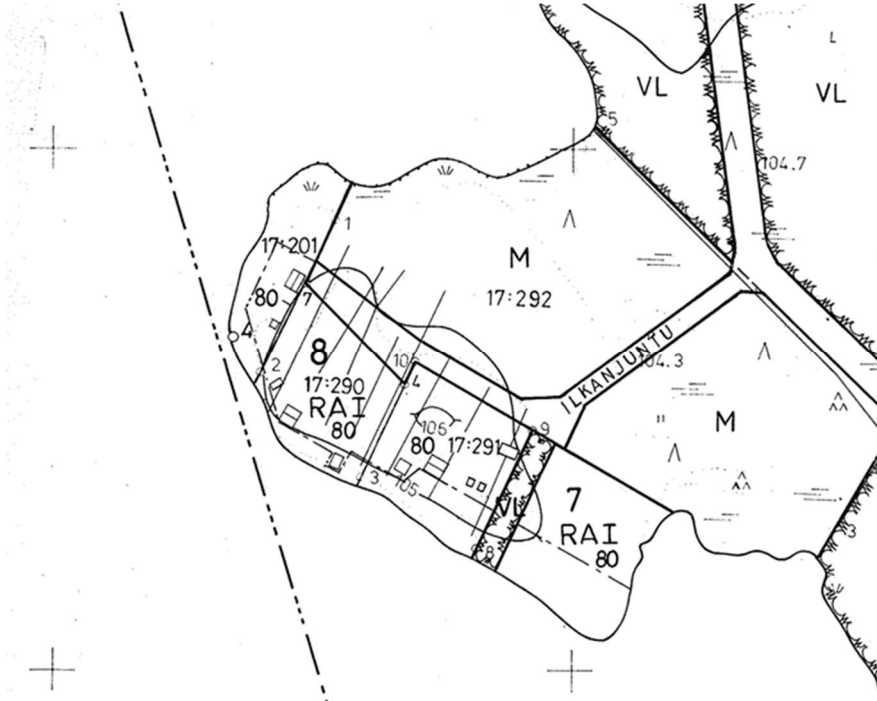
Koivuniemen ranta-asetymäkaavan muutos 2. Ranta-asetymäkaavan selostus, joka koskee 2.10.2024 päivättyä ja 3.1.2025 tarkistettua kaavakarttaa.

Työnumero 25010005

Päiväys 2.10.2024, TARK. 3.1.2025

osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Korttelin 7 ja 8 väliin on osoitettu kapea luonnontilassa säilytettävä lähivirkistysalue (VL).

Suunnittelualueeseen kuuluva, rantakaavassa osoitettu kortteli 7 on vielä rakentamatta.



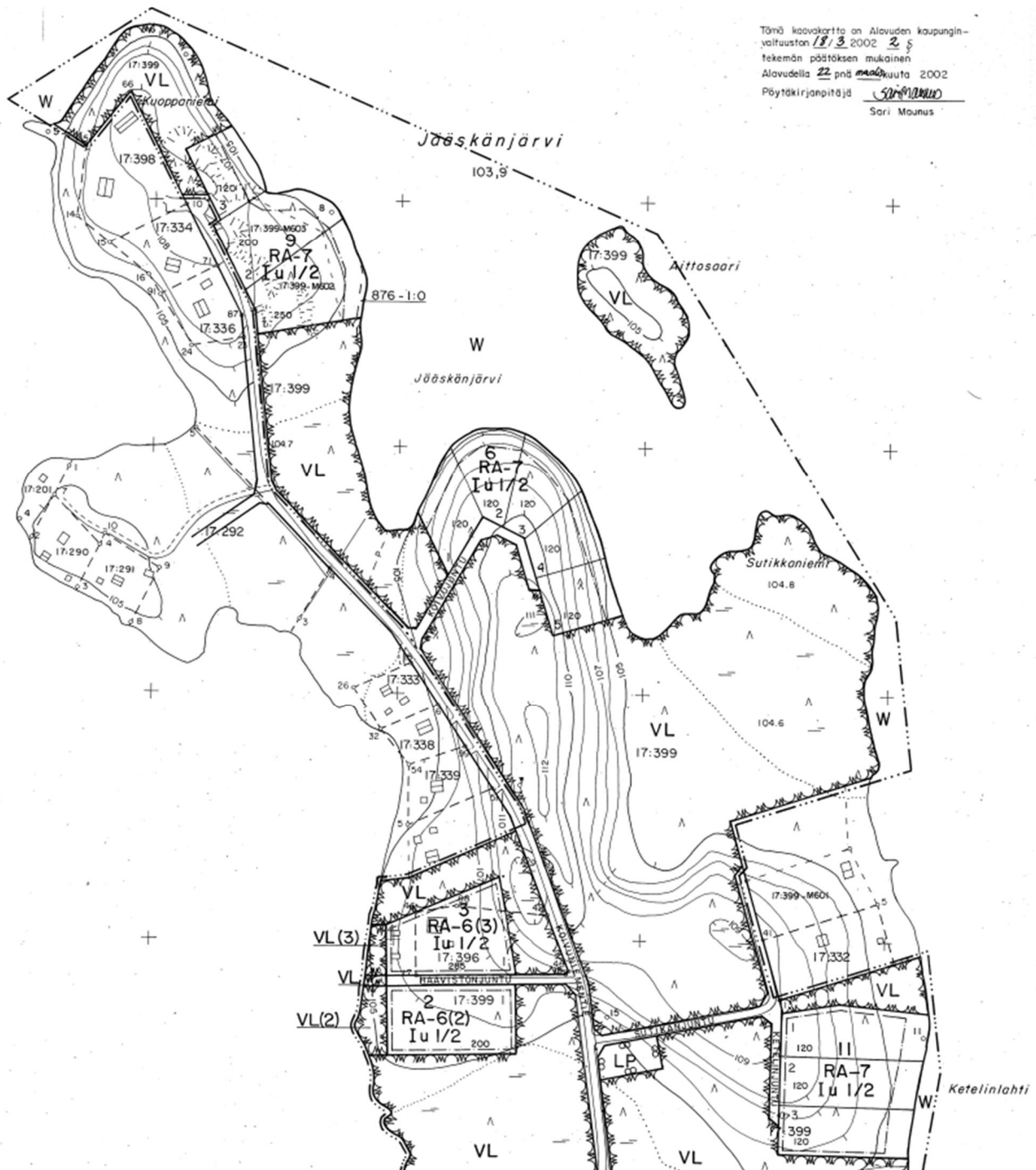
Kuva 6 Ote aluetta koskevasta rantakaavasta.

Voimassa olevaan kaavaan liittyvät seuraavat kaavamääräykset:

- Lomarakennusten pintamateriaalin tulee olla puuta.
- Kattomuodon tulee olla harjakatto.
- Rakennusten väriytyksen tulee olla hillitty ja ympäristöön soveltuva.
- Loma-asuntojen käymäläratkaisun on oltava niukkavetinen käymälä, jossa käymäläjätteet kootaan tyhjennettävään umpisäiliöön.
- Talousjätevedet on johdettava vähintään kahden tai kaksiosaisen saostuskaivon kautta maahan vähintään 20 metrin etäisyydellä rantaviivasta.
- Maatuvat talousjätteet on säilytettävä ja kuljetettava pois.
- Rakennuspaikan osat, joita ei ole varattu rakentamiseen, on säilytettävä luonnonmukaisina.
- Rakennusten etäisyyden rajasta tulee olla vähintään 8 metriä.
- RM-korttelialueilla saa rakentaa rakennusoikeuden puitteissa kerrosluvun estämättä luhtityyppisiä majoitusrakennuksia.

Voimassa olevassa ranta-asetmakaavassa rakennuspaikat noudattelevat rantaviivaa. Korttelissa 7 merkittävä osa rakennuspaikasta sijoittuu vesijätölle. Nyt laadittava kaavamuuos huomioi korttelinrajat kuten voimassa olevassa ranta-asetmakaavassa on osoitettu. Rakennuslupaa haettaessa ja kiinteistönmuodostuksessa tulee huomioida vesijätön lunastus.

Kaava-alueen vieressä on voimassa Jääskänjärven Koivuniemen ranta-asetmakaavan muutos, joka on hyväksytty 18.3.2002 kaupunginvaltuustossa. Kyseisessä ranta-asetmakaavassa rakennusoikeutta on lomarakennuspaikoille osoitettu tontista riippuen 120, 200, 250 tai 285 kerrosalaneliömetriä.



Kuva 7 Ote viereisestä ranta-asetakaavasta (Koivuniemen ranta-asetakaavan muutos, hyväksytty 18.3.2002).

### 3.2.5 Ranta-alueen mitoitus

Ranta-asetakaavalla ei osoiteta muutoksia rakennuspaikkojen määrään. Kaavamuutoksen mitoitus perustuu rakennuspaikkojen lukumäärän osalta voimassa olevan ranta-asetakaavan mitoitukseen.

Alavudella on yleisesti käytössä olevat rantaosayleiskaavan mitoitusperusteet, jotka on hyväksytty kaupunginhallituksessa 27.1.2020. Näiden mitoitusperusteiden mukaan Jämskänsjärvi on yli 25 hehtaarin

Sweco | Jämskänsjärvi

Koivuniemen ranta-asetakaavan muutos 2. Ranta-asetakaavan selostus, joka koskee 2.10.2024 päivättyä ja 3.1.2025 tarkistettua kaavakarhtaa.

Työnumero 25010005

Päiväys 2.10.2024, TARK. 3.1.2025

kokoinen järvi, jolle voidaan osoittaa 7 lomarakennuspaikkaa/rantakilometri. Samaa mitoitusta on käytetty myös muuta Jääskänjärveä koskevassa rantaosayleiskaavassa (hyväksytty 19.10.2009). Rantarakennusoikeus muodostuu muunnetun rantaviivan pituudesta, joka on Alavudella määritetty Etelä-Savon maakuntaliiton kehittämän laskelmatavan mukaisesti. Muuntamisperiaate on yleisesti käytössä koko Suomessa.

### **Kantatilatarkastelu**

Ranta-asemakaavamutoksen yhteydessä ei ole laadittu uutta kantatilatarkastelua, sillä ranta-asemakaavalla ei osoiteta muutoksia rakennuspaikkojen määrään.

### **3.2.6 Rakennusjärjestys**

Alavuden kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena toimii ympäristölautakunta, jonka alaisena toimii ympäristöpalvelujen tulosalue ja sen yhtenä tulosityksikkönä rakennusvalvonta. Kaupungissa on voimassa kaupunginvaltuuston 19.10.2020 hyväksymä rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen mukaan rantaosayleiskaavan alueella kokonaisrakennusoikeus voi olla enintään 200 kerrosalaneliometriä rakennuspaikkaa kohden.

### **3.2.7 Pohjakartta**

Asemakaava laaditaan Alavuden kaupungin pohjakartalle. Pohjakartta täyttää MRL 54 §:n vaatimukset.

### **3.2.8 Rakennuskiellot ja suojelupäätökset**

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja eikä suojelupäätöksiä.

## 4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavan tarkoitus on nostaa rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus 200 krsm-2, mikä vastaa paremmin nykyajan tarpeisiin kuin voimassa olevan ranta-asemakaavan 80 krsm2.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kaavaan on ryhdytty maanomistajien aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt kaavan laadinnasta.

Alavuden kaupunginhallitus päättää kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan ehdotusvaiheen nähtävilläolosta (MRL 63 §).

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yritykset:
  - o alueen ja naapurikiinteistöjen asukkaat ja maanomistajat
  - o muut lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
  - o alueella toimivat yhdistykset ja yritykset
    - Suomenselän Luonnonystävät ry
- Kaupungin viranomaiset
  - o kaupunginvaltuusto
  - o kaupunginhallitus
  - o tekninen lautakunta
  - o ympäristölautakunta
- Viranomaiset:
  - o Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
  - o Etelä-Pohjanmaan liitto
  - o Seinäjoen museot (Etelä-Pohjanmaan vastuumuseo)
  - o Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Yhdyskuntateknikka:
  - o vesihuolto ja viemärointi
  - o puhelin-, sähkö- ja energiayhtiöt
    - Alavuden Lämpö Oy
    - Caruna Oy
    - Telia Finland Oy
  - o jätehuoltolaitos

#### 4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain luvussa 8. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausunnotmenettelyin tai erillisneuvotteluin.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 66 § ja MRA 27 §) 12.11.-12.12.2024. Kaavaehdotuksesta annettiin 3 lausuntoa, joista kahdessa ei ollut huomauttamista.

Seinäjoen museoiden antaman lausunnon perusteella asemakaavan yleismääräystä tarkistettiin vähäisesti. Muistutuksia ei annettu.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan muutoksella on tavoitteena nostaa rakennusoikeutta vastaamaan Alavudella käytettyjä rantaosayleiskaavan periaatteita.

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

Täydentyy suunnittelun edetessä.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavamuutos on vähäinen, joten siitä ei ole tarpeen tehdä erillisiä vaihtoehtoisia tarkasteluja. Lähtötietojen perusteella laaditaan ranta-asemakaavaehdotus.

## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 2,9069 hehtaaria. Loma-asuinrakennuspaikat ovat osoitettu kuten voimassa olevassa ranta-asetuksessa, kaavan koillis- ja itäosat ovat osoitettu maa- ja metsätalousalueena (M).

#### 5.1.1 Mitoitus

Ranta-asetuksessa on osoitettu:

Taulukko 1 Ranta-asetuksessa osoitetut pinta-alat

Käyttötarkoitus	pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )
RA	0,9889	800
M	1,9180	
<b>Yhteensä</b>	<b>2,9069</b>	<b>800</b>

#### 5.1.2 Palvelut

Ranta-asetuksessa ei osoiteta palveluja. Alue tukeutuu Alavuden keskustan palvelutarjontaan.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavoituksessa on noudatettu asemakaavan sisältötavoitteita ja maanomistajan toiminnallisia tavoitteita.

Rakentamisen tapaa ja rakennusten ulkoasua ohjataan kaavamääräyksin.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

RA Loma-asuntojen korttelialue.

Loma-asuntojen korttelialueen rajauksessa on huomioitu rantaviiva. Kiinteistönmuodostuksessa tulee huomioida vesijätön lunastaminen. Korttelialuetta on laajennettu vähäisesti. Rantaviivan määrää rakennuspaikoille ei ole lisätty, vaan korttelialueen laajentaminen on tapahtunut metsätien tuntumassa. Rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 800 krs<sup>m</sup><sup>2</sup>, eli 200 krs<sup>m</sup><sup>2</sup> jokaista rakennuspaikkaa kohden.

#### 5.3.2 Muut alueet

M Maa- ja metsätalousalue.

#### 5.3.3 Yleismääräykset

Rakennusmateriaalina tulee käyttää puuta, rakennuksen tulee väriykseltään ja rakennustavaltaan sopeutua viereisiin rakennuksiin sekä ympäröivään maisemaan. Väriyksessä tulee käyttää hillittyjä luontoon soveltuvia värisävyjä.

Rakennusten tulee olla harjakattoisia ja kattokaltevuuden vähintään 1:3. Katon on oltava väriltään tummasävyinen ja seinien väriin sopiva.



Rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne aiheuttavat mahdollisimman vähän häiriötä maisemalle. Rakennuspaikalle on istutuksilla muodostettava riittävä näkösuoja, mikäli luonnonpuustoa ei ole riittävästi. Rantapuusto tulee säilyttää luonnontilaisena mahdollisuuksien mukaan.

Alueen jätehuolto sekä jätevesien käsittely tulee järjestää kaupungin viranomaisten ohjeiden mukaisesti.

Rakennukset tulee sijoittaa siten, että kastumisesta vaurioituvat rakenteet (lattiarakenteet) ovat tason N-60 +105,40 m yläpuolella.

Ranta-asemakaavan pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksen vaatimukset.

#### 5.4 Ranta-asemakaavan suhde yleiskaavalle asetettuihin sisältövaatimuksiin

Koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 § ja MRL 54 §).

Asemakaavan laadinnassa on huomioitu MRL 39§:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys  
Kaavamuutos ei aiheuta yhdyskuntarakenteeseen muutoksia. Rakennuspaikkojen lukumäärää ei lisätä.
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö  
Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus  
Kaavalla ei osoiteta muutoksia palveluiden saatavuuteen. Loma-asumisen edellytykset parantuvat.
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla  
Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaavalla ei vaikutuksia joukkoliikenteen tai kevyen liikenteen järjestämiseen. Suunnittelualueelta on noin 4,5 kilometrin matka valtatielle 18 (Sydänmaantie), jonka varrella on lähimmät joukkoliikenteen pysäkit. Alavuden ja Seinäjoen välinen osuus on osoitettu Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksessa 2050 joukkoliikenteen kehittämiskäytävänä. Alueen vesihuolto ja jätevesien puhdistus tulee hoitaa ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön  
Kaava mahdollistaa turvallisen ja terveellisen elinympäristön.
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset  
Ranta-asemakaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia kaupungin elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin.
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen  
Ranta-asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia erityistoimintoihin, ympäristönsuojeluun tai ympäristöhäiriöihin. Viitasammakon kutupaikka sijoittuu kaavan maa- ja metsätalousalueelle.
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen  
Alueen luontoarvot on selvitetty. Alueella ei sijaitse erityisiä suojeltavia rakennetun ympäristön, maiseman tai luonnon arvoja. Rakennuspaikan laajentaminen tapahtuu rakentuneen metsätien ympäristössä ja mahdollistaa lisärakentamisen kauemmaksi rantaviivasta. Laajennettava rakennuspaikka sijoittuu ennestään hyvin kapealle kiinteistölle niemenkärkeen ja on ollut muita rakennuspaikkoja pienempi. Rakennuspaikkojen rantaviivan pituutta ei lisätty.

- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.  
Ranta-asemakaava ei vähennä olemassa olevien virkistysalueiden määrää. Muutettavassa ranta-asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalue osoitetaan kaavassa maa- ja metsätalousalueena, sillä alueen ei ole tarkoitus tulla kaupungin huollettavaksi.

## 5.5 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

### 5.5.1 Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavalla osoitetaan lisää rakennusoikeutta, mutta ei enempää rakennuspaikkoja. Loma-asukkaiden määrä ei siten kasva. Rakennusoikeuden lisääminen mahdollistaa nykyisten rakennuspaikkojen täydennysrakentamisen. Rakennusoikeus nousee vastaamaan rantaosayleiskaavassa esitettyjä periaatteita, millä tuetaan maanomistajien tasapuolista kohtelua Jääskänjärvellä.

### 5.5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Ranta-asemakaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia maa- tai kallioperään luonnon monimuotoisuuteen, maisemaan eikä ilman laatuun.

### 5.5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavalla osoitetaan kolme rakentunutta ja yksi rakentamaton, voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen rakennuspaikka. Alue koostuu pitkälti loma-asuntojen pihapiireistä, missä ei ole erityisiä luontoarvoja. Kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

### 5.5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavalla mahdollistetaan kaikkiaan 480 k-m<sup>2</sup> suuruinen rakennusoikeuden kasvu. Rakentamisella on aina jonkin verran vaikutusta hiilijalanjälkeen, vaikutusten voidaan kuitenkin arvioida olevan vähäiset, sillä rakennuspaikat eivät ole uusia, vaan liittyvät olemassa olevaan infraan.

Ranta-asemakaavalla ei osoiteta muutoksia virkistysalueiden, erityistoimintoihin, työpaikkojen ja palveluiden määrään tai tarjontaan.

Kaavalla ei lisätä rakennuspaikkojen lukumäärää, eikä osoiteta uusia liittyviä maantielle tai uusia yksityisteitä, joten kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen.

### 5.5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Alue ei sijaitse paikallisesti, maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Alueella ei ole tiedossa olevia arkeologisia kohteita tai arvokasta rakennettua kulttuuriperintöä. Kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön, maisemaan tai kulttuuriperintöön.

## 5.6 Ympäristön häiriötekijät

Ranta-asemakaavalla ei ole vaikutuksia erityistoimintoihin, ympäristönsuojeluun tai ympäristöhäiriöihin.

## 5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä.

## 5.8 Nimistö

Kaavalla ei osoiteta uutta nimistöä.

# 6. Asemakaavan toteutus

## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kaava toteutuu maanomistajien omassa aikataulussa. Vesijätö tulee huomioida kiinteistönmuodostuksessa ja rakennuslupaa haettaessa.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Kaupungin rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.