

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, tarkistukset 9.9.2011



ASEMAKAAVAN SIIRTO NUMEERISEEN
MUUTOS KORTTELEISSA 1115 JA 1116 SEKÄ NÄIHIN LIITTYVILLÄ
KATU- JA PUISTOALUEELLA

KAUHAJOEN KAUPUNKI

2011

1. TUNNISTETIEDOT

kunta KAUHAJOKI	Kaavan nimi ASEMAKAAVAN SIIRTO NUMEERISEEN MUOTOON MUUTOS KORTTELEISSA 1115 JA 1116 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄLLÄ KATU- JA PUISTOALUEELLA. UUSI KORTTELINUMERO 1118	
Kunnan osa KAUHAJOEN KESKUSTAAJAMA		
	Kaavan mukaiset korttelit: 1115, 1116 Uusi korttelinumero 1118	
Kaavan laatijan yhteystiedot KAUHAJOEN KAUPUNKI PL 500, 61801 KAUHAJOKI PUH. 06-2413 2000	KAAVAN VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	KUULUTUS KAUHAJOEN KUNNALLISLEHTI Kaavoitusohjelma vuosille 2008 – 20012
	TEKNINEN LAUTAKUNTA	OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA Nähtävillä: tammikuussa 2009
Liisa Kasi, arkkitehti Harri Virtanen, tekninen johtaja		EHDOTUS Nähtävillä: 12.04.- 12.05.2011
	KUNNANHALLITUS	
	VALTUUSTON HYVÄKSYMINEN	

1.1 ALUEEN MÄÄRITTELY JA SIJAINTI

ASEMAKAAVAN MUUTOS KÄSITTÄÄ PUISTOTIEHEN RAJOITTUVAT KORTTELIT
1115 JA 1116 SEKÄ NÄIHIN LIITTYVÄT PUISTOALUEET
Liite 1, kaava-alueen sijainti

1.2 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

ASEMAKAAVAN SIIRTO NUMEERISEEN MUOTOON KESKUSTAAJAMAN ASEMA- (RAKENNUS-) KAAVOITETUILLA ALUEILLA, MUUTOS KORTTELEISSA 1115 JA 1116 SEKÄ NIIHIN LIITTYVILLÄ KATU- JA PUISTOALUEILLA.

Kaavalla tutkitaan liikerakennusten laajentamismahdollisuuksia sekä asuntoalueen suojavihervyöhykkeiden tasapuolisempaa jakautumista asunto- ja liikekorttelin välissä. Kaavan vaikutusalueeseen kuuluu kaava-alueen naapurit, alueen yritykset ja kiinteistöjen omistajat.

1.3 SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Liite 1. Sijaintikartta

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Kaavakartta

1.4 LUETTELO TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Luontoselvitys 1: Kauhajoen kaupungin asemakaavoitettavien alueiden luontoarvojen perusselvitys, 2010, Suomen Luontotieto Oy, Jyrki ja Satu Oja

Luontoselvitys 2: Kauhajoen kaupungin osayleiskaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2008, Suomen Luontotieto Oy, Jyrki ja Satu Oja

Kulttuuriympäristön selvitys 1: Kauhajoen osayleiskaava-alueen rakennetun ympäristön kartoitus 2005, Kauhajoen kaupunki, rak.ins, rak.konservaattori, Sari Tallgren

Kulttuuriympäristön selvitys 2: Rakennuskannan arvottaminen 2011, Kauhajoen kaupunki

Maisemaselvitys: Kauhajoen keskustaajaman osayleiskaava 2035, Maisemaselvitys 2010, Kauhajoen kaupunki, maisema-arkkitehti Marketta Nummijärvi

Esihistoriallisen ja historiallisen ajan muinaismuistot: Kauhajoen keskustaajaman osayleiskaava ja laajennusosat, Arkeologinen inventointi 2010, K-P:n ArkeologiaPalvelu, Jaana Itäpalo

Liikenneselvitys: Kauhajoen keskustaajaman osayleiskaava 2035, Liikenneselvitys 2011, SITO OY, Juha Mäkinen

2. PERUSTIEDOT JA TAVOITTEET

2.1 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

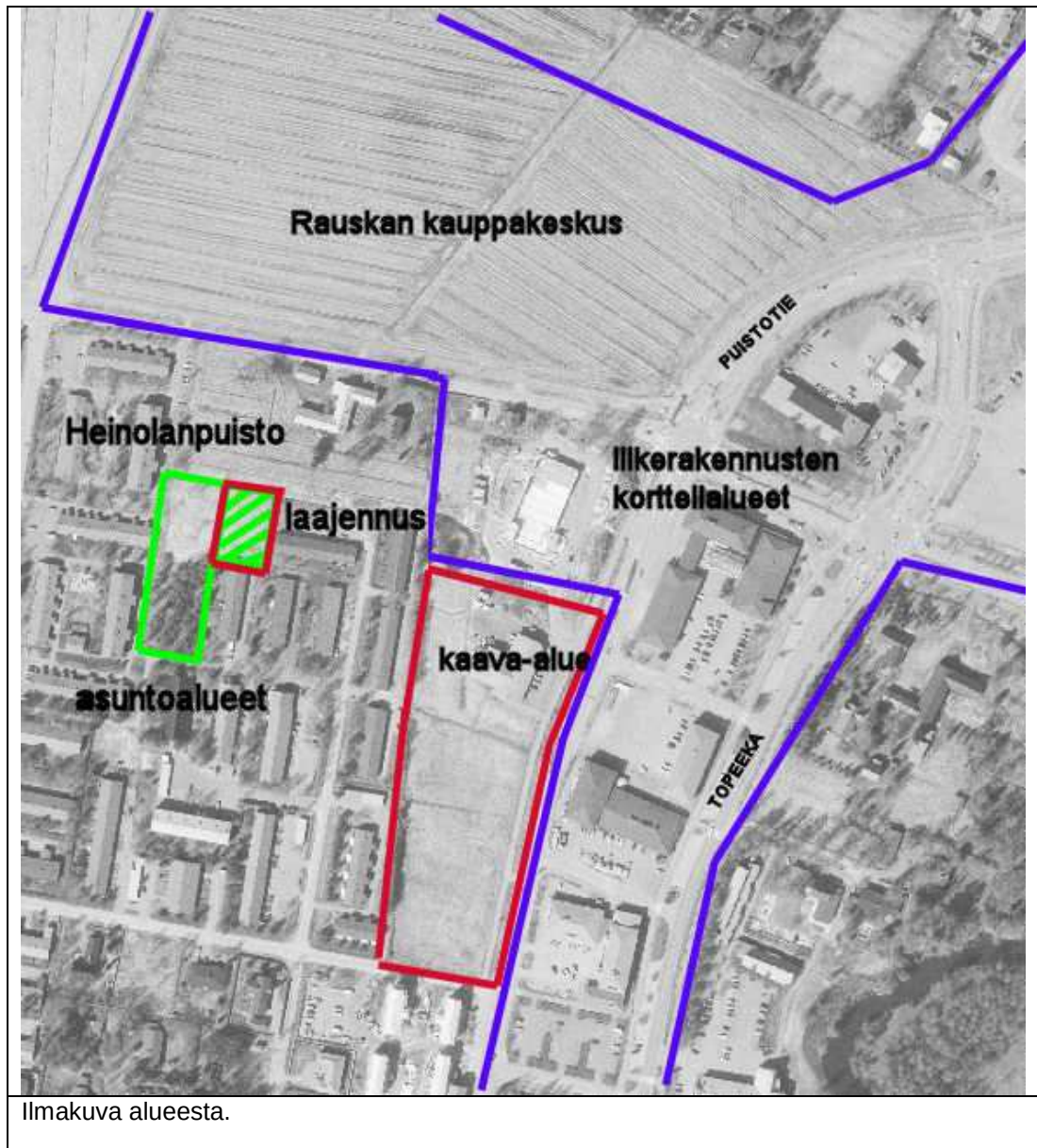
Korttelialueille 1115 ja 1116 laaditaan kaavansiirtoon liittyvä erillinen kaavamuutos samanaikaisesti. Muutos vaatii eri osapuolten tavoitteiden yhteensovittamista. Tavoitteina on liikerakennusten laajentamismahdollisuuksien turvaaminen. Kaavamuutoksen tavoitteena on myös Puistotien melualueella sijaitsevan puistoalueen siirto liikekortteleita ja asumista eristäväksi vihervyöhykkeeksi sekä toiminnalliseksi puistoksi.

2.2 RAKENNUSKANTA JA ALUEEN MAANKÄYTTÖ

Rakennetun ympäristön inventointi on laadittu koko keskustaajaman alueelle 2005. Kulttuuriympäristöselvitys ja rakennuskannan arvottaminen on laadittu 2011. Arvotukseen osallistuivat Etelä-Pohjanmaan museon edustajana rakennustutkija Sirkka-Liisa Sihvonen,

Kauhajoen kaupungin edustajina luottamusmiehistä Antti Niemi-Aro ja Satu Uitto, inventoinnin laatija, rak.ins, rak.konservaattori, Sari Tallgren, rakennustarkastaja Keijo Mäenpää sekä kaavakonsultti arkkitehti Liisa Kasi.

Kaava-alueella on kaksi yksikerroksista liikerakennusta. Rakennuskanta lähiympäristössä länsipuolella on pääasiassa liikerakentamista eikä siihen liity erityisiä rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja. Kaava-alueen länsipuolella on yksikerroksisia rivitaloja. Kaava-alueen lähetyville sen pohjoispuolelle on jo osittain toteutettu Rauskan kauppakeskus.



Maisemaselvityksen mukaan Kauhajoen kaupallinen ja hallinnollinen keskusta on erittäin keskittynyt. Erityisesti keskeiset kunnalliset ja valtion palvelut ovat erittäin tiivis kokonaisuus taajaman keskustassa. Palveluiden keskittyminen tiiviiksi kokonaisuudeksi on etu asioinnissa, mutta antaa myös vahvan identiteetin keskustalle. Leimaa-antavaa on myös rakennusten ajallinen kerroksellisuus sekä verrattain yhtenäinen linja rakennusten sijoittumisessa katulinjaan nähden. Kaupallisen keskuksen luonne muuttuu Topeen alku- ja loppupään välillä siten, että S-marketin ympäristössä tiivis katutila hajoaa.

Hallinnollisten palveluiden keskittyminen tiiviiksi kokonaisuudeksi on vahva Kauhajoen identiteettitekijä, jota tulee vaalia. Mahdollinen em. palveluiden laajentumistarve tulisi huomioida hallinnollisen keskuksen lähialueiden maankäytössä. Myös kaupalliset palvelut ovat sijoittuneet perinteisesti hyvin tiiviisti keskusta-alueeseen. Identiteetin säilyttäminen edellyttää kaupallisen ja hallinnollisen keskuksen tiiviyn vaalimista. Myös katutilan mittakaava tulisi säilyttää kaupallisen keskuksen laajentuessa.

2.3 ALUEEN LUONTO

Kauhajoen kaupunki tilasi keväällä 2008 Suomen Luontotieto Oy:ltä Kauhajoen kaupungin osayleiskaava-alueen luontoarvojen perusselvityksen.

Inventointialueilta selvitettiin Luonnonsuojelulain tarkoittamat suojeltavat luontotyyppit (Luonnonsuojelulaki 1996/1096, 9§), Metsälain tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt (1996/1093, 10§) ja Vesilain suojelamat pienvesikohteet (Vesilaki 1961/ 64, 15a § ja 17a §). Inventointi toteutettiin Luonnonsuojelulain luontotyyppien inventointiohjeen (Pääkkönen 2000) mukaisesti. Alueelta etsittiin putkilokasvien lisäksi myös muuta uhanalaislajistoa, kuten kääpäsiemeniä lähinnä vanhojen puistopuiden rungoilta. Alueen pesimälinnustosta inventoitiin vain arvokkaimmat EU:n Lintudirektiivin liitteen I mukaiset lajit sekä kansallisessa uhanalaisluokituksessa (Rassi 2001) mainitut lintulajit. Linnustaselvitys on osa osayleiskaavan linnustaselvitystä. Pesimälinnusto kartoitettiin kesäkuun alussa tehdyllä yhdellä maastokäynnillä.

Linnustaselvitys tehtiin yhden käyntikerran kartoituslaskentamenetelmällä (Koskimies1988), siten että koko alue kuljettiin jalkaisin läpi. Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys tehtiin heinäkuun lopulla 2008 ja sitä tarkennettiin elokuun lopussa tehdyllä maastokäynnillä. Alueilta tehtiin lepakkoselvitys osana laajempaa lepakkoselvitystä, joka tehtiin koko osayleiskaavan osoittamalta alueelta. Maastotöistä vastasivat FM, biologi Jyrki Oja ja Satu Oja Suomen Luontotieto Oy:stä.

Maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset täyttävän selvityksen mukaan asemakaava-alueella ei ole sellaisia uhanalaisia merkittäviä luontokohteita, jotka olisivat vaarassa tuhoutua voimassa olevan asemakaavan toteutumisen myötä ja jotka vaatisivat välitöntä suojelua.

2.4 LIIKENNE

Kauhajoen keskusta-alueille on laadittu selvitys: Kauhajoen keskustaajaman osayleiskaava 2035, Liikenneselvitys 2011, SITO OY, Juha Mäkinen. Korttelialueet sijaitsevat Puistotien varrella, joka on keskustaajaman liikenteellinen pääväylä. Puistotiellä on erillinen kevyenliikenteen väylä.

2.5 KUNNALLISTEKNIikka

Kaava-alue on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin.

2.6 PALVELUT

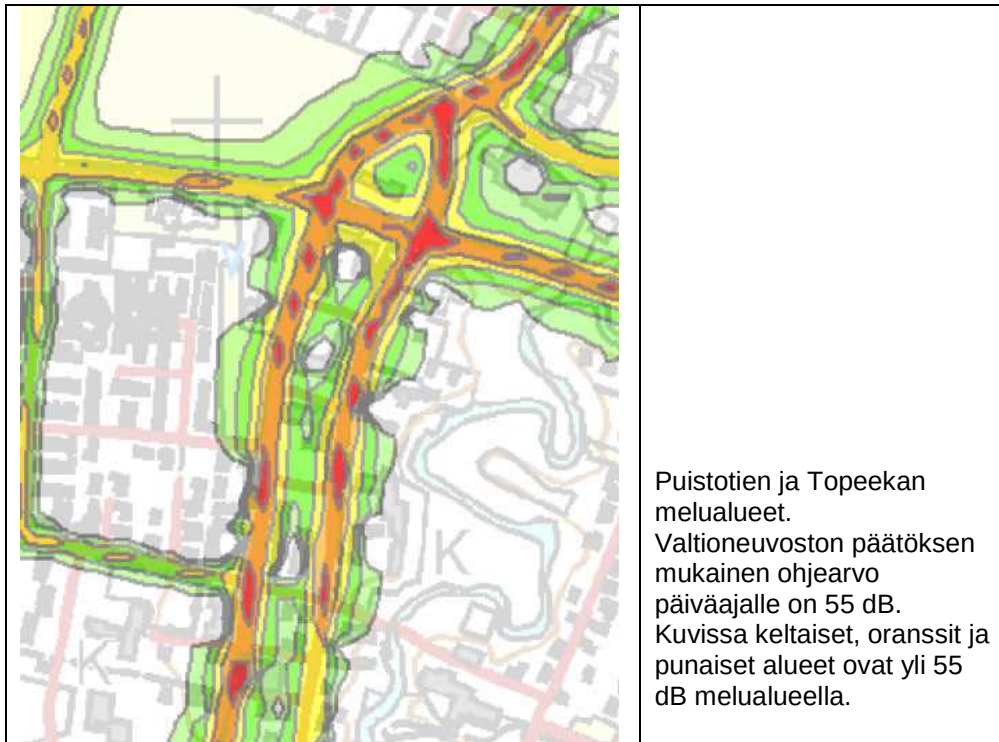
Kauhajoen keskustaajamassa on monipuolinen palveluverkko, jota hyödyntää koko seutukunta. Kaava-alue on osa Kauhajoen keskustaajaman kaupallisten palvelujen aluetta.

2.7 MUINAISMUISTOT

Alueella ei ole muinaismuistoja.

2.8 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Liikenneselvityksen mukaan kaava-alue on osittain Puistotien melualueella. Kaava-alueella ei ole muita ympäristöhäiriöitä.



3. KAAVOITUSTILANNE JA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

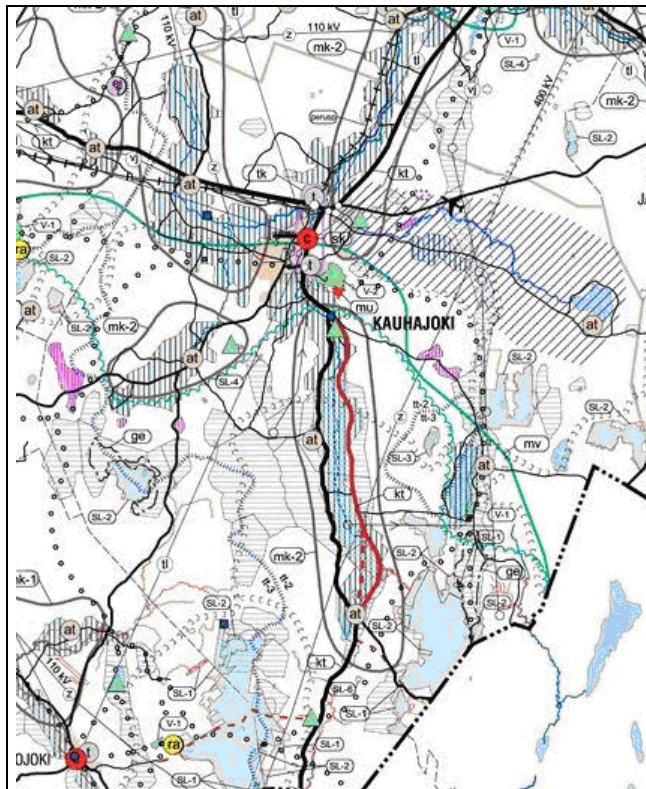
3.1 KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu Etelä-Pohjanmaan maakuntaliiton alueelle. Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.5.2005.

Maakuntakaavassa Kauhajoen liikekeskusta on merkitty kohdemerkinnällä seutukuntakeskuksen keskustatoimintojen alue. Merkintään liittyy suunnittelumääräys: "Seutukuntakeskuksen keskustatoimintojen alueena merkittyä aluetta kehitetään taajamakuvalisest eheyttäen kunnan keskuksena. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijainti määritellään kunnan kaavoituksessa."

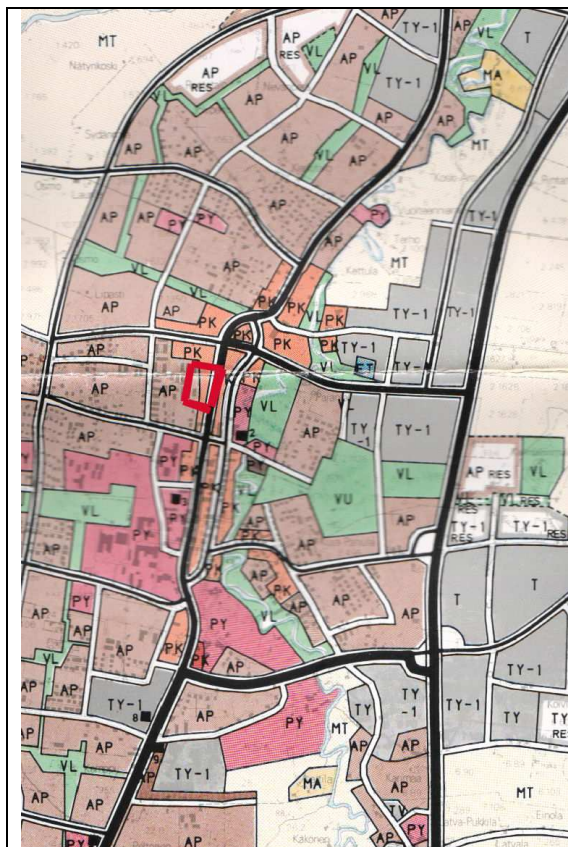
Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten maakuntakaava ohjaa suoraan asemakaavoitusta.



Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava

Alue sisältyy Kauhajoen kunnanvaltuuston 17.06.1991 hyväksymään keskustaajaman osayleiskaavaan. Yleiskaava on ohjeellinen ilman oikeusvaikutuksia.



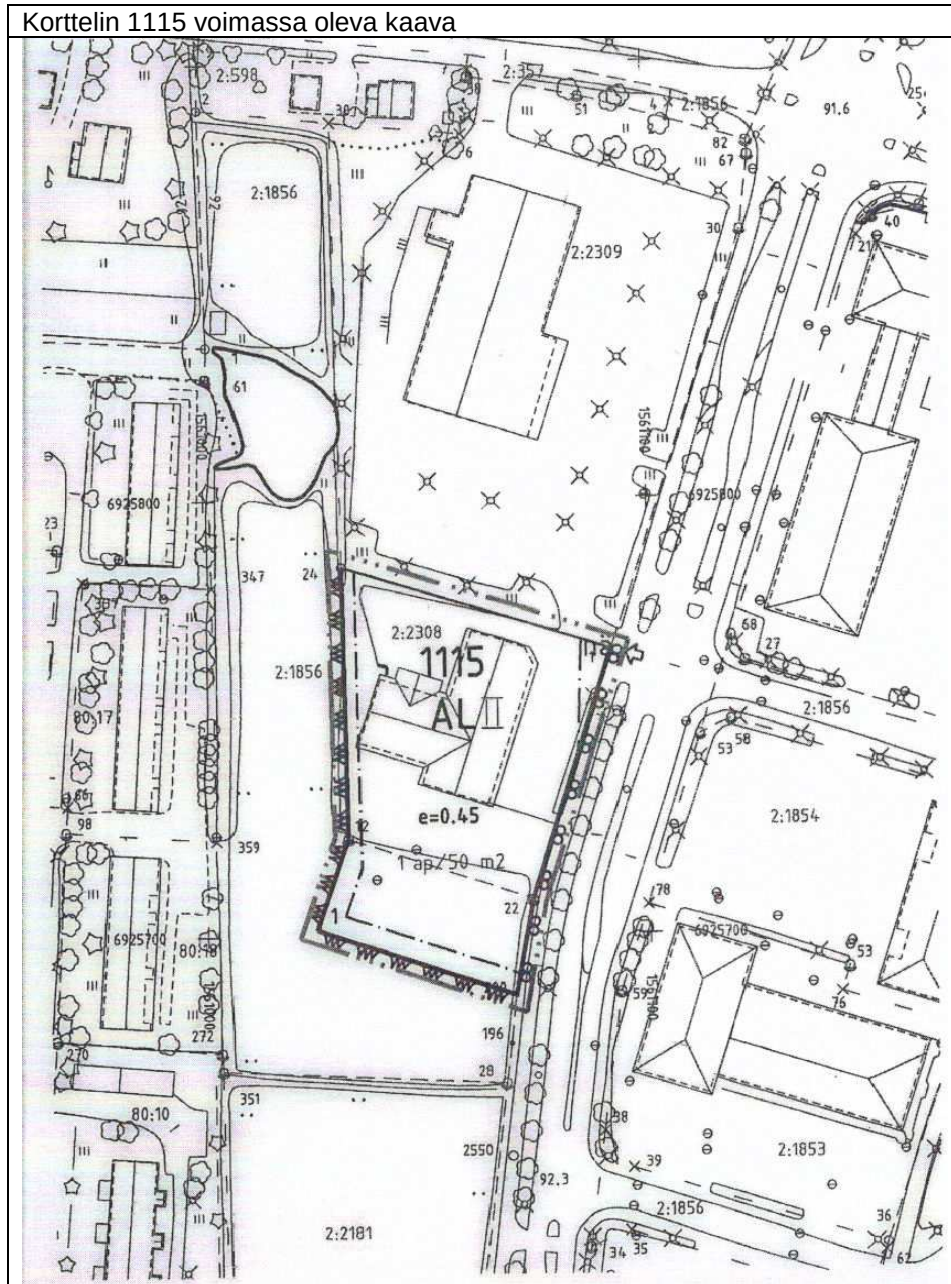
Ote osayleiskaavasta.
Osayleiskaavassa alue on varattu kaavamerkinnällä PK yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi.

Asemakaava

Korttelissa 1116 on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu 23.12.1992 ja korttelia 1115 koskeva asemakaava on vahvistettu.

Korttelia 1116 ja Heinolanpuistoa koskeva voimassa oleva kaava





3.2 RAKENNUSJÄRJESTYS

Kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 28.4.1997

3.3 POHJAKARTTA

Pohjakartta on hyväksytty 18.6.2003.

3.4 SUOJELUALUEET JA VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄT ALUEET

Kaava-alueella ei ole perustettuja luonnonsuojelualueita tai alueita, jotka ovat Natura – 2000 suojeluohjelmassa mukana. Kaava-alue ei myöskään ole valtakunnallisesti arvokasta aluetta maisemallisesti tai kulttuurihistoriallisesti

4. OSALLISTUMISEN ERI VAIHEET

4.1 KAAVAN ERI VAIHEET

Kaavoitusprosessi, käsittelyt ja mahdollisuus vuorovaikutukseen:

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueen maanomistajat, naapurit ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaavoitusohjelma vuosille 2008 – 2012	
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	- Nähtävillä ympäristölautakunnan päätöksen mukaisesti tammikuussa 2009 - Osallisilla mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä
Kaavaluonnokset	- Kaavaluonnoksessa esitetyistä yksittäisistä muutoksista on lähetetty tieto naapureille kirjeitse. - Kaavaluonnoksista on pyydetty lausunnot viranomaisilta ja muilta yhteisöiltä
Kaavaehdotuksen käsittelyt	- Tekninen lautakunta
Kaavaehdotus nähtävillä	12.04.-12.05.2011 Kaavaehdotus lähetettiin tiedoksi seuraaville: - As Oy Liesikauha - Kiinteistö Oy Kauhajoen vuokra-asunnot - Oy Kustaankranni - As Oy Kauhajoen Kustaantie - As Oy Venlanpolku - KST-Tukku Kauhajoen sisustetalo ky - Lidl Suomi Ky - Kauhajoen kotikeskus Ky J&T Mäkelä - Kiinteistö Oy Kauhajoentori - Kiinteistö Oy Kauhajoen kauppapaikka - Kiinteistö Oy Ostajantie - ei muistutuksia

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS, KAAVAN SIIRTOON YHTEYDESSÄ TEHTÄVÄT MUUTOKSET JA TARKISTUKSET

5.1. KAAVANSIIRRON YHTEYDESSÄ ON LAADITTU SEURAAVAT KORJAUSLUONTEISET MUUTOKSET

KORTTELIALUEET

- Kaavamerkinnot vuosien mittaan muuttuneet, Tarkistetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiksi.
 - Korttelinumerointi uudistettu osa-alue jaon mukaiseksi siten, että numerosarja on nelinumeroinen.
- Ensimmäinen numero ilmoittaa osa-aluejaon. Hyypäntien pohjoispuoli on liitetty alueeseen 5.
- Liite 2. Korttelikohtainen luettelo muutoksineen

Tonttinumerointi täydennetty kortteleissa, joissa on esitetty ohjeellinen tonttijako. Keskusta-alueelle on lisätty tonttijako

- Vanhoihin kaavoihin on lisätty läheisiä korttelialueita vastaavat tehokkuusluvut
- Rakennusaloja on tarkistettu olemassa olevien rakennusten mukaan
- Ohjeelliset rakennusalat poistettu
- Poistettu asuntojen/ huoneistojen enimmäismäärää rajoittavat määräykset

TIEALUEET

- Tiehallinnon tiealueet haltuunotto- ja rajojen mukaisesti.
- Puistotie, Toopeka, Pääntäneentie, Eteläinen ja Pohjoinen yhdystie, Rahikkatie, Kurikantie ym. merkitään edelleen merkinnällä LYT. Rahikkatien nimessä epäohdonmukaisuutta. Merkitään kaavaan nykyinen Rahikkatie nimellään. Kauhajoen kaupungin ja Vaasan tiepiirin neuvottelut ko. tiealueiden luovutuksesta kesken.
- Rahikkatien nimessä epäohdonmukaisuutta. Merkitään kaavaan nykyinen Rahikkatie nimellään.

LISÄTÄÄN KAAVAAN TARVITTAVAT JOHTOALUEVARAUKSET YHDENMUKAISELLA MERKINTÄTAVALLA

- pyydetään lausunnot Fortumilta, Kauhajoen vesilaitokselta, Kauhajoen lämpöhuollolta, Kauhajoen viemärlaitokselta, Suupohjan seutuverkolta, Puhelinlaitokselta

KORJATAAN KAAVAAN KIINTEISTÖRAJOJEN MUUTOKSISTA/ TILOJEN MUODOSTUMISESTA AIHEUTUVAT MAHDOLLISET MUUTOSTARPEET .

- tiedot maanmittauslaitokselta
- vireillä olevat toimitukset
- luettelo tiloista, jotka eivät ole näkyvissä kaavan pohjakartan numeerisessa aineistossa.
- numeerisen aineiston hyödyntäminen uusissa toimituksissa

KORJATAAN KAAVAAN NKRK AINEISTON JA POHJAKARTAN RAJAELEMENTTIEN VÄLISET RISTIRIIDAT.

- kartoitetaan huomattavat ristiriidat
- Maanmittauslaitoksen ja Kauhajoen Kiinteistö- ja Mittaus OY:n selvityksen mukaan

RAKENNETTU ASEMAKAAVASTA POIKETEN. HUOMIOIDAAN KAAVASSA

- kaavasta poikkeavat kerroskorkeudet, poikkeamiset käyttötarkoituksesta tms.
- vireillä olevat ja rakennusluvut, jotka eivät tule esille pohjakartalla
- rakennustarkastuksen selvityksen mukaan

TÄYDENNETÄÄN TULVAKORKEUDET

- pyydetään lausunto ympäristökeskukselta

TÄYDENNETÄÄN ESIHISTORIALLISEN AJAN JA HISTORIALLISEN AJAN MUINAISMUISTOJA KOSKEVIA MAHD. KAAVAMÄÄRÄYKSIÄ

- pyydetään lausunto Museovirastolta

TÄYDENNETÄÄN RAKENNETUN YMPÄRISTÖN SUOJELUMÄÄRÄYKSIÄ

- pyydetään lausunto Länsi-Suomen ympäristökeskukselta, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseolta ja Museovirastolta
- inventointi rakennetusta ympäristöstä Sari Tallgrenin selvitys
- osayleiskaavan yhteydessä perusteellisempi pohdinta ja täydennetty selvitys
- täsmennetään sr-määräyksiä

KAAVAMÄÄRÄYKSET

- käydään läpi, mitkä määräyksistä on kaavakohtaisia ja mitkä soveltuvat yleisiksi määräyksiksi.

KUNTA GML:TIEDOSTON

- Numeerinen aineisto sisältää kunta GML-tiedoston, alustava versio saatavilla

MAANOMISTAJIEN TOIVOMUKSET JA HUOMAUTUKSET

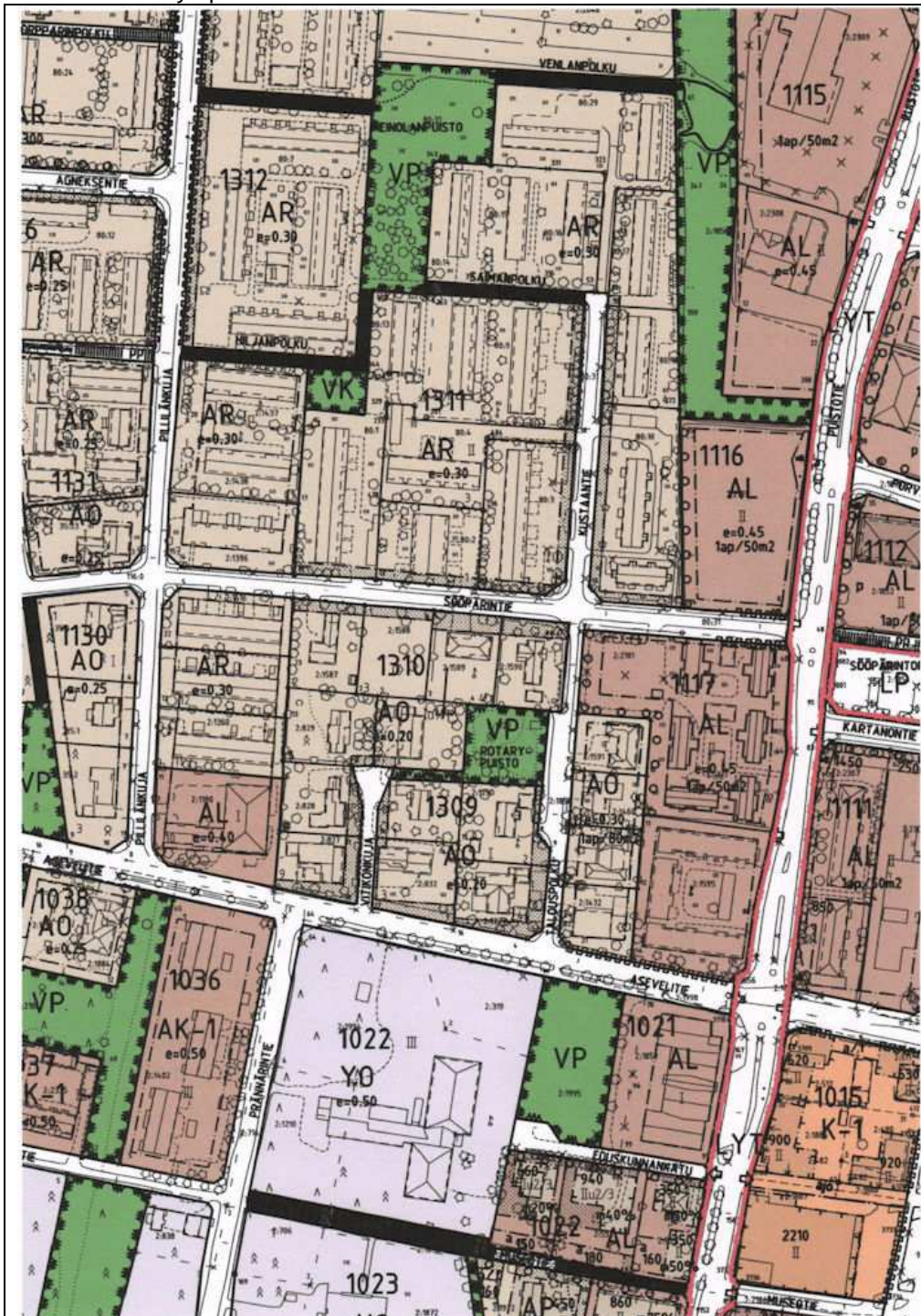
5.2 YKSITTÄISET MUUTOKSET 1 - 48

Kaavansiirron yhteydessä laadittiin yksittäisiä muutoksia 48. Korttelia 1115 koski seuraava kaavansiirron yhteydessä laadittu muutos:

Puistotien varrella sijaitsevan KST-tukku Kauhajoen Sisustetalo Ky:n korttelialue laajenee etelään puistoalueelle. Vastaavasti Heinolanpuisto laajenee. Vaikutukset; Puistoalue kasvaa Heinolan alueella. Korttelialueen laajennus Puistotien varrella mahdollistaa liikerakennuksen laajentamisen. Kustaantien asuntoalueen rivitalojen asukkaille muutos vaikuttaa asumisviihtyisyyteen kielteisesti puiston ja näkymien kaventuessa.

Korttelia 1116 koski seuraava kaavansiirron yhteydessä laadittu muutos:
Tarkistetaan 1116 korttelin rakennusalat myönnetyn poikkeusluvan
/rakennusluvan mukaan.

Vaikutukset: Kaavamuuos vastaa nykyistä maankäyttöä. Muutoksella ei ole vaikutuksia
ympäristöön.



Kaavansiirron yhteydessä laadittu luonnos

5.5 KAAVAHANKKEEN VIREILLÄ OLLESSA TULLEET HUOMAUTUKSET

Kaavaluonnos asemakaava-alueen siirrosta numeeriseen muotoon on ollut nähtävillä 6. 11. – 31.12.2009. Nähtävillä oloaikana ja sen jälkeen tulleiden huomautusten ja toivomusten perusteella on laadittu kaavaluonnosten tarkistukset ja kaavaehdotus.

Kaavansiirtoluonnoksesta tehtiin myös kortteleita 1115 ja 1116 sekä niihin liittyvää puistoaluetta koskenut huomautus. Ko. kortteleita koskenut kaavaluonnosten tarkistus päätettiin laatia erillisenä kaavamuuтокsena teknillisen lautakunnan päätöksellä.

Huomautuksen teki 22.11.2010 Kiinteistö Oy Kauhajoen kauppapaikka/ Tapio Loukko, Kyösti Mäntymäki ja Veli-Matti Aro. Huomautuksessa allekirjoittajat esittivät tarpeensa liikerakennuksen laajentamiselle sekä esittivät tasapuolista kohtelua Puistotien varren korttelialueiden laajentamisessa. Laajennus tulisi osoittaa molemmille korttelialueille 1115 ja 1116. Kaavansiirtoluonnoksessa laajennus oli varattu kokonaan KST-tukku Kauhajoen Sisustetalo Ky:n korttelialueelle.

Kaavamuutos laaditaan huomioiden tehty huomautus.

6 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

6.1. LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaavansiirtoluonnoksista pyydettiin seuraavat lausunnot:

Pyydetty lausunnot	Lausunto	Vastine
Sivistyslautakunta	11.02.2009	ei huomautettavaa
Rakennuslautakunta	02.02.2010	
(Perusturvalautakunta) Suupohjan peruspalveluliikelaitoskuntayhtymä, johtokunta	10.02.2010	ei huomautettavaa
Suupohjan peruspalveluliikelaitoskuntayhtymä, Ympäristölautakunta	21.01. 2010	
(Länsi-Suomen ympäristökeskus) ELY, Ympäristö- ja luonnonvarat vastuualue	1.04.2010	
ELY, ympäristö- ja luonnonvarat, Etelä-Pohjanmaan vesistöryhmä	17.06.2010	
Vaasan Läänin Puhelin OY	ei lausuntoa	
Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos		
Ratahallintokeskus	23.11.2009	
Etelä-Pohjanmaanliitto	23.12.2009	ei huomautettavaa
Etelä-Pohjanmaan museo	23.06.2010	
Museovirasto	14.12.2009	ei huomautettavaa
(Tiehallinto/ Vaasan tiepiiri) ELY, Liikenne ja infrastruktuurin vastuualue	15.2.2010	
Fortum sähkönsiirto	29.01.2010	
Kauhajoen lämpöhuolto Oy	ei lausuntoa	
Kauhajoen vesihuolto Oy	ei lausuntoa	

Sonera Carrier Networks OY	ei lausuntoa	
Kauhajoki-seura ry	ei lausuntoa	
Kauhajoen yrittäjät ry.	ei lausuntoa	

Lausunnot ja vastineet:

Rakennuslautakunta: Rakennuslautakunta esittää lausunnossaan mm. seuraavaa: Eri alueiden yhdistettyjä kaavamääräyksiä olisi syytä johdonmukaistaa, selkeyttää ja lukumääräisesti rajoittaa toisistaan vain vähän poikkeavien määräysten osalta. Tulisi kiinnittää huomiota erityisesti koko kaava-alueen koskeviin määräyksiin, jotka kerättäisiin ja sijoitettaisiin loppuosaan. Kaava-alueelle aikaisemmin myönnetty poikkeusluvut tulisi ottaa huomioon. Omakotikorttelialueilla on todettavissa ilmeisen perustelemattomasti kahta eri tehokkuuslukua 0,20 ja 0,25. Olisi perusteltua yhtenäistää rakennusoikeudeksi 0,25 kaikilla omakotialueilla. Vastine: Kaavansiirron tavoitteena on ollut kaavamääräysten yhtenäistäminen, joka on myös kaavansiirron yhteydessä tehty. Kaava-alueille myönnetty tiedossa olleet poikkeusluvut on otettu huomioon. Omakotialueitten rakennusoikeuden yhtenäistämistä 0,25 ei ole pidetty tarkoituksenmukaisena. Rakennusoikeuden lisääminen kaikille erillispientalojen kortteli-alueille ei ole tarkoituksenmukaista tutkimatta tarkemmin lisärakentamisen sijoittumismahdollisuuksia eri rakennuspaikoilla.
Suupohjan peruspalveluliikelaitoskuntayhtymä, Ympäristölautakunta Ympäristölautakunta esittää lausunnossaan mm. seuraavaa: Aronkylän teollisuusalueella korttelissa 6220 on korttelin luoteiskulmassa maa-alue, johon on kapseloituna puretun ja puhdistetun kyllästämö- ja jätevesirakennuksen erityisen saastuneet maamassat. Aluetta ei saa ottaa minkäänlaiseen käyttöön, eikä kapseloinnin rakenteisiin saa koskea. Olisi aiheellista, että alue saisi kaavassa erityismerkinnän, koska se on myös rasitteena kiinteistölle. Seuraavien AL korttelialueiden 2153 ja 2021 polttonesteiden jakeluasemat tulee huomioida kaavassa. Topeekalta puuttuu liittymä Tarkantielle ja kortteliin 2346. Vastine: Korttelissa kapseloitunut saastuneet maamassa on otettu huomioon kaavassa ja merkitty ev-1 erityisalueen merkinnällä. Kaavamääräyksessä on seuraava selitys; Aluetta ei saa ottaa minkäänlaiseen käyttöön, eikä kapseloinnin rakenteisiin saa koskea Polttonesteiden jakelupisteet on huomioitu korttelialueilla rakennusalan merkinnällä pj Topeekalta puuttuvat liittymät Tarkantielle ja kortteliin 2346 on huomioitu kaavassa.
(Länsi-Suomen ympäristökeskus) ELY, Ympäristö- ja luonnonvarat vastuualue: Ympäristö- ja luonnonvarat vastuualue esittää lausunnossaan mm. seuraavaa: Asemakaavatyön yhteydessä on tarpeen käynnistää tonttijaon laatiminen kaava-alueelle. Asemakaavaa laadittaessa on myös syytä ottaa huomioon samaa aluetta koskevan vireillä olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatimistyö. Kehottaa saattamaan ajan tasalle Kauhajoen rakennusjärjestyksen, jotta kyseessä olevasta asemakaavan ja sen merkintöjen ja määräysten uudistamisesta saatavissa oleva hyöty voitaisiin käyttää täysimääräisesti hyväksi. Vastine: Kauhajoen kaupungin kiinteistö- ja mittauslaitos tulee vastaamaan tonttijaon laatimisesta kaava-alueelle. Kaupungin kaavoitus- ja mittauslaitoksen vastaavan virka on täyttämättä. Keskustan alueelle on lisätty ohjeellinen tonttijako. Oikeusvaikutteinen osayleiskaavan perusselvitykset on laadittu. Selvityksien mukaan asemakaava-alueilla ei ole ilmennyt sellaisia merkittäviä tekijöitä, jotka tulisi erikseen kiireellisinä huomioida asemakaavan siirrossa. Kauhajoen rakennusjärjestyksen laatimisesta vastaa rakennuslautakunta. Rakennusjärjestyksen laatiminen on vireillä.
ELY, ympäristö- ja luonnonvarat, Etelä-Pohjanmaan vesistöryhmä Etelä-Pohjanmaan vesistöryhmä on lausunnossaan esittänyt alimmat rakentamiskorkeudet paaluväleittäin kaikelle rakentamiselle, jotka on määritelty kerran sadassa vuodessa tapahtuvista tulvakorkeuksista sekä yhteiskunnan toiminnon kannalta tärkeille rakennuksille ja ympäristölle varaa aiheuttaville rakenteille, jotka on määritelty kerran kahdessa sadassa vuodessa tapahtuvista tulvakorkeuksista. Vastine: Paaluvälit on merkitty kaavakartalle ja kaavamääräyksiin on lisätty alimmat rakentamiskorkeudet ko. paalulukemilla.

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos
Ratahallintokeskus Ratahallintokeskus on lausunnossaan esittänyt mm. seuraavaa: Tärinälle ja runkomelulle alttiille maaperälle ei tule kaavoittaa niille herkkää uutta maankäyttöä. Kaavassa tulee tutkia, onko tarkoituksenmukaista säilyttää koko Kauhajoen liikennepaikan radan viereinen erillispientalojen korttelialue (AO) nykyisessä käyttötarkoituksessa ja täyttääkö alue rautatien läheisyyden vuoksi maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n asemakaavan sisältövaatimukset terveellisestä, turvallisesta ja viihtyisästä ympäristöstä. Mikäli asemakaavassa päädytään säilyttämään alue erillispientalojen korttelialueena, tulee kaavamääräykseen sisällyttää uudisrakentamista ja täydennysrakentamista ohjaavat määräykset melusta ja tärinästä. Asemakaavan sisältövaatimusten täyttyminen ja kaava-alueen rakentamiskelpoisuus tulee tutkia kaavoitusvaiheessa. Radan kaarteissa radan viereinen osa puistosta on osoitettava kaavassa suojaviheralueena (EV) Vastine: Kaavassa ei osoiteta uutta melulle ja tärinälle altista rakentamista raideliikenteen varrelle. Kauhajoen liikennepaikan radan viereinen erillispientalojen korttelialueen (AO) rakennusaloja sekä rakennusoikeutta on tarkistettu siten, että kaavassa ei osoiteta uutta asuntojen rakentamisoikeutta. Rakennusosalalle on mahdollista rakentaa uusia talousrakennuksia. Radan kaarteissa radan viereinen osa puistosta on osoitettu kaavassa suojaviheralueena (EV)
Etelä-Pohjanmaan museo Etelä-Pohjanmaan museo toteaa lausunnossaan mm. seuraavaa: Maakuntamuseolle lähetetty luettelo kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista sisältää arviot kohteiden säilyneisyydestä, mutta ei kohteiden kuvailua ja rakennushistoriatietoja eikä kulttuurihistoriallisten arvojen määrittelyä. Aineistosta ei selviä periaatteet, joilla tietyt rakennusperinnön kohteet on jätetty pois tai valittu kaavaan suojeltaviksi. Luettelo tulee täydentää ja liittää kaava-aineistoksi. sr-merkintöjen kirjo on liian suuri, koska merkintöjen määräykset eivät juurikaan poikkea toisistaan. Kolme erilaista suojelumerkkiä tuntuisi riittävältä. Museovirasto lausunnon antajana korvataan termillä museoviranomainen. Maakuntamuseo ehdottaa suojelumerkinnällä varustettavaksi Sanssin kartanon makasiini-rakennusta ja koko Sanssin kartanon aluetta s-alueeksi. Uusiksi sr-kohteiksi kaavaan ehdotetaan: Kauhajoen kirkko, Äijälän pappila, viljamakasiini, emäntäkoulun vanha päärakennus ja Ojalan leipomon talo. Asemakaava-alue on osittain valtakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltua Hyypänjokilaakson maisema- aluetta. Maisema-alue tulee merkitä kaavaan asianmukaisesti. Vastine: Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön selvitystä on täydennetty osayleiskaavatyön yhteydessä. E-P:n museo kiinnittää huomiota siihen, että aineistosta ei selviä periaatteet, joilla tietyt rakennusperinnön kohteet on jätetty pois tai valittu kaavaan suojeltaviksi. E-P:n museon ja Kauhajoen kaupungin edustajien kesken pidettiin palaveri, jossa käytiin läpi sekä osayleiskaavan että kaavansiirron tavoitteita, sekä miten rakennetun kulttuuriympäristön suojeltavien kohteiden perusteellinen arviointi sekä neuvottelut maanomistajien kanssa tullaan tekemään koko osayleiskaava-alueella osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Kaavan siirrossa on mukana aikaisemmin kaavoissa suojelumerkinnällä osoitetut kohteet, jotka on aikanaan perustuneet mm. E-P:n museon arvioihin samalla tavalla kuin museon lausunnossaan esittämät uudet kohteet. Sr-merkinnät on määritelty seuraavasti sr1, sr2 ja sr3, jossa sr 1 vastaa kirkkolailla tai rakennussuojelulailla suojeltuja kohteita, sr2 hyvin säilyneitä ja erityisen edustavia kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaita kohteita ja sr3 muut kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet. Maakuntamuseon ehdottamat uudet kohteet, jotka perustuvat keväällä 2010 tehtyyn maastotarkasteluun, on huomioitu kaavassa. Äijälän pappila ei ole kaava-alueella.
(Tiehallinto/ Vaasan tiepiiri) ELY, Liikenne ja infrastruktuurin vastuualue Liikenne ja infrastruktuurin vastuualue on esittänyt lausunnossaan mm. seuraavaa: Kaavoitusprosessin aikana tulee tarkastella kaduksi muuttuvan maantieverkon laajuus. Tiehallinnon tekemä selvitys vuodelta 2003 toimii tarkastelun lähtökohtana. Asemakaava-alueilla ei voi enää käyttää kaavamerkintää LYT, vaan maantiet muuttuvat asemakaava-alueilla kaduiksi. Vastine: Tiehallinnon tekemän selvityksen vuodelta 2003 mukaan on kaavaan merkitty LT tiealueina säilyvät tiet. Aikaisemmin LYT merkinnällä merkityt tiealueet on muutettu kaduiksi. Viikkaille kokoojateille on aikaisemmin käytännön mukaisesti merkitty liittymäkieltoa osoittavat kaavamerkinnät.
Fortum sähkönsiirto Fortum sähkönsiirto on lausunnossaan esittänyt mm. seuraavaa: Olemassa oleva sähköverkosto ja sen asettamat rajoitteet rakentamiselle sekä toimenpiteille johdon läheisyydessä tulee

aina huomioida.

Sähköverkon edellyttämät kaavamerkinnot on tehty mm. seuraavien periaatteiden mukaisesti

JOHDOT

1. Mikäli kaavassa on jo asianmukainen merkintä, sitä ei ole uudelleen esitetty
2. Puisto- ja viheralueilla oleville maakaapeille ei ole tehty merkintää.
3. Verkoston kehittämisen myötä poistuvia johtoja ja muuntamoita ei esitetä kaavassa
4. kaavassa tulee huomioida johtovarausmerkinnällä pysyvä verkosto, jota ei ole tarvetta muuttaa verkoston kehittämiseksi.
5. 110 kV voimajohtojen rakentamisrajoitteet perustuvat lunastustoimituksen mukaisiin rajoitteisiin
6. Jakeluverkon suositellut johtoalueet rakentamisrajoitteen kannalta ovat 20 kV ilmajohtoilla 14 metriä ja muut ilmajohtot ja maakaapelit 4 metriä
7. Tonteilla oleville yleistä sähkönjakelua palveleville maakaapeille esitetään kaavaan johtomerkintää.

MUUNTAMOT

1. Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle pylväsmuuntamosta ja 5 metrin etäisyydelle puistomuuntamosta
2. Kaavaan esitetään varausmerkintä kaikille rakennetuille puistomuuntamoille.
3. Kaavamääräyksiin esitetään lisättäväksi seuraava määräys: T,TY,TV,K,KL,KM,Y,YL,YO ja YS korttelialueilla voidaan rakentaa tarvittavat puistomuuntamot merkittyjen kohteiden lisäksi.

Vastine:

Kaavansiirtoa on täydennetty Fortum sähkönsiirron lausunnon sekä lisätty kaavakartalle liitteissä esitetyt varaukset muuntamoille ja jakeluverkolle.

Kaavaehdotuksesta pyydetty ja saadut lausunnot:

Pyydetty lausunto	Lausunto	Vastine
Sivistyslautakunta	ei huomautettavaa	
Rakennuslautakunta	ei lausuntoa	
Suupohjan peruspalveluliikelaitoskuntayhtymä, johtokunta	ei lausuntoa	
Suupohjan peruspalveluliikelaitoskuntayhtymä, Ympäristölautakunta	ei huomautettavaa	
(Länsi-Suomen ympäristökeskus) ELY, Ympäristö- ja luonnonvarat vastuualue	ei huomautettavaa	
Vaasan Läänin Puhelin OY	ei lausuntoa	
Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos	ei lausuntoa	
Etelä-Pohjanmaanliitto	ei huomautettavaa	
ELY, Liikenne ja infrastruktuurin vastuualue	ei huomautettavaa	
Fortum sähkönsiirto	ei huomautettavaa	
Kauhajoen Lämpöhuolto Oy	Kauhajoen Lämpöhuolto Oy esittää lausunnossaan seuraavaa. Edellisellä kerralla KST-tukku Kauhajoen sisustetalo Ky:n korttelialueen laajentuessa puistoalueelle kaukolämpöputki on jäänyt rakennuksen alle. Nyt se joudutaan asiakkaan kustannuksella siirtämään liitteen mukaisesti.	Lausunnossa esille tuotu ei koske vireillä olevaa kaavamutosta.
Kauhajoen vesihuolto Oy	ei lausuntoa	
Sonera Carrier Networks OY	ei alusuntoa	

7 KAAVAMÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön kaavamerkintöjen mukaisia. Kaavamääräyksiin on liitetty keskusta-alueen kaavan siirron mukaiset määräykset rakennustavasta, istutuksista, tulvamääräyksistä, yhdyskuntatekniikasta sekä liikenteestä ja pysäköinnistä, joilla turvataan yhtenäinen rakentamistapa ja alueen rakentamisen taso osana liikekeskustaa.

KAAVAMÄÄRÄYKSET

RAKENNUSTAPA:

- Rakennukset tulee rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Rakennukset tulee materiaaleiltaan, väreiltään ja kattomuodoltaan sopeuttaa ympäristöön.
- AL korttelialueilla julkisivut tulee jäsenellä arkkitehtonisin keinoin osiin, joiden koko noudattaa ympäristön mittakaavaa. Jäsentelykeinona käytetään esimerkiksi sisäänvetoja ulokkeita ja väripintoja. Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuverhousta, poltettua tiiltä, keraamista laattaa, lasia, rapattua kivipintaa tai korkeatasoista teräsohutelvyä, joka on värin ja pinnoitteen pitävää.
- Pääpiirustuksissa tulee osoittaa rakennusten arkkitehtuuriin sopivat mainosten sijoittamiselle osoitetut paikat.

ISTUTUKSET JA MAASTON MUODOT

- Rakentamattomalle rakennuspaikan osalle on istutettava puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 rakennuspaikan pinta-alan 200 m²:ä kohti.
- Rakentamattomat rakennuspaikan osat, joita ei käytetä liikenne pysäköinti tai varastoalueina on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

YHDYSKUNTATEKNIikka

- Viemäriinjan päälle mahdollisesti sijoittuvien autokatosten tai talousrakennusten perustamisessa sekä piha-alueiden pinnoitteissa ja istutuksissa tulee huomioida viemärin suojaaminen ja mahdollisuudet tarpeellisiin huoltotöihin.
- VP JA AL alueille voidaan rakentaa tarvittavat puistomuuntamot

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

- Autopaikkojen vähimmäismäärät, ellei kaavakartalla ole toisin mainittu, ovat: Asunnot 1 autopaikka kerrosalan 80 m² kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti. Toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat 1 autopaikka kerrosalan 50 m² kohti. Kokoushuoneett 1 autopaikka 6 istumapaikkaa kohti. Teollisuustilat 1 autopaikka rakennetun kerrosalan 100 m² kohti.
- Autopaikat tulee erottaa muusta piha-alueesta istutuksin. Laajat autopaikoitusalueet on jaettava puustutusrivein pienempiin osiin.

8 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutukset arvioidaan kaavoitukselle tavanomaisella tarkkuudella. Arviointi on olennainen osa kaavan laadintaa ja vaikutusten arviointia tehdään kaavoituksen kaikissa vaiheissa pohdittaessa eri vaihtoehtojen tarkoituksenmukaisuutta.

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan kaupungin omana työnä sekä inventointeja laatineiden konsulttien avustuksella. Vaikutusten arviointia ovat osaltaan viranomaisten lausunnot ja muitten osallisten kannanotot.

VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEESEEN JA PALVELUIDEN SAAVUTETTAVUUTEEN

Kaavan muutos on yhdyskuntarakennetta tiivistävää. Kaavan muutos mahdollistaa liikerakennusten laajentamisen, mikä osaltaan vahvistaa Puistotien varren ja keskustan palveluja.

VAIKUTUKSET LIIKENTEESEEN.

Asemakaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutuksia liikenteeseen. Asiakas- ja huoltoliikenteeseen ei tule muutoksia. Pysäköinti laajenee Sööpärintien varrelle vinopysäköintinä.

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Maisemaselvityksen mukaan Kauhajoen kaupallinen ja hallinnollinen keskusta on erittäin keskittynyt. Palveluiden keskittyminen tiiviiksi kokonaisuudeksi antaa myös vahvan identiteetin keskustalle. Leimaa-antavaa on myös rakennusten ajallinen kerroksellisuus sekä verrattain yhtenäinen linja rakennusten sijoittumisessa katulinjaan nähden.

Identiteetin säilyttäminen edellyttää kaupallisen ja hallinnollisen keskuksen tiivyyden vaalimista. Kaupallisten palveluiden keskittyminen tiiviiksi kokonaisuudeksi katujen varrelle on vahva Kauhajoen identiteettitekijä, jota myös kaavamuutoksen mukainen rakentaminen vaalii. Kaava mahdollistaa palvelujen laajentamistarpeet, tiivistää katutilaa samalla kuitenkin säilyttäen perinteisen katutilan mittakaavan.

Alue tai sen lähiympäristö ei ole selvitysten mukaan erityisen merkittävä maiseman, kulttuuriperinnön tai rakennetun ympäristön kannalta. Alueella tai sen ympäristössä ei ole suojeltavia kohteita. Kaavamääräykset sisältävät rakentamista ohjaavia määräyksiä, joilla turvataan yhtenäinen rakentamistapa ja alueen rakentamisen taso osana liikekeskustaa.

Alueelta ei ole tavattu esihistoriallisen eikä historiallisen ajan muinaismuistoja. Kaavalla ei ole vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriympäristöön.

Istutusmääräysten mukaiset puurivit eheyttävät kaupunkikuvaa.

VAIKUTUKSET LUONTOON, KASVI- JA ELÄINLAJEIHIN JA LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN

Alueelta ei ole tavattu luonnonsuojelun- tai monimuotoisuuden kannalta merkittäviä kohteita. Kaavalla ei ole vaikutuksia luonnon ympäristöön.

VAIKUTUKSET LUONNONVAROIHIN SEKÄ MAA- JA KALLIOPERÄÄN JA VETEEN.

Luonnonvaroihin sekä maa- ja kallioperään ja veteen ei ole erityisiä haitallisia vaikutuksia.

VAIKUTUKSET ILMAN LAATUUN JA PÄÄSTÖIHIN

Ilman laatuun tai päästöihin ei ole erityisiä haitallisia vaikutuksia.

TALOUDELLISET VAIKUTUKSET

Taloudelliset vaikutukset liittyvät maanomistajien tarpeiden mukaiseen ja toteuttamiskelpoiseen kaavalliseen ratkaisuun. Toteuttaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta alueille, joille on jo toteutettu yhdyskuntatekniikka. Asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat myönteisiä sekä yhdyskuntatalouden että yksityisen maanomistajan kannalta.

VAIKUTUKSET IHMISTEN OLOIHIN, ELINYMPÄRISTÖÖN JA VIRKISTYKSEEN.

Korttelialueiden laajennus pienentää kortteleihin rajautuvaa puistoaluetta Puistotien varrella 1137 neliometriä. Puistoalueita on laajennettu läntisen asuntoalueen toiminnallisen Heinolan puiston alueella. Heinolan puiston pinta-alaa on kaavansiirrossa puistoa on laajennettu 1317 neliometrillä.

Asuntoalueen ja liikekortteleiden väliin on kaavassa varattu suojavyöhyke, mikä laajentaa olemassa olevaa puistoaluetta. Yhteensä koko alueen puiston osuus laajenee 180 neliometriä.

Puistoalueen muutoksien vaikutukset ovat sekä myönteisiä että kielteisiä. Toiminnallisen Heinolan puiston laajentaminen tarjoaa paremmat edellytykset koko asuntoalueen virkistykseen verrattuna siihen mitä kooltaan pieni ja Puistotien melualueella sijaitseva alue voi tarjota.

Suojaviihervyöhykkeen varaaminen liikekorttelin ja asuntokorttelin väliin kohtelee tasapuolisemmin rivitalojen asukkaita verrattuna voimassa olevan kaavan mukaiseen tilanteeseen. Voimassa olevassa kaavassa osa rivitalotonteista on kiinni liiketontissa ja lisäksi suuntautuvat näiden huoltopihoille. Muut rivitaloista ovat puistokaistan kohdalla, joista vain yhden rivitalon edessä olevan puistovyöhykkeen syvyys pienenee kaavamuutoksen myötä. Kaavan vaikutukset tämän rivitalon osalta ovat kielteiset näkymien sulkeutuessa. Toisaalta rakennusmassat tulevat suojaamaan asumista liikenteen melulta. Rivitaloasukkaiden asumiseen vaikuttavat myös kaavamuutoksen mahdollistamat kevyenliikenteen yhteydet kaikista asuintaloista puistoaluetta pitkin Puistotielle sekä Rauskan kauppakeskukseen.

9. ASEMAKAAVAN TOTETUTUS

TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan toteuttamista korttelialueiden kuuluu yksityiselle ja toteuttamista valvoo Kauhajoen rakennusvalvonta. Puistoalue toteutetaan kaavoitussopimuksen mukaisesti.

Liite 1

