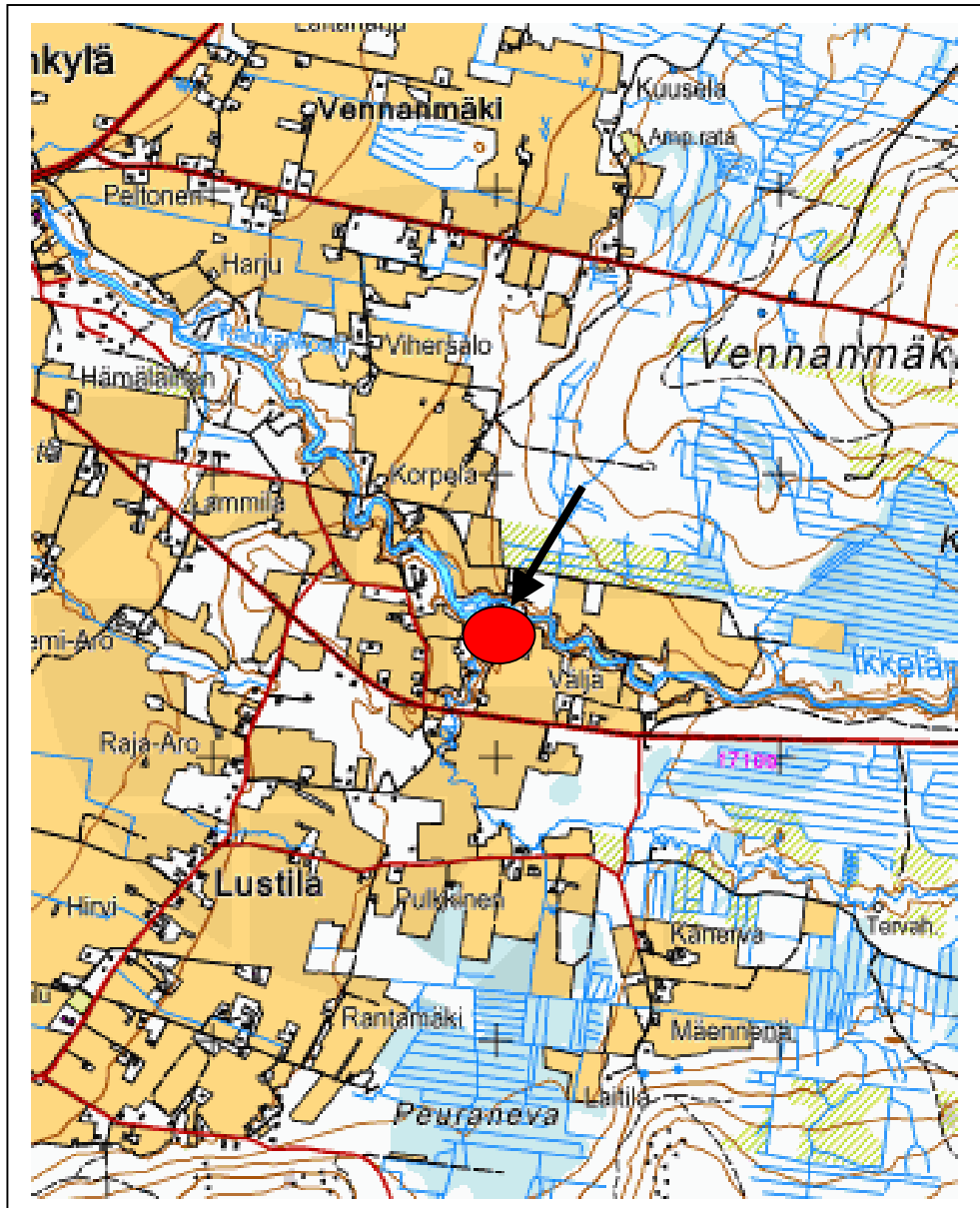


ASEMAKAAVAN SELOSTUS



Asemakaavan laatiminen Kauhajoen Aronkylän Asuulin alueelle kortteleihin 6801-6803, retkeily- ja ulkoilu- sekä maa- ja metsätalousalueelle.

2011



Plan-Ark Oy
insinööri- ja arkkitehtitoimisto

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Kauhajoen kaupunki.	
Kunnanosa:	Aronkylä	
Kaavan nimi:	Kauhajoen Invalidit ry:n alue Asuuli.	
Asemakaava:	Asemakaava kortteleissa 6801-6803, retkeily- ja ulkoilu- sekä maa- ja metsätalousalueella.	
Kaavanlaatija:	Plan-Ark Oy Vaasa, Hovioikeudenpuistikko 19 E, 65100 Vaasa. Puh. 06-3172000, 050-5575124, fax 06-3172007	
Vireilletulo:	Kaavoitustyö on tullut vireille OAS:n ja kaavaluonnoksen nähtävillä pidon yhteydessä.	
Nähtävilläolot:	- OAS	12.04. – 12.05.2011
	- Kaavaluonnos	12.04. – 12.05.2011
	- Kaavaehdotus	
Hyväksymispäivämäärät:		
	- Tekninen lautakunta	29.3.2011
	- Kaupunginhallitus	
	- Kaupunginvaltuusto	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan laatimisen kohteena on Kauhajoen Invalidit ry:n asuntolan (Asuuli) ja monitoimikeskuksen alue ympäristöineen. Alue sijaitsee Yhdystien 17109 ja Ikkelänjoen välisellä alueella joen rannassa. Alueen sijainti osoitetaan liitekartassa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava Asuulin alueella.

Kaavan laatiminen on tullut ajankohtaiseksi ja tarpeelliseksi sen johdosta, että Kauhajoen Invalidit ry:n hanke lisärakennusten rakentamiseksi alueelle ei saanut poikkeuslupaa. Lisärakentamisen edellytyksenä on asemakaavan laatiminen aluetta varten.

1.4 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	SISÄLLYSLUETTELO	3
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2	ASEMAKAAVA	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	11
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	11
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	11
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	12
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1	KAAVAN KUVAUS JA ALUEVARAUKSET	14
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	16
5.3	ALUEVARAUKSET	16
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	17
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	19
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	19
5.7	NIMISTÖ	19
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20
6.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	20
6.2	TOTEUTUKSEN SEURANTA	20

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- * Alueen sijaintikartta.
- * Kuvakokoelma kaava-alueesta.
- * Tilastot.
- * Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta.
- * Otteita maakuntakaavasta.
- * Luontoarvojen perusselvitys 2010. Ote.
- * ELY:n lausunto tulvakorkeudesta.
- * Pohjakartta.
- * Pohjakartta täydennettyine korkeuslukuineen.
- * Maanomistus.
- * Kauhajoen Invalidien rakennussuunnitelma.
- * Ahtiaisen-Ponsimaan yksityistie ja sen osakastilat.
- * Muistio kaupungin ja ELY:n neuvottelusta 25.8.2010.
- * ELY:n päätös Kauhajoen Invalidit ry:n poikkeuslupahakemuksesta.
- * Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaproessin vaiheet

25.8.2010 Kauhajoen kaupungin ja Etelä-Pohjanmaan ELY:n kesken pidettiin neuvottelu asemakaava laatimisesta.

21.2.2011 pidettiin aloitusneuvottelu kaupungin ja kaavanlaatijan kesken. Todettiin aluetta koskeva tilanne. Sovittiin laadittavaksi kaavaluonnoksia aluetta varten.

13.3.2011 Kaavanlaatija lähetti kaupungille OAS:n ja asemakaavaluonnoksia.

Kaupunki päätti asettaa OAS:n ja valitseman kaavaluonnoksen yleisesti nähtäville alustavaa kuulemista varten (MRL 62 §).

12.4.2011 – 12.5.2011 kaavaluonnos oli laatimisvaiheen kuulemista varten (MRL 62 §) yleisesti nähtävillä.

Nähtävillä olon aikana luonnosta koskien antoivat lausuntonsa:

- Etelä-Pohjanmaan ELY:n liikenne- ja infrastruktuurivastuualue.
- Etelä-Pohjanmaan liitto.
- Suupohjan peruspalveluliikelaitoskuntayhtymä.
- Fortum.
- Kauhajoen sivistyslautakunta.

Muistutuksensa jättivät seuraavat:

- Merja Kauppinen ja Marko Nousiainen.
- Elvi Nieminen
- Anja Hakamaa.

* Etelä-Pohjanmaan ELY:n liikenne- ja infrastruktuurivastuualueella ei ollut huomauttamista kaavaluonnoksesta eikä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

* Etelä-Pohjanmaan liitto esittää, että liitolla ei ole erityistä huomautettavaa asemakaavaehdotuksen sisältöön liittyen. Alueella ei ole ajantasaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Sen tarve on ilmeinen.

* Suupohjan peruspalveluliikelaitoskuntayhtymä ehdottaa, että kaavaluonnoksessa saari RN:o 6:709 merkittäisiin erityissuojelua vaativan vesistön alueeksi. Lisärakentamisen haitat tulee minimoida mahdollisimman pieniksi. Muutoin ei kaavaluonnoksesta eikä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ole huomautettavaa.

* Fortum toteaa, että rakentamisen yhteydessä tulee huomioida sähköturvallisuusmääräysten mukaiset vähimmäisetäisyydet johtoihin. Suosituksena on 20 kV:n johtoalueeksi 7+7 metriä ja 10 metrin etäisyys pylväsmuuntamosta ja 5 metriä puistomuuntamosta. Alueella oleva pylväsmuuntamo korvataan puistomuuntamolla ja 20 kV:n johto korvataan maakaapelilla. Ehdotetaan kaavaan varattavaksi 4 m johtoalue (kaapeli sijaitsee kartan mukaan Asuulintien kohdalla) sekä varaus puistomuuntamolle.

* Kauhajoen sivistyslautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan laatimisesta Aronkylä Asuulin alueelle.

* Merja kauppinen ja Marko Nousiainen toteavat, että asian vireille tulosta ei heille ole ilmoitettu eikä heitä ole pyydetty mukaan asemakaavaluonnoksen

suunnitteluun. He kieltävät jyrkästi ranta-alueensa kaavoittamisen virkistysalueeksi ja hylkäävät osallistumisensa Asuulin alueen asemakaavaan.

* Elvi Nieminen ei hyväksy Asuulin alueen asemakaavaluonnosta. Kaavaan merkitty paikoitusalue on liian lähellä. Parkkipaikan alue on hänen viljelysmaataan eikä hän anna omaa maataan parkkipaikaksi vaan on varannut sen omaan käyttöönsä.

* Anja Hakamaa ei hyväksy tilansa 6:915 joen puoleiseen päähän merkittyä lähivirkistysaluetta.

26.5.2011 pidettiin neuvottelu kaupungin, muistutuksen tehneiden asukkaiden ja kaavanlaatijan kesken. Neuvottelussa käytiin läpi kaikki eri osapuolien esiin tuomat asiat. Lopputuloksena neuvottelussa ja sen jatkovaiheissa päästiin kaavaratkaisuun, jonka eri osapuolet näyttäisivät voivan hyväksyä. Kaavaluonnosta päätettiin tarkistaa seuraavasti:

- Sotkanluoman ranta-alueen VL-merkintä muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1), jolloin se ei enää ole käytettävissä virkistysalueena eikä kaupungilla ole alueeseen nähden mitään lunastusoikeutta. Samalla aluetta kavennetaan.
- Omakotitonttien selitystä täydennetään sallimalla tonttien koillisosaan rakennusalan ulkopuolelle rakennettavaksi grillikatoksen.
- Asukkaiden vaatimus saada rakentaa rantaan aikanaan annetun rakennusluvan mukaiset saunarakennukset on mahdollista. Suoritetussa tarkistusvertailussa todettiin, että rakennuslupaan liittyvän piirroksen mukaan saunat sijoittuvat kaavan mukaiselle tonttialueelle rakennusalan sisään ja niiden rakentaminen on siten mahdollista ilman eri tarkistusta.
- Pysäköintialueeksi varattavalle peltoalueelle, joka ei ole Elvi Niemisen vaan Invalidien omistuksessa, osoitetaan liittyminen molemmissa päissä ja sen reunoille veloitetaan istutettavaksi puustoa.
- APV-1-alueen kokonaisrakennusoikeudeksi annetaan kaavassa 4500 k-m².
- Koko alueen osalta edelleen huomioidaan alueen sijainti Ikkälänjoen vesistöalueella, joka maakuntakaavassa osoitetaan erityissuojelua vaativana vesistöalueena. Se huomioidaan merkintöjen selityksissä ja kaavamääräyksissä eikä sitä vastaan kenelläkään alun perinkään ollut huomautettavaa.

13.6.2011 kaavanlaatija neuvotteli Etelä-Pohjanmaan ELY:n edustajan Matti Rantalan kanssa. Kysymys oli kulkuyhteydestä kaavan mukaisille korttelialueille. Todettiin, että on juridisesti mahdollista jättää Asuulintie varaamatta katuna ja jättää se kaavan ulkopuolelle, koska alueelle kulku tapahtuu Ahtiaisen-Ponsimaan yksityistietä pitkin, jota varten on perustettu laillisen menettelyn kautta tiekunta. Tien ylläpitovelvollisuus ja oikeus tien käyttöön on kaikilla tiekunnan osakastiloilla ja tässä tapauksessa kaikilla kaavassa mukana olevilla tonteilla.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan laatimisen kohteena on Kauhajoen Invalidit ry:n asuntolan (Asuuli) ja toimintakeskuksen alue ympäristöineen.

Alue on Kauhajoen kaupungin vuonna 1991 laaditulla ohjeellisella yleiskaava-alueella. Siinä Asuulin alue on osoitettu matkailupalvelujen alueena.

Kaavan lähtökohtatavoitteena on mahdollistaa Kauhajoen Invalidit ry:n hanke lisärakennusten rakentamiseksi nykyisen toimintakeskuksen alueelle.



Vasemmassa kuvassa näkymä Ponsimaantieltä peltovainion yli kohti Asuulintien varteen rakennettuja uusia ja vanhoja omakotitontteja. Oikeassa kuvassa näkymä Sotkanluoman yli Asuulin alueelle.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus.

Kaava-alue käsittää toimintakeskuksen ja palveluasuntojen rakennettua tonttialuetta Ikkelänjoen rannalla sekä Sotkanluoman ja Asuulintien varressa olevat omakotitontit ja avoimen peltoalueen. Alueeseen kuuluu myös keskellä jokea oleva pienehkö saari.

Omakotitonttien alue on suhteellisen korkeaa Sotkanluoman rantaa. Monitoimikeskuksen alue on maastollisesti noin 5 metriä alavampaa notkelmaa maaston noustessa kuitenkin tontin itäosassa melko jyrkästi 98 metristä noin 103 metrin tasolle.

3.1.2 Luonnonympäristö

Erityisen maisemallisen leiman koko alueelle antavat Ikkelänjoen ja Sotkanluoman syvät uomat ympäristöineen.

Kaava-alue on maisemaltaan tonttialuetta sekä Ikkelänjokilaakson pensaikkoista rantajyrkännettä ja metsää.

Pinnanmuodostus on tontti-alueella aika vaihtelevaa sekä joen- ja luomanrannassa jyrkästi laskevaa. Maaston korkeusasema vaihtelee (N60) + 95 - 103 metrin välillä.

Alueen maaperä on osittain moreenia ja osittain hiekkapitoista maastoa.

Kasvillisuus on pääasiassa lehtipuumetsikköä, pensaikkoa ja osittain tonteilla kasvavaa männikköä ja pihakoivikkoa.



Näkymä tontin pohjoisosasta joessa olevan saaren yli länteen.

Luonnon monimuotoisuutta alue sisältää lähinnä Ikkelänjoen ja Sotkanluoman rantapensaikoissa ja joessa olevalla saarella. Monimuotoisuutta antaa myös maaston vaihtelevuus, etenkin joen ja luoman ranta-alueilla sekä korttelin 6801 itäosassa.

Alue rajoittuu Ikkelänjokeen ja Sotkanluomaan, jotka ovat tärkeitä ja maisemallisesti arvokkaita vesistöjä.

Maa- tai metsätaloutta alueella ei harjoiteta.

Alue sisältyy maakuntakaavan mukaiseen erityissuojelua vaativan Ikkelänjoen vesistön alueeseen, jossa suojelun tavoitteena on säilyttää joen luonnontilainen jokimaisema ja jokiuoma sekä turvata joen purotaimenkanta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö ja suojelualueet.

Korttelien 6801 ja 6802 alueet on pääosin jo rakennettu kaavan mukaisesti. Kortteli 6803 on avointa peltoa.

Asuulintie on olemassa vanhastaan rakennettuna tienä. Muilta osin alue on rakentamaton. Joen ja luoman rannat sekä pienehkö joen saari ovat luonnontilaisia.

APV-1-alueella on toimivia urheilu-, viihde- ja kioskipalveluita. Muut palvelut sijaitsevat Aronkylässä noin 3,5 km:n ja Kauhajoen keskustaajamassa noin 6,5 km:n päässä. Aronkylän kouluun on matkaa noin 3,7 km.

Alueella on muutamia palvelualan työpaikkoja.

Liikenteellisesti kaava-alue liittyy yksityisteiden välityksellä yhdystielle 17109 ja edelleen kantatielle 67. Yhdystieltä 17109 alkavaa ja Asuulin tontille saakka johtavaa yksityistietä varten on 30.1.2004 perustettu lain mukaisessa järjestyksessä Ahtiaisen-Ponsimaan yksityistien tiekunta. Tiekuunnan osakkaina ovat muiden muassa kaikki nyt laadittavan asemakaavan alueella olevat tilat ja niillä on sanottua tietä pitkin laillinen kulkuoikeus tilalleen ja toisaalta myös tien ylläpitovelvollisuus.

Kaava-alue on liitetty alueella oleviin kunnallistekniikan verkostoihin.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava.

Suunnittelualue kuuluu Etelä-Pohjanmaan maakuntaliiton alueeseen.

Maakuntakaava on hyväksytty Maakuntavaltuustossa 1.12.2003 ja vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Samalla kumottiin E-P:n seutukaava.

Maakuntakaavassa aluetta koskien esitetään seuraavia varauksia.

- * Taajamatoimintojen alue.
- * Virkistys- ja matkailukohde. Asuuli, leirikeskus.
- * Maaseudun kehittämisen kohdealue (mk-2).
- * Erityissuojelua vaativa vesistö (Ikkälänjoki ja Sotkanluoma).

Yleiskaava.

Alue sisältyy Kauhajoen kunnanvaltuuston 17.6.1991 hyväksymään keskustaajaman osayleiskaavaan, joka on ohjeellinen ja ilman oikeusvaikutuksia. Alue on varattu kaavamerkinnällä RM = Matkailupalvelujen alue. Korttelien 6802-6803 alue on varattu kaavamerkinnällä MA = Maa- ja metsätalousvaltainen alue, joka soveltuu täydennysrakentamiseen. Asuulintie osoitetaan liityntätienä.

Asemakaava.

Suunnittelualueelle ei ole aikaisemmin laadittu asemakaavaa.

Rakennusjärjestys.

Kauhajoen kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 28.4.1997.

Pohjakartta.

Pohjakarttana käytetään pohjakarttaa 1:2000, joka on laadittu vuonna 2010. Karttaa ei ole vielä hyväksytty.

Pohjakartta on tarvittavilta osin ajan tasalla.

Rakennuskiellot, suunnitelmat.

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Aluetta koskien ei ole tehty mitään suojelupäätöksiä sen lisäksi mitä maakuntakaavassa osoitetaan. Siinä alue sisältyy maakuntakaavan mukaiseen erityissuojelua vaativan Ikkelänjoen vesistön alueeseen, jossa suojelun tavoitteena on säilyttää joen luonnontilainen jokimaisema ja jokiuoma sekä turvata joen purotaimenkanta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.

Kaavan laatiminen on tullut tarpeelliseksi sen johdosta, että Kauhajoen Invalidit ry:n hanke lisärakennusten rakentamiseksi alueelle ei saanut poikkeuslupaa. Lisärakentamisen edellytyksenä on asemakaavan laatiminen aluetta varten.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitustyö on lähtenyt vireille Kauhajoen kaupungin toimenpitein. Varsinainen kaavoitusprosessi aloitettiin 21.2.2011 pidetyllä kaupungin ja kaavanlaatijan keskeisellä aloitusneuvottelulla.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset.

Osallisia suunnitteluprosessissa ovat:

- * Suunnittelualan maanomistajat, laitokset, asukkaat ja muut oikeudenhaltijat.
- * Alueen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat, joiden oloihin kaavan laatimisella katsotaan olevan huomattavaa vaikutusta.
- * Kauhajoen kaupungin hallintokunnat ja lautakunnat.
- * Suupohjan peruspalveluliikelaitoskuntayhtymä.
- * Etelä-Pohjanmaan ELY.
- * Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo.
- * Etelä-Pohjanmaan liitto.
- * Kauhajoen vesihuolto.
- * Kauhajoen lämpöhuolto.
- * Kauhajoki Seura ry.
- * Alueen asukasyhdistykset.
- * Fortum.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavoitus on tullut vireille kun OAS ja kaavaluonnos asetettiin nähtäville 12.4.2011.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaavan laatiminen on tapahtunut kiinteässä yhteistyössä kaupungin, maanomistajien, asukkaiden ja eri viranomaisahojen kanssa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on tapahtunut kaupungin, eri viranomaisten sekä maanomistajien, asukkaiden ja muiden osallistahojen kesken MRL:n 8 luvun säädöksiä noudattaen. Kattavampi kuvaus vuorovaikutusmenettelystä on edellä kohdassa 2.1.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

25.8.2010 kaupunki piti asiasta neuvottelun Etelä-Pohjanmaan ELY:n kanssa, jolloin esiin tuli ELY:n toivomus, että kaavaan pitäisi ottaa mukaan ainakin Asuulia lähinnä olevat omakotitontit (muistio liitteenä).

Kaavanlaatija on tulva-asiasta neuvotellut ELY:n edustajan kanssa pari kertaa.

13.6.2011 kaavanlaatija neuvotteli Etelä-Pohjanmaan ELY:n edustajan Matti Rantalan kanssa. Kysymys oli kulkuyhteydestä kaavan mukaisille korttelialueille. Todettiin, että on juridisesti mahdollista jättää Asuulintie

varaamatta katuna ja jättää se kaavan ulkopuolelle, koska alueelle kulku tapahtuu Ahtiaisen-Ponsimaan yksityistietä pitkin, jota varten on perustettu laillisen menettelyn kautta tiekunta. Tien ylläpitovelvollisuus ja oikeus tien käyttöön on kaikilla tiekunnan osakastiloilla ja tässä tapauksessa kaikilla kaavassa mukana olevilla tonteilla.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäytöntavoitteet ovat:

- * Toimiva aluerakenne.
- * Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu.
- * Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat.
- * Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet asemakaavan laadinnassa huomioidaan. Siinä voidaan ottaa huomioon alla luetellut maakuntakaavan aluevaraukset:

Taajamatoimintojen alue.

Virkistys- ja matkailukohde. Asuuli, leirikeskus.

Maaseudun kehittämisen kohdealue (mk-2).

Erityissuojelua vaativa vesistö (Ikkelänjoki ja Sotkanluoma).

Kaavassa erityisesti huomioidaan em. erityissuojelua vaativan Ikkelänjoen vesistön alue, jossa suojelun tavoitteena on säilyttää joen luonnontilainen jokimaisema ja jokiuoma sekä turvata joen purotaimenkanta.

Osayleiskaavassa alue on varattu kaavamerkinnällä RM = Matkailupalvelujen alue. Korttelien 6802-6803 alue on varattu kaavamerkinnällä MA = Maa- ja metsätalousvaltainen alue, joka soveltuu täydennysrakentamiseen. Asuulintie osoitetaan liityntätienä.

Ohjeellinen osayleiskaava on 20 vuotta vanha mutta sen varaukset voidaan kohtuullisesti huomioida. Osayleiskaavan kokonaistarkistus on parhaillaan vireillä ja siinä huomioidaan Asuulin alueella nyt laadittava asemakaavaratkaisu.

Lähtökohtatavoitteena kaupungin taholla on mahdollistaa Kauhajoen Invalidit ry:n suunnitellut lisärakentamishankkeet Asuulin tontilla.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuvana erityistavoitteena on kaavassa ja sen toteutuksessa huomioida Ikkelänjoen ja Sotkanluoman suojelutavoitteen edellyttämät seikat.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaupungin tärkeimmät tavoitteet, jotka tulivat esiin suunnittelun alkuvaiheessa, ovat pysyneet suunnitteluprosessin aikana pääosin ennallaan. Tarkistusta niihin on prosessin kuluessa tullut mm. Asuulin pysäköintitarpeen tyydyttäminen sekä kaavan aluerajauksen tarkistaminen.

4.4.2 Asemakaavan laadulliset tavoitteet ja perustelut.

Tavoitteena kaavan laadinnassa on mahdollistaa Kauhajoen Invalidit ry:n lisärakentamissuunnitelmat tarkoituksenmukaisella tavalla.

Tavoitteena on pyrkiä muodostamaan monitoimikeskuksen ja palveluasuntolan sekä asuintonttien alueesta turvallinen, terveellinen ja viihtyisä asuin-, toiminta- ja virkistyskeskust ympäristö.

Tavoitteena on korttelialueen rajauksella ja muilla kaavan merkinnöillä säädellä alueen rakentamista ja toimintaa ja sopeuttaa se alueen ympäristöön ja luontoon.

Tavoitteena on huomioida kaavassa Ikkelänjoen-Sotkaluoman vesistön arvo ja merkitys suojelullisesti arvokkaana jokiuomana ja maisemana.

Tavoitteena on huomioida Ikkelänjoen ja Sotkanluoman virkistysarvo ja toisaalta asiaa koskevalla kaavamääräyksellä varmistaa rantamaiseman säilyminen tarkoituksenmukaisella tavalla mahdollisimman luonnon mukaisena.

Tavoitteena on määritellä alin rakentamiskorkeus siten, että vältetään tulvariski ja sen aiheuttamat mahdolliset haittavaikutukset rakennuksille ja rakenteille.



Näkymä Toimintakeskuksen itäpuoliseen rinteeseen. Asuntolalaajennus sijoittuu aika tasaiseen maastoon kuvassa näkyvän rakennuksen jatkeeksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan laatimisessa ei tilanteesta ja kaupungin hyvin määritellyistä alkutavoitteista johtuen ole ollut tarvetta laatia toisistaan oleellisesti poikkeavia vaihtoehtoluonnoksia.

Ensivaiheen luonnokset poikkesivat toisistaan vain kaava-alueen laajuuden suhteen.

Vaihtoehtoisten luonnosten vaikutusten vertailuun ei siten ole aihetta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan kuvaus ja aluevaraukset.

Tonttialueena varataan kolme korttelia.

Kortteli 6801 osoitetaan

asuinrakennusten sekä palvelu- ja viihderakennusten korttelialueena, jossa asuinrakennukset saavat sisältää palveluasuntoja ja asukkaiden hoidon edellyttämiä erilaisia talous-, hoito- ym. tiloja.

Kortteli 6802 osoitetaan

kahta omakotitonttia varten. Talot on jo rakennettu.

Kortteli 6803 osoitetaan

autopaikkojen korttelialueena. Autopaikat varataan korttelissa 6801 olevan toiminnan tarpeisiin. Alue on Kauhajoen Invalidit ry:n omistuksessa.

Retkeily- ja ulkoilualueena (VR-1) varataan Ikkälänjoen keskellä oleva erillinen saari, johon on maayhteys korttelista 6801. Saarelle saa sijoittaa retkeilyä, ulkoilua, kalastusta, veneilyä, melontaa yms. palvelevia tukikohtarakennelmia, laitteita ja varustuksia.

Maa- ja metsätalousalueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1), varataan Sotkanluoman ranta-alue omakotitonttien kohdalla. Tavoitteena on rantatörmän osalta huomioida sen maakuntakaavassakin huomioitut maisemalliset ja luonnonarvot ja pyrkiä säilyttämään se mahdollisimman luonnontilaisena. Toisaalta tavoitteena on välttää sen osoittamista viheralueena, jossa mahdollisesti ulkopuolisillakin olisi viereisten asuintonttien häiriöksi mahdollisuus oleskella. Myös halutaan välttää tilanne, jossa kaupungilla olisi edes teoreettinen mahdollisuus alueen lunastamiseen ilman maanomistajan suostumusta.

Kuvan oikeassa reunassa näkyy Sotkanluoman rantatiloihin kuuluva jyrkkä rinne, josta osa ehdotetaan varattavaksi MY-1-alueena. Takana näkyvässä rinteessä on jyrkähkö sisääntulotie Asuulin tontille.



Liikenneyhteys kaava-alueelle on yksityistietä pitkin etelästä yhdystieltä 17109 Ponsimaantietä ja Asuulintietä pitkin. Tieosuus on koko matkallaan yksityistie, jota varten on 30.1.2004 muodostettu Ahtiaisen-Ponsimaan tiekunta ja siinä yhteydessä määrätty tiekunnan osakastilat, joilla on tien käyttöoikeus ja joita tiloja tie rasittaa. Tiekuunnan osakastiloihin kuuluvat mm. kaikki kaava-alueeseen sisältyvät tilat. Tien rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa tiekunta samaan

tapaan kuin tähänkin saakka. Kaupungille ei kaavan johdosta tule tien suhteen velvollisuuksia.

Kaavassa ei osoiteta lainkaan katualuetta yhdystieltä Asuulin alueelle. On tietenkin selvää, että jokaiselle kaavassa osoitettavalle korttelille ja tontille on oltava juridisesti taattu ajoyhteys, jota ei voida mielivaltaisesti poistaa.

Kiinteistönmuodostamislain mukaan (156 §) ”kiinteistötoimituksessa on kullekin kiinteistölle ja palstalle järjestettävä tarpeellinen kulkuyhteys kadulle, rakennuskaavatielle, yleiselle tielle tai *sellaiselle yksityiselle tielle pääsemiseksi, jota varten on perustettu tiekunta*, perustamalla 154 §:n 1 momentin 11 kohdassa tarkoitettu rasite kulkuyhteyttä varten taikka perustamalla yksityisistä teistä annetussa laissa tarkoitettu pysyvä tai määräaikainen tieoikeus tai muu kulkuyhteyttä varten tarpeellinen oikeus.”

Kaava-alueelle etelästä johtava tie on yksityistie, jonka hoito kuuluu laillisesti perustetulle tiekunnalle ja sen osakastiloille. Tien nykyinen hoitovelvollisuus ja ajo-oikeudet siis perustuvat lainsäädäntöön ja ovat siinä mielessä täysin säädeltyjä ja pysyviä eikä niitä voida muuttaa ilman erillistä lakiin perustuvaa toimitusta. Edellä kuvatun rasitteen perustaminenkaan ei tässä tilanteessa ole tarpeen, kun kaava-alueeseen kuuluvilla kiinteistöillä jo on Ahtiaisen-Ponsimaan yksityistien tieosuuksista ja hoitovelvollisuudesta kontollaan oma osuutensa. Ja tietenkin myös pysyvä oikeus käyttää sanottua tietä tarpeidensa mukaisesti.

Edellä esitetty on perusteena sille, että katualuetta ei kaavassa ole tarpeen osoittaa. Pysyvä kulkuyhteys ja sen säilyminen on lain mukaisesti taattu vaikka kaupunkia ei velvoitetakkaan tien ylläpitäjäksi.

Yleiskaavallisen sisältövaatimuksen ja menettelyn toteutuminen (MRL 54 § 4 momentti) perustuu tämän asemakaavan laatimisen yhteydessä seuraaviin seikkoihin.

* Alue sisältyy Kauhajoen kunnanvaltuuston 17.6.1991 hyväksymään keskustajaman osayleiskaavaan, joka on ohjeellinen ja ilman oikeusvaikutuksia. Alue on varattu kaavamerkinnällä RM = Matkailupalvelujen alue. Korttelien 6802-6803 alue on varattu kaavamerkinnällä MA = Maa- ja metsätalousvaltainen alue, joka soveltuu täydennysrakentamiseen. Asuulintie osoitetaan liityntätienä.

Kaavan laatimisessa on huomioitu täysimääräisesti lain mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset ja kaava on laadittu kaikilta vaiheiltaan noudattaen lainsäädännön edellyttämää vuorovaikutusmenettelyä ja julkisuusperiaatetta.

* Ohjeellinen yleiskaava on siten kaikkien silloisten osallisten kanssa toteutetun kaavoitusprosessin tuottama, sen hetkiseen tilanteeseen ja tavoitteisiin sovellettu, tavoite tuleville vuosille.

* Ohjeellisessa osayleiskaavaratkaisussa huomioitiin silloin voimassa olleen seutukaavan varaukset sekä kaikki muut laissa tarkoitettut osayleiskaavan sisältövaatimukset.

* Asemakaava, joka nyt laaditaan, huomioi ohjeellisen osayleiskaavan ja myös uuden maakuntakaavan ajatukset ja varaukset tarkoituksenmukaisella tavalla.

Suojelu, kaavamääräyksiä.

Korttelissa 6801 sekä VR-1-alueella niiden sijainnista johtuvien suojelutarpeiden huomioimiseksi määrätään, että alueen rakentamisessa ja muissa ympäristöön kohdistuvissa toimenpiteissä on huomioitava ne arvot, joiden vuoksi alue kuuluu

maakuntakaavassa osoitettuun monimuotoisuuden kannalta arvokkaaseen ja erityissuojelua vaativaan Ikkelänjoen vesistöalueeseen.

Em. alueiden lisäksi myös kortteli 6802 ja MY-1-alue osoitetaan osaksi monimuotoisuuden kannalta arvokasta erityissuojelua vaativaa Ikkelänjoen vesistön aluetta, jossa suojelun tavoitteena on säilyttää joen luonnontilainen jokimaisema ja jokiuoma sekä turvata joen purotaimenkanta (ves).

Kaavamääräyksellä määrätään mm., että Ikkelänjoen ja Sotkanluoman rantamaisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, ruoppausta, rannan täyttöö, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa ja toimenpiteiden tulee täyttää aluetta koskevien suojelumääräyksen asettamat vaatimukset.

Rannan rakentaminen sekä hoito- ja käyttötoimenpiteet on sopeutettava olevaan rantaluontoon. Rakennettavien rakennelmien ja laitureiden tulee olla tyypiltään, muodoiltaan, mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön sopeutuvia ja kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymiä.

5.1.1 Mitoitus.

* APV-1-alueella on 1 tontti pinta-alaltaan noin 27900 m². Rakennusoikeutta annetaan 4500 k-m². Enimmäiskerrosluku on $\frac{3}{4}$ k I u $\frac{3}{4}$.

* AO-alueelle sijoittuu 2 kpl omakotitontteja, joiden pinta-ala on yhteensä 6100 m². Rakennusoikeus määritellään e=0,20, joka antaa rakennusoikeutta yhteensä 1220 k-m². Enimmäiskerrosluku on I u $\frac{3}{4}$.

Asukkaita AO-tonteille sijoittuu noin 8 henkeä.

* Maa- ja metsätalousalueen (MY-1) pinta-ala on noin 1200 m².

* Retkeily- ja ulkoilualueen (VR-1) pinta-ala on yhteensä noin 2050 m².

* Autopaikkojen korttelialueen pinta-ala on yhteensä noin 1700 m².

Työpaikkoja APV-1- alueelle sijoittuu muutama.

5.1.2 Palvelut

APV-1-alueella on toimivia urheilu-, viihde- ja kioskipalveluita. Muut palvelut sijaitsevat Aronkylässä noin 3,5 km:n ja Kauhajoen keskustaajamassa noin 6,5 km:n päässä. Aronkylän kouluun on matkaa noin 3,7 km.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadulle asetetut tavoitteet voidaan kaavassa ja sen toteutuksessa hyvin saavuttaa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

* Erillispienalojen korttelialue (AO).

* Asuinrakennusten sekä palvelu- ja viiherakennusten korttelialue (APV-1).

* Autopaikkojen korttelialue (LPA).

5.3.2 Muut alueet

* Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1).

* Retkeily- ja ulkoilualue (VR-1).

5.4 Kaavan vaikutukset

VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEESEEN, PALVELUIDEN SAAVUTETTAVUUTEEN JA LIIKENTEESEEN

Kaava-alue on erillään Kauhajoen keskustaajamasta, noin 6,5 kilometrin päässä. Aronkylän keskusta on noin 3,5 km ja lähimpään asemakaavoitettuun pientaloalueeseen noin 1,5 km. Kaava-alue liittyy ympäröivään haja-asutusluonteiseen kyläalueeseen.

Alueella on jo perinteisesti ollut matkailua ja erilaisia kokoontumistilaisuuksia ja urheilutoimintoja palvelevia tiloja sekä palveluasuntoja oheistiloineen. Kaavalla mahdollistetaan alueella olevien palveluiden ja palveluasuntojen lisärakentamista ja siten parannetaan kyseisten palveluiden saavutettavuutta.

Liikenteellisesti kaava-alue liittyy yksityistien (Asuulintie-Ponsimaantien) välityksellä yhdystielle 17109 ja kautta edelleen kantatielle 67.

Kaava-alueelle sijoittuu enimmillään noin 50 palveluasuntoa ja 2 omakotiasuntoa.

Kun lasketaan omakotiasunnon tuottavan noin 5 edestakaista matkaa vuorokaudessa ja palveluasunnon mahdollisesti 1 edestakaisen matkan, yksityistielle ja yhdystielle tulee noin 60 edestakaista matkaa vuorokaudessa. Lisäystä nykyiseen verrattuna on noin 25 edestakaista matkaa.

Asuulintietä ja Ponsimaantietä on mahdollisuuksien mukaan tiekunnan toimesta parannettava, koska asumisen aiheuttaman liikenteen lisäksi Asuulin muusta toiminnasta aiheutuva liikenne on jo nyt ajoittain vilkkaampaa. Alueella on nykyisin pulaa pysäköintitiloista ja kaavassa varattavan autopaikkojen korttelialueen toteutuminen parantaa tilannetta.

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN JA RAKENNETTUUN KULTTUURIYMPÄRISTÖÖN

Kaava-alueen sijainnin ja maastollisen tilanteen johdosta uuden rakentamisen muutosvaikutukset eivät ole kyläalueella lainkaan havaittavissa. Vaikutukset huomataan vain itse Asuulin tontilla, jossa rakentamisen tehokkuus lisääntyy. Kaavamääräyksiä noudattamalla ja ympäristön tyyliin sovitettuna vaikutukset eivät ole negatiivisia.

Kaavassa annetaan määräyksiä rakentamisen ja muiden toimenpiteiden sovittamisesta ympäristön tyyliin ja maisemaan sekä kulttuuri- ja luonnonympäristöön.

Rakentamisen tehokkuutta puoltaa tosiasia, että maisema voidaan ”vähäiselläänkin” rakentamisella pilata aivan yhtä hyvin kuin tehokkaalla rakentamisella. Erona on, että tehokkaasti toteutettuna rakennusten suunnitteluun sekä ympäristön hoitoon ja vaalimiseen käytetään enemmän resursseja ja kiinnostusta kuin vähäisen rakentamisen tapauksessa. Rinnerakentamisen sallimista puoltaa maaston korkeussuhteiden runsas vaihtelu.

Ikkelänjoen ja Sotkanluoman ranta-alueet ovat maisemallisesti herkkiä, jonka vuoksi kaavan sisältöön niiden säilyttämiseksi on kiinnitetty huomiota. Varsinaiset rantavyöhykkeet voidaan puuston ja muunkin kasvillisuuden osalta

säilyttää entisellään, jolloin uudet rakennukset eivät edes ole näkyvissä varsinaisessa jokimaisemassa.

VAIKUTUKSET ARKEOLOGISEEN KULTTUURIYMPÄRISTÖÖN.

Kaava-alueella ei ole inventointien yhteydessä löydetty mitään esihistoriallisia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita vastaavia arkeologisia kohteita, jotka tulisi huomioida asemakaavassa.

Asemakaavalla ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriympäristöön.

VAIKUTUKSET YHDYSKUNTA- JA ENERGIATALOUTEEN

Kaava-alue sijoittuu erilleen taajama-alueista, kuitenkin ympäröivän haja-asutuksen yhteyteen.

Kun alueen tontit on jo ennestään rakennettuja, myös energiaverkoston osalta, ja kaavalla tehostetaan Asuulin tontin rakentamista, muutosvaikutukset ovat taloudellisesti positiivisia. Tehostaminen pienentää yksikkökohtaisia energiakustannuksia. Olemassa olevan struktuurin täydentäminen ja tehostaminen on valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden ja kestäväkehityksen mukaista.

Liikenteen energiakustannukset eivät kasva enempää kuin taajaman rakentamisesta johtuen muutenkaan. Yhteydet tänne harrastuksiin ja juhlatilaisuuksiin ovat monesta suunnasta lyhyempiä kuin taajamakeskustaan.

VAIKUTUKSET TEKNISEEN HUOLTOON.

Kaava merkitsee kaupungin kannalta, että kaavoitettavalla alueella täydennetään mm. viemäriverkostoa ja vesijohtoja tarpeen mukaan. Tiekunnan on parannettava tieyhteyttä Asuulin tontille.

VAIKUTUKSET LUONTOON JA ELÄIMISTÖÖN SEKÄ LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN.

Kaavalla sallittava uusi rakentaminen sijoittuu periaatteessa tonttialueelle, kuitenkin puustoa kasvavaan maastoon jossa sillä on muutosvaikutuksensa luontoon ja sen monimuotoisuuteen.

Pieneläimistö korttelialueilta joutuu rakentamisen johdosta poistumaan ja saa helposti elintilaa ympäröivillä luonnontilaisilla joenrannoilla ja peltoalueilla.

Laaditun luontoarvojen perusselvityksen mukaan alueella ei ole sellaisia arvokkaita luontokohteita, jotka olisi suojelumerkinnöin varustettava asemakaavassa.

VAIKUTUKSET LUONNONVAROIHIN SEKÄ MAA- JA KALLIOPERÄÄN JA VETEEN.

Kaavalla ei ole muutosvaikutusta luonnonvaroihin. Alueella ei ole pohjavesiä, soravaroja tai muita vastaavia luonnonvaroja.

Alueen vieressä virtaa Ikkelänjoki ja Sotkanluoma.

Kun jätehuolto, pintavedet ja toiminnan muut vaikutukset hoidetaan asianmukaisesti ja määräksiä noudatetaan, vesistöihin ei pääse mitään saasteita.

VAIKUTUKSET ILMAN LAATUUN JA PÄÄSTÖIHIN

Kaava-alueelle ei sijoiteta mitään sellaisia toimintoja, jotka aiheuttaisivat normaalia enemmän päästöjä tai muuten erikoisesti heikentäisivät ilman laatua.

VAIKUTUKSET IHMISTEN OLOIHIN, ELINYMPÄRISTÖÖN JA VIRKISTYKSEEN

Kaavalla ei ole oleellista muutosvaikutusta asukkaiden oloihin ja elinympäristöön. Uusien asukkaiden tulo vireyttää elämää ja tuo mahdollisesti mukanaan myös uusia palveluita.

Pysäköintialueen varaaminen peltoalueella saattaa asukkaista tuntua haitalta. Toisaalta se selkeyttää tilannetta silloin, kun Asuulissa järjestettävät tilaisuudet tuovat paikalle paljon asiakkaita ja autoja. Autoja ei tarvitse enää pysäköidä sinne tänne pitkin teiden varsia, vaan ne sijoittuvat niille varatulle alueelle eivätkä häiritse asukkaiden liikkumista. Pysäköintialue on pyrittävä toteuttamaan teknisesti mahdollisimman siistinä ja puustoa sen reunoille istuttaen.

Virkistystoimintaan osoitetaan lähinnä joen saari (VR-1), johon voidaan sijoittaa joen virkistyskäyttöön liittyviä tukikohtarakennelmia. Siten lisätään alueen virkistysmahdollisuuksia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaava-alueella ei ole mitään erityisiä häiriötekijöitä.

Alueen vieressä virtaavat Ikkelänjoki ja Sotkanluoma, joiden aiheuttamaa tulvariskiä eliminoidaan antamalla alinta rakentamiskorkeutta (+99,00 m) tarkoittava kaavamääräys. Alin korkeus perustuu ELY:ltä saatuihin arvoihin.

Maan pinnan korkeusasema kaava-alueella vaihtelee välillä (N60)+96-113 metriä. Korttelin 6801 keski- ja länsiosassa maan pinta on matalahkoa, noin +97-98 metriä. Lisärakentamisen yhteydessä on alueen mataluuden takia erityistä huomiota kiinnitettävä tulvariskin eliminoimiseen.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavan yhteydessä käytetään uusia voimassa olevia kaavamerkintöjä.

Kaavamääräyksissä puututaan tärkeäksi koettuihin asioihin.

5.7 Nimistö

Nimistö on kaupungin antama.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue rakennetaan tulevien vuosien aikana kaavan mukaisesti. Tarkkaa aikataulua ei voida antaa.

Kaupunki huolehtii tarvetta vastaavan vesi- ja jätehuoltoverkoston rakentamisesta.

Asuulintien rakentamisesta ja kunnossapidosta huolehtii Ahtiaisen-Ponsimaan yksityistien tiekunta.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaupungin rakennusvalvonta seuraa alueen rakentumista ja rakentamista sekä puuttuu tarpeellisessa määrin epäkohtien poistamiseksi niiltä osin kuin se katsoo asian kuuluvan vastuualueeseensa.

Maastollisesti vaihtelevaan ja herkkään Ikkelänjoen-Sotkanluoman maisemaan rakennettaessa kiinnitetään erityistä huomiota joen rannan ja luonnon muiden piirteiden säilyttämiseen ja rakentamisen sopeuttamiseen olevaan ympäristöön. Tarkasti seurataan myös tulvariskin huomioimista rakentamisessa.

Plan-Ark Oy
Vaasa 17.6.2011



Maanmittausinsinööri DI Veli Vähämäki