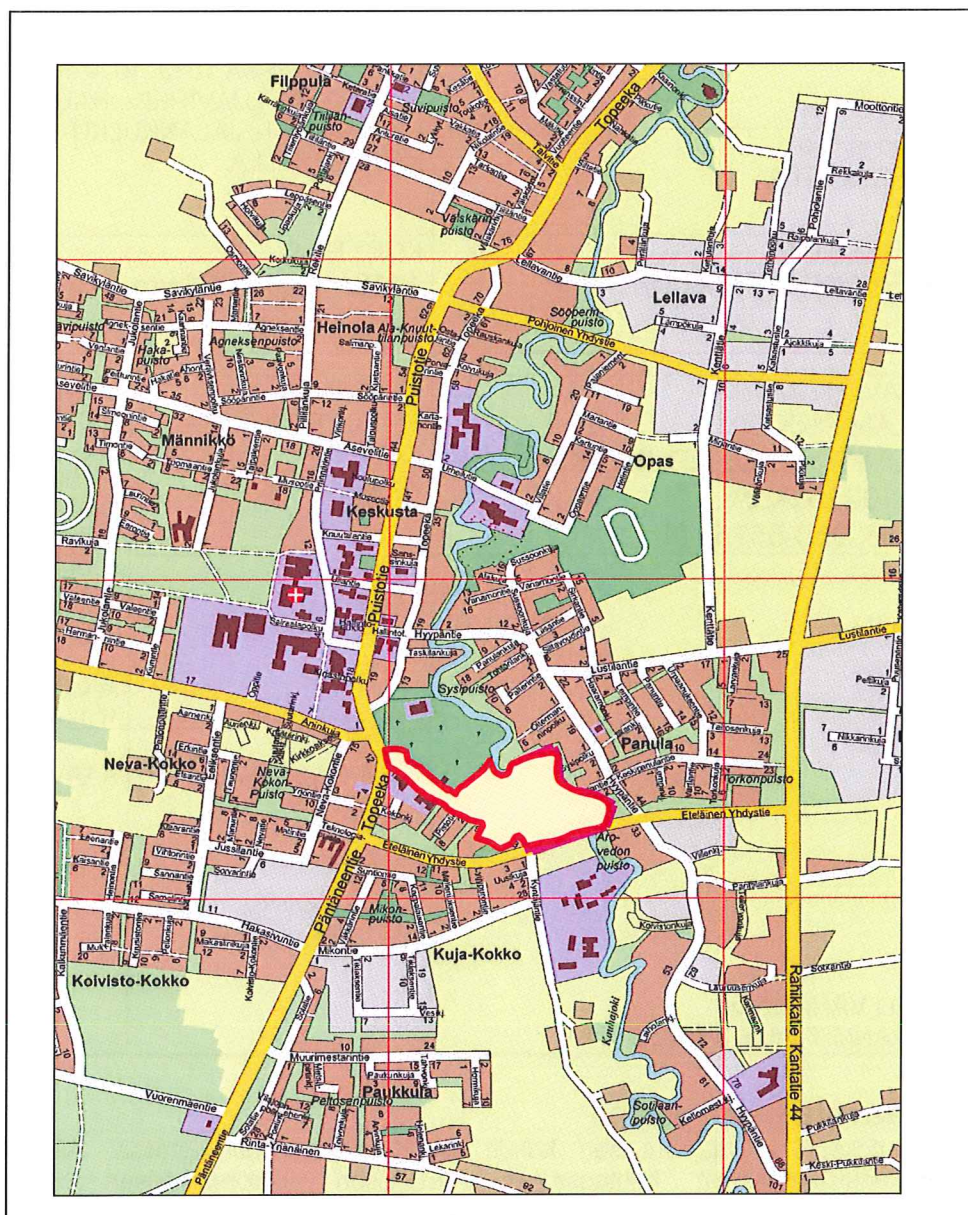


ASEMAKAAVAN SELOSTUS



KIRKONMÄEN ALUE

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen laatiminen Kauhajoen Keskustan kortteleihin 1013, 1020-1022 sekä puisto-, suojaviher-, hautausmaa-, pysäköinti-, jalankulku- ja katualueille.

2013



Plan-Ark Oy
insinööri- ja arkkitehtitoimisto

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

kunta KAUHAJOKI	kaavan nimi KIRKONMÄEN ALUE. ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS KORTTELEISSA 1013, 1020-1022 SEKÄ PUISTO-, SUOJAVIHER-, HAUTAUSMAA-, PYSÄKÖINTI-, JALANKULKU- JA KATUALUEILLA.	
kunnan osa KESKUSTA		
ALUEEN NIMI KIRKONMÄEN ALUE	KORTTELIT 1013, 1020-1022 ym.	
KAAVAN LAATIJA PLAN-ARK OY HOVIOIKEUDENPUISTIKKO 19 E 65100 VAASA PUH. 050-5575124	KAAVAN VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN 2.5.2012	KUULUTUS KAUHAJOKILEHTI Kaavoitusohjelma vuosille 2012-2014. Kuulutus nähtävillä olosta 18.12.2012
VELI VÄHÄMÄKI, MAANMITTAUSINSINÖÖRI DI	TEKNINEN LAUTAKUNTA	LUONNOS NÄHTÄVILLÄ TEKNISEN LAUTAKUNNAN PÄÄTÖKSEN MUKAISESTI KEVÄÄLLÄ 2012 JA 19.12.2012-18.1.2013.
	KAUPUNGINHALLITUS	KAVAEHDOTUS
	VALTUUSTON HYVÄKSYMINEN	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Muutoksen ja laajennuksen kohde on Kauhajoen keskustassa. Alue käsittää kokonaisuudessaan hautausmaan ja Eteläisen yhdystien välisen vesakoituneen alueen ja peltoalueen. Alueeseen kuuluvat myös Kyntäjätie ja sen varrella osoitettava jalankulku- ja ajokäytävä, joka viimeksi mainittu on osa aikaisempaa hautausmaan aluetta. Alue käsittää myös Kyntäjätien eteläpuolella sijaitsevan korttelin 1013.

Kaava-alue rajoittuu etelässä Eteläiseen yhdystiehen, lännessä asuinalueeseen ja seurakuntataloon, pohjoisessa hautausmaahan ja idässä Kauhajokeen.

Alueen sijainti osoitetaan liitekartassa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan muutos ja laajennus Kirkonmäen alueella.

Kaavoitus on tullut ajankohtaiseksi maanomistajan hakemuksesta ostamansa peltoalueen kaavoittamiseksi asuinalueeksi.

Kyntäjätien varrella on tarvetta parantaa kevyen liikenteen kulkumahdollisuutta sekä vähentää ja hidastaa ajoneuvoliikennettä.

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	
3	LÄHTÖKOHDAT	10
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	10
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	12
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	12
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	12
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	13
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	14
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1	KAAVAN KUVAUS JA ALUEVARAUKSET	15
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	17
5.3	ALUEVARAUKSET	17
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	18
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 ja taustaselvityksistä.

- * Alueen sijaintikartta.
- * Kuvia maastosta.
- * Tilastot.
- * Ote voimassa olevasta asemakaavasta.
- * Ote osayleiskaavasta.
- * Ote maakuntakaavasta.
- * Rakennettu ympäristö.
- * Pohjakartta.
- * Johtoverkosto.
- * OAS.
- * Luontoarvojen perusselvitys 2012.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Luonnos asemakaavan laajentamiseksi kortteleissa 1013, 1020-1022 on ollut nähtävillä laatimisvaiheen kuulemista varten toukokuussa 2012.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä laatimisvaiheen kuulemista varten toukokuussa 2012. Lausunnot ja vastineet kaavaluonnoksesta.		
Lausunnon antaja	Lausunto	Vastine
Etelä-Pohjanmaan Liitto	Liitto esittää: Asemakaavan laadintaan liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on perusteellisesti laadittu ja mahdollistaa asemakaavan laadinnan ajateltuun käyttötarkoitukseen asuntoalueena.	Merkitään tiedoksi.
Pelastuslaitos-liikelaitos	Kujien kääntöpaikat mitoitetaan nostolavapaikan mukaa (liitteenä kaaviokuva tilatarpeesta).	Kaavaluonnosta ei ole tarvetta lausunnon johdosta tarkistaa.
Anvia Oyj.	Anvialla ei ole ko. alueella kaapelointeja, eikä suunnitelmia kaapeloida aluetta.	Kaavaluonnosta ei ole tarvetta lausunnon johdosta tarkistaa.
Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo	Ei ole huomautettavaa hanketta koskevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä luonnoksesta. Nimi on tosin OAS:ssä väärin E-P museo.	Merkitään tiedoksi.
Ympäristölautakunta	Lautakunta esittää: 1. Olisi hyvä pohtia kortteleiden 1020-1023 sekä hautausmaan väliin jäävän alueen käyttötarkoitus. 2. Olisi hyvä varata riittävästi paikoitusaluetta myös hautausmaa-alueen itäreunalla. 3. Voitaisiin varata Kyntäjätien varrella tilaa kevyen liikenteen väylän rakentamiseksi. 4. Olisi hyvä pohtia Kyntäjätien hidasteita. 5. Liikenneyhteys pumppaamolle. 6. 35 dBA:n rajausta laajennettava .	1. Otetaan välialue mukaan kaavaan. 2. Hautausmaan eteläpuolella tutkitaan mahdollisuutta pysäköintialueen varaamiseksi. 3. Tutkitaan mahdollisuutta Kyntäjätien katualueen laajentamiseksi hautausmaan alueelle kevyen liikenteen väylää varten. 4. Kyntäjätie voitaisiin osoittaa "hidaskatuna", jolloin on mahdollista rakentaa esimerkiksi teknisiä hidasteita. 5. Erillistä liittymää ei ole tarvetta esittää. 6. Laajennetaan rajausta.
Rakennuslautakunta	1. Lautakunta tuo esiin eräitä	1. Korjataan.

	epäjohdonmukaisuuksia kaavamerkinnoissa. 2. Viemäriinjohtolinjan päälle rakentaminen täytyy kokonaan estää. 3. Kaava tulisi ulottaa asemakaavoittamattomalle välialueelle. 4. Kyntäjätien eteläpuolella tulisi säädellä liittymän paikkaa hakaviivalla.	2. Kielletään rakentaminen johtolinjan päälle. 3. Otetaan välialue mukaan kaavaan. 4. Säädellään liittymän paikkaa kortteliin 1013.
Sivistyslautakunta.	Lautakunnalla ei ole huomauttamista.	Merkitään tiedoksi.
Kauhajoen vesihuolto Oy.	1. Alueen läpi johtava jätevesilinja täytyy huomioida kaavassa. 2. Linjan päälle ei saa istuttaa mitään istutuksia. Jätevesipumppaamolle turvattava huoltoreitti.	1. Johto huomioidaan. 2. Kulkuyhteyttä ei ole tarvetta liittymänuolella merkitä kaavaan. Huoltoliikenne on mahdollista ilman sitäkin.
Kauhajoki-Seura ry.	Seura vastustaa alueen muuttamista asuinalueeksi. Alue sopii hautausmaan laajennusalueeksi. Alue on toistaiseksi säilytettävä puistomaisena.	Kaavaluonnosta ei lausunnon johdosta tarkisteta. Alueelle osoitetaan asuinalueen luonnoksen mukaisesti.
Jussi Kokko.	1. Kokko pyytää korjaamaan rajausta kauppakirjan liitteen mukaisesti. 1. Kokko esittää yhden uuden omakotitontin varaamista Kyntäjätien varteen.	1. Alueen rajausta tarkistetaan kauppakirjan mukaisesti. 2. Alueen omistus on muuttunut, eikä vaatimus enää ole ajankohtainen.

24.10.2012 pidettiin neuvottelu Octo Oy:n ja Plan-Ark Oy:n kesken.
 Todettiin aluetta koskeva tilanne. Octo Oy luovutti aineistoa kaavaluonnoksesta.

26.10.2012 pidettiin neuvottelu kaavanlaatijan ja Kauhajoen kaupungin kesken.
 Sovittiin laadittavaksi tarkistettu kaavaluonnos.

19.12.2012 – 18.01.2013 kaavaluonnos oli uudelleen laatisvaiheen kuulemistä varten (MRL 62 §) yleisesti nähtävillä. Nähtävillä olon aikana luonnosta koskien antoivat lausuntonsa:		
Lausunnon antaja	Lausunto	Vastine
Etelä-Pohjanmaan Liitto	Liitto toteaa, että asemakaava on vahvistetun maakuntakaavan mukainen. Liitolla ei ole erityistä huomautettavaa asemakaavan ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman osalta.	Merkitään tiedoksi.
Sivistyslautakunta.	Lautakunnalla ei ole huomauttamista.	Merkitään tiedoksi.
Kauhajoen kaupungin tekninen	Tekninen osasto esittää: 1. Alueen itäisen osan halki kulkee jätevesiviemärin	1. Merkitään tiedoksi. 2. Merkitään tiedoksi.

osasto	runkolinja, johon alue voidaan liittää. 2. Kyntäjätien varrella jätevesiviemärit on rakennettu ja hulevesiviemäriverkkoa ollaan laajentamassa. Itäisen alueen hulevesiviemäröinti voidaan ohjata jokeen mutta Aurakujan ja Kuokkakujan kuivattamista varten tarvitaan oma hulevesiviemäröinti. 3. Laajennusalueen katuverkko voidaan järjestää kaavaehdotuksen mukaisesti. 4. Kyntäjätien katualuetta seurakuntakeskuksesta Eteläiselle yhdystielle asti voidaan kaventaa.	3. Merkitään tiedoksi. 4. Katualueen raja seuraa osittain kadun varressa olevien tonttien rajaa, osittain on sen ulkopuolella. Kyntäjätien katualuetta ei kuitenkaan tämän kaavaprosessin yhteydessä kavenneta. Kadun kaventaminen voisi parhaiten tapahtua katusuunnitelman perusteella.
Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitos	Liitto esittää: 1. Kujien kääntöpaikat mitoitetaan nostolavapaikan mukaa. 2. Jokisillan pohjoispuolelle tehdään varaus palokunnan vedenotto paikalle.	1-2. Kaavanlaatija on 12.3.2013 keskustellut lausunnon antajan, Pertti Talvitien kanssa. Talvitie totesi, että 18 metrin levyinen kadun kääntöpaikka on riittävä ja että kaavan merkitty liittymänuoli ja ajoyhteys joen rantaan riittää merkinnäksi vedenotto paikalle, eikä kaavaehdotuksen tarkistustarvetta ole.
Suupohjan peruspalveluliikelaitoskuntayhtymä	Yhtymä katsoo, että kaavahankkeen OAS on kattavasti tehty ja siinä on huomioitu oleelliset asiat. Kyntäjätie on merkittävä hidaskatuna, jolloin se antaa mahdollisuuden erilaisten teknisten hidasteiden rakentamiseen. Suunnitellulla tavalla toteutettuna ei haitallisia ympäristövaikutuksia synny.	Kaavaluonnosta ei ole tarvetta lausunnon johdosta tarkistaa.
Fortum	Fortum esittää, että kaavassa osoitettaisiin paikka puistomuuntamo varten lausunnon liitekartalla esitetyssä paikassa.	Kaavaan lisätään puistomuuntamon paikka Fortumin esittämään kohtaan.
Kauhajoen Lämpöhuolto Oy	Lämpöhuolto esittää, että alueen tonttien omistajilta edellytettäisiin liittymistä kaukolämpöön.	Kaavaan lisätään kaavamääräys: "Kortteleihin 1013, 1020-1022 rakennettavat asuinrakennukset on liitettävä kaukolämpöverkkoon.

		Määräystä ei sovelleta MRL 57 a §:n 3 momentin mukaisiin rakennuksiin".
Kauhajoen rakennuslautakunta	Rakennuslautakunta toteaa, että sen esittämät asiat on kaavassa huomioitu. Hankkeen yhteystiedot OAS:ssä on korjattava.	Korjataan yhteystiedot OAS:ssä. Ei aiheuta tarvetta kaavaehdotuksen muuttamiseksi.
Kauhajoen Vesihuolto Oy	Vesihuolto Oy esittää, että 1. Kaavamääräysten kohtaan Yhdyskuntatekniikka on lisättävä määräys: "Alueen läpi kulkevan runkoviemärin keskilinjasta 4 m molemmin puolin ei saa käyttää rakentamiseen". 2. Asemakaavamerkinnän "EV" selityksensä tulee lisätä maininta, että "alueella sallitaan yhdyskuntatekninen rakentaminen". Alueella sijaitsee jo ns. Kuja-Kokon jätevesipumppaamo.	1. Esitetty kaavamääräys ei ole tarpeellinen, koska sama asia todetaan jo vahvistuvana merkityn viemärin 4+4 metrin johtoalueen selitystekstissä, että "Aluetta ei saa käyttää rakentamiseen". Ei aiheuta tarvetta kaavaehdotuksen muuttamiseksi. 2. Esitetty määräystä ei ole tarvetta lisätä kaavaan. EV-alueella on olemassa pumppaamo, jolle ei ole tiedossa uudistamistarpeita moniin vuosiin. Mahdolliset vähäiset rakentamistarpeet voidaan EV-merkinnän sisällä hoitaa poikkeamismenettelyinä. Ei aiheuta tarvetta kaavaehdotuksen muuttamiseksi.
Jukka-Pekka Taivalmäki	Taivalmäki esittää, että hautausmaan päädyssä olevaa pysäköintialuetta laajennettaisiin, jotta siihen mahtuisi enemmän kuin 30 autoa.	Todetaan, että kaavaan merkityn pysäköintialueen leveys on 36 metriä ja sille mahtuu noin 60 autoa. Aluetta kuitenkin levennetään 40 metrin levyiseksi, jotta siinä olisi kunnolla tilaa myös mahdollisesti tarvittaville sivuluiskille.

22.3.2013–23.4.2013 kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä (MRL 65 §). Nähtävillä olon aikana ehdotusta koskien antoivat lausuntonsa:

Lausunnon antaja	Lausunto	Vastine
ELY:n liikenne- ja infrastruktuuri vastaava	Lausunnossa esitetään: a. Ennen kaavan hyväksymistä tulee liikenteellisessä selvityksessä tarkastella	a. Kaavassa ei ole tarpeen esittää liikenneverkon teknisiä yksityiskohtia. Liittymän mahdolliset tekniset parannukset voidaan tehdä kaavavarausten mukaisilla alueilla. Kiertoliittymä tuskin on tarpeellinen.

	Kyntäjätien ja Eteläisen yhdystien liittymän toimivuutta. b. Liittymän näkemä-alueet tulee merkitä asemakaavaan yleisten teiden näkemäalueet liikenne ja viestintäministeriön ohjeen mukaisesti. c. Liittymänuoli EV-alueella olevan "ajo"-merkinnän kohdalta on poistettava.	Kaavaa ei ole tarvetta tarkistaa. b. Kyntäjäntieltä (hidaskatu) Eteläiselle yhdystielle tultaessa kuuluu olla vähintään kolmio, ehkä jopa STOP-merkki. Jo kolmiokin tarkoittaa, että näkemäalueen varaus ei lainkaan ulotu liikennealueen ulkopuolelle eikä sitä ole tarpeen merkitä kaavaan. c. Tulkinta nuolen merkitsemisestä vaihtelee. Kaupungin edustaja on neuvotellut asiasta ELY:n edustajan kanssa ja todettiin, että tässä vaiheessa kyseinen liittymänuoli poistetaan kaavasta ja se voidaan tarvittaessa lisätä myöhemmin muiden pienten kaavamuutosten yhteydessä. Liittymälupa yhteydelle rantaa lienee olemassa, joten nuolen poistaminen ei vaikeuta pumppaamon käyttöä. Neuvottelussa todettiin myös, että edellä näkemää koskeva maininta pitää paikkansa.
Etelä-Pohjanmaan liitto	Liitolla ei ole huomauttamista kaavasta.	Merkitään tiedoksi.
Fortum	Fortumilla ei ole huomauttamista kaavasta.	Merkitään tiedoksi.
Suupohjan peruspalveluliikelaitoskuntayhtymä	Peruspalveluliikelaitos kuntayhtymä toteaa, että sen esittämät asiat on huomioitu kaavassa.	Merkitään tiedoksi.
Kauhajoen sivistyslautakunta	Lautakunnalla ei ole huomautettavaa kaavasta.	Merkitään tiedoksi.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan asuntoalueet hautausmaan ja Eteläisen yhdystien välissä varataan kytkettyjen asuinrakennusten ja erillispientalojen alueena. Korttelit 1020 ja 1021 varataan pienkerrostaloja varten. Kaavan tavoitteena on eheyttää yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää jo olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä luoda edellytykset viihtyisän asuin ympäristön rakentamiseen.

Kortteli 1013 osoitetaan rivitaloalueena AR I.

Kyntäjätien varrella, hautausmaan puolella varataan kevyen liikenteen väylä palvelemaan jalankulkua ja pyöräilyä, jolle varsinkin seurakunnallisten tilaisuuksien yhteydessä on tarvetta.

Hautausmaan eteläpuoliseen tienvarsialueeseen osoitetaan uusi paikoitusalue, johon mahtuu noin 60 autoa. Tavoitteena on sillä helpottaa lähinnä erilaisten seurakunnallisten tilaisuuksien aikaista pysäköintitarvetta ja poistaa nykyistä katuvarsipysäköintiä.

Kyntäjätie osoitetaan hidaskatuna.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus.

Kaavoitettava alue on pääosin viljelyksessä ollutta peltoaluetta, jonka keskellä sijaitsee vanha maatilan talouskeskus. Talouskeskuksen rakennukset on rakennettu 1950-luvulla. Myös korttelin 1013 alue on viljeltyä peltoa.

Alue sijoittuu yksikerroksisten omakotialueiden keskelle, jotka on rakennettu pääasiassa -70 ja -80 luvuilla. Luoteisosan pienen viljelyalueen ja vesakoituneen alueen takana ovat seurakunnan alueet, jonne sijoittuu kirkko ja siunauskappeli sekä niitä ympäröivät hautausmaat.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kauhajoella on vireillä osayleiskaavan laatiminen ja tässä yhteydessä koko keskustaaajaman alueen luontoarvot on myös selvitetty. Selvityksen mukaan alueella ei ole erityisiä suojeltavia luontoarvoja.

Kaava-alue sijaitsee keskustaaajamassa ja sijoittuu nykyiselle peltoalueelle, osittain Kyntäjätien eteläpuolelle. Kaava-alueeseen sisältyy myös Kyntäjätie sekä 6 metrin levyinen kaistale sen pohjoispuolista hautausmaa-aluetta kuusi- ja pensasaitoiheen. Peltoalue on joen läheisyydestä johtuen tasaista peltolakeutta moni-ilmeisempi. Jokivarsi on vehmas kasvillisuudeltaan ja maasto on loivasti kumpuilevaa. Peltoalueen luoteispuolella hautausmaata vasten on tulvaherkäksi luokiteltua vesakoitunutta painannetta. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon mukaisesti tällä alueella tulee kostuessaan vaurioituvat rakennukset rakentaa korkeuden +91 yläpuolelle HW 1/100 (N60).

3.1.3 Rakennettu ympäristö.

Kaava-alue on, peltojen keskellä olevaa vanhaa maatilan talouskeskusta lukuun ottamatta, rakentamatonta pelto- ja vesakkoaluetta. Kyntäjätie on vanha perinteinen maantie.

Kauhajoen keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on kartoitettu ja arvioitu rakennettu ympäristö. Selvityksen mukaan alueen rakennuskanta tai sen välittömässä läheisyydessä olevat rakennukset eivät kuulu suojeltavaksi esitettyihin rakennuksiin. Lähimmät suojelukohteet ovat maatalousoppilaitoksen alueella Eteläisen yhdystien eteläpuolella sekä seurakunnan omistuksessa olevat rakennukset Topeekan varrella.

Liikenteellisesti kaava-alue liittyy uuden kadun ja Kyntäjätien välityksellä keskustan pääteihin.

Kaava-alue on osittain liitetty ja muilta osin liitettävissä alueella oleviin kunnallistekniikan verkostoihin.

3.1.4 Muinaismuistot.

Kaavoitettavalla alueella ei ole inventoinnissa löydetty esihistoriallisen tai historiallisen ajan muinaismuistoja.

3.1.5 Kunnallistekniikka.

Alueelle on hyvät liikenneyhteydet. Alue rajoittuu olemassa oleviin asemakaavan mukaisiin katuihin ja liikenneväyliin.

Eteläisen yhdystien varrella on erillinen kevyen liikenteen väylä ja Kyntäjätien varteen sellainen jatkossa tullaan rakentamaan.

Alueen läpi johtaa jätevesiviemärilinja, johon alue on viemäroitävissä.

3.1.6 Palvelut

Alue sijaitsee lähellä kaikkia keskustan palveluita, jotka sijaitsevat noin kilometrin päässä.

3.1.7 Maanomistus

Kaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Seurakunta omistaa avoimen peltoalueen ja hautausmaan välisen vesakko- ja peltoalueen.

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 Kauhajoen keskusta, johon asemakaavoitettava alue kuuluu, on merkitty kohdemerkinnällä seutukuntakeskuksen keskustatoimintojen alue. Merkintään liittyy suunnittelumääräys: "Seutukuntakeskuksen keskustatoimintojen alueena merkittyä aluetta kehitetään taajamakuvallisesti eheyttäen kunnan keskuksena. Vähittäiskaupan suuryksikön mitoitus ja sijainti määritellään kunnan kaavoituksessa."

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

Etelä-Pohjanmaan liiton hallitus päätti 18.4.2011 saattaa vireille Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistamisen. Suunnitelman mukaan maakuntakaavan uudistus käynnistetään vaiheittaisena. Ensimmäisessä vaiheessa laaditaan vireillä oleva tuulivoima-alueita koskeva vaihekaava. Nykyinen maakuntakaava säilyy toistaiseksi sellaisenaan uuden tuulivoimavaihekaavan rinnalla. Nykyisen kaavan tarkistaminen käynnistyy toisessa vaiheessa, jolloin tarkasteluun otetaan ainakin kaupan suuryksiköt ja maakunnan liikennejärjestelmä.

Maakuntakaavan uudistaminen on käynnistetty tuottamalla erillinen Etelä-Pohjanmaan rakennemalli. Samoin on käynnistetty kaupan suuryksikköselvitys, suoseselvitys, tulvaskenaarioiden suunnittelu, liikennejärjestelmäsuunnitelma sekä maisema-alueiden päivitystyö. Erityisesti nyt laadittavaa vaihekaava koskien meneillään on myös tuuli-voimaselvitys.

Yleiskaava.

Alue sisältyy Kauhajoen kunnanvaltuuston 17.6.1991 hyväksymään keskustaajaman osayleiskaavaan, joka on ohjeellinen ja ilman oikeusvaikutuksia.

Alue on varattu kaavamerkinnällä PY (julkisten palvelujen ja hallinnon alue), AP (asuinalue) sekä VL (lähivirkistysalue).

Asemakaava.

Suunnittelualueen itäosan avoimelle peltoalueella ja sen sekä hautausmaan väliselle vesakkoalueelle ei ole aikaisemmin laadittu asemakaavaa.

Kyntäjäntiellä sekä viereisellä hautausmaa-alueella ja korttelissa 1013 on voimassa oleva asemakaava.

Rakennusjärjestys.

Kauhajoen kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 28.4.1997.

Pohjakartta.

Pohjakarttana käytetään pohjakarttaa 1:2000, joka on hyväksytty 28.4.1997.

Pohjakartta on tarvittavilta osin ajan tasalla. Yksityisen maanomistajan ja seurakunnan välinen rajan paikka on määritelty kauppakirjan liitekartan perusteella.

Rakennuskiellot, suunnitelmat.

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Aluetta koskien ei ole tehty mitään suojelupäätöksiä eikä kaava-alue kuulu valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema- tai kulttuuriympäristön alueisiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.

Kaavan laatiminen on tullut ajankohtaiseksi sen johdosta, että yksityinen rakennusliike on hankkinut omistukseensa avoimen peltoalueen ja on esittänyt alueen kaavoittamista asuintarkoituksiin. Tarve kaavan muuttamiseen ulottuu samasta syystä myös kortteliin 1013, johon on suunnitteilla omakotitalojen sijasta rakentaa rivitaloja.

Muutetun kaavan perusteella keskustan taajamarakennetta voidaan vahvistaa ja tehostaa ja luoda Eteläisen yhdystien suunnasta tuleville eheämpää taajamakuva.

Hautausmaan eteläpuolisella tienvarsi-alueella on tarvetta seurakunnan tahdon mukaisesti osoittaa hautausmaahan liittyvää viheraluetta ja uutta pysäköintitilaa, jota tarvitaan tyydyttämään varsinkin seurakunnallisten tilaisuuksien yhteydessä esiintyvää paikoitustarvetta.

Kyntäjätien kohdalla muutostarve johtuu pyrkimyksestä parantaa kevyen liikenteen turvallisuutta ja vähentää kadun läpiajoliikennettä ja pienentää ajonopeuksia.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitustyö on lähtenyt vireille Kauhajoen kaupungin toimenpitein. Kaavoitusprosessi on alkanut keväällä 2012. Jatkotoimenpiteet aloitettiin 26.10.2012 pidetyllä kaupungin ja kaavanlaatijan keskeisellä aloitusneuvottelulla.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset.

1. MRL 62 § Maanomistajat	Kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat.
2. Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa.	Kaavan vaikutusalueen asukkaat, yritykset, ja yritysten työntekijät.
3. Viranomaiset.	- Etelä-Pohjanmaan liitto - Etelä-Pohjanmaan museo - Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos - Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus - Kauhajoen Seurakunta
4.	- Kaupungin hallintokunnat - Suupohjan peruspalveluliikelaitoskuntayhtymä LLKY
5. Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään	- Fortum - Kauhajoen lämpöhuolto Oy - Kauhajoen vesihuolto Oy - Vaasan läänin puhelin - Sonera Carrier Networks Oy - Kauhajoki-Seura ry

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavoitus on tullut vireille kun OAS ja kaavaluonnos asetettiin nähtäville.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus on tapahtunut kaupungin, eri viranomaisten sekä maanomistajien, asukkaiden ja muiden osallistajien kesken MRL:n 8 luvun

säädöksiä noudattaen. Kattavampi kuvaus vuorovaikutusmenettelystä on edellä kohdassa 2.1.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Lausunnot ja vastineet OAS:sta ja kaavaluonnoksesta.		
Lausunnon antaja	Lausunto	Vastine
Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo	Ei ole huomautettavaa hanketta koskevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä luonnoksesta. Nimi on tosin OAS:ssä väärin E-P museo.	Merkitään tiedoksi.
Etelä-Pohjanmaan Liitto	Liitto toteaa, että asemakaava on vahvistetun maakuntakaavan mukainen. Liitolla ei ole erityistä huomautettavaa asemakaavan ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman osalta.	Merkitään tiedoksi.
Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitos	Liitto esittää: 1. Kujien kääntöpaikat mitoitetaan nostolavapaikan mukaa. 2. Jokisillan pohjoispuolelle tehdään varaus palokunnan vedenotto paikalle.	1-2. Kaavanlaatija on 12.3.2013 keskustellut lausunnon antajan, Pertti Talvitien kanssa. Talvitie totesi, että 18 metrin levyinen kadun kääntöpaikka on riittävä ja että kaavan merkitty liittymänuoli ja ajoyhteys joen rantaan riittää merkinnäksi vedenotto paikalle, eikä kaavaehdotuksen tarkistustarvetta ole.
Etelä-Pohjanmaan ELY	E-P:n ELY ei ole antanut lausuntoa kaavaluonnoksesta sen nähtävillä olon aikana.	

Kaavaluonnoksista on kaupungin toimesta neuvoteltu tarpeellisten viranomaistahojen kanssa keväällä ja kesällä 2012 sekä kaavaehdotuksesta keväällä 2013.

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.

Edellä mainitut tavoitteet voidaan kaavassa hyvin huomioida.

Asemakaavan asuntoalueet laaditaan maanomistajan tavoitteen mukaisesti rivitalo-, pienkerrostalo- ja erillispientalojen alueeksi. Kaavan tavoitteena on eheyttää yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää jo olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä luoda edellytykset viihtyisän asuinympäristön rakentumiseen.

Kyntäjätien varrella, hautausmaan puolella, tavoitteena on sijoittaa kevyen liikenteen väylä palvelemaan jalankulkua ja pyöräilyä, jolle varsinkin seurakunnallisten tilaisuuksien yhteydessä on tarvetta.

Hautausmaan eteläpuolisella tienvarsi-alueella varataan uusi paikoitusalue noin 60 autoa varten tavoitteena helpottaa lähinnä erilaisten seurakuntakeskuksessa pidettävien tilaisuuksien pysäköintitarvetta ja poistaa nykyistä katuvarsi-pysäköintiä.

Tavoitteena on Kyntäjätien läpiajoliikenteen vähentäminen ja vauhdin hidastaminen osoittamalla sanottu katu hidaskatuna, joka antaa mahdollisuuden erilaisten teknisten hidasteiden rakentamiseen kadulle.

Ohjeellisen, osittain jo vanhentuneen, osayleiskaavan tavoitteista poiketaan muuttuneen tilanteen ja uusien tavoitteiden huomioimiseksi.

Lähtökohtatavoitteena kaupungilla on mahdollistaa keskustaa-ajan täydentävä rakentaminen sekä rakenteen vahvistaminen ja tiivistäminen siihen tähtäävien ajankohtaisten rakennussuunnitelmien toteuttamisella.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuvana erityistavoitteena on kaavassa kiinnittää huomiota Kyntäjätien liikennekäyttämiseen ja kevyen liikenteen turvallisuuden parantamiseen sekä pysäköintitilojen lisäämiseen.

4.4.2 Asemakaavan laadulliset tavoitteet ja perustelut.

Tavoitteena on muodostaa rakentamattomalle alueelle turvallinen, terveellinen ja viihtyisä asuinalue, joka sijaitsee lähellä keskustan palveluita sekä hyvien ja turvallisten kevyen liikenteen ja ajoneuvoliikenneyhteyksien päässä niistä.

Tavoitteena on huomioida Kauhajoen virkistysarvo varaamalla rantavyöhykkeet viheralueina ja mahdollistamalla kevyen liikenteen polkujen sijoittaminen sinne.

Tavoitteena on viheralueen muodostaminen asutuksen ja hautausmaan väliselle alueelle sekä asutuksen ja Eteläisen yhdystien väliin.

Tavoitteena on parantaa Kyntäjätien varrella olevien toimintojen saavutettavuutta ja varsinkin ko. kadun kevyen liikenteen turvallisuutta ja ajoneuvoliikenteen sopeuttamista ympäristöystävällisen katumaiseman olosuhteisiin.

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.

Vaihtoehtojen luonnosten vaikutusten vertailuun ei siten ole aihetta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan kuvaus ja aluevaraukset.

Erillispientaloalueena (AO) varataan maanomistajan toivomalla tavalla kaksi omakotirakennuspaikkaa korttelissa 1022. Tontit sijoittuvat alueella olevan vanhan maatalouden talouskeskuksen paikalle ja ovat kooltaan suhteellisen suuria.

Pienkerrostaloalueena (AKR) osoitetaan laajahko suhteellisen tasainen avoin peltoalue, korttelit 1020-1021. Kaavamerkintä sallii, rivitalosysteemistä poiketen, asuntojen sijoittamisen erillisinä sekä yhteen- että kahteen kerrokseen. Kortteleita koskien annetaan eräitä ympäristönhoitoa koskevia kaavamääräyksiä.

Eteläiseen yhdystiehen rajoittuvissa korttelin 1021 osissa rakennukset pakotetaan rakennettavaksi II-kerroksisina. Perusteena on asuinalueen keskeinen sijainti ja mm. niiden maisemallinen merkitys kaupunkikuvan muodostajana tultaessa taajamaan idän suunnasta.

Rivitaloalueena (AR) varataan entinen omakotialue korttelissa 1013. Siinä rakennusalat osoitetaan muita kortteleita ahtaammin pyrkimyksenä pakottaa rakennusmassojen sijoittaminen Kyntäjätien puoleiseen osaan tonttia.

Alue sijaitsee myös lähellä keskustan kaikkia palveluita ja vahvistaa osaltaan taajamakuva. Se liittyy maisemakuvan muodostajana vastapäiseen pienkerrostaloalueeseen ja massojen sijoittelua edellä sanotulla tavalla perustellaan sillä.

Yhdyskuntatekniikan osalta annetaan kaavamääräys, jolla kortteleiden 1013, 1020-1022 alueelle rakennettavat asuinrakennukset, lukuun ottamatta MRL 57 a §:n 3 momentin mukaisia rakennuksia, veloitetaan liittämään kaukolämpöverkkoon. Määräyksellä tavoitellaan energiahuollon keskittämisen kautta kokonaispäästöjen vähentämistä ja kestävä kehitystä.

Puistoalueena (VL) varataan jokivarsialueet sekä pelto- ja koivikkoalue hautausmaan eteläpuolella. Viimeksi mainittu puisto muodostaa suojaavan vihervyöhykkeen hautausmaan ja asutuksen väliin ja antaa lisävihreyttä koko alueelle.

Puiston läpi merkitään jalankulkupolun ohjeellinen sijainti jokivartta pitkin.

Suojaviheralue (EV) osoitetaan uuden asuinalueen ja Eteläisen yhdystien välissä tavoitteena muodostaa suojaava elementti asutuksen ja melua aiheuttavan liikenteen väliin.

Autopaikkojen korttelialueena (LPA/se) seurakunnan tarpeita palvelemaan osoitetaan aikaisemman kaavan mukainen yleisen pysäköinnin alue (LP) kirkon läheisyydessä, joka jo käytännössä palvelee nimenomaan seurakunnan tarpeita.

Uusi vastaavanlainen pysäköintialue osoitetaan seurakunnan maalla hautausmaan eteläpuolella. Tavoitteena siinä on tyydyttää ajoittaista, seurakunnallisista tilaisuuksista johtuvaa, pysäköintitarvetta ja siirtää paikoitus pois Kyntäjäntieltä. Pysäköintialue veloitetaan ympäröimään asutusta vastaan tiheällä kasvillisuusvyöhykkeellä.

Liikenneyhteys kaava-alueelle on joka suunnasta hyvä.

Eteläinen yhdystie on julkinen liikenneväylä, jonka varressa on erillinen kevyen liikenteen väylä.

Kyntäjäntie on vanhastaan ollut sisääntulotie etelästä päin ja toimii nyt kapeahkona ja ympäristöystävällisenä katutasoisena väylänä. Kaavan muutoksella sen luonnetta kevyen liikenteen väylänä korostetaan varaamalla mahdollisuus erillisen kevyen liikenteen väylän rakentamiseen sen varteen myös hautausmaan kohdalla. Läpiajoliikenteen määrää pyritään rajoittamaan säilyttämällä katualue kapeana ja

ajonopeutta pienentämään osoittamalla tie kaavallisesti hidaskatuna, jossa hidasteiden rakentaminen on jo merkinnän perusteella toivottavaa.

Suojelu. Kaavoitettavalla alueella ei ole inventoinneissa todettu suojeltavia rakennuksia, luontokohteita eikä esihistoriallisen tai historiallisen ajan muinaismuistoja.

5.1.1 Mitoitus.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala, m ²	Tonttitehokkuus Rakennusoikeus, k-m ²
AO II	5 326	e=0,20 1065
AR I	4 801	e=0,25 1200
AKR II	20 293	25 % e=0,35 5073 7103
VL	18 192	
EV	3 474	
LPA	3 687	
Jalankulku	2 337	
Katualue	2 446	
Hidaskatu	7 360	
YHTEENSÄ	67 916	9 368

5.1.2 Kaava-alueiden pinta-alat tiloittain, m²

Tila	5:1001	5:97	5:922	5:935	5:1174	5:549	4:176	4:177	150:1
AKR	2840	17386							
AR		4800							
AO		5326							
VL	2200	15980							
LPA		2104					1340	270	
EV	3450	20							
Katu		2534							
Hidas- katu	15	1240	200	10	1630	50	2260	290	15
Jalan- kulku		350							
Jalan- kulku pp			700				1250	36	
YHT.	8505	49740	900	10	1630	50	4850	596	15

5.1.3 Palvelut

Alueella ei ole palveluita. Kaikki palvelut sijaitsevat Keskustassa noin 0,5-1,0 km:n päässä. Kouluun on matkaa noin 1 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

- * Erillispientalojen korttelialue (AO).
- * Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR).
- * Asuinkerrostalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AKR).

5.3.2 Muut alueet

- * Lähivirkistysalue (VL).
- * Suojaviheralue (EV).
- * Autopaikkojen korttelialue, joka on varattu seurakunnan tarpeisiin (LPA/se).
- * Jalankulkualue.
- * Katualue.
- * Hidaskatualue.

5.4 Kaavan vaikutukset

VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEESEEN, PALVELUIDEN SAAVUTETTAVUUTEEN JA LIIKENTEESEEN

Kaavan laajennus on yhdyskuntarakennetta tiivistävää. Laajennusalue sijaitsee kaikkien tärkeimpien palveluiden läheisyydessä ja aluetta sivuavat olemassa olevat kaavatiet ja yleinen tie.

Liikenneolot Kyntäjäntiellä paranevat siltä osin, kun pysäköintiä kadulta voidaan poistaa ja läpiajoliikenteen määrää sekä ajonopeutta kadulla voidaan vähentää ja jalankulun turvallisuutta parantaa.

Kortteleihin 1013, 1020-1022 tulee sijoittumaan likimääräisen arvion mukaan noin 100 uutta asuntoa. Kun lasketaan jokaisen asuinkunnan tuottavan noin 5 edestakaista matkaa vuorokaudessa, asukasliikenteen lisäys kaduilla on noin 1000 autoa/vrk, josta kuitenkin tulee suuri osa, varsinkin työmatkaliikenne, suuntautumaan Eteläiselle yhdystielle. Kyntäjäntielle joka tapauksessa tulee lisää asukasliikennettä. Toisaalta kaavan muutoksen ansiosta läpiajoliikenne ja kadunvarsipysäköinti Kyntäjäntiellä vähenevät.

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN JA RAKENNETTUUN KULTTUURIYMPÄRISTÖÖN

Kaava-alue rakentuu yksi- ja kaksikerroksisena asuinpientalojen korttelialueena, joka täydentää olemassa olevaa asutusta. Uusi rakennuskanta sopeutuu maisemaan sitä täydentäen ja keskustan taajamakuva vahvistuu.

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittävää vaikutusta olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön.

Kaavassa annetaan määräyksiä rakentamisen sopeuttamisesta ympäristön tyyliin ja maisemaan.

Rakentamisen tehokkuutta puoltaa alueen keskeinen sijainti keskusta välittömässä läheisyydessä.

VAIKUTUKSET ARKEOLOGISEEN KULTTUURIYMPÄRISTÖÖN.

Alueelta ei ole tavattu esihistoriallisen ajan muinaismuistoja. Kaavalla ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriympäristöön.

VAIKUTUKSET YHDYSKUNTA- JA ENERGIATALOUTEEN

Taloudelliset vaikutukset liittyvät maanomistajien tarpeiden mukaiseen ja toteuttamiskelpoiseen kaavalliseen ratkaisuun. Toteuttaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta alueille, joille on jo toteutettu kunnallistekniset verkostot.

Asemakaavan laajennuksen vaikutukset ovat myönteisiä sekä yhdyskuntatalouden että yksityisen maanomistajan kannalta.

VAIKUTUKSET TEKNISEEN HUOLTOON.

Alueella on jo olemassa kunnallistekninen verkosto, johon uudet korttelit voidaan liittää. Johtoverkostoja on täydennettävä korttelien rakentumisen myötä.

Sähkönjakelun toteuttamista koskien kaavassa osoitetaan paikka puistomuuntamolle Fortumin osoittamassa paikassa.

VAIKUTUKSET LUONTOON JA ELÄIMISTÖÖN SEKÄ LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN.

Alueella ei ole tavattu luonnonsuojelun tai luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä kohteita. Kaava-alue on, hautausmaan eteläpuolista vesakkoa lukuun ottamatta, pääasiassa viljeltyä peltoa. Joen rannassa kasvaa luonnontilaista puustoa ja pensaikkoa, jotka sijoittuvat kaavan mukaiselle puistoalueelle ja säilyvät.

Mahdollinen pieneläimistö korttelialueilta poistuu ja siirtyy ympäröiviin viheralueisiin. Kaavalla ei ole haitallista vaikutusta luonnonympäristöön.

VAIKUTUKSET LUONNONVAROIHIN SEKÄ MAA- JA KALLIOPERÄÄN JA VETEEN.

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

Alueen vieressä virtaa Kauhajoki.

Kun jätehuolto, pintavedet ja toiminnan muut vaikutukset hoidetaan asianmukaisesti ja määräyksiä noudatetaan, vesistöön ei pääse saasteita.

VAIKUTUKSET ILMAN LAATUUN JA PÄÄSTÖIHIN

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

Annetaan kuitenkin kaavamääräys, jolla kortteleiden 1013, 1020-1022 alueelle rakennettavat asuinrakennukset, lukuun ottamatta MRL 57 a §:n 3 momentin mukaisia rakennuksia, veloitetaan liittämään kaukolämpöverkkoon. Määräyksellä tavoitellaan energiahuollon keskittämisen kautta kokonaispäästöjen vähentämistä ja kestäväää kehitystä.

VAIKUTUKSET IHMISTEN OLOIHIN, ELINYMPÄRISTÖÖN JA VIRKISTYKSEEN

Kysymyksessä on olemassa olevan taajama-asutuksen laajentaminen suhteellisen pienimuotoisesti, eikä kaavalla ole haitallista muutosvaikutusta taajaman asukkaiden oloihin ja elinympäristöön. Uusien asukkaiden tulo aina vireyttää taajaman elämää ja tuo ajan myötä mukanaan myös uusia palveluita.

Kyntäjätien liikenneolojen parantaminen parantaa siltä osin ihmisten liikkumista ja elinoloja.

Uuden pysäköintialueen varaaminen saattaa asukkaista tuntua haitalta. Toisaalta se parantaa tilannetta silloin, kun seurakunnalliset tilaisuudet tuovat paikalle paljon ihmisiä ja autoja. Autoja ei tarvitse enää pysäköidä sinne tänne pitkin teiden varsia, vaan ne sijoittuvat niille varatulle alueelle eivätkä häiritse asukkaiden liikkumista. Pysäköintialue veloitetaan ympäröimään ja maisemoimaan tiheällä suojapuustolla.

Virkistystoimintaan osoitetaan lähinnä joen ranta-alueet melko laajasti. Yhteydet asuinkortteleista puistoihin ovat suorat.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaava-alueella ei ole mitään erityisiä häiriötekijöitä.

Alueen vieressä virtaa Kauhajoki, jonka aiheuttamaa tulvariskiä eliminoidaan antamalla alinta rakentamiskorkeutta tarkoittava kaavamääräys. Alin korkeus perustuu ELY:ltä saatuun arvoon.

Maan pinnan korkeusasema kaava-alueella vaihtelee välillä (N60)+88-94 metriä. Korttelialueilla maan pinta alimmillaan on noin +92 metriä. Alin sallittu rakentamiskorkeus on (N60) +91 metriä.

Kaava-alue rajoittuu Eteläiseen yhdystiehen, jonka 55 dBA meluvyöhyke ulottuu noin 40 metrin päähän tien keskiviivasta.

Melun eliminoinniseksi rakennusten liikennealueen puoleisten seinä- ja ikkunarakenteiden meluvaikutuksen on kaavamääräyksen mukaan oltava 35 dBA, jolloin melu tien varren rakennusten sisätiloissa on enintään noin 20 dBA ja alittaa sallitun enimmäismäärän selvästi.

Vertailuna todetaan, että ihmisen kuiskauksen "melutaso" on noin 35 dBA.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavan yhteydessä käytetään uusia voimassa olevia kaavamerkintöjä.

Kaavamääräyksissä puututaan tärkeiksi koettuihin asioihin.

5.7 Nimistö

Nimistö on kaupungin antama.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue rakennetaan yksityisen yrittäjän toimesta lähivuosien aikana kaavan mukaisesti. Tonttien tieliittymät mitoitetaan pelastuslaitoksen nostolava-auton nostopaikan mukaan.

Kaupunki huolehtii tarvetta vastaavan vesi- ja jätehuoltoverkoston rakentamisesta.

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.

Seurataan tulvariskin huomioimista rakentamisessa.

Plan-Ark Oy

Maanmittausinsinööri DI Veli Vähämäki

Kauhajoki Keskusta.

Kirkonmäen alue

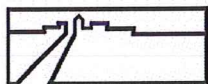
Asemakaavan muutos korttelissa 1013 sekä hautausmaa-, pysäköinti- ja katualueella.

Asemakaavan laajennus kortteleissa 1020-1022 sekä puisto-, suojaviher-, pysäköinti-, jalankulku- ja katualueilla.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostetaan osa korttelia 1013, korttelit 1020-1022 sekä puisto-, suojaviher-, pysäköinti-, jalankulku- ja katualueet.

Korttelinumerot 1020-1022 ovat uusia.

1:2000



Plan-Ark Oy
insinööri- ja arkkitehtitoimisto

Veli Vähämäki maanmittausinsinööri DI

6.5.2013.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT.

Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



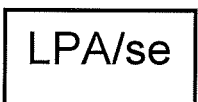
Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



Autopaikkojen korttelialue, joka on varattu seurakunnan tarpeisiin.



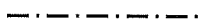
Suojaviheralue.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

1020

Korttelin numero.



Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

KYNTÄJÄNTIE Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

25 %

Luku osoittaa kuinka suuren osan alueesta saa käyttää rakentamiseen.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

II

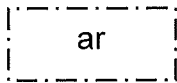
Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun, rakennusoikeuden tai muun määräyksen.

$e=0,35$

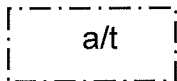
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



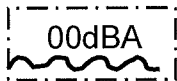
Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan ja/tai talousrakennuksen.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikenne- tai muuta melua vastaan on oltava vähintään 00 dB(A).



Istutettava alueen osa.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



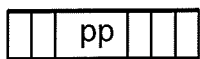
Alueen osa, jolla on säilytettävä tai jolle on istutettava puista ja pensaista tiivis suojavyöhyke.



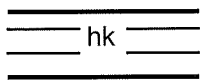
Katu.



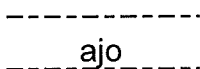
Jalankululle varattu katu/tie.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



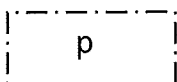
Hidaskatu.



Ajoyhteys



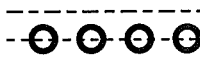
Ohjeellisen yleiselle jalankululle varatun alueen likimääräinen sijainti.



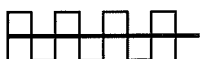
Pysäköimispaikka.



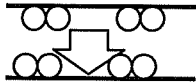
Alue, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.



Johtoa varten varattu alueen osa. Aluetta ei saa käyttää rakentamiseen.



Korttelin rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET.

RAKENTAMISTAPA

- Rakennukset tulee rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Rakennukset tulee materiaaleiltaan, väreiltään ja kattomuodoltaan sopeuttaa ympäristöön.
- Korttelissa 1013 autokatosten päätyseinien tulee olla umpinaisia.

ISTUTUKSET JA MAASTON MUODOT

- Rakentamattomat rakennuspaikan osat, joita ei käytetä liikenne-, pysäköinti- tai varastoalueina, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.
- Korttelien 1013, 1020-1021 korttelialueita varten on laadittava vihersuunnitelma, jonka tulee olla kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä.

YHDYSKUNTATEKNIikka

- VL-alueille voidaan rakentaa tarvittaessa pylväsmuuntamot ja puistomuuntamot.
- Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle pylväsmuuntamosta ja 5 metrin etäisyydelle puistomuuntamosta.
- Kortteleihin 1013, 1020-1022 rakennettavat asuinrakennukset on liitettävä kaukolämpöverkkoon. Määräystä ei sovelleta MRL:n 57 a §:n 3 momentin mukaisiin rakennuksiin.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

- Kortteleissa 1013, 1020-1021 on varattava vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti. Lisäksi on rakennettava vieraspysäköintiä varten vähintään 3 autopaikkaa rakennuspaikkaa kohti.
- Kortteleissa 1013, 1020-1021 autopaikat tulee erottaa muusta piha-alueesta istutuksin ja laajat autopaikotusalueet on jaettava puuistutusrivein pienempiin osiin.

TULVAMÄÄRÄYKSET

- Kostuessaan vaurioituvia rakenteita ei saa sijoittaa kortteleissa 1013, 1020-1022 korkeusaseman (N60) +91,00 m alapuolelle.

Informaationa tuodaan esiin seuraavaa, jota ei liitetä itse kaavaan.

SEURAAVAT KAAVAMÄÄRÄYKSET EIVÄT ENÄÄ SELLAISENAAN KOSKE KORTTELEITA 1013, 1020-1022 SEKÄ NIIHIN LIITTYVIÄ PUISTO- JA SUOJAVIHERALUEITA (= ko. kaava-alueita).

RAKENTAMISTAPA

- Rakennettaessa lähemmäksi kuin 4 metrin etäisyydelle viereisen rakennuspaikan rajasta saa rajanpuoleiseen seinään tehdä vain ikkunoita, joiden alareuna on vähintään 180 cm korkeudella huoneen lattiatasosta.
- Kerrosalaan ei lasketa puolilämpimiä viherhuoneita eikä lasitettuja parvekkeita.
- Asunnoissa sallitaan rakennusoikeuden estämättä parvikerros, mikä ei saa ylittää enempää kuin 20 % kyseisen asunnon huoneistoalasta.
- Jokaiseen asuntoon tulee liittyä tuulilta suojainen vähintään 10 m² ulko-oleskelutila tai vähintään 5 m² katettu parveke.
- Rakennusosalalle saa rakentaa enintään 25 % sallittua kerrosalaa ylittäen rakennukseen liittyvää tilaa, jonka ulkoilmaa rajoittava vaippa on suurimmalta osin rakennettu lasista. Tilan tulee toimia luonteeltaan suojattuna ulkotilana, joka on tarkoitettu jalankulku- ja oleskelutilaksi. Tilan saa rakentaa eristettynä, mutta jatkuvaa lämmitystä ei sallita.
- AK, ARK, AR, ja AP-kortteleissa on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 % yhteenlasketusta käytetystä rakennusoikeudesta.
- Rakennettavat penkereet, joitten kaltevuus on jyrkempi kuin 1:3, tulee porrastaa kiveyksillä ja pensastasanteilla enintään metrin korkeustasoin.

ISTUTUKSET JA MAASTON MUODOT

- Rakentamattomalle rakennuspaikan osalle on istutettava puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 rakennuspaikan pinta-alan 200 m²:ä kohti.

YHDYSKUNTATEKNIikka

- VP-alueille voidaan rakentaa tarvittaessa puistomuuntamot.
- VL, VP ja ET alueilla voidaan rakentaa tarvittavat puistomuuntamot merkittyjen kohteiden lisäksi.
- Viemäriinjan päälle mahdollisesti sijoittuvien autokatosten tai talousrakennusten perustamisessa sekä piha-alueiden pinnoitteissa ja istutuksissa tulee huomioida viemäriin suojaaminen ja mahdollisuudet tarpeellisiin huoltotöihin.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

- Autopaikkojen vähimmäismäärät, ellei kaavakartalla ole toisin mainittu, ovat:
Asunnot 1 autopaikka kerrosalan 80 k-m² kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti.
- Autopaikat tulee erottaa muusta piha-alueesta istutuksin. Laajat autopaikoitusalueet on jaettava puuistutusrivein pienempiin osiin (huom. nyt annettava vastaava määräys ei koske AO-alueita korttelissa 1022).

UUSIA KAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JOTKA EIVÄT SELLAISENAAN KOSKE MUUTA KUIN TÄTÄ KAAVA-ALUETTA.

- Korttelien 1013, 1020-1021 korttelialueita varten on laadittava vihersuunnitelma, jonka tulee olla kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä.
- Korttelissa 1013 autokatosten päätyseinien tulee olla umpinaisia.
- VL-alueille voidaan rakentaa tarvittaessa pylväsmuuntamot ja puistomuuntamot.
- Kortteleissa 1013, 1020-1021 on varattava vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti. Lisäksi on rakennettava vieraspysäköintiä varten vähintään 3 autopaikkaa rakennuspaikkaa kohti.
- Kortteleissa 1013, 1020-1021 autopaikat tulee erottaa muusta piha-alueesta istutuksin ja laajat autopaikoitusalueet on jaettava puuistutusrivein pienempiin osiin (huom. määräys ei koske AO-alueita korttelissa 1022).
- Kortteleihin 1013, 1020-1022 rakennettavat asuinrakennukset on liitettävä kaukolämpöverkkoon. Määräystä ei sovelleta MRL:n 57 a §:n 3 momentin mukaisiin rakennuksiin.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 232 Täyttämispvm 13.02.2013
 Kauhajoki
 Kaavan nimi Asemakaavan muutos ja laajennus 1013,1020-1022 ym.
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm 06.05.2013
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 02.05.2012
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 6,7916 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 5,2588
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,5328
 Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
 Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
 Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,7916	100,0	9368	0,14	5,2408	8408
A yhteensä	3,0420	44,8	9368	0,31	2,5619	8408
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,8192	26,8	0		1,8192	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,5830	23,3	0		0,6710	0
E yhteensä	0,3474	5,1	0		0,1887	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,7916	100,0	9368	0,14	5,2408	8408
A yhteensä	3,0420	44,8	9368	0,31	2,5619	8408
AK	2,0293	66,7	7103	0,35	2,0293	7103
AR	0,4801	15,8	1200	0,25	0,4801	1200
AO	0,5326	17,5	1065	0,20	0,0525	105
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,8192	26,8	0		1,8192	0
VL	1,8192	100,0	0		1,8192	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,5830	23,3	0		0,6710	0
Kadut	0,2446	15,5	0		-0,4494	0
Hidaskadut	0,7360	46,5	0		0,7360	0
Kev.liik.kadut	0,2337	14,8	0		0,2337	0
LP	0,0000		0		-0,2000	0
LPA	0,3687	23,3	0		0,3507	0
E yhteensä	0,3474	5,1	0		0,1887	0
EH	0,0000		0		-0,1587	0
EV	0,3474	100,0	0		0,3474	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						