

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 2143 (F25)

KAUHAJOEN KAUPUNKI

2013

TUNNISTETIEDOT

kunta KAUHAJOKI	Kaavan nimi ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 2143 (F25)	
Kunnan osa FILPPULA		
Alueen nimi FILPPULA	Korttelit: 2143	
Kaavan laatijan yhteystiedot KAUHAJOEN KAUPUNKI PL 500, 61801 KAUHAJOKI PUH. 040-481 0003	KAAVAN VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	KUULUTUS KAUHAJOKI-LEHDESSÄ 27.11.2013 Kaavoitusohjelma vuosille 2013 – 2015
	TEKNINENLAUTAKUNTA	LUONNOS 19.11.2013
Marketta Nummijärvi, kaavoittaja		EHDOTUS 28.1.2014
	KAUPUNGINHALLITUS	EHDOTUS 10.2.2014 EHDOTUS 5.5.2014
	VALTUUSTON HYVÄKSYMINE	12.5.2014

Sisällys

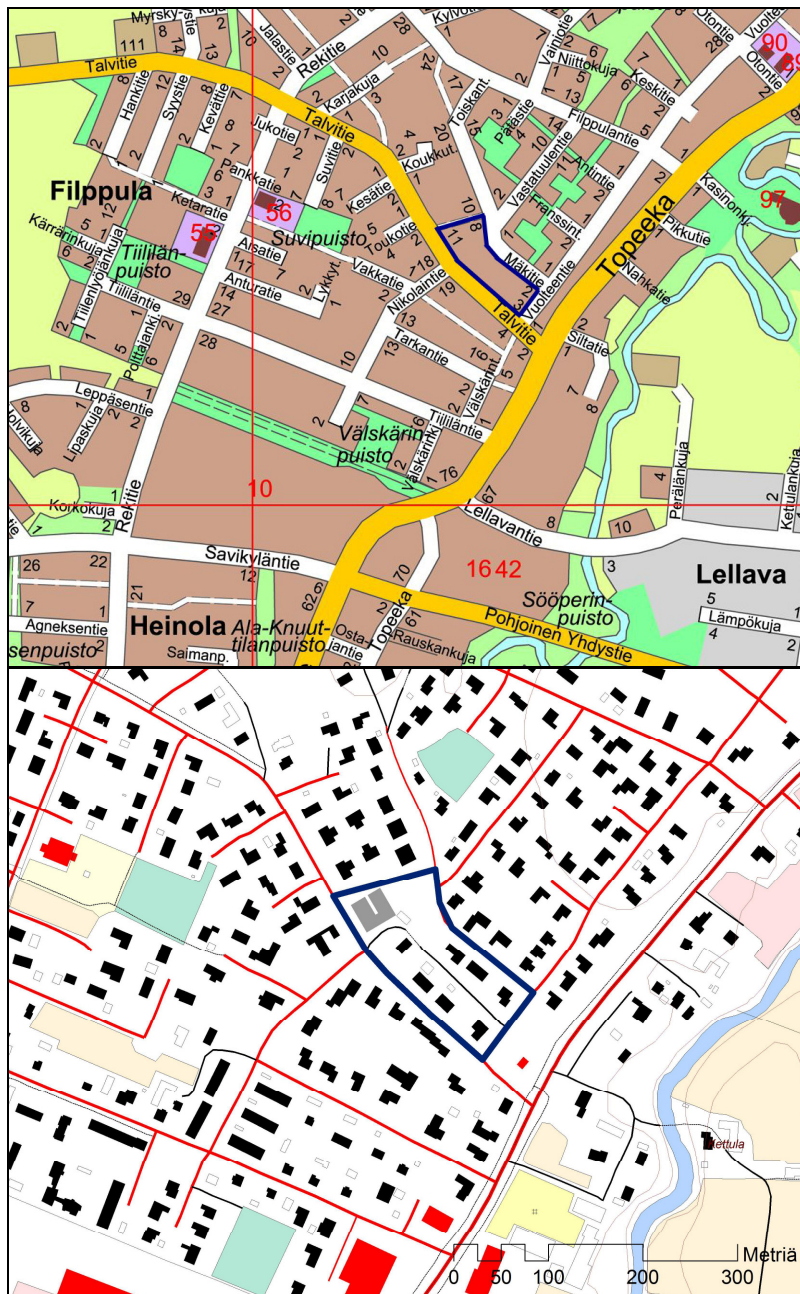
1.	PERUSTIEDOT	3
2.	TAUSTASELVITYSTEN TULOKSET KAAVA-ALUEESTA.....	4
3.	ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET.....	7
4.	KAAVAPROSESSI JA VUOROVAIKUTUS	9
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
6.	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	15
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16

1. PERUSTIEDOT

1.1 Alueen määrittely ja sijainti

Kaava-alue rajoittuu Talvitiehen, Vuolteentiehen, Mäkitiehen ja pohjoisessa kevyen liikenteen kulkuväylään. Kaavamuutosalue käsittää yhden korttelin, jonka pinta-ala on 1,5 ha.

Kaavan vaikutusalueeseen kuuluu korttelin maanomistajat ja asukkaat, naapurikortteleiden ja -alueiden asukkaat, lähialueen yritystoiminta, maanomistajat sekä teiden käyttäjät. Alue on kokonaan yksityisten maanomistajien omistuksessa.



Kartta 1 ja 2. Kaavamuutosalueen sijainti. Alue rajattu karttaan tumman sinisellä viivalla.

1.2 Asemakaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on: Asemakaavan muutos korttelissa 2143 (F25). Kaavamuutoksen tarkoituksena on uudistaa korttelin F25 kaavamerkinnot nykykäytännön ja -tarpeiden mukaisesti sekä digitalisoida kaava ajantasa-asemakaavaan sopivaan muotoon.

1.3 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavan tavoitteena on uudistaa korttelin F25 kaavamerkinnot nykykäytännön ja -tarpeiden mukaiseksi sekä digitalisoida kaava ajantasa-asemakaavaan sopivaan muotoon. Tavoitteena on myös osoittaa tonteille sijoittuva kulkuoikeus alueelle soveltuvalla kaavamerkinnot sekä turvata Talvitien turvallisuus. Kaavan tavoitteena on turvata nykyisen maankäytön jatkuminen kestäväällä tavalla.

Kaavamuutoksen avulla uudistetaan korttelinumerointi sekä AT-merkintä, osoitetaan korttelille rakennusoikeuden määräävä tehokkuusluku, vahvistetaan Talvitien turvallisuutta kaavaratkaisuilla sekä mahdollistetaan kulkuyhteys kaikille tonteille.

Kaavoituksen tavoitteita ovat myös mm:

- luoda terveellistä ja turvallista ympäristöä
- luoda toimivaa liikenneympäristöä
- vahvistaa alueen vetovoimaa ja identiteettiä
- huolehtia ympäristön luonto- ja kulttuuriarvoista

1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

Liite 1. Sijaintikartta

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.5 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen ennakkolausunto: EPO ELY:n ennakkolausunto koskien Talvitiehen rajoittuvien tonttien liittymä.

Luontoselvitys: Kauhajoen kaupungin osayleiskaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2008

Rakennuskannan inventointi: Kauhajoen osayleiskaava-alueen rakennetun ympäristön kartoitus 2003

Liikenneselvitys: Kauhajoen keskustaaajaman osayleiskaava 2035 Liikenteen nykytila ja tavoitteet (Sito) 2011

Maisemaselvitys: Kauhajoen keskustaaajaman osayleiskaava 2035, Maisemaselvitys 21.6.2011

Arkeologinen selvitys: Kauhajoen keskustaaajaman osayleiskaava ja laajennusosat, Arkeologinen inventointi 2010

2. TAUSTASELVITYSTEN TULOKSET KAAVA-ALUEESTA

Rakennuskanta ja alueen maankäyttö

Rakennetun ympäristön inventointi on laadittu 2005 ja sitä on täydennetty vuonna 2010. Alueella on seitsemän asuinrakennusta talousrakennuksineen sekä suurehko kaarihallirakennus. Vanhin rakennus, Filppulan vanhan tilakeskuksen päärakennus on valmistunut vuonna 1935. Alkuperäinen Filppulan kantatila on sijainnut joen rannassa, ei tällä kaava-alueella.

Alueen halki kulkee vanha yhteinen tiealue. Emätilasta on lohkottu kuusi 1120-1490m² kokoista tonttia vuosina 1967-1972 ao. vanhan yhteisen tiealueen molemmin puolin. Kaavamuutosalueen pienemmät tontit (2-7) ovat rakentuneet 1960-1970-luvuilla. Emätilan maatalouskeskusluonne on muuttunut siten, että tontilla on asumisen lisäksi varastoja, mutta ei maataloustoimintaa.

Vanha tiealue, joka kulkee korttelin keskellä (nyk. Filppulanraitti) on merkitty jo vuonna 1856 laadittuun ns. Kalmbergin karttaan. Se on ollut kulkuväylä kahden Filppulan tilan välillä sekä kulkuväylä Myllymäellä sijainneelle myllylle. Tiellä voidaan nähdä olevan historiallista arvoa fragmenttina vanhasta kulkuverkostosta.



Historiallisia kartoja, jotka kuvaavat alueen maankäytön kehitystä. Kaava-alueelle sijoittuva Filppulanraitti on osa vanhaa tietä, joka näkyy jo vuonna 1856 painetussa kartassa. Tie kulkee Kauhajoen varressa sijaitsevalta Filppulan tilalta suoraan Kainastonjokivarressa sijaitsevalle Filppulan tilalle (myöh. kartassa Korpi-Filppula) ja haarautuu vanhalle myllylle, Myllymäelle. Tien osa voidaan nähdä arvokkaana fragmenttina vanhaa tiestöä. Vuonna 1974 painetussa kartassa ei näy kaavamuutuskorttelin tontit vielä rakennettuna, koska kartan kartoitukset on tehty jo vuosina 1956-67

Alue rajautuu lännessä Talvitiehen, joka on kokoojakatutyypinen valtion tie (liikennemäärä n. 1000 ajoneuvoa/vrk). Kaava-alueen etelä- ja itäpuolella on asuinalueille johtavat kaavakadut, Vuolteen tie ja Mäkitie. Kaava-alueen pohjoispuolella kulkee kevyenliikenteen yhteysväylä.

Muinaismuistot ja historialliset arvot

Alueella ei ole muinaismuistoja. Alueen rakennuksiin ei liity historiallisia arvoja. Alueen keskeltä kulkeva kapea tie on paikallisesti arvokas osa 1700-luvulta periytyvää vanhaa tiestöä.

Luonto

Alueen luontoarvojen arvioinnissa on käytetty keväällä 2008 Suomen Luontotieto Oy:ltä tilattua Kauhajoen kaupungin osayleiskaava-alueen luontoarvojen perusselvitystä. Selvitys on nähty riittävän luontoarvojen arviointiin, koska kaavamuutosalue on jo rakennettua aluetta ja intensiivisen käytön kohteena. Luonnonympäristöltään alue on kulttuurivaikutteisista, kuten hoitonurmea ja istutettuja pihapuita, pensaita ja muita puutarhakasveja. Alueella ei ole metsäkuvioita.

Alueella ei esiinny Luonnonsuojelulain (Luonnonsuojelulaki 1996/1096, 29§) 29 § mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä, Metsälain (1996/1093, 10§) määrittelemiä erityisen arvokkaita elinympäristöjä eikä Vesilain (Vesilaki 1961/264, 15a § ja 17a §) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä. Perinnemaisemakohteita tai perinnebiotooppeja ei alueilla esiinny. Alueella ei ole liito-oravan elinympäristöjä eikä muidenkaan Luontodirektiivin liitteen IV lajien esiintyminen kohteilla ole todennäköistä. Lepakkoselvityksessä näiltä alueilta ei tehty lepakko havaintoja. Alueelle ei suunnitella uutta maankäyttöä, joka uhkasi merkittäviä luontoarvoja.

Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

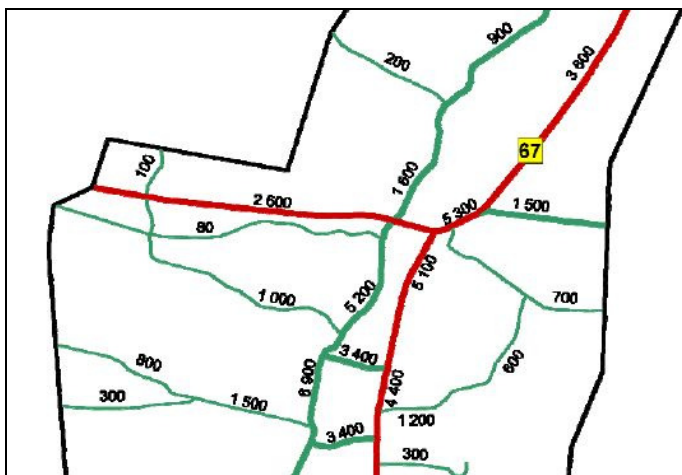
Korttelin pientalotonttien väliin sijoittuu alue, joka on ns. vanhastaan yhteisenä lakannutta tiealuetta (kiinteistötunnus 232-878-0-1). Tuon alueen maapohja on 1.3.1977 voimaan tulleen lain vanhastaan yhteisten teiden ja valtaojien lakkaamisesta ja tiloihin liittymisestä (983/76) (laista käytetään tuonnempana nimeä "ns. ojalaki (983/76)") 10§:n nojalla siirtynyt viereisiin kiinteistöihin keskiviivaperiaatteen mukaan. Tämän maapohjan osalta on käyty yksityistietoitus (8.11.2012), josta tehdyn valituksen käsittely on maa- ja metsätalouden ministeriön kesken. Toimituksessa käytiin lakanneen vanhastaan yhteiseen tiealueeseen rajoittuvien kiinteistöjen rajat em. maapohjan kohdalla lakanneen tien keskiviivaan. Samalla todettiin, että tie jää ns. rasi- ja tieksi, sillä em. lain 4§:n 1 mom. mukaan kiinteistö, jolla on ollut osuus alueeseen ja jonka omistaja käyttää aluetta sen alkuperäiseen tarkoitukseen saa pysyvän kulkuoikeuden tiehen. Toimitus ei ole saanut lainvoimaa keskeneräisen valituskäsittelyn vuoksi.

Palvelut

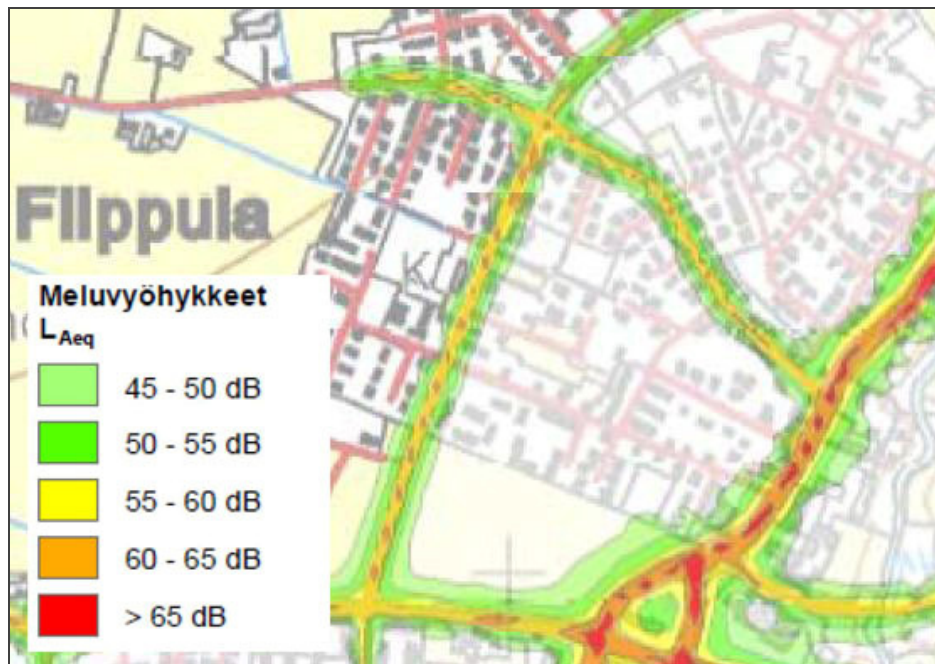
Kaavamuutosalue sijaitsee keskustaajamassa lähellä palveluita. Kaavamuutoksen avulla vahvistetaan palveluita käyttävien kuntalaisten liikkumisturvallisuutta.

Ympäristön häiriötekijät

Alue rajoittuu Talvitiehen, jonka liikenteen melu aiheuttaa katualueella meluhäiriötä (SITO 2011). Meluhäiriöalueeksi määritellään alue, jolla tieliikenteen aiheuttama jatkuva melu ylittää valtioneuvoston hyväksymän ohjearvon 55 desibeliä päivällä (yöllä 50dB). Liikenteen desibelimäärät eivät ylitä ohjearvoja Talvitiehen rajautuvien tonttien piha-alueilla. Talvitiellä kulkee liikenneselvityksen mukaan noin 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Liikennemäärät kohdealueen lähiympäristössä vuonna 2010 (Sito 2011).



Liikenneselvityksen mukaan Talvitien katualueella liikenteestä aiheutuva melu yltää tasolle 55-65dB.

Liikenteen päästöjä ei ole mitattu alueella. Talvitien liikenteestä koitunee jonkun verran mm. pienhiukkaspäästöjä ja pölyä. Tien varren kasvillisuus suojaa tontteja pölyltä.

3. 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 kohde sijoittuu Kuntakeskuksen keskustatoimintojen alueelle. Alueen suunnittelumääräyksen mukaan aluetta kehitetään taajamakuvallisesti eheyttäen kunnan keskuksena.

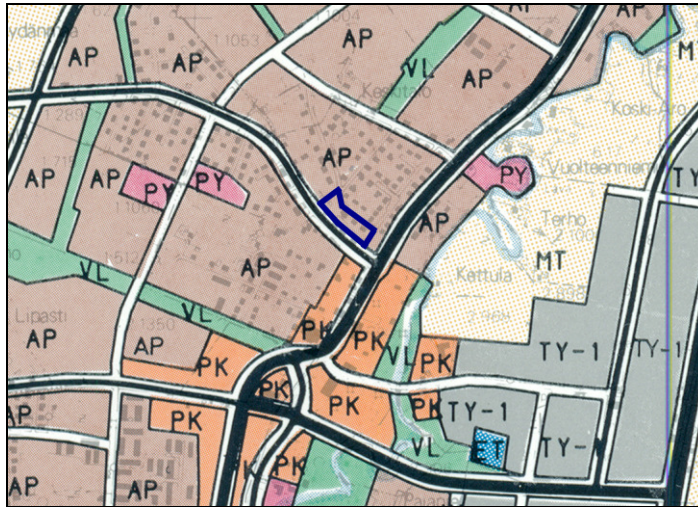
Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten maakuntakaava ohjaa suoraan asemakaavoitusta.



Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta (<http://map3.centroid.fi/epliitto/mk/map.php>).

Yleiskaava

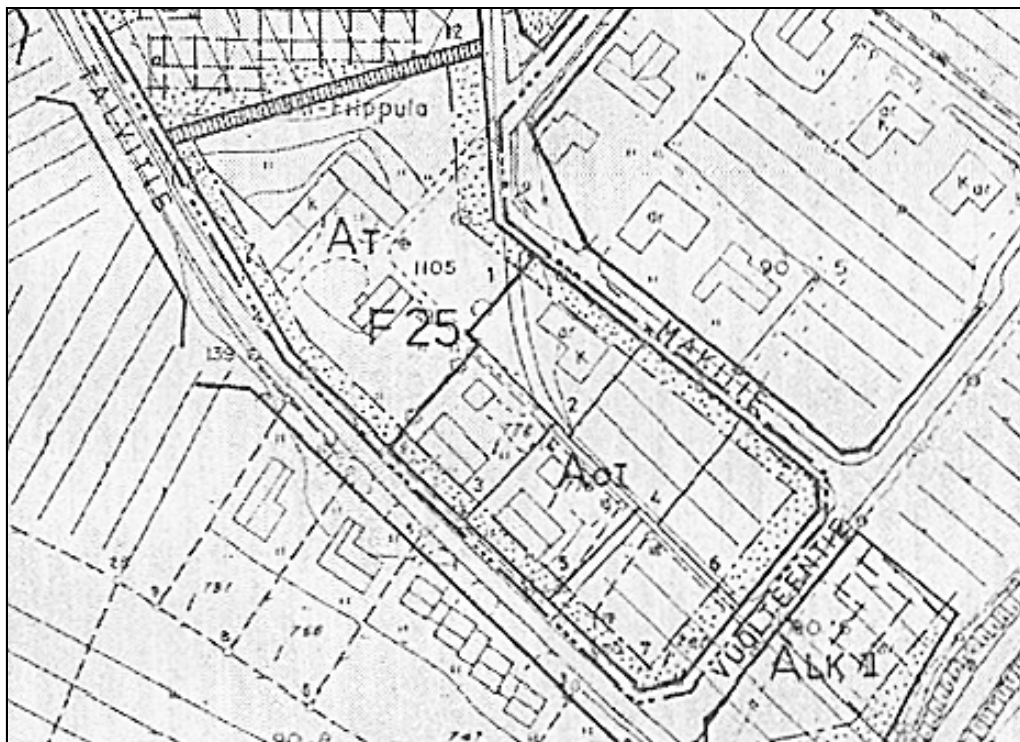
Alue sisältyy Kauhajoen kunnanvaltuuston 17.06.1991 hyväksymään keskustaajaman osayleiskaavaan. Yleiskaava on ohjeellinen ilman oikeusvaikutuksia. Alue on varattu kaavamerkinnällä AP (pientalovaltainen asuntoalue).



Ote Keskustaajaman osayleiskaavasta 1991. Kaavamuutosalue rajattu sinisellä.

Asemakaava

Alueella on voimassa 26.7.1978 vahvistettu asemakaava, jossa vanha tilakeskus on merkitty varauksella AT (maatilojen talouskeskusten korttelialue). Omakotitontit on merkitty aluevarauksella AO (omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue). Korttelin numero on F25. Vanhaa kulkuyhteyttä maatalon talouskeskukseen ei ole merkitty ao. kaavaan.



Korttelissa on voimassa kaava "Kirkonseudun rakennuskaavan muutos", joka on astunut voimaan 26.7.1978 (kaava merkintöineen liitteenä).

3.2 Muut suunnitelmat ja päätökset

Rakennusjärjestys

Kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 28.4.1997.

Pohjakartta

Pohjakartta on hyväksytty 18.6.2003.

Asemakaavan muutoshankkeet

Korttelissa on aloitettu kaavamuutoshankkeet vuosina 2002, 2007 ja 2010 (osana laajempaa kaavan digitalisointi- ja päivityshanketta), mutta näitä ei ole viety loppuun.

3.3 Suojelualueet ja valtakunnallisesti merkittävät alueet

Kaava-alueella ei ole perustettuja luonnonsuojelualueita tai alueita, jotka ovat Natura – 2000 suojeluohjelmassa mukana. Kaava-alue ei kuulu valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema- tai kulttuuriympäristön alueisiin.

4. KAAVAPROSESSI JA VUOROVAIKUTUS

4.1 Kaavan eri vaiheet ja mahdollisuus vuorovaikutukseen

Seuraavassa taulukossa luetaan tätä kaavahanketta koskevat vaiheet. Korttelin kaavamuutosta on aloitettu aikaisemmin useamman kerran, ja kuulemistilaisuuksia on pidetty myös näissä keskenjääneissä kaavahankkeissa, mm. 5.7.2011.

Kaavoitusohjelma vuosille 2013 – 2015	Alue on hyväksytty kaavoitettavaksi vuoden 2013 aikana valtuuston hyväksymässä vuoden 2013 kaavoitusohjelmassa.
Valmistelu: maanomistajien/ alueen asukkaiden kuuleminen	Korttelissa asuville ja maata omistaville on järjestetty keskustelutilaisuus 5.9.2013.
Valmistelu: ennakkoklausunnot	Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikennevastuualueelta ja Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseolta on pyydetty alueen liikenteen tarpeita ja arvoja koskevat ennakkoklausunnot syyskuussa 2013.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	- Nähtävillä teknisenlautakunnan päätöksen mukaisesti 27.11.2013 alkaen - Maanomistajille ja lähialueen kiinteistön omistajille sekä seuraaville osallisille / viranomaisille - Rakennuslautakunta - Tekninen osasto/kunnallistekniikka - EPO ELY-keskus - Fortum Oyj - Kauhajoen lämpöhuolto Oy - Kauhajoen vesihuolto Oy - Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos - Etelä-Pohjanmaan liitto - Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo - Kauhajoki Seura.ry - Kauhajoen yrittäjät ry ilmoitetaan asemakaavan vireille tulosta kirjeitse, liitteinä OAS ja kaavaluonnos/osoite kaupungin Internet-sivuille.

	- Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä. - Lausuntopyynnöt lähetetään viranomaisille ja yhteisöille, joiden toimialaan kaavamuutos kuuluu.
Kaavaluonnokset	- Kaavamuutoksen luonnos asetetaan julkisesti nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä - Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta.
Kaavaehdotuksen käsittelyt	Tekninen lautakunta 28.1.2013 Kaupungin hallitus 10.2.2014 ja 12.5.2014
Kaavaehdotus nähtävillä	18.2.-20.3.2014

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

4.2 Kaavan vireille tulon jälkeen esitetyt huomautukset / kirjalliset kannanotot

Viranomaisyhteistyö:

Lausunnot ja vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavahankkeesta		
	Lausunto	Vastine
LLKY	Ei lausuttavaa.	
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus	Ei lausuntoa	
Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos	Ei lausuntoa	
Etelä-Pohjanmaan liitto	Ei lausuntoa	
Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo	Puoltaa kaavamuutosta ja pitää tien merkitsemistä asemakaavaan oikeana ratkaisuna. Perusteluna vanhat historialliset kartat, joissa tie näkyy selvästi. Viitataan mm. isojakokarttaan vuodelta 1772. Ei huomautettavaa OAS:sta tai luonnoksesta.	Merkitään tiedoksi.
Fortum	Kaava-alueella on sähkönjakeluverkoston pienjänniteverkko. Alueen sähkönjakelu voidaan hoitaa nykyisten verkostojen avulla. Ei muuta huomautettavaa. Kaavan luonnosvaiheessa esitettylausunto on asianmukaisesti huomioitu.	Merkitään tiedoksi.
Kauhajoen lämpöhuolto Oy	Huomioitavaksi lausunnon liitekartassa esitetyt kaukolämpölinjat.	Linjat huomioitu. Talouksiin johtavia pistoja ei merkitä kaavaan.
Kauhajoen Vesi- huolto Oy	Kaavaan tulee varata johtoalueet (kartta lausunnon osana) helpottamaan tulevaisuudessa eteen tulevia saneerauksia. Isojen puiden istuttamista sekä raskaiden aitarakennelmien rakentamista johtojen päälle tulisi välttää.	Lisätään johtomerkintä. Lisätty kaavamääräyksiin kasvillisuutta johtolinjoilla koskeva suositus.
Sivistys ltk	Ei lausuttavaa	

Kaavamuutoksen luonnoksen nähtävilläoloaikana tuli kaksi kirjallista huomautusta. Sekä 21.1.2014 kirjallinen kannanotto sähköpostitse. Kaavaehdotuksesta tuli yksi huomautus.

Heikki Ketola esittää kaavan vahvistamista nykyisessä muodossaan (voimassa oleva kaava) muuttamalla kiinteistöjen kaavamerkinnot nykykäytännön ja –tarpeiden mukaiseksi ja esittää huomautuksensa:

1. Voimassa olevassa kaavassa on yhteisen tien paikalla vain tonttien välinen viiva. Kaavan mukaan tontit 3 ja 5 nojaavat Talvitiehen, ja niitten kulkuliittymät olisi tullut rakentaa siihen. Toimituksen 2012-419457 §6 mukaan kaupungin kanta on, että kulku on tarkoitettu Talvitien kautta.

Vastine: Tontit 3 ja 5 on kuitenkin ratkaistu ja rakennettu vuosina 1967 ja 1968 siten, että niille kuljetaan vanhastaan yhteisen tien kautta. Tontit vanhastaan yhteisen tien varrella on lohkottu ko. tien reunaan, ja tie on muodostunut rasiitieteksi ns. ojalain (983/76) nojalla. Kaava on mahdollista ja perusteltua muuttaa esitetyn mukaiseksi. Kaavamuutosten sisältö voidaan ratkaista nykyisten ja tulevien tarpeiden mukaisesti.

2. Kaavan laatija ei ole huolehtinut kaavan osoittamien liittymien toteutumisesta, vaikka ns. ojalaki (983/76) on liittänyt vanhan yhteisen tien alueen viereisiin tontteihin kulkuväksi. Talvitiellä on 40km/h nopeusrajoitus.

Vastine: ks. edellinen kohta. Lakannut vanhastaan yhteinen tie on rasiitietie, ja kulkuoikeudet tulisi ratkaista kaava-alueella kaavateinä. Tontit ovat rakennetut ennen ojalain säätämistä ja nykyisin voimassa olevan kaavan laatimista.

3. Vanhan yhteisen tien kyseisellä osalla (n. 60-70m) ei ole osoitettu yleistä historiallista eikä maisemallista arvoa. Kaavaehdotuksessa mainittu arvo on lähinnä nykyisten käyttäjien tunnearvo.

Vastine: Ko. vanhan yhteisen tien paikallinen historiallinen arvo on perusteltu aiemmin kaavaselostuksessa ja sitä puoltaa maakuntamuseon lausunto.

4. Vanhan yhteisen tien käyttöä tonteille tapahtuvaan liikenteeseen ei ole naapurien toimesta ryhdytty kieltämään ”sovun säilymiseksi”, vaikka siinä on ollut koko ajan myös vaarallista raskasta liikennettä päätilalla olevalle liiketoiminnalle.

Vastine: Tie on ns. rasiitietie, joten sen käyttöön on tietyt oikeudet. Kaavamuutos ei salli vaarallista raskasta liikennettä pihakadulla. Yleinen katu tai muu kulkuyhteysmerkintä ei kulje korttelin läpi.

5. Päätilalle vanhalta yhteiseltä tieltä on ollut taloliittymä. Se on tullut jo aikoinaan tarpeettomaksi, kun päätilalle on katu-/tieliittymä Talvitielle. Esitettyssä kaavaluonnoksessa päätilalle kulkuyhteys on perusteeton ja vaaran aiheuttaja sieltä tulevan ja menevän liikenteen takia.

Vastine: Kaavassa varsinainen kulkuyhteys vanhalle päätilalle on Talvitieltä. Pihakatumerkintä ei salli vaarallista liikennettä. Ajonopeus ei saa ylittää 20km/h.

6. Rajankäynnissä 8.11.2012 2012-419457 §13 todetaan. Päätös: ”käytiin raja vanhaan yhteisenä lakanneen tien keskiviivaan. Rakennuspaikkojen pinta-alat korjataan kiinteistörekisteriin vastaamaan todellista pinta-alaa. Kiinteistörekisterikartalla ollut selvittämätön lakannut yhteinen tiepalsta poistetaan.”

Vastine: lyhennelmä pöytäkirjan osasta pitää paikkansa

7. Rajankäynnistä on tehty valitus maa-oikeuteen, joka käsittely on kesken, eikä meille asianosaisille ole vielä annettu tietoa mitä osaa päätöksessä valitus koskee.

Vastine: Maa-oikeuskäsittely on oma prosessinsa, jonka tiedottamisesta vastaa oikeuslaitos lakien mukaisesti.

8. Vanhan yhteisen tien kyseiselle osalle on tehty pikku hiljaa uuden kaavan tekoon ja uuden kaavan teon perustelemisen helpottamiseksi valmistelevia omavaltaisia toimia, vaikka alueen käyttö ja omistusoikeusasia on ollut kiistanalainen:

- Väylää parannettu maankaivutöin ja päällystämällä
- Väylä on nimetty Filppulanraitiksi
- rakennettuun infraan liittyviä asioita perustellaan syinä kaavan muuttamiselle ja sen perusteiksi.

Vastine: Tien aikaisempaan ylläpitoon liittyvät toimet eivät ole vaikuttaneet kaavaratkaisuihin eikä niitä ole käytetty kaavoitustarpeen perusteena. Filppulanraitti-nimeä kuitenkin ehdotetaan pihakadun kaavaan merkittäväksi nimeksi. Nimestä päättää tekninen lautakunta.

Heikki Ketolan kannanotto kaavaehdotuksesta: Ketola ei hyväksy suunnitellunmukaisen pihakadun sisältävää kaavan vahvistamista alueelle ja esittää seuraavia perusteluja:

1. Kulkuoikeusalueella, johon pihakatua ehdotetaan, on tapahtunut ja tapahtuu läpikulkuliikennettä, joka on ollut ja on suurin kadun rakentamisen vastustamisen syy.

Vastine: Mahdollinen läpikulkuliikenne voidaan tarvittaessa kieltää liikenne-merkillä tai kulkuesteillä, mikäli ojalain tarkoittama kulkuoikeus ei tätä estä. Kaavalla ei järjestetä mahdollisuutta läpikulkuliikenteeseen.

2. Käydyissä kaupungin järjestämissä neuvotteluissa alueen muut tonttien omistajat esittivät osaltaan kadun rakentamisen suunnittelua siltä pohjalta, että kadun läpikulkumahdollisuus poistetaan päättämällä katu viimeiseen katua tarvitsevaan tontin No:3 pihaliittymään.

Vastine: Kaikille alueen tonttien omistajille on järjestetty mahdollisuus mielipiteenilmaisuun. Kadun päähän rajoittuvien tonttien omistajat ovat ilmaisseet mielipiteensä, ja suhtautuvat myönteisesti ehdotuksessa esitettyyn ratkaisuun. Kadun jatke palvelee pelastustienä ja korvaa erikoistilanteissa kääntöpaikan puuttumisen. Se myös jättää enemmän mahdollisuuksia järjestää maankäyttöä tulevaisuudessa, jos alueen olosuhteet ja tarpeet muuttuvat.

3. Ojalaki on liittänyt kyseisen alueen viereisiin tontteihin. Se on maanmittauslaitoksen rajankäynnissä todettu.

Vastine: Pitää paikkansa. Tie on kuitenkin ollut paikallaan jo ennen ojalain voimaantuloa, siihen on tonteilla kulkuoikeus, ja kaksi tonteista tarvitsee tietä. Kokonaisuutena on tarkoituksenmukaisempaa varata tie kaavassa kaduksi.

4. Käytön tarvitsijat pitävät aluetta omanaan ja tekevät siinä rakentamis- ym. toimenpiteitä muitten kanssa neuvottelematta.

Vastine: On hyvä, että alueen omistussuhteita on selvennetty tietöimituksessa. Kaavakatuna vastuu kadusta siirtyy kaupungille.

5. Asemakaavakatu on suunniteltu korttelin tontinomistajien alueelle.

Vastine: Kunta voi ratkaista maankäytön myös tontinomistajan tahdon vastaisesti. Näin toimitaan vain, kun se on kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaista ja tarpeellista.

6. Ehdotuksessa ei ole huomioitu toisten tonttien omistamien esittämiä mielipiteitä, eikä yhteisissä palaverissa esitettyjä kantoja ole ollut esillä, eikä palaverien muistioita ole esitetty kiinteistöjen omistajille, niin kuin palaverissa luvattiin.

Vastine: Korttelissa asuville ja maata omistaville järjestettiin keskustelutilaisuus 5.9.2013, ennen kuin kaava oli saatettu vireille. Maanomistajille on järjestetty lain mukaiset kuulemiset, tiedotettu kaavoituksen etenemisestä ja tiedusteltu osallisten mielipiteitä aktiivisesti. Mielipiteet on otettu huomioon kaavasunnittelussa. Ehdotukseksi on hioutunut yhdyskuntarakenteen kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisimmat ratkaisut.

7. Alueelle suunniteltu katu on merkitty pihakaduksi.

Vastine: Pitää paikkansa.

8. Pihakadun määritelmän mukaan siinä ei saa olla läpikulkuliikennettä, eikä läpikulun mahdollisuutta.

Vastine: Katu loppuu ATY-tonttiin, se on kaavamerkintänä umpikuja. Pihakaturmerkinnällä ei järjestetä läpiajomahdollisuutta.

9. Kadun historiallinen arvo on perusteeton.

Vastine: Historiallinen arvo on perusteltu kaavaselostuksessa.

10. Tontin No:1 liittymä pihakadulle on tarpeeton ja oikeudeton. Liittymä siltä on Talvitielle.

Vastine: Tontin No:1 liittymä on tosiaan Talvitielle, eikä kaavalla järjestetä liittymää ko. tontille.

11. Talvitien vaarallisuutta on ylikorostettu.

Vastine: Talvitie on merkittävä kokoojakatu, tällä hetkellä valtion hallinnoima seututie. Tällaisilla teillä pyritään välttämään tonttiliittymiä ja niitä tilaisuuden tullen jopa vähentämään. Ko. korttelin kohdassa on näkymää häiritsevä mutka, joka aiheuttaa turvallisuusriskin.

Huomautus ei johda muutoksiin kaavaehdotuksessa.

Kerttu Mäki-Filppula, Aune E. Laurila, Matti Mäki-Filppula ja Toivo Mäki-Filppula esittävät kaavaluonnoksesta kirjallisessa kannanotossaan:

- Kaavaluonnos on lähtökohtaisesti hyvä.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

- Filppulanraitti kuuluu tilaan 1-1245. Tilan 1-1245 historia on arvokas. Filppulanraitti on osa tilan historiaa ja myös kulttuuriperinnön vaalimisen kannalta liittyy historialliseen kokonaisuuteen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

- Filppulanraittia ovat käyttäneet vain kiinteistöjen Mäki-Filppula, Pouttu ja Ala-Filppula omistajat. Tie on ollut yksityinen tie.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

- Nykyisen Filppulanraitin ulottuvuuden määrittelyssä on tapahtunut kaavoitusvirhe. Vuoden 1965 rakennuskaavakartassa tiealue on yhtä leveä koko matkaltaan. Tien asema ja leveys ilmenevät myös kaavaluonnoksesta. Lohkomistoimituksessa on tapahtunut virhe, kun pyykki 10 on asetettu maastoon.

Vastine: Talolle johtava haara (viimeiset n. 20m nk. Filppulanraittia) on 10.6.1949 rekisteröidyn lohkomiskartan arkno 4:1031 mukaan kapeampi kuin alkupää. Myöhempien lohkomiskarttojen mukaan alkupään leveys on n. 5-5,5 m ja loppupää n. 3,5 m leveä (ks. yksityistietoimitus 2012-419457 kohta 5). Vuoden 1965 kaavassa nyk. nk. Filppulanraitti on merkitty tasalevyiseksi puistoksi. Nyt vireillä olevan kaavaehdotuksen rajoja ei määritellä tuon vanhan kaavan mukaan. Lähtökohtana on 1960- ja 1970-luvuilla vahvistuneet, lohkomisissa määritetyt, tiehen rajautuvat kiinteistörajat, nykyinen tilanne ja tarpeet, yhdyskuntarakenteen tarpeet sekä maanomistajien näkemysten huomioiminen.

- Hyväksyvät, että Filppulanraitti merkitään kaavassa pihakaduksi sen nykyisen aseman mukaisesti siten, että rajat kulkevat tien reunassa olevien ojien keskilinjaa kantatilalle saakka ja tien ulottuvuus on kantatilalle asti kuten tähänkin saakka on ollut.

Vastine: Pihakaturmerkintää levennetty kaavaan loppupäästä maanomistajien suostumuksella siten, että leveys on 4,5 m.

Pirjo Palonkoski, Tarja Salomaa, Merja Palonkoski, Jari Palonkoski ja Risto Palonkoski lausuvat sähköpostilla lähetetyssä kirjallisessa kannanotossaan suostuvansa tien merkitsemiseen kaavaan nykyiselle paikalleen edellyttäen että se ei tule vaikuttamaan alentavasti kiinteistön rakennusoikeuteen.

Vastine: Pihakatumerkintää levennetty kaavaan loppupäästä siten, että leveys on 4,5 m. Palonkoskien ko. tontista on vanhojen kiinteistörajojen mukaan tällöin pihakadun puolella n. 45 m². Rakennusoikeutta on kompensoitu nostamalla tehokkuus 0,25:stä 0,26:een. Vuonna 1978 voimaan tulleen kaavan ja rakennusjärjestyksen mukaan nykyinen rakennustehokkuus on 0,20, josta se siis nousee 0,26:een.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

Kaavamuutoksen luonnoksessa osoitetaan korttelille uusi korttelinumero, uudistetaan AT-merkintä ATY-1:ksi, vahvistetaan Talvitien turvallisuutta osoittamalla korttelin tonteille 3, 5 ja 7 liittymäkiellot Talvitiele sekä osoitetaan tonttien 2-7 halki kulkeva kulkuoikeus kaavamerkinnällä *pihakatu*.

Luonnoksessa on seuraavat aluevaraukset:

Aluevaraus; kortteli-, tie- tai puistoalue	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus	Tontteja kpl
ATY-1 Asuinpienalojen korttelialue, jolle saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia pienteollisuus-, liike- tai palvelutiloja.	7 242	1 810	1
AO Erillispientalojen korttelialue	7 483	1 946	6
Katualue (pihakatu)	498	0	
Yhteensä	15 222	3 698	7

5.2 Kaavamääräykset

Kaavamääräyksiä pyritään yhtenäistämään koko asemakaava-alueella. Asemakaavaan sisällytetään seuraavia määräyksiä, jotka ovat myös keskustaajamaa koskevassa kaavassa.

Rakennustapa:

- Rakennukset tulee rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Rakennukset tulee materiaaleiltaan, väreiltään ja kattomuodoltaan sopeuttaa ympäristöön.
- Rakennettaessa lähemmäksi kuin 4 metrin etäisyydelle viereisen rakennuspaikan rajasta saa rajanpuoleiseen seinään tehdä vain ikkunoita, joiden alareuna on vähintään 180 cm korkeudella huoneen lattiatasosta.

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.
- Johtolinjojen päälle ei suositella istutettavan suurta kasvillisuutta. Johtolinjojen huoltotöiden yhteydessä kasvillisuus voidaan johtolinjakaivantojen vuoksi poistaa.

Liikenne ja pysäköinti

- Autopaikkojen vähimmäismäärät, ellei kaavakartalla ole toisin mainittu, ovat seuraavat: asunnot, toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat 1 autopaikka kerrosalan 80m² kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti; teollisuustilat 1 autopaikka rakennetun kerrosalan 200 m² kohti.

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset on arvioitu kaavoitukselle tavanomaisella tarkkuudella. Arviointi on ollut osa kaavan laadintaa ja vaikutusten arviointia on tehty kaavoituksen eri vaiheissa pohdittaessa eri vaihtoehtojen tarkoituksenmukaisuutta. Vaikutusten arvioinnissa on tarkoitettu tunnistaa merkittävät vaikutukset.

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu kaupungin omana työnä. Vaikutusten arviointia ovat osaltaan viranomaisten lausunnot ja muitten osallisten kannanotot.

VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen JA PALVELUIDEN SAAVUTETTAVUUTEEN

Kaava ei vaikuta merkittävästi alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, sillä kaavamuutoksessa osoitettava maankäyttö on pitkälti toteutuneen mukaista. Kaavan vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ovat myönteisiä, sillä Talvitien turvallisuus taataan ja osoitetaan tonteille sijoittuva kulkuoikeus kaavatiellä. Alue sijaitsee lähellä keskustaajaman palveluja. Kaavamuutos ei vaikeuta palvelujen saavutettavuutta. Se mahdollistaa julkisten palvelujen ja olemassa olevan infrastruktuurin tehokkaan hyödyntämisen.

VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen

Kaavamuutos ei vaikuta liikennemääriin alueella. Liittymäkiellot Talvitielle tonteilta 3, 5 ja 7 turvaavat Talvitien liikenneturvallisuuden myös korttelin kohdalla sijaitsevan mutkan kohdalla. Pihakatu-merkintä Filppulanraitin kohdalla (vanha yhteinen tiealue) mahdollistaa liittymät myös niille tonteille, joille ei ole kulkua Vuolteenantieltä tai Mäkitieltä (tontit 3 ja 5), mutta estää kadun käytön muuhun kuin tonteille ajoon. Pihakatumerkintä turvaa kadun yksityisen luonteen säilymisen.

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Alueelta ei ole tavattu esihistoriallisen eikä historiallisen ajan muinaismuistoja. Kaavalla ei ole vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriympäristöön. Kaavalla on myönteinen vaikutus kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön, sillä se turvaa 1800-luvulta periytyvän tien osan säilymisen.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan, sillä muutos myötäilee nykyistä maankäyttöä.

VAIKUTUKSET LUONTOON, KASVI- JA ELÄINLAJEIHIN JA LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN

Luontoon, kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen ei ole erityisiä haitallisia vaikutuksia.

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. Kaava mahdollistaa suojaistutusten säilyttämisen Talvitien varressa, mikä voi vähentää tonteille koituvia pölyhaittoja.

TALOUELLISET VAIKUTUKSET

Kaavalla ei ole merkittäviä taloudellisia vaikutuksia. Kaavamuutoksen vuoksi ei tarvitse rakentaa uusia katuja tai muuta merkittävää uutta infrastruktuuria.

VAIKUTUKSET IHMISTEN OLOIHIN, ELINYMPÄRISTÖÖN JA VIRKISTYKSEEN.

Alueella ei ole muuta virkistyskäyttöä kuin oleskelu omalla piha-alueella. Kaavamuutos myötäilee nykyistä maankäyttöä, joten sillä ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten oloihin, elinympäristöön ja virkistykseen.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle ei tulla laatimaan tarkempia rakentamistapaohjeita.

7.2 Toteuttaminen

Kaavamuutoksen toteutuminen ei vaadi uutta infrastruktuuria.

Asemakaavan toteuttamista valvoo Kauhajoen rakennusvalvonta.

Kaavoitettavan alueen sijainti, Liite 1

