

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA 2245 JA 2246

KAUHAJOEN KAUPUNKI

2015

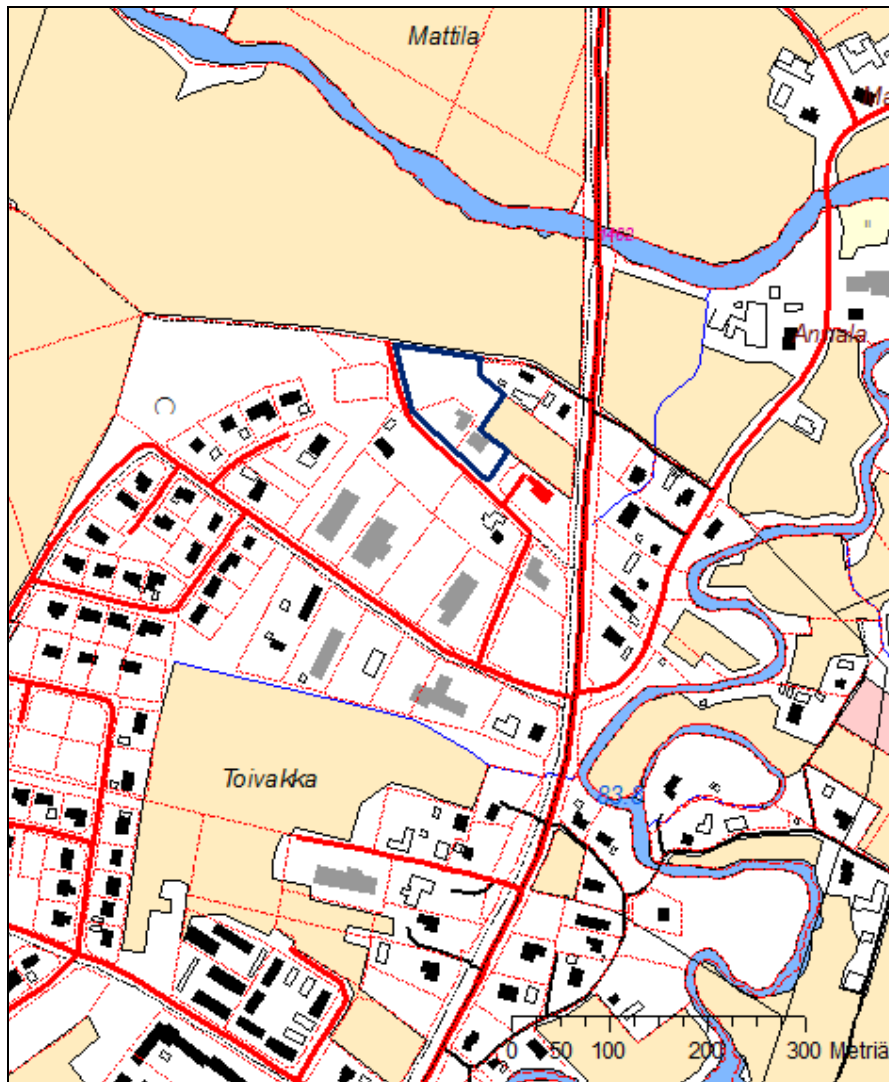
1. TUNNISTETIEDOT

kunta KAUHAJOKI	Kaavan nimi ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA 2245 JA 2246	
Kunnan osa TOIVAKKA		
Alueen nimi TOIVAKAN TEOLLISUUSALUE	Korttelit: 2245, 2246 JA PUISTOALUE NIIDEN YHTEYDESSÄ	
Kaavan laatijan yhteystiedot KAUHAJOEN KAUPUNKI PL 500, 61801 KAUHAJOKI PUH. 040-481 0003	KAAVAN VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	KUULUTUS KAUHAJOKI- LEHDESSÄ 8.1.2015 Kaavoitusohjelma vuosille 2014 – 2016
	TEKNINENLAUTAKUNTA	LUONNOS 16.12.2014
Marketta Nummijärvi, kaavoittaja		EHDOTUS 21.4.2015
	KAUPUNGINHALLITUS	EHDOTUS 27.4.2015 VALTUUSTOVALMISTELU 15.6.2015
	VALTUUSTON HYVÄKSYMINEN	22.6.2015

1.1 Alueen määrittely ja sijainti

Kaavamuuotosalue sijaitsee Kauhajoen keskustaajaman asemakaava-alueen pohjoisosassa. Alue rajoittuu lännessä Haavistontiehen, pohjoisessa Kainastonjokivarren maatalousmaahan ja idässä Toivakan pienteollisuusalueen tontteihin. (Liite 1, kaava-alueen sijainti).

Kaavan vaikutusalueeseen kuuluu naapurikortteleiden ja lähialueen yritystoiminta ja asukkaat sekä maanomistajat. Alue on yhteensä noin 0,8 ha.



Kartta 1. Kaavoitettavan alueen sijainti. Alue on rajattu karttaan tumman sinisellä viivalla.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on: Asemakaavan muutos kortteleissa 2245 ja 2246.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on yhdistää pieni AL-tontti ja pienehkö teollisuustontti yhdeksi suuremmaksi tontiksi, ja mahdollistaa näin ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuustoiminnan kehittäminen suuremmalla tontilla. Samalla katualueen rajausta tarkistetaan hieman.

1.3 Selostuksen liiteasiakirjat

Liite 1. Sijaintikartta

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.4 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Luontoselvitys: Kauhajoen osayleiskaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2008

Rakennuskannan inventointi: Kauhajoen osayleiskaava-alueen rakennetun ympäristön kartoitus 2003

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

Maisemaselvitys: Kauhajoen keskustaajaman osayleiskaava 2035, Maisemaselvitys 21.6.2011

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

2. PERUSTIEDOT JA TAVOITTEET

2.1 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kaavamuutoksella yhdistetään kaupungin omistamat pieni AL-tontti ja TY-teollisuustontti yhdeksi suuremmaksi tontiksi. Osa viereisestä teollisuusalueen sisäisestä puistoalueesta liitetään ko. tonttiin. Näin mahdollistetaan ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuustoiminnan kehittäminen suuremmalla tontilla. Asuin- ja liiketonteille ei nähdä olevan tarvetta tällä alueella, koska alueen luonne on selvästi teollinen ja muun liiketoiminnan kannalta kohde on syrjäinen. Asuin- ja liiketontin vaatiman puistopuskurin tarve pienenee, kun käyttötarkoitus on koko korttelissa sama. Kaavaratkaisun avulla myös tehostetaan asemakaava-alueen maankäyttöä osayleiskaavatyössä asetettujen linjausten mukaisesti.

2.2 PERUSSELVITYKSET JA INVENTOINNIT

Rakennuskanta ja alueen maankäyttö

Rakennetun ympäristön inventointi on laadittu 2005 ja sitä on täydennetty vuonna 2010. Kaavamuutosalueella on kaksi pientä teollisuusrakennusta, joilla ei ole kulttuurihistoriallista erityisarvoa. Kaavamuutosalueella on myös epäintensiivisesti hoidettua puistoa.

Kaavamuutosalueen vieritse kulkee kaavakatu Haavistontie. Alueen pohjoispuolelle on asemakaavassa osoitettu Rekitten jatke, jota ei ole vielä toteutettu.

Kaava-alueen pohjoispuolella on peltoalueita. Muu ympäristö on pääasiassa asemakaavan TY-1 kortteleita eli teollisuustontteja. N. 80 metrin päässä kaava-alueesta sen itäpuolella alkaa asuinpientaloalue. Haavistontien päähän itäpuolelle katu sijoittuu myös toteutumaton asuinliikerakennukselle varattu tontti, joka on kaupungin omistuksessa.

Muinaismuistot

Alueella ei ole muinaismuistoja.

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 tai asemakaava-alueen puistoa.

Luonnonympäristöltään alue on kulttuurivaikutteista, kuten hoitonurmea, asfalttikenttää ja istutettuja pihapuita. Puistoalue on epäintensiivisesti hoidettua, puustoista aluetta.

Alueella ei esiinny Luonnonsuojelulain (Luonnonsuojelulaki 1996/1096, 29§) 29 § mukaisia suojeltavia luontotyyppejä, Metsälain (1996/1093, 10§) määrittelemiä erityisen arvokkaita elinympäristöjä eikä Vesilain (Vesilaki 1961/264, 15a § ja 17a §) tarkoittamia suojeltavia pienvesisiä. Perinnemaisemakohteita tai perinnebiotooppeja ei alueilla esiinny. Alueiden kulttuurikasvilajisto on tavanomaista. Alueiden putkilokasvilajistoon ei kuulu vaateliaita tai uhanalaisia lajeja. Alueella ei ole liito-oravan elinympäristöjä eikä muidenkaan Luontodirektiivin liitteen IV lajien esiintyminen kohteilla ole todennäköistä. Lepakkoselvityksessä näiltä alueilta ei tehty lepakkohavaintoja. Asemakaavoitettavat alueet tiivistävät alueen yhdyskuntarakennetta eikä kohteille suunniteltu maankäyttö uhkaa merkittäviä luontoarvoja.

Maanomistus

Kaavan muuttuvat alueet ovat kokonaan kaupungin omistuksessa. Korttelin 2246 tontti 1 on yksityisessä omistuksessa.

Palvelut

Kaavamuutosalue sijaitsee keskustaajaman reunalla osana Toivakan pienteollisuusalueita. Kaavamuutoksen avulla vahvistetaan ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman pienteollisuustoiminnan kehittymisen mahdollisuuksia alueella.

2.3 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhaittoja, kuten melua, pölyä, tärinää, hajuja, muita päästöjä, vilkasta liikennettä tms. Kohde on pienen kaavatien päässä, missä liikenne on erittäin vähäistä.

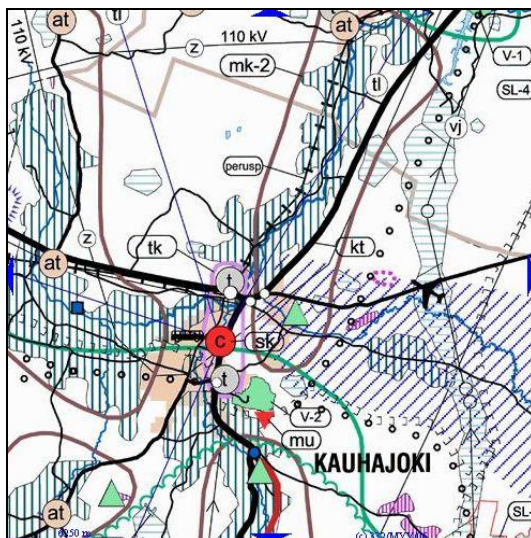
3. KAAVOITUSTILANNE JA ALUETTA KOSKEVAT MUUT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

3.1 KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaava:

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

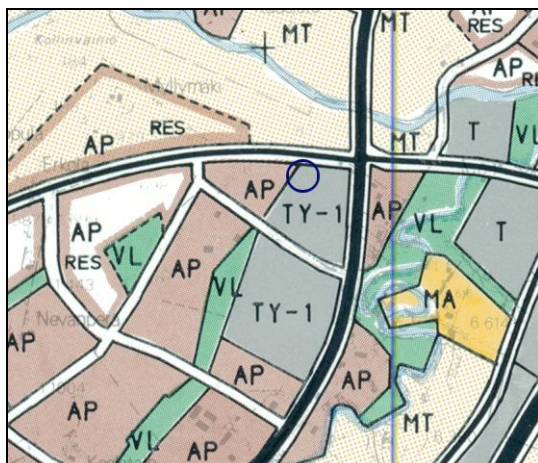
Maakuntakaavassa kohde sijoittuu teollisuuden kehittämisen kohdealueelle. Alueen suunnittelumääräyksen mukaan maankäytössä toimitaan kestävän kehityksen periaatteen mukaisesti olemassa olevia alueita laajentaen. Toimintojen sijoittelu on tehtävä siten, että alue- ja yhdyskuntarakenteen kannalta tärkeiden pääteiden liikenneturvallisuus ja toiminnalliset vaatimukset turvataan.



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

Yleiskaava

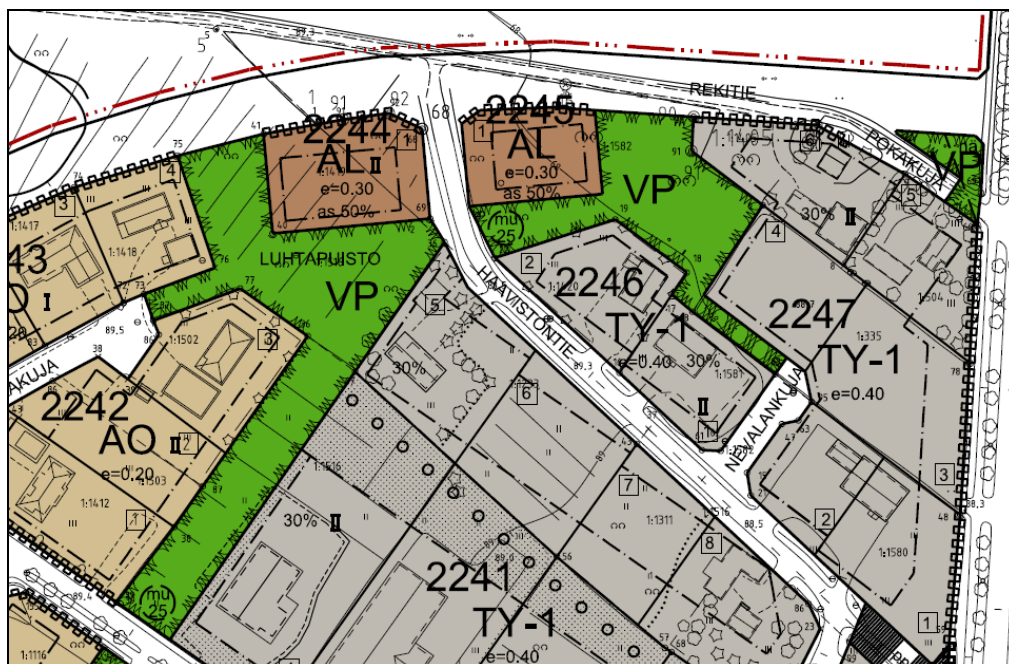
Alue sisältyy Kauhajoen kunnanvaltuuston 17.06.1991 hyväksymään keskustaajaman osayleiskaavaan. Yleiskaava on ohjeellinen ilman oikeusvaikutuksia. Alue on varattu kaavamerkinnällä TY-1 (ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden alue).



Ote Keskustaajaman osayleiskaavasta 1991.
Kaavamuutosalue osoitettu sinisellä ympyrällä.

Asemakaava

Alueella on voimassa valtuuston 20.6.2011 hyväksymä asemakaava, jossa korttelin 2246 käyttötarkoitus on määriteltä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TY-1). Asemakaavamääräysten mukaan alueelle voidaan rakentaa tuotantotilojen lisäksi niihin liittyvää myymälä ja toimistotilaa sekä henkilökuntaa varten enintään kaksi asuntoa rakennuspaikkaa kohti. Kortteli 2245 on asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolla on yksi 1489 m² kokoinen tontti.



Alueella on voimassa kaava "Keskustaajaman asemakaavan siirto numeeriseen muotoon", joka on astunut voimaan 2.8.2012. (nähtävissä: http://www.kauhajoki.fi/images/kaavat/ARO_Ikkelanjoenvarsi_kesa_2011.pdf)

3.2 MUUT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Rakennusjärjestys

Kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 18.5.2015.

Pohjakartta

Pohjakartta on hyväksytty 18.6.2003.

3.3 SUOJELUALUEET JA VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄT ALUEET

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

4. YHTEENVETO KAAVOITUKSEN ERI VAIHEISTA JA OSALLISTUMISESTA

4.1 Kaavan eri vaiheet

Kaavoitusprosessi, käsittelyt ja mahdollisuus vuorovaikutukseen:

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.

Kaavoitusohjelma vuosille 2014 – 2016	Kuulutus Kauhajoki-lehdessä 8.1.2015 sekä mukana kaavoitusohjelmassa 2014 – 2016
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	- Nähtävillä teknisen lautakunnan päätöksen mukaisesti 8.1.2015 alkaen - Maanomistajille ja lähialueen kiinteistön omistajille sekä seuraaville osallisille / viranomaisille - Rakennuslautakunta - Tekninen osasto/kunnallistekniikka - EPO ELY-keskus - Caruna Oy - Kauhajoen lämpöhuolto Oy - Kauhajoen vesihuolto Oy - Anvia Oyj Vaasan läänin puhelin - Sonera Carrier Networks Oy - Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos - Etelä-Pohjanmaan liitto - Suupohjan seutuverkko Oy on asemakaavan vireille tulosta ilmoitettu kirjeitse, liitteenä OAS ja kaavaluonnokset/osoite kaupungin Internet-sivuille. - Osallisilla mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä. - Lausuntopyynnöt on lähetetty viranomaisille ja yhteisöille joiden toimialaan kaava-alue kuuluu.
Kaavaluonnos	- Luonnos on ollut julkisesti nähtävillä teknisen lautakunnan päätöksen mukaisesti 1.8.2015 - 6.2.2015 - Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta.
Kaavaehdotuksen käsittelyt	- Teknisen lautakunnan käsittely 21.4.2015 - Kaupunginhallituksen käsittely 27.4.2015
Kaavaehdotus nähtävillä	Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti 6.5.2015 - 5.6.2015

4.2 Kaavan vireille tulon jälkeen esitetyt huomautukset / kirjalliset kannanotot

Viranomaisyhteistyö:

Lausunnot ja vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavahankkeesta		
	Lausunto	Vastine
Tekninen osasto/ kunnallistekniikka	Ei lausuntoa	
Rakennuslautakunta	Ei lausuntoa	
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus	Asemakaavaan merkittyä puistoaluetta ei saisi pienentää kaavamuuksella ilman korvaavan alueen määrittelyä ilman hyviä perusteita. Kaavaselostuksessa tulee esittää muutoksen määrä neliömetreinä. OAS laadittu hyvin ja perusteellisesti.	Kaavamuuksessa asuin- ja liiketontti poistuu, ja alueelle jää pelkästään teollisuustontteja. Tällöin myös puskurina toimivan viheralueen tarve vähenee. Voimassa olevassa kaavassa teollisuustontit ovat korttelissa pieniä ja puisto ympäröivien tonttien kokoon, käyttötarkoitukseen ja alueen luonteeseen nähden iso. Teollisuustontin suurentamisen avulla pyritään saamaan tontista käyttökelpoisempi nykyisiin tarpeisiin. Jäljelle jää teollisuusalueen tarpeeseen sopiva määrä puistoaluetta. Ei aiheuta muutoksia kaavaan.
Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos	Kaavassa tulisi huomioida mahdollisuus lähestyä rakennusalueita kahdesta suunnasta paloautoilla. Rekkitien jatkaminen Topeeka-asti olisi suotavaa. Haaviston tien päähän on järjestettävä kääntöpaikka, joka mitoitetaan nostolava-autolle.	Kaava mahdollistaa lähestymisen kahdesta suunnasta, edellyttää kaavan toteutumista Rekkitien osalta. Kaava mahdollistaa myös kääntöpaikan rakentamisen väliaikaisratkaisuksi. Ei aiheuta muutosta kaavaan.
Anvia Oyj Vaasan Läänin Puhelin, ICT Tekniset palvelut - osasto	Ei lausuntoa	
Etelä-Pohjanmaan liitto	Ei lausuntoa	
Caruna, Fortum sähkönsiirto Oy	Kaava-alueella sijaitsee olemassa olevaa sähköjakeluverkostoa liitekartan mukaisesti. Sähköjakelun tarpeen tyydyttäminen voidaan hoitaa olemassa olevien verkostoratkaisujen avulla. Mahdolliset sähköjohtojen siirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja	Liitekartan mukaiset verkostot otettu huomioon. Ei aiheuta muutosta kaavaan.
TeliaSonera Finland	Ei lausuttavaa	
Kauhajoen lämpö- huolto Oy	Ei lausuntoa	
Kauhajoen Vesihuolto Oy	Ei lausuntoa	
Suupohjan seutu- verkko	Ei lausuntoa	

Yhteenvedo kaavaan tehdyistä muutoksista luonnoksen nähtävilläolon jälkeen:

- Kaavamääräyksiin on lisätty mahdollisuus sijoittaa puistomuuntamo VP-alueelle muuallekin kuin kaavaan merkitylle rakennusalueelle sekä määräys vähimmäisetäisydeksi pylväsmuuntamoihin.
- Rekitien suuntaista rakennusalan rajaa on siirretty hieman kauemmaksi tiealueesta, etäisyys ehdotuksessa 6 m korttelin rajasta.
- Rekitien varteen on lisätty istutettava puurivi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 ALUEVARAUKSET

Kaavamuutoksella suurennetaan korttelin 2246/2 tonttia 2984 m² (vanha A=1804 m², uusi A=4788m²) Kortteli 2245 poistuu (1489 m²), ja kortteleiden väliin jäävää puistoaluetta muuttuu tontiksi 1568 m² (vanha A=3120 m², uusi A=1552 m²).

Haavistontien katualuevarausta tarkistetaan hieman mutkassa siten, että katualue levenee käsittämään kadun vieressä kulkevan avo-ojan, jolloin korttelin aluetta muuttuu tiealueeksi 73 m².

Kaavamuutoksessa on seuraavat aluevaraukset:

Aluevaraus; kortteli-, tie- tai puistoalue	Vanha pinta-ala muutettavassa asemakaavassa	Pinta-ala m ²	Rakennus-oikeus	Tontteja kpl
YL Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue	3373	6357	2543	2
VP Puisto	3120	1552		
Tiealue (lisäys Haavistontien tiealueeseen)	0	73		
AL	1489	0		
Yhteensä	7982	7982		1

5.2 KAAVAMÄÄRÄYKSET

Kaavaluonnos sisältää seuraavia määräyksiä, jotka vastaavat asemakaavassa ”Keskustaajaman asemakaavan siirto numeeriseen muotoon” käytettyjä kaavamääräyksiä:

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

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.

TY-korttelialueilla ulko-varastot tulee erottaa virkistys, naapuri- ja tiealueista näkösuojaa muodostavilla istutuksilla, aidoilla tai rakennuksilla tai varastointi tulee tapahtua näkösuojatuissa katoksissa.

TY-korttelialueella ja VP-alueilla voidaan rakentaa tarvittavat puistomuuntamot merkittyjen kohteiden lisäksi.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle pylväsmuuntamosta ja 5 metrin etäisyydelle puistomuuntamosta.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on teollisuustiloilla 1 autopaikka rakennetun kerrosalan 100m² kohti, kokoushuoneissa 1 autopaikka 6 istumapaikkaa kohti ja toimistoissa tai vastaavissa 1 autopaikka kerrosalan 50m² kohti.

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset on arvioitu kaavoitukselle tavanomaisella tarkkuudella. Arviointi on ollut osa kaavan laadintaa ja vaikutusten arviointia on tehty kaavoituksen eri vaiheissa. Vaikutusten arvioinnissa on tarkoitus 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

Kaavan laajennus on yhdyskuntarakennetta tiivistävää. Kaavan toteutuessa vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ovat myönteisiä. Alue sijaitsee lähellä keskustaajaman palveluja. Kaavamuutos parantaa pienteollisen toiminnan kehittymisen edellytyksiä ja olemassa olevan infrastruktuurin tehokkaan hyödyntämisen.

VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen.

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia liikenteeseen.

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

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

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta muuhun kulttuuriperintöön eikä rakennettuun ympäristöön.

VAIKUTUKSET LUONTOON, KASVI- JA ELÄINLAJEIHIN JA LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN

Luontoon, kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen ei ole erityisiä haitallisia vaikutuksia. Puistoalue pienenee hieman, mikä voi pienentää kasvipeitteistä aluetta.

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.

TALOUEDELLISET VAIKUTUKSET

Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen infrastruktuurin tehokkaan hyödyntämisen sekä maankäytön tehostamisen. Kaavan taloudelliset vaikutukset ovat myönteisiä. Kaavamuutoksen vuoksi ei tarvitse rakentaa uusia katuja tai muuta merkittävää uutta infrastruktuuria.

VAIKUTUKSET IHMISTEN OLOIHIN, ELINYMPÄRISTÖÖN JA VIRKISTYKSEEN.

Kaavamuutosalueella sijaitseva puistoalue pienenee kaavamuutoksen myötä. Puisto sijaitsee teollisuuskortteleiden välissä, eikä sitä käytetä virkistykseen. Kaavamuutos ei siten aiheuta merkittäviä kielteisiä vaikutuksia virkistykseen.

Lähimmät asuinkorttelit alkavat n. 80 m päässä kaava-alueesta. Kaavailtu teollisuustoiminta on nykyisen kaltaista, mutta mittakaavaltaan mahdollisesti jonkun verran suurempaa. Kaavamuutos ei lisää asuinalueille kohdistuvaa häiriötä merkittävästi.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten oloihin, elinympäristöön tai virkistykseen.

7. ASEMAKAAVAN TOTETUTUS**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.

Asemakaavan muutosalueen sijainti, Liite 1

