

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 1031

KAUHAJOEN KAUPUNKI

2018

1. TUNNISTETIEDOT

kunta KAUHAJOKI	Kaavan nimi ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 1031	
Kunnan osa KESKUSTAAJAMA	ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 17.5.2018 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA	
Alueen nimi MÄNNIKÖ	Korttelit: 1031	
Kaavan laatijan yhteystiedot KAUHAJOEN KAUPUNKI PL 500, 61801 KAUHAJOKI PUH. 040-481 0003	KAAVAN VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	Kaavoitusohjelma vuosille 2017 – 2020
	TEKNINENLAUTAKUNTA	LUONNOS 19.12.2017
Marketta Nummijärvi, kaavoittaja	KAUPUNGINHALLITUS	EHDOTUS 21.3.2018
	VALTUUSTOKÄSITTELY	EHDOTUS 26.3.2018 VALTUUSTOVALM. 28.5.2018
		4.6.2018

1.1 Alueen määrittely ja sijainti

Kaava-alue sisältää korttelin 1031 Kauhajoen keskustaaajaman asemakaava-alueella Männikön kaupunginosassa sekä viereistä viheraluetta. Alue rajoittuu pohjoisessa Museotiehen, idässä Prännärintiehen, etelässä kevyenliikenteen kulkuväylään ja lännessä viheralueeseen (ks. kartta alla). Kaavamuutosalue on Kauhajoen kaupungin omistuksessa. Korttelissa ei ole nyt rakennuksia. Alueen pinta-ala on noin 1,45 ha.

Kaavan vaikutusalueeseen kuuluu lähialueen asukkaat ja julkisten palveluiden käyttäjät.



Kartta 1. Kaavamuutosalueen sijainti. Alue on rajattu karttaan tumman sinisellä viivalla.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on: Asemakaavan muutos korttelissa 1031.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on parantaa nykyisin epätarkoituksenmukaisen kapean korttelin 1031 rakennettavuutta julkisen rakentamisen hankkeille laajentamalla korttelia länteen nykyiselle viheralueelle. Samalla levennetään Prännärintien katualuetta tarpeiden mukaiseksi ja osoitetaan kortteliin kaksi tonttia nykyisen yhden sijasta. Tarkoituksena on myös mahdollistaa kerrosrakentaminen.

1.3 Selostuksen liiteasiakirjat

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.4 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Luontoselvitys: Kauhajoen osayleiskaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2008

Rakennuskannan inventointi: Kauhajoen keskustaajaman oikeusvaikutteinen osayleiskaava 2035, rakennetun ympäristön ja rakennusten arvottaminen 2013

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

Kaavamuutoksen tavoitteena on parantaa nykyisin epätarkoituksenmukaisen kapean korttelin 1031 rakennettavuutta julkisen rakentamisen hankkeille. Korttelia laajennetaan länteen nykyiselle viheralueelle n. 19 metrin levyisellä kiilamaisella lisäalueella, jonka pin-

ta-ala on noin 2900 m². Samalla sallittu kerroskorkeus nostetaan nykyisestä kahdesta neljään ja rakennusoikeutta lisätään hieman. Tavoitteena on myös mahdollistaa Prännärin tien kehittäminen ja osoittaa kadun kuivatukseen tarvittavat ojat luiskineen osaksi katu-alueetta. Tämän vuoksi katualueetta levennetään korttelin 1031 suuntaan. Kortteliin osoitetaan kaksi tonttia nykyisen yhden sijasta. Tontilla kulkevat runkovesijohdot merkitään kaavakarttaan, jotta ne muistettaisiin huomioida rakentamishankkeissa.

2.2 PERUSSELVITYKSET JA INVENTOINNIT

Rakennuskanta ja alueen maankäyttö

Rakennetun ympäristön inventointi on laadittu 2005 ja sitä on täydennetty vuonna 2010. Arvotusraportti valmistui vuonna 2013. Kaavamuutosalueella ei ole rakennuksia. Kaavamuutosalueella on puistomaista metsää.

Kaavamuutosalueen vieritse kulkee kaavakadut Prännärin tie ja Museotie. Alueen länsipuolella on puistoaluetta (VL, lähivirkistysalue). Lähiympäristössä on runsaasti julkisia rakennuksia. Alueen pohjoispuolella on kolmekerroksisia asuinkerrostaloja (AK). Korttelin laajennusosan länsipuolella on lähietäisyydellä viherkaistan takana Kauhajoen kotiseutumuseo pihapiireineen.

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 asemakaava-alueetta, jonka käyttötarkoitus pysyy pääosin samana.

Luonnonympäristöltään alue on kulttuurivaikutteista, lähinnä puistomaista metsää. Alueella ei esiinny Luonnonsuojelulain (1996/1096) 29 § mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä, Metsälain (1996/1093, 10§) määrittelemiä erityisen arvokkaita elinympäristöjä eikä Vesilain (2011/587, 2 luku 11 §) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä. 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

Kaavamuutosalue on kokonaan Kauhajoen kaupungin omistuksessa.

Palvelut

Kaavamuutosalue sijaitsee keskustaajamassa Männikön kaupunginosassa keskeisten palveluiden äärellä. Sille sopii sijoitettavaksi julkisia palveluita, kuten asumispalveluita. Kaavamuutoksen avulla vahvistetaan julkisten palvelujen, kuten palveluasumisen kehittämisen mahdollisuuksia alueella.

Infrastrukturi

Kaavamuutosalueella kulkee Kauhajoen Vesihuolto Oy:n, Telian ja Suupohjan seutuverkko Oy:n maanalaisia johtoja.

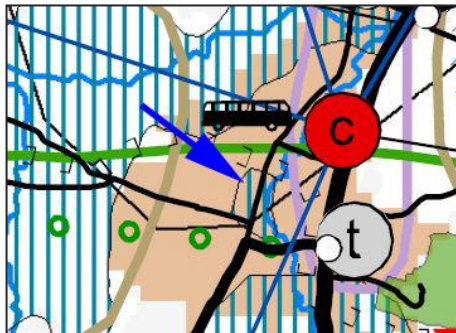
2.3 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhaittoja, kuten melua, pölyä, tärinää, hajuja, muita päästöjä, vilkasta liikennettä tms. Kohde on kokoojakadun varrella, mutta liikennemäärät ovat kuitenkin kohtuullisia, eivätkä melutasot ylitä asumiselle asetettua melurajaa 55 dB.

3. KAAVOITUSTILANNE JA ALUETTA KOSKEVAT MUUT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

3.1 KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaava



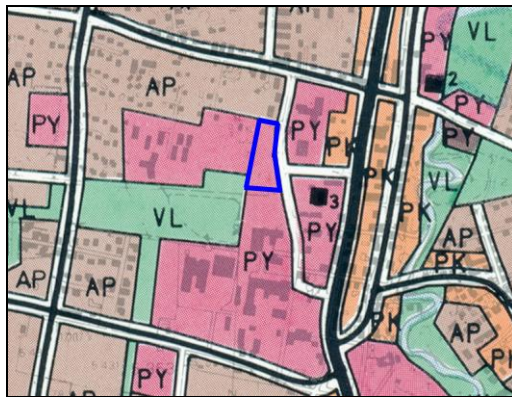
Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta (www.epliiitto.fi).

Suunnittelualue kuuluu Etelä-Pohjanmaan maakuntaan. Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten maakuntakaava ohjaa suoraan asemakaavoitusta.

Aluetta koskee maakuntakaavan merkintä "Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue". Suunnittelumääräyksen mukaan Kulttuuriympäristön ja maiseman arvot on otettava huomioon siten, että varmistetaan näihin liittyvien arvojen säilyminen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Kauhajoen kunnanvaltuuston 17.06.1991 hyväksymä keskustaajaman osayleiskaava. Yleiskaava on ohjeellinen ilman oikeusvaikutuksia. Alueelle on osoitettu kaavamerkintä PY (julkisten palvelujen ja hallinnon alue). Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.



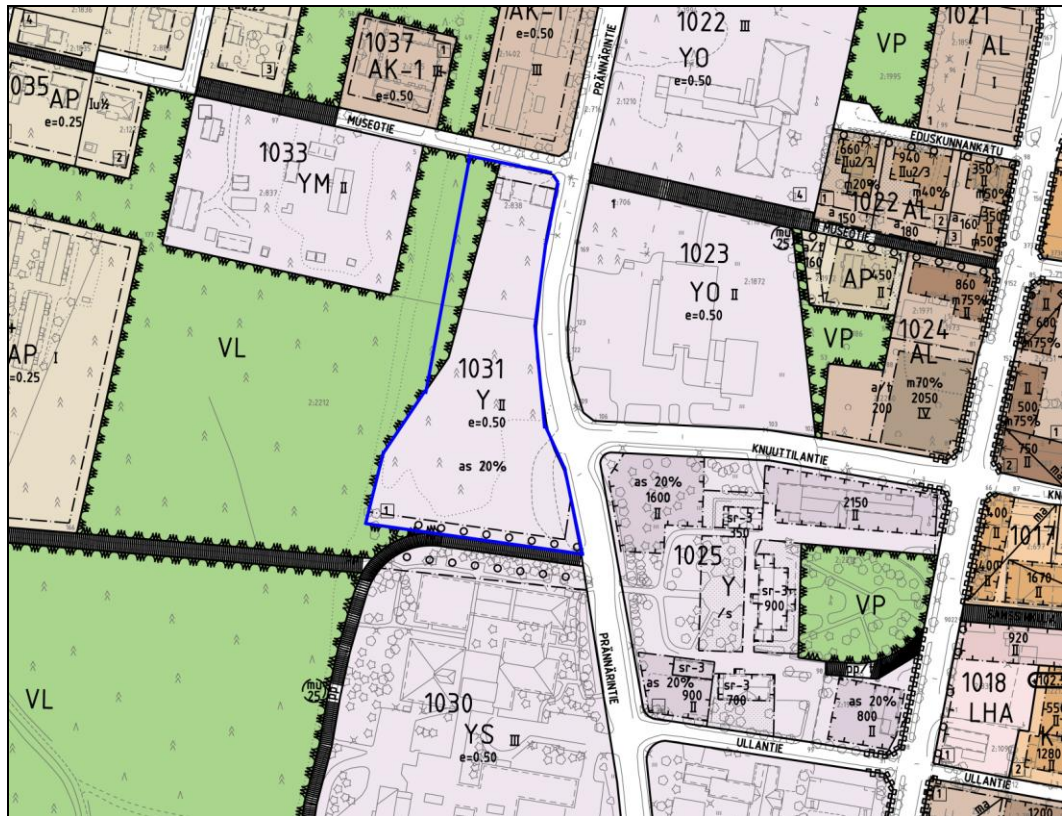
Ote Keskustaajaman osayleiskaavasta 1991. Kaavamutosalue osoitettu sinisellä ympyrällä.

Kauhajoella on ollut käynnissä osayleiskaavan uudistaminen. Valtuusto hyväksyi 9.4.2018 Kauhajoen keskustaajaman osayleiskaava 2035:n. Osayleiskaavassa alue on varattu edelleen julkisten palvelujen ja hallinnon tarpeisiin merkinnällä PY, lisämerkinnällä "Pienin toimenpitein kehitettävät alueet".

Asemakaava

Alueella on voimassa valtuuston 20.6.2011 hyväksymä asemakaava. Kortteli 1031 on varattu merkinnällä Y yleisten rakennusten korttelialueeksi, jonka rakennusala saa käyt-

tää 20% asuntojen rakentamiseen. Rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla $e=0.50$. Suurin sallittu kerroskorkeus on kaksi.



Alueella on voimassa kaava "Keskustaajaman asemakaavan siirto numeeriseen muotoon", joka on astunut voimaan 2.8.2012. (http://www.kauhajoki.fi/images/kaavat/Kalkunmaki_kesakuu_2011.pdf). Kaavamuutosalue on rajattu karttaan sinisellä viivalla.

3.2 MUUT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Rakennusjärjestys

Kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 18.5.2015.

Pohjakartta

Pohjakartta on hyväksytty 18.5.2018.

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, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaavoitusohjelma vuosille 2017 – 2020	Sisältyy kaavoitusohjelman 2017 – 2020 (Alue A2/2017).
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	- Nähtävillä teknisen lautakunnan päätöksen mukaisesti 29.12.2017 alkaen - Maanomistajille ja lähialueen kiinteistön omistajille sekä seuraaville osallisille / viranomaisille - Etelä-Pohjanmaan liitto - Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos - LLKY/Ympäristöpalvelut - Caruna Oy - Kauhajoen lämpöhuolto Oy - Kauhajoen vesihuolto Oy - Telia Sonera Finland Oyj - Suupohjan seutuverkko Oy - Anvia / Elisa - DNA ilmoitetaan asemakaavan vireille tulosta kirjeitse, liitteenä OAS ja kaavaluonnokset/osoite kaupungin Internet-sivuille. - Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä. - Lausuntopyynnöt lähetetään viranomaisille ja yhteisöille joiden toimialaan kaava-alue kuuluu.
Kaavaluonnos	- Luonnos asetetaan julkisesti nähtäville teknisen lautakunnan päätöksen mukaisesti 29.12.2017 - 29.1.2018 - Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta.
Kaavaehdotuksen käsittelyt	- Teknisen lautakunnan käsittely 21.3.2018 - Kaupunginhallituksen käsittely 26.3.2018
Kaavaehdotus nähtävillä	Ehdotus on julkisesti nähtävillä kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti 6.4.2018 - 7.5.2018
Kaavan hyväksyminen	Kaupunginhallituksen käsittely 28.5.2018 Valtuustokäsittely 4.6.2018

4.2 Kaavan vireille tulon jälkeen esitetyt huomautukset / kirjalliset kannanotot

Viranomaisyhteistyö:

Lausunnot ja vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavahankkeesta		
	Lausunto	Vastine
Etelä-Pohjanmaan liitto	<u>Luonnos:</u> Alueen edellinen asemakaava on tullut voimaan nykyisen maakuntakaavan ollessa voimassa. Nyt on kyseessä vähäinen asemakaavan tarkistaminen. Y-tonttialueen laajennus on maltillinen. Enimmäiskerroslukua on suunnitelmassa nostettu olemassa olevaan kaavaan verrattuna. Kaava-alueen ympäristössä useamman korttelin enimmäiskerrosluku on kolme. Kun toisaalta tontin tehokkuusluku ei olla nostamassa, asemakaavamuutos helpottaa tulevan raken-	<u>Luonnos:</u> Luonnoksessa on enimmäiskerrosluku nostettu IV:ksi ja tehokkuusluku on nostettu 0,5:stä 0,6:een. Lisätty kuitenkin kaavamääräys, jonka avulla lisärakennusoikeus ohjataan kerrosrakentamiseen (enintään 50% alueesta saa käyttää rakentamiseen.)

	tamisen sovittamista olemassa olevaan ympäristöön siten, että kulttuuriympäristöä tai maisemaa pystytään vaalimaan maakuntakaavan merkinnän mukaisesti. Kaavaehdotuksessa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ajantasainen maakuntakaavatilanne on huomioitu kattavasti ja asianmukaisesti. Asemakaava toteuttaa maakuntakaavan keskeisiä tavoitteita. Ei huomauttamista asemakaavaluonnoksesta ja OAS:sta. MRA 28 §:n mukaisesti kunta voi tulevissa kaavahankkeissaan, harkintansa mukaan, olla pyytämättä lausuntoa maakuntaliitolta tilanteessa, jossa kaava ei koske maakuntakaavassa käsiteltyjä tai muutoin maakunnallisesti merkittäviä asioita. Näissä tilanteissa riittää, että kunta toimittaa liitolle tiedot kaavasta sen vahvistuttua.	Toimitaan esitetyn mukaisesti.
Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos	Ei lausuntoa	
LLKY/ympäristöpalvelut	Ei lausuntoa	
Caruna	<u>Luonnos:</u> Kaava-alueella sijaitsee nykyistä sähköverkkoa maakaapeleina liitteen 1 mukaisesti. Kaavamuutoksen myötä tarvitaan mahdollisesti uusia kaapelointeja sekä uusi muuntamo. Kaavassa on huomioitu muuntamoiden rakentaminen, sisällyttämällä niiden rakennusoikeus Y korttelialueelle. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Ei muuta huomautettavaa. Toivomme mahdollisuutta antaa lausunto vielä ehdotusvaiheessa, kun asemakaavan tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu. <u>Ehdotus:</u> Ei muutoksia luonnosvaiheen lausuntoomme nähden. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.	<u>Luonnos:</u> Liitekartassa näkyvä kaava-alue länneä kulkeva sähkökaapeli (20 kV) sijoittuu puistoalueelle, kaava-alueen ulkopuolelle. Pysyvät johtolinjat merkitään yleensä vain korttelialueille. Lausunnossa esille tuodut seikat eivät aiheuta muutoksia kaavaan. <u>Ehdotus:</u> Merkitään tiedoksi
Telia Finland Oyj	<u>Luonnos:</u> Telialla on kaavamuutoksen kohteena olevalla alueella maakaapeleita ja muuta näihin liittyvää laitteistoa. Näihin mahdollisesti rakentamisen takia kohdistuvat siirtotarpeet tulee ilmoittaa Telialle hyvissä ajoin (6 kk). Siirtokustannukset laskutetaan siirron tilaajalta. Karttaliitteessä on esitetty vihreällä väril-	<u>Luonnos:</u> Liitekartassa näkyvä maakaapeli linja sijoittuu suurimmaksi osaksi Prännärintien katualueelle. Linja kulkee kuitenkin myös tontin 2 puolella korttelin kaakkoiskulmassa, nykyisin pysäköintialueena toimivan tontin osan kohdalla. Linja jää rakennusalan ulkopuo-

	lä nykyiset kaapelireitit. Kaapelinnäyttö kuitenkin tilattava ennen kaivuutöiden aloittamista kaapelien lähellä. <u>Ehdotus:</u> Suunnitelma-alueella on Telian infraa. Työstä ei saa aiheutua sille vahinkoa, eikä sen päälle saa asentaa mitään. Kaapelikartat ja -näytöt voitte pyytää www.verkkoselvitys.fi kautta. Jos tulee tarvetta kaapelisiirroille, niin niistä on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta. Siirroista aiheutuneet kulut laskutetaan työn tilaajalta.	lelle, kun rakennusalan rajautumista on tarkistettu myös kaupunkikuvallisista ja näkemäsyistä. <u>Ehdotus:</u> Telian johdot jäävät rakennusalan ulkopuolelle.
DNA Oyj	<u>Ehdotus:</u> DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen sisältöön. Alueella ei ole DNA:n omistamia telekaapeleita	<u>Ehdotus:</u> Merkitään tiedoksi.
Kauhajoen lämpöhuolto	Ei lausuntoa	
Kauhajoen Vesihuolto Oy	<u>Luonnos:</u> Kaavanmuutoshankkeessa on otettava huomioon alueella sijaitsevat runkovesijohdot. Alueella menevät kookkaat runkovesijohdot 200M ja 110M joihin tulee varata 6m suojavyöhyke. Lisäksi alueella menee ns. entisen kauppaoppilaitoksen tonttijohto joka on käsiteltävän korttelin alueella vielä runkojohtoa. Tähänkin on varattava 6m suojaetäisyys. Nämä asiat löytyvät myös rakennusjärjestyksestä. Kaavaselostuksen luonnoksessa mainitaan kohdissa 6.0 ja 7.2 ettei kaavalla ole taloudellisia vaikutuksia sekä ei vaadi uutta infrastruktuuria. Ei ehkä uutta mutta jo maassa oleva vaatii huomiota ja jos esitetään joitakin siirtoja niin kustannukset maksaa aiheuttaja. Esim. 200M runkovesijohdon siirto ei ole ns. pieni investointi. Kaavaselostuksessa kohdassa 2.2 Perusselvitykset ja inventointi mainitaan infrastruktuuri kohdassa alueella olevien johtojen omistajat. Kauhajoen Vesihuolto Oy on jäänyt kohdasta pois vaikka on nähtävillä esim. Kaavaselostuksen luonnoksen kansilehdessä.	<u>Luonnos:</u> Asemakaavamääräyksiin ei yleensä jäljennetä muutenkin noudatettavia määräyksiä, kuten rakennusjärjestyksen määräyksiä. Tästä periaatteesta voidaan kuitenkin poiketa painavasta syystä, kuten informaatiotarkoituksessa määräysten korostamiseksi. Merkitään johto karttaan merkinnällä "Huomioitava johtolinja". Johdolle ei tehdä aluevarausta. Rakennusjärjestyksessä vesijohdon suoja-alueeksi on määrätty 6 metriä johdosta. Lisätään selostukseen huomio vesijohtojen siirrosta tai väistämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kaavanmuutos ei sinänsä muuta tätä jo olemassa olevaa ristiriitaa maankäytössä eli kuvailut vaikutukset johtuvat aikaisemmista ratkaisuista, ei tästä kaavahankkeesta. Korjataan selostukseen ao. kohta Kauhajoen kaupunki Kauhajoen Vesihuolto Oy:ksi.
Suupohjan seutuverkko	Ei lausuntoa	

Yhteenvedo kaavaan tehdyistä muutoksista luonnoksen nähtävilläolon jälkeen:

- Pohjakartan tarkistuksen myötä LP-aluetta siirrettiin tarkemmin nykyisen kotiseutumuseon pysäköintialueen kohdalle. Samalla kaavamuuotosalue laajeni viheralueen suuntaan. Kaavanmuutosalue suureni 246 m². LP-alue suureni 138 m². Y-kortteli suureni 108 m².
- Johdot merkitty kaavakarttaan "Rakentamisessa huomioitava johtolinja" – merkinnällä ilman aluevarausta.

- Rakennusalan rajausta tarkistettu.
- Lisätty kaavamerkintä 50%, ja määräys "Luku osoittaa, kuinka suuren osan tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen".
- Istutettava puurivi –merkintä korttelin eteläreunassa vaihdettu Istutettava alue –merkinnäksi.
- Autopaikkavaatimuksia on täydennetty kaavamääräyksiin.

Ei muutoksia ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 ALUEVARAUKSET JA MUUT KAAVAMERKINNÄT

Kaavamuuoksella korttelin 1031 pinta-ala kasvaa 1498 m², ja on siten 13 111 m². Kortte-
liin osoitetaan kaksi Y-tonttia julkiselle rakentamiselle. Korttelista muuttuu 749 m² suurui-
nen ala katualueeksi (Prännärintie). 648 m² laajuinen alue nykyistä viheraluetta muuttuu
pysäköintialueeksi (LP) jo nykyisin pysäköintipaikkana käytetyllä alueella.

Kaavamuuoksessa on seuraavat aluevaraukset:

Aluevaraus; kortteli-, tie- tai puistoalue	Vanha pinta-ala muutettavassa asemakaavassa	Pinta-ala m ²	Raken- ken- nus- oikeus	Tontteja kpl
Y Yleisten rakennusten korttelialue.	11 613	13 111	7867	2
VL Lähivirkistysalue	2 895	0	0	0
Katualue	0	749	0	0
LP Pysäköintialue	0	648	0	0
Yhteensä	14 508	14 508		2

Kaavakarttaan on merkitty maanalaisia runkovesijohtoja merkinnällä "Rakentamisessa
huomioitava johtolinja". Johtolinjoille ei ole tehty aluevarausta. Johtojen ja niiden suoja-
alueiden päälle lähemmäksi kuin 6 m johdosta ei saa rakentaa rakennusjärjestyksen
määräysten mukaisesti. Johtojen siirtämisestä tontin reunalle tai ulkopuolelle tulee neuvo-
tella johdon omistajan (Kauhajoen vesihuolto Oy) kanssa. Mikäli johdot siirretään uuteen
kohtaan, ei niille jää aluevarausta nykyisille, kaavaan merkityille paikoille.

Rakennusalan rajauksessa on pyritty siihen, että korttelin 1031 eteläpuolella kulkevan
kävelytien alkua erottuu Prännärintieltä ja sitä pitkin Prännärintielle tullessa on hyvä nä-
kyvyys vasemmalle. Rakennuslalla on määräys 50%, joka osoittaa, että tontin pinta-
alasta saa käyttää enintään 50% rakentamiseen. 50% tontin pinta-alasta tulee vastaavas-
ti jäädä vapaa-alueeksi, jota voi käyttää mm. piha- ja pysäköintialueiden sekä leikkipaik-
kojen rakentamiseen.

Kortteli on jaettu kahdeksi tontiksi. Tonttijako on ohjeellinen.

Tontin 2 eteläreunaan on osoitettu istutettava alue tontin mahdollisten pysäköintipaikko-
jen tai muiden kovapintaisten alueiden erottamiseksi korttelin eteläpuolella kulkevasta kä-
velytiestä.

5.2 KAAVAMÄÄRÄYKSET

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

Rakennukset tulee rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennukset tulee materiaaleiltaan, väreiltään ja kattomuodoiltaan sopeuttaa ympäristöön.

Rakentamattomalle rakennuspaikan osalle on istutettava/säilytettävä 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.

Rakennettavat penkereet, joitten kaltevuus on jyrkempi kuin 1:3, tulee porrastaa kiveyksillä ja pensastasanteilla enintään metrin korkeuseroin.

Y korttelialueella voidaan rakentaa tarvittavat puistomuuntamot merkittyjen kohteiden lisäksi. Pylväsmuuntamot tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle ja puistomuuntamot vähintään 5 m etäisyydelle rakennuksista.

Viemäriinjojen päälle sijoittuvien piha-alueiden pinnoitteissa ja istutuksissa tulee huomioida viemärin suojaaminen ja mahdollisuudet tarpeellisiin huoltotöihin.

Autopaikkojen vähimmäismäärät: palveluasunnot 1 autopaikka / 60 k-m², toimitilat ja niihin verrattavat 1 ap/50 k-m², kokoushuoneet 1ap/6 istumapaikkaa. Autopaikat tulee erottaa muusta piha-alueesta istutuksin.

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 viranomaisien lausunnot ja muitten osallisten kannanotot.

VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen JA PALVELUIDEN SAAVUTETTAVUUTEEN

Kaavamuuos parantaa palvelujen sijoittumisen mahdollisuuksia alueelle ja tukee siten tarkoituksenmukaisen yhdyskuntarakenteen toteutumista. Alue sijaitsee keskustaaajaman palvelujen äärellä. Kaavamuuos parantaa julkisten palvelujen, kuten asumispaalveluiden kehittymisen edellytyksiä ja mahdollistaa olemassa olevan infrastruktuurin tehokkaan hyödyntämisen. Kaavan toteutuessa vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ovat myönteisiä.

VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen.

Kaavamuuos lisää rakennusoikeutta ao. korttelissa, joten kaavan toteutuminen täysimääräisesti voi osaltaan lisätä Prännärintien liikennettä. Muutos ei kuitenkaan ole merkittävä. Prännärintien katualueen leventäminen parantaa kadun kehittämisen ja ylläpidon mahdollisuuksia liikenneturvallisuus huomioiden. Vaikutukset ovat myönteisiä.

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Alueella ei ole esihistoriallisen eikä historiallisen ajan muinaismuistoja eikä kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittäviä rakennuksia. Kaavalla ei ole vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriympäristöön, muuhun kulttuuriperintöön eikä rakennettuun ympäristöön. Korttelin rakentumisen vaikutukset kaupunkikuvaan ovat myönteisiä.

VAIKUTUKSET LUONTOON, KASVI- JA ELÄINLAJEIHIIN JA LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN

Luontoon, kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen ei ole erityisiä haitallisia vaikutuksia. Kasvipeitteinen alue voi pienentyä nykyiseen kaavaan verrattuna, sillä n. 2100 m² viheraluetta muuttuu tontiksi.

VAIKUTUKSET LUONNONVAROIHIN SEKÄ MAA- JA KALLIOPERÄÄN JA VETEEN.

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

VAIKUTUKSET ILMAN LAATUUN JA PÄÄSTÖIHIN

Ilman laatuun tai päästöihin ei ole erityisiä haitallisia vaikutuksia.

TALOUDELLISET VAIKUTUKSET

Kaavamuuos mahdollistaa nykyisen infrastruktuurin tehokkaan hyödyntämisen sekä tehokkaan maankäytön. Kaavamuutoksesta ei aiheudu lisää infrastruktuurin rakentamistarvetta.

Korttelialueella kulkee kuitenkin maanalaisia johtoja, jotka vaikuttavat rakennushankkeisiin ja niiden taloudellisuuteen. Tontin 2 poikki kulkee itä-länsisuunnassa kookas 200M runkovesijohto, joka vaatii 6m suoja-alueen. Tontin 1 halki kulkee 60M ns. entisen kauppaoppilaitoksen tonttijohto. Mikäli johtoja ei siirretä, ne vaikeuttavat tonttien rakentamista ja vaikuttavat tonttien hyödyntämisen taloudellisuuteen. Mikäli johdot siirretään, tontin täysimääräinen hyödyntäminen rakentamiseen mahdollistuu, mutta siirroista aiheutuu kustannuksia. Kaavanmuutos ei sinänsä muuta tätä jo olemassa olevaa ristiriitaa maankäytössä.

VAIKUTUKSET IHMISTEN OLOIHIN, ELINYMPÄRISTÖÖN JA VIRKISTYKSEEN.

Kaavamuuos parantaa mahdollisuuksia toteuttaa kortteli 1031 viihtyisällä ja toimivalla tavalla. Viheralue pienenee hieman, mutta vaikutukset virkistykseen eivät ole merkittäviä, sillä pienennys on vain n. kolme prosenttia Männikön viheralueista. Laajennus kohdistuu kapeaan viheralueeseen osaan, johon jää olemassa oleva polku viherreunuksineen. Viheralue kapenee enimmillään n. 20 metriä.

Kaavamuuos ei aiheuta naapuruston asuinalueille häiriötä.

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. Korttelialueella kulkee maanalaisia johtoja, jotka tulee huomioida huolellisesti toteutushankkeissa joko niin, että johtojen ja niiden suoja-alueiden päälle ei rakenneta rakennuksia tai sitten linjat siirretään tontin reunaan, viheralueelle tai katualueelle. Siirtämisestä tulee neuvotella johdon omistajan kanssa.

Asemakaavan toteuttamista valvoo Kauhajoen rakennusvalvonta.