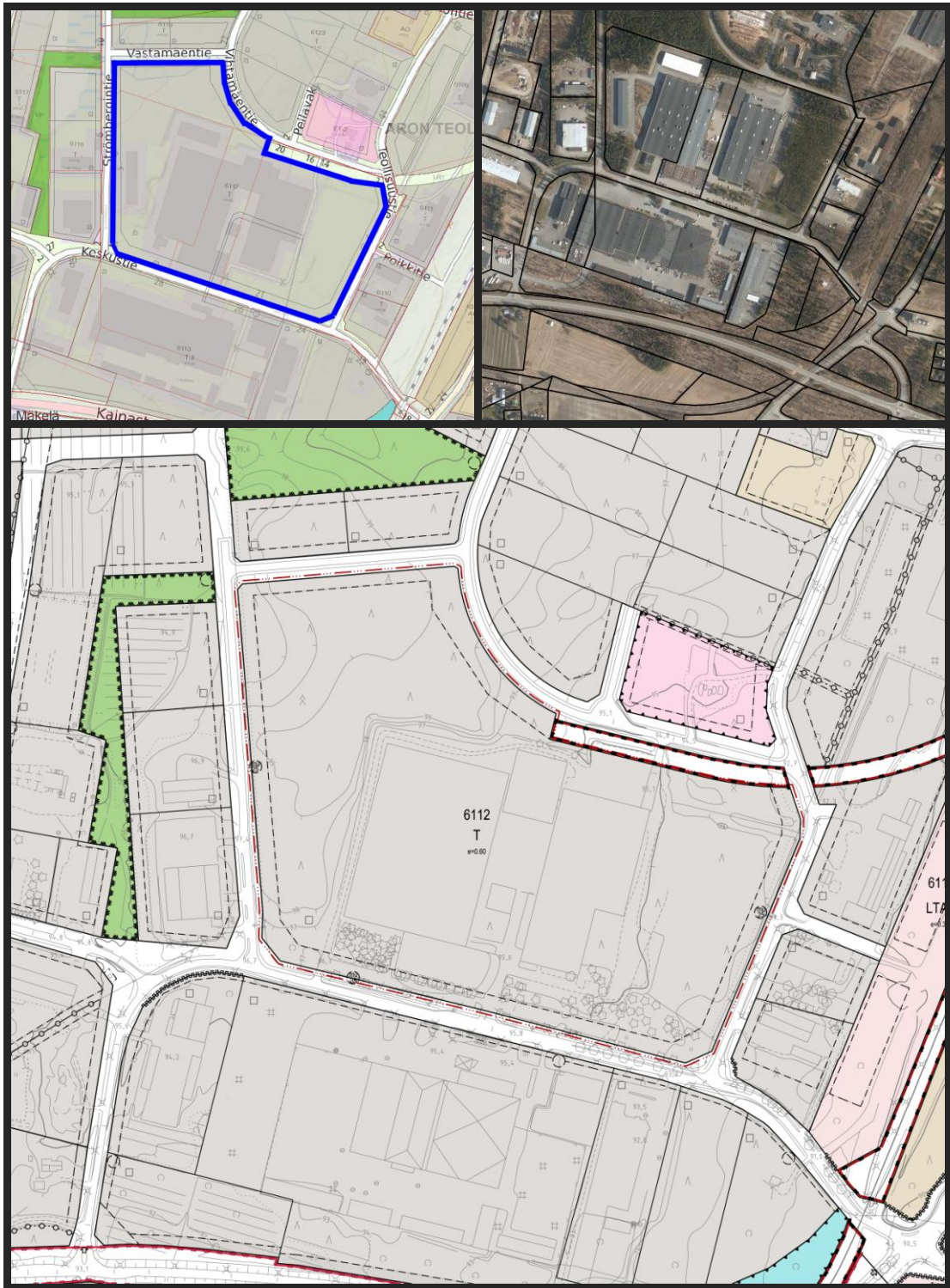


ASEMAKAAVAN SELOSTUS



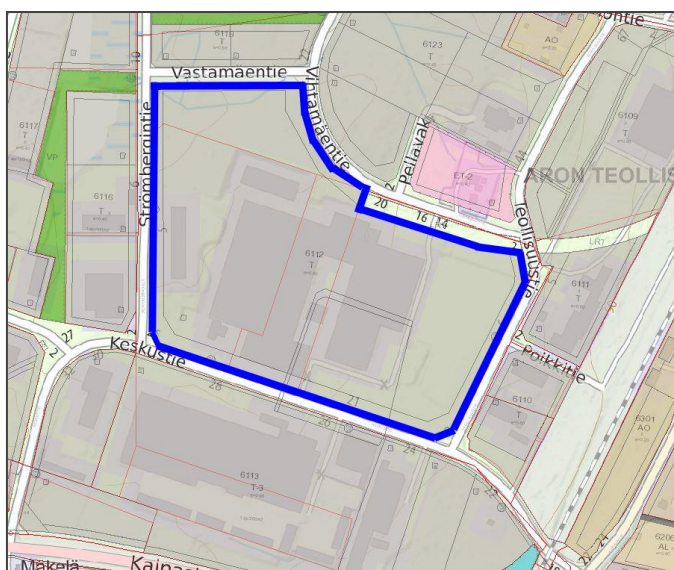
ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 6112

KAUHAJOEN KAUPUNKI

2018

1. TUNNISTETIEDOT

Kunta KAUHAJOKI	Kaavan nimi ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 6112	
Kunnan osa KESKUSTAAJAMA	Asemakaavan selostus, joka koskee 16.2.2018 päivättyä kaavakarttaa	
Alueen nimi ARONKYLÄ		
	Korttelit: 6112	
Kaavan laatijan yhteystiedot KAUHAJOEN KAUPUNKI PL 500, 61801 KAUHAJOKI PUH. 040-481 0003	KAAVAN VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	Kaavoitusohjelma vuosille 2017 – 2020
	TEKNINENLAUTAKUNTA	LUONNOS 30.1.2018
Marketta Nummijärvi, kaavoittaja		EHDOTUS 20.2.2018
	KAUPUNGINHALLITUS	EHDOTUS 5.3.2018 HYVÄKSYMINEN 26.3.2018



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

1.1 Alueen määrittely ja sijainti

Kaava-alue sisältää korttelin 6112 Kauhajoen keskustaajaman asemakaava-alueella Aronkylän kaupunginosassa. Alue rajoittuu pohjoisessa Vastamaentiehen, idässä Teollisuustiehen, etelässä Keskustiehen ja lännessä Strömbergintiehen (ks. vier. kartta). Kaavamuutosalue on suurimmaksi osaksi yksityisessä, osaksi kaupungin omistuksessa. Alueen pinta-ala on noin 17 ha.

Kaavan vaikutusalueeseen kuuluu lähialueen yrittäjät, työntekijät ja kaupallisten palveluiden käyttäjät.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on: Asemakaavan muutos korttelissa 6112.

Kaavamuuoksen tarkoituksena on mahdollistaa kadunvarsipysäköinnin ja kevyenliikenteen väylän rakentaminen Keskustien varrelle. Nykyinen katualue on hieman liian kapea, jotta turvallinen vinopysäköinti ja kevyenliikenteen väylä saataisiin siihen mahtumaan kaksikaistaisen kokoojakatutyypin katualueen lisäksi. Kaavamuuoksessa levennetään katualuetta kaksi metriä, jolloin kortteli 6112 pienenee 864 m². Samalla jaetaan koko korttelin kokoinen tontti nykyisten kiinteistörajojen mukaisesti viideksi kaavatontiksi.

Kaavaan suunnitellut muutokset ovat vähäisiä, sillä korttelin tonttien pinta-alamuutokset ovat pieniä ja ne kompensoituvat kadunvarsipysäköinnin rakentamisen tuomalla hyödyllä.

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

Kaavamuuoksen tavoitteena on mahdollistaa vinopysäköintialueen rakentaminen Keskustien varteen, kaavan katualueelle. Korttelista muutetaan kaksi metriä leveä kaista, yhteensä 864 m² katualueeksi. Samalla jaetaan suuri kortteli viideksi ohjeelliseksi tontiksi nykyisiä kiinteistörajaja noudattaen.

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 kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia.

Kaavamuutosalueen vieritse kulkee kaavakadut Keskustie, Strömbergintie, Vastamäentie, Vihtamäentie ja Teollisuustie. Korttelissa 6112 sekä ympäröivissä kortteleissa on pienteollisuuden ja tukkutoiminnan rakennuksia.

Muinaismuistot

Alueella ei ole muinaismuistoja.

Luonto

Alueen luontoarvojen arvioinnissa on käytetty keväällä 2008 Suomen Luontotieto Oy:ltä ti-

lattia Kauhajoen kaupungin osayleiskaava-alueen luontoarvojen perusselvitystä. Selvitys on nähty riittävän luontoarvojen arviointiin, koska kaavamuutosalue on asemakaava-alueita, jonka käyttötarkoitus pysyy samana.

Alueella ei esiinny Luonnonsuojelulain (1996/1096) 29 § mukaisia suojeltavia luontotyypppejä, 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 esiintymisen kohteilla ole todennäköistä. Lepakkoselvityksessä näiltä alueilta ei tehty lepakkohavaintoja. Asemakaavoitettavat alueet tiivistävät alueen yhdyskuntarakennetta eikä kohteille suunniteltu maankäyttö uhkaa merkittäviä luontoarvoja.

Maanomistus

Kaavahankkeessa tehtävät muutokset kohdistuvat yksityisessä omistuksessa oleville kiinteistöille 232-401-45-7, 232-401-45-10 ja 232-401-45-15. Kaavamuutosalueen korttelin 6112 pohjoisosassa sijaitseva kiinteistö 232-401-45-14 on Kauhajoen kaupungin omistuksessa. Muutokset asemakaavassa eivät kohdistu tuolle kiinteistölle.

Palvelut

Kaavamuutosalue sijaitsee Aronkylän teollisuusalueen kaupallisten palveluiden äärellä.

Infrastruktuuri

Kaivulupa-sivujen mukaan kaavamuutosalueella voi olla Caruna Oy:n, Kauhajoen vesihuollon, Elisa Oy:n, Telia Finlandin ja Suupohjan seutuverkko Oy:n maanlaisia johtoja.

2.3 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueella on tavanomaista pienteollisuustoiminnasta aiheutuvaa ympäristöhäiriötä, kuten melua, pölyä, tärinää ja vilkasta liikennettä. Kohde on kokoojakadun varrella, mutta liikennemäärät ovat kuitenkin kohtuullisia.

3. KAAVOITUSTILANNE JA ALUETTA KOSKEVAT MUUT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

3.1 KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaava



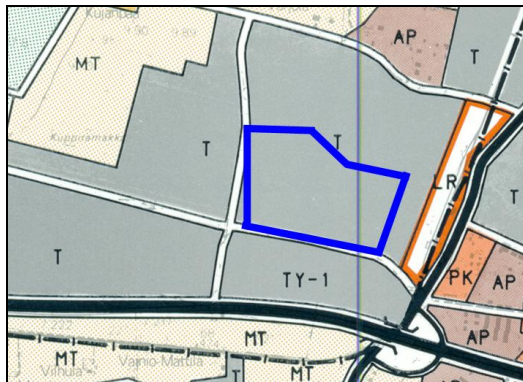
Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta
(www.eplitto.fi).

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.

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.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Kauhajoen kunnanvaltuuston 17.06.1991 hyväksymä keskustaajaman osayleiskaavaan. Yleiskaava on ohjeellinen ilman oikeusvaikutuksia. Alueelle on osoitettu kaavamerkintä T (teollisuus- ja varastoalue). Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

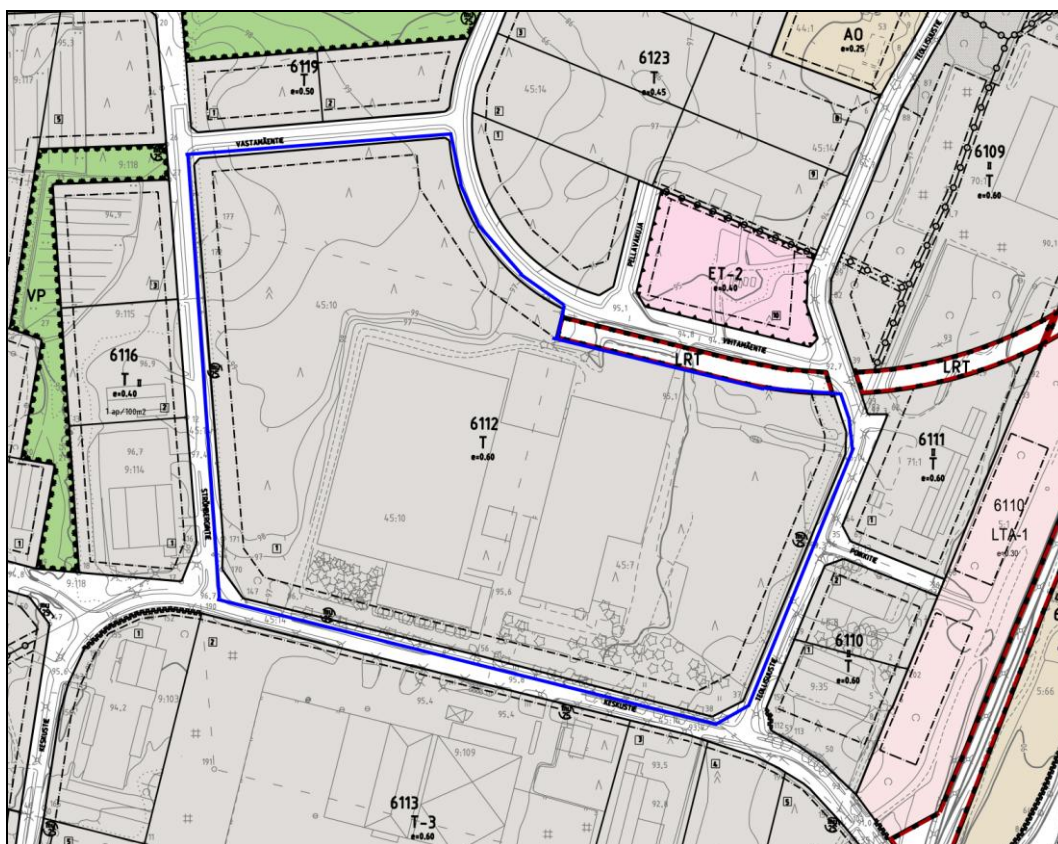


Ote Keskustaajaman osayleiskaavasta 1991.
Kaavamuutosalue osoitettu sinisellä rajalla.

Kauhajoella on käynnissä osayleiskaavan uudistaminen. Kauhajoen keskustaajaman osayleiskaava 2035 –ehdotus on ollut nähtävillä ja sitä valmistellaan valtuuston päätettäväksi. Kaavaehdotuksessa alue on varattu edelleen teollisuuden tarpeisiin merkinnällä T.

Asemakaava

Alueella on voimassa valtuuston 20.6.2011 hyväksymä asemakaava. Kortteli 6112 on varattu merkinnällä T teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla e=0.60.



Alueella on voimassa kaava "Keskustaajaman asemakaavan siirto numeeriseen muotoon", joka on astunut voimaan 2.8.2012. (http://www.kauhajoki.fi/images/kaavat/ARO_tien67varsi_kesa_2011.pdf). Kaavamuutoksen alainen kortteli on rajattu karttaan sinisellä viivalla.

3.2 MUUT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Rakennusjärjestys

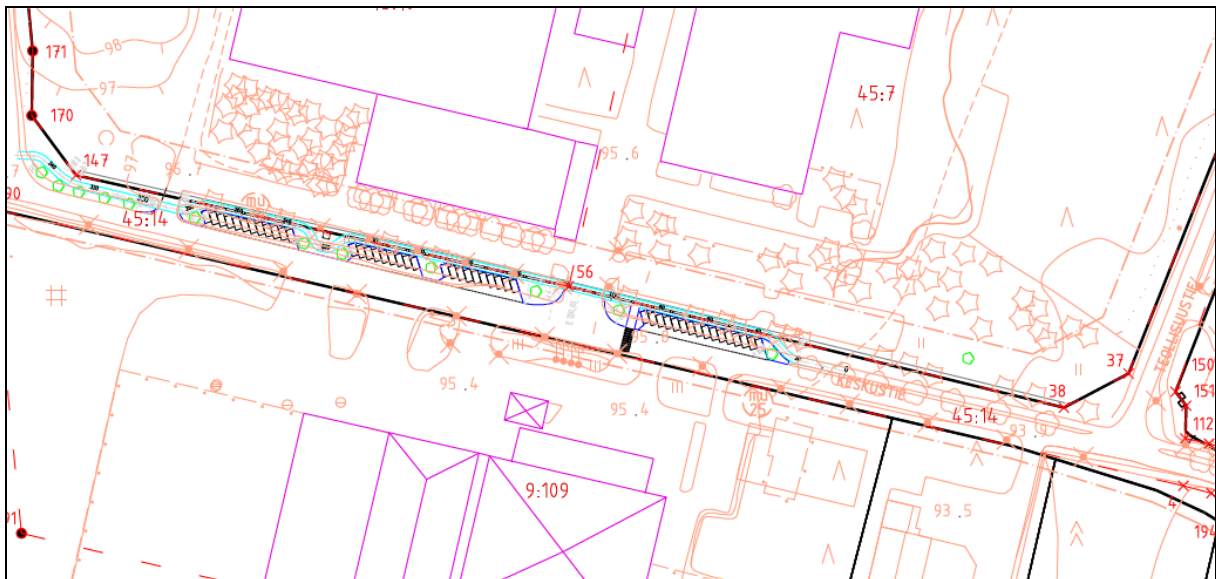
Kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 18.5.2015.

Pohjakartta

Pohjakartta on hyväksytty 18.6.2003. Pohjakartta ei ole korttelin 6112 osalta ajan tasalla. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § 3 momentin mukaan ”Vähäinen asemakaavan muutos voidaan kuitenkin hyväksyä pohjakartan vanhentuneisuudesta huolimatta, jollei muutos olennaisesti vaikuta alueen tai sen lähiympäristön kaavoitukseen”.

Kadunvarsipysäköinnin alustava suunnitelmaluonnos

Keskustien kadunvarsipysäköinnin järjestelyistä on laadittu alustava suunnitelmaluonnos, jonka perusteella kaavamuutos on laadittu. Pysäköinti- ja kl-väyläjärjestelyistä laaditaan kaavan hyväksymisen jälkeen erikseen katusuunnitelma, jolla on oma hyväksymisprosessinsa sisältäen julkisen nähtävillä olon ja mahdollisuuden ottaa kantaa siihen lausunnolla.



Kuva yllä: Keskustien kadunvarsipysäköinnin järjestelyistä laadittu alustava suunnitelmaluonnos.

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 ja mahdollisuus vuorovaikutukseen

Kaavaprosessissa, mm. tiedottamisessa ja osallisten kuulemisessa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslakia ja -asetusta. Osallisia ovat MRL:n mukaan alueen maanomistajat, naapurit ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tässä kaavahankkeessa on lisäksi kuultu maanomistajia jo esivalmistelussa puhelimitse ja sähköpostitse.

Kaavoitusohjelma vuosille 2017 – 2020	Sisältyy kaavoitusohjelmaan 2017 – 2020: ”pienehköt kortteli-kohtaiset asemakaavan muutokset”.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	- Nähtävillä teknisen lautakunnan päätöksen mukaisesti 1.2.2018 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 Finland Oyj - Suupohjan seutuverkko Oy - Anvia / Elisa - DNA ilmoitetaan asemakaavan vireille tulosta kirjeitse, liitteenä OAS ja kaavaluonnos/osoite kaupungin Internet-sivuilla. - Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä. - Lausuntopyynnöt lähetetään viranomaisille ja yhteisöille joiden toimialaan kaava-alue kuuluu.
Kaavaluonnos	- Teknisen lautakunnan käsittely 30.1.2018 - Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä.
Kaavaehdotuksen käsittelyt	- Teknisen lautakunnan käsittely 20.2.2018 - Kaupunginhallituksen käsittely 5.3.2018 - Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaehdotuksesta.
Kaavaehdotus nähtävillä	Ehdotus on julkisesti nähtävillä kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti 14 päivää, 9.-23.3.2018. Yllä lueteltuja viranomaisia ja maanomistajia on tiedotettu ehdotuksen nähtävillä olosta.
Kaavan hyväksyminen	Kaupunginhallituksen käsittely 26.3.2018

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> Kaavamuutosalueella ovat voimassa maakuntakaavan merkintä ”teollisuuden kehittämisen kohdealue” ja se on taajamatoimintojen alueen rajalla. Taajamatoimintojen alueella suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, täydennysrakentamista ja taajamakuvan eheyttämistä. Teollisuuden kehittämisen kohdealueella maan-	Merkitään tiedoksi.

	käytössä tulee toimia kestävän kehityksen periaatteen mukaisesti olemassa olevia alueita laajentaen ja toimintojen sijoittelu on tehtävä siten, että alue- ja yhdyskuntarakenteen kannalta tärkeiden pääteiden liikenneturvallisuus ja toiminnalliset vaatimukset turvataan. Alueen edellinen asemakaava on tullut voimaan nykyisen maakuntakaavan ollessa voimassa. Nyt on kyseessä vähäinen asemakaavan tarkistaminen. Kaavalla mahdollistetaan liikenneturvallisuutta parantavien toimenpiteiden toteuttaminen. Kaavaluonnoksessa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ajantasainen maakuntakaavatilanne on huomioitu kattavasti ja asianmukaisesti. Asemakaava toteuttaa maakuntakaavan keskeisiä tavoitteita. Etelä-Pohjanmaan liitolla ei ole huomauttamista asemakaavaluonnoksesta, kaavaselostuksesta tai osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 28 §:n mukaisesti kunta voi tulevaisuudessa 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.	
Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos	Ei lausuttavaa.	
LLKY/ympäristöpalvelut	Ei lausuttavaa.	
Caruna, Fortum sähkönsiirto Oy	<u>Luonnos:</u> Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1-3 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Kaava-alueella sijaitsee kolme kappaletta Carunan puistomuuntamoita, jotka tulee huomioida kaavassa varaamalla niille tarvittavat maa-alueet (n. 20 m²). Puistomuuntamot on esitetty liitteessä 1. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Meillä ei ole muuta huomautettavaa asemakaavamuutoksesta luonnosvaiheessa.	Tonttikohtaisia 20 kV ja 0,4 kV -johtoja ei ole tarvetta merkitä kaavakartalle. Keskustien varrella oleva puistomuuntamomerkintä on poistettu, sillä käyttötarkoitusalueen rajan siirron jälkeen muuntamo on juuri ja juuri katualueella. Katualueelle ei merkitä muuntamoita. Lisäksi kaavamääräyksissä on merkintä "T-korttelialueella voidaan rakentaa tarvittavat puistomuuntamot merkittyjen kohteiden lisäksi", joten tontin puolelle muuntamot voidaan rakentaa ilman rakennusalan osoittamistakin. Säilytetään kuitenkin kaksi muuntamon rakennusalan merkintää asemakaavassa. Merkitään tiedoksi.

	Pyydämme saada antaa lausunto myös kaavaehdotusvaiheessa. <u>Ehdotus:</u> Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1-3 mukaisesti. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Ei lisättävää kaavaluonnokseen nähden. Pyydetään tieto kaavan hyväksymisestä.	<u>Ehdotus:</u> Ei aiheuta muutoksia kaavaan.
Telia Finland Oyj	Ei lausuntoa	
Kauhajoen lämpöhuolto Oy	<u>Luonnos:</u> Toivoo, että kevyen liikenteen väylää ei rakenneta kaukolämpölinjan päälle.	Välitetty tieto kunnossapitopäällikölle huomioitavaksi suunnittelussa. Ei vaikuta kaavaratkaisuun.
Kauhajoen Vesihuolto Oy	<u>Luonnos:</u> 1. Korttelin 6112 asemakaavanmuutos-hankkeessa ei ole huomioon otettu alueella olevaa muuntamoa. 2. Myöskään emme näe mitään muutosta kaava-alueen viivoissa. Tuntuu, että on vain muuntajan paikka poistettu luonnoksessa. 3. Mielestämme kaavassa tulisi osoittaa selkeämmin miten parkkipaikat ja kevyen liikenteen väylä on suunniteltu sijoitettavan alueelle.	<u>Luonnos:</u> 1. Yhden jo rakennetun muuntamon merkintä on poistettu kaavakartalta, koska se käyttötarkoituksen alueen rajan siirron jälkeen on katualueella. Katualueelle ei merkitä muuntamoi- ta eikä vesijohtoja. Lisäksi kaavamääräyksissä on merkin- tä "T-korttelialueella voidaan rakentaa tarvittavat puisto- muuntamot merkittyjen kohteiden lisäksi", joten tontin puolel- le muuntamot voidaan raken- taan ilman rakennusalan osoi- tamistakin. 2. Kaava-alueen käyttötarkoituk- sen siirron huomaaminen on ymmärrettävästi haastavaa, koska rajaa on siirretty vain kaksi metriä, mikä on kaava- kartalla mittakaavassa 1:2000 yksi millimetri, tietokoneen ku- varuudulla sitäkin vähemmän. 3. Lisätään pysäköintipaikkojen ja kl-väylän alustava suunnitel- maluonnos kaavaselostuk- seen. Pysäköintiruudut, kevyenliikenteenväylä, mahdollinen viherkaista, katupuut ja ojat si- joitetaan asemakaavassa osoi- tetulle katualueelle, niitä ei merkitä katualueelle erikseen täsmällisemmällä merkinnöillä. Pysäköinti- ja kl- väyläjärjestelyistä laaditaan kaavan hyväksymisen jälkeen erikseen katusuunnitelma, jolla

	4. Mielestämme myös tulee huomioida parkkiruutujen koko kaavoituksessa sillä mielestämme 2,5*5 m:n ruutu ei riitä pituuden osalta. Varattava riittävästi tilaa ns. isoille pakettiautoille joiden kokonaismitta on n. 6 m. 5. Yleisesti kaavan muutoshankkeessa käsitellään vain korttelia 6112. Olisi mielestämme aiheellista käsitellä myös korttelit 6113,6116 ja 6118 tässä muutoshankkeessa. Miten kevyen liikenteen järjestelyt hoidetaan Mäkysentielle sekä Kantatie 67 risteykseen. Kortteleihin kohdistuu kaava muutostoiveita jotka on esitetty ns. toimeenpaneville tahoille myös kirjallisesti ja niihin on luvattu palata kun alueella tehdään kaavamutoksia. Tässä olisi tilaisuus lunastaa lupaukset! 6. Kaavaselostuksen luonnoksessa mainitaan, "Pohjakartta on hyväksytty 18.6.2003. Pohjakartta ei ole korttelin 6112 osalta ajan tasalla. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § 3 momentin mukaan" <i>Vähäinen asema-kaavan muutos voidaan kuitenkin hyväksyä pohjakartan vanhentuneisuudesta huolimatta, jollei muutos olennaisesti vaikuta alueen tai sen lähiympäristön kaavoitukseen</i>". Mielestämme kuitenkin kaavan pohjakartta on erittäin puutteellinen. Rakennuskantaa on tullut huomattavasti	on oma hyväksymisprosessinsa sisältäen julkisen nähtävillä olon ja mahdollisuuden ottaa kantaa siihen lausunnolla. 4. Välitetään toiveet tiedoksi katusuunnitelman tekoa varten teknisen toimen kunnossapitopäällikölle. Katualuetta joudutaan leventämään juuri siksi, että sen leveys ei nykyisellään riitä sekä riittävän kokoisten ruutujen ja niiden peruutusalueen että kevyenliikenteen väylän järjestämiselle. 5. Mainituista kortteleista 6113, 6116 ja 6118 on yksityisyritystä esittänyt toiveen tonttien laajentamisesta viheralueille. Viheralueella on olemassa olevaa maanalaista johtoverkkoa. Kaavoituksessa on pyritty puolustamaan mm. vesihuollon ja muun maanalaisen infrastruktuurin järjestämisen etua pitämällä kiinni siitä, että viheralueita ei muuteta rakentamiskäyttöalueiksi. Periaatteena on, että johtolinjat kulkisivat katu- ja viheralueilla, ja tontit varataan rakentamista varten. Muutosten, joista lausunnossa vihjataan, toteuttaminen kaavamutoksella ei ole vähäinen kaavamuuotos, eikä sitä ole mainittu kaavoitusohjelmassa. Korttelin 6112 kaavoitusta toteutetaan kiireellisenä ja vähäisenä kaavamutoksena kaavoitusohjelman kohdan "vähäiset korttelikohtaiset muutokset" perusteella uusien pysäköintijärjestelyjen mahdollistamiseksi. 6. Pohjakartta ei ole ajan tasalla, mutta kaavoituksessa edetään mainitun lainkohdan nojalla vanhentuneen pohjakartan perusteella. Tonttien pysäköintialueista on riittävän ajanmukaiset tiedot, jotta käyttötarkoitusalueen rajaa voidaan kaavahankkeessa siirtää kaksi metriä, ja pysäköinti- ja klvyläjäjärjestelyt voidaan suunnitella riittävän yksityiskohtaisella tarkkuudella. 7. Kaava-alue ei laajenneta, ks. perustelut edellä. Periaatteena on, että kunkin tontin paikoitus hoidetaan omalla
--	---	---

	lisää ja Sulpana Oy liittymä jne. 7. Nämä rakennusmuutokset mieles- tämme vaativat kaavan muutoksen laajentamista korttelien 6113, 6616 ja 6118 puolelle. Kevyenliikenteen- väylän ja paikoituspaikkojen koko- naisvaltainen huomioon ottaminen.	tontilla. IKH:n ja vanhan Strömbergin hallin rakennuk- sissa on kuitenkin ollut pitkään toimintaa, johon liittyy suuria asiakasmääriä houkuttelevia tapahtumia. Paikoitus on ta- pahtumien aikana ollut ongel- mallista, ja kadunvarsipaikoi- tushanke on poikkeuksellinen toimenpide turvallisuuden ja sujuvuuden lisäämiseksi. Peri- aatteena kuitenkin säilyy, että paikoitus tulee järjestää kulla- kin tontilla kaavamääräysten mukaisesti. KI-väylä mahtuu muualla nykyisen asemakaa- van katualueelle. Kadunvarsi- pysäköintihankkeen tavoite on tuottaa 50 uutta P-paikkaa, jol- la voidaan ratkaista tapahtu- mien pysäköintitarve.
Suupohjan seutuverkko	Ei lausuntoa	

Yhteenvedo kaavaan tehdyistä muutoksista kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen:

- Kiinteistön 232-401-45-15 kohdalla käyttötarkoituksen raja palautettu entiselle paikalleen kiinteistön länsireunalta kiinteistön liittymään saakka kiinteistön omis-
tajan toiveen mukaisesti.

Kaavaan ei ole tehty muutoksia kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 ALUEVARAUKSET

Kaavamuuotoksella korttelin 6112 pinta-ala pienenee 762 m², ja on siten 169 196 m². Korttelissa on viisi T-tonttia. Korttelista muuttuu 762 m² suuruinen ala katualueeksi (Keskus-
tie).

Kaavamuuotuksessa on seuraavat aluevaraukset:

Aluevaraus; kortteli-, tie- tai puistoalue	Vanha pinta-ala muutettavassa asemakaavassa	Pinta-ala m ²	Rakennus-oikeus	Tontteja kpl
T	169 958	169 196	101 518	5
Tiealue	0	762	0	0
Yhteensä	169 958	169 958	101 456	5

5.2 KAAVAMÄÄRÄYKSET

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

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.

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

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

Viemäriinjan päälle sijoittuvien piha-alueiden pinnoitteissa ja istutuksissa tulee huomioida viemärin suojaaminen ja mahdollisuus huoltotöihin.

Teollisuustiloille autopaikkoja tulee olla vähintään 1 autopaikka kerrosalan 100 m² kohti ja toimistoille, liikehuoneistoille ja niihin verrattaville tiloille 1 ap 50 k-m² kohti. Autopaikat tulee erottaa muusta piha-alueesta istutuksin. Laajat autopaikoitusalueet on jaettava puustutusrivein pienempiin osiin.

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

Kaavamuutos tukee olemassa olevien palvelujen toimintaa. Alue sijaitsee Aronkylän teollisuusalueen palvelujen äärellä. Kaavamuutos parantaa teollisuusalueen yhteyteen sopia- viden kaupallisten palvelujen kehittymisen edellytyksiä ja tehostaa olemassa olevan infra- struktuurin hyödyntämistä. Kaavan toteutuessa vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakentee- seen ovat myönteisiä.

VAIKUTUKSET LIIKENTEESEEN

Kaavamuutos vähentää rakennusoikeutta ao. korttelissa, mutta sillä ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteen määrään. Kaavamuutos mahdollistaa kadunvarsipysäköinnin ra- kentamisen Keskustien varrelle. Kadunvarsipysäköinti voi huonontaa hieman Keskustien liikenteen turvallisuutta, sillä vinopysäköinnistä peruutetaan kohti ajoväylää. Peruuttami- selle on kadunvarsipysäköinnin toteutussuunnitelman luonnoksessa varattu tilaa siten, ettei poistuessa tarvitse peruuttaa ajoväylälle. Toisaalta erilaisten tapahtumien aikainen villi pysäköinti viherkaistoille saadaan asianmukaiseksi, mikä lisää Keskustien turvallisuu- ta. Keskustien katualueen leventäminen parantaa kadun kehittämisen mahdollisuuksia asiakaspysäköinnin järjestämisen näkökulmasta.

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RA- KENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Alueella ei ole esihistoriallisen eikä historiallisen ajan muinaismuistoja eikä kulttuurihisto- riallisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittäviä rakennuksia. Kaavalla ei ole vaikutuksia ar- keologiseen kulttuuriympäristöön, muuhun kulttuuriperintöön eikä rakennettuun ympäris- töön. Huolellisella toteutussuunnittelulla teollisuusalueen katunäkymän kaupunkikuva säi- lyy jäsentyneenä ja laadultaan vähintään nykyisen tasoisena.

VAIKUTUKSET LUONTOON, KASVI- JA ELÄINLAJEIHIN JA LUONNON MONIMUO- TOISUUTEEN

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.

TALOUELLISET VAIKUTUKSET

Kaavamuuotos nojaa pääasiassa nykyiseen infrastruktuuriin. Maankäyttö säilyy tehokkaana. Kaavamuuotos mahdollistaa kadunvarsipysäköinnin rakentamisen Keskustien varrelle, mistä kuitenkin koituu merkittäviä rakentamis- ja ylläpitokustannuksia Kauhajoen kaupungille. Muuta lisäinfrastruktuurin rakentamistarvetta ei aiheudu.

VAIKUTUKSET IHMISTEN OLOIHIN, ELINYMPÄRISTÖÖN JA VIRKISTYKSEEN.

Pysäköintijärjestelyt on mahdollista toteuttaa kaavanmukaisesti myös tavalla, joka huonontaa Keskustien katuymppäristön jäsentymistä. Toteuttajan on kaupungin tekninen toimi, ja huolellisen kadun toteutussuunnittelun avulla voidaan saada katutila ja tontti rajattua niin, ettei tulos ole tilallisesti jäsentymätön. Muutoksella ei ole vaikutuksia virkistykseen. 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

Kauhajoen kaupunki on varautunut toteuttamaan katualueelle rakennettavan infrastruktuurin n. vuoden kuluessa kaavan voimaan tulosta. Tontin omistaja toteuttaa korttelin sisäiset rakenteet kuten tähänkin asti. Kaava ei lisää tontin omistajien velvollisuuksia.

Asemakaavan toteuttamista valvoo Kauhajoen rakennusvalvonta ja tekninen toimi.