

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



**ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA 1114, 1115, 2001,
2020, 2039, 2153, 3017, 5001, 5002, 5004, 5006, 5152, 6510-6517**

TUNNISTETIEDOT

kunta KAUHAJOKI	KAUPAN SUURYKSIKÖITÄ KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 3.12.2020 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN EHDOTUKSEN KARTTAA	
Kunnan osa KESKUSTAAJAMA		
Alueen nimi RAUSKA, LELLAVA, FILPPULA, ARONKYLÄ, KUJA-KOKKO		
	Korttelit: 1114, 1115, 2001, 2020, 2039, 2153, 3017, 5001, 5002, 5004, 5006, 5152, 6510-6517 JA NIIHIN LIITTYVIÄ KATU- JA PUISTOALUEITA Kaavamuutoksella muodostuu uusi kortteli 6516	
Kaavan laatijan yhteystiedot KAUHAJOEN KAUPUNKI PL 500, 61801 KAUHAJOKI PUH. 040-481 0003	KAAVAN VIREILLE TULOSTA ILMOITTAMINEN	KUULUTUS KAUHAJOKI-LEHDESSÄ 1.12.2015 Kaavoitusohjelma vuosille 2016 – 2019
	TEKNINENLAUTAKUNTA	LUONNOS 28.4.2016
Marketta Nummijärvi kehittämispäällikkö / kaavoittaja		EHDOTUS 17.10.2017
	KAUPUNGINHALLITUS	EHDOTUS 23.10.2017 TARKISTETTU EHDOTUS 17.12.2018 VALTUUSTOVALMISTELU 7.12.2020
	VALTUUSTON HYVÄKSYMINEN	14.12.2020

Sisällysluettelo

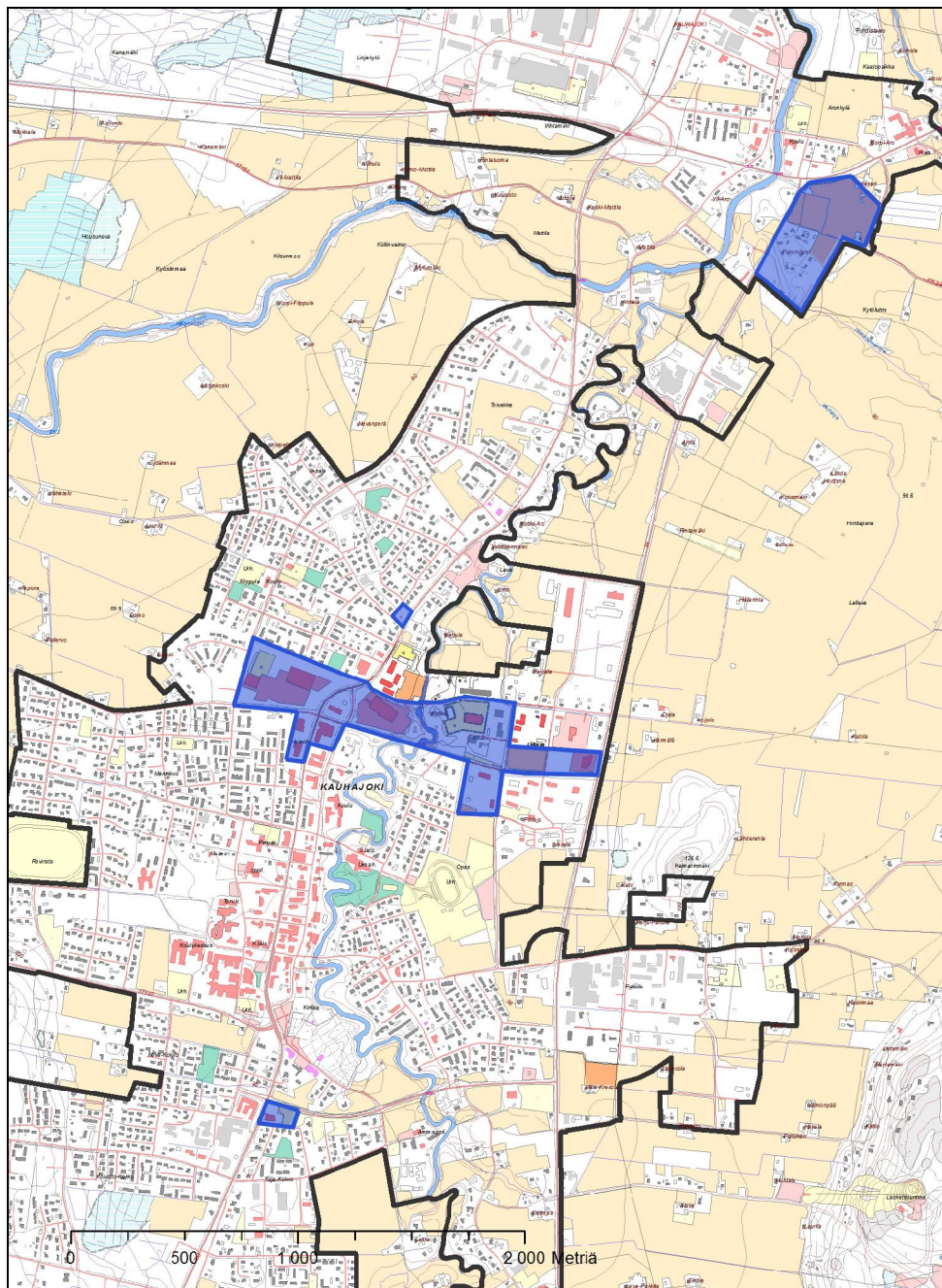
1. Kaavahankkeen yleiskuvaus	4
1.1 Alueen määrittely ja sijainti	4
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus	5
1.3 Asemakaavamuutoksen tavoitteet	5
1.4 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2. Lähtökohdat	6
2.1 Kaavamuutosalueen maisema, rakennettu ympäristö ja luonto	6
2.2 Aluerakenne ja väestö	7
2.3 Vähittäiskaupan toimintaympäristö, palvelut	10
2.4 Infrastrukturi	14
2.5 Maanomistus	15
2.6 Ympäristön häiriötekijät	15
2.7 Suunnittelualuetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
3. Kaavahankkeen vaiheet ja vuorovaikutus	21
3.1 Kaavoituksen eteneminen	21
3.2 Vuorovaikutus	22
4. Asemakaavamuutosten kuvaus	36
4.1 Aluevaraukset	36
4.2 Kaavamääräykset	36
4.3 Asemakaavan muutokset	39
5. Kaavamuutoksen vaikutukset	43
5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja palveluiden saavutettavuuteen	43
5.2 Vaikutukset liikenteeseen	45
5.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ..	47
5.4 Vaikutukset luontoon, kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen	47
5.5 Vaikutukset luonnonvaroihin sekä maa- ja kallioperään ja veteen	47
5.6 Vaikutukset ilman laatuun ja päästöihin	47
5.7 Taloudelliset vaikutukset	47
5.8 Vaikutukset ihmisten oloihin, elinympäristöön ja virkistykseen	47
6. Asemakaavan toteutus	48
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	48
6.2 Toteuttaminen	48

1. Kaavahankkeen yleiskuvaus

1.1 Alueen määrittely ja sijainti

Kaavamuutosalue muodostuu neljästä kokonaisuudesta, jotka sijaitsevat Kauhajoen keskustaaajaman asemakaava-alueella. N. 32,6 ha kokoinen alue sijaitsee kaupallisen keskustan pohjoisosassa Rauskan, Filppulan ja Lellavan kaupunginosissa. 1,1 ha kokoinen alue sijaitsee kaupallisen keskustan eteläosassa Kuja-Kokon kaupunginosassa. 15,4 ha kokoinen alue sijaitsee Aronkylässä kantateiden 67 ja 44 risteyksen yhteydessä. N. 0,3 ha suuruinen alue sijaitsee Filppulan kaupunginosassa. (Kartta 1, kaava-alueen sijainti).

Kaavan vaikutusalueeseen kuuluu naapurikortteleiden ja lähialueen yritystoiminta ja asukkaat sekä maanomistajat. Alue on yhteensä noin 49,4 ha laajuinen.



Kartta 1. Kaavoitettavan alueen sijainti. Osa-alueet on rajattu karttaan tumman sinisellä viivalla ja rasteroitu sinisellä.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on: Kaupan suuryksiköitä koskeva asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tarkoituksena on vastata maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien muutosten (MRL 9 a luku) tuomiin vaatimuksiin maankäytön ohjaukselle. Kaavahankkeen kuluessa MRL 71 a §:ssä asetettu vähittäiskaupan suuryksikön määrittely muuttui siten, että suuryksiköksi luettavan vähittäiskaupan myymälän raja vaihtui 2 000 kerrosneliömetristä 4000 kerrosneliömetriksi. Laki edellyttää, että erityisesti keskusta-alueen ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksiköitä rakennettaessa tulee tontin olla osoitettu asemakaavassa kaupan suuryksiköitä varten.

Kaavaratkaisun avulla vahvistetaan vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista asemakaava-alueen yhteyteen, varataan kaupan suuryksiköille sijoittumisvaihtoehtoja hyvien liikenneyhteyksien ja julkisen liikenteen reittien varrelta sekä tehostetaan asemakaava-alueen maankäyttöä. Kaavan avulla tuetaan Kauhajoen asemaa Suupohjan seutukunnan kaupallisena keskuksena, ja luodaan kaupalle edellytyksiä kehittyä keskusta-alueeseen tukeutuvana keskittymänä.

Kaavamuutoksella muutetaan kaupan suuryksiköt mahdollistavien, vähintään 4000 m² rakennusoikeutta sisältävien tonttien käyttötarkoitus liikerakennusten korttelialueeksi, jotta on varattu vähittäiskaupan suuryksiköille (KM). Päivittäistavaran kaupan suuryksiköt osoitetaan ydinkeskustaan. Erikoistavaran ja paljon tilaa vaativan kaupan yksiköille osoitetaan sijoittumispaikkoja hyvien liikenneyhteyksien varrelle.

Aronkylässä kaupan suuryksikölle osoitettavan korttelin 6515 eteläpuolella olevalla pientaloalueella ilmeni tarvetta kaavan tarkistuksille. Korttelit 6510-6513 sisällytettiin kaavamuutosalueeseen ensimmäisen kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Alueella on tarkistettu katualueiden rajoja ja poistettu kt 44:n melualueella sijaitsevaa tonttialuetta.

Kaava-alue on rajattu siten, että se sisältää pääasiassa kokonaan ne korttelit, joissa on muutostarkastelussa olevia tontteja. Lisäksi kaava-alueeseen on sisällytetty suurimman suuryksikkökeskittymän keskelle jääviä kortteleita, joiden käyttötarkoitusta tai muita kaavamerkintöjä ei ole tarkoitus muuttaa.

1.3 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on vahvistaa kaupan palveluverkolle asetettujen tavoitteiden mukaisesti vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista asemakaava-alueen yhteyteen, varata kaupan suuryksiköille sijoittumisvaihtoehtoja hyvien liikenneyhteyksien ja julkisen liikenteen reittien varrelta sekä tehostaa asemakaava-alueen maankäyttöä. Kaavan avulla pyritään vahvistamaan Kauhajoen asemaa Suupohjan seutukunnan kaupallisena keskuksena, ja luomaan kaupalle edellytyksiä kehittyä vetovoimaisena, keskusta-alueeseen tukeutuvana keskittymänä. Kaavan avulla osoitetaan vähittäiskaupan suuryksiköille sopivia sijoittumispaikkoja olemassa olevan asemakaavan sisältämän rakennusoikeuden puitteissa, liikennejärjestelmän, keskustaajaman maankäytön ja kaupan palveluverkon kannalta perustelluille paikoille. Kaavaratkaisun avulla myös tehostetaan asemakaava-alueen maankäyttöä osayleiskaavatyössä asetettujen linjausten mukaisesti.

1.4 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Luontoselvitys: Kauhajoen osayleiskaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2008. Jyrki ja Satu Oja, Suomen luontotieto Oy 66/2008.

Rakennuskannan inventointi: Kauhajoen osayleiskaava-alueen rakennetun ympäristön kartoitus 2003 (Loppuraportti 2013). Sari Tallgren.

Liikenneselvitys: Kauhajoen keskustaajaman osayleiskaava 2035, Liikenteen nykytila ja tavoitteet, Sito Tampere Oy (Juha Mäkinen, Antti Haukka, Tero Backman) 2011 ja 2016.

Maisemaselvitys: Kauhajoen keskustaajaman osayleiskaava 2035, Maisemaselvitys 21.6.2011. Marketta Nummijärvi.

Arkeologinen selvitys: Kauhajoen keskustaajaman osayleiskaava ja laajennusosat, Arkeologinen inventointi 2010. Jaana Itäpalo, K-P:n arkeologia palvelu.

Selvitys Kauhajoen kaupan tarjonnasta, kysynnästä ja keskustan rakenteesta. Ramboll / Mari Pitkäaho 2014 (pääosa selvitystä Loppuraportti, Kauhajoen matkahuollon korttelin ideasuunnittelu).

Kauhajoen tieverkkosuunnitelma. Kantateiden 44 ja 67 kehittäminen välillä Aronkylä-Panula. Raportteja 52/2017. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus.

Lisäksi kaavamuutoshankkeessa on käytetty lähdemateriaalina seuraavia Etelä-Pohjanmaan liiton vaihemaakuntakaava II:sta varten tekemiä/teettämiä maakunnallisia selvityksiä:

Etelä-Pohjanmaan keskusverkkoselvitys. Etelä-Pohjanmaan liitto (2015)

Etelä-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvitys. Etelä-Pohjanmaan liitto & FCG (2011/2015)

Etelä-Pohjanmaan kaupan palveluverkon nykytila ja mitoitustarpeet 2030. Etelä-Pohjanmaan liitto (2015)

Etelä-Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma. Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus & Liikennevirasto (2014)

Kauhajoki-Kauhava palvelutasoselvitys. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus (2014)

Etelä-Pohjanmaan pääteiden logistiikka- ja maankäyttöselvitys. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Etelä-Pohjanmaan liitto & Liikennevirasto (2011)

Logistiikka ja tienpito Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen alueen kaupunkiseutujen ulkopuolella. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan liitto, Keski-Pohjanmaan liitto & Sito.

Lähdeaineistoina on käytetty myös erilaisia kaupan rakenteesta kertovia tilastoja, joita voi tarkastella ympäristöhallinnon Internet-sivustolla ymparisto.fi/kaupantietopankki.

2. Lähtökohdat

2.1 Kaavamuutosalueen maisema, rakennettu ympäristö ja luonto

Kaava-alue sijoittuu Etelä-Pohjanmaan maakunnan eteläosassa sijaitsevan Kauhajoen kaupungin keskustaajaman urbaaniin ympäristöön. Avoimen, tasaisen maiseman keskelle rakentuneen taajaman kaupunkirakennetta jäsentää alueen halki virtaava Kauhajoki sekä selkeälinjainen päätiestö. Kaavamuutoskohteet sijoittuvat keskustaajaman sisääntuloteiden ja alueen tärkeimpien liikenneväylien varrelle Rahikkatien (kt44), Pohjoisen yhdystien, Eteläisen yhdystien, Puistotien ja Topeen varrelle.

Rakennettu ympäristö ja alueen maankäyttö

Rakennetun ympäristön inventointi on laadittu 2003, sitä on täydennetty vuonna 2010 ja loppuraportti on valmistunut vuonna 2013. Kaavamuutosalueella on viime vuosikymmeninä rakennettuja liikerakennuksia, asuintaloja ja lämpövoimalan rakennuksia. Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai viheralueita.

Kaavamuutosalueella kulkee vilkkaassa käytössä olevia kaavakatuja. Korttelit 6510, 6511, 6514, 6515 ja 6517 rajautuvat lisäksi kantatie 44:n nykyiseen tai uudeksi linjaukseksi varattuun tiealueeseen, kortteli 6515 myös kantatie 67:n tiealueeseen.

Kaava-alueen ympäristö on pääasiassa asemakaavassa liikerakentamiselle osoitettuja kortteleita, teollisuusaluetta, puistoa ja asuinalueita.

Muinaismuistot

Alueen muinaismuistot on selvitetty arkeologisessa inventoinnissa (Itäpalo 2010) Kauhajoen keskustaajaman osayleiskaavatyön yhteydessä. Alueella ei ole muinaismuistoja.

Luonto

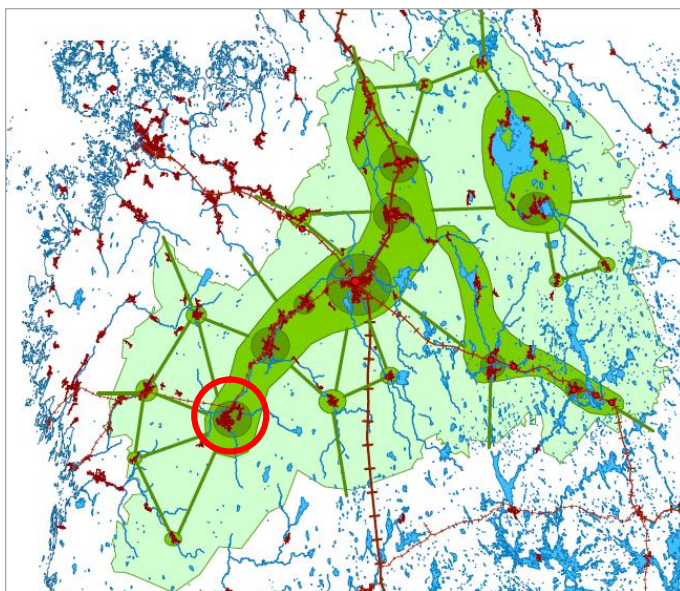
Alueen luontoarvot on inventoitu keväällä 2008 Suomen Luontotieto Oy:n laatimassa selvityksessä Kauhajoen kaupungin osayleiskaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2008. Kaavamuuotosalue on jo rakennettua aluetta tai asemakaava-alueen puistoa.

Luonnonympäristöltään alue on kulttuurivaikutteista, kuten hoitonurmea ja istutuksia, asfalttikenttää, epäintensiivisesti hoidettua jokivarren puistoa ja istutettuja pihapuita. Korttelin 5004 tontit ovat rakentumatta, ja ne ovat tällä hetkellä viljelyksessä olevaa peltoa.

Alueella ei esiinny Luonnonsuojelulain (Luonnonsuojelulaki 1996/1096, 29§) 29 § mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä, Metsälain (1996/1093, 10§) määrittelemiä erityisen arvokkaita elinympäristöjä eikä Vesilain (Vesilaki 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. Puistoalueet säilyvät kaavassa lähes entisellään.

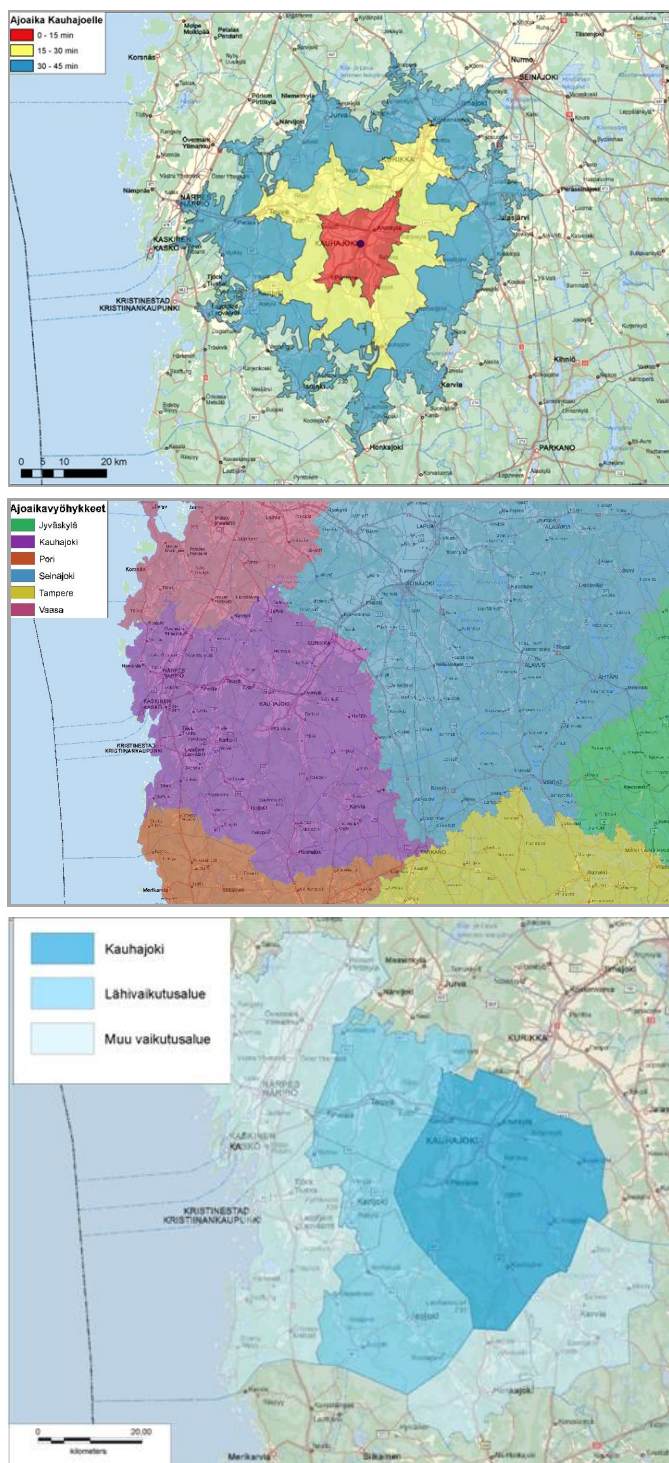
2.2 Aluerakenne ja väestö

Kaavamuuotosalue jäsentyy osana seutukunnallista yhdyskuntarakennetta. Kauhajoki on Suupohjan seutukunnan julkisten ja kaupallisten palvelujen, elinkeinoelämän ja asumisen keskus. Kauhajoki sijaitsee maantieteellisesti seutukunnan keskellä, kahden kantatien varrella. Liikenteelliset yhteydet maakuntakeskukseen Seinäjoelle (57 km), Vaasaan (97 km) sekä satamaan Kaskisiin (60 km) ovat kantateitä (kt 67) pitkin hyvät. Myös seutu- ja kantatieyhteydet itään Jalasjärvelle (38 km), etelään Tampereen (170 km) ja Porin (125 km) suuntaan (kt44) sekä rannikolle Kristiinankaupunkiin (50 km) ovat vilkkaassa käytössä.



Kauhajoki sijoittuu maakunnallisessa aluerakenteessa merkittävän Kauhajoensuu-Kauhava -kehityskäytävän eteläkärkeen. Tämä "banaaniksi" (ks. viereinen kartta) muodostaa Etelä-Pohjanmaan infrastruktuurin, teollisuuden ja väestön sijoittumisen selkärangan.

Kauhajoki kuuluu Suupohjan talousalueeseen Etelä-Pohjanmaalla. 45 minuutin säteellä kuntakeskuksesta asuu lähes 60 000 asukasta ja sijaitsee noin 20 000 työpaikkaa. Kauhajoensuu on noin 13 566 (2018).



Kaupallista toimintaympäristöä on tarkasteltu Ramboll Oy:n laatimassa raportissa (2014). Kaavamuutoshankkeen keskeisenä lähtökohtana on Kauhajoen asema Suupohjan seutukunnan keskuskuntana, sillä se vaikuttaa merkittävästi Kauhajoen kaupallisten palvelujen kehittymiseen.

TNS Gallupin Suuren vaikutusalueetutkimuksen mukaan Kauhajoen paikallismarkkina-alue on Suupohjan seutu, johon kuuluvat Kauhajoki, Karijoki, Isojoki ja Teuva – yhteensä n. 24 000 asukasta. Kauhajoki on lähin ostopaikka monissa tavararyhmissä myös laajemmalla alueella, johon kuuluvat Närpiö, Kristiinankaupunki ja Kaskinen sekä Honkajoki ja Karvia – yhteensä 22 200 asukasta. Noin 46 000 ihmiselle Kauhajoki on luonteva asiointipaikka ainakin joskus.

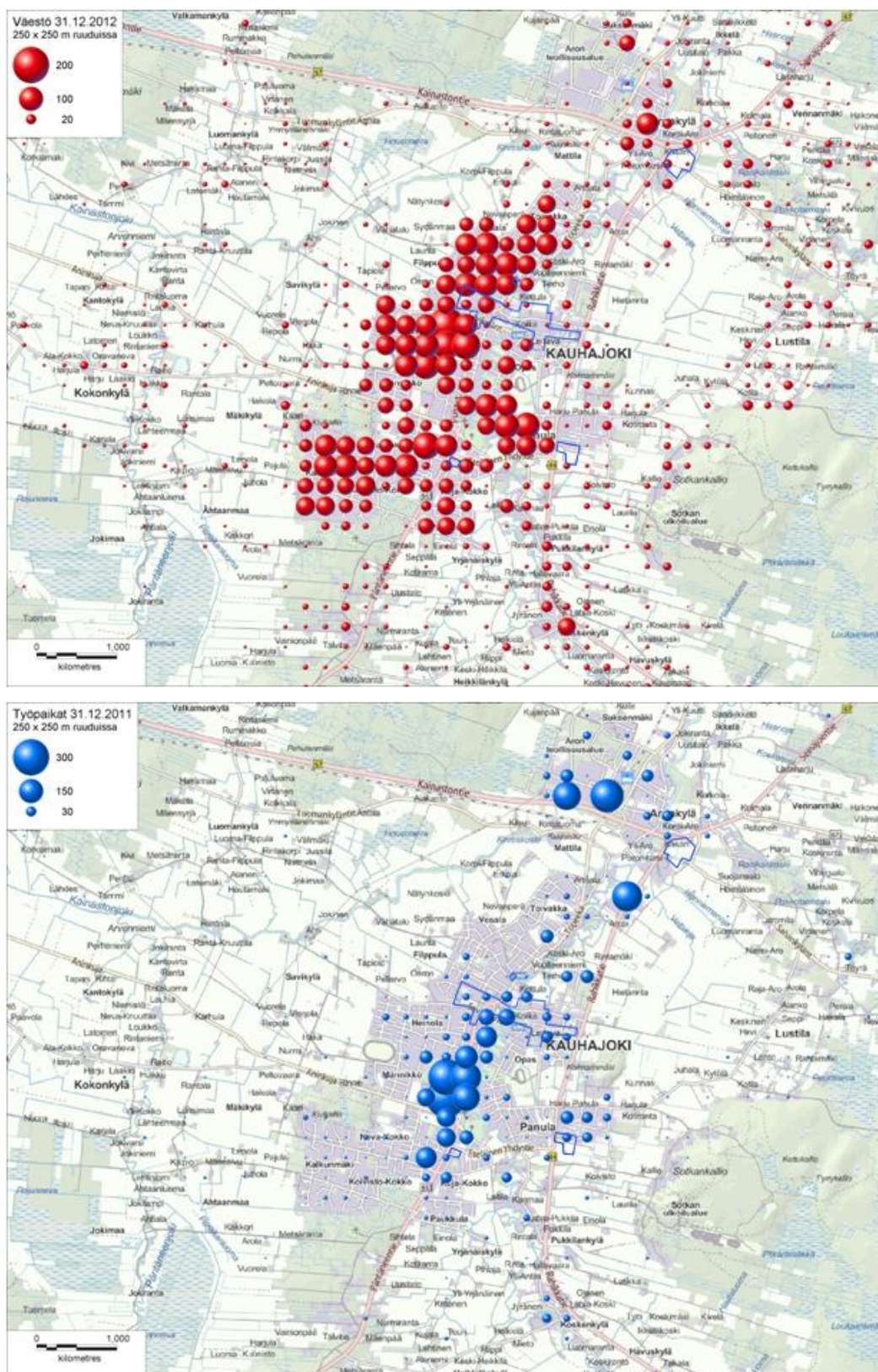
*Ylin kartta: saavutettavuus tieverkkoa pitkin
Kauhajoen keskustasta. Kartta havainnollistaa
alueet, joilta ajomatka kestää Kauhajoelle enin-
tään 15 (punainen), 30 (keltainen) ja 45 minuuttia
(sininen). Lähde: Ramboll 2014.*

Toinen kartta ylhäältä havainnollistaa kaupunkien vaikutusalueet pienimmän ajoajan mukaan. Kauhajoki on lähin kaupallinen keskus Kurikan, Teuvan, Isojoen, Karijoen, Honkajoen, Karvian, Kristiinankaupungin, Kaskisen ja Närpiön alueilla. (Lähde: Ramboll 2014).

Viereinen kartta osoittaa paikallismarkkina-alueen TNS Gallupin vaikutusalueutkimuksen mukaan. Kauhajoen kaupallista lähivaikutusalueita ovat Teuva, Isojoki ja Karijoki ja muuta vaikutusalueita rannikon kunnat Närpiö, Kaskinen, Kristiinankaupunki sekä lisäksi Karvia ja Honkajoki.

*Alimpana olevassa taulukossa on esitetty vasem-
malla väestö ja työpaikat, jotka sijoittuvat ylim-
mäisen kartan. eri värein osoitetuille ajoaika-
vyöhykkeille. 45 minuutin säteellä Kauhajoesta
asuu lähes 60 000 asukasta ja on 20 000 työpaika-
ka. Oikean puoleisessa osassa on taulukointi
seutukunnan kuntien väestöennusteet vuoteen
2030. Lähde: Ramboll 2014 & Tilastokeskus*

	Väestö	Kumulatiivinen väestö		2012	2020	2030
0-15 min	12 344	12 344	Isojoki	2 290	2 066	1 912
			Karjajoki	1 514	1 407	1 371
15-30 min	16 758	29 102	Kauhajoki	14 167	13 830	13 773
30-45 min	30 147	59 249	Teuva	5 767	5 361	5 054
			Honkajoki	1 832	1 652	1 545
	Työpaikat	Kumulatiiviset työpaikat	Karvia	2 545	2 356	2 199
0-15 min	5 040	5 040	Kaskinen	1 382	1 342	1 366
15-30 min	5 838	10 878	Kristiinankaupunki	7 055	6 472	6 160
			Närpiö	9 380	9 425	9 618
30-45 min	9 786	20 664	Yhteensä	45 932	43 911	42 998



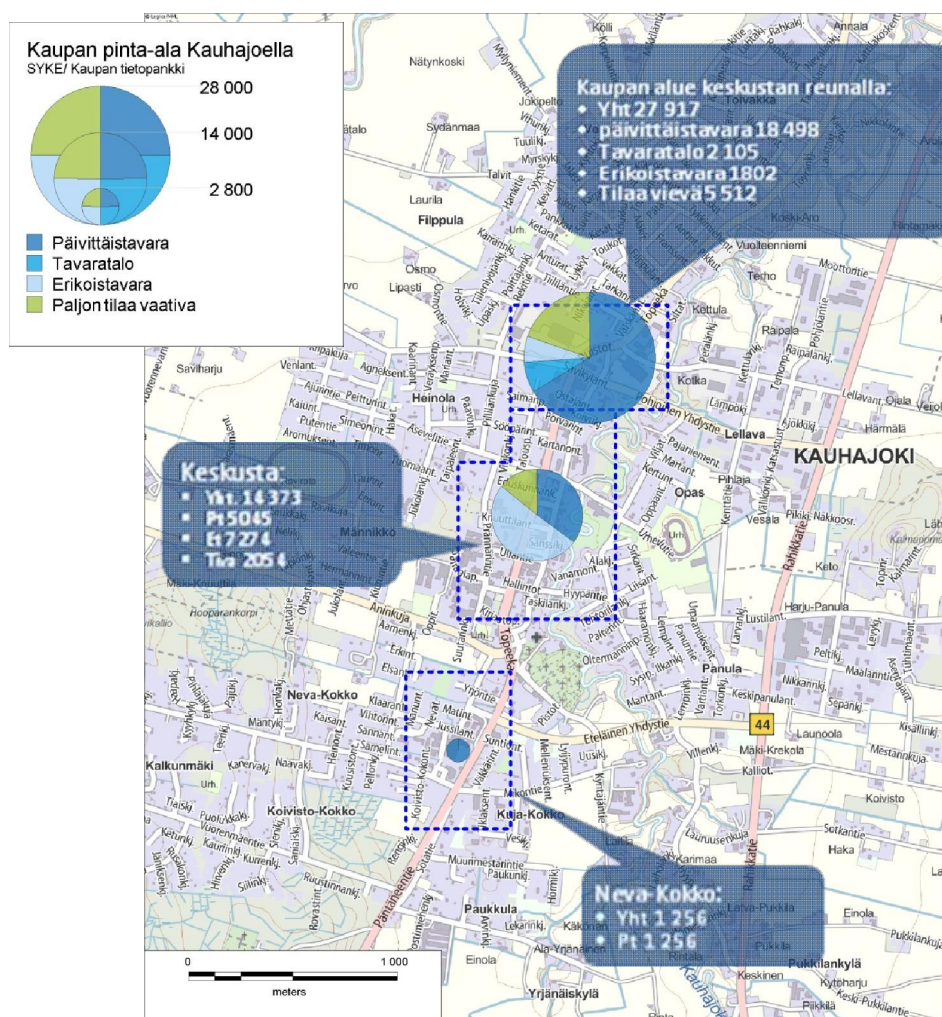
Ylempässä kartassa väestön ja alemmassa kartassa työpaikkojen sijoittuminen Kauhajoen keskusta-alueella. Kaava-alueen rajat on merkitty karttaan sinisellä viivalla. Kartat osoittavat, että kaavamuutosalueen osa-alueet sijoittuvat asutuksen ja työpaikkakeskittymien yhteyteen.

2.3 Vähittäiskaupan toimintaympäristö, palvelut

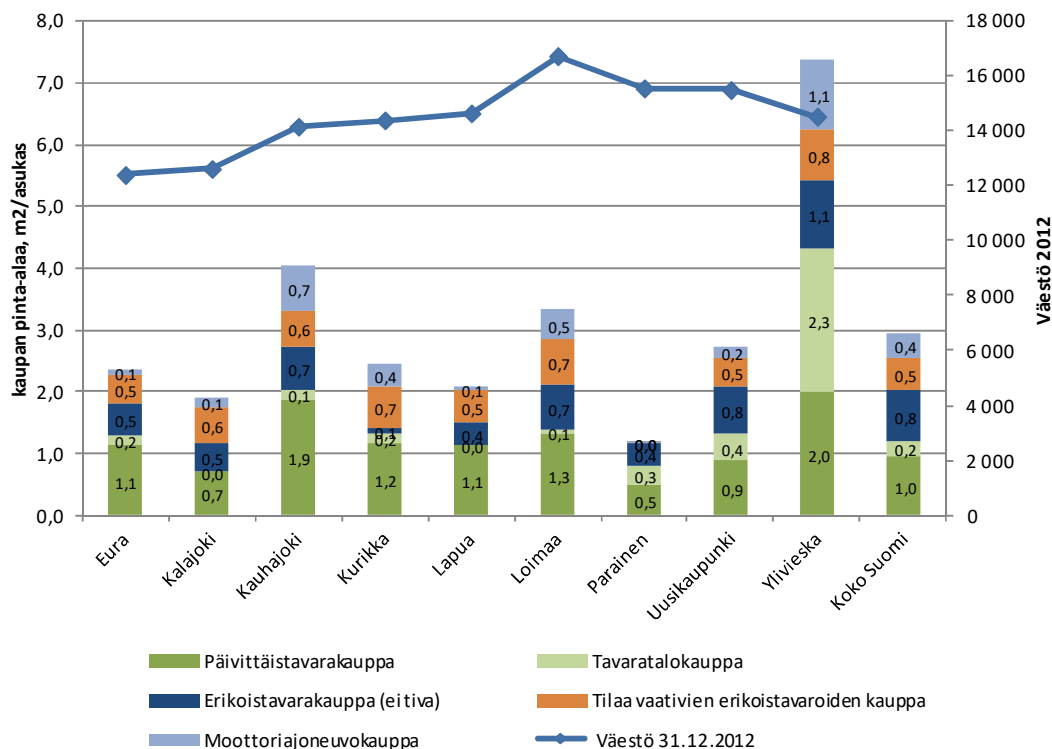
Kaavamuutosalue sijaitsee taajaman palvelukeskittymässä ja koskee keskeisten kaupallisten palveluiden maankäyttöä. Kaavamuutoksen avulla vahvistetaan kaupallisten palveluiden kehittymisen mahdollisuuksia taajama-alueella olemassa olevaa rakennetta hyödyntäen.

Suomen ympäristökeskuksen kaupan tietopankki tunnistaa Kauhajoelta kolme kaupan aluetta (ks. kartta), joissa on yhteensä n. 43 500 kerrosneliömetriä liiketiloja. Keskusten ulkopuolella on lisäksi noin 13 600 m² liiketilaa. Rakennuksen pääkäyttötarkoituksen ja yritysrekisterin tietojen pohjalta tehdyn arvion mukaan (sisältää myös tyhjätilat) koko kunnassa on yhteensä n. 57 100 m² vähittäiskaupan kerrosalaa.

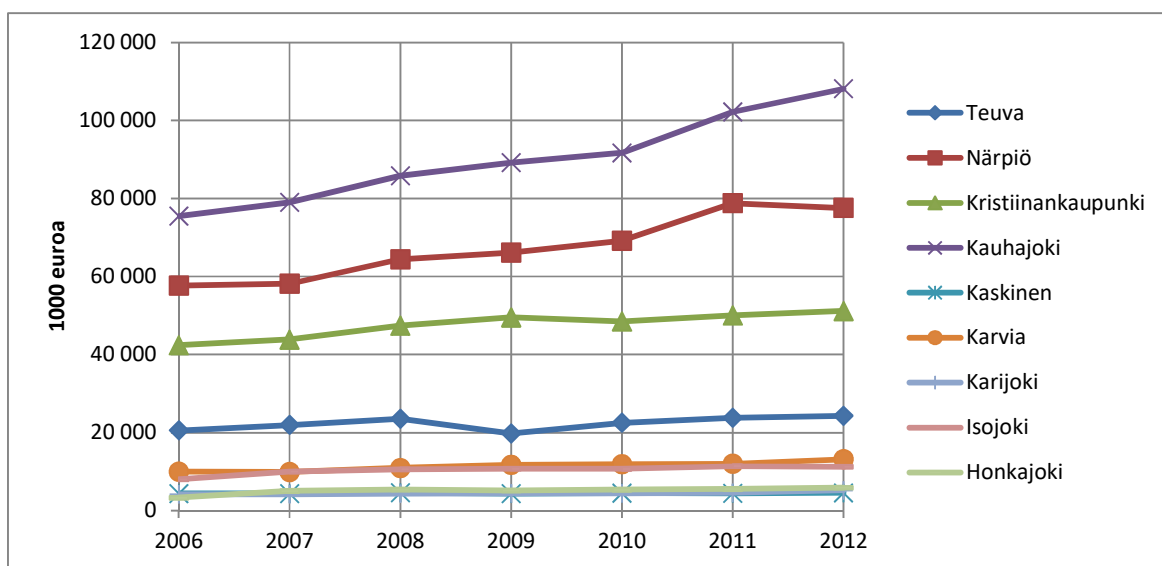
Keskustan pohjoisosassa on selvästi volyymiltään suurin, ja sinne sijoittuu myös kaikki paljon tilaa vaativa ns. Tiva-kauppa (maatalous, rauta, kodinkone ja huonekalu). Toopekan varrella keskustassa painotus on erikoistavarakaupassa. Eteläosassa (Neva-Kokko) on yksi päivittäistavarakauppa.

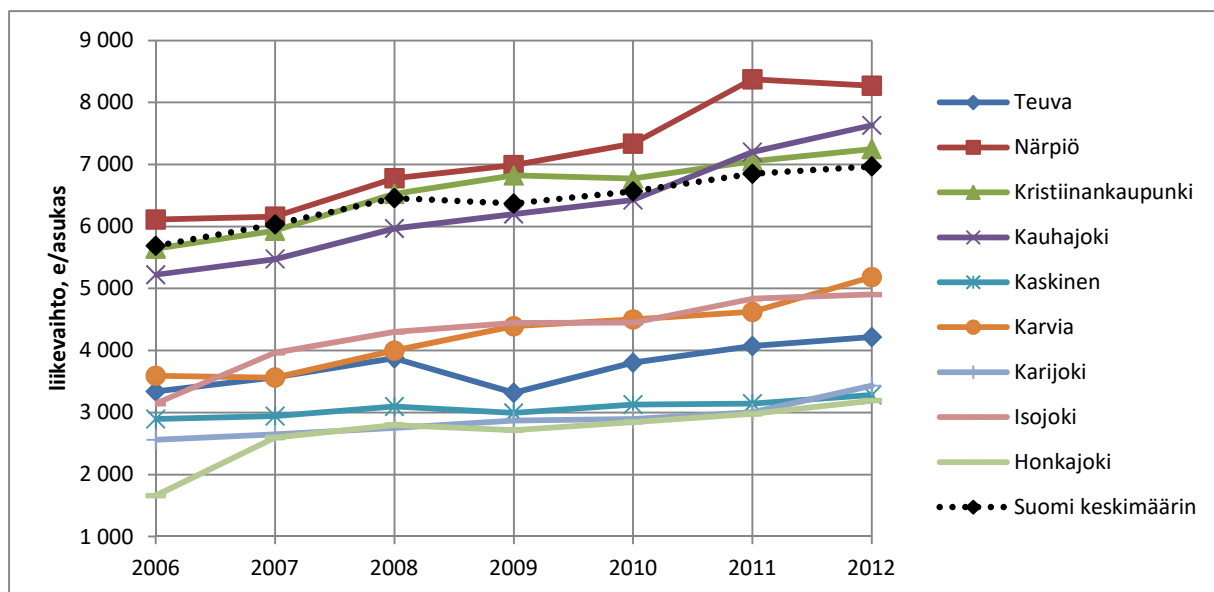


Suomen ympäristökeskuksen aineistot liiketila/asukas osoittavat, että Kauhajoella on paljon liiketilaa suhteessa väestömäärään (ks. diagrammi s.11). Kauhajoen pinta-alan määrää selittää päivittäistavarakaupan neliöt, joita on paljon suhteessa väestöön. Liiketilojen suuri määrä kertoo siitä, että Kauhajoella on oman kunnan aluetta suurempi merkitys kaupan seudullisena keskuksena. Tunnuslukujen valossa etenkin päivittäistavaran lisärakentamiselle ei ole välitöntä lisäpinta-alan tarvetta. Toisaalta selvityksen mukaan kysyntä ja tarjonta eivät täysin kohtaa, sillä osa tilastoissa näkyvästä liiketilasta on huonokuntoista; tämä koskenee etenkin erikoistavarakauppaa. Nyt tarjolla oleviin tiloihin on vaikea houkuttaa esimerkiksi ketjutoimijoita, sillä tarjolla olevat tilat eivät vastaa vaatimuksia. Kauppa on toimialana jatkuvasti uudistuva, ja osa kehitystä ovat uudet tilat.

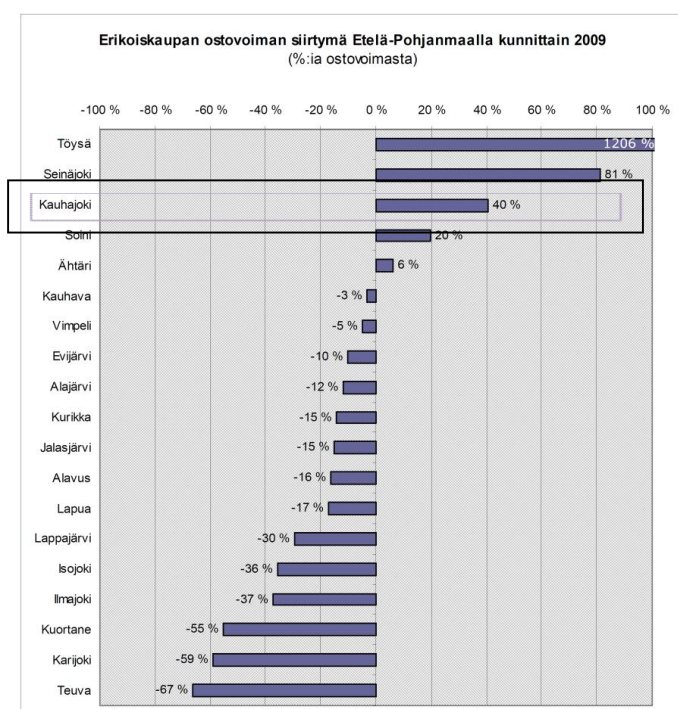


Kauhajoella on vaikutusalueen kunnista selvästi suurin liikevaihto. Liikevaihto on kasvanut koko ajan vuodesta 2006. 2010-2011 liikevaihdossa tapahtui selvä kasvuhypäys, vaikka Citymarket aloitti toimintansa vasta keväällä 2012. Tarkastelu osoittaa, että seutukunnan kasvu on keskittynyt Kauhajoelle, sillä muissa vaikutusalueen kunnissa Närpiötä lukuun ottamatta tuona ajanjaksona ei tapahtunut juuri kasvua. Väkilukuun suhteutettu liikevaihto antaa viitettä kunnan kaupallisesta vetovoimasta: jos taso on Suomen keskiarvoa korkeampi, tulee kuntaan asiakkaita muualta. Kauhajoki on noussut Suomen keskiarvon yläpuolelle 2011 (ks. taulukko seuraavalla sivulla), mutta on selvästi vahvempi kuin muut vaikutusalueen kunnat Närpiötä lukuun ottamatta. Tunnusluvut osoittavat, että Kauhajoki on alueensa kaupallinen keskus, ja seutukunnan kasvu keskittyy Kauhajoelle, jossa kasvua on ollut laskusuhdanteenkin aikana.

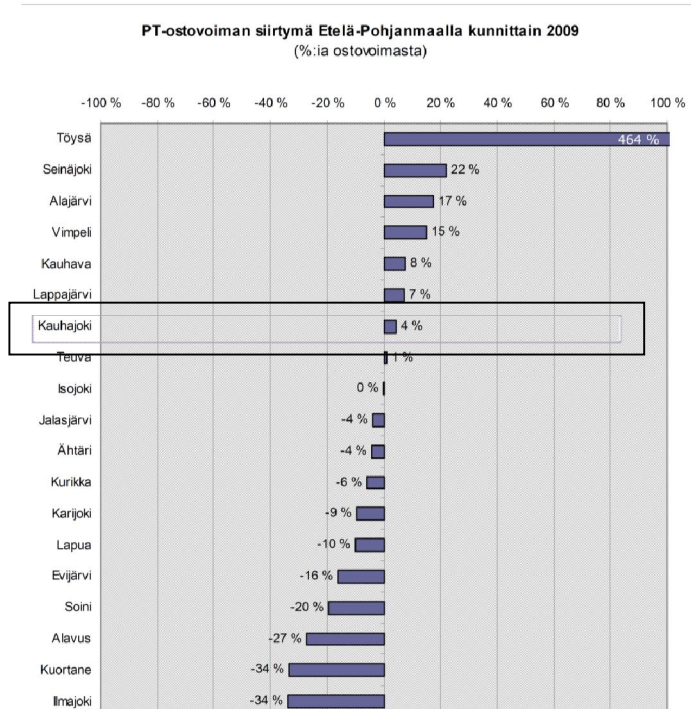




Kauhajoen asema kaupallisena seutukeskuksena näkyy myös ostovoiman siirtymän tarkastelussa. Erityisesti erikoistavarakauppa on keskittyneempää ja isommat kunnat saavat ostovoimaa pienemmistä. Kauhajoella ostovoiman siirtymä on erikoistavarakaupassa 40% positiivinen. Päivittäistavarakaupan palveluja ostetaan sitä vastoin enemmän lähellä omaa asuinpaikkaa myös pienemmissä kunnissa. Kauhajoella ostovoiman siirtymä on päivittäistavarakaupassa 4 % positiivinen. Kauhajoki saa kymmeniä miljoonia euroja ostovoimaa muualta.



Kuva 25. Erikoiskaupan ostovoiman siirtymä Etelä-Pohjanmaalla kunnittain vuonna 2009 (Tilastokeskus).



Kuva 22. Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä Etelä-Pohjanmaalla kunnittain vuonna 2009 (A.C. Nielsen Finland Oy).

Vähittäiskaupan ostovoiman kasvuennusteen mukaan ostovoima voi kasvaa kulutuksen kasvun myötä, vaikka väestö ei kasvakaan. Kasvua odotetaan 1 %/vuosi päivittäistavarakaupassa ja 2 %/vuosi erikoistavarakaupassa. Kasvua olisi koko vähittäiskaupan ostovoimassa vuoteen 2030 mennessä tällöin yli 50 miljoonaa euroa koko vaikutusalueella.

	Päivittäistavara		Keskusta erikoistavara		Paljon tilaa vievä		Yhteensä			
	2012	2030	2012	2030	2012	2030	2012	2030	Kasvu 2012-2030	Kasvu% 2012-2030
Kauhajoki	46	53,5	29,9	37,7	17,2	21,6	93,1	112,8	19,7	21,2
Lähivaikutusalue	31,1	32,4	20,2	22,8	11,6	13,1	62,9	68,3	5,4	8,6
Muu vaikutus-alue	72,1	81,2	46,9	57,1	26,9	32,8	145,9	171,1	25,2	17,3
Yhteensä	149,3	167,1	97	117,6	55,7	67,5	302	352,2	50,2	16,6

Etelä-Pohjanmaan liiton laatimassa kaupan palveluverkkoselvityksessä on esitetty taulukko liiketilan lisätarpeesta aikavälillä 2009-2030. Suupohjan seudulla päivittäistavarakaupalle on arvioitu 2500-5000 k-m² lisätarve, Tiva-kaupalle 6 000-10 500 k-m², muulle erikoiskaupalle 11 500-20 000 k-m² ja auto-kaupalle 9 000-16 000 k-m².

Taulukko 12. Arvio liiketilan lisätarpeesta Etelä-Pohjanmaan maakunnassa vuosina 2009-2030.

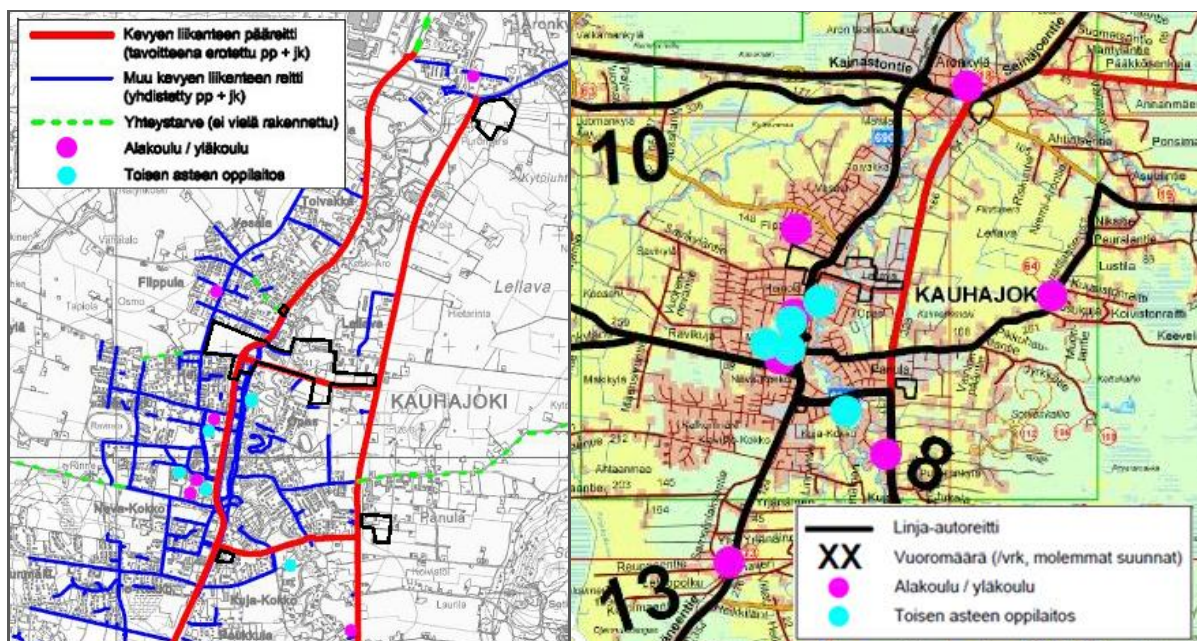
	Liiketilan lisätarve 2009-2030, k-m ²							
	Järvi-seutu	Kuusio-kunnat	Seinäjoen seutu		Suupohjan seutu		Etelä-Pohjanmaa	
Päivittäistavarakauppa	1 500 - 3 000	3 000 - 5 000	29 500 -	42 000	2 500 -	5 000	36 500 -	55 000
Tilaa vaativa kauppa	4 500 - 8 000	6 500 - 10 500	47 000 -	74 000	6 000 -	10 500	64 000 -	103 000
Muu erikoiskauppa	8 000 - 15 500	12 000 - 20 500	90 000 -	141 000	11 500 -	20 000	121 500 -	197 000
Erikoiskauppa yht.	12 500 - 23 500	18 500 - 31 000	137 000 -	215 000	17 500 -	30 500	185 500 -	300 000
Vähittäiskauppa yht.	14 000 - 26 500	21 500 - 36 000	166 500 -	257 000	20 000 -	35 500	222 000 -	355 000
Autokauppa ja huoltamot	6 000 - 12 000	9 000 - 16 000	69 000 -	108 000	9 000 -	16 000	93 000 -	152 000

(EP-liiton selvitys, vaihekaava II, [Etelä-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvitys](#), Etelä-Pohjanmaan liitto & FCG 2011/2015, s. 52)

Suomen ympäristökeskuksen tietoaineistojen mukaan Suupohjaan on rakennettu uutta myymälätilaa 10 080 k-m² vuosina 2009-2012, ja se kaikki on rakentunut Kauhajoelle. Lisätilan tarpeesta voidaan arvioida olevan jäljellä vähittäiskaupassa 10 000 – 25 500 ja autokaupassa 9 000 – 16 000 k-m². Päivittäistavarakaupan lisärakentamistarve on vähäinen, mutta paikallinen tarkastelu osoittaa, että koh- tuulliseen uudistumistarpeeseen erityisesti taajaman eteläosassa on syytä varautua.

VALMISTUNEET MYYMÄLÄT JA LIIKERAKENNUKSET 2001-2012				
Seutukunta	Myymälä- ja liike- rakennusten uusi kerr- rosala 2001-2004	Myymälä- ja liike- rakennusten uusi kerrosala 2005-2008	Myymälä- ja liike- rakennusten uusi kerrosala 2009-2012	Myymälä- ja liikeraken- nusten uusi kerrosala yhteensä 2001-2012
Suupohja	4 730	7 110	10 080	21 920
Kunta				
Kauhajoki	4 134	6 191	10 080	20 405

Suupohjaan on rakennettu 2000-luvun alussa 11 vuoden aikana n. 22 000 m² myymälä- ja liiketilaa. Tästä n. 20 400 m² on rakennettu Kauhajoelle.



Kartat Kauhajoen kevyenliikenteen verkostosta (vas.) ja julkisen liikenteen reiteistä (oik.), Sito 2011. Karttoihin on merkitty kaavamuutosalue ohuella mustalla reunaviivalla.

2.5 Maanomistus

Kaavan muuttuvat alueet ovat pääasiassa yksityisten maanomistajien omistuksessa. Kortteli 6515 kokonaan, kortteli 6517 osaksi sekä puistoksi muutettavat tontti 6510/1 ja jäljellä oleva osa tontista 6510/2 ovat kaupungin omistuksessa.

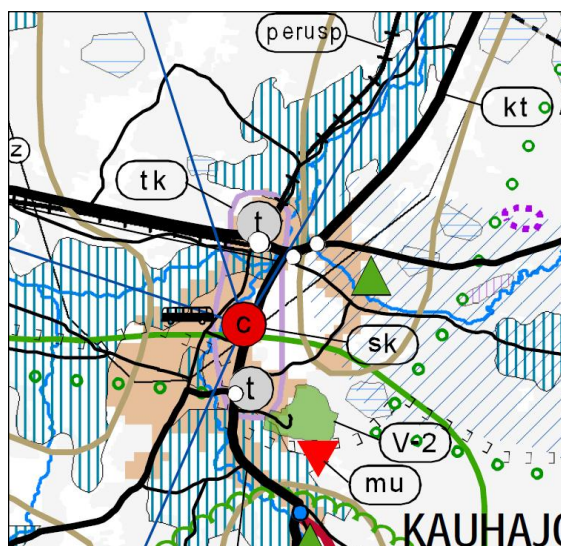
2.6 Ympäristön häiriötekijät

Alueen merkittävin ympäristön häiriötekijä on liikenteen melu, jota on mallinnettu alueelle laaditussa liikenneselvityksessä (Sito 2011). Alueella ei ole muita merkittäviä ympäristöhaittoja, kuten pölyä, tärinää, hajuja tai saasteita. Kaavamuutosalueelle sijoittuu myös Kauhajoen lämpöhuolto Oy:n lämpövoimala, jonka päästöt ovat pääasiassa vesihöyryä.

2.7 Suunnittelualuetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

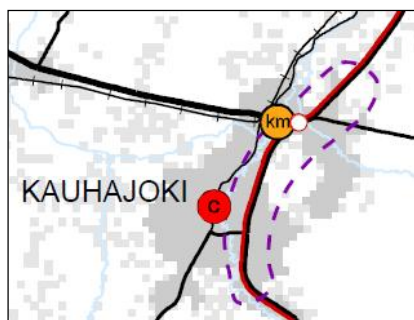
Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten maakuntakaava ohjaa suoraan asemakaavoitusta.



Maakuntakaavassa kohdekorttelit sijoittuvat teollisuuden kehittämisen kohdealueelle (tk).

Teollisuuden kehittämisalueen suunnittelumääräysten 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://www.eplitto.fi>).



Vaihemaakuntakaava II

Kaupan suuryksiköiden tarkempaa suunnittelua ohjaa 21.4.2020 voimaan tullut Etelä-Pohjanmaan vaihemaakuntakaava II, Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot.

Kaavan keskeiset tavoitteet (yhdyskuntarakenteen kehittyminen, keskustatoimintojen tukeminen, kantateiden liikennöitävyys ym.) on otettu huomioon tässä asemakaavan muutoksessa.

Maakuntavaihekaava II sisältää mm. seuraavia kaavamääräyksiä:

- Vähittäiskaupan suuryksiköt on sijoitettava tukemaan yhdyskuntarakennetta.
- Suuryksiköiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tasapainoisen palveluverkon kehittäminen, olemassa olevien keskustatoimintojen alueiden kaupalliset palvelut ja niiden toiminta- ja kehitysedellytykset, yhdyskuntarakenteen muu kehitys sekä palveluiden hyvä saavutettavuus.
- Alueiden yleis- ja asemakaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota asuin- ja työpaikka-alueiden jalankulku- ja pyöräily- sekä joukkoliikenteen mahdollisimman suoriin ja hyviin yhteyksiin kaupan ja muiden palvelujen kesken.
- Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien pohjavesien laatu ei huononnu tai antoisuus pienene, ja että kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.
- Erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön alaraja on Kauhajoella 5000 k-m².
- Edellä mainitut rajat ylittävät kaupan suuryksiköt osoitetaan maakuntakaavassa erikseen kerrosalamitoituksineen. Edellä mainittuja pienempiä, paikallisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä on mahdollista toteuttaa kunnan omaan suunnitteluun ja vaikutusten arviointiin perustuen.

Kauhajoen keskustaajama on merkitty maakuntakaavaan keskustatoimintojen alueena punaisella C-kohdemerkinnällä. Suunnittelumääräyksen mukaan keskustojen kehittämisessä tulee kiinnittää huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen, keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä ja turvallisista kevyenliikenteen yhteyksistä on huolehdittava. Alueiden käytön suunnittelussa on turvattava valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

Keskustatoimintojen alueen kehittämisessä on kiinnitettävä huomiota alueen kaupallisen palvelutarjonnan vahvistamiseen, palveluiden saavutettavuuteen ja keskustatoimintojen alueen täydentämiseen. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että alueesta muodostuu toiminnallisesti eheä keskustahakuisiin toimintoihin painottuva kokonaisuus.

Vaihekaavaan on merkitty merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö kohdemerkinnällä **km** Aronkylään kantateiden 67 ja 44 risteyksen tuntumaan. Suunnittelumääräyksen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden tarkempi sijoittuminen sekä mitoitus on suunniteltava siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittymiseen. Alueiden käytön suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

Alueelle voidaan osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueiden saavutettavuuteen myös joukko- ja kevyellä liikenteellä on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlasketuksi enimmäiskerrosalaksi Aronkylässä on osoitettu 10 000 k-m². Seudullisesti merkittävän päivittäistavarakaupan sijoittaminen kohteeseen kielletään.

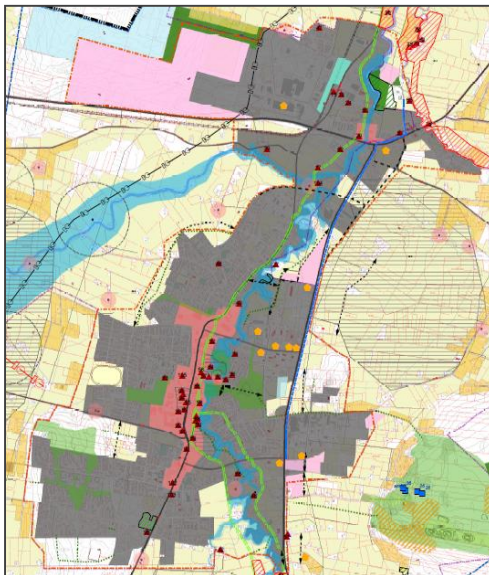
Aronkylään on merkitty maakuntavaihekaavassa uusi eritasoliittymä, joka on huomioitu asemakaavassa.

Kantatie 44:n ja 67:n varrelle on vaihekaavassa osoitettu lisäksi Kauhajoki-Seinäjoki-Kauhava-käytävän kehittämisalue –merkintä, jolle suuri osa asemakaavan muutosalueesta sijoittuu. Suunnittelumääräysten mukaan maankäyttö- ja liikennetarkoituksiin on kiinnitettävä erityistä huomiota, jotta varmistetaan lähi- ja kaukoliikenteen sekä maankäytön toimiva ja turvallinen yhteensovittaminen siten, että alueiden läpi kulkevan päätieverkon liikennöitävyys säilyy korkeatasoisena.

Maakuntakaavan selostuksen mukaan keskustatoimintojen alueeksi luetaan ydinkeskustan lisäksi myös Filppulan ja Lellavan alueet (maakuntavaihekaava II:n selostus s. 37).

Yleiskaava

Alue sisältyy Kauhajoen kaupunginvaltuuston 9.4.2018 hyväksymään Keskustan osayleiskaava 2035:een (ks. liite 1). Yleiskaava on ohjeellinen ilman oikeusvaikutuksia.

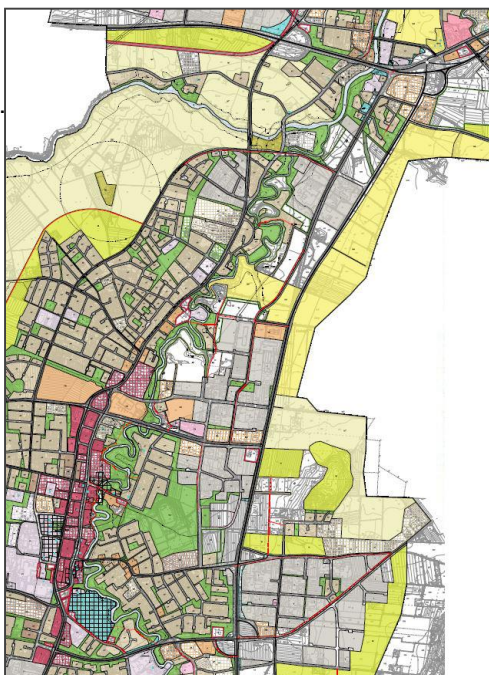


Osayleiskaava on esitetty kahdella tarkkuudella: koko alueen kattava rakennemalli 1:25 000 ja asemakaava-alueen ja sen laajenemisalueet kattava tarkempi osayleiskaava 1:7 000 (ks. viereiset kuvat ja liite 1).

Rakennemallissa on osoitettu keskusta-alueeksi kaupallinen keskusta Puistotien ja Topeekan varsilla (punaiset alueet). Tämän alueen ulkopuolelle on osoitettu kaupan suuryksiköitä Lellavan, Aronkylän ja Panulan alueille.

Ote Keskustaajaman osayleiskaava 2035 :n rakennemallista. Keskusta-alue (C) on merkitty karttaan punaisella, ja kaupan suuryksiköt oranssilla viisikulmiolla.

Osayleiskaavatyön yhteydessä on selvitetty myös kaupallisten toimintojen nykytilanne (mm. tarjonta ja kysyntä) ja kehitysnäkymät. Selvitys tuo hyvin esiin Kauhajoen aseman Suupohjan kaupallisena keskuksena.



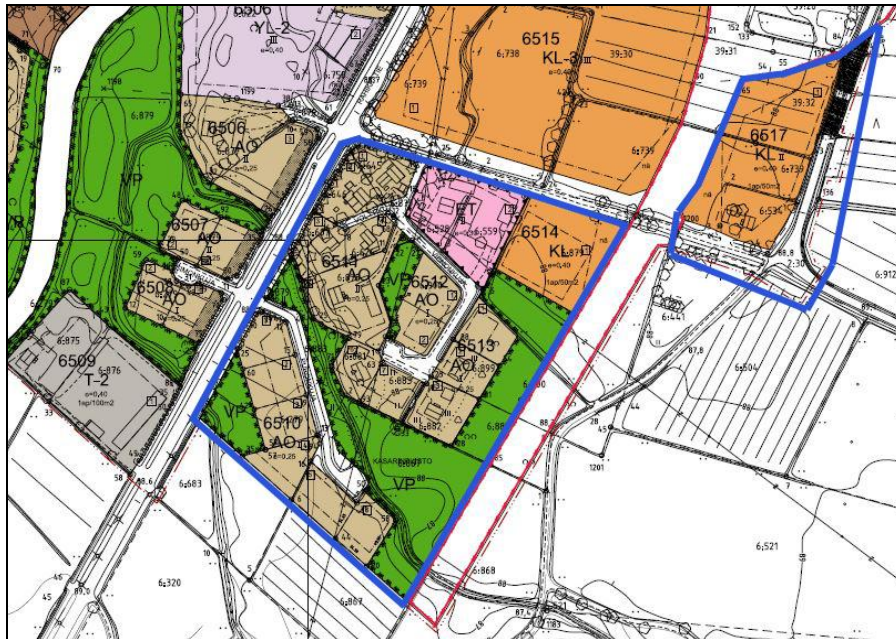
Tarkemmassa keskustaajaman osayleiskaavassa on osoitettu vastaavasti Puistotien ja Topeekan varrelle sijoittuvan kaupallisen keskustan keskustatoimintojen alueet punaisella (C) ja kaupan suuryksiköt merkinnällä KM. Jälkimmäisiä sijoittuu aluevarauksineen Rauskan, Lellavan ja Aronkylän ja Panulan alueelle.

Ote Keskustaajaman osayleiskaava 2035:n tarkemmasta kaavakartasta. Keskusta-alue (C) on merkitty karttaan punaisella, ja kaupan suuryksiköt oranssilla täyttövärillä ja merkinnällä KM.

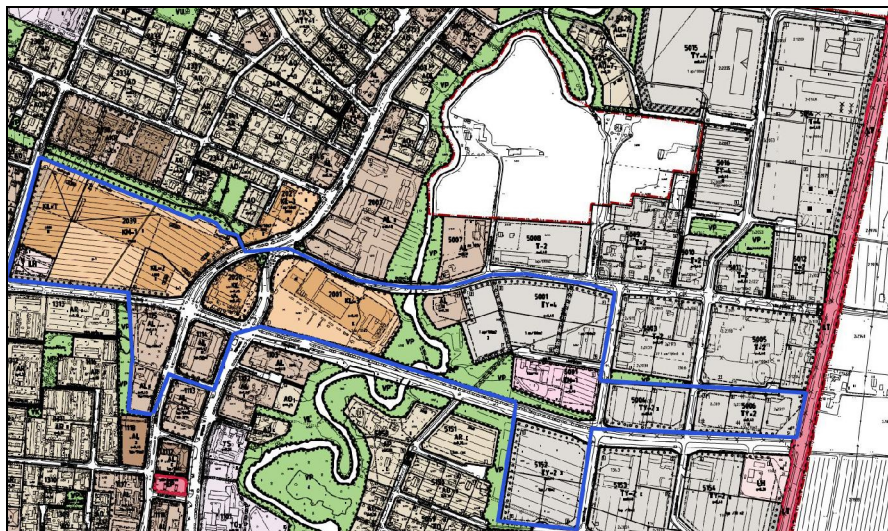
Asemakaava

Kortteleissa 1114, 2039, 3017, 5001, 5002, 5004, 5006, 5152, 6510-6514 ja 6517 on voimassa valtuuston 20.6.2011 hyväksymä asemakaava, jossa kortteille on osoitettu seuraavat käyttötarkoitukset:

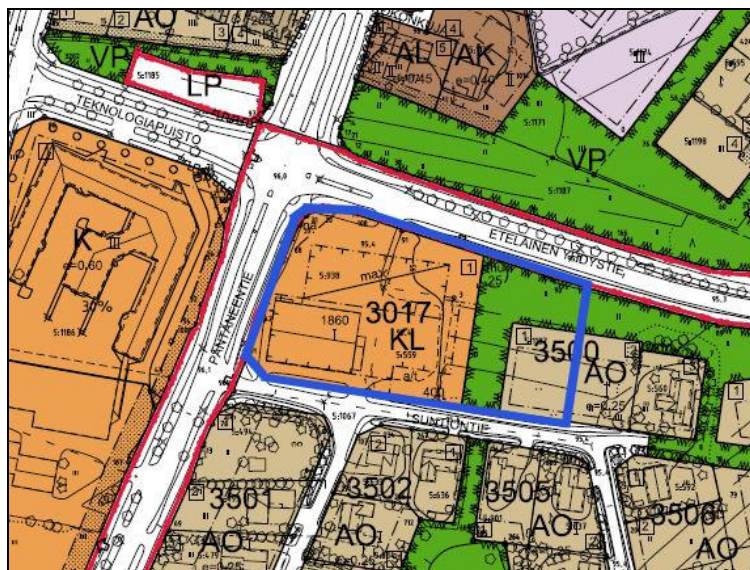
- KL, liikerakennusten korttelialue 3017, 6514, 6517 ja korttelin 2039 tontit 1 ja 3
- AL, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue korttelit 1114 ja korttelin 5001 tontti 1 sekä korttelin 1115 tontti 1
- AO, erillispientalojen korttelialue 6510-6513
- T, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue kortteli 5001
- TY 5004, 5006, 5152
- KM, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön korttelin 2039 tontti 2
- LH, huoltoaseman korttelialue korttelin 2039 tontti 4
- EN, energiahuollon alue kortteli 5002



Kortteilla 6510-6514 ja 6517 Aronkylässä on voimassa kaava "Keskustaajaman asemakaavan siirto numeeriseen muotoon", joka on astunut voimaan 2.8.2011.

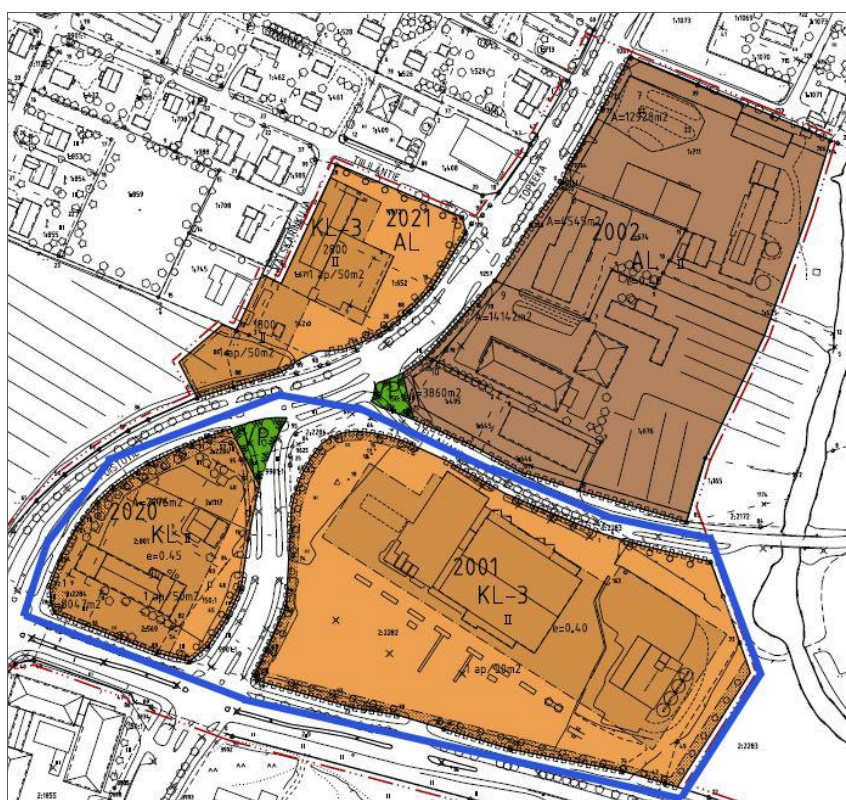


Kortteilla 1114, 1115, 2039, 5001, 5004, 5006 ja 5152 Rauskan ja Lellavan alueella on voimassa kaava "Keskustaajaman asemakaavan siirto numeeriseen muotoon", joka on astunut voimaan 2.8.2011.



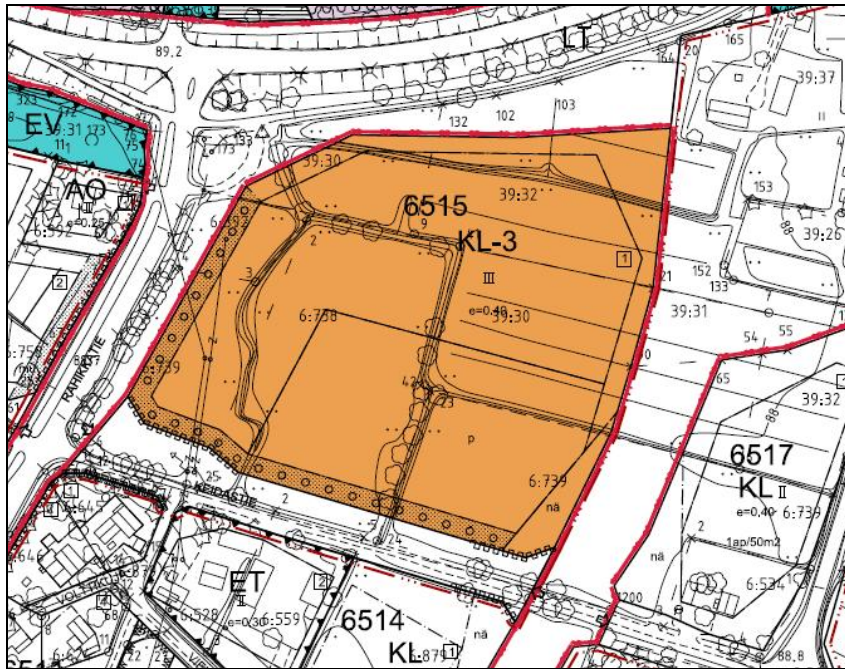
Kortteleissa 3017 ja 3500
Kuja-Kokon alueella
(viereinen kartta) on
voimassa kaava ”Kes-
kustaajaman asemakaa-
van siirto numeeriseen
muotoon”, joka on astunut
voimaan 2.8.2011.

Kortteleissa 2001 ja 2020 on voimassa 26.9.2011 hyväksytty asemakaavan muutos, jossa korttelit 2001 ja 2020 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Korttelissa 2001 sallitaan myös huoltoasematoiminta.

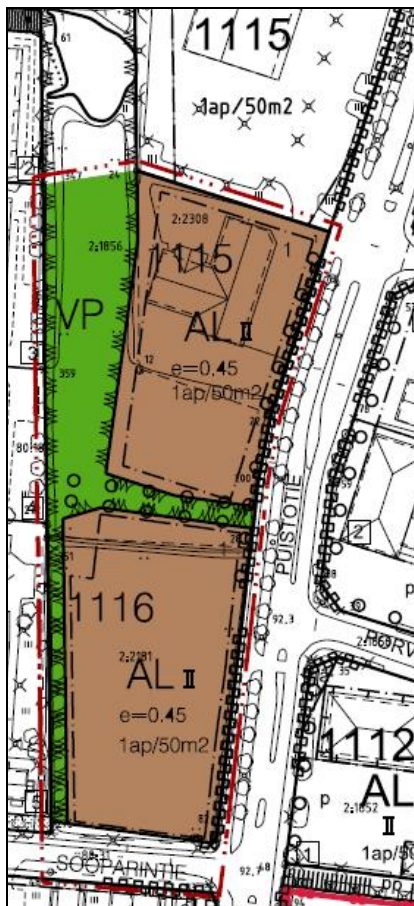


Asemakaavan muutos- ja laajennus Topeekan, Puistotien ja Lellavantien risteysalueella sekä niihin liittyvissä kortteleissa, hyväksytty 26.9.2011.

Korttelissa 6515 sekä viereisellä LT-alueella (kantateiden risteysaluetta) on voimassa 26.9.2011 hyväksytty Aronkylän tiealueiden asemakaavan muutos, jossa kortteli on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Myös huoltoasematoiminta sallitaan (ks. karttaote seuraavalla sivulla).



Korttelin 1115 tontilla 1 on voimassa 26.9.2011 hyväksytty asemakaavan muutos, jossa tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).



Asemakaavan muutos keskustan alueella kortteleissa 1115 ja 1116, hyväksytty 26.9.2011.

Rakennusjärjestys

Kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 18.5.2015.

Pohjakartta

Pohjakartta on hyväksytty 18.6.2003. Päivitykset kaava-alueen osalta on tehty 28.6.2018. Viononkujan alueella kiinteistörajaja on tarkistettu joulukuussa 2018.

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.

3. Kaavahankkeen vaiheet ja vuorovaikutus

3.1 Kaavoituksen eteneminen

Kaavallisen suunnittelun tarve johtuu tarpeesta varautua tulevaisuuden kehitystarpeisiin, sovittaa yhteen eri maankäyttömuotoja ja minimoida yhdyskuntakehityksen haitallisia vaikutuksia. Suunnittelun tavoitteena on ollut muuttaa asemakaavaa vastaamaan yhdyskuntakehityksen tarpeita ja mahdollistaa elinkeinojen kilpailun edellytykset.

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavamuutoshankkeen aloittamisen 16.11.2015. Tekninen lautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman 2.12.2015. Työn käynnistämisestä on mainittu Kauhajoen kaavoituskatsauksessa vuosille 2016-2019.

Loppuvuoden 2015 aikana tehtiin selvityksiä ja valmistelevia toimenpiteitä. Tammi-helmikuussa 2016 kuultiin kaava-alueen kaikkien kiinteistöjen omistajia. Viranomaisneuvottelu järjestettiin 28.4.2016. Luonnos asetettiin nähtäville 3.5.2016.

Maankäyttö ja rakennuslain kaupan suuryksiköitä koskevat säädökset (MRL 9 a luku) muuttuivat 1.5.2017 alkaen. Kaupan suuryksiköksi luettavan liikerakennuksen alaraja nousi 2000 m²:sta 4000 m²:iin. Tämän johdosta kaavaluonnosta muutettiin monin tavoin, mm. ehdotusvaiheessa kaava-alueesta karsittiin joitakin alueita pois, ja KM-merkinnän sijasta tonteille, joiden rakennusoikeus jää alle 4000m² osoitettiin merkintä KL.

Keskustan enimmäismitoituksen osoittamisen tarve maakuntakaavassa poistunee omassa kaavaprosessissaan lähivuosina. Maakuntakaavan selostuksen mukaan keskustatointojen alueeksi luetaan ydinkeskustan lisäksi myös Filppulan ja Lellavan alueet (maakuntavaihekaava II:n selostus s. 37). Enimmäismitoitukseen luetaan nyt vain yli 4000 kerrosneliömetrin suuruiset kaupan kiinteistöt.

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 1.11.2017, ja yleisötilaisuus järjestettiin 14.12.2017. Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen päätettiin lisätä kaava-alueeseen korttelit 6010-6013. Muutettu kaavaehdotus asetettiin nähtäville 21.12.2018.

Kaavan viimeistelyssä ja valtuustokäsittelyyn viemisessä päätettiin odottaa Etelä-Pohjanmaan vaihemaakuntakaava II:n muutosten voimaantuloa, joka tapahtui 21.4.2020.

Kaavoitus toteutettiin kaupungin omana työnä. Kaavoittajana toimi kaupungin kaavoittaja, maisema-arkkitehti, Master of Urban Planning Marketta Nummijärvi.

Päätös kaavan laatimisesta	Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavamuutoshankkeen aloittamisen 16.11.2015. Kuulutus Kauhajoki-lehdessä 1.12.2015, mainittu kaavoitusohjelmassa 2016 – 2019.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	- Nähtävillä teknisen lautakunnan päätöksen mukaisesti 2.12.2015 alkaen - Maanomistajille ja lähialueen kiinteistön omistajille sekä seuraaville viranomaisille ja osallisille - EPO ELY-keskus

	- Etelä-Pohjanmaan liitto - Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo - Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos - Rakennuslautakunta - Tekninen osasto/kunnallistekniikka - LLKY/johtokunta - LLKY/ympäristölautakunta - Caruna Oy - Kauhajoen Lämpöhuolto Oy - Kauhajoen Vesihuolto Oy - Anvia Oyj Vaasan läänin puhelin - Sonera Carrier Networks Oy - Sunet/ Suupohjan seutuverkko Oy - Kauhajoki seura ry - Kauhajoen yrittäjät on asemakaavan vireille tulosta ilmoitettu kirjeitse, liitteenä OAS ja osoite kaupungin Internet-sivuille. - Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä.
Valmisteluvaiheen kuuleminen	- Yrittäjille ja kiinteistönomistajille järjestettiin kaksi tiedotustilaisuutta valmisteluvaiheessa ennen luonnoksen esille laittamista. Lisäksi kiinteistönomistajiin oltiin yhteydessä puhelimitse maankäytön tarpeiden selvittämiseksi.
Viranomaisneuvottelu	Viranomaisneuvottelu järjestettiin ennen luonnoksen esillepanoa 28.4.2016.
Kaavaluonnos	- Luonnos on ollut julkisesti nähtävillä teknisen lautakunnan päätöksen mukaisesti 3.5.2016 - 3.6.2016 - Osallisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta.
Kaavaehdotuksen käsittely	- Teknisen lautakunnan käsittely 17.10.2017 - Kaupunginhallituksen käsittely 23.10.2017 - Muutetun ehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa 17.12.2018 - Kaupunginhallituksen valtuustovalmistelu 7.12.2020
Kaavaehdotus nähtävillä	Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 1.- 30.11.2017 Muutettu ehdotus on julkisesti nähtävillä 21.12.2018- 1.2.2019
Valtuustokäsittely	Valtuuston käsittely 14.12.2020

3.2 Vuorovaikutus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Viranomaisen on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen. 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.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaikille kaava-alueen maanomistajille ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville panon jälkeen. Kaupan alan kiinteistönomistajille, joita kaavahanke erityisesti kos-

kee, on järjestetty kaksi keskustelutilaisuutta kaavan valmisteluvaiheessa. Lisäksi lähes kaikkien kiinteistöjen omistajiin oltiin henkilökohtaisesti yhteydessä luonnoksen valmisteluvaiheessa.

Kaavan vireille tulon jälkeen esitetyt huomautukset / kirjalliset kannanotot

Kaavaluonnoksesta on esitetty seuraava huomautus:

1. Huomautus 1. Huomautus koskee korttelin 1115 tontin 1 osaa. Huomautuksen laatijat vastustavat korttelialueen käyttötarkoituksen muutosta AL:stä KL:ksi asuinkäytössä olevan kiinteistön osalta sillä perusteella, että kiinteistö on pientalo jossa asutaan nyt ja tullaan asumaan vastaisuudessaakin. Huomauttajat eivät hyväksy, että kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu, koska alue kokonaisuudessaan on niin pieni, että siihen ei ole mitään järkevää tarvetta tehdä kyseistä ison liikerakennuksen korttelia merkinnällä KL. Huomautuksen laatijat hyväksyvät nykyisen merkinnän AL ja että kiinteistö pysyy sellaisena kokonaisuutena kuin se on nyt.

Vastine: Osoitetaan kaavaan ao. kiinteistölle asunnon ja talousrakennuksen rakennusala. Käyttötarkoitus on KM, koska kiinteistöä, jota huomautus koskee, ei ole merkitty nykyiseen asemakaavaan omana tonttinaan, eikä kaavan muuttaminen siltä osin ole tarkoituksenmukaista. Kiinteistö on osa kaavatonttia 1115/1, jonka pinta-ala on n. 1 ha. Kaavatontti voi muodostua useammasta kiinteistöstä.

Kaava muuttaa kiinteistön käyttötarkoituksen kaavassa, ei nykyisten rakennusten käyttötarkoitusta. KM-merkintä ei estä eikä rajoita olemassa olevan rakennuksen käyttöä asumiseen niin kauan kuin kiinteistön omistaja haluaa. Asunnolle osoitettu rakennusala mahdollistaa tarvittaessa myös uuden asuinrakennuksen rakentamisen vanhan paikalle.

Kaupan tilanne elää koko ajan paikkakuntien, yleisen ostovoiman ym. kehityksen mukaan. Lidl voi hyvinkin laajentua tulevaisuudessa ja siihen pitää asemakaavan ylläpidossa varautua. Korttelissa on vielä n. 2500 m² käyttämätöntä rakennusoikeutta ja sen turvin Lidl voi laajentua yli 4000 m² kokoiseksi.

Kiinteistönomistajalta ei kaavan vuoksi poistu oikeus käyttää kiinteistöä tai myydä kiinteistö vapaasti haluamalleen taholle. Kiinteistönomistaja saa käyttää kiinteistöään ja myydä tai olla myymättä sitä.

Kaavaehdotuksesta on esitetty seuraavat muistutukset:

1. Huomautus 1. Muistutus koskee korttelin 1115 tonttiin 1 kuuluvaa kiinteistöä. Muistutuksessa vastustetaan mainitun kiinteistön liittämistä Lidlin kortteliin ja käyttötarkoituksen muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi KM. Kuinka kaavoitetaan vähittäiskaupan suuryksikölle n. 1000 m² ala, joka on jaettu kahteen eri käyttötarkoitukseen? Lidlillä ei ole kiinnostusta ao. kiinteistöä kohtaan. Miksi liitettäisiin kiinteistöä kapea pykälämäinen mutka Lidlin kortteliin. Ei ole järkevää käyttötarkoitusta, johon Lidl voisi aluetta käyttää. Lidl -kauppa-alueen konseptiin ei kuulu suuret liikerakennukset. Kaupunki ei voi suosia tällaisella kaavoituksella yhtä yksittäistä yrittäjää. Miksi kaupunki on rajannut ao. kiinteistöä n. yhden kolmasosan puistoalueeksi ja loput merkinnälle KM? Epäillään, että puistoksi merkitseminen vaikuttaa kiinteistön myyntiin. Vaaditaan, että kiinteistö pysyy yhtenäisenä kiinteistönä jakamatta sitä miltään osin erilaisiin käyttötarkoituksiin. Kiinteistöä ei saa osittaa eikä kaavoittaa esitetyllä tavalla. Vaaditaan, että alueen kaavoituksen suunnittelua ja piirtämistä järkevämällä tavalla harkitaan uudelleen. Voidaanko ajatella yhtenäistää VP-merkinnällä olevat osat AL -merkinnäksi? Vii-tataan ratkaisuihin ja niiden vaikutuksiin, joita on pohdittu 21.6.2016 ja ihmetellään ris-tiriitaa ehdotuksen kanssa. Yksittäinen kiinteistönomistaja jää tukalaan tilanteeseen yhden yrittäjän armoille. Miten voidaan luoda tilanne, jossa yksityiselle kiinteistön omistajalle ei jää käytännössä mitään muuta vaihtoehtoa kuin pitää kiinteistön omistus ennallaan tai myydä se ennalta nimetylle toiselle yksityisomistajalle vieressä? Luonnoksen vastineesta on ymmärretty, että varaudutaan Lidl -kauppaliikkeen laajentumiseen. Onko kaupunki käynyt jo ennakkoon edellä mainitun yrityksen kanssa neuvotte-luja ohi ao. kiinteistön tulevaisuudesta? Kaupunki voi halutessaan esittää kelvollisen tarjouksen ao. kiinteistöä. Mikäli omistajat hyväksyvät tarjouksen, kaupunki voi kaa-voittaa alueen aivan miten haluaa.

Vastine: Ao. kiinteistö on jo tällä hetkellä voimassa olevassa asemakaavassa osa korttelia 1115 ja kuuluu samaan kaavatonttiin nro 1, jolla on Lidlin liikerakennus. Tältä osin tilanne ei muutu kaavamuutoksen myötä. Kaavatontti voi koostua useammasta eri kiinteistöstä. Kaavateknisesti olisi epäjohdonmukaista osoittaa kaupan suuryksikön korttelin yhteyteen yksittäinen asuintontti. Siksi on päädytty säilyttämään kortteli yhtenäisenä ja pidättäyditty erottamasta ao. kiinteistöä omaksi kaavatontiksi. Kaavatontin 1115/1 osana olevan ao. kiinteistön osan käyttötarkoitus kaavassa sitä vastoin muuttuu.

Ao. kiinteistön tarpeet on kuitenkin huomioitu kaavassa siten, että asuinrakennus on merkitty rakennusalamerkinnällä as ja talousrakennus merkinnällä t. Tontille on siis osoitettu rakennusalat asunnolle ja talousrakennukselle. Nämä merkinnät varmistavat sen, että nykyisille paikoille voi tarvittaessa rakentaa uudet asuin- ja talousrakennukset. Rakennusoikeus pysyy entisellään.

Kaavamuutos ei estä omistajia pitämästä kiinteistöä itsellään ja käyttämästä sitä nykyiseen tapaan tai myydä se haluamalleen taholle esimerkiksi asumiskäyttöön. Ratkaisut ovat täysin kiinteistön omistajan omassa päätäntävallassa. Kaava ei velvoita muuttamaan rakennusten käyttöä mitenkään. Ao. kiinteistöä ei olla liittämässä naapurikiinteistöön. Kaava ei vaikuta omistussuhteisiin, kiinteistönrajoihin tai kiinteistön jakamattomuuteen, eikä edellytä muutoksia niissä.

Ao. kiinteistö on ollut asemakaavassa kahdella eri käyttötarkoitusalueella (AL ja VP) vuodesta 1983 lähtien. Tältä osin kaavaan ei ole tehty muutoksia, ja käyttötarkoitusalueiden rajat säilyvät entisellään. Asemakaavassa vuodelta 1977 puiston kohdalle on merkitty kevyenliikenteen väylä. Puistoalue säilytetään entisellään, sitä ei muuteta AL-merkinnäksi. Asemakaava-alueelle tulee jättää korttelien väliin vapaa-alueita mm. siksi että tarvitaan virkistysalueita, vihreyttä kaupunkikuvaan, ekologisista käytäviä, väyliä maanalaisia johtoja varten, viherkaistoja hulevesien imeytymistä ja ilmaa puhdistavia kasveja varten jne. Juuri tässä nimellisessä kohdassa puisto tarvitaan myös erottamaan kaupan suuryksikön korttelialue ja asumiseen eli rivitaloille varattu korttelialue 1313 toisistaan viherkaistalla.

Kaavatontti 1115/1 on keskustan ytimessä oleva liiketontti, jossa on rakennusoikeutta yli 4000 k-m², eli asemakaava mahdollistaa kaupan suuryksikön rakentamisen tontille. Maankäytön suunnittelussa tulee varautua siihen, että kaava toteutuu, ja yrittäjillä on mahdollisuudet laajentaa toimintaansa asemakaavan sallimalla tavalla. Kaavamuutoshankkeessa on huomioitu kaikki liiketontit, joilla on yli 4000 k-m² rakennusoikeutta, eli hankkeessa ei suosita yksittäistä yrittäjää.

Kaavahankkeen kuluessa on mietitty useita vaihtoehtoisia ratkaisuja, joissa on etsitty sekä kokonaisuuden että ao. kiinteistön kannalta sopivaa ratkaisua. Kaupunki ei luonnollisestikaan käy neuvotteluja kenenkään kanssa kiinteistöistä, joita se ei omista, ellei ole itse ostajaosapuoli. Jos haluaa tarjota kiinteistöään kaupungin ostettavaksi, voi ottaa yhteyttä tekniseen johtajaan.

Ao. kiinteistön rajat tai käyttötarkoitusalueen rajat eivät kaavahankkeessa muutu. Myös rakennusoikeus pysyy samana. Kiinteistö jää täysin omistajien hallintaan, ja sitä koskevat päätökset ovat omistajan omia. Rakennuksia voi käyttää entiseen malliin ja ne voi myydä tai olla myymättä. Rakennusten paikalle voi niin halutessaan rakentaa uudet, rakennusoikeutta on saman verran kuin nykyisinkin. Rakennusalan rajauksessa on huomioitu kiinteistön rajalla kulkeva maanalainen johto. Kaavamuutos on pikemminkin kaavatekninen.

2. Huomautus 2. Muistutuksessa on esitetty uusia ratkaisuja laajoille alueille Kauhajoen keskustassa. Osa ehdotetuista ratkaisuista koskee alueita, jotka eivät sisälly tähän kaavamuutosalueeseen.

Vastine: Muutosehdotukset ovat varsin radikaaleja. Olemassa olevan infrastruktuurin suurimittainen uudistaminen on erittäin kallista, eikä huomautuksessa esitetyille toimenpiteille ole ilmennyt tarvetta. Tässä kaavanmuutoshankkeessa tehdään käyttötarkoitusten muutosten lisäksi vain pieniä muita muutoksia asema-

kaavaan. Huomautuksessa esitetyt asiat merkitään tiedoksi tulevaisuuden visiointia varten.

Muutetusta kaavaehdotuksesta on esitetty seuraavat muistutukset:

1. Huomautus 1. Muistutus koskee korttelin 1115 tonttiin 1 kuuluvaa osaa kiinteistöstä 232-405-2-598. Muistutuksen jättäjät eivät hyväksy tilan Saari (232-405-2-598) osan muuttamista KM merkinnällä. Tila omistajat vaativat että "...koko kiinteistö on liitettävä kortteliin 1115 todellisten kiinteistörajojen mukaan, säilyttäen merkintä as/t/I". "Lähehtämässänne Kaupan suuryksiköitä koskeva asemakaavan tarkistettu muutosehdotus kiinteistöämme koskeva kohta: Kortteleiden 1115, 2039, 5001, 5002, 5004, 5006 käyttötarkoituksalueiden rajojen sijainteja on tarkistettu kiinteistörajojen mukaisiksi. Tarkistukset ovat vähäisiä teknisluonteisia tarkistuksia, jotka parantavat kaavakartan vastaavuutta todellisten kiinteistörajojen kanssa.

Perustelu Kiinteistön 232-405-0002-0598, tila Saari ei ole tarkistetussa kaavaehdotuksessa kaavaselosteen mukaisesti esitetty todellista kiinteistörajaa vastaavasti, vaan jaettu kiinteistö kahteen osaan kohdasta jossa ei ole kiinteistörajaa. Merkintä as/t/I on säilytettävä, koska kiinteistölle pinta-alaltaan 0,0900 ha ei ole mahdollista perustaa kaupan suuryksikköä."

*Vastine: Tila Saari 232-405-2-598 on ollut asemakaavassa (aiemmin rakennuskaavassa) kahdella eri käyttötarkoituksalueella (AL ja VP) vuodesta 1983 lähtien. Läntinen osa tilasta kuuluu VP-alueeseen ja itäinen osa kortteliin 1115. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 1115 käyttötarkoitus on AL. Tämä vireillä oleva kaavamuu-
tos koskee tilaa Saari 232-405-1-598 siltä osalta kun sen alue kuuluu kortteliin 1115. Kaavallisessa tarkastelussa ei ole nähty tarpeelliseksi muuttaa korttelin 1115 ja sen länsipuolella olevan puistoalueen välisen rajan sijaintia, joten nyt vireillä oleva kaavamuutosalue noudattaa tässä kohtaa olemassa olevaa korttelirajaa. Puiston ja korttelin välinen raja-
aus turvaa puistosta kulkuyhteyden Savikyläntien suuntaan ja erottaa viherkaistalla rivitaloille varatun korttelin 1313 liikerakentamiselle tarkoitettua alueesta. Viherkaistojen tarkoituksena on toimia virkistysalueina, tuoda vihreyttä kaupunkikuvaan, tarjota ekologisia käytäviä, väyliä maanalaisia johtoja varten, viherkaistoja hulevesien imeyttämistä ja ilmaa puhdistavia kasveja varten jne.*

Asemakaava on näkemys siitä mihin suuntaan alueen maankäytön halutaan kehittyvän ja ko. tilan osalta alueen kaavoituksen kehityssuunta on ollut nähtävissä jo vuodesta 1983. Kauhajoen kaupungin näkemys on, että tilan 232-405-2-598 kohdalla virkistysalueen ja korttelin 1115 välistä rajausta ei ole tarve muuttaa, joten muutetun kaavaehdotuksen rajausta ei myöskään ole tarve muuttaa.

*Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeva lainsäädäntö on tullut Maankäyttö- ja rakennuslakiin vuonna 2011. Lakimuutos luokittelee kaikki 4000 kerrosneliometriä suuremmat vähittäiskaupan myymälät vähittäiskaupan suuryksiköiksi ja samaa lainsäädäntöä sovelletaan myös sellaisiin myymäläkeskittymiin, jotka ovat vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Kaupan palveluiden saatavuuden turvaamiseksi Kauhajoen kaupunki on päättänyt käydä läpi kaikki liiketontit, joille jatkossa voidaan rakentaa yli 4000 kerrosneliometriä ja merkitä ko. tontit asemakaavassa merkinnällä KM. Tämän vireillä olevan kaavamuu-
toksen tarkoituksena on mahdollistaa nykyisessä korttelissa 1115 tontilla 1 vähittäiskaupan suuryksikön rakentaminen. Voimassa olevan kaavan mukaan korttelin 1115 tontille 1 voidaan rakentaa yli 4400 kerrosneliometriä, joten on tarpeen turvata kaupan palvelut ko. tontilla ja laatia tämä vireillä oleva kaavamuutos, jossa tontin kaavamerkintä muuttuu AL:stä KM:ksi. Tässä kaavamuutoksessa ovat mukana kaikki Kauhajoen kaupungin alueella olevat tontit, joiden voimassa oleva kaavamerkintä mahdollistaa yli 4000 kerrosneliometrin liikerakentamisen.*

Tarkistetussa kaavaehdotuksessa kiinteistön 232-405-2-598 kaavamuutokseen kuuluvan osan tarpeita on kuitenkin huomioitu siten, että asuinrakennus on merkitty rakennusalamerkinnällä as ja talousrakennusmerkinnällä t. Nämä merkinnät varmistavat sen, että nykyisillä paikoilla voi tarvittaessa korjata asuin- ja talousrakennusta tai

rakentaa uudet nykyisten tilalle esim. niiden jostain syystä tuhoutuessa. Ko. rakennusaloilla rakennusoikeutta ei ole lisätty.

Voimaassa oleva kaava sisältää ohjeellisen tonttijaon, samoin nyt nähtävillä ollut tarkistettu kaavaehdotus sisältää ohjeellisen tonttijaon. Ohjeellisen tonttijaon alueella asemakaavan mukainen tontti voi muodostua useita kiinteistöistä tai niiden osista.

Viranomaisyhteistyö:

Lausunnot ja vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, luonnoksesta ja ehdotuksista.		
	Lausunto	Vastine
Etelä-Pohjanmaan liitto	<u>OAS:</u> Kaavamuutosalueet ovat yhdenmukaisia vahvistettuun maakuntakaavaan 23.5.2005 sisältyvään seutukuntakeskusten keskustatoimintojen C, sk aluemerkinään nähden. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei liitolla ole erityistä huomautettavaa. <u>Luonnos:</u> EP:n liitto näkee Kauhajoen olemassa olevan kaupallisen rakenteen hyvänä ja vetovoimaisena, ja pitää kaavan tavoitetta kehittää Kauhajokea seutukunnan kaupallisena, keskusta-alueeseen tukeutuvana keskittymänä hyvänä. Kaavaselostusta tulee päivittää maakuntakaavan kuvauksen osalta vastaamaan sen hetkistä tilannetta. Esitetty yhteenlaskettu kaupallinen mitoitus on korkea suhteessa kunnan sekä koko seutukunnan ostovoimaan. Pääosin kaavat kuitenkin toteuttavat maakunta-kaavoissa esitetyt ratkaisut, tukevat keskusta-alueen ensisijaisuutta kaupan keskittymänä ja antavat siten elinvoimaa keskustan kehitykselle. EP:n liiton näkemyksen mukaan Rauskan ja Lellavan alueiden kaavamuutokset tukevat maakuntakaavan toteuttamista. Kuja-Kokon korttelin 3017 osalta liitto näkee, ettei alueelle tule osoittaa seudullisesti merkittävää vähittäistavaran kauppaa. Alueen asema liikenteellisesti sekä kaupunkirakenteessa puoltaa ensisijaisesti paikalliseen kysyntään pohjautuvaa, lähipalvelut asukkaille mahdollistavaa kaupallista rakentamista. Tältä osin asiaa voisi avata vaikutusten arvioinnissa. Panulan korttelin 4503 asemakaavaratkaisun EP:n liitto näkee kaupallista rakennetta hajauttavana ja siten ongelmallisenä. Alueelle kohdistuva kaavamääräys rajaa kuitenkin kaupan laatua asianmukaisesti ja alueen mitoitus on maltillinen. Liitto toivoo kaavaratkaisua vielä harkitta-	Merkitään tiedoksi. Kaavaselostusta päivitetty maakuntakaavatietojen osalta. Mitoitus on lähes sama kuin nykyisessä asemakaavassa. Rakennusoikeutta siirtyy kuitenkin hieman teollisuustonteilta kaupan toiminnalle. Kortteliin 3017 ei osoiteta seudullisesti merkittävää kaupan suuryksikköä, merkintä jää nykyiseksi eli KL:ksi, mutta tontti laajenee ja rakennusoikeus lisääntyy, jää kuitenkin alle suuryksikkörajan 4000 m². Kortteli 4503 rajataan ulos kaavamuutosalueesta.

	van kokonaistaloudellisen arvioinnin kautta, sillä alueen toteuttaminen todennäköisesti edellyttää mittavia liikenteellisiä järjestelyitä. Aronkylän mitoitus on korkea suhteessa vaihemaakuntakaavan mitoitukseen. KM-1 ja KM-2 -alueiden kaavamääräykset ohjaavat alueen toteutusta hyväksyttävämpään suuntaan. Tulee varmistaa, ettei alueelle muodostu seudullisesti merkittävää päivittäistavarakaupan keskittymää. Aronkylän alueen kaavaratkaisua ja sen lainmukaisuutta pohdittaessa asiaa tulee lähestyä maankäyttö- ja rakennuslain 9a -luvun kaupan erityisten sisältövaatimusten täytymisen kautta. Mitoitusta pohdittaessa vaikutusten arvioinnin kautta tulee varmistua siitä, ettei esitetyllä mitoituksella ole toteutuessaan haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin tai niiden kehittymiseen. Arvioinnissa tulee huomioida myös muut kuin Kauhajoen keskusta-alueet. Hallituksen esitys maankäyttö- ja rakennuslain muutoksiksi aiheuttaa muutoksia kaupan sijainnin ohjaukseen, kaavan jatkovalmistelun tarkoituksenmukaista eteenpäin saattamista tulee arvioida myös tämä huomioiden. <u>Ehdotus:</u> Ei lausuntoa <u>Muutettu ehdotus:</u> Etelä-Pohjanmaan liitto on antanut kaavan luonnosvaiheessa lausunnon. Liitto uudistaa luonnosvaiheen lausunnon alla olevin muutoksin ja täydennyksin. Liitto näkee edelleen Kauhajoen olemassa olevan kaupallisen rakenteen hyvänä ja vetovoimaisena, ja pitää kaavan tavoitetta kehittää Kauhajokea seutukunnan kaupallisena, keskusta-alueeseen tukeutuvana keskittymänä hyvänä ja tärkeänä. Etelä-Pohjanmaan maakuntavaltuusto on 30.5.2016 hyväksynyt Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavan. Maakuntahallitus on tehnyt päätöksen, että vaihemaakuntakaava päivitetään MRL:n kaupan ohjaukseen liittyvien lakimuutosten mukaiseksi. Kaavamuutos on ollut luonnoksena nähtävillä syksyllä 2018. Vaihemaakuntakaavan kaavamääräykset ovat kuitenkin edelleen voimassa. Kaavaselostusta tulee päivittää maakuntakaavan kuvauksen osalta vastaamaan sen hetkistä tilannetta.	Kaavaehdotus ei mahdollista Aronkylään seudullisesti merkittävää päivittäistavarakaupan keskittymää. Myös Aronkylässä alle 4000 m² rakennusoikeutta sisältävät tontit jäävät KL-tonteiksi kuten vanhassa kaavassa (kaavamerkinä muutettu luonnoksen KM:stä KL;ksi). Huomioitu luonnosvaiheen jälkeen voimaan tulleet MRL muutokset, ks. kaavaan tehdyt muutokset yhteenvetoluettelosta. Kaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyssä päätettiin odottaa maakuntakaavan päivityksen voimaan tuloa. Kaupan suuryksiköiden sijoittumista ohjaavan Etelä-Pohjanmaan vaihemaakuntakaava II, Kauppa, liikenne ja keskusta-toiminnot päivitys on tullut voimaan 21.4.2020. Asemakaavamuutoksessa on huomioitu uudet voimaantulleet maakuntakaavamääräykset. Kaavaselostukseen on päivitetty maakuntakaavaa koskevat tiedot.
--	---	---

	Liitto toistaa luonnosvaiheen toteutuksen, että kaavaehdotuksessa esitetty kaupallinen mitoitus on korkea suhteessa kunnan sekä koko seutukunnan ostovoimaan. Mitoitus on kuitenkin perusteltavissa, sillä se on lähes sama kuin voimassa olevissa asemakaavoissa. Verkkokaupan kasvu ja ostoskäyttäytymisen muutokset vähentänevät tarvetta kaupallisen mitoituksen lisäämiseen. Pääosin muutokset kuitenkin toteuttavat maakuntakaavoissa esitettyjä ratkaisuja, tukevat keskustaluonnon ensisijaisuutta kaupan keskittymänä ja antavat siten elinvoimaa keskustan kehittymiselle. Rauskan ja Lellavan alueiden kaavamuutokset tukevat maakuntakaavan toteutusta. Kuja-Kokon alueen korttelin 3017 osalta Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa kaavamerkinneen muutoksen luonnosvaiheen KM:stä KL:ksi hyväksi, koska kaavaehdotus tukee paikalliseen kysyntään pohjautuvaa, lähipalvelut asukkaille mahdollistavaa kaupallista rakentamista. Lisäksi kaavaehdotuksessa on huomioitu liikenteen tarpeet Yhdystien ja Pöntäneentien risteyksessä. Kaupunki on luopunut luonnosvaiheen jälkeen Panulan korttelin 4503 kaavoituksesta tässä yhteydessä, mikä tukee Etelä-Pohjanmaan liiton näkemystä. Aronkylän muutosluonnoksen osalta mitoitusta on jonkin verran pienennetty luonnosvaiheen suunnitelmista ja korttelien 6517 ja 6514 kaavamerkinneet on muutettu KL-4 merkinnoiksi. Edelleen on kuitenkin mahdollista, että Aronkylään muodostuu päivittäistavarakaupan keskittymä, mikä ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 9a -luvun mukaista. Päivittäistavarakaupan osalta niiden sijoittuminen tulee mahdollistaa kaikkien saavutettavissa olevalle paikalle tukemaan Kauhajoen keskustan kehittymistä.	Muutettu kaavaehdotus rajoittaa Aronkylässä korttelissa 6515 päivittäistavaroiden ja keskustahakuisten toimialojen erikoistavaroiden myymälätilan enintään 1200 m²:iin. Viereisissä kortteleissa 6514 ja 6517 puolet ko. kortteleiden kokonaisrakennusoikeudesta on kaavamääräyksen mukaan toteutettavissa päivittäistavaroiden ja keskustahakuisten toimialojen erikoistavaroiden myyntialana. Tällöin alueen päivittäistavaroiden ja keskustahakuisten toimialojen erikoistavaroiden myyntiala jää alle 4000 kerrosneliömetriin. Tällä kaavamuutoksella ei siten mahdollisteta päivittäistavarakaupan keskittymän syntymistä.
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus	<u>Luonnos & ehdotus:</u> Ei lausuntoa <u>Muutettu ehdotus:</u> Kaupan suuryksiköiden sijoittumista ja mitoitusta ohjaa edelleen voimassa oleva Etelä-Pohjanmaan vaihemaakuntakaava II 11.8.2016 voimaan tullutta vaihemaakuntakaavaa ollaan muuttamassa, ja maakuntakaavaehdotus on ollut lausuntokierroksella 24.9.2018-14.12.2018 välisenä aikana. Maankäyttö- ja rakennuslakiin tehtyjen muutosten myötä vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa on	Kaupan suuryksiköiden sijoittumista ohjaavan Etelä-Pohjanmaan vaihemaakuntakaava II, Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot päivitys on tullut voimaan 21.4.2020. Asemakaavamuutoksessa on huomioitu uudet, voimaan tulleet maakuntakaavamääräykset ja MRL-muutokset.

	nostettu 4000 kerrosneliömetriin. Lainmuutoksella on myös poistettu velvoite osoittaa maakuntakaavan keskustatointojen alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Kaupan laatua ei myöskään tarvitse enää ottaa huomioon sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikköä muualle kuin keskusta-alueelle. Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on kuitenkin jatkossakin keskusta-alue. Etelä-Pohjanmaan vaihemaakuntakaava II:ssa seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt on osoitettu km- ja km-ma -kohdemerkinnöillä. Kyseisiin merkintöihin sekä kaupallisten vyöhykkeiden km1- ja km2-merkintöihin ei ole tarkoitus tehdä muutoksia (maakunta-)kaavamuutoksessa. Yksityiskohdaisemmassa suunnittelussa keskustan ulkopuolelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden tarkempi sijoittuminen, laajuus sekä mitoitus on määriteltävä siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittymiseen. Vielä ehdotusvaiheessa olevan vaihemaakuntakaava II muutoksen hyväksymisaikataulua ei ole ELY -keskuksella vielä tarkemmin tiedossa. ELY -keskuksen näkemyksen mukaan voimassa oleva kaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta ja sijoittumista ohjaava vaihemaakuntakaava II ohjaa edelleen kunnan asemakaavoitusta siltä osin, kun ei ole olemassa voimassa olevaa oikeusvaikutteista tarkempaa maankäytön suunnittelua ohjaavaa yleiskaavaa (MRL 32§). Näin ollen Kauhajoen keskustatointojen alueelle määritetty vähittäiskaupan suuryksiköiden 35 000 k-m²:n enimmäisrajoitus pätee edelleen. Myös Aronkylän km- alueen 10 000 k-m²:n enimmäisrajoitus pätee, sekä seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat ja näiden sijoittamiseen liittyvät rajoitteet. Asemakaavaehdotuksen selostuksen kappaleesta 5.1 saadun selvityksen perusteella KM -alueiden rakennusoikeus nousisi voimassa olevan asemakaavan 17 000 k-m²:stä 52 668 k-m²:iin ja KM -1 alueilta lisäksi 32 117 k-m². Näiden lisäksi voimassa olevan kaavan KM -merkintöjä on paikoin muutettu KL -merkinnöiksi sillä perusteella, että vähittäiskaupan suuryksikön 2000 k-m²:n alarajaa on lainmuutoksen myötä nostettu 4000 k-m²:iin. Asemakaavaehdotuksessa	Kaavamuutoksella vahvistetaan kaupan asemaa keskustassa, eikä ohjata sitä pois keskusta-alueelta. Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen eli siinä on otettu huomioon maakuntakaavan km-merkinnät. Ao. vaihemaakuntakaavan muutos on voimassa, kun tätä asemakaavamuutosta viedään hyväksyttäväksi valtuustolle. Tältä osin tilanne on muuttunut ELY:n lausunnon antamisen jälkeen. Asemakaavoitusta ohjaa nyt uusi voimaan tullut päivitys. Kokonaisrakennusoikeus ei kasva kaavamuutoksessa yhtään, vaan vähenee lähes 18 000 k-m². KM-rakennusoikeus kasvaa, mutta samalla AL-, KL- ja TY-rakennusoikeudet pienenevät. TY-kortteleita muuttuu KM- tai KL-kortteleiksi keskustan yhteydessä pääsisääntuloväylän varrella, osin sellaisilla paikoilla, johon on jo toteutunut kaupan liiketiloja. Kaavamuutokselle ei siten ole merkittäviä vaikutuksia kaupan palvelui-
--	---	--

	esitettyjä rakennusoikeuksien laskennallisia muutoksia KM -yksiköiden osalta on pidettävä erittäin huomattavana suhteessa nykyiseen asemakaavatilanteeseen ja voimassa olevaan vaihemaakuntakaavan 35 000 km²:n ohjaukseen. Kaupan suuryksiköiden vaikutuksia seudulliseen palvelurakenteeseen on kaavaselostuksessa tarkasteltu (s.38), mutta epäselväksi edelleen kuitenkin jää, onko näin suurella vähittäiskaupan rakennusoikeuden lisämitoituksella todellista tarvetta tai aiheuttaisiko näin suuri mitoitus toteutuessaan kaupan palveluiden järjestämisessä merkittäviä haittavaikutuksia toisaalla. ELY -keskuksen liikennevastuualue on asemakaavaehdotuksesta puolestaan todennut, että asemakaavassa on huomioitu kantatie 44 selvitys ja sen mukaiset toimet on mahdollista toteuttaa nähtävillä olevassa kaavassa. Liikennejärjestelyitä koskevien ratkaisujen puolesta ei ole huomautettavaa. Ilmastonmuutoksen myötä voimistuvat ja yleistyvät sään ääri-ilmiöt ovat erityisesti kaupunkiseutujen pinnoitetuilla alueilla todellinen riskitekijä. Asemakaavaehdotuksessa ei ole kuitenkaan tarkasteltu jätevesien tai hulevesien käsittelyn järjestämistä. Hulevesien (ja talousjätevesien) hallinta on syytä käsitellä asemakaavoituksen yhteydessä ja antaa tätä koskien myös tarpeellisia kaavamääräyksiä (MRL 13. luku, 103§). Kaupan suuryksiköiden sijoittumista ja mitoitusta tarkastelevaa asemakaavamuutosta on mahdollista valmistella ennakoiden maankäyttö- ja rakennuslain muutosten myötä maakuntakaavassakin tapahtuvia muutoksia, mutta asemakaavaehdotusta ei voida viedä hyväksymismenettelyyn siltä osin, kun se on voimassa olevan ja asemakaavoitusta ohjaavan maakuntakaavan vastainen.	den järjestämiseen tai kaupan rakennusoikeuteen. Kaavamuutos sitä vastoin tukee kaupan säilymistä keskustan yhteydessä maakuntakaavassa keskusta-alueeksi määritellyllä alueella. Aronkylän KM-korttelissa kaupan rakennusoikeus pienenee nykyisestä 1110 k-m² ja Aronkylässä kokonaisuudessa kaupan rakennusoikeus vähenee 3053 k-m², koska osa korttelialueesta muuttuu EV-alueeksi, eikä tonttien pinta-alan vähennystä ole kompensoitu rakennusoikeudessa. Voimassa olevan asemakaavan KM-merkintöjä ei ole muutettu kaavamuutoksessa KL-merkinnöiksi. Merkittään liikennevastuualueen huomiot tiedoksi. Lisätty kaavamääräys ”hulevesiä on pyrittävä viivyttämään ja imeyttämään” yleismääräyksiin. Kaupan suuryksiköiden sijoittumista ohjaavan Etelä-Pohjanmaan vaihemaakuntakaava II, Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot päivitys on tullut voimaan 21.4.2020. Kaavamuutos ei ole voimassa olevan maakuntakaavan vastainen. EP:n liitto on lausunut kaavasta puoltavasti.
Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos	<u>Luonnos & ehdotus:</u> Ei lausuntoa <u>Muutettu ehdotus:</u> Palo- ja pelastusviranomaisella ei huomauttamista esitettyyn kaavamuutokseen.	Merkittään tiedoksi.
Anvia Oyj Vaasan Läänin Puhelin, ICT Tekniset palvelut	Ei lausuntoa	
Caruna, Fortum sähkönsiirto Oy	<u>Luonnos:</u> Kaavamuutokset aiheuttavat sähkötehon tarpeen kasvua ja käyttöpaikkojen lisäämistä, minkä vuoksi alueilla joudutaan suorit-	<u>Luonnos:</u> Kaavamuutoksessa rakennusoikeus ja rakennuspaikkojen määrä pysyy lähes samana kuin nykyi-

	tamaan kaapelointeja ja rakentamaan uusia puistomuuntamoita. Tarvittavat puistomuuntamovaraukset on esitetty liitteissä. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Ei muuta huomautettavaa. Toivoo mahdollisuutta antaa lausunto vielä ehdotusvaiheissa. <u>Ehdotus:</u> Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1-3 mukaisesti. Kaavaan on lisätty varaus puistomuuntamolle. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Ei muuta huomautettavaa. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty. <u>Muutettu ehdotus:</u> Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa liitteiden mukaisesti. Edelliseen ehdotukseen verraten Aron alueelle on lisätty yksi keskijännitemaakaapeli sekä kaavaan lisättyjen kortteleiden johtimet. Pyydämme, että kaavaan merkitään vielä varaus nykyiselle puistomuuntamolle, joka on esitetty liitteessä 2. 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 asemakaavamuutoksen ehdotuksesta. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.	sessä kaavassa. Lisätty puistomuuntamon merkintä Aronkylään kortteliin 6515. Liitteessä osoitettu toive puistomuuntamovarauksesta kortteliin 5008 Rauskan alueella jää kaava-alueen ulkopuolelle, koska kaava-alue on supistettu. <u>Ehdotus:</u> Korttelissa 3017 kulkevan linjan kohdalle on merkitty johtolinja. Muilla alueilla Carunan linjat eivät sijoitu tonteille/rakennusalueelle. Ei aiheuta muutoksia kaavaan. Merkitään tiedoksi. <u>Muutettu ehdotus:</u> Lisätty kortteliin 2001 liitekartassa esitetylle paikalle ohjeellinen varaus olemassa olevalle puistomuuntamolle merkinnällä mu 25.
Telia Finland Oyj	<u>Muutettu ehdotus:</u> Asemakaavaehdotuksessa esitetty alue on melko laaja ja joillakin tonteilla Telian kaapeleille tulee varmasti siirtotarpeita rakennusoikeuden kasvaessa. Kaupungin sivuilla olevaan kaava-aineistoon oli merkitty johtolinjoja, mutta ne lienee sähkö- ja vesijohtoja yms. Telian johtolinjoja ei kartoilla näkynyt. Ainakin kortteleissa 2039, 2020 ja 2001 on läpikulkevia kaapeleita. Nämä tosin aika reunoilla, että mahdollisesti eivät haittaa rakentamista. Kaapeleiden siirtotarpeet täytyy katsoa tapauskohtaisesti rakentamisolosuhteissa. Kaapeleiden päälle ei saa rakentaa mi-	Lausunnon perusteella ei ole merkitty uusia johtolinjoja kaavakartalle. Lausunto ei sisällä johtokarttaa. Merkitään huomiot tiedoksi.

	tään ja kaapeleiden siirtotarpeesta on ilmoitettava Telian production deskiin viimeistään 3kk ennen tarvetta. Siirrot pyritään tekemään sulan maan aikana ja kustannukset laskutetaan siirron tilaajalta. Kaapelinnäytöt ja kaapelikartat suunnittelua varten saa tilattua osoitteesta verkkoselvitys.fi.	
Kauhajoen lämpöhuolto Oy	<u>Luonnos:</u> Asemakaavan muutosalueella sijaitsevat kaukolämpöverkot tulee huomioida kaavassa. Mahdolliset siirrot putkistoon tulee tehdä mahdollisen rakentajan kustannuksella. Rakentaminen putkistojen päälle ja lähemmäs kuin rakennusjärjestys määrää on kiellettävä.	Tiedossa olevat kaukolämpöverkon linjat otetaan huomioon.
Kauhajoen Vesi- huolto Oy	<u>OAS:</u> Asemakaavan muutosalueella sijaitsevat viemärit ja vesijohdot tulee huomioida kaavassa. Mahdolliset siirrot johtoihin tulee tehdä mahdollisen rakentajan kustannuksella. [Rakentaminen] johtojen päälle ja lähemmäs kuin rakennusjärjestys määrää on kiellettävä. <u>Luonnos:</u> Kaavassa varattava johtoalue vesi- ja viemärijohdoille karttaan merkittyihin kohtiin, ja rakentaminen lähemmäs kuin 6m johtojen keskilinjasta on kiellettävä. Korttelissa 1115 ja 6517 sijaitsee runkovesijohdot, jonka mahdollisen siirtämisen tulee maksaa aiheuttaja. 4m lähemmäs johtoa rakentamista ei tule sallia. Kaavamääräyksiin lisättävä: Rakennusten sijoittaminen neljää metriä lähemmäksi viemäriverkostoa tai kuutta metriä lähemmäksi vesijohtoverkostoa on mahdollista vain vesihuoltolaitoksen suostumuksella. Mahdolliset siirtämiset maksaa aiheuttaja. <u>Ehdotus:</u> Korttelissa 2001 menee noin 5m syvällä viettoviemäri joka sijaitsee paikoitellen kaavaan merkittyyn rakennusalueen rajaan noin 2,5m päässä. Ottaen huomioon viemäriin syvyyden sekä kaupungin rakennusjärjestyksessä mainittu vähimmäisetäisyys rakennukseen on rakennusalueen rajaa siirrettävä. Ottaen huomioon syvyys niin vähimmäisetäisyys oli mielestämme 10 kun huomioidaan kaivannossa ½ luisakaltevuus. Myös kaavaan olisi viimeistään tässä vaiheessa saatava merkintä johtoalueesta kortteliin 2001. Olemme lausuneet jo 12.1.2016 että johtoalue merkattaisiin käsiteltyihin kortteleihin. Osittain näin on tehty mutta korttelin	Liitekartan mukaiset viemärit ja vesijohdot huomioidaan kaavassa tarpeellisin merkinnöin. <u>Luonnos:</u> a-1 –rakennusalueelle on lisätty kaavamääräys ”Runkovesi- ja kaukolämpöjohtoon tai sen enintään 6 m leveän suoja-alueen päälle rakentaminen on kielletty.” Maksuvas- tuuta ei kirjata kaavamääräyksiin. <u>Ehdotus:</u> Rakennusalojen rajauksiin on tehty muutoksia korttelissa 2001, ja johtomerkintöjä on lisätty, jotta tontilla risteilevistä maanalaisista johdoista tontin käytölle aiheutuvat rajoitukset otettaisiin paremmin huomioon. Tonttialueita pitäisi voida käyttää mahdollisimman tehokkaasti käyttötarkoituksensa mukaiseen tarkoitukseen. Lisäksi tontille on jo rakennettu rakennuksia alle 10 m säteelle johdoista. Siksi varoetäisyydeksi ei kauttaaltaan merkitä 10 metriä. Maanalaiset johtolinjat tulisi aina pyrkiä sijoittamaan katu- ja viheralueille tai tont-

	5006 kohta on jäänyt pois johtoalueista. Eli alueella menee mm. vesijohdot M140 ja M300 jotka ovat ns. runkovesijoitoja ja vaativat vähintään sen 6m suoja-alueen. Näyttäisi siltä että korttelissa 5006 voisi rakentaa ns. johdon suoja-alueelle. Tämä rakentaminen on tosin kielletty jo rakennusjärjestyksessä ilman johdon omistajan suostumusta, mutta nämä on syytä merkitä kaavaan väärinkäsitysten välttämiseksi! Mahdollisen johtojen siirron maksaa ns. aiheuttaja. Mikäli kaupunki siirtää johtoja on niihin osoitettava määräraha muulta menokohdalta kuin viemärirakentaminen. Tämä tiedoksi tekniselle osastolle! Asemakaavan muutos alueella sijaitsevat viemärit ja vesijohdot tulee huomioida kaavassa. Mahdolliset siirrot johtoihin tulee tehdä rakentajan kustannuksella. Johtojen päälle ja lähemmäs kuin rakennusjärjestys määrää on kiellettävä. Korttelissa 3017 sijaitsevat jätevesiviemärit ja vesijohto 315M. Aikaisemmassa lausunnossa koskien korttelia 3017 vaadimme merkkamaan johtoalueet. Vaatimus on osittain huomioitu mutta toinen viettoviemäri sekä M300 runkovesijohto on jäänyt kokonaan huomioimatta. Molemmat sijaitsevat ns. rakennusalueella! Runkovesijohdon sijainto on tarkka koska olemme käyttäneet sen sijainnin varmistamiseen myös rahaa eikä vain aikaa. Kaavaan voisi merkata myös ns. katualueelle jäävä runkovesijohto M90 sekä kaavamääräyksiin, että ei istutettavaa/ säilytettävää puurivä 4 m lähemmäs v.johtoa. Asemakaavan muutoksesta keskustan alueella kortteleissa 1115 ja 1116 ei Kauhajoen Vesihuolto Oy:llä ole huomautettavaa. Vesihuollon mielestä kaavamääräyksiin selvytyksi, että rakennusten sijoittelussa tulee noudattaa rakennusjärjestystä sekä istutettavat puurivit tulee sijoittaa riittävän etäälle vesijohdosta. Lausunto Kauhajoen Vesihuollolta sijoittelusta!	tien rajoille. Korttelissa 5006 vesijohdot M140 ja M300 kulkevat onneksi tontin rajalla tai katualueella. Tontin puolelle paikoin tulevia johtoja ei merkitä kaavaan käyttötarkoituksen alueen rajalle. Rakennusalan raja kulkee 6-31 m päässä johdosta. Ei siis tarvetta muuttaa kaavaa. Mahdollisten johtojen siirtojen kuluksen maksamisesta ja menokohdasta päättävät kaupungin toimielimet hallintosäännön mukaisesti. Maanalaiset johdot kulkevat Kauhajoella useissa kortteleissa keskellä tonttia niin, että tontin rakentaminen vaikeutuu huomattavasti. Uusien alueiden kohdalla tätä tulee kaikin keinoin välttää huolellisen etukäteissuunnittelun keinoin. Rakennusjärjestyksen määräyksiä ei toisteta asemakaavassa. Korttelissa 3017 merkitään myös kaavakartalta puuttuva linja "rakentamisessa huomioitavana johtolinjana" kuten korttelin 1031 kaavassa. Tavoitteena on aina tilaisuuden tullen ja kustannusten ollessa järkevällä tasolla siirtää linjoja sinne minne ne kuuluvat. Siksi kaikkia linjoja ei ole syytä merkitä kaavaan pysyvinä johtolinjoina. Katualueelle ei merkitä johtolinjoja (Keidastie). Katu- ja viheralueet ovat tärkeitä alueita johtolinjojen sijoittamiselle. Puuistutusmerkintä on periaatteellinen, ei tarkka istutussuunnitelma. Puuistutusten sijoittuminen täsmentyy, kun tontin käyttö täsmentyy. Rakennusjärjestyksen noudattamisesta ei tarvitse erikseen muistuttaa kaavassa. Hankkeiden toteutuksessa on hyvä tehdä yhteistyötä myös istutuksia suunniteltaessa.
Suupohjan seutuverkko	Ei lausuntoa.	
Kauhajoen yrittäjät	<u>Luonnos:</u> Asemakaavan selostus antaa selkeän kokonaiskuvan kaavamuutoksen tavoitteista tuleville vuosille. Toimiva ja tehokas maankäytön suunnittelu sekä kaavoitus on merkittävä pk-yritysten olemassaolon ja kehittymisen perusta. Kauhajoen Yrittäjät katsoo, että kaavamuutos vahvistaa Suu-	Merkitään tiedoksi.

	pohjan seutukunnan asemaa elinkeinoelämän, julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä asumisen keskuksena.	
Kauhajoki Seura ry	<u>Muutettu ehdotus:</u> Ei huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.

Yhteenveto kaavaan tehdyistä muutoksista luonnoksen nähtävilläolon jälkeen:

- Johtolinjoille lisätty varauksia kortteleihin 2153, 6517, 1115, 5006.
- Auton säilytyspaikan rakennusaluealle a-1 on lisätty kaavamääräys: Runkovesi- ja kaukolämpöjohdon tai sen enintään 6m leveän suoja-alueen päälle rakentaminen on kielletty.”
- Lisätty tonteille 1115/1 asuin- ja talousrakennuksen rakennusalat.
- Lisätty puistomuuntamon merkintä Aronkylään kortteliin 6515
- Korttelissa 2001 autopesulan rakennusalan rajautumista tarkistettu
- Laajennettu korttelia 3017 itään päin, korttelin 3500 AO-tontti 1 poistuu, tilalle viheralue (VP) ja korttelin 3017 KL-tonttia 1. Korttelin 3017 käyttötarkoitus on muutettu takaisin nykyiseksi eli KL:ksi, koska tontin rakennusoikeus on alle 4000 km². Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuuslukuna e=0.40. Puistomuuntamon paikkaa siirretty viheralueella. Tontin luoteiskulmasta muutettu 420 m² alue katualueeksi Pöntäneentien, Eteläisen yhdystien, Topeen ja Teknologiaapuiston risteuksen uudelleen järjestelyä varten.
- Aronkylän kortteleiden 6515 ja 6517 pohjoisosasta on varattu alueita suojaviheralueiksi mahdollista kantateiden 67 ja 44 uusiin linjauksiin liittyvän eritasoliittymän aluevaraustarpeiden laajentamista varten.
- Korttelin 6517 käyttötarkoitus on palautettu nykyiseksi eli KL, koska kortteli pienenee merkittävästi EV-varauksen vuoksi.
- Keidastien jatkeen katualue on palautettu sellaiseksi kuin se on nykyisessä asemakaavassa.
- Korttelista 6517 on poistettu näkemäalue –merkintä ja korttelista 6515 p-rakennusala.
- Tontin 1115/2 käyttötarkoitus muutettu takaisin nykyiseksi eli KL:ksi, koska tontin rakennusoikeus on alle 4000 km².
- Korttelit 4503, 5007 ja 5008 on rajattu asemakaavamuutoksen kaava-alueen ulkopuolelle.
- Korttelin 5001 tonttijakoa on muutettu siten, että tontit 3 ja 6 on yhdistetty yhdeksi tontiksi.
- Kortteleiden 5004 ja 5006 käyttötarkoitus on muutettu KM:stä KL:ksi, sillä tontti-kohtaisesti rakennusoikeus jää alle 4000 m².

Yhteenveto kaavaan tehdyistä muutoksista ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen:

- Kortteleiden 1115, 2039, 5001, 5002, 5004, 5006 käyttötarkoitusalueiden rajojen sijainteja on tarkistettu kiinteistörajojen mukaiseksi. Tarkistukset ovat vähäisiä teknisluonteisia tarkistuksia, jotka parantavat kaavakartan vastaavuutta todellisten kiinteistörajojen kanssa.
- Kortteliin 2001 on merkitty lisää korttelin halki kulkevia maanalaisia johtoja. Uusia pysäköintirakenteiden ja maanalaisen tilan rakennusaloja sekä autopesulan rakennusala on pienennetty huomioiden maanalaiset johtolinjat. Korttelin lounaisnurrassa on kiinteistöön 232-405-2-2282 kuulumaton n. 4 m leveä, 70 m pitkä kii-lamainen ala (kuuluu kiinteistöihin 232-405-2-2153 ja 232-405-2-2283, A=268 m²) muutettu katualueeksi mahdollisia tulevia liikennejärjestelyjä varten.

- Kortteliin 3017 on lisätty kaksi maanalaista rakentamisessa huomioitavaa johtolinjaa ja rakennusalueen rajoja on tarkistettu.
- Korttelin 6515 länsireunalla käyttötarkoituksen reunaa siirrettiin 3 m idemmäs, ja korttelin reunaan lisättiin kevyenliikenteen väylä –merkintä (polkuviivoitus). Korttelin 6515 pinta-ala pienentyi siten 364 m².
- Aronkylässä kaava-alueeseen on lisätty korttelit 6510-6513, ja niihin on tehty seuraavassa lueteltuja muutoksia.
- Viononkuja ja Volttikujan katualuetta on laajennettu maanomistajien kanssa sovittun mukaisesti. Tonttien 6516/1 ja 6511/1 pinta-ala on pienentynyt tämän johdosta hieman.
- Asemakaavasta on muutettu korttelin 6510 tontti 1 ja noin puolet tontista 2 viheralueeksi VP, sillä alueet ovat Rahikkatien melualueella. Loput tontista 2 yhdistettiin tonttiin 3. Viheralueeksi muutettu korttelialue on kaupungin omistuksessa.
- Kortteleiden 6511 ja 6513 välissä sijaitseva kevyelle liikenteelle varattu katualue on levennetty kiinteistörajojen mukaiseksi ja nimetty Viononpoluksi.

Yhteenveto kaavaan tehdyistä muutoksista ehdotuksen toisen nähtävilläolon jälkeen:

- Korttelin 2020 pohjoispuolella oleva pieni, 575 m² -kokoinen viheralue on muutettu katualueeksi, jotta Topeekan ja Puistotien risteykseen suunnitellun liikenneympyrän toteutukselle olisi sen tarvitsema tila.
- Korttelin 2001 (S-marketin kortteli) ja joen välissä sijaitsevalle viheralueelle (VP) on lisätty ohjeellinen kevyenliikenteen reitti -merkintä.
- Kortteliin 2001 on lisätty liitekartassa esitetylle paikalle ohjeellinen varaus olemassa olevalle puistomuuntamolle merkinnällä mu 25.
- Kaavan yleismääräyksiin on lisätty hulevesiä koskeva määräys: Hulevesiä on pyrittävä viivyttämään ja imeyttämään.
- Kaavaselostusta on päivitetty vaihemaakuntakaava II:n päivityksen voimaantuloa koskevilla tiedoilla.

4. Asemakaavamuutosten kuvaus

4.1 Aluevaraukset

Kaavamuuoksella muutetaan kortteleiden 1114, 2001, 2020, 2039, 6515, sekä korttelin 1115 tontin 1, 5001 tonttien 2,3,6 ja 7 ja korttelin 5152 tontin 1 käyttötarkoitus Liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Kortteleiden 3017, 5004, 5006, 6514, 6517 sekä tontin 1115/2 käyttötarkoitus osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL), Aronkylässä energiahuollon tarpeisiin varattu tontti muutetaan asuinpienalojen kortteliksi (AP) 6516. Rakennusoikeus kasvaa kahdella tontilla ja pienenee kuudella tontilla. Kaava-alueen pinta-ala on n. 49,4 ha.

Kaavamuuoksessa on seuraavat aluevaraukset:

Aluevaraus; kortteli-, tie- tai puistoalue	Pinta-ala ha	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus	Tontteja kpl
AL	0,8	8 524	2 396	2
AO	2,8	28 030	7007	16
AP	0,6	5 761	1 440	2
EN	1,4	14 058	5 623	1
EV	0,7	7 180	0	
KM (päivittäistavarakauppa)	13,6	136 121	52521	7
KM-1 (muu kuin pt-kauppa)	8,0	79 531	31 812	4
KL (KL ja KL-4)	6,0	59 543	24 058	8
LH	0,5	4 812	200	1
TY (TY-2 ja TY-4)	2,8	28 212	11 285	4
VP Puisto	4,9	49 339	0	
LT	1,8	17 668	0	
Katu- ja tiealue	5,2	51 516	0	
Vesialue	0,4	3 598	0	
Yhteensä	49,4	493 893	136 342	45

4.2 Kaavamääräykset

Kaava sisältää seuraavia käyttötarkoitukseen sidottuja määräyksiä:

KL-4: Liikerakennusten korttelialue. Päivittäistavaroiden ja keskustahakuisten toimialojen erikoistavaroiden myyntitilaa saa rakentaa enintään puolet sallitusta kokonaisrakennusoikeudesta.

KM: Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja muita myymälä- ja ravintolatiloja. Polttoaineen jakeluaseman sekä asunnon saa sijoittaa niitä varten osoitetulle rakennusalueelle.

KM-1: Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja muita myymälä- ja ravintolatiloja. Päivittäistavaroiden ja keskustahakuisten toimialojen erikoistavaroiden myyntitilaa saa rakentaa enintään 1200 m² sallitusta kokonaisrakennusoikeudesta. Polttoaineen jakeluaseman saa rakentaa tätä varten osoitetulle rakennusalueelle.

TY-2: Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle voidaan rakentaa myös sellaista toimisto- ja liiketilaa, joka vaatii laajoja piha-alueita ja muuten soveltuu teollisuusalueen yhteyteen, henkilökuntaa varten voidaan rakentaa enintään yksi asunto rakennuspaikkaa kohti.

TY-4: Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle voidaan rakentaa myös sellaista toimisto- ja liiketilaa, joka vaatii laajoja piha-alueita ja muuten soveltuu teollisuusalueen yhteyteen.

EN-1: Energiahuollon alue. Laitoksen polttoaineena saadaan käyttää öljyä tai kiinteää polttoainetta. Polttoaineena ei saa käyttää yhdyskuntajätettä. Polttoaine on varastoitava rakennusten sisätilassa. Nestemäisten polttoaineiden säiliöt on sijoitettava ulkotiloihin vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla (110%) kuin varastoitavan polttoaineen määrän. Putkistojen tulee olla suojattuja mahdollisilta vuodoilta. Alueella harjoitettavasta toiminnasta syntyvä tuhka, lietteet ja ongelmajätteet on varastoitava niin, ettei niistä aiheudu vaaraa ja ne on tarvittaessa toimitettava kaupungin osoittamaan ongelmajätteiden vastaanottopisteeseen. Siirtämistä odottava aines on varastoitava tiivispohjaisissa suljetuissa astioissa.

Alueella olevasta toiminnasta aiheutuva ulkoinen melutaso ei saa korttelin ulkorajalla olla päivällä suurempi kuin 55 dB dB(A) eikä yöllä suurempi kuin 40 dB(A). Ohjeavot ylittävä melu tulee vaimentaa melusteillä, jotka ovat tyypiltään kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymiä.

Rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden melua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).

Tontin piha-alueiden pinta sekä varastot on pidettävä sellaisessa kunnossa, että niistä ei aiheudu ympäristölle haitallista pöly- yms. haittaa.

Kattilalaitoksen rakenteiden räjähdysheikennykset tulee suunnata olemassa olevan maavallin suuntaan tai suuntaukset tulee varustaa riittäväillä maavalleilla.

Kaava sisältää lisäksi seuraavia yleisiä, kaikkia kortteleita koskevia määräyksiä, jotka vastaavat asemakaavassa "Keskustaajaman asemakaavan siirto numeeriseen muotoon" käytettyjä kaavamääräyksiä. Muutokset aikaisempiin yleisiin asemakaavamääräyksiin on kirjoitettu punaisella tekstillä.

RAKENTAMISTAPA:

Rakennukset tulee rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennukset tulee materiaaleiltaan, väreiltään ja kattomuodoiltaan sopeuttaa ympäristöön.

AL, [K], KL ja KM korttelialueilla julkisivut tulee jäsenellä arkkitehtonisin keinoin osiin, joiden koko noudattaa ympäristön mittakaavaa. Jäsentelykeinona käytetään esimerkiksi sisäänvetoja, ulokkeita ja väripintoja. Ulkovarastointialueet, lastausalueet, ulos sijoitettavat jätteiden keräyspisteet sekä vastaavat tulee aidata rakennusten korkeutta noudattelevalla, julkisivunomaisella aidalla. Ulkovarastointi sallitaan ainoastaan aidattujen alueiden sisäpuolella. Pysäköintialue jäsenellä istutuksin, puurivein ja katoksin. Jokaista alkavaa 8 maantasossa olevaa autopaikkaa kohti tulee pysäköintialueelle istuttaa vähintään 1 puu. Pääpiirustuksissa tulee osoittaa rakennusten arkkitehtuuriin sopivat mainosten paikat.

Poistuu: *Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuverhousta, poltettua tiiltä, keraamista laattaa, lasia, rapattua kivipintaa tai korkeatasoista teräsohutelevyä, joka on värin ja pinnoitteen pitävää. Julkisivuja ja lasipintoja ei saa päällystää eikä pinnoittaa teippikalvoilla.*

Rakennettaessa lähemmäs kuin 4 metrin etäisyydelle viereisen rakennuspaikan rajasta saa rajanpuoleiseen seinään tehdä vain ikkunoita, joiden alareuna on vähintään 180 cm korkeudella huoneen lattiatasosta.

Poistuu: *Asunnoissa sallitaan rakennusoikeuden estämättä parvikerros, mikä ei saa ylittää enempää kuin 20 % kyseisen asunnon huoneistoalasta.*

Jokaista asuntoa kohti tulee olla tuulilta suojainen vähintään 10 m² ulko-oleskelutila tai vähintään 5 m² katettu parveke.

Poistuu: *Kerrosalaan ei lasketa puolilämpimiä viherhuoneita eikä lasitettuja parvekkeita. Rakennusaloille saa rakentaa enintään 25 % sallittua kerrosalaa ylittäen rakennukseen liittyvää tilaa, jonka ulkoilmaa rajoittava vaippa on suurimmalta osin rakennettu lasista. Tilantulee toimia luonteeltaan suojattuna ulkotilana, joka on tarkoitettu jalan- kulk- ja oleskelutilaksi. Tilan saa rakentaa eristettynä, mutta jatkuvaa lämmitystä ei sallita.*

AP-kortteleissa on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhte- näistä aluetta vähintään 10 % yhteenlasketusta käytetystä rakennusoikeudesta.

ISTUTUKSET JA MAASTONMUODOT

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 varas- toalueina on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Rakennettavat penkereet, joiden kaltevuus on jyrkempi kuin 1:3, tulee porrastaa ki- veyksillä ja pensastasanteilla enintään metrin korkeustasoin.

VARASTOINTI

TY, KL, KM ja EN korttelialueilla ulkovarastot tulee erottaa virkistys-, naapuri- ja tie- alueista näkösuojaa muodostavilla istutuksilla, aidoilla tai rakennuksilla tai varastointi tulee tapahtua näkösuojatuissa katoksissa.

YHDYSKUNTATEKNIikka

TY, KL ja KM –korttelialueilla voidaan rakentaa tarvittavat puistomuuntamot merkitty- jen kohteiden lisäksi.

VP-alueilla voidaan rakentaa tarvittavat puistomuuntamot merkittyjen kohteiden lisäk- si.

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

Viemäriinjan päälle mahdollisesti sijoittuvien autokatosten tai talousrakennusten pe- rustamisessa sekä piha-alueiden pinnoitteissa ja istutuksissa tulee huomioida viemä- rin suojaaminen ja mahdollisuudet tarpeellisiin huoltotöihin.

Hulevesiä on pyrittävä viivyttämään ja imeyttämään.

TULVAMÄÄRÄYKSET

Alimmat korkeusasemat kostuessaan vaurioituville rakenteille Kauhajoen varrella.

Kostuessaan vaurioituvat rakenteet tulee sijoittaa alimman rakennuskorkeuden ylä- puolelle HW 1/100. Yhteiskunnan toiminnan kannalta tärkeitä rakennukset ja ympäris- tölle varaa aiheuttavat rakenteet tai toiminnot tulee sijoittaa HW 1/250 (N60) mukaan määritellyn rakentamiskorkeuden yläpuolelle.

Paalulukemat, joiden kohdalta tulvavedenkorkeudet ja alimmat rakentamiskorkeudet on määritelty, on merkitty kaavakartalle. Korkeuksien voidaan katsoa muuttuvan linea- risesti kahden paalulukeman välillä.

PL 1515+90; HW 1/100 (N60) alin rakentamiskorkeus on +87,50 ja HW 1/250 (N60) alin rakentamiskorkeus on +87,75.

PL 1561+50; HW 1/100 (N60) alin rakentamiskorkeus on +89,75 ja HW 1/250 (N60) alin rakentamiskorkeus on +89,95.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen vähimmäismäärät, ellei kaavakartalla ole toisin mainittu, ovat seuraavat:

- Asunnot: 1 autopaikka kerrosalan 80 m² kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti.
- Vähittäiskaupan suuryksiköt, joissa myydään päivittäistavaroita: 1 autopaikka kerrosalan 40 m² kohti.
- Vähittäiskaupan suuryksiköt, joissa ei myydä päivittäistavaroita: 1 autopaikka kerrosalan 50 m² kohti.
- Toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: 1 autopaikka kerrosalan 50 m² kohti.
- Kokoushuoneet: 1 autopaikka 6 istumapaikkaa kohti.
- Teollisuustilat 1 autopaikka rakennetun kerrosalan 100 m² kohti.

Autopaikat tulee erottaa muusta piha-alueesta istutuksin. Laajat autopaikoitusalueet on jaettava puustutusrivein pienempiin osiin.

Autopaikat on osoitettava keskusta-alueella enintään 200 metrin etäisyydeltä.

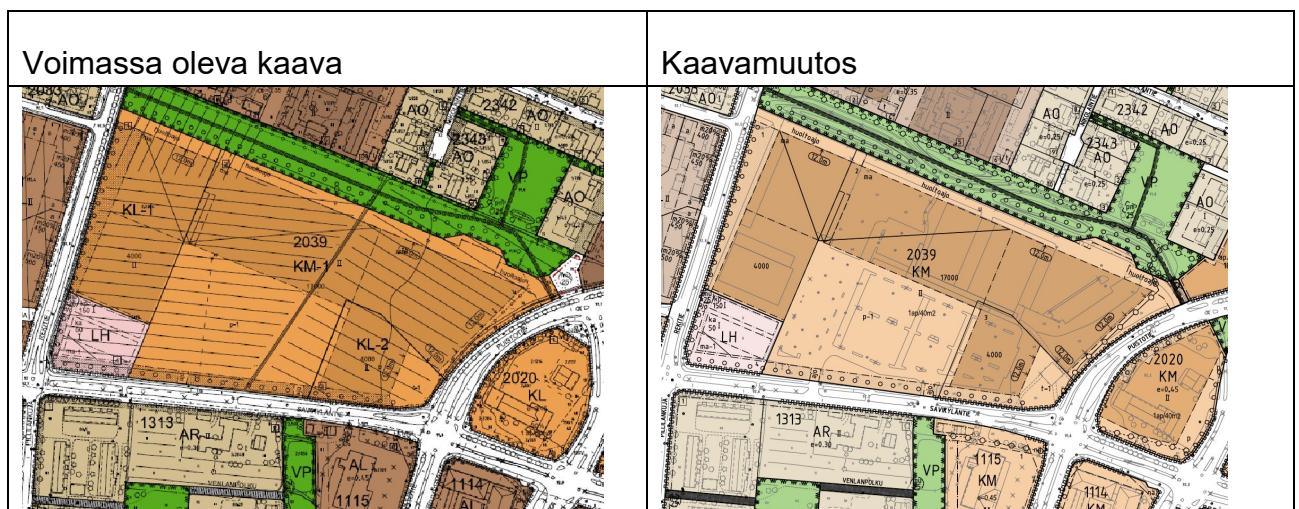
60 metriä lähemmäksi Topeen keskilinjasta rakennettujen asuinhuoneistojen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden keskimääräinen ääneneristävyyden liikkumelua vastaan on oltava vähintään 40 dBA.

Rakennukset tulee sijoittaa AL rakennuspaikoilla siten, että ne muodostavat melulta suojaisia pihatiloja.

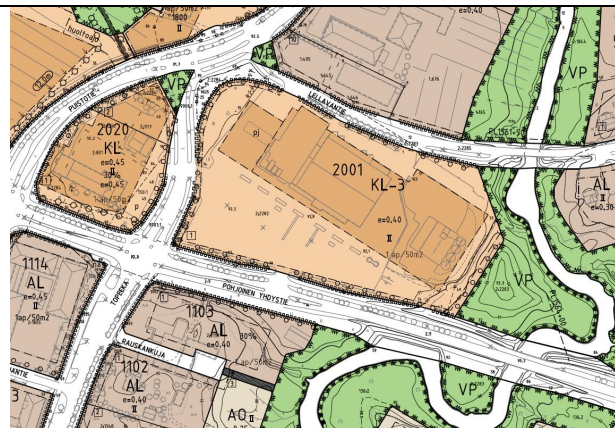
Laajoilla pysäköintialueilla tulee järjestää turvalliset reitit jalankululle.

4.3 Asemakaavan muutokset

Seuraavassa taulukossa esitellään kuvaparein muutokset asemakaavaan. Vasemmalla puolella taulukossa on kohteen maankäyttö nykyisin voimassa olevassa kaavassa, ja oikealla puolella luonnoksessa esitetyt muuttuvat asemakaavamerkinnot.

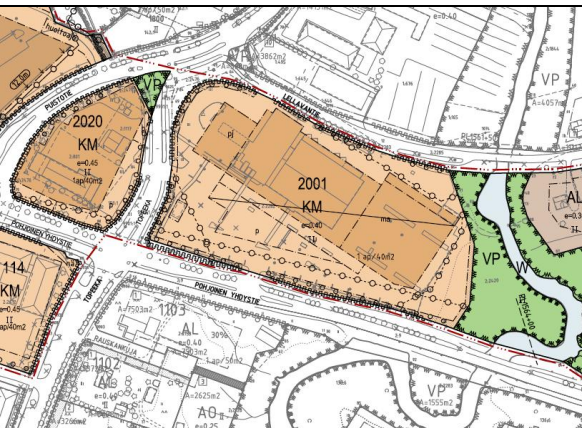


Kortteli 2039 : KM-1, KL-1 ja KL-2, LH, autopaikkavaatimus 1ap/50

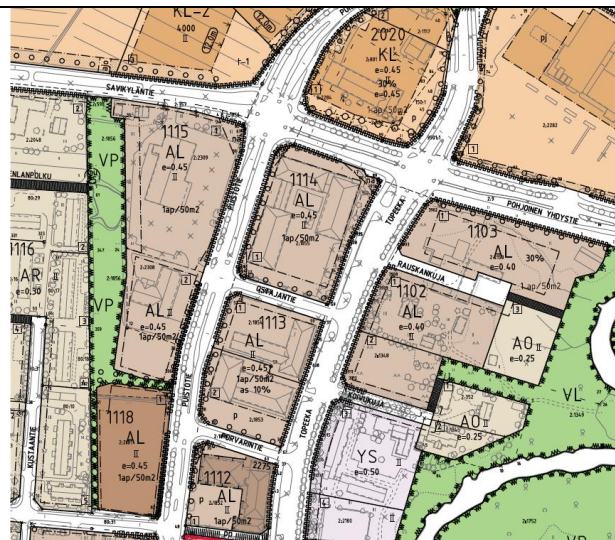


Korttelit 2020 ja 2001: KL ja KL-3, autopaikkavaatimus 1 ap/50 k-m²,

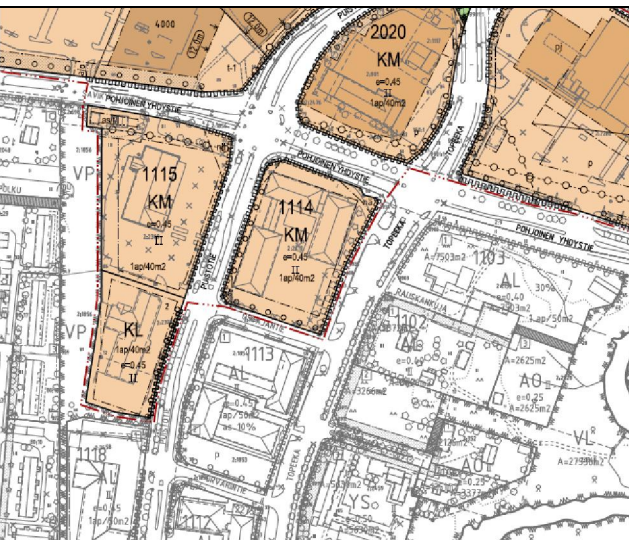
- KL-tontit KM:ksi
- autopaikkavaatimus 1ap/40



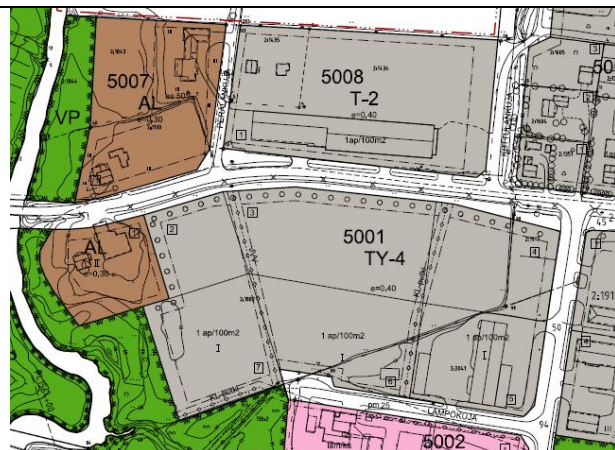
- KL-tontit KM:ksi
- kortteli 2001 suurenee 970 m²
- p ja u rakennusalan laajennus
- autopaikkavaatimus 1 ap/40 k-m²
- maanalainen pysäköintitila
- maanalaisia johtolinjoja kaavaan
- n. 268 m² katualueeksi lounaiskulmassa



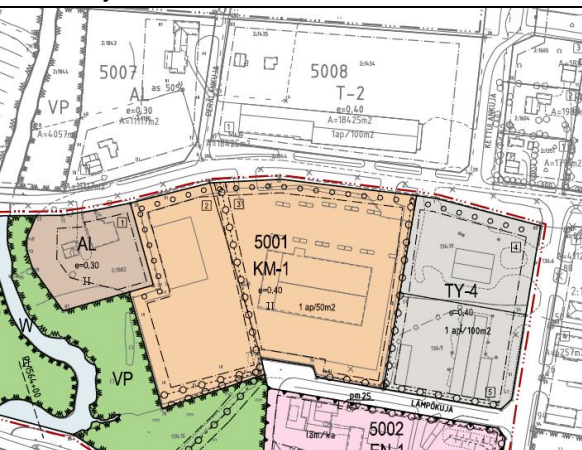
Korttelit 1114 ja 1115: AL, autopaikkavaatimus 1ap/50 k-m²



- Korttelin 1115 AL-tontti 1 KM:ksi ja tontti 2 KL:ksi
- autopaikkavaatimus 1 ap/40 k-m²
- asuin- ja talousrakennuksen rakennusala



Kortteli 5001: TY-4, AL, T-2, autopaikkavaatimus



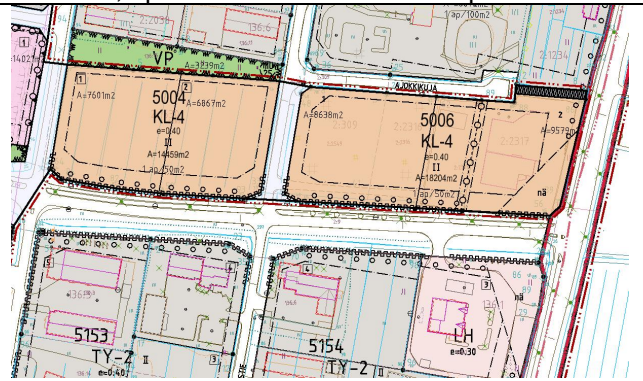
- 5001 tontit 2,3,6 ja 7 KM-1:ksi

TY-tontilla 1ap/100 k-m², muilla 1ap/50 k-m²

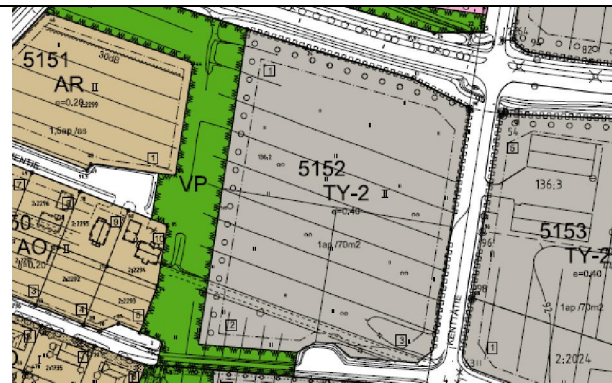


Korttelit 5004 ja 5006: TY-2, ap-vaatimus 1ap/70 m²

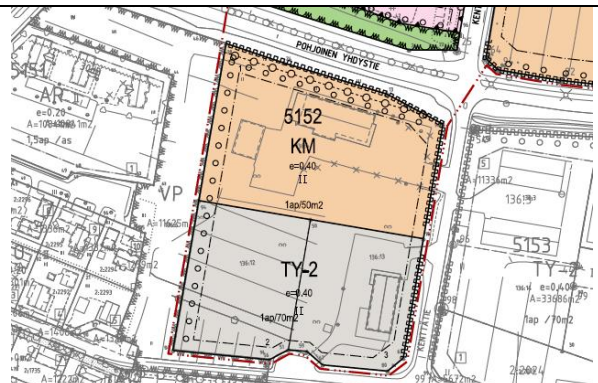
- Tontti 5001/7 yhdistyy tonttiin 2 ja 5001/6 tonttiin 3, ap-vaatimus KM-tonteilla 1 ap/50 k-m²



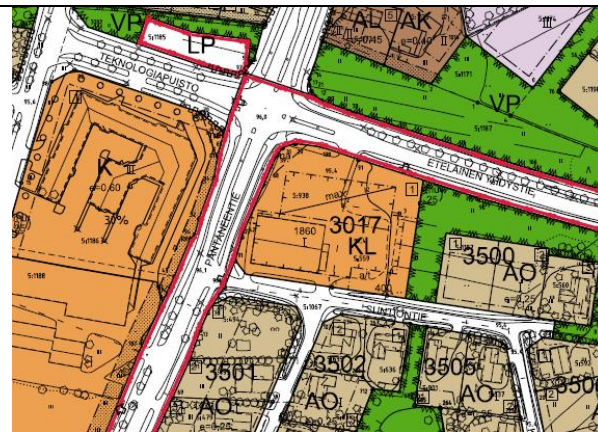
- TY-tontit KL-4:ksi
- ap-vaatimus 1 ap/50m²
- 5006 tonteista 1-3 kaksi tonttia
- liittymäkielto pois luvallisen liittymän kohdalta



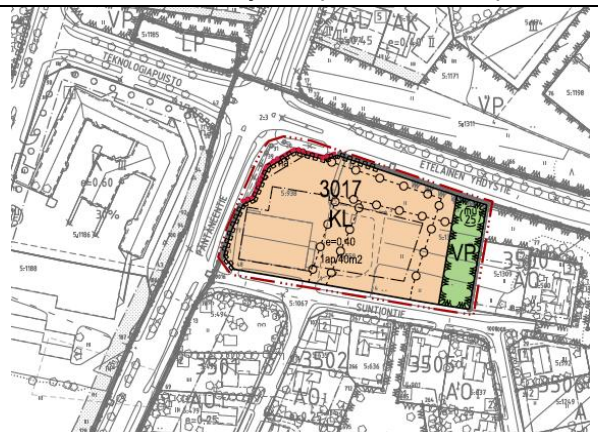
Kortteli 5152: TY-2, ap-vaatimus 1ap/70 m²



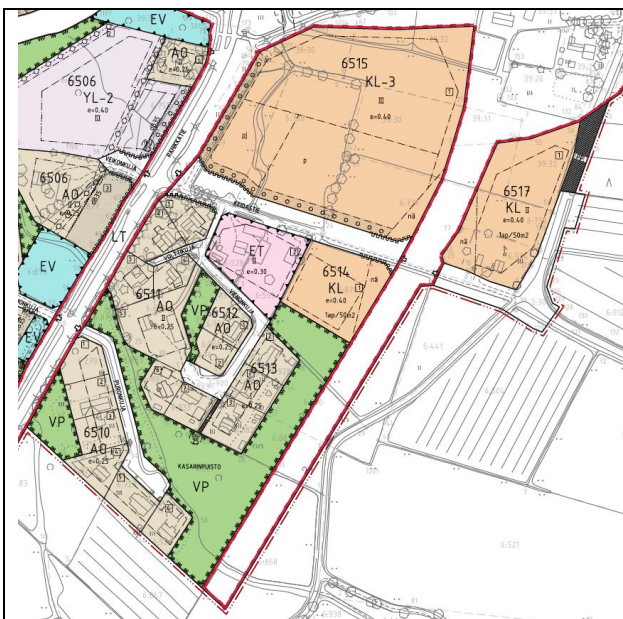
- Tontti 1 KM:ksi, jolla ap-vaatimus 1 ap/50m²



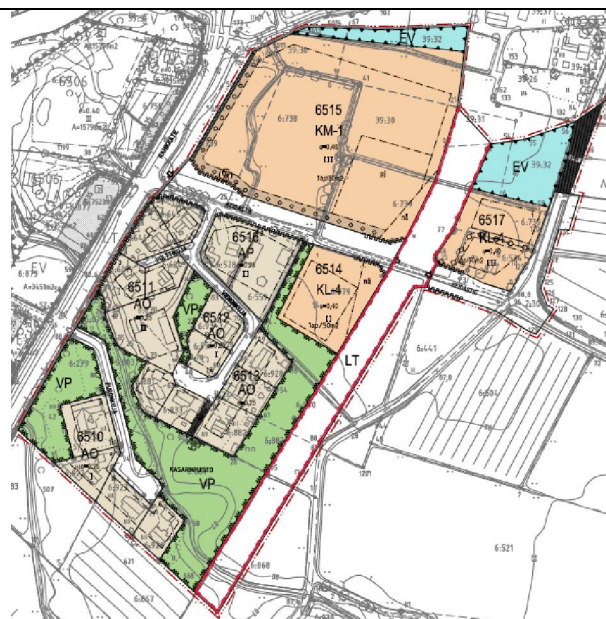
Kortteli 3017: KL, rakennusoikeus 1860, autopaikkavaatimus 1 ap/50m²



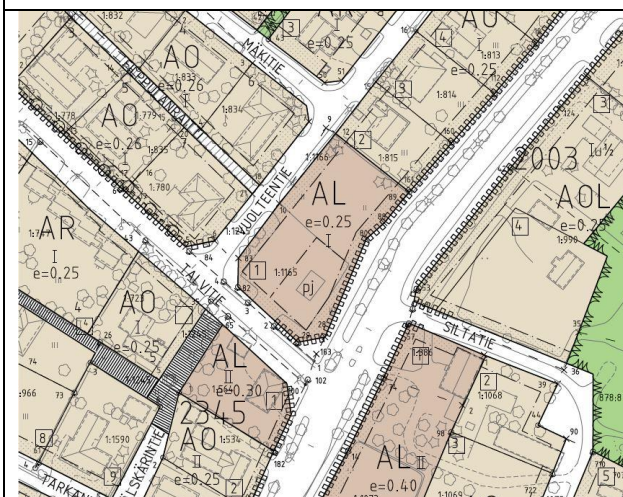
- Kortteli laajenee itään päin
- rakennusoikeus e=0.40
- rakennusalan raja
- autopaikkavaatimus 1ap/40m² (pt-kauppa)
- luoteisnurkkaa katualueeksi
- liittymäkiellon jatkaminen itään päin
- rakentamisessa huomioitavat maanalaiset johdot



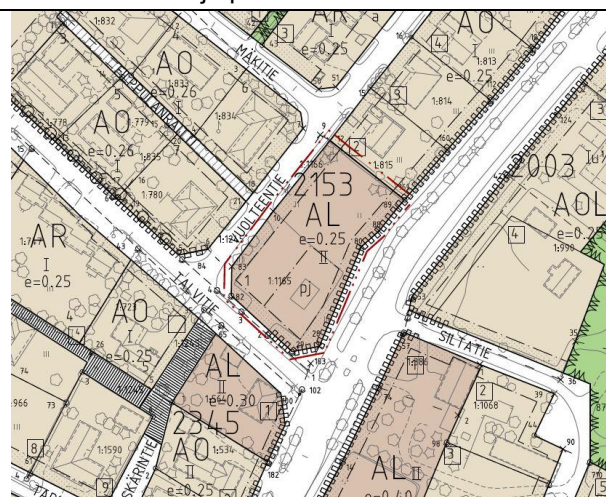
Korttelit 6510-6515 ja 6517: AO, ET, KL ja KL-3.



- Korttelin 6515 KL-tontti muuttuu KM-1:ksi
- Korttelin 6515 länsireunasta 3 m kaista kl-väyläksi
- Kortteleiden 6515 ja 6517 pohjoisosaan varattu EV-alueita kantateiden uusia linjauksia varten.
- Kortteliin 6517 merkitty maanalaiset johdot.
- ET muuttuu AP:ksi, uusi kortteli, jonka numeroksi 6516, rakennusoikeus e=0.25
- Vieronkujan ja Vieronpolun katualueet leveämmäksi
- Korttelin 6514 ja uuden korttelin 6516 väliin viherkaista, korttelin 6514 eteläreuna muuttuu, KL-tontin ja viheralueen pinta-alat pysyvät ennallaan.
- Tontti 6510/1 ja puolet tontista 6510/2 VP:ksi.



Kortteli 2153: kerrosluku on muuttunut kaavan digitalisoinnissa vuonna 2011 vahingossa II:sta I:ksi.



Kerrosluku muutetaan takaisin II:ksi.

5. Kaavamuutoksen vaikutukset

Vaikutukset on arvioitu kaupan suuryksiköiden kaavoitukselle edellytetyllä tarkkuudella. Vaikutusten arvioinnissa on huomioitu laadinnassa olevan yleiskaavan materiaalit selvityspohjana. Arviointi on ollut osa kaavan laadintaa ja vaikutusten arviointia on tehty kaavoituksen eri vaiheissa. Arvioinnissa on tarkoitettu tunnistaa merkittävät vaikutukset. Asemakaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu kaupungin omana työnä. Vaikutusten arviointia ovat osaltaan viranomaisten lausunnot ja muitten osallisten kannanotot.

5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja palveluiden saavutettavuuteen

Kaavamuutos ei muuta merkittävästi yhdyskuntarakennetta. Kaavassa useiden tonttien käyttötarkoitus muuttuu selkeämmin suuret kaupan yksiköt mahdollistaviksi. Suuri osa käyttötarkoituksen muutoksista kohdistuu tonteille, joilla on jo kaupan suuryksikkö, ja loput kaupan tai teollisuuden käyttöön aiemmin varatuille tonteille. Vanha asemakaava mahdollistaa suuren myymälän rakentamisen kaikille niille tonteille, joilla käyttötarkoitus muuttuu KM:ksi. Myös muiden kaavan pienten sisältömuutosten vaikutus on myönteinen, sillä niiden avulla asemakaava ajanmukaistuu nykyisten tarpeiden mukaiseksi.

Taulukko muuttuvista käyttötarkoitusten pinta-aloista ja rakennusoikeuksista.

Käyttö-tarkoitus	Vanha kaava pinta-ala	Vanha kaava rak.oik.	Uusi kaava pinta-ala	Uusi kaava rak.oik.	Muutos pinta-ala m ²	Muutos rak.oik. m ²
AL	31 907	12 927	8 524	2 396	-23 383	-10 531
AO	31 866	334	28 030	7007	-3836	-960
AP	0	0	5 761	1 440	5 761	1 440
EN	14 012	5 605	14 058	5 623	46	18
ET	5816	1 745	0	0	-5 816	-1 745
EV	0	0	7 180	0	7 180	0
KL	134 061	44 037	59 543	0	-74 518	-19 979
KM	47 990	17 000	136 121	52 668	88 131	35 521
KM-1	0	0	79 531	32 117	79 531	31 812
LH	4 788	200	4 812	200	24	0
TY	103 517	41 407	28 212	11 100	-75 305	-30 122
Katualue	49 791	0	51 516	0	+1725	0
Maantie LT	17 668	0	17 668	0	0	0
VP	50 087	0	49 339	0	-748	0
Vesialue W	3 598	0	3 598	0	0	0
Koko kaava-alue	493 893		493 893			- 17 732 m²

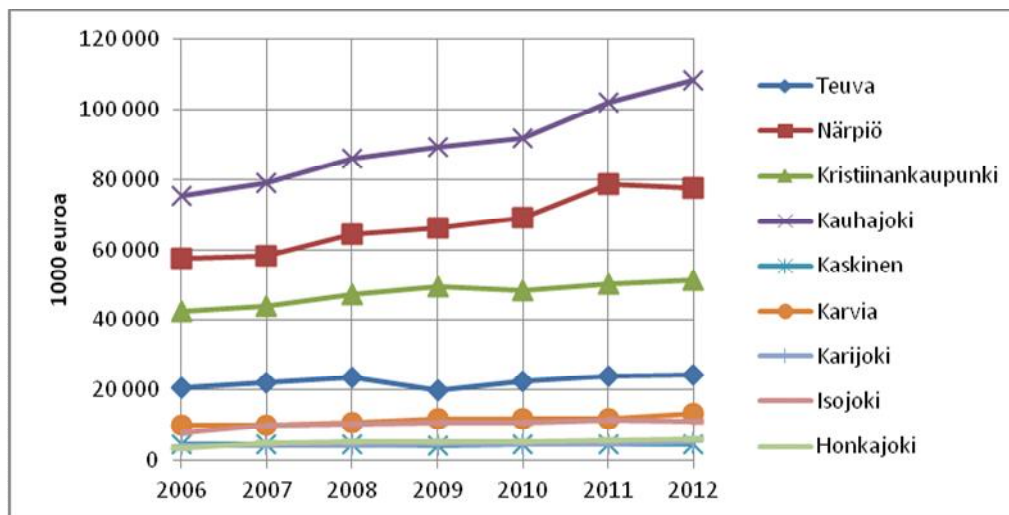
Kaupan suuryksiköiden sijoittuminen yhdyskuntarakenteessa täsmentyy käyttötarkoitusten muutosten myötä niin olemassa olevien suuryksiköiden kuin tulevan rakentamisen suhteen. MRL:n hengen mukaisesti päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisten toimialojen erikoiskaupan suuryksiköt osoitetaan ydinkeskustaan. Ratkaisu on linjassa nykyisen asemakaavan sisällön kanssa, mutta mahdollistaa nykyistä selkeämmin tonttien rakennusoikeuden käytön täysimääräisenä liikerakennusten rakentamiseen. Vaikutus on myönteinen.

Vaikutukset seudulliseen palvelurakenteeseen

Kauhajoki on Suupohjan seutukunnan keskus, jonne seutukunnan kaupan kasvu on kohdistunut 2000-luvulla. Päivittäistavarakaupan asiointi kohdistuu pääasiassa kuntien omiin kauppoihin, seutukunnassa vain Karijoelta valuu ostovoimaa muihin kuntiin (ks. diagrammi edellä s. 12). Erikoistavarakaupan ostovoiman siirtymän luvuissa näkyy sitä vastoin se, että seutukunnan muut kunnat ovat liian pieniä tarjoamaan monipuolista erikoistavaratarjontaa. Erikoistavarat käydäänkin suureksi osaksi ostamassa muualta mm. Kau-

hajoen tarjontaa hyödyntäen. Kauhajoella erikoistavarakaupan ostovoiman siirtymä on +40% ostovoimasta, kun muissa seutukunnan kunnissa se on -36 – -67%.

Seutukunnan pienissä kunnissa kaupan liikevaihto on kasvanut vain hieman (2006-2012), mutta väkiluvun pienentyessä liikevaihto/asukas on kasvanut (ks. diagrammit edellä sivut 11-12). Kauhajoella liikevaihto on kasvanut enemmän. Uusien liiketilojen rakentaminen on kohdistunut lähes yksinomaan Kauhajoelle (ks. taulukko edellä s. 13). Tämä osoittaa, että Kauhajoella on tärkeä asema erikoiskaupan palvelujen tarjoajana seutukunnassa. Ostovoiman kasvun (ks. s. 13) ja kaupan uudistumisen myötä myös kasvuun on varauduttava.



Kaupan liikevaihto seutukunnan kunnissa vuosina 2006-2012.

Jos tarkastellaan tonttien rakennusoikeuksia muutosasemakaavassa, voi seudullisesti merkittäviä tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköitä muodostua Lellavan alueelle nykyisen maatalous- ja puutarhakaupan lisäksi yhdelle tonttijaon mukaiselle tontille (kortteli 5152), jolla rakennusoikeutta on 5812 k-m². Korttelikohtaisessa tarkastelussa myös kortteleissa 5004 ja 5006 ylittyy kaavaillun seudullisesti merkittävän erikoiskaupan yksikön raja 5000 k-m², mutta se jakaantuu molemmissa kortteleissa kahdelle eri tontille (kortteleiden sisältämät rakennusoikeudet 5784 k-m² ja 7284 k-m²). Lisäksi Aronkylässä sijaitsevassa KM-korttelissa on rakennusoikeutta yli 5000 k-m² (n. 15 000 k-m²).

Kaavamutoksen vaikutukset seudulliseen palvelurakenteeseen ovat myönteisiä, jos nähdään Kauhajoen palvelutarjonnan ehkäisevän asiain siirtymistä kauemmaksi mm. Seinäjoelle ja Tuuriin. Kaupan tarjonnan lisääntyminen Kauhajoella voi kuitenkin kilpailla myös seutukunnan muiden taajamien erikoiskaupan tarjonnan kanssa. Muutos nykyiseen tilanteeseen ei ole merkittävä.

Palvelujen saavutettavuus

Kaavamuuotos parantaa palveluiden saavutettavuutta, sillä kaupan suuretkin yksiköt ohjataan keskustan yhteyteen kevyen liikenteen yhteyksien varrelle, ja taajaman eteläosan kehittämistä tuetaan yhdellä päivittäistavaramyynnin sallivalla suuryksikkömerkinnällä. Ydinkeskustan vetovoimaisuutta säilytetään rajaamalla päivittäistavaramyynnin suuret yksiköt pääkatujen eli Topeen ja Puistotien varrelle.

Aronkylään osoitettujen liikerakennusten korttelialueiden maankäyttö tarkentuu, kun päivittäistavarojen ja keskustahakuisten toimialojen erikoistavarojen myynti rajataan enintään 1200 k-m²:iin / kortteli. Tämä myös ehkäisee Aronkylään mahdollisesti rakentuvan kauppakesittymän haitallisia vaikutuksia Kauhajoen ja seutukunnan muiden taajamien keskustakauppaan.

Vaikutukset muihin maankäyttövarauksiin

Kaavamutoksen myötä asuinrakentamisen mahdollisuudet liikerakennusten yhteyteen kaventuvat kahdessa korttelissa (1114 ja 1115), kun käyttötarkoitus muuttuu AL:stä

KM:ksi tai KL:ksi. Ko. kortteleissa on kuitenkin jo suuret liikerakennukset, ja asuinrakentamiselle on riittävästi mahdollisuuksia muilla tonteilla keskustassa. Myös teollisuuden aluevaraukset pienenevät. Teollisuudelle on kuitenkin runsaasti rakentamattomia tontteja tarjolla Kauhajoella, eivätkä teollisuuden kehittymismahdollisuudet pienene juuri lainkaan.

Kaavamutoksella energiahuollolle varattu tontti (6518) muuttuu asuinpienalojen kortteiksi. Energiahuolto on jo aiemmin väistynyt tontilta, ja se on myyty yksityiselle henkilölle asuintontiksi. Kaavamutoksen vaikutus on myönteinen, sillä käyttötarkoitus päivittyy tarpeiden ja nykyisen käytön mukaiseksi.

Yhteenvedo

Kaavan toteutuessa vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ovat myönteisiä, sillä kaava ohjaa tilaa vaativien suuryksiköiden sijoittumista tarkoituksenmukaisiin kohtiin yhdyskuntarakenteessa. Kaava tukee nimenomaan keskustaajaman palvelujen kehittymistä. Päivittäistavaran ja keskustahakuisten toimialojen erikoistavaramyymälät sekä tavaratalomyymälät ohjataan ydinkeskustaan. Vain Aronkylän suuryksikölle varattu tontti sijoittuu kaupallisen keskustan ulkopuolelle, kuitenkin tarkoituksenmukaiseen, jo nyt liikerakennuksille osoitettuun paikkaan. Kaavamuutos tukee myös olemassa olevan infrastruktuurin tehokasta hyödyntämistä.

Korttelit, joissa rakennusoikeus muuttuu:

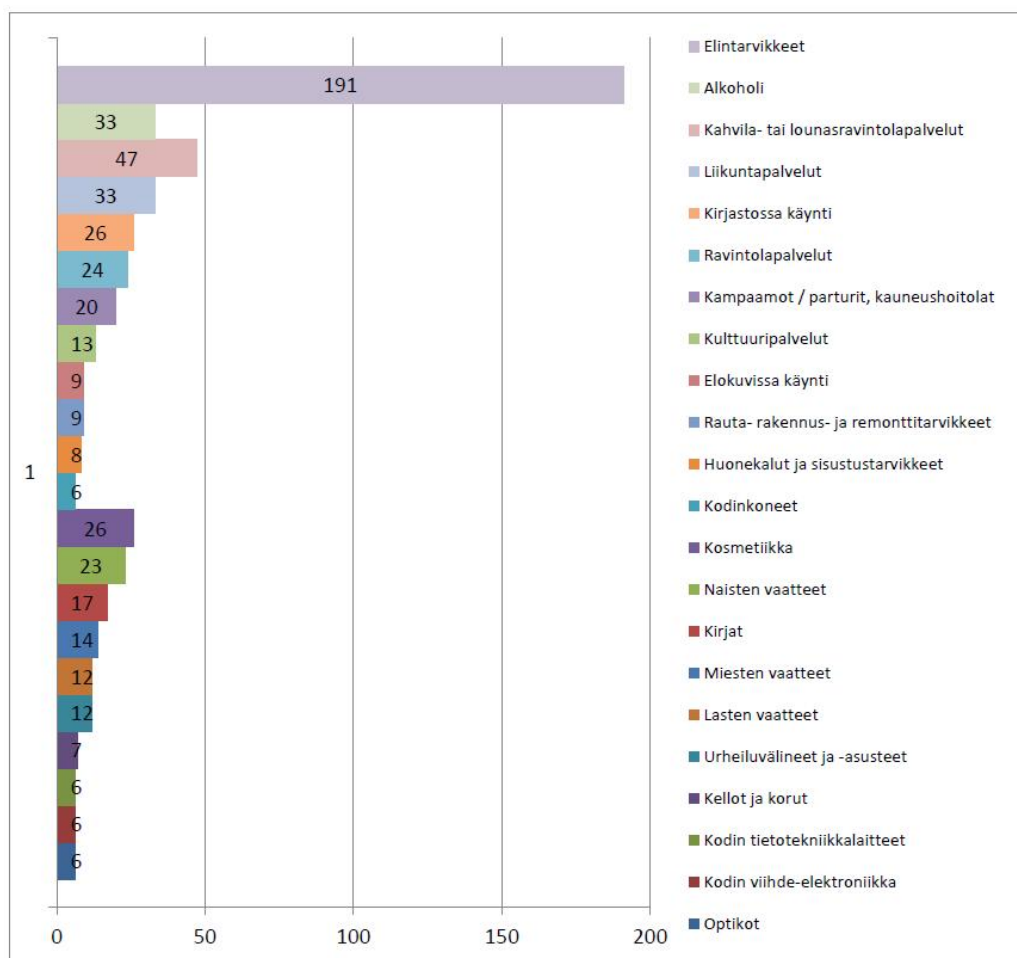
- 2001: tontti laajenee 970 m², minkä johdosta rakennusoikeus kasvaa 388 k-m².
- 3500: pinta-ala pienenee 1335 m², joten rakennusoikeus (e= 0.25) pienenee 334m².
- 3017: kortteli laajenee 1591 m² ja rakennusoikeus 1860+400 muuttuu tehokkuusluvaksi 0,40, joten rakennusoikeus lisääntyy 1352 m².
- 6510: kortteli pienenee 2281 m², ja rakennusoikeus pienenee 456 m².
- 6511: kortteli pienenee 238 m², ja rakennusoikeus pienenee 60 m².
- 6515: kortteli pienenee 2776 m², e=0,40, rakennusoikeus pienenee 1110 m².
- 6516, tehokkuusluku (e) muuttuu 0,3:stä 0,25:ksi, koska käyttötarkoitus muuttuu ET:stä AP:ksi. Korttelin pinta-ala pienenee 55 m². Rakennusoikeus pienenee siten 305 m² (yksityisomistus).
- 6517: kortteli pienenee 4876 m², e=0,40, rakennusoikeus pienenee 1950 m².

5.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia liikenteeseen, sillä suuryksiköt osoitetaan runsaasti liikennöintikapasiteettia omaavien pääväylien varteen. Vaikutuksia liikenteeseen ehkäisee myös se, ettei kaavamuutos muuta merkittävästi kaupan sijoittumisen rakennetta vaan tukee aikaisempaa kehitystä.

Asiointitiheys ja liikenne

Eniten liikennettä aiheuttavat päivittäistavarakaupan myymälät osoitetaan ydinkeskustan keskeisimpien liikenneväylien varrelle, missä ne nytkin sijaitsevat. Päivittäistavarakaupan keskustakeskittymän vilkasta liikennettä hallitaan valo-ohjauksen, kääntymiskaistojen sekä kahden ajokaistan/suunta avulla.



Keskimääräinen asiointikertojen määrä vuodessa (TNS Gallup Suuri Vaikutusalueutkimus 2011. Lähde: SALVE-malli, Suomen ympäristökeskus, 17.2.2014). Tilaa vaativan kaupan myymälöissä kuten rauta- ja huonekalu kaupoissa asiointitiheys on huomattavasti elintarvikekauppaa pienempi, alle 10 kertaa / kotitalous vuodessa. Autokaupassa ja maataloustarvikekaupassa käyntejä on keskimäärin alle 1/kotitalous / vuosi.

Rakennusoikeus säilyy tonteilla entisellään tai pienenee kahta tonttia lukuun ottamatta. Näistä toinen sijoittuu lähelle vilkasta risteystä, johon suunnitellaan liikenneympyrää. Mikäli ao. tontilla 3017/1 sijaitsevaa liikekiinteistöä laajennetaan, voi asiointiliikenne tontilla lisääntyä, ja liikenne lisääntyä kohtalaisesti Eteläisellä yhdystiellä.

Liittymät

Asemakaavassa ei osoiteta uusia liittymiä keskeisille kulkuväylille. Pohjoisen yhdystien varrella sijaitsevien kortteleiden 5004 ja 5152 tonttien sekä tontin 5006/1 liittymät sijoittuvat Pohjoiselta yhdystieltä haarautuvien sivukatujen varaan. Tontin 5006/2 liittymä osoitetaan Pohjoiselle yhdystielle voimassaolevan liittymäluvan mukaisesti. Muutoksista ei koitu merkittäviä muutoksia liikenteen sujuvuuteen eikä ympäröivien kortteleiden maankäyttöön tai viihtyisyyteen.

Seudullinen liikenne

Kaavamutoksella ei ole merkittävää vaikutusta seudulliseen liikenteeseen. Kaupan kehittyminen Kauhajoella voi kuitenkin lisätä jonkun verran Kauhajoelle suuntautuvaa liikennettä seutukunnassa.

Autopaikkavaatimukset

Autopaikkavaatimusta on kasvatettu osalla tonteista. Asiointiliikenne lisääntyy kaavan toteutuessa ainakin nyt rakentamattomien tonttien osalta, mutta muutos ei ole niin merkittävä, että se vaatisi liikennejärjestelyjen muutoksia kaavaan.

Kantatien erityiskysymykset

Kaavamutoksessa varataan lisää alueita tieverkkosuunnitelmassa osoitetun kantateiden eritasoliittymän tarpeisiin. Muutos parantaa mahdollisuuksia toteuttaa eritasoliittymä sen vaatimalla mitoituksella.

5.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alueelta ei ole tavattu esihistoriallisen eikä historiallisen ajan muinaismuistoja. Kaavalla ei ole vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriympäristöön. Kaavalla ei myöskään ole merkittävää vaikutusta muuhun kulttuuriperintöön eikä rakennetun ympäristön arvoihin.

Kaava toteutuessaan vahvistaa Pohjoisen yhdystien kaupunkikuvallista luonnetta sisään-tuloväylän kaupallisena ja teollisena tienvarsiympäristönä. Myös Aronkylään ja Kuja-Kokkoon sijoittuvat yksiköt sopivat kaupunkikuvallisesti taajamanläheisen tai sisäisen liikenneympäristön yhteyteen.

5.4 Vaikutukset luontoon, kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen

Luontoon, kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen ei ole erityisiä haitallisia vaikutuksia, sillä muutokset kohdistuvat asemakaavatontteihin. Puistoalue pienenee 748 m², mikä voi pienentää kasvipeitteistä aluetta.

5.5 Vaikutukset luonnonvaroihin sekä maa- ja kallioperään ja veteen

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

5.6 Vaikutukset ilman laatuun ja päästöihin

Ilman laatuun tai päästöihin ei ole erityisiä haitallisia vaikutuksia. Kaava tukee kaupan keskittymistä keskusta-alueelle kevyenliikenteen yhteyksien varrelle ja keskeiseen liikenteelliseen solmukohtaan, mikä vähentää autolla ajamisen tarvetta.

5.7 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen infrastruktuurin tehokkaan hyödyntämisen sekä maankäytön tehostamisen. Kaava tukee olemassa olevien kaupan toimijoiden kiinteistöjen laajentamista nykyisillä paikoillaan. Kaavamuutoksen vuoksi ei tarvitse rakentaa uusia katuja tai muuta merkittävää uutta infrastruktuuria. Kaupan toimialakohtaisen sijoittumisen ohjaukseen liittyvillä kaavaratkaisuilla ehkäistään kielteisiä vaikutuksia keskustaan sijoittuvien erikoiskauppojen toimintaan.

Kaavan taloudelliset vaikutukset ovat myönteisiä.

5.8 Vaikutukset ihmisten oloihin, elinympäristöön ja virkistykseen

Nykyisessä asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus mahdollistaa vastaavan kasvun kuin kaavamuutos, joten asuinalueisiin kohdistuvat vaikutukset eivät ole merkittäviä. Korttelin 3017 kohdalla kauppakiinteistö voi kasvaa nykyistä rakennusoikeutta suuremmaksi, ja asiakasliikenne voi lisääntyä vastaavasti enemmän. Asiakasliikenne ohjautuu kuitenkin Eteläiseltä yhdystieltä, ja tavarakuljetukset Suntiontien alkupäästä. Kaavamuutos ei lisää asuinalueille kohdistuvaa häiriötä merkittävästi.

Asemakaavamuutos vahvistaa kaupan sijoittumista keskusta-alueelle, mikä voi parantaa kaupallisia palveluja keskustassa. Suuryksiköiden laajentuessa kilpailu voi koventua pienempien kaupan yksiköiden näkökulmasta. Nykyinen asemakaava kuitenkin mahdollistaa

vastaavan kehityksen. Kaupan laajentumismahdollisuuksia vahvistetaan lähinnä taajaman eteläisessä osassa (kortteli 3017 Eteläisen yhdystien ja Topeen risteyksessä), josta palvelut ovat viime aikoina heikentyneet. Vaikutus on palveluiden tasapuolisen saatavuuden näkökulmasta myönteinen.

Kaavamuutoksen vaikutuksesta Osuuskaupan käytössä olevaa tonttia laajennetaan siten, että n. 1300 m² puistoa muutetaan tonttialueeksi. Ao. jokivarren viheralue pienenee n. 17%. Puisto ei ole varsinaisessa virkistyskäytössä, vaan sen merkitys on kaupunkikuvalinen ja ekologinen. Tontin laajennusosa mahdollistaa pysäköintialueen laajentamisen entiselle läjitysalueelle, joka on osoitettu puistoksi. Laajennusalueelle sijoittuu mm. sulamisvesien ohjaamisessa palvelevan oja, ja pysäköimisalueen toteuttaminen edellyttääkin uuden ratkaisun pintavesien johtamiselle.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten oloihin, elinympäristöön tai virkistykseen. Palvelujen kehittyminen kaupallisessa keskustassa voi parantaa ihmisten elinoloja.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

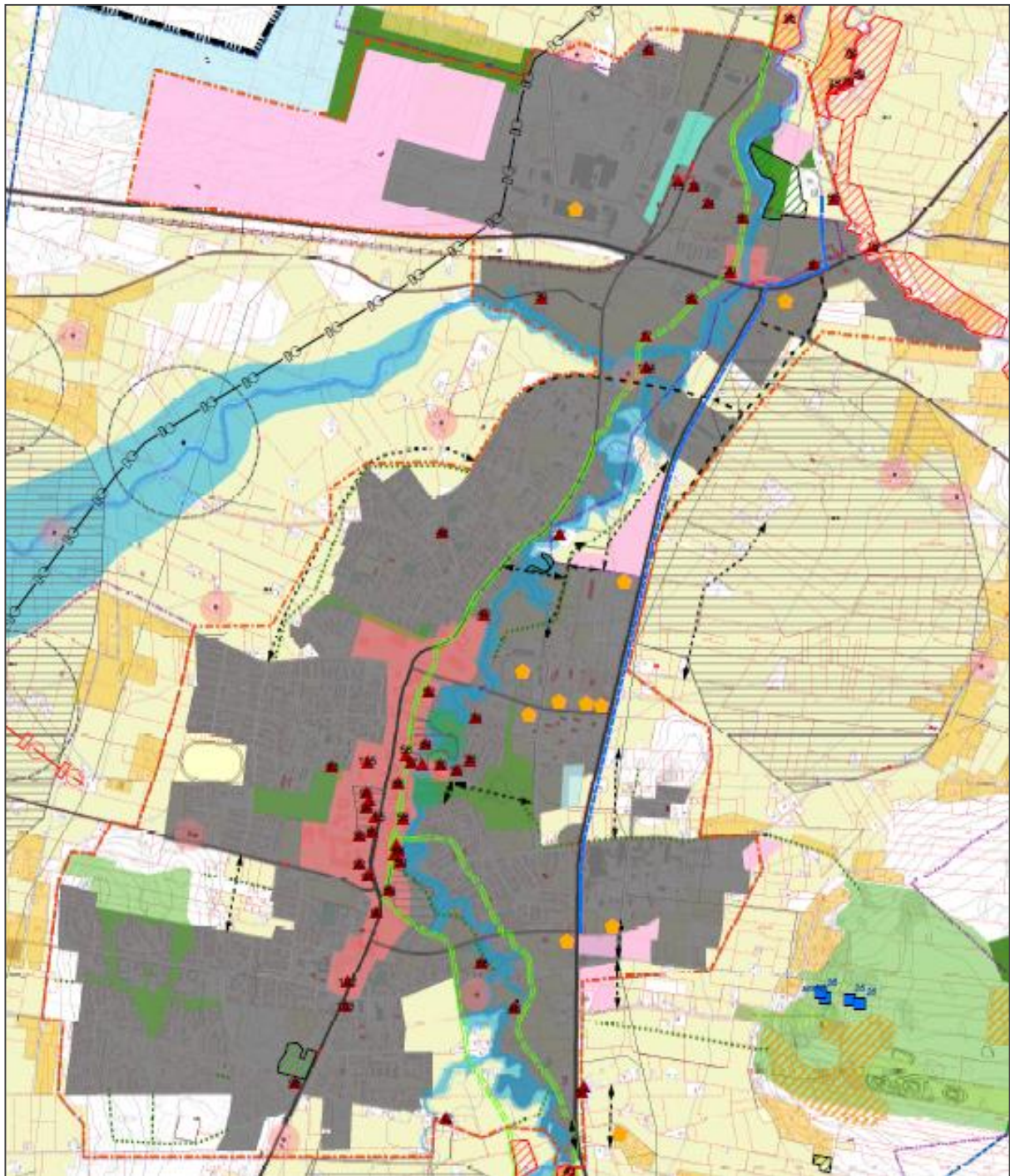
Alueelle ei tulla laatimaan tarkempia rakentamistapaohjeita.

6.2 Toteuttaminen

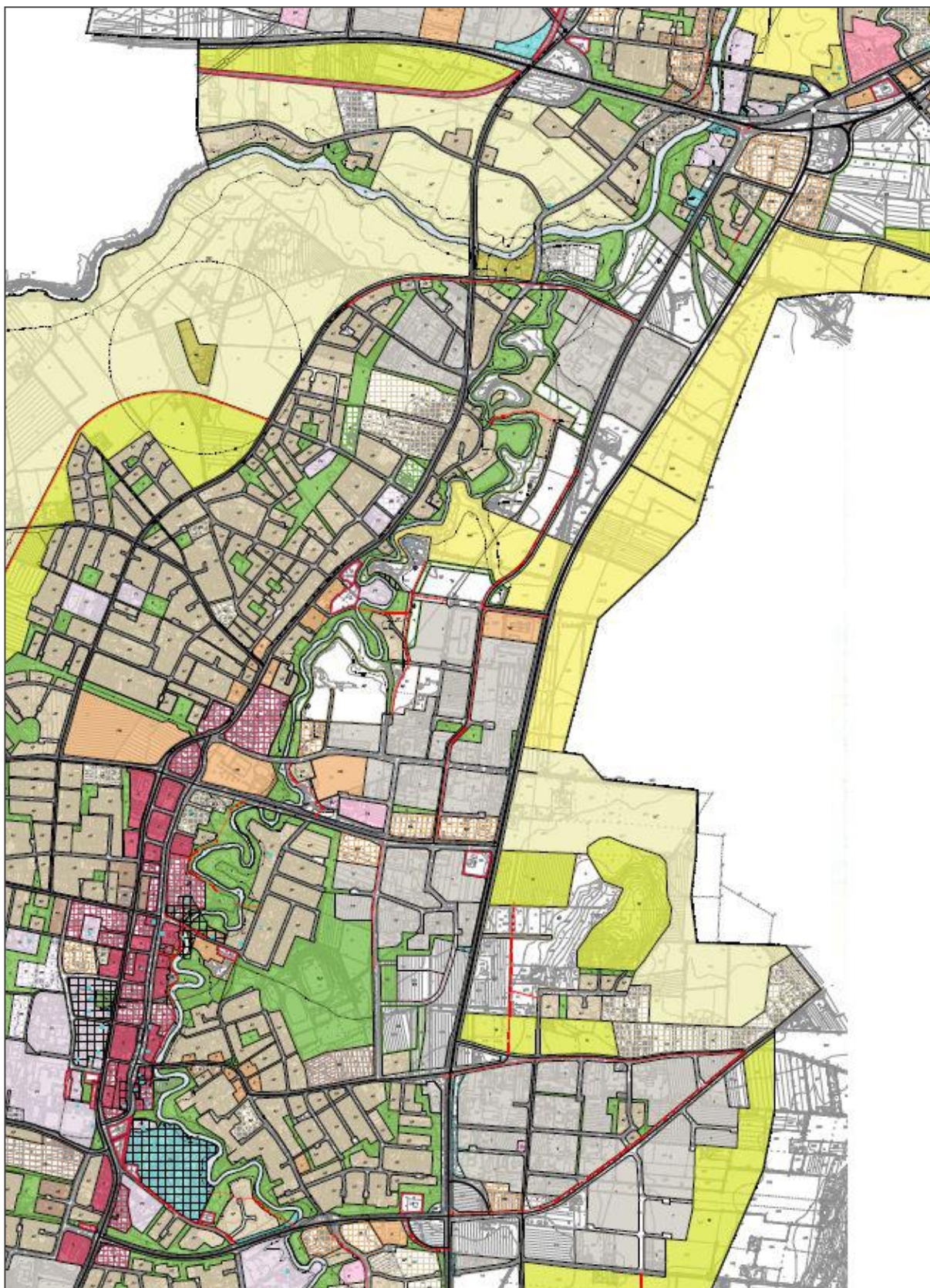
Kaavamuutoksen toteutuminen ei vaadi uutta infrastruktuuria.

Asemakaavan toteuttamista valvoo Kauhajoen rakennusvalvonta.

Liite 1: Otteet Kauhajoen osayleiskaava 2035:n rakennemallista ja kaavakartasta



Ote Kauhajoen osayleiskaava 2035:n rakennemallista , joka on laadittu mittakaavaan 1:25 000.



Ote Kauhaajoen osayleiskaava 2035:n kaavakartasta , joka on laadittu mittakaavaan 1:7 000.