OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 1022 JA 1001 SEKÄ SIIHEN LIITTYVILLÄ KATU- JA VIHERALUEILLA

KAUHAJOEN KAUPUNKI 2023

ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 1001 JA 1022 SEKÄ KORTTELIIN 1022 LIITTYVILLÄ KATU- JA VIHERALUEILLA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Päivämäärä: 19.1.2023
OAS:n laatija: Marketta Nummijärvi/ Kauhajoen kaupunki
Kaavan laatija: Marketta Nummijärvi/ Kauhajoen kaupunki

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja arviointimenettelyistä sekä kaavan vaikutuksen arvioinnista. Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman on tarkoitus antaa suunnittelualueen maanomistajille ja niille, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin osayleiskaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaisille ja yhteisöille, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), tietoja kaavoituksen lähtökohdista, tavoitteista, etenemisestä ja vaikutusmahdollisuuksista kaavoituksen eri vaiheissa.

PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on saatavilla Kauhajoen kaupungin tekniseltä osastolta kaupungintalon III kerroksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävissä teknisen osaston ilmoitustaululla sekä Kauhajoen kaupungin Internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta järjestettävissä yleisötilaisuuksissa tai suoraan kaavan laatijalle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavoituksen kuluessa.

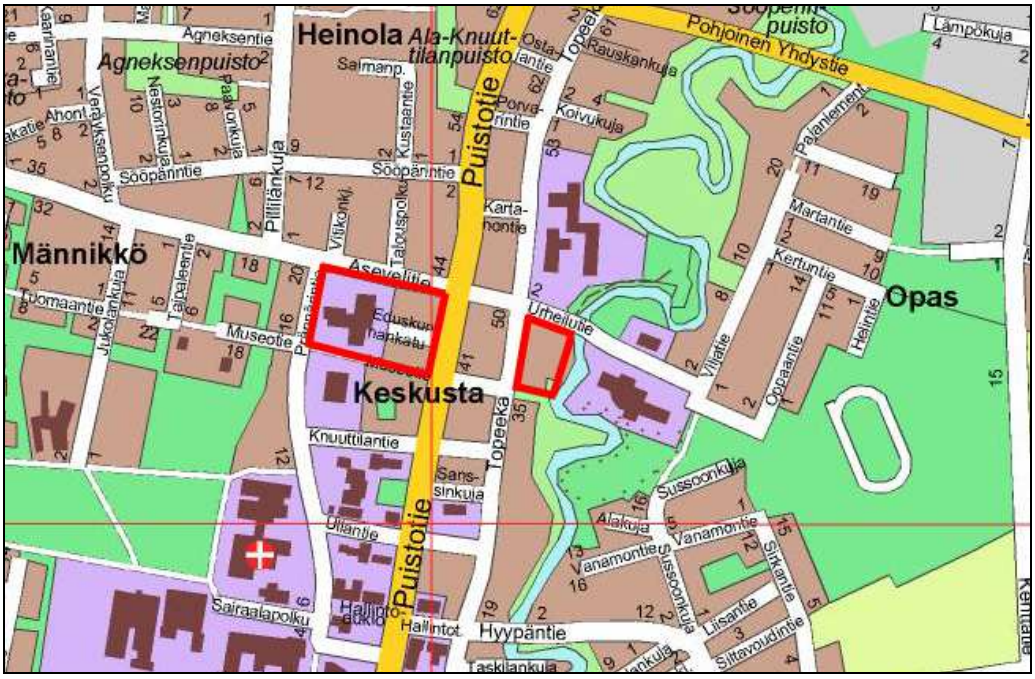
SISÄLLYSLUETTELO

1. Kaava-alueen sijainti ja vaikutusalue
2. Kaavan tavoitteet
3. Lähtökohdat
4. Kaavan vaikutusten arviointi
5. Osalliset
6. Selvitykset ja inventoinnit
7. Kaavamuutoksen eri vaiheet ja osallisten kuuleminen
8. Kuulutukset
9. Yhteystiedot

1. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA VAIKUTUSALUE

Kaavamuutosalue sijaitsee Kauhajoen keskustaajamassa, ydinkeskustassa. Alueeseen kuuluu kaksi lähekkäin sijaitsevaa korttelia Asevelitien ja Urheilutien varrella. Kaavamuutosalue sisältää korttelit 1022 ja 1001 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita.

Kaavan vaikutusalueeseen kuuluu naapurikortteleiden ja lähialueen yritystoiminta ja asukkaat sekä maanomistajat. Alueen pinta-ala on yhteensä noin 3,3 ha.



Kaavamuutosalueen sijainti. Alue on rajattu karttaan punaisella viivalla.

2. KAAVAN TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa keskeiselle korttelille keskusta-asumisen kehittymistä tukeva maankäyttö, joka vastaa osayleiskaavatyössä päätettyjä keskustan kehittymisen strategisia tavoitteita. Tavoitteena on mahdollistaa kortteleissa asuinkerrostalorakentaminen toimintaympäristöön sopivassa mittakaavassa. Tavoitteena on tuottaa hyvää kaupunkiympäristöä ja hankkeiden toteutumista tukeva maankäytön suunnitelma, jossa on hyödynnetty kerrostalorakentamisen edellytyksistä tehtyjen selvitysten tulokset.

Kaavamuutoksen avulla tehostetaan asemakaava-alueen maankäyttöä ja luodaan mahdollisuuksia uudelle kehitykselle sekä tutkitaan Sanssin kulttuuritalon suojelutarve.

3. LÄHTÖKOHDAT

Maakuntakaava

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

Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta (http://www.epliitto.fi/images/Maakuntakaavakartta_23052005.pdf).

Maakuntakaavassa kohde sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (Vaihemaakuntakaavan II muutos). Suunnittelumääräysten

mukaan keskustojen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen, keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä ja turvallisista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattava valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

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

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

Etelä-Pohjanmaalla on voimassa myös vaihemaakuntakaavat 1 ja 2, joissa ei ole kohdealuetta koskevia merkintöjä.

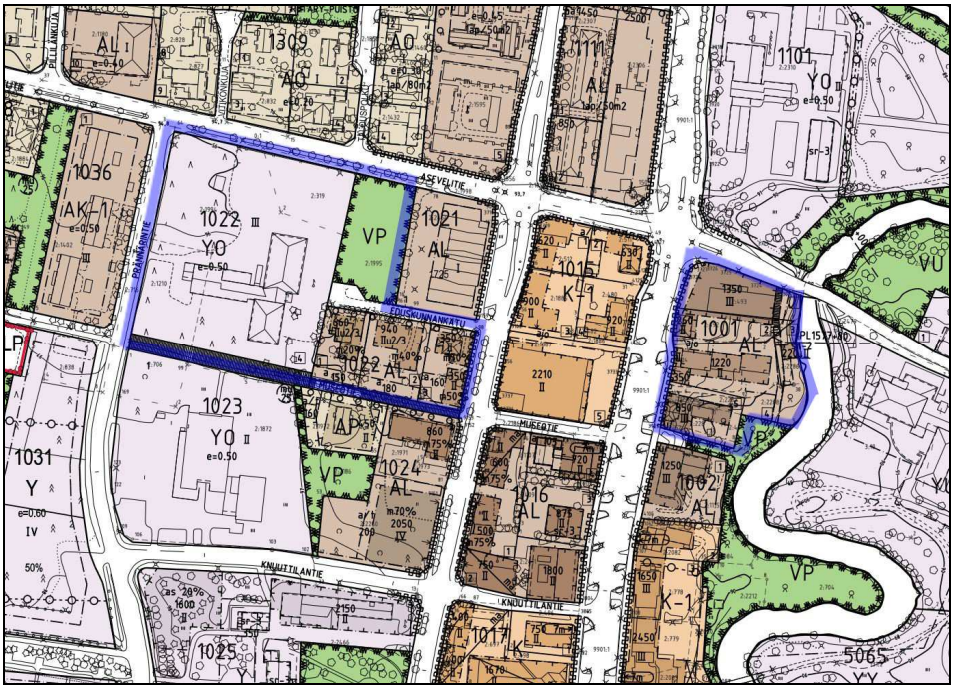
Kaavamuutosalue sijoittuu maakuntakaavassa myös Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle, jonka nimi on Kauhajoen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö (Kokonaismaakuntakaava 2005). Suunnittelumääräyksen mukaan kulttuuriympäristön ja maiseman arvot on otettava huomioon siten, että varmistetaan näihin liittyvien arvojen säilyminen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin vaikuttavissa hankkeissa on pyydettävä museoviranomaiselta ja ympäristökeskukselta lausunto.

Yleiskaava

Ote Keskustaajaman osayleiskaavasta 2035. Kaavamuutosalue osoitettu sinisellä rajauksella.

Alueella on voimassa Kauhajoen kaupunginvaltuuston 9.4.2018 hyväksymä keskustan osayleiskaava 2035 kaavakartta. Yleiskaava on ohjeellinen ilman oikeusvaikutuksia. Kaavamuutosalueen korttelit, joihin muutokset kohdistuvat, on merkitty kehittämismerkinnällä (ruuturasteri), ja käyttötarkoitus on Keskustatoimintojen alue (C), joka sallii sekä asuin- että liikerakentamisen. Sanssin kulttuuritalon (kortteli 1022) käyttötarkoitus on Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY), ja rakennuksen eteläsiivellä (ns. Terijoen siipi) on merkintä Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Korttelissa 1001 on em. merkinnällä osoitettukaksi rakennusta: Koskiranta, joka palvelee nykyisin Instrumentariumin liiketiloina sekä jokivarressa sijaitseva, asemakaavalla suojeltu Knuuttilan mylly. Asemakaavan muutoksen tavoitteet ovat yleiskaavan mukaisia.

Asemakaava



Alueella on voimassa kaava "Keskustaajaman asemakaavan siirto numeeriseen muotoon", joka on astunut voimaan 2.8.2012 (https://kauhajoki.fi/wp-content/uploads/2022/08/6_Keskusta_Ravirata.pdf).

Suunnittelualueella on voimassa valtuuston 20.6.2011 hyväksymä asemakaava, jossa korttelin 1022 tontin 4 käyttötarkoitus on määritelty Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), ja korttelin 1022 tonttien 1-3 sekä korttelin 1001 käyttötarkoitus asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Korkein sallittu kerrosluku on YO-tontilla kolme ja AL-tonteilla 2-3. Jokivarressa sijaitseva Knuuttilan mylly on suojeltu (sr-2).

Jokivarren rakentamiselle on asemakaavassa määritelty alimmaksi korkeusasemaksi kostuessaan vaurioituville rakenteille +90,65 HW 1/100 (N60). Yhteiskunnan kannalta tärkeille rakennuksille allin rakentamiskorkeus on kaava-alueella 90,85 HW 1/250 (N60).

Rakennusjärjestys

Kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 18.5.2015.

Pohjakartta

Pohjakartta on hyväksytty 2.1.2023.

Maanomistus

Hankealueesta on osa kaupungin, osa yksityisen omistuksessa. Kaupungin omistamat alueet on merkitty alla olevaan karttaan punaisella.

Alueidenkäytön valtakunnalliset tavoitteet

Valtioneuvosto on määritellyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017. Kaavaratkaisulla pyritään vahvistamaan yhdyskunnan toimivuutta, luomaan terveellistä, turvallista ja laadukasta elinympäristöä sekä kunnioittamaan ja jatkamaan kulttuuriperintöä. Kaava-alue ei kuulu valtakunnallisesti arvokkaisiin ympäristöihin.

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet:
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

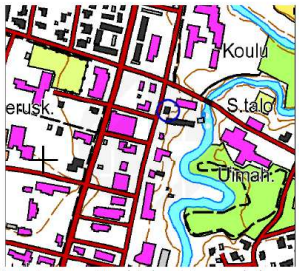
Rakennettu ja luonnonympäristö

Alueen rakennuskannan arvoja on tarkasteltu yleiskaavahankkeen yhteydessä. Alueen rakennetun ympäristön arvot on kartoitettu selvityksessä ”Kauhajoen osayleiskaava-alueen rakennetun ympäristön kartoitus 2003”. Rakennetun ympäristön kartoitusta on täydennetty vuonna 2010, ja raportti valmistui 2013.

Kaavamuutosalueelle sijoittuu kolme rakennusta, joilla on osayleiskaavassa merkintä Suojelu-/muinaismuistokohde /rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

1. Asemakaavalla suojeltu Knuuttilan mylly
2. Kirkonkylän kouluna palvellut entinen Sanssin koulu, nykyinen Sanssin kulttuurikeskus. Sen arvokkain osa on ns. Terijoen siipi, jossa eduskunta kokoontui talvisodan aikana (OYK rakennemalli, kohde 105). Rakennuksessa toimii nykyään mm. eduskuntamuseo, perhepalveluja sekä kulttuuritoiminta-, yhteisö- ja näyttelytiloja.
3. Koskiranta eli Instrumentariumin rakennus (OYK rakennemalli, kohde 57).

Kohdenumero	57	Kohteen nimi	Koskiranta
Osoite	Topeeka 43, 61800 Kauhajoki		
Rakennusvuosi	1940		
Käyttötarkoitus	asuin/liikerakennus		
Yleisluonnehdinta	Rakennusaikaansa hyvin edustava liikerakennus jossa on myös asuntoja.		
Historia			
Arkkitehtuuri	Laatikkomainen. Säilyttänyt hyvin julkisivujen ominaispiirteensä.		
Ympäristö	Sijoittunut kaupunkimaisesti lähellä katulinjaa. Tonttiin kuuluva viheralue sijoittunut kiilamaisesti massiivisien naapurirakennusten väliin.		
Suojeltavat osat	Julkisivut		
Suojelusuositus	Julkisivut, ennallistavat toimenpiteet sallitaan		



Karttaote Maanmittauslaitoksen Internet-palvelusta
Kansalaisen karttapaikka

ARVO	Edustavuus	Autentisuus	Rakennushist. merkitys	Kultt.hist. merkitys	Maisemallinen merkitys	Osa kokonaisuutta	Kunto	Luokka A
Hyvä	X	X	X		X	X	X	
Eritt. hyvä								

Kaava-alueelle ei sijoitu muita inventoinneissa, mm. Osayleiskaava 2035 –kaavahankkeen rakennusinventoinnissa esille nostettuja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

Kaavamuutoskortteleihin sijoittuu 1900-luvun eri vuosikymmeninä rakennettuja asuin ja liikerakennuksia.

Loput kortteleiden 1022 ja 1001 tonteista ovat rakennettua ympäristöä, jossa ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Kaavamuutoksen lähtökohtana tontilla 1022/3 sekä tontilla 1001/5 on nykyisten huonokuntoisten puurakennusten purkaminen, mikä mahdollistaa uutta, tiiviimpää täydennysrakentamista.

Alueen luontoarvot on kartoitettu selvityksessä ” Kauhajoen kaupungin asemakaavoitettavien alueiden luontoarvojen perusselvitys 2008”. Alueelta ei ole löytynyt mainittavia luontoarvoja. Luonnonolosuhteiltaan alue on kulttuurivaikutteista, sisältäen vapaasti kasvavaa kaupunkipuistoa, hoitonurmea sekä istutettuja pihapuita.

Tekniset verkostot

Kaavamuutosalueella on lähtökohtaisesti valmis infrastruktuuri lisärakentamista varten. Alueella kulkee Kauhajoen Vesihuolto Oy:n, Kauhajoen Lämpöhuolto Oy:n, Suupohjan seutuverkko Oy:n ja teleoperaattoreiden maanalaisia johtoja.

Jokivarressa on huomioitava joen tulvimisriski sekä paalutustarve rakentamisessa.

4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Arviointi on tärkeä osa kaavan laadintaa, ja vaikutusten arviointia tehdään kaavoituksen kaikissa vaiheissa. Vaikutuksen arvioinnilla on tarkoitus selvittää jo kaavan laatimisen yhteydessä, mitä vaikutuksia suunnitelluilla ratkaisuilla on ja siten parantaa lopullisen kaavan laatua. Arviointi tullaan esittämään kaavaselostuksessa.

Tällä kaavalla ei ole sellaisia huomattavia ympäristövaikutuksia, että erityinen ympäristövaikutusten arviointi tulisi tehdä. Kaavaluonnoksista ja –ehdotuksesta tullaan arvioimaan vaikutukset kaavoitukselle tavanomaisella tarkkuudella.

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin, jotka tulee ulottua koko sille alueelle, jolla kaavalla on oleellisia vaikutuksia. Vaikutusten arviointi perustuu alueelta käytettävissä oleviin perustietoihin, maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin ja suunnitelmiin. Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan kunnan omana työnä sekä inventointeja laatineiden konsulttien avustuksella. Vaikutusten arviointia ovat osaltaan viranomaisten lausunnot ja muitten osallisten kannanotot. Kaavan vaikutuksia arvioidaan:

1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;

2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;

3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;

4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

5. OSALLISET (MRL 62 §)

1. Maanomistajat	- kaava- alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat
2. Kaikki ne, joiden asumiseen työtekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa	- kaavan vaikutusalueen asukkaat,käyttäjät, yritykset ja yritysten työntekijät
3. Viranomaiset	- Etelä-Pohjanmaan liitto - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus - Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos - Seinäjoen museot (maakunnallinen museovi-

	ranomainen) - Ympäristötoimi
4. Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään	- Rakennuslautakunta - Tekninen osasto/kunnallistekniikka - Caruna Oy - Kauhajoen lämpöhuolto Oy - Kauhajoen vesihuolto Oy - Anvia Oyj Vaasan läänin puhelin - Sonera Carrier Networks Oy - Suupohjan seutuverkko Oy

6. SELVITYKSET JA INVENTOINNIT

Luontoinventointi
Luonnoninventointi on laadittu kesän 2008 aikana keskustaajaman alueella. Erityisesti inventoinnissa on huomioitu liito-oravien, lepakoiden ja viitasammakoiden reviirialueet.

Rakennuskannan inventointi
Kauhajoen osayleiskaava-alueen rakennetun ympäristön kartoitus on valmistunut 2005. Rakennuskannan arvotus on laadittu Etelä-Pohjanmaan museon kanssa yhteistyönä vuonna 2010. Etelä-Pohjanmaan liitto on inventoinut maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriperintöä.

Maaperätutkimukset
Jokivarren kortteleiden rakentumisen yhteydessä on tutkittu jokivarren maaperää paalutusten suunnittelun lähtötiedoksi mm. vuonna 2009 (SOP-kiinteistö). Jokivarressa pintamaalaji on noiden tutkimusten mukaan silttiä ja savea, joiden alla on moreenikerros kallion päällä.

Liikenneselvitys
Keskustan liikenneselvitys, Liikenneselvityksessä on selvitetty keskustaajaman nykyisten liikennejärjestelyjen tarkoituksenmukaisuus, toimivuus ja liikenneturvallisuus ja tulevaisuuden liikenteelliset tarpeet.

Maisemaselvitys
Kauhajoen keskustaajaman osayleiskaava-alueen maisemaselvitys 2011.

Puu- ja kerrostalorakentamisen esiselvitys 2021
Kaupunki teetti vuonna 2021 FCG Finnish Consulting Group Oy:llä selvityksen Kauhajoen asuntomarkkinoille sopivista puu- ja kerrostalorakentamisen konsepteista. Selvityksessä tutkittiin kerrostalo-, erityisesti puukerrostalorakentamisen edellytyksiä Kauhajoen ydinkeskustan alueella sekä keinoja, joilla kerrostalorakentamisen mahdollisuuksia voidaan parantaa ja mahdollisia riskejä minimoida Kauhajoen sekä muiden pienempien seutukuntien asuntomarkkinoilla. Työssä oli tarkemmassa tarkastelussa myös kaavamuutoksen kohteet.

Kerrostalorakentamisen tutkiva suunnittelu
Tampereen yliopiston arkkitehtuurin laitoksen TAKO ja JOTAR-hankkeissa on tutkittu laadukasta kerrostalorakentamista käyttäen tutkivan suunnittelun tapauskohteina ko. kortteleita.

7. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN ERI VAIHEET JA OSALLISTEN KUULEMINEN

Prosessi, aikataulu, käsittelyt ja mahdollisuudet vuorovaikutukseen.

Päätös kaavan laatimisesta	Kaavamuutos on kaupunginvaltuuston hyväksymässä kaavoitusohjelmassa vuodelle 2022-2026.

OAS:n (osallistumis- ja arviointisuunnitelman) käsittely Ilmoitus kaavoitukseen ryhtymisestä ja OAS:n nähtävillä olosta	Tekninen lautakunta valmistelee Osallisille (1., 3. ja 4.) ilmoitetaan kaavamuutoksesta kirjeitse. Osallisilla mahdollisuus tuoda esille mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta ja OAS:sta pyydetään lausunnot osallisluettelon mukaisesti.
Kaavaluonnos	Tekninen lautakunta valmistelee. Kaavaluonnos pidetään 30 päivää nähtävillä ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä.
Kaavaehdotus	Tekninen lautakunta valmistelee. Kaupunginhallitus hyväksyy nähtäville pantavaksi. Kaavaehdotus pidetään 30 päivää nähtävillä ilmoitustaululla ja kaupungin sivuilla Internetissä. Osallisilla on mahdollisuus tehdä muistutus.
Kaavan hyväksyminen	Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto Osallisilla on mahdollisuus tehdä kaavapäätöstä koskeva valitus.
Kaavan voimaan tulo	Kuulutus kaavan hyväksymispäätöksen tultua lainvoimaiseksi 30 päivää hyväksymisestä

Viranomaisyhteistyö

Kaavadokumenteista pyydetään lausunnot osallisluettelossa mainituilta viranomaisilta.

8. KUULUTUKSET

Eri kaavavaiheissa tullaan kuulutukset julkaisemaan Kauhajoen kunnallislehdessä sekä virallisella ilmoitustaululla. Kuulutuksissa julkaistaan koska ja missä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja eri kaavavaiheet ovat nähtävillä.

9. YHTEYSTIEDOT:

Palautetta kaavatyöstä voidaan antaa yhteyshenkilöille tai osoitteeseen Kauhajoen kaupunki, tekninen osasto, PL 500, 61801 Kauhajoki.

Kaavan valmistelusta saa lisätietoja kaupungin kaavoittajalta:

Kaavoittaja, maisema-arkkitehti Marketta Nummijärvi
Puh. 040 481 0003 tai sähköposti marketta.nummijarvi@kauhajoki.fi