

ASEMAKAAVAN SELOSTUS /KAAVAEHDOTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 4501 JA PELTIKUJALLA PANULAN TEOLLISUUSALUE

1. TUNNISTETIEDOT

kunta KAUHAJOKI	Kaavan nimi ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 4501 JA PELTIKUJALLA PANULAN TEOLLISUUSALUEELLA	
Kunnan osa KIRKONKYLÄ		
Alueen nimi PANULA	Asemakaavan selostus, joka koskee 3.4.2023 päivättyä asemakaavakarttaa. Korttelit ja viher- ja katualueet: Kortteli 4501 Panulassa Peltikuja -katualue	
Kaavan laatijan yhteystiedot KAUHAJOEN KAUPUNKI PL 500, 61801 KAUHAJOKI PUH. 040-481 0003	KAAVAN VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	Kaavoitusohjelma vuosille 2023 – 2027; pienet kortteli- kohtaiset asemakaavan muutokset
	TEKNINEN LAUTAKUNTA	
		EHDOTUS 11.4.2023
	KAUPUNGINHALLITUS	EHDOTUS 17.4.2023
Marketta Nummijärvi kaavoittaja, kehittämisspäällikkö	KAUPUNGINHALLITUS – HYVÄKSYMINE	22.5.2023

1.1 Alueen määrittely ja sijainti

Kaava-alue sisältää korttelin 4501 Panulan teollisuusalueella sekä sen tontille 7 ulottuvan kaavakadun, Peltikujan, joka risteää Puusepäntiestä. Kaavamuutosalueen laajuus on 5,53 ha.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi: Asemakaavan muutos korttelissa 4501 ja Peltikujalla Panulan teollisuusalueella.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on liittää asemakaavaan varattu, rakentamaton kaavakatu Peltikuja sen pohjoispuolella olevaan tonttiin. Osana tonttia 4501/1 jo rakentuneet tontit 4501/2 ja 4501/7 sulautetaan osaksi tonttia 4501/1, joten tarve kaavakadulle poistuu. Samalla yhdistetään kaavatontit 4501/5 ja 4501/6. Asemakaavan muutostarve johtuu yrityksen rakentamistarpeista.

1.3 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Vähäistä kaavamuutosta varten ei laadita selvityksiä, sillä muutoksen vaikutukset ovat vähäisiä. Aikaisemmat kaavaselvitykset palvelevat riittävästi taustaselvityksinä.

2. PERUSTIEDOT JA TAVOITTEET

2.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Kaavam muutoksen tavoitteena on liittää asemakaavassa varattu, toteutumaton ja tarpeeton kaavakatu Peltikuja sen pohjoispuolella olevaan tonttiin. Samalla tontit 4501/2 ja 4501/7 sulautetaan osaksi tonttia 4501/1 ja tontti 4501/6 osaksi kaavatonttia 4501/5.

2.2 PERUSSELVITYKSET JA INVENTOINNIT

Kaavahankkeessa ei tehdä selvityksiä tai inventointeja, sillä kaavan sisältö ei muutu muilta osin kuin Peltikujan osalta. Kaavan muutoksesta ei aiheudu vaikutuksia kuntalaisille tai ympäristölle.

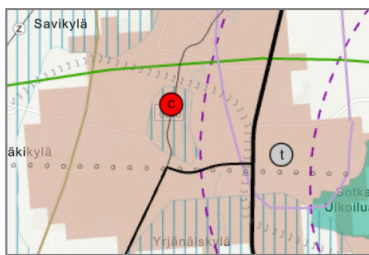
2.3 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueella on tavanomaista teollisuustoimintaa, josta ei koidu merkittävää ympäristöhäiriötä.

3. KAAVOITUSTILANNE JA ALUETTA KOSKEVAT MUUT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

3.1 KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaava:



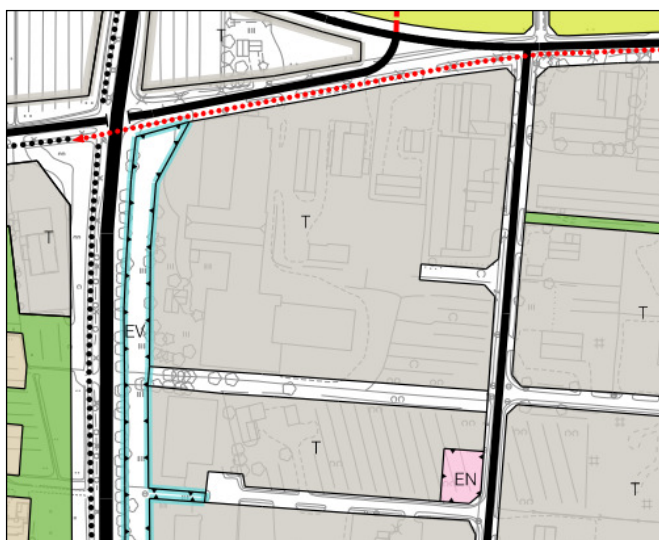
Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta (www.epliiitto.fi).

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

Asemakaavan vähäiset muutokset eivät ole maakunnal-

lisesti merkittäviä.

Yleiskaava

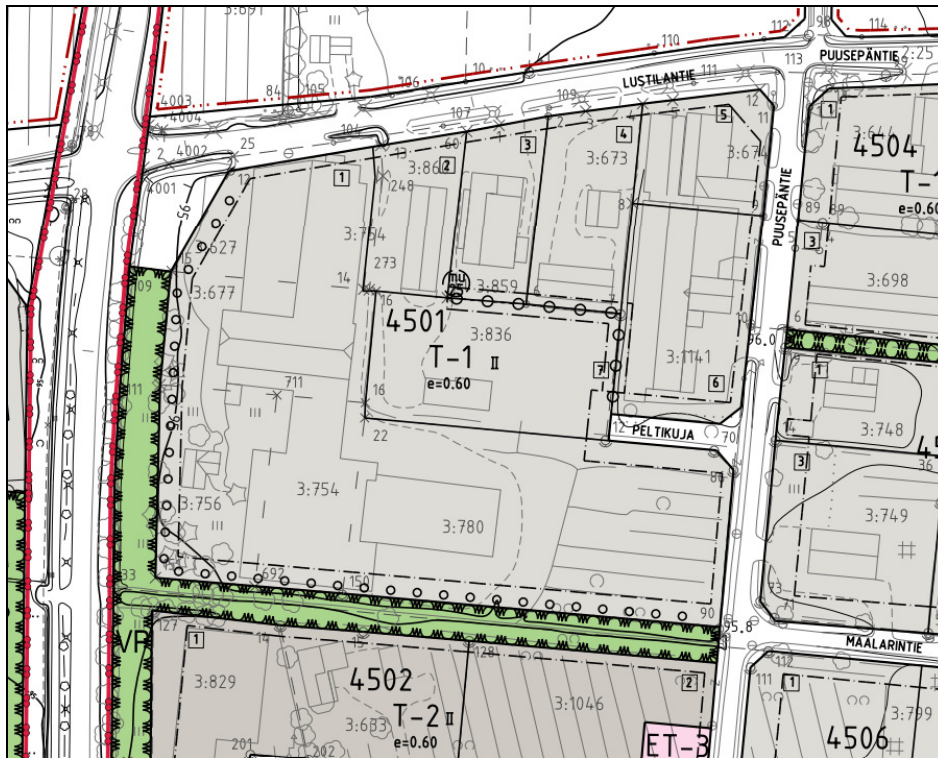


Alueella on voimassa Kauhajoen keskustaajaman osayleiskaava 2035, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.4.2018. Kaava on tullut voimaan 1.6.2018. Yleiskaava on ohjeellinen ilman oikeusvaikutuksia. Peltikuja on merkitty katuna myös yleiskaavaan niin kuin kaikki yleiskaavaa laadittaessa asemakaavassa varatut katualueet. Kortteli 4501 on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi.

Ote keskustaajaman osayleiskaavasta 2035.

Asemakaava

Korttelissa 4501 ja Peltikuja-katualueella on voimassa valtuuston 20.6.2011 hyväksymä asemakaava ”Keskustaajaman asemakaavan siirto numeeriseen muotoon”.



Korttelissa 4501 ja Peltikuja-katualueella on voimassa kaava ”Keskustaajaman asemakaavan siirto numeeriseen muotoon”, joka on astunut voimaan 2.8.2012 (www.kauhajoki.fi).

3.2 MUUT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Rakennusjärjestys

Kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 18.5.2015.

Pohjakartta

Pohjakartta on hyväksytty 26.2.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § 3 momentin mukaan ” Vähäinen asemakaavan muutos voidaan kuitenkin hyväksyä pohjakartan vanhentuneisuudesta huolimatta, jollei muutos olennaisesti vaikuta alueen tai sen lähiympäristön kaavoitukseen”.

3.3 SUOJELUALUEET JA VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄT ALUEET

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

4. YHTEENVETO KAAVOITUKSEN ERI VAIHEISTA JA OSALLISTUMISESTA

4.1 Kaavan eri vaiheet

Kaavoitusprosessi, käsittelyt ja mahdollisuus vuorovaikutukseen:

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueen maanomistajat, naapurit ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaavoitusohjelma vuosille 2023 – 2027	Sisältyy kaavoitusohjelman 2023 – 2027 kohtaan ”pienet korttelikohtaiset asemakaavan muutokset”
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	- Vaikutukseltaan vähäisessä asemakaavan muutoksessa ei ole tarpeen laatia osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (MRL 63 § 2 mom.). Tämän kaavamuutoksen vähäisen, teknisluonteisen merkityksen vuoksi ei laadita osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.
Kaavaluonnos	- Kaavamuutos on vaikutukseltaan vähäinen, joten kaavasta ei laiteta nähtäville luonnosta, vaan suoraan ehdotus. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei edellytä luonnoksen nähtäville panoa.
Kaavaehdotus	- Teknisen lautakunnan käsittely 11.4.2023 - Kaupunginhallituksen käsittely 17.4.2023 - Ehdotus on julkisesti nähtävillä kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti 14 päivää 26.4.-10.5.2023 (MRA 27 § 1 mom) - Asemakaavan muutoksen vireille tulosta ilmoitetaan kaupungin Internet-sivuilla (MRA 30 § 4 mom, MRA 32 a §). Kaavaehdotuksesta lähetetään tieto niille toimijoille, joilta on pyydetty ennakkolausunnot (MRA 28 §). Kaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen. - Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä ehdotuksen sisällöstä.
Kaavaehdotuksen hyväksyminen	Kaavan hyväksyy kaupunginhallitus, arvioitu aika on 22.5.2023.

Kaavasta pyydettiin ennakkolausunto Kauhajoen Vesihuollolta, pelastusviranomaiselta (palopäälikkö, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue) ja Suupohjan seutuverkko Oy Sunetilta. Ennakkolausuntojen mukaan kaavamuutos ei vaikuta pelastustoiminnan edellytyksiin eikä seutuverkon maanalaiseen kuituun, ja kaavaehdotuksessa on huomioitu vesijohdon sijainti alueella.

4.2 Kaavan vireille tulon jälkeen esitetyt huomautukset / kirjalliset kannanotot

Yhteenvedo kaavaan tehdyistä muutoksista ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen:

- Xxx

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 ALUEVARAUKSET

Kaavamuutoksessa nykyiset aluevaraukset muuttuvat vain siltä osin, että Peltikujaksi nimetty katualue 785 m². muuttuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-1).

Kaava- merkinä	Aluevaraus; kortteli-, tie- tai puistoalue	Vanha pinta-ala m ²	Vanha rakennus- oikeus	Uusi pinta-ala m ²	Uusi rakennus- oikeus	Tontit kpl
T-1	Teollisuus- ja varastorakennus- ten korttelialueeksi	54 511	32 707	55 293	33 176	4
	Katualue	785	0	0	0	
	Yhteensä	55 293	32 707	55 293	33 176	4

5.2 KAAVAMÄÄRÄYKSET

Kaavaehdotuksen kohteissa ennen tarkistuksia voimassa olleet asemakaavamääräykset siirtyvät kaavamuutokseen muuttumattomina.

Käyttötarkoitusta T-1 koskee seuraava kaavamääräys: Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asunnon sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo rakennuspaikalla on tarpeellista. Rakennuspaikan kaikki rakennukset on kattomuodon, julkisivumateriaalin ja värityksen suhteen rakennettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Lisäksi korttelia 4501 koskee vastaavat määräykset kuin kaavassa ”Keskustaajaman asemakaavan siirto numeeriseen muotoon”, kaavatunnus 1-2011:

RAKENTAMISTAPA:

Rakennukset tulee rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

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

Asuinnoissa sallitaan rakennusoikeuden estämättä parvikerros, mikä ei saa ylittää enempää kuin 20 % kyseisen asunnon huoneistoalasta.

Jokaiseen asuntoon tulee liittyä tuulilta suojainen vähintään 10 m² ulko-oleskelutila tai vähintään 5 m² katettu parveke.

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. Tilan tulee toimia luonteeltaan suojattuna ulkotilana, joka on tarkoitettu jalankulku- ja oleskelutilaksi. Tilan saa rakentaa eristettynä, mutta jatkuvaa lämmitystä ei sallita.

ISTUTUKSET JA MAASTON MUODOT

Rakentamattomalle rakennuspaikan osalle on istutettava puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 rakennuspaikan pinta-alan 200 m²:ä kohti.

Rakentamattomat rakennuspaikan osat, joita ei käytetä liikenne pysäköinti tai varastoalueina on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

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

VARASTOINTI

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

YHDYSKUNTATEKNIikka

T korttelialueilla voidaan rakentaa tarvittavat puistomuuntamot merkittyjen kohteiden lisäksi.

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

Viemäri- ja viemäriputkien päälle mahdollisesti sijoittuvien autokatosten tai talousrakennusten perustamisessa sekä piha-alueiden pinnoitteissa ja istutuksissa tulee huomioida viemäri- ja viemäriputkien suojaaminen ja mahdollisuudet tarpeellisiin huoltotöihin.

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.*
- 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 puuistutusrivein pienempiin osiin.

Autopaikat on osoitettava keskusta-alueella enintään 200 metrin etäisyydeltä.

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arvioinnissa on tarkoitus tunnistaa merkittävät vaikutukset. Vaikutukset arvioidaan kaavoitukselle tavanomaisella tarkkuudella. Arviointi on osa kaavan laadintaa ja vaikutusten arviointia tehdään kaavoituksen eri vaiheissa. Asemakaavan vaikutukset arvioidaan kaupungin omana työnä. Vaikutusten arviointia ovat osaltaan viranomaisten lausunnot ja muitten osallisten kannanotot.

Kaavahankkeen vaikutukset kohdistuvat korttelin 4501 tontteihin 1, 2, 5, 6 ja 7, joiden omistajien kanssa kaavamutoksesta on sovittu. Kaavan vähäisestä muutoksesta ei koitu merkittäviä muutoksia alueen muille käyttäjille tai kiinteistönomistajille.

Kaavanmuutoksella ei ole vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ja palveluiden saavutettavuuteen, liikenteeseen, arkeologiseen kulttuuriympäristöön, muuhun kulttuuri-perintöön eikä rakennettuun ympäristöön, luontoon, kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen, luonnonvaroihin, maa- ja kallioperään tai veteen, ilman laatuun tai päästöihin, talouteen, ihmisten elinympäristöön, asumiseen tai virkistykseen.

7. ASEMAKAAVAN TOTETUTUS

Alueelle ei tulla laatimaan tarkempia suunnitelmia. Muutettu asemakaava palvelee rakentamisen ohjausta ja muuta yhdyskuntarakentamista.