

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



ASEMAKAAVAN LAAJENNUS JA MUUTOS KORTTELEISSA 5015 JA 5020 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄLLÄ KATU- JA VIHERALUEELLA

KAUHAJOEN KAUPUNKI

2024

ASEMAKAAVAN LAAJENNUS JA MUUTOS KORTTELEISSA 5015 JA 5020 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄLLÄ KATU- JA VIHERALUEELLA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Päivämäärä: 10.4.2024
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 kauhajoiki.fi/kaavoitus.

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

Kaava-alue sisältää Pohjolan tien ja Moottoritien kulmauksessa olevan korttelin 5015, Liipastintien varrella olevan korttelin 5020 sekä Moottoritiehen rajautuvan, kaupungin omistuksessa olevan asemakaavoittamattoman kiinteistön 232-401-6-985. Alue sijaitsee asemakaava-alueen reunalla Lellavan teollisuusalueen pohjoisosassa. Kaavahankealueen pinta-ala on 11,37 ha.



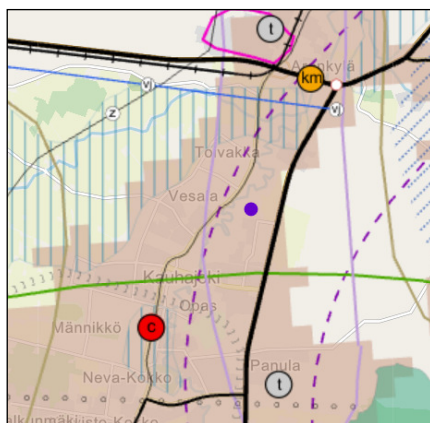
Kaavamuutosalueen sijainti. Alue on rajattu karttaan punaisella viivalla.

2. KAAVAN TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tarkoituksena on laajentaa Lellavan teollisuusaluetta kaupungin omistamalle maalle Moottoritien katualueen viereen. Samalla poistetaan vaikeasti hyödynnettävä, kapea teollisuustontti ja lisätään asuintontteja jokivarteen. Kaavamuutos toteuttaa vuonna 2018 valmistuneessa osayleiskaavassa päätettyjä strategisia tavoitteita. Kaavamuutoksen avulla laajennetaan asemakaava-alueen maankäyttöä, tehostetaan olemassa olevan infrastruktuurin käyttöä ja luodaan mahdollisuuksia teollisuusalueen laajentumiselle.

3. LÄHTÖKOHDAT

Maakuntakaava



Suunnittelualueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonismaakuntakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.5.2005) sekä 11.8.2016 voimaan tullut Etelä-Pohjanmaan vaihemaakuntakaava II, joka käsittelee kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja. Vaihemaakuntakaavoissa 1 ja 3 ei ole hankealuetta koskevia merkintöjä. Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten maakuntakaava ohjaa suoraan asemakaavoitusta. Asemakaavahanke ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta, kaava-alue merkitty karttaan sinisellä pisteellä (<https://etelapohjanmaa.maps.arcgis.com/>).

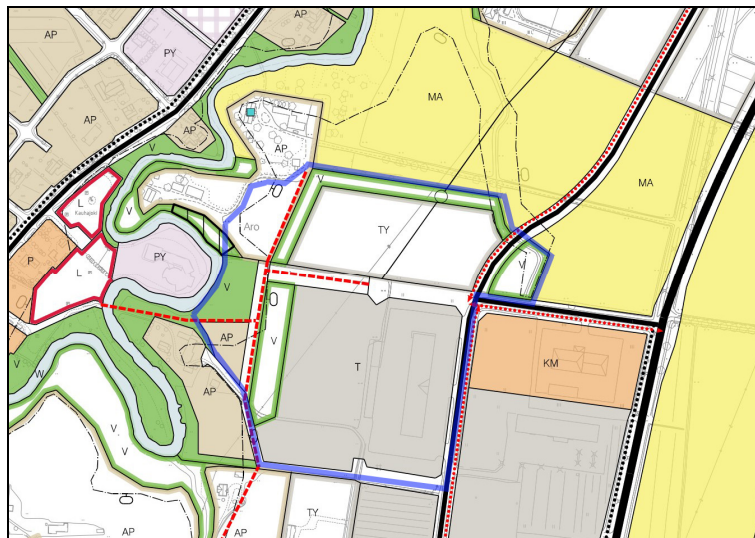
Maakuntakaavassa kohde sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (kokonaismaakuntakaava). Suunnittelumääräysten mukaan alueen suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, täydennysrakentamista ja taajamakuvan eheyttämistä.

Alue on Kauhajoki-Seinäjoki-Kauhava-käytävän kehittämisalueen Kauhajoen kehittämisvyöhykkeen rajauksen sisällä (keha, vaihemaakuntakaava II). Merkinnällä on osoitettu Kauhajoki–Seinäjoki–Kauhava-vyöhykkeen kasvualueet, joilla sijaitsevat merkittävimmät asutus-, työpaikka- ja palvelukeskittymät. Alueet rakentuvat yhä tiiviimmäksi tie- ja yritys- sekä asuinalueiden vyöhykkeeksi. Aluetta koskeva suunnittelumääräys: Alueiden maankäyttö- ja liikennetarkoituksiin on kiinnitettävä erityistä huomiota, jotta varmistetaan lähi- ja kaukoliikenteen sekä maankäytön toimiva ja turvallinen yhteensovittaminen siten, että alueiden läpi kulkevan päätieverkon (vt 19 ja kt 67) liikennöitävyys säilyy korkeatasoisena. Suunnittelussa on huomioitava arvokkaat maisema-alueet, ympäristö ja melunsuojaus.

Alue kuuluu myös Teollisuuden kehittämisen kohdealueelle (tk, kokonaismaakuntakaava). Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäviä teollisuuden alueidenkäyttöisiä ulottuvuuksia. Kehittämisperiaate pohjautuu aluerakenteeseen sekä seutukuntien teollisuuden erikoistumisaloihin ja niille on keskittynyt tai suunnitellaan keskitettävää merkittävää teollisuustoimintaa. Kohdealueelle on annettu suunnittelumääräys: Aluevarauksia tehtäessä ja asema- ja yleiskaavoja laadittaessa 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.

Kokonaismaakuntakaavaa uudistetaan parhaillaan. Kaavahankealue on maakuntakaavaehdotuksessa Teollisuustoiminnan kehittämisvyöhykkeellä sekä Teollisuus- ja varastoalueella (Lellavan teollisuusalue).

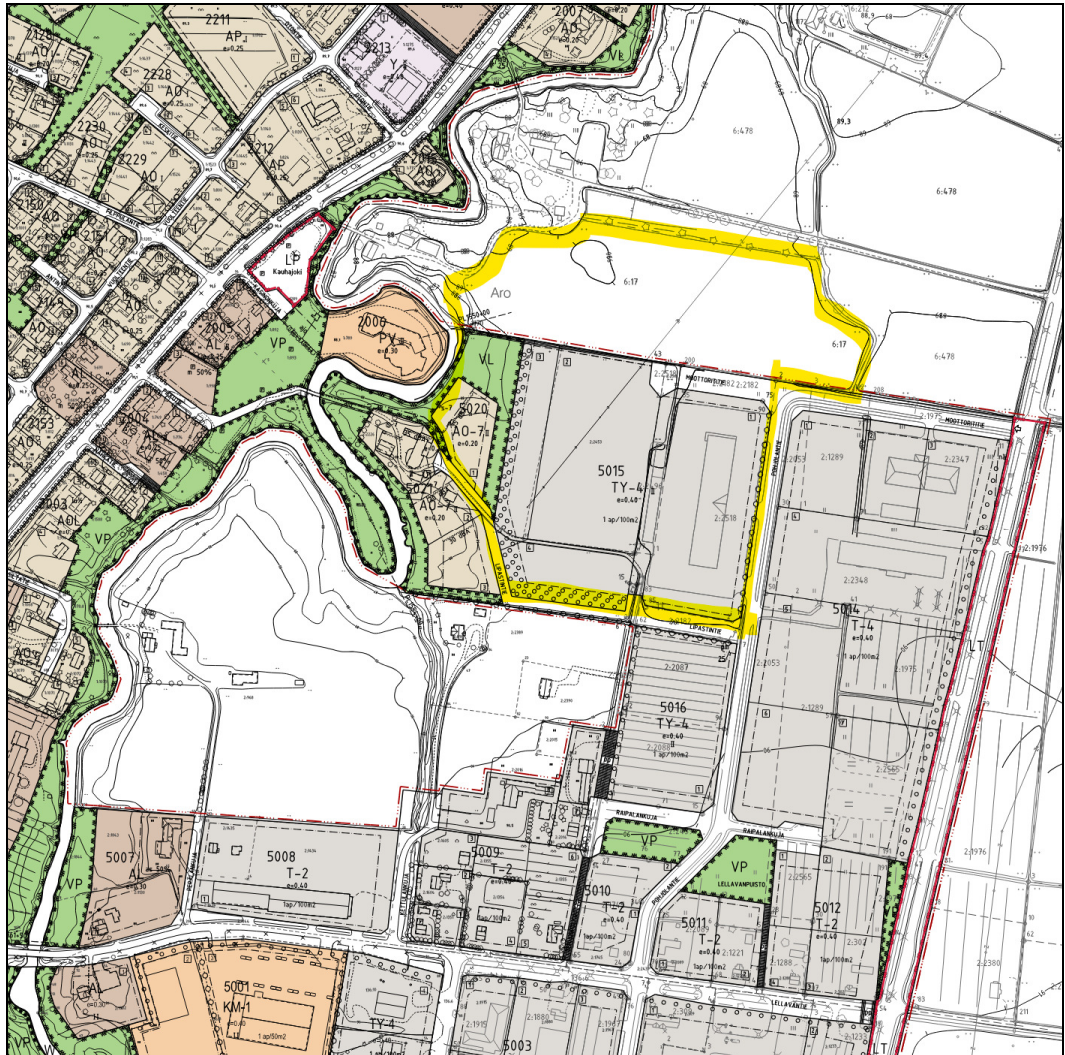
Yleiskaava



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. Kaavahankealueelle on merkitty käyttötarkoitukseksi teollisuus- ja varastoalue (T), Teollisuusalue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) sekä pientalovaltainen asuinalue (AP). Myös kaavahankealueen ulkopuolelle jäävä Vuolteeniemen kärki on varattu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Asemakaavassa tulvavaaran huomioimiseksi asetetun kostuessaan vaurioituvien rakenteiden vähimmäiskorkeuden mukaan merkitty tulvavaara-alue, jolla on pyydetty lausunto alimmasta mahdollisesta rakentamiskorkeudesta, ulottuu kaavahankealueen reunoille. Asemakaavalaajennuksen 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).

Kortteilla 5015 ja 5020, Moottoritie ja rannan viheralueella on voimassa valtuuston 20.6.2011 hyväksymä asemakaava. Siinä korttelin 5015 käyttötarkoitus on Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY-4). Korkein sallittu kerrosluvuksi on kaksi, rakennusoikeuden määrävä tehokkuusluku 0,4, autopaikkamitoitus 1 autopaikka / 100 k-m². Korttelin 5020 käyttötarkoitus on erillispientalojen korttelialue (AO-7), jolla korkein sallittu kerrosluku on kaksi ja tehokkuusluku 0,2. Kortteliin on annettu rakentamiselle meluntorjuntamääräyksiä. Hankealueeseen kuuluvalla kiinteistöllä 232-401-6-985 ei ole asemakaavaa.

Jokivarren rakentamiselle on asemakaavassa määritelty alimmaksi korkeusasemaksi kosuessaan vaurioituville rakenteille +89,20 HW 1/100 (N60). Yhteiskunnan kannalta tärkeille rakennuksille alin rakentamiskorkeus on kaava-alueella 89,40 HW 1/250 (N60).

Rakennusjärjestys

Kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.5.2015.

Pohjakartta

Pohjakartta on hyväksytty 26.2.2018. Pohjakarttaa päivitetään.

Maanomistus

Hankealueesta kaavan laajennusosa ja Moottoritien katualue ovat kaupungin omistuksessa. Kortteleiden 5015 ja 5020 olemassa olevat asemakaavatontit omistaa yksityiset maanomistajat. 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 ei sijoitu sijoittuu suojelu- tai muinaismuistokohteita, eikä rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaita rakennuksia. Korttelin 5015 tonteilla 1 ja 2 on 1990-2010-luvuilla rakennetut teollisuushallirakennukset.

Alueen luoteispuolella, kaavahankealueen ulkopuolella on Koskiaron jugend-tyylinen, puinen, 1800-1900-lukujen vaihteessa rakennettu asuintalo talousrakennuksineen. Se on merkitty uuden Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan ehdotuksessa (Topeeka 99/ Koskiaro/ Kaura) maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi ja Kauhajoen osayleiskaava 2035:ssä merkinnällä Suojelukohde / rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus

Kaavalaajennusalueen länsipuolella on Vuolteeniemien kärjessä asuintalo. Joen vastarannalla on Kauhajoen Kasinon tanssilava. Alueen länsi-lounaispuolella on asuntoja, eteläitä-puolella teollisuushalleja.

Alueen luontoarvot on kartoitettu selvityksessä "Kauhajoen kaupungin asemakaavoitettavien alueiden luontoarvojen perusselvitys 2008". Alueelta ei ole löytynyt mainittavia luontoarvoja. Luonnonolosuhteiltaan alue on viljeltyä peltoa. Kaavahankealue rajoittuu idässä valtaajaan, jonka varrella on kolme metriä leveä suojakaista.

Tekniset verkostot

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

Laajennusalueen halki kulkee merkittävän kokoinen jätevesiviemäriinlinja, jonka päälle ei voi rakentaa. Johto tarvitsee molemmin puolin viiden metrin levyisen suojavyöhykkeen (yhteensä 10 m). Alue on vesiverkoston piirissä.

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 kaavaselistuksessa.

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 käytävissä oleviin perustietoihin, maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin ja suunnitelmiin. Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan kunnan omana työnä. 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 museoviranomainen) - Kauhajoen kaupunki/Ympäristöpalvelut

4. Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään	<ul style="list-style-type: none"> - Kauhajoen kaupunki/rakennuslautakunta - Tekniset palvelut/kunnallistekniikka - Kauhajoen kaupunki/hyvinvointipalvelut - Caruna Oy - Kauhajoen Lämpöhuolto Oy - Kauhajoen Vesihuolto Oy - Suupohjan seutuverkko Oy - Telia Finland Oy - Elisa Oyj - DNA Oyj - Kauhajoen yrittäjät ry - Kauhajoen Karhu ry - Kauhajoki seura ry
--	---

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, selvitykset ovat valmistuneet 2017-2021.

Maaperätutkimukset

Kaavan laajennusalueelta ei ole olemassa maaperätutkimuksia. Jokivarressa pintamaalaji on hienojakoinen, lajittunut kivennäismaa (savi, siltti, hiesu) ja rakentaminen edellyttää perustusten paalutusta.

Liikenneselvitys

Keskustan osayleiskaava 2035 -hanketta varten on teetetty liikenneselvitys vuonna 2011 ja siihen päivitys vuonna 2016. Liikenneselvityksessä on selvitetty keskustaajaman liikennejärjestelyjen tarkoituksenmukaisuus, toimivuus ja liikenneturvallisuus ja tulevaisuuden liikenteelliset tarpeet.

Kaavahanke on myös Rahikkatien vaikutusalueella, jolle ELY-keskus on teettänyt tieverkko-suunnitelman vuonna 2017 (Kauhajoen tieverkko-suunnitelma. Kantateiden 44 ja 67 kehittäminen välillä Aronkylä-Panula. Raportteja 52 – 2017. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus (Plaana Oy)).

Maisemaselvitys

Keskustan osayleiskaava 2035 -hanketta varten on tehty Kauhajoen keskustaajaman osayleiskaava-alueen maisemaselvitys vuonna 2011.

7. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN ERI VAIHEET JA OSALLISTEN KUULEMINEN

Prosessi, aikataulu, käsittelyt ja mahdollisuudet vuorovaikutukseen.

Päätös kaavan laatimisesta	Kaavamuutos on kaupunginvaltuuston hyväksymässä kaavoitusohjelmassa vuodelle 2023-2027.
----------------------------	---

OAS:n (osallistumis- ja arviointisuunnitelman) käsittely Ilmoitus kaavoitukseen ryhtymisestä ja OAS:n nähtävillä olosta	Tekninen lautakunta valmistelee Osallisille (1., 3. ja 4.) ilmoitetaan kaavamuu- toksesta kirjeitse. Osallisilla mahdollisuus tuoda esille mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta ja OAS:sta pyydetään lausunnot osallisuusluettelon mukaisesti.
Kaavaluonnos	Tekninen lautakunta valmistelee. Kaavaluonnos pidetään 30 päivää nähtävillä ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla huhtitoukokuussa 2024. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä.
Kaavaehdotus	Tekninen lautakunta valmistelee. Kaupunginhallitus hyväksyy nähtäville pantavaksi. Kaavaehdotus pidetään 30 päivää nähtävillä ilmoitustaululla ja kaupungin sivuilla Internetissä, arvioitu aika kesä-elokuu 2024. Osallisilla on mahdollisuus tehdä muistutus.
Kaavan hyväksyminen	Kaupunginhallitus valmistelee valtuustolle. Kaupunginvaltuusto päättää kaavan hyväksymisestä, arvioitu aika syys-lokakuu 2024. Osallisilla on mahdollisuus tehdä kaavapäätöstä koskeva valitus.
Kaavan voimaan tulo	Kuulutus kaavan hyväksymispäätöksen tultua lainvoimaiseksi 30 päivää hyväksymisestä, arvioitu aika marraskuu 2024.

Viranomaisyhteistyö

Kaavadokumenteista pyydetään lausunnot osallisuusluettelossa 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:

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