

ASEMAKAAVAN LAAJENNUKSEN JA MUUTOKSEN LUONNOKSEN SELOSTUS



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

KAUHAJOEN KAUPUNKI

2024

1. TUNNISTETIEDOT

Kunta KAUHAJOKI	Kaavan nimi ASEMAKAAVAN LAAJENNUS JA MUUTOS KORTTELEISSA 5015 JA 5020 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄLLÄ KATU- JA VIHERALUEELLA	
Kunnan osa ARONKYLÄ	Kaavaselostus, joka liittyy 10.4.2024 päivättyyn asema- kaavakarttaan Korttelit ja viher- ja katualueet: Korttelit 5015 ja 5020, uudet korttelit 5017 ja 6750, viheralueet, Moottoritien katualue ja Pohjolantien jatke	
Alueen nimi LELLAVAN TEOLLISUUSALUE		
Kaavan laatijan yhteystiedot KAUHAJOEN KAUPUNKI PL 500, 61801 KAUHAJOKI PUH. 040-481 0003	KAAVAN VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	Kaavoitusohjelma vuosille 2024 – 2028
Marketta Nummijärvi kaavoittaja, kehittämisspäälikkö	TEKNINENLAUTAKUNTA	LUONNOS 16.4.2024
		EHDOTUS x.x.2024
	KAUPUNGINHALLITUS	EHDOTUS x.x.2024 EHDOTUS x.x.2024
	KAUPUNGINVALTUUSTON HYVÄKSYMINEN	xx.x.2024

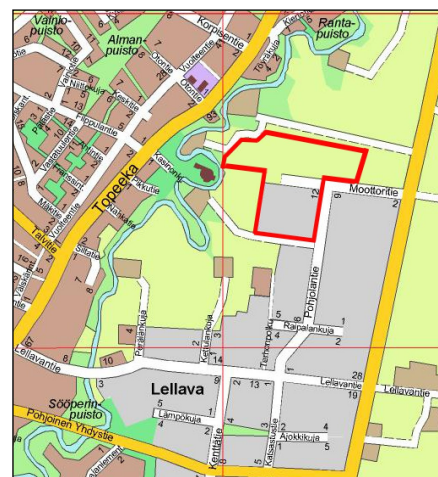
1.1 Alueen määrittely ja sijainti

Kaava-alue sisältää Pohjolantien ja Moottoritien kulmauksessa olevan korttelin 5015, Lipastintien varrella olevan korttelin 5020 ja siihen liittyvää viheraluetta 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.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi: Asemakaavan laajennus ja muutos kortteleissa 5015 ja 5020 sekä niihin liittyvillä katu- ja viheralueilla.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on laajentaa Lellavan teollisuusaluetta kaupungin omistamalle maalle Moottoritien varrella. Samalla poistetaan vaikeasti hyödynnettävä teollisuustontti ja lisätään asuintontteja jokivarteen. Kaava toteuttaa vuonna 2018 valmistuneessa osayleiskaavassa päätettyjä strategisia tavoitteita. Kaavan avulla laajennetaan asemakaavalla ohjattavaa maankäyttöä, luodaan mahdollisuuksia teollisuusalueen laajentumiselle sekä tehostetaan olevan infrastruktuurin käyttöä.



1.3 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali

Kaavoituksessa käytetään keskustan osayleiskaavaa varten tehtyjä selvityksiä.

Luontoselvitys

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

Rakennetun ympäristön arvot

- Kauhajoen keskustaajaman oikeusvaikutteinen osayleiskaava 2035, rakennetun ympäristön ja rakennusten arvottaminen. Sari Tallgren 2013.

Liikenneselvitys

- Kauhajoen keskustaajaman osayleiskaava 2035, Liikenteen nykytila ja tavoitteet. Sitto 2011 ja päivitys 2016.
- Kauhajoen tieverkkosuunnitelma. Kantateiden 44 ja 67 kehittäminen välillä Aronkylä-Panula. Raportteja 52 – 2017. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus (Plaana Oy).

Maisemaselvitys

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

Arkeologinen selvitys

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

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

2.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Kaavamuutoksen ja laajennuksen tavoitteena on laajentaa Lellavan teollisuusaluetta strategisen osayleiskaavan mukaisesti kaupungin omistamalle maalle, jolle on jo katuysteys olemassa. Kaavamuutoksen avulla tehostetaan olemassa olevan katuinfraan käyttöä ja luodaan mahdollisuuksia uudelle kehitykselle. Samalla poistetaan vaikeasti hyödynnettävä, kapea teollisuustontti ja lisätään asuintontteja jokivarteen. Tavoitteena on tuottaa suunnitelmallista ja hyvää kaupunkiympäristöä. Samalla tarkistetaan tonttien rajat vastaamaan kiinteistörajoja.

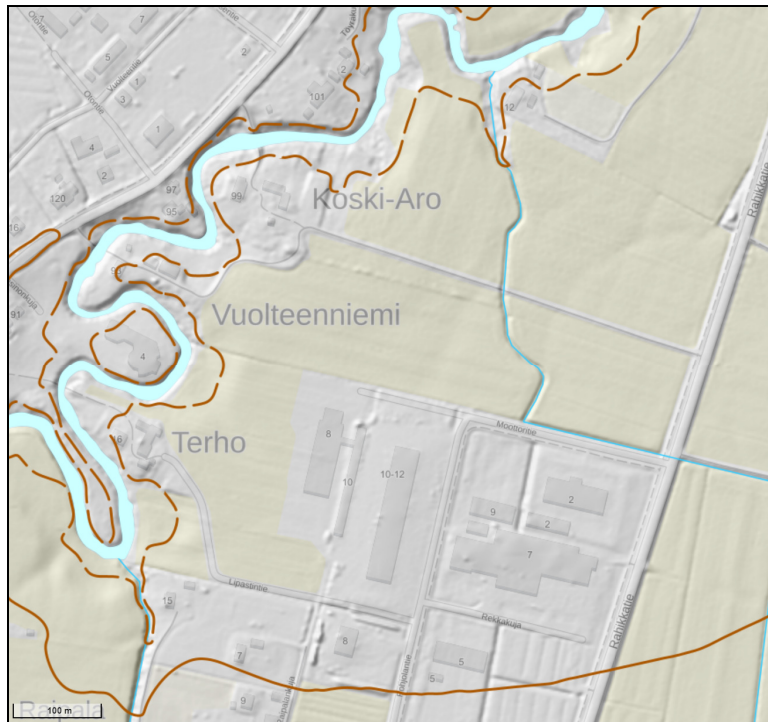
2.2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Kaavoituksessa on käytetty Keskustaajaman osayleiskaava 2035 -hanketta varten tehtyjä selvityksiä, Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistusta varten tehtyjä selvityksiä sekä muuta lähdeaineistoa, kuten Maanmittauslaitoksen paikkatietoikkunaa.

Luonnonympäristö: maaperä, topografia ja vesitalous

Kaava-alueella ei ole tehty maaperätutkimuksia, eikä laadittu maaperäkartoja. Yleiskuvaa maaperästä voi muodostaa havainnoilla sekä paikkatietoikkunan maaperäkarttojen (GTK, Suomen digitaalinen maaperäkarta 1:200 000) tietojen perusteella. Alue on Kauhajokiakson jokivartta, jossa maalaji on hienojakoinen, lajittunut kivennäismaa (savi, siltti, hiesu). Rakentaminen edellyttää usein paaluperustusta.

Pinnanmuodoiltaan alue on tasaista. Korkeustasot ovat välillä 87-90 mpy. Virtavesiuomia ovat Kauhajoki alueen länsipuolella ja Kauhajokeen laskeva valtaoja alueen itäreunassa.



Rinnevarjoste, peruskarttarasterin korkeuskäyrät ja uomaverkosto.

Rakennuskanta ja alueen maankäyttö

Korttelissa 5015 tonteilla 1 ja 2 sijaitsee kolme teollisuushallia, jotka on rakennettu 1990-2010-luvuilla. Rakennuksilla ei ole kaupunkikuvallista, kulttuurihistoriallista tai arkkitehtonista erityisarvoa. Kaavan laajennusalueella ei ole rakennuksia, alue on viljelykäytössä. Moottoritien ja Pohjolan tien varrella on lähikortteleissa teollisuushallirakennuksia.



Korttelin 5015 rakennuksia nähtynä Pohjolan tien ja Moottoritien risteyksestä. Kuva googlemaps.

Alueen rakennetun ympäristön arvoja on kartoitettu selvityksessä "Kauhajoen osayleiskaava-alueen rakennetun ympäristön kartoitus 2003". Rakennetun ympäristön kartoitusta on täydennetty vuonna 2010, ja raportti valmistui 2013. Maakunnallisella tasolla rakennetun kulttuuriympäristön arvoja on inventoitu Etelä-Pohjanmaan maakunnallisessa rakennusinventoinnissa vuodelta 2017 sekä Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa vuodelta 2021.

Kaavalaajennuksen luoteispuolella n. 70 m etäisyydellä kaava-alueen reunasta on Koskion kulttuurihistoriallisesti ja arkkitehtonisesti arvokas jugend-tyylinen, puusta rakennettu asuintalo, joka on merkitty uuden Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan ehdotuksessa (Toopeka 99/ Koskiaro/ Kaura) maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi ja Kauhajoen osayleiskaava 2035:ssä merkinnällä Suojelukohde / rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Alueen länsipuolel-

lalla Vuolteenniemen kärjessä on asuinrakennus ulkorakennuksineen, ja joen toisella puolella on Kauhajoen Kasinon tanssilava. Asuinkiinteistöt jäävät maisemassa korkean puuston taakse.

Muinaismuistot

Kauhajoen keskustaajaman osayleiskaavatyössä laadittiin yleiskaava-alueelle arkeologinen inventointi vuonna 2010. Hankealueelle tai sen lähelle ei sijoitu muinaismuistoja.

Kasvillisuus ja luontoarvot

Kortteli 5015 on teollisuuskäytössä, eikä sillä ole merkittävää kasvillisuutta tai luontoarvoja. Kaavan laajennusalue sekä kortteli 5020 ovat viljeltyä peltoa. Kaava-alueella on puuvartista kasvillisuutta vain pienellä alalla (n. 300 m²) alueen pohjoisreunalla. Laajennusalue rajautuu idässä valtaojaan, joka laskee Kauhajokeen. Ojan viljelemätön suojavyöhyke on noin kolmen metrin levyinen.



Ilmakuva kaava-alueesta. Kuva paikkatietoikkuna.fi.



Näkymä Moottoritieltä kaavalaajennusalueelle. Etualalla valtaoja, johon alue rajautuu. Kuva googlemaps.

Alueen luontoarvojen arvioinnissa on käytetty keväällä 2008 Suomen Luontotieto Oy:ltä tilattua Kauhajoen kaupungin osayleiskaava-alueen luontoarvojen perusselvitystä. Selvitys on nähty riittävän luontoarvojen arviointiin, sillä kaavan laajennusalue on rakennettu teollisuusalueeseen rajoittuvaa peltoa. Selvityksessä tutkittiin, esiintyykö kaava-alueella ns. direktiivilajeja (mm. liito-oravia, viitasammakoita, lepakoita), luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppejä, metsälain määrittelemiä arvokkaita elinympäristöjä tai vesilain tarkoittamia suojeltavia pienvesiä. Inventoinnissa etsittiin myös uhanalaisia lajeja sekä pesimälinnustosta lintudirektiivin mukaisia ja kansallisessa uhanalaisluokituksessa mainittuja lajeja.

Alueella ei esiinny Luonnonsuojelulain (1996/1096) 29 § mukaisia suojeltavia luontotyyppejä, Metsälain (1996/1093, 10§) määrittelemiä erityisen arvokkaita elinympäristöjä eikä Vesilain (2011/587, 2 luku 11 §) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä. Perinnemaisemakohteita tai perinnebiotooppeja ei alueilla esiinny. Alueiden kulttuurikasvilajisto on tavanomaista. Alueiden putkilokasvilajistoon ei kuulu vaateliaita tai uhanalaisia lajeja. Alueella ei ole liito-oravan elinympäristöjä eikä muidenkaan Luontodirektiivin liitteen IV lajin esiintymisen kohteilla ole todennäköistä. Lepakkoselvityksessä näiltä alueilta ei tehty lepakkohavaintoja. Kohteeseen suunniteltu maankäyttö ei uhkaa merkittäviä luontoarvoja.

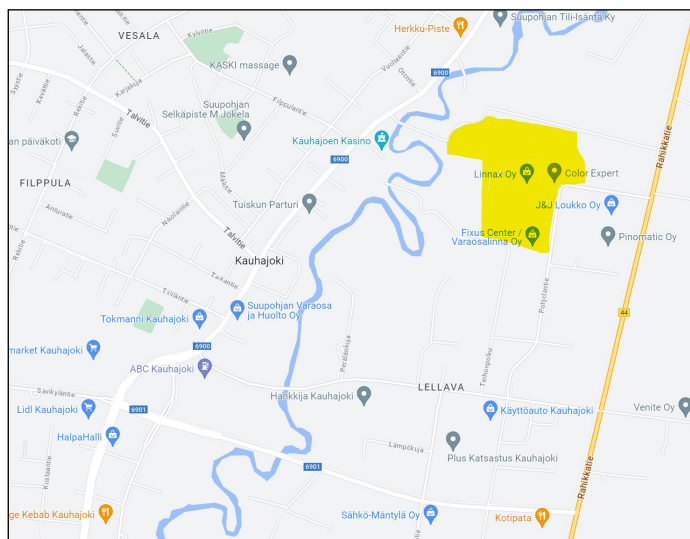
Maanomistus



Kaavan laajennusalue ja katualueet ovat Kauhajoen kaupungin omistuksessa. Kaavamuutosalueen korttelin 5015 tontit 1-4 ovat yksityisessä omistuksessa.

Kaupungin omistamat alueet näkyvät kartalla punaisena.

Yhdyskuntarakenne ja palvelut



Kaavamuutos- ja laajennusalue sijaitsee keskustaajan asemakaava-alueen reunalla Lellavan teollisuusalueella taajaman ohikulkutien lähellä. Keskustan keskeiset palvelut ovat lähellä. Viereisissä kortteleissa on teollista toimintaa.

Kaava-alueen lähelle sijoittuu yritystoimintaa ja palveluja.

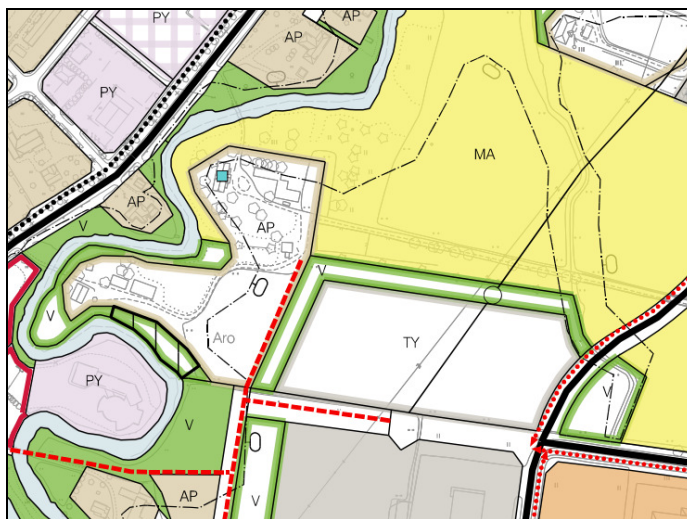
Maanalainen infrastruktuuri ja hulevedet

Kaavahankealueella 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 Kauhajoen vesihuoltoverkoston toiminta-alueita.

Alueella on kaupungin hulevesiverkostoa. Osa alueen hulevesien hallinnasta on mahdollista toteuttaa imeyttämällä. Kaavassa otetaan huomioon hulevesien pidätys tonteilla kaavamääräysten avulla. Kaavahankealueen itäosassa sijaitsevan laskuojan varteen osoitetaan kaavan laajennuksessa viheralue, jolle voidaan sijoittaa hulevesien imeytysallas. Puistoalueet ja laskuoja mahdollistavat hulevesien hallintaa luonnonmukaisin menetelmin.

Tulvat

Kaava-alue sijaitsee Kauhajoen virtavesistön lähellä alueella, jolla on syytä huomioida tulvimisriskit. Asemakaava sisältää määräyksiä alimmasta korkeusasemasta kostuessaan vaurioituville rakenteille. Määräyksillä pyritään ehkäisemään tulvavahinkoja rakennuksille. Kaavahankealueen kohdalla on joessa paalulukema, jolle on määritetty alimmaksi korkeusasemaksi kostuessaan vaurioituville rakenteille +89,20 HW 1/100 (N60). Yhteiskunnan kannalta tärkeille rakennuksille allin rakentamiskorkeus on kaava-alueella 89,40 HW 1/250 (N60). Kaava-alueen nykyiset korkeustasot ovat +89 – +90 mpy lukuun ottamatta pieniä alueita kaavahankealueen itä- ja länsireunoilla. Alueelle rakentamisessa voidaan hallita tulvariski asianmukaisilla rakentamiskoroilla ja pintavesien hallinnalla.



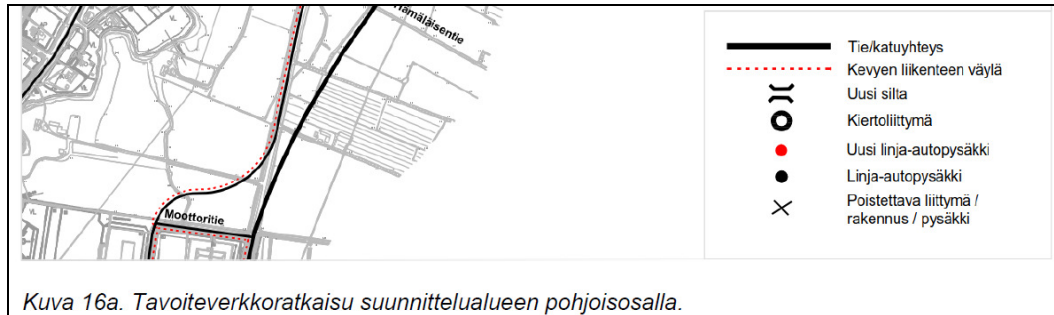
Tulvariskialue on rajattu Kauhajoen keskustan osayleiskaava 2023 -karttaan pistekatkoviivalla.

Liikenne ja liikenteen melu

Keskustaajaman osayleiskaavatyössä laadittiin liikenneselvitys vuonna 2011 ja sen päivitys vuonna 2016. Lisäksi Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus teetti vuonna 2017 Kauhajoen tieverkkoosuunnitelma - Kantateiden 44 ja 67 kehittäminen välillä Aronkylä-Panula -selvityksen Plaana Oy:llä.

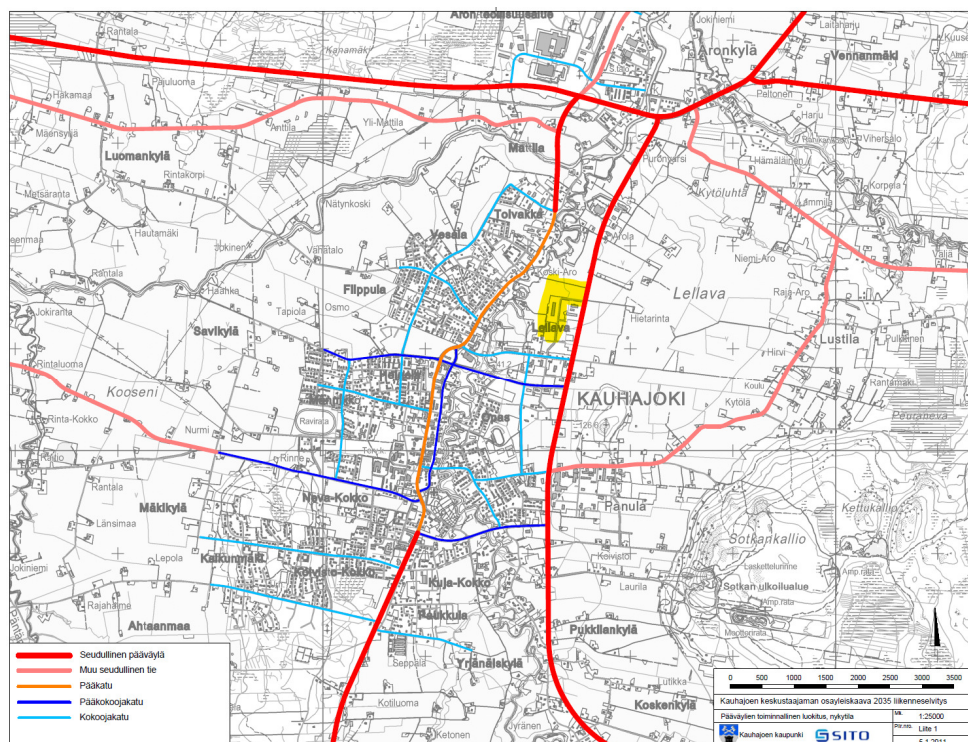
Kauhajoen tieverkkoosuunnitelman (2017) mukaan vuonna 2016 liikennemäärä Rahikantiellä on ollut 5 182 ajoneuvoa/vrk, ja perusennuste vuodelle 2040 oli 6 800 ajoneuvoa/vrk. Liikennemäärä on Väyläviraston päivittävän Digiroad aineiston (paikkatietoikkuna.fi) mukaan edelleen alle 6000 ajoneuvoa/vrk. Moottoritien ja Pohjolantien liikennemääriä ei ole seurattu laskennoilla, mutta määrät ovat maltillista työpaikka- ja asiointiliikennettä. Kaavahankealueen läheiset katualueet ja risteykset eivät ole olleet onnettomuusalttiita. Nopeusrajoitus on Moottoritien ja Pohjolantiella 40 km/h.

Tieverkkosuunnitelmassa on tutkittu uuden kantatie 44:n linjauksen sijoittumista ja vaikutusta muuhun katuverkkoon. Ratkaisuksi on esitetty Rahikkatien ja Pohjolantien linjausten kohtauttamista siinä vaiheessa, kun kt 44:n uusi linjaus toteutuu.

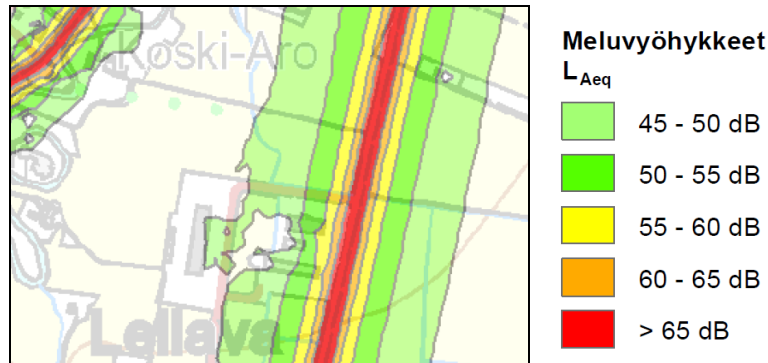


Kaavamuutosalueen liikennehierarkia on selkeä. Kaavamuutosalueen korttelin 5015 tontille 1 on kulku Pohjolantieltä, tonteille 2, 5 ja 6 Moottoritieltä ja tonteille 3 ja 4 Lipastintieltä. Yhteys suuremmalle liikenneväylälle eli Rahikkatielle (kt 44) on Moottoritieltä.

Pohjolantien ja Moottoritien varrella on kevyenliikenteen väylät, paitsi Moottoritien loppupäässä Pohjolantieltä länteen, sillä katu on kapea ja vähäliikenteinen umpikujaan johtava katu. Pysäköintipaikat ovat alueella tonttien sisällä.



Osayleiskaavatyön yhteydessä selvitettiin vilkkaimpien väylien melutasoja laskennallisesti SoundPlan 7.0 -melulaskentaohjelmalla. Laskentamallin tarkkuus on tyypillisesti noin +/- 2 dB. Melumallinnus tehtiin ns. putkimallilla, joka ei ota huomioon maaston muotoja ja korkeuseroja, mutta rakennukset on kuitenkin huomioitu. Melutasot laskettiin päiväajalle tarkasteluajan liikennemäärillä. Rahikkatien nopeusrajoitus on kaavahankealueen kohdalla 80 km/h ja liikennemäärä noin 5200 ajoneuvoa/vrk. Valtioneuvoston päätöksen mukainen ohjearvo asuin- ja virkistysalueilla päiväajalle on 55 dB. Melumallinnuksessa ohjearvon ylittävät alueet näkyvät keltaisina, oransseina ja punaisina. Ohjearvoja ei sovelleta teollisuusalueilla.



Ote Siton laatimasta meluselvityksestä vuodelta 2010. Liikennemäärät eivät ole merkittävästi lisääntyneet vuoden 2010 jälkeen, joten tulokset antavat edelleen oikeaa kuvaa.

Maisema- ja kaupunkikuva

Kaavahankealue sijaitsee kaupungin keskustan asemakaava-alueen reunalla Lellavan teollisuusalueella, joka on kaupunkikuvaltaan urbaania teollista rakennettua ympäristöä. Teollisuusalueen ja joen väliin jää vanhoilla rakennuspaikoilla sijaitsevien asuinrakennusten vyöhyke, joka jää maisemassa piiloon korkean puuston taakse. Pohjois- ja itäpuolella avautuu viljelyssä olevien, avoimien Kauhajokilaakson peltöjen maatalousmaisema.

Maisemaselvityksessä (2011) alue on sisääntuloväylän varrelle sijoittuvaa Lellavan-Panulan teollisuusaluetta. Selvityksen mukaan Lellavan alue voi laajentua luontevasti ympäristöönsä. Lellavan alueella on erityistä kaupunkikuvallista merkitystä sisääntuloväylän varrella, ja maankäyttöratkaisut ovat väline kehittää alueen yleisilmettä intensiivisemmäksi. Lellavan teollisuustonttien ja joen välissä olevan vyöhykkeen maankäyttö tulisi järjestää siten, että jokeen sisältyvät virkistysarvot huomioidaan.



Kaava-alueen kaupunkikuva on taajaman asemakaava-alueen reunalla sijaitsevan pienteollisuusalueen ja maaseudun viljelymaiseman vaihtumisyvyöhykettä. Ortokuva paikkatietoikkuna.fi

Alue näkyy hyvin Kauhajoen taajaman ohitustienä toimivalta Rahikkatieltä (kantatie 44). Se myös sijaitsee lähellä maisemallisesti tärkeää jokivartta, jossa on asutusta. Alueen pohjoispuolella on peltoalueita, jotka on merkitty osayleiskaavaan maanomistajan toiveesta avoimena säilytettävänä maisemallisesti arvokkaina peltoalueina. Alueen maan-

käytössä on tarpeen huomioida näkyvä sijainti, ympäröivän teollisuusalueen mittakaava sekä lähellä sijaitseva asutus ja jokivarren identiteettimaisema.

Teollisuusalueen rakennuskanta on eri-ikäistä ja keskenään eri tyylistä, massoitteeltaan pääasiassa matalaa. Lähiympäristön rakennukset ovat enimmäkseen 1-kerroksisia. Rakennukset sijoittuvat vaihtelevalle etäisyydelle kadusta, eivätkä muodosta intensiivistä kautilaa.

2.3 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavamuuotosalueen ympäristössä ei ole merkittävänä häiriötekijänä ääntä, pölyä, päästöjä tai liikenteen melua, joita tulisi ottaa huomioon suunnittelussa. Kaava-alueen länsipuolella joen vastarannalla on tanssilava, jonka ajoittaiset melupäästöt voivat vaikuttaa ranta-alueen asumiseen (ks. kohta 2.2).

Teollisuusalueilta ei koske melutason ohjearvot. Rahikkatien liikenteen tuottamat melutasot eivät ylitä asuin- ja virkistysalueille asetettua melutason ohjearvoa 55 dB.

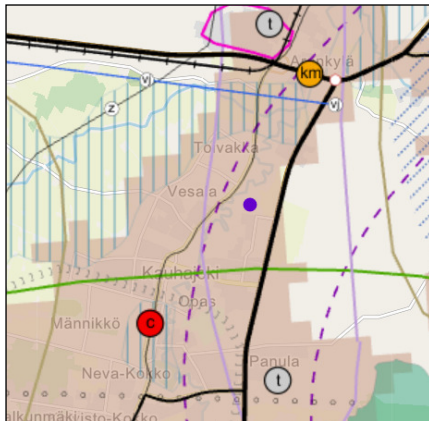
Jokivarressa sijaitsevien asuintonttien rakentamisessa on huomioitava joen vastarannalla sijaitseva huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue. Sillä sijaitsee Kauhajoen kasino - tanssilava, jossa järjestetään tanssi- ja tapahtumatoimintaa kesäisin.

Jokivarressa on huomioitava joen tulvimismahdollisuus. ELY-keskus on määritellyt rakentamisessa huomioitavat alimmat korkeustasot paalulukemittain. Ympäristössä on lisäksi huomioitava alueen näkyvyys keskeiselle taajaman ohikulkutielle, Rahikkatielle.

3. KAAVOITUSTILANNE JA ALUETTA KOSKEVAT MUUT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

3.1 KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaava



Suunnittelualueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava (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 asemakaavotusta. Asemakaavahanke ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta (www.epliiitto.fi).
Kaava-alue on merkitty karttaan sinivioletilla pisteellä.

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 (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 liikennematkaisu on kiinnitettävä erityistä huomiota, jotta varmistetaan lähi- ja kaukoliikenteen sekä maankäytön toimiva ja turvallinen yhteensovittaminen siten, että alueiden

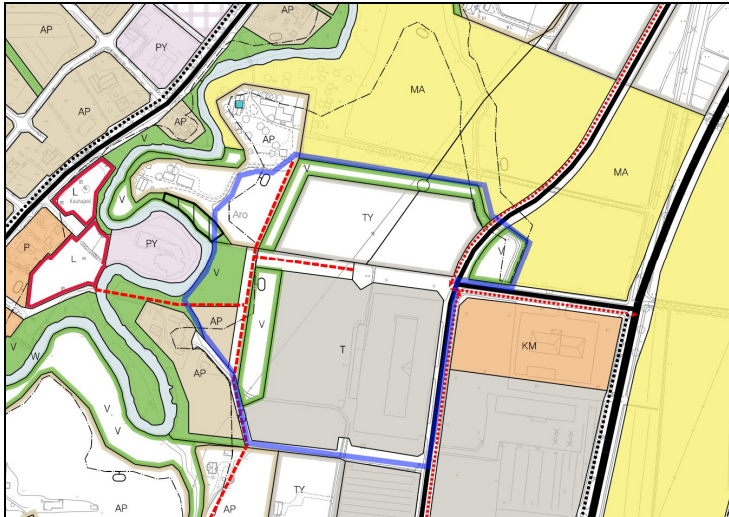
läpi kulkevan päätieverkon (vt 19 ja kt 67) liikennöitävyys säilyy korkeatasoisena. Suunnittelussa on huomioitava arvokkaat maisema-alueet, ympäristö ja melunsuojaus.

Alue kuuluu myös Teollisuuden kehittämisen kohdealueelle (tk, kokonaismaakuntakaava). Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäviä teollisuuden alueidenkäyttöllisiä ulottuvuuksia. Kehittämisperiaate pohjautuu aluerakenteeseen sekä seutukuntien teollisuuden erikoistumisaloihin ja niille on keskittynyt tai suunnitellaan keskitettävää merkittävää teollisuustoimintaa. Kohdealueelle on annettu suunnittelumääräys: Alue-varauksia 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 liiketurvallisuus ja toiminnalliset vaatimukset turvataan.

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

Yleiskaava

Alueella on voimassa Kauhajoen kaupunginvaltuuston 9.4.2018 hyväksymä keskustan osayleiskaava 2035. Yleiskaava on ohjeellinen ilman oikeusvaikutuksia. Kaavahankealueelle on merkitty käyttötarkoitukseksi teollisuus- ja varastoalue (T) ja Teollisuusalue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) sekä pientalovaltainen asuinalue (AP). Myös kaavahankealueen ulkopuolelle jäävä Vuolteenniemen kärki on varattu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Asemakaavassa tulvavaaran huomioonmiksi asetetun kostuessaan vaurioituvien rakenteiden vähimmäiskorkeuden mukaan merkitty tulvavaara-alue, jolla on pyydettävä lausunto alimmasta mahdollisesta rakentamiskorkeudesta, ulottuu kaavahankealueen reunoille. Asemakaavalaajennuksen tavoitteet ovat yleiskaavan mukaisia.

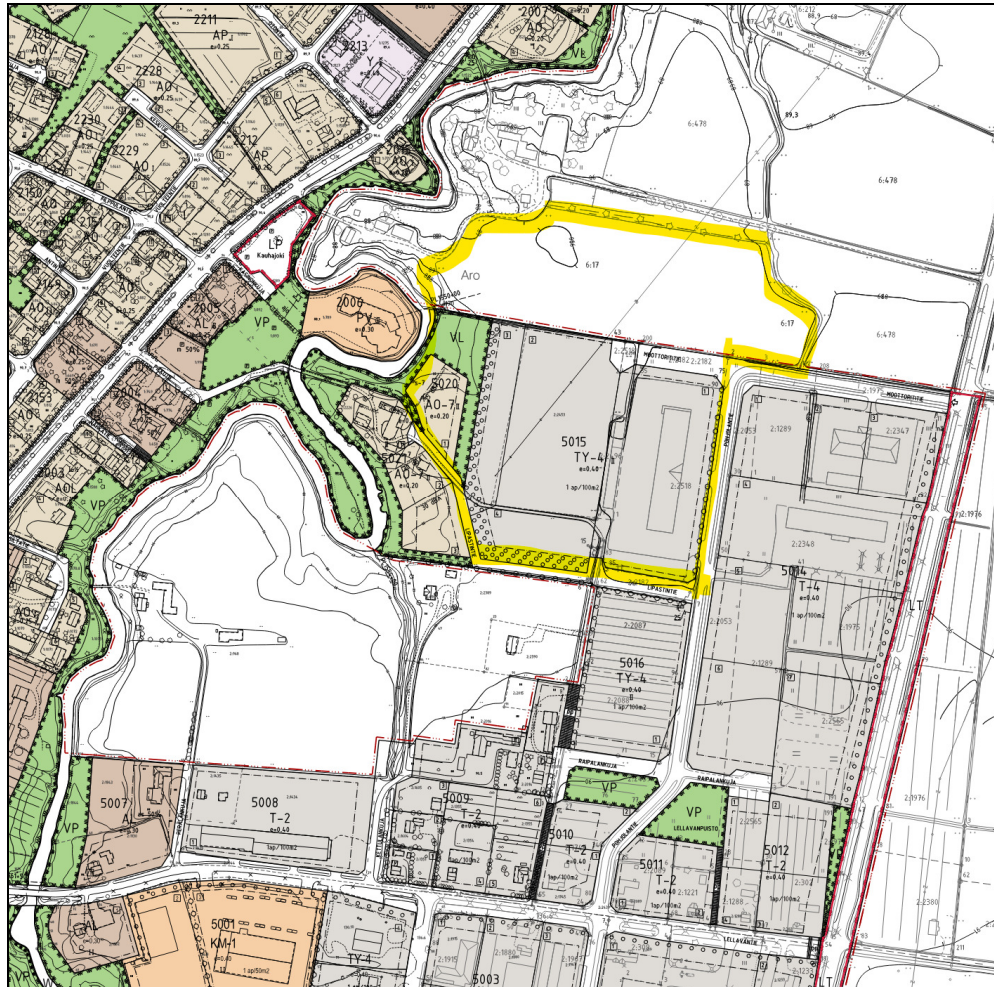


Ote Keskustaajaman osayleiskaavasta 2035. Kaavamuutosalue osoitettu sinisellä rajalla. kauhajoki.fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaavoitus/ voimaissa olevat-kaavat/

Asemakaava

Korttelin 5015 ja 5020, Moottoritiellä ja rannan viheralueella on voimassa valtuuston 20.6.2011 hyväksymä asemakaava, jossa korttelin 5015 käyttötarkoitus on Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY-4). Korkein sallittu kerrosluku on kaksi, tehokkuusluku 0,4, auto-paikkamitoitus 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 kaavamuuotosalueen viereen merkitylle paalulukemalle määritelty alimmaksi korkeusasemaksi kostuessaan vaurioituville rakenteille +89,20 HW 1/100 (N60). Yhteiskunnan kannalta tärkeille rakennuksille allin rakentamiskorkeus on kaava-alueella 89,40 HW 1/250 (N60).



Alueella on voimassa kaava "Keskustaajaman asemakaavan siirto numeeriseen muotoon", joka on astunut voimaan 2.8.2011 (<https://kauhajokki.fi>). Kaavamuuotosalue rajattu otteeseen keltaisella viivalla.

3.2 MUUT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Rakennusjärjestys

Kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 18.5.2015.

Pohjakartta

Pohjakartta on hyväksytty 26.2.2018. Pohjakarttaa päivitetään.

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. YHTEEENVETO 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
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Tekninen lautakunta asettaa nähtäville yhtä aikaa luonnoksen kanssa.
Kaavaluonnos	- Teknisen lautakunnan käsittely 16.4.2024 - Tekninen lautakunta asettaa julkisesti nähtäville 30 päiväksi 24.4.2024 - 24.5.2024. - Maanomistajille ja lähialueen kiinteistön omistajille sekä seuraaville osallisille / viranomaisille - Etelä-Pohjanmaan liitto - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus - Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos - Seinäjoen museot - Kauhajoen kaupunki/Ympäristöpalvelut - Kauhajoen kaupunki/Hyvinvointipalvelut - Teknisten palvelujen toimiala/kunnallistekniikka - Caruna Oy - Kauhajoen lämpöhuolto Oy - Kauhajoen vesihuolto Oy - Telia Sonera Finland Oyj - Suupohjan seutuverkko Oy - Anvia / Elisa - DNA ilmoitetaan asemakaavan vireille tulosta kirjeitse, liitteenä OAS ja kaavaluonnokset/osoite kaupungin Internet-sivuille. - Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen sisällöstä. - Lausuntopyynnöt lähetetään viranomaisille ja yhteisöille, joiden toimialaan kaava-alue kuuluu.
Kaavaehdotus	- Teknisen lautakunnan käsittely x.6.2024 - Kaupunginhallituksen käsittely x.6.2024 - Ehdotus on julkisesti nähtävillä kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti 30 päivää x.x.-x.x.2024 (MRL 65 §, MRA 27 §) - Asemakaavan muutoksen vireille tulosta ilmoitetaan kaupungin Internet-sivuilla. Lausuntopyynnöt lähetetään viranomaisille. (MRA 27-28 §, MRA 30 §, MRA 32 a §) - Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä ehdotuksen sisällöstä. - Ehdotus valmistellaan valtuustolle hyväksyttäväksi.
Kaavaehdotuksen hyväksyminen	- Kaupunginhallituksen käsittely x.x.2024. - Valtuustokäsittely, arvioitu aika on syys-lokakuu 2024.

4.2 Kaavan vireille tulon jälkeen esitetyt huomautukset / kirjalliset kannanotot

Yhteenveto kaavaan tehdystä muutoksista ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen:

- Xxx

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 ALUEVARAUKSET JA RAKENNUSOIKEUS

Kaavan laajennuksessa syntyy uutta teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY) ja lähivirkistysaluetta (VL). Kaavan laajennusalueelle osoitetaan 13 506 m² lähivirkistysalueita, ja nykyistä asemakaavan viheraluetta muuttuu kaduksi 146 m².

Kaavamutoksen puolella teollisuusrakennusten korttelialue pienenee, kun kaksi vaikeasti hyödynnettävää teollisuustonttia muutetaan asuintonteiksi ja viheralueeksi. Asuintontteille varattu kortteli 5020 laajenee, ja tonttien määrä lisääntyy kahdella. Kortteleiden 5015 ja 5020 muutokset vaikuttavat viheralueisiin.

Kaavahankkeessa aluevaraukset muuttuvat nykyisestä yhteensä siten, että TY-aluevaraus kasvaa 11 888 m², viheralueiden määrä kasvaa 17 182 m², katualueet lisääntyvät 4 745 m² ja asumiseen varatut korttelialueet lisääntyvät 9 768 m². Kaavan laajennuksessa syntyy uusi teollisuusrakentamisen kortteli 6750, kaavan muutoksessa uusi asuinrakentamisen kortteli 5017.

Kokonaisrakennusoikeus lisääntyy 4 755 m². Tonttien määrä kasvaa viidellä.

Kaavan laajennuksessa on seuraavat aluevaraukset:

Aluevaraus; kortteli-, tie- tai puistoalue	Vanha pinta-ala muutettavassa asemakaavassa	Uusi pinta-ala ml. laajennus m ²	Rakennusoikeus	Tontteja kpl
TY-4 Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue	57 110	68 998	27 599	4
AO	4 261	4 903	981	2
AP	0	9 126	1 825	3
VL Lähivirkistysalue	5 864	23 046	0	0
Katualue	2 872	7 617	0	0
Yhteensä		113 690	30 405	6

5.2 KAAVAMÄÄRÄYKSET

Kaava sisältää samat TY-, AO- ja AP-kortteleita koskevat asemakaavamääräykset, jotka ovat vuonna 2011 voimaan tullessa asemakaavan digitalisoinnissa "Keskustaajaman asemakaavan siirto numeeriseen muotoon":

RAKENTAMISTAPA:

Rakennukset tulee rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennukset tulee materiaaleiltaan, väreiltään ja kattomuodoiltaan sopeuttaa ympäristöön.

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. Parvekkeet yms. rakennuksen ulokkeet voivat ylittää rakennusalan rajan.

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.

AP-korttelissa on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 % yhteenlasketusta käytetystä rakennusoikeudesta.

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

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

YHDYSKUNTATEKNIikka

TY korttelialueilla voidaan rakentaa tarvittavat puistomuuntamot merkittyjen kohteiden lisäksi.

VL alueilla voidaan rakentaa tarvittavat puistomuuntamot merkittyjen kohteiden lisäksi.

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

Kostuessaan vaurioituvia rakennusten rakenteita ei saa rakentaa yhdyskuntatekniikan päälle. Viemäri- ja sadeputkien päälle mahdollisesti sijoittuvien katosten tmv. perustamisessa sekä piha-alueiden pinnoitteissa ja istutuksissa tulee huomioida viemäri- ja sadeputkien suojaaminen ja mahdollisuudet tarpeellisiin huoltotöihin.

TULVAMÄÄRÄYKSET

Alimmat korkeusasemat kostuessaan vaurioituville rakenteille Kauhajoen varsille.

Kostuessaan vaurioituvat rakenteet tulee sijoittaa alimman rakennuskorkeuden yläpuolelle HW 1/100. Yhteiskunnan toimintojen kannalta tärkeät rakennukset ja ympäristölle vaara aiheuttavat rakenteet ja toiminnot tulee sijoittaa HW 1/250 (N60) mukaan määritellyn rakentamiskorkeuden yläpuolelle.

Paalulukemat, joiden kohdalta tulvakorkeudet ja alimmat rakentamiskorkeudet on määritetty, on merkitty kaavakartalle. Korkeuksien voidaan katsoa muuttuvan lineaarisesti kahden paalulukeman välillä.

Joen paalulukema	HW 1/100 (N60) Alin rakentamiskorkeus	HW 1/250 (N60) Alin rakentamiskorkeus
Kauhajoki		
1540+00	+88,60 m	+88,80 m
1550+00	+89,20 m	+89,40 m
1554+00	+89,45 m	+89,65 m

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.

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.

Kaavahanke vaikuttaa toteutuessaan yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, infrastruktuuriin sekä liikenteeseen. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat myönteisiä. Vaikutukset liikenteeseen eivät ole merkittäviä, sillä liikenne ei kahden teollisuustontin asiointimäärillä lisäännä merkittävästi, ja uusien tonttien liikenne nojaa nykyisiin katujärjestelyihin, joiden kapasiteetti riittää kahden tontin aiheuttaman liikennemäärän kasvulle.

VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen JA PALVELUIDEN SAAVUTETTAVUUTEEN

Kaavan laajennus lisää mahdollisuuksia rakentaa teollisuuden ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotantorakennuksia lähelle taajaman työpaikka- ja palvelualueita. Kaavamuutos lisää asuinpientalojen rakentamisen mahdollisuuksia jokivarren viihtyisällä rantavyöhykkeellä ja muuttaa tarkoituksenmukaisemmaksi tonttirakennetta. Laajennus tukee siten tarkoituksenmukaisen yhdyskuntarakenteen toteutumista. Kaavalaajennus parantaa teollisuuden kehittymisen edellytyksiä ja mahdollistaa olemassa olevan infrastruktuurin tehokkaan hyödyntämisen. Kaavan toteutuessa vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ovat myönteisiä.

VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen

Kaavamuutos lisää hieman liikennettä Moottoritiellä ja Pohjolantiellä sekä Moottoritien ja Rahikkatien risteyksessä. Lisääntyvät liikennemäärät kohdistuvat kaduille, joiden välityskyky ja palvelutaso ovat tällä hetkellä hyvät. Kaavamuutokset eivät aiheuta tarvetta muuttaa tai parantaa liikenneolosuhteita. Vaikutukset eivät muuta liikenteen sujuvuutta tai turvallisuutta merkittävästi. Kaavassa osoitetaan tilavaraus Pohjolantien jatkeelle siten, että erilaiset linjausvaihtoehdot ovat mahdollisia ja liikennejärjestelmä voi kehittyä.

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Alueella ei ole esihistoriallisen eikä historiallisen ajan muinaismuistoja. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriympäristöön, muuhun kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön. Teollisuusalue laajenee hieman jokivarren vanhaa asutusta kohti, ja avoin peltomaisema vähenee hieman. Jokivarteen syntyy muutama uusi asuintontti.

VAIKUTUKSET LUONTOON, KASVI- JA ELÄINLAJEIHIN JA LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN

Kaavamutoksella ei ole erityisiä haitallisia vaikutuksia luontoon, kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen. Puistoalue lisääntyy, sillä n. 13 506 m² peltoa osoitetaan viheralueeksi. Monimuotoisuutta tukeva valtaojan suojavyöhyke on nyt kapea, ja puiston rakennuttua valtaojan varren puistoalue ja hulevesiallas tuottavat erinomaisen monimuotoisuusalan. Vaikutukset luontoon ovat siten myönteisiä.

VAIKUTUKSET LUONNONVAROIHIN SEKÄ MAA- JA KALLIOPERÄÄN JA VETEEN.

Kaavahankkeella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia luonnonvaroihin sekä maa- ja kallioperään tai veteen. Hulevesille varataan imeytysallas valtaojan varteen. Kauhajoen suuntaan varataan viheraluetta nykyiselle pellolle, ja jatkuvasti kasvipeitteinen viheralue suodattaa pintavaluntana jokeen kulkeutuvia vesiä nykyistä paremmin. Vaikutukset pintavesiin ovat siten myönteisiä. Viljelykelpoista maata muuttuu rakennetuksi alueeksi, ja rakentaminen edellyttää paalutusta. Haitalliset vaikutukset maaperään eivät kuitenkaan ole merkittäviä. Alue ei ole pohjavesialuetta, eikä hankkeella ole vaikutuksia pohjaveden määrään tai laatuun.

VAIKUTUKSET ILMAN LAATUUN JA PÄÄSTÖIHIN

Hanke tuottaa liikennettä vain vähän, eikä se mahdollista merkittävästi saastuttavaa teollisuusrakentamista. Ilman laatuun tai päästöihin ei ole siten erityisiä haitallisia vaikutuksia.

TALOUDELLISET VAIKUTUKSET

Kaavassa osoitettavat uudet tontit tukeutuvat nykyiseen infrastruktuuriin, mikä tehostaa olemassa olevan infran käyttöä. Kaava mahdollistaa kaupungin omistaman maan myymisen tontteina tuotannollisen yritystoiminnan rakennustarpeisiin, joten taloudelliset vaikutukset ovat myönteisiä.

VAIKUTUKSET IHMISTEN OLOIHIN, ELINYMPÄRISTÖÖN JA VIRKISTYKSEEN.

Kaavahankkeessa on otettu huomioon alueen länsipuolella sijaitsevat asumisen rakennuspaikat. Kaavamuutos ei aiheuta naapurikortteleille merkittävästi häiriötä, koska korttelin ympärille on varattu näkösuojaa, etäisyyttä ja väljyyttä tuottavaa puistoaluetta.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten oloihin, elinympäristöön tai virkistykseen.

7. ASEMAKAAVAN TOTETUTUS

Asemakaava palvelee rakentamisen ohjausta ja muuta yhdyskuntarakentamista. Asemakaavan toteuttamista valvoo Kauhajoen tekninen toimiala sekä rakennusvalvonta.