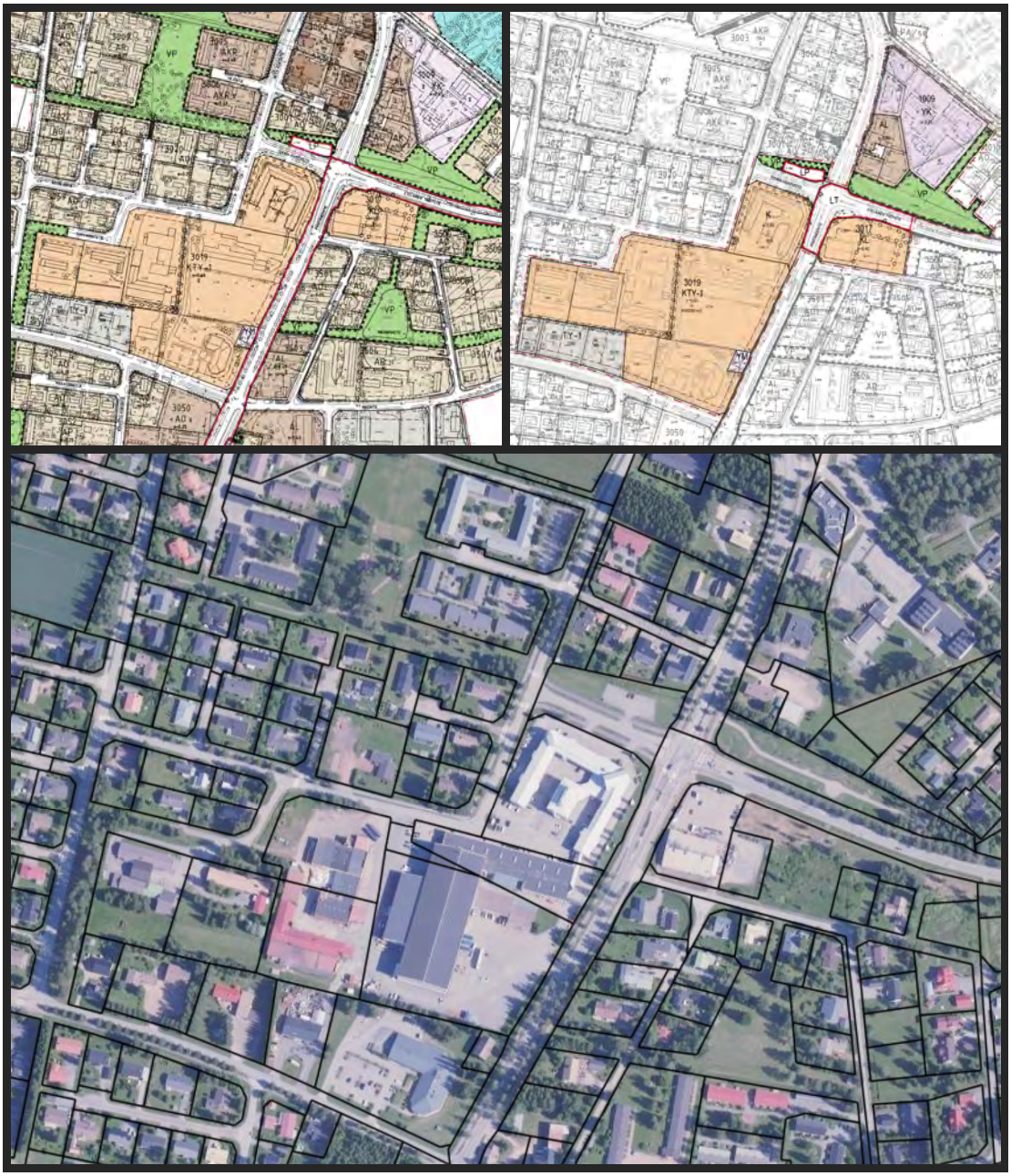
ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVAEHDOTUKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA 1009, 3017 JA 3019 SEKÄ NIIHIN LIITTYVILLÄ KATU-, LIIKENNE- JA VIHERALUEILLA

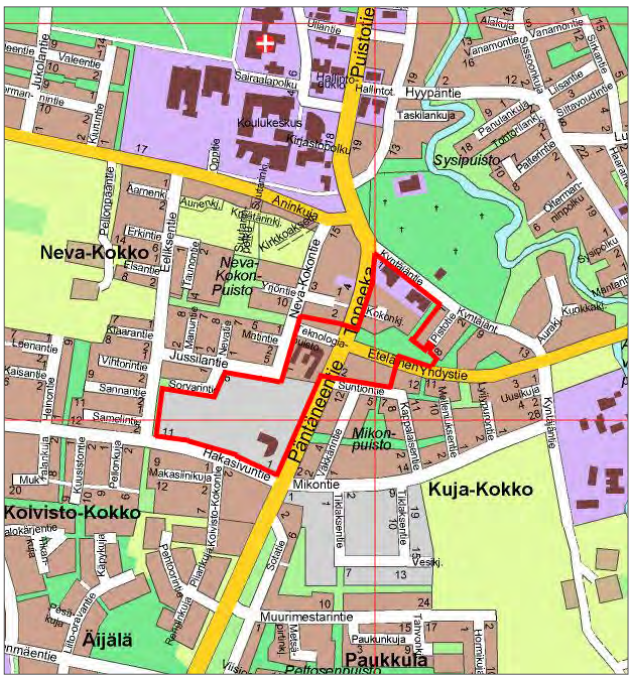
KAUHAJOEN KAUPUNKI 2025

1. TUNNISTETIEDOT

Kunta KAUHAJOKI	Kaavan nimi ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA 1009, 3017 JA 3019 SEKÄ NIIHIN LIITTYVILLÄ KATU-, LIIKENNE- JA VIHERALUEILLA Kaavaselostus, joka liittyy 29.10.2025 päivättyyn asemakaavakarttaan, kaavatunnus AK-004621	
Kunnan osa KESKUSTA		
Alueen nimi ETELÄISEN YHDYSTIEN JA PÄNTÄNEENTIEN RISTEYS, ”LOGISTIAN RISTEYS”	Korttelit ja viher- ja katualueet: Korttelit 1009, 3017 ja 3019, viheralueet, Topeekan ja Kokonkujan katualueet, yleinen pysäköintialue sekä Eteläisen yhdystien ja Päntäneentien maantiealueet	
Kaavan laatijan yhteystiedot KAUHAJOEN KAUPUNKI PL 500, 61801 KAUHAJOKI PUH. 040-481 0003	KAAVAN VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	Kaavoitusohjelma vuosille 2025 – 2029
	TEKNINEN LAUTAKUNTA	LUONNOS 26.8.2025
		EHDOTUS 4.11.2025
	KAUPUNGINHALLITUS	EHDOTUS 10.11.2025 EHDOTUS x.x.2025
Marketta Nummijärvi kaavoittaja, kehittämispäällikkö	KAUPUNGINVALTUUSTON HYVÄKSYMINEN	xx.x.2026

1.1 Alueen määrittely ja sijainti

Kaava-alue sisältää korttelit 1009, 3017 ja 3019 sekä niihin liittyviä katu-, yleinen pysäköinti-, maantie- ja viheralueita. Kaavamuutokseen sisältyviä katu- ja liikennealueita ovat Eteläisen yhdystien ja Päntäneentien maantiealueet risteyksen yhteydessä, Topeekan ja Kokonkujan katualueita sekä Teknologiapuiston varrella sijaitseva yleinen pysäköintialue. Muutoksen kohteena on keskeisen sisääntuloväylän risteysalue sekä sitä ympäröivät korttelit ja viheralueet. Muutokset kohdistuvat risteysalueeseen, mutta korttelit, joihin muutokset vaikuttavat, sisältyvät kaava-alueeseen kokonaisuudessaan. Kaavahankealueen pinta-ala on n. 14,13 ha.



1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi: Asemakaavan muutos kortteleissa 1009, 3017 ja 3019 sekä niihin liittyvillä katu- ja viheralueilla.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on laajentaa maantiealuetta (LT) Eteläisen yhdystien, Päntäneentien, Topeekan ja Teknologiapuiston nelihaararisteyksen korvaavan kiertoliittymän tilantarpeeseen. Samalla tehdään kaavaan teknisiä korjauksia, ja laajennetaan katualuetta Kokonkujan päässä, jotta siihen voi rakentaa kääntöpaikan. Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan liikenneturvallisuutta parantavan kiertoliittymän rakentaminen keskeisen sisääntuloväylän yhteyteen.

1.3 Taustaselvitykset ja lähdemateriaali

Kaavoituksessa käytetään Keskustan osayleiskaava 2035:a varten tehtyjä selvityksiä.

Luonto

- 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.
- Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi. Niukko & Etelä-Pohjanmaan liitto (2017)
- Täydennysinventoinnin kohdekortit 2019-2020. Saatsi Arkkitehdit Oy (2021)
- Etelä-Pohjanmaan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvotus ja Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointi sekä arvotus. Saatsi Arkkitehdit Oy. (2021)
- Kohdekortit: Etelä-Pohjanmaan uudempi rakennettu kulttuuriympäristö.
- Luettelo kaikista maakunnallisesti arvokkaiksi ehdotetuista kohteista. Etelä-Pohjanmaan liitto (2021)

Liikenne

- Kauhajoen keskustaajaman osayleiskaava 2035, Liikenteen nykytila ja tavoitteet. Sito 2011 ja päivitys 2016.
- Eteläisen yhdystien liittymän kehittämissuunnitelma 25.8.2015, Sito
- Logistian risteyksen tiesuunnitelma 2025, ELY-keskus/Insinööritoimisto Kolmostie Oy

Maisema

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

Arkeologiset kohteet

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

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

2.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa keskeisen Kauhajoen keskustan katuverkon sisääntuloväylän ja kantatie 44:n solmukohdan eli Eteläisen yhdystien, Päntäneentien, Topeekan ja Teknologiapuiston nelihaararisteyksen korvaaminen kiertoliittymällä. Tavoitteena on kaavamuutoksen avulla luoda edellytykset liikenneturvallisuuden paran-

tamiselle ja sujuvoittamiselle. Tavoitteena on samalla järjestää Kokonkujalle mm. kadun huoltoa palveleva, kadulta puuttuva kääntöpaikka sekä selkeyttää korttelin 1009 kaavamerkintöjä. Tavoitteena on tuottaa suunnitelmallista ja hyvää kaupunkiympäristöä.

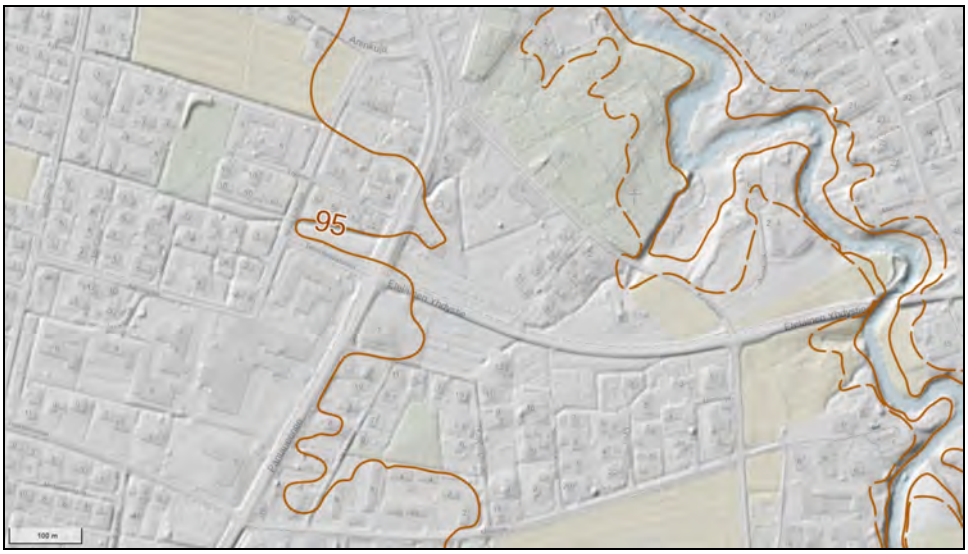
2.2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

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

Luonnonympäristö: maaperä, topografia ja vesitalous

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

Pinnanmuodoiltaan alue on tasaista. Korkeustasot ovat n. välillä 94,5-96,0 mpy. Lähin virtavesiuoma on Kauhajoki lähimmillään n. 200 metriä alueen länsipuolella.



Rinnevarjoste ja peruskarttarasterin korkeuskäyrät (paikkatietoikkuna.fi).

Rakennuskanta ja alueen maankäyttö

Korttelissa 1009 on Kauhajoen ev.lut. seurakunnan seurakuntakeskus rakennuksineen, seurakunnan lastentalo sekä kolme yksityistä asuin-/liikekiinteistöä talousrakennuksineen. Korttelissa 3017 sijaitsee n. 1100 m^2 kokoinen liikekiinteistö, Topin tori. Korttelissa 3019 sijaitsee kookkaita toimisto- ja teollisuusrakennuksia, pienteollisuushalleja ja asuinrakennuksia, jotka on rakennettu 1940-1990-luvuilla. Korttelissa 3019 sijaitsee myös asemakaavalla suojeltu vanha pitäjän viljamakasiini, Kauhajoen Kruununmakasiini.

Korttelin 3017 ja 3019 rakennuksia nähtynä Topeekan suunnasta. 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.

Asemakaavalla suojeltu vanha viljamakasiini. Kuva googlemaps.

Päntäneentien varrella sijaitseva Kauhajoen Kruununmakasiini on ainoa kaavamuutosalueella oleva kulttuurihistoriallista tai arkkitehtonista erityisarvoa omaava rakennus. Se on laudoitettu, punamullattu hirsirakennus, jossa on näyttävät, valkoiseksi maalatut empire-tyylin koristelistoitukset. Se sisältyy Vaasan läänin seutukaavaliiton vuonna 1978 julkaisemaan luetteloon Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaita kohteita Vaasan läänissä. Myöhemmissä maakunnallisissa inventoinneissa rakennusta ei ole mainittu. Kauhajoen Kruununmakasiini on merkitty Kauhajoen osayleiskaava 2035:ssa merkinnällä Suojelukohde / rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Se on suojeltu asemakaavalla (käyttötarkoitus YM) merkinnällä sr-2: suojeltava rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjauksia- tai muutoksia, jotka vähentävät rakennuksen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa.

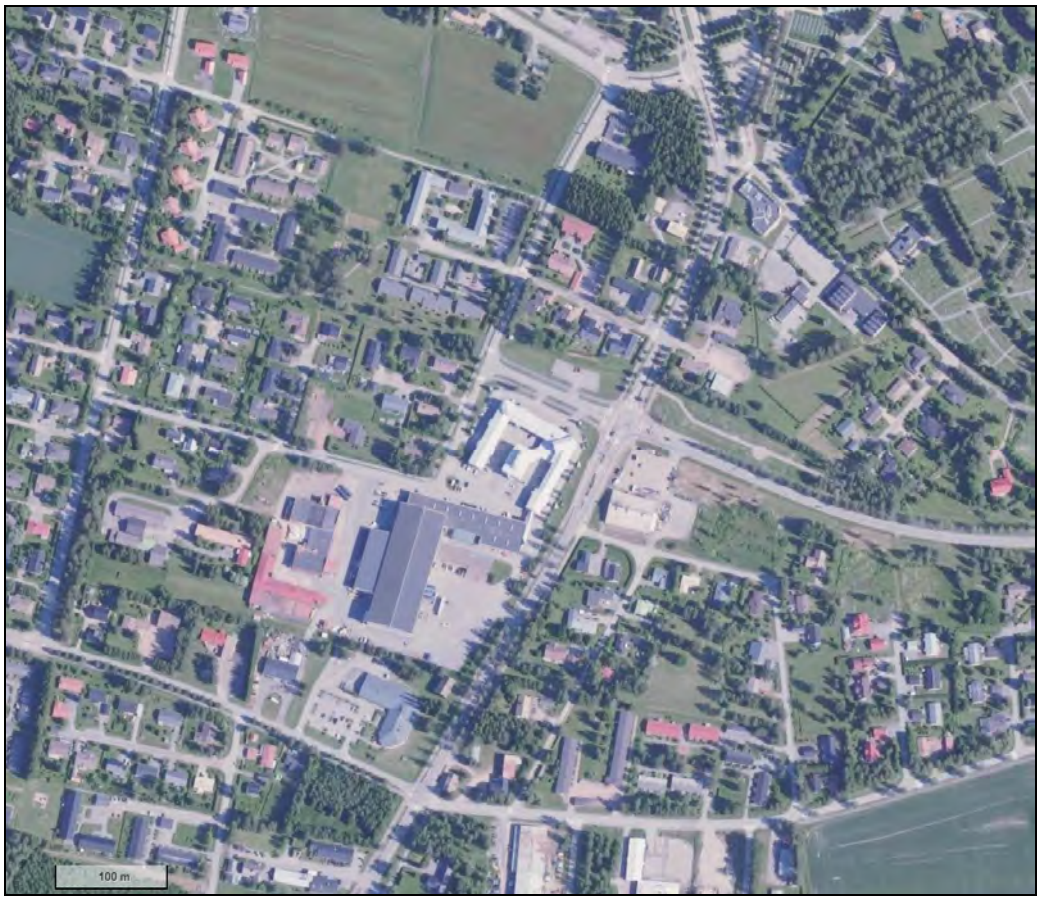
Muilla kaava-alueen rakennuksilla ei ole kulttuurihistoriallista tai arkkitehtonista erityisarvoa.

Muinaismuistot

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

Kasvillisuus ja luontoarvot

Kaavamuutosalueen korttelit ovat rakennettuja, eikä niillä ole merkittävää erityishuomiota vaativaa kasvillisuutta, eläimistöä tai luontoarvoja. Tonteilla ja viheralueella on jonkun verran istutettua kasvillisuutta ja nurmikkoa. Katualueella on kevyenliikenteen maantiestä erottavalla viherkaistalla katupuita.



Ilmakuva kaava-alueesta. Kuva paikkatietoikkuna.fi.

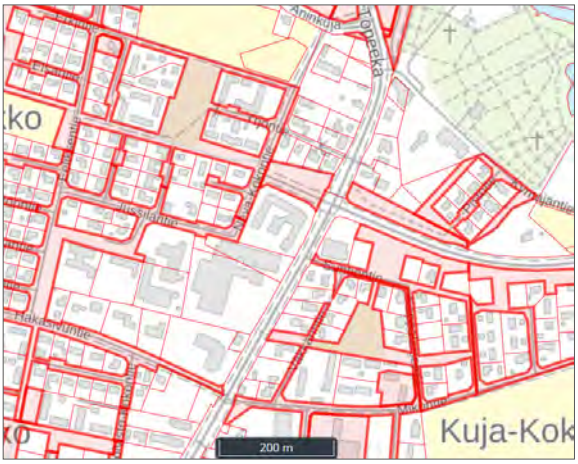
Katunäkymä Topeekan alkupäästä keskustan suuntaan on vehreä. Kuva googlemaps.

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 kaavanmuutosalue on rakennettua, vähälajista ympäristöä. 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 lajien esiintyminen kohteilla ole todennäköistä. Lepakkoselvityksessä näiltä alueilta ei tehty lepakkohavaintoja. Kohteeseen suunniteltu maankäyttö ei uhkaa merkittäviä luontoarvoja.

Maanomistus



Kauhajoen kaupunki omistaa kaavan viher- ja katualueet lukuun ottamatta pientä viheralueen osaa korttelin 1009 itäpuolella. Tontit ovat muuten yksityisten tai seurakunnan omistuksessa, mutta kaupunki omistaa itäreunassa osan korttelin 3017 ainoasta tontista. LT-alueen (maantie) omistaa valtio.

Kaupungin omistamat alueet näkyvät kartalla punaisena.

Yhdyskuntarakenne ja palvelut

Kaavamuutosalue sijaitsee keskustaajaman asemakaava-alueella taajaman sisääntuloreitin solmukohdassa. Kaava-alueella on merkittäviä julkisia ja kaupallisia toimintoja, kuten yrityskeskus Logistia, Kauhajoen poliisiasema, teollisuuskiinteistöjä, seurakuntakeskus sekä päivittäistavara-asiointia tuottavan Topin torin liikerakennus. Keskustan keskeiset palvelut ovat lähellä.

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, kaupungin ja teleoperaattoreiden maanalaisia johtoja. Johtolinjoja on sekä katualueella että tonttien puolella. Rakennusjärjestyksen mukaan vesilinjojen molemmin puolin tulee jättää kuuden metrin levyiset suojavyöhykkeet, ja jätevesiviemärilinjojen molemmin puolin neljän metrin levyiset suojavyöhykkeet, joille ei voi rakentaa. Alue on Kauhajoen vesihuoltoverkoston toiminta-aluetta.

Alueella on kaupungin hulevesiverkostoa. Osa alueen hulevesien hallinasta on mahdollista toteuttaa imeyttämällä. Vanhoissa, kaavan laadinnan aikaan voimassa olevissa kaavoissa ei ole määräyksiä hulevesien pidättämisestä tonteilla, eikä alueella ole hulevesien pidättämisen rakenteita. Puistoalueet mahdollistavat hulevesien hallintaa luonnonmukaisin menetelmin.

Tulvat

Kaava-alue ei sijaitse tulvariskialueella. Kaava-alue on n. viisi metriä Kauhajoen uoman reunaa korkeammalla.

Liikenne ja liikenteen melu

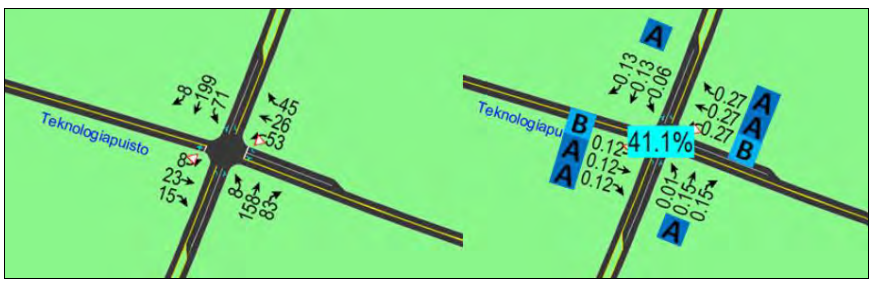
Kaavamuutosalue on liikenteellisesti merkittävä solmukohta. Päntäneentie ja Eteläinen Yhdystie ovat osa maantie 663:a, joka on reitti kantatie 44:ltä valtatie 8:lle. Samalla ne ovat Kauhajoen keskustan sisääntuloväyliä. Topeeka on toinen Kauhajoen keskustan pääkokoojakaduista. Kaava-alueen katuja vilkkaampia teitä Kauhajoella ovat vain Rahikkatie, Puistotie ja kt 67. Kaava-alueen eteläpuolella kulkeva Hakasivuntie on keskeinen kokoojakatu. Teknologiapuisto palvelee erityisesti Logistiassa ja Neva-Kokon asuinalueella asioivia.

Keskustaajaman osayleiskaavatyössä laadittiin liikenneselvitys vuonna 2011 ja sen päivitys vuonna 2016. Eteläisen yhdystien kehittämissuunnitelma on laadittu vuonna 2015. Liikenneselvitysten mukaan vuonna 2015 liikennemäärä Eteläisellä Yhdystiellä oli 3 700 ja Päntäneentiellä 3 300 ajoneuvoa/vrk. Topeekan liikennemäärä keskusta-alueella oli 6 500 ajoneuvoa/vrk (Sito/2015: 6000). Perusennuste vuodelle 2040 oli 6 800 ajoneuvoa/vrk. Liikennemäärät olivat Väyläviraston (paikkatietoikkuna.fi) mukaan vuonna 2024 Eteläisellä yhdystiellä 3583 ja Päntäneentiellä 2962, eli liikennemäärä on vähentynyt.

laskentavuosi	2018
laskentatarkkuus	10 % virhemarginaali
raskaiden_laskentavuosi	2018
arvo_100_huipputunnin	321
arvo_50_huipputunnin	329
arvo_300_huipputunnin	303
tuntivaihteluluokka	Iltapäivä
pyoraliikenteen_vaihteluluokka	
viikonpaivavaihteluluokka	Arkipäivä
kausivaihteluluokka	Tasainen
kvl_polkupyora	
kkvl	3636
kavl_raskas	228
kkvl_moottoripyora	
kavl_yhdistelma	92
kavl	3882
kvl_raskas	183
kvl_yhdistelma	68
kvl	3583

laskentavuosi	2024
laskentatarkkuus	8 % virhemarginaali
raskaiden_laskentavuosi	2024
arvo_100_huipputunnin	314
arvo_50_huipputunnin	336
arvo_300_huipputunnin	272
tuntivaihteluluokka	Iltapäivä
pyoraliikenteen_vaihteluluokka	
viikonpaivavaihteluluokka	Arkipäivä
kausivaihteluluokka	Tasainen
kvl_polkupyora	
kkvl	3140
kavl_raskas	161
kkvl_moottoripyora	
kavl_yhdistelma	69
kavl	3355
kvl_raskas	129
kvl_yhdistelma	52
kvl	2962

Liikennemäärät Eteläisellä yhdystiellä vuonna 2018 (vas) ja Päntäneentiellä vuonna 2024 (oik). Lähde: paikkatietoikkuna, Väylävirasto, Fintraffic_YL



Liikennemäärät ajoneuvoa/h ja liittymän toimivuus iltahuipputunnin aikana kesäkuussa 2015.

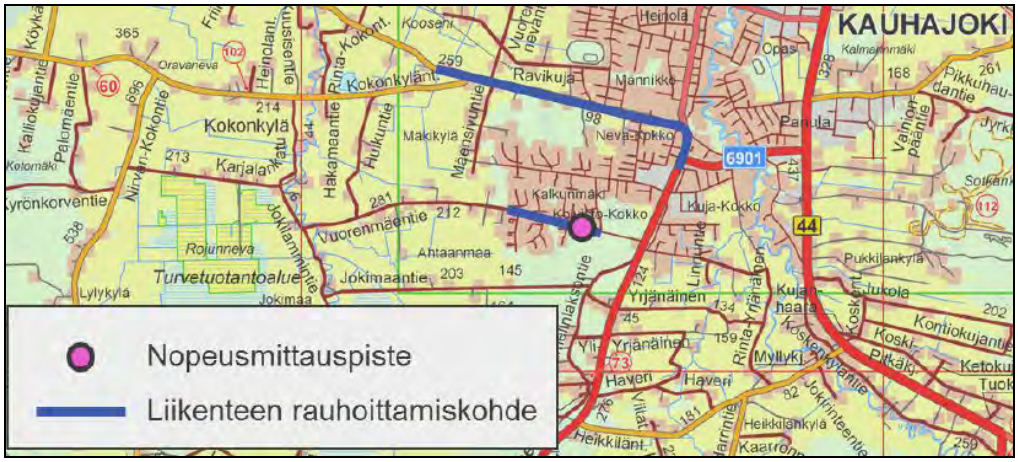
Liikennettä tuottaa risteyksessä paitsi työpaikka- ja asiointiliikenne, myös taajaman ohikulkuliikenne. Eteläisen yhdystien ja Päntäneentien risteyksen kuormitusaste oli vuonna 2015 41% eli toimivuus on ollut hyvä. Ainoastaan sivusuunnilta vasemmalle käännyttäessä keskimääräinen odotusaika on ollut yli kymmenen sekuntia.

Liikenneturvallisuus

Eteläisen yhdystien ja Päntäneentien liittymän liikenneturvallisuus on todettu heikoksi vuoden 2015 selvityksessä. Vuosien 2010 -2014 aikana liittymässä sattui yhteensä 11 onnettomuutta, joista yli puolet (6 kpl, 55 %) johti loukkaantumiseen. Onnettomuuksista risteämisonnettomuuksia oli seitsemän ja kevyenliikenteen onnettomuuksia kolme. Kaikki kevyenliikenteen onnettomuudet johtivat loukkaantumiseen.

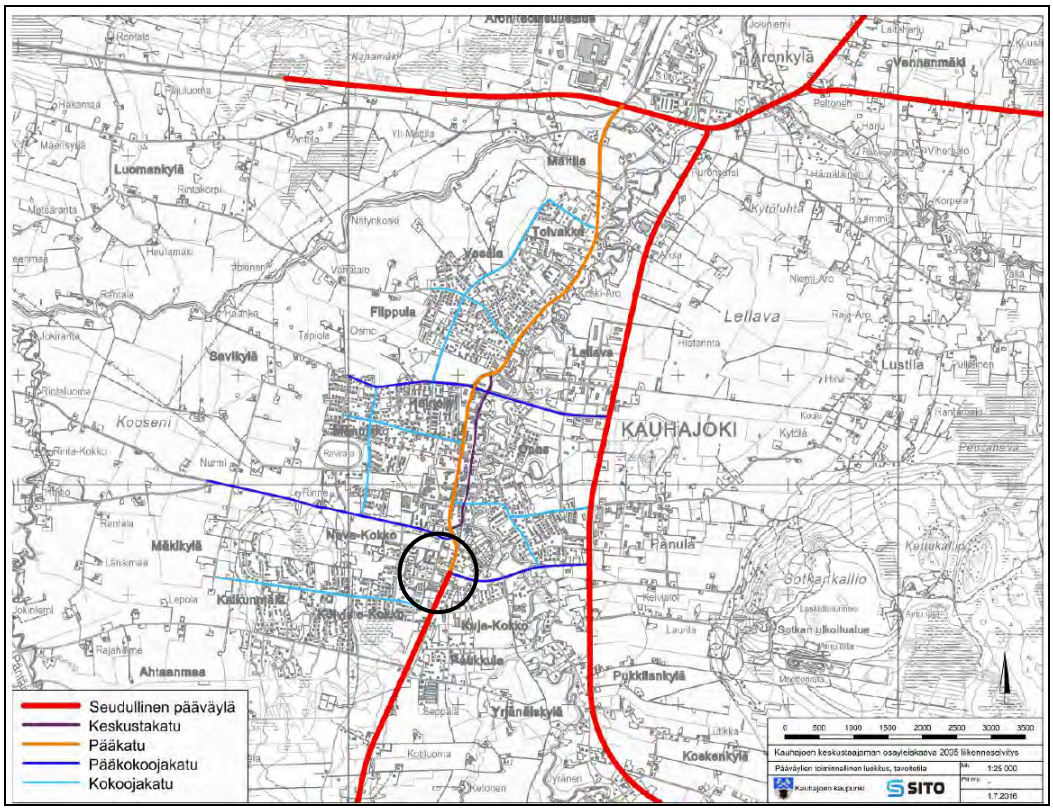
Turvallisuutta heikentää se, että risteys on tarpeettoman laaja liikennevalo-ohjaamattomaksi liittymäksi, ja näkemät ovat heikot. Suojatien jälkeen autoilijoille ei jää suunnitteluohjeiden mukaista 6 m odotustilaa, vaan he odottavat vuoroaan suojatien päällä. Suojatieylitys on kahden kaistan vuoksi pitkä.

Nopeusrajoitus on kaduilla 40 km/h. Liikenneselvityksessä (Sito) on merkitty Topeekan, Eteläisen yhdystien ja Päntäneentien risteysalue sekä Topeekan alkupää Aninkujalle saakka liikenteen rauhoittamiskohteeksi.



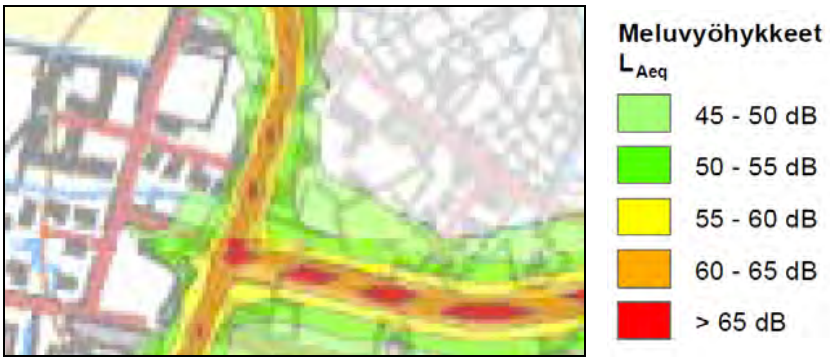
Päntäneentien, Topeekan, Eteläisen Yhdystien, Teknologiapuiston sekä kaava-alueen ympärillä kulkevie Hakasivuntien, Jussilantien ja Neva-Kokontien varrella sekä Kyntäjäntien alussa on kevyenliikenteen väylät. Sorvarintien ja Kyntäjäntien loppu ovat kapeita, vähäliikenteisiä katuja, eikä niillä ole kevyenliikenteen väyliä.

Teknologiapuiston varrella on yleinen pysäköintialue (LP). Tonttikohtaiset pysäköintipaikat ovat muilta osin tonteilla. Kaava-alueella ei ole kadunvarsipysäköintiä.



Kartta: Kauhajoen keskustaajaman osayleiskaava 2035, Liikenteen nykytila ja tavoitteet, Liite 1 Pääväylien toiminnallinen luokitus, nykytila. Kaava-alue merkitty karttaan mustalla ympyrällä.

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. Katujen nopeusrajoitus on kaavahankealueen kohdalla 40 km/h ja liikennemäärät risteyksessä noin 3700 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 liike- tai teollisuusrakennusten alueilla. Melutasot jäävät tonteilla alle 55 dB. Korttelissa 1009 on kuitenkin rakennusten meluntorjuntaa koskeva kaavamääräys.



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

Maisema- ja kaupunkikuva

Kaavahankealue sijaitsee keskustan asemakaava-alueella ydinkeskustan reunalla, jossa kaupunkikuva on urbaania julkisten palvelujen rakennettua ympäristöä. Kaava-alueen ympärillä on asuinkortteleita, ja keskustapalvelujen alue jatkuu alueen pohjoispuolella.

Maisemaselvityksen mukaan (2011) kaava-alueeseen kuuluu sisääntuloväylien, kaupallisen keskustan ja Neva-Kokon - Kuja-Kokon alueita. Keskustaajamaan johtavat sisääntuloväylät ovat Kauhajoen yleisilmeen kannalta merkittäviä alueita. Suosituksen mukaan maankäyttöratkaisut tulee tehdä siten, että ne kehittävät sisääntuloväyliä jäsentyneiksi ja viihtyisiksi ympäristöiksi. Neva-Kokon - Kuja-Kokon alue on maisemaselvityksen mukaan kehittyvää aluetta, joka sopii täydennysrakentamiseen.

Maisemaselvityksen suositusten mukaan kaupallisten ja hallinnollisten palveluiden keskittyminen tiiviiksi kokonaisuudeksi on vahva Kauhajoen identiteettitekijä, jota tulee vaalia. Mahdollinen em. palveluiden laajentumistarve tulisi huomioida hallinnollisen keskuksen lähialueiden maankäytössä. Kaupalliset palvelut ovat sijoittuneet tiiviisti keskustaan. Identiteetin säilyttäminen edellyttää kaupallisen ja hallinnollisen keskuksen tiiviyden vaalimista. Topeekan alkupäässä mahdollinen lisärakentaminen tulisi sovittaa nykyiseen mittakaavaan. Myös katutilan mittakaava tulisi säilyttää kaupallisen keskuksen laajentuessa.

Kaava-alueen kaupunkikuva on taajaman ydinalueen porttikohta. Ortokuva paikkatietoikkuna.fi

Alueen maankäytössä on tarpeen huomioida keskeinen liikenteellinen ja kaupunkikuvallinen sijainti, rakentamisen mittakaava, asiointiliikenne sekä lähellä sijaitsevat asuinalueet.

Alueen rakennuskanta on eri-ikäistä ja keskenään eri tyylistä, korkeudeltaan 1-2-kerroksista. Rakennukset sijoittuvat 10-30 metrin päähän kadusta, joten katutila on leveä. Topeekalla katutilaa rajaa tonttien rajoilla kasvava kasvillisuus.

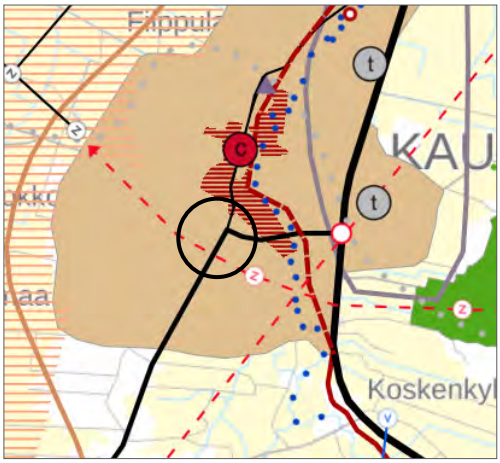
2.3 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavamuutosalueen ympäristössä merkittävin häiriötekijä on liikenteen äänet ja päästöt sekä kausittainen katupöly. Liikenteen tuottamat melutasot eivät kuitenkaan ylitä asuin- ja virkistysalueille asetettua melutason ohjearvoa 55 dB, sillä nopeudet ovat pieniä. Asemakaavassa ei ole melun torjuntaan liittyviä määräyksiä tai merkintöjä.

3. KAAVOITUSTILANNE JA ALUETTA KOSKEVAT MUUT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

3.1 KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaava



Suunnittelualueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava (kuulutettu voimaan 20.12.2024). Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten maakuntakaava ohjaa suoraan asemakaavoitusta. Asemakaavahanke ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta (www.epliitto.fi). Kaava-alue on merkitty karttaan mustalla ympyrällä.

Maakuntakaavassa kohde sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Merkinnällä osoitetaan asumiseen, palvelu-, teollisuus- ja työpaikkatoimintoihin sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat alueet. Merkintä sisältää taajamien sisäisiä liikenneväyliä… jalankulku- ja pyöräilyväylät, paikalliskeskukset, … sekä virkistys- ja puistoalueet. Merkinnällä osoitettavat alueet edellyttävät alueiden käytön suunnittelua ja yhteensovittamista.

Suunnittelumääräysten mukaan alue tulee tarkemmassa suunnittelussa suunnitella ensisijaisesti asumiselle, työpaikkatoiminnoille ja palveluille. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka eheyttää yhdyskuntarakennetta, vahvistaa taajaman omaleimaisuutta sekä turvaa ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriympäristöarvot. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja lähivirkistysmahdollisuudet sekä kävely- ja pyöräily-yhteydet. Viherympäristön ja kasvullisen alueen riittävään määrään ja kytkeytyneisyyteen tulee kiinnittää huomiota. Niille viheralueille, joilla on suuri merkitys kestävälle ympäristölle, ei tule rakentaa.

Eteläinen yhdystie ja Päntäneentie on merkitty maakuntakaavassa merkinnällä Seututie tai pääkatu (Seututie 663). Merkinnällä osoitetaan seututiet ja niihin kuuluvat katuosuudet. Seututiet yhdistävät kuntakeskukset tärkeimpiin liikennetarvesuuntiinsa sekä palvelevat seutukuntien liikennettä ja liittävät näitä valta- ja kantateihin. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Topeekalla on merkintä Seudullisesti merkittävä yhdystie (Yhdystie 6900). Merkinnällä osoitetaan merkittävät yhdystiet, joiden keskivuorokausiliikenne on vähintään 350 ajoneuvoa vuorokaudessa, ja jotka yhdistävät kyläkeskuksia kuntakeskuksiin tai joilla on laajempaa verkollista merkitystä. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Seurakuntakeskus sijoittuu maakuntakaavaan merkitylle Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö -alueelle. Sitä ei kuitenkaan ole merkitty tarkempaan ko. alueen inventointikorttiin eikä mainittu erikseen alueen kuvauksessa. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön (MKY) alueet, kohteet ja tie. Alueen suunnittelussa ja ylläpidossa on huomioitava arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön sekä luonnonperinnön turvaaminen. Tarkemmassa suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa tulee turvata sekä edistää kylä- ja kaupunkikuvan rakennusperinnön arvojen säilymistä ja kehittämistä. Uusi rakentaminen ja ympäristön kehittäminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Aluetta koskevasta merkittävästä hankkeesta tai suunnitelmasta on pyydettävä lausunto alueelliselta vastuumuseolta ja tarpeen mukaan valtion muilta keskeisiltä viranomaisilta, joiden toimialaa käsitellään.

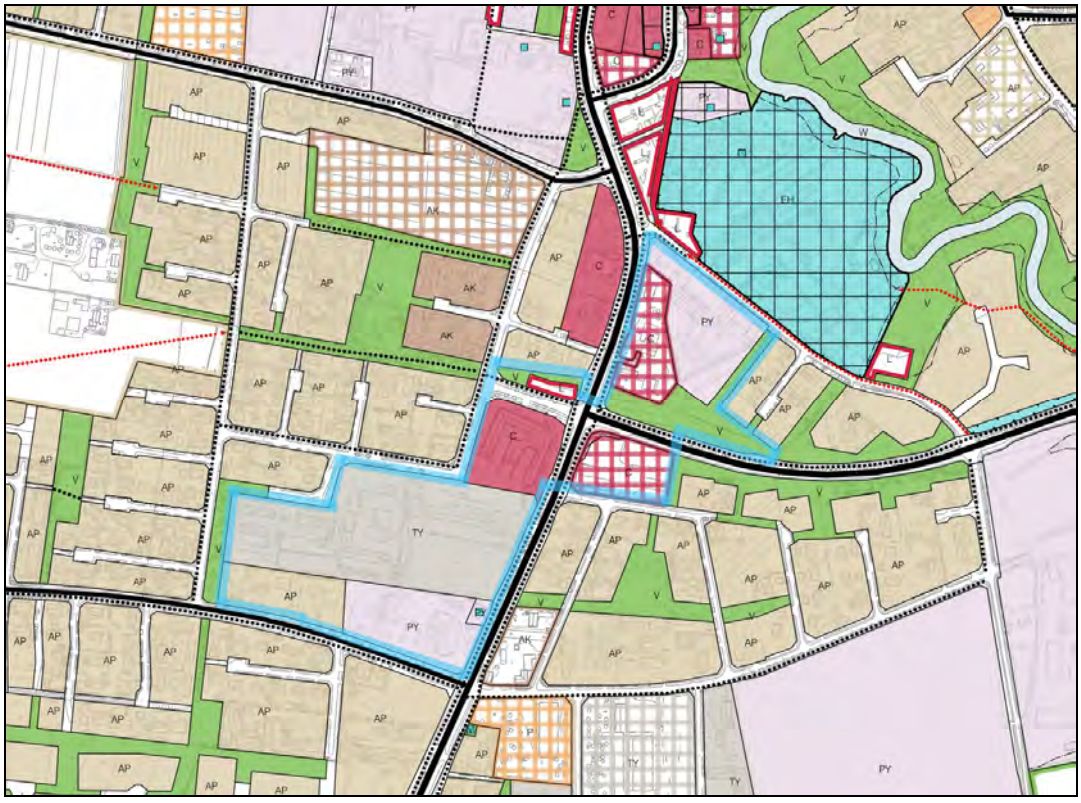
Yleiskaava

Alueella on voimassa Kauhajoen kaupunginvaltuuston 9.4.2018 hyväksymä keskustan osayleiskaava 2035. Yleiskaava on ohjeellinen ilman oikeusvaikutuksia. Kaavahankealueelle on merkitty käyttötarkoitukseksi

- Keskustatoimintojen alue (C, korttelit 1009, 3017, 3019)
- Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY, korttelit 1009, 3019)
- Teollisuusalue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY, kortteli 3019),
- Liikennealue (L),
- Pientalovaltainen asuntoalue (AP, kortteli 3019
- Virkistysalue

Eteläisellä yhdystiellä, Päntäneentiellä ja Topeekalla on merkintä seututie/pääkatu, ja niiden molemmin puolin on kevyen liikenteen reitti.

Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen.



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

Asemakaava

Kortteleissa 1009 ja 3019 on voimassa valtuuston 20.6.2011 hyväksymä asemakaava ”Keskustaajaman asemakaavan siirto numeeriseen muotoon”. Korttelissa 3017 on voimassa ”Kaupan suuryksiköitä koskeva asemakaavan muutos” , joka on astunut voimaan 18.2.2021.

Korttelin 1009 käyttötarkoitukset:

- AL, Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

- AK, Asuinkerrostalojen korttelialue
- YK, Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue

Korttelin 3017 käyttötarkoitus:

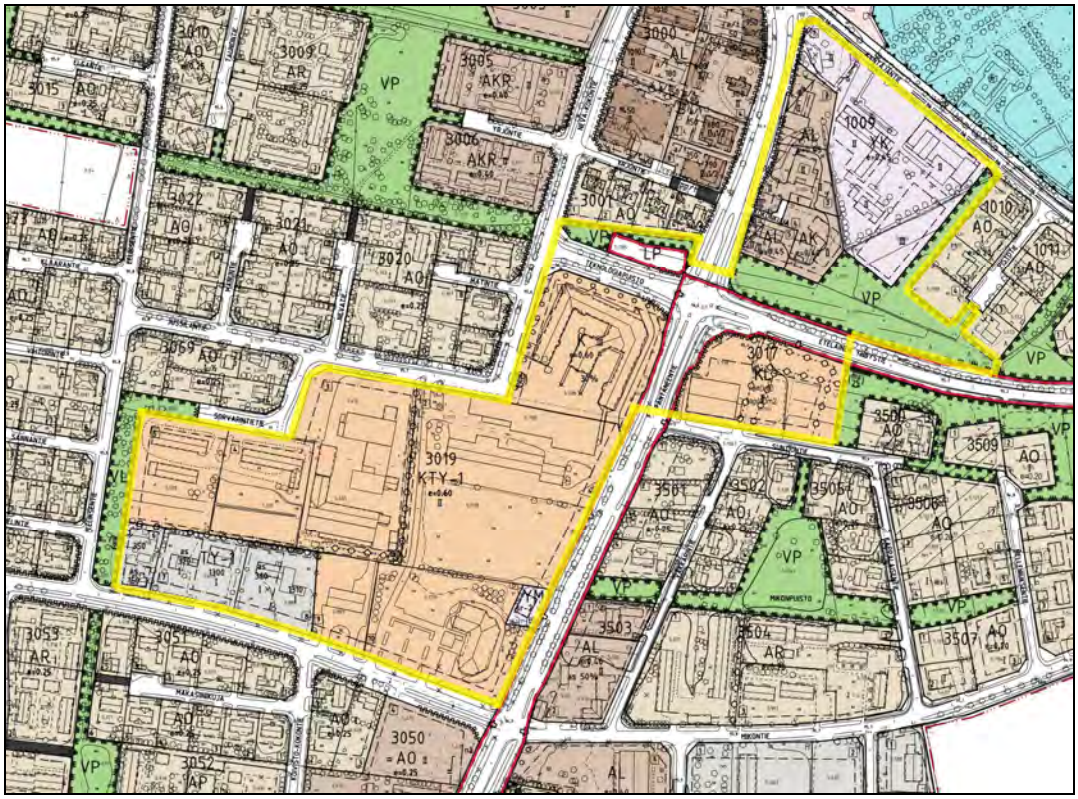
- KL, Liikerakennusten korttelialue

Korttelin 3019 käyttötarkoitukset:

- K, Liike- ja toimistorakennusten korttelialue
- KTY, Toimitilarakennusten korttelialue
- YM, Museorakennusten korttelialue
- TY-1, Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue

Viher- ja liikennealueet

- LT, Yleisen tien alue
- LP, Yleinen pysäköintialue
- katualue
- VP, Puisto
- maanalaiset johdot



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kortteleissa 1009 ja 3019 on voimassa kaava "Keskustaajaman asemakaavan siirto numeeriseen muotoon", joka on astunut voimaan 2.8.2011 (https://kauhajoki.fi). Korttelissa 3017 on voimassa "Kaupan suuryksiköitä koskeva asemakaavan muutos" , joka on astunut voimaan 18.2.2021. Kaava-muutosalue rajattu otteeseen keltaisella viivalla.

Korkein sallittu kerrosluku on Logistian tontilla kolme, muilla tonteilla yksi tai kaksi. Tehokkuusluku on tonteilla 0,4-0,6, osalla tonteista on rakennusalakohtaiset rakennusoikeudet. Asemakaavassa on määräykset auto-paikkamitoitukselle. Myös rakennusten sijoittumisesta katulinjaan, maanalaisesta rakentamisesta sekä rakennusten melun läpäisevyydestä on määräyksiä korttelissa 1009. Kokoojakaduilla on katuliittymien sijaintiin liittyviä merkintöjä (liittymäkielto ja liittymän likimääräinen sijainti).

3.2 MUUT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Rakennusjärjestys

Kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 18.5.2015.

Pohjakartta

Pohjakartta on hyväksytty 26.2.2018, päivitykset on tehty 15.8.2025.

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 2025 – 2029	Sisältyy kaavoitusohjelman 2025 – 2029
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Tekninen lautakunta asettaa nähtäville yhtä aikaa luonnoksen kanssa.

Kaavaluonnos	- Teknisen lautakunnan käsittely 26.8.2025
	- Tekninen lautakunta asettaa julkisesti nähtäville 30 päiväksi - syys-lokakuu 2025.
	- Maanomistajille ja lähialueen kiinteistön omistajille sekä seuraaville osallisille / viranomaisille
	  - Etelä-Pohjanmaan liitto
	  - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
	  - Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos
	  - Seinäjoen museot
	  - Kauhajoen kaupunki/Ympäristölautakunta
	  - Kauhajoen kaupunki/Rakennuslautakunta
	  - Kauhajoen kaupunki/Hyvinvointilautakunta
	  - Kauhajoen kaupunki/Kasvatus- ja opetuslautakunta
	  - Teknisten palvelujen toimiala/kunnallistekniikka
	  - Caruna Oyj
	  - Kauhajoen lämpöhuolto Oy
	  - Kauhajoen vesihuolto Oy
	  - Telia Finland Oyj
	  - Suupohjan seutuverkko Oy
	  - Elisa Oyj
	  - DNA Oyj
	  - Kauhajoki seura ry
	  - Kauhajoen yrittäjät ry
	  - Kauhajoen nuorisovaltuusto
	  - Kauhajoen vanhus- ja vammaisneuvostot

	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 4.11.2025 - Kaupunginhallituksen käsittely 10.11.2025 - Ehdotus on julkisesti nähtävillä kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti 30 päivää 12.11.-12.12.2025 (AKL 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.2025/2026. - Valtuustokäsittely, arvioitu aika on maaliskuu 2026.

4.2 Kaavan vireille tulon jälkeen esitetyt huomautukset / kirjalliset kannanotot

Kaavaluonnoksesta on lähetetty ilmoitus kaava-alueen maanomistajille ja naapurikiinteistöjen omistajille sekä kohdassa 4.1 mainituille viranomaisille ja yhteisöille.

Lausuntoa kaavaluonnoksesta eivät jättäneet: Kauhajoen kaupunki/ympäristöpalvelut, rakennuslautakunta, kunnallistekniikka, kasvatus- ja opetuslautakunta, Kauhajoen lämpöhuolto Oy, Sunet/Suupohjan Seutuverkko Oy, Kauhajoki seura ry, Kauhajoen nuorisovaltuusto.

Viranomaisyhteistyö:

Lausunnot ja vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavahankkeesta		
	Lausunto	Vastine
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus	Suunnittelualueelle sijoittuu maantien 663 liittymäalue. Kaavaa laaditaan tiesuunnitelman ”Mt 663 parantaminen rakentamalla kiertoliittymä Teknologiapuiston ja Topeekan liittymään” mahdollistamiseksi, ja kaavaa on laadittu tiesuunnitelman rinnalla ELY-keskuksen liikennevastuualueen kanssa keskustellen. Kaavamerkinnöistä ELY-keskus huomauttaa, että kiertoliittymän pohjoispuolella väylä jatkuu katuna (Topeeka), jolloin kaavassa tulisi osoittaa ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti LT-alueelta liittymänuolella samoin kuin kiertoliittymästä lähtevän toisen kadun (Teknologiapuisto) suuntaan länteen on	Lisätty ajoneuvoliittymän merkki Topeekan suuntaan.

	tehty. Kaava tukee tiesuunnitelman laadintaa ja tämän myötä turvallisempien liikennejärjestelyjen toteuttamista eikä liikenteellistä vaikutuksista ole muutoin huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.
Etelä-Pohjanmaan liitto	Asemakaavamuutos on maakuntakaavan ja oikeusvaikutuksettoman vuonna 2018 hyväksytyn yleiskaavan mukainen. EP-liitolla ei ole huomautettavaa kaavan laadintaan.	Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi.
Seinäjoen museot, alueellinen toiminta	Museo pitää positiivisena, että makasiinirakennuksen suojelumerkintä on säilytetty ja katsoo, että kaavaluonnoksen kaavamerkintä määräyksineen on hyvä ja riittävä rakennuksen arvojen turvaamiseen. Kaavaluonnoksessa on myös määräyksiä alueen rakentamistavoista, joiden avulla varmistetaan se, että mahdollinen uudisrakentaminen noudattaa yhtenäistä rakennustapaa ja sopeutuu nykyiseen ympäristöön. Tien toisella puolella korttelista 1009, osoitteessa Topeeka 8 sijaitsee nuorisotalo Setälä, joka on entinen lukkarin virkatalo. Rakennus on Maanmittauslaitoksen kiinteistötietopalvelun mukaan valmistunut vuonna 1938. Setälä jää tämän kaavamuutosalueen ulkopuolelle, mutta sillä on asemakaavassa sr-3-merkintä (suojeltava rakennus). Museo katsoo, että kaava ei vaikuta nuorisotalo Setälän arvoihin. Museolla ei ole huomautettavaa kaavasta.	Merkitään tiedoksi.
Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos	Ei huomautettavaa	Merkitään tiedoksi.
Kauhajoen Vesihuolto Oy	Alue on Kauhajoen Vesihuolto Oy:n toiminta-aluetta. Noudatetaan Kauhajoen Kaupungin laatimaa rakennusjärjestystä. Kaavoituksessa on otettava huomioon myös raskaiden liikenteen ohjaamiseen tarkoitetut opastintaulut, aidat ja niiden asentaminen, niin etteivät niiden perustukset tule vesihuoltolinjojen päälle. Tässä pitää huomioida myös osaltaan linjojen huoltamiseen tarvittava tila. Rakennusjärjestyksestä poikkeaminen on sallittua vain Kauhajoen Vesihuolto Oy:n suostumuksella. Tulevan liikenneympyrän, Suntiontien, Kokonkujan ja Kyntäjäntien alueella on	Opastintaulujen, aitojen ym. rakenteiden paikat määritellään katusuunnitelmassa, joka laaditaan kaavan vahvistumisen jälkeen. Rakennusjärjestystä on noudatettava. Kaavan ja rakennusjärjestyksen määräyksistä voidaan tarvittaessa poiketa harkitusti rakentamista ohjaavan lainsäädännön mukaisella poikkeamisluvalla. Maanalaisia johtolinjoja voi sijoit-

	Kauhajoen Vesihuolto Oy:n pääjohtolinjoja, joiden uudelleen sijoittaminen vaikeaa. Nämä ovat vedenjakelun kannalta erittäin tärkeitä johtoja. Mikäli kaavoituksessa tai maanrakennustöissä tulee esiin tarve siirtää, suojata tai tehdä muita toimenpiteitä vesijohdoille Kauhajoen Vesihuolto Oy:stä riippumattomista syistä on siitä tehtävä ehdotelma Kauhajoen Vesihuolto Oy:lle hyvissä ajoin. Uusi mahdollinen sijoituspaikka vesihuoltolinjalle tulee esittää myös laitokselle. Näistä kaikista mahdollisista toimenpiteistä johtuvat kulut tulevat aiheuttajalle/hyödyn saajalle. Tämän asemakaavaluonnoksen mahdollisessa rakennusteknisessä toteutuksessa Kauhajoen Vesihuolto Oy haluaa käyttää oikeutta toimenpiteille mahdollisten omien saneeraustarpeidensa osalta, mikäli niitä ilmenee katujen ja alueiden rakentamisen yhteydessä. Näistä asioista olisi hyvä laitoksen sopia suoraan rakennustöiden tilaajan ja pääurakoitsijan kanssa. Tämä asia pitää ottaa huomioon koska linjojen asennussyvyys ja sijainti ei ole ihan tarkalleen tiedossa vesijohtojen osalta, johtuen linjojen iästä.	taa viher- ja katualueille ilman johtolinjamerkintää kaavassa. Johtolinjan merkitsemistä tonttien rakennusaloille pyritään välttämään. Merkitään tiedoksi toteutusvaihetta varten.
Caruna Oy	Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa. Kaavamuutoksella on vain vähäisiä vaikutuksia sähkönjakeluun. Kaavan myötä sähkönkäyttö alueella ei tule muuttumaan. Mikäli tarvitaan Caruna Oy:n sähkökomponenttien siirtoja, siirrot toteuttaa Caruna ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Laitteiden ja johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna pyytää merkitsemään kaava-alueella sijaitsevat nykyiset muuntamot kaavaan puistomuuntamoa kuvaavalla merkinnällä.	Puistomuuntamot on merkitty kaavaluonnokseen lausunnon liitteen mukaisille paikoille, säilytetään paikat ehdotuksessa.
DNA Oyj/ Voimatel Oy	Alueella ei ole DNA:n omistamia telekaapeleita, joten ei ole huomauttamista asemakaavaluonnoksen sisältöön.	Merkitään tiedoksi.
Telia Finland Oyj	Telialla on asemakaava-alueella käytössä olevaa infraa. Mikäli kaavaan liittyvä rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen mahdollista siirtotarvetta. Siirrot sulan maan aikana. Lähtökohtai-	Merkitään tiedoksi.

	sesti siirrot maksaa tilaaja. Tarkemmat kaapelikartat ja kaapeleiden näytöt https://johtotietopankki.fi/ kautta.	
Hyvinvointilautakunta	Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten oloihin, elinympäristöön ja virkistykseen. Lapsivaikutusten näkökulmasta kaavamuutos parantaa lasten omaehtoisen koulumatkan turvallisuutta itsenäisesti liikkuen. Ikävaikutusten näkökulmasta kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia.	Merkitään tiedoksi.
Kauhajoen Yrittäjät ry	Yrittäjät suhtautuvat asemakaava muutokseen positiivisesti, mutta eriäviä mielipiteitä tuli liikenneympyrän tarpeellisuuteen. Liikennevalot ja viheralueiden karsiminen toisivat myös risteykseen lisää näkyvyyttä. Tällä hetkellä esim. Pohjoiselta yhdystieltä kääntyessä Päntäneen suuntaan, ei tahdo risteyksestä päästä ollenkaan.	Merkitään tiedoksi. Havainnot on toimitettu edelleen kunnossapidon tietoon otettavaksi huomioon katujen kunnossapidossa.
Vammaisneuvosto	Vammaisneuvosto kannattaa liikenneympyrän suunnittelun jatkamista liikenteen jouhevuuden kannalta, mutta näkee tärkeämpänä asiana alueen istutusten pitämistä niin matalana, että ne eivät haittaa alueen näkyvyyttä ja lisäksi korostetaan suojatien suojalaitteiden pitämistä kunnossa.	Välitetään tieto toiveesta kunnossapitoon.

Kirjalliset kannanotot ehdotuksesta:

Kannanotto 1:

Suhtaudumme myönteisesti kiertoliittymän toteuttamiseen ja siihen liittyviin kaavamuutoksiin. Kiertoliittymä parantaa liikenneturvallisuutta ja sujuvoittaa risteysalueen liikennettä. Alueen asumisviihtyisyyteen suunnittelussa ei kuitenkaan mielestämme ole kiinnitetty riittävästi huomiota.

Kiinteistömme piha-alueelta on suora näkyvyys muutoksen kohteena olevalle risteysalueelle. Vilkasliikenteinen risteysalue kiinteistön välittömässä läheisyydessä aiheuttaa melua ja heikentää asumisviihtyisyyttä. Kiinteistömme rajan läheisyyteen toteutettiin pysäköintialue n. 10 vuotta sitten. Kyseisen muutoksen yhteydessä annoimme huomautuksen riittävän suojakasvillisuuden istuttamisesta estämään näkyvyyttä kiinteistölle. Maisematyöluvan päätökseen on kirjattu maininta suojakasvillisuuden toteuttamisesta riittävän korkeana, niin että se peittää suoran näkyvyyden kiinteistölle. Pysäköintialueen reunalle istutettiin pensaita, jotka ovat sittemmin jääneet täysin huoltamatta ja ovat edelleen kitukasvuisia. Toteutetut istutukset eivät mielestämme täytä luvan ehdoissa mainittua suojakasvillisuutta.

Pysäköintialueen suunnitelmavaiheessa, (v.2009) kaavaluonnoksessa on todettu puistoalueen pinta-alan vähenemisen vaikuttavan korttelin 3001 asumisviihtyisyyteen. Luonnoksessa todetaan myös asumisviihtyisyyden turvaamisen edellyttävän viimeisteltyä pysäköintialueen toteuttamista ja suojapuuston istuttamista viheralueelle. Katsomme että suunnitelmaan kirjatut asiat asumisviihtyisyyden turvaamiseksi ovat jääneet täysin toteuttamatta.

Kiertoliittymän toteuttamiseen liittyvään kaavamuutokseen tulee sisällyttää suunnitelma näkyvyyden rajaamisesta alueen kiinteistöille. Näköesteen voisi toteuttaa rakenteellisilla helppohoitoisilla ratkaisulla, kuten kivikoreilla tai aitaelementeillä. Näköesteen tulee olla riittävän korkea, niin että se estää suoran näkyvyyden kiinteistöille. Pysäköintialueen ja katualueen välissä oleva viheralue tulee säilyttää ja siihen tulee istuttaa puustoa puistomaisen ilmeen saavuttamiseksi.

Kaavaluonnoksessa pysäköintialue on piirretty lähemmäksi katualuetta, kuin se tällä hetkellä on toteutettu. Kaavaselosteesta ei käy ilmi onko suunnitelmissa laajentaa olemassa olevaa pysäköintialuetta Topeekan suuntaan. Vastustamme pysäköintialueen mahdollista laajentamista, koska se vaikuttaisi kiinteistön yksityisyyteen ja heikentäisi entisestään asumisviihtyisyyttä.

Muutoksen kohteena oleva risteysalue on merkittävä sisääntuloväylä Kauhajoen keskustaan, joten sen maisemasuunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Vertailun vuoksi Topeekan toisella puolella, Eteläisen yhdystien varrella oleva puistoalue on viihtyisä ja toteutukseltaan viimeistelty.

Puisto on erotettu alueen omakotikiinteistöistä suojaavalla puustolla. Teknologiapuiston puolelta vastaava suojakasvillisuus tai muut näkyvyyttä estävät ratkaisut puuttuvat.

Toivomme edellä mainittujen asumisviihtyisyyteen vaikuttavien seikkojen huomioimista suunnittelussa. Osallistumme mielellämme keskusteluun ratkaisuvaihtoehdoista asumisviihtyisyyden turvaamiseksi.

Vastine: Välitetään huomiot ja toiveet otettavaksi huomioon katusuunnitelman laatimisessa sekä katu- ja viheralueiden ylläpidossa. Pysäköintialuetta ei ole tarkoitus laajentaa Topeekan suuntaan.

Kannanotto 2

Kannatan liikenneympyrää Eteläisen yhdystien, Päntäneentien ja Topeekan risteykseen. Nykyistä Päntäneentien ja Eteläisen yhdystien tiealuetta ei saa kaventaa nykyisestä, vaan mielellään pitää tie samankokoisena tai leveämpänä kuin nykyään. Rakenteellisesti liikenneympyrän suuruus olisi hyvä olla samanlainen tai hieman suurempi kuin Suupohjantiellä Ideaparkin kohdalla olevat liikenneympyrät. Kaikenlainen kasvillisuus pois liikenneympyrästä Eteläisenyhdystien ja Päntäneentien risteysalueelta. Alueella liikkuu todella pitkiä perävaunullisia rekkoja, joten pitää koeajaa jossain jo olemassa olevassa liikenneympyrässä, miten nämä rekat pystyvät risteyksessä ajamaan Kauhajoen keskustaan tai Päntäneen suunnasta kääntymään vasemmalle tai oikealle tai keskustan suunnasta Eteläiselle yhdystielle. Turhat ja vaaralliset kivetykset ajoradan ja pyörätien reunassa, jotka eivät näy lumen alta, poistettava suunnitelmasta. Suunniteltava myös, minne sijoitetaan tienviitat Keskusta, Kauhajoen kirkko, Seinäjoki, Karvia, Kankaanpää, Isojoki, Karijoki, Kurikka ja Teuva. Lisäksi on suunniteltava suojatien merkkien ja muiden liikennemerkkien paikat.

Vastine: Päntäneentien ja Eteläisen yhdystien tiealuetta ei kavenneta kaavamuutoksessa nykyisestä. Tarkemmat rakenteet, kadun kalusteet ja yksityiskohdat suunnitellaan katusuunnitelmassa ja rakennesuunnittelussa kaavoituksen jälkeen. Kaavassa osoitetaan aluevaraus kiertoliittymälle. Välitetään huomiot ja toiveet otettavaksi huomioon katusuunnitelman laatimisessa sekä katu- ja viheralueiden ylläpidossa.

Kannanotto 3

Suunnittelija-Suunnittelutyöryhmässä kävimme läpi mitä kaavamuutos aiheuttaa liiketilaan (entinen sepon Halli) Minkä johdosta meiltä menisi tontistamme yli 500 m2 sekä tieliittymämme siirtyisi itäänpäin noin 15-20 m suunnittelijan mukaisesti! Me emme vastusta suunnitelmaa, päin vastoin se toisi turvallisuutta risteysalueeseen! Alustavasti olemme (sopineet) keskustelleet, koska uuden tieliittymän ja liiketontin välinen tontti on Kauhajoen Kaupungin että valtio ja Kaupunki sopisivat keskenään ja toteuttavat tieliittymän ja tontille tulon pohjatöineen valmiilla asfaltoinnilla! Koska liiketontille tulo rajoittuu nykyisten Botniaroskiksen säiliöihin, tulemme irtisanomaan sopimuksen Botniaroskiksen kanssa säiliöitten pois siirrosta! Jolloin piha-alueemme tulisi yhteneväksi! Kun tiedämme aikataulut.

Lisäksi meidän tulisi myös huomioida Liiketilan liikenne, miten voidaan ohjata liikenne että asiakkaat pääsevät liiketilaan kaupoille! Koska meillä on liikkeemme pihassa touko-kesäheinäkuussa kukka/ mansikkamyyntiä on liikkeeseen melkoinen asiakas vilinä! Me olemme katkaiseet liikenteen Suntiontieltä liikeeseemme n.7 vuotta sitten sen vaarallisen läpiajon vuoksi! Joten remontin ajaksi voimme avata liikenteen liikkeeseemme Suntiontien kautta!! Ellei tieliittymää saada tehtyä Eteläisen Yhdystien kautta avatuksi? Ohessa meidän ajatuksia,kehitysehdotuksia, mihin voidaan palata lisä ajatuksilla!!

> Vastine: Tonttia on muutettu maantiealueeksi jo vuonna 2021 voimaan tulleessa Kaupan suuryksiköitä koskevassa asemakaavan muutoksessa. Nyt risteysalueen suunnitelma tarkentui, minkä vuoksi maantiealueen rajoja muutettiin uudestaan. Tontista 3017/1 muuttuu maantiealueeksi lisää tässä kaavamuutoksessa n. 24 m2. Tieliittymän paikka kaavakartalla ei muutu. Liittymä on toteutettu jo aiemmin eri paikkaan kuin se on kaavassa osoitettu. Liittymän rakentamisenaikaisiin järjestelyihin voidaan palata toteutusvaiheessa.

Kannanotto 4

Kevyet parannukset tässä taloudellisessa tilanteessa vaikuttavat liikenneturvallisuuteen ja ovat helppo ja edullinen tapa toteuttaa muutokset.

Kuten todetaan suunnitelmassa "*Nykytilanteen liikennemäärillä liittymän toimivuus on hyvä. Ainoastaan sivusuuntien vasemmalle kääntyvän liikenteen keskimääräinen odotusaika on yli kymmenen sekuntia.*

Kaikkien ajosuuntien palvelutaso on hyvä tai erittäin hyvä.

Ennustetilanteessa sivusuuntien palvelutaso heikkenee. Pääsuunnan palvelutaso on edelleen erittäin hyvä, mutta Eteläiseltä yhdystieltä vasemmalle käännyttäessä keskimääräinen odotusaika on noin 20 sekuntia ja ajosuunnan palvelutaso on tyydyttävä. Teknologianpuiston vasemmalle kääntyvän ja Eteläisen Yhdystien suoraan menevän liikenteen palvelutaso on hyvä. Liittymän kuormitusaste on 45 % ja toimivuus säilyy."

Parannusehdotuksia kevyin toimenpitein;

- Korotettu risteysalue, joista hyviä kokemuksia jo Savikyläntie/Rekitie risteys.
- Kaikki kasvillisuus pois risteysalueelta ja liikenteen jakajista.
- Eteläisen yhdystien nopeuden alentaminen 50km/h, liikenneturvallisuus lisääntyy myös Hyypäntien risteyksessä, jossa huono näkyvyys tultaessa Pukkilan suunnasta. 40km/h aluenopeus jo siitä mistä nykyisin alkaa 50km/h.
- Suojatie Kyntäjäntie/Eteläinen yhdystie risteys.
- Seututie Päntäneeltä taajamanopeus alkamaan Vuorenmäentien alusta ja 40km/h nykyisen taajamanopeuden alkamisesta. Parantaa liikenneturvallisuutta Muurimestarintie ja Mikontien risteyksissä. Tällä myös vaikutus Logistian risteykseen. Alentaen nopeutta.
- Suojateiden maalaus. Suojatieliikennemerkit valaistut.

Nämä asiat kohtaan työssäni päivittäin, näen näillä tehdyillä muutoksilla suuremman hyödyn liikenneturvallisuuten. Se että joudunko odottamaan tuossa risteyksessä 10 sekuntia kauemmin ei ole merkityksellistä koska liikennevalot Hallintotien risteyksessä kuitenkin tuon voittamani 10 sekuntia kadottaa.

Yleisesti ottaen voisi tarkastella nopeuden alentamista kirkon risteyksestä Lellavantien risteykseen 30km/h. Liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

- Raskaanliikenteen ohjausta Heikkilän kautta Päntäneen ja Isojoen suuntaan voisi ohjata myös opastein.
- Malli 3. jossa olisi kiertoliittymä on kallis vaihtoehto. Epäilen sen tuoko se riittävää hyötyä hintalaatu suhteessa.

Näillä ajatuksilla parempaa ja turvallisempaa liikkumista Kauhajoella.

Vastine: Hyviä ehdotuksia, joihin voidaan palata katusuunnitelmaa laadittaessa. Välitetään ehdotukset eteenpäin, osa välitetty jo liikenneturvallisuustyöryhmälle. Kiertoliittymän toteuttamisesta päätetään myöhemmin. Nyt muutetaan asemakaavaa niin, että kiertoliittymälle on riittävästi tilaa, mikäli se päädytään toteuttamaan. Kaava mahdollistaa risteyksen turvallisuuden parantamisen myös muilla ratkaisuilla.

Kannanotto 5:

Vastustan jyrkästi tähän suurta liikenne ympyrää.

Olisi todella vaarallinen lapsille ja vanhemmille, jotka liikkuvat jalan, pyörillä, skuuteilla ja inva välineillä.

Olisi rakennus aikana valtava häiriö lähi alueilla asuville ja Päntäneen että Isojoelta ja Karijoelta tulevilta, joilla ei ole liikenneympyrästä mitään kokemusta! Lisäksi Eteläistä yhdystietä kulkee kaikki valtavan isot tukki rekat joka pv pyhää arkea? + kaikki huolto rekat? Nyt nämä rekat väistää Päntäne - keskusta suuntaan ajavia, koska valta virta on tämä? Liikenneympyrässä on eri oikeus ajaa ympyrään? Miten lapset ja kevyt liikenne selviää hengissä? Väki vähenee koko ajan ja kaikki palvelut on Kauhajoella.

Tosi kallis hanke ei ole Kauhajoella varaa, veroäyri on jo 9,5% kun muilla on 7,5%?!

Liikennevalot on paras ratkaisu tähän, eikä haitta liikennettä rakennusaikana? + hinta?

Vastine: Liikenneympyrän on tarkoitus parantaa laajan risteysalueen liikenneturvallisuutta. Sen odotetaan vähentävän onnettomuuksia ja kiertoliittymä myös pakottaa hiljentämään nopeuksia risteykseen tultaessa myös pääsuunnista.

Kiertoliittymän kustannukset ovat verrattain korkeat, verrattuna esim. valoristeykseen tai kameraliikennevalvontaan. Kiertoliittymän investointiratkaisu tehdään myöhemmin, ja kaava mahdollistaa risteyksen turvallisuuden parantamisen myös muilla ratkaisuilla.

Kannanotto 6:

Vastustan kaavaluonnoksen kohtaa, jossa katualuetta laajennetaan Kokonkujan päässä kääntöpaikan rakentamiseksi, koska se kohdistuu pelkästään omistamallemme tontille.

Perustelut: 1) Omaisuuden suoja (Perustuslaki 15 §). Kaavan ratkaisu rajoittaa merkittävästi kiinteistömme käyttöä ja arvoa. Lisäksi vaikutus kohdistuu yksinomaan yhteen tonttiin, mikä tekee ratkaisusta erityisen kohtuuttoman. Yleisen edun toteuttamisen ei tule aiheuttaa kohtuutonta haittaa yksittäiselle maanomistajall, kun vaihtoehtoisia ratkaisuja on olemassa.

Alueidenkäyttölain 6 §: kaavoituksen tulee huomioida maanomistajan oikeudet ja välttää kohtuutonta haittaa. Ratkaisun tulee olla tarkoituksenmukainen ja perustua vaihtoehtojen arviointiin.

Alueidenkäyttölain 62 §: Meillä on oikeus osallistua kaavan valmisteluun ja tuoda esiin mielipiteemme.

Kohtuuttomuus: nykyinen ratkaisu pienentää tontin käyttökelpoista aluetta ja voi alentaa kiinteistön käyttöä ja arvoa.

Vaihtoehtojen puute: kaavaselostuksessa ei ole esitetty vaihtoehtoisia ratkaisuja kääntöpaikan toteuttamiseksi.

Liikenneturvallisuus ja toimivuus: Ratkaisun tekninen välttämättömyys juuri tässä muodossaan on kyseenalainen.

Vaihtoehtoinen ratkaisu:

Ehdotamme, että Kokonkujaa tulee leventää koko matkaltaan mikä parantaa liikenneturvallisuutta, lumihuoltoa ja ajoneuvojen kääntymismahdollisuuksia.

Nykyinen kokonkujan katualue on mitoitukseltaan virheellisen kapea, eikä se vastaa nykyisiä katu- ja kunnossapitostandardien vaatimuksia erityisesti talvikäytön osalta. Kapeus on aiheuttanut toistuvia ongelmia lumen varastoinnissa, kunnossapidossa ja liikenneturvallisuudessa.

Tämän vuoksi esitetään, että katualueen leveyttä kasvatetaan 8 metriin koko pituudeltaan, jotta voidaan varmistaa riittävä lumitila ja katualueen toimivuus ympäri vuoden.

Koko Kokonkujan katualueella varataan riittävä lumitila (esim. 8 metrin kokonaisleveys), jotta voidaan varmistaa turvallinen ja kustannustehokas talvikunnossapito. Lumitila mahdollistaa lumen varastoinnin katualueella ilman, että se haittaa jalankulkua, ajoneuvoliikennettä tai pysäköintiä. Tämä vähentää lumen kuljetustarvetta ja parantaa katualueen käytettävyyttä talvikaudella.

Kadunhoito ja lumenpoisto: Kadun leventäminen parantaa talvikunnossapitoa ja lumenpoistoa merkittävästi enemmän kuin pelkkä kääntöpaikka, koska leveä katu mahdollistaa aurauskaluston turvallisen ja tehokkaan liikkumisen ilman tarvetta laajalle kääntöalueelle.

Vaatimus: Pyydämme, että kaavaa muutetan siten, että:

- kääntöpaikkaa ei toteuteta, vaan vaikutus saadaan aikaan kadun leventämisellä koko matkaltaan.
- Tontiltamme otettava alue on kohtuullinen.

Vastine: Muutettu kadun levennystä niin, että katualueen levennys kohdistuu kahdelle eri tontille, jolloin huomautuksen jättäjän tonttia muuttuu kaduksi puolet vähemmän. Katu levennetään molemmilta puolelta, jolloin siitä tulee samalla kääntöpaikka. Levennys parantaa liikenneturvallisuutta, lumihuoltoa ja ajoneuvojen kääntymismahdollisuuksia. Koneiden kääntymisen mahdollistava levennys varmistaa turvallisen ja kustannustehokkaan talvikunnossapidon. Lumitila mahdollistaa lumen varastoinnin katualueella ilman, että se haittaa jalankulkua, ajoneuvoliikennettä tai pysäköintiä. Tämä vähentää lumen kuljetustarvetta ja parantaa katualueen käytettävyyttä talvikaudella. Leveä katu mahdollistaa aurauskaluston turvallisen ja tehokkaan liikkumisen.

Kannanotto 7

Pyydän, että samalla kun kaavamuutoksia tehdään kortteleissa 1009, 3017 ja 3019 tehtäisiin kaavamuutos myös korttelissa 1013. Pyydän, että korttelissa 1013 kaavaa muutettaisiin siten, että liitteenä olevassa kuvassa omistamamme tontin alueella oleva sinisellä rajattu puistoalue (VP) muutettaisiin erillispientalojen (AO) alueeksi.

Vastine: Huomautukseen liitteeseen merkityt puistoalueet ovat tarpeellisia suojaviheralueita vilkkaan sisääntuloväylän ja asuintonttien välissä. Eteläisen yhdystien liikenne tuottaa liikennemelua. Viheralueella on myös tärkeä kaupunkikuvallinen merkitys sisääntuloväylän leveän maantien katutilan varrella. Kaava-aluetta ei laajenneta. Huomautus ei aiheuta muutoksia kaavaan.

Kannanotto 8

Kiinteistön omistajana emme vastusta risteysalueen muutoksia. Haluamme kuitenkin tuoda tiedoksenne kiinteistössämme olevat sade- ja sulamisvesi ongelmat, joita kohtaamme joka vuosi keväisin.

Kiinteistömme Päntäneentien rajalle ja siitä pitkälle taloamme kohti (noin 10 m matkan) kertyy huomattava määrä vettä, koska rajaojaa ja viemäröintiä ei ole olemassa. Myös tonttien väliset korkeuserot rajalla aiheuttavat pysyvän ongelman.

Tämä ongelma on aiheutunut Päntäneentien suuntaisesti rakennetun kevyen liikenteen väylän myötä. Toinen vaikuttava tekijä on ollut naapurikiinteistölle rakennettu uusi omakotitalo, jonka maanpinta on merkittävästi korkeammalla kuin meidän tonttimme maanpinta.

Jotta ongelma saadaan hoidettua, rajalle tulisi saada toimiva ojitus ja/tai viemäröinti.

Toivomme, että tämä ongelma ratkaistaisiin pikimmiten riippumatta siitä, rakennetaanko Logistian risteys alue vai ei.

Vastine: Toimitettu tiedot sade- ja sulamisvesiongelmista kaupungin ja ELY:n liikenneväylien kunnossapitoon, joiden kanssa pohditaan ratkaisua asiaan.

Yhteenveto kaavaan tehdyistä muutoksista luonnoksen nähtävilläolon jälkeen:

- Lisätty ajoneuvoliittymän merkki Topeekan suuntaan.
- Siirretty Kokonkujan katualueen laajennusta niin, että se kohdistuu kahdelle eri tontille.
- Lisätty talousrakennuksen rakennusala tontille 1009/3.
- Tarkistettu käyttötarkoitusalueiden ja tonttien rajoja kulkemaan pohjakartan kiinteistörajoja pitkin. Tämä on voinut aiheuttaa pieniä pinta-alamuutoksia kaavan käyttötarkoitusalueisiin.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 ALUEVARAUKSET JA RAKENNUSOIKEUS

Kaavan muutoksessa yleisten teiden ja katualueiden aluevaraukset laajenevat, mikä pienentää hieman korttelialueita. Katualueet lisääntyvät nykyisestä 42 m^2 ja yleisen tien alueet 365 m^2.

Korttelin 1009 merkintöjä yhtenäistetään siten, että tontin 1009/4 AK alue muuttuu AL-alueeksi. Seurakunnan omistama AL-tontti muutetaan YK-alueeksi. AL-alue vähenee 154 m^2 ja YK-alue lisääntyy 2269 m^2. Tonttien 1009/2-5 rakennusaluemerkintöjä muutetaan selkeämmiksi siten, että kaavasta poistuu velvoite rakentaa rakennukset kiinni katulinjaan. Myös pienet tornimaisten osien rakennusalat ja maanalaisen rakentamisen merkinnät poistuvat.

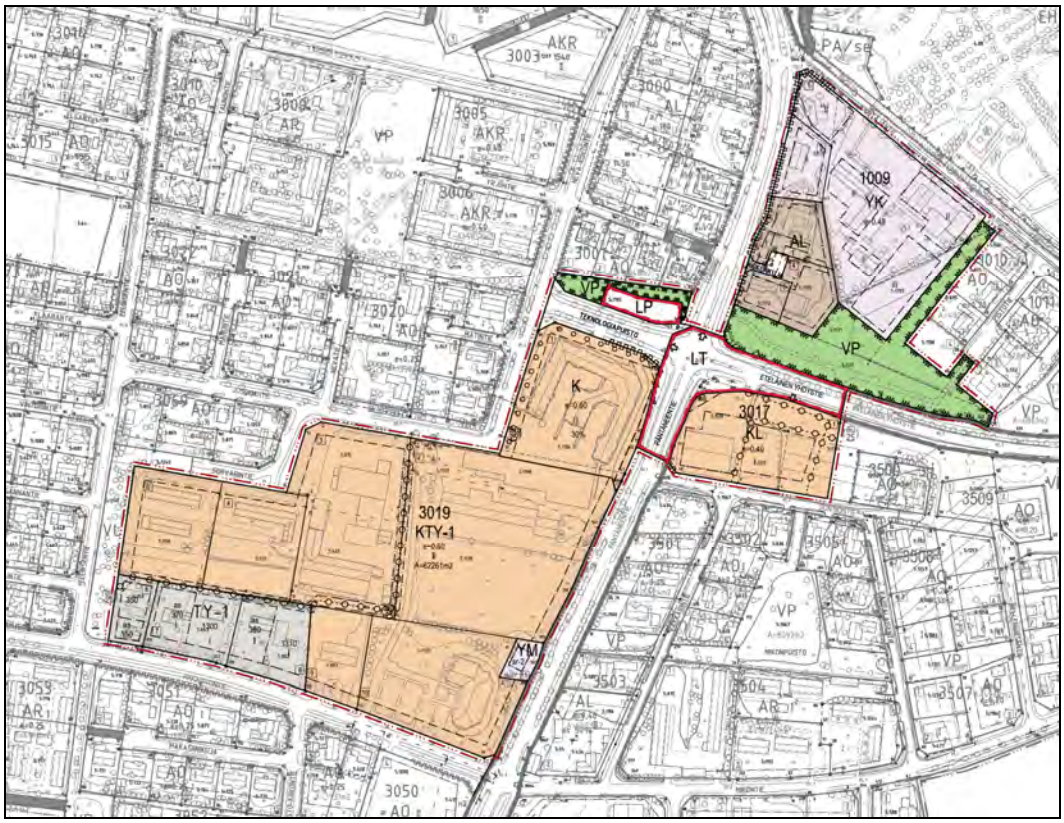
K-aluevaraus pienenee 170 m^2 ja KL 22 m^2. KTY-, TY-, YM- ja VP-aluevarauksia ei muuteta kaavanmuutoksessa.

Kokonaisrakennusoikeus on 62 689 m^2. Tonttien määrä ei muutu kaavamuutoksessa.

Kaavamuutos sisältää seuraavat aluevaraukset:

Aluevaraus; kortteli-, tie- tai puistoalue	Vanha pinta-ala muutettavassa asemakaavassa	**Uusi pinta-ala ml. laajennus m^2**	**Rakennus-oikeus**	**Tontte-ja kpl**
AK	2 294	0	0	0
AL	6 338	6 184	2 783	3
KTY-1 Toimitilarakennusten korttelialue.	62 261	62 261	37 357	6
K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	11 626	11 456	6874	1
KL Liikerakennusten korttelialue	9 029	9 007	3603	1
TY-1 Ympäristöhäiriötä	9 693	9 693	3840	3

aiheuttamattomien teollisuus-rakennusten korttelialue				
YK Kirkkojen ja muiden seu-rakunnallisten rakennusten korttelialue	16 026	18 295	8 233	2
YM Museorakennusten kort-telialue	785	785		1
VP Lähivirkistysalue	11 845	11 845	0	0
Katualue	3 432	3 474	0	0
LP Yleinen pysäköintialue	1 220	1 184	0	0
LT Yleisen tien alue	6 766	7 131	0	0
Yhteensä	141 315	141 315	62 689	17



5.2 KAAVAMÄÄRÄYKSET

Kaava sisältää pääosin samat kaavan aluevarausmerkintöjä koskevat asemakaavamääräykset, jotka ovat vuonna 2011 voimaan tulleessa asemakaavan digitalisoinnissa ”Keskustaajaman asemakaavan siirto numeeriseen muotoon”. Korttelia 1009 koskeva määräys ”*AL-korttelialueen rakennukset tai rakennuksen osat, jotka ovat enintään 20 metrin etäisyydellä Topeekan keskilinjasta, on rakennettava siten, että 1. kerroksen lattiataso on Topeekan tasolla tai ylempänä ja asuintiloja sijoittuu vain II kerrokseen*” poistuu. Korttelissa 3017 säilyy samat kaavamääräykset kuin muutettavassa Kaupan suuryksikköjen kaavassa.

RAKENTAMISTAPA:

Rakennukset tulee rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennukset tulee materiaaleiltaan, väreiltään ja kattomuodoiltaan sopeuttaa ympäristöön.

AL, K ja KL korttelialueilla julkisivut tulee jäsennellä arkkitehtonisin keinoin osiin, joiden koko noudattaa ympäristön mittakaavaa. Jäsentelykeinona käytetään esimerkiksi sisäänvetoja ulokkeita ja väripintoja. Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuverhousta, poltettua tiiltä, keraamista laattaa, lasia, rapattua kivipintaa tai korkeatasoista teräsohutlevyä, joka on värin ja pinnoitteen pitävää. Ulkovarastointialueet, lastausalueet, ulos sijoitettavat jätteiden keräyspisteet sekä vastaavat tulee aidata rakennusten korkeutta noudattelevalla, julkisivunomaisella aidalla. Ulkovarastointi sallitaan ainoastaan aidattujen alueiden sisäpuolella.

Pysäköintialue jäsennellään istutuksin, puurivein tai katoksin. Jokaista alkavaa 8 maantasossa olevaa autopaikkaa kohti tulee pysäköintialueelle istuttaa vähintään 1 puu. Pääpiirustuksissa tulee osoittaa rakennusten arkkitehtuuriin sopivat mainosten sijoittamiselle osoitetut paikat.

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.

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

YHDYSKUNTATEKNIIKKA

TY, K ja KL korttelialueilla voidaan rakentaa tarvittavat puistomuuntamot merkittyjen kohteiden lisäksi.

VP alueilla voidaan rakentaa tarvittavat puistomuuntamot merkittyjen kohteiden lisäksi.

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

Rakennusten rakenteita ei saa rakentaa yhdyskuntatekniikan päälle ilman johdon haltijan lupaa. Piha-alueiden pinnoitteissa ja istutuksissa tulee huomioida viemärin suojaaminen ja mahdollisuudet tarpeellisiin huoltotöihin.

Hulevesiä on pyrittävä viivyttämään tonteilla ja puistoalueilla.

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.

60 metriä lähemmäksi Topeekan keskilinjasta rakennettujen asuinhuoneistojen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden keskimääräisen ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 40 dBA.

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

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 eniten liikenteeseen ja kaupunkikuvaan. Vaikutukset ovat yhteiskunnallisesti merkittävän myönteisiä, kun liikenne keskeisessä solmukohdassa sujuvoituu ja liikenneturvallisuus paranee. Katualueen laajentuessa kolme tonttia pienenee, mistä koituu myös kielteisiä vaikutuksia tonttien omistajille. Toisaalta myös niiden tonttien arki sujuvoituu oleellisesti. Liikenne ei lisäänny kaavamuutoksen myötä.

VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEESEEN JA PALVELUIDEN SAAVUTETTAVUUTEEN

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä muutoksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, sillä kortteleiden käyttötarkoituksiin ei tule merkittäviä muutoksia.

VAIKUTUKSET LIIKENTEESEEN

Kaavamuutos lisää sujuvuutta ja liikenneturvallisuutta Eteläisen yhdystien, Päntäneentien ja Topeekan vilkkaassa risteyksessä. Palvelutaso on kiertoliittymässä erinomainen ja laskennallisesti henkilövahinko-onnettomuudet vähenevät 26 % nykyisestä tilanteesta. Päntäneen suunnasta keskustaan tulevien liikenne hidastuu hieman liikenneympyrän toteutuessa. Liikenneturvallisuus kuitenkin paranee, ja muista suunnista risteyksen ohittaminen sujuvoituu.

Kaavassa levennetään Kokonkujan katualuetta siten, että lumenauraus ym. kadun huoltotyöt onnistuvat, mikä parantaa mahdollisuuksia toteuttaa kadun huoltoa.

Kokonkujan leventäminen parantaa liikenneturvallisuutta, lumihuoltoa ja huoltoajoneuvojen kääntymismahdollisuuksia. Koneiden kääntymisen mahdollistava levennys varmistaa

turvallisen ja kustannustehokkaan talvikunnossapidon. Lumitila mahdollistaa lumen varastoinnin katualueella ilman, että se haittaa jalankulkua, ajoneuvoliikennettä tai pysäköintiä. Tämä vähentää lumen kuljetustarvetta ja parantaa katualueen käytettävyyttä talvikaudella. leveä katu mahdollistaa aurauskaluston turvallisen ja tehokkaan liikkumisen

Kaavan toteutuminen ei lisää liikennemääriä.

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Alueella ei ole esihistoriallisen eikä historiallisen ajan muinaismuistoja. Viljamakasiinin suojelumerkintä säilyy entisellään. Kaavaan ei tehdä seurakuntakeskuksen rakennuksiin kohdistuvia muutoksia. Päiväkodin tontin käyttötarkoituksen muutos kaavassa on tekninen muutos.

Logistian risteysalueen kaupunkikuvan ja katutilan jäsentyminen muuttuu kiertoliittymän myötä. Muutos on myönteinen, mikäli kiertoliittymä toteutetaan laadukkaasti.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriympäristöön, muuhun kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön.

VAIKUTUKSET LUONTOON, KASVI- JA ELÄINLAJEIHIN JA LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN

Kaavamuutoksella ei ole erityisiä haitallisia vaikutuksia luontoon, kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen. Puistoalueiden määrä säilyy entisellään, eikä uusia luontoalueita oteta rakentamiseen.

VAIKUTUKSET LUONNONVAROIHIN SEKÄ MAA- JA KALLIOPERÄÄN JA VETEEN.

Kaavahankkeella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia luonnonvaroihin sekä maa- ja kallioperään tai veteen. Kiertoliittymän rakentaminen kuluttaa maa- ja kallioperää siihen tarvittavien rakennekerrosten osalta tavanomaisen määrän.

VAIKUTUKSET ILMAN LAATUUN JA PÄÄSTÖIHIN

Hanke ei lisää liikennettä. Kiertoliittymä voi vaikuttaa hieman päästöihin, kun muutoksia tulee tyhjäkäynnin, hidastusten ja kiihdytysten määrään. Päästövaikutuksia on vaikea arvioida tarkasti, mutta ne eivät ole kohteen liikennemäärillä merkittäviä. Ilman laatuun tai päästöihin ei ole siten erityisiä haitallisia vaikutuksia.

TALOUDELLISET VAIKUTUKSET

Kiertoliittymän rakentamisella on verrattain merkittävät taloudelliset vaikutukset, sillä sen rakentamisen kustannuksiksi on arvioitu vuonna 2015 n. 650 000 €. Liikenteen sujuvoitumisella ja liikenneonnettomuuksien vähenemisellä on kuitenkin myös taloudelliset vaikutukset, jotka kompensoivat rakentamiseen kuluvaa taloudellista panostusta. Kaavamuutos ei aiheuta muita merkittäviä taloudellisia vaikutuksia.

VAIKUTUKSET IHMISTEN OLOIHIN, ELINYMPÄRISTÖÖN JA VIRKISTYKSEEN.

Kaavahanke sujuvoittaa päivittäin tuhansien risteyksen ohittavien ihmisten liikkumista ja lisää liikenneturvallisuutta. Kiertoliittymä myös jäsentää kaupungin sisääntulon porttikohtaa myönteisellä tavalla. Kaavalla on siten merkittävät myönteiset vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Kaavalla ei ole vaikutuksia virkistykseen.

Kokonkujan katualueen laajentaminen kääntöpaikaksi parantaa Kokonkujan turvallisuutta ja sujuvoittaa sen huoltoa, mm. lumen aurausta. Katualueen laajennus pienentää tontin 1009/4 pinta-alaa. Rakennusoikeus ei kuitenkaan tontilla pienene vaan kasvaa, sillä tontin rakennusoikeus nousee 0,4:sta 0,45:een, ja samalla korttelin 1009 tonttien rakennusoikeus yhtenäistyy.

7. ASEMAKAAVAN TOTETUTUS

Asemakaava palvelee rakentamisen ohjausta ja muuta yhdyskuntarakentamista. Asemakaavan toteuttamista valvoo Kauhajoen tekninen toimiala sekä rakennusvalvonta. Asemakaavan toteutus kiertoliittymän osalta edellyttää katusuunnittelua ja yhteistyötä ELY-keskuksen L-vastuualueen kanssa.