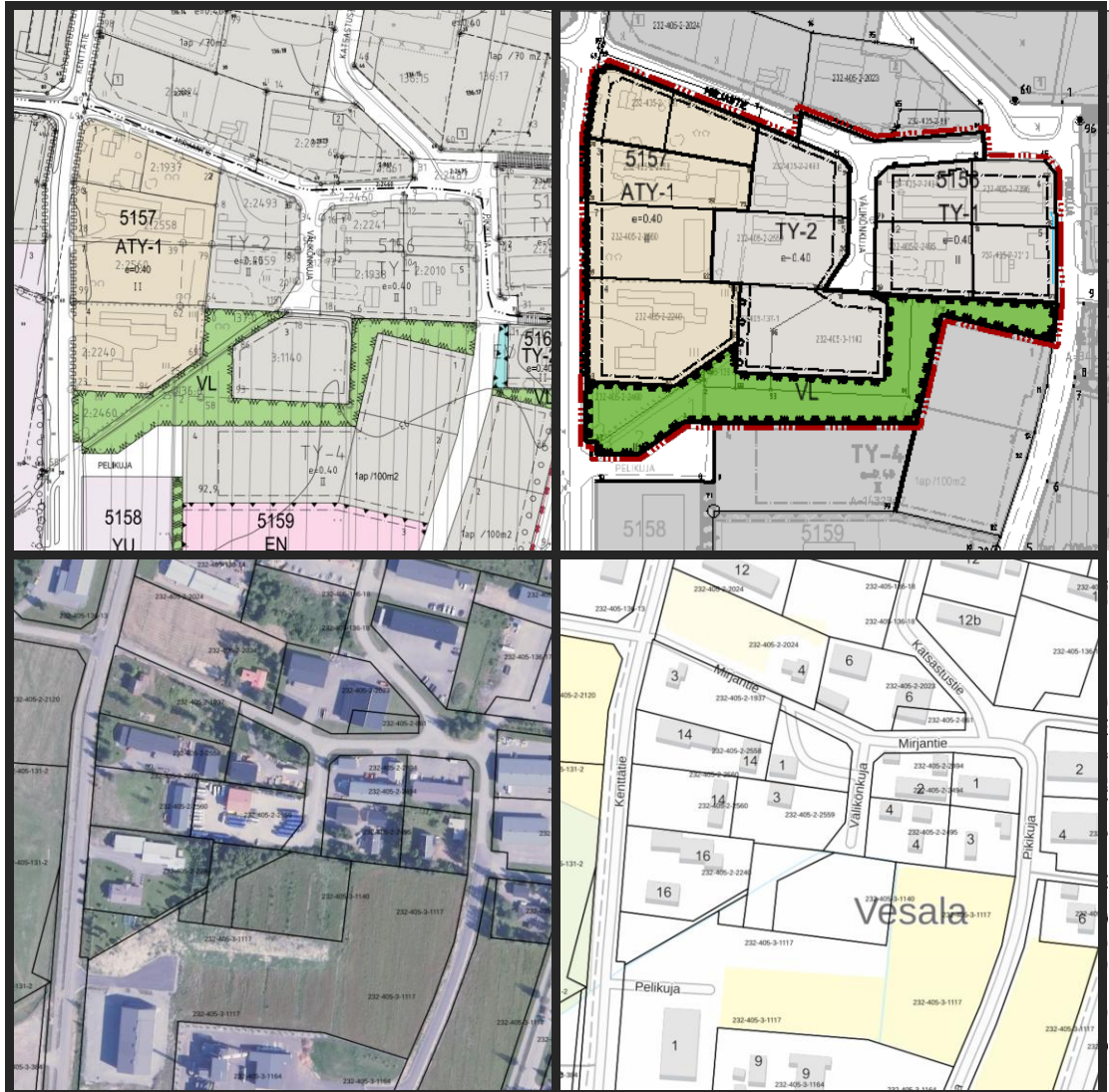


## ASEMAKAAVAN SELOSTUS /KAAVAEHDOTUS



**ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 5156, 5157 JA SIIHEN LIITTYVÄLLÄ KATU- JA VIHERALUEELLA LELLAVAN TEOLLISUUSALUEELLA**

## 1. TUNNISTETIEDOT

kunta KAUHAJOKI	Kaavan nimi ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 5156, 5157 JA SIIHEN LIITTYVÄLLÄ KATU- JA VIHERALUEELLA LELLAVAN TEOLLISUUSALUEELLA	
Kaupunginosa LELLAVA		
Alueen nimi LELLAVA	Kaavamuutoksessa siirtyy yksi tontti korttelista 5156 kortteliin 5157. Asemakaavan selostus, joka koskee 4.3.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.	
	Korttelit ja viher- ja katualueet: Kortteli 5156 JA 5157 sekä niihin liittyvillä katu- ja viher- alue	
Kaavan laatijan yhteystiedot Anne Ketola KAUHAJOEN KAUPUNKI PL 500, 61801 KAUHAJOKI  PUH. 0400-549 2582	KAAVAN VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN 18.3.2026	Kaupunginhallituksen päätös 15.9.2025 § 225
	TEKNINEN LAUTAKUNTA	Ehdotus 10.3.2026
	KAUPUNGINHALLITUS	Ehdotus 16.3.2026
Anne Ketola vs. kaavoittaja	KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYMINEEN	arvio kevät 2026

### 1.1 Alueen määrittely ja sijainti

Kaava-alue sisältää korttelin 5156 ja 5157 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita Lellavan kaupunginosassa Välikönkujan ympäristössä. Kaavamuutosalueen laajuus on noin 4,64 ha.

### 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi: Asemakaavan muutos kortteleissa 5156 ja 5157 ja niihin liittyvällä katu- ja viheralueella Lellavan teollisuusalueella.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on siirtää asemakaavatontti 5156/3 tontin 5157/5 viereen niin, että liikennöintiyrittäjän tilaa vaativat toiminnot voivat käyttää kahta toisiinsa rajautuvaa tonttia yhtenä toimintokokonaisuutena. Nyt tontin 5157/5 vieressä on viheraluetta, mikä ei mahdollista yrittäjän toimintojen tarkoituksenmukaista järjestämistä.

Siirrettävä kaavatontti siirtyy samalla korttelista 5156 kortteliin 5157. Kaavamuutoksessa korjataan myös käyttötarkoitusalueiden ja tonttien rajat kulkemaan kiinteistörajojen päällä. Suurin muutos on tontilla 5157/5.

### 1.3 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Aikaisemmat kaavaselvitykset palvelevat taustaselvityksinä. Vaikka kaavamuutoksessa korttelin osan sekä viheralueen osan käyttötarkoitus muuttuu, niin tonttien yhteispinta-ala pysyy samana, tonttien määrä pysyy samana eikä siirrettävän tontin tonttikohtainen tehokkuus/rakennusoikeus muutu. Myös viheralueiden määrä pysyy alueella samana ja kaavamuutos yhtenäistää muuten pirstoutunutta viheraluetta.

## 2. PERUSTIEDOT JA TAVOITTEET

### 2.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää asemakaavatontti 5156/8 tontin 5157/5 viereen. Samalla korjataan käyttötarkoituksialueiden ja tonttien rajat kulkemaan toteutuneiden kiinteistörajojen päällä. Tonttiin 5157/5 aiemmin liitetyn kiinteistön osan käyttötarkoituksialueen raja ja käyttötarkoitus sekä tontin rajat korjataan nykyisen tilanteen mukaiseksi.

### 2.2 PERUSSELVITYKSET JA INVENTOINNIT

Kaavahankkeessa ei tehdä selvityksiä tai inventointeja, sillä kaavan sisältö ei muutu muilta osin kuin korttelin 5157 ja sen eteläpuolella olevan viheralueen osalta. Viheralueen määrä ei vähene. Kaavan muutoksesta ei aiheudu merkittäviä vaikutuksia kuntalaisille tai ympäristölle.

Tontin 5156/3 siirtäminen lännemmäksi on mahdollista, koska alueella on viime vuosina toteutettu peruskuivatustoimenpiteitä.

### 2.3 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueella on tavanomaista teollisuustoimintaa, josta ei koidu merkittävää ympäristöhäiriötä. Kaavamerkintä TY mahdollistaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuustoiminnan.

## 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 maakunta-kaava ohjaa suoraan asemakaavoitusta. Asemakaavahanke ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa. Asemakaavan vähäiset muutokset eivät ole maakunnallisesti merkittäviä.

Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta ([www.epliiitto.fi](http://www.epliiitto.fi)).

### Yleiskaava

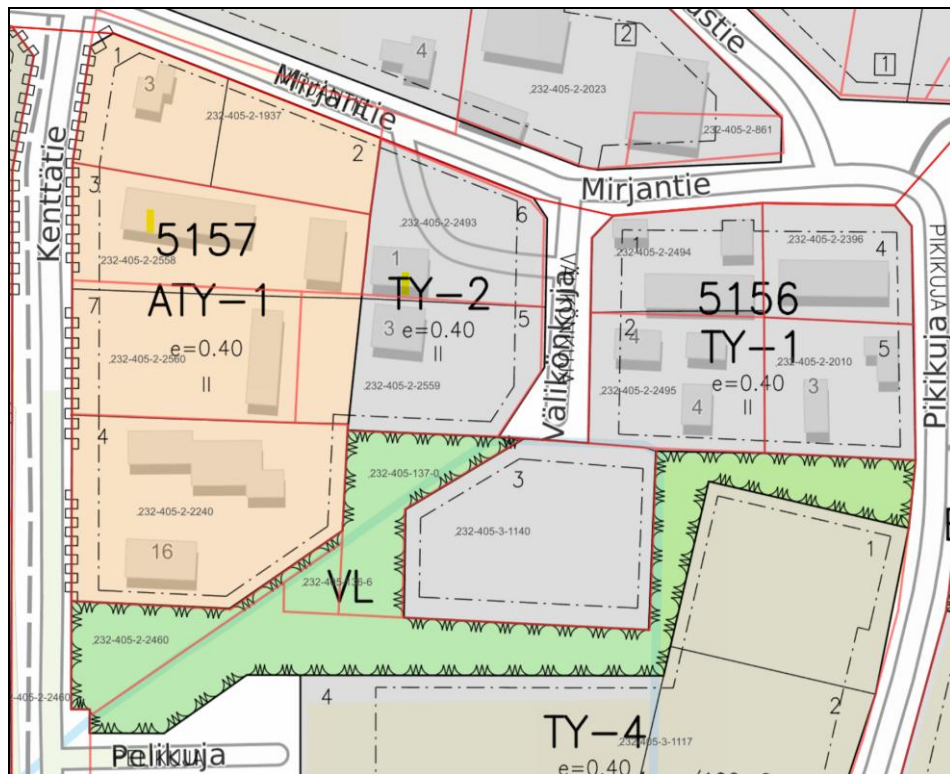


Alueella on voimassa Kauhajoen keskustaajaman osayleiskaava 2035, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.4.2018. Kaava on tullut voimaan 1.6.2018. Yleiskaava on ohjeellinen ilman oikeusvaikutuksia. Muuttuvat viheralue ja teollisuustontti on merkitty yleiskaavaan nykyisen asemakaavan mukaisesti.

Ote keskustaajaman osayleiskaavasta 2035.

### Asemakaava

Korttelissa 5156, 5157 ja viheralueella on voimassa valtuuston 6.11.2017 hyväksymä asemakaava "Asemakaavan muutos- ja laajennus Lellavan alueella".



Korttelissa 5157 ja viheralueella on voimassa kaava "Asemakaavan muutos kortteleissa 5101, 5155-5157", joka on astunut voimaan 9.2.2018 ([www.kauhajoki.fi](http://www.kauhajoki.fi)).

## 3.2 MUUT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

### Rakennusjärjestys

Kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 18.5.2015.

### Pohjakartta

Pohjakartta on hyväksytty 13.6.2017 ja täydennetty lokakuussa 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.

Kaavan vireilletulo	Kaupunginhallitus on päättänyt laittaa vireille yrittäjän hakeman kaavamuutoksen 15.9.2025 § 225.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	- Kaavamuutoksesta on laadittu Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 4.3.2026. Kaavan vireilletulosta ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville tulosta julkaistaan ilmoitus 18.3.2026.
Kaavaluonnos	- Kaavamuutos kohdistuu pieneen rajattuun alueeseen. Kaava laitetaan nähtäville suoraan kaavaehdotuksena. Alueidenkäytölaki ei edellytä luonnoksen nähtäville panoa.
Kaavaehdotus	- Teknisen lautakunnan käsittely 10.3.2026 - Kaupunginhallituksen käsittely 16.3.2026 - Ehdotus on julkisesti nähtävillä kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti 30 päivää 25.3.-27.4.2026 (MRA 27 § 1 mom) - Asemakaavan muutoksen vireille tulosta ilmoitetaan lehti-ilmoituksella ja kaupungin Internet-sivuilla. Kaavaehdotuksesta lähetetään lisäksi tieto niille toimijoille, joilta on pyydetty ennakolausunnot (MRA 28 §) - Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos - Caruna Oy - Kauhajoen lämpöhuolto Oy - Kauhajoen vesihuolto Oy - Telia Finland Oyj - Suupohjan seutuverkko Oy - Anvia/Elisa Oyj sekä niille maanomistajille ja naapureille, jotka ovat kaupungintiedossa. - Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä ehdotuksen sisällöstä.
Kaavaehdotuksen hyväksyminen	Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto, arvioitu aika toukokuu 2026.

Kaavasta on pyydetty ennakkolausunto Kauhajoen vesihuollolta, Kauhajoen lämpöhuollolta ja Suupohjan seutuverkko Oy Sunetilta. Ennakkolausuntojen mukaan kaavaehdotuksessa on huomioitu johtojen sijainnit alueella.

#### 4.2 Kaavan vireille tulon jälkeen esitetyt huomautukset / kirjalliset kannanotot

Yhteenvedo kaavaan tehdyistä muutoksista ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen:

- Xxx

### 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

#### 5.1 ALUEVARAUKSET

Kaavamutoksessa nykyisten aluevarausten määrä muuttuu vain siltä osin, mitä johtuu käyttötarkoitusalueiden rajojen tarkistuksista. Mm. katualueen määrän kasvu johtuu korttelin rajojen siirrosta kiinteistörajojen päälle. Tontin 5157/8 siirto ei vaikuta aluevarausten pinta-aloihin, sillä tontin ja viheralueen pinta-alat säilyvät entisellään.

Kaava-merkintä	Aluevaraus; kortteli-, tie- tai puistoalue	Vanha pinta-ala m <sup>2</sup>	Vanha rakennus-oikeus	Uusi pinta-ala m <sup>2</sup>	Uusi rakennus-oikeus	Tontit kpl
ATY-1	Asuinpientalojen korttelialue	16 003	6401	15 189	6076	5
TY-1	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia	13255	5302	8698	3479	4
TY-2	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia	5016	2006	10396	4158	3
VL	Viheralue	8 927	0	8 927	0	0
	Katu	3245		3245	0	0
	Yhteensä	46456		46456		8

#### 5.2 KAAVAMÄÄRÄYKSET

Kaavaehdotuksessa kaavamääräykset säilyvät pääosin samoina kuin vuoden 2017 kaavassa oli. Kuitenkin korttelin 5157 tonttien 5 ja 7 välinen käyttötarkoitusalueen raja siirretään voimassa olevan kiinteistöjaotuksen mukaiseen kohtaan ja korttelissa 5156 tonttien 1 ja 2 välinen raja tarkistetaan kiinteistöjaotuksen mukaiseen kohtaan. Lisäksi korttelissa 5157 Mirjantien varressa oleva rakennusalarajaus siirretään neljän metrin etäisyydelle kaavan mukaisen kadun reunasta. Aiemmin rakennusalaraja oli lähempänä kadun reunaan. Alueella rakennuskanta on uudistumassa ja liikenneturvallisuuden parantamiseksi rakennusalan rajauksen siirtäminen katualueen reunasta ulommaksi on perusteltua. Korttelin 5156 tontti 3 kumotaan ja kortteliin 5157 muodostetaan uusi tontti 8. Tällä uudella tontilla kaavamääräys muuttuu pohjoisen puolella olevan tontin 5157/5 mukaiseksi. TY-2 kaavamääräystä voidaan pitää sopivampana alueelle tulevalle toiminnalle, koska henkilö-

liikenteen kaluston säilyttäminen vaatii laajoja piha-alueita. Näiden lisäksi uudelle tontille 5157/8 asetetaan määräys puurivillä ns. suojata aluettaan tontin 5157/4 asutuksesta.

Käyttötarkoitusta ATY-1 koskee seuraava kaavamääräys: Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi asuntoa ja lisäksi ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia pienteollisuus-, liike- tai palvelutiloja.

Käyttötarkoitusta TY-1 koskee seuraava kaavamääräys: Alueelle voidaan rakentaa tuotantotilojen lisäksi niihin liittyvää myymälä- ja toimistotilaa sekä henkilökuntaa varten enintään kaksi asuntoa rakennuspaikkaa kohden.

Käyttötarkoitusta TY-2 koskee seuraava kaavamääräys: Alueelle voidaan rakentaa myös sellaista toimisto- ja liiketilaa, joka vaatii laajoja piha-alueita ja muuten soveltuu teollisuusalueen yhteyteen, henkilökuntaa varten voidaan rakentaa enintään kaksi asuntoa rakennuspaikkaa kohti.

Lisäksi korttelia 5157 koskevat vastaavat määräykset kuin kaavassa ” Asemakaavan muutos kortteleissa 5101, 5155-5157”, kaavatunnus 2-2017:

#### **RAKENTAMISTAPA:**

*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 m<sup>2</sup> ulko-oleskelutila tai vähintään 5 m<sup>2</sup> katettu parveke.*

*Kerrosalaan ei lasketa puolilämpimiä viherhuoneita eikä lasitettuja parvekkeita.*

*Rakennusaloille saa rakentaa enintään 25% sallittua kerrosalaa ylittäen rakennukseen liittyvää tilaa, jonka ulkoilmaa rajoittava vaippa on suurimmalta osin rakennettu lasista. Tilan tulee toimia luonteeltaan suojattuna ulkotilana, joka on tarkoitettu jalankulku- ja oleskelutilaksi. Tilan saa rakentaa eristettynä, mutta jatkuvaa lämmitystä ei sallita.*

#### **ISTUTUKSET JA MAASTON MUODOT**

*Rakentamattomalle rakennuspaikan osalle on istutettava puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 rakennuspaikan pinta-alan 200 m<sup>2</sup>: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 ja VL alueilla voidaan rakentaa tarvittavat puistomuuntamot merkittyjen kohteiden lisäksi. Pylväsmuuntamot tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle ja puistomuuntamot vähintään 5 m etäisyydelle rakennuksista.*

*Viemäriinjan päälle sijoittuvien piha-alueiden pinnoitteissa ja istutuksissa tulee huomioida viemärin suojaaminen ja mahdollisuudet tarpeellisiin huoltotöihin.*

#### **LIIKENNE- JA PYSÄKÖINTI**

*Autopaikkojen vähimmäismäärät, ellei kaavakartalla ole toisin mainittu, ovat seuraavat:*

- Asunnot: 1 autopaikka kerrosalan 80 m<sup>2</sup> kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti.*
- Toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: 1 autopaikka kerrosalan 50 m<sup>2</sup> kohti.*
- Kokoushuoneet: 1 autopaikka 6 istumapaikkaa kohti.*
- Teollisuustilat 1 autopaikka rakennetun kerrosalan 100 m<sup>2</sup> 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.

Kaavahankkeen mahdolliset negatiiviset vaikutukset kohdistuvat korttelin 5157 tontteihin 4, 5, ja 8, joiden omistajiin kaavoittaja M.ummijärvi on ollut yhteydessä kaavan aloitusvaiheessa. Korttelin 5156 tontin 2 omistajalle naapuritontin siirtyminen etäämmäksi on positiivinen vaikutus. Viheralueiden käyttäjille ja ympäröivän alueen toimijoille yhtenäisempi viheralue on positiivinen muutos.

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

#### **7. ASEMAKAAVAN TOTETUTUS**

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