



KAUHAVAN KAUPUNKI

Kaavoituskatsaus

2021



Sisällys

Yleistä.....	2
Maankäytön suunnittelujärjestelmä.....	3
.....	3
Maakuntakaava.....	5
Yleiskaava.....	10
Asema- ja ranta- asemakaavat.....	12
Asemakaavoitus.....	12
Suunnittelutarveratkaisut.....	14
Poikkeamisluvut.....	14
Maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisen vaikutukset viranomaisten tehtäviin.....	15
Alueidenkäyttöstrategia.....	16
Maapolitiikka.....	17
Kauhavan keskustan kehittämissuunnitelma.....	18
Maan osto ja myynti.....	19
Kaupungin tonttitarjonta.....	21
Pohjakartat.....	23
Toteutuneet kaavoitukset vuonna 2020.....	24
Vahvistuneet osayleiskaavat.....	24
Vireillä olevat osayleiskaavat	26
Vuonna 2020 valmistuneet asemakaavat.....	28
Vireillä olevat asemakaavat.....	31
Lähivuosina suunnitelmissa olevia asemakaavahankkeita.....	37
Valmistuneita kaavoja sekä kaavoituskuluja vuosilta 2015-2020.....	40

Kauhavan kaupungin kaavoituskatsaus 2021

Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslain 7 §:n mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakuntaliitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä.

Kaavoituskatsauksessa selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet, sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen.

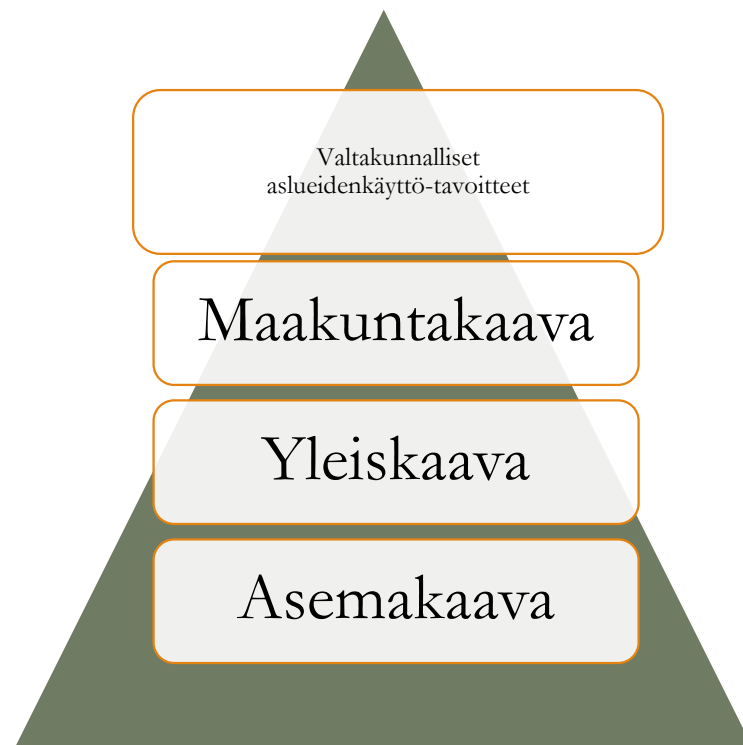
Kauhavan kaupungilla on ollut vireillä lukuisia isoja ja vaativia kaavahankkeita. Strateginen alueidenkäyttösuunnitelma valmistui vuonna 2014 ja on ollut pohjana uusille osayleiskaavoille. Osayleiskaavoja on vahvistunut kymmenen vuoden aikana peräti 8 kappaletta, joista viimeisenä vuonna 2020 hyväksytty ja vahvistunut Kauhavan keskustaajaman osayleiskaava.

Lyhenteet ja selitys:	
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki
MRA	Maankäyttö- ja rakennusasetus

Maankäytön suunnittelujärjestelmä

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) ja siihen liittyvä asetus (MRA) säätelevät kaavoitusta ja rakentamista. Kunta vastaa alueellaan tapahtuvasta yleis- ja asemakaavoituksesta. Alueellinen ympäristökeskus ohjaa kuntakaavoitusta mm. vuosittain järjestettävillä kehittämiskeskusteluilla. Viranomais-neuvotteluiden järjestäminen on rajattu kaavoihin, joissa käsitellään vaikutuksiltaan merkittäviä maakunnallisia kysymyksiä tai jotka ovat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

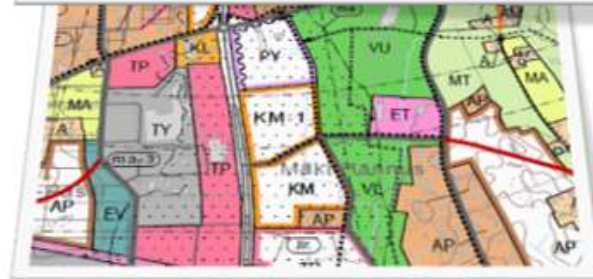
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat kuntien kaavoitusta lähinnä maakuntakaavojen välityksellä. Valtion toimesta laaditaan lisäksi erityisiä suojelu- ja teemaohjelmia, jotka tulee ottaa huomioon laadittaessa eriasteisia kaavoja maakunnan ja kuntien tasolla. Tällaisia ohjelmia ovat mm. kulttuuriympäristö- ja maisemaohjelmat.



Asemakaavassa osoitetaan alueen yksityiskohtainen maankäyttö.



Yleiskaava on kunnallisen suunnittelun väline. Yleiskaavassa osoitetaan alueen yleispiirteinen maankäyttö.



Maakuntakaava on seudullisen suunnittelun väline. Maakuntakaavassa osoitetaan maankäyttö, jolla on vaikutuksia yli kuntarajojen.



Maakuntakaava

Maakuntakaavassa esitetään alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja se ohjaa muiden kaavojen laatimista.

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava

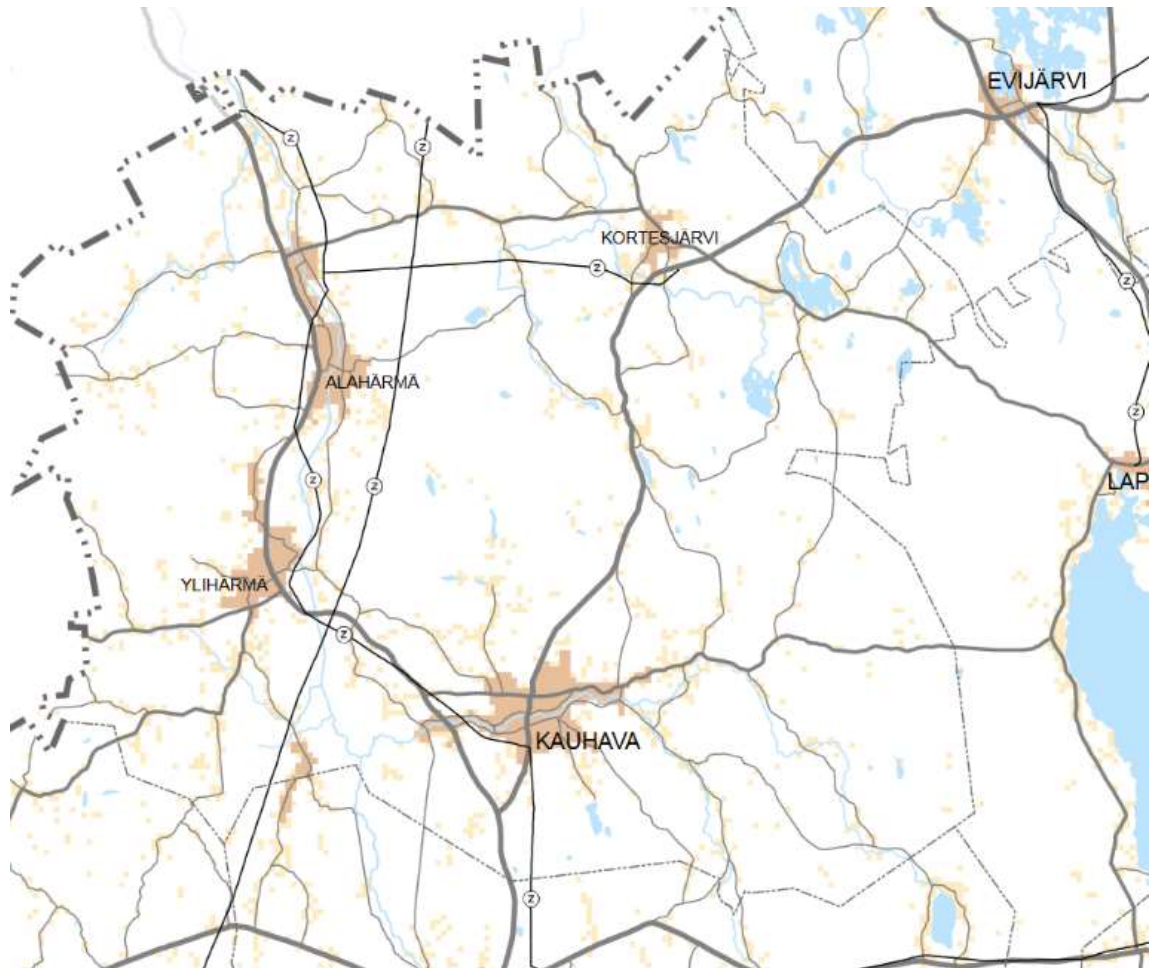
Etelä-Pohjanmaan voimassa oleva maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa vuonna 2003 ja vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Kaavaan on tehty muutos Lapuan kaupungin Honkimäen alueen osalta ja Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan muutoksen 5.12.2006.



Kuva 1: Maakuntakaava vahv. 23.5.2005

I vaihemaakuntakaava

Etelä-Pohjanmaan I vaihemaakuntakaava on vahvistettu Ympäristö-ministeriössä 31.10.2016. Vaihemaakuntakaava käsittelee tuulivoimaa, ja se täydentää voimassa olevia maakuntakaavoja.



Kuva 2. I vaihemaakuntakaava

II vaihemaakuntakaava




II vaihemaakuntakaava koskee kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja. Maakuntavaltuusto hyväksyi 30.5.2016 II vaihemaakuntakaavan. Kaava tuli voimaan 11.8.2016 julkaistulla kuulutuksella.

Etelä-Pohjanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi vaihemaakuntakaava II muutoksen 2.12.2019. Kaavamuutos päivittää kaupan sijoittumista ohjaavat teemat vastaamaan lainsäädännössä tapahtuneita muutoksia. Kaavamuutoksella tarkistettiin seudullisesti merkittävän kaupan alarajat vastaamaan lainsäädännössä tapahtuneita muutoksia sekä kumottiin keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoitukset.

Lisätietoja: <http://www.epliiitto.fi/maakuntakaavoitus>

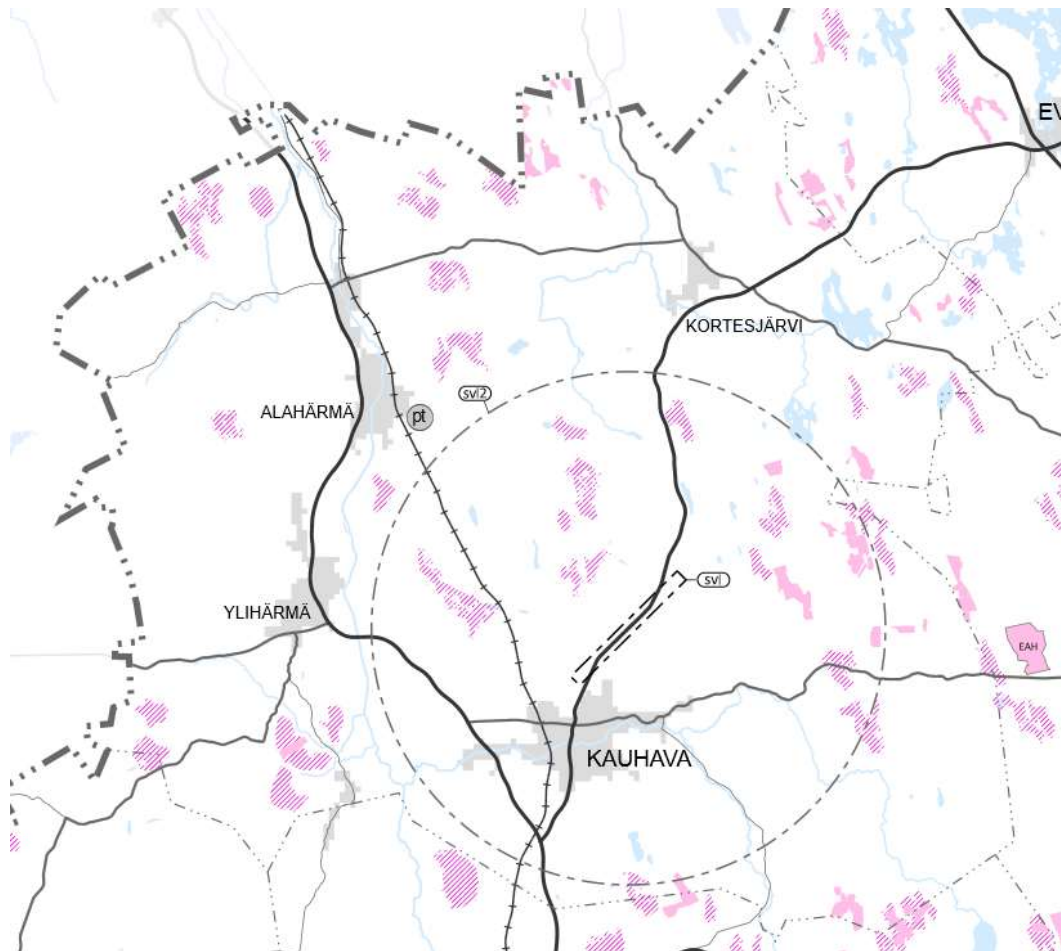


Kuva 3. II vaihemaakuntakaava

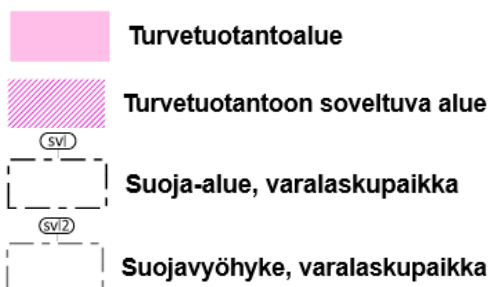
-  **Keskustatoimintojen alue, kohdemerkintä (c)**
-  **Keskustatoimintojen alakeskus, kohdemerkintä (ca)**
-  **Merkitykseltään seudullinen matkailua palveleva vähittäiskaupan suuryksikkö, kohdemerkintä (km-ma)**

III vaihemaakuntakaava

III vaihemaakuntakaava on hyväksymisvaiheessa. Valmistelussa olevan vaihemaakuntakaavan III sisältönä ovat turvetuotanto, suoluonnon suojelu, bioenergialaitokset, energiapuun terminaalit ja puolustusvoimien alueet. Etelä-Pohjanmaan III vaihemaakuntakaava käsittelee turvetuotantoa, suoluonnon suojelua, bioenergia-laitoksia, energiapuun terminaleja ja puolustusvoimien alueita. Etelä-Pohjanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi III vaihemaakuntakaavan 3.12.2018. Valtuuston päätöksestä on jätetty 5 valitusta hallinto-oikeuteen, joten kaava ei ole vielä lainvoimainen.



Kuva 4. III vaihemaakuntakaava



Maakuntakaavan uudistaminen

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavoituksessa on seuraavaksi tarve kokonaisuuden tarkastelulle eli kaikki teemat yhdistävälle, uudelle kokonaismaakuntakaavalle. Maakuntakaavan uudistamisen valmistelevat työt on aloitettu keväällä 2020. Nykyisen maakuntakaavan merkintöjen ja määräysten ajanmukaisuuden selvittämiseksi on laadittu maakuntakaavan ajantasaisuuden arviointi.

Arvioinnin tarkoituksena on luoda kokonaiskuva maakuntakaavan nykyisten merkintöjen uudistamistarpeesta ja toteutumisesta. Maakuntakaavan ajantasaisuuden arviointi toimii nykytilannetta kuvaavana taustaraporttina tulevassa maakuntakaavan uudistamisessa.

Uuden maakuntakaavan laadinnasta päättää myöhemmin maakuntavaltuusto.

Etelä-Pohjanmaan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvotus ja Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointi ja arvotus

Etelä-Pohjanmaan liitto on yhdessä Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseon kanssa toteuttanut maakunnallisen rakennusinventoinnin vuosina 2016-2017. Sen pohjalta tehtiin Etelä-Pohjanmaan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön (kohteet rakennettu pääosin ennen vuotta 1930) arvotus ja Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön (rakennusvuodet 1930-1999) inventointi sekä arvotus.

Maakuntahallitus on kokouksessaan 22.3.2021 käsitellyt selvityksen ja siinä määritellyt maakunnalliset alueet ja kohteet pyritään sisällyttämään tulevaan maakuntakaavoitukseen ja sovittamaan yhteen maankäytön muiden tarpeiden kanssa.

Yleiskaava

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen, sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Mikäli yleiskaava laaditaan osalla kunnan aluetta, silloin puhutaan osayleiskaavasta.

Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen perustaksi. Yleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

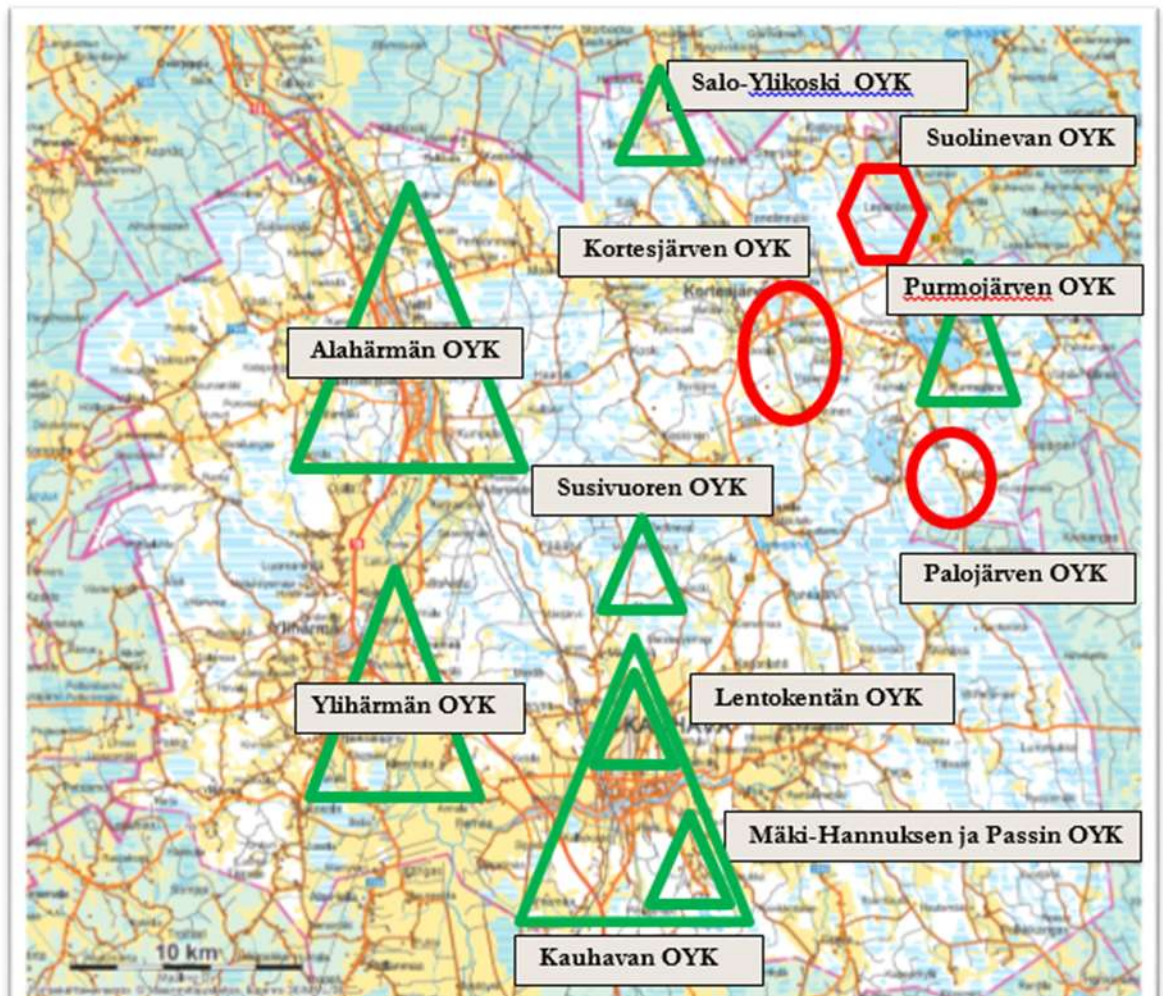
Strategisen alueidenkäyttösuunnitelman valmistumisen jälkeen kaupungilla on ollut vireillä yhteensä 9 osayleiskaavahanketta. Vuonna 2014 hyväksyttiin Mäki-Hannuksen ja Passin alueen osayleiskaava, vuonna 2015 Purmojärven ja Susivuoren rantaosayleiskaavat, 2017 Alahärmän ja Ylihärmän osayleiskaavat, 2018 Salo-Ylikoski tuulivoimakaava, 2019 Lentokentän osayleiskaava sekä vuonna 2020 Kauhavan keskustaajaman osayleiskaava. Vireillä olleen Suolinevan tuulivoimapuiston osayleiskaavan kaupunginvaltuusto hylkäsi 10.9.2018.

Yhden yleiskaavan keskimääräinen käsittelyaika vaihtelee n. 1-4 vuoteen riippuen mm. lähtötilanteesta, selvitystarpeista tai kaavaa laadittaessa esiin nousseista mahdollisista eturistiriidoista.

Arvion mukaan kaupunki tulee laatineeksi vuosien 2014-2023 välillä siten yhteensä 10-11 uutta yleiskaavaa. Samana aikana on laadittu myös Kauhavan keskustan kehittämissuunnitelma, alueidenkäyttöstrategia sekä maapoliittinen ohjelma, jotka ovat myös yleiskaavatasoisia töitä.



Kuva 5. Kuva kaupungin kotisivuilta



Kuva 6. Osayleiskaavakartta



Osayleiskaava hyväksytty



Osayleiskaava vireillä tai lähivuosina vireille



Osayleiskaava hylätty

Asema- ja ranta-asemakaavat

Asemakaava on yksityiskohtainen suunnitelma siitä, miten alueiden käyttö järjestetään. Sen perusratkaisu noudattaa yleiskaavaa. Asemakaavasta ilmenee, mitä kaavaan merkitylle alueelle saa rakentaa ja kuinka paljon. Usein kaava sisältää vielä yksityiskohtaisia määräyksiä rakentamistavasta. Asemakaava esitetään kartalla ja kaava-alueen laajuus voi vaihdella tapauskohtaisesti.

Asemakaavan ajanmukaisuutta on seurattava ja kaava uusittava kehitystarpeiden mukaisesti.

Vesistön rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa ilman ranta-asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Yksityinen maanomistaja voi laatia omistamalleen alueelle ranta-asemakaavaehdotuksen, jonka käsittely- ja hyväksymismenettely tapahtuu kunnassa.

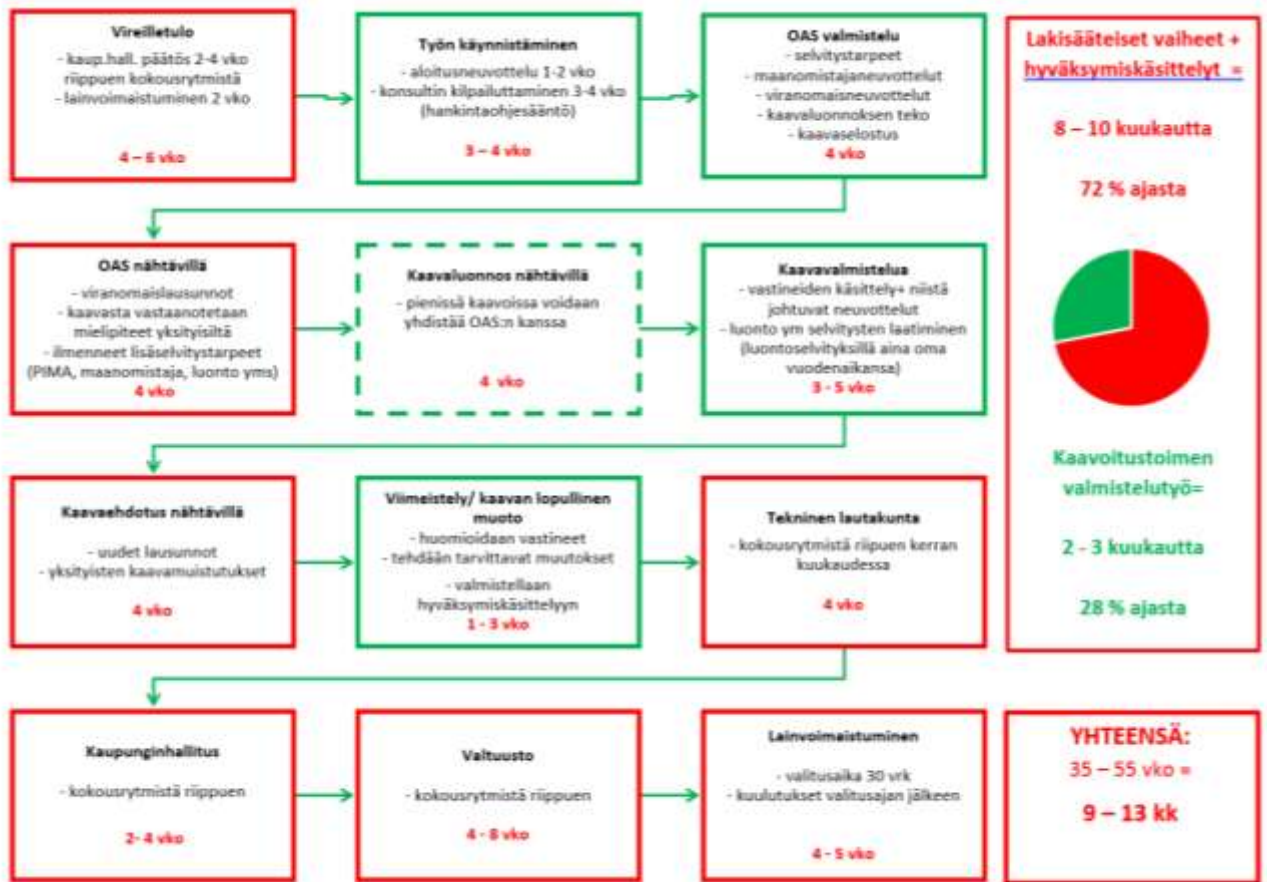
Asema- ja ranta-asemakaavan Kauhavan kaupungissa hyväksyy kaupunginvaltuusto, lukuun ottamatta ns. vaikutuksiltaan vähäistä asemakaavamuutosta, jonka voi hyväksyä tekninen lautakunta.

Asemakaavoitus

Vuoden 2020 aikana Kauhavan kaupungin alueella vahvistuneiden asemakaavoitettujen alueiden kokonaispinta-ala oli noin 54 ha.

Kaupungin omistamille maille kohdistuvat asemakaavamuutokset ja -laajennukset pyritään tekemään aina kaupungin omana työnä kaavoitus- ja mittaustoimessa. Tämä nopeuttaa merkittävästi kaavan etenemistä.

Entisten kuntien asemakaavakartat ovat numeerisessa muodossa ja asemakaavojen pohjakartat on saatu uudistettua ja niitä pidetään jatkuvasti ajan tasalla. Tämä helpottaa huomattavasti uusien alueiden asemakaavoitusta ja vähentää kustannuksia.



Kuva 7. Kaavaprosessin aikataulu

Suunnittelutarveratkaisut

Asemakaavoittamaton alue, jonka käyttö edellyttää yhteisten kunnallisteknisten verkostojen tai vapaa-alueiden järjestämistä tai muutoin alueelle on odotettavissa rakentamispaineita, on suunnittelutarvealuetta, jolle rakentaminen edellyttää suunnittelutarveratkaisua.

Kauhavan kaupungissa suunnittelutarveratkaisut tekee poikkeamislupatoimikunta.

Kauhavan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.5.2020, voimaantulo 3.7.2020.

Poikkeamisluvat

Maankäyttö- ja rakennuslakiin (196/2016) 1.4.2016 voimaan tulleen muutoksen myötä ELY -keskuksille kuulunut poikkeamistoimivalta siirrettiin kokonaan kunnille. Toimivalta myöntää poikkeus siirtyi seuraavissa asioissa:

- Uuden rakennuksen rakentaminen ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa MRL 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa, ellei kyse ole olemassa olevan asuinrakennuksen vähäisestä laajentamisesta tai korjaamisesta.
- Vähäistä suurempi poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta kokonaisrakennusoikeudesta tai vähäistä suuremman rakennusoikeuden osoittaminen alueelle, jolle asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta.
- Poikkeaminen rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä.
- Poikkeaminen MRL 53 §:n 3 momentissa tarkoitettusta asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta.
- Alueellista poikkeamista koskeva toimivalta siirtyi kokonaan kunnille.

Kauhavan kaupungissa poikkeamisluvat käsittelee poikkeamislupatoimikunta.

Poikkeamisluvat ja suunnittelutarveratkaisut taajamittain vuosina 2018-2020

	2018		2019		2020		Yht.
	Poikkeus	S.tarve	Poikkeus	S.tarve	Poikkeus	S.tarve	
Alahärmä				3			3
Kauhava	1	1	2		1		5
Kortesjärvi				1			1
Ylihärmä	1						1

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisen vaikutukset viranomaisten tehtäviin

Vuoden 2017 aikana ELY-keskusten rooli ja toimivalta muuttui maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisen myötä. ELY:n valvontarooli maankäytön ja kaavoituksen osalta muuttuu enemmän painottuen kaavojen edistämiseen ja ohjaamiseen. ELY:n valitusmahdollisuus kaavoista kaventuu kaavoihin, joilla on maakunnallista merkitystä. Uudistuksen jälkeenkin ELY:llä säilyy kuitenkin valitusoikeus siten, että kunkin toimialan alueeseen kuuluvista asioista ao toimialaviranomainen voi valittaa. Esimerkiksi erilaiset ympäristön ja muuhun suojeluun, sekä liikenteeseen/ valtateihin liittyvät kysymykset ovat sellaisia, joissa ELY:llä säilyy valitusoikeus. Muutoksen jälkeen MRL edellyttää tasapuolisuutta, lainmukaisuutta sekä riittäviä selvityksiä kaavoituksessa.

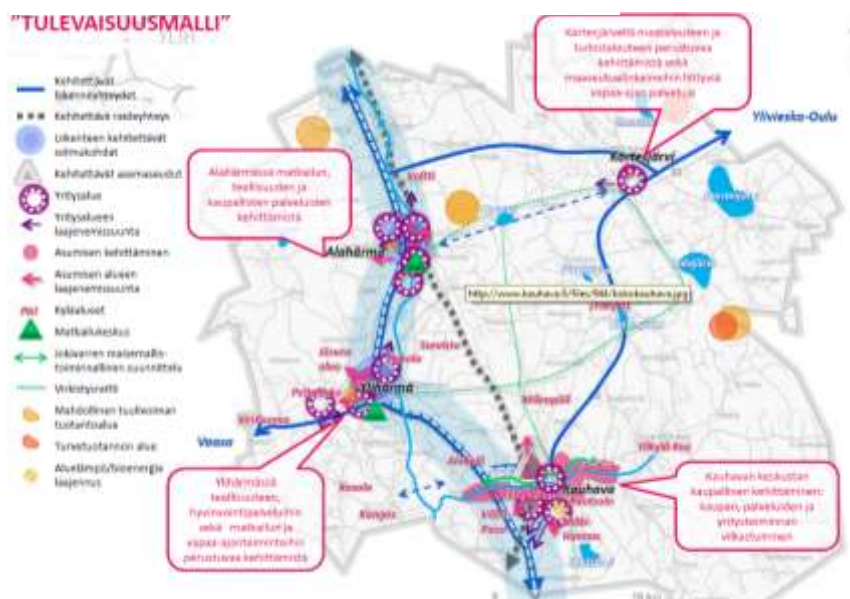
Alueidenkäyttöstrategia

Alueidenkäyttöstrategia on tehty koko Kauhavan kaupungin alueelle. Kauhavan kaupunginvaltuusto hyväksyi alueidenkäyttöstrategian 27.1.2014. Kaupungin alueidenkäyttöstrategia luo pohjan pitkäjänteiselle kaavoitustyölle ja luo perustan yleiskaavojen laadimiselle.

Alueidenkäyttöstrategian osana laadittu yleiskaavoitusohjelma sisältää tulevien vuosien tavoitteet yleiskaavoitukselle. Osana ohjelmaa oli myös Kauhavan keskustaajaman kehittämissuunnitelman laatiminen, jonka tavoitteena on asettaa mm. suuntaviivoja tulevalle kaupunkikuvan kehittymiselle.



Kuva 8. Kauhavan kaupungin osayleiskaavaohjelma



Kuva 9. Kartta alueidenkäyttöstrategiasta: "Tulevaisuusmalli"

Maapolitiikka

Uuden Kauhavan strateginen alueidenkäyttösuunnitelma valmistui 2014 ja samana vuonna päivitettiin maapoliittinen ohjelma, joka ulottuu vuoteen 2020. Maapoliittisen ohjelman päivitystyö käynnistyi keväällä 2019 ja valmistuu vuoden 2021 aikana.

Maapoliittisen ohjelman tarkoituksena on ottaa kantaa maanhankinnan ja -myynnin pelisääntöihin sekä maanhankinnan keinovalikoiman käyttöön ja painopistealueisiin Kauhavalla. Strategisten linjausten täydennykseksi esitetään mahdollisuudet ja keinot ohjata maankäyttöä Kauhavan kaupungin haluamalla tavalla. Maankäyttö tulee voida toteuttaa halutuilla alueilla ja aikatauluilla, joten maapolitiikan tulee olla aktiivista ja ennakoivaa.

Kauhavan kaupunkistrategian mukaan *”Kauhava on koko Pohjanmaan Sydän, joka sijaitsee Seinäjoen, Vaasan ja Kokkolan keskiössä. Kauhava haastaa alueen suuremmat kaupungit logistisella sijainnilla, väljällä ja joustavalla asumisella, laadukkaammilla lasten ja perheiden palveluilla sekä yli oman tarpeen pursuavalla työpaikkatarjonnalla.”*

Maapolitiikka on erityisesti osa elinvoima- ja yrittäjyysteemaa, mutta maapolitiikka liittyy myös strategiaan kärkihankkeisiin, erityisesti asuin ympäristön viihtyisyysohjelmaan (ja asuntotonttien hinnan tarkistuksiin) sekä moderni kaupunkikeskustaan ja elinvoimaisiin kyliin, yhteyksien parantamiseen, elinvoimaisiin yrityksiin (toimintaympäristö) ja teollisuuden toimintaympäristön kilpailukykyisyyteen, palvelu- ja matkailualan työpaikkoihin sekä vt19 alueen kehittämiseen Alahärmässä.

Maapolitiikka käsittää maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet. Maapolitiikka kytkeytyy maankäytön lisäksi mm. asunto- ja elinkeinopolitiikan strategioihin.

Maapoliittinen ohjelma on asiakirja, jossa määritellään maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet. Maapoliittisesta ohjelmasta tontin hakijat, maanomistajat, rakennusliikkeet sekä uudet päättäjät saavat tietoa kunnan maankäyttöön liittyvistä toimintatavoista.

Kunnan maanhankinnan tärkein tehtävä on hankkia maata tulevan yhdyskuntarakenteen tarpeisiin. Riittävällä maavarannolla voidaan parantaa

kaavoituksen toiminta-edellytyksiä, turvata suunnitelmallinen tonttutuotanto ja yhdyskuntarakentamisen talous. Kunnat hankkivat maata myös asemakaavoissa osoitettujen yleisten tarpeiden toteuttamiseksi (kadut, puistot, yleisten rakennusten alueet, tontit jne).

Kauhavan keskustan kehittämissuunnitelma

Kauhavan keskustan kehittämissuunnitelman laatiminen on ollut osa kaupungin yleiskaavoitusohjelmaa. Kauhavan taajaman alueelta puuttui kaupunkikuvan ja toiminnallisuuden kehittämisen näkökulmasta määrätietoinen suunta. Tähän tarpeeseen pyrittiin vastaamaan laatimalla keskustaajaman alueelle kokonaisvaltaisempi visio, joka käsittelee mm. taajamakuva, toiminnallisuutta, kaupungin identiteettiä, viihtyisää ympäristöä, kaupunkirakennetta sekä erilaisten teemojen ja osakokonaisuuksien suhdetta toisiinsa. Kehittämissuunnitelma laadittiin yleispiirteisellä tasolla, eikä siinä otettu kantaa yksittäisiin detaljeihin, vaan visioitiin aluerakennetta pitkälle tulevaisuuteen.

Kehittämissuunnitelma ei ole työpiirustus, jota lähdetään suunnittelun jälkeen järjestelmällisesti toteuttamaan, vaan toimii visiona laadittaessa kaavoja sekä esim. uusia puistosuunnitelmia tai liikenteeseen liittyviä ratkaisuja, jotka ajoittuvat pitkälle ajanjaksolle tulevaisuuteen.

Kauhavan keskustan kehittämissuunnitelma valmistui marraskuussa 2016 ja sen laati suunnittelukilpailun voittanut Ramboll Finland Oy.

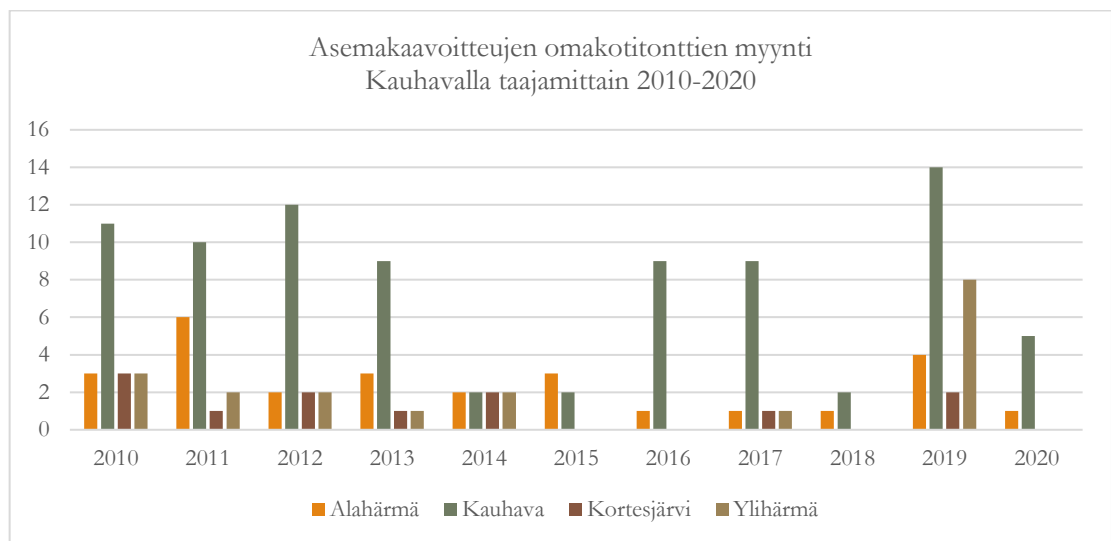
Kauhavan kehittämissuunnitelman keskeiset tavoitteet on osoitettu keskustaajaman osayleiskaavassa erilaisilla kehittämismerkinnöillä.



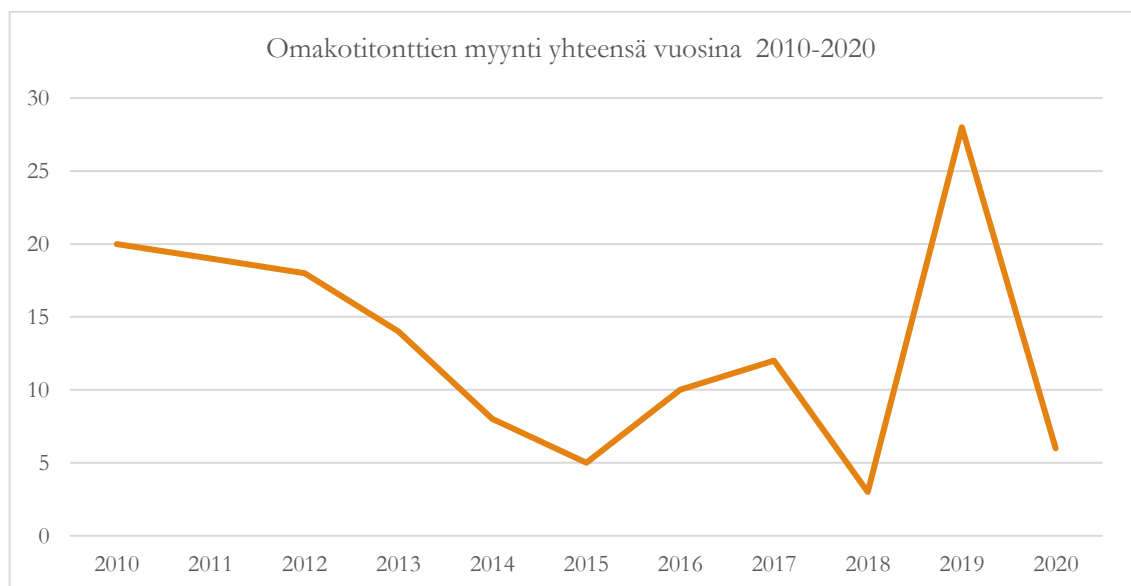
Kuva 10. Kauhavan keskustan kehittämissuunnitelmasta

Maan osto ja myynti

Vuodelle 2021 on kaupungin budjetissa varattu maanhankintaan yhteensä 200.000€. Vuonna 2020 maata hankittiin yhteensä 3,04 ha ja hankintaan käytettiin yhteensä noin 142.000 €. Maata myytiin vastaavasti yhteensä 3,25 ha. Myydyn maan hinta oli yhteensä noin 111.000 €.



Kuva 11. Asemakaavoitettujen omakotitonttien myynti Kauhavalla 2010-2020



Kuva 12. Asemakaavoitettujen omakotitonttien myynti yhteensä Kauhavalla 2010-2020

Vuonna 2020 ostetut ja myydyt alueet taajamittain:
Alahärmän taajama

Ostetut alueet yhteensä v. 2020	0 m ²	0 €
Myydyt omakoti- ja rivitalotontit	1610m ²	1600 €
Myydyt liiketontit	0 m ²	0 €
Muut alueet	1970 m ²	9695 €
Myydyt yhteensä v. 2020	3580 m²	11295 €

Kauhavan keskustaajama

Ostetut alueet yhteensä v. 2020	10670 m²	40000 €
Myydyt omakoti- ja rivitalotontit	11140 m ²	41514 €
Myydyt teollisuustontit	0 m ²	0 €
Muut alueet	0 m ²	0 €
Myydyt yhteensä v. 2020	11140 m²	41514 €

Kortesjärven taajama

Ostetut alueet yhteensä v. 2020	0 m ²	0 €
Myydyt omakoti- ja rivitalotontit		
Muut alueet	6480 m ²	25791 €
Myydyt yhteensä 2020	6480 m²	25791 €

Ylihärmän taajama

Ostetut alueet yhteensä v. 2020	19754 m²	101955 €
Myydyt omakoti- ja rivitalotontit	0 m ²	0 €
Muut alueet	11315 m ²	32251 €
Myydyt yhteensä 2020	11315 m²	32251 €

Kauhavan kaupungin omistamien maa-alueiden myynti vuonna 2021

Vuoden 2021 talousarvioon on varattu 300.000 euron tuloerä kohdentamattomiin säästöihin. Talouden tasapainottamistoimikunta on kokouksessaan linjannut, että säästötavoite toteutetaan kaupungin maa-omaisuutta realisoimalla.

Kauhavan kaupungilla on omistuksessaan n. 1.700 ha maata ja se koostuu n. 800 tilasta ympäri Kauhavaa. Myytäviä kohteita on valittu metsätiloista ja peltoalueista lähinnä sijaintiin ja käyttötarkoitukseen perustuen. Asema- ja yleiskaava-alueilta ei esitetä myytäväksi ns. odotusarvoalueita eikä laajoja virkistyskäyttöön tarkoitettuja alueita.

Kauhavan kaupungin omistamien maa-alueiden myyntiä on käsitelty kehittämistoimikunnassa. Kaupunginhallitus tekee asiasta erikseen myyntinasettamispäätöksen siten, että peltomaat ja metsäalueet käsitellään erikseen.

Maanhankinnan periaatteet sekä painopisteet vuosille 2021-2023

Viime vuosina kaupungin talousarvioissa on osoitettu maanhankintaan rahaa 200.000 - 300.000 euroa/vuosi. Maata on vuosittain hankittu keskimäärin 140.000 - 260.000 euron arvosta ja hankinta on keskittynyt pääosin asuin- ja liikerakentamisen tarpeisiin ja jonkin verran koulu- ja virkistystarkoituksiin.

Viime vuosina laadituissa yleiskaavoissa on osoitettu asumisen, liikerakentamisen sekä teollisuuden laajenemisalueita. Nämä aluevaraukset ohjaavat osaltaan maanhankintaa, koska alueet eivät ole kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

Kaupungin tonttitarjonta

Asuntotontit sijaitsevat pääosin asemakaava-alueilla ja viihtyisien asuinalueiden takaamiseksi asemakaavat onkin laadittu väljää mitoituskäyttämällä. Asuntotonttien pinta-alat vaihtelevat pääosin 1000-2500 m² välillä ja tarjolla on muutamia isompiakin tontteja. Tonttien myyntihinnat alkaen 1 €/m². Ajantasaiseen Kauhavan kaupungin tonttitarjontaan voi tutustua kaupungin karttapalvelimella osoitteessa https://www.kauhava.fi/palvelut/kartat_ja_paikkatieto.

Alahärmän vapaat tontit

Alahärmän taajamassa omakotitalotontteja vapaana huhtikuussa 2021 yhteensä 44 kpl, rivitalo-tontteja 4 kpl, teollisuustontteja 2 kpl ja liiketontteja 3 kpl.

Alahärmän ns. Kantolan alueen asemakaava vahvistui 26.1.2021. Uusia omakotitontteja alueelle yhteensä 32 kpl. Kunnallistekniikan suunnitelu alueella käynnistyi vuoden 2021 alussa. Vuonna 2020 myytiin Alahärmän Mattilan alueelta 1 omakotitontti.

Kauhavan keskustaajaman vapaat tontit

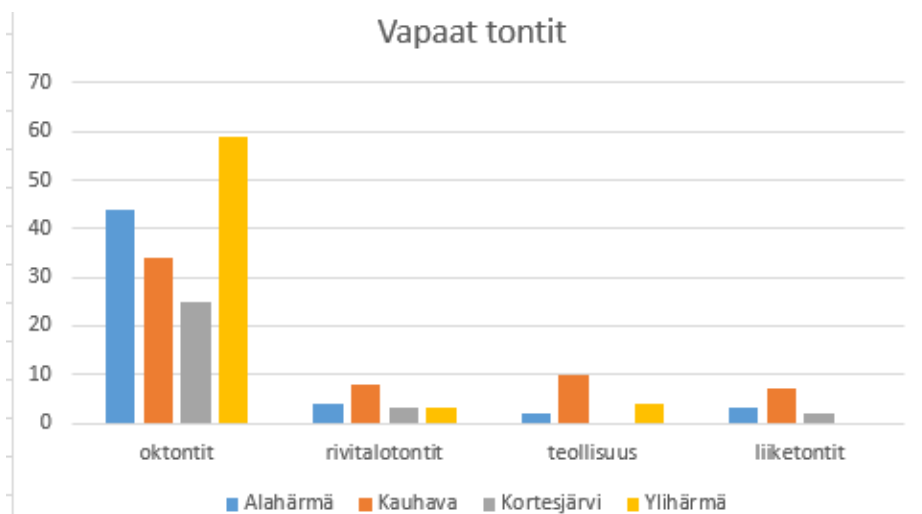
Keskustaajamassa oli omakotitalotontteja vapaana huhtikuussa 2021 yhteensä 36 kpl, rivitalo-tontteja 8 kpl, teollisuustontteja yli 10 kpl ja liiketontteja 6 kpl. Vuonna 2020 myytiin keskustaajaman Mäki-Hannuksen alueelta yhteensä 5 omakotitonttia. Uusia omakotitontteja tuli varattavaksi Etelärannan alueelta kortteleista 622 ja 623 vuonna 2020 yhteensä 8 kpl ja rivitalotontteja 1 kpl.

Kortesjärven taajaman vapaat tontit

Omakotitalotontteja vapaana huhtikuussa 2021 yhteensä 23 kpl, rivitalo-tontteja 3 kpl ja teollisuustontteja 2 kpl.

Ylihärmän vapaat tontit

Omakotitalotontteja vapaana huhtikuussa 2021 yhteensä 59 kpl, rivitalo-tontteja 3 kpl ja teollisuustontteja 4 kpl.



Kuva 13. Kauhavan kaupungin vapaana oleva tonttimäärä 2021



Kuva 14. Kuva kaupungin kotisivuilta

Pohjakartat

Kaavan pohjakartta laaditaan asemakaavoitusta varten. Pohjakartassa on esitettävä maasto ja vesistöt, korkeussuhteet, olemassa olevat rakennelmat, liikenneyhteydet, kiinteistöjaotus, johdot, nimistöt ja paikannustiedot sekä käyttöoikeus- ja rajausalueet (esim. suojelualueet). Kaupungin ajantasainen pohjakartta muodostaa perustan kaavoitukselle. Vanhentunutta karttaa ei saa käyttää kaavoitukseen.

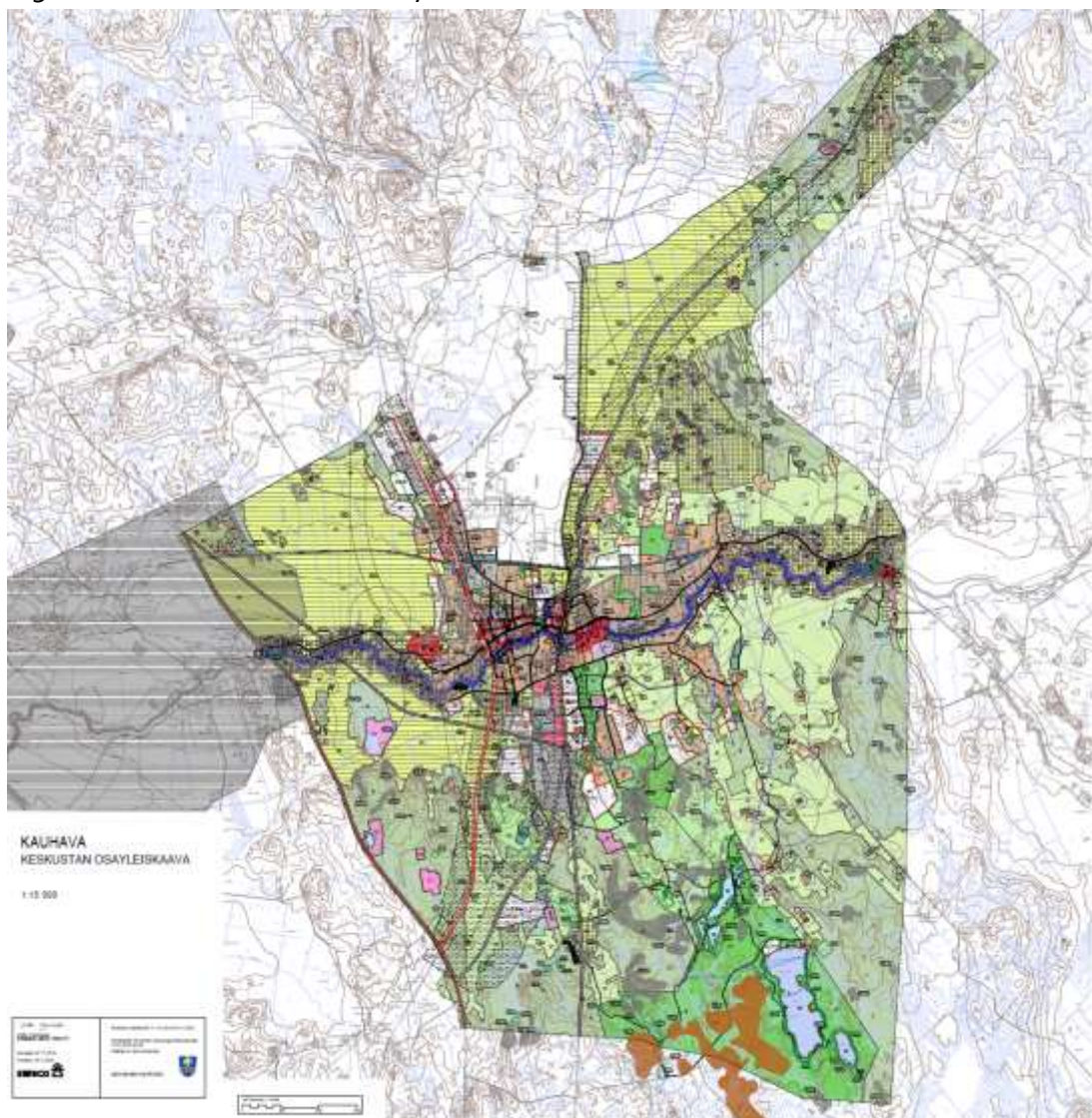
Ylihärmän taajaman uusi pohjakartta on valmistunut vuonna 2013. Alahärmän ja Voltin taajamien pohjakartat valmistuivat syksyllä 2014. Lisäksi keväällä 2014 ilmakuvaattiin lentosotakoulun alue, minkä alueen pohjakartta valmistui vuonna 2015. Korttesjärven pohjakartta valmistui syksyllä 2017. Kauhavan keskustaajaman uusi pohjakartta valmistui vuoden 2020 alussa. Kauhavan kaupungin asemakaavan pohjakartan ajantasaisuudesta huolehtii Kauhavan kaupungin kaavoitus- ja mittauslaitos.

Toteutuneet kaavoitukset vuonna 2020

Vahvistuneet osayleiskaavat

Kauhavan keskustaajaman osayleiskaava

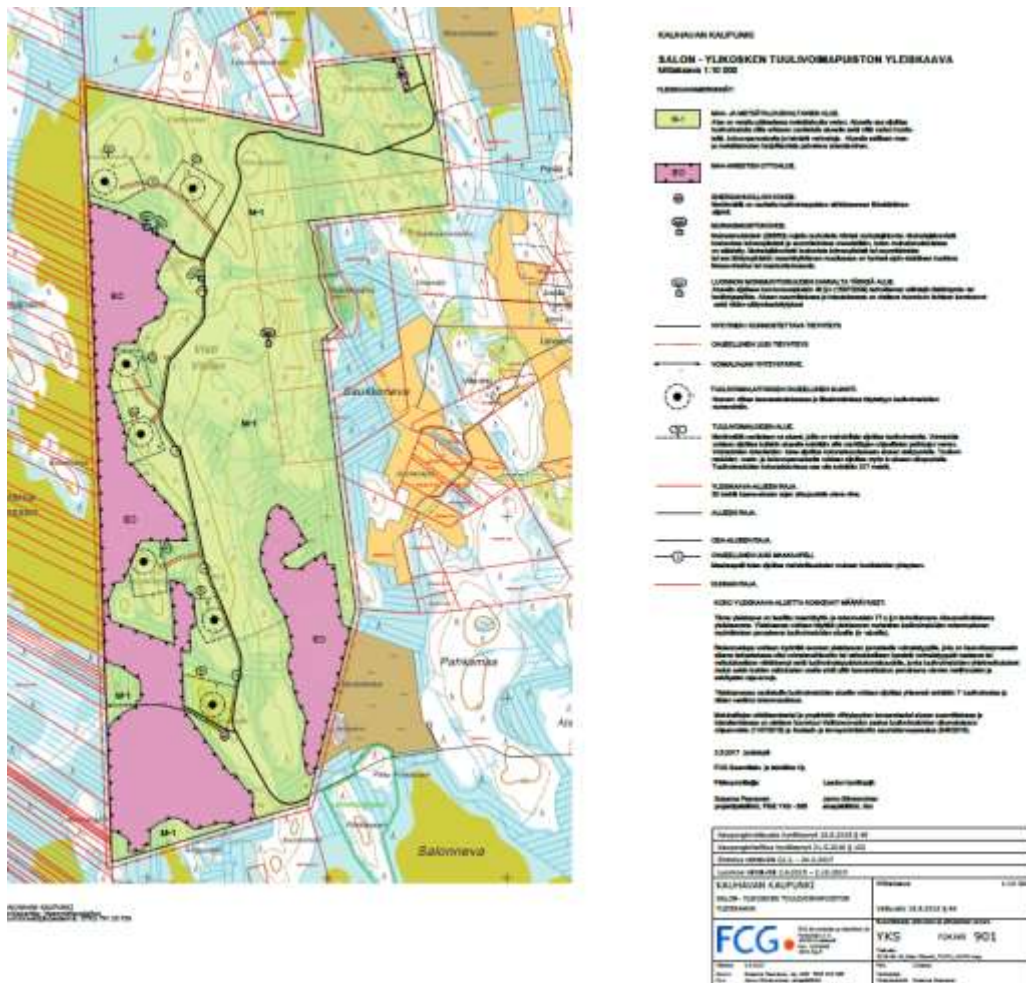
Osayleiskaava laadittiin oikeusvaikutteisena ja kaavan tavoitevuosi on 2032. Kauhavan kaupunginvaltuusto hyväksyi Kauhavan keskustaajaman osayleiskaavan 15.6.2020. Kaava vahvistui 28.7.2020.



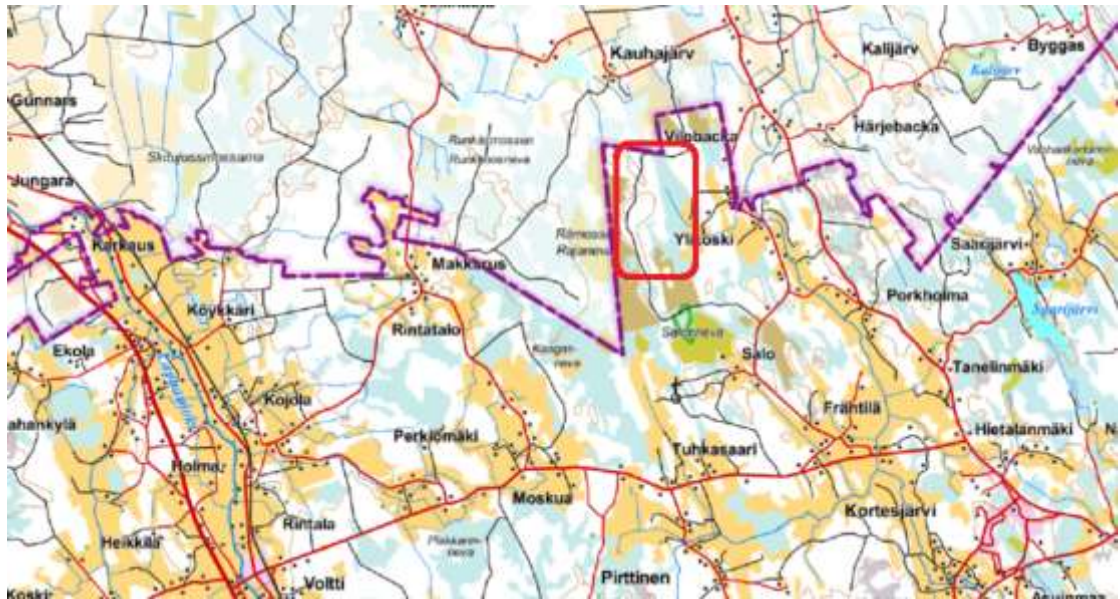
Kuva 15. Kauhavan keskustaajaman osayleiskaava.

Salo-Ylikoski tuulivoimayleiskaava

Kauhavan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan 18.6.2018 § 46 Korttesjärven taajaman Salo-Ylikosken tuulivoimarakentamista ohjaavan osayleiskaavan. Kaavasta jätettiin valitus hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen 14.12.2020. Korkeimmasta hallinto-oikeudesta ei haettu valituslupaa määräraikaan 13.1.2021 mennessä. Kaava vahvistui 14.1.2021.



Kuva 16. Salo-Ylikoski tuulivoimayleiskaava



Kuva 17. Salo-Ylikoski tuulivoimayleiskaavan sijaintikartta

Vireillä olevat osayleiskaavat

Kortesjärven taajaman osayleiskaava



Kuva 18. Kortesjärven osayleiskaavan sijaintikartta. Tarkempaa suunnittelualueita ei vielä määritelty.

Kauhavan kaupungin tiukan taloudellisen tilanteen vuoksi strategisen alueidenkäyttösuunnitelmaan merkityn Korttesjärven osayleiskaavan laadinta on siirtynyt kaavoitusohjelmasta poiketen myöhempään ajankohtaan. Korttesjärven osayleiskaavan laadinta käynnistyi tarjouskilpailulla keväällä 2021.

Kauhavan kaupungin voimassaolevat osayleiskaavat

1988	Korttesjärven taajaman osayleiskaava, ei oikeusvaikutteinen.
1999	Kauhavan keskustan osayleiskaava, oikeusvaikutteinen.
2005	Alahärmän Kuukanmäen-Kilsukanmäen osayleiskaava, oikeusvaikutteinen.
2014	Mäki-Hannuksen ja Vähä-Passin osa-alueiden osayleiskaavan muutos, oikeusvaikutteinen.
2015	Purmojärven rantayleiskaava, oikeusvaikutteinen.
2015	Susivuoren osayleiskaava, oikeusvaikutteinen.
2017	Alahärmän taajaman osayleiskaava, oikeusvaikutteinen
2017	Ylihärmän taajaman osayleiskaava, oikeusvaikutteinen
2018	Salo-Ylikoski tuulivoimayleiskaava
2019	Lentokentän alueen osayleiskaava, oikeusvaikutteinen
2020	Kauhavan keskustaajaman osayleiskaava

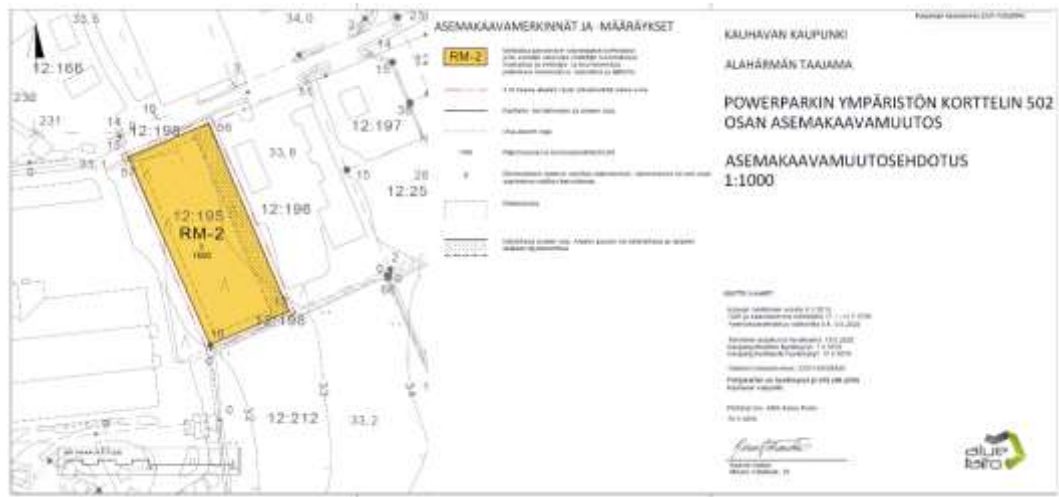
Lähivuosina käynnistetään tai jatketaan seuraavia yleiskaavahankkeita:

2021	Korttesjärven osayleiskaavan laatiminen
2023 – 2024	Korttesjärven Palojärven rantayleiskaava

Vuonna 2020 valmistuneet asemakaavat

Alahärmän taajaman korttelin 502

Kauhavan kaupunginvaltuuston 15.6.2020 hyväksymällä asemakaavamuuksella muutettiin Alahärmän taajaman korttelissa 502 sijaitsevan kiinteistöllä 12:195 sijaitseva teollisuusalue hovi- ja matkailupalvelujen alueeksi. Asemakaavan muutos mahdollistaa hovi- ja matkailupuistoon kuuluvien majoitustilojen sekä niihin liittyvien toimintojen tarkoituksenmukaisen toteuttamisen. Muutosalueen pinta-ala on n. 0,62 ha.



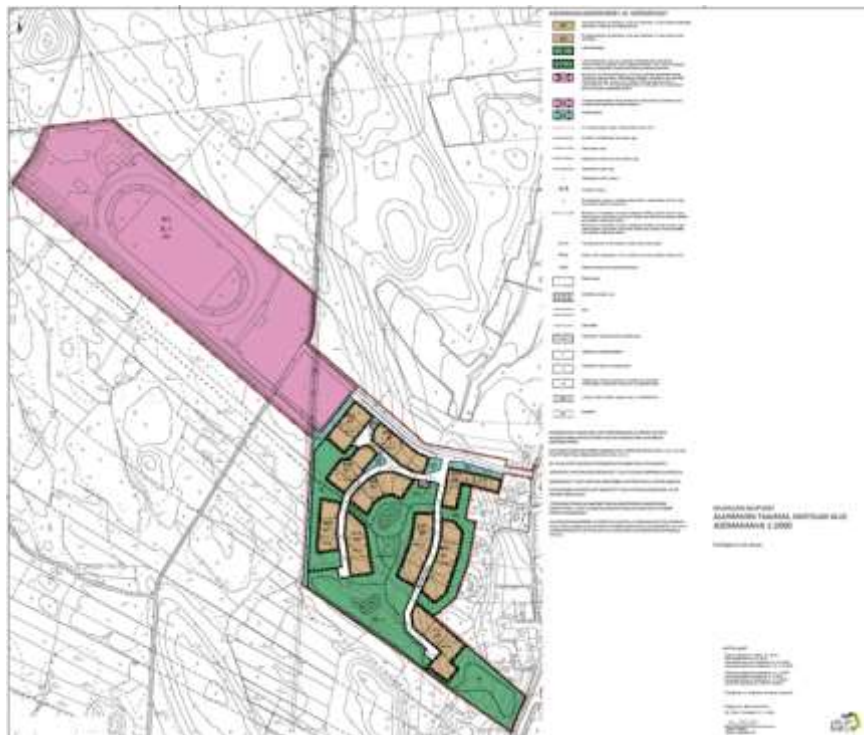
Kuva 19. Korttelin 502 asemakaava



Kuva 20. Korttelin 502 sijaintikartta

Alahärmän taajaman valtatie 19 länsipuolen kaavoitus ns. Kantola alue

Kantolan asemakaavalla luodaan edellytykset Kantolan pientaloalueen sekä monitoimi- ja hevosurheilualueen rakentamiselle valtatie 19 länsipuolelle Alahärmän taajamassa. Kaava-alueen pinta-ala on noin 45,47 ha. Asemakaavalaajennus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 14.12.2020.



Kuva 21. Kantolan asemakaava



Kuva 22. Kantolan alueen sijaintikartta

Alahärmän taajaman Vaismaan alue

Kaavan nimi on asemakaavan muutos Kauhavan kaupungin Alahärmän taajamassa kortteleissa 210-214 sekä niihin liittyvillä katu- ja virkistysalueilla.

Ensisijaisena tavoitteena oli lisätä alueen asumisviihtyvyyttä tarkastelemalla uudelleen alueen muita arvoja (mm. tonttikoko, lähivirkistysalueet) alueen tulevien asukkaiden ja käyttäjien näkökulmasta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 8,05 ha. Asemakaavamuuotos hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 14.12.2020.

Kaavamuuotos toteutettiin kaupungin omana työnä.



Kuva 23. Vaismaan alueen asemakaava



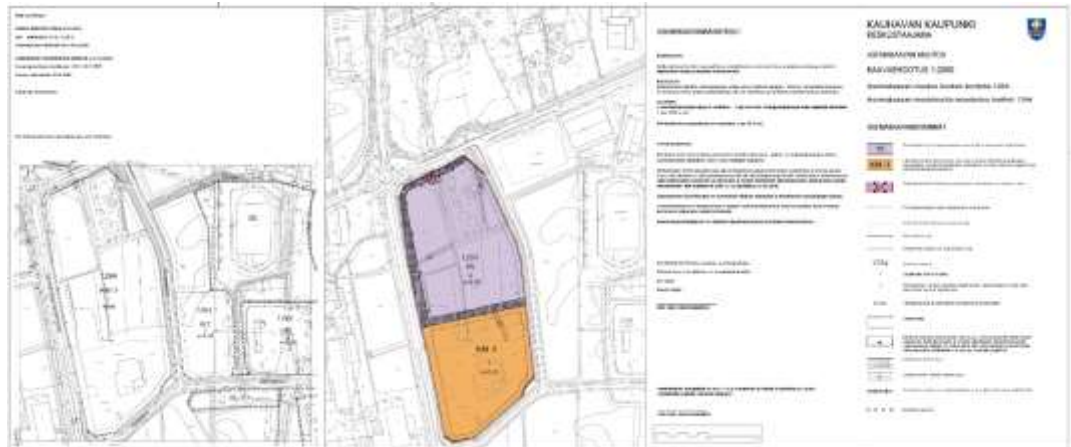
Kuva 24. Vaismaan alueen sijaintikartta

Vireillä olevat asemakaavat

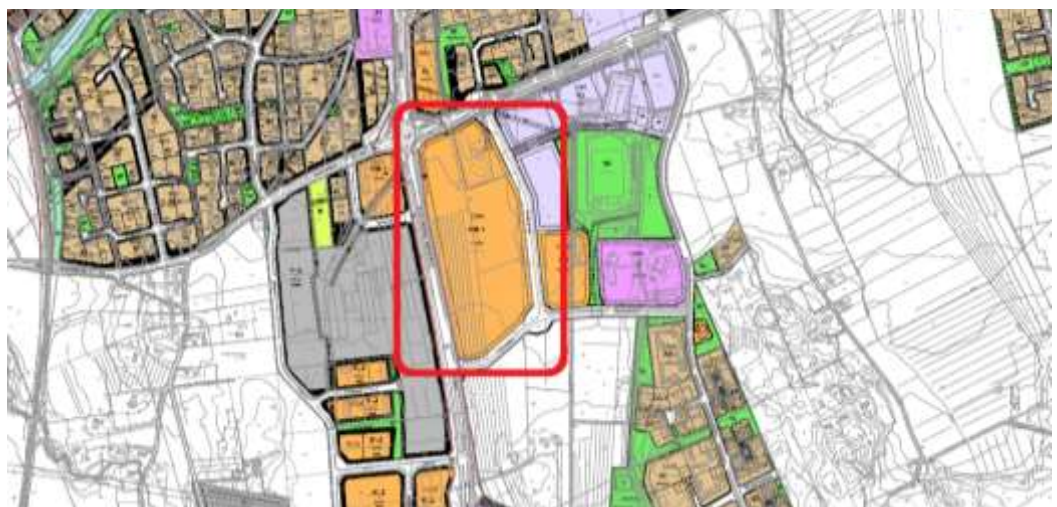
Kauhavan keskustaajaman korttelin 1284 asemakaavamuutos

Suunnittelualue sijaitsee Kauhavan keskustaajamassa keskeisellä paikalla Passin liikekeskuksen alueella rajoittuen lännessä Kantatie 63:ään, etelässä Peltopassi, pohjoisessa ja idässä Jylhäntie ja Kauppapassi -nimisiin katuihin. Suunnittelualue on noin 9,87 ha. Kaavaehdotus oli nähtävillä 5.8.-4.9.2020. Hyväksymiskäsittelyt: Tekn. ltk. 17.11.2020 ja kaup.hall. 7.12.2020. Asemakaavamuutos hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 22.3.2021.

Kaavamuutos toteutettiin kaupungin omana työnä.



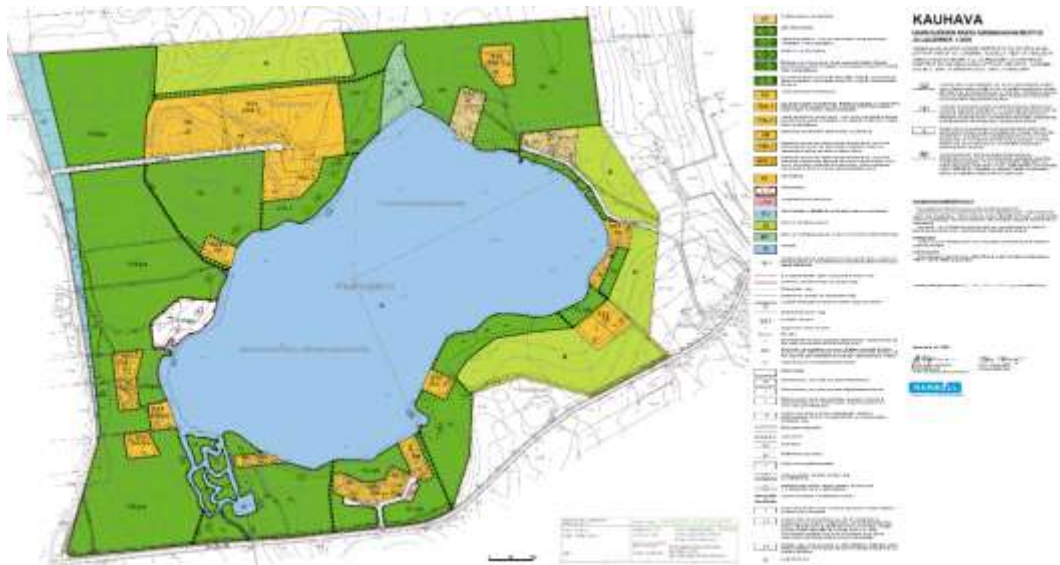
Kuva 25. Korttelin 1284 asemakaavaehdotus



Kuva 26. Korttelin 1284 sijaintikartta

Kortesjärven taajama, Haarusjärven ranta-asemakaavan laatiminen

Tekninen lautakunta hyväksyi Haarusjärven ranta-asemakaavan uudistamisen ja laatimisen käynnistämisen 20.2.2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 19.9.-19.10.2018. Päivitetty luontoselvitys sekä emätiselvitys valmistuivat syksyllä 2019. Kaavaehdotus on nähtävillä 21.4.-21.5.2021. Suunnittelualan laajuus on noin 133,6 ha, josta vesialuetta on noin 46,3 ha.



Kuva 27. Haarusjärven ranta-asemakaavaluonnos



Kuva 28. Haarusjärven sijaintikartta

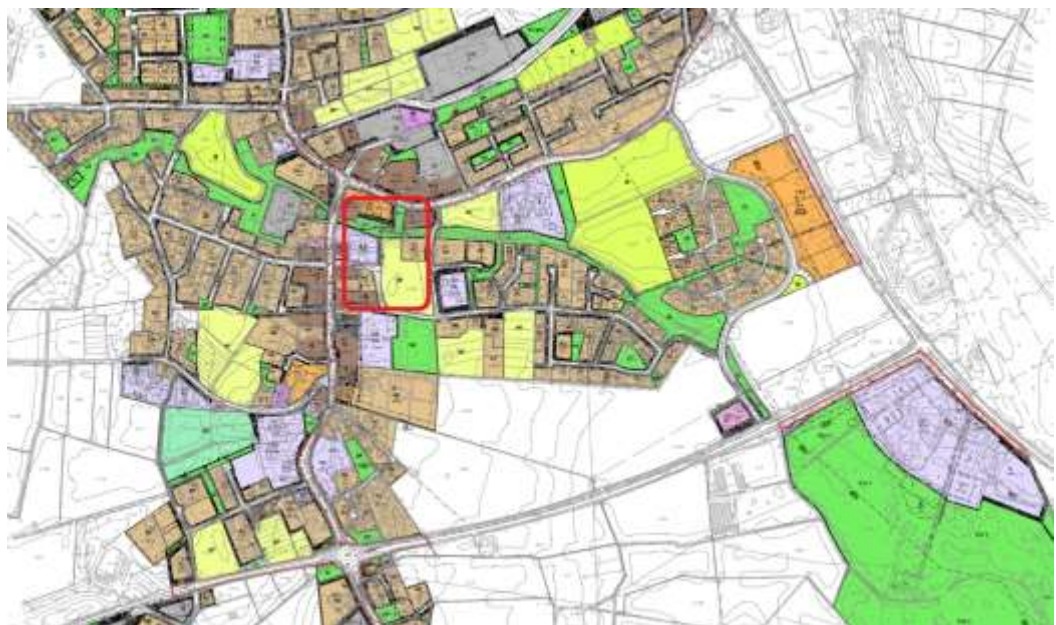
Ylihärman taajaman kortteleiden 43,44, 46- 48 ja 67 asemakaavamuuotos

Kaavan nimi on asemakaavan muutos Kauhavan kaupungin Ylihärman kortteleissa 43,44, 46- 48 ja 67 sekä niihin liittyvillä pysäköinti-, tori-, virkistys ja katualueilla. Ensisijaisena tavoitteena on kehittää yläkoulun lähiympäristön liikenne-järjestelyitä sekä varmistaa turvalliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet ja ylitykset mahdollistamalla kevyenliikenteenväylän rakentaminen mm Hietämäenkujan varteen. Suunnittelualaue on noin 8,45 ha. Kaavaehdotus oli nähtävillä 10.2.-12.3.2021. Asemakaavamuuotos on hyväksymiskäsittelyssä keväällä 2021.

Asemakaavamuuotos toteutettiin kaupungin omana työnä.



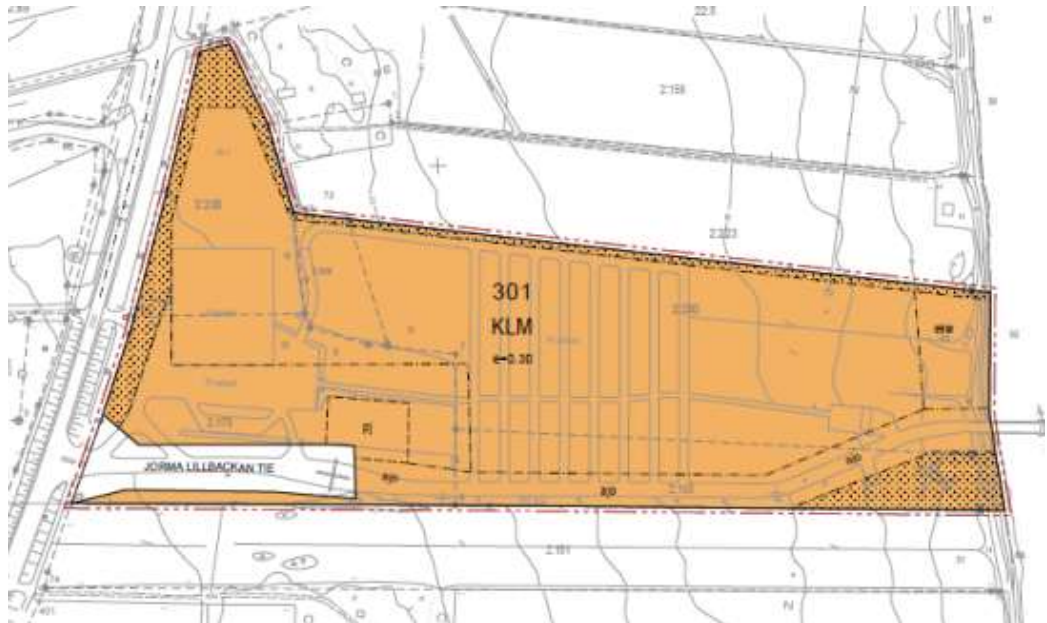
Kuva 29. Ylihärman taajaman kortteleiden 43,44, 46- 48 ja 67 asemakaavamuuotosehdotus



Kuva 30. Ylihärman taajaman kortteleiden 43,44, 46- 48 ja 67 asemakaavamuuotoksen sijaintikartta

Alahärmän taajama, Road House kortteli 301

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 20.8. - 19.9.2014. Edetäkseen, kaavamuutos odotti hallinto-oikeuden päätöstä Alahärmän osayleiskaavasta tehdystä valituksesta. Hallinto-oikeuden päätös annettiin 30.9.2019.



Kuva 31: Kaavaluonnos Road House korttelista 301



Kuva 32. Sijaintikartta kaavamuutosalueesta

Kauhavan keskustaajama korttelit 98 ym.

Kauhavan Säästökeskus hakee alueelle asemakaavamuutosta, joka sallisi viisikerroksisen asuin- ja liiketilarakennuksen rakentamisen alueelle. Alueella sijaitsee nykyisin 1972 rakennettu liike- ja hotellirakennus, joka on tarkoitus purkaa suunnitellun kaava- ja rakennushankkeen toteutuessa.

Marraskuussa 2016 valmistuneessa Kauhavan keskustan kehittämissuunnitelmassa visioitiin kaupunkirakenteen kehittymistä ja esitetään torikorttelia ja sitä välittömästi ympäröiviä kortteleita kehittämisen alueiksi, joten Kauhavan Säästökeskuksen hanke olisi osa kehittämissuunnitelman toteutusta. Korttelin 98 asemakaavamuutoksen yhteydessä käsitellään myös torikorttelia ympäristöineen.



Kuva 33. Kartta suunnittelualueesta

Kauhavan keskustaajama korttelin 93 asemakaavan muutos, ns. Keskon alue

Tekninen lautakunta hyväksyi kaavamutoksen käynnistämisen 20.2.2013 § 17. Kesko ei ole ollut halukas viemään kaavaa eteenpäin. Jossain vaiheessa kaupungin tulee tehdä päätös, jatketaanko ko kaavan vireilläoloa.



Kuva 34. Kartta suunnittelualueesta

Kauhavan keskustaajaman korttelin 701 asemakaavan muutos

Kaupunginhallitus päätti 31.8.2020 § 150 käynnistää asemakaavan muutoksen Kauhavan keskustaajamassa korttelissa 701. Asemakaavamutoksessa- ja laajennuksessa tutkitaan YO-alueen laajentamista länteen. Yleiskaavan aluevaraukset mahdollistavat asemakaavan muuttamisen siten, että Kosolan koulun toimintojen mahdollinen laajentaminen olisi toteutettavissa.



Kuva 35. Kartta suunnittelualueesta

Lähivuosina suunnitelmissa olevia asemakaavahankkeita

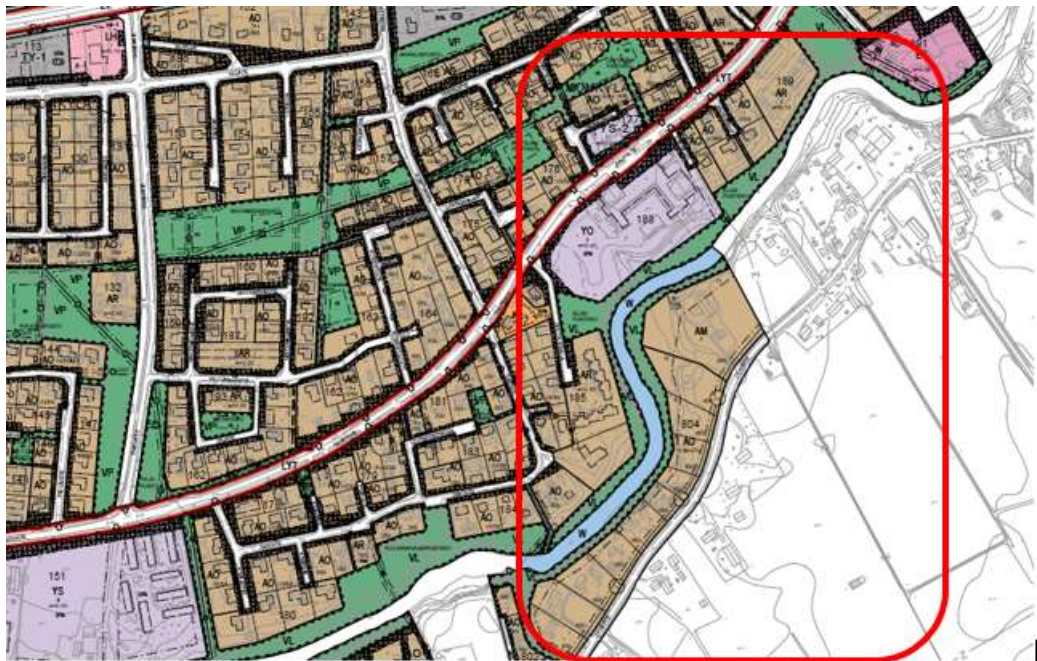
1. Alahärmän Hakolan ja Ylihärmän taajamien asemakaavojen ajantasaisuuden tarkistaminen.
2. Kaikki taajamat: yleisten teiden liikennealueiden muuttaminen kaduiksi.
3. Kauhavan keskustaajaman asemakaavojen ajantasaisuuden tarkistaminen.
4. Korttesjärven asemakaavojen ajantasaisuuden tarkistaminen.
5. Alahärmän asemakaavojen ajantasaisuuden tarkistaminen.
6. Asemakaavojen muutoksia kaikissa taajamissa tarpeen mukaan.
7. Alahärmän yleiskaavoituksesta johtuvat asemakaavoitustarpeet.
8. Lentokentän alueen tulevat asemakaavoitustarpeet
9. Yksityisten tarpeisiin ja maille laadittavat asemakaavat.



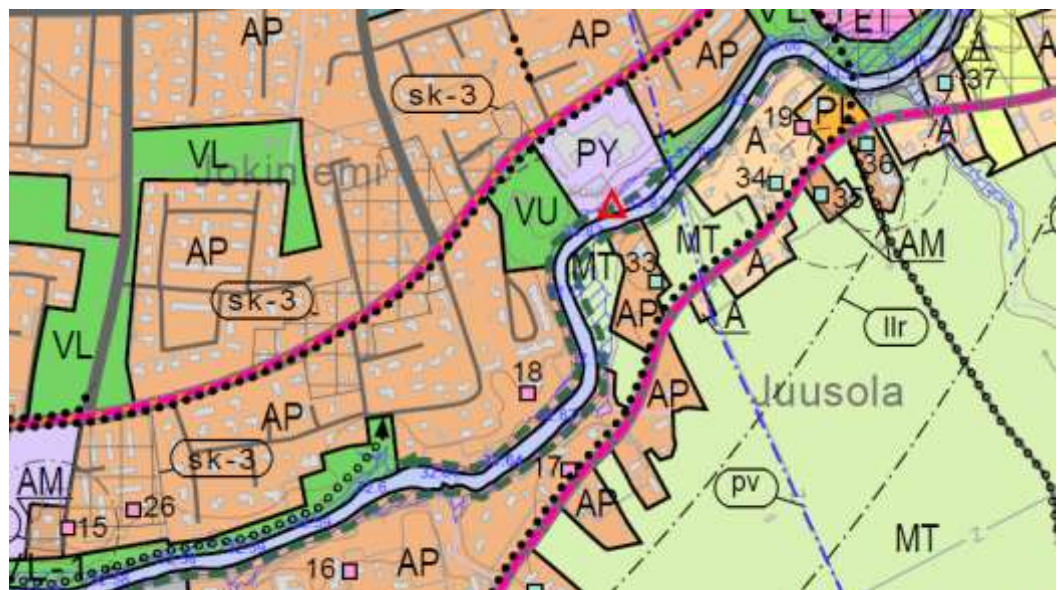
Kuva 36. Havainnekuva Hyvinvointikeskus sisäänkäynti. Motiivi Oy

Kauhavan keskustaajaman korttelin 804 asemakaavan sekä siihen liittyvän Jylhäntien katualueen sekä viher- ja vesialueen asemakaavan muutos ja laajennus.

Kauhavan kaupunki on rakentanut kevyenliikenteenväylää Kauhavan keskustaajamaan maantie 17761 Jylhäntien varteen. Suunnittelun tavoitteena on jatkaa suunnittelua ja mahdollistaa kevyenliikenteenväylän rakentamisen jatkamisen Jylhäntien varteen korttelin 804 kohdalta aina Juusolantielle asti.



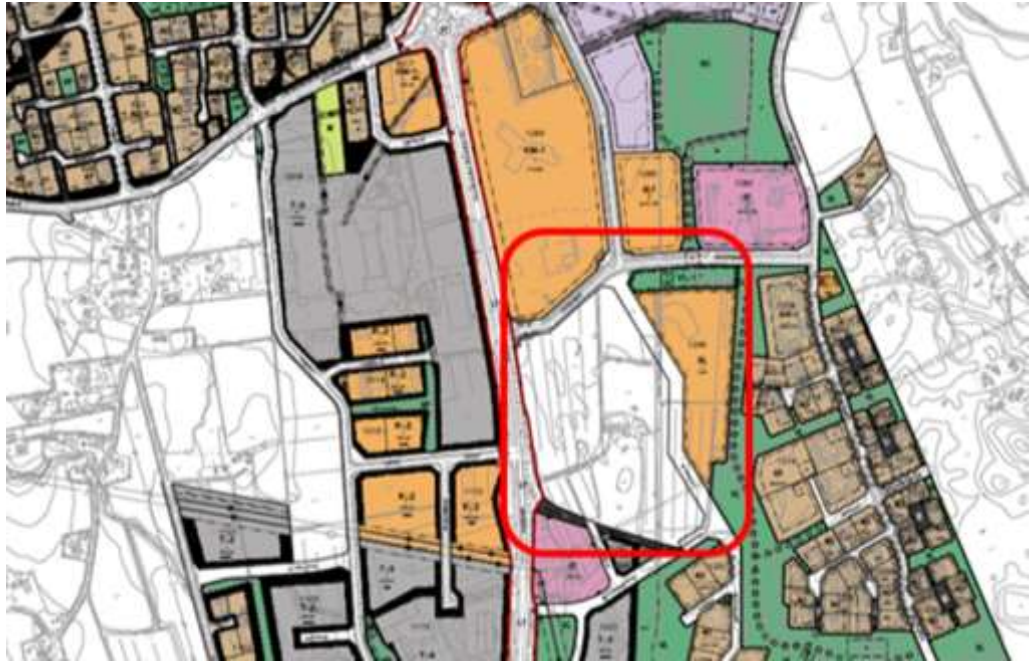
Kuva 37. Kartta suunnittelualueesta



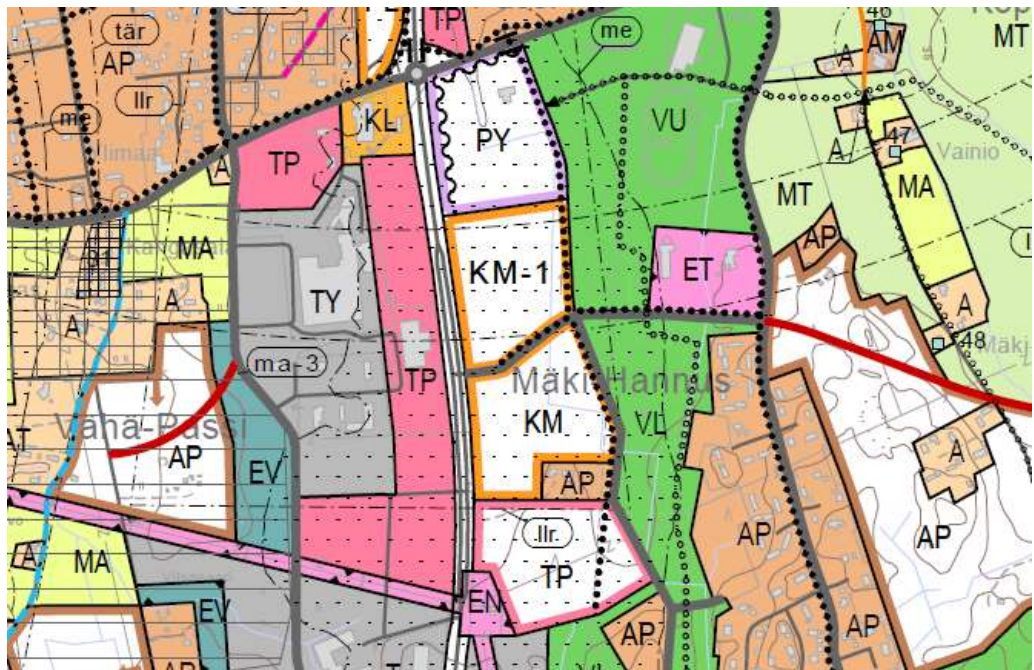
Kuva 38. Ote alueen voimassa olevasta osayleiskaavasta

Passin kauppakeskusalueen asemakaavan muutokset ja laajennukset, jotka koskevat mm kortteleita 1241, 1242, 1249 ja 1283

Asemakaavamuutoksessa- ja laajennuksessa tutkitaan asemakaavan laajentamista ja muuttamista Passin kauppakeskusalueen ympäristössä yleiskaavan aluevarausten mukaisiksi. Suunnittelualue on pääosin kaupungin omistuksessa.



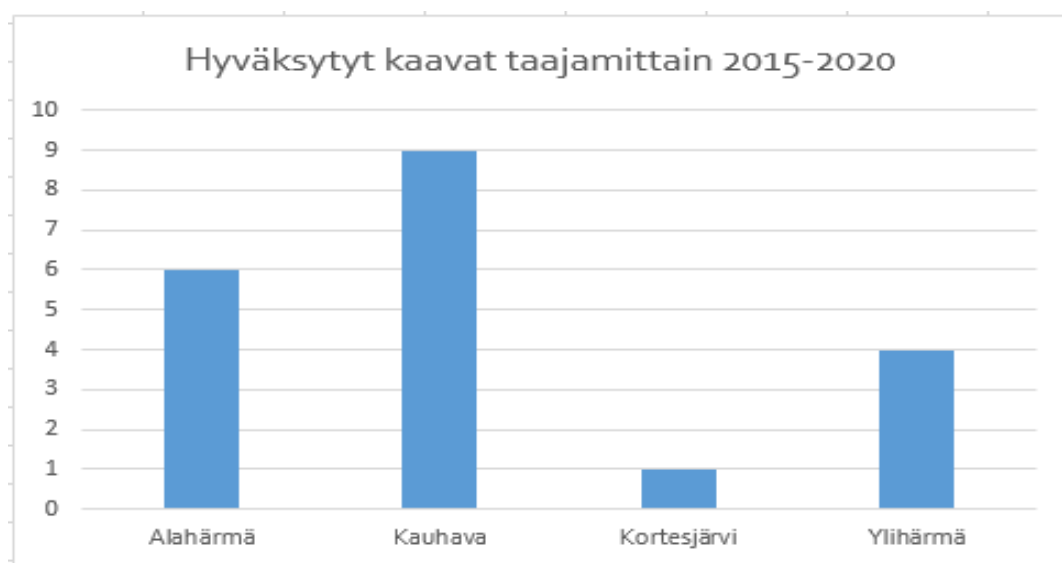
Kuva 39. Kartta suunnittelualueesta



Kuva 40. Ote alueen voimassaolevasta osayleiskaavasta

Valmistuneita kaavoja sekä kaavoituskuluja vuosilta 2015-2020

Vuosina 2015-2020 on hyväksytty ja vahvistunut yhteensä 20 kaavaa, joista 6 on oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Kaavoitustoimen omana työnä on laadittu vuosina 2015-2020 yhteensä 7 vahvistunutta asemakaavaa. Vuonna 2020 työn alla on ollut yhteensä 8 asemakaava, joista oman työnä tehdään 5 asemakaavaa. Omana työnä laaditaan pääsääntöisesti Kauhavan kaupungin omistuksessa olevien suunnittelualueiden asemakaavat.



Kaavoituskatsauksen laati

Kauhavalla 21.4.2021

Anna-Liisa Huhtala
vt. maankäyttöinsinööri

Yhteystiedot: Kaavoituspäällikkö Päivi Raski GSM: 040 179 8130 Vt. maankäyttöinsinööri Anna-Liisa Huhtala GSM: 050 368 3698 etunimi.sukunimi@kauhava.fi	Ylihärjän palvelutoimisto Kaavoitus- ja mittaus-toimisto Päämajantie 6 62375 Ylihärjä kaavoitus@kauhava.fi
---	--

