

Kauhavan keskustaajaman korttelin 1284 asemakaavan muutos.

KAAVASELOSTUS



Kaup.valt. 22.3.2021 § 4

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.2 Tunnistetiedot

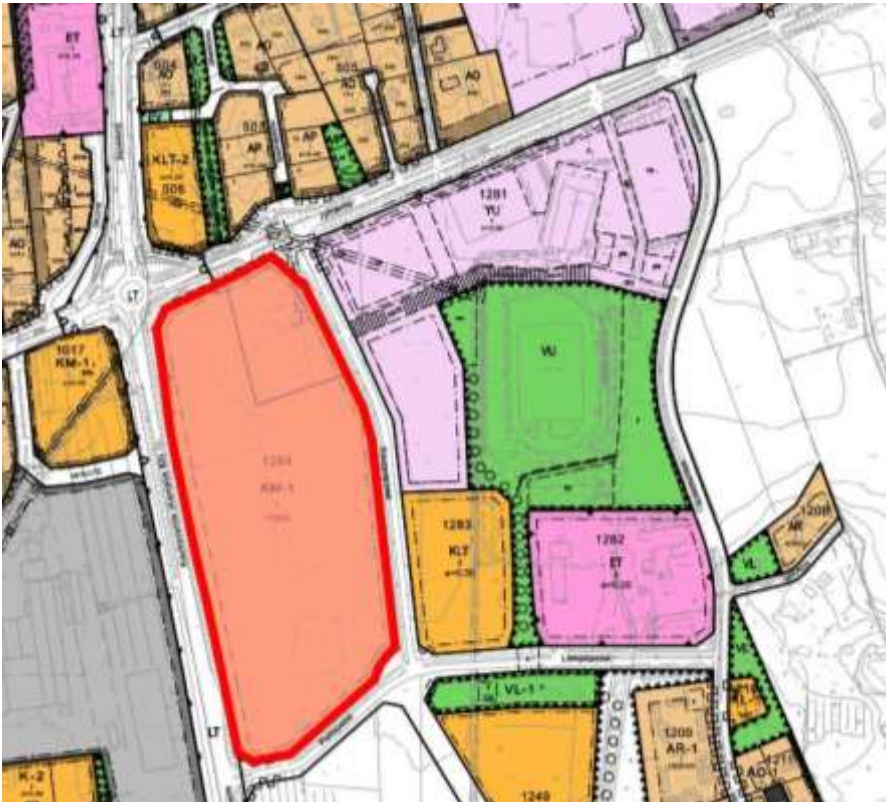
Asemakaavaselostus koskee 29.7.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee Kauhavan keskustaajaman kortteliä 1284.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 1284.

1.3 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kauhavan keskustaajamassa keskeisellä paikalla Passin liikokeskuksen alueella rajoittuen lännessä Kantatie 63:ään, etelässä Peltopassi, pohjoisessa ja idässä Jylhäntie ja Kauppapassi nimisiin katuihin. Alueen sijainti ja viitteellinen rajaus on esitetty kuvassa 1. Aluerajaus voi muuttua kaavaprosessin edetessä. Suunnittelualue on noin 9,87 ha. (Kuva 1)



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.2 Tunnistetiedot	1
1.3 Kaava-alueen sijainti.....	1
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava.....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.4 MAANOMISTUS	11
3.2 Suunnittelutilanne	12
3.2.1 VALTAKUNNALLISET JA SEUDULLISET SUUNNITELMAT	12
3.2.2 KUNNALLISET JA MUUT ALUEELLISET SUUNNITELMAT	14
3.2.3 TEHDYT SELVITYKSET JA MUUT SUUNNITELMAT ALUEELLA.....	16
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	23
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	23
4.2.1 OSALLISET.....	23
4.2.2 VIREILLETULO	24
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	24
4.2.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ	24
4.3 Asemakaavan tavoitteet	25
4.3.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET	25
4.3.2 TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN PROSESSIN AIKANA	25
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	26
4.4.1 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA	26
4.4.2 ASEMAKAVALUONNOS	27

4.4.3	ASEMAKAAVAEHDOTUS	29
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	31
5.1	Kaavan rakenne	31
5.1.1	MITOITUS.....	31
5.1.2	PALVELUT.....	31
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	31
5.3	Aluevaraukset	32
5.3.1	KORTTELIALUEET	32
5.3.2	MUUT ALUEET	35
6	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	35
6.1	Kaavan keskeiset vaikutukset	35
6.1.1	VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen	35
6.1.2	VAIKUTUKSET MAISEMA- JA KAUPUNKIKUVAAN	35
6.1.3	VAIKUTUKSET ASUMISEEN JA PALVELUIDEN SAATAVUUTEEN.....	35
6.1.4	VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen	37
6.1.5	VAIKUTUKSET ENERGIAN KÄYTTÖÖN	38
6.1.6	TEKNINEN HUOLTO JA HULEVESIEN HALLINTA.....	38
6.1.7	VAIKUTUKSET LUONTOON JA VIRKISTYKSEEN	38
6.1.8	VAIKUTUKSET ILMASTOON	38
6.1.9	VAIKUTUKSET TALOUTEEN	39
6.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	39
6.3	Ympäristön häiriötekijät.....	40
6.4	Kaavamerkinnot ja-määräykset.....	41
6.5	Nimistö.....	41
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	41
	YHTEYSTIEDOT.....	41

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

LIITE 2. ASEMAKAAVAMERKINNÄT

LIITE 3. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALEISTA

- 2013 Liikennejärjestelmäselostus Mäki-Hannuksen ja Vähä-Passin osa-alueilla, Suunnittelutoimisto Aluetekniikka
- 2014 Kauhavan kaupungin strateginen alueidenkäyttösuunnitelma, Sweco Ympäristö Oy
- 2017 Kauhava 25-Kaupunkistrategia
- 2017 Etelä-Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma, Etelä-Pohjanmaan liitto
- 2017 Kauhavan osayleiskaavan luontoselvitys, Sweco Ympäristö Oy
- 2018 Kulttuuriympäristöselvitys, Sweco Ympäristö Oy
- 2018 Keskustan osayleiskaavan arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan arkeologiapalvelu
- 2018 Kauhavan osayleiskaavan taajamakuvaselvitys, Sweco Ympäristö Oy
- 2019 Kauhavan osayleiskaavan liikenneselvitys, Sweco Ympäristö Oy
- 2019 Kauhavan osayleiskaavan liikennemeluserveys, Sweco Ympäristö Oy
- 2019 Kauhavan osayleiskaavan sulfaattimaatselvitys, Sweco Ympäristö Oy
- 2020 Hulevesiselvitys, Soilcon Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus päätti 23.9.2019 § 176 käynnistää asemakaavan muutoksen korttelin 1284 alueella.

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu 9.10.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 9.10.-8.11.2019

Asemakaavaluonnos on ollut MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 20.5-22.6.2020.

Asemakaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 5.8.-4.9.2020 välisen ajan (MRL 65 §:n tarkoituksessa / MRA 27 §:ssä säädetyllä tavalla)

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutoksen 22.3.2021 § 4.

Asemakaava tulee voimaan 4.5.2021.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella muodostuu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue 1284 (YS), liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, erikoistavarakaupan, palvelujen ja tilaa vaativan kaupan tiloja sekä polttoaineiden jakeluaseman (KM-3) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Hyvinvointikeskushanke on käynnistynyt poikkeamisluvalla jo ennen kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kauhavan kaupungin keskustaajamassa Passin liikekeskuksen alueella Kauhavantien ja Jylhäntien kulmauksessa. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Passin asuntoalue, eteläpuolella sijaitsee S-Market ja ABC-liikenneasema, itäpuolella urheilukeskus sekä länsipuolella Passin teollisuusalue.

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 9,87 ha.



Kuva 2. Dronekuva suunnittelualueesta helmikuussa 2020.

3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

Suunnittelualueelle on laadittu Kauhavan osayleiskaavoitustyön yhteydessä luontoselvitys vuonna 1997 ja 2017.

Kasvillisuus

Suunnittelualue on pääosin aiemmin viljelyksessä oltua peltoa (Kuva 3). Viljellyt pellot ovat kasvillisuudeltaan yksipuolisia. Suurempien pelto-ojien varsilla kasvaa pensaikkoa ja ruoho- ja heinävaltaista kasvillisuutta. Kulttuurivaikutteista kasvillisuutta esiintyy teiden varsilla ja peltojen reunoilla. Alueella ei ole perinnebiotooppeja, kuten niittyjä tai ketoja. (Luontoselvitys 2017 s.9)



Kuva 3. Suunnittelualueen kasvillisuutta heinäkuussa 2019.

Eläimistö

Yleiskaavatyön yhteydessä vuonna 1997 laaditussa luontoselvityksessä on yleisesti todettu peltoalueiden linnuston muodostuvan hyönteissyöjistä, petolinnuista, peltokahlaajista ja sorsalinnuista. Luontoselvityksen (1997) mukaan peltolakeudelle on tyypillistä vaihtelevat myyräkannat, joita petolintujen lisäksi käyttävät ravintonaan pienpedoista kärppä ja lumikko. Muita Kauhavalla tavattavia nisäkkäitä ovat kettu mäyrä ja supikoira, näätä sekä vesistöjen varsilla minkki. (Luontoselvitys 2017 s.17). Laajat peltoaukeat eivät ole lepakoille sopivaa elinympäristöä.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on suurimmaksi osaksi hiesua. (Lila väri kuvassa 4.)



Kuva 4. Maaperä. (MML Paikkatietoikkuna. Maaperä. Haettu 15.11.2019).

Pintavedet

Asemakaava-alueen toteuttamisen seurauksena piha-alueet asfaltoidaan, jolloin tehostuva pintavalunta johdetaan sadevesiviemäröinnin kautta Kauhavanjokeen laskeviin ojiin. Asemakaava-alueella kulkee iso Kauhavanjokeen purkava laskuoja, joka alittaa rummussa Jylhäntien. Kaava-alueen maan pinnan ja Kauhavanjoen pinnan välinen korkeusero on n. 6-7 m, joten rankkasateidenkin tuomat hulevedet on mahdollista johtaa kaava-alueelta nopeasti pois.

ABC/S-Marketin hulevesiä varten on rakennettu putkilinja, joka purkaa vetensä korttelin 1284 pohjois-/itäpuolella sijaitsevaan avo-ojaan. Hyvinvointikeskuksen katto- ja pintavedet johdetaan hulevesijärjestelmän kautta alueen pohjoispuolella olevaan avo-ojaan, siitä Jylhäntien ali rumpua pitkin, josta hulevedet johdetaan edelleen tien pohjoispuolella olevaa avo-ojaa pitkin Kauhavan-jokeen.

Pohjavedet

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle.

Arvokkaat luonnonkohteet ja ympäristönsuojelu

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse Natura 2000-alueita tai valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita.

Suunnittelualueella ei sijaitse perinnemaisemia.

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristö- tai maisema-alueita.

3.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ***Asuminen***

Kauhavanjoen eteläpuoli on yksi Kauhavan keskustan laajenemissuunnista. Tälle alueelle on rakennettu päiväkotia, monitoimikeskuskeskus, työpaikkoja, asutusta ja urheilukeskus. Asutus ja työpaikka-alueet ovat edelleen laajenemassa. Mäki-Hannuksen asuntoalue laajenee ja alueelle on viime vuosina kaavoitettu mm. 40 uutta omakotitonttia.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on yhdyskuntarakenteen kannalta edullinen. Sijoittamalla Kauhavan keskustarakenteen läheisyyteen, Passin liikekeskusalueelle, yhdistyvät asuin-, työpaikka-, vapaa-aika sekä palveluiden alueet jo rakentuneilla liikenneväylillä sekä teknisen huollon verkostoilla.

Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen pohjoispuolella oleva Passin asuntoalue on pääasiassa jo rakennettua ympäristöä. Rakennukset ovat omakotitaloja. Alueen länsipuolelle on rakentunut Passin liike- ja teollisuusalue. Vanhimmat teollisuushallit ovat rakentuneet 80-luvulla ja uusin 2016.

Alueen itäpuolella sijaitsee urheilupuisto jää- ja monitoimihalleineen. Alueen kaakkoispuolella sijaitsee Mäki-Hannuksen asuntoalue, jonka alueen laajennuksen kunnallistekniset työt ovat käynnistyneet kesällä 2019. Alueen vanhimmat asuinrakennukset ovat rakentuneet 80-luvun loppupuolella ja uudet omakotirakentajat pääsevät rakentamaan alueelle kesällä 2020. Kauhavan keskustaajaman uusimmat asuntoalueet sijaitsevat lähietäisyydellä suunnittelu-alueesta. Vain puolen kilometrin etäisyydellä lounaassa sijaitseva Etelärannan asuntoalue sekä 1,5 km etäisyydellä idässä uusi Ruotsalan asuntoalue. Etelärannan vanhin rakennuskanta on 2000-luvun alkupuolella ja uusia omakotitaloja rakentuu alueelle vuosittain.

Suunnitellun hyvinvointikeskuksen eteläpuolelle on rakentunut Etelä-Pohjanmaan Osuuskaupan uusi S-market sekä ABC liikennemyymälä. Liikekeskus avattiin marraskuussa 2019. (Kuva 5)

Korttelin pohjoisosassa Jylhäntien varressa sijaitsee entinen A-katsastus Oy:n toimipiste. Kulku hyvinvointikeskukselle tapahtuu Kauppapassi-nimiseltä kaavatieltä alueen itäpuolelta.



Kuva 5. S-market ja ABC sekä HYKE:n tonttia helmikuussa 2020 Kauppapassin suunnasta.

Palvelut

Vuonna 2014 valmistunut päiväkotikoti sekä syksyllä 2020 koulukäyttöön otettava Kauhavan monitoimikeskus sijaitsevat noin 500 m suunnittelualueesta koiliseen. Jäähalli, monitoimihalli, urheilupuisto sekä koirapuisto sijaitsevat noin 300 m suunnittelualueesta itään. Lisäksi alueen kaakkoispuolelta on yhteys hyvin hoidettuun urheilupuiston kuntorataan, joka toimii talvisin myös valaistuna hiihtolatuna.

Alue tukeutuu Kauhavan keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Kaupalliset palvelut ovat laajentuneet myös kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsevalle liikekeskusalueelle. Hyvinvointikeskus täydentää alueen nykyistä palvelutarjontaa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kantatie 67 länsipuolella sekä osittain myös itäpuolella sijaitsevat Tornimäen ja Passin alueen liike- ja teollisuusalueet. Eteläpuolelle on rakentunut kaupallinen liikekeskus.

Liikenne

Alueelle on erinomaiset liikenneyhteydet. Alueen länsipuolella kulkee kantatie 63 ja pohjoisosassa Jylhäntie (yt 17761, Pernaa-Jylhä). Alueelle kulku tapahtuu jo rakennetun kokoojakadun Kauppapassin kautta. Liikenneratkaisut ovat toimivia eivätkä aiheuta ajoneuvoliikenteen ruuhkautumista. Kevyenliikenteenväylä kulkee alueen pohjoispuolella Jylhäntien varrella sekä itä- ja eteläpuolella Kauppapassin ja Peltopassin varrella. Kevyenliikenteen alikulut kantatie 63:lla ja Jylhäntiellä parantavat liikenteen sujuvuutta ja kevyenliikenteen turvallisuutta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue ei ole valtakunnallisesti merkittävää kulttuurimaisemaa. Museoviraston tiedon perusteella kaavamuutosalueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä.

Tekninen huolto

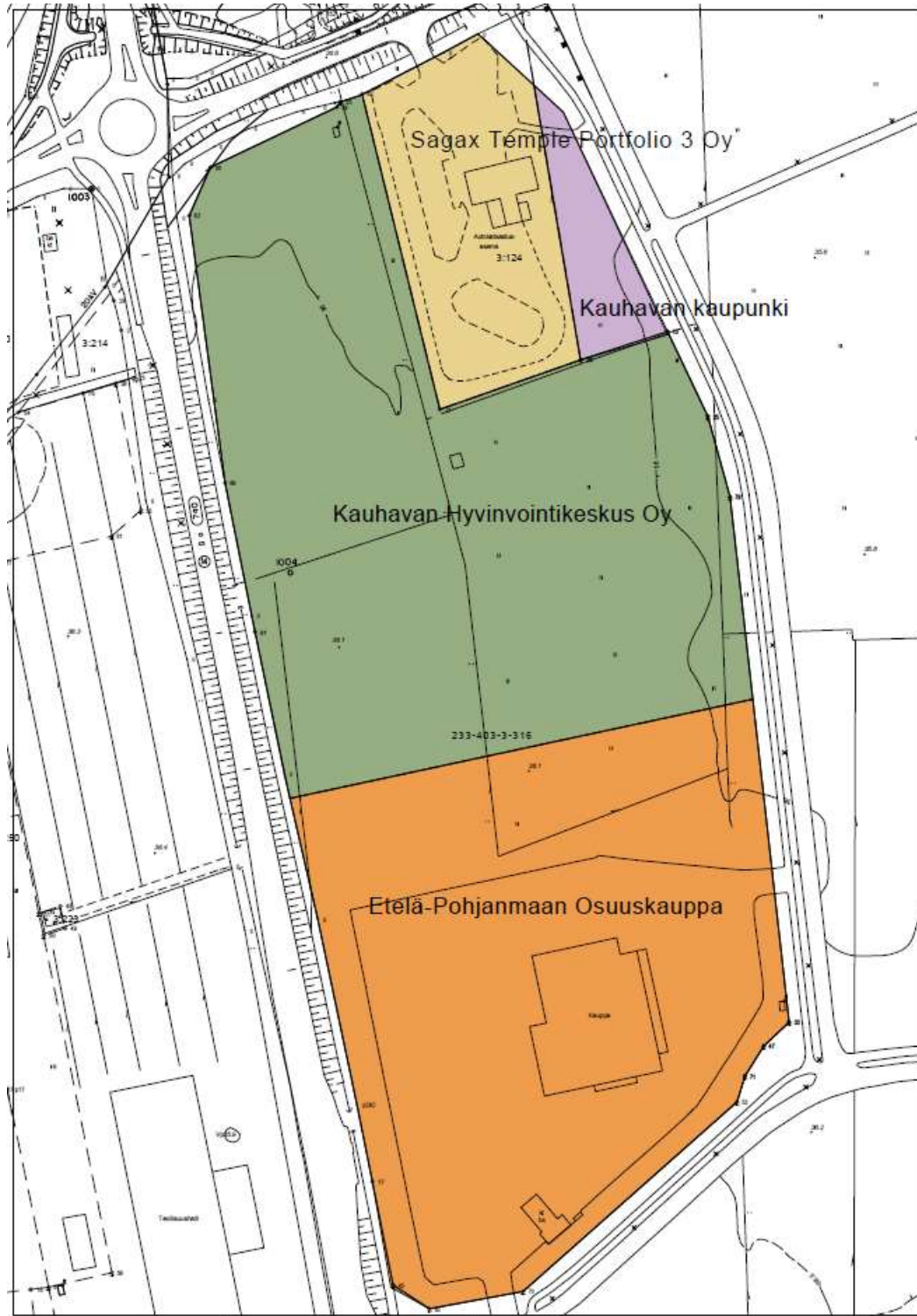
Suunnittelualue on kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Alueen itäpuolelle sijoittuu myös Kauhavan kaukolämpölaite (kuva 6).



Kuva 6. Johtokartta

3.1.4 MAANOMISTUS

Suunnittelualueen maanomistajat ovat Kauhavan Hyvinvointikeskus Oy, Eepe-Kiinteistöt Oy Sagax Temple Portfolio 3 Oy sekä Kauhavan kaupunki.



Kuva 7: Maanomistuskartta

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 VALTAKUNNALLISET JA SEUDULLISET SUUNNITELMAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat toimivia yhdyskuntia ja kestävästä liikkumisesta; tehokasta liikennejärjestelmää; terveellistä ja turvallista elinympäristöä; elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä; luonnonvaroja sekä uusiutumiskykyistä energiahuoltoa. Tavoitteet velvoittavat mm. luomaan edellytykset vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen; vahvistamaan yhdyskuntarakenteen eheyttä; edistämään palveluiden, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta sekä edistämään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

Korttelin 1284 kaavamuutokseen liittyvät etenkin seuraavat tavoitteet:

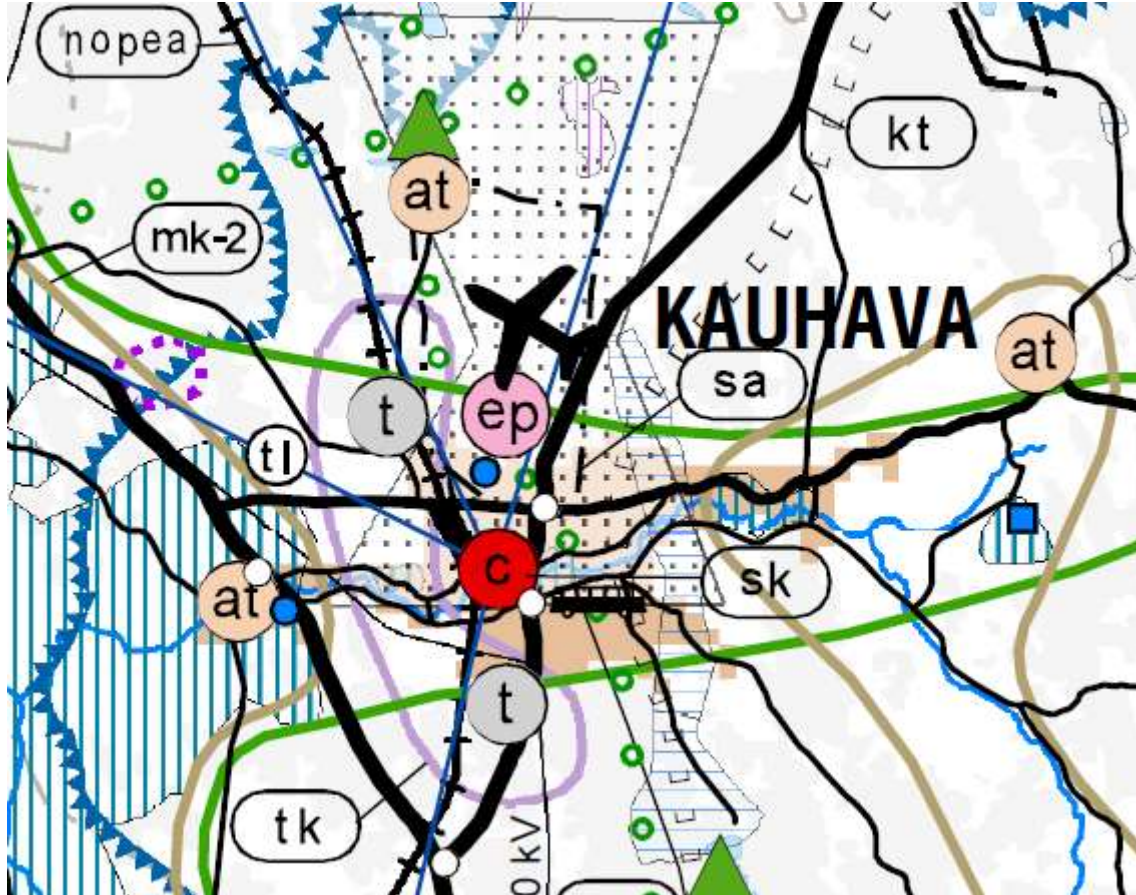
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen sekä edistetään hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta.



Kuva 8. Drone-kuvaa suunnittelualueesta kesällä 2019

Maakuntakaava

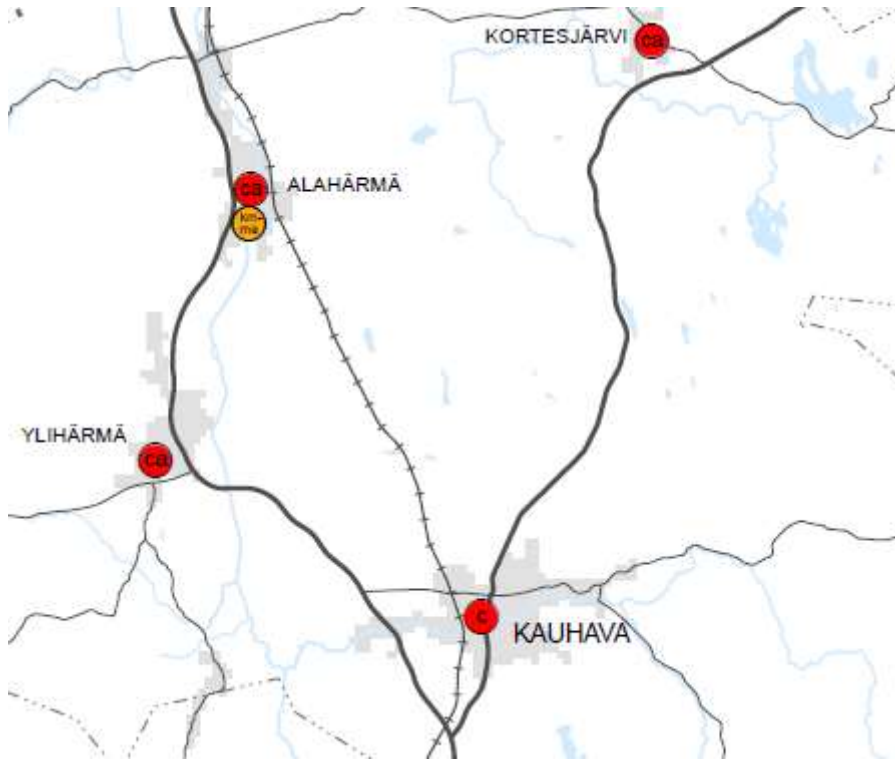
Kauhavan kaupunki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton alueeseen, jolla on voimassa toukokuussa 2005 vahvistettu maakuntakaava. Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajama-alueen alue. (Kuva 9)



KUVA 9. Ote maakuntakaavasta.

 **Taajama-alue**
 Suunnittelumääräys:
 Alueen suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, täydennysrakentamista ja taajamakuvan eheyttämistä.

Etelä-Pohjanmaan maakuntahallitus päätti helmikuussa 2013 käynnistää Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavan laatimisen. Vaihemaakuntakaava koskee kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja. Maakuntavaltuusto on 30.5.2016 hyväksynyt II vaihemaakuntakaavan. Kaava on tullut voimaan 11.8.2016 julkaistulla kuulutuksella. Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueella. (Kuva 10) Maakuntavaltuusto on 30.5.2016 hyväksynyt II vaihemaakuntakaavan. Kaava on tullut voimaan 11.8.2016 julkaistulla kuulutuksella. Maakuntavaltuusto hyväksyi 2.12.2019 vaihe-maakuntakaava II muutoksen: Suunnittelualue kuuluu II vaihemaakuntakaavassa keskustatoimintojen alueeseen (c). Kaava on tullut voimaan 21.4.2020 julkaistulla kuulutuksella. (Kuva 10).



Kuva 10. Ote vaihemaakuntakaava II:sta

C Keskustatoimintojen alue, kohdemerkintä (c)

Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan seudullista merkitystä omaavan kuntakeskuksen ydinalue. Keskustatoimintojen alueella on asutuksen lisäksi hallintoon, palveluihin ja kauppaan liittyviä toimintoja. Lapualla, Kauhavalla ja Ähtärissä keskustatoimintojen alueelle sijoittuu eri liikennemuotoja yhdistelevä matkakeskus.

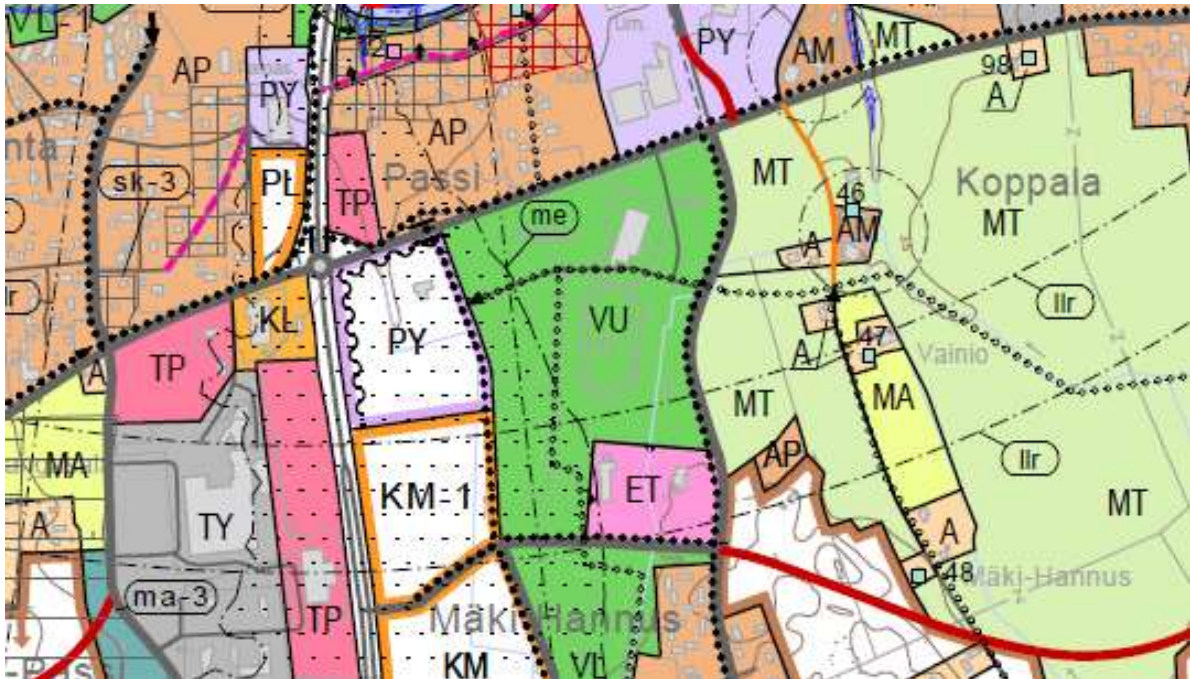
Suunnittelumääräys: Keskustojen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen, keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä ja turvallisista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

Keskustatoimintojen alueiden kehittämisessä on kiinnitettävä huomiota alueen kaupallisen palvelutarjonnan vahvistamiseen, palveluiden saavutettavuuteen ja keskustatoimintojen alueen täydentämiseen. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

3.2.2 KUNNALLISET JA MUUT ALUEELLISET SUUNNITELMAT

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kauhavan kaupunginvaltuuston 15.6.2020 hyväksymä ja 28.7.2020 vahvistunut Kauhavan keskustaajaman osayleiskaava. (Kuva 11). Suunnittelualue sijoittuu voimassaolevasa osayleiskaavassa PY-alueelle (julkisten palvelujen ja hallinnon alue) sekä KM-1 alueelle. (Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja polttoaineiden jakeluaseman).



Kuva 11. Ote Kauhavan keskustaajaman 15.6.2020 hyväksytystä osayleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 30.6.2014 vahvistunut asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu KM-1 alueeksi. (Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, erikoistavarakaupan, palvelujen ja tilaa vaativan kaupan tiloja sekä polttoaineiden jakeluaseman ja moottoriajoneuvojen katsastusaseman). (Kuva 13)



Kuva 12. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Kauhavan kaupungin rakennusjärjestystä on uudistettu. Kauhavan kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden rakennusjärjestyksen 11.5.2020. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 3.7.2020.

Pohjakartta

Kaavamuutos on alueella, jonka pohjakartta ylläpitää Kauhavan kaupungin kaavoitus- ja mittauslaitos. Pohjakartta on ajantasalla.

3.2.3 TEHDYT SELVITYKSET JA MUUT SUUNNITELMAT ALUEELLA**Kauhavan kaupungin strateginen alueidenkäyttösuunnitelma (Sweco Ympäristö Oy)**

Strategisen alueidenkäyttösuunnitelman tavoitteena on maankäytön keinoin lisätä Kauhavan kaupungin vetovoimaisuutta, parantaa elinkeinoelämän edellytyksiä, tarjota asukkaille viihtyisiä asuinympäristöjä, kehittää taajamia ja kyläalueita sekä vastata ilmastonmuutoksin haasteisiin. Strategisessa alueidenkäyttösuunnitelmaan on kirjattu tavoitteeksi kehittää Vähä-Passin-Tornimäen aluetta teollisuus- ja työpaikka-alueena.

Kauhava 2025- kaupunkistrategia

Kauhavan kaupunginvaltuuston 13.11.2017 hyväksymässä kaupunkistrategiassa on mm. painotettu Kuntalaisten hyvinvoinnin ja terveyden edistämistä – panostamista lasten ja nuorten palveluihin, hyvinvoinnin ja terveyden edistämistä, monipuolisia aikuis- ja vanhusväestön elämänlaatupalveluja sekä turvallista ja viihtyisää asuinympäristöä. Strategisiin kärkihankkeisiin on nostettu täyden palvelun hyvinvointikeskuksen rakentaminen Kauhavalle.

Kauhavan keskustaajaman osayleiskaavan luontoselvitys (Sweco Ympäristö Oy)

Luontoselvitys on tehty Kauhavan keskustan osayleiskaavaa varten 2018. Suunnittelualueella ei ole luontoarvojensa puolesta huomioitavia kohteita.

Kauhavan keskustaajaman osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvitys (Sweco Ympäristö Oy)

Kauhavan vanhaa rakennuskantaa on inventoitu yleiskaavatyön yhteydessä vuonna 2018. Suunnittelualueella ei ole inventoitavaksi valittuja kohteita.

Kauhavan keskustaajaman osayleiskaavan arkeologinen inventointi (Keski-Pohjanmaan arkeologiapalvelu)

2018 tehtiin suunnittelualueella arkeologinen inventointi, jonka mukaan alueelta ei löytynyt yhtään arkeologista kohdetta.

Kauhavan keskustaajaman osayleiskaavan taajamakuvaselvitys (Sweco Ympäristö Oy)

Taajamakuva-analyysissä on tarkasteltu taajamakuvan nykytilaa ja kehittämismahdollisuuksia. Analyysissä on huomioitu arvokkaat ja tärkeät, vaalimista vaativat ja paikallisen identiteetin kannalta merkittävät kohteet ja aluekokonaisuudet. Toisaalta analyysissä on huomioitu myös ympäristövauriot sekä taajamakuvallisia toimenpiteitä ja kehittämistä vaativat alueet ja kohteet. Passin liikekeskuksen alue on analyysin mukaan todettu tiivistämistä ja/tai täydennysrakentamista kaipaavaksi alueeksi, joka tällä hetkellä todetaan rakenteeltaan ja/tai tyyliltään sekavaksi alueeksi.

***Etelä-Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2014, päivitetty 2017
(Etelä-Pohjanmaan liitto)***

Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa esitetään maakunnan liikennejärjestelmän kehittämisen kokonaisnäkemys. Maakunta on jaettu viiteen aluetyyppiin ja niille kullekin on omat tavoitteensa. Aluetyypit ovat Seinäjoen ydinalue, kehityskäytävä Kauhajoki–Seinäjoki–Kauhava, muut keskukset, haja-asutusalueet sekä pitkät ylimaakunnalliset matkat ja kuljetukset.

Suunnitelmassa esitetyn vision mukaisia kehitettäviä toimenpiteitä ovat muun muassa joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kehittäminen, liikenneturvallisuus, turvalliset koulu- ja asiointimatkat, logistiikka-alueiden ja siihen liittyvien satamayhteyksien kehittäminen, kansallisten ja kansainvälisten kuljetusten liikenneturvallisuus ja kustannustehokkuus sekä ympäristöystävällisyys.

Liikennejärjestelmäselostus Mäki-Hannuksen ja Vähä-Passin osa-alueilla 2013 (Aluetaito)

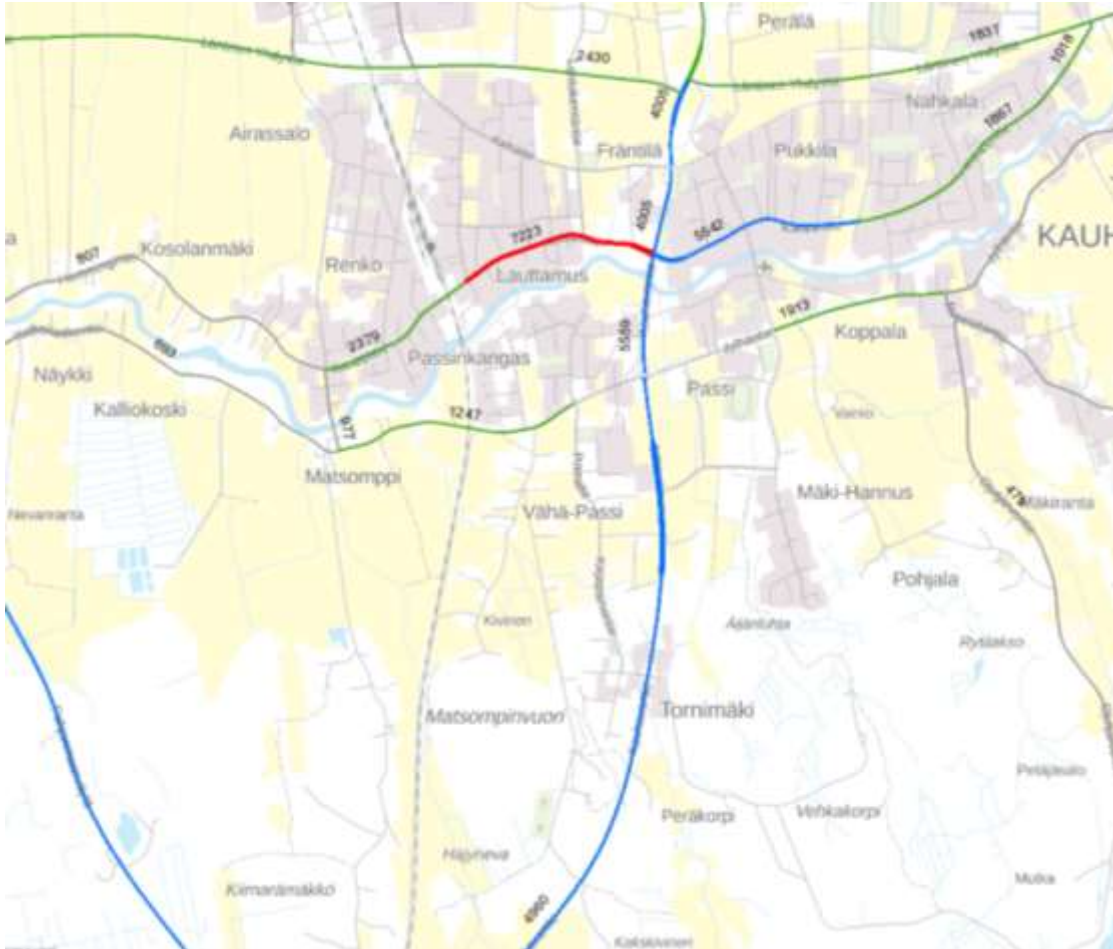
Liikennejärjestelmäselostus on laadittu Mäki-Hannuksen ja Vähä-Passin alueen osayleiskaavaa sekä samanaikaisesti vireillä olevaa asemakaavan laajennustyötä varten. Liikenteen sujuvuuden kannalta selvityksessä todetaan, että liittymien välityskyky on hyvä myös liikenteen kasvaessa.

Kauhavan keskustaajaman osayleiskaavan liikenneselvitys 2019 (Sweco Ympäristö Oy)

Liikenneselvitys on laadittu Kauhavan kaupungin toimeksiannosta Kauhavan keskustan alueen osayleiskaavan laatimista varten. Liikenneselvityksen tavoitteena on tarkastella osayleiskaava-alueen liikenteen nykytilaa ja nykyistä liikenneverkkoa. Liikenneselvityksen mukaan suunnittelualueen teillä liikennemäärät tulevat kasvamaan ennustevuoteen 2040 mennessä.

Kauhavan keskustaajaman länsipuolitse kulkee Seinäjoki-Oulu-rautatie, jossa pysähtyvät lähes kaikki radalla liikennöivät junat. Valtatien 19, kantatien 63 ja Seinäjoki-Oulu-radan läheisyys tekee Kauhavasta helposti saavutettavan sekä moottoriajoneuvolla että junalla. Henkilöliikennettä palvelevalta Kauhavan asemalta on matkaa suunnittelualueelle noin kaksi kilometriä.

Kauhavan joukkoliikenne perustuu vahvasti koululaiskuljetuksiin, joita ajetaan arkisin ja koulupäivinä. Linja-autoliikenteen vakiovuorot mahdollistavat myös päivittäisen työssäkäynnin, opiskelun ja asioinnin Seinäjoen suuntaan. Linja-autoliikennettä täydentää Seinäjoen ja Kauhavan välinen junaliikenne, joka kulkee Seinäjoelta Kauhavalle kuusi kertaa päivässä ja Kauhavalta Seinäjoelle seitsemän kertaa päivässä. Kauhavan joukkoliikennettä palvelevat pysäkkiparit sijoittuvat pääasiassa Kauppatie, Kantatie 63 ja Seututie 733 varteen.



Kuva 13. Alueen teiden KVL 2019 (vayla.fi/kartat/liikennemaarakartat).

Keskustaajaman merkittävimmät tiet ja kadut on varustettu jalankulku- ja pyöräteillä. Kevyenliikenteen alikulut sijaitsevat kantatie 63:lla ja Jylhäntiellä, joten hyvinvointikeskus sekä kauppakeskus ovat saavutettavissa turvallisesti myös kevyenliikenteen osalta.



Kuva 14. Alueen teiden jalankulku- ja pyörätiet (Paikkatietoikkuna, MML).

Kauhavan keskustaajaman osayleiskaavan meluselvitys (Sweco Ympäristö Oy)

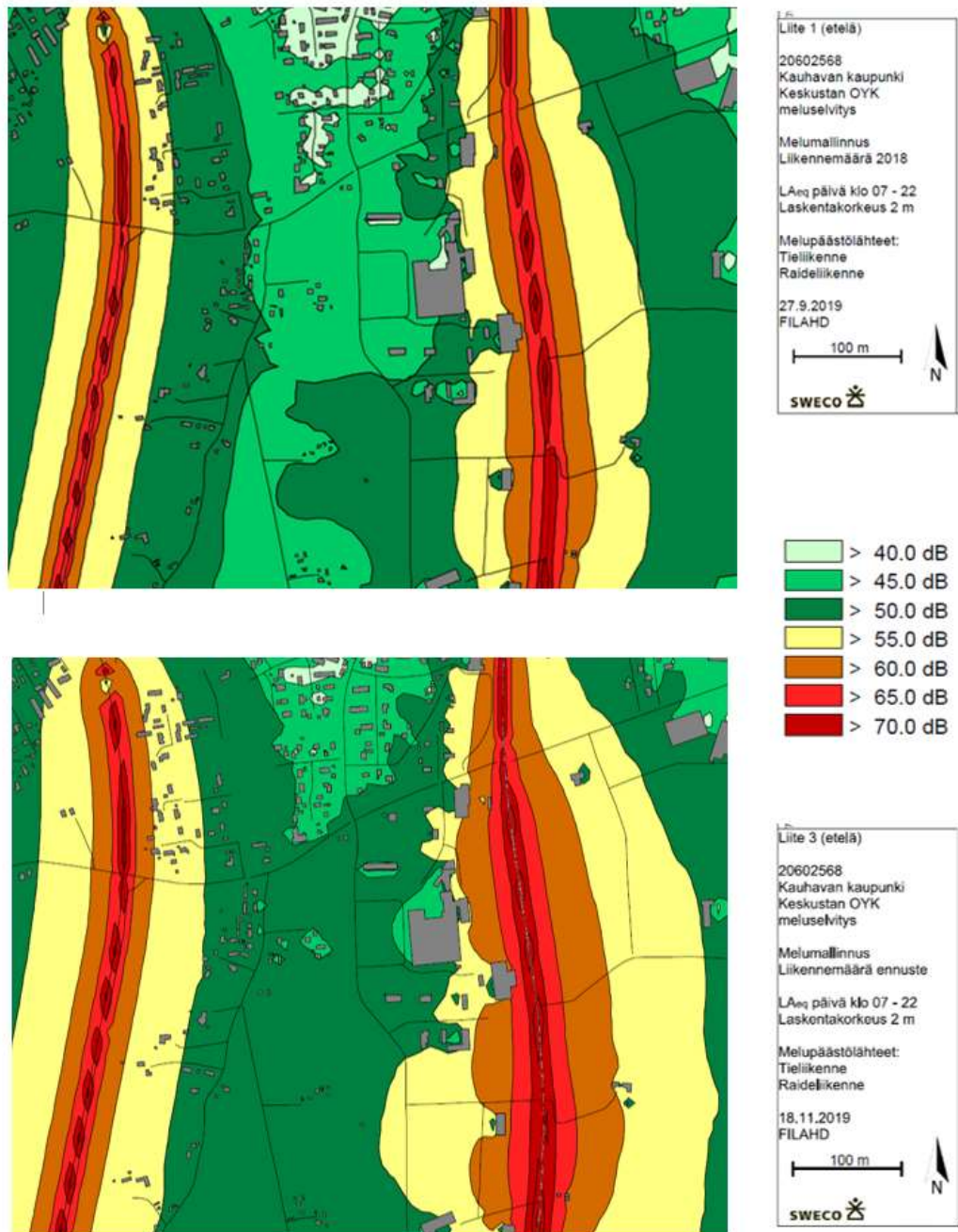
Meluselvitys on laadittu Kauhavan kaupungin toimeksiannosta Kauhavan keskustan alueen osayleiskaavan laatimista varten. Melumallinnuksessa on tarkasteltu kantatie 63 sekä raideliikenteen aiheuttamaa melua nykyisillä ja ennustetilanteen liikennemäärillä. Nopeusrajoitus mallinnusalueella kantatiellä 63 on 50 - 100 km/h. Mallinnuksessa on käytetty lähtöoletusta, että liikenteestä 90 % tapahtuu päiväaikaan (klo 7-22) ja loput 10 % yöaikaan (klo 22-7).

Nykytilanteen liikennemäärät ovat Väyläviraston vuoden 2018 tiedoista. Ennustetilanteen 2040 liikennemäärät ovat osayleiskaavan yhteydessä tehdystä liikenneselvityksestä. Ennustetilanteen liikennemäärässä on huomioitu kaavan uusien alueiden aiheuttama lisäliikenne ja sen vaikutus meluun kantatiellä 63.

Nykytilanteen liikennemäärillä melun päiväajan ohjearvo (55 dB) ylittyy kaava-alueella kantatien 63 ja raidelinjan läheisyydessä. Kantatien 63 kohdalla päiväajan 55 dB raja menee kauimmillaan noin 208 m ja yöajan 50 dB raja noin 148 m etäisyydellä tielinjasta. Etäisyys vaihtelee eri kohdissa vaihtuvien liikennemäärien ja -nopeuksien takia. Raidelinjan kohdalla päiväajan 55 dB raja menee kauimmillaan noin 110 m ja yöajan 50 dB raja noin 206 m etäisyydellä ratalinjasta.

Valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista (Vnp 993/1992) sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyssä. Päätöksen mukaan hoitolaitoksia palvelevilla alueilla on voimassa seuraavat ohjearvot, joita ei saa ylittää: päiväaikana (7-22) 55dB ja yöaikana (22-7) 45 dB. Sisäohjearvoina asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on vastaavasti päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB. Lisäksi Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä on annettu 24.11.2017.

Kuvassa on vuoden 2018 liikennemääriin perustuva **liikennemelukartta** päiväaikaan 7-22 sekä päiväajanliikennemelu ennustevuoden 2040 liikennemäärillä (kuva 15).



Kuva 15. Liikennemelukartat päivä 07-22 (Sweco meluselvitys 2019)

Kuvassa on vuoden 2018 liikennemääriin perustuva **liikennemelukartta** yöaikaan 22-7 sekä yöliikennemelu ennustevuonna 2040.



Kuva 16. Liikennemelukartat yö 22-7 (Sweco meluselvitys 2019).

Suunnittelualueella ei ole nykyisin varsinaista meluntorjuntaa.

Keskustan osayleiskaavan sulffaattimaan huomiointi kaava-alueella selvitys (Sweco Ympäristö Oy)

Sulffaattimaat ovat yleensä pehmeitä tai liejuisia huonosti kantavia maita. Tämä osaltaan hankaloittaa rakentamista, mutta asettaa myös erityisvaatimuksia rakenteille.

Haitallisin vaikutus ympäristöön ovat pohjaveden laskeminen tai massanvaihdoissa kaivetun maa-aineksen epäsojiva läjitys. Tällöin vielä harmiton potentiaalinen hapan sulffaattimaa alkaa hapettua ja aiheuttaa ongelmia ympäristöön ja rakenteille.

Seuraavassa kuvassa (Kuva 18) on esitetty karttaote GTK:n happamat sulffaattimaat karttapalvelusta sekä suunnittelu alue. Punaiset alueet ovat suuren riskin alueita ja oranssit alueet kohtalaisen riskin alueita. Punainen ympyrä on kartoituspiste 2 = sulfidikerroksen alkamissyvyys >1,0-1,5 m syvyydellä ja vihreä ympyrä on kartoituspiste 7 - Ei hapan sulffaattimaa.



Kuva 17. Happamat sulffaattimaat karttapalvelu ja suunnittelu alue. (<http://www.gtk.fi/>)

Alueella on tehty Hyvinvointikeskuksen suunnitteluun liittyen määperätutkimuksia myös sulffaattimaiden osalta (Rambol Finland Oy). Alueella esiintyy noin 1...2 m paksu todellisen happaman sulffaattimaan (THS) kerros, jonka alla on vielä ainakin osin hapettumaton potentiaalisen happaman sulfaatti maan kerros (PHS). Alustavien tulosten perusteella asia on selvä, mutta jotta se voidaan huomioida rakentamisessa ja mm. vesien hallinnassa tulisi tehdä jatkotutkimuksia liittyen mm. maa-aineksen hapontuottopotentiaaliin.

Riskialueella rakennushankkeeseen ryhtyvän tulisi olla yhteydessä alueen ympäristöviranomaiseen sekä paikallisen ELY- keskuksen ajantasaisen ohjeistuksen ja toimenpiteiden suunnittelua varten.

Hulevesiselvitys korttelille 1284 (Soilcon Oy)

Kauhavantien länsipuolella olevalle teollisuusalueelle on tehty hulevesisuunnitelma vuonna 2014. Alueen hulevedet johdetaan avo-ojia pitkin Kauhavantien varteen asti. Kauhavantien ali ja korttelin 1284 kohdalla hulevedet johdetaan sadevesiviemäriä pitkin alueen pohjois-/itäpuolella sijaitsevaan avo-ojaan. Avo-ojasta hulevedet johdetaan Jylhäntien ali rumpua pitkin, josta hulevedet johdetaan edelleen tien pohjoispuolella olevaa avo-ojaa pitkin Kauhavan-jokeen.

ABC/S-Marketin hulevesiä varten on rakennettu putkilinja, joka purkaa vetensä edellä mainittuun korttelin pohjois-/itäpuolella sijaitsevaan avo-ojaan. Putkilinja jää kuitenkin asemapiirustuksen mukaan suunnitellun Hyvinvointikeskuksen alle.

Korttelialueen nykyisen hulevesijärjestelmän riittävyyden on Soilcon Oy tutkinut (Hulevesiselvitys korttelille 1284) ja todennut, että alueen hulevesien viivytystilavuus on riittävä Kauhavantien länsipuolelta ja korttelista 1284 lasketuille hulevesimäärille.

Hulevesien käsittely järjestetään siten, ettei alueilta ei johdeta hulevesiä kantatien ojiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kauhavan kaupunginhallitus päätti käynnistää asemakaavamuutoksen kokouksessaan 23.9.2019.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 OSALLISET

Kaavoitustyötä varten laadittiin 3.10.2019 osallistumis- ja arviointisuunnitelma jota täydennetään tarvittaessa kaavoitustyön aikana.

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisiksi määriteltiin suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, maanomistajat ja asukkaat, kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus, kehityskeskus, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Aluehallintovirasto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) Kauhavan Hyvinvointikeskus Oy, Kuntayhtymä Kaksineuvoinen, Etelä-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Etelä-Pohjanmaan Osuuskauppa, Kauhavan A-katsastus, Sagax Temple Portfolio 3 Oy, Viria Oyj, Jylhän Sähköosuuskunta, Kauhavan Vesi Oy, Kauhavan Kaukolämpö, Telia Finland Oy sekä muut mahdolliset yritykset ja yhteisöt.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.2.2 VIREILLETULO

Kaavoituksen vireille tulosta ilmoittaminen toteutui asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 9.10.-8.11.2019 väliseksi ajaksi (MRL 63 §, 2 mom. mukaisesti).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat esittää mielipiteensä ja näkökantansa lausuntoina ja muistutuksina kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tiedotettu paikallislehdissä ja se on ollut nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 9.10.-8.11.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 7 lausuntoa.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 20.5.-22.6.2020 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa.
- Kaavaehdotus on MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 5.8.-4.9.2020 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin 4 lausuntoa.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 22.3.2021.

4.2.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Kaavoituksen luonnosvaiheessa ELY-keskuksen ja muiden keskeisten viranomaisten sekä kaupungin kesken järjestettävä viranomaisyhteistyö hoidetaan Teams-kokouksella, sähköpostitse ja lausuntomenettelyllä (MRL 66§, MRA 18§).

ELY-keskuksen ja kaupungin välinen työneuvottelu pidettiin Teams-palaverina 28.5.2020.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan toteutettavaa hyvinvointikeskushanketta ja suunnitella osa alueesta, joka voimassa olevassa asemakaavassa on osa KM-1 korttelia, sosiaali- ja terveyspalveluiden alueeksi.

4.3.2 TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN PROSESSIN AIKANA

Hyvinvointikeskus Oy:n edustajan, suunnittelijoiden ja Kauhavan kaupungin edustajien kesken pidettiin työneuvottelu 24.1.2020. Neuvottelussa esiteltiin suunnittelijoille Kauhavan keskustaajaman osayleiskaavaa varten laaditun meluselvityksen (Sweco 18.11.2019) tuloksia sekä selvitettiin selvityksen vaikutuksia rakentamiseen. Lisäksi kerrottiin melusäädöksistä (valtioneuvoston päätös 993/1992) ja niiden vaikutuksista rakentamiseen. Esiteltiin alustava kaavaluonnos sekä keskusteltiin hulevesilinjojen sijainnista ja mahdollisesta siirrosta.

Työpalaverin perusteella suunnittelija huomioi esitetyt asiat jatkaessaan hankkeen suunnittelua.

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen sekä ELY-keskuksen käydyin työneuvottelu perusteella todettiin, että kaavaluonnosvaihtoehto 1. antaa kaavamerkinnän YS mukaiselle toiminnalle riittävästi tilaa ja mahdollisuuden laajentua. Asemakaavaehdotukseksi valittiin kaavaluonnosvaihtoehto 1.



Kuva 18. Drone-kuvaa kesällä 2020 ja suunnittelualueen sijoittuminen

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 9.10.-8.11.2019. Saapuneet lausunnot huomioidaan kaavaluonnosta laadittaessa.

Saapuneet lausunnot:

Jylhän Sähköosuuskunta toteaa lausunnossaan 8.10.2019, että lähes kaikilla rajoilla (länsireunalla ei) kulkee 20kV maakaapeli.

Kaavanlaatijan vastine:

Jylhän Sähköosuuskunnan lähettämän karttaliitteen mukaiset 20 kV maakaapelit tulevat sijoittumaan rakennusalaksi varatun alueen ulkopuolelle.

Telia Finland Oyj toteaa lausunnossaan 10.10.2019, että Telialla on tietoliikennekaapeleita suunnitellulla asemakaavan muutosehdotuksen alueella. Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua.

Kaavanlaatijan vastine:

Telia Finland Oyj:n lähettämän karttaliitteen mukaiset tietoliikennekaapelit tulevat sijoittumaan rakennusalaksi varatun alueen ulkopuolelle.

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa lausunnossaan 18.10.2020 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) asemakaavamuutoksen OAS:a koskevassa lausunnossa 5.11.2019 todetaan, että OAS:n mukana toimitetun piirroksen mukaan suunniteltu hyvinvointikeskus sijaitsee n. 300 metrin etäisyydellä nestekaasusäiliöstä. Etäisyyden katsotaan olevan riittävä Piristeel Oy:n toimittaman seurausanalyysin sekä lainsäädännön vaatimien suojaetäisyyksien puolesta. Suunniteltu toiminta ei tule rajoittamaan Piristeel Oy:n vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia nykyisessä laajuudessa.

Museovirastolla (lausunto 11.11.2019) ei ole lisättävää kaava-asiakirjoihin, sillä kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia muinaisjäännöksiä.

Kuntayhtymä Kaksineuvoisen lausunnossa 29.10.2019 todetaan, että suunnitelma mahdollistaa sosiaali- ja terveystalouden integraation aivan uudella tavalla. Suunniteltu alue ja sille rakentuva hyvinvointikeskus on myös sijainniltaan erinomainen palveluita käyttävien asukkaiden kannalta.

Etelä-Pohjanmaan liitto näkee asemakaavan muuttamisen mahdollisena ja pitää suunnittelualuetta keskeisenä sijaintina hyvinvointikeskukselle. Etelä-Pohjanmaan liitolla ei ole huomauttamista lausunnossaan 11.11.2019 osallistumis- ja arviointi-suunnitelmasta.

Etelä-Pohjanmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan 15.11.2019, että sosiaali- ja terveystalouden keskeiset kiinteistöt käsittävän alueen rakentamisen näkökulmasta kaavahankkeella on laajasti kuntalaisia koskevia vaikutuksia. Vaikutukset kohdistuvat alueen lähiympäristöön ja etenkin liikennöintiin alueella. Myös alueen asukkaille ja muille toimijoille muuttuvat olosuhteet voivat tuoda muutoksia nykytilanteeseen verrattuna. Asemakaavan ratkaisujen vaikutukset pyritään selvittämään ja tunnistamaan koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan katsoa olevan vaikutuksia.

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa Kauhavan keskustaajaman korttelin 1284 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

4.4.2 ASEMAKAAVALUONNOS

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden ja käytyjen neuvottelujen perusteella 2 kaavaluonnosta (kuva 19), jotka on päivätty 28.4.2020. Luonnoksessa 1 alueelle on osoitettu sosiaali- ja terveystalouden (YS), liikerakennusten, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, erikoistavarakaupan, palvelujen ja tilaa vaativan kaupan tiloja sekä polttoainejakeluaseman (KM-3) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten (ET) korttelialueita. Luonnosvaihtoehdossa 2 alueelle on osoitettu myös liikerakennusten korttelialue (K).

Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä 20.5.-22.6.2020. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot: ELY Ympäristö- ja luonnonvarat, ELY Liikenne- ja infrastruktuuri, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Aluehallintovirasto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Kauhavan Hyvinvointikeskus Oy, Kuntayhtymä Kaksineuvoinen, Etelä-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri, Ympäristötoimi, Kehityskeskus, Eepee-Kiinteistöt Oy, Sagax Temple Portfolio 3 Oy, Jylhän Sähköosuuskunta, Kauhavan Vesi Oy, Kauhavan Kaukolämpö Oy, Viria Oyj, Telia Finland Oyj.



Luonnosvaihtoehto 1.

Luonnosvaihtoehto 2.

Kuva 19. 20.5.-22.6.2020 nähtävillä olleet asemakaavaluonnokset.

Saapuneet lausunnot:

Kehityskeskus pitää lausunnossaan 19.5.2020 kaavaluonnosta 2. Kauhavan kaupungin elinvoiman kehittymisen kannalta parempana vaihtoehtona. Vaihtoehdon myötä alueelle jää mahdollisuus myös liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle, mikä on liiketonttien tarjonnan kannalta tarpeellista.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen sekä ELY-keskuksen kanssa käydyn työneuvottelun perusteella todettiin, että kaavaluonnosvaihtoehto 1. on parempi vaihtoehto. Kaavamuutos antaa kaavamerkinän YS mukaiselle toiminnalle riittävästi tilaa ja mahdollisuuden laajentua. Kauhavan keskustaajaman 15.6.2020 hyväksytyssä osayleiskaavassa on mm. varattu alueita korttelin 1284 eteläpuolelta elinkeinoelämän tarpeisiin.

Telia Finland Oy 26.5.2020 toteaa lausuntonaan, että heillä on tietoliikennekaapeleita suunnitellulla asemakaavan muutosehdotuksen alueella. Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä. Siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua.

Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi.

Kaavanlaatijan vastine: Telia Finland Oy:n lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto on lähetetty tiedoksi Hyvinvointikeskuksen alueen suunnittelijoille.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) toteaa lausunnossaan 27.5.2020, että Tukesilla ei ole lisättävää 5.11.2019 annettuun lausuntoon (OAS vaihe).

Kaavanlaatijan vastine: Lausunto merkitään tiedoksi.

Ympäristölautakunta toteaa lausunnossaan 3.6.2020, että kaavaluonnokset 1 ja 2 ovat hyvin laadittuja. Tehdyillä selvityksillä kaavamuutoksen vaikutuksia on tutkittu eri näkökulmista. Kaavaluonnos 1 on vireillä olevan osayleiskaavan mukainen. Se antaa kaavamerkinnän YS mukaiselle toiminnalle riittävän tilan ja mahdollisuuden laajentua.

Kaavanlaatijan vastine: Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen sekä ELY-keskuksen kanssa käydyn työneuvottelun perusteella edetään kaavaehdotusvaiheeseen kaavaluonnos 1. vaihtoehdon mukaisesti.

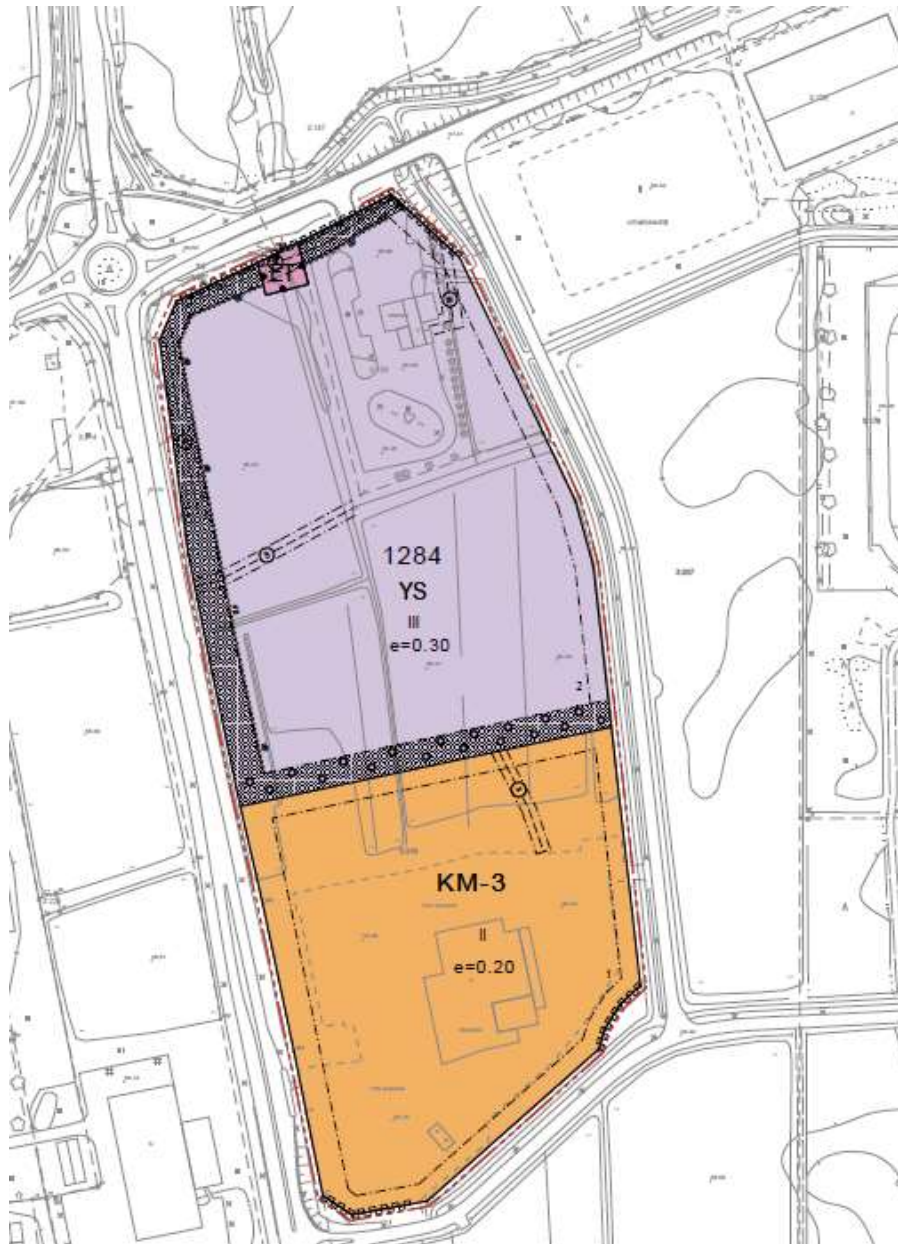
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus ei anna erillistä lausuntoa Kauhavan keskustaajaman korttelin 1284 asemakaavamuutos luonnoksesta. ELY-keskus ja Kauhavan kaupunki kävivät 28.5.2020 työneuvottelun asemakaavaluonnoksesta. Työneuvottelusta laaditussa muistiossa on hyvin kirjattu neuvottelussa esille nousseet ELY-keskuksen kannat asemakaavamuutoksesta. (Sähköposti 5.6.2020)

Kaavanlaatijan vastine: Sähköposti merkitään tiedoksi.

4.4.3 ASEMAKAAVAEHDOTUS

Kaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 5.8.-4.9.2020.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot: Etelä-Pohjanmaan liitto, ELY Ympäristö- ja luonnonvarat, ELY Liikenne- ja infrastruktuuri, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Aluehallintovirasto, Kauhavan Hyvinvointikeskus Oy, Kuntayhtymä Kaksineuvoinen, Etelä-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri, Ympäristötoimi, Kehityskeskus, Eepee-Kiinteistöt Oy, Jylhän Sähköosuuskunta, Kauhavan Vesi Oy, Kauhavan Kaukolämpö Oy, Viria Oyj, Telia Finland Oyj.



Kuva 20. Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot:

Kuntayhtymä kaksineuvoin ilmoittaa sähköpostissaan 11.8.2020, että heillä ei ole kaavaehdotuksesta lausuttavaa.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) sähköposti 18.8.2020: Tukesilla ei ole lausuttavaa Kauhavan kaupungin keskustaajaman korttelin 1284 asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksesta. Tukes on antanut 5.11.2019 lausunnon kaavamuutosalueen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja katsoo, että tuossa lausunnossa esitetyillä perusteilla suojaetäisyydet Piristeel Oy:n tuotantolaitoksesta kaavamuutosalueeseen ovat riittävät.

Ympäristölautakunta toteaa lausuntonaan 19.8.2020, että kaavaselostus on erittäin laaja ja asemakaavaehdotus hyvin laadittu.

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausuntonaan 30.9.2020, että asemakaavan laadinnan yhteydessä on käyty kaavaneuvottelu 28.5.2020. Lausunnossa ja kaavaneuvottelussa esille nousseet asiat on huomioitu hyvin asemakaavaehdotuksessa. Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa Kauhavan keskustaajaman korttelin 1284 asemakaavan muutosehdotuksesta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 MITOITUS

Suunnittelualueelle muodostuu kaavamuutosehdotuksessa sosiaali- ja terveys-palveluiden tarkoituksiin 1 tontti (YS), liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, erikoistavarakaupan, palvelujen ja tilaa vaativan kaupan tiloja sekä polttoainejakeluaseman (KM-3) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten (ET) korttelialue.

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 9,87 ha, josta YS-aluetta yhteensä noin 5,78 ha, KM-3 aluetta noin 4,04 ha ja ET-aluetta noin 0,05 ha. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on noin 24 000 m².

Tiedot alueelle muodostuvista käyttötarkoituksen mukaisista kerrosaloista ja pinta-aloista on liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa (Liite 3).

5.1.2 PALVELUT

Palveluiden osalta alue tukeutuu Kauhavan keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin sekä Kantatie 63:n varrelle rakentuvan uuden liikekeskuksen palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavatyö vastaa osaltaan kunnan kasvutavoitteeseen mahdollistamalla palvelujen lisäämisen Kauhavan vireillä olevassa osayleiskaavassa osoitetulla julkisten palvelujen ja hallinnon alueella. Alue liittyy kiinteästi olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Hyvinvointikeskus tulee olemaan hyvien kulkuyhteyksien solmukohdassa. Kaavaratkaisu

edistää myös energiatehokkuutta ja lisää olemassa olevien ja toteutuvien rakenteiden ja järjestelmien käyttöä.

5.3 Aluevaraukset

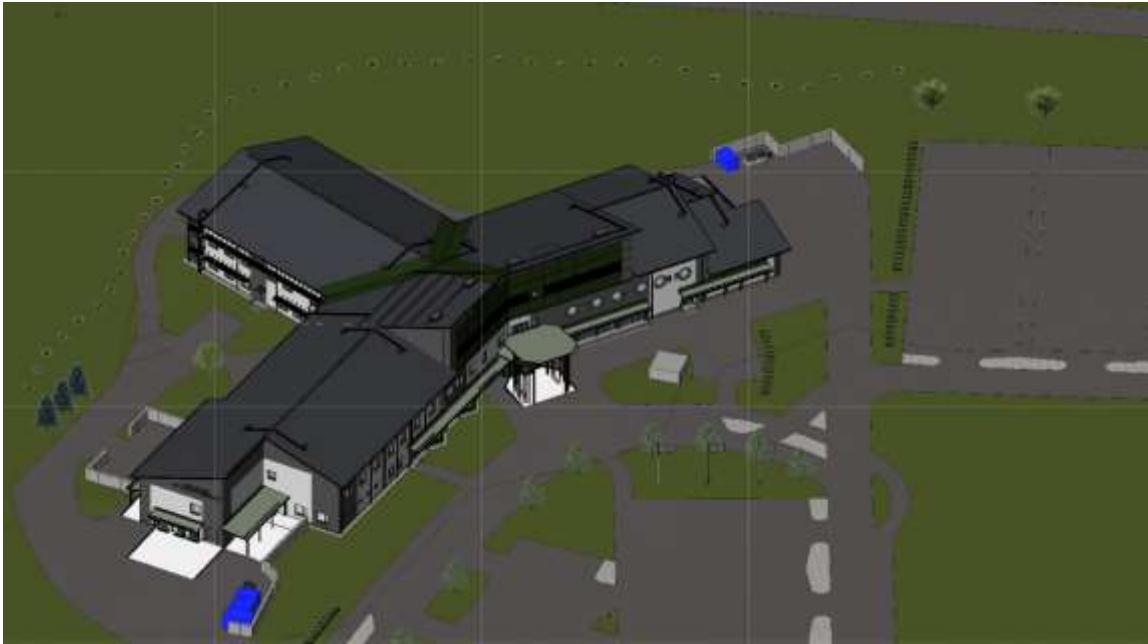
Alueelle on osoitettu sosiaali- ja terveystalvveluiden (YS) korttelialue, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, erikoistavarakaupan, palvelujen ja tilaa vaativan kaupan tiloja sekä polttoainejakeluaseman (KM-3) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

5.3.1 KORTTELIALUEET

Sosiaali- ja terveystalvveluiden korttelialue (YS)

Tontti nro 2 korttelissa 1284 on varattu sosiaali- ja terveystalvveluiden korttelialueeksi.

- tontille saa rakentaa enintään 3-kerroksisen rakennuksen
- tontin rakennusoikeus on 0,30 e, mikä merkitsee tontille noin 17000 k-m² rakennusoikeutta.
- tontin itä- ja pohjoisosaan on merkitty maanalaista johtoa varaten varattu alueen osa kaukolämmölle (kl) sekä tontin poikki kulkevalle sadevesiviemärille (s)
- tontin itä ja pohjoisosaan on merkitty rakennusalan osa, mikä merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen n:o 993/92 mukaiset ohjearvot.
- tontin pohjoisosaan on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- tontin eteläosaan on merkitty istutettavia puurivejä



Kuva 21. Havainnekuva 1. Hyvinvointikeskus, näkymä ylhäältä. Motiivi Oy 2020



Kuva 22. Havainnekuva 2. Hyvinvointikeskuksen sisäänkäynti. Motiivi Oy 2020



Kuva 23. Hyvinvointikeskus asemapiirros. Motiivi Oy 2020.

Liikerakennustenkorttelialue KM-3

Tontti nro 1 korttelissa 1284 on varattu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, erikoistavara-kaupan, palvelujen ja tilaa vaativan kaupan tiloja sekä polttoainejakeluaseman.

- tontille saa rakentaa enintään 2-kerroksisen rakennuksen
- tontin rakennusoikeus on 0,20 e, mikä merkitsee tontille noin 8000 k-m² rakennusoikeutta.
- tontin pohjoisosaan on merkitty maanalaista johtoa varaten varattu alueen osa sadevesiviemäriille (s)
- tontille 1 on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Kaikki rakentamista koskevat asemakaavamääräykset löytyvät liitteestä 1. Kaavamerkinnot ja -määräykset.

5.3.2 MUUT ALUEET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue ET .

Kortteliin 1284 on varattu yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue puistomuuntajan vaatimalle osalle (ET).

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Kaavan keskeiset vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Vaikutusten arvioinnin kohteet perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL 9 § ja MRA 1 §).

6.1.1 VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen

Olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja infrastruktuuria täydennetään.

6.1.2 VAIKUTUKSET MAISEMA- JA KAUPUNKIKUVAAN

Alue rakentamatonta peltoa, jonka itäpuolella sijaitsee entinen katsastusasema ja eteläpuolelle rakentunut kauppakeskus ja ABC-liikenneasema. Asemakaavan toteuttaminen muuttaa alueen luonteen kokonaan toisenlaiseksi, rakennetuksi ympäristöksi. Vaikutus maisemaan on verrattavissa samalla kohdalla kantatien länsipuolella Vähä-Passin liike- ja teollisuusympäristön muuttuneeseen ilmeeseen. Uudisrakentaminen tukee hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostamista. Monipuolisten toimintojen rakentaminen muuttaa alueen rakennetun ympäristön sekä toiminnallista, että maisemallista kuvaa.

6.1.3 VAIKUTUKSET ASUMISEEN JA PALVELUIDEN SAATAVUUTEEN

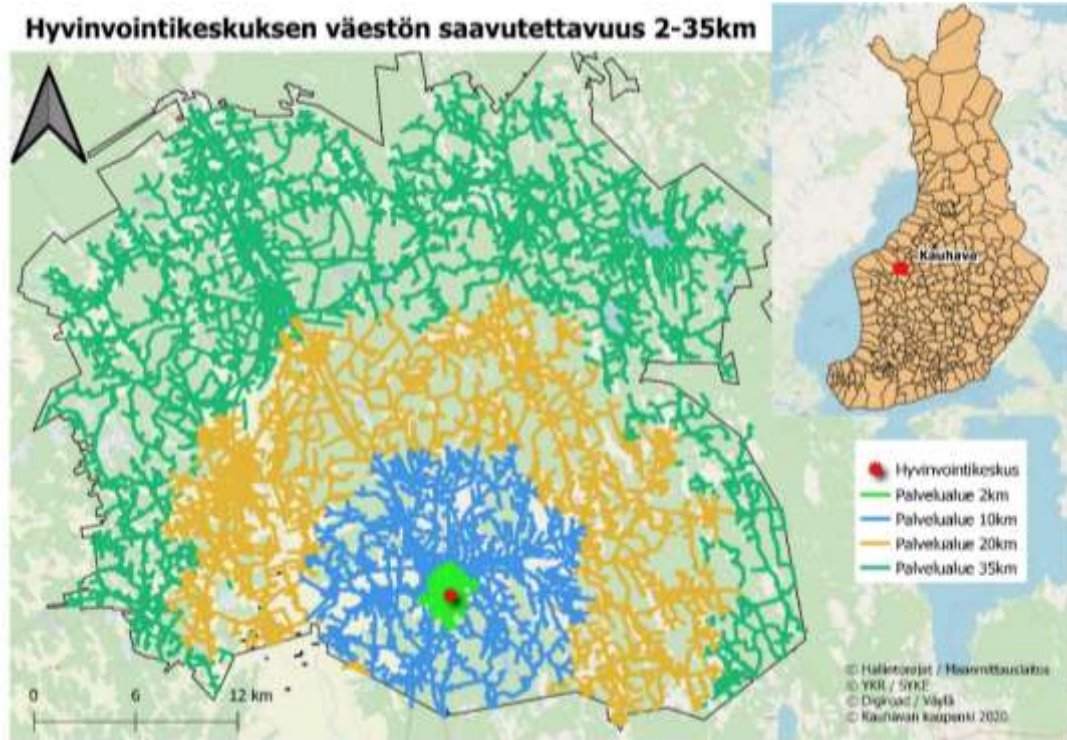
Kaavamuutoksella ei muodostu asutusta. Kaavamuutos saattaa kuitenkin lisätä tonttikysyntää varsinkin Mäki-Hannuksen asuntoalueella.

Hyvinvointikeskus ja alueen eteläpuolella sijaitseva liikekeskus sijaitsevat erinomaisten liikenneyhteyksien varrella. Hyvät kevyenliikenteen väylät edesauttavat kävellen/pyöräillen liikkuvien palveluiden saavutettavuutta erityisesti keskustaaajaman asukkaiden osalta.

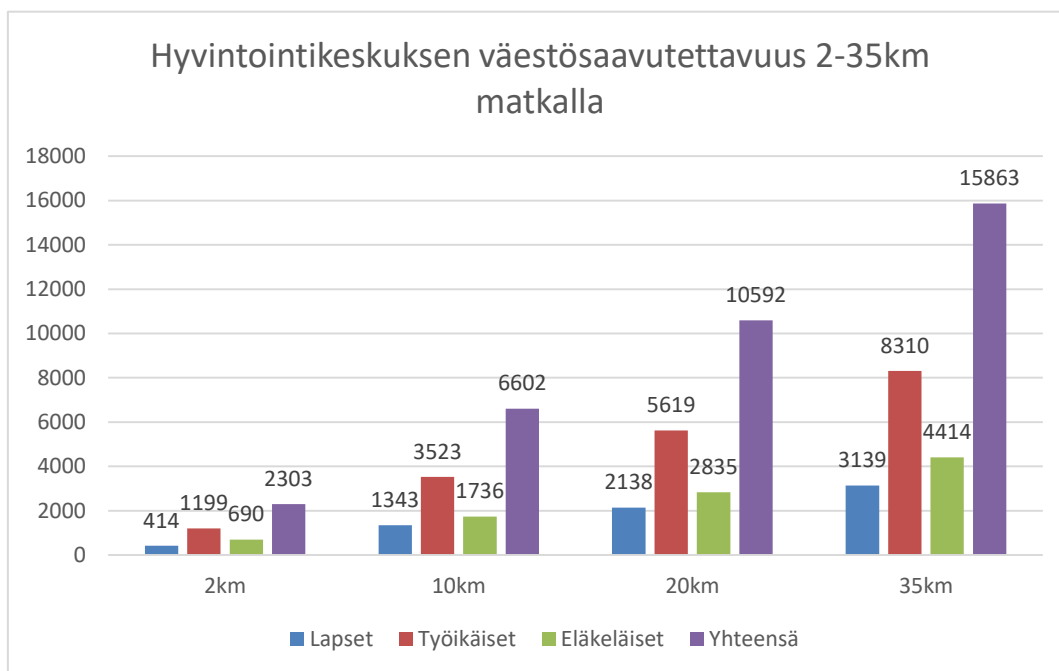
Monitoimikeskus (koulukeskus) valmistuu syksyllä 2020, jolloin myös paikallinen linja-autoliikenne suuntautuu alueelle. Hyvinvointikeskus tuo alueelle merkittäviä sosiaali- ja terveysalan palveluita. Korkealuokkaisesti toteutettuna uusi julkinen rakennus lisää alueen viihtyisyyttä. Hyvinvointikeskus vaikuttaa voimakkaasti myös asukkaiden turvallisuuden

tunteeseen ja edistää näin strategian mukaisesti hyvinvointia ja asumiskeskusten veto- ja pitovoimaa.

Hyvinvointikeskuksesta sekä liikekeskuksesta 2 km säteellä asuu noin 2300 asukasta, 10 km säteellä noin 6600 asukasta, 20 km säteellä 10 600 asukasta ja 35 km säteellä noin 15 900 asukasta. Kauhavan koko väestömäärä oli vuoden 2020 alussa noin 16 000 asukasta.



Kuva 24. Hyvinvointikeskuksen väestön saavutettavuus 2-35 km (Paikkatietoinsinööri Maria Uitto)



Kuva 25. Hyvinvointikeskuksen väestösaavutettavuus 2-35 km matkalla (Paikkatietoins. Maria Uitto)

6.1.4 VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen

Liikennöinti alueelle tapahtuu alueen itäpuolelta kulkevan Kauppapassin sekä alueen eteläpuolelta sijaitsevan Peltopassin kautta. Kevyenliikenteenväylät viherkaistoineen sijaitsevat kummankin kadun yhteydessä.

Alueelle on tehty liikennejärjestelmäselvitys (Suunnittelutoimisto Aluetekniikka) Kauhavan keskustan Mäki-Hannuksen ja Vähä-Passin osa-alueiden osayleiskaavatyön yhteydessä 1.3.2013. Selvityksen mukaan kiertoliittymän välityskyky on riittävä palvelemaan alueen lisääntyviä liikennemääriä.

Kauhavan osayleiskaavatyön yhteydessä laaditussa liikenneselvityksessä (Sweco Ympäristö Oy 2019) on uusien matkatuotosten lisäksi arvioitu terveystakeskukseen siirtämisen vaikutusta liikennemääriin ja liikenteen suuntautumiseen alueella. Terveystakeskuksessa (n. 6100 k-m²) on Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -julkaisun (Suomen Ympäristö 27/2008) mukaan noin 430 – 1100 kävijää / vuoro-kausi. Kauhavan asukasmäärä huomioiden on perusteltua olettaa kävijämäärän olevan kyseisen haarukan alarajalta. Näin ollen terveystakeskukseen liikenne-määrävaikutus on n. 660 ajon. /vrk. Tämä ei ole uutta liikennettä, vaan se suuntautuu terveystakeskukseen uudessa sijaintipaikassa hieman eri tavoin. Nykyisellä paikallaan terveystakeskukseen liikenteen voidaan arvioida suuntautuvan lähiseudulta siten, että liikenteestä 25 % on tullut Kauppatietä idästä, 15 % Kauppatietä lännestä, 30 % Kauhavantietä pohjoisesta ja 30 % Kauhavantietä etelästä. Terveystakeskukseen siirtyessä Jylhäntien ja Kauhavantien risteuksen tuntumaan, merkittävin muutos liikenteen suuntautumisessa on se, että idästä tuleva liikenne (165 ajon./vrk) voi käyttää Kirkkotietä uudelle terveystakeskukselle. Vastaavasti Kauppatien liikennemäärä Kauhavantien ja nykyisen terveystakeskukseen välillä pienenee noin 500 ajon/vrk ja Kauhavantien liikennemäärä Kauppatien ja Jylhäntien välillä kasvaa noin 300 ajon/vrk. Kokonaisuudessaan terveystakeskukseen siirtämisen vaikutukset liikenteen suuntautumiseen ovat siis vähäiset.

Monitoimikeskukseen valmistuttua vuonna 2020 paikallinen linja-autoliikenne Kauhavan eri osista tulee suuntautumaan alueelle. Rakennuspaikka sijaitsee Kauhavan kannalta merkittävän maakunnallisen joukkoliikenne väylän, kantatie 63 varrella.

Sairaankuljetuksen päivystys sijaitsee alueen välittömässä läheisyydessä Kauhavan pelastusasemalla. Suunnittelualueelta pääsee hälytysajossa oleva sairaankuljetusauto mahdollisimman nopeasti liikkeelle ja muuta liikennettä vaarantamatta myös Seinäjoen ja Tampereen suuntaan.

Alueella tulee olemaan yleisesti hyvät edellytykset jalankululle ja pyöräilylle. Kevyenliikenteen alitukset ovat kantatie 63 kohdalla sekä Jylhäntien kohdalla. Jylhäntien varteen rakentuu uutta kevyenliikenteenväylää vuoden 2020 aikana mm. aina uudelle Ruotsalan asuntoalueelle asti.

Valittu paikka on liikenteellisesti parhaiten saavutettavissa kaikkien Kauhavan kaupungin taajamien sekä koko Etelä-Pohjanmaan pohjoisosan asukkaita ajatellen. Kaavamuutoksella edistetään palvelujen ja vapaa-alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

6.1.5 VAIKUTUKSET ENERGIAN KÄYTTÖÖN

Hyvien liikenneyhteyksien ja yhdyskuntateknisten verkostojen läheisyydessä sijaitsevan alueen rakentaminen on lähtökohtaisesti energiatehokkaampaa, kuin täysin uuden alueen ottaminen rakentamisen piiriin.

6.1.6 TEKNINEN HUOLTO JA HULEVESIEN HALLINTA

Alue on vesijohto- ja viemäriverkoston piirissä. Pintavalunta johdetaan sadevesiviemäröinnin kautta Kauhavanjokeen laskeviin ojiin. Hulevesien hallinnan tärkeys korostuu, kun rakennetun ja päällystetyn alueen pinta-ala kasvaa.

Korttelialueen nykyisen hulevesijärjestelmän riittävyyden on Soilcon Oy tutkinut (Hulevesiselvitys korttelille 1284) ja todennut, että alueen hulevesien viivytystilavuus on riittävä Kauhavantien länsipuolelta ja korttelista 1284 lasketuille hulevesimäärille.

Hyvinvointikeskuksen katto- ja pintavedet johdetaan hulevesijärjestelmän kautta alueen pohjoispuolella olevaan avo-ojaan, siitä Jylhäntien ali rumpua pitkin, josta hulevedet johdetaan edelleen tien pohjoispuolella olevaa avo-ojaa pitkin Kauhavan-jokeen.

Kaavoitettavan alueen etelä- ja länsipuolen (ns. Mäki-Hannuksen alue) kuivatuksesta tehdään tarkempi suunnitelma alueen kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä. Suunnittelussa huomioidaan ilmastonmuutoksen seurauksena kasvavat sademäärät.

6.1.7 VAIKUTUKSET LUONTOON JA VIRKISTYKSEEN

Virkistykseen ja ulkoilun olosuhteet säilyvät pääosin. Kaavan toteuttaminen ei ainakaan välittömästi vaikuta suunnittelualueen itä- ja koillispuolella olevaan virkistysalueeseen tai ulkoilureittiin. Autoliikenteen lisääntyminen tuo jonkin verran liikenteen melua, mikä voi vähentää ulkoiluun käytettävien alueiden ja reittien viihtyisyyttä.

6.1.8 VAIKUTUKSET ILMASTOON

Vähähiilisessä ja resurssitehokkaassa yhdyskuntakehityksessä päästöjä voidaan vähentää olemassa olevan rakenteen hyödyntämisen lisäksi edistämällä työpaikkojen, palvelujen ja vapaa-ajanelualueiden saavutettavuutta sekä parantamalla kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen hyödyntämismahdollisuuksia. Lähtökohtaisesti tiivis kuntarakenne vaatii hajautunutta kuntamallia vähemmän materiaaleja ja toimii resurssitehokkaammin.

Hyvinvointikeskuksen toteuttaminen olemassa olevan asutuksen läheisyyteen on

ilmastonäkökulmasta perusteltua, sillä se liittyy jo rakennettuun infrastruktuuriin. Alue on helposti saavutettavissa kantatie 63 varrella. Hyvinvointikeskukseen on myös mahdollista matkustaa joukkoliikennettä hyödyntäen. Kantatien varrelle sijoittuu linja-autopysäkki juuri Hyvinvointikeskuksen kohdalla. Joukkoliikenne puolestaan on avainasemassa resurssitehokkaan yhdyskuntakehityksen muodostumisessa. Joukkoliikenteen avulla voidaan vähentää päästöjä ja käyttää vähemmän polttoainetta suhteessa kuljetettuun henkilömäärään.

Joukkoliikenteen lisäksi Hyvinvointikeskuksen sekä S-Marketin ja ABC:n alueella liikutaan henkilöautoilla. S-Marketin alueella esiintyy rekkaliikennettä tavarakuljetusten muodossa. ABC-liikennemyymälä toimii myös rekkaliikenteen taukopaikkana.

Toteutuessaan Hyvinvointikeskushanke lisää jonkin verran alueen liikennettä. Mikäli Hyvinvointikeskuksen käyttäjät saapuvat naapurikuntien alueelta, lisää se ilmastopäästöjä. Liikennöinti alueelle ilman panostusta ekologisiin ratkaisuihin tuottaa hiilidioksidipäästöjä ja vaikuttaen ilmastoon haitallisesti.

6.1.9 VAIKUTUKSET TALOUTEEN

Kaavan toteuttamiskustannuksia tai kaupungin ja muiden toimijoiden osuuksia kustannuksista ei ole tarkasti arvioitu. Hyvinvointikeskuksen uudisrakentaminen merkitsee luopumista olemassa olevista elinkaareissa päässä olevista terveystalouden rakennuksista sekä mahdollisesti rakennusten purkamista. Hyvinvointikeskuksen uudistamishankkeen kokonaiskustannusten kokonaiskustannusarvio on yli 18 M€.

Hyvinvointikeskus tarjoaa työpaikan noin 200 työntekijälle. Hyvinvointikeskus toteutuessaan työllistää paitsi suoraan myös välillisesti huomattavan määrän työntekijöitä sekä rakennusvaiheessa että toimintavaiheessa. Hyvinvointikeskus on mitoitettu 18 000 väestömäärälle. Hankkeen arvioidaan olevan kokonaistaloudellisesti edullinen pitkällä aikavälillä. Toisaalta hankkeen viivästyminen lisää kustannuksia ja aiheuttaa riskejä toimintaan.

Alue kuuluu valmiin kunnallistekniikan piiriin, eikä kaava-alue edellytä merkittävien uusien kunnallisteknisten verkostojen tai liikenneväylien rakentamista tai siirtoa. Alueelle osoitettava uudisrakentaminen mahdollistaa Kauhavan keskustaajaman kehittämisen ja elinvoimaisuuden parantumisen.

6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisesti aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostumista.

6.3 Ympäristön häiriötekijät

Kantatie 63 ja ympäröivien katujen moottoriajoneuvoliikenne aiheuttavat liikennemelua. Toisaalta ajonopeusrajoitus on jo nyt 80 km/h sekä 50 km/h ennen liikenneympyrää. Vuonna 2017 valmistuneen liikenneympyrän myötä nopeus ympyrän läheisyydessä on laskenut. Rakentaminen on kuitenkin meluisammalle alueelle soveltuvaa. Rakennusten sisämelu muodostuu nykyisten rakenteiden energia- ja ilmanvaihtomääräysten kautta ongelmattomaksi. Melua voidaan torjua rakenteellisesti sekä ulkomelua suojaamalla ulko-oleskelutilat ensisijaisesti rakennusten sijoittelulla (oleskelupihat rakennusten suojaan) siten, että ulkomelu ei ylitä päiväaikaan 55 dB:iä eikä yöaikaan 45 dB:iä.

Valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista (Vnp 993/1992) sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyssä. Päätöksen mukaan hoitolaitoksia palvelevilla alueilla on voimassa seuraavat ohjearvot, joita ei saa ylittää: päiväaikana (7-22) 55dB ja yöaikana (22-7) 45 dB. Sisäohjearvoina asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on vastaavasti päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä on annettu 24.11.2017.

Rakennusaikana rakentamisesta aiheutuvat ympäristön häiriötekijät voivat olla hetkellisesti merkittäviä kaavamuutosalueen ympäristön asukkaille. Rakentamisvaiheessa tulee ottaa mahdollisuuksien mukaan huomioon melu, lika ja tärinä.

Meluntorjunta on kaavassa esitetty siten, että se ei ota kantaa toteutustapaan. Kaavamääräyksiin on merkitty valtionneuvoston päätös ohjearvoista meluhaittojen ehkäisemiseksi.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on antanut 22.5.2019 päätöksen Piristeel Oy:lle nestekaasulaitoksen perustamisesta osoitteeseen Metallitie 4, Kauhava. Nestekaasun varastointiin ja käyttöön liittyy kemikaalin ominaisuuksista johtuva onnettomuusvaara. Onnettomuuden seurauksena ympäristöön voi kohdistua lämpösäteilyä ja painevaikutuksia. Yritys toimitti lupahakemuksessa seurausanalyysin, jonka mukaan ihmisille ja rakennuksille vaaraa aiheuttavat onnettomuusvaikutukset tyyppillisessä onnettomuudessa ulottuvat enimmillään 22 metrin etäisyydelle vuoto-paikasta, joka on mallinnettu maapeitteisen varastosäiliön lähetyville.

Kemikaaliturvallisuuslain nojalla annettu asetus nestekaasulaitosten turvallisuusvaatimuksista (VNa 858/2012 33 §) määrää vähimmäisetäisyydeksi tässä tapauksessa suuren väkijoukon kokoontumistiloihin 30 metriä ja hoitolaitoksiin 100 metriä. Hoitolaitoksella tarkoitetaan kohdetta, jossa olevien henkilöiden evakuointi on tavanomaista hitaampaa.

Tukesin asemakaavamuutoksen OAS:a koskevassa lausunnossa todetaan, että OAS:n mukana toimitetun piirroksen mukaan suunniteltu hyvinvointikeskus sijaitsee n. 300 metrin etäisyydellä nestekaasusäiliöstä. Etäisyyden katsotaan olevan riittävä Piristeel Oy:n

toimittaman seurausanalyysin sekä lainsäädännön vaatimien suojaetäisyyksien puolesta. Suunniteltu toiminta ei myöskään tule rajoittamaan Piristeel Oy:n vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia nykyisessä laajuudessa.

6.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on osoitettu kaavakartassa.

6.5 Nimistö

Nimistö pysyy ennallaan.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttamista ohjaa kaavakartan ja -määräysten ohella tämä selostus. Alueen toteuttaminen on aloitettu ennen kuin kaava on saanut lainvoiman.

Kauhavalla 30.9.2020

Anna-Liisa Huhtala
vt. maankäyttöinsinööri

YHTEYSTIEDOT

Kaavoitus- ja mittaus toimisto

Päämajantie 6
62375 Ylihärmä

Kaavoituspäällikkö

Päivi Raski
Puh: 06 2412 9547
GSM: 040 179 8130
etunimi.sukunimi@kauhava.fi

Vt. maankäyttöinsinööri

Anna-Liisa Huhtala
Puh: 06 2412 9541
GSM: 050 368 3698
etunimi.sukunimi@kauhava.fi



K A U H A V A

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

DNro 598/10.02.03/2019

Asemakaavan muutos Kauhavan kaupungin keskustaajamassa korttelissa 1284.



Kauhavan kaupunki

Kaavoitus- ja mittauslaitos

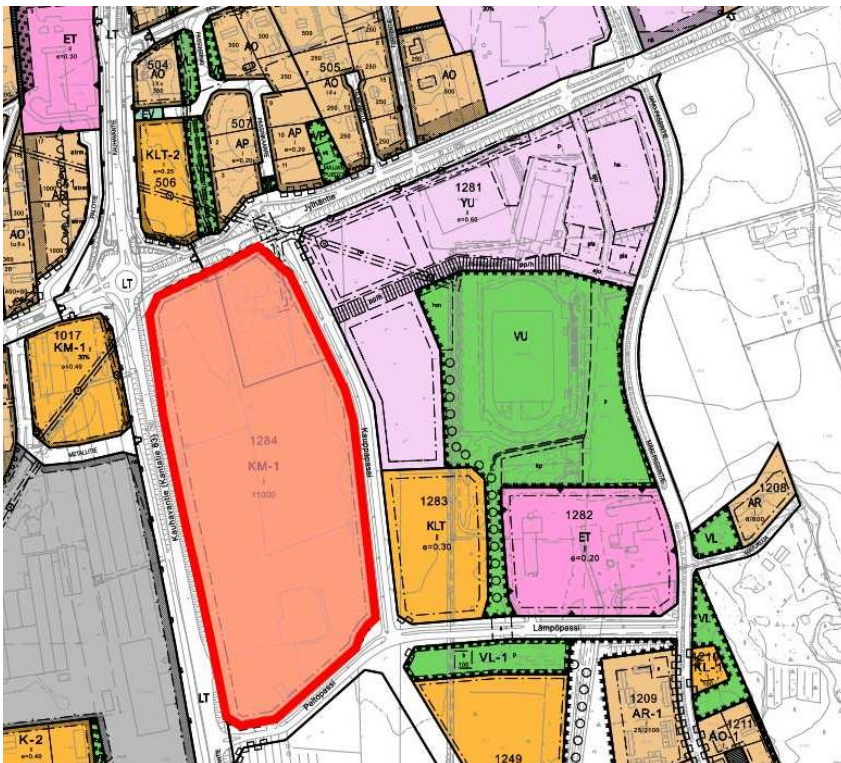
Nähtävillä 9.10.-8.11.2019. Päivitetty 12.5.2020

SUUNNITTELUN KOHDE

1. Suunnitelman nimi ja suunnittelualue

Suunnitelman nimi on Kauhavan keskustaajaman korttelin 1284 asemakaavan muutos.

Suunnittelualue sijaitsee Kauhavan keskustaajamassa Passin liikekeskuksen alueella. Alueen sijainti ja viitteellinen rajausta on esitetty kuvassa 1. Aluerajaus voi muuttua kaavaprosessin edetessä. Suunnittelualue on noin 9,87 ha. (Kuva 1)



KUVA 1. Suunnittelualueen sijainti voimassa olevassa asemakaavassa.

2. Suunnittelun tavoitteet

Kauhavalle rakennettavaa Etelä-Pohjanmaan pohjoisen alueen hyvinvointikeskusta on suunniteltu vuodesta 2017 alkaen, korvaamaan 1970-luvulla rakennettua terveyskeskusta.

Sijoituspaiaksi on suunniteltu aluetta sisääntulotien varrella kantatien 63 itäpuolella, joka sijaitsee korttelin 1284 alueella. Kauhavan kaupunginvaltuusto hyväksyi toukokuun lopussa osaltaan hyvinvointikeskuksen hankesuunnitelman. Suunnitteluprosessin läpiviemisestä vastaa Kauhavan Hyvinvointikeskus Oy.

Nykyisellä kaavamääräyksellä kortteliin voidaan rakentaa päivittäistavarakaupan suuryksikkö sekä erikoistavarakaupan, tilaa vaativan kaupan ja palvelujen tiloja.

Rakennusoikeus korttelialueella on yhteensä 11 000 k-m². Kortteliin voidaan sijoittaa myös polttoaineiden jakeluasema ja moottoriajoneuvojen katsastusasema.

Ennen suunnittelun käynnistämistä Kauhavan hyvinvointikeskushankkeen ohjaustoimikunta selvitti viisi eri sijoitusvaihtoehtoa Kauhavan kaupungin alueella. Hankesuunnitelmavaiheessa vaihtoehtoista valikoitui kaksi, nykyisin olemassa oleva hyvinvointikeskuksen paikka sekä suunnittelualueen rakennuspaikka.

Nyt kyseessä oleva alue valikoitui parhaaksi mm. seuraavilla kriteereillä:

- Alue on varattu luonnosvaiheessa olevassa Kauhavan keskustan osayleiskaavassa yleisten palveluiden alueeksi (PY).
- Hankealue on riittävän suuri, jolloin rakennus voidaan suunnitella toiminnallisesti parhaan pohjaratkaisun mukaisesti.
- AVI:n antaman aikataulun mukaisesti peruspalvelut on siirrettävä nykyisestä hyvinvointikeskuksesta terveellisiin ja turvallisiin tiloihin viivytyksestä. Ko. tontti on rakentamaton, mikä mahdollistaa osaltaan annetun aikataulun toteutumista.

Kauhavan kaupunginhallitus on päättänyt 23.9.2019 (176§) asemakaavan muuttamisesta ja laatimisesta korttelissa 1284. Suunnittelualue sijaitsee Kauhavan keskustaajamassa Passin liikekeskuksen alueella korttelissa 1284. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa hyvinvointikeskuksen rakentaminen sekä kehittää korttelin elinvoimaisuutta. Kaavatyö vastaa osaltaan kunnan kasvatavoitteeseen, mahdollistamalla palvelujen lisäämisen Kauhavan keskustaajamassa vireillä olevassa osayleiskaavassa osoitetulla julkisten palvelujen ja hallinnon sekä kaupallisten palvelujen alueella.

SUUNNITTELUN LÄHTÖTIEDOT

3. Hanketta ohjaavat suunnitelmat

3.1 Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on tehnyt 14.12.2017 päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

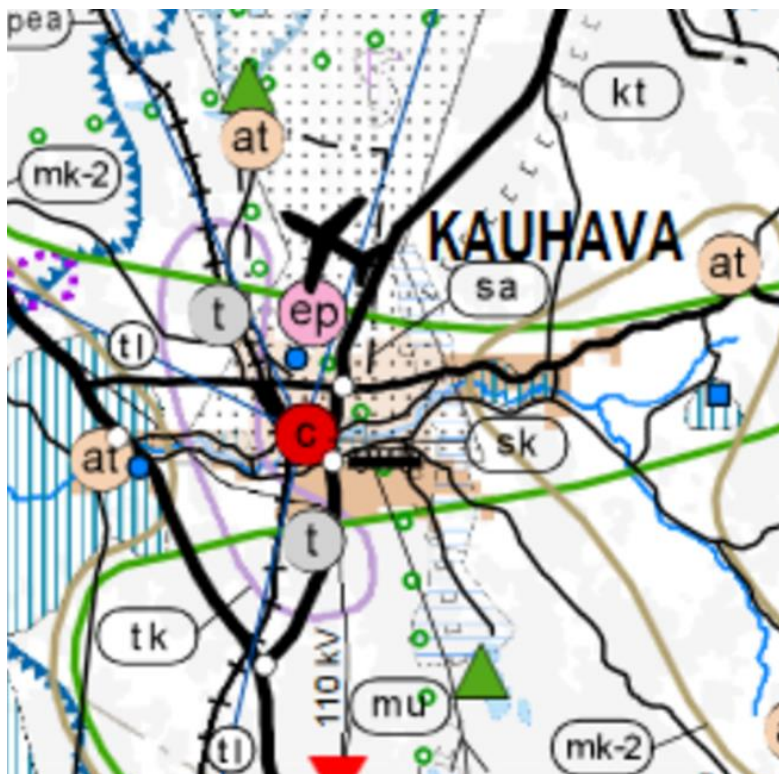
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä

- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Kauhavan kaupunki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton alueeseen, jolla on voimassa toukokuussa 2005 vahvistettu maakuntakaava.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa pääosin taajamatoimintojen aluetta. Alueen suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, täydennysrakentamista ja taajamakuvan eheyttämistä. (Kuva 2)



KUVA 2. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta.

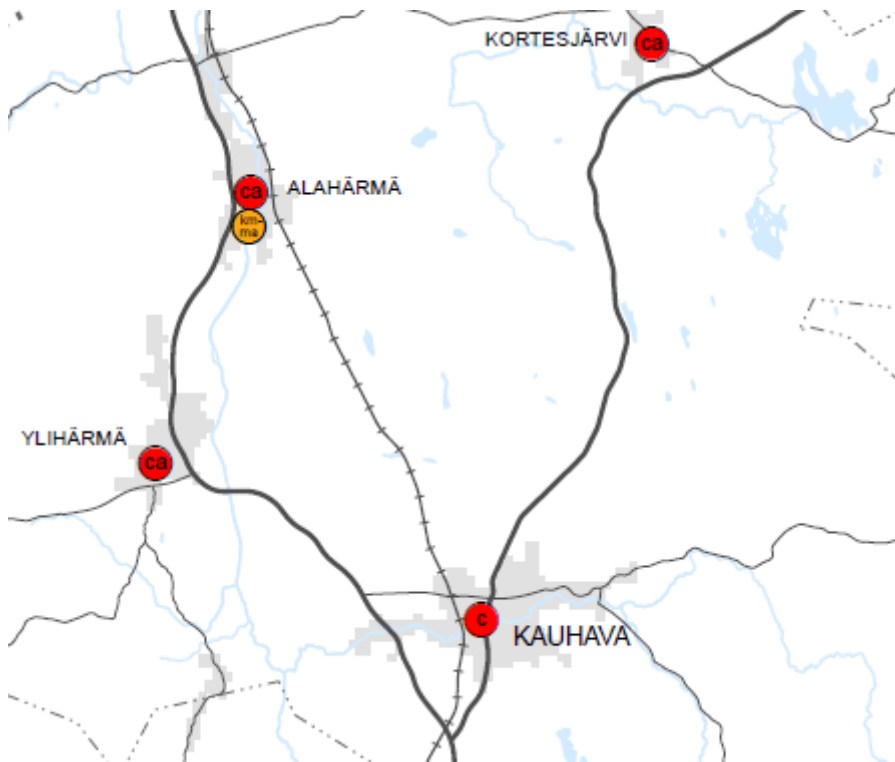


Taajamatoimintojen alue

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, täydennysrakentamista ja taajamakuvan eheyttämistä.

Etelä-Pohjanmaan maakuntahallitus päätti helmikuussa 2013 käynnistää Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavan laatimisen. Vaihemaakuntakaava koskee kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja. Maakuntavaltuusto on 30.5.2016 hyväksynyt II vaihemaakuntakaavan. Kaava on tullut voimaan 11.8.2016 julkaistulla kuulutuksella. Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueella. Vaihemaakuntakaava II muutos hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 2.12.2019. Kaavamuutoksella tarkistettiin seudullisesti merkittävän kaupan alarajat vastaamaan lainsäädännössä tapahtuneita muutoksia sekä kumotaan keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoitukset. (Kuva 3)



KUVA 3. Ote E-P:n II vaihemaakuntakaavasta.



Keskustatoimintojen alue, kohdemerkintä (c)

Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan seudullista merkitystä omaavan kuntas-keskuksen ydinalue. Keskustatoimintojen alueella on asutuksen lisäksi hallintoon, palveluihin ja kauppaan liittyviä toimintoja. Lapualla, Kauhavalla ja Ähtärissä keskustatoimintojen alueelle sijoittuu eri liikennemuotoja yhdistelevä matkakeskus.

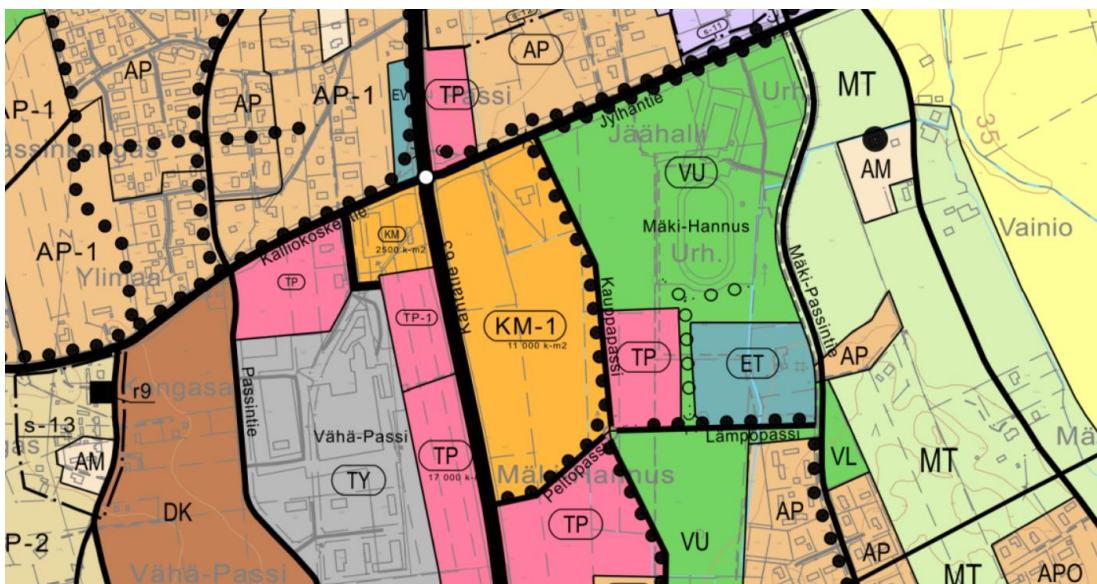
Suunnittelumääräys: Keskustojen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen, keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä ja turvallisista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattava valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

Keskustatoimintojen alueiden kehittämisessä on kiinnitettävä huomiota alueen kaupallisen palvelutarjonnan vahvistamiseen, palveluiden saavutettavuuteen ja keskustatoimintojen alueen täydentämiseen. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

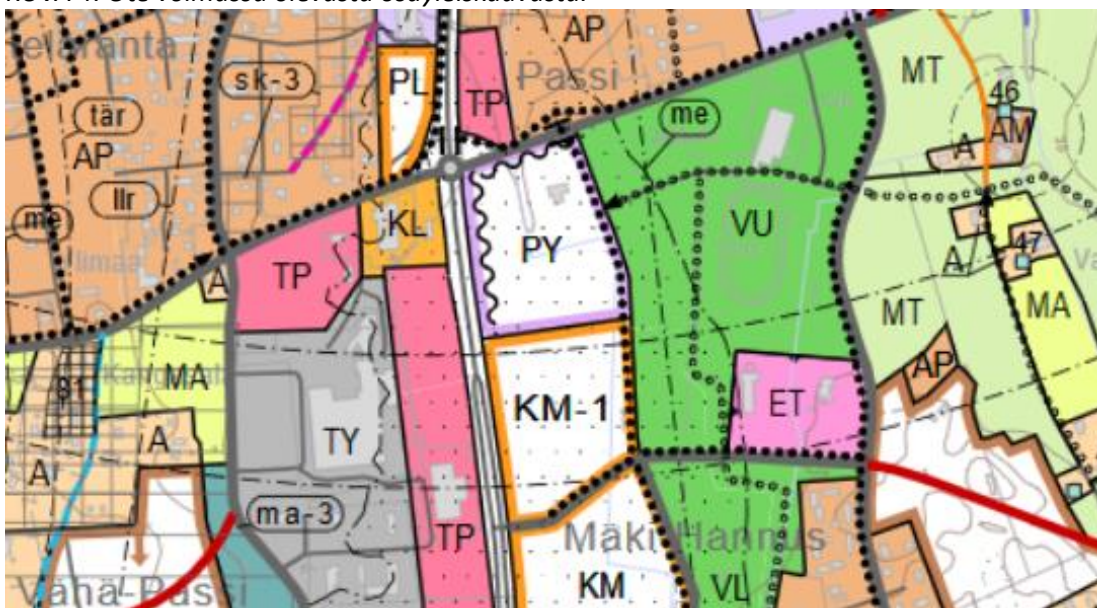
3.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen 7.4.2014 vahvistunut Kauhavan Keskustaajaman osayleiskaava. Suunnittelualue sijoittuu voimassa olevassa osa-yleiskaavassa KM-1 alueelle (Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, polttoaineiden jakeluaseman ja moottoriajoneuvojen katsastusaseman. Kaupan palveluita alueelle saa sijoittaa seuraavasti: päivittäistavarakauppaa 4000 k-m² ja käyttötavarakauppaa ja ravintolapaleluita yhteensä 6000 k-m²). (Kuva 4).

Kauhavan keskustaajaman osayleiskaavan ajantasaistaminen käynnistyi vuoden 2017 alkupuolella. Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 3.6.-5.7.2019. Tässä yhteydessä päivitettiin myös Passin liikekeskusalueen osayleiskaavaa tarvittavilta osin PY-merkinnällä (Julkisten palvelujen ja hallinnon alue) (Kuva 5).



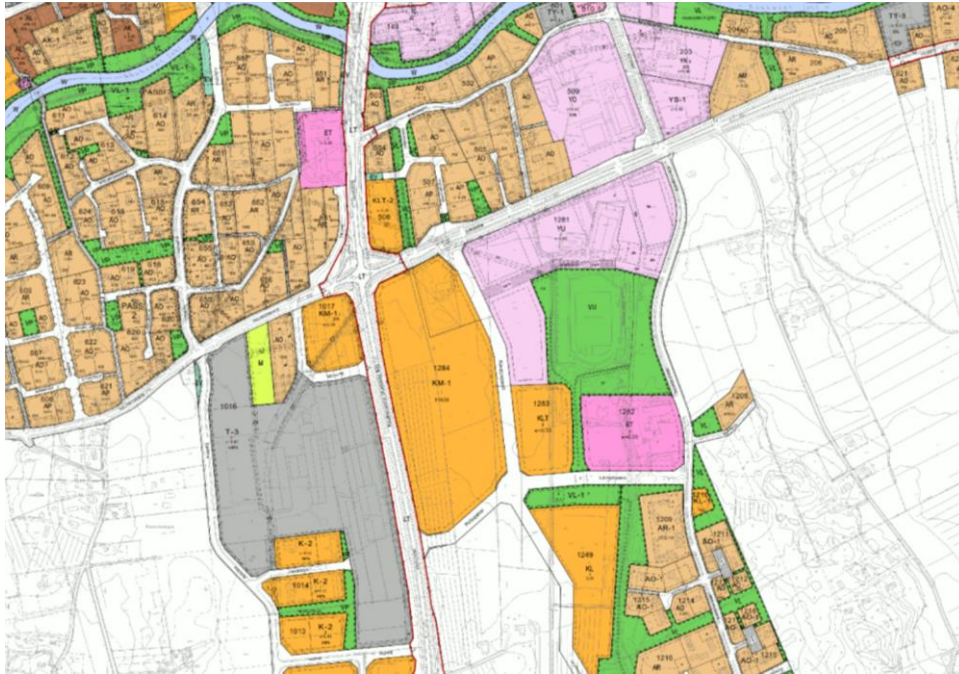
KUVA 4. Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta.



Kuva 5. Ote Kauhavan keskustaajaman osayleiskaavaehdotuksesta

3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 30.6.2014 vahvistunut asemakaava. (Kuva 6)



KUVA 6. Ote ajantasa-asemakaavasta suunnittelualueella.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on KM-1 kortteli. Nykyisellä kaavamääräyksellä kortteliin voidaan rakentaa päivittäistavarakaupan suuryksikkö sekä erikoistavarakaupan, tilaa vaativan kaupan ja palvelujen tiloja. Rakennusoikeus korttelialueella on yhteensä 11 000 k-m². Kortteliin voidaan sijoittaa myös polttoaineiden jakeluasema ja moottoriajoneuvojen katsastusasema.

3.4 Rakennusjärjestys

Kauhavan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.3.2010 §14 ja se on tullut voimaan 4.5.2010. Rakennusjärjestyksen päivitystyö on aloitettu keväällä 2019. Päivitetty rakennusjärjestys on hyväksymiskäsittelyssä keväällä 2020.

4.4 Muut päätökset, suunnitelmat ja selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

2013	Liikennejärjestelmäselostus Mäki-Hannuksen ja Vähä-Passin osa-alueilla, Suunnittelutoimisto Aluetekniikka
2014	Kauhavan kaupungin strateginen alueidenkäyttösuunnitelma, Sweco Ympäristö Oy
2017	Kauhava 25-Kaupunkistrategia
2017	Etelä-Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma, EP:n liitto
2017	Kauhavan osayleiskaavan luontoselvitys, Sweco Ympäristö Oy
2018	Kulttuuriympäristöselvitys, Sweco Ympäristö Oy
2018	Keskustan osayleiskaavan arkeologinen inventointi , Keski-Pohjanmaan arkeologiapalvelu
2018	Kauhavan osayleiskaavan taajamakuvaselvitys, Sweco Ympäristö Oy
2019	Kauhavan osayleiskaavan liikenneselvitys, Sweco Ympäristö Oy
2019	Kauhavan osayleiskaavan liikennemeluselvitys 2019, Sweco Ympäristö Oy
2019	Kauhavan osayleiskaavan sulfaattimaatselvitys, Sweco Ympäristö Oy
2020	Hulevesiselvitys, Soilcon Oy

4. Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) ja -asetuksessa (MRA). Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §).

Arvioinnin tehtävänä on tuottaa suunnittelijoille, osallisille sekä päättäjille tietoa kaavan toteuttamisen vaikutuksista, niiden merkittävydestä sekä haitallisten vaikutusten lieventämismahdollisuuksista.

Sosiaali- ja terveystalouden keskeiset kiinteistöt käsittävän alueen rakentamisen näkökulmasta kaavahankkeella on laajasti kuntalaisia koskevia vaikutuksia. Vaikutukset kohdistuvat alueen lähiympäristöön ja etenkin liikennöintiin alueella. Myös alueen

asukkaille ja muille toimijoille muuttuvat olosuhteet voivat tuoda muutoksia nykytilanteeseen verrattuna. Asemakaavan ratkaisujen vaikutukset pyritään selvittämään ja tunnistamaan koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan katsoa olevan vaikutuksia. Vaikutusarvioinnit liitetään kaavaselostukseen ja niitä korjataan asiantuntijoiden, viranomaisten ja osallisten antamien mielipiteiden ja lausuntojen perusteella tarpeen mukaan.

OSALLISTUMINEN JA AIKATAULUTUS

5. Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee (MRL 62 §).

Asukkaat, maanomistajat

- Suunnittelualueen ja lähialueiden asukkaat
- Suunnittelualueen ja lähialueiden maanomistajat

Kaupungin viranomaiset

- Kaupunginvaltuusto
- Kaupunginhallitus
- Kehityskeskus
- Tekninen lautakunta
- Ympäristölautakunta

Valtion- ja muut viranomaiset

- Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Etelä-Pohjanmaan liitto
- Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos
- Aluehallintovirasto
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Kauhavan Hyvinvointikeskus Oy
- Kuntayhtymä Kaksineuvoinen
- Etelä-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri

Yritykset ja Yhteisöt

- Eepee-Kiinteistöt Oy
- Sagax Temple Portfolio 3 Oy
- Viria Oyj
- Jylhän Sähköosuuskunta
- Kauhavan Vesi Oy
- Kauhavan Kaukolämpö Oy
- Telia Finland Oyj
- Muut mahdolliset yritykset ja yhteisöt

6. Tiedottaminen

Kaavoituksen vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan ja siihen liittyvän suunnittelumateriaalin nähtävillä olosta tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla, paikallislehdessä (Komiati-lehti ja Järviseudun Sanomat) ja kaupungin verkkosivuilla (www.kauhava.fi) jäljempänä olevan aikataulun mukaisesti. Kaavoitusprosessiin mahdollisesti myöhemmin tulleista oleellisista muutoksista tiedotetaan vastaavasti.

Kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikoina kaavoitukseen liittyvä materiaali on nähtävillä Kauhavan kaupungin verkkosivuilla (www.kauhava.fi).

7. Kaavoituksen kulku ja osallistuminen

Kaavoitusmenettelystä ja vuorovaikutuksesta voi lukea lisää www.kauhava.fi

VAIHE	VAIHEEN SISÄLTÖ	OSALLISTUMINEN
1. ALOITUSVAIHE Aloitus- ja vireilletulo	Kaupunginhallitus päättää kaavan vireilletulosta.	Osallistuminen mahdollisiin työpajoihin tai muihin yleisötilaisuuksiin
2. VALMISTELUVAIHE OAS ja kaavaluonnos	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavaluonnos asetetaan nähtäville 14-30 vrk ajaksi, riippuen siitä, katsotaanko kaavahanke vaikutuksiltaan merkittäväksi vai ei	Osalliset voivat antaa palautetta OAS:ista kaavaehdotuksen nähtävillä olon loppuun asti Osalliset voivat antaa kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävilläoloaikana Palaute ja mielipiteet annetaan kaavoitus- ja mittautustoimistolle Lausunnot pyydetään viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
3. EHDOTUSVAIHE Kaavaehdotus	Kaavaehdotus, selostus ja muu aineisto asetetaan nähtäville MRL 65 §:n mukaisesti 30 vrk ajaksi	Osalliset voivat antaa kaavaehdotuksesta muistutuksen nähtävilläoloaikana kaavoitus- ja mittautustoimistolle Lausunnot pyydetään viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
4. HYVÄKSYMISVAIHE Kaavan hyväksyminen	Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan Merkitykseltään vähäisen kaavan hyväksyy kaupunginhallitus	Päätöksestä voi valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen 30 vrk:n kuluessa ja hallinto-oikeuden päätöksestä edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen
5. VOIMAANTULO Kaavan voimaantulo	Valitusajan umpeuduttua kaavan voimaantulosta kuulutetaan, mikäli valituksia ei ole jätetty Kaava tulee voimaan, kun siitä julkaistaan kuulutukset kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, kaupungin internet-sivuilla ja ilmoitustaululla	

8. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta pyydetään lausunnot tarvittavilta viranomaisilta luonnos- ja ehdotusvaiheessa. Viranomaisneuvotteluja järjestetään tarvittaessa.

9. Kaavan laatimisen aikataulu

Taulukossa on esiteltyä asemakaavaprosessin tavoiteaikataulu.

Kaupunginhallitus päättää asemakaavoituksen aloittamisesta	Syyskuu 2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	Lokakuu 2019
Kaavaluonnos nähtävillä	Toukokuu 2020
Kaavaehdotus nähtävillä	Elokuu 2020
Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan	Syksy 2020

YHTEYSTIEDOT

Kaavoitus- ja mittaus toimisto

Päämajantie 6
62375 Ylihärmä

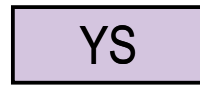
Kaavoituspäällikkö

Päivi Raski
Puh: 06-2412 9547
GSM: 040-179 8130
etunimi.sukunimi@kauhava.fi

Vt maankäyttöinsinööri

Anna-Liisa Huhtala
Puh: 06-2412 9541
GSM: 050-368 3698
etunimi.sukunimi@kauhava.fi

ASEMAKAAVAMERKINNÄT



Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäistavarakaupan suuryksikön, erikoistavarakaupan, palvelujen ja tilaa vaativan kaupan tiloja sekä polttoainejakeluaseman.



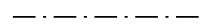
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



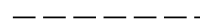
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

1284

Korttelin numero.

1

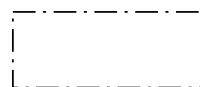
Ohjeellisen tontin numero.

|

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$e=0.20$

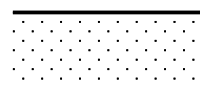
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



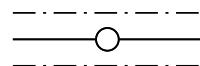
Rakennusala.



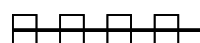
Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen n:o 993/92 mukaiset ohjearvot.



Istutettava alueen osa.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Istutettava puurivi.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

RAKENNUSTAPA

Uudisrakennusten tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.

KASVILLISUUS

Rakentamatta jäävällä rakennuspaikan osalla, jota ei käytetä oleskelu-, liikenne- tai pysäköintialueena, on olemassa oleva puusto säilytettävä ja alue on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.

AUTOPAIKAT

YS-korttelissa autopaikkoja on varattava 1 ap/100 k-m². Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp/ 250 k-m².

KM-korttelissa autopaikkoja on varattava 1 ap/ 60 k-m².

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Melutason tulee hoitolaitoksia palvelevilla alueilla sekä asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa alittaa valtioneuvoston päätöksen (993/ 1992) mukaiset ohjearvot.

Hoitolaitosten korttelialueella tulee ulko-oleskelutilat suojata rakennusten sijoittelulla tai muulla tavalla siten, että ulkomelu ei ylitä päiväohjearvoja 55 dB eikä yöohjearvoja 45 dB. Hoitolaitosten korttelialueella tulee rakennusten ulkoseinien ja ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaa olla sellainen, että sisämelu ei ylitä 35 dB päivällä ja 30 dB yöllä.

Rakentamisen suunnittelussa on huomioitava riittävän saattotilan ja esteettömien autopaikkojen sijoitus.

YS-korttelialueella IV-konehuoneita ei lasketa rakennusoikeuteen ja niitä saa sijoittaa myös merkityn kerrosluvun yläpuolelle omaksi kerrokseksi.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä huleveisisuunnitelma ja tonttien pihasuunnitelma.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	233 Kauhava	Täyttämispvm	05.05.2021
Kaavan nimi	Kauhavan keskustaajaman korttelin 1284 asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm	22.03.2021	Ehdotuspvm	05.08.2020
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	09.10.2019
Hyväksymispykälä	4	Kunnan kaavatunnus	233A220321004
Generoitu kaavatunnus	233V220321A4		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,8651	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	9,8651

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,8651	100,0	25406	0,26	0,0000	14406
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	5,7784	58,6	17335	0,30	5,7784	17335
C yhteensä						
K yhteensä	4,0355	40,9	8071	0,20	-5,8296	-2929
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0512	0,5	0		0,0512	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,8651	100,0	25406	0,26	0,0000	14406
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	5,7784	58,6	17335	0,30	5,7784	17335
YS	5,7784	100,0	17335	0,30	5,7784	17335
C yhteensä						
K yhteensä	4,0355	40,9	8071	0,20	-5,8296	-2929
KM-3	4,0355	100,0	8071	0,20	-5,8296	-2929
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0512	0,5	0		0,0512	
ET	0,0512	100,0	0		0,0512	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						