



Kaavaselostus

Asemakaavan muutos Kauhavan keskustaajamassa
kortteleissa 1013, 1014 ja 1016

Kauhavan kaupunki, maankäyttö ja ympäristö



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavaselostus koskee 18.3.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaupunki Kauhavan kaupunki

Kaupunginosa Keskustaajama

Korttelit Asemakaavan muutos koskee keskustaajamassa kortteleita 1013, 1014 ja 1016 sekä niihin liittyviä katu- ja puistoalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 1013, 1014 ja 1016 sekä niihin liittyvät katu- ja puistoalueet.

Kaavan laadittaja Kauhavan kaupunki

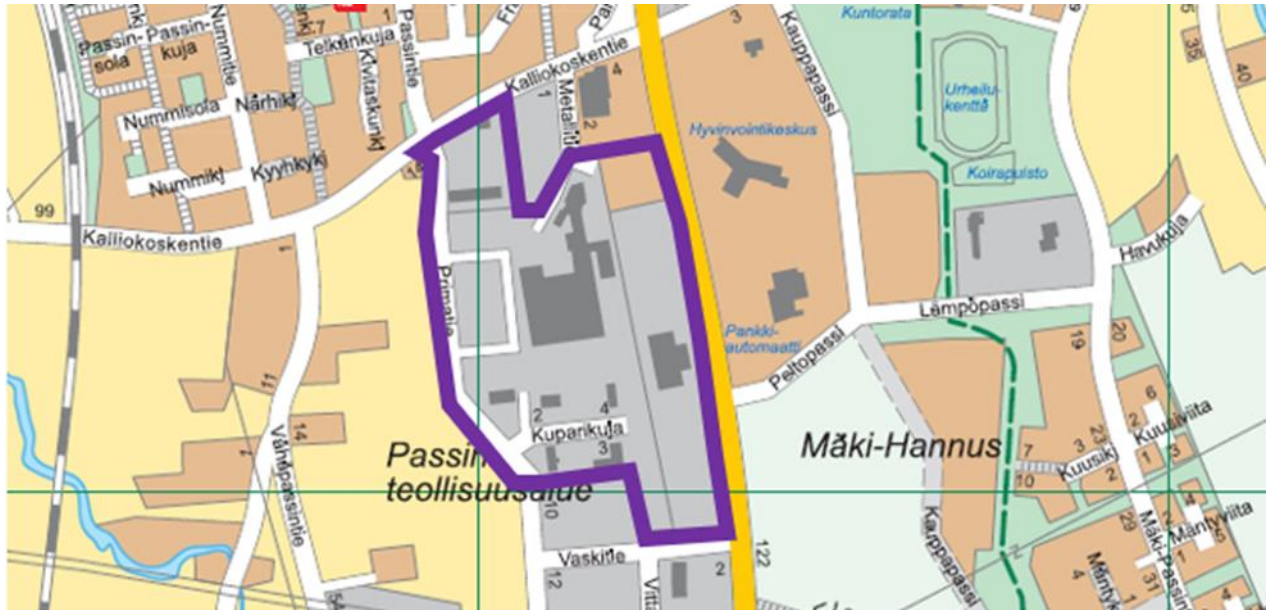
Yhteyshenkilöt Kauhavan kaupungissa

Maankäyttöpäällikkö Päivi Raski,
040 179 8130, paivi.raski(at)kauhava.fi

Vt. maankäyttöinsinööri Anna-Liisa Huhtala,
050 368 3698, anna-liisa.huhtala(at)kauhava.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee keskustaajamassa rajoittuen idässä kantatie 63:een, pohjoisessa Kalliokoskentiehen ja etelässä Vaskitiehen. Alueen sijainti ja viitteellinen raja-
aus on esitetty kuvassa 1. Aluerajaus voi muuttua kaavaprosessin edetessä. Suunnittelualue on noin 19,58 ha.
(Kuva 1).



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Suunnitelman nimi on asemakaavan muutos Kauhavan keskustaajamassa kortteleissa 1013, 1014 ja 1016 sekä niihin liittyvillä katu- ja puistoalueilla.

Asemakaavamuutoksen ensisijaisena tavoitteena on Kauhavan sisääntulotien länsipuolen rakentuessa ja teollisen toiminnan vakiintuessa alueella, arvioida alueen liikenne- ja hulevesijärjestelyjä sekä kaavamerkintöjen ajantasaisuutta. Ensisijaisena tavoitteena on parantaa ajoyhteyksiä Passin teollisuusalueella. Lisäksi kaavamuutoksella saatetaan ajan tasalle mahdolliset vanhentuneet kaavamääräykset sekä kunnallistekniset aluevaraukset.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista	6
2	TIIVISTELMÄ	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.2	Asemakaava.....	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	8
3	LÄHTÖKOHDAT.....	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3.	Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4.	Liikenne.....	10
3.1.5.	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	10
3.1.6.	Maaperä, hulevedet ja pohjavedet	11
3.1.7	TEKNINEN HUOLTO	13
3.1.8	MAANOMISTUS.....	14
3.2.	Suunnittelutilanne	14
3.2.1	Valtakunnalliset ja seudulliset suunnitelmat	14
3.2.2.	Kunnalliset ja muut alueelliset suunnitelmat	17

3.2.3	TEHDYT SELVITYKSET JA MUUT SUUNNITELMAT ALUEELLA	18
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat	20
	päätökset.....	20
4.2.	Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.2.1	Osalliset	21
4.2.2	Vireilletulo	21
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	21
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	22
4.3	Asemakaavan tavoitteet	22
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	22
4.3.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	22
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	22
4.4.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	22
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
5.1	Kaavan rakenne.....	29
5.1.1.	Mitoitus	29
5.1.2.	Palvelut	29
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
5.3.	Aluevaraukset	29
5.3.1.	Korttelialueet	30
5.4.	Kaavan keskeiset vaikutukset	30
5.4.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	30
5.4.2.	Vaikutukset maisema- ja kaupunkikuvaan	31
5.4.3.	Vaikutukset ASUMISEEN JA PALVELUIDEN SAATAVUUTEEN	32
5.4.4.	Vaikutukset liikenteeseen	32
5.4.5.	Vaikutukset energian käyttöön	32
5.4.6.	Tekninen huolto ja hulevesien hallinta	32

5.4.7.	VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	33
5.4.8.	VAIKUTUKSET ILMASTOON	33
5.4.9.	Vaikutukset TALOUTEEN.....	33
5.5.	Ympäristön häiriötekijät	33
5.6.	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	34
5.7.	Nimistö	34
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34
6.1.	Toteuttaminen ja ajoitus	34
6.2.	Toteuttamisen seuranta	34

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

LIITE 2. 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 (Airix Ympäristö Oy)
- 2017 Kauhavan osayleiskaavan luontoselvitys, Sweco Ympäristö Oy
- 2018 Keskustan osayleiskaavan arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan arkeologiapalvelu
- 2019 Kauhavan osayleiskaavan liikenneselvitys, Sweco Ympäristö Oy
- 2019 Kauhavan osayleiskaavan liikennemeluselvitys 2019, Sweco Ympäristö Oy
- 2022 Sisääntulotien länsipuolen alueen hulevesiselvitys, Soilcon Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus päätti 25.10.2021 § 245 käynnistää asemakaavan muutoksen Kauhavan keskustaajamassa kortteleissa 1013, 1014 ja 1016 sekä niihin liittyvillä katu- ja puistoalueilla.

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin asemakaavaluonnoksen nähtäville laiton yhteydessä 5.1.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 5.-28.1.2022.

Asemakaavaluonnos nähtävillä 5.-28.1.2022.

Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä 16.2.-18.3.2022.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavamuutoksen 16.5.2022 § 113.

Asemakaava on kuulutettu voimaan 29.6.2022.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee Kauhavan keskustaajaman kortteleita 1013, 1014 ja 1016 sekä niihin liittyviä katu- ja puistoalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Kauhavan keskustaajaman korttelit 1013, 1014 ja 1016 sekä niihin liittyvät katu- ja puistoalueet.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Aluetta voidaan toteuttaa asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue on pääosin jo rakennettua liike- ja teollisuusaluetta ja osaksi rakentamatonta avointa peltoaluetta.



Kuva 2. Suunnittelualueetta.

3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

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

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

3.1.3. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Kauhavan keskustaajaman rakennettuun ympäristöön. Suunnittelualueen liike- ja teollisuusrakennukset ovat rakentuneet vuosina 1984-2013. Suunnittelualueen itäpuolelle on rakentumassa Kauhavan Hyvinvointikeskus. Lisäksi alueen itäpuolella sijaitsee vuonna 2019 valmistunut Etelä-Pohjanmaan Osuuskaupan uusi S-market sekä ABC liikennemyymälä. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Etelärannan asuntoalue.



Kuva 3. Suunnittelualueen rakennettua ympäristöä

Yhdyskuntarakenne

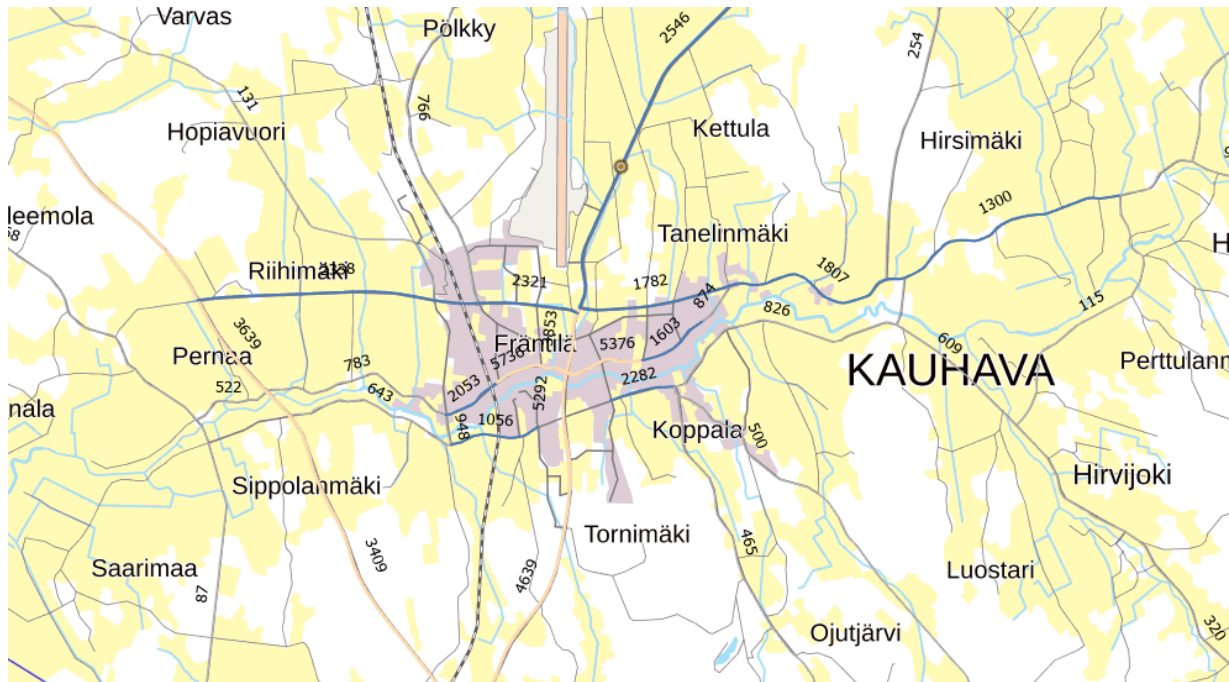
Kaavamuuotosalue on osa Kauhavan keskustaajamaa.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Alue sijoittuu Kauhavan keskustaajaman julkisten ja kaupallisten palvelujen alueelle.

3.1.4. LIIKENNE

Alueelle on erinomaiset liikenneyhteydet. Alueen länsipuolella kulkee kantatie 63 ja pohjoisosassa Kalliokoskentie (yt 17761, Pernaa-Jylhä). Alueelle kulku tapahtuu jo rakennettujen kokoojakatujen Vaskitien ja Primatien kautta. Alueelta uupuvat kevyenliikenteenväylät.



Kuva 4. Alueen teiden KVL 2021 (vayla.fi/kartat/liikennemaarakartat).

3.1.5. RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella tai aivan välittömässä läheisyydessä ei lähtöaineistotietojen perusteella sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita tai yksittäisiä rakennuksia.

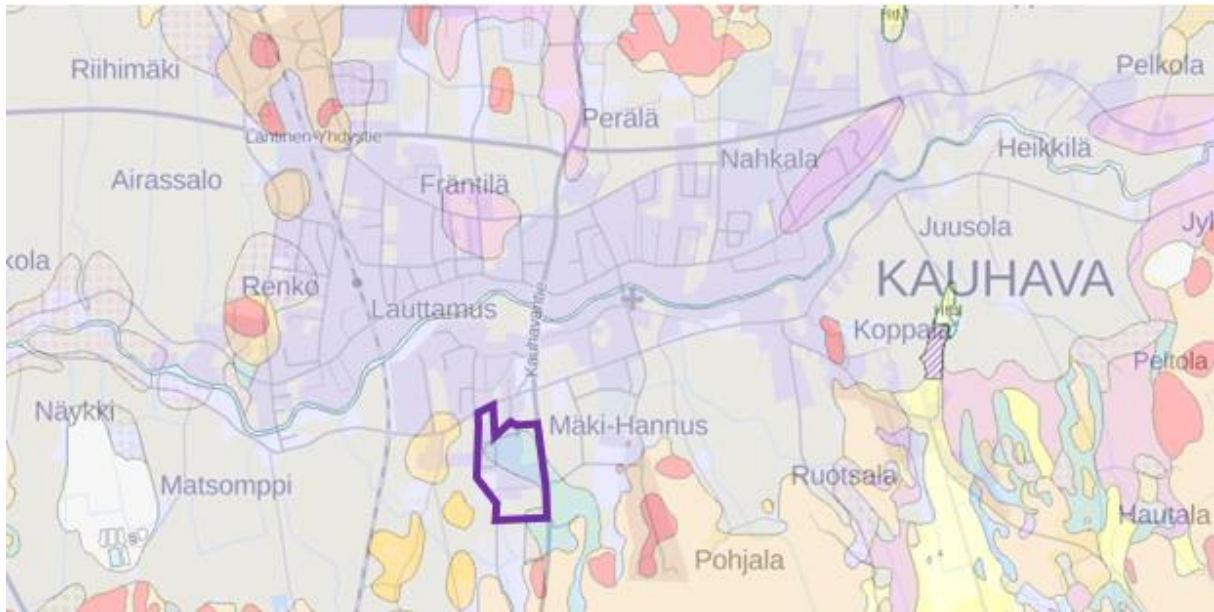
Muinisjäännökset

Käytettävissä olevissa lähtöaineistoissa ei alueelta ole tiedossa muinisjäännösesiintymiä. Asemakaavatyötä varten alueelle ei ole laadittu erillistä muinisjäännösinventointia.

3.1.6. MAAPERÄ, HULEVEDET JA POHJAVEDET

Maaperä

GTK:n maaperätietojen perusteella alueen maaperä on savea (sininen väri kuvassa) ja hiesua (lila väri kuvassa). Suunnittelualue rajattu violetilla värillä.

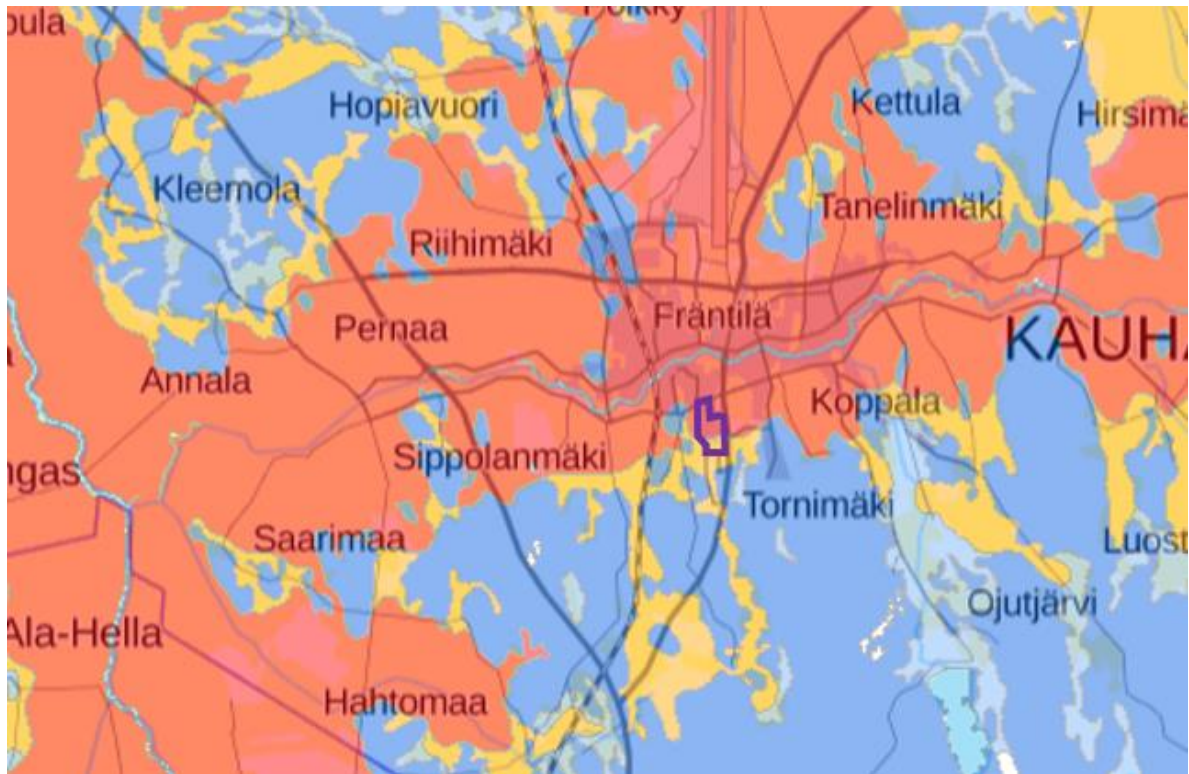


Kuva 5. Maaperä. (<http://www.gtk.fi>)

Happamat sulfaattimaat

Suunnittelualueen ympäristö on Geologisen tutkimuskeskuksen GTK:n aineistojen mukaan aluetta, jossa happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on kohtalaisen suuri. Sulfaattimaat ovat yleensä pehmeitä tai liejuisia huonosti kantavia maita. Tämä osaltaan hankaloittaa rakentamista, mutta asettaa myös erityisvaatimuksia rakenteille.

Seuraavassa kuvassa (Kuva 6) on esitetty karttaote GTK:n happamat sulfaattimaat karttapalvelusta sekä suunnittelualue. Punaiset alueet ovat suuren riskin alueita ja oranssit alueet kohtalaisen riskin alueita. Riskialueella rakennushankkeeseen ryhtyvän tulisi olla yhteydessä alueen ympäristöviranomaiseen sekä paikallisen ELY-keskukseen ajantasaisen ohjeistuksen ja toimenpiteiden suunnittelua varten.



Kuva 6. Happamat sulfaattimaat karttapalvelu ja suunnittelu alue. (<http://www.gtk.fi/>)

Hulevesi

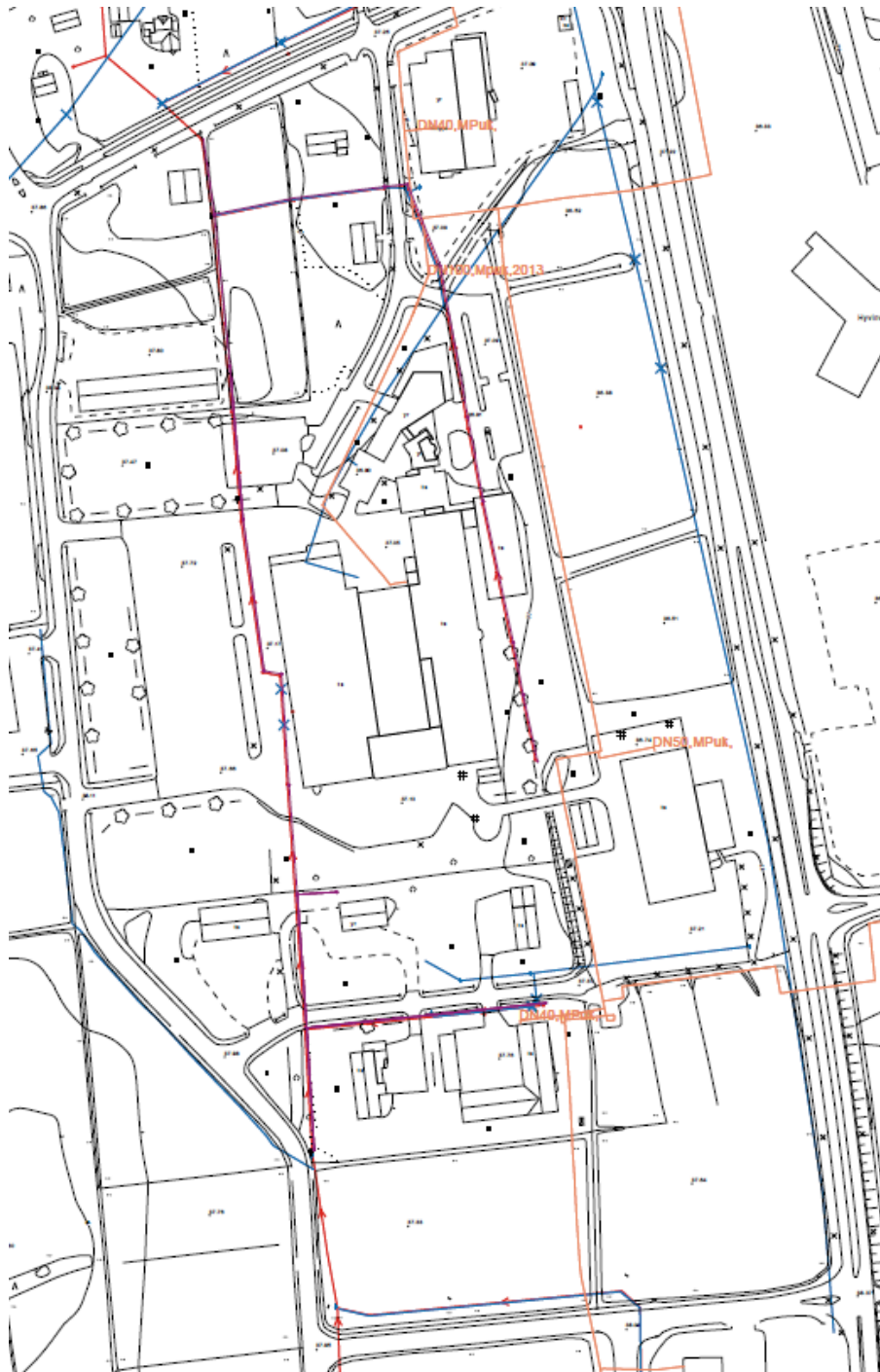
Suunnittelualueelle laaditaan erillinen hulevesien hallintasuunnitelma (Soilcon Oy 2022), joka määrittää tarpeelliset toimenpiteet hulevesien hallinnalle.

Pohjavedet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

3.1.7 TEKNINEN HUOLTO

Alue on kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Kuvassa vesijohdon väri sininen, hulevesi violetti, jätevesi punainen ja kaukolämpö oranssi. Johdot kulkevat osittain samassa kaivannossa.



Kuva 7. Johtokartta.

3.1.8 MAANOMISTUS

Suunnittelualue on osittain Kauhavan kaupungin ja osittain yksityisessä maanomistuksessa. Kartalla (Kuva 8) kaupungin maanomistus näkyy keltaisella värillä.



Kuva 8. Kaupungin maanomistus merkitty keltaisella värillä.

3.2. Suunnittelutilanne

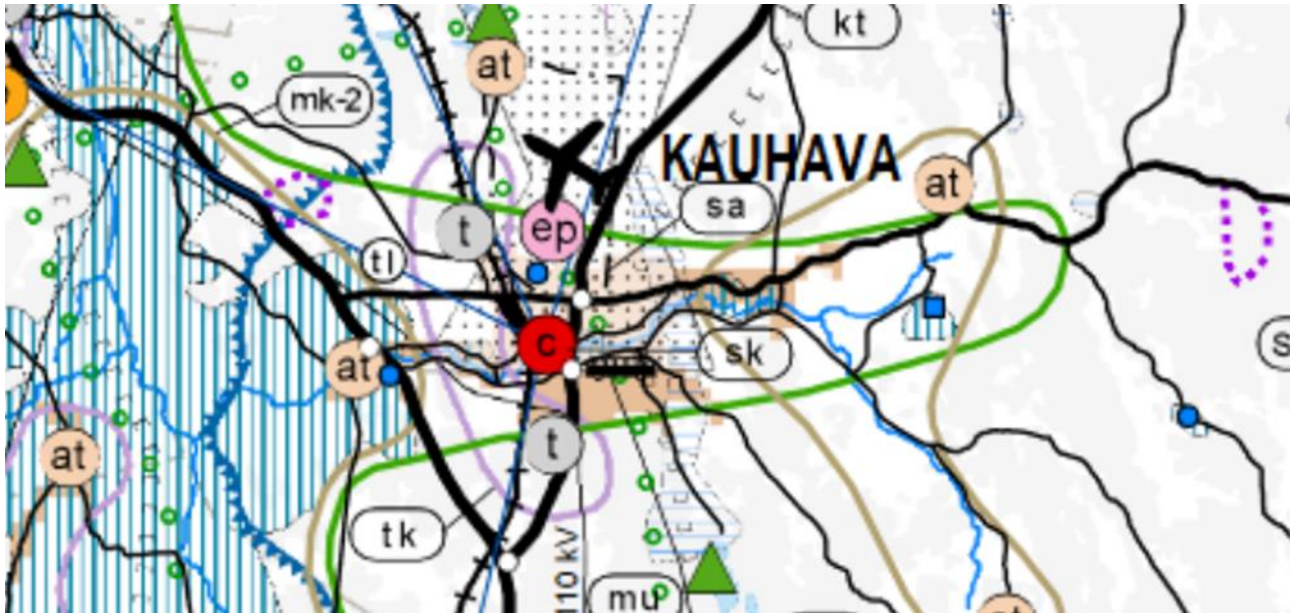
3.2.1 VALTAKUNNALLISET JA SEUDULLISET SUUNNITELMAT

Valtioneuvosto on tehnyt 14.12.2017 päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttö-tavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- 1.Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- 2.Tehokas liikennejärjestelmä
- 3.Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- 4.Elinoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- 5.Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Kauhavan kaupunki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton alueeseen, jolla on voimassa toukokuussa 2005 vahvistettu maakuntakaava. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa pääosin teollisuus- ja varastoalueelle (t).

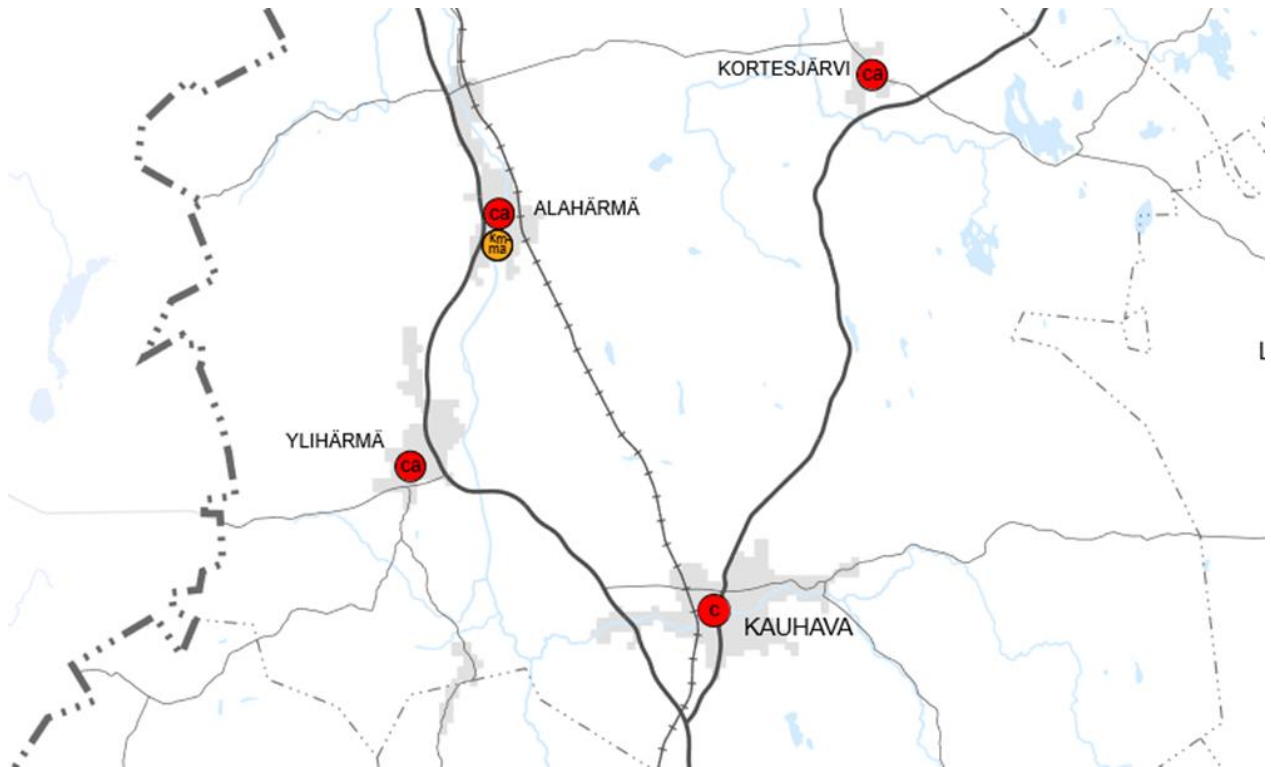


Kuva 9. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta

Vaihemaakuntakaava II

Maakuntahallitus päätti helmikuussa 2013 käynnistää Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavan laatimisen. Vaihemaakuntakaava koskee kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja. Kaava on tullut voimaan 11.8.2016 julkaistulla kuulutuksella.

Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueella (c). Vaihemaakuntakaava II muutos hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 2.12.2019. Kaavamutoksella tarkistettiin seudullisesti merkittävän kaupan alarajat vastaamaan lainsäädännössä tapahtuneita muutoksia sekä kumotaan keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoitukset.

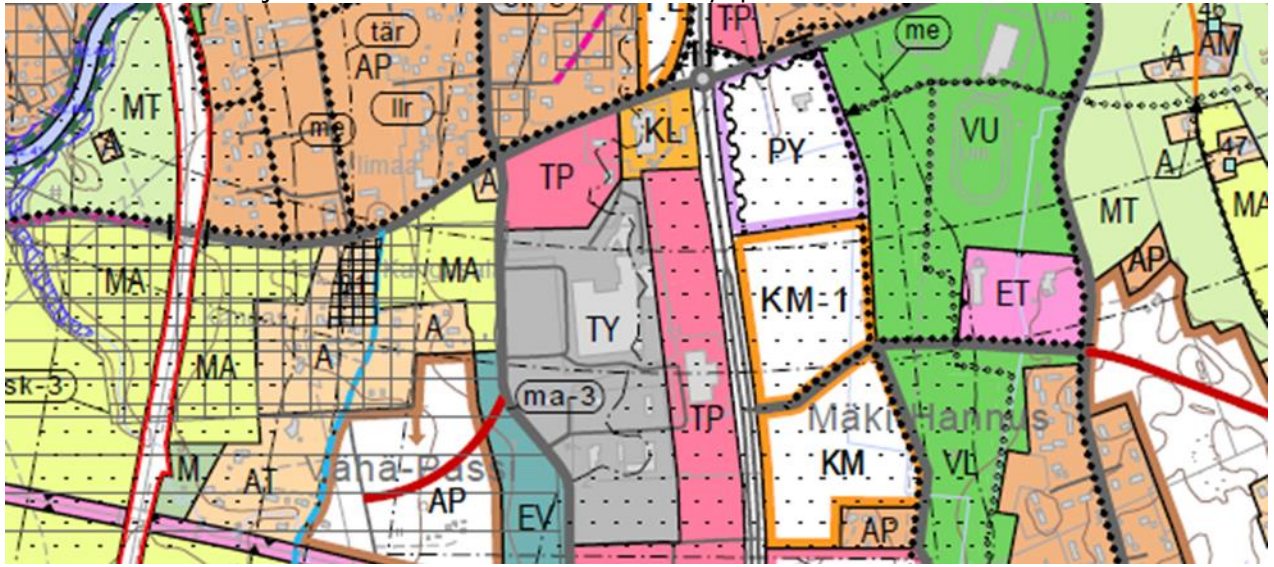


Kuva 10. Ote Etelä-Pohjanmaan vaihemaakunta II:sta

3.2.2. KUNNALLISET JA MUUT ALUEELLISET SUUNNITELMAT

Yleiskaava

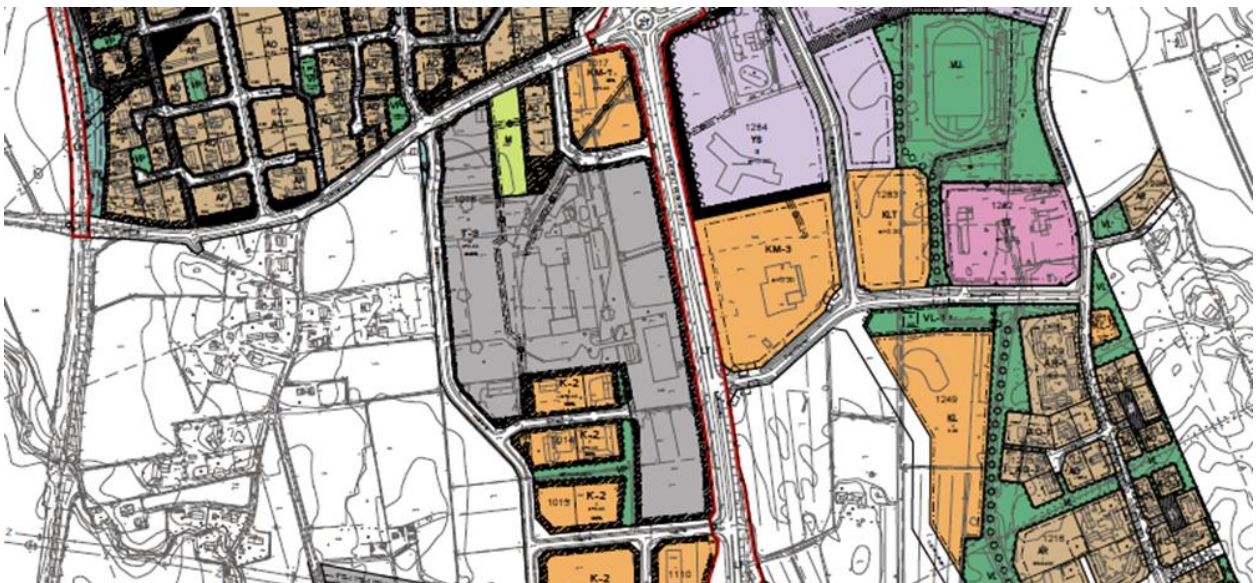
Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen 28.7.2020 voimaantullut Kauhavan keskustaajaman osayleiskaava. Suunnittelualue sijoittuu voimassa olevassa osayleiskaavassa TY-alueelle (Teollisuus- ja varastoalue) sekä TP-alueelle (Työpaikka-alue).



Kuva 11. Ote voimassaolevasta osayleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuosina 1996 ja 1998 vahvistuneet asemakaavat. Asemakaavassa alue on esitetty teollisuusalueeksi (T), liike- ja toimistorakennusten alueeksi (K-2) sekä puistoalueeksi (VP).



Kuva 12. Ote voimassaolevasta asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakarttaa ylläpitää Kauhavan kaupungin kaavoitus- ja mittaustoimisto.

3.2.3 TEHDYT SELVITYKSET JA MUUT SUUNNITELMAT ALUEELLA

Liikennejärjestelmäselostus Mäki-Hannuksen ja Vähä-Passin osa-alueilla, Suunnittelu- toimisto Aluetekniikka 2013

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

Kauhavan kaupungin strateginen alueidenkäyttösuunnitelma 2014 (Airix 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.

Kauhavan osayleiskaavan luontoselvitys, Sweco Ympäristö Oy 2018

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

Keskustan osayleiskaavan arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan arkeologiapalvelu 2018

Kauhavan osayleiskaavatyön yhteydessä tehtiin suunnittelualueella arkeologinen inventointi. Alueelta ei löytynyt yhtään arkeologista kohdetta.

Kauhavan 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 osayleiskaavan liikennemeluselvitys 2019, 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 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.

Suunnittelualueen rakennuspaikat sijoittuvat osittain melualueelle. Suunnittelualueen toimintoja eivät koske Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 ulkomelutasoille annetut ohjearvot. Liikekäytössä oleville sisätiloille sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa 45 dB.

Sisääntulotien länsipuolen alueen hulevesiselvitys, Soilcon Oy 2022

Asemakaavoituksen yhteydessä laadittiin hulevesien hallintasuunnitelma. Yhteenvetona suunnitelmassa todetaan alueen nykytilanteesta, että alueen nykyinen hulevesien hallinta toimii hyvin kerran kahdessa vuodessa tapahtuvalle mitoitusasteelle ja riittää jopa vastaanottamaan kokonaan (oleva varotilavuus 1970 m³) kerran kymmenessä vuodessa tapahtuvan rankkasateen (1705 m³). Lisäksi jos lasketaan mukaan kaavateiden ojat (2400 m³), muodostuisi teoreettiseksi varotilavuudeksi yhteensä n. 4370 m³. Vaikka alueen pintavalunta (l/s) on suurempi kaikissa mitoitusadetauoksissa, on alueen hulevesijärjestelmän kapasiteetti riittävä, hyvän varotilavuuden ansiosta.

Tulevaisuuden hulevesien hallinnasta todetaan, että alueen tulevaan hulevesien hallintaan on tulossa muutoksia varotilavuuden vähentymisen ja lisärakentamisen johdosta. Kerran

kahdessa vuodessa tapahtuvalla mitoitussateella (886 m³) riittää tuleva varotilavuus (1145 m³) sellaisenaan. Kerran kymmenessä vuodessa tapahtuvalla rankkasateella (2216 m³) on tarpeen ottaa huomioon, paljonko hulevesiä ehtii poistumaan alueelta mitoitussateen aikana. Teoreettinen maksimi hulevesien poistolle on alueella 760 l/s, joka tarkoittaa, että teoriassa hulevettä ehtisi poistua alueelta 30 minuutin rankkasateen aikana yhteensä 1368 m³. Kerran kymmenessä vuodessa tapahtuva pintavalunta (2216 m³), vähennettynä hulevesien teoreettisena poistona (1368 m³), jää viivytettävää hulevettä jäljelle 848 m³. Tulevan varotilavuuden ollessa n. 1145 m³, vähennettynä 848 m³, jäisi vielä kapasiteettia jäljelle 297 m³. Toinen mahdollisuus on, että kaavateiden ojat (2400 m³) ja tuleva varotilavuus (1145 m³) yhdistetään, muodostuisi teoreettiseksi varotilavuudeksi n. 3545 m³. Teoreettinen varotilavuus (n. 3545 m³) olisi suurempi ja riittäisi yksistään vastaanottamaan kerran kymmenessä vuodessa tapahtuvan rankkasateen 2216 m³.

Yllä esitettyjen laskelmien pohjalta voidaan todeta, että myös tuleva hulevesien hallinta on riittävä alueella tapahtuvan kerran kahdessa vuodessa tapahtuvan mitoitussateen ja kerran kymmenessä vuodessa tapahtuvan rankkasateen aikana. Mahdollista kerran viidessäkymmenessä vuodessa tapahtuvaa tulvatarkastelua varten tulisi alueen ojat kartoittaa tarkemmin ja niiden tietojen pohjalta arvioida alueen tulvavesien viivytysmahdollisuutta. Lisäksi alueen eteläpuolella virtaavaa luomaa voisi harkita mahdollisena reittinä tulvavesien hallinnalle.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutosta ohjaa voimassa oleva oikeusvaikutteinen yleiskaava. Kaupunginhallitus päätti 25.10.2021 § 245 käynnistää asemakaavan muutoksen Kauhavan keskustaaajamassa kortteleissa 1013, 1014 ja 1016 sekä niihin liittyvillä katu- ja puistoalueilla.

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 OSALLISET

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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa osalliset ovat määritelty seuraavasti:
Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Kauhavan kaupungin hallintokunnat
- Jylhän Sähköosuuskunta
- Kauhavan Vesi Oy
- Kauhavan Kaukolämpö Oy
- Kauhavan yritys kiinteistöt Oy

Suunnittelualueen ja lähialueiden maanomistajat sekä muut mahdolliset yritykset ja yhteisöt.

4.2.2 VIREILLETULO

Kaavoituksen vireille tulosta ilmoittaminen toteutui samalla, kun asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtäville 5.-28.1.2022 väliseksi ajaksi.

4.2.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tiedotettu paikallislehdessä ja se on ollut nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti yhdessä kaavaluonnoksen kanssa 5.-28.1.2022. Osallistumis- arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saatiin 1 lausunto. Kaavaehdotus on MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 16.2.-18.3.2022 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin 3 lausuntoa. Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan 16.5.2022 § 113.

4.2.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyllä. Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n 2 mom. tarkoittamaa viranomaisneuvottelua ELY-keskuksen kanssa ei käydä, koska laaditulla asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta valtakunnallisiin tai tärkeisiin seudullisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, eikä se muutoinkaan ole yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten, luontoarvojen tai kulttuuriympäristön kannalta erityisen merkittävä tai valtioin viranomaisten toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

Kaupungin antamat tavoitteet

Kauhavan sisääntulotien länsipuolen rakentuessa ja teollisen toiminnan vakiintuessa alueella on ilmennyt tarvetta arvioida alueen liikenne- ja hulevesijärjestelyjä sekä kaavamerkintöjen ajantasaisuutta. Ensisijaisena tavoitteena on parantaa ajoyhteyksiä Passin teollisuusalueella. Lisäksi kaavamuutoksella saatetaan ajan tasalle mahdolliset vanhentuneet kaavamääräykset sekä kunnallistekniset aluevaraukset.

4.3.2 PROSESSIN AIKANA SYNTYNEET TAVOITTEET

Prosessin aikana ei ole ilmennyt uusia tavoitteita.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden ja käytyjen neuvottelujen perusteella kaavaluonnos. Kaavaluonnoksessa alueelle osoitettiin teollisuus- ja

varastorakennusten korttelialue (T), liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueita (KLT), suojaviheraluetta (EV), puistoaluetta (VP) sekä katualuetta.

Kaavaluonnos 21.12.2021

Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä 5.-28.1.2022 Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot ELY:n Ympäristö- ja luonnonvarat sekä Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueilta, Kauhavan kaupungin hallintokunnilta (yhdyskuntateknikka, rakennustarkastus sekä kehityskeskus), Jylhän Sähköosuuskunta Oy:ltä, Kauhavan Vesi Oy:ltä sekä Kauhavan kaukolämpö Oy:ltä. Lausuntopyyntöissä todettiin, että mikäli määräaikaan mennessä ei ilmaannu kommentoitavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavaluonnoksesta, katsotaan, että asianomaisella viranomaisella, yrityksellä tai yhteisöllä ei ole kaavamutokseen kommentoitavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saatiin Etelä-Pohjanmaan elinkeino- ja ympäristökeskuksen lausunto.

Saapuneet lausunnot:

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 28.1.2022

Liikenne

Liikenneverkon muutokset kaavassa koskevat katuverkkoa eikä ELY-keskuksella ole niistä huomauttamista. Aineistossa todetaan liikenteellisistä vaikutuksista, että kaavamuuotos ei merkittävästi nosta alueen nykyisiä liikennemääriä. Tämän voidaan nähdä pitävän paikkaansa, koska alueen rakennusoikeudesta on jo käytetty suuri osa. Kuitenkin kantatien 63 ja Vaskitien liittymän toimivuus- ja turvallisuusongelmat saattavat lisääntyä ainakin, jos lisääntyvästä liikenteestä pohjoisen suunnasta tuleva liikenne käyttää tätä liittymää. Olisikin hyvä, jos tätä liikennettä ohjautuisi alueelle Primatien kautta.

Hulevedet

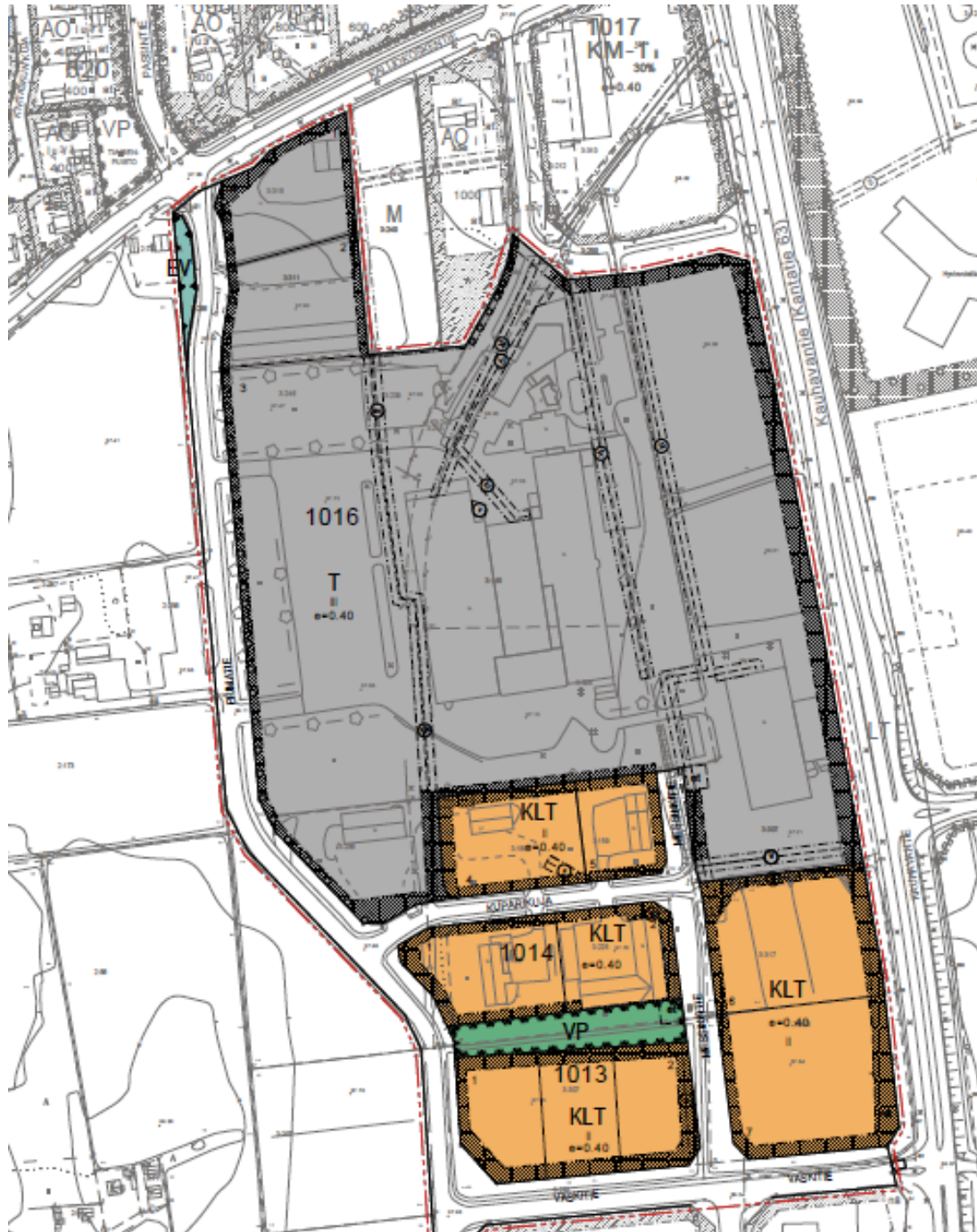
Kaavan yhteyteen tulee laatia hulevesisuunnitelma. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan hulevesien hallinnan tavoitteena on, että hulevesien hallinta alkaa jo niiden syntypaikalta. Teollisuus- ja liiketontit ovat yleensä vettä läpäisemättömillä pinnoitteilla päällystettyjä, joten tonteilta hulevesijärjestelmään johdettavat virtaamat ovat merkittäviä. Kaava-alueen hulevesiverkoston (uomat ja hulevesiviemärit) kapasiteetti tulee arvioida ja varmistaa

hulevesien hallinnan riittävyys myös poikkeuksellisilla sadetilanteilla. Hulevesien tonttikohtainen viivytystarve pitää ratkaista suunnitelmassa ja varmistaa tarvittavien järjestelmien toteuttaminen kaavamääräyksiin. Muilta osin Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa Kauhavan keskustaajaman asemakaavan muutosluonnoksesta ja valmisteluaineistosta.

Kaavan laatijan vastine:

Pohjoisesta tulevan liikenteen liikennejärjestelyt suunnittelualueelle ovat sujuvat. Liikenne ohjautuu alueelle myös Primatien kautta. Alueen suurimman toimijan Piristeelin pihajärjestelyt ohjaavat liikennettä niin, että liikenne alueelle tulee jatkossakin ohjautumaan myös pohjoisessa sijaitsevan Kalliokoski-Primatie liittymän kautta.

Alueelle laaditaan hulevesien hallintasuunnitelma, jossa esitetyt ratkaisut otetaan huomioon alueen toteutuksessa. Kaavamääräyksiin lisätään hulevesien johtamista koskevia määräyksiä.



Kuva 13. Kaavaluonnos

Kaavaehdotus 11.2.2022

Kaavaluonnoksen jälkeen alueelle laadittiin kaavaehdotus. Alueelle laadittiin myös hulevesien hallintasuunnitelma, jossa esitetyt ratkaisut tulee ottaa huomioon alueen toteutuksessa.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot ELY:n Ympäristö- ja luonnonvarat sekä Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueilta, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitokselta, Kauhavan Kaupungin hallintokunnilta (yhdyskuntatekniikka, rakennustarkastus, ympäristötoimi sekä kehityskeskus), Jylhän Sähköosuuskunta Oy:ltä, Kauhavan Vesi Oy:ltä, Kauhavan yritys kiinteistöiltä sekä Kauhavan kaukolämpö Oy:ltä. Lausuntopyyntöä todettiin, että mikäli määräaikaan mennessä ei ilmaannu kommentoitavaa kaavaehdotuksesta katsotaan, että asianomaisella viranomaisella, yrityksellä tai yhteisöllä ei ole kaavamutokseen kommentoitavaa.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Kauhavan kaupungin Ympäristötoimelta, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitokselta sekä ELY:n Ympäristö- ja luonnonvarat sekä Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueilta.

Kauhavan kaupungin ympäristötoimi 14.3.2022

Ympäristötoimi pitää tärkeänä, että hulevesien hallitsemiseksi laaditaan suunnitelma. Suunnitelmassa tulisi huomioida hulevesien imeytys- ja viivytyrakenteiden tekeminen tonteille. Ympäristötoimi toteaa, että sulfaattimaiden esiintyminen alueella tulee tiedostaa suunniteltaessa ja toteutettaessa kaivutöitä.

Kaavan laatijan vastine:

Alueelle laadittiin kaavatyön yhteydessä hulevesien käsittelysuunnitelma (Soilcon Oy 2022).

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos 14.3.2022

Asemakaava mahdollistaa alueelle suurien liike- ja teollisuusrakennusten rakentamisen, jonka vuoksi pelastuslaitos kehottaa huomioimaan sammutusveden saatavuuden alueen sammutusvesiasemaverkostossa.

Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitoksella ei ole huomauttamista esitetyn asemakaavamutoksen

kaavaehdotuksesta.

Kaava laatijan vastine: Pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi.

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 14.3.2022

ELY-keskuksen lausunnossa esille nousseet asiat on pääosin huomioitu hyvin asemakaavan muutosehdotuksessa.

Kaavamääräyksiä hulevesien osalta olisi hyvä vielä täydentää seuraavasti. Asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan hulevesien hallintasuunnitelma. Yleisiltä alueilta on tarvittaessa jatkosuunnittelussa osoitettava hulevesien hallinnalle hulevesisuunnitelmassa määritellyt riittävät alueet. Hulevesiä koskevaan asemakaavamääräykseen tulee lisätä, että hulevesiä tulee viivyttää tai imeyttää tonttikohtaisesti. Hulevesien hallintaa koskevaa kaavamääräystä tulee lisäksi tarkistaa teollisen toiminnan osalta. Teollinen toiminta on suunniteltava niin, että prosesseissa käytettäviä kemikaaleja tai muita haitta-aineita ei päädy hulevesiin. Pysäköinti- ja liikennöintialueilla syntyvät nuhraantuneet hulevedet voidaan johtaa käsiteltyinä eteenpäin. Multa osin Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa Kauhavan keskustaajaman asemakaavan muutosehdotuksesta.

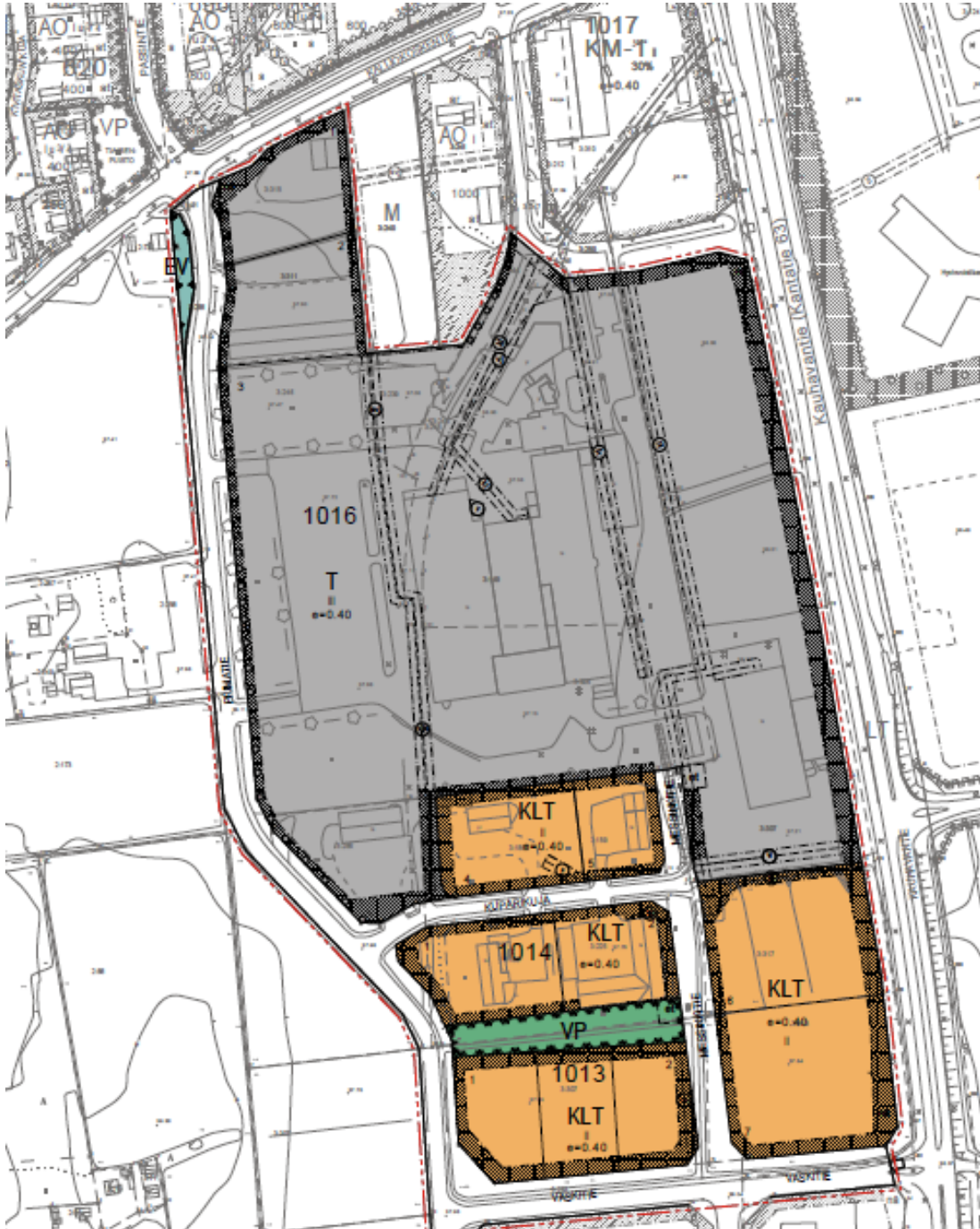
Kaavan laatijan vastine:

Asemakaavoituksen yhteydessä laadittiin hulevesien hallintasuunnitelma (Soilcon Oy 2022), joka valmistui ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä ja kaavaselostuksen tehdyt selvitykset kohtaa 3.2.3 täydennettiin hulevesien osalta.

Alueen jatkosuunnittelussa osoitetaan tarvittaessa yleisiltä alueilta hulevesien hallinnalle hulevesisuunnitelmassa määritellyt riittävät alueet.

Asemakaavakartassa täydennetään yleisiä määräyksiä seuraavasti:

- Hulevesiä tulee viivyttää tai imeyttää tonttikohtaisesti.
- Teollinen toiminta on suunniteltava niin, että prosesseissa käytettäviä kemikaaleja tai muita haitta-aineita ei päädy hulevesiin.
- Pysäköinti- ja liikennöintialueilla syntyvät nuhraantuneet hulevedet voidaan johtaa käsiteltyinä eteenpäin.



Kuva 14. Kaavaehdotus.

Kaavaehdotuksen jälkeen tehdyt vähäiset muutokset 18.3.2022

Kaavaselistusta täydennettiin hulevesiselvityksestä saatujen tietojen perusteella. Asemakaavakartan yleismääräyksiä täydennettiin hulevesimääräysten osalta. Kaavakartalle lisättiin sadevesilinjojen johtovarauksia. Tehdyt tarkistukset ovat niin vähäisiä, joten ne eivät edellytä kaavan uudelleen nähtäville asettamista.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1. MITOITUS

Suunnittelualueelle muodostuu kaavamuuosehdotuksessa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) ja liike- ja teollisuusrakennusten korttelialue (KLT), suojaviheraluetta (EV) sekä puisto- ja katualuetta.

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 19,58 ha, josta T-aluetta yhteensä noin 11,97 ha, KLT-aluetta yhteensä noin 4,47 ha, E-aluetta noin 0,06 ha, V-aluetta noin 0,32 ha ja katualuetta noin 2,76 ha.

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

5.1.2. PALVELUT

Palvelujen osalta alue tukeutuu Kauhavan keskustaajaman palveluihin.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualueella ympäristön laadun säilyminen on otettu huomioon.

5.3. Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu T-, KLT-, EV- sekä puisto- ja katualueita.

5.3.1. KORTTELIALUEET

T Teollisuusrakennusten korttelialue

Kortteli 1016 on varattu teollisuusrakennusten korttelialueeksi

- Korttelialueelle saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia
- Rakennusoikeutta yhteensä 47 865-k-m²
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap /50 k-m² sekä 1 ap/ 2 työntekijää

KLT Liike- ja teollisuusrakennusten korttelialue

Korttelit 1013 ja 1014 ja osa korttelista 1016 on varattu liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi

- Korttelialueille saa rakentaa enintään II-kerroksia liikerakennuksia sekä teollisuusrakennuksia.
- Rakennusoikeutta yhteensä 17 877 k-m².
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap /50 k-m² sekä 1 ap/ 2 työntekijää

Muut alueet

Katualuetta on osoitettu yhteensä noin 2,76 ha, suojaviheraluetta (EV) yhteensä noin 0,06 ha ja puistoaluetta (VP) noin 0,32 ha.

5.4. Kaavan keskeiset vaikutukset

5.4.1. VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen

Olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja infrastruktuuria täydennetään. Sosiaalisesti muutos ja laajennus ei aiheuta kielteisiä vaikutuksia, vaan työpaikkoja voidaan lisätä jo olevissa yrityksissä tai sijoittaa niiden viereen uusia. Työpaikat sijoittuvat sopivan lähelle taajamaa.

5.4.2. VAIKUTUKSET MAISEMA- JA KAUPUNKIKUVAAN

Asemakaavan muutos laaditaan alueelle, joka on jo osittain rakennettu kaavan mukaisesti. Suunnittelualue sijoittuu kantatie 63 varteen ja mm etelästä saavuttaessa antaa ensivaikutelmaa Kauhavan keskustaajamasta. Vaikka alueen rakentuminen on tapahtunut eri vuosikymmenillä, on rakennustapa silti yhtenäinen ja kokonaiskuva yllättävänkin harmoninen. Tulevassa rakentamisessa noudatetaan samanlaista tasoa kuin alueella on tähän saakkakin toteutettu, joten vaikutus ympäristöön ja maisemaan on positiivinen.



Kuva 15. Lähde: Paikkatietoikkuna. Ilmakuva vuodelta 1995.



Kuva 16. Lähde: Google Satelliitti 2021..

5.4.3. VAIKUTUKSET ASUMISEEN JA PALVELUIDEN SAATAVUUTEEN

Vaikutukset palveluihin ovat alueen toimintoja vahvistavia.

5.4.4. VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen

Asemakaavamuutos ei merkittävästi nosta alueen nykyisiä liikennemääriä. Asemakaavoituksella osoitetaan uusi katu Messinkitie.

5.4.5. VAIKUTUKSET ENERGIAN KÄYTTÖÖN

Hyvien liikenneyhteyksien ja yhdyskuntateknisten verkostojen läheisyydessä sijaitsevan alueen rakentuminen on lähtökohtaisesti energiatehokkaampaa, kuin täysin uuden alueen ottaminen rakentamisen piiriin. Tiivis kaupunkirakenne vähentää verkostopituuksia (kadut, vesihuoltoverkosto, energiahuolto ja televerkostot), mikä vähentää rakentamis- ja käyttökustannuksia ja energiankulutusta sekä parantaa verkostojen teknistä toimivuutta. Samalla edellytykset keskitettyjen tehokkaiden järjestelmien, kuten kaukolämmön, käyttöönottoon paranevat.

Tehokkain tapa liikenteen aiheuttaman energiakulutuksen hillitsemiseksi on vaikuttaa liikkumistarpeeseen kaavoituksen yhteydessä. Suunnittelualueelta uupuvat kevyen liikenteen väylät. Suunnittelualueen riittävän leveät kokoojakatujen katualueet mahdollistavat kevyen liikenteen väylien rakentamisen.

5.4.6. TEKNINEN HUOLTO JA HULEVESIEN HALLINTA

Alue on kaukolämpö-, vesijohto- ja viemäriverkoston piirissä. Kaupungin hulevesiverkosto kattaa asemakaavoitetut alueet.

Suunnittelualueelle laaditaan erillinen hulevesien hallintasuunnitelma (Soilcon Oy 2022), joka määrittää tarpeelliset toimenpiteet hulevesien hallinnalle. Olemassa oleva puusto ja pihojen luonnontilaisuus säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Alueilla tulee olemaan hoidettua kasvillisuutta siltä osin, kun alueita ei käytetä rakentamiseen tai liikenteeseen. Osa tonttien pinta-aloista säilytetään vettäläpäisevänä. Asemakaavassa on varmistettu tarvittavien järjestelmien toteuttaminen antamalla hulevesiä koskevia määräyksiä. Toteutusvaiheessa

huomioidaan kaavamääräysten lisäksi alueelle laadittava hulevesisuunnitelma. Suunnitelmat hulevesien hallinnasta esitetään rakennusluvan yhteydessä.

5.4.7. VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Varsinaista luonnonympäristöä alueella on entuudestaan varsin vähän. Näin ollen asemakaavamuutoksen vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat vähäiset.

5.4.8. VAIKUTUKSET ILMASTOON

Vähähiilisessä ja resurssitehokkaassa yhdyskuntakehityksessä päästöjä voidaan vähentää olemassa olevan rakenteen hyödyntämisen lisäksi edistämällä mm palvelujen ja vapaa-ajanalueiden saavutettavuutta sekä parantamalla kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen hyödyntämismahdollisuuksia. Lähtökohtaisesti tiivis kuntarakenne vaatii hajautunutta kuntamallia vähemmän materiaaleja ja toimii resurssitehokkaammin. Alueelta uupuvat hyvät kevyen liikenteen väyläverkostot, mitkä vähentäisivät yksityisautoilun tarvetta.

5.4.9. VAIKUTUKSET TALOUTEEN

Alueen kunnallistekniikan rakentuminen edellyttää investointeja Kauhavan kaupungilta.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella Kantatie 63 ja ympäröivien katujen moottoriajoneuvoliikenne aiheuttavat liikennemelua. 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.

Suunnittelualueen toimintoja eivät koske Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 ulkomelutasoille annetut ohjeet. Liikekäytössä oleville sisätiloille sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjeet 45 dB.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on antanut 22.5.2019 päätöksen Piristeel Oy:lle neste-kaasulaitoksen 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 vuotopaikasta, joka on mallinnettu maapeitteisen varastosäiliön lähetyville.

5.6. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavakaavamerkinnät ja -määräykset löytyvät kaavakartasta.

5.7. Nimistö

Katuyhteys Vaskitieltä nimettiin Messinkitieksi. Kaavaluonnoksen yhteydessä esitettiin Kuparikujan muuttamista Piparikujaksi. Esitys ei saanut alueen maanomistajilta kannatusta.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Suunnittelualue on pääosin rakennettu kaavan mukaisesti. Kaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan kaavan voimaan tulon jälkeen.

6.2. Toteuttamisen seuranta

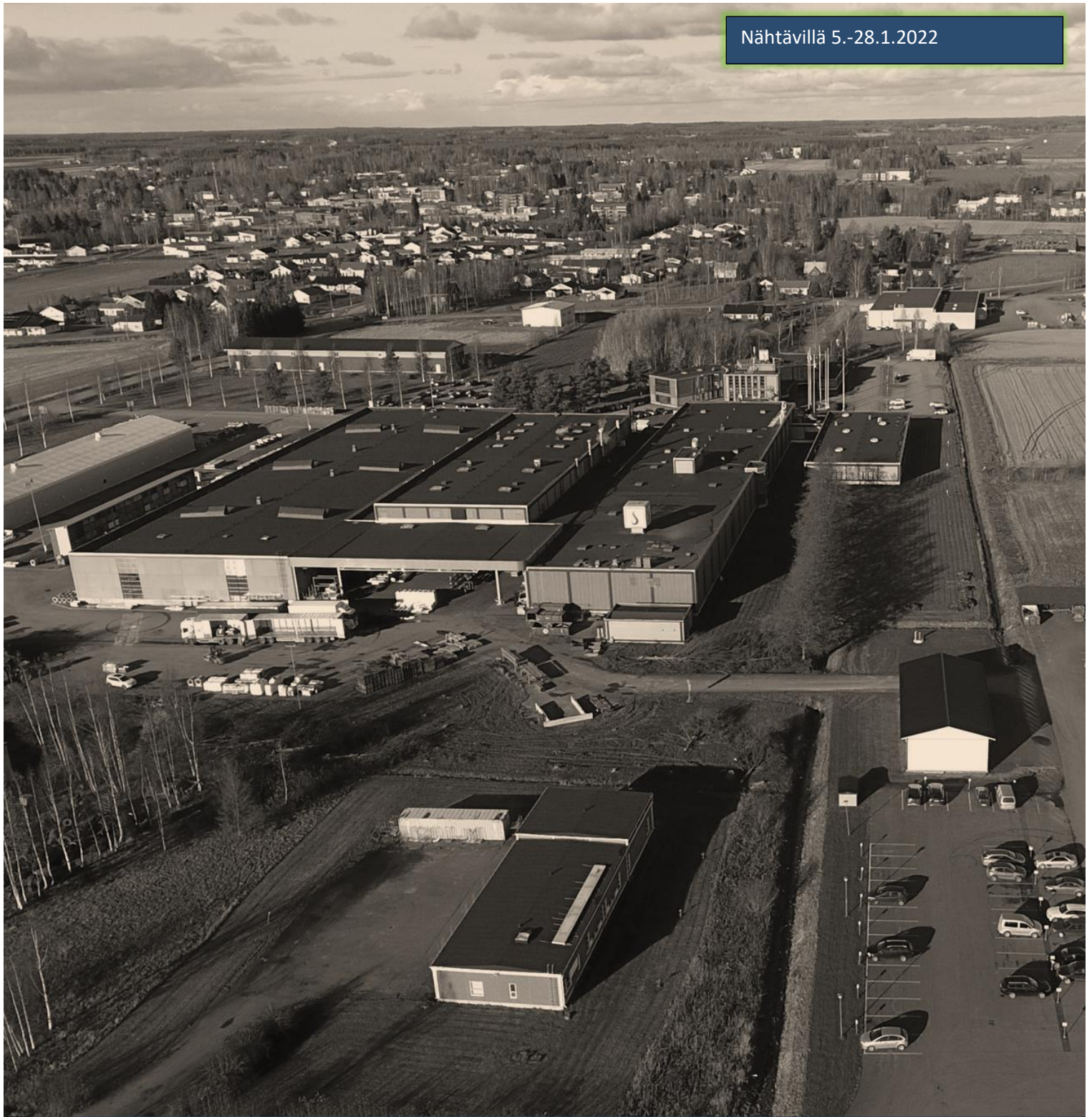
Pääasiassa kaava-alueen toteutuksen valvonnasta vastaa rakennusvalvonta.

Kauhavalla 18.3.2022

Kauhavan kaupunki/ maankäyttö ja ympäristö

Anna-Liisa Huhtala,
vt. maankäyttöinsinööri

Nähtävillä 5.-28.1.2022



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos Kauhavan keskustaajamassa
kortteleissa 1013, 1014 ja 1016

Kauhavan kaupunki, kaavoitus- ja mittastoimi

21.12.2021

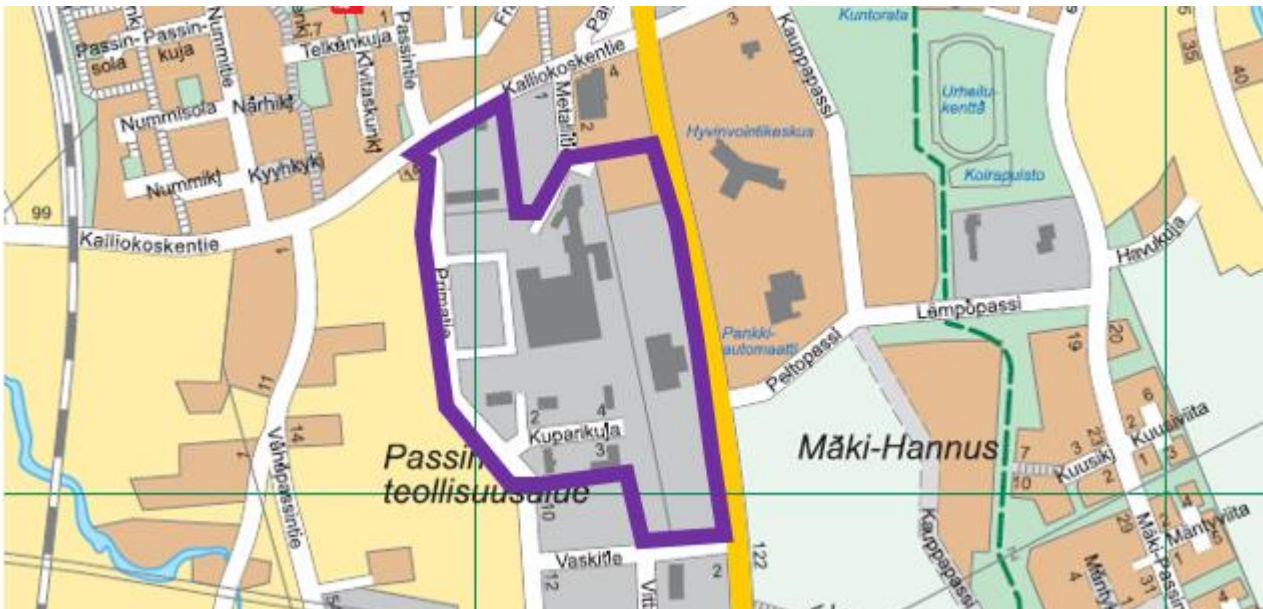
Päivitetty 11.2.2022



SUUNNITTELUN KOHDE

1. Suunnitelman nimi ja suunnittelualue

Suunnitelman nimi on asemakaavan muutos Kauhavan keskustaajamassa kortteleissa 1013, 1014 ja 1016 sekä niihin liittyvillä katu ja puistoalueilla. Suunnittelualue sijaitsee keskustaajamassa rajoittuen idässä kantatie 63:een, pohjoisessa Kalliokoskentiehen ja etelässä Vaskitiehen. Alueen sijainti ja viitteellinen rajaus on esitetty kuvassa 1. Alerajaus voi muuttua kaavaprosessin edetessä. Suunnittelualue on noin 19,58 ha. (Kuva 1).



KUVA 1. Suunnittelualueen sijainti.

2. Suunnittelun tavoitteet

Kauhavan kaupunginhallitus on päättänyt 25.10.2021 § 245 asemakaavan muuttamisesta alueella.

Kauhavan sisääntulotien länsipuolen rakentuessa ja teollisen toiminnan vakiintuessa alueella on ilmennyt tarvetta arvioida alueen liikenne- ja hulevesijärjestelyjä sekä kaavamerkintöjen ajantasaisuutta. Ensisijaisena tavoitteena on parantaa ajoyhteyksiä Passin teollisuusalueella. Lisäksi kaavamuutoksella saatetaan ajan tasalle mahdolliset vanhentuneet kaavamääräykset sekä kunnallistekniset aluevaraukset.

SUUNNITTELUN LÄHTÖTIEDOT

3. Hanketta ohjaavat suunnitelmat

3.1 Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

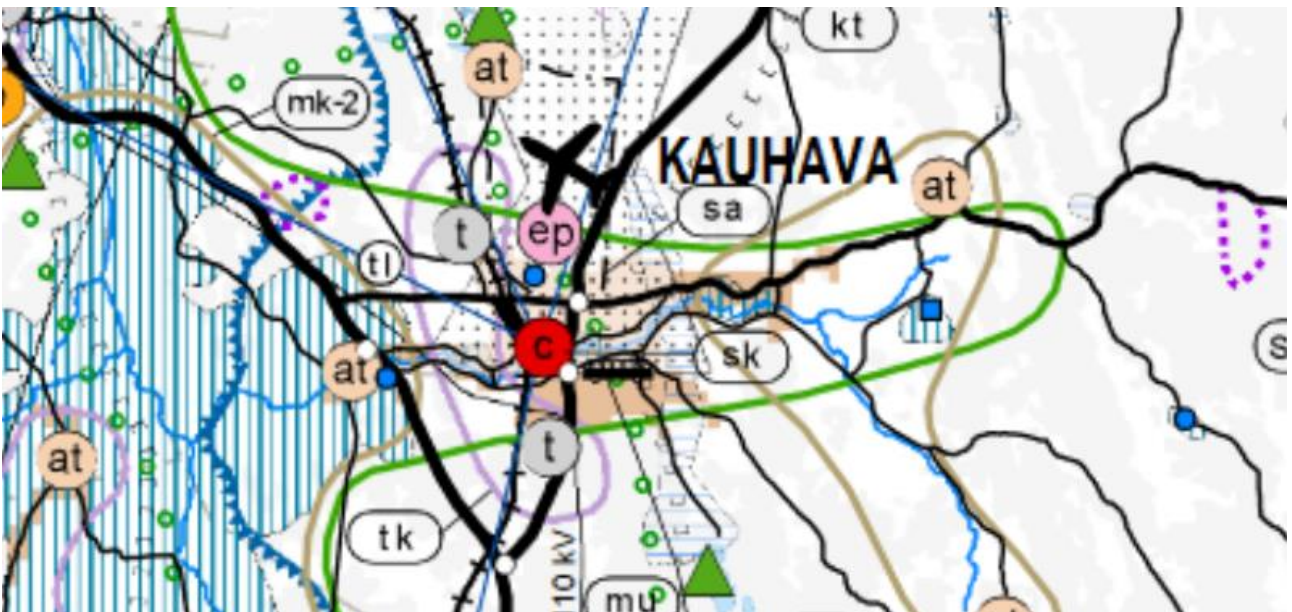
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka tulee huomioida alueidenkäytön suunnittelussa. Tämä koskee kaikkea kaavoitusta. Muutoksen pohjalta alueidenkäytön suunnittelu tukee siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan, edistetään luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön kestävää käyttöä, luodaan mahdollisuuksia elinkeinojen uudistumiselle sekä vastataan kaupungistumisen haasteisiin ja mahdollisuuksiin.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia: Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat sekä uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Maakuntakaava

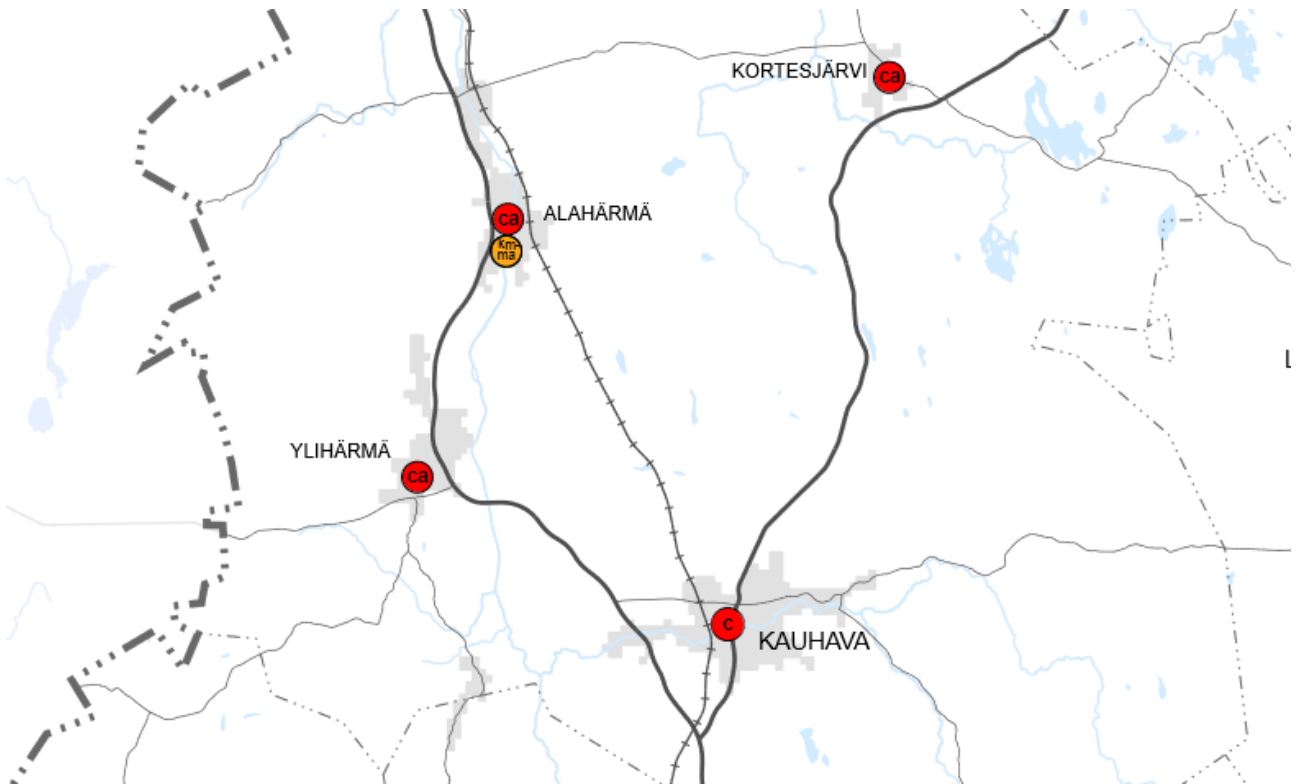
Kauhavan kaupunki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton alueeseen, jolla on voimassa toukokuussa 2005 vahvistettu maakuntakaava. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa pääosin teollisuus- ja varastoalueelle (t). (Kuva 2)



KUVA 2. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta.

Vaihemaakuntakaava II

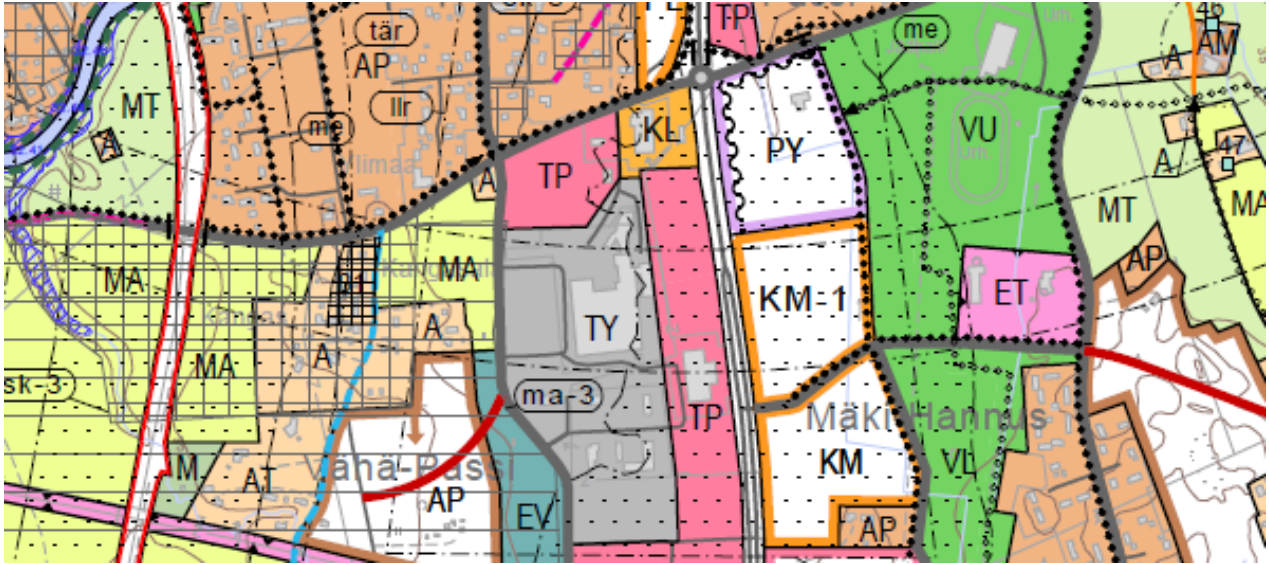
Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaava koskee kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 30.5.2016. Kaava on tullut voimaan 11.8.2016. Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueella (c). Vaihemaakuntakaava II muutos hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 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.

3.2 Yleiskaava

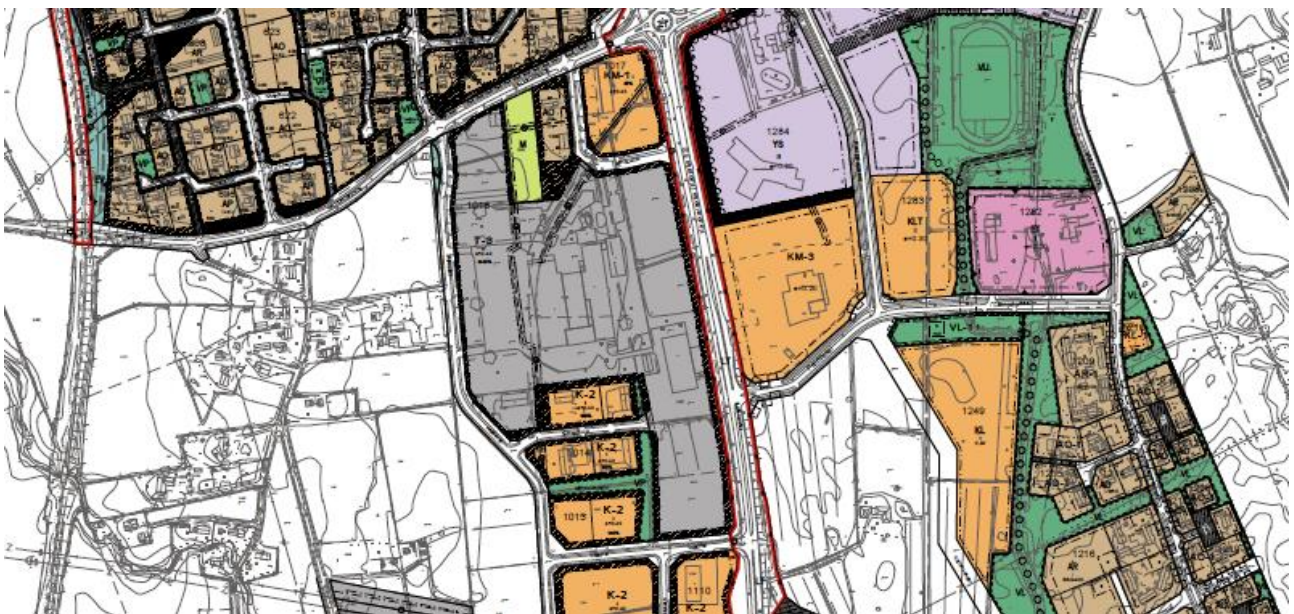
Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen 28.7.2020 voimaantullut Kauhavan keskustaajaman osayleiskaava. Suunnittelualue sijoittuu voimassa olevassa osayleiskaavassa TY-alueelle (Teollisuus- ja varastoalue) sekä TP-alueelle (Työpaikka alueelle). (Kuva 4).



KUVA 4. Ote Kauhavan keskustaajaman voimassaolevasta osayleiskaavasta

3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1996 ja 1998 vahvistuneet asemakaavat. Asemakaavassa alue on esitetty teollisuusalueeksi (T), liike- ja toimistorakennusten alueeksi (K-2) sekä puistoalueeksi (VP) ja katualueeksi. (Kuva 5).



KUVA 5. Ote voimassaolevasta asemakaavasta

3.4 Rakennusjärjestys

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

3.5 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 2013
2014	Kauhavan kaupungin strateginen alueidenkäyttösuunnitelma (Airix Ympäristö)
2017	Kauhavan osayleiskaavan luontoselvitys, Sweco Ympäristö Oy
2018	Keskustan osayleiskaavan arkeologinen inventointi , Keski-Pohjanmaan arkeologiapalvelu
2019	Kauhavan osayleiskaavan liikenneselvitys, Sweco Ympäristö Oy
2019	Kauhavan osayleiskaavan liikennemeluselvitys 2019, Sweco Ympäristö Oy

4. Vaikutusten arviointi

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

Aloitusvaiheessa ilmoitetaan kaavoituksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä (MRL 63 §). Tällöin osallisilla on mahdollisuus esittää näkemyksiään esimerkiksi siitä, minkälaisia vaikutuksia suunnittelussa tulisi tarkastella. Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tuottaa suunnittelijoille, osallisille sekä päättäjille tietoa kaavan toteuttamisen vaikutuksista, niiden merkittävydestä sekä haitallisten vaikutusten lieventämismahdollisuuksista.

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia mm. rakennettuun ympäristöön, taajamakuvaan, palveluihin sekä liikenteeseen. Asemakaavan ratkaisujen vaikutukset pyritään selvittämään ja tunnistamaan koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan katsoa olevan vaikutuksia. Vaikutusarviointit liitetään kaavaselostukseen ja niitä korjataan asiantuntijoiden, viranomaisten ja osallisten antamien mielipiteiden ja lausuntojen perusteella tarpeen mukaan. Vaikutusten arviointi pohjautuu olemassa oleviin selvityksiin, karttatietoihin, maastokäynteihin ja inventointeihin.

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

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 §).

Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Kauhavan kaupungin hallintokunnat
- Jylhän Sähköosuuskunta
- Kauhavan Vesi Oy
- Kauhavan Kaukolämpö Oy
- Kauhavan yritys kiinteistöt Oy

Suunnittelualueen ja lähialueiden maanomistajat (lähetetään kuulemiskirje ja kartta).

Muut mahdolliset yritykset ja yhteisöt.

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n 2 mom. tarkoittamaa viranomaisneuvottelua ELY-keskuksen kanssa ei käydy, koska laaditulla asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta valtakunnallisiin tai tärkeisiin seudullisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, eikä se muutoinkaan ole yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten, luontoarvojen tai kulttuuriympäristön kannalta erityisen merkittävä tai valtioin viranomaisten toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä. Lisäksi 28.7.2020 voimaantullut osayleiskaava ohjaa riittävästi asemakaavoitusta.

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).

OAS

Tähän osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tehdään tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

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 maankäyttö- ja ympäristötoimelle. 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 maankäyttö ja ympäristötoimelle. Lausunnot pyydetään viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
4. HYVÄKSYMISVAIHE Kaavan hyväksyminen	Kaupunginhallitus hyväksyy kaavan. Merkitykseltään vähäisen kaavan hyväksyy tekninen lautakunta.	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 ehdotus-vaiheessa. Viranomaistyöneuvotteluja järjestetään tarvittaessa.

9. Kaavan laatimisen aikataulu

Taulukossa on esiteltyä asemakaavaprosessin tavoiteaikataulu.

Kaupunginhallitus päättää asemakaavoituksen aloittamisesta	Lokakuu 2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	Tammikuu 2022
Kaavaluonnos nähtävillä	Tammikuu 2022
Kaavaehdotus nähtävillä	Maaliskuu 2022
Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan	Huhtikuu 2022

Kauhavalla 11.2.2022

Anna-Liisa Huhtala
vt. maankäyttöinsinööri

YHTEYSTIEDOT

Maankäyttö ja ympäristö

Päämajantie 6
62375 Ylihärmä

Maankäyttöpäällikkö

Päivi Raski
GSM: 040-179 8130
etunimi.sukunimi@kauhava.fi

Vt. maankäyttöinsinööri

Anna-Liisa Huhtala
GSM: 050-368 3698
etunimi.sukunimi@kauhava.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	233 Kauhava	Täyttämispvm	19.05.2022
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos Kauhavan keskustaajamassa korteleissa 1013, 1014 ja 1016		
Hyväksymispvm	16.05.2022	Ehdotuspvm	16.02.2022
Hyväksyjä	H-kunnanhallitus	Vireilletulosta ilm. pvm	05.01.2022
Hyväksymispykälä	113	Kunnan kaavatunnus	233A160522113
Generoitu kaavatunnus	233H160522A113		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	19,5811	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	19,5811

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	19,5811	100,0	65742	0,34	0,0000	-272
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	4,4693	22,8	17877	0,40	1,7850	7140
T yhteensä	11,9661	61,1	47865	0,40	-1,8530	-7412
V yhteensä	0,3206	1,6	0		-0,3620	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,7621	14,1	0		0,4300	0
E yhteensä	0,0630	0,3			0,0000	0
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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	19,5811	100,0	65742	0,34	0,0000	-272
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	4,4693	22,8	17877	0,40	1,7850	7140
KLT	4,4693	100,0	17877	0,40	1,7850	7140
T yhteensä	11,9661	61,1	47865	0,40	-1,8530	-7412
T	11,9661	100,0	47865	0,40	-1,8530	-7412
V yhteensä	0,3206	1,6	0		-0,3620	0
VP	0,3206	100,0	0		-0,3620	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,7621	14,1	0		0,4300	0
Kadut	2,7621	100,0	0		0,4300	0
E yhteensä	0,0630	0,3			0,0000	0
EV	0,0630	100,0			0,0000	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						