

Luonnos nähtävillä 29.1.-28.2.2025
Ehdotus nähtävillä 30.5.-13.6.2025
Kaup.hall. hyv. §



Kaavaselostus

Asemakaavan muutos Kauhavan keskustaajamassa
korttelissa 118 sekä siihen liittyvällä katualueella

Kauhavan kaupunki, Maankäyttö ja ympäristö



1. PERUS- ja TUNNISTETIEDOT

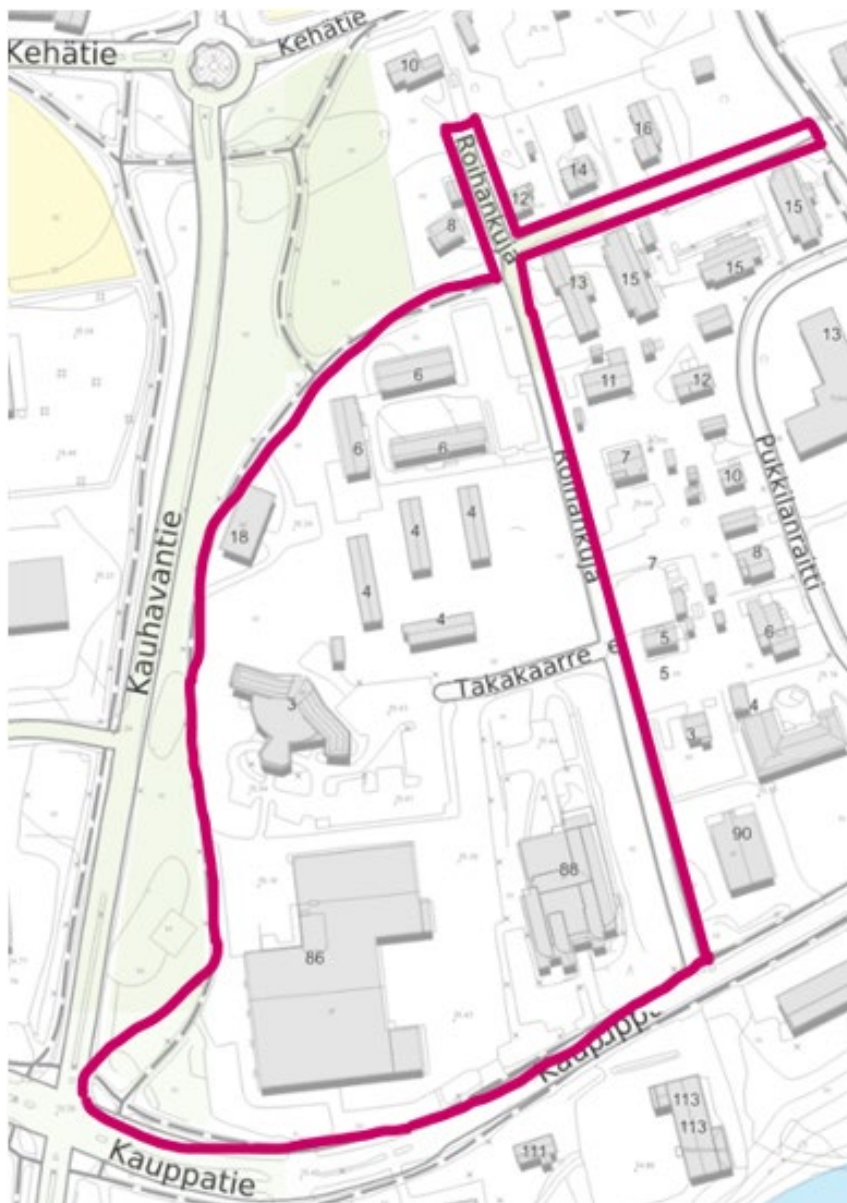
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavaselostus koskee 30.5.2025 päivättyä asemakaavaehdotusta ja
18.6.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaupunki	Kauhavan kaupunki
Kaupunginosa	Keskustaajama
Kortteli	118
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos keskustaajamassa korttelissa 118 sekä siihen liittyvällä katualueella
Kaavan laatija	Kauhavan kaupunki Yhteyshenkilöt Maankäyttöpäällikkö Päivi Raski 040 179 8130 paivi.raski(at)kauhava.fi Kaavoitusasiantuntija Nina Kuusisto 050 368 3698 nina.kuusisto(at)kauhava.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualue sijaitsee keskustaajamassa rajoittuen lännessä kantatiehen 63 (Kauhavantiehen), etelässä Kauppatiehen ja idässä Kirkkotiehen. Alueen sijainti ja viitteellinen raja on esitetty kuvassa 1. Aluerajaus voi muuttua kaavaprosessin edetessä. Suunnittelualue on noin 5 hehtaaria. (Kuva 1).



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kauhavan kaupungin hallinnon keskittyminen Kiinteistö Oy Tietotalon rakennukseen aiheuttaa muutospaineita alueen maankäytölle sekä läheiselle katualueelle. Kaavan tarve on hankkeen edetessä tunnistettu ja kaava on tullut vireille vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia liikenneturvallisuuden parantamista mahdollisesti katualuetta leventämällä kirjaston viereisellä katuosuudella ja sulkemalla osa katuosuudesta ajoliikenteeltä Roihankujan 90 asteen kulmauksessa, jolloin kulku AO-tonteille tapahtuisi Kirkkotien kautta. Tässä kulmauksessa on näkemähaasteita ja risteys on koettu vaaralliseksi.

Liikenneturvallisuutta parannetaan myös siirtämällä ARK-korttelinosan rivitalojen ajoliittymä Roihankujan puolelle, kirjaston puoleiselle rajalle arvioidaan ajokieltomerkinnän sijoittaminen. Ajoliittymän siirto parantaa myös rivitalotontin toiminnallisuutta.

Kaavamuutoksella muutetaan liikerakennusten korttelialue (KL) vastaamaan alueen nykyistä käyttötarkoitusta eli hallinto- ja virastorakennusten korttelialue (YH). Lisäksi kaavamuutoksella on tavoitteena saattaa ajan tasalle vanhentuneet kaavamääräykset sekä kunnallistekniset aluevaraukset.

Kadunnimi Takakaarre juontaa juurensa suunnittelualueella aiemmin sijainneeseen urheilukenttään. Asemakaavamuutoksella kadun nimi vaihtuu vastaamaan muuttuvaa korttelinosan käyttötarkoitusta. Uusi kadunnimi valitaan nimikilpailulla. Kuvassa 2 kartta vuodelta 1998.



Kuva 2. Suunnittelualueen kartta vuodelta 1998.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- ja TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	4
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	5
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista	Virhe.
Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.	
2. TIIVISTELMÄ	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2 Asemakaava	7
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	7
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	11
3.1.4 Liikenne	12
3.2 Suunnittelutilanne	13
3.2.1 Valtakunnalliset ja seudulliset suunnitelmat	13
3.2.2. Kunnalliset ja muut alueelliset suunnitelmat	14
3.2.3 Suunnittelualueella tehdyt selvitykset ja muut suunnitelmat	16
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	17
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.2.1 Osalliset.....	18
4.2.2 Viranomaisyhteistyö ja asemakaavaratkaisun vaikutukset.....	18
4.2.3 Vireilletulo	18
4.2.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	21

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	24
5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset.....	24
5.1.1 Mitoitus	24
5.1.2 Palvelut	24
5.2 Korttelialueet	24
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	26
5.4 Kaavan keskeiset vaikutukset	26
5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	26
5.4.2 Vaikutukset maisema- ja kaupunkikuvaan.....	26
5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen.....	27
5.4.4 Vaikutukset energiankäyttöön	27
5.4.5 Vaikutukset tekniseen huoltoon	27
5.4.6 Vaikutukset luonnonympäristöön	27
5.4.8 Vaikutukset talouteen	28
5.5 Ympäristön häiriötekijät	28
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	28
5.7 Nimistö	28
5.8 Asemakaavan toteutus.....	28

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2 Asemakaavan seurantalomake

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin Kauhavan kaupungin kaavoituskatsauksessa 14.8.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos julkisesti nähtävillä 29.01.-28.2.2025.

Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä 30.05.-13.06.2025

Kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavamuutoksen xx.xx.2025 § .

Asemakaava on kuulutettu voimaan xx.xx.2025.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee Kauhavan keskustaajaman korttelia 118 sekä siihen liittyvää katualuetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Aluetta voidaan toteuttaa asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin jo rakennettua liike- ja asuinaluetta.



Kuva 3. Suunnittelualueetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

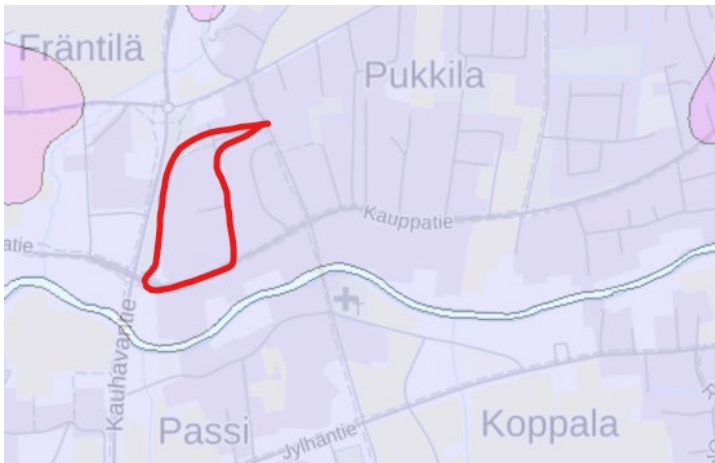
Suunnittelualueelle on laadittu Kauhavan osayleiskaavoitustyön yhteydessä luontoselvitys vuonna 1997 ja 2017. Suunnittelualue on pääosin jo rakennettua ympäristöä, eikä luonnontilaista aluetta. Alueella ole luontoarvojen puolesta huomioitavia kohteita.

Muinaisjäännökset

Käytettävissä olevissa lähtöaineistoissa ei alueelta ole tiedossa muinaisjäännösesiintymiä. Asemakaavatyötä varten alueelle ei ole laadittu erillistä muinaisjäännösinventointia.

Maaperä

GTK:n maaperätietojen perusteella punaisella rajatun suunnittelualueen maaperä on hiesua.

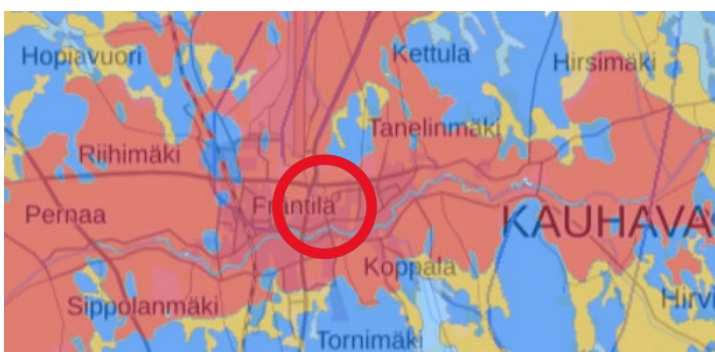


Kuva 8. Maaperä. (<http://www.gtk.fi>)

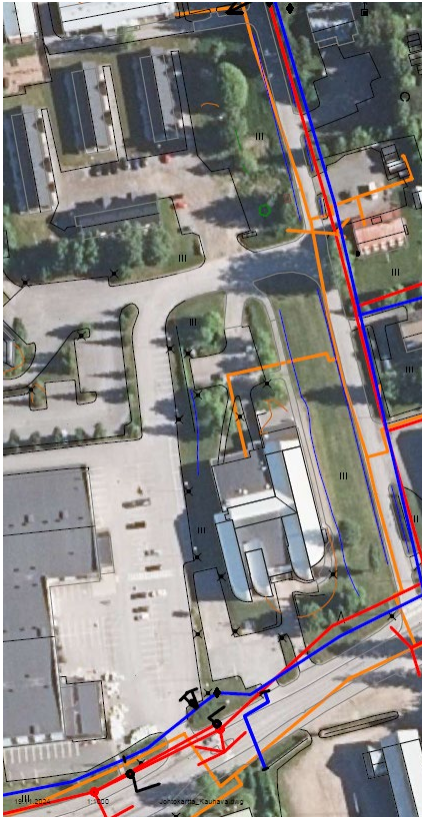
Happamat sulfaattimaat

Suunnittelualueen ympäristö on Geologisen tutkimuskeskuksen GTK:n aineistojen mukaan aluetta, jossa happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on kohtalaisen suuri. Vaikka happamat sulfaattimaat ovat muodostuneet luonnollisen prosessin seurauksena, voi niistä aiheutua merkittävää haittaa niin luonnonympäristölle kuin rakennetulle ympäristölle. Maaperän huono kantavuus osaltaan hankaloittaa rakentamista, mutta asettaa myös erityisvaatimuksia rakenteille. Hapan sulfaattimaa voi aiheuttaa metalli- ja betonirakenteiden korroosiota ja syöpmistä.

Seuraavassa kuvassa (Kuva 9) on esitetty karttaote GTK:n happamat sulfaattimaat karttapalvelusta sekä suunnittelualue ympyröitynä. Punaiset alueet ovat suuren riskin alueita ja keltaiset alueet kohtalaisen riskin alueita. Kauhavanjoen alue on pääosin luokiteltu suuren riskin esiintymisalueeksi. Riskialueella rakennushankkeeseen ryhtyvän tulisi olla yhteydessä alueen ympäristöviranomaiseen sekä paikallisen ELY-keskukseen ajantasaisen ohjeistuksen ja toimenpiteiden suunnittelua varten.



Kuva 9. Happamat sulfaattimaat karttapalvelu ja suunnittelualue. (<http://www.gtk.fi/>)

**Pohjavesi**

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

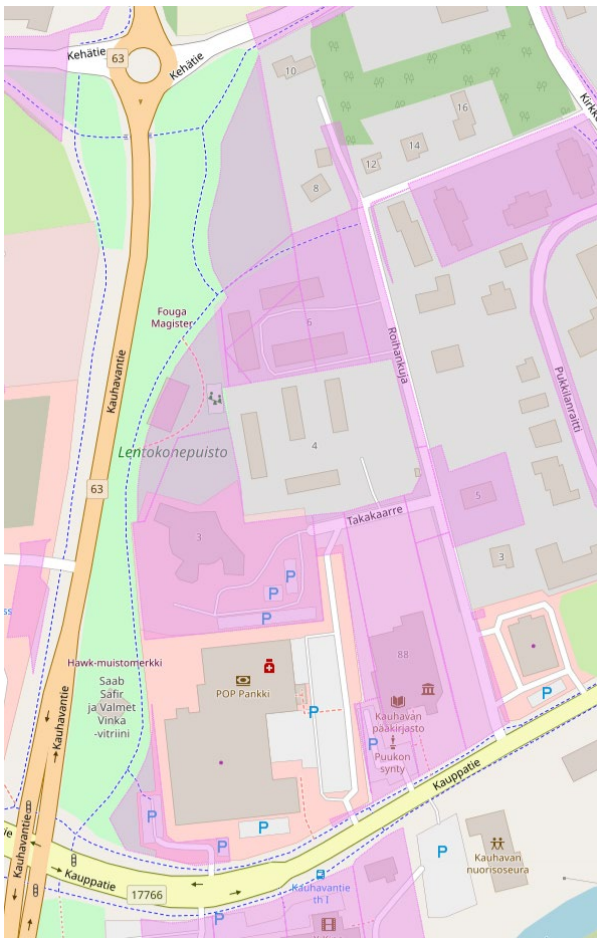
Hulevesi

Suunnittelualueen hulevedet johdetaan nykyisiin olemassa oleviin putkistoihin, alueella ei tarvetta yksityiskohtaisempaan hulevesisuunnitelmaan.

Tekninen huolto

Alue on kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Kuvassa vesijohdon väri sininen, jätevesi punainen ja kaukolämpö oranssi.

Kuva 10. Johtokartta.

**Maanomistus**

Suunnittelualue on osittain Kauhavan kaupungin ja osittain yksityisessä maanomistuksessa.

Kuva 11. Kaupungin maanomistus merkitty vaalean violetilla värillä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta ja asuminen

Alue sijoittuu Kauhavan keskustaajamaan. Korttelissa 118 sijaitsee kaupallista palvelua (Tokmannin tavaratalo ja POP-pankki, rakennusvuosi 2007), paikoitusaluetta, julkista palvelua (kirjasto, rakennusvuosi 1988). Tietotalo (rakennusvuosi 2000) remontoitetaan uudeksi kaupungintaloksi. Korttelissa on myös asuinrivitaloja sekä pienkerrostaloja, joiden alue liitetään käsillä olevaan kaavaan. Roihankujalla on kaikkiaan asukkaita n. 110. Työpaikkoja korttelissa on n. 80.



Kuva 4. Näkymä kirjaston ja Tokmannin suuntaan.



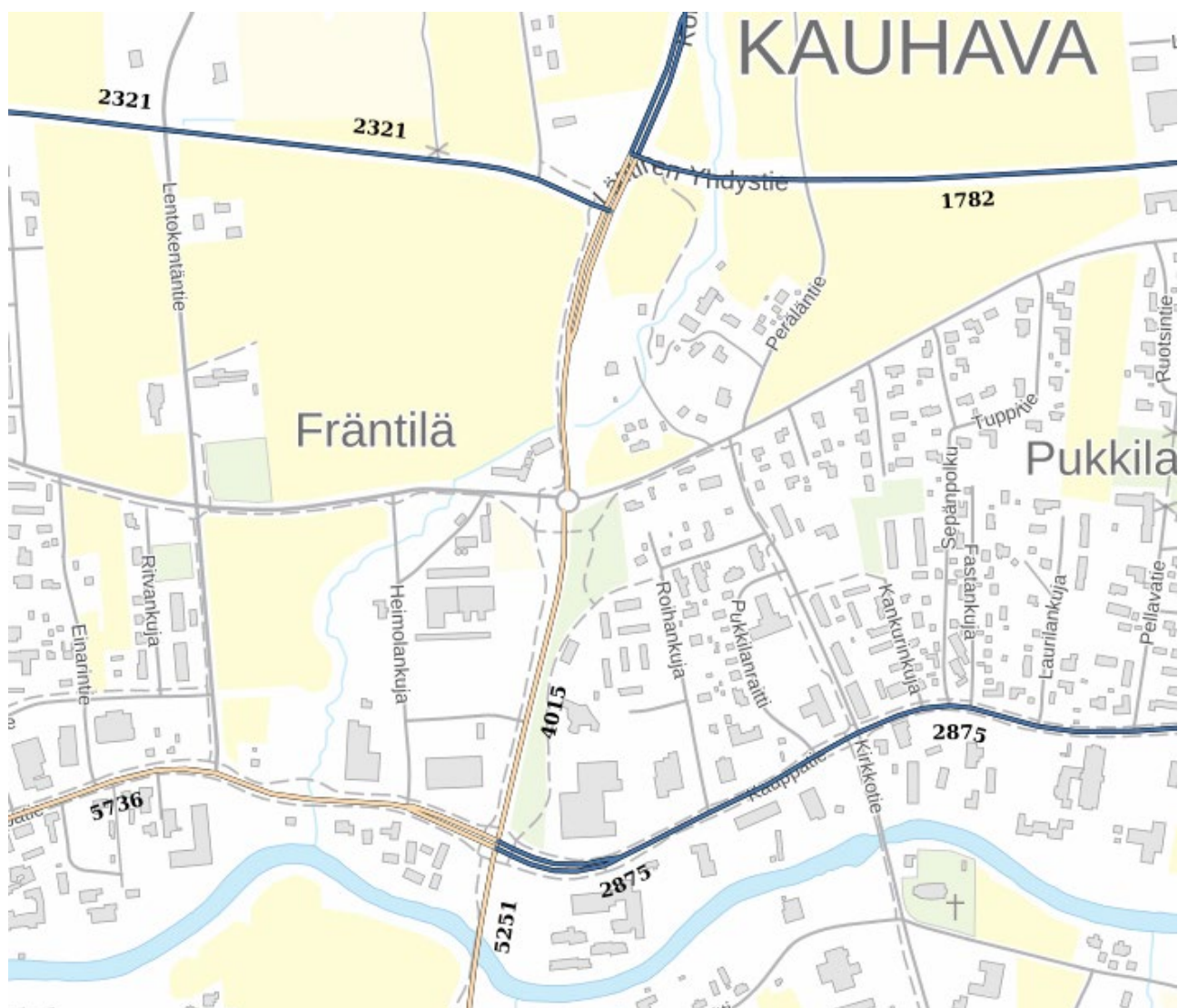
Kuva 5. Näkymä pohjoisosan asuinrakennuksilta uuden kaupungintalon suuntaan.

3.1.4 Liikenne

Alueen länsipuolella kulkee kantatie 63 ja pohjoisessa Kehätie. Kauppatie toimii keskusta-alueen pääkatuna ja sen varrelle on sijoittunut suurin osa alueen kaupallisista ja kunnallisista palveluista. Keskimäärin Kauppatiella liikkuu noin 5700 ajoneuvoa vuorokaudessa (lähde Väyläviraston liikennemääräkartta 2021).

Kauppatie alkaa idässä Läntisen Sisääntulotien ja Pelkolantien risteyksestä ja kulkee taajaman läpi yhtyen Hemmingintiehen, joka liittyy valtatielle 19. Kevyen liikenteen väylät kulkevat osittain erillisinä väylinä ja osittain kevyt liikenne kulkee tien reunassa korotetuilla pyöräteillä. Suunnittelualue on saavutettavissa Kehätieltä, Kauppatieltä sekä lentokonepuistosta kevyen liikenteen väyliä pitkin.

Kauppatiella on voimassa pääosin 40 km/h alueellinen nopeusrajoitus, Kauhavantiellä ja Kirkkotiellä 50 km/h.



Kuva 7. Ote Väyläviraston karttapalvelusta.

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. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava 2050

20.12.2024 voimaan tullut Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumoaa aiemmin hyväksytyt voimassa olevat maakuntakaavat kokonaisuudessaan. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueelle (c). (Kuva 2). Merkinnällä C osoitetaan seudullista merkitystä omaavan kuntakeskuksen ydinalue. Keskustatoimintojen alueella on asutuksen lisäksi hallintoon, palveluihin ja kauppaan liittyviä toimintoja. (Kuva 14)



KUVA 14. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.

Kaavakartta, -merkinnät ja -määräykset, kohdeluettelo sekä kaavaselostus löytyvät tästä linkistä:

[Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 - Etelä-Pohjanmaan liitto](#)

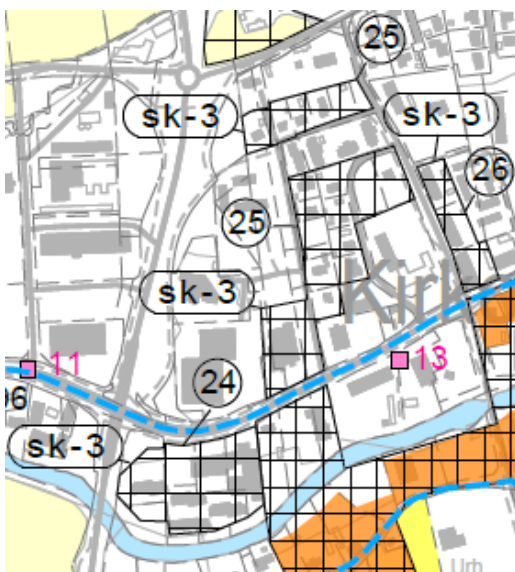
3.2.2. Kunnalliset ja muut alueelliset suunnitelmat

Yleiskaava

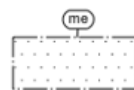
Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen 28.7.2020 voimaantullut Kauhavan keskustaajaman osayleiskaava. Suunnittelualue sijoittuu voimassa olevassa osayleiskaavassa KL- alueelle (Liikerakennusten alue), PY-alueelle (Julkisten palvelujen ja hallinnon alue) sekä AP-alueelle (Pientalovaltainen asuntoalue).



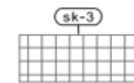
Kuva 15. Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta.



Merkintöjen selitykset:



Lentopaikan, tie- ja raideliikenteen melualue.
Valtioneuvoston asetuksen mukainen päivämelualue.



Paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö



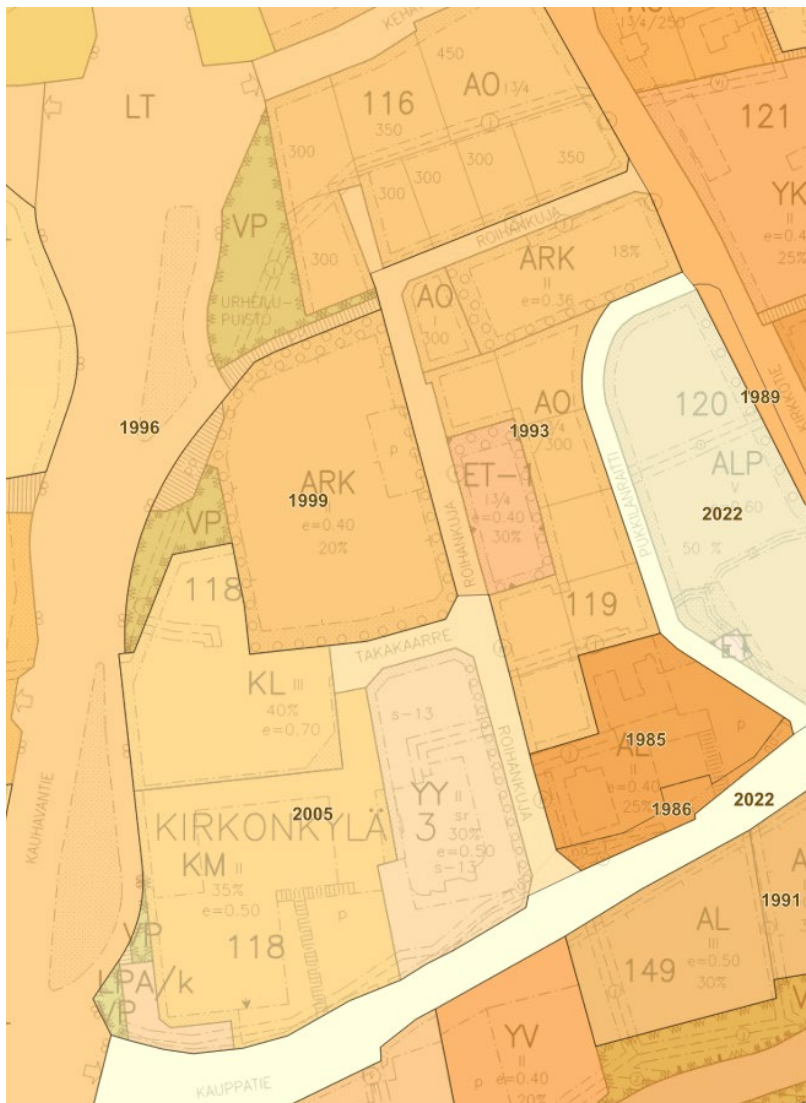
Valvomattoman lentokentän lentoesterajapinnat.

Kuva 16 Ote Kulttuuriympäristöselvityksestä (Sweco 2018).

Asemakaava

Suunnittelualueella korttelissa 118 on voimassa:

- Vuonna 1999 vahvistunut asuinalueen asemakaava (ARK-korttelinosa).
Kaavan nimi: Rakennuskaavan muutos korttelissa 118 sekä siihen liittyvällä jalankulkualueella.
- Vuonna 2005 vahvistunut liike- ja toimistorakennusten alueen (KM ja KL) sekä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten alueen (YY) asemakaava sisältäen puistoaluetta (VP) ja katualuetta.
Kaavan nimi: Asemakaavan muutos korttelissa 118 sekä katualueilla.
- Roihankuja kuuluu 1993, 1996 ja 2005 vahvistuneisiin asemakaavoihin. Roihankuja liitetään kokonaisuudessaan käsillä olevaan asemakaavan muutokseen. (Kuva 17).



KUVA 17.
Ote "Asemakaavojen ikä" -kartasta.

Seuraavat kohteet on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa:

Kauhavan kirjasto sekä puukko- ja tekstiilimuseo, Kauppatie 88, kiinteistötunnus: 233-403-4-459
"Tärkeä julkinen rakennus erottuu Kauppatiellä arkkitehtonisesti ja maisemallisesti arvokkaana maamerkkirakennuksena." (Kulttuuriympäristöselvitys Sweco 2018).

Rakennusjärjestys

Kauhavan kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys on vuodelta 2020.

Pohjakartta

Pohjakarttaa ylläpitää Kauhavan kaupungin maankäyttö ja ympäristö. Suunnittelualueen pohjakartta on ajantasainen.

3.2.3 Suunnittelualueella tehdyt selvitykset ja muut suunnitelmat

Kauhavan kaupungin strateginen alueidenkäyttösuunnitelma, Airix Ympäristö Oy 2014. Strategisen alueidenkäyttösuunnitelman tavoitteena on maankäytön keinoin lisätä Kauhavan kaupungin vetovoimaisuutta, parantaa elinkeinoelämän edellytyksiä, tarjota asukkailla viihtyisiä asuinympäristöjä, kehittää taajamia ja kyläalueita sekä vastata ilmastonmuutoksin haasteisiin. Strategisessa alueidenkäyttösuunnitelmaan on kirjattu tavoitteeksi kehittää keskustaajaman aluetta kaupan, palveluiden ja yritystoiminnan alueena.

Kauhavan osayleiskaavan luontoselvitys, Sweco Ympäristö Oy 2018

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

Kauhavan osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvitys osa II – asemakaava-alueet, Sweco Ympäristö Oy 2018. Kauhavan kirjasto sekä puukko- ja tekstiilimuseo: ”tärkeä julkinen rakennus erottuu Kauppatielle arkkitehtonisesti ja maisemallisesti arvokkaana merkkirakennuksena” Se on rakennustaiteellisesti arvokas esimerkki oman aikansa laadukkaasta julkisesta rakentamisesta. Se on arvokas sekä itsessään että osana Kauppatien varren kerroksellista miljöökokonaisuutta.

Keskustan osayleiskaavan arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan arkeologiapalvelu 2018

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

Kauhavan osayleiskaavan liikenneselvitys, Sweco Ympäristö Oy 2019

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, Sweco Ympäristö Oy 2019

Meluselvitys on laadittu Kauhavan kaupungin toimeksiannosta Kauhavan keskustan alueen osayleiskaavan laatimista varten. Suunnittelualueen rakennuspaikat sijoittuvat osittain melualueelle. Suunnittelualueen toimitoja eivät koske Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 ulkomelutasoille annetut ohjearvot. Liikekäytössä oleville sisätiloille sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa 45 dB.

Seinäjoen museot (Etelä-Pohjanmaan alueellinen vastuumuseo) lisäys 27.02.2025:

Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi, Niukko & Etelä-Pohjanmaan liitto 2017

Etelä-Pohjanmaan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvotus ja

Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointi sekä arvotus, Saatsi

Arkkitehdit Oy 2021

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

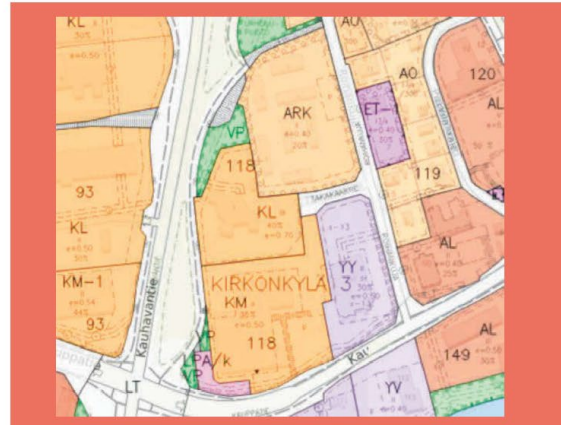
Asemakaavan muutosta ohjaa voimassa oleva oikeusvaikutteinen yleiskaava. Asemakaavan muutos Kauhavan keskustaajamassa korttelissa 118 käynnistyi marraskuussa 2024 kaavoituskatsauksessa 14.8.2024 todetun tarpeen mukaan.

Asemakaavoitus, lähivuosisien hankkeita

Kiint.Oy Tietotalon ja sen ympäristön asemakaavan muutos

Suunnittelualue sijaitsee keskustaajamassa Roihankujalla ns. Soforin kiinteistöllä ja sen lähialueilla.

Kaupungin hallinnon keskittyminen kiinteistöön aiheuttaa muutospainetta alueen maankäytölle korttelissa 118 sekä läheisillä katualueilla.



Kauhavan kaupunki

Maankäyttö ja ympäristö

25

14.8.2024



Kuva 18. Ote kaavoituskatsauksesta 2024.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

01.01.2025 voimaan tullessa alueidenkäyttölain (AKL) 5.2.1999/132 pykälässä 62 sanotaan: Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

4.2.1 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 (AKL 62 §).

Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Kauhavan kaupungin hallintokunnat
- Jylhän Sähköosuuskunta
- Elisa Oyj
- Kauhavan Vesi Oy
- Kauhavan Kaukolämpö Oy
- Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy
- Seinäjoen museot

Tiedotuskirje osallisille: 27.01.2025 (luonnosvaihe).

4.2.2 Viranomaisyhteistyö ja asemakaavaratkaisun vaikutukset

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyllä.

Alueidenkäyttölain 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 valtiolin viranomaisten toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä.

4.2.3 Vireilletulo

Kaavoituksen vireille tulosta ilmoittaminen toteutui samalla, kun asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtäville 29.01. – 28.02.2025 väliseksi ajaksi.

4.2.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tiedotettu paikallislehdessä ja kirjeitse, nähtävilläoloaika AKL 63 §:n mukaisesti yhdessä kaavaluonnoksen kanssa 29.01. – 28.02.2025 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa.

1. Pelastusviranomaisen lausunto:

Pelastusviranomaisen mukaan kaavaluonnoksessa esitettyjen ajoreittien ja niiden muutoksien osalta tulee huomioida seuraavat asiat:

Roihankujalle suunniteltavan kevyenliikenteenväylän takia tulee varmistaa, että Roihankujan ja siihen yhdistyvän Takakaarten osalta ajorata on riittävän leveä, jotta pelastuslaitos pääsee kalustollaan paikalle onnettomuustilanteessa. Pelastusviranomainen suosittelee mitoittamaan ajouran leveyden Etelä-Pohjanmaan pelastustieohjeen mukaisesti, jossa pelastustielle on määritelty seuraavat mitat:

Pelastustien mitoitus: Kantavuus 32t, Akselipaino 10t, Tukijalkapaine 215 kN / tukijalka (min. 750 mm x 750 mm aluslevyin), Ajoreitin leveys 3,5 m, Vapaa korkeus 4,2 m, Kääntösäteen sisäkehä 5,5 m, Kääntösäteen ulkokehä 12,5 m, Kaltevuus enintään sivusuunta 3 %, ajosuunnan osalta 7 %
Perustelu: Pelastusyksiköllä tulee yleensä päästä uloskäyntien, paloilmoitinkeskusten, sprinklerikeskusten, savunpoistokeskusten sekä sammutusveden syöttö- ja ottopaikkojen läheisyyteen. Kiinteistö "tietotalo/Sofor" (PRT 100061975M) on pelastuslaitoksen tietoihin perustuen varustettu automaattisella paloilmoitinlaitteella. (Pelastuslaki 379/2011 9, 11 ja 14 §).

Vastine: Katusuunnitelma on laadittu laajuuden salliessa em. ohjeiden mukaisesti ja se on nähtävillä asemakaavan muutosehdotuksen kanssa samaan aikaan 30.5.-13.6.2025

2. Seinäjoen museoiden lausunto:

Nyt suunnitteilla olevan asemakaavan taustamateriaalia ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa eritelty. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta on syytä huomioida mm. alueeseen liittyvät kulttuuriympäristöselvitykset ja inventoinnit, Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi (Niukko & Etelä Pohjanmaan liitto 2017) sekä Etelä-Pohjanmaan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvotus ja Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointi sekä arvotus (Saatsi Arkkitehdit Oy 2021).

Vastine: Aineistot lisätty asemakaavaselostuksen sivulle 16.

Hankealueen lähistöllä ei ole valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Hankealueen itä- ja eteläpuolella on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Kauhavan keskusta kirkkoympäristöineen. Maakuntakaavan selvitysaineistoon kuuluu mm. Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointi sekä arvotus (Saatsi Arkkitehdit Oy 2021), jossa myös hankealueella sijaitseva arkkitehti Saara Juolan suunnittelema ja vuonna 1988 valmistunut Kauhavan kirjasto ja museo on huomioitu. Rakennuksen kulttuurihistoriallisiksi arvoiksi luetellaan sivistyshistorialliset arkkitehtoniset ja taajamakuvalliset arvot. Kauhavan keskustan osayleiskaava on tullut voimaan vuonna 2020. Tässä kaavassa hankealueella ei ole yksittäisiä suojeltuja rakennuksia, mutta sk-3 -merkinnällä on osoitettu paikallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, joka on rakennetun ympäristön historiallisesti tai kyläkuvallisesti arvokas aluekokonaisuus.

Muutoksen alla olevassa asemakaavassa kirjastorakennuksella on sr-merkintä, eli se on rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa ja jossa saa suorittaa vain sellaisia korjaus-, laajennus- ja muutostöitä, jotka edesauttavat sen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaan ulkoasun säilymistä. Sr-merkintä on merkitty kirjastorakennukselle myös lausunnolla olevaan asemakaavaan.

Kaavoitustyön ohella tulee selvittää asemakaavan mahdolliset maisemavaikutukset, jotka kohdistuvat yleiskaavassa osoitettuun paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (sk-3). Erityisesti tulee kiinnittää huomiota kirjastorakennuksen ympäristöön, sillä siihen on todettu liittyvän useita kulttuurihistoriallisia arvoja. Tämän lisäksi osoitteissa Roihankatu 3 ja 5 sijaitsee arviolta 1940-1950 -luvulla rakennetut asuinkiinteistöt, jotka kuuluvat paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Myös näiden osalta tulee selvittää mahdollisia vaikutuksia, jotka syntyvät Roihankujan leventämisestä.

Vastine: Täydennetty kappaletta 5.4.2

3. Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy: YH merkintä muutettaisiin Y-merkinnäksi. Mahdollinen hallintorakennuksen laajennusosaan tulisi olla mahdollista sijoittaa esim. kaupungin tytäryhtiöiden toimipisteitä.

Vastine: Alueelle on mahdollista rakentaa virasto- ja toimisto- yms rakennuksia vapaa rakennusoikeuden puitteissa.

4. Jylhän Sähköosuuskunta

Ei lausuttavaa luonnokseen.

5. Kauhavan kaupunki, kaupunginhallitus

Kaupunginhallitus lausuu, ettei sillä ole huomautettavaa Kauhavan keskustaajaman korttelin 118 asemakaavamuutoksesta.

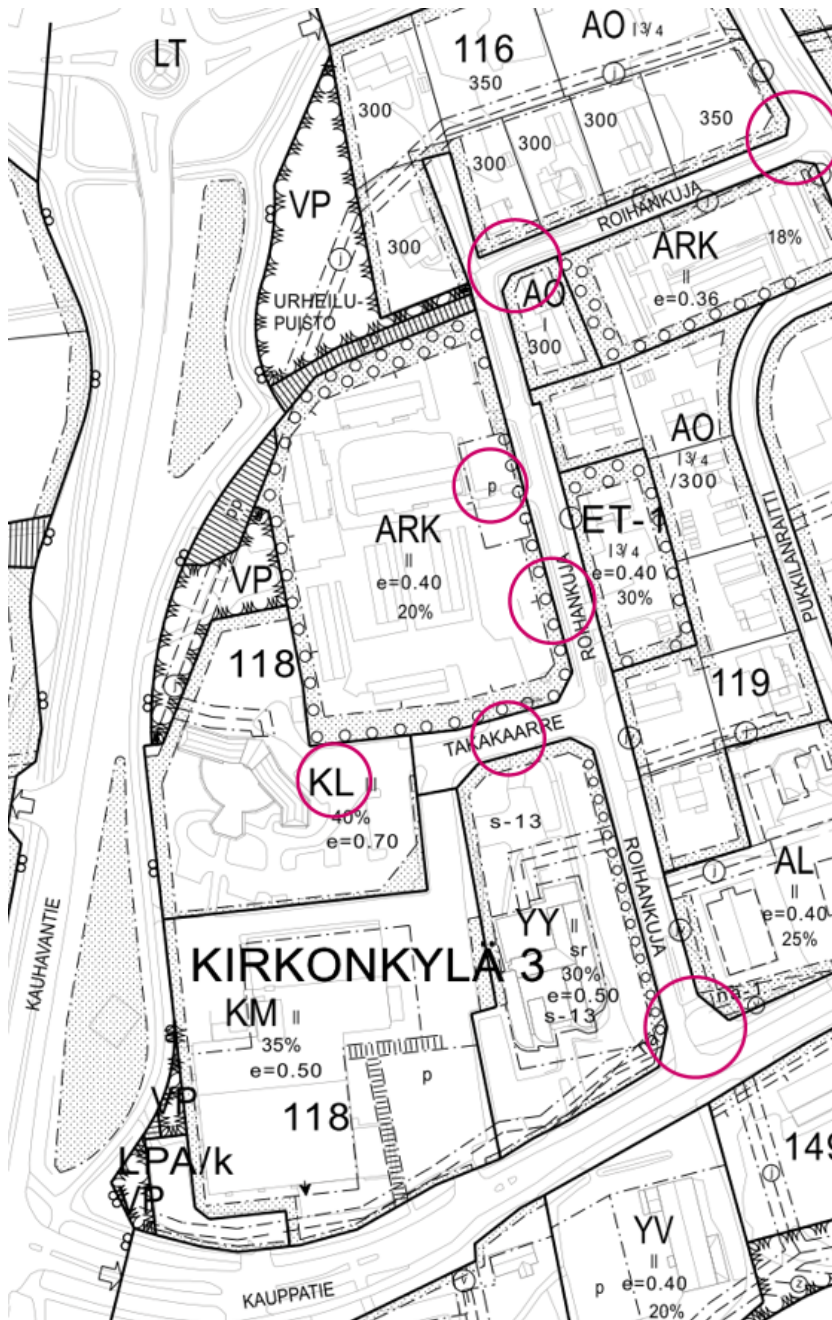
6. Kauhavan kaupunki, tekninen lautakunta

Tekninen lautakunta toteaa Kauhavan keskustaajaman korttelin 118 osan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen hyvin laadituiksi, eikä lautakunnalla ole näihin huomautettavaa.

7. EPO ELY-keskus:

Ei lausuttavaa luonnokseen.

4.3 Asemakaavan tavoitteet



TUTKITTAVAT MUUTOKSET

Liittymä AO-tonteille vain Kirkkokadun kautta, jos ajoliikenteen katkaisu risteyksessä vain kevyelle liikenteelle.

Pysäköintimerkinnän poistaminen. ARK-merkintä AR-merkinnäksi.

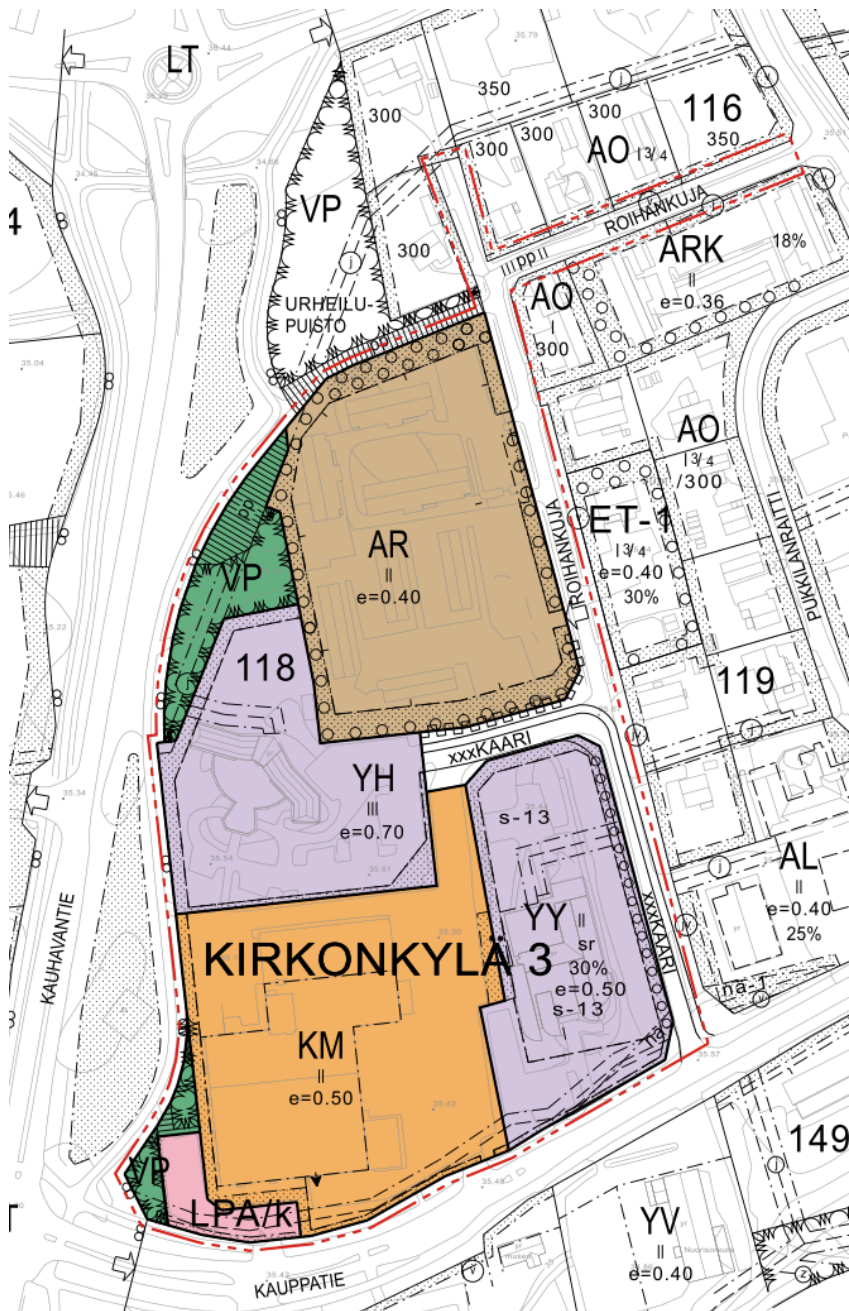
Ajoliittymän siirto Roihankujan puolelle. Liittymäkieltomerkintä Takakaarten puolelle.

Kadunnimi Takakaarre muuttuu.

KL käyttötarkoitus muuttuu YH-korttelialueeksi.

Roihankujan leventäminen. Kevyen liikenteen väylä korttelin 119 puoleiselle katualueelle.

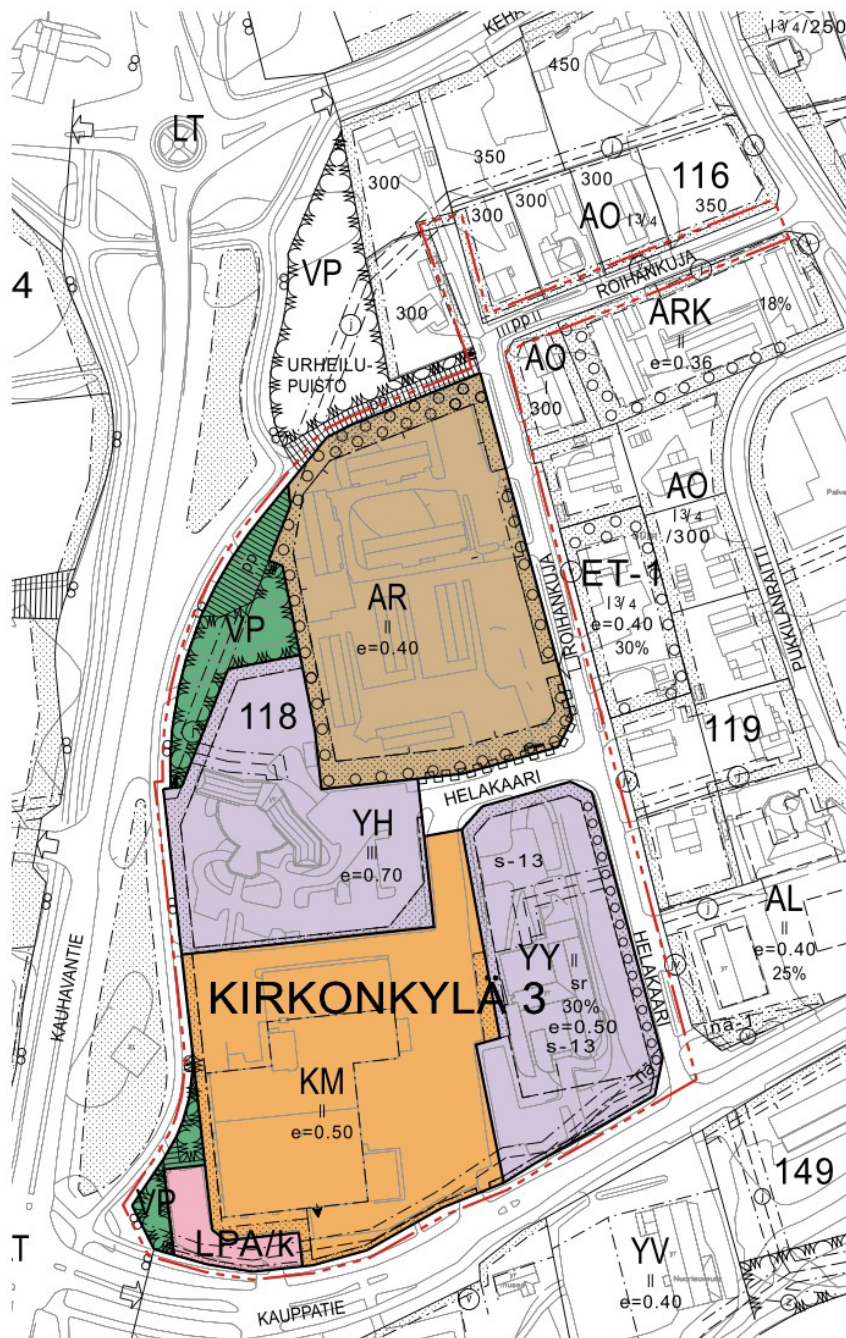
Kuva 19. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.



Kuva 20. Kaavaluonnos 29.01.2025

Tähän luonnokseen hahmoteltu kevyen liikenteen väylän sijainti korttelin 119 puoleiselle katuosuudelle.

Asemakaavan muutos



Kuva 21. Kaavaehdotus
30.5.2025 ja
Asemakaavakartta 18.6.2025

Kaavaehdotus ja saapuneilla muistutuksilla täydennetty selostus oli nähtävillä 30.05. – 13.06.2025 välisen ajan. Kaavaehdotukseen saapui kaksi lausuntoa.

1. Pelastusviranomaisen lausunto: Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos on antanut lausunnon asemakaavan muutoksen kaavaluonnoksesta. Pelastuslaitos ei lausu erikseen kaavaehdotuksesta.

2. Seinäjoen museoiden lausunto: Lausuntopyynnön liitteenä olevasta kaavaselistuksesta selviää, että asemakaavamuutoksen aiheuttamat maisemavaikutukset ovat vähäiset alueen suojelluille kulttuuriympäristöille, sillä alue on jo pääosin rakennettu kaavan mukaisesti. Tämän lisäksi katualueen rakentuessa aluerakenteen arvioidaan selkeytyvän. Kirjastorakennuksen arvo on myös huomioitu suunnittelussa muun muassa jättämällä rakennusalueen raja sekä istutettava alueen osa kirjastorakennuksen tontilla ennalleen. Museolla ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Suunnittelualue on pääosin jo rakentunut. Korttelissa on asumisen, palvelun, kaupan ja hallinnon toimintoja.

Suunnittelualueella tarkennetaan korttelinosien käyttötarkoituksia. Tietotalo remontoidaan uudeksi kaupungintaloksi, tällöin Liikerakennusten korttelialueesta (KL) tulee Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue (YH). Asuinrakennusten korttelialueen vanhentunut kaavamääräys (AKR) muutetaan Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Lisäksi korttelissa on Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY), Liikerakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM), pysäköintitilaa sekä puisto- ja katualuetta.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 15,16 ha, josta AR-aluetta on noin 1,26 ha, YH-aluetta 0,77 ha, YY- aluetta 0,77 ha, KM-aluetta noin 1,32 ha, VP-aluetta noin 0,27 ha, LPA/k- aluetta n. 0,10 ha ja katualuetta noin 0,67 ha. Asukkaita korttelialueella on noin 110 sekä työpaikkoja noin 80 kpl.

5.1.2 Palvelut

Palvelujen osalta alue tukeutuu Kauhavan keskustaajaman palveluihin.

5.2 Korttelialueet

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

KM Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

YH Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue

YY Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

A. KATTO

- Pinnoittamaton kattopelti on maalattava.
- Rakennuksissa, teollisuus- ja liikerakennuksia lukuun ottamatta, ei saa olla tasakattoa.
- Samaan katusivuun rajoittuvilla tonteilla kattokaltevuuden on oltava alueittain yhtenäinen.
- Vanhan rakennuksen peruskorjauksessa tai laajennusosassa tulee käyttää samaa kattomuotoa, mikä rakennuksella on ollut aikaisemminkin. Tasakatto tai muu ympäristöön soveltumaton kattomuoto voidaan kuitenkin muuttaa harjakatoksi soveltaen ympäristöön soveltuvaa kaltevuutta.

B. RAKENNUKSET, SEINÄT

- AO- ja ARK-korttelialueilla rakennuksen yhtenäinen suora seinäpituus, jota ei katkaise rungon porrastus, varastorakennus, aita, pilaristo tai muu vastaava näkemän katkaiseva pysyvä rakennelma, saa olla enintään 30 metriä.
- ARK-alueella kortteleissa 116, 118-119 rakennuksen yhtenäinen suora seinäpituus, jota ei katkaise rungon porrastus, varastorakennus, aita, pilaristo tai muu vastaava näkemän katkaiseva pysyvä rakennelma, saa olla enintään 20 metriä.
- KL-korttelialueella liikerakennuksen yhteyteen saa sijoittaa kaksi asuntoa tonttia kohti.
- Korttelialueilla sallitaan rakennuksen sijoittaminen lähemmäksi kuin viisi metriä tontin rajasta
- rakennusalojen ja ohjeellisten rakennusalojen osoittamalla tavalla.
- Korttelin 118 YY-, KL- ja KM-alueelle rakennettavien rakennusten liikennealueen puoleisten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Oleskelutilat tonteilla on sijoitettava liikennemelulta suojaisiin paikkoihin.

C. ISTUTUKSET, AITAUKSET, PUUSTO, MAAPERÄ

- Avoimilla alueilla tontin kadun puoleiselle sivulle on istutettava puustoa tai pensasaitaa.
- Mikäli siihen tai muille sivuille halutaan rakentaa muunlaista aitaa, sen on oltava tyypiltään kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä.
- Tontilla olevat leikkipaikat ja avoimet pysäköintialueet on suojautuiksi erotettava tontin muusta osasta.
- Muuta kuin rakentamisen takia välttämätöntä puunkaatoa saa suorittaa vain kaupungin viranomaisen luvan ja osoituksen mukaan.

D. KORKEUSASEMA, KELLARI

- Rakennusten on korkeusaseman suhteen noudatettava maaston muodot huomioivaa yhtenäistä linjaa.
- Valmiiksi rakennetun kadun pinnan on mahdollisimman hyvin seurattava maaston muotoja.
- Liian korkeiden kivijalkojen välttämiseksi rakennus on porrastettava rinteiden suunnassa.
- AO- ja ARK-korttelialueilla sekä korttelin ei rakennuksissa saa olla maanpäällistä kellaria, lukuun ottamatta kortteleita, joissa ns. rinneratkaisut ovat sallittuja erillisen kaavamerkinnän perusteella.
- Kostuessaan vaurioituvia rakenteita ei saa sijoittaa seuraavien korkeustasojen alapuolelle (korkeusjärjestelmässä N2000):
- korttelit 118 YY-, YH-, KM- ja LPA-alueet + 32,91 metriä.

E. AUTOPAIKAT

- ARK-korttelialueilla tulee olla vähintään 1 autopaikka asuinhuoneistoa kohti.
- AL- ja KL-korttelialueilla tulee olla vähintään 1 autopaikka 85 asuntokm² kohti sekä liike- ja toimistotiloja varten vähintään 1 autopaikka 50 k-m² kohti

- Korttelissa 118 KM-korttelialueella tulee olla liike- ja toimistotiloja varten vähintään 1 autopaikka 40 km² kohti.
- Korttelissa 118 YY-korttelialueella tulee olla vähintään 1 autopaikka työntekijää kohti sekä vähintään 1 autopaikka 3 kävijää kohti.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualueella ympäristön laadun säilyminen on otettu huomioon. Puiden kaatamiseen täytyy kysyä kaupungin viranomaisen lupa.

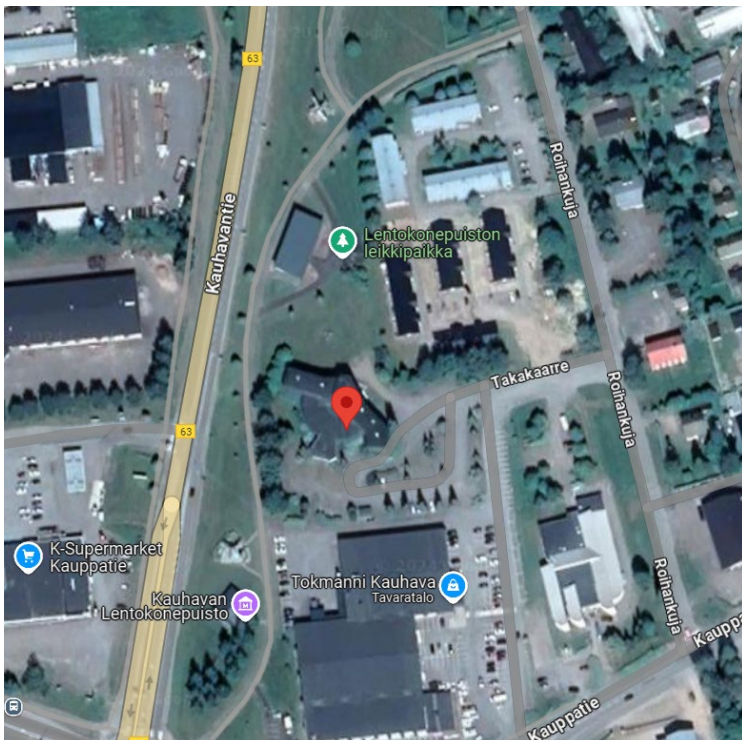
5.4 Kaavan keskeiset vaikutukset

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. Koska uutta rakentamista ei suunnitella ja alueella on jo olemassa oleva infrastruktuuri, yhdyskuntarakenne pysyy käytännössä ennallaan. Muutos lähinnä päivittää kaavan vastaamaan muuttuvaa korttelinosan käyttötarkoitusta.

5.4.2 Vaikutukset maisema- ja kaupunkikuvaan sekä suojeltuun kulttuuriympäristöön

Asemakaavan muutos laaditaan alueelle, joka on jo suurelta osin rakennettu kaavan mukaisesti. Tulevassa rakentamisessa noudatetaan samanlaista tasoa kuin alueella on tähän saakkakin toteutettu, joten vaikutus ympäristöön ja maisemaan on vähäinen.



Kuva 15. Lähde: Google satelliitti
ilmakuva vuodelta 2011.

Asemakaavamuutoksen aiheuttamat maisemaa muuttavat vaikutukset ovat vähäiset alueen suojelluille kulttuuriympäristöille. Katualueen rakentuessa kaavan mukaiseen laajuuteen myös aluerakenne selkeytyy. Kirjastorakennuksen arvo on huomioitu ja katu on pyritty sijoittamaan entiseen paikkaan juuri vapaan alueen ja näkymän vuoksi. Myös rakennusalueen raja sekä istutettava alueen osa kirjastorakennuksen tontilla on asemakaavassa jätetty ennalleen. Näkymien avaaminen ja katualueiden rakentuminen kaavan mukaisina hoidettuina yleisinä alueina mahdollistavat osaltaan kulttuuriympäristön säilymistä.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen nykyisiin liikennemääriin. Etuoikeutettu tie muuttuu, liikenneturvallisuutta parannetaan katkaisemalla Roihankujan autoliikenne go asteen kulmassa jalankulku- ja pyöräilytiellä, ja siten että tonteille kuljetaan vain Kirkkotien kautta. Kauppatien liittymän kohdalta katua levennetään kirjaston tontin puolelle.

5.4.4 Vaikutukset energiankäyttöön

Kaavassa ei osoiteta lisärakentamista suunnittelualueelle, jolloin sen aiheuttama energiankulutus ei lisäännä. Hyvien liikenneyhteyksien ja yhdyskuntateknisten verkostojen läheisyydessä sijaitsevan alueen rakentuminen ja säilyminen 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 ja ohjaavat ympäristöystävälliseen liikkumistapaan.

5.4.5 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Alue on kaukolämpö-, vesijohto- ja viemäriverkoston piirissä ja uutta kuormitusta ei kaavamuutos verkostoihin aiheuta.

Erillistä hulevesien hallintasuunnitelmaa ei alueelle laadita vaan hulevedet hallitaan nykyistä hulevesiverkostoa hyödyntäen. Tonteille satava lumi hallitaan tonteilla. Hulevesin hallitsemiseksi suunnittelualueen olemassa oleva puusto ja pihojen luonnontilaisuus kuitenkin tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Suunnitelmat hulevesien hallinnasta esitetään rakennusluvan yhteydessä.

5.4.6 Vaikutukset luonnonympäristöön

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

5.4.8 Vaikutukset talouteen

Alueen kunnallistekniikan päivittäminen edellyttää investointeja Kauhavan kaupungilta.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella Kantatie 63 ja ympäröivien katujen moottoriajoneuvoliikenne aiheuttavat liikennemelua. Väylien varteen osoitettu rakentaminen on kuitenkin meluisammalle alueelle soveltuvaa.

Asumiseen käytettävillä alueilla Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 55 dB eikä yöohjearvoa 50 dB. Liikekäytössä oleville sisätiloille sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa 45 dB. Rakennusten sisämelu muodostuu nykyisten rakenteiden energia- ja ilmanvaihtomääräysten kautta ongelmattomaksi. Melua voidaan torjua rakenteellisesti sekä ulkomelua suojaamalla ulko- oleskelutilat ensisijaisesti rakennusten sijoittelulla.

Tämän kaavamuutoksen vaikutukset ovat pääosin vähäisiä, ja ne kohdistuvat enimmäkseen teknisiin ja liikenteen järjestelyihin. Kaavamuutoksen tarkoitus on enemmänkin nykytilan juridinen ja hallinnollinen selkeyttäminen kuin uuden kehittämisen mahdollistaminen. On perusteltua todeta, että merkittäviä negatiivisia vaikutuksia ei ole, ja positiiviset vaikutukset ovat rajattuja liikenteen ja palvelujen käytettävyyteen.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavakaavamerkinnot ja -määräykset löytyvät kaavakartasta.

5.7 Nimistö

Roihankujan nimi Kauppatien puoleisella katuosuudella muuttuu. Takakaarre muuttuu tälle samalle nimelle. Asemakaavamuutoksella kadun nimi vaihtuu vastaamaan muuttuvaa korttelinosan käyttötarkoitusta. Uusi kadunnimi valitaan nimikilpailulla.

Nimikilpailun tulosten perusteella ympäristölautakunta äänesti 19.3.2025 eniten kannatusta saaneiden ideoiden joukosta ehdotuksen Helakaari.

5.8 Asemakaavan toteutus

Suunnittelualue on pääosin rakennettu kaavan mukaisesti. Kaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan kaavan voimaan tulon jälkeen. Pääasiassa kaava-alueen toteutuksen valvonnasta vastaa rakennusvalvonta.

Kauhavalla 18.6.2025

Kauhavan kaupunki / Maankäyttö ja ympäristö

Nina Kuusisto
kaavoitusasiantuntija