

Vastaanottaja
Kauhavan kaupunki

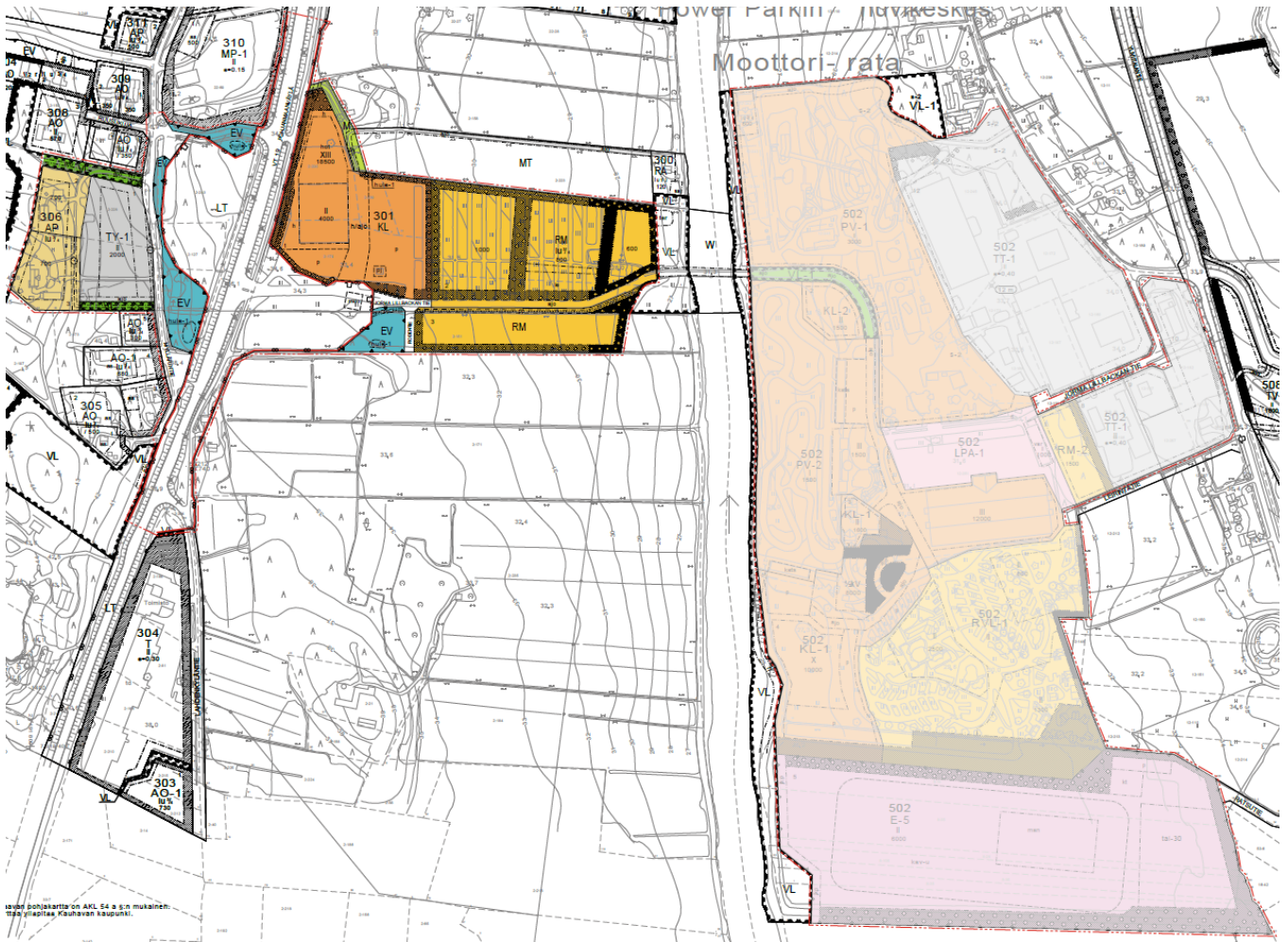
Asiakirjatyyppi
Asemakaavan selostus

Päivämäärä
14.5.2025, tarkistukset 18.6.2025

Työnumero
1510084506

KAUHAVAN KAUPUNKI

ALAHÄRMÄN TAAJAMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS, ROAD HOUSEN JA POWER PARKIN ALUE



Päivämäärä **14.5.2025, tark. 18.6.2025.**
Laatijat **Päivi Märjenjärvi, Stina Karhunmaa, Tanja Tarkkanen, Matias Mokko,
Leena Vilenius, Tanja Hirvonen, Nelli Nenonen**
Tarkastaja **Juha-Matti Märijärvi**

Kuvaus **Asemakaavan selostus**

Viite 1510084506

SISÄLTÖ

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
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
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Maanomistus	16
3.2	Suunnittelutilanne	16
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	16
3.2.2	Maakuntakaava	16
3.2.3	Yleiskaava	17
3.2.4	Asemakaava	17
3.2.5	Rakennusjärjestys	18
3.2.6	Pohjakartta	18
3.2.7	Liikenneselvitys	18
3.2.8	Rakennussuunnitelmat	20
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	23
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	23
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	23
4.3.1	Osalliset	23
4.3.2	Vireilletulo	23
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	23
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	23
4.4	Asemakaavan tavoitteet	24
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	24
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	25
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	25
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	31
5.1	Kaavan rakenne	31
5.2	Kaavan mitoitus	31
5.3	Aluevaraukset	31

5.3.1	Korttelialueet	31
5.3.2	Muut alueet	32
5.4	Kaavan vaikutukset	33
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	33
5.4.2	Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön sekä ilmastoon ja hiilijalanjälkeen	34
5.4.3	Vaikutukset maaperään ja vesistöihin	35
5.5	Kaavamerkinnät ja määräykset	35
5.6	Nimistö	36
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

- Liite 1. Pohjatutkimus 2025**
- Liite 2. Liikennemeluselvitys 2024**
- Liite 3. Liikenneselvitys 2023, 2025**
- Liite 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tark. 23.1.2025**
- Liite 5. Muistio viranomaisten työneuvottelusta 29.5.2024**
- Liite 6. Asemakaavan seurantalomake**

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTA-SELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- 2014 Osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi, Kauhava, Alahärmä-Voltti, Museovirasto
- 2014 Alahärmän osayleiskaavan liikenneselvitys, Kauhavan kaupunki, Sweco Ympäristö Oy
- 2015 Alahärmän tieverkkosuunnitelma, Kauhavan kaupunki, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja Etelä-Pohjanmaan liitto, Sito
- 2016 Kulttuuriympäristöselvitys, Alahärmän osayleiskaava, Sweco Ympäristö Oy
- 2017 Alahärmän osayleiskaava (KV 2017) sekä siihen liittyvät muut selvitykset
- 2021 Etelä-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö – ehdotukset maakunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi, Etelä-Pohjanmaan liitto
- 2023 Power Parkin kaupallinen arvio, Etelä-Pohjanmaan liitto, FCG
- 2024 Luontoarvojen tarkistus, Ramboll Finland Oy
- 2024 Liikennemeluselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2024 Hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2025 Pohjatutkimus, Ramboll Finland Oy
- 2025 Liikenne- ja aluevaraustarkastelu, Ramboll Finland Oy
- 2025 Hotellirakennussuunnitelmat, Start Studio.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

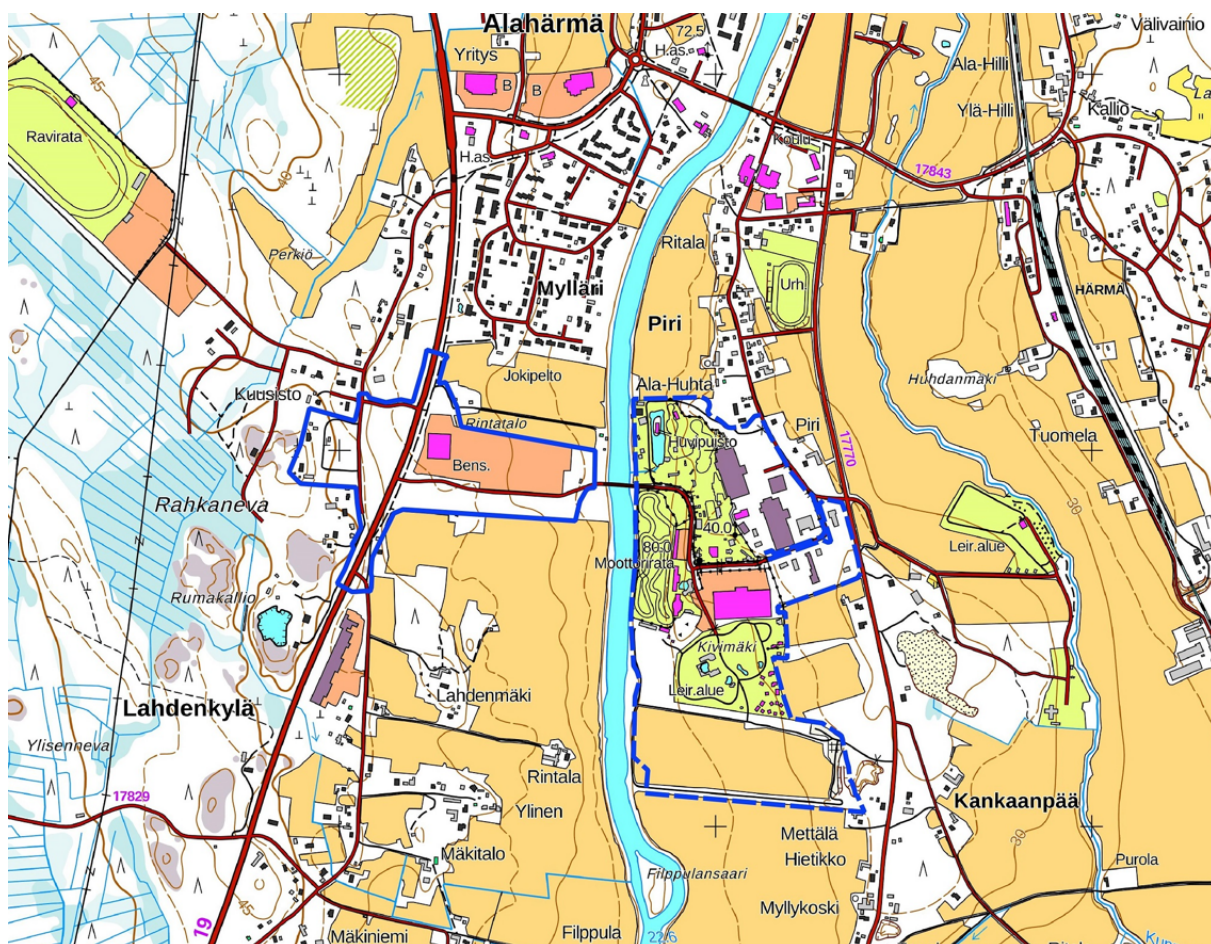
Asemakaavan selostus, joka koskee 14.5.2025 päivättyä ja 18.6.2025 tarkistettua kaavakarttaa. Asemakaavan muutos ja laajennus koskee kortteleita 301, 302, 306 ja 307 sekä niihin liittyviä virkistys-, liikenne-, erityis-, maa- ja metsätalous- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat korttelit 301 ja 306 sekä niihin liittyvät virkistys-, liikenne-, erityis-, maa- ja metsätalous- ja katualueet.

Korttelin 502 ja siihen liittyvän VL-1-alueen osalta asemakaavamuuotos laaditaan vaiheasemakaavana, jossa lisätään vain jäljellä olevan rakennusoikeuden toteuttamista koskeva yleismääräys.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaavoitettava alue on jaettu kahteen osaan, joista toinen sijoittuu valtatie 19 molemmin puolin Road Housen kauppakeskuksen alueelle ja toinen Lapuanjoen vastapuolelle Power Parkin huvipuiston alueelle. Lapuanjoki virtaa alueiden välissä. Power Parkin alueen itäosaan sijoittuu Pirin teollisuusalue. Suunnittelualan pinta-ala on noin 67,4 ha, josta Road Housen alueen pinta-ala on noin 19,7 ha ja Power Parkin alueen noin 47,7 ha. Alueiden sijainti on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Alueen sijainti ja alustava rajausta (peruskartan lähde: MML 2025).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on ALAHÄRMÄN TAAJAMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS, ROAD HOUSEN JA POWER PARKIN ALUE. Tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että mahdollistetaan useampikerroksisen hotellin sijoittaminen kortteliin 301 ja eritasoliittymälle tarpeellisten tilavarausten ja liikennejärjestelyiden osoittaminen valtatielle. Power Parkin alueella korttelin 502 osalta asemakaavan muutos laaditaan vaiheasemakaavana, jossa tarkoituksena on lisätä nykyiseen asemakaavaan vain määräys, jolla sallitaan toteuttaa osa jäljellä olevasta rakennusoikeudesta vasta, kun korkeatasoiset liittymäjärjestelyt valtatielle on toteutettu.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kauhavan kaupunginhallitus päätti tammikuussa 2024 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asetamalla se nähtäville kesäkuussa 2024. Kaavaluonnos asetettiin valmisteluaineistoinen nähtäville tammikuussa 2025. Kaavaehdotus asetettiin toukokuussa 2025 valmisteluaineistoinen virallisesti nähtäville. Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan ____kuussa ____.

2.2 Asemakaava

Road Housen kaavamuutoksen alueelle on osoitettu asuinpienalojen korttelialuetta (AP), liikeraennusten korttelialuetta (KL), teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-1), lähivirkistysalueita (VL), matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM), yleisen tien aluetta (LT), suojaviheralueita (EV), maa- ja metsätalousaluetta (M) ja katualueita.

Power Parkin alueelle sijoittuvan korttelin 502 ja siihen liittyvän VL-1-alueen osalta asemakaavamuutos laaditaan vaiheasemakaavana, jossa on lisätty vain jäljellä olevan rakennusoikeuden toteuttamista koskeva yleismääräys. Muutoin Power Parkin alueelle ei ole tehty asemakaavassa muutoksia.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Rakennushankkeet käynnistyvät tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Alahärmän taajaman eteläpuolelle Road Housen ja Power Parkin alueille.



Kuva 2. Ilmakuva alueelta sekä suunnittelualueen sijainti (ilmakuvan lähde: MML 01/2025).

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

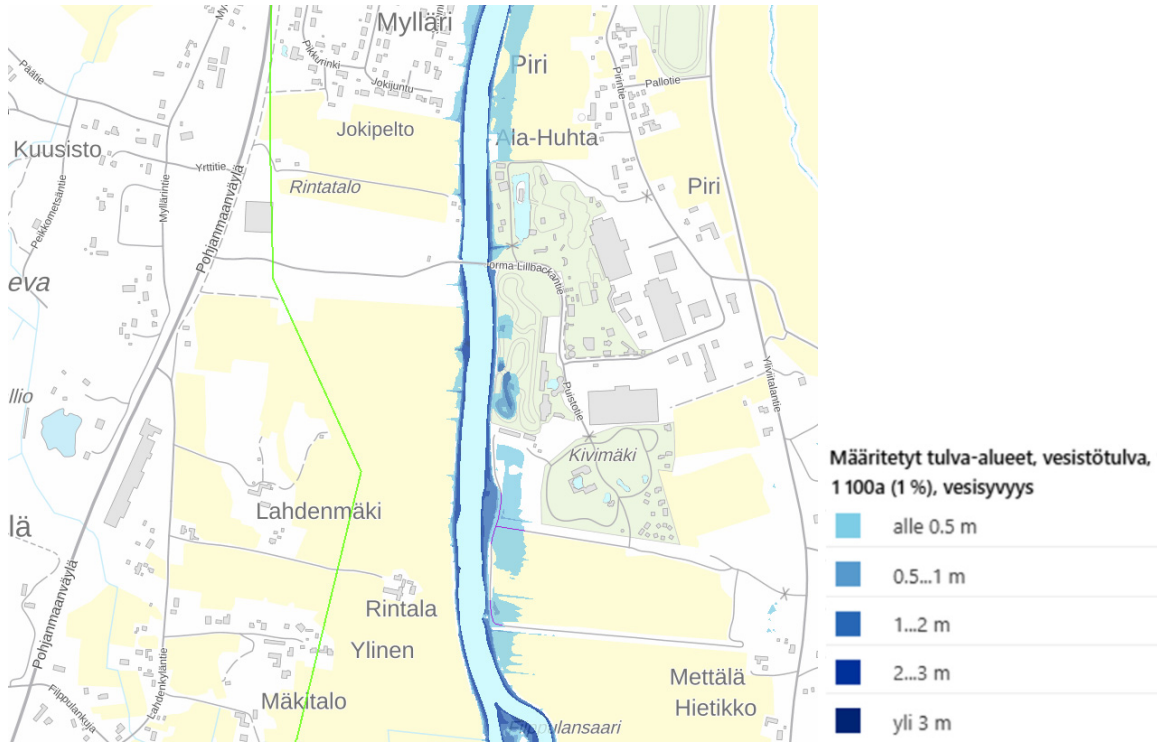
Suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä. Valtatien länsipuolella Myllärintien varressa on paikoin metsäistä aluetta. Suunnittelualue sijoittuu Lapuanjoen läheisyyteen. Alueella on paikoin nurmialueita lähinnä jokivarressa, jossa joen länsipuolella on myös peltoaluetta. Suunnittelualueen maasto viettää Lapuanjokea kohden ja korkeudet vaihtelevat noin välillä +28,0...45,8 metriä.

Pintavedet

Osayleiskaavakartalle on merkitty Lapuanjoen varteen alin suositeltava rakentamiskorkeus, joka on 0,80 m ylempänä kuin suurin havaittu tai arvioitu kerran 100 vuodessa esiintyvä (HQ100) tulvakorkeus. Korkeudet perustuvat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen arvioimiin tulvakorkeuksiin, jotka pohjautuvat vuoden 2015 tulvakartoitukseen. Alimmaksi rakentamiskorkeudeksi on

osayleiskaavassa Road Housen suunnittelualueen kohdalla merkitty pohjoisesta etelään +27,84...27,86 m (N2000).

Road Housen suunnittelualueen itäosa ei sijoitu SYKE:n tulvakartan mukaan kerran 100 vuodessa toistuvan vesistötulvan alueelle (ks. alla oleva kuva).



Luontoarvojen tarkistus 2024

Road Housen alueen kaavamuutosalueelta tarkistettiin luontoarvoja valtatien molemmiin puolin illasta-yöstä 8.-9.5.2024 sekä aamuyöstä 13.5.2024 tehdyillä maastokäynneillä (Ramboll Finland Oy). Alueelta selvitettiin liito-oravan ja viitasammakon sekä lepakoiden mahdollista esiintymistä alueella. Viitasammakko, liito-orava ja lepakot ovat luontodirektiivin IV(a)-liitteen lajeja, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on luonnonsuojelulain 78 §:n nojalla kielletty. Selvityksen perusteella kaavoitettavalta alueelta ei löytynyt sellaisia luontoarvoja, jotka tulisi erityisesti ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa. Alueelta ei tehty havain-toja uhanalaisista lajeista.





Kuva 5. Märkkää nurmialuetta kuvattuna viitasammakkoselvityksessä valtatie 19 itäpuolella suunnitellun tien rakentamisalueen läheisyydessä (Ramboll Finland Oy 05/2024).

Pohjatutkimus

Alueelta laadittiin pohjatutkimus liikenneselvitystä varten (Ramboll Finland Oy) syksyllä 2024. Alueelle asennettiin kaksi pohjavesiputkea (tutkimuspisteet P1 ja P2) nykyisen liittymän koillis- ja lounaispuolelle. Lisäksi suoritettiin kaksi puristinheijarikairausta liittymän kaakkois- ja luoteispuolella sekä kaksi puristinheijarikairausta noin 60...70 metrin etäisyydellä nykyisen tien (vt19) keskilinjasta. Pisteeseen P2 suoritettiin 3 metrin kalliovarmistusporaus, jossa havaittiin, että kalio sijaitsee 2,0 metrin maanpinnasta eli tasolla +33,3 metriä.

Alustavien tietojen perusteella veden suotautuminen ei ole kovin voimakasta ylemmissä maakeroksissa. Näytteitä ei kuitenkaan saatu alittavan väylän alustavan suunnitelman mukaisesta leikkaustasosta tai sen alapuolelta, joten koko kaivannon veden suotautumista on vaikea määrittää. Lisäksi tähän vaikuttavat mahdollisesti leikkaustason yläpuolella sijaitsevan kallion ominaisuudet. Maanpinta viettää myös lännestä kohti suunniteltua eritasoliittymää, joten pintavesien valumat ja niiden ohjaaminen tulee myös ottaa huomioon.

Jos tutkimuksissa havaitaan potentiaalisia happamia sulfaattimaita, sillä voi olla vaikutuksia rakentamiskustannuksiin sekä valittaviin ratkaisuihin, sillä rakentamisen yhteydessä kaivettavat happamat sulfaattimaat tulee käsitellä ympäristökuormituksen välttämiseksi.

Jos alittava väylä tehdään ilman kaukalarakennetta, tulee mahdollisten happamien sulfaattimaiden osalta ottaa huomioon myös se, että pohjaveden aleneminen aiheuttaa todennäköisesti hapanta kuormitusta, kun aiemmin pohjavesipinnan alapuolella ollut maa-aines alkaa hapettua. Pohjavesipinnan aleneminen voi lisäksi aiheuttaa painumia nykyiselle tierakenteelle erityisesti savi- ja silttimailla eli nykyisen risteyksen pohjoispuolella.

Rakentamisen aikana tarvitaan todennäköisesti alueellista pohjavesipinnan laskua, sillä pohjavesipinta on tällä hetkellä noin 1 metriä maanpinnan alapuolella ja alustava kaivutaso ulottuu yli 4 metriä tätä syvemmälle.

Näiden pohjatutkimusten perusteella ei voida tehdä lopullisia päätöksiä perustamistavoista, sillä esimerkiksi perustusten sijainnit tai pohjaolosuhteet niiden kohdalla eivät ole varmuudella tiedossa, vaan alueella tarvitaan täydentäviä pohjatutkimuksia myöhemmässä suunnitteluvaiheessa.

Liite 1. Pohjatutkimus 2025

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Alahärmän taajaman eteläpuolelle pääosin rakennettuun ympäristöön Road Housen ja Power Parkin alueilla.



Kuva 6. Kuva pohjoisen suunnasta Road Housen alueelle (Ramboll Finland Oy 05/2024).

Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö ja kulttuurimaisema

Road Housen alueelle sijoittuu kauppakeskus sekä polttoaineen jakelupiste. Power Parkin alueella on huvipuisto sekä siihen liittyviä toimintoja ja lisäksi mm. hotelli- ja mökkimajoitusta sekä leirintäalue ja tapahtumatiloja. Power Parkin itäpuolelle sijoittuu Pirin teollisuusalue. Valtatien länsipuolella on suunnittelualueella kaksi asuinrakennuksen pihapiiriä Myllärintien varren asutuksen yhteydessä ja valtatie itäpuolella suunnittelualueelle sijoittuu osittain vanha talousrakennus.

Yleiskaavan yhteydessä laaditun kulttuuriympäristöselvityksen (2016) perusteella suunnittelualueella ei sijaitse kulttuuriperintökohteita. Selvityksen perusteella suunnittelualueen ulkopuolelle valtatie 19 itäpuolelle sijoittuu paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi merkitty kohde Ylikoski (73). Kohde edustaa tyypillistä 1950-luvun asuinrakentamista ja se on selvityksessä luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi, lievemmän luokan kohteeksi. Selvityksessä on todettu, että talousrakennus sijoittuu kauas talosta, eikä suljettua pihapiiriä muodostu.



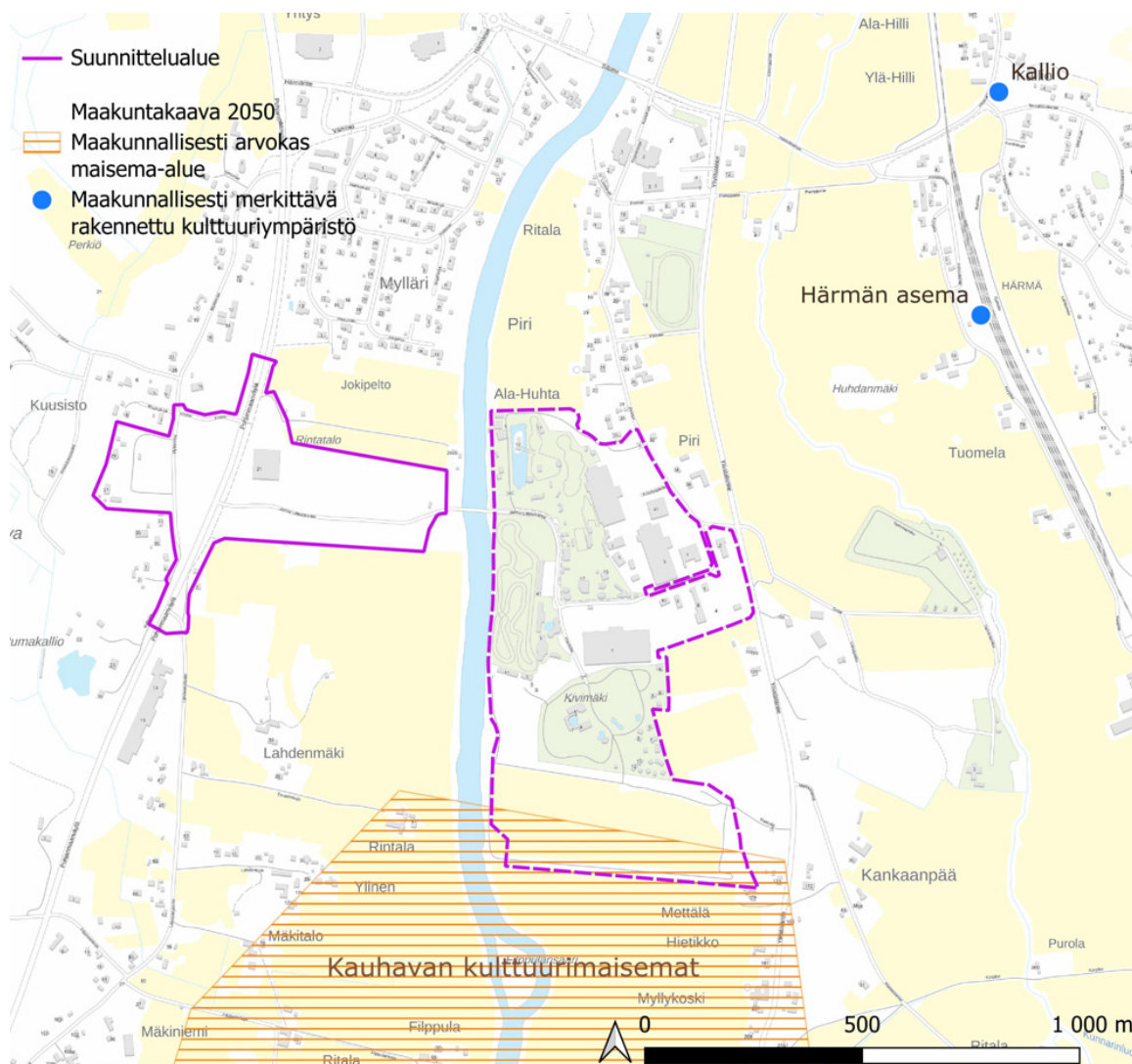
Kuva 7. Ote osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvityksestä, kohde 73 (Sweco 2016).

Kulttuuriympäristöselvityksessä (2016) Power Parkin ja teollisuusalueen pohjoispuolelle sijoittuva Pirin alue on mainittu huomattavan arvokkaana aluekokonaisuutena ja se on osoitettu yleiskaavassa maakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä ja Pirintie kyläkuvan kannalta maakunnallisesti arvokkaana raittina.

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050 alue sijoittuu jokivarressa Power Parkin alueen eteläosassa vähäisesti maakunnallisesti arvokkaan Kauhavan kulttuurimaiseman reuna-alueelle (kuva 8). Pirin aluetta ei ole osoitettu maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä.

Muinaisjäännökset

Yleiskaavaa varten laaditun muinaisjäännösinventoinnin ja Museoviraston rekisteriportaalin perusteella alueella ei ole todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä.



Kuva 8. Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050: maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema-alue oranssilla viivoituksella Power Parkin alueen kohdalla ja maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt kauempana suunnittelualueesta sinisillä ympyröillä.

Asuminen

Suunnittelualueelle valtatie 19:n länsipuolelle sijoittuu kaksi asuinrakennuksen pihapiiriä ja niiden lähiympäristössä on taajama-asutusta. Valtatie 19:n itäpuolelle Lahdenkyläntien pohjoispuolelle sijoittuu vanha asuinrakennuksen pihapiiri, jonka talousrakennus sijoittuu osittain voimassa olevan asemakaavan tiealueelle sekä lähes kokonaan yleisen tien suoja-alueelle.

Palvelut

Road Housen alueelle sijoittuu kauppakeskus sekä polttoaineen jakelupiste. Power Parkin alueella on huvipuisto sekä siihen liittyviä toimintoja ja lisäksi mm. hotelli- ja mökkimajoitusta sekä leirintäalue ja tapahtumatiloja. Muutoin alue tukeutuu Alahärmän taajaman sekä Kauhavan keskustaajaman julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella on työpaikkoja niin Road Housen kauppakeskuksessa kuin Power Parkin alueella sekä itäpuolella Pirin teollisuusalueella.

Liikenne

Suunnittelualueen poikki kulkee valtatie 19 (Pohjanmaanväylä), johon itäpuolella liittyy Jorma Lillbackan tie ja länsipuolella Yrttitie. Valtatie 19:n länsipuolelle sijoittuvat lisäksi Myllärintie ja Kalliotie, joilla on Yrttitien kautta yhteys valtatielle. Suunnittelualue rajautuu etelässä Lahdenkyläntien pohjoisemman valtatieliittymän ympäristöön.

Alahärmän osayleiskaavan liikenneselvitys 2014

*“Valtatien 19 ja Jorma Lillbackan tien tasoliittymä ei nykyisellään riitä välttämään alueen kasva-
via liikennemääriä, jotka painottuvat erityisesti kesäaikaan. Jorma Lillbackan tien tulosuunnan
toimivuus ennustetilassa on erittäin huono. Mahdollinen lisäkaista ei paranna tulosuunnan väli-
tyskykyä kuin oikealle kääntyvien osalta. Raskaan liikenteen ja erikoiskuljetusten toimintaedel-
lytysten takaamiseksi liittymäalueelle ei suositella rakennettavan liikennevaloja eikä kiertoliitty-
mää. Liikenteen sujuvuuden varmistamiseksi liittymäalueelle tulisi pitkän aikavälin ratkaisuna
rakentaa ensisijaisesti eritasoliittymä, joka takaa riittävän välityskyvyn myös tulevaisuudessa
sekä parantaa liikenneturvallisuutta alueella. Eritasoliittymää suunniteltaessa tulee huomioida
suurten erikoiskuljetusten vaatimukset. Myös Power Parkin läheisillä pysäkeillä on suositeltavaa
parantaa pysäkkien varustelutasoa ja turvallisuutta, turvalliset, katetut odotustilat sekä yhteydet
kevyen liikenteen väylästään parantavat joukkoliikenteen kulkutapaosuutta alueella”.*

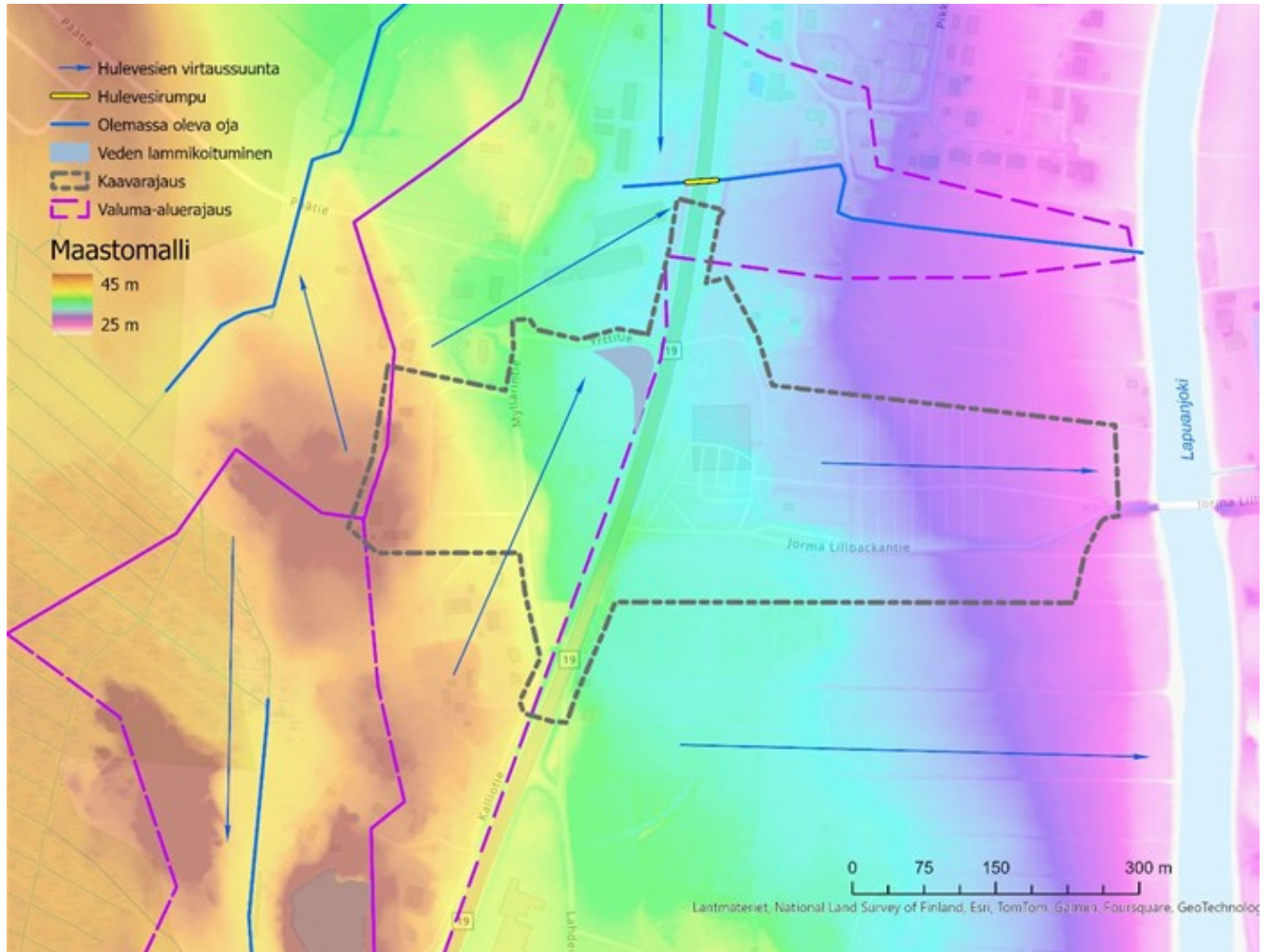
Osayleiskaavan yhteydessä on laadittu vuonna 2015 erillinen tieverkkosuunnitelma (Sito Oy) yhteistyössä Kauhavan kaupungin, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja Etelä-Pohjanmaan liiton kanssa.



Suunnittelualue on vesijohto- ja viemäriverkoston piirissä.

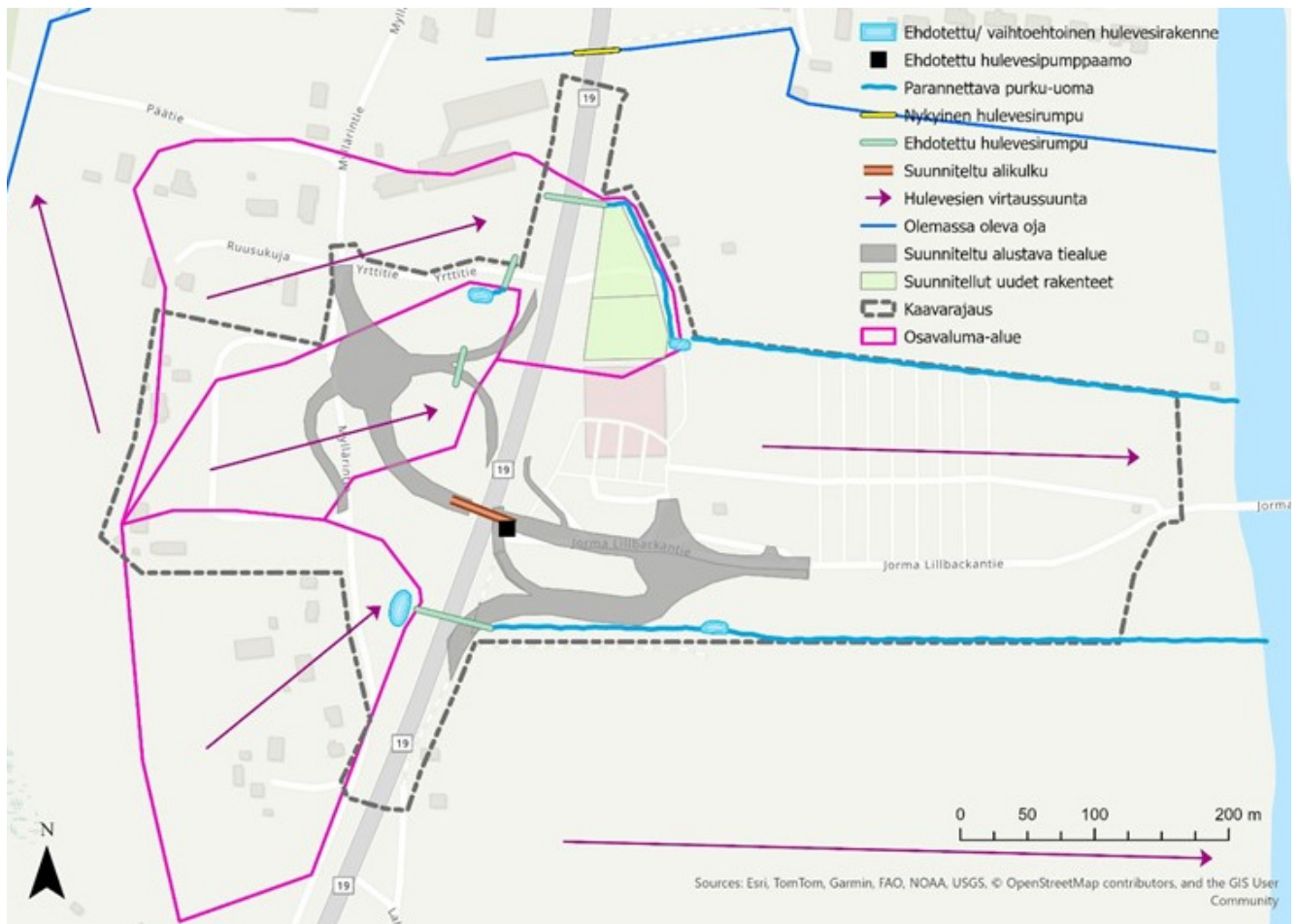
Hulevesiselvitys

Valtatien varren kaavamuuotosalueelta laadittiin selvitys hulevesien johtamisesta (Ramboll Finland Oy). Selvityksen perusteella alueen maanpinta viettää lännestä itään kohti Lapuanjokea noin 1,5 % kaltevuudella. Scalgo-ohjelmiston laskelmien mukaan VT 19 länsipuolelle kertyy vettä Yrttitien ja VT 19:n risteykseen 10 mm sateella. Tällainen sade vastaa kerran viidessä vuodessa tapahtuvaa 10 minuutin sadetapahtumaa ilmastonmuutoskerroin huomioiden. Laskentaohjelmassa ei ole kyseisellä kohtaa rumpuja teiden alitse, mikä korostaa ongelmaa. Kuvassa 10 on esitetty hulevesien valuma-alueet suunnittelualueen ympäristössä, hulevesien virtaussuunnat, tiedossa olevat VT 19 alittavat rummut sekä Scalgon mukaan alueelle kerääntyvien/lammikoituvien vesien sijainti.



Kuva 10. Hulevesien valuma-aluearajat, hulevesien virtaussuunnat kaava-alueella sekä tiedossa olevat rummut.

Valtatien länsipuolella vedet johtuvat valtatietä kohden ja sen alittavien rumpujen kautta ojia pitkin Lapuanjokeen. Alueen alustavassa tiesuunnitelmassa nykyisen Jorma Lillbackan tien kohdalle on suunniteltu alikulku. Jotta sadevesien johtuminen alikulkuun voidaan välttää, tulee alikulun läheisyydestä vedet ohjata rummuilla alueen ulkopuolelle. Rummuilla saadaan jaettua isompi valtatie länsipuoleinen hulevesien valuma-alue useampaan pienempään osavaluma-alueeseen, jolloin alikulkuun tarvittavan pumppaamon koko pystytään pitämään pienenä. Kuvassa 11 on esitetty alustavat sijainnit rummuille ja hulevesirakenteille.



Kuva 11. Ehdotetut hulevesien johtamissuunnat ja rakenteet, jotka tulee tarkistaa alueen tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Alueen vedet johtuvat Lapuanjokeen, joka on Suomen ympäristökeskuksen kartoituksen mukaan tulvavaara-alueita. Nykyisiä metsätalous- ja peltoalueita tullaan muuttamaan tie- ja rakennus-alueiksi. Alueen kovien pintojen lisääntyessä tulee varmistaa, etteivät virtaamat Lapuanjoessa lisäänty nykyisestä.

Tehtyjen laskentojen mukaan alueelle tulisi toteuttaa kolme tilavuudeltaan 50 m³ hulevesirakennetta, jotta kerran 10 vuodessa tapahtuva 10 minuutin sade ei kasvata rankkasadeaikaista virtaamia jokeen. Yhteensä 150 m³ hulevesien viivytysrakenteilla pystytään lisäksi viivyttämään yli 80 % kerran sadassa vuodessa tapahtuvan sateen aiheuttamasta virtaamasta. Laskennoissa on otettu huomioon ilmastonmuutoksen vaikutukset sateisiin.

Hulevesirakenteet tulee sijoittaa siten, että yksi viivytysrakenne sijoittuu valtatieen länsipuolelle kohtaan, jossa tapahtuu tällä hetkellä sadevesien lammikoitumista. Tämä rakenne viivyttää länsipuolen kiertoilittymän vesiä. Toinen viivytysrakenne tulisi toteuttaa nykyisen Road Housen rakennuksen koillispuolelle, jolla viivytettäisiin suunnitellun uuden rakennuksen vesiä. Kolmas viivytysrakenne tulisi valtatieen itäpuolelle kaava-alueen eteläreunaan. Tähän rakenteeseen johdettaisiin uuden tiealueen vedet. Tämä allas voidaan korvata myös valtatieen länsipuolisella altaalla, jos uuden tiealueen vedet viivytetään purku-uomassa. Alustavat sijainnit hulevesirakenteille on esitetty yllä olevassa kuvassa. Erilliset viivytysrakenteet voidaan korvata myös rakentamalla purkuojuin padottavia tulvatasanteita.

Hulevesirakenteisiin tulevat ja niistä lähtevät ojat tulee perata ja parantaa, jotta alueilta johdettavat vedet eivät tulvi ojien ympäröiville pelloille.

Kaava-alueelle annetaan seuraavat toimenpide-ehdotukset hulevesien hallitsemiseksi.

Suosituks:

- runsaan kasvillisuuden suosiminen (isot puut, nykyisen puuston säilyttäminen)
- hulevesiviemäriä suositellaan käytettäväksi vain kohdissa, joissa se on korkojen tai tilan puolesta tarpeen

- Kaava-alueelle tulee sijoittaa yhteensä 150 m³ hulevesien viivytystilavuutta eri puolille aluetta.

Jatkosuunnittelussa täytyy ottaa huomioon seuraavia asioita:

- hulevesien virtausuuntiin vaikuttaa huomattavasti pintojen tasaussuunnittelu. Alueen hulevesisuunnitelma tulee tarkistaa jatkosuunnittelussa.

Ympäristön häiriötekijät

Liikennemeluselvitys 2024

Valtatien varresta on laadittu melumallilaskelmiin perustuen liikennemeluselvitys vuonna 2024 (Ramboll Finland Oy). Selvityksessä tutkittiin alueen melutilanne vuosien 2024 sekä 2050 liikennetilanteessa. Ennustetilanteesta mallinnettiin tilanne suunniteltujen ramppien sekä -rakennusten kera ja liikennemäärinä käytettiin sesonkiajan (kesä) liikennemääriä. Mahdollisia uusia melusuojaustoimenpiteitä ei tutkittu.

Selvitetyt nyky- ja ennustetilanteen liikennemäärät on esitetty alla olevassa taulukossa.

Taulukko 1. Nyky- ja ennustetilanteen 2050 liikennemäärät.

Tie- tai katuosuuden nimi	KVL nykytila 2024	KVL sesonki 2024	KVL sesonki 2050	Päiväajan osuus [%]	Raskaan liikenteen osuus, [%]	Nopeus [km/h]
Vt 19 E	4760	5300	5590	90	13,9	80 (60)
Vt 19 P	4760	4800	4280	90	13,6	80 (60)
Jorma Lillbackantie	500	4360	3620	90	7,2	40

Valtioneuvoston päätöksessä (VNp 993/1992) on esitetty yleiset melutason ohjearvot päivä- ja yöajan keskiäänitasoina. Ohjearvoja sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyssä. Päätöksen mukaiset melun ohjearvot on esitetty alla olevassa taulukossa.

Taulukko 2. Melun ohjearvot.

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), L _{Aeq} , enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50/45 dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät alueet ⁴⁾ , leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ³⁾
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

1) Uusilla asuin- ja hoitolaitosalueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

2) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

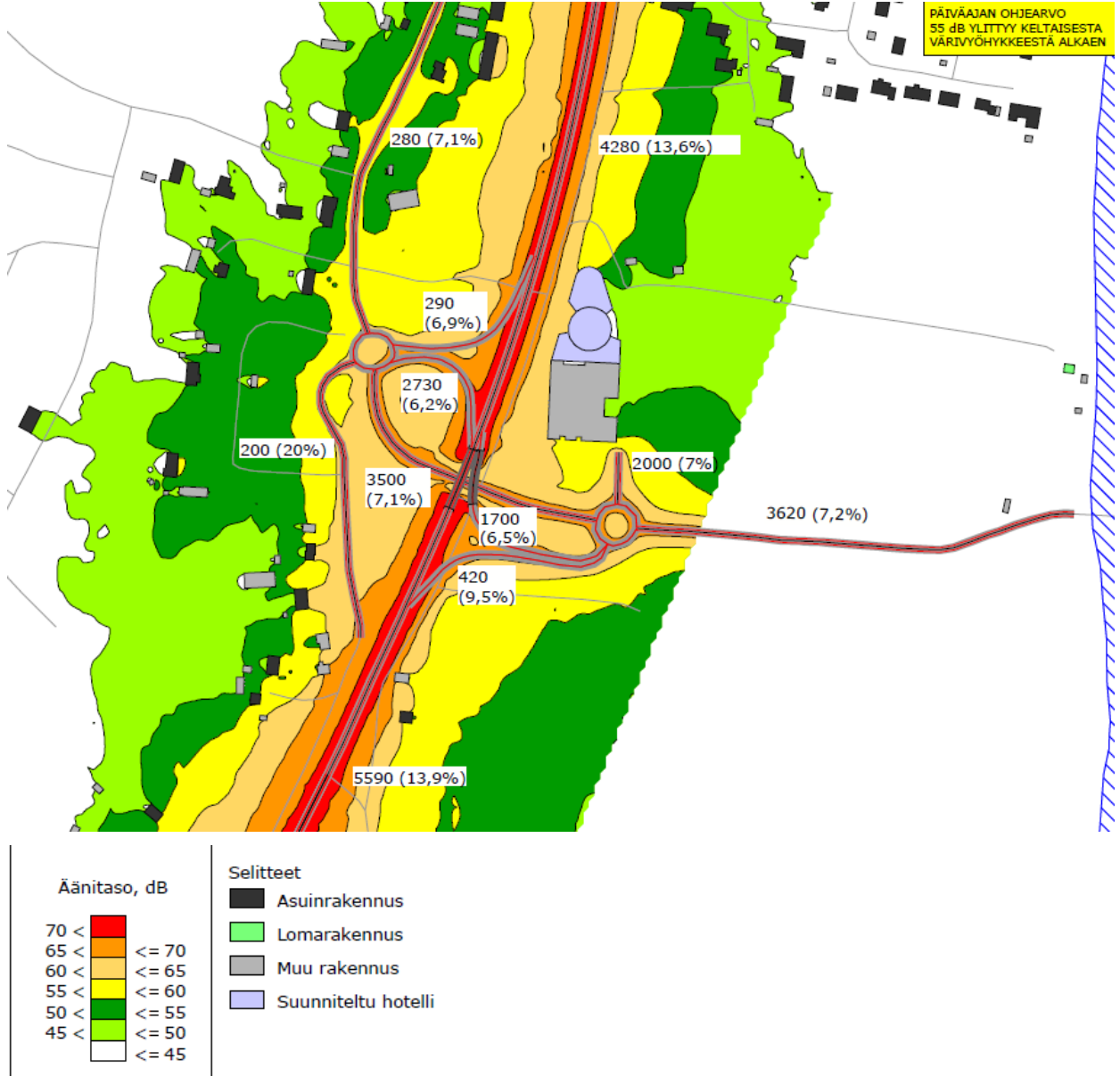
3) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

4) Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja

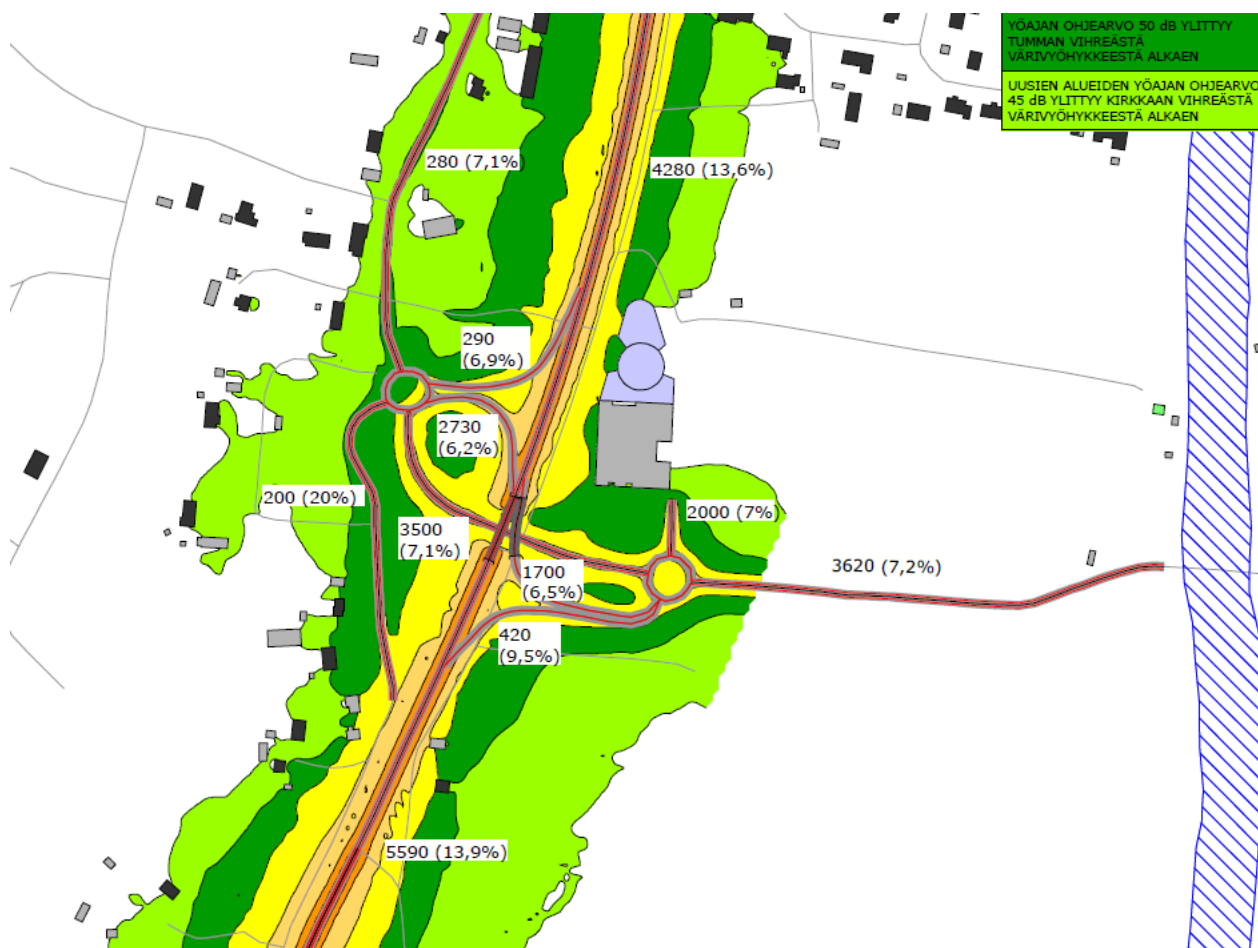
Selvityksen perusteella nykytilanteessa sekä päivä- että yöajan asumiseen tarkoitetut ohjearvot ylittyvät valtatien läheisyydessä lähimpien asuinrakennusten osalta. Liike- ja toimistorakennuksille ei ole erillistä ohjearvoa ulkotiloille. Ennustetilanteessa 2050 sesonkiajan liikennemäärät ovat suurempia kuin muun ajan liikennemäärät, joten tätä tilannetta sovittiin käytettäväksi

määrävänä. Ennustetilanteessa melutasot kasvavat nykyisestä hieman. Valtatien 19 itäpuolella kasvu johtuu pääasiassa liikennemäärien hienoisesta kasvusta, kun taas länsipuolella malliin tulee liikenneväylien osalta muutoksia, jotka näkyvät melutilanteessa. Kaikille asuinrakennuksille kuitenkin jää melukatvetta, jossa ohjearvot alittuvat, lukuun ottamatta yhtä kiinteistöä uuden itään vievän rampin eteläpuolella.

Liite 2. Liikennemeluselvitys 2024



Kuva 12. Ote meluselvityksestä, ennustetilanteen 2050 päiväajan 07-22 keskiäänitaso (LAeq).



Kuva 13. Ote meluselvityksestä, ennustetilanteen 2050 yöajan 22-07 keskiäänitaso (LAeq).

3.1.4 Maanomistus

Yleiset liikenneväylät ovat valtion omistuksessa. Katualueet ovat kaupungin omistuksessa ja muut alueet yksityisten omistuksessa.

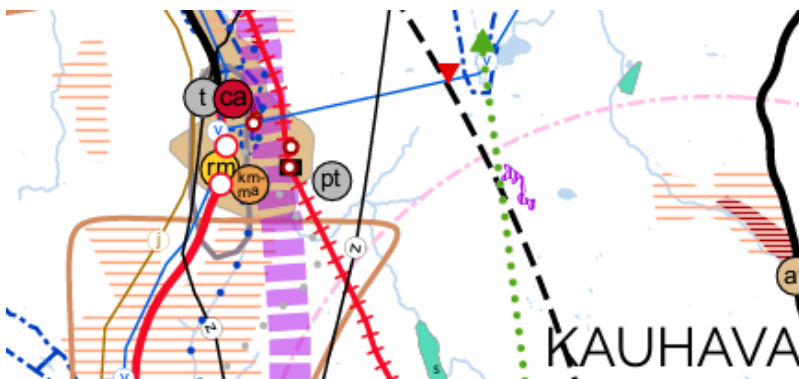
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

3.2.2 Maakuntakaava

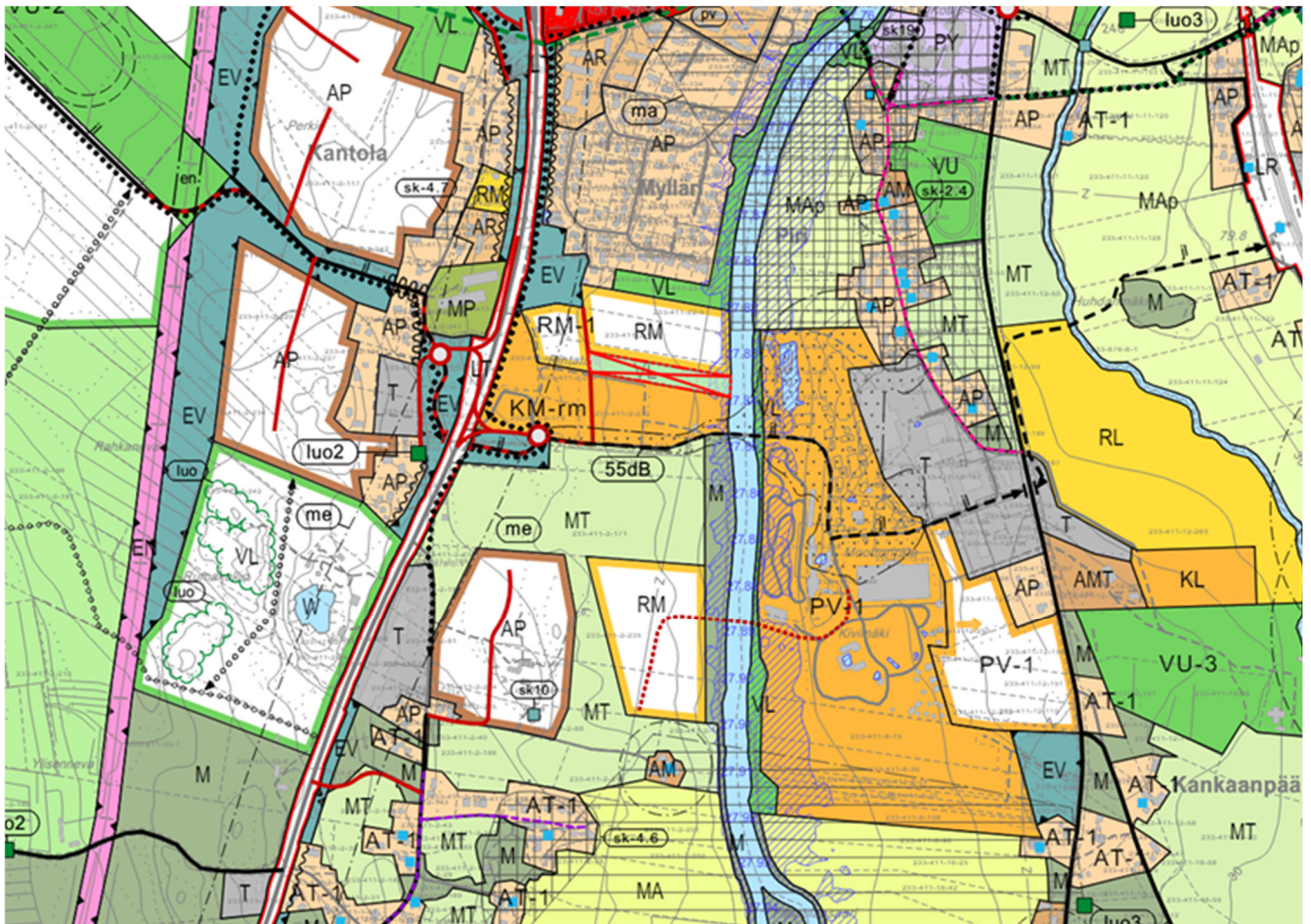
Kauhavan kaupunki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton alueeseen, jolla on voimassa 16.9.2024 hyväksytty Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050, jonka maakuntahallitus on 17.12.2024 päättänyt määrätä tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n (1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki 201 §) nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.



Kuva 14. Ote maakuntakaavasta 2050.

3.2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Alahärmän osayleiskaava, joka on hyväksytty 29.5.2017.



Kuva 15. Ote Alahärmän osayleiskaavasta, KV 29.5.2017.

3.2.4 Asemakaava

Alueella ovat voimassa 21.11.2005, 4.3.2009, 1.11.2010, 30.3.2011, 30.5.2012 ja 15.6.2020 hyväksytyt asemakaavat. Osalla aluetta Road Housen ympäristössä ei ole ennestään asemakaavaa. (kuva 16)



Kuva 16. Ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen raja.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Kauhavan kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 29.3.2010 ja se on tullut voimaan 4.5.2010.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty Kauhavan kaupungin laatimaa 1:2000-mittakaavassa olevaa ajantasaista kaavoituksen pohjakarttaa.

3.2.7 Liikenneselvitys

Alueelta on laadittu liikenneselvitys (Ramboll Finland Oy), jolla on määritelty valtatie 19 ja Jorma Lillbackan tien tulevaisuuden liittymäjärjestelyiden tilantarvetta asemakaava-alueen ja asemakaavan sisäisten järjestelyiden tilantarpeen määrittelemiseksi. Selvityksen tavoitteena oli selvittää, miten järjestelyt voitaisiin toteuttaa ilman eritasoliittymän toteuttamista heti.

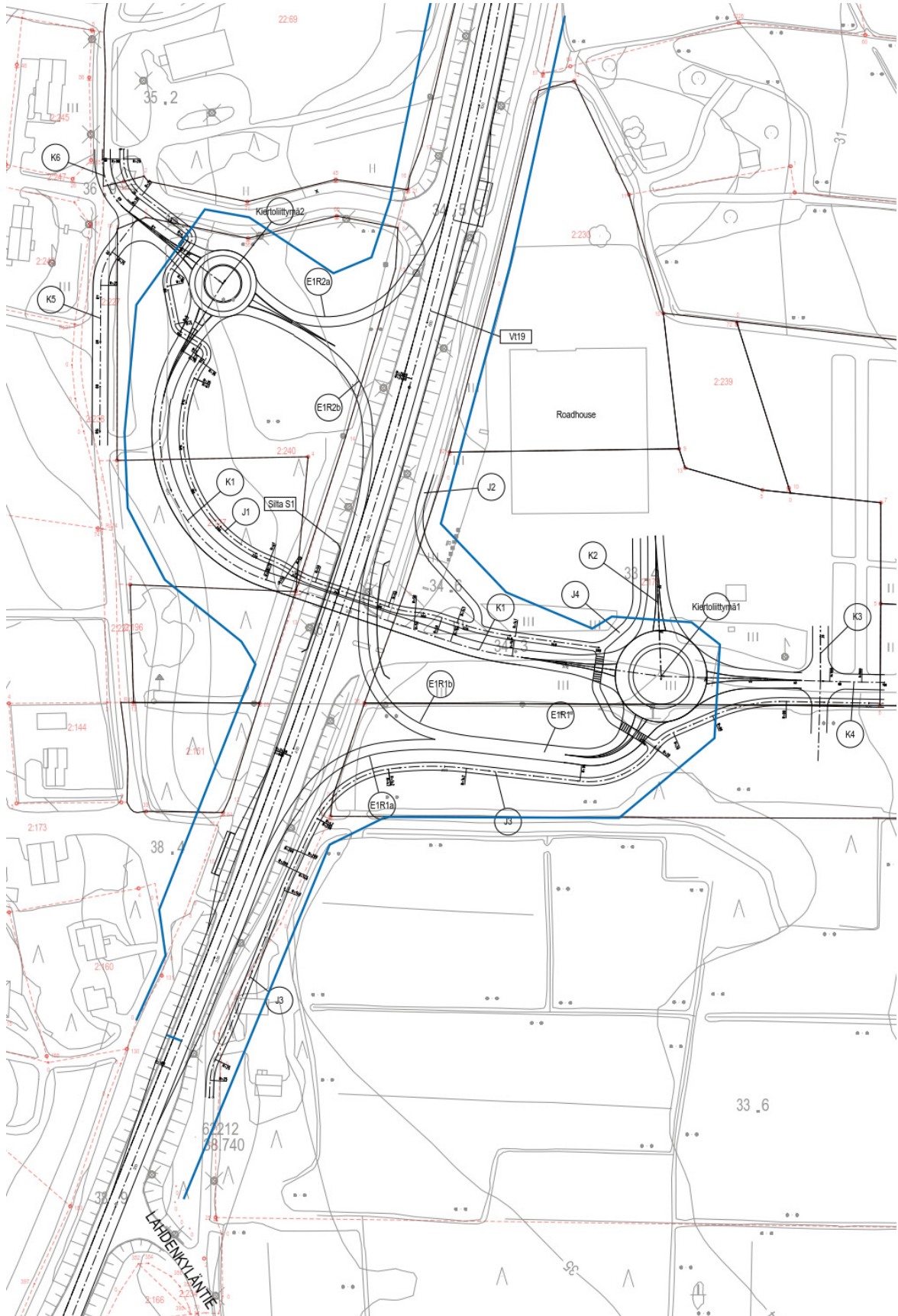
Alueelta laaditussa tieverkkosuunnitelmassa (2015) esitettyä eritasoliittymäjärjestelyä on tarkennettu siten, että tilavaraukset voidaan määrittää kaavaa varten. Uuden eritasoliittymän vaatiman tilantarpeen osalta on tutkittu liittymis- ja erkanemiskaistoja ja niiden pituuksia sekä etäisyyttä muihin liittymiin. Lisäksi on tarkasteltu eritasoliittymään liittyvien katuverkkojen linjauksia sekä mm. valtatie 19 alitusta ja sen pystygeometrian toteutettavuutta.

Selvitystä varten Road Housen suunnittelualueelta on tehty liikennelaskentoja ja analysoitu nykyisen tasoliittymän toimivuutta. Laskennat tehtiin parhaan huvipuistosesongin aikana heinäkuussa. Välituskkyky todettiin toimivaksi ja odotusajat eivät sivusuunnillakaan olleet suuria. Valtatie suunnassa liikenne sujui hyvin. Hotellin ei ole selvityksen perusteella todettu aiheuttavan merkittävästi lisää liikennettä, koska jos osa alueella kävijöistä yöpyy alueella, niin se voi jopa helpottaa iltaruuhkia. Nykyisen tasoliittymän välituskkyky erityisesti sivusuunnan osalta on kuitenkin täyttyvässä. Arvion mukaan eritasoliittymä tulisi toteuttaa vuoteen 2040 mennessä.

Alustavassa suunnitelmakartassa (kuva 17) on esitetty eritasoliittymä nykyisen Jorma Lillbackan tien liittymän kohdalle valtatie alittavana yhteytenä ja siihen liittyvät rampit, sekä pidennetty

kääntymiskaistaa eteläsuuntaan Road Housen alueelle kääntymisen helpottamiseksi. Suunnitteluratkaisussa on esitetty myös uusia/siirrettäviä jalankulku- ja pyöräteitä sekä valtatie varteen linja-autopysäkkejä tien molemmiin puolin suunnittelualueen kohdalla.

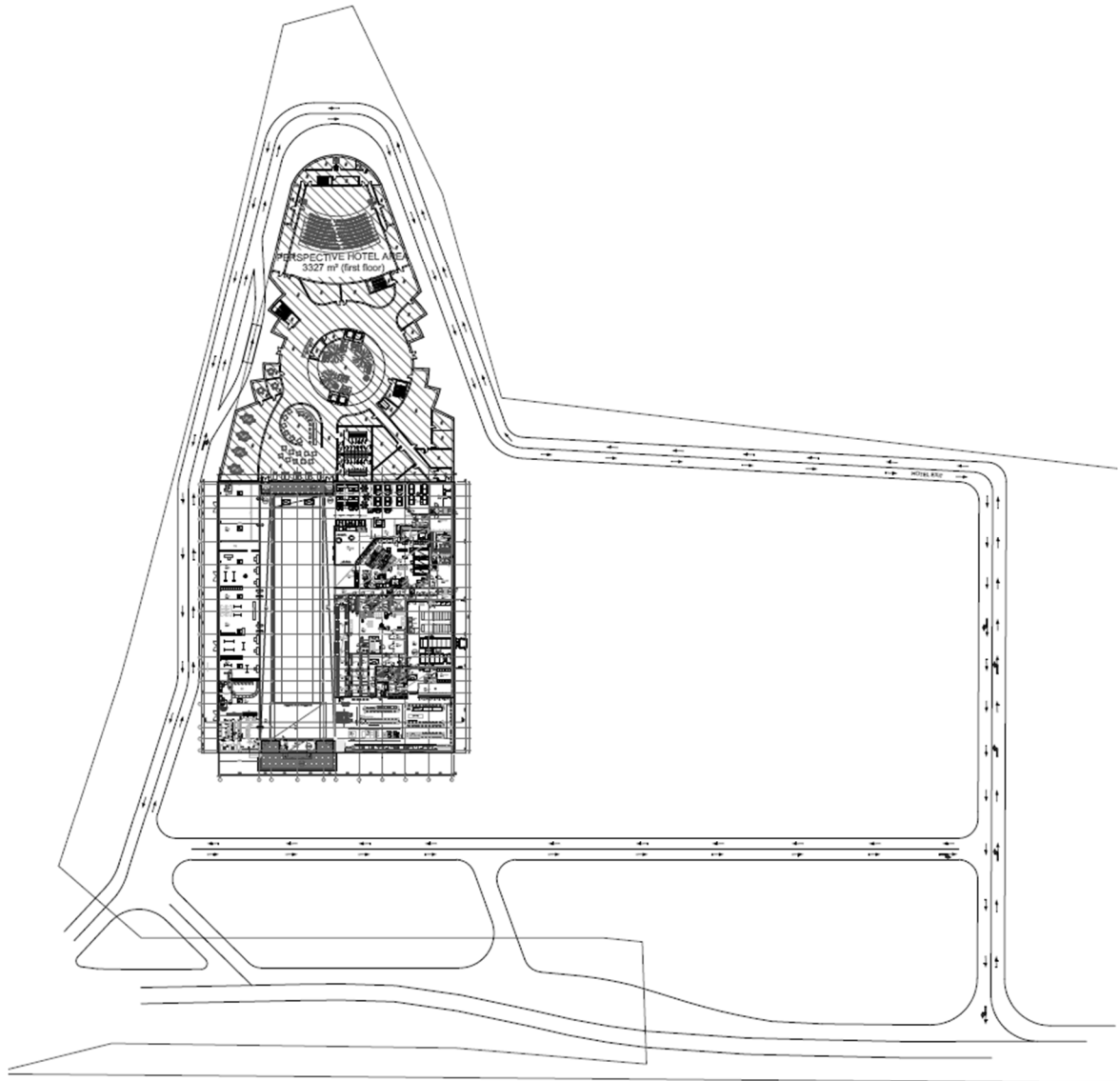
Liite 3. Liikenneselvitys 2023, 2025



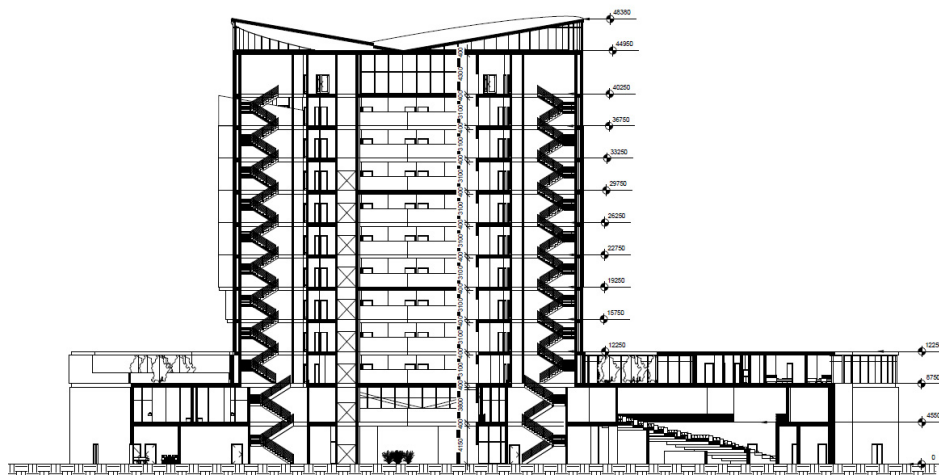
Kuva 17. Ote liikenneselvityksestä, luonnos 15.1.2025 (Ramboll Finland Oy).

3.2.8 Rakennussuunnitelmat

Road Housen nykyisen kauppakeskuksen viereen on laadittu hotellirakennussuunnitelmia sekä havainnekuvia (Start Studio).



Kuva 18. Ote hotellin alustavasta asemapiirroksesta (Start Studio).



Kuva 19. Ote hotellin alustavasta leikkauspiirroksesta (Start Studio).



Kuva 20. Alustava havainnekuva alueelta 04/2025 (Start Studio).



Kuva 21. Alustava havainnekuva alueelta 04/2025 (Start Studio).



Kuva 22. Havainnekuva alueelta valtatie varresta etelän suunnasta 05/2025 (Start Studio).



Kuva 23. Havainnekuva alueelta valtatie varresta pohjoisen suunnasta 05/2025 (Start Studio).

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta mahdollistaa useampikerroksisen hotellin sijoittaminen kortteliin 301 sekä sen vaatimat liikennejärjestelyt. Samalla on tarve tarkistaa valtatie länsipuolella rakennusoikeuksia, koska yleiskaavan mukaisia liikennejärjestelyitä varten tehtävät aluevaraukset eritasojärjestelylle ja rampeille vievät valtatie vastapuolelta rakentamisalaa ja rakennusoikeutta poistuu.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kauhavan kaupunginhallitus on tehnyt 29.1.2024 päätöksen asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoitustyö käynnistettiin keväällä 2024 Ramboll Finland Oy:ssä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavoitusta varten laadittiin 26.6.2024 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa osallisiksi määriteltiin alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, Alahärmän taajaman asukkaat, kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, muut lautakunnat, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Etelä-Pohjanmaan liitto, Seinäjoen museot, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Väylävirasto, Power Park, Road House, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, Kauhavan yrittäjät ry, mahdolliset muut yritykset ja yhteisöt sekä muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu 23.1.2025.

Liite 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tark. 23.1.2025

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos ja laajennus tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhteydessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 26.6.-12.8.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide.
- Kaavaluonnos on ollut MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 29.1.-28.2.2025. Lausuntoja saatiin neljä ja mielipiteitä kolme.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 16.5.-15.6.2025 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Lausuntoja saatiin kaksi. Muistutuksia tuli yksi.
- Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan ____.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten työneuvottelu on järjestetty ELY-keskuksen kanssa 29.5.2024, muistio neuvottelusta on liitteenä 4. Viranomaisneuvottelu järjestettiin 6.5.2025, alla on esitetty pääkohdat kommentteista ja keskustelusta. Muuten viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyllä ja tarvittaessa järjestetään viranomais- tai työneuvotteluja.

Liite 5. Muistio viranomaisten työneuvottelusta 29.5.2024

Viranomaisneuvottelussa 6.5.2025 käytiin läpi lähtökohtia ja tavoitteita ja keskusteltiin mm. seuraavista asioista:

- Hotellin mahdollistamisella on suuri elinvoimamerkitys Kauhavalle, jossa käy etenkin kesäaikaan satoja tuhansia matkailijoita. Hotellihankkeen käynnistymisen jälkeen kaupungin on mahdollista avata asemakaava tarvittaessa liikennealueiden osalta uudelleen eritasoliittymän tiesuunnitelman laadinnan yhteydessä.
- ELY-keskuksen on tarkoitus aloittaa tiesuunnitelman laatiminen tämän vuoden aikana, ensin tutkivat pohjaolosuhteita. Samanaikaisesti tiesuunnitelman kanssa olisi hyvä laatia asemakaava. Valtatie 19 on osa valtakunnallista runkoverkkoa, jolla on tarkoitus tukea pitkämatkaisen liikenteen olosuhteita ja mahdollistaa liikenne niin sujuvaksi kuin mahdollista.

- Pääasia tämän kaavan osalta on, että kaavamääräyksessä mainittua rakennusoikeutta ei saa toteuttaa Power Parkin alueella ennen kuin eritasoliittymä on rakennettu. Tärkeää on myös huomioida, että Road Housen olemassa olevia liittymiä on syytä järjestellä uudelleen, niin kauan kuin valtatieliittymä on tasoliittymä.
- Havainnekuvia on hyvä saada kaavaselostuksen vaikutusarviointiin.
- Rantautumiskohdetta maakuntakaavassa esitetyille melontareitille voidaan tutkia myöhemmin toisen asemakaavan yhteydessä, koska tämä kaava ei ulotu jokirantaan saakka.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että mahdollistetaan useampikerroksisen hotellin sijoittaminen kortteliin 301 sekä sen vaatimat liikennejärjestelyt. Samalla tarkistetaan valtatie 19:n länsipuolella rakennusoikeuksia, koska yleiskaavan mukaisia liikennejärjestelyitä varten tehtävät aluevaraukset eritasojärjestelylle ja rampeille vievät valtatie 19:n vastapuolelta rakentamisalaa ja rakennusoikeutta poistuu. Power Parkin alueelle on tavoitteena laatia vaihekaava, jossa vielä käyttämättömän rakennusoikeuden toteuttaminen sidotaan eritasoratkaisujen toteuttamiseen, jolla varmistetaan, että liikennerasitus liittymään ei kasva nykyisessä kaavassa sallittua enemmän ennen kuin eritasoliittymäratkaisut on toteutettu.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava 2050

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu Power Parkin matkailupalvelujen alueen kohdemerkintä (rm) sekä Power Parkin vähittäiskaupan matkailua palveleva suuryksikkö (km-ma), jolle on merkitty vähittäiskaupan yhteenlasketuksi enimmäiskerrosalaksi 20 000 k-m². Power Parkin alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa. Suunnittelualue sijoittuu Alahärmän taajamatoimintojen alueelle, Alahärmän teollisuustoiminnan kehittämisvyöhykkeelle, Kauhajoen-Seinäjoen-Kauhavan kehittämisvyöhykkeelle sekä Seinäjoen-Kokkolan joukkoliikenteen kehittämiskäytävälle. Alueen poikki kulkeva valtatie 19 on osoitettu merkittävästi parannettavana valtatie 19 ja Vt19/Power Parkin liittymään on merkitty uusi tai merkittävästi parannettava liittymä. Suunnittelualueen itäpuolelle on osoitettu Lapuan-Kauhavan merkittävästi parannettava päärata (Euroopan Unionin TEN-T Pohjanmeri–Itämeri-ydinverkkokäytävään kuuluvan Suomen pääradan puuttuvat kaksoisraideosuudet ja/tai kohtaamispaikkaosuudet sekä muut parantamiskohteet) sekä Härmän liikennepaikka. Suunnittelualue sijoittuu jokivarressa Power Parkin alueen eteläosassa Kauhavan kulttuurimaisemien maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen reuna-alueelle. Lapuanjoelle on merkitty ohjeellinen melontareitti ja joen läheisyyteen Alahärmän–Ylihärmän–Kauhavan moottorikelkkailureitti. Valtatie 19:n länsipuolelle on merkitty Ylihärmän–Alahärmän–Voltin päävesijohto (v). Etäämmälle suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuu Kirkonkylän tärkeä tai muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue.

Merkinnän km-ma suunnittelumääräyksen mukaan: *”Matkailua palvelevan vähittäiskaupan suuryksikön alueen tarkempi sijoittuminen, mitoitus ja laatu on selvityksiin perustuen suunniteltava siten, ettei sillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittymiseen. Alueen käytön suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Alueelle voidaan osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueen saavutettavuuteen myös joukko- ja kevyellä liikenteellä on kiinnitettävä erityistä huomiota”.*

Yleiskaava

Yleiskaavassa alueelle on osoitettu pientalovaltaisia asuinalueita (AP), kaupallisten palvelujen (KM-rm) sekä huvi- ja viihdepalvelujen alueita (PV-1), teollisuus- ja varastoalueita (T), suojaviher- (EV) ja maatalousalueita (MT). Valtatie 19 on osoitettu maantien alueena (LT) ja sen varteen on merkitty nykyiset kevyen liikenteen reitit. Jorma Lillbackan tien valtatieliittymän kohdalle on merkitty uusi eritasoliittymä sekä siihen liittyvät uudet tieyhteydet ja kiertoliittymät sekä joukko- ja kevyen liikenteen (jl) yhteystarpeita. Power Parkin alueen poikki on merkitty uusi alueen sisäinen tie joen vastapuolelle. Valtatie 19:n molemmiin puoliin on merkitty valtatie 19:n nykytilanteen melualueen teoreettinen raja 55 dBA (me). Yleiskaavassa on osoitettu myös huvipuiston vuoristoradan melualue 55 dB(A). Valtatie 19:n länsipuolella AP-alueiden reunaan on merkitty meluntorjuntatarpeen merkintä. Jokirantaan on merkitty kerran 100 vuodessa esiintyvän tulva-alueen raja

sekä alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet. Pirintie on osoitettu kyläkuvan kannalta maakunnallisesti arvokkaana raittina ja Pirin alue Power Parkin pohjoispuolella maakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä. Suunnittelualan luoteispuolelle on merkitty paikallisesti merkittävä Myllärintien tienvarsiasutuksen rakennettu kulttuuriympäristö.

Suunnittelualan lähiympäristöön on osoitettu pientalovaltaisia asuinalueita (AP), lähivirkistysalueita (VL), matkailupalvelujen alueita (RM, RM-1), maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (M), maatalousalueita (MT), maakunnallisesti (MA) ja paikallisesti (MAp) arvokasta maisemapeltoaluetta sekä puutarha- ja kasvihuonealuetta (MP). Lähiympäristöön Myllärintien länsipuolelle on merkitty kohdemerkintä luo-2, joka on muu lepakoiden käyttämä alue, missä maankäytössä on mahdollisuuksien mukaan huomioitava lepakoiden tarpeet.

Yleiskaavan yhtenä tavoitteena on ollut matkailun kehittäminen Power Parkin alueella, sisältäen mm. kaupallisen matkailuportin sijoittamisen valtatie 19 varteen sekä majoitustiloja.

Asemakaava

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on osoitettu asuinpienalojen korttelialuetta (AP), huvi- ja viihdepalvelujen korttelialueita (PV-1, PV-2), liikerakennusten korttelialueita (KL-1, KL-2, KL-3), teollisuusrakennusten korttelialueita (TT-1, TY-1), lähivirkistysalueita (VL, VL-1), matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita (RM, RM-1, RM-2), asuntovaunu- ja leirintäaluetta (RVL-1), yleisen tien aluetta (LT), autopaikkojen korttelialuetta (LPA-1), erityisaluetta ratsastus- ja ravivalmennukselle (E-5), suojaviheraluetta (EV), maatalousaluetta (MT) ja katualueita.

Lähiympäristössä valtatie 19 länsipuolella on erillispientalojen korttelialueita (AO), lähivirkistysalueita (VL) sekä puutarha- ja kasvihuonealuetta (MP-1) ja jokivarressa loma-asuntojen korttelialue (RA), lähivirkistysalue (VL) sekä maatalousaluetta (MT). Joen itäpuolella lähiympäristöön sijoittuu varastorakennusten korttelialuetta (TV), leirintäaluetta (RL) sekä maatalousaluetta (MT).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavoituksessa otetaan huomioon sijoittuminen valtatie 19 melualueelle sekä Lapuanjoen läheisyyteen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.6.2024

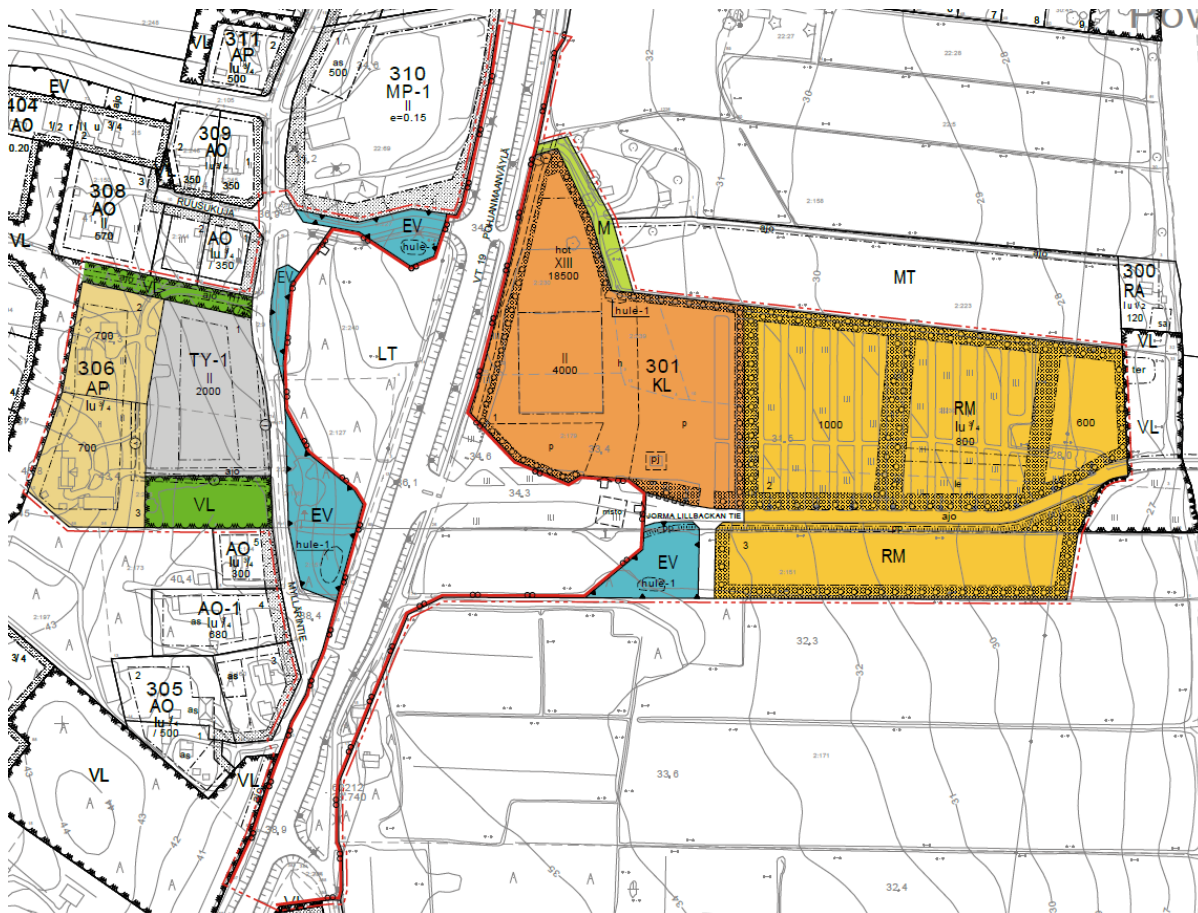
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli yleisesti nähtävillä 26.6.–12.8.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide, jossa viitattiin jo Alahärmän osayleiskaavasta annettuun muistutukseen, joka koski Lahdenkyläntielle esitettyjä uusia liikennejärjestelyjä. Mielipiteessä esitettiin mm. Lahdenkyläntien jatkamista pohjoiseen kiertoliittymään saakka, mikäli nykyistä pohjoista liittymää ei voida säilyttää. Lahdenkyläntien jatkeen varteen esitettiin myös pyörätien rakentamista taajaman suuntaan. Lahdenkyläntieltä etelämpää esitettyä uutta tieyhteyttä valtatielle vastustettiin, koska katsottiin, ettei Lahdenkyläntie kestä lisääntyvää liikennemäärää, eikä tien leveys ole riittävä jalankulkijoille ja raskaalle liikenteelle.

Kaavaluonnos 23.1.2025

Alueelta laadittiin lähtötietojen, esitettyjen tavoitteiden sekä käytyjen keskustelujen ja neuvottelujen perusteella kaavaluonnos, joka on päivätty 23.1.2025. Luonnoksessa Road Housen alueelle on osoitettu asuinpienalojen korttelialuetta (AP), liikerakennusten korttelialuetta (KL), teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-1), lähivirkistysalueita (VL), matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM), yleisen tien aluetta (LT), suojaviheralueita (EV), maa- ja metsätalousaluetta (M) ja katualueita. AP-korttelia on ajoyhteyden takia vähäisesti laajennettu koillisosasta, samalla kun TY-1-alue on kavennettu. TY-1-alueen eteläosan poikki on merkitty nykyinen ajoyhteys AP-korttelin tontille 3 ja samalla on laajennettu ajoyhteyden eteläpuolelle sijoittuvaa VL-aluetta. LT-alue on laajennettu mahdollistamaan eritasoristeyksen ja siihen liittyvien ramppien sekä muiden liikennejärjestelyjen kuten jalankulku- ja pyörätien sekä kääntymiskaistan toteuttaminen. Samalla on osoitettu EV-alueita valtatie 19 varteen. Yrttitie sekä korttelit 302 ja 307 poistuvat kaavan myötä.

Power Parkin alueelle sijoittuvan korttelin 502 ja siihen liittyvän VL-1-alueen osalta asemakaavamuutos laaditaan vaiheasemakaavana, jossa on lisätty vain jäljellä olevan rakennusoikeuden toteuttamista koskeva yleismääräys. Muutoin Power Parkin alueelle ei ole tehty asemakaavassa muutoksia.

Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä 29.1.–28.2.2025. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin Kauhavan kaupunginhallitukselta, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Etelä-Pohjanmaan liitolta ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta. Kaupunginhallituksella ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Lisäksi saatiin yksi mielipide.



Kuva 24. Ote kaavaluonnoksesta 23.1.2025.

Lausunnot

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitoksen mukaan rakennettavien uusien tie- ja katualueiden rakentamisessa on huomioitava tulevat liittymät ja pelastustiet, jotka mahdollistavat kohteiden nopean ja helpon saavutettavuuden, sekä joustavan liikennöinnin alueella ja alueen eri osiin, sekä piha-alueille. Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa alueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla. Erityisesti tulee huomioida nostolavayksikön toimintamahdollisuudet korttelissa 301. Kaavoituksen yhteydessä olisi syytä selvittää löytyykö riittävän tehokas vesiasema kaavamuuotosalueen sisältä tai sen välittömästä läheisyydestä. Sammutusveden saatavuus tulee varmistaa sijoittamalla alueelle riittävä määrä vesiasemia.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa, että maakuntavaltuusto on hyväksynyt Etelä-Pohjanmaan uuden maakuntakaavan 2050 kokouksessaan 16.9.2024. Etelä-Pohjanmaan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 17.12.2024 maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti määrätä maakuntavaltuuston hyväksymän maakuntakaavan 2050 tulemaan voimaan. Voimaan tultuaan Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on kumonnut aiemmin hyväksytyt voimassa olleet Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavat kokonaisuudessaan.

Maakuntakaavassa 2050 asemakaavoitettavalle alueelle sijoittuvat muun muassa seuraavat merkinnät: taajamatoimintojen alue, uusi tai merkittävästi parannettava maantie, uusi tai merkittävästi parannettava liittymä sekä matkailupalvelujen alue. Alueella on voimassa Alahärmän osayleiskaava, jossa suunnitellun uuden hotellirakennuksen alueelle osoitetun KM-rm-merkinnän mukaan "Alueelle saa rakentaa myös matkailun toimintoja ja majoitusta palvelevia tiloja." Liitto pitää myönteisenä, että aluetta kehitetään edelleen matkailua ja majoitustoimintaa palvelevana kohteena ja että asemakaavoituksessa huomioidaan alueen liikennejärjestelyjen muutokset sekä muu kehittäminen kokonaisuutena. Liitto toteaa, että 13-kerroksisen hotellirakennuksen toteuttamisella olisi alueen luonteeseen ja maisemakuvaan huomattavia vaikutuksia.

Liitto tuo esiin maakuntakaavamerkintöjen suunnittelumääräykset: Taajamatoimintojen alue: *"...Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka eheyttää yhdyskuntarakennetta, vahvistaa taajaman omaleimaisuutta sekä turvaa ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriympäristöarvot. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja lähivirkistysmahdollisuudet sekä kävely- ja pyöräily-yhteydet. Viherympäristön ja kasvullisen alueen riittävään määrään ja kytkeytyneisyyteen tulee kiinnittää huomiota..."*. Matkailupalvelujen alue: *"...Aluetta tulee kehittää valtakunnallisesti ja kansainvälisesti kiinnostavana käyntikohteena. Suunniteltaessa ja kehittäessä matkailuun ja virkistykseen liittyviä toimintoja tulee kiinnittää huomiota alueen erityispiirteisiin ja hyödyntää sen elämispotentiaalia. Suunnittelussa, rakentamisessa ja muissa toimenpiteissä on huomioitava kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot..."*

Kaavaluonnoksessa ei uuden hotellirakennuksen korttelialueelle KL ole annettu suunnittelumääräyksiä. Kaavaluonnokseen sisältyy kuitenkin yleismääräyksiä, esimerkiksi koskien korkeusasmaa seuraavasti: *"Rakennusten on korkeusaseman suhteen noudatettava maaston muodot huomioivaa yhtenäistä linjaa."* Alueella voimassa olevassa Alahärmän osayleiskaavassa ei anneta tarkempia rakentamiseen tai viihtyisään ja kestävään ympäristöön liittyviä suunnittelumääräyksiä. Liitto pyytää alueen suunnittelussa ja kehittämisessä huomioimaan uudessa maakuntakaavassa alueelle osoitettavat merkinnät ja suunnittelumääräykset sekä harkitsemaan rakentamisen laatua sekä viihtyisän ja kestävä ympäristön suunnittelua koskevien suunnittelumääräysten sisällyttämistä asemakaavaan ja siinä osoitettaviin merkintöihin.

Lisäksi liitto ehdottaa selvittämään mahdollisuutta suunnitella ja osoittaa melontareitin rantautumiskohde esimerkiksi asemakaavassa lähivirkistysalueeksi osoitetulle alueelle. Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050 Lapuanjoelle on osoitettu ohjeellinen melontareitti. Merkinnän suunnittelumääräys on: *"Alueen suunnittelussa on turvattava melontareitin hyödyntäminen ja kehittäminen yleiseen virkistyskäyttöön. Melontareitin sekä rantautumis- ja levähdyspaikkojen tarkempi suunnittelu tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien ja viranomastahojen kanssa."* Alueelle sijoitettava melontareitin rantautumiskohde voisi edelleen lisätä ja monipuolistaa alueen elämispotentiaalia. Etelä-Pohjanmaan liitolla ei ole asiassa muuta lausuttavaa.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa, että alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 ja Alahärmän osayleiskaava vuodelta 2017. Asemakaavaluonnos on pääpiirteissään maakunta- ja yleiskaavojen mukainen. Kaavaa varten on laadittu selvityksiä kattavasti. Sekä maakunta- että yleiskaavassa alueen läheisyyteen on merkitty valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö ja maakunnallisesti arvokas maisema-alue. Kaavamuutoksen tavoitteena on rakentaa lähiympäristöön verrattuna poikkeuksellisen korkea rakennus, jonka maisemalliset vaikutukset tulee arvioida etenkin läheisten arvokkaiden alueiden kannalta. Muutosta tulee selvittää havainnekuvin.

Suunnittelualueeseen kuuluu osuus valtatiestä 19. Kaavaluonnoksessa osoitetaan valtatiehen rajautuvalle KL-tontille hotelli, jonka voisi toteuttaa ennen eritasoliittymäjärjestelyjen toteuttamista. Vastaavasti huvipuistoalueen KL-tonttien jäljellä olevan rakennusoikeuden käytöstä suurin osa määrätään ehdolliseksi siten, että eritasoliittymä tulee toteuttaa ennen rakennusoikeuden käyttöä. ELY-keskus näkee tämän etenemistavan mahdollisena.

LT-alueen rajauksessa on huomioitu eritasoliittymän tilantarve, joka pohjautuu kaavan liikennetarkastelun alustavaan suunnitelmaan. Rajauksessa ei ole otettu huomioon alustavassa suunnitelmassa esitettyjä katualueita. Tämä antaisi edellytyksiä tarkentaa LT-alueen rajausta ja liittymänuolien sijaintia kaavassa. Luonnoksessa mm. Road Housen ajoneuvoliittymänuoli on osoitettu kohdasta, joka on suunnitelman mukaan katua. LT-alueelle on luonnoksessa osoitettu ohjeellinen alueen osa enintään 30 m korkean maston sijoittamiselle, mikä ei voi kuvata kaavan tavoitetilannetta.

Kaavaa varten on tehty alustavia pohjatutkimuksia, joiden perusteella todetaan tarve täydentäville tutkimuksille jatkosuunnittelussa. Myös ELY-keskuksen näkemyksen mukaan suunnittelualueella on pohjaolosuhteita koskevia riskitekijöitä, joiden vaikutuksia eritasoliittymän ratkaisuihin ei tiedetä ennen tarkempia tutkimuksia ja suunnittelua. ELY-keskus pitää riskinä, että kaavan LT-alueen rajausta pohjautuu ratkaisuun, joka tarkemmassa tiesuunnitelmassa todetaan joko kustannuksiltaan kannattamattomaksi tai kokonaan toteutuskelvottomaksi.

Aineisto sisältää hulevesiselvityksen, jossa on mallinnettu hulevesien virtaamia ja huomioitu liikennetarkastelussa esitetyn eritasoliittymäjärjestelyn mukainen ratkaisu. Selvityksessä todetaan, että alueen hulevesisuunnitelma tulee tarkastaa jatkosuunnittelussa. Alueen hulevesien jatkosuunnittelussa tulee huomioida eritasoliittymän tiesuunnitelman sisältö.

Meluselvityksessä on käytetty valtatie nopeusrajoituksena 80 km/h. Selvityksen perusteella melulle herkistä toiminnoista yksi asuinkiinteistö altistuu ohjearvoja suuremmalle melulle ilman melukatveta niin nyky- kuin ennustetilanteessa. Kaavassa osoitetun hotellin melusuojaustarpeet on huomioitu kaavamääräyksissä. Eritasoliittymän tiesuunnitelmassa tarkistetaan valtatie nopeusrajoituksen tavoitetila, ja sen muuttuessa myös melualueiden laajuuteen tulisi muutoksia.

Jorma Lillbackan tien ja Road Housen nykyiset liikennejärjestelyt ovat liikenneturvallisuusriski. Kadun kahden liittymän minimietäisyyden olisi hyvä olla vähintään 45 metriä, kun toinen liittymistä on valtatieliittymä. Tämä tavoite ei täyty nykyisellään Road Housen valtatie lähimmän liittymän kohdalla. Kaavaan tulee lisätä määräys, jonka mukaan Road Housen liittymäjärjestelyjä Jorma Lillbackan tielle tulee selkeyttää nykyisestä ennen hotellin käyttöönottoa, jos eritasoliittymäjärjestelyjä ei ole toteutettu ennen sitä.

Kaavan liite 4, työneuvottelumuistio, puuttuu aineistosta. Liikenteellisten vaikutusten arviointia on tehty sekä erillisessä selvitysraportissa syksyllä 2023 että myöhemmissä tarkasteluissa. Tämä kokonaisuus jää hieman epäselväksi, joten aineistoa olisi tältä osin hyvä selkeyttää.

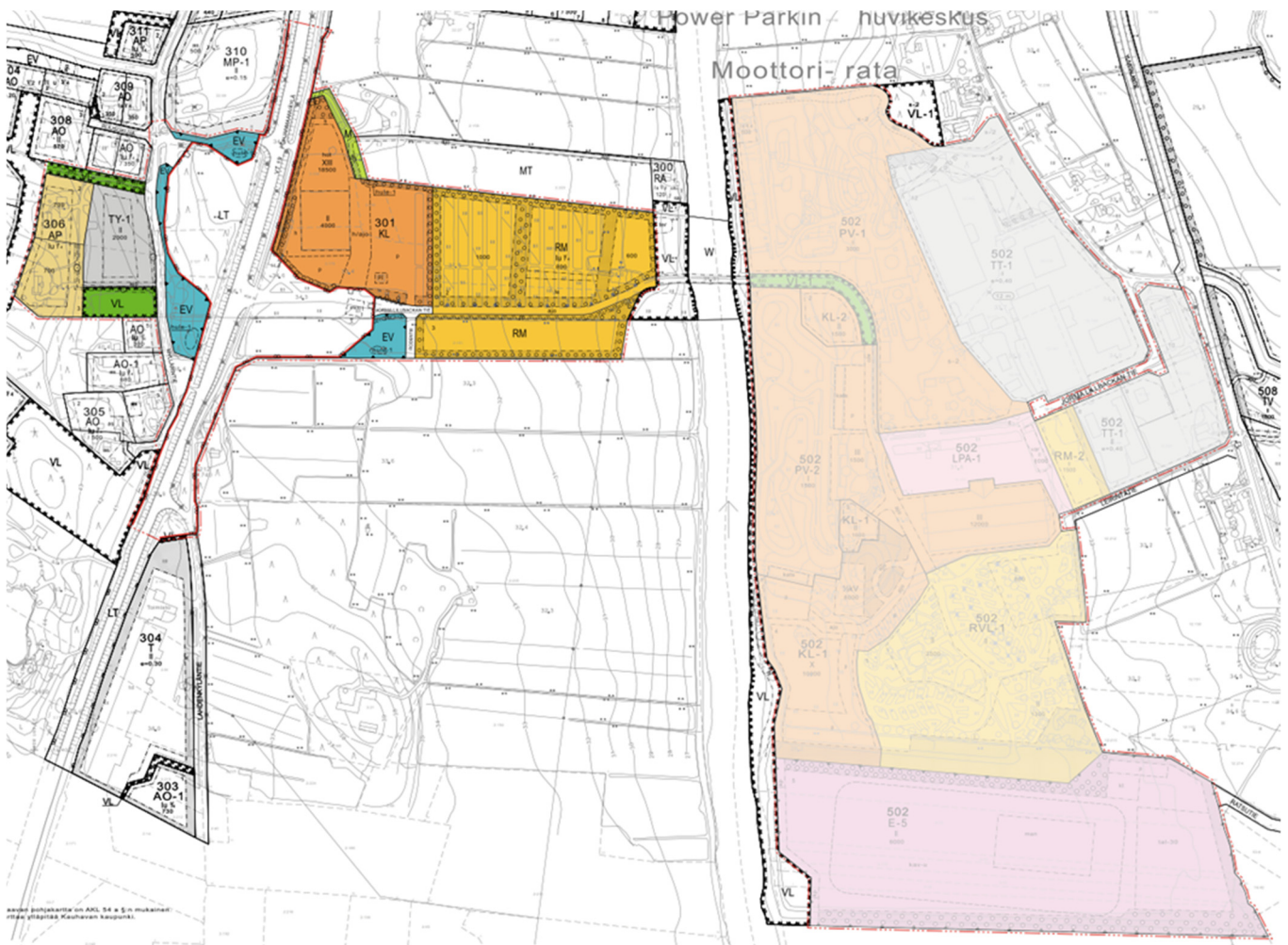
Eduskunta on osoittanut 350 000 euron määrärahan valtatie 19:n liittymäjärjestelyjen ja eritasoliittymän parantamiseen. ELY-keskus aloittaa tällä rahoituksella tiesuunnitelman tekemisen vuoden 2025 aikana. ELY:n vahva kanta on, että kaavan jatkovalmistelussa tulisi ottaa huomioon tiesuunnitelman laadinta ja näin ollen jatkaa kaavan loppuun saattamista yhteistyössä ELY:n kanssa, jotta kaupungin maankäytön ja valtion maantien suunnitelmat esittävä liikennejärjestelyistä yhdenmukaisen tuloksen. Kaava-aineiston alustava suunnitelma eritasoliittymästä on sellainen, joka voi muuttua oleellisesti vielä tiesuunnitelmassa. Tällöin asemakaavaa olisi tarve muuttaa myöhemmin, jotta tiesuunnitelma voisi perustua oikeusvaikutteiseen asemakaavaan.

Mielipiteet

- 1) Mielipiteessä 1 esitetään, että asemakaavassa varataan selkeä kulkuyhteys mahdollisesta kiertoliittymästä suoraan pohjoiseen päin Road House-liikekeskuksen itäpuolelta mielipiteen antajien kiinteistöille, jotka ovat yleiskaavassa RM-1- ja RM-alueita sekä osittain ilman yleiskaavaa. Perusteluina esitetään, että kulkuyhteys olisi parkkialueen turvallisuuden ja maankäytön sekä maankäytön suunnittelun kannalta parempi järjestää Road House-liikekeskuksen vierestä suoraan olemassa olevaan mökkitiehen, mikäli kiinteistöille johtava nykyinen kulkuyhteys tulevaisuudessa mahdollisesti poistuu valtatieltä.
- 2) Mielipiteessä 2 hyväksytään AP-alueen rakennusalueen muutos, kaikki rakennukset ovat alueen sisällä. Vesijohdon paikka on väärin, oikea paikka on etelämpänä. Voimassa olevan asemakaavan VL-alue on riittävä. TY-1-rakennusalueen rajaa tulisi laajentaa etelään päin.
- 3) Mielipiteessä 3 otetaan kantaa siihen, että kiinteistön 2:171 alueella pihapiirissä oleva talousrakennus on tärkeä konesuoja, joten sen poistaminen on kohtuutonta. Ovat olleet suosituksia siihen, että rakennuksen tien puoleisesta päädyistä hajotetaan kolmannes eli noin 5 metriä ja jäljelle jäisi vielä noin 10 metriä. Tämä on mahdollista, eikä tarvita koko rakennuksen hajottamista tiejärjestelyjen vuoksi. Pyörätie sopii hyvin kulkemaan rakennuksen jäljelle jäävän osan päädyille. Sähköistetty konesuoja on välttämätön kiinteistönhoidon kannalta. Jos rakennus hajotetaan, haluavat itselleen vastaista tarvetta varten kaikki rakennusosat, peltikaton, seinien laudat, runkohirret ja sähkötarpeet. Ovat ilmoittaneet, etteivät tarvitse melusuoja rakennettavaksi tien ja rakennusten väliin. Ovat tulleet hyvin toimeen ilman melusuoja ja säästyy yhteiskunnan varoja, kun melusuoja ei tarvitse tehdä. Talon kohdalla on riittävä melusuoja, kaunis kuusi. Melusuojan rakentaminen ei ole lain mukaan pakollista, kun kiinteistönomistaja ei sitä vaadi eikä halua, koska se on ruma ja suurempi haitta.

Kaavaehdotus 14.5.2025

Alueelta laadittiin saadun palautteen sekä käytyjen keskustelujen ja viranomaisneuvottelun jälkeen kaavaehdotus, joka on päivätty 14.5.2025. Kaavaehdotukseen on merkitty ohjeellinen ajoyhteys korttelin itäpuolella olevalle M-alueelle sekä lisätty ajoyhteysmerkintä KL-tontin poikki osoittamaan yhteyttä alueen pohjoispuolella olevalle M-alueelle. Samalla on siirretty vähäisesti hule-1-merkintää idempään. Lisäksi on kavennettu vähäisesti valtatie länsipuolella TY-1-alueen reunaa katualuetta vasten johtoalueen kohdalla ja samalla kavennettu vähäisesti Myllärintien katualuetta itäpuolelta, jotta on saatu muodostettua yhtenäinen EV-alue katualueen itäreunaan. Samalla on vähäisesti viistetty LT-aluetta. Lisäksi ehdotukseen on tarkistettu kaavamääräyksiä mm. rakennustapaa ja liikennejärjestelyjä koskien. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 16.5.–15.6.2025. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitokselta ja Etelä-Pohjanmaan liitolta. Muistutuksia tuli yksi.



Kuva 25. Ote kaavaehdotuksesta 15.5.2025.

Lausunnot

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos ei lausu erikseen kaavaehdotuksesta vaan pyytää huomiomaan kaavaluonnoksen lausunnossa esitetyt asiat myös kaavaehdotuksessa.

Vastine

Kaavaehdotusvaiheeseen levennettiin sisäisiä huoltoajoreittejä, jotka ympäröivät hotellin rakennusala. Lisäksi tarkistettiin ajoyhteyksiä. Pelastustiet otetaan huomioon rakentamislupa- ja rakentamisvaiheessa. Rakentamislupavaiheessa tulee pyytää myös erillinen lausunto pelastusviranomaiselta.

Kaavaselostuksen vaikutusarviointiin lisättiin ehdotusvaiheeseen tietoja alueelta. Alueella kulkee vesijohdon runkoverkko, johon on mahdollista liittää palovesiaseman lisäasema. Sammutusveden riittävyys varmistetaan rakentamislupavaiheessa.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa, että Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavaa 2050 koskevat merkinnät ja niiden suunnittelumääräykset on tuotu esiin kaavaselostuksessa. Alueella on voimassa Alahärmän osayleiskaava vuodelta 2017, jossa suunnitellun uuden hotellirakennuksen alueelle osoitetun KM-rm-merkinnän mukaan "Alueelle saa rakentaa myös matkailun toimintoja ja majoitusta palvelevia tiloja." Suunnittelualan voimassa olevien asemakaavojen varaukset poikkeavat yleiskaavasta erityisesti valtatie- ja tienlänsipuolella. Liitto pitää myönteisenä, että aluetta kehitetään edelleen matkailua ja majoitustoimintaa palvelevana kohteena ja että asemakaavoituksessa huomioidaan alueen liikennejärjestelyjen muutokset sekä muu kehittäminen kokonaisuutena.

Liitto toteaa, että kaavan mahdollistava korkearakentaminen ja siihen liittyvä eritasoristeysratkaisu korostavat edelleen nykyisen matkailupalvelujen alueen poikkeavuutta muun jokilaakson kulttuuriympäristön luonteesta ja rakentamisen mittakaavasta. Suunniteltu 13-kerroksinen hotellirakennus tulee muodostamaan maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen peltolakeudelle "Kauhavan kulttuurimaisemat" maamerkkiparin nykyisen "Lillbacka Towerin" kanssa. Liiton

näkemyksen mukaan kaavaselostuksen vaikutusten arvion kohtaa ”Asemakaavan toteutumisella ei arvioida olevan vaikutuksia Road Housen suunnittelualan eteläpuolelle lähimmillään noin 700 m etäisyydelle sijoittuvaan maakunnallisesti arvokkaaseen Kauhavan kulttuurimaisema-alueeseen” tulee tarkistaa. Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa on todettu maisemakuvallisen muutoksen olevan yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Liitto pitää myönteisenä, että nykyisin pysäköintikenttänä toimivaa laajaa matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM) on jäsenöity ja sitä on rajattu maakunnallisesti arvokkaasta maisema-alueesta ja muista peltoalueista leveillä istutettavilla reunavyöhykkeillä. Liitto kiittää, että kaavaehdotukseen on lisätty korttelia 301 koskeva määräys ”Alueelle toteutettavien suunnitteluratkaisujen ja pihajärjestelyiden tulee olla korkeatasoisia.” Liitolla ei ole muuta lausuttavaa asiaan.

Vastine

Kaavaselostukseen täydennetään vaikutusarviointia.

Muistutus

Muistuttaja oli käynyt 10.6.2025 kaupungin maankäyttöpäällikön luona, joka esitteli asian siltä osin, kun asemakaavamuutos koskisi Ylikosken tilalla 2:171 olevaa talousrakennusta. Esiityksen mukaan tiejärjestelyjen vuoksi koko rakennus pitäisi poistaa. Tästä asiasta on jo aikaisemmin tehnyt muistutuksen, että eivät hyväksy rakennuksen poistamista, koska se on konesuojana välttämätön. Suunnitelman mukaan melusuojavalli tulisi maantien ja pyörätien väliin. Tämän vuoksi rakennus pitäisi kokonaan poistaa, koska pyörätie vaatii tilaa rakennuksen kohdalta.

Ovat viime kerralla muistutuksessa todenneet, että eivät tarvitse melusuoja, koska sitä ei ole lähes seitsemääkymmeneen vuoteen ollut eikä ole tarvittu. Rakennuksen kohdalla on hyvä melusuoja, korkea kuusiaita, joka kasvaa edelleen. Talossa ei ole jatkuvaa pysyvää asumista, ainoastaan se on vapaa-ajan asuntona ja kun ollaan kiinteistöllä töissä, sitä hetkellisesti käytetään. Viime muistutuksessa totesi, että osa rakennuksesta joka tapauksessa pitää voida säilyttää välttämättömänä kone- ja tarvikesuojana. Mikäli muistutus otetaan sellaisenaan huomioon, yhteiskunnan varoja voidaan säästää suuri summa, kun melusuoja ei tarvitse rakentaa eikä rakennuksen lunastamiseen tarvitse käyttää varoja. Näiden menneitten tiejärjestelyjen vuoksi on aiheutettu jo riittävästi harmia ja mielipahaa. Jo senkin vuoksi muistutus on otettava vakavasti huomioon ja toimittava sen mukaan, että rakennusta ei tarvitse ainakaan kokonaan hävittää.

Vastine

Nykyisellään kyseessä oleva talousrakennus sijoittuu osittain voimassa olevan asemakaavan tiealueelle sekä lähes kokonaan yleisen tien suoja-alueelle. Asemakaavaehdotuksen tilavarauksissa on otettu huomioon liikenneselvitys (2025), jossa on määriteltä valtatien 19 ja tulevaisuuden liittymäjärjestelyiden tilantarvetta. Asemakaavaehdotuksessa on levennetty yleisen tien aluetta (LT) valtatien itäpuolella voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Talousrakennuksen osalta asia ratkaistaan tiesuunnitelmassa, jolloin määritellään tarkemmin jalankulku-/pyörätien leveys sekä erotuskaistan leveys pyörätien ja ajoradan välissä. Kokonaistilantarpeen määrittelyssä on huomioitava myös muun muassa väylän rakenteet ja kuivatus.

Asemakaavaehdotuksessa ei ole esitetty melusuojaustoimenpiteitä ko. kiinteistölle. Alueelta on laadittu meluselvitys asemakaavaa varten vuonna 2024. Selvityksessä ei tutkittu mahdollisia uusia melusuojaustoimenpiteitä. Melusuojaukseen ja talousrakennuksen poistamiseen/lyhentämiseen voi ottaa tarkemmin kantaa tiesuunnitelmavaiheessa, jolloin laaditaan tarkempia selvityksiä ja suunnitelmia alueelta.

Tarkistukset kaavaehdotukseen 18.6.2025

Kaavakarttaan on korjattu vesijohdon sijainti Myllärintien länsipuolella ja samalla on kavennettu VL-alue voimassa olevan kaavan mukaiseen leveyteen sekä laajennettu vastaavasti korttelin 306 TY-1-aluetta.

Kaavaan tehty tarkistukset ovat luonteeltaan vähäisiä teknisiä tarkistuksia, joten kaavaa ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Kauhavan kaupunki tiedottaa kaavaehdotuksen tarkistamisesta kiinteistönomistajia.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu kaksi asuinpientalotonttia (AP) sekä yksi liiketontti (KL), jotka ovat ennestään rakennettuja. Lisäksi alueelle muodostuu yksi teollisuustontti (TY-1), jota ei ole ennestään rakennettu, sekä kaksi matkailupalvelujen tonttia (RM), joista toinen toimii nykyisin lähinnä pysäköintialueena ja toinen on rakentamaton.

Liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa on tarkemmat tiedot alueelle muodostuvista kerrosaloista ja pinta-aloista.

Liite 6. Asemakaavan seurantalomake

5.2 Kaavan mitoitus

Road Housen alueella KL-korttelin rakennusoikeus kasvaa 4000 krsm²:sta 22 500 krsm²:iin. Kaavamuutoksen myötä korttelista 302 poistuu lisäksi 400 krsm² rakennusoikeutta RM-alueelta nykyisen polttoaineen jakeluaseman kohdalta, joka on liitetty korttelin 301 KL-korttelialueeseen. Kaikkiaan rakennusoikeuden kasvu korttelissa 301 on siten 18 100 krsm².

Myös valtatieen länsipuolelta korttelin 307 RM-1-alueelta poistuu 4125 krsm² rakennusoikeutta, jonka osalta voidaan katsoa, että puolet eli noin 2000 krsm² sijoittuu Road Housen vaikutuspiirissä olevalle liikennöintialueelle. Kaavassa on tarpeen määrätä, että vähintään 16 100 krsm² korttelissa 502 jäljellä olevista rakennusoikeuksista voidaan toteuttaa vasta korkeatasoisten liikennejärjestelyjen toteuttamisen jälkeen, jotta liikennöinti alueella olisi toimivaa ja turvallista.

Korttelissa 502 sijaitseville KL-1- ja KL-2-alueille (tontit 2 ja 4) on voimassa olevissa kaavoissa osoitettu yhteensä 19 500 krsm² rakennusoikeutta, josta toteutumatonta rakennusoikeutta on yhteensä 19 179 krsm². Kaavassa annetaan määräys, jonka mukaan tästä rakennusoikeudesta saa toteuttaa enintään 10 % ennen kuin valtatieen 19 ja Jorma Lillbackan tien liittymän korkeatasoiset liikennejärjestelyt (mm. eritasoliittymä) on toteutettu.

5.3 Aluevaraukset

Kaavamuutosalueelle on osoitettu asuinpientalojen korttelialuetta (AP), liikerakennusten korttelialuetta (KL), teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-1), lähivirkistysalueita (VL), matkailuapalvelualueiden rakennusten korttelialuetta (RM), yleisen tien aluetta (LT), suojaviheralueita (EV), maa- ja metsätalousaluetta (M) ja katualueita.

5.3.1 Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialue AP

Korttelin 306 tontit 2 ja 3 on varattu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP).

- Korttelin 306 tonteilla 2 ja 3 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi ullakon tasolla saa rakentaa enintään $\frac{3}{4}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Tonteille 2 ja 3 on osoitettu 700 krsm² rakennusoikeutta.
- Tontin 3 itäreunaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa vesijohdolle (v).
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 ap / asunto.

Liikerakennusten korttelialue KL

Korttelin 301 tontti 1 on varattu liikerakennusten korttelialueeksi (KL).

- Korttelin 301 tontille 1 saa luoteisosaan merkitylle rakennusalueelle sijoittaa enintään XIII-kerroksisen hotellirakennuksen, jolle on merkitty 18 500 krsm² rakennusoikeutta. Lisäksi nykyisen Road Housen kohdalle on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään II-kerroksisen rakennuksen, jolle on merkitty 4 000 krsm² rakennusoikeutta.
- Jorma Lillbackan tietä vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Korttelialueen reunoille on merkitty säilytettäviä tai istutettavia puurivejä.
- Tontin kaakkoisosaan on merkitty ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman (pj).
- Tontille on merkitty ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa (h), ajoyhteys M-alueen reunaan sekä ohjeelliset pysäköimispaikat (p).

- Korttelialueen länsireunaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa vesijohdolle (v) ja viemäriille (j).
- Tontin 1 koilliskulmaukseen vasten on merkitty ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta alueen hulevesiä johdetaan ja viivytetään allas- ja ojarakentein (hule-1).
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 50 krsm².

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia TY-1

Korttelin 306 tontti 1 on varattu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1). Koneiden ja ajoneuvojen korjaustoiminta on sallittua.

- Tontille saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia ja tontille on merkitty 2000 krsm² rakennusoikeutta.
- Alueen itäreunaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa viemäriä (j) varten.
- Tontin eteläreunaan on merkitty ajoyhteys (ajo) korttelin 306 tontille 3.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / työpaikka.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue RM

Korttelin 301 tontit 2 ja 3 on varattu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM).

- Korttelin 301 tontilla 2 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi ullakon tasolla saa rakentaa enintään $\frac{3}{4}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Tontin 2 rakennusaloille on merkitty rakennusoikeutta 600...1000 krsm², yhteensä 2400 krsm². Rakennusaloja ympäröi alueen osa, jolle on istutettava puista ja pensaista tiheä reu-navyöhyke.
- Tontille 2 on merkitty leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le) ja tontin eteläreunaan ajoyhteys (ajo) Jorma Lillbackan tieltä Power Parkin alueelle.
- Tontin 3 pohjoisreunaan on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp).
- Tonttien reunoille on merkitty säilytettäviä tai istutettavia puurivejä sekä istutettavia alueen osia.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 50 krsm².

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue VL

Korttelin 306 reunoille on merkitty lähivirkistysalueita (VL). Pohjoisemman lähivirkistysalueen poikki on merkitty ajoyhteys korttelin 306 tontille 2 sekä länsipuolella olevalle puistoalueelle. Lähivirkistysalueiden poikki on merkitty maanalaista johtoa varten varattuja alueen osia vesijohdtoa (v) ja viemäriä (j) varten.

Yleisen tien alue LT

Valtatie 19 (Pohjanmaanväylä) sekä siihen liittyvien ramppien ja eritasoliittymän alue on osoitettu yleisen tien alueena (LT). LT-alueen itäreunaan Jorma Lillbackan tien liittymän läheisyyteen on merkitty ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa enintään 30 m korkean maston (msto). LT-alueen itäosaan on merkitty yleisen tien alueelta ajoneuvoliittymien likimääräiset sijainnit itäpuolella Jorma Lillbackan tielle sekä kortteliin 301 ja länsipuolella Myllärintielle.

Suojaviheralue EV

Yleisen tien alueen varteen on varattu suojaviheralueita (EV). Jorma Lillbackan tien eteläpuolelle sijoittuvan suojaviheralueen pohjoisreunaan on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp). Suojaviheralueille on merkitty ohjeellisia alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattuja alueen osia, joiden kautta alueen hulevesiä johdetaan ja viivytetään allas- ja ojarakentein (hule-1).

Maa- ja metsätalousalue M

Korttelin 301 tontin 1 koillispuolelle on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta (M).

Katualueet

Myllärintien linjausta on muutettu vähäisesti. Jorma Lillbackan tien katualuetta on vähäisesti jatkettu ja siltä on osoitettu etelän suuntaan uusi katuyhteys. Yrttitie poistuu kaavamuutoksen myötä valtatie länsipuolelta.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaava mahdollistaa maankäytön kehittymisen Road Housen alueella. Liikenneyhteydet paranevat. Alueen rakentaminen täydentää alueen nykyistä rakennetta ja maankäytöllistä kehitystä. Rakentaminen noudattaa yleiskaavan päälinjoja. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Taajamakuva, rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö ja kulttuurimaisema

Suunnittelualue sijoittuu rakennettuun ympäristöön, jonne sijoittuu valtatie itäpuolella liike- ja matkailupalveluja ja valtatie länsipuolella asumista ja vähäisesti teollisuusrakentamista.

Alueen rakentaminen kehittää taajamakuvaan rakennetumman ympäristön suuntaan. Kaavassa osoitettu rakentaminen on luonteeltaan nykyistä rakennuskantaa täydentävää. Kaavaluonnoksella mahdollistetaan 13-kerroksisen hotellirakennuksen rakentaminen. Road Housen alueelle on toteutunut jo melko korkea 2-kerroksinen rakennus, joka on lähes 4-kerroksisen hotellirakennuksen korkuinen. Power Parkin alueella voimassa olevassa kaavassa on osoitettu korkeimmillaan 5–10-kerroksisia rakennuksia jokirannan läheisyyteen matkailupalveluja varten. Kaavaluonnoksessa Road Housen alueelle osoitettu 13-kerroksinen hotellirakennus sopeutuu Road Housen viereen ja Power Parkin läheisyyteen, jonne sijoittuu korkeita huvipuistorakenteita, joiden kanssa suunniteltu korkea rakentaminen on linjassa. Korkea hotellirakennus muodostaa matkailualueelle etäämmälle valtatieympäristöön näkyvän portin, joka on ollut jo yleiskaavan tavoitteena. Kaavan vaikutuksia lähiympäristöön on tutkittu havainnekuvien pohjalta. Kaavassa on annettu myös määräys, jonka mukaan alueelle toteutettavien suunnitteluratkaisujen ja pihajärjestelyiden tulee olla korkeatasoisia, koska kortteli 301 sijaitsee valtatie näkymävyöhykkeellä.

Nykytilassa maakunnallisesti arvokas Kauhavan kulttuurimaisema-alue sijoittuu pieneltä osin Power Parkin alueen eteläosaan. Asemakaavan toteutumisella arvioidaan olevan vähäisiä vaikutuksia Road Housen suunnittelualueen eteläpuolelle lähimmillään noin 700 m etäisyydelle sijoittuvaan maakunnallisesti arvokkaaseen Kauhavan kulttuurimaisema-alueeseen. Asemakaavan toteutumisella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia etäämmälle sijoittuviin maakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Yleiskaavassa maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi ympäristöksi merkitty Pirin alue sijaitsee aivan huvipuiston pohjoispuolella, mutta Pirin aluetta ei ole maakuntakaavassa 2050 merkitty maakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä. Road Housen alueen kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutusta etäämmälle Pirin alueeseen eikä yleiskaavassa Pirintien tai Myllärintien varteen esitettyihin paikallisesti arvokkaisiin kulttuurihistoriallisiin kohteisiin/alueisiin, koska kaavalla mahdollistettavan rakentamisen arvioidaan olevan yleiskaavan tavoitteiden mukainen ja soveltuvan Road Housen sekä huvipuiston ympäristöön, eikä hotellirakennus tai eritasoliittymä sijoitu näiden kohteiden välittömään lähiympäristöön.

Valtatien itäpuolella suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsee osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvityksen perusteella paikallisesti merkittävä asuinrakennus, jolle ei ole yleiskaavassa osoitettu merkintää. Kaavamuutoksella mahdollistettavien uusien liikennejärjestelyjen toteutumisen myötä pihapiiristä mahdollisesti poistuu nykyinen talousrakennus. Yksittäisen rakennuksen arvot liittyvät lähinnä tyypillisyyteen (1950-luvun tyypillinen asuinrakennus).

Asuminen

Alueelle sijoittuvat kaksi asuintonttia on osoitettu kaavassa. Valtatie länsipuolelle sijoittuvaa asumista ajatellen valtatie varsille on osoitettu suojaviheralueita. Valtatie itäpuolelle sijoittuvan vanhan asuinrakennuksen pihapiirin talousrakennus on voimassa olevassa asemakaavassa osittain yleisen tien alueella ja lähes kokonaan yleisen tien suoja-alueella (30 metriä tien keskilinjasta). Kaavamuutoksessa yleisen tien aluetta on tarpeen laajentaa talousrakennuksen kohdalla liikennejärjestelyjen toteuttamiseksi. Asuinrakennus on ollut asumattomana pitkään.

Palvelut

Suunnittelualueelle sijoittuu Road House, jossa on niin ravintola- kuin liiketiloja. Joen toiselle puolelle sijoittuu huvipuisto Power Park erilaisine palveluineen. Muutoin alue tukeutuu Alahärmän taajaman sekä Kauhavan keskustaajaman julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavan myötä alueelle on mahdollista muodostua lisää työpaikkoja.

Liikenne ja liikenneturvallisuus

Asemakaavan muutos ja laajennus perustuu yleiskaavaan, jossa valtatielle 19 on osoitettu uusia liikennejärjestelyjä. Kaavan mahdollistaman eritasoliittymän rakentamisen myötä liikenneturvallisuus alueella paranee sekä valtatie- että paikallisliikenteen osalta. Vasemmalle kääntymisten poistussa kääntymisönettomuuksien riski vähenee valtatiellä.

Laaditun liikenneselvityksen perusteella hotellin ei ole todettu aiheuttavan merkittävästi lisää liikennettä, osan huvipuiston asiakkaista on arvioitu yöpyvän hotellissa huvipuistokäynnin yhteydessä, jolloin he eivät lisää liikennemäärää. Selvityksen perusteella tasoliittymä toimii ainakin vuoteen 2030 asti hotellin rakentamisen jälkeenkin, mutta arvion mukaan eritasoliittymä tulisi toteuttaa vuoteen 2040 mennessä. Kaavassa annetun määräyksen mukaan korttelin 301 valtatietä lähimmät kaksi liittymää Jorma Lillbackan tiellä tulee poistaa ennen hotellin rakentamista, jos eritasoliittymäjärjestelyjä ei ole toteutettu ennen sitä. Road Housen pihalle ajavan liikenteen ratkaisut tarkentuvat pihan jatkosuunnittelussa.

Alueen liikenneturvallisuutta parantavat jalankulku- ja pyöräliikenteen reitit, joihin on liikenneselvityksessä esitetty parannustoimenpiteitä. Jorma Lillbackan tien eteläpuolelle on esitetty uuden jalankulku- ja pyörätien rakentamista joksillalle saakka.

Ajoyhteyttä jokirannan kortteliin 300 ei voi enää osoittaa korttelin 301 pohjoispuolelta liikennejärjestelyjen toteutuessa. Korvaava ajoyhteys on osoitettu eteläpuolelta KL-korttelialueen ja M-alueen kautta.

Tekninen huolto

Alue on teknisten verkostojen piirissä. Alueella kulkee vesijohdon runkoverkko, johon on mahdollista liittää palovesiaseman lisäasema. Sammutusveden riittävyys varmistetaan rakentamislupavaiheessa.

Ympäristön häiriötekijät

Nykytilanteessa sekä päivä- että yöajan asumiseen tarkoitetut ohjearvot ylittyvät valtatie- läheisyydessä lähimpien asuinrakennusten osalta, mutta kaikille asuinrakennuksille jää kuitenkin melukatvetta, jossa ohjearvot alittuvat, lukuun ottamatta yhtä kiinteistöä uuden itään vievän rampin eteläpuolella. Kiinteistö on ollut asumattomana jo pitkään.

Kaavassa on annettu määräyksiä liikennemelun ja alimman rakentamiskorkeuden osalta. Alueelle on osoitettu suojaviheralueita, joiden alueelle voidaan tarvittaessa toteuttaa meluntorjuntarakenteita.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön sekä ilmastoon ja hiilijalanjälkeen

Maisema

Suunnittelualue sijoittuu rakennettuun ympäristöön. Alueen yleisilme muuttuu rakennetumpaan suuntaan niin kortteliin 301 osoitetun korkeamman hotellirakennuksen kuin eritasoliittymän osalta, kun eritasoliittymä rampeineen rakennetaan. Eritasoliittymän maisemallinen vaikutus on vähäinen, koska valtatie korkeustaso säilyy nykyisenkaltaisena. Korkea hotellirakentaminen tulee muodostamaan matkailualueelle portin, joka erottuu valtatieympäristössä. Maisemakuvallinen muutos alueella on yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Luonnonolot

Alueelta laadituissa luontoselvityksissä ei ole todettu kaavoitettavalla alueella sellaisia luontoarvoja, jotka tulisi erityisesti ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa. Happamat sulfaattimaat tulee kaavamääräyksen mukaan huomioida ja käsitellä tarkoituksenmukaisella tavalla.

Ilmastonmuutos ja hiilijalanjälki

Kaava mahdollistaa palvelujen kehittämisen Road Housen ja Power Parkin matkailupalvelujen alueella sekä lähellä Alahärmän taajamaa hyvin saavutettavissa olevalla paikalla valtatievarressa. Kaavan mahdollistaman hotellin rakentamisen myötä on myös mahdollista vähentää autoliikennettä alueella, kun osa matkailijoista voi yöpyä alueella. Kaava mahdollistaa myös liikennejärjestelyjen kehittämisen sekä jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien parantamisen. Valtatie länsipuolella on muutettu voimassa olevassa kaavassa rakentamiseen osoitettuja alueita osittain suojaviheralueiksi. Myös itäpuolelle valtatie on osoitettu suojaviheraluetta. Näillä viheralueilla sekä lähivirkistysalueilla voidaan säilyttää alueella olevia metsäisiä ja puustoisia alueita. Kaavassa on osoitettu tonteille puurivejä ja istutettavia alueen osia ja kaavassa osoitetun pysäköintialueen ilmastovaikutuksia voidaan vähentää esim. nurmikivipinnoitteella. Kaavaratkaisun

mahdollistama rakentaminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä ja hiilinielun muutoksia, joiden määrin vaikuttavat mm. poistettavan puuston määrä, rakennusten laajuudet ja käyttö, materiaali- valinnat ja energiaratkaisut sekä rakentamistapa ja -menetelmät. Suunnittelualueella toteutuvia vaikutuksia voidaan kompensoida muun muassa eri energiaratkaisuilla, kuten aurinkosähkön käytöllä.

Kaavassa on esitetty ohjeellisia hulevesien johtamis- ja viivytysalueita sekä annettu määräys hulevesisuunnitelman laatimistarpeesta.

5.4.3 Vaikutukset maaperään ja vesistöihin

Vesistövaikutukset arvioidaan vähäisiksi, hulevesiselvityksessä on esitetty toimenpiteitä hulevesien osalta myös suunniteltua alikulkua ajatellen sekä annettu suosituksia jatkosuunnitteluun. Happamien sulfaattimaiden osalta on annettu kaavamääräys. Asemakaavassa on esitetty ohjeellisia hulevesien johtamis- ja viivytysalueita sekä annettu kaavamääräys, jonka mukaan rakentamislupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat mm. rakentamistapaa, rakennuksen sijaintia tontilla, korkeusasemaa, puustoa, melua ja pintavesiä, muut määräykset ks. kohta 5.3.1. Korttelialueet.

- Kortteli 301 sijaitsee valtatie näkymävyöhykkeellä, joten alueelle toteutettavien suunnitteluratkaisujen ja pihajärjestelyiden tulee olla korkeatasoisia.
- Korttelin 502 tonttien 2 ja 4 rakennusoikeudesta saa toteuttaa enintään 10 % ennen kuin valtatie 19 ja Jorma Lillbackan tien liittymän korkeatasoiset liikennejärjestelyt (mm. eritasoliittymä) on toteutettu.
- Korttelin 301 valtatie lähimmät kaksi liittymää Jorma Lillbackan tiellä tulee poistaa ennen hotellin rakentamista, jos eritasoliittymäjärjestelyjä ei ole toteutettu ennen sitä.
- Happamat sulfaattimaat tulee huomioida ja käsitellä tarkoituksenmukaisella tavalla.
- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

Rakentamistapa

- Asemakaava-alueella on noudatettava alueittain yhtenäistä rakennustapaa.

Rakennuksen sijainti tontilla

- Korttelin alueella ja siellä, missä asemakaavassa ei ole toisin määrätty, rakennuksen etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä.

Korkeusasema

- Rakennusten on korkeusaseman suhteen noudatettava maaston muodot huomioivaa yhtenäistä linjaa.

Puusto, istutukset, aitaukset

- Rakentamattomalla tontin osalla, jota ei käytetä liikenne-, pysäköinti- tai varastointialueena, on olemassa oleva puusto säilytettävä ja alue on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.
- Puuston kaatamiseen on hankittava asianmukainen lupa.
- Leikkipaikat ja pysäköintialueet on suojaistutuksin erotettava tontin muusta osasta. Määräys ei koske erillispientalojen korttelialueita.
- TY-1-korttelialueella ulko-varastojen suojaksi on rakennettava 1,7–2,0 m korkea, näkösuojan muodostava aita, joka on tyypiltään, materiaailtaan ja väriltään kunnan rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä.

Melu

- Asuinrakennusten korttelialueilla tulee ulko-oleskelutilat suojata rakennusten sijoittelulla tai muulla tavalla siten, että ulkomelu ei ylitä päiväohjearvoa 55 dB eikä yöohjearvoa 45 dB.
- Asuin-, liike- ja yleisten rakennusten korttelialueilla tulee rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan olla sellainen, että sisämelu ei asuin-, opetus- ja majoitushuoneissa ylitä 35 dB(A) päivällä eikä asuin- ja majoitushuoneissa 30 dB(A) yöllä.

Pintavedet

- Kastuessaan vaurioituvia rakenteita ei saa sijoittaa korkeustason +27,84 m (N2000) alapuolelle.
- Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.

5.6 Nimistö

Yrttitie poistuu kaavamuutoksen myötä. Jorma Lillbackan tieltä on osoitettu uusi katuyhteys etelään suuntaan, joka on nimeltään Rodentie. Muuten nimistö on säilytetty ennallaan. Jorma Lillbackan tien katualuetta on siirretty itään päin ja Myllärintien linjausta on vähäisesti muutettu.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Rakentaminen voi alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman. Kuvissa 20–23 on esitetty havainnekuvia alueelle suunnitellun uuden hotellin rakentamisen sijoittumisesta ja suhteesta ympäristöön.

Seinäjoella 14.5.2025. Tarkistukset 18.6.2025

Ramboll

Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Päivi Märjenjärvi
Projektipäällikkö

Stina Karhunmaa
Arkkitehti, kaavan laatija YKS-767

Ramboll Finland Oy

Kauppatori 1–3 F
60100 Seinäjoki
www.ramboll.fi