

S. Anttila Oy

KAUHAVA**KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELIT 98-100****ASEMAKAAVASELOSTUS, JOKA KOSKEE 12.12.2011 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA**

Kaavamuutoksella osoitettavien kerrostalotonttien rakentamisen korkeus ja yleisilme tulevat pitkälle vastaamaan yllä olevaa As. Oy Koivuhovin rakennusta.

PERUSTIEDOT

11 Alueen määrittely

Kaavamuutos koskee otsikossa mainittuja kortteleita. Korttelien 99 ja 100 yhdistyessä poistuu jälkimmäinen korttelinumeroinnista.

12 Alueen sijainti

Alue sijaitsee jokivarressa Kauhavan keskustaajamassa Kauppatien varrella, rautatien ja Kauhavantien puolivälissä rajoittuen Kauhavanjokeen, ks. liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansisivun kartta

2 TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksella lisätään rakennusoikeutta ja rakennusten suurinta sallittua korkeutta sekä muutetaan korttelialueen liikennejärjestelyjä.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 4,1 ha.

Tekninen ltk päätti asemakaavan muuttamisesta 26.1.2011. Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin 11.4.2011. Kaavaluonnos ja OAS virallisesti nähtävillä: 11.-26.4.2011, kaavaehdotus: 24.10.-23.11.2011

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavamuutoksen 9.1.2012/ 1 §.

3. LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

31 Alueen rakennettu ja luonnonympäristö

Alueen itäosassa toimii Kangas-Aitta, jonka pääosin 2-kerroksinen, pohjapiirrokseltaan L:n muotoinen kangasmyymälä ulottuu yli 70 m pituisena lähes koko tontin syvyydelle. Se on teollisuushallimainen, tasakattoinen ja peltiverhottu. Tontin länsireunan vanhempi, myymäläkäytöstä poistunut rakennus on rapattu ja harjakattoinen sekä kadun puoleiselta massaltaan 2-kerroksinen. Myös Kauppaticien varren muut rakennukset korttelissa ovat 2-kerroksisia asuin- ja liikerakennuksia. Rakennukset ovat Kangas-Aitan halleja lukuun ottamatta suhteellisen pienikokoisia. Ne ovat julkisivumateriaaleiltaan, kattomuodoiltaan ja väreiltään vaihtelevia, mutta varsin yhteneväinen korkeus ja sijainti suhteessa katuun tekee niistä kaikesta huolimatta melko yhtenäisen kokonaisuuden ainakin Kauppaticien pituussuunnassa tarkasteltuna. Osa rakennuksista on ulkoasultaan hiukan rapistuneita.

Korttelin sisä- ja lounaisosan rakennukset ovat vaihtelevan ikäisiä omakotitaloja tai massaltaan omakotitaloa vastaavia: vyöhykkeellä 120-240 m rannasta on muutama 1-1½-kerroksinen rakennus. Alueen tämän osan rakentamistehokkuus on varsin alhainen. Alueen kasvillisuus on jossakin määrin puistomaista ja piha-alueet hyvin hoidettuja.

Tämän osa-alueen suurimmassa rakennuksessa (1:473) on toiminut Matinrannan toimintatalo, jonka toiminta (kehitysvammaisten työ- ja päivätoiminta) on nyttemmin siirtynyt keskustajaman laitamille.

Suunnittelualan Kauppaticien puoleinen osa on maastoltaan jokseenkin tasainen; maanpinnan taso vaihtelee välillä +29-35. Nykyisten rannan puoleisten rakennusten sokkelien kohdalla maanpinnan taso on n. +34. Eteläosa laskee loivasti kohti n. 6 m Kauppaticien tasoa alempana kulkevaa Kauhavanjoen uomaa. Jokiranta on jyrkempi kaakkoiskulmalla, missä Kangas-Aitan tonttia on tasattu täyttömailla. Täyttöpenger ulottuu reilusti kaavan lähivirkistysalueelle, miltei rantaan asti.

Alue rajautuu lännessä 1-2-kerroksiseen avopalvelukeskus Helmirantaan ja Kiint. Oy Kauhavan Ollin 2-kerroksiseen kerrostaloon, joka sijaitsee Kauppaticien varressa*. Itse suunnittelualueella Kauppaticien varressa on tasaisin välein 2-kerroksisia, eri-ikäisiä asuin- ja liikerrakennuksia.

*Ko. tontille on 2009 hyväksytty kaavamuutos, jolla mahdollistetaan 5-kerroksinen asuinosa.

Jokiranta ja pääosin alueen keskiosa ovat vapaa-aluetta, jolla kasvaa harvakseltaan täysikokoisia puita.

Joen eteläpuolella on uudehkoa pientaloasutusta, lähimmillään 40-60 m rannasta.

Kauppaticien liikennemäärä (KVL) on tällä kohtaa 6774 (Tiehallinnon liikennemääräkarta 1.1.2010). Raskaan liikenteen osuus on vähäinen, 132 kpl/vrk (1.1.2009).

Alue rajautuu eteläreunallaan Kauhavanjokeen. Ääritilanteessa saattaa joen tulviminen vaikuttaa rakenteisiin suunnittelualueella (ks. kohta 54).

31.1 Maanomistus

Alueesta enin osa on eri yritysten omistuksessa, lopun (lähinnä omakotitontteja) omistavat yksityishenkilöt.

32 Suunnittelutilanne

32.1 Maakuntakaava

Kauhava kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton toimialueeseen. Maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue sisältyy maakuntakaavassa seutukuntakeskuksen keskustatoimintojen alueeseen (C-sk) ja (lento)melualueen etelälaidalle. Alueelle ei kohdistu muita merkintöjä.

S. Anttila Oy

32.2**Yleiskaava**

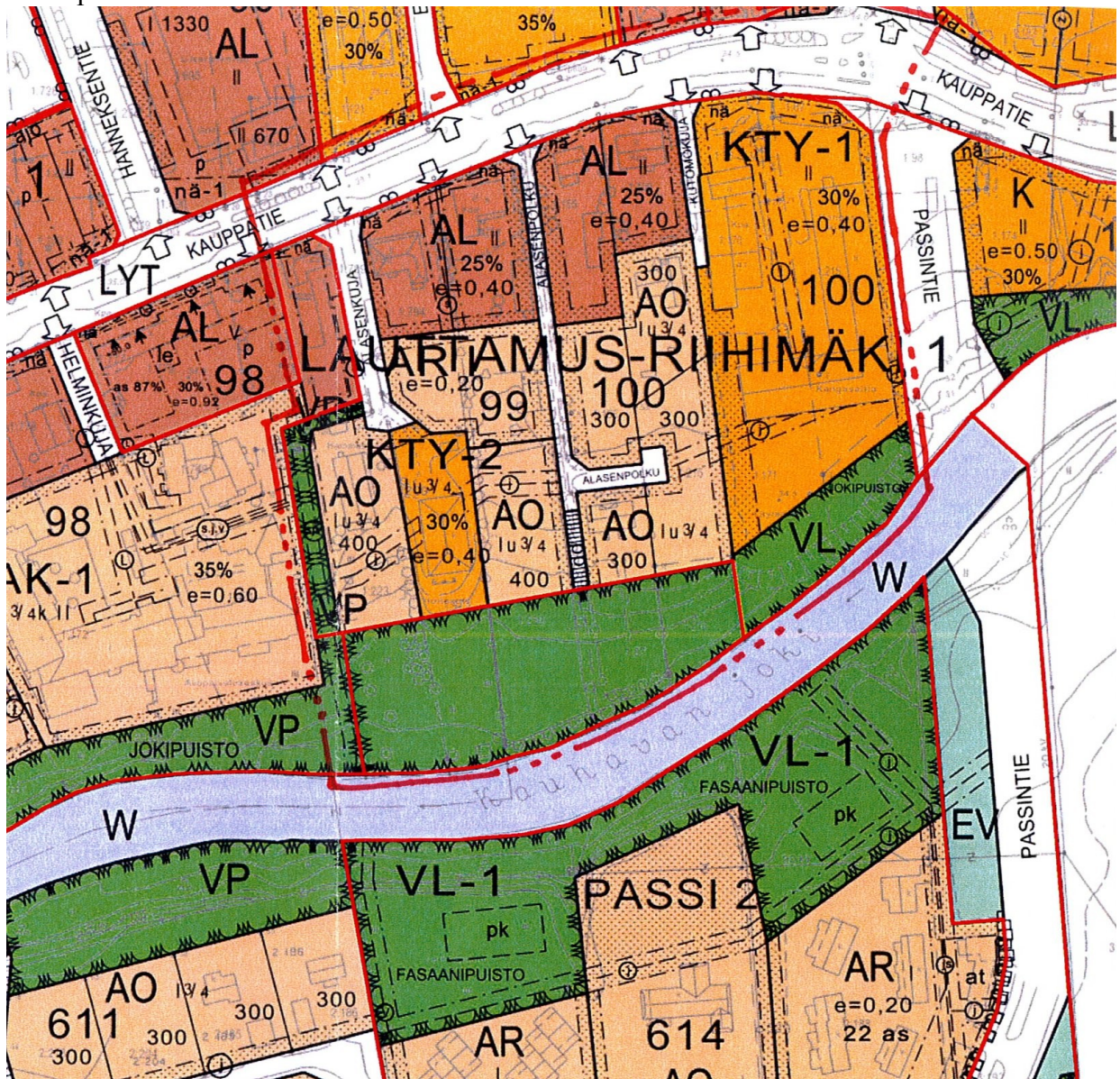
Kauhavan keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on vahvistettu ympäristökeskuksessa 13.10.2000. Asemakaavan muutosalue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta.

32.3**Asemakaava**

Nykyinen, 18.12.2006 vahvistettu asemakaava on pääosin vallitsevan maankäytön mukainen.

Korttelien Kauppatiehen rajoittuvat osat on pääosin osoitettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueiksi, sallittu kerrosluku II. Korttelin 100 itäpuolisko (Kangas-Aitan alue) muodostaa KTY-1 -ontin, jolla myöskin on sallittu kerrosluku II tehokkuusluvun ollessa 0,40 eli sama kuin AL-korttelialueilla. KTY-1: Liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Ks. oheinen kaavaote 1:2000, johon likimääräinen kaavamuuosalue on rajattu punaisella kolmipistekatkovivalla



Kaavamuuosalueen lounaisosassa on yksi KTY-2 -ontti (toimitilarakennusten korttelialue kehitysvammaisten työ-, päivä- ja harrastustoimintaa sekä niihin liittyviä myynti-, ruokailu-ym. liitännäistoimintoja varten). Muulla osalla aluetta on yhteensä 7 AO-tonttia, Niillä ja KTY-2 -tontilla on sallittu I 3/4 kerrosta.

32.4 Pohjakartta

Kaavan pohjakartta on hyväksytty 4.12.1981 ja kaupungin mittausoimi pitää sitä ajan tasalla.

Mittausteknikko Risto Kielinen on hyväksynyt täydennysmittaukset 2.6.2008.

4 SUUNNITTELUVAIHEET

41 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Kaupungin tekninen ltk päätti 26.1.2011 asemakaavan muuttamisen valmistelun aloittamisesta sen jälkeen, kun kaupungin omistaman Matinrannan kiinteistön 1:473 kohtalo on varmistunut. Kaavoituspäällikkö antoi kaavatoimeksiannon suunnittelutarjousten perusteella maaliskuussa 2011 ja työ käynnistyi varsin pian tämän jälkeen. Ks. myös kohta 43/ Tavoitteet. Kaupungin kaavoitustoimiston viranhaltijat ja kaavan laatija kävivät Mäkelöiden ja Pohjanmaan Osuuspankin toimitusjohtajan kanssa 17.3.2011 pidetyssä neuvonpidossa läpi tavoitteita ja muita lähtökohtia karkeiden alustavien luonnosten pohjalta.

41.1 Luonnosvaihtoehdot

Luonnosvaiheessa oli nähtävillä kaksi vaihtoehtoa, jotka poikkesivat toisistaan lähinnä Alasenkujan alkupään sijainnin suhteen. Perusvaihtoehdossa sijainti oli nykytilanteen mukainen. Vaihtoehdossa 2 kadun alkupää oli nelisenkymmentä metriä lännempänä, nykyisen tilalla 1:222 sijaitsevan asuin- ja liikerakennuksen päällä. Tällöin kyseinen tontti on liitettävissä itäpuoliseen korttelialueeseen ja niistä yhdessä muodostuu suurempi ja selkeämpi kokonaisuus rakennussuunnittelun pohjaksi. Tämän ratkaisun haittapuolena on, että sen toteuttaminen edellyttää neuvotteluja useamman maanomistajan kesken.

Vaihtoehdoissa oli lisäksi erona AK-korttelialueen tehokkuusluku; perusvaihtoehdossa 0,8 ja toisessa versiossa 0,7.

Kolmanneksi on vaihtoehdoissa pieni ero aluerajauksessa Passintien ja Kauppatien liittymän kohdalla.

42 Osallistuminen ja yhteistyö

42.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajien ja vaikutusalueen asukkaiden sekä kunnan jäsenten lisäksi ainakin:

- Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
- Etelä-Pohjanmaan liitto
- E-P:n maakuntamuseo/ museovirasto
- E-P:n pelastuslaitos
- Jylhän sähköosuuskunta
- Kauhavan kaupungin hallintokunnat ja lautakunnat

42.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavan vireille tulosta 11.4.2011 Järvisseudun Sanomissa ja Komiat-lehdessä sekä kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

S. Anttila Oy

- 42.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus**
Lähdeaineisto ja suunnitelmat pidettiin eri vaiheissa nähtävillä Kauhavan kaupungintalolla ja kaupungin Ylihärmän palvelukeskuksessa, Päämajantie 6. Osallisilla tilaisuus esittää mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti tekniikkakeskukseen; ks. myös 44.
- 42.4 Viranomaisyhteistyö**
Kunta pyytää kaavaluonnoksesta ja –ehdotuksesta OAS:n mukaisesti lausuntoja. Kunnassa on katsottu, että kaavahankkeella ei ole sellaista merkittävyyttä, että viranomaisneuvottelu olisi tarpeen. Kaavasta on kuitenkin neuvoteltu ELY-keskuksen edustajan kanssa 20.6.2011.
- 43 Asemakaavan tavoitteet**
Aloite kaavan laatimiseen on tullut Manu Mäkelältä, joka omistaa korttelien rajan molemmin puolin sijaitsevat kolme tilaa. Hän esittää, että näille sijoitetut nykyisen kaavan AO-tonnit muutettaisiin rivitalotonteiksi ja kulku tonteille järjestettäisiin Alasenkujan kautta, jolloin Alasenpolku voitaisiin poistaa kaavasta. Myös Kauhavan Kangas-Aitta Oy ja tilan 1:109 Kutomokujan alkupäässä omistava Jukka Lassila ovat tämän jälkeen esittäneet, että heidän tonttinsa rakennustehokkuutta nostettaisiin. Tilan 1:87 omistavat Tapani, Toivo ja Maija Nurmi sekä Ewa Stanuch-Nurmi ovat jättäneet kannanoton kaavamuutoshankkeesta. Kaavoituspäällikkö on myös neuvotellut 30.12.2010 Toivo Nurmen kanssa. Tällöin kävi ilmi, että Nurmet hyväksyvät omakotitonttien muuttamisen rivitalotonteiksi ehdolla, että Alasenpolkua ei poisteta kaavasta.
Kaupungin tekninen ltk päätti 26.1.2011 asemakaavan muuttamisen valmistelun aloittamisesta sen jälkeen, kun kaupungin omistaman Matinrannan kiinteistön 1:473 kohtalo on varmistunut. Kiinteistö on sen jälkeen myyty Pohjanmaan Osuuspankille, joka esittää sen ja itäpuolisen AO-tontin osoittamista kerrostalorakentamiseen. Osuuspankin edustaja on keskusteluissa esittänyt, että kerrosluvuksi tulisi sallia vähintään 4, jotta hissien vaikutus neliöhintaan saataisiin pysymään kohtuullisena. Samassa yhteydessä todettiin, että yhtenäisyyden ja tasapuolisuuden vuoksi tulisi sama laajentaa koskemaan myös Kauppatien varren AL-tontteja, koska viimeaikaisissa lähikorttelien asemakaavoissa on annettu kerrosluvuksi 4-5.
- 44 Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen**
- 44.1 Luonnosvaihe**
Kaavaluonnosvaihtoehdot, 2 kpl, ja OAS olivat virallisesti nähtävillä 11.-26.4.2011. Asemakaavaluonnoksista ja OAS:sta annettiin niiden nähtävilläoloaikana kolme lausuntoa ja kaksi osallismielipidettä. Seuraavassa mielipiteet ja lausunnot tiivistettyinä ja kaavanlaatijan vastineet niihin (vastineet *kursiivitekstillä*):
- Aila ja Yrjö Peljo 13.4.11:
Peljot pyytävät ottamaan huomioon heidän tonttinsa koilliskulmalle aikanaan istuttamansa alueella harvinaisen, 15 m korkean metsälehmuksen, joka näyttäisi luonnoksen 9.4. mukaan jäävän Alasenkujan katualueen alle. Peljot esittävät, että kadun sijaintia tarkistettaisiin niin, että lehmus voisi säilyä.
Metsälehmus. on alueella melko harvinainen ja siksi istutettunakin vaalimisen arvoinen. Kaavaehdotuksessa on luonnosvaiheeseen verrattuna hiukan tarkistettu Alasenkujan linjausta ao. kohdassa. Jo luonnosvaiheessa puu kuitenkin jäi tontin puolelle, joskin sen latvus saattaa ulottuu osittain nyt osoitetulle katualueelle. Katualueen muotoilu tuossa mutkassa on onneksi sellainen, että ajorata sijoittuu puun säilymisen kannalta melko turvallisesti lä-

S. Anttila Oy

hemmäs vastakkaista katualueen laittaa.. Puun säilymistä edistää sekin, että metsälehmuk-sella on vahva, syvälle ulottuva pääjuuri.

Jyri ja Ari Karppinen (Jouko Karppisen puolesta) 21.4.11:

Karppiset vaativat, että tilalle 1:215 muodostetulle tontille osoitettaisiin ajoyhteys länsipuolelta kuten nykyisessäkin kaavassa eikä tilan Haukkala 1:214 pihan ja puutarhan kautta, mikä ei ole asiallinen ja kestävä ratkaisu.

Kaavaehdotuksessa on ajoyhteys osoitettu länsipuolitse Alasenkujan jatkeena tilan 1:156 kautta, kohdasta, jossa kulkee varaus jätevesiviemäri.

Tapani Nurmi ja Ewa Stanuch-Nurmi 25.4.11:

Nurmet ovat järkyttyneitä siitä, että heidän jo kaavahankkeen ennakkokeskusteluissa esille tuomiaan näkemyksiä Alasenpolun säilyttämisestä ei ole otettu huomioon suunnitelmissa. He epäilevät asukkaiden tasa-arvoisen ja objektiivisen kohtelun toteutumista ja moraalia kaavoituksessa.

Ehdotettua Alasenkujan muotoilua he pitävät kummajaisena, kuin pienen lapsen piirtämänä. Nurmet vaativat suoran yhteytensä Kauppatielle säilymistä Alasenpolun kautta nykyisellään. Lisäksi Toivo Nurmi (tila 1:87) on puhelimitse vastustanut kaikkea asemakaavan muutosta siltä osin kuin koskee Alasenpolkua.

On ymmärrettävää, että Nurmet pahoittavat mieltään, kun vanha idyllinen puiden reunustama tonttatie on esitetty poistuvaksi kaavamuuoksella. Se on kuitenkin tarpeen, että Kauppaticien varren tonttien maankäyttöä voidaan kehittää kokonaisuutena ilman, että Alasenpolku katkaisee korttelin.

Nurmien kannalta koituu muutoksesta hyvääkin: verrattuna nykyiseen tilanteeseen heidän tontilleen liikennöinnin turvallisuus paranee selkeästi, kun näkemäalue Kauppaticien liittymässä on ratkaisevasti avarampi kuin nykyinen todella kapea Alasenpolun liittymä Kauppaticielle.

Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi 30.6.11:

On tärkeää, että mahdolliset vaikutukset lentoturvallisuudelle ja sujuvuudelle selvitetään hankkeen aikana. Mahdollisille lentoesteille on haettava lentoestelupa, kuten kaavaselostuksessa onkin todettu. Finavia Oyj:ltä haettavalla lentoestelausunnolla tulee suunnittelun aikana selvittää lentoestevaikutukset (myöskin rakennusaikaisten nosturien osalta). Mahdollisista muista vaikutuksista pitäisi myös keskustella Finavia Oyj:n kanssa.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon yhteydessä on pyydetty lausunto myös Finavialta, johon on myös kaavaehdotusvaiheessa tarkoitus olla yhteydessä.

44.2 Ehdotusvaiheen lausuntojen ja muistutusten huomioon ottaminen

Kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 24.10.-23.11.2011. Siitä saatiin kuusi lausuntoa ja yksi muistutus. Seuraavassa muistutukset ja lausunnot tiivistettyinä ja kaavanlaatijan vastineet niihin (vastineet kursiviteksillä):

Ewa Stanuch-Nurmi ja Tapani Nurmi 20.11.11:

Nurmet vastustavat Alasenpolun poistoa katuna kaavasta tarpeettomana; ainoastaan Alasenpolun ja Alasenkujan säilyttämisellä voidaan taata asukkaiden yhdenvertaiset palvelut. Lisäperusteluina he esittävät aiemmin 7.1. ja 25.4. esittämänsä mielipiteet liitteinä.

Ks. edellä oleva luonnosvaiheen vastine mielipiteeseen 25.4. - ei aihetta muuttaa sitä.

E-P:n liitto, saap. 27.10.11:

Kaavaehdotus on maakuntakaavan mukainen, ei huomautettavaa

Ympäristöltk 16.11.11: ei huomautettavaa

Jylhän Sähköosuuskunta 16.11.11:

Ei huomautettavaa kaavamuuosehdotukseen kokonaisuutena, mutta osuuskunta edellyttää korttelien 98 ja 99 rajalla kulkevan 20 kV sähkölinjan ja ns. Taidekutomon muuntoaseman säilyttämistä nykyisellä paikallaan. Muuntoasemasta tullaan syöttämään alueelle rakennettavat kerrostalot. Kulkuyhteys asemalle tulee järjestyä korttelin 98 kautta.

Kulkuyhteys muuntamolle järjestyy Alaskujalta puistokäytävän kautta. Puistoalueelle ei ole tarpeellista merkitä varausta sähkölinjalle ja muuntajalle, mutta jos avopalvelukeskuksen tontille, jonka puolella linja sijaitsee, jatkossa tulee tehtäväksi kaavamuuotos, siihen tulee merkitä varaus.

Finavia 16.11.11:

Suunnitelman mukaan toteutuvat rakennukset eivät ylittäne lentokentän esterajoituspintaa, joka on kaava-alueen kohdalla n. 35 m maanpinnan yläpuolella, mutta varmuuden vuoksi tulisi kuitenkin lentoasemasta johtuva korkeusrajoitus merkitä kaavakarttaan.

Koska kaava-alue sijaitsee ilmailulain 165 § mukaisella lentoestelupaa edellyttävällä alueella, on alueen rakentamisessa (erityisesti mahdolliset nosturit) otettava huomioon velvollisuus lentoesteluvan hakemiseen. Tämä olisi syytä mainita myös kaavamääräyksissä.

Vaikka tarkkoja tietoja ja ennusteita lentomelusta ei vielä ole käytettävissä, näyttää ilmeiseltä ottaen huomioon alueen sijainti kiitotien jatkeen tuntumassa, että aluetta ei lentomelun vuoksi ole suositeltavaa kaavoittaa asumiseen tai muuhun melulle herkkään toimintaan.

Rakennusten maksimikorkeus maanpinnasta tulee olemaan 16 metrin luokkaa eli alle puolet esterajoituspinnasta. Kaavamääräykseen on täydennetty maininta velvollisuudesta lentoesteluvan hakemiseen, koska alue on lentoestelupa-alueen reunavyöhykkeellä.

Alue sijaitsee lentomelualueella kuten valtaosa Kauhavan keskusta-alueesta, mutta kaava on yleiskaavan mukainen.

E-P:n ELY-keskus/ liikenne ja infra -vastuualue 16.11.11:

Kauppatien osan merkitseminen kaduksi on oikeutettua. Katuosan molemmissa päissä olevat liittymänuolet ovat tarpeettomia ja voidaan poistaa, samoin LYT-merkinnät ja liittymänuolet alueen ulkopuolelle tulee poistaa.

Vastuualue esittää, että kaupunki sisällyttää kaavoitusohjelmaansa hankkeen, jolla ratkaistaan maanteiden kaavamerkinnät asemakaava-alueella. Ei muuta huomautettavaa.

Liittymänuolet ja LYT-merkintä on poistettu alueen länsipuolelta, jonne nyttemmin on hyväksytty kaavamuuotos, jolla ko. Kauppakadun osuus on muutettu kaduksi. Itäpuolinen alue on jätetty voimassa olevan kaavan mukaiseksi.

Kaupunki laatii resurssiensa antamien mahdollisuuksien mukaisesti asemakaavoja, joilla ratkaistaan asemakaava-alueiden maanteiden merkinnät kokonaisvaltaisesti.

E-P:n ELY-keskus/ ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue 16.11.11:

Keskustaajamaan on viime vuosina laadittu useita asemakaavamuutoksia. Osayleiskaavassa ei ole ydinkeskustan osalta tarkemmin määritelty rakennusoikeuden määrää eikä kerroslukuja, joten keskustaajaman keskeisimmälle alueelle olisi hyvä laatia tarkempi yleiskaavatasoinen suunnitelma ohjaamaan asemakaavoituksen rakentamistehokkuuksia ja -korkeuksia sekä liikennejärjestelyjä.

Lisäksi po. asemakaavamuutoksen osalta olisi vielä syytä rakennusten maisemallisen soveltuvuuden arvioimiseksi laatia havainnekuvia varsinkin kerrostalojen osalta.

Ei muuta huomautettavaa.

Kaava-alueesta on laadittu 3D-havainnekuvia, jotka on lisätty kaavaselostuksen liitteeksi. Kaupunki harkitsee esitetyn yleiskaavallisen suunnitelman laatimista.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

51 Kaavan rakenne

Korttelialueen rakenne on yhtenäistynyt vuodelta 2006 olevaan kaavaan verrattuna, kun sen etelä-pohjoissuunnassa katkaissut Alasenpolku on sulautettu rakennusalueeseen. Liikennöinti Kauppatieltä alueen sisäosiin on hoidettu Alasenkujan ja Kutomokujan kautta. Alasenkujan linjaus on lähellä ennen nykyistä kaavaa voimassa olleen, 1985 vahvistetun asemakaavan mukaista.

51.1 Mitoitus

Kaavan muutosalueen pinta-ala on n. 4,3 ha. Rakennusoikeutta on osoitettu n. 15 500 m², mistä muodostuu aluetehokkuudeksi 0,36 ja keskimääräiseksi korttelitehokkuudeksi 0,56. Kerroslukua ja rakentamistehokkuutta on nykyiseen kaavaan verrattuna korotettu kautta linjan AO-tontteja lukuun ottamatta.

52 Aluevaraukset

52.1 Korttelialueet

Yleistä

Korttelialuetta on alueen länsipuoliskolla hiukan laajennettu joen suuntaan niin, että rantaan kuitenkin vielä jää 60-70 m levyinen yhtenäinen lähivirkistysaluekaista.

Koska ollaan lentomelualueella ja vilkkaan kadun varrella, on koko kaava-alueelle annettu äänieristystä koskeva kaavamääräys: uutta rakennettaessa ja ikkunoita ym. ulkoseinärakenteita uusittaessa on ko. rakenteiden täytettävä 35 dB ääneneristysvaatimus liikennemelua vastaan asuintiloissa, toimistotiloissa vastaavasti 30 ja liiketiloissa 25 dB.

Vastaavasti on tulvasuojeluun liittyen annettu kohdassa 54 mainittu määräys.

Kattomuodoksi on määrätty harjakatto.

Liitteenä 3 olevassa havainnepiirustuksessa on korttelin 99 luoteisosassa suosituksenomaisesti esitetty kolmelle vierekkäiselle tontille (AL, AK ja AR) yhteinen oleskelu- ja leikki- paikka alueen optimaalisen käytön ja sosiaalisuuden lisäämiseksi. Tässä tapauksessa sitä helpottaisi sekin, että tontit ovat tällä hetkellä samalla omistajalla.

Kaavamääräyksissä on todettu velvollisuus lentoesteluvan hakemiseen tietyissä, ilmailulain 165 §:ssä mainituissa tapauksissa.

AK- korttelialue

Alueesta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 %. Kerrosluvuksi on sallittu 4 ja rakentamistehokkuudeksi $e=0,80$, mistä muodostuu kerrosalaa n. 4500 m².

AR- korttelialueet

Osoitettu AR-tontti sijoittuu AK- ja AO-alueiden väliin Alasenkujan päähän. Tehokkuusluvuksi on osoitettu 0,30 ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi 2. Tontin alueesta saa kuitenkin vain 22 % käyttää rakentamiseen eli täyden rakennusoikeuden voi hyödyntää vain rakentamalla kahteen kerrokseen; tämä siksi, ettei mahdollistettaisi epäviilhtyisän tiiviistä rakentamista. Rakennusoikeutta muodostuu tontille 418 m².

AO- korttelialueet

Jäljelle jääneet omakotitontit ovat osin muuttuneita liikennejärjestelyjä lukuun ottamatta muutoin nykyisen kaavan mukaiset, mutta kahta rannan puoleista tonttia on maanomistusrajan puitteissa hiukan venytetty rantaan päin, VL-alueen suuntaan.

AL- korttelialueet

Alueesta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 %. Kerrosluvuksi on sallittu 4 ja rakentamistehokkuudeksi $e=0,80$, mistä muodostuu kerrosalaa vajaat 5300 m². Korttelialue jakautuu neljään ohjeelliseen tonttiin. Havainnepiirroksessa on saman omistajan hallussa olevat kolme tonttia käsitelty yhtenä kokonaisuutena.

KTY-1 - korttelialue

Käyttötarkoitusmerkintä on voimassa olevan asemakaavan mukainen; KTY-1: liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueesta saa käyttää rakentamiseen aiemman 30 % sijaan 40 % ja tehokkuusluku on kasvatettu 0,40:stä 0,50:een.

52.2 Virkistysalueet

Laajennusalueen eteläosaa reunustaa jokeen rajautuva lähivirkistysaluekaista (VL). Sinne Alasenkujalta korttelien 98 ja 99 välistä johtava kapea puistokaista on säilytetty. Lähivirkistysalue on virkistysaluetta, jota ei ole tarkoitus rakentaa varsinaiseksi puistoksi. Virkistysalueiden osuus on n. 17 % kaava-alueesta.

52.3 Liikenne-, katu- ja teknisen huollon alueet

Kauppatie on nykyisessä kaavassa LYT-alueella. Vaikka sen keskimääräinen vuorokausiliikenne Tiehallinnon liikennemääräkartan 2010 mukaan on 6774 eli suurempi kuin missään muualla Kauhavan alueella Lapuantietä lukuun ottamatta, ei se ELY-keskuksen mukaan ole luonteeltaan lain tarkoittama maantie. Siksi se on kaavamuutoksen osalta osoitettu katuna. Alasenpolku -niminen katu on sulautettu korttelialueeseen. Näin katkennut pääsy tilojen 1:87 ja 1:215 AO-tonteille on korvattu Alasenkujan uudella linjauksella ja sen jatkeeksi osoitetulla ajoyhteydellä lännen suunnasta. Korttelialueelle, lähinnä sen eteläosaan, on osoitettu nykyisen kaavan mukaisesti varaukset olemassa oleville vesihuoltojohdoille ja sadevesiviemäriille.

53 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutos vaikuttaa toteutuessaan lähinnä seuraavasti:

Kaava vahvistaa jo käynnissä olevaa prosessia, jonka tuloksena Kauppatien varren rakennuskanta Lauttamuksen alueella uudistuu: vanhat, kaupallisen elinkaarensa päähän tulleet liike- ja asuin-liikerakennukset korvautuvat uusilla ja korkeammilla; näin syntyy ”uutta uljasta Kauhavaa”. Tästä ovat tuoreina esimerkkeinä naapurustossa esim. 4-kerroksinen As.Oy Koivuhovi ja kortteliin 98 vireillä oleva As. Oy Kauhavan Helmi, johon on tulossa 5-kerroksinen asuinosa.

Kaavamuutoksella on siten kohtuullisen suuri vaikutus kaupunkimaisemaan. Lyhyellä tähtäimellä sen kerrostuneisuus (tai toisesta näkökulmasta: epäyhtenäisyys) lisääntyy, pitemmällä aikavälillä taas tasaantuen, kun uuden rakennuskannan osuus kasvaa.

Luonnonympäristöön vaikutus on vähäisempi; alueella ei alkuaankaan ole puhdasta luonnonympäristöä paljontaan.

Kaavamuutosalueen asukasmäärä ja liikeala kasvavat ja tästä aiheutuu myös liikennemäärien kasvua Kauppatiellä. Suhteellinen kasvu ennestäänkin vilkkaalla väylällä tosin jää varsin pieneksi. Vähäisenä vastapainona tälle on liikenneturvallisuutta parantava yhden poikkikatuliittymän, Alasenpolun, poistuminen sen liikenteen ohjautuessa Alasenkujalle. Vaikutukset kuntatalouteen: asukasmäärän ja liikealan kasvu suunnittelualueella auttavat ylläpitämään kaupallisen toimeliaisuuden ja kaupungin verotulojen tasoa, vaikkakin on vaikea arvioida, missä määrin ne aiheuttavat toisaalla kaupungin alueella asunto- ja liiketilapöistumää.

Välttämättömiä investointikustannuksia aiheuttaa Alasenpolun korvaavan ajoyhteyden rakentaminen Alasenkujan loppupäähän, 52 m à 380,- = 20 000,-. Suotavaa olisi Alasenkujan alkupäänkin perusrakennus samassa yhteydessä, 85 m/ 32 000,-.

54

Ympäristön häiriötekijät

Alue, kuten lähes koko Kauhavan keskusta, sijaitsee lentomelualueella. Tästä johtuen on annettu kohdassa 52 mainittu äänieristystä koskeva määräys.

Alue rajautuu etelässä Kauhavanjokeen, joten tulvariski on otettava suunnittelussa huomioon. Tällä kohtaa jokea ympäristökeskuksen lausunnon 3.5.2005 mukainen taso, jonka alapuolelle kostuessaan vaurioituvia rakenteita ei saa sijoittaa, on n. +32,25 (N60). Tämä on todettu vaatimuksena kaavamääräyksissä. Vaatimuksella on merkitystä erityisesti korttelin 99 lounaisosan tonteilla, joilla maanpinnan taso rakennusalan eteläreunalla on n. +31.

Havainnekuvia toteutuksesta: ylinnä ja alinna lännestä (vas. Kauppatien linja); kesk. näkymä vastarannalta alueelle, oikeassa reunassa Kangasaitan myymälähalli.



6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupungin toteuttamistoimia ovat lähinnä Alasenkujan rakentaminen kaavassa esitetyn linjauksen mukaiseksi ja määrärahojen osoittaminen siihen siinä tahdissa kuin tonttien rakentaminen edellyttää. Likimain puolella tonttien omistajista on tavoitteena lisä- tai uudisrakentaminen parin vuoden sisällä kaavamuutoksen lainvoimaistumisesta. Kaavan voi joka tapauksessa olettaa olevan pääosin toteutunut 10 vuoden sisällä, mikäli suhdanteet pysyvät kohtuullisina.

Alue on kaupunkikuvan kannalta keskeinen erityisesti Kauppatien varren osalta. Niinpä sekä yksityisten maanomistajien ja toteuttajien kuin kaupunginkin oman toimivaltansa puitteissa on syytä pyrkiä sekä toteuttamisen kokonaisuuden että yksityiskohtien osalta korkeatasoiseen lopputulokseen.

Kaupungin on myös kiinnitettävä jatkuvaa huomiota liikenneverkon ja pysäköinnin toimivuuteen sekä turvallisuuteen ja tarpeen vaatiessa ryhtyä kehitystoimiin.

Virroilla 12. päivänä joulukuuta 2011

Suunnittelutalo S. Anttila Oy

Esko Rantila

Esko Rantila,
arkkitehti SAFA

LIITTEET

n:otta	Tilastolomake
1	OAS (Osallistumis- ja arviointisuunnitelma)
2	Asemakaavakartta määräyksineen
3	Havainnepiirros (tasokuva) 1:1500