Kunta
Vöyrin kunta

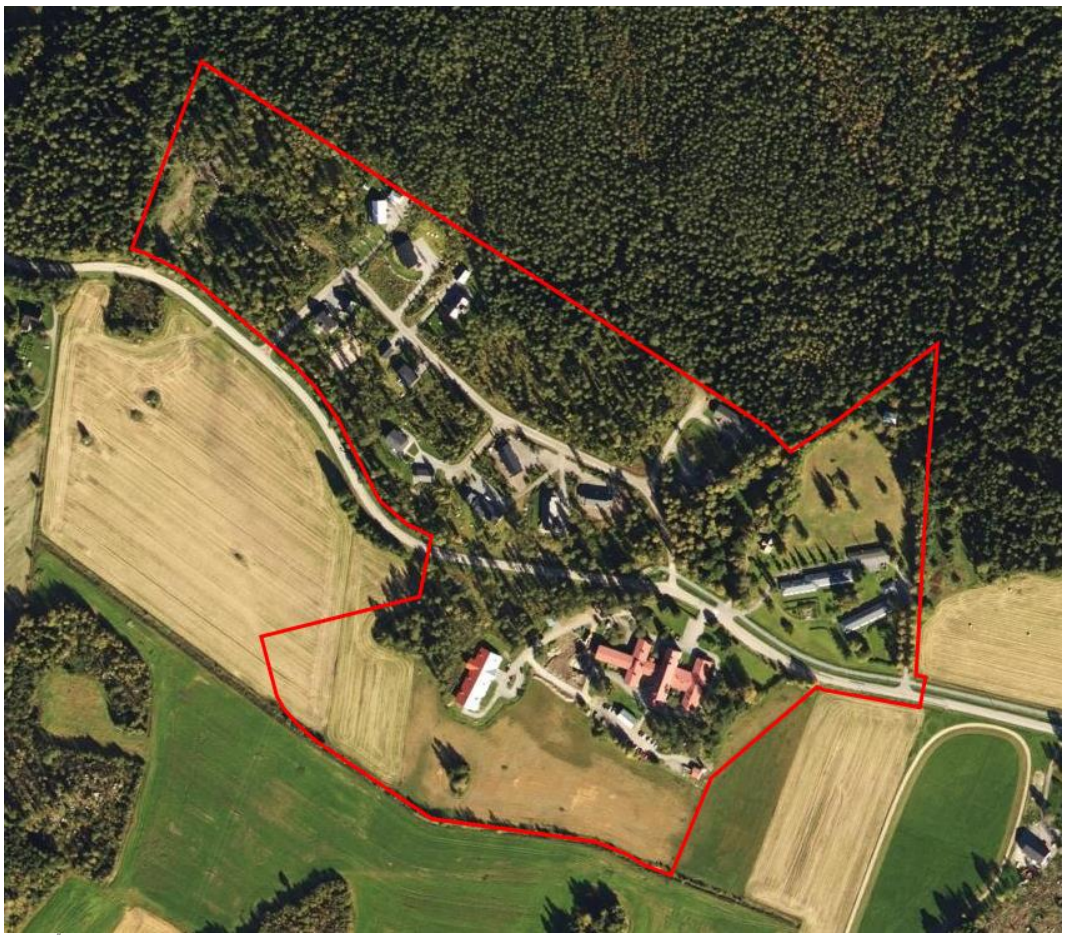
Asiakirja
Kaavaselostus - käännös

Päiväys
9.12.2020

Hyväksytty valtuustossa: __.__.202X § xx

VÖYRIN KUNTA

KIRKONMETSÄN ASEMAKAAVA – TARKISTUS



RAMBØLL

ASEMAKAAVASELOSTUS

Laatija	**Christoffer Rönnlund, Päivi Märjenjärvi**
Päivämäärä	**9.12.2020**
Tarkastus	**Päivi Märjenjärvi**

Ramboll
Teräksenkuja 1–3 E
65100 VAASA
T +358 20 755 7600
F +358 20 755 7602
www.ramboll.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1.	**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**	**4**
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaavoitettavan alueen sijainti	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	5
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2.	**TIIVISTELMÄ**	**6**
2.1	Kaavoitusprosessin eri vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteutus	6
3.	**LÄHTÖKOHDAT**	**7**
3.1	Selvitys kaavoitettavan alueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Maanomistusolosuhteet	14
4.	**MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ**	**15**
4.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
4.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	15
4.1.2	Maakuntakaava	15
4.1.3	Yleiskaava	16
4.1.4	Asemakaava	17
4.1.5	Rakennusjärjestys	19
4.1.6	Pohjakartta	19
5.	**ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET**	**20**
5.1	Kaavoituksen eri vaiheet	20
5.2	Asemakaavoituksen tarve ja suunnittelutavoitteet	20
5.3	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
5.4	Osallistuminen ja yhteistyö	21
5.4.1	Osalliset	21
5.4.2	Vireilletulo	21
5.4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	21
5.4.4	Viranomaisyhteistyö	21
6.	**ASEMAKAAVAN KUVAUS**	**22**
6.1	Kaavaluonnos – 4.12.2019	22
6.2	Kaavaehdotus – 9.12.2020	23
6.3	Kaavan rakenne ja mitoitus	23
6.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
6.5	Aluevaraukset	24
6.6	Nimistö	24
7.	**ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET**	**25**
7.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
7.1.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	26
7.1.2	Vaikutukset talouteen	26
8.	**ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**	**27**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitus toteutetaan yhteistyöhankkeena Vöyrin kunnan ja Ramboll Finland Oy:n kesken. Tietoa tästä suunnitelmasta ja kaavahankkeesta saa kunnan yhteyshenkilöltä.

KAAVOITTAJA:

Vöyrin kunta
Vöyrintie 18
FI-66600 VÖYRI
Puh. +358 (0)6 382 1111
www.vora.fi

Yhteyshenkilö:
Kaavoitusinsinööri
Mats Dahlin
Puh. +358 50 347 1829
S-posti: mats.dahlin@vora.fi

KAAVAKONSULTTI:

Ramboll Finland Oy
Teräksenkuja 1–3 E,
65100 VAASA
Puh. 020 755 7600
www.ramboll.fi

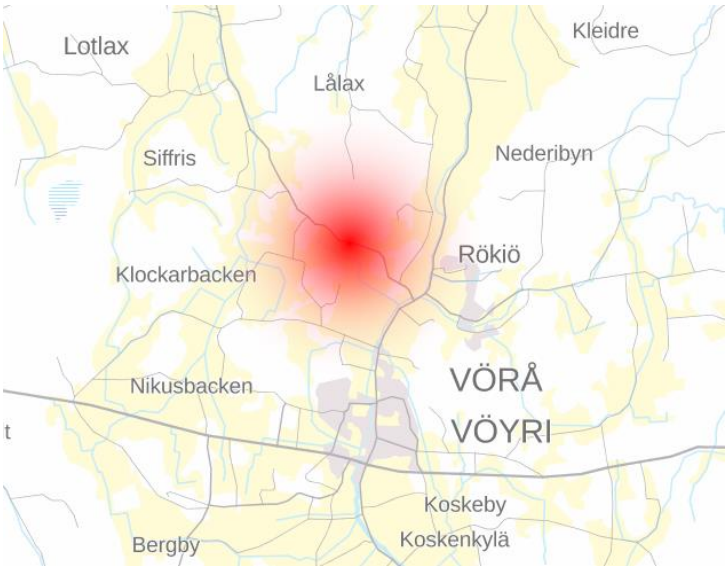
Yhteyshenkilö:
Projektipäällikkö
Christoffer Rönnlund, DI
Puh. +358 44 312 2301
S-posti: christoffer.ronnlund@ramboll.fi

Ryhmäpäällikkö
Jonas Lindholm, YKS-605
Puh. +358 50 349 1156
S-posti: jonas.lindholm@ramboll.fi

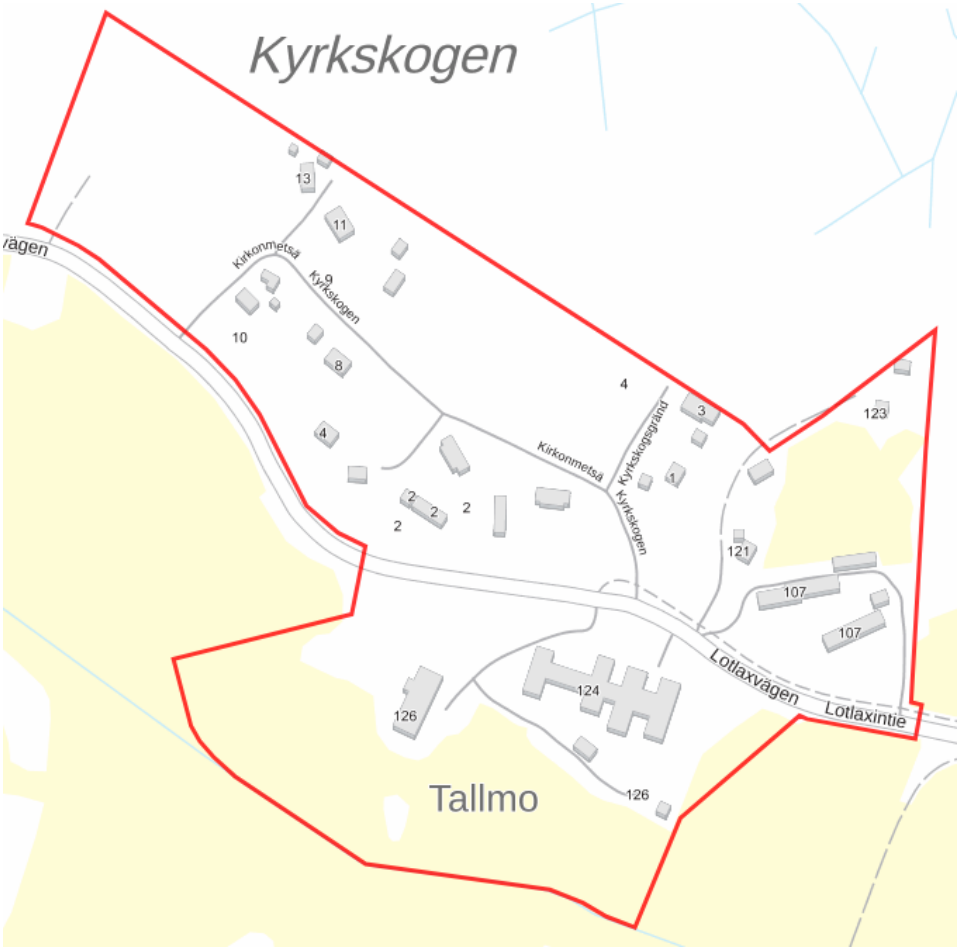
1.2 Kaavoitettavan alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijoittuu Rökiöön noin 3,5 km etäisyydelle Vöyrin keskustasta. Etäisyys seutukeskukseen Vaasaan on noin 39 km. Kaavoitettavalla alueella on muun muassa Tallmon palvelukeskus. Suurin osa suunnittelualueesta on ennestään kaavoitettu asemakaavatasolla.

Kaava-alueen likimääräinen sijainti ja rajaus **alla olevissa kuvissa.**



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti punaisella värillä. © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Kaava-alueen rajaus punaisella viivalla kartalla. © Maanmittauslaitos.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Kirkonmetsän asemakaava – tarkistus**

Kaavoituksen tarkoituksena on tehdä tarkistuksia ja järjestellä maankäyttöä uudelleen joillakin korttelialueilla. Ajatuksena on saada joitakin pientalotontteja ja samalla vähentää rivitalotontteja. Osatavoitteena on myös tarkistaa Tallmon palvelukeskuksen alueen maankäyttöä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1: *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*
Liite X: *Asemakaavan seurantalomake.*

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin eri vaiheet

29.9.2020 §	Kehitys- ja kaavoitusjaosto päättää käynnistää asemakaavoituksen.
8.10–16.11.2020	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos julkisesti nähtävillä.
10.12.2020–11.1.2021	Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä.
xx.xx.202x §	Kunnanhallitus esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä.
xx.xx.202x §	Valtuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan keskeinen sisältö koskee maankäytön varauksia asumiselle ja sosiaalitoiminnoille.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa ja se on saanut lainvoiman. Vastuu asemakaavan toteuttamisesta kuuluu sekä maanomistajalle että kunnalle.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys kaavoitettavan alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on suurelta osin rakennettua asuintaloympäristöä. Alueen poikki kulkee Lotlaxintie, jonka eteläpuolella on Tallmon palvelukeskus/vanhainkoti. Alueen eteläpuolella on maatalousmaata, kun taas alueen pohjoispuolella levittäytyvät metsäalueet.



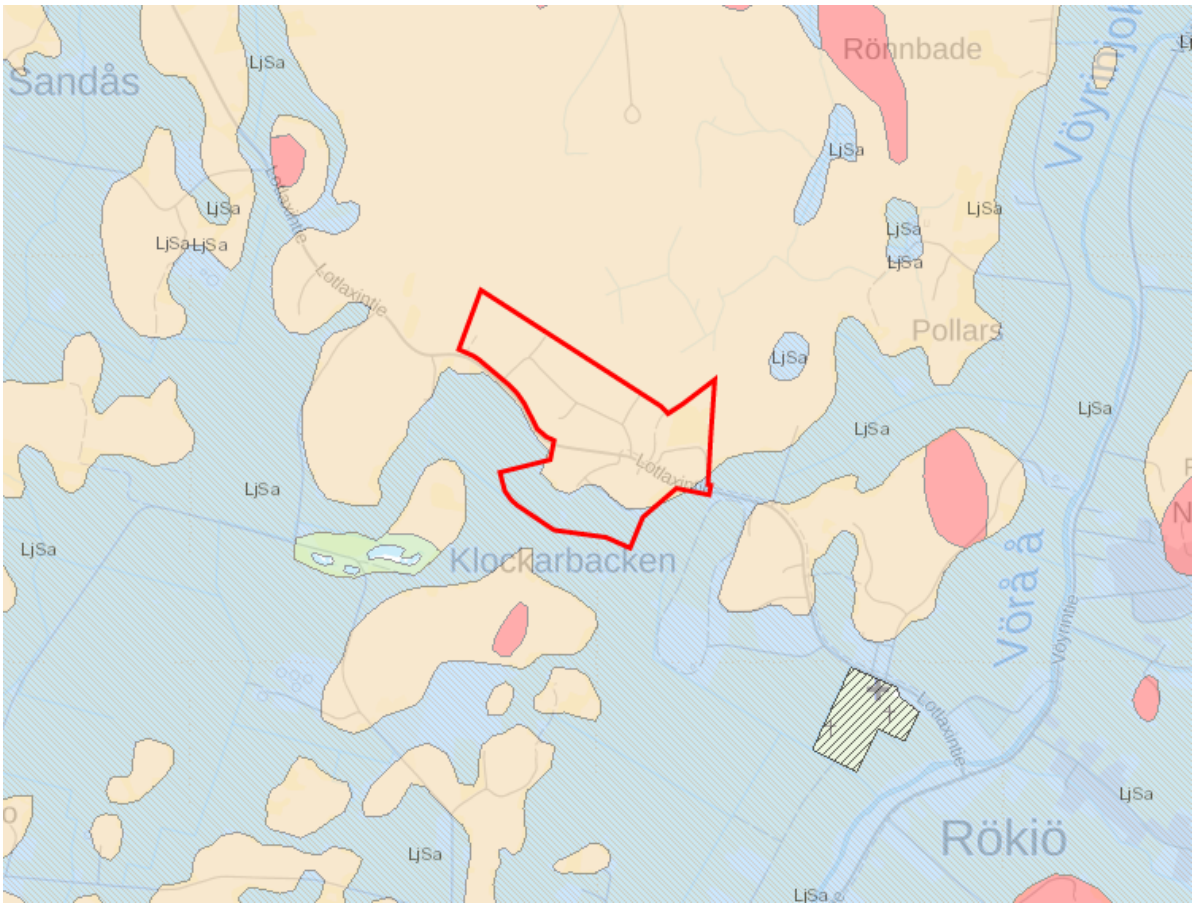
Kuva 3. Kuvassa osa Tallmon palvelukeskuksesta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maiseman erityispiirteet
Vöyri on tunnetusti maaseutua, joka on näkyvissä myös paikallismaisemassa. Kaavoitettavalla alueella ja läheisyydessä on avoimia viljelysalueita. Alueelta on paikoin näkymiä viljelysalueille alueen eteläpuolelle. Pohjoispuolella on yhtenäisiä metsäalueita. Noin 1 km etäisyydellä on Vöyrinjoki, joka virtaa Djupfjärdeniin, Hellnäsiin.

Korkeusolosuhteet
Alue viettää pohjois- ja eteläsuuntaan. Korkeuskäyrät pohjoisosassa ovat enimmillään 23 m, kun taas maatalousalueet etelässä ovat noin 12 m mpy. Vöyrin jokilaakso on tunnettu korkealla sijaitsevista metsäalueista, jotka viettävät melko jyrkästi jokilaakson viljelysalueiden suuntaan. Vastaavanlaista aluetta on myös lähiympäristössä.

Maaperä
Kaava-alueen maaperä muodostuu suurelta osin hiekkamoreenista, eteläosassa on liejusavea/savea.



Kuva 4. Hiekkamoreeni vaaleanruskealla ja liejusavi sinisellä. © GTK. © Maanmittauslaitos.

Vesistöt ja vesitalous
Alueella ei ole vesistöjä. Laskuoja, joka rajaa aluetta etelässä, johtaa sadevedet Vöyrinjokeen itään. Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole pohjavesialueita. Kunnallinen vesijohto on rakennettu alueelle.

Luonnonsuojelu
Alueella tai sen läheisyydessä ei ole Natura 2000-alueita eikä luonnonsuojelualueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuminen ja väestörakenne
Suuri osa alueesta on ennestään rakennettua. Lotlaxintien pohjoispuolella on omakotitaloja, rivi- ja paritaloja. Lotlaxintien eteläpuolella on Tallmon palvelukeskus/vanhainkoti. Alueen kaakkoispuolella on Vöyrin kirkko ja pappila. Pappilan läheisyydessä on myös Myrbergsgårdenin museo. Tiheämpää asuinaluetta on Vöyrintien varressa Rökiössä sekä keskeisissä osissa Vöyrin kuntakeskustaa.

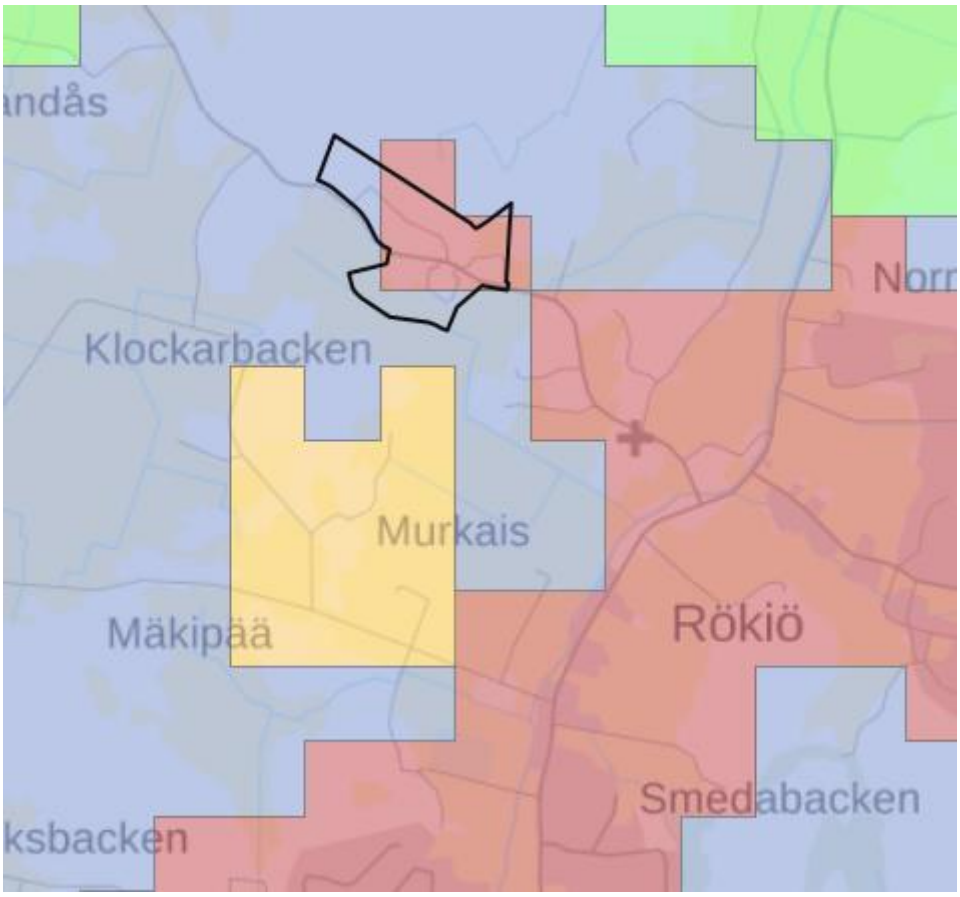
Ympäristökeskuksen karttojen mukaan suuri osa alueesta on taajama-aluetta. Ks. kuva 7.



Kuva 5. Omakotitaloja alueella.



Kuva 6. Alueella oleva paritalo.



Kuva 7. Punaisella taajama-alue, sinisellä maaseutuasutus, pienkylät keltaisella ja kylät vihreällä. Kaavoitettava alue on merkitty kartalle mustalla rajauksella. © SYKE © Maanmittauslaitos

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

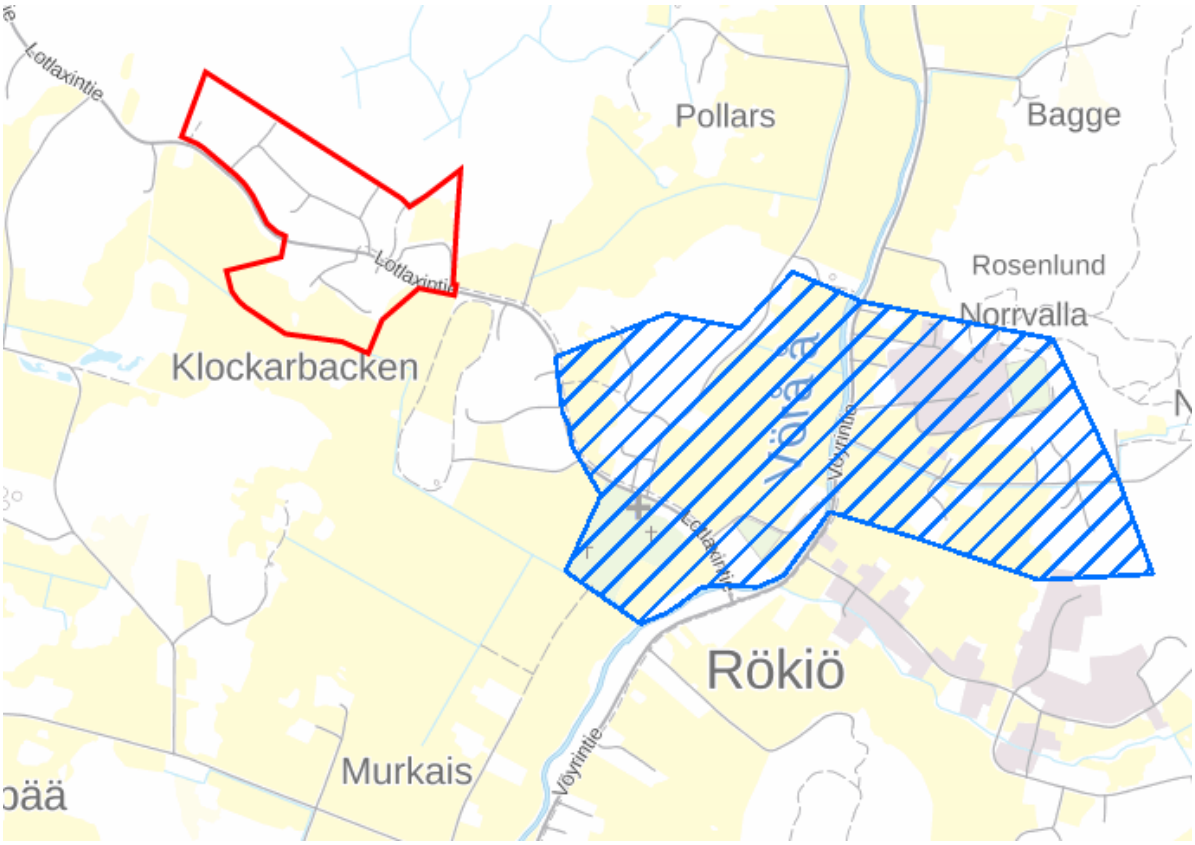
Kaava-alueen asutus on melkein poikkeuksetta uudempaa perua. Useimmat rakennukset on rakennettu vuoden 1970 jälkeen.



Kuva 8. Peruskartta vuodelta 1970. Kartalta näkyy alueen asutus, joka on muodostunut lähinnä vuoden 1970 jälkeen. © Maanmittauslaitos

Alueen läheisyydessä on RKY-alue (valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt) Vöyrin kirkko ja kirkonseutu. *"Vöyrin kirkko ja pappila ovat avoimessa rakennuskannaltaan ja mittakaavaltaan hyvin säilyneessä jokivarsimaisemassa. Kirkon ja pappilan alapuolella pellot laskeutuvat loivasti kohti jokea, jonka varressa olevat kookkaat myllyrakennukset ovat maisemallisena kiintopisteenä. Vöyrinjoen itärannalla olevan kansankorkeakoulun rakennukset ja metsänrajan kaksikerroksiset talonpoikaistalot luovat kehyksen kirkkomaisemalle."* (Museovirasto; www.rky.fi)

Kaavoitettavalta alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.



Kuva 9. RKY-alue sinisellä rasterilla ja kaavoitettava alue punaisella rajattuna. © Maanmittauslaitos

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella on Tallmon palvelukeskus/vanhainkoti, jossa on paljon hoitoalan työpaikkoja. Muutoin alueella ei ole työpaikkoja tai elinkeinotoimintaa.



Kuva 10. Tallmon palvelukeskus.

Virkistys

Noin 2 km etäisyydellä on Norvalla, jossa on laaja tarjonta virkistysmahdollisuuksia, uimahalli, minigolfrata, jalkapallokenttä ulkona ja palloiluhallissa, sisäurheilukenttä sekä valaistus latu/kuntorata. Vöyrin keskustasta löytyy myös golfkenttä, hiihtolatuja, hyppyrimäki, laskettelumäki sekä yleisurheiluratoja ja lisää jalkapallokenttiä. Lähialueella on toisin sanoen laaja tarjonta vapaa-ajan toimintoja. Kaava-alueelta ei löydy rakennettuna virkistysalueita.

Liikenne

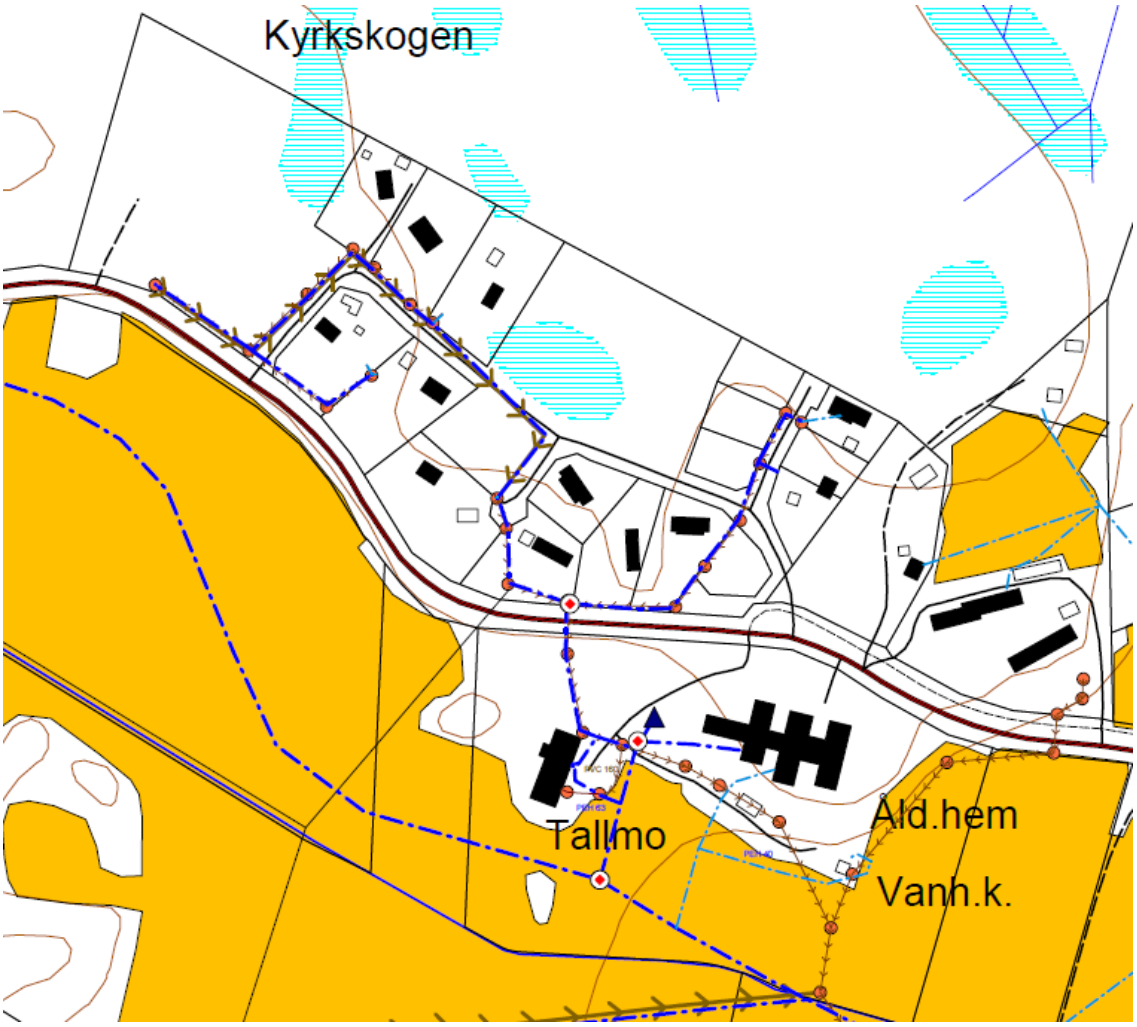
Alueella on kattava ja toimiva tieverkosto. Alueen poikki kulkevan Lotlaxintin keskivuorokausiliikenne on 455 ajoneuvoa. Lotlaxintie ja Vöyrintie liittyvät pohjoisessa valtatiehen 8.



Kuva 11. Liikennemääräkartta. © Maanmittauslaitos, Esri Finland.

Tekninen huolto

Alueella on vesijohto-, viemäri- ja sähköverkosto.



Kuva 12. Vesi- ja viemäriverkosto kaava-alueella.

3.1.4 Maanomistusolosuhteet

Kaavoitettava alue on sekä yksityisessä että kunnan omistuksessa.

4. MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ

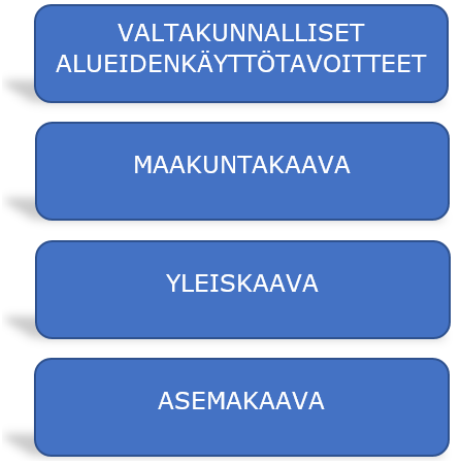
4.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maankäytön suunnittelujärjestelmän lähtökohtana on tarkentuva suunnittelu, jossa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä yleispiirteiset kaavat, eli maakuntakaava ja yleiskaava, ohjaavat yksityiskohtaisten asemakaavojen suunnittelua.

4.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu asiasisältönsä mukaisesti seuraaviin kokonaisuuksiin:

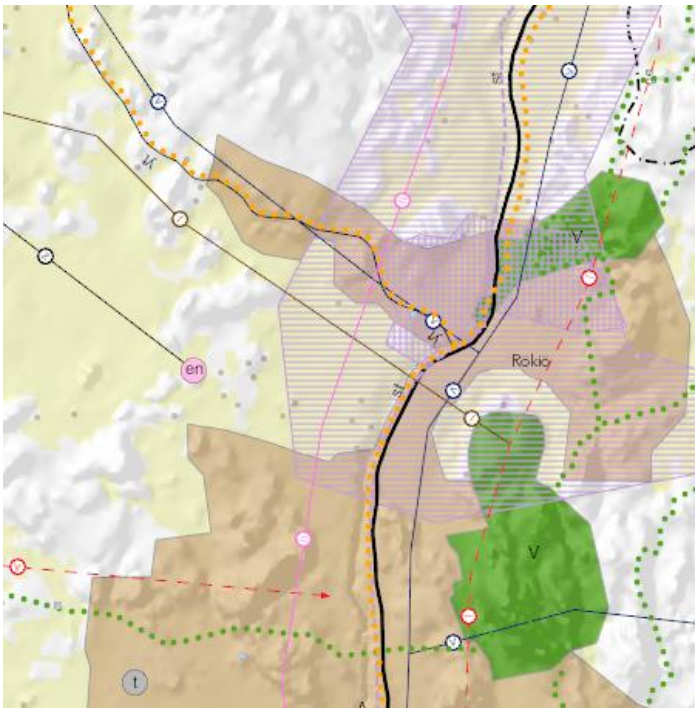
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto



4.1.2 Maakuntakaava

Maakuntakaava on suunnitelma, jossa on osoitettu alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet liiton toiminta-alueella. Suunnittelusta vastaa maakuntaliitto eli Maalahdessa Pohjanmaan liitto.
Maakuntakaava tulkitsee ja ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä välittää ne kuntien kaavoitukseen. Maakuntakaava toimii ohjeena kuntien ja kaupunkien yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Pohjanmaan rannikkoseutua koskee Pohjanmaan maakuntakaava 2040 (*hyväksytty: 15.6.2020, kaava tuli voimaan 11.9.2020*). Kaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella. Maakuntakaavan tehtävä on määritellä alueidenkäyttö ja yhdyskuntarakentamisen perusteet sekä osoittaa aluevarauksia, jotka kuuluvat kansallisiin tai maakunnallisiin tavoitteisiin tai alueidenkäyttöön, joka koskee useampia kuin yhtä kuntaa, siinä laajuudessa ja tarkkuudella, että alueidenkäyttö voidaan sovittaa yhteen.



Kuva 13. Ote maakuntakaavasta 2040.

Maakuntakaavassa on seuraavat varaukset kaavoitettavaan alueeseen liittyen:

Maakuntakaavassa 2040 on seuraavat varaukset kaavoitettavaan alueeseen liittyen:

- Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue
  - *"…Tarkemmassa suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon maisema-alue ja maisemanähtävyys kokonaisuutena sekä sen erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus siten, että siihen liittyvät arvot turvataan ja aluetta voidaan kehittää. Tavoitteena tulee olla, että alueen pellot säilyvät avoimina ja maanviljelykäytössä sekä että metsiä hoidetaan. Rakennuspaikkoja ei maa- ja metsätalouden tarpeita lukuun ottamatta tule suunnitella sijoitettavaksi yhtenäisille peltoalueille."*
- Vaasa-Seinäjoki kehittämisvyöhyke
- Taajamatoimintojen alue (Vöyri)
  - *" Alue tulee tarkemmassa suunnittelussa suunnitella ensisijaisesti asumiselle, palveluille ja työpaikoille. Eheämpää yhdyskuntarakennetta tulee edistää taajaman luonne huomioiden. Asumista ei tule sijoittaa yhtenäisille peltoalueille, jos se ei eheytä taajamarakennetta. Joukkoliikennettä ja kevyen liikenteen verkostoa tulee kehittää, jotta julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden saavutettavuutta voidaan parantaa. Täydennysrakentaminen on sopeutettava olemassa olevaan asutukseen sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonnonarvoihin. Tarkoituksena on, että alue asemakaavoitetaan."*
  - Ohjeellinen pyöräilyreitti (Maksamaa-Lotlax-Rökiö)
  - Yhdystie
  - Päävesijohto

4.1.3 Yleiskaava

Yleiskaava on kaupungin yleispiirteisen maankäytön suunnittelun väline. Se voi käsittää koko kaupungin alueen tai osan siitä (yleiskaava / osayleiskaava). Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavoja sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42 §).

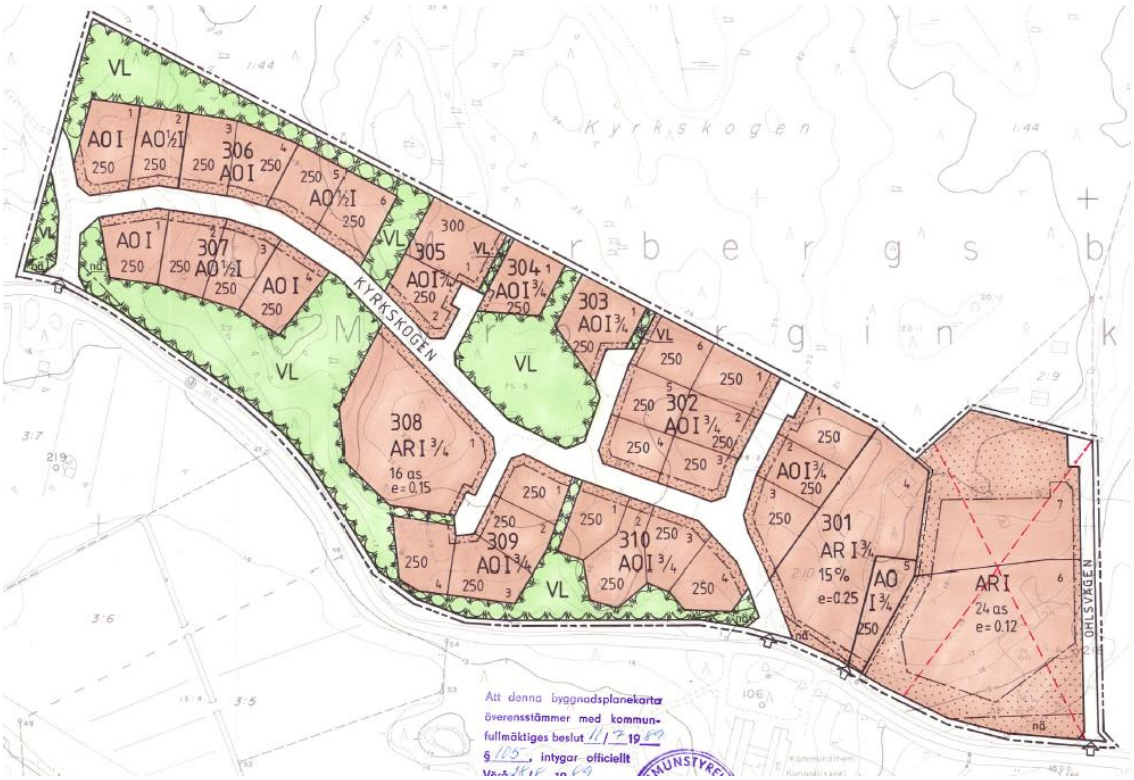
Kaavoitettavalla alueella ei ole yleiskaavaa.

4.1.4 Asemakaava

Kaavoitettava alue on ennestään asemakaavassa. Alue on kaavoitettu kolmessa vaiheessa. Ohlsgårdsin alueen rakennuskaava (asemakaava) hyväksyttiin 29.1.1985. Kirkonmetsän alueen rakennuskaava (asemakaava) hyväksyttiin 11.7.1989. Tallmon alueen rakennuskaava (asemakaava) hyväksyttiin 28.9.1993. Kaavojen hyväksymisen jälkeen joitakin niistä on tarkistettu. Alla olevissa kuvissa on otteet alkuperäisistä asemakaavoista.



Kuva 14. Ohlsgårdsin alueen asemakaava.



Kuva 15. Kirkonmetsän alueen asemakaava.



Kuva 16. Tallmon alueen asemakaava.



Kuva 17. Alueen nykyiset maankäytön varaukset kaavoituksen aloitusvaiheessa.

4.1.5 Rakennusjärjestys

Vöyrin kunnan rakennusjärjestys hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 13.12.2012.

4.1.6 Pohjakartta

Alueelta on ajantasainen pohjakartta vektorimuodossa.

5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET

5.1 Kaavoituksen eri vaiheet

Aloitusvaihe. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.
Aloitusvaiheessa laaditaan OAS, joka asetetaan nähtäville. Osallisilla on nähtävilläolon aikana mahdollisuus jättää OAS:sta palautetta kuntaan.
OAS:aa päivitetään koko kaavaprosessin ajan. (MRL 62 §, MRL 63 §, MRA 30 §, MRA 32 a §)

Valmisteluvaihe (luonnosvaihe). Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan kaavaluonnos, joka kehitys- ja kaavoitusjaoston käsittelyn jälkeen pidetään nähtävillä 14–30 päivää ja siitä kuulutetaan Kommunbladet-lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivulla. Osalliset voivat tällöin esittää mielipiteensä kaavasta joko suullisesti tai kirjallisesti. Luonnosvaiheessa voidaan lisäksi tarvittaessa järjestää yleisötilaisuus, josta tiedotetaan lehdessä ja kunnan internetsivuilla. Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelua ei tarvita tässä tapauksessa, koska kaavan vaikutukset eivät ole valtakunnallisesti eivätkä maakunnallisesti merkittäviä, eikä kaava ole valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä. (MRL 62 §, MRL 66 §, MRA 26 §, MRA 30 §, MRA 32 a §)

Ehdotusvaihe. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen ja kun asianomaiset viranomaistahot sekä muut osalliset ovat esittäneet mielipiteensä, on usein tarvetta tarkistaa kaavaa. Kun kehitys- ja kaavoitusjaosto on hyväksynyt kaavaehdotuksen nähtäville laitettavaksi, se asetetaan nähtäville 30 päiväksi. Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen kuntaan. Samalla pyydetään lausunnot viranomaisilta. Julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella Kommunbladet-lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla. (MRL 65 §, MRA 27 §, MRA 28 §, MRA 32 a §)

Hyväksyminen. Kaava hyväksytään valtuustossa. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan Kommunbladet-lehdessä ja kunnan internet-sivulla. Lisäksi hyväksymispäätös lähetetään niille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai lausunnon, jos he ovat sitä pyytäneet. (MRL 52 §, MRL 67 §, MRL 200 §, MRA 94 §)

Valitus. Valtuuston päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. (MRL 188 §)

Voimaantulo. Kaavan saatua lainvoiman, siitä tiedotetaan samalla tavoin kuin hyväksymispäätöksestä. (MRL 200 §, MRA 95 §)

5.2 Asemakaavoituksen tarve ja suunnittelutavoitteet

Kaavoitustyö käynnistettiin, koska oli tarve tarkistaa maankäyttöä korttelissa 301 (kortteli 307 tässä kaavaehdotuksessa). Kaavoituksella halutaan saada alueesta vetovoimaisempi ja tarjota muitakin tontteja myyntiin kuin rivitalotontteja. Kaavoituksella on myös tarve suurentaa rakennettavaa aluetta Tallmon palvelukeskuksen alueella ja suunnitella uusi pientalotontti nykyiselle lähivirkistysalueelle. Muutoin on tarve tehdä pieniä kaavateknisiä korjauksia koko kaava-alueella. Kaavoituksen tavoitteena on tehdä yllä mainitut asiat, että saadaan ajantasainen asemakaava, joka ohjaa rakentamista alueella.

5.3 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kehitys- ja kaavoitusjaosto päätti käynnistää kaavoituksen 29.9.2020 § 39.

5.4 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä kirjaimellisesti tai suullisesti (62 § MRL). Osallisiksi on määritelty (28 § MRL):

5.4.1 Osalliset

Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:

- VÖYRIN KUNNAN ERI HALLINTOTOIMET
- ELY-KESKUS (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)
- POHJANMAAN LIITTO
- POHJANMAAN MUSEO
- POHJANMAAN PELASTUSLAITOS

Alueen yritykset, palkalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään.

Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa:

- Kaava-alueen ja sen vaikutusalueen käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat.
- Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimintaan tai sidosryhmiin kaavalla saattaa olla vaikutuksia.

5.4.2 Vireilletulo

Kaava tuli vireille 8.10.2020 kuulutuksella Kommunbladet-lehdessä ja kunnan internet-sivuilla OAS:n ja kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

5.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Tätä kohtaa täydennetään päivämäärillä myöhemmin kaavaprosessin aikana sitä mukaa kuin kyseinen vaihe on käsitelty.

- OAS (Osallistumis- ja arviointisuunnitelma) ja kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä 8.10–16.11.2020. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä.

- Kaavaehdotus oli nähtävillä __.__–__.__.2020. Lausuntopyynnöt ehdotuksesta lähettiin asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille (MRL 65 §, MRA 27 § ja MRA 28 §). Ehdotuksesta saatiin __lausuntoa ja __ muistutusta. *Saatu palaute ja vastineet niihin liitteessä x*.

5.4.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan laajuuden perusteella ei ole tarpeen järjestää kaavan valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelua (MRL 66 § ja MRA 26 §). Asianomaisille viranomaisille varataan mahdollisuus antaa lausunto ehdotusvaiheessa.

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavaluonnos – 4.12.2019

Kaavaluonnos on laadittu siten, että etukäteen asetetut tavoitteet voidaan saavuttaa. Asemakaava tukeutuu samaan rakenteeseen kuin aiempi kaava ja maankäyttöön ei ole tehty suuria muutoksia. Merkittävin muutos koskee VL-aluetta, joka oli Lotlaxintien ja Kirkkometsän (katu) vierellä ja joka nyt kaavaluonnoksella suurelta osin AO-tonttia. AP-kortteliin (303) on tässä kaavaluonnoksessa osoitettu ohjeelliset tontinrajat. Kirkkometsän (katu) itäpuolella ja Lotlaxintien pohjoispuolella olevaa aluetta on järjestelty uudelleen. Voimassa olevassa asemakaavassa suuri osa alueesta on osoitettu AR-alueeksi, kun taas kaavaluonnoksessa alue on jaettu pienempiin AP/AO-tontteihin. Olemassa olevien omakotitalojen erottamiseksi uusista tonteista on kaavassa osoitettu uusi VL-alue (korttelien 301 ja 307 väliin kaavaluonnoksessa). Korttelin 307 on myös osoitettu uusi katuyhteys, Puusepäntie. Korttelin 306 AO-tontti on asemakaavan laajennusaluetta. YS-korttelissa (321) on lähinnä tarkistettu korttelin rakennusaloja. Rakennusala on nyt yhtenäisempi ja mahdollistaa suunnitellun Tallmon palvelukeskuksen laajentamisen, joka oli myös yksi kaavoituksen käynnistämisen syistä. Korttelin kaakkoisosaan on osoitettu rakennusala, jolle voi sijoittaa energiahuoltoa palvelevan laitoksen. Kaava-alueella on kokonaisuudessaan sovitettu korttelin- ja alueiden rajoja nykyiseen kiinteistöjakoon, rakennusalat on käyty läpi kaikilla alueilla ja korjattu samoin kuin maanalaiset johdot merkitty kaavakartalle.



Kuva 18. Kaavaluonnos.

6.2 Kaavaehdotus – 9.12.2020

Kaavaluonnokseen verrattuna kaavaehdotukseen tehtiin joitakin korjauksia, joita ovat:

- kortteliin 307 osoitettiin kaikki tontit AO-tontteina,
- korttelissa 305 muutettiin kerroslukua tonteilla 4–6,
- eteläpuolen viljelysmaat muutetiin maatalousalueeksi (MT), koska se sopii paremmin nykyiseen käyttötarkoitukseen,
- AO-määräystä tarkennettiin lisämääräyksellä,
- kaavakartalle lisättiin myös yleisiä kaavamääräyksiä.

Muutoin ei ole tehty muutoksia ehdotusvaiheessa.



Kuva 19. Kaavaehdotus.

6.3 Kaavan rakenne ja mitoitus

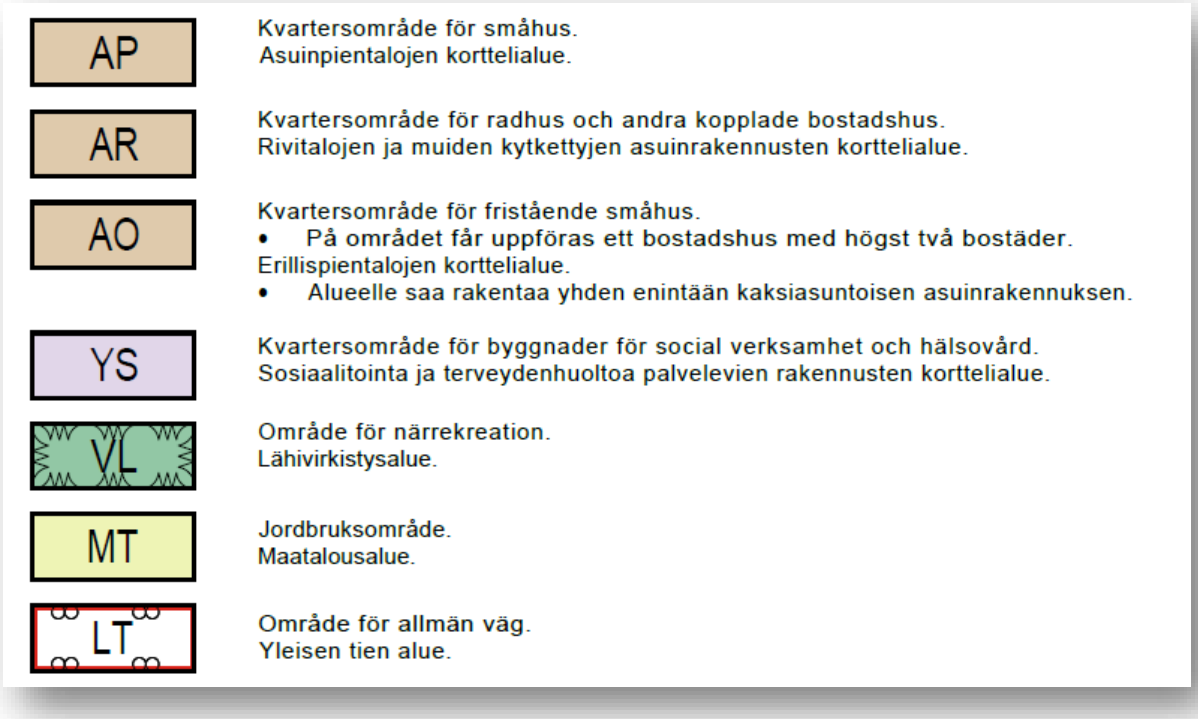
Kaavan alkuperäistä rakennetta ei ole muutettu. Kaavaluonnos pohjautuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja nykyiseen maankäyttöön voimassa olevan kaavan mukaisesti. Nykyistä VL-aluetta on pienennetty, mutta toisaalla on sen sijaan lisätty uusi alue. Voimassa olevan kaavan AR-alue on nyt osoitettu AO-alueena, joten pientaloasumiselle annetaan parempia edellytyksiä, joka oli yksi kaavoituksen tavoitteista, joita Vöyrin kunnalla oli aloitusvaiheessa.

6.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava aiheuttaa toteutuessaan muutoksia paikalliseen ympäristöön, sekä rakennettuun ympäristöön, maisemakuvaan että luonnonympäristöön. Kaava-alueen laajennusosa on pääosin peltoalueella. Asemakaavan toteutuessa osa peltoalueesta poistuu ja sen tilalle tulee teollisuusrakennuksia ja laitoksia. Alueella ei ole luontoarvoja, joihin asemakaava vaikuttaisi kielteisesti.

6.5 Aluevaraukset

Alueella on seuraavat aluemerkinnät:



6.6 Nimistö

Kaavamuutoksen myötä muodostuvia uusia katunimiä ovat: Puusepäntie, Laaksopellontie ja Kappalaisentie.

7. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja kehittäminen kaava-alueella

Kaavalla vähennetään rivitalotonttien määrää useampien erillispientalotonttien eduksi. Kuinka muutos vaikuttaa väestörakenteeseen ja kehitykseen kaava-alueella riippuu siitä, kuinka ja millä vauhdilla alue toteutuu. Tavallisesti valinta asua rivitalossa tai omakotitalossa riippuu ikärakenteesta. Rivitaloissa asuu tavallisesti enemmän vanhempia ja nuorempia, kun taas omakotitaloissa monessa tapauksessa asukkaat ovat 30–65-vuotiaita. Tämän huomioiden alueelle tulee paremmat edellytykset tälle ikäryhmälle. Kaikkiaan kaavan vaikutukset väestörakenteeseen ja kehitykseen ovat pieniä.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava tukeutuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen, johon ei tehdä tarkistuksia tällä muutoksella. Vaikutukset voidaan arvioida merkityksettömiksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavoitettavan alueen läheisyydessä on RKY-alue ”Vöyrin kirkko ja kirkonseutu”. Kaava-alueen ja RKY-alueen välissä ei ole näköyhteyttä. Asemakaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia RKY-alueeseen.

Asuminen

Suurimpien kaavan aiheuttamien muutosten arvioidaan olevan korttelissa 307, jossa on nykyisin rivitalotontti ja omakotitontti. Näiden kahden rakennetun tontin ympärille tulee uusia tontteja asumistarkoituksiin. Kaavan toteutuessa alueesta tulee tiiviimmin rakennettu, vaikutukset tästä voivat olla joko hyviä tai huonoja riippuen katsojan näkökannasta. Voimassa olevaan kaavaan verrattuna kortteli on erotettu paremmin ja selvemmin siten, että jokaisella tontilla on enemmän yksityistä tilaa verrattuna aiempaan kaavaan. Korttelia 301 vasten on myös osoitettu VL-aluetta, jonka on ajateltu toimivan erottavana tekijänä asutuksen välillä näissä kortteleissa. Ylipäänsä vaikutukset voidaan arvioida myönteisiksi.

Palvelut

Yksi kaavan tavoitteista oli tarkistaa rakennusaloja Tallmon palvelukeskuksessa siten, että laajennus voidaan toteuttaa suunnitelmien mukaisesti. Korttelialueen rakennusalojen tarkistuksella varmistetaan, että uusi rakennus voidaan sijoittaa alueelle ilman tarvetta hakea poikkeamislupaa. Kaavan vaikutukset voidaan siten arvioida myönteisiksi. Muutoin kaavassa ei käsitellä sellaista, joka aiheuttaisi vaikutuksia alueen tai lähialueen palveluihin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaava ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia lähialueen työpaikkoihin tai elinkeinotoimintaan.

Virkistys

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia virkistystoimintaan.

Liikenne

Voimassa olevaan kaavaan verrattuna tämän kaavatarkistuksen ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia liikenteelle.

Tekninen huolto

Olemassa olevaan teknistä huoltoa voidaan hyödyntää kustannustehokkaasti. Kaavaa on muun muassa tarkistettu siten, että korttelin 307 uudet tontit voidaan liittää olemassa olevaan viemäriverkostoon. Vaikutukset ovat myönteisiä.

7.1.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisema

Voimassa olevaan kaavaan verrattuna kaavan tarkistuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemakuvaan.

Luonnonolosuhteet, luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu

Voimassa olevaan kaavaan verrattuna kaavan tarkistuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen luonnonolosuhteisiin.

Maa- ja metsätalous

Voimassa olevaan kaavaan verrattuna kaavan tarkistuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja metsätalouteen. Alueen eteläosassa voidaan edelleen harjoittaa maataloutta.

7.1.2 Vaikutukset talouteen

Kaavan toteutusvaiheessa tarvitaan mm. panostusta kunnallisteknisen huollon laajentamiseen, joka rasittaa kunnan taloutta lyhyellä aikavälillä. Pidemmällä aikavälillä laajentuva kunnallistekniikan käyttö johtaa kuitenkin siihen, että sitä voidaan kustannustehokkaasti hyödyntää, joten pidemmälle katsottuna vaikutukset ovat siten myönteisiä.

8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on, että asemakaava olisi valmis valtuustokäsittelyyn vuoden 2021 aikana. Asemakaavan vahvistumisen jälkeen kunta ja alueen maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta.