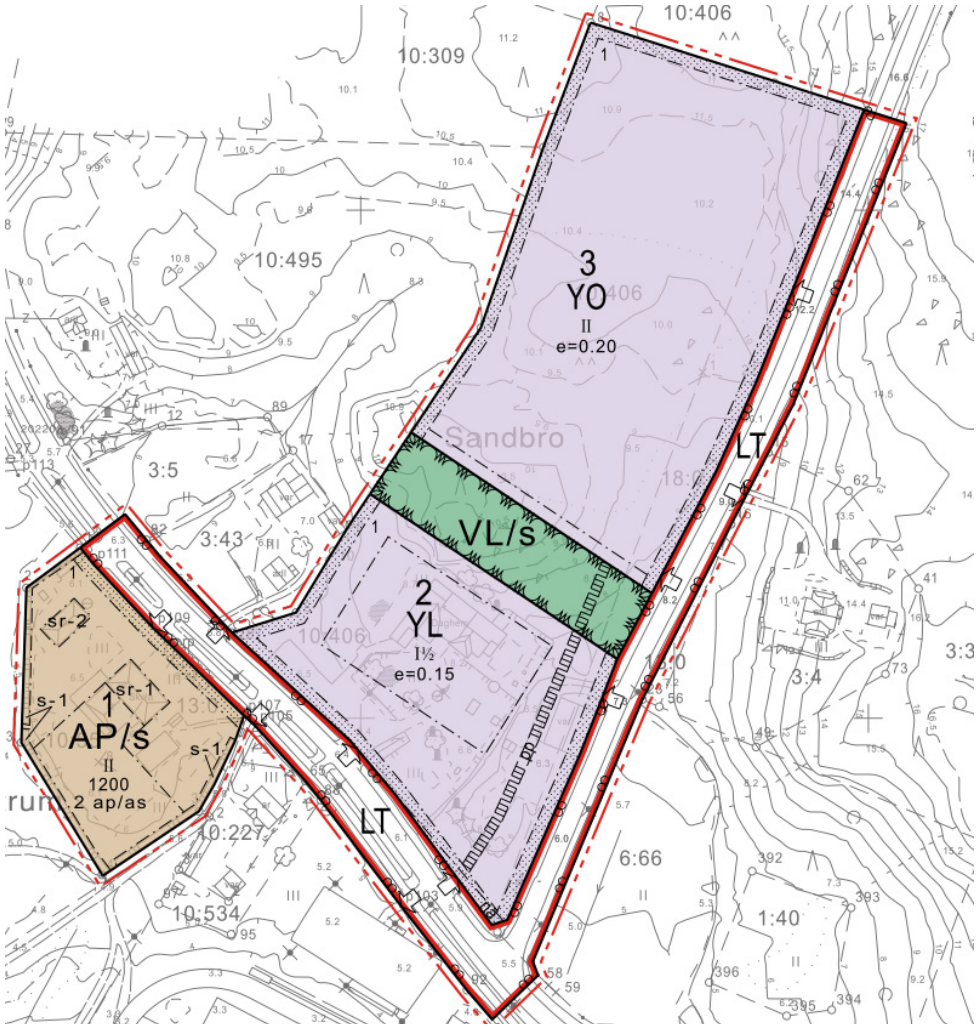
Vastaanottaja
Vöyrin kunta

Asiakirja
Kaavaselostus

Päivämäärä
13.12.2022

KAAVASELOSTUS
MAKSAMAAN KOULUALUEEN ASEMAKAAVA



RAMBØLL Bright ideas. Sustainable change.

KAAVASELOSTUS
MAKSAMAAN KOULUALUEEN ASEMAKAAVA

Projektin nimi	**Maksamaan koulualueen asemakaava**
Päivämäärä	**13.12.2022**
Laatija	**Joel Nylund, Jonas Lindholm**
Tarkistus ja käännös	**Jonas Lindholm, Päivi Märjenjärvi**

Ramboll
Teräksenkuja 1-3 E
65100 VAASA

P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
https://fi.ramboll.com

Ramboll Finland Oy
Y-tunnus 0101197-5, ALV rek.
Kotipaikka Espoo

SISÄLLYSLUETTELO

1.	**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**	**2**
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostukseen liiteasiakirjoista	3
2.	**TIIVISTELMÄ**	**3**
2.1	Kaavoitusprosessin eri vaiheet	3
2.2	Asemakaava	4
3.	**LÄHTÖKOHDAT**	**4**
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Rakennettu ympäristö	7
3.2	Suunnittelutilanne	11
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
3.2.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
3.2.3	Pohjanmaan maakuntakaava 2040	11
3.2.4	Yleiskaava	13
3.2.5	Asemakaava	13
3.2.6	Rakennusjärjestys	13
4.	**KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU**	**14**
4.1	Kaavoituksen eri vaiheet	14
4.2	Aikataulu	14
4.3	Asemakaavoituksen tarve	15
4.4	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.5	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.5.1	Osalliset	15
4.5.2	Vireilletulo	16
4.5.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	16
4.5.4	Viranomaisyhteistyö	16
4.6	Asemakaavan tavoitteet	16
5.	**ASEMAKAAVAN KUVAUS**	**17**
5.1	Kaavan rakenne	17
5.2	Kaavaluonnos	17
5.3	Aluevaraukset	18
5.4	Mitoitus	18
6.	**ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET**	**19**
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
7.	**ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**	**20**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitus toteutetaan yhteistyöhankkeena Vöyrin kunnan ja Ramboll Finland Oy:n kesken.

Vöyrin kunta
Vöyrintie 18, 66600 VÖYRI
www.vora.fi

Yhteyshenkilö
Kaavoitusinsinööri Mats Dahlin
puh. +358 50 347 1829
sähköposti: mats.dahlin@vora.fi

Ramboll Finland Oy
Teräksenkuja 1–3 E, 65100 VAASA
www.ramboll.fi

Yhteyshenkilö
Ryhmäpäällikkö Jonas Lindholm, YKS-605
puh. +358 50 349 1156
sähköposti: jonas.lindholm@ramboll.fi

Suunnittelija Joel Nylund
puh. +358 50 406 8466
sähköposti: joel.nylund@ramboll.fi

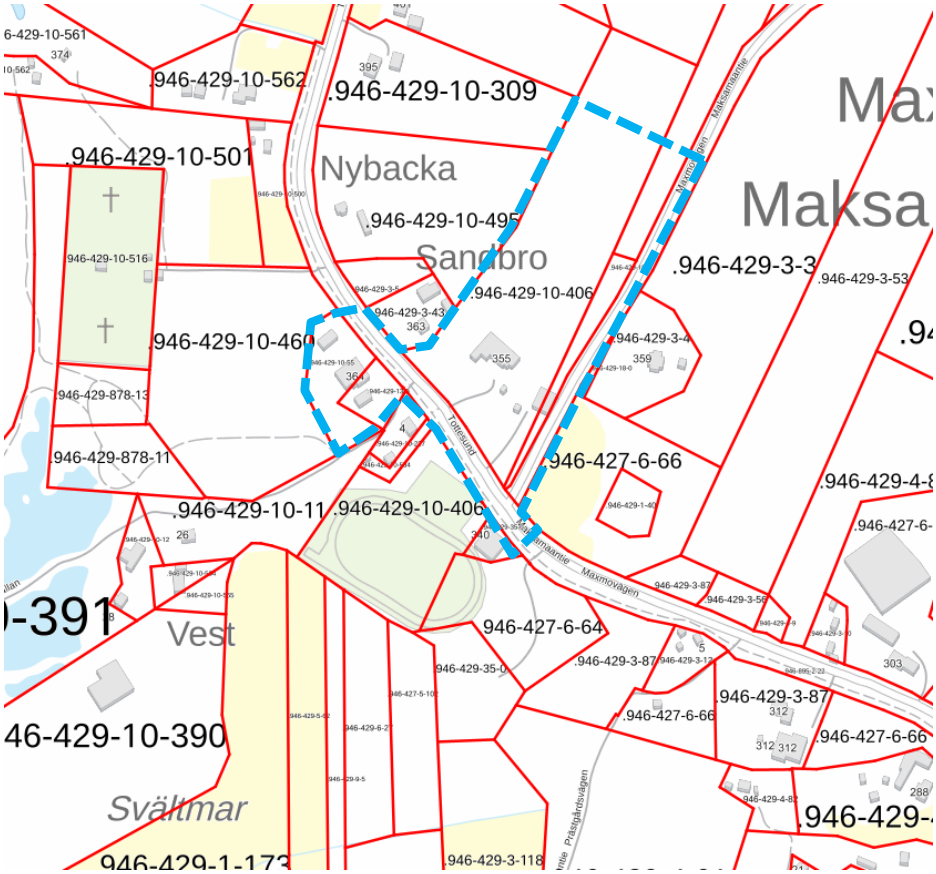
1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Maksamaan kyläkeskustan pohjoispuolelle, Maksamaantien ja Tottesundin tien varsille. Maksamaan kyläkeskusta sijoittuu noin 2,5 km etäisyydelle valtatien 8 länsipuolelle. Vöyrin keskustaan on matkaa noin 15 km. Kaava-alue on kooltaan noin 5,5 ha.

Alueen likimääräinen sijainti ja alustava rajaus on esitetty alla olevissa kuvissa.



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti. ©MML



Kuva 2. Kaava-alueen alustava rajaus. ©MML

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Maksamaan koulualueen asemakaava.** Suunnitelman tavoitteena on mahdollistaa uuden koulun rakentaminen päiväkodin pohjoispuolelle. Osatavoitteena on myös muuttaa vanhan koulurakennuksen käyttötarkoitus asuinrakennukseksi.

1.4 Luettelo selostukseen liiteasiakirjoista

Liite 1: *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*
Liite 2: *Luontoselvitys 2022*
Liite 3: *Rakennusinventointi 2022*

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin eri vaiheet

9.6.2022 § 12	Kaavoitusjaosto päättää kaavoituksen käynnistämisestä.
6.7–5.8.2022	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä.
__.__-__.__.202_	Kaavaluonnos nähtävillä.
__.__–__.__.202_	Kaavaehdotus nähtävillä.
__.__.202X § __	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
__.__.202X § __	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

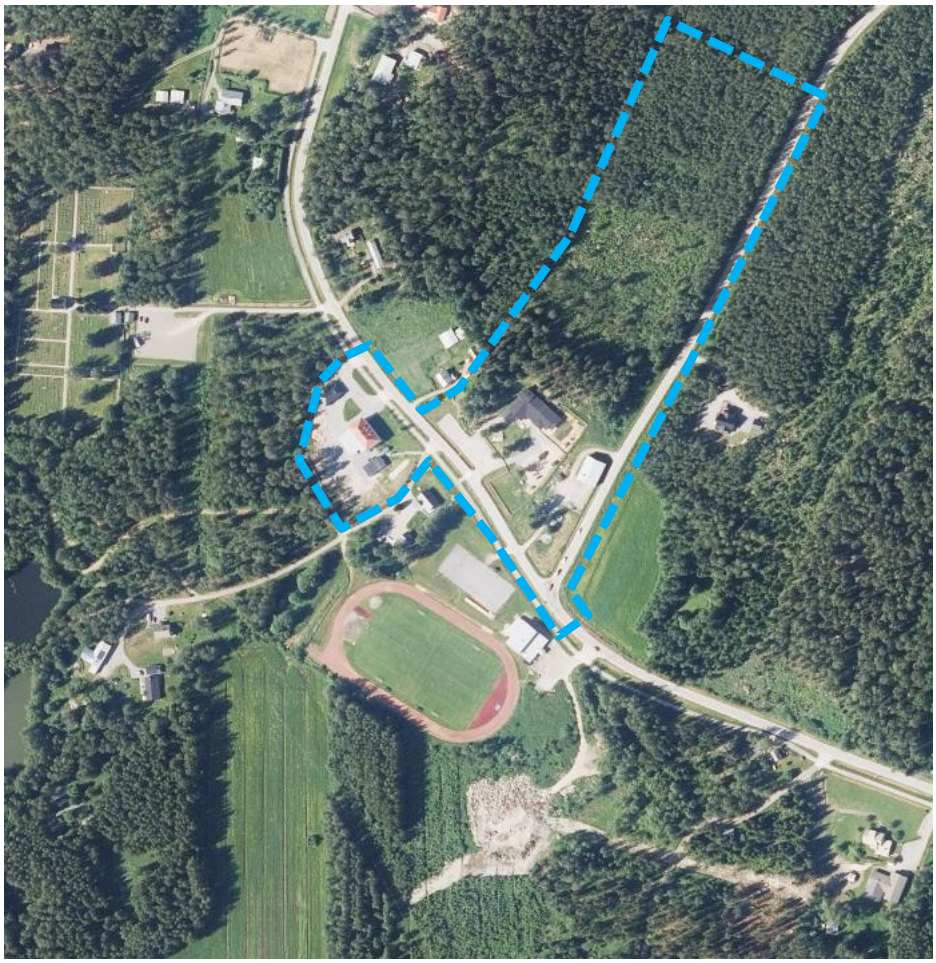
Asemakaavan keskeiset maankäyttövaraukset muodostuvat pientalojen korttelialueen (AP), julkisten palvelujen korttelialueen (YL), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YO) sekä lähivirkistysalueen (VL) ja yleisen tiealueen (LT) merkinnöistä ja määräyksistä. Asemakaavan merkinnät ja määräykset esitetään tarkemmin asemakaavakartalla ja *kohdassa 5.4 – Alueevaraukset.*

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu useista erilaisista julkisista rakennuksista, kuten koulurakennuksista ja päiväkodista sekä niihin liittyvistä piharakennuksista ja varastotiloista. Rakennukset sijaitsevat alueen läpi kulkevien maanteiden varrella. Alueella on myös harvennettua/hakattua talousmetsää.



Kuva 3. Ilmakuva kaava-alueelta (2021) ja sen likimääräinen rajaus. ©MML

Maiseman erityispiirteet

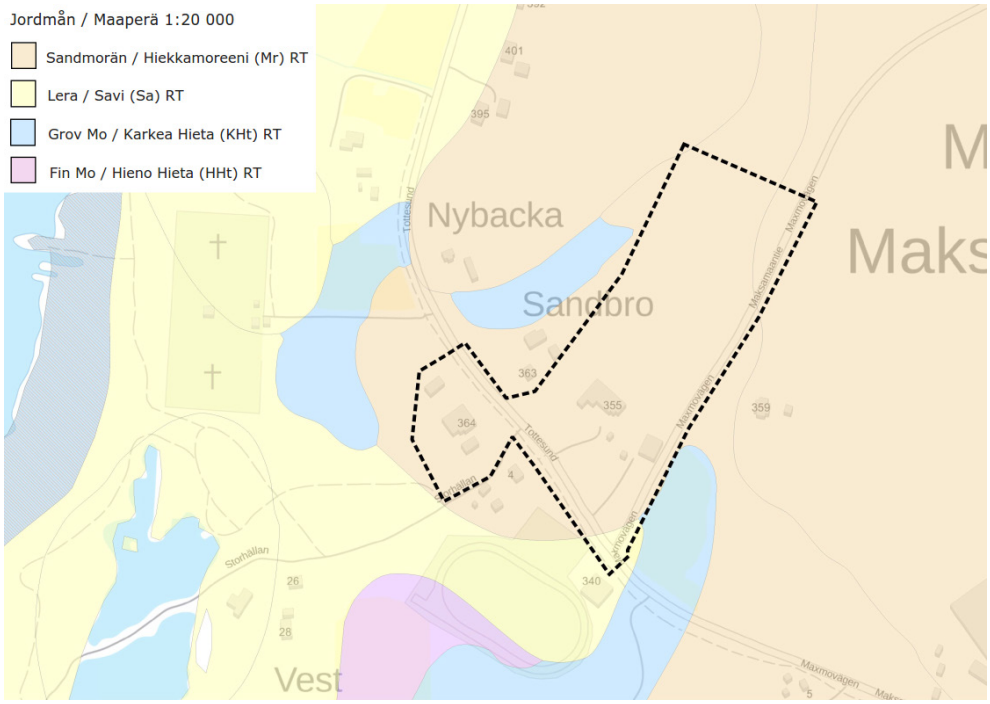
Kaavoitettavan alueen läpi kulkee Tottesundin maantie, joka vie merelle, alueen länsipuolella on hautausmaa ja sen jälkeen tulee vastaan meri ja Söderfjärden, joka on Kyrönjoen suistoa. Alueen eteläpuolelle sijoittuu Maksamaan kyläkeskusta. Kaava-alueen ympärillä on kaikkiaan paljon talousmetsiä ja viljelysmaita.



Kuva 4. Ilmakuva kaava-alueelta ja sen lähiympäristöstä.

Maaperä

Alueen maaperä koostuu hiekkamoreenista, savesta, karkeasta hiedasta sekä hienosta hiedasta.



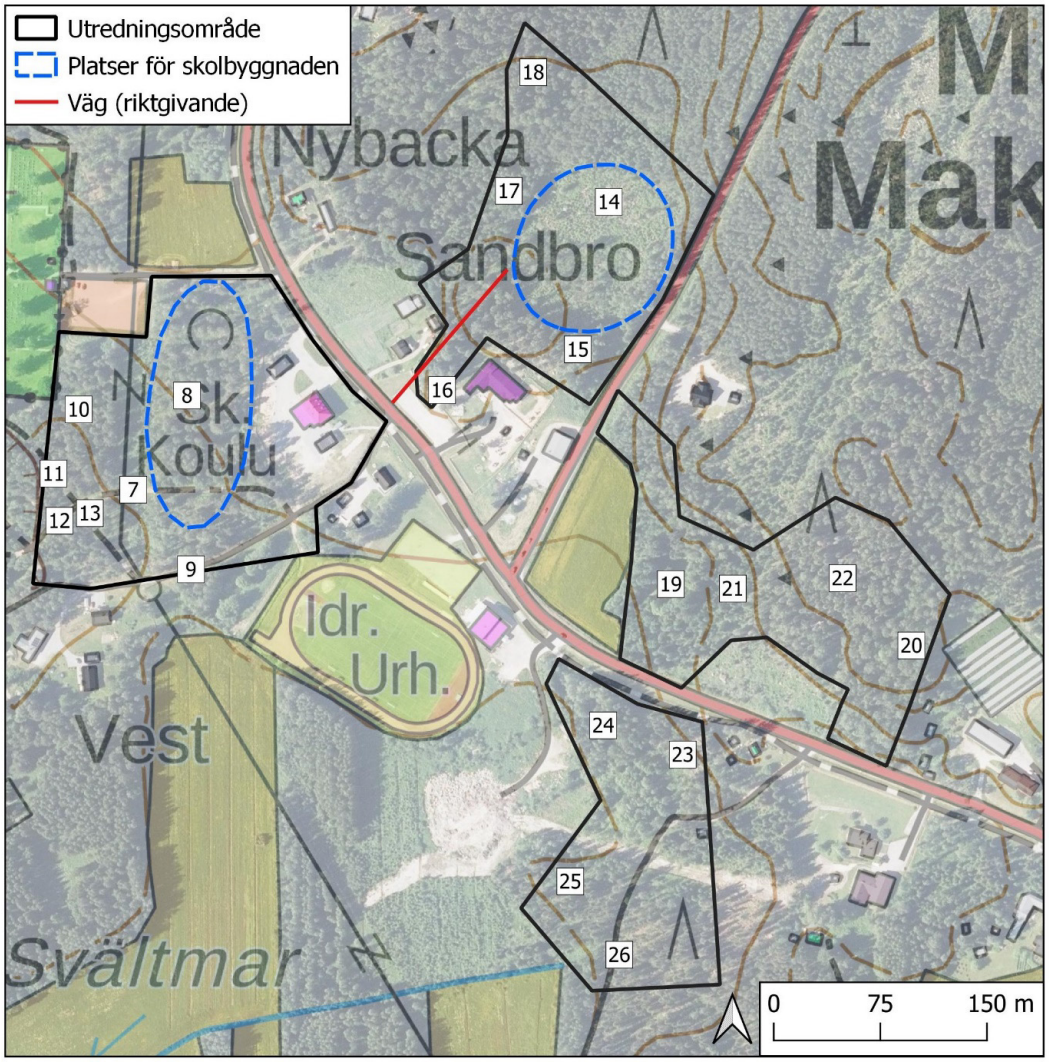
Kuva 5. Maaperä kaava-alueella ja sen läheisyydessä. ©GTK

Luonnonsuojelu

Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita.

Luontoselvitys 2022

Alueelta on laadittu vuonna 2022 luontoselvitys, joka tulee toimimaan kaavoituksen taustaselvityksenä. Liito-oravan jälkiä on löydetty nykyisen koulualueen länsipuolelta. Lisäksi liito-orava käyttää osaa suunnittelualueesta ja sen puustoa liikkumiseen alueen läpi, joten kaava-alueen katsotaan olevan osa sen elinympäristöä. Luontoselvityksen mukaan liito-oravan elinympäristö tulee turvata.



Kuva 6. Ote luontoselvityksestä, selvityksen painopistealueet sekä alustavat maankäyttöratkaisut.

Lisätietoa luontoselvityksestä, ks. ***liite 2.***

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Asutus- ja yhdyskuntarakenne

Alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on nykyään harvakseltaan pientaloasutusta maaseutuympäristössä, jossa avoimet viljelysalueet vuorottelevat tiheämpien metsäosuuksien kanssa. Länsipuolen rannoilla on vapaa-ajan asutusta. Osa yleisistä teistä, Tottesund ja Maksamaantie, kuuluu alueeseen.

Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä on toteutettu kylän keskiosiin ja ne ulottuvat myös kaavoitettavalle alueelle. Maksamaan palvelut sijoittuvat pääosin kaava-alueen eteläpuolelle noin 1,2 km etäisyydelle.

Nykyinen koulurakennus kaava-alueella on rakennettu alun perin vuosina 1932–1939, laajennus on tehty 2000-luvulla.



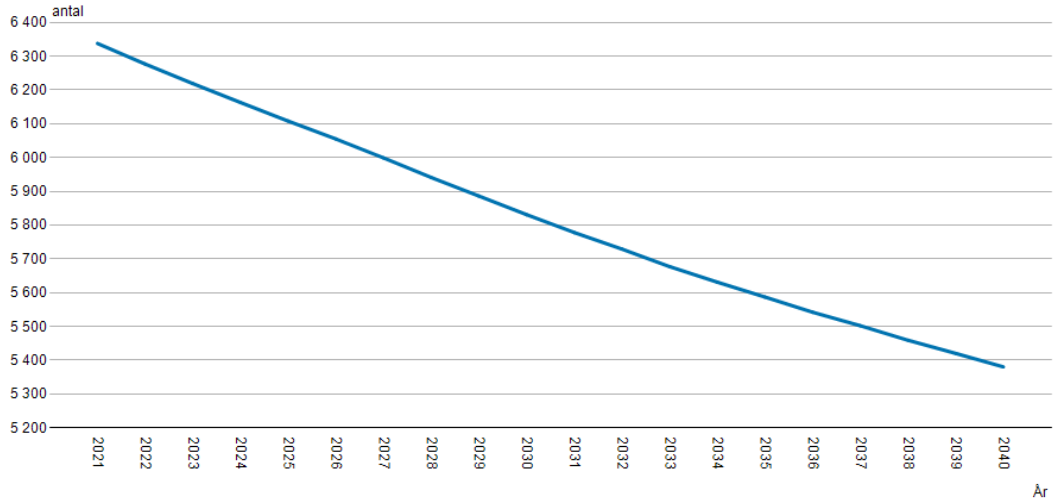
Kuva 7. Maksamaan kirkonkylän koulu itäpuolelta.



Kuva 8. Nykyinen varastorakennus koulualueella.

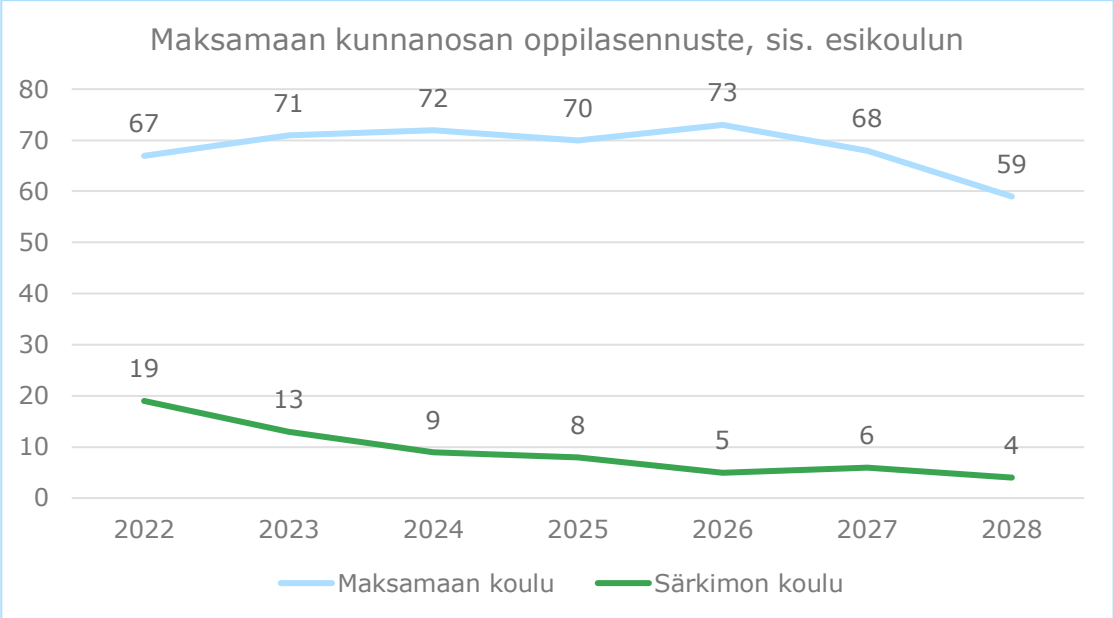
Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta
Suunnittelualueella koulu ja päiväkoti ovat ainoat työnantajat, etelämpänä kyläkeskustan suunnassa on elintarvikekauppa, kirkko, posti ja joitakin pienempiä yrityksiä.

Asutus ja väestörakenne
Vöyrin kunnassa oli vuonna 2021 noin 6 300 asukasta. Tilastokeskuksen mukaan Vöyrin väkiluku vähenee ja ennusteen mukaan vuonna 2040 Vöyrin väkiluku on noin 5 380 henkilöä.

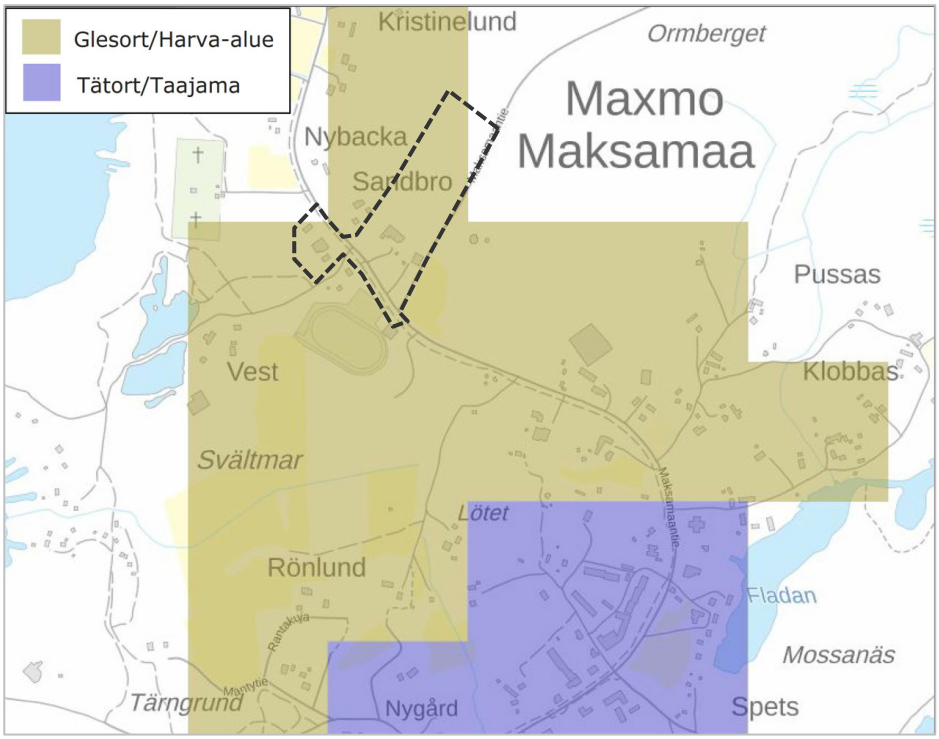


Kuva 9. Viivadiagrammi Vöyrin väestöennusteesta vuoteen 2040 asti. © Tilastokeskus

Särkimon koulun oppilasmäärän arvioidun tulevien vuosien rajun laskun myötä, kunnanhallitus on päättänyt lakkauttaa Särkimon koulun 1.8.2023 lähtien, ja oppilaat tulee siirtää Maksamaan kirkonkylän kouluun, joten nykyisen koulun laajentaminen on perusteltua.



Kuva 10. Viivadiagrammi Maksamaan kunnanosan koulujen oppilasennusteesta.



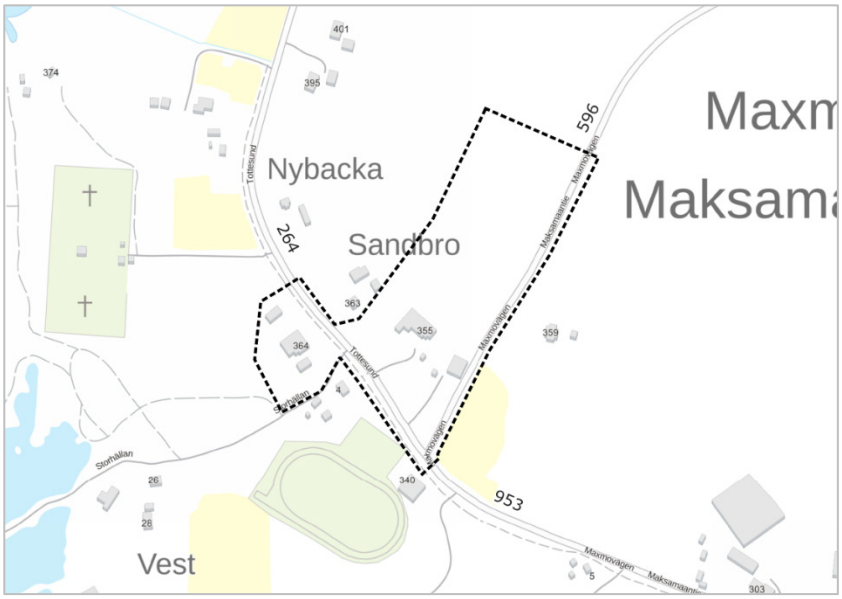
Kuva 11. Yhdyskuntarakenne kaava-alueella.

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Alueen läheisyydessä on urheilukenttä, jota käytetään eri urheilulajeihin, meren läheisyydestä johtuen alueella on erinomaiset edellytykset kalastukseen sekä veneilyyn ja vapaa-ajan viettoon. Lähialueella on myös metsäalueita, joita voidaan jokamiehenoikeudella hyödyntää virkistystarkoituksiin.

Liikenne

Kaavoitettavalta alueelta on yhteys valtatielle 8 Maksamaantien kautta, jonka keskivuorokausiliikennemäärä on 953 ajoneuvoa. Tie jakautuu alueella siten, että Maksamaantietä pitkin koilliseen liikennemäärä on 596 ajoneuvoa ja luoteeseen Tottesundin suuntaan liikennemäärä on 264.



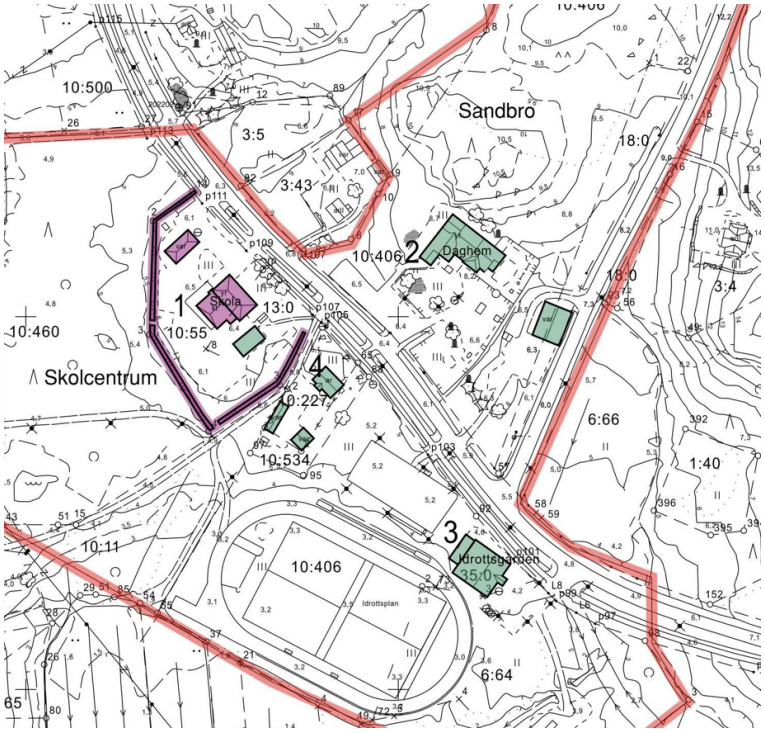
Kuva 12. Liikennemäärät alueella. © Väylävirasto.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot
Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä muinaisjäännösrekisterin perusteella.

Rakennusinventointi 2022

Kaavoitettavalta alueelta on laadittu rakennusinventointi, jossa on tutkittu alueen rakennuskantaa ja ympäristöä. Selvityksen perusteella on arvotettu alueen ja rakennuskannan suojeluarvot asemakaavoitusta varten.

Selvitys on kaavaselostuksen ***liitteenä 3.***



Kuva 13. Ote rakennusinventoinnista 2022, inventointikartta inventoiduista kohteista.



Kuva 14. Ilmakuva nykyisestä koulualueesta ympäröivine kivimuureineen.



Kuva 15. Koulupihaa ympäröivä kivimuuri, jonka säilyttämistä suositellaan rakennusinventoinnissa.

3.2 Suunnittelutilanne

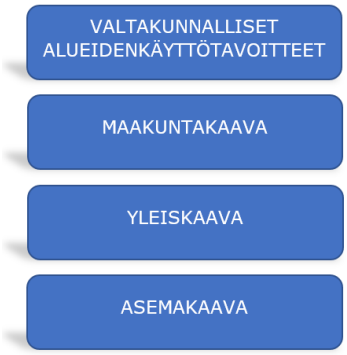
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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

3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat lainvoimaisiksi 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisältönsä mukaan seuraaviksi kokonaisuuksiksi:

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



3.2.3 Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Maakuntakaava on suunnitelma, jossa on osoitettu alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet liiton toiminta-alueella. Suunnittelusta vastaa maakuntaliitto eli Vöyrillä Pohjanmaan liitto.

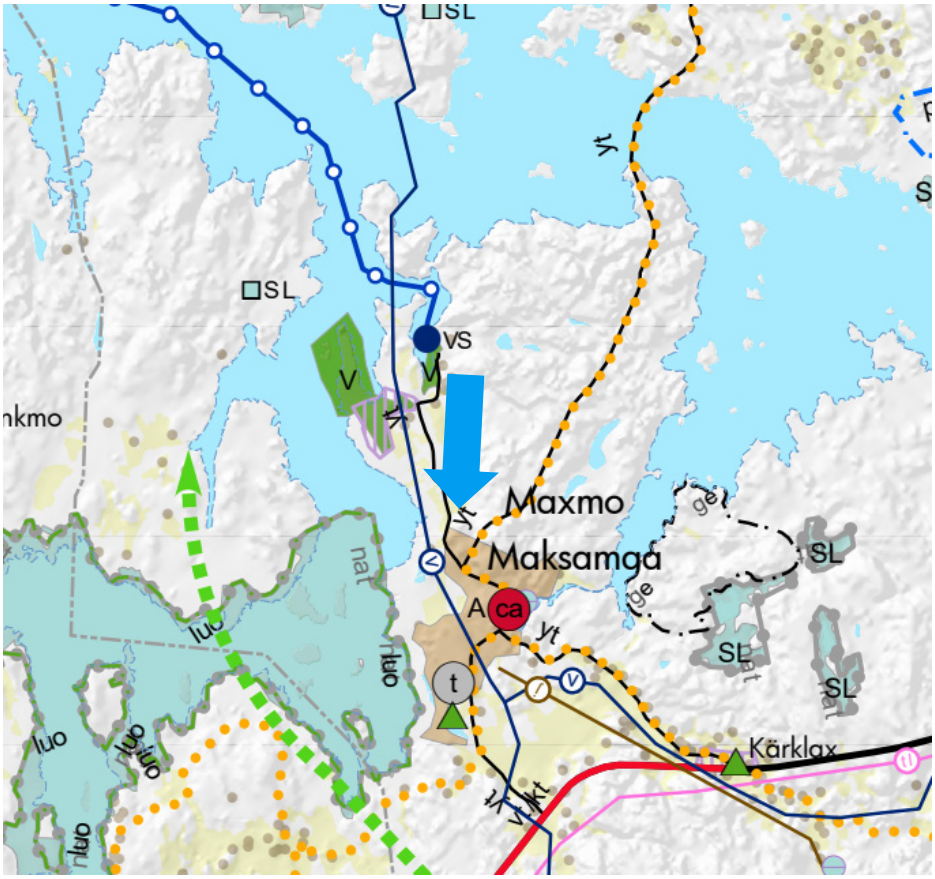
Maakuntakaava tulkitsee ja ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä välittää ne kuntien kaavoitukseen.

Maakuntakaava toimii ohjeena kuntien ja kaupunkien yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Pohjanmaan rannikkoseutua koskee Pohjanmaan maakuntakaava 2040. 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.

Pohjanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 15.6.2020. Kaava tuli voimaan 11.9.2020.



Kuva 16. Ote pohjanmaan maakuntakaavasta 2040.

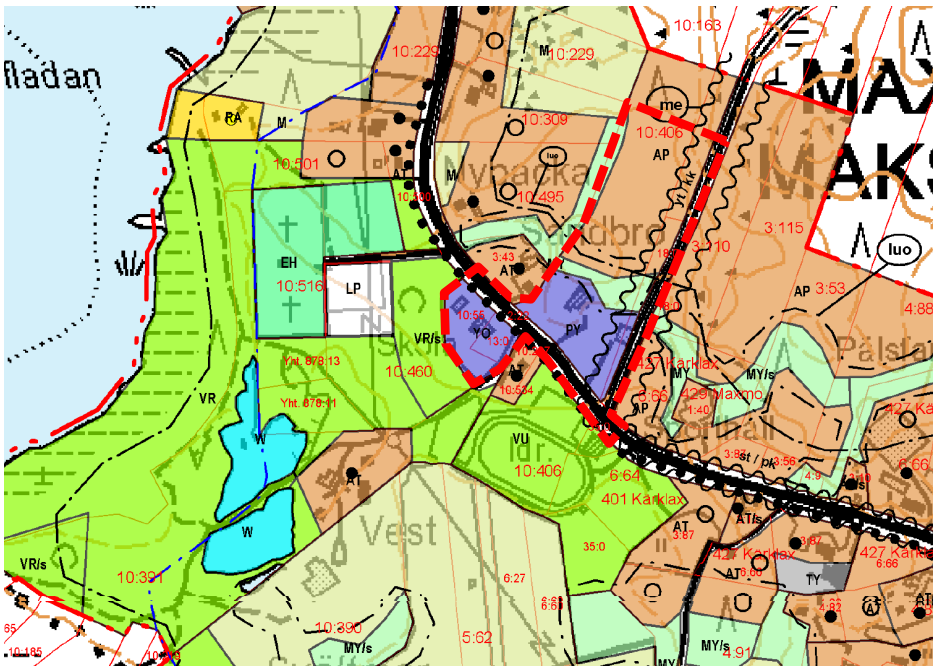
Merkintä	Merkinnän kuvaus
V	**Päävesijohto**
A	**Taajamatoimintojen alue**
ca	**Keskustatoimintojen alue, lähipalvelukeskus**
yt	**Yhdystie**
	Ohjeellinen pyöräilyreitti

3.2.4 Yleiskaava

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

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Maksamaan ja Tottesundin osayleiskaava, joka on hyväksytty valtuustossa 20.12.2011 § 130.

Kaavoitettava alue on osoitettu YO-alueena (opetustoimintaa palvelevien rakennusten alue), PY (julkisten palvelujen ja hallinnon alue), AP (pientalovaltainen asuntoalue) sekä MY/s (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja).



Kuva 17. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Kaava-alueen likimääräinen laajuus osoitettu punaisella katkoviivalla.

3.2.5 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Vöyrin kunnan rakennusjärjestys hyväksyttiin valtuustossa 13.12.2012.

4. KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

4.1 Kaavoituksen eri vaiheet

Kaavaprosessi toteutetaan neljässä päävaiheessa.

1) **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 voidaan päivittää kaavaprosessin aikana.

2) **Valmisteluvaihe (luonnosvaihe).** Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan kaavaluonnos, joka 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.

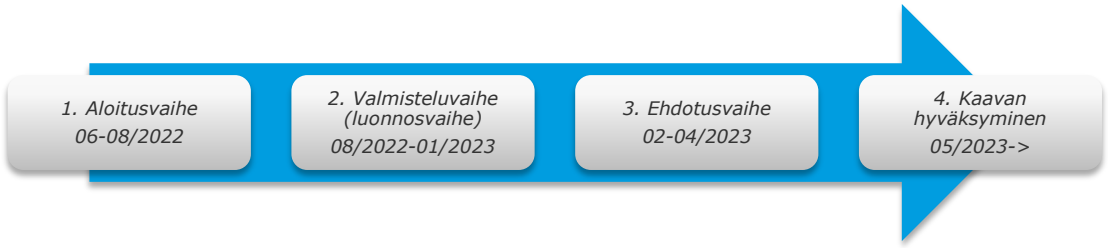
3) **Ehdotusvaihe.** Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen ja kun asianomaiset viranomaistahot sekä muut osalliset ovat esittäneet mielipiteensä, tehdään tarvittavat tarkistukset aineistoon. Kun kaavoitusjaosto on hyväksynyt kaavaehdotuksen, se asetetaan nähtäville 30 päiväksi. Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen kunnanhallitukselle. Samalla pyydetään lausunnot viranomaisilta. Julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella Kommunbladet-lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla.

4) **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.

   Valtuuston päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen. Kaavan saatua lainvoiman, siitä tiedotetaan samalla tavoin kuin hyväksymispäätöksestä.

4.2 Aikataulu

Hankkeelle on laadittu seuraava alustava aikataulu.



4.3 Asemakaavoituksen tarve

Maksamaan kirkonkylän koulu on jo nykyisin liian pieni, koulupihassa on parakkeja vanhan koulurakennuksen vieressä, jotka toimivat lisäluokkahuoneina, ja lisää parakkeja tarvitaan. Koska Särkimon koulu suljetaan syksyllä 2023, tulevat oppilaat siirtymään Maksamaan kirkonkylän kouluun ja tilanputte on vielä suurempi ja tarvitaan uusi suurempi koulu. Oppilaiden siirtyessä Kirkonkylän koulusta uuteen kouluun, jää vanha koulurakennus tyhjäksi ja siksi halutaan muuttaa rakennuksen käyttötarkoitusta.

Kaava-alueella ei ole ennestään asemakaavaa, ainoastaan yleiskaava ja maakuntakaava. Yleiskaavassa uuden suunnitellun koulun alue on osoitettu AP-alueena ja vanhan kirkonkylän koulun alue YO-alueena.

Asemakaavoitukselle on tullut tarve, kun koulualuetta halutaan suunnitella uudelleen ja saada toimiva kokonaisuus päiväkodista, uudesta koulusta ja vanhasta koulurakennuksesta.

4.4 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt Vöyrin kunta. Kaavoitusjaosto päätti 9.6.2022 kaavoituksen käynnistämisestä.

Kunnanhallituksessa on päätetty 10.10.2022 § 156 sulkea Särkimon koulu, joka tukee kaavan tavoitteita.

4.5 Osallistuminen ja yhteistyö

4.5.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työhön tai muihin olosuhteisiin kaava voi vaikuttaa merkittävästi, samoin kuin viranomaiset ja yhdistykset, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään.

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti (62 § MRL).

Kaavoitukseen osallisiksi on määritelty seuraavat (MRA 28 §:n mukaisesti)

- **Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:**
    - Vöyrin kunnan eri hallintotoimet
    - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)
    - Pohjanmaan liitto
    - Pohjanmaan museo
    - Pohjanmaan pelastuslaitos
    - Länsirannikon ympäristöyksikkö
- **Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään, mm.**
    - Sähkö- ja teleoperaattorit

- **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.

4.5.2 Vireilletulo

Kaava tuli vireille 6.7.2022 kuulutuksella Kommunbladet-lehdessä ja kunnan internet-sivuilla osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisen yhteydessä.

4.5.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

- OAS oli nähtävillä 6.7.–5.8.2022. OAS:sta ei saatu lausuntoja eikä mielipiteitä.

- Kaavaluonnos oli nähtävillä _._-_._.202_. Kaavaluonnoksesta saatiin _ lausuntoa ja _ mielipidettä.

- Kaavaehdotus oli nähtävillä _._-_._.202_. Kaavaehdotuksesta saatiin _ lausuntoa ja _ muistutusta.

4.5.4 Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaiheessa on 15.9.2022 järjestetty viranomaisten työneuvottelu asianomaisten viranomaisten kanssa, jossa keskusteltiin laadituista selvityksistä sekä kaavoituksen vaihtoehdoista. Tämän keskustelun sekä muutamien muiden Vöyrin kunnan sisäisten keskustelujen pohjalta on valittu lopullinen paikka uudelle koululle.

Viranomaisia kuullaan kaavaprosessin aikana lausuntomenettelyllä. Tarvittaessa järjestetään lisää neuvotteluja suunnittelun aikana.

4.6 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavoituksen alkuperäisenä tavoitteena oli selvittää mahdollisuuksia rakentaa uusi koulurakennus nykyisen koulurakennuksen/-alueen välittömään läheisyyteen länsipuolelle. Laadittujen selvitysten pohjalta luontoselvitystä ja kulttuurihistoriallisia arvoja koskien osoittautui, että tämä vaihtoehto ei enää ollut käyttökelpoinen. Tämän pohjalta Vöyrin kunta päätti selvittää vaihtoehtoista sijoituspaikkaa uudelle koulurakennukselle nykyisen päiväkodin taakse, ajoliittymällä Maksamaantiehen.

Kaavoituksen aikana on muodostunut osatavoitteeksi saada muutettua vanhan koulurakennuksen käyttötarkoitus asuinrakennukseksi, koska sen käyttö koulurakennuksena ei tulevaisuudessa ole enää tarpeen.

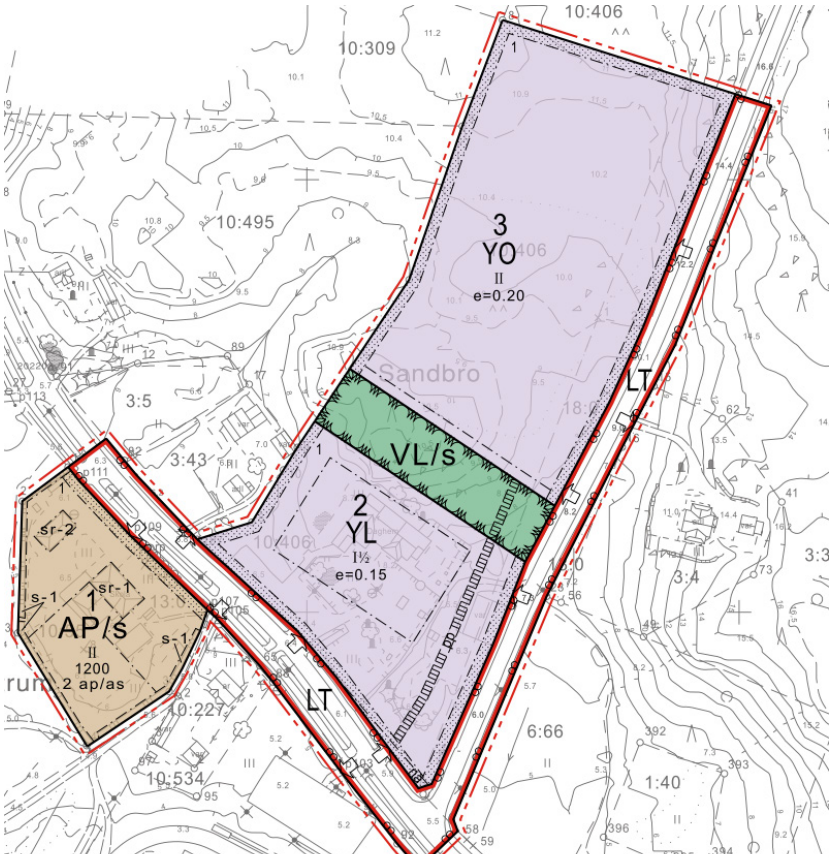
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan rakenne on muotoiltu osittain uuden koulun alustavan sijoitus-/rakennussuunnitelman mukaisesti. Rakennussuunnittelua tehdään kaavaprosessin kanssa samanaikaisesti. Alueen luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot on huomioitu ja suojelumääräyksiä on osoitettu tarvittaville kohteille.

5.2 Kaavaluonnos

Kaavaluonnos käsittää vanhan koulutontin, nykyisen päiväkodin tontin sekä maa-alueen, jonne uusi koulu tullaan rakentamaan sekä näitä yhdistäviä yleisiä liikenneväyliä.



Kuva 18. Ote kaavaluonnoksesta 13.12.2022

Uusi koulu voidaan rakentaa YO-korttelialueelle. Koulukäyttöä varten on varattu rakennusoikeutta rakennussuunnitelman mukaisesti.

Uuden koulun ja nykyisen päiväkodin (YL) tonttien väliin osoitettu lähivirkistysaluetta (VL/s). Tämä metsäalue muodostaa luonnollisen jakajan koulun ja päiväkodin välille ja toimii myös liitooravien kulkureittinä, että ne voivat liikkua Maksamaantien vastapuolelle.

Päiväkotitontilla on mahdollisuus tuleviin laajennuksiin ja alueelle on osoitettu uusi ohjeellinen jalankulku- ja pyörätie oppilaiden turvallista siirtymistä varten uudelta koululta nykyiselle pyörätielle Tottesundin maantien vastapuolelle.

Vanhalla koulutontilla AP/s on merkitty suojelumerkinnöillä Maksamaan kirkonkylän koulun alkuperäinen osa, vanha piharakennus ja koulupihaa ympäröivä kivimuuri. Merkinnät tukeutuvat laadittuun rakennusinventointiin. Tontin ympäristö tulee säilyttää.

Nykyisen koulurakennuksen taakse on osoitettu rakennusala uudisrakentamista varten esim. autokatosta tai varastorakennuksia varten, joiden tulee sopeutua ympäristöön.

Kaavakartalla osoitetusta 1200 krs-m² rakennusoikeudesta on noin 920 krs-m² jo nykyisin rakennettu, joka tarkoittaa, että jäljelle jää noin 280 krs-m² uudisrakentamiseen. Kaava mahdollistaa aiemmin rakennetun koulurakennuksen laajennuksen muuttamisen, jos laajennusosaa muutetaan tai puretaan, voidaan vapautuva kerrosalamäärä käyttää uudisrakentamiseen.

5.3 Aluevaraukset

AP/s

Kvartersområde för småhus, där miljön bevaras.

Med beteckningen har angetts landskapsmässigt, historiskt, samt byamässigt värdefull områdeshelhet. Vid byggande, renovering och/eller kompletteringsbyggande bör byggnadstraditioner, kulturmiljövärden och områdets traditionella struktur speciellt tas i beaktande. Byggnaderna skall anpassas till helheten på området.

Asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Merkinnällä on osoitettu maisemallisesti, historiallisesti sekä kyläkuvallisesti arvokas aluekokonaisuus. Rakentamisessa, korjaus- ja/tai täydennysrakentamisessa tulee alueen rakennusperinteet, kulttuuriympäristöarvot ja pihapiirien perinteinen rakenne erityisesti ottaa huomioon. Rakennukset tulee sopeuttaa alueen kokonaisuuteen.

YL

Kvartersområde för byggnader för offentlig service.
Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

YO

Kvartersområde för undervisningsbyggnader.
Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

VL/s

Område för närrekration, där miljön bevaras.

Med beteckningen har anvisats skyddade objekt enligt Naturvårdslagens 49§, flygekorrens livsmiljö. Området får inte ändras så att bevarandet av de för området specifika särdragen äventyras. Tillräckligt trädbestånd skall bevaras med tanke på flygekorrens rörelse och födosökning. Trädbeståndet ska vid behov kompletteras med trädarter som lämpar sig för artens livsmiljö.

Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.

Merkinnällä on osoitettu luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltu kohde, liito-oravan elinympäristö. Aluetta ei saa muuttaa niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto tulee säilyttää. Puusto tulee tarvittaessa täydentää lajin elinympäristöön sopivilla puulajilla.

LT

Område för allmän väg.
Yleisen tien alue.

5.4 Mitoitus

Kaavassa on osoitettu seuraavat alueet ja rakennusoikeudet.

Käyttötarkoitus	***Alue, ha***	***Alueen osa %***	***Kerrosala k-m²***
AP/s	0,68	12,37	1200
A yhteensä	**0,68**	**12,37**	**1200**
YL	1,19		1790
YU	2,14		4274
Y yhteensä	**3,33**	**60,78**	**6064**
VL/s	0,34		
V yhteensä	**0,34**	**6,15**	
LT	1,13		
L yhteensä	**1,13**	**20,70**	
KAAVA-ALUE YHTEENSÄ	**5,48**	**100 %**	**7264 k-m²**

6. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan merkittäviä vaikutuksia arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslaissa määrättyjen vaatimusten mukaisesti. Laissa määrätään;

> ***"MRL 9 § - Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa***
>
> *"Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.*
>
> *Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia."*

Vaikutusten arvioinnin osakohteet perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin. Lain 9 §:n ja – asetuksen 1 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia:

1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Tämän kaavan merkittäviä vaikutuksia on arvioitu alla.

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennettu ympäristö
Nykyinen vanha koulurakennus siihen liittyvine piharakennuksineen ja vanhoine kivimuureineen suojellaan asemakaavassa suojelumerkinnöillä. Myös alueen ympäristö tulee säilyttää ja uudisrakentaminen sovittaa kokonaisuuteen. Vanhan koulutontin käyttötarkoitusta tullaan muuttamaan, mutta suojelumääräyksillä voidaan alueen ominaispiirteet säilyttää. Vaikutukset kulttuuriympäristöön vähäisiä ja myönteisiä.

Yhdyskuntarakenne ja asutus
Yhdyskuntarakenne pysyy käytännössä samana, rakentaminen tapahtuu olemassa olevan rakenteen yhteyteen. Uusi koulu voi johtaa suoraan tai välillisesti Maksamaan asukasluvun kasvuun. vaikutukset arvioidaan vähäisiksi mutta myönteisiksi.

Voimassa olevassa osayleiskaavassa uudelle koululle suunniteltu alue on varattu pientaloille, jota asemakaavalla muutetaan.

Koulun rakentamiseen varattu pientaloalueen osa voidaan katsoa mahdolliseksi toteuttaa aiemman koulun alueelle, jolloin on kyse käyttötarkoituksien muutoksesta ja säilytettään tasapaino voimassa olevan osayleiskaavan toiminnoissa melko samana, vaikka toiminnot vaihtavat paikkaa.

Palvelu, työpaikat ja elinkeinotoiminta
Kaavan hyväksymisen jälkeen ja uuden koulun rakennuttua tulee kylään lisää työpaikkoja. Vaikutukset ovat myönteisiä.

Liikenne
Liikenne alueella kasvaa jossain määrin, mutta ei siinä laajuudessa, että siitä olisi merkittäviä vaikutuksia. Kaava tukeutuu nykyiseen tieverkostoon. Koulun uusi liittymä on osoitettu Maksamaantieltä. Näkemäalueet on tarkistettu ja osoitettu asemakaavassa. Jalankulku- ja pyöräteitä on Tottesundin maantien varressa ennestään. Uusi sisäinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys on suunniteltu YL-korttelialueen läpi koulualueelle, siten tarkoituksena ei ole rakentaa uutta jalankulku- ja pyörätietä Maksamaantien varteen. Uudet ylityspaikat tulee rakentaa.

Kaavaluonnos pohjautuu tässä vaiheessa alustaviin rakennussuunnitelmiin. Liikenteellisiä vaikutuksia tullaan tarkastelemaan tarkemmin asemakaavan ehdotusvaiheessa, kun koulun suunnittelu on pidemmällä ja sisäiset ja ulkoiset yhteystarpeet on selvitetty tarkemmin.

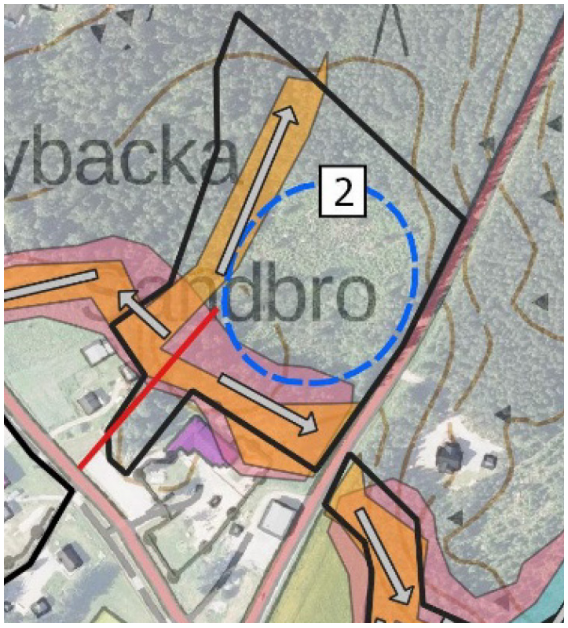
Tekninen huolto
Nykyistä teknistä huoltoa voidaan hyödyntää ja laajentaa, viemäri- ja vesijohto on kaavoitettavalla alueella ennestään. Kaavasta ei aiheudu merkittäviä kustannuksia niihin liittyen.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemakuva
Kaava tulee toteutuessaan vaikuttamaan joiltakin osin maisemakuvaan, erityisesti Maksamaantien varressa metsä tullaan hakkaamaan ja korvaamaan uudella koulurakennuksella ja -pihalla. Uuden koulun välittömässä läheisyydessä ei ole erityisesti häiriölle herkkiä kohteita, joten vaikutukset voidaan katsoa ylipäänsä vähäisiksi.

Vesistö ja vesitalous
Suunnittelualueella ei ole suuria vesistöjä, ainoastaan nykyisiä ojia.

Luonnonolosuhteet, luonnonsuojelu ja luonnon monimuotoisuus



Laadittujen luontoselvitysten perusteella alueelta on havaittu liito-oravia. Suunnitellun uuden koulurakennuksen kohdalta ei kuitenkaan ole löydetty merkkejä liito-oravasta. Suunnitellun uuden koulun ja nykyisen päiväkodin välissä oleva metsäalue on osoitettu merkinnällä VL/s, joka mahdollistaa liito-oravan kulkureittien turvaamisen.

Kuva 19. Ote luontoselvityksestä 2022.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tarkoituksena on, että kaava hyväksytään valtuustossa keväällä 2023. Kaavan vahvistumisen jälkeen vastuu alueen toteuttamisesta on maanomistajilla.