

Vastaanottaja
Vöyrin kunta

Asiakirja
Kaavaselostus

Päivämäärä
01.09.2026

VÖYRIN KUNTA

Vöyrin keskustan asemakaavan muutos,
kortteli 37, tontit 1 ja 6



VÖYRIN KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS,
KORTTELI 37, TONTIT 1 JA 6

VÖYRIN KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 37, TONTIT 1 JA 6

Projektin nimi	Vöyrin keskustan asemakaavan muutos, kortteli 37, tontit 1 ja 6
Vastaanotta ja	Vöyrin kunta
Asiakirja	Kaavaselostus
Datum	01.09.2026
Laatija	Jouni Saarinen

Sisällisluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2.	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavoitusprosessin eri vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Rakennettu ympäristö	5
3.1.3	Maanomistusolosuhteet	11
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 2050	11
3.2.4	Yleiskaava	12
3.2.5	Asemakaava	12
3.2.6	Rakennusjärjestys	13
3.2.7	Pohjakartta	13
4.	KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU	13
4.1	Kaavoituksen eri vaiheet	13
4.2	Aikataulu	13
4.3	Asemakaavoituksen tarve	14
4.4	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.5	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.5.1	Osalliset	14
4.5.2	Vireilletulo	15
4.5.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	15
4.5.4	Viranomaisyhteistyö	15
4.6	Asemakaavan tavoitteet	15
4.6.1	Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen OAS	16
4.6.2	Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen kaavaluonnos	22
5.	ASEMAKAAVAN KUVAAUS	299
5.1	Kaavan rakenne	29
5.2	Kaavaluonnos 10.03.2026	29
5.3	Kaavaehdotus xx.xx.2026	29
5.4	Aluevaraukset	322

6.	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	333
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	33
6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	34
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	344

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



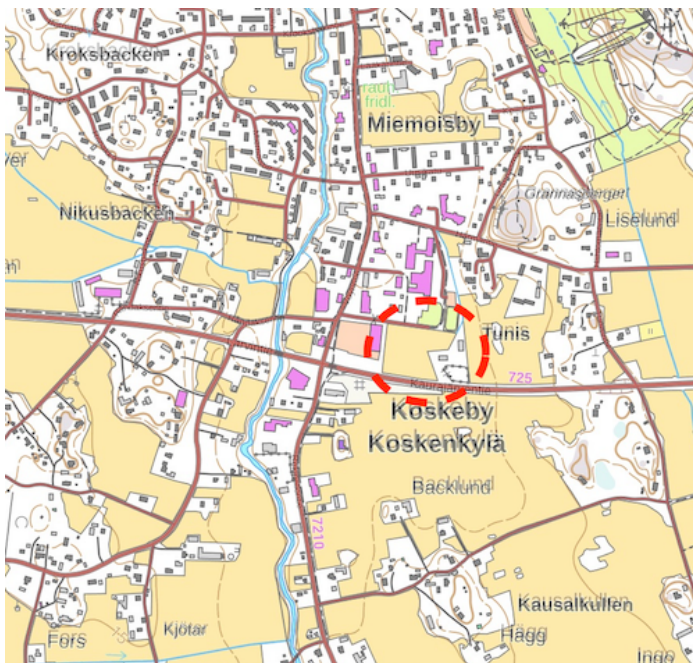
A1 Arkkitehdit Oy
Linnoitustie 4b, 02600 Espoo
www.a1arkkitehdit.fi

Yhteyshenkilö
Jouni Saarinen
puh. 020 7811 542
sähköposti: jouni.saarinen@a1arkkitehdit.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vöyrin kuntakeskuksessa, Koskenkylän ja Miemoisenkylän alueella korttelin 37 eteläosassa, tonteilla 1 ja 6. Kaava-alueen pinta-ala n. 2,6 ha. Aluetta rajaavat lännessä liikerakennustontti Vöyrintien varressa, etelässä Kaurajärventie, idässä Tunisin peltoaukea ja pohjoisessa Koskenkylän koulun eteläpuolella kulkeva kevyenliikenteen väylä.

Alueen likimääräinen sijainti ja laajuus on esitetty alla olevissa kuvissa



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti.



Kuva 2. Kaava-alueen alustava rajausta ilmakuvassa

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Vöyriin keskustan asemakaavan muutos, kortteli 37, tontit 1 ja 6**

Vöyri 946, Koskenkylän 408 ja Miemoisenkylän 412 kunnanosien kortteli 37, tontit 1 ja 6 koskeva asemakaavan muutos.
Muutoksen tarkoituksena mahdollistaa liikerakentaminen kaava-alueella.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1: *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

Liite 2: *Liikenneselvitys*

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin eri vaiheet

01.10.2025	Kaavan vireilletulo
08.10–06.12.2025	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä.
12.03–17.04.2026	Kaavaluonnos nähtävillä.
xx.xx–xx.xx.2026	Kaavaehdotus nähtävillä.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan keskeiset maankäyttövaraukset muodostuvat Liikerakennusten korttelialueen (KL), Yhdyskuntateknillistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET-2) ja Yleisen tien alueen (LT) merkinnöistä ja määräyksistä.

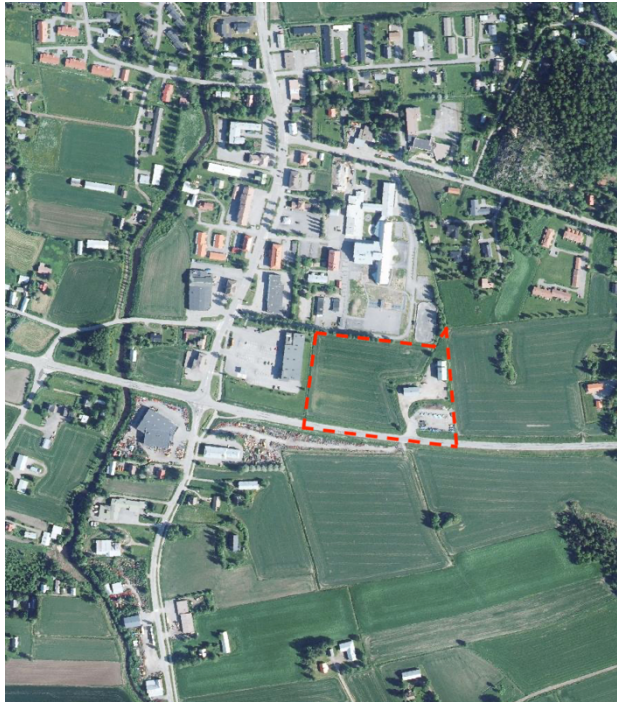
Asemakaavan merkinnät ja määräykset esitetään tarkemmin asemakaavakartalla ja *kohdassa 5.3 – Aluevaraukset*

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue jakautuu kahteen tonttiin, joista länsipuoleinen peltoalue kuuluu olemassa olevassa kaavassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YO) ja itäreunan hyötykäyttöasema yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeseen (ET-2).



Kuva 3. Ilmakuva kaava-alueelta ja sen alustava raja.

Maiseman erityispiirteet

Liikerakennukselle varattava alue on viljelyskäytössä olevaa peltoaluetta kuten myös uudelle kohti koulua menevälle kadulle varattava alue. Hyötykäyttöasema jää nykyiselle paikalle sisältäen jätteen lajittelupisteen ja kaksi harjakattoista lämpövoimarakennusta.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevat Koskebyn peruskoulu ja niitä ympäröivät piha-alueet. Kaava-alue on luonteeltaan kuntakeskuksen reuna-alue, jossa hyötykäyttöaseman ja olemassa olevan liikerakennuksen väliin sijoittuu rakentamaton peltoalue. Pohjoisessa koulun alueen ja kaava-alueen välissä kulkevan kevyenliikenteen väylää reunustaa koivurivit. Muuten alueella ei ole puustoa eikä huomion arvoista kasvustoa.

Itä-länsi suunnassa kulkeva Kaurajärventie on osa Vaasaan ja Ylihärmään suuntautuvaa liikenneyhteyttä. Suunnittelualueella sijaitsevalle hyötykäyttöasemalle on olemassa oleva liittymä Kaurajärventieltä ja alueen pohjoisreunaa rajaa kevyenliikenteen väylä.

Maaperä

Kaava-alue sijaitsee tasaisella peltoaukealla, missä maanpinta vaihtelee kairauspisteissä korkeustasolla +11.9 ... +12.1 (N2000).

Alueen maaperä koostuu liejuisesta hienorakenteisesta maalajista, jonka humuspitoisuus on 2–6 %. Rakennuspaikan maaperä on huomattavan painumaherkkää ja kerrospaksuudet vaihtelevat suuresti rakennusalan eri osissa. Paksun heikosti kantavan savikerroksen (4–12 m) vuoksi rakennuksia ei voida perustaa maanvaraisesti ilman haitallisia painumia.

Alueella esiintyy paikoittain happamia sulfaattimaita suurella todennäköisyydellä. HaSu-mailla suoritettavissa rakennustoimissa muutokset kuivatustasoon ovat oleellisia happaman valunnan muodostumiseen vaikuttavia tekijöitä, minkä vuoksi se täytyy huomioida hankkeen vaikutusten merkittävyyden arvioinnissa.

Luonnonsuojelu

Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita.

Vesistöt ja vesitalous

Alueella ei ole muita suuria vesistöjä, kun Vöyrinjoki, joka kulkee kaava-alueen länsipuolella n.250 m etäisyydellä. Kaava-alue sijaitsee tulvavaara-alueella. Kaava-alueelle sijoittuu ojitussyhteisö, Miemoisåkersdiket med sidogrenar (4467cVa1). Ojitussyhteisöllä on oikeus kunnossapitää mm. Miemoisåkersdiketiä ja sen sivuhaaroja.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Asutus- ja yhdyskuntarakenne

Alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on nykyään liike-, koulu- ja pientalorakentamista maaseutuympäristössä, jossa avoimet viljelysalueet katkovat asuinalueita. Lähimpänä naapurina on 2000- luvulla rakennettu liikerakennus. Rakennuskanta vaihtelee paljon, vanhimmat talot ovat 1900-luvun alusta ja uusimmat 2010-luvulta. Suunnittelualue sijaitsee taajama-alueella.



Kuva 4. Näkymä Kaurajärventieltä länteen. Edessä hyötykäyttöasema



Kuva 5. Näkymä Kaurajärventieltä länteen. Edessä päivittäistavarakauppa

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella on Hyötykäyttöasema ja lämpövoimalaitos. Keskustassa kävelymatkan päässä on ruokakauppoja, ravintoloita, kirjasto ja kouluja. Keskustassa ja sen ympärillä on monia erikokoisia yrityksiä. Larvintien ja Kaurajärventien eteläpuolella lyhyen matkan päässä on mm. Vöyrin kone ja traktori.



Kuva 6. Näkymä Kaurajärventien ja Vöyrintien risteyksestä pohjoiseen



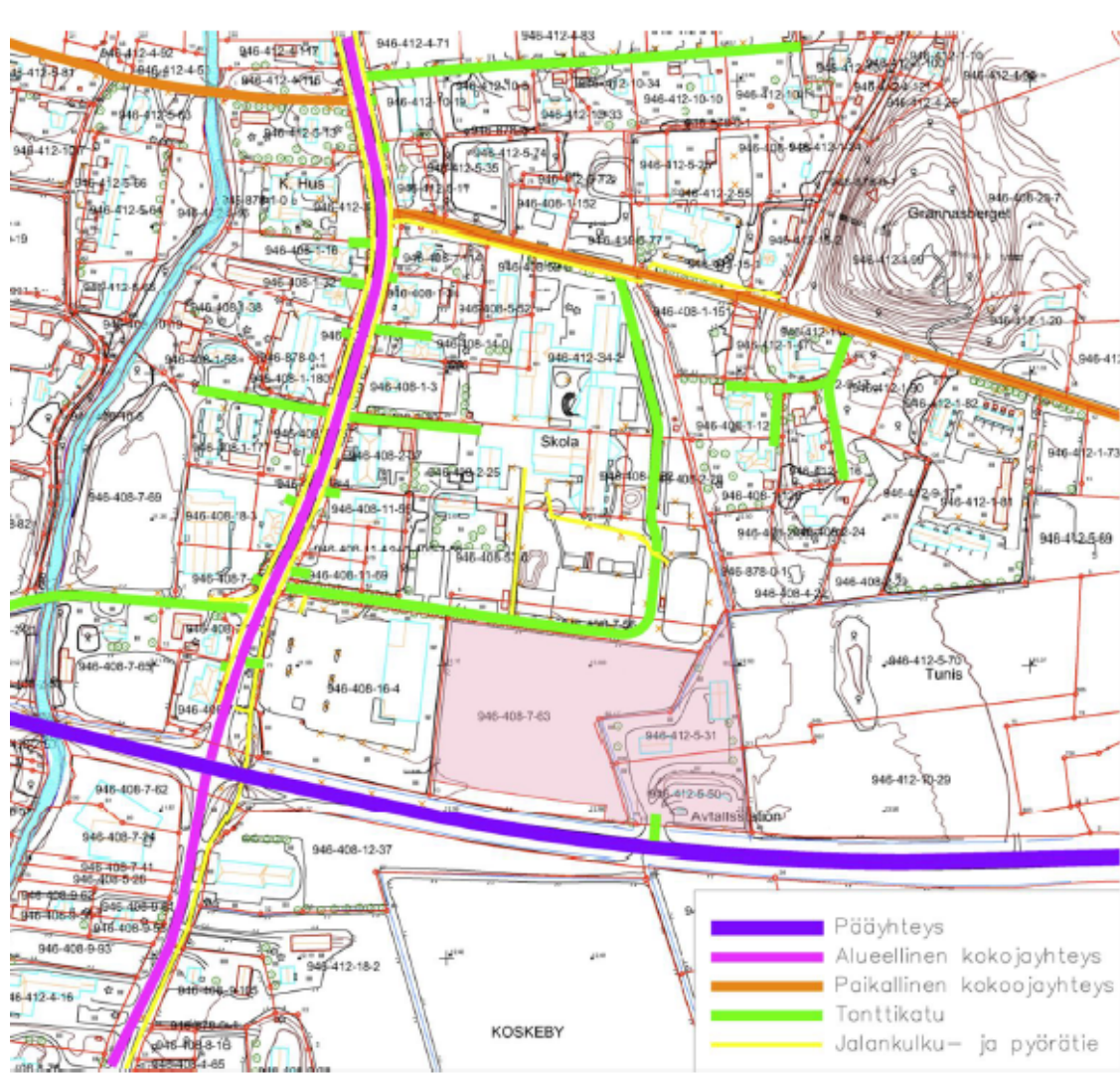
Kuva 7. Näkymä Kaurajärventien ja Vöyrintien risteyksestä etelään

Tekninen huolto

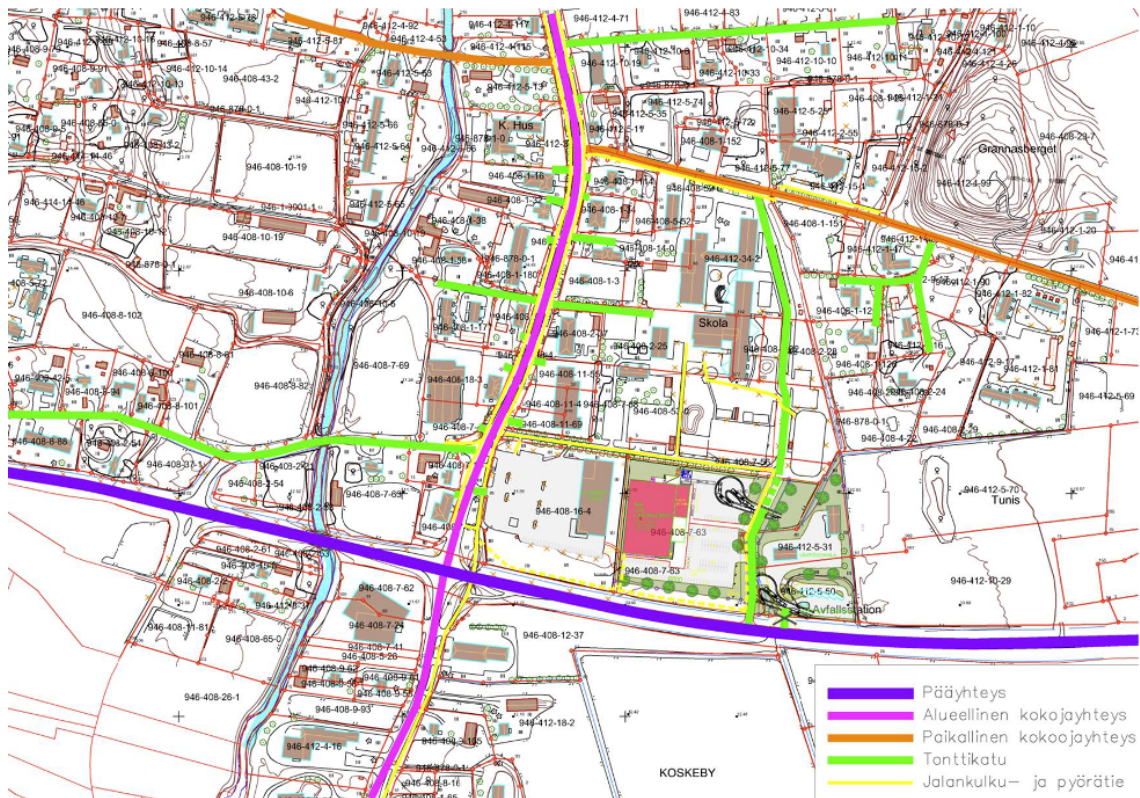
Alueella on sähkö-, vesi- ja viemäriverkosto.

Liikenne

Kaavoitettavalle alueelle pääsee Kaurajärventieltä, jonka keskimääräinen vuorokausiliikenne on 1111. Raskaita ajoneuvoja ajaa keskimäärin 119 vuorokaudessa



Kuva 8. Liikenneyhteydet alueella nykytilanne. ©Ramboll liikenneselvitys 12/2025



Kuva 9. Liikenneyhteydet alueella kaavoituksen jälkeen. ©Ramboll liikenneselvitys 12/2025

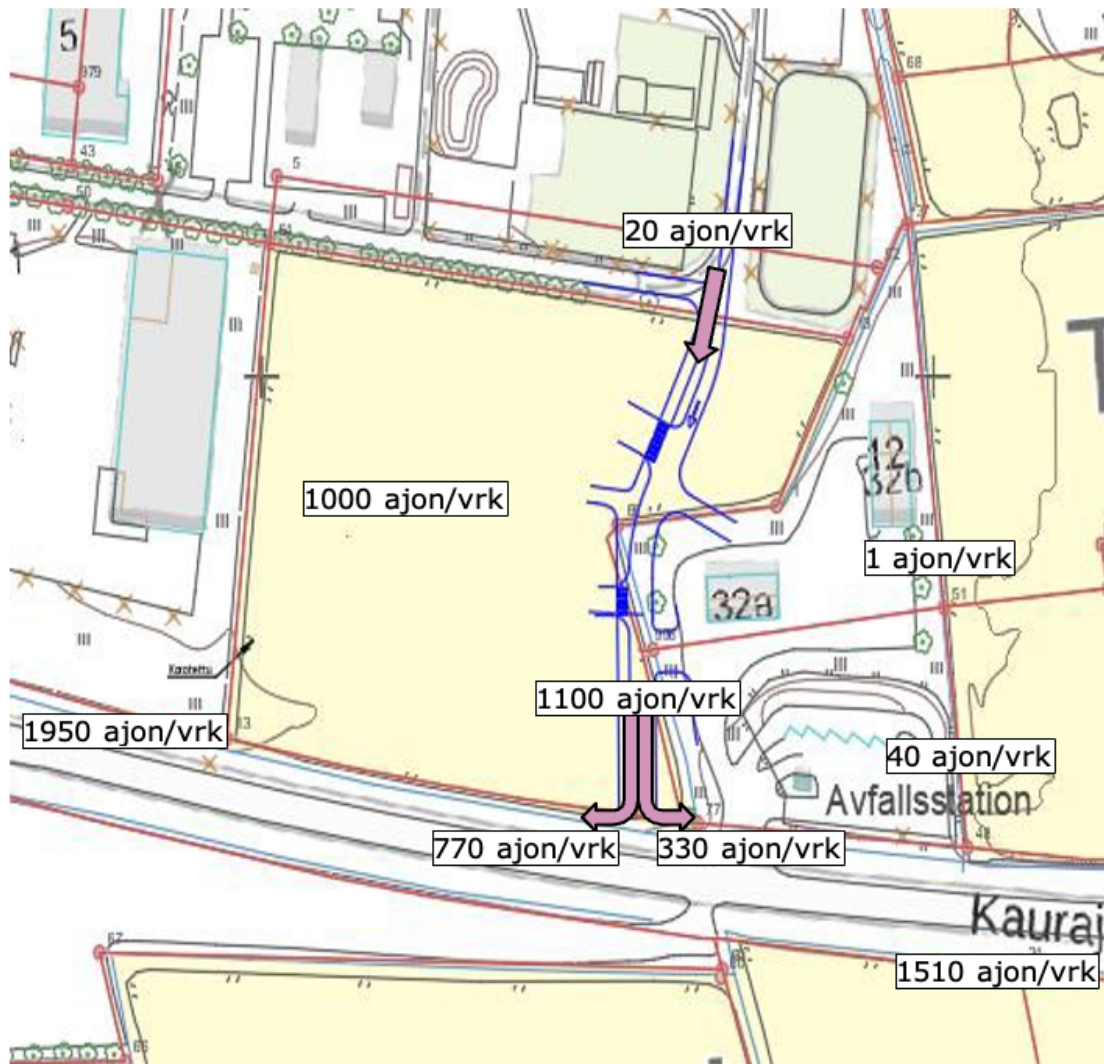
Liikenneselvitys 2025

Asemakaavan perustaksi on laadittu liikenneselvitys jossa on tarkasteltu liikenneverkoston muutosta kaava-alueella ja sen toimivuutta.

Selvityksessä esitetään uutta katuyhteyttä Kaurajärventieltä muodostuvan liikekiinteistön ja hyötykäyttöaseman välistä siten, että kadulla rajoitettu läpiajo koulualueen suuntaan. Vanha liittymä hyötykäyttöasemalle suljetaan Kaurajärventieltä ja korvataan uudelta kadulta siten, että ET-2 alueelle muodostuu kaksi liittymää.

Itä-länsisuuntainen tonttikatu koulualueen ja tulevan liikekiinteistön välillä muutetaan kevyenliikenteen yhteydeksi, jolla huolto- ja pelastusliikenne on sallittu. Kaurajärventien varteen varataan tilaa jalankulku ja pyörätien rakentamiseen, kuten myös uuden kadun länsireunalta turvaamaan kevyen liikenteen kulku liikekiinteistöön ja hyötykäyttöasemalle.

Kaurajärventien eteläreunaan esitetään uuden liittymän kohdalle väistötilaa ja nopeusrajoitukseksi 60 km/h nykyisen 80 km/h sijaan.



Kuva 10. Liikenne-ennuste vuodelle 2050 kaava-alueella. ©Ramboll liikenneselvitys 12/2025

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole muinaismuistojäännöksiä Museoviraston muinaismuistorekisterin mukaan.

3.1.3 Maanomistusolosuhteet

Kiinteistöt 946-408-7-63, 946-412-5-31 ja 946-412-5-50 omistaa Vöyrin kunta. Seututie 725 kuuluu Suomen valtiolle ja sitä hallinnoi Väylävirasto.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita 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

VALTAKUNNALLISET
ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

MAAKUNTAKAAVA

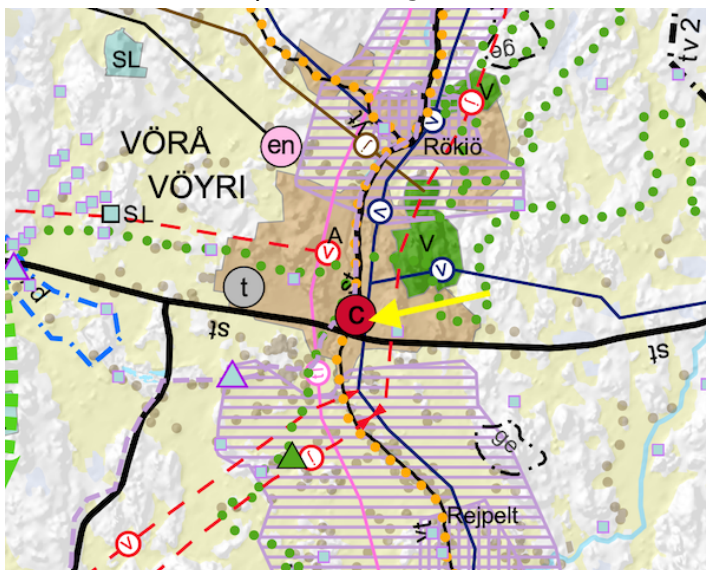
YLEISKAAVA

ASEMAKAAVA

3.2.3 Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on strateginen kaava, jossa valtakunnalliset tavoitteet yhdistetään maakunnallisiin tavoitteisiin. Kaava on koko maakunnan kattava kokonaismaakuntakaava, joka käsittelee kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja alueidenkäyttöön merkittävästi vaikuttavat yhteiskunnan osa-alueet.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja tuli voimaan 2.7.2025 alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti.



Kuva 11. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050. Kaava-alueen ohjeellinen sijainti osoitettu keltaisella nuolella.

Taulukko 1. Maakuntakaavassa 2050 on seuraavia pääasiallisia varauksia kaava-alueelle tai sen lähialueelle.

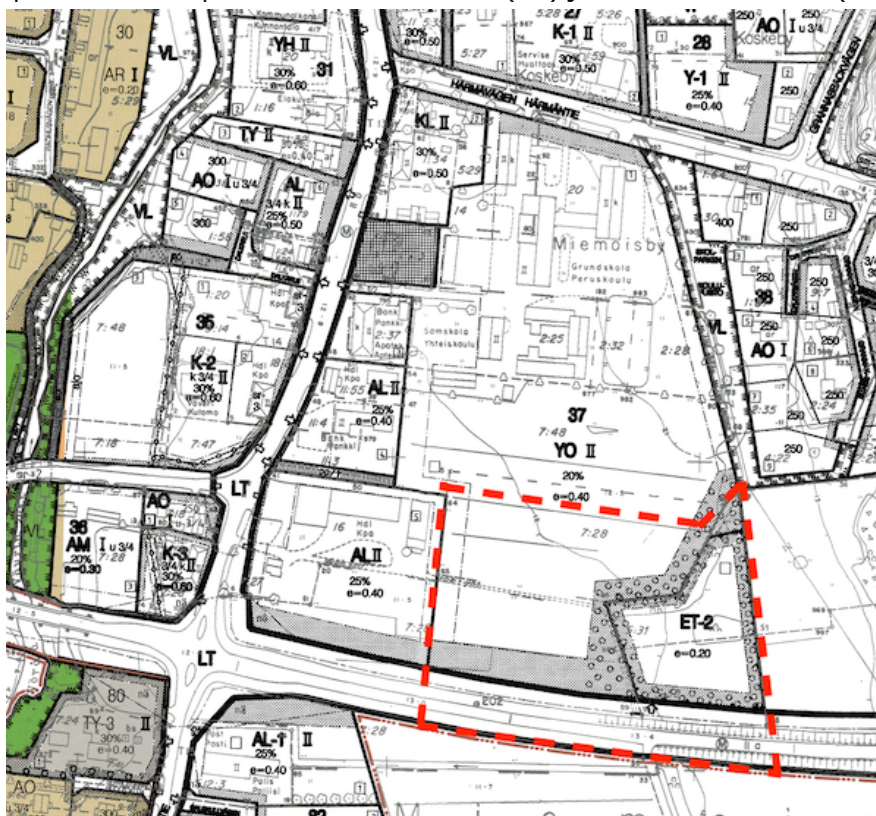
Merkintä	Merkinnän kuvaus
A	Taajamatoimintojen alue
C	Keskustatoimintojen alue
t	Teollisuus- ja varastoalue
V	Päävesijohto
U	Tietoliikenneyhteys
•••••	Ohjeellinen pyöräilyreitti
V	Virkistysalue
	Rakennettu kulttuuriympäristö

3.2.4 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

3.2.5 Asemakaava

Alueella on voimassa oleva asemakaava; Vöyrin keskustan asemakaava hyväksytty 12.11.2003. Alue sisältää Yhdyskuntateknillistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten (ET-2), Opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO) ja Yleisen tien alueita (LT).



Kuva 12. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus punaisella katkoviivalla.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Vöyrin kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys hyväksyttiin valtuustossa 13.12.2012. Uusi rakennusjärjestys on valmistelussa ja sen odotetaan tulevan valtuuston hyväksyttäväksi syksyn aikana.

3.2.7 Pohjakartta

Alueelta on pohjakartta vuodelta 2022.

4. KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

4.1 Kaavoituksen eri vaiheet

Kaavaprosessi toteutetaan kolmessa päävaiheessa.

- 1) Aloitus- ja valmisteluvaihe.** Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan OAS ja kaavaluonnos, jotka kaavoitusjaoston käsittelyn jälkeen pidetään nähtävillä 30 päivää ja siitä kuulutetaan Kommunbladet-lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivulla. [Osalliset voivat tällöin esittää mielipiteensä kaavasta joko suullisesti tai kirjallisesti.](#)

- 2) 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.

- 3) 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.

Valitus. Valtuuston päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen.

Voimaantulo. Kaavan saatua lainvoiman, siitä tiedotetaan samalla tavoin kuin hyväksymispäätöksestä.

4.2 Aikataulu

Hankkeelle on laadittu seuraava alustava aikataulu:



4.3 Asemakaavoituksen tarve

Nykyinen kaava on laadittu 2003, jolloin sen korttelissa 37 sijaitsevilla Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YO) toimivat ala- ja yläkoulu, sekä lukio. Vuonna 2015 lukio siirtyi pysyvästi pois alueelta, jolloin koulutoiminnan laajentumisen tarve alueella pieneni merkittävästi. Alueella on myös toiminut varhaiskasvatuksen yksikkö, joka on niin ikään siirtynyt pysyvästi pois alueelta. Opetustoimintaa palvelevan rakennusten korttelialue (YO) rajautuu lisäksi pohjoisessa kunnan omistamaan kiinteistön 946-412-5-77 (kortteli 27), joka myös palvelee kunnan opetustoimintaa.

Tavoitteena on mahdollistaa alueelle liikerakentaminen. Alue kuuluu taajaman keskustatoimintojen alueeseen ja nivoutuu olemassa olevien Vöyrin keskustan liikerakennuksien läheisyyteen lisäten mahdollisuuden monipuolistaa kuntalaisten kaupankäynti mahdollisuuksia ja parannetaan alueen palvelutarjontaa.

Ympäröivien rakennusten korkeusasema ja tonttitehokkuus huomioidaan suunnittelussa, jotta keskusta alueen luonne ei muutu.

Liikerakentamiselle varattava alue on hyvin tavoitettavissa nykyisiltä auto- ja kevyenliikenteen väyliltä. Kaava-alueelle rakennettava katu toimii sekä tulevan liike, että olemassa olevan hyötykäyttö ja voimala kiinteistöjen syöttökatuna siten että liittymien määrä Kaurajärventielle ei lisäännä. Kadun suunnittelun yhteydessä risteysalueen turvallisuus ja toiminta tutkitaan.

4.4 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt Nordic Icon Consulting Oy. Kunnanhallitus päätti 26.05.2025 § 82 kaavoituksen käynnistämisestä. Kunta maksaa kaavamuutoksen laatimiskustannukset erillisen kaavoitus sopimuksen periaatteita noudattaen (AKL 59 §). Nordic Icon Consulting Oy vastaa sopimuksen mukaisesti 50 % kaavoituskustannuksista 25 000 euroon asti.

Kaavahankkeeseen liittyy kaavoitus sopimus ja mahdollinen myöhemmin laadittava maankäyttö sopimus (AKL 91 b §).

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 § AKL).

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

- Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:

- Vöyrin kunnan eri hallintotoimet
- Lupa- ja valvontavirasto
- Elinvoimakeskus
- Pohjanmaan liitto
- Pohjanmaan museo
- Pohjanmaan pelastuslaitos
- Länsirannikon ympäristöyksikkö

- **Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään, mm.**
 - Vörå Maskin o. Traktor Ab Oy
 - Vörå värmeförsörjning Ab
 - Stormossen Oy Ab
 - Osuuskauppa KPO
 - Sähkö- ja teleoperaattorit
 - Ojitusyhteisö Miemoisåkersdiket med sidogrenar
- **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 01.10.2025 kuulutuksella Kommunbladet-lehdessä ja kunnan internet-sivuilla osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

4.5.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

- OAS oli nähtävillä 8.10–6.12.2025. OAS:sta saatiin 5 lausuntoa.
- OAS ja kaavaluonnos oli nähtävillä 12.03–17.04.2026. OAS:sta ja kaavaluonnoksesta saatiin 7 lausuntoa.

4.5.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.6 Asemakaavan tavoitteet

Nykyinen kaava on laadittu 2003, jolloin sen korttelissa 37 sijaitsevalla Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YO) toimivat ala- ja yläkoulu, sekä lukio. Vuonna 2015 lukio siirtyi pysyvästi pois alueelta, jolloin koulutoiminnan laajentumisen tarve alueella pieneni merkittävästi.

Alue kuuluu taajaman keskustatoimintojen alueeseen ja nivoutuu olemassa olevien Vöyrin keskustan liikerakennuksien läheisyyteen lisäten mahdollisuuden monipuolistaa kuntalaisten kaupankäynti mahdollisuuksia ja parannetaan alueen palvelutarjontaa.

Ympäröivien rakennusten korkeusasema ja tonttitehokkuus huomioidaan suunnittelussa, jotta keskusta alueen luonne ei muutu.

Liikerakentamiselle varattava alue on hyvin tavoitettavissa nykyisiltä auto- ja kevyenliikenteen väyliltä. Kaava-alueelle rakennettava katu toimii sekä tulevan liike, että olemassa olevan hyötykäyttö ja voimala kiinteistöjen syöttökatuna siten että liittymien määrä Kaurajärventielle ei lisäännä. Kadun suunnittelun yhteydessä risteysalueen turvallisuus ja toiminta tutkitaan.

4.6.1 Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen OAS

OAS:sta saatiin nähtävilläoloaikana 08.10.-06.12.2025 viisi (5) lausuntoa

1. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

Asia

Vöyrin kunta pyytää Etelä-Pohjanmaan ely-keskukselta lausuntoa Vöyrin keskustan asemakaavan muutoksen, kortteli 37, tontit 1 ja 6, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Alueidenkäyttö

Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050 kyseinen suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, joka sijaitsee suuremmalla taajamatoimintojen alueella. Lähialueella on myös Vöyrin-Isonkyrön päävesijohto. Kortteli 37 sisältyy Vöyrin keskustan asemakaavaan, joka hyväksyttiin vuonna 2003. Voimassa olevan kaavan mukaan kiinteistö 946-408-7-63 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Tämän kaavamuutoksen yhteydessä olisi kaavaselostuksessa hyvä selostaa, miksi aluetta ei enää arvioida tarvittavan opetustoimintaan ja että sen sijaan ehdotetaan käyttötarkoituksen muuttamista liikerakennusten alueeksi.

Kaavoitettava muutosalue sijaitsee koulun ja päiväkodin vieressä, minkä vuoksi jatkosuunnittelussa olisi tärkeää, että kaavamääräykset ohjaavat riittävässä määrin, millaista liiketoimintaa kortteliin voi sijoittaa, ja että mahdollisen liiketoiminnan vaikutukset ympäristöön selvitetään ja arvioidaan riittävän hyvin.

Biologisen monimuotoisuuden edistämiseksi myös pysäköintialueella olisi pysäköintialueelle hyvä suunnitella puu- ja pensasistutuksia ja sisällyttää nämä kaavamääräyksiin. Myös hulevesien hallinnan tarvittava suunnittelu tulisi sisällyttää kaavoitustyöhön.

Liikenne ja infrastruktuuri

Etelässä suunnittelualuetta rajaa seututie 725 (Kaurajärventie). Tällä hetkellä alueen liittymätiheys on suuri. Kaavan mukaan liittymien määrä ei lisäännä, vaan nykyinen lämpövoimarakennuksen liittymä korvataan uudella katuliittymällä ja liittymien välinen etäisyys seututien 718 liittymään saakka pienenee kohtalaisesti. Liikerakennuksen ja koulun välisen tieyhteyden myötä liittymän liikennemäärät lisääntyvät nykyiseen verrattuna, mikä vaikuttaa liikenneturvallisuuteen ja liikenteen sujuvuuteen. Ely-keskus katsoo kuitenkin, että muutos on perusteltu yhdyskuntarakenteen näkökulmasta. Haittoja voidaan hillitä laskemalla nopeusrajoituksia.

Ely-keskus toistaa teidän etukäteiskyselyynne (sähköpostitse Tommi Aaltonen 17.6.) annetut kommentit asioista, jotka tulee ottaa huomioon liikenneselvityksessä ja kaavassa:

- *jalankulun ja polkupyöräilyn yhteydet (jkpp:n tarve Kaurajärventien pohjoispuolelle uuden päivittäistavarakaupan ja olemassa olevan alikulun välille?)*
- *liittyminen pohjoispuolen katuverkkoon (onko mahdollista järjestää kulkua paikalliselle ajoneuvoliikenteelle katuverkon kautta?)*
- *liittymien ennustetut liikennemäärät vaikutuksineen (nyk. Hyötykäyttöaseman liittymä ja 725/718/7210:n nelihaaraliittymä)*
- *tilavaraukset Kaurajärventien varrella (Hyötykäyttöaseman liittymän kehittäminen, mahdollinen em. jalankulun ja polkupyöräilyn yhteys)*
- *päivittäistavarakaupan parkkipaikan ja pihan jäsentely, jalankululle ja polkupyöräilylle luotava mahdollisimman suorat ja turvalliset yhteydet (myös naapurikaupan puolelle)*
- *Hyötykäyttöaseman liittymän järjestely "Maantiet kaavoituksessa" -julkaisun kuvan 15 vaatimukset täyttävällä tavalla*

Vesitalous

Vöyrinjoen vedenkorkeudesta tällä hetkellä saatavien tietojen perusteella suositellaan, että rakennelmat, joille aiheutuu vahinkoa kosketuksessa veden kanssa, sijoitetaan vähintään 11,60 metrin korkeudelle (korkeusjärjestelmä N2000) (tämä korkeus perustuu lausuntoon EPOELY/3059/2024 alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta Vöyrillä sijaitsevilla kiinteistöillä 946-408-8-82 ja 946-408-2-21, päivätty 16.12.2024).

Alueella on ainakin Miemoisåkersdiktistä ja sen sivuhaaroista vastaava ojitusyhteisö, toimitusnumero 4467cVa1).

Tulee ottaa huomioon, että ojitusyhteisöllä on oikeus kunnossapitää yhteisölle kuuluvia ojia. Yhteisön hyötyalue on nähtävissä Ojitusyhteisöt-karttapalvelussa. Yhteisöä koskevat asiakirjat ovat saatavissa Etelä-Pohjanmaan ely-keskukselta.

Vesiensuojelu

Koska Geologian tutkimuskeskuksen kartoitusaineiston perusteella alueella esiintyy suurella todennäköisyydellä happamia sulfaattimaita, tulee Happamien sulfaattimaiden kansallista opasta rakennushankkeisiin (Opas happamien sulfaattimaiden huomioimiseen ja vaikutusten hallintaan <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/items/9f184a29-68e8-46f9-a48e-79d12ed9efe3>) noudattaa ja hyödyntää suunnittelussa ja rakentamisessa. Tarvittaessa on annettava happamia sulfaattimaita koskevia määräyksiä.

Vastine:

Alueiden käyttö

Nykyinen kaava on laadittu 2003, jolloin sen korttelissa 37 sijaitsevilla Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YO) toimivat ala- ja yläkoulu, sekä lukio. Vuonna 2015 lukio siirtyi pysyvästi pois alueelta, jolloin koulutoiminnan laajentumisen tarve alueella pieneni merkittävästi.

Alue kuuluu taajaman keskustatoimintojen alueeseen ja nivoutuu olemassa olevien Vöyrin keskustan liikerakennuksien läheisyyteen lisäten mahdollisuuden monipuolistaa kuntalaisten kaupankäynti mahdollisuuksia ja parannetaan alueen palvelutarjontaa.

Liikenne ja infrastruktuuri

ELY-keskuksen lausunnon pohjalta on käyty kehitysneuvottelu 17.12.2025, jossa sovittiin yhteiset periaatteet jatkosuunnittelulle.

Liikennesuunnitelmassa on huomioitu kevyen liikenteen tarpeet uudella kadulla ja yhteys Vöyrintien risteysalueelle, yksisuuntainen osuus kadun pohjoispäässä koulu- ja pelastusliikenteelle, nopeusrajoituksen alentamisen suosittaminen, valaistuksen lisääminen ja väistötilan rakentaminen uudella risteysalueella. Lisäksi kaavaluonnokseen on lisätty merkintä maatalousliittymästä väistötilan kohdalla.

Kokouksen jälkeen tehdyt muutokset lähetettiin uudelleen arvioitavaksi ja niistä on saatu myönteinen vastaus sähköpostitse 19.12.2026

Vesitalous

Kaavoitettava alue sijaitsee N2000 järjestelmän mukaisella n.+12 korkotasolla, joten kosteudelle arkoja rakennelmia ei tule esiintymään tulvavesipinnan +11.60 alapuolella.

Kaavaselostuksessa on mainittu ojitusyhteisön oikeus kunnossapitää lähialueiden ojia.

Happamien maiden esiintymisestä on mainittu tämän selostuksen kohdassa 3.1.1 huomioiden että

ne täytyy huomioida hankkeen vaikutusten merkittävyyden arvioinnissa.

2. Rakennus ja ympäristölautakunta

Rakennustarkastajan valmistelu:

Annika Ulfvens, annika.ulfvens@voyri.fi, puh. 040 153 6184

Kaavoitusjaosto on pyytänyt rakennus- ja ympäristölautakunnalta lausuntoa nähtäville asetetusta Vöyrin keskustan asemakaavan muutoksen, kortteli 37, tontit 1 ja 6, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu julkisesti nähtäville ajaksi 8.10.–6.11.2025.

Muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uusi liikerakennus kaava-alueella. Asiakirjoissa esitellään jo tässä vaiheessa havainnekuvia siitä, miltä uuden liikerakennuskokonaisuuden tuleva toteuttaminen voisi näyttää yksityiskohtaisemmalla tasolla. Suunnittelualue sijaitsee Vöyrin keskustassa Koskenkylän ja Miemoisenkylän alueella korttelin 37 eteläosassa tonteilla 1 ja 6. Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,6 hehtaaria.

Alue jakautuu kahteen tonttiin, joista länsipuoleinen osa (kiinteistö 946-408-7-63) kuuluu olemassa olevassa kaavassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YO) ja itäreunan hyötykäyttöasema (kiinteistöt 946-412-5-31 ja 946-412-5-50) yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeseen (ET-2).

Tontti, jolle uusi liikerakennus on osoitettu kaavoitusalueen länsiosassa, on aiemmin ollut rakentamaton. Tontille sopiva kaavamerkintä voisi olla AL, jossa sallitaan rakentaminen kahdessa kerroksessa ja suurin sallittu tonttihakkuus olisi 0,4. Kaava-alueen itäosassa (ET-2) on jo ennestään liiketalousrakennuksia. Pidetään sopivana, että ET-2-tonttia suunnitellaan laajennettavan sen pohjoisosassa katulinjausta seuraten, mikä mahdollistaa lisärakentamisen/-varastoinnin ET-2-alueella.

Uuden liikerakennuksen rakentamisalue tulee keskittää tontin länsiosaan näkemäaluetta ja tulevalle pyörätielle varattua aluetta ajatellen. Nykyisen alueelle johtavan liittymän siirtäminen alueelle johtavalta maantieltä 725, Kaurajärventie, voidaan katsoa tarpeelliseksi liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Tontilla, jonne uutta liikerakennusta suunnitellaan, tulee olla pysäköintialueelle kaksi liittymää, joista pohjoisemman tulee toimia huoltoliittymänä, jotta asiakasliikenteen turvallisuus säilyy. Havainnekuviissa näkyvälle pysäköintialueen pohjoisosan huolto- ja lastausalueelle tulee varmistaa raskaalle liikenteelle riittävästi kääntymistilaa.

Rakennustarkastajan esitys: Annika Ulfvens, annika.ulfvens@voyri.fi, puh. 040 153 6184

Esitetään, että edellä oleva valmistelu annetaan rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntona kaavoitusjaostolle.

Vastine:

Suunnitelmassa tontille on esitetty KL-merkintää, joka ei salli asuntojen rakentamista johtuen tontin sijainnista olemassa olevan liikerakennuksen ja voimalaitos/hyötykäyttöaseman välissä, jossa asumiselle ei muodostu hyvää ympäristöä.

Muuten suunnitelma noudattaa lausuntoa

3. Vöyri, tekninen johtaja

Teknisen johtajan valmistelu:

Jan Östman, jan.ostman@vora.fi, puh. 06 382 1803

Kiinteistökehitysyhtiö, jonka tarkoituksena on mahdollistaa uuden vähittäiskaupan etabloituminen Vöyrin keskustaan, on ottanut yhteyttä kuntaan keväällä. Tämän kiinteistökonsultin toimintatapana on tonttimaan etsiminen, kehittäminen ja hankkiminen loppukäyttäjälle.

Kyseisellä alueella ei ole yhdyskuntateknisiä rakennelmia, joihin rakentaminen suoraan vaikuttaa, mutta muutamiin toimenpiteisiin on ryhdyttävä alueen veden, jäteveden ja pintaveden käsittelyn varmistamiseksi.

Kaavoitusjaosto on hyväksynyt, että kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan yleisesti nähtäville 30 päiväksi alueidenkäyttölain 63. §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. §:n mukaisesti. Samalla kaavoituksen aloittaminen annetaan tiedoksi asianomaisille viranomaisille.

Teknisen johtajan esitys:

Jan Östman, jan.ostman@vora.fi, puh. 06 382 1803

Esitetään, ettei Vöyrin keskustan asemakaavan muutoksen, kortteli 37, tontit 1 ja 6, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitetä huomautuksia.

Vastine:

Ei aiheuta toimenpiteitä

4. Pohjanmaan pelastuslaitos

Vöyrin kunnan kaavoitusjaosto on pyytänyt pelastuslaitokselta lausuntoa Vöyrin keskustan asemakaavan muutoksen, kortteli 37, tontit 1 ja 6 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS).

Olen tutustunut aineistoon saamani linkin kautta ja totean Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausuvan seuraavaa:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa jää epäselväksi, miten pelastustoimi ja ensihoidon yksiköt pääsevät alueelle kahdesta eri suunnasta hätätilanteessa. Pelastuslaitos katsoo, että kaavan tulee ohjata rakentamista ja varmistaa vähintään kaksi (2) toisistaan riippumatonta liittymää alueelle. Liittymät ja pelastustiet pohjoisesta ja etelästä on mitoitettava raskaille pelastusajoneuvoille sekä osoitettava selvin opastein alueella.

2. Pelastuslaitos muistuttaa, että kaavojen tulee ohjata rakentamista tonttirajoilla.

Pelastuslaitos katsoo, että rakennukset on sijoitettava vähintään 4,0 metrin päähän tonttirajasta ja tonttirajaa koskeva etäisyysvaatimus on ilmoitettava selkeästi kaavassa esimerkiksi yleisellä kaavamääräyksellä.

Vastine:

Liikennesuunnittelussa on huomioitu myös pohjoisen suunnasta tuleva pelastustie. Rakennusalueen raja on merkattu kaavakarttaan siten, että se on minimissä 5m tontinrajasta muualla kuin katu- ja tiealueen puolella.

5. Ab Vörå Värmeförsörjning

Vöyrin kunnan kaavoitusjaosto on pyytänyt pelastuslaitokselta lausuntoa Vöyrin keskustan Ab Vörå Värmeförsörjning tahtoo esittää seuraavat mielipiteet asemakaavaluonnoksesta:

Ab Vörå Värmeförsörjning ja sen edeltäjä ovat 1980-luvun alusta lähtien tuottaneet Vöyrin keskustan keskeisiin osiin kaukolämpöä. Aluksi koulun alueelle ja lähistöllä sijaitseville liikekiinteistöille, myöhemmin lähistöllä sijaitseville taloyhtiöille ja lopulta Kaurajärventieltä Hiihtomäentielle ulottuvalle alueelle. Voidaan todeta, että oikeastaan kaikkia keskustan merkittäviä kiinteistöjä lämmitetään biopolttoaineella (metsähake) ja että koko Vöyrin keskusta on lähes vapaa öljylämmityksestä. Toiminta alkoi pienestä laitoksesta yläkoulun yhteydessä, mutta hakelämmitykseen siirryttäessä Härmäntien viereiselle erilliselle tontille rakennettiin lämpökeskus. Keskuksesta tuli pian liian pieni, ja pian rakennettiin toinen lämpölaitos. Myöhemmin Ab Stormossen Oy on rakentanut hyötykäyttöaseman lähelle lämpökeskusten aluetta.

Voidaan todeta, että koulun alueen kehityksen ja S-Marketin uudelleenrakennuksen myötä alueemme on nykyään paljon lähempänä asukkaita kuin aiemmin. Koko alue on nykyään strategisesti tärkeä paikka merkittävälle yhdyskuntateknisille toiminnoille Vöyrin keskustassa. Kaavamuutos muuttaa nyt tähän asti peltomaana toimineen alueen liike- ja katualueeksi. Suunnitelmien perusteella yhdyskuntateknisesti äärimmäisen tärkeä lämpölaitos tulee lännestä rakennusten saartamaksi ja mahdollisesta kehittämisestä ja kunnostuksista voi tulla vaikeita toteuttaa tulevaisuudessa.

Ab Vörå Värmeförsörjning tahtoo esittää, että lämpökeskusten ja hyötykäyttöaseman liikennejärjestelyt tulee selvittää tarkasti suunnittelun yhteydessä.

Laitoksille tarvitaan runsaasti raskasta liikennettä. Kuorma-autot ja rekat tarvitsevat paljon tilaa voidakseen toimittaa polttoainetta turvallisesti ja tehokkaasti. Tiet ja liittymät on mitoitettava riittävän laajoiksi. Tällä hetkellä saapuva liikenne lämpökeskuksiin kulkee yhden ainoan liittymän kautta, mutta mikäli mahdollista vanhemman lämpökeskuksen pohjoispuolelle tulee suunnitella myös toinen liittymä/pelastustie uudelle suunnitellulle kadulle. Tämä parantaisi alueen liikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta.

Kaikki yhdyskuntateknologia kehittyy huimaa vauhtia emmekä me voi ennustaa tarkasti, millaisia vaikutuksia sillä saattaa olla energia-alaan tulevaisuudessa. Voi hyvinkin syntyä tarvetta uusille energiaratkaisuille tai nykyisten ratkaisujen muuttamiselle, minkä seurauksena lämpökeskusalue voi tarvita jossain määrin lisää maa-alaa. Katsomme siksi, että suunnitteilla olevan alueen itäosa eli suunnitellun uuden kadun itäpuolella sijaitseva alue varataan kaavassa alueeksi, joka mahdollistaa Ab Vörå Värmeförsörjningin toiminnan jatkumisen, eli ET- tai ES-alueeksi.

Lisäksi olemme havainneet, että uudelle liikealueelle saapuvaa kevyttä liikennettä ei ole selvitetty luonnoksessa. Jo tässä vaiheessa pitäisi mahdollisesti suunnitella kevyen liikenteen väylä runsasliikenteisen Kaurajärventien ja Tunisintien välille. On myös mahdollista, että uuteen kauppaan johtavan kadun ja Kaurajärventien varrelle syntyy jonkin verran kevyttä liikennettä, mikä myös pitäisi ottaa huomioon suunnittelussa.

Vöyriellä 4.11.2025

*Ab Vörå Värmeförsörjning Rainer Bystedt
hallituksen puheenjohtaja*

Vastine:

Liikennesuunnittelussa on huomioitu raskaan liikenteen mitoituksella kääntyminen uudelta kadulta kahdesta paikasta, jolloin muodostuvalle pohjoisosastaan laajentuneelle ET-2 alueelle voidaan

mahdollistaa halutessaan sisäinen kierto kahden liittymän kautta. Uuden kadun varteen on myös huomioitu kevyen liikenteen väylä.
ET-2 alueen laajentumisen myötä on myös paremmat mahdollisuudet laajentaa rakentamista.

4.6.2. Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen kaavaluonnos

Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävilläoloaikana 12.03.-17.04.2026 seitsemän (7) lausuntoa

1. Pohjanmaan liitto

Vöyrin kunta on pyytänyt Pohjanmaan liitolta lausuntoa luonnoksesta Vöyrin keskustan asemakaavan muutokseksi. Muutos koskee korttelin 37 tontteja 1 ja 6 ja noin 2,6 hehtaarin suuruista aluetta.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa liikerakentaminen kaava-alueella ja siten vahvistaa Vöyrin keskustan palvelutarjontaa.

Asemakaava-alue sijaitsee alueidenkäyttölain 201. §:n nojalla 2.7.2025 voimaan tulleen Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 alueella. Maakuntakaavan täytäntöönpano siltä osin, kuin kaavassa osoitetaan merituulivoima-alueita (kaavamerkintä tv1), on keskeytetty Vaasan hallinto-oikeuden päätöksellä 26.3.2026. Muilta osin maakuntakaava on edelleen voimassa. Päätös on voimassa toistaiseksi, kunnes hallinto-oikeus on ratkaissut asian.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa eli kaavoitusta ohjaavat maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050 asemakaava-alue sijaitsee taajamatoimintojen alueella kohdamerkinnällä keskustatoimintojen alue.

Ehdotettu asemakaavaratkaisu mahdollistaa liikerakentamisen olemassa olevan taajamarakenteen ja keskustatoimintojen yhteyteen. Ratkaisu

edistää palveluiden saatavuutta ja tukee kestävästä yhdyskuntarakennetta maakuntakaavan tavoitteiden ja valtakunnallisten alueidenkäyttö-tavoitteiden mukaisesti. Liiketoiminnan laajentaminen keskustatoimintojen alueella on linjassa maakuntakaavan kanssa.

Pohjanmaan liitto toteaa, että kaavaratkaisu on linjassa maakuntakaavan tavoitteiden kanssa ja että liitolla ei ole muuta sanottavaa luonnoksesta Vöyrin keskustan asemakaavan muutokseksi, kortteli 37.

Vastine:

Ei aiheuta toimenpiteitä

2. Rakennus ja ympäristölautakunta

Rakennustarkastajan valmistelu:

Johanna Sand, johanna.sand@vora.fi, puh. 050 570 2525

Kaavoitusjaosto on pyytänyt rakennus- ja ympäristölautakunnalta lausuntoa nähtäville asetetusta Vöyrin keskustan asemakaavan muutoksen, kortteli 37, tontit 1 ja 6, kaavaluonnoksesta ja sen liitteistä. Kaavaluonnos ja liitteet ovat julkisesti nähtävillä 12.3.-17.4.2026.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET-2) sisältyy jo nyt alueella voimassa olevaan kaavaan, mutta tonttia on nyt muutettu jonkin verran suuremmaksi tulevien tarpeiden huomioon ottamiseksi. Muutoin kaava koostuu pääasiassa liikerakennusten korttelialueesta (KL). Kummankin alueen tonttien merkintöjen ja rakennusoikeuksien voidaan katsoa olevan sopivat ja yhdenmukaiset ympäröivien tonttien kanssa. Tavallisesti keskusta-alueella on kuitenkin osoitettu vastaaville liiketoimintatonteille (KL, AL, K-2, K-3) prosentuaalinen osuus osoittamaan, kuinka laajasti alueella tai rakennusalueella saa rakentaa. KL-tontilla saattaisi olla syytä harkita prosenttiosuuden lisäämistä, jotta keskustan kaavoitus pysyisi yhdenmukaisena asemakaavamuutoksesta huolimatta.

Kaavaan sisältyy ET-2-alueen koilliskulmaukseen pohjoisessa olevalle YO-alueelle kiilautuva alue kiinteistön muodosta johtuen. Rakennusala ulottuu osittain kyseiseen kulmaukseen, mutta samaan aikaan kyseinen kulmaus on "Istutettava alueen osa, lukuun ottamatta kohtaa, jota käytetään liittymää varten". Tässä on tietynlainen ristiriita. Kyseinen kulmaus voisi vaikkapa olla kokonaan istutettavaa aluetta, koska näin kapoista aluetta voidaan kuitenkin pitää vaikeasti rakennettavana, vaikka se kuuluisi rakennusalaan. Kaavaan sisältyy ET-2-alueen koilliskulmaukseen pohjoisessa olevalle YO-alueelle kiilautuva

Ajoneuvoliittymäkieltoa koskevan kaavamerkinnän osalta tulee varmistaa, että suomenkielinen ja ruotsinkielinen merkintä ovat merkitykseltään yhtenäiset. Ruotsiksi merkintä voisi olla esimerkiksi "Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden för fordonstrafik", jotta ruotsinkielinen käännös olisi yhteneväinen suomenkielisen merkinnän kanssa. Kaavan jatkotyöstämisen yhteydessä voidaan tarkastella myös muita kaavaluonnoksen käännöksiä ja lisätä otsikko merkinnöille ja määräyksille. Muutoin kaavamuutos on laadittu kaavan tämänhetkinen ja tuleva käyttö huomioon ottaen.

Rakennustarkastajan esitys:

Johanna Sand, johanna.sand@vora.fi, puh. 050 570 2525

Esitetään, että edellä oleva valmistelu annetaan rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntona kaavoitusjaostolle.

RYL § 24

PÄÄTÖS:

Hyväksyttiin sillä lisäyksellä, että tonttien välinen kävely- ja pyöräily-yhteys on hyvä, mutta jää epäselväksi, miten liikenneselvityksen tavoitteet täytetään (tonttien AL ja KL välinen ajoyhteys).

Vastine:

Kaavakarttaan ja sen tekstiosaan on lisätty prosentuaalinen osuus osoittamaan, kuinka laajasti alueella tai rakennusallalla saa rakentaa (35%).

Kaavakartassa kaava-alueen koillisnurkassa ollut virheellinen piirrosmerkintä on muutettu istutettavaksi alueen osaksi.

Ajoneuvoliittymän kieltokohtaa osoittavan merkinnän ruotsinkielistä tekstiä on korjattu ja lisätty otsikko merkinnöille ja määräyksille.

AL ja KL alueiden välisen ajoyhteyden lisääminen huomioidaan tulevaisuudessa kaavoissa, joten nyt ei laajenneta kaava-aluetta.

3. Ab Stormossen Oy

Lausunto kaavamuutoksesta ja tielinjausten vaikutus Vöyrin hyötykäyttöaseman toimintaan

17.4.2026

Suunniteltu tielinjaus ei vaikuta suoraan hyötykäyttöaseman toimintaan. Sen sijaan suunniteltu tulotie sekä lämpökeskukselle että hyötykäyttöasemalle aiheuttaa tiettyjä haasteita.

Jos lämpökeskusta ympäröivä alue aidataan eikä hyötykäyttöaseman huoltoliikenne enää voi käyttää lämpökeskuksen piha-aluetta konttien lastaukseen, on nykyinen liittymä Härmäntieltä kokonaisuudessaan, maa-alue mukaan lukien, luovutettava hyötykäyttöaseman käyttöön. Tämä johtuu siitä, että huoltoliikenne tapahtuu ajoneuvoyhdistelmillä ja perävaunu tulee voida pysäköidä lähistölle konttien vaihdon ajaksi.

Olemme tähän mennessä käyttäneet lämpökeskuksen aluetta, mutta uusien aitojen myötä se ei enää onnistu.

Paras ratkaisu on siirtää hyötykäyttöaseman jätepuristimet nykyiselle tulotielle. Näin perävaunu voidaan lastata alueen sisällä. Lisäksi tulee huomioida, että aseman sisään- ja ulosajoporttia on siirrettävä ja että uusi poistumisramppi on rakennettava uuteen suuntaan. Alue on myös aidattava uudelleen piirustuksen mukaisesti. Tähän liittyvien kustannusten arvioidaan olevan noin 10 000 euroa.

Suunniteltu tulotie uudelta tieltä alueelle aiheuttaa pitkille huoltoajoneuvoyhdistelmille vaikeuksia kääntyä asemalle, mutta kääntyminen ei ole mahdotonta, kunhan alueen kunnossapito ja lumenauraus toimivat hyvin etenkin talviaikaan.

Järjestely aiheuttaa haasteita myös lämpökeskuksen tuloliikenteelle, mutta lämpökeskus saa itse ottaa kantaa asiaan.

Vastine:

Nykyinen liittymä joudutaan poistamaan turvallisuussyistä, joten sen käyttäminen hyötykäyttöaseman käytössä ei ole mahdollista. Alueen aitaaminen ja liikennöinti kaavaluonnoksessa noudattaa lausunnon liitteenä olevaa hahmotelmaa ja liikennesuunnitelmassa tarkistetaan pitkien huoltoajoneuvojen ajettavuus tontilla.

Tarkastuksen seurauksena liittymäkieltoaluetta maantieliittymän ja tonttiliittymän välillä lyhennettiin 1,5m ajoneuvoliikenteen parantamiseksi.

4. Vöyri, tekninen johtaja

Teknisen johtajan valmistelu:

Jan Östman, jan.ostman@vora.fi, puh. 06 382 1803

Kaavaehdotus Vöyrin keskustan asemakaavan muutokseksi, kortteli 37, tontit 1 ja 6, on nähtävillä 30 päivän ajan, jotta asianomaiset viranomaiset ja muut asianomaiset voivat esittää siitä mielipiteensä.

Suunnittelualue sijaitsee Vöyrin keskustassa Koskenkylän ja Miemoisenkylän alueella korttelin 37 eteläosassa tonteilla 1 ja 6. Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,6 hehtaaria. Aluetta rajaavat lännessä liikerakennustontti Vöyrintien varressa, etelässä Kaurajärventie, idässä Tunisin peltoaukea ja pohjoisessa Koskenkylän koulun eteläpuolella kulkeva kevyenliikenteen väylä.

Kaavaehdotuksen mukaan muutos ei vaikuta olemassa olevaan kunnallistekniikkaan, mutta se ei palvele suunniteltua alueidenkäyttöä toivotulla tavalla. Siksi teknisen lautakunnan toimeksiannosta on tehty erillinen suunnittelu veden, jätevesien ja hulevesien toimivan käsittelyn varmistamiseksi alueella. Liikennejärjestelyjen osalta pääsy Stormossenin hyötykäyttöasemalle vaikeutuu jossain määrin esitetyn kaavaluonnoksen mukaisesti.

Teknisen johtajan esitys:

Jan Östman, jan.ostman@vora.fi, puh. 06 382 1803

Esitetään, että Stormossenin hyötykäyttöasemaa koskevaa liikenne- ja kulkukelpoisuutta tarkastellaan uudelleen ja mahdollisuuksien mukaan korjataan, jotta pidemmille ajoneuvoyhdistelmille saadaan varmistettua jotakuinkin turvallinen ja kulkukelpoinen reitti.

TL § 22 PÄÄTÖS:

Päätös esityksen mukaan.

Vastine:

Liikennesuunnitelmassa tarkistettiin pitkien huoltoajoneuvojen ajettavuus tontilla. Tarkastuksen seurauksena liittymäkieltoaluetta maantiliittymän ja tonttiliittymän välillä lyhennettiin 1,5m ajoneuvoliikenteen parantamiseksi.

5. Lupa- ja valvontavirasto

Vöyrin kunnan kaavoitusinsinööri on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa Vöyrin keskustan asemakaavan muutoksen, kortteli 37, tontit 1 ja 6, valmisteluaineistosta 17.4.2026 mennessä.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on selvittää liikerakentamisen mahdollisuuksia alueella.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on aiemmin antanut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevan lausunnon, päivätty 4.11.2025 (EPOELY/9549/2025).

Suunnittelualue sijaitsee Vöyrin keskustassa Koskenkylän ja Miemoisenkylän alueella. Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,6 hehtaaria, ja alue on jo ennestään kaavoitettu. Tällä hetkellä aluetta rajaavat lännessä liikerakennustontti, idässä peltoaukea, pohjoisessa Koskeby skolalle ja päiväkodille johtava kevyen liikenteen väylä ja etelässä Kaurajärventie. Kaavaluonnoksessa on osoitettu uusi tieliittymä Kaurajärventielle.

Sen rajausta tarkennetaan kaavoituksen edetessä.

Alue sijaitsee Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050 keskustatoimintojen alueella c. Lisäksi alue sijaitsee Vaasa-Seinäjoki-kehittämisyöhykkeellä. Voimassa olevassa maakuntakaavassa on myös varaus Vöyrin-Isonkyrön päävesijohdolle, mikä tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

Alueelle ei ole laadittu osayleiskaavaa.

Kyseisellä alueella on vuonna 2003 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa alueella on seuraavat kaavamerkinnot: YO, Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue ja ET-2, Yhdyskuntateknillistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Aluetta ei ole osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa vähittäiskaupan suuryksikön (km²) alueeksi, mikä ei mahdollisesti ole tarkoitukseen tällä paikalla sille annettua kaavamerkintää ajatellen. Lupa- ja valvontavirasto esittää edelleen, että asemakaavan on ohjattava maankäyttöä muun muassa paikallisten olosuhteiden vaatimalla tavalla. Sitä, millaista liiketoimintaa KL-alueella saa harjoittaa, pitäisi

tarkentaa ottaen huomioon myös mahdollisuuden voida selvittää ja arvioida sen vaikutuksia riittävästi.

Liitteenä olevan kaavaluonnoksen mukaan liikerakennusten korttelialueella (KL) olisi mahdollista rakennusala suurimmalla osalla tonttia ja vain murto-osa pysyisi istutettavana alueena. Alueella, jonka on tarkoitettu toimivan pysäköintialueena, ei ole erityistä aluevarausta, mutta nykyään tavallisinta liiketonteille on, että alue rakennetaan pääosin vedenpitäväksi, esimerkiksi asfaltilla, minkä seurauksena alueelle tulee hulevettä enemmän ja nopeammin. Tämä tulee huomioida hulevesien suunnittelussa, samoin rankkasateiden sekä poikkeuksellisen voimakkaiden rankkasateiden vaikutukset.

Kyseessä oleva alue sijaitsee tunnistetulla tulvariskialueella. Tulvariskiä ja alinta sallittua rakentamiskorkeutta koskevat lausunnot antaa nykyään Lounais-Suomen elinvoimakeskus. Lupa- ja valvontavirasto viittaa edelleen aiemmin antamaansa lausuntoon (ely-keskus) osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja sitä koskevien kaavamääräysten täydentämistarpeiden osalta.

Yleisiä kaavamerkintöjä tulisi täydentää happamien sulfaattimaiden osalta, sillä niitä esiintyy alueella hyvin todennäköisesti.

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaavamääräyksiä tulisi täydentää ET-2-alueella näkymäesteen/aidan/istutetun alueen osalta, koska alue sijaitsee suoraan Kaurajärventien vieressä ja täten hyvin näkyvällä ja melko keskeisellä paikalla ja sillä on vaikutusta maisemakuvaan. Voimassa olevaan asemakaavaan Kaurajärventien lähelle on jätetty istutettava alue ja tämä ratkaisu voisi olla hyvä säilyttää.

Kaavaselostuksessa ET-2-alueen vaikutuksia tulee myös avata, selvittää ja arvioida ympäristön kannalta.

Rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020) annetun lain 7. § tulee huomioida sähköajoneuvojen latauspisteiden lukumäärän jatkosuunnittelussa.

Kaavan ilmastovaikutukset tulee arvioida. Ilmastovaikutusten arviointiin tulee sisältyä ilmastomuutoksen hillintä ja sopeutumisen tarve. Lisäksi on arvioitava, miten kielteisiä ilmastovaikutuksia vähennetään ja miten myönteisiä vaikutuksia vahvistetaan. Arvioinnissa voi käyttää Kilva- ja Hiilikartta-työkaluja.

Pohjanmaan elinvoimakeskus antaa lausunnon liikennejärjestelmästä ja maanteistä. Koska suunniteltua toimintaa avataan vielä jokseenkin epämääräisesti kaavaselostuksessa, voi olla tarpeen laatia meluselvitys, joka puolestaan voi johtaa tarpeeseen järjestää alueella meluntorjuntaa.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Esittelijänä on toiminut ylitarkastaja Carina Ahlvik-Fors ja ratkaisijana ylitarkastaja Juha Katajisto.

Vastine:

Vöyrin keskusta-alueella on liiketoimintaa sallivilla tonteilla yleisesti käytetty KL-merkintää, joka sallii liikerakentamisen ohella asuin- ja toimistorakentamisen, mutta merkinnällä ei ole rajattu liiketoiminnan laatua. Uudella KL-tontilla ei haluta sallia asuin- ja toimistorakentamista läheisen voimalaitoksen ja hyötykäyttöaseman sijainnin vuoksi, mutta tasapuolisuuden nimissä ei myöskään rajoittaa liiketoiminnan laatua.

Koko nykyisen koulukeskuksen alueen hulevesien viemäröinti on suunniteltu ja uudistetaan uuden koulurakennuksen myötä, jolloin myös uusi tontti tulee tämän uudistuksen piiriin. Hulevesien käsittely kuuluu rakennuslupavaiheeseen, jolloin sen toiminta varmistetaan.

Happamien sulfaattimaiden käsittelystä on lisätty teksti kaavamääräyksiin.

Kaavoitettava alue sijaitsee N2000 järjestelmän mukaisella n.+12 korkotasolla, joten kosteudelle arkoja rakennelmia ei tule esiintymään tulvavesipinnan +11.60 alapuolella.

ET-2 alueen toimintoja on sijoitettu nykyisen kaavan istutusalueelle ja osittain tiealueellekin, eikä voimalaitoksen ja tien välissä oleva alue riitä siten, että sen eteläreunassa olisi istutusvyöhyke. Alue aidataan turvallisuussyistä, mutta sekään ei voi näkemäesteen vuoksi olla kovin peittävä. Vöyrin kunta on käynnistänyt keskustelut hyötykäyttöaseman ja voimalaitoksen edustajien kanssa ja sen seurauksena tontin toimintoja tarkistetaan siten, että hyötykäyttöasema mahdutetaan ET-2 alueelle siten, että sen toiminnan kannalta välttämättömän suuren ajoneuvokaluston käyttö on mahdollista.

Sähköajoneuvojen latauspisteiden määrä ja rakentamisen hiilijalanjälki selvitetään asetusten mukaan rakennuslupavaiheessa.

KL- ja ET alueella ei ole asuntoja eikä toimistorakentamista, joten liikennemelu ei aiheuta toimenpiteitä rakentamisen suhteen.

6. KPO-kiinteistöt Oy

27.3.2026

KPO-Kiinteistöt Oy
Prismantie 1, 67700 Kokkola
Vöyrin kunta
Kaavoitusjaosto
Vöyrintie 18, 66600 Vöyri

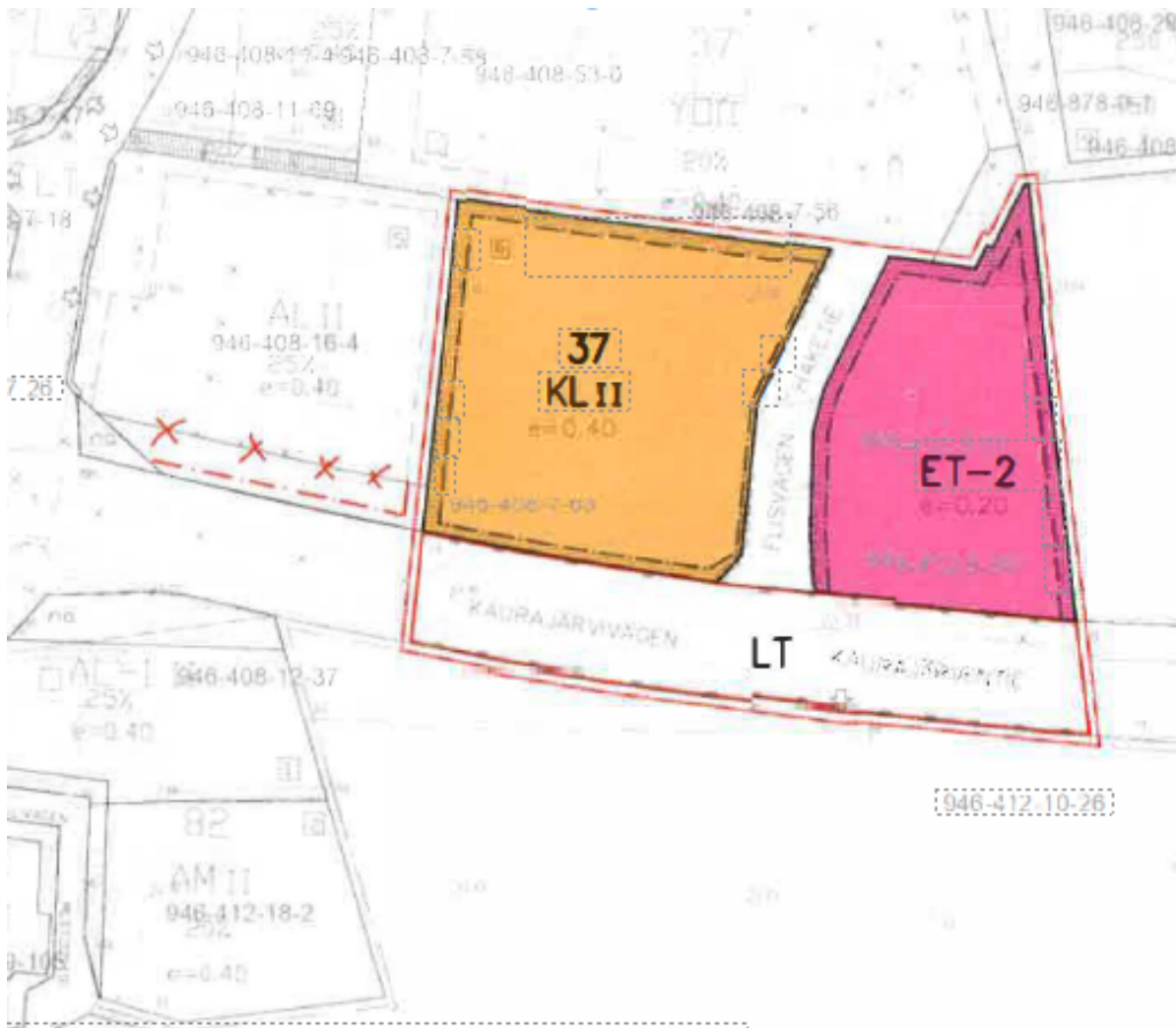
MUISTUTUS ASEMAKAAVALUONNOKSEEN korttelissa 37, tontit 1 ja 6

Olemme tutustuneet kaavaluonnokseen ja haluamme tuoda esille seuraavat seikat:

KPO-Kiinteistöt Oy esittää, että kaavamuutosalueeseen rajautuva S-Marketin tontti 5 liitetään mukaan tähän kaavamuutosalueeseen.

KPO-Kiinteistöt Oy edellyttää, että S-Marketin tontin viheralueen ja rakennusalueen raja Kaurajärventien suuntaan muutetaan vastaavanlaiseksi tontin 6 rajauksen kanssa. Kuvassa 1 on tästä havainne-esitys.

KPO-Kiinteistöt Oy haluaa kehittää toimintaa omalla tontilla ja tämä viheralueen kavennus on tärkeä osa tavoitteiden saavuttamisessa.



Kuva1 Ote kaavaluonnoskartasta lisämerkinnöin.

KPO-Kiinteistöt Oy

Tanja Nikula
Isännöintipäällikkö

Mika Mikkola
Toimitusjohtaja

Vastine:

Kunta pitäytyy tässä kaavoitusprosessissa tonteissa 1 ja 6. Tontin 5 kaavamuutos käsitellään erillisenä hankkeena.

7. Pohjanmaan elinvoimakeskus, Liikenneosasto

Lausuntopyyntö Vöyrin keskustan asemakaavan muutos, kortteli 37, tontit 1 ja 6, luonnosvaihe

POH/342/2026

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) Liikerakennusten korttelialueeksi (KL) lukion siirryttyä pysyvästi pois alueelta.

Pohjanmaan elinvoimakeskuksen liikenneosaston lausunto:

Ottaen huomioon, että kaava mahdollistaa merkittävää liikerakentamista, asemakaavaluonnos on melko yleispiirteinen. Näemme, että kaava voisi ohjata rakentamista nykyistä enemmän.

Asemakaavaluonnoksen taustakartta on hyötykäyttöaseman nykyisen liittymän kohdalla epäselvä. Kaurajärventien pohjoisreuna on esitetty eri kohtiin eri puolilla liittymää. Tämä hankaloittaa asemakaavan liikenteellisten vaikutusten arviointia.

Nykyiseen asemakaavaan verrattuna KL- ja ET-2-aluiden rakennusala on laajennettu Kaurajärventien (st 725) suuntaan. Liikenneselvityksessä jalankulku- ja pyörätielle on varattu tilaa LT- ja katualueelle. Mikäli nähdään mahdollisena, että jalankulku- ja pyöräily-yhteystarve jatkuu joskus Hakatien liittymästä itään, tulisi se huomioida myös ET-2-alueen rakennusosalassa.

Kaavan yleisten määräysten tekstistä "Uuden liittymän kohdalle on toteutettava väistötila Kaurajärventien eteläisivulle 60 km/h mitoituksella ennen liikerakennuksen käyttöönottoa" tulee poistaa kohta "60 km/h mitoituksella". Liikenneselvityksessä on todettu väistötilan olevan tarpeellinen nopeusrajoituksesta riippumatta.

Kaavaselostuksessa ei ole esitetty hulevesisuunnitelmaa. Huomautamme, että hulevesiä ei tule johtaa maantien sivuojiin. Kaavakartan yleiset määräykset -kohtaan "Alueen hulevedet tulee käsitellä... tontti- ja/tai aluekohtaisesti ennen kuin vedet johdetaan olemassa olevaan ojaverkostoon..." tulee lisätä, ettei määräys koske maantien sivuojia.

Liittymänuoli on kaavaluonnoksessa piirretty väärälle puolelle Kaurajärventietä. Seututien 725 eteläpuolista liittymänuolta ei ole esitetty nykyisessä asemakaavassa, eikä sitä tule asemakaavaan lisätä. Kyseessä on maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettu liittymä, jonka kohdalla on kaavassa tilavaraus väistötilalle. Hakatien liittymän kohdalle tulee lisätä liittymänuoli.

Ystävällisin terveisin,

Roosamari Leppälä Liikennejärjestelmäasiantuntija
roosamari.leppala@elinvoimakeskus.fi puh. 0295 027 091
Liikenteen asiakaspalvelu 0295 020 600

Vastine:

Kaavakarttaa on tarkennettu pohjakartan osalta lisäämällä Kaurajärventien osittain puuttunut pohjoisreuna. Epäselvyyttä aiheuttanut viiva kuvaa tien pohjoispuolen ojalinjaa.

Yleisten määräysten tekstistä on poistettu väistötilan 60km/h mitoitus ja lisätty kielto hulevesien johtamisesta maantien sivuojiin.

Pyörätien jatkaminen itään on erittäin epätodennäköinen ja vaatisi väestökehityksen kasvamisen ja siitä aiheutuvan laajemman kaavamuutoksen tarpeen.

Koko nykyisen koulukeskuksen alueen hulevesien viemäröinti on suunniteltu ja uudistetaan uuden koulurakennuksen myötä, jolloin myös uusi tontti tulee tämän uudistuksen piiriin. Hulevesien käsittely kuuluu rakennuslupavaiheeseen, jolloin sen toiminta varmistetaan.

Liittymänuoli on lisätty Hakatien kohdalle.

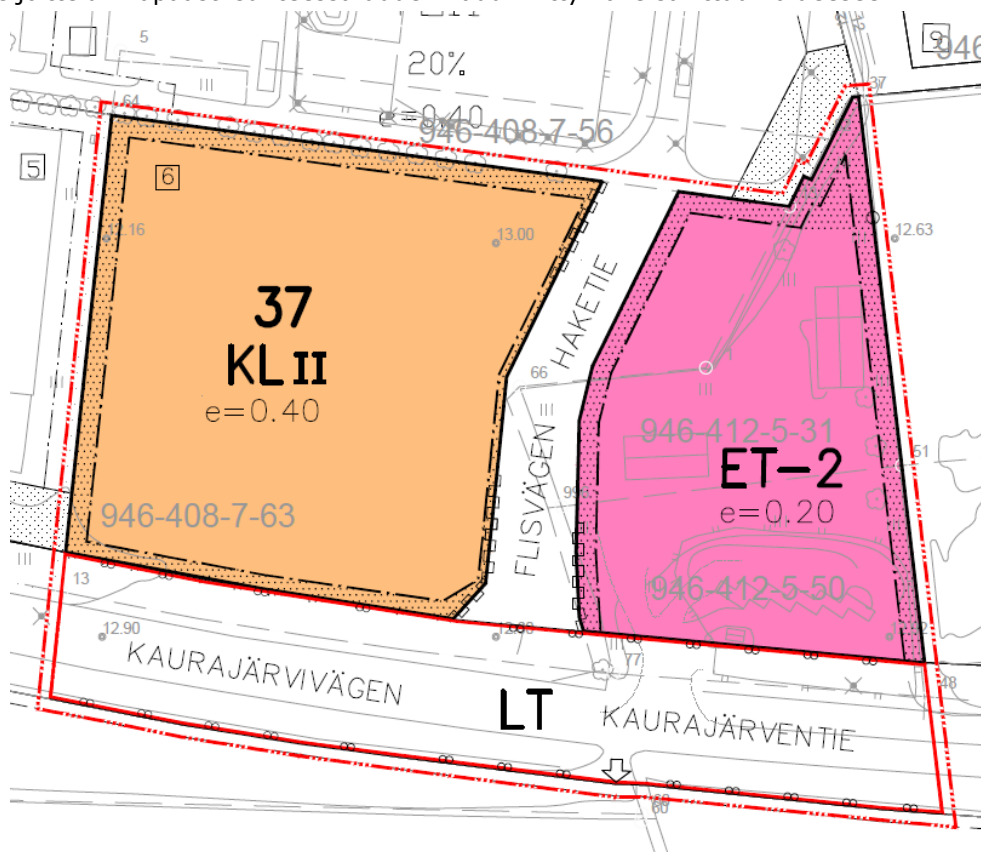
5.ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan rakenne perustuu nykyiseen asemakaavaan siten, että ajantasakaavan Opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO) alueesta on lohkaistu Liikerakennusten korttelialue (KL). Nykyistä Yhdyskuntateknillistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET-2) on laajennettu pohjoiseen ja niiden väliin sijoitettu katualue, joka liittyy Kaurajärventiehen.

5.2 Kaavaluonnos 10.03.2026

Suurimmat muutokset on tehty osoittamalla uusi katualue ja sen länsipuolelle liikerakennusten korttelialue (KL). Kadun itäpuolella olevan yhdyskuntateknillistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET-2) on laajennettu pohjoiseen mahdollistaen alueen kehittämisen ja lisärakentamisen. KL-alueelle on mahdollistettu kaksi kerroksinen liikerakennus tehokkuusluvulla $e=0.40$ sallien n.5100k-m² suuruisen rakennuksen. Tontti on tasainen mahdollistaen rakennuksen sijoittelun vapaasti suhteessa uuden kadun liittymälle sallittuun alueeseen.



Kuva 13. Ote kaavaluonnoksesta.

Kaurajärventien ja uuden kadun liittymä sijaitsee hieman länteen nykyisen ET-2 alueen liittymästä, jotta olemassa ole hyötykäyttöaseman toiminta voi jatkua ennallaan ja uudet liittymät alueelle voidaan sijoittaa uudelle katualueelle Kaurajärventien turvallisuuden parantamiseksi.

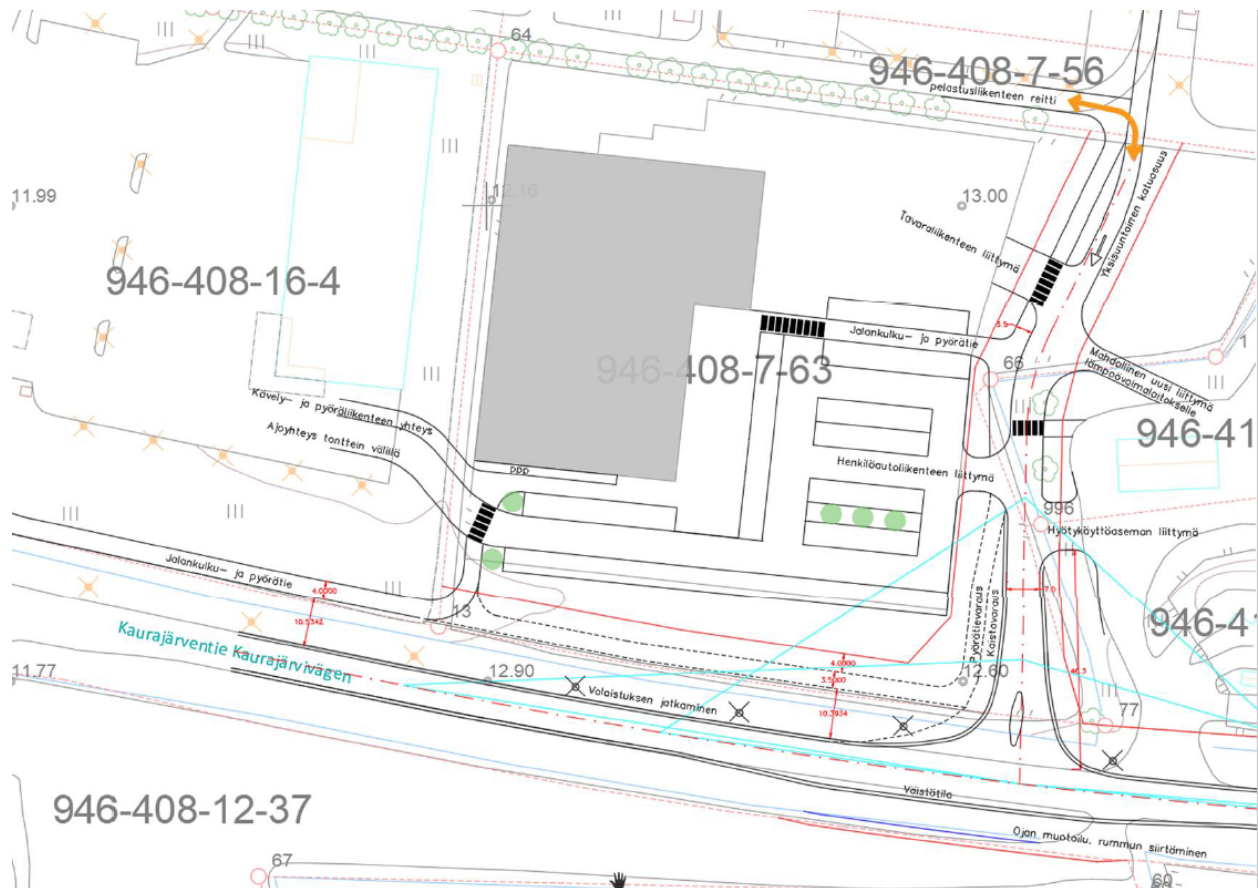
Katualueella liittymäkieltoalue n. 45 m etäisyydellä maantieliittymästä ja mahdollisuus kahteen liittymään sekä KI-, että ET-2 alueille. Uusi katu liitetään YO-alueeseen yksisuuntaisella katuosuudella, joka mahdollistaa uuden reitin koulukuljetuksille ja pelastusajoneuvoille toisen lähestymissuunnan pohjoisesta.

Kaava mahdollistaa uuden KL-tontin ja nykyisen sen länsipuolella sijaitsevan AL-tontin välille ajo ja kevyen liikenteen yhteyden liikenneselvityksen mukaisesti.

Uudelle katualueelle ja Kaurajärventien pohjoisreunaan varataan tila jalankulku- ja pyöräliikenteelle siten, että pohjoisen koulualueen suunnalta ja lännestä Vöyrintieltä voidaan turvallisesti lähestyä KL- ja ET-2 alueita.

Kaurajärventien eteläreunaan liittymän kohdalle rakennetaan väistötila, joka tulee toteuttaa ennen KL-alueen käyttöönottoa. Lisäksi esitetään 60 km/h nopeusrajoitusalueen ja tievalaistuksen jatkamista idän suuntaan ohi uuden liittymän. Kaavaan lisätään näkemäalue idän suuntaan.

Tämän muutetun liikennejärjestelyn kautta liikenneturvallisuutta voidaan parantaa ja kevyen liikenteen tarpeet huomioidaan. Ratkaisu selviää tarkemmin **liitteessä 2**.



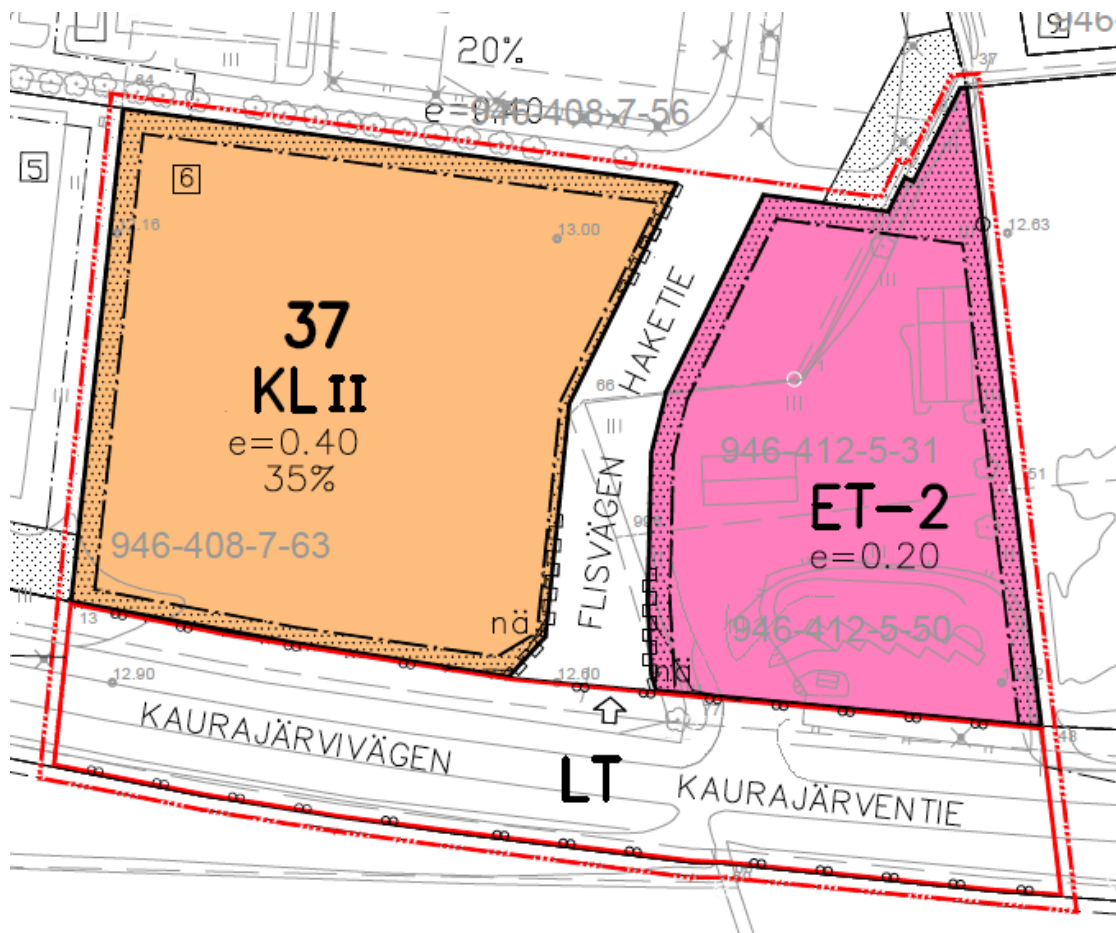
Kuva 14. Ote Liikenneselvityksestä.

5.3 Kaavaehdotus 01.09.2026

Luonnosvaiheen palautteen perusteella kaavaehdotukseen on tehty tarkistuksia kaavakarttaan ja sen määräyksiin. Myös kaavan ratkaisujen perustana oleva liikenneselvitys on päivitetty. Palaute ja siihen annetut vastineet kohdassa **4.6.2**

Kaavan pääasialliset muutokset ovat seuraavat:

- Kaavakarttaan ja sen tekstiosaan on lisätty prosentuaalinen osuus osoittamaan, kuinka laajasti alueella tai rakennusalueella saa rakentaa (35%).
- Kaavakartassa kaava-alueen koillisnurkassa ollut virheellinen piirrosmerkintä on muutettu istutettavaksi alueen osaksi.
- Ajoneuvoliittymän kieltokohtaa osoittavan merkinnän ruotsinkielistä tekstiä on korjattu ja lisätty otsikko merkinnöille ja määräyksille.
- Liikennesuunnitelmassa tarkistettiin pitkien huoltoajoneuvojen ajettavuus ET-2 alueella. Tarkastuksen seurauksena liittymäkieltoaluetta maantieliittymän ja eteläisen tontteliittymän välillä lyhennettiin 1,5 m ajoneuvoliikenteen parantamiseksi.
- Happamien sulfaattimaiden käsittelystä on lisätty teksti kaavamääräyksiin.
- Liittymänuoli on lisätty Haketien kohdalle.



Kuva 15. Ote kaavaehdotuksesta

5.4 Aluevaraukset



Kvarttersområde för affärsbyggnader
Liikerakennusten korttelialue



Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
På området får också förläggas en värmecentral, max 6,0 MW.
Skorstenen får vara max 45 meter hög.
I värmecentralen kan användas olja eller kompakt bränsle, dock ej fråstörv.
Utelager för bränsle måste inhängas med tätt stängsel, som ger skydd mot insyn.

Yhdyskuntateknillistä huoltoa palvelevien rakennusten
ja laitosten alue. Lisäksi alueelle saa sijoittaa lämpökeskuksen,
jonka teho saa olla enintään 6,0 MW.
Savupiipun korkeus saa olla enintään 45 metriä.
Alueella olevassa lämpökeskuksessa voidaan käyttää polttoaineena öljyä
tai kiinteää polttoainetta, ei kuitenkaan jysinturvetta.
Polttoaineen ulkovaraston ympärille on rakennettava näkösuojan muodostava aita.

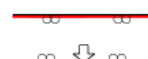
 Linje 3 m utanför planområdets gräns.
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Gräns för delområde.
Osa-alueen raja.



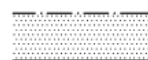
Område för allmän väg.
Yleisen tien alue.



Ungefärligt läge för in- och utfart.
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Byggnadsyta
Rakennusala.



Del av område som skall planteras, förutom den del som används för infart.
Istutettava alueen osa, lukuun ottamatta kohtaa, jota käytetään liittymää varten



Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan merkittäviä vaikutuksia arvioidaan alueidenkäyttölaisissa määrättyjen vaatimusten mukaisesti. Laissa määrätään;

”AKL 9 § - Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittettävä 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 alueidenkäyttölakiin. 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 kulttuuriympäristö

Alue on taajama-alueen reunavyöhykettä, eikä sen lähistöllä ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia. Lähin naapuri on 2000-luvulla rakennettu liikerakennus, jota uusi tontti täydentää ET-2 alueen välissä.

Yhdyskuntarakenne ja asutus

Yhteiskuntarakenne pysyy ennallaan, vaikutuksia ei muodostu.

Palvelu, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaava lisää mahdollisuuden liiketilojen rakentamiselle alueella. Työpaikkojen määrä kasvaa n.10–15 henkilöä.

Vaikutukset positiivisia.

Liikenne

Asemakaavan toteuttamisen myötä liikennejärjestelyt paranevat nykyiselle ET-2 alueelle (hyötykäyttöasema) erityisesti jalankulku- ja pyöräliikenteen osalta, mutta myös ajoneuvoliikenteen osalta, kun liittymä alueelle suoritetaan uuden kadun alueelta. Suojatiet ja jalankulku- ja pyörätieyhteydet sekä liikenneselvityksen suositukset nopeusrajoituksista antavat alueelle jalankulku- ja pyöräily-ystävällisemmän rakenteen.

Koulukuljetuksille ja pelastusajoneuvoille mahdollistetaan uusi reitti.

Vaikutukset positiivisia.

Tekninen huolto

Kyseisellä alueella ei ole yhdyskuntateknisiä rakennelmia, joihin rakentaminen suoraan vaikuttaa, mutta muutamiin toimenpiteisiin on ryhdyttävä alueen veden, jäteveden ja pintaveden käsittelyn varmistamiseksi.

Olemassa olevaa teknistä huoltoa voidaan hyödyntää ja laajentaa, viemäri- ja vesijohtoja sijaitsee kaava-alueen läheisyydessä. Kaavasta ei aiheudu merkittäviä vaikutuksia tätä koskien.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemakuva

Toteutettu kaava ei muuta oleellisesti maisemakuvaa koska uusi tontti sijoittuu kahden jo rakennetun alueen välille sitoen ne yhteen taajama alueeksi.

Maisemakuvalle ei aiheudu merkittäviä vaikutuksia

Vesistö ja vesitalous

Suunnittelualueella ei ole suurempia vesistöjä. Vöyrinjoki sijaitsee alueen länsipuolella n. 250 m päässä. Suositeltu kosteudelle arkojen rakenteiden alin korko tulvariskin vuoksi on +11.60 (korkeusjärjestelmä N2000), mutta tontin korkeusasema on tätä lukua korkeammalla, joten riskiä ei muodostu.

Ojitusyhteisöllä on oikeus huolehtia lähistön ojista.

Merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

Luonnonolosuhteet, luonnonsuojelu ja luonnon monimuotoisuus

Alue on osittain rakennettu ja pääosin peltoa. Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita. Merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tarkoituksena on, että kaava hyväksytään valtuustossa vuoden 2026 lokakuussa. Kaavan vahvistumisen jälkeen vastuu alueen toteuttamisesta on maanomistajilla ja kunnalla.