

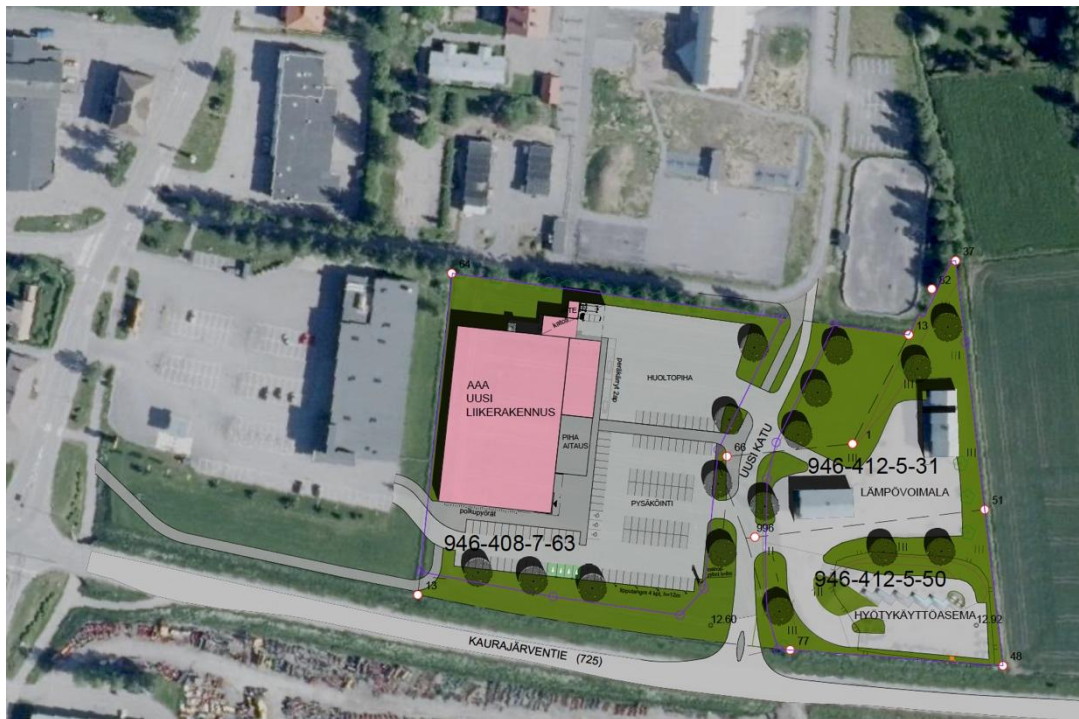
Mottagare
Vörå kommun

Dokument
Planbeskrivning

Datum
10.3.2026

VÖRÅ KOMMUN

Ändring av detaljplan för Vörå centrum,
kvarter 37, tomterna 1 och 6



ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR VÖRÅ CENTRUM, KVARTER 37, TOMTERNA 1 OCH 6

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR VÖRÅ CENTRUM, KVARTER 37, TOMTERNA 1 OCH 6

Projektets namn	Ändring av detaljplan för Vörå centrum, kvarter 37, tomterna 1 och 6
Mottagare	Vörå kommun
Dokument	Planbeskrivning
Datum	10.3.2026
Förberett av	Jouni Saarinen

Innehållsförteckning

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1 Identifikationsuppgifter	2
1.2 Planläggningsområdets läge	2
1.3 Planens namn och syfte	3
1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen	3
2. SAMMANDRAG	3
2.1 Olika skeden i planläggningsprocessen	3
2.2 Detaljplan	3
3. UTGÅNGSPUNKTERNA	4
3.1 Utredning om förhållandena på planläggningsområdet	4
3.1.1 Allmän beskrivning av området	4
3.1.3 Markägoförhållanden	10
3.2 Planläggningsituationen	10
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör området	10
3.2.2 De riksomfattande målen för områdesanvändningen	10
3.2.3 Österbottens landskapsplan 2050	10
3.2.4 Generalplan	11
3.2.5 Detaljplan	11
3.2.6 Byggnadsordning	12
3.2.7 Baskarta	12
4. PLANLÄGGNINGENS OLIKA SKEDEN, VÄXELVERKAN OCH TIDTABELL	12
4.1 Planläggningens olika skeden	12
4.2 Tidtabell	12
4.3 Behovet av planändring	13
4.4 Planeringsstart och beslut som gäller denna	13
4.5 Deltagande och samarbete	13
4.5.1 Intressenter	13
4.5.2 Anhängiggörande	14
4.5.3 Deltagande och växelverkan	14
4.5.4 Myndighetssamarbete	14
4.6 Mål för detaljplanen	14
4.6.1 Utlåtanden, åsikter och beaktandet av dem	14
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	20
5.1 Planens struktur	20
5.2 Planutkast 10.3.2026	20
5.3 Områdesreserveringar	22
6. PLANENS KONSEKVENSER	23
7. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	24

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Planläggningsarbetet förverkligas som ett samarbetsprojekt mellan Vörå kommun och Nordic Consulting Oy.



Vörå kommun
Vöråvägen 18, 66600 VÖRÅ
www.vora.fi

Kontaktperson
Planläggningsingenjör Mats
Dahlin
tel. +358 50 347 1829
e-post: mats.dahlin@vora.fi



A1 Arkkitehdit Oy
Befästningsvägen 4b, 02600 Esbo
www.a1arkkitehdit.fi

Kontaktperson
Jouni Saarinen
tel. 020 7811 542
e-post: jouni.saarinen@a1arkkitehdit.fi

1.2 Planläggningsområdets läge

Planläggningsområdet ligger i Vörå centrum i Koskeby och Miemoisby i den södra delen av kvarter 37 på tomterna 1 och 6. Planområdets yta är cirka 2,6 hektar. Området angränsar till en affärsbyggnadstomt invid Vöråvägen i väst, Kaurajärvivägen i söder, Tunis åkerfält i öst och en lätttrafikled söder om Koskeby skola i norr.

Områdets riktgivande läge och ungefärliga utsträckning visas i bilderna nedan.

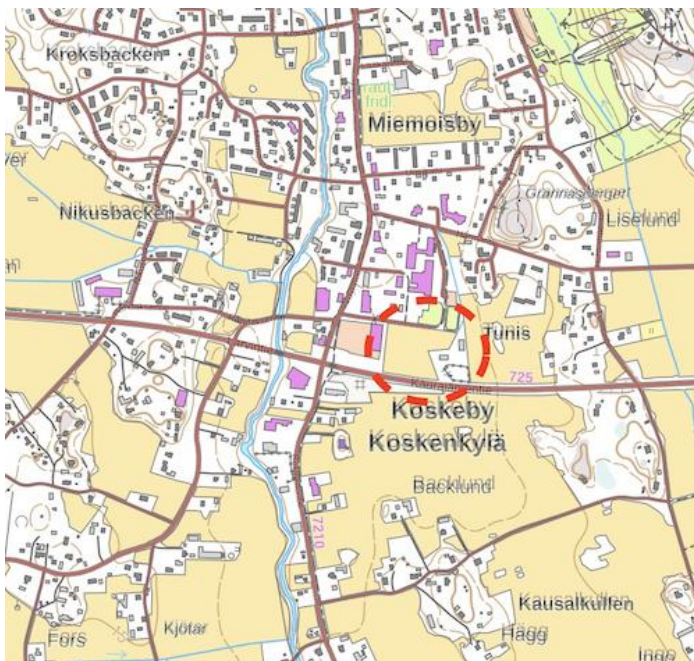


Bild 1. Planläggningsområdets riktgivande läge.



Bild 2. Flygbild över planlägningsområdets riktgivande utsträckning.

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är **Ändring av detaljplan för Vörå centrum, kvarter 37, tomterna 1 och 6.**

Ändring av detaljplan, Vörå 946, Koskeby 408 och Miemoisby 412, kvarter 37, tomterna 1 och 6. Målsättningen med ändringen är att möjliggöra affärsbyggande i planområdet.

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

- Bilaga 1: *Program för deltagande och bedömning*
Bilaga 2: *Trafikutredning*

2. SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planlägningsprocessen

1.10.2025	Planen anhängiggjordes.
8.10–6.12.2025	Program för deltagande och bedömning till påseende.
xx.xx–xx.xx.2026	Planutkastet till påseende.
xx.xx–xx.xx.2026	Planförslaget till påseende.

2.2 Detaljplan

Den centrala markområdesreserveringen i detaljplanen utgörs av beteckningar och bestämmelser för Kvartersområde för affärsbyggnader (KL), Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET-2) och Område för allmän väg (LT).

Detaljplanens beteckningar och bestämmelser förevisas noggrannare på detaljplanekartan och under *punkt 5.3 - Områdesreserveringar.*

3. UTGÅNGSPUNKTERNA

3.1 Utredning om förhållandena på planläggningsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planläggningsområdet är uppdelat i två tomter varav åkerområdet i väst hör till kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO) och återvinningsstationen vid östra kanten till område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET-2) i den befintliga planen.



Bild 3. Flygbild över planläggningsområdet och dess riktgivande avgränsning.

Landskapets särdrag

Området reserverat för affärsbyggnaden är åkermark i odlingsbruk såsom även området reserverat för gatan som leder till den nya skolan. Återvinningsstationen med ekopunkt för avfall och två kraftvärmebyggnader med sadeltak kommer att finnas kvar där den är.

Koskeby skola och daghem samt omkringliggande gårdsområden befinner sig norr om planläggningsområdet.

Planområdet ligger i utkanten av Vörå centrum där det mellan återvinningsstationen och den befintliga affärsbyggnaden finns ett obebyggt åkerområde. Lättrafikleden i norr mellan skolområdet och planområdet kantas av björkrader. I övrigt finns det inga träd eller anmärkningsvärda växtarter.

Kaurajärvivägen som går i öst-västlig riktning är en del av trafikförbindelsen till Vasa och Ylihärmä. Det finns en befintlig vägförbindelse från Kaurajärvivägen till återvinningsstationen i planläggningsområdet och områdets norra kant angränsar till en lättrafikled.

Jordmån

Planområdet ligger på en jämn åkermark där markytan vid borrhöjningarna varierar mellan nivå +11,9–+12,1 (N2000).

Jordmånen på området består av gyttjig finkornig jordart med en humushalt på 2–6 %. Byggplatsens jordmån är betydligt sättningkänslig och skiktjockleken varierar avsevärt inom de olika delarna av byggnadsytan. På grund av det tjocka, svagt bärande lerlagret (4–12 m) kan byggnader inte grundläggas direkt på marken utan att skadliga sättningar uppstår.

På området finns det ställvis sura sulfatjordar med stor sannolikhet. Vid byggnadsarbeten på sura sulfatjordar är förändringar i dräneringsnivån en av de mest avgörande faktorerna för bildningen av sur avrinning, och därför måste detta beaktas vid bedömningen av projektets konsekvensernas betydelse.

Naturskydd

Inga befintliga naturskyddsområden ligger i områdets direkta närhet.

Vattendrag och vattenhushållning

Inom området finns inga andra större vattendrag än Vörå å som löper väster om planområdet på ett avstånd av cirka 250 meter. Planområdet ligger inom översvämningensriskområde. Inom planläggningsområdet finns en dikessammanslutning, Miemoisåkersdiket med sidogrenar (4467cVa1). Sammanslutningen har rätt att underhålla bland annat Miemoisåkersdiket och dess sidogrenar.

3.1.2 Den byggda miljön

Bebyggelse- och samhällsstruktur

I området och i dess omedelbara närhet finns i dagens läge affärs-, skol- och småhusbebyggelse i landsbygdsmiljö där öppna åkerlandskap bryter av bostadsområdena. Den närmaste grannen är en affärsbyggnad byggd på 2000-talet. Byggnadsbeståndet varierar mycket: de äldsta husen är från början av 1900-talet medan de nyaste är från 2010-talet. Planläggningsområdet ligger i tätorten.



Bild 4. Vy från Kaurajärvivägen mot väster. I förgrunden återvinningsstationen.



Bild 5. Vy från Kaurajärvivägen mot väster. I förgrunden dagligvarubutiken.

Service, arbetsplatser och näringsverksamhet

Inom planläggningsområdet finns en återvinningsstation och en värmekraftanläggning. I centrum på gångavstånd finns livsmedelsaffärer, restauranger, bibliotek och skolor. Det finns många företag av olika storlek i centrum och näromgivningen. På södra sidan av Larvvägen och Kaurajärvivägen, på ett kort avstånd, finns bland annat Vörå maskin och traktor.



Bild 6. Vy över korsningen mellan Kaurajärvivägen och Vöråvägen mot norr.



Bild 7. Vy över korsningen mellan Kaurajärvivägen och Vöråvägen mot söder.

Teknisk försörjning

Inom området finns el-, vatten- och avloppsledningar.

Trafik

Till planläggningsområdet tar man sig från Kaurajärvivägen, som har en medeldygnstrafik på 1111 fordon. Medeldygnstrafiken för tunga fordon ligger på 119.

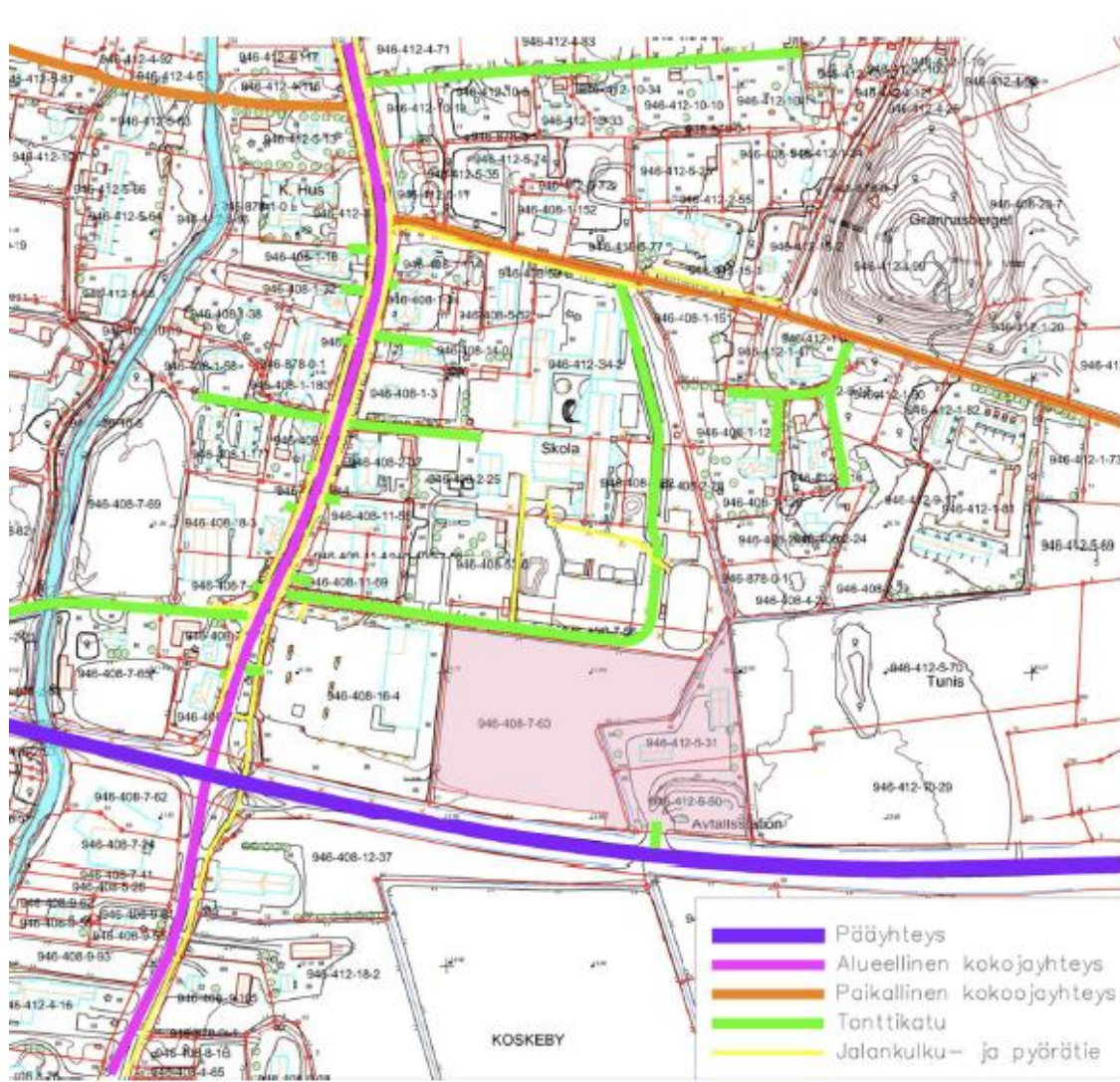


Bild 8. Trafikförbindelserna i området, nuläge. @Ramboll trafikutredning 12/2025

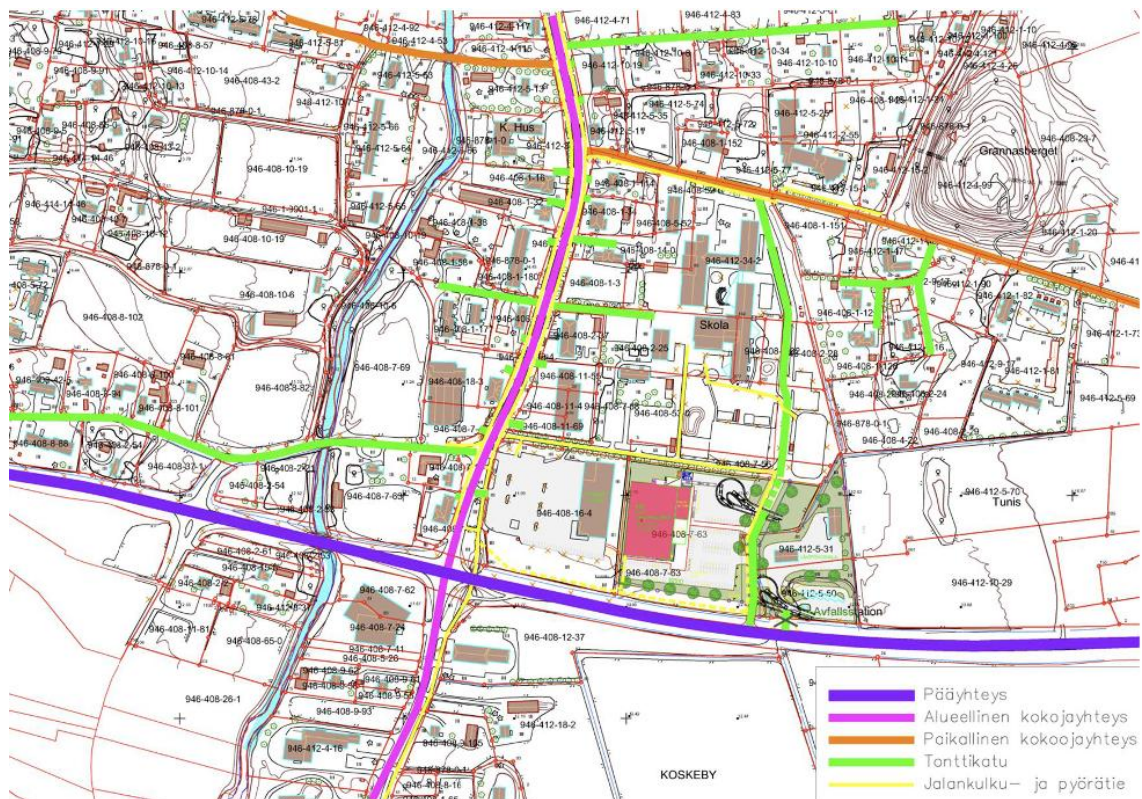


Bild 8. Trafikförbindelserna i området efter planläggningen. @Ramboll trafikutredning 12/2025

Trafikutredning 2025

Som grund för detaljplanen har uppgjorts en trafikutredning där ändring av vägnätet och dess funktionalitet har analyserats.

I utredningen föreslås en ny gatuförbindelse från Kaurajärvivägen mellan den planerade affärsfastigheten och återvinningsstationen så att genomfarten på gatan mot skolområdet begränsas. Den gamla väganslutningen från Kaurajärvivägen till återvinningsstationen stängs och ersätts med en anslutning från den nya gatan så att två anslutningar bildas till ET-2-området.

Tomtgatan som går i öst-västlig riktning mellan skolområdet och den planerade affärsfastigheten ändras till en lätttrafikled där service- och räddningstrafik är tillåten.

Längs Kaurajärvivägen reserveras utrymme för byggandet av en gång- och cykelväg, likaså från den nya gatans västra sida för att säkerställa trygg gång- och cykeltrafik till affärsfastigheten och återvinningsstationen.

På den södra sidan av Kaurajärvivägen föreslås en mötesplats vid den nya anslutningen och en fastighetsbegränsning på 60 km/h i stället för den nuvarande 80 km/h.

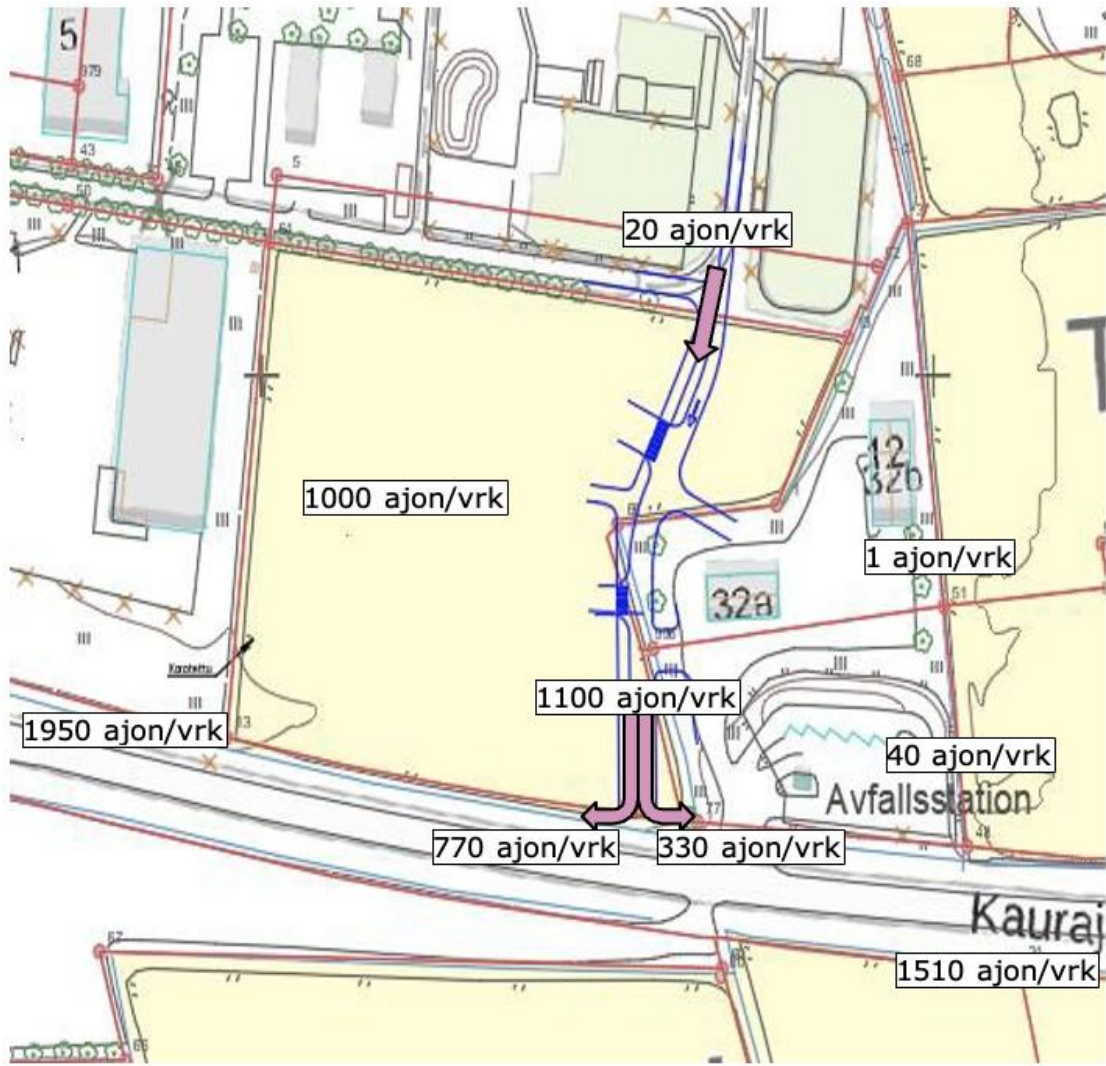


Bild 8. Trafikprognos för år 2050 inom planområdet. @Ramboll trafikutredning 12/2025

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

På planläggningsområdet finns inte kända fornlämningar enligt Museiverkets fornlämningsregister.

3.1.3 Markägoförhållanden

Fastigheterna 946-408-7-63, 946-412-5-31 och 946-412-5-50 ägs av Vörå kommun. Regionväg 725 ägs av staten och förvaltas av Trafikledsverket.

3.2 Planläggningssituationen

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör området

Systemet för planering av markanvändningen utgår från en mer preciserad planering där de riksomfattande målen för områdesanvändningen och de översiktliga planerna, dvs. landskapsplanen och generalplanen, styr planeringen av enskilda detaljplaner.

3.2.2 De riksomfattande målen för områdesanvändningen

De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen fick laga kraft den 1.4.2018. Målen för områdesanvändningen är grupperade enligt sakinnehåll i följande helheter:

- Fungerande samhällen och hållbara färdstätt
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

RIKSOMFATTANDE MÅL FÖR
OMRÅDEANVÄNDNINGEN

LANDSKAPSPLAN

GENERALPLAN

DETALJPLAN

3.2.3 Österbottens landskapsplan 2050

Österbottens landskapsplan 2050 är en strategisk plan, där nationella målsättningar kombineras med landskapets egna målsättningar. Planen är en helhetslandskapsplan som omfattar hela landskapet Österbotten och behandlar alla de delområden i samhället som har en betydande inverkan på samhällsstrukturen och områdesanvändningen.

Österbottens landskapsplan 2050 godkändes på landskapsfullmäktiges möte 7.4.2025 och trädde i kraft 2.7.2025 i enlighet med 201 § i lagen om områdesanvändning.

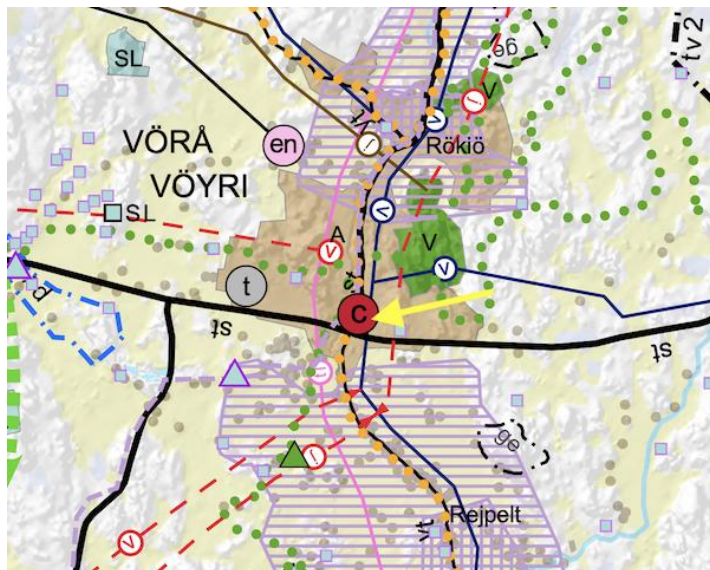


Bild 9. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2050. Planområdets ungefärliga läge anvisat med gul pil.

Tabell 1. För planområdet eller dess direkta närhet finns följande huvudsakliga reserveringar i landskapsplanen 2050.

Beteckning	Beskrivning av beteckningen
A	Område för tätortsfunktioner
C	Område för centrumfunktioner
t	Industri- och lagerområde
	Stomvattenledning
	Datakommunikationsförbindelse
	Riktgivande cykelled
V	Rekreationsområde
	Byggd kulturmiljö

3.2.4 Generalplan

För området finns inte någon gällande generalplan.

3.2.5 Detaljplan

För området finns gällande detaljplan: Detaljplan för Vörå centrum godkänd 13.11.2003. Området innefattar Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET-2), Kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO) och Område för allmän väg (LT).

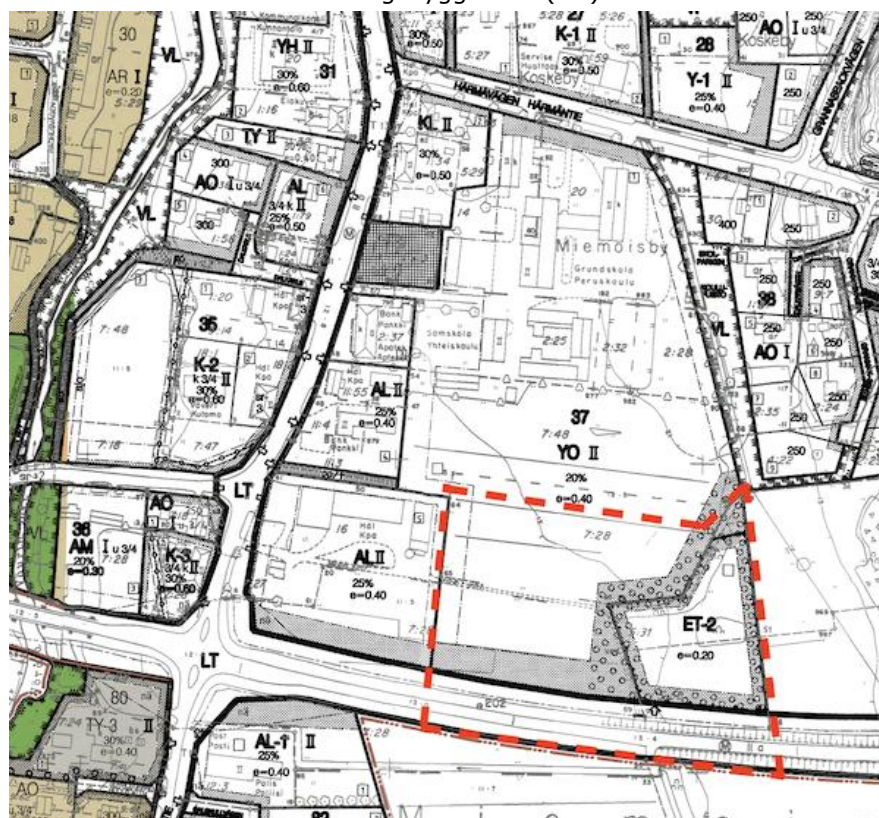


Bild 10. Utdrag ur gällande detaljplan. Planläggningsområdets riktgivande avgränsning med röd streckad linje.

3.2.6 Byggnadsordning

Vörå kommuns byggnadsordning godkändes i fullmäktige den 13.12.2012. En ny byggnadsordning är under beredning och förväntas bli godkänd av fullmäktige under hösten.

3.2.7 Baskarta

Över området finns en baskarta från år 2022.

4. PLANLÄGGNINGENS OLIKA SKEDEN, VÄXELVERKAN OCH TIDTABELL

4.1 Planläggningens olika skeden

Planläggningsprocessen genomförs i tre huvudsakliga skeden.

- 1) Inlednings- och beredningsskedet.** När frågan om planläggning har väckts ska detta meddelas så att intressenterna har möjlighet att få information om utgångspunkterna för planläggningen, den planerade tidtabellen samt förfarandet för deltagande och bedömning. Utgående från planens utgångspunkter och målsättningar uppgörs PDB och planutkast, som efter att det behandlats av planläggningssektionen framläggs till påseende under 14–30 dagar. Detta kungörs i Kommunbladet, på kommunens anslagstavla och på kommunens internetsida. [Intressenterna kan då framföra sina åsikter om planen antingen muntligt eller skriftligt.](#)
- 2) Förslagsskedet.** Efter att planutkastet varit framlagt och de berörda myndigheterna samt andra intressenter har framfört sina åsikter, måste oftast planen justeras. Efter att planläggningssektionen har godkänt planförslaget för framläggning, framläggs det i 30 dagar. [Under tiden för framläggandet är det möjligt att inlämna en skriftlig anmärkning mot planförslaget till kommunstyrelsen.](#) Samtidigt begärs utlåtanden från myndigheterna. Om offentligt framläggande informeras genom kungörelse i Kommunbladet, på kommunens anslagstavla och på kommunens internetsida.
- 3) Godkännande.** Planen godkänns av fullmäktige. Beslut om planens godkännande kungörs i Kommunbladet och på kommunens internetsida. Dessutom sänds beslut om godkännande för dem som lämnat anmärkningar eller utlåtanden, om de så har önskat.

Besvär. Besvär angående fullmäktiges beslut riktas till förvaltningsdomstolen.

Ikraftträdande. Efter att planen har vunnit laga kraft, informeras om detta på samma sätt som om beslut om godkännande.

4.2 Tidtabell

För projektet har följande riktgivande tidtabell utarbetats:



4.3 Behovet av planändring

Den gällande planen utarbetades år 2003, då grundskolan (åk 1–9) och gymnasiet verkade på kvartersområdet för undervisningsbyggnader (YO) i kvarter 37. År 2015 flyttade gymnasiet permanent bort från området, vilket gjorde att behovet av att utvidga skolverksamheten där minskade avsevärt. I området har det även funnits en enhet för småbarnspedagogik som också har flyttat permanent bort från området. Därtill angränsar kvartersområdet för undervisningsbyggnader (YO) i norr till den kommunägda fastigheten 946-412-5-77 (kvarter 27) som också betjänar kommunens undervisningsverksamhet.

Målsättningen är att möjliggöra affärsbyggande i området. Området hör till området för centrumfunktioner i tätorten. Området ansluter till befintliga affärstomter i Vörå centrum och ger därmed möjligheten att göra kommuninvånarnas handelsmöjligheter mångsidigare och förbättra områdets serviceutbud.

Höjden på de omgivande byggnaderna och exploateringstalet beaktas i planeringen så att centrumområdets karaktär inte förändras.

Området reserverat för affärsbyggande är lättillgänglig från befintliga bilvägar och lättrafikleder. Gatan som byggs på planområdet kommer att betjäna både den kommande affärsbyggnaden och fungera som matargata till fastigheterna för återvinningsstationen och värmekraftverken så att antalet väganslutningar till Kaurajärvivägen inte ökar. Korsningsområdets säkerhet och funktionalitet reds ut i samband med planering av gatan.

4.4 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Initiativet till uppgörande av detaljplan har tagits av Nordic Icon Consulting Oy. Kommunstyrelsen beslöt 26.5.2025 § 82 att planlägningsarbetet påbörjas. Kommunen betalar kostnaderna för uppgörandet av planen i enlighet med principerna i ett separat planlägningsavtal. (OAL 59 §) Enligt avtalet ansvarar Nordic Icon Consulting Oy för 50 procent av planlägningskostnaderna upp till 25 000 euro.

I planprojektet ingår ett planlägningsavtal och ett eventuellt markanvändningsavtal som uppgörs senare. (OAL 91 b §)

4.5 Deltagande och samarbete

4.5.1 Intressenter

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planlägningsarbetet.

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planlägningsarbetet och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (OAL 62 §).

Som intressenter i planlägningsarbetet har åtminstone följande definierats (MBF 28 §):

- **Myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planlägningsarbetet**
 - Vörå kommuns förvaltningsenheter
 - Tillstånds- och tillsynsverket
 - Livskraftscentralen
 - Österbottens förbund
 - Österbottens museum
 - Österbottens räddningsverk
 - Västkustens miljöenhet

- **Områdets företag, lokala sammanslutningar och organisationer vars bransch berörs av planlägningsarbetet:**
 - Oy Vörå Maskin o Traktor Ab
 - Ab Vörå Värmeförsörjning
 - Ab Stormossen Oy
 - Osuuskauppa KPO
 - El- och teleoperatörer
 - Dikningssammanslutningen Miemoisåkersdiket med sidogrenar

- **Alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planlägningsarbetet:**
 - Användare, innehavare, markägare och invånare i planlägningsområdet och dess influensområde.
 - Föreningar och sammanslutningar, vilkas verksamhetsområde eller intressegrupper planen kan ha konsekvenser för.

4.5.2 Anhängiggörande

Planeringen anhängiggjordes den 8.10.2025 genom en kungörelse i Kommunbladet och på kommunens webbsida i samband med framläggningen av program för deltagande och bedömning och planutkast.

4.5.3 Deltagande och växelverkan

Den här punkten kompletteras med dateringar under planprocessens gång efter hand när ifrågavarande skede har behandlats.

- PDB var framlagt under tiden 8.10–6.12.2025. Över PDB inkom 5 utlåtanden.

4.5.4 Myndighetssamarbete

Myndigheterna hörs under planlägningsprocessens gång via utlåtandeförfarande. Vid behov ordnas fler förhandlingar under processens gång.

4.6 Mål för detaljplanen

Den gällande planen utarbetades år 2003, då grundskolan (åk 1–9) och gymnasiet verkade på kvartersområdet för undervisningsbyggnader (YO) i kvarter 37. År 2015 flyttade gymnasiet permanent bort från området, vilket gjorde att behovet av att utvidga skolverksamheten där minskade avsevärt.

Området hör till området för centrumfunktioner i tätorten. Området ansluter till befintliga affärstomter i Vörå centrum och ger därmed möjligheten att göra kommuninvånarnas handelsmöjligheter mångsidigare och förbättra områdets serviceutbud.

Höjden på de omgivande byggnaderna och exploateringstalet beaktas i planeringen så att centrumområdets karaktär inte förändras.

Området reserverat för affärsbyggande är lättillgänglig från befintliga bilvägar och lättrafikleder. Gatan som byggs på planområdet kommer att betjäna både den kommande affärsbyggnaden och fungera som matargata till fastigheterna för återvinningsstationen och värmekraftverken så att antalet väganslutningar till Kaurajärvivägen inte ökar. Korsningsområdets säkerhet och funktionalitet reds ut i samband med planering av gatan.

4.6.1 Utlåtanden, åsikter och beaktandet av dem

Under tiden för framläggandet inkom fem (5) utlåtanden över programmet för deltagande och bedömning.

1. NTM-centralen i Södra Österbotten

Ärende

Vörå kommun begär om utlåtande av NTM-centralen i Södra Österbotten gällande programmet för deltagande och bedömning för ändring av detaljplan för Vörå centrum, kvarter 37, tomt 1 och 6.

Områdesanvändning

I Österbottens landskapsplan 2050 är det aktuella planläggningsområdet anvisat som ett område för centrumfunktioner, beläget inom ett större område som är avsett för tätortsfunktioner. I närområdet finns även Vörå-Storkyro stomvattenledning.

Kvarter 37 ingår i detaljplanen för Vörå centrum, som godkändes år 2003. Enligt gällande plan är fastigheten 946-408-7-63 anvisad som kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO). I samband med den aktuella planändringen vore det bra att i planbeskrivningen redogöra för varför området inte längre bedöms vara behövligt för undervisningsändamål och att det i stället föreslås att användningsändamålet ändras till område för affärsbyggnader.

Med tanke på att ändringsområdet som planläggningen berör ligger intill skola och daghem vore det viktigt i den fortsatta planeringen att planbestämmelserna i tillräcklig omfattning styr hurudan affärsverksamhet som är möjligt att placera till kvarteret samt att konsekvenserna av de möjliga affärsverksamheterna gentemot omgivningen utreds och bedöms tillräckligt.

För att främja biologisk mångfald även inom parkeringsområdet vore det bra att strukturera parkeringsområdet med träd- och buskplanteringar och inkludera detta i planbestämmelserna. Även tillräcklig planering av dagvattenhantering borde innefattas i planläggningsarbetet.

Trafik och infrastruktur

I söder gränsar planeringsområdet till regionväg 725 (Kaurajärvivägen). I nuläget är anslutningstätheten stor i området. Enligt planen kommer antalet anslutningar inte att öka, utan den nuvarande anslutningen för värmekraftverket ersätts med en ny gatuanslutning och avståndet mellan anslutningarna fram till anslutningen för regionväg 718 minskar måttfullt. I och med vägförbindelsen för affärshuset och skolan kommer trafikmängden i anslutningen att öka jämfört med idag, vilket påverkar trafiksäkerheten och trafikens smidighet. NTM-centralen anser dock att ändringen är motiverad ur samhällsstrukturs synvinkel. Nackdelarna kan dämpas genom att sänka hastighetsbegränsningarna.

NTM-centralen lyfter på nytt fram de kommentarer som gavs till er förhandsförfrågan (per e-post Tommi Aaltonen 17.6) gällande de frågor som bör beaktas i trafikutredningen och planen:

- gång- och cykelvägsförbindelser (behov av gång- och cykelväg på den norra sidan av Kaurajärvivägen mellan den nya dagligvaruaffären och den befintliga underfarten?)
- anslutning till gatunätverket på den norra sidan (är det möjligt att ordna passage för lokal fordonstrafik via gatunätet?)
- förutspådda trafikmängder i anslutningarna inklusive påverkan (nuvarande återvinningsstationens anslutning och fyrvägs korsningen 725/718/7210)
- utrymmesreserveringar längs Kaurajärvivägen (utveckling av anslutningen för återvinningsstationen, ovan nämnda eventuella gång- och cykelvägsförbindelse)
- differentiering för dagligvaruaffärens parkeringsplats och gård, för gång- och cykeltrafik ordnas så raka och trygga förbindelser som möjligt (även till grannbutikens sida)
- arrangemang för återvinningsstationens anslutning på det sätt som uppfyller kraven enligt bild 15 i handledningen om landsvägar i planläggning (Maantiet kaavoituksessa).

Vattenhushållning

På basen av den information som i dagsläget finns att tillgå om vattenstånd i Vörå å, rekommenderas det att konstruktioner som tar skada om de nås av vatten placeras på nivån minst 11,60 m (höjdsystem N2000) (denna höjd baserar sig på utlåtande EPOELY/3059/2024 som gäller rekommendation om den lägsta bygghöjden på fastigheterna 946-408-8-82 och 946-408-2- 21 i Vörå, givet 16.12.2024).

På området finns åtminstone dikningssammanslutningen för Miemoisåkersdiket m.fl. jämte sidogrenar, förrättningsnummer 4467cVa1. Det bör beaktas att dikningssammanslutningen har rätt att underhålla de diken som hör till sammanslutningen. Sammanslutningens nytto-område kan ses i karttjänsten för dikningssammanslutningar. Handlingar som gäller sammanslutningen kan fås från NTM-centralen i Södra Österbotten.

Vattenvård

Eftersom det på basis av Geologiska forskningsinstitutets kartläggningssmaterial med stor sannolikhet förekommer sura sulfatjordar i området bör den nationella guiden om byggnadsprojekt på sura sulfatjordar (Guide för beaktande av sura sulfatjordar och hantering av effekter <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/server/api/core/bitstreams/55f55376-f3cb45dc-a6c9-8051edc1d660/content>) följas och utnyttjas i planering och byggande. Vid behov bör bestämmelser om sura sulfatjordar utfärdas.

Bemötande

Områdesanvändning

Den gällande planen utarbetades år 2003, då grundskolan (åk 1–9) och gymnasiet verkade på kvartersområdet för undervisningsbyggnader (YO) i kvarter 37. År 2015 flyttade gymnasiet permanent bort från området, vilket gjorde att behovet av att utvidga skolverksamheten där minskade avsevärt.

Området hör till området för centrumfunktioner i tätorten. Området ansluter till befintliga affärstomter i Vörå centrum och ger därmed möjligheten att göra kommuninvånarnas handelsmöjligheter mångsidigare och förbättra områdets serviceutbud.

Trafik och infrastruktur

På basis av NTM-centralens utlåtande har ett utvecklingsmöte hållits den 17.12.2025 där gemensamma principer för den fortsatta planeringen fastställdes.

I trafikplanen har man beaktat behoven för gång- och cykeltrafik på den nya gatan och förbindelsen till korsningsområdet vid Vöråvägen, den enkelriktade sträckan i den norra delen av gatan för skol- och räddningstrafik, rekommendationen om att sänka hastighetsbegränsningen, ökad belysning och anläggandet av en mötesplats vid det nya korsningsområdet. Dessutom har en beteckning för en lantbruksanslutning lagts till i planutkastet vid mötesplatsen.

De ändringar som gjordes efter mötet skickades på nytt för bedömning och dessa har fått ett positivt svar per e-post den 19.12.2026.

Vattenhushållning

Det planerade området ligger på höjdnivån cirka +12 meter enligt N2000-systemet, vilket innebär att fuktkänsliga konstruktioner inte kommer att förekomma under översvämningsnivån

+11,60 meter.

I planbeskrivningen nämns dikningssammanslutningens rätt att underhålla diken i närområdet. Förekomsten av sura sulfatjordar har nämnts i kapitel 3.1.1 i denna beskrivning med beaktande av att de måste beaktas vid bedömningen av konsekvensernas betydelse.

2. Byggnads- och miljönämnden

Byggnadsinspektörens beredning:

Annika Ulfvens, annika.ulfvens@vora.fi, tfn 040 153 6184

Planläggningssektionen har begärt ett utlåtande av byggnads- och miljönämnden angående framlagd PDB gällande ändring av detaljplan för Vörå centrum, kvarter 37, tomterna 1 och 6. Programmet för deltagande och bedömning är offentligt framlagt under tiden 8.10-6.11.2025.

Målsättningen med ändringen är att möjliggöra en ny affärsbyggnad inom detaljplanen. I handlingarna presenteras redan i detta skede visualiseringsbilder på hur ett kommande förverkligande av den nya affärsbyggnadshelheten kunde se ut på en mer detaljerad nivå. Planläggningsområdet ligger i Vörå centrum i Koskeby och Miemoisby i den södra delen av kvarter 37 på tomterna 1 och 6. Områdets yta är ca 2,6 hektar.

I den befintliga planen är området uppdelat i två tomter varav den västra delen (fastighet 946-408-7-63) hör till kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO) och återvinningsstationen vid östra kanten (fastighet 946-412-5-31 och 946-412-5-50) till område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET-2).

Tomten till vilken den nya affärsbyggnaden anvisas till i planområdets västra del är obebyggd sedan tidigare. En lämplig planbeteckning för tomten kunde anses vara AL, där byggnader i två våningar tillåts och det högsta tillåtna exploateringsstalet skulle vara 0,4. På den östra delen (ET-2) i planområdet finns affärs ekonomisk bebyggelse sedan tidigare. Det anses lämpligt att ET-2-tomten planeras att utvidgas i sin norra del längs gatulinjen, vilket möjliggör tillbyggande / -lagring på ET-2-området.

Byggnadsområdet för den nya affärsbyggnaden bör koncentreras till den västra delen av tomten med tanke på frisiktsområde och reservering för framtida cykelväg. Flytt av den befintliga infarten till området från regionväg 725, Kaurajärvivägen, kan anses vara nödvändig för att öka trafiksäkerhet. Tomten där den nya affärsbyggnaden planeras bör ha två infarter till parkeringsområdet, varav den norra infarten bör fungera som serviceväg och för att säkerställa kundtrafikens säkerhet. Vid service- och lastområdet på parkeringsområdets norra del, som visas i visualiseringsbilder, bör säkerställas tillräckligt svängutrymme för tung trafik.

Byggnadsinspektörens förslag: Annika Ulfvens, annika.ulfvens@vora.fi, tfn 040 153 6184

Föreslås att ovanstående beredning utgör byggnads- och miljönämndens utlåtande till planläggningssektionen.

Bemötande

I planen föreslås att tomten anvisas som ett KL-område där bostadsbyggande inte är tillåtet på grund av tomtens läge mellan den befintliga affärsbyggnaden och kraftverket/återvinningsstationen där en god boendemiljö inte kan uppnås.

För övrigt överensstämmer planen med utlåtandet.

3. Vörå, teknisk direktör

Tekniska direktörens beredning:

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

Kommunen har under våren kontaktats av ett fastighetsutvecklingsbolag vars avsikt är att bana väg för en ny detaljhandelsetablering i centrala Vörå. Denna fastighetskonsult arbetar enligt ett koncept där tomtmark söks upp, utvecklas och förvärvas för slutanvändares räkning.

På det berörda området finns inga kommunaltekniska anläggningar som påverkas direkt av byggandet men för att säkerställa att Va- och ytvattenhanteringen skall fungera säkert på det aktuella området måste en del åtgärder vidtas.

Planläggningssektionen har gett sitt godkännande till att planens program för deltagande och bedömning (PDB) läggs fram till allmänt påseende i 30 dagar i enlighet med OAL § 63 och MBF § 30. Samtidigt delges även berörda myndigheter om planläggningens inledande.

Tekniska direktörens förslag:

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

Föreslår att inga anmärkningar framförs mot PDB gällande Ändring av detaljplan för Vörå centrum, kvarter 37, tomt 1 och 6, utlåtande.

Bemötande

Föranleder inte åtgärder.

4. Österbottens räddningsverk

Planläggningssektionen i Vörå har gett räddningsverket möjlighet att ge utlåtande på program för deltagande och bedömning (PDB) gällande ändring av detaljplan för Vörå centrum, kvarter 37, tomterna 1 och 6.

Jag har via anvisad länk bekantat mig med materialet och konstaterar som Österbottens räddningsverks utlåtande följande:

1. Det är från program för deltagande och bedömning oklart hur räddningsverket och förstavårdens enheter slipper in till området från två olika håll i händelse av nödsituation. Räddningsverket anser att planen skall styra byggande och säkerställa minst två (2) av varandra oberoende infarter till området. Infarterna och räddningsvägarna från norr och söder skall dimensioneras för tunga räddningsfordon samt anvisas tydligt med skyltar på området.

2. Räddningsverket påminner om att planer skall styra byggande intill tomtgränser.

Räddningsverket anser att byggnader skall placeras minst 4,0 meter från tomtgränsen och att krav på avstånd till tomtgånsen skall klargöras tydligt i planen, till exempel genom en allmän planbestämmelse.

Bemötande

I trafikplaneringen har även räddningsvägen som kommer från norr beaktats. Byggområdets gräns har markerats på plankartan så att den ligger minst 5 meter från tomtgränsen, förutom mot gatu- och vägområdet.

5. Ab Vörå Värmeförsörjning

Vörå Värmeförsörjning Ab önskar framföra följande åsikter angående utkastet till detaljplan:

Vörå värmeförsörjning Ab och dess företrädare har sedan början 1980-talet försett centrala delar av Vörå centrum med fjärrvärme. Inledningsvis kring skolområdet och närliggande affärsfastigheter, senare till närliggande bostadsbolag och slutligen till att omfatta i ett område från Kaurajärvivägen till Skidbacksvägen. Man kan konstatera att egentligen alla betydande fastigheter i centrum värms med biobränsle (skogsflis) och att vårt centrum är i det närmaste fritt från oljeuppvärmning. Verksamheten började med en liten anläggning vid högstadiet, men

vid övergången till fliseldning byggdes en värmecentral på en avskild tomt vid Härmävägen. Centralen blev snart för liten, och man byggde snart en andra värmeanläggning. Senare har Stormossen byggt en återvinningsstation för avfall närmast värmecentralens område.

Man kan konstatera att skolområdets utveckling och nybyggnationen vid S-Market gjort att området där vi befinner oss numera är mycket närmare befolkningen än tidigare. Hela området är numera en strategiskt viktig plats för betydande tekniska samhällsfunktioner i centrum av Vörå centrum. Utkastet till ny byggnadsplan för kv 37 1-6 förädlar nu ett område som hittills varit åkermark till butiks- och gatuområde. På det sätt som utkastet visar blir den samhällstekniskt ytterst viktiga värmeanläggningen inbyggd helt från väster, och eventuell utveckling och ombyggnader kan bli svåra att genomföra i framtiden.

Vörå Värmeförsörjning Ab vill framföra att trafikarrangemangen till värmecentralerna och återvinningsstationen noggrant bör beaktas i samband med planeringen.

Behovet av tung trafik till anläggningarna är stort. Lastbilar och långträdare måste ha stort utrymme för att kunna leverera bränsle på ett säkert och effektivt sätt. Vägarnas och infarternas dimensionering bör göras tillräckligt omfattande. Trafiken till värmecentralerna sker nu via en enda infart, men om möjligt bör man också planera en sekundär infart/räddningsväg norr om den äldre värmecentralen till den nya planerade gatan. Detta skulle förbättra både säkerhet och flexibilitet i trafiken på området.

All teknik i samhället utvecklas med en rasande fart och vi kan inte förutse exakt vad framtiden kan medföra inom energisektorn. Det kan väl uppstå behov av nya energilösningar eller ombyggnad av de befintliga lösningarna vilket gör att värmecentralsområdet i någon mån kan behöva mer mark. Därför anser vi att det under planering varande områdets östra del, dvs. hela området öster om den planerade nya gatan reserveras i planen som ett område som möjliggör en fortsatt verksamhet för Vörå Värmeförsörjning, dvs. ET- eller ES-område.

Vi har också observerat att den lätta trafiken till det nya butiksområdet inte är klarlagt i utkastet. Eventuellt borde man redan i detta skede planera för en lättrafikled längs den livligt trafikerade Kaurajärvivägen till Tunisvägen. Det är också möjligt att en del lättrafik längs den nya gatan till den nya butiken och Kaurajärvivägen kommer att uppstå, vilket också bör beaktas vid planeringen.

I Vörå den 4 november 2025

Ab Vörå Värmeförsörjning

Rainer Bystedt

styrelseordförande

Bemötande

I trafikplaneringen har man beaktat den tunga trafikens svängningsmöjligheter på två ställen från den nya gatan, vilket gör det möjligt att, om så önskas, ordna en intern cirkulation på det utvidgade ET-2-området i dess norra del via två anslutningar. Längs den nya gatan har även en lättrafikled beaktats.

Utvidgandet av ET-2-området ger också bättre möjligheter att utvidga byggandet.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Planens struktur bygger på den nuvarande detaljplanen så att från den gällande planens Kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO) har ett Kvartersområde för affärsbyggnader avskilts. Det befintliga området för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET-2) har utvidgats norrut och mellan dem har placerats ett gatuområde med anslutning till Kaurajärvivägen.

5.2 Planutkast 10.3.2026

De största ändringarna har gjorts genom att anvisa ett nytt gatuområde och ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL) väster om detta. Området för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET-2) öster om gatan har utvidgats mot norr, vilket möjliggör områdets utveckling och utbyggnad. På KL-området får man bygga en affärsbyggnad i två våningar med exploateringsstalet $e=0,40$ som tillåter byggandet av en byggnad på 5100 v-m². Tomten är plan och möjliggör att byggnaden kan placeras fritt i förhållande till det område som är tillåtet för anslutningen till den nya gatan.

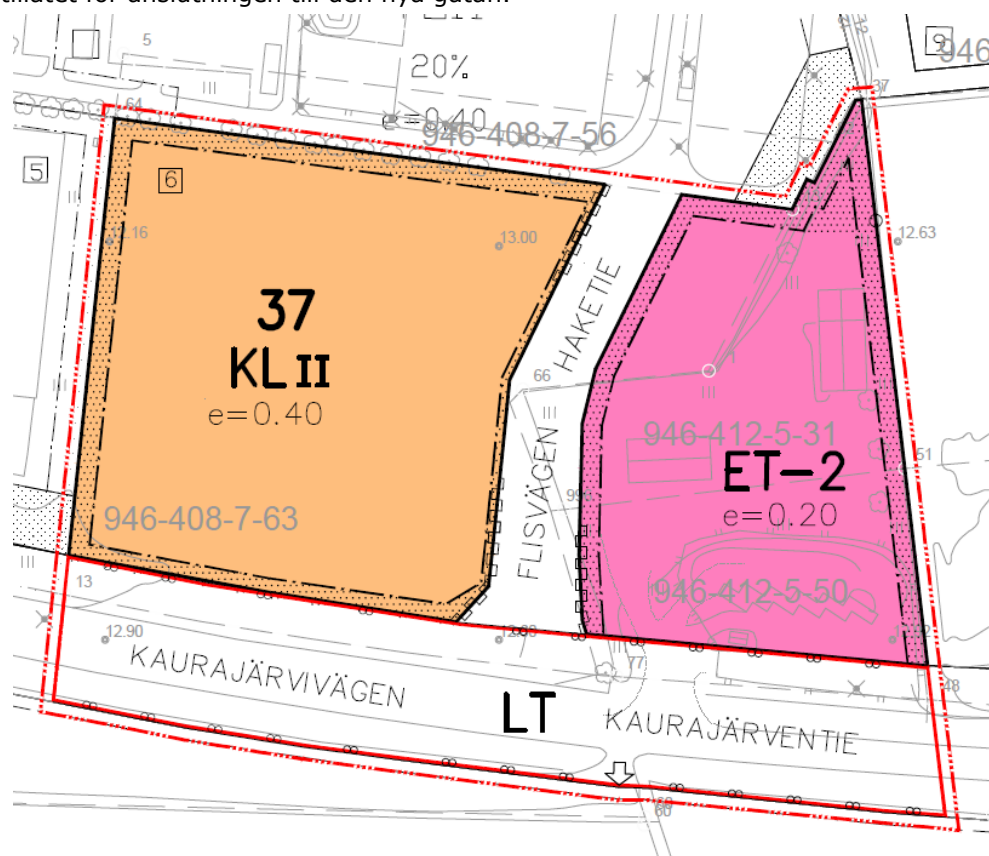


Bild 11. Utdrag av planutkastet.

Anslutningen från Kaurajärvivägen till den nya gatan ligger en aning västerut från anslutningen till det befintliga ET-2-området så att den befintliga återvinningsstationens verksamhet kan fortsätta utan ändringar och de nya anslutningarna placeras till det nya gatuområdet för att förbättra säkerheten vid Kaurajärvivägen.

På gatuområdet finns ett område med anslutningsförbund på cirka 45 meters avstånd från landsvägsanslutningen och möjligheten till två anslutningar för både KL- och ET-2-områden. Den nya gatan ansluts till YO-området med en enkelriktad gatusträcka som möjliggör en ny rutt för skolskjutsar och en annan vägriktning norrifrån för räddningsfordon.

Planen möjliggör en kör- och lätttrafikförbindelse mellan den nya KL-tomten och den befintliga AL-tomten väster om KL-området i enlighet med trafikutredningen.

För det nya gatuområdet och för den norra kanten av Kaurajärvivägen reserveras utrymme för gång- och cykeltrafik så att KL- och ET-2-områdena kan tryggt nås både från skolområdet i norr och från Vöråvägen i väster.

Vid södra kanten av Kaurajärvivägens anslutning anläggs en mötesplats före ibruktagandet av KL-området. Därtill föreslås området med hastighetsbegränsning 60 km/h och vägbelysning förlängas österut förbi den nya anslutningen. Till planen läggs till ett frisiktsområde österut.

Genom detta ändrade trafikarrangemang kan trafiksäkerheten förbättras samt gång- och cykeltrafikens behov tillgodoses. Lösningen framgår närmare ur **bilaga 2**.

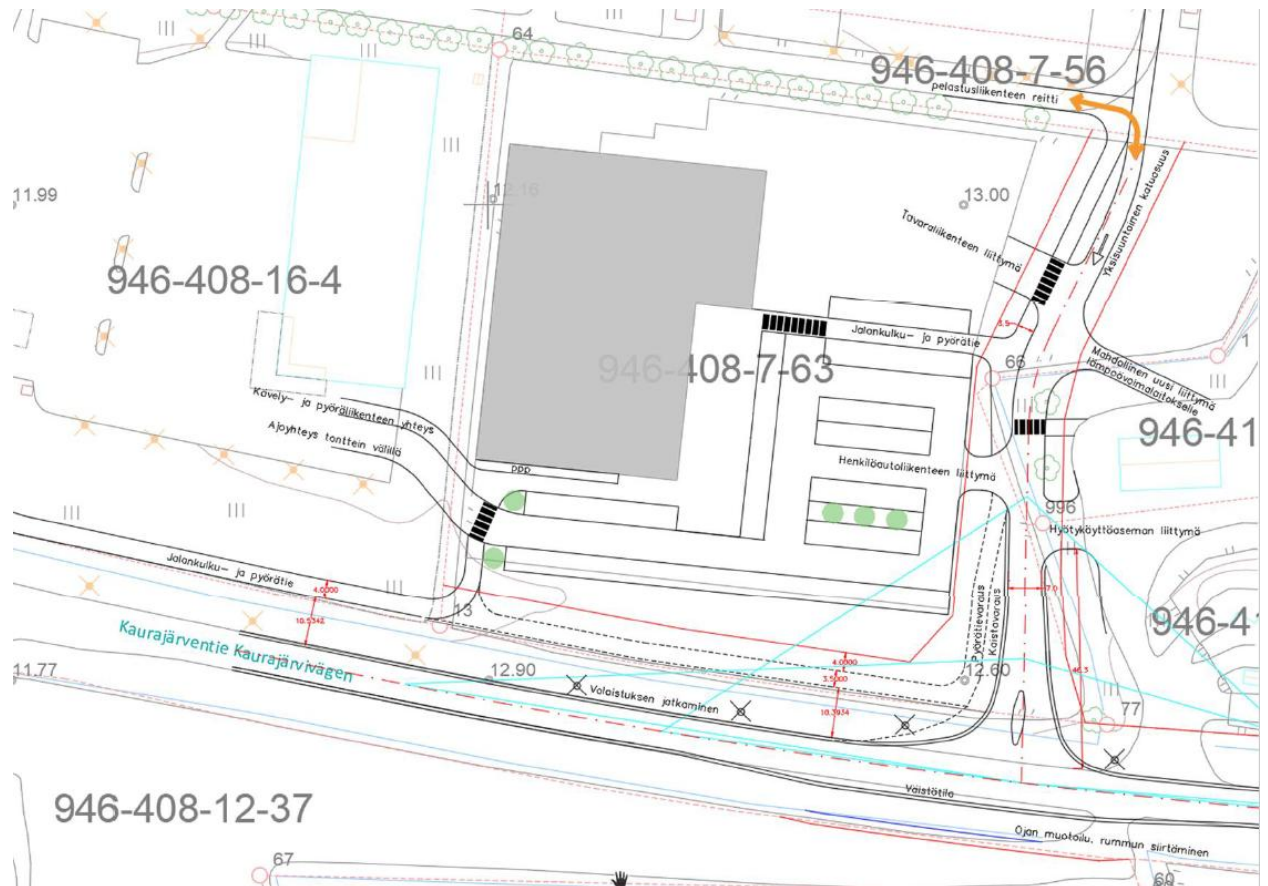


Bild 12. Utdrag ur Trafikutredningen.

5.3 Områdesreserveringar

KL

Kvarttersområde för affärsbyggnader
Liikerakennusten korttelialue

ET-2

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 huoltoja 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 jyrshinturvetta.
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.



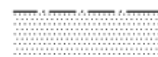
Område för allmän väg.
Yleisen tien alue.



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. PLANENS KONSEKVENSER

Planens betydande konsekvenser ska bedömas enligt kraven stipulerade i Lag om områdesanvändning. Lagen stadgar:

”OAL 9 § - Utredning av konsekvenserna när planer utarbetas

En plan ska grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. När planens konsekvenser utreds ska planens uppgift och syfte beaktas.

När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala och kulturella konsekvenserna, samt övriga konsekvenser av planen och av undersökta alternativ utredas i behövlig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser.

Delobjekten för bedömningen av konsekvenserna baserar sig på Lag om områdesanvändning. Enligt lagens 9 § och förordningens 1 § bedöms i samband med utarbetningen av planen de betydande konsekvenserna för:

- 1) människors levnadsförhållanden och livsmiljö,
- 2) jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
- 3) växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
- 4) region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken,
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- 6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

Väsentliga konsekvenser i denna planläggning har bedömts nedan.

6.1 Konsekvenser för den byggda miljön.

Den bebyggda kulturmiljön

Området ligger inom tätortsområdets randzon och i närheten finns inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Den närmaste grannen är en affärsbyggnad byggd på 2000-talet som den nya tomten kompletterar mellan ET-2-området.

Samhällsstruktur och boende

Samhällsstrukturen blir oförändrad, inga konsekvenser uppstår.

Service, arbetsplatser och näringsverksamhet

Detaljplanen ökar möjligheten för affärsbyggandet i området. Antalet arbetsplatser ökar med cirka 10–15 personer.

Konsekvenserna positiva.

Trafik

Genom förverkligande av detaljplanen kommer trafiklösningarna främst för gång- och cykeltrafiken, men också för fordonstrafiken, till det befintliga ET-2-området (återvinningsstationen) att förbättras när området får en ny anslutning från den nya gatan. Övergångsställen och förbindelser för gång- och cykeltrafik samt hastighetsbegränsningar som trafikutredningen rekommenderar ger området en gång- och cykeltrafikvänlig struktur.

En ny rutt möjliggörs för skolskjutsar och räddningsfordon.

Konsekvenserna positiva.

Teknisk försörjning

På det berörda området finns inga kommunaltekniska anläggningar som påverkas direkt av byggandet men för att säkerställa att Va- och ytvattenhanteringen skall fungera säkert på det aktuella området måste en del åtgärder vidtas.

Befintlig teknisk försörjning kan nyttjas och utvidgas, avlopps- och vattenledningar finns i närheten av planläggningsområdet. Planen leder inte till betydande konsekvenser gällande detta.

6.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskapsbilden

En förverkligad plan ändrar inte landskapsbilden avsevärt eftersom den nya tomten placeras mellan två redan bebyggda områden och binder dem samman till ett tätortsområde.

Inga betydande konsekvenser för landskapsbilden uppstår.

Vattendrag och vattenhushållning

Inom planläggningsområdet finns inga större vattendrag. Vörå å löper väster om planområdet på ett avstånd av cirka 250 meter. Den lägsta bygghöjden för konstruktioner som tar skada om de nås av vatten rekommenderas på grund av översvämningsrisken vara +11,60 meter (höjdsystem N2000) men tomtens höjdläge är högre än detta så risken finns inte.

Dikessammanslutningen har rätt att upprätthålla diken i närområdet.

Inga betydande konsekvenser uppstår.

Naturförhållanden, naturens mångfald, naturskydd

Området är delvis bebyggt och i huvudsak åkerområde. Inga naturskyddsområden finns i direkt närhet. Inga betydande konsekvenser uppstår.

7. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Avsikten är att planen skall godkännas i fullmäktige i oktober 2026. Efter att planen blivit fastställd ankommer förverkligandet på markägarna och kommunen.