

Mottagare
Vörå kommun

Dokument
Planbeskrivning

Datum
1.9.2026

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

Projekt- **Ändring av detaljplan för Vörå centrum, kvarter 37, tomterna 1 och 6**
namn

Mottagare **Vörå kommun**
Dokument **Planbeskrivning**
Datum **1.9.2026**
Förberett av **Jouni Saarinen**

Innehållsförteckning

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	
1.1 Identifikationsuppgifter.....	
1.2 Planläggningsområdets läge	
1.3 Planens namn och syfte	
1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen	
2. SAMMANDRAG	
2.1 Olika skeden i planläggningsprocessen	
2.2 Detaljplan.....	
3. UTGÅNGSPUNKTERNA	
3.1 Utredning om förhållandena på planläggningsområdet.....	
3.1.1 Allmän beskrivning av området	
3.1.2 Den byggda miljön.....	
3.1.3 Markägoförhållanden.....	
3.2 Planläggningssituationen	
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör området	
3.2.2 De riksomfattande målen för områdesanvändningen.....	
3.2.3 Österbottens landskapsplan 2050....	
3.2.4 Generalplan	
3.2.5 Detaljplan.....	
3.2.6 Byggnadsordning.....	
3.2.7 Baskarta.....	
4. PLANLÄGGNINGENS OLIKA SKEDEN, VÄXELVERKAN OCH TIDTABELL.....	
4.1 Planläggningens olika skeden.....	
4.2 Tidabell.....	
4.3 Behovet av planändring	
4.4 Planeringsstart och beslut som gäller denna	
4.5 Deltagande och samarbete	
4.5.1 Intressenter.....	
4.5.2 Anhängiggörande	
4.5.3 Deltagande och växelverkan.....	
4.5.4 Myndighetssamarbete.....	
4.6 Mål för detaljplanen.....	
4.6.1 Utlåtanden, åsikter och beaktandet av dem PDB.....	
4.6.2 Utlåtanden, åsikter och betraktandet av dem Planutkast.....	
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	
5.1 Planens struktur	
5.2 Planutkast 10.3.2026	
5.3 Planförslag xx.xx.2026	
5.4 Områdesreserveringar	

6.	PLANENS KONSEKVENSER	
6.1	Konsekvenser för den byggda miljön	
6.2	konsekvenser för naturen och naturmiljön	
7.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Planläggningsarbetet förverkligas som ett samarbetsprojekt mellan Vörå kommun och A1 Arkkitehdit 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

Linnoitustie 4b, 02600 Espoo
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 lättrafikled söder om Koskeby skola i norr.

Områdets riktgivande läge och ungefärliga utsträckning visas i bilderna nedan.

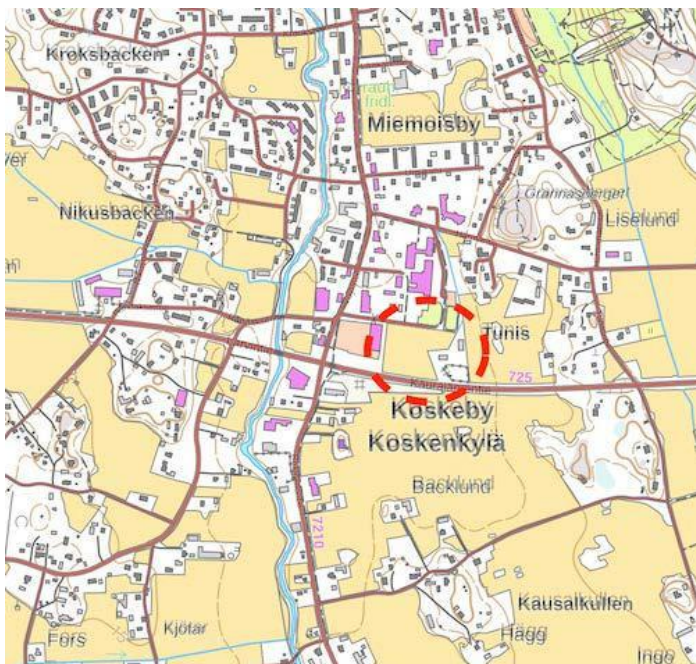


Bild 1. Planläggningsområdets riktgivande läge.



Bild 2. Flygbild över planläggningsområdets 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 planläggningsprocessen

1.10.2025	Planen anhängiggjordes.
8.10–6.12.2025	Program för deltagande och bedömning till påseende.
12.3–17.4.2026	Planutkast till påseende.
xx.xx–xx.xx.2026	Planförslag 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 tomtar 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 borrhälsarna 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 sättningskänslig 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 översvämningsriskområde. 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.

Inom området finns el-, vatten- och avloppsledningar.

Till planläggningsområdet tar man sig från Kaurajärvivägen, som har en medeldygnstrafik på 1 111 fordon. Medeldygnstrafiken för tunga fordon ligger på 119.



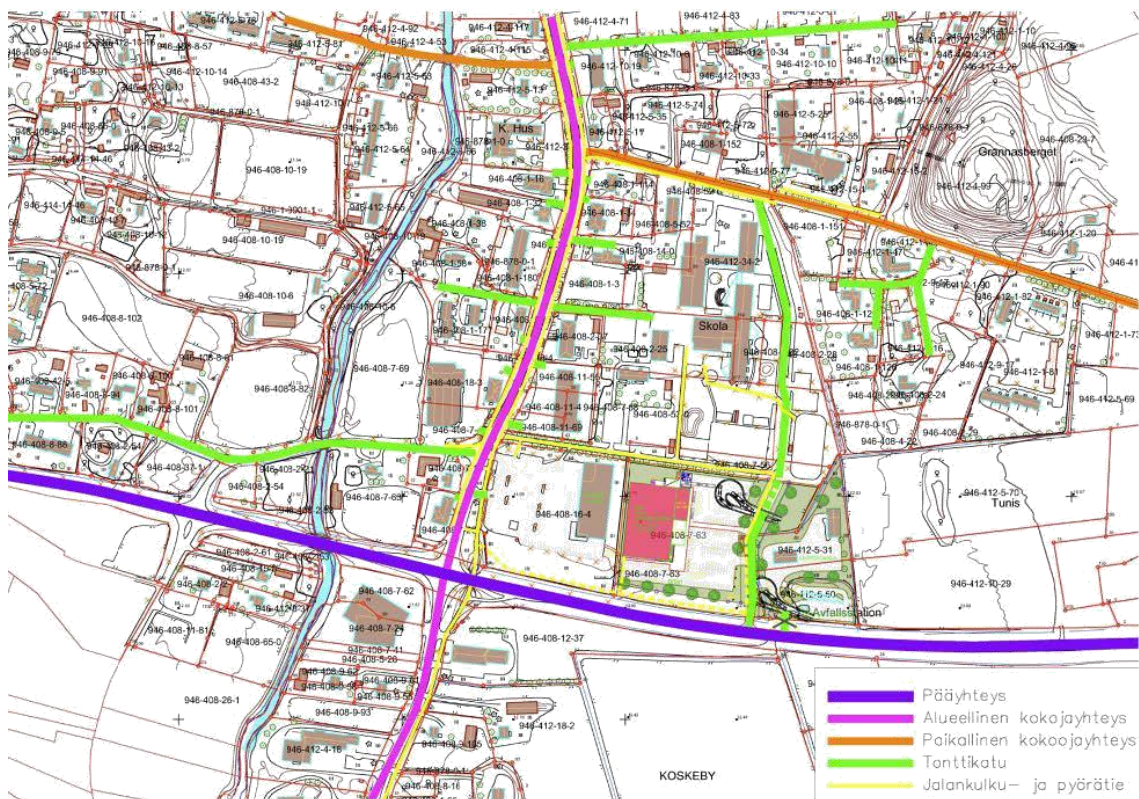


Bild 9. Trafikförbindelserna i området efter planläggningen. @Ramboll trafikutredning 12/2025

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.

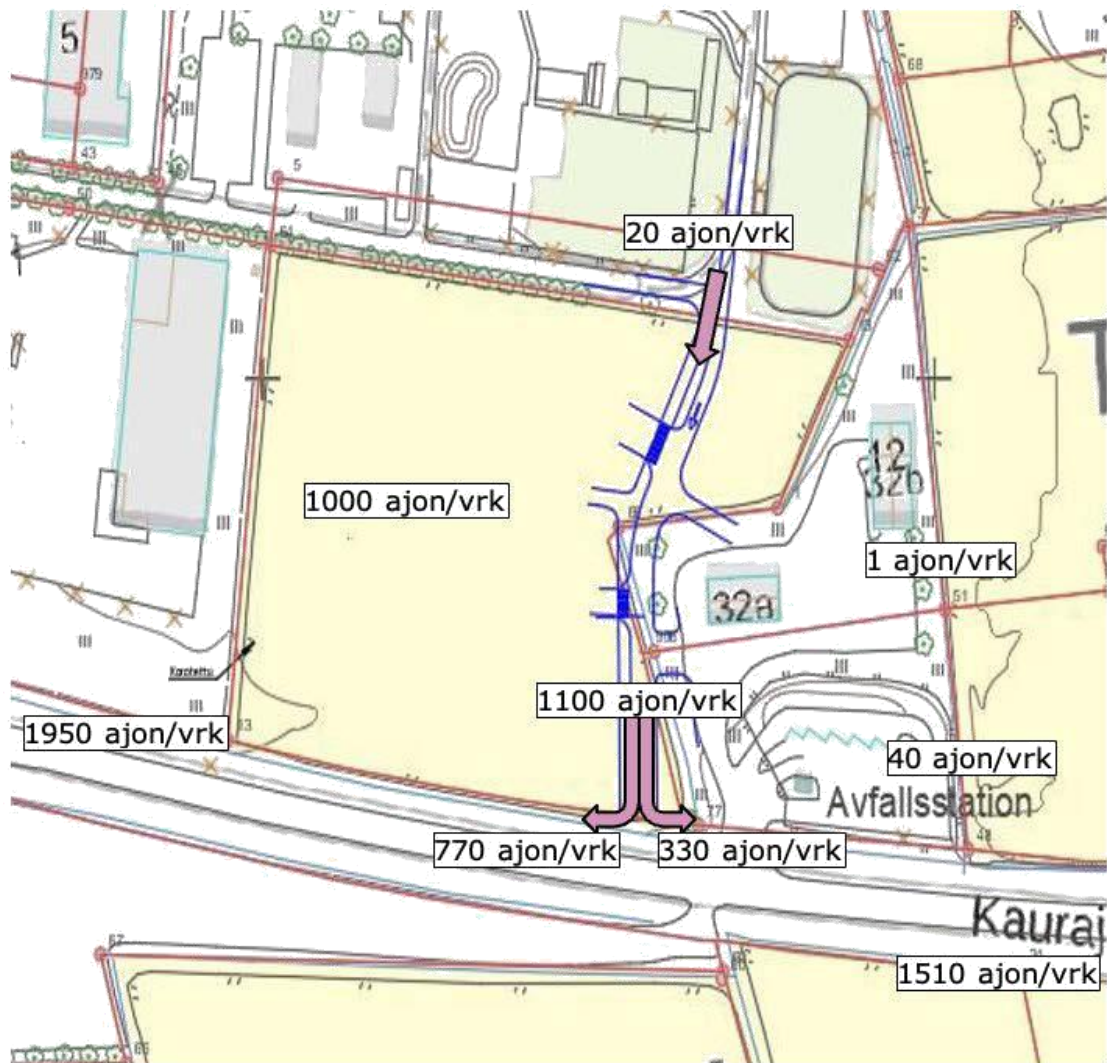


Bild 10. Trafikprognos för år 2050 inom planområdet. @Ramboll trafikutredning 12/2025

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

På planläggningsområdet finns inga kända fornlämningar enligt Museiverkets fornlämningsregister.

3.1.3 Markägförhållanden

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 sakinhåll i följande helheter:

- Fungerande samhällen och hållbara färdvägar
- 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
OMRÅDESANVÄNDNINGEN

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.

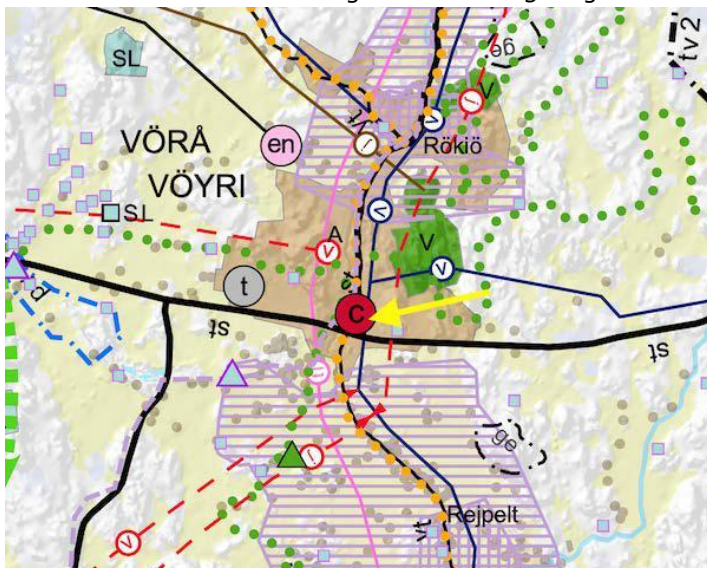


Bild 11. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2050. Planområdets ungefärliga läge anvisat med gul pil.

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	Rekreatjonsområde
	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).

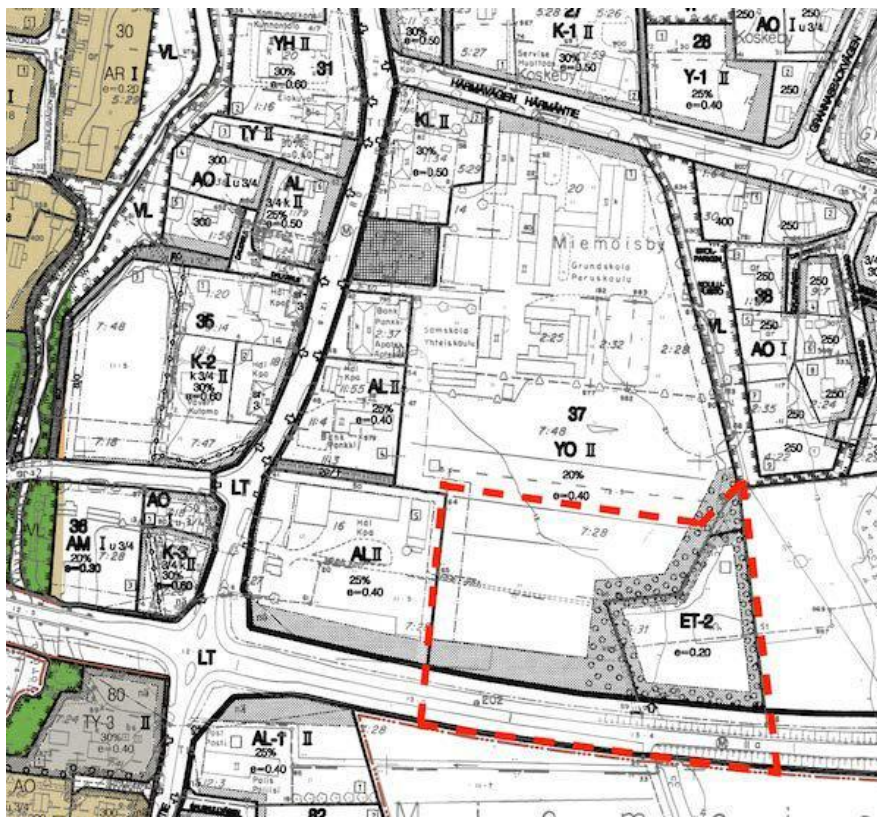


Bild 12. Utdrag ur gällande detaljplan. Planläggningsområdets riktgivande avgränsning med röd streckad linje.

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 program för deltagande och bedömning och planutkast, som efter att det behandlats av planläggningssektionen framläggs till påseende i 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, justeras planen vid behov. 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 exploateringsstalet beaktas i planeringen så att centrumområdets karaktär inte förändras.

Området reserverat för affärsbyggnad 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 Kaurajärnvägen 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, bl.a.**
 - Oy Vöörä Maskin o Traktor Ab
 - Ab Vöörä Värmeförsörjning
 - Ab Stormossen Oy
 - Osuuskauppa KPO
 - El- och teleoperatörer
 - Dikningssammanslutningen Miemoisäkersdiket 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 1.10.2025 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 ifrågasvarande skede har behandlats.

- PDB var framlagt under tiden 8.10.–6.12.2024. Över PDB inkom 5 utlåtanden.
- PBD och planutkast var framlagda 12.3–17.4.2026. Över PDB och planutkast inkom 7 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 Vöörä 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 affärsbyggnad 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 Kaurajärnvägen inte ökar. Korsningsområdets säkerhet och funktionalitet reds ut i samband med planering av gatan.

4.6.1 Utlåtanden, åsikter och beaktandet av dem PDB

Under tiden för framläggandet 8.10–6.12.2025 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 samhällsstrukturens 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 tomtgränsen 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 Härmäsvägen. Centralen blev snart för liten, och man byggde snart en andra värmecentral. 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 värmecentralen 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 långtradare 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.

4.6.2. 4.6.1 Utlåtanden, åsikter och beaktandet av dem Planutkast

Under tiden för framläggandet 12.3–17.4.2026 inkom sju (7) utlåtanden över planutkastet.

1. Österbottens förbund

Vörå kommun har begärt Österbottens förbunds utlåtande om utkastet till ändring av detaljplan för Vörå centrum. Ändringen gäller kvarter 37, tomterna 1 och 6, och omfattar ett område om cirka 2,6 hektar.

Målsättningen med detaljplanändringen är att möjliggöra affärsbyggande i området och därigenom stärka serviceutbudet i Vörå centrum.

Detaljplanområdet är beläget inom området för Österbottens landskapsplan 2050, vilken trädde i kraft 2.7.2025 med stöd av 201 § i lagen om områdesanvändning. Genom beslut av Vasa förvaltningsdomstol den 26 mars 2026 har verkställigheten av landskapsplanen avbrutits till den del planen anvisar områden för havsbaserad vindkraft (planbeteckning tv1). Till övriga delar är landskapsplanen fortsatt i kraft. Beslutet gäller tills vidare i avvaktan på slutligt avgörande i ärendet.

För området finns ingen generalplan med rättsverkningar, vilket innebär att landskapsplanen och de riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen. I Österbottens landskapsplan 2050 ligger detaljplanområdet inom ett område för tätortsfunktioner med en objektsbeteckning för område för centrumfunktioner.

Den föreslagna detaljplanlösningen möjliggör affärsbyggande i anslutning till befintlig tätortsstruktur och centrumfunktioner. Lösningen främjar tillgängligheten till service och bidrar till en hållbar samhällsstruktur i enlighet med landskapsplanens mål och de riksomfattande målen för områdesanvändningen.

Utbyggnaden av handel inom området för centrumfunktioner är förenlig med landskapsplanen.

Österbottens förbund konstaterar att planlösningen överensstämmer med landskapsplanens målsättningar och har i övrigt inget att yttra om utkastet till ändring av detaljplanen för kvarter 37 i Vörå centrum.

Bemötande

Föranleder inte åtgärder.

2. Byggnads- och miljönämnden

Byggnadsinspektörens beredning:

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

Planläggningssektionen har begärt ett utlåtande av byggnads- och miljönämnden angående framlagt planutkast jämte bilagor gällande ändring av detaljplan för Vörå centrum, kvarter 37, tomt 1 och 6. Planutkastet och bilagor är offentligt framlagda under tiden 12.3-17.4.2026.

Ett område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning, ET-2, finns även med i den nu gällande planen för området, men tomten har till denna ändring blivit något förstorad för att beakta framtida behov. Planen består i övrigt i huvudsak av ett område för affärsbyggnader, KL. Tomternas beteckningar samt byggrätt kan för bägge anses vara lämplig och i enlighet med omkringliggande tomter. Generellt har det dock centrumområdet anvisats en andel i procent på motsvarande tomter för affärsverksamhet (KL, AL, K-2, K-3) som angett hur stor del av området eller byggnadsytan som får bebyggas. På KL-tomten vore det kanske skäl att överväga ifall ett

procenttal skulle läggas till, så att en enhetlig plan genom centrum bibehålls trots detaljplaneändringen.

Planen innefattar i ET-2-områdets nordöstra hörn en kil in mot YO-området i norr, i enlighet med hur fastigheten i fråga är utformad. Byggnadsytan går delvis in i ifrågavarande hörn, men samtidigt är också samma hörn "Del av område som skall planteras, förutom den del som används för infart". Dessa är något motstridiga, förslagsvis kunde hörnet i fråga helt omfattas av planteringsområde, eftersom ett så pass smalt område ändå kan anses vara svårexploaterat vid byggande om det vore del av byggnadsytan.

Vad gäller planbeteckningen för in-/utfartsförbud bör det säkerhetsställas att den finska och den svenska beteckningen har samma innebörd. Den svenska texten kunde till exempel bli "Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden för fordonstrafik" för att översättningen ska motsvara den finska. I samband med vidare utarbetande av planen kan samtidigt de övriga svenska översättningarna i planutkastet ses över. Även titeln för beteckningar och bestämmelser kan läggas till. I övrigt är planändringen utarbetad med beaktande av både befintlig och kommande exploatering.

Byggnadsinspektörens förslag:

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

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

BMN § 24

BESLUT:

Godkändes med tillägget att gång- och cykeltrafikförbindelsen mellan tomterna är bra, men det lämnar oklart hur trafikutredningens målsättningar ska uppfyllas (körförbindelsen mellan tomterna AL och KL).

Bemötande

Till plankartan och dess textdel har lagts ett procenttal som anger hur stor del av området eller byggnadsytan som får bebyggas (35 %).

Den felaktiga beteckningen i planområdets nordöstra hörn på plankartan har ändrats till ett område som skall planteras.

Planbeteckningen för in-/utfartsförbud har korrigerats på svenska och titeln för beteckningar och bestämmelser har lagts till.

En körförbindelse mellan AL- och KL-områdena kommer att beaktas i framtida planläggning, och därför utvidgas planområdet inte nu.

3. Ab Stormossen Oy

Utlåtande om planändringen och vägdragningarnas påverkan på verksamheten vid Vörå återvinningsstation 17.4.2026

Den planerade vägdragningen påverkar inte direkt verksamheten vid återvinningsstationen. Däremot medför den planerade infartsvägen, både till värmecentralen och till återvinningsstationen, vissa utmaningar.

Om området kring värmecentralen inhägnas och återvinningsstationens servicetrafik inte längre kan använda deras gårdsplan för lastning av containrar, bör den nuvarande anslutningen från

Härmäsvägen i sin helhet, inklusive markområdet, överläts till återvinningsstationens bruk. Detta beror på att servicetrafiken sker med fordonskombinationer, och släpvagnen måste kunna parkeras i närheten under containerbyten.

Hittills har vi använt värmecentralens område, men med de nya inhägnaderna blir detta inte längre möjligt.

Den bästa lösningen är att flytta återvinningsstationens pressar till den nuvarande infartsvägen. På så sätt kan släpvagnen lastas inom området. Det bör också beaktas att stationens in- och utfartsport måste flyttas och att en ny utfartsramp måste byggas i en ny riktning. Området måste dessutom stängslas om i enlighet med ritningen. Kostnaderna för detta uppskattas till cirka över 10 000 €.

Den planerade infartsvägen från den nya vägen till området orsakar svårigheter för långa servicefordonskombinationer att svänga in till stationen, men det är inte omöjligt, förutsatt att underhållet av området och snöröjningen fungerar väl, särskilt vintertid.

Arrangemanget medför även utmaningar för trafiken till värmecentralen, men de tar själva ställning till frågan.

Bemötande

Den befintliga anslutningen måste avlägsnas av säkerhetsskäl, vilket innebär att den inte kan användas för återvinningsstationens verksamhet. Områdets inhägnande och trafikarrangemangen i planutkastet följer den skiss som bifogats utlåtandet, och i trafikplanen säkerställs framkomligheten för långa servicefordon på tomten.

Till följd av granskningen förkortades området med anslutningsförbud mellan landsvägsanslutningen och tomtanslutningen med 1,5 meter för att förbättra fordonstrafiken.

4. Vörå, teknisk direktör

Tekniska direktörens beredning:

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

Arbetet med Ändring av detaljplan för Vörå centrum, kvarter 37, tomt 1 och 6, utlåtande för att berörda myndigheterna samt andra intressenter skall kunna framföra sina åsikter, förslaget är framlagt i 30 dagar.

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

Enligt uppgjort förslag kommer inte befintlig kommunalteknik att påverkas men den betjänar inte den planerade områdesanvändningen på ett önskvärt sätt. Därför har separat planering gjorts på uppdrag av Tekniska nämnden för att säkerställa att Va- och dagvattenhanteringen kommer att börja fungera på området. Gällande trafikarrangemangen så kommer tillgängligheten till Stormossens avfallshanteringsstation att i någon mån försämrats/försvåras enligt framlagt planeutkast.

Tekniska direktörens förslag:

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

Föreslår att trafiklösningen för Stormossens mottagningsstation ses över och om möjligt korrigeras så att en någorlunda säker och trafikerbar rutt för längre fordonskombinationer säkerställs.

TN § 22 BESLUT:

Beslut enligt förslag.

Bemötande

I trafikplanen granskades framkomligheten för långa servicefordon på tomten. Till följd av granskningen förkortades området med anslutningsförbud mellan landsvägsanslutningen och tomtanslutningen med 1,5 meter för att förbättra fordonstrafiken.

5. Tillstånds- och tillsynsverket

Vörå kommuns planläggningsingenjör har begärt utlåtande av Tillstånds- och tillsynsverket om Ändring av detaljplan för Vörå centrum, kvarter 37, tomterna 1 och 6 detaljplanens beredningsmaterial till senast 17.4.2026.

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att undersöka möjligheten att möjliggöra affärsbyggande i området.

Närings-, trafik- och miljöcentralen har tidigare gett utlåtande gällande PDB, daterat 4.11.2025 (EPOELY/9549/2025).

Det aktuella området ligger i i Koskeby och Miemoisby, vilket tillhör Vörå centrum. Området är ca 2,6 ha stort och planlagt sedan tidigare. Området avgränsar i nuläget till en affärstomt i väst, åkermark mot öst, en lätt trafikled i norr som leder till Koskeby skola och daghem samt Kaurajärvivägen i söder. En ny vägsanslutning till Kaurajärvivägen finns anvisad i planutkastet.

Avgränsningen kommer att preciseras under planläggningens framskridande.

Området ligger inom Österbottens landskapsplan 2050 inom område för centrumfunktioner, c. Området ligger också inom Vasa-Seinäjäki utvecklingszon. I den gällande landskapsplanen finns även en reservering för Vörå-Storkyro stomvattenledning, vilket bör beaktas i den fortsatta planeringen.

För området finns inte uppgjord någon delgeneralplan.

För det aktuella området finns en detaljplan som godkändes år 2003. I detaljplanen har området följande planbeteckningar YO, kvartersområde för undervisningsbyggnader och ET-2, Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

I den gällande landskapsplanen är inte området anvisat som område för en stor detaljhandelsenhet (km), vilket möjligen inte är avsikten heller på denna plats med tanke på den planbeteckningen som angivits. Tillstånd- och tillsynsverket framhåller fortsättningsvist behovet av detaljplanens styrning av markanvändningen på det sätt som krävs med tanke på bl.a. de lokala förhållandena. Styrningen av vilken typ av affärsverksamheten som är möjlig på KL-området borde öppnas upp mera, även med tanke på möjligheten att kunna utreda och bedöma dess konsekvenser tillräckligt.

Enligt det bifogade planutkastet skulle det på kvartersområdet för affärsbyggnader KL, möjliggöra byggnadsyta på största delen av tomten och endast en bråkdel förbli som område som skall planteras. Den del av området som är ämnad att fungera som parkeringsområde har ingen speciell områdesreservering men det mest vanliga i dag på affärstomter är att området utförs till största delen som vattentät yta tex asfalt, vilket medför att det uppkommer snabbare och mera dagvatten på området. Detta bör beaktas gällande planering av dagvatten, men också beaktande av kraften från störtregn samt exceptionellt störtregn.

Det aktuella området ligger inom ett identifierat översvänningsriskområde. Utlåtande kring översvänningsrisk och lägsta bygghöjd ges numera från livskraftscentralen i Sydvästra Finland. Tillstånd- och tillsynsverket hänvisar fortsättningsvist till det tidigare givna utlåtandet (NTM-centralen) gällande PDB och kring kompletteringsbehov gällande detta i planbestämmelserna.

De allmänna planbestämmelserna borde kompletteras kring sura sulfatjordar med hänvisningen till dess stora sannolikhet av förekomst på området.

Tillstånd- och tillsynsverket anser att planbestämmelserna borde kompletteras för ET-2 området gällande insynsskydd/staket/planterat område med tanke på att området ligger strax intill Kaurajärvivägen och således på en väldigt synlig och en rätt central plats samt har betydelse för landskapsbilden. I den gällande detaljplanen har det lämnats ett område som skall planteras närmast Kaurajärvivägen, vilket kunde vara en bra lösning att kvarhålla.

Konsekvenserna från ET-2 området bör också öppnas upp i planbeskrivningen, utredas och värderas mot omgivningen.

Lagen om utrustande av byggnader med laddningspunkter för elfordon och beredskap för sådana laddningspunkter samt system för automation och styrning 733/2020 §7 skall beaktas i den fortsatta planeringen gällande antal laddningspunkter för elfordon.

Planens klimatkonsekvenser bör bedömas. Bedömningen av klimatkonsekvenserna bör innehålla stävjande av klimatförändringen samt behovet av anpassning. Dessutom ska det bedömas hur negativa klimatkonsekvenser minskas och hur positiva konsekvenser förstärks. I bedömningen kan verktygen Kilva och Hiilikartta användas.

Livskraftscentralen i Österbotten ger utlåtande om trafiksystem och landsvägar. Eftersom den planerade verksamheten är lite diffust öppnad ännu i planbeskrivningen, kan det uppstå ett behov av att uppgöra en bullerutredning, som i sin tur kan föranleda ett behov av att ordna bullerbekämpning på området.

Denna handling har godkänts i ämbetsverkets elektroniska ärendehanteringssystem. Ärendet har föredragits av överinspektör Carina Ahlvik-Fors och avgjorts av överinspektör Juha Katajisto.

Bemötande

I Vörå centrum har man på tomter där affärsverksamhet är tillåten i allmänhet använt beteckning KL som utöver affärsbyggande även tillåter bostads- och kontorsbyggande, men beteckningen begränsar inte affärsverksamhetens art. På den nya KL-tomten vill man inte tillåta bostads- och kontorsbyggande på grund av närheten till kraftverket och återvinningsstationen, men i jämlikhetens namn begränsas inte heller affärsverksamhetens art.

Dagvattensystemet för hela det nuvarande skolcentrumområdet har planerats och kommer att förnyas i samband med byggandet av den nya skolbyggnaden, vilket innebär att även den nya tomten omfattas av förnyelsen. Dagvattenhanteringen behandlas och dess funktion säkerställs i bygglovsskedet.

Ett textstycke om hanteringen av de sura sulfatjordarna har lagts till planbestämmelserna.

Det planerade området ligger på höjdnivån cirka +12 meter enligt N2000-systemet, vilket innebär att fuktkänsliga konstruktioner inte kommer att förekomma under översvämningarnivån +11,60 meter.

ET-2-områdets funktioner har placerats på den nya planens planteringsområde och dels på vägområdet. Området mellan kraftverket och vägen är inte tillräckligt stort för att inrymma en planteringszon längs dess södra kant. Området inhägnas av säkerhetsskäl, men inte heller inhägnaden kan vara särskilt täckande för att den inte ska skymma sikten. Vörå kommun har inlett diskussioner med representanterna för återvinningsstationen och kraftverket. Till följd av detta ses tomtens funktioner över så att återvinningsstationen kan inrymmas inom ET-2-området så att de stora fordon som är nödvändiga för verksamheten kan användas.

Antalet laddningspunkter för elfordon och byggandets koldioxidavtryck utreds i bygglovsskedet enligt förordningarna.

Inom KL- och ET-områden finns inga bostads- eller kontorsbyggnader och därför föranleder trafikbuller inga åtgärder för byggandet.

6. KPO-Kiinteistöt Oy

KPO-Kiinteistöt Oy
Prismavägen 1, 67700 Karleby
Vörå kommun
Planläggningssektionen
Vöråvägen 18, 66600 Vörå

27.3.2026

EN ANMÄRKNING TILL UTKAST TILL DETALJPLAN i kvarter 37, tomterna 1 och 6

Vi har tagit del av utkastet till detaljplan och vill framföra följande synpunkter:

KPO-Kiinteistöt Oy framför att tomt 5 för S-market som angränsar till planändringsområdet inkluderas i detta planändringsområde.

KPO-Kiinteistöt Oy förutsätter att avgränsningen mellan grönområdet och byggnadsområdet på S-Markets tomt mot Kaurajärvivägen ändras så att den motsvarar avgränsningen på tomt 6. I bild 1 visualisering av detta.

KPO-Kiinteistöt Oy vill utveckla verksamheten på den sin egen tomt och för att uppnå sina mål är det viktigt att grönområdet avsmalnas.

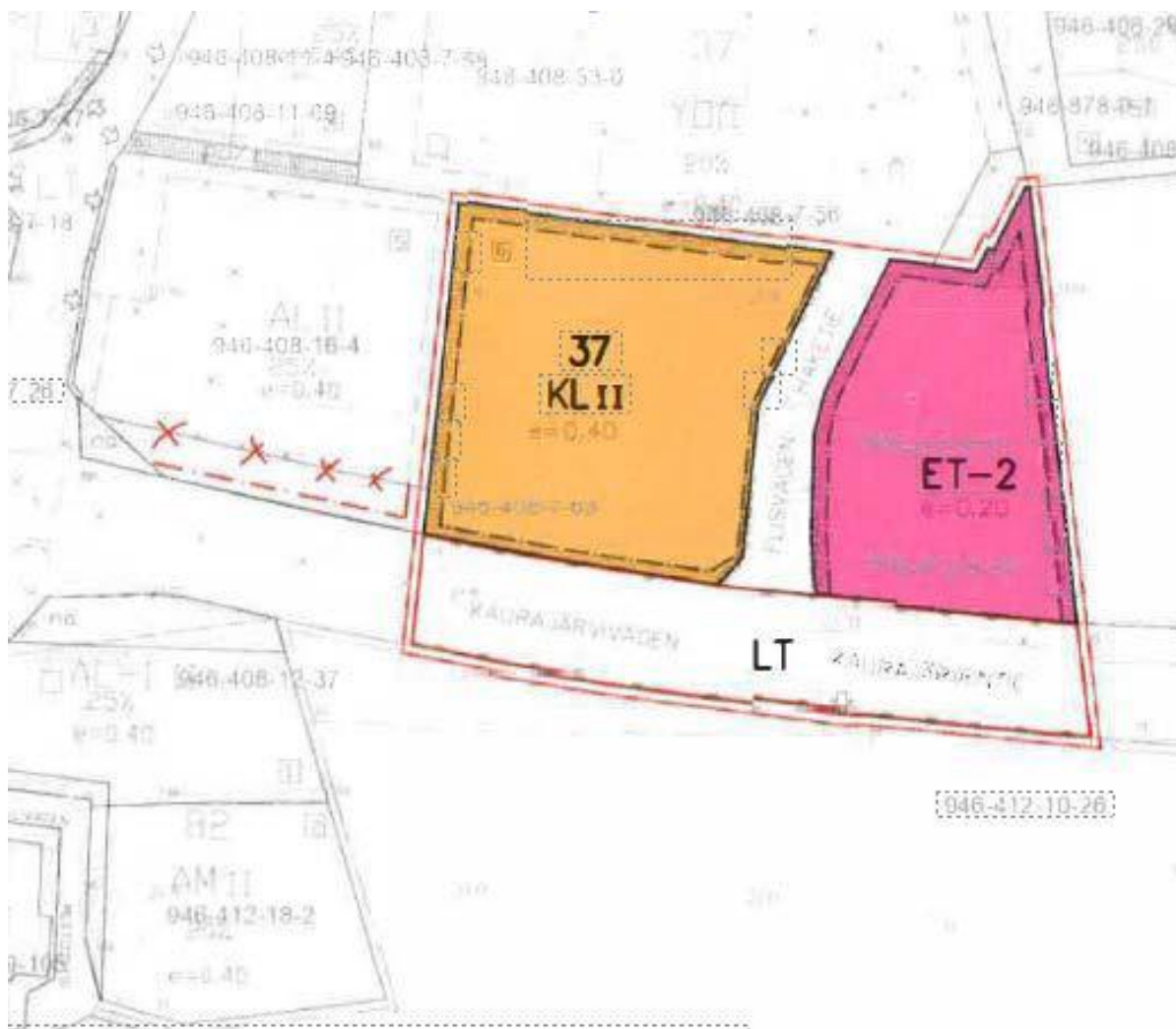


Bild 1 Utdrag ur planutkastkartan med tillägsbeteckningar.

KPO-Kiinteistöt Oy

Tanja Nikula
tastighetsförvaltningschef

Mika Mikkola
verkställande direktör

Bemötande

Kommunen håller sig i denna planprocess till tomterna 1 och 6. Detaljplaneändringen för tomt 5 behandlas som ett skilt projekt.

7. Livskraftscentralen i Österbotten, Trafikavdelningen

Begäran om utlåtande, Ändring av detaljplan för Vörå centrum, kvarter 37, tomterna 1 och 6, utkastskede POH/342/2026

Målsättningen med detaljplanen är att ändra kvartersområdet för undervisningsbyggnader (YO) till kvartersområde för affärsbyggnader (KL) i och med att gymnasiet har permanent flytt bort från området.

Trafikavdelningen av Livskraftscentralen i Österbotten ger följande utlåtande:

Med beaktande av att planen möjliggör omfattande affärsbyggande är utkastet till detaljplan relativt översiktligt. Vi anser att planen kunde styra byggandet mer än den gör för tillfället.

Bakgrundskartan till detaljplaneutkastet är otydlig vid återvinningsstationens befintliga anslutning. Kaurajärvivägens norra kant har placerats på olika ställen på var sin sida om anslutningen. Detta försvårar bedömningen av detaljplanens trafikmässiga konsekvenser.

I jämförelse med den befintliga detaljplanen har KL- och ET2-områdets byggnadsyta utvidgats mot Kaurajärvivägen (rv 725). I trafikutredningen har utrymme för en gång- och cykelväg reserverats inom LT- och gatuområdet. Om det anses vara möjligt att behovet av en gång- och cykeltrafikförbindelse i framtiden kommer att fortsätta österut från Flisvägens anslutning, borde detta beaktas även i byggnadsytan för ET-2-området.

Från allmänna bestämmelser där det står "Vid den nya anslutningen ska en väjningsfil anläggas på Kaurajärvivägens södra sida med dimensionering för 60 km/h innan affärsbyggnaden tas i bruk" bör "med dimensionering för 60 km/h" tas bort. I trafikutredningen har det konstaterats att en mötesplats är nödvändig oavsett hastighetsbegränsningen.

I planbeskrivningen ingår ingen plan för hantering av dagvatten. Vi påpekar att dagvatten inte får ledas till diken längs landsvägen. I plankartans allmänna bestämmelser där det står "Områdets dagvatten skall omhändertas... tomt- eller områdesvis före vattnet leds till befintliga dikessystem..." ska läggas till att bestämmelsen inte gäller diken längs landsvägen.

I planutkastet har anslutningspilen ritats på fel sida av Kaurajärvivägen. Anslutningspilen söder om regionväg 725 finns inte med i den gällande detaljplanen och ska inte heller läggas till i detaljplanen. Det är fråga om en anslutning för jord- och skogsbruksändamål och vid den finns i detaljplanen en områdesreservering för en mötesplats. Vid anslutningen till Flisvägen ska en anslutningspil läggas till.

Med vänliga hälsningar

Roosamari Leppälä, trafiksystemsakkunnig,
roosamari.leppala@elinvoimakeskus.fi, tel. 0295 027
091, Trafikens kundservice 0295 020 600

Livskraftscentralen i Österbotten, Trafikavdelningen
Besöksadress: Alvar Aallon katu 5, 60101 Seinäjoki

Bemötande

Plankartan har preciserats beträffande baskartan genom att den delvis saknade norra kanten av Kaurajärvivägen har lagts till. Linjen som orsakat oklarhet representerar dikeslinjen på vägens norra sida.

Från allmänna bestämmelser har mötesplatsens dimensionering för 60 km/h tagits bort och lagts till att dagvatten inte får ledas i diken längs landsvägen.

Det är mycket osannolikt att cykelvägen kommer att förlängas österut eftersom detta skulle förutsätta en befolkningsökning och till följd av den ett behov av en större planändring.

Dagvattensystemet för hela det nuvarande skolcentrumområdet har planerats och kommer att förnyas i samband med byggandet av den nya skolbyggnaden. Även den nya tomten omfattas av denna förnyelse. Dagvattenhanteringen behandlas och dess funktion säkerställs i bygglovsskedet.

En anslutningspil har lagts till vid Flisvägen.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Detaljplanens 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 5 100 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.

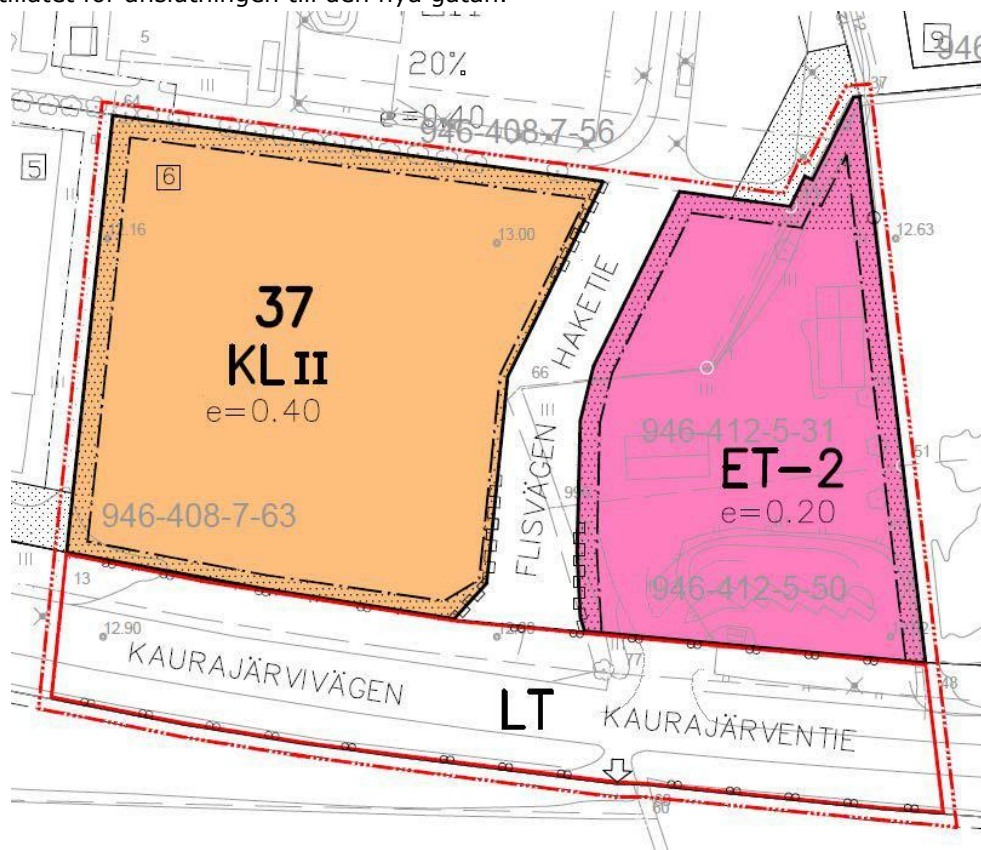


Bild 13. Utdrag av planutkastet.

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.

Bild 14. Utdrag ur Trafikutredningen.

5.3 Planförslag 1.9.2026

På basen av planutkastets respons har man till planförslaget gjort justeringar i plankartan och i bestämmelserna. Trafikutredningen som ligger till grund för planens lösningar har även uppdaterats. Responsen, och bemötanden till denna i punkt **4.6.2**.

De huvudsakliga ändringarna som gjorts i planen är följande:

- ☐ Till plankartan och dess textdel har lagts ett procenttal som anger hur stor del av området eller byggnadsytan som får bebyggas (35 %).
- ☐ Den felaktiga beteckningen i planområdets nordöstra hörn på plankartan har ändrats till ett område som skall planteras.
- ☐ Planbeteckningen för in-/utfartsförbud har korrigerats på svenska och titeln för beteckningar och bestämmelser har lagts till.
- ☐ I trafikplanen granskades framkomligheten för långa servicefordon på ET-2-området. Till följd av granskningen förkortades området med anslutningsförbud mellan landsvägsanslutningen och tomtanslutningen med 1,5 meter för att förbättra fordonstrafiken.
- ☐ Ett textstycke om hanteringen av de sura sulfatjordarna har lagts till planbestämmelserna.
- ☐ En anslutningspil har lagts till vid Flisvägen.

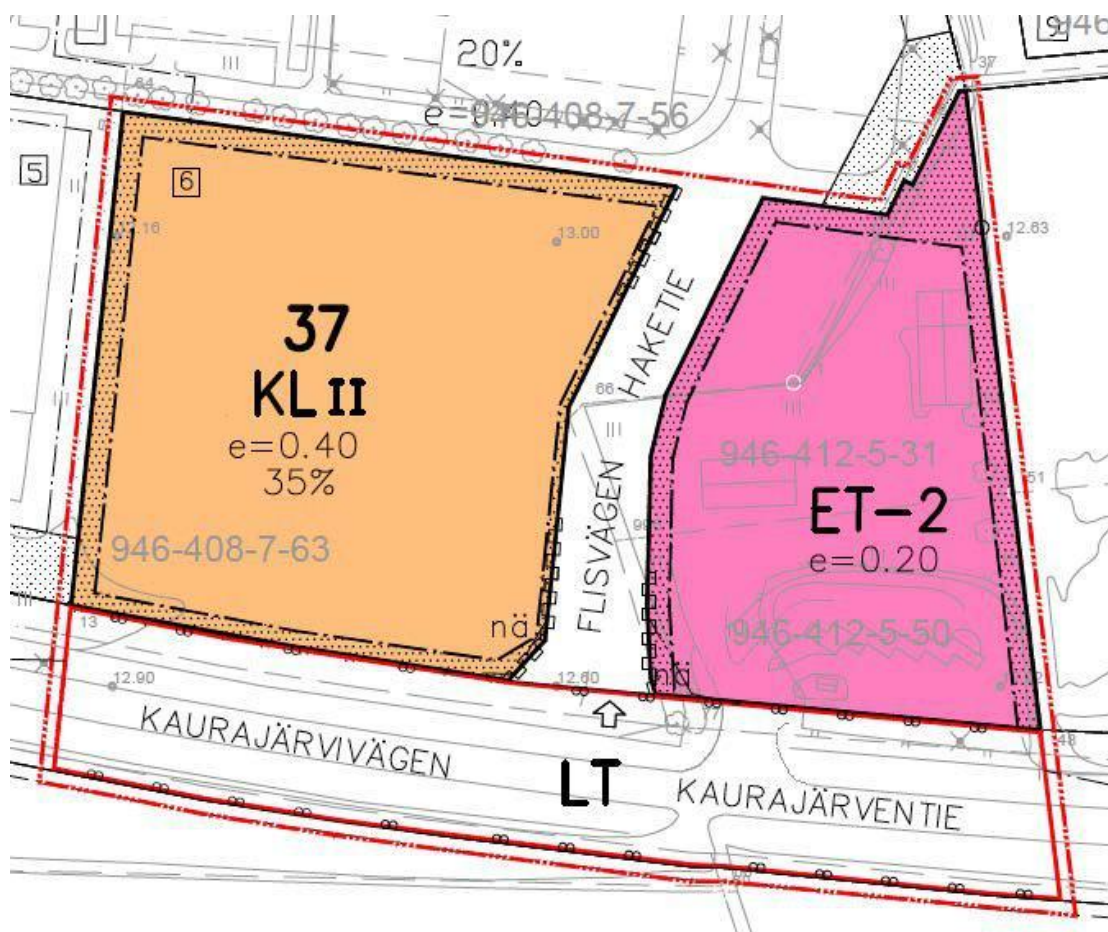


Bild 15. Utdrag ur planförslaget.

5.4 Områdesreserveringar



Kvarartersområde 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.



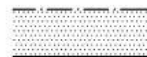
Område för allmän väg.
Yleisen tien alue.



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. PLANENS KONSEKVENSER

Planens betydande konsekvenser ska bedömas enligt kraven stipulerade i lagen 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 lagen om områdesanvändning. Enligt lagens 9 § 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 tätortområdets 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.