

# VÖYRIN

KUNTA



## Kaavoituskatsaus 2022

Hyväksytty kaavoitusjaostossa

3.11.2022 § 20

## Sisällysluettelo

Johdanto .....	3
Vuorovaikutus kaavoituksessa .....	3
Kaavahierarkia.....	3
Maakuntakaava.....	4
Yleiskaava.....	4
Yleiskaavan oikeusvaikutukset .....	4
Asemakaava .....	4
Asemakaavan oikeusvaikutukset.....	4
Ranta-asemakaava .....	5
Vuonna 2022 vireillä olevat kaava-asiat.....	5
Maakuntakaava.....	5
Yleiskaavat .....	5
Roukusin tuulivoimapuiston osayleiskaava .....	5
Kivinen tuulivoimapuiston osayleiskaava .....	5
Lasorin tuulivoimapuiston osayleiskaava .....	6
Ölandin tuulivoimapuiston osayleiskaava .....	6
Vargitmossenin tuulivoimapuiston osayleiskaava.....	6
Asemakaavat.....	6
Maksamaan koulualueen asemakaava.....	6
Klemetsintalojen asemakaavan muutos.....	7
Hellnäsin satama-alueen asemakaavan muutos ja laajentaminen.....	7
Ranta-asemakaavat.....	7
Mossasholmenin ja Stora Kåtaskärin ranta-asemakaavojen muutos.....	7
Stora Kåtaskärin ja Hylkenpaj'n ranta-asemakaavojen muutos .....	8
Kalkskärin ranta-asemakaavan muutos.....	8
Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi.....	8

## Johdanto

---

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 7 §:n mukaan *kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus).*

*Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen.*

*Kaavoituskatsauksen yhteyteen on kysynnän sitä edellyttäessä liitettävä arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä.*

*Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla.*

Tämä kaavoituskatsaus kuvailee tilannetta lokakuun 2022 loppupuolella. Lisätietoa ajankohtaisista kaavoitushankkeista on kunnan kotisivuilla:

<https://www.vora.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset-kaavat/>

## Vuorovaikutus kaavoituksessa

---

Maankäyttö- ja rakennuslaissa korostetaan kansalaisten mahdollisuuksia osallistua kaavojen valmisteluun. Kaavoituksen tulee niin sanotusti tapahtua vuorovaikutuksessa eri osallisten kesken. Osallisilla tarkoitetaan alueen maanomistajia ja kaikkia niitä, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisia ja yhteisöjä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tarkoituksena on, että käytännön kaavoitustyö hoidetaan avoimesti ja vuorovaikutteisesti. Kunnan asukkaille tulee tarjota osallistumismahdollisuus kaavan valmisteluun heti alusta alkaen. Osallistumalla voi tuoda kaavoittajien tietoon omia mielipiteitä ja näkökantoja. Päätäjätkin pysyvät silloin paremmin selvillä asukkaiden mielipiteistä niin hyvissä ajoin, että ne voidaan ottaa huomioon päätettäessä kaavan sisällöstä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on tärkeä väline avoimen tiedonkulun, asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien ja niin sanotun vuorovaikutuksen varmistamiseksi.

Kaavoituksessa on otettava huomioon suuri määrä erilaisia näkökulmia ja tarpeita. Tiivis yhteistyö alueen asukkaiden, maanomistajien, asukasjärjestöjen, kaavoittajien (kaavoituskonsultit), kunnan eri hallintoalojen virkamiesten ja eri toimialojen muiden asiantuntijoiden kanssa johtaa parhaisiin ratkaisuihin. Kun yhteistyö alkaa jo kaavoituksen lähtökohtia ja kaavatavoitteita määriteltäessä, vältetään tarpeettomia ristiriitoja ja aikaa vieviä muutos- ja valitusprosesseja.

## Kaavahierarkia

---

Rakennuslain tultua voimaan vuonna 1958 Suomen kaavajärjestelmä jaettiin kolmeen erilliseen kaavatasoon. Näitä kutsutaan nykyään maakuntakaavaksi, yleiskaavaksi ja asemakaavaksi. Näiden ohella myös maankäytön valtakunnalliset tavoitteet on huomioitava kaikenlaisessa kaavoituksessa. Valtioneuvoston kehittämien tavoitteiden lähtökohtana ovat kansallisten tavoitteiden lisäksi ilmasto, kestävä kehitys, biologista monimuotoisuutta ja kulttuuri- ja luontoperintöä koskevat kansainväliset yleissopimukset ja sopimukset.

## Maakuntakaava

---

Maakuntakaava on koko maakunnan alueidenkäyttöä ohjaava kaava. Siinä esitellään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön pitkän aikavälin perusratkaisut. Maakuntakaava sovittaa yhteen valtakunnalliset ja maakuntakohtaiset tavoitteet ja ohjaa kunnan kaavoitustyötä. Pohjanmaan liitto laatii maakuntakaavan, johon Vöyrin kunta kuuluu.

## Yleiskaava

---

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen.

Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Kunta laatii yleiskaavat, jotka kunnanvaltuusto hyväksyy.

### *Yleiskaavan oikeusvaikutukset*

---

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista. Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

Rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen voidaan maankäyttö ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvnan myöntämisen perusteena. Määräys ei voi koskea aluetta, jossa tarve ohjata maankäyttöä edellyttää asemakaavan laatimista.

Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. (MRL 44 §)

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan perusteella voidaan suoraan myöntää rakennusluvut ranta-alueille (MRL 72 §), tietyin edellytyksin kyläalueille (MRL 44 §) ja tuulivoimaloille (MRL 77 a §).

## Asemakaava

---

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä sekä tiheään rakennettujen alueiden rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla (MRL 50 §).

Pääasiassa kunnat laativat asemakaavoja, mutta niitä voidaan laatia myös yksityisen tahon aloitteesta. Aloitteentekijästä riippumatta asemakaavat hyväksyy lopullisesti kunnanvaltuusto.

### *Asemakaavan oikeusvaikutukset*

---

Asemakaavan keskeisin oikeusvaikutus on *rakentamisrajoitus*. Sillä tarkoitetaan, että rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa ja että asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitettujen muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriötä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

Asemakaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kieltää uuden rakennuksen rakentaminen, jos se kaavan toteuttamisen ajoittamiseksi on tarpeen. Kunta saa erityisestä syystä pidentää kieltoaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan.

## Ranta-asemakaava

---

Ranta-asemakaava on yksityiskohtainen kaava tiivistä vapaa-ajan asutusta sisältäville alueille tai suurta rakennuspainetta sisältäville ranta-alueille, joilta puuttuu yleiskaava. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ranta-alueen omistaja/omistajat tekee/tekevät aloitteen ranta-asemakaavan laatimisesta. Täten maanomistajat käynnistävät ja kustantavat aina nämä suunnitelmat.

Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle MRL:n 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Ranta-asemakaavan oikeusvaikutuksia koskevat muutoin asemakaavojen määräykset lukuun ottamatta sitä, että kunnalla ei ole velvollisuutta lunastaa ranta-asemakaavojen tiealueita.

## Vuonna 2022 vireillä olevat kaava-asiat

---

### Maakuntakaava

---

Maakuntahallitus päätti 28.9.2020 aloittaa *Pohjanmaan maakuntakaavan 2050* laatimisen. Maakuntahallituksen päätöksen mukaan ensi sijassa päivitettäviä teemoja ovat energiahuolto ja maa-ainesten otto. Maakuntakaavan liikenne-teemaa päivitetään Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelman 2050 loppupäätelmien pohjalta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 2.3.–31.3.2022 ja tavoitteena on saada kaavaluonnos käsiteltäväksi ja esille pantavaksi keväällä 2023. Pitkän tähtäimen tavoitteena on, että maakuntavaltuusto hyväksyy suunnitelman vuoden 2024 jälkimmäisen puolivuotiskauden aikana.

Lisätiedot:

Pohjanmaan maakuntaliitto, [www.obotnia.fi](http://www.obotnia.fi)

Kaavoitusjohtaja Ann Holm, puh. 044 3206540

### Yleiskaavat

---

#### *Roukusin tuulivoimapuiston osayleiskaava*

---

Kaavoitusalue sijaitsee metsäharjanteella Kimon kylän eteläpuolella ja Kuckusin asuinalueen itäpuolella. Tavoitteena on, että alueelle rakennetaan enintään seitsemän tuulivoimalaa, joiden enimmäiskorkeus on 300 metriä ja summittainen yksikköteho noin 5–10 MW. Kaavoitusprosessin ohella työstetään YVA-prosessia.

#### **Kaavoitusvaiheet**

Päätös kaavoituksen aloittamisesta	03.12.2020
OAS nähtävillä	23.03–22.04.2022
Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)	05–06/2023
Esitysvaihe	9–10/2023
Hyväksyntä	12/2023–01/2024

#### *Kivinen tuulivoimapuiston osayleiskaava*

---

Kaava koskee tuulivoimapuiston rakentamista Kaurajärventien eteläpuolella sijaitsevien Kivinen ja Höjsalin metsäalueille. Tavoitteena on, että alueelle rakennetaan enintään 36 tuulivoimalaa, joiden enimmäiskorkeus on 300 metriä ja summittainen yksikköteho enintään 10 MW. Kaavoitushankkeen laajuus edellyttää ympäristövaikutusten arviointimenettelyä.

## **Kaavoitusvaiheet**

Päätös kaavoituksen aloittamisesta	27.04.2021
Aloituskvaihe (OAS)	04–05/2023
Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)	05–06/2024
Esitysvaihe	9–10/2024
Hyväksyntä	12/2024–01/2025

## ***Lasorin tuulivoimapuiston osayleiskaava***

---

Kaavan tarkoituksena on selvittää edellytykset tuulivoima-alueen rakentamiseksi Tuckorin ja Rökiön metsiin Kukkusintien ja Rökiöntien välille. Tavoitteena on, että alueelle rakennetaan enintään 19 tuulivoimalaa, joiden enimmäiskorkeus on 280 metriä ja summittainen yksikköteho enintään 7–8 MW. Kaavoitusprosessin ohella työstitetään YVA-prosessia.

## **Kaavoitusvaiheet**

Päätös kaavoituksen aloittamisesta	03.12.2020
OAS nähtävillä	09.09–18.10.2021
Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)	talvi 2022–2023
Esitysvaihe	syksy 2023
Hyväksyntä	talvi 2023–2024

## ***Ölandin tuulivoimapuiston osayleiskaava***

---

Alue, jota kaava koskee, sijaitsee Karvsorin ja Kimon kylien välissä sijaitsevalla metsäalueella. Tavoitteena on selvittää mahdollisuudet rakentaa kuusi tuulivoimalaa, joiden enimmäiskorkeus on 300 metriä ja yksikköteho enintään 7,5 MW niin että kokonaisteho pysyy alle 45 MW:ssa.

## **Kaavoitusvaiheet**

Päätös kaavoituksen aloittamisesta	04.03.2021
Aloituskvaihe (OAS)	talvi 2022–2023
Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)	kevät 2023
Esitysvaihe	syksy 2023
Hyväksyntä	talvi 2023–2024

## ***Vargitmossenin tuulivoimapuiston osayleiskaava***

---

Kaavoitettava alue sijaitsee Kimon kylän itä- ja koillispuolella Storbackenin ja Mörknässkogenin tuulivoima-alueiden välissä. Suunniteltu tuulivoimapuisto sisältäisi enintään yhdeksän tuulivoimalaa, joiden kokonaiskorkeus olisi enintään 280 metriä ja kokonaisteho enintään noin 72 MW. Kaavoitushankkeen laajuus edellyttää ympäristövaikutusten arviointimenettelyä.

## **Kaavoitusvaiheet**

Päätös kaavoituksen aloittamisesta	01.12.2021
Aloituskvaihe (OAS)	talvi 2022–2023
Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)	kevät 2023
Esitysvaihe	syksy 2023
Hyväksyntä	talvi 2023–2024

## **Asemakaavat**

---

### ***Maksamaan koulualueen asemakaava***

---

Kaava-alue sijaitsee Maxmo kyrkoby skolan ja Tottebon päiväkodin alueella. Alueelle on laadittu aiemmin yleiskaava, mutta lähinnä liito-oravaesiintymien vuoksi maankäyttöä on säädeltävä tarkemmin

asemakaavalla, jotta alueelle voitaisiin sijoittaa uusi koulurakennus. Samalla selvitetään liikennejärjestelyihin tarvittavat muutokset.

#### **Kaavoitusvaiheet**

Päätös kaavoituksen aloittamisesta	09.06.2022
OAS nähtävillä	06.07–05.08.2022
Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)	11–12/2022
Esitysvaihe	03–04/2023
Hyväksyntä	04–05/2023

#### ***Klemetsintalojen asemakaavan muutos***

---

Kaavamuuotos koskee Kärklaxissa sijaitsevalla Klemetsintalojen museoalueella voimassa olevaa asemakaavaa. Pääasiallisena tavoitteena on mahdollistaa ELY-keskuksen johdolla tehtävän valtatie tiesuunnittelun mukaiset uudet liikennejärjestelyt. Myös muun alueiden käytön päivittämistarpeet huomioidaan.

#### **Kaavoitusvaiheet**

Päätös kaavoituksen aloittamisesta	11–12/2022
Aloitussvaihe (OAS)	11–12/2022
Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)	12/2022 – 01/2023
Esitysvaihe	03–04/2023
Hyväksyntä	04–05/2023

#### ***Hellnäsin satama-alueen asemakaavan muutos ja laajentaminen***

---

Kaavoituskohde sijaitsee karkeasti sanottuna Österöntien, Korsnäs vägenin ja Hellnäsin venesataman välisellä alueella. Kaavoituksen tarkoituksena on organisoida alueen liikennettä ja pysäköintiä sekä luoda edellytyksiä alueen jatkokehittämiselle.

#### **Kaavoitusvaiheet**

Päätös kaavoituksen aloittamisesta	11–12/2022
Aloitussvaihe (OAS)	11–12/2022
Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)	12/2022 – 01/2023
Esitysvaihe	03–04/2023
Hyväksyntä	04–05/2023

#### **Ranta-asemakaavat**

#### ***Mossasholmenin ja Stora Kåtaskärin ranta-asemakaavojen muutos***

---

Kaavoitushankkeen tavoitteena on poistaa Stora Kåtaskärin rantakaavassa oleva käyttämätön vapaa-ajan tontti ja siirtää se Mossasholmenin ranta-asemakaavassa olevalle rakentamattomalle kiinteistölle. Stora Kåtaskär-niminen saari sijaitsee neljän kilometrin päässä Österöstä itään ja Mossasholmen kuuluu Österön koillisosiin.

#### **Kaavoitusvaiheet**

Päätös kaavoituksen aloittamisesta	28.04.2022
OAS nähtävillä	11.05–10.06.2022
Luonnos nähtävillä	07.09–07.10.2022
Esitysvaihe	11/2023
Hyväksyntä	04–05/2023

## ***Stora Kåtaskärin ja Hylkenpaj'n ranta-asemakaavojen muutos***

---

Kaavoitushankkeen tarkoituksena on selvittää, onko mahdollista siirtää kaksi tai mahdollisesti kolme rakentamatonta RA-tonttia Stora Kåtaskärin rantakaavasta rakentamattomalle kiinteistölle Hylkenpaj'n ranta-asemakaavaan. Stora Kåtaskär -niminen saari sijaitsee neljän kilometrin päässä Österöstä itään ja Hylkenpaj on Oxkangarin länsiosassa sijaitsevan Vantlaktfjärdenin vieressä sijaitseva alue.

### **Kaavoitusvaiheet**

Päätös kaavoituksen aloittamisesta	09.06.2022
OAS nähtävillä	06.07–05.08.2022
Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)	11–12/2022
Esitysvaihe	03–04/2023
Hyväksyntä	04–05/2023

## ***Kalkskärin ranta-asemakaavan muutos***

---

Kalkskärin ranta-asemakaava kattaa sekä Stora Kalkskärin että Lilla Kalkskärin sekä muutamia pienempiä, viereisiä saaria, mutta tämä kaavamuutos koskee pelkästään Lilla Kalkskäriä. Kaavoitushankkeen tarkoituksena on sijoittaa saaren länsipuolella kivisessä ja vaikeakulkuisessa maastossa sijaitseva rakentamaton tontti saaren kaakkoisosaan paikkaan, jossa olosuhteet ovat rakentamisen näkökulmasta suotuisimmat.

### **Kaavoitusvaiheet**

Päätös kaavoituksen aloittamisesta	11–12/2022
Aloitussvaihe (OAS)	11–12/2022
Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)	12/2022 – 01/2023
Esitysvaihe	03–04/2023
Hyväksyntä	04–05/2023

## ***Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi***

---

Kunnan on maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n ja 60 § 1 momentin mukaan seurattava asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhdyttävä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Lain 60 §:n 2 momentti sisältää erityissäännöksen arvioinnista.

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.

2 momentissa ilmoitettua 13 vuoden määräaika voidaan erityisestä syystä asemakaavassa lyhentää tai pidentää. Määräaika ei kuitenkaan saa olla lyhyempi kuin viisi vuotta eikä pitempi kuin 20 vuotta.

Toteutus:

Kaikkien 13 vuotta voimassa olleiden asemakaava-alueiden ajanmukaisuus arvioidaan tulevan vuoden aikana.

Vöyrillä 28.10.2022

Mats Dahlin  
Kaavoitusinsinööri  
050-347 1829, mats.dahlin@vora.fi

Hyväksytty kaavoitusjaostossa 03.11.2022 §:ssä 20