

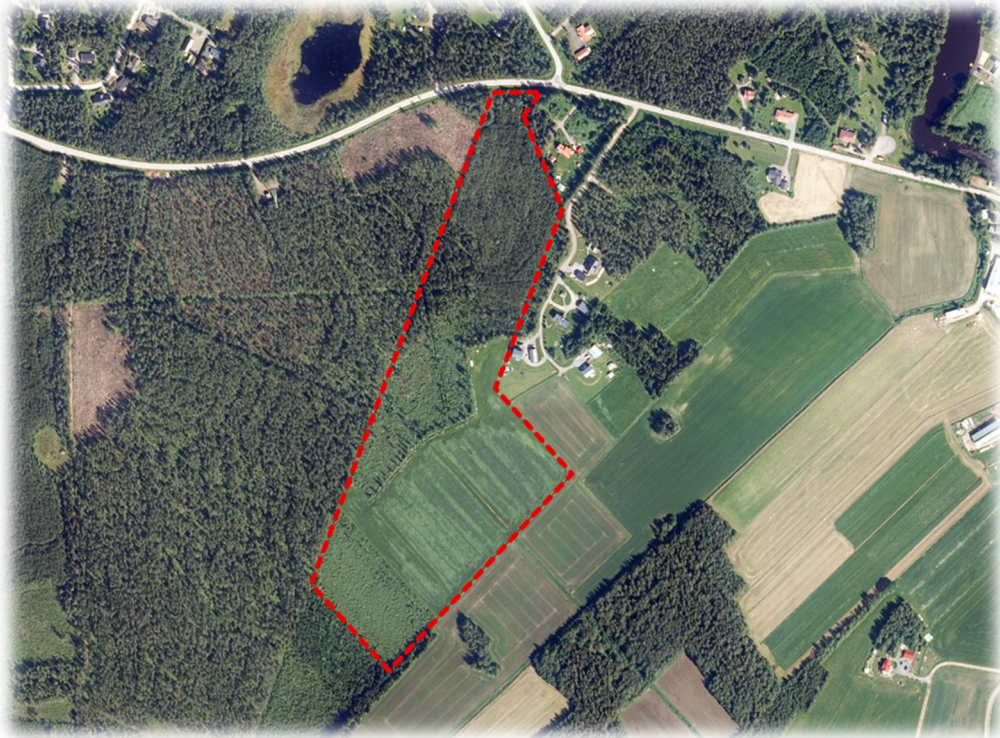
Vastaanottaja
Kruunupyyn kunta

Asiakirja
Kaavaselostus

Päivämäärä
16.9.2024

Kruunupyyn kunta

Länsipellonraitin asemakaava



Kruunupyyn kunta

Länsipellonraitin asemakaava

Projektin nimi Länsipellonraitin asemakaava
Vastaanottaja Kruunupyyn kunta
Asiakirja Kaavaselostus
Päivämäärä 27.5.2024, 16.9.2024
Laatija Joel Nylund
Käännös ja tarkastus Sofia Lybäck, Jonas Lindholm

Ramboll
Teräksenkuja 1-3 E
65100 VAASA

T +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
<https://fi.ramboll.com>

Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2.	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin eri vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteutus	4
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Maanomistusolot	10
3.2	Suunnittelutilanne	10
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4.	KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU	14
4.1	Kaavoituksen eri vaiheet	14
4.2	Aikataulu	14
4.3	Asemakaavoituksen tarve	15
4.4	Suunnittelun käynnistäminen ja siitä koskevat päätökset	15
4.5	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.5.1	Osalliset	15
4.5.2	Vireilletulo	15
4.5.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	16
4.5.1	Viranomaisyhteistyö	16
4.6	Asemakaavan tavoitteet	16
4.7	Asemakaavan lähtökohtaiset vaihtoehdot	16
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Kaavan rakenne	17
5.2	Kaavaluonnos 27.5.2024	17
5.3	Kaavaehdotus 16.9.2024	18
5.4	Mitoitus	19
5.5	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen	19
5.6	Aluevaraukset – Merkinnät ja määräykset	19
5.7	Yleiskaavan sisältövaatimuksen täyttäminen asemakaavassa (MRL 54§, 39§)	20
6.	KAAVAN VAIKUTUKSET	21
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
6.1.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
6.1.2	Yhteiskunnallistaloudelliset vaikutukset	23
6.2	Kaavamerkinnät ja kaavamääräykset	23
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	23

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitustyö toteutetaan yhteistyöhankkeena Kruunupyyn kunnan, maanomistajien ja Ramboll Finland Oy:n kesken. Kaavan valmistelusta vastaa Kruunupyyn kunnan kaavoittaja Dan Stenlund. Kaava laaditaan konsulttityönä Ramboll Finland Oy:ssä.

Kruunupyyn kunta



*Säbråntie 2, 68500 Kruunupyyn
www.kronoby.fi*

*Yhteyshenkilö
Kaavoittaja Dan Stenlund
Puh. +358 50 562 4924
S-posti: dan.stenlund@kronoby.fi*

Ramboll Finland Oy



*Teräksenkuja 1–3 E, 65100 VAASA
www.ramboll.fi*

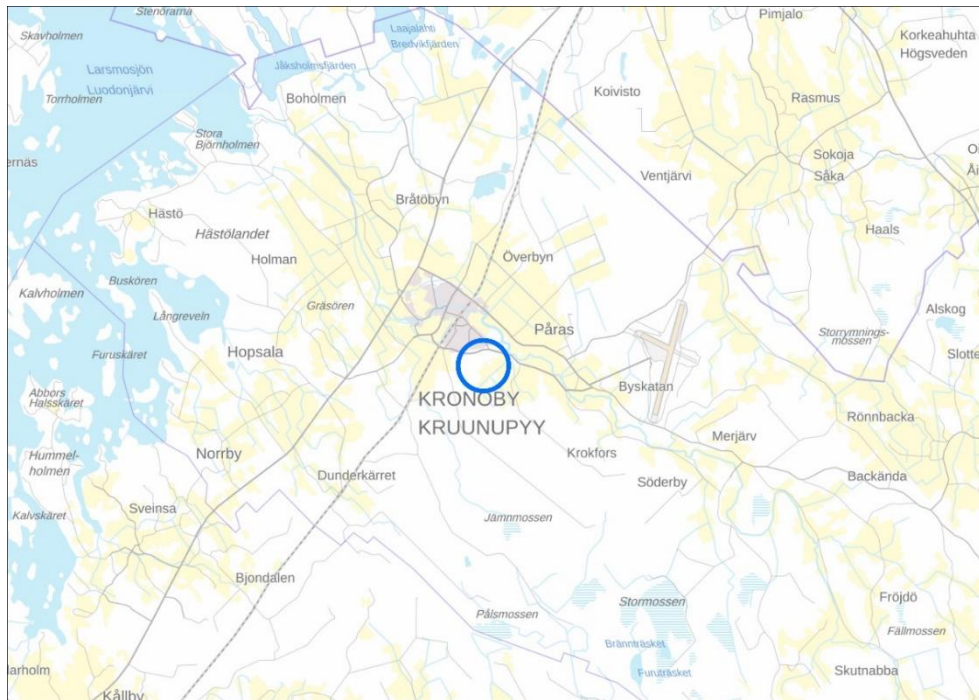
*Yhteyshenkilö
Projektipäällikkö Joel Nylund
Puh. +358 50 4068 466
S-posti: joel.nylund@ramboll.fi*

*Ryhmäpäällikkö Jonas Lindholm, YKS-605
Puh. +358 50 349 1156
S-posti: jonas.lindholm@ramboll.fi*

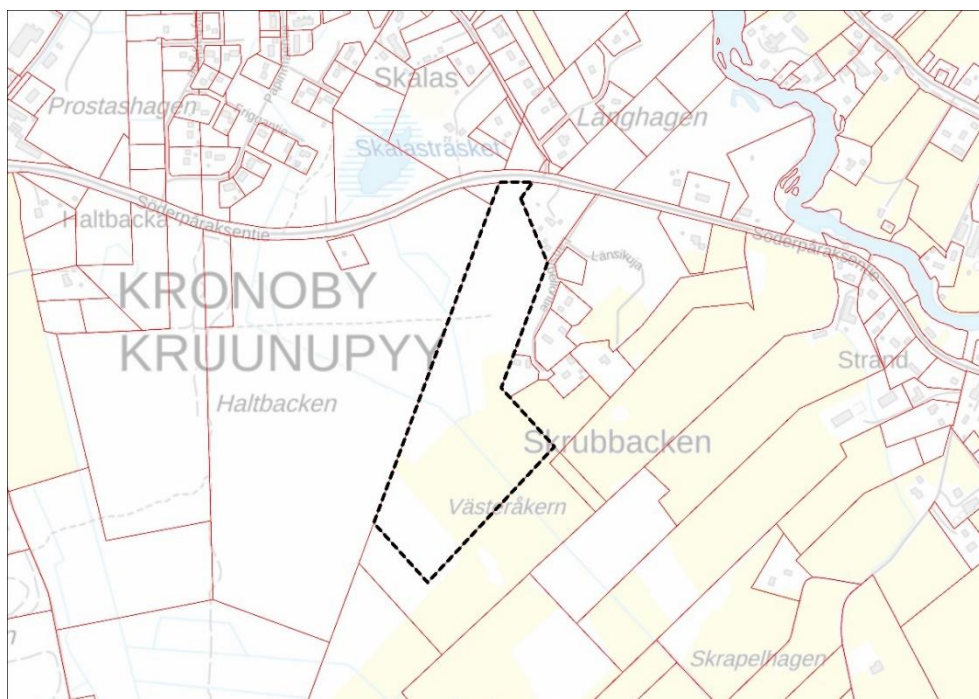
1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue on 11 ha suuruinen maa- ja metsätalousalue Kruunupyyn kunnassa. Kaavoitusalue sijaitsee noin 1,5 km Kruunupyyn keskustan ulkopuolella. Lähialueella on asuintaloja, maa- ja metsätalousalueita, teollisuusalue sekä Kruunupyynjoki ja rautatie, jotka molemmat sijaitsevat noin 1 km alueesta.

Alueen likimääräinen sijainti ja alustava rajaus näkyvät alla olevissa kuvissa.



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti sinisellä ympyrällä. © Maanmittauslaitos



Kuva 2. Kaavoitusalueen alustava rajaus. © Maanmittauslaitos

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Länsipellonraitin asemakaava.

Kaavoituksen tarkoituksena on järjestynyt maankäyttö, joka mahdollistaa uusia asuintontteja, liikenneyhteyksiä sekä virkistysalueita.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

Liite 1: *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.*

Liite 2: *Luontoseelvitys 2024*

Liite 3: *Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen.*

Liite 4: *Vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen. (Lisätään myöhemmin)*

Liite 5: *Asemakaavan seurantalomake. (Lisätään myöhemmin)*

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin eri vaiheet

22.1.2024 § 13	Päätös asemakaavoituksen käynnistämisestä.
29.5-27.6.2024	OAS ja Kaavaluonnos nähtävillä.
___-___-20__	Kaavaehdotus nähtävillä.
___-20__ §__	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
___-20__ §__	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan keskeisiä maankäytön aluevarauksia ovat asumisen, lähivirkistykseen ja maa- ja metsätalousalueiden merkinnät. Asemakaavassa on osoitettu uusi katuverkosto. Kaavamerkinnät ja -määräykset esitetään tarkemmin kaavakartalla.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun se on hyväksytty kunnanvaltuustossa ja saanut lainvoiman. Vastuu toteuttamisesta kuuluu maanomistajalle.

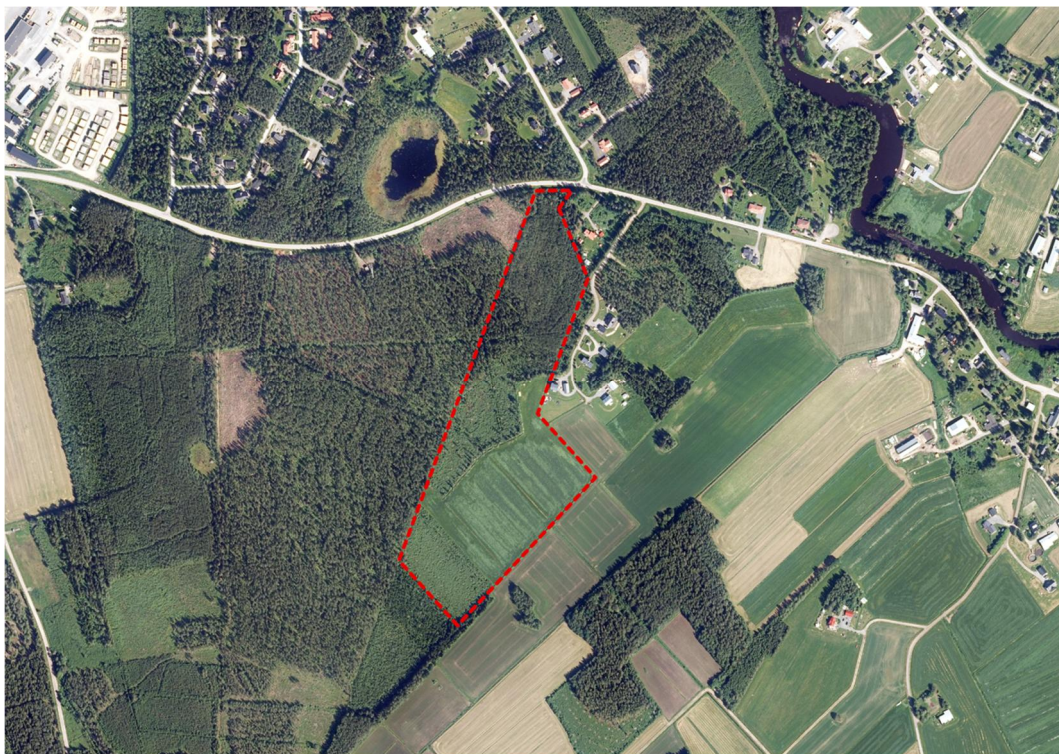
3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alue on ennestään rakentamatonta ja koostuu osittain hakatusta talousmetsästä sekä peltomaasta. Alueen lähistöllä on nykyhetkellä hajanaista pientaloasutusta maaseutuymäristössä. Alueen läpi kulkee vesijohto.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on kokonaisuudessaan luonnon- tai sitä vastaavassa tilassa, osa alueesta on hakattu. Metsät ovat muuten hoidettuja ja alue on luonnonkaunis ja sijaitsee lyhyellä etäisyydellä kunnallisista palveluista. Länsipellontien itäpuolella sijaitsee asemakaavoitettu asuinalue ja Söderpäraksentien pohjoispuolella alkaa asemakaava "Kruunupyyn keskustan asemakaava".



Kuva 3. Ilmakuva kaavoitusalueesta ja sen lähistöstä. ©Maanmittauslaitos.

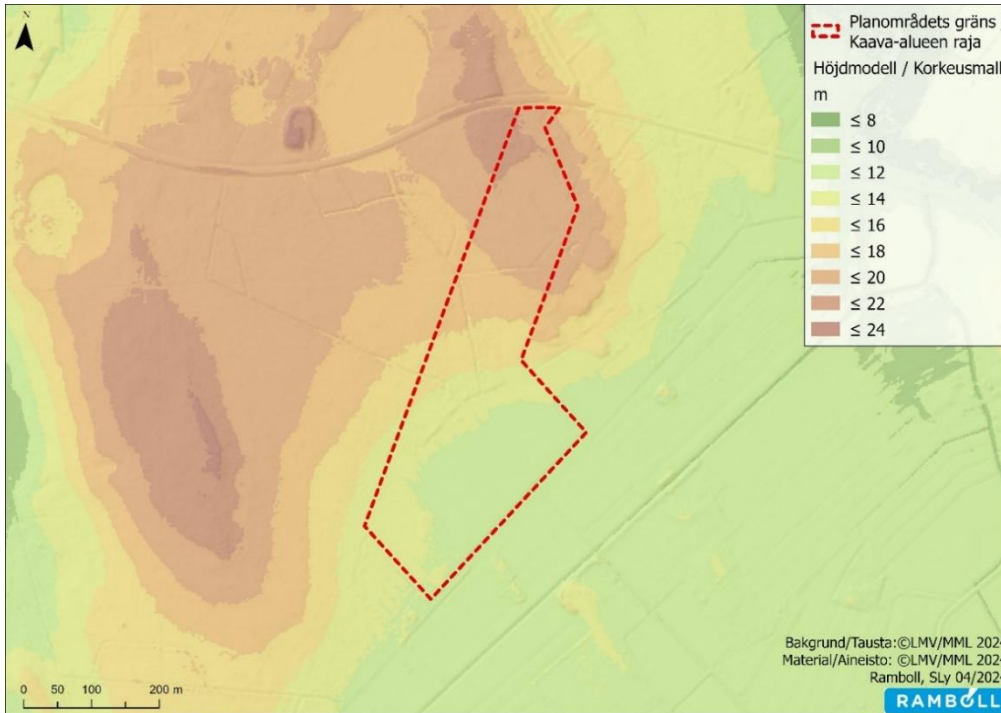
3.1.2 Luonnonympäristö

Maiseman erityispiirteet

Kaavoitusalueen maisemalliset erityispiirteet ovat tyypillisiä pohjanmaalaisia; isot peltoalueet, talousmetsät ja maantien viereen keskittynyt pientaloasutus. Lähistöllä kulkee Kruunupyyn joki.

Korkeusolosuhteet

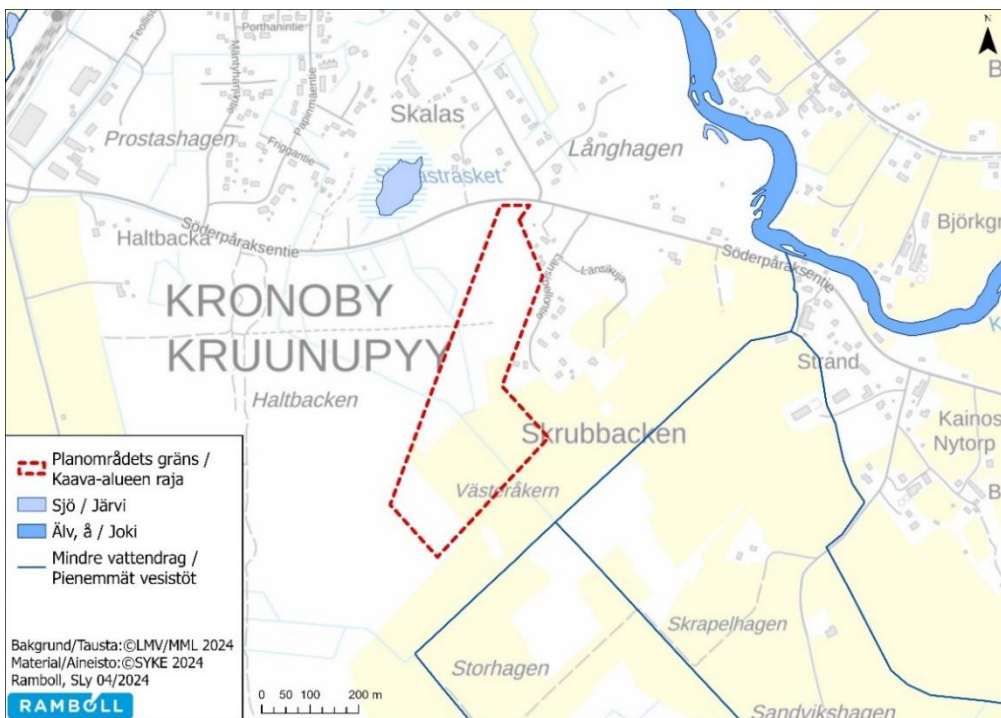
Alue viettää tasaisesti etelään päin, korkeimmillaan alue on pohjoisosassa noin 22 m mpy ja matalimmillaan eteläosassa jossa korkeus on noin 11 m mpy.



Kuva 4. Alueen korkeusolosuhteet. © Maanmittauslaitos

Vesistö

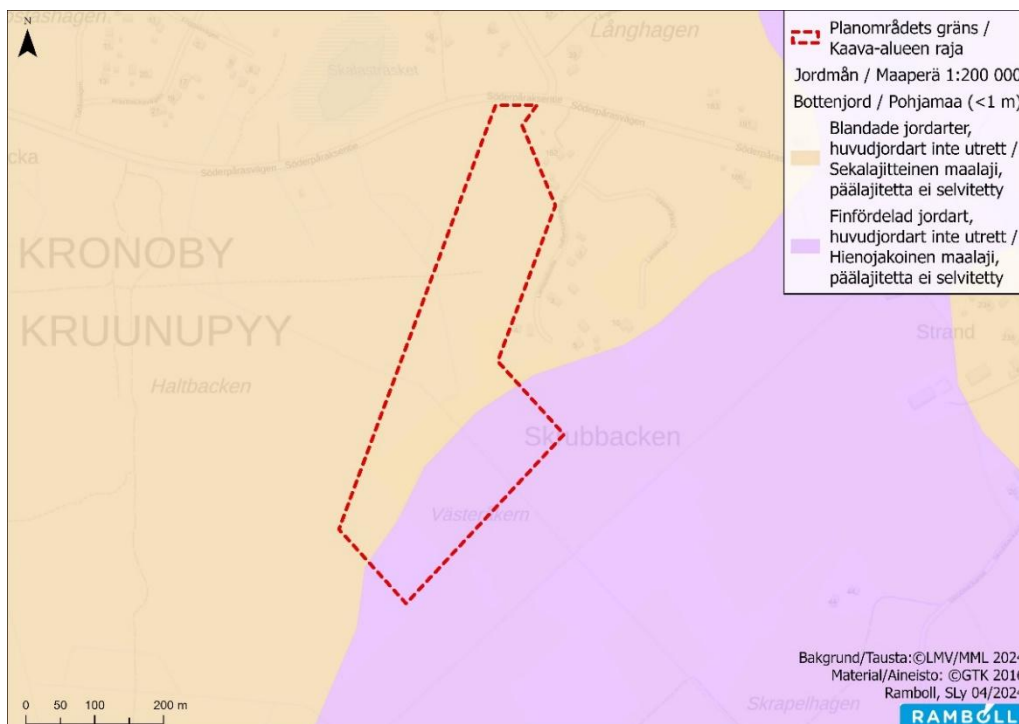
Kaavoitusalueen pohjoispuolella virtaa Kruunupyynjoki, joka johtaa Luodonjärveen, aivan alueen luoteispuolella sijaitsee pieni järvi, Skalasträsket. Kaavoitusalueella kulkee muutama pienempi oja, jotka johtavat pienempiin vesistöihin.



Kuva 5. Alueen vesistöt. ©Syke

Maaperä

Alue muodostuu kokonaisuudessaan sekalajitteisista maalajeista ja hienojakoisista maalajeista, päälajitetta ei ole selvitetty.



Kuva 6. Maaperäkartta. © GTK

Luonnonsuojelu

Kesällä 2024 on tehty luontoselvitys, alueelta ei ole löydetty luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain nojalla suojeltuja luontotyyppejä. EU:n tarkasti suojeltujen direktiivilajien kuten liito-oravan, viitasammakon tai lepakon esiintymistä ei ollut. Linnusto koostuu myös vain tavallisista ja runsaista lajeista. Alueen luontotyypit koostuvat ainoastaan nuorista, voimakkaasti viljellyistä mäntytalousmetsistä ja suuremmasta peltomaasta.

Laj.fi-sivustollakaan ei ole havaintoja suojelluista lajeista.

Natura-alueet

Kaava-alueella ei ole Natura-alueita. Lähin Natura-alue (SAC/SPA) "Hällörsfjärden" sijaitsee noin 5 km etäisyydellä kaava-alueesta.

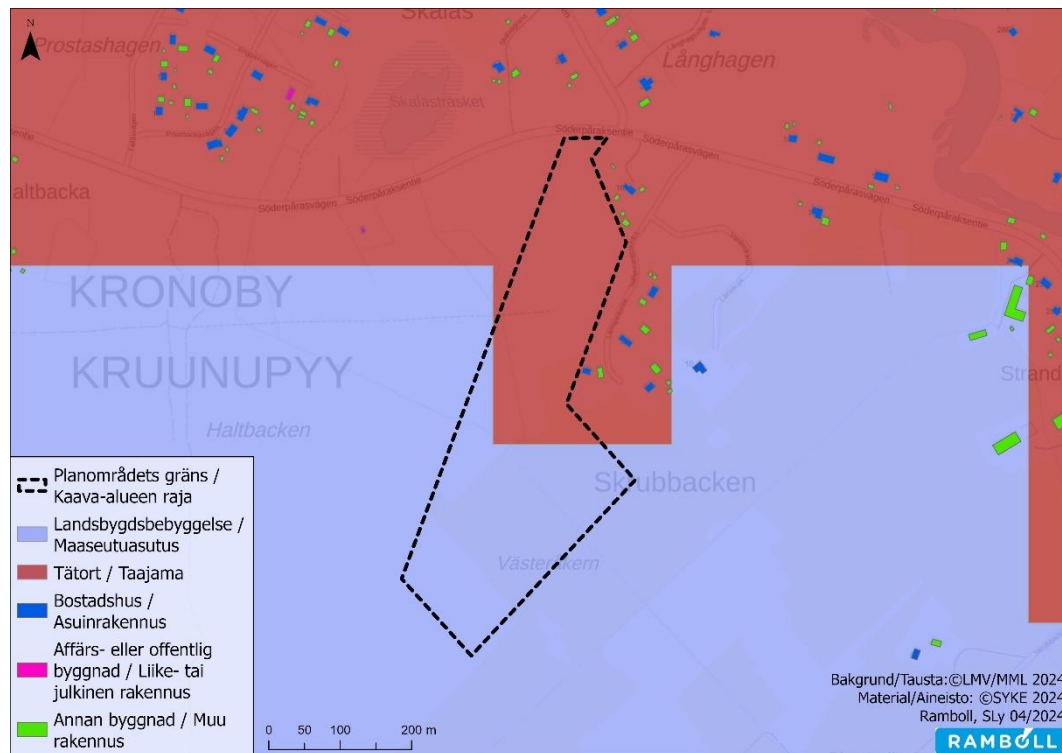
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuminen ja väestörakenne

Kaavoitusalue on rakentamaton. Kaavoitusalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee asemakaavoitettuja asuinalueita.

Yhdyskuntarakenne

Alue luokitellaan osittain taajama-alueeksi (punainen) sekä osin maaseutualueeksi (sininen).



Kuva 7. Yhdyskuntarakenne alueella. © Syke

Työpaikat, elinkeinotoiminta

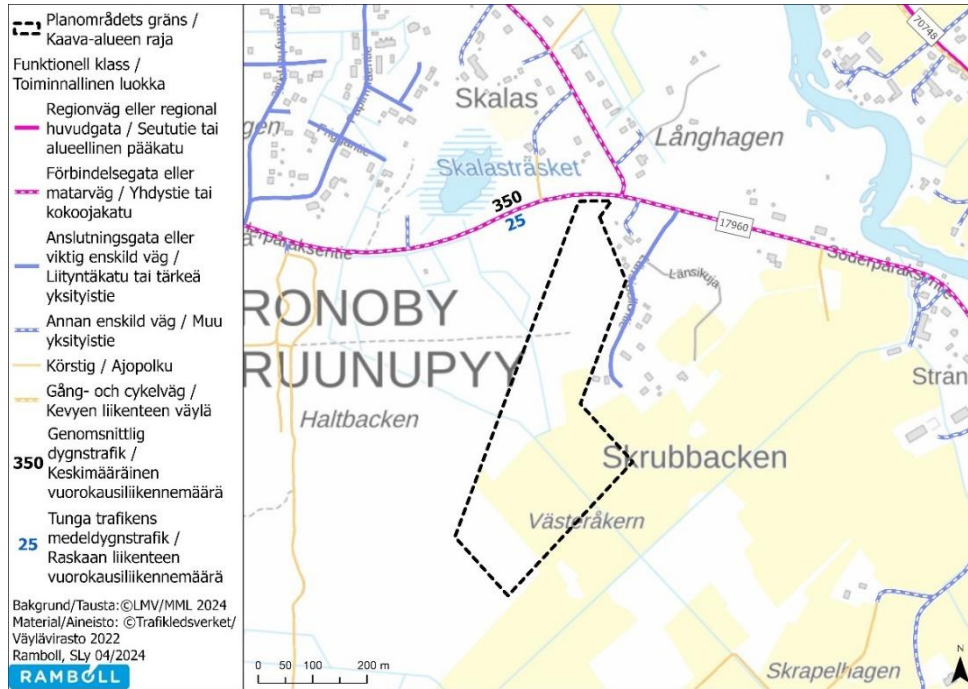
Alueella ei ole työpaikkoja. Påraksen teollisuusalue sijaitsee noin 1 km kaavoitusalueesta.

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Alueen eteläpuolella kulkee "Gustavsrundan" vaellusreitti ja vielä etelämpänä sijaitsee Kruunupyyn hiihtokeskus, jossa on hiihtolatuja. Kruunupyynjoessa voi meloa kajakilla, SUP-lautailuilla tai kalastaa ja kaavoitusalueen eteläpuolella sijaitsevissa suurissa metsissä voi poimia marjoja ja sieniä.

Liikenne

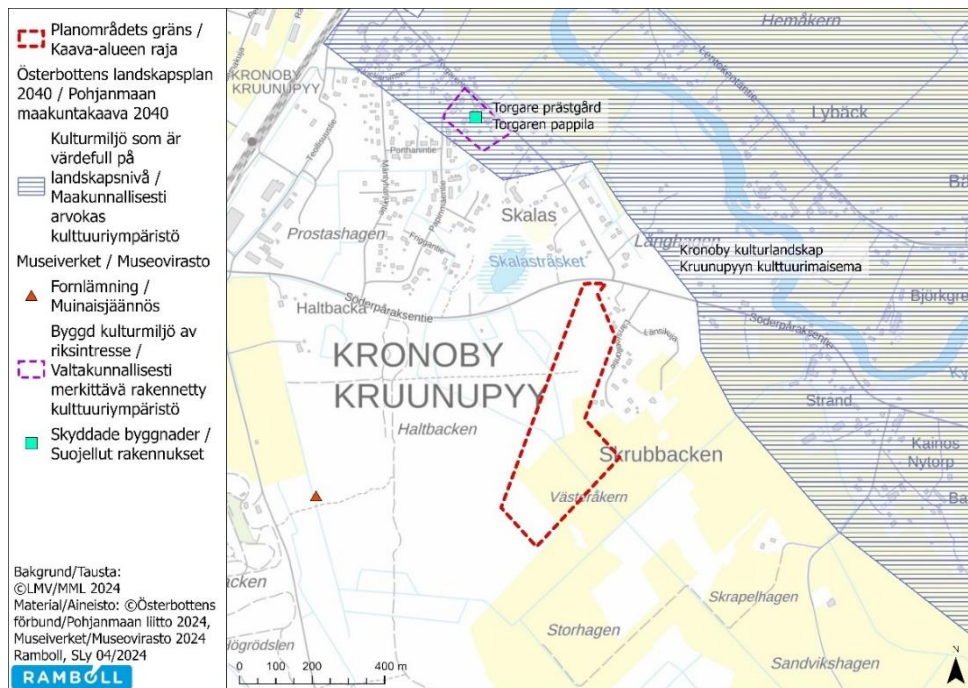
Liikenne alueella on suhteellisen vähäistä, alueen pohjoispuolella kulkevalla Söderpåraksentiellä keskimääräinen vuorokausiliikenne on 250 ajoneuvoa josta 25 on raskasta ajoneuvoa.



Kuva 8. Liikennemäärät ja tieluokat alueella. © Väylävirasto

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavoitusalueella ei ole rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Alueen lähistöllä sijaitsee "Kruunupyyn kulttuurimaisema" joka on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Alueen pohjoispuolella lähempänä keskustaa sijaitsee "Torgaren pappila", joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY).



Kuva 9. Kulttuuriympäristöt lähialueella. © Museovirasto, Pohjanmaan liitto

Tekninen huolto

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä on vesi- ja viemärijohto. Alueen läpi kulkee vesijohto.

Ympäristönsuojelu ja ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole huomioitavia ympäristönsuojelukohteita tai muita ympäristön häiriötekijöitä, jotka luonteensa vuoksi tulisi huomioida.

3.1.4 Maanomistusolot

Maa-alue on yksityisten maanomistajien omistuksessa. Mahdolliset maankäyttösopimukset tulee laatia ennen kaavan hyväksymistä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu asiassältönsä mukaisesti seuraaviin kokonaisuuksiin:

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

VALTAKUNNALLISET
ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

MAAKUNTAKAAVA

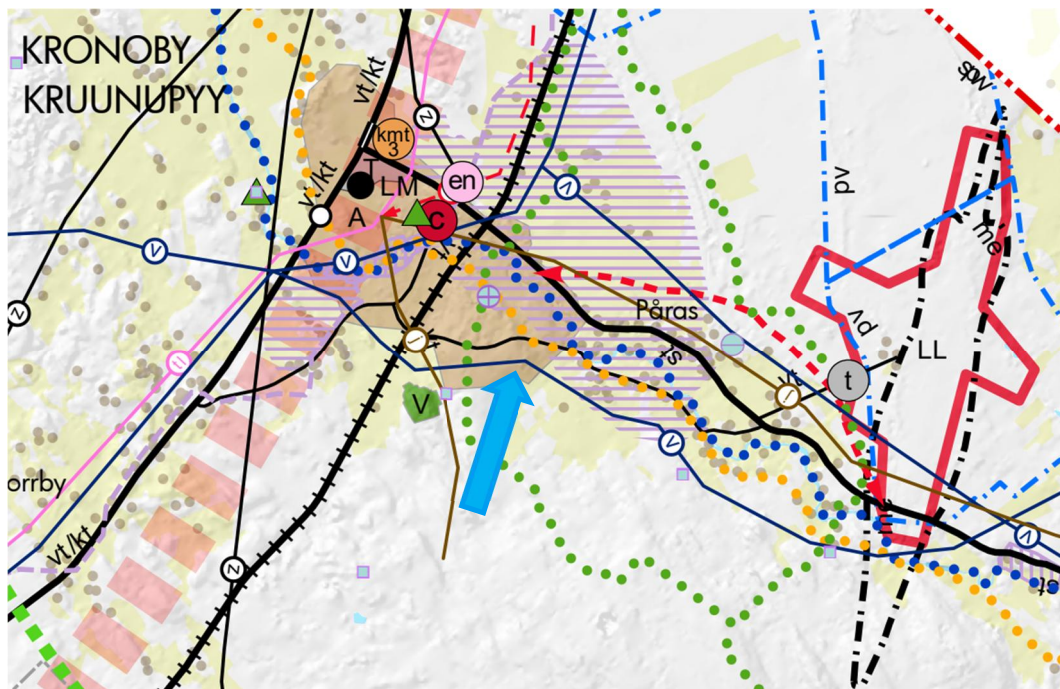
YLEISKAAVA

ASEMAKAAVA

3.2.1.2 Maakuntakaava 2040

Maakuntakaava on suunnitelma, jossa on osoitettu alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet liiton toiminta-alueella. Suunnittelusta vastaa maakuntaliitto eli Kruunupyyn kunnan osalta kaavan laatii Pohjanmaan liitto. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 11.9.2020.

Kaavoitusalue sijaitsee keskustatoimintojen alueella. Alue on osoitettu asumiselle ja muille taajamatoiminnoille kuten palveluille, työpaikoille ja teollisuudelle, liikennealueille, kävely- ja pyöräteille, virkistys- ja puistoalueille sekä erityisalueille.



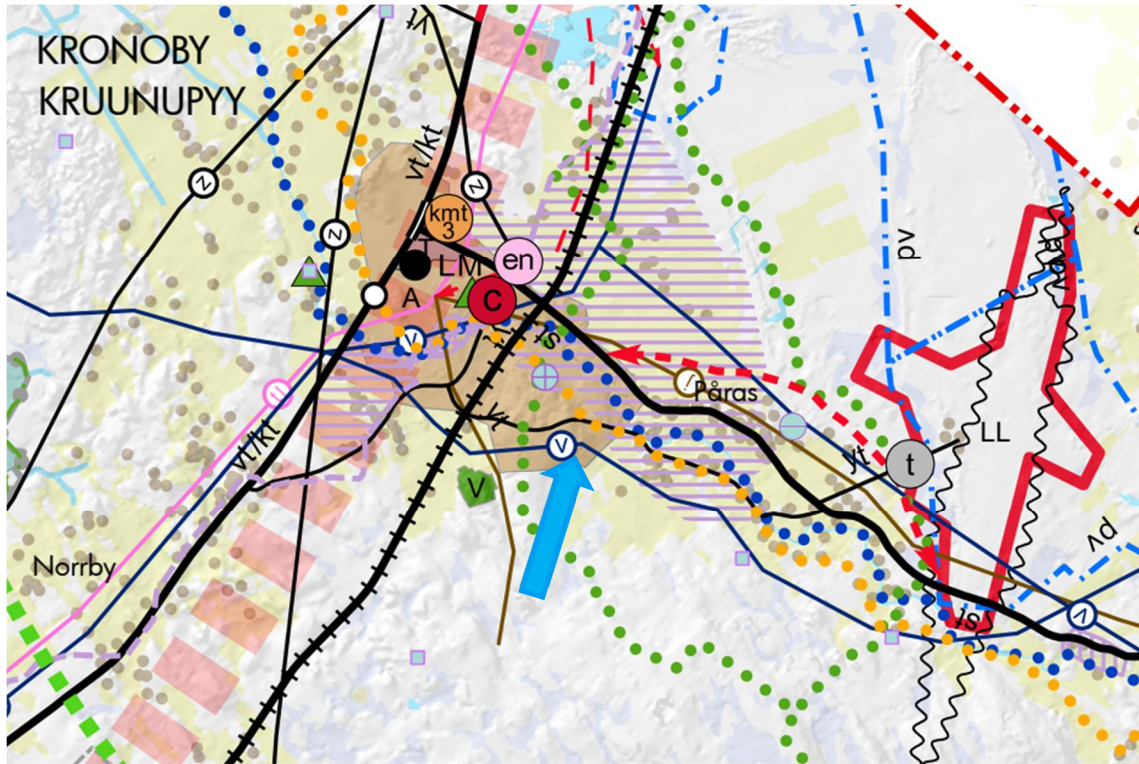
Kuva 10. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040. Alueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä nuolella.

Taulukko 1. Alueella tai sen läheisyydessä on seuraavat merkinnät.

Merkintä	Merkinnän kuvaus
A	Taajamatoimintojen alue.
V	Virkistysalue.
C	Keskustatoimintojen alue.
yt	Yhdystie.
●●●●●	Ohjeellinen pyöräilyreitti.
●●●●●	Melontareitti.
●●●●●	Ohjeellinen ulkoilureitti.
—V—	Päävesijohto.
⊕	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.
▬▬▬▬▬	Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

3.2.1.3 Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on laadittavana. Pohjanmaan liiton maakuntahallitus käsitteli Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksen 2050 kokouksessaan 18.3.2024 ja päätti pyytää lausuntoja viranomaisilta, organisaatioilta ja yhteisöiltä. Näillä on mahdollisuus antaa lausuntoja kaavaehdotuksesta 19.4.2024 saakka. Aluetta koskevat samat merkinnät kuin maakuntakaava 2040:ssä.



Kuva 11. Ote Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 kaavaluonnoksesta.

3.2.1.4 Yleiskaava

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

Kruunupyyn keskustassa ei ole voimassa olevaa osayleiskaavaa.

3.2.1.5 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alue rajautuu pohjoisessa "Kruunupyyn keskuskaupungin alueen asemakaavaan" hyväksytty 2016 sekä idässä "Västeråkerin och Långhagenin asemakaavaan" hyväksytty 2014.



Kuva 12. Vasemmallä ote "Kruunupyyn keskustan asemakaavasta" ja oikealla ote "Västeräkerin ja Länghagenin asemakaavasta". Kaavoitusalueen rajausta sinisellä värillä.

3.2.1.6 Rakennusjärjestys

Kruunupyyn kunnan rakennusjärjestys hyväksyttiin 11.4.2022 § 15 kunnanvaltuustossa, ja se tuli voimaan 1.6.2022.

3.2.1.7 Tonttijako ja tonttirekisteri

Tiedot alueen kiinteistöjaosta perustuvat Maanmittauslaitoksen/kunnan ajantasaisiin tietoihin.

3.2.1.8 Pohjakartta

Kaavoituksen pohjana on käytetty kunnan ajantasaista pohjakarttaa mittakaavassa 1:2000. Pohjakarttaa on täydennetty 2024, koordinaattijärjestelmä on GK23 ja korkeusjärjestelmänä on käytetty N2000.

4. KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

4.1 Kaavoituksen eri vaiheet

Kaavaprosessi käsittää kolme päävaihetta.

- 1) Aloitus- ja valmisteluvaihe. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan OAS ja kaavaluonnos, jotka kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen asetetaan nähtäville. Tästä ilmoitetaan paikallislehdissä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internetsivuilla. [Osallisilla on nähtävilläolon aikana mahdollisuus antaa kuntaan palautetta OAS:sta ja kaavaluonnoksesta.](#) OAS:aa voidaan päivittää kaavaprosessin aikana.
- 2) Ehdotusvaihe. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen ja kun asianomaiset viranomaistahot sekä muut osalliset ovat esittäneet mielipiteensä, täytyy kaavaa usein tarkistaa. Kun kaavaehdotus on hyväksytty kunnanhallituksessa nähtävillömenoa varten, asetetaan se nähtäville 30 päiväksi. [Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen kunnanhallitukselle.](#) Samalla pyydetään lausunnot viranomaisilta. Julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella paikallislehdissä sekä kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internetsivulla.
- 3) Hyväksyminen. Kaava hyväksytään valtuustossa. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan paikallislehdissä sekä kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivulla. Lisäksi hyväksymispäätös lähetetään niille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai lausunnon, jos he ovat sitä pyytäneet.

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

4.2 Aikataulu

Hankkeelle on laadittu seuraava alustava aikataulu:



4.3 Asemakaavoituksen tarve

Taustana kaavoitukselle on tarve osoittaa lisää asuintontteja alueelle. Alueelta on laadittava asemakaava, jotta uusia tontteja voidaan osoittaa alueelle.

4.4 Suunnittelun käynnistäminen ja siitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti kaavoituksen käynnistämisestä 22.1.2024 §13.

4.5 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Kaavoituksessa osallisiksi on määritelty seuraavat:

4.5.1 Osalliset

Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, ainakin seuraavat:

- Kruunupyyn kunnan hallintotoimet
- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)
- Pohjanmaan liitto
- Pohjanmaan museo
- Pohjanmaan pelastuslaitos
- Kallan ympäristöterveys

Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa asemakaavoituksessa käsitellään, mm.

- Paikalliset sähkö- ja puhelinyhtiöt
- Asianomaiset tiekunnat

Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, mm.

- Kaava-alueen ja sen vaikutusalueen käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat.
- Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimintaan tai sidosryhmiin kaavoituksella saattaa olla vaikutuksia.

4.5.2 Vireilletulo

Kaavoitus tulee vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisen yhteydessä.

4.5.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos oli nähtävillä 29.5-27.6.2024. Lausuntopyynnöt on lähetetty asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille. OAS:sta ja kaavaluonnoksesta saatiin 5 lausuntoa, mielipiteitä ei saatu.
Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen, katso liite 3.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä __.__.202__. Lausuntopyynnöt on lähetetty asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille. Kaavaehdotuksesta saatiin __ lausuntoa ja __ mielipidettä.
Vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen, katso liite __. (lisätään myöhemmin)

4.5.1 Viranomaisyhteistyö

Tarvittaessa järjestetään neuvotteluja asianomaisten viranomaisten kanssa. Asianomaisia viranomaisia kuullaan kaavan nähtävilläolovaiheissa.

4.6 Asemakaavan tavoitteet

Kaavoitustehtävänä on selvittää mahdollisuudet osoittaa uusi asuinalue Kruunupyssä, asuinalue tulee koostumaan erillispientalotonteista (AO). Asuinalueen läpi suunnitellaan tielinjausta, joka yhdistetään Länsipellontiehen, aivan alueen itäpuolella. Tavoitteena on luoda viihtyisä luonnonläheinen asuminen, joka voisi houkutella lisää asukkaita Kruunupyhyyn.

4.7 Asemakaavan lähtökohtaiset vaihtoehdot

Maanomistaja on laatinut vuoden 2023 aikana alustavan idean alueen suunnitelmasta. Kaavoituskonsultti on käyttänyt luonnoksen rakennetta lähtökohtana ja sen jälkeen laatinut kaavakartan yhteisymmärryksessä kunnan kanssa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavoitusalue viettää etelään päin ja koostuu talousmetsästä ja peltomaista. Tonttisuunnittelussa on otettu huomioon alueen maasto-olosuhteet. Tielinjaus vedetään pohjois-etelä suuntaisesti ja asuintontit sijoitetaan tien molemmin puolin.

5.2 Kaavaluonnos 27.5.2024

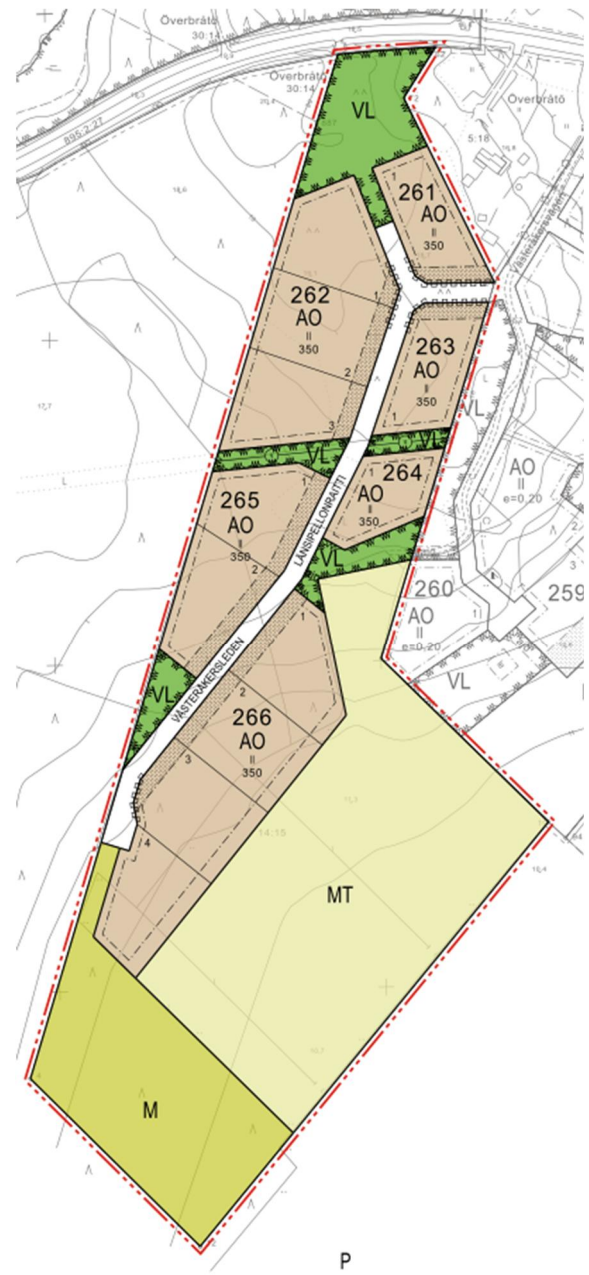
Kaavaluonnoksella muodostuu 12 AO-tonttia (erillispientalojen korttelialue). Uudet muodostetut omakotitalotontit ovat 2500-4000 m² kokoisia ja 350 m² rakennusoikeus.

Suunnittelualueen pohjoisimpaan osaan on osoitettu VL-alue (lähivirkistysalue) liikennemelun vähentämiseksi ja näkösuojan lisäämiseksi Söderpåraksentieltä. Alueen keskelle on lisäksi osoitettu 12 m leveä käytävä VL-alueena, jossa kulkee vesijohto ja isompi oja.

Kortteleiden 264 ja 266 välissä sijaitsee pienempi metsikkö joka on osoitettu VL-alueeksi sekä korttelin 265 kiilassa on niinkään VL-alue.

Kortteille 261-263 ja 265-266 on osoitettu 10 m leveä istutusalue. Istutusalue toimii osittaisena näkösuojana ja vaikuttaa siihen että rakennuksia ei rakenneta niin lähelle katua. Korttelissa 264 ei ole osoitettu istutusaluetta koska VL-alueet ympäröivät sitä kolmella puolella ja istutusalue Länsipellonraitin toisella puolen. Kortteli 264 on myös pinta-alallisesti pienin kortteli ja 10 m istutusalue veisi suuren osan tontista.

Alueen eteläisemmässä osassa on metsikkö joka on osoitettu M-alueeksi (maa- ja metsätalous-alue) ja korttelin 266 itäpuolella on peltoalue joka on saanut MT-merkinnän (maatalousalue). VL-alueella kortteleiden 264 ja 266 on osoitettu ajoyhteys (ajo) peltoalueelle pääsemiseksi. Tällä hetkellä on käytössä ajoyhteys joka on osoitettu Länsipellontieltä, korttelin 260 pohjoispuolelta, ajatuksena on että uutta ajoyhteyttä käytetään sen sijaan Länsipellonraitin valmistuttua.



Kuva 13. Ote kaavaluonnoksesta 27.5.2024

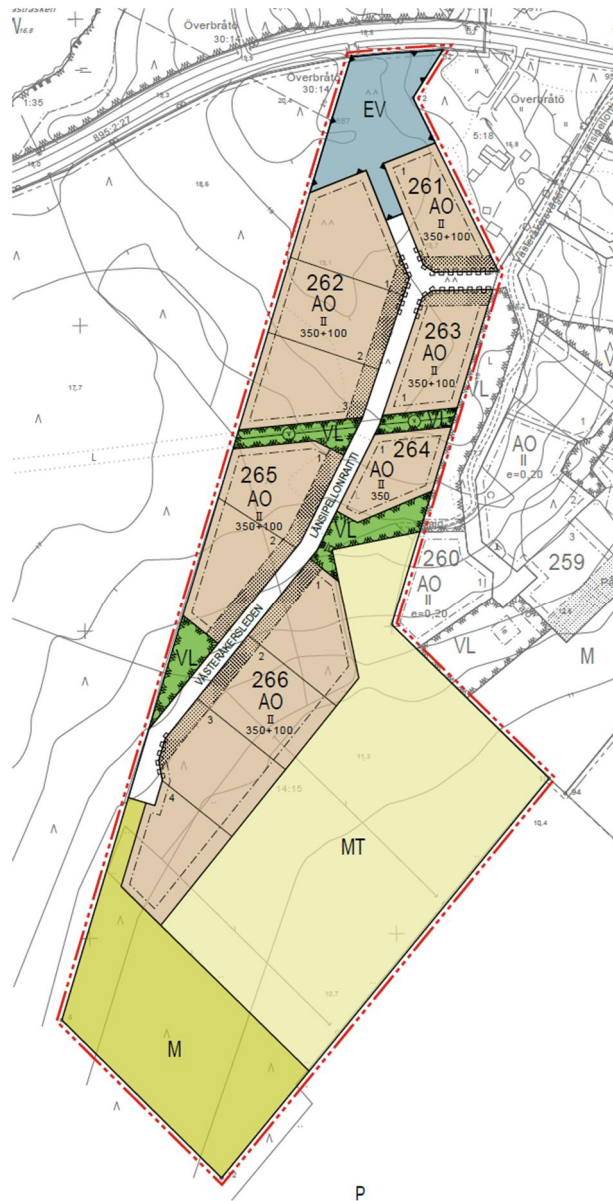
5.3 Kaavaehdotus 16.9.2024

Kaavaehdotukseen tehtiin tarkistuksia kaava-luonnoksesta saadun palautteen perusteella.

VL-alue (lähivirkistysalue) alueen pohjoisim-massa osassa on osoitettu EV-merkinnällä (suojaviheralue).

Rakennusoikeutta nostettiin kaikissa kortte-leissa 350+100:aan, paitsi korttelissa 264 jossa rakennusoikeus pysyy 350:ssä. Nosto ta-pahtuu teknisen lautakunnan lausunnon perus-teella jolla varmistetaan että rakennusoikeus riittää mikäli maanomistaja haluaa rakentaa suurempia paritaloja.

Rakennustapaa koskevia määräyksiä täyden-nettiin Pohjanmaan museon lausunnon perus-teella.



Kuva 14. Ote kaavaehdotuksesta 16.9.2024

5.4 Mitoitus

Kaavaluonnoksella muodostuvat seuraavat tontit ja alueet:

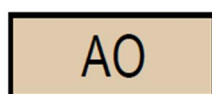
Käyttötarkoitus	Pinta-ala, ha	Pinta-alan osuus %	Kerrosala k-m ²
AO	4,32		5300
A-yhteensä	4,32	39,20	5300
VL	0,4218		
V-yhteensä	0,4218	3,83	
EV	0,4915		
E-yhteensä	0,4915	4,46	
M	1,5438		
MT	3,6512		
M-yhteensä	5,1950	47,14	
Kadut, tiet	0,5917	5,37	
KAAVA-ALUE YHTEENSÄ	11,0206	100 %	5300 K-m²

5.5 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen

Ympäristöön sopiva sopusointuinen kokonaisuus varmistetaan kaavan annettujen määräyksien pohjalta toteuttamisella. Luontoarvot otetaan huomioon ja rakentamiselle epäsoveltuvia alueita ei ole osoitettu tähän tarkoitukseen. Alueen hulevedet tulee käsitellä / imeyttää paikallisesti tai johdattaa kunnalliseen ojaverkoston.

5.6 Aluevaraukset – Merkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät on esitetty alla sekä osoitettu tarkemmin kaavakartalla, muut määräykset ainoastaan kaavakartalla.



Kvartersområde för fristående småhus.
Erillispientalojen korttelialue.



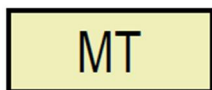
Område för närrekreation.
Lähivirkistysalue.



Skyddsgronområde.
Suojaviheralue.



Jord- och skogsbruksområde.
Maa- ja metsätalousalue.



Jordbruksområde.
Maatalousalue.

5.7 Yleiskaavan sisältövaatimuksen täyttäminen asemakaavassa (MRL 54§, 39§)

Kaava-alueella ei ole yleiskaavaa. Kun asemakaavaa laaditaan alueille, joilla ei ole yleiskaavaa, ohjaavat lähinnä maakuntakaava sekä myös valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kaavan laatimista. Kuvaus suunnittelutilanteesta on kohdassa 3.2. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti asemakaavassa tulee huomioida myös yleiskaavan sisältövaatimukset.

”Jos asemakaava laaditaan alueille, jolla ei ole oikeusvaikuteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään” (MRL 54 § 4 mom).

Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen:

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys,

Kaavoitusalue sijaitsee olemassa olevien asuinalueiden vieressä, joissa on toimiva yhteiskuntarakenne, olemassa olevia teitä ja sähkö- ja vesijohtoja.

2. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,

Yllä olevan mukaan hyödynnetään olemassa olevaa yhteiskuntarakennetta, kunnallistekniikan laajentaminen tulee tarpeen.

3. asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,

Kaavoitusalue sijaitsee lähellä keskustaa ja palvelujen saatavuus on hyvä.

4. mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla,

Kaavoitusalueelle kuljetaan lähinnä henkilöautolla. Kevyen liikenteen väylä sijaitsee noin 900 m etäisyydellä keskustaan päin. Maakuntakaavassa on osoitettu ohjeellinen pyöräilytie joka kulkee alueelle ja sen ohi.

Vesi- ja viemärijohdot on mahdollista liittää vieressä olevaan verkostoon.

Kaavoitusalue ei vaadi sellaisia toimenpiteitä jotka aiheuttaisivat suhteettomia vaikutuksia ympäristölle, luonnonvaroille tai taloudelle.

5. mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön,

Keskustan sekä luonnon läheisyys myötävaikuttavat siihen että jokaisella väestöryhmällä on hyvät edellytykset turvalliseen ja terveelliseen elämäntyyliin.

6. kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset,

Alueen sisällä ei tehdä maavarauksia elinkeinotoiminnalle.

7. ympäristöhaittojen vähentäminen,

Alueella ei ole tällä hetkellä ympäristöhaittoja. Suunnittelussa tulee myös pitää huolta että sellaisia ei muodostu asemakaavan seurauksena. Tästä syystä on tärkeää että veden- ja viemärinhallinta hoidetaan viranomaisen toimintaohjeiden mukaisesti.

8. rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

Suunnittelun pohjaksi tullaan laatimaan luontoselvitys. Maisemaa vaalitaan ohjaamalla rakentamista siten että se sopii maisemaan. Asemakaavassa sallitun rakentamisen laajuutta voidaan mukauttaa alueeseen ja ympäristöön ilman että merkittäviä vaikutuksia maisemaan muodostuu.

9. virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Alueella on osoitettu lähivirkistysalueita ja kaavoitusalueen lähistöllä on runsaasti metsiä ja muita virkistysalueita.

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen

Asemakaava sallii asuintalojen rakentamisen ennestään rakentamattomalle alueelle. Alueen ympäristö tulee tästä syystä muuttumaan metsäalueesta asuinalueeksi. Uusi asuinalue sijaitsee vetovoimaisella paikalla sekä keskustan että luonnon lähellä. Vaikutukset ovat myönteisiä.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava pohjautuu edelleen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja täydentää viereisiä asemakaavoja hyvällä tavalla. Aivan alueen lähellä on kunnallistekniikkaa. Vaikutusten arvioidaan siten olevan hyviä ja merkitykseltään vähäisiä, kun olemassa olevaa rakennetta voidaan hyödyntää täydennysrakentamisessa. Asemakaava tiivistää olemassa olevaa rakennetta tarkoituksenmukaisella tavalla. Asuintontteja tarvitaan tulevaisuudessa suurten teollisuusetabloitumisien toteuttua Kruunuportin alueella. Vaikutukset myönteisiä.

Taajama-/kyläkuva

Taajamakuvan ilme muuttuu rakennetummaksi alueen tiivistyessä, alueen luonne muuttuu tiheään rakennetuksi pientaloalueeksi. Alueen tontit ovat kuitenkin sen verran suuria, että alue tulee vaikuttamaan "ilmavalta alueelta" siitä huolimatta, että joissakin kortteleissa on enemmän tontteja.

Palvelut

Olemassa olevat palvelut hyötyvät tulevaisuudessa alueelle mahdollisen muuttamisen seurauksena kasvavasta asiakaspohjasta. Kaavoitusalueen lähistöllä, mm. kunnan keskusta-alueella, on sekä kunnallisia että yksityisiä palvelutoimintoja joita lisäasukkaat suosivat. Vaikutus pieni ja positiivinen.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella ei ole työpaikkoja. Vaikutuksia ei muodostu.

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Kaavoitusalueen lähistöllä on erinomaisia edellytyksiä virkistykseen ja vapaa-ajan toimintaan. Metsän läheisyys antaa mahdollisuuden esim. marjojen ja sienien poimimiselle jokamiehenoikeuden nojalla.

Liikenne

Asemakaavassa on suunniteltu uusi katu alueella. Liikenne uudelle asuinalueelle johdetaan Länsipellontien kautta. Länsipellontien liittymästä Söderpåraksentieltä on suhteellisen hyvä näkyvyys länteen ja hyvä näkyvyys itään. Lähistöllä olevien teiden liikenne tulee kasvamaan aavistuksen verran kaavan toteuduttua. Kasvaneesta liikenteestä aiheutuvat vaikutukset ovat vähäisiä ja käsiteltäviä, olemassa oleva tieverkosto kestää kasvaneen liikennemäärän eikä liikennöitävyysongelmia arvioida muodostuvan.

Alueelle ei ole kevyen liikenteen väylää. Lähin kevyen liikenteen väylä sijaitsee noin 900 m keskustaan päin, Torgarentien varrella. Asemakaava ei itsessään aiheuta suurempia vaikutuksia kevyelle liikenteelle. Maakuntakaavassa on myös osoitettu ohjeellinen pyöräilytie Torgarentien ja Söderpåraksentien varrella.

Mikäli asemakaavan kaikki tontit toteutetaan ja rakennetaan, on kunnassa keskusteltu Söderpåraksentien yli menevästä suojatien rakentamisesta ja tien leventämisestä suojatiestä Torgarentiehen. Torgarentien saamiseksi liikenneturvallisemmaksi kevyelle liikenteelle, voisi sitä leventää ja käyttää ns kylätienä, jolla ajorata on normaalia kapeampi mutta pientareet normaalia leveämpiä ja joita voi käyttää kevyen liikenteen väylänä. Kohtaamistilanteessa ajoneuvot hyödyntävät piennarta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole ennestään kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita tai -kohteita, joita tulisi erikseen ottaa huomioon. Alueen lähistöllä on alue joka on "*Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö*": "*Kruunupyyn kulttuurimaisema*". Lähialueella sijaitsee myös "*Torgaren pappila*" joka on "*Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö*", niin sanottu RKY-alue.

Tarkoituksena on ohjata rakentamista asemakaava-alueella yhtenäisesti ja nykyiseen ympäristöön ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kulttuurialueeseen soveltuvasti. Merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei ole nykyisiä toimintoja eikä alueelle sallita sellaista toimintaa, jonka voidaan katsoa häiritsevän ympäristöä. Alue on suunniteltu ainoastaan asumiseen ja virkistykseen. Vaikutuksia ei muodostu.

Tekninen huolto

Alueen läheisyydessä on kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto, mutta verkostoa täytyy luonnollisesti laajentaa uudelle asuinalueelle, verkoston laajentaminen tapahtuu katualueiden rakentamisen yhteydessä. Merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

6.1.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maiseman erityispiirteet

Kaavan toteuttamisen myötä alueen maisemakuva tulee muuttumaan. Muutos tulee olemaan suurin itäpuolella jo asuville asukkaille. Maisemakuvan muutos on kuitenkin luonnollinen seuraus tiivistämisestä ja rakentamisesta johtuen.

Muutos on paikallisesti merkittävä, mutta suunnitellulla rakentamisella on toteutuessaan edellytyksiä sulautua hyvin nykyiseen ympäristöön. Kaava sisältää määräyksiä kasvillisuuden säilyttämisestä, jonka myötä kaavan vaikutuksia voidaan lieventää. Osa alueesta on osoitettu virkistysalueina (VL), millä varmistetaan, että ainoastaan metsänhoidolliset toimenpiteet ovat sallittuja. Vaikutukset ovat kohtalaisia.

Korkeusolosuhteet

Korkeusolosuhteet tulevat hiukan muuttumaan, mutta maaston korkeusolosuhteita tullaan seuraamaan katualueiden ja tonttien suunnittelussa siinä määrin mikä on mahdollista. Vaikutukset ovat kohtalaisia.

Maaperä

Uusien alueiden, tonttien ja katujen rakentamisessa tulee työkoneita liikkumaan alueella. Tämän ei arvioida kuitenkaan vaikuttavan merkittävästi maaperään ajan mittaan. Vaikutukset eivät ole merkittäviä. Alavimmilla tonteilla tullaan mahdollisesti tarvitsemaan massanvaihtoa hyvän perustan saamiseksi. Merkittäviä vaikutuksia ei odoteta muodostuvan

Vesistöt ja vesitalous

Jättämällä tontit rakentamatta niiltä osin kuin niitä ei tarvita rakentamiseen ja käyttämällä läpäiseviä materiaaleja pintojen päällystämässä, edistetään luonnollista hulevesien käsittelyä. Pohjavesialueita ei ole alueen lähistöllä. Merkittäviä vaikutuksia ei odoteta muodostuvan.

Luonnonsuojelu

Vuonna 2024 laaditun luontoselvityksen mukaan luonnonsuojelualin, vesilain tai metsälain nojalla suojeltuja luontotyyppjeä ei löydetty.

6.1.2 Yhteiskunnallistaloudelliset vaikutukset

Uuden asuinalueen rakentaminen on huomattava taloudellinen sijoitus, mutta koska alue tulee rakentumaan siinä tahdissa kun tontteja myydään, voidaan taloudellinen sijoitus jakaa useammalle vuodelle. Tämän myötä vuosittaiset taloudelliset vaikutukset ovat helpommin käsiteltävissä. Kunnan ja maanomistajan välillä on solmittu maankäyttösopimus, maanomistaja tulee vastaamaan toteutuksesta rakennusaikana ja esim. virkistysalueiden kunnossapidosta, kun taas kunta myöhemmin vastaa esim. katujen talvikunnossapidosta.

6.2 Kaavamerkinntät ja kaavamääräykset

Kaavamerkinntät on esitetty kohdassa 5.6 – *Aluevaraukset* sekä osoitettu asemakaavakartalla.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tavoite on, että asemakaava hyväksytään kunnanvaltuustossa 2024 loppuvuodesta. Kaavan vahvistumisen jälkeen vastuu alueen toteuttamisesta on kunnalla ja maanomistajilla.