

## ASEMAKAAVA 1119

Köpinginranta,  
Vähäkyrö, Tervajoen kaupunginosa  
Asemakaava ja ohjeellinen tonttijako



## LUONNOSVAIHEEN SELOSTUS

V A A S A .  
V A S A .

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 TUNNISTETIEDOT

|                         |                                                                                                                  |                                                    |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Kunta:</b>           | Vaasan kaupunki                                                                                                  |                                                    |
| <b>Kunnanosa:</b>       | Tervajoen kaupunginosa nro 73                                                                                    |                                                    |
| <b>Suunnittelulaji:</b> | Asemakaava ja ohjeellinen tonttijako                                                                             |                                                    |
| <b>Kaavan nimi:</b>     | Köpinginranta                                                                                                    |                                                    |
| <b>Kaavan numero:</b>   | 1119                                                                                                             |                                                    |
| <b>Laatija:</b>         | Vaasan kaupungin kaavoitus,<br>kaavoittaja Maija Pakarinen                                                       |                                                    |
| <b>Käsittely:</b>       | Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto<br>Kaupunkiympäristölautakunta<br>Kaupunginhallitus<br>Kaupunginvaltuusto | 4.5.2021<br>xx.xx.xxxx<br>xx.xx.xxxx<br>xx.xx.xxxx |
| <b>Nähtävilläolo:</b>   | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma<br>Kaavaluonnos<br>Kaavaehdotus                                            | 10.–24.6.2021<br>24.2.–10.3.2022<br>xxx            |

## 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaava laaditaan Tervajoen taajaman pohjoisosassa olevalle maaseutumaisesti rakentuneelle Kyrönjoen varren asuinalueelle, jossa omakotitaloasustus ja peltoalueet vuorottelevat. Asemakaava koskee Vaasan Vähänkyrön kylän 905-441 tiloja 10:35, 10:39, 10:41, 10:42, 10:44, 10:52, 10:53 ja 10:54, osoitteissa Vähänkyröntie 558-584.

Köpinginrannan asemakaava-alue (n. 4,2 ha) rajautuu koillisessa Kyrönjokeen, kaakossa Kyrönjoen tienvarsi-asutukseen, lounaassa seututiehen 717 eli Vähänkyröntien tiealueeseen ja luoteessa Kyrönjoen varren peltoalueeseen. Kaava-alue sijaitsee noin 2,5 kilometriä Tervajoen rautatieasemalta luoteeseen.



Asemakaava-alueen sijainti opaskartalla.

### 1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaava-alueen nimi on Köpinginranta. Nimi liittyy Tervajoen historiaan, sillä Köpingissä on sijainnut aikoinaan vahva markkinapaikka. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee nykyään myös Köpingin leikkiapaikka.

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa maltillinen lisärakentaminen alueella, sekä säilyttää Kyrönjoen varren yhtenäinen ilme ja sen ominaispiirteet. Kyrönjoen viljelylakeudet on ympäristöministeriön toimesta osoitettu yhdeksi Suomen kansallismaisemaksi ja siksi kaava-alueella tulee säilyttää sen maisemalliset arvot.

### 1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1. Asemakaavaluonnos merkintöineen

Liite 2. Havainnemateriaali

Liite 3. Osallistumis ja arviointisuunnitelma

Liite 4. Luontokartoitus 2021

Liite 5. Hulevesiselvitys 2022

### 1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA

Tervajoen osayleiskaavaa 2020 varten tehdyt selvitykset ja lähdemateriaali

- Liikenteen meluvyöhykkeet
- Kunnallistekniikka
- Tulvakartta ja tulvalausunto
- Kulttuurireitit
- Rakennetut kulttuurimaisemat

Köpinginrannan asemakaavaa 1119 varten tehdyt selvitykset

- Luontokartoitus 2021
- Hulevesiselvitys 2022



## 1.6 SISÄLLYSLUETTELO

|       |                                                              |    |
|-------|--------------------------------------------------------------|----|
| 1     | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....                               | 1  |
| 1.1   | Tunnistetiedot .....                                         | 1  |
| 1.2   | Kaava-alueen sijainti .....                                  | 2  |
| 1.3   | Kaavan nimi ja tarkoitus .....                               | 3  |
| 1.4   | Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....                | 3  |
| 1.5   | Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista .....        | 3  |
| 1.6   | Sisällysluettelo .....                                       | 4  |
| 2     | TIIVISTELMÄ .....                                            | 6  |
| 2.1   | Kaavaprosessin vaiheet .....                                 | 6  |
| 2.2   | Asemakaava .....                                             | 7  |
| 2.3   | Asemakaavan toteuttaminen .....                              | 7  |
| 3     | LÄHTÖKOHDAT .....                                            | 8  |
| 3.1   | Selvitys suunnitelualueen oloista .....                      | 8  |
| 3.1.1 | Alueen yleiskuvaus .....                                     | 8  |
| 3.1.2 | Luonnonympäristö .....                                       | 8  |
| 3.1.3 | Luonnonsuojelulain 65 §: mukainen arviointi .....            | 10 |
| 3.1.4 | Rakennettu ympäristö .....                                   | 10 |
| 3.1.5 | Liikenne .....                                               | 11 |
| 3.1.6 | Maanomistus .....                                            | 12 |
| 3.2   | Suunnittelutilanne .....                                     | 13 |
| 3.2.1 | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat) .....        | 13 |
| 3.2.2 | Maakuntakaava .....                                          | 14 |
| 3.2.3 | Yleiskaava .....                                             | 15 |
| 3.2.4 | Asemakaava .....                                             | 16 |
| 4     | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....                       | 19 |
| 4.1   | Asemakaavan suunnittelun tarve .....                         | 19 |
| 4.2   | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ..... | 19 |
| 4.3   | Osallistuminen ja yhteistyö .....                            | 19 |
| 4.3.1 | Osalliset .....                                              | 19 |
| 4.3.2 | Vireilletulo .....                                           | 20 |
| 4.3.3 | Viranomaisyhteistyö .....                                    | 20 |

|       |                                                                          |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.4   | Asemakaavan tavoitteet .....                                             | 20 |
| 4.4.1 | Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet .....                          | 20 |
| 4.4.2 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute .....             | 21 |
| 4.5   | Asemakaavaluonnoksen kuvaus .....                                        | 22 |
| 4.5.1 | Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet.....         | 23 |
| 4.5.2 | Harkinta luonnosvaiheen jälkeen .....                                    | 23 |
| 4.5.3 | Julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja muistutukset ..... | 23 |
| 4.5.4 | Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen.....                                     | 23 |
| 5     | ASEMAKAAVAN KUVAUS.....                                                  | 24 |
| 5.1   | asemakaavan rakenne .....                                                | 24 |
| 5.2   | Kaavan vaikutukset .....                                                 | 24 |
| 5.3   | Ympäristön häiriötekijät.....                                            | 27 |
| 5.4   | kaavamerkinnot ja määräykset.....                                        | 28 |
| 6     | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....                                               | 29 |
| 6.1   | toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....              | 29 |
| 6.2   | toteuttaminen ja ajoitus .....                                           | 29 |
| 6.3   | toteutuksen seuranta.....                                                | 29 |

## 2 TIIVISTELMÄ

Alue on maaseutumaisesti rakentunutta taajama-aluetta Tervajoen kyläkeskuksen pohjoisreunalla, Kyrönjoen varressa. Tervajoen osayleiskaavassa alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Asemakaavalla laaditaan ohjeellinen tonttijako, minkä yhteydessä olevien tilarajojen muutoshetkellisiä tutkitaan. Asemakaavatyössä pohditaan myös maaseutumaisen merkitystä jokivarren kehitykselle. Kyrönjokilaakso on valittu vuonna 1995 valtioneuvoston periaatepäätöksellä valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Alue on osoitettu maakunta- ja osayleiskaavassa valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Kaavalla tila 10:39 jaetaan kahteen osaan. Molemmille muodostuneille ohjeellisille tonteille osoitetaan mahdollisuus asuinrakennuksen ja ulkorakennuksen rakentamiseen. Myös muille kaava-alueen muodostettaville tonteille osoitetaan rakennusoikeus, rakennusalat ja muut rakentamisen laatua ohjaavat määräykset sekä ratkaistaan tonttikohdainen auto- ja pyöräpysäköinti. Uudisrakennukset tulee sovittaa osaksi arvokasta Kyrönjokilaakson ja Kyrönjoen ranta-alueiden maisemaa. Nykytilanteessa vain osassa kiinteistöistä on käytössä vesihuollon verkostot, mutta asemakaavan myötä alueen kunnallistekniikan verkostoja laajennetaan.

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

#### Asemakaavan vireilletulo

Kaavaprosessi käynnistyi tilan 10:39 maanomistajien aloitteesta. Kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen kokouksessaan 22.3.2021. Kaupungin aloitteesta tämän hankkeen yhteydessä asemakaavoitettava-alue on laajennettu koskemaan tiloja 10:35, 10:41, 10:42, 10:44, 10:52, 10:53 ja 10:54. Asemakaavoitettava alue rajoittuu aiemmin valmistuneiden asemakaavojen, ak1022 ja ak1044, rajoihin.

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma MRL 63§

Kaavahankkeen OAS on hyväksytty nähtäville suunnittelujaoston kokouksessa 4.5.2021. OAS ollut nähtävillä 10.–24.6.2021 ja siitä annettiin 8 lausuntoa, jotka on eritelty kohdassa 4.4.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute. Hankkeesta on lähetetty sähköisessä muodossa oleva lausuntopyyntö asianomaisille viranomaisille sekä kirjeet kaava-alueen muutoksen kohteena olevien kiinteistöjen sekä naapurikiinteistöjen maanomistajille ja vuokraajille. OAS:n nähtävilläolosta on tiedotettu Vaasan kaupungin virallisissa kuulumuslehdissä (Ilkka-Pohjalainen ja Vasabladet), Teknisen viraston ilmoitustaululla, kaupungin internet-sivuilla (www.vaasa.fi) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Kansalaisinfossa, Pääkirjastossa (Kirjastonkatu 13) ja Pohjankyrö-lehdessä.

#### Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos) MRL 62 §, MRA 30 §

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä kaavoitusjohtajan päätöksellä xx.xx.–xx.xx.2022, jolloin osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä. Nähtävilläoloaikana annettiin x mielipidettä ja x lausuntoa.

#### Julkinen nähtävilläolo (asemakaavaehdotus) MRL 65 §, MRA 27-28

Asemakaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä x.x.-x.x.2022. Kaavaehdotuksesta annettiin x lausuntoa ja x muistutusta.

#### Lainvoimainen asemakaava MRL 188.5 §, kuntalaki 140 §

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvisti asemakaavamuutoksen kokouksessaan xx.xx.2022. Vahvistuksesta alkaneen valitusajan jälkeen kaava kuulutettiin lainvoimaiseksi. Tätä ennen kaavan on hyväksynyt kaupunginhallitus xx.xx.2022.

## **2.2 ASEMAKAAVA**

Kaavaprosessin tarkoituksena on laatia alueelle asemakaava ja ohjeellinen tonttijako. Alue sijaitsee oikeusvaikutteisella Tervajoen osayleiskaava 2020 alueella. Alueelle ei ole aikaisemmin laadittu asemakaavaa. Asemakaava laaditaan noin 4,2 hehtaarin laajuista aluetta varten. Alueelle osoitetaan tilaa maataloustoiminnoille, viheralueelle ja asumiselle.

Asemakaavan avulla tavoitteena on muodostaa yksityisten omistamalle alueelle uusia rakennuspaikkoja. Uudisrakentaminen on yksi- tai puolitoistakerroksista. Uudisrakentamisen tulee korkeudeltaan ja tyyliltään sopeutua olemassa olevaan perinteiseen maaseutumaisesti rakennettuun ympäristöön. Alueen läpi kulkevat, sähkö-, viemäri- ja vesijohtoverkoston aiheuttamat rasitteet on huomioitu rakennuspaikkoja määritellessä.

## **2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN**

Asemakaavoitus käynnistyi keväällä 2021 ja tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2022 syksyllä. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: [www.vaasa.fi/ak1119](http://www.vaasa.fi/ak1119).



## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 SELVITYS SUUNNITELUALUEEN OLOISTA

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavoitettava Köpinginrannan alue sijaitsee Tervajoen taajaman pohjoisosassa. Kaava-alue rajautuu luoteisreunaltaan peltoon, koillisessa Kyrönjokeen, kaakossa rakennettuun alueeseen ja lounaassa Vähänkyröntiehen. Kyrönjoen rantavyöhyke kuuluu valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin, jotka ovat maaseutumme edustavimpia kulttuurimaisemia. Niiden arvo perustuu monimuotoiseen kulttuurivaikutteiseen luontoon, hoidettuun viljelymaisemaan ja perinteiseen rakennuskantaan. Kaava-alue on tasaista ja rakentamattomalta osaltaan alue on vuoroviljelyssä olevaa peltoa. Kyrönjoki virtaa noin 5 metriä kiinteistöjen maanpinnankorkeutta alempana. Kyrönjoen rantatöyräs on kasvillisuudeltaan rehevä ja piirteiltään jyrkkä.



*Kyrönjoen valtakunnallisesti arvokkaassa joenrantamaiseman rantatöyräessä kasvaa monilajinen puusto.*

#### 3.1.2. Luonnonympäristö

##### Maisemarakenne

Maisemallisesti kaava-alueella vaihtelevat rakennetut pihapiirit ja avoimet tasaiset pelto-alueet. Kyrönjokilaakso ja Kyrönjoen ranta-alueet on osoitettu maakunta- ja osayleiskaavassa valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi. Ranta-alueen maankäytössä on huomioitava arvokkaat elinympäristöt ja luontotyypit.



### 3.1.3 Luonnonsuojelulain 65 §: mukainen arviointi

Alueen läheisyydessä ei ole Natura 2000 -alueita. Asemakaavaratkaisulla ei ole haitallisia muutos- tai häiriövaikutuksia Natura 2000 -kohteisiin.

#### Maisemallisesti merkittävän Kyrönjoen rantavyöhykkeen huomioiminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 41 § 2 momentin nojalla määrätään, että keltaängelmän kasvuolosuhteet on turvattava ja että arvokkaat elinympäristöt ja luontotyypit on huomioitava alueen maankäytössä. Aluetta voidaan käyttää virkistystarkoituksiin sitä varten laaditun tarkemman suunnitelman mukaan. Asemakaavoitettavalta alueella ei ole keltaängelmän kasvupaikkoja. Alueelta pohjoiseen, Kyrönjoen alajuoksun suuntaan noin 900 metrin päässä on maankäyttö- ja rakennuslain 41 § 2 momentin nojalla turvattavia keltaängelmän kasvupaikkoja.

VL-1 merkinnällä osoitetaan kaava-alueelle kuuluva maisemallisesti merkittävä Kyrönjoen rantavyöhyke. Alueen leveys vaihtelee 6 ja 11 metrin välillä. Rantavyöhykkeellä on runsaasti monilajista kasvillisuutta ja siellä pesii maaseutuympäristölle tyypillisiä lintulajeja, joista uhanalaisia lajeja ovat varpunen ja viherpeippo.

Kaava-alueen rantavyöhykkeellä on merkitystä luonnon monimuotoisuuden antajana, vyöhykkeen monilajinen kasvillisuus myös suodattaa hulevesiä ja pitää hienorakenteista savista rantapenkerettä paikallaan.

### 3.1.4 Rakennettu ympäristö

Köpinginrannan asemakaava-alue muodostuu kahdeksasta tilasta. Vaasan kaupungin tietojen mukaan tiloista kuudella sijaitsee asumiseen tarkoitettu rakennus. Näistä tilalla 10:44 sijaitseva rakennus on silmin nähden huonokuntoinen ja ei ole tällä hetkellä asuinkäytössä. Tilalla 10:41 sijaitsee vapaa-ajan asunto ja tila 10:53 on rakentamaton kaupunginomistama noin 8 metrin levyinen ja noin 100 metrin pituinen maakaistale. Kaupunginomistama maapinta-ala toimii tällä hetkellä tonttikadun tapaan ja liittyy kaava-alueen pohjoispään tilat Vähänkyröntiehen.

Kaava-alueella sijaitsee 7 päärakennusta ja 9 ulkorakennusta. Vanhimmat rakennukset on rakennettu 1900-luvun alkupuolella ja uusimmat 2000-luvun alussa. Rakennukset ovat kaikki harjakattoisia, yksi tai puolitoistakerroksisia ja niiden väri on vaihtelee perinteisestä punamullasta vaaleisiin sinivihreän sävyihin. Rakennukset sijoittuvat väljästi tasaiseen ja avoimeen maaseutumaisemaan.

#### Kulttuurihistorialliset kohteet

Kaava-alueella ei ole esihistoriallisia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita vastaavia arkeologisia kohteita, jotka tulisi huomioida asemakaavassa. Kaavalla ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriympäristöön. Kaava-alueella on yksi 1900-luvun alkupuolelta peräisin oleva pihapiiri, jonka ominaispiirteet pyritään kaavalla säilyttämään.

### Väestö- ja yhdyskuntarakenteen kehitys

Vähänkyrön keskustan osayleiskaavaa varten on laadittu vuonna 2014 yhdyskuntarakennel selvitys. Sen mukaan väestömäärän kehitys on ollut Vähässäkyrössä vuosina 2000-2013 kohtuullisen tasaista. Selvityksessä todetaan, että ”alueen yhdyskuntarakenne on maaseutumainen ja täten hieman hajanainen, mutta sen tiivistymisestä on havaittavissa merkkejä. Esimerkiksi muutos maataloustyöpaikkojen määrässä ja työpaikkojen keskittyminen lähemmäs kyläalueen keskustaa, muokkaavat osaltaan alueen kokonaisluonnetta. Suunnittelualueen läpi virtaava Kyrönjoki tuo oman merkittävän leimansa alueen yhdyskuntarakenteeseen. Asutus on sijoittunut joen varrelle historiallisista syistä ja sillä tuskin on tulevaisuudessakaan tarvetta levittäytyä kovin kauas pelto- ja metsäalueille etäälle joen rannasta.”

### Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Tervajoen ja Vähänkyrön osayleiskaavojen yhteydessä on tutkittu Tervajoen työpaikkoja ja elinkeinotoimintaa. Selvitysten mukaan Tervajoen alueen yritystoiminta on vilkasta ja monipuolista. Tervajoen alueella on runsaasti autokauppaan liittyvää yritystoimintaa kuten moottoriajoneuvojen ja koneiden huoltoa, korjaamo- ja automaalaus liiketoimintaa. Lisäksi on varaosien, renkaiden ja autolasien myyntiä. Myös maatalous on tärkeä työllistäjä alueella. Tervajoen päivittäistavarakaupan tarjonta painottuu pääosin pieniin alle 400m<sup>2</sup>:n yksiköihin.

### Lähipalvelut

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole palveluja vaan alueen asukkaiden lähipalvelut ovat Tervajoen ja Vähänkyrön kyläkeskuksissa noin 1 km ja 6 km päässä kaava-alueelta. Tervajoen kouluun on matkaa noin kilometri. Koulu on suomenkielinen 1. –6. luokkien alakoulu, samassa kiinteistössä toimii myös Tervajoen päiväkoti ja esikoulu.

### **3.1.5 Liikenne**

Kaava-aluetta rajaava Vähänkyröntie on asfaltoitu seututie, jonka länsipuolella kulkee kevyenliikenteen väylä.

### Autoliikenne

Liikenteellisesti rakennuspaikat liittyvät Vähänkyröntiehen olemassa olevien tonttiliittymien avulla. Liittymät sijoittuvat avoimeen tasaiseen maastoon, jossa näkemät ovat moni-  
lempiin suuntiin hyviä.

### Pysäköinti

Pysäköinti alueella sijoittuu rakennuspaikkojen yhteyteen.



### Kevytliikenne

Vähänkyröntien länsipuolella kulkee erillinen kevyenliikenteenväylä. Köpinginrannan asemakaavan eteläpuolella voimassa olevassa asemakaavassa (ak1022) kevyenliikenteen väylä on merkitty sijoittuvaksi Vähänkyröntien toiselle eli itäpuolelle. Kevyenliikenteen väylä on rakennettu Vähänkyröntien länsipuolelle ja molemmin puolin tietä sille ei ole tarvetta.

### Julkinen liikenne

Julkisen liikenteen yhteydet ovat alueella vaatimattomat. Vaasan ja Seinäjoen välillä kulkeva juna pysähtyy Tervajoen rautatieasemalla noin kahdeksan kertaa päivässä ja linja-auto Vaasaan sekä Seinäjoelle pysähtyy Tervajoen taajamassa muutaman kerran päivässä.

### **3.1.6 Maanomistus**

Köpinginrannan asemakaava-alue on yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta 647 m<sup>2</sup> kokoista kapeaa 10:53 kiinteistöä, joka rajautuu 10:39, 10:54 ja 10:52 kiinteistöihin.



*Kaupungin maanomistus merkitty kartalle vaaleanpunaisina alueina ja läpinäkyvät alueet ilman värirasterointia ovat yksityisessä omistuksessa.*

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, joka ohjaa kaavoitusta. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018. Tavoitteilla pyritään vähentämään yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvaamaan luonnon monimuotoisuus ja kulttuuriympäristöjen arvoja sekä parantamaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Keskeinen päämäärä on sopeutua ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin.

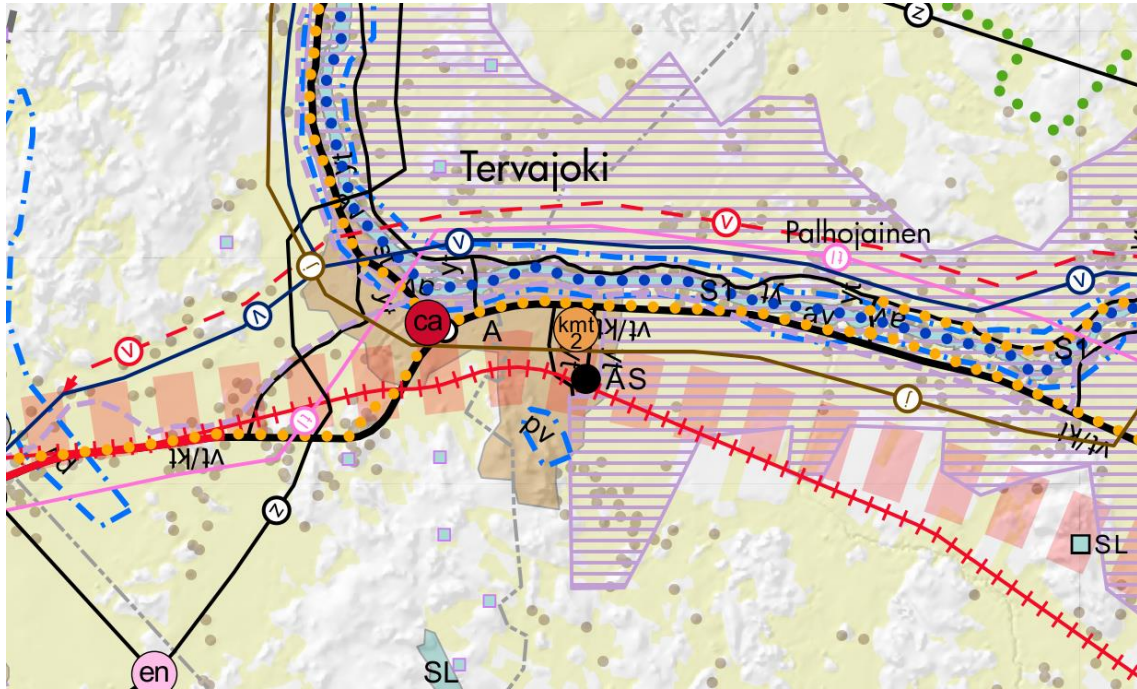
Uudistetut alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Köpinginrannan asemakaavassa korostuu valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista etenkin tavoite turvata elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat. Olemassa oleva rakennettu kulttuuriympäristö sekä osayleiskaavassa osoitetut jokilaakson alueet huomioidaan asemakaavassa. Muodostuvilta rakennuspaikoilta on välitön yhteys ympäröivään luontoon.



### 3.3.2 Maakuntakaava

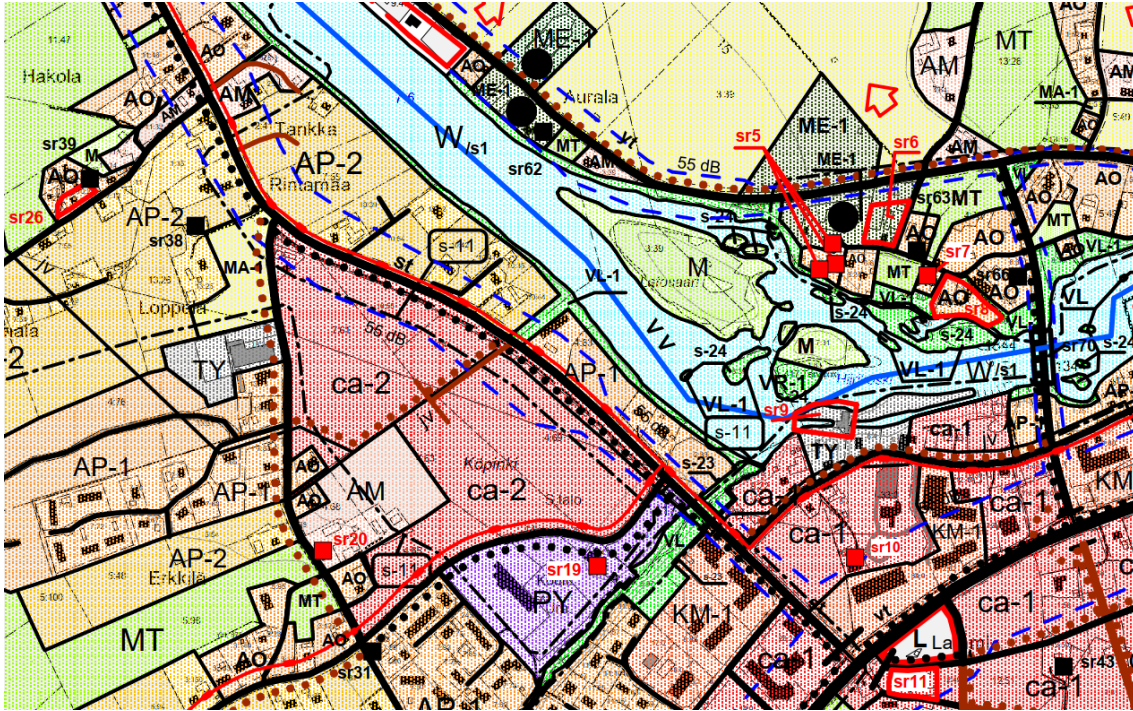


Vaasan kaupunki kuuluu Pohjanmaan liiton alueeseen. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty 15.6.2020 maakuntahallituksen kokouksessa. Maakuntahallitus päätti 31.8.2020, että Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tulee voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 § mukaisesti.

Maakuntakaavassa Tervajoen kyläkeskustaan ja kaava-alueen välittömään läheisyyteen on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- Tervajoen taajama osoitetaan merkinnällä (ca), keskustatoimintojen alue, lähikeskus.
- Vaaleanruskea (A) merkinnällä osoitettu alue tarkoittaa taajamatoimintojen aluetta
- Kyrönjokea pitkin on maakuntakaavassa merkitty kulkemaan sinisellä pisteiviivalla melontareitti
- Kyrönjoen rantoja seuraileva oranssi pisteviiva osoittaa ohjeellista pyöräilyreittiä.
- Kyrönjokea reunustava sininen pistekatkoviiva osoittaa vedenhankinnan kannalta tärkeän pintavesialueen.
- Violetti vaakaviivoitettu rasterimerkintä osoittaa maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön sijoittumista.

### 3.2.3 Yleiskaava



Köpinginrannan kaava-alueella on voimassa Vähänkyrön kunnanvaltuuston 14.3.2012 hyväksymä oikeusvaikutteinen Tervajoen osayleiskaava 2020.

Osayleiskaavassa Tervajoen kyläkeskustaan ja kaava-alueen välittömään läheisyyteen on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

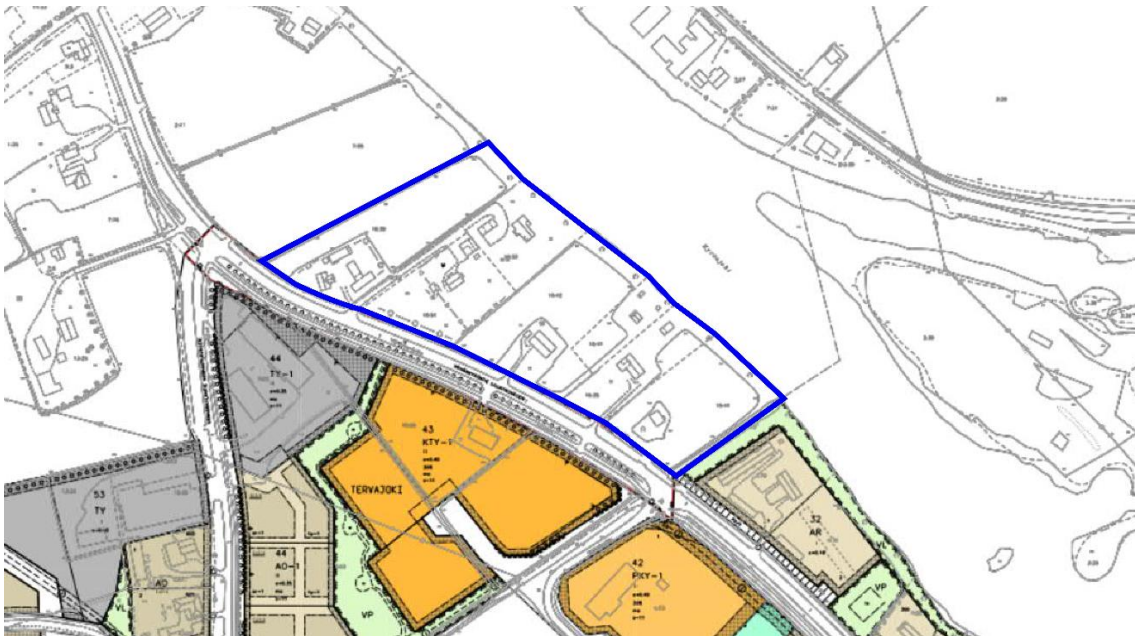
- Asemakaavoitettava Köpinginrannan alue on pääosin merkinnällä (AP-2), Pientalovaltainen asuinalue. Kaavamääräystä sitoo seuraava indeksilisäys: "Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi".
- Kaava-alueella on merkintä (s-11), suojeltava alue. Määräyksen indeksilisäyksen mukaan: " Alueella olevat rakennukset ja alueen ympäristö muodostavat maisemallisesti sekä rakennustaiteellisesti ja -historiallisesti arvokkaan kokonaisuuden." Maankäyttö- ja rakennuslain 41 § 2 momentin nojalla määrätään, että alueen käytön kannalta tarpeellinen lisärakentaminen ja muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet on pyrittävä tekemään alueen ominaispiirteet säilyttävällä tavalla.
- Kyrönjoen rantakaistaleet on merkinnällä (VL-1) maisemallisesti merkittäväksi Kyrönjoen rantavyöhykkeeksi. Määräykseen on kirjoitettu indeksilisäys: "Alueella on metsälaissa tarkoitettuja arvokkaita elinympäristöjä sekä arvokkaita luontotyypppejä. Maankäyttö- ja rakennuslain 41 § 2 momentin nojalla määrätään, että kelta-ängelmän kasvuolosuhteet on turvattava ja että arvokkaat elinympäristöt ja luontotyytit on huomioitava alueen maankäytössä. Aluetta voidaan käyttää virkistystarkoituksiin sitä varten laaditun tarkemman suunnitelman mukaan".



- Kaava-alue rajautuu Vähänkyröntien seututiehen (st) sekä Kyrönjoen vesialueeseen, millä kaava-alueen kohdassa on merkintä: "Koskiensuojelulain mukainen uusilta voimalaitoksilta suojeltu vesistö". Osaa kaavoitettavasta alueesta koskee 55 dB Liikennemelun teoreettinen meluvyöhyke.
- Vähänkyröntien länsipuolella olevat alueet on osoitettu merkinnällä (ca-2), alakeskuksen keskustatoimintojen alue. Määräykseen on kirjattu lisäyksenä: " Alueelle ei saa sijoittaa laitosta tai toimintaa, joka aiheuttaa ympäristön kaavanmukaiselle asutukselle tai muulle ympäristölle häiritsevää melua, ilman pilaantumista tai muuta sellaista häiriötä."

### 3.2.4 Asemakaava

Tervajoen alueen asemakaavat on vahvistettu useassa eri osassa ja muutoksia on laadittu vuosien kuluessa. Tekeillä olevan Köpinginrannan asemakaavan viereisten alueiden asemakaavat on vahvistettu seuraavalla tavalla: entisessä Vähänkyrön kunnanvaltuustossa on hyväksytty vuonna 2001 kortteleita 31-32 koskeva asemakaava ja kortteleita 41-42 koskeva asemakaava vuonna 2012. Kortteleita 43 ja 44 koskeva asemakaava on hyväksytty Vaasan Kaupunginvaltuustossa 26.6.2014.



*Kartalla värillisinä näkyvät voimassaolevat asemakaavat ja sinisellä viivalla on merkitty uuden asemakaavan raja.*

### Kaupungin maapoliittinen linjaus

Vaasan kaupungin maapoliittisen ohjelman 2019 mukaan kaupungin maankäytön tavoitteena on mahdollistaa eheä yhdyskuntarakenne, joka ottaa huomioon kaupungin energia- ja ilmasto-ohjelman mukaiset tavoitteet ja jossa kaupungin ja yksityisten toimijoiden on mahdollista järjestää asukkaiden ja yritysten tarvitsemat toimivat, laadukkaat ja kustannustehokkaat palvelut.

Linjauksen mukaan uudisrakentaminen tulisi ohjata pääsääntöisesti asemakaavoitetuille alueille, koska suunnittelematon rakentaminen asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella saattaa johtaa yhdyskuntarakenteen hajautumiseen. Kaupungin ja maanomistajan välillä maakäyttösopimuksilla voidaan maapolitiikkaa toteuttaa, jos maata ei ole tarkoituksenmukaista hankkia kaupungin omistukseen. Maankäyttösopimuksia voidaan laatia kaupunkirakenteen sisällä ja eheän yhdyskuntarakenteen ehdoilla, kaavoitettavan alueen ollessa pienehkö sekä yleiskaavassa rakennettavaksi osoitettu.

Valmistuttuaan Köpinginrannan asemakaava toteuttaa kaupungin tavoitteen yhdyskuntarakenteen eheyttämisestä ja uudisrakentamisen sijoittamisesta asemakaavoitetulle alueille.

### Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 11.2.2019 §2. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava jokiranta-alueilla vähintään 15 metrin päähän rantapenkasta.

### Rakennuskiellot ja suojelumääräykset

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa. Aluetta koskien ei ole tehty mitään suojelupäätöksiä sen lisäksi mitä maakuntakaavassa ja osayleiskaavassa on osoitettu.

Tervajoen oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa 2020 Köpinginrannan asemakaava sijoittuu kokonaisuudessaan alueelle, joka on merkitty merkinnällä: s-11, Suojeltava alue. Alueella olevat rakennukset ja alueen ympäristö muodostavat maisemallisesti sekä rakennustaiteellisesti ja -historiallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Maankäyttö- ja rakennuslain 41 § 2 momentin nojalla määrätään, että alueen käytön kannalta tarpeellinen lisärakentaminen ja muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet on pyrittävä tekemään alueen ominaispiirteet säilyttävällä tavalla.

ELY-keskuksen mukaan maantien suoja-alue ulottuu pääsääntöisesti seututeillä 20 metrin etäisyydelle maantien ajoradan keskilinjasta. Maantien välittömässä läheisyydessä rakentamista on rajoitettu ennen kaikkea liikenneturvallisuussyistä ja toisaalta maantieltä tulevien asumisviihtyisyyttä alentavien vaikutusten takia.

### Pohjakartta

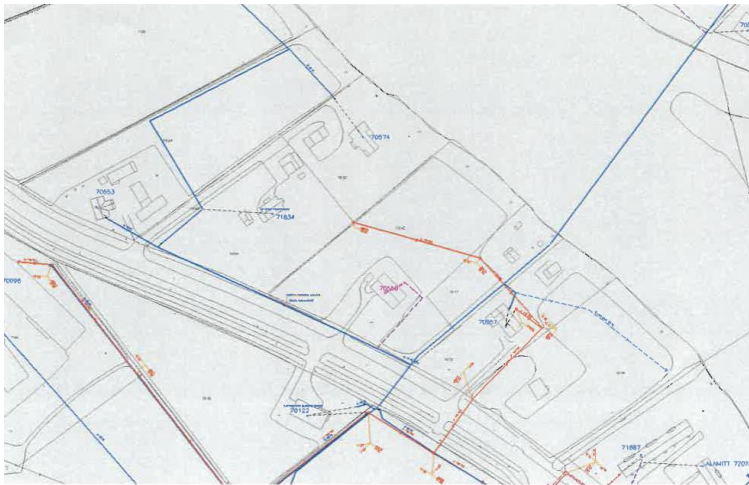
Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu ja hyväksytty 2.7.2021 ja se täyttää asema-kaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

### Johtorasitteet

Vaasan Sähkön sähköverkon johtorasite kulkee tilojen 10:41 ja 10:42 alueella. Asema-kaavoitettavalla alueella sijaitsee Vaasan Veden jäte- ja vesijohtolinjoja. Lisäksi alueella on kiinteistöjä, jotka eivät ole liittyneet kunnalliseen jätevesiverkostoon sekä yksi kiinteistö jonne ei tule kunnallista vesilinjaa.

Alueelta on pyydetty johtotiedot Vaasan Vedeltä, Vaasan Sähkön Kaukolämmöltä, Vaasan Sähköverkolta, Johtotieto Oy:stä, Fingridi Oyj:ltä ja Elisalta. Seuraavassa karttaotteet Vaasan Vedeltä ja Vaasan Sähköverkolta, joilla on alueella infraa.

### Vaasan Vesi



*Vaasan Veden huomioon otettavat viemäri- ja vesijohtolinjaukset kaava-alueella.*

### Vaasan Sähköverkko



*Vaasan Sähköverkon ilmoittamat maahan kaivetut kaapelit kartalla.*



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavahanke on käynnistynyt kiinteistön 942-407-10-39 omistajan toiveesta. Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa uutta rakentamista alueella. Kaavoitus ja kiinteistötoimi ovat arvioineet, että alueen kaavoittaminen sopimusperusteisesti on perusteltua, koska kyseessä on ennestään rakennettu alue ja se sijaitsee Tervajoen kyläkeskuksen asemakaavoitetun alueen läheisyydessä ja alue on osoitettu kaavoitettavaksi osayleiskaavassa.

Köpinginrannan asemakaavoitus on käynnistetty kaavoituksen käynnistämissopimuksella. Se on tullut vireille suunnittelujaoston hyväksyessä OAS:n nähtäville asettamisen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.-24.6.2021 välisen ajan.

### 4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavoitustyö on lähtenyt käyntiin alueen yksityisen maanomistajan toiveesta. Yksityisessä omistuksessa olevalle maalle on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus, jonka kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on hyväksynyt kokouksessaan 22.3.2021. Sopimuksen molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sen. Kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisesti kaavoituksen käynnistämissopimuksessa sovitaan muun muassa asemakaavan laadinnan kustannuksista ja sopimukseen kirjataan osapuolten maankäyttöä koskevat tavoitteet.

### 4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen maanomistajat ja muut oikeudenhaltijat.
- Lähiympäristön ja Tervajoen taajaman maanomistajat, asukkaat, yritykset ja muut oikeudenhaltijat sekä kaava-alueen yritysten työntekijät, joiden oloihin kaavan laatimisella katsotaan olevan vaikutusta.
- Vaasan kaupungin viranomaiset ja lautakunnat: kaavoitus, kiinteistötoimi, rakennusvalvonta, kuntateknikka, ympäristötoimi, Vaasan seudun jätelautakunta, Vaasan Vesi.
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot: Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo, Vaasan Sähköverkko Oy sähköverkkoyksikkö, Vaasan Sähkö Oy kaukolämpöyksikkö.
- Vähänkyrön aluelautakunta.
- Vaasan ympäristöseura r.y.
- Konsernihallinto.
- Tervajoen kyläyhdistys r.y.

### 4.3.2 Vireilletulo

Köpinginrannan asemakaavoitus on käynnistetty kaavoituksen käynnistämissopimuksella. Se on tullut vireille 4.5.2021 suunnittelujaoston hyväksyessä OAS:n nähtäville asettamisen.

### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavoitustyötä tehdään yhteistyössä eri osallisryhmien edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään asiasta lausunto kaavan kaikissa kolmessa kuulutusvaiheessa. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Asemakaavaprosessin aloituskokous järjestettiin 12.11.2021. Kokoukseen osallistuivat edustajat Pohjanmaan museolta, kiinteistötoimesta, kuntatekniikasta sekä kaavoituksesta. Lisäksi kokouksessa olivat mukana edustajat ELY-keskukselta.

## 4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Asemakaava-alue yhdistyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen pääpiirteiltään ennallaan. Kaava-alue sijoittuu hyväkuntoisten olemassa olevien ja toimivien kulkuyhteyksien varrelle. Kaava-alue vahvistaa olemassa olevaa taajamarakennetta täydentäen sitä uusiin kortteleihin.

#### Kaupungin asettamat tavoitteet ja laadulliset tavoitteet

Asemakaava on kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukainen. Kaupungin tavoitteena on toteuttaa ylempien kaavatasojen, maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet. Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa kaavoitettavalla alueella asuinrakentaminen. Asemakaava on ylempien kaavatasojen mukainen.

Asemakaavoitus käynnistyi tilan 10:39 omistajien aloitteesta. Tila sijaitsee jo asemakaavoitettujen alueiden välittömässä läheisyydessä ja kaava-alue on kaupungin aloitteesta laajennettu ulottumaan ak 1022 ja ak 1044 rajoihin asti.

Alueen kaavamuutoksella pyritään säilyttämään joenvarsialueen yhtenäinen ilme ja sen ominaispiirteet. Rakentamisen tulee olla maltillista ja soveltua maisemallisesti kiinnostaan joenvarsialueeseen.

### Maanomistajan tavoitteet

Maanomistajat ovat jättäneet Vaasan kaavoitukselle kaavoitushakemuksen 29.01.2021. Kaavoitettavalla alueella sijaitseva kiinteistö 942-407-10-39 halutaan jakaa kahteen tonttiin. Toiselle tontille jäisivät olemassa olevat rakennukset ja toinen tontti olisi uudisrakennustontti, jolle sijoittuisi asuinrakennus ja ulkorakennukset. Molemmille tonteille toivotaan lisäksi merkintää, joka mahdollistaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuustilojen sekä omistajan muuhun toimintaan liittyvien tilojen rakentamisen.

### Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuvat tavoitteet

Aluetta tulee kehittää sen luontotyyppien mukaisella tavalla ja huomioida alueella sijaitsevat arvokkaat elementit, kuten erilaiset elinympäristöt. Osayleiskaavassa *Kyrönjoen rantavyöhykkeeksi* (VL-1) osoitettua aluetta tulee kehittää siten, että siellä kasvavan keltaängelmän kasvuolosuhteet on turvattu, eikä niitä alueen maankäytössä vaaranneta. Kesällä 2021 tehdyn luontokartoituksen yhteydessä kaava-alueella ei havaittu keltaängelmän kasvupaikkoja.

Kyrönjoki on Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 määritelty *Vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pintavesialueeksi*. Kaavahankkeella pyritään turvaamaan ja parantamaan alueen vedenlaatua suosimalla tonttien pintamateriaaleina imeyttäviä ratkaisuja sekä huomioimalla hulevesien käsittely ennen niiden laskemista Kyrönjokeen. Hulevesien laatu tulee asemakaavoituksen myötä paranemaan myös viemäriverkoston laajenemisen myötä.

#### **4.4.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute**

OAS on ollut nähtävillä 10-24.6.2021. Suunnitelmasta jätettiin yhteensä kahdeksan enakkolausuntoa, mutta ei yhtään mielipidettä. Ohessa on tiivistelmä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyistä lausunnoista, jotka on kirjattu muistiin:

- Erillisverkko: Ei lausuttavaa tai osallistumistarvetta suunnittelukokonaisuuteen liittyen.
- Fingrid Oyj: ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön.
- ELY-keskus: Lausunnossa esitetään, että kaavan valmisteluasiakirjoissa ja selvityksissä kiinnitetään erityistä huomioita alueen luonto- ja maisema-arvoihin sekä niihin toimenpiteisiin, joilla voidaan turvata tai parantaa alueen vedenlaatua esim. hulevesien käsittelyllä ennen niiden laskemista Kyrönjokeen.
- Pohjanmaan museo: Asemakaavoitettavalta alueelta ei nähtävästi ole löydetty inventoitavia rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. KIOSKI-kulttuuriympäristötietokannassa on maininta osoitteessa Vähäncyöntie 580 sijaitsevasta vanhemmasta asuinrakennuksesta. Museolla ei ole muuta huomautettavaa. Museo haluaa jatkossakin olla osallisena kaavaprosessissa.
- Pohjanmaan liitto: Asemakaava tulee toteuttaa yleiskaavan osoittamalla tavalla. Tulevassa suunnittelussa on tärkeää huomioida, että asemakaava-alue sijaitsee kansallisesti arvokkaalla maisema-alueella (Kyröjokilaakso). Österbottens förbund

konstaterar att detaljplanen uppgörs i enlighet med generalplanen. I den fortsatta planeringen är det viktigt att lyfta fram och beakta att detaljplanområdet finns inom ett nationellt värdefullt landskapsområde (Kyro älvdal).

- Vaasan Sähköverkko: Kaava-alueella on maahan kaivettuja kaapelireittejä.
- Vaasan Vesi: Alueella sijaitsee Vaasan Veden jäte- ja vesijohtolinjoja, joiden olemassaolo tulee turvata rasitealueilla. Lisäksi alueella on kiinteistöjä, jotka eivät ole liittyneet kunnalliseen jätevesiverkkoon.
- Vähänkyrön aluelautakunta: Lausunnon mukaan jokivarsialuetta hyödyntävä kaavasuunnitelma nähdään paikkakunnan asumisvaihtoehtojen kehittämisen kannalta myönteisenä asiana.

#### 4.5 ASEMAKAAVALUONNOKSEN KUVAUS

Asemakaavaluonnoksessa Köpinginrannan alueelle osoitettavat merkinnät:

- Erillispientalojen korttelialue (AO). Tontille saa asumisen lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia maanomistajan pienimuotoisia liike- tai työtiloja yhteensä enintään 20 % tontille sallitusta kerrosalasta.
- Erillispientalojen korttelialue (AO-1). Tontille saa asumisen lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden tiloja sekä maanomistajan muuhun toimintaan liittyviä liike- tai toimitiloja yhteensä enintään 40 % tontin kerrosalasta.
- Erillispientalojen korttelialueet, jolla ympäristö säilytetään (AO-1/s). Tontille saa asumisen lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden tiloja sekä maanomistajan muuhun toimintaan liittyviä liike- tai toimitiloja yhteensä enintään 40 % tontin kerrosalasta. Rakennusten muodostaman pihapiirin maisemalliset ja rakennushistorialliset arvot tulee säilyttää.
- Maisemallisesti merkittävä Kyrönjoen rantavyöhyke (VL-1). Kyrönjoen rantavyöhyke on pidettävä luonnontilaisena.
- Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA). Alueen säilyminen avoimena on maisemakuvan kannalta tärkeää.

Asemakaavalla muodostuva uusi tonttikatu on nimetty *Rintamaankujaksi Rintamaagränden* viereisen talon mukaan.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET  
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

- AO**  
Erillispientalojen korttelialue.  
Tontille saa asunisen lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia maanomistajan pienimuotoisia liike- tai työtiloja yhteensä enintään 20 % tontille sallitusta kerrosalasta.  
Kvartersområde för fristående småhus.  
På tomten får utöver boende även förläggas sådana småskaliga affärs- eller arbetsutrymmen för markägaren som inte medför miljöstörningar, sammanlagt högst 20 % av den tillåtna våningsytan på tomten.
- AO-1**  
Erillispientalojen korttelialue.  
Tontille saa asunisen lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden tiloja sekä maanomistajan muuhun toimintaan liittyviä liike- tai toimintiloja yhteensä enintään 40 % tontin kerrosalasta.  
Kvartersområde för fristående småhus.  
På tomten får utöver boende även förläggas industrilokaler som inte medför miljöstörningar samt affärs- eller verksamhetslokaler som anknyter till markägarens övriga verksamhet, sammanlagt högst 40 % av våningsytan på tomten.
- /s**  
Rakennusten muodostaman pihapiirin maisemalliset ja rakennushistorialliset arvot tulee säilyttää.  
De landskapsmässiga och byggnadshistoriska värdena hos den gård som byggnaderna bildar bör bevaras.
- VL-1**  
Maisemallisesti merkittävä Kyrönjoen rantavyöhyke.  
Kyrönjoen rantavyöhyke on pidettävä luonnontilaisena.  
Landskapsmässigt värdefulla Kyrö älvs strandzon.  
Kyrö älvs strandzon bör bevaras i naturtilstånd.
- MA**  
Maisemallisesti arvokas peltoalue.  
Alueen säilyminen avoimena on maisemakuvan kannalta tärkeää.  
Landskapsmässigt värdefullt åkerområde.  
Det är viktigt för landskapsbilden att området bevaras öppet.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**  
Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**  
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Asemakaava-alueen luonnos.

#### 4.5.1 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet

#### 4.5.2 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

#### 4.5.3 Julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja muistutukset

#### 4.5.4 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Täydennetään ehdotusvaiheessa

### 5.1 ASEMAKAAVAN RAKENNE

Asemaakaavalla mahdollistetaan lisärakentaminen alueella ja turvataan valtakunnallisesti arvokkaan Kyrönjoen maiseman säilyminen. Asemakaavassa on määräykset rakentamisen yksityiskohdista, kuten rakennusten kerrosluvusta, rakennusten etäisyydestä seututiehen ja Kyrönjokeen. Kaavaehdotuksen lähtökohta on sopeuttaa täydennysrakentaminen olemassa olevaan maaseutumaiseen miljööseen huomioimalla uudisrakentamisen sijoittuminen, korkeusasema, materiaalit ja massoittelu. Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen ei lisää merkittävästi hulevesien määrää alueella. Tavoitteena on hulevesiratkaisujen avulla parantaa vedenhankinnan kannalta tärkeän Kyrönjoen pintavesialueen laatua.

#### Mitoitus

Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 4,2 ha. Kaava-alueella olevien ohjeellisten tonttien rakennusoikeudet on sovitettu yhteen maltillisen ja maisemaa säästävän rakentamisen tavoitteiden kanssa.

### 5.2 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutuksia on arvioitu asiantuntijayhteistyönä maankäyttö- ja rakennuslain ohjaamalla laajuudella. MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Asemakaavaa varten on tehty hulevesiselvitys ja luontokartoitus. Kaavaan liittyvät muut mahdolliset tutkimus- ja selvitystarpeet käyvät ilmi kaavoitusprosessin edetessä, ja tarkentavia tutkimuksia laaditaan tarpeen mukaan. Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastonmuutokseen ovat vähäisiä kaava-alueen rajallisen pinta-alan ja maltillisen rakentamisen määrän vuoksi. Kaavahanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisena, koska uudisrakentaminen tapahtuu olevassa yhdyskuntarakenteessa sitä tiivistäen.

#### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan tulevat olemaan avoimessa maastossa näkyvissä. Alue sijoittuu visuaalisesti näkyvälle ja keskeiselle paikalle Tervajoen taajamassa. Sen takia rakentamisen tyylissä, materiaalivalinnoissa, väreissä ja ra-

kennusten mittakaavassa on huomioitava annetut määräykset sekä ympäristön ja maiseman luonne. Uusi rakentaminen on sovitettava jokilaakson perinteiseen kulttuurimaisemaan. Rakennustapaa ja kerroslukua koskevilla kaavamääräyksillä ja rakennusalan rajauksilla tavoitellaan rakennetun ympäristön täydentämistä laadukkaalla tavalla. Sallitaan kuitenkin soveltaa nykyajan menetelmiä ja tekniikkaa.

Tervajoen osayleiskaavan yhteydessä vuosina 2005-2006 on tehty rakennuskulttuurin ja kulttuurimaisemien inventointi. Inventoinnissa tilan 10:39 päärakennus on ajoitettu 1900-luvun alkuun. Rakennuksesta mainitaan seuraavasti: ”Päärakennus on pohjaltaan vinkeli, perusta on luonnonkiveä ja runkomateriaali hirsi. Pohjakaava perustuu paritupaan, johon on lisätty poikkipääty. Ulkovuoraus on pystylautaa peiterimoin, väreinä punaiset seinäpinnat, joita jäsentävät valkoiset listoitukset. Ikkunat ovat 6-ruutuista ja t-ruutuista tyyppiä. Rakennusta on kunnostettu vanhan mallin mukaan. Pihapiiriä rajaavat vanhat ulkorakennukset. Rakennusryhmällä on maisemallista merkitystä.” Päärakennus on ollut viime vuodet loma-asutokäytössä ja sitä saneerataan parhaillaan vakituiseen asuinkäyttöön. Rakennusryhmä on asemakaavassa osoitettu /s merkinnällä. Pohjanmaan museon mukaan vain rakennusten muodostama pihapiiri täyttää suojelun vaatimat periaatteet, eikä yksittäisiä rakennuksia ole tarpeen erikseen suojella. Merkinnällä pyritään säilyttämään pihapiirin maisemalliset ja rakennushistorialliset arvot.

#### Vaikutukset luonnonympäristöön

Uusi rakentaminen sijoittuu maaseutumaisesti rakennettuun, osittain viljelyksessä olevaan, peltomaisemaan. Alueen maltillinen täydennysrakentaminen on mahdollista toteuttaa niin että alueen maisemalliset arvot ja avoimuus säilyvät

Peltoalueelle rakennettaessa peltojen pieneläimistö joutuu väistymään ja samalla katoaa peltomaisemalle ominainen avaruuden tuntu. Kaava-alueen pelloista suurin osa säilyy avoimina ja rakentamattomina. Luonnon monimuotoisuus alueella on tällä hetkellä runsaimmillaan Kyrönjoen ranta-alueilla ja lisärakentaminen sijoittuu suojaetäisyyden päähän rannasta siten, että ranta-alueiden monimuotoisuus säilytetään.

Hulevesien hallinta on Kyrönjoen vedenlaadun kannalta tärkeää. Hulevesien syntyä tulee ehkäistä suosimalla pihoiilla ja kulkuteilla vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja kerroksellista, monimuotoista kasvillisuutta. Syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti hyödyntää tonteilla, esimerkiksi ohjaamalla ne kasvillisuuden käyttöön tai imeytyspainanteisiin maastonmuotoilun avulla. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskeluun tai pysäköintiin, tulee istuttaa tai pitää luonnontilassa. Määräyksillä pyritään parantamaan Kyrönjoen veden laatua.

### Liikenteelliset vaikutukset

Liikenteellisesti kaava-alue sijoittuu Vähänkyröntien seututien varteen. Tällä hetkellä neljän rakennuspaikan liittymät liittyvät seututiehen kahden liittymän kautta. Ja neljän rakennuspaikan liikenne ohjautuu seututielle kaupungin omistuksessa olevan tonttikadun kautta. Liikenneyhteydet Tervajoen kyläkeskukseen ovat sujuvat. Kaava-alueelta katsoen seututie 717 toisella puolella kulkee kevyenliikenteen väylä.

Kaava-alueeseen ei sisälly tiealueita, Vähänkyröntien liikennealue sisältyy asemakaavaan 1044, joka on tullut voimaan 21.8.2014. Seututie 717 eli Vähänkyröntie liittyy Tervajoen kyläkeskuksen kohdalla valtatiehen 18. Väylävirasto on mitannut Suomen tieverkon liikennemääriä vuosina 2012-2020. Kaava-alueen kohdalla Vähänkyröntien liikennemäärä on keskimäärin 1887 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaava-alueelle sijoittuu tällä hetkellä kuusi vakituisen asumisen mahdollistavaa kiinteistöä. Tilastokeskuksen mukaan yksi asukas tekee keskimäärin kaksi automatkaa vuorokaudessa ja vuonna 2020 omakoti- ja paritaloissa asui tilastokeskuksen mukaan keskimäärin 2,6 henkilöä. Tällä hetkellä kaava-alueen kuudessa asuinrakennuksessa asuu laskennallisesti 16 henkilöä, jotka tekevät 32 automatkaa vuorokaudessa. Ympäristöministeriön mukaan yhdessä autossa on keskimäärin 1,6 henkilöä, mikä tarkoittaisi kaava-alueella 20 autoa vuorokaudessa.

Asemakaavan vaikutuksesta kaava-alueen vakituisten asuntojen määrä nousee kahdeksaan. Tällöin kahdeksassa asuinrakennuksessa asuisi 21 henkilöä, jotka tekisivät 42 matkaa vuorokaudessa eli noin 26 automatkaa vuorokaudessa. Vuorokauden automatkat lisääntyisivät näin keskimäärin 6 autolla. Uudisrakentamisen aiheuttama lisäys liikennemääriin ei ole merkittävä.

### Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Kaava-alue sijoittuu Tervajoen taajamarakenteessa sen ydinalueen läheisyyteen, ja tulee tiivistämään Tervajoen taajamaa. Kaavalla voidaan olettaa olevan positiivista merkitystä alueen elinvoimalle sen takia, että tiivistämisen myötä taajaman vahvuus lisääntyy ja koulun sekä muiden palveluiden pysyminen alueella on todennäköisempää.

Kaava-alue täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Olemassa olevia kunnallistekniikan verkostoja on täydennettävä jatkossa tarpeen mukaan ja lisärakentamisen ja vakituisen asutuksen lisääntyessä niiden käyttöaste nousee.

### Vaikutukset ilmanlaatuun ja päästöihin

Kaava-alueelle ei sijoiteta sellaisia uusia toimintoja, jotka aiheuttaisivat ilmanlaadun heikentymistä.

### Vaikutukset ihmisten oloihin, elinympäristöön ja virkistykseen

Maaseutumaisen alueen virkistystoimintaan kaavalla ei ole vaikutusta.

### Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadulle asetetut tavoitteet ovat lyhyesti: viihtyisän, turvallisen ja terveellisen sekä toimivan asuin- ja työpaikkaympäristön muodostaminen. Kaavoituksessa huomioidaan myös kulttuurimaiseman arvot sekä liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden vaatimukset. Edellä mainitut tavoitteet toteutuvat asemakaavan avulla.

Alueen AO-1 kortteleissa mahdollistetaan asumisen lisäksi ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden toiminta sekä kiinteistön omistajan muuhun toimintaan liittyviä liiketoimia yhteensä enintään 40 prosenttia tontin enimmäisrakennusoikeudesta. Merkinnän tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön omistajan maatalouteen liittyvien koneiden huolto ja säilytys ohjeellisen tontin alueella.

AO kortteleihin muodostuvilla tonteilla sallitaan asumisen lisäksi ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienimuotoisia maanomistajan liike- tai työtiloja yhteensä enintään 20 prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta. Määräyksellä mahdollistetaan maanomistajien etätyötilojen rakentaminen tai pienimuotoinen liiketoiminta.

## **5.3 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT**

### Melu

Vähänkyröntie aiheuttaa kaava-alueelle jonkin verran melua. Tervajoen osayleiskaava 2020 selvityksessä 65 dB meluvyöhyke mukailee 20 metrin seututielle asetettua suojavyöhykettä.

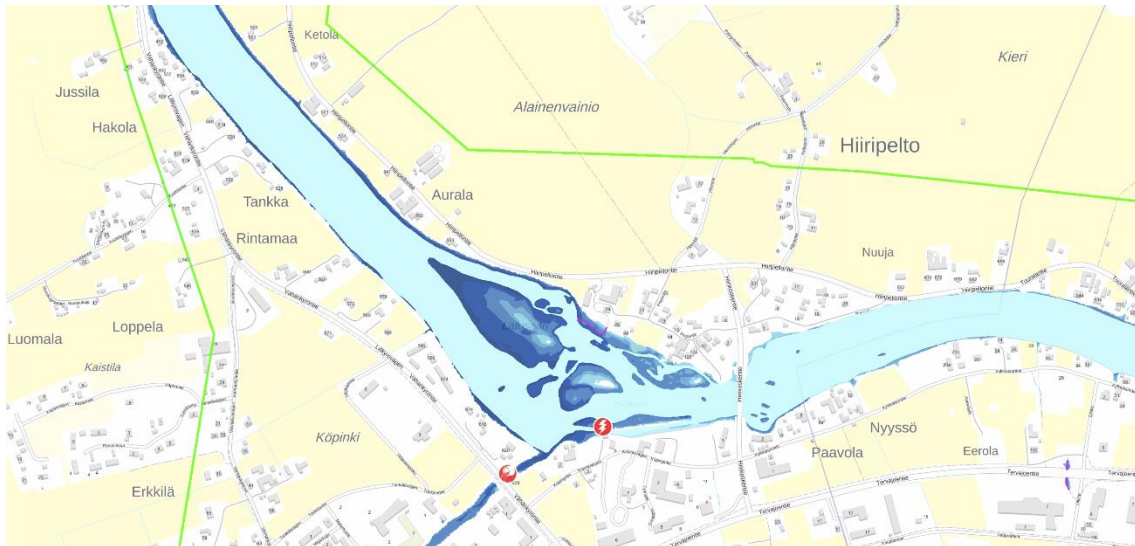
Liikenteen meluvyöhyke (55 dB) ulottuu noin 50 metrin päähän tien keskiviivasta. Liki kaikki alueella jo oleva rakentaminen sijoittuu 55 dB tai 45 dB melualueelle. Tiehallinnon ohjearvon mukaan asumiseen käytettävillä alueilla melutason on päivällä alitettava 55 dB ja yöllä 50 dB. Tien aiheuttama melu on rakennusten sisätiloissa enimmäisohjearvot alitettavaa. Alueen melutasoa voidaan siis pitää kohtuullisena.

Vähänkyröntien aiheuttamaa melua olisi mahdollista vähentää laskemalla kaava-alueen kohdalla Vähänkyröntien nopeusrajoitusta vastaamaan Tervajoen kyläkeskuksen 50 km/h nopeusrajoitusta.

## Tulvat

Kyrönjoen tulvariski on ELY-keskusten laatimien tulvavaarakarttojen mukaan pieni. Kaava-alueella on voimassa kaupungin rakennusjärjestykseen perustuva kaavamääräys alimmasta rakentamiskorkeudesta, jonka mukaan kosteudelle alttiiden rakenteiden on oltava vähintään kaksi metriä keskivedenkorkeutta ylempänä tai rakennuksen korkeusaseman tulee olla niin korkea, että kastuessaan vaurioituvat rakenteet ovat kerran 100 vuodessa toistuvan tulvakorkeuden yläpuolella ja, että kastuessaan rakenteilla on mahdollisuus kuivua ja, että käytetään materiaaleja, jotka kestävät mahdollisen kastumisen.

Maan pinnan korkeusasema kaava-alueella on noin 5 metriä joen normaalivedenkorkeuden yläpuolella. Näin ollen tulvien aiheuttamien vahinkojen todennäköisyys on alueella pieni.



*Kartalla sinisenä joka 100 vuoden välein toistuva tulvariski. Kyrönjoen jyrkkä rantatöyräs estää tulvaveden leviämisen asuinalueelle tehokkaasti. Tulvakarttapalvelu. SYKE*

Kaupungin rakennusjärjestykseen perustuen rakennusten tulee sijoittua jokiranta-alueilla vähintään 15 metrin päähän rantapenkasta. Joenrannan suojavyöhyke on kaavakartassa osoitettu osin istutettavaksi alueeksi ja osin Kyrönjoen rantavyöhykkeeksi. Määräyksellä suojellaan rakennuksia, Kyrönjoen vedenlaatua sekä rantavyöhykkeen luonnon monimuotoisuutta.

## **5.4 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET**

Asemakaavan kaavamerkinnät ja -määräykset ovat esitetty asemakaavakartassa (kts. liite1)



## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavakartan ja kaavaselostuksen lisäksi toteutusta ohjaavat Suomen rakentamismääräyskokoelma ja Vaasan kaupungin rakennusjärjestys.

Asemakaavan havainnollistamiseksi on laadittu havainnekuvia, joiden avulla pyritään havainnollistamaan uudisrakentamisen vaikutuksia (kts. liite 2).

### 6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Tavoitteena lainvoimainen asemakaava syksyllä 2022. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: [www.vaasa.fi/kaavoitus/lak1119](http://www.vaasa.fi/kaavoitus/lak1119).

Asemakaavan asiakirjat toimivat perustana alueen kehittämiseksi, ja havainnemateriaali osoittaa, kuinka rakentaminen voisi olla toteutettavissa. Rakennuslupien myöntämisen yhteydessä varmistetaan, että rakennushanke on linjassa asemakaavan tavoitteiden kanssa. Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133§).

Alue rakennetaan tulevien vuosien kuluessa eikä tarkempaa aikataulua voida antaa. Alueelle rakennettavat kiinteistöt huolehtivat vesi- ja jätehuollon hoitamisesta vesihuoltolain mukaisesti. Kaupunki huolehtii vesihuollon saatavuuden turvaamisesta. Kaupunki rakentaa ja ylläpitää omistamansa alueet. Kaupunki huolehtii alueen vesihuoltolaitoksen kanssa yhdessä myös vesihuollon kehittämissuunnitelmien laatimisesta.

### 6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Toteutusta seurataan rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä tulee varmistua siitä, että suunnitelmat noudattavat asemakaavan muutoksen tavoitteita ja ovat maisemallisesti Kyrönjokilaakson ympäristöön sopivia.