

ISONKYRÖN KUNTA

KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS KYRÖÖNTIEN ALUEELLA

Selostus



17.9.2018

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaavan tarkoitus	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys alueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö,	6
3.1.3	Maisema	6
3.1.4	Rakennettu ympäristö	7
3.1.5	Muinaisjäännökset	8
3.1.6	Maanomistus	8
3.1.7	Palvelut	8
3.1.8	Yhdyskuntatekninen huolto, ajoyhteydet, liikenne	8
3.2	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET	10
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
3.2.2	Pohjanmaan maakuntakaava	10
3.2.3	Vaasan kaupunkiseudun rakennemalli 2040	11
3.2.4	Yleiskaava	12
3.2.5	Asemakaava	14
3.2.6	Pohjakartta	14
3.2.7	Selvitykset ja aiemmat suunnitelmat	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.2	Vuorovaikutus kaavaprosessin aikana	16
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	17
4.4	Asemakaavan valmisteluvaihe	18
4.4.1	Palaute kaavaluonnoksesta	19
4.5	Asemakaavan ehdotusvaihe	23
4.5.1	Palaute asemakaavaehdotuksesta	24
4.5.2	Yhteenveto ehdotusvaiheen palautteen huomioimisesta	26
4.6	Asemakaavan hyväksyminen	26
4.7	Oikaisukehottus	27
4.8	Kaavan osittainen voimaantulo	27
4.9	Asemakaavan hyväksyminen II	28

17.9.2018

5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
5.1	Kaavan rakenne	29
5.2	Mitoitus	30
5.3	Liikenneverkko	30
5.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	30
5.5	Kaavamerkinnot ja - määräykset	32
5.5.1	ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUEET	32
5.5.2	YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUEET	32
5.5.3	PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUEET	33
5.5.4	LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUEET	33
5.5.5	TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUEET sekä HUOLTOASEMARAKENNUSTEN KORTTELIALUEET	34
5.5.6	LIIKENNEALUEET	34
5.5.7	VIRKISTYSALUEET sekä SUOJAVIHERALUEET	35
5.5.8	Autopaikat	36
5.5.9	Kaupan mitoitus.....	36
6	KAAVAN VAIKUTUKSET	37
6.1	Kaavan vaikutukset.....	37
6.1.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	37
6.1.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	39
6.1.3	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen.....	44
6.2	Kaavan suhde olemassa oleviin selvityksiin ja suunnitelmiin.....	44
6.2.1	Asemakaavan suhde yleiskaavaan.....	44
6.2.2	Asemakaavan sisältövaatimukset	46
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	47
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	47
7.1.1	Hulevesialtaat.....	47
7.1.2	Polttoaineiden jakelu	47

Liitteet:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Isonkyrön keskustan asemakaavan liikenneselvitys, SITO Oy, 18.5.2017
3. Hulevesiselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2017

17.9.2018

KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS KYRÖÖNTIEN ALUEELLA

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

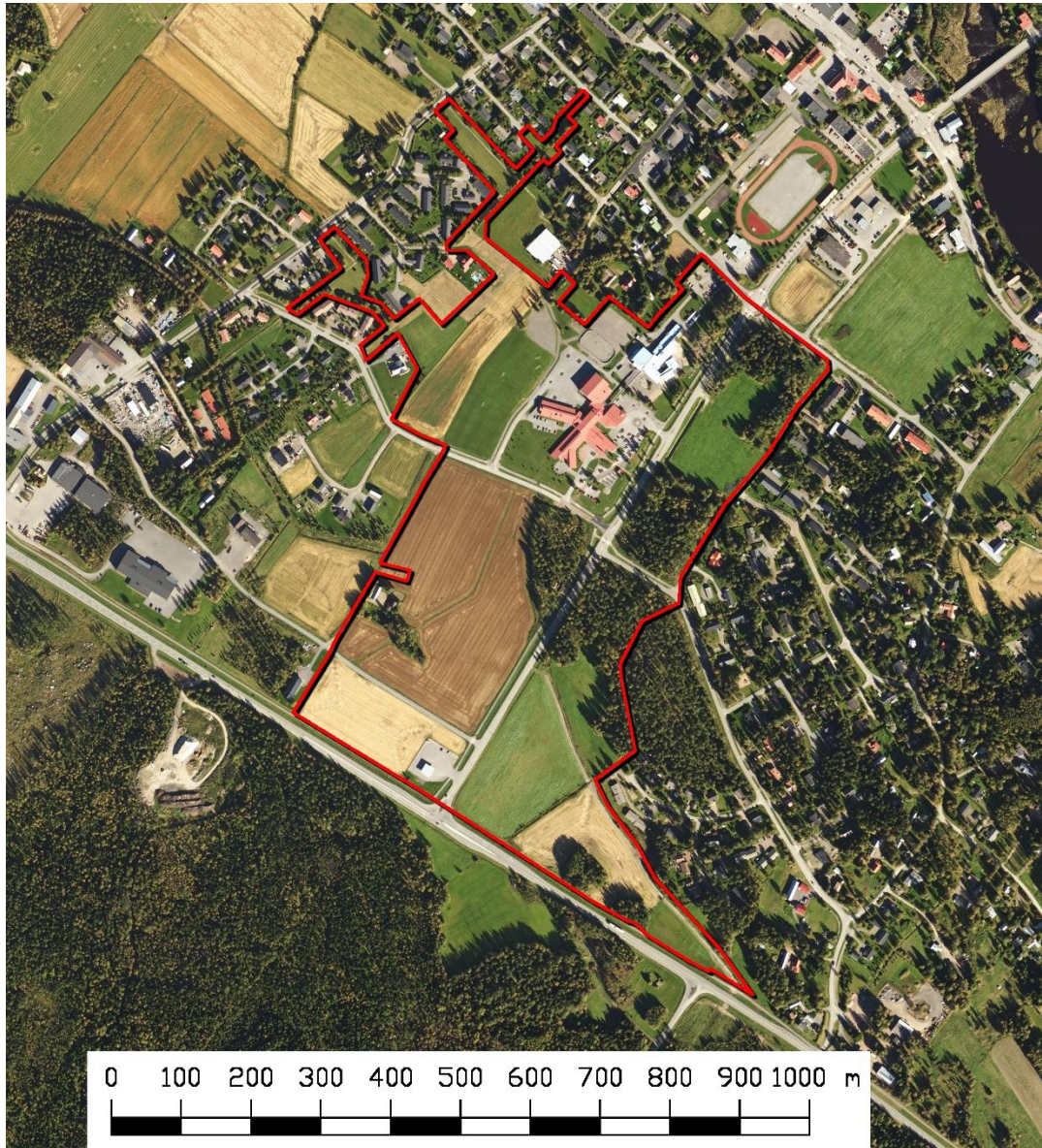
1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi	KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS KYRÖÖNTIEN ALUEELLA
Kaavan päiväys:	12.4.2018 (ehdotus 5.2.2018, luonnos 30.10.2017)
Alueen määrittely:	<p>Asemakaavamuutos koskee kortteleita 426, 429, 431, 433, 434, 518, 540 ja niihin liittyviä katu- virkistys ja yleisiä tiealueita. Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä RN:o 152-416-6-134, 6-179, 6-173, 8-91, 2-215 ja 2-223.</p> <p>Asemakaavamuutoksella ja laajennuksella muodostuvat korttelit 426, 429, 431, 433, 434, 518,540, XXXX ja niihin liittyvät katu- virkistys ja yleiset tiealueet.</p>
Kaavan laatija:	<p>FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy</p> <p>2017 Susanna Paananen Ins. Amk YKS -585</p> <p>2018-> Tuomo Järvinen arkkitehti</p> <p>Puistokatu 2A, 40100 Jyväskylä p. 045 753 1524, tuomo.jarvinen@fcg.fi</p>
Projektinumero:	P30958
Vireilletulo:	30.3.2017
Hyväksyminen:	Kvalt 31.5.2018, 12 §, Kvalt 8.11.2018 § 29
Lainvoimainen kaava:	
Kunnan yhteyshenkilö:	<p>Isonkyrön kunta</p> <p>Tero Kankaanpää, kunnanjohtaja, p. 044 2970 256, tero.kankaanpaa@isokyro.fi</p>

17.9.2018

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu valtatie 18 pohjoispuolelle, rajautuen lounais-eteläreunaltaan kyseiseen tiehen Isonkyrön keskustassa. Suunnittelualueen keskiosassa sijaitsee koulu piha-alueineen, muilta osin alue on pääosin viljelykäytössä olevaa peltoa sekä metsäaluetta. Suunnittelualueen ympäristössä sijaitsee tiivistä asutusta, etelä-lounaispuolella valtatie 18 takana metsäaluetta.



Kuva 1 Suunnittelualueen likimääräinen sijainti (Ortokuva: ©Maanmittauslaitos)

17.9.2018

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyössä on noudatettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista asemakaavan laatimisprosessia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä mukaisesti varataan osallisille tilaisuus mielipiteensä esittämiseen kaavaa valmisteltaessa asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa kirjallisesti (tai suullisesti taikka erityisessä kaavaa koskevassa tilaisuudessa taikka muulla sopivaksi katsottavalla tavalla). Tässä yhteydessä voivat mielipiteensä esittää myös muut kunnan jäsenet. Nähtäville asettamisesta ilmoitetaan lehtikuulutuksin ja kunnan internet-sivuilla.

- 30.03.2017 vireilletulokuulutus
- 24.04.2017 - 12.05.2017 OAS nähtävillä
- 30.11.2017 - 05.01.2018 Valmisteluvaiheen kuuleminen
- 05.03.2018 - 04.04.2018 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo
- 18.04.2018 - 02.05.2018 MRA 32 erilliskuuleminen
- 31.5.2018, 12 § hyväksyminen kunnanvaltuustossa
- 26.06.2018 ELY oikaisukehotus
- 27.8.2018 § 143 kunnanhallituksen päätös osittaisesta voimaantulosta
- 08.11.2018 § 29 kunnanvaltuusto
- __.__.____ § __ lainvoimainen kaava

2.2 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on päivittää alueen maankäyttö uuden keskustan osayleiskaavan mukaiseksi liike-elämän tarpeet huomioiden. Kaavan tavoitteena on myös mahdollistaa alueelle päiväkodin rakentaminen sekä päivittää alueen liikennejärjestelyjä. Osayleiskaavan liikennetarkoitukset on tarkoitus tarkentaa asemakaavaratkaisujen yhteydessä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttamisesta ei ole kaavan valmisteluvaiheessa varmaa tietoa. Rakentamisen toteuttavat alueelle hakeutuvat yritykset ja toimijat. Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa asemakaavan tultua voimaan.

Tavoitteena on, että alue on rakennettavissa loppuvuonna 2018. Isonkyrön kunnan viranomaiset valvovat rakentamisen toteutusta tontinluovutuksen ja rakennuslupamennettelyn yhteydessä.

17.9.2018

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualan pinta-ala on noin 38 ha. Suunnittelualan keskiosassa sijaitsee koulu piha-alueineen, muilta osin alue on pääosin viljelykäytössä olevaa peltoa sekä metsäaluetta. Suunnittelualan ympäristössä sijaitsee tiivistä asutusta, etelä-lounaispuolella valtatie 18 takana metsäaluetta.

3.1.2 Luonnonympäristö,

Keskustan osayleiskaavatyössä on laadittu kattava luontoselvitys (TMI Pohjanmaan Luontotieto, 2015) Luontoselvitystä on täydennetty 2016 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy).

Suunnittelualueella ei sijaitse Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita tai muita luonnonsuojelualueita. Alueelle ei sijoitu kaavassa huomioitavia luontokohteita tai direktiivilajeja. Miltei koko suunnitteluala on viljelyksessä olevaa peltoa.



Kuva 2 Näkymä Vainiontieltä kohti Kyröntietä. Alueen luonto on pääosin voimakkaasti ihmisen muokkaamaa.

Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu pohjavesialueita.

Kaavoitettavan alueen sijainnista ja maanpinnan korkeustasosta johtuen happamien sulfaattimaiden esiintyminen on mahdollista.

Suunnittelualan pohjoispuolella virtaa Kyrönjoki, joka on suojeltu koskiensuojelulailla ja Kyrönjoen erityissuojelulailla vuonna 1991. Kerran sadassa vuodessa tapahtuva vesistötulva ei ulotu suunnittelualueelle.

3.1.3 Maisema

Isokyrö kuuluu Suomen maisemamaakuntajaon mukaan Pohjanmaan maisemamaakuntaan, Etelä-Pohjanmaan viljelylakeuksien seutuun. Kyrönjokilaakson maiseman selkärangana on tasaisesta peltoaukeasta selväpiirteisenä erottuva Kyrönjoen uoma. Jokilaakson viljelyaukea ulottuu Isonkyrön keskustaajaman ympäristössä monin paikoin neljän kilometrin etäisyydelle joesta. Tasainen peltolakeus muuttuu laaksosta etäännyttäessä loivasti kumpuilevaksi, metsien ja soiden luonnehtimaksi vedenjakaja-alueeksi.

Varsinainen suunnitteluala on pääosin viljelyksessä olevaa peltoa. Suunnittelualan pohjoisosaan sijoittuu koulukeskus. Alueen lounaispuolelle sijoittuu teollisuutta ja länsipuolelle pientaloasutusta.

17.9.2018

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, Kyrönjokilaakso –MAO100101.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle sijoittuu viljelyksessä olevia peltoalueita. Kyrööntien ja Tervajoen tien risteykseen sijoittuu Nesteen kylmäasema. Alueen pohjoisosaan sijoittuu koulukeskus. Paasitielle sijoittuu yksi asuinkäytössä oleva asuinrakennus ulkorakennuksineen.



Kuva 3 Näkymä Kyrööntieltä kohti suunnittelualuetta (Kuva: ©Googlemaps)



Kuva 4 Näkymä koulukeskukseen (Kuva: ©Googlemaps)



Kuva 5 Näkymä kohti Tervajointietä, Vainiontieltä katsottuna. (Kuva: ©Googlemaps)

Suunnittelualueelle ei sijoitu RKY-kohteita tai muita suojeltavia rakennuksia. Alueen pohjoispuolelle sijoittuvat Isonkyrön vanha ja uusi kirkko (ID 4050162) sekä rakennus-suojelulla suojeltu vanha pankkirakennus.

17.9.2018

Kyrönjokivarteen rakennettu Isonkyrön kirkko on yksi Pohjanmaan seitsemästä keskiaikaisesta kivikirkosta. Isonkyrön kirkko on säilynyt keskiaikaisessa muodossaan yksiläivaisena ja tynnyriholvin kattamana. Kirkon erityispiirteinä on sen 1560-luvulla tehty Raamatun kuvituksen tapaan toimivat seinämaalaukset. Kyrönjoen toisella rannalla sijaitsee Isonkyrön uusi tiilikirkko 1870-luvulta. Kyrönjoki sekä sen varteen sijoittuneet keskiaikainen kivikirkko, vanhat viljamakasiinit, pappila, ulkomuseoalue sekä kirkon edustan viljapelto hallitsevat Isonkyrön kirkonkylän kulttuurimaisemaa (Museovirasto).

3.1.5 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei sijaitse Museoviraston ylläpitämään muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä muinaisjäännöskohteita. Osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu arkeologinen inventointi (Jaana Itäpalo, K-P:n arkeologiapalvelu, 2010), jonka yhteydessä ei myöskään havaittu kohteita tämän asemakaavan suunnittelualueella.

3.1.6 Maanomistus

Kaavoitettava alue on osittain kunnan omistuksessa.

3.1.7 Palvelut

Isonkyrön keskustaajaman kaupallisia palveluita on sijoittunut sekä Kyrööntien että Pohjankyröntien varrelle etenkin Keskustien, Koulukadun ja Knaapilantien väliselle alueelle. Julkisia palveluita on keskitetty Kyrööntien varrelle kuten kunnantalo, Kelan toimipiste, matkahuolto, posti, uimahalli ja koulukeskus, jossa sijaitsevat ala- ja yläkoulu, lukio ja kirjasto. Pääosa vapaista asemakaavoitetuista liiketonteista sijoittuu Kyrööntien varrelle. Palvelukeskus ja terveyskeskus sijoittuvat muista julkisista palveluista poiketen valtatie 18 eteläpuolelle.

Isonkyrön keskustan palveluista on laadittu erillinen palveluverkkoselvitys (Real projekti Oy 2014), jossa on tutkittu tarkemmin kaupallisten palveluiden nykytilannetta ja kehitysnäkymiä. Selvityksessä on todettu, että ostovoiman kasvun edellyttämä kaupan pinta-alan lisätarve on Isosakyrössä yhteensä noin 5000 k-m² vuoteen 2035 mennessä. Tästä suurin osa on erikoiskauppaa ja tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa. Päivittäistavara kaupan lisätarve on 660 k-m². Selvityksen mukaan tilantarve on tätäkin suurempi, kun huomioidaan ostovoiman ulosvirtauksen aiheuttama vaikutus. Tämä tarkoittaa noin 2000 k-m² lisätarvetta, jolloin yhteensä kaupan lisätilan tarve olisi 7000 k-m², josta puolet on TIVA-kauppaa.¹

3.1.8 Yhdyskuntatekninen huolto, ajoyhteydet, liikenne

Vesijohto- ja viemäriverkosto kattaa nykyisellään suunnittelualueen ympäristön. Suunnittelualue on liitettävissä olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon.

Suunnittelualue rajautuu etelässä Tervajoentiehen (valtatie 18). Alueen keskiosaan sijoittuu Kyrööntie lounas-koillinen suuntaisesti (yhdystie 7202) Keskimääräinen vuorokausiliikenne Tervajoentiellä suunnittelualueen kohdalla on noin 6069 ajoneuvoa. Keskimääräinen vuorokausiliikenne Kyrööntiellä on noin 1780 ajoneuvoa (Liikennevirasto 2016).

Valtatien 18 / Kyrööntien liittymäratkaisusta on tehty vaihtoehtoselvityksiä (SITO Oy). Kyrööntien eteläosan liikennejärjestelyt on suunniteltu valtatie 18 eritasoliittymän periaateratkaisujen pohjalta. Eritasoliittymän ramppien liittymä määrittää Kyrööntien ka-

¹ Keskustan osayleiskaava 2030, kaavaselostus. Tengbom Eriksson Arkkitehdit.

17.9.2018

tuliittymien paikat valtatie läheisyydessä. Marttilantie on liitettävä Kyrööntiehen ramp-
pien kiertoliittymässä, ja valtatie viereisen huoltoaseman liittymä on siirrettävä Mart-
tilantielle. Marttilantien pohjoispuolinen palvelualueen (kaupan) kortteli voidaan liittää
ramppien kiertoliittymään.



Kuva 6 Kyrööntien liikennejärjestelyt (SITO Oy)

17.9.2018

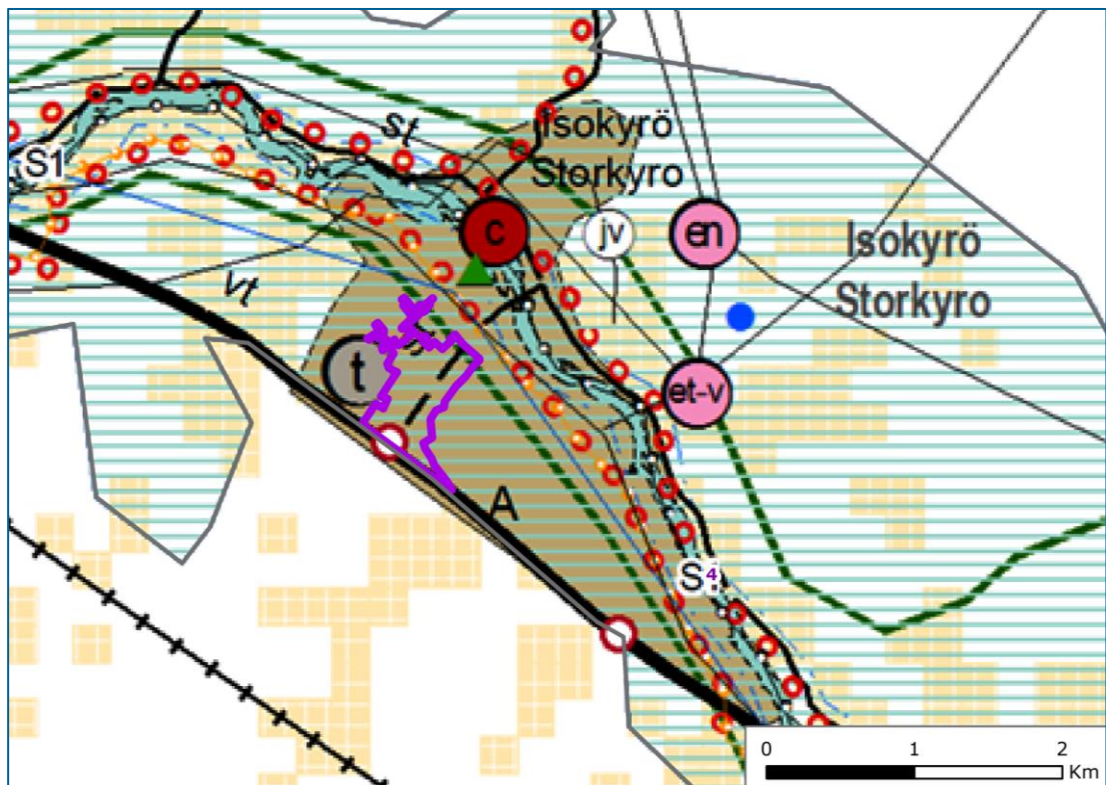
3.2 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000 ja päätös tuli lainvoimaiseksi 26.11.2001. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. MRL 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu yleis- ja erityistavoitteisiin. Yleistavoitteisiin sovelletaan alueidenkäytön suunnittelua koskevia oikeusvaikutuksia vain yleispiirteisen kaavoituksen osalta. Erityistavoitteisiin sovelletaan alueidenkäytön suunnittelua koskevia oikeusvaikutuksia kaikkien kaavojen osalta, mikäli tavoitetta ei ole kohdennettu vain tiettyyn kaavatasoon.

3.2.2 Pohjanmaan maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 21.12.2010.



Kuva 7 Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta. Suunnittelualue on lisätty kaavakartan päälle (violetti rajaus)

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen osoitetut varaukset on esitetty alla.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu matkailun vetovoima-alueelle/matkailun ja virkistysalueen kehittämisen kohdealueelle, mv-4. Kyrönjokilaaksoa koskee seuraava merkinnän kuvaus: *Luonto ja kulttuuri: Joen, ympäröivän maiseman, teiden, asutuksen ja rakennuskannan muodostama kokonaisuus. Virkistysarvot ja -paikat, Vassorinlahti.*

Suunnittelualue sijoittuu kokonaan myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokkaalle alueelle. *Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan*

17.9.2018

valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Suunnittelumääräys: Alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee edistää alueiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen säilymistä. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on otettava huomioon maisema-alueiden ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet, erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus.

Taajamatoimintojen alue kattaa koko suunnittelualueen. *Merkinnällä osoitetaan asemakaavoitettuja ja asemakaavoitettaviksi tarkoitettuja alueiden taajamatoiminta-alueita. Suunnittelumääräys: Maankäytön suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä.*

Kaavoitettavan alueen läheisyyteen sijoittuu kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus (Rantatie) sekä pyöräilyreitti. Kyrönjoki on osoitettu koskiensuojelulain mukaisena uusilta voimalaitoksilta suojeltuna vesistönä. Kyrönjoelle on osoitettu myös melontareitti.

Lisäksi alueella on voimassa kaupallisten palvelujen kehittämiseen keskittyvä Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava sekä Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava, jolla esitetään seudullisesti merkittäviä tuulivoimaloiden sijoituspaikkoja. Vaihemaakuntakaavassa 1 Isonkyrön keskustaan on osoitettu keskustatoimintojen alue, c. Vaihemaakuntakaavassa 2 ei ole tätä asemakaavaa koskevia varauksia itse suunnittelualueella tai sen läheisyydessä.

Maakuntakaava 2040

Maakuntahallitus käynnisti 27.1.2014 Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 laatimisen.

Pohjanmaan liiton maakuntahallitus päätti 29.1.2018, että maakuntakaavan 2040 luonnos asetetaan nähtäville liiton virastossa ja verkkosivuilla sekä maakunnan kaikissa kunnissa. Kaavan nähtävilläolo alkaa 5. helmikuuta ja päättyy 9. maaliskuuta.

Kaava laaditaan koko maakunnan ja sen eri yhteiskunnalliset toiminnot kattavana kokonaisuusmaakuntakaavana. Tavoitteena on hyväksyty kaava vuoden 2019 lopussa. Uusi maakuntakaava korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 ja sen vaihemaakuntakaavat.

3.2.3 Vaasan kaupunkiseudun rakennemalli 2040

Vaasan kaupunkiseudulle (Isokyrö, Korsnäs, Laihia, Maalahti, Mustasaari, Vaasa ja Vöyri) on laadittu pitkän tähtäimen maankäytön suunnitelma, Vaasan kaupunkiseudun rakennemalli 2040. Rakennemallityön tavoitteena on ollut yhteisen näkemyksen löytäminen kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen päälinjoista. Työ liittyy kiinteästi seudun energiaosaamisesta, merellisyydestä ja kulttuurista kumpuavaan elinvoimaan. Toimivasta yhdyskuntarakenteesta huolehtimalla tuetaan koko seudun elinvoimaa.

Rakennemallissa on neljä pääteemaa, jotka ovat asuminen, elinkeinot, logistiikka ja liikenne, palvelut sekä alueidentiteetti ja vetovoimaisuus.

17.9.2018

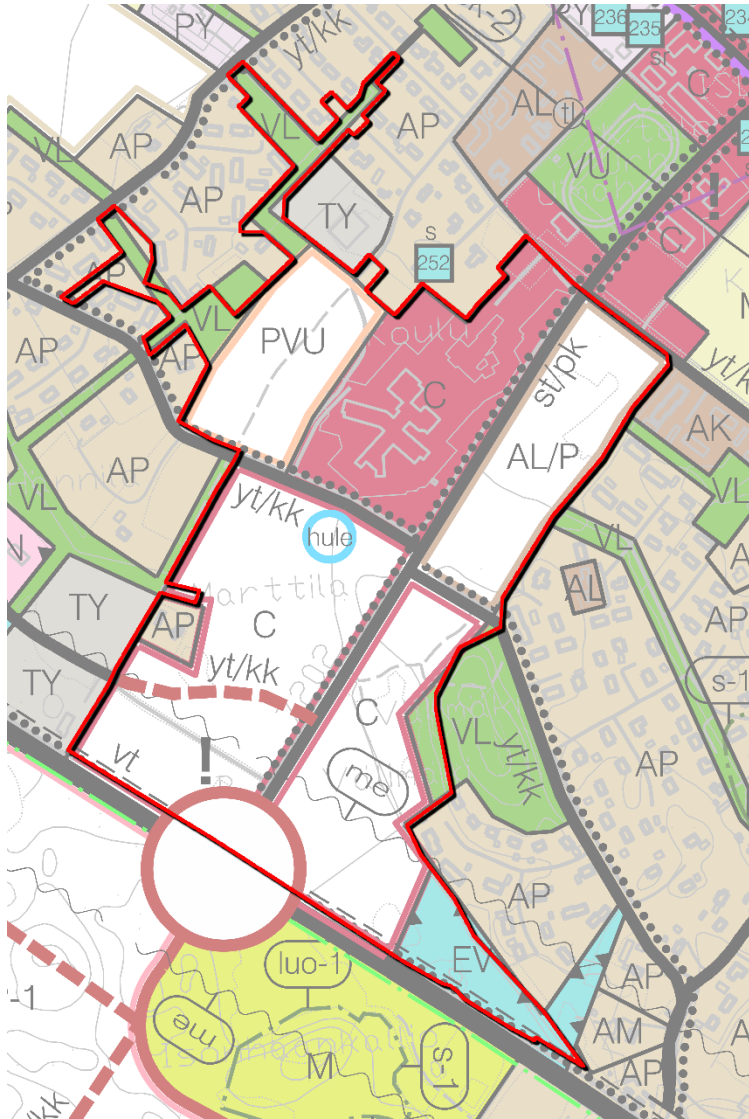


Kuva 8 Ote Vaasan seudun rakennemallista, elinkeinot, logistiikka ja liikenne.

3.2.4 Yleiskaava

Isokyrön keskustan osayleiskaava on saanut lainvoiman 20.1.2017. Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu julkisten ja yksityisten palvelujen sekä virkistyspalvelujen aluetta (PVU), asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä palvelun ja hallinnon aluetta (AL/P), keskustojen aluetta (C), lähivirkistysaluetta (VL). Suunnittelualueen keskiosaan on myös osoitettu hulevesien käsittelyyn tarkoitettu alue (hule). Valtatien 18 reunamilla sijaitsee mahdollisesti pilaantunut maa-alue.

17.9.2018



Kuva 9 Ote keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella viivalla.



KESKUSTOIMINTOJEN ALUE.

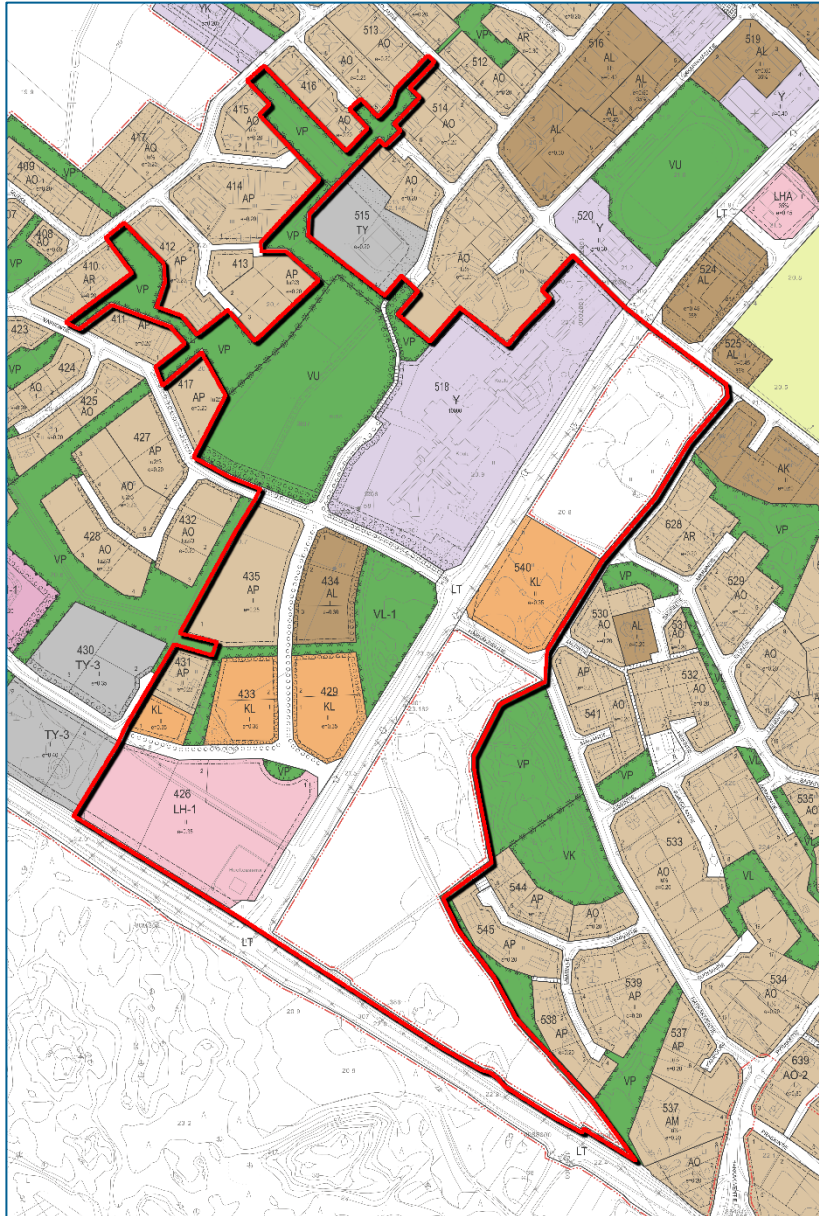
Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa enintään 5000 k-m² suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän. Uusille ja olennaisesti muuttuville alueille saa sijoittaa enintään 5000 k-m² suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön. Nykyisellään säilyvällä keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksikön koko saa olla enintään 2500 k-m². Kaupallisten palvelujen kokonaismoitus on 20 000 k-m².

17.9.2018

3.2.5 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa Kyrööntien itäpuolinen alue on liikerakennusten korttelialuetta (KL) lukuun ottamatta kaavoittamatonta aluetta. Kyrööntien länsipuolinen osa suunnittelualueesta on liikerakennusten korttelialuetta, huoltoasemarakennusten korttelialuetta (LH-1), asuinpienalojen korttelialuetta (AP), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU), lähivirkistysaluetta (VL-1 metsä) ja puistoa (VP).

Kerrosluku alueella vaihtelee I ja II välillä. Tehokkuusluku, e, vaihtelee kortteleissa 0.25:stä 0.35:een.



Kuva 10 Ote voimassa olevasta kaavasta. Suunnittelualue on rajattu kaavaotteen päälle punaisella viivalla

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää sille MRL 54 § mukaan asetetut vaatimukset.

17.9.2018

3.2.7 Selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Asemakaavatyötä varten on käytettävissä keskustan osayleiskaavaa 2030 laaditut selvitykset:

- Isokyrö osayleiskaava-alueen luontokohteiden tarkistus, FCG, 26.10.2016
- Liikennevaikutusten arviointi: valtatie eteläpuolen pientaloalue 25.5.2016
- Isonkyrön keskustan osayleiskaavan liikenneselvitys, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 19.2.2016
- Yleiskaavan luontoselvitys, Tmi Pohjanmaan Luontotieto, Isokyrö 22.11.2012, täydennetty 8.6.2015
- Lapinmäen alueen luontoarvojen nykytilan arviointi, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 1.6.2015
- Isonkyrön keskustan hulevesiselvitys, Maveplan Oy 17.12.2015
- Keskustan osayleiskaava-alueen rakennetun ympäristön inventointi 2007, Isonkyrön kunta, Tiina Lehtisaari, päivitys 2013 ja 2015
- Isonkyrön osayleiskaava-alueen maisemaselvitys 5.3.2014
- Kulttuuriympäristöselvitys, Isonkyrön keskustan osayleiskaava, 2014
- Keskustasuunnitelma, C & J Arkkitehdit Oy, 20.11.2013
- Isonkyrön keskusta palveluverkkoselvitys, Realprojekti Oy, 16.12.2013
- Isonkyrön keskustan osayleiskaavan liikennemeluselvitys 19.12.2013
- Isonkyrön keskustan osayleiskaavan ratatärinäselvitys, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 19.12.2013
- Selvitys jokivarren maaperätutkimuksista, Isonkyrön kunta, 26.12.2012
- Yleiskaavan luontoselvitys, Pohjanmaan Luontotieto, 2012
- Isonkyrön jokivarren osayleiskaavan arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu, 2.11.2010
- Liikenneselvitys, Sito Oy 2017
- Hulevesiselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2017

Täydentävien selvityksiä laaditaan tarpeen vaatiessa. Lisäselvitysten tarve ratkaistaan kaavaprosessin aikana.

17.9.2018

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Vireilletulo: 30.3.2017

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu: Tarvetta neuvottelulta tiedusteltiin Ely-keskuksesta. Keskustan yleiskaavan ollessa uusi, tarvetta aloitusvaiheen viranomaisneuvottelulle ei nähty.

OAS nähtävillä: 24.4.2017 – 12.5.2017

4.2 Vuorovaikutus kaavaprosessin aikana

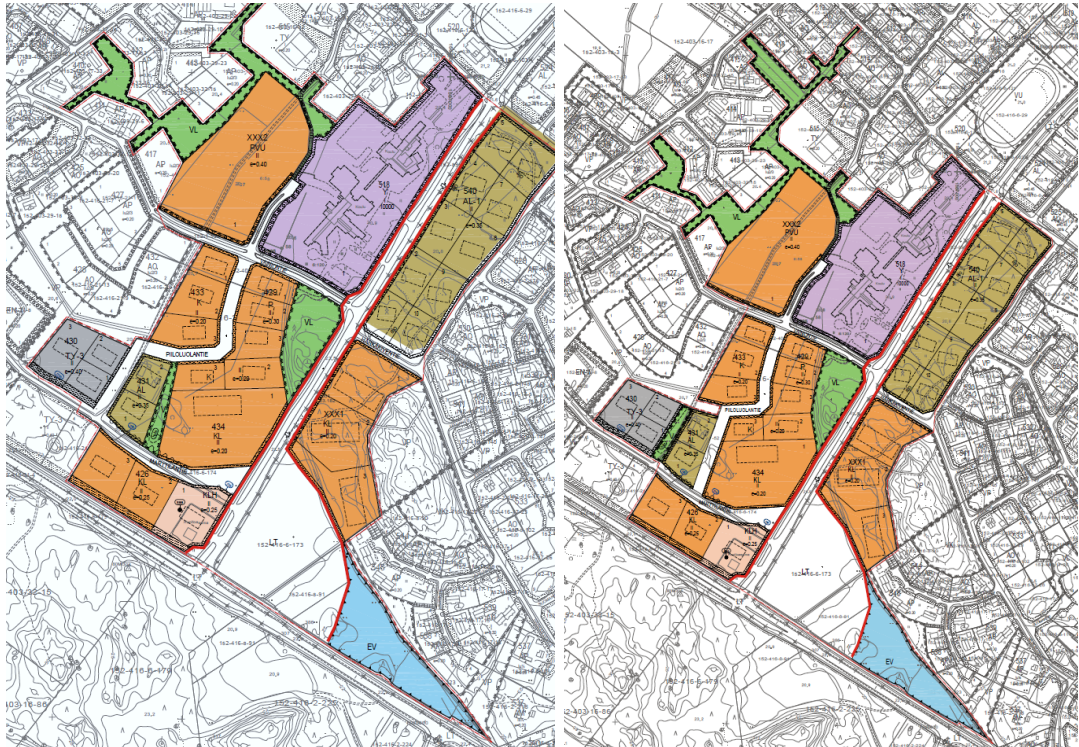
Osalliset sekä osallistumista koskeva menettely on kuvattu kaavaa koskevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavan kuulemisvaiheiden yhteydessä saatu palaute, ja miten se on huomioitu, on kirjattu kaavaselostukseen.

17.9.2018

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaa työstettäessä on laadittu useita vaihtoehtoisia rakennusratkaisuja. Vaihtoehtoja on vertailtu rakennustehokkuuden, toteutettavuuden ja toimivuuden suhteen.



Kuva 11 Asemakaavaa työstettäessä laadittiin hieman toisistaan poikkeavia maankäyttöluonnoksia työn pohjaksi, joiden perusteella muodostui kaksi hivenen toisistaan poikkeavaa kaavaluonnosta, VE 1 ja VE2.

Keskustan asemakaavamuutoksen ja laajennuksen katujen, tonttien ja kortteleiden muodostamisessa on huomioitu ajantasaiset kiinteistörajat, tuore yleiskaava ja maastotieto. Ilman erityistä syytä ei voimassa olevan asemakaavan merkintöjä ja rajauksia ole muutettu.

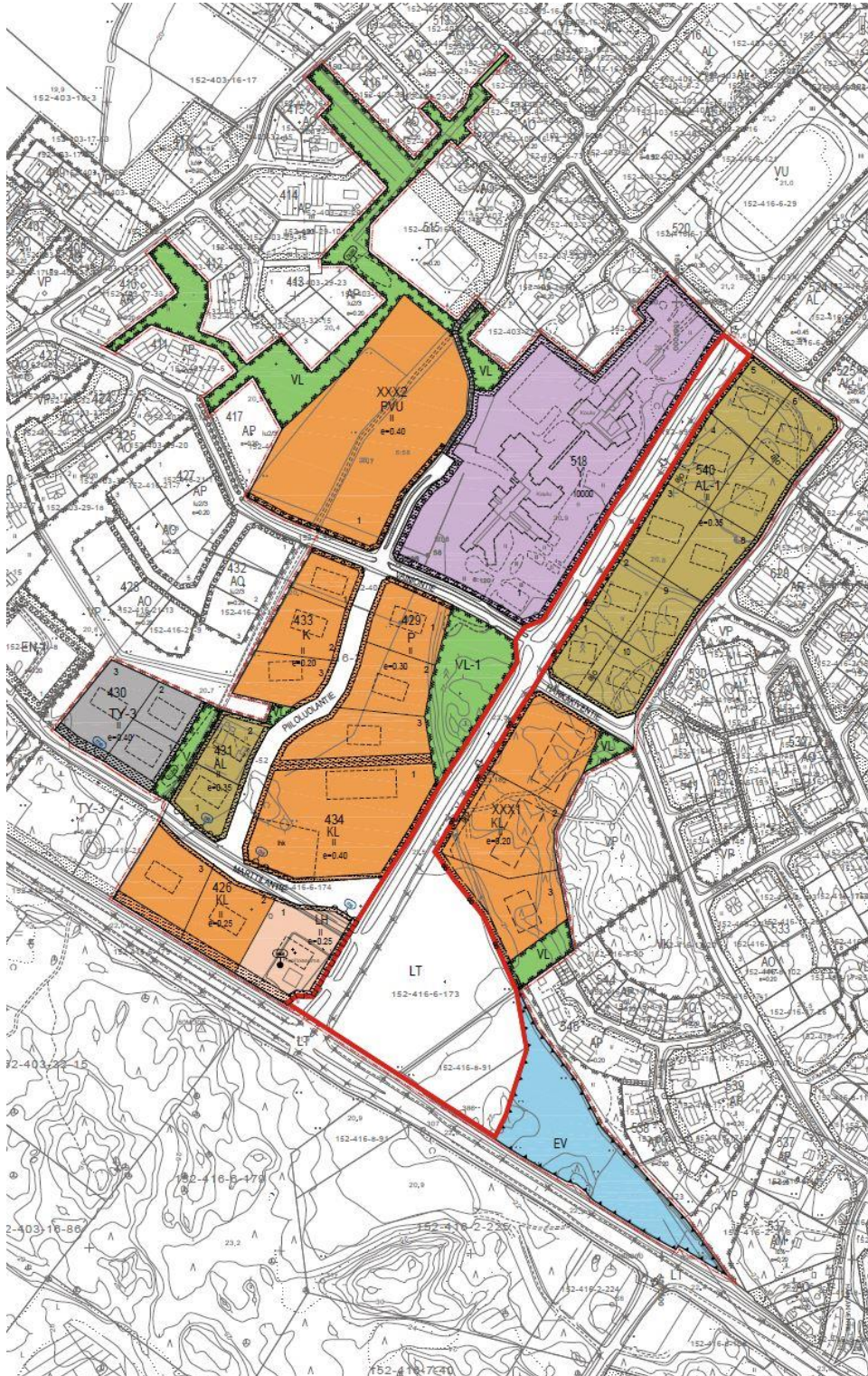
Vaihtoehdot VE1 ja VE2 erosivat toisistaan Piiloluolantien eteläosan linjauksen suhteen.

Asemakaavaluonnoksen merkittävimpiä muutoksia suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan ovat uudet liikennetarkaisut sekä liike-elämän toimintojen huomioiminen kaavamerkinnöissä. Merkintöjä ja määräyksiä hahmoteltaessa on käytetty ohjeena lainvoimaista yleiskaavaa.

17.9.2018

4.4 Asemakaavan valmisteluvaihe

Kaavaluonnos oli nähtävillä (=valmisteluvaiheen kuuleminen) 30.11.2017 – 5.1.2018.



Kuva 12 Ote kaavaluonnoksesta

17.9.2018

4.4.1 Palaute kaavaluonnoksesta

Asemakaavaluonnoksesta annettiin viisi lausuntoa:

- Terveystarkastaja
- Pohjanmaan museo
- Pohjanmaan liitto
- Pelastuslaitos
- ELY-keskus

Terveystarkastajan lausunto

Terveystarkastaja ei näe estettä valmisteluaineiston mukaiselle asemakaavan muutokselle, mikäli varmistetaan koulutien turvallisuus liikennejärjestelyiden muutoksissa. Terveystarkastajan suunnitelmallisen tarkastustoiminnan kohteista Kyrööntien kaava-alueella ovat ala-aste, yläaste ja lukio.

Pohjanmaan museon lausunto

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaseen Kyrönjokilaakson kulttuurimaisema-alueeseen sekä maakuntakaavassa esitettyyn valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisema-alueeseen.

Maakuntamuseo toteaa, että alueen rakentuminen esitetyn suunnitelman mukaisesti muuttaa merkittävästi alueen luonnetta ja maisemakuvaa. Avoin peltomaisema muuttuu teollisuuden ja liiketoimintaan liittyvien rakennusten kortteleiksi. Maisemallinen muutos jää kuitenkin käsittelemättä kaavan vaikutuksien arvioinnissa ja siten maakuntamuseo toteaa kaavan vaikutusten arvioinnin vaativan täsmennystä.

Vastine: Vaikutusten arviointia maisemaan täydennetään.

Pohjanmaan liiton lausunto

Liitto on aiemmin esittänyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennettäväksi maakuntakaavassa osoitetuilla merkinnöillä, t-kohdemerkintä ja uusi eritasoliittymä. Liitto toteaa, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma on jäänyt päivittämättä.

Vastine: OAS:ia päivitetty

Suunnittelualue sijoittuu voimassa olevan maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokkaalle alueelle. Suunnittelualueen länsipuolelle on osoitettu t-kohdemerkintä ja Kyrööntien ja valtatie risteykseen uusi eritasoliittymä.

Vaihemaakuntakaavassa 1 on Isonkyrön keskustaan osoitettu keskustatoimintojen alue-merkintä c. Maakuntakaavan mukaan on kaupallisten palvelujen enimmäismitoitus keskustatoimintojen alueella Isonkyrön keskustassa 20 000 k-m². Tähän mitoitukseen lasketaan ainoastaan vähittäiskaupan suuryksiköt, jotka MRL:n 71a §:n mukaan ovat yli 4 000 k-m²:n suuruisia vähittäiskaupan myymälöitä. Suunnittelumääräyksen mukaan keskustatoimintojen alueelle on mahdollista sijoittaa enintään 5000k-m²:n suuruinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 ei tulla enää osoittamaan keskustatoimintojen alueiden kaupallisten palvelujen enimmäismitoitusta maankäyttö- ja rakennuslain 1.5.2017 voimaan tulleiden muutosten perusteella.

Pohjanmaan liitto on laatimassa Pohjanmaan maakuntakaavaa 2040. Kaavaluonnosta tullaan käsittelemään maakuntahallituksen kokouksessa 29.1.2018. Tarkoituksena on, että kaavaluonnos voitaisiin asettaa nähtäville helmi- maaliskuussa.

17.9.2018

Maakuntakaavaluonnoksessa suunnittelualue sijoittuu Vaasa-Seinäjokikehittämisyöhykkeelle (mkk-1). Tällä kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan Vaasan ja Seinäjoen kaupunkiseutujen työssäkäyntialueisiin perustuvaa vyöhykettä.

Maakuntakaavassa osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristökohteet ja -alueet. Alueet on siirretty voimassa olevasta maakuntakaavasta kaavaluonnokseen, koska valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden käsittely on ympäristöministeriössä tässä vaiheessa vielä kesken.

Isonkyrön keskustan osayleiskaava on saanut lain voiman 20.1.2017. Siinä suunnittelualue on suurimmaksi osaksi osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (c). Lisäksi on osoitettu julkisten ja yksityisten palvelujen sekä virkistyspalvelujen alue (PVU), asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä palvelun ja hallinnon alue (AL/P), TY-alue sekä VL-alueita. Valtatie 18 ja Kyrööntien risteysalueelle on osoitettu uusi eritasoliittymä.

Voimassa olevassa asemakaavassa Kyrööntien itäpuolinen alue on asemakaavoittamaton aluetta lukuun ottamatta yhtä liikerakennusten korttelialuetta (KL). Kyrööntien länsipuolinen alue suunnittelualueesta on LH-1-, KL-, AL-, AP-, TY-3-, VU-, VL-1-, VP-, Y-alueita. Kaavaselostuksessa on ote voimassa olevasta kaavasta, jonka päälle on lisätty suunnittelualueen raja. Teollisuusrakennusten korttelialue on jäänyt rajauksen ulkopuolelle, samoin se on jäänyt merkintöjen kuvauksesta.

Vastine: Suunnittelualueen rajausta lähtötilannekarttoihin tarkistettu.

Asemakaavaluonnoksessa on Kyrööntien (nimi puuttuu kaavakartalta) itäpuolelle osoitettu AL-1- ja KL-alueet sekä VL-, LT- ja EV-alueet ja Kyrööntien länsipuolelle LH-, KL-, K-, AL-, TY-3-, P-, PVU-, Y-, V-, VL-, ja VL-1-alueet sekä katualueita.

Vastine: Kyrööntien nimi lisätty kaavakartalle

Kaava-asiakirjojen liitteenä on viimeisimmät kaavaa varten vuonna 2017 laaditut selvitykset, Liikenneselvitys ja Hulevesiselvitys. Kaavakartalla on osoitettu kaksi ohjeellista hulevesien viivytysohjeellista aluetta (Asemakaavamerkintöihin on jäänyt toinenkin pistekatkoviivalla osoitettu hulevesien viivytysohjeellinen alue). Yleismääräyksiin sisältyy määräys hulevesien imeyttämistä ja viivyttämistä tonteilla ja vaatimus liittää selvitys hulevesien käsittelystä rakennuslupa-asiassa käytetyille merkinnöille. Siellä on muun muassa asuinrakennusten, yleisten rakennusten palvelurakennusten, liike- ja toimistorakennusten, teollisuus ja varastorakennusten sekä huoltoasemarakennusten korttelialueille esitetty tonttikohdaiset hulevesien viivytysohjeelliset vaatimukset.

Kaavaselostusta olisi hyvä päivittää voimassa olevan maakuntakaavan osalta (niin kuin myös oas:ia on edellä esitetty päivitettäväksi) ja kuvata Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 suunnittelutilanne.

Vastine: Päivitetty.

Kaavaselostuksesta ei ilmene osallistumis- ja arviointiselostuksesta annetut lausunnot eikä sitä kuinka lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavaluonnoksessa.

Vastine: Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antoivat lausuntonsa Pohjanmaan liitto ja pelastuslaitos. Pohjanmaan liiton lausuma OAS:sta, ja miten se on huomioitu, on kuvattu valmisteluvaiheen vastineissa.

Pelastuslaitos lausui 3.5.2017 OAS:sta seuraavaa:

17.9.2018

Vt 18 ja Kyrööntien risteyksessä (Kyrööntie 1) on polttoaineiden jakeluasema josta toiminnanharjoittaja on viimeksi 8.12.2014 ja 3.12.2015 toimittanut pelastusviranomaiselle ilmoituksen vaarallisten kemikaalien vähäisestä käsittelystä ja varastoinnista. Pelastusviranomaisen on 13.1.2015 tehnyt päätöksen em. varastoinnista asettaen ehtoja em. toiminnan harjoittamiselle. Kohteen tarkastus on suoritettu 12.5.2015. Päätöksessä on sovellettu seuraavia määräyksiä:

- Laki vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden käsittelyn turvallisuudesta, 390/2005
- Valtioneuvoston asetus vaarallisten kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin valvonnasta, 855/2012
- Valtioneuvoston asetus vaarallisten kemikaalien teollisen käsittelyn ja varastoinnin turvallisuusvaatimuksista, 856/2012
- Kauppa- ja teollisuusministeriön päätös vaarallisten kemikaalien käsittelystä ja varastoinnista jakeluasemalla, 415/1998.
- Jakeluasemastandardi, SFS 3352.
- Pelastuslaki, 379/2011
- Valtioneuvoston asetus pelastustoimesta, 407/2011

Pelastuslaitoksen lausuma huomioidaan lisäyksenä kaavaselostuksen kohdassa "Kaaavan toteuttaminen".

Asemakaavaluonnos on Isonkyrön keskustan osayleiskaavan mukainen sekä voimassa olevan maakuntakaavan ja Pohjanmaan maakuntakaavaluonnoksen 2040 mukainen.

Pohjanmaan liitto pitää hyvänä asiana, että asemakaavan yleismääräyksiin on otettu hulevesien käsittelyyn, rakennusten julkisivumateriaaleihin ja ääneneristävyyteen liittyviä määräyksiä. Pohjanmaan liiton mielestä asemakaavaluonnoksessa ei kuitenkaan näy riittävästi, että suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisemalueelle. Siksi Pohjanmaan liitto esittää, että esim. yleismääräyksiin voitaisiin ottaa asiaa koskeva määräys.

Vastine: Yleismääräyksiin lisätty maininta sijoittumisesta valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle ja määräys sen riittävästä huomioimisesta rakennustavassa.

Pelastuslaitoksen lausunto

Ei aihetta lisäkommentointiin OAS:sta lausutun lisäksi.

ELY-keskuksen lausunto

Asemakaavan laadinnassa tulisi vielä kiinnittää huomiota seuraaviin asioihin:

- Asemakaavan toteutumisessa on huomioitava, mikäli alueelle tulee yli 4000 kem2 suuruinen vähittäiskaupan myymälähanke, niin sen toteuttaminen edellyttää vähittäiskaupan suuryksikkö - merkintää.
- MRL:n 83.4 §:n mukaan Kyrööntie (maantie 7202) tulee merkitä kaduksi. Tulevan eritasoliittymän rampille varattu alue tulee säilyttää yleisen tien alueena LT.
- Korttelin 434 ja XXX1 kohdalle tulee merkitä liittymäkieltoalueet Kyrööntielle. Korttelin XXX1 tontille 1 esitetty liittymä tulee liian lähelle uutta kiertoliittymää, joten liikenneturvallisuuden kannalta olisi parempi, että kulku järjestettäisiin Härkäkiventielle.
- Kaavaluonnoksessa Marttilantien liittyminen Kyrööntiehen on linjattu yleiskaavasta ja Sito:n tekemistä liikennejärjestelyjen luonnoksista poiketen liian lähelle valtatieä. Marttilantien linjausta tulee siirtää kauemmaksi valtatieä.
- Valtatien melualueelle ei tule sijoittaa melulle herkkiä toimintoja mm. asumista.

17.9.2018

Vastine: Korttelin 429 tontille 4 osoitetaan liikerakennusten korttelialue, jolle voi sijoittaa myös vähittäiskaupan suuryksikön.

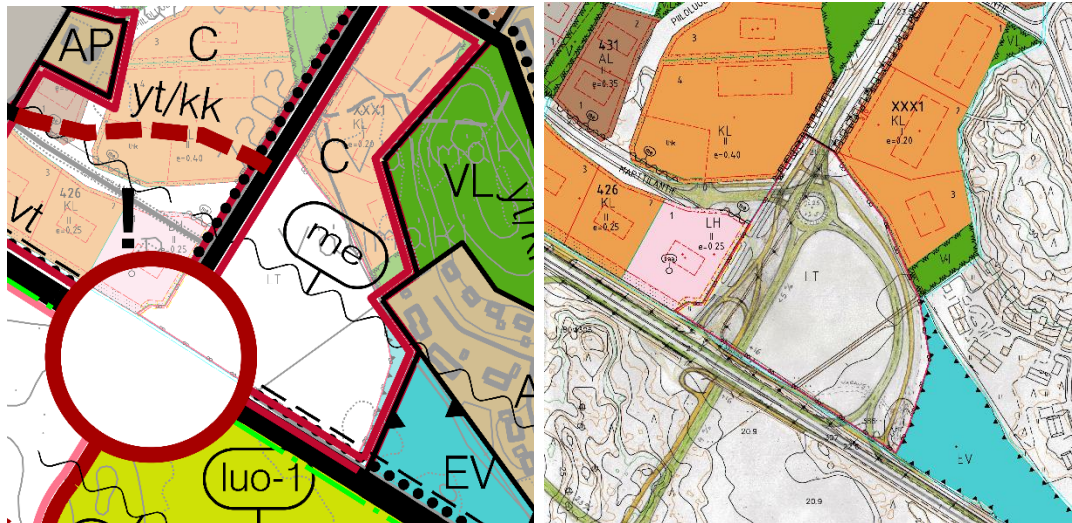
Kyrööntie jatkuu yleisenä tienä voimassa olevassa asemakaavassa myös Knaapilantien risteuksen jälkeen. Kyrööntien asema on tarkoituksenmukaista ratkaista kokonaisuutena.

Liittymäkieltoja lisätty lausunnon mukaisesti.

Korttelin 1201 (luonnoksessa korttelinumero XXX1) tontille 2 varataan kuitenkin mahdollisuus suoraan liittymään Kyrööntielle. Samasta liittymästä voidaan järjestää kulku tonteille 1 ja 3 ajorasittein. Liittymän etäisyys LT – alueen rajasta on jo 80 metriä. Ratkaisu mahdollistaa rakennusten sijoittamisen kauemmas Kyrööntiestä ja siten avoimen nykyilmeen rajatumman muuttumisen. Rakennuksille järjestyy suojainen tila kaakkoispuolelle ulkovarastointia ja huoltoa varten. Kortteleiden liikenne ei rasita Härkäkiventiehen tukeutuvan asuinalueen liikennettä.

Marttilantien liittyminen Kyrööntiehen on linjattu Sito:n tekemän liikennejärjestelyluonnoksen mukaisesti. Yleiskaavassa liittymä on kauempana.

Asemakaavassa ei esitetä asumistoimintoja valtatie melualueelle.



Kuva 13: Marttilantien liittymä; vasemmalla yleiskaava, oikealla SITO:n suunnitelma. Asemakaava on tehty uudemman ja tarkemman tiesuunnitelman mukaisesti.

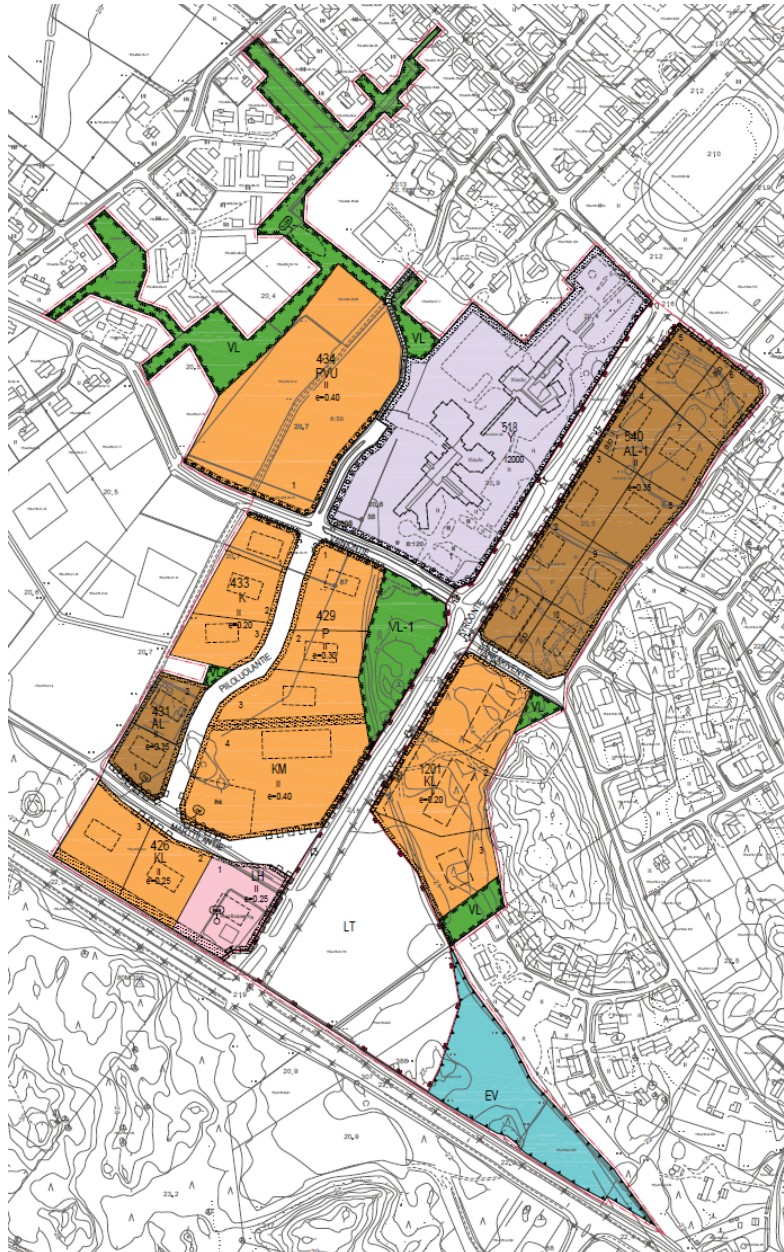
17.9.2018

4.5 Asemakaavan ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotukseen oli edellä mainittujen luonnosvaiheen palautteen johdosta tehtyjen muutosten ja täydennysten lisäksi päivitetty korttelin 429 tonttijakoa. Alueelle on tulossa päiväkotijakoa ja siihen liittyen oli jo tehty suunnitelmia. Asemakaavassa varaudutaan niiden mukaiseen tonttijakoon.

Koulun korttelin rakennusoikeutta kasvatettiin luonnosvaiheesta 2000 kem², suunniteltua laajennusta varten.

Kortteli 430 (luonnoksessa TY-3) – kortteli jäi kaavaehdotusvaiheessa pois.



Kuva 14: 5.3. – 4.4.2018 nähtävillä ollut asemakaavaehdotus

17.9.2018

4.5.1 Palaute asemakaavaehdotuksesta

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 5.3. – 4.4.2018. Ehdotuksesta annettiin neljä lausuntoa ja yksi muistutus.

Lausunto 1, Pohjanmaan pelastuslaitos

Pelastuslaitoksen aikaisemmin 3.5.2017 ja 12.12.2017 päivätyt lausunnot oli huomioitu kaavaselostuksessa, pelastuslaitoksella ei ollut aihetta lisäkommentteihin.

Vastine: Kirjataan tiedoksi.

Lausunto 2, Terveystarkastaja

On huomioitava, että kaikenlaiset vesielementit houkuttelevat lapsia, ja hulevesien käsittelyalueen viivytyksaltaat ovat usean lapsen koulutien varrella koulun läheisyydessä. Altaat pitäisi tehdä siten että ne eivät houkuttele lapsia, mutta syntynyt hätätilanne havaittaisiin mahdollisimman nopeasti.

Vastine: Asemakaavamääräyksen mukaisesti hulevesiä on pyrittävä imeyttämään ja viivyttämään tonteilla maaperään mahdollisuuksien mukaan. Rakennuslupa on liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä.

Lisätään kaavaselostuksen kohtaan "kaavan toteuttaminen" tiedoksi, että ko. altaiden suunnittelussa on huomioitava myös turvallisuusnäkökohdat.

Lausunto 3, Pohjanmaan museo

Pohjanmaan maakuntamuseo toteaa, että museon aiempi lausunto on huomioitu asemakaavaehdotuksessa ja kaavan vaikutusten arviointia täsmennetty huomioimaan alueen maisemallinen muutos.

Pohjanmaan maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Lausunto 4, ELY-keskus

ELY-keskus on antanut asemakaavaluonnoksesta 22.1.2018 päivätyn lausunnon, jossa esille nousseita asioita ei kaikilta osin ole huomioitu asemakaavaehdotuksessa.

ELY-keskus katsoo, että seuraaviin asioihin tulee vielä kiinnittää huomiota:

Maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:n 4 mom. mukaan vain valta-, kanta- ja seututeitä voidaan osoittaa asemakaavassa maanteiksi. Kyrööntie on yhdystie 7202, joka palvelee paikallista liikennettä, eikä se näin ollen täytä lain mukaista määritelmää. ELY-keskus katsoo, että Kyrööntie tulee osoittaa asemakaavassa kaduksi. Tien hallinnollinen muutos tapahtuu vasta kunnan tekemällä kadunpäätytyksellä asemakaavan tultua voimaan. Maantiet muuttuvat kaduiksi asemakaavoituksen edetessä, joten Knaapilantien risteyksen jälkeinenkin osuus Kyrööntietä tulee asemakaavaa päivitettäessä muuttaa kaduksi. Uuden eritasoliittymän rampille varattu alue säilyy yleisen tien alueena LT.

Vastine: Kyrööntie on yhdystienä rantatie 7200 Isokyrö - Tuurala ja 7210 Tuurala - Oravainen väli liittyen valtatie 8:aan. Paikallisen liikenteen lisäksi Kyrööntietä käyttävät läpikulkuun raskas liikenne (mm. puukuljetukset) ja pohjoiseen menevät matkailijat.

MRL:n mukaisesti kaavan tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Kyrööntie on tarkoituksenmukaista käsitellä erillisenä kaavaprosessina siten, että kokonaisuuteen saadaan mukaan myös Knaapilantien risteyksen jälkeinen osuus.

17.9.2018

Muistutus

Kaavaehdotuksen 5.2.2018 mukaiset (edellyttämät) liikennejärjestelyt valtatie ja Kyrööntien välisen liittymän alueella aiheuttavat erittäin merkittävää haittaa Vennäntien päässä asuville. Suunnittelussa ei ole huomioitu liikenteen siirtymistä hyvin lähelle jo olemassa olevaa pientalo- ja rivitaloaluetta. Ongelma suunnitelman mukaisessa ratkaisussa on ramppi, joka ulottuisi hyvin lähelle Vennäntien päässä sijaitsevia asuinrakennuksia. Edellyttämme suunnitelman muuttamista siten, että nykyisen kaavaehdotuksen mukaisia haittoja ei synny.

Vaikka itse kaavaehdotuksessa ei ole esitetty liikennejärjestelyjä valtatie ja Kyrööntien välisen liittymän alueella, on kaavaselostuksen kohdassa 3.1.8 esitettyyn liikennejärjestelyyn kuitenkin sitouduttu myös kaavaehdotuksessa. Eli kaavan hyväksymisen jälkeen olisi vaihtoehtoisten liikennejärjestelyjen toteuttaminen hyvin rajoitettua. Tämän vuoksi asia tulee ottaa tarkasteluun ehdottomasti tämän kaavahankkeen yhteydessä.

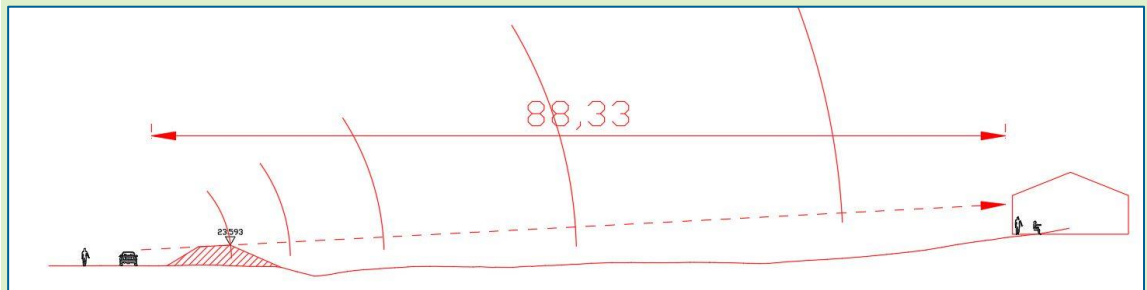
Emme hyväksy sitä, että lähellämme olevaa peltoaluetta ja metsäaluetta käytetään suunnitellulla tavalla. Tämä siksi, että maisemamme pilaantuu ja ruumentuu, autoliikenne aiheuttaa kohtuuttomia ilmansaasteita, asumisrauha kärsii vakavalla tavalla ja äänisaaste nousee merkittävästi nykyisestä, perinteinen kylärakenne tuhoutuu ja omakotitalomme arvo romahtaa. Kaavaluonnokset ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastaiset.

Muistutuksemme ensisijaisena tavoitteena on, että kaavoituksesta ja rakentamisesta luovutaan pysyvästi. Toissijainen tavoitteemme on, että suunnitelmaa muutetaan niin, että edellä mainitut haittavaikutukset voidaan minimoida. Yhtenä vaihtoehtoisena ratkaisuna esitämme tarkasteltavaksi mahdollisuutta sijoittaa ramppi Kyrööntien länsipuolelle.

Vastine:

MRL:n mukaisesti yleiskaava on ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Yleiskaavaan on merkitty liittymään uusi eritasoliittymä. Liikennealueen tilavaraus perustuu alustavaan liikennesuunnitelmaan, josta on kaavaselostuksessa ote. Kyrööntien länsipuolella on polttoaineen jakeluasema.

Kaavaan lisätään liikennealueelle rampin viereen meluste ja määrätään sille korkeus, joka maastomallista tuotetun leikkauksen mukaan riittää suojaamaan lähimpiä rakennuksia. Maanpinta tulevan rampin kohdalla on rakennuksia alempana, meluste ei estä näkyvyyttä tiealueen yli. Määrätään lisäksi este maisemoitavaksi korttelialueen puolelta istutuksin ja este rakennettavaksi valmiiksi ennen tien ottamista käyttöön.



Kuva 15: Melusteen mitoitus

Vennäntien asuntoalueen ja kaavassa peltoalueelle yleiskaavan mukaisesti esitetyn liikerakennusten korttelialueen väliin jää osittain metsäinen lähivirkistysaluevyöhyke.

17.9.2018

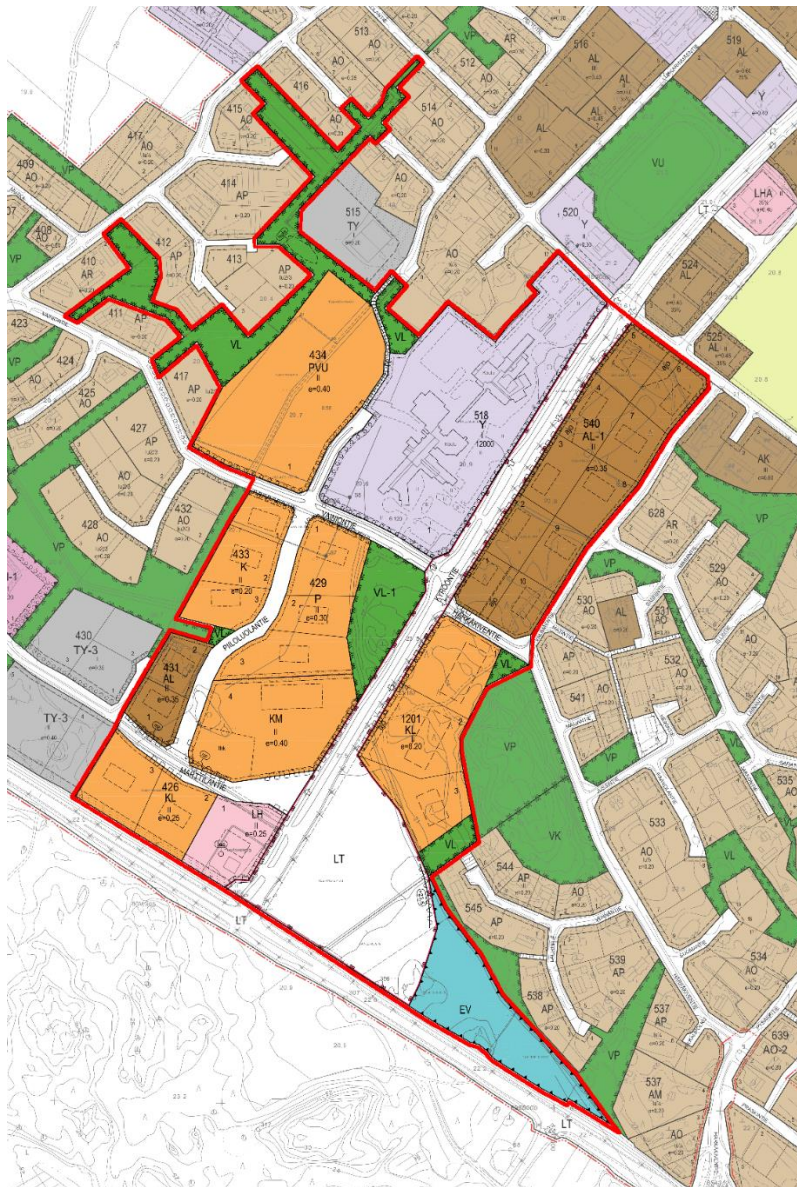
Vennäntien rakennusten pitkät sivut (suurin osa näkymistä) ovat koilliseen ja lounaaseen päin. Liikerakentamisen aiheuttamat maisemavaikutukset Vennäntien asuntoalueen suuntaan eivät ole merkittävät.

4.5.2 Yhteenveto ehdotusvaiheen palautteen huomioimisesta

Palautteen johdosta tehdään pienehköjä lisäyksiä kaavaselostukseen.

Asemakaavakartalle lisätään melustemerkintä. Merkinän lisäyksen johdosta osallisia, joita asia koskee, kuullaan vielä erikseen. Osallisia ovat Tiehallinto (ELY-keskus) ja melusteen vaikutuspiirin asukkaat.

4.6 Asemakaavan hyväksyminen



Kuva 16: 31.5.2018 hyväksytty asemakaava

Isonkyrön kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen ja laajennuksen 31.5.2018 § 12. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus jätti kaavasta kuitenkin oikaisukehotuksen.

17.9.2018

4.7 Oikaisukehotus

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus jätti asemakaavasta 26.6.2018 oikaisukehotuksen:

Isonkyrön kunnanvaltuuston hyväksymässä kaavakartassa Kyrööntie, mt 7202, on merkitty liikennealueena (LT).

Maankäyttö ja rakennuslain 83 §: 4 momentin mukaisesti maanteiden liikennealueita voidaan osoittaa valta-, kanta- ja seututeitä varten sekä niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä varten, jotka palvelevat pääasiassa muuta kuin paikallista liikennettä.

Kyrööntie 7202 palvelee pääasiassa paikallista liikennettä, liikennettä joka ohjautuu valtatieltä 18 Isonkyrön keskustaan ja sen läheisille asumiseen tarkoitettuille alueille eikä se täten ole edellä mainitun mukaista maantietä.

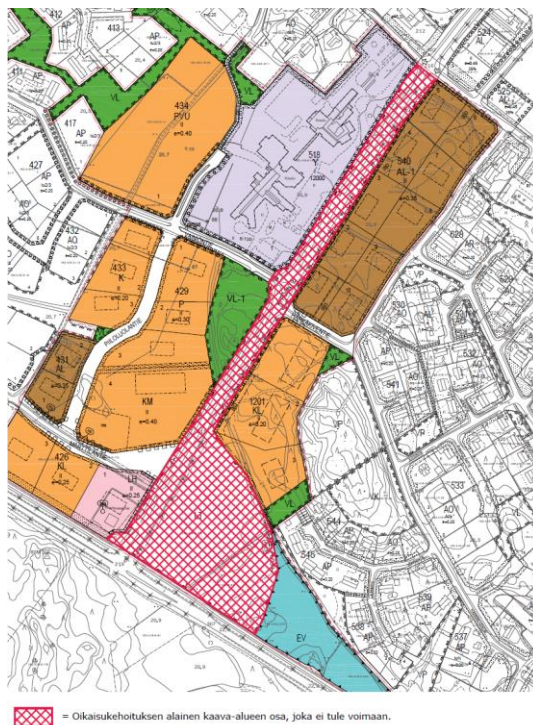
ELY- keskuksen lausunnossa keskustan asemakaavan luonnoksesta (22.1.2018) a lausunnossa ehdotuksesta (4.4.2018) on tuotu esille, että Kyrööntien (7202) osuus tulee muuttua kaavassa kaduksi.

Etelä-Pohjanmaan ELY- keskus katsoo, että Kyrööntien kaavamerkintä on maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:n 4 momentin vastainen ja vaatii kaavaa oikaistavaksi siten, että Kyrööntien osuus osoitetaan asemakaavassa kaduksi.

Tämän oikaisukehotuksen johdosta Isonkyrön kunnan on meneteltävä maankäyttö- ja rakennuslain 195 § 4 momentissa edellytetyllä tavalla.

4.8 Kaavan osittainen voimaantulo

Kunnanhallitus määräsi 27.8.2018 § 143 asemakaavan muutoksen ja laajennuksen voimaan tulosta lukuun ottamatta Kyrööntien tiealuetta ja siihen välittömästi rajoittuvia liittymäkieltomerkitöjä, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen ko. alueeseen kohdistuneen oikaisukehotuksen johdosta.



Kuva 17: Kaava-alueen osa, jota voimaantulomääräys 27.8.2018 ei koskenut.

17.9.2018

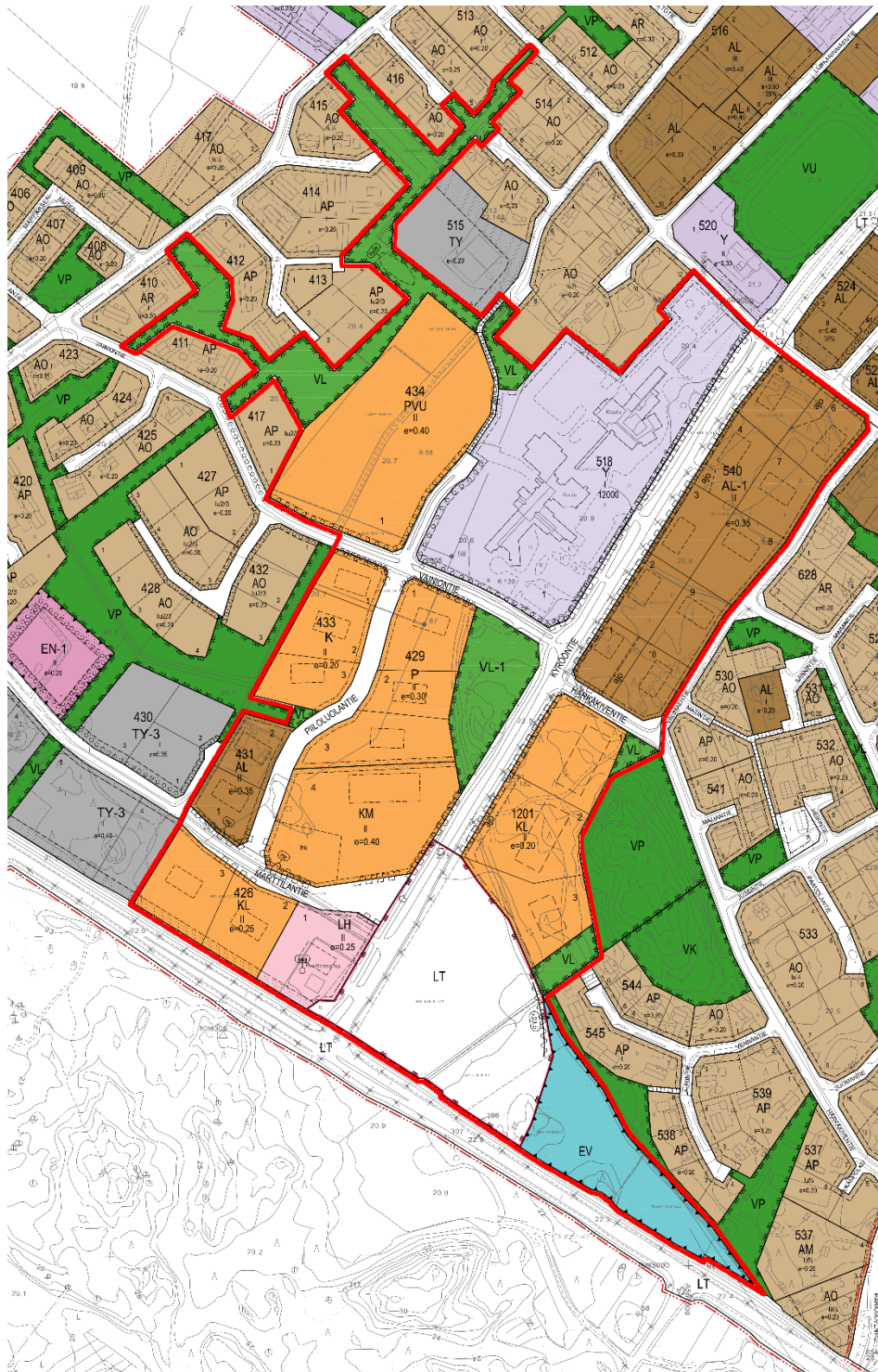
4.9 Asemakaavan hyväksyminen II

Kunnanvaltuuston päätöksellä 8.11.2018 § 29 muutettiin Kyrööntie kaduksi välillä Knaapilantie – korttelin 1201 länsinurkka (620 m).

17.9.2018

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne



Kuva 18: Asemakaava istutettuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä 37,7 hehtaaria. Asemakaavalla osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), asuin-, liike ja toimistoraken-

17.9.2018

nusten korttelialuetta, jolle voi sijoittaa myös palvelukeskuksen siihen liittyvine asuina-alueina (AL-1), palvelurakennusten korttelialuetta (P), julkisten ja yksityisten palvelujen sekä virkistyspalvelujen aluetta (P-VU), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialuetta (LH), yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), virkistysaluetta (V), lähivirkistysaluetta (VL) sekä suojaviheraluetta (EV) sekä näihin liittyviä katu- ja yleisientienalueita.

Asumiseen tarkoitetuilla alueilla kerrosluvut vaihtelevat I:n ja II:n välillä. Rakennusoikeus on ilmoitettu joko tehokkuusluvulla tai suoraan kerrosalaneliömetreinä.

5.2 Mitoitus

Korttelinumero	Käyttötarkoi	pinta-ala	rakennusoike	tehokkuus
426	KL	12 886	3 062	0,24
426	LH	8 247	10 733	1,30
429	KM	20 153	22 070	1,10
429	P	18 370	5 121	0,28
431	AL	7 387	4 510	0,61
433	K	12 246	3 674	0,30
434	PVU	32 969	16 526	0,50
518	Y	55 174	12 000	0,22
540	AL-1	42 933	2 886	0,07
1201	KL	25 052	6 594	0,26
	EV	17 070	-	0,00
	Katu	45 275	-	0,00
	LT	41 315	-	0,00
	pp	910	-	0,00
	VL	23 848	-	0,00
	VL	950	-	0,00
	VL	2 265	-	0,00
	VL	377	-	0,00
	VL-1	9 649	-	0,00
		377 076	87 176	

Asemakaavamääräyksellä ohjataan kaupallisia toimintoja Isonkyrön keskustaan sijoittaessa tarkistamaan aluekokonaisuuden kaupallisten toimintojen määrä kokonaisuutena. Kaupallisten palveluiden kokonaismitoitus on 20 000k-m² yleiskaavan mukaisella keskustatoimintojen alueella. Mikäli kokonaismäärä menee yli asetetun rajan, on asemakaavaan merkitty rakennusoikeus edelleen käytettävissä mutta suunnattava toisenlaiseen käyttötarkoitukseen (toimistot / asuminen).

5.3 Liikenneverkko

Tie- ja katualueiden leveyksissä on otettu huomioon kuivatukseen ja maan perustukseen vaadittava tilantarve. Liikennetarkastusten perusteena kauttaaltaan asemakaavassa on käytetty yleiskaavan yhteydessä tehtyä liikennetarkastelua.

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava-alue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn tien varrella (valtatie 18), joten valtatievarren alueen käyttö liikerakentamisen tarpeisiin on luontevaa. Asumisen alueet

17.9.2018

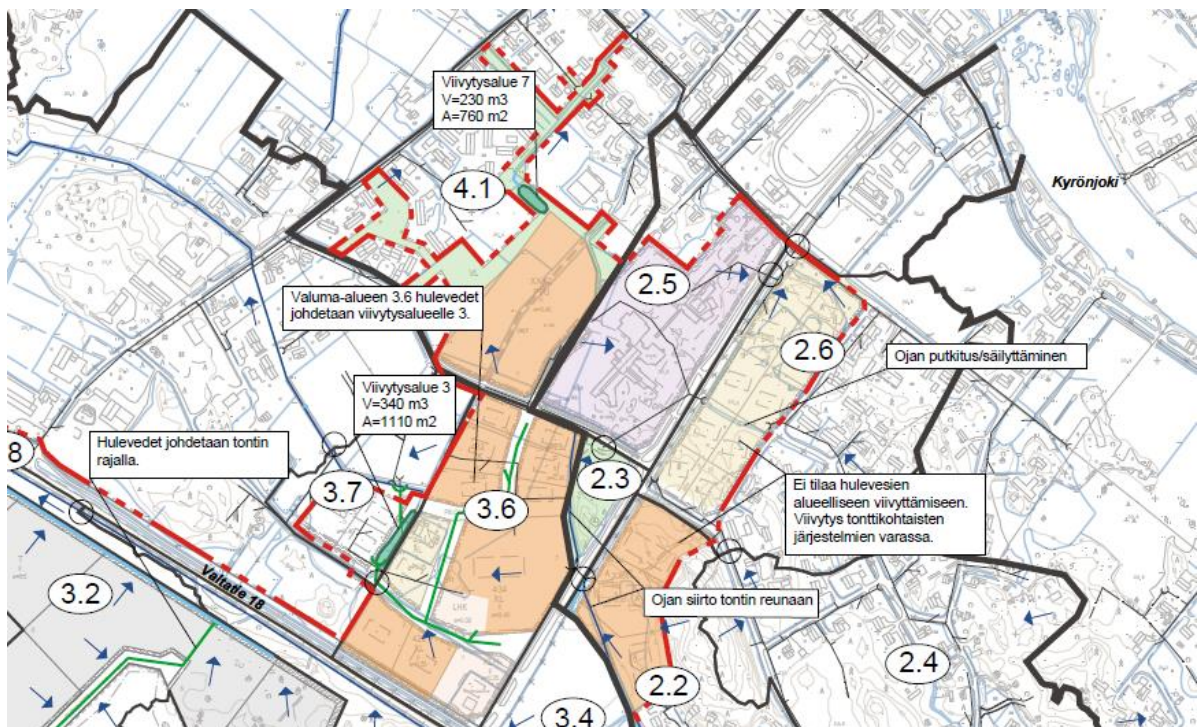
osoitetaan riittävän etäälle valtatiestä. Melu on huomioitu kaavan yleismääräyksissä seuraavasti:

Asuin- ja toimistohuoneiden ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänen eristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Asuin - tai toimistohuoneiden liikennemelun keskiäänitaso saa olla korkeintaan päivällä 35 dB(A) ja yöllä 30 dB(A).

Rakenteiden, kuten muurien ja rakennusten on suojattava ulko-oleskelutiloja siten, ettei 55 dB(A) liikennemelun äänitaso päivällä ja yöllä 50 dB (A) niillä ylity.

Mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet on huomioitu kaavassa seuraavasti: *Mahdolliset saastuneet maa-ainekset on poistettava tai käsiteltävä vaarattomiksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä ympäristöviranomaisen vaatimassa laajuudessa.*

Katujen, liikennealueiden ja korttelialueiden hulevedet viivytetään korttelialueilla ja ohjataan hallitusti alueen avo-ojiin. Rakennuslupavaiheessa toiminnanharjoittajan on laadittava TY-alueilla hulevesien hallintasuunnitelma rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyttäväksi. Erillinen alueen hulevesisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä.



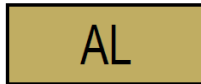
Kuva 19 ote hulevesiselvityksen yleissuunnitelmakartasta.

17.9.2018

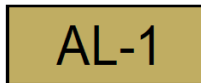
5.5 Kaavamerkinnyt ja – määrykset

Seuraavassa on kuvattu perustelut merkittävimmille asemakaavassa käytetyille merkinnöille.

5.5.1 ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUEET



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen.

Rakentamista on ohjattu kerroslukumerkinnyt sekä tehokkuusluvulla.

Kaupallisten palvelujen osuuden mitoituksessa on huomioitava kaavan yleismääräys: *Kaupallisten palvelujen ja niihin liittyvien tilojen kokonaismäärä Isonkyrön keskustassa saa olla enintään yhteensä 20 000 kem².*

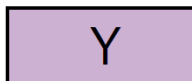
Rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee selvittää mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintymät ja tarvittaessa esittää toimenpiteet haittojen ehkäisystä.

Autopaikkoja varataan seuraavasti: 1 autopaikkaa asuntoa kohti.

Tonttikohtainen hulevesien viivytysvaatimus: 0,5 m³/100m² läpäisemätöntä pintaa.

Tontilta tulevat hulevedet tulee imeyttää maaperään tontin alueella. Mikäli imeyttämisen ei ole mahdollista, hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai –säiliöiden mitoituslavuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai –säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

5.5.2 YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUEET



Yleisten rakennusten korttelialue.

Yleisten rakennusten korttelialueena osoitetaan koulukeskuksen alue.

Rakentamista on ohjattu kerroslukumerkinnyt sekä kerrosneliömetrimäärällä.

Tonttikohtainen hulevesien viivytysvaatimus: 0,8 m³/100m² läpäisemätöntä pintaa.

Tontilta tulevat hulevedet tulee imeyttää maaperään tontin alueella. Mikäli imeyttämisen ei ole mahdollista, hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai –säiliöiden mitoituslavuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai –säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

17.9.2018

5.5.3 PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUEET



Palvelurakennusten korttelialue.



Julkisten ja yksityisten palvelujen sekä virkistyspalvelujen alue. Alueella saa toteuttaa julkisia ja yksityisiä palveluita sekä urheilu- ja virkistyspalveluita.

Rakentamista on ohjattu kerroslukumerkinnöin sekä tehokkuusluvulla.

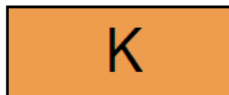
Kaupallisten palvelujen osuuden mitoituksessa on huomioitava kaavan yleismääräys: *Kaupallisten palvelujen ja niihin liittyvien tilojen kokonaismäärä Isonkyrön keskustassa saa olla enintään yhteensä 20 000 kem².*

Rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee selvittää mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintymät ja tarvittaessa esittää toimenpiteet haittojen ehkäisystä.

Tonttikohtainen hulevesien viivytysvaatimus: 0,8 m³/100m² läpäisemätöntä pintaa.

Tontilta tulevat hulevedet tulee imeyttää maaperään tontin alueella. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoituslavuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

5.5.4 LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUEET



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Liikerakennusten korttelialue.



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Liikerakennusten korttelialueet on osoitettu yleiskaavan mukaisille alueille. Rakentamista on ohjattu kerroslukumerkinnöin sekä tehokkuusluvulla.

Autopaikkoja on rakennettavasti seuraavasti: -1 autopaikka/vähittäiskaupan suuryksikön sekä liike- ja toimistotilan 50 kerrosalaneliometriä kohti.

Rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee selvittää mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintymät ja tarvittaessa esittää toimenpiteet haittojen ehkäisystä.

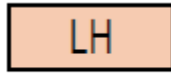
Tonttikohtainen hulevesien viivytysvaatimus: 0,8 m³/100m² läpäisemätöntä pintaa.

Tontilta tulevat hulevedet tulee imeyttää maaperään tontin alueella. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden,

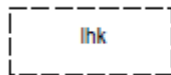
17.9.2018

-altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

5.5.5 TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUEET sekä HUOLTOASEMARAKENNUSTEN KORTTELIALUEET



Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue, jolle ei saa rakentaa automarket-tyyppistä suurmyymälää. Alueelle saa rakentaa liiketiloja mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen huoltoasematoiminta toteutuu



Ohjeellinen huoltoasema- ja liikerakennusten alue.

Rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee selvittää mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintymät ja tarvittaessa esittää toimenpiteet haittojen ehkäisystä.

Tonttikohtainen hulevesien viivytystvaatimus: 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa.

Tontilta tulevat hulevedet tulee imeyttää maaperään tontin alueella. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Kortteliin 434 on osoitettu ohjeellinen huoltoasema- ja liikerakennusten alue.

5.5.6 LIIKENNEALUEET



Yleisen tien alue.

LT-merkinnällä osoitetaan valtatie 18-liikennealue sekä Kyrööntie.

17.9.2018

5.5.7 VIRKISTYSALUEET sekä SUOJAVIHERALUEET



Virkistysalue.



Lähivirkistysalue.



Lähivirkistysalue.

Alueelle saa sijoittaa urheilu- ja virkistyspalveluihin liittyviä laitteita ja rakennelmia sekä seikkailupuiston.

Alueen rakentamattomaksi jäävä osa osoitetaan kaavassa virkistysalueena. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet osoitetaan kaavassa lähivirkistysalueena. Kaikkia viheralueita voidaan käyttää hulevesien hallintaan.



Suojaviherialue.

Suojaviherialueena osoitetaan valtatie melualueelle sijoittuva alue, jota ei voi käyttää virkistykseen.

Rakentamista ohjataan asemakaavan korttelialueilla seuraavin yleismääräyksiin:

Hulevesiä on pyrittävä imeyttämään ja viivyttämään tonteilla maaperään mahdollisuuksien mukaan.

Rakennuslupa on liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä.

Rakennusten etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä.

Rakentamattomat alueet on istutettava.

Rakennusten tulee julkisivumateriaalin, muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen olla sopusoinnussa ja korkealuokkaiset. Rakennusten julkisiin ulkotiloihin liittyvät piha-alueet tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti ja materiaaleiltaan korkealuokkaisesti.

Asemakaava-alueella saadaan rakentaa yleistä käyttöä palvelevia teknisen huollon verkostoja maankäytöstä ja tonttijaosta riippumatta.

Asuin- ja toimistohuoneiden ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänen eristävyys liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Asuin- tai toimistohuoneiden liikennemelun keskiäänitaso saa olla korkeintaan päivällä 35 dB(A) ja yöllä 30 dB(A).

Rakenteiden, kuten muurien ja rakennusten on suojattava ulko-oleskelutiloja siten, ettei 55 dB(A) liikennemelun äänitaso päivällä ja yöllä 50 dB (A) niillä ylity.

17.9.2018

5.5.8 Autopaikat

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap liike-, toimisto- ja kokoustilan 50 kem² kohti
- 1 ap teollisuus- ja varastotilan 100 kem² kohti
- 1 ap asuntoa kohti

5.5.9 Kaupan mitoitus

Kaupallisten palvelujen ja niihin liittyvien tilojen kokonaismäärä Isonkyrön keskustassa saa olla enintään yhteensä 20 000 kem²

17.9.2018

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain 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.

Vaikutusten arviointi seuraa kaavan laatimista koko laatimisprosessin ajan. Keskeisesti se kertoo, kuinka hyvin lopputulos vastaa MRL:n sisältövaatimuksia sekä niitä valtakunnallisia, seudullisia ja paikallisia tavoitteita, jotka kaavalle on työn alussa ja sen kuluessa asetettu.

6.1 Kaavan vaikutukset

6.1.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	
<i>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</i>	Kaava lisää uutta asutusta alueella. Uusia AO-tontteja osoitetaan kaavalla 34 kpl. Tämä lisää asukaslukua alueella noin 70-100 hengellä. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat olemassa olevan infrastruktuurin läheisyyteen. Vaikutus on aluetta tukeva.
<i>Yhdyskuntarakenne</i>	Kaava mahdollistaa taajama-alueeseen liittyvän työpaikka- ja palvelualueen rakentamisen, jonka laajuus ja vaikutus on seudullinen. Liikennejärjestelmässä se sijaitsee keskeisen yhdistävän väylän varrella autoliikennettä vahvasti painottaen. Kuntarakenteessa työpaikka-alueen sijainti on johdonmukainen (keskustaan välittömästi liittyä) ja vahvistaa kunnan houkuttelevuutta ja näkyvyyttä valtatielle 18.
<i>Yhdyskuntatalous</i>	Alueen rakentaminen vaatii noin x metriä uutta katualuetta ja koko alue liitetään kunnallistekniseen verkostoon. Isonkyrön kunta perii tonteista ja verkostoon liittymisestä korvauksen, jolla katetaan kustannuksia. Alueelle osoitettujen toimintojen myötä syntyy myös uusia työpaikkoja, jolla on välillisesti positiivisia vaikutuksia kunnan talouteen.
<i>Taajamakuva</i>	Kaava luo edellytykset korkealaatuisen liike-elämän keskuksen luomiselle, jonka yleisilme riippuu kuitenkin yksittäisten rakennushankkeiden toteutuksen laadukkuudesta. Ympäristössä maisemassa kaava-alue muodostaa voimakkaan ja näkyvän elementin valtatielle 18, joka voi huolellisesti toteutettuna muodostaa edustavan ja mieliinpainuvan maamerkin.
<i>Liikenne</i>	Alueen toiminta tukeutuu pitkälti seudulliseen maantiiliikenteeseen. Alue on hyvin autoliikenteen saavutettavissa valtatie 18 varressa. Liikennemäärien osalta alueen vetovoima muotoutunee siitä, minkälaista toimintaa alueelle ensin sijoittuu ja miten se houkuttelee kävijöitä ja muita toimijoita. Alue rakentunee tulevien vuosien aikana ja liikenteen kasvu tapahtuu vaiheittain. Alueen työpaikkatoiminnan tuottama raskas liikenne vaihtelee toiminnan aktiivisuuden mukaan. Asemakaavoitettavalle alueelle on mahdollista sijoittaa monipuolisia, toisiaan tukevia toimintoja, jolla varmistetaan alueen vetovoima. Todennäköisesti alueelle saapuvat asiakkaat hyödyntävät useampia alueen palveluja käynnillään. Alueen liikennetuotosta voidaan arvioida esim. palveluaseman houkuttelevuudella.

17.9.2018

	<p>Suurin osa asiakkaista saapuu henkilöautolla joko kuljettajana tai matkustajana. Henkilöauton kuormitusaste on todennäköisesti suuri, yli 1,6 henkilöä. Joukkoliikenteellä ja kävelen tai pyörällä saapuvia asiakkaita on vähän, todennäköisesti alle 10 % kaikista asiakkaista. Kävelen ja pyöräillen alueelle tulijat ovat lähialueen asukkaita. Joukkoliikenteellä alue on saatavissa joko VT18:n yhteyteen sijoittuvilla bussipysäkeillä tai alueella pysähtyvällä junalla.</p>
<i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot</i>	<p>Kaavoitettavalle alueelle ei sijoitu muinaisjäännöksiä tai suojeltavia rakennuksia. Suunnittelualueelle ei sijoitu RKY-kohteita tai muita suojeltavia rakennuksia. Alueen pohjoispuolelle sijoittuu Isonkyrön vanha ja uusi kirkko (ID 4050162) sekä rakennus-suojelulla suojeltu vanha pankkirakennus. Kaavalla osoitettava rakentaminen ei heikennä arvokohteiden suojeluarvoa.</p> <p>Kaavoitettava alue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle Kyrönjokilaakson maisema-alueelle. Rakentaminen nyt kaavoitettavalle alueelle ei heikennä arvoalueen merkitystä.</p>
<i>Tekninen huolto</i>	<p>Alue liitetään kunnallistekniseen verkostoon.</p>
<i>Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt</i>	<p>Mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet on huomioitu kaavassa seuraavasti:</p> <p>Mahdollisesti pilaantunut kohde (MATTI). Alueella on tehtävä ennen rakennustoimenpiteitä maaperätutkimukset. Mahdolliset saastuneet maa-ainekset on poistettava tai käsiteltävä vaarattomiksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä ympäristöviranomaisen vaatimassa laajuudessa.</p> <p>Valtatien melualueelle ei sijoitu asuinrakennuksia.</p>
<i>Sosiaalinen ympäristö ja virkistys.</i>	<p>Asemakaava hyödyntää vajaakäytössä olevaa liittymäaluetta potentiaalisesti vetovoimaisen kaupallisen ympäristön ja korkeatasoisen taajamaympäristön luomiseen.</p> <p>Alueelle sijoittuu paikallista liiketoimintaa ja työpaikkoja, joka tarjoaa mahdollisuuden lisätä kunnan työpaikkaomavaraisuutta ja sitä kautta vähentää kuntalaisten työpaikkaliikennettä kunnan ulkopuolelle.</p> <p>Kaavalla osoitetaan suunnittelualan rakentamaton osa virkistysalueeksi. Kaavoituksella ei ole tässä tapauksessa vaikutusta ympäröiviin virkistysalueisiin. Lähiympäristön rakentamattomat metsäalueet ovat edelleen käytettävissä virkistykseen.</p>
<i>Kaupalliset vaikutukset</i>	<p>Kaupallisten palvelujen osuuden mitoituksessa on huomioitava kaavan yleismääräys: <i>Kaupallisten palvelujen ja niihin liittyvien tilojen kokonaismäärä Isonkyrön keskustassa saa olla enintään yhteensä 20 000 kem².</i></p> <p>Ostovoiman kasvuun vastaamisen ohella uuden liiketilan rakentamisella vastataan myös kuluttajien muuttuvaan kysyntään. Kuluttajien tarpeet ovat eriytyneet ja eriytyvät jatkossa yhä enemmän ja asiointi suuntautuu sinne, missä kuluttajien odotukset täyttyvät parhaiten.</p> <p>Mikäli Isonkyrön keskustan päivittäistavarakauppaa kokonaisuudessaan ei kehitetä, positiivinen ostovoiman siirtymä tulee alenemaan asukkaiden käyttäessä entistä enemmän muualla sijaitsevia tarpeitaan vastaavia ja ajanmukaisia kauppoja. Ilman kehittämistoimia myöskään erikoiskaupan nykyistä negatiivista ostovoiman siirtymää ei saada käännettyä parempaan suuntaan.</p> <p>Maankäytön suunnittelussa kaupan palvelujen kehittämistä on ajateltava kokonaisuutena, jossa keskustassa, kaupan keskittymissä ja asuinalueilla toimivat myymälät täydentävät toisiaan.</p>

17.9.2018

6.1.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	
<i>Maisemarakenne, luonnonolot</i>	<p>Alue soveltuu maisemallisesta näkökulmasta valtateiden suunnasta tarkasteltuna hyvin suunniteltuun maankäyttöön.</p> <p>Vaikka rakentamisen määrä on suuri, sen sijainnin johdosta maisemalliset vaikutukset kohdistuvat ennen kaikkea välittömään lähiympäristöön ja katutiloihin. Rakennusmassat sijoituvat rakennettuun ympäristöön, sitä täydentäen. Kokonaiskuvan muodostumisessa julkisivujen arkkitehtuurilla ja materiaaleilla on tärkeä rooli.</p>
<i>Pienilmasto</i>	<p>Suuret rakennusmassat ja avoimet liikennealueet heikentävät paikallisesti pienilmastoa ja lisäävät tuulisuutta. Vaikutusta lieventävät istutukset korttelien sisällä ja ympäristössä.</p> <p>Paikallisessa mittakaavassa esitetyt laajat hallimaiset massat ovat potentiaalisesti hyvin valjastettavissa paikallisen energiantuotannon tarpeisiin (maalämpö, laajat kattopinnat aurinkosähkön ja -lämmön tuotantoon, pienet rakennusten katolle sijoitettavat tuulivoimalat, hallitilojen toimintojen jäähdytyslämmön talteenotto). Korttelien energiaratkaisu olisi todennäköisesti toteutettavissa osittain lämmön ja osittain myös sähkön osalta omavaraisesti. Tästä ei ole kaavoituksen yhteydessä esitetty suunnitelmia.</p>
<i>Pohjavedet</i>	<p>Alue ei sijoitu pohjavesialueelle.</p> <p>Katujen, liikennealueiden ja korttelialueiden hulevedet viivytetään korttelialueilla ja ohjataan hallitusti alueen avo-ojiin. Rakennuslupavaiheessa toiminnanharjoittajan on laadittava TY-alueilla hulevesien hallintasuunnitelma rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyttäväksi. Erillinen alueen hulevesisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä.</p>
<i>Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat</i>	<p>Kaava ei hävitä sellaisia tiedossa olevia luonnonympäristöjä, joilla olisi paikallista laajempaa arvoa.</p>

17.9.2018

Havainnekuvia vaikutuksesta maisemaan



Kuva 20: Näkymä kaakosta



Kuva 21: Näkymä kaakosta ja uudet rakennusmassat

17.9.2018



Kuva 22: Näkymä lounaasta



Kuva 23: Näkymä lounaasta ja uudet rakennusmassat

17.9.2018



Kuva 24: Näkymä luoteesta



Kuva 25: Näkymä luoteesta ja uudet rakennusmassat

17.9.2018



Kuva 26: Näkymä koillisesta



Kuva 27: Näkymä koillisesta ja uudet rakennusmassat

Merkittävin muutos kohdistuu valtatie ja Kyröntien liittymäkohdassa sijaitsevaan alueeseen maisematilaan. Erityisesti Kyröntien lounaispuolella sijaitsevan pellon rakentamisella tulee olemaan vaikutusta. Kaava-alue ei ole yhteydessä muihin merkittäviin peltonäkymiin. Asemakaavan vaikutus maisemassa on paikallisesti voimakas mutta suhteutettuna valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueen kokoon vähäinen.

17.9.2018

6.1.3 Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

VAIKUTUKSET TERVEELLISYYTEEN JA TURVALLISUUTEEN	
<i>Liikenneturvallisuus</i>	<p>Rakentamisen keskeisestä sijainnista huolimatta, keskustan tuntumassa, se aiheuttaa auto-liikenteen kasvua ympäröivässä katuverkossa. Tämä lisää paikallisesti myös liikenteen melua ja hiukkaspäästöjä. Melun osalta muutos ei ole merkittävä alhaisista ajonopeuksista johtuen. Liikenteen kasvulla on kielteinen paikallinen vaikutus liikenneturvallisuuteen. Sitä voidaan lieventää katusuunnittelun yhteydessä kiinnittämällä erityistä huomiota jalankulkureittien turvallisuuteen ja sujuvuuteen. Myös mahdollisesti perussparannettavien katujen järjestelyissä voidaan ottaa nykyistä paremmin huomioon liikenneturvallisuuden vaatimukset.</p> <p>Toisaalta verrattuna kaupallisen toiminnan sijoittamiseen keskustan ulkopuolelle Isonkyrön autoliikenteen kokonaiskasvu jää vähäisemmäksi, koska kävelevien asiakkaiden osuus on muita kaupan ja palveluiden sijaintivaihtoehtoja suurempi.</p>
<i>Ihmisten elinolot ja terveys, ympäristön puhtaus</i>	<p>Asemakaavalla osoitetaan mahdollisesti pilaantunut kohde (MATTI). Alueella on tehtävä ennen rakennustoimenpiteitä maaperätutkimukset. Mahdolliset saastuneet maa-ainekset on poistettava tai käsiteltävä vaarattomiksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä ympäristöviranomaisen vaatimassa laajuudessa.</p>

6.2 Kaavan suhde olemassa oleviin selvityksiin ja suunnitelmiin

6.2.1 Asemakaavan suhde yleiskaavaan

YLEISKAAVA	HUOMIOIMINEN ASEMAKAAVASSA
Lähivirkistysalue (VL)	Asemakaavassa kyseiset alueet on osoitettu VL-alueina, joille ei osoiteta rakentamista.
Julkisten sekä yksityisten palvelujen sekä virkistyspalvelujen alue. Alueella saa toteuttaa julkisia ja yksityisiä palveluita sekä virkistyspalveluita.	Alue on osoitettu asemakaavassa seuraavasti: Julkisten ja yksityisten palvelujen sekä virkistyspalvelujen alue. Alueella saa toteuttaa julkisia ja yksityisiä palveluita sekä urheiluja virkistyspalveluita.
Asuin-, liike ja toimistorakennusten sekä palvelun ja hallinnon alue (AL/P)	Alue on osoitettu kaavassa AL-1 alueena: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-alue. Alueelle saamsijoittaa myös palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen.
KESKUSTOIMINTOJEN ALUE. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa enintään 5000 k-m ² suuruisen vähittäiskaupparuorisyksikön tai myymäläkeskittymän. Uusille ja olennaisesti muuttuville alueille saa sijoittaa enintään 5000 k-m ² suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön. Nykyisellään säilyvällä keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksikön koko saa olla enintään 2500 k-m ² . Kaupallisten palvelujen kokonaismoitus on 20 000 k-m ² .	Alueelle on osoitettu asemakaavassa P, KL sekä AL ja LH-alueita.

17.9.2018

<p>HULEVESIEN IMEYTYS / VIIVYTYS.</p> <p>Hulevesien käsittelyyn, kuten viivytykseen tai imeytykseen, tarkoitettu alue, joka mitoitetaan tarkempien tutkimusten perusteella asemakaavassa tai muussa jatkosuunnittelussa.</p>	<p>Hulevesiä on pyrittävä imeyttämään ja viivyttämään tonteilla maaperään mahdollisuuksien mukaan. Rakennuslupaan on liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä. Kaavakarttaan on osoitettu ohjeelliset hulevesien viivytysalueet.</p>
<p>Liikennemelun 55dB teoreettinen meluvyöhyke,</p>	<p>Asemakaavassa huomioitu kaavamääräyksellä:</p> <p>Meluvyöhykkeelle sijoittuvat melusta häiriintyvät tilat, kuten asuin- ja toimistotilat, tulee sijoittaa rakennusten suojan puolelle ja/tai huolehtia ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävydestä melua vastaan siten, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen n:o 993/92 mukaiset ohjearvot. Ulkomelutason ohjearvon (VNp 993/1992, 55 dB) ylittävän ulkotilan puoleiset asuinrakennusten terassit / parvekkeet on lasitettava.</p> <p>Asuinrakennuksilla on oltava riittävästi ulkomelutason ohjearvon (VNp 993/1992, 55 dB) alittavia ulko-oleskelutiloja. Tarvittaessa on rakennettava vähintään 2m korkeita melulta suojaavia rakenteita (aita / piharakennus / autokatos) tai sijoitettava riittävästi ulko-oleskelutiloja tontille siten, että ne ovat rakennuksen muodostamassa suojassa (liikenne) melulta (korttelin sisäpuolelle päin).</p>
<p>MAHDOLLISESTI PILAANTUNUT MAA-ALUE.</p> <p>Alueen puhdistustarve tulee selvittää, mikäli alueen maankäyttö muuttuu herkemäksi.</p>	<p>Kaavassa huomioitu määräyksellä:</p> <p>Mahdollisesti pilaantunut kohde (MATTI). Alueella on tehtävä ennen rakennustoimenpiteitä maaperätutkimukset. Mahdolliset saastuneet maa-ainekset on poistettava tai käsiteltävä vaarattomiksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä ympäristöviranomaisen vaatimassa laajuudessa.</p>
<p>Yleiskaavan mukaiset liikennejärjestelyt</p>	<p>Huomioitu asemakaavan laadinnassa. Kadut ja liittymäjärjestelyt on osoitettu yleiskaavan edellyttämällä tavalla.</p>

Asemakaava on laadittu siten, että suunnitteluratkaisut tukevat ja tarkentavat maakuntakaavassa esitettyjä suunnitteluperiaatteita alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän mukaisesti.

17.9.2018

6.2.2 Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon MRL 54 §:n mukaisesti:

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Keskustan asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa, on otettu huomioon MRL 54§:n mukaiset sisältövaatimukset.

17.9.2018

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman. Isonkyrön kunnan rakennusvalvonta valvoo rakennuslupien kautta, alueen rakennusten ja ympäristörakentamisen sopeutumista alueen yleisilmeeseen.

7.1.1 Hulevesialtaat

Hulevesialtaiden suunnittelussa on huomioitava, että kaikenlaiset vesielementit houkuttelevat lapsia. Altaat tulee suunnitella siten, että ne eivät houkuttele lapsia, mutta synynyt hätätilanne havaitaan mahdollisimman nopeasti.

7.1.2 Polttoaineiden jakelu

Vt 18 ja Kyrööntien risteyksessä (Kyrööntie 1) on polttoaineiden jakeluasema josta toiminnanharjoittaja on viimeksi 8.12.2014 ja 3.12.2015 toimittanut pelastusviranomaiselle ilmoituksen vaarallisten kemikaalien vähäisestä käsittelystä ja varastoinnista. Pelastusviranomaisen on 13.1.2015 tehnyt päätöksen em. varastoinnista asettaen ehtoja em. toiminnan harjoittamiselle. Kohteen tarkastus on suoritettu 12.5.2015. Päätöksessä on sovellettu seuraavia määräyksiä:

- Laki vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden käsittelyn turvallisuudesta, 390/2005
- Valtioneuvoston asetus vaarallisten kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin valvonnasta, 855/2012
- Valtioneuvoston asetus vaarallisten kemikaalien teollisen käsittelyn ja varastoinnin turvallisuusvaatimuksista, 856/2012
- Kauppa- ja teollisuusministeriön päätös vaarallisten kemikaalien käsittelystä ja varastoinnista jakeluasemalla, 415/1998.
- Jakeluasemastandardi, SFS 3352.
- Pelastuslaki, 379/2011
- Valtioneuvoston asetus pelastustoimesta, 407/2011

17.9.2018**FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy**