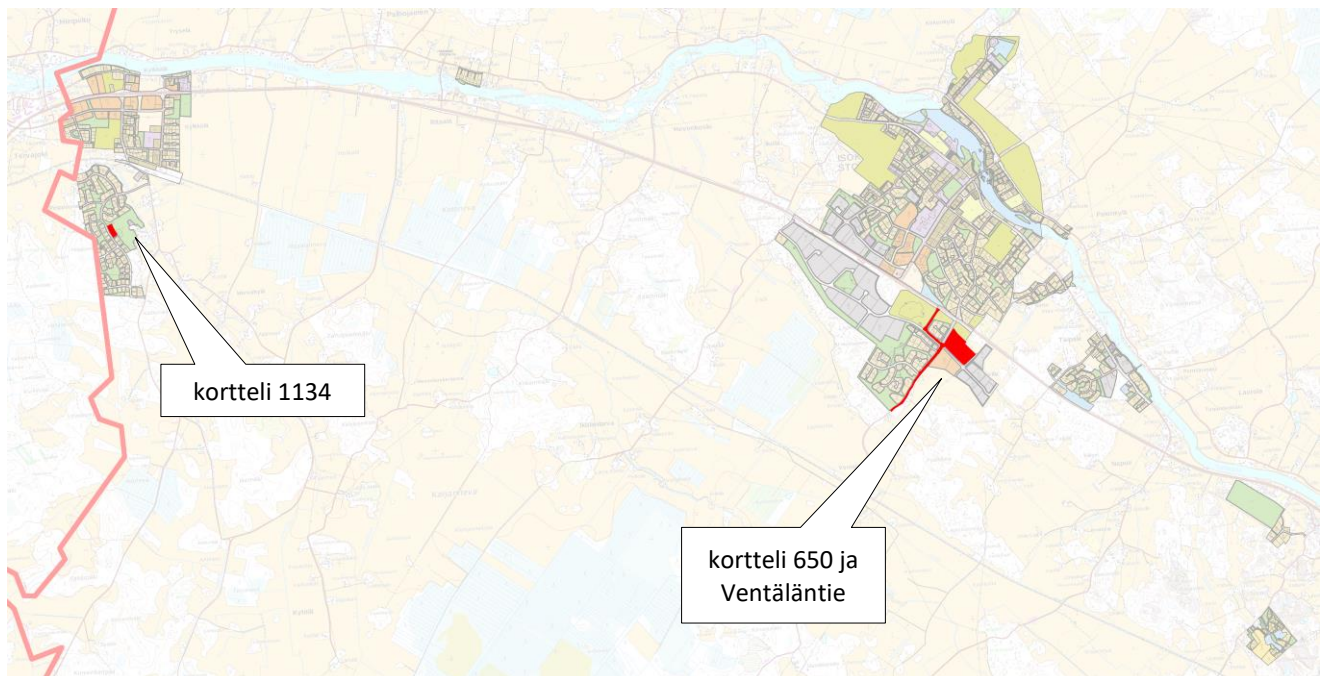


ISONKYRÖN KUNTA

Asemakaavamuutos korttelit 650 ja 1134 sekä Ventäläntie

Kaavaselostus



3.11.2022

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

1.1.1 Kunta

Isonkyrön kunta

1.1.2 Kunnanosa

Teppola ja Laurila

1.1.3 Kaavan nimi

Asemakaavamuutos korttelit 650 ja 1134 sekä Ventäläntie

1.1.4 Asemakaava koskee

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 650 ja 1134 sekä Ventäläntietä.

1.1.5 Asemakaavalla muodostuu

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 650 ja 1134 sekä katualue Ventäläntie.

1.1.6 Laatijan nimi ja yhteystiedot

FCG Finnish Consulting Group Oy

Puistokatu 2 A

40100 Jyväskylä

arkkitehti YKS-656 Tuomo Järvinen

tuomo.jarvinen@fcg.fi

040 753 1524

1.1.7 Vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä

__._.2022

1.1.8 Käsittelypäivämääriä

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalueita on kaksi, kooltaan yhteensä 8,4 ha. Kortteli 1134 sijaitsee Peippoosessa Peippoostentien varrella, kortteli 650 Laurilassa (terveyskeskuksen kortteli ja Ventäläntie).

1.3 Vaikutusalue

Asemakaavamuutosten vaikutukset rajoittuvat muutosalueille.

3.11.2022

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	1
2	Tiivistelmä	2
3	Lähtökohdat	3
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	16
5	Asemakaavamuutoksen kuvaus	18
6	Asemakaavan toteutus.....	21

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Voimassa olevat asemakaavat
- Kunnan pöytäkirjat
- Sopimus 11.5.2021 Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa Ventäläntien ottamisesta kunnan kunnossapidon piiriin
- Yleiskaavat selvityksineen

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 21.6.2021 kunnanhallituksen päätös (§ 104) kaavamuutoksesta liittyen kunnan palvelukeskuksen tontin laajentamisesta kunnan ostamalle lisäalueelle
- 27.9.2021 § 28 Elinkeino- ja kaavoitusjaoston päätös kaavamuutoksesta korttelin 1134 käyttötarkoituksen muuttamisesta rivitalorakentamisen sallivaksi
- 4.10.2021 kunnanhallituksen kadunpitopäätös Ventäläntien 1277 m:n pituiselta osalta --> muutetaan asemakaavassa katualueeksi

2.2 Asemakaava

- Korttelin 1134 käyttötarkoitusta laajennetaan siten, että kortteliin on mahdollista rakentaa erillistalojen sijaan myös rivitalo (AO --> AP).
- Korttelia 650 (YS, terveysasema, palvelukeskus) laajennetaan kunnan ostamalle maa-alueelle.
- Ventäläntie (Mt17561) muutetaan asemakaavakaduksi Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa tehdyn sopimuksen mukaisesti ja mukaisilta osin (1277 m).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

3.11.2022

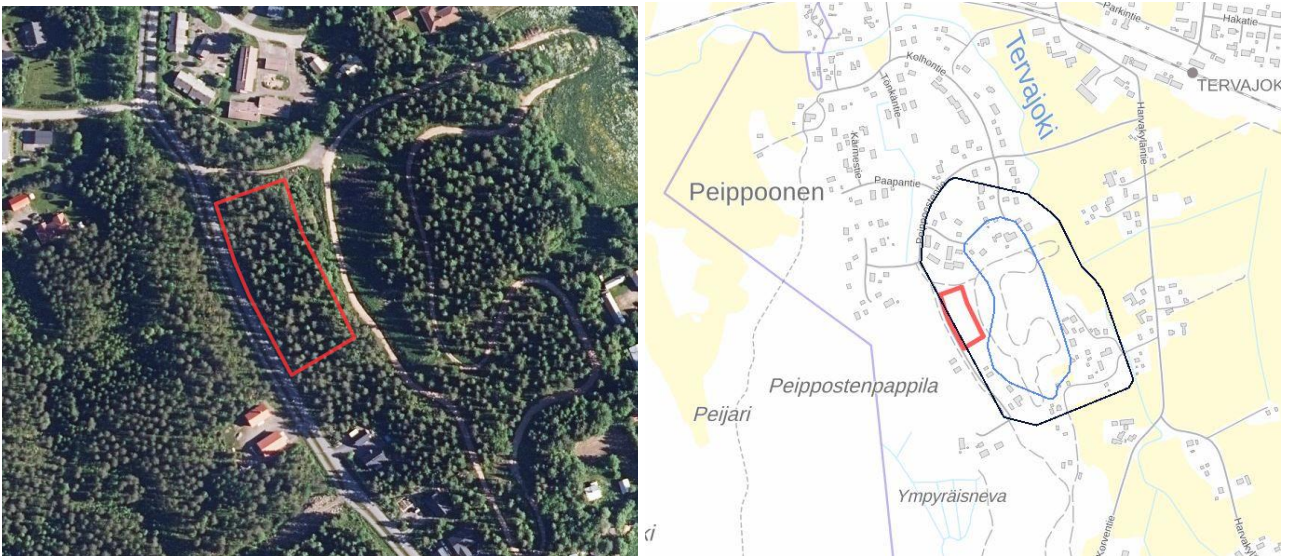
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Yleiskuvaus läntinen alue

Kortteli 1134 on rakentumaton, metsäinen 6 ha:n alue Peippoosessa Peippoostentien varrella.



Kuva 1: Videolta "Peippoosen Asuntoalue" ©Isonkyrön kunta

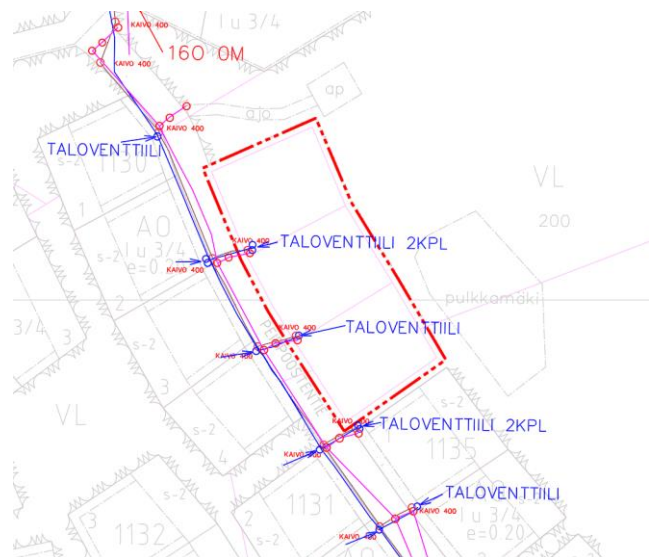
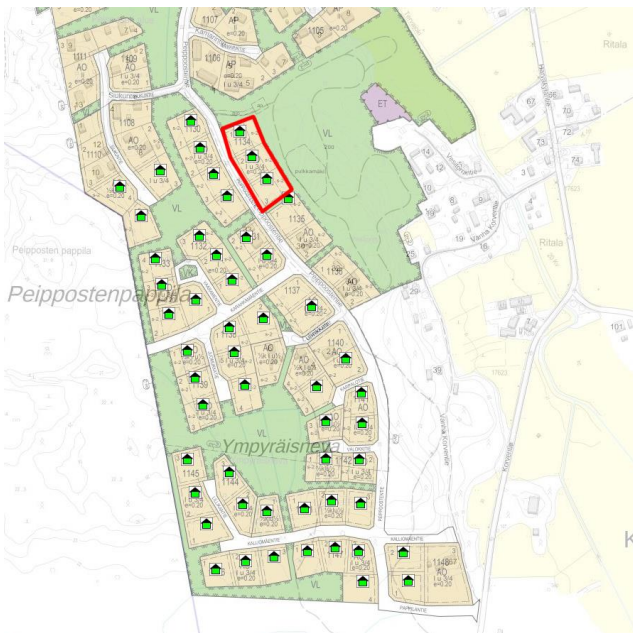


Kuva 2: Vasemmalla ortoilmakuva ©MML, oikealla taustakartta, lähistön rakennuskantaa ja pohjavesialueen raja ©Paikkatietoikkuna

Alueen itäpuolella on Tervajoen pururata / retkeilyreitti. Alue sijoittuu Peippostenpappila - vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Voimassa olevassa asemakaavassa on pohjaveden suojelun huomioon otettavia määräyksiä. Alueelta on n. kilometri Tervajoen keskusta-alueella ja 1,5 km Kylkkälän koululle valtatievarrella. Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä. Maaperä on savi- ja silttikerrostumaa, kallioperä kiillegneissiiä. Alueella ei ole suojelualueita. Alueella tai sen läheisyydessä ei ole RKY-kohteita. Alue kuuluu Tervajoen alaosaan – Naarajoen valuma-alueelle (42.015).

3.11.2022

Alueen pohjoispuolella on rivitaloja (rakentuneet asemakaavan AP – korttelialueelle). Alueen eteläpuolella on rakentunut erillispientaloja. Lähiympäristön rakennuskanta on harjakattoista, osin tiiliverhoilua, uudehkoa arkkitehtuuria. Peippoostentiellä on valmis rakennettu kunnallistekniikka. Alue on kunnan omistuksessa.



Kuva 3: Vas: myytävänä olevat tontit 2022, oik.: vesihuoltoverkosto

3.11.2022

3.2 Yleiskuvaus itäinen alue ja Ventäläntie

Itäinen muutosalue on Ventäläntien osalta valmista rakennettua katu ympäristöä. Osalla matkaa on kadun varrella erillinen jalankulku-pyörätie.

Korttelissa 650 on rakentunut terveysasema sekä vanhusten palveluasuntoja (rivitaloja). Korttelialueen itä-osa on osin peltomainen. Pääosa muuhun kuin paikoitukseen käytetystä piha-alueesta on hoidettu puistomaisesti. Terveysasema on tiiliverhoiltu ja tasakattoinen, rivitalot ovat harjakattoisia ja julkisivut ovat puusta. Alue on kunnallistekniikan piirissä.



Kuva 4: Ortoilmakuva (©MML). 1=terveysasema, 2=varasto, 3=palveluasunto

3.11.2022



Kuva 5: Vanhusten palveluasunto (3, @Google).



Kuva 6: Varasto korttelin itäpäässä (2, @Google).



Kuva 7: Terveysasema (1, @Google)



Kuva 8: Ventäläntien liittymä valtatielle (@Google)

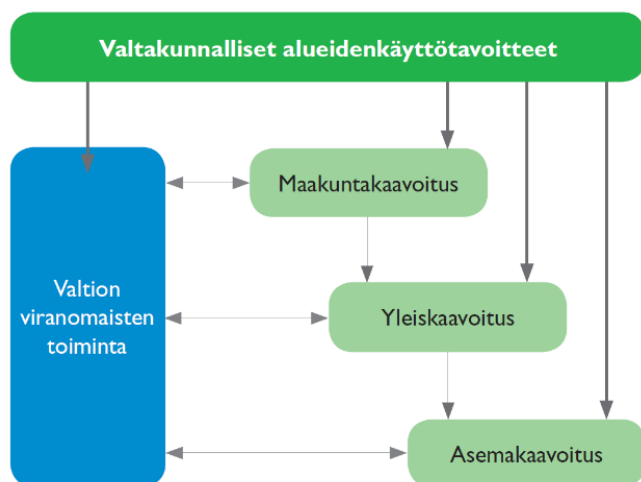
3.11.2022

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Kaavahierarkia

Maankäytön suunnittelua säätelee Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL). MRL:n mukainen alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän runko on seuraava:

- Valtioneuvosto hyväksyy alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- Maakuntakaava on *maakunnan* yleispiirteinen suunnitelma
- Yleiskaavoilla esitetään *kunnan* alueidenkäytön pääpiirteet
- Asemakaavoilla ratkaistaan kunnan *osa-alueiden* käyttö ja rakentaminen. Asemakaavan käsitellessä pääasiassa loma-asutusta ranta-alueella on kyse *ranta-asemakaavasta*.



Kuva 9: Kaavahierarkia

Kaavojen sisältö tarkentuu ylhäältä alaspäin. Kullakin alueella tarkin oleva kaavataso ratkaisee. Ylempi kaavataso ohjaa alemman laatimista ja muuttamista.

3.3.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Uudet valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet astuivat voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

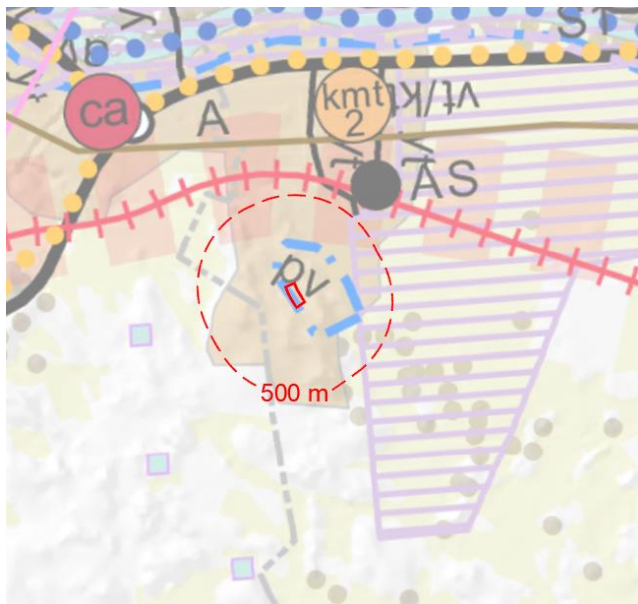
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta: www.ymparisto.fi/vat.

3.11.2022

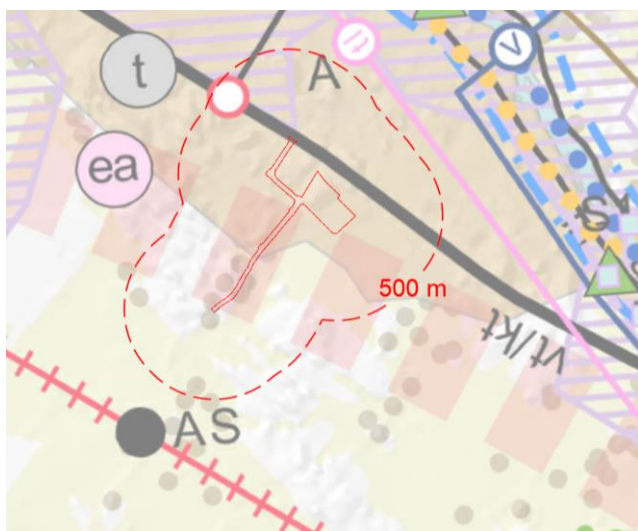
3.3.3 Voimassa oleva maakuntakaava

Isokyrö kuului 2020 asti Pohjanmaan maakuntaan. 2019 valtioneuvosto teki päätöksen uudesta maakuntajajasta ja Isonkyrön kunta siirtyi Etelä-Pohjanmaan maakuntaan 2021. Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava ei vielä ulotu Isonkyröön, joten alueella noudatetaan siten vielä toistaiseksi Pohjanmaan maakuntakaavaa. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 11.9.2020.



- Läntinen suunnittelualue** on *taajamatoimintojen aluetta* (A, ruskea väri)
- Maakuntakaavaan on merkitty *pohjavesialue* (pv), jonka alueelle kortteli 1134 sijoittuu.
- Alueen itäpuolella on *valtakunnallisesti arvokas maisema-alue* (violetti vaakaviivitus reunaviivalla).
- Alueen pohjoispuolella on parannettava rataosuus (punainen rautatieviiva) ja *julkisen liikenteen liityntä-asema* (musta pallo, AS)
- Pohjoispuolella näkyy myös *Vaasa – Seinäjoki – kehittämisvyöhyke* (paksu vaaleanpunainen katkoviiva)

Kuva 10: Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040, läntinen suunnittelualue ja 500 m:n bufferi on rajattu punaisella.



- Itäinen suunnittelualue** liittyy valtatiehen (vt/kt, musta paksu viiva)
- Alue on *taajamatoimintojen aluetta* (A, ruskea väri)
- Alueen eteläpuolella on parannettava rataosuus (punainen rautatieviiva) ja *julkisen liikenteen liityntä-asema* (musta pallo, AS)
- Alue on *Vaasa – Seinäjoki – kehittämisvyöhykkeellä* (paksu vaaleanpunainen katkoviiva)

Kuva 11: Ote maakuntakaavasta 2040, itäinen suunnittelualue ja 500 m:n bufferi on rajattu punaisella.

3.11.2022

3.4 Tuleva maakuntakaava, Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Etelä-Pohjanmaan maakuntahallitus päätti marraskuussa 2021 käynnistää maakuntakaavan uudistamisen. Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavoituksessa on seuraavaksi tarve kokonaisuuden tarkastelulle eli kaikki teemat yhdistävälle, uudelle kokonaismaakuntakaavalle. Maakuntakaavan laadinta on käynnistetty välittömästi maakuntahallituksen päätöksen jälkeen muun muassa osallistumis- ja arviointisuunnitelman luonnostelulla.

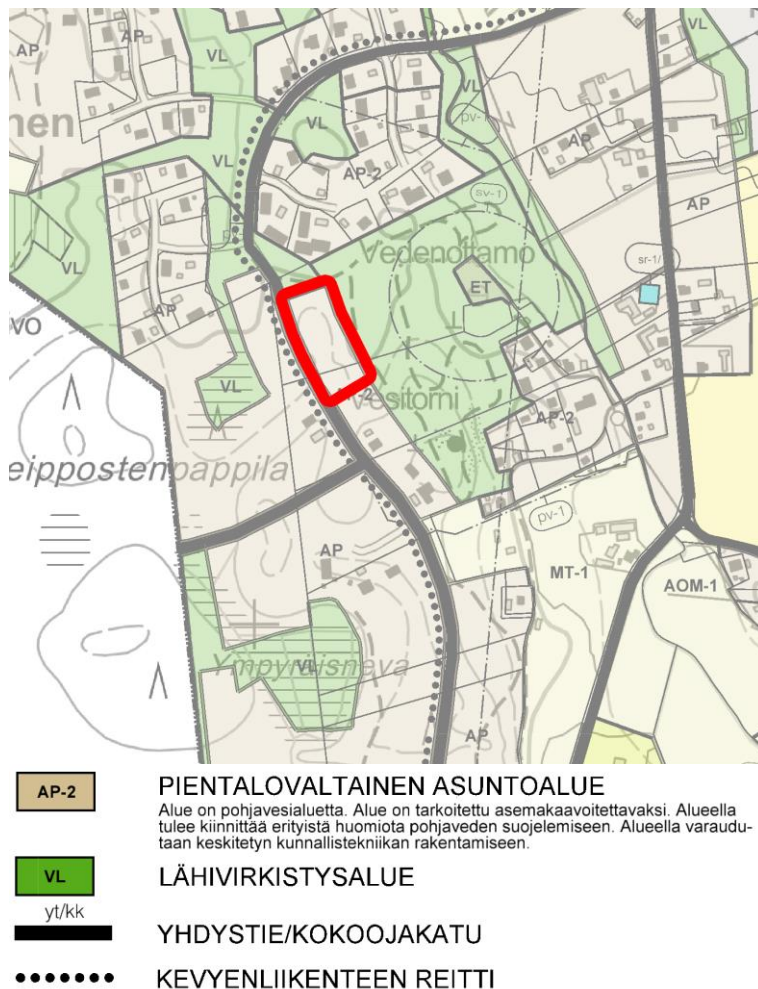
Maakuntakaavan luonnos pyritään saamaan nähtäville vuoden 2023 alussa ja kaavaehdotus vuoden 2023 lopussa. Tavoitteena on, että maakuntavaltuusto hyväksyy uuden Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 vuonna 2024. Voimaan astuessaan se kumoaa aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat.

Voimaan astuessaan Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 tulee kattamaan myös Isonkyrön alueen.

3.5 Yleiskaava

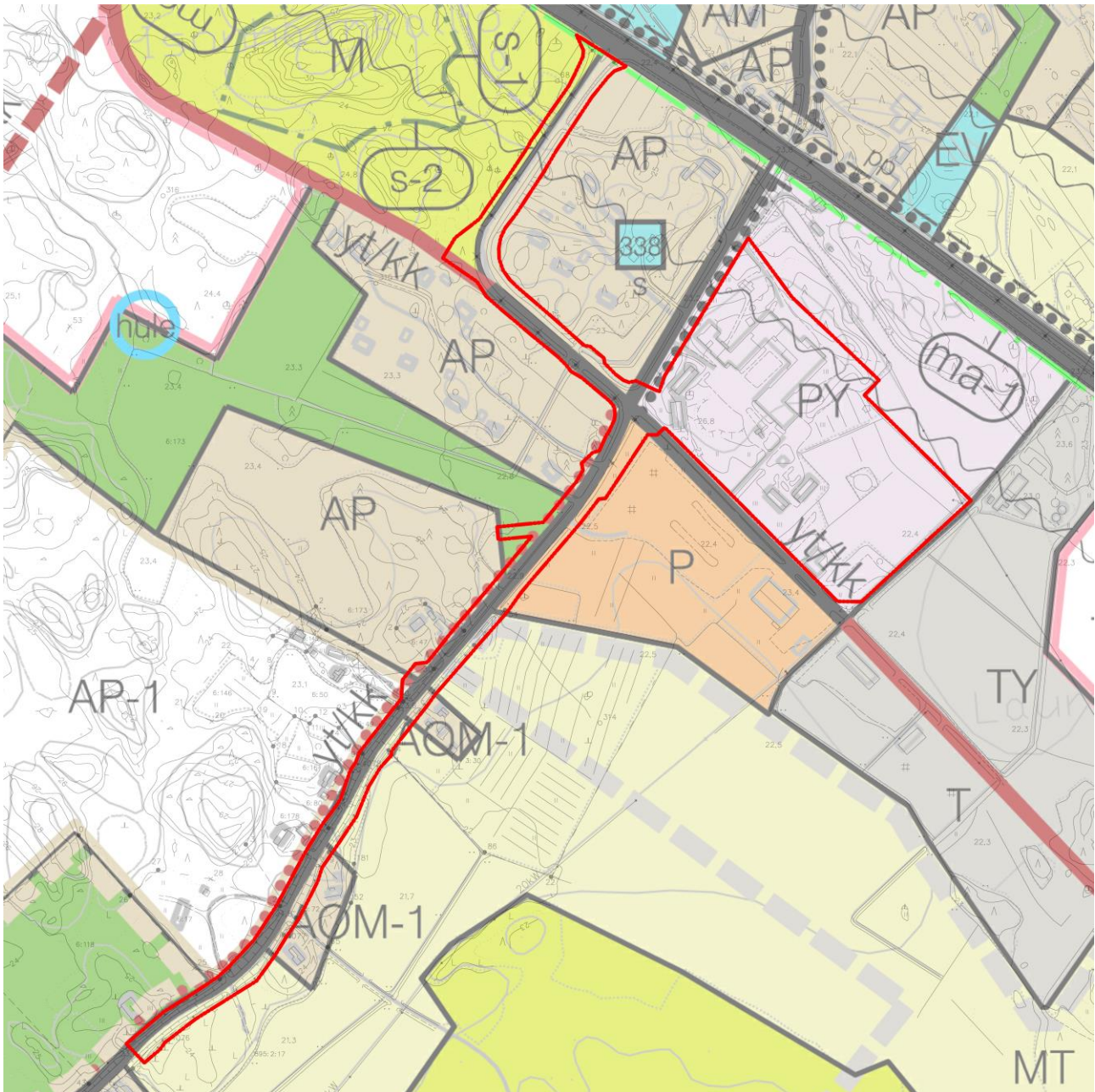
Suunnittelualueet kuuluvat kahden eri yleiskaavan alueelle, Tervajoen osayleiskaavaan 2030 ja Keskustan osayleiskaavaan.

Läntinen alue: Tervajoen osayleiskaava 2030 (voimaantulo 2014)



Kuva 12: Ote yleiskaavasta, kaavamuuotosalue on pientaloaluetta AP-2.

3.11.2022

Itäinen alue: Isonkyrön keskustan osayleiskaava (lainvoima 2017).

Kuva 13: Ote yleiskaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella.

Ventäläntie on pääosin yhdystie/kokoojakatua. Terveyskeskuksen alue on Julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta PY, jolla sallitaan myös asuminen.

3.11.2022



UUSI KEVYENLIIKENTEEN REITTI.
YHDYSTIE / KOKOOJAKATU.



PALVELUN JA HALLINNON ALUE.



JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

Alueella sallitaan myös asuminen.



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.



MAASEUTUMAISTEN PIENTALOJEN ALUE.

Alueelle sallitaan erillispientalojen lisäksi maatilojen talouskeskuksien ja sellaisten pienimuotoisten työtilojen rakentaminen, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Alueella saa olemassa olevilla rakennuspaikoilla perusparantaa, laajentaa sekä muuttaa käyttötarkoitusta kaavamääräyksen mukaisesti. Rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tulee huomioida tulvariski.



MAATALOUSALUE.

Alueelle sallitaan vain maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Alueelle ei saa sijoittaa uusia teitä tai muita rakenteita, jotka vaikeuttavat maatalouden harjoittamista.



MAHDOLLINEN ASUNTOALUEEN LAAJENTUMISALUE.



MAHDOLLINEN TEOLLISUUS- JA VARASTOALUEEN LAAJENTUMISALUE.



MAA- JA METSATALOUSVALTAINEN ALUE.

Alueelle sallitaan vain maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.



SÄILYTETTÄVÄ RAKENNUS.

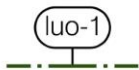
Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti edustava rakennus tai rakennusryhmä. Maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n nojalla määrätään, että rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen lupaa (purkamislupa).

Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennustaiteellisesti ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Ympäristön uudisrakentaminen tulee sopeuttaa kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin. Alueen ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Suositellaan ennallistavia toimenpiteitä korjausten yhteydessä.

Numerointi viittaa kohteen numeroon.

338. Pysäkkitie 65, Haavisto

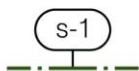
3.11.2022



LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.

Aluetta hoidettaessa tulee huolehtia siitä, ettei sen ominaispiirteitä, luonnonsuojelulain tai luonnon monimuotoisuuden mukaisia arvoja vaaranneta. Maankäyttö ja rakennuslain 128§:n perusteella määrätään, että maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa alueella ilman maisematyölupaa.

SUOJELTAVA ALUEEN OSA.



Luonnonsuojelulain 49 § tarkoittaman direktiivilajin, lepakon, kannalta tärkeä lisääntymis-, levähdys tai ruokailualue. Alueella suoritettavat toimenpiteet eivät saa vaarantaa alueiden soveltuvuutta lepakoiden elinympäristöksi.



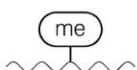
Luonnonsuojelulain 49 § tarkoittaman direktiivilajin, liito-oravan, lisääntymis- ja levähdyspaikka. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.



VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS KYRÖNJOKILAAKSON MAISEMA-ALUE.

Ympäristönhoidossa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kuulumisen valtakunnallisesti arvokkaaseen Kyrönjoen maisema-alueeseen. Alueella on maisemallisia, kulttuurihistoriallisia sekä rakennusperinteen arvoja. Uudisrakennettaessa, olevia rakennuksia korjattaessa, alueen ympäristöjä hoidettaessa ja teitä rakennettaessa ja korjattaessa tulee edistää alueen kulttuurillisten rakennustaiteellisten ja maisemallisten arvojen säilymistä. Kaava-alueelle rakennettaessa ja alueen metsiä hoidettaessa tulee erityisesti kiinnittää huomiota siihen, että toimenpide sopeutuu arvokkaisiin kaukonäkyymiin ja avoimiin peltomaisemiin.

MELUALUE.



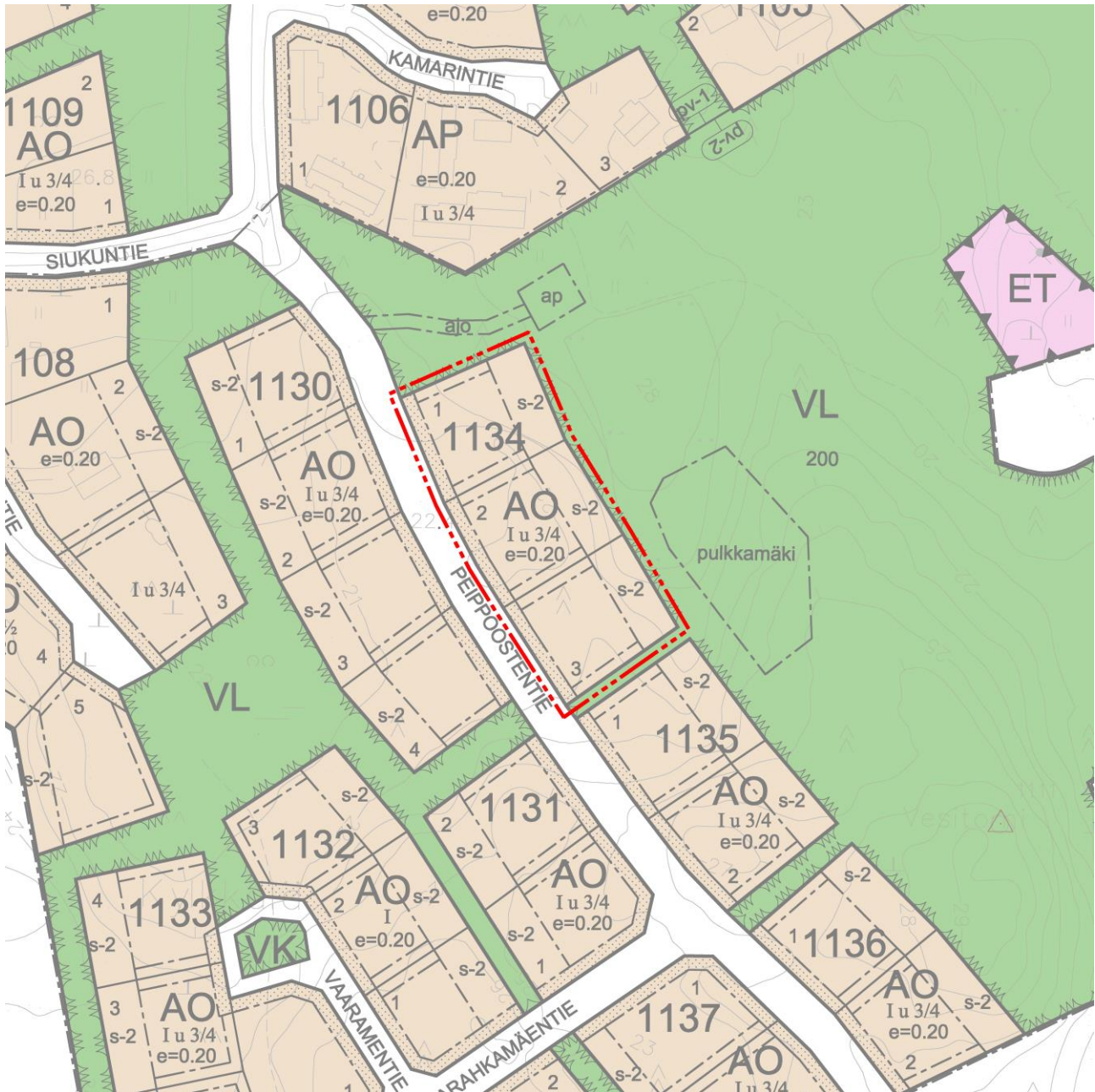
Liikennemelun 55 dB teoreettinen meluvyöhyke. Meluntorjunta suunnitellaan alueen asemakaavoituksen ja rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

3.11.2022

3.6 Voimassa oleva asemakaava

3.6.1 Läntinen alue

Läntisellä alueella on voimassa Tervajoen asemakaavan laajennus, Peippoosen II, kv 13.9.2007 § 42.



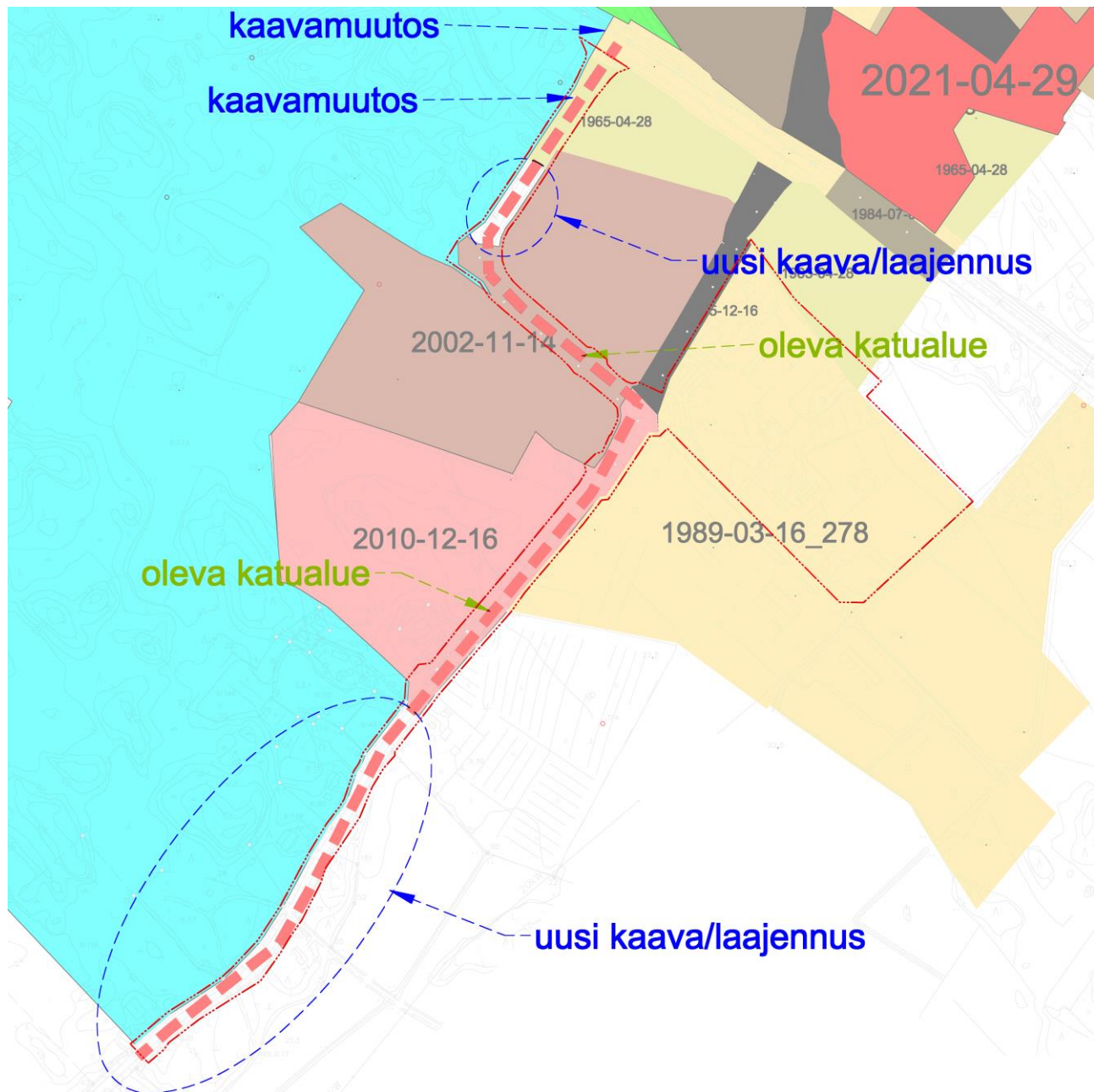
Kuva 14: Ote voimassa olevasta asemakaavasta, suunnittelualue on rajattu punaisella.

Suunnittelualue on erillispientalojen korttelialuetta AO, joka on jaettu ohjeellisesti kolmeen tonttiin.

3.11.2022

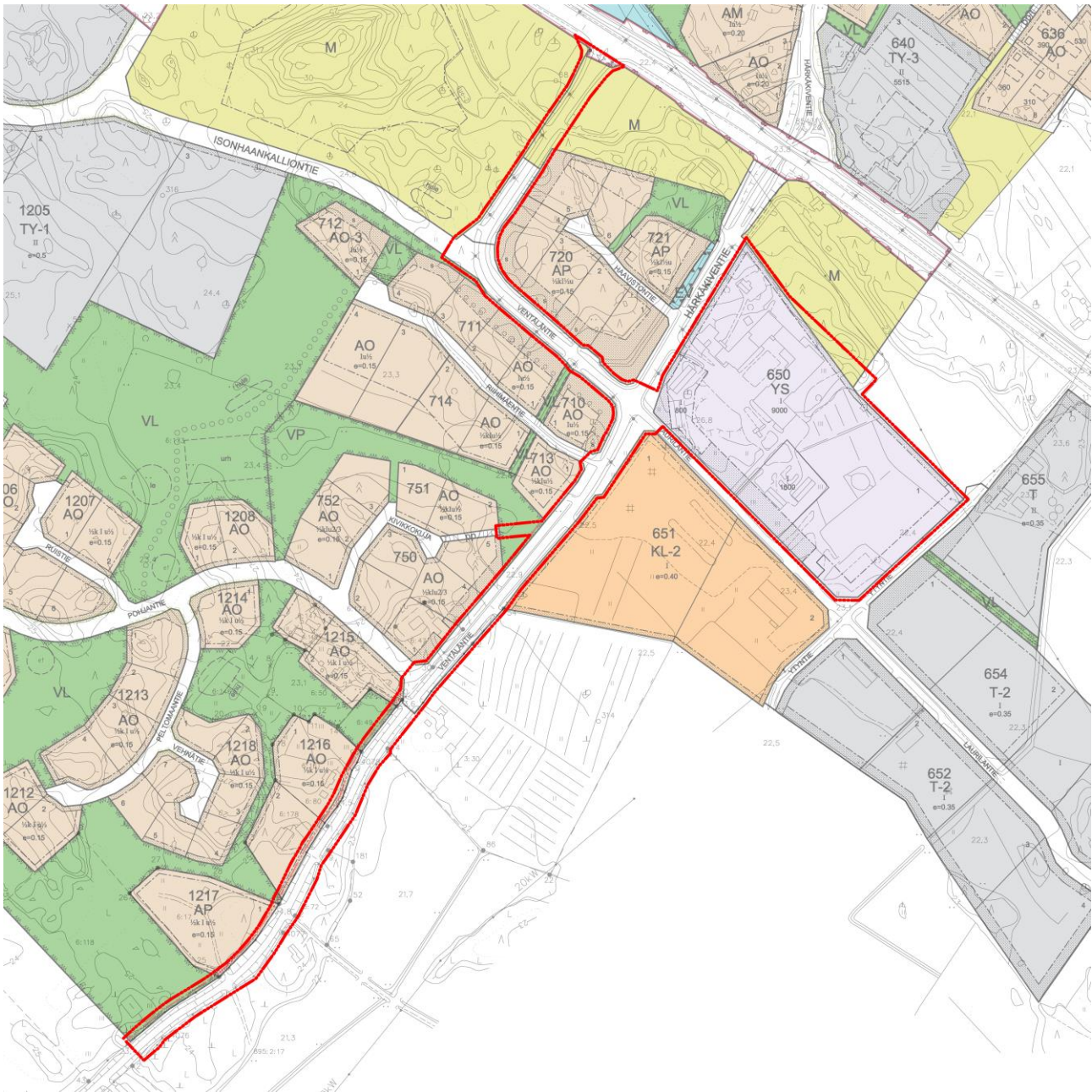
3.6.2 Itäinen alue

Kaduksi muutettava Ventäläntie on osin asemakaavoittamatonta. Asemakaavoja on vuosilta 1965, 1989, 2002 ja 2010. Terveyskeskuksen korttelin asemakaava on vuodelta 1989.



Kuva 15: Voimassa oleva asemakaavat (esitetty hyväksymispäivämäärät)

3.11.2022



Kuva 16: Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

Korttelin 650 YS – korttelin laajennusosa on voimassa olevassa asemakaavassa maa- ja metsätalousaluetta M.

3.11.2022

3.7 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on noudatettava rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom).

Isonkyrön kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanhallituksessa 2020.

3.8 Pohjakartta ja raja-aineisto

Alueilla on numeerinen pohjakartta. Pohjakartta on MRL 54a §:n vaatimukset täyttävä. Koordinaattijärjestelmä on ETRS GK22, korkeusjärjestelmä N2000.

Raja-aineistona käytetään Maanmittauslaitoksen tuoreinta kiinteistörekisterikarttaa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutokset on käynnistetty kunnan omasta aloitteesta ja tarpeesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

21.6.2021 kunnanhallituksen päätti (§ 104) kaavamuutoksesta liittyen kunnan palvelukeskuksen tontin laajentamisesta kunnan ostamalle lisäalueelle.

27.9.2021 § 28 Elinkeino- ja kaavoitusjaoston päätti kaavamuutoksesta korttelin 1134 käyttötarkoituksen muuttamisesta rivitalorakentamisen sallivaksi.

4.10.2021 kunnanhallituksen teki kadunpito päätöksen Ventäläntien 1277 m:n pituiselta osalta --> muutetaan asemakaavassa katualueeksi.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavaselostuksen liitteenä on erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa on kuvattu osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

Maanomistajat ja asukkaat

- Kaava-alueeseen rajoittuvan alueen maanomistajat ja asukkaat
- Kaavan vaikutusalueen asukkaat
- Kaava-alueen vaikutusalueen yritysten, laitosten työntekijät ja käyttäjät sekä yritykset, elinkeinonharjoittajat ja maanviljelijät

Viranomaiset

- Isonkyrön kunnan ao. hallintoelimet
- Etelä - Pohjanmaan museo
- Etelä - Pohjanmaan liitto
- Liikennevirasto
- Etelä - Pohjanmaan pelastuslaitos
- Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Yritykset, yhteisöt, yhdistykset ja järjestöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

3.11.2022

- paikalliset asukasyhdistykset ja kylätoimikunnat
- laajakaistayhtiöt
- sähköyhtiö
- muut paikallisella tasolla toimivat yhteisöt
- maakunnan tasolla toimivat yhteisöt

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Osallisten kesken järjestetään tarvittaessa neuvotteluja.

4.3.2 Vireilletulo

Palvelukeskuksen korttelin 650 tulevasta laajennuksesta on mainittu kaavoituskatsauksessa 2021. Kaavamuutosten vireilletulosta kuulutetaan yhdessä erikseen.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus tehdään osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavaprosessin aikana toteutunut vuorovaikutus ja palaute kuvataan kaavaselostuksessa jäljempänä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos lähetetään alueelliselle ELY – keskukselle tiedoksi. MRL 66 § 2 momentin mukaiselle viranomaisneuvottelulle ei ole tarvetta. Ehdotusvaiheessa pyydetään ELY-keskuksen virallinen lausunto.

Neuvottelut

Prosessin aikana voidaan pitää tarvittaessa viranomaisten kanssa työneuvotteluja. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Korttelin 1134 käyttötarkoituksen muutoksella halutaan mahdollistaa alueen rakentuminen myös paritaloina / rivitalona. Pääkäyttötarkoitusta (asuminen) ei muuteta. Muutoksen tavoitteena on edesauttaa alueen rakentumista.

Korttelin 650 laajentamisella halutaan mahdollistaa korttelin toimintojen laajentaminen ostetulle lisämaa-alueelle.

Ventäläntien muutos kaduksi pohjautuu Etelä-Pohjanmaan ELY:n kanssa 11.5.2021 tehtyyn sopimukseen.

Ventäläntieltä Kivikkotielle on rakennettu jalankulku–pyörätie, jota ei ole otettu huomioon voimassa olevassa asemakaavassa. Asemakaavaa päivitetään tältä osin ajan tasalle.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Ei erityisiä muita tavoitteita.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Ventäläntien katualuetta päätettiin eteläosasta levittää kiinteistörajojen yli siten, että katualueelle mahdutaan tulevaisuudessa toteuttamaan yleiskaavaan merkitty jalankulku–pyörätie. Ventäläntien pohjoisosassa jalankulku–pyörätietä on jo rakennettu.

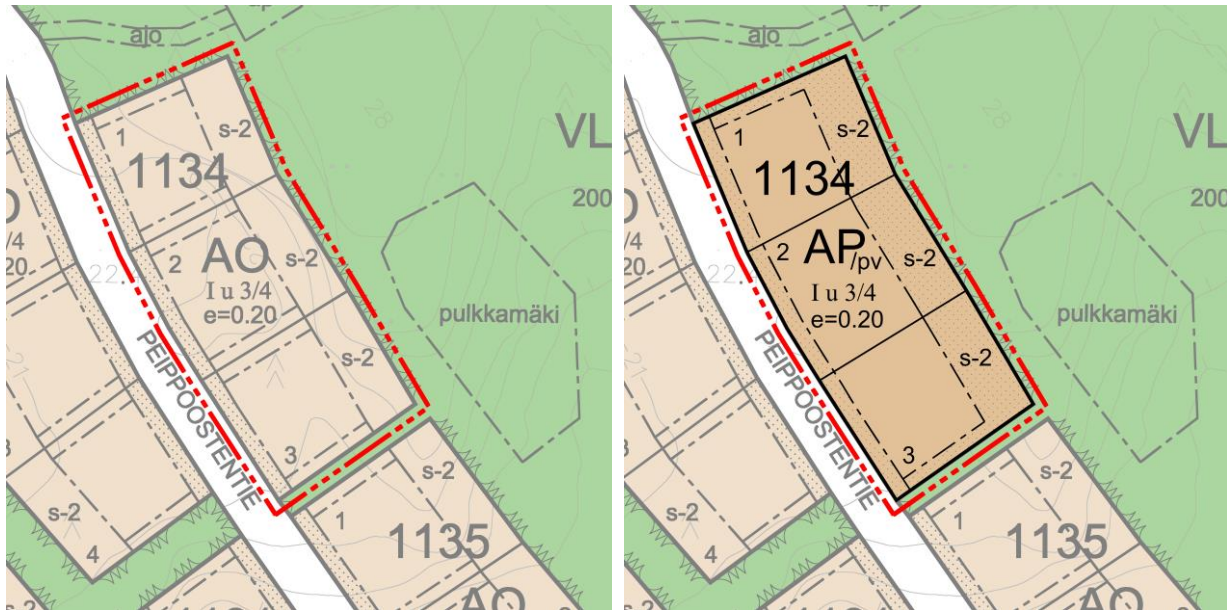
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtotarkastelu ei tarpeen.

3.11.2022

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Läntinen alue



Kuva 17: Vasemmalla voimassa oleva kaava, oikealla kaavaluonnos

Korttelin käyttötarkoituksmerkintä muuttuu erillispientalojen korttelialueesta AO asuinpientalojen korttelialueeksi AP, jolloin alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja. Asemakaavan tonttijako on ohjeellinen.

5.1.1 Mitoitus

Korttelin pinta-ala on 6 032 m². Tehokkuusluku $e=0,20$ antaa korttelin kokonaisrakennusoikeudeksi 1 206 kem².

5.1.2 Palvelut

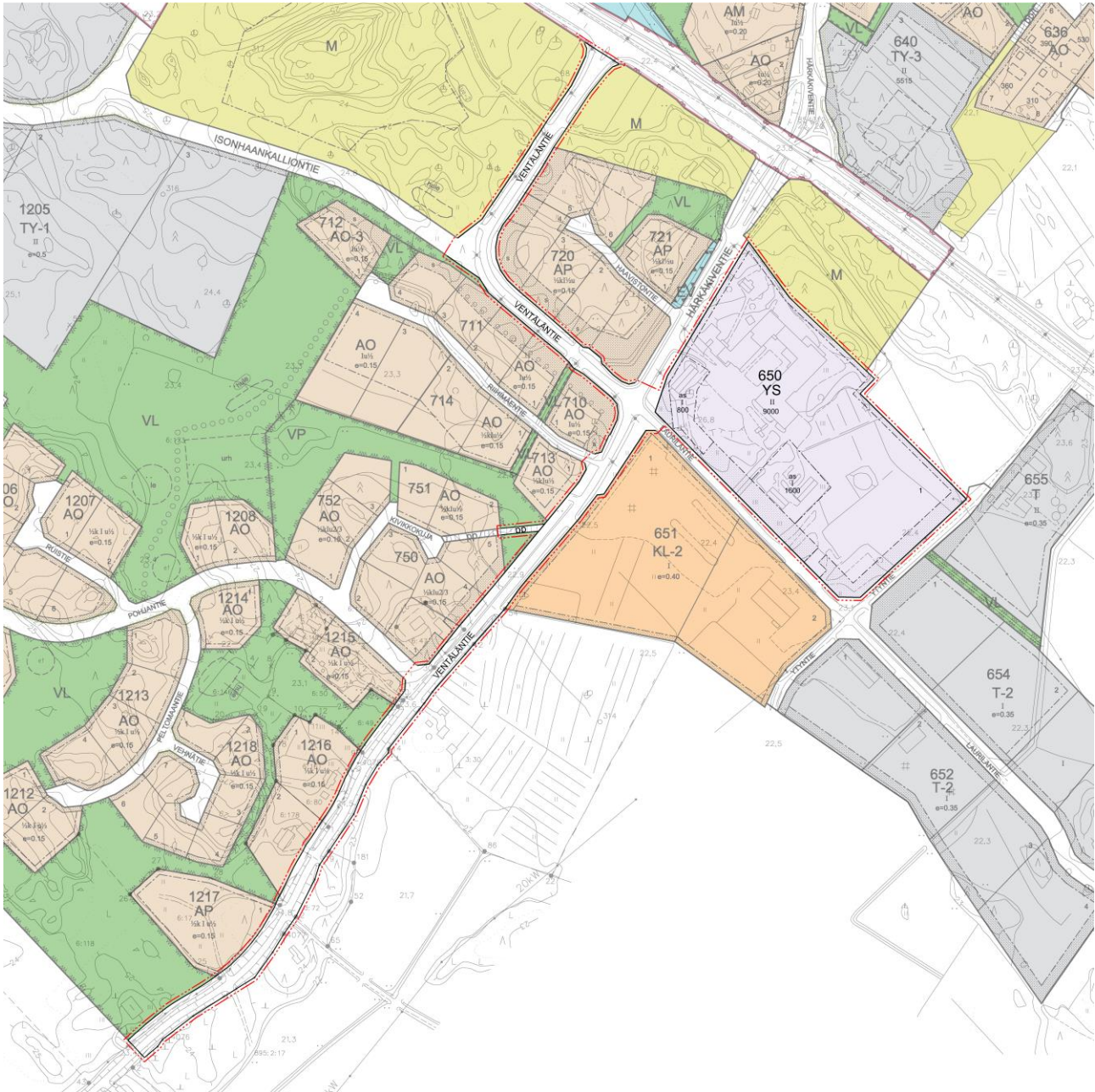
Alueella ei ole palveluita. Välittömästi alueen vieressä on ulkoilureittejä ja pulkkamäki. Etäisyys Tervajoen keskustan palveluihin on 1-2 km.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Käyttötarkoituksen monipuolistaminen lisää mahdollisuuksia alueen rakentumiseen.

3.11.2022

5.3 Itäinen alue



Kuva 18: Kaavaluonnos. Vrt. kuvaan 11, sivu 15.

Korttelia 650 on laajennettu ostetulle maa-alueelle. Muutoksella ei ole vaikutusta rakennusoikeuteen, joka on määritelty kortteliin kerrosalaneliömetrilukuna. Korttelissa on kaksi osa-aluetta, joilla sijaitsee vanhusten palveluasuntoja. Osa-alueille on määritelty oma kerroslukumerkintä (I) ja rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Ventäläntie on merkitty asemakaavakatuna ELY-keskuksen kanssa sovitulta osin. Ventäläntieltä puistoalueen poikki Kivikkokujan päähän rakennettu jalankulku-pyörätie on merkitty kaavaan toteutuman mukaiseksi. Pohjantiestä etelän Ventäläntien katualuetta on levennetty voimassa olevien kiinteistörajojen yli siten, että

3.11.2022

katualueelle mahdollista tulevaisuudessa toteuttamaan yleiskaavaan merkitty jalankulku-pyörätie. Ventäläntien pohjoisosassa jalankulku-pyörätietä on jo rakennettu.

Pohjoisosassa valtatie läheisyydessä Ventäläntie katkaisee voimassa olevan kaavan maa- ja metsätalousalueen M.

5.3.1 Palvelut

YS – korttelissa on sosiaali- ja terveydenhuoltopalveluita. Asemakaavamuutos mahdollistaa niiden kehittämisen. Etäisyys Isonkyrön keskustan palveluihin on n. 1,5 km.

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ventäläntien muutos kaduksi selventää sen aseman kunnan ylläpidossa.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot määräytyvät kiinteästi kaavakartan yhteydessä.

5.5.1 Kaavamääräykset

Kaavassa on annettu seuraavat yleiset määräykset, jotka pohjavesialueeseen kohdistuen vastaavat voimassa olevan Peippoosten asemakaavan määräyksiä.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

- Rakennusten tulee materiaaleiltaan, väreiltään ja kattomuodoltaan sopeutua ympäristöön.
- Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikoilleen siten, että merkittäviä maansiirtoja ja louhintatöitä ei joudu tekemään.
- Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4 m.
- Rakentamattomat rakennuspaikan osat on hoidettava mahdollisimman luonnonmukaisesti.
- Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty ja kaikki asumisjätevedet on johdettava kunnan jätevesiviemäriin.

MÄÄRÄYKSET POHJAVESIALUEELLA (/pv)

- Rakentaminen, ojitukset ja maan kaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laadun muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.
- Maalämmityksen keruuputkistossa tulee käyttää pohjavettä pilaamatonta nestettä.
- Viemäriputkien tiivisteenä tulee käyttää öljyjen, rasvojen ja muiden kemikaalien kestäviä kumitiivisteitä. Ennen käyttöönottoa putkille on suoritettava tiiviyskokeet.
- Alueella on pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden ja kemikaalien varastointi kielletty.
- Rakennuspaikkojen pihat tulee suunnitella ja rakentaa siten, että estetään likaantuneiden pintavesien haittavaikutukset pohjavesille.
- Auton säilytyspaikat ja pihan liikennöintialueet tulee päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Sade- ja sulamisvedet näiltä alueilta kerätään ja johdetaan sadevesiviemäriin. Päällystetyt alueet saavat olla enintään 200 m².
- Ajoneuvoväylät tulee päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Sade- ja sulamisvedet näiltä alueilta kerätään ja johdetaan sadevesiviemäriin.

AUTOPAIKAT

- AP - korttelialueella on autopaikkoja järjestettävä tontilla vähintään 2 kpl / asuinhuoneisto.
YS - korttelialueella on autopaikkoja järjestettävä tontilla vähintään 1 kpl / 110 kem².

3.11.2022

5.6 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen vaikutukset korttelin 650 ja Ventäläntietä koskien ovat vähäiset. Korttelissa 1134 kaavamuutoksen toivotaan johtavan alueen rakentumiseen.

5.6.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Ventäläntien eteläosan levittäminen jalankulku-pyörätietä varten voi vaikuttaa tien varren kiinteistöjen reunaistutuksiin. Jalankulku-pyörätietä ei ole vielä suunniteltu ja se täyttää yleiskaavaa myös kiinni ajoradan reunaan toteutettuna, reunakivellä korotettuna, jolloin se ei tarvitse niin paljon katutilaa.

5.6.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Korttelin 650 laajennuksen rakentumisen myötä maaperää muokataan. Ilmastovaikutukset riippuvat rakentamisen tavasta. Tontti on vesihuollon piirissä, veteen ei merkittäviä vaikutuksia.

5.6.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueella ei ole tiedossa erityisiä kasvi- tai eläinlajeja, joiden väheneminen merkittävästi vaikuttaisi luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

5.6.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Merkitykseltään vähäisillä muutoksilla ei ole merkittävää vaikutusta alue- ja yhdyskuntarakenteeseen tai talouteen.

5.6.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole merkittävää kulttuuriperintöä tai rakennettua ympäristöä. Oleva rakennuskanta on suhteellisen tuoretta ja uudisrakennukset tulevat siihen sopeutumaan.

5.6.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Lisärakentaminen tarjoaa työtilaisuuksia rakennusurakoitsijoille ja tarvikkeiden toimittajille.

5.7 Ympäristön häiriötekijät

Ei erityisiä häiriötekijöitä.

5.8 Nimistö

Ei uusia nimiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman. Korttelin 1134 toteutumisaikataulu riippuu kysyntätilanteesta.

6.2 Vesihuoltoverkosto

Vesihuoltoverkostoa tarkasteltaessa tulee rakennuslupavaiheessa muistaa ottaa huomioon kunnan velvollisuudet järjestää sammutus- ja pelastustoimien turvaamiseksi pelastustoimen käyttöön soveltuvia maapalo-posteja ja/tai sammutusvesiasemia (Pelastuslaki 379/2011; 30 §) pelastusviranomaisten antamien ohjeiden mukaisesti.

Kaavoituksen edetessä sammutusveden järjestämistä koskevat ehdot tulee välittää tiedoksi kunnan vesihuollosta vastaavalle toimijalle. Vesihuoltolaitoksen tulee lisäksi toimittaa tiedot paikalliselle pelastuslaitokselle liitettäväksi sammutusvesisuunnitelmaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kunta valvoo alueiden toteutumista asemakaavan mukaisesti rakennuslupien kautta.

FCG Finnish Consulting Group Oy