

KAAVASELOSTUS

ASEMAKAAVAN LAAJENNUS VALTAALAN ALUEELLA

19.12.2022



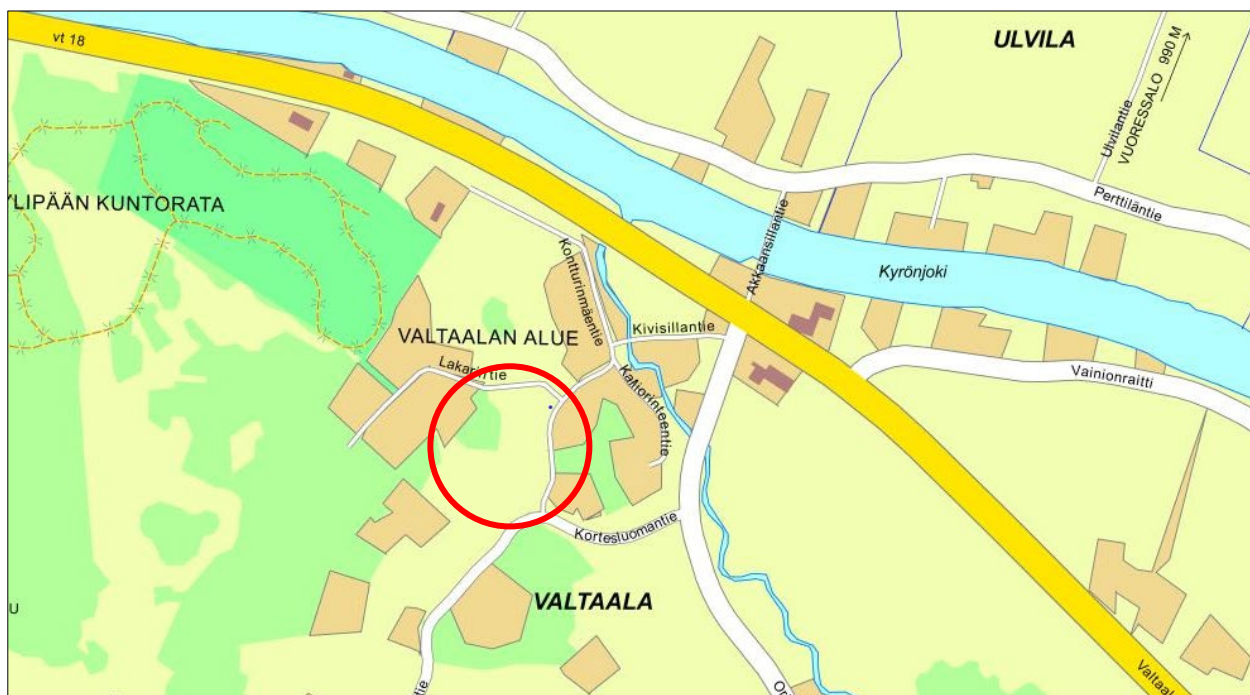
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Alueen nimi:	Valtaalan kylä
Kunta:	Isonkyrön kunta
Kaavan nimi:	Asemakaavan laajennus Valtaalan alueella
Asemakaavalla muodostuvat:	AO-korttelit, VL-alueita, katualuetta
Kaavan laatija:	Projoplan Oy
Kaavaluonnos nähtävillä:	5.5. – 13.6.2022
Kaavaehdotus nähtävillä:	4.7. – 8.8.2022
Hyväksyminen:	19.12.2022 § 56 (lainvoimainen 15.2.2023)

1.2. Kaava-alueen sijainti

Alue sijoittuu Valtaalan alueelle n. 6 km etäisyydelle Isonkyrön keskustasta. Alue liittyy Valtaalantiehen (vt 18) Orismalantien (7026) kautta. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 3,5 ha se on kunnan omistuksessa.



Kuva 1: suunnittelualueen sijainti

1.3. Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on lisätä kunnan pientalotonttien tarjontaa Valtaalan alueella. Suunnittelu-alueelle tullaan sijoittamaan omakotitalotontteja laajentamalla nykyistä Ylipään asemakaava-alueita kunnan hankkimalle maa-alueelle. Kaavatyön yhteydessä on suunniteltu myös alueen hulevesien poistojohtaminen erillisten maastomittausten perusteella.

1.4. Kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma
- Arkeologinen tarkkuusinventointi, Heilu Oy, 2022
- Ylipään osayleiskaava 2030:n yhteydessä laaditut selvitykset
- Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet, vastineraportti 28.6.2022
- Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset, vastineraportti 27.10.2022

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Vaihe	Ajankohta
Valmisteluvaihe - Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen - Laaditaan kaavaluonnos ja selostus, jossa kuvataan suunnitteluratkaisu sekä mahdolliset vaihtoehtoluonnokset - Valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ja osalliset voivat jättää siitä mielipiteitä. - Kunta pyytää valmisteluaineistosta lausunnot	Huhtikuu 2022 – Toukokuu 2022 Kaava-aineisto nähtävillä 5.5. – 13.6.2022
Ehdotusvaihe - Valmisteluvaiheessa saatu palaute (mielipiteet ja lausunnot) kootaan yhteen ja niihin laaditaan vastineet. - Päätetään toimenpiteet palautteen johdosta, ja laaditaan kaavaehdotus, jossa kaavaratkaisua on kehitetty eteenpäin. - Ehdotusvaiheen aineisto asetetaan nähtäville ja osalliset voivat jättää siitä muistutuksia (tarkemmasta ajankohdasta kuulutetaan erikseen) - Kunta pyytää ehdotusvaiheen aineistosta lausunnot	Toukokuu 2022– Syyskuu 2022 Kaava-aineisto nähtävillä 4.7. – 8.8.2022
Hyväksymisvaihe - Ehdotusvaiheessa saatu palaute (muistutukset ja lausunnot) kootaan yhteen ja niihin laaditaan vastineet. - Päätetään mahdollisista kaavaehdotuksiin tehtävistä muutoksista / tarkennuksista. - Mikäli kaavaehdotusta muutetaan olennaisesti sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville (MRA 32 §). - Valmistellaan kaava-aineisto hyväksymiskäsittelyyn. - Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan	19.12.2022
Voimaantulo - Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen. - Valitusajan umpeuduttua tarkastetaan, onko kaavasta valitettu ja voidaanko voimaantulo kuuluttaa.	15.2.2023
Alueen toteutus - Tonttien luovutus sekä alueen katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen voidaan aloittaa heti asemakaavan saatua lainvoiman.	2023-

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Alueen yleiskuvaus

Alue on tällä hetkellä suurelta osin rakentumatonta ja tasaista peltoaluetta. Pellon reunoilla puusto rajaa avointa maisematilaa, ja alueen keskivaiheille sijoittuu metsäinen saareke, joka kohoaa muuta ympäristöä korkeammalle. Idässä alue rajautuu Korttesluomantiehen ja pohjoisessa Lakarintiehen. Alueen länsipuolella on voimassa Ylipään asemakaava (hyväksytty 2005), jossa osoitetut erillispientalotontit ovat toteutuneet asemakaavan mukaisesti. Alueen eteläpuolelle sijoittuu erillispientalo ja talousrakennuksia pihapiireineen. Tällä alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

3.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualue kuuluu Ylipään osayleiskaava-alueeseen, jonka yhteydessä laadittiin luontoselvitys (vuonna 2002, täydennys 2009–2011). Selvitystyössä keskityttiin linnuston, kasvillisuuden sekä metsä- ja luontotyyppien tarkasteluun.

Koko selvitysaluetta koskevana huomiona todettiin, että tehokas viljely näkyi niin lintu- kuin kasvilajistonkin yksipuolisuutena.

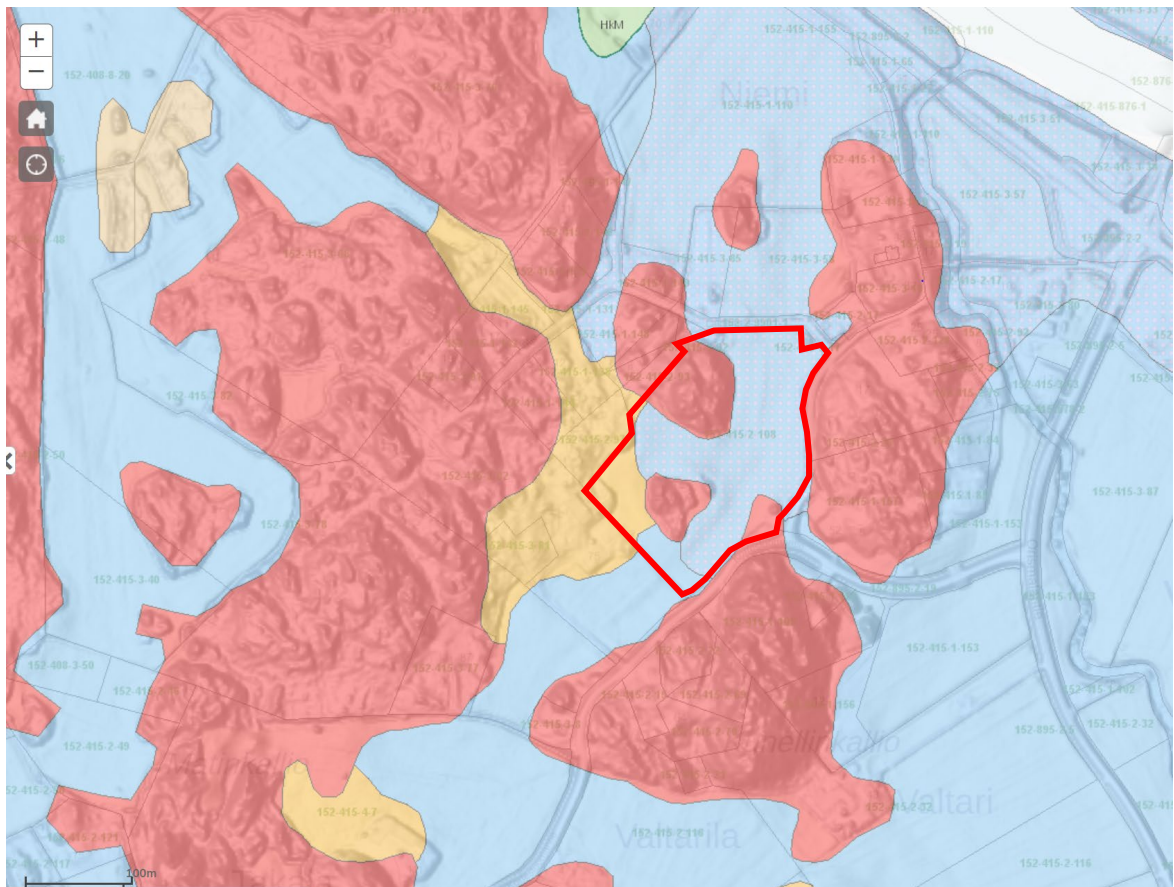
Alueella ei aiemman selvityksen mukaan esiinny liito-oravia eikä merkkejä lajin esiintymisestä havaittu tämänkään selvityksen aikana. Alueella ei ole sammakoille soveltuvia vesilampareita tai kaukosteita kosteikoita, joissa esim. viitasammakkoa saattaisi esiintyä.

Yleiskaavatyön yhteydessä tehdyn luontoselvityksen perusteella ei ole mitään viitteitä, jotka antaisivat aihetta uskoa alueelta löytyvän sellaisia linnusto- tai muita luontoarvoja, jotka oleellisesti vaikuttaisivat kaavan laadintaan. Kasvilajistossa ei havaittu uhanalaisia eläinlajeja tai rauhoitettuja kasvilajeja eikä metsä- ja luonnonsuojelulain tarkoittamia erityiskohteita. Merkittäviä lepakoiden pesimäyhdyskuntia ei alueella havaittu, eikä lepakoiden talvehtimiseen soveltuvia kohteita, ihmisen rakennelmia lukuun ottamatta, alueella ole.

Osayleiskaavassa ei ole osoitettu suunnittelun kohteena olevalle Valtaalan asemakaava-alueelle luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä alueita, jotka rajoittaisivat alueen maankäyttöä.

3.3. Maaperä

Alueen maa- ja kallioperälle ovat tyypillisiä laajat savitasangot ja kallioiset mäkimaat sekä yksittäiset voimakaspiirteiset kallioidet. Kallioiset moreenialueet ovat kantavia. Paksujen savi- ja hiesukerrostumien alueet ovat huonosti kantavia. Paikoitellen esiintyvä moreenin korkeahko savi- ja hiesupitoisuus lisää sen routivuutta ja vähentää kantavuutta.



Kuva 2: maankamara, lähde: GTK

	Pintamaalaji Hiesu (Hs), Pohjamaalaji Savi (Sa)
	Pintamaalaji Hienoaaineismoreeni (HMr), Pohjamaalaji Hienoaaineismoreeni (HMr)
	Pintamaalaji Kalliomaa (Ka), Pohjamaalaji Kalliomaa (Ka)

3.4. Muinaismuisto

Yleiskaavan yhteydessä alueelle on laadittu arkeologinen inventointi, jonka perusteella suunnittelu-alueelle ei ole osoitettu osayleiskaavassa muinaismuistokohteita. Asemakaavoituksen yhteydessä tehtiin arkeologinen tarkkuusinventointi, jonka tuloksena havaittiin kaksi kohdetta, Valtaalan sotilaan torppa ja Lakarintien varressa sijaitseva kiukaan jäännös. Molemmat kohteista ajoittuvat historialliselle ajalle, todennäköisesti 1700-luvulle tai sitä nuoremmalle ajalle. Tästä syystä niitä ei ehdoteta luokiteltavaksi kiinteiksi muinaisjäännöksiksi vaan luokkaan ”muu kulttuuriperintökohde”, jota ei ole esitetty kaavassa suojeltavaksi.

3.5. Maisema

Suunnittelualue liittyy rakennettujen kortteleiden ja puuston rajaamaan maisematilaan pienialaisen pellon reunassa.

Osayleiskaavassa avoimet peltoalueet on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA). Merkinnällä osoitetaan alueet, joiden säilyminen avoimena ja viljelykäytössä on valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen maisemankuvan kannalta tärkeää. Alueen oleviin talouskeskuksiin liittyvä

täydennys- ja korjausrakentaminen on sallittua ja se on sovitettava maisemaan. Osayleiskaavan tavoitteena on säilyttää alueen pellot ja nurminiityt avoimena maisematilana.



Kuva 3: Suunnittelualue liittyy rakennettujen kortteiden ja puuston rajaamaan maisematilaan pienialaisen pellon reunassa.

Rakennettu ympäristö

3.6. Rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Ylipään osayleiskaavatyön yhteydessä inventoitiin osayleiskaava-alueelta kaikki rakennukset, jotka oli rakennettu ennen 1960 – lukua. Inventointiin kuului rakennuskannan systemaattinen kartoitus, kohteiden arvottaminen ja laajempien kokonaisuuksien määrittely.

Valtaalan suunnittelualan itäpuolelle on osoitettu arvokas kyläalue (Kontturimäen ryhmäkylä). Osayleiskaavamääräyksen mukaan tällä alueella on asemakaavaa laadittaessa varmistettava kyläkuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen.

3.7. Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella ei sijaitse palveluja. Valtaalan koulu sijoittuu alueen pohjoispuolelle. Kirkonkylän kes-
kustan palvelut sijoittuvat n. 6 km etäisyydelle suunnittelualueesta.

3.8. Virkistys

Suunnittelualueen luoteispuolelle sijoittuu virkistys- ja ulkoilualue, pururata, Valtaalan koulun pelikentät sekä Ylipään frisbeegolfrata.

3.9. Liikenne

Idässä alue rajautuu Korttesluomantiehen ja pohjoisessa Lakarintiehen. Alueen pohjoispuolella n. 300 m etäisyydellä kulkee Valtaaalantie (vt 18), joka välittää liikennettä Vaasan ja Seinäjoen välillä. Keskimääräinen vuorokausiliikenne Valtaaalantiellä suunnittelualueen kohdalla on n. 5 200 ajoneuvoa / vrk. Suunnittelualueelta ajoyhteys valtatielle kulkee Korttesluomantien / Kivisillantien ja Orismalantien (7026) kautta. Lähimmät linja-autopysäkit sijoittuvat Valtaaalantien varteen.

Kevyt liikenne

Suunnittelualueetta rajaavilla katualueilla ei ole erillisiä kevyen liikenteen väyliä. Valtaalantien varrella kulkee yhtenäinen kevyen liikenteen väylä Kirkonkylän keskustan suuntaan.

3.10. Tekninen huolto



Kuva 4: Vesihuoltolinjat, suunnittelualueen itäreunassa kulkee jätevesilinja, ja pohjoispuolella vesijohto sekä hulevesilinja.

3.11. Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kunnan omistuksessa.

4. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

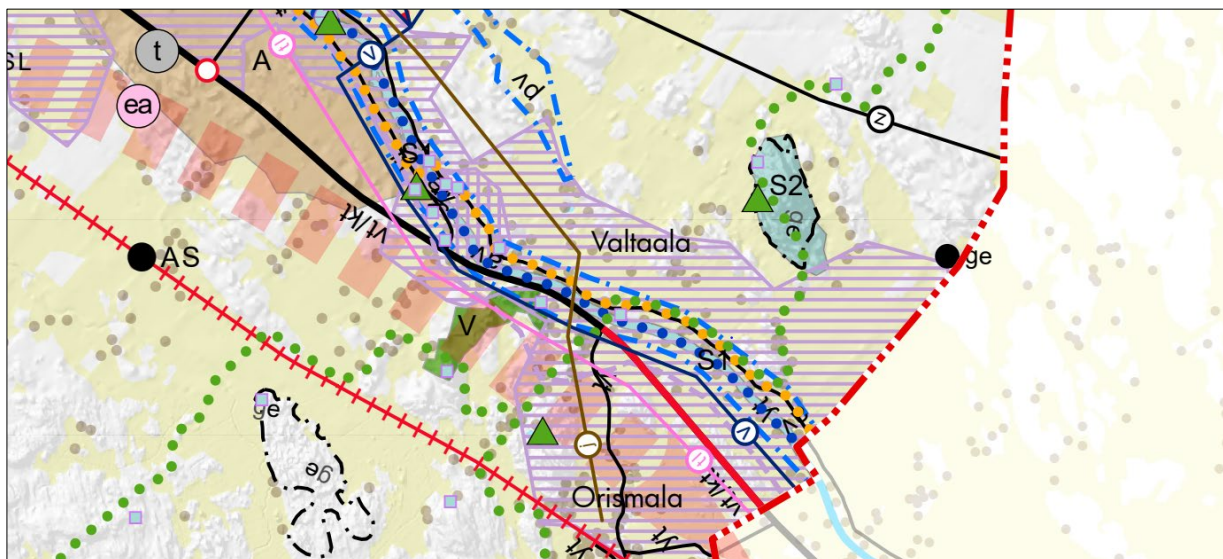
Valtioneuvoston päätöksellä 1.3.2009 voimaan tulleet tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat suoraan kaikkia kaavatasoja.

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018 ja koskevat seuraavia kokonaisuuksia:

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

4.2. Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2040, joka hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 15.6.2020 ja tuli voimaan 11.9.2020 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti.



Kuva 5: Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta

Alue sijoittuu taajamatoimintojen alueen ulkopuolelle, mutta kuuluu Vaasa-Seinäjoki kehittämisvyöhykkeeseen. Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan Vaasan ja Seinäjoen kaupunkiseutujen työssäkäyntialueisiin perustuva vyöhyke. Alueen pohjoispuolella kulkeva Valtaalantie (vt 18) on merkitty valtatieksi ja itäpuolella kulkeva Orismalantie (7026) on merkitty yhdystieksi. Alueen poikki on merkitty myös siirtoviemäri.

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Maisema-aluetta koskeva suunnittelumääräys: Jos alueelle osoitetaan aluevarausmerkintä, se määrittelee ensisijaisen maankäyttömuodon alueella. Alueen käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Tarkemmassa suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon maisema-alue tai maisemanähtävyys kokonaisuutena sekä sen erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus siten, että siihen liittyvät arvot turvataan ja aluetta voidaan kehittää. Tavoitteena tulee olla, että alueen pellot säilyvät avoimina ja maatalouskäytössä, ja että metsät hoidetaan. Rakennuspaikkoja ei maa- ja metsätalouden tarpeita lukuun ottamatta tule suunnitella sijoitettavaksi yhtenäisille peltoalueille.

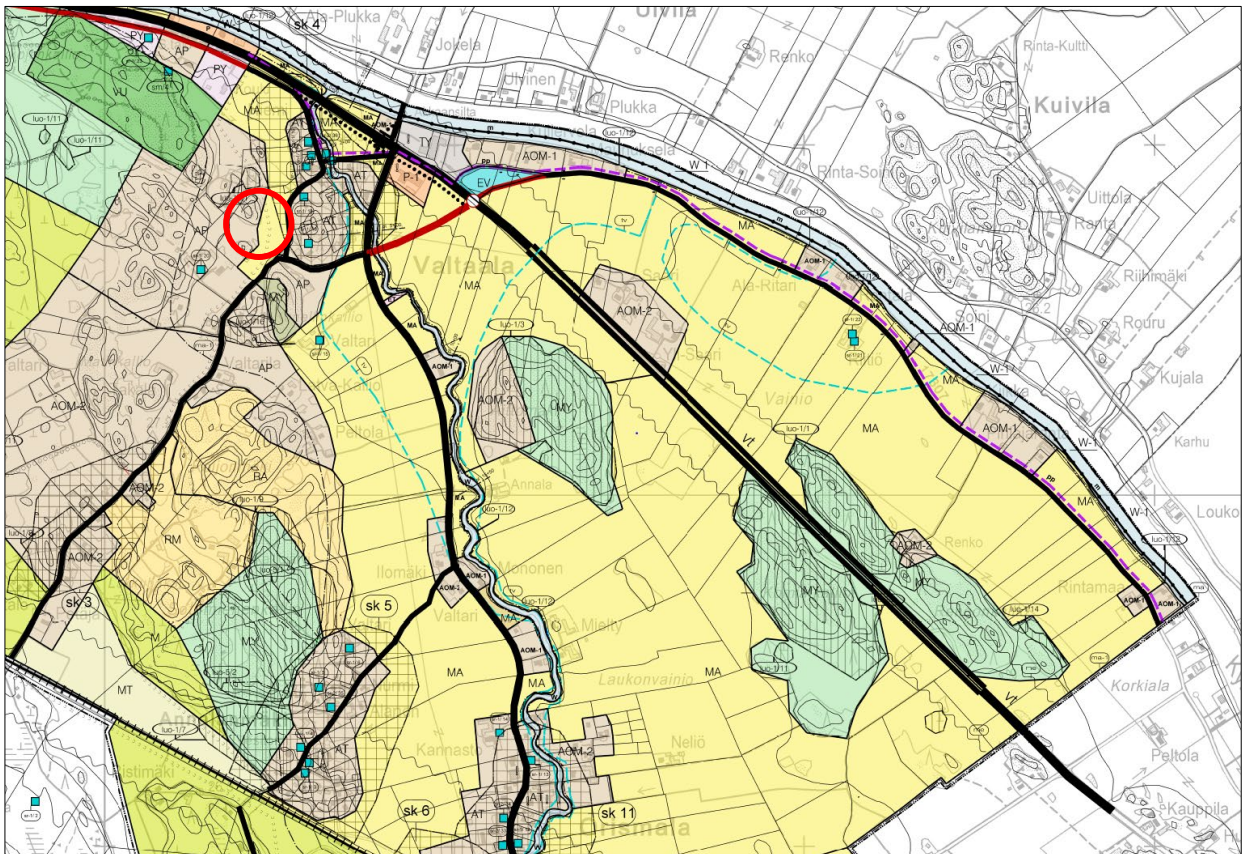
Alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Suunnittelumääräyksen mukaan ulkoilureitin yksityiskohdainen suunnittelu ja merkintä tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten kanssa. Ulkoilureittiä suunniteltaessa on huomioitava sen merkitys viheraluejärjestelmässä, ja sen tulee, jos mahdollista, yhdistää virkistysalueita, virkistys- ja matkailukohteita, arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja luonnon-suojelualueita yhteistoiminnalliseksi maakunnalliseksi verkostoksi. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.

4.3. Yleiskaava

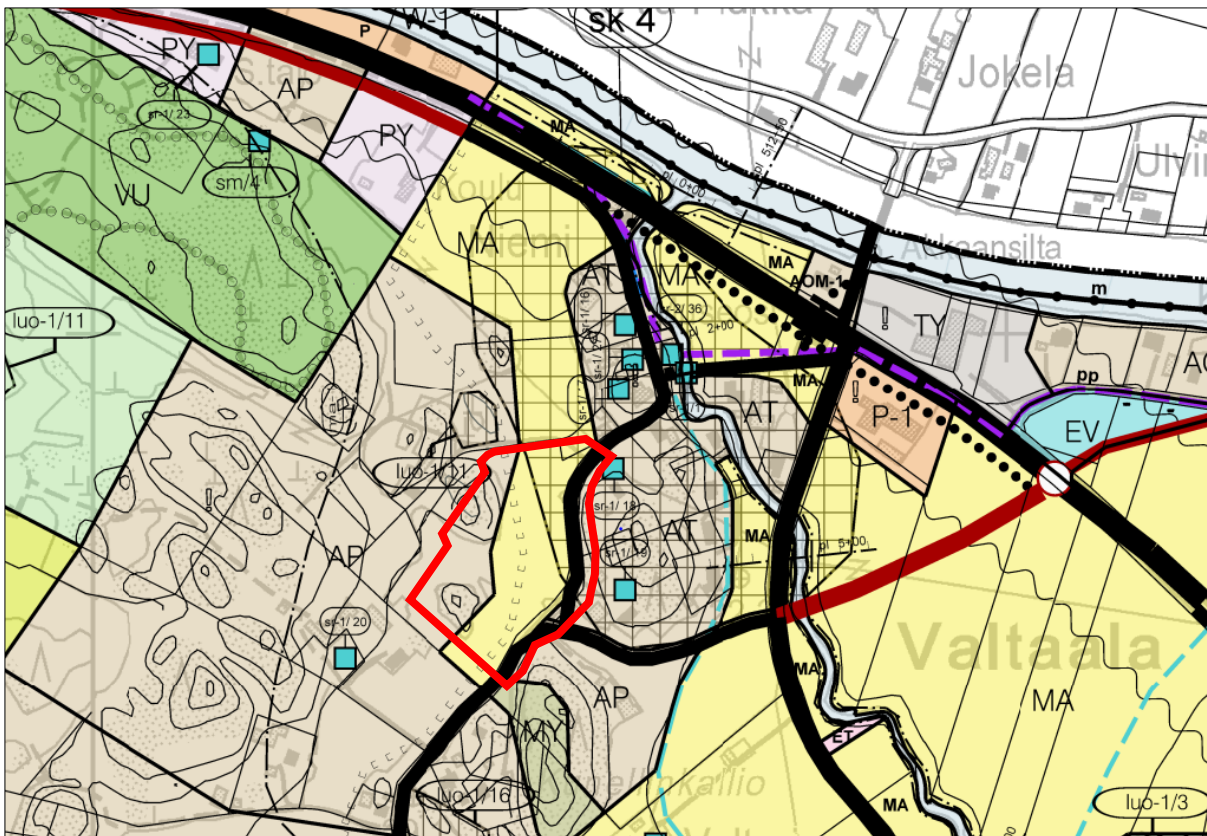
Alueella on voimassa Ylipään osayleiskaava 2030. Suunnittelualueelle on osayleiskaavassa merkitty **pien-talovaltainen asuntoalue (AP)**, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi, ja alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen.

Osa suunnittelualueesta on merkitty osayleiskaavassa **maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA)**. Suunnittelumääräyksen mukaan alue varataan maa-, metsä- ja karjatalouden harjoittamista varten. Merkinällä osoitetaan alueet, joiden säilyminen avoimina ja viljelykäytössä on valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen maisemankuvan kannalta tärkeää. Alueen oleviin talouskeskuksiin liittyvä täydennys- ja korjausrakentaminen on sallittua ja se on sovitettava maisemaan. Tavoitteena on säilyttää alueen pellot ja nurminiityt avoimena maisematilana.

Suunnittelualueen reunaa ulottuu yleiskaavatyön yhteydessä arvokkaaksi todettu kyläalue (sk 4, Kontturimäen ryhmäkylä). Osayleiskaavamääräyksen mukaan asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kyläkuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Osayleiskaavaan on merkitty myös moottorikelkkailureitti, joka kulkee peltoalueen poikki.



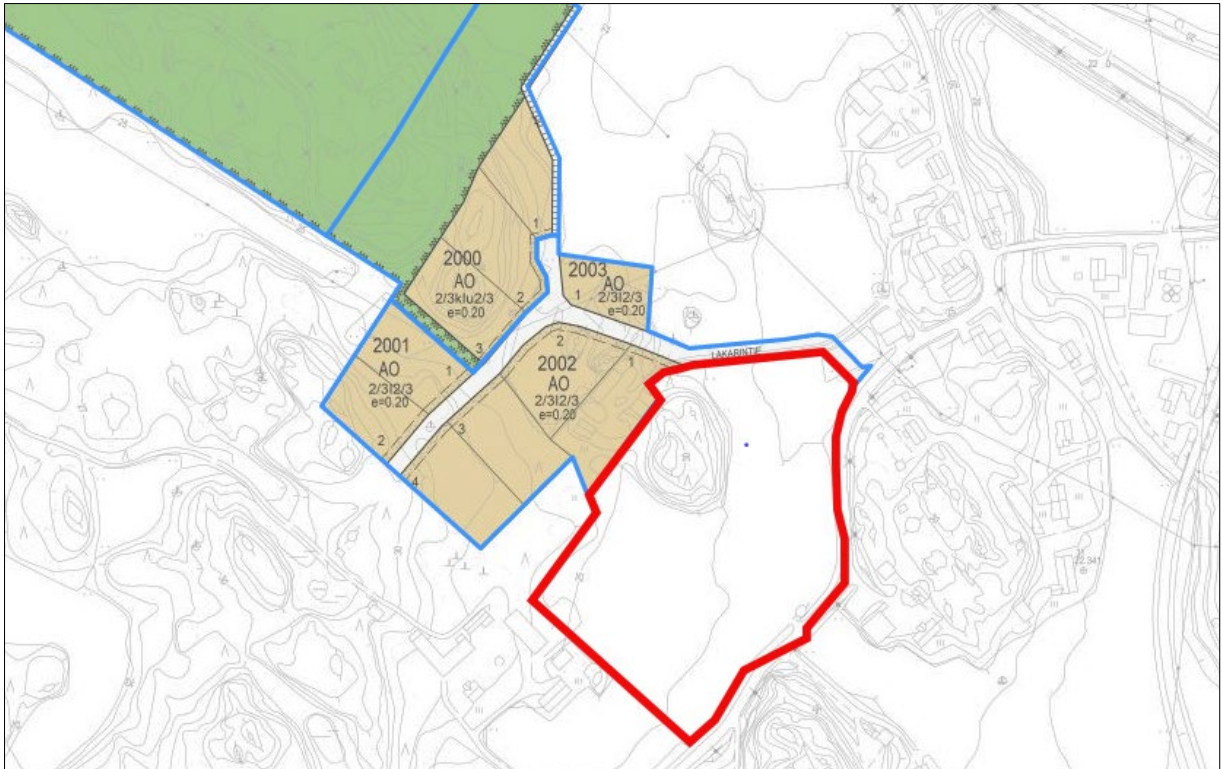
Kuva 6: Ote Ylipään osayleiskaava 2030:sta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.



Kuva 7: Ote Ylipään osayleiskaava 2030:sta.

4.4. Asemakaava

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa. Suunnittelualue rajautuu Ylipään asemakaavaan, joka on vahvistunut vuonna 2005 (asemakaavan osittainen muutos on tehty 2010). Kaava käsittää 10 erillispientalon rakennuspaikkaa sekä koko kuntaa palvelevan urheilu ja virkistyspalvelujen alueen, joka on kooltaan 12 ha.



Kuva 8: Ote voimassa olevasta asemakaavasta sekä laajennusalueen raja (punaisella)

4.5. Rakennusjärjestys

Isonkyrön kunnan rakennusjärjestyksen on Kunnanhallitus hyväksynyt 30.3.2020 § 68. Rakennusjärjestys astui voimaan 1.7.2020.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Isonkyrön kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.6. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tarkoituksena on lisätä kunnan omakotitalotonttien tarjontaa Valtaalaan alueella.

4.7. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Osalliset

Osallisella tarkoitetaan alueen maanomistajia ja niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavaa saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisia ja yhteisöjä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Osallisia ovat:

Asukkaat

1. Lähialueen asukkaat
2. Alueen ja lähialueen maanomistajat

Isonkyrön kunta

3. Tekninen osasto
4. Rakennusvalvonta
5. Kunnallistekniikka
6. Ympäristönsuojelu

Viranomaiset

7. Etelä-Pohjanmaan liitto
8. Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
9. Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos
10. Seinäjoen museot

Yritykset ja yhteisöt

11. Caruna Oy
12. Muut mahdolliset osalliset

4.8. Vireilletulo

Kaavan vireille tulosta ilmoitetaan asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.

4.9. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Kaavoituksen etenemisestä, vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen ja –ehdotuksen nähtävillä olosta ja mahdollisista tiedotustilaisuuksista tiedotetaan Pohjan-kyrö-lehdessä, sekä kunnan julkisten kuulutusten ilmoitustaululla ja kunnan internetsivulla www.iso-kyro.fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta (mielipiteet) ja kaavaehdotuksesta (muistutuksen) voi jättää kirjallisesti nähtävillä olon aikana. Mielipiteet ja muistutukset voi osoittaa elinkeino ja kaavoitusjaostolle, osoitteeseen Pohjankyröntie 136, 61500 Isokyrö.

4.10. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan valmisteluaineistosta ja ehdotuksesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen neuvottelu ELY-keskuksen ja muiden viranomaisten kanssa (viranomaisneuvottelut) tai kaavaneuvottelut ELY-keskuksen kanssa pidetään tarvittaessa.

5. Asemakaavan tavoitteet

5.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

5.2. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Tavoitteet on otettava huomioon yleiskaavoituksessa ja myös asemakaavoituksessa, milloin kaavat koskettelevat valtakunnallisesti merkittäviä kysymyksiä.

5.3. Maakuntakaavan asettamat tavoitteet

Pohjanmaan maakuntakaavalle 2040 asetetut tavoitteet perustuvat maakuntastrategiaan ja muihin strategioihin³ laajaan vuoropuheluun.

Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 tavoitteena on luoda edellytykset:

1. kilpailukykyiselle alueelle
2. alueelle, jossa väestö voi hyvin
3. alueelle, jossa on hyvä elinympäristö

5.4. Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on tarjota monipuolista tonttitarjontaa, ja muodostaa asemakaavalla puitteet houkuttelevalle ja viihtyisälle pientaloympäristölle olemassa olevan kunnallistekniikan, liikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyyteen.

5.5. Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavan laadinnassa laadulliset tavoitteet ovat koko prosessin ajan keskeisiä. Alueesta on tavoitteena muodostaa maisemaan sekä kulttuuri- ja luonnonympäristöön soveltuva korkeatasoinen pientalo-alue.

6. Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuvat AO-korttelit, katualueita ja lähivirkistysaluetta (VL).

6.1. Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 3,5 ha.

Kaavalla muodostuu alueelle kolme AO-korttelia, joissa on yhteensä 12 erillispientalotonttia. Kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 3 000 k-m² rakennusoikeutta.

6.2. Kaavamerkinnät ja määräykset

6.3. Aluevaraukset

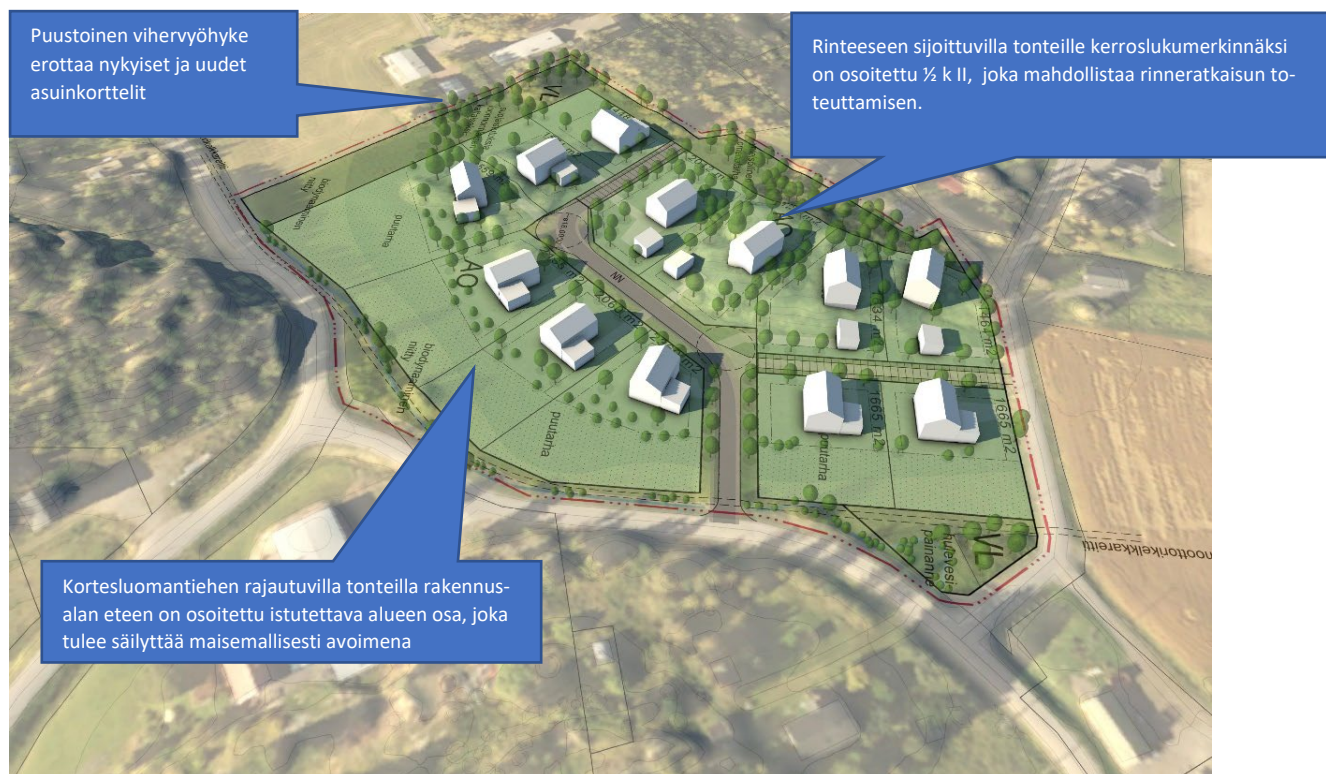
6.4. Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue AO

Kullekin tontille voidaan sijoittaa enintään yksi asuinrakennus sekä siihen liittyviä talousrakennuksia.

Lähivirkistysalue VL

Kaava-alueen länsireunaan sijoittuvat erillispientalotontit on erotettu viereisestä Ylipään asemavasta VL-alueella, jolloin puustoinen suojavyöhyke voidaan säilyttää nykyisten uusien asuinkorttelien välillä.



Kuva 9: Havainnekuva

6.5. Muut merkinnät

6.5.1. Rakennusten sijoittaminen

Rakennukset tulee sijoittaa kaavaan merkittyjen rakennusalojen sisälle.

Kortteluomantiehen rajautuvilla tonteilla rakennusalan eteen on osoitettu istutettava alueen osa, joka tulee säilyttää maisemallisesti avoimena. Alueelle ei saa rakentaa yli 1,3 m korkeita aitoja tai rakenteita.



Kuva 10: Asemakaavalla pyritään säilyttämään yhtenäiset, eri suuntiin avautuvat maisemalinjat.

6.5.2. Rakennusoikeuden määrä

Kullekin tontille on osoitettu suurin sallittu rakennusoikeuden määrä kiinteällä luvulla (250 k-m²)

6.5.3. Kerrosluku

Asemakaavaan on merkitty roomalainen numero (II), joka osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

6.5.4. Rakentamistapa

Tontin rakennusten ja rakenteiden tulee muodostaa rakentamistavaltaan ja väritykseltään yhtenäinen ja maisemaan sovitettu kokonaisuus. Rakentamistapaa ohjaa tarkemmin rakennuslupamenettely.

6.5.5. Liikennejärjestelyt

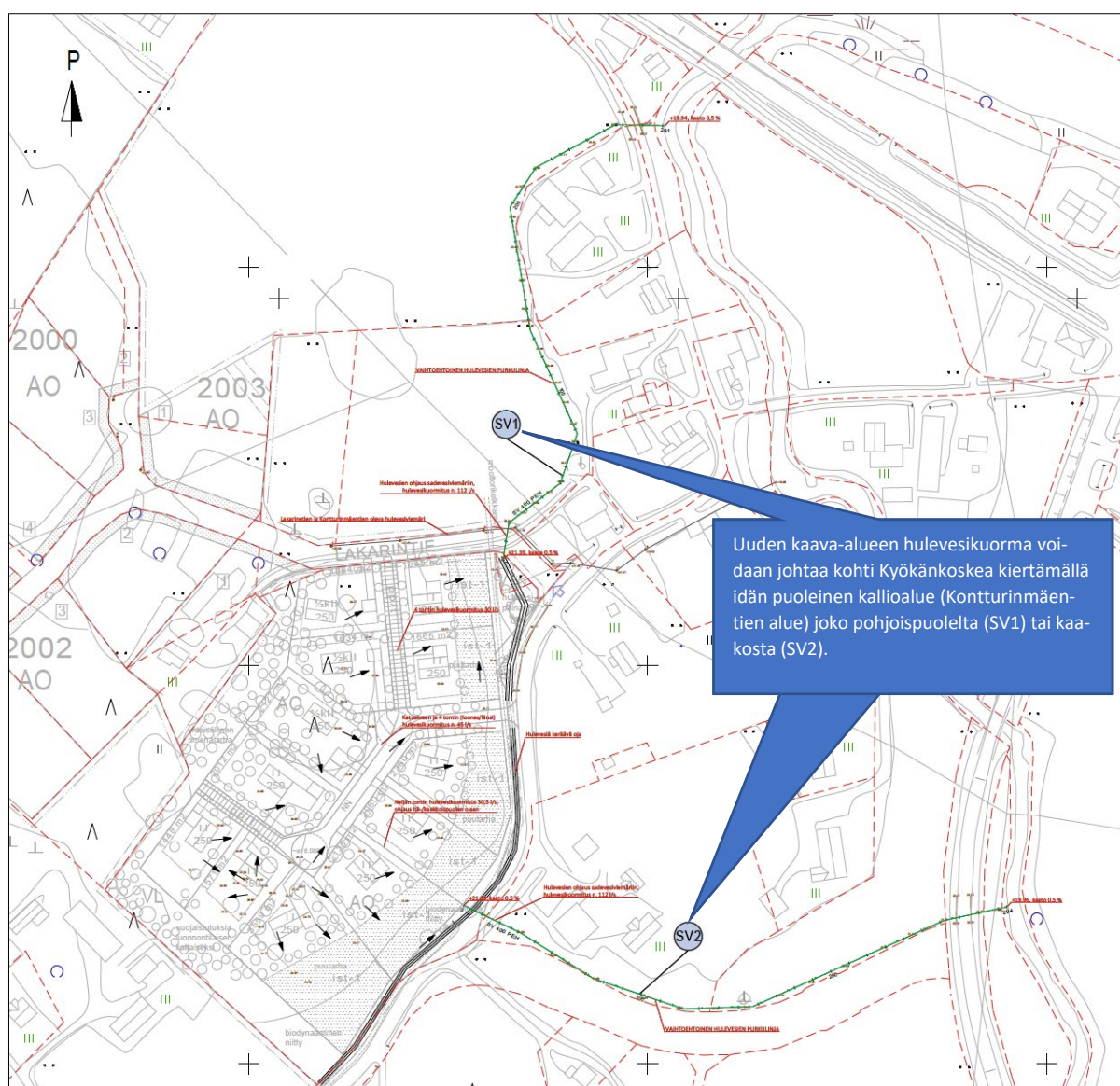
Alueelta on osoitettu ajoyhteys Korttesluomatielle, jolloin kumpaankin kääntymissuuntaan saadaan riittävät näkymät. Uusi katuyhteys liittyy pohjoisessa myös kevyen liikenteen väylän kautta Lakarin-tiehen. Tällä katuosuudella on tonteille ajo sallittua.

6.5.6. Kunnallistekniset linjat

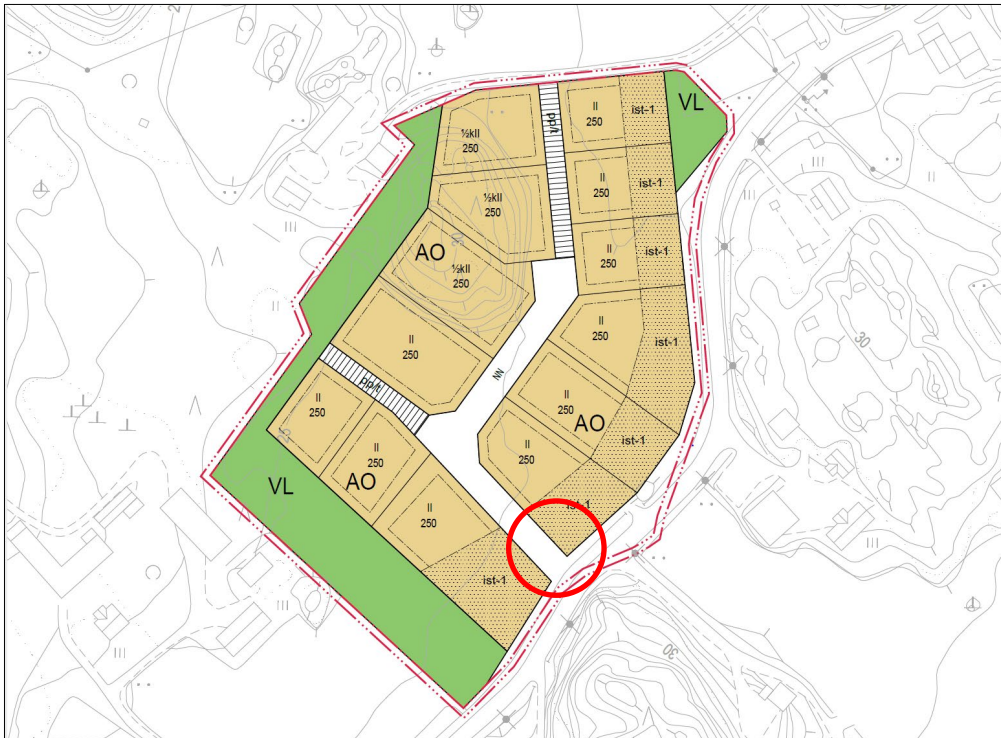
Vesi- ja viemäriinjat toteutetaan / siirretään uusille katualueille, jolloin vältetään turhilta johtorasitteilta tonttien sisällä.

6.5.7. Hulevesien poisjohtaminen

Tutkitulla alueella on tehty maastomittauksia Aluetaito Oy:n toimesta ja selvitetty nykyinen hulevesiverkosto. Alue on pääosin peltoa, jonka ympärillä on kalliimuodostelmia. Maasto viettää kohti peltoalueen idänpuolista ojaa ja matalin kohta on alueen koillispuolella. Lakarintien varressa kulkee sadevesiviemäri, joka johtaa Lakarintien kiinteistöjen hulevesiä Kontturinmäentien kautta Kyökänkoskeen. Alueen hulevesien poisjohtaminen tehdään erillisen suunnitelman perusteella. Asemakaavassa on huomioitu hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen tarvittavat tilavaraukset



Kuva 11: Ote alueen hulevesisuunnitelmasta. Suunnitelmakartalle on laskettu hulevesikuormitus kaavan mukaiselle rakentamistilanteelle.



Kuva 10: Kaavan valmisteluvaiheessa tutkittiin myös vaihtoehtoa, jossa alueen tonttikatu olisi liittynyt Korttesluomantiehen kaava-alueen eteläosassa. Katuliittymä päätettiin siirtää kuitenkin pohjoisemmaksi, jolloin katuliittymään saadaan riittävät näkemäalueet kumpaankin suuntaan.



Kuva 11: Ote nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta



Kuva 12: Ote kaavaehdotuksesta



Kuva 13: Ehdotusvaiheen havainnekuva

7. KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arviointi kaavoituksessa perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä asetukseen MRL 9 §, MRA 1 §. Jotta kaavan vaikutuksia voitaisiin arvioida, tulee kaavan perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä 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. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusten arviointi tapahtuu asiantuntijatyönä maastokäyntien, tutkimusten ja selvitysten pohjalta, osallisten palautteen ja viranomaisohjauksen perusteella. Vaikutuksia arvioidaan koko kaava-prosessin aikana sen eri vaiheissa.

Maisema, rakennettu ympäristö ja taajamakuva	Alue on nykyisin suurelta osin rakentumatonta ja tasaista peltoaluetta. Alueen reunoilla puusto rajaa avointa maisematilaa, ja alueen keskivaiheille sijoittuu metsäinen saareke, joka kohoo muuta ympäristöä korkeammalle. Kaavan toteutumisen myötä uudet pientalokorttelit avoin peltomaisema muuttuu Korttesluomantien varressa rakennetuksi pientaloympäristöksi. Uusi pienimittakaavainen rakentaminen täydentää taajamarakennetta jatkamalla alueen pohjoispuolelle sijoittuvaa tiiviimpää kylärakennetta. Asemakaavassa osoitettu rakentaminen liittyy rakennettujen kortteleiden ja puuston rajaamaan maisematilaan pienialaisen pellon reunassa (ks. kuva 3). Peltoaluetta rajaavat pohjoisessa Lakarintie, idässä Korttesluomantie sekä lännessä ja etelässä osayleiskaavan mukaiset AP-alueet, jotka osaltaan sulkevat avointa maisemaa. Uudet korttelialueet eivät sijoitu osaksi laajempaa peltoaukeiden muodostamaa maisematilaa, minkä vuoksi on myös katsottu, että suunnitteluratkaisu tarkentaa osayleiskaavaa, eikä se ei vaaranna yleispiirteisemmässä maakuntakaavassa tarkoitettua laajempaa maisema-aluetta, maisemanähtävyyden erityispiirteitä tai lähiympäristön kyläkuvallisia arvoja.
Kulttuuriympäristöt ja muinaismuistot	Suunnittelualueen itäpuolelle on osayleiskaavassa merkitty arvokas kylä-alue (sk 4, Kontturimäen ryhmäkylä). Korttelialueiden ja rakennusten sijoituksessa on huomioitu ympäröivät näkymät, eikä asemakaavassa esitetty rakentaminen vaaranna alueen rakennuskantaa tai lähiympäristön kyläkuvallisia arvoja. Yleiskaavan yhteydessä alueelle on laadittu arkeologinen inventointi, jonka perusteella suunnittelualueelle ei ole osoitettu osayleiskaavassa muinaismuistokohteita. Asemakaavoituksen yhteydessä tehtiin arkeologinen

	tarkkuusinventointi, jonka tuloksena havaittiin kaksi kohdetta, Valtaalan sotilaan torppa ja Lakarintien varressa sijaitseva kiukaan jäännös. Molemmat kohteista ajoittuvat historialliselle ajalle, todennäköisesti 1700-luvulle tai sitä nuoremmalle ajalle. Tästä syystä niitä ei ehdoteta luokiteltavaksi kiinteiksi muinaisjäännöksiksi vaan luokkaan ”muu kulttuuri-perintökohde”, jota ei ole esitetty kaavassa suojeltavaksi.
Luonto ja luonnonympäristö	Alue on pääosin rakentamatonta peltoaluetta. Osayleiskaavatyön yhteydessä kaava-alueelle ei ole osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä alueita tai lajistoa, jotka rajoittaisivat alueen maankäyttöä.
Liikenne	Ajoneuvoliikenne tulee suuntautumaan pääosin alueen itäisestä liittymästä Korttesluomantielle, johon on mahdollista järjestää hyvät näkymät molemmista suunnista. Kaava-alueelle osoitettujen pientalokortteleiden asukasmäärä tulee olemaan n. 30–50 asukasta, millä ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen liikennemäärin tai alueen liikenneturvallisuuteen.
Kunnallistekniikka	Alue voidaan liittää kunnallistekniikkaan. Uudet kunnallistekniset linjat toteutetaan kaavassa osoitettaville katualueille. Myös nykyinen alueen poikki kulkeva vesihuoltolinja siirretään katualueelle. Alueen rakentamisen myötä vettä läpäisemättömän pinnoitetun alueen määrä kasvaa, minkä vuoksi alueen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota hulevesien hallittuun poisjohtamiseen.
Taloudelliset vaikutukset	Alueen katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen aiheuttaa kunnalle kustannuksia. Uusista erillispientalotonteista syntyy kunnalle tontinmyyntituloja.
Virkistys, ihmisten elinympäristön viihtyisyys	Alue on nykyisin rakentamatonta peltoaluetta, eikä kaavan toteutumisella ole vaikutuksia alueen virkistyskäyttömahdollisuuksiin.
Palvelut	Alueelle ei osoiteta kaavassa uusia palveluita. Uudet asukkaat lisäävät jonkin verran lähialueen kaupallisten palveluiden kysyntää. Uusien asukkaiden myötä myös kunnallisten palveluiden, kuten koulu- ja päiväkotipaikkojen tarve lisääntyy.
Suhde yleiskaavaan	Asemakaava on yleiskaavan mukainen. Alueella on voimassa Ylipään osayleiskaava 2030. Suunnittelualueelle on osayleiskaavassa merkitty pientalovaltainen asuntoalue (AP). Suunnittelualueeseen kuuluu myös yleiskaavan mukaista maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA). Asemakaavassa alueelle on osoitettu pienimittakaavaista rakentamista sekä pyritty säilyttämään yhtenäiset, ympäröiville peltoalueille avautuvat maisemalinjat. Asemakaavaratkaisu tarkoittaa osayleiskaavassa esitettyä maankäyttöä.
Suhde maakuntakaavaan	Asemakaava tarkoittaa maakuntakaavan mukaista maankäyttöä. Alue sijoittuu taajamatoimintojen alueen ulkopuolelle, mutta kuuluu Vaasa-Seinäjäki kehittämisvyöhykkeeseen. Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan Vaasan ja Seinäjoen kaupunkiseutujen työssäkäyntialueisiin perustuva vyöhyke.

Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT)

Asemakaava toteuttaa sen sisältöön liittyen tunnistettujen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen voidaan aloittaa heti asemakaavan saatua lainvoiman. Erillispientalotonttien tarkempaa rakentamista ohjaa kunnan rakennuslupamenettely.