

ISONKYRÖN KUNTA

TERVAJOEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Selostus, valmisteluvaihe



13.3.2017

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	8
3.1.4	Rakennettu ympäristö	9
3.1.5	Muinaisjäännökset	12
3.1.6	Maanomistus	12
3.1.7	Palvelut	12
3.1.8	Yhdyskuntatekninen huolto, ajoyhteydet, liikenne	12
3.2	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET	13
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
3.2.2	Pohjanmaan maakuntakaava	13
3.2.3	Vaasan kaupunkiseudun rakennemalli 2040	15
3.2.4	Yleiskaava	16
3.2.5	Asemakaava	18
3.2.6	Pohjakartta	19
3.2.7	Selvitykset ja aiemmat suunnitelmat	20
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
4.2	Vuorovaikutus kaavaprosessin aikana	20
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	21
4.4	Asemakaavan valmisteluvaihe	21
4.5	Asemakaavan ehdotusvaihe	27
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1	Kaavan rakenne	27
5.2	Mitoitus	27
5.3	Liikenneverkko	29
5.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
6	Kaavamerkinnot ja - määräykset	30

13.3.2017

7	KAAVAN VAIKUTUKSET	35
7.1	Kaavan vaikutukset.....	35
7.1.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	35
7.1.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	38
7.1.3	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen.....	39
7.2	Kaavan suhde olemassa oleviin selvityksiin ja suunnitelmiin.....	39
7.2.1	Asemakaavan suhde yleiskaavaan.....	39
7.2.2	Asemakaavan sisältövaatimukset	42
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	42
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	42

Liitteet:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Tervajoen keskustan asemakaavamuutoksen hulevesisuunnitelma (FCG Suunnittelu- ja tekniikka Oy. 23.2.2017)
3. Kaavaratkaisun kuvaus

13.3.2017

TERVAJOEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi	Tervajoen asemakaavan muutos ja laajennus
Kaavan päiväys:	13.3.2017 luonnos
Alueen määrittely:	<p>Tervajoen asemakaavan muutos koskee kortteileita nro. x-xx sekä niihin liittyviä virkistys, liikenne- ja katualueita.</p> <p>Tervajoen asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä RN:o 152-405-12-34, 6-57, 12-33, 6-100, 3-21, 2-83, 3-4, 5-34, 5-156, 4-82, 6-44, 6-33, 4-97, 4-98, 3-6, 6-3, 3-111, 2-3, 2-46, 5-116, 3-58, 3-59, 3-131, 3-103, 3-121, 5-115, 5-100, 5-19, 3-113, 3-87, 152-412-4-29, 1-22, 152-417-3-17.</p>
Kaavan laatija:	<p>FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy</p> <p>projektipäällikkö Susanna Paananen Ins. Amk YKS -585</p> <p>Puistokatu 2A, 40100 Jyväskylä p. 044 7046280, susanna.paananen@fcg.fi</p> <p>FCG:n työryhmään kuuluvat Paanasen lisäksi Tuomo Järvinen, arkkitehti ja Pekka Seppänen, suunnittelija Ins. Amk YKS-582</p>
Projektinumero:	P25776
Vireilletulo:	
Lainvoimainen kaava:	
Kunnan yhteyshenkilö:	<p>Isonkyrön kunta</p> <p>Juha Försti, tekninen johtaja, p. 040 774 9087, juha.forsti@isokyro.fi</p>

13.3.2017

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Isonkyrön kunnan länsiosassa Tervajoen taajamassa noin kahdeksan kilometrin päässä Isonkyrön keskustaajamasta. Suunnittelualueen läpi kulkee valtatie 18 (Tervajoentie), jota pitkin on yhteys Laihian ja Vaasan sekä Lapuan ja Seinäjoen suuntiin. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kyrönjokeen ja etelässä Seinäjoki-Vaasa -junarataan.



Kuva 1 Suunnittelualueen likimääräinen sijainti (Kartta: ©Maanmittauslaitos)

13.3.2017

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyössä noudatetaan 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.

Kaavaprosessi	Ajankohta
Vireilletulokuulutus	3.8.2015
Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu	27.5.2015
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtävillä	3.8.2015 - 31.8.2015
Valmisteluvaiheen kuuleminen kaavaluonnoksen nähtävilläolo	Tammikuu- maaliskuu 2017
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	Huhtikuu – syyskuu 2017
Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu	
Asemakaavan hyväksyminen	11-12/2017
Lainvoimainen kaava	

Aikataulu on tavoitteellinen ja tarvittaessa sitä tarkistetaan suunnittelutyön edetessä.

2.2 Asemakaavan tarkoitus

Suunnittelun tavoitteena on päivittää ja laatia asemakaava hyväksytyn Tervajoen osayleiskaavan perusteella. Osayleiskaavassa alueelle on uutena osoitettu mm. paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikköjä tai myymäläkeskittymä. Kaava-aluetta koskien on laadittu liikenneverkon tarkastelu (SITO Oy 2014) ja liikennesuunnitelma (Oy Talentek Ab 2009), joiden perusteella osayleiskaavaan on esitetty uusia liikennetkaisuja. Osayleiskaavan liikennetkaisu on tarkoitus tarkentaa asemakaavaratkaisujen yhteydessä. Asemakaavassa huomioidaan myös olemassa oleva asutus ja asumisen laajenemisalueet, palveluiden ja työpaikkojen alueet, asukkaiden virkistystarpeet ja maisemaa, luontoa ja kulttuuriperintöä koskevat suojelutarpeet.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

13.3.2017

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tervajoentien ja Kylkkäränraitin varrelle suunnittelualan pohjoisosaan sijoittuu omakotitaloasumista sekä viljelyksessä olevia pelloja. Tervajoentien eteläpuolelle sijoittuu autokauppaa sekä omakotitaloasutusta, joita myös ympäröivät peltosaarekkeet. Asutus on keskittynyt ryppäisiin Seppäsentien, Olkitien ja Asematien varsille.



Kuva 2: Näkymä suunnittelualueelle. Aluetta halkoo valtatie.

3.1.2 Luonnonympäristö,

Tervajoen osayleiskaavan laadinnan yhteydessä on laadittu luontoselvitys (Turnstone Nature, 2005), jonka selvitysalueeseen myös tämän asemakaavatyön suunnittelualan sisältyy. Luontoselvityksen tuloksia hyödynnetään asemakaavan laadinnassa. Suunnittelualueella ei sijaitse Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita tai muita luonnonsuojelualueita.

Maasto on tasaista, korkeus on koko kaava-alueella suunnilleen 15 mpy. Kyrönjoen uoman molemmilla puolilla sijaitsee laajoja savikkoalueita, kauempana joesta maaperä on pääosin moreenia. Suunnittelualueella maa on pääosin savea, joen rannalla on liejusavea. Alueen kallioperä on kiillegneissää.

Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualan eteläpuolella sijaitsee vedenoton kannalta tärkeä Peipposten-Pappilan pohjavesialue, joka on luokiteltu I-luokan pohjavesialueeksi. Alueella on asemakaava, joka sisältää määräykset pohjavesialueelle rakentamisesta.

13.3.2017

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

Linnusto

Tervajoen osayleiskaavatyöhön kuuluva linnustoselvitys on tehty kesä- ja heinäkuussa 2004. Tuolloin osayleiskaava-alueella havaittiin 62 lintulajia, joista yleisimmät olivat pajulintu, vihervarpunen, räkättirastas, mustavaris ja naakka.

Tervajoen alueen tyypillisimpinä lintuina mainitaan mustavaris ja varpunen. Tervajoen juna-aseman vieressä on pesinyt suuri mustavarisyhdyskunta ja luultavasti alueella on myös muita yhdyskuntia. Mustavaris on Keski-Euroopassa varsin yleinen viljelysmaiden lintu, mutta se on Suomessa melko harvinainen ja pesii ainoastaan muutamalla länsirannikon alueella. Alueella esiintyy myös varpusta, joka on aiemmin kuulunut silmälläpidettäviin lajeihin, mutta joka nykyään luokitellaan elinvoimaiseksi.

Alueella pesii todennäköisesti muutamia petolintuja ja Kyrönjoen rannoilla muutamia kalalokkeja ja kalatiiroja. vesilintuja alueella on vain harvakseltaan. Myös monet suurille peltoaukeille normaalisti tyypilliset pikkulinnut ovat harvalukuisia.

Nisäkkäät

Osayleiskaavatyön luontoinventointien yhteydessä alueella tehtiin muutamia nisäkäshavaintoja. Alueella havaittiin oravan, hirven ja jäniksen jälkiä ja jätöksiä.

Direktiivilajit

Tervajoen osayleiskaava-alueella on tehty vuonna 2010 aiempaa selvitystä täydentävä liito-oravaa, viitasammakkoa ja lepakoita koskeva selvitys. Lajien lisääntymispaikat on rauhoitettu luonnonsuojelulain 49 § nojalla. Liito-orava on osayleiskaava-alueella melko yleinen. Lajista tehtiin havaintoja 20 metsikössä, joista yhdeksän on todennäköisiä pesäpaikkoja. Liito-orava-alueet eivät sijaitse tämän asemakaavatyön suunnittelualueella.

Viitasammakko on eteläisellä Pohjanmaalla melko yleinen. Tervajoen osayleiskaava-alueella on ainakin kolme viitasammakon lisääntymispaikkaa, jotka sijaitsevat asema-kaavan suunnittelualueen ulkopuolella.

KAAVASSA HUOMIOITAVAT LUONTOKOhteet

Pohjanlepakko

Lepakolajeista alueella tavattiin pohjanlepakkoa. Laji on sopeutunut rakennettuun peltomaisemaan ja esiintyy alueella yleisenä. Tämän asemakaavatyön suunnittelualueen pohjoisosaan on merkitty pohjanlepakon esiintymisalue.

Tervajoen asema-alueen puutarha

Tervajoen asema-alueen puutarhasta löytyy vanhoja, tyypillisiä "rautatieasemien kasveja", kuten sembramäntyjä, jalavia, pihtakuusia sekä unkarin syreenejä. Puutarhasta hiukan itäänpäin, kasvaa ryhmä isoja sembramäntyjä, joiden oksistossa pesii iso mustavariskolonia. Aseman pohjoispuolella, aivan junaradan vieressä, on vanha asuinrakennus, jota ympäröi kaunis puutarha. Puutarhassa on paljon vanhoja puutarhakasveja, mm. juhannusruusuja, akileijoja ja peurankelloja. Vanhat rakennukset sekä tienvarsien virpiangervot ja pihasyreenit luovat tälle kohteelle kulttuurihistoriallista sisältöä. Aseman ympäristössä pesivä varpunen on Ympäristöministeriön uhanalaisuusluokituksen mukaan silmälläpidettävä laji.

13.3.2017

Kylkkälän ranta-alueet

Nauhamainen, paikoin tiheäkin asutus Kyrönjoen varrella, Kyrönjokea seuraileva kapea vanha maantie sekä pienet peltotilkut tien ja joen välissä antavat tälle alueelle harmonisen ja rauhallisen kokonaiskuvan. Useimmat pihat ovat huolella hoidettuja ja monissa pihoissa on käytetty vanhoja perinteisiä puutarhakasveja, kuten esim. syreeniä, tuoksuvatukkaa ja lupiinia. Joentöyräs on koko alueella lähes äkkijyrkkä. Jyrkällä rinteellä kasvaa isoja ruohovartisia kasveja kuten lehtovirmajuurta, mesiangervoa ja maitohorsmaa. Vesirajassa kasvaa isoja saroja. Vaikka tie seurailee Kyrönjokea hyvinkin läheltä, on tieltä vain muutamasta kohdasta suora näkymä joelle. Alueen maisemallisesti kaunein kohta on Kylkkälän keskustassa, jossa tien ja Kyrönjoen välissä on vain harvahko koivukujanne. Törmän jyrkässä rinteessä on rappuset, jotka johtavat alas rantaan. Joenpohja on tässä hiekkainen ja rantaa käytetäänkin uimiseen. Kohteen itäosassa rajoittuvat peltoalueet joentöyrään päällä olevaan kapeaan, mutta tiheään vyöhykkeeseen pieniä koivuja, pihlajia ja pajuja. Tämä vyöhyke on niin tihekasvuinen, ettei tieltä näy Kyrönjoelle. Alueen linnusto on hyvin monipuolinen, sillä kohteesta löytyy erilaisia elinympäristötyyppejä (pelto, pihapiiri, ranta).

3.1.3 Maisema

Tervajoki on Etelä-Pohjanmaan rannikkoseutua. Valtakunnallisessa maisema-aluejaossa Tervajoki kuuluu pohjanmaan maisemamaakuntaan ja tarkemmin Etelä-Pohjanmaan viljelylakeuksien maisemaseutuun.

Tervajoen alue on pohjanmaan lakeusvyöhykkeellä. Suurmaiseman erityispiirteitä ovat Kyrönjoen jokilaakso ja sen ympärille levittyvät peltolakeudet. Paikoitellen joen törmä reunustavat lehtipuualueet, mutta osa rannoista on viljelys- tai asuinkäytössä. Kaavoitettava alue on maisemaltaan seudulle tyypillistä, maastoltaan hyvin tasaista jokilaaksoa. Asutus seuraa jokivartta lähes katkeamattomana nauhana, niin myös kaava-alueen joenranta on lähes kokonaan rakennettu tai viljelty.

Suunnittelualueen pohjoisosa on Tervajoen taajama-aluetta, jolla lomittuvat yhteen pientalokorttelit, liikekorttelit ja viljeltyt pellot. VT 18:n varrella sijaitseva kaupallinen keskus muodostuu viime vuosikymmenten aikana rakentuneista liikerakennuksista, jotka luovat alueelle pienteollisuusalueen tyyppistä kaupunkikuvaa. Kaupallisten kortteleiden väliin jää pienehköjä viljeltyjä peltoalueita. Eteläosassa alueen poikki kulkee rautatie, ja sen eteläpuolella alkaa harvempaan rakennettu, peltojen ympäröimä maaseutumainen asutus.

Kylkkälänraitti on sorapintainen ja puuston suojaama tie, ja sen Olkitien ja Asematien välinen tieosuus kulkee välittömästi Kyrönjoen rannassa. Puustoinen ja suojaisa Parkintie on harmonisesti eri aikakausina rakentunut pientalojen pihatie, jolta muodostuu pitkiä näkymiä pohjoiselle joenrantaan ulottuvalle peltoaukealle. Tien varressa on hyvin hoidettuja, pensasaidoin rajattuja pihapiirejä. Harvakyläntien miljöö on maaseutumaisempaa kuin taajaman läheisillä pientaloalueilla. Tieltä muodostuu pitkiä näkymiä Harvakylän pelloille.

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitseva edelleen käytössä olevan Tervajoen rautatieaseman seutu on julkista historiallista miljöötä. Toinen historiallinen kohde on Kylkkälän vanha keskusta Olkitien ja Kylkkälänraitin risteyksessä.

Suunnittelualue sijaitsee kokonaan Kyrönjokilaakson maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

13.3.2017

Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi on käynnissä. Ehdotukset Pohjanmaan, Etelä- ja Keski-Pohjanmaan valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi on laadittu vuoden 2013 aikana (ELY-keskuksen julkaisu Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet – Ehdotukset Pohjanmaan, Etelä- ja Keski-Pohjanmaan valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi 2013).

Uusien inventointien mukaan suunnittelualue sisältyy myös uuteen ehdotettuun valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen eli Kyrönjokilaakson kulttuurimaiseman rajaukseen. Ehdotuksen mukainen rajaus kulkee kaava-alueen länsirajan ja pohjoisrajan tuntumassa. Valtakunnallisten maisema-alueiden osalta oikeusvaikutukset syntyvät valtioneuvoston päätöksellä, kun koko maan maisema-alueet on päivitetty.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle sijoittuu viljelyksessä olevia peltoalueita. Valtatien varteen sijoittuu kaupan rakentamista, esimerkiksi kuva 4. Pientaloalueiden asutus vaihtelee pääosin 1950-luvun rakennuskannasta aina 2000-luvulla rakentuneeseen asutukseen. Suunnittelualueelle sijoittuu yksittäisiä vanhempia rakennuksia, jotka on huomioitu alueen rakennuskannan inventoinnissa.



Kuva 3 Näkymä Olkitieltä länteen (Kuva: ©Googlemaps)



Kuva 4 Näkymä asematieltä länteen (Kuva: ©Googlemaps)



13.3.2017

Kuva 5 Kaijantien rakennuskantaa (Kuva: ©Googlemaps)*Kuva 6 Näkymä kohti rautatiealuetta Harvakyläntiellä (Kuva: ©Googlemaps)**Kuva 7 Näkymä kylkkälänraitilta itään (Kuva: ©Googlemaps)*

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY). Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu maiseman ja rakennetun ympäristön kannalta valtakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen, joka tässä tapauksessa tarkoittaa Kyrönjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.

Tervajoen osayleiskaavan laadinnan yhteydessä on suoritettu rakennuskannan inventointi ja arvottaminen, joiden tuloksia hyödynnetään asemakaavan laadinnassa. Osayleiskaava-alueella inventoitiin yhteensä 223 kohdetta, joista arvokkaiksi arvioitiin seuraavat 36 kohdetta.

1. Latva-Varpula, tila
2. Jokirinta, asuinrakennus
3. Kaustinen, tila
4. Rullo, asuinrakennus
5. Vesitorni
6. Ratamestarin talo
7. Hollarinhaka, pyykkipoikatehdas
8. Alkula, asuinrakennus
9. Aitolan tila, aitta
10. Asunto, lakkineulomo
11. Tervajoen asema
12. Kyrönpelto, kauppa ja asuinrakennus
13. Einola, tila
14. Nyyssö, tila
15. Puustellinranta, tila
16. Koulurakennus
17. Rintatalo, tila
18. Railo, tila

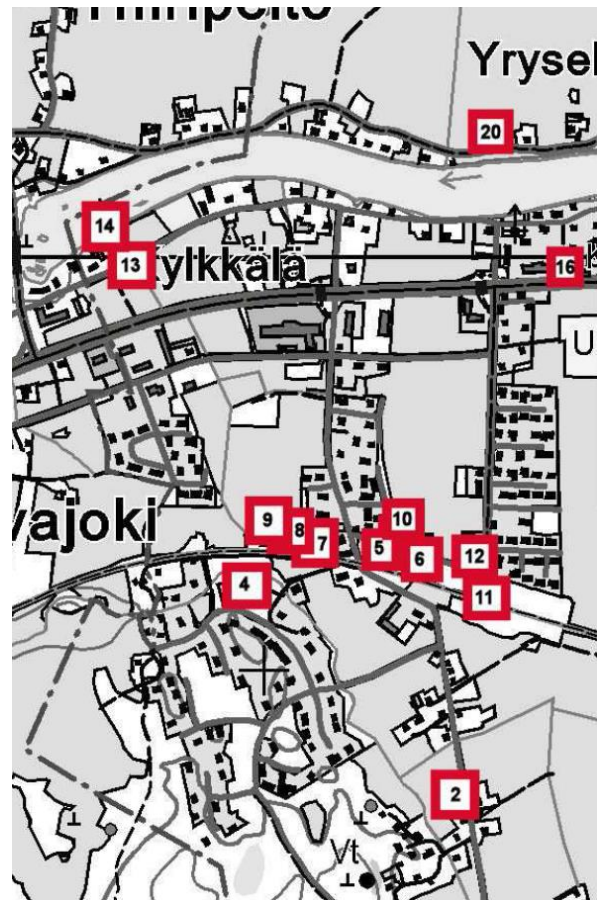
13.3.2017

19. Mäki-Antila, Antila, tila
20. Kaappola, tila
21. Palo, tila
22. Jolkka, tila
23. Martola, asuinrakennus
24. Vainio-Söfring, tila
25. Toimela, mäkitupa
26. Kivelä, pientila tai torppa
27. Kotipuisto, pientila tai torppa
28. Saari, tila
29. Kivisaari, tila
30. Veikkola, tila
31. Ala-Turja, tila
32. Turja, tila
33. Nuuja II, tila
34. Järvelä, tila
35. Mattila, tila
36. Ollila, tila

Kohteet 5-15 sijaitsevat tämän asemakaavatyön suunnittelualueella. Kohteet 4-12 sijaitsevat Tervajoen rautatieaseman läheisyydessä ja kuuluvat asemanseudun laajempaan kokonaisuuteen. Seinäjoki-Vaasa junarata valmistui vuonna 1883, ja Tervajoen rautatieaseman ympärille syntyi 1900-luvun alun ja 1950-luvun välillä tiivis kyläkeskus, johon kuuluu asuin-, liike- ja teollisuusrakennuksia. Alueen merkittävimpiä rakennuksia ovat 1900-luvun alussa perustettu maakunnallisesti arvokas pyykkipoikatehdas (kohde 7) ja 20-luvun klassismia edustava Kyrönpellon maatalouskauppa (kohde 12).

Kohteet 13, 14 ja 15 eli Einolan ja Nyyssön tilat sekä Puustellinranta, sijaitsevat suunnittelualan luoteisosassa Kyrönjoen etelärannalla ja kuuluvat samaan vuonna 1902 rakennettuun pohjalaistalojen kokonaisuuteen.

Asemanseudun pohjoispuolella sijaitsee jälleenrakennusajan asuinalue, jonka rakennuksia ei ole yksittäisten suojeltavien rakennusten luettelossa, mutta joka on osayleiskaavassa osoitettu kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Yhtenäinen pientaloalue koostuu pääosin 1940-luvulla ja 1950-luvun alussa rakennetuista omakotitaloista.



Kuva 8: Ote yleiskaavan rakennusinventoinnista. Kuvassa arvokkaat rakennukset.

13.3.2017

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

Tervajoki on olemassa oleva kauppapaikka Isokyrön ja Vaasan rajalla. Tervajoella on vähittäiskaupan pinta-alaa yhteensä noin 21 000 k-m², josta noin 17 000 k-m² on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa ja noin 4 000 k-m² muuta erikoiskauppaa ja päivittäistavarakauppaa. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupasta suurin osa on autokauppaa. Nykyisestä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupasta sijaitsee Isokyrön alueella noin 11 000 k-m² ja Vaasan alueella noin 6 000 k-m². Muu erikoiskauppa ja päivittäistavarakauppa sijoittuvat pääosin Vaasan puolelle. Tervajoen paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan pinta-alasta sijoittuu suunnittelualueelle n. 7 600 k-m².

3.1.8 Yhdyskuntatekninen huolto, ajoyhteydet, liikenne

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

Suunnittelualueen pohjoisosaan sijoittuu valtatie 18, Tervajoentie. Tervajoentiellä keskimääräinen vuorokausiliikenne on noin 6330 ajoneuvoa suunnittelualueen kohdalla.. Valtatien pohjoispuolelle sijoittuu Kylkkälänraitti länsi – itäsuuntaisesti. Valtatien eteläpuolelle sijoittuu kaupparaitti valtatie suuntaisesti sekä pohjois- eteläsuuntaiset koojakadut, Seppäsentie, Olkitie ja Asematie. Asematiellä keskimääräinen vuorokausiliikenne on noin 930 ajoneuvoa suunnittelualueen kohdalla.

Suunnittelualueen eteläosaan sijoittuu rautatie (Vaasa-Seinäjoki). Tervajoen rautatie-asema sijaitsee kylässä. Tervajoen vuonna 1883 valmistunut asemarakennus poistui käytöstä 15. marraskuuta 2001, mutta asemalla pysähtyvät edelleen (vuonna 2016) lähestulkoon kaikki Vaasan radan junat.

13.3.2017

3.2 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

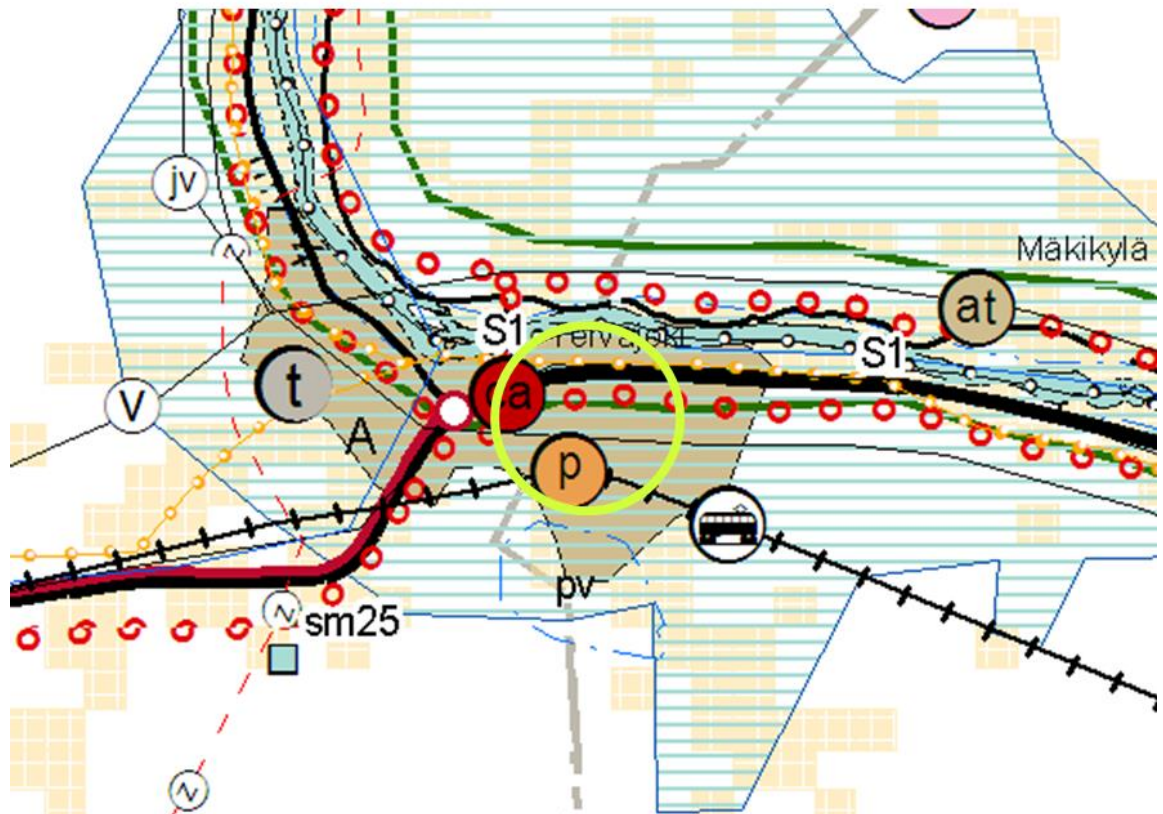
Valtioneuvosto päätti Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000 ja päätös tuli lainvoimaiseksi 26.11.2001. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. MRL 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten 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.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sisältyy kokonaisuudessaan taajamatoimintojen alueeseen (A, vaaleanruskea vyöhyke), minkä lisäksi suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen on merkitty keskustatoimintojen alakeskus (ca) ja palvelujen alue (p) (korvattu 1. vaihemaakuntakaavassa kmt2- merkinnällä). Alueelle on merkitty pyöräilyreitti (punainen palloviiva) sekä kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus (oranssi palloviiva). Alueen pohjoispuolella sijaitseva Kyrönjoki on osoitettu melontaan soveltuvaksi vesistöksi (vihreä viiva). Alueen eteläosassa on yhdysrata, jonka rata-alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Suunnittelualue sisältyy kokonaisuudessaan kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen (vaaleansininen viivarasteri). Suunnittelualueen eteläpuolella on tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv).

13.3.2017



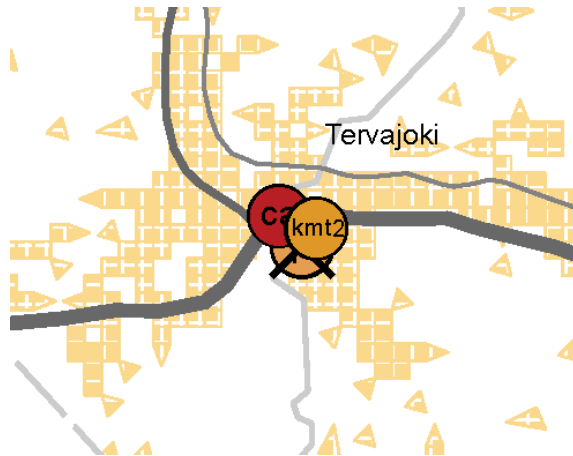
Kuva 9 : Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu sinisellä ellipsillä.

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2013 vahvistettu Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava, joka keskittyy kaupallisten palvelujen kehittämiseen.

1. Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle on merkitty keskustatoimintojen alakeskus (ca) ja paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikkö (kmt2). Samalla maakuntakaavassa esitetty palvelujen alue (p-merkintä) poistuu.

Paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikkö (kmt2) -merkinnällä on osoitettu maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä tarkoitettu, merkitykseltään seudullinen paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä keskustatoimintojen alueen ulkopuolella. Kaavamääräyksen mukaan alueelle on mahdollista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, jossa on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa eli moottoriajoneuvojen kauppaa, huonekalukauppaa, rauta- ja rakennustarvikekauppaa, maatalous- ja puutarha-alan kauppaa sekä kodinkonekauppaa. Yksikön tai keskittymän kokonaiskerrosala saa olla Tervajoella Isokyrön ja Vaasan alueella yhteensä enintään 50 000 k-m². Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan kaikki kauppa ja kaiken kokoiset yksiköt.

13.3.2017



Kuva 10 Ote Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavasta.

Suunnittelualue sisältyy myös Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavaan. Maakuntavaltuusto hyväksyi vaihemaakuntakaavan 12.5.2014, ja ympäristöministeriö vahvisti sen 14.12.2015. 2. vaihemaakuntakaavassa ei ole suunnittelualueita koskevia merkintöjä.

Maakuntakaava 2040

Maakuntahallitus on kokouksessaan 27.1.2014 päättänyt käynnistää Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 laatimisen. Kaava laaditaan koko maakunnan kattavana kokonaismaakuntakaavana. Tavoitteena on, että kaava hyväksytään vuonna 2018. Uusi maakuntakaava korvaa vahvistettuaan Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 ja sen vaihemaakuntakaavat. Maakuntahallitus hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 21.12.2015.

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.

13.3.2017



Kuva 11 Ote Vaasan seudun rakennemallista, elinkeinot, logistiikka ja liikenne.

3.2.4 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa vuoden 2014 alussa hyväksytty Tervajoen osayleiskaava 2030.

Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu pääosin kaupallisten palvelujen aluetta, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän (KM-tv), sekä pientalovaltaista asuntoaluetta, jolle sallitaan pienimuotoinen liike- ja työtilojen rakentaminen (AP-1). Suunnittelualueeseen kuuluu myös virkistysalueita (VL) sekä jonkin verran maatalousalueita, joilla sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä pienimuotoista yritystoimintaa palveleva rakentaminen.

Suunnittelualueen eteläosassa rautatieaseman läheisyydessä sijaitsee useita sr-merkinnällä suojeltuja rakennuksia, jotka tulee pyrkiä säilyttämään. Myös suunnittelualueen pohjoisosassa on yksittäisiä sr-kohteita. Suojellut rakennukset sijaitsevat pääosin kyläkuvallisesti arvokkailla alueilla (ruuturasteri, sk-merkinnät), joiden suunnittelussa on varmistettava kyläkuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Tämän asemakaavan suunnittelualueella sijaitsee kaksi kyläkuvallisesti arvokasta aluetta, jotka ovat Tervajoen asemanseutu (sk-1) ja jokivarren taloryhmät (sk-3).

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee violetilla katkoviivalla merkitty historiallinen tielinjaus, jonka läheisyydessä suoritettavat toimenpiteet tulee sopeuttaa tien varren kyläkuvaan ja rakennusperinteeseen.

Luo-1 -merkinnällä on osoitettu luonnonsuojelulain 49§:n nojalla rauhoitettuja liito-oravan lisääntymispaikkoja ja luo-2 -merkinnällä rauhoitettuja lepakoiden lisääntymispaikkoja, joiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

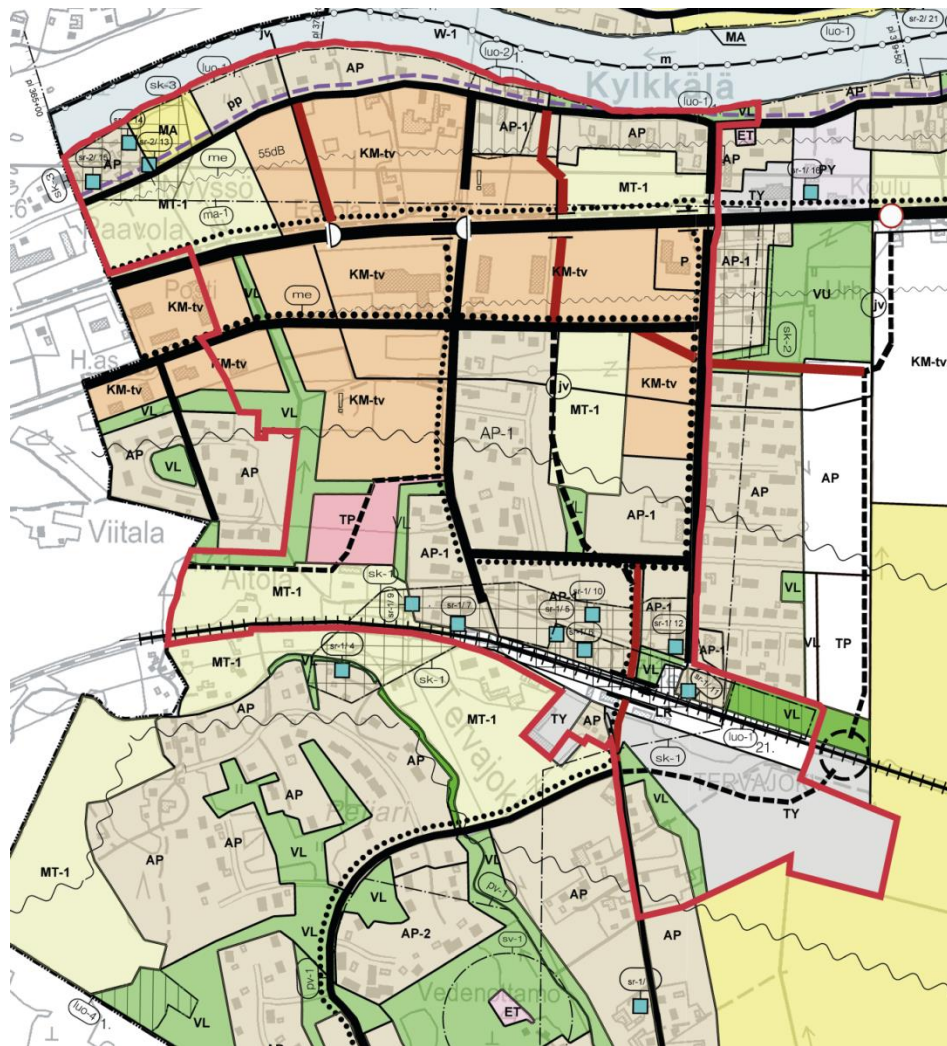
13.3.2017

Merkittävät olemassa olevat tiet ja kadut on osoitettu mustalla viivalla ja uudet tiet ja linjat punaisella.

Aaltoviivalla on osoitettu rautatieliikenteen (me-1) ja liikennemelun (me) teoreettiset 55 desibelin meluvyöhykkeet. Melun- ja tärinätorjunta suunnitellaan alueiden asemakaavoituksen ja rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Huutomerkkisymbolilla on osoitettu alue, jolla ympäristökeskuksen selvityksessä on todettu maaperän puhdistustarve. Ennen maankäytön ja rakentamisen suunnittelua maaperän saastuneisuus on selvitettävä tarkemmin.

Osayleiskaavan yleisten määräysten mukaan asemakaavoituksen yhteydessä tulee KM-tv, KM-tv2, P, PY ja TY -korttelialueilla laatia hulevesisuunnitelma pintavesien johtamiseen.



Kuva 5: Ote Tervajoen osayleiskaavasta. Suunnittelualueen raja on osoitettu punaisella.

13.3.2017

3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualue on suurilta osin asemakaavoitettu. Asemakaavalla alueelle on merkitty pääosin liikerakennusten korttelialueita (KL, KL-1, KL-2), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL), asuinpienalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueita sekä puistoalueita (VP). Suunnittelualueen keskellä sijaitsee opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO). Alueen pohjoisosassa sijaitsee Tervajoentien yleisen tien alue (LT) ja eteläosassa rautatiealue (LR). Suunnittelualueella sijaitsee myös joitakin maa- ja metsätalousalueita (M).



Kuva 12 : Ote ajantasa-asemakaavasta suunnittelualueelta. Suunnittelualueen rajausta osoitettu punaisella.

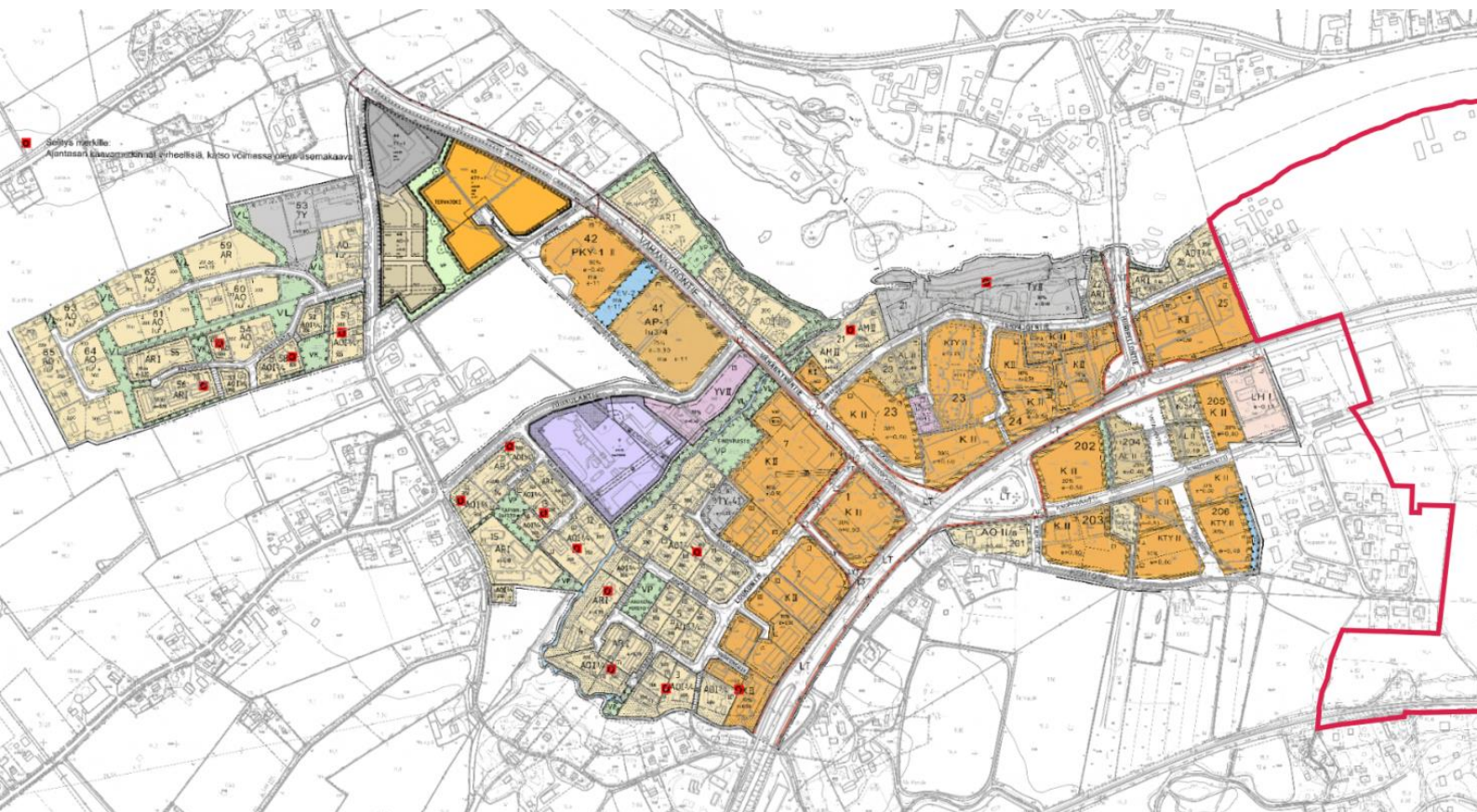
13.3.2017

Vaasan kaupungin asemakaavat:

Suunnittelualan länsipuolella Vaasan kaupungin alueella sijaitsee useista asemakaavoista koostuva, yhteensä noin 80 hehtaarin laajuinen asemakaavoitettu alue. Alueen kaavat on laadittu vuosien 1978 ja 2004 välillä

Alueen itäosa koostuu pääosin liike- ja toimistorakennusten sekä toimitilarakennusten korttelialueista. Erityisesti alueen länsiosassa ja Kyrönjoen varrella on myös asemakaavoitettuja pientaloalueita. Suunnitteen alueen keskellä on yleisten rakennusten korttelialue, jolla sijaitsee Tervajoen koulu.

Tämän asemakaavatyön suunnittelualue rajautuu koillisosastaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen sekä erillispientalojen korttelialueeseen.



Kuva 13 Ote Vaasan kaupungin alueella sijaitsevista asemakaavoista. Tämän asemakaavatyön suunnittelualue osoitettu punaisella.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää sille MRL 54 § mukaan asetetut vaatimukset.

13.3.2017

3.2.7 Selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Asemakaavatyötä varten on käytettävissä Tervajoen osayleiskaavan 2030 liittyvä selvitysmateriaali:

- Luontoselvitys I, Tervajoki, Ympäristöselvitys, Turnstone Nature, 2005
- Luontoselvitys II, Luontodirektiivilajit Tervajoen yleiskaava-alueella, TMI
- POHJANMAAN LUONTOTIETO, 2010
- Isonkyrön jokivarren osayleiskaavan arkeologinen inventointi, K-P:n
- ArkeologiaPalvelu, 2010, Inventoinnin täydennys 2012
- Rakennuskannan inventointi, Isonkyrön kunta, Hanna Laine ja Tiina Lehtisaari, 2004-2005
- Kultturiympäristöselvitys/ Rakennuskannan arvotus, Pohjanmaan museo ja Isonkyrön kunta, 2007
- Maisemaselvitys, Maisemasuunto, 2011
- Tervajoen Tieverkkosuunnitelma, Tiehallinto, Isonkyrön kunta, Vähäkyrön kunta, OY Talentek AB, 2009
- Asukaskysely, Isonkyrön kunta, 2010
- Maatalousalueiden luonnon monimuotoisuuden yleissuunnitelma, Länsi-Suomen ympäristökeskus, 2005
- Tervajoen liikenneverkon tarkastelu, 7.12.2012, Sito Oy
- Tervajoen alueen kaupallinen selvitys

Alueelle on laadittu asemakaavoituksen pohjaksi hulevesisuunnitelma, 23.2.2017, FCG Suunnittelu- ja tekniikka Oy.

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Päätös kaavoituksen käynnistämisestä Tervajoen alueella:

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu: 27.5.2015

OAS nähtävillä: 3.8.2015 - 31.8.2015

Asemakaavan valmisteluvaiheen kuuleminen:

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo:

Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan:

Osiota täydennetään kaavaprosessin aikana.

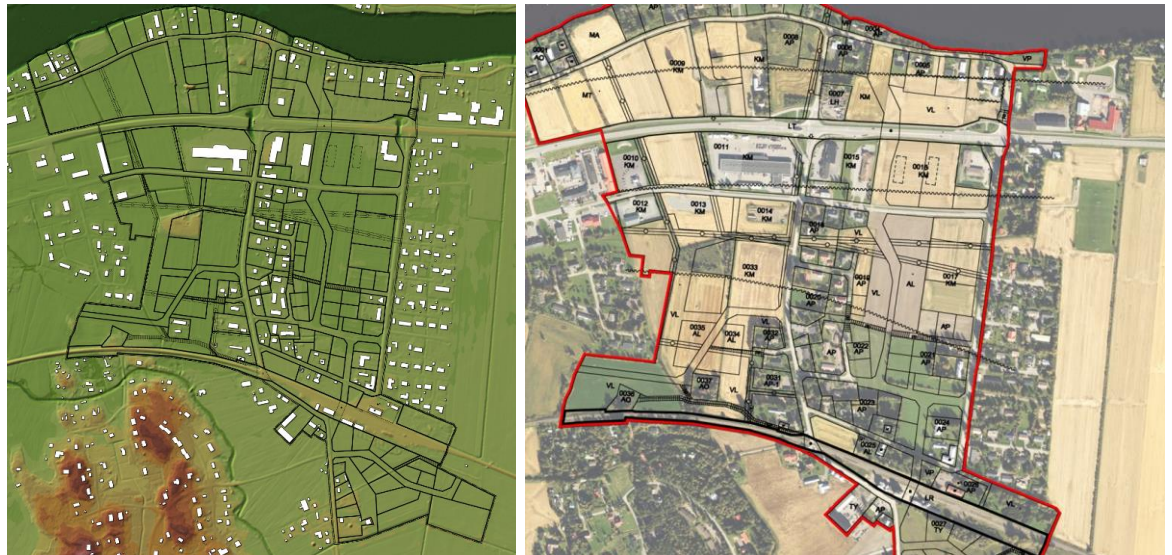
4.2 Vuorovaikutus kaavaprosessin aikana

Osalliset sekä osallistumista koskeva menettely kuvataan kaava koskevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Osiota täydennetään kaavaproessin aikana.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaa työstettäessä on laadittu useita vaihtoehtoisia rakenneratkaisuja. Vaih-
toehtoja on vertailtu rakennustehokkuuden, toteutettavuuden ja toimivuuden suh-
teen.



Kuva 14 Asemakaavaa työstettäessä laadittiin hieman toisistaan poikkeavia maankäyttöluonnoksia työn pohjaksi.

Tervajoen asemakaavaluonnoksen katujen, tonttien ja kortteleiden muodostamisessa on huomioitu ajantasaiset kiinteistörajat, tuore yleiskaava ja maastotieto. Ilman erityistä syytä ei voimassa olevan asemakaavan merkintöjä ja rajoituksia ole muutettu.

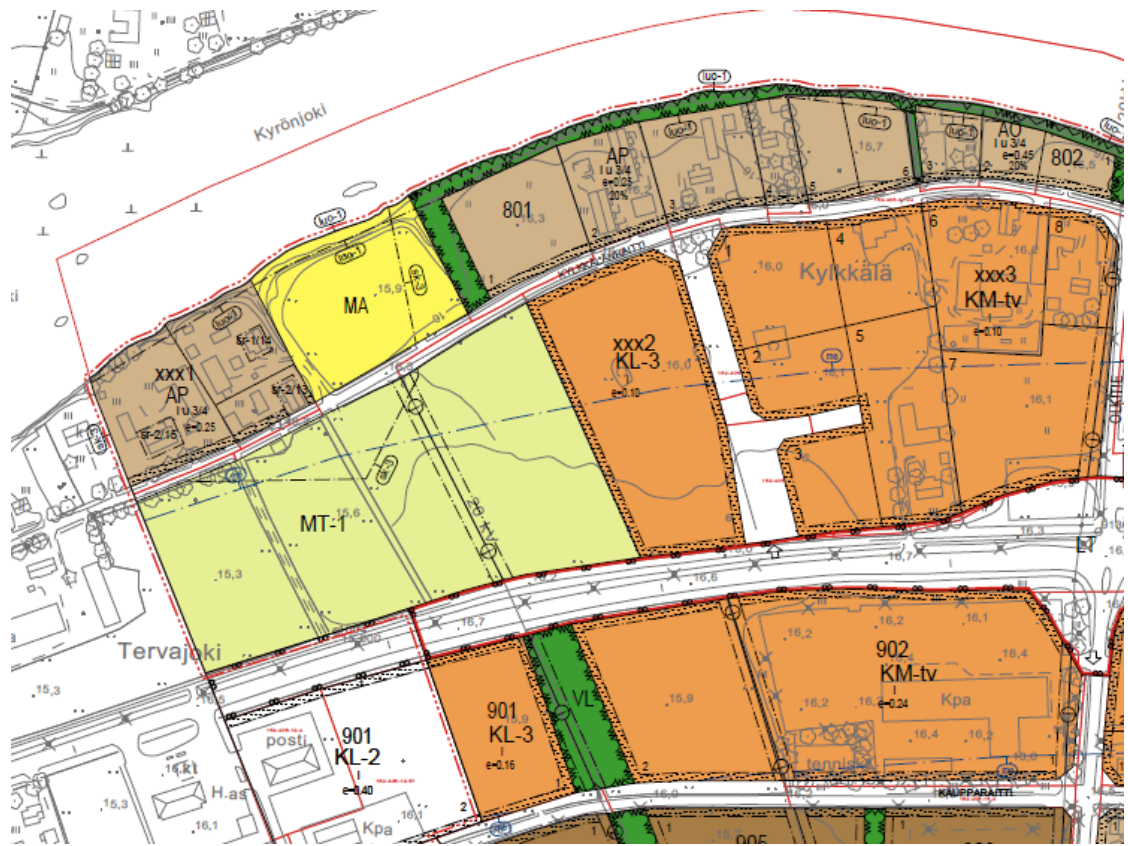
Asemakaavaluonnoksen merkittävimpiä muutoksia suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan ovat uudet liikenne ratkaisut. Uusia liikenne ratkaisuja ovat valtatiehen liittyvät suuntaisliittymät ja eritasoliittymä jatkeineen sekä alueen eteläosassa radan alkukulku.

Merkintöjä ja määräyksiä hahmoteltaessa on käytetty ohjeena lainvoimaista yleiskäyttöä.

4.4 Asemakaavan valmisteluvaihe

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville keväällä 2017.

13.3.2017



Kuva 15: Ote asemakaavaluonnoksesta

Suunnittelualueen luoteisosassa on asemakaavoittamaton alue. Luoteisnurkka kaavoitetaan asuinpientaloalueeksi AP. Korttelissa on yleiskaavassa huomioituja suojeltavia rakennuksia, kohteet suojellaan myös asemakaavassa. Joen rannan pelto huomioidaan asemakaavassa maisemapeltona MA yleiskaavan mukaisesti. Kylkkälänraita – Tervajoentien välinen peltoalue esitetään maatalousalueena MT-1.

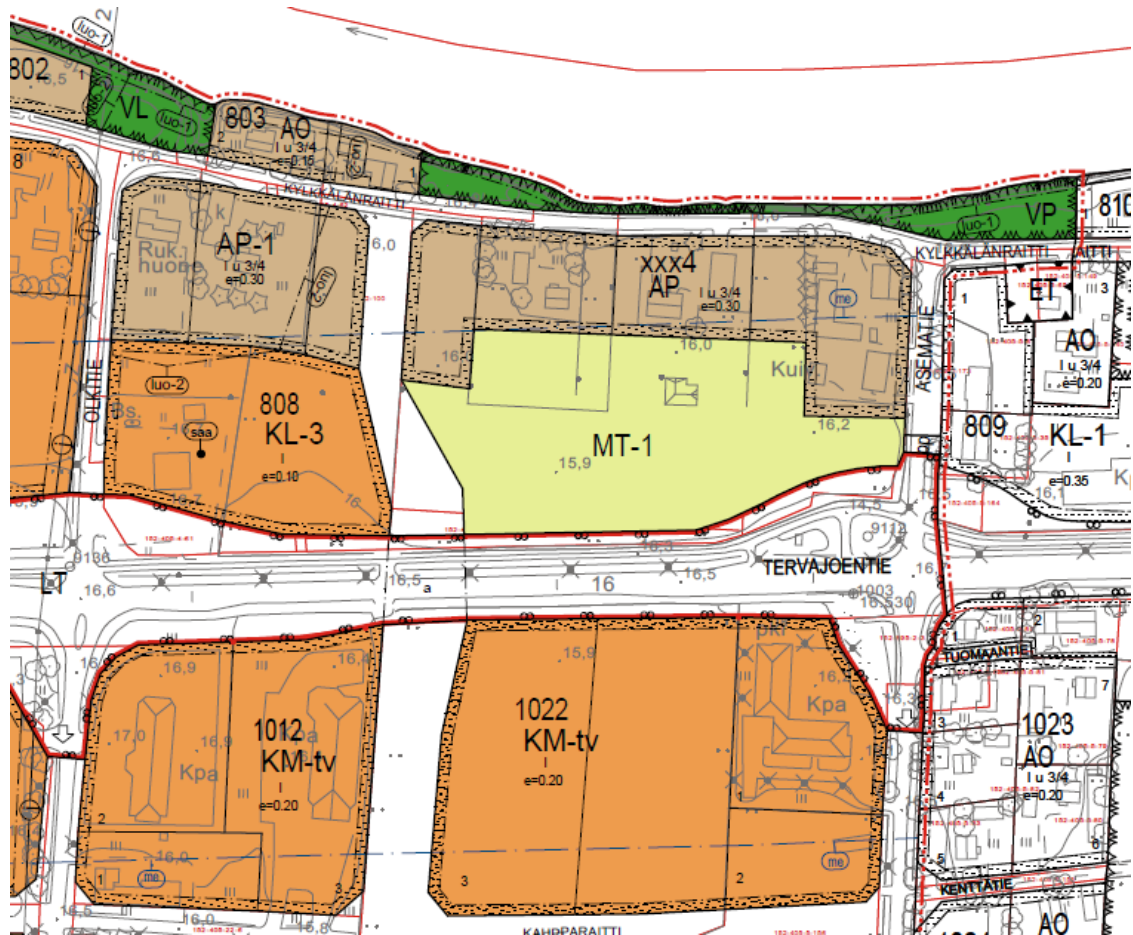
Kylkkälänraita joenpuoleiselle sivulle sijoittuvat olevat pientalotontit merkitään kaavassa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Tervajoentien – Kylkkälänraita välillä on yleiskaavaan merkitty uusi keskeinen katuyhteys. Liittymä valtatielle on suuntaisliittymä, jossa vain oikealle kääntyminen sallitaan. Katuyhteys on osoitettu asemakaavaan yleiskaavaan osoittamaan kohtaan. Yleiskaavan sijoituksen taustalla on yleiskaavan yhteydessä tehty liikennetarkastelu. Kadun molemmin puolin osoitetaan rakennuskortteleita, länsipuolelle KL ja itäpuolelle KM-tv.

Rakennuskortteleiden rakennustehokkuus on hillitympi kuin Tervajoentien eteläpuolella jotta kontrasti liikekortteleiden ja historiallisen arvokkaan Kylkkälänraita miljöön välillä syntyisi liian suurta kontrastia.

Tervajoentien – Kylkkälänraita välisen uuden katualueen mitoitus ja linjaus tarkentuu kaavan ehdotusvaiheeseen. Yleiskaavassa esitetty linja osuu Kylkkälänraita olevan metsäsaarekkeen päälle. Jatkosuunnittelussa tutkitaan, olisiko linjausta mahdollista muuttaa siten että maisemallisesti miellyttävä metsikkö voidaan säästää.

13.3.2017



Kuva 16: Ote asemakaavaluonnoksesta

Myös alueen koillisosassa on asemakaavoittamaton alue, joka on jo suurelta osin rakennut.

Karttaotteiden länsireunassa näkyy oleva katuyhteys Tervajoentien ja Kylkkälänraitin välillä – Olkitie. Liikennesuunnitelman ja yleiskaavan mukaisesti Olkitien liittymä Tervajoentielle suljetaan.

Tultaessa idän suunnasta ja haluttaessa Tervajoentien pohjoispuolelle käännetään Olkitien länsipuolelle rakennettavasta uudesta suuntaisliittymästä. Samaisesta liittymästä käännetään myös haluttaessa Tervajoentien eteläpuolelle. Reitti jatkuu pitkin Kylkkälänraittia ja sieltä yllä olevaan asemakaavaluonnokseen merkittyä uutta katua ja alikulkua pitkin edelleen Tervajoentien eteläpuolelle.

Asematien liittymä Tervajoentielle katkaistaan samoin kuin Olkitie.

Koillisosan Kylkkälänraitin ja joen väli on merkitty kaavassa puistoalueeksi VP.

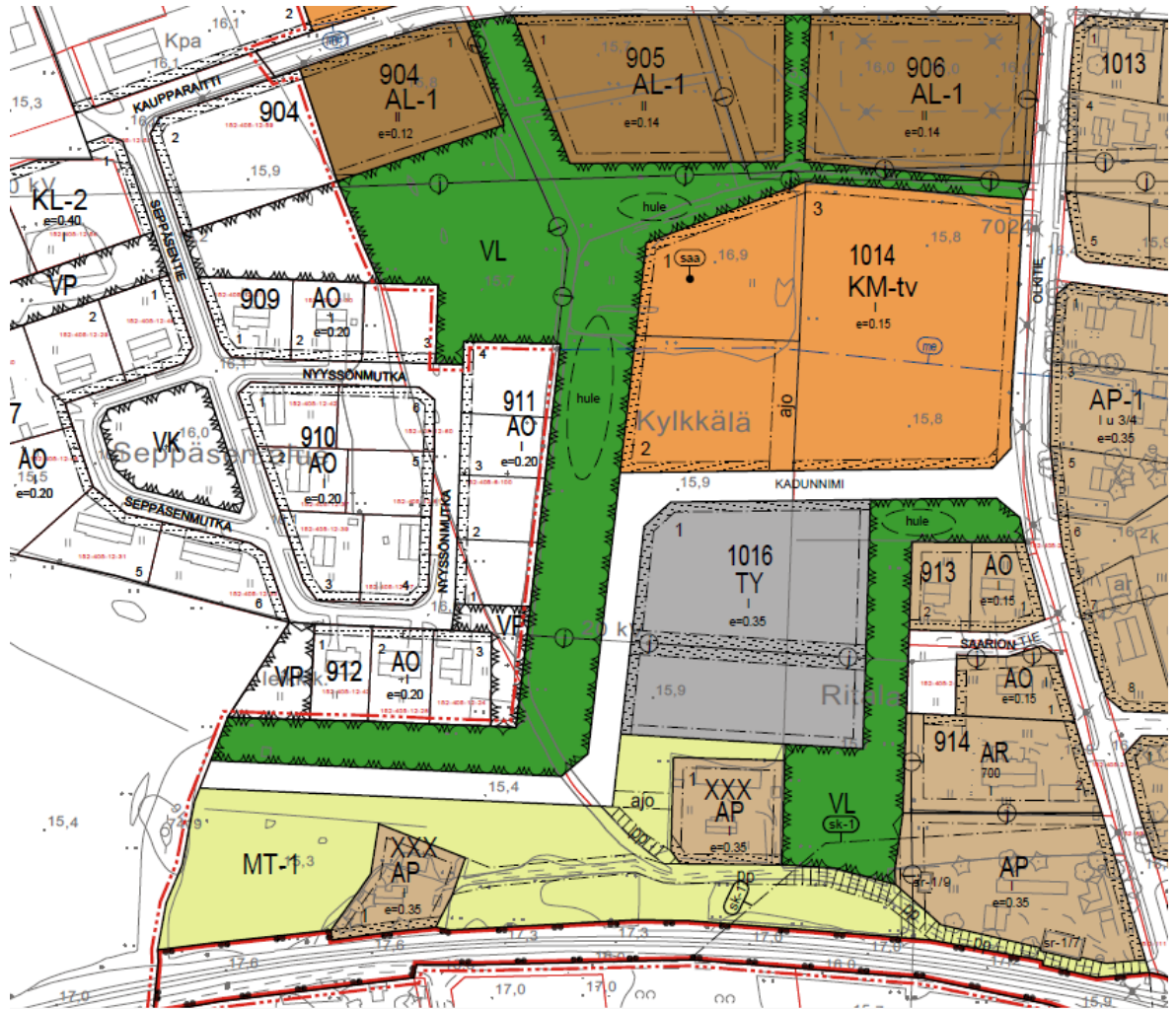
Rakentumaton peltoalue Tervajoentien pohjoispuolella osoitetaan maatalousalueeksi MT-1.

Olkitien itäpuolella sijaitseva, yleiskaavassa tilaa vaativan kaupan alueeksi ohjeistettu alue on varattu asemakaavaluonnoksessa liikerakennusten korttelialueeksi KL. Korttelialueeseen on liitetty myös voimassa olevan asemakaavan huoltoaseman alue LH.

13.3.2017

Tervajoentien eteläpuoleinen varsi on kauttaaltaan varattu liikerakennusten kortteli-alueeksi, jolle saa sijoittaa myös paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän.

Tervajoentien alitse yleiskaavassa osoitettu katualue on rajattu alustavasti. Rajaus tarkentuu suunnittelun etenemisen myötä ehdotusvaiheeseen.



Kuva 17: Ote asemakaavaluonnoksesta

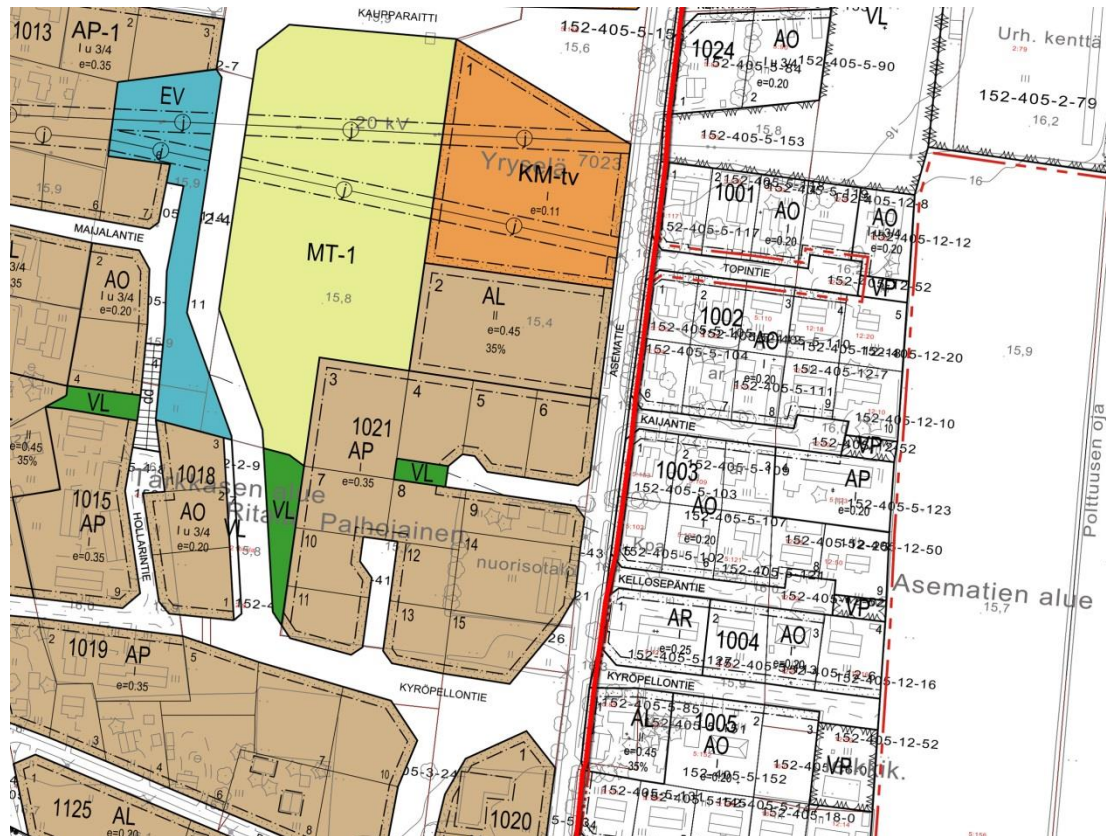
Kaavan länsiosassa Kaupparaitin eteläpuoleinen varsi on varattu asuin-, liike- ja toimistorakennuksille.

Kortteleiden eteläpuolella sijaitseville pelloille on kaavoitettu liikerakennusten kortteli-alueita ja katuyhteys Olkitieltä radan suuntaisesti Vaasan puolelle. Asuin- ja liiketointen väliin on jätetty viheralueita VL.

Suunnittelualueen lounaisnurkka on kaavoittamaton. Asemakaavaluonnoksessa radan varsi on osoitettu yleiskaavan suuntaisesti maatalousalueeksi. Pari alueella olevaa kiinteistöä on huomioitu pientalokortteleina.

Radan läheisyydessä on yleiskaavassa huomioituja suojeltavia rakennuskohteita, kohteet suojellaan myös asemakaavassa.

13.3.2017



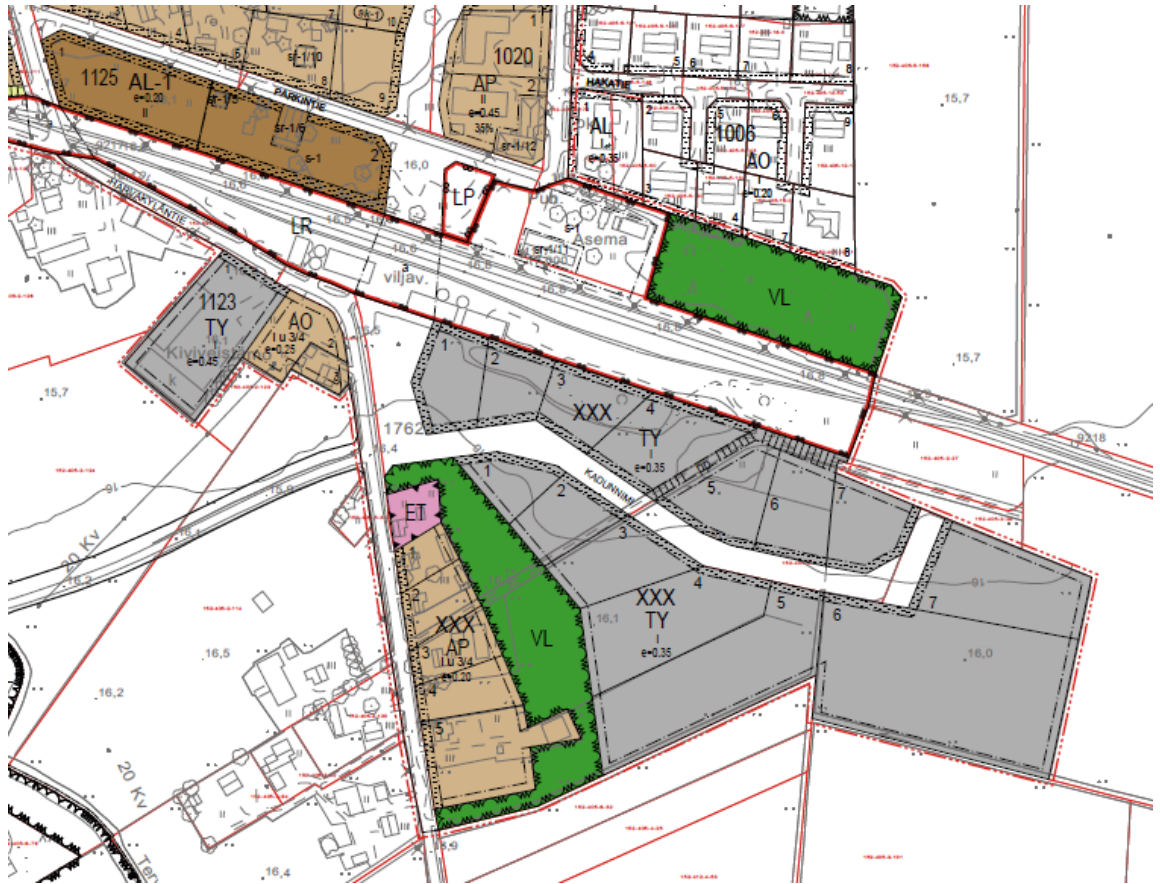
Kuva 18: Ote asemakaavaaluonnoksesta

Alueen itäosassa on asemakaavatonta aluetta. Ko. alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän.

Korttelin länsipuolella on peltoalue, joka säilyy maatalousalueena MT-1. Peltoalueen länsireunaan osoitetaan liikennesuunnitelman ja yleiskaavan mukaisesti uusi katuyhteys, joka johtaa suoraan Tervajoentien tulevaan alitukseen. Tien länsipuolelta on poistettu voimassa olevan asemakaavan rakentumaton erillispientalokortteli. Kadun ja rakentuneiden pientalojen väliin on suojaksi jätetty viheraluetta.

Voimassa olevan asemakaavan Kyröpellontie on toteutunut vasta länsipäästään. Asemakaavaaluonnoksessa Kyröpellontien jatkoa itään on linjattu uudelleen hieman etelämmäksi, jotta pohjoispuolelle saadaan muodostettua selkeämpi korttelialue. Samalla linjaus noudattaa Asematien eteläpäähän suunniteltua uutta radanalitusta. Yleiskaavassa radan alittava katuyhteys on esitetty suorana.

13.3.2017



Kuva 19: Ote asemakaava-alueesta

Suunnittelualueen eteläosassa on radan varren kaavoittamattomalle alueelle osoitettu asemakaava-alueen teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Teollisuusaluekorttelien ja lähimpien asuinrakennusten (kaavassa AP) väliin on lisäksi jätetty viheraluetta VL:

Rautatieaseman alueesta osa on merkitty yleiskaava mukaisesti viheralueena. Yleiskaavan merkitty aseman länsipuolinen viheralue varataan kuitenkin yleiseksi paikoitusalueeksi; lisäpaikoitukselle on tarvetta.

Radan alituksen ja sille johtavan kadun tilavaraus perustuu yleiskaavan yhteydessä tehtyyn liikennesuunnitelmaan ja siinä esitettyyn hahmotelmaan radan alituksesta ja sen vaatimasta tilasta.

Asemakaava-alueen yleiskaavasta poiketen esitetty edelleen myös nykyinen Olkitien tasoliittymä mutta alikulkuna.

13.3.2017

4.5 Asemakaavan ehdotusvaihe

Osiota täydennetään kaavaprosessin aikana.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä noin 87 hehtaaria. Asemakaavalla osoitetaan asuinpienalojen korttelialuetta (AP), erillispientalojen korttelialueita (AO), asuinpienalojen korttelialuetta (AP), Asuinpienalojen korttelialuetta (AP-1), jolle sallitaan pienalojen lisäksi sellaisten pienimuotoisten liike- ja työtilojen rakentamista, josta ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Alueelle osoitetaan myös rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta (AR), asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1), jossa kaupallisten palveluiden mitoituksessa on huomioitava yleismääräys. Suunnittelualueelle osoitetaan em. lisäksi liikerakennusten korttelialueita (KL-3) sekä liikerakennusten korttelialueita, joille saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän (KM-tv). Molemmilla em. korttelialueilla kaupallisten palvelujen mitoituksessa on huomioitava yleismääräys.

Kaavalla osoitetaan edellä mainittujen lisäksi teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), puistoaluetta (VP), lähivirkistysaluetta (VL), maatalousaluetta (MT-1), suojaviheraluetta (EV), maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA) sekä yleisiä ja katualueita.

Asumiseen tarkoitetuilla alueilla kerrosluvut vaihtelevat I:n ja II:n välillä. Rakennusoikeus on ilmoitettu joko tehokkuusluvulla tai suoraan kerrosalaneliömetreinä. Teollisuuteen tarkoitetuilla alueilla kerrosluku on I ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla korttelikohtaisesti. Liikerakennusten korttelialueilla kerroslukuna käytetään I, rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla korttelikohtaisesti. MT-1, MA, VL ja VP-alueille ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

5.2 Mitoitus

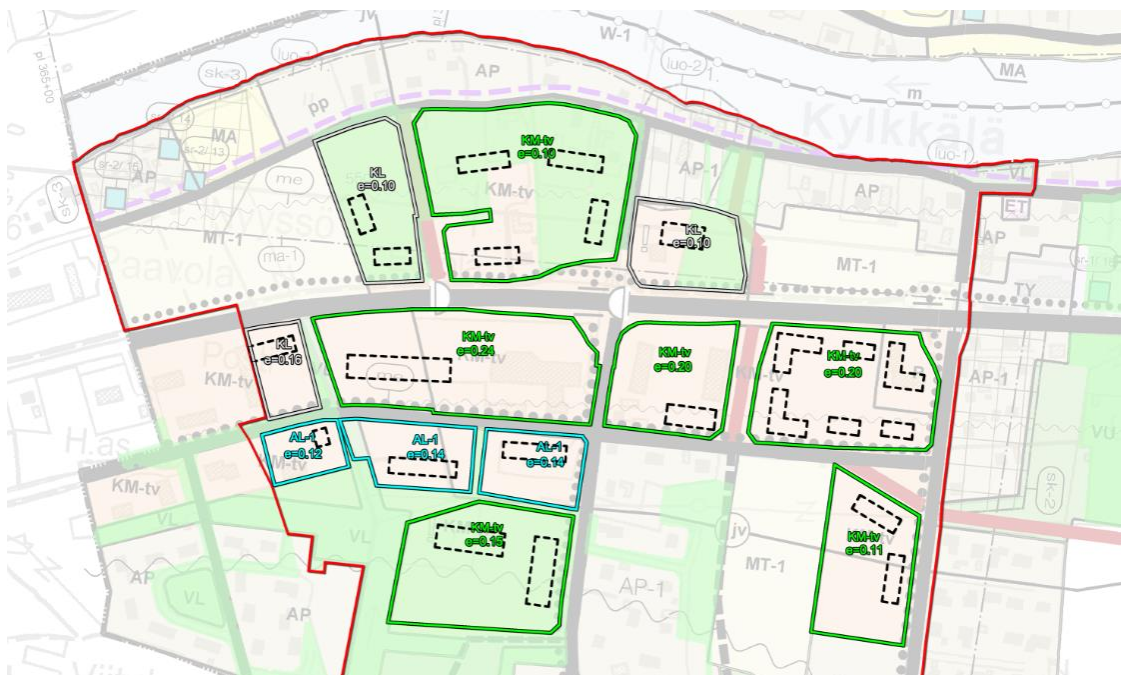
Asemakaavan myötä rakennusoikeutta on osoitettu alueelle seuraavasti:

Aluevarausalueet :				
	Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (kem ²)	Tehokkuus (e)]
	AL-1	3,9627	8169	0,21
	AO	1,3907	3629	0,26
	AP	9,4811	28223	0,30
	AP-1	6,3109	21666	0,34
	AR	0,4385	700	0,16
	EV	0,6056	0	0
	ET	0,0943	0	0
	KL-3	3,1537	3532	0,11
	KM-tv	15,4495	25816	0,17

13.3.2017

Katu.	12,1305	0	0
LP	0,1068	0	0
LR	4,1690	0	0
LT	4,2484	0	0
MA	0,9376	0	0
MT-1	9,9178	0	0
TY	7,2962	26023	0,36
VL	6,7258	0	0
VP	0,3602	0	0
pp	0,0807	0	0
Kaikki	86,8601	117758	0,14

Tervajoen paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan mitoitus Isokyrön alueella on 40 000 k-m². Mitoituksesta on osoitettu asemakaava-alueelle 30 000 k-m². Kaavamääräyksellä varmistetaan, että Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitettu paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan enimmäismitoitus (50 000 k-m²) ei ylitä. (pinta-alat tarkistettava ennen nähtäville asettamista)



Kuva 20 Asemakaavavaluonnoksen kaupallisten toimintojen jakautuminen

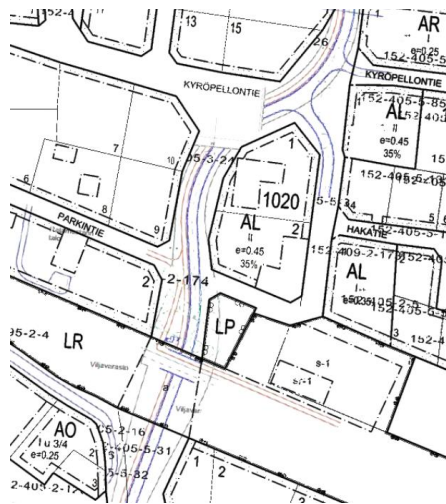
Asemakaavamääräyksellä ohjataan kaupallisia toimintoja Isokyrön puolelle sijoittaessa tarkistamaan Tervajoen aluekokonaisuuden kaupallisten toimintojen määrä kokonaisuutena. Mikäli kokonaismäärä menee yli asetetun rajan, on asemakaavavaluonnokseen merkitty rakennusoikeus edelleen käytettävissä mutta suunnattava toisenlaiseen käyttötarkoitukseen (toimistot / asuminen).

13.3.2017

5.3 Liikenneverkko

Tie- ja katualueiden leveyksissä on otettu huomioon kuivatukseen ja maan perustukseen vaadittava tilantarve.

Voimassa olevan asemakaavan Kyröpellontie on toteutunut vasta länsipäästään. Asemakaavaluonnoksessa Kyröpellontien jatkoa itään on linjattu uudelleen hieman etelämmäksi, jotta pohjoispuolelle saadaan muodostettua selkeämpi korttelialue. Samalla linjaus noudattaa Asematien eteläpään suunniteltua uutta radanalitusta. Yleiskaavassa radan alittava katuyhteys on esitetty suorana.



Kuva 21: Radanalitussuunnitelma ja alustava kaavaluonnos

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 valtatien varren alueen käyttö liikerakentamisen tarpeisiin on luontevaa. Asumisen alueet osoitetaan riittävän etäälle valtatiestä, toisaalta etelässä melua tuottaa raideliikenne. Melu on huomioitu kaavan yleismääräyksissä seuraavasti:

Meluvyöhykkeelle sijoittuvat melusta häiriintyvät tilat, kuten asuin- ja toimistotilat, tulee sijoittaa rakennusten suojan puolelle ja/tai huolehtia ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyydestä 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.

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 riittä-

13.3.2017

västi ulko-oleskelutiloja tontille siten, että ne ovat rakennuksen muodostamassa suojassa (liikenne)melulta (korttelin sisäpuolelle päin).

Luontoselvityksen mukaiset arvokkaat luontokohteet on huomioitu kaavassa luo-1 ja luo-2 –merkinnöin. Kyseisille alueille ei osoiteta rakentamista.

Alueen sisäiset korkeuserot ovat erittäin pieniä, mikä ohjaa hulevesien hallintaa. Maanalaiset järjestelmien purku nykyisiin avo-ojiin voi paikoin olla vaikea toteuttaa. Alueella toteutettaviin maanpäälisiin viivytysjärjestelmiin tulee hulevedet johtaa pinnalla, jotta hulevedet pystytään purkamaan viivytysrakenteista luotettavasti.

Viheralueille suositellaan sijoitettavan matalia, nurmipintaisia viherpainanteita. Viherpainanteisiin ei synny pysyvää vesipintaa, vaan painanteet tyhjentyvät sadetapahtumien välillä. Painanteissa tulee olla suunniteltu purkuputki sekä ylivuoto. Painanteet suositellaan purettavan nykyisiin avo-ojiin, mikäli se on korkeusasemien puolesta mahdollista.

Tonttien kenttä- ja kattovedet suositellaan johdettavan alueellisiin järjestelmiin maanpäällisillä ratkaisulla. Niillä alueilla, joilla hulevesien johtaminen KM-, TY ja AL-alueilta yleisen alueen viivytysjärjestelmiin ei ole mahdollista suositellaan viivytyksessä huolehdittavan tonttikohtaisilla järjestelmillä. Tonttikohtaisen viivytys voidaan toteuttaa esimerkiksi matalilla viherpainanteilla biopidätysalueilla.

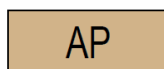
Tervajoen keskustan asemakaavoitusta koskeva hulevesisuunnitelma on osa kaavaselostuksen liiteaineistoa.

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

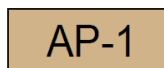
6 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Seuraavassa on kuvattu perustelut merkittävimmille asemakaavassa käytetyille merkinnöille.

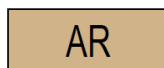
ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUEET



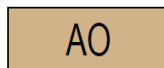
Asuinpientalojen korttelialue.



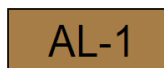
Asuinpientalojen korttelialue.
Alueelle sallitaan pientalojen lisäksi sellaisten pienimuotoisten liike- ja työtilojen rakentaminen, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Kaupallisten palvelujen osuuden mitoituksessa on huomioitava yleismääräys.

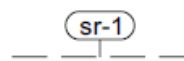
13.3.2017

AP- AP-1, AR AO ja AL-1-alueina on osoitettu voimassa olevan yleiskaavan mukaiset asumiseen tarkoitetut alueet. Rakentamista on ohjattu kerroslukumerkinnöin sekä tehokkuusluvulla. AL-1 alueella kaupallisten palvelujen osuuden mitoituksessa on huomioitava kaavan yleismääräys: *Kaupallisten palvelujen ja niihin liittyvien tilojen kokonaismäärä Tervajoen alueella saa olla enintään 50 000 kem².*

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

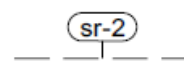
Autopaikkoja varataan seuraavasti: 2 autopaikkaa asuntoa kohti.

Asuinrakennusten korttelialueelle on osoitettu kaavassa rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia sr-1 ja sr-2 merkinnöin.



Rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa MRL 127.1§. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimia, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäiste tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien, julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Ennen rakennusluvan tai rakennuksiin kohdistuvan luvan ratkaisemista on varattava museoviranomaiselle tilaisuus lausunnon antamiseen.

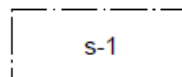
sr-1/ 11 lukuja sarjan jälkimmäinen numero viittaa kaavaselostuksessa esitettyyn kohteen numeroon.



Kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa MRL 127.1§. Rakennuksen keskeiset alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Rakennuksen ulkoasun korjaus-, muutostyöt on toteutettava rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.

sr-2/10 lukuja sarjan jälkimmäinen numero viittaa kaavaselostuksessa esitettyyn kohteen numeroon.

Tervajoen asemanseutua koskee AL-1 alueella korttelissa nro. 1125 seuraava kaavamääräys:



Maisemakuvallisesti tai puutarhakasvillisuuden kannalta arvokas pihapiirin osa. Aluetta tulee hoitaa siten, että sen maisemakuvallinen arvo tai sen merkitys puutarhakulttuurin tai -kasvillisuuden erityiskohteena säilyy.

13.3.2017

LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUEET**KL-3**

Liikerakennusten korttelialue.
Kaupallisten palvelujen osuuden mitoituksessa on huomioitava yleismääräys.

KM-tv

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän. Kaupallisten palvelujen osuuden mitoituksessa on huomioitava yleismääräys.

Liikerakennusten korttelialueet on osoitettu yleiskaavan mukaisille alueille. Eniten liikekorteileita sijoittuu valtatie varrelle. Rakentamista on ohjattu kerroslukumerkin-
nön sekä tehokkuusluvulla.

Autopaikkoja on rakennettavasti seuraavasti: -1 autopaikka/vähittäiskaupan suuryksi-
kön sekä liike- ja toimistotilan 50 kerrosalaneliömetriä kohti.

Padotuskorkeuden alapuolelle liityttäessä viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisella
pumppauksella.

Rakennuslupan hakemisen yhteydessä tulee selvittää mahdollisten happamien sulfaat-
timaiden esiintymät ja tarvittaessa esittää toimenpiteet haittojen ehkäisystä.

Kaupallisten palvelujen ja niihin liittyvien tilojen kokonaismäärä Tervajoen alueella saa
olla enintään 50 000 kem².

Kiinteistön vettä läpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti
imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettä läpäisemättömiltä
pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttaa tontilla siten, että viivytysrakenteiden mitoitus-
vuus on 1 kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden.
Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee
olla suunniteltu ylivuoto.

TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUEET**TY**

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö
asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueina on osoitettu yleiskaavan mukaiset TP
ja TY-alueet. Rakentamista on ohjattu kerroslukumerkinnön sekä tehokkuusluvulla.

Padotuskorkeuden alapuolelle liityttäessä viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisella
pumppauksella.

Rakennuslupan hakemisen yhteydessä tulee selvittää mahdollisten happamien sulfaat-
timaiden esiintymät ja tarvittaessa esittää toimenpiteet haittojen ehkäisystä.

13.3.2017

Ympäristöluvan varainen toiminta on järjestettävä niin, ettei melutaso viereisillä asuinalueilla ylitä valtioneuvoston päätöksen mukaisia ohjearvoja.

T - ja TY korttelialueiden rakennusten julkisivujen laatuun ja yhtenäisyyteen tulee kiinnittää huomiota tontti- ja rakennussuunnittelun yhteydessä.

Autopaikkoja rakennetaan seuraavasti: 1 autopaikka teollisuus- ja varastotilojen 100 kerrosalaneliömetriä kohti.

Kiinteistön vettä läpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettä läpäisemättömillä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttaa tontilla siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuus on 1 kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliömetriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

LIIKENNEALUEET



Yleisen tien alue.



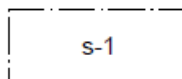
Rautatiealue.



Yleinen pysäköintialue.

LT-merkinnällä osoitetaan valtatie 18-liikennealue. LR -merkinnällä osoitetaan rautatiealue sekä siihen liittyvät rakennukset. LP -merkinnällä osoitetaan yleiseen pysäköintiin varattavat alueet.

Tervajoen asemanseutua koskee LR-alueella myös seuraava kaavamääräys:



Maisemakuvallisesti tai puutarhakasvillisuuden kannalta arvokas pihapiirin osa. Aluetta tulee hoitaa siten, että sen maisemakuvallinen arvo tai sen merkitys puutarhakulttuurin tai -kasvillisuuden erityiskohteena säilyy.

VIRKISTYKSEEN LIITTÄVÄT ALUEET:



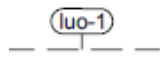
Puisto.



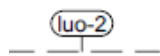
Lähivirkistysalue.

13.3.2017

Alueen rakentamattomaksi jäävä osa osoitetaan kaavassa virkistysalueena. AO-kortteleihin liittyvät rakentamattomat alueet osoitetaan kaavassa lähivirkistysalueena. Kyrönjoen varrelle sijoittuva kapea rakentamaton alue osoitetaan VP-alueena. Kaikkia viheralueita voidaan käyttää hulevesien hallintaan. Viheralueille on osoitettu seuraavat arvokkaat luontokohteet:



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Kyrönjoen ranta-alue. Aluetta hoidettaessa tulee huolehtia siitä, ettei sen ominaispiirteitä, luonnonsuojelulain tai luonnon monimuotoisuuden mukaisia arvoja vaaranneta. MLR 128§:n perusteella määrätään, että maisemaa muuttavaa rakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa alueella ilman maisematyölupaa.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä lepakkojen esiintymisalue. Mikäli alueella oleviin rakennuksiin tai vanhoihin puihin kohdistetaan toimenpiteitä, tulee niistä ensin tutkia mahdolliset lepakkojen levähdys- ja lisääntymispaikat joiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (LsL 49§). Rakentamista suunniteltaessa ja toteutettaessa tulee välttää suuria muutoksia valaistuksessa. Elinympäristökuvioita yhdistäviä rakenteita kuten puukujia tai pensasaitarivejä ja rantapuustoa ei saa suotta hävittää. Alueelle saa sijoittaa lepakkopönttöjä.

ERITYISALUEET



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

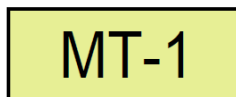


Suojaviheralue.

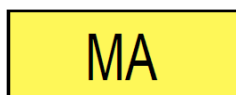
ET- merkinnällä osoitetaan vesilaitoksen paineenkorotusasema sekä maanalainen alavesisäiliö.

EV-merkinnällä osoitetaan kadun varrella oleva viheralueena säilytettävä alue, jonka tarkoituksena on pääasiassa suojata muita alueita liikenteen melu- ym. haitoilta, ja jota ei sijaintinsa takia voida käyttää virkistysalueena.

MAA- JA METSÄTALOUSALUEET



Maatalousalue.



Maisemallisesti arvokas peltoalue.

Kyrönjoen rannalle sijoittuva pelto osoitetaan yleiskaavan mukaisesti maisemallisesti arvokkaana alueena. Muut viljelyksessä olevat pellot, joille ei osoiteta rakentamista, osoitetaan kaavassa maatalousalueeksi.

13.3.2017

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittettävä 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.



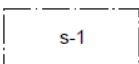
Vaikutusten arviointi seuraa kaavan laatimista koko laatimisprosessin ajan. Keskeisesti se kertoo, kuinka hyvin lopputulos vastaa MRL:n sisältövaatimuksia sekä niitä valtakunnallisia, seudullisia ja paikallisia tavoitteita, jotka kaavalle on työn alussa ja sen kuluessa asetettu.

7.1 Kaavan vaikutukset

7.1.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	
<i>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</i>	Kaava lisää uutta asutusta alueella. Uusia AO-tontteja osoitetaan kaavalla 38 kpl. Tämä lisää asukaslukua alueella noin 118-160 hengellä. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat olemassa olevan infrastruktuurin läheisyyteen. Vaikutus on aluetta tukeva.
<i>Yhdyskuntarakenne</i>	<p>Kaava mahdollistaa taajama-alueeseen liittyvän työpaikka- ja liikennepalvelualueen rakentamisen, jonka laajuus ja vaikutus on seudullinen. Liikennejärjestelmässä se sijaitsee keskeisen yhdistävän väylän varrella autoliikennettä vahvasti painottaen. Kuntarakenteessa työpaikka-alueen sijainti on johdonmukainen (Tervajoki on oleva kauppapaikka) ja vahvistaa kunnan houkuttelevuutta ja näkyvyyttä valtatielle 18.</p> <p>Uudet AO-tontit sopivat nykyiseen aluerakenteeseen erinomaisesti laajentaen alueen omakotitaloaluetta. Omakotitontit täydentävät aluerakennetta hyvin luonnollisesti ja vaikutus on positiivinen.</p> <p>Kaavalla mahdollistetaan alueelle myös vähäisessä määrin teollisuutta sekä pienempiä liike ja toimistotiloja, joilla on aluetta tukeva vaikutus.</p>
<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>	<p>AO-alueen ympäristössä aluerakenne on muodostunut melko väljällä rakentamisen ohjauksella luonnollisen jäsentämättömäksi. Taajamakuvaan ei katsota aiheutuvan merkittäviä muutoksia.</p> <p>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,</p>

13.3.2017

	joka voi huolellisesti toteutettuna muodostaa edustavan ja mieliinpainuvan maamerkin.
<i>Liikenne</i>	<p>Alueen toiminta tukeutuu pitkälti seudulliseen maantieliikenteeseen. Alue on hyvin autoliikenteen saavutettavissa valtatie 18 varressa. Liikennemäärien osalta alueen vetovoima muotoutuu siitä, minkälaista toimintaa alueelle ensin sijoittuu ja miten se houkuttelee kävijöitä ja muita toimijoita. Alue rakentuu tulevien vuosien aikana ja liikenteen kasvu tapahtuu vaihteittain. Alueen työpaikkatoiminnan tuottama raskas liikenne vaihtelee toiminnan aktiivisuuden mukaan.</p> <p>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.</p> <p>Suurin osa asiakkaista saapuu henkilöautolla joko kuljettajana tai matkustajana. Henkilöauton kuormitusaste on todennäköisesti suuri, yli 1,6 henkilöä. Joukkoliikenteellä ja kävellen tai pyörällä saapuvia asiakkaita on vähän, todennäköisesti alle 10 % kaikista asiakkaista. Kävellen ja pyöräillen alueelle tulijat ovat lähialueen asukkaita. Joukkoliikenteellä alue on saavutettavissa joko VT18:n yhteyteen sijoittuvilla bussipysäkeillä tai alueella pysähtyvällä junalla.</p>
<i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot</i>	<p>Kaavoitettavalle alueelle ei sijoitu muinaisjäänneksiä. Suojeltavat rakennukset on osoitettu kaavassa sr-1 ja sr-2 merkinnöin.</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 10px;">  </div> <div> <p>Kyläkuvallisesti arvokas alue, Tervajoen asemanseutu. Uudisrakennusten ja oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten on sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeuduttava olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Alueen ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Ennen rakennusluvan tai rakennuksiin kohdistuvan luvan ratkaisemista on varattava museoviranomaiselle tilaisuus lausunnon antamiseen.</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: flex-start; margin-top: 10px;"> <div style="margin-right: 10px;">  </div> <div> <p>Kyläkuvallisesti arvokas alue, Nyyssölän taloryhmä. Uudisrakennusten ja oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten on sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeuduttava olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Alueen ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Ennen rakennusluvan tai rakennuksiin kohdistuvan luvan ratkaisemista on varattava museoviranomaiselle tilaisuus lausunnon antamiseen.</p> </div> </div> <p>Tervajoen asemanseutua koskee myös määräys:</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start; margin-top: 10px;"> <div style="margin-right: 10px;">  </div> <div> <p>Maisemakuvallisesti tai puutarhakasvillisuuden kannalta arvokas pihapiirin osa. Aluetta tulee hoitaa siten, että sen maisemakuvallinen arvo tai sen merkitys puutarhakulttuuriin tai -kasvillisuuden erityiskohteena säilyy.</p> </div> </div>
<i>Tekninen huolto</i>	Alue liitetään kunnallistekniseen verkostoon.
<i>Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt</i>	<p>Mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet on huomioitu kaavassa seuraavasti: <i>Korttelissa 808 on tehtävä ennen rakennustoimenpiteitä maaperätutkimukset ja ne on liitettävä perustamissuunnitelmiseen rakennuslupa-asiakirjoihin. Mahdolliset saastuneet maa-ainekset on poistettava tai käsiteltävä vaarattomiksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä ympäristöviranomaisen vaatimassa laajuudessa.</i></p> <p>Valtatien melualueelle ei sijoitu asuinrakennuksia. Raideliikenteen melualueelle taas sijoituu useita asuinrakentamiseen tarkoitettuja kortteleita. Melu on huomioitu kaavassa seuraavasti:</p> <p><i>Meluvyöhykkeelle sijoittuvat melusta häiriintyvät tilat, kuten asuin- ja toimistotilat, tulee sijoittaa rakennusten suojan puolelle ja/tai huolehtia ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden</i></p>

13.3.2017

	<p>rakenteiden ääneneristävyydestä melua vastaan siten, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen n:o 993/92 mukaiset ohjearvot.</p> <p>Ulkomelutason ohjearvon (VNp 993/1992, 55 dB) ylittävän ulkotilan puoleiset asuinrakennusten terassit / parvekkeet on lasitettava. 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>
Sosiaalinen ympäristö ja virkistys.	<p>Alueelle sijoittuu paikallista teollisuustoimintaa ja työpaikkoja, joka tarjoaa mahdollisuuden lisätä kunnan työpaikkaomavaraisuutta ja sitä kautta vähentää kuntalaisten työpaikkaliikennettä kunnan ulkopuolelle.</p> <p>Kaavalla osoitetaan suunnittelualueen rakentamaton osa virkistysalueeksi. Kaavoituksella ei ole tässä tapauksessa vaikutusta ympäröiviin virkistysalueisiin. Lähiympäristön rakentamattomat metsäalueet ovat edelleen käytettävissä virkistykseen.</p>
Kaupalliset vaikutukset	<p><u>Asemakaavan paljon tilaa vaativan kaupan mitoitus</u></p> <p>Tervajoen paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan mitoitus Isokyrön alueella on 40 000 k-m². Mitoituksesta on osoitettu asemakaava-alueelle 30 000 k-m². Mitoitus perustuu Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa määriteltyyn Tervajoen paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan enimmäismitoitukseen (50 000 k-m²). Loppuosa maakuntakaavan enimmäismitoituksesta ja keskustatoimintojen alakeskuksen enimmäismitoitus sijoittuu Vaasan puolelle. Kaavamääräyksellä on varmistettu, ettei vaihemaakuntakaavassa osoitettu paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan enimmäismitoitus Tervajoella ylitä.</p> <p><u>Vaikutukset kaupan palvelutarjonnan ja palveluverkon kehitykseen</u></p> <p>Asemakaava mahdollistaa kaava-alueelle uutta paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketilaa 22 400 k-m². Asemakaava mahdollistaa Tervajoen nykyisten myymälöiden laajennukset sekä myös uusien paljon tilaa vaativan erikoiskaupan toimijoiden sijoittumisen. Asemakaavan toteutumisen myötä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan palvelutarjonta ja valintamahdollisuudet lisääntyvät Tervajoella asioivien näkökulmasta. Uuden liiketilan rakentaminen ja palvelutarjonnan paraneminen vahvistavat Tervajoen asemaa merkittävänä seudullisen tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja erityisesti autokaupan keskuksena. Asemakaavan mitoitus mahdollistaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kehityksen myös muualla Tervajoella.</p> <p><u>Vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin</u></p> <p>Asemakaava tarjoaa nykyisille ja uusille paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimijoille mahdollisuuden sijoittua olemassa olevaan autokaupan keskittymään, liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevalle ja näkyvälle sijaintipaikalle valtatie varteen. Koska autokaupalle on luonteenomaista keskittyminen ja koska valtaosa Tervajoen nykyisistä autokaupan myymälöistä sijaitsee Isokyrön puolella, on Isokyrö todennäköisesti myös tulevaisuudessa vetovoimaisin autokaupan keskittymä Kyrönmaalla. Asemakaavan riittävän suuri mitoitus ja uusien kaupan alueiden osoittaminen mahdollistavat uusien toimijoiden sijoittumisen, mikä osaltaan edistää toimivan kilpailun toteutumista. Uudet paljon tilaa vaativan kaupan toimijat lisäävät alueen kaupallista vetovoimaa ja sitä kautta myös alueen nykyisten yritysten toiminta- ja kehitysedellytyksiä</p> <p><u>Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen</u></p> <p>Asemakaavassa osoitetut paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueet sijoittuvat olemassa olevaan kaupan keskittymään ja olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, joten asemakaavan toteutuksella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.</p>

13.3.2017

	<p>Uusien kaupan alueiden osoittaminen paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle tukee olemassa olevan kaupan keskittymän kehitystä ja mahdollistaa uusien paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.</p> <p><u>Vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen</u></p> <p>Asemakaavassa osoitetut paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueet ovat liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimijoiden sijoittuminen lähelle toisiaan valtatie varteen parantaa palvelujen saavutettavuutta ja vähentää liikkumistarvetta. Palvelutarjonnan paraneminen ja valintamahdollisuuksien lisääntyminen parantaa myös palvelujen koettua saavutettavuutta.</p>
--	--

7.1.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	
<i>Maisemarakenne, luonnonolot</i>	<p>Alue soveltuu maisemallisesta näkökulmasta valtateiden suunnasta tarkasteltuna hyvin suunniteltuun maankäyttöön. Muuttuvan alueen ulkopuolisen lähiympäristön sekä sen näkymien säilymistä on huomioitu jättämällä alueelle peltoalueita, joille ei osoiteta rakentamista.</p> <p>Uudet rakennukset pyritään sovittamaan maastoon ja maisemaan mahdollisimman hyvin. Peltojen ja uusien alueiden tai vanhojen laajennusten väliin osoitetaan istutettavia, istutettavia alueita, suojaviheraluetta ja virkistysaluetta. Tämä mahdollistaa suojakasvillisuuden istuttamisen suojavyöhykkeeksi tarvittaviin paikkoihin.</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>Hulevesien laatua voidaan käsitellä varmatoimisilla öljyn- ja hiekanerotinjärjestelmillä. Rakentamisen aikaiset hulevedet ovat poikkeuksetta laadultaan huonoja, koska niihin huuhtoutuu mm. häiriintyneistä maakerroksista runsaasti kiintoaineista. Rakennusvaiheen hulevesien käsittely tulee suunnitella tapauskohtaisesti. Hulevesien laadullista heikkene- mistä voidaan lisäksi ehkäistä jaksottamalla maanrakennustöiden tekoa.</p>
<i>Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat</i>	<p>Suunnitelma huomioi laaditun luontoselvityksen mukaiset arvokkaat luontokohteet, joten suunnitelmalla ei juuri ole vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.. Alueen luontoarvot on huomioitu kaavassa luo1- ja luo-merkinnöin.</p>

13.3.2017

7.1.3 Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

VAIKUTUKSET TERVEELLISYYTEEN JA TURVALLISUUTEEN	
<i>Liikenneturvallisuus</i>	
<i>Ihmisten elinolot ja terveys, ympäristön puhtaus</i>	Asuntoalueella on edellytykset rakentua osaksi viihtyisää ja terveellistä asuinympäristöä. Alue tarjoaa uusia viihtyisiä pientalotontteja, jotka jatkavat alueen rakentamisperinnettä. Vaikka vanha pellon raja muuttuu ja peltoalue vähenee, ympäristöön jää edelleen laajat viheralueet, jotka osaltaan lisäävät asumisviihtyvyyttä.

7.2 Kaavan suhde olemassa oleviin selvityksiin ja suunnitelmiin

7.2.1 Asemakaavan suhde yleiskaavaan

YLEISKAAVA	HUOMIOIMINEN ASEMAKAAVASSA
Työpaikka-alue (TP)	Asemakaavalla on osoitettu TY ja KM-tv toimintoja
Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön tai myymäläkesittymän. (KM-tv)	Alueet on varattu asemakaavassa liikerakennusten korttelialueiksi, joille saa sijoittaa myös paljon tilaa vaativia erikoiskaupan suuryksiköjä tai myymäläkesittymiä. Kaupallisten palvelujen osuuden mitoituksessa on huomioitava yleismääräys.
Pientalovaltainen asuntoalue (AP, AP-1)	Kaavassa on osoitettu AO- ja AP, AL-1, AR sekä AP-1 -alueita.
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue luo-1, luo-2	<p>Alue on huomioitu asemakaavassa seuraavin määräyksiin:</p> <ul style="list-style-type: none"> Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Kyrönjoen ranta-alue. Aluetta hoidettaessa tulee huolehtia siitä, ettei sen ominaispiirteitä, luonnonsuojelulain tai luonnon monimuotoisuuden mukaisia arvoja vaaranneta. MLR 128§:n perusteella määrätään, että maisemaa muuttavaa rakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa alueella ilman maisematyölupaa. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä lepakkojen esiintymisalue. Mikäli alueella oleviin rakennuksiin tai vanhoihin puihin kohdistetaan toimenpiteitä, tulee niistä ensin tutkia mahdolliset lepakkojen levähdys- ja lisääntymispaikat joiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (LsL 49§). Rakentamista suunniteltaessa ja toteutettaessa tulee välttää suuria muutoksia

13.3.2017

	valaistuksessa. Elinympäristökuvioita yhdistäviä rakenteita kuten puukujia tai pensasaitarivejä ja rantapuustoa ei saa suotta hävittää. Alueelle saa sijoittaa lepakkopönttöjä.
Kyläkuvallisesti arvokas alue, sk-1, sk-3	<p>Alueet on huomioitu kaavassa aluerajauksella sekä kaavamääräyksiin:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kyläkuvallisesti arvokas alue, Tervajoen asemanseutu. Uudisrakennusten ja oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten on sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeuduttava olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Alueen ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää Kyläkuvallisesti arvokas alue, Nyyssölän taloryhmä. Uudisrakennusten ja oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten on sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeuduttava olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Alueen ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää
Liikennemelun 55dB teoreettinen meluvyöhyke, Rautatieliikenteen aiheuttaman liikennemelun 55dB teoreettinen meluvyöhyke ja tärinäalue.	<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 ääneneristävyydestä 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>
Lähivirkistysalue (VL)	Kaavassa osoitettu VL ja VP-alueina.
Maatalousalue (MT-1)	Kaavassa osoitettu edelleen maatalousalueena.
Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA)	Kaavassa osoitettu edelleen maisemallisesti arvokkaana peltoalueena.
Teollisuus, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY)	Kaavassa osoitettu edelleen TY-alueena.
Rautatieliikenteen alue (LR)	Kaavassa osoitettu edelleen LR-alueena.
Ympäristö- tai maisemavaurion korjaustarve (!)	Kaavassa huomioitu yleismääräyksellä: Mahdolliset saastuneet maa-ainekset on poistettava tai käsiteltävä vaarattomiksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä ympäristöviranomaisen vaatimassa laajuudessa.
Rakennustaiteellisin, kulttuurihistoriallinen tai maisemallisin perustein suojeltava rakennus tai rakennusryhmä sr-1, sr-2	<p>Kaavassa huomioitu seuraavin merkinnöin:</p> <ul style="list-style-type: none"> Rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman

13.3.2017

	<p>rakennusvalvontaviranomaisen lupaa MRL 127.1§ Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien, julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Ennen rakennusluvan tai rakennuksiin kohdistuvan luvan ratkaisemista on varattava museoviranomaiselle tilaisuus lausunnon antamiseen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa MRL 127.1§ . Rakennuksen keskeiset alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Rakennuksen ulkoasun korjaus-, muutostyöt on toteutettava rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.
Historiallinen tielinjaus	Huomioitu kaavan yleismääräyksissä: Kylkkälänraitin historiallisen tielinjauksen läheisyydessä suoritettavat toimenpiteet tulee sopeuttaa tien varren kyläkuvaan ja rakennusperinteeseen.
Yleiskaavan mukaiset liikennejärjestelyt	Huomioitu asemakaavan laadinnassa. Kadut ja liittymäjärjestelyt on osoitettu yleiskaavan edellyttämällä tavalla.

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

13.3.2017

7.2.2 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.

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

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

13.3.2017

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy

Susanna Paananen
Ins. Amk YKS-585