

# KAAVAN KUVAUS

## Yleistä

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 liikenneläpät. Uusia liikenneläpät ovat valtatiehen liittyvät suuntaisliittymät ja eritasoliittymä jatkeineen sekä alueen eteläosassa radan alikulku.

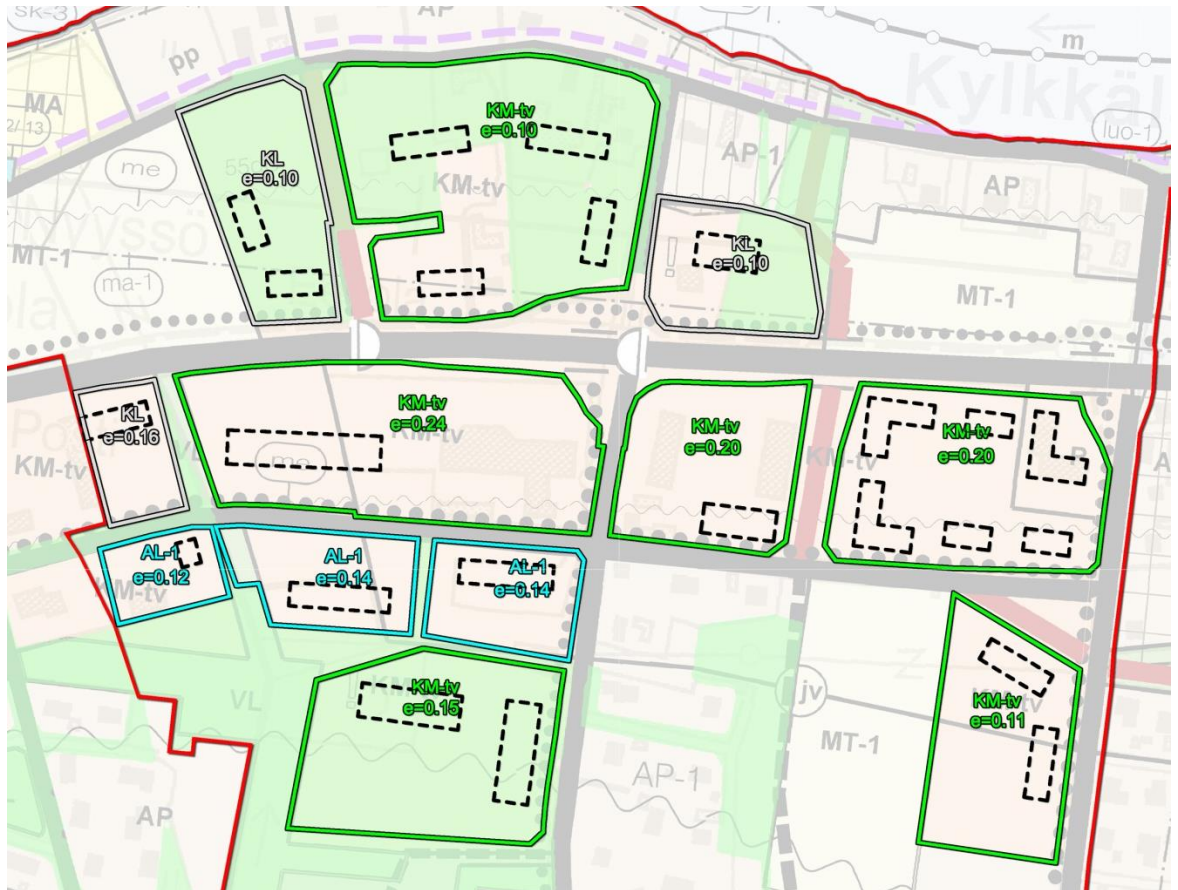
Merkintöjä ja määräyksiä hahmoteltaessa on käytetty ohjeena tuoretta yleiskaavaa.

### Kaupallisten toimintojen mitoitus

Maakuntakaavassa sekä yleiskaavassa on rajattu kaupallisten toimintojen mitoitus Tervajoen alueella enintään 50 000 kem<sup>2</sup>:iin yhteensä.

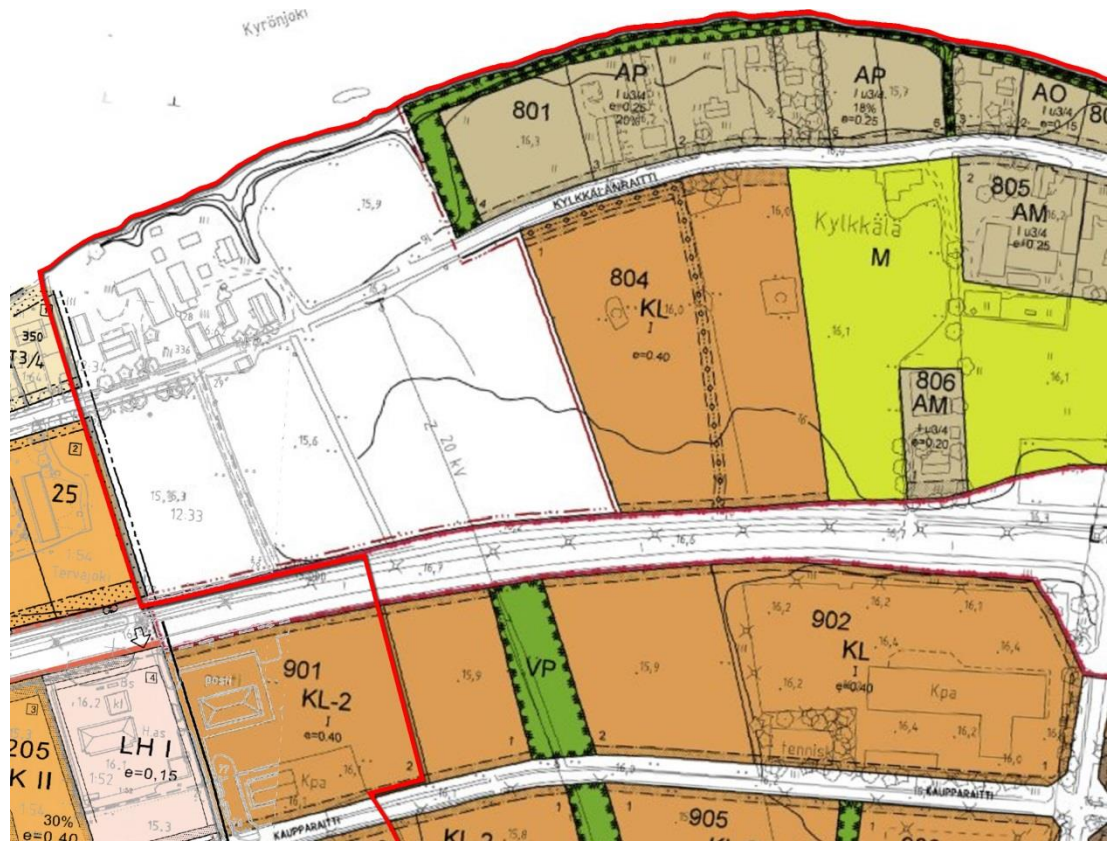
Paljon tilaa vaativa kauppa keskittyy Isonkyrön puolelle ja Tervajoen alueen keskustatoiminnot Vaasan puolelle.

Kaupallisia toimintoja sallivat korttelit ja niiden tehokkuudet on jaettu asemakaavaluonnoksessa seuraavasti:

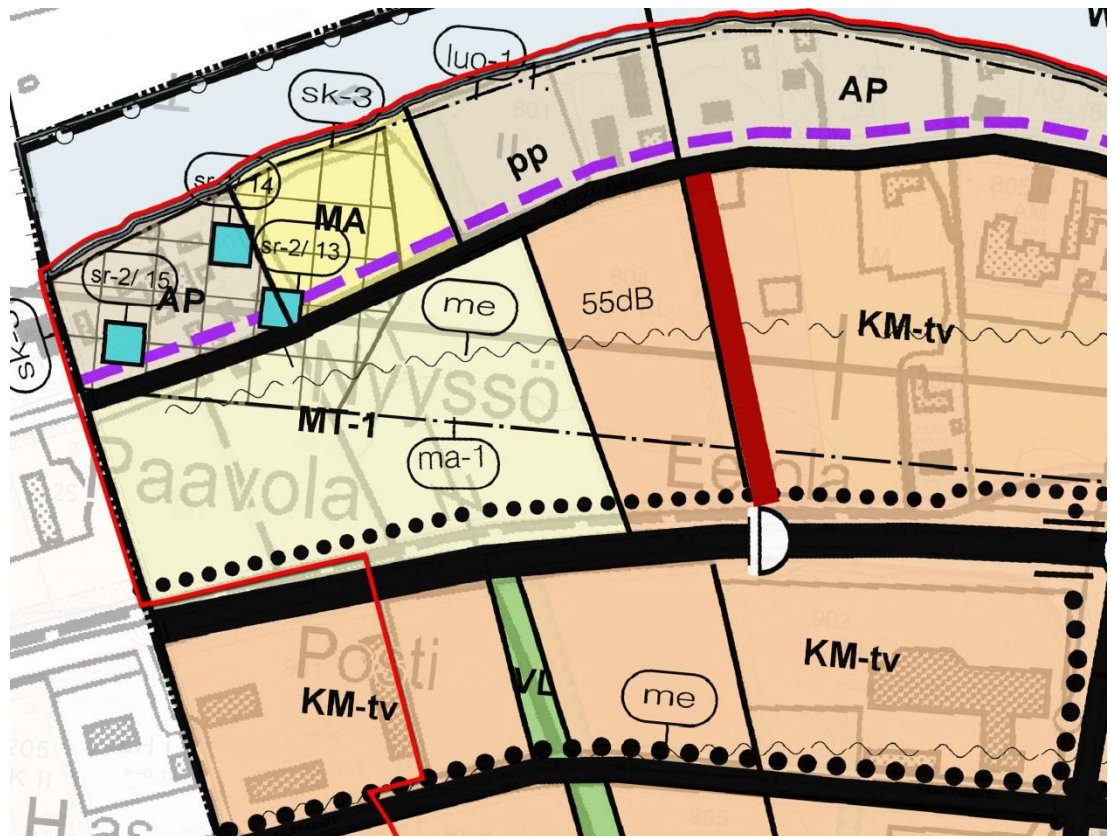


Kuva 1: Asemakaavaluonnoksen kaupallisten toimintojen jakautuminen

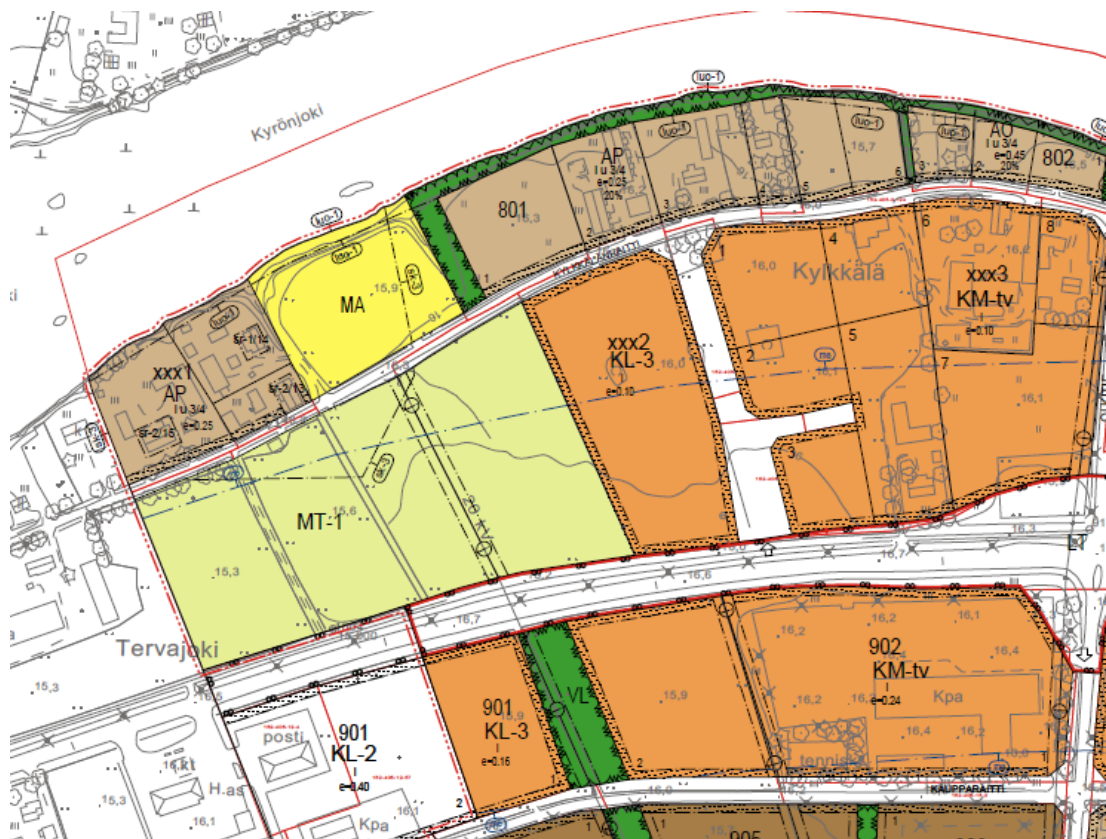
Asemakaavamääräyksellä ohjataan kaupallisia toimintoja Isonkyrön puolelle sijoittaessa tarkistamaan Tervajoen aluekokonaisuuden kaupallisten toimintojen määrä kokonaisuutena. Mikäli kokonaismäärä menee yli asetetun rajan, on asemakaavaluonnokseen merkitty rakennusoikeus edelleen käytettävissä mutta suunnattava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



Kuva 2: Ote voimassa olevasta asemakaavasta



Kuva 3: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta



Kuva 4: Ote asemakaavaluonnoksesta



Kuva 5: Ortoilmakuva ja kaavan rajaukset

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. Kylkkälänraitin – Tervajoentien välinen peltoalue esitetään maatalousalueena MT-1.

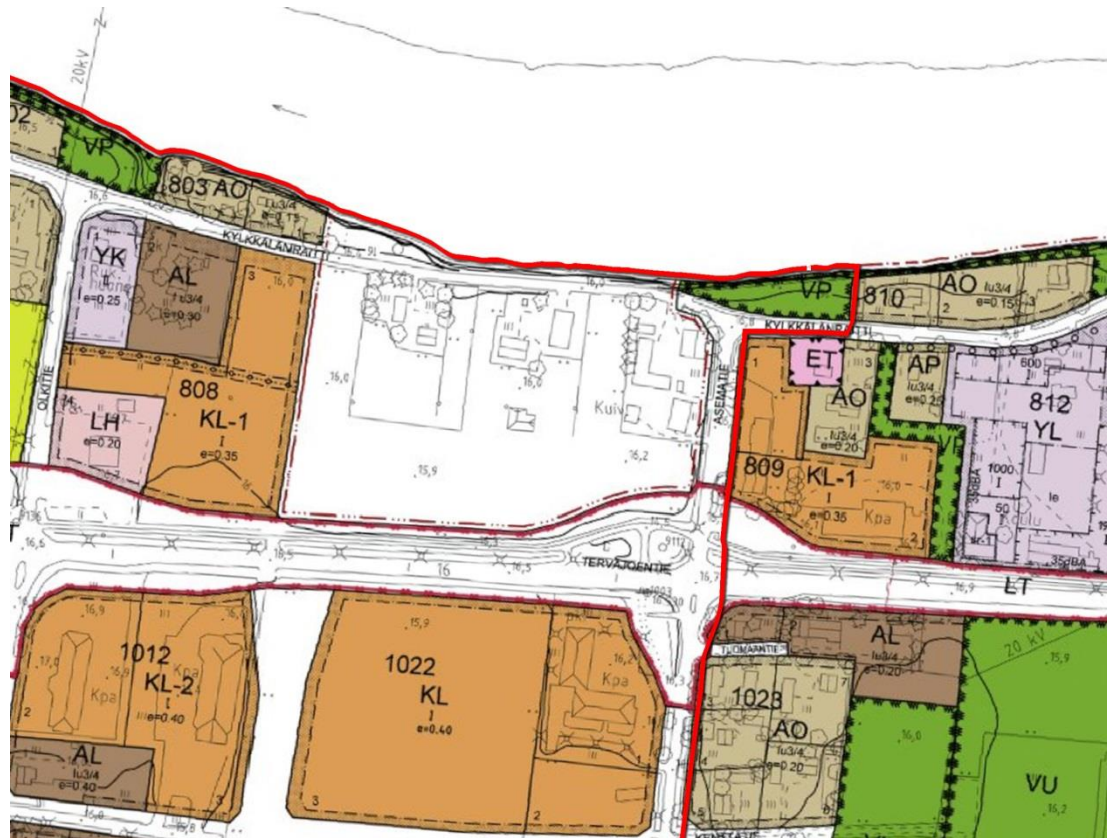
Kylkkälänraitin joenpuoleiselle sivulle sijoittuvat olevat pientalotontit merkitään kaavassa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Tervajoentieltä Kylkkälänraitille 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 jottei kontrasti liikekortteleiden ja historiallisen arvokkaan Kylkkälänraitin miljöön välille syntyisi liian suurta kontrastia.

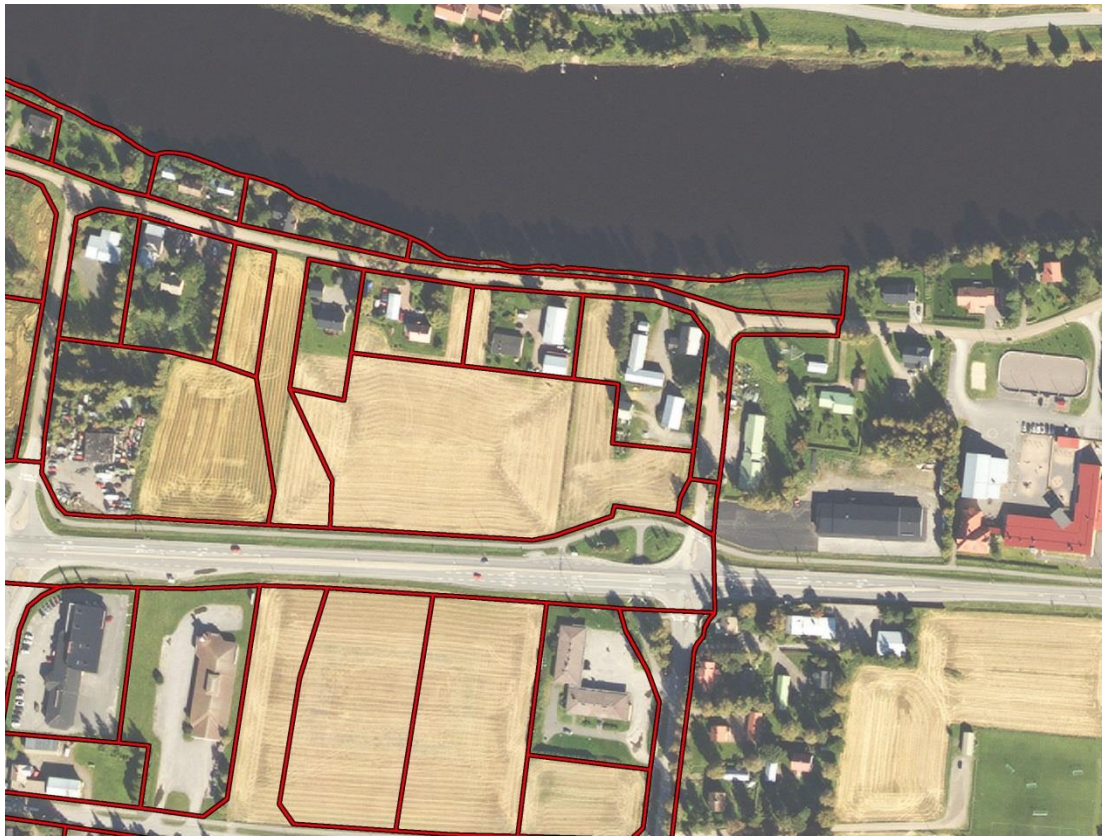
Tervajoentien – Kylkkälänraitin välisen uuden katualueen mitoitus ja linjaus tarkentuu kaavan ehdotusvaiheeseen. Yleiskaavassa esitetty linja osuu Kylkkälänraitilla olevan metsäsaarekkeen päälle. Jatkosuunnittelussa tutkitaan, olisiko linjausta mahdollista muuttaa siten että maisemallisesti miellyttävä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

## Koillisosa



Kuva 6: Ote voimassa olevasta asemakaavasta





*Kuva 9: Ortoilmakuva ja kaavan rajaukset*

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

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.

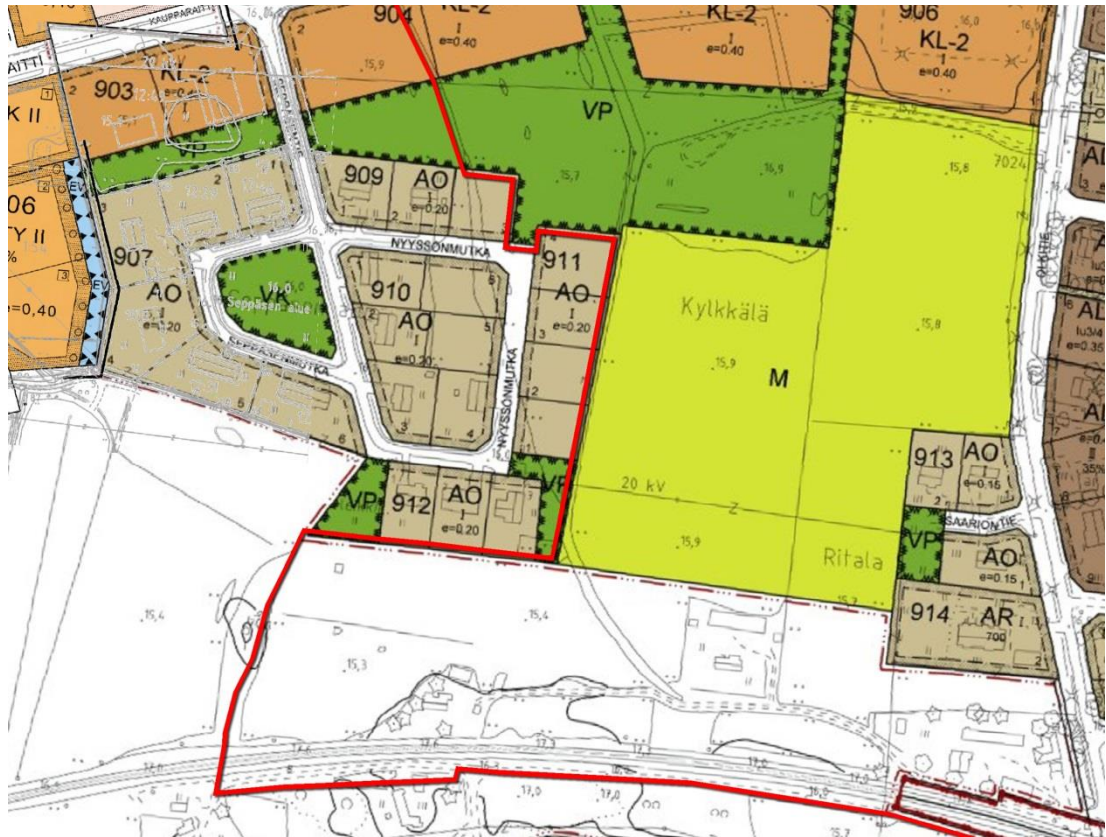
Koillisosan Kylkkälänraitin ja joen väli on merkitty kaavassa puistoalueeksi VP.

Rakentumaton peltoalue Tervajoentien pohjoispuolella osoitetaan maatalousalueeksi MT-1.

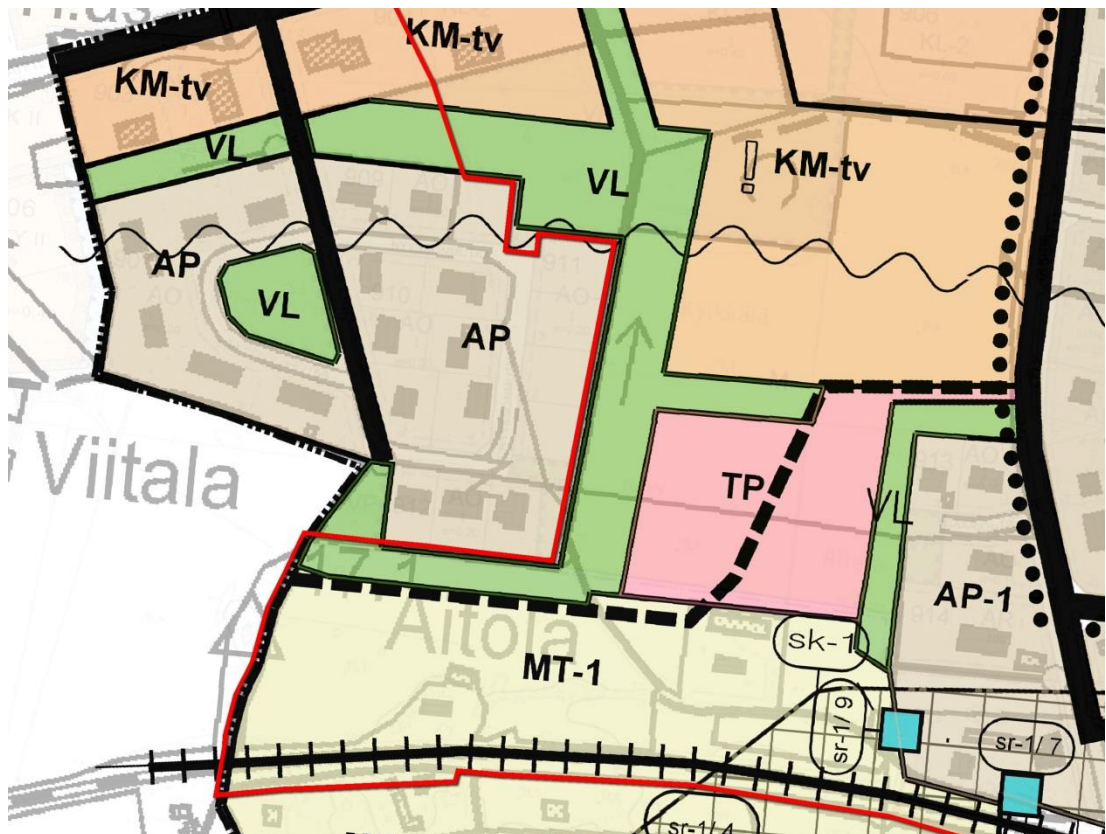
Olkitien itäpuolella sijaitseva, yleiskaavassa tilaa vaativan kaupan alueeksi ohjeistettu alue on varattu asemakaavaluonnoksessa liikerakennusten korttelialueeksi KL. Korttelialueeseen on liitetty myös voimassa olevan asemakaavan huoltoaseman alue LH.

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

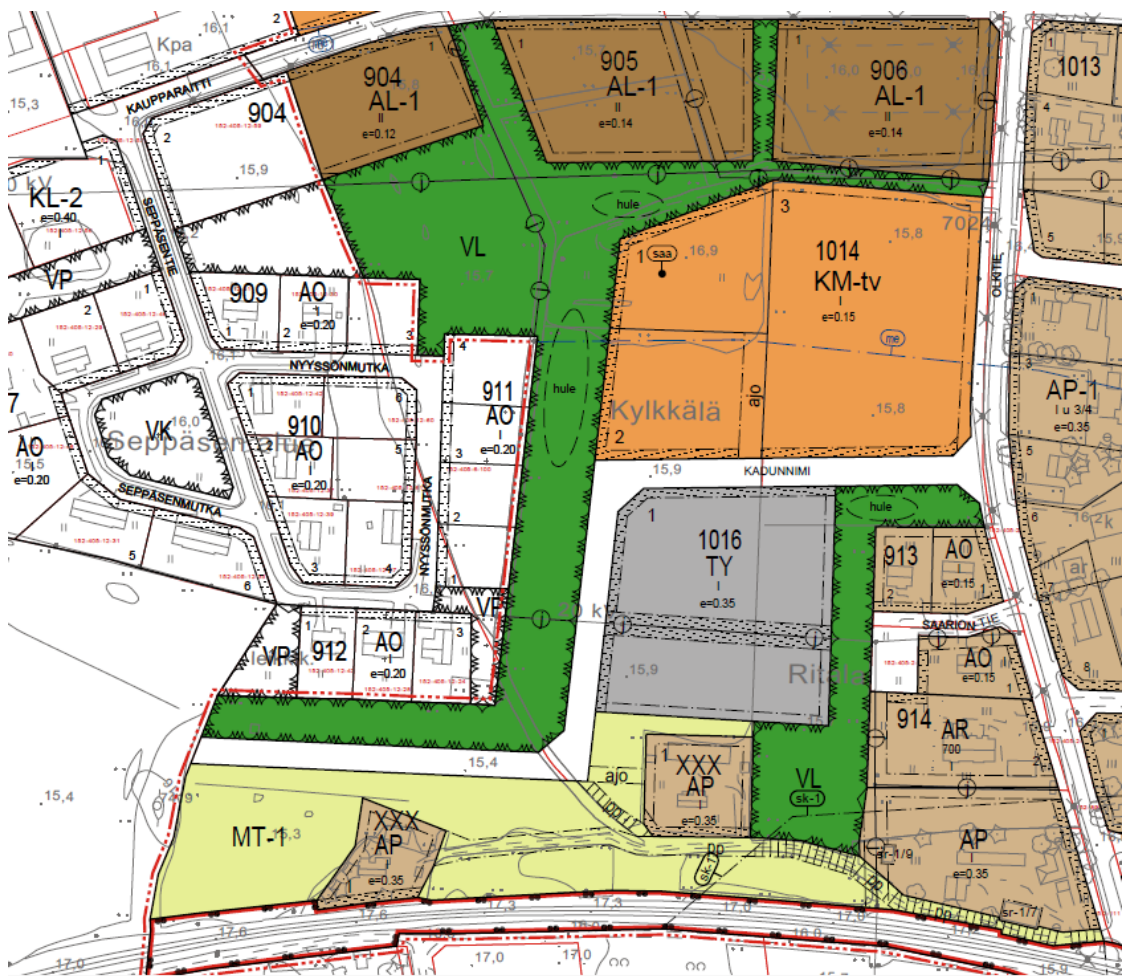
Tervajoentien alitse yleiskaavassa osoitettu katualue on rajattu alustavasti. Rajaus tarkentuu suunnittelun etenemisen myötä ehdotusvaiheeseen.



Kuva 10: Ote voimassa olevasta asemakaavasta



Kuva 11: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta



Kuva 12: Ote asemakaavaaluonnoksesta



Kuva 13: Ortoilmakuva ja kaavan rajaukset

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

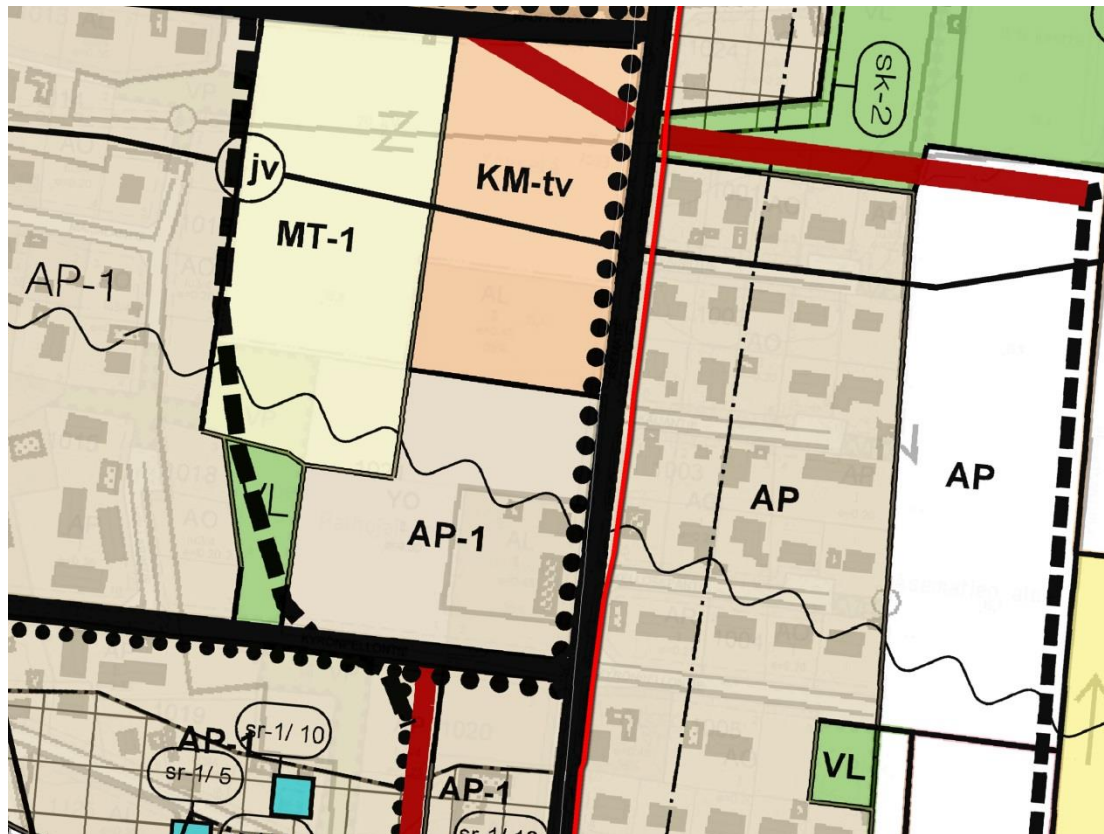
Kortteleiden eteläpuolella sijaitseville pelloille on kaavoitettu liikerakennusten korttelialueita ja katuyhteys Olkitieltä radan suuntaisesti Vaasan puolelle. Asuin- ja liiketoimintojen väliin on jätetty viheralueita VL.

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

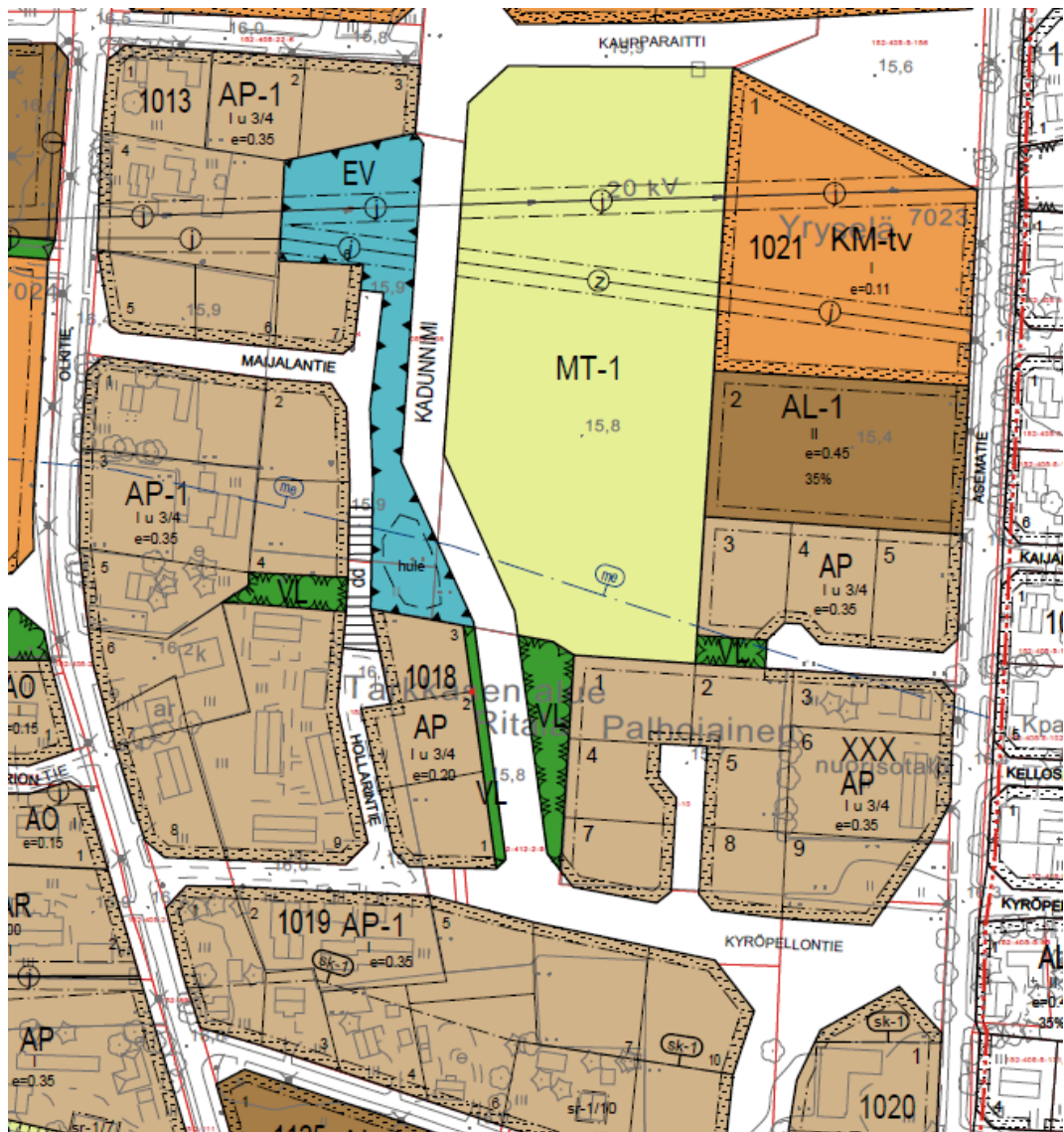
Radan läheisyydessä on yleiskaavassa huomioituja suojeltavia rakennuskohteita, kohteet suojellaan myös asemakaavassa.



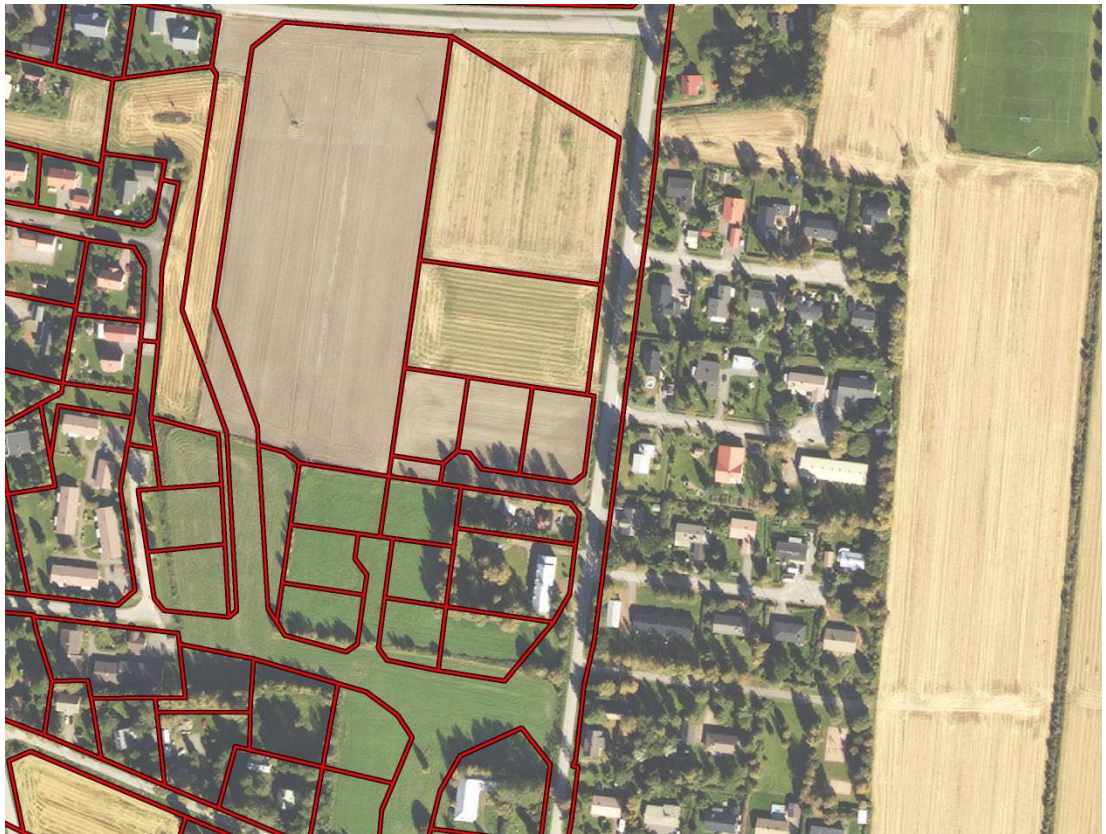
Kuva 14: Ote voimassa olevasta asemakaavasta



Kuva 15: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta



Kuva 16: Ote asemakaava-alueesta



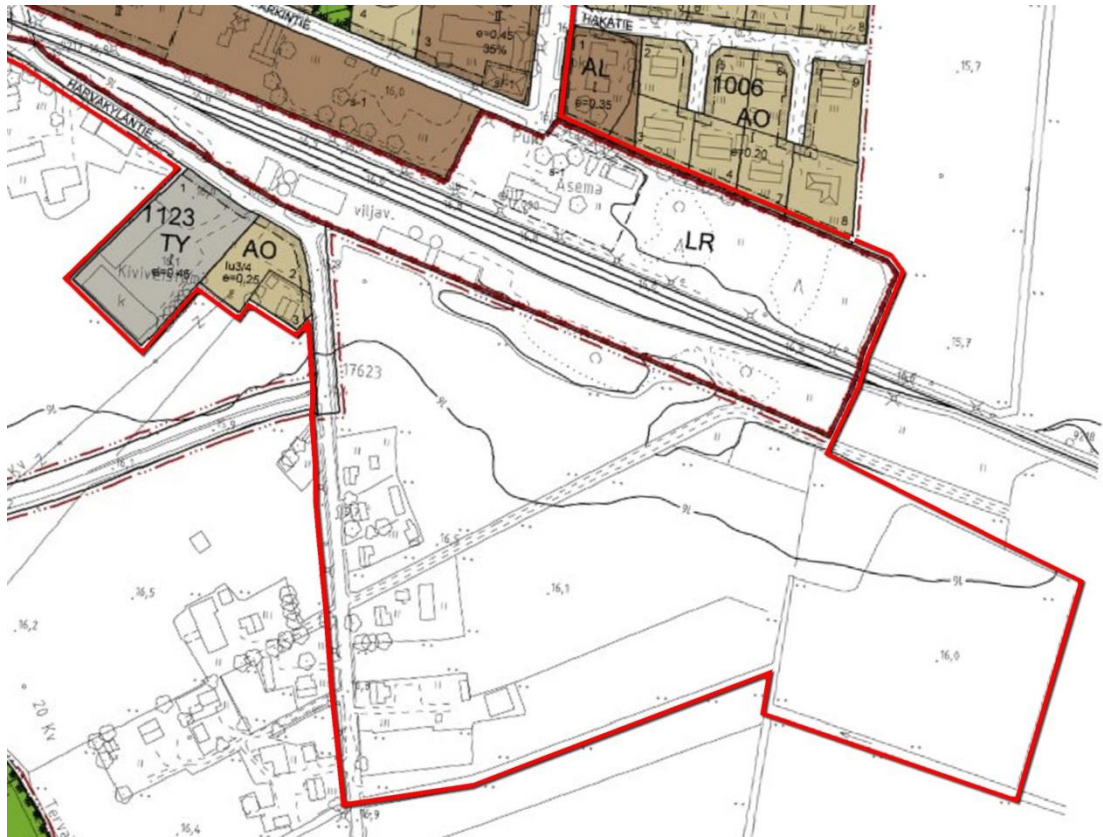
*Kuva 17: Ortoilmakuva ja kaavan rajaukset*

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

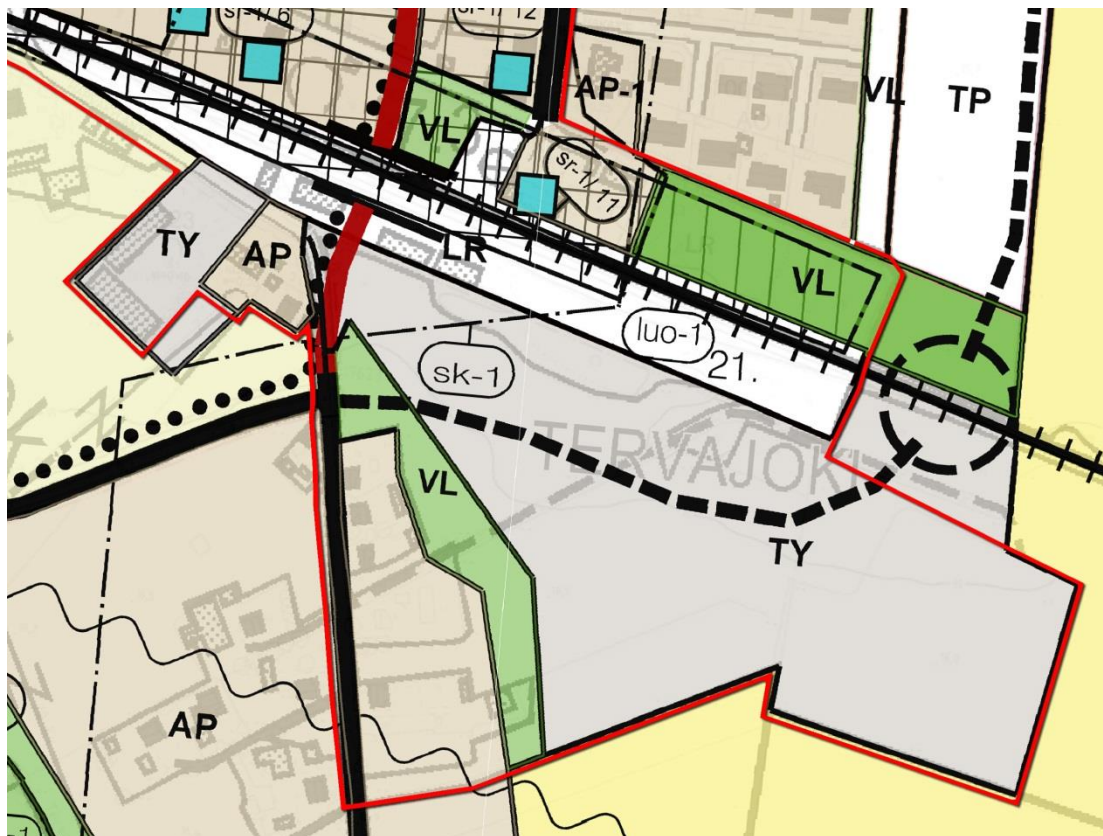
Korttelin länsipuolella on peltoalue, joka säilyy maatalousalueena MT-1. Peltoalueen länsireunaan osoitetaan liikennesuunnitelman ja yleiskaavan mukaisesti uusi katuyhteys, joka johtaa suoraan Tervajoentien tulevaan alitukseen. Tien länsipuolelta on poistettu voimassa olevan asemakaavan rakentumaton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

Voimassa olevan asemakaavan Kyrönpellontie on toteutunut vasta länsipäästään. Asemakaavaluonnoksessa Kyrönpellontien 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.





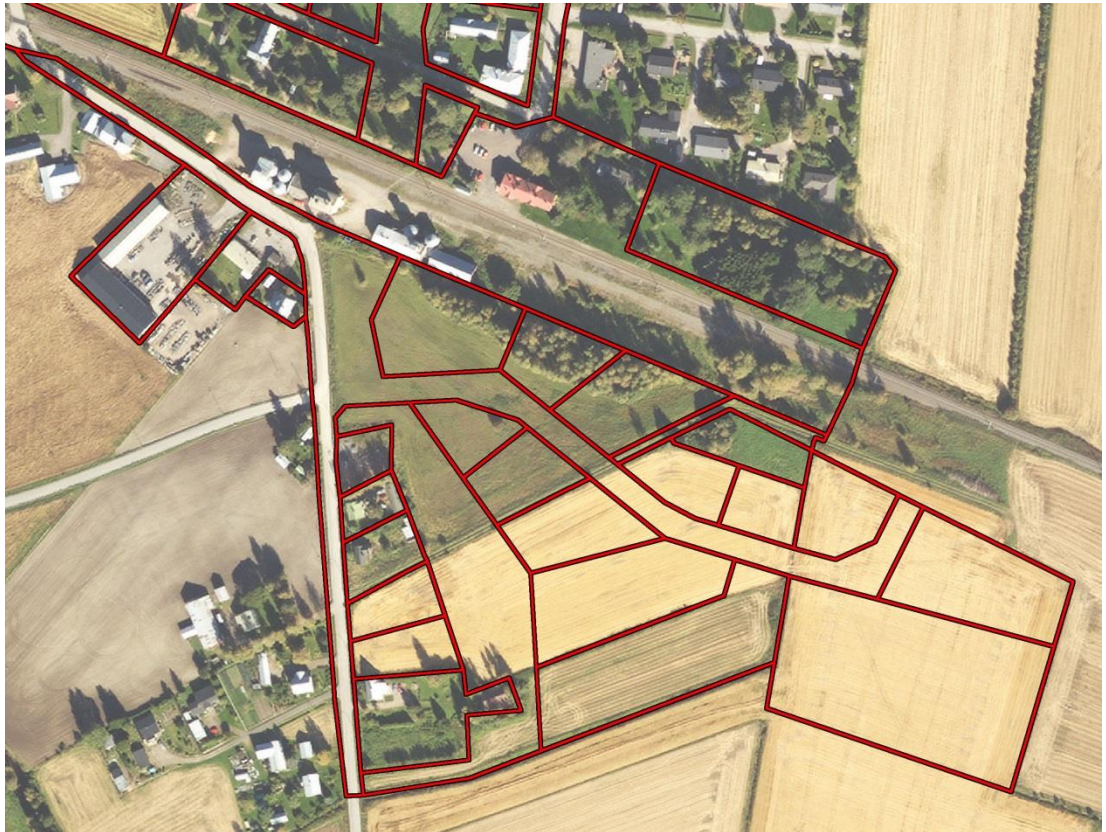
Kuva 19: Ote voimassa olevasta asemakaavasta



Kuva 20: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta



Kuva 21: Ote asemakaava-alueuonnoksesta



Kuva 22: Ortoilmakuva ja kaavan rajaukset

Suunnittelualueen eteläosassa on radan varren kaavoittamattomalle alueelle osoitettu asemakaava-alueuunnoksessa teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Teollisuusaluekortteleiden 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.

Asemakaavaluonnoksessa on yleiskaavasta poiketen esitetty edelleen myös nykyinen Olkitien tasoliittymä mutta alikulkuna.