



Vetelin kunta
RÄYRINGIN ASEMAKAAVAN MUUTOS; OSA KORTTELISTA 9

Kaavaselostus 30.1.2019

SISÄLLYS

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	2
1.3	Alueen sijainti ja vaikutusalue	3
2	Lähtökohdat.....	4
2.1	Suunnittelualueen nykytila.....	4
2.2	Maanomistus	4
2.3	Suunnittelutilanne	5
2.3.1	Maakuntakaava	5
2.3.2	Yleiskaava	6
2.3.3	Asemakaava.....	6
2.3.4	Rakennusjärjestys.....	6
2.3.5	Pohjakartta	6
2.3.6	Selvitykset ja suunnitelmat.....	7
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	7
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö	7
3.1.1	Osalliset	7
3.1.2	Vireilletulo	8
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	8
3.1.4	Viranomaisyhteistyö.....	8
3.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	8
4	Asemakaavan kuvaus	9
4.1	Kaavaluonnos	9
4.2	Mitoitus	9
4.3	Kaavan vaikutukset.....	9
4.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	10
5	Asemakaavan toteutus.....	10

LIITE 1 Asemakaavan seurantalomake



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 30.1.2019 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Räyriingin asemakaavan muutos; osa korttelista 9	
Kaavan päiväys:	Valmisteluvaihe 30.1.2019	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 9 sekä viher- ja yleisen tien alueita. Asemakaavalla muodostuvat osa korttelista 9 sekä viher- ja katualuetta.	
Yhteystiedot:	<u>Kaavoittaja:</u> Vetelin kunta Kivihyppäntie 1 69700 Veteli Tekninen johtaja Tero Uusitalo +358 50 579 0180 tero.uusitalo@veteli.fi	<u>Kaavan laatija:</u> Plandea Oy Pitkänsillankatu 1-3 G 67100 Kokkola Kaavoitusinsinööri Ville Vihanta +358 50 590 6214 ville.vihanta@plandea.fi Kaavoituspäällikkö Minna Vesisenaho +358 50 537 4491 minna.vesisenaho@plandea.fi
Vireilletulo:		
Luonnosvaiheen nähtävilläolo:		
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:		
Hyväksyntä:		

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Asemakaavan laadinta on tullut ajankohtaiseksi K. Leivon leipomon laajennustarpeen takia. Tavoitteena on kaavoittaa alue pääosin liike- ja teollisuusrakentamiselle sekä nostaa alueen rakennusoi-keutta. Samalla tavoitteena on muuttaa Finniläntien yleisen tien alue (LYT) kaduksi. MRL 83 §:n mukaisesti yleisenä tienä voidaan osoittaa vain valta-, kanta- ja seututeitä sekä niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä. Maantie, joka osoitetaan asemakaavassa kaduksi, muuttuu kunnan tekemällä kadunpitypäätoksellä kaduksi.

Alueelle laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaavan muutos. Kaavamuutos koskee osaa korttelista 9 sekä siihen liittyviä viher- ja yleisen tien alueita. Asemakaavassa määritellään



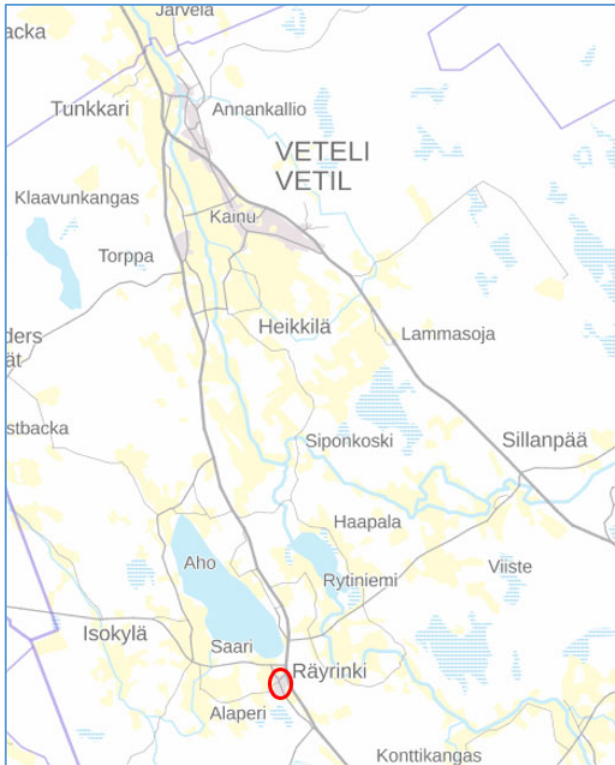
alueiden käyttötarkoitukset, rakentamisoikeudet, kerroskorkeudet sekä alueen liikenneyhteydet. Lisäksi huomioidaan kaavatyön yhteydessä esiin tulevat muut asiat.

1.3 ALUEEN SIJAINTI JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelun kohteena oleva alue on kooltaan n. 4,4 ha ja se sijaitsee Vetelin kunnan Räyriingin kylällä noin 13 kilometrin päässä Vetelin liikekeskustasta etelään.

Alueen likimääräinen sijainti ja tarkempi rajaus on osoitettu seuraavissa kuvissa.

Kaavamuutoksen vaikutus kohdistuu kaava-alueelle ja sen välittömään läheisyyteen.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. © Maanmittauslaitos.

Kuva 2. Suunnittelualueen tarkempi rajaus. © Maanmittauslaitos



2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

Suunnittelualue on pääosin rakentunutta pihaluettua ja alueella sijaitsee K. Leivon leipomo, joka työllistää n. 30 henkilöä. Leipomorakennusta on tarkoitus laajentaa. Alueen itäosa on rakentumatonta nuorehkoa mäntyvaltaista taulousmetsää, eikä alueella ole tiedossa huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja. Räyriinginjärvi sijaitsee n. 200 metrin päässä alueen pohjoispuolella.

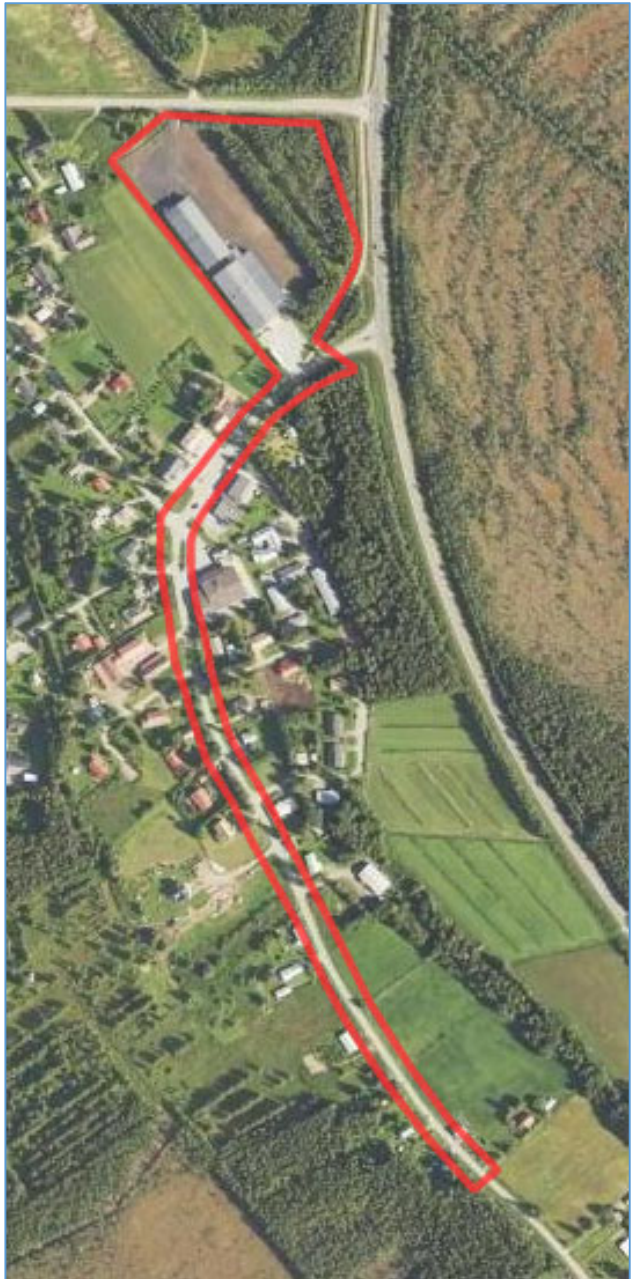
Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolelta Evijärventiehen (seututie 751) ja itäpuolelta Patanantiehen (seututie 750), josta lähtee suunnittelualueella kulkeva Finniläntie (yhdystie 18068). Patanantiellä on voimassa 100/80 km/h, Evijärventiellä 80km/h ja Finniläntiellä 50 km/h nopeusrajoitus.

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä. Suunnittelualueen keskiosan läpi kulkee 20 kV ilmasähköjohto ja alueen reunamilla putkistoja.

Suunnittelualueella ei sijaitse arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai tunnettuja muinaisjäännöksiä. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

2.2 MAANOMISTUS

Suunnittelualueella maata omistavat valtio (yleisen tien alue), K. Leivon leipomo sekä yksityinen maanomistaja.



Kuva 3. Ortoilmakuva suunnittelualueelta ja suunnittelualueen rajaus. © Maanmittauslaitos



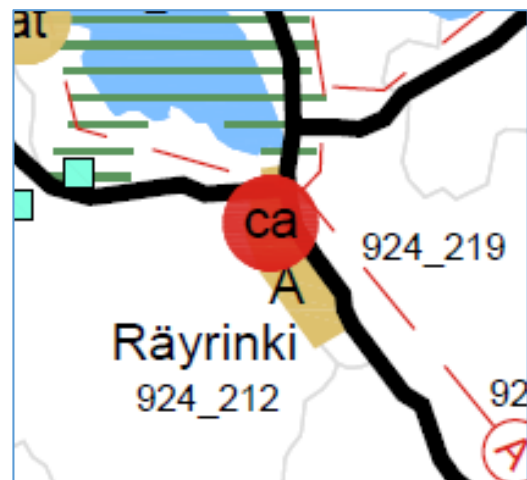
2.3 SUUNNITTELUTILANNE

2.3.1 Maakuntakaava

Vetelin kunta kuuluu Keski-Pohjanmaan maakuntaan ja alueella on voimassa Keski-Pohjanmaan maakuntakaava. Maakuntakaavoitus Keski-Pohjanmaalla on edennyt vaiheittain siten, että ensimmäinen vaihekaava vahvistettiin ympäristöministeriössä 24.10.2003, toinen 29.11.2007, kolmas 8.2.2012 sekä neljäs 22.6.2016. Nyt on käynnissä viidennen maakuntakaavan laadinta. Viides vaihekaava tulee ajantasaistamaan kaupan palvelurakennetta ja huomioimaan seudulliset ampumaradat. Lisäksi kaavassa tarkastetaan yhdyskuntarakenteen merkintöjä ja elinkeinoelämän edellytyksiä. 5. vaihekaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Keski-Pohjanmaan liitossa sekä alueen kunnissa 1.9.- 30.9.2015.

Suunnittelussa huomioitavia Keski-Pohjanmaan maakuntakaavan merkintöjä ovat:

- Taajamatoimintojen alue (A)
- Keskustatoimintojen alakeskus (ca)
- Seututie



Kuva 4. Ote alueella voimassa olevien maakuntakaavan yhdistelmästä.



2.3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

2.3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on pääosin voimassa 14.12.2005 hyväksytty Räyriingin asemakaavan muutos. Finniläntien osalta on voimassa Räyriingin rakennuskaava. Suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia aluevarauksia:

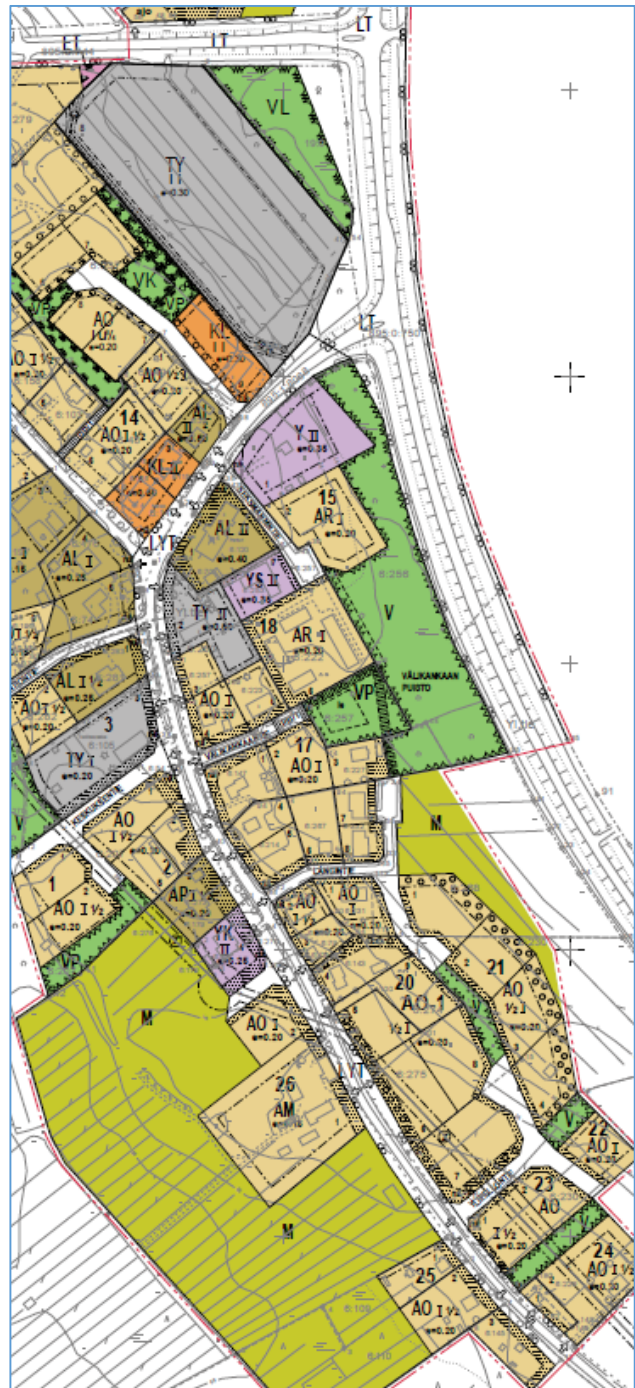
- Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY), $e=0,3$
- Lähivirkistysalue (VL)
- Kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen (LT)
- Yleinen tie vierialueineen (LYT)

2.3.4 Rakennusjärjestys

Vetelin rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.12.2018 ja se on tullut voimaan 1.2.2019.

2.3.5 Pohjakartta

Asemakaavan 1:2000 vektorimuotoinen pohjakartta päivitetään kaavaprosessin yhteydessä.

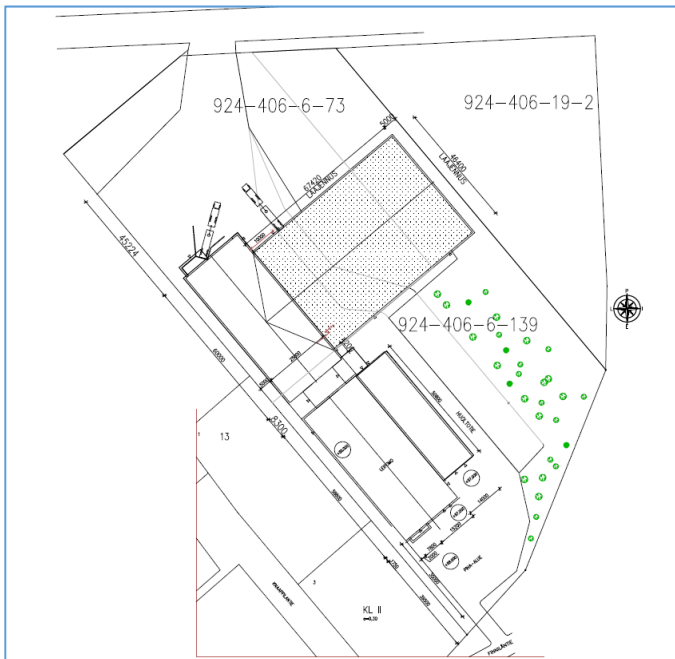


Kuva 5. Ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen likimääräinen rajaus



2.3.6 Selvitykset ja suunnitelmat

K. Leivon leipomom laajennuksesta on laadittu asemapiirros. Rakennus tulee laajenemaan koillisen suuntaan.



Kuva 6. Ote asemapiirroksista, laajennusosa harmaalla.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.1.1 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteitä (luonnosvaihe) ja muistutuksia (ehdotusvaihe) sekä viranomaisten ja yhteisöjen antaa lausuntoja.

Osallisia ovat (MRL 62 §):

γ alueen maanomistajat

γ ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

γ ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Vetelin kunnan eri hallintokunnat
- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- Keski-Pohjanmaan liitto
- K. H. Renlundin museo – Keski-Pohjanmaan maakuntamuseo
- Museovirasto
- Vetelin Energia Oy
- Vetelin vesi ja viemärlaitos

γ muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat



3.1.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta kuulutetaan samanaikaisesti, kun kaavaluonnos asetetaan nähtäville.

3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukaisesti kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (OAS). Tämä ei kuitenkaan koske vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta. Nyt laadittava asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen, joten erillistä OAS ei ole laadittu. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely on kuvattu kaavaselostuksessa.

3.1.3.1 Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos käsitellään kunnanhallituksessa, jonka jälkeen kaavaluonnos asetetaan yleisesti nähtäville (MRL 62 §) alustavan aikataulun mukaisesti helmi-maaliskuussa 2019. Kuulutuksessa ilmoitetaan ajankohta, jolloin suunnitelmaan voi tutustua ja siitä antaa suullisia tai kirjallisia mielipiteitä. Mielipiteiden tekotapa ja jättöpaikka ilmoitetaan kuulutuksessa. Viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot.

3.1.3.2 Ehdotusvaihe

Alustavan aikataulun mukaisesti kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville huhti-toukokuussa 2019 MRL 65§:n ja MRA 27§:n mukaisesti yhdeksi kuukaudeksi. Tällöin osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Samalla lähetetään lausuntopyyntö eri viranomaisille. Kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat muistutukset ja lausunnot saatu, kunta lähettää perustellun vastineen niille muistutuksen tehneille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet

3.1.3.3 Hyväksyminen

Valtuusto tekee hyväksymistä koskevan päätöksen alustavan aikataulun mukaisesti kesällä 2019. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 § mukaan. Kaavan lähettämisestä tiedoksi on säädetty MRA 95 §.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n mukaan asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten, kun kuntalaissa säädetään

3.1.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutos ei koske vaikutuksiltaan merkittäviä valtakunnallisia tai maakunnallisia asioita. Täten MRL 66 §:n mukaisesti viranomaisneuvottelua ei ole lähtökohtaisesti tarpeen järjestää. Neuvotteluja viranomaisten kanssa järjestetään tarvittaessa. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot niiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

3.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suunnittelualueelta ei laadita vaihtoehtoja, vaan kaavamuutos perustuu voimassa olevaan asemakaavaan sekä tavoitteisiin.



4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVALUONNOS

Kaavaluonnoksessa on osoitettu yksi teollisuusrakennusten tontti, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), sekä katualuetta. Voimassa olevaan asemakaavan nähden teollisuustontin tehokkuutta on nostettu $e=0,3 \rightarrow e=0,4$ sekä tonttia laajennettu itään, jolloin lähivirkistysalue poistuu. Tontille on osoitettu merkintä, että 10% kerrosalasta saa käyttää myymälätiloja varten (1060 k-m²).

Finniläntie on muutettu kaavaluonnoksessa yleisen tien alueesta (LYT) kaduksi.

4.2 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on n. 4,4 ha.

Taulukko 1. Tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet ja kerroskorkeudet.

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Kerroskorkeus
9	8	TY	26498	10599 (e=0.4)	II

Asemakaavan laajuustiedot on esitetty tarkemmin **liitteenä 1** olevalla seurantalomakkeella.

4.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta MRL 9 §:ssä (6.3.2015/204) tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Seuraavassa on arvioitu vaikutuksia MRL:n mukaisen jaotuksen mukaisesti.

1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,

- *TY-tontti laajenee itään pois päin asutuksesta, jolloin laajennuksesta ei koidu kuin vähäisiä vaikutuksia naapurustolle*
- *Kaupallisen toiminnan salliminen tontilla mahdollistaa uusien palveluiden tulon alueelle ja nykyisten toimintojen laajentumisen, tätä kautta alueelle saadaan uusia palveluita ja työpaikkamahdollisuuksia, jotka osaltaan kohentavat elinoloja*

2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,

- *Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle, joten kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia pohjaveteen.*
- *Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia Räyriinginjärveen, vaan sen tilanne säilyy entisellään.*

3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,

- *Ei merkittäviä vaikutuksia, uusi rakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakentamisen yhteyteen, eikä alueella ole tiedossa huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja. Kaavan toteutumisella ei arvioida olevan vaikutuksia luontoarvoihin.*



4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,

- *Kaupallisten toimintojen mahdollistuminen ja teollisuustoiminnan laajentuminen kehentävät osaltaan kuntataloutta lisääntyneinä palveluina ja työpaikkoina*
- *Kaavan mahdollistama toimintojen laajentuminen lisää mahdollisesti jonkin verran alueen liikennemääriä. Vaikutukset kohdistuvat lähinnä seututeille sekä Finniläntien alkupäähän. Teiden kapasiteetti kestää kasvun hyvin, eikä vaikutuksia voida pitää merkittävinä.*
- *Kaavaratkaisu ei heikennä alueen liikenneturvallisuutta*
- *Maantie, joka on osoitettu asemakaavassa kaduksi (Finniläntie), muuttuu kunnan tekemällä kadunpitopäätöksellä kaduksi. Kadunpitopäätöksen tultua voimaan maantie lakkaa ja tiealue siirtyy kunnan omistukseen ja tien kunnossapito siirtyy kunnan vastuulle. Muutoksella ei ole vaikutuksia tien käyttöön.*
- *Uusi rakentaminen sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen tehostaen teknisten verkostojen käyttöastetta*

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

- *Tontin laajentuessa seututien varren lähivirkistysalue poistuu, mutta vaikutuksia voidaan pitää vain vähäisinä. Aluetta ei juuri käytetä virkistäytymiseen, vaan se on toiminnut lähinnä suojaviheralueena. Poistumista kompensoi kaava-alueen länsipuolella olevat vielä rakentamattomat asemakaavassa osoitetut puisto ja leikkipuisto*
- *Alueelle ei sijoitu suojeltavia rakennuksia tai tunnettuja muinaisjäänneksiä. Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännekestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä Museovirastoon, jotta mahdolliset havainnot saadaan dokumentoitua*

4.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus. Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Vetelin kunta valvoo normaalina viranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 30.1.2019



Ville Vihanta
Kaavoitusinsinööri



Minna Vesisenaho
Kaavoituspäällikkö

