

Vastaanottaja
Vöyrin kunta

Asiakirja
Kaavaselostus - Käännös

Päivämäärä
30.1.2025

VÖYRIN KUNTA

KLEMETSINTALOJEN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS



VÖYRIN KUNTA

KLEMETSINTALOJEN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Projektin nimi **KLEMETSINTALOJEN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS**
Päivämäärä **11.9.2024, 21.11.2024, 30.1.2025**
Laatija **Sofia Lybäck**
Tarkistus **Jonas Lindholm**

Ramboll
Teräksenkuja 1-3 E
65100 VAASA

P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
<https://fi.ramboll.com>

SISÄLLYSLUETTELO

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostukseen liiteasiakirjoista	4
2.	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavoitusprosessin eri vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Rakennettu ympäristö	8
3.2	Suunnittelutilanne	13
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
3.2.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
3.2.3	Pohjanmaan maakuntakaava 2040	14
3.2.4	Pohjanmaan maakuntakaava 2050	15
3.2.5	Yleiskaava	16
3.2.6	Asemakaava	16
3.2.7	Rakennusjärjestys	17
4.	KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU	17
4.1	Kaavoituksen eri vaiheet	17
4.2	Aikataulu	17
4.3	Asemakaavoituksen tarve	18
4.4	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.5	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.5.1	Osalliset	18
4.5.2	Vireilletulo	19
4.5.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	19
4.5.4	Viranomaisyhteistyö	19
4.6	Asemakaavan tavoitteet	19
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1	Kaavan rakenne	20
5.2	Kaavaluonnos 11.9.2024	20
5.3	Kaavaehdotus 21.11.2024	22
5.4	Tekninen tarkistus 30.1.2025	22
5.5	Aluevaraukset	23
5.6	Mitoitus	23
6.	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	24
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	24
6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	26
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitus toteutetaan yhteistyöhankeena Vöyrin kunnan ja Ramboll Finland Oy:n kesken.



Vöyrin kunta

Vöyrintie 18, 66600 VÖYRI
www.vora.fi

Yhteyshenkilö

Kaavoitusinsinööri Mats Dahlin
puh. +358 50 347 1829
sähköposti: mats.dahlin@vora.fi



Ramboll Finland Oy

Teräksenkuja 1–3 E, 65100 VAASA
www.ramboll.fi

Yhteyshenkilö

Ryhmäpäällikkö Jonas Lindholm, YKS-605
puh. +358 50 349 1156
sähköposti: jonas.lindholm@ramboll.fi

Suunnittelija Joel Nylund
puh. +358 50 406 8466
sähköposti: joel.nylund@ramboll.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

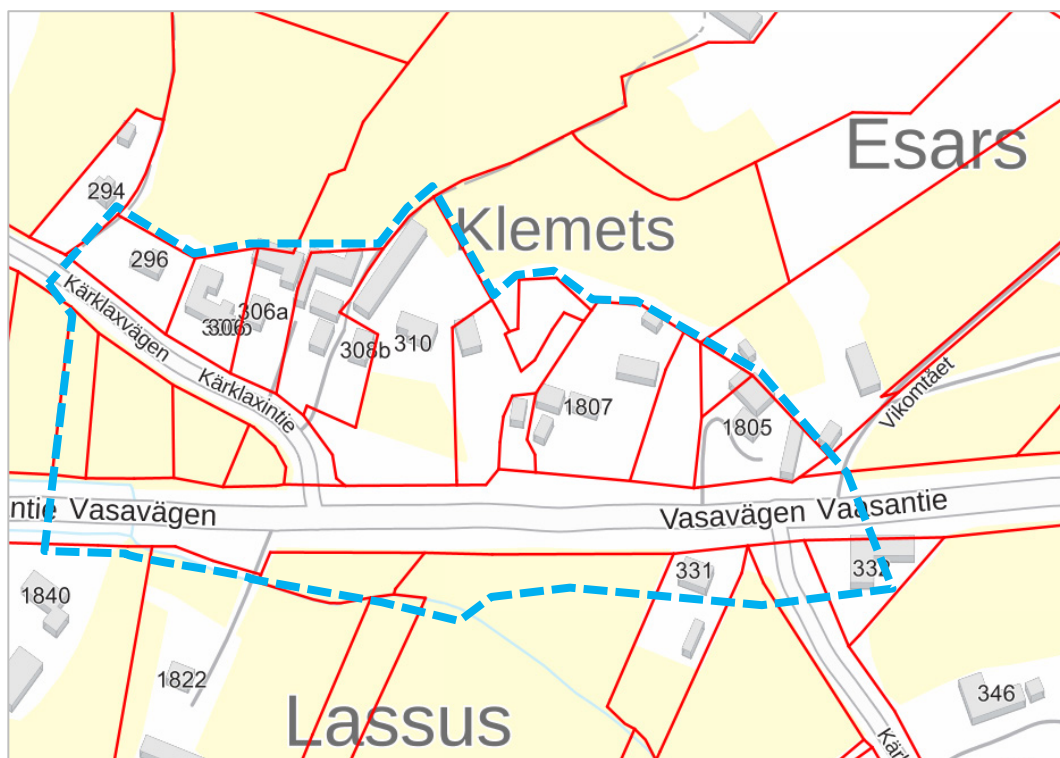
Kaavoitettava alue sijoittuu valtatie 8 ja Kärklaxintien väliselle alueelle Kärklaxin kylään, noin 3 km etäisyydelle Maksamaan keskustasta. Alue käsittää useita kiinteistöjä, jotka kuuluvat nk. Klemetsin taloryhmään, sen viereistä tiealuetta sekä pihapiirejä ympäröivää maa- ja metsätalousaluetta.

Alueen alustava sijainti ja likimääräinen raja-alue on esitetty alla olevissa kuvissa. Kaavoitettavan alueen raja-alue perustuu voimassa olevaan asemakaavaan, rajausta tarkistetaan tarvittaessa kaava-prosessin aikana.

Klemetsin taloryhmän alueella on kotiseutumuseo, jota ylläpitää Maksamaan kotiseutuyhdistys ja Strömmersin säätiö. Klemetsin taloryhmä käsittää kolme 1700-luvun puolivälistä peräisin olevaa pihapiiriä. Alue on ainutlaatuinen ja pihapiirit eroavat pohjanmaalaisesta rakennustavasta monin tavoin.



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti. ©MML



Kuva 2. Kaava-alueen alustava raja. ©MML

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Klemetsintalojen alueen asemakaavan muutos**. Tekeillä olevassa tiesuunnitelmassa suunnitellaan uusia liikennejärjestelyjä osuudelle Ölis-Kärklax, suunnitelman laatimista ohjaa ELY-keskus. Asemakaavan tavoitteena on huomioida alueen tulevat tiejärjestelytarpeet sekä samalla tarkistaa voimassa olevan asemakaavan ajantasaisuus ja siinä osoitetut maankäyttöratkaisut.

1.4 Luettelo selostukseen liiteasiakirjoista

Liite 1:	<i>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</i>
Liite 2:	<i>Rakennusinventointi 2022</i>
Liite 3:	<i>Ote tiesuunnitelman luonnoksesta</i>
Liite 4:	<i>Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen</i>
Liite 5:	<i>Vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen</i>

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin eri vaiheet

3.11.2022 § 19	Kaavoitusjaosto päättää kaavoituksen käynnistämisestä.
9.11-9.12.2022	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä.
13.9.-14.10.2024	Kaavaluonnos nähtävillä.
26.11.2024–3.1.2025	Kaavaehdotus nähtävillä.
___.__.202X § ___	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
___.__.202X § ___	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

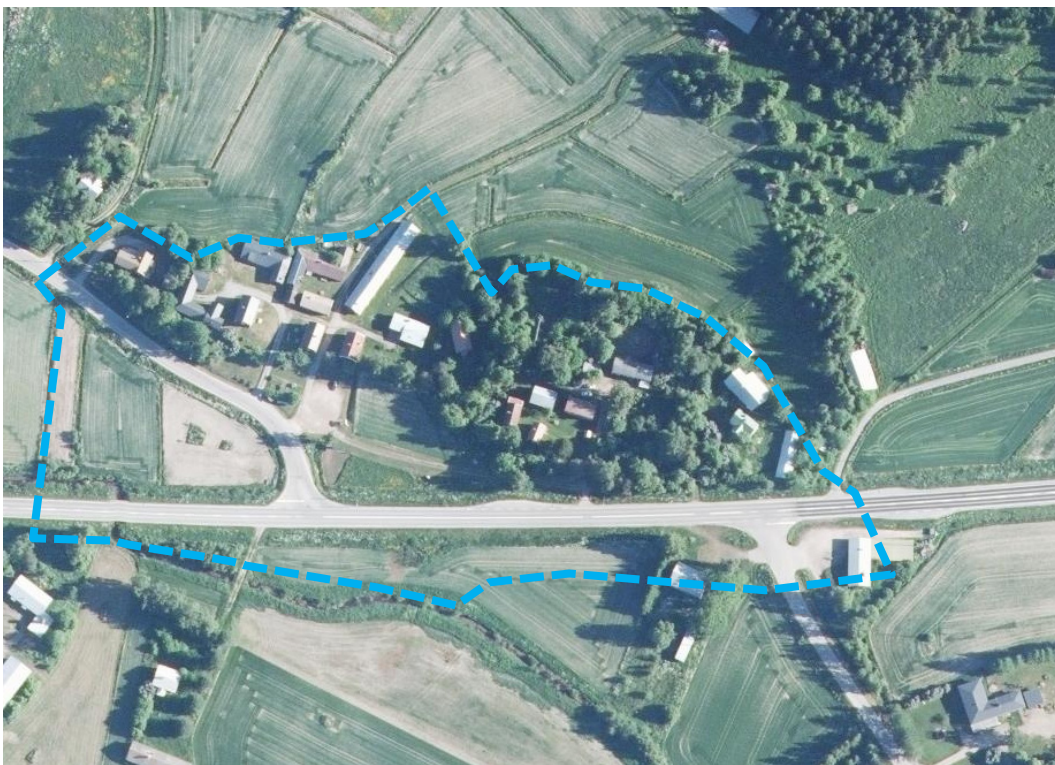
Asemakaavan keskeiset maankäyttövaraukset muodostuvat Erillispientalojen korttelialueen (AO, AO-1), museorakennusten korttelialueen (YM), suojaviheralueen (EV), maa- ja metsätalousalueen (M) sekä yleisen tiealueen (LT) merkinnöistä ja määräyksistä. Asemakaavan merkinnät ja määräykset esitetään tarkemmin asemakaavakartalla ja *kohdassa 5.5 – Aluevaraukset*.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijoittuu valtatie 8 ja Kärklaxintien väliselle alueelle Kärklaxin kylään, noin 3 km etäisyydelle Maksamaan keskustasta. Alue käsittää useita kiinteistöjä, jotka kuuluvat nk. Klemetsin taloryhmään, sen viereistä tiealuetta sekä pihapiirejä ympäröivää maa- ja metsätalousaluetta. Suunnittelualue on suurilta osin jo rakennettua. Alueella ei ole suurempia metsiköitä, ainoastaan pienempiä havumetsiköitä alueen koillisosissa. Suunnittelualueen pohjoispuolella on peltomaita. Klemetsin taloryhmä on kotiseutumuseo, jota ylläpitää Maksamaan kotiseutuyhdistys ja Strömmer-sin säätiö. Klemetsin taloryhmä käsittää kolme 1700-luvun puolivälistä peräisin olevaa pihapiiriä. Alue on ainutlaatuinen ja pihapiirit eroavat Pohjanmaalaisesta rakennustavasta monin tavoin.



Kuva 3. Ilmakuva kaava-alueelta (2021) ja sen likimääräinen raja. ©MML

Maiseman erityispiirteet

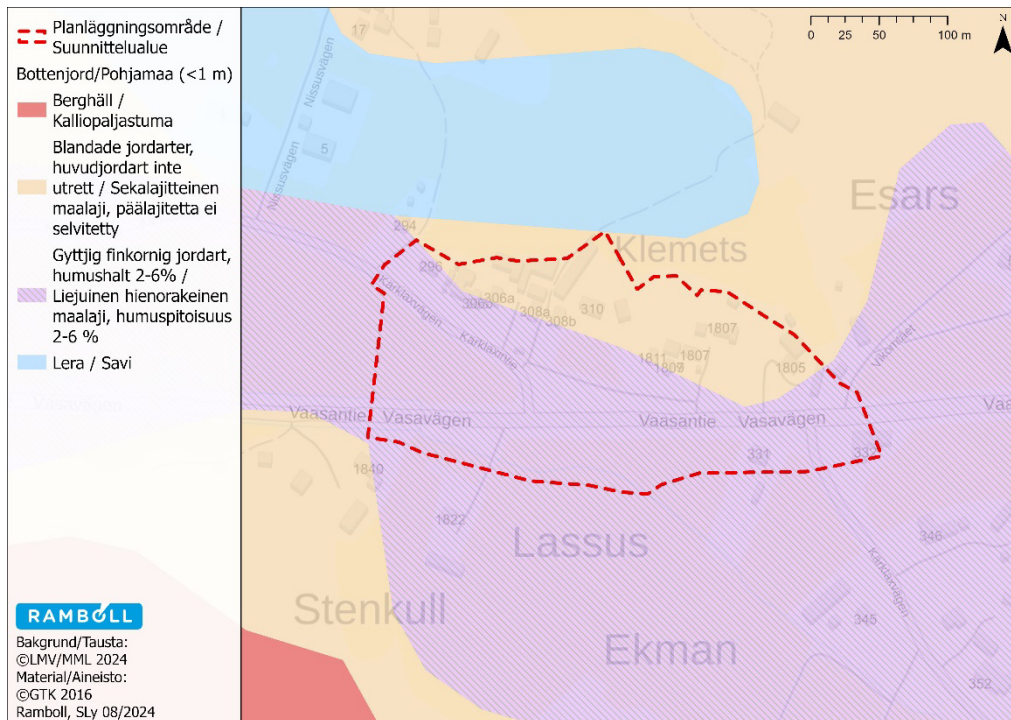
Alue on erityinen ainutlaatuisen Klemetsin taloryhmän pihapiirin takia, joka on peräisin 1700-luvun keskivaiheilta. Alueella oleva idyllisenä säilynyt pihapiiri on ainutlaatuinen maisemassa. Valtatie 8 ja Kärklaxintie kulkevat suunnittelualueen läpi. Suunnittelualueetta ympäröivät viljelymaat ja asutus.



Kuva 4. Ilmakuva kaava-alueelta ja sen lähiympäristöstä.

Maaperä

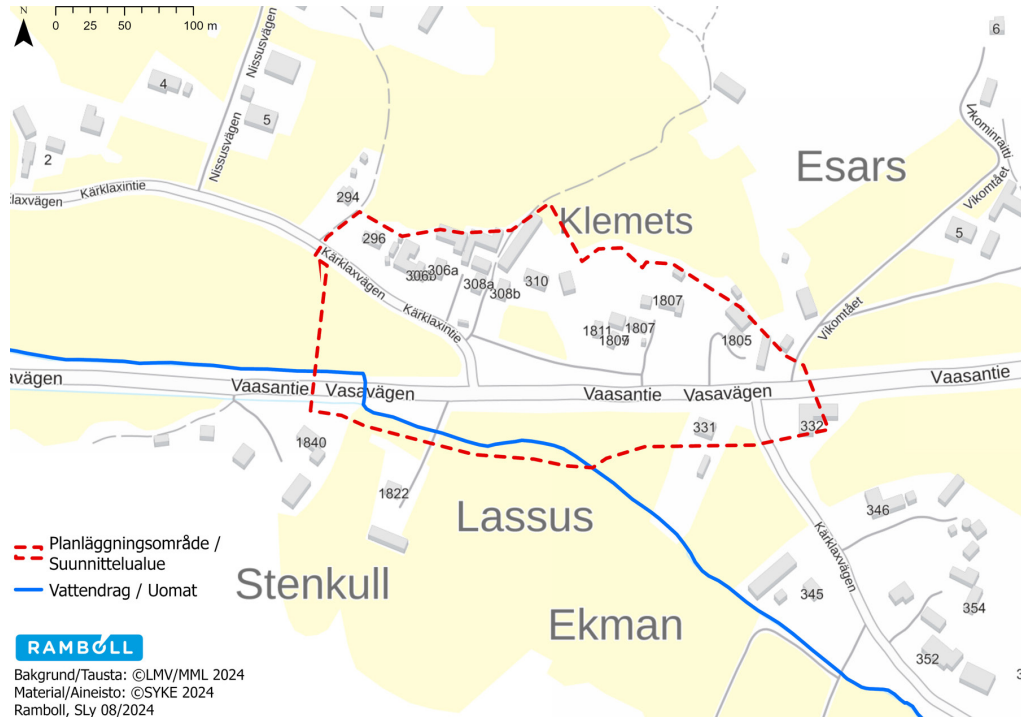
Alueen maaperä koostuu sekalajitteisesta maalajista ja liejuisesta hienorakeisesta maalajista.



Kuva 5. Maaperä kaava-alueella ja sen läheisyydessä. ©GTK

Vesi ja vesitalous

Suunnittelualueella ei ole suurempia vesistöjä, ainoastaan pienempi oja, svartkärrsbäcken, joka alkaa Kärkinemosseniilta ja laskee Svartholmssundiin. Kaavoitusalueella on ojitusyhteisö, ”Hembäckenin ojitusyhteisö” (1987va1). Yhteisöllä on oikeus kunnossapitää svartkärrsbäckeniä.



Kuva 6. Kaava-alueella ja sen lähistöllä olevat vesistöt.



Kuva 7. Osa "Hembäckenin ojitusyhteisön" alueesta osoitettuna sinisellä viivalla. ©ELY-keskus

Luonnonsuojelu

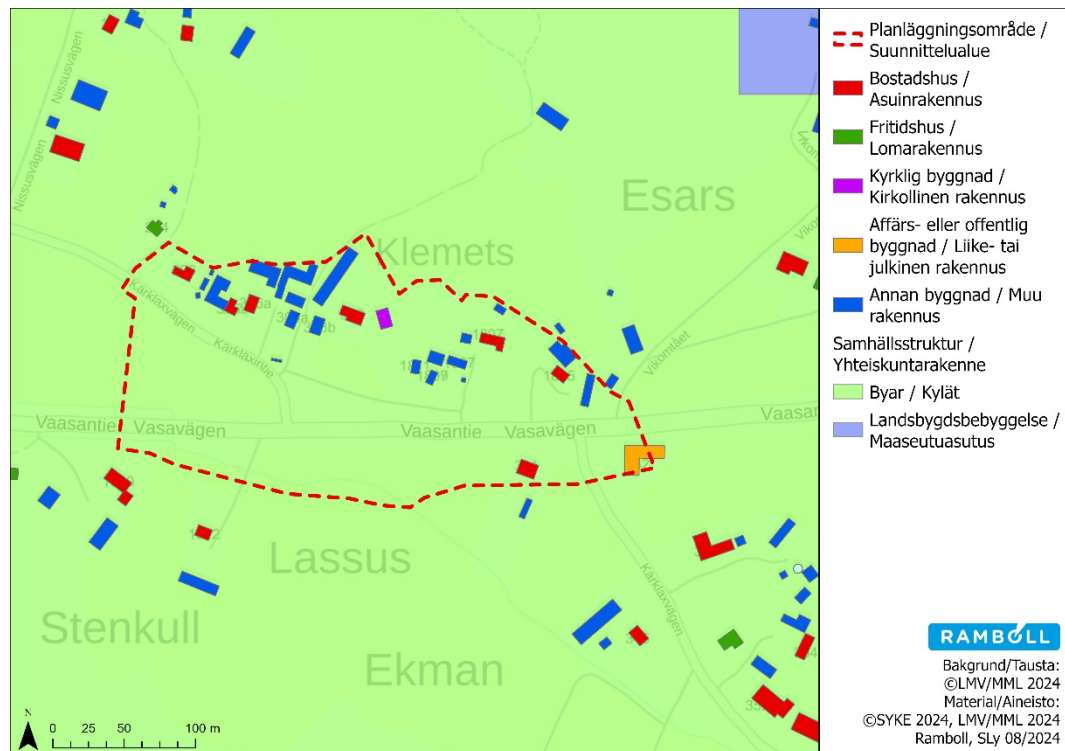
Kaavoitusalueella ei ole luonnonsuojelualueita, lähin luonnonsuojelualue sijaitsee noin 1 km etäisyydellä koilliseen suunnittelualueesta, Norrskogin suoalue.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Asutus- ja yhdyskuntarakenne

Klemetsin taloryhmän ydinalue muodostuu kolmesta pihapiiristä, joista vanhin on peräisin 1730-luvulta ja toiset kaksi 1750–1760-luvuilta. Pihapiireihin kuuluu talous- ja varastorakennuksia. Alueella on myös kahvila, joka on auki kesäisin. Klemetsin taloryhmä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY).

Kaavoitettavalla alueella on myös muita rakennuksia, jotka eivät sisälly kotiseutumuseoon, osaa niistä käytetään tavallisina asuintaloina kun taas osa seisoo tyhjänä. Alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on nykyisin pientaloasutusta haja-asutusalueella maaseutuympäristössä, jossa avoimet viljelysalueet vuorottelevat tiheämpien metsäalueiden kanssa. Yleisten teiden, Vaasantie (valtatie 8) ja Kärklaxintie, osuuksia sijoittuu suunnittelualueelle. Vaasantien eteläpuolella on pieni elintarvikekauppa, muutoin palvelut ovat keskittyneet Maksamaan keskusta.



Kuva 8. Suunnittelualueen yhteiskuntarakenne.



Kuva 9. Ilmakuva Klemetsintalojen alueen keskiosasta.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

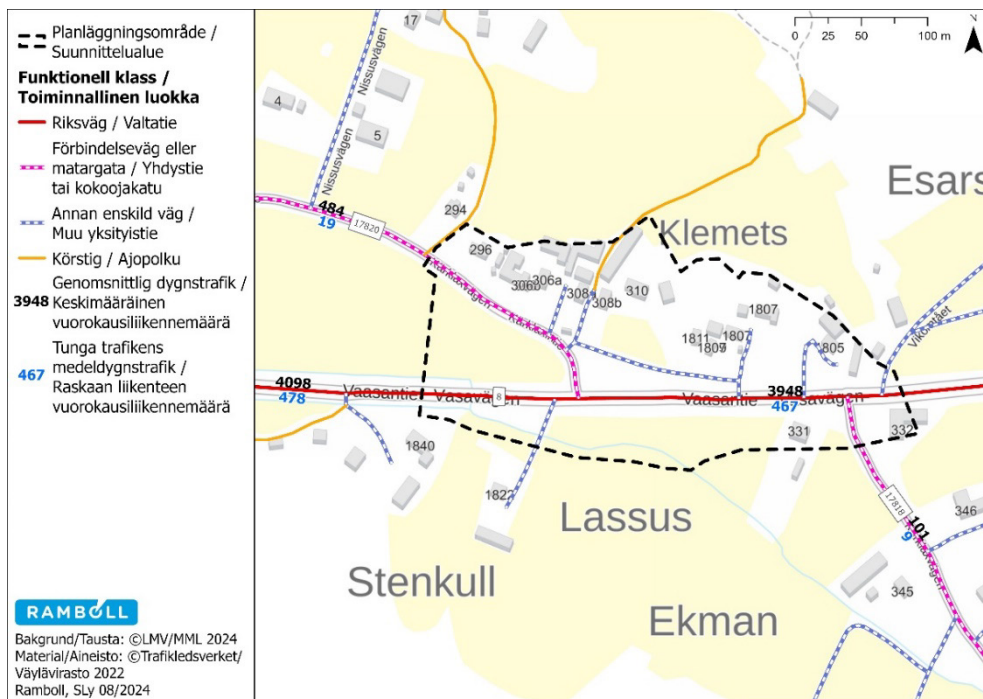
Suunnittelualueella ei ole toimintoja museotoiminnan ja siihen liittyvän kahvilan ohella. Valtatie 8 eteläpuolella on aikaisemmin elintarvikeliikkeenä toiminut toimitila, jonka toiminta loppui noin 10 vuotta sitten, sen jälkeen toimitila on toiminut kauppa-auton tavaravarastona, mutta sekin toiminta lakkasi elokuussa 2024.

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Alue itsessään on matkailukohde museon ja kahvilan vuoksi.

Liikenne

Suunnittelualueen läpi kulkee sekä valtatie 8 että Kärklaxintie. Valtatie 8 liikennemäärä on 3948 ajoneuvoa vuorokaudessa josta 467 on raskasta liikennettä. Kärklaxintien liikennemäärä on 484 ajoneuvoa vuorokaudessa josta 19 on raskasta liikennettä.



Kuva 10. Liikennemäärät 2023. © Väylävirasto.

Tiesuunnitelma

Yleistä

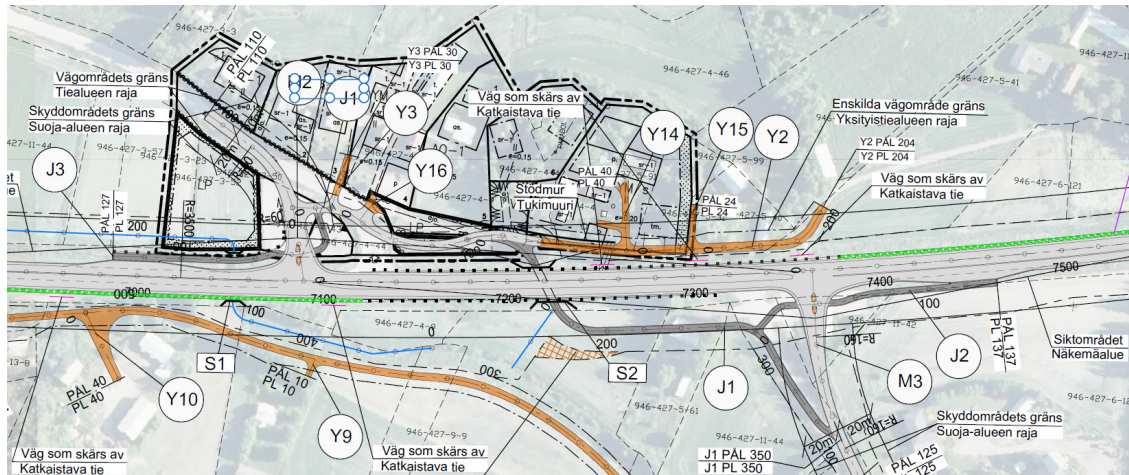
Asemakaavaprosessi on käynnissä samanaikaisesti uuden tiesuunnitelman Vassor-Ölis välin kanssa ELY-keskuksen toimesta. Tiesuunnitelman tarkoituksena on parantaa Vassor-Kärklax välin turvallisuutta ja mahdollistaa ohituskaistoja, tätä kehitetään rakentamalla ohituskaistapareja ja keskiaitoja sekä parantamalla geometriaa.

Tieosuutta pitkin rakennetaan lisäksi tievalaistus ja hirviaita. Meluntorjuntaa parannetaan meluseinillä tarpeen mukaan.

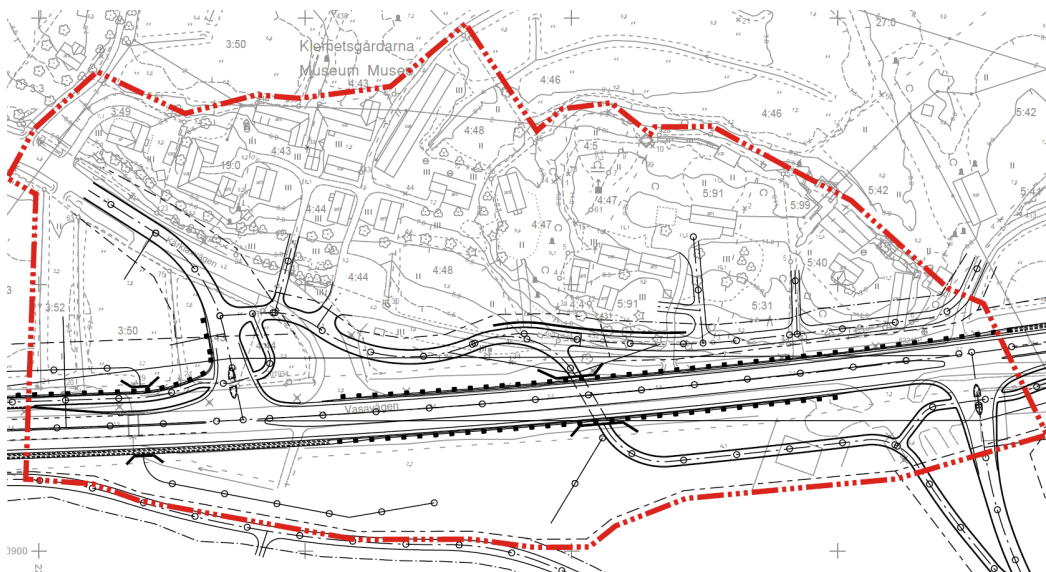
Tiesuunnitelma on osittain syy asemakaavamuutokseen, koska voimassa oleva asemakaava ei salli suunniteltuja ratkaisuja. Tiesuunnitelmaa ei voida hyväksyä ristiriidassa voimassa olevan asemakaavaan kanssa.

Suunnitellut toimenpiteet asemakaava-alueella

Tiesuunnitelmassa tullaan tarkistamaan Kärklaxintien liittymän risteysjärjestelyt molemmiin puolin Vaasantietä ja tekemään ne tarkoituksenmukaisemmiksi. Tämän ohella tullaan parantamaan kevyen liikenteen järjestelyitä. Kevyen liikenteen alikulku rakennetaan Vaasantien alle, joka johtaa liikenneturvallisempaan ratkaisuun. Suorien liittymien määrää asemakaava-alueelta Vaasantielle tarkistetaan ja vaihtoehtoisia ratkaisuja selvitetään.



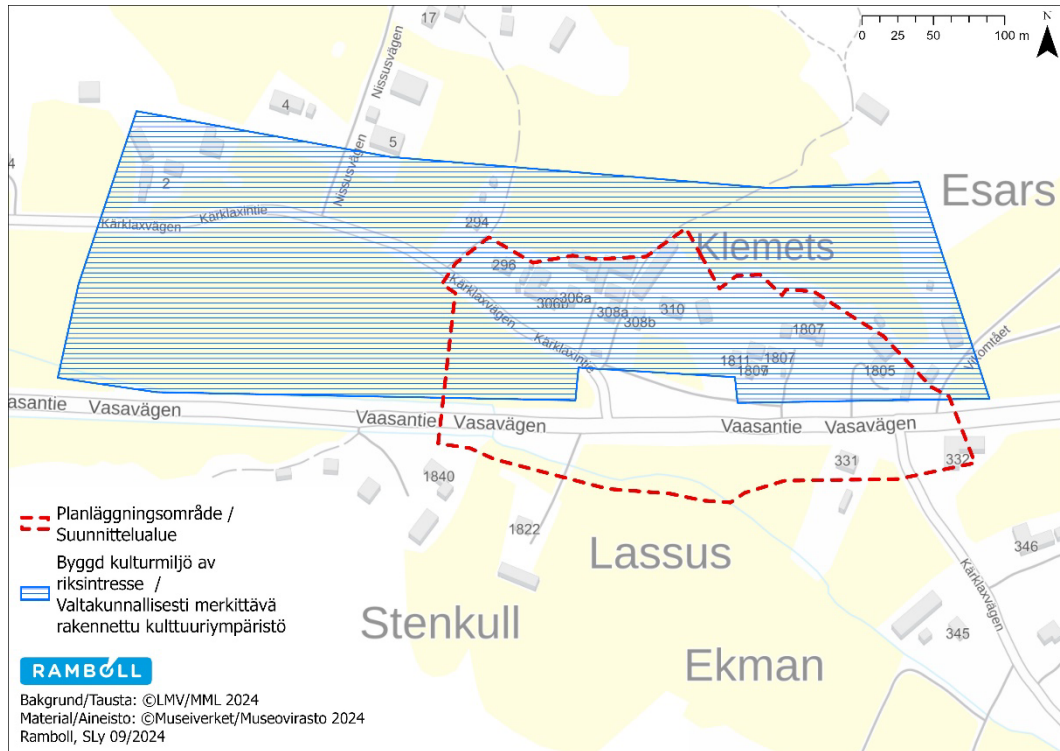
Kuva 11. Ote Vassor-Öliksen tiesuunnitelmasta. © Destia



Kuva 12. Tiesuunnitelman ratkaisuja, suunnittelualan likimääräinen rajaus osoitetaan punaisella.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

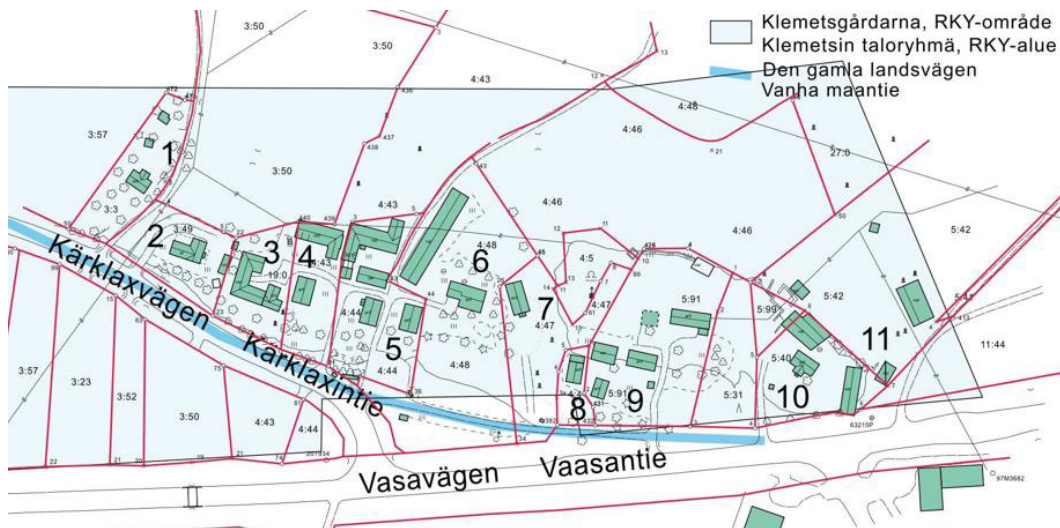
Klemetsintalot on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan alueella ei ole muinaismuistoja, mutta voimassa olevassa kaavassa useita vanhoja suojeltuja rakennuksia.



Kuva 13. Suunnittelualueen sijainti suhteessa Klemetsintalojen RKY-alueeseen. © Museovirasto

Rakennusinventointi 2022

Kaavoitettavalta alueelta on vuonna 2022 laadittu rakennusinventointi, jossa on tutkittu alueen rakennuskantaa ja ympäristöä. Selvityksen perusteella on arvioitu alueen ja rakennuskannan suojeluarvot asemakaavoitusta varten. Arvotuskokous järjestettiin asianomaisten viranomaisten kanssa inventoinnin laatimisen aikana.



Kuva 14. Ote rakennusinventoinnista, inventoidut kohteet.



Kuva 15. Kuva 15. Ote rakennusinventoinnista, inventoitu kohde sekä kohdekortti.

Selvitys on kaavaselostuksen **liitteenä 2**.

Kuntotarkastus 2024, Vaasantie 1805

Rakennusinventoinnissa tontin 8 asuinrakennukselle suositeltiin suojelumerkintää "sr-2", mutta kaavaluonnoksessa ei rakennukselle osoitettu suojelumerkintää, koska saatiin tieto, että rakennus oli sen verran huonossa kunnossa.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella on kaavaehdotukseen tehty kuntotarkastus tontin 8 asuinrakennuksesta.

Vöyrin kunnan rakennustarkastajan laatimasta kuntotarkastusraportista voidaan todeta, että rakennus on sen verran huonossa kunnossa, että tarvittaisiin hyvin laajamittainen remontti, että rakennus saataisiin kuntoon.

Rakennusinventoijan mukaan rakennuksen remontoiminen vaatisi niin suuria toimenpiteitä, että ainoastaan murto-osa alkuperäisestä rakennuksesta jäisi jäljelle, ja rakennus olisi sen myötä enemmän uusi rakennus kuin kulttuurihistoriallisia piirteitä omaava rakennus. Rakennuksen todetaan olevan sen verran huonossa kunnossa, että sille ei osoiteta suojelumerkintää ehdotusvaiheessa.

Kuntotarkastusraportti löytyy rakennusinventoinnin liitteenä, mutta arkaluonteisen tiedon vuoksi se saatetaan ainoastaan viranomaisten tietoon.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maankäytön suunnittelujärjestelmän lähtökohtana on tarkentuva suunnittelu, jossa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä yleispiirteiset kaavat, eli maakuntakaava ja yleiskaava, ohjaavat yksityiskohtaisten asemakaavojen suunnittelua.

3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat lainvoimaisiksi 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisältönsä mukaan seuraaviksi kokonaisuuksiksi:

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

VALTAKUNNALLISET
ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

MAAKUNTAKAAVA

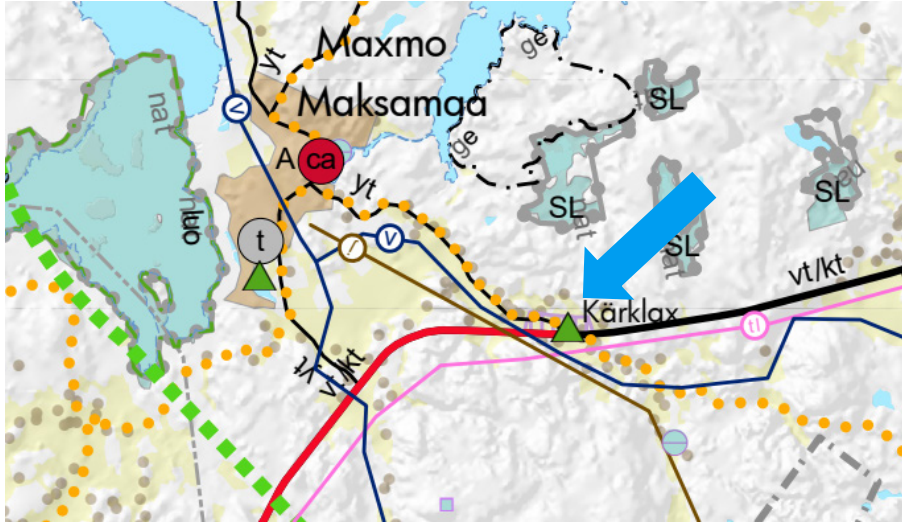
YLEISKAAVA

ASEMAKAAVA

3.2.3 Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Maakuntakaava on suunnitelma, jossa on osoitettu alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet liiton toiminta-alueella. Kaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella. Maakuntakaavan tehtävä on määritellä alueidenkäyttö ja yhdyskuntarakentamisen perusteet sekä osoittaa aluevarauksia, jotka kuuluvat kansallisiin tai maakunnallisiin tavoitteisiin tai alueidenkäyttöön, joka koskee useampia kuin yhtä kuntaa, siinä laajuudessa ja tarkkuudella, että alueidenkäyttö voidaan sovittaa yhteen.

Pohjanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 15.6.2020. Kaava tuli voimaan 11.9.2020. Alueelle on osoitettu merkinnät: virkistys-/matkailukohde, uusi tai parannettava tielinjaus liittymäjärjestelyineen sekä ohjeellinen pyöräilyreitti.



Kuva 16. Ote pohjanmaan maakuntakaavasta 2040, suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä nuolella.

Taulukko 1. Kaavoitusalueella tai sen välittömään läheisyyteen on maakuntakaavassa 2040 osoitettu seuraavat pääasialliset varaukset.

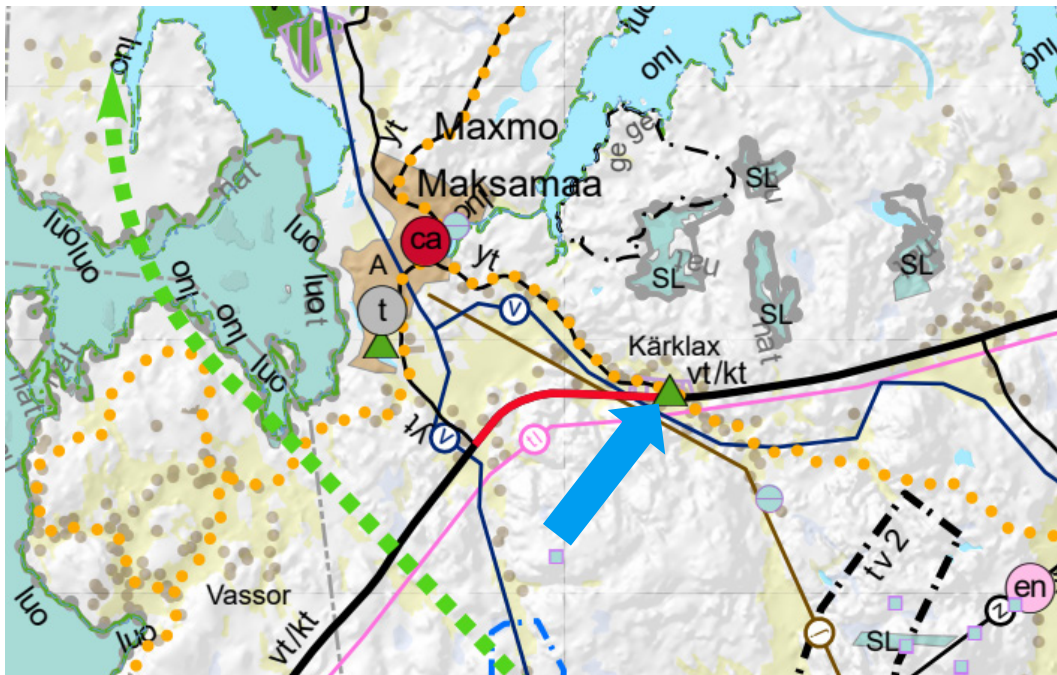
Merkintä	Merkinnän kuvaus
	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö
	Ohjeellinen pyöräilyreitti
	Virkistys-/matkailukohde
	Tietoliikenneyhteys
	Päävesijohto
	Uusi tai parannettava tielinja liittymäjärjestelyineen

3.2.4 Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan liitto on siirtynyt rullaavaan kaavoitukseen, ja siksi maakuntahallitus päätti 28.9.2020 aloittaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatimisen. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on strateginen kaava, jossa valtakunnalliset tavoitteet yhdistetään maakunnallisiin tavoitteisiin. Kaava laaditaan koko maakunnan kattavana kokonaismaakuntakaavana, jossa käsitellään kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön merkittävästi vaikuttavat yhteiskunnan osa-alueet. Maakuntahallituksen päätöksen mukaan energiahuolto ja kiviaineshuolto pitää ensisijaisesti päivittää.

Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 16.12.2024 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050. Kun Pohjanmaan maakuntakaava 2050 astuu voimaan, korvaa se Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.

Kaava-aluetta koskevat samat merkinnät kuin Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040.

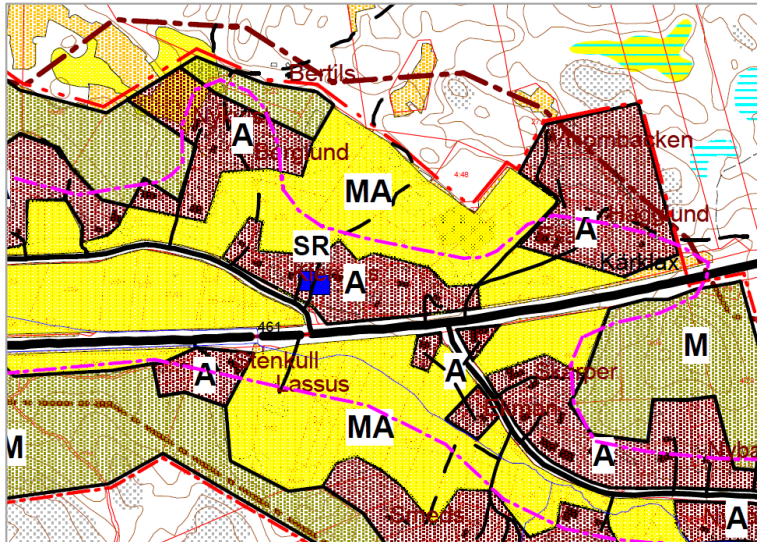


Kuva 17. Ote Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksesta 2050, kaava-alueen sijainti osoitettu sinisellä nuolella.

3.2.5 Yleiskaava

Alueella on voimassa oleva yleiskaava, *Ranta- ja kyläalueiden yleiskaava*, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.5.2005.

Yleiskaavassa alue on osoitettu A-alueena (asuinrakennusten alue) ja MA-alueena (maisemallisesti arvokas peltoalue). Alueella on myös kaksi rakennusta, joilla on merkintä SR (rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu rakennus). Alueen ympärille on merkitty pistekatkoviivalla kma-alue (kulttuurimaisema-alue).

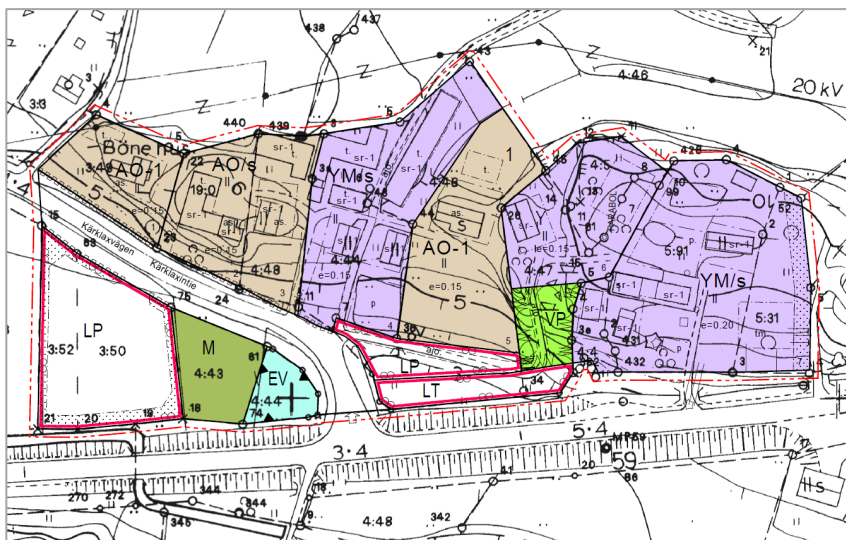


Kuva 18. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

3.2.6 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava, Asemakaava-alue koskien Klemetsgårdarna Maksamaan kunnassa ja Kärklaxin kylässä, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.12.2006 § 35.

Asemakaavassa on merkinnät AO-1 ja AO/s, jotka ovat erillispientalojen korttelialue sekä erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään, Y (seurakunnallisten tai museorakennusten korttelialue) ja YM/s (museorakennusten ja yöpymisrakennusten korttelialue). Asemakaavassa on myös merkinnät VP (puisto), LP (yleinen pysäköintialue), LT (yleinen tie) ja EV (suojaviheralue). Moni rakennuksista on osoitettu suojelumerkinnällä (sr-1).



Kuva 19. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

3.2.7 Rakennusjärjestys

Vöyrin kunnan rakennusjärjestys hyväksyttiin valtuustossa 13.12.2012.

4. KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

4.1 Kaavoituksen eri vaiheet

Kaavaprosessi toteutetaan neljässä päävaiheessa.

- 1) **Aloituspvaihe.** Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Aloitusvaiheessa laaditaan OAS, joka asetetaan nähtäville. [Osallisilla on nähtävilläolon aikana mahdollisuus jättää OAS:sta palautetta kuntaan.](#) OAS:aa voidaan päivittää kaavaprosessin aikana.
- 2) **Valmisteluvaihe (luonnosvaihe).** Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan kaavaluonnos, joka kaavoitusjaoston käsittelyn jälkeen pidetään nähtävillä 14-30 päivää ja siitä kuulutetaan Kommunbladet-lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivulla. [Osalliset voivat tällöin esittää mielipiteensä kaavasta joko suullisesti tai kirjallisesti.](#)
- 3) **Ehdotusvaihe.** Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen ja kun asianomaiset viranomaistahot sekä muut osalliset ovat esittäneet mielipiteensä, tehdään tarvittavat tarkistukset aineistoon. Kun kaavoitusjaosto on hyväksynyt kaavaehdotuksen, se asetetaan nähtäville 30 päiväksi. [Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen kunnanhallitukselle.](#) Samalla pyydetään lausunnot viranomaisilta. Julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella Kommunbladet-lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla.
- 4) **Hyväksyminen.** Kaava hyväksytään valtuustossa. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan Kommunbladet-lehdessä ja kunnan internet-sivulla. Lisäksi hyväksymispäätös lähetetään niille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai lausunnon, jos he ovat sitä pyytäneet.

Valtuuston päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen. Kaavan saatua lainvoiman, siitä tiedotetaan samalla tavoin kuin hyväksymispäätöksestä.

4.2 Aikataulu

Hankkeelle on laadittu seuraava alustava aikataulu.



4.3 Asemakaavoituksen tarve

Tekeillä olevassa tiesuunnitelmassa suunnitellaan uusia liikennejärjestelyjä osuudelle Ölis-Kärklax, suunnitelman laatimista ohjaa ELY-keskus. Asemakaavan tavoitteena on huomioida alueen tulevat tiejärjestelytarpeet sekä samalla tarkistaa voimassa olevan asemakaavan ajantasaisuus ja siinä osoitetut maankäyttöratkaisut.

4.4 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt Vöyrin kunta. Kaavoitusjaosto päätti 3.11.2022 § 19 kaavoituksen käynnistämisestä.

4.5 Osallistuminen ja yhteistyö

4.5.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työhön tai muihin olosuhteisiin kaava voi vaikuttaa merkittävästi, samoin kuin viranomaiset ja yhdistykset, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään.

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti (62 § AKL).

Kaavoitukseen osallisiksi on määritelty seuraavat (MRA 28 §:n mukaisesti)

- **Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:**
 - Vöyrin kunnan eri hallintotoimet
 - ELY-keskus (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan museo
 - Pohjanmaan hyvinvointialue (pelastuslaitos)
 - Länsirannikon ympäristöyksikkö
 - Museovirasto
- **Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään, mm.**
 - Sähkö- ja teleoperaattorit
 - Maxmo Hembygdsförening
 - Hembäckenin ja sen sivuhaarien ojitusyhteisö (Ojitusyhteisö Hembäckenin perkaus)
- **Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa:**
 - Kaava-alueen ja sen vaikutusalueen käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat.
 - Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimintaan tai sidosryhmiin kaavalla saattaa olla vaikutuksia.

4.5.2 Vireilletulo

Kaava tuli vireille 9.11.2022 kuulutuksella Kommunbladet-lehdessä ja kunnan internet-sivuilla osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisen yhteydessä.

4.5.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Tätä kohtaa täydennetään päivämäärillä kaavaprosessin aikana sitä mukaa kuin kyseinen vaihe on käsitelty.

- OAS oli nähtävillä 9.11.–9.12.2022. OAS:sta ei saatu lausuntoja eikä mielipiteitä.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 13.9.-14.10.2024. Kaavaluonnoksesta saatiin 5 lausuntoa ja 1 mielipide. (katso liite 4)
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 26.11.2024–3.1.2025 AKL 65 § mukaisesti. Kaavaehdotuksesta saatiin 3 lausuntoa, muistutuksia ei tullut. (katso liite 5)

4.5.4 Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaiheessa on järjestetty kaksi viranomaisten työneuvottelua. Klemetsintalojen alueen rakennuskannasta pidettiin arvotuskokous 15.12.2022, kokouksen aikana esitettiin rakennusinventointi ja sen tulokset.

Toinen kokous järjestettiin 21.2.2023, kokouksessa keskusteltiin liikenne- ja kulttuuriympäristöasioita.

27.3.2023 ja 24.4.2023 järjestettiin työneuvottelut jossa esitettiin ja keskusteltiin tiejärjestelyjen vaihtoehtoista.

Selvitysprosessin aikana kunta on käynyt erillisiä neuvotteluja viranomaisten kanssa eri liikennejärjestelyistä.

Viranomaisia kuullaan kaavaprosessin aikana lausuntomenettelyllä. Tarvittaessa järjestetään lisää neuvotteluja suunnittelun aikana.

4.6 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on huomioida alueen tulevat tiejärjestelytarpeet sekä samalla tarkistaa voimassa olevan asemakaavan ajantasaisuus ja siinä osoitetut maankäyttöratkaisut. Muutamien tonttien käyttötarkoituksen muuttamista selvitetään maanomistajien pyynnöstä.

Uuden asemakaavan tulee synkronisoida ELY-keskuksen toimesta käynnissä olevan tiesuunnitelman kanssa. Asemakaavan tulee huomioida ja suojella kaava-alueella olevia kulttuuriarvoja.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan rakenne perustuu voimassa olevaan asemakaavaan. Tiesuunnitelman esitettyjen ratkaisujen seurauksena alueen rajausta on tarkistettu hieman tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden saamiseksi.

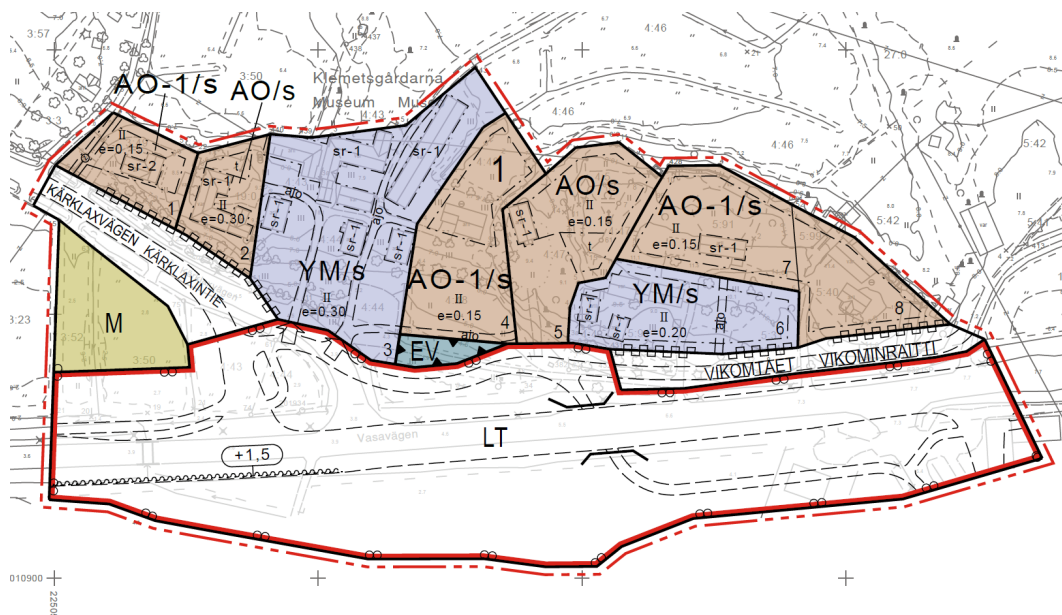
5.2 Kaavaluonnos 11.9.2024

Kaavaluonnoksessa on LT-alueen rajausta osoitettu tiesuunnitelman tiealueen rajauksen mukaan. LT-alueella on osoitettu ohjeellinen katkoviiva uusien ajoratojen ja alikulun havainnollistamiseksi. Näistä päätetään lopullisesti tiesuunnitelmassa. LT-alueelle on lisäksi osoitettu melusuoja luvulla joka ilmaisee suuntaa antavan korkeuden suojalle. LT-alueelta on kaksi liittymänuolta tontille 3 josta on osoitettu ajoyhteydet tontille 2, maatalousalueelle suunnittelualueen pohjoispuolelle, tontille 4 ja tontille 5. Tonttien 5 ja 6 alapuolelle, mutta LT-alueen sisälle, rakennetaan tukimuuri.

Suunnittelualueen itäpuolella ja Valtatien pohjoispuolella kulkee tänä päivänä Vikominraitin kylätie, jonka liittymä valtatieltä rajautuu pois uuden tiesuunnitelman myötä. Vikominraitia tullaan jatkamaan ja se jatkuu rinnakkain valtatie 8 kanssa tonttien 8 ja 6 alapuolella, yhtyäkseen uuteen kevyen liikenteen väylään. Se tulee niin ikään kulkemaan Kärklaxintien historiallista linjausta pitkin.

Kärklaxintietä pitkin aina tontille 1 asti on osoitettu liittymäkielto, tontille 2 kuljetaan tontin 3 läpi kulkevan ajoyhteyden kautta. Vikominraitilla on niin ikään osoitettu liittymäkieltoja tiesuunnitelman mukaisesti.

Koko kortteli on osoitettu käyttötarkoituksella (esim AO, YM jne.), täydennettynä **/s**-merkinnällä. Tällä **/s**-merkinnällä halutaan tuoda esille se, että koko kortteli kuuluu RKY-alueeseen (valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö). Tämä tarkoittaa sitä että alueen ympäristö tulee säilyttää ja sen kulttuurihistoriallinen luonne huomioida. Korttelissa tapahtuvassa uudisrakentamisessa ja kunnostamisessa tulee rakennukset sopeuttaa maisemaan ja aluekokonaisuuteen. Kulttuurimaiseman säilyttämiseksi alueella ei nykyisten Klemetsintalojen ja niitä lähimpänä olevien talojen etelä-/etupuolelle sallita uudisrakentamista. Alueen melutaso vaikuttaa myös rakennusten rajoihin, rakennusalat on suunniteltu niin että valtioneuvoston päättämät melutason ohjeavot eivät ylity.



Kuva 20. Ote kaavaluonnoksesta 11.9.2024.

Kortteli on jaettu 8 tonttiin, kaksi tonteista on tarkoitettu museorakennuksille ja muut tontit asuinrakennuksille.

Tontilla 1 on asuinrakennus jolle suositellaan suojelumerkintää sr-2, lisärakentaminen tontilla voi tapahtua nykyisen rakennuksen sivussa tai takana. Tontin yli kulkee myös ilmajohto. Tontti osoitetaan merkinnällä AO-1/s.

Tontti 2 osoitetaan AO/s merkinnällä, tontilla on kaksikerroksinen asuinrakennus ja aivan vieressä ulkorakennus, molemmat rakennukset ovat saaneet suojelumerkinnän sr-1. Tontin pohjoisimmassa osassa sallitaan talousrakennusten rakentaminen, rakennusala on osoitettu pistekatko-viivalla ja kirjaimella "t" (rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen).

Tontti 3 on osoitettu merkinnällä YM/s, tontilla sijaitsee Klemetsintalojen kolme päärakennusta, jotka ovat saaneet suojelumerkinnän sr-1. Tontin pohjoisosassa on suuria ulkorakennuksia. Tontilla ei ole lisärakentamista sallivia rakennusaloja koska se on suurilta osin jo rakennettu. Klemetsintalojen alapuolella, Kärklaxintien suuntaan, olemassa oleva pysäköintialue saadaan säilyttää ja sitä saa tarvittaessa laajentaa.

Tontti 4 on osoitettu merkinnällä AO-1/s, tontilla on olemassa oleva asuinrakennus ilman suojeluarvoja. Rakennusala sijoitetaan peremmälle tonttia koska tontti viettää alaspäin valtatieä kohti olemassa olevan rakennuksen jälkeen. Tontin alaosassa on osoitettu ajoyhteys joka johtaa tontille 5. Uuden kevyen liikenteen väylän ja tontin 4 välille on osoitettu EV-alue (suojavaieralue).

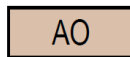
Tontilla 5, jolla on merkintä AO/s, on vanhempi rukoushuone joka on saanut suojelumerkinnän sr-1. Rukoushuoneen käyttötarkoitusta voidaan muuttaa asuinrakennukseksi ja lisärakennuksia saa sijoittaa tontin itäosaan. Uusia talousrakennuksia voidaan pystyttää t-alueen sisälle, näitä voidaan tarvittaessa myös hyödyntää meluntorjuntaan.

Toinen alue jolla on museorakennuksia ja merkintä YM/s on **tontti 6**, jossa kaksi neljästä olemassa olevasta rakennuksesta ovat saaneet suojelumerkinnän sr-1. Näitä rakennuksia kutsutaan Brita Härtullin tuvaksi ja Johan Stormin tuvaksi. Kahdella muulla rakennuksella ei ole suojeluarvoja. Sisäänajo tontille 6 tapahtuu Vikominraitin kautta, josta kulkee myös ajoyhteys tontille 7.

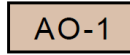
Tontti 7, joka on osoitettu merkinnällä AO-1/s, oli aikaisemmin osa museotoimintaa mutta maanomistajan pyynnöstä käyttötarkoitusta on muutettu. Tontilla on rakennus jota kutsutaan Velanderintaloksi, jolle suositellaan suojelumerkintää sr-1. Rakennus on asuinkäytössä.

Suunnittelualueen itäisimmässä osassa sijaitsee **tontti 8**, jolla on olemassa olevia rakennuksia. Talousrakennus joka sijaitsee itäisempänä joudutaan purkamaan, tai osittain purkamaan, tehdäkseen tilaa Vikominraitin pidennyksen rakentamiselle. Keskellä tonttia sijaitsevan asuinrakennuksen suositellaan rakennusinventoinnissa saavan suojelumerkinnän sr-2, mutta talo on hyvin huonossa kunnossa ison vesivahingon takia, joka vaatisi hyvin laajan kunnostamisen ja suuren taloudellisen panostuksen rakennuksen ennallistamiseksi. Tämän vuoksi rakennusta ei osoiteta suojelumerkinnällä kaavaluonnoksessa.

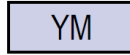
5.5 Aluevaraukset



Kvartersområde för fristående småhus.
Erillispientalojen korttelialue.



Kvartersområde för fristående småhus.
- Per tomt får byggas en bostad.
Erillispientalojen korttelialue.
- Jokaisella tontilla on mahdollista rakentaa yhden asunnon.



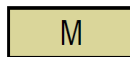
Kvartersområde för museibyggnader.
Museorakennusten korttelialue.



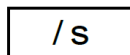
Område för allmän väg.
Yleisen tien alue.



Skyddsgrönområde.
Suojaviheralue.



Jord- och skogsbruksområde.
Maa- ja metsätalousalue.



Område där miljön bevaras.
- Med beteckningen anges byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY), Klemetsgårdarna med omgivning.
- Vid åtgärder som berör byggnaderna/gårdstunen/områdeshelheten och miljön ska deras kulturhistoriskt värdefulla karaktär beaktas. Vid nybyggande och renovering skall byggnaderna anpassas till landskapet och områdets helhet. Vid ändrings- och reparationsåtgärder samt vid nybyggnadsplaner skall museimyndighetens utlåtande begäras.

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

- Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) Klemetsin taloryhmä ympäristöineen.
- Rakennuksiin/pihapiireihin/aluekokonaisuuksiin ja ympäristöön liittyvissä toimenpiteissä tulee huomioida näiden kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne. Uudisrakentamisessa ja korjaustoimenpiteissä rakennusten tulee sopeutua maisemaan ja alueen kokonaisuuteen. Muutos- ja korjaustoimenpiteistä sekä uudisrakennussuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

5.6 Mitoitus

Kaavassa on osoitettu seuraavat alueet ja rakennusoikeudet.

Käyttötarkoitus	Alue, ha	Alueen osa %	Kerrosala k-m ²
AO-1/s	0,79		1266
AO/s	0,39		766
A yhteensä	1,18	24,29	2032
YM/s	0,78		2093
Y yhteensä	0,78	16,04	2093
EV	0,19		
E yhteensä	0,19	4,02	
M	0,18		
M yhteensä	0,18	3,80	
LT	2,52		
L yhteensä	2,52	51,85	
KAAVA-ALUE YHTEENSÄ	4,85	100 %	4125 v-m²

6. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan merkittäviä vaikutuksia arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslaissa määrättyjen vaatimusten mukaisesti. Laissa määrätään;

”AKL 9 § - Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

Vaikutusten arvioinnin osakohteet perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin. Lain 9 §:n ja – asetuksen 1 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia:

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

Tämän kaavan merkittäviä vaikutuksia on arvioitu alla.

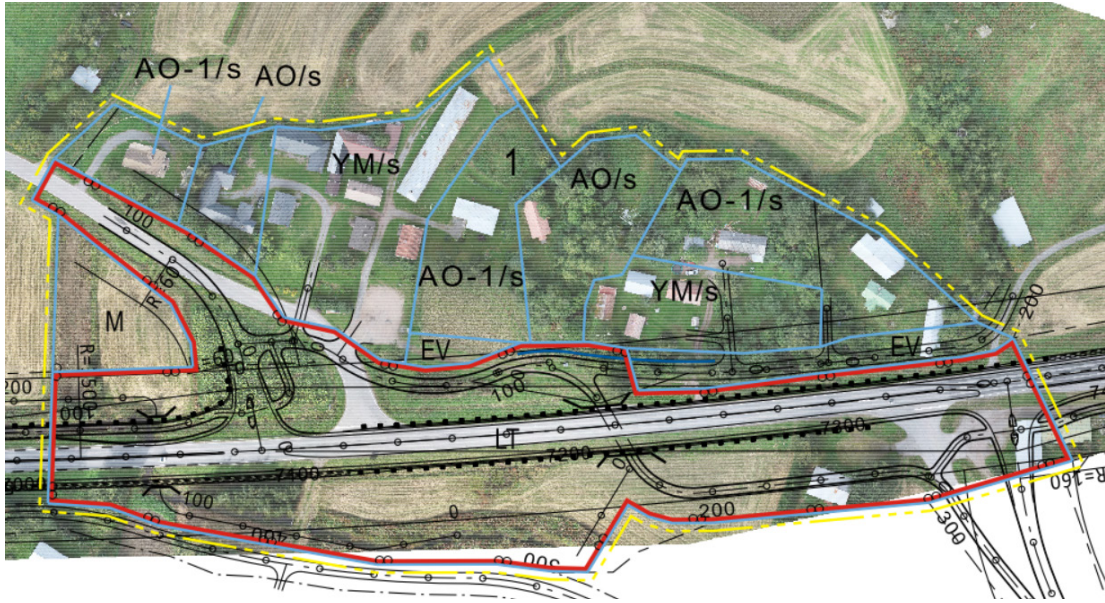
6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Liikenne

Asemakaava laaditaan käynnissä olevan tiesuunnitelman mukaisesti. Tiesuunnitelmassa varmistetaan että suunniteltujen tieyhteyksien varaukset ovat riittäviä ja että ne pystyvät välittämään tulevan liikennemäärän joka aiheutuu maankäytöstä. Itse asemakaava-alue ei vaikuta lisääntyvään liikennemäärään, mutta ratkaisuissa otetaan huomioon yleinen tarve joka johtuu yleisestä lisääntyneestä liikennemäärästä. Liikennejärjestelyiden laatimisessa on otettu huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot, mm. Kärklaxintien historiallinen linjaus on voitu ottaa käyttöön.

Rajoittamalla liittymien määrää ja sijoitusta tonteilla tiealueiden ja uusien pääteiden kautta varmistetaan liikennejärjestelmän toimivuus. Näkemäalueet ovat riittäviä. Asemakaavassa osoitetut tiealueet ovat riittäviä vastaamaan sekä kevyen liikenteen että henkilöautojen ja raskaan liikenteen tilantarpeeseen.

Tilapäisiä häiriöitä voi ilmaantua toteutuksen yhteydessä, erityisesti valtatieparannuksessa. Nämä ovat kuitenkin tilapäisiä eikä niitä pidetä merkittävänä pitkällä aikavälillä.



Kuva 23. Ote kaavaehdotuksen teknisestä tarkistuksesta tiesuunnitelma ja ilmakuva taustana.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella olevat kulttuurihistorialliset arvot on otettu huomioon suojelumerkinnöillä- ja määräyksillä asemakaavassa. Tieratkaisujen laatimisessa kulttuurihistorialliset arvot on huomioitu niin pitkälle kuin mahdollista.

Rakennukset jotka tulee säilyttää on osoitettu suojelumerkinnöillä ja -määräyksillä, joko sr-1 tai sr-2, laaditun rakennusinventoinnin suositusten mukaan.

Alueen itäosassa kaava-alueen rajalla on talousrakennus jonka rakennusinventoinnissa suositeltiin saavan sr-2-merkintä. Rakennusta kutsutaan ”mankelitaloksi” ja sen on lahjoittanut Maksamaan kotiseutuyhdistys, on ollut puhetta siirtää rakennus tontille 6. Tontin 6 rakennusoikeus mahdollistaa mankelitalon siirron.

Tontin 5 eteläpuolelle suunnitellaan tukimuuria, tukimuuri tulee suunnitella ja rakentaa niin että se sopeutuu arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja maisemaan.

Määräyksissä on painotettu alueen RKY-statusta, sallitut toimenpiteet on sopeutettu siihen minkä katsotaan olevan tarkoituksenmukaista alueen arvoja ajatellen. Museovirastoon tulee olla yhteydessä kaikissa suunnitelluissa rakennusprojekteissa alueella.

Asemakaavassa on ohjattu lisärakentamismahdollisuuksia sillä tavalla, että mahdollinen uusi rakennus ei voisi vaikuttaa kielteisesti alueen kokemukseen ulkopuolelta. Lisärakentamismahdollisuuksia on pääasiassa osoitettu nykyisten rakennusten taakse, ilman että ne voivat vaikuttaa kielteisesti alueen maisemallisiin arvoihin.

Asemakaavan määräyksiä noudattaen voidaan varmistaa alueen arvojen säilymisen, vaikutukset tähän ovat positiivisia. Uusien liikennejärjestelyiden toteuttamisen vaikutukset tulevat olemaan suuria niiden muuttaessa nykyistä ympäristöä, tämä tulee erityisesti näkymään rakennusvaiheessa. Pitkällä aikavälillä vaikutusten arvioidaan kuitenkin olevan korkeintaan kohtalaiset, koska ratkaisut on sopeutettu alueen luonteeseen, ja niissä otetaan mahdollisimman paljon huomioon alueen historialliset arvot.

Yhdyskuntarakenne ja asutus

Yhdyskuntarakenne säilyy periaatteessa muuttumattomana, ainoastaan yksi uusi asuintontti muodostuu, joka aikaisemmin oli osoitettuna Y-alueena (seurakunnallisten tai museorakennusten korttelialue).

Palvelu, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia palveluun, työpaikkoihin tai elinkeinotoimintoihin. Uusia alueita ei muodostu palveluille tai työpaikoille, asemakaava ei vaikuta mihinkään nykyiseen palveluun tai työpaikkaan.

Tekninen huolto

Nykyistä teknistä huoltoa voidaan hyödyntää ja laajentaa, viemäri- ja vesijohto on kaavoitettavalla alueella ennestään. Kaavasta ei aiheudu merkittäviä vaikutuksia niihin liittyen.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**Maisemakuva**

Toteutettu kaava tulee vaikuttamaan maisemaan tietyssä määrin, erityisesti valtatievarrella uusien tiejärjestelyiden myötä. Maisemakuvaan kohdistuvat kielteiset vaikutukset tasapainottuvat kuitenkin uuden tiesuunnitelman myötä, joka vaikuttaa myönteisesti liikenneturvallisuuteen.

Vesistö ja vesitalous

Suunnittelualueella ei ole suurempia vesistöjä, ainoastaan suurempi oja, svartkärrsbäcken, joka alkaa Kärkinemossanista ja laskee Svartholmssundiin. Tien levennyksen myötä myös ojan linjausta siirretään hieman. Ojalle on olemassa ojayhteisö, *”Hembäckenin ja sen sivuhaarien ojitusyhteisö”*, ojayhteisöllä on oikeus kunnossapitää alueella olevaa ojaa. Kaavasta ei aiheudu merkittäviä vaikutuksia tämän osalta.

Luonnonolosuhteet, luonnonsuojelu ja luonnon monimuotoisuus

Alueella ei ole suurempia luonnonsuojelualueita. Asemakaavasta ei aiheudu merkittäviä vaikutuksia luonnonoloihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonsuojeluun.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tarkoituksena on, että kaava hyväksytään valtuustossa keväällä 2025. Kaavan vahvistumisen jälkeen vastuu alueen toteuttamisesta on kunnalla.