



PEDERSÖRE

Sandsundin asemakaavan muutos, korttelit 47 ja 50

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA - KÄÄNNÖS

YHTEENVETO

Asemakaavamuutoksella luodaan mahdollisuuksia uudelle kortteli- ja tonttijaolle sekä uusille liikennejärjestelyille. Samalla tarkistetaan tonttien rakennusoikeudet.

Sisällys

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	I
I Suunnittelualueen kuvaus	I
2 Tavoitteet.....	3
3 Suunnittelutilanne.....	3
3.1 Kaavoitusjärjestelmä.....	3
3.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	3
3.3 Pohjanmaan maakuntakaava 2040 ja 2050.....	3
3.4 Yleiskaava	5
3.5 Voimassa oleva asemakaava.....	5
4 Olemassa olevat selvitykset.....	6
5 Kaavoituksen vaikutukset.....	6
6 Osalliset.....	7
7 Kaavoituksen vaiheet.....	8
8 Aikataulu.....	9
9 Yhteystiedot	9

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS:ssa suunnitellaan vuorovaikutusta osallisten kanssa, kaavan käsittelyn aikataulua ja vaikutusten arviointia. Kaavan vireille tulosta on kuulutettava siten, että kaikilla, joita asia koskee, on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. OAS:ssa kerrotaan, miksi kaava laaditaan, miten kaavoitustyö etenee ja missä vaiheissa osallisilla on mahdollisuus vaikuttaa kaavoitukseen.

OAS on nähtävillä kunnantalolla Pännäisissä, osoitteessa Skrufvilankatu 2 tai kunnan verkkosivustolla www.pedersore.fi kohdassa Asuminen ja ympäristö → Kaavat ja kartat → Vireillä olevat kaavat.

Kaavoituspäällikkö Anna-Karin Pensar, puh. 044 755 7619, sähköposti: anna-karin.pensar@pedersore.fi vastaa OAS:aa koskeviin kysymyksiin ja ottaa vastaan palautetta.

OAS:aa päivitetään tarvittaessa koko kaavaprosessin ajan.

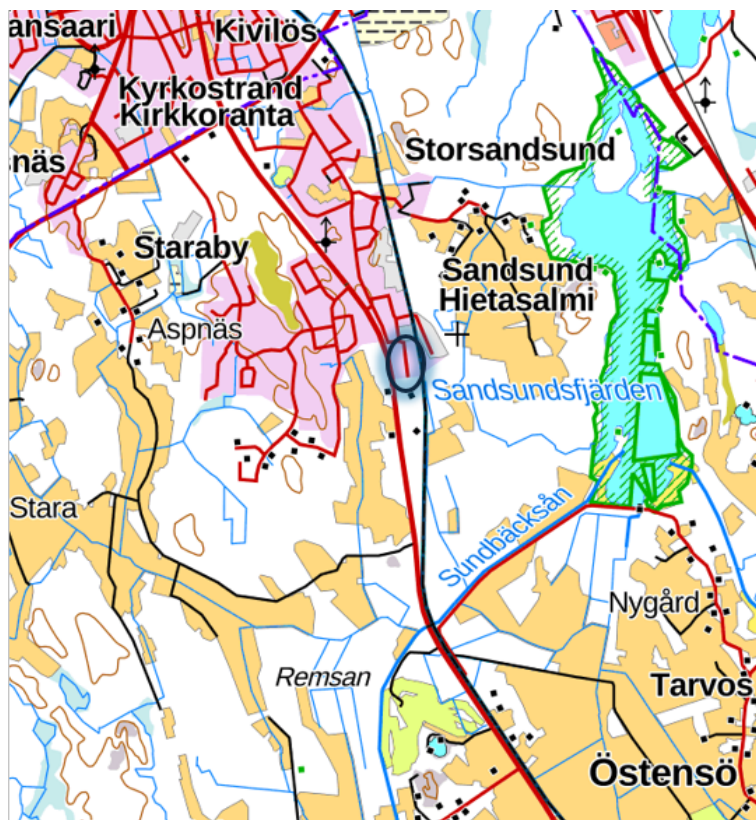
I Suunnittelualueen kuvaus

Suunnittelualue koostuu Sandsundin asemakaava-alueella sijaitsevien kortteleiden 47 ja 50 osista. Korttelit sijaitsevat Pännäisten-Pietarsaaren välisen rautatieyhteyden ja maantien 741 (Pännäistentie) välissä. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee teollisuustontti, jolle on mahdollista toteuttaa kaksi asuntotonttia (TY-I). Asuntotontit on toteutettu. Suunnittelualueen pohjoispuolella on samanlaista toimintaa kuin suunnittelualueella. Suunnittelualueen ja Uuden Pännäistentien (maantie 741) länsipuolella on Pedersören suurin asuntoalue. Suunnittelualueen eteläpuolella on teollisuustontti, jolla on kaksi rakennettua asuintaloa.

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole tonttinumerointia.

Korttelissa 47 sijaitsevat C&J Service ja Yhtyneet hitsaajat. C&J Service on erikoistunut hydraulikkaan, ja sillä on noin 14 työntekijää, joista 2–3 toimistolla, seitsemän korjaamolla ja neljä työskentelee muualla. Yhtyneet hitsaajat Oy:llä on halli rautatien vieressä. Yritys toimii metallialalla ja sillä on noin kaksi työntekijää.

Korttelissa 50 sijaitsevat Ab Solving Oy ja Ab ORS Service Oy. Solvingilla on noin 62 työntekijää toimistolla ja 24 tuotannossa. Toiminta koostuu ilmatyynyihin tai pyöriin perustuvista raskaiden kuormien siirtojärjestelmistä. ORS on LVI-alan yritys, jolla on noin neljä työntekijää toimistolla ja noin 15 kentällä. Kentällä työskentelevistä puolet käy toimistolla päivittäin. Työntekijöiden määrän arvioidaan kasvavan korttelissa 50 noin 120 työntekijään, kun asemakaava on toteutettu.



Kuva 1. Suunnittelualan likimääräinen sijainti mustalla ympyrällä © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Suunnittelualan osa-alueet © Maanmittauslaitos.

2 Tavoitteet

Solving teki aloitteen asemakaavamuutoksesta. Kunnanhallitus teki kaavoituspäätöksen 26.8.2024.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa kortteli- ja tonttijakoa alueen uusien maanomistusolosuhteiden mukaisesti ja tarkistaa liikennejärjestelyt. Kaavamuutoksen yhteydessä tarkistetaan myös alueen rakennusoikeudet.

Tavoitteena on, että asemakaavamuutos hyväksytään syksyllä 2025.

3 Suunnittelutilanne

3.1 KAAVOITUSJÄRJESTELMÄ

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelujärjestelmää. Valtakunnallisia tavoitteita tarkennetaan Pohjanmaan maakuntakaavassa, jossa laaditaan periaatteet sellaisille toiminnoille, joilla on merkitystä koko maakunnalle tai useille kunnille. Kunnat vastaavat itse kaavoituksesta omilla alueillaan. Kunnallinen kaavoitus toteutetaan yleis- ja asemakaavoituksella. Asemakaavoitus on yksityiskohtaisin kaavoitusmuoto, jolla on suurin oikeusvaikutus.

3.2 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

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

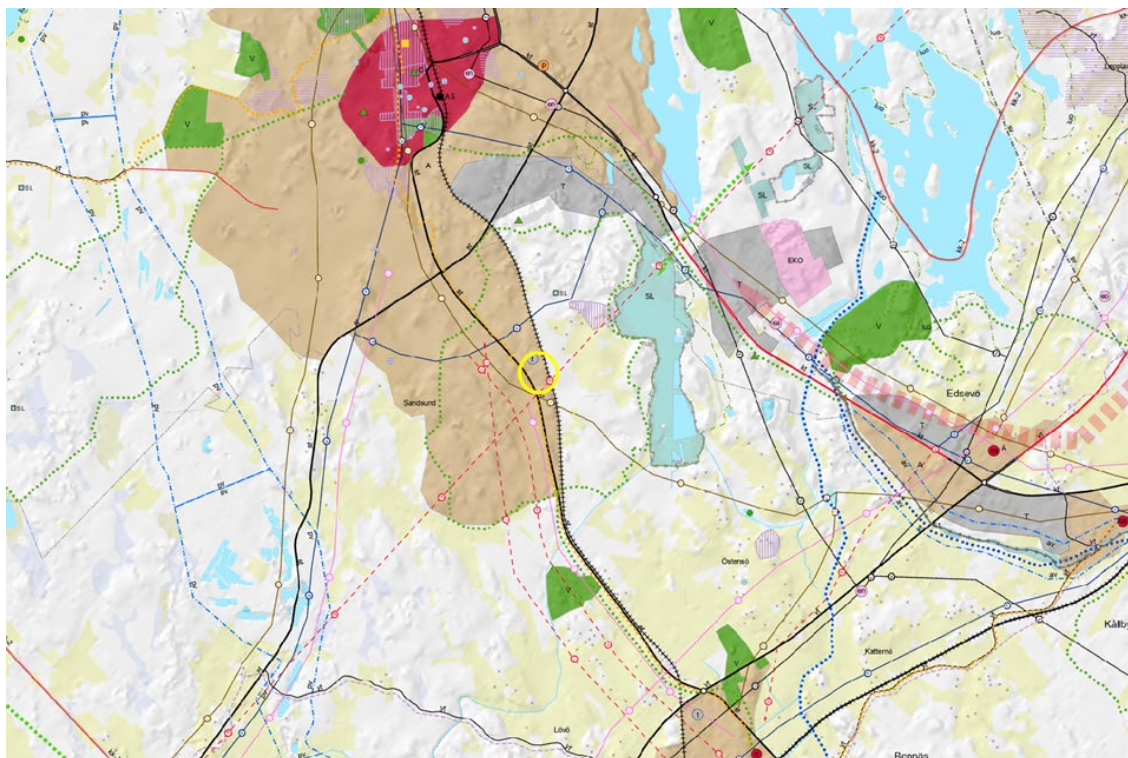
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.3 POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA 2040 JA 2050

Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa ja se tuli voimaan 2020. Koska Pohjanmaan maakuntavaltuusto on ottanut käyttöön rullaavan suunnittelun lähestymistavan, Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 valmistelu aloitettiin samana vuonna. Maakuntavaltuusto hyväksyi Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 7.4.2025 ja sen on tarkoitus tulla voimaan syksyllä 2025.

Maakuntakaavan tarkoituksena on määritellä maankäytön ja yhteiskuntarakenteen periaatteet sekä osoittaa valtakunnallisten ja maisemallisten tavoitteiden toteuttamiseksi tarvittavat aluevaraukset tai maankäyttö, joka vaikuttaa useampaan kuin yhteen kuntaan. Maakuntakaavan tavoitteena on, että Pohjanmaa on vuoteen 2050 mennessä kestävä kehityksen johtava maakunta, jossa on hyvä elinympäristö, asukkaat keskiössä ja kukoistava elinkeinoelämä.

Maakuntakaava 2050 ei poikkea vuoden 2040 kaavasta kyseisellä alueella.



Kuva 3. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti keltaisella ympyrällä.

Asemakaava-alue sijaitsee Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 mukaan Pietarsaaren kaupunkikehittämisen vyöhykkeellä (kk-2). Määräysten mukaan alueelle tulee kehittää toimiva yhdyskuntarakenne, joka turvaa ekologisen toimivuuden. Maisemarakenteen ja yhtenäisten suunnitteluperiaatteiden tulee olla perustana kaikelle rakentamiselle hyvän kaupunki- ja maisemakuvan luomiseksi.

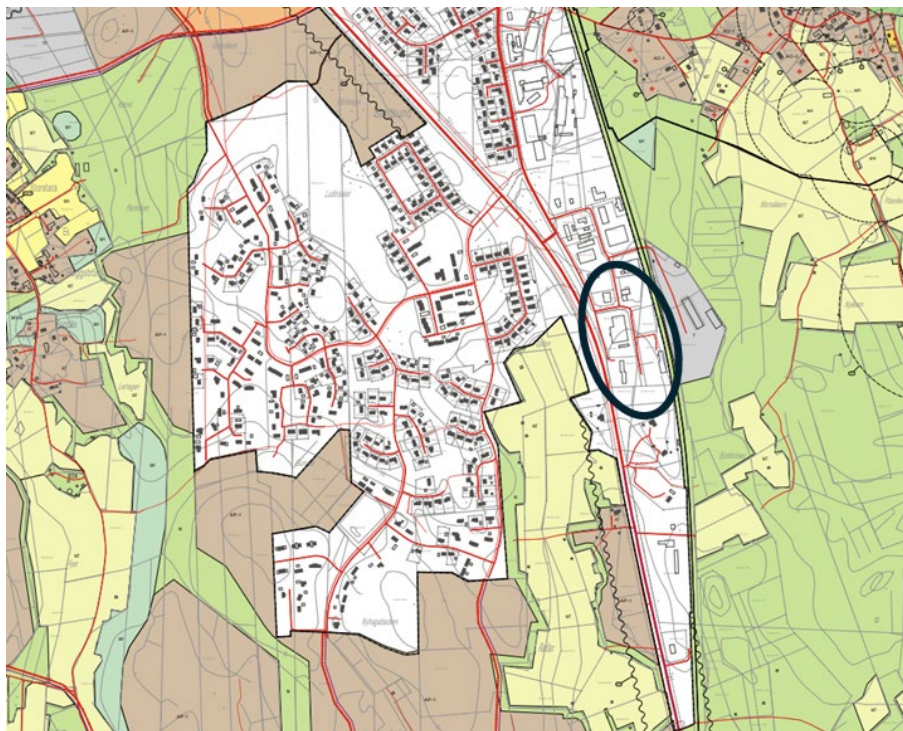
Uudisrakentaminen tulee sijoittaa niin, että se ei estä eheän yhdyskuntarakenteen tulevaa laajentamista. Yhdyskuntarakenteen tulee edistää ekologista kestävyyttä ja biologista monimuotoisuutta sekä turvata virkistysalueiden tarjonta ja saavutettavuus. Uudet asunto- ja työpaikka-alueet tulee sijoittaa suotuisasti joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn kehittämistä ajatellen. Aluetta tulee kehittää kansainvälisesti vetovoimaisena yritystoiminnan alueena. Alueen saavutettavuus tulee varmistaa ja sitä tulee kehittää. Erityistä huomiota tulee kiinnittää teiden, rautateiden, sataman ja lentoaseman kautta kulkeviin kansainvälisiin yhteyksiin.

Asemakaava-alue sisältyy taajamatoimintojen alueeseen (A), johon kuuluu Pietarsaaren keskusta ympäristöineen. Alue tulee asemakaavoittaa ensisijaisesti asumiselle, palveluille ja työpaikoille.

Suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (t). Tarkemmassa suunnittelussa tulee määräysten mukaan kiinnittää huomiota alueen saavutettavuuteen ja liikennejärjestelyihin sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvoihin. Taajama-alueilla tai niiden viereisillä alueilla tulee alueen suunnittelussa ottaa huomioon kaupunki- ja taajamakuva ja osoittaa asuin- ja virkistysalueille riittävät suojavyöhykkeet. Tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi tarkemmassa suunnittelussa osoittaa teollisuuslaitoksia, joilla on merkittäviä ympäristövaikutuksia, ja laitoksia, jotka käsittelevät vaarallisia kemikaaleja. Merkittävät ympäristöhaitat tulee estää osoittamalla riittävät suojavyöhykkeet tai teknillisillä ratkaisuilla. Jos alueella varastoidaan tai valmistetaan polttoaineita tai muita vaarallisia aineita, tulee alueen ja sen lähiympäristön suunnittelussa ottaa huomioon varastoinnista ja valmistelusta aiheutuvat ympäristöriskit. Alueelle ei tule osoittaa uutta asumista.

3.4 YLEISKAAVA

Kaava-alue sisältyy Kirkonkylän osayleiskaava, joka on hyväksytty 2013 (ilman oikeusvaikutuksia). Osayleiskaavassa ei ole otettu kantaa asemakaavoitettujen alueiden maankäyttöön. Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta.

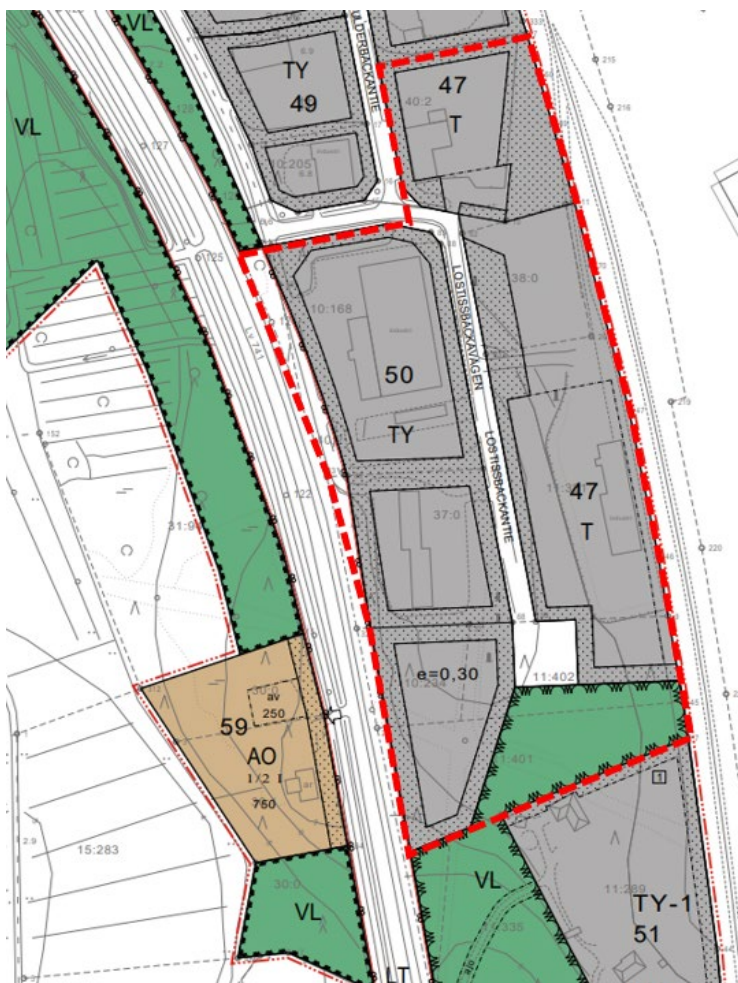


Kuva 4. Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta (oikeusvaikutukseton). Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti mustalla.

3.5 VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

Asemakaava-alueella on voimassa olevia asemakaavoja, jotka on hyväksytty 1982, 1983 ja 2006.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan lähes koko alue on osoitettu teollisuustoiminnalle. Kortteli 50 on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuustoiminnan korttelialueeksi (TY) ja kortteli 47 teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T). Korttelissa 50 rakennusoikeus on $e=0,30$. Kortteliin 47 ei ole osoitettu rakennusoikeutta, mikä tarkoittaa, että rakennusjärjestyksellä on ohjattu rakennusoikeutta. Pieni alue suunnittelualan kaakkoiskulmassa on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).



Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen raja merkitty punaisella.

4 Olemassa olevat selvitykset

Essnature teki vuonna 2015 alueen luontoarvojen inventoinnin. Inventoinnissa arvioitiin, että alueella ei ole arvokkaita lajeja tai luontoympäristöjä. Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia arvoja, joita pitäisi selvittää.

5 Kaavoituksen vaikutukset

MRL 9 § - Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Maankäyttösuunnitelman tulee perustua arvioon kaavan toteuttamisen merkittävistä vaikutuksista. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan arvioidaan vaikutuksia ainakin:

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

6 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä asiasta kirjallisesti tai suullisesti (MRL 62 §:n mukaisesti).

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

Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:

- Pedersören kunnan hallintoelimet
- ELY-keskus (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)
- Väylävirasto
- Pohjanmaan liitto
- Pohjanmaan pelastuslaitos

Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään, mm.:

- Sähkö- ja teleoperaattorit
- Pedersöre Vatten
- Pedersöre Lämpö
- Pedersöre Fiber

Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa:

- Kaavoitettavan alueen ja sen vaikutusalueen käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat.
- Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimintaan tai sidosryhmiin kaavoituksella saattaa olla vaikutuksia.

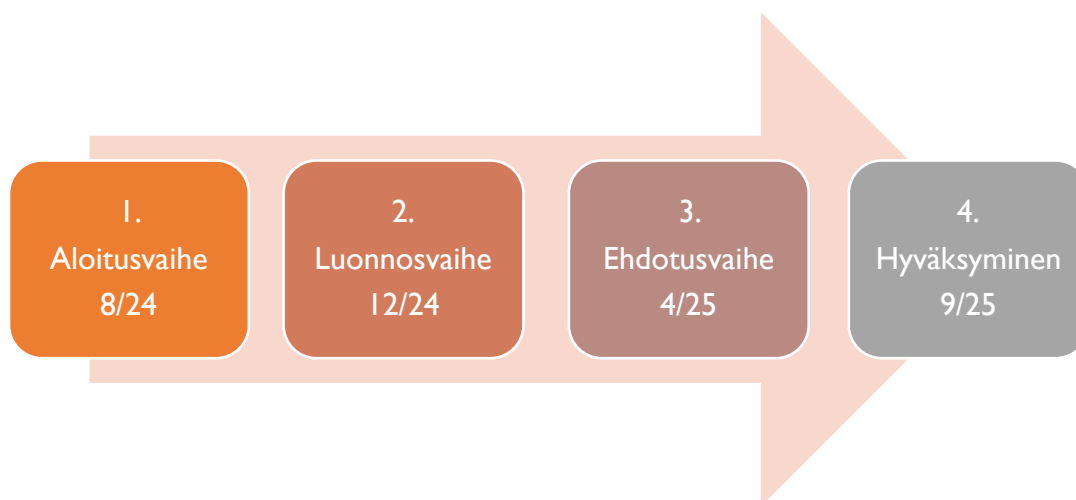
7 Kaavoituksen vaiheet

Tietoa kaavoituksen eri vaiheista (OAS, kaavaluonnos, kaavaehdotus) on saatavilla kunnan verkkosivulta: www.pedersore.fi / Asuminen ja ympäristö / Kaavat ja kartat / Vireillä olevat kaavat. Tietoa annetaan myös paikallisissa lehdissä Österbottens tidning ja Keskipohjanmaa.

Kaavoitusprosessiin kuuluu neljä päävaihetta:

1. **Aloitusvaihe.** Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka asetetaan nähtäville vähintään 14 päivän ajaksi. Tästä kuulutetaan paikallislehdissä ja kunnan verkkosivustolla. Osallisilla on nähtävillä olon aikana mahdollisuus jättää palautetta kaavoitusjaostolle. OAS on saatavilla koko kaavaprosessin aika ja sitä päivitetään tarvittaessa.
2. **Luonnosvaihe.** Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan kaavaluonnos, joka kaavoitusjaoston käsittelyn jälkeen asetetaan vähintään 14 päivän ajaksi. Tästä kuulutetaan paikallislehdissä ja kunnan verkkosivustolla. Osalliset voivat tällöin esittää kirjallisia mielipiteensä kaavasta. Samaan aikaan pyydetään lausuntoja asianomaisilta viranomaisilta.
3. **Ehdotusvaihe.** Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen ja kun asianomaiset viranomaistahot sekä muut osalliset ovat esittäneet mielipiteensä, tehdään aineistoon tarvittavat tarkistukset. Kaavoitusjaoston päätöksellä asetetaan ehdotus nähtäville vähintään 30 päiväksi. Tästä kuulutetaan paikallislehdissä ja kunnan verkkosivustolla. Nähtävillä olon aikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen kaavoitusjaostolle. Samalla pyydetään lausunnot viranomaisilta.
4. **Hyväksyminen.** Kaava-ehdotusta voidaan tarkistaa jonkin verran ehdotusvaiheessa saadun palautteen perusteella. Kaava hyväksytään lopullisesti valtuustossa. Hyväksymispäätös lähetetään tiedoksi asianosaisille ja niille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai lausunnon, jos he ovat sitä pyytäneet. Valtuuston päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen. Kaavan saatua lainvoiman, siitä tiedotetaan paikallislehdissä.

8 Aikataulu



9 Yhteystiedot

VALMISTELUSTA VASTAA:

Kaavoituspäällikkö

Anna-Karin Pensar

Puh. 06 785 0324, 044 755 7619

S-posti: anna-karin.pensar@pedersore.fi

Postiosoite: Skrufvilankatu 2, 68910 Pännäinen

Kaavoittaja

Jessica Sjöblom

Puh. 040 674 9623

S-posti: jessica.sjoblom@pedersore.fi