



PEDERSÖRE

Sandsundin asemakaavan muutos, korttelit 53 ja 54

**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA –
KÄÄNNÖS**

YHTEENVETO

Asemakaavamuutoksella poistetaan
osa Ratatiestä.

Sisällys

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	I
I Suunnittelualueen kuvaus	I
2 Tavoitteet	2
3 Suunnittelutilanne	4
3.1 Kaavoitusjärjestelmä.....	4
3.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	4
3.3 Pohjanmaan maakuntakaava 2040 ja 2050	5
3.4 Yleiskaava.....	6
3.5 Voimassa oleva asemakaava.....	7
4 Olemassa olevat selvitykset.....	7
5 Kaavoituksen vaikutukset.....	8
6 Osalliset	8
7 Kaavoituksen vaiheet	9
8 Aikataulu	10
9 Yhteystiedot.....	10

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

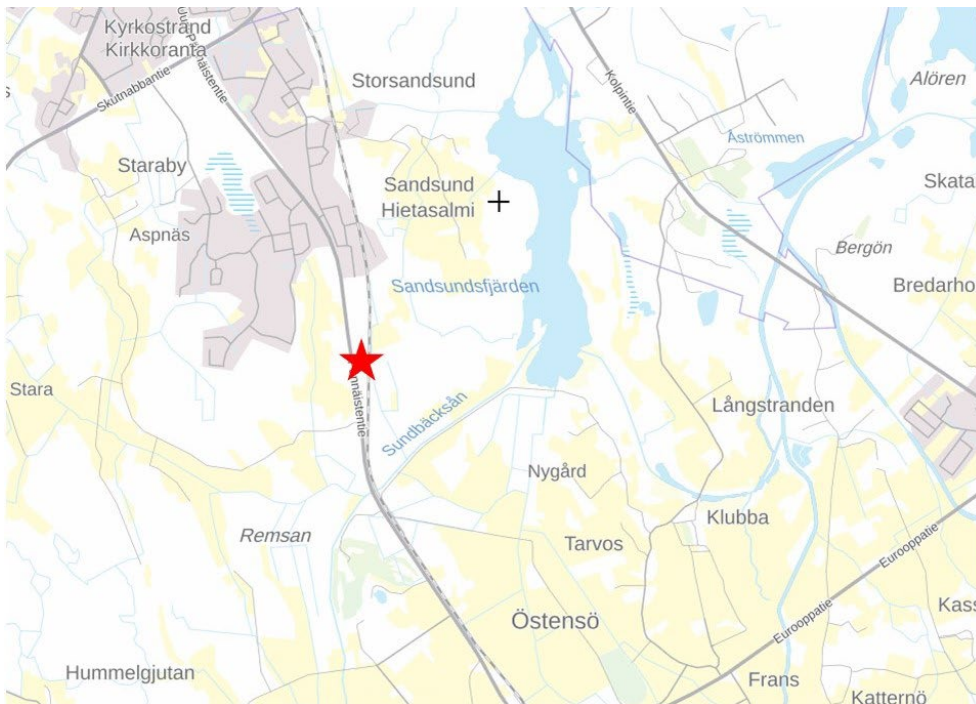
Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS:ssa suunnitellaan vuorovaikutusta osallisten kanssa, kaavan käsittelyn aikataulua ja vaikutusten arviointia. Kaavan vireille tulosta on kuulutettava 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:aa päivitetään tarvittaessa koko kaavaprosessin ajan.

I Suunnittelualueen kuvaus

Suunnittelualue koostuu kortteleista 53 ja 54 Sandsundin teollisuusalueella, joka sijaitsee maantien 741 (Pännäistentie) sekä Pännäisten ja Pietarsaaren välisen rautatieyhteyden välissä. Suunnittelualueeseen sisältyy myös kaksi pientä viheraluetta ja Ratatien katualue. Ratatie liittyy Pännäistentiehen suunnittelualueen pohjois- ja eteläosissa. Suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuolella on samankaltaista teollisuustoimintaa. Pännäistentien luoteispuolella sijaitsee Sandsundin asuinalue.

Korttelissa 53 toimii V-Lift, joka muun muassa vuokraa nostimia ja rakennustelineitä. Yritys valmistaa myös siirrettäviä moduuleita/parakkeja ja myy työvaatteita. V-Liftillä on yhdeksän työntekijää. Liikenne alueella koostuu noin 50 asiakkaasta ja noin kymmenestä tavarantoimituksesta päivässä. V-Lift on vuokrannut teollisuustontin Pedersören kunnalta.

Jakobstadsnejdens veteranbilssällskap r.f. -yhdistyksellä on **korttelissa 54** halli veteraaniautoilleen. Halli toimii yhdistyksen näyttely-, koulutus- ja säilytystilana. Hallilla järjestetään muutaman kerran vuodessa tapahtumia, jolloin liikenne lisääntyy alueella tilapäisesti.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella tähdellä © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Ilmakuva alueesta Sandsundissa. Likimääräinen suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla © Maanmittauslaitos.

2 Tavoitteet

V-Lift teki aloitteen asemakaavamuutoksesta. Kunnanhallitus teki kaavoituspäätöksen 3.3.2025 § 34.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on poistaa osa Ratatiestä, joka kulkee rautatien kanssa rinnakkain korttelien 53 ja 54 välissä. Katu on rakentamaton, eikä katua enää tarvita. V-Lift on vuokrannut koko korttelin 53. Kortteleiden 54 ja 55 (suunnittelualueen eteläpuolella) tonteilla on yhteinen ajoyhteys. Asemakaavamuutoksella muutetaan katualueen käyttötarkoitus teollisuustontiksi ja annetaan siten alueen toiminnoille hieman lisää tilaa.

Tavoitteena on, että asemakaavamuutos hyväksytään vuoden 2025 lopussa.



Kuva 3. V-Liftin tontti kuvattuna Pännäistentien pohjoisesta liittymästä Ratatielle päin.



Kuva 4. Veteraaniautoyhdistyksen halli kuvattuna Pännäistentien eteläisestä liittymästä Ratatielle päin.



Kuva 5. Ratatietä ei ole rakennettu rautatien viertä pitkin. V-Lifin tontti oikealla puolella.

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

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on asiasisällön perusteella jaoteltu seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

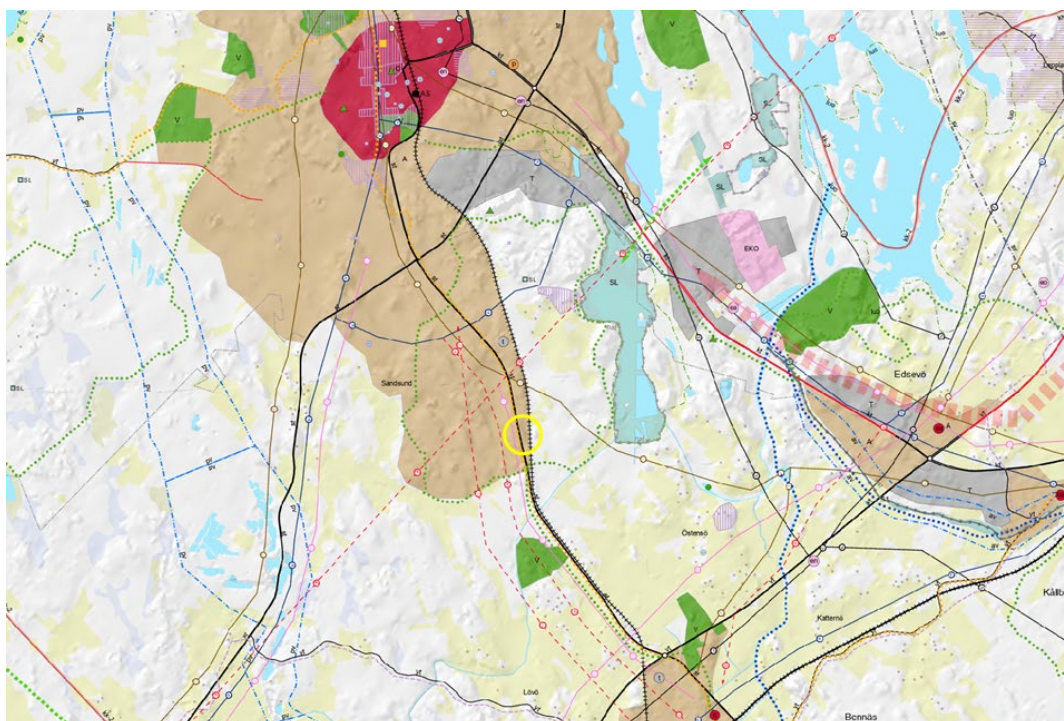
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.3 POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA 2040 JA 2050

Maakuntavaltuusto hyväksyi Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 ja se tuli voimaan vuonna 2020. Koska Pohjanmaan liitto on siirtynyt rullaavaan kaavoitukseen, samana vuonna aloitettiin Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatiminen. Maakuntavaltuusto hyväksyi Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 7.4.2025, ja sen on tarkoitus tulla voimaan syksyllä 2025.

Maakuntakaavan tarkoituksena on määritellä alueidenkäyttö ja yhdyskuntarakentamisen perusteet sekä osoittaa aluevarauksia, joita tarvitaan kansallisten ja maakunnallisten tavoitteiden tai useampaa kuin yhtä kuntaa koskevan maankäytön toteuttamiseen. Maakuntakaavan tavoitteena on, että vuonna 2050 Pohjanmaa on kestävä kehityksen kärkialue, jossa on hyvä elinympäristö, asukkaat ovat keskiössä ja elinkeinoelämä kukoistaa.

Maakuntakaava 2050 ei eroa maakuntakaavasta 2040 kyseessä olevan alueen osalta.



Kuva 6. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050. Asemakaava-alue on merkitty keltaisella ympyrällä.

Asemakaava-alue sijaitsee Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 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.

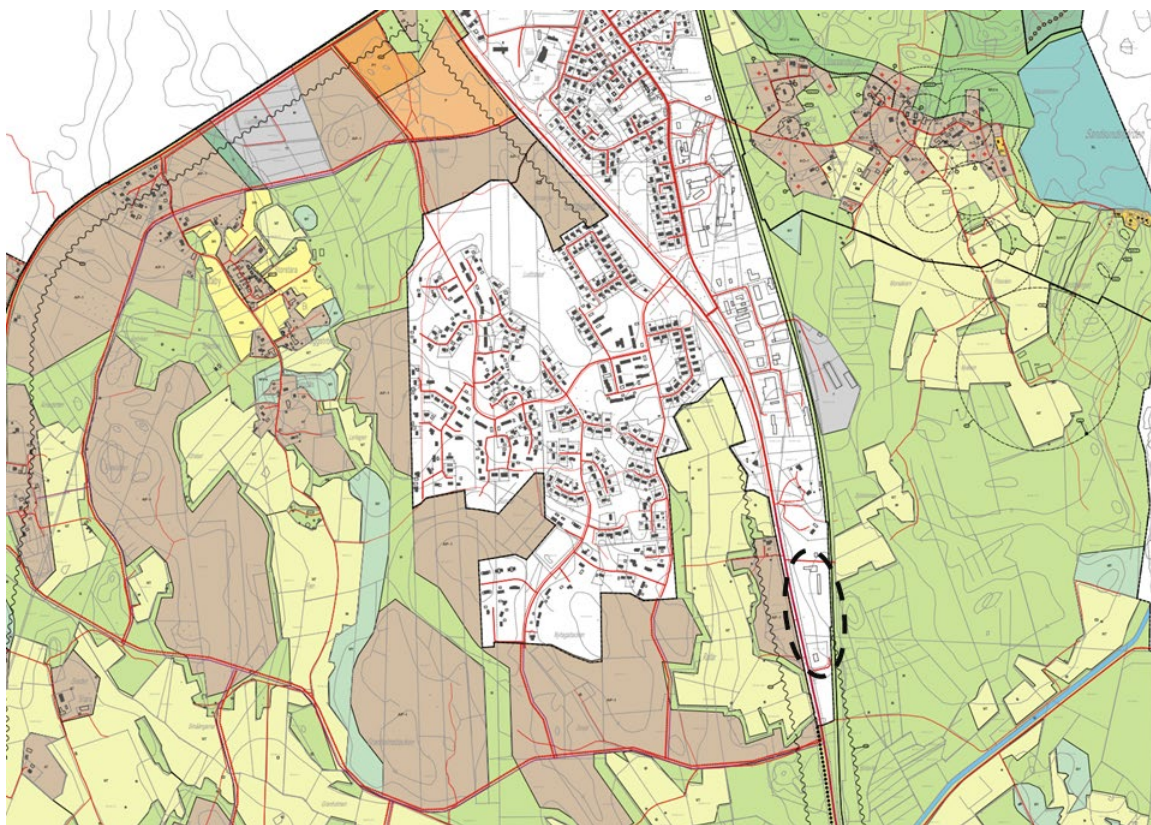
Uudisrakentaminen tulee sijoittaa niin, että se ei estä eheän yhdyskuntarakenteen tulevaa laajentamista. Yhdyskuntarakenteen tulee edistää ekologista kestävyttä ja biologista monimuotoisuutta sekä turvata virkistysalueiden tarjonta ja saavutettavuus. Uudet asunto- ja työpaikka-alueet tulee sijoittaa suotuisasti ajatellen joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn kehittämistä. 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.

Suunnittelualue 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 osoittaa teollisuuslaitoksia, joilla on merkittäviä ympäristövaikutuksia, ja laitoksia, jotka käsittelevät vaarallisia kemikaaleja. Merkittävät ympäristöhaitat tulee estää osoittamalla riittävät suojavyöhykkeet tai teknillisillä ratkaisulla. 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

Suunnittelualue sisältyy Kirkonkylän osayleiskaavaan, joka on oikeusvaikutukseton (hyväksytty 2013). Osayleiskaavassa ei ole otettu kantaa asemakaavoitettujen alueiden maankäyttöön. Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joka ohjaisi alueen tarkempaa kaavoitusta, asemakaavoitusta ohjaa maakuntakaava.



Kuva 7. Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta (oikeusvaikutukseton). Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty mustalla katkoviivalla.

3.5 VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

Vaasan maanmittaustoimisto hyväksyi voimassa olevan asemakaavan 11.4.1983. Asemakaavan mukaan korttelit 53 ja 54 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Korttelin 53 ja rautatien välinen alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Kortteleiden väliin on osoitettu myös yksi viheralue. Ratatie on asemakaavan mukaan osoitettu teollisuuskortteleiden itäpuolelle, ja sille on osoitettu liittymät Pännäistentielle korttelin 54 eteläpuolella ja korttelin 53 pohjoispuolella.



Kuva 8. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla.

4 Olemassa olevat selvitykset

Asemakaavamuutoksen pohjaksi ei ole tehty erityisiä selvityksiä.

5 Kaavoituksen vaikutukset

MRL 9 § - Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Maankäyttösuunnitelman tulee perustua arvioon kaavan toteuttamisen merkittävistä vaikutuksista. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävät 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

Kaavoituksesta ja sen lähtökohdista sekä kaavoituksen tavoitteista on tiedotettava niin, että kaikilla osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun. Osallisilla tulee olla myös mahdollisuus arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä kaavoituksesta.

Tässä tapauksessa osallisia ovat seuraavat ryhmät:

Yksityishenkilöt

- Suunnittelualueen viereiset maanomistajat ja asukkaat

Yhteisöt/yritykset

- V-Lift
- Jakobstadsnejdens veteranbilssällskap r.f.

Hallintoyksiköt

- Lupalautakunta
- Tekninen lautakunta

Muut viranomaiset

- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjanmaan liitto
- Väylävirasto
- Pedersöre Lämpö

- Pedersöre Vatten
- Pedersöre Fiber

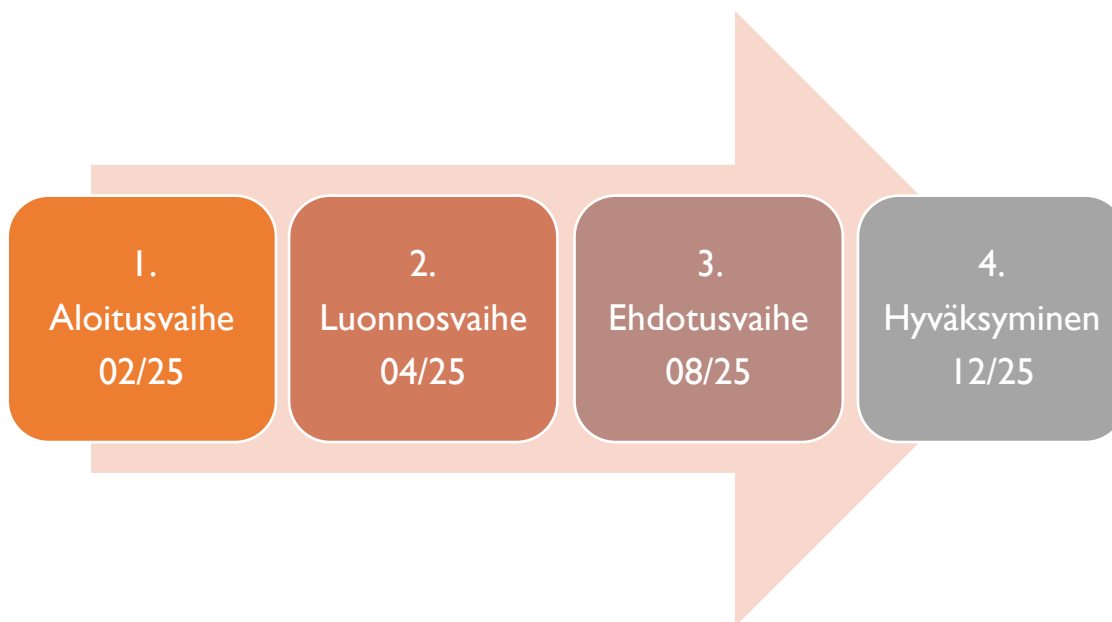
7 Kaavoituksen vaiheet

Kaavoituksen eri vaiheista (OAS, kaavaluonnos, kaavaehdotus) tiedotetaan kunnan verkkosivustolla: www.pedersore.fi → Asuminen & ympäristö → Kaavat & kartat → Vireillä olevat kaavat. Asiasta tiedotetaan myös paikallislehdissä Österbottens Tidningissä ja Keskipohjanmaassa.

Kaavoitusprosessi jaetaan seuraaviin vaiheisiin:

1. **Aloitus- ja luonnosvaihe.** Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Kaavoituksen pohjaksi tarvittavat tiedot kerätään ja kootaan yhteen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos laaditaan ja asetetaan nähtäville 14 päivän ajaksi. Tästä kuulutetaan paikallislehdissä ja kunnan verkkosivustolla. Osallisilla on nähtävillä olon aikana mahdollisuus esittää mielipiteitä kaavasta suullisesti tai kirjallisesti. Samalla asianomaisilta viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausuntoja. OAS on nähtävillä koko prosessin ajan, ja sitä päivitetään tarvittaessa.
2. **Ehdotusvaihe.** Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen ja kun asianomaiset viranomaistahot sekä muut osalliset ovat esittäneet mielipiteensä, tehdään aineistoon tarvittavat tarkistukset. Kaavoitusjaosto päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta vähintään 30 päiväksi. Tästä kuulutetaan paikallislehdissä ja kunnan verkkosivustolla. Nähtävillä olon aikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen kaavoitusjaostolle. Samalla asianomaisilta viranomaisilta pyydetään lausuntoja.
3. **Hyväksyminen.** Kaavaehdotusta voidaan mahdollisesti tarkistaa hieman ehdotusvaiheen palautteiden pohjalta. Kunnanvaltuusto hyväksyy lopuksi kaavan. Hyväksymispäätös lähetetään tiedoksi asianomaisille ja niille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai lausunnon, jos he ovat sitä pyytäneet. Valtuuston päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen. Kaavan saatua lainvoiman, siitä kuulutetaan 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

Osoite: Skrufvilankatu 2, 68910 Pännäinen

Kaavoittaja

Jessica Sjöblom

Puh. 040 674 9623

S-posti: jessica.sjoblom@pedersore.fi