

Kunta

Pedersören kunta

Asiakirja

Asemakaavaselostus - Käännös

Päivämäärä

20.6.2018

PEDERSÖREN KUNTA

KOLPIN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA- LAAJENNUS



**KOLPIN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS
ASEMAKAAVASELOSTUS**

Laatija **Christoffer Rönnlund**
Päivämäärä **12.6.2018**
Tarkistaja **Jonas Lindholm**
Tarkistettu **12.6.2018**

Ramboll
Hovioikeudenpuistikko 19 E
65100 VAASA
Puhelin: +358 20 755 7600
Faksi: +358 20 755 7602
www.ramboll.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Kaava-alueen sijainti	5
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	7
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	7
2.	TIIVISTELMÄ	8
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	8
2.2	Asemakaava	8
2.3	Asemakaavan toteutus	8
3.	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.1.4	Maanomistusolosuhteet	11
3.2	Suunnittelutilanne	11
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
3.2.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
3.2.1.2	Maakuntakaava	12
3.2.1.2.1	Vaihemaakuntakaavat 1 & 2	12
3.2.1.3	Yleiskaava	12
3.2.1.4	Voimassa oleva asemakaava	13
3.2.1.5	Rakennusjärjestys	14
3.2.1.6	Tonttijako ja tonttirekisteri	14
3.2.1.7	Pohjakartta	14
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavoituksen tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1	Osalliset	16
4.3.2	Vireilletulo	16
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	16
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	16
5.	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	17
5.1	Lähtöaineiston mukaiset ja kaavoitusprosessin aikana syntyneet tavoitteet	17
6.	ASEMAKAAVAN LÄHTÖKOHDAN VAIHTOEHDOT	18
6.1	Asemakaavaluonnos 19.6.2017	18
6.1.1	Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolonaikana saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen	18
6.2	Asemakaavaehdotus 20.6.2018	19
6.2.1	Ehdotuksen nähtävilläolonaikana saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen	19
7.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
7.1	Kaavan rakenne	20

7.1.1	Mitoitus	20
7.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen	20
7.3	Asemakaavan suhde muihin suunnitelmiin	20
7.4	Aluevaraukset	20
7.5	Nimet	21
8.	KAAVAN VAIKUTUKSET	21
8.1	Vaikutukset suunnittelualueella	21
8.1.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
8.1.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
8.1.3	Vaikutukset yhteiskuntatalouteen	22
9.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
9.1	Toteuttaminen ja ajoitus	23

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Suunnittelun toteuttavat yhteistyössä Pedersören kunta ja Ramboll Finland Oy.

Tietoja tästä suunnitelmasta ja kaavahankkeesta on saatavilla kunnan kaavoittajalta (yhteystiedot ohessa).

KAAVOITTAJA:

Pedersören kunta

Skrufvilagatan 2
68910 Bennäs
Puhelin: (06) 785 0111
Faksi: 729 0547
www.pedersore.fi

Yhteyshenkilö:

Kaavoittaja:
Anna-Karin Pensar
P +358 44 755 7619
Sähköposti: anna-karin.pensar@pedersore.fi

KAAVOITUSKONSULTTI:

Ramboll Finland Oy

Hovioikeudenpuistikko 19 E
65100 VAASA
Puhelin: 020 755 7600
Faksi: 020 755 7602
www.ramboll.fi

Yhteyshenkilö:

Kaavan laatija:
Maanm.ins.AMK Christoffer Rönnlund
Puhelin: +358 44 312 2301
Sähköposti: christoffer.ronnlund@ramboll.fi

Tarkastaja:

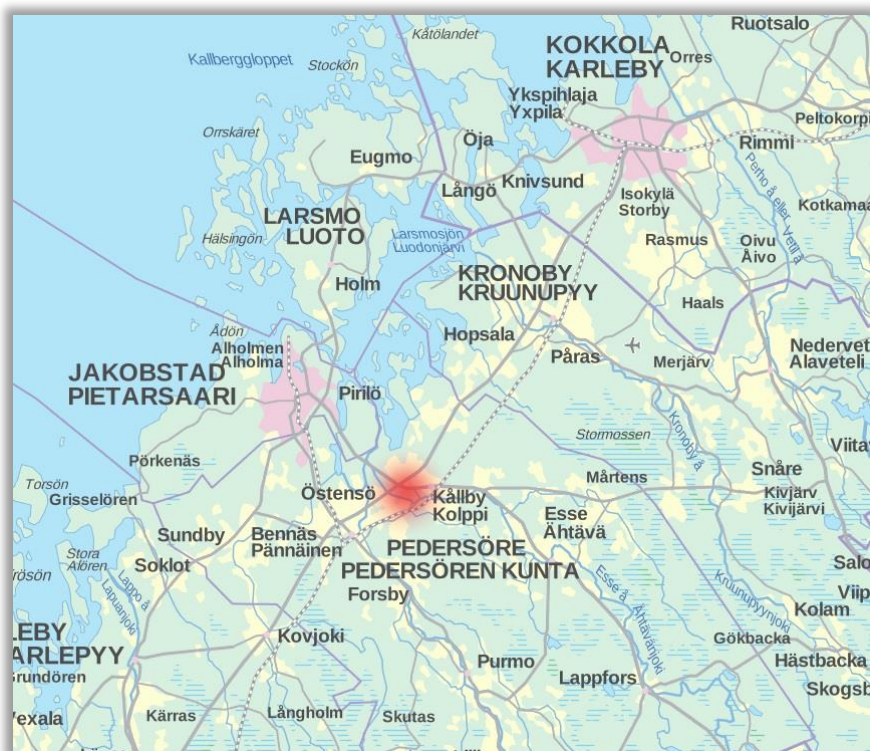
Maanm.ins. AMK Jonas Lindholm, YKS-605
Puhelin: +358 50 349 1156
Sähköposti: jonas.lindholm@ramboll.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

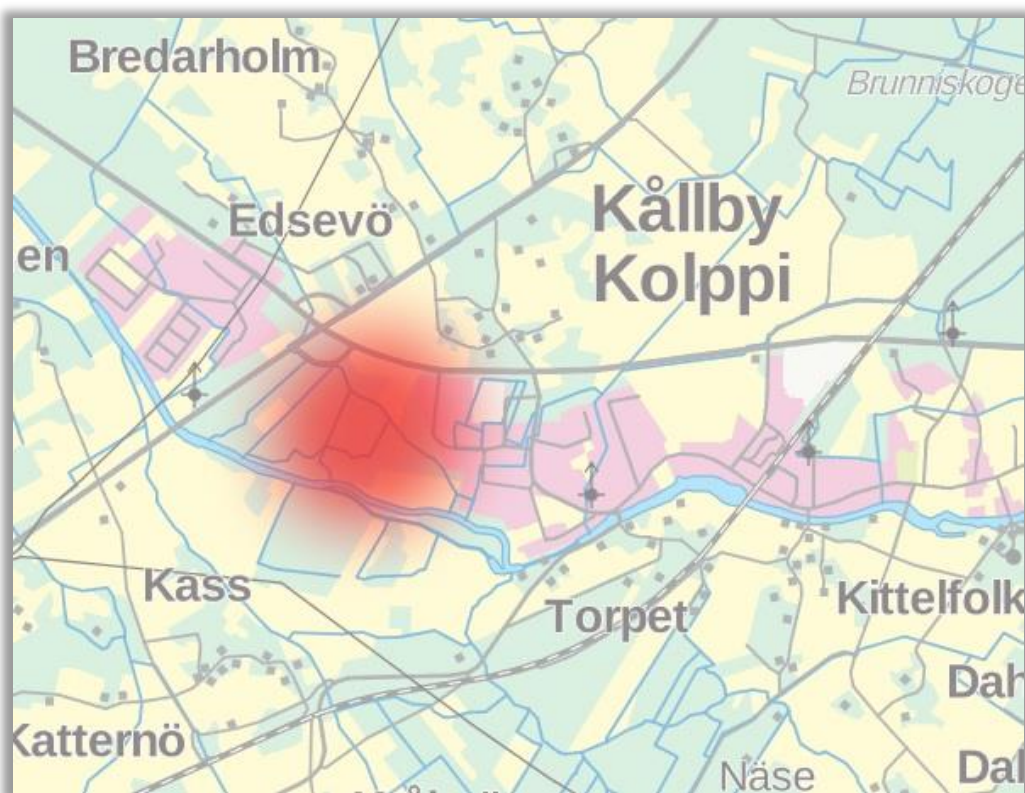
Kaavoitettava alue sijaitsee Kolpissa Eurooppatien (valtatie 8), Kolpintien (kantatie 68) ja Yrittäjäinkadun välisellä alueella. Asemakaava-alue rajautuu idässä Kolpin teollisuusalueeseen.

Alue sijaitsee noin 6 km päässä kuntakeskuksesta Pännäisissä, noin 10 km päässä seutukeskuksesta Pietarsaaresta ja noin 28 km päässä Kokkolasta.

Asemakaava-alueen alueellinen sijainti on osoitettu **kuvassa 1** ja sen ohjeellinen sijainti **kuvassa 2**.



Kuva 1. Kaava-alueen alueellinen sijainti © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Kaava-alueen ohjeellinen sijainti. © Maanmittauslaitos.



Kuva 3. Kaava-alueen rajausta osoitettuna punaisella viivalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **KOLPIN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS.**

Hankkeen tavoitteena on luoda edellytyksiä teollisuusalueen laajentamiseen Kolpissa. Asemakaavoituksen tavoitteena on ajantasainen asemakaava, joka vastaa nykyisiä maankäyttötarpeita Kolpin teollisuusalueella ja luo edellytyksiä tulevaisuuden laajennustarpeille. Lisätietoja *kohdassa 4.1 – Asemakaavoituksen tarve.*

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Kaavoituksessa huomioidaan asemakaava-aluetta koskevat nykyiset selvitykset. Selvityksiä täydennetään tarpeen mukaan.

Liitteet:	Liite 1:	<i>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.</i>
	Liite 2:	<i>Luontoselvitys.</i>
	Liite 3:	<i>Liikenneselvitys.</i>
	Liite 4:	<i>Kooste vastineista, luonnosvaihe.</i>
	Liite 5:	<i>Kooste vastineista, ehdotusvaihe (liitetään prosessiin myöhemmin).</i>

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

4.4.2016	Kunnanhallitus päätti käynnistää asemakaavoituksen.
19.5.2016	Ramboll Finland Oy hyväksytään tehtävään konsultiksi.
3.7–18.8.2017	Asemakaavaluonnos ja OAS nähtävillä.
__-__-__.201__	Asemakaavaehdotus nähtävillä.
__-__-__.201__	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
__-__-__.201__	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan keskeiset maa-aluevaraukset ovat teollisuustoimintaan, suojaviher- ja katualueisiin liittyvät merkinnät. Asemakaavan merkinnät ja määräykset esitetään tarkemmin asemakaavakartalla ja *kohdassa 7.4 – Aluevaraukset – Merkinnät ja määräykset*.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteutus voidaan aloittaa, kun asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa ja kun se on saanut lainvoiman. Toteutuksesta vastaa kunta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue on noin 20,5 ha ja koostuu pääosin kaavoittamattomasta alueesta.

Alue on nykyisin kokonaan rakentamatonta ja koostuu pääosin metsämaasta, mutta osin myös peltoalueesta. Alueella on useita metsäojia, jotka virtaavat Ähtävänjokeen. Alue on hyvin tasais- ta ja alueella ei ole korkeammalla tai matalammalla sijaitsevia osia.

Alue sijaitsee strategisella paikalla lähellä Eurooppatietä ja Kolpintietä.

3.1.2 Luonnonympäristö

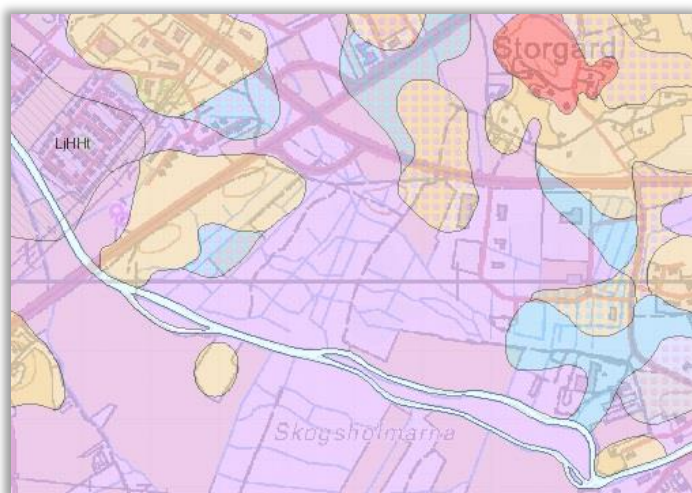
Maiseman ominaispiirteet

Lähialue on tasaista ja koostuu suurelta osin metsä- ja peltomaista. Alue rajautuu selkeästi val- tatien, Kolpintien ja Ähtävänjoen väliselle alueelle.

Maaperä

Koko asemakaava-alueella vallitseva maalaji on hieno hieta.

Tietolähde: GTK.



Kuva 4. Maaperäkartta. Hieno hieta on osoitettu violetilla värillä. © GTK | © Maanmittauslaitos.

Vesistö ja vesitalous

Alueen eteläpuolella virtaa Ähtävänjoki, jolla on maakuntakaavassa merkintä ”vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue”. Kaava-alueen pintavesivaluma kulkeutuu Ähtävänjokeen. Alueella tai sen läheisyydessä ei ole pohjavesialueita.

Tietolähde; OIVA.

Luonnonsuojelu

Ähtävänjoki sisältyy Natura-verkostoon, koska joessa esiintyy uhanalaista jokihelmisimpukkaa. Muutoin kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita tai Natura-alueita.

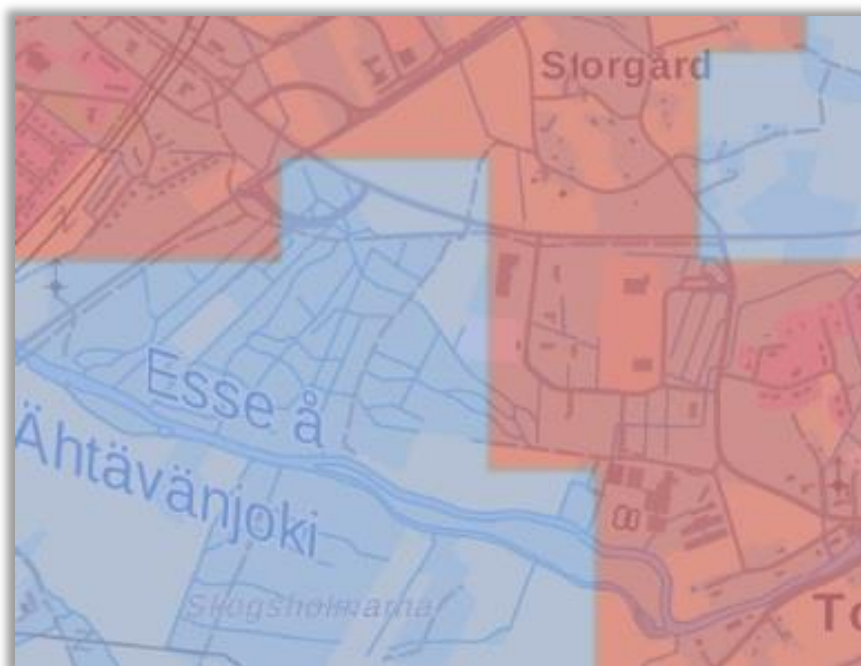
Alueelta laaditun luontoselvityksen mukaan alueella ei esiinny vesi-, luonnonsuojelu- tai metsälain mukaisia luontotyyppisiä. Alueella ei ole myöskään harvinaisia tai uhanalaisia kasvilajeja. Alueelta löytyy merkkejä liito-oravasta, Ähtävänjoen varressa on löydetty mahdollinen pesäpuu. Ähtävänjoen varressa on tärkeä länsi-itäsuuntainen riistareitti.

Tietolähde; Pedersören kunnan Kolpin teollisuusalueen lähellä sijaitsevan metsäalueen luontoselvitys (2015-2016).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Laajennusalue sisältyy SYKE:n yhdyskuntarakennetietojen mukaan haja-asutusalueeseen, kun taas nykyinen teollisuusalue lasketaan taajama-alueeksi. Laajennusalue on kokonaan rakentamaton. *Tietolähde; OIVA.*



Kuva 5. Kuva esittää yhdyskuntarakennetta. Punainen väri: Taajama-alueet, Sininen väri: Maaseutualue/haja-asutus. © SYKE/YKR © MML, Esri Finland.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kolpin teollisuusalueella on nykyään useita toiminnassa olevia yrityksiä. Merkittävä osa yrityksistä toimii logistiikka- ja kuljetusalalla, mutta alueella on myös tehtaita ja rakennusliikkeitä. Alueen yritykset työllistävät yhteensä noin 350 henkilöä.

Suunnittelualueella on nykyään yksi rakennettu teollisuustontti. Muutoin kaavoitettava alue on rakentamatonta.



Kuva 6. Vy från det befintliga industriområdet.

Liikenne

Liikenne alueelle kulkee Keskustien kautta Kolpintielle ja Eurooppatielle. Sekä Kolpintie että Eurooppatie ovat vilkkaasti liikennöityjä, joka voidaan nähdä alla olevasta liikennemääräkartasta. Nykyisen teollisuusalueen sisäinen liikenne hoidetaan kunnan katuja pitkin. Alueelle on olemassa pyörätie.

Kolpintieltä on myös liittymä Yrittäjäinkadulle. Liittymä on rakennettu, mutta voimassa olevan asemakaavan mukaan se ei ole virallinen/sallittu liittymä. Liittymää käytetään siitä huolimatta. Noin 430 m etäisyydellä Yrittäjäinkadulta on nykyinen Eurooppatien ja Kolpintien välinen ramppi, ja vielä yksi ramppi on rakenteilla, joka ennestään vaikeuttaa mahdollisuutta osoittaa Yrittäjäinkadun liittymä virallisena liittymänä asemakaavassa. Risteys ei ole nykyisten liikenneturvallisuusvaatimusten mukainen. Siten kaikki liikenne alueelle tulee ohjata Keskustien kautta.



Kuva 7. Kuvassa keskivuorokausiliikennemäärät eri teillä.

Tekninen huolto

Asemakaava-alueen reunalla on hyvin toimiva kunnallistekniikka. Vesi- ja viemäriverkosto on rakennettu olemassa olevalle teollisuusalueelle. Hulevesien johtamiseen käytetään luonnonoja ja rakennettuja oja- ja putkiverkostoja. Alueella on toimiva sähköverkko.

3.1.4 Maanomistusolosuhteet

Pedersören kunta omistaa kaavoitettavan alueen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

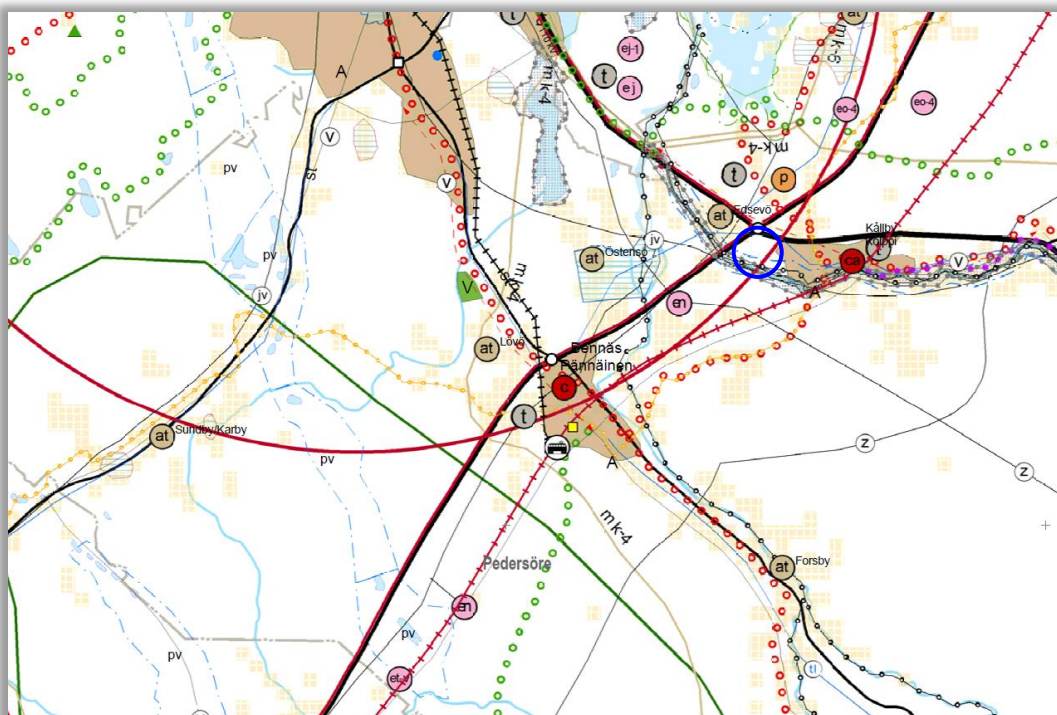
Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisältönsä mukaan seuraaviksi kokonaisuuksiksi:

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

3.2.1.2 Maakuntakaava

Pohjanmaan rannikkoalueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava (vahvistettu: 21.12.2010). Johdannossa kuvataan maakuntakaavaa seuraavalla tavalla:

"Maakuntakaava on pitkän aikavälin suunnitelma, jonka ratkaisulla vaikutetaan merkittävästi kestävä kehityksen toteutukseen. Suunnittelun tavoitteena on luoda edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä Pohjanmaalla. Kaavassa käsitellään mm. alue- ja yhdyskuntarakenteen kehittämisen edellytykset, turvataan seudullisten verkostorakenteiden toteuttamisedellytykset sekä varmistetaan merkittävimmät luonnonsuojelun, kulttuuriympäristön ja virkistykseen tarpeet. Aluevarauksia on osoitettu vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on ollut tarpeen."



Kuva 8. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta. (vahvistettu: 21.12.2010).

Alue sisältyy Pietarsaaren kaupunkiseudun kaupunkikehittämisen vyöhykkeeseen (kk-2). Merkinän suunnittelumääräyksen mukaan Pietarsaaren asemaa maakunnan aluekeskuksena tulee edistää ja maankäytön suunnittelussa on pidettävä lähtökohtana kaupunkiseudun nykyistä rakennetta. Alue sisältyy myös Pietarsaaren seudun matkailun vetovoima-alueeseen (mv-9). Kaava-alue sijoittuu Kolpin taajama-alueen yhteyteen (A).

Ähtävänjoki on maakuntakaavassa osoitettu vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pintavesialueeksi (av), joka merkitsee, että vesiensuojelunäkökohdat tulee erityisesti ottaa huomioon. Ähtävänjoki on myös osoitettu seudullisesti arvokkaana melontareittinä.

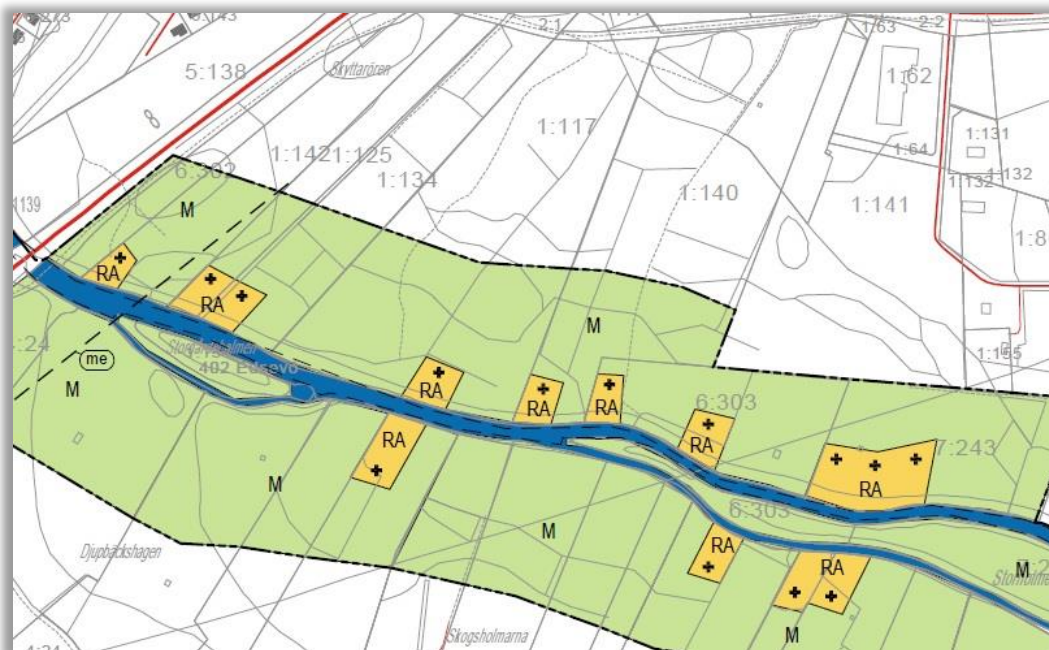
3.2.1.2.1 Vaihemaakuntakaavat 1 & 2

Kauppaa koskevassa vaihemaakuntakaavassa 1 tai uusiutuvia energiamuotoja koskevassa vaihemaakuntakaavassa 2 ei ole osoitettu erityisiä tavoitteita tai kehittämisperiaatteita alueelle.

3.2.1.3 Yleiskaava

Kiinteistöjen osat, joita kaavoitus koskee, kuuluvat Ähtävänjoen rantayleiskaavaan. Rantayleiskaavan mukaisesti teollisuusalueen lähelle on osoitettu Ähtävänjoen ranta-alueille useita loma-asuntojen rakennuspaikkoja, mm. kiinteistöllä Hönsörn RN:o 1:117, jota kaavoitus koskee, on

loma-asunnon rakennuspaikka. Asemakaavaa koskevat osat yleiskaavasta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).



Kuva 9. Ote Ähtävänjoen rantayleiskaavasta.

3.2.1.4 Voimassa oleva asemakaava

Osa korttelista 108 on ennestään asemakaavassa. Muutoin alueella ei ole asemakaavaa. Alueeseen rajautuva asemakaava koskee koko nykyistä teollisuusaluetta.



Kuva 10. Ote teollisuusalueen asemakaavasta.

3.2.1.5 Rakennusjärjestys

Pedersören kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 27.6.2011.

3.2.1.6 Tonttijako ja tonttirekisteri

Alueen kiinteistöjakoa koskevat tiedot perustuvat Maanmittauslaitoksen ajantasaisiin tietoihin.

3.2.1.7 Pohjakartta

Suunnittelun pohjana on käytetty kunnan ajantasaista pohjakarttaa. Pohjakartta on laadittu vuonna 2016.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Kunnilla on Suomen lain mukaan kaavoitusmonopoli omilla alueillaan, joten koko kaavaprosessin ajan on tehtävä sujuvaa yhteistyötä Pedersören kunnan kanssa tiedonkulun varmistamiseksi. Osallisille on annettava mahdollisuus tulla kuulluksi ja siksi järjestetään virallisia nähtävilläolo-vaihteita.

Ensimmäisessä vaiheessa laaditaan *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)*. OAS asetetaan virallisesti nähtäville. Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää huomautuksia ja viranomaisilta pyydetään lausunnot. OAS on tiedottava asiakirja, joka kertoo siitä, mistä kaavoituksessa on kyse, mitkä lakipykälät ohjaavat kaavoitusta, ja kuka on yhteyshenkilö mahdollisia kysymyksiä varten. Tarvittaessa OAS:aa täydennetään kaavaprosessin aikana.

Toisessa vaiheessa laaditaan *asemakaavaaluonnos*, jossa huomioidaan OAS:n nähtävilläoloaikana saatu palaute. Laaditut ja olemassa olevat hanketta koskevat selvitykset otetaan huomioon. Kun toimiva kaavaratkaisu on saatu aikaan, luonnos asetetaan virallisesti nähtäville. Osalliset voivat jättää nähtävilläoloaikana huomautuksia ja viranomaisilta pyydetään lausunnot.

Ensimmäinen ja toinen vaihe voidaan tehdä samanaikaisesti.

Kolmannessa vaiheessa laaditaan *asemakaavaehdotus*, jossa otetaan huomioon luonnoksen nähtävilläolon aikana saatu palaute. Kaavaehdotus laaditaan parhaan mahdollisen ratkaisun saamiseksi. Kun toimiva kaavaratkaisu on saatu aikaan, ehdotus asetetaan virallisesti nähtäville. Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään lausunnot.

Neljännessä vaiheessa ehdotukseen tehdään *teknisiä tarkistuksia*. Tekniset tarkistukset tehdään kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saadun palautteen pohjalta sekä mahdollisten pienten virheiden korjaamiseksi. Jos ehdotukseen on tehtävä suuria muutoksia, ehdotus voidaan joutua asettamaan uudelleen virallisesti nähtäville. Pienet ehdotukseen tehdyt korjaukset eivät kuitenkaan edellytä uutta nähtäville asettamista.

Viidennessä ja viimeisessä vaiheessa kunta hyväksyy ehdotuksen. Hyväksymisestä voi tehdä valituksen. Mikäli valituksia ei jätetä, kaava saa lainvoiman.

4.1 Asemakaavoituksen tarve

Kaavoitustehtävä käsittää 20,5 ha suuruisen alueen, joka on tarkoitus kaavoittaa teollisuustointimintaa varten. Alueella on tarvetta useille teollisuustonteille, koska Kolpin teollisuusalue alkaa vähitellen olla täyteen rakennettu. Uuden laajennusalueen tulee laajentaa teollisuusaluetta ja liittyä nykyiseen teollisuusalueeseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n alueiden käytön suunnittelua koskevat yleiset tavoitteet muodostavat perustan kaavoitustyölle, kun taas asemakaavan laatimisen tarve perustuu MRL 51 §:een.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti 4.4.2016 käynnistää asemakaavan laatimisen alueelle. Aloitteen kaavoituksesta on tehnyt Pedersören kunta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä asiasta kirjallisesti tai suullisesti. Suunniteluun osallisiksi on määritelty seuraavat (MRA 28 §:n mukaisesti):

4.3.1 Osalliset

Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Pedersören kunnan eri hallintotoimet – (Skrufvilankatu 2, 68910 Pännäinen)
- Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus – (PL 262, 65101 Vaasa)
- Pohjanmaan liitto – (PL 174, 65101 Vaasa)
- Pohjanmaan pelastuslaitos / Pedersören paloasema – (Palotie 1, 68910 Pännäinen)

Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja organisaatiot, joiden toimialaa asemakaava koskee.

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

- Käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat suunnittelualueella ja sen vaikutusalueella
- Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaan tai sidosryhmiin kaavalla voi olla vaikutuksia

4.3.2 Vireilletulo

Kaavoitus tuli vireille kunnanhallituksen kokouksen 4.4.2016 pöytäkirjan kuuluttamisen yhteydessä Pedersören kunnassa.

OAS:n (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) ja asemakaavaluonnoksen nähtävilläolovaiheen yhteydessä on kuulutettu kaavoituksen käynnistämisestä. Kuulutus asetettiin 30.6.2017 nähtäville Pedersören kunnantalolla ja paikallislehdissä. Esityslistat ja pöytäkirjat ovat olleet nähtävillä myös osoitteessa www.pedersore.fi.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Tätä kohtaa täydennetään päivämäärillä asemakaavaprosessin aikana, kun kyseinen vaihe on käsitelty.

- OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) oli MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 3.7–18.8.2017.
- Asemakaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 3.7–18.8.2017 välisenä aikana. Lausuntopyynnöt luonnoksesta lähetettiin asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille MRA 30 §:n mukaisesti. Luonnoksesta saatiin neljä lausuntoa.
- Asemakaavaehdotus oli nähtävillä __. __. __. 201__ MRL 65 §:n mukaisesti. Lausuntopyyntö ehdotuksesta on lähetetty MRA 27 §:n ja 28 §:n mukaisesti viranomaisille ja yhteisöille, joita asia koskee. Ehdotuksesta saatiin __ lausunto(a) ja __ huomautus(ta).

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Pedersören kunnan ja Rambollin kesken järjestettiin 6.2.2018 neuvottelu mahdollisuuksista liittää alue Yrittäjäinkadun kautta Kolpintiehen. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus antoi neuvottelun pohjalta 23.2.2018 lausunnon, jossa todettiin, että teollisuusalueita ei ole mahdollista liittää liikenneturvallisella tavalla Yrittäjäinkadun kautta suoraan Kolpintielle.

5. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Pedersören kunnan tarkoituksena on luoda asemakaavalla edellytyksiä lisärakentamiseen alueella. Teollisuustonteista on kysyntää ja nykyinen teollisuusalue alkaa olla täyteen rakennettu. Laajentamalla teollisuusaluetta lännen suuntaan voidaan myös sijoittaa enemmän teollisuustoimintaa alueelle.

Kaavan laatiminen:

Kaavoituksen pohjana ovat *maankäyttö- ja rakennuslain 5 § – Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet*.

5.1 Lähtöaineiston mukaiset ja kaavoitusprosessin aikana syntyneet tavoitteet

Taustamateriaali

Maakuntakaava, viereinen asemakaava ja ajantasainen kiinteistöjako muodostavat perustan kaavoitustyölle. Alueelta laadittua luontoselvitystä käytetään suunnittelussa, ks. *kohde 1.4*.

Yhdyskuntarakenne

Pedersören kunnan tavoitteena on laajentaa asemakaavassa teollisuusaluetta ja siten koota alueelle enemmän teollisuustoimintoja. Kaavoitettava alue on teollisuustoiminnan luonnollista laajennusaluetta ja alue tukeutuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen, jonka vuoksi esim. kunnallisteekniikkaan ei tarvitse tehdä suuria sijoituksia.

Liikenne

Asemakaavan yhteydessä on tehty liikenneselvitys. Selvityksessä on alustavasti tutkittu mahdollisuuksia liittää Kolpin teollisuusalue suoraan Kolpintielle Yrittäjäinkadun kautta. Myös sisäisiä liikennevirtoja on tarkasteltu.

Asemakaavaproessin aikana muodostuneet tavoitteet

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen on päätetty laajentaa kaava-aluetta maa-alueelle, jonka kunta on ostanut kaavoituksen käynnistymisen jälkeen. Osa ostetusta maa-alueesta on ennestään asemakaavoitettua.

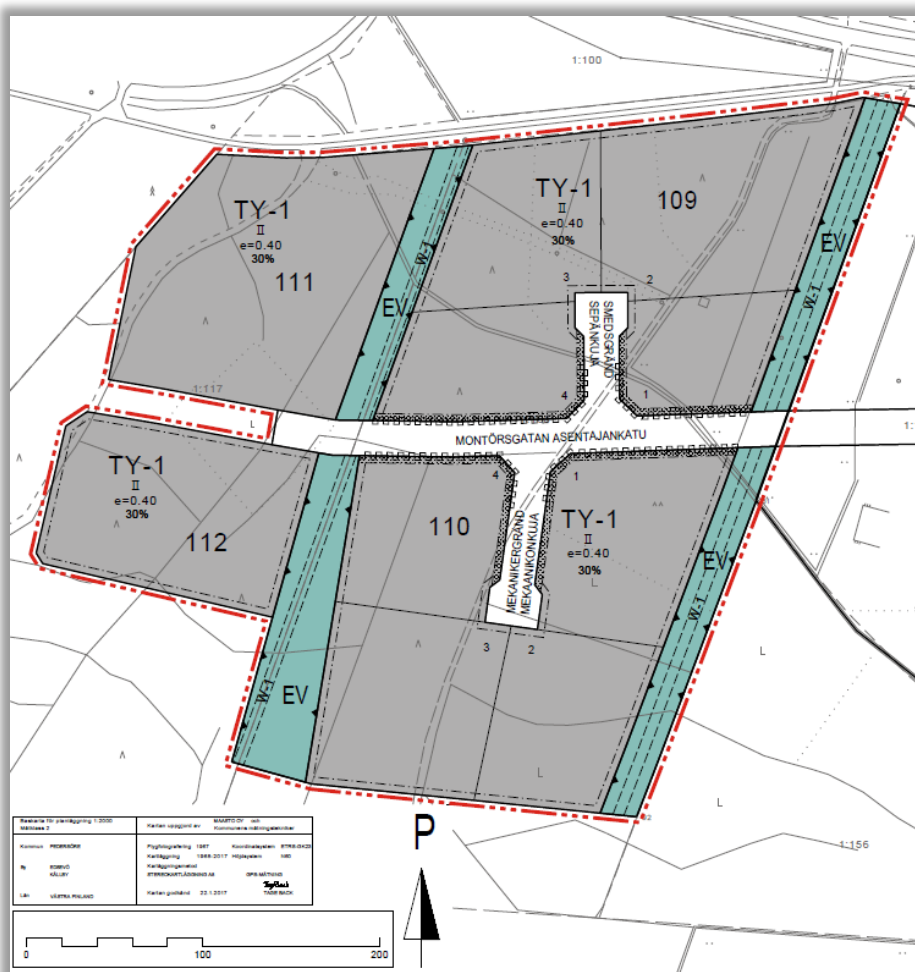
Pedersören kunnasta on myös esitetty toivomus voida käyttää Yrittäjäinkatua liittymänä Kolpin tien länsisuunnasta tulevalle liikenteelle. Asianomaisten viranomaisten kanssa käydyn neuvottelun jälkeen voitiin kuitenkin todeta, ettei ole mahdollista osoittaa liittymää Kolpintieltä Yrittäjäinkadulle.

6. ASEMAKAAVAN LÄHTÖKOHDAN VAIHTOEHDOT

Laaditussa asemakaavassa on huomioitu Pedersören kunnan tavoitteet. Lähialueen nykyinen maankäyttö on huomioitu siten, että tämä kaava sopeutuu joustavasti nykyiseen asemakaava-alueeseen.

6.1 Asemakaavaluonnos 19.6.2017

Kaavaluonnoksessa on varattu 10 uutta tonttia teollisuustoimintaan. Tontit on jaettu neljään kortteliin. Nykyisen teollisuusalueen ja näiden uusien tonttien väliin on osoitettu noin 20 m leveä suojaviheralue. Kaavassa osoitettujen suojaviheralueiden on ajateltu toimivan alueelta muodostuvien pintavesien valumareitteinä ja imeytysalueina.



Kuva 11. Asemakaavaluonnos.

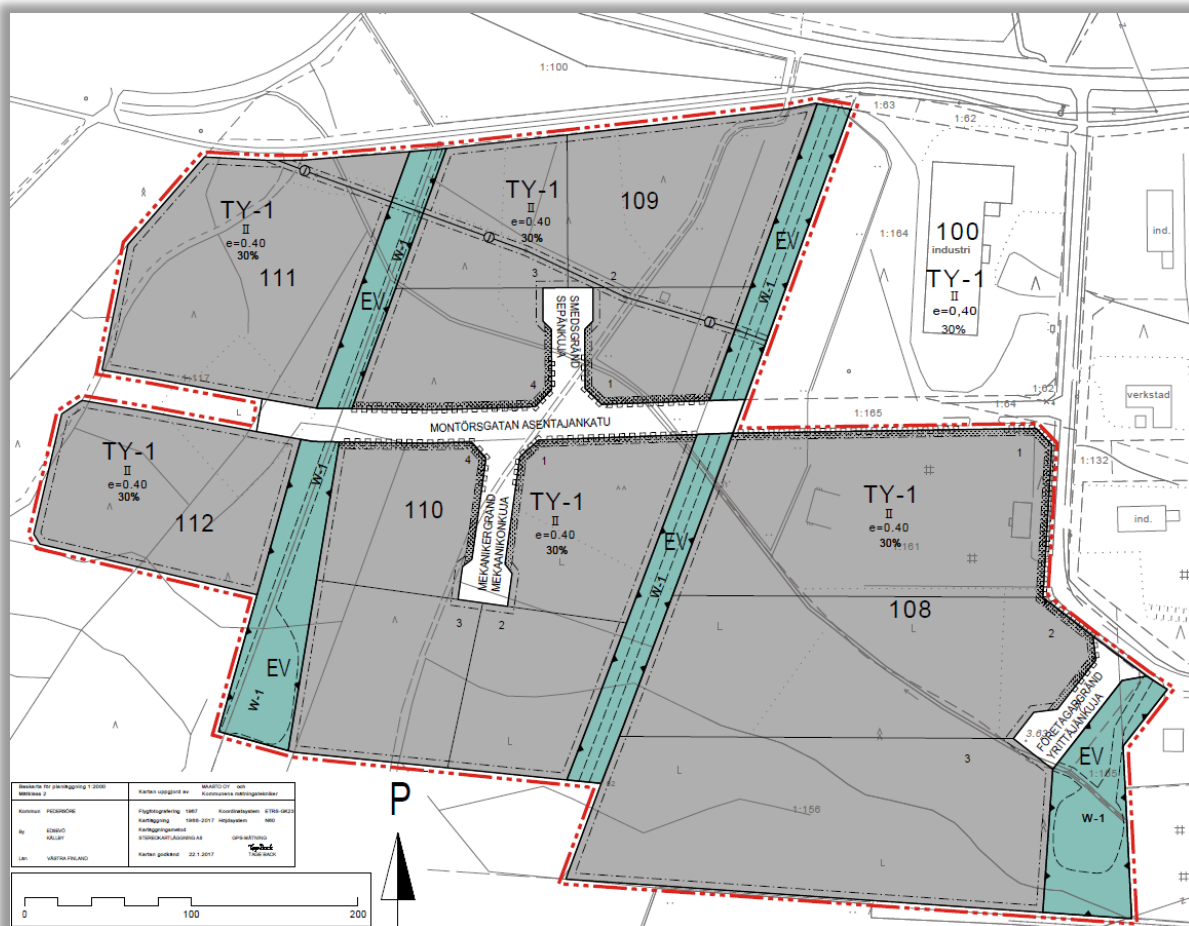
6.1.1 Asemakaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen

Kooste asemakaavaluonnoksen virallisen nähtävilläolon aikana saaduista viranomaislausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin esitetään **Liitteessä 4 – Kooste vastineista, luonnosvaihe (ruotsiksi)**.

6.2 Asemakaavaehdotus 20.6.2018

Kaavaluonnokseen verrattuna kaavaehdotuksessa on suurennettu suunnittelualueetta. Pedersören kunta on kaavoituksen aikana ostanut alueeseen liittyvän maa-alueen, joka otetaan mukaan kaavoitukseen. Alue on osittain ennestään asemakaavassa ja sen pinta-ala on noin 7,5 ha.

Kaava-alueen suurentumista lukuun ottamatta kaavaluonnos ja kaavaehdotus ovat lähes samantaisia. Joitakin pieniä teknisiä tarkistuksia on tehty.



Kuva 12. Kaavaehdotus.

6.2.1 Ehdotuksen nähtävilläoloaikana saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen

Kooste asemakaavaehdotuksen virallisen nähtävilläolon aikana saaduista viranomaislausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin esitetään **Liitteessä 5 – Kooste vastineista, ehdotusvaihe**. Lisätään myöhemmin.

7. ASEMAKAAVAN KUVAUS

7.1 Kaavan rakenne

Asemakaava perustuu nykyiseen rakenteeseen. Muun muassa Asentajankatua hyödynnetään jatkamalla katua länteen päin. Kadun molemmin puolin on osoitettu tontteja. Tarkoituksena on, että kaavaa voidaan tulevaisuudessa luonnollisella tavalla laajentaa ja Asentajankatua pidentää.

7.1.1 Mitoitus

Kaavoituksen myötä alueelle on muodostunut 11 täysin uutta tonttia teollisuustoimintaan. Korttelin 108 yhtä tonttia on muotoiltu uudelleen ja suurennettu, jotta siitä saadaan tällä kaavalla kaksi tonttia. Tontit on jaettu viiteen kortteliin. Tonttien lisäksi jatketaan Asentajankatua ja muodostetaan Sepänkuja ja Mekaanikonkuja. Tonttien sisään- ja ulosajot korttelien 109/110 tonteilla toimivat sivukatujen kautta. Kaava mahdollistaa kahteen kerrokseen rakentamisen kaikilla tonteilla ja rakennusoikeus on $e=0.40/\text{tontti}$, joka tarkoittaa, että tontin rakennusoikeus on 40 % tontin pinta-alasta.

7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen

Asemakaava-alueelle on laadittu uusi luontoselvitys, joka on huomioitu kaavoituksessa. Liito-oravaa ja sen pesäpaikkaa Ähtävänjoen varressa ajatellen on luontoselvityksen suosituksen mukaan jätetty noin 100 m leveä suunnitteleman/vihreä alue Ähtävänjoen pohjoispuolelle. Kaavoittamaton alue tulee toimimaan myös riistareittinä. Kaava-alueen raja on noin 150-160 m Ähtävänjoesta.

Teollisuusalueelle saa sijoittaa ainoastaan toimintoja, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Lisäksi kaavamääräysten mukaan sellaiset toimenpiteet, jotka voivat huonontaa Ähtävänjoen vedenlaatua ovat kiellettyjä. Siten varmistetaan, ettei ympäristölle muodostu merkittäviä kielteisiä vaikutuksia.

7.3 Asemakaavan suhde muihin suunnitelmiin

Maakuntakaavan huomioiminen:

Asemakaavoituksessa on huomioitu maakuntakaava ja *kohdassa 3.2.1.2 – Maakuntakaava* osoitetut kaavamerkinnät. Asemakaavan laatimisessa on huomioitu maakuntakaava.

Vaihemaakuntakaavojen huomioiminen:

Vaihemaakuntakaavoissa ei ole asemakaavoitukseen vaikuttavia varauksia.

Ähtävänjoen rantayleiskaavan huomioiminen:

Kaava-alue koskee Ähtävänjoen rantayleiskaavan osaa. Kysymys on kuitenkin pienestä päällekkäisestä osasta, joka on yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Rantayleiskaavan alueella oleva osa on asemakaavassa osoitettu TY-merkinnällä. Asemakaava ei ulotu rantayleiskaavassa osoitetuille loma-asuntojen tonteille.

7.4 Aluevaraukset

Asemakaavamerkinnot on esitetty alla olevissa kohdissa sekä osoitettu kartalla. Määräykset ainoastaan kartalla.

TY-1 TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.
EV SUOJAVIHERALUE.

7.5 Nimet

Kaavalla muodostetaan Asentajankatu, Sepänkuja, Mekaanikonkuja ja Yrittäjänkuja.

8. KAAVAN VAIKUTUKSET

8.1 Vaikutukset suunnittelualueella

8.1.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maiseman erityispiirteet

Asemakaavan toteuttamisen myötä maisemaan tulee muutoksia. Alue on ennestään täysin rakentamaton. Suuri osa alueesta koostuu metsästä, asemakaavan toteuttamisen myötä suuri osa puista tullaan kaatamaan, joka vaikuttaa maisemaan.

Maaperä

Maaperän pinta-osat muuttuvat alueella tonttien, katujen ja kunnallistekniikan rakentamisen myötä. Vaikutukset maaperään arvioidaan vähäisiksi ja tilapäisiksi, koska ne rajoittuvat toteutamisvaiheeseen.

Vesistö ja vesitalous

Asemakaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole pohjavesialueita. Ähtävänjoki on kuitenkin osoitettu maakuntakaavassa vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pintavesialueeksi.

Tontit tulee kaavamääräysten mukaan liittää kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Teollisuusalueet on yhdistetty asfalttipinnoilla, jonka vuoksi hulevesienkäsittely tulee järjestää tarkoituksenmukaisella tavalla. Hulevesien valunta on huomioitu kaavoituksessa. Kaavassa varatuilla suojaviheralueilla (EV) ja tiealueiden reunoilla on tilaa luonnonojille ja/tai kaivoille sekä niihin liittyville putkille.

Luonnonsuojelu

Ähtävänjoki sisältyy Natura 2000 -verkostoon ja on maakuntakaavassa osoitettu vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pintavesialueeksi. Muutoin asemakaava-alueen läheisyydessä ei ole Natura 2000 -alueita tai muita luonnonsuojelualueita, jotka vaikuttaisivat asemakaavaan tai joihin asemakaava vaikuttaisi.

On tärkeää, että asemakaavalla ei vaikuteta kielteisesti Ähtävänjoen vedenlaatuun, koska joessa on uhanalaista jokihelmisimpukkaa. Vedenlaadun huononeminen aiheuttaa lajin elinehtojen huononemista.

Kaavassa on määräyksiä, joiden mukaan sellaiset toimenpiteet, jotka voivat huonontaa Ähtävänjoen vedenlaatua, ovat kiellettyjä. Kemikaaleista tai muista syistä saastunutta vettä ei saa johtaa ojiin vaan se tulee johtaa suljettuun viemärijärjestelmään. Määräystä noudattamalla varmistetaan, että esim. ajoneuvojen pesuvesiä ei voida johtaa Ähtävänjokeen nykyisten ojien kautta. On tärkeää, että nämä vedet otetaan talteen, sillä Ähtävänjoen vedenlaatu on jo uhattuna.

Kaavoituksessa on huomioitu laadittu luontoselvitys. Vaikutukset luonnonsuojeluun arvioidaan pieniksi, edellyttäen, että kaavamääräyksiä noudatetaan.

8.1.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen ja väestörakenne

Lähialueella ei ole pysyvää asutusta, joten kaavalla ei ole siihen vaikutusta.

Yhdyskuntarakenne

Kaavalla tiivistetään yhdyskuntarakennetta. Olemassa olevia rakenteita hyödynnetään, joka tarkoittaa, että mm. uuden kunnallistekniikan rakentaminen on rajattua. Kaavan voidaan katsoa vaikuttavan myönteisesti yhdyskuntarakenteeseen.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavalla antaa verrattomia edellytyksiä elinkeinoelämän kehittämiseen lähialueella. Uudet houkuttelevat teollisuustontit voivat mm. houkuttaa uusia toimintoja alueelle. Asemakaava vaikuttaa myönteisesti elinkeinoelämään.

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Ähtävänjoen varressa on useita rakentamattomia loma-asuntotontteja, joihin kaavalla on kielteistä vaikutusta. Osa tonteista tulee lähelle teollisuusaluetta, joka oletettavasti tullaan kokemaan häiritseväksi mahdolliselle tulevaisuuden vapaa-ajan asutukselle. Teollisuusalueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka aiheuttaa haittoja ympäristöön, jonka vuoksi toiminnalla ei saa olla kielteisiä vaikutuksia lähialueen loma-asuntotontteihin. Läheinen teollisuusalue vaikuttaa toiminnan laadusta riippumatta kielteisesti lähellä olevaan vapaa-ajan asutukseen.

Loma-asuntotonteille päästäkseen joutuu ajamaan Yrittäjäinkadun ja Tarhatien kautta, kunnes käännytään länteen nykyiselle metsäautotielle. Siten jokirantaan päästäkseen joutuu ohittamaan monia teollisuustontteja, joka voidaan nähdä myös kielteisenä vapaa-ajan tonttien ja niiden arvion osalta.

Liikenne

Liikenteen odotetaan kaavan toteutumisen myötä kasvavan. Teollisuusalueen nykyisten katujen mitoitus on riittävä liikenteenkasvulle.

Ongelmia tulee kuitenkin pitkällä tähtäimellä muodostumaan Keskustien/kantatie 68 risteyksessä. Kaavoituksen pohjana olevassa liikenneselvityksessä on tehty alustava arvio Keskustien ja Kolpintien välisen risteyksen kehitystarpeista teollisuusalueen laajentuessa. Selvityksessä todetaan, että nelihaararisteys on vaarallinen ja siitä tulisi tehdä kaksi T-risteystä. Alustavien kapasiteettilaskelmien mukaan risteyksen palvelutaso on nykyisin "tydyttävä". Mikäli huomioidaan nykyiset liikenne-ennusteet ja teollisuusalueen toteutuminen, tulee palvelutaso tässä risteyksessä olemaan vuonna 2040 "hyvin huono". Tämä tarkoittaa, että teollisuusalueen kasvava liikennemäärä huonontaa myös Keskustien/Kolpintien risteysalueen palvelutasoa. Suuri osa teollisuusalueen liikenteestä muodostuu raskaasta liikenteestä ja siten risteyksen palvelutasoa tulisi parantaa, jolloin parannetaan teollisuusalueen saavutettavuutta ja samalla parannetaan liikenneturvallisuutta alueen rakentuessa.

Tekninen huolto

Alueen läheisyyteen on ennestään rakennettu kunnallistekniikka, joten kunnallistekniikan laajentamiseen ei vaadita suuria kustannuksia. Vaikutukset arvioidaan pieniksi ja hyväksi, koska olemassa olevia rakenteita hyödynnetään.

8.1.3 Vaikutukset yhteiskuntatalouteen

Kaavoituksella arvioidaan pitkällä tähtäimellä olevan myönteisiä vaikutuksia yhteiskuntatalouteen. Olemassa olevan teollisuusalueen laajentamisella ja voimalla hyödyntää nykyisiä rakenteita, saadaan sijoituksella suhteessa enemmän kuin siihen panostetaan. Uudet teollisuustontit tuovat uusia työpaikkoja ja verotuloja kunnalle. Työpaikkojen/teollisuuden keskittäminen alueelle edistää myös yritysten välistä yhteistyötä.

9. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

9.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tarkoituksena on, että asemakaava hyväksytään kunnanvaltuustossa syksyllä 2018. Kaavan vahvistumisen jälkeen alueen toteuttaminen kuuluu kunnalle.