

Kunta

Pedersören kunta

Asiakirja

Asemakaavaselostus

Päivämäärä

5.4.2018

PEDERSÖREN KUNTA

SANDSUND I ASEMAKAAVAN OSAN MUUTOS



**SANDSUND I -ASEMAKAAVAN OSAN MUUTOS
ASEMAKAAVASELOSTUS**

Tekijä **Christoffer Rönnlund**
Päivämäärä **21.3.2018**
Tarkastaja **Jonas Lindholm**
Tarkastettu **21.3.2018**

Ramboll
Hovioikeudenpuistikko 19 E
65100 VAASA
Puh. +358 20 755 7600
F +358 20 755 7602
www.ramboll.fi

SISÄLTÖ:

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4	
1.1	Tunnistetiedot	4	
1.2	Asemakaava-alueen sijainti	4	
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	6	
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6	
2.	YHTEENVETO	6	
2.1	Kaavoitusprosessin vaiheistus	6	
2.2	Asemakaava	6	
2.3	Asemakaavan toteutus	7	
3.	LÄHTÖKOHDAT	7	
3.1	Selvitys kaavoitettavan alueen oloista	7	
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7	
3.1.2	Luonnonympäristö	7	
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8	
3.1.4	Maanomistus	10	
3.2	Suunnittelutilanne	10	
3.2.1	Asemakaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10	10
3.2.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet	10	
3.2.1.2	Maakuntakaava	10	
3.2.1.3	Yleiskaava	11	
3.2.1.4	Voimassa oleva asemakaava	11	
3.2.1.5	Rakennusjärjestys	12	
3.2.1.6	Pohjakartta	12	
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12	
4.1	Asemakaavoituksen tarpeellisuus	13	
4.2	Kaavoituksen käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13	
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	13	
4.3.1	Osalliset	13	
4.3.2	Vireille tulo	14	
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	14	
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	14	
5.	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	14	
5.1	Taustamateriaalin mukaiset tavoitteet ja asemakaavoitusprosessin aikana syntyneet tavoitteet	14	
6.	ASEMAKAAVAN RATKAISUVAIHTOEHDOT	15	
6.1	Asemakaavaluonnos 25.4.2017.	15	
6.1.1	Asemakaavaluonnoksen virallisen nähtävillä olon aikana tulleet lausunnot ja niihin vastaaminen	15	
6.2	Asemakaavaehdotus 5.4.2018.	16	
6.2.1	Asemakaavaehdotuksen virallisen nähtävillä olon aikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niihin vastaaminen	16	
7.	ASEMAKAAVASELOSTUS	17	
7.1	Kaavan rakenne	17	

7.1.1	Mitoitus	17
7.1.2	Maanomistus	17
7.2	Ympäristön laatutavoitteiden toteuttaminen	17
7.3	Asemakaavan suhde muihin kaavoihin	17
7.4	Aluevaraukset - Merkinnät ja määräykset	17
8.	KAAVOITUKSEN VAIKUTUKSET	18
8.1	Vaikutukset suunnittelualueella	18
8.1.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
8.1.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
8.1.3	Yhteiskuntataloudelliset vaikutukset	18
8.1.4	Ympäristön häiriötekijät	19
9.	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	19
9.1	Toteuttaminen ja aikataulu	19

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Suunnittelu toteutetaan Pedersören kunnan ja Ramboll Finland Oy:n yhteistyöprojektina. Lisätietoja selostuksesta ja kaavoitushankkeesta antaa kunnan kaavoittaja (yhteystiedot alla).

KAAVOITTAJA:

Pedersören kunta

Skrufvilankatu 2
68910 PÄNNÄINEN
Puh. (06) 785 0111
www.pedersore.fi

Yhteyshenkilö:

Kaavoittaja:
Anna-Karin Pensar
Puh.+358 44 7557619
Sähköposti: anna-karin.pensar@pedersore.fi

KAAVOITUSKONSULTTI:

Ramboll Finland Oy

Hovioikeudenpuistikko 19 E
65100 VAASA
Puh. 020 755 7600
www.ramboll.fi

Yhteyshenkilö:

Kaavoittaja:
Maanmittausinsinööri AMK Christoffer Rönnlund
Puh.+358 44 312 2301
Sähköposti: christoffer.ronnlund@ramboll.fi

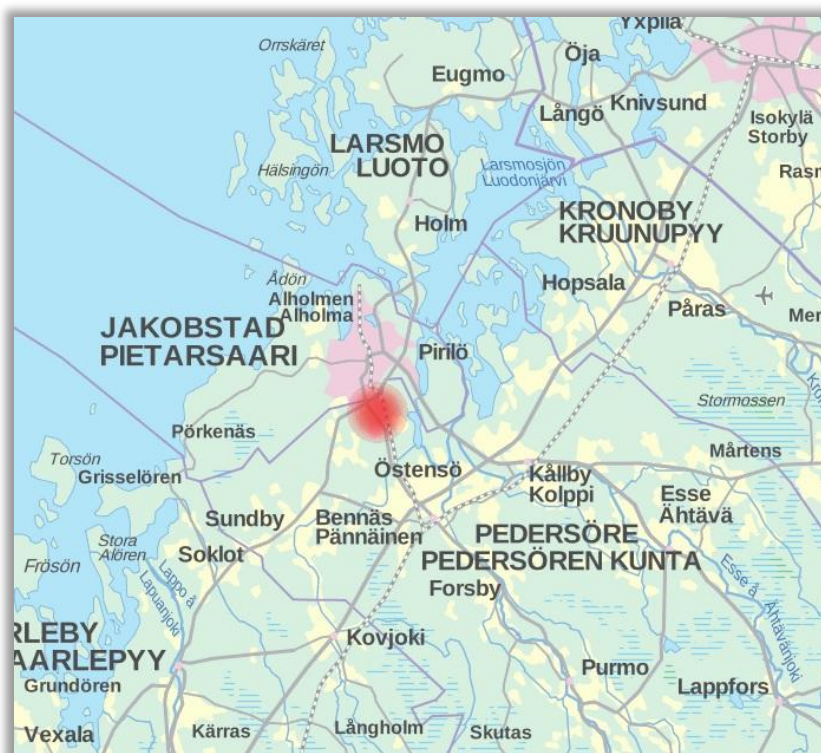
Tarkastaja

Maanmittausinsinööri AMK Jonas Lindholm
Puh.+358 50 349 1156
Sähköposti: jonas.lindholm@ramboll.fi

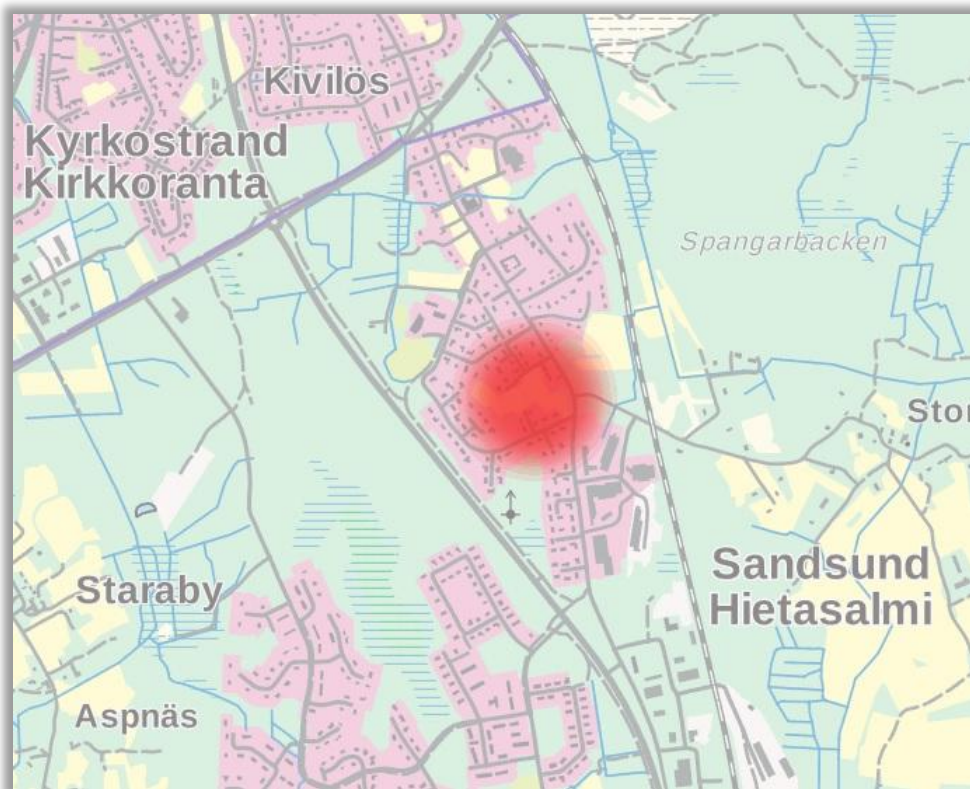
1.2 Asemakaava-alueen sijainti

Kaavoituksen kohteena oleva alue sijaitsee Pedersören kunnassa Sandsundin kylässä. Alue sijaitsee Vanhassa Sandsundissa Pännäistentien varrella, päiväkodin ja koulun läheisyydessä. Etäisyys kunnan keskustaan Pännäisiin on n. 7 km ja etäisyys seutukeskukseen Pietarsaareen on vain 4 km.

Asemakaava-alueen alueellinen sijainti esitetään **kuvassa 1** ja sen likimääräinen sijainti **kuvas-
sa 2**.



Kuva 1. Alueellinen sijainti © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Alueen likimääräinen sijainti. © Maanmittauslaitos.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **SANDSUND I -ASEMAKAAVAN OSAN MUUTOS**

Kaavoitus on aloitettu, koska on pidetty tarpeellisena tarkistaa alueen maankäyttöä ja tonttija-koaa. Kaavoituksen tavoitteena on tehdä alueesta houkuttelevampi asuinalueena. Tarkoituksena on myös tarkistaa alueen rakennussuojelua. Lue lisää *kohdassa 4.1 - Asemakaavoituksen tarpeellisuus*.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Asemakaava-aluetta koskevat olemassa olevat ja ajantasaiset selvitykset huomioidaan. Selvityksiä täydennetään tarvittaessa.

Liitteet:	Liite 1:	<i>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</i>
	Liite 2:	<i>Rakennuskannan inventointi</i>
	Liite 3:	<i>Yhteenvedo palautteesta, luonnosvaihe.</i>
	Liite 4:	<i>Yhteenvedo palautteesta, ehdotusvaihe. (lisätään myöhemmässä vaiheessa).</i>

2. YHTEENVETO

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheistus

29.2.2016 § 35	Kunnanhallitus päätti aloittaa asemakaavan tarkistuksen.
26.8.2016 § 75	Kaavoitusjaosto keskusteli tavoitteista.
9.11.2016	Keskustelutilaisuus maanomistajien kanssa, paikka Kyrkoby skola.
24.5.2017	Kaavoitusjaosto hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman OAS ja kaavaluonnoksen, ja nämä olivat yleisesti nähtävillä 5.6.–5.7.2017.
30.11.2017	Keskustelutilaisuus maanomistajien kanssa, paikka Kyrkoby skola.
5.4.2018	Kaavoitusjaosto hyväksyi kaavaehdotuksen, joka asetettiin nähtävillä __.__. - __.__.2018.
__.__.201__ § __	Kaavoitusjaosto hyväksyi asemakaavan.
__.__.201__ § __	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
__.__.201__ § __	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan keskeiset aluevaraukset koskevat asumista ja virkistyskäyttöä. Asemakaavan merkinnät ja määräykset esitellään tarkemmin asemakaavakartassa ja kohdassa *7.4 Aluevaraukset - Merkinnät ja määräykset*.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteutus voi alkaa, kun asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa ja kaava on saanut lain voimaan. Vastuu toteuttamisesta on enimmäkseen yksityisillä maanomistajilla.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys kaavoitettavan alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue on n. 3,8 hehtaarin suuruinen alue, joka on ennestään asemakaavoitettu. Alue on suhteellisen taajaan rakennettu, mutta sen luonne on kuitenkin maaseutumainen. Alueen rakennustyyli on sekalainen, täältä löytyy sekä vanhoja hyvin säilytettyjä taloja että uutta rakennuskantaa. Alueen olosuhteet sopivat hyvin asumiseen. Koulu ja päiväkoti ovat kävelyetäisyydellä ja etäisyys Pietarsaaren keskustaan on n. 4 km.



Kuva 3. Alueen näkymä. Kuva on otettu Myllykujan suunnasta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Tällä hetkellä alueen ilme on vihreä ja maaseutumainen. Koulutalontien ja Myllykujan välillä on niitty, joka antaa maisemalle avoimuutta. Luontoinventointia ei ole tehty, koska alue on ennestään suurelta osin rakennettu.

Topografia

Kaavoitettava alue sijaitsee n. 7-8 metriä merenpinnan yläpuolella. Alue on laakea.

Vesistöt ja vesihuolto

Alueella ei ole vesistöjä. Alueella on kunnallinen vesijohtoverkko.

Luonnonsuojelu

Alueella ei ole luonnonsuojelualueita. Lähin luonnonsuojelualue on Sandsundin ulappa, joka sijaitsee kaava-alueesta n. 1,5 km itään päin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen rakennustyyli on vaihteleva. Pännäistentien varrella on taloryhmä, joka on peräisin 1700-luvun loppupuolelta. Taloryhmässä on sekä asuintaloja että talousrakennuksia. Varsinkin vanhoista talousrakennuksista osa on huonossa kunnossa, mutta asuinrakennuksista vain yksi on vähän huonommassa kunnossa. Muutoin alueella on 1970- ja 1980-luvulla rakennettuja taloja, etupäässä Koulutalontien varrella. Riihikujan varrella on huomattavasti uudempia rakennuksia.

Asemakaavamuutoksen pohjaksi on laadittu rakennuskannan inventointi. Inventointi on kaa-vaselostuksen liitteenä 2.



Kuva 4. Alueen rakennustyyli on vaihteleva. Täällä on vanhoja perinteisiä maalaistupia talousrakennuksineen, 70-luvun taloja ja myös moderneja taloja.

Asuminen ja väestörakenne

Tällä hetkellä alueella on yhdeksän asuintaloa. Voimassa oleva asemakaava antaa kuitenkin mahdollisuudet asutuksen tihentämiseen.

Yhdyskuntarakenne

Koko kaava-alue on ympäristökeskuksen karttojen mukaan taajama-aluetta.



Kuva 5. Kuva näyttää yhdyskuntarakenteen. Punaisella: taajama-alueet, sinisellä: maaseutumainen alue/haja-asutusta. © SYKE/YKR © MML, Esri Suomi. (Karttaa on käsitelty).

Virkistys ja vapaa-aikatoiminta

Alueella ei ole virkistyslaitoksia. Lähialueelta löytyy hyviä mahdollisuuksia virkistystoimintaan, n. 500 metrin etäisyydellä on jalkapallokenttä ja kaukalo. Muutaman kilometrin päässä on laaja tarjonta virkistysmahdollisuuksia.

Liikenne

Koulutalontie, Myllykuja ja Riihikuja palvelevat alueen liikennettä. Alueen päätie on Pännäistentie. Pännäistentie liittyy Uuteen Pännäistentiehen ja Pietarsaaren ohikulkutiehen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Alueella ei ole muinaisjäännöksiä. Kulttuuriympäristö koostuu vanhoista asuinrakennuksista talousrakennuksineen. Alueella on kolme vanhaa asuinrakennusta, joista vanhin on rakennettu 1790-luvulla ja kaksi muuta 1800-luvun alussa. Yhdessä nämä rakennukset muodostavat tärkeän kokonaisuuden, jolla on merkitystä kyläkuvalle. Tietoa rakennuksista löytyy liitteestä 2 - rakennusinventointi.

Tekninen huolto

Alueella on sähkö-, viemäri- ja vesijohtoverkko.

3.1.4 Maanomistus

Alueen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Asemakaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

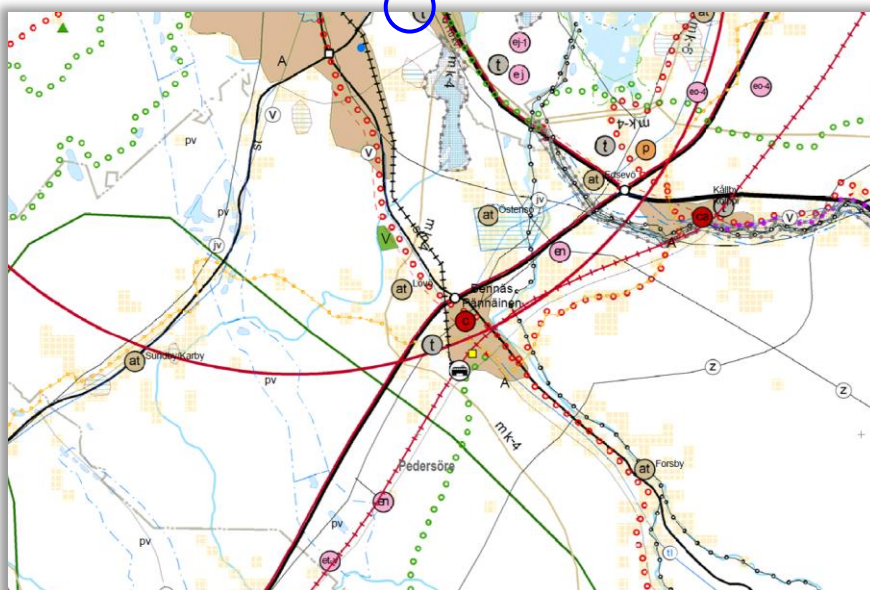
Tarkistetut alueidenkäytön valtakunnalliset tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet on asiasisällön perusteella jaoteltu seuraaviin asiakokonaisuuksiin.

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

3.2.1.2 Maakuntakaava

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

"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 6. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta (vahvistettu 21.12.2010). Sininen ympyrä osoittaa alueen sijainnin.

Asemakaava-alueen osalta maakuntakaavassa on seuraavat varaukset:

Alue sisältyy Pietarsaaren kaupunkikehittämisyöhykkeeseen (**kk-2**). Merkinnän kaavamääräysten mukaan Pietarsaaren asemaa maakunnan aluekeskuksena tulee edistää ja alueidenkäytön suunnittelussa on pidettävä lähtökohtana kaupunkiseudun nykyistä rakennetta. Suunnittelualue sijaitsee samalla taajamatoimintojen alueella (**A**) kuin Pietarsaaren keskusta, joka sisältää asemakaavoitettuja tai -kaavoitettavia alueita.

Vanha Pännäistentie asemakaava-alueen itäosassa on maakuntakaavassa osoitettu **tärkeäksi pyöräilyreitiksi**. Vanhan Pännäistentien varrelle on osoitettu runkovesijohto (**v**) ja viemärijohdot.

Vaihemaakuntakaavassa 1 (kauppa) tai vaihemaakuntakaavassa 2 (uusiutuva energia) alueelle ei ole osoitettu erityisiä tavoitteita tai kehittämisperiaatteita.

3.2.1.3 Yleiskaava

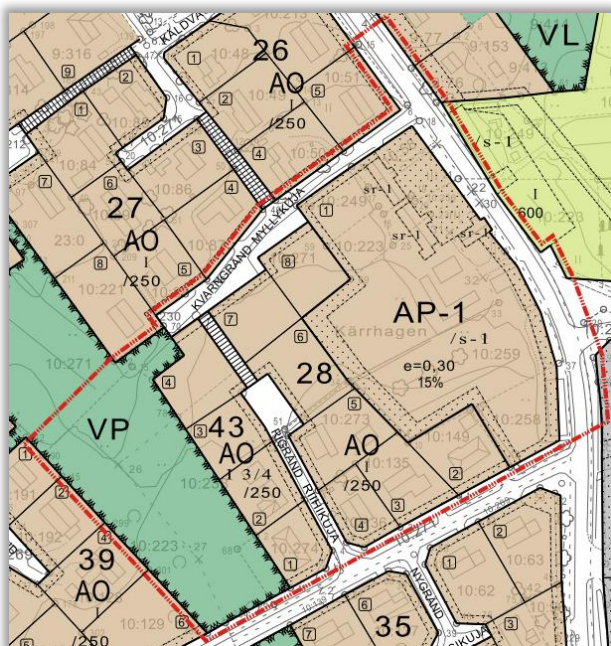
Asemakaava-alue sisältyy Kirkonkylän oikeusvaikutuksettomaan osayleiskaavaan vuodelta 2013. Asemakaava-alue on voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoluokaksi (AP). Asemakaava-alueen länsipuolella oleva virkistysalue on osoitettu virkistysalueeksi (V). Vanhan Pännäistentien itäpuolella oleva asemakaava-alueen osa on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).



Kuva 7. Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta.

3.2.1.4 Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa oleva Sandsundin asemakaava. Asemakaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 21.2.1992.



Kuva 8. Voimassa olevan asemakaavan ote.

3.2.1.5 Rakennusjärjestys

Pedersören kunnan rakennusjärjestys hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 27.6.2011.

3.2.1.6 Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakarttana on käytetty kunnan ajantasaista pohjakarttaa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Kunnilla on Suomen lainsäädännön mukaan kaavoitusmonopoli omassa kunnassa ja siksi on koko kaavoitusprosessin aikana toimittava sujuvassa ja tiedotuksellisessa yhteistyössä Pedersören kunnan kanssa. Osallisille on annettava tilaisuus esittää mielipiteitä. Siksi suunnitelmat asetetaan kaavoituksen eri vaiheissa virallisesti nähtäville.

Ensimmäisessä vaiheessa laaditaan *osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)*. OAS pidetään virallisesti nähtävillä. Nähtävillä olon aikana osallisilla on mahdollisuus toimittaa mielipiteitä ja samaan aikaan pyydetään lausuntoja viranomaisilta. OAS:issa tiedotetaan kaavoitustyön sisällöstä, kaavoitusta ohjaavista lakipykälistä ja yhteyshenkilöistä, jotka vastaavat mahdollisiin kysymyksiin, sekä vaikutuksista, jotka arvioidaan. Tarvittaessa OAS:aa päivitetään kaavoitusprosessin aikana.

Seuraavassa vaiheessa laaditaan *asemakaavaluonnos*, jossa huomioidaan OAS:in nähtävillä olon aikana tullut palaute. Lisäksi otetaan huomioon kaikki ko. hanketta koskevat selvitykset. Kun on löytynyt toimiva kaavaratkaisu, luonnos asetetaan virallisesti nähtäville. Nähtävillä olon aikana osallisilla on mahdollisuus toimittaa mielipiteitä ja samaan aikaan pyydetään lausuntoja viranomaisilta. Ensimmäinen ja toinen vaihe tehdään tässä tapauksessa yhtäaikaaisesti.

Kolmannessa vaiheessa laaditaan *asemakaavaehdotus*, jossa huomioidaan luonnoksen nähtävillä olon aikana saatu palaute. Ehdotus laaditaan optimaalisen ratkaisun aikaansaamiseksi. Kun on löytynyt toimiva kaavaratkaisu, ehdotus asetetaan virallisesti nähtäville. Nähtävillä olon aikana osallisilla on mahdollisuus antaa muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään lausunnot.

Neljännessä vaiheessa ehdotukseen tehdään tarvittavia *tarkistuksia*. Tekniset tarkistukset tehdään ehdotuksen nähtävillä olon aikana tulleen palautteen pohjalta. Mikäli ehdotukseen tehdään suuria muutoksia, ehdotus joudutaan mahdollisesti asettamaan vielä kerran virallisesti nähtäville. Jos tarkistukset ovat pieniä, uutta nähtävillä oloa ei vaadita.

Viidentenä ja viimeisenä toimenpiteenä kunnan tulee hyväksyä kaavaehdotus. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa. Jos valituksia ei tule, kaava tulee lainvoimaiseksi.

4.1 Asemakaavoituksen tarpeellisuus

Asemakaavoituksen tarve on syntynyt, koska on pidetty tarpeellisena tarkistaa alueen maankäyttöä ja tonttien sijoitusta alueella. Tonttijakoa muuttamalla halutaan tehdä alueesta houkuttelevampi asuinalueena. Tarkoituksena on myös tarkistaa alueen rakennussuojelua.

4.2 Kaavoituksen käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti 29.2.2016 asemakaavan tarkistuksen aloittamisesta. Aloite kaavan tarkistukseen on tullut sekä alueen maanomistajilta että Pedersören kunnalta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat maanomistajat ja muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä kaavoituksesta kirjallisesti tai suullisesti. Suunnittelussa osallisia ovat seuraavat tahot (MRA 28 §:n mukaan).

4.3.1 Osalliset

Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Pedersören kunnan hallintokunnat - (Skrufvilankatu 2, 68910 Pännäinen)
- Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus - (PL 262, 65101 Vaasa)
- Pohjanmaan museo - (Museokatu 3-4, 65100 Vaasa)
- Pohjanmaan pelastuslaitos/ Pännäisten paloasema (Palotie 1, 68910 Pännäinen)
- Sosiaali- ja terveysvirasto, Pietarsaari - (Kaikutie 11, 68620 Pietarsaari)
- Sosiaali- ja terveysvirasto, Pietarsaari - (Strengberginkatu 1, 68600 Pietarsaari)

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

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

- Suunnittelualueen ja sen vaikutusalueen käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat.
- Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaan tai eturyhmiin kaavamuutoksella saattaa olla vaikutuksia.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavoitustyö tuli vireille 2.6.2017 kun kunta kuulutti osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja luonnoksen nähtävillä olosta ilmoituksella paikallislehdissä, kunnan verkkosivulla ja ilmoitus-taululla.

Esityslistat ja pöytäkirjat on myös julkaistu osoitteessa www.pedersore.fi.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Tätä kappaletta täydennetään päivämäärillä asemakaavoitusprosessin aikana, silloin kun kulloinenkin vaihe on käsitelty.

- OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) ja asemakaavaluonnos olivat nähtävillä 5.6.–5.7.2017 MRL 62 ja 63 §:n nojalla. Asianomaisille viranomaisille lähetettiin lausuntopyyntö MRA 30 §:n mukaan. Luonnoksesta annettiin kaksi lausuntoa ja kolme mielipidettä.
- Asemakaavaehdotus oli nähtävillä __. __. __, - __. __. __.201__ MRL 65 §:n nojalla. Asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille lähetettiin lausuntopyyntö ehdotuksesta MRA 27 §:n ja MRA 28 §:n mukaan. Ehdotuksesta annettiin ____ lausuntoa ja ____muistutusta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Aloituvaiheessa ei ole pidetty tarpeellisenä järjestää viranomaisneuvottelua. Asianomaisia viranomaisia kuullaan kaavoitusprosessin aikana. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvotteluja myöhemmin kaavoitusprosessin aikana.

5. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavoituksen toteuttaminen:

Maankäyttö ja rakennuslain 5 § - Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet - muodostaa kaavoitus-työn perustan.

5.1 Taustamateriaalin mukaiset tavoitteet ja asemakaavoitusprosessin aikana syntyneet tavoitteet

Taustamateriaali

Kaavan tarkistuksen pohjamateriaalina käytetään maakuntakaavaa, voimassa olevaa yleiskaavaa, voimassa olevia asemakaavoja, tehtyä tiesuunnitelmaa ja voimassa olevaa kiinteistöjaotusta. Työssä käytetään tarkoitusta varten tehtyä rakennuskannan inventointia.

Yhdyskuntarakenne

Tavoitteena on, että maankäytön muutokset tukeutuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteseen ja infrastruktuuriin. Alue on taajama-alue ja kaavamuutoksella pyritään tihentämään yhdyskuntarakennetta tuhoamatta kuitenkaan alueen luonnetta.

Liikenne

Alueella on ennestään toimivia liikenne- ja kulkuväylien verkostoa. Kaavoituksessa on katsottava, että uusilla tonteilla on turvalliset ja tarkoituksenmukaiset liittymät yleiseen tiehen tai katuun ja että alueella on toimiva kevyen liikenteen väylien verkosto.

6. ASEMAKAAVAN RATKAISUVAIHTOEHDOT

Laaditussa asemakaavassa on huomioitu kunnan puolelta esitetyt tavoitteet ja tarkistustarpeet. Olemassa olevaa maankäyttöä on analysoitu ja kaavoitusrakenteellisten parannusten tarpeet on huomioitu. Kohdissa 4.1, 5 ja 5.1 selvitettyjen tarpeiden/tavoitteiden huomioimisen lisäksi on tehty normaaleja tarkistustoimenpiteitä.

Tarkistuksia on tehty tonttien, kortteleiden ja asemakaavakatuojen osalta.

6.1 Asemakaavaluonnos 25.4.2017.

Asemakaavaluonnoksessa tonttijakoa on muutettu ja kaavaan on lisätty yleinen virkistysalue (VL). Lisäksi Pännäistentien itäpuolelle on lisätty uusi pientalokortteli. Myllykujan katualuetta on suoritettu niin että tonteista tulee muodoltaan yhtenäisempiä. Korttelissa 43 tontteja on laajennettu jonkin verran. Koulutalontieltä on osoitettu uusi katuliittymä.



Kuva 9. Asemakaavaluonnos 25.4.2017.

6.1.1 Asemakaavaluonnoksen virallisen nähtävillä olon aikana tulleet lausunnot ja niihin vastaaminen

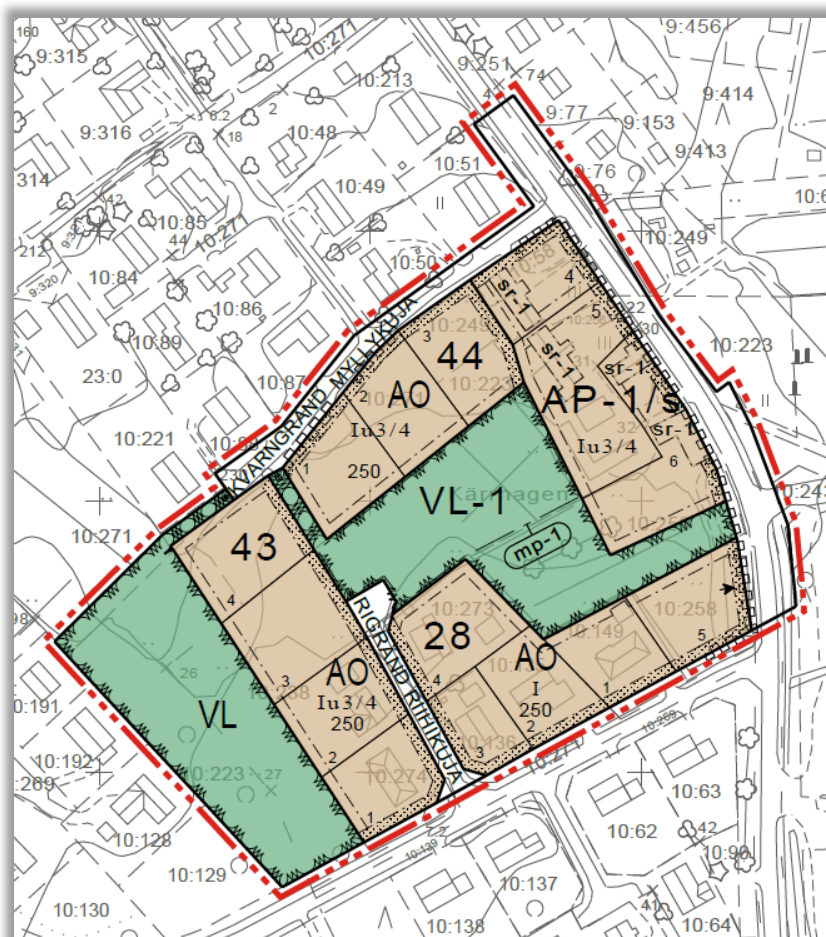
Yhdistelmä viranomaislausunnoista ja asemakaavaluonnoksen virallisen nähtävillä olon aikana tulleista mielipiteistä sekä niihin vastaamisesta on Liitteessä 3 - yhdistelmä vasta-
uksista, luonnosvaihe.

6.2 Asemakaavaehdotus 5.4.2018.

Luonnosvaiheen jälkeen kaavaehdotuksesta on poistettu Pännäistentien itäpuolella oleva kaava-osa (kortteli 20). Tämä perustuu siihen, että korttelin maanomistusolosuhteiden johdosta kaavan toteuttaminen on tältä osin vaikeaa.

Korttelista 44 on poistettu tontti nro 7 ja kyseisen tontin katuliittymä. Riihikujan ja Myllykujan välinen kevyen liikenteen väylä on myös poistettu kaavasta, koska maanomistajat olivat täysin yksimielisiä siitä, ettei sitä tarvita. Alueen länsiosassa oleva puistoalue (VP) on muutettu lähivirkistysalueeksi (VL). Suojelumerkintä (sr) ja arvokkaita rakennuksia koskevaa määräystä on tarkistettu rakennussuojelun vahvistamiseksi. Lisäksi koko kaavoitettavalla alueella on tehty pieniä teknisiä tarkistuksia.

Kaavaehdotuksessa on kaavaluonnokseen verrattuna neljä asuintonttia vähemmän.



Kuva 10. Asemakaavaehdotus 5.4.2018.

6.2.1 Asemakaavaehdotuksen virallisen nähtävillä olon aikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niihin vastaaminen

Yhdistelmä viranomaislausunnoista ja asemakaavaehdotuksen virallisen nähtävillä olon aikana tulleista muistutuksista sekä niihin vastaamisesta on Liitteessä 4 - yhdistelmä vastauksista, ehdotusvaihe. (Lisätään myöhemmin)

7. ASEMAKAAVASELOSTUS

7.1 Kaavan rakenne

Kaavassa on asumisen, lähivirkistystyksen ja katujen varauksia. Lähialueella on pääosin asuinalueita, minkä takia ko. alue sulautuu hyvin yhteen ympärillä olevien alueiden kanssa.

7.1.1 Mitoitus

Aiemmassa asemakaavassa on 12 asuintonttia. Näistä kahdestatoista tontista yksi tontti on jaettu useaan pieneen tonttiin. Tarkistetussa kaavassa on osoitettu 15 asuintonttia. Tarkistuksessa rakentamista alueella ohjataan entistä yksityiskohtaisemmin. Tarkistettuun kaavaan on myös lisätty uusi lähivirkistysalue. Erillispientalojen tonttien (AO) rakennusoikeus on 250 m². AP-1/s -korttelissa alueen rakennusoikeus käsittää alueella sijaitsevat rakennukset ja erikseen määritellyn lisärakennusoikeuden.

7.1.2 Maanomistus

Alueella on useita maanomistajia, alueen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

7.2 Ympäristön laatutavoitteiden toteuttaminen

Kun kaavoitustyössä otetaan huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, varmistetaan että lähiympäristön arvokkaat maisemat säilytetään ja annetaan mahdollisuudet niiden kehittämiseen. Kortteleiden 28, 43 ja 44 välillä oleva niitty on tärkeä säilyttää, jotta alueen luonne säilyy. Alueen houkuttelevuus asuinalueena paranee myös kun arvokas maisema säilytetään.

7.3 Asemakaavan suhde muihin kaavoihin

Maakuntakaavan huomioon ottaminen

Asemakaava on hyvässä tasapainossa maakuntakaavan kanssa. Suunnittelualue sijaitsee Pietarsaaren kaupungin kehittämisvyöhykkeellä (kk) ja myös samalla taajama-alueella (A) kuin Pietarsaaren keskusta. Alue on ennestään kaavoitettu ja osittain rakennettu. Alue tukee Pietarsaaren yhdyskuntarakennetta ja palveluja.

Oikeusvaikutuksettomana osayleiskaavan huomioon ottaminen:

Asemakaava on laadittu osayleiskaavan määräysten mukaiseksi.

7.4 Aluevaraukset - Merkinnät ja määräykset

Asemakaavan aluemerkinnot esitellään alla ja lisäksi ne on merkitty karttaan. Määräykset esitellään vain kartassa.

AO	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE
AP-1	PIENTALOJEN KORTTELIALUE
VL	LÄHIVIRKISTYSALUE
VL-1	LÄHIVIRKISTYSALUE, NIITTY
/s	ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN

8. KAAVOITUKSEN VAIKUTUKSET

8.1 Vaikutukset suunnittelualueella

8.1.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on ennestään rakennettu eikä täällä ole arvokkaita kasvi-/eläinlajeja tai luontotyyppejä. Kaavoituksen myötä suuri yhtenäinen niittyalue muuttuu tonttimaasta lähivirkistysalueeksi. Niityn säilyttäminen virkistyskäyttöön vaikuttaa myönteisesti alueeseen ja sen luonnonympäristöön. Ylipäätään kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön.

Maiseman ominaispiirteet

Maisema koostuu rakennetusta ympäristöstä. Kaavamuutoksella annetaan mahdollisuudet ohjata rakentamista ja alueen kehitystä siten, että alueen ominaisluonne säilyy.

8.1.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen ja väestörakenne

Kaavamuutoksen myötä alueen tonttirakenne muuttuu. Rakentamattomista tonteista tehdään houkuttelevampia tonttien rajojen tarkistusten avulla. Muutos ei kuitenkaan aiheuta merkittäviä vaikutuksia asukkaille ja väestörakenteelle.

Virkistys ja vapaa-aikatoiminta

Kaavamuutoksella on pieniä, mutta myönteisiä vaikutuksia alueen lähivirkistykselle, kun alueen käyttötarkoituksia muutetaan ja alueen keskelle osoitetaan lähivirkistysalue. Osalle lähivirkistysaluetta annetaan merkintä mp-1, joka tarkoittaa maisemallisesti arvokasta niittyaluetta, jonka ominaisluonne on säilytettävä. Tällä määräyksellä pyritään säilyttämään avoin niittymaisema, niin että se tulevaisuudessakin hoidetaan ja pidetään vihreänä ja avoimena. Aluetta ei saa päästää pensoittumaan.

Näillä merkinnöillä ja määräyksillä pyritään säilyttämään alueen vihreä luonne myös silloin kun kaava on toteutettu ja tonteille on rakennettu.

Liikenne

Korttelin 44 tonttiliittymien liikenneturvallisuuden parantamiseksi kaavassa on osoitettu liittymäkiellot niillä tontinosilla, jotka ovat Pännäistentien varrella. Kaavamuutoksella on pieniä, mutta myönteisiä, vaikutuksia alueen liikenteeseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Rakennettua ympäristöä on inventoitu ja arvioitu. Alueen kannalta arvokkaille rakennuksille annetaan kaavassa suojamerkintä/-määräys. Huonossa kunnossa olevia talousrakennuksia ei ole suojattu, mutta ympäristöllä on /s-merkintä, jolla halutaan varmistaa, että alueen luonne säilytetään. Ottamalla huomioon arvokkaat rakennukset varmistetaan, että nämä säilytetään tuleville sukupolville. Vaikutukset kulttuuriympäristöön ovat myönteisiä.

Tekninen huolto

Ennestään olevan teknisen huollon hyödyntämisaste kasvaa. Uusia sijoituksia ei tarvitse tehdä. Vaikutukset ovat siis vähäiset.

8.1.3 Yhteiskuntataloudelliset vaikutukset

Vaikutukset ovat yhteiskuntatalouden kannalta erittäin pieniä. Asemakaava ei aiheuta suuria muutoksia, jotka osaltaan vaikuttaisivat merkittäväällä tavalla yhteiskuntatalouteen.

8.1.4 Ympäristön häiriötekijät

Lähialueella on teollisuusalue. Teollisuusalueella on kuitenkin määräykset, ettei siellä saa olla ympäristöä häiritsevää toimintaa. Alueen läpi menevä Pännäistentie on suhteellisen vilkkaasti liikennöity, ja sitä voidaan pitää häiritsevänä tekijänä lähiympäristössä. Muilta osin alueen läheisyydessä ei ole häiritseviä tekijöitä. Asemakaava ei aiheuta häiritseviä tekijöitä ympäristössä.

9. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

9.1 Toteuttaminen ja aikataulu

Tavoitteena on, että asemakaava voidaan hyväksyä kunnanvaltuustossa vuoden 2018 aikana. Tämän jälkeen kaavan toteuttaminen on maanomistajien ja Pedersören kunnan vastuulla.