

Kunta

**Pedersören kunta**

Asiakirja

**Asemakaavaselostus**

Päivämäärä

**26.4.2017**

# PEDERSÖREN KUNTA

## SANDSUND I ASEMAKAAVAN OSAN MUUTOS



**SANDSUND I ASEMAKAAVAN OSAN MUUTOS  
ASEMAKAAVASELOSTUS**

Tekijä **Christoffer Rönnlund**  
Päivämäärä **26.4.2017**  
Tarkistanut **Jonas Lindholm**  
Tarkistettu **26.4.2017**

Ramboll  
Hovioikeudenpuistikko 19 E  
65100 VAASA  
Puh. +358 20 755 7600  
F +358 20 755 7602  
[www.ramboll.fi](http://www.ramboll.fi)

## SISÄLTÖ:

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>4</b>	
1.1	Tunnistetiedot	4	
1.2	Asemakaava-alueen sijainti	4	
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	6	
1.4	Luettelo selostuksen liitteistä	6	
<b>2.</b>	<b>YHTEENVETO</b>	<b>6</b>	
2.1	Kaavoitusprosessin vaiheistus	6	
2.2	Asemakaava	6	
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6	
<b>3.</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>7</b>	
3.1	Selvitys asemakaava-alueen olosuhteista	7	
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7	
3.1.2	Luonnonympäristö	7	
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8	
3.1.4	Maanomistus	9	
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	
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>12</b>	
4.1	Asemakaavoituksen tarpeellisuus	13	
4.2	Kavoituksen aloittaminen ja tätä koskevat päätökset	13	
4.3	Osallisuus 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	
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TAVOITTEET</b>	<b>14</b>	
5.1	Taustamateriaalin mukaiset tavoitteet ja asemakaavoitusprosessin aikana syntyneet tavoitteet	14	
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN RATKAISUVAIHTOEHDOT</b>	<b>15</b>	
6.1	Asemakaavaaluonnos	15	
6.1.1	Asemakaavaaluonnoksen virallisen nähtävillä olon aikana tulleet lausunnot ja niihin vastaaminen	16	
6.2	Asemakaavaehdotus	16	
6.2.1	Asemakaavaehdotuksen virallisen nähtävillä olon aikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niihin vastaaminen	16	
<b>7.</b>	<b>ASEMAKAAVASELOSTUS</b>	<b>17</b>	
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	18
7.5	Nimi	18
<b>8.</b>	<b>KAAVOITUKSEN VAIKUTUKSET</b>	<b>18</b>
8.1	Selvitys vaikutuksista asemakaava-alueella	18
8.1.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
8.1.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
8.1.3	Yhteiskuntataloudelliset vaikutukset	19
8.1.4	Häiritsevät tekijät ympäristössä	19
<b>9.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN</b>	<b>19</b>
9.1	Toteuttaminen ja aikataulu	19

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Suunnittelu toteutetaan Pedersören kunnan ja Ramboll Finland Oy:n yhteistyöprojektina. Maanmittausinsinööri (AMK) Christoffer Rönnlund on toiminut kaavoittajana ja Maanmittausinsinööri AMK Jonas Lindholm on toiminut laaduntarkastajana.

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

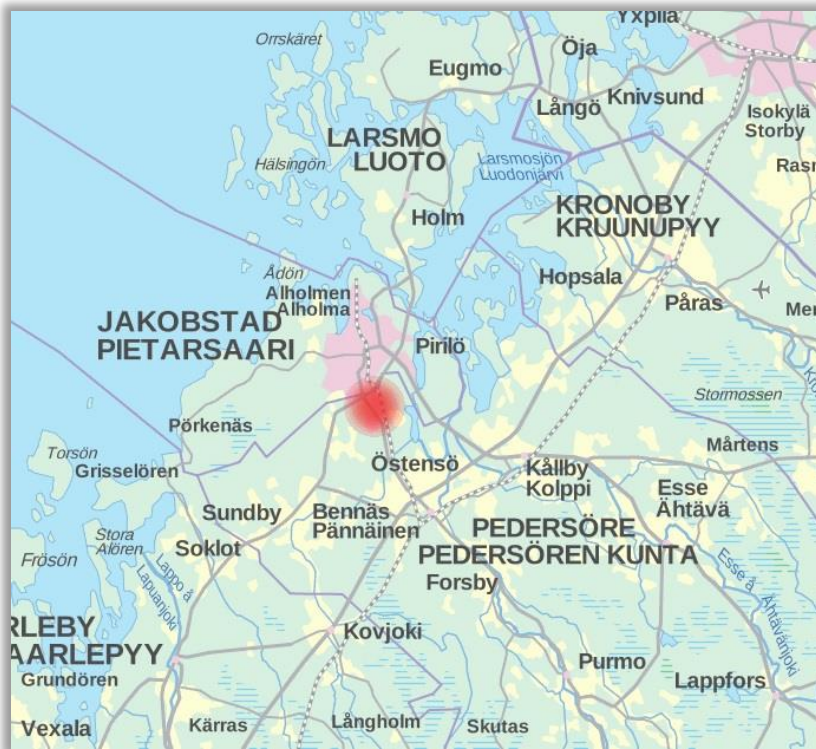
#### **Laaduntarkastaja:**

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

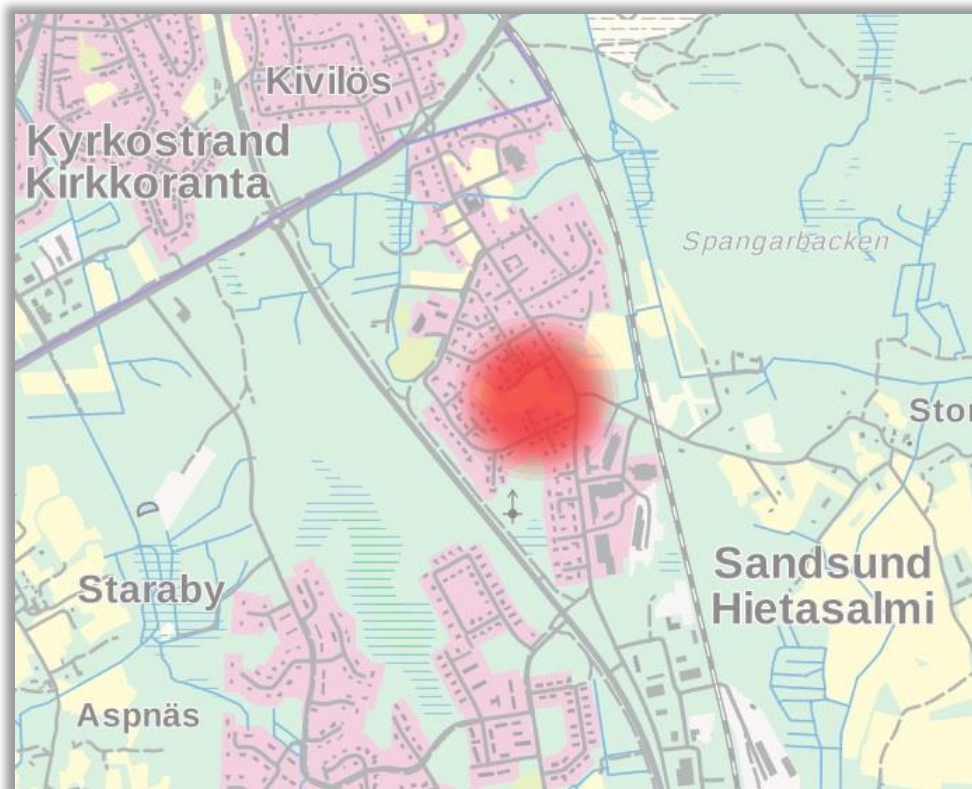
## 1.2 Asemakaava-alueen sijainti

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 **kuvassa 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**

Kaavoitushankkeen tarkoituksena on saada ajantasainen asemakaava, joka vastaa alueella esiintyviä tarpeita. Kaavoitus on aloitettu, koska on pidetty tarpeellisenä tarkistaa alueen maankäyttöä ja tonttijakoa. Kaavoituksen tavoitteena on tehdä alueesta houkuttelevampi asumisalueena. Tarkoituksena on myös tarkistaa alueen rakennussuojelua. Lue lisää *kohdassa 4.1 - Asemakaavoituksen tarpeellisuus*

### 1.4 Luettelo selostuksen liitteistä

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

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

## 2. YHTEENVETO

### 2.1 Kaavoitusprosessin vaiheistus

29.2.2016 §	Kunnanhallitus päätti aloittaa asemakaavan tarkistuksen.
26.8.2016 § 75	Kaavoitusjaosto keskusteli tavoitteista.
9.11.2016	Keskustelutilaisuus maanomistajien kanssa, paikka Kyrkoby skola.
___.__201__	Kuulutus asemakaavoitustyön alkamisesta kunnantalon ilmoitustaululla ja paikallislehdissä. Kuulutus samalla kun OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) oli yleisesti nähtävillä.
___.__-___.__.201__	OAS nähtävillä
___.__-___.__.201__	Asemakaavaluonnos nähtävillä.
___.__-___.__.201__	Asemakaavaehdotus nähtävillä.
___.__.201__ § ___	Kaavoitusjaosto hyväksyi asemakaavan.
___.__.201__ § ___	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
___.__.201__ § ___	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan keskeiset aluevaraukset koskevat asumista ja virkistyskäyttöä. Osa aluevarauksista on sellaisia, jotka voimassa olevassa maankäytössä ohjataan ympäristön ominaispiirteistä johtuvilla määräyksillä. Asemakaavan merkinnät ja määräykset esitellään tarkemmin asemakaavakartassa ja kohdassa *7.4 Aluevaraukset - Merkinnät ja määräykset*.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Toteuttaminen voi alkaa kun asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa ja kaava on tullut voimaan. Vastuu toteuttamisesta on enimmäkseen yksityisillä maanomistajilla.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys asemakaava-alueen olosuhteista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue on n. 4,6 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. Kaavoitusta varten on laadittu rakennuskannan inventointi. Inventointi on kaavaselostuksen 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-alueita.



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 talusrakennuksineen. 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

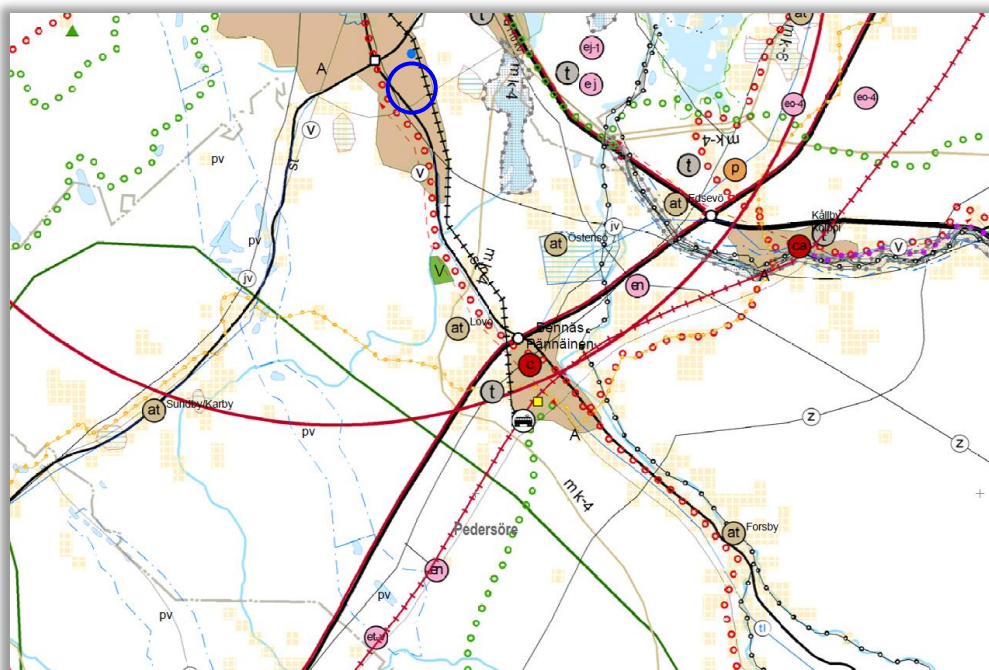
#### 3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtioneuvoston päätös alueidenkäytön valtakunnallisista tavoitteista (30.11.2000) tuli voimaan 26.11.2001 ja tavoitteiden tarkistus tuli voimaan 1.3.2009. Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet on asiasisällön perusteella jaoteltu seuraaviin asiakokonaisuuksiin.

1. Toimiva aluerakenne
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

#### 3.2.1.2 Maakuntakaava

Pohjanmaan rannikkoalueella on voimassa 21.12.2010 vahvistettu Pohjanmaan maakuntakaava. Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma maakunnan ja sen osa-alueiden alueidenkäytöstä. Maakuntakaavan tehtävänä on vahvistaa alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoittaa valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteisiin kuuluvat aluevaraukset tai useamman tai yhden kunnan alueiden käyttöön liittyvä alueiden käyttö siinä laajuudessa ja sillä tarkkuudella joka on tarpeen alueiden käytön yhteen sovittamiseksi maakunnan tasolla. Maakuntakaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityisesti huomiota vesi- ja maa-ainesvarojen kestäväan käyttöön, maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin, maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaalimiseen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyteen (MRL 28 §).



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

### Asemakaava-alueen osalta on maakuntakaavassa seuraavat varaukset:

Alue sisältyy Pietarsaaren kaupunkikehittämisvyöhykkeeseen (**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 viemärijoh-to.

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

#### 3.2.1.3 Yleiskaava

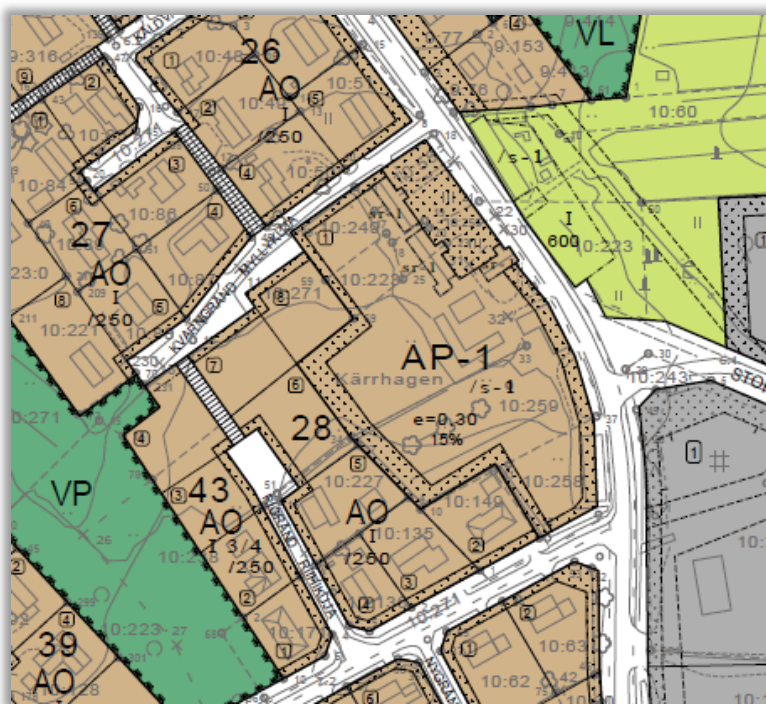
Asemakaava-alue sisältyy Kirkonkylän oikeusvaikutuksettomaan osayleiskaavaan vuodelta 2013. Asemakaava-alue on voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asunto-alueeksi (AP). Asemakaava-alueen länsipuolella oleva virkistysalue on osoitettu virkistysalueeksi (V). Vanhan Pännäistentien 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 joustavassa ja tiedotuksellisessa yhteistyössä Pedersören kunnan kanssa. Osallisille on annettava tilaisuus esittää mielipiteitä. Siksi suunnitelmat asetetaan kaavoituksen eri vaiheissa virallisesti nähtäville.

Ensimmäisenä vaiheena 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:ia päivitetään koko kaavoitusprosessin aikana.

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

Kolmantena vaiheena laaditaan *asemakaavaehdotus*, jossa huomioidaan luonnoksen nähtävillä olon aikana tullut 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 lausuntoja.

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 nähtävilläolovaihetta ei tarvita.

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 asumialueena. Tarkoituksena on myös tarkistaa alueen rakennussuojelua.

#### **4.2 Kaavoituksen aloittaminen ja tätä koskevat päätökset**

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

#### **4.3 Osallisuus 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**

##### **Viranoamiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.**

- Pedersören kunnan hallintokunnat - (Skruvilankatu 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)

##### **Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja organisaatiot, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.**

##### **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 \_\_\_\_\_.201\_\_ kun asiasta ilmoitettiin \_\_\_\_\_.

Yleisölle ilmoitettiin hankkeen käynnistämisestä kuulutuksella OAS:in (osallistumis- ja arviointisuunnitelman) ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta. Kuulutus julkaistiin . 201 Pedersören kunnantalon ilmoitustaululla. Kuulutus julkaistiin myös paikallislehdissä \_\_\_\_\_.201\_\_. Esityslis-  
tat ja pöytäkirjat on myös julkaistu osoitteessa [www.pedersore.fi](http://www.pedersore.fi).

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Tätä kappaletta täydennetään päivämäärillä asemakaavoitusprosessin aikana sitä mukaa kun kulloinenkin vaihe on käsitelty.

- OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) oli nähtävillä \_\_\_\_\_.201\_\_ MRL 63 § ja MRA 30 § nojalla.
- Asemakaavaehdotus oli nähtävillä \_\_\_\_\_.\_\_\_\_, - \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.201\_\_ MRL 62 §:n nojalla. Asianomaisille viranomaisille lähetettiin lausuntopyyntöjä MRA 30 §:n mukaan. Luonnoksesta annettiin\_\_\_\_ lausuntoa ja \_\_\_\_mielipidettä.
- Asemakaavaehdotus oli nähtävillä \_\_\_\_\_.\_\_\_\_, - \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.201\_\_ MRL 65 §:n nojalla. Asianomaisille viranomaisille ja yhtiesöille lähetettiin lausuntopyyntöjä ehdotuksesta MRA 27 §:n ja MRA 28 §:n mukaan. Ehdotuksesta annettiin\_\_\_\_ lausuntoa ja \_\_\_\_mielipidettä.

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

## 5. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### Asemakaavoituksen toteuttaminen:

*Maankäyttö ja rakennuslaki 5 § - Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet* muodostavat kaavoitustyön perustan.

### 5.1 Taustamateriaalin mukaiset tavoitteet ja asemakaavoitusprosessin aikana syntyneet tavoitteet

#### Pohjamateriaali

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

#### Yhdyskuntarakenne

Tavoitteena on, että maankäytön muutokset tukeutuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja infrastruktuuriin. Alue on taajama-aluetta ja kaavamutoksella pyritään tihentämään yhdyskuntarakennetta tuhoamatta kuitenkaan alueen luonnetta.

## Liikenne

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

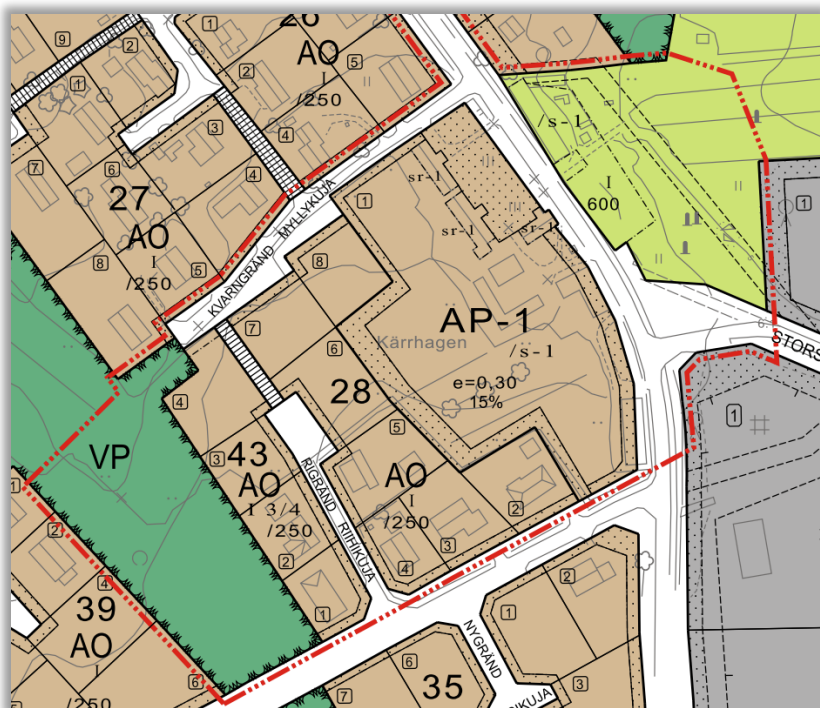
## 6. ASEMAKAAVAN RATKAISUVAIHTOEHDOT

Kaavaluonnoksessa 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 asemakaavakatuja osalta.

### 6.1 Asemakaavaluonnos

Asemakaava, joka muutetaan, ja uusi kaavaluonnos esitetään alla olevissa kartoissa. Muutoksen kohteena oleva alue on merkitty punaisella katkoviivalla molemmissa kuvissa.



Kuva 9. Asemakaava, joka muutetaan.

**Asemakaavaluonnos 25.4.2017. Lisätietoja kaavakartasta.**





**Kuva 10. Uusi asemakaavaaluonnos 25.4.2017.**

### **Muutokset lyhyesti:**

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

#### **6.1.1 Asemakaavaaluonnoksen virallisen nähtävillä olon aikana tulleet lausunnot ja niihin vastaaminen**

*Yhdistelmä viranomaislausunnoista ja asemakaavaaluonnoksen virallisen nähtävillä olon aikana tulleista mielipiteistä sekä näihin vastaamisesta on Liitteessä 3 - yhdistelmä vastauksista, luonnosvaihe. (Lisätään myöhemmin)*

#### **6.2 Asemakaavaehdotus**

##### **Asemakaavaaluonnoksesta tehdyt muutokset**

(Lisätään myöhemmin)

#### **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 näihin vastaamisesta on Liitteessä 4 - yhdistelmä vastauksista, ehdotusvaihe. (Lisätään myöhemmin)

## 7. ASEMAKAAVASELOSTUS

### 7.1 Kaavan rakenne

Kaavassa on asumisen, lähivirkistykseen 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 19 asuintonttia. Tarkistuksessa rakentamista on ohjattu yksityiskohtaisemmin. Tarkistettuun kaavaan on myös lisätty uusia lähivirkistysalueita ja maa- ja metsätalousalue on poistettu. Tonttikohtainen rakennusoikeus vaihtelee 250 ja 350 kerrosalaneliömetrin välillä. AP-1/s -korttelissa alueen rakennusoikeus käsittää alueella sijaitsevat rakennukset ja erikseen määritellyn lisärakennusoikeuden.

#### 7.1.2 Maanomistus

Alueella on useita maanomistajia ja kiinteistöjako on hieman pirstoutunut. Asemakaavaluonnoksen uudet tontit kuuluvat joissakin tapauksissa useampaan kuin yhteen kiinteistöön. Asemakaavan toteuttamiseksi vaaditaan siis, että alueen kiinteistöjako tarkistetaan. Koska kiinteistöjaon tarkistuksiin liittyy kustannuksia, maanomistajien tulee antaa suostumuksensa asemakaavan tonttijaon muutoksiin ennen kuin kaavaehdotus asetetaan nähtäville ja myöhemmin annetaan hyväksyttäväksi.

### 7.2 Ympäristön laatutavoitteiden toteuttaminen

Kun kaavoitustyössä otetaan huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, varmistetaan että lähiympäristön arvokkaat maisemat säilytetään ja annetaan mahdollisuudet niiden kehittämiseen. Korttelin keskellä 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.

#### Oikeusvaikutuksettomien osayleiskaavan huomioon ottaminen:

Asemakaavassa on tehty pienehköjä poikkeamia yleiskaavasta. Pännäistentien itäpuolella oleva alue, joka on osayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, on asemakaavassa osoitettu asuinalueeksi. Poikkeamista ei voida pitää merkittävänä, koska osayleiskaavassa on osoitettu A-alue aivan lähialueella. Yleisesti ottaen asemakaava on sopusoinnussa osayleiskaavan kanssa.

## 7.4 Aluevaraukset - Merkinnät ja määräykset

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

<b>AO</b>	<b>Erillispientalojen korttelialue</b>
<b>AP-1</b>	<b>Pientalojen korttelialue</b>
<b>VP</b>	<b>Puisto</b>
<b>VL</b>	<b>Lähivirkistysalue</b>
<b>/s</b>	<b>Alue, jolla ympäristö säilytetään</b>

**Muut merkinnät: ks. asemakaavakartta**

## 7.5 Nimi

Kaavan nimi on **Sandsund I asemakaavan osan muutos**

# 8. KAAVOITUKSEN VAIKUTUKSET

## 8.1 Selvitys vaikutuksista asemakaava-alueella

### 8.1.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

### Maiseman ominaispiirteet

Maisema koostuu rakennetusta ympäristöstä. Kaavalla on erittäin pienet vaikutukset maisemaan ja sen ominaispiirteisiin.

### 8.1.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Asuminen ja väestörakenne

Kaavamutoksen myötä alueen tonttirakenne muuttuu. Tonttien sijaintia, kokoa ja muotoa tarkistetaan, koska pyritään tekemään rakentamattomista tonteista houkuttelevampia. Muutos ei kuitenkaan aiheuta merkittäviä vaikutuksia asukkaille ja väestörakenteelle.

#### Virkistys ja vapaa-aikatoiminta

Kaavamutoksella on pieniä, mutta myönteisiä, vaikutuksia alueen lähivirkistykseen. Tämä johtuu siitä, että alueen tonttijakoa muutetaan ja alueen keskelle osoitetaan lähivirkistysalue. Tällä tavoin pyritään säilyttämään alueen vihreä luonne myös silloin kun kaava on toteutettu ja tonteille on rakennettu. Tarvittaessa alueelle voidaan rakentaa virkistykseen liittyviä toimintoja.

## **Liikenne**

Kaavoituksessa on pyritty luomaan turvallisia liittymiä tonteilta katualueelle. Uudet tontit liitetään tonttikadulle ja olemassa oleville tonteille annetaan selkeät sisään- ja ulostulomerkinnot. Pännäistentien katualuetta on levennetty hieman, mikä antaa paremmat mahdollisuudet tuleviin parannuksiin. 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 siis pieniä, mutta myönteisiä.

## **Tekninen huolto**

Olemassa olevaa infrastruktuuria hyödynnetään nykyistä tehokkaammin kun kaava toteutetaan. Uusia suuria sijoituksia ei tarvitse tehdä. Voidaan siis sanoa, että vaikutukset ovat pieniä.

### **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 Häiritsevät tekijät ympäristössä**

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 2017 lopussa. Tämän jälkeen kaavan toteuttaminen on maanomistajien ja Pedersören kunnan vastuulla.