

Sandsundin asemakaavan muutos, kortteli 50 ja 47



Kaavaselostus
Kaavakoodi: 599406201501



PEDERSÖRE KOMMUN
PEDERSÖREN KUNTA

Sisällysluettelo:

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
1.2 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI	5
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	5
2. YHTEENVETO	6
2.1 KAAVOITUSPROSESSIN VAIHEET	6
2.2 ASEMAKAAVA	7
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	7
2.4 ASEMAKAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET	7
3. LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 ALUEEN YLEISKUVAUS	7
3.2 LUONNONYMPÄRISTÖ JA LÄHIYMPÄRISTÖ	8
3.3 LIIKENNE JA LIIKENNEJÄRJESTELYT	8
3.4 PALVELUT	8
3.5 TEKNINEN HUOLTO	8
3.6 MAANOMISTUS	8
4. KAAVOITUSTILANNE	9
4.1 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTÖN TAVOITTEET	9
4.2 MAAKUNTAKAAVA	9
4.3 YLEISKAAVA	10
4.4 ASEMAKAAVA	11
5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
5.1 ASEMAKAAVAN TARVE	11
5.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	13
5.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	13
5.3.1 Osalliset	13
5.3.2 Vireille tulo	14
5.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus	14
5.3.4 Viranomaisyhteistyö	14
6. ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
6.1 KAAVAN RAKENNE	14
6.1.1 Mitoitus	16
6.2 ALUEVARAUKSET	16
6.2.1 Korttelialueet, kaavamerkinnot ja -määräykset	16
6.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	16
6.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja asutukseen	16
6.3.2 Vaikutukset liikenteeseen	16
6.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	16
6.3.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	16
6.4 NIMISTÖ	16
7. KAAVAN TOTEUTTAMINEN	16

LIITTEET:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Yhteenveto kaavoituksen eri vaiheissa tulleesta palautteesta

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN POHJAKSI LAADITUT SELVITYKSET:

- Luontoinventointi, Mattias Kanckos, kevät 2015

Selostus

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 25 §:n mukaan asemakaavan selostuksessa esitetään selvitys alueen oloista, suunnittelun lähtökohdat, yhteenvedo selvityksistä, selvitys kaavan vaikutuksista, selvitys kaavan suhteesta muuhun suunnitteluun, joka ohjaa tai havainnollistaa asemakaavan toteuttamista, suunnittelun vaiheet, valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö sekä kaavan toteutuksen ajoitus ja seuranta. Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavan selostuksessa on lisäksi esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

1. Perus- ja tunnistetiedot

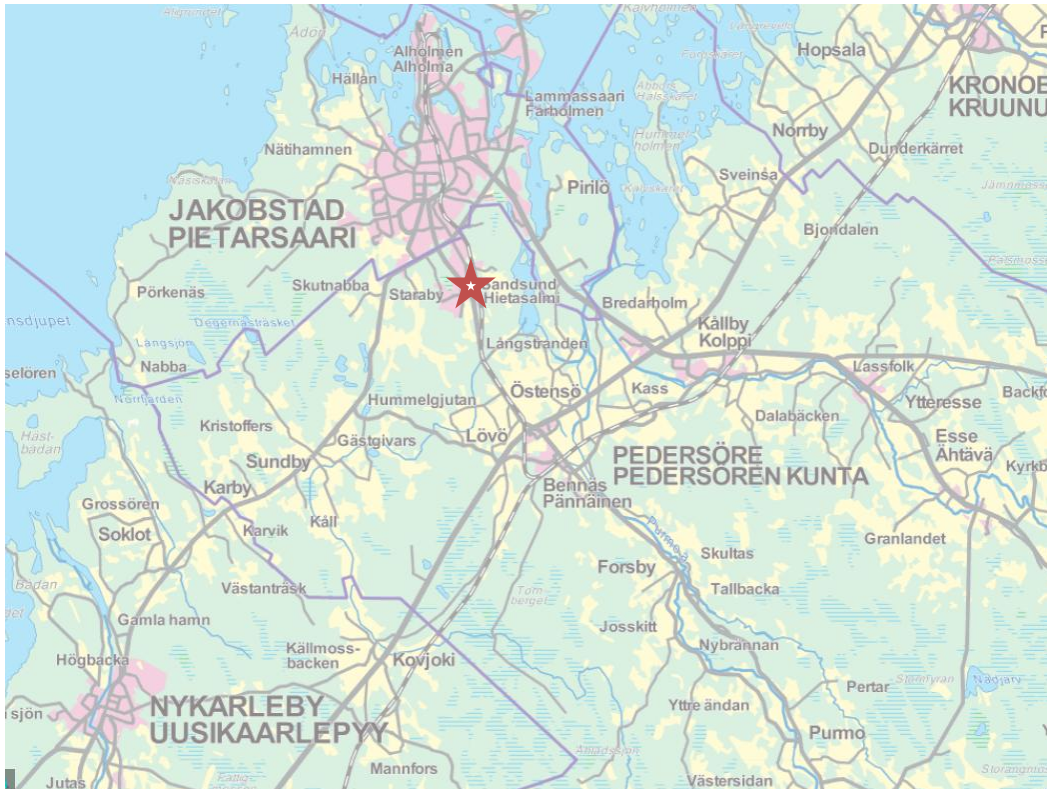
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan koodi:	
Asemakaava-alueen nimi:	Sandsundin teollisuusalue (korttelit 47 ja 50)
Asemakaavan nimi:	Sandsundin teollisuusalueen asemakaavan muutos kortteleissa 47 ja 50
Yhteystiedot:	Anna-Karin Pensar, Pedersören kunta Puh. 044 755 7619
Asemakaavan hyväksyminen:	Khall x.x.2015 § x Kvalt x.x.2015 § x

Suunnittelualue käsittää korttelin 50 ja osan korttelista 47. Alueen pinta-ala on n. 4,5 hehtaaria.

1.2 Suunnittelualueen sijainti

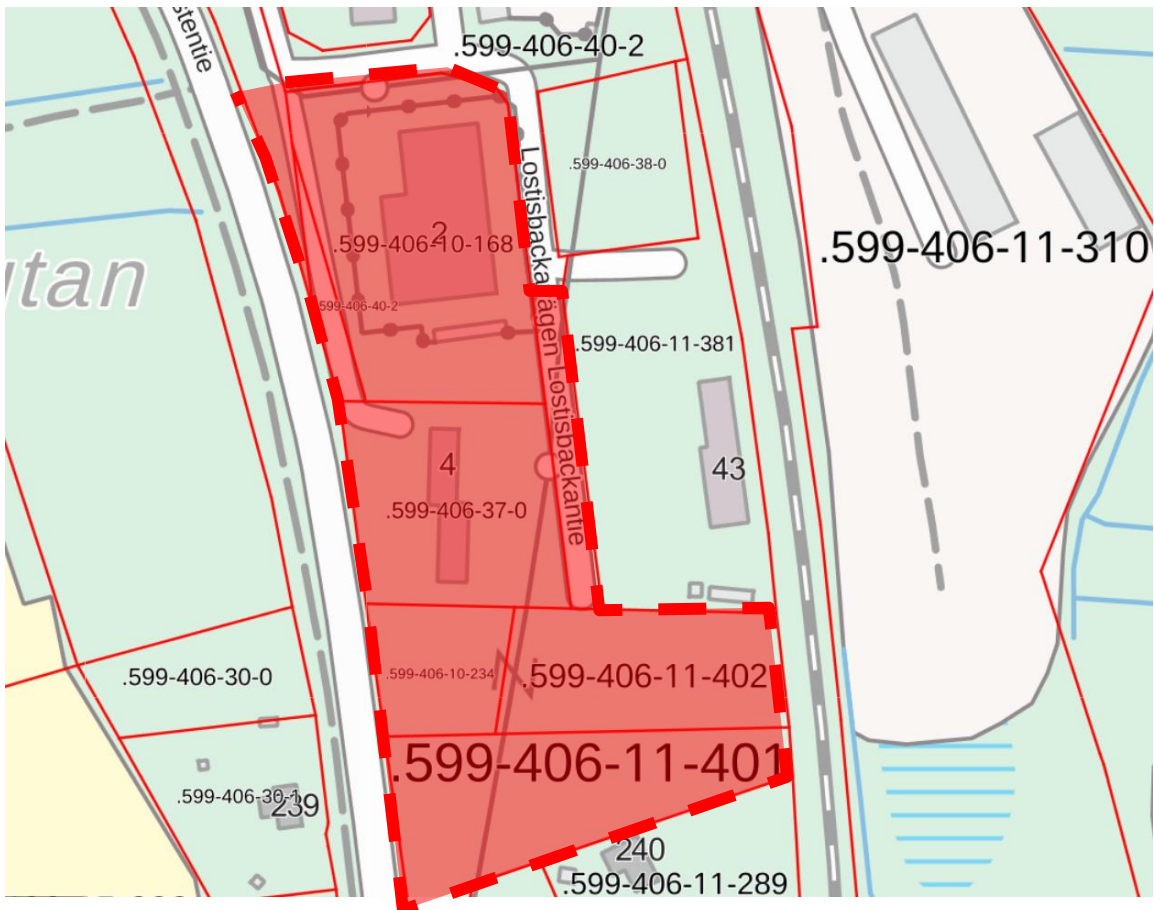
Suunnittelualue sijaitsee Sandsundissa Lostisbackantien länsipuolella, Pännäistentien ja rautatien välissä. Kaavamuutos käsittää tilat Morgongåva 11:402, Tallbacka 10:234, Björndal 37:0, Solving 10:168, Frille 11:401 ja Pedersdal 40:2. Etäisyys Pietarsaaren keskustaan on n. 5 km ja kunnan keskustaan Pännäisiin n. 7 km.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti (merkitty punaisella tähdellä)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Pedersören kunta osti vuosina 2013–2014 kaksi pientä kiinteistöä kaava-alueen eteläosasta. Kaupan myötä tulee mahdolliseksi muuttaa asemakaava-alueen eteläisimmässä osassa olevan tontin kaavoitus tarkoituksenmukaisemmaksi. Asemakaava-alueen eteläpuolella on virkistysalue, jonka käyttötarkoitusta myös käydään läpi kaavamuutoksen yhteydessä.



Kuva 2. Suunnittelualueen rajat.

2. Yhteenveto

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

16.03.2015 §	Kunnanhallituksen päätti käynnistää asemakaavan muuttamista.
23.4.2015 § 23	Kaavoitusjaosto päätti asettaa OAS ja kaavaluonnos nähtäville.
13.5-29.5.2015	OAS ja kaavaluonnos oli nähtävillä.
15.2.2017 § 13	Kaavoitusjaoston hyväksyi asemakaavaehdotuksen ja päätti asettaa ehdotuksen nähtäville.
22.2.2017	Kaavaehdotus oli nähtävillä. Samalla pyydettiin lausuntoja viranomaisilta.
___.2015 §	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen.
___.2015 §	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavamuutoksen.

2.2 Asemakaava

Asemakaava koostuu korttelialueesta, jossa on kolme teollisuus- ja varastorakennusten tonttia, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. (TY). Lisäksi kaava-alueella on tieliittymiä ja kaksi pientä suojaviheraluetta (EV) teollisuusalueen eteläpuolella Pännäistentien ja Uuden Pännäistentien välillä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kun kaava on hyväksytty ja se on tullut lainvoimaiseksi, voidaan asemakaavan toteuttaminen aloittaa. Pedersören kunta rakentaa alueen kadut ja kunnallistekniikan.

2.4 Asemakaavan oikeusvaikutukset

Rakennuksia ei saa rakentaa asemakaavasta poiketen (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristöä muuttavien toimenpiteiden osalta asemakaava tulee ottaa huomioon edempänä määrättyllä tavalla. Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa asemakaavan mukaista maankäyttöä haittaavia toimintoja. Asemakaava-alueelle ei myöskään saa sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka ovat ristiriidassa haitallisten ympäristövaikutusten estämiseksi tai rajoittamiseksi annettujen asemakaavamääräysten kanssa.

3. Lähtökohdat



Kuva 3: Kartta asemakaava-alueesta ja sen lähiympäristöstä (Kartta: Maanmittauslaitos)

3.3 Alueen yleiskuvaus

Kaavoituksen kohteena oleva alue käsittää Pedersören kunnassa sijaitsevan Sandsundin teollisuusalueen korttelit 50 ja osan korttelista 47. Sandsundin teollisuusalue sijaitsee Sandsundin laaja-alaisen eteläisen asuntoalueen itäpuolella ja Pännäistentien ja rautatieyhdeiden välillä ja Lillsandsundin eteläpuolella.

3.2 Luonnonympäristö ja lähiympäristö

Asemakaava-alueella on teollisuusrakennuksia, paitsi tonteilla kolme ja neljä, joilla tänä päivänä pääasiassa kasvaa mäntymetsää. Alue on laakea ja soveltuu hyvin rakentamiseen. Asemakaava-alueen lähiympäristössä olevat rakennukset ovat teollisuuskiinteistöjä paitsi alueilla kaava-alueen eteläpuolella ja Pännäistentien länsipuolella missä on asuinalueita.

3.3 Liikenne ja liikennejärjestelyt

Lostisbackantie liittyy Pännäistentiehen ja kulkee asemakaava-alueen läpi. Kaavoitustyön aikana on tullut esille, että alueen liikenneolot eivät ole optimaalisia, ja liikenneongelmien ratkaisemiseksi järjestettiin keskustelutilaisuus alueen toimijoiden kanssa.

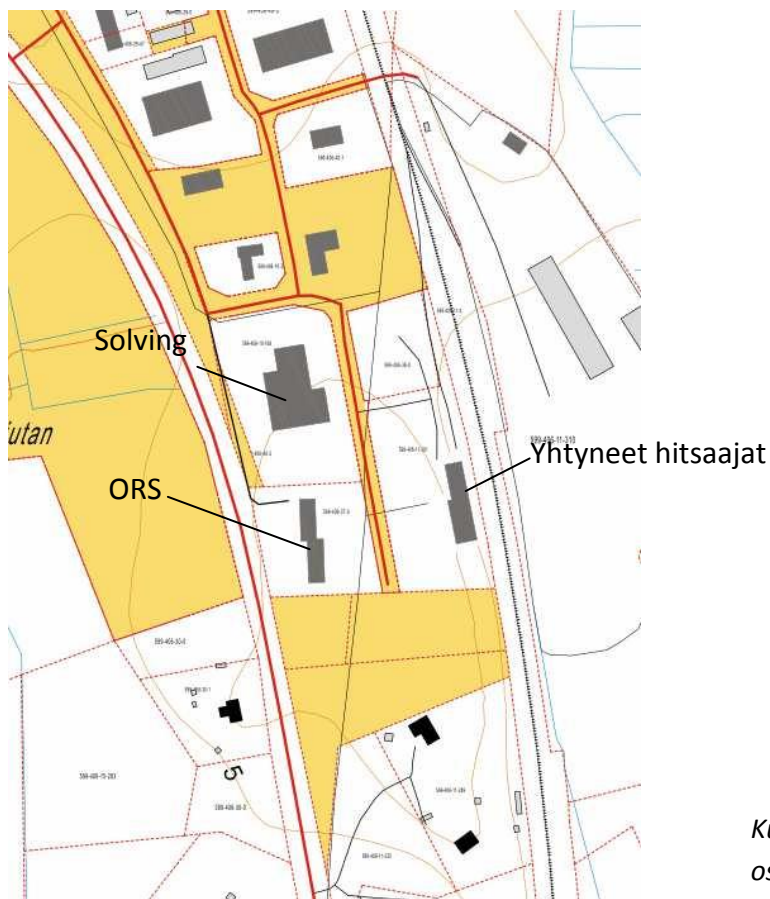
3.4 Palvelut

Kaava-alueella on alueen yrittäjien tarjoamat palvelut.

3.5 Tekninen huolto

Alueella on kunnallistekniikkaa, jota laajennetaan kaavan toteuttamisen yhteydessä.

3.6 Maanomistus



Kuva 4: Kunnan maa-alueet on osoitettu keltaisella.

4. Kaavoitustilanne

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtioneuvoston valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.6.2001.

Tavoitteita on tarkistettu joiltakin osin. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009.

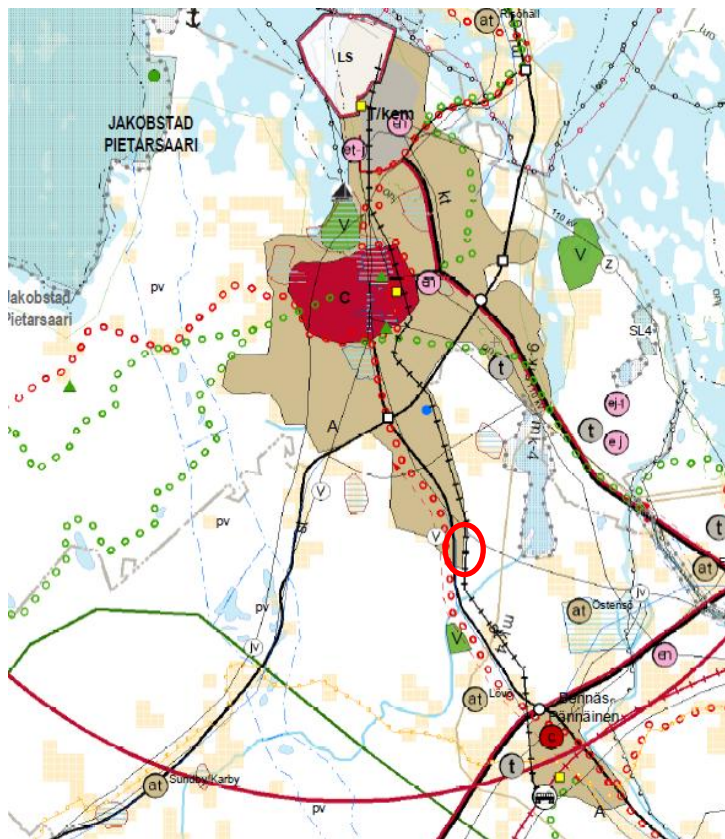
Asiasisällön perusteella valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty seuraaviin kokonaisuuksiin:

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

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä edistetään osoittamalla elinkeinonharjoittajille riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.

4.2 Maakuntakaava

Ympäristöministeriössä 21.12.2010 vahvistetussa Pohjanmaan maakuntakaavassa ko. alueelle on annettu seuraavat merkinnät:



Kuva 5: Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta. Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

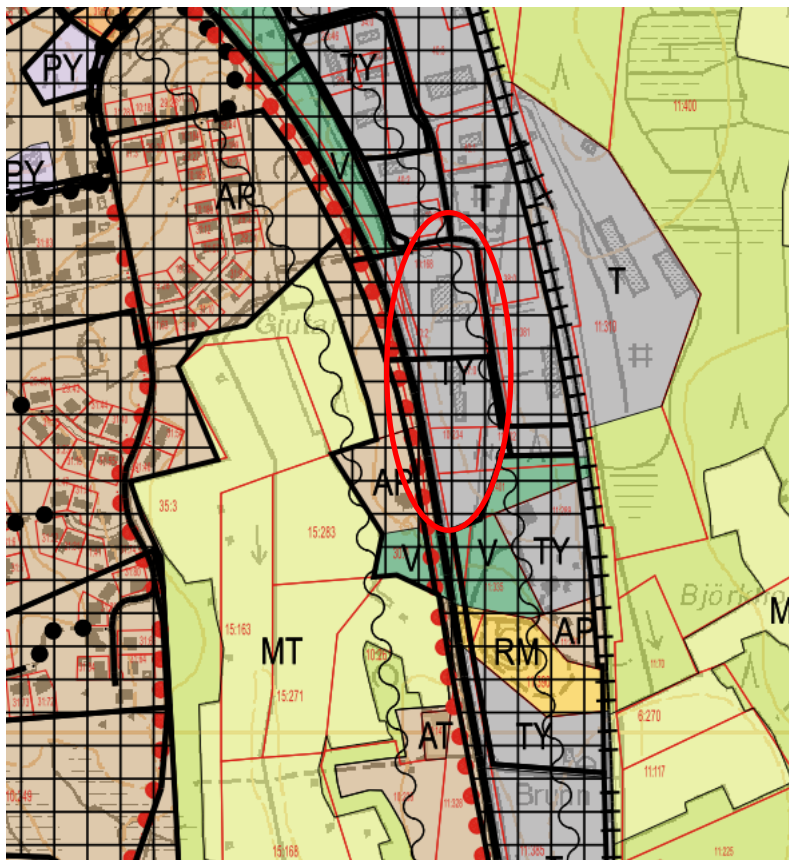
Kaavoituksen kohteena olevalle alueelle on maakuntakaavassa annettu merkintä taajamatoimintojen alue (A), jolla osoitetaan asemakaava-alueita tai alueita, jotka on tarkoitus asemakaavoittaa taajamatoimintoja varten. Alue sijaitsee lisäksi Pietarsaaren kaupungin kaupunkikehittämisen vyöhykkeellä (kk-2). Kaupunkikehittämisen vyöhykkeen kaavamääräysten mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on pidettävä lähtökohtana kaupunkiseudun nykyistä rakennetta ja turvattava tuotanto- ja liiketoimintojen kehittämismahdollisuudet. Asemakaava-alue sijaitsee myös Pietarsaaren seudun matkailun vetovoima-alueella (mv-9). Pännäistentien varteen on osoitettu vesijohdon ja pyöräilyreitit varaukset.

Asemakaava on maakuntakaavan tavoitteiden ja kehittämisperiaatteiden mukainen, koska alue sijaitsee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä.

Alueelle ei ole vaihekaavoissa 1 ja 2 osoitettu erityisiä tavoitteita.

4.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaava, joka on oikeusvaikutukseton. Kaava-alueella on osayleiskaavassa kolme merkintää: teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) ja virkistysalue (V). Asemakaava on siis alueen voimassa olevan osayleiskaavan mukainen.



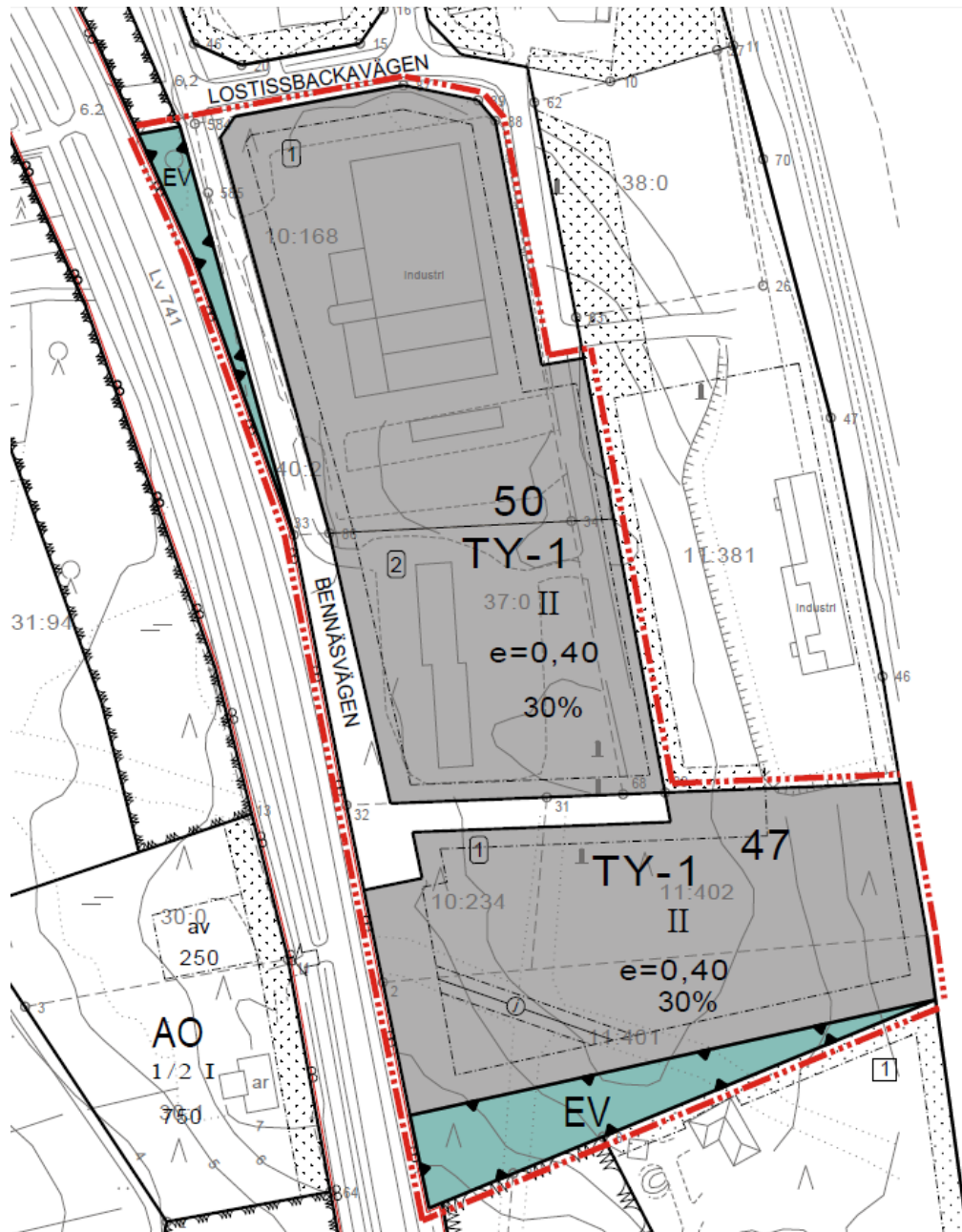
Kuva 5: Kirkonkylän osayleiskaavan ote. Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

5.2 Luonnos



Kuva 7: Asemakaavan luonnos.

5.3 Ehdotus



Kuva 8: Asemakaavan ehdotus.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti 16.3.2015 käynnistää asemakaavan muutoksen.

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

5.3.1 Osalliset

- Lähialueen maanomistajat
- Lähialueen asukkaat

Yhteisöt/yritykset

- Asemakaava-alueella ja sen lähialueella toimivat yritykset
- Pedersöre Vatten Ab

- Oy Herrfors Ab

Kunnalliset viranomaiset

- Rakennusjaosto
- Ympäristöjaosto
- Tekninen lautakunta
- Terveysvalvonta

Muut viranomaiset

- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, liikenne
- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, ympäristö
- Pietarsaaren kaupunki
- Pohjanmaan liitto
- Pohjanmaan pelastuslaitos

5.3.2 Vireille tulo

Kaavoituksen käynnistämisestä ilmoitettiin paikallislehdissä Österbottens Tidningissä ja Pietarsaaren Sanomissa sekä kunnan verkkosivustolla 12.5.2015.

5.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos asetettiin MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville 13.5.2015. Luonnoksen nähtävillä olon aikana tuli tietoon, että alueen liikenneoloja olisi tarkistettava. Alueen toimijoille järjestettiin 24.6.2015 keskustelutilaisuus liikenteestä. Luonnoksesta sekä keskustelutilaisuudessa annetun palautteen pohjalta laadittiin kaavaehdotus. Asemakaavaehdotus asetettiin MRL 65 § ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 22.2-23.3.2017. Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaisilta lausuntoja.

5.3.4 Viranomaisyhteistyö

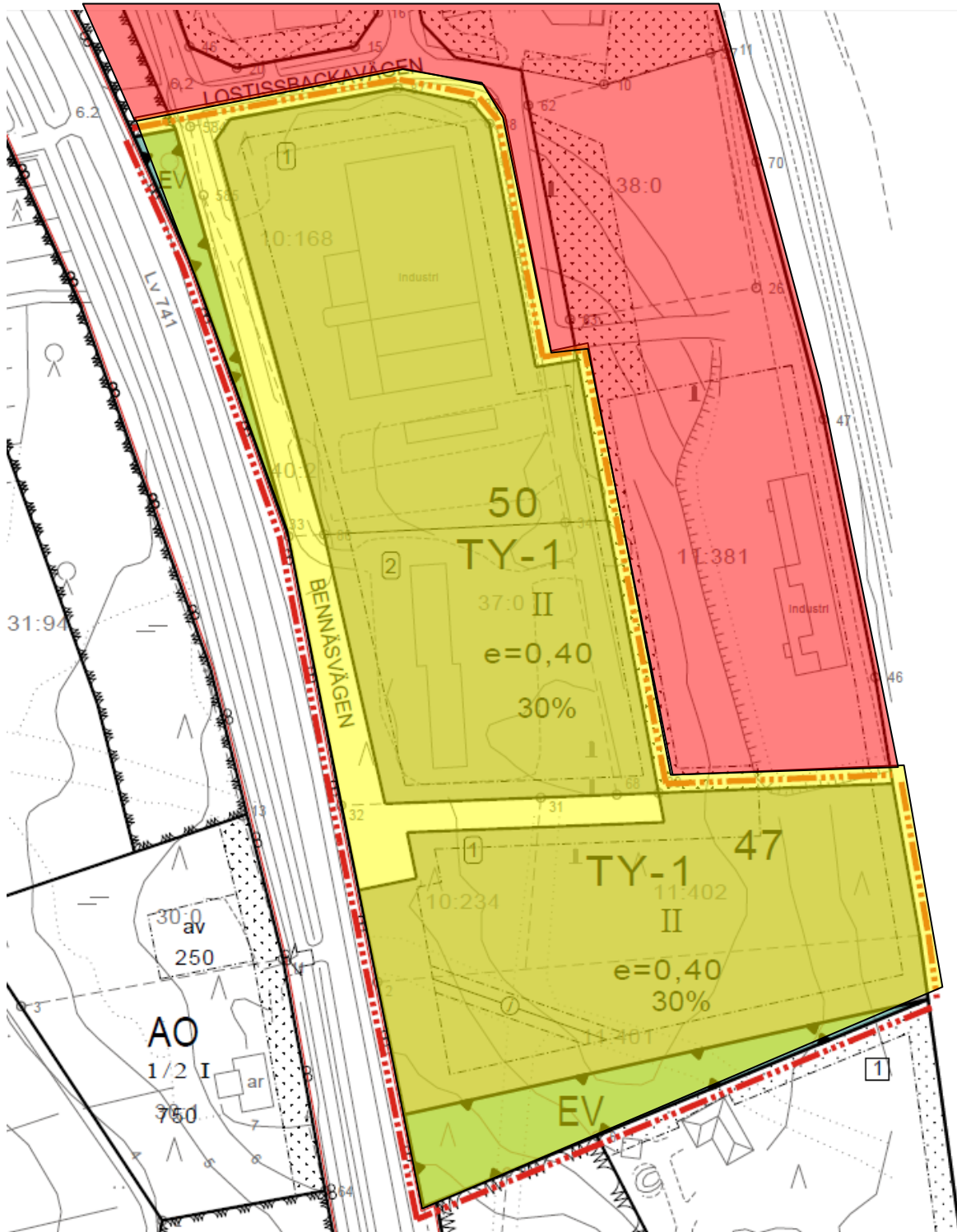
Kaavoituksen aikana varattiin asianomaisille viranomaisille mahdollisuudet antaa lausuntonsa kaavasta. Kaavoituksen vähäisen merkityksen vuoksi ei järjestetä viranomaiskokousta.

6. Asemakaavan kuvaus

6.1 Kaavan rakenne

Kaavoitustyön aikana on tullut esille, että kaava-alueella olevien tonttien laajentamiseen on tarvetta. Myöskään alueen liikennetarkistukset eivät toimi optimaalisella tavalla. Tilanteen parantamiseksi on osoitettu uusi katu korttelissa 50 sijaitsevien tonttien 1 ja 2 länsipuolelle samansuuntaisesti maantien 741 kanssa (Pännäistentien jatko). Katu jatkuu kortteliin 47 tulevan uuden tontin ja korttelissa 50 olevan tontin nro 2 välillä. Suunnitelmiin kuuluu, että katu korvaa Lostisbackantiestä osuuden, joka kulkee nyt korttelien 47 ja 50 välillä. Lostisbackantien tulevaa linjausta koskevien kysymysmerkkien takia asemakaava on ehdotusvaiheessa jaettu kahteen vaiheeseen. Vaiheessa 1 Lostisbackantietä voidaan osittain sulkea korttelissa 47 Yhtyneiden hitsaajien tonttiliittymän eteläpuolella.

Myöhemmässä vaiheessa kun tiekysymykset on ratkaistu voidaan koko Lostisbackantie kortteleiden 47 ja 50 välillä sulkea kokonaan (ks. kuva 9).



Kuva 9: Asemakaavamuutoksen vaihe I keltaisella värillä ja vaihe II punaisella.

6.1.1 Mitoitus

Asemakaava sisältää kaksi teollisuusrakennusten korttelialuetta, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), yhden teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) sekä yhden suojaviheralueen (EV).

6.2 Aluevaraukset

6.2.1 Korttelialueet, kaavamerkinnot ja -määräykset

TY-1, teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Sallittu kerrosala on kaksi ja rakennustehokkuus on 40 % tontin pinta-alasta.

TY, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Korttelissa 47 tontin nro 1 eteläpuolella olevalle alueelle, joka sijaitsee Uuden Pännäistentien ja Pännäistentien välillä, on osoitettu suojaviheralue.

6.3 Kaavan vaikutukset

6.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja asutukseen

Asemakaava-alueen eteläisimmässä osassa oleva tontti ei ole houkutellut ostajia, koska se ei ole muodoltaan tarkoituksenmukainen. Maankäyttö ei siis olennaisesti muutu voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna, mutta tonteista tulee vetovoimaisempia, mikä vuorostaan johtaa Sandsundin teollisuusalueen eheytymiseen.

6.3.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavan toteutuessa liikennemäärät kasvanevat jonkin verran, riippuen paljolti siitä, minkälaisia yritysijoittumisia kaavan eteläosan uusille tonteille tulee. Asemakaava-alueella on tällä hetkellä joitakin ongelmakohteita, jotka on asemakaavassa helpotettu uusilla tielinjauksilla, joiden ansiosta alueen sisäinen liikenne alkaa toimia paremmin.

6.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueen eteläosassa sijaitsevilla rakentamattomilla tonteilla on tänään metsäalue, jolla mänty on vallitseva puulaji. Kaavan toteuttamisvaiheessa metsä kaadetaan teollisuuskiinteistöjen tieltä. Teollisuusalueet koostuvat usein suurista asfaltoiduista pinnoista, ja siksi on tärkeää, että pintavesien viemäröinti hoidetaan asianmukaisesti, niin että tulvavaara ehkäistään. Kaava-alueella pintavedet johdetaan olemassa oleviin avo-ojiin.

6.3.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Tarjoamalla yrittäjille vetovoimaisia teollisuustontteja Pedersören kunta voi houkutella kuntaan uusia yrityksiä ja pitää kuntaan jo sijoittuneet yritykset edelleen kunnassa. Teiden ja kunnallistekniikan rakentaminen on kunnalle kallista, mutta tässä tapauksessa alueella on jo vesijohdot, viemäri ja tieverkko. Alueen teiden rakentaminen maksaa n. 20 000 €, ja näiden maksaminen kuuluu kunnalle.

6.4 Nimistö

Kaavamuutoksessa ei synny uusia tiennimiä. Uusi katu kaava-alueen länsiosassa on Pännäistentien jatko.

7. KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kun asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa, Pedersören kunnan tehtävä on myydä teollisuustontit yrittäjille, jotka ovat halukkaita sijoittumaan alueelle.

Anna-Karin Pensar, kaavoittaja