

Kunta

**Luodon kunta**

Asiakirja

**Kaavaselostus**

Päivämäärä

**25.1.2017**

# LUODON KUNTA

## KVARNBACKENIN ASEMAKAAVA (KAAVALUONNOS)



**KAAVASELOSTUS**

Laatija **Christoffer Rönnlund**  
Päivämäärä **25.1.2017**  
Hyväksyjä **Jonas Lindholm**  
Hyväksytty **25.1.2017**

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

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>4</b>
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	5
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>6</b>
2.1	Kaavoitusprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteutus	6
<b>3.</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>7</b>
3.1	Selvitys kaavoitettavan alueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Maanomistusolosuhteet	9
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
3.2.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
3.2.1.2	Maakuntakaava	10
3.2.1.2.1	Vaihemaakuntakaava 1	12
3.2.1.2.2	Vaihemaakuntakaava 2	12
3.2.1.3	Yleiskaava	12
3.2.1.4	Asemakaava	13
3.2.1.5	Rakennusjärjestys	13
3.2.1.6	Tonttijako ja tonttirekisteri	13
3.2.1.7	Pohjakartta	13
3.2.1.8	Suojelupäätös	13
<b>4.</b>	<b>KAAVOITUSPROSESSIN VAIHEET</b>	<b>14</b>
4.1	Asemakaavoituksen tarve	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1	Osalliset	14
4.3.2	Vireilletulo	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	15
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	15
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TAVOITTEET</b>	<b>16</b>
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KEHITTÄMINEN</b>	<b>16</b>
6.1	Asemakaavaluonnos	16
6.1.1	Luonnoksen nähtävilläoloaikana saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen	16
6.2	Asemakaavaehdotus	16

6.2.1	Ehdotuksen nähtävilläoloaikana saadut lausunnot ja muistutukset sekä niiden huomioon ottaminen	16
<b>7.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>16</b>
7.1	Kaavan rakenne	16
7.1.1	Mitoitus	17
7.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen	17
7.3	Kaavan suhde muihin suunnitelmiin	17
7.4	Aluevaraukset	17
<b>8.</b>	<b>KAAVAN VAIKUTUKSET</b>	<b>18</b>
8.1	Selvitys asemakaavan vaikutuksista	18
8.1.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
8.1.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
8.2	Merkinnät ja määräykset	19
8.3	Nimi	19
<b>9.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>19</b>
9.1	Toteuttaminen ja ajoitus	19

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Alue sijaitsee Fagnäsissä Luodon kunnassa. Kaavamuutos koskee Kvarnbackenin asemakaavan kortteleita 1-8.

Kaavoitustyö toteutetaan yhteistyöhankkeena Luodon kunnan ja Ramboll Finland Oy:n kesken.

Yhteystiedot:

### **Luodon kunta**

Norra Larsmovägen 30  
68570 LUOTO  
Puh. +358 6 785 7111  
Faksi +358 6 785 7299  
www.larsmo.fi

### **Ramboll Finland Oy**

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

### **Maankäyttöinsinööri**

Thomas Kälström  
Puh. +358 44 787 7225  
sähköposti: thomas.kaldstrom@larsmo.fi

### **Yhteyshenkilö:**

Kaavanlaatija/laaduntarkastaja:  
Maanm. insinööri AMK Jonas Lindholm  
Puh. +358 50 349 1156  
Sähköposti: jonas.lindholm@ramboll.fi

### **Suunnittelija**

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

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Luodon kunnassa, Pietarsaaren seudun pendelöintialueella. Aluetta kutsutaan Kvarnbackeniksi.

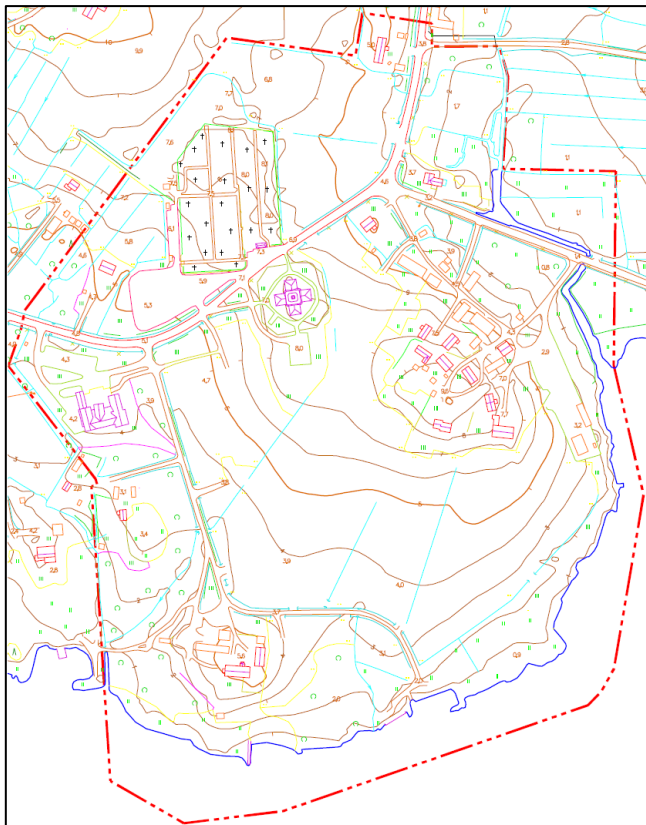
Kaava-alue sijaitsee kunnan keskustan, Holmin itäpuolella, noin 2,5 km etäisyydellä. Alue on kooltaan noin 25,5 ha.

Vaikutusalue muodostuu Luodon kunnankeskustasta Holmissa (noin 2,5 km), Pietarsaaresta (noin 14 km) ja Kokkolasta (noin 26,5 km).

Kaava-alueen alueellinen ja ohjeellinen sijainti **alla olevissa kuvissa**.



Kuva 1. Alueen sijainti seudulla osoitettu punaisella ympyrällä. © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Alueen ohjeellinen sijainti. © Maanmittauslaitos.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Kvarnbackenin asemakaava**.

Kaavan tavoitteena on laatia alueelle ajantasainen asemakaava siten, että se vastaa nykyisiä käyttötarkoituksia. Samalla on tarpeen osittain laajentaa kaavaa, koska muun muassa nykyistä hautausmaa-alueita täytyy suurentaa. Lisäksi tulee mahdollistaa kevyen liikenteen väylän rakentaminen.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

<b>Liitteet:</b>	Liite 1:	<i>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.</i>
	Liite 2:	<i>Rakennusinventointi 2016.</i>
	Liite 3:	<i>Fagernäsin luontoselvitys 2016.</i>
	Liite 4:	<i>Kooste vastineista, luonnosvaihe (täydennetään myöhemmin)</i>
	Liite 5:	<i>Kooste vastineista, ehdotusvaihe (täydennetään myöhemmin)</i>

## 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Asemakaavan laatimisen perustana on huomioitu seuraava aineisto:

- Rakennusinventointi (2016/2017)
- Luodon kunnan Fagernäsin asemakaava-alueen luontoselvitys (2016)

# 2. TIIVISTELMÄ

## 2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

2.11.2016 § 35	Kaavoitusjaosto päättää aloittaa kaavoituksen. Ramboll Finland Oy valitaan kaavoitustyön konsultiksi.
___. ___. 201__	Kuulutus asemakaavoituksen käynnistämisestä.
___. __. - ___. ___. 201__	Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos + OA nähtävillä).
___. __. - ___. ___. 201__	Ehdotus nähtävillä.
___. ___. 201__ § __	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
___. ___. 201__ § __	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

## 2.2 Asemakaava

Asemakaavan keskeisiä maankäytön aluevarauksia ovat erilaiset merkinnät asumiselle, yleisille alueille/toiminnoille, viljelysalueille sekä virkistystoiminnalle.

## 2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteutus voidaan aloittaa, kun asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa ja kaava on saanut lainvoiman. Vastuu asemakaavan toteuttamisesta kuuluu kunnalle ja/tai yksityisille maanomistajille/yrityksille.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys kaavoitettavan alueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Luodon itäosassa. Kvarnbacken, joka sijaitsee Fagnäsins kylässä, sijoittuu Luodonjärven rantaan. Luodon kirkko sijaitsee alueen keskellä ja muodostaa tärkeän elementin maisemakuvassa.

Kaavoitettava alue on kooltaan noin 25,5 ha. Alue on ennestään pääosin asemakaavoitettu.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### Maisemarakenne, maisemakuva

Järven läheisyys ja Luodon kirkko korostuvat maisemakuvassa. Kirkko sijaitsee mäen päällä, josta on näkymä järvelle.

##### Luonnonolosuhteet

Kirkko sijaitsee korkealla paikalla, josta maasto viettää Luodonjärveä kohti. Korkeuskäyrät alueella vaihtelevat välillä 0-8m. Maaperä muodostuu lähes yksinomaan hiekkamoreenista.

##### Vesistöt ja vesitalous

Alue rajautuu Luodonjärveen, joka on säännöstelty makeavetinen järvi. Luodonjärveltä on yhteys Ådöfjärdenille ja Kackursfjärdenille ja sieltä edelleen Pohjanlahdelle.

##### Maa- ja metsätalous

Kvarnbacken muodostuu suurelta osin avarista, käytössä olevista viljelysmaista. Alueella ei ole merkittäviä metsäalueita.

##### Luonnonsuojelu

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita tai Natura 2000-alueita.

#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

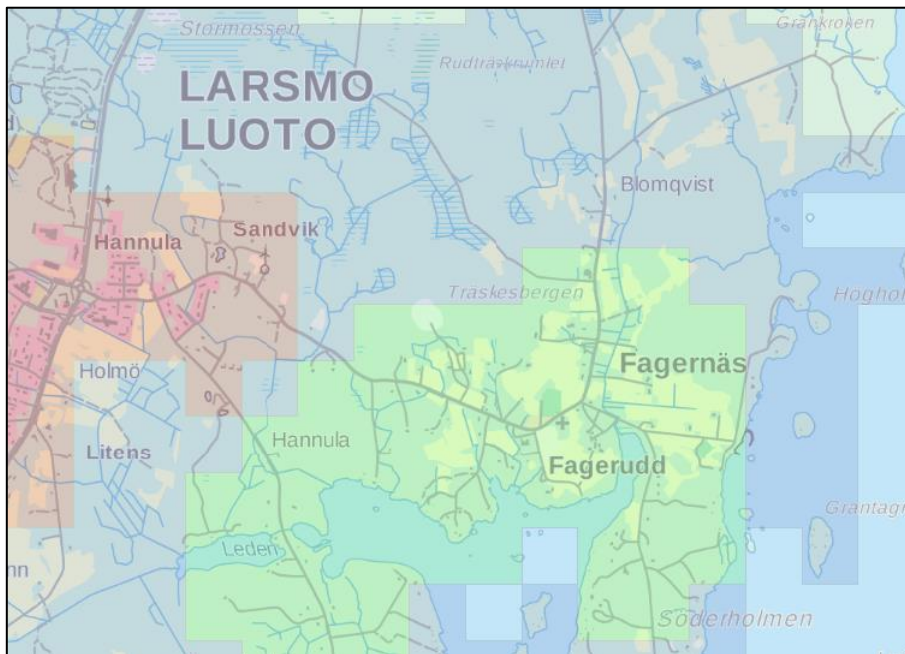
##### Asuminen ja väestörakenne

Luodon kunnalla on positiivinen väestönkehitys. Vuoden 2015 lopussa kunnan väkiluku oli 5147 asukasta. Kaavoitettavalla alueella on noin 10 asuntoa.

##### Yhdyskuntarakenne ja asuminen

Alueen asutus sijoittuu pääosin nykyisten teiden varteen. Alueella on pääasiallisesti neljä taloryhmää. Kaava-alue luokitellaan *kyläalueeksi* Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) mukaan.





Kuva 3. Ote yhdyskuntarakenteesta (YKR). Vihreä väri osoittaa kyläalueita. © SYKE/YKR

### Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluita. Noin 2,5 km etäisyydellä kunnan keskustassa Holmissa on vaihteleva palvelutarjonta.

### Työpaikat, palvelut

Kaava-alueella työpaikkoja on Luodon seurakunnalla sekä maaseutuelinkeinoissa.

### Rekreation

Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu lähivirkistysalueita. Järven läheisyys antaa hyviä mahdollisuuksia virkistykseen. Alueella ei ole rakennettuja virkistysalueita. Holmin keskustassa on urheilu-/koulualueen yhteydessä hyviä mahdollisuuksia virkistykseen lyhyen välimatkan päässä.

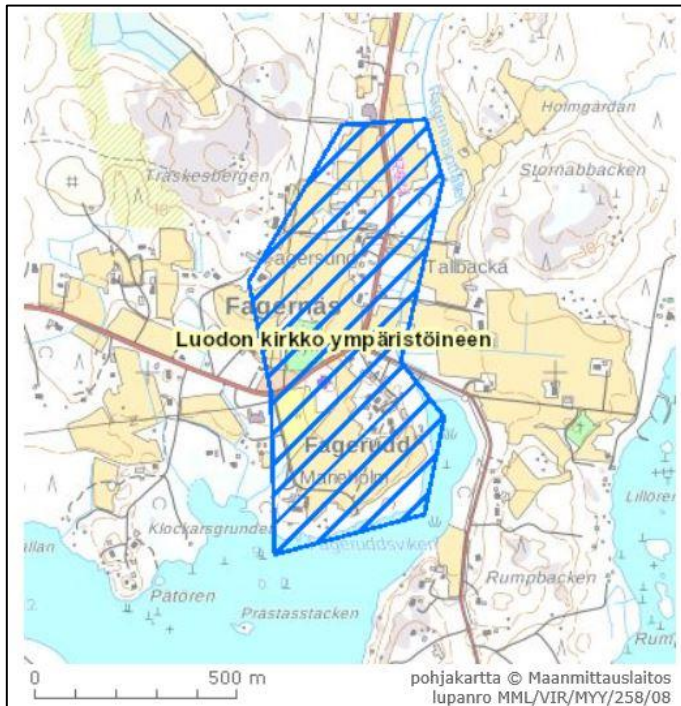
### Liikenne

Fagernäsintie, Marieholmintie ja Söderholmintie ovat alueen tärkeimmät tiet. Kaava-alueella ei ole kevyen liikenteen väyliä tai joukkoliikennettä.

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suurin osa suunnittelualueesta kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), Luodon kirkko ympäristöineen. Luodon kirkkoympäristö on poikkeuksellisen hyvin säilynyt Pohjanmaan sisäsaaristoon 1700-luvun lopulla perustetun kappeliseurakunnan kirkollinen miljö. Maiseman dominanttina on puinen ristikirkko, joka on kokenut harvinaisen vähän muutoksia. Fageruddsvikenin rannalla, kirkon eteläpuolella on Marieholmin pappila, jolla on ehyt maisemayhteys kirkkoon. Välittömästi kirkon itäpuolella, lahden pohjukassa on maanajakotoimituksilta säästynyt, tiivis kirkonkylän neljän kantatalon muodostama maatilaryhmä. Suurin osa alueen arvokkaasta rakennuskannasta on peräisin 1800-luvun alusta.

(Lähde: Museoviraston rekisteriportaali, [http://www.rky.fi/read/asp/r\\_kohde\\_det.aspx?KOHDE\\_ID=1654](http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1654), 22.12.2016)



**Kuva 4. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), Luodon kirkko ympäristöineen.**

### **Tekninen huolto**

Alueelle on rakennettu kunnallinen vesijohto. Alueella ei ole nykyään viemärijohtoa.

#### **3.1.4 Maanomistusolosuhteet**

Kiinteistöt ovat pääasiassa yksityisessä omistuksessa. Luodon kunta omistaa noin 0,7 ha kokonaisuudessaan noin 25,5 ha alueesta.

### **3.2 Suunnittelutilanne**

#### **3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

##### **3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Valtioneuvoston päätös 30.11.2000) saivat lainvoiman 26.11.2001 ja tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on luokiteltu asiasisällön mukaan seuraaviin kokonaisuuksiin, joista kaikki, paitsi numero viisi koskee asemakaava-aluetta:

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 liitto laatii Pohjanmaan maakuntakaavan, liitto kuvaa maakuntakaavan merkitystä seuraavalla tekstillä:

*Maakuntakaavalla on tärkeä tehtävä maakunnan kehittämisessä ja suunnittelussa. Maakuntakaavalla siirretään kansallisella ja seudullisella tasolla laaditut kehittämisperiaatteet ja strategiat aluevarauksiksi, jotka sitten ohjaavat alueidenkäyttöä toivottuun suuntaan. Kaavaa laadittaessa tulee tavoitteena olla maakunnan alue- ja yhdyskuntarakenteen kehittäminen kestäväällä tavalla.*

*Maakuntakaava ohjaa kuntien kaavoitusta ja myös viranomaisten maankäytön suunnittelua. Maakuntakaavan sisältö tarkentuu kuntien laatimissa yleis- ja asemakaavoissa.*

*Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi Pohjanmaan maakuntakaavan 29.9.2008. Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 21.12.2010.*








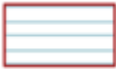




Kuva 5. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta. Kaava-alueen sijainti osoitettu mustalla ympyrällä.

#### Kaava-alueelle on maakuntakaavassa osoitettu seuraavat merkinnät:

Merkintä	Merkinnän kuvaus, määräykset
	<p><b>Kaupunkikehittämisen vyöhyke</b></p> <p><b>Merkinnän kuvaus:</b> Merkinnällä osoitetaan kaupunkimaisen kehittämisen vyöhykkeet. Kehittämisperiaatemerkinnot sisältävät taajamatoimintojen aluevarausmerkinnät sekä keskusten luokittelua kuvaavat alue- ja kohdemerkinnät sekä muita keskeisiä merkintöjä.</p> <p><b>kk-2 PIETARSAAREN KAUPUNKISEUTU</b></p> <p><b>Merkinnän kuvaus:</b> Merkinnällä osoitetaan Pietarsaaren yhtenäisen yhdyskuntarakenteen aluetta.</p> <p><b>Suunnittelumääräys:</b> Pietarsaaren asemaa maakunnan aluekeskuksena tulee edistää. Alueidenkäytön suunnittelussa on pidettävä lähtökohtana kaupunkiseudun nykyistä rakennetta ja turvattava tuotanto- ja liiketoimintojen kehittämismahdollisuudet. Uudet asuntoalueet tulee sijoittaa joukkoliikenteen kannalta edullisesti. Pietarsaaren keskustan kehittämisessä tulee edistää kävelykeskustan jatkokehittämistä ja vanhan puukaupunkimiljöön säilymistä. Maankäytön suunnittelussa tulee huomioida arkeologisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja kohteet. Maankäytön suunnittelussa tulee kehittää kuntarajojen ylittävää yhteistyötä ja mahdollista kuntien yhteistä yleiskaavoitusta. Kehitettäessä kaupungin vetovoimaa merenläheisenä asumisympäristönä tulee maankäyttö- ja ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti luonnon kehityskulujen alueellinen edustavuus turvata.</p>

kk

	<p><b>Jokilaaksojen kehittäminen</b></p> <p><b>Merkinnän kuvaus:</b> Merkinnällä osoitetaan maaseutuasutuksen alueita jokilaaksoissa, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä.</p> <p><b>Suunnittelumääräys:</b> Jokilaaksoissa tulee kehittää kuntien yhteistyötä ja yhteisiä suunnitteluperiaatteita. Alueidenkäytöllä tulee jokilaaksojen valuma-alueilla tapahtuvat toiminnot ohjata niin, että edistetään vesistöjen tilan paranemista. Rakentamista ei tule osoittaa tulvaherkille alueille. Alueidenkäytön suunnittelussa tulee myös ottaa huomioon kulttuurimaisema-arvot. Maaseutua kehitettäessä tulee sovittaa yhteen maaseutuelinkeinojen, pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen tavoitteet. Yleinen suunnittelumääräys koskee maakunnan kaikkia jokilaaksoja mukaan lukien Kyrönjokilaakso.</p> <p><b>mk-6 LUODON- JA ÖJANJÄRVI</b></p> <p><b>Suunnittelumääräys:</b> Alueidenkäytön suunnittelussa tulee edistää vedenlaadun parantamista. Alueen virkistyskäyttöä ja matkailua tulee kehittää.</p>
	<p><b>Matkailun vetovoima-alue / matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue</b></p> <p><b>Merkinnän kuvaus:</b> Merkinnällä osoitetaan matkailun kannalta vetovoimaisia alueita.</p> <p><b>Suunnittelumääräys:</b> Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja kehitettäessä tulee ottaa huomioon alueen erityisominaisuudet ja hyödyntää niiden vetovoimaisuutta. Virkistysalueista ja -reitistöistä tulee muodostaa yhteistoimintaverkostoja. Matkailua ja virkistystä palveleva rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöön.</p> <p><b>mv-9, PIETARSAAREN SEUTU</b></p> <p><b>Luonto ja kulttuuri maalla ja merellä:</b> Merenkulun ja laivan-/veneerakennuksen perinteet, puukaupunginosat, puutarhat rannikkovyöhykkeellä. Joet, järvet, metsät, vaellus- ja pyöräreitit, virkistyskalastus (luontomat-kailu) ovat perusteena alueen itäosassa. Muinaisjäännöksiä.</p>
	<p><b>Rantavyöhyke</b></p> <p><b>Merkinnän kuvaus:</b> Merkinnällä osoitetaan kolme suuntaa-antavaa rantavyöhykettä, jotka on jaettu luonnon, saavutettavuuden, palvelumahdollisuuksien ja rakentamisen ohjaamistarpeen perusteella. Vyöhykkeet ovat ulkovyöhyke, välivyöhyke ja mannervyöhyke.</p> <p><b>Suunnittelumääräys:</b> Rakentaminen tulee ohjata ensisijaisesti mannervyöhykkeelle. Rakentaminen tulee ohjata sietokyvyltään hyvillä rannoilla turvaten ranta-alueiden riittävät virkistyskäyttömahdollisuudet. Kaavoituksessa tulee turvata maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus ja ottaa huomioon rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille, palvelujen kohtuullinen saavutettavuus ja vesihuollon järjestäminen. Ympäristönäkökohdat tulee ottaa huomioon kaikessa rannalla tapahtuvassa toiminnassa, erityisesti ulkovyöhykkeellä.</p> <p><b>MANNERVYÖHYKE</b></p> <p>Vapaa-ajan rakentaminen tulee ensisijaisesti ohjata mannervyöhykkeen sietokykyisille rannoille. Vakituisen asumisen tulee tukeutua olemassa olevaan rakentamiseen, kylien palveluiden ja liikenneverkon läheisyyteen. Rakentamisessa tulee edistää maisema- ja luonnonarvojen säilymistä.</p>
	<p><b>Melontaan soveltuva vesistö</b></p> <p><b>Merkinnän kuvaus:</b> Merkinnällä osoitetaan melontaan soveltuvat suojaiset sisäsaaristoalueet.</p>
	<p><b>Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokas alue</b></p> <p><b>Merkinnän kuvaus:</b> Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt.</p> <p><b>Suunnittelumääräys:</b> Alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä</p>

	tulee edistää alueiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen säilymistä. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on otettava huomioon maisema-alueiden ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet, erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus.
	<p><b>Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tai seudullisesti arvokas alue</b></p> <p><b>Merkinnän kuvaus:</b> Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt.</p> <p><b>Suunnittelumääräys:</b> Alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee edistää alueiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen säilymistä. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on otettava huomioon maisema-alueiden ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet, erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus.</p>
	<p><b>Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue</b></p> <p><b>Merkinnän kuvaus:</b> Merkinnällä osoitetaan suojelualueiden ulkopuolella olevia tärkeitä lintualueita. Informatiivisella merkinnällä osoitetaan tärkeimmät suojelualueiden ulkopuoliset valtakunnallisesti merkittävät linnustoalueet. Merkintä ei rajoita alueen käyttöä esim. maa- ja metsätalouteen. Alueen sisällä voi olla useita eri maankäyttömuotoja.</p>
	<p><b>Pyöräilyreitti</b></p>
	<p><b>Päävesijohto</b></p> <p><b>Merkinnän kuvaus:</b> Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vesihuollon kannalta seudullisesti tärkeimmät päävesijohdot.</p>
	<p><b>Rakennettu alue</b></p>

### 3.2.1.2.1 Vaihemaakuntakaava 1

Vaihemaakuntakaava 1 - Kaupallisten palvelujen sijoittuminen hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 14.5.2012 ja vahvistettiin ympäristöministeriössä 4.10.2013.

Kaava-alueelle ei ole varauksia vaihemaakuntakaavassa.

### 3.2.1.2.2 Vaihemaakuntakaava 2

Vaihemaakuntakaavan 2 – Uusiutuvat energiamuodot ja niiden sijoittuminen Pohjanmaalla hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 12.5.2014 ja vahvistettiin ympäristöministeriössä 14.12.2015.

Kaava-alueelle ei ole varauksia vaihemaakuntakaavassa.

### 3.2.1.3 Yleiskaava

Fagernäsissä on osayleiskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 22.10.2002. Kaavan tarkistaminen aiotaan aloittaa vuonna 2017.





## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET

Kunnilla on Suomen lainsäädännön mukaan kaavoitusmonopoli omassa kunnassaan, ja siten on koko kaavoitusprosessin ajan tehtävä sujuvaa yhteistyötä Luodon kunnan kanssa tiedonkulun varmistamiseksi. Osallisille tulee antaa mahdollisuus tulla kuulluksi, ja siksi tulee järjestää virallisia nähtävilläolovaiheita.

Ensimmäisessä vaiheessa laaditaan *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)*. OAS asetetaan julkisesti nähtäville. Nähtävilläolokautena 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 päivitetään kaavoitusprosessin aikana.

Toisessa vaiheessa laaditaan *luonnos* alueen maankäytöstä, jossa huomioidaan OAS:n nähtävilläolovaiheessa saatu palaute. Laaditut ja olemassa olevat hanketta koskevat selvitykset otetaan huomioon. Kun toimiva kaavaratkaisu on saatu aikaan, luonnos asetetaan julkisesti nähtäville. Nähtävilläolokautena osalliset voivat jättää huomautuksia ja viranomaisilta pyydetään lausunnot.

*Ensimmäinen ja toinen vaihe voidaan tehdä samanaikaisesti.*

Kolmannessa vaiheessa laaditaan *ehdotus* alueen maankäytöstä, jossa huomioidaan luonnoksen nähtävilläolovaiheessa saatu palaute. Ehdotus laaditaan parhaan mahdollisen ratkaisun saamiseksi. Kun toimiva kaavaratkaisu on saatu aikaan, ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Nähtävilläolokautena osalliset voivat jättää muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään lausunnot.

Neljännessä vaiheessa ehdotukseen *tehdään teknisiä tarkistuksia*. Tekniset tarkistukset tehdään ehdotuksen nähtävilläolovaiheessa saadun palautteen perusteella sekä mahdollisten pienten virheiden korjaamiseksi. Jos ehdotukseen on tehtävä suuria muutoksia, ehdotus voidaan joutua asettamaan uudelleen virallisesti nähtäville. Pienet korjaukset ehdotukseen eivät kuitenkaan vaadi uutta nähtävilläoloa.

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

### 4.1 Asemakaavoituksen tarve

Asemakaavan tarkistamiseen on muodostunut tarve, koska kaavaa on ajantasaistettava siten, että se vastaa nykyisiä käyttötarkoituksia. Tarkistuksen lisäksi on tarkoitus myös laajentaa kaavaa, mm. hautausmaa-alueita ja siihen liittyvää pysäköintialuetta on tarpeen laajentaa.

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

Kaavoitusjaosto päätti alueen asemakaavan tarkistamisesta 2.11.2016 § 35. Aloitteen asemakaavan tarkistamisesta on tehnyt Luodon kunta.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavoitusprosessin aikana kuullaan asianomaisia osallisia. Erillisneuvotteluita asianomaisten viranomaisten kanssa järjestetään tarpeen mukaan. Asemakaavan nähtävilläolojen aikana on mahdollisuus jättää palautetta.

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti (MRL 62 §:n mukaisesti).

Kaavoituksessa osallisiksi on määritelty seuraavat (MRA 28 §:n mukaisesti):

**Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:**

- Luodon kunnan eri hallintotoimet – (norra Larsmovägen 30, 68570 Larsmo)
- Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus – (PL 262, 65101 Vasa)
- Pohjanmaan museo – (Museokatu 3-4, 65100 Vasa)
- Pohjanmaan liitto – (PL 174, 65101 Vasa)
- Keski-Pohjanmaan ja Pietarsaaren alueen pelastuslaitos (Pääkonttori: Kustaa Adolfinkatu 76, 67200 Kokkola)
- Pietarsaaren kaupunki – sosiaali- ja terveysvirasto – (PL 111, 68601 Pietarsaari)

**Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoitus koskee:**

- Oy Herrfors Ab – (Köpmansgatan 10, 68600 Pietarsaari)
- JNT Ab – (Alholmsgatan 3, 68600 Pietarsaari)

**Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa:**

- Kaava-alueen ja sen vaikutusalueen käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat.
- Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimintaan tai sidosryhmiin kaavoituksella saattaa olla vaikutuksia.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavoitusjaosto hyväksyi 16.2.2016 kaavoituskatsauksen vuodelle 2016. Kaavoituskatsauksen mukaan asemakaavan tarkistus käynnistetään vuoden 2016 aikana.

Kaavoitus tuli vireille ilmoituksella paikallislehdissä \_\_.\_\_.201\_\_.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Tätä kohtaa täydennetään päivämäärillä kaavoitusprosessin aikana sitä mukaa kuin kyseinen vaihe on käsitelty.

- Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2017 MRL 62 §:n mukaisesti. Luonnoksesta lähetettiin lausuntopyynnöt viranomaisille ja yhteisöille MRA 30 §:n mukaisesti. Luonnoksesta saatiin \_\_ lausuntoa ja \_\_ mielipidettä.
- Ehdotus oli nähtävillä \_\_. - \_\_. \_\_.201\_\_ MRL 65 §:n mukaisesti. Lausuntopyynnöt on lähetetty asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille MRA 27 §:n ja MRL 28 §:n mukaisesti. Kaavaehdotuksesta saatiin \_\_ lausuntoa ja \_\_ muistutusta.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten kuuleminen hoidetaan kaavoituksen aikana lausuntomenettelyllä, erillisneuvotte-  
luja järjestetään tarpeen mukaan kaavoitusprosessin aikana.



## 5. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

*Kaavoituksen perustana ovat Maankäyttö- ja rakennuslain 5 § – Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet ja 9 § - Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa.*

Asemakaavalla pyritään kehittämään ja ajantasaistamaan alueen maankäyttöä. Tavoitteena on ajantasainen asemakaava, joka vastaa todellisuutta ja samanaikaisesti on esitettyjen tarpeiden mukainen. Osatavoitteena on ollut tilavarauksen huomioiminen kevyen liikenteen väylälle Fager-  
näsintien varteen.

Maakuntakaava, nykyiset asemakaavat ja ajantasainen kiinteistöjako muodostavat asemakaavan tarkistamiseen ja laajentamiseen tausta-aineiston. Laadittu luontoselvitys ja rakennetun ympäristön selvitys toimivat kaavoituksen pohjana, ks. kohdat 1.4 ja 1.5.

## 6. ASEMAKAAVAN KEHITTÄMINEN

Laaditussa kaavaluonnoksessa on huomioitu kunnan esittämät tavoitteet ja tarkistustarpeet. Nykyistä maankäyttöä on tutkittu ja kaavan rakenteellisessa parantamisessa todetut tarpeet otettu huomioon. *Kohdassa 5* esitettyjen selvien tavoitteiden lisäksi on tehty normaaleja teknisiä tarkistustoimenpiteitä. Taustaselvitykset on huomioitu.

### 6.1 Asemakaavaluonnos

**Kuva 7. Asemakaavaluonnos.**

#### 6.1.1 Luonnoksen nähtävilläoloaikana saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen

Kooste viranomaisten lausunnoista ja saaduista mielipiteistä asemakaavaluonnoksen virallisen nähtävilläolon ajalta, sekä vastineet niihin esitetään liitteessä **Liite 4a** (täydennetään myöhemmin).

### 6.2 Asemakaavaehdotus

Täydennetään myöhemmin kaavoitusprosessin aikana.

#### 6.2.1 Ehdotuksen nähtävilläoloaikana saadut lausunnot ja muistutukset sekä niiden huomioon ottaminen

Kooste viranomaisten lausunnoista ja saaduista mielipiteistä asemakaavaehdotuksen virallisen nähtävilläolon ajalta, sekä vastineet niihin esitetään liitteessä **Liite 4b** (täydennetään myöhemmin).

## 7. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 7.1 Kaavan rakenne

Tarkistus- ja laajennustyö ei ole aiheuttanut suuria muutoksia maankäyttöön. Nykyistä asemakaavaa on käytetty runkona uuden kaavan laatimisessa.

Kaavan tarkistamisessa on pyritty sovittamaan maankäyttöä olemassa olevaan tilanteeseen ja antamaan tilaa eri toimintojen jatkokehittämiseen alueella.

Asemakaava sisältää asumisen, kirkollisen toiminnan, pysäköintialueen, venesataman, maatalo-  
usalueen sekä viheralueen toimintoja.

### 7.1.1 Mitoitus

Laajennuksella (aiemmin kaavoittamatonta aluetta) on muodostettu autopaikkojen korttelialuetta (LPA) ja osittain pienempi alue, joka on osoitettu lähivirkistykseen (VL).

Tarkistus muodostuu ennen kaikkea teknisistä tarkistuksista. Merkittävimmät muutokset ovat, että Marieholmintien varteen on osoitettu loma- ja matkailualue (R-1), hautausmaa-alue (EH) ja siihen liittyvää autopaikkojen korttelialuetta (LPA) on laajennettu. Korttelissa 7 on yksi tontti muutettu liikerakennusten (KL) korttelialueesta erillispientalojen (AO) korttelialueeksi. Aiemmat AM-merkinnät on muutettu AO-merkinnöiksi. Tonttien lukumäärä on sama kuin voimassa olevassa kaavassa.

### 7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen

Asemakaava-alueelle on laadittu uusi luontoselvitys ja rakennusinventointi, selvitykset on huomioitu asemakaavassa. Tällä tavoin varmistetaan luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön arvojen säilyminen.

### 7.3 Kaavan suhde muihin suunnitelmiin

#### Maakuntakaavan huomioiminen:

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

**Toteamus:** Asemakaavan laatimisessa on huomioitu maakuntakaava.

### 7.4 Aluevaraukset

<b>AO</b>	<b>ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE</b>
<b>YL</b>	<b>JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE</b>
<b>YK</b>	<b>KIRKKOJEN JA MUIDEN SEURAKUNNALLISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE</b>
<b>YK-1</b>	<b>KIRKKOJEN JA MUIDEN SEURAKUNNALLISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE</b>
<b>VL</b>	<b>LÄHIVIRKISTYSALUE</b>
<b>RA</b>	<b>LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE</b>
<b>R-1</b>	<b>LOMA- JA MATKAILUALUE</b>
<b>LT</b>	<b>YLEISEN TIEN ALUE</b>
<b>LV</b>	<b>VENESATAMA</b>
<b>LPA</b>	<b>AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE</b>
<b>ET</b>	<b>YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE</b>
<b>EN</b>	<b>ENERGIAHUOLLON ALUE</b>
<b>EH</b>	<b>HAUTAUSMAA-ALUE</b>
<b>M</b>	<b>MAA- JA METSÄTALOUSALUE</b>
<b>MA</b>	<b>MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE</b>
<b>/s</b>	<b>ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN</b>

**Merkinnät yksityiskohtaisesti, ks. asemakaavakartta.**

## 8. KAAVAN VAIKUTUKSET

### 8.1 Selvitys asemakaavan vaikutuksista

#### 8.1.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### Asuminen ja väestörakenne

Asuntoalue pysyy yhtenäisenä verrattuna aiempaan kaavaan lukuun ottamatta tonttia, joka muutetaan KL:stä AO:ksi. Asemakaava ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia alueen asumiseen verrattuna voimassa olevaan tilanteeseen.

##### Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Marieholmintien varteen on osoitettu leiritoimintaan tarkoitettu alue. Kaavan voidaan siten katsoa vaikuttavan myönteisesti virkistykseen ja vapaa-ajan toimintaan.

##### Liikenne

Tonttien lukumäärä pysyy asemakaavassa entisellään. Juhlapyhien aikana liikenne kirkon ja seurakuntatalon ympäristössä voi olla vilkasta ja kevyen liikenteen väylää suositellaan, että voidaan turvallisesti liikkua alueen eri toimintojen välillä/alueen poikki. Kevyen liikenteen väylä voidaan toteuttaa kaavan varausten mukaisesti. Asemakaavan aluevarausten ei arvioida muodostavan sellaisia liikennemääriä, että kaavan toteutumisen myötä tulisi merkittäviä vaikutuksia.

##### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaavassa huomioidaan valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö (RKY) ja alueella olevat suojelunarvoiset rakennukset omilla kaavamerkinnoillään. Arvokas kulttuuriympäristö ja siihen liittyvät rakennukset ovat alueelle ja maisemakuvalle ominaisia. Kaavamääräyksillä pyritään säilyttämään alueella oleva ainutlaatuinen ympäristö. Merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

##### Taajamakuva

Asemakaavan avulla ohjataan toimenpiteitä, joita voi kohdistua mm. rakennuskantaan ja siten ei aiheudu kielteisiä vaikutuksia taajamakuvaan vaan se voidaan säilyttää yhtenäisenä.

##### Tekninen huolto

Nykyistä vesijohtoverkostoa tullaan hyödyntämään ja tarvittaessa laajentamaan. Jätevedenkäsittely hoidetaan kiinteistökohtaisesti ympäristöviranomaisten määräysten mukaisesti. Merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

#### 8.1.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

##### Maiseman erityispiirteet

Kaavaan tehdyt tarkistukset ovat peräisin jo rakennetuista alueista. Asemakaava ei tule aiheuttaa muutoksia maiseman erityispiirteisiin. Asemakaavalla on osoitettu ohjaavia määräyksiä, joilla on huomioitu alueen ja ympäristön ominaispiirteet, joten kaava ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia.

### **Vesistö ja vesitalous**

Luodonjärven rantaan ei ole osoitettu uutta asumista, joten vaikutusten vesistöön katsotaan olevan merkityksettömiä. Hulevesien käsittely ja -imeyttäminen voidaan toteuttaa paikallisesti tonteilla. Merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

### **Luonnonsuojelu**

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita. Luontoselvityksessä annetut suositukset on huomioitu ja vaikutukset luonnonsuojeluun arvioidaan siten hyväksi, merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

## **8.2 Merkinnät ja määräykset**

Kaavan merkinnät on esitetty kohdassa 5.4 – *Aluevaraukset* sekä osoitettu kaavakartalla. Määräykset ainoastaan kaavakartalla.

## **8.3 Nimi**

Kaavan nimi on **KVARNBACKENIN ASEMAKAAVA**.

# **9. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

## **9.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

Tarkoituksena on, että asemakaava hyväksytään kunnanvaltuustossa vuoden 2017 aikana. Alueen toteuttaminen tapahtuu kunnan ja maanomistajien toimesta, kun asemakaava on vahvistettu.