

REVIDERING AV DETALJPLAN STORSTRÖMMEN  
STORSTRÖMMENIN ASEMAKAAVAMUUTOS

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING (PDB)  
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

20.11.2017



**Bild 1.** Planeringsområde.  
**Kuva 1.** Suunnittelualue.

## VAD ÄR PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING (PDB)?

När en plan utarbetas skall enligt Markanvändnings- och bygglagen (MBL 63 §) ett program för deltagande och växelverkan samt för bedömning av planens konsekvenser utarbetas. När planer bereds skall PDB läggas fram så att intressenter samt invånare har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och uttala sin åsikt om planen. Information om framläggningen av PDB meddelas i tidningar, på kommunens hemsida [www.larsmo.fi](http://www.larsmo.fi) och på kommunens officiella anslagstavla i kommungården.

## MIKÄ ON OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA (OAS)?

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63 §) mukaan tulee kaavoitustyöhön sisällyttää suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen tullessa vireille OAS asetetaan nähtäville, jolloin osallisilla ja kuntalaisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä siinä esitetyistä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. OAS:n nähtävilläolosta ilmoitetaan sanomalehdissä, kunnan kotisivuilla [www.larsmo.fi](http://www.larsmo.fi) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla.

## VAD HÄNDER?

Området som planeringen gäller är kvarter 1 och 27 samt trafik-, gatu- och specialområden intill kvarteren på detaljplan Storströmmen. Området ligger strax intill lv 749 ca 7 km norr om Jakobstads centrum och ca 4 km söder om Larsmo centrum. Anders Högberg som är VD för Storströmmens Fastighets Ab lämnade in en ansökan om detaljplaneändring på fastigheten Cederblom RNr: 15:6 till planeringssektionen den 23.3.2017. Målsättningarna är att höja byggnadsrätten på tomt 1 och att utvidga antalet båtplatser framför tomt 1 och 4 samt skapa möjligheter för gästbåtplatser. Samtidigt granskas kvartersgränser och gränser för övriga områden på detaljplaneområdet. En del av vägområdet (lv 749) tas med i detaljplanen för att justera kvartersgränser enligt fastighetsgränser samt för att anpassa planeringsområdet till angränsande detaljplan i söder.

## MITÄ ON TEKEILLÄ?

Asemakaavamuutos koskee Storströmmenin asemakaavaan kuuluvia kortteleita 1 ja 27 sekä niihin kuuluvia liikenne-, katu-, ja erityisalueita. Alue sijaitsee maantie 749:n kupeessa 7 km Pietarsaaren keskustasta pohjoiseen ja 4 km Luodon keskustasta etelään. Storströmmens Fastighets Ab:n toimitusjohtaja Anders Högberg on jättänyt 23.3.2017 kaavoitusjaostolle asemakaavamuutoshakemuksen kiinteistöstä Cederblom RNr: 15:6. Tavoitteina on korottaa tontin 1 rakennusoikeutta, lisätä venepaikkojen määrää tonttien 1 ja 4 edustalla sekä luoda vierasvenepaikkoja. Samalla tarkastellaan korttelirajoja sekä muita aluerajoja asemakaava-alueella. Osa tiealueesta (mt 749) otetaan mukaan asemakaavaan, jotta korttelirajoja voidaan sovittaa kiinteistörajoihin ja suunnittelualueeseen etelässä rajoittuvan asemakaavan rajojen mukaisiksi.

## VAD HAR PLANERATS TIDIGARE?

I Österbottens landskapsplan 2030, fastställd av miljöministeriet 21.12.2010, anges området som bebyggt område med en enhetlig samhällsstruktur i Jakobstad, vilket innebär att Jakobstads ställning som ett regioncentrum i landskapet bör främjas. Vid områdesplanering skall stadsregionens nuvarande struktur vara utgångspunkt samtidigt som möjligheterna att utveckla produktions- och affärsverksamheterna säkerställs. Nya bostadsområden bör placeras fördelaktigt med hänsyn till kollektivtrafiken. Vid planering av markanvändning bör samarbete över kommungränserna utvecklas och gemensam kommunal generalplanering möjliggöras. Vid utveckling av stadens attraktionskraft som en havsnära boendemiljö bör man trygga den regionala typbilden av naturens succession i ett kustområde med landhöjning.

I landskapsplanen är området anvisat med beteckning som anger områden för landsbygdsbebyggelse i å- och älvdalarna, där särskilt sådant boende samt sådan näringsverksamhet och rekreationsverksamhet som faller tillbaka på lantbruket och övriga landsbygdsnäringar, naturen och kulturmiljön samt det fysiska landskapet utvecklas. Vid områdesplanering bör förbättring av vattenkvaliteten främjas. Områdets användning för rekreation och turism bör utvecklas. Längs den regionala vägen 749 anvisas stomvattenledning, överföringsavlopp, cykelled och riktgivande friluftsled. Ytterligare anges vattenområde som lämpar sig för paddling.

Inga fornminnen visas i landskapsplanen.

På området finns ingen aktuell generalplan.

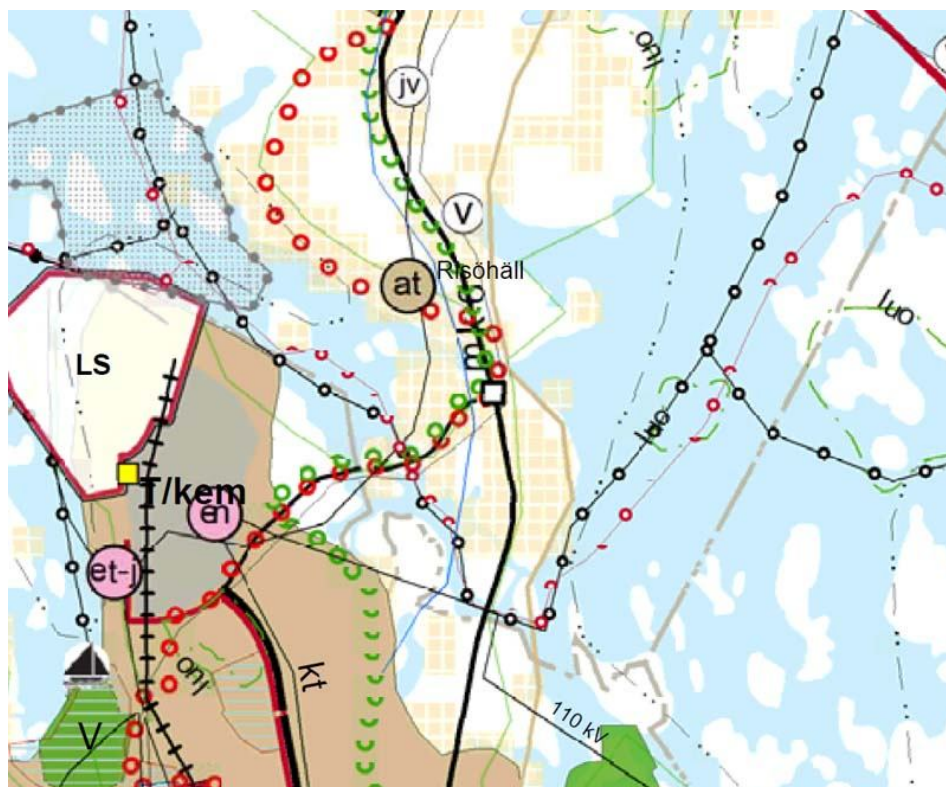


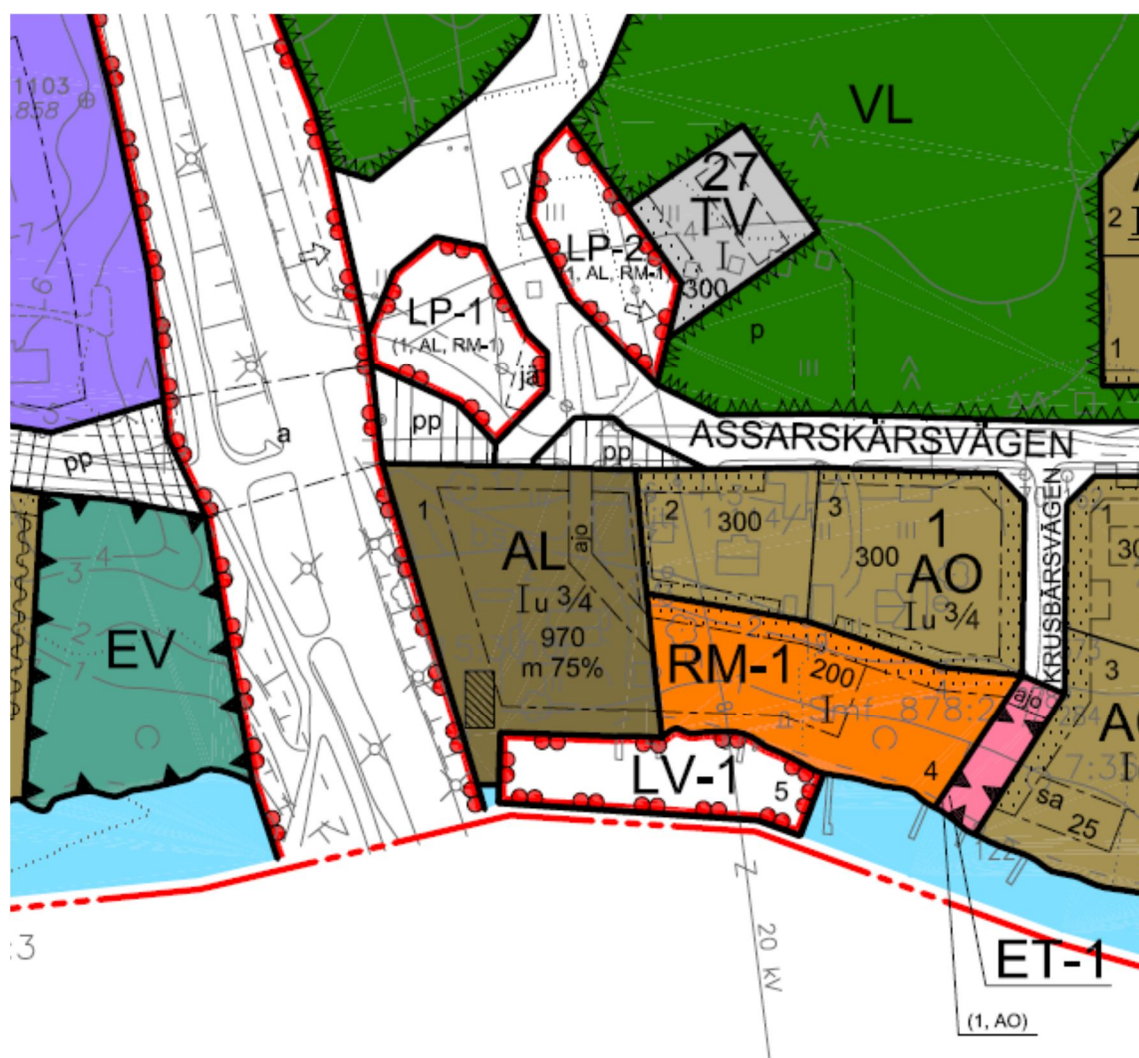
Bild 2. Del ur Österbottens landskapsplan 2030.



**Kuva 2.** Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2030.

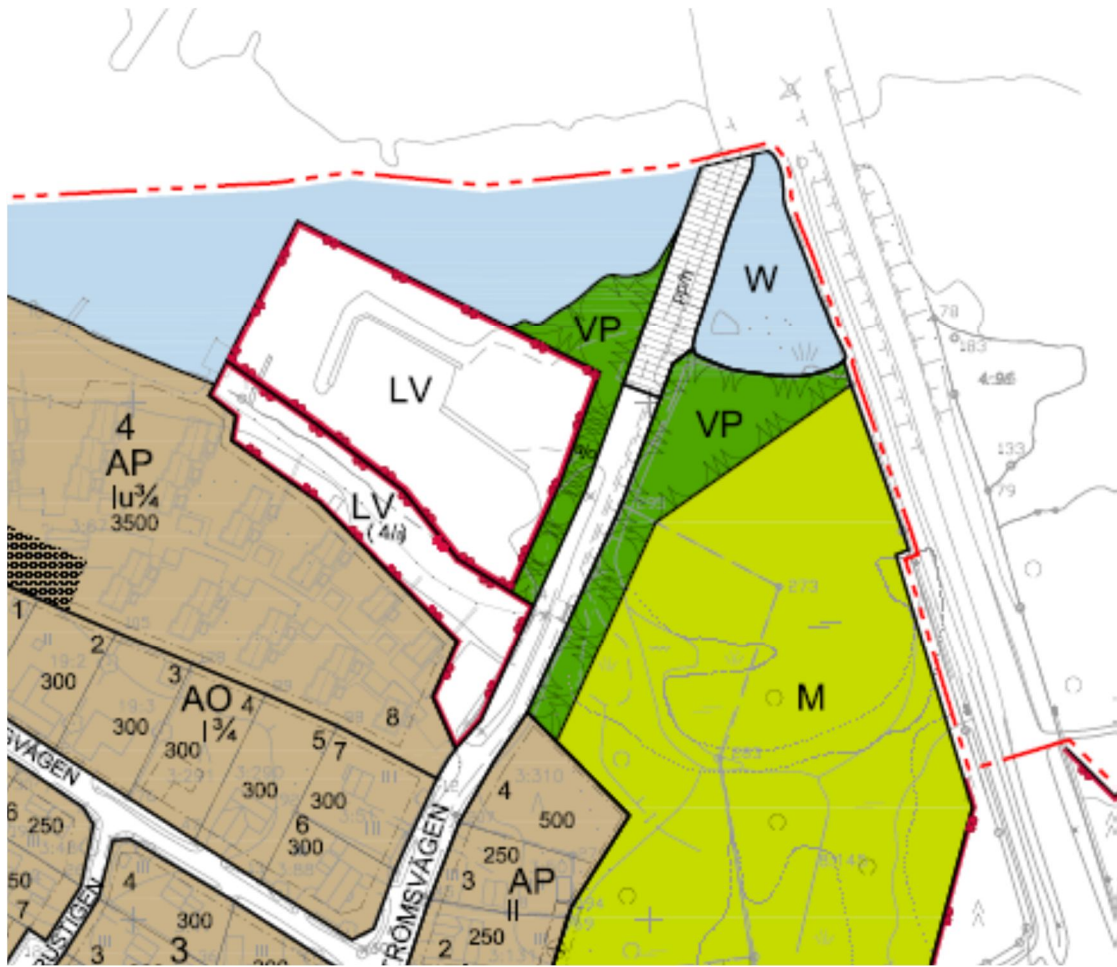
Planeområdet befinner sig på detaljplan Storströmmen som godkändes av kommunfullmäktige 31.8.2004. I detaljplanen anges tomt 1 i kvarter 1 som AL, *kvartersområde för bostads-, affärs-, och kontorsbyggnader*. Tomt 2 och 3 i kvarter 1 anges som AO, *kvartersområde för fristående småhus*. Tomt 4 i kvarter 1 anges som RM-1, *kvartersområde för byggnader som betjänar turism och rekreation*. Söder om tomt 1 och 4 anges W, *vattenområde* och LV-1, *kvartersområde för småbåtshamn var man får placera 5 permanenta båtplatser och en gästbrygga för tillfällig förtöjning för 10 båtar samt en bastubyggnad på vattnet*. Norr om kvarter 1 finns gatuområde, gata reserverad för gång-och cykeltrafik samt LP-1 och LP-2-område, *område för parkering*, samt VL-område, *område för närrekreation*. Kvarter 27 anges som TV-område, *kvartersområde för lagerbyggnader*. På området tillåts inte utomhuslagring. LT-området, *område för allmän väg*, tas även med i detaljplaneändringen

Planeområdet angränsar i söder till Lilla Furuholmen detaljplaneändring och utvidgning som godkändes av kommunfullmäktige 14.12.2011.



**Bild 3.** Del ur detaljplan Storströmmen.

**Kuva 3.** Ote Storströmmenin asemakaavasta.



**Bild 4.** Del ur Lilla Furuholmen detaljplaneändring och utvidgning  
**Kuva 4.** Ote Lilla Furuholmenin asemakaavamuutoksesta ja laajennuksesta.

## MITÄ AIEMMIN ON SUUNNITELTU?

Ympäristöministeriön 21.12.2010 vahvistamassa Pohjanmaan maakuntakaava 2030:ssä alue on merkitty Pietarsaaren yhtenäisen yhdyskuntarakenteen alueeksi. Määräyksen mukaan 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. Maankäytön suunnittelussa tulee kehittää kuntarajojen ylittävää yhteistyötä ja mahdollista kuntien yhteistä yleiskaavoitusta. Kehitettäessä kaupungin vetovoimaa merenläheisenä asumisympäristönä tulee maankokoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus turvata.

Maakuntakaavassa alue on merkitty merkinnällä, jolla osoitetaan maaseutuasutuksen alueita jokilaaksoissa, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Alueidenkäytön suunnittelussa tulee edistää vedenlaadun parantamista. Alueen virkistyskäyttöä ja matkailua tulee kehittää. Maantie 749:ää pitkin on esitetty runkovesijohto, siirtojätevesiviemäri, pyöräreitti ja ohjeellinen ulkoilureitti sekä melontaan soveltuva suojaisa sisäsaaristoalue.

Maakuntakaavassa ei ole osoitettu alueelle muinaismuistoja.

Alueelle ei ole voimassaolevaa yleiskaavaa.

Suunnittelualue sijaitsee kunnanhallituksen 31.8.2004 hyväksymällä Storströmmenin asemakaava-alueella. Asemakaavassa esitetään tontti 1 korttelissa 1 AL-alueena, *asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue*. Tontit 2 ja 3 korttelissa 1 esitetään AO-alueena, *erillispientalojen korttelialue*. Tontti 4 korttelissa 1 esitetään RM-1-alueena, *matkailua palvelevien rakennusten korttelialue*. Tonttien 1 ja 4 eteläpuolella esitetään W-alue, *vesialue* ja LV-1 alue, *pienveneiden korttelialue jossa viisi pysyvää venepaikkaa, väliaikaiseen kiinnitykseen tarkoitettu kymmenen veneen vierasvenelaituri sekä kelluva saunarakennus*. Korttelin 1 pohjoispuolella sijaitsee katualue, kävely- ja pyörätielle varattu katu sekä LP-1 ja LP-2-alueet, *yleinen pysäköintialue*, sekä VL-alue, *lähivirkistysalue*. Kortteli 27 esitetään TV-alueena, *varastorakennusten korttelialue*. Varastointi ulkona ei ole sallittua alueella. LT-alue, *yleisen tien alue*, otetaan myös mukaan asemakaavanmuutokseen.

Suunnittelualue rajoittuu etelässä kunnanhallituksen 14.12.2011 hyväksymään Lilla Furuholmenin asemakaavanmuutos- ja laajennusalueeseen.

## VAD FORSKAS OCH EVALUERAS?

Utarbetningen av detaljplanen utförs i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. I planläggningen tas bland annat Österbottens landskapsplan i beaktande. Utifrån planen utreds följande konsekvenser och inverkningar:

<b>Samhällsstrukturen och naturomgivningen</b>	-inverkningar på vattendrag, grundvatten och jord- och berggrund
<b>Den byggda miljön</b>	-inverkningar på byggnadsarvet -inverkningar på trafikarrangeman och stigar -möjliga störningsfaktorer
<b>Sociala och kulturella inverkningar</b>	-inverkningar på fritidssysselsättning och trivsel
<b>Ekonomiska inverkningar</b>	-uppskattning av planens helhetsekonomiska inverkan

Tabell 1. Detaljplanens inverkningar som bör utredas.

## MITÄ TUTKITAAN JA ARVIOIDAAN?

Asemakaavan laatiminen perustuu maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntöön. Kaavan laatimisessa otetaan huomioon Pohjanmaan maakuntakaava. Kaavan aiheuttamista vaikutuksista arvioidaan seuraavia seikkoja:

<b>Maisemarakenne ja luonnonympäristö</b>	- vaikutukset vesistöön, pohjaveteen, maa- ja kallioperään
<b>Rakennettu ympäristö</b>	- vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön - vaikutukset liikenneverkkoon ja polkuihin - mahdolliset häiriötekijät
<b>Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset</b>	- vaikutukset vapaa-ajanviettoon ja viihtyisyyteen
<b>Taloudelliset vaikutukset</b>	- arvio kaavan kokonaistaloudellisista vaikutuksista

Taulukko 1. Selvitettävät asemakaavan vaikutukset.

## VEM ÄR INTRESSENTER I PLANERINGEN?

Enligt MBL 62 § är intressenter markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen. Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen uttala sin åsikt i saken. Denna detaljplans intressenter är följande:

<b>Markägare och invånare</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- markägarna och grannar</li><li>- invånarna på området</li><li>- företag och samfund som fungerar på området</li></ul>
<b>Förvaltningsenheter</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- kommunstyrelsen</li><li>- sektorn för tekniska tjänster</li></ul>
<b>Myndigheter</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- NTM-centralen i Södra Österbotten</li><li>- Mellersta Österbottens och Jakobstadsområdets räddningsverk</li><li>- Social- och hälsovårdsverkets hälsoinspektionsbyrå i Jakobstad</li><li>- Österbottens förbund</li></ul>
<b>Övriga</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Larsmo bys samfällda områden</li><li>- Oy Herrfors Ab</li><li>- Jakobstadsnejdens Telefon</li></ul>

Tabell 2. Detaljplanens intressenter.

## KETKÄ OVAT OSALLISIA SUUNNITELUSSA?

MRL 62 §:n mukaisesti osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä. Tähän kaavaan osallisina ovat seuraavat tahot:

<b>Maanomistajat ja asukkaat</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- maanomistajat ja naapurit</li><li>- alueen asukkaat</li><li>- alueella toimivat yritykset ja yhteisöt</li></ul>
<b>Kunnan hallintokunnat</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- kunnanhallitus</li><li>- teknisten palveluiden toimiala</li></ul>
<b>Viranomaiset</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus</li><li>- Keski-Pohjanmaan ja Pietarsaaren alueen pelastuslaitos</li><li>- Pietarsaaren sosiaali- ja terveystyö, Terveystyö</li><li>- Pohjanmaan liitto</li></ul>
<b>Muut</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Larsmo bys samfällda områden</li><li>- Oy Herrfors Ab</li><li>- Pietarsaaren Seudun Puhelin</li></ul>

Taulukko 2. Asemakaavan osalliset



## NÄR OCH HUR KAN MAN TA DEL I PLANERINGEN?

### Utlåtanden, anmärkningar och besvär

Planförslaget läggs fram offentligt efter att det färdigställts enligt MBL 65 § och MBF 27 §. I detta skede har intressenterna och kommunmedlemmarna möjlighet att lämna en skriftlig *anmärkning* inom given tidsperiod. Samtidigt begärs myndigheternas *utlåtande*. Information om framläggande av planförslaget informeras i tidningar, på kommunens hemsida [www.larsmo.fi](http://www.larsmo.fi) och på kommunens officiella anslagstavla i kottungården.

Kommunstyrelsen överlämnar detaljplanen till *kommunfullmäktige* för godkännande. Godkännandet informeras enligt MBF i tidningar och på den offentliga informationstavlan. Besvär i kommunens beslut som gäller godkännandet söks hos Vasa förvaltningsdomstol, så som har stiftats i kommunlagen.

Ytterligare har intressenter enligt MBL 64 § möjlighet att innan ett planeförslag läggs fram föreslå Västra Finlands miljöcentral samråd huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt.

### Samarbete mellan myndigheter

Myndighetssamråd ordnas vid behov.

## MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA KAAVOITUKSEEN?

### Lausunnot, muistutukset ja valitukset

Asemakaavaehdotuksen valmistuttua se asetetaan MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville, jolloin osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus jättää siitä kirjallinen *muistutus* ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Samalla pyydetään asiaan kuuluvat *viranomaislausunnot*. Nähtävilläolosta ilmoitetaan sanomalehdissä, kunnan kotisivuilla [www.larsmo.fi](http://www.larsmo.fi) sekä Luodon kunnan virallisella ilmoitustaululla kunnantalolla.

Asemakaava annetaan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi kunnanhallituksen esityksestä. Hyväksymisestä ilmoitetaan MRA:n mukaisesti sanomalehdissä ja virallisella ilmoitustaululla. Hyväksymispäätökseen voi hakea muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään.

Lisäksi osallisilla on MRL 64 §:n mukaisesti mahdollisuus ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville esittää neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle.

### Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.



## **VILKA RÄTTVERKNINGAR HAR DETALJPLANEN?**

Detaljplanen styr byggandet. En byggnad får inte uppföras i strid med detaljplanen. Beträffande andra åtgärder som förändrar miljön skall detaljplanen beaktas. På ett detaljplaneområde får inte placeras funktioner som strider mot detaljplanebestämmelser som avser att förhindra eller begränsa miljökonsekvenser som är skadliga eller förorsakar störningar.

## **MITÄ OIKEUSVAIKUTUKSIA ASEMAKAAVALLA ON?**

Asemakaava ohjaa rakentamista. Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Myös muiden ympäristön muutostoinenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon. Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa asemakaavamääräysten vastaisia toimintoja tai toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle alueiden käytölle.

## **VEM FÖRBEREDAR OCH VARIFRÅN FÅR MAN INFORMATION?**

För planens beredning ansvarar Arkitekt Ab Rajaniemi, som ansvarig person fungerar teknologie doktor, arkitekt SAFA Juho Rajaniemi, juho@rajaniemi.info, tel. 044 524 7245. Som planerare fungerar byggnadsingenjör AnneMo Kaitfors, annemo@rajaniemi.info, tel. 044 524 7247.

Som Larsmo kommuns kontaktperson fungerar markanvändningsingenjör Thomas Källdström, thomas.kaldstrom@larsmo.fi, tel. 044 7877 225.

## **KUKA VALMISTEELEE JA MISTÄ TIETOA SAA?**

Kaavan laatimistyöstä vastaa Arkkitehti Oy Rajaniemi, jossa hankkeen vastuuhenkilönä toimii tekniikan tohtori, arkkitehti SAFA Juho Rajaniemi, juho@rajaniemi.info, puh. 044 524 7245. Kaavasuunnittelijana toimii rakennusinsinööri AnneMo Kaitfors, annemo@rajaniemi.info, puh. 044 524 7247.

Luodon kunnan yhteyshenkilönä toimii maankäyttöinsinööri Thomas Källdström, thomas.kaldstrom@larsmo.fi, puh. 044 7877 225.