

STORSTRÖMMENIN ASEMAKAAVAMUUTOS ASEMAKAAVASELOSTUS, EHDOTUS

11.6.2018



STORSTRÖMMENIN ASEMAKAAVAMUUTOS

ASEMAKAAVASELOSTUS

Asemakaavamuutos koskee Storströmmenin asemakaavan kortteleita 1 ja 27 sekä niihin liittyviä liikenne-, katu-, virkistys- vesi ja erityisalueilla. Alue on rakennettua.

Asemakaavamuutoksella muodostetaan korttelit 1, 27, 32 ja 33 sekä niihin liittyvät liikenne-, katu-, virkistys ja erityisalueet.

Asemakaavaselostus koskee Luodon kunnanvaltuuston . .2018 § hyväksymää asemakaavakarttaa.

Kaava-alueen sijainti ja nimi

Yhteensä noin 3,77 hehtaarin kokoinen asemakaava-alue sijaitsee maantie 749:n vieressä noin 7 km Pietarsaaren keskustasta pohjoiseen ja noin 4 km Luodon keskustasta etelään. Asemakaava-alueen rajat on esitetty kannen kuvassa. Asemakaavan muutoksen nimi on Storströmmenin asemakaavamuutos.

Kaavan laatija

Kaavan laatija on Arkkitehti Oy Rajaniemi, jossa vastaavana henkilönä toimii tekn.tri. arkkitehti SAFA Juhon Rajaniemi. Kavasuunnittelijana toimii rakennusinsinööri Anne Mo Kaitfors. Luodon kunnan vastuhenkilönä toimii maankäyttöinsinööri Thomas Källdström.

SISÄLLYSLUETTELO

1. TIIVISTELMÄ

- 1.1 Asemakaavan vaiheet
- 1.2 Asemakaava
- 1.3 Asemakaavan toteutus

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

- 2.1.1 Alueen yleiskuvaus
- 2.1.2 Luonnonympäristö
- 2.1.3 Rakennettu ympäristö
- 2.1.4 Tekniset verkostot
- 2.1.5 Maanomistus
- 2.1.6 Alueen rakennushistoria

2.2 Suunnittelutilanne

- 2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet
- 2.2.2 Maakuntakaava
- 2.2.3 Yleiskaava
- 2.2.4 Aiemmat asemakaavat

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve

3.2 Suunnittelun käynnistäminen

3.3. Osallistuminen ja yhteistyö

- 3.3.1 Osalliset
- 3.3.2 Vireilletulo
- 3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
- 3.3.4 Viranomaisyhteistyö

3.4 Asemakaavan tavoitteet

- 3.4.1 Yleiset tavoitteet
- 3.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

4.2 Tavoitteiden toteutuminen

4.3 Kaavan vaikutukset

4.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

4.5 Nimistö

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

LIITTEET

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1. TIIVISTELMÄ

1.1 Asemakaavan vaiheet

Storströmmens Fastighets Ab jätti suunnittelujaokselle 23.3.2017 asemakaavan muutoshakemuksen kiinteistölle Cederblom RNR: 15:6.

15.5.2017 § 21 suunnittelujaos päätti aloittaa asemakaavan muutoksen osalla Storströmmenin asemakaavan kortteleista ja pyytää tarjoukset asemakaavan muutoksen laatimisesta.

15.8.2017 § 30 suunnittelujaos valitsi Arkkitehti Oy Rajaniemen asemakaavan muutoksen laatijakonsultiksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.– 12.12.2017.

Asemakaava-aluetta laajennettiin ja uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 18.4.– 2.5.2018.

1.2 Asemakaava

Suunnittelualue koskee Storströmmenin asemakaavan kortteleita 1 ja 27 sekä niihin liittyviä liikenne-, katu-, virkistys- vesi ja erityisalueita. Tavoitteena on nostaa korttelin 1 tontin 1 rakennusoikeutta sekä lisätä venepaikkojen lukumäärää korttelin 1 tonttien 1 ja 4 edessä sekä luoda mahdollisuuksia vierasvenepaikkojen rakentamiselle. Samalla tarkistetaan korttelien ja muiden alueiden rajoja.

Yksi maanomistaja otti yhteyttä Luodon kuntaan joulukuussa 2017 ja toivoi voimassa olevassa asemakaavassa pienvenesatamaksi osoitetun alueen muuttamista erillispientalotontiksi. Osa tiealueesta (mt 749) sisällytetään asemakaavan muutosalueeseen, jotta kaavan korttelirajoja voidaan muuttaa kiinteistörajojen mukaisiksi sekä sovittaa asemakaava-aluetta eteläpuoliseen asemakaavaan.

1.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa, kun kaava on saanut lainvoiman. Uusi erillispientalotontti sijaitsee alavalla alueella ja sen rakentaminen edellyttää tontin maanpinnan nostoa. Maanomistaja vastaa toimenpiteen kustannuksista sekä sen tekemisestä maisemalliset seikat huomioon ottaen. Asemakaavan toteutuksen odotetaan alkavan aikaisintaan vuoden 2018 lopussa.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue on rakennettua aluetta. Alue on kauttaaltaan asemakaavoitettu. Kaava-alue koostuu tie-, katu- ja pysäköintialueista sekä lähivirkistysalueista, kävelylle ja pyöräilylle varatuista katualueista, vesialueista sekä pienvenesatamasta.

Suunnittelussa on käytetty kunnan pohjakarttaa. Pohjakartan on laatinut FM-International Oy stereokartoituksen avulla. Alue on ilmakuvaattu 28.4.2015. Koordinaatistojärjestelmä on GK23 ja korkeusjärjestelmä N2000. Maankäyttöinsinööri Thomas Kälström on hyväksynyt asemakaavan pohjakartan 30.3.2016.

2.1.2 Luonnonympäristö

Tyrnietien vieressä on pieni metsäalue, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi. Asemakaava-alueen pohjoisosassa on ranta-alue, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu pienvenesatamaksi.



Kuva 1. Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2004 pienvenesatamaksi osoitettu alue.

Pietarsaarentien sillat erottavat Luodonjärven merestä. Luodonjärvi rakennettiin 1962 toimittamaan vettä teollisuudelle ja Pietarsaaren kaupungille. Järvi muodostettiin patoamalla merestä Kalvholmsfjärden, Hästfjärden, Gloskärsfjärden ja Korvskärsfjärden. Öjanjärvi padottiin vuonna 1969. Näin syntyneeseen Luodon-Öjanjärveen virtaa vettä Kruunupyyn-, Ähtävän-, Purmon- ja Kovjoesta. Luodon-Öjanjärvestä vesi laskee mereen kahden Hästgrundetin länsipuolella olevan sulun kautta sekä kahden Gertrudströmmenin sulun kautta. Myös Gertrudin ja Krekilän kalareittien kautta virtaa vettä mereen.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Korttelin 1 tonteille 1 ja 4 on rakennettu asuin- ja liikerakennuksia sekä rakennuksia, jotka palvelevat turismia ja virkistystä. Tonteille 2 ja 3 korttelissa 1 on rakennettu asuinrakennuksia. Kortteli 27 on rakentamaton korttelialue varastorakennuksille.

Alueella ei ole tiedossa muinaismuistoja.



Kuvat 2 ja 3. Rakennukset ja rantalinja tonteilla 1 ja 4 korttelissa 1.



Kuva 4. Rakennuksia korttelin 1 tontilla 1.



Kuva 5. Rakennuksia korttelin 1 tontilla 2.



Kuva 6. Rakennuksia korttelin 1 tontilla 3.



Kuva 7. Alue väliaikaista pysäköintiä varten VL-alueella. Taustalla alue pysäköinnille ja varistorakennuksille.



Kuva 8. Näkymä Eteläiseltä Luodontieltä, mt749, etelästä katsottuna.

2.1.4 Tekniset verkostot

Alueella on olemassa oleva kunnallistekniikka.

2.1.5 Maanomistus

Storströmmens Fastighets Ab omistaa kiinteistön Cederblom RNr:15:6. Valtio omistaa maantie 749:n tiealueen. Kiinteistöt 1:2 ja 6:78 ovat yksityisessä omistuksessa. Larsmo bys samfällda områden ja Luodon kunta omistavat asemakaava-alueen muut alueet. Asemakaavoitusprosessin aikana tarkistetaan korttelinrajoja maanomistuksen mukaisiksi.

2.1.6 Alueen rakennushistoria

Storströmmen on pitkän aikaa toiminut jonkinlaisena solmukohtana. 1600-luvun loppupuolella luotsattiin aluksia Kruunubyyn Cronovarvetilta Storströmmenin kautta ja edelleen vanhaan satamaan huollettaviksi.

1800-luvun lopussa alettiin uittaa tukkeja tai propsuja, kuten niitä kutsuttiin. Tukkeja käytettiin tukemaan kaivoskäytäviä, ja niitä vietiin lähinnä Iso-Britanniaan. Storströmmeniä pidettiin keväisin maailman napana, kun sisämaan uittomiehet eli niin kutsutut "propsjassar" tulivat ja osallistuivat puutavaran uittamiseen. Paikalla, jolla sijaitsee nykyään Strandis, oli myyntikioski, jota kutsuttiin nimellä "Ståndi". Toinen tärkeä tapahtuma Stoströmmenillä iku pulavuosien aikana 1860-luvulla, jolloin alettiin rakentaa kiisteltyä siltaa Furuholmsalmen eli Storströmmenin yli. Kova nälänhätä teki sillan rakentamisesta ajankohtaisen yhteyden saamiseksi kaupunkiin. Työ koostui siltakivien keräämisestä, minkä vastineeksi sai jauhoja. Nykyinen silta rakennettiin 1960-luvulla ohitustien yhteydessä.

Sama perheyryitys, joka nykyäänkin pitää Strandista, osti silloisen Strandcampingin vuonna 1985. Tämän jälkeen on toiminta laajentunut. Nykyään Strandis sisältää ravintolan, kahvilan, myymälän, kalasavustamon, leirintäalueen, konferenssitilan, kelluvan saunan ja rantasaunan. (Lähde: Anders Högberg)

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (24 §) valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, edistää niiden toteuttamista ja arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia aluerakenteen ja alueiden käytön kannalta.

Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Valtioneuvosto päätti 14. joulukuuta 2017 uusista valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää maakunta-, yleis- ja asemakaavojen ohella. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteiden tarkoituksena on myös edistää kansainvälisten sopimusten ja sitoumusten täytäntöönpanoa Suomessa sekä turvata valtakunnallisten alueidenkäyttöratkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteissa määrätään muun muassa seuraavaa:

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

2.2.2 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 21.12.2010 vahvistamassa Pohjanmaan maakuntakaava 2030:ssä (kuva 9) 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 maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus turvata.

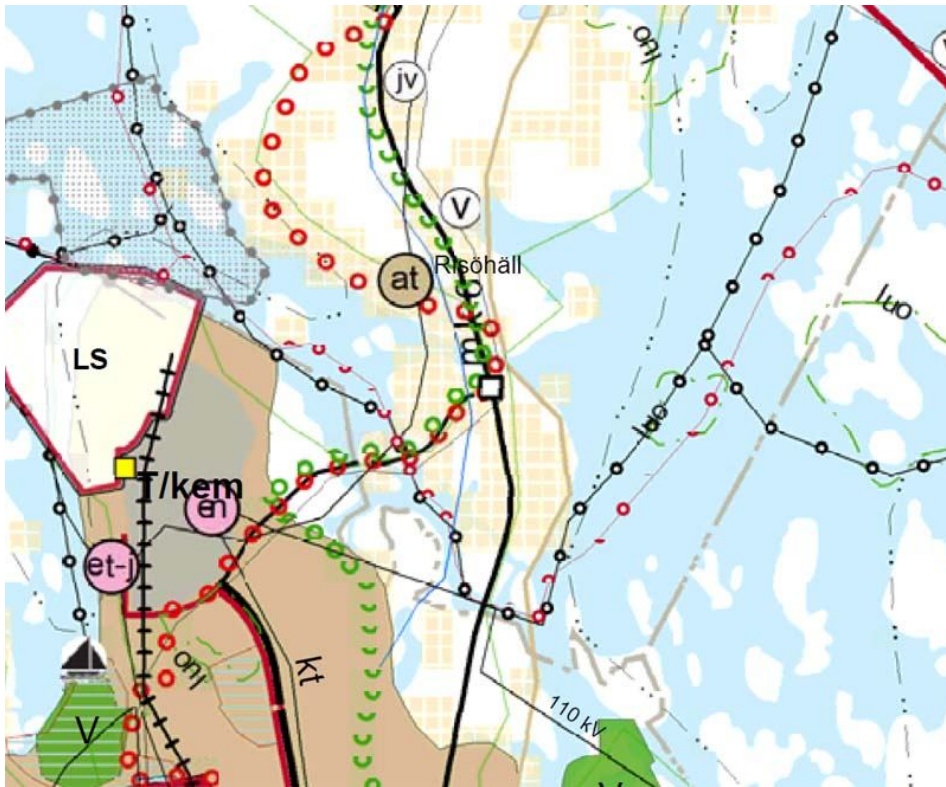
Maakuntakaavassa alue on merkitty merkinnällä, jolla osoitetaan maaseutuasutuksen alueita jokilaaksoissa, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Alueidenkäytön 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 alueelle ei ole osoitettu muinaismuistoja.

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on parhaillaan laadittavana ja siitä tulee niin kutsuttu kokonaismaakuntakaava, joka käsittää koko maakunnan ja sen eri yhteiskuntatoiminnot. Tarkoituksena on saada kaava hyväksytyä vuoden 2019 loppuun mennessä. Uusi maakuntakaava korvaa Pohjanmaan maakuntakaava 2030:n ja sen vaihemaakuntakaavat.

Maakuntakaava 2040:n luonnoksessa suunnittelualue sijaitsee Pietarsaaren kaupunkikehittämisen vyöhykkeellä (kk-2). Merkinnällä osoitetaan Pietarsaaren kaupunkiseudun keskeiset alueet, joilla kaupunkivaikutus on merkittävä. Suunnittelualue kuuluu myös Pietarsaari–Kokkola-kehittämissuunnitelmaan (mkk-2). Merkinnällä osoitetaan Pietarsaaren ja Kokkolan kaupunkiseutujen yhteiseen työssäkäyntialueeseen perustuva vyöhyke. Maantien itäpuolelle on osoitettu taajamatoimintojen alue (A). Kohdemerkintä VS, venesatama, on osoitettu maantien viereen suunnittelualueelle. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkit-

tävät venesatamat. Satama-alueen suunnittelussa ja kehittämisessä tulee varmistaa riittävät liikenneyhdytydet ja tarvittava infrastruktuuri sekä monipuoliset matkailu- ja virkistyspalvelut.



Kuva 9. Ote Pohjanmaan maakuntakaava 2030:sta.

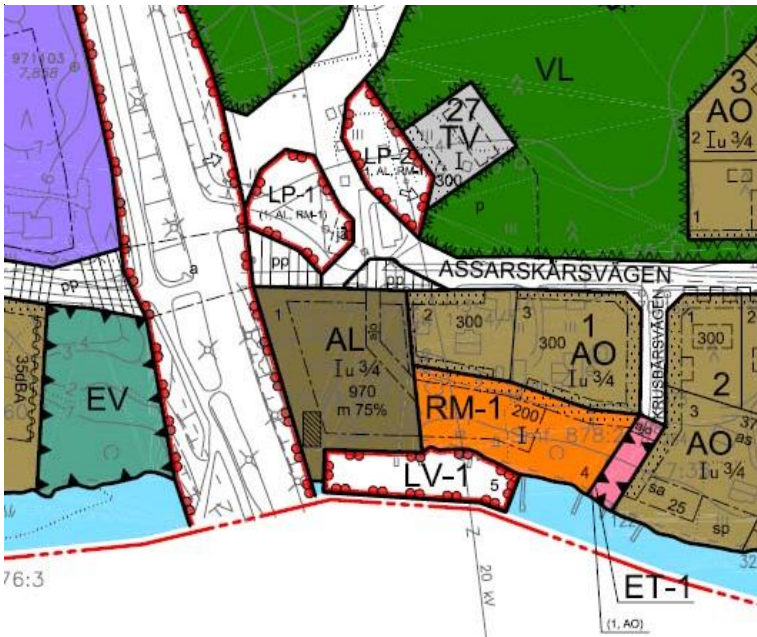
2.2.3 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

2.2.4 Aiemmat asemakaavat

Kaava-alueella on voimassa Störströmmenin asemakaava (kuvat 10a ja 10b), jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 31.8.2004. Asemakaavassa korttelin 1 tontti 1 on osoitettu merkinnällä AL, *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue*. Tontit 2 ja 3 korttelissa 1 on osoitettu merkinnällä AO, *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. Asemakaavamuutoksen koillisalue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu LV-alueeksi, *pienvenesatama* (kuva 4), jota ei ole kuitenkaan toteutettu, koska venepaikkojen kysyntä ei ole ollut alueella tarpeeksi suurta. Pienvenesatamaan on osoitettu ajo-yhteys, joka johtaa myös kortteliin 14. Pienvenesataman vieressä on *lähivirkistysalue*, VL sekä *vesialue*, W.

Suunnittelualue rajoittuu etelässä kunnanhallituksen 14.12.2011 hyväksymään Lilla Furuholmenin asemakaavanmuutos- ja laajennusalueeseen (kuva 11).



Kuva 10a. Ote Storströmmenin asemakaavasta.



Kuva 10b. Ote Storströmmenin asemakaavasta.



Kuva 11. Ote Lilla Furuholmenin asemakaavan muutoksesta ja -laajennuksesta.

3. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve

Tarve asemakaavan muutokselle syntyy maanomistajien tarpeesta kasvattaa rakennusoikeutta korttelin 1 tontilla 1 ja lisätä venepaikkojen määrää korttelin 1 tonttien 1 ja 4 edessä sekä muuttaa pienvenesatama asuintontiksi.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen

15.5.2017 § 21 suunnittelujaos päätti aloittaa asemakaavan muutoksen osalla Storströmmenin asemakaavan kortteleista.

3.3. Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

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, kaavoituksen vaikutuksien arvioimiseen sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä. Tämän asemakaavan osallisia ovat kaikki, jotka tuntevat itsensä osallisiksi, kuten maanomistajat, asukkaat sekä alueella toimivat yritykset ja yhteisöt. Viranomaisia ovat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Keskipohjanmaan ja Pietarsaaren seudun pelastuslaitos ja Pietarsaaren sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskus.

3.3.2 Vireilletulo

Kaavoitustyön käynnistymisestä on ilmoitettu 1.12.2017 sekä 18.4.2018 ja siitä on ilmoitettu lehdissä, kunnan kotisivuilla www.luoto.fi ja kunnantalon virallisella ilmoitustaululla.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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.luoto.fi sekä Luodon kunnan virallisella ilmoitustaululla kunnantalolla.

Asemakaava viedään kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi kunnanhallituksen esityksestä. Hyväksymisestä ilmoitetaan MRA:n 94 §:n mukaisesti sanomalehdissä ja virallisella ilmoitustaululla. Hyväksymispäätökseen voi hakea muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

3.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

3.4.1 Yleiset tavoitteet

Tavoitteena on nostaa korttelin 1 tontin 1 rakennusoikeutta ja lisätä korttelin 1 tonttien 1 ja 4 edessä sijaitsevien venepaikkojen määrää sekä muuttaa voimassa olevassa asemakaavassa pienvenesatamaksi osoitettu alue erillispientalotontiksi. Lisäksi tarkistetaan korttelirajoja.

3.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden mukaisesti luodaan edellytyksiä vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoinkin.

Pohjanmaan maakuntakaava 2030:n mukaisesti edistetään Pietarsaaren asemaa maakunnan aluekeskuksena. Alueidenkäytön suunnittelussa pidetään lähtökohtana kaupunkiseudun nykyistä rakennetta ja turvataan tuotanto- ja liiketoimintojen kehittämismahdollisuudet. Kaavassa kehitetään maaseutuasutuksen alueilla erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Tulvaherkille alueille ei esitetä rakentamista. Alueen virkistyskäyttöä ja matkailua kehitetään.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Korttelin 1 tontin 1 rakennusoikeutta on nostettu 970 m²:stä 1200 m²:iin. Pienvenesataman aluetta on laajennettu ja alueelle saa osoittaa viisi pysyvää venepaikkaa sekä vierasvenelaitureita tilapäiseen kiinnitykseen 20 veneelle sekä kelluvalle saunarakennukselle. Tämä tarkoittaa 10 tilapäiseen kiinnitykseen tarkoitettua venepaikan lisäystä. Asemakaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu yksi uusi erillispientalotontti. Tontille on ajoyhteys voimassa olevassa asemakaavassa vuonna 2004. Lisäksi vähäisiä tarkistuksia on tehty korttelirajoihin ja asemakaavamerkintöihin, jotta ne vastaisivat tosiasiallista käyttöä ja maanomistustilannetta.

Aluevaraukset:

	Pinta-ala (ha)	rak.oikeus (k-m ²)
Erillispientalojen korttelialue (AO)	0,6253	900
Asuin-, liike- ja toimintorakennusten korttelialue (AL)	0,4416	1200
Varastorakennusten korttelialue (TV)	0,1301	300
Lähivirkistysalue (VL)	0,2953	
Matkailua ja virkistystä palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1)	0,2954	200
Suojaviheralue (EV)	0,0556	
Yleisen tien alue (LT)	0,7890	
Pienvenesatama (LV-3)	0,2257	
Autopaikkojen korttelialue (LPA)	0,2908	
Kadut	0,4682	
Kevyen liikenteen kadut	0,1561	
Yhteensä	3,7731	2600

Taulukko 1. Asemakaava-alueen alat ja rakennusoikeudet.

4.2 Tavoitteiden toteutuminen

Yleisten tavoitteiden mukaisesti rakennusoikeutta on nostettu korttelin 1 tontilla 1 ja venepaikkojen määrää lisätty korttelin 1 tontin 1 ja 4 edessä. Yksi uusi erillispientalotontti on osoitettu kaava-alueen pohjoisosaan. Lisäksi on tarkistettu korttelinrajoja vastaamaan maanomistusrajoja ja nykyistä käyttöä sekä sovitettu suunnittelualueen ja eteläpuolella sijaitsevan asemakaavan raja toisiinsa.

Valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden mukaisesti on kehitetty olemassa olevaa rakennetta.

Pohjanmaan maakuntakaava 2030:n mukaisesti on asemakaavan muutoksessa kehitetty alueen käyttöä virkistykseen ja matkailuun.

Jalankululle ja pyöräilylle on varattu riittävästi verkostoa jo aiemmassa asemakaavassa.

Asemakaavamuutos on laadittu myös Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 luonnoksen mukaisesti. Maakuntakaavaluonnoksessa suunnittelualueella sijaitsee taajamatoimintojen alue sekä kohdemerkintä VS, pienvenesatama.

4.3 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset ovat todella pieniä, koska asemakaava-alue on jo rakennettu. Korttelin 1 tontilla 1 rakennusoikeus kasvaa 230 m², mikä ei ole suuri muutos.

Tilapäiseen kiinnitykseen tarkoitettujen venepaikkojen kasvu kymmenestä 20 paikkaan voi lisätä marginaalisesti veneliikennettä ja melua pienvenesataman läheisyydessä. Pienvenesataman mahdollinen laajentaminen tapahtuu matkailua ja virkistystä palvelevan korttelialueen (RM-1) eteläpuolella. Pienvenesatama ei rajaudu suoraan asuintontteihin. Toiminnasta ei aiheudu merkittäviä melu- ja hajuhäiriötä viereiselle asutukselle. Lisäksi pienvenesataman käyttö on hyvin kausittaista.

Uusi erillispientalotontti sijaitsee alavalla alueella ja edellyttää sen tontin maanpinnan nostoa. Maanomistaja vastaa toimenpiteen kustannuksista sekä sen tekemisestä maisemalliset seikat huomioon ottaen.

Rannan viereiset korttelialueet on suunniteltu siten, että tulvimisriski minimoidaan. Rakennusten alimman lattiapinnan tulee olla vähintään korkeudella N2000 + 2,0 m ja talousrakennusten alimman lattiapinnan vähintään korkeudella N2000 + 1,4.

Uuden erillispientalotontin jätevesi tulee pumpata kunnan viemäriverkkoon.

Asemakaavamuutos ei vaikuta hulevesien käsittelyyn. Hulevedet johdetaan luonnonmukaisesti osittain järveen ja osittain virkistysalueille.

Kaavan vaikutuksen vesistöihin ja pohjaveteen ovat pieniä, koska alueella on kunnallinen viemäri. Vaikutukset maahan ja kallioperään ovat pieniä ja keskittyvät rakennusaloille.

Kaava-alueella ei ole erityistä säilytettävää rakennusperintöä.

Kaavan vaikutukset vapaa-ajan toimintaan ja viihtyisyyteen ovat positiivisia, koska kaava mahdollistaa Strandiksen palveluiden parantamisen, mikä johtaa kokonaistaloudellisesti positiiviseen vaikutukseen.

4.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkintöinä on käytetty ympäristöministeriön asetuksen mukaisia ja Luodon kunnan aiemmissa kaavoissa käytettyjä kaavamerkintöjä.

4.5 Nimistö

Suomenkieliset kadunnimet on lisätty kaavakarttaan.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tavoitteena on, että kunnanvaltuusto voisi hyväksyä asemakaavan syksyllä 2018. Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa, kun kaava on saanut lainvoiman. Uusi erillispientalotontti sijaitsee alavalla alueella ja sen rakentaminen edellyttää tontin maanpinnan nostoa. Maanomistaja vastaa toimenpiteen kustannuksista sekä sen tekemisestä maisemalliset seikat huomioon ottaen.

Pietarsaaressa, 11.6.2018



Juho Rajaniemi
tekniikan tohtori, arkkitehti SAFA
kaavan laatija