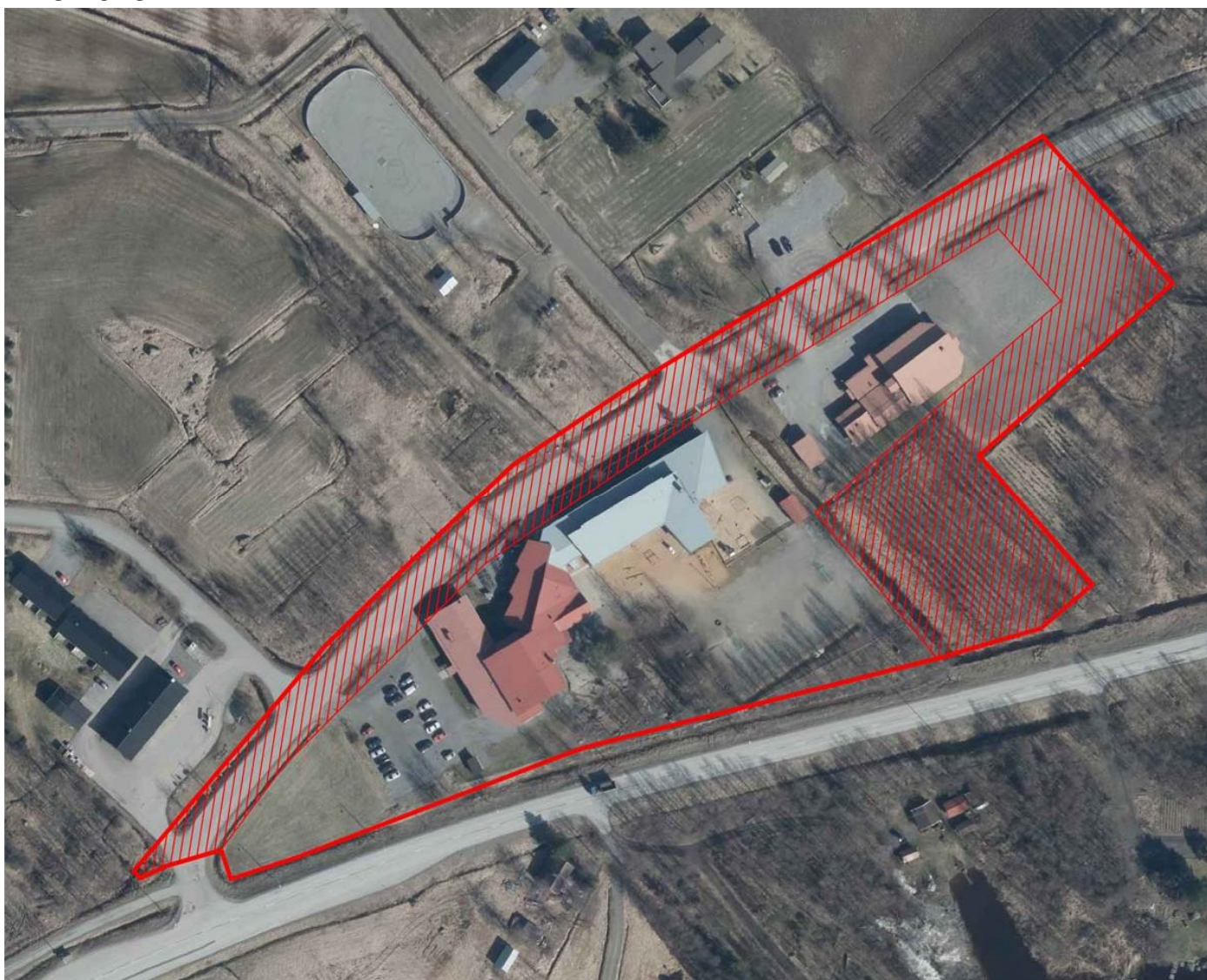


LUOTO



NÄSIN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS ASEMAKAAVASELOSTUS, EHDOTUS

17.5.2018



ARKKITEHTI OY ARKITEKT AB
RAJANIEMI 

NÄSIN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

ASEMAKAAVASELOSTUS

Asemakaavan muutos ja laajennus koskee kortteleita 31 ja 32 sekä niihin liittyviä vesi- ja erityisalueita Näsin asemakaava-alueella sekä noin 1,2 hehtaarin kokoista aluetta korttelin 32 itä- ja eteläpuolella samoin kuin Näsintien aluetta. Suunnittelualue on esitetty punaisella linjalla kansikuvassa ja laajennusalue punaisella viivoituksella.

Asemakaavan laajennus koskee osia kiinteistöistä 10:12, 12:104, 12:123, 12:126, 12:20, 12:23, 12:85, 51:9, 76:16 ja 895:2:2. Asemakaavan muutos koskee kortteleita 31 ja 32 sekä niihin liittyviä vesi- ja erityisalueita.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostetaan kortteli 31 sekä siihen liittyvät katu- ja erityisalueet.

Asemakaavaselostus koskee Luodon kunnanvaltuuston . .2018 § hyväksymää asemakaavaa.

Asemakaava-alueen sijainti ja nimi

Alue sijaitsee aivan Näsin keskuksessa maantie 749:n vieressä noin 19km Pietarsaaren keskustasta pohjoiseen ja noin 19 km Kokkolan keskustasta etelään. Asemakaava-alueen raja on esitetty kansikuvassa.

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen nimi on Näsin asemakaavan muutos ja laajennus.

Kaavan laatija

Kaavan laatija on Arkkitehti Oy Rajaniemi, jossa vastaavana henkilönä toimii tekn.tri. arkkitehti SAFA Juho Rajaniemi. Kaavasunnittelijana toimii rakennusinsinööri AnneMo Kaitfors. Luodon kunnan vastuuhenkilönä toimii maankäyttöinsinööri Thomas Källdström.

SISÄLLYSLUETTELO

1. TIIVISTELMÄ

- 1.1 Asemakaavan vaiheet**
- 1.2 Asemakaava**
- 1.3 Asemakaavan toteutus**

2. LÄHTÖKOHDAT

- 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**
 - 2.1.1 Alueen yleiskuvaus
 - 2.1.2 Luonnonympäristö
 - 2.1.3 Rakennettu ympäristö
 - 2.1.4 Kunnallistekniikka
 - 2.1.5 Maanomistus
- 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 Asemakaavan ja 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**

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 (ei ehdotusvaiheessa)**
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

1. TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

Näs Fridsförening r.f. jätti 22.11.2017 hakemuksen Näsin asemakaavan muuttamisesta.

15.1.2018 § 4 suunnittelujaos valitsi Arkkitehti Oy Rajaniemen kaavan laatijakonsultiksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 28.2–14.3.2018.

Asemakaava-aluetta laajennettiin, jotta Näsin asemakaavan kortteli 31 sekä siihen liittyvät vesi- ja erityisalueet sekä Näsintien alue saatiin mukaan kaavaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennettiin ja se oli nähtävillä 16.3–31.3.2018.

1.2 Asemakaava

Kortteli 32 kuuluu voimassa olevaan asemakaavaan kirkollisten ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueena. Korttelin 32 itä- ja eteläpuoliset alueet eivät kuulu voimassa olevaan asemakaavaan. Korttelin 32 itäpuolella olevaa aluetta (kiinteistä 12:123 osa) käytetään nykyään rauhanyhdistyksen pysäköintialueena. Korttelin 32 eteläpuolella oleva alue (kiinteistö 12:23) on vanhaa peltomaata. Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella suurennetaan rauhanyhdistyksen tonttia ja nostetaan sen rakennusoikeutta.

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 31 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Korttelien 31 ja 32 välillä on oja, joka on osoitettu vesialueeksi. Korttelin 31 vieressä on alue, joka on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alueeksi. Asemakaavan muutoksella tarkistetaan korttelirajoja ja aluevarauksia niiden sopeuttamiseksi olemassa oleviin kiinteistörajoihin ja alueidenkäyttöön.

Näsintien alueella ei ole tällä hetkellä asemakaavaa, sillä se ei vahvistunut vuoden 1987 Näsin asemakaavassa. Alue osoitetaan katualueeksi asemakaavan laajennuksella.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman. Asemakaavan toteutuksen odotetaan alkavan vuonna 2019.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on kooltaan noin 2,73 hehtaaria ja se sijaitsee aivan maantie 749:n vieressä Näsin keskuk- sessä.

Kaavassa käytetään kunnan pohjakarttaa. Sen on laatinut FM-international Ab stereokartoituksen avulla. Alue on ilmakuvaattu 28.4.2015. Koordinaatistojärjestelmä on GK23 ja korkeusjärjestelmä N2000. Maan- käyttöinsinööri Thomas Kälström on hyväksynyt asemakaavan pohjakartan 30.3.2016.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suurin osa alueesta on rakennettua. Alueella ei ole luonnontilaista kasvillisuutta. Korttelin 32 eteläpuolella on vanhaa peltomaata, josta tulee kaavan laajennuksella osa rauhanyhdistyksen tonttia.



Kuva 1. Asemakaava-alue lounaasta.



Kuva 2. Asemakaava-alue koillisesta Näsintieltä.



Kuva 3. Vanha peltomaa korttelin 32 eteläpuolella.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella ei ole rekisteröityjä muinaismuistoja.

Alueella sijaitsee Näs fridsförening r.f.:n kiinteistö, joka on rakennettu vuonna 1976 ja laajennettu vuonna 1996 sekä Näsins koulu, joka on rakennettu vuonna 1988 ja laajennettu vuosina 2005 ja 2011. Alueella ei ole suojeltavia rakennuksia.



Kuva 4. Näs fridsförening r.f:n kiinteistö.



Kuva 5. Näsin koulu.

2.1.4 Kunnallistekniikka

Alueelle on rakennettu kunnallistekniikka. Rauhanyhdistyksen tontilla on jätevesiviemäri, joka johtaa ET-alueen pumppaamolle. Jätevesiviemärit merkitään asemakaavakarttaan ohjeellisena maanlaiselle johdolle varattuna alueen osana.

2.1.5 Maanomistus

Luodon kunta omistaa kiinteistöt 12:126 ja 51:9 (koulutontti). Näs fridsföreningen r.f. omistaa kiinteistöt 12:123 ja 12:23.

Näsintien alue kuuluu osittain Luodon kunnalle, valtiolle sekä yksityisille maanomistajille.

Katualueet tulevat kunnan omistukseen MRL 94 §:n mukaisesti niillä aluilla, jotka kuuluvat asemakaavan laajennukseen.

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 alueidenkäyttötarkoitusten 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.

2.2.2 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 21.12.2010 vahvistamassa Pohjanmaan maakuntakaava 2030:ssä alue on merkitty merenläheiseksi kyläksi. Määräyksen mukaan alueidenkäytön suunnittelussa kylän asemaa tulee vahvistaa sovittamalla yhteen vapaa-ajan ja pysyvän asumisen sekä muun toiminnan tarpeet. Kylää tulee kehittää liikennejärjestelyiltään sekä kylä- ja palvelurakenteeltaan toimivaksi kokonaisuudeksi. Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet, maisemalliset arvot ja yhdyskuntatekniikan järjestäminen. Rakentamista ei tule osoittaa tulvaherkille alueille.

Alue kuuluu Pohjanmaan maakuntakaavassa matkailun vetovoima-alueeseen (mv-9 Pietarsaaren seutu). Merkinnällä esitetään matkailun kannalta vetovoimaisia alueita. Maakuntakaavassa on kaava-alueen läntisessä osassa maantien suuntainen pyöräreitti sekä ohjeellinen ulkoilureitti. Maantien vartta kulkee myös tietoliikenneyhteys ja Bosundista Pietarsaareen menevä siirtoviemäri.

Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu myös merkintä, jolla osoitetaan maaseutuasutuksen alueita joki-laaksoissa, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Alueella, jota koskee merkintä m-6, tulee alueidenkäytön suunnittelussa edistää vedenlaadun parantamista. Alueen virkistyskäyttöä ja matkailua tulee kehittää.

Maakuntakaavassa ei ole alueelle esitetty 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 hyväksyttyä vuoden 2019 loppuun mennessä. Uusi maakuntakaava korvaa Pohjanmaan maakuntakaava 2030:n ja sen vaihemaakuntakaavat.



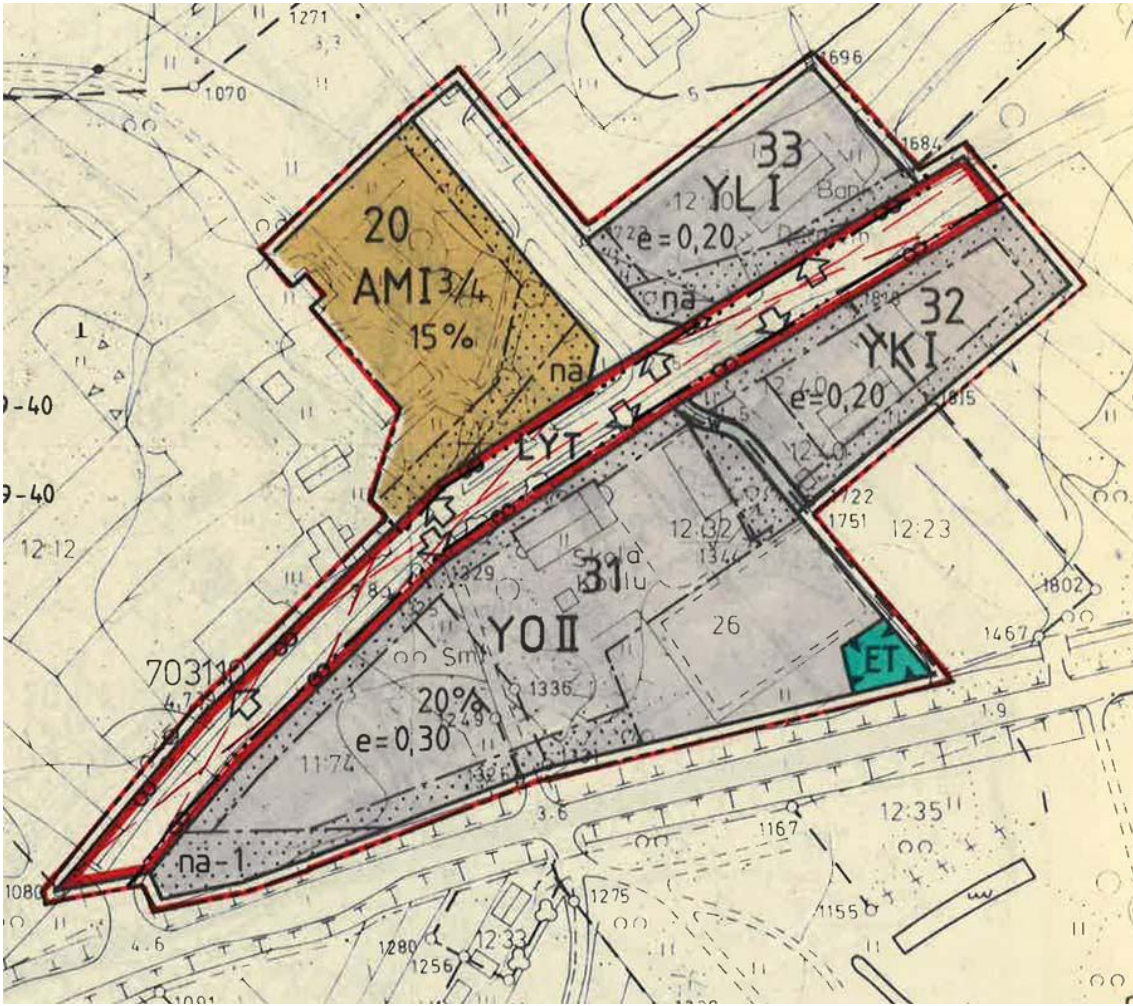
Kuva 6. Ote Pohjanmaan maakuntakaava 2030:stä.

2.2.3 Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.

2.2.4 Aiemmat asemakaavat

Näsin asemakaavassa, joka on vahvistettu 7.12.1987, kortteli 32 osoitetaan kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi. Korttelin 32 rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla 0,20. Kortteli 31 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Korttelin 31 rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla 0,30. Korttelien 31 ja 32 välissä oleva osa on osoitettu vesialueena. Korttelin 31 viereen on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue. Asemakaavassa Näsintien aluetta ei ole vahvistettu, joten alue on kaavoittamatonta aluetta.



Kuva 7. Ote Näsin asemakaavasta, vahvistettu 7.12.1987.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tarve on tullut esiin Näs Fridsförening r.f.:n tarpeesta laajentaa tonttiaan sekä korottaa samalla rakennusoikeutta kiinteistönsä laajentamiseksi.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen

15.1.2018 § 4 suunnittelujaos valitsi Arkkitehti Oy Rajaniemen kaavan laatijakonsultiksi.

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 28.2.2018 sekä 16.3.2018 ja siitä on ilmoitettu lehdissä, kunnan kotisivuilla www.luoto.fi ja kunnantalon virallisella ilmoitustaululla.

3.3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 28.2–14.3.2018. Tämän jälkeen kaava-alueella laajennettiin ottamalla alueeseen mukaan kortteli 31 sekä siihen liittyvät vesi- ja erityisalueet sekä Näsintien alue. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 16.3–31.3.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä.

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 mukaisesti sanomalehdissä ja virallisella ilmoitustaululla. Hyväksymispäätökseen voi hakea muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään.

Näs Fridsförening r.f. tekee Luodon kunnan kanssa suunnittelusopimuksen, joka sisältää ne kustannukset, jotka tulevat asemakaavan laadinnasta rauhanyhdistyksen tontin osalta.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa Näs Fridsförenings r.f.:n tonttia sekä korottaa sen rakennusoikeutta. Samalla koulutontin ja siihen liittyvien vesi- ja erityisalueiden korttelirajoja ja aluevarauksia tarkistetaan niiden sopeuttamiseksi olemassa oleviin kiinteistörajoihin ja alueidenkäyttöön. Myös koulutontin rakennusoikeutta tarkistetaan. Asemakaava-alueeseen liitetään myös Näsintien alue, joka ei nykyisellään ole asemakaavoitettu.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan kortteli 31 käsittää sekä koulutontin että rauhanyhdistyksen tontin. Tontti 1 osoitetaan opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, ja sen rakennusoikeus 3600 k-m² vastaa aiempaa rakennusoikeutta. Tontti 2 osoitetaan kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi, ja sen rakennusoikeus 1500 k-m² on noin 800 k-m² suurempi kuin aiemmin. Sekä tonteille 1 ja 2 osoitetaan kerrosluvuksi II, mikä tarkoittaa tontin 2 osalta kerrosluvun korottamista. Tontin 1 itäpuolelle maantie 749:n viereen osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue. Alueella sijaitsee jätevesipumppaamo.

Aluevaraukset:

	Ala (ha)	rak.oik.(k-m ²)
kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK)	0,9030	1500
opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO)	1,2582	3600
yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue (ET)	0,0135	
<u>katualueet</u>	<u>0,5539</u>	<u>.</u>
Yhteensä	2,7286	5100

4.2 Tavoitteiden toteutuminen

Näs Fridsföreningen r.f.:n tavoite tontin ja rakennusoikeuden suurentamisesta 800 k-m² toteutuu kaavassa. Korttelirajat ja alueidenkäyttö on kaavassa tarkistettu nykytilanteen mukaiseksi. Näsintien alue on otettu mukaan kaavaan.

4.3 Kaavan vaikutukset

Kaavalla on erittäin vähäisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ja luonnonympäristöön, sillä alue on ennestään rakennettu. Kaavan toteuttaminen ei myöskään aiheuta mainittavia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, sillä rakennusoikeuden kasvu on kohtuullisen pieni. Tontin 1 rakennusoikeus ei muutu. Tontin 2 rakennusoikeus kasvaa noin 800 k-m², ja samalla tontin pinta-ala kasvaa noin 5540 m², minkä johdosta tehokkuusluku on yhä matala ($e=-0,17$). Liikenne tontille 2 kasvaa jonkin verran kokoontumisten aikaan, mutta kasvu on pientä ja ei aiheuta häiriöitä. Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset ovat positiivisia kaavan tarjoaman Näs Fridsförening r.f.:n rakennuksen laajentamisen osalta. Kaavan kokonaistaloudelliset vaikutukset ovat pieniä.

Hulevesi johdetaan pois kaava-alueelta avoimessa ojassa, joka kulkee pitkin tontin 1 kaakkoisrajaa.

4.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

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

4.5 Nimistö

Suomenkielinen kadunnimi Näsintie on lisätty kaavakarttaan.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tarkoituksena on, että kunnanvaltuusto voi hyväksyä kaavan kesän 2018 aikana. Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman. Asemakaavan toteutuksen odotetaan alkavan vuonna 2019.

Pietarsaaressa, 17.5.2018



Juho Rajaniemi
tekniikan tohtori, arkkitehti SAFA
kaavan laatija