

Kunta

Luodon kunta

Asiakirja

Kaavaselostus - käännös

Päivämäärä

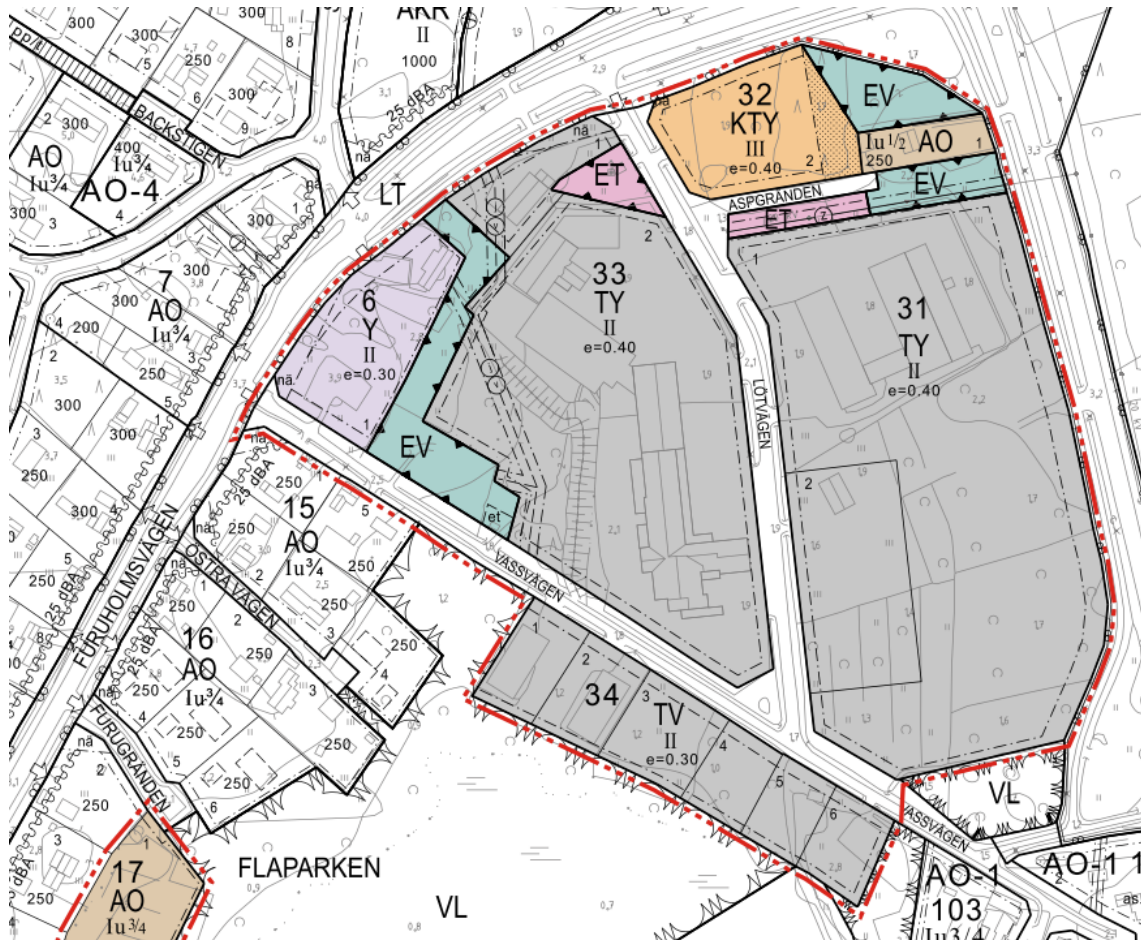
18.6.2024

Hyväksytty kunnanvaltuustossa

— § —

LUODON KUNTA

LILLA FURUHOLMENIN ASEMAKAAVAN MUUTOS



LUODON KUNTA
LILLA FURUHOLMENIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Laatija **Maria Niemi, Joel Nylund, Tanja Tarkkanen**
Päivämäärä **31.5.2023, 19.1.2024, 18.6.2024**
Käännös **Sofia Lybäck**
Tarkastaja **Jonas Lindholm**

Ramboll
Teräksenkuja 1-3 E
65100 VAASA

T +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
<https://fi.ramboll.com>

SISÄLLYSLUETTELO

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavoitusprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteutus	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys kaavoitettavan alueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Maanomistusolosuhteet	10
3.2	Suunnittelutilanne	11
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
3.2.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
3.2.1.2	Pohjanmaan maakuntakaava 2040	11
3.2.1.3	Pohjanmaan maakuntakaava 2050	12
3.2.1.4	Yleiskaava	12
3.2.1.5	Asemakaava	12
3.2.1.6	Rakennusjärjestys	13
3.2.1.7	Tonttijako ja tonttirikisteri	13
3.2.1.8	Pohjakartta	13
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET	13
4.1	Kaavaprosessin kuvaus	13
4.2	Asemakaavoituksen tarve	13
4.3	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.4	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.4.1	Osalliset	14
4.4.2	Vireilletulo	14
4.4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	14
4.4.4	Viranomaisyhteistyö	15
4.5	Asemakaavan tavoitteet	15
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1	Asemakaavan rakenne	15
5.2	Kaavaluonnos 31.5.2023	15
5.3	Kaavaehdotus 19.1.2024	16
5.4	Mitoitus	17
5.5	Aluevaraukset	18
6.	KAAVAN VAIKUTUKSET	18
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
6.1.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	21

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitustyö toteutetaan yhteistyöhankkeena Luodon kunnan ja Ramboll Finland Oy:n kesken. Tietoa suunnitelmasta ja kaavoitushankkeesta saa kunnan maankäyttöinsinööritä.



*Pohjoinen Luodontie 30, 68570 LUOTO
www.larsmo.fi*

Yhteyshenkilö

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

Ramboll Finland Oy



*Teräksenkuja 1-3 E, 65100 VAASA
www.ramboll.fi*

Yhteyshenkilö

*Ryhmäpäällikkö Jonas Lindholm, YKS-605
puh. +358 50 349 1156
sähköposti: jonas.lindholm@ramboll.fi*

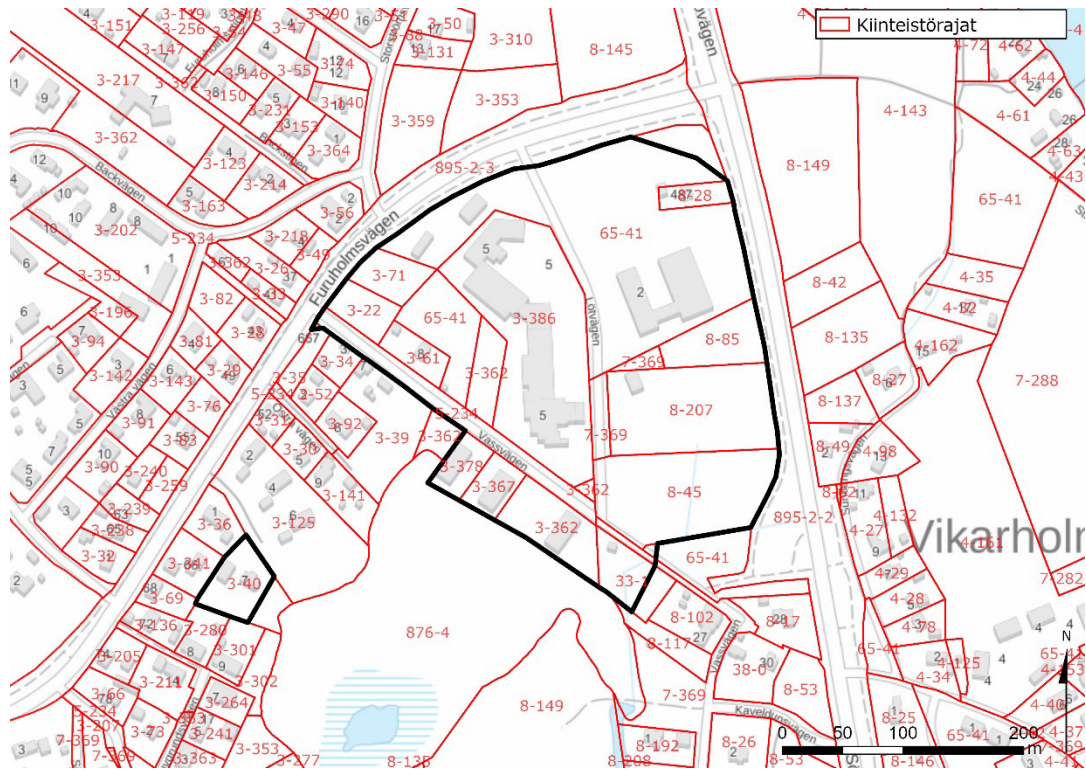
*Suunnittelija Joel Nylund
puh. +358 50 406 8466
sähköposti: joel.nylund@ramboll.fi*

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee kunnan eteläosassa Lilla Furuholmenin alueella. Kaava-alue muodostuu teollisuusvaltaisesta alueesta Eteläisen Luodontien, Furuholmintien ja Kaislatien välisellä alueella sekä jo kaavoitetusta pientalotontista Furunkujalla. Kaava-alueen sijainti ja rajaus esitetään alla olevissa kuvissa.



Kuva 1. Alueiden likimääräinen sijainti osoitettu punaisilla ympyröillä © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Alueen rajausta © MML.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **LILLA FURUHOLMENIN ASEMAKAAVAN MUUTOS**.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa osa VL-alueesta TY-alueeksi ja korjata tehokkuuslukua 0.30 tehokkuusluvuksi 0.40 korttelissa 32 tontti 2 sekä muuttaa tonttijaotusta korttelissa 31. Korttelin 34 tonttia 4 suurennetaan ja muutetaan enemmän suorakulmaiseksi, jolloin pieni osa Länsi Vikarholmenin asemakaavaa otetaan mukaan. KTY-alueelle on tarkoitus suunnitella ja toteuttaa toimistohotelli. Korttelissa 6 AO-alue muutetaan EV-alueeksi ja korttelissa 32 M-alue muutetaan EV-alueeksi. Korttelissa 17 tontin 1 rakennusoikeus 250 k-m² muutetaan 300 k-m².

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:	Liite 1:	<i>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.</i>
	Liite 2:	<i>Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen.</i>
	Liite 3:	<i>Vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen.</i>
	Liite 4:	<i>Asemakaavan seurantalomake (lisätään hyv. jälkeen).</i>

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

7.2.2023	Päätös asemakaavoituksen käynnistämisestä.
7.6-7.8.2023	OAS, kaavaluonnos nähtävillä.
14.2-18.3.2024	Kaavaehdotus nähtävillä.
___.__.____ § __	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
___.__.____ § __	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan keskeisiä maankäytön aluevarauksia ovat erilaiset merkinnät teollisuudelle ja asumiselle sekä yleisille alueille/toiminnoille. Kaavamerkinnät ja -määräykset esitetään tarkemmin kaavakartalla.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa ja kaava on saanut lainvoiman. Vastuu asemakaavan toteuttamisesta kuuluu kunnalle ja/tai yrittäjille.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys kaavoitettavan alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettavan alueen laajuus on noin 9,6 ha. Kaavoitettava alue muodostuu nykyisestä teollisuusalueesta sekä asuintontista voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Alue on pääosin ennestään rakennettua. Alueella on olemassa olevia teollisuusrakennuksia ja yksittäisiä asuinrakennuksia.



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta (2021). © MML

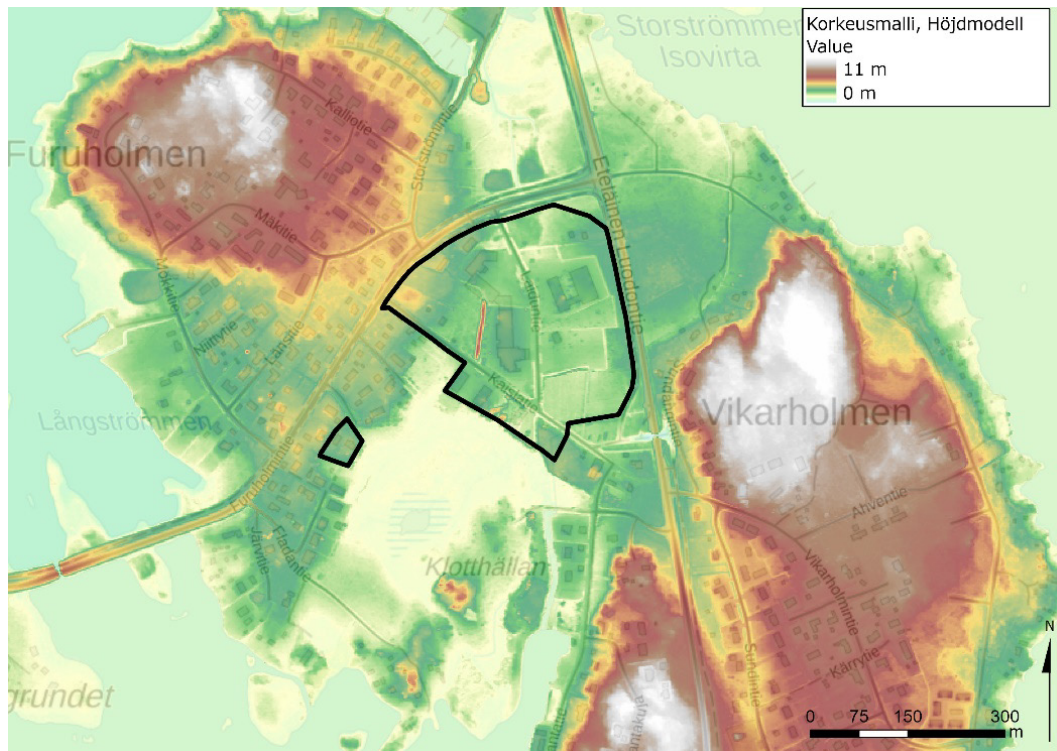
3.1.2 Luonnonympäristö

Maiseman erityispiirteet

Kaavoitettava alue on teollisuusaluetta, mutta alueella ja sen ympäristössä on metsikköjä. Kaava-alue on keskittynyt liikennöityjen teiden kulmukseen. Alueen läheisyydessä on pientaloasutusta sekä länsi- että itäpuolella, Lilla Furuholmen ja Vikarholmen. Lähiympäristössä sijaitsee myös vapaa-ajanasutusta. Teollisuusalueen eteläpuolella on Klotthällanin suoaluetta.

Korkeusolosuhteet

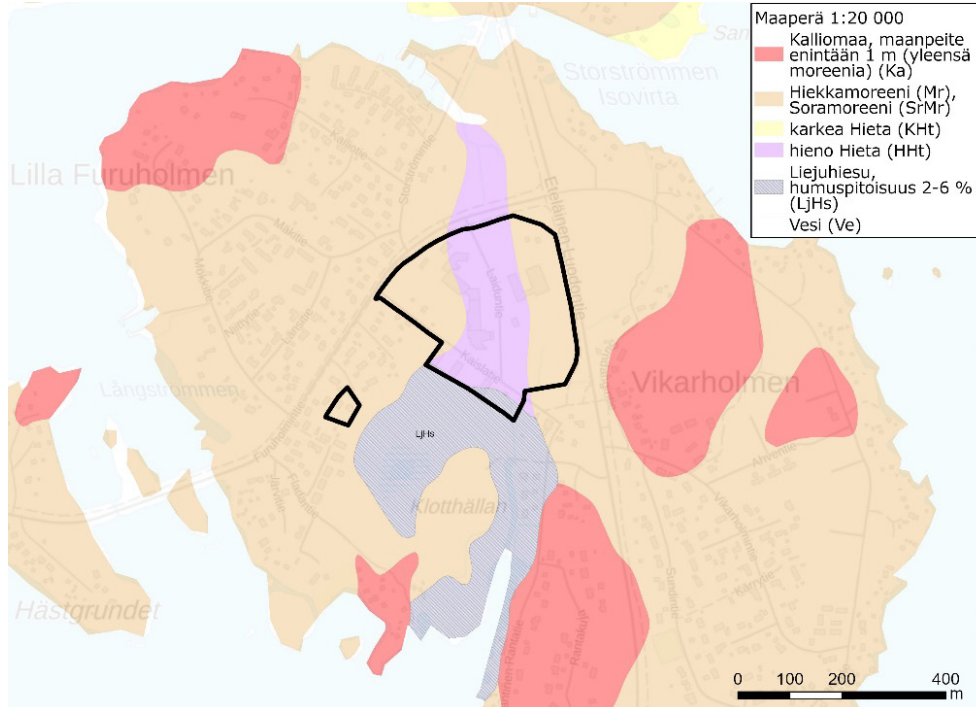
Kaava-alueen korkeuskäyrät vaihtelevat noin välillä 1–5 m mpy. Kaava-alue on yleisesti alavaa.



Kuva 4. Alueen korkeusolosuhteet, asutus, tiestö, vesistö © Maanmittauslaitos.

Maaperä

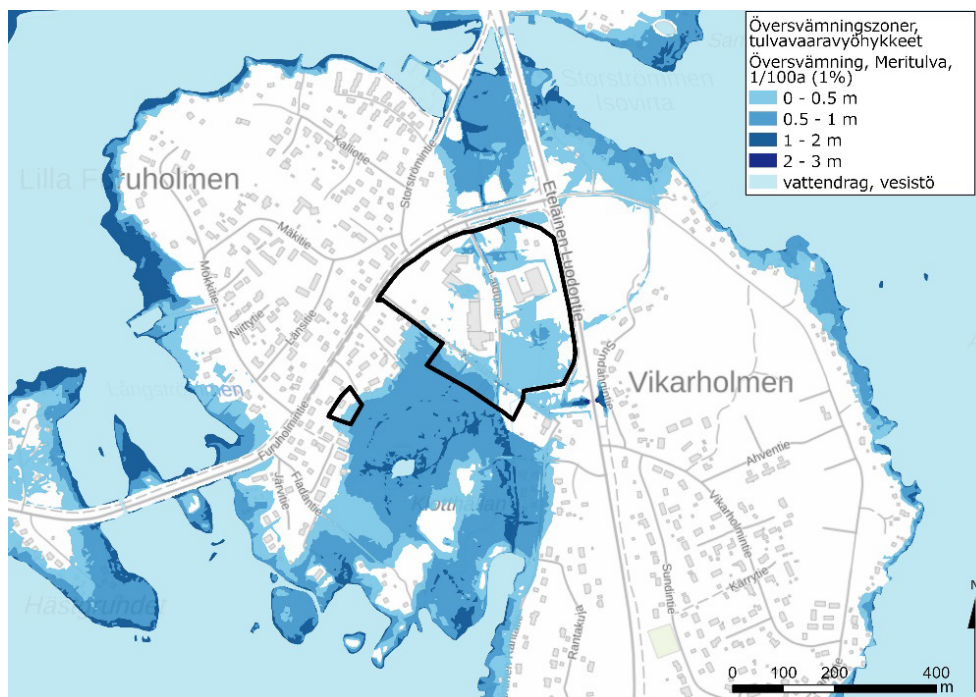
Kaava-alueella vallitsee moreenimaa ja hieno hieta. Ruskea väri; moreenimaa, violetti väri; hieno hieta.



Kuva 5. Maaperäkarta. © GTK.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue sijaitsee saaristossa. Kaava-alue sijaitsee osittain kerran 100 vuodessa toistuvalla meritulva-alueella. Alueella on olemassa kunnallinen vesi- ja viemärijohto.



Kuva 6. Tulvaherkät alueet (kerran 100 vuodessa). © SYKE

Luonnonsuojelu

Alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse suojelualueita tai Natura-alueita. Suunnittelualueella on pieni metsikkö, mutta Suomen lajitietokeskuksen mukaan (laji.fi, Tammikuu 2024) alueella ei ole uhanalaisia lajeja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuminen ja väestörakenne

Kaava-alueella on kaksi asuinrakennusta, Eteläisen Luodontien varrella ja Furunkujan varrella. Kaislatie 8:lla sijaitseva asunto on purettu kesällä 2023.

Eteläisen luodontien ja Furuholmintien risteuksen ja teollisuusalueen ja -rakennusten välisellä alueella sijaitsee asuinrakennuksen pihapiiri Eteläisellä Luodontiellä 487. Asuinrakennus on rakennettu vuonna 1950 ja piharakennus on samalta aikakaudelta. Rakennuksessa on ruskea saumattu peltikate sekä noin 1980-luvulla tehty levyverhous ja päätykolmioiden tumma puuverhous. Ulko-ovi on samalta ajalta. Piharakennus täydentää pihapiiriä saman aikakauden ja mitta-kaavan rakennuksena.



Kuva 7. Jälleenrakennusaikakauden pihapiiriin Eteläinen Luodontiellä 487 kuuluvat asuinrakennus vuodelta 1950 ja piharakennus. Vasemmanpuoleisessa kuvassa on julkisivu koilliseen tielle päin, keskellä näkymä lounaan ja vasemmalla piharakennus idän puolelta.

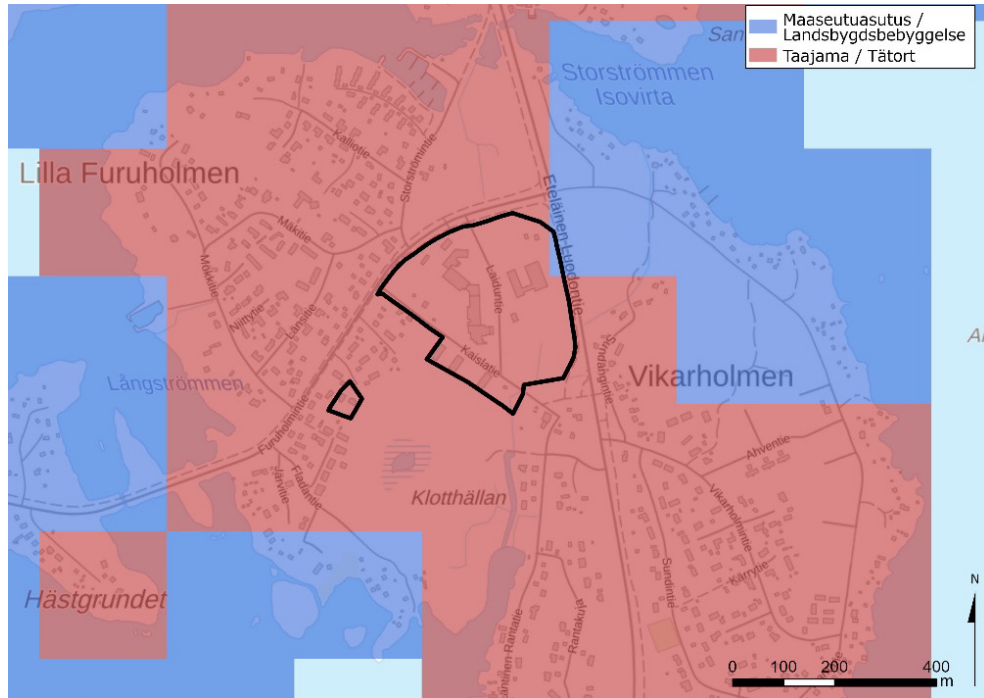
Furuholmsgrändin varteen on rakennettu asuinrakennuksia 2010-luvulla ja tien päässä sijaitseva Furuholmsgränd 7 asuinrakennus piharakennuksineen on valmistunut vuonna 2020.



Kuva 8. Furuholmsgrändin 7 asuinrakennus on rakennettu 2020.

Yhdyskuntarakenne

Kaavoitettavan alueen läheisyydessä on kunnallisia sekä yksityisiä toimintoja, mm. koulu, erimuotoista asumista, kauppaa, teollisuutta, palveluja sekä virkistystä. Suurin osa Lilla Furuholmenin rakennuskannasta on pientaloasutusta. Teollisuusvaltaisen alueen itäpuolelta kulkee Eteläinen Luodontie, joka yhdistää Pietarsaaren ja Kokkolan kaupungit.



Kuva 9. Ote yhdyskuntarakenteesta (YKR). Punainen väri osoittaa taajama-alueita. © SYKE

Työpaikat, palvelut

Kaava-alueen työpaikat muodostuvat lähinnä kevyemmästä teollisuudesta, alueella on myös osoitettu yleisten rakennusten korttelialue, nykyhetkellä korttelissa ei ole rakennuksia eikä toimintaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella ei ole rakennettuja kulttuuriympäristöjä eikä tunnettuja muinaisjäänneksiä.

Tekninen huolto

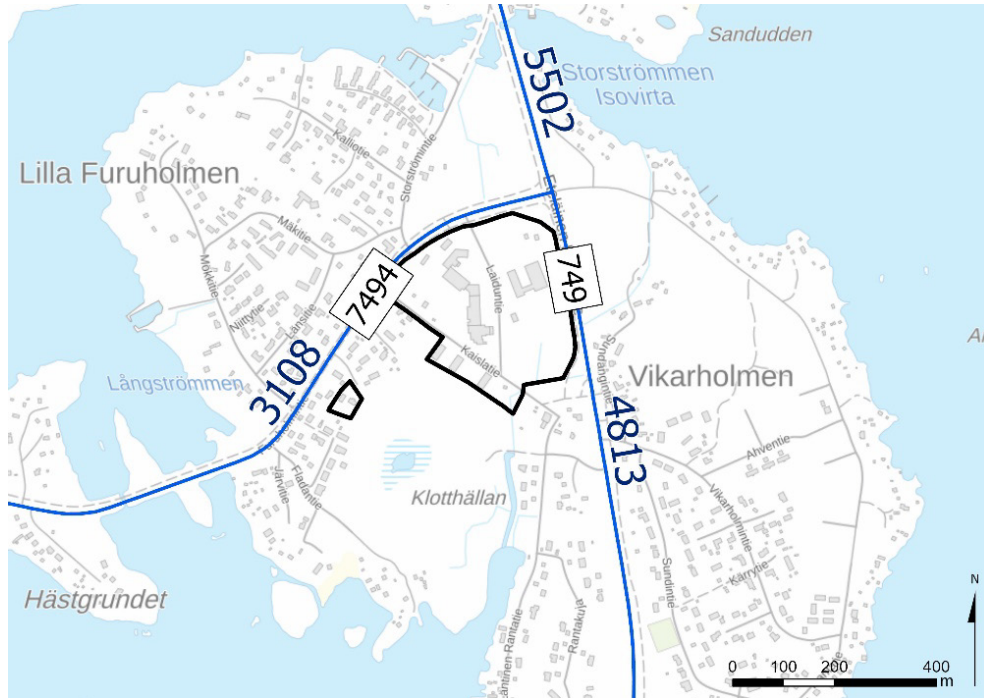
Kaava-alueelle on rakennettu kunnallistekniikka.

Ympäristönsuojelu ja ympäristön häiriötekijät

Alueella sijaitsee teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Maantie 749 on mainittava tienä, joka liikenteen perusteella aiheuttaa eniten melua alueella teollisuuden lisäksi.

Liikenne

Luodon läpikulkuliikenne Pietarsaaren ja Kokkolan välillä kulkee maantietä 749 pitkin. Maantie 749 toimii pohjois-eteläsuuntaisena päätenä, kun taas Furuholmintie vastaavasti mahdollistaa liikku-
misen länsi- tai itäsuuntaan. Kaava-alueen muut tiet muodostuvat asemakaavakaduista, jotka joh-
tavat liikenteen edellä mainituille suuremmille teille.



Kuva 10. Liikennemäärät 2021. © Väylävirasto

3.1.4 Maanomistusolosuhteet

Maa-alueet ovat kunnan sekä yksityisten omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat lainvoimaisiksi 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisältönsä mukaan seuraaviksi kokonaisuuksiksi:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.2.1.2 Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Maakuntakaava on suunnitelma, jossa on osoitettu alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet liiton toiminta-alueella. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 11.9.2020.



Kuva 11. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti sinisellä nuolella.

Taulukko 1. Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä olevat keskeiset aluevaraukset maakuntakaavassa 2040.

Merkintä	Merkinnän selitys
A	Taajamatoimintojen alue
kk-2	Pietarsaaren kaupunkikehittämisen vyöhyke
	Pietarsaari-Kokkola – kehittämisvyöhyke
	Ohjeellinen pyöräilyreitti
yt	Yhdystie
st	Seututie tai pääkatu
	Tietoliikenneyhteys
	Päävesijohto

3.2.1.3 Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on laadittavana. Pohjanmaan liiton maakuntahallitus käsitteli Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksen 2050 kokouksessaan 18.3.2024 ja päätti pyytää lausuntoja viranomaisilta, organisaatioilta ja yhteisöiltä. Aluetta koskevat samat merkinnät kuin maakuntakaavassa 2040.

3.2.1.4 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

3.2.1.5 Asemakaava

Alueella on voimassa Lilla Furuholmenin asemakaavan muutos, hyväksytty 2020, sekä Lilla Furuholmenin asemakaava, hyväksytty 14.12.2011.



Kuva 12. Ote Lilla Furuholmenin asemakaavan muutoksesta (2020) (vas.) ja Lilla Furuholmenin asemakaavasta (2014) (oik.).

3.2.1.6 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 29.8.2018 ja se tuli voimaan 5.10.2018.

3.2.1.7 Tonttijako ja tonttirekisteri

Tiedot alueen kiinteistöjaosta perustuvat kunnan/Maanmittauslaitoksen ajantasaisiin tietoihin.

3.2.1.8 Pohjakartta

Alueelta on ajantasainen pohjakartta vektorimuodossa vuodelta 2016, jota on täydennetty vuonna 2023 uudella rakennuskannalla. Karttaa täydennetään tarpeen mukaan.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET

4.1 Kaavaprosessin kuvaus

Aloitus- ja valmisteluvaihe. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnittelusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan OAS ja kaavaluonnos, jotka kaavoitusjaoston käsittelyn jälkeen asetetaan nähtäville. Tästä ilmoitetaan paikallislehdissä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internetsivuilla. [Osallisilla on nähtävilläolon aikana mahdollisuus antaa kuntaan palautetta OAS:sta ja kaavaluonnoksesta.](#) OAS:aa voidaan päivittää kaavaprosessin aikana.

Ehdotusvaihe. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen ja kun asianomaiset viranomaistahot sekä muut osalliset ovat esittäneet mielipiteensä, on usein tarvetta tarkistaa kaavaa. Kun kaavoitusjaosto on hyväksynyt kaavaehdotuksen, se asetetaan nähtäville 30 päiväksi. [Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen kaavoitusjaostolle.](#) Samalla pyydetään lausunnot viranomaisilta. Julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella paikallislehdissä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla.

Hyväksyminen. Kaava hyväksytään valtuustossa. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan paikallislehdissä ja kunnan internet-sivulla. Lisäksi hyväksymispäätös lähetetään niille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai lausunnon, jos he ovat sitä pyytäneet.

Valtuuston päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen. Kaavan saatua lainvoiman, siitä tiedotetaan samalla tavoin kuin hyväksymispäätöksestä.

4.2 Asemakaavoituksen tarve

Tarve asemakaavan muutokselle on noussut esille Löfs Ab Oy:n halusta kehittää Lilla Furuholmenin teollisuusaluetta. Löfs Ab Oy ja Luodon kunta ovat allekirjoittaneet tilusvaihtosopimuksen, jossa Luodon kunta luovuttaa kaksi maa-aluettaan Löfs Ab Oy:lle ja Löfs Ab Oy luovuttaa maa-alueen Luodon kunnalle.

4.3 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen asemakaavan muutoksen laatimisesta on tehnyt Löfs Ab Oy aiesopimuksella 13.1.2023. Kaavoitusjaosto päätti 7.2.2023 kaavoituksen käynnistämisestä.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavaprosessin aikana kuullaan asianomaisia osallisia. Asianomaisten viranomaisten kanssa järjestetään erillisneuvotteluita tarvittaessa. Asemakaavan nähtävilläolojen aikana on mahdollisuus jättää palautetta.

4.4.1 Osalliset

Osallisia ovat 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 ilmaista mielipiteensä asiasta kirjallisesti tai suullisesti (MRL 62 §:n mukaisesti §).

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

- **Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:**
 - Luodon kunnan eri hallintotoimet – Pohjoinen Luodontie 30, 68570 Luoto
 - ELY-keskus (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus) – PL 262, 65101 Vaasa
 - Pohjanmaan liitto – Hietasaarenkatu 6 B, PL 174, 65101 Vaasa
 - Pohjanmaan museo – Museokatu 3, 65100 Vaasa
 - Keski-Pohjanmaan ja Pietarsaaren alueen pelastuslaitos/Luodon paloasema – (Pääkonttori: Kustaa Adolfinkatu 76, 67200 Kokkola)
 - Kallan ympäristöterveys – Skrufvilagatan 2, 68910 Pännäinen

- **Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään, mm.**
 - Oy Herrfors Ab – (Kauppiaankatu 10, 68600 Pietarsaari)
 - JNT Ab – (Alholminkatu 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.

4.4.2 Vireilletulo

Kaavoituksen käynnistämisestä on tiedotettu kuulutuksella.

4.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavaluonnos oli nähtävillä 7.6-7.8.2023. OAS:sta ja kaavaluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa. Mielipiteitä ei saatu.
Vastineet saatuun palautteeseen, katso liite 2.

- Kaavaehdotus oli nähtävillä 14.2-18.3.2024. Ehdotuksesta saatiin 5 lausuntoa, muistutuksia ei saatu.
Vastineet saatuun palautteeseen, katso liite 3.

4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisia kuullaan kaavoituksen aikana lausuntomenettelyllä, erillisneuvotteluita järjestetään viranomaisten kanssa tarpeen mukaan kaavaprosessin aikana.

4.5 Asemakaavan tavoitteet

Maakuntakaava, nykyinen asemakaava ja ajantasainen kiinteistöjako muodostavat pohja-aineiston, johon muutos perustuu. Työssä hyödynnetään aiemmin laadittuja selvityksiä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää Lilla-Furuholmenin teollisuusaluetta sekä mahdollistaa toimistohotellin rakentaminen.

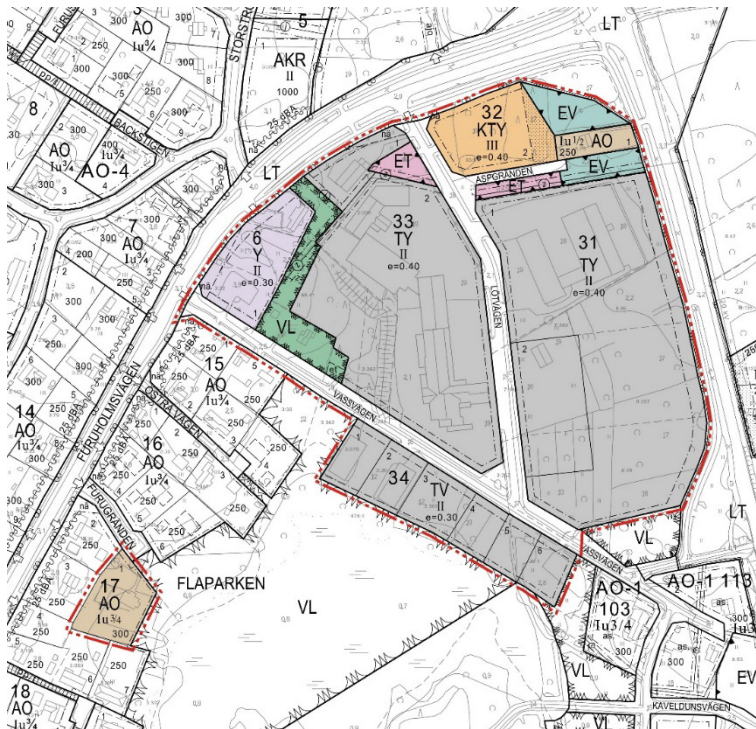
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

Alueen käyttö on teollisuusvaltaista. Kaava perustuu edelleen voimassa olevan kaavan rakenteeseen. Tarkistukset kaavaan on tehty huomioiden nykytilanne ja miten se on aiemmin toteutunut sekä tulevaisuuden kehitystarpeet huomioimalla.

5.2 Kaavaluonnos 31.5.2023

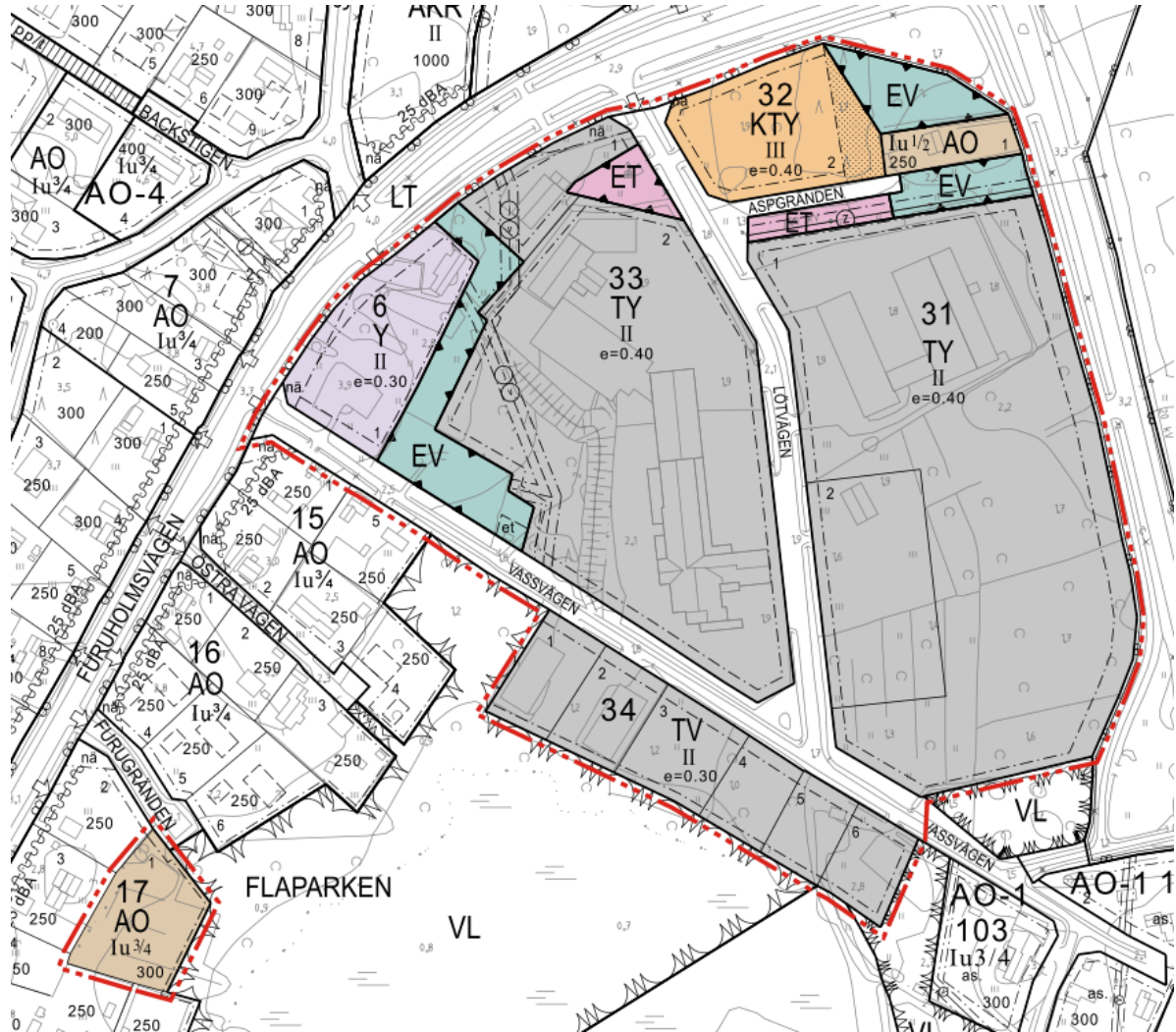
Korttelissa 33 TY-alueetta laajennetaan VL-alueelle ja korttelissa 6 AO-alue muutetaan VL-alueeksi. Korttelissa 32 KTY-alueen kerrosluvuksi II muutetaan kerrosluvuksi III ja tehokkuusluvuksi 0.30 muutetaan tehokkuusluvuksi 0.40 mahdollistaen toimistohotellin toteuttamisen. M-alue muutetaan EV-alueeksi kaava-alueen pohjoisosassa. Korttelissa 31 muutetaan tonttijaotusta. Korttelin 34 TV-alueetta laajennetaan VL-alueelle. Korttelissa 17 tontin 1 rakennusoikeus 250 k-m² muutetaan 300 k-m².



Kuva 13. Ote kaavaluonnoksesta 31.5.2023.

5.3 Kaavaehdotus 19.1.2024

Kaavaehdotukseen VL-alue muutettiin EV-alueeksi koska aluetta ei enää käytetä virkistysalueena. Johtoalueita on tarkasteltu ja tarkistettu ja sähkömuuntajan osa-alue on poistettu.




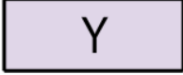





Kuva 14. Ote kaavaehdotuksesta 19.1.2024.

5.4 Mitoitus

Kaavassa on osoitettu seuraavat alueet ja rakennusoikeudet.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala, ha	Pinta-alan osuus %	Kerrosala k-m ²
AO	0,3650		550
A Yhteensä	0,3650	3,81	550
Y	0,4485		1346
Y Yhteensä	0,4485	4,69	1346
KTY	0,4559		1824
K Yhteensä	0,4559	4,79	1824
TY	5,6009		22 404
TV	0,8735		2620
T Yhteensä	6,4744	67,64	25 024
EV	0,6058		
ET	0,1500		
E Yhteensä	0,7558	7,90	
Kadut	1,0723		
Kadut, tiet yhteensä	1,0723	11,20	
KAAVA-ALUE YHTEENSÄ	9,5719 ha	100 %	28 744 k-m²

5.5 Aluevaraukset

	Kvartersområde för fristående småhus. Erillispientalojen korttelialue.
	Kvartersområde för allmänna byggnader. Yleisten rakennusten korttelialue.
	Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. Toimitilarakennusten korttelialue.
	Kvartersområde för lagerbyggnader. Varastorakennusten korttelialue.
	Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
	Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Skyddsgrönområde. Suojaviheralue.

Merkinät ja määräykset yksityiskohtaisemmin kaavakartalla.

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakennetta ei muuteta, vaan alue tulee edelleen toimimaan pääasiassa teollisuusalueena. Kaavaehdotuksen ei arvioida aiheuttavan suuria vaikutuksia kaavoitusalueen asukkaille.



Kuva 15. Rakennus Furuholmsgrändenillä 7.



Kuva 16. Rakennus Eteläisellä Luodontiellä 487.

Pihapiirillä on alustavan arvion perusteella vähäinen rakennushistoriallinen arvo ja rakennushistorialliset arvot liittyvät asuinrakennuksen osalta ikään, jälleenrakennusaikakauden neliömäiseen muotoon, harjakattoon sekä ajalle tyypilliseen 1–3-jakoiseen ikkunaan. Rakennuksiin tehdyt julkisivumuutokset (verhous, epätyypillinen väritys, ovi, sekä piharakennuksen kate) ovat laskeneet pihapiirin rakennushistoriallista arvoa. Maisemallisesti rakennus on teollisuusalueeseen verrattuna eri käyttötarkoituksen, ajanjakson ja mittakaavan rakennus ja se erottuu lähinnä kapealta alueelta Eteläinen Luodontieltä teollisuusalueen ja risteyksen maisemassa.

Merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella on edellytyksiä sekä julkisen että yksityisen alan työpaikoille. Kaavamuuotos mahdollistaa uusien teollisuus- ja toimitilarakennusten rakentamisen, jonka myötä Lilla Furuholmeniin muodostuu lisää työpaikkoja ja palveluja. Vaikutukset ovat myönteisiä.

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Alueella ei ole yleistä virkistys- tai vapaa-ajan toimintaa, tilanne ei muutu.

Liikenne

Kaava ei lisää suoraan liikennemäärää alueen tonteilta, koska niiden määrää ei muuteta. Alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varressa ja on hyvin saavutettavissa. Alueen yhteydessä on jalankulku- ja pyöräilyväylä. Merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaavassa ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä asemakaava-alueella, merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueelle ei ole osoitettu sellaisia tontteja, joiden toiminta olisi ympäristölle vaarallista tai jotka ympäristövaikutusten kautta pilaisivat vettä tai maaperää. Asemakaava mahdollistaa alueen toimintojen kasvamisen, joka voi aiheuttaa enemmän melua ja jossain määrin kasvavia liikennemääriä. Tämän arvioidaan kuitenkin olevan hallittavissa, merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on sähköverkosto sekä viemäri- ja vesijohdot jo ennestään. Mahdollisesti tarvittavat laajennukset eivät aiheuta merkittäviä kielteisiä vaikutuksia.

6.1.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maiseman erityispiirteet

Kaavan toteutumisen myötä alueen maisemakuva muuttuu keskeisiltä osiltaan vähäisesti, kun loput alueen tonteista rakennetaan. Tämä on kuitenkin luonnollinen seuraus tiivistämisestä ja laajentamisesta, eikä muutoksella voida katsoa aiheutuvan merkittäviä vaikutuksia.

Maaperä

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maaperään, koska alue on suurelta osin jo ennestään toteutunutta.

Vesistö ja vesitalous

Liittämällä tontit kunnalliseen vesijohto- ja viemärijärjestelmään ehkäistään haitallisia vaikutuksia. Pohjavesialueita ei ole lähellä. Hulevesikäsittely on huomioitu kaavassa yleisillä määräyksillä, jotka synergiassa keskenään lieventävät valumia alueelta. Suunniteltaessa sisäisiä teknisiä ratkaisuja, kuten pysäköintialueita ja kasvillisuutta sisältäviä alueita, tulee soveltaa ratkaisuja jotka johtavat minimoituun valumaan ja kuormitukseen ympärillä oleviin ojiin ja vesistöihin. Alueen rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee hakemukseen liittää hulevesien käsittelysuunnitelma, jonka vaatimukset mainitaan ELY-keskuksen lausunnossa kaavaehdotuksesta kohdassa 3, **liite 3**.

Merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

Luonnonsuojelu

Kaavalla ei ole vaikutusta luonnonsuojeluun tai luontoarvoihin.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tarkoituksena on, että asemakaava hyväksytään kunnanvaltuustossa vuoden 2024 alussa. Alueen toteuttaminen tapahtuu kunnan sekä yksityisen maanomistajien toimesta asemakaavan vahvistumisen jälkeen.