

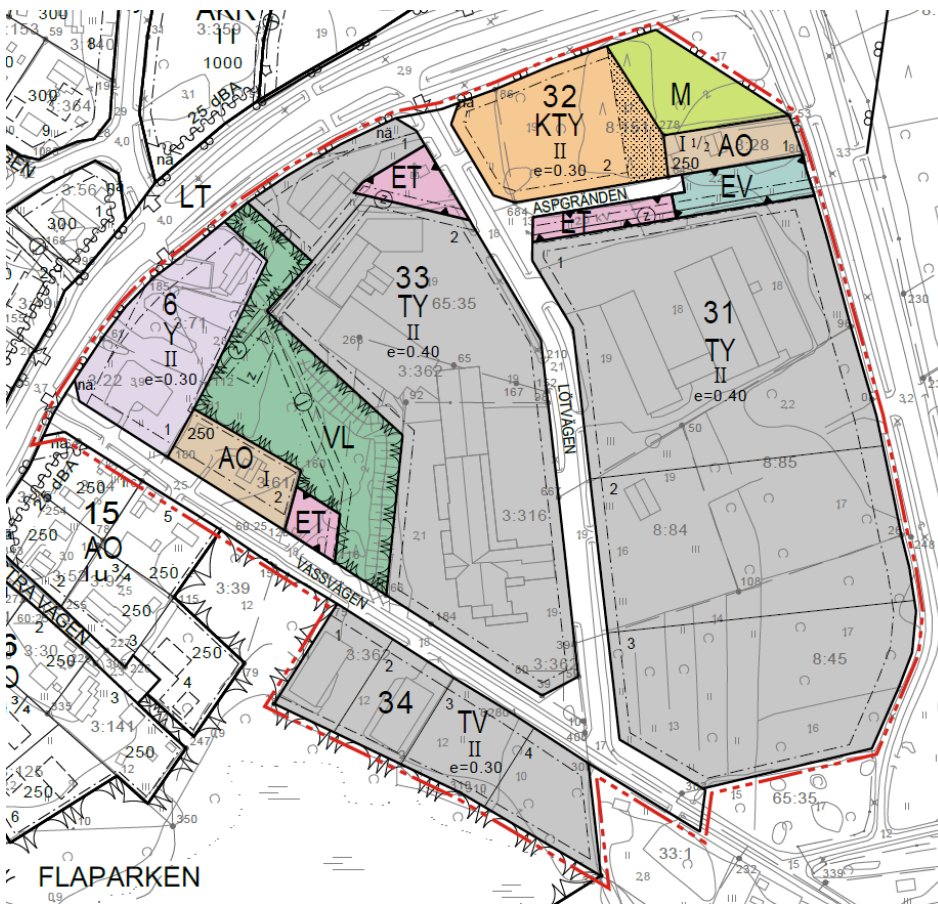
Vastaanottaja  
**Luodon kunta**

Asiakirja  
**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Päivämäärä  
**31.5.2023**

# LUODON KUNTA

## LILLA-FURUHOLMENIN ASEMAKAAVAN MUUTOS



# LUODON KUNTA

## LILLA-FURUHOLMENIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Projektin nimi **LILLA-FURUHOLMENIN ASEMAKAAVAN MUUTOS**  
Vastaanottaja **Luodon kunta**  
Asiakirja **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**  
Päivämäärä **31.5.2023**  
Laatija **Joel Nylund**  
Hyväksyjä **Jonas Lindholm**  
Käännös ja tarkastus **Maria Niemi**

Ramboll  
Teräksenkuja 1-3 E  
65100 VAASA

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

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1.</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>2</b>
1.1	Mitä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) tarkoittaa?	2
1.2	Aloite ja kaavoituspäätös	2
1.3	Kaavoituksen tausta ja tavoitteet	2
<b>2.</b>	<b>SUUNNITTELUN KOHDE JA VAIKUTUSALUE</b>	<b>3</b>
2.1	Rakennettu ympäristö	4
2.2	Ympäristön nykytila	4
2.3	Maanomistusolot	4
<b>3.</b>	<b>SUUNNITTELUTILANNE</b>	<b>5</b>
3.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
3.1.2	Pohjanmaan maakuntakaava 2040	5
3.1.3	Yleiskaava	7
3.1.4	Asemakaava	7
3.2	Pohjakartta	7
3.3	Selvitykset	7
<b>4.</b>	<b>VAIKUTUSTEN ARVIOINTI</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>OSALLISET JA ASIANTUNTIJATAHOT</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>KAAVAN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU</b>	<b>9</b>
6.1	Kaavoituksen eri vaiheet	9
6.2	Aikataulu	9
<b>7.</b>	<b>YHTEYSTIEDOT</b>	<b>10</b>

# 1. LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Mitä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) tarkoittaa?

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Kaavoitusjaosto hyväksyy ja päättää osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville laittamisesta. OAS asetetaan nähtäville 14–30 päivän ajaksi. Osalliset voivat antaa palautetta OAS:sta.

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisiin kuuluvat myös asianomaiset viranomaiset ja yhteisöt. (MRL 62 §)

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa suunnitteluprosessin aikana.

### **Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta**

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Luodon kunnan kunnantalolta, Pohjoinen Luodontie 30, 68570 Luoto tai kunnan internetsivuilla [www.larsmo.fi](http://www.larsmo.fi).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta seuraavasti:

*Maankäyttöinsinööri  
Thomas Käldestrom  
Puh. +358 44 787 7225  
Sähköposti: [thomas.kaldstrom@larsmo.fi](mailto:thomas.kaldstrom@larsmo.fi)*

## 1.2 Aloite ja kaavoituspäätös

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

## 1.3 Kaavoituksen tausta ja tavoitteet

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. 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 VL-alueeksi ja M-alue EV-alueeksi kaava-alueen pohjoisosassa.



## 2.1 Rakennettu ympäristö

Alueen läheisyydessä on nykyisin pientaloasutusta sekä länsi- että itäpuolella, Lilla Furuholmen ja Vikarholmen. Lähiympäristössä sijaitsee myös vapaa-ajanasutusta. Teollisuusalueella on olemassa olevia teollisuusrakennuksia ja yksittäisiä asuinrakennuksia.

## 2.2 Ympäristön nykytila

Kaavoitettava alue on teollisuusaluetta, mutta alueella ja sen ympäristössä on pieniä metsikköjä. Teollisuusalueen eteläpuolella on Klotthällanin suoaluetta.



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta (2021). © MML

## 2.3 Maanomistusolot

Maa-alueet ovat kunnan sekä yksityisten omistuksessa.

### 3. SUUNNITTELUTILANNE

Maankäytön suunnittelujärjestelmän lähtökohtana on tarkentuva suunnittelu, jossa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä yleispiirteiset kaavat, eli maakuntakaava ja yleiskaava, ohjaavat yksityiskohtaisten asemakaavojen suunnittelua.

Alla on selvitetty kaavoitettavan alueen suunnittelutilannetta.

#### 3.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu asiasisältönsä mukaisesti seuraaviin kokonaisuuksiin:

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

VALTAKUNNALLISET  
ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

MAAKUNTAKAAVA

YLEISKAAVA

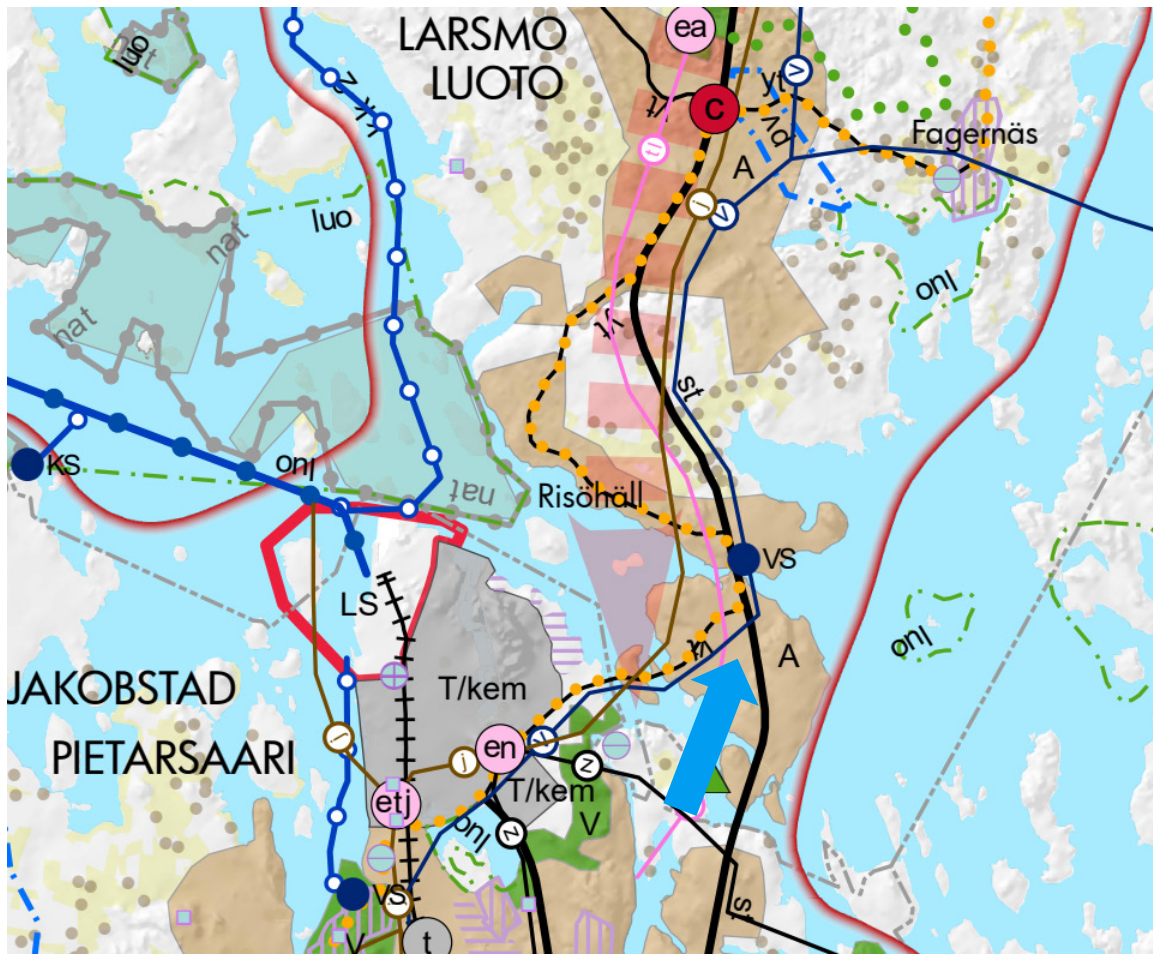
ASEMAKAAVA

#### 3.1.2 Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Maakuntakaava on suunnitelma, jossa on osoitettu alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet liiton toiminta-alueella. Maakuntakaavan laatii maakuntaliitto, ts. Pohjanmaan liitto Luodon kunnassa.

Kaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella. Maakuntakaavan tehtävä on määritellä alueidenkäyttö ja yhdyskuntarakentamisen perusteet sekä osoittaa aluevarauksia, jotka kuuluvat kansallisiin tai maakunnallisiin tavoitteisiin tai alueidenkäyttöön, joka koskee useampia kuin yhtä kuntaa, siinä laajuudessa ja tarkkuudella, että alueidenkäyttö voidaan sovittaa yhteen.

Pohjanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 15.6.2020. Kaava tuli voimaan 11.9.2020.



Kuva 4. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualan 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



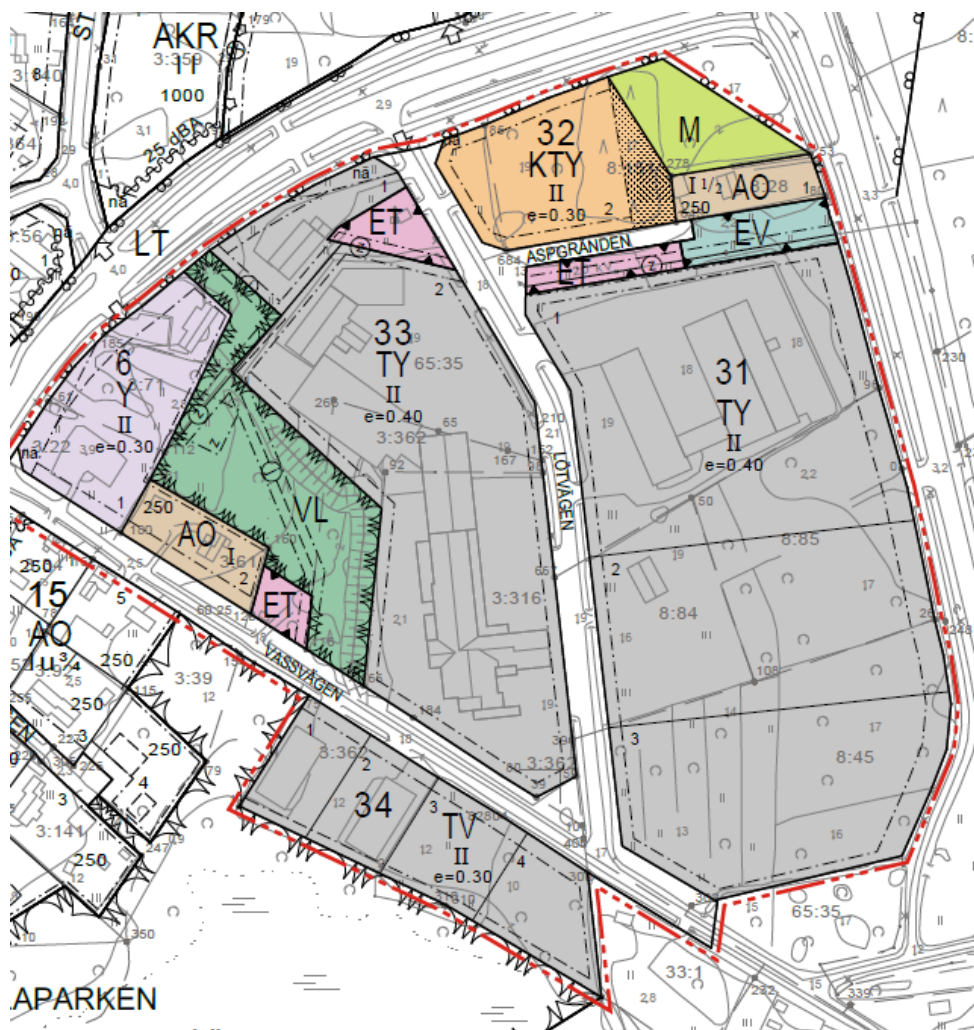
### 3.1.3 Yleiskaava

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

### 3.1.4 Asemakaava

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

Alueelle, jota kaavamuuos koskee, on osoitettu TY-, VL-, ET-, AO-, M- ja KTY- aluetta.



Kuva 5. Ote Lilla Furuholmenin asemakaavan muutoksesta (2020).

### 3.2 Pohjakartta

Alueella on ajantasainen pohjakartta.

### 3.3 Selvitykset

Kaavamuuos varten ei ole tarpeen laatia uusia selvityksiä, kaavamuuos voi pohjautua voimassa olevaan asemakaavaan.

## 4. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### MRL 9 § - Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

*”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.*

*Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia”.*

Vaikutusten arvioinnin osakohteet perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin. Lain 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhteiskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

## 5. OSALLISET JA ASIAANTUNTIJATAHOT

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
  - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)
  - Pohjanmaan liitto
  - Pohjanmaan pelastuslaitos
  - Ympäristöterveys Kallan
- **Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään, mm.**
  - Sähkö- ja teleoperaattorit
- **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 kaavalla saattaa olla vaikutuksia.

## 6. KAAVAN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

### 6.1 Kaavoituksen eri vaiheet

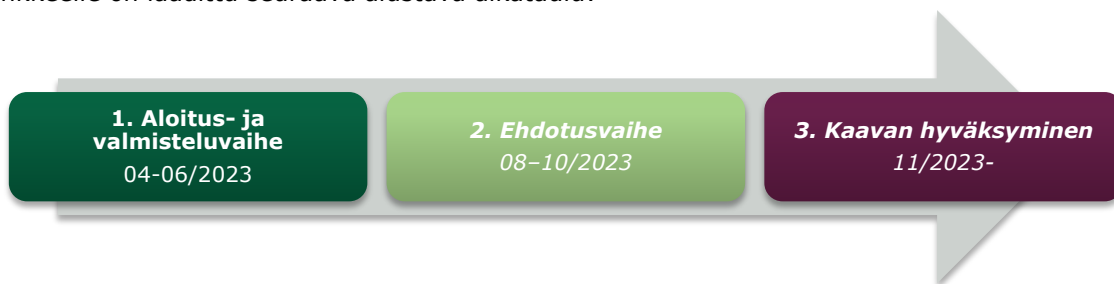
Kaavaprosessi toteutetaan kolmessa päävaiheessa.

- 1) Aloitus- ja valmisteluvaihe.** Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta 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.
- 2) 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.
- 3) 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.

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

### 6.2 Aikataulu

Hankkeelle on laadittu seuraava alustava aikataulu:



## 7. YHTEYSTIEDOT

Kaavoitustyö toteutetaan yhteistyöhankkeena Luodon kunnan ja Ramboll Finland Oy:n kesken. Tietoa tästä suunnitelmasta sekä kaavahankkeesta saa kunnan kaavoittajalta.



### **Luodon kunta**

Pohjoinen Luodontie 30, 68570 LUOTO  
[www.larsmo.fi](http://www.larsmo.fi)

### **Yhteyshenkilö**

Maankäyttöinsinööri Thomas Kälström  
Puh. +358 44 787 7225  
Sähköposti: [thomas.kaldstrom@larsmo.fi](mailto:thomas.kaldstrom@larsmo.fi)



### **Ramboll Finland Oy**

Teräksenkuja 1-3 E, 65100 VAASA  
[www.ramboll.fi](http://www.ramboll.fi)

### **Yhteyshenkilö**

Ryhmäpäällikkö Jonas Lindholm, YKS-605  
puh. +358 50 349 1156  
s-posti: [jonas.lindholm@ramboll.fi](mailto:jonas.lindholm@ramboll.fi)

Suunnittelija Joel Nylund  
puh. +358 50 4068 466  
s-posti: [joel.nylund@ramboll.fi](mailto:joel.nylund@ramboll.fi)