

Vastaanottaja  
**Luodon kunta**

Asiakirja  
**Kaavaselostus - Käännös**

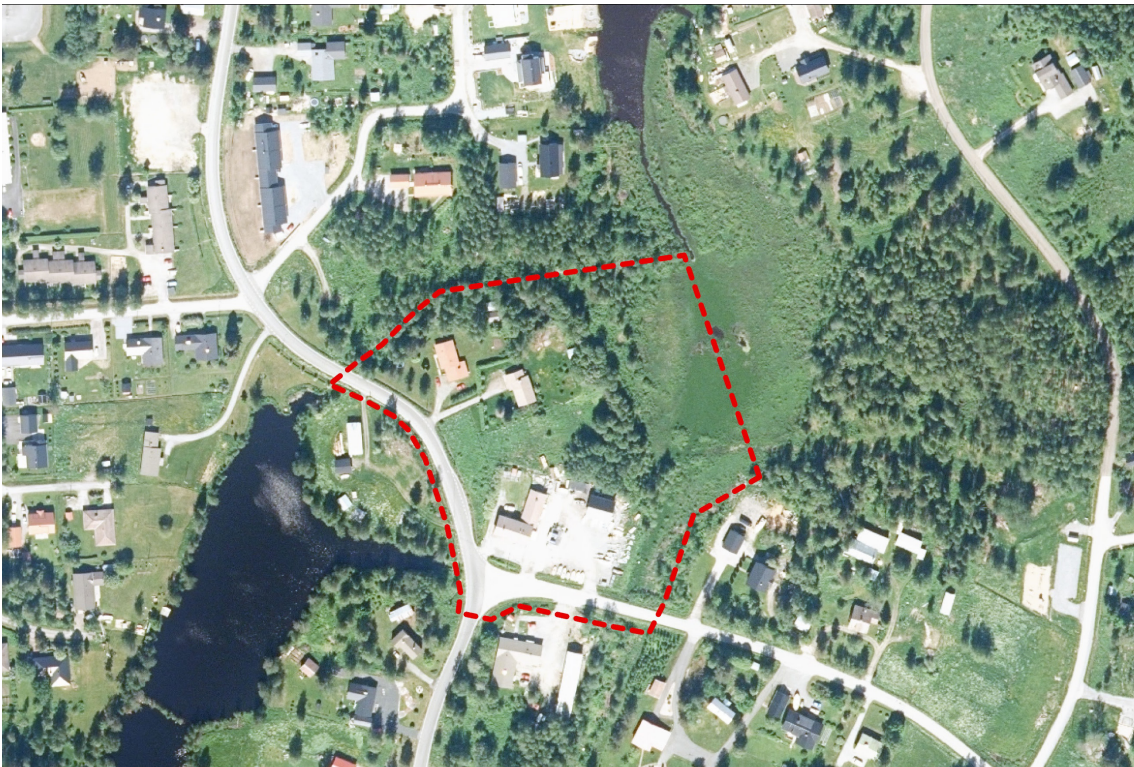
Päivämäärä  
**19.3.2025**

Hyväksytty kunnanvaltuustossa

\_\_\_\_\_

# LUODON KUNTA

## MURMÄSTARIN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 15



# LUODON KUNTA

## MURMÄSTARIN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 15

Projektin nimi **MURMÄSTARIN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 15**  
Vastaanottaja **Luodon kunta**  
Asiakirja **Kaavaselostus - Käännös**  
Päivämäärä **4.6.2024, 29.11.2024, 19.3.2025**  
Laatija **Sofia Lybäck**  
Tarkastus **Jonas Lindholm**

Ramboll  
Teräsgränd 1-3 E  
65100 VASA

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

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>2</b>
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>4</b>
2.1	Kaavoitusprosessin eri vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
<b>3.</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>5</b>
3.1	Selvitys kaavoitettavan alueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Maanomistusolot	7
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>10</b>
4.1	Kaavoituksen eri vaiheet	10
4.2	Aikataulu	10
4.3	Asemakaavoituksen tarve	10
4.4	Suunnittelun käynnistäminen ja siitä koskevat päätökset	10
4.5	Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.5.1	Vireilletulo	11
4.5.2	Osallistuminen ja vuorovaikutus	11
4.5.3	Viranomaisyhteistyö	11
4.6	Asemakaavan tavoitteet	12
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>12</b>
5.1	Kaavan rakenne	12
5.2	Kaavaluonnos 4.6.2024	12
5.2.1	Mitoitus	13
5.3	Aluevaraukset	13
<b>6.</b>	<b>KAAVAN VAIKUTUKSET</b>	<b>14</b>
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
6.1.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	14
6.2	Kaavamerkinnot ja -määräykset	14
<b>7.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>15</b>
7.1	Toteuttaminen ja aikataulu	15

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitus toteutetaan yhteistyöhankkeena Luodon kunnan ja Ramboll Finland Oy:n kesken. Kaavoituksesta vastaa Luodon kunta.

**Luodon kunta**



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

**Yhteyshenkilö**

Maankäyttöinsinööri Thomas Kälström  
P +358 44 787 7225  
S-posti: [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  
P +358 50 349 1156  
S-posti: [jonas.lindholm@ramboll.fi](mailto:jonas.lindholm@ramboll.fi)

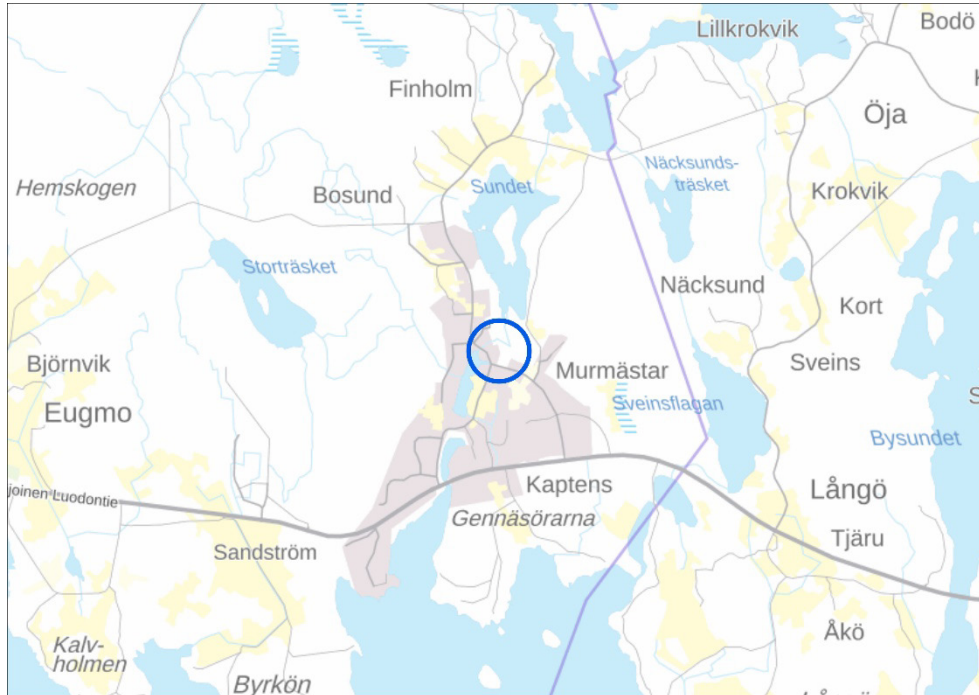
Suunnittelija Sofia Lybäck  
puh. +358 44 255 1572

S-posti: [sofia.lyback@ramboll.fi](mailto:sofia.lyback@ramboll.fi)

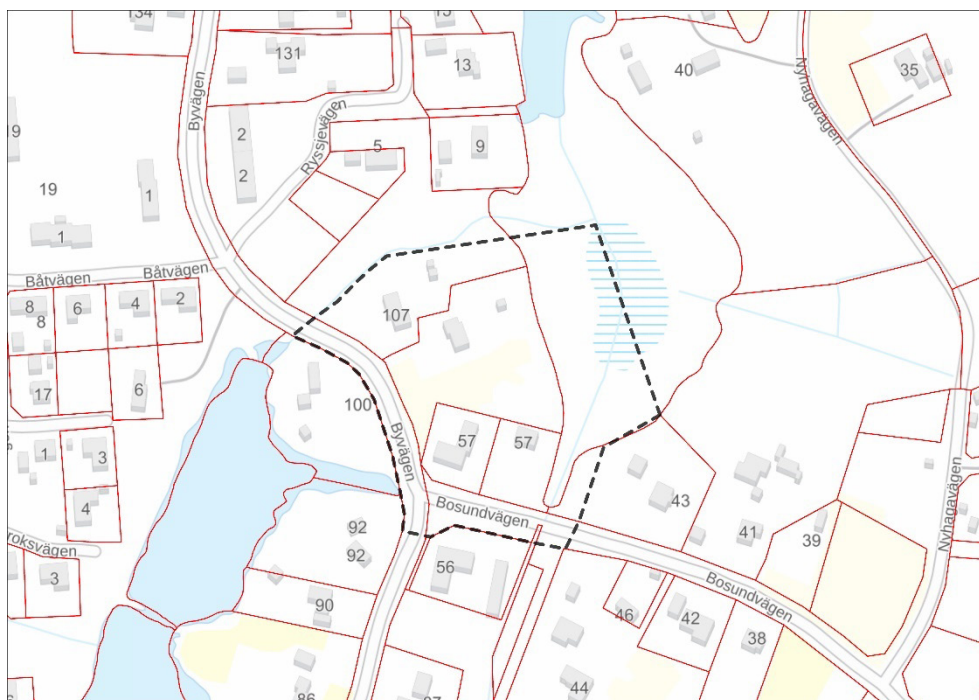
## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitusalue sijaitsee Bosundin keskustassa Luodon kunnassa. Alue sijaitsee Kylätien ja Bosundintien risteyksessä. Luodon kuntakeskukseen on noin 11 km. Kaavoitusalueella on asuinrakennuksia ja liikerakennuksia. Lähialueella on asutusta.

Alueen likimääräinen sijainti ja rajaus on esitetty alla olevissa kuvissa.



Kuva 1. Suunnittelualan likimääräinen sijainti. ©MML



Kuva 2. Suunnittelualan alustava rajaus. ©MML

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **MURMÄSTARIN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 15**. Alueella on voimassa *Murmästarin asemakaava* vuodelta 2014. Alueen tiivistämiseksi on osa kaavasta päivitettävä. Ta-voitteena on muuttaa tontit 1–3 asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), tontti 4 pysyy erillispientalojen korttelialueena (AO-1). Tieluetta levennetään mahdollisesti jalkakäytävän rakentamista var-ten.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

#### Liitteet:

- Liite 1: *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.*  
 Liite 2: *Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen.*  
 Liite 3: *Vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen.*

### 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- *Voimassa oleva asemakaava liitteineen, hyväksytty 2014*
- *Murmästarin asemakaava-alueen luontoselvitys Bosundissa, Luoto, 2012*
- *Bosundin osayleiskaava- alueen luontoselvitys, Luodon kunta, 2017*
- *Rakennusinventointi, Luodon kunta, 2014*

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavoitusprosessin eri vaiheet

25.4.2024 § 15	Päätös kaavoituksen käynnistämisestä.
2.7–30.8.2024	OAS ja kaavaluonnos nähtävillä.
2.1–4.2.2025	Kaavaehdotus nähtävillä.
... §	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
... §	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan keskeiset maankäyttövaraukset ovat AO-1, Erillispientalojen korttelialue, AP, Asuin-pientalojen korttelialue ja VL, Lähivirkistysalue. Kaavamerkinnot ja määräykset tarkemmin kaava-kartalla.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

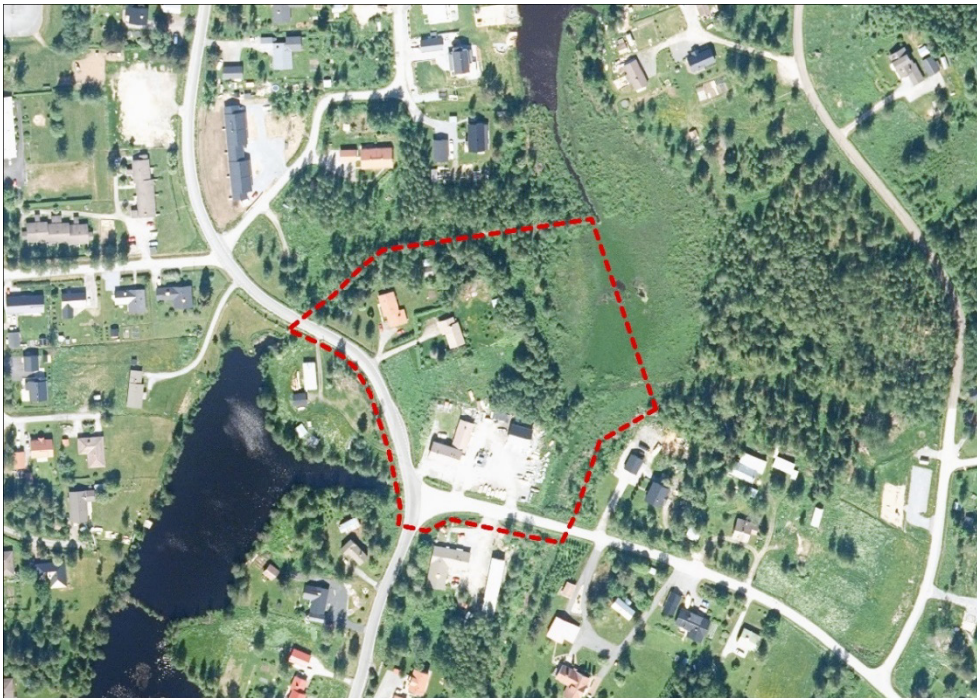
Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa ja kaava on saanut lainvoiman. Vastuu toteuttamisesta on maanomistajilla.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys kaavoitettavan alueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on osittain rakennettu, rakennukset on sijoitettu tien viereen. Liiketontilla on aikaisemmin ollut liiketoimintaa kyläkaupan ja polttoainejakeluaseman muodossa. Jakeluasema on vielä jäljellä, mutta se tullaan poistamaan ennen tontilla alkavaa rakentamista. Alueen itä- ja pohjoisosissa on kasvillisuutta.



Kuva 3. Ilmakuva kaavoitettavalta alueelta ja alueen likimääräinen rajaus. ©MML

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### Maiseman erityispiirteet

Alue sijaitsee tien varressa kylän keskustassa ja sitä ympäröi sekä viheralueet että asutus.

##### Korkeusolosuhteet

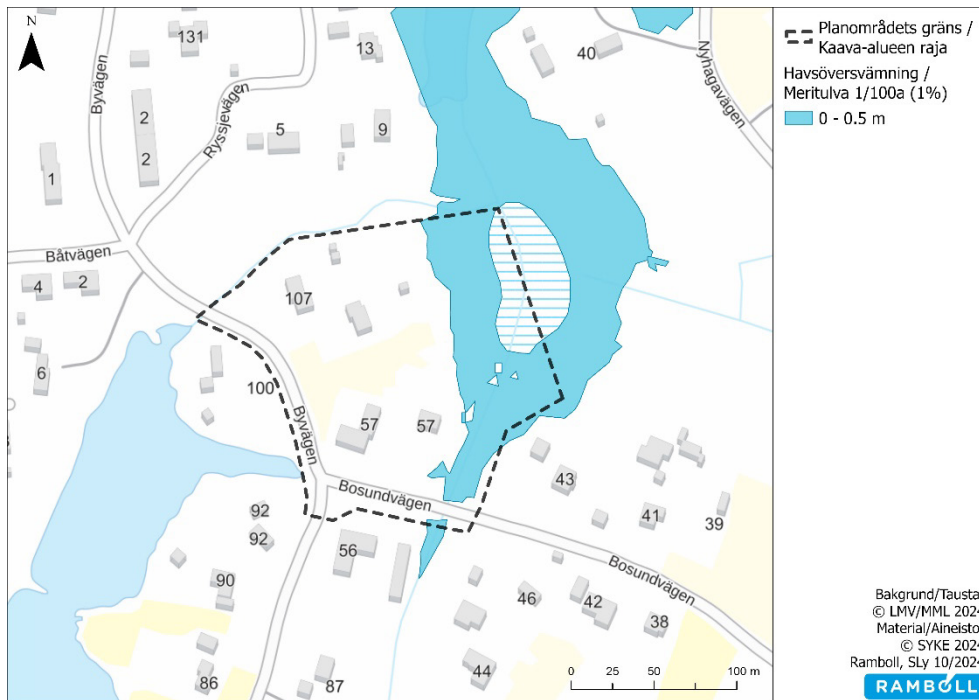
Suunnittelualue on alavaa, suurempia korkeuseroja ei ilmenny. Maanpinta sijaitsee pääasiassa noin 2,5–5 m mpy.

##### Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on Geologian tutkimuskeskuksen (2016) mukaan suurimmilta osin sekalajitteista maalajista, jonka päälajitetta ei ole selvitetty. Pieni osa lähivirkistysalueesta koostuu myös liejuisesta hienorakenteisesta maalajista.

##### Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueen lähistöllä on pienempiä vesistöjä. Alueella on Finnholmströmmän ojitusyhteisön hyötyalue. Ojitusyhteisöllä on oikeus kunnossapitää ojia, jotka kuuluvat yhteisöön. Osassa suunnittelualueetta on olemassa tulvavaara kerran 100 vuodessa.



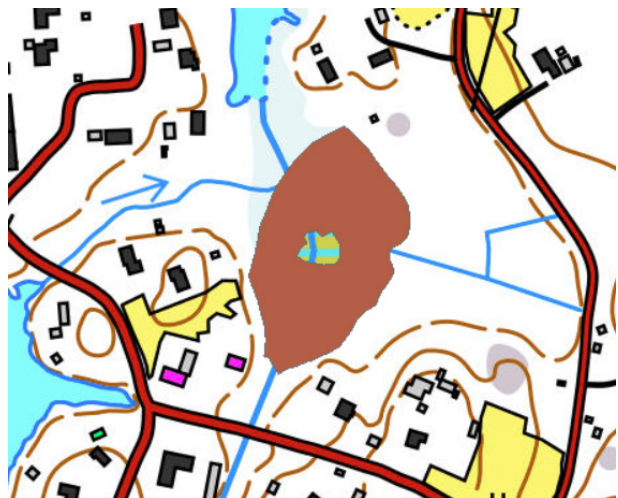
**Kuva 4. Alueet joilla on tulvavaara kerran 100 vuodessa.**

### Luonnonsuojelu

Alue rajautuu FINIBA-alueeseen (Suomen tärkeät lintualueet) joka on osoitettu Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040. Alueelta on tehty luontoselvityksiä vuonna 2012 sekä 2017. Luontoselvityksen 2012 mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, mutta selvityksessä vuodelta 2017 on löydetty viitasammakoita kaava-alueen osittain itäosassa olevasta pienestä järvestä. Luontoselvityksen mukaan vesistössä ei ole sallittua tehdä haitallisia toimenpiteitä eikä asutusta saa suunnitella järven välittömään läheisyyteen. Laji.fi mukaan alueella ei ole tiedossa olevia luontoarvoja. Metsäkeskuksen avoimessa datassa suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva pieni järvi on osoitettu erityisen tärkeäksi elinympäristöksi.



**Kuva 5. Ote luontoselvityksestä 2017. Punainen alue sisältää viitasammakon levähdys- ja lisääntymispaikan mutta myös arvokasta linnustoa.**



**Kuva 6. Ote Metsäkeskuksen avoimesta datasta. Ruskea kuvio osoittaa metsälain 10§ mukaisen erityisen tärkeän elinympäristön.**



### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan taajamassa ja sitä ympäröi pääasiassa pientaloasutus. Kaavoitettavalla alueella on pysyvää asutusta.

#### Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavoitettavalla alueella on aktiivinen yritys, joka on maanomistaja ja jolla on aikomuksia siirtää toimintansa rakentaakseen asuintaloja tontille.

#### Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Koulun alueen läheisyydessä, joka sijaitsee noin 500 m kaava-alueesta, on mm. valaistu hiihtolatu/pururata sekä myös jääkiekkokaukalo ja jalkapallokenttä. Vaellusreitti, jonka aloituspaikka on koulualueella, kulkee Bosundin läpi. Lähialueen asukkaille on hyvät virkistysmahdollisuudet.

#### Liikenne

Alue sijaitsee Bosundintien ja Kylätien risteyksessä.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella tai sen lähistöllä ei ole valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai muinaismuistoja Museoviraston muinaisjäänösrekisterin mukaan. Alueella on tehty rakennusinventointi vuonna 2014. Suunnittelualueella ei ole suojeltuja rakennuksia.

#### Tekninen huolto

Suunnittelualueella on vesi- ja viemärijohdot.

#### Ympäristöhuolto ja ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

### 3.1.4 Maanomistusolot

Maa-alueet ovat kunnan ja yksityisomistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### 3.2.1.1 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

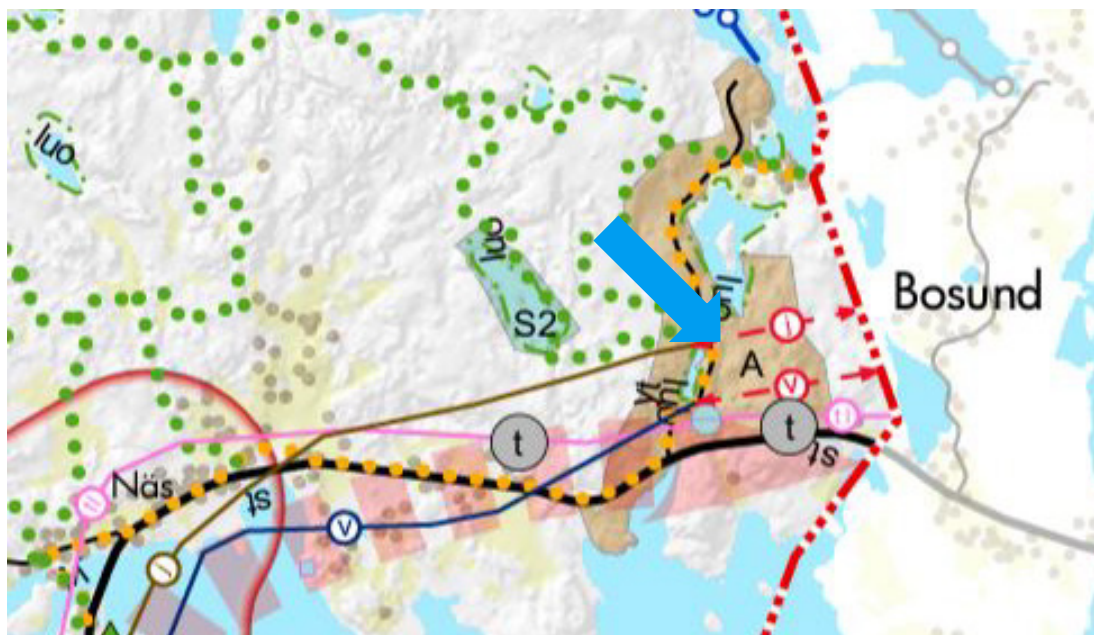
### 3.2.1.2 Maakuntakaava 2040

Maakuntakaava on suunnitelma, jossa on osoitettu alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet liiton toiminta-alueella. Suunnittelusta vastaa maakuntaliitto eli Luodossa Pohjanmaan liitto. Kaava tuli voimaan 11.9.2020.

Kaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella. Maakuntakaavan tehtävä on määrittellä 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.

Kaavoitusaluetta koskee lähinnä "Taajamatoimintojen alue"-merkintä. Alueen läpi kulkee myös ohjeellinen pyöräilyreitti.



Kuva 7. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040. Kaavoitusalue osoitettu sinisellä nuolella.

Taulukko 1. Maakuntakaavassa 2040 on seuraavia keskeisiä varauksia kaavoitusalueelle tai sen lähialueelle.

Merkintä	Merkinnän kuvaus
A	Taajamatoimintojen alue
•••••	Ohjeellinen pyöräilytie
—(I)—	Siirtoviemäri
←(I)→	Siirtoviemäriin yhteystarve
luo	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

### 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. Näillä on mahdollisuus antaa lausuntoja kaavaehdotuksesta 19.4.2024 saakka.

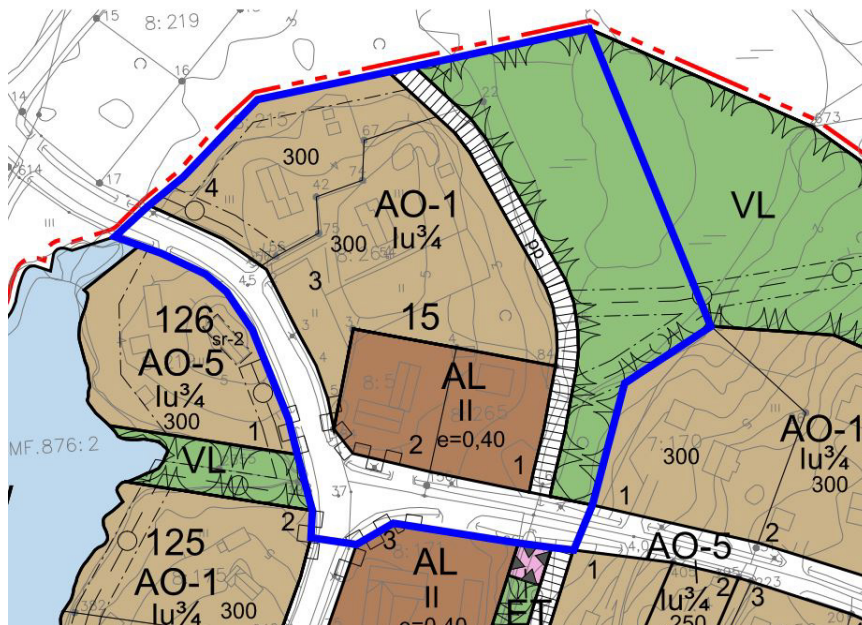
Aluetta koskevat samat merkinnät kuin maakuntakaavassa 2040.

### 3.2.1.4 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

### 3.2.1.5 Asemakaava

Alueella on voimassa Murmästarin asemakaava hyväksytty 2014. Aluetta koskevat pääasialliset merkinnät Erillispientalojen korttelialueen (AO-1), Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL), Lähivirkistysalueen (VL) sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun (pp) merkinnät.



Kuva 8. Ote Murmästarin asemakaavasta. Suunnittelualue osoitettu sinisellä viivalla.

### 3.2.1.6 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Luodon 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 2021.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Kaavoituksen eri vaiheet

Kaavaprosessi toteutetaan kolmessa päävaiheessa.

- 1) **Aloit- ja valmisteluvaihe.** Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan OAS ja kaavaluonnos, jotka kaavoitusjaoston käsittelyn jälkeen laitetaan nähtäville ja niistä kuulutetaan paikallislehdissä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivulla. [Osallisilla on nähtävilläolon aikana mahdollisuus jättää OAS:sta ja kaavaluonnoksesta palautetta kuntaan.](#) OAS:aa voidaan päivittää kaavaprosessin aikana.
- 2) **Ehdotusvaihe.** Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen ja kun asianomaiset viranomaistahot sekä muut osalliset ovat esittäneet mielipiteensä, tehdään tarvittavat tarkistukset aineistoon. 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 kunnanvaltuustossa. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan paikallislehdissä ja kunnan internet-sivulla. Lisäksi hyväksymispäätös lähetetään niille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai lausunnon, jos he ovat sitä pyytäneet.

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

### 4.2 Aikataulu

Hankkeelle on laadittu seuraava alustava aikataulu:



### 4.3 Asemakaavoituksen tarve

Kaavoitus on käynnistynyt tarpeesta päivittää asemakaavaa alueella voidakseen tiivistää aluetta ja osoittaa lisää asumista. Samalla kunta haluaa laajentaa katualuetta voidakseen rakentaa jalkakäytävän korttelin 15 viereen.

### 4.4 Suunnittelun käynnistäminen ja siitä koskevat päätökset

Kaavoitusjaosto päätti 25.4.2024 § 15 kaavoituksen käynnistämisestä.

## 4.5 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa 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 museo
  - Pohjanmaan pelastuslaitos
- **Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään, mm.**
  - Sähkö- ja teleoperaattorit
  - Finnholmströmmen ojitusyhteisön hyötyalue
- **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.

### 4.5.1 Vireilletulo

Kaavoitus tuli vireille OAS:n ja kaavaluonnoksen nähtäville laittamisen yhteydessä 2.7.2024.

### 4.5.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 2.7-30.8.2024. OAS:sta ja luonnoksesta saatiin 4 lausuntoa.

***Vastineet palautteeseen, ks. liite 2***

- Kaavaehdotus oli nähtävillä 2.1-4.2.2025. Ehdotuksesta saatiin 3 lausuntoa.

***Vastineet palautteeseen, ks. liite 3.***

### 4.5.3 Viranomaisyhteistyö

Asianomaisia viranomaisia kuullaan kaavan nähtävilläolovaiheissa lausunnotmenettelyllä. Tarvittaessa järjestetään erillinen viranomaisneuvottelu. Neuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi valmisteluvaiheessa.

#### 4.6 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa korttelin 15 tontit 1–3 asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), tontti 4 pysyy erillispientalojen korttelialueena (AO-1). Lisäksi katualueelle on tarkoitus varata tilaa jalkakäytävälle.

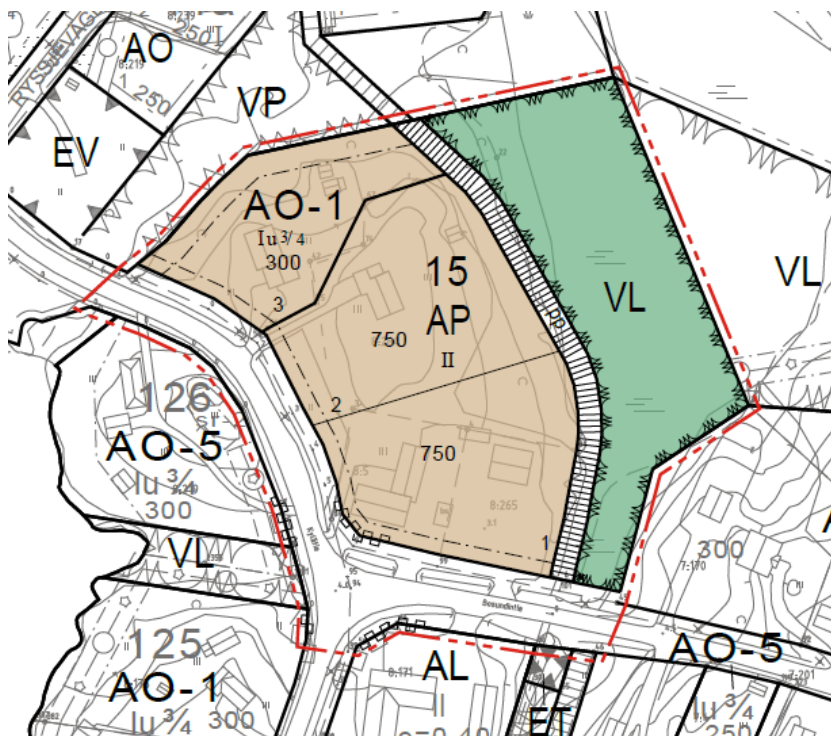
## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Uusi asemakaava pohjautuu samaan korttelirakenteeseen kuin voimassa oleva kaava. Tonttien 1–3 käyttötarkoitus muuttuu samalla kun ne muutetaan kahdeksi tontiksi. Katualuetta on laajennettu kohti korttelia 15 antaakseen tilaa jalkakäytävälle.

### 5.2 Kaavaluonnos 4.6.2024

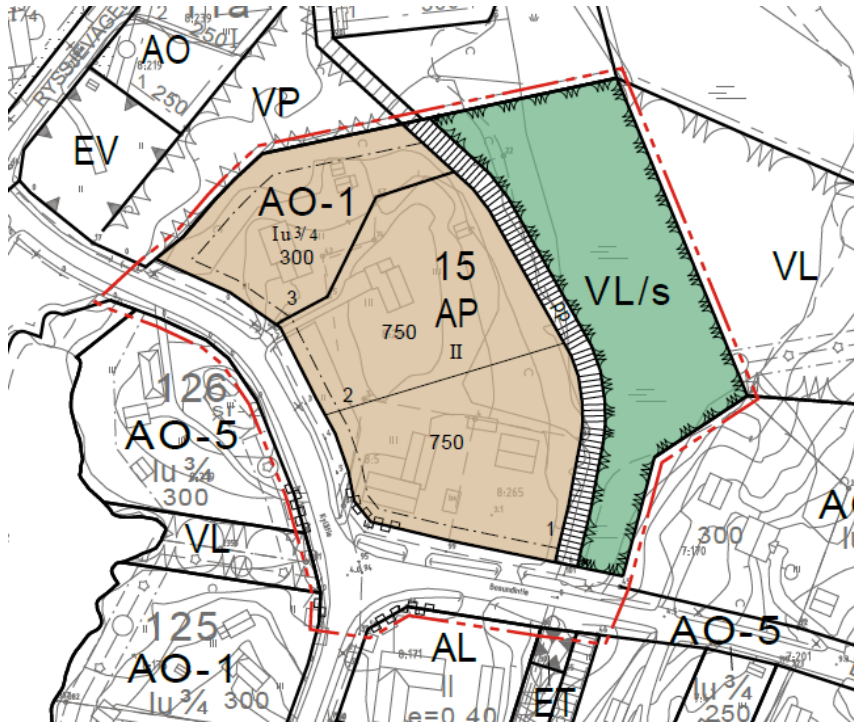
Tontit 1–3 ovat muuttuneet kahdeksi tontiksi, tontit 1 ja 2 jotka ovat saaneet kaavamerkinnän AP (Asuinpientalojen korttelialue). AO-1 tontti pysyy muuttumattomana, paitsi tontin 2 ja 3 kiinteistörajan kohdalla, jota on oikaistu sen ollakseen tarkoituksenmukaisempi. Katualuetta on laajennettu korttelia 15 kohti antaakseen tilaa jalkakäytävälle.



Kuva 9. Ote kaavaluonnoksesta.

### 5.3 Kaavaehdotus 29.11.2024

Kaavaehdotusta on päivitetty kaavamääräyksillä koskien hulevesien käsittelyä ja maaperän puhdistustarvetta koskien. Kaavakartalla VL-merkintä on muutettu VL/s-merkinnäksi, joka osoittaa viitasammakoiden tärkeitä lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä metsälain mukaisia arvokkaita elinympäristöjä.



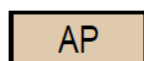
Kuva 10. Ote kaavaehdotuksesta.

#### 5.3.1 Mitoitus

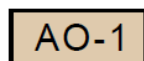
Kaavalla muodostuu kaksi yhteensä 0,95 ha suuruista AP-tonttia, joilla on 750 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta tonttikohteisesti, 0,35 ha suuruinen AO-1-tontti jolla on 300 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, 0,73 ha VL/s-aluetta sekä 0,66 ha katualuetta.

### 5.4 Aluevaraukset

Asemakaavassa on seuraavat pääasialliset merkinnät ja määräykset. Merkinnät ja määräykset kokonaisuudessaan selviävät kaavakartalta.



Kvartersområde för småhus.  
Asuinpientalojen korttelialue.



Kvartersområde för fristående småhus. Per byggnadsplats får uppföras endast en bostadslägenhet.  
Erillispientalojen korttelialue. Rakennuspaikkaa kohden saa rakentaa vain yhden asuinhuoneiston.



Område för närrecreation, där miljön bevaras.

Med beteckningen har anvisats skyddade objekt enligt Naturvårdslagens 78 §, åkergrödans livsmiljö samt enligt Skogslagens 10 § särskilt viktig livsmiljö. Området får inte ändras så att bevarandet av de för området specifika särdragen äventyras.

Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.

Merkinnällä on osoitettu luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella suojeltu kohde, viitasammakon elinympäristö, sekä Metsälain 10 § perusteella erityisen tärkeä elinympäristö. Aluetta ei saa muuttaa niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.

## 6. KAAVAN VAIKUTUKSET

### 6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### **Yhdyskuntarakenne**

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen yhdyskuntarakenteeseen, johon ei tule muutoksia.

#### **Työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Entinen asuin- liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialue muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi (AP). Sen seurauksena alueella ei ole enää mahdollista harjoittaa liiketoimintaa. Vaikutukset vähäisiä.

#### **Liikenne**

Asemakaavan myötä alueen tai lähialueen liikenteeseen ei aiheudu merkittäviä muutoksia asemakaavan takia. Aiemmin suunnitellut ratkaisut ovat edelleen ajankohtaisia. Merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai muinaismuistoja. Vaikutuksia ei muodostu.

#### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Alueelle ei sallita ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa, merkittäviä vaikutuksia ei muodostu. Maaperän puhdistamistarve on selvitettävä ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Merkittäviä vaikutuksia ei arvioida muodostuvan.

#### **Tekninen huolto**

Alueella on ennestään kunnallistekniikka ja sitä laajennetaan tarpeen mukaan. Vaikutukset vähäisiä.

#### **6.1.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

##### **Maiseman erityispiirteet**

Vaikutukset maisemakuvaan ovat vähäiset. Kaavan toteuttamisen seurauksena alue on muuttuvan maiseman kohteena, lähinnä kadulta katsoen. Tämä on toki luonnollinen tulos tiivistämisestä ja tehostamisesta. Muutoksen ei arvioida olevan merkittävä ja uusilla rakennuksilla on edellytyksiä sulautua hyvin ympäristöön. Vaikutukset vähäisiä.

##### **Maaperä**

Ainoastaan vähäisiä perustustöitä tarvitaan ennen uuden rakennuksen rakentamista. Merkittäviä vaikutuksia ei katsota muodostuvan.

##### **Luonnonympäristö**

Alueella olevat luontoarvot on osoitettu VL/s-merkinnällä, eikä rakentamista osoiteta sen lähistölle, vaikutuksia ei muodostu.

### 6.2 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät on esitetty *kohdassa 5.4 – Aluevaraukset* sekä asemakaavakartalla.



## 7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 7.1 Toteuttaminen ja aikataulu

Tarkoituksena on, että asemakaava hyväksytään kunnanvaltuustossa vuoden 2025 alussa. Asemakaavan vahvistumisen jälkeen vastuu alueen toteuttamisesta on maanomistajilla.