

Vastaanottaja
Luodon kunta

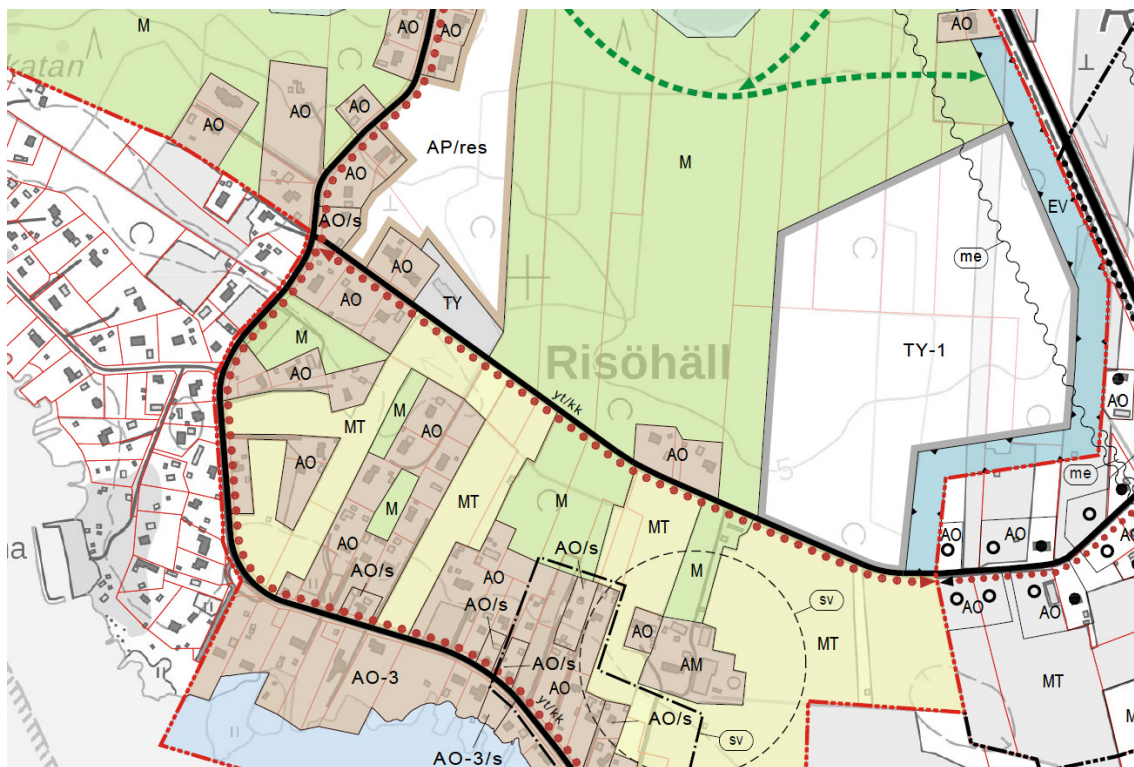
Asiakirja
Kaavaselostus - Käännös

Päivämäärä
6.10.2025

Hyväksytty kunnanvaltuustossa
____ §

LUODON KUNTA

Risöhällin osayleiskaava



LUODON KUNTA

Risöhallin osayleiskaava

Projektin nimi	Risöhallin osayleiskaava	Ramboll
Vastaanottaja	Luodon kunta	Teräksenkuja 1-3 E
Asiakirja	Kaavaselostus - Käännös	65100 VAASA
Päivämäärä	6.10.2025	
Laatija	Sofia Lybäck, Jonas Lindholm, Stina Karhunmaa	P +358 20 755 2270
Käännös	Sofia Lybäck	F +358 20 755 2271
Tarkistus	Jonas Lindholm	

Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Suunnittelualan sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liitteistä	4
1.5	Luettelo kaavaa koskevista muista asiakirjoista, taustamateriaalista ja lähdemateriaalista	4
2.	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin eri vaiheet	4
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys alueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Ihmisten elinolosuhteet ja elinympäristö	6
3.1.3	Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto	10
3.1.4	Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat	13
3.1.5	Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhteiskunta- ja energiatalous sekä liikenne	16
3.1.6	Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	22
3.1.7	Ympäristön häiriötekijät	25
4.	SUUNNITTELUTILANNE	26
4.1	Aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	26
4.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	26
4.1.2	Pohjanmaan maakuntakaava 2050	26
4.1.3	Yleiskaava	27
4.1.4	Rakennusjärjestys	28
4.1.5	Peruskartta	28
4.1.6	Maanomistus	28
5.	KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU	29
5.1	Kaavan eri vaiheet	29
5.2	Aikataulu	29
5.3	Osallistuminen ja yhteistyö	30
5.3.1	Osalliset	30
5.3.2	Vireilletulo	30
5.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	31
5.3.4	Viranomaisyhteistyö	31
5.4	Osayleiskaavan tavoitteet	31
6.	OSAYLEISKAAVAN KUVAUS	32
6.1	Kaavan rakenne	32
6.2	Kaavaluonnos 6.10.2025	32
6.2.1	Mitoitus	34
6.3	Aluevaraukset- merkinnät ja määräykset	34
7.	KAAVAN VAIKUTUKSET	36
7.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	37
7.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	39
8.	RANTAYLEISKAAVAN TOTEUTUS	40
8.1	Toteuttaminen ja aikataulu	40

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Luodon rantayleiskaavan tarkistus laaditaan Ramboll Finland Oy:ssä Luodon kunnan toimeksiantosta ja yhteistyössä kunnan kanssa.

Kaavoitusvastaava:



**Larsmo
Luoto**

Luodon kunta

Pohjoinen Luodontie 30, 68570 LUOTO
www.larsmo.fi

Yhteyshenkilö

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

Kaavakonsultti:



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

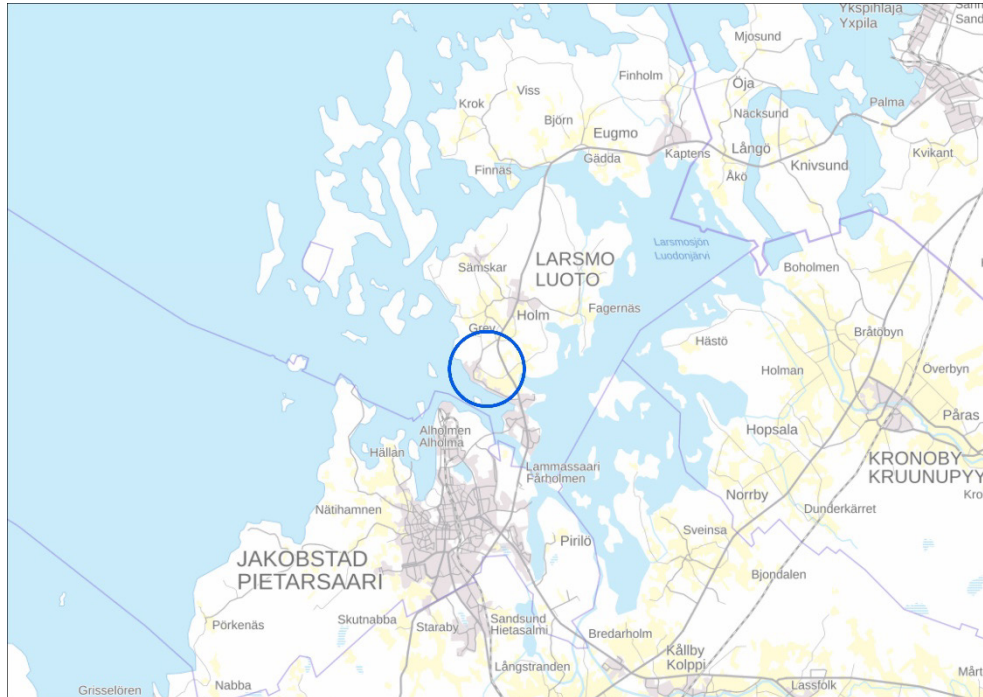
Suunnittelija Sofia Lybäck

puh. +358 44 255 1572

sähköposti: sofia.lyback@ramboll.fi

1.2 Suunnittelualueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Risöhallissä Luodon kunnan eteläosassa. Kaava-alue on noin 159 ha suuri ja koostuu asuinalueista, ranta- ja vesialueista sekä maa- ja metsätalousalueista. Alue rajautuu mereen. Alueen likimääräinen sijainti ja rajausta on esitetty alla olevissa kuvissa.



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti. © Maanmittauslaitos



Kuva 2. Alueen alustava rajausta. © Maanmittauslaitos

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **RISÖHÄLLIN OSAYLEISKAAVA**.

Alue on yksi harvoista Luodon kyläalueista, jolla ei ole ajantasaista ohjaavaa osayleiskaavaa, jota tarvitaan rakentamista ja alueen kehitystä koskevien asioiden ratkaisemiseksi.

Tavoitteena on laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka toimii tulevien asemakaavojen pohjana, jossa uudisrakentamisen suunta ja laajuus määritetään. Alueen soveltuvuus eri käyttötarkoituksiin (esim. asuminen, virkistys, maatalous, työpaikat, liikenneratkaisut) analysoidaan kaavoitustyössä ja osoitetaan vallitsevien edellytysten mukaisesti.

1.4 Luettelo selostuksen liitteistä

Liitteet:

- Liite 1:** Osallistumis- ja arviointisuunitelma
- Liite 2:** Luontoselvitys 2023
- Liite 3:** Rakennusinventointi 2024
- Liite 4:** Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen (lisätään myöhemmin)
- Liite 5:** Vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen (lisätään myöhemmin)

1.5 Luettelo kaavaa koskevista muista asiakirjoista, taustamateriaalista ja lähdemateriaalista

Ainakin seuraavia selvityksiä ja aineistoja on käytetty kaavan laatimisessa:

- Nabbsundetin rantametsän luontoselvitys 2022
- Luodon tieverkkoselvitys 2021
- Risön luontoselvitys 2019
- Risön osayleiskaava 2019
- Nabbskata asemakaava
- Vesi- ja viemärihuollon toiminta-alueet

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin eri vaiheet

25.4.2023 § 23	Kaavoitusjaosto päätti käynnistää kaavoituksen.
28.1–12.2.2025	OAS (osallistumis- ja arviointisuunitelma) nähtävillä.
____.____.____.____	Kaavaluonnos nähtävillä.
____.____.____.____	Kaavaehdotus nähtävillä.
____.____.____ §	Kunnanhallitus hyväksyi osayleiskaavan.
____.____.____ §	Kunnanvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys alueen oloista

Alla on selvitys alueen erityis- ja ominaispiirteistä.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Pääasiallinen asutus sijoittuu Risöhallintien ympärille. Ranta on voimakkaasti rakennettu, ainoastaan jokunen lyhyt pätkä on rakentamatonta. Risöntien ja Risöhallintien välillä asutus on maaseutuasutusmaista, sijoittuen nykyisten teiden varrelle pienempiin ryhmiin. Risöntien ja Eteläisen Luodontien välille ja Risöbergen ympärille sijoittuva alue koostuu metsämaista. Risöntien eteläpuolella on avoimia viljelyalueita. Alueella ei ole kevyen liikenteen yhteyksiä.



Kuva 3. Ilmakuva kaava-alueelta. Kaava-alueen rajausta osoitettu punaisella katkoviivalla.

3.1.2 Ihmisten elinolosuhteet ja elinympäristö

Rakennettu ympäristö

Alueella on ollut asutusta 1800-luvun lopulta lähtien. Alueen vanhimmat säilyneet rakennukset ovat pystytetty 1920-luvulla. Rakentaminen alueella vilkastui 1940–50-luvulla, ja täydennysrakentamista on tapahtunut vähitellen.

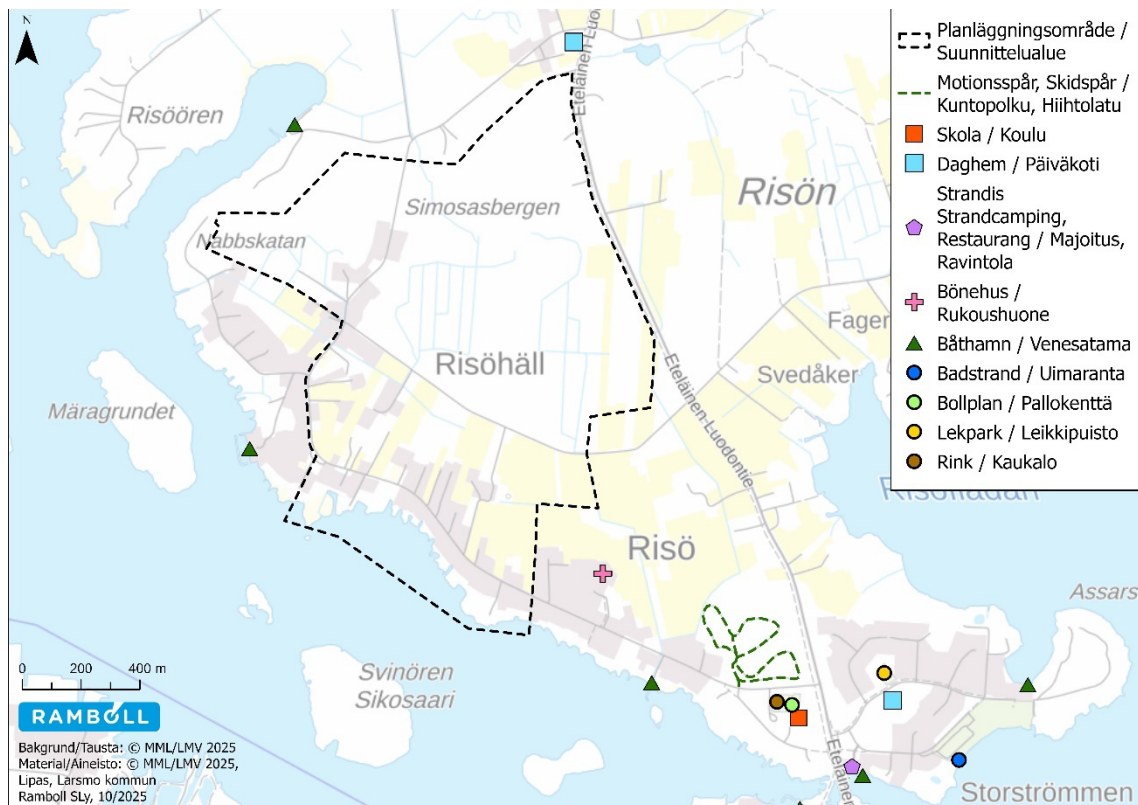
Alue on paikoin tiheään rakennettua, mutta pääasiassa aluetta voitaisiin kuvailla maaseutuasutukseksi taajamaympäristössä, jossa vanhat perinteet ovat yhä läsnä samalla kun aluetta modernisoidaan ja uudistetaan.



Kuva 4. Valokuvia alueelta.

Palvelut

Suunnittelualueella ei ole suoranaisia palvelupisteitä, pääasiallinen palvelu sijaitsee suunnittelualueen ulkopuolella Storströmmeninissä ja Holmin keskusta-alueella. Lähin koulu, Risön koulu, sijaitsee kävely- ja pyöräilyetäisyydellä suunnittelualueesta kaakkoon (alle 2 km). Lähin päiväkoti, Grevin päiväkoti, sijaitsee Risöhällintien ja Eteläisen Luodontie risteyksessä, tämä myös alle 2 km päässä. Storströmmeninissä on hiljattain valmistunut uusi suuri päiväkoti vuonna 2025, ja sijaitsee Tyrnitiellä.



Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Peruselinkeinot kuten maatalous, karjatalous ja kalastus ovat olleet tärkeitä perinnettä Luodon kunnassa. Peruselinkeinoja on kuitenkin lopetettu yhä enemmän vuosien myötä. Alueella on kuitenkin muutama aktiivinen maanviljelijä ja yksi toiminnassa oleva eläintila. Kylässä on useampi rekisteröity yksityisyrittäjä.



Kuva 5. Kuljetusliike Risöntien varressa.

Virkistys

Alueella on hyvät virkistysmahdollisuudet metsäalueiden läheisyyden ansiosta. Kaava-alueella sijaitsee kaksi kalliometsää jotka soveltuvat hyvin virkistykseen ja ulkoiluun. Meren läheisyys antaa hyvät puitteet kalastukselle ja veneilylle. Alle 2 km päässä Risön koululla on kuntorata/hiihtolatu sekä muita liikunta-/leikkivälineitä. Kunnan keskusta-alueella Holmissa on monipuolisia virkistysmahdollisuuksia Luodon urheilupuistossa.

Asuminen ja väestörakenne

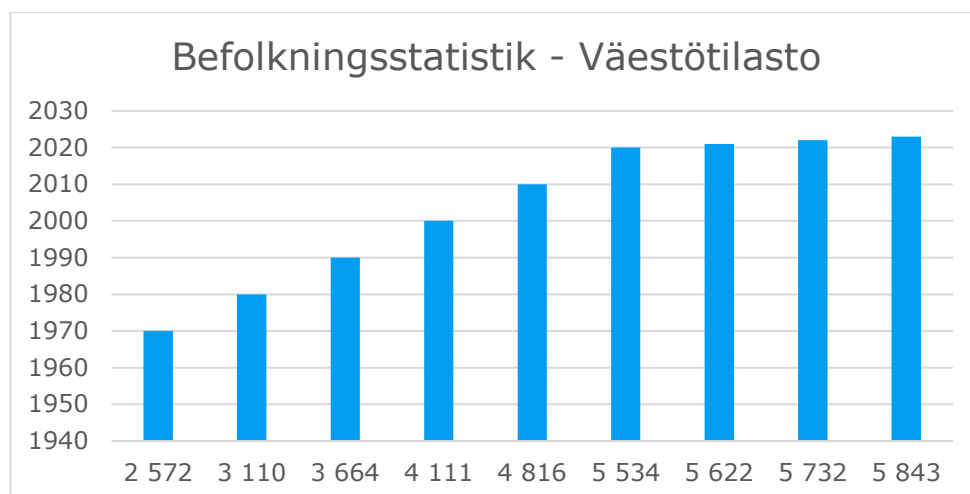
Suurin osa Risöhallin asutuksesta on keskittynyt veden äärelle ja suunnittelualan eteläosiin. Suunnittelualueella on noin 80 asuntoa, jotka on osoitettu pysyvälle asutukselle. Alue on omakotitalovaltaista.



Kuva 6. Näkymä Risöhallintie 260:ltä.

Väestönkehitys ja yhdyskuntarakenne

Luodon kunnan asukasluku on kasvanut tasaisesti pidemmän aikaa. Asukkaita oli 5843 vuonna 2023. Risön alueella oli 1009 asukasta 31.8.2025.

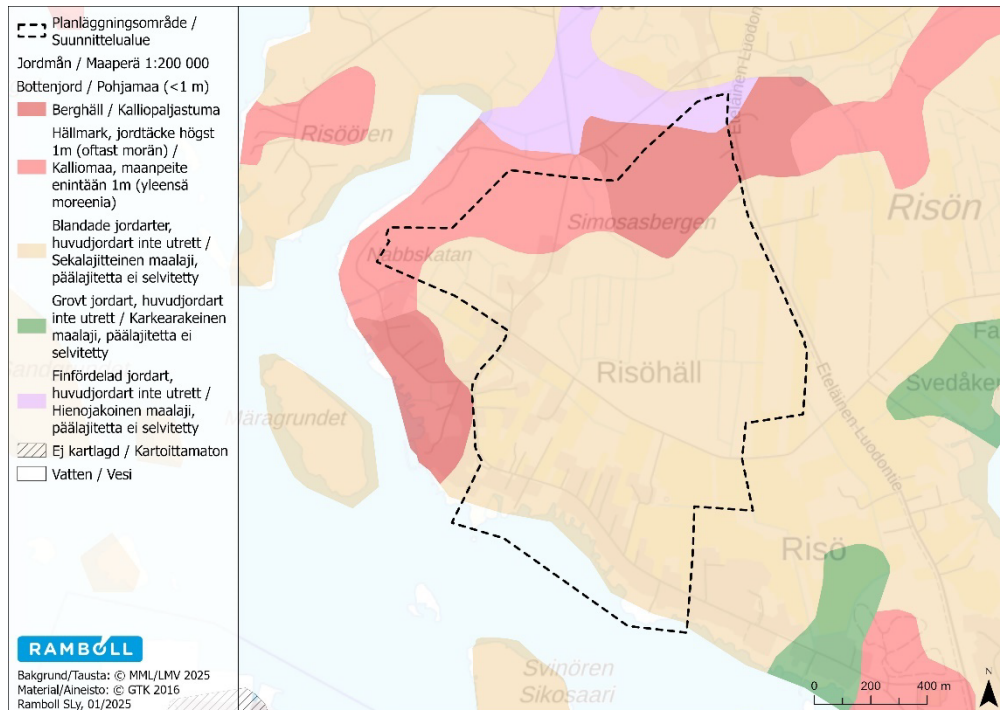


Kuva 7. Luodon kunnan väestönkehitys. © Luodon kunta

3.1.3 Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto

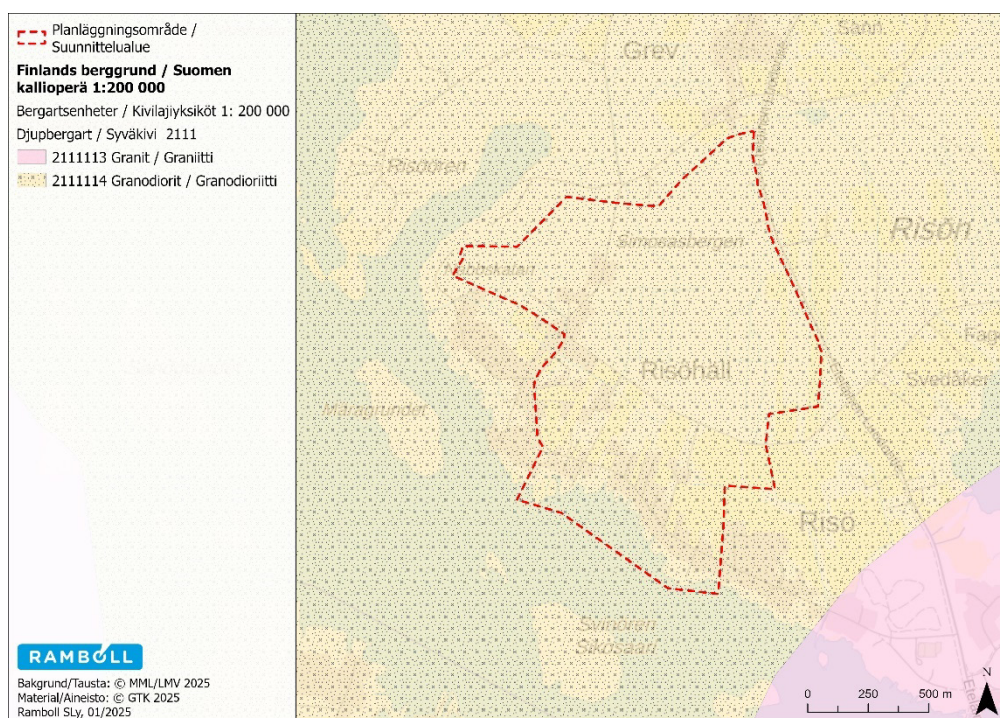
Maa- ja kallioperä

Suunnittelualue koostuu pääosin sekalajitteisesta maalajista, jonka päälajitetta ei ole selvitetty. Alueen pohjoisosissa esiintyy kalliopaljastumaa ja kalliomaata.



Kuva 8. Maaperäkartta. © GTK © Maanmittauslaitos.

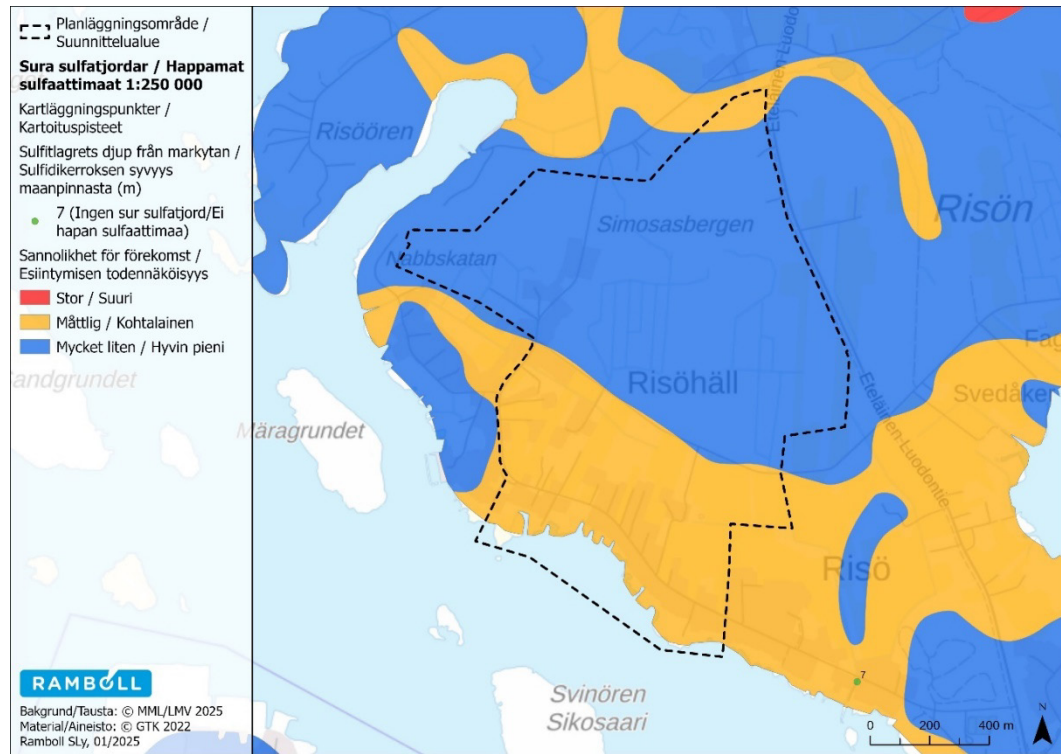
Alueen kallioperä koostuu kokonaisuudessaan granodioriitista.



Kuva 9. Kallioperä alueella. © GTK © Maanmittauslaitos.

Happamat sulfaattimaat

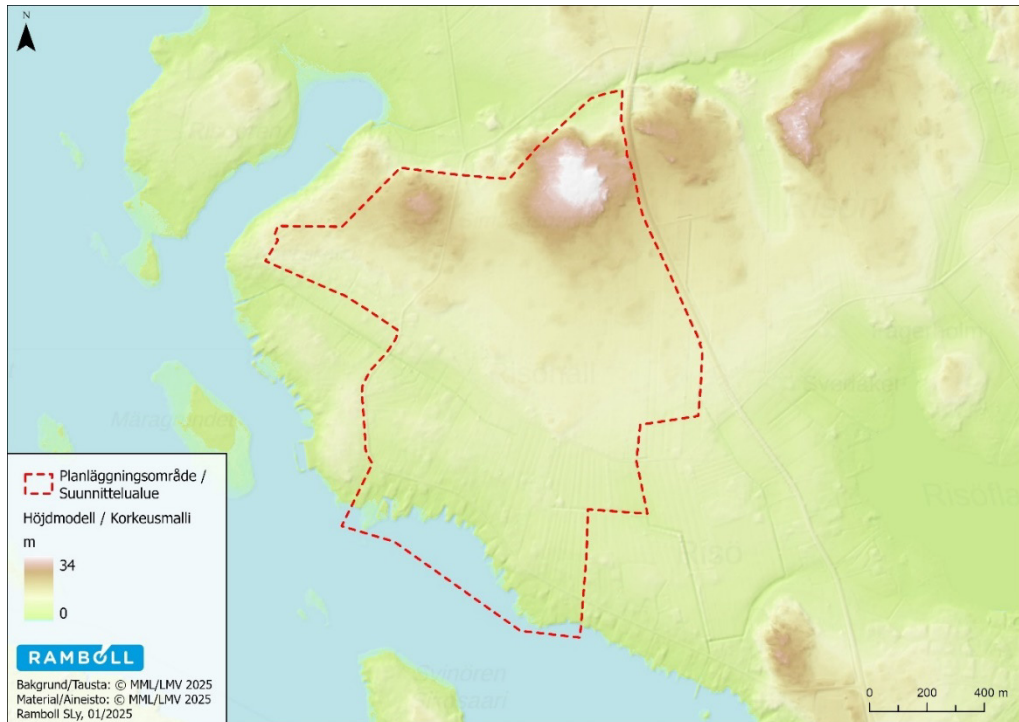
Alueen alavimmilla paikoilla on olemassa happamien sulfaattimaiden esiintymisen riski. Pohjoisosissa esiintymisen riski on hyvin pieni.



Kuva 10. Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys.

Korkeusolosuhteet

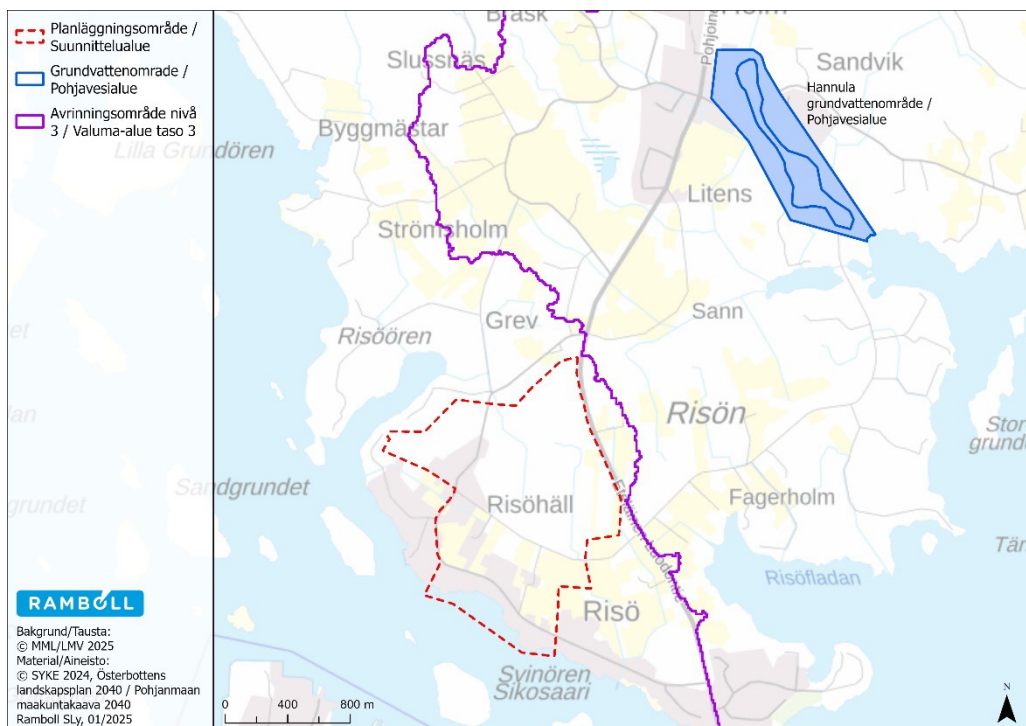
Alueen korkeusolosuhteet ovat vaihtelevia. Ranta-alue etelässä on alavaa mutta maanpinta nousee alueen pohjoisosaa kohti jossa on jopa 34 m korkeudella sijaitsevia huippuja.



Kuva 11. Alueen korkeusolosuhteet © Maanmittauslaitos.

Valuma ja pohjavedet

Kaavoitettavan alueen ulkopuolella on Hannulan (I04400I) pohjavesialue noin 1,6 km etäisyydellä. Valuma alueelta tapahtuu meren suuntaan.

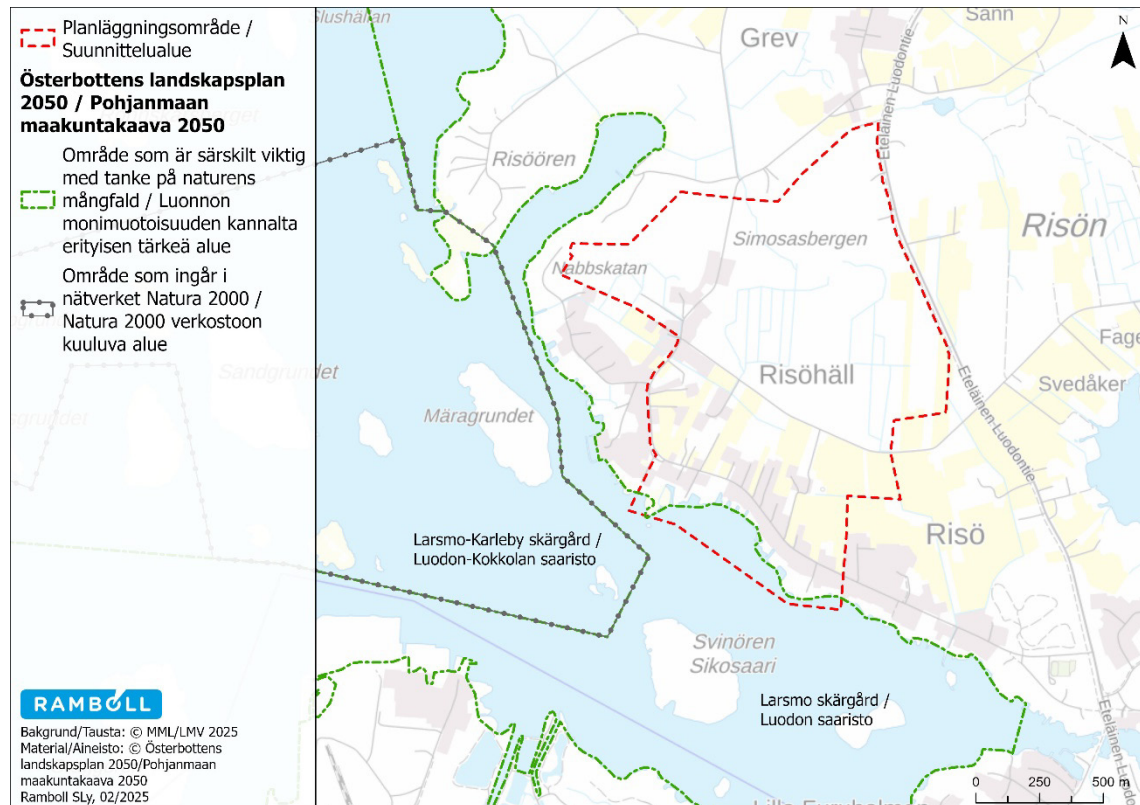


Kuva 12. Pohjavesi- ja valuma-alueet suhteessa suunnittelualueeseen.

3.1.4 Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualue rajautuu vesialueeseen, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 mukaan. Lähistöllä on Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue, joka pääasiassa koskee lähimpiä saaria. Suunnittelualueen rantaviiva on voimakkaasti muokattu ruoppauksilla.



Kuva 13. Suunnittelualueen yhteydessä olevat luonnonsuojelualueet.

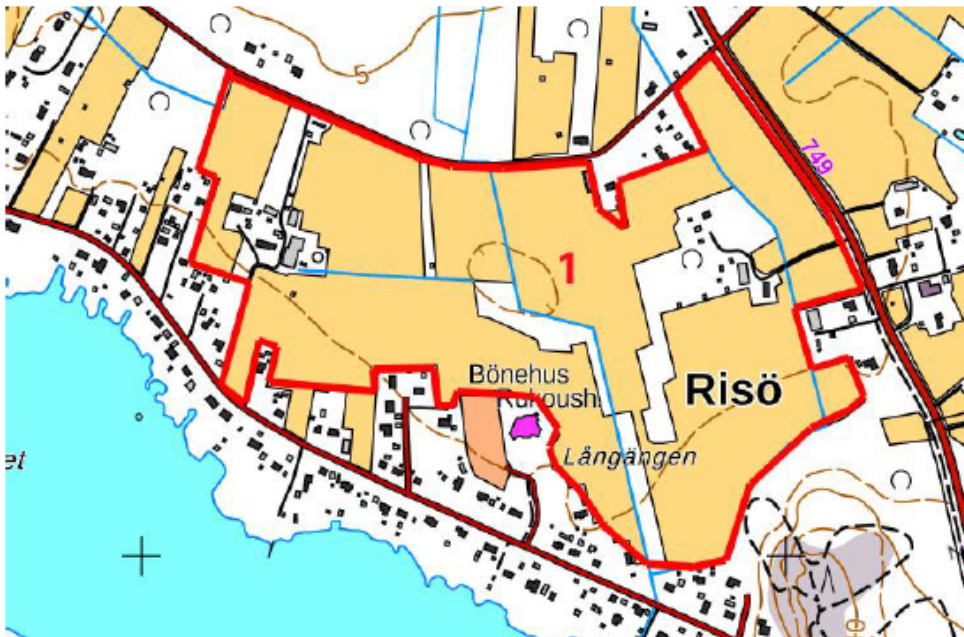
Luontoselvitykset 2023

Suunnittelualueella sijaitsevat metsät ovat lähinnä mäntytalousmetsää, mutta alueen pohjoisosissa Simosasbergetillä on vanhaa kalliometsää ja vanhempaa havusekametsää vuorten pohjoispuolella. Vanhemmat metsät suositellaan säilytettäväksi ja säästettäväksi avohakkuilta. Alue muodostaa elinympäristön pohjanlepakolla ja sillä on myös tiettyjä virkistysarvoja.



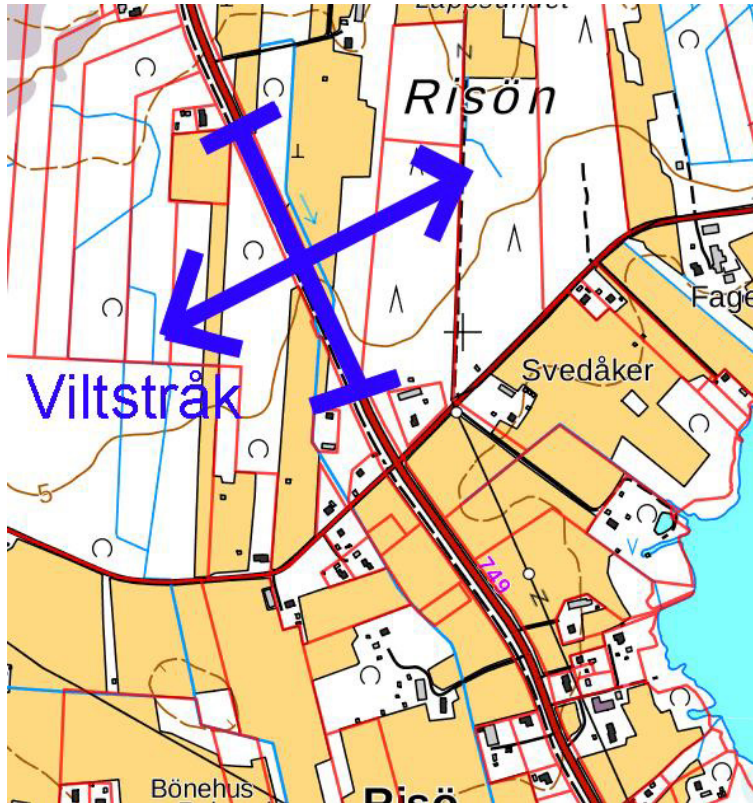
Kuva 14. Ote luontoselvityksestä 2023. Simosasbergeretin alueella on vanhempaa metsäkantaa joka suositellaan säilytettävän.

Suunnittelualueella on toiminnassa oleva maatila, jolla luontoselvityksessä havaittiin runsas lintukanta uhanalaisia lintulajeja. Niiden elinympäristön säilyttämistä suositellaan pitämällä pellot maatalouskäytössä ja jättämällä ympäröivät peltoalueet rakentamatta. Tämä luo myös edellytyksiä maataloustoiminnan jatkumiselle.



Kuva 15. Ote luontoselvityksestä 2023. Kuvio osoittaa peltoalueet maatilalla ja ne suositellaan säilytettävän sellaisinaan.

Risön osayleiskaavan luontoselvityksen laatimisen yhteydessä vuonna 2019 tuli esille, että Risöhällin ja Risön välinen alue toimii riistaeläinreittinä jota hirvet ja metsäkauriit käyttävät. Riistaeläinreitti on yks kunnan tärkeimmistä reiteistä, joka tulee huomioida suunnittelussa. Alueella on tapahtunut useita liikenneonnettomuuksia.



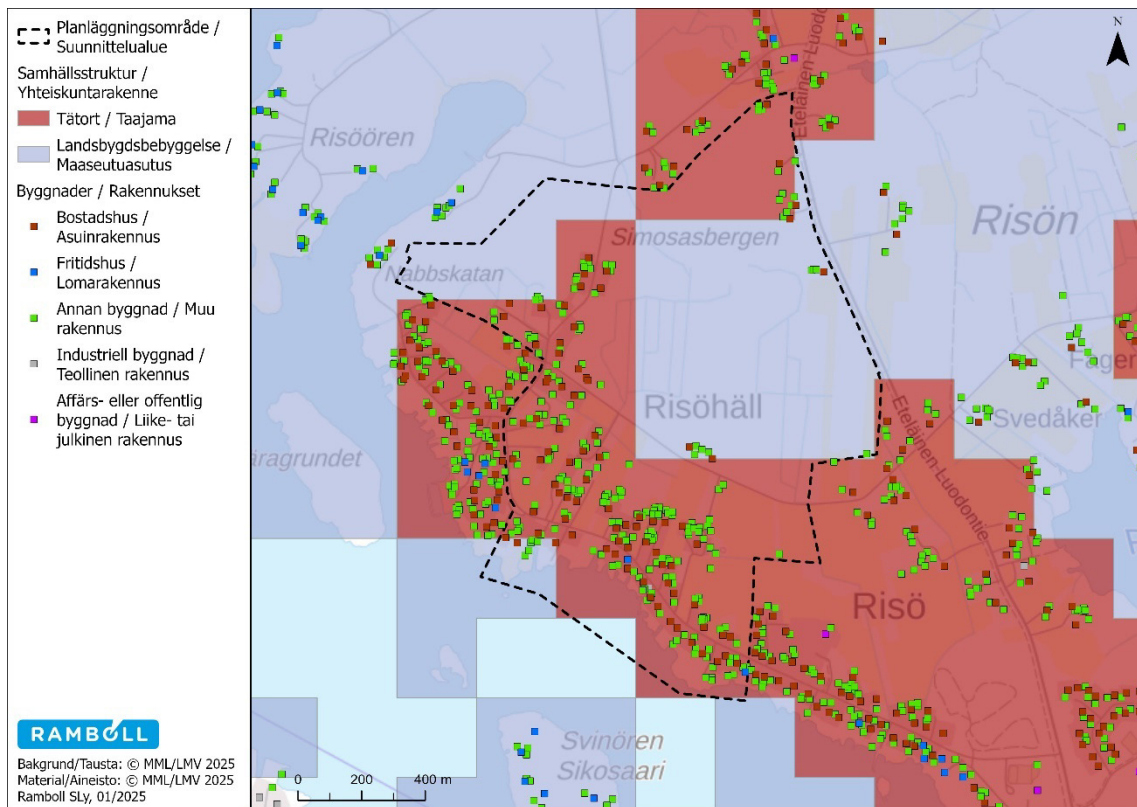
Kuva 16. Ote selvityksestä vuodelta 2019.

3.1.5 Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhteiskunta- ja energiatalous sekä liikenne

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Tihein rakennettu alue sijaitsee rantaa pitkin sekä vastakkaisella puolella Risöhallintietä, aluetta voidaan kuvailla kylän ”keskustaksi”. Alueella ei ole palveluja.

Asutus on hajaantunutta pientaloasutusta, joka on ryhmittynyt eri kokoiisiin rykelmiin, jotka vuorottelevat avoimien peltoalueiden kanssa. Alue on osittain luokiteltu taajamaksi ja osittain maa-seutuasuutukseksi.



Kuva 17. Asuinrakennusten ja muiden rakennusten sijoittuminen yhteiskuntarakenteeseen nähden. (SYKE 2025).



Kuva 18. Näkymä etelään Risöhallintie 194:ltä.

Tekninen huolto

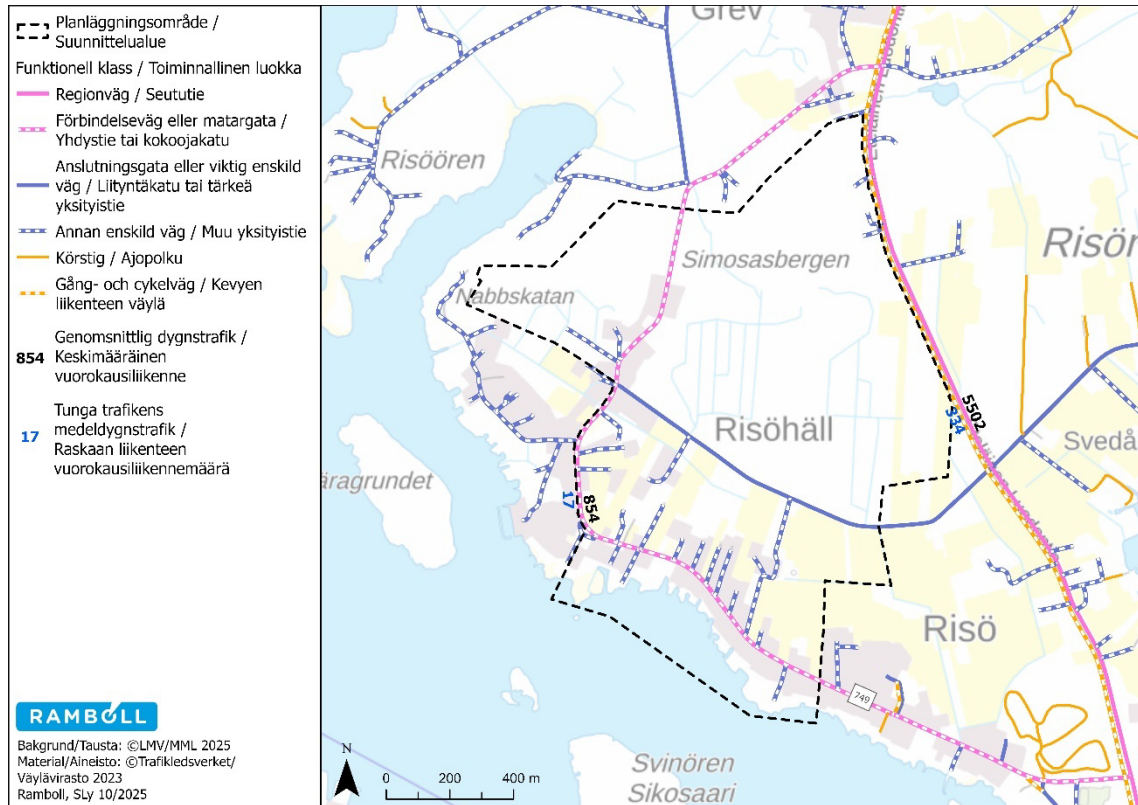
Alueella on laaja vesi- ja viemärijohtoverkosto, kattavuus on hyvä.



Kuva 19. Johtokartta suunnittelualueelta. Sininen ja lila = vesi, punainen ja oranssi = viemäri.

Liikenne

Alue rajautuu koillisosiltaan Eteläiseen Luodontiehen jonka keskimääräinen vuorokausiliikenne on 5502 ajoneuvoa josta 334 on raskasta liikennettä. Risöhallintien keskimääräinen vuorokausiliikenne on 854 ajoneuvoa josta 17 on raskasta liikennettä.



Kuva 20. Liikenneverkostokartta pohjautuu Väyläviraston tietoihin vuodelta 2023. © MML, Väylävirasto.

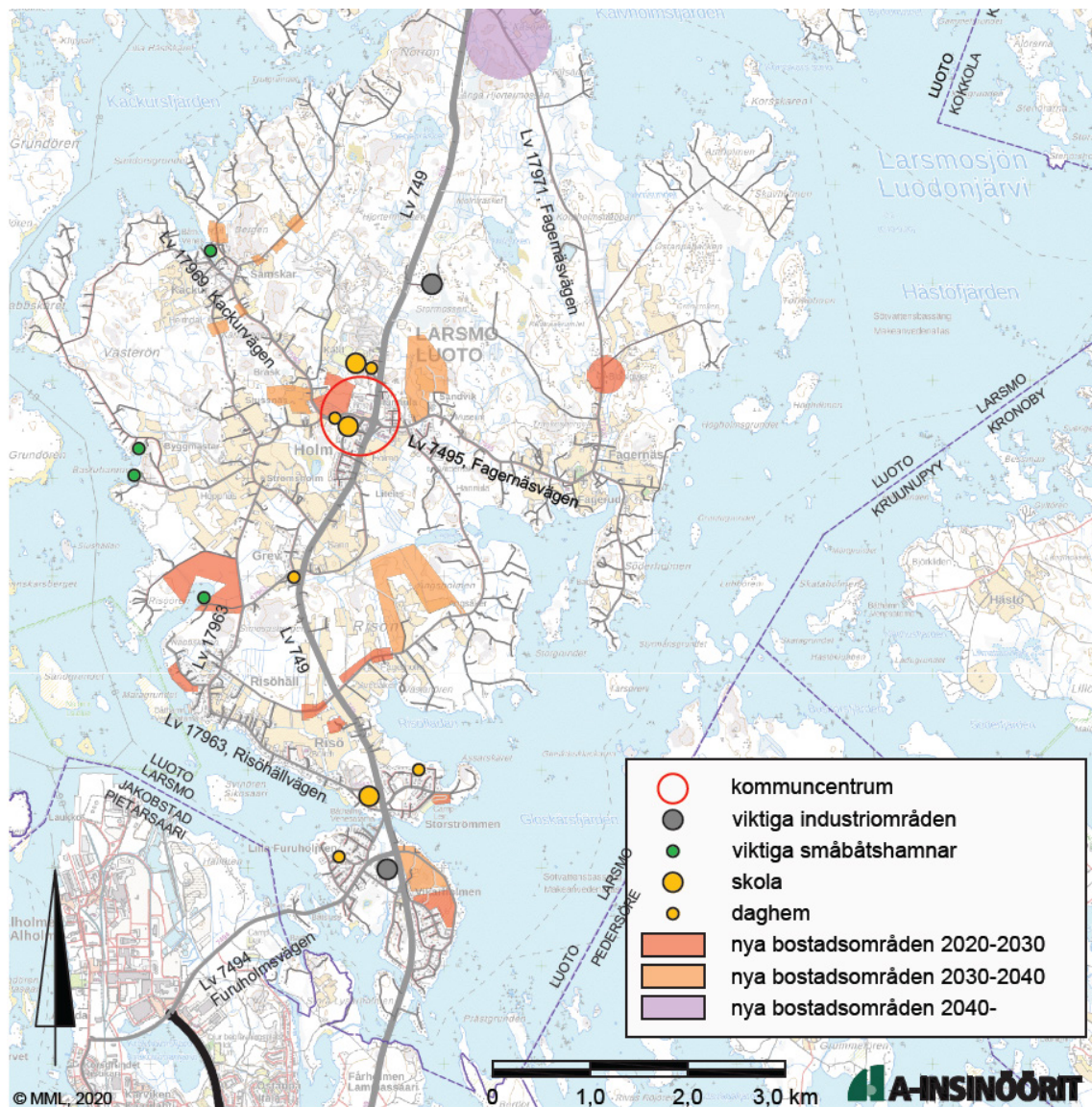
Luodon tieverkko-suunnitelma 2021

Luodon tieverkko-suunnitelma on laadittu luomaan edellytykset toimivalle ja turvalliselle tieverkolle, joka palvelee sekä alueen paikallista saavutettavuutta että sujuvoittaa alueellista liikennettä. Suunnitelma koskee pääasiassa maantietä 749 sekä siihen risteäviä yhteyksiä. Suunnitelmassa esitettyjen toimenpiteiden tavoitteena on parantaa kestävien kulkutapojen edellytyksiä ja parantaa suojattomien tienkäyttäjien turvallisuutta.

Suunnitelmassa ehdotetaan toimenpiteitä sekä Risöhallintien että Risöntien liittymiin maantielle 749. Sekä Risöhallintie että Risöntie johtavat kaava-alueelle maantieltä 749.

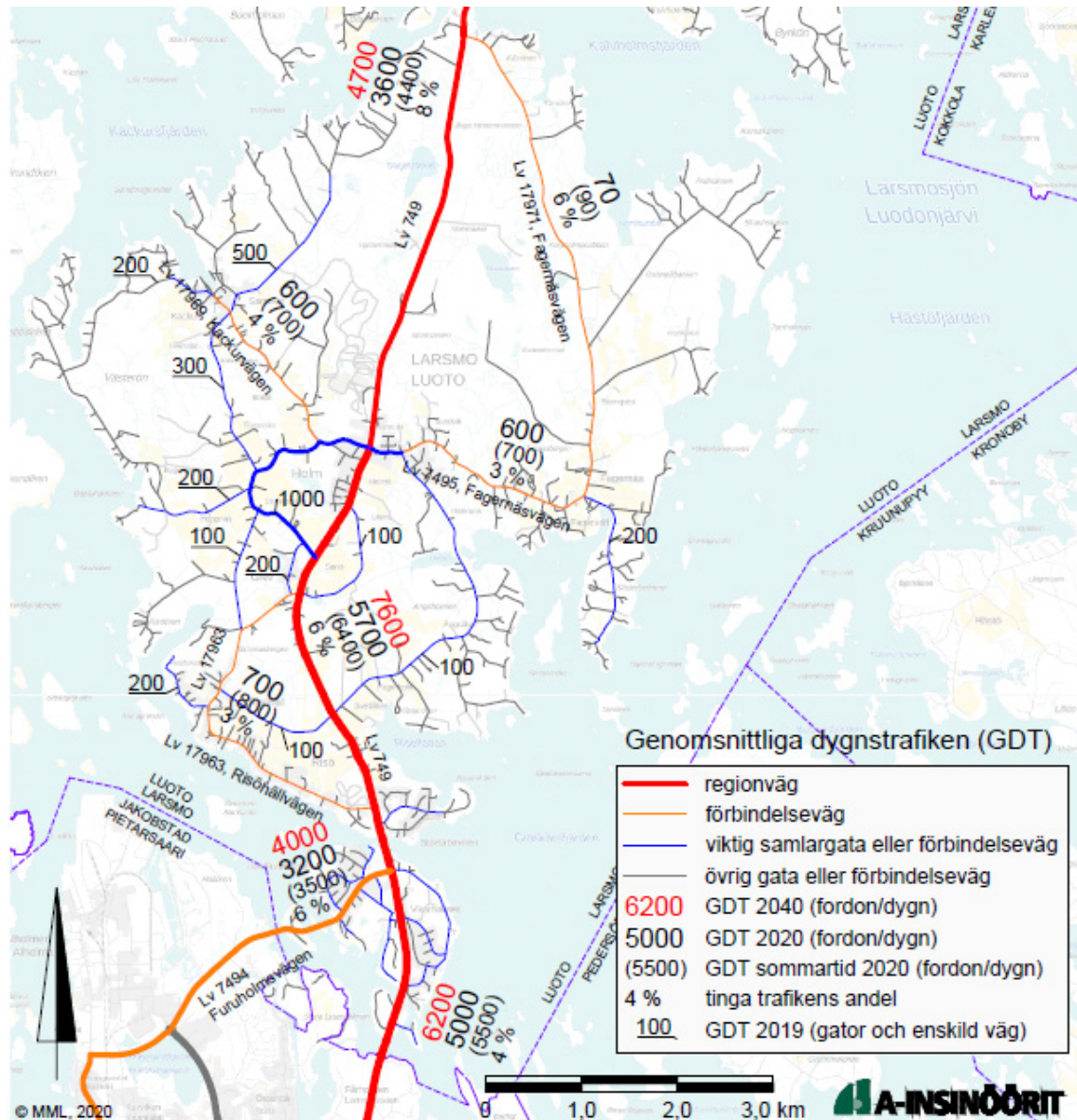
Liikenne-ennuste

Tieverkkosuunnitelmassa on laadittu liikenne-ennuste vuodelle 2040 joka perustuu Luodon kunnan maankäyttösuunnitelmiin sekä valtakunnalliseen tieliikenne-ennusteeseen. Risöhallin suunnittelualueelle ei ole tehty merkittäviä maankäytöllisiä varauksia uudelle asuinrakentamiselle.

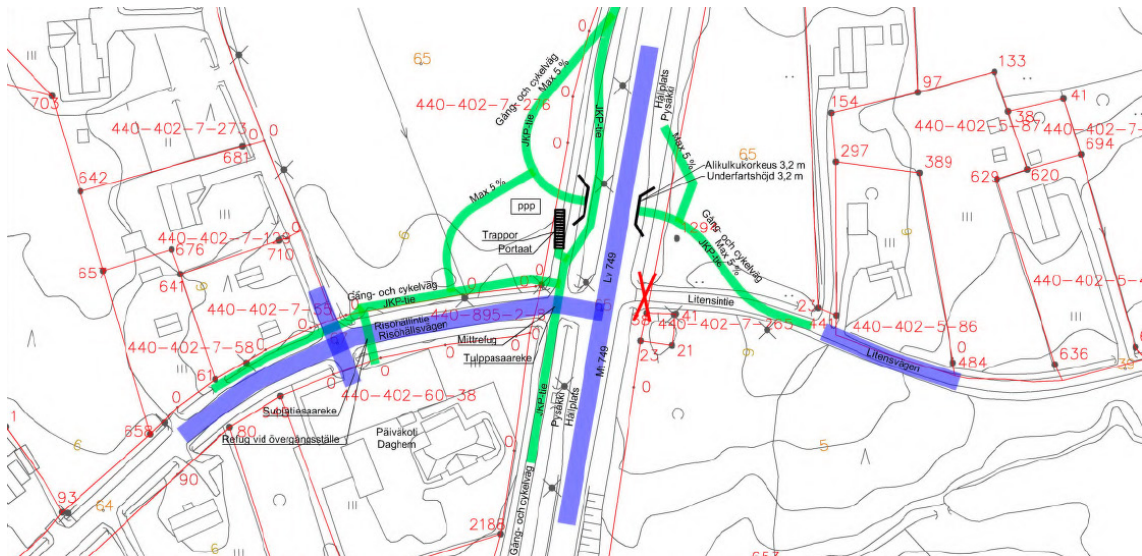


Kuva 21. Ote tieverkko-suunnitelmasta 2021. Uusia painopisteitä maankäytölle sekä palvelupisteitä kunnan etelä- ja keskiosissa, silloin voimassa olevien maankäyttösuunnitelmien ja tulevien tarpeiden mukaan.

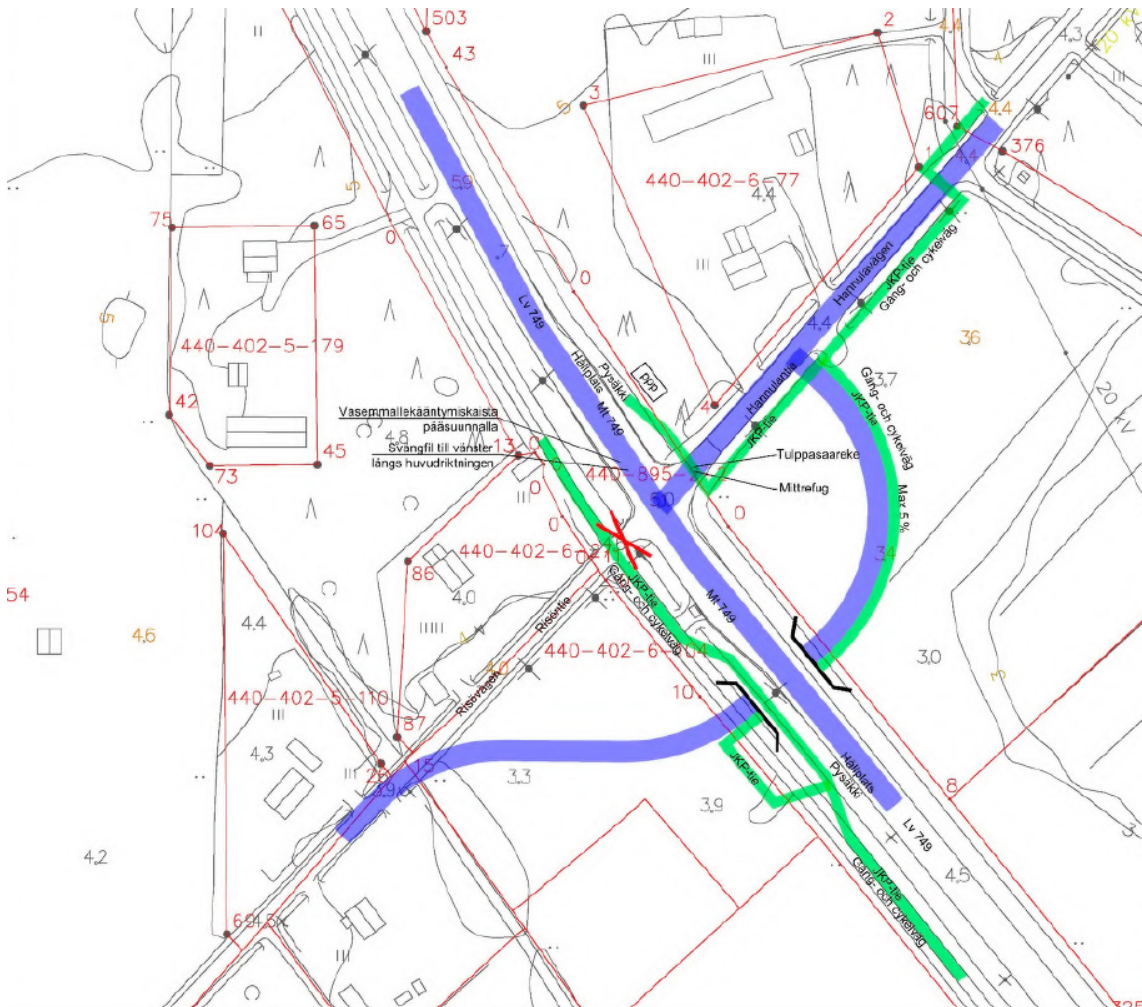
Ennustevuonna 2040 odotetaan seututien liikennemäärän olevan 3 800- 7600 ajoneuvoa/vuorokausi, tämä sisältää kesäliikenteen joka on suurempi. Uuden maankäytön aiheuttama liikenne muodostuu pääasiassa Luodon keskustan alueella. Liikenne kohdistuu pääasiassa Pietarsaareen päin, mutta Luodon pohjoisosissa liikenne jakautuu tasaisemmin myös Kokkolan suuntaan.



Kuva 22. Ote tieverkko-suunnitelmasta 2021, liikenne-ennuste vuonna 2040. Kaava-alueen ohjeellinen rajausta ja sijainti sinisellä soikiolla. Ennusteessa on huomioitu silloin voimassa olevat maankäyttösuunnitelmat.



Kuva 23. Ote Luodon tieverkkosuunnitelmasta 2021. Ehdotetut toimenpiteet Risöhällintien-Maantien 749-Litensintien risteyksessä.



Kuva 24. Ote Luodon tieverkkosuunnitelmasta 2021. Ehdotetut toimenpiteet Risöntien-Maantien 749-Hannulantien risteyksessä.

3.1.6 Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

Maisema

Alue muodostuu tyypillisestä Pohjanmaalaisesta maaseutuasutuksesta, joka sijoittuu alueen pääteiden varsiin. Tiheästi rakennettua aluetta etelässä ympäröivät pohjoisessa peltoalueet ja etelässä vesialueet. Kaava-alueen pohjoisosa koostuu pääasiassa metsäalueista.



Kuva 25. Kuvia kaava-alueen eri osista. Ylimpänä näkymä Risöhallintien varrelta. Kaksi alempaa kuvaa, avoimia viljely- ja laidunmaita alueen keskiosissa.

Kulttuuriperintö, rakennettu ympäristö, muinaismuistot

Alue on ollut rakennettu 1800-luvun lopusta lähtien. Vanhimmat säilyneet rakennukset alueella ovat pystytetty 1920-luvulla. Rakentaminen vilkastui 1940-50-luvuilla, ja täydennysrakentamista on tapahtunut vähitellen sen jälkeen.

Alueella ei ole muinaisjäännöksiä Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan.

Rakennusinventointi 2024

Kaavoituksen perustaksi laadittu vuonna 2024 rakennusinventointi, jossa myös alueen historiaa on analysoitu. Kyseessä oleva selvitys löytyy kaavaselostuksen **liitteenä 3**. Selvityksen tarkoituksena on selvittää alueen kulttuurihistorialliset arvot, joiden säilyttämistä voidaan edistää myöhemmin maankäyttösuunnittelun kautta.

Historia

Risöhallin kylässä on ollut asutusta vuodesta 1894 lähtien. 1800-luvun lopussa Luodon kylä alkoi olla yliasutettu ja niihin aikoihin maatalojen tyttäret ja pojat muuttivat Risöhallin rannikolle, josta heillä oli mahdollisuus saada tontti, johon mahtui talo, pieni viljelypalsta sekä lehmä tai muutama lammis. Alueella myös kalastettiin paljon (Larsmo hembygdsförening R.F, 1994).

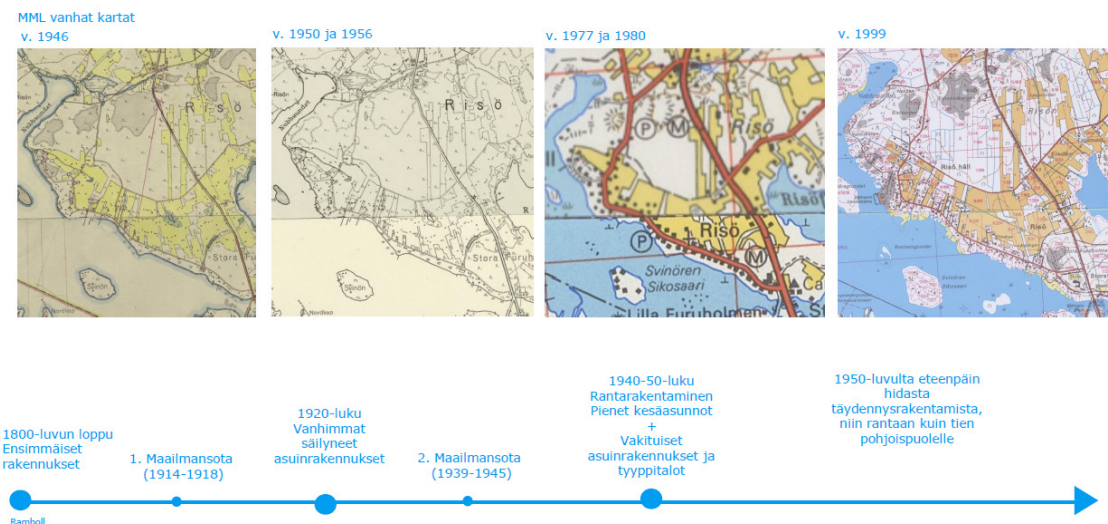
Risöhallin rannassa on uitettu tukkeja 1800- ja 1900- luvulla, mikä näkyy myös vanhoissa MML ilmakuvissa. Vanhoissa kartoissa voidaan havaita vanhimmat rakentumisen keskittymät 1920-luvulta (sininen rajausta kartalla).



Rakennuksia on säilynyt näillä alueilla tähän päivään saakka. 1940-luvulla alkoi merkittävä rantarakentaminen. Rannalle rakennettiin pieniä kesäasuntoja. Meren lahden eteläpuolella sijaitseva teollisuus hidasti alueen kehittymistä. 1940-50 luvulla alueelle rakennettiin myös pysyvää asutusta ja aikakaudelle tyypillisiä pieniä asuinrakennuksia on säilynyt alueella paljon. Kyläalue on täydentynyt asuinrakennuksilla pikkuhiljaa 60-luvulta näihin päiviin saakka. Rakentaminen on keskittynyt rannan tuntumaan. Risövägen on rakentunut polusta tieksi 80-luvulla.

Kuva 26. Ote rakennusinventoinnista, sinisellä alueet joilla vanhimmat säilyneet rakennuskannat.

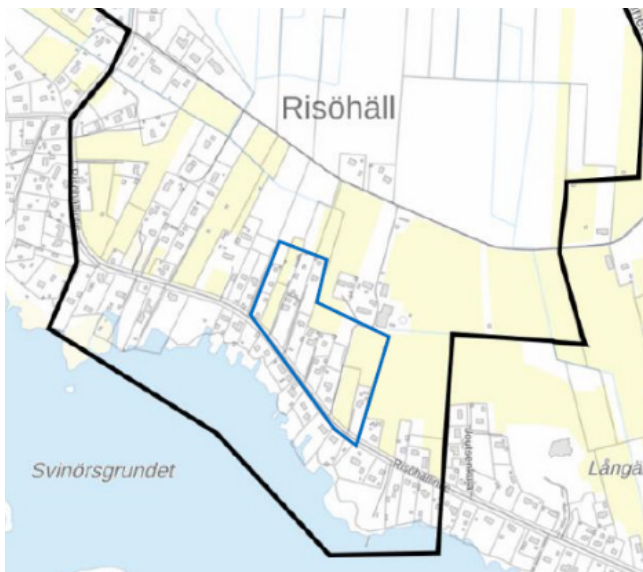
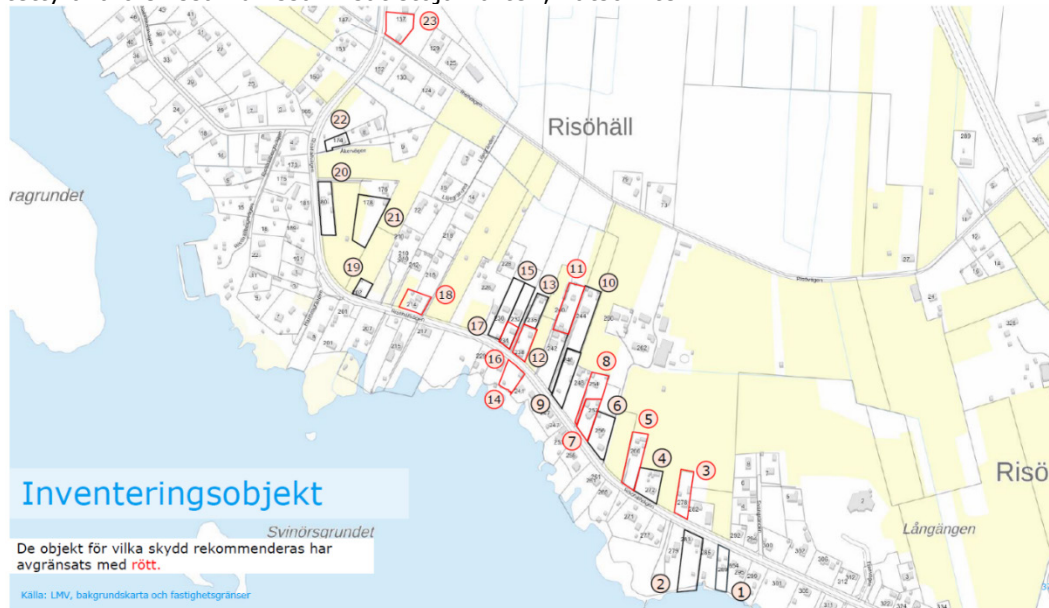
Alueen rakentuminen



Kuva 27. Ote rakennusinventoinnista. Aikajana, joka kuvailee alueen rakentumisen ja kehityksen.

Inventoidut rakennukset

Yhteensä inventoitiin 23 pihapiiriä. Inventoinnin perusteella annetaan suosituksia arvokkaiden rakennusten huomioimiseen suunnittelussa. Selvitetyt, ja huomionarvoiset, kohteet ja alueet esitetty alla olevissa kuvissa. Lisätietoja varten, katso liite.



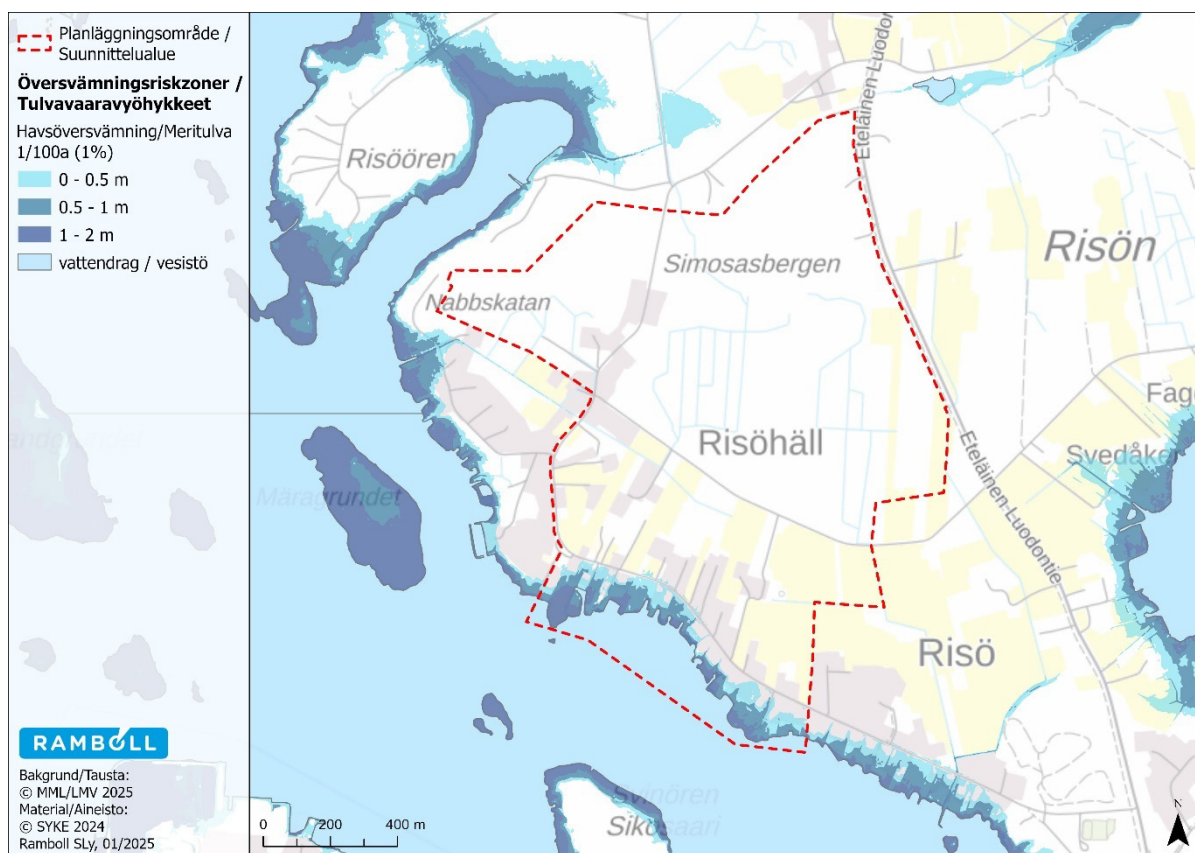
Kuva 28. Ote rakennusinventoinnista, inventoidut kohteet numeroituna. Inventoidut kohteet ovat rakennettu vuonna 1960 tai aikaisemmin ja ovat keskittyneet Risöhallintien varteen. Arvokas aluekoko näkyy vasemmassa kuvassa. Koko inventointi löytyy liitteenä 3.

3.1.7 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristöhaitat

Rantarakentamisessa on erityisen tärkeää huomioida maaston korkeusolosuhteet ja rakennettavuuden, mutta myös tulvaherkkyys tulee huomioida.

Suomen ympäristökeskus on arvioinut meritulvavaaran eri aikavälein. Alla olevassa kuvaotteesta esitetään ne alueet, jotka teoreettisesti voivat kärsiä tulvasta kerran 100 vuodessa. Rakennukset tulee sijoittaa näiden alueiden yläpuolelle, jotta ne eivät olisi vaarassa vahingoittua. Tämän huomioiminen tapahtuu tarkemmin kunnan lupakäsittelyn ja asemakaavoituksen yhteydessä. Luodon kunnan rantojen alin rakennuskorkeus on tarkemmin määritelty kunnan rakennusjärjestyksessä. Tarvittaessa pyydetään lausunto Ilmatieteen laitokselta kaavoitusprosessin aikana.



Kuva 29. Kartalla näkyvät tulvariskialueet (kerran 100 vuodessa).

Alueella on eläintila, jolla on nautaeläimiä. Tämä toiminta voi ajoittain aiheuttaa mahdollisia hajuhaittoja.

4. SUUNNITTELUTILANNE

4.1 Aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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

4.1.1 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

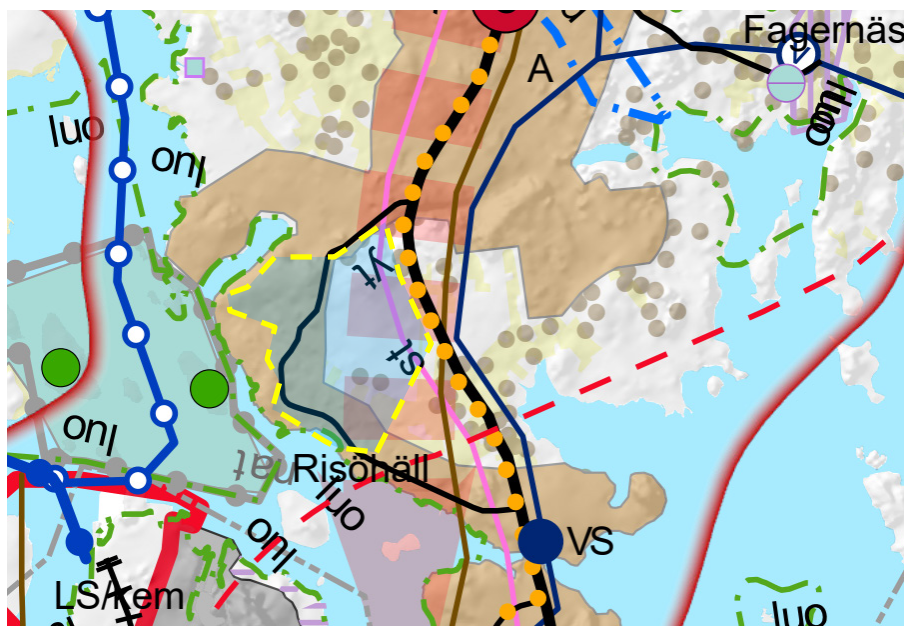
YLEISKAAVA

ASEMAKAAVA

4.1.2 Pohjanmaan maakuntakaava 2050

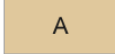
Maakuntakaava on suunnitelma, jossa on osoitettu alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet liiton toiminta-alueella. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja tuli voimaan 2.7.2025. Voimaan tullessaan Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumosi Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.

Kaava-alueita koskee lähinnä *”Taajamatoimintojen alue”*-merkintä. Alueen läpi kulkee myös ohjeellinen pyöräilyreitti, tietoliikenneyhteys sekä Pietarsaari-Kokkola kehittämisvyöhyke.



Kuva 30. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050. Kaava-alue osoitettu ohjeellisesti keltaisella katkoviivalla.

Taulukko 1. Maakuntakaavassa 2050 on seuraavia keskeisiä varauksia suunnittelualueelle tai sen lähialueelle.

Merkintä	Merkinnän kuvaus
	Taajamatoimintojen alue
	Ohjeellinen pyöräilytie
	Tietoliikenneyhteys
	Pietarsaari-Kokkola kehitysvyöhyke
	Valtatie tai kantatie.

4.1.3 Yleiskaava

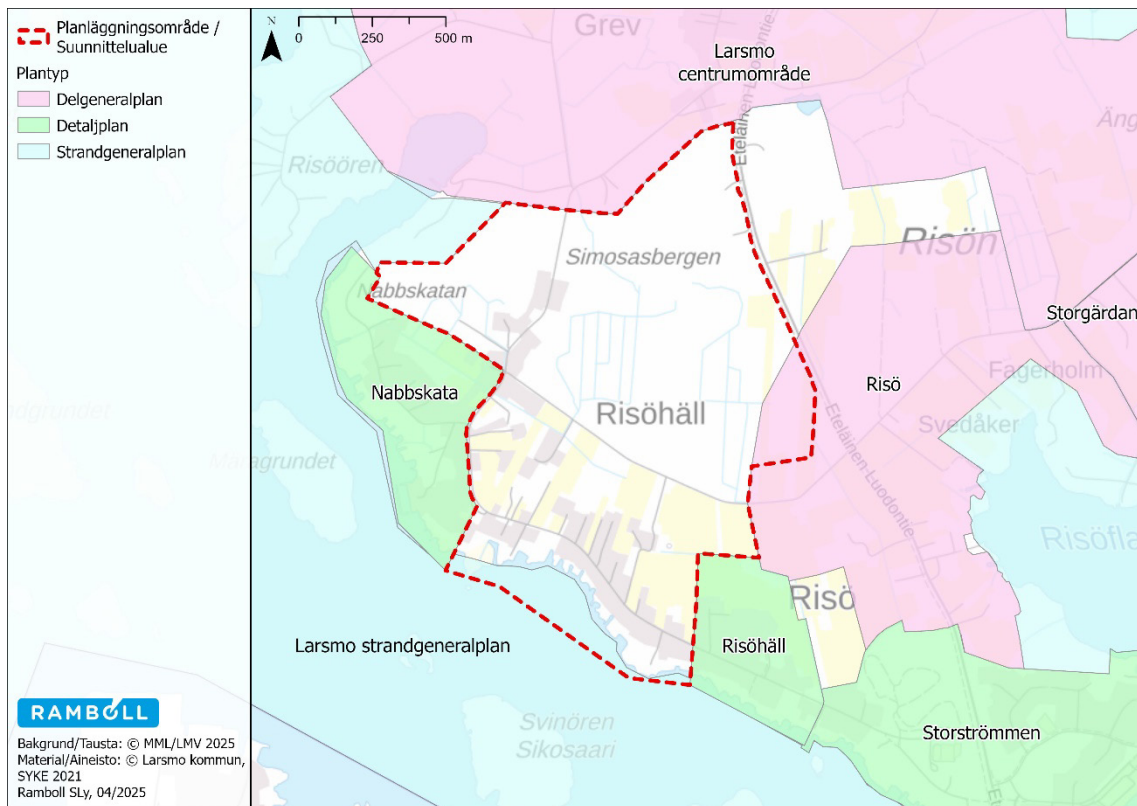
Alueella on oikeusvaikutukseton yleiskaava, Risöhallin osayleiskaava, kaava on hyväksytty valtuustossa 12.12.1990. Osayleiskaava on toiminut ohjaavana periaatteena alueen täydentämisrakentamisessa.

Suunnittelualueen ympärillä on sen sijaan useampi voimassa oleva kaava. Pohjoisessa alue rajautuu *”Luodon keskustan osayleiskaavaan”*, hyväksytty 2023 ja idässä *”Risön osayleiskaavaan”*, hyväksytty 2021. Alueen eteläosaan rajautuu *”Luodon rantayleiskaava”*.



Kuva 31. Ote oikeusvaikutuksettomasta Risöhallin osayleiskaavasta.

Alueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja. Suunnittelualueen länsipuolella on Nabbskatan asemakaava, hyväksytty 2019. Alueen itäpuolella on Risöhällin asemakaava, hyväksytty 2005.



Kuva 32. Yleiskaavat ja asemakaavat suhteessa suunnittelualueeseen.

4.1.4 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Luodon kunnanvaltuustossa 29.8.2018 § 53.

4.1.5 Peruskartta

Kaavoituksen pohjana on käytetty Maanmittauslaitoksen rasteri- ja vektorimuotoista maastokarttaa.

4.1.6 Maanomistus

Maa-alueet ovat sekä yksityisessä että kunnan omistuksessa.

5. KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

5.1 Kaavan eri vaiheet

Kaavaprosessi toteutetaan neljässä päävaiheessa.

- 1) Aloitusvaihe.** Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka asetetaan nähtäville. [Osallisilla on nähtävilläolon aikana mahdollisuus jättää OAS:sta palautetta kuntaan.](#)
- 2) Valmisteluvaihe (luonnosvaihe).** Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan kaavaluonnos, joka kaavoitusjaoston käsittelyn jälkeen pidetään nähtävillä 30 päivää ja siitä kuulutetaan paikallislehdissä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivulla. [Osalliset voivat tällöin esittää mielipiteensä kaavasta joko suullisesti tai kirjallisesti. Kunta toivoo palautteen jättämistä ainoastaan kirjallisena.](#) Kaavan luonnosvaiheessa voidaan lisäksi tarvittaessa järjestää yleisötilaisuus, josta tiedotetaan paikallislehdessä ja kunnan internet-sivuilla.
- 3) Ehdotusvaihe.** Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen ja kun asianomaiset viranomaistahot sekä muut osalliset ovat esittäneet mielipiteensä, tehdään tarvittavat tarkistukset kaavaan. 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.
- 4) 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.

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

5.2 Aikataulu

Hankkeelle on laadittu alustava aikataulu:



5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

5.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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. Luodon kunta toivoo kaikkea palautetta kirjallisena.

Kaavoitukseen osallisiksi on määritelty seuraavat (AKL 20 §:n mukaisesti):

Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:

- Luodon kunnan eri hallintotoimet
- Teknisten palveluiden lautakunta
- ELY-keskus (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)
- Pohjanmaan liitto
- Pohjanmaan museo
- Pohjanmaan hyvinvointialue
- Kallan ympäristöterveys
- Ilmatieteen laitos

Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään, mm.

- Yksityistiekunnat
- Sähkö- ja vesi-yhtiöt

Kaikki ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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.

5.3.2 Vireilletulo

Kaava tuli vireille OAS:n (osallistumis- ja arviointisuunnitelman) julkistamisen yhteydessä 28.1.2025.

5.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 28.1-12.2.2025. Lausuntopyynnöt lähetettiin asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille. OAS:sta saatiin 2 lausuntoa. Lausunnot saatiin Pohjanmaan liitolta ja Kallan Ympäristöterveydeltä. Lausunnot huomioidaan kaavoitusprosessin aikana.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä __. __ - __. __. ____. Lausuntopyynnöt lähetettiin asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille. Luonnoksesta saatiin _ lausuntoa ja _ mielipidettä.

Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen, katso liite X. (lisätään myöhemmin)

- Kaavaehdotus oli nähtävillä __. __ - __. __. ____. Lausuntopyynnöt lähetettiin asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille. Ehdotuksesta saatiin _ lausuntoa ja _ muistutusta.

Vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen, katso liite x. (lisätään myöhemmin)

5.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asianomaisia viranomaisia kuullaan kaavan eri vaiheissa lausuntomenettelyllä. Tarvittaessa järjestetään lisäneuvotteluita viranomaisten kanssa.

5.4 Osayleiskaavan tavoitteet

Tavoitteena on laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka toimii tulevien asemakaavojen pohjana, jossa uudisrakentamisen suunta ja laajuus määritetään. Alueen soveltuvuus eri käyttötarkoituksiin (esim. asuminen, virkistys, maatalous, työpaikat, liikenneratkaisut) analysoidaan kaavoitustyössä ja osoitetaan vallitsevien edellytysten mukaisesti.

6. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Kaava noudattaa alueen olemassa olevaa rakennetta, jota pyritään vahvistamaan ja kehittämään tietyssä määrin. Aluetta suunnitellaan pitkälle tämänhetkisen maankäytön mukaisesti. Uutta rakentamista on osoitettu rajallisesti olemassa olevan asutuksen yhteyteen kaava-alueen pääteiden varrelle mahdollisuuksien mukaan. Suurempia yhtenäisiä viljelyalueita on säilytetty sellaisinaan. Muut alueet koostuvat maa- ja metsätalousvaltaisista alueista. Tavoitteena on, että alue asemakaavoitettaisiin tulevaisuudessa, ja sen yhteydessä ratkaistaan maankäyttö lopullisesti.

6.2 Kaavaluonnos 6.10.2025

Kaavaluonnos on laadittu niiden tavoitteiden pohjalta, jotka asetettiin kaavoituksen käynnistämistä koskevan päätöksen yhteydessä. Lähtökohtana oli määritellä olemassa oleva maankäyttö ja muodostaa selkeä rakenne alueelle, johon tuleva asemakaavoitus voidaan perustaa. Alueelle ei ole määritetty tavoitetta koskien tulevaa asukasmäärää, kaava antaa kuitenkin mahdollisuuden uuden asutuksen kehitykselle tietyssä määrin.

Alueet asutukselle on osoitettu eri A-merkinnöillä. Uudet aluekokonaisuudet on osoitettu AP/res-merkinnällä.

Koska kunnalla on tarve luoda lisää työpaikkoja ja -tontteja teollisuuskäyttöön kunnan eteläosissa, on sellainen alue osoitettu kaava-alueen kaakkoisosaan TY-merkinnällä. TY-alue sijaitsee strategisesti maantien 749 lähistöllä, joka johtaa kaiken liikenteen kunnan läpi. Ympäriällä sijaitsevan asutuksen vuoksi toiminta ei saa olla haitallista ympäristölle.

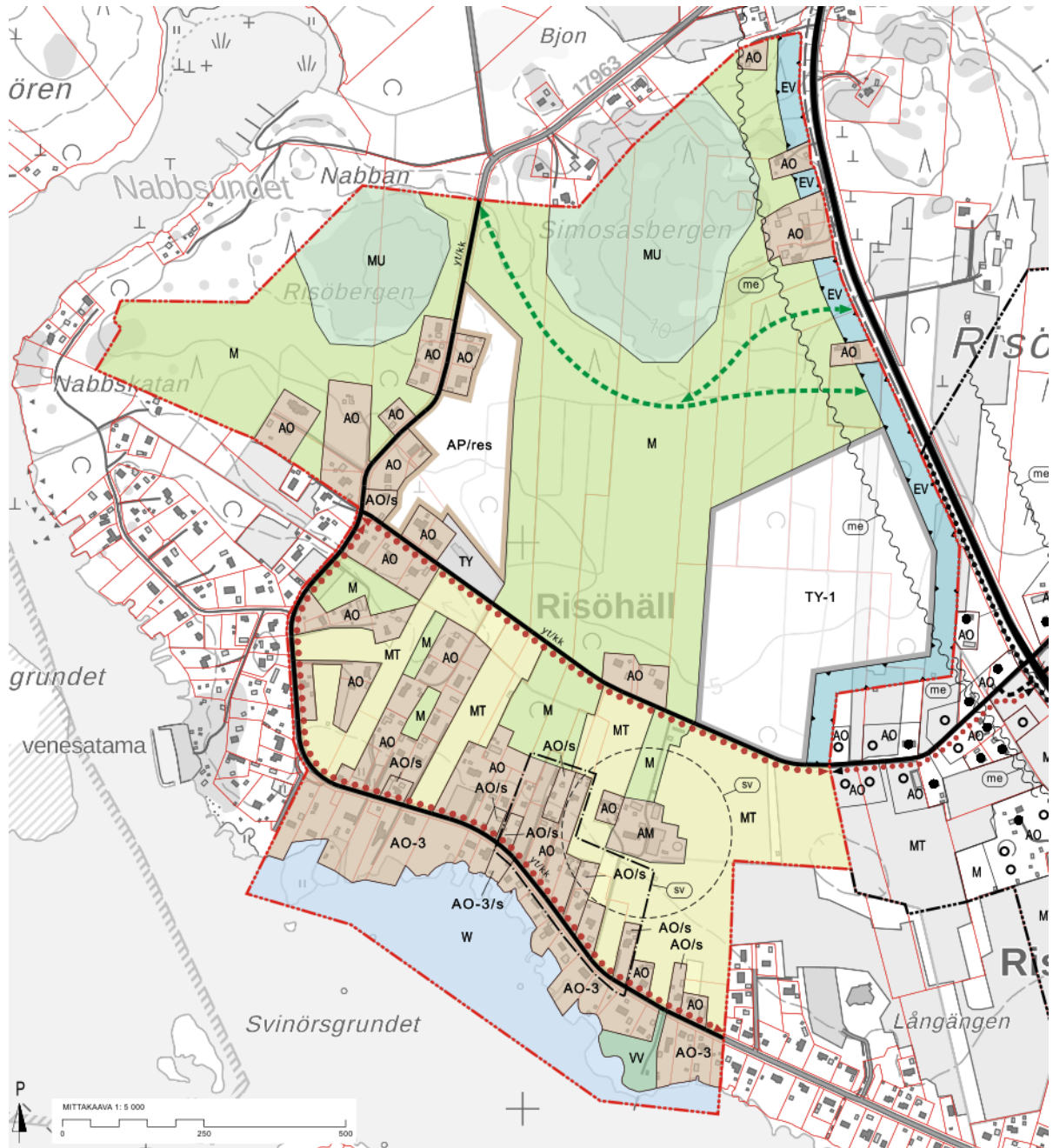
Kaavaluonnoksessa annetaan mahdollisuus maaseutuelinkeinon kehitykselle, mm. keskeiset viljelyalueet (MT) säilytetään avonaisina ja maanviljelykäytössä. Olemassa oleva talouskeskus on osoitettu AM-merkinnällä.

Riistaeläinreitti, joka kulkee koko alueen läpi, on huomioitu erillisellä nuolimerkinnällä, jolla pyritään säilyttämään metsää siinä määrin, että alueen toiminto riistaeläinreittinä ei vaarannettaisi.

Virkistykseen liittyviä toimintoja voidaan kehittää MU-alueilla, jotka ovat luonnonolosuhteiltaan kauniita ja sijaitsevat asutuksen läheisyydessä. Koko kaava-alueen maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (M) voidaan myös käyttää yleiseen virkistyskäyttöön.

Liikenteellisesti alueella on osoitettu tulevien kävely- ja pyöräteiden tarpeita. Nämä on osoitettu Risöntien ja Risöhallintien varrelle. Molemmat tiet toimivat kokoojateinä kokonaisvaltaiselle tieverkostolle.

Alueen kulttuurihistorialliset arvot on huomioitu rakennuspaikkakohtaisilla- tai aluekohtaisilla merkinnöillä. Rakennuspaikat, joilla on arvokasta rakennuskantaa, on osoitettu tunnuksella /s, esimerkiksi AO/s. Kaavassa on myös osoitettu kyläkuvallisesti arvokas alue sk-merkinnällä.



Kuva 33. Kaavaluonnos 6.10.2025.

6.2.1 Mitoitus

Kaavassa on osoitettu eri asutusalueita (AO, AO-3, AP/res) yhteensä noin 36 ha, näistä aivan uutta aluetta (AP/res) on noin 6 ha. Maa- ja metsätalousalueet (M, MT, MU) käsittävät noin 87 ha. Uimaranta-alue (VV) käsittää noin 0,8 ha. Ympäristöhäiriötä aiheuttamaton alue teollisuudelle käsittää noin 17,4 ha, josta uutta aluetta on noin 17 ha.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Prosentuaalinen osa kokonaisalueesta
AM	1,11 ha	0.70%
AO	21,13 ha	13.39%
AO-3	8,22 ha	5.21%
AP/res	5,78 ha	3.67%
EV	5,30 ha	3.36%
M	50,24 ha	31.85%
MT	20,18 ha	12.79%
MU	16,89 ha	10.71%
TY	0,74 ha	0.47%
TY-1	16,70 ha	10.59%
VV	0,79 ha	0.50%
W	10,65 ha	6.75%
Yhteensä	~158 ha	

6.3 Aluevaraukset- merkinnät ja määräykset

AO

OMRÅDE FÖR FRISTÄENDE SMÅHUS.

På en byggsplats får uppföras en bostadsbyggnad på högst två våningar. Bostadsbyggnaden får omfatta högst två bostäder med totala våningsytan 250 m². Byggsplatsens totala våningsyta får uppgå till högst 350 m² varav totalt 100 m² får användas för arbets-, verkstads- eller andra dylika utrymmen som är icke miljöstörande. Därtill kan på en byggsplats där markinnehavet är större än 2000 m² tillåtas byggande av oisolerade förrådsbyggnader eller skyddstak för eget bruk i anslutningen till bostadsbyggnaden. Den totala ytan för biutrymmena får utgöra 10% av den överstigande tomtarealen, dock max 200 m² byggnadsyta. Byggnadens höjd på biutrymmen får inte vara högre än övriga byggnader i omgivningen.

ERILLISPIENTALOJEN ALUE.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen kokonaiskerrosala saa olla 250 m². Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 350 m², josta yhteensä 100 m² saa käyttää työ-, versta- tai muihin vastaaviin tiloihin, jotka eivät aiheuta ympäristöhaittoja. Lisäksi pinta-alaltaan yli 2000 m² suuruisilla rakennuspaikoilla sallitaan lämmittämättömien varastorakennusten tai suojakatosten rakentaminen omaan käyttöön asuinrakennuksen yhteyteen. Lisätilojen kokonaisala saa muodostaa 10% tontin pinta-alan ylityksestä, kuitenkin enintään 200 m² rakennusalan. Lisärakennukset eivät saa olla ympäröiviä rakennuksia korkeampia.

AO-3

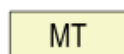
SMÅHUSDOMINERAT BOSTADSOMRÅDE

Området är huvudsakligen reserverat för tät småhusdominerad bosättning. Området är ämnat att detaljplaneras. I samband med detaljplanläggningen för boende kan det på området också reserveras arbetsutrymmen som passar in i boendemiljön, offentlig och privat service som behövs för boende, interna trafikleder, parkeringsområden, rekreati- och parkområden som betjänar områdets invånare samt områden för samhällsteknisk service.

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue varataan pääosin tiiviiseen pientaloasutukseen. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Asemakaavoituksen yhteydessä alueelle voidaan varata myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja, asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita.

AP/res	SMÅHUSDOMINERAT BOSTADSOMRÅDE Området är huvudsakligen reserverat för tät småhusdominerad bosättning. I samband med detaljplanläggningen för boende kan det på området också reserveras arbetsutrymme som passar in i boendemiljön, offentlig och privat service som behövs för boende, interna trafikleder, parkeringsområden, rekreations- och parkområden som betjänar områdets invånare samt områden för samhällsteknisk försörjning. Före byggnation på området ska en detaljplan upprättas för området. PIENTALOVALTAINEN ASUINALUE. Alue varataan pääosin tiiviiseen pientaloasutukseen. Asemakaavoituksen yhteydessä alueelle voidaan varata myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja, asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaista palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Ennen rakentamista alueelle on laadittava asemakaava.
AM	OMRÅDE FÖR LANTBRUKSLÄGENHETERS DRIFTSCESTRUM. På en byggplats får uppföras en bostadsbyggnad omfattande sammanlagt högst 2 bostäder. Bostadsbyggnadens totala våningsyta får uppgå till högst 250 m² och våningstalet högst 1 3/4. På området får uppföras stallbyggnader och ekonomibyggnader. Stallbyggnadernas och ekonomibyggnadernas sammanlagda våningsyta får uppgå till högst 400 m². I området får inte placeras otäckta gödselstäder. På området befintliga byggnader kan renoveras och utvidgas, samt nybyggnader uppföras, med beaktande av ursprunglig byggnadsstil och kulturhistoriska värden. Byggnaderna skall anpassas till helheten på området. MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE. Rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen, jossa on yhteensä enintään 2 asuntoa. Asuinrakennuksen kokonaiskerrosala saa olla enintään 250 m² ja korkeintaan 1 3/4. Alueelle saa rakentaa eläinsuojia ja talousrakennuksia. Talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400m². Lähialueelle ei saa sijoittaa peittämättömiä lantakasoja. Alueen olemassa olevia rakennuksia voidaan kunnostaa ja laajentaa sekä rakentaa uusia rakennuksia ottaen huomioon alkuperäinen rakentamis tyyli ja kulttuurihistorialliset arvot. Rakennusten tulee sopeutua ympäristön kokonaisuuteen.
TY	INDUSTRIOMRÅDE DÄR MILJÖN STÄLLER SÄRSKILDA KRAV PÅ VERKSAMHETENS ART. Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 15 % av byggplatsens areal och högsta höjd för byggnadernas vattentak 7 m. TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta ja rakennusten vesikaton korkeus enintään 7 m.
TY-1	INDUSTRIOMRÅDE DÄR MILJÖN STÄLLER SÄRSKILDA KRAV PÅ VERKSAMHETENS ART. Till området får inte förläggas verksamhet som förorsakar buller, luftföroreningar eller andra olägenheter för omkringliggande bosättning eller miljö. Förverkligandet av området ska basera sig på detaljplan. TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA. Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa joka aiheuttaa melua, ilmapäästöjä tai muita haittoja ympärillä sijaitsevalle asutukselle tai ympäristölle. Alueen toteuttaminen tulee perustua asemakaavaan.
M	JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE. På M-områden vars areal överstiger 4000 m² får per fastighet uppföras oisolerade ekonomibyggnader med en maximal våningsyta om 200 m² som erfordras för bedrivande av jord och skogsbruk. Byggnaderna skall anpassas till miljön och landskapsbilden. MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. Yli 4000 m² suuruisille M-alueille saa kiinteistöä kohti rakentaa maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellisia lämmittämättömiä talousrakennuksia yhteensä enintään 200 kerrosalaneliömetriä. Rakennukset on sovitettava ympäristöön ja maisemakuvaan.



JORDBRUKSOMRÅDE.

Området bör bevaras öppet och i odlingsbruk.

MAATALOUSALUE.

Alue on säilytettävä avoimena ja viljelykäytössä.



JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE MED SÄRSKILT BEHOV AV ATT STYRA FRILUFTSLIVET.

På området tillåts endast sådant småskaligt byggande som hänför sig till rekreation, t.ex anläggande av rastplatser och vindskydd samt vandringsleder. Området får inte kalhuggas, skogvårdande åtgärder är tillåtna.

MAA- JA METSÄTALOUSHALUETALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAJAMISTARVETTA.

Alueella sallitaan ainoastaan virkistykseen liittyvää pienimuotoista rakentamista, esim. taukopaikkojen ja laavujen sekä retkeilyreittien rakentaminen. Aluetta ei saa avohakata, metsänhoidollisia toimenpiteitä ovat sallittuja.



SKYDDSGRÖNOMRÅDE.
SUOJAVIHERALUE.



OMRÅDE FÖR BADSTRAND.
UIMARANTA-ALUE.

7. KAAVAN VAIKUTUKSET

Alueidenkäyttölaki 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 selvitettävä 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.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § - Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoittamia kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset

- 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, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**
- 5) **kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.**

Jos yleis- tai asemakaavan alueidenkäyttölain 9 §:ssä tarkoitetut olennaiset vaikutukset ulottuvat toisen kunnan alueelle, kaavan vaikutuksia selvitetessä tulee olla tarpeellisessa määrin yhteydessä tähän kuntaan. Jos kaavan olennaiset vaikutukset ulottuvat toisen maakunnan liiton alueelle, tulee vastaavasti olla yhteydessä tähän liittoon.

Yllä mainitussa listassa on **lihavoitu** ne osa-alueet, joille kaavasta aiheutuu pääasialliset vaikutukset.

7.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne, asuminen

Osayleiskaava tukeutuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja rakentuu sen pohjalta. Asumista voidaan edelleen kehittää, sillä sekä olemassa olevat että uudet alueet sijaitsevat nykyisen asutuksen ja teiden läheisyydessä. Näin ollen kaavaa voidaan pitää olemassa olevaa yhdyskunta- ja asuinrakennetta tiivistävänä, mikä on suotuisaa.

Kaavan suurin muutos tulee näkymään, kun TY-alue toteutetaan maantien 749 läheisyyteen. Tämä lisäys vaikuttaa sekä maisemallisesti että rakenteellisesti. Asutukseen kohdistuvien vaikutusten lieventämiseksi alueen ympärille on osoitettu suojaviheralueita (EV).

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen arvioidaan kokonaisuudessaan vähäiseksi koska kaava perustuu olemassa olevaan rakenteeseen. Vaikutukset asutukselle suunnittelualueella ovat vaikutukset pieniä, suurin vaikutus asutukselle koskee niitä rakennuspaikkoja ja -alueita, jotka sijaitsevat aivan kaava-alueen ulkopuolella Risön osayleiskaavan kaava-alueella. Niillä vaikutukset voidaan katsoa olevan kohtalaisia.

Virkistys

Yleistä virkistystä voidaan harjoittaa kaavan M- ja MU-alueilla jokaisenoikeuden nojalla, joka käsittää merkittävän osan alueen kokonaispinta-alasta. Uimarantaa (VV) voidaan myös käyttää virkistystarkoitukseen. Kaava antaa myös mahdollisuuden kehittää uusia virkistysalueita uusilla asemakaava-alueilla. Vaikutukset virkistykselle ja virkistysharjoitukselle arvioidaan pieneksi ja positiiviseksi.

Liikenne

Kaava perustuu pitkälti alueen olemassa oleviin liikennejärjestelyihin, joita pyritään kehittämään. Uusia kävely- ja pyöräteiden tarpeita on osoitettu, jotta asuinalueet voidaan liittää olemassa olevaan kevyen liikenteen väylään maantien 749 varrella.

Luodon tieverkkosuunnitelmassa laadittu liikenne-ennuste perustuu liikenteen yleiseen kasvuun sekä voimassa olleisiin maankäyttösuunnitelmiin selvityksen laatimisajankohtana vuonna 2021. Osayleiskaavassa ei ehdoteta merkittävää uudisrakentamista eikä juurikaan uusia toimintoja, jotka lisäisivät liikennettä.

Uusi teollisuusalue TY-1 ei sisällynyt Luodon tieverkkosuunnitelmaan, mutta koska alueen liikenne ohjataan maantielle 749, johon on suunnitteilla eritasoliittymä, ei liittymään aiheudu kulkuongelmia. Liikenneturvallisuus paranee huomattavasti. Alustavia ratkaisuja on esitetty luvussa 3.1.5-Liikenne.

Kaavassa melualueen ohjeellinen leveys on osoitettu vuoden 2040 liikenne-ennusteen mukaisesti. Alueen leveys on laskettu voimassa olevan melustandardin/mallin mukaan, rantatietä pitkin se on noin 130 m tien keskeltä laskettuna. Kun melualtista toimintaa suunnitellaan alueelle, tulee rakennussuunnittelussa huomioida meluntorjunta, jotta melutason ohjearvot valtioneuvoston päätöksen mukaan eivät ylity sisätiloissa tai ulko-oleskelualueilla. Tarkempia meluselvityksiä suositellaan ennen rakentamisen aloitusta alueella tai alueen lähistöllä, tai asemakaavoituksen yhteydessä.

Kaava huomio Luodon tieverkkosuunnitelmassa esitetyt ratkaisut ja nojautuu niihin, alueet, joita konkreettiset toimenpiteet koskevat sijaitsevat kuitenkin kaava-alueen ulkopuolella. Kaavan maankäytön aiheuttamista liikennemääristä aiheutuvat vaikutukset arvioidaan vähäisiksi. Kaavassa osoitettu maankäyttö tulee kuitenkin lisäämään suunniteltujen toimenpiteiden tarvetta.

Eritasoristeyksen rakentamisen kustannukset Risöntien-Eteläisen Luodontien risteyksessä on arvioitu 1 000 000 euroksi. Kustannusvaikutukset ovat merkittäviä.

Tekninen huolto

Kun tiheitä asutusalueita muodostuu kasvavat mahdollisuudet teknisen huollon laajentamiselle kustannustehokkaammalla tavalla. Sähkö-, vesi- ja viemäriverkosto on laajasti rakennettu kunnassa ja alueella ennestään. Mahdollisen teknisen huollon laajennuksen ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia. Hulevesien hallinta ja valuma tulee ottaa huomioon rakennuslupien myöntämisessä, lisärakentaminen ei saa aiheuttaa kohtuuttomia haittoja aikaisemmille rakennuspaikoille, tai millekään alueelle kokonaisuutena. Erilliset hulevesisuunnitelmat tulee laatia asemakaavoituksen yhteydessä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavan pohjaksi on laadittu rakennusinventointi. Inventointi löytyy kaavaselostuksen liitteestä. Inventoinnissa nostetaan esiin millä aluekokonaisuuksilla ja kohteilla on suojeluarvoja. Pihapiirit, joilla on arvokkaita rakennuksia, on osoitettu /s-merkinnällä. Kaava-alueella on myös osoitettu paikallisesti tai kyläkuvallisesti arvokkaita alueita, sk. Tarkoituksena on säilyttää alueen luonne ja että uudisrakentamisessa rakennukset tulisi sopeuttaa perinteiseen rakennustyyliin ja alueen erityispiirteisiin.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

Kulttuuriympäristön katsotaan olevan huomioitu riittävässä määrin kaavassa, ja sen vaikutusten arvioidaan olevan vähäisiä mutta myönteisiä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristön häiriötekijät

Meren ja muiden vesistöjen läheisyyteen rakennettaessa on tärkeää ottaa huomioon mahdollinen tulvariski. Osayleiskaavassa on annettu määräyksiä alimmasta rakentamiskorkeudesta, joita tulee noudattaa. Niitä noudattamalla voidaan minimoida meriveden vaikutuksesta aiheutuvien omaisuusvahinkojen riski. Rakentamisen tarkempi ohjaus määritellään tulevaisuuden asemakaavoissa.

Noudattamalla tiettyä suojaetäisyyttä olemassa olevasta eläintilasta uudisrakentamisen suunnittelussa, voidaan myös minimoida mahdolliset hajuhaitat, joita toiminta voi aiheuttaa. Nämä ongelmat voivat tuki vaihdella ottaen vuodenajat, sään ja tuulen suunnan huomioon.

Maatalouselinkeinot ovat näkyvä osa maisemakuvaa ja kylä on yhteydessä näihin elinkeinoihin. Ympäristön häiriötekijät eivät arviolta ole merkittäviä.

Huomioimalla maantien 749 varrella tapahtuvan melun leviämisen voidaan liikenteen aiheuttamia haittoja hallita ja minimoida.

7.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu

Alueelta on laadittu luontoselvitys vuonna 2023. Selvityksessä keskityttiin pääasiassa varmistamaan sitä, että uhanalaisten lajien (liito-orava, lepakko, viitasammakko ja uhanalaiset linnut) elinympäristöjä ei tuhoutuisi. Selvityksessä inventointiin perusteellisesti myös ne biotoopit, jotka ovat mainittuna.

Selvitetyllä alueella ei löydetty luonnonsuojelulaissa, metsälaissa tai vesilaissa suojeltavia luontotyyppejä. Selvitetyllä alueella ei myöskään havaittu liito-oravaa tai muuta EU:n tiukasti suojeltua direktiivilajia.

Peltomaa ja laidunmaa toiminnassa olevan eläintilan ympärillä muodostavat elinympäristön suurelle määrälle väheneville ja uhanalaisille lintulajeille. Vaikka lajit, kuten varpunen, haarapääsky, harakka, västäräkki, kiuru ja kuovi eivät lain mukaan ole suojeltavia, voidaan niiden elinympäristöstä huolehtia ja turvata säilyttämällä viljely- ja laidunmaat avoinna ja viljelykäytössä.

Simosasbergetillä sijaitseva vanha kalliometsä sekä vanhempi havusekametsä vuoren pohjoispuolella suositellaan myös säilytettäväksi ja säästettäväksi isommilta avohakkuilta. Alue toimii pohjanlepakon esiintymisalueena ja sillä on myös tiettyjä virkistyksellisiä arvoja. Alue on kaavassa osoitettu merkinnällä MU. Myös Risöbergen on osoitettu merkinnällä MU sen virkistyksellisten arvojen perusteella.

Selvityksen perusteella on alueet, joilla on erityisiä ympäristöarvoja, osoitettu kaavassa. Osayleiskaavan toteuttaminen ei johda ympäristön laadun heikentymiseen, pikemminkin toisinpäin, koska pyritään nostamaan esille ja säilyttämään ympäristöt, joilla on erityisiä ympäristöllisiä arvoja.

Maa- ja metsätalous

Suurin osa yleiskaavasta koostuu maa- ja metsätalousalueista (M) Näillä M-alueilla voi metsätalous/metsänhoito jatkua kaavamääräysten ja muiden metsäalueita koskevien merkintöjen mukaisesti. Maatalousalueita ovat osoitettu sellaisinaan. MU-alueilla on voi myös harjoittaa metsätaloutta, mutta avohakkuut eivät ole näillä alueilla sallittuja niiden ympäristöllisten arvojen perusteella, metsänhoidolliset toimenpiteet ovat kuitenkin sallittuja. Vaikutukset maa- ja metsätalouteen arvioidaan vähäisiksi.

Vesistöt, vesitalous

Kunnallinen vesi- ja viemäriputkisto on rakennettu koko kaava-alueelle. Uudisrakentamisessa voidaan liittyä olemassa olevaan johtoverkostoon. Pienemmät laajennukset voivat tulla ajankohdaiseksi olemassa olevien kyläalueiden tiivistämisessä tai uusien alueiden toteutuksessa. Vaikutukset vesitalouteen arvioidaan vähäisiksi.

Valuma alueelta tapahtuu mereen päin. Säilyttämällä olemassa olevat laskuojat toimintakelpoisina varmistetaan se, että tulvaongelmia ei aiheudu. Tarvittaessa erillisiä hulevesisuunnitelmia on laadittava asemakaavavaiheessa hulevesijärjestelmän toimivuuden varmistamiseksi.

Maisema

Osa kaavan tavoitteista oli säilyttää pellot avoimina ja viljelykäytössä. Tämä tavoite kulkee käsi kädessä peruselinkeinojen toimintojen edellytysten huomioimisessa ja kehityksessä. Avoin maisema on luonteenomainen kaava-alueelle.

Näiden syiden vuoksi on kaavassa päätetty olla osoittamatta asuinalueita tai muuta maankäyttöä laajoille viljelyalueille (MT), joka säilyttää niiden ominaispiirteet.

Mahdollinen asuntojen lisärakentaminen tulee liittymään / seuraamaan aikaisempaa rakennetta, eikä sillä tule olemaan merkittäviä vaikutuksia maisema- tai kyläkuvaan. Uusi TY-1- alue kaava-alueen eteläosassa voi, riippuen siitä miten se toteutetaan, aiheuttaa merkittävän muutoksen maisemakuvaan. Säilyttämällä ja istuttamalla suojaavan kasvillisuuden alueelle ja sen ympärille voidaan lieventää näitä maisemallisia vaikutuksia. Osayleiskaavassa on osoitettu suojaviheralue (EV) kyseessä olevan alueen ympärille tätä tarkoitusta varten.

8. RANTAYLEISKAAVAN TOTEUTUS

8.1 Toteuttaminen ja aikataulu

Tavoite on, että yleiskaava voitaisiin hyväksyä valtuustossa keväällä / kesällä 2026. Alueen toteuttaminen on maanomistajien ja kunnan vastuulla yleiskaavan tultua lainvoimaiseksi.