

Vastaanottaja
Luodon kunta

Asiakirja
Kaavaselostus - Käännös

Päivämäärä
11.11.2025

Hyväksytty kunnanvaltuustossa
____.____.____ § ____

LUODON KUNTA

YKSITYISKOHTAINEN OSAYLEIS- KAAVA – SÖDERHOLMEN



LUODON KUNTA

YKSITYISKOHTAINEN OSAYLEISKAAVA – SÖDERHOLMEN

Projektin nimi **YKSITYISKOHTAINEN OSAYLEISKAAVA – SÖDERHOLMEN**
Vastaanottaja **Luodon kunta**
Asiakirja **Kaavaselostus - Käännös**
Päivämäärä **11.11.2025**
Laatija **Sofia Lybäck, Joel Nylund**
Tarkastus **Jonas Lindholm, Joel Nylund**
Käännös **Sofia Lybäck**

Ramboll
Teräksenkuja 1-3 E
65100 VASA

P +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
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2.	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavoitusprosessin eri vaiheet	4
2.2	Osayleiskaava	4
2.3	Osayleiskaavan toteuttaminen	4
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys kaavoitettavan alueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Maanomistusolot	9
3.2	Suunnittelutilanne	10
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	Kaavoituksen eri vaiheet	13
4.2	Aikataulu	13
4.3	Yleiskaavoituksen tarve	13
4.4	Suunnittelun käynnistäminen ja siitä koskevat päätökset	14
4.5	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.5.1	Vireilletulo	15
4.5.2	Osallistuminen ja vuorovaikutus	15
4.5.3	Viranomaisyhteistyö	15
4.6	Osayleiskaavan tavoitteet	15
5.	OSAYLEISKAAVAN KUVAUS	16
5.1	Kaavan rakenne	16
5.2	Kaavaluonnos 11.11.2025	16
5.2.1	Mitoitus	17
5.3	Aluevaraukset	17
6.	KAAVAN VAIKUTUKSET	18
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
6.1.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
6.2	Kaavamerkinnot ja -määräykset	18
7.	OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS	19
7.1	Toteuttaminen ja aikataulu	19

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*

Yhteyshenkilö

*Maankäyttöinsinööri Thomas Källdström
Puh +358 44 787 7225
S-posti: thomas.kaldstrom@larsmo.fi*

Ramboll Finland Oy



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

Yhteyshenkilö

*Projektipäällikkö Joel Nylund
Puh +358 50 406 8466
S-posti: joel.nylund@ramboll.fi*

*Suunnittelija Sofia Lybäck
Puh +358 44 255 1572
S-posti: sofia.lyback@ramboll.fi*

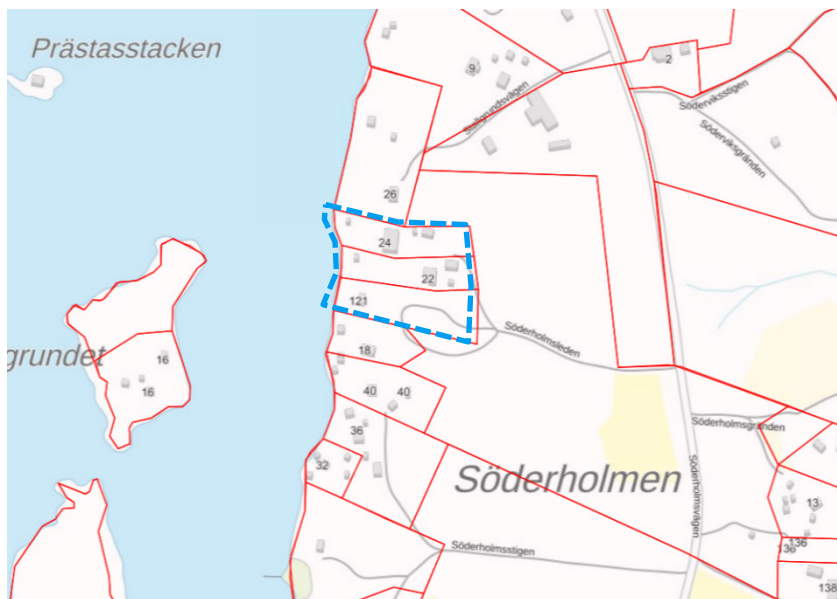
1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue koostuu kolmesta eri kiinteistöstä, kiinteistöt sijaitsevat vierekkäin Söderholmin niemi-
maan länsiosan rannikolla, Luodon Fagernäs kylän välittömässä läheisyydessä sen eteläpuolella.

Alueen likimääräinen sijainti ja rajaus on esitetty alla olevissa kuvissa.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. ©MML



Kuva 2. Suunnittelualueen alustava rajaus. ©MML

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **YKSITYISKOHTAINEN OSAYLEISKAAVA – SÖDERHOLMEN**. Osayleiskaavan tarkoituksena on selventää maankäyttöä myönnettyjen lupien mukaisesti ja tarkistaa rakennuspaikkojen rajaukset niin että ne olisivat tarkoituksenmukaisempia.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

Liite 1: *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.*

Liite 2: *Utlåtande över justering/flyttning av byggplats för egnahemshus längs Söderholmsvägen i Fagnäs, Luodon kunta.*

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- *Luodon rantayleiskaava, hyväksytty 2013*
- *Luodon rantayleiskaava, hyväksytty 2025*
- *Fagnäsins osayleiskaava, hyväksytty 2018*

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin eri vaiheet

22.1.2025	Päätös kaavoituksen käynnistämisestä.
__-__-__-__-__	OAS ja kaavaluonnos nähtävillä.
__-__-__-__-__	Kaavaehdotus nähtävillä.
__-__-__-__-__ § __	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
__-__-__-__-__ § __	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Osayleiskaava

Osayleiskaavan keskeiset maankäytön aluevaraukset ovat AO-1, AO-4 sekä M-alueet. Kaavamerkinnät ja -määräykset tarkemmin kaavakartalla.

2.3 Osayleiskaavan toteuttaminen

Osayleiskaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava 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

Rantoja pitkin alueella on rakennettuja loma-asuntoja ja korkeammalla maata on muutamia pysyvän asutuksen rakennuksia. Suunnittelualueella on ranta länteen ja aluetta ympäröi metsä muilta osin.



Kuva 3. Ilmakuva kaavoitettavalta alueelta (2024) ja alueen likimääräinen rajaus. ©MML

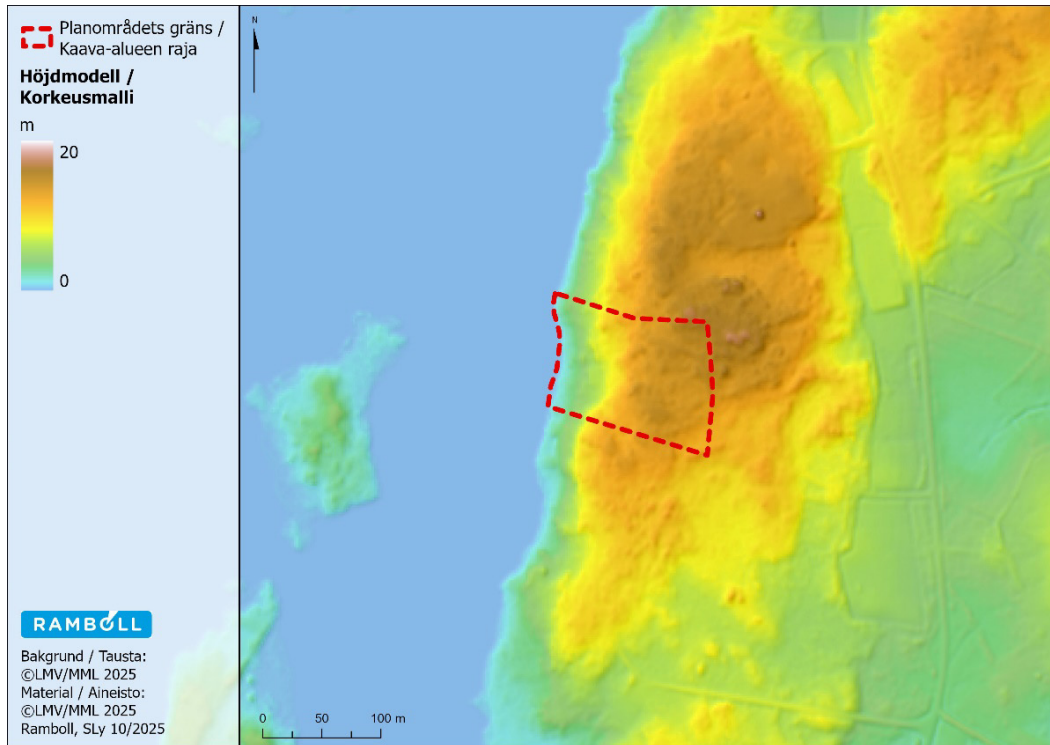
3.1.2 Luonnonympäristö

Maiseman erityispiirteet

Suunnittelualue sijaitsee Söderholmin niemellä, jota ympäröi Luodonjärvi, ja suunnittelualueen ulkopuolella lännessä on pieniä saaria.

Korkeusolosuhteet

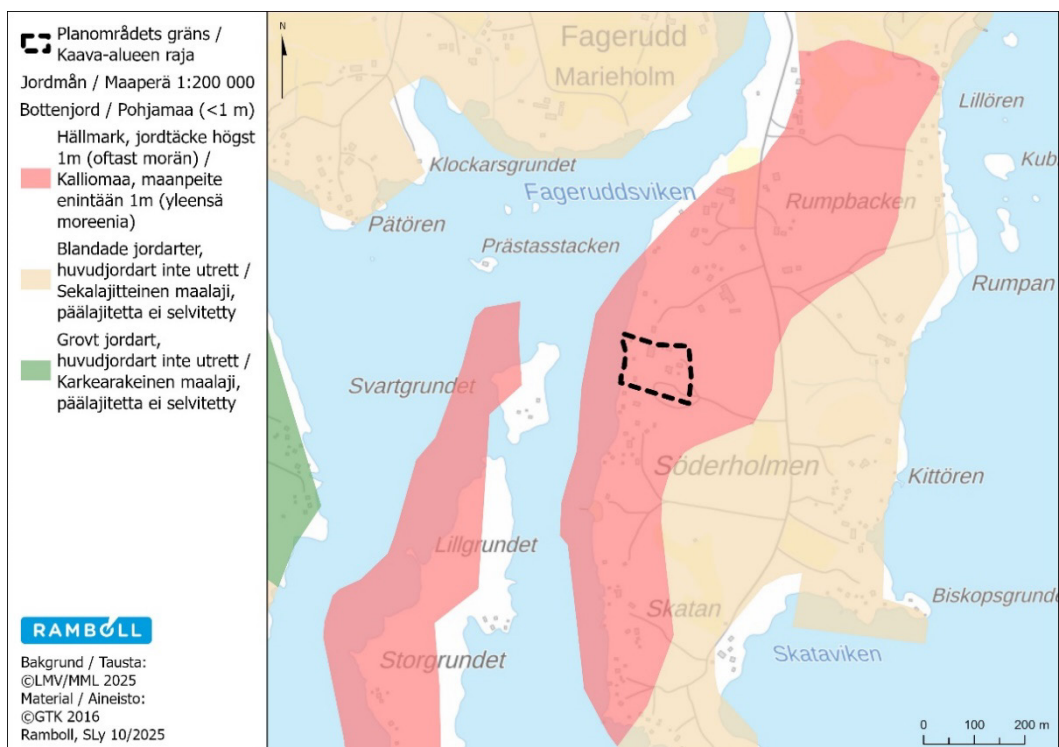
Kaava-alueen korkeuserot ovat suuret, itäosa sijaitsee jopa 13 m mpy ja ranta viettää jyrkästi järveä kohden länteen.



Kuva 4. Alueen korkeusolosuhteet. ©MML 2025

Maaperä

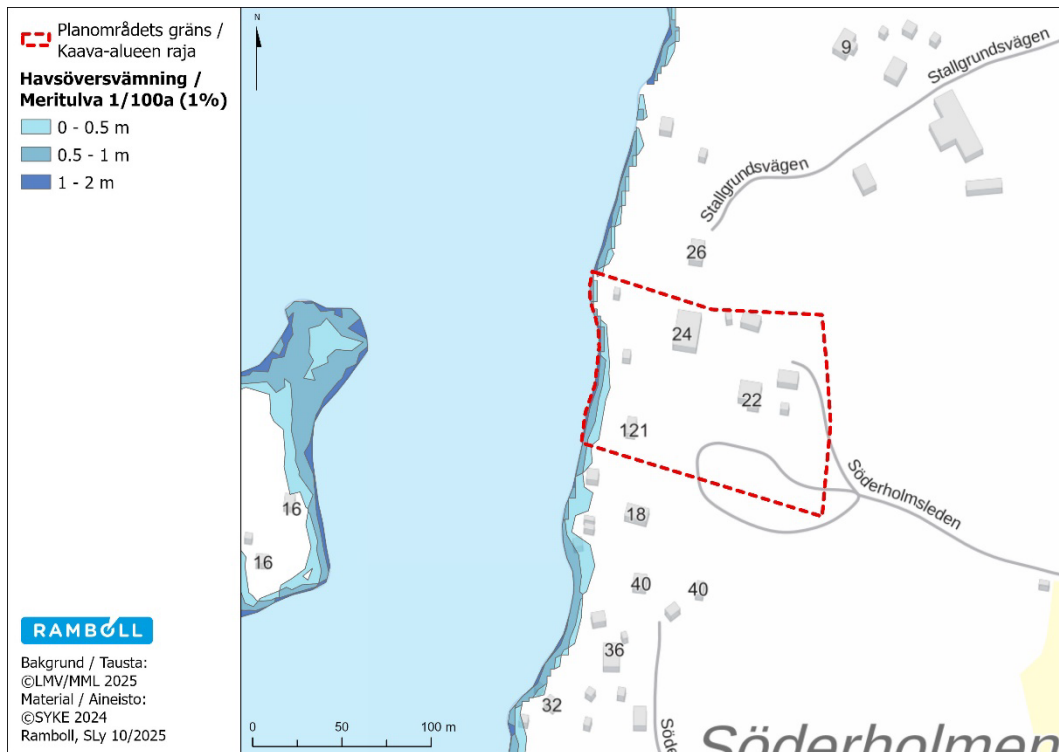
Suunnittelualan maaperä on Geologian tutkimuskeskuksen (2016) mukaan kokonaisuudessaan kalliomaasta.



Kuva 5. Alueen maaperä. ©GTK 2016

Vesistöt ja vesitalous

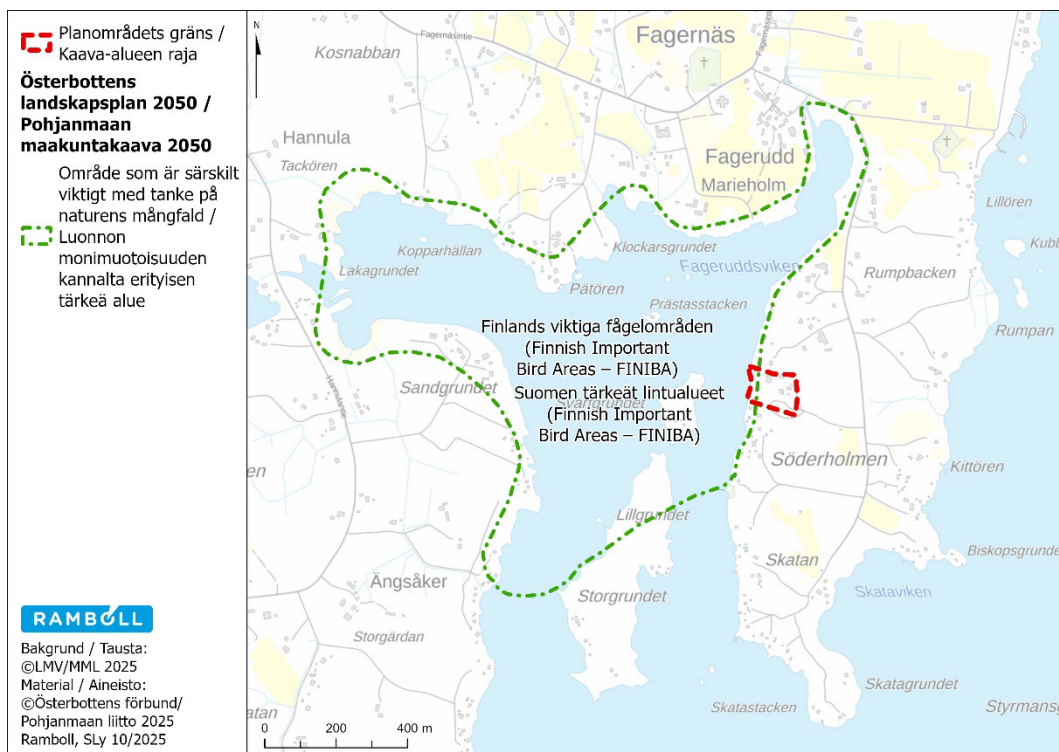
Koska maa nousee hyvin jyrkästi kohti maata, tulvariski alueella on hyvin pieni, ainoastaan pieni osa länsirannasta kuuluu tulvariskialueeseen.



Kuva 6. Tulvariski kerran sadassa vuodessa. ©SYKE 2024

Luonnonsuojelu

Suunnittelualue sijaitsee pieneltä osin tärkeällä lintualueella (FINIBA) joka Pohjanmaan maakunta-kaavassa 2050 on osoitettu Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena (luo).

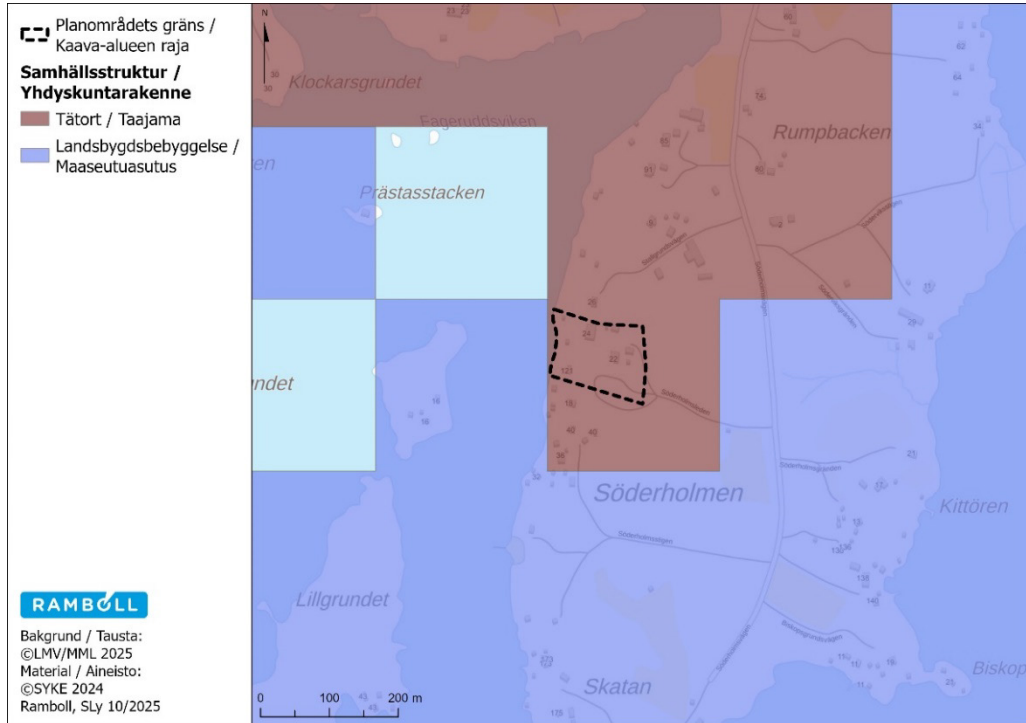


Kuva 7. Tärkeät lintualueet suunnittelualueella. ©Pohjanmaan maakuntakaava 2050

3.1.3 Rakennettu ympäristö

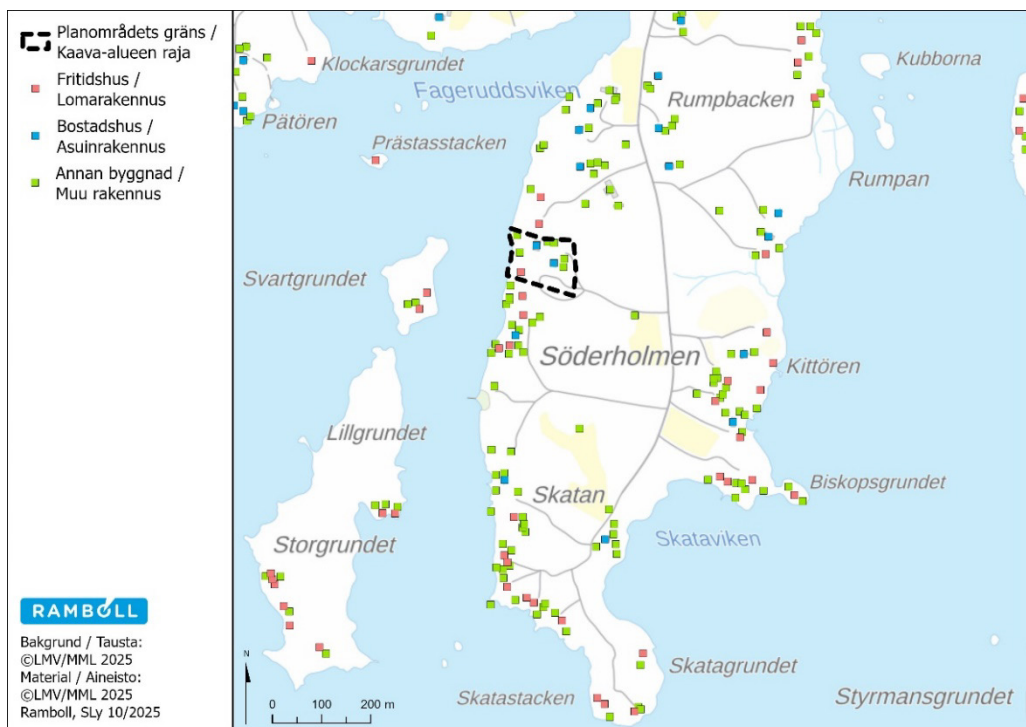
Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee alueella joka on luokiteltu taajamaksi.



Kuva 8. Yhdyskuntarakenne alueella. ©SYKE 2021

Kaavoitettavalla alueella on kaksi asuinrakennusta ja niihin kuuluvia talousrakennuksia, sekä saunarakennus, vierastupa ja grillipaikka rannalla. Söderholmilla on noin 30 lomarakennusta ja noin 15 asuintaloa.



Kuva 9. Rakennustyytit alueella. ©LMV 2025

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavoitettavalla alueella ei ole aktiivista toimintoja.

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

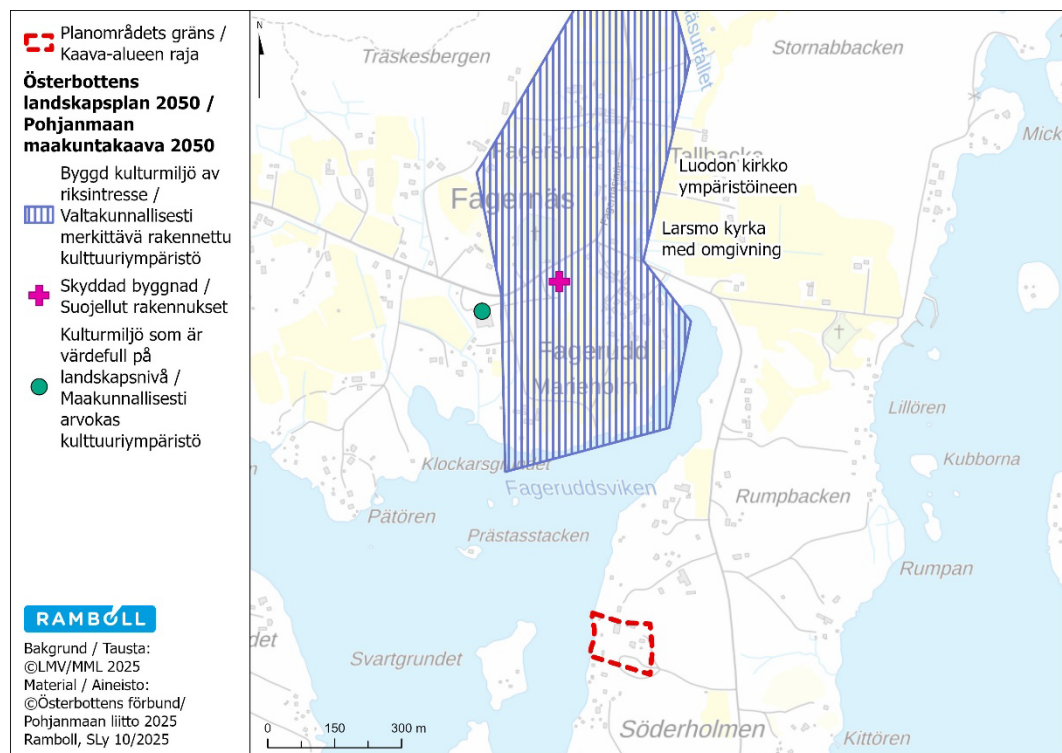
Söderholmilla on suuria metsäalueita, joita voidaan hyödyntää virkistyskäyttöön. Järven läheisyys mahdollistaa veneilyn ja kalastuksen.

Liikenne

Koska Söderholmenilla on ainoastaan kymmenkunta pysyvän asutuksen rakennusta, on liikennemäärä pieni alueella. Fagnäsintellä, joka sijaitsee 1,5 km päässä alueesta, keskimääräinen vuorokausiliikenne on 587 josta 63 on raskasta liikennettä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai muinaismuistoja. Luodon kirkko ympäristöineen, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) sijaitsee Fagnäsissä alle kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Luodon kirkko on myös suojeltu rakennus. Luodon seurakuntakoti, joka sijaitsee kirkon länsipuolella, on Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 mukaan Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.



Kuva 10. Kulttuuriympäristöt ja arvokkaat sekä suojellut kohteet lähellä kaava-alueita.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on vesi ja sähkö. Viemärihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti.

Ympäristöhuolto ja ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

3.1.4 Maanomistusolot

Maa-alueet ovat yksityisomistuksessa.

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 asiiasältönsä 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

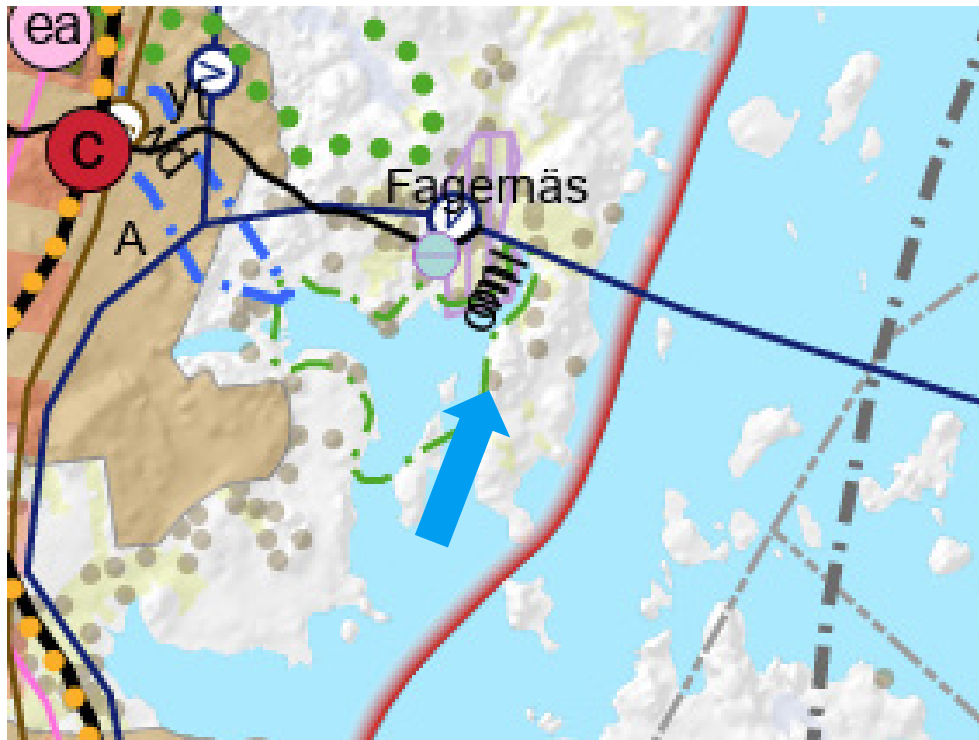
ASEMAKAAVA

3.2.1.2 Maakuntakaava 2050

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

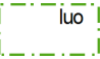
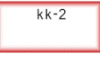
Kaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella. Maakuntakaavan tehtävä on määritellä alueidenkäyttö ja yhdyskuntarakentamisen perusteet sekä osoittaa aluevarauksia, jotka kuuluvat kansallisiin tai maakunnallisiin tavoitteisiin tai alueidenkäyttöön, joka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

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja tuli voimaan 2.7.2025.



Kuva 11. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050. Suunnittelualan likimääräinen sijainti sinisellä nuolella.

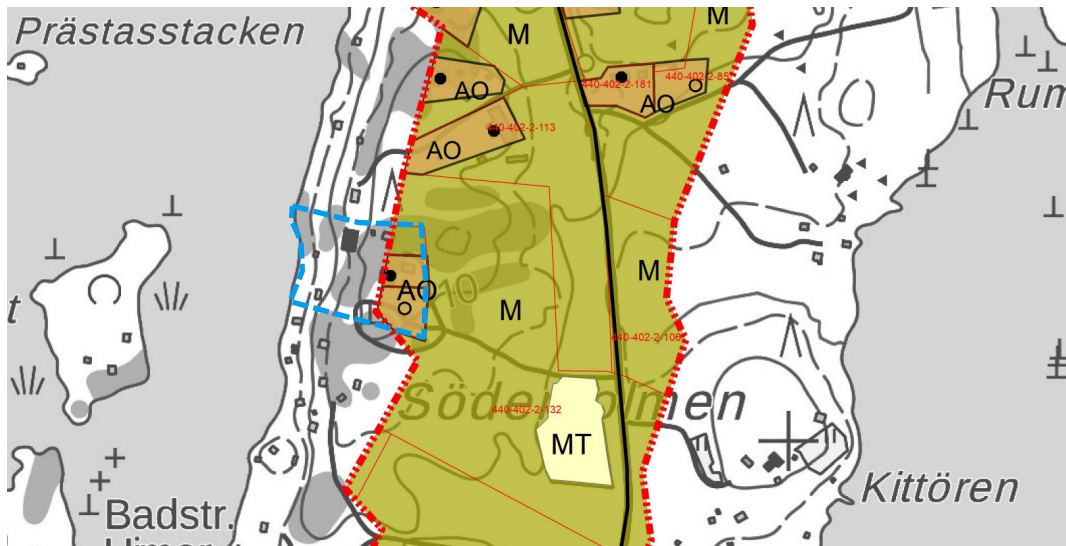
Taulukko 1. Maakuntakaavassa 2050 on seuraavia keskeisiä varauksia suunnittelualueelle tai sen lähialueelle.

Merkintä	Merkinnän selitys
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
	Pietarsaaren kaupunkikehittämisen vyöhyke
	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö
	Ohjeellinen ulkoilureitti
	Yhdystie
	Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue
	Päävesijohto

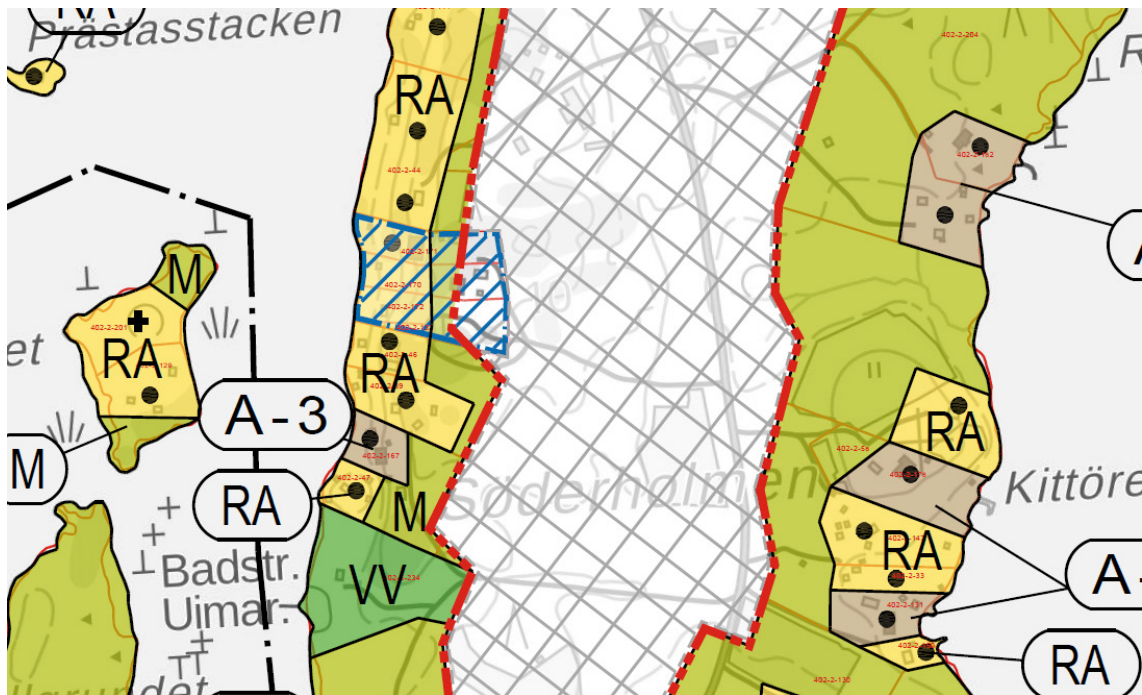
3.2.1.3 Yleiskaava

Alueella on kaksi voimassa olevaa yleiskaavaa, rantavyöhykkeellä on voimassa ”Luodon rantayleiskaava” (hyväksytty 2025) sekä kauempana rannasta ”Fagnäsin osayleiskaavan laajennus ja tarkistus” (hyväksytty 2018).

Rantayleiskaavan alueella kyseessä oleva alue on osoitettu RA-alueena, jolla on osoitettu yksi rakennuspaikka sekä siihen rajautuva M-alue. Fagnäsin osayleiskaavassa alue on osoitettu AO-, ja M-alueena. AO-alue koostuu kahdesta rakennuspaikasta, yksi rakennettu ja yksi rakentamaton.



Kuva 12. Ote Fagnäsin osayleiskaavasta, suunnittelualueen alustava raja osoitettu sinisellä katkoviivalla.



Kuva 13. Ote voimassa olevasta rantayleiskaavasta (2025). Suunnittelualue osoitettu rasteroidulla alueella rantayleiskaavassa määräyksellä: alue, jolle laaditaan yksityiskohtaisempi osayleiskaava, joka viittaa tähän käynnissä olevaan kaavoitukseen.

3.2.1.4 Asemakaava

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

3.2.1.5 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Luodon kunnanvaltuustossa 29.8.2018 ja se tuli voimaan 5.10.2018.

3.2.1.6 Tonttijako ja tonttirekisteri

Tiedot alueen kiinteistöjaosta perustuvat kunnan/Maanmittauslaitoksen ajantasaisiin tietoihin.

Kaava-alue koostuu tällä hetkellä kolmesta erillisestä kiinteistöstä. RA-rakennuspaikka on alkupe-
räisesti ollut yksi kiinteistö, joka noudatti senhetkistä rantayleiskaavan rakennuspaikkajaotusta.
Kyseessä oleva kiinteistö on sittemmin lohkottu yleiskaavan rakennuspaikkajaotuksen vastaisesti
kolmeksi erilliseksi osaksi. Kaksi kiinteistöä, jotka nykyisin sijaitsevat eteläisimpinä, on kaikki yh-
distetty AO-rakennuspaikkoihin, jotka sisältyvät voimassa olevaan Fagernäsin osayleiskaavaan.
Katso kuvat 14 ja 15.

3.2.1.7 Pohjakartta

Kaavakartan pohjana käytetään maanmittauslaitoksen maastokarttaa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavoituksen eri vaiheet

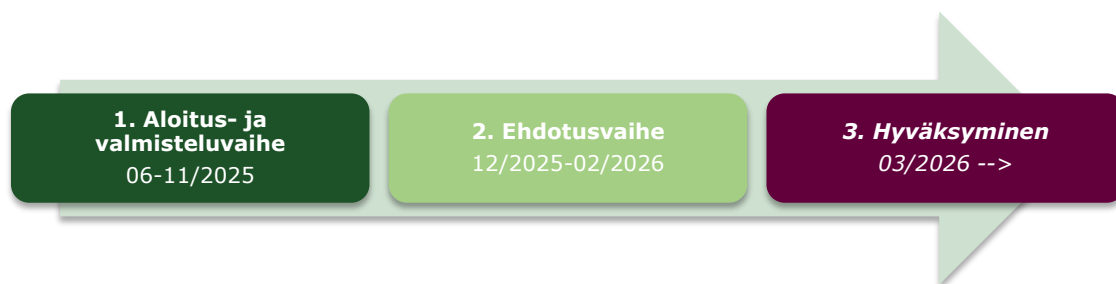
Kaavaprosessi toteutetaan kolmessa päävaiheessa.

- 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 lähtökohdien 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 Yleiskaavoituksen tarve

Tausta

Alue, jota kaavamuuotos koskee, käsittää maa-alueita kahdesta eri osayleiskaavasta, jotka ovat laadittu eri suunnitteluperiaatteisiin perustuen. Rantayleiskaavan ranta-alue on mitoitettu kantatilan rantaviivan pituuden mukaisesti, maa-alueet sen yläpuolella on mitoitettu kantatilan tietyn alueen kokonaispinta-alan mukaisesti.

Tarve yksityiskohtaisemmalle maankäytön määrittelylle on syntynyt, kun osalliset maanomistajat ovat rantayleiskaavan tarkistamisen yhteydessä vuosina 2022-2025 jättäneet mielipiteitä ja huomautuksia, joissa maanomistajat toivoivat muutoksia rakennuspaikkojen jakoon niin että ne tarkistettaisiin kiinteistörajojen mukaisesti, ja että myönnettyt luvat huomioitaisiin.

Toivottuja muutoksia ei ollut mahdollista toteuttaa rantayleiskaavan tarkistuksen yhteydessä koska ne olivat ristiriidassa kaavan tavoitteiden ja periaatteiden kanssa. Tämän vuoksi päätettiin, että asiaa tarkastellaan erillisen kaavoituksen kautta jossa maankäyttö voidaan vapaammin määrittää, kuitenkin maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioiden ja muuttamatta periaatteita, jotka ovat kyseessä olevien osayleiskaavojen pohjana.

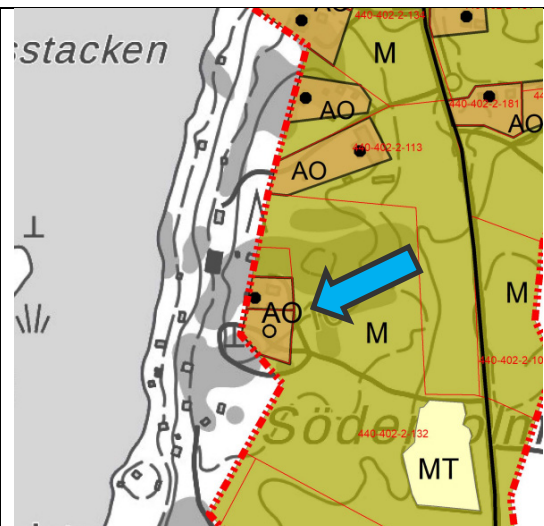
Tehdyt muutokset nykyisiin rakennuspaikkoihin

RA-rakennuspaikan käyttötarkoitus on muuttunut pysyväksi asutukseksi poikkeusluvalla. Poikkeusluvun mukaisesti rakennuskanta on levitetty silloiselle RA-rakennuspaikalle. Tällä hetkellä tämä rakennuskanta on levittänyt kolmelle erilliselle kiinteistölle kolmella eri omistajalla.

Yksi kahdesta AO-rakennuspaikasta, jotka sisältyvät Fagnäsin osayleiskaavaan, on toteutettu. Se on saanut poiketa hieman kaavassa osoitetusta rakennuspaikkajaotuksesta, jota nyt toivotaan tarkistettavan. Kaikista eteläisimpänä oleva rakentamaton AO-rakennuspaikka on osoittautunut olevan hieman soveltumattomasti muotoiltu, toiveena on että sitä voitaisiin laajentaa vähän vettä kohti kallioiden maaston takia, jolla olisi negatiivinen vaikutus rakennuskustannuksiin.



Kuva 14. Ote rantayleiskaavasta 2013, kyseessä oleva RA-rakennuspaikka osoitettu sinisellä nuolella. Rakennuspaikan käyttötarkoitus on sittemmin muutettu pysyväksi asumiseksi tätä kaavaa pohjana käyttäen.



Kuva 15. Ote Fagnäsin osayleiskaavasta 2018, kyseessä olevat AO-rakennuspaikat on osoitettu nuolella. Niillä ei ole pääsyä veteen/ eivät ole rantarakennuspaikkoja.

Maanomistajien toiveet

Maanomistajien toiveena on ollut osoittaa kolme pysyvän asutuksen rakennuspaikkaa voimassa olevan kiinteistöjaotuksen mukaisesti. Tätä ei ole katsottu mahdolliseksi koska se lisäisi ranta-alueen mitoittamista, joka on määritelty voimassa olevassa rantayleiskaavassa. Ranta voi koostua ainoastaan yhdestä rakennuspaikasta. Luomalla rantarakennuspaikkoja sivutetaan maanomistajien tasa-arvojen kohtelu, jota on ylläpidetty siitä lähtien kun alkuperäinen rantayleiskaava laadittiin 90-luvun alussa.

Kaavoituksessa tarkistettavia muutoksia

Maanomistajat ja kunta ovat sopimuksen kautta 13.12.2024 sopineet kuinka rakennuspaikat jaetaan ilman että uusia rantarakennuspaikkoja muodostuu, ja niin että tasa-arvoisuus säilyy. Kaava tullaan laatimaan tämän perusteella.

4.4 Suunnittelun käynnistäminen ja siitä koskevat päätökset

Päätös työn aloittamisesta on tehty kaavoitusjaoston kokouksessa 22.1.2025.

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 (AKL 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.

4.5.1 Vireilletulo

Kaavoitus tulee vireille OAS:n ja kaavaluonnoksen nähtäville laittamisen yhteydessä.

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 __. __. __. - __. __. __. OAS:sta ja luonnoksesta saatiin _ lausuntoa.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä __. __. __. - __. __. __. Ehdotuksesta saatiin _ lausuntoa.

4.5.3 Viranomaisyhteistyö

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

4.6 Osayleiskaavan tavoitteet

Osayleiskaavan tavoitteena on selventää maankäyttöä myönnettyjen lupien mukaisesti ja tarkistaa rakennuspaikkojen rajaukset niin että ne olisivat tarkoituksenmukaisempia, voimassa olevien kaavojen suunnitteluperiaatteet huomioiden. Maanomistajien tasa-arvoinen kohtelu tulee varmistaa, uusia rakennuspaikkoja ei muodosteta. Alkuperäinen mitoitus tulee säilyttää. Kaava korvaa alueella voimassa olevan rantayleiskaavan.

5. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Uusi osayleiskaava noudattaa samaa aluerakennetta, kun voimassa olevat kaavat. Kaavaan tehdään pienempiä tarkistuksia rakennuspaikkojen rajauksiin myönnettyjen lupien mukaisesti.

5.2 Kaavaluonnos 11.11.2025

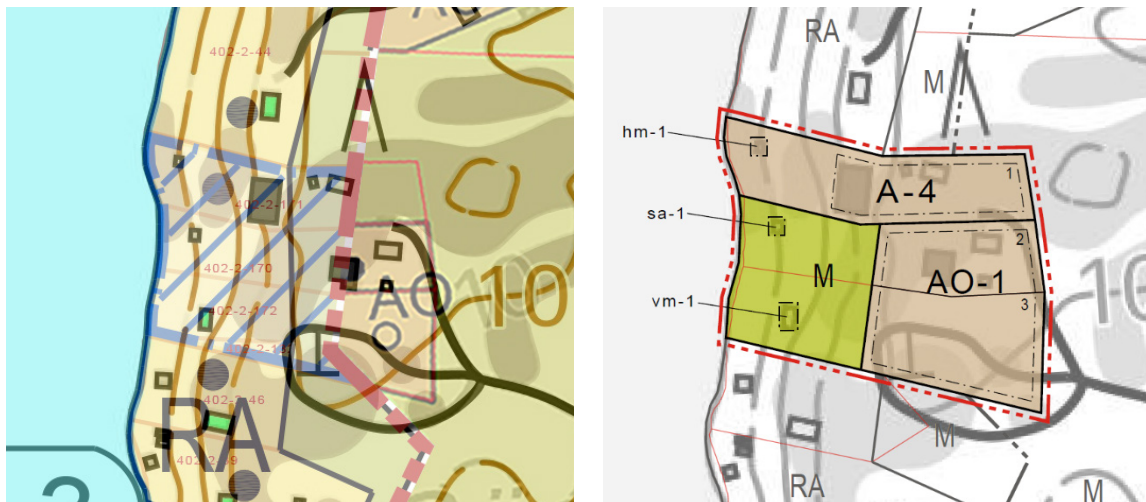
Kaavaluonnoksessa on osoitettu kolme erillistä rakennuspaikkaa myönnettyjen lupien mukaisesti.

Rakennuspaikka 1 on osoitettu voimassa olevien kiinteistörajojen mukaisesti. Alue saa erillispientalojen alueen merkinnän myönnetyn poikkeuslupan mukaisesti, alue on kaavassa osoitettu A-4-merkinnällä. Rakennuspaikka käsittää nyt osan alueesta, joka aikaisemmin sisältyi Fagernäsin osayleiskaavaan M-alueena.

Rakennuspaikkaa 2 on laajennettu hieman niin että kaikki olemassa olevat rakennukset mahtuvat rakennuspaikan rajojen sisälle, mikä ei aikaisemmin ollut tilanne. Osa aikaisemmasta M-alueesta sisältyy nyt rakennuspaikkaan. Rakennuspaikalla ei ole oikeutta uuteen rantarakentamiseen, jonka myötä rantavyöhyke on osoitettu maa- ja metsätalousalueen merkinnällä.

Rakennuspaikkaa 3 laajennetaan hieman etelään ja länteen, jotta siitä tulisi rakennettavuudeltaan tarkoituksenmukaisempi. Alue on kallioista ja alueella on siirtolohkare, joka on tuhottava, ellei rakennuspaikan rajoja mukauteta.

Olemassa olevia rakennuksia M-alueella, jotka alun perin kuuluivat RA-rakennuspaikkaan, jolle poikkeuslupa on myönnetty, saa ylläpitää ja korvata mikäli tulipalo tai vastaava vahingoittaa rakennusta. M-alueella on säilytettävä vähintään 25 m leveä metsäinen alue, jolle ei saa tehdä avohakkuuta.



Kuva 16. Vasemmalla ote voimassa olevasta kaavayhdistelmästä, oikealla kaavaluonnos 11.11.2025

5.2.1 Mitoitus

Kaavalla ei muodostu uusia rakennuspaikkoja, mitoitus pysyy ennallaan voimassa olevien yleiskaavojen mukaisesti.

Yksi rakennuspaikka on osoitettu A-4- merkinnällä, tämän merkinnän lähtökohtana oli hyväksytyn rantayleiskaavan A-3-merkintä (*asuntoalue, jonka käyttötarkoitusta on muutettu*) jota on hieman muokattu.

Olemassa olevat rakennukset M-alueella, saunarakennus ”sa-1” ja vierasmaja ”vm-1”, jotka alun perin kuuluivat RA-rakennuspaikkaan rantayleiskaavassa, rasittavat A-4:n rakennusoikeutta tässä kaavassa. Saunarakennuksen ja vierasmajan kerrosalat ovat yhteensä 50-vm² ja täten A-4:n rakennusoikeus on alempi kun rantayleiskaavan rakennusoikeus joka on osoitettu A-3:lla.

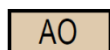
Kaavassa osoitetaan myös kaksi AO-rakennuspaikkaa samoilla merkinnöillä kun aikaisemmin, jota käytetään kaikissa ”kyläyleiskaavoissa” Luodon kunnassa.

Muilta osin kaava-alue koostuu maa- ja metsätalousalueesta (M) jolla ei sallita uusia rakennuksia mutta olemassa olevia rakennuksia saa ylläpitää ja korvata mahdollisen tulipalon tai vastaavan tapahtuessa.

5.3 Aluevaraukset

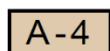
Osayleiskaavassa on seuraavat pääasialliset merkinnät ja määräykset. Merkinnät ja määräykset kokonaisuudessaan selviävät kaavakartalta.

BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



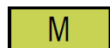
OMRÅDE FÖR FRISTÅENDE SMÅHUS.
På en byggsplats får uppföras en bostadsbyggnad på högst två våningar. Bostadsbyggnaden får omfatta högst två bostäder med totala våningsytan 250 m². Byggsplatsens totala våningsyta får uppgå till högst 350 m² varav totalt 100 m² får användas för arbets-, verkstads- eller andra dylika utrymmen som icke är miljöstärkande. På byggsplatsen får byggas en bastu eller ett lusthus. 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, korkeintaan kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Korkeintaan kaksiasuntoisen asuinrakennuksen yhteenlaskettu kokonaiskerrosala on 250 m². Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on 350 m², josta 100 m² saa käyttää työ-, verstastai vastaaviin tiloihin, jotka eivät aiheuta haittaa ympäristölle. Rakennuspaikalla saa rakentaa saunan tai huvimajan. Lisäksi pinta-alaltaan yli 2000 m² suuruisilla rakennuspaikoilla sallitaan lämmittämättömien varistorakennusten tai suojakatosten rakentaminen omaan käyttöön asuinrakennuksen yhteyteen. Lisärakennusten kokonaisrakennusoikeus on korkeintaan 10% yllästävästä rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin korkeintaan 200 ra-m². Lisärakennukset eivät saa olla ympäröiviä rakennuksia korkeampia.



OMRÅDE FÖR FRISTÅENDE SMÅHUS.
På en byggsplats får uppföras en bostadsbyggnad på högst två våningar. Bostadsbyggnaden får omfatta högst en bostad med totala våningsytan 200 m². Byggsplatsens totala våningsyta får uppgå till högst 300 m² varav totalt 100 m² får användas för arbets-, verkstads- eller andra dylika utrymmen som icke är miljöstärkande. På en byggsplats tillåtas byggande av skyddstak för uppbevaring av fordon m.m. vars totala byggnadsyta ej får överskrida 60 m².

ERILLISPIENTALOJEN ALUE.
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, korkeintaan kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Korkeintaan yksiasuntoisen asuinrakennuksen yhteenlaskettu kokonaiskerrosala on 200 m². Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on 300 m², josta 100 m² saa käyttää työ-, versta tai vastaaviin tiloihin, jotka eivät aiheuta haittaa ympäristölle. Rakennuspaikalle sallitaan kulkuneuvojen säilytykseen ym. tarkoitetun suojakatoksen rakentaminen, jonka yhteenlaskettu rakennusala ei ylitä 60 m².



JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE
MAA- JA METSÄTALOUSALUE

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

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

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Osayleiskaavan myötä työpaikkoihin tai elinkeinotoimintaan ei aiheudu muutoksia.

Liikenne

Osayleiskaavan myötä alueen tai lähialueen liikenteeseen ei aiheudu muutoksia. 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.

Tekninen huolto

Alueella on ennestään kunnallistekniikkaa, muu tekninen huolto rakennetaan tarpeen mukaan. Vaikutukset vähäisiä.

6.1.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maiseman erityispiirteet

Vaikutukset maisemakuvaan ovat vähäiset. Rakennukset sijoitetaan nykyisille rakennetuille rakennuspaikoille ja ne eivät tule kiinnittämään merkittävästi huomiota koska rakennusalat eivät sijaitse rannan välittömässä läheisyydessä ja niitä ympäröi metsä. Verraten voimassa olevaan rantayleiskaavaan, jossa koko rantaviiva on osoitettu RA-alueena, joka saataisiin rakentaa, lieventyvät vaikutukset maisemaan tämän yksityiskohtaisen osayleiskaavan myötä. Vaikutukset vähäisiä ja positiivisia.

Maaperä

Ainoastaan vähäisiä perustustöitä tarvitaan ennen uuden rakennuksen rakentamista. Osayleiskaavalla arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia maaperään rakennuspaikkaa 3 koskien, koska aikaisemmin olisi vaadittu laajempia räjähdystöitä rakennuspaikan toteuttamiseksi. Vaikutukset pieniä.

Luonnonympäristö

Alueella ei ole luontoarvoja, vaikutuksia ei muodostu.

6.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot on esitetty *kohdassa 5.3 – Aluevaraukset* sekä yleiskaavakartalla.

7. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja aikataulu

Tarkoituksena on, että osayleiskaava hyväksytään kunnanvaltuustossa kevään 2026 aikana. Osayleiskaavan vahvistumisen jälkeen vastuu alueen toteuttamisesta on maanomistajilla.