

Kunta

Luodon kunta

Asiakirja

Kaavaselostus - käännös

Päivämäärä

20.4.2026

Hyväksytty kunnanvaltuustossa

____.____.____ **§** ____

LUODON KUNTA

LILLA FURUHOLMENIN ASEMAKAAVAN TARKISTUS

LUODON KUNTA

LILLA FURUHOLMENIN ASEMAKAAVAN TARKISTUS

Projektin nimi	LILLA FURUHOLMENIN ASEMAKAAVAN TARKISTUS
Vastaanottaja	Luodon kunta
Asiakirja	Kaavaselostus - Käännös
Päivämäärä	6.10.2025, 20.4.2026
Laatija	Joel Nylund, Maria Niemi
Hyväksyjä	Jonas Lindholm
Käännös ja tarkastus	Maria Niemi

Ramboll
Teräksenkuja 1-3 E
65100 VAASA

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

SISÄLLYSLUETTELO

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavoitusprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteutus	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys kaavoitettavan alueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.1.4	Maanomistusolosuhteet	10
3.2	Suunnittelutilanne	11
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
3.2.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
3.2.1.2	Pohjanmaan maakuntakaava 2050	11
3.2.1.3	Yleiskaava	12
3.2.1.4	Asemakaava	12
3.2.1.5	Rakennusjärjestys	13
3.2.1.6	Tonttijako ja tonttirekisteri	13
3.2.1.7	Pohjakartta	13
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET	13
4.1	Kaavaprosessin kuvaus	13
4.2	Aikataulu	14
4.3	Asemakaavoituksen tarve	14
4.4	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.5	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.5.1	Osalliset	14
4.5.2	Vireilletulo	15
4.5.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	15
4.5.4	Viranomaisyhteistyö	15
4.6	Asemakaavan tavoitteet	15
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1	Asemakaavan rakenne	15
5.2	Kaavaluonnos 6.10.2025	16
5.3	Kaavaehdotus 20.4.2026	17
5.4	Mitoitus	18
5.5	Aluevaraukset	18
6.	KAAVAN VAIKUTUKSET	19
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
6.1.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	21

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

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

Luodon kunta



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

Yhteyshenkilö

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

Ramboll Finland Oy



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

Yhteyshenkilö

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

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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

Asemakaavan tarkistuksen tavoitteena on luoda pitkän aikavälin ratkaisu kahdelle suurimmalle alueella toimivalle yritykselle. Tavoitteena on poistaa julkisen liikenteen käytöstä nykyinen Laiduntie, poistaa AO-tontti ja Haapakuja korttelista 32 ja tarkistaa KTY-korttelin muoto. Laiduntien viereistä ET-aluetta pienennetään ja Haapakujan viereinen ET-alue poistetaan. Alueen koillisosan EV-alueet korvataan merkinnällä, joka mahdollistaa liiketoiminnan alueella. Myös alueen hulevesikysymykset ratkaistaan.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:	Liite 1:	<i>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.</i>
	Liite 2:	<i>Hulevesiselvitys</i>
	Liite 3:	<i>Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen.</i>
	Liite 4:	<i>Vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen. (lisätään myöhemmin)</i>
	Liite 5:	<i>Asemakaavan seurantalomake (lisätään hyv. jälkeen).</i>
	Liite 6:	<i>Luontoselvitys 2026</i>

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

16.12.2024	Päätös asemakaavoituksen käynnistämisestä.
4.6-18.6.2025	OAS nähtävillä.
17.10.-17.11.2025	Kaavaluonnos nähtävillä.
___-___-___	Kaavaehdotus nähtävillä.
___-___-___ § ___	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
___-___-___ § ___	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

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

2.3 Asemakaavan toteutus

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

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys kaavoitettavan alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettavan alueen laajuus on noin 11 ha. Kaavoitettava alue muodostuu nykyisestä teollisuusalueesta sekä asuintontista voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Alue on pääosin ennestään rakennettua. Alueen pohjoisosassa sijaitsee Furuholmintien ja Eteläisen Luodontien risteys.



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta ja likimääräinen raja (2024). © MML

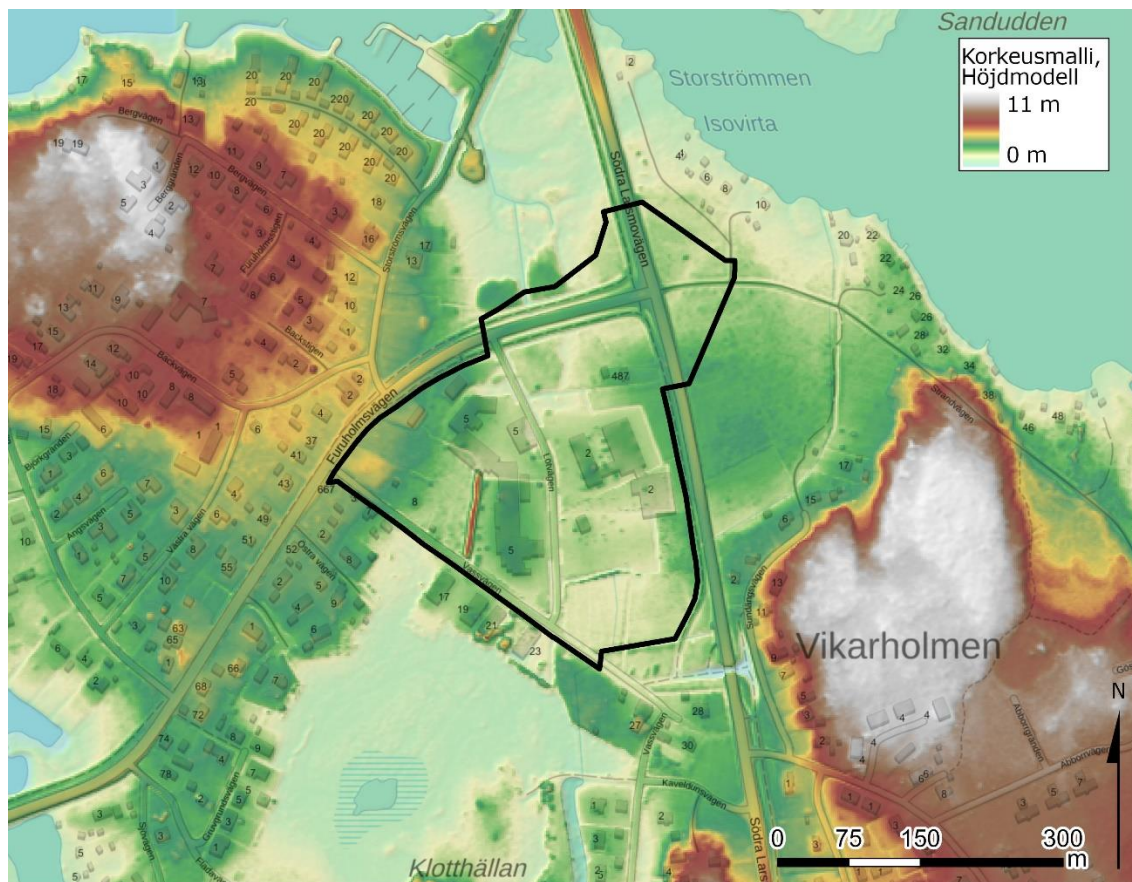
3.1.2 Luonnonympäristö

Maiseman erityispiirteet

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

Korkeusolosuhteet

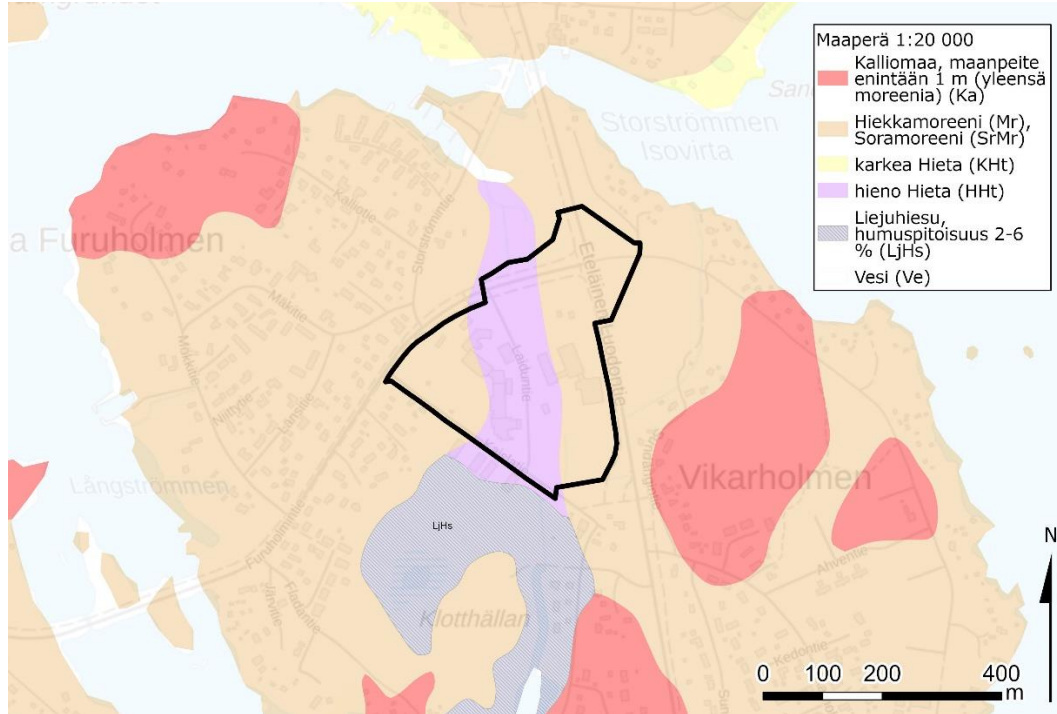
Kaava-alueen korkeuskäyrät vaihtelevat noin välillä 1–5 m mpy. Kaava-alue on yleisesti alavaa.



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

Maaperä

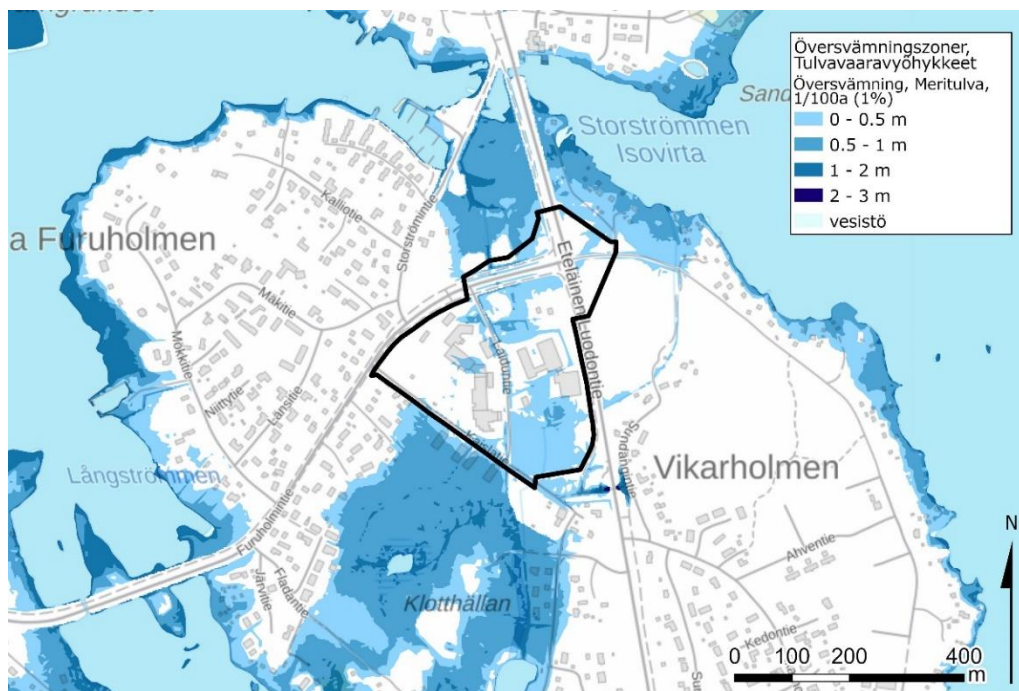
Kaava-alueella vallitsee moreenimaa ja hieno hieta. Ruskea väri; moreenimaa, violetti väri; hieno hieta.



Kuva 5. Maaperäkarta. © GTK.

Vesistöt ja vesitalous

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



Kuva 6. Tulva- ja vesitalousalueet (kerran 100 vuodessa). © SYKE



Kuva 7. Ote hulevesiselvityksestä. Kuvassa näytetään kaava-alueen nykytilanne.

Luonnonsuojelu

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

Kaavaehdotusvaiheessa laaditun luontoselvityksen mukaan alueella ei ole suojeltuja luontotyypp-
pejä tai lajeja. Luontoselvitys löytyy kokonaisuudessaan **liitteestä 6**.



Kuva 8. Ote luontoselvityksestä. @Essnature

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuminen ja väestörakenne

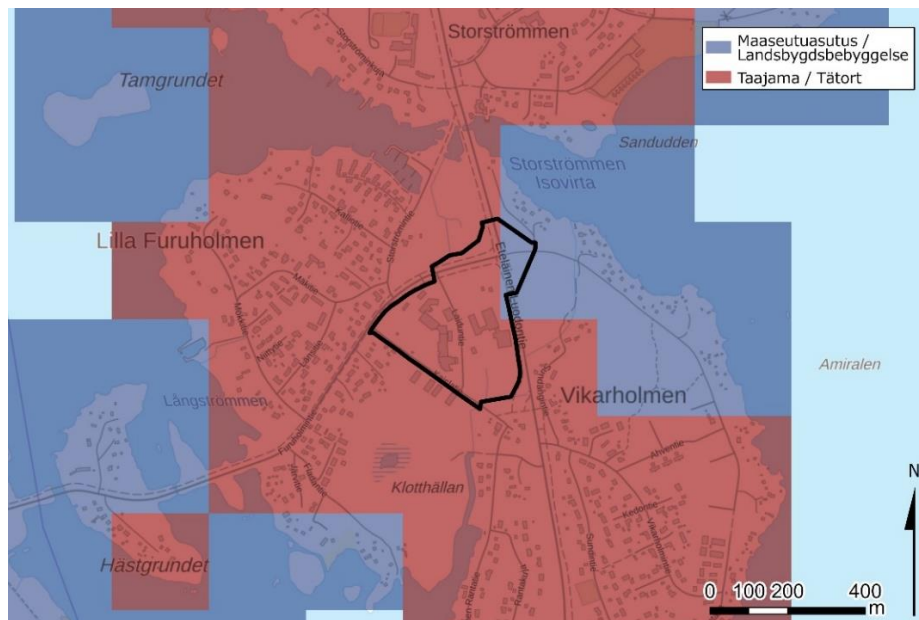
Eteläisen luodontien ja Furuholmintien risteuksen ja teollisuusalueen ja -rakennusten välisellä alueella sijaitsee asuinrakennuksen pihapiiri Eteläisellä Luodontiellä 487. Asuinrakennus on rakennettu vuonna 1950 ja piharakennus on samalta aikakaudelta. Rakennuksessa on ruskea saumattu peltikate sekä noin 1980-luvulla tehty levyverhous ja päätykolmioiden tumma puuverhous. Ulkovi on samalta ajalta. Piharakennus täydentää pihapiiriä saman aikakauden ja mittakaavan rakennuksena. Rakennus kuuluu nykyisin kunnalle ja on suunniteltu purettavaksi pian.



Kuva 9. Jälleenrakennusaikakauden pihapiiriin Eteläinen Luodontiellä 487 kuuluvat asuinrakennus vuodelta 1950 ja piharakennus. Vasemmanpuoleisessa kuvassa on julkisivu koilliseen tielle päin, keskellä näkymä lounaan ja vasemmalla piharakennus idän puolelta.

Yhdyskuntarakenne

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



Kuva 10. Ote yhdyskuntarakenteesta (YKR 2023). Punainen väri osoittaa taajama-alueita. © SYKE

Työpaikat, palvelut

Kaava-alueen työpaikat muodostuvat lähinnä kevyemmästä teollisuudesta. Alueen kahdella suurimmalla yrityksellä, Löfs ja STH steel, on yhteensä noin 150 työntekijää. Voimassa olevassa kaavassa on yleisten rakennusten korttelialue, jossa on aiemmin toiminut päiväkotii/iltapäiväkerho.

Nykyisillään rakennukset ovat tyhjillään ja kunta haluaa muuttaa korttelin käyttötarkoitusta toimitilarakennusten korttelialueeksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella ei ole rakennettuja kulttuuriympäristöjä eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

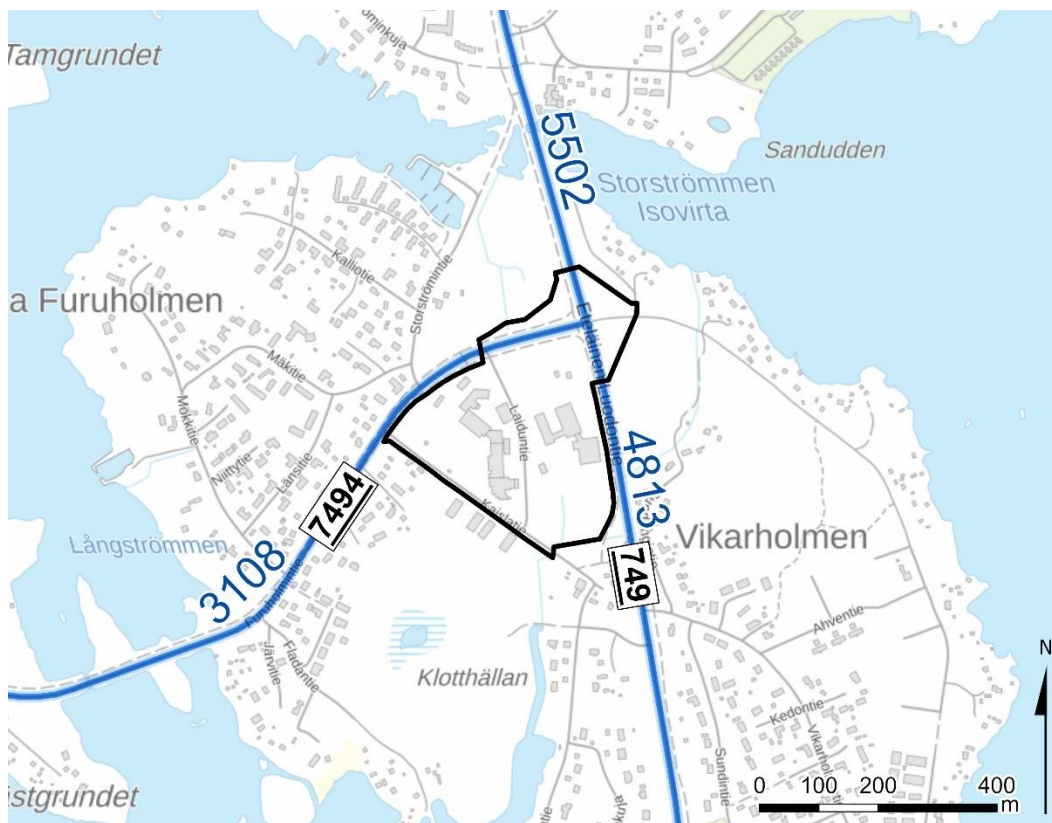
Kaava-alueelle on rakennettu kunnallistekniikka.

Ympäristönsuojelu ja ympäristön häiriötekijät

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

Liikenne

Luodon läpikulkuliikenne Pietarsaaren ja Kokkolan välillä kulkee maantietä 749 (Eteläinen Luodontie) pitkin. Maantie 749 toimii pohjois-eteläsuuntaisena päätienä, kun taas Furuholmintie vastavasti mahdollistaa liikkumisen länsi- tai itäsuuntaan. Kaava-alueen muut tiet muodostuvat asema-kaavakaduista, jotka johtavat liikenteen edellä mainituille suuremmille teille.



Kuva 11. Liikennemäärät. © Väylävirasto

3.1.4 Maanomistusolosuhteet

Maa-alueet ovat kunnan sekä yksityisten omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

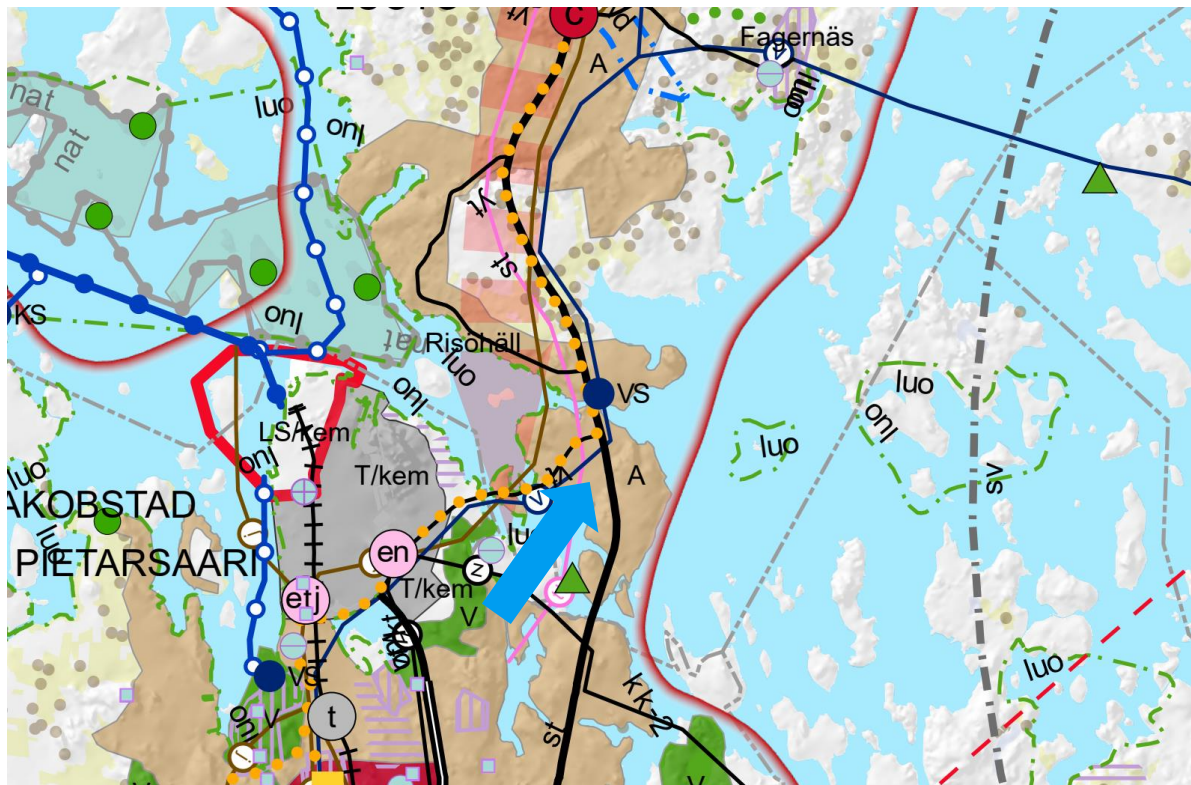
3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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


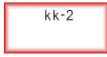




3.2.1.2 Pohjanmaan maakuntakaava 2050

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.



Kuva 12. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050. Suunnittelualan likimääräinen sijainti sinisellä nuolella.

Taulukko 1. Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä olevat keskeiset aluevaraukset maakuntakaavassa 2050.

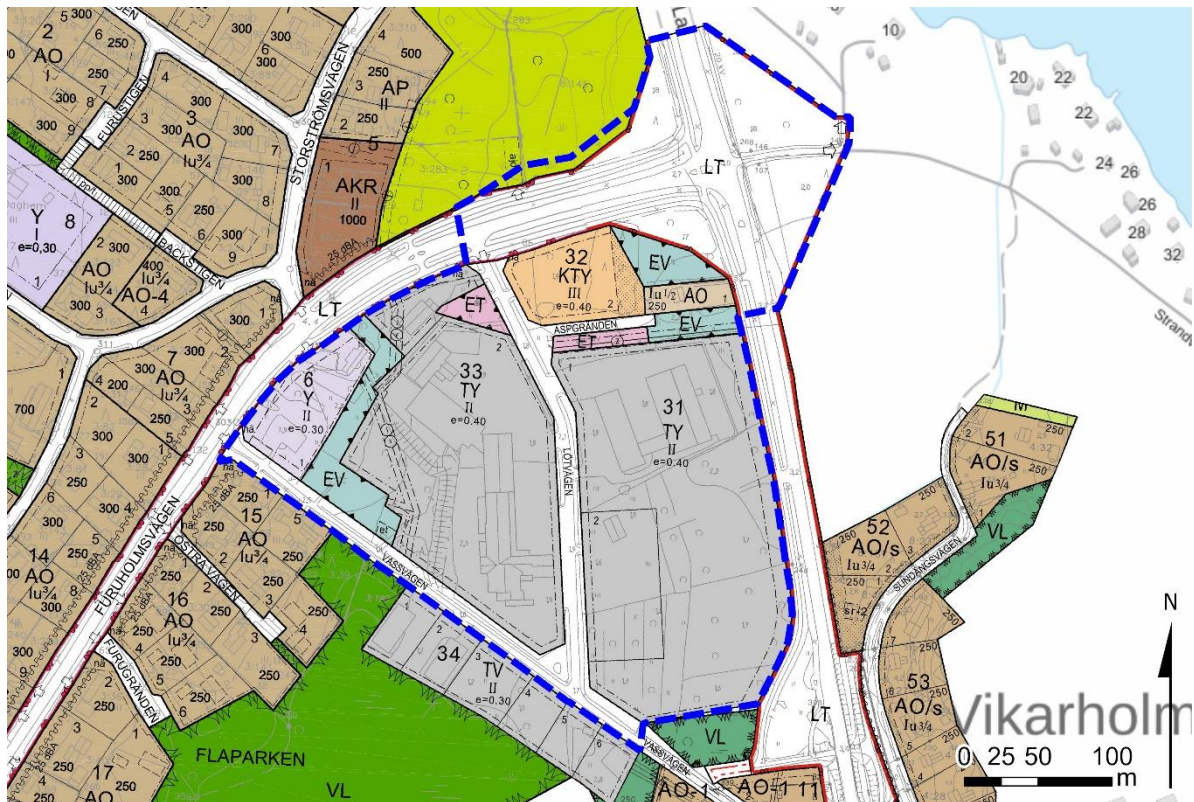
Merkintä	Merkinnän selitys
	Taajamatoimintojen alue
	Pietarsaaren kaupunkikehittämisen vyöhyke
	Pietarsaari-Kokkola – kehittämisvyöhyke
	Ohjeellinen pyöräilyreitti
	Yhdystie
	Seututie tai pääkatu
	Tietoliikenneyhteys
	Päävesijohto

3.2.1.3 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

3.2.1.4 Asemakaava

Alueella on voimassa Lilla Furuholmenin asemakaavan muutos, hyväksytty 2024, Lilla Furuholmenin asemakaava, hyväksytty 14.12.2011, sekä Vikarholmenin asemakaava, hyväksytty 13.3.2023.



Kuva 13. Ote voimassa olevista asemakaavoista.

3.2.1.5 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 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.

3.2.1.7 Pohjakartta

Alueelta on ajantasainen pohjakartta vektorimuodossa vuodelta 2016, jota on täydennetty vuonna 2025 uudella rakennuskannalla. Karttaa täydennetään tarpeen mukaan.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET

4.1 Kaavaprosessin kuvaus

Kaavaprosessi toteutetaan neljässä päävaiheessa.

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.](#)

Valmisteluvaihe (luonnosvaihe). Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan kaavaluonnos, jotka kaavoitusjaoston käsittelyn jälkeen asetetaan nähtäville. Tästä ilmoitetaan paikallislehdissä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internetsivuilla. [Osallisilla on nähtävilläolon aikana mahdollisuus antaa kuntaan palautetta kaavaluonnoksesta.](#) OAS:aa voidaan päivittää kaavaprosessin aikana.

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

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

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

4.2 Aikataulu



4.3 Asemakaavoituksen tarve

Kaavoitus on käynnistynyt tarpeesta tarkistaa voimassa olevaa asemakaavaa. Tavoitteena on luoda pitkän aikavälin ratkaisu kahdelle suurimmalle alueella toimivalle yritykselle.

4.4 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen asemakaavan tarkistuksen laatimisesta on tehnyt Luodon kunta. Kaavoitusjaosto päätti 16.12.2024 kaavoituksen käynnistämisestä.

4.5 Osallistuminen ja yhteistyö

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

4.5.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä asiasta kirjallisesti tai suullisesti (AKL 62 §:n mukaisesti §).

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

- **Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:**
 - Luodon kunnan eri hallintotoimet
 - Lupa- ja valvontavirasto
 - Pohjanmaan elinvoimakeskus
 - Etelä-Pohjanmaan elinvoimakeskus
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan museo
 - Keski-Pohjanmaan ja Pietarsaaren alueen pelastuslaitos/Luodon paloasema
 - Kallan ympäristöterveys
 - Ilmatieteenlaitos
- **Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään, mm.**
 - Oy Herrfors Ab
 - JNT Ab
 - Löfs Ab Oy
 - STH Steel

- Telia Finland Oyj
- **Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa:**
 - Kaava-alueen ja sen vaikutusalueen käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat.
 - Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimintaan tai sidosryhmiin kaavoituksella saattaa olla vaikutuksia.

4.5.2 Vireilletulo

Kaavoituksen käynnistämisestä on tiedotettu kuulutuksella.

4.5.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 4.6-18.6.2025
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 17.10-17.11.2025. Kaavaluonnoksesta saatiin 3 lausuntoa ja 2 mielipiteitä.
Vastineet saatuun palautteeseen, katso liite 3.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä __.__.__. Ehdotuksesta saatiin __ lausuntoa, muis-
tutuksia __.
Vastineet saatuun palautteeseen, katso liite 4. (lisätään myöhemmin)

4.5.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.6 Asemakaavan tavoitteet

Maakuntakaava, nykyinen asemakaava ja ajantasainen kiinteistöjako muodostavat pohja-aineiston, johon muutos perustuu. Työssä hyödynnetään aiemmin laadittuja selvityksiä. Asemakaavan tarkistuksen tavoitteena on kehittää Lilla-Furuholmenin teollisuusaluetta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

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

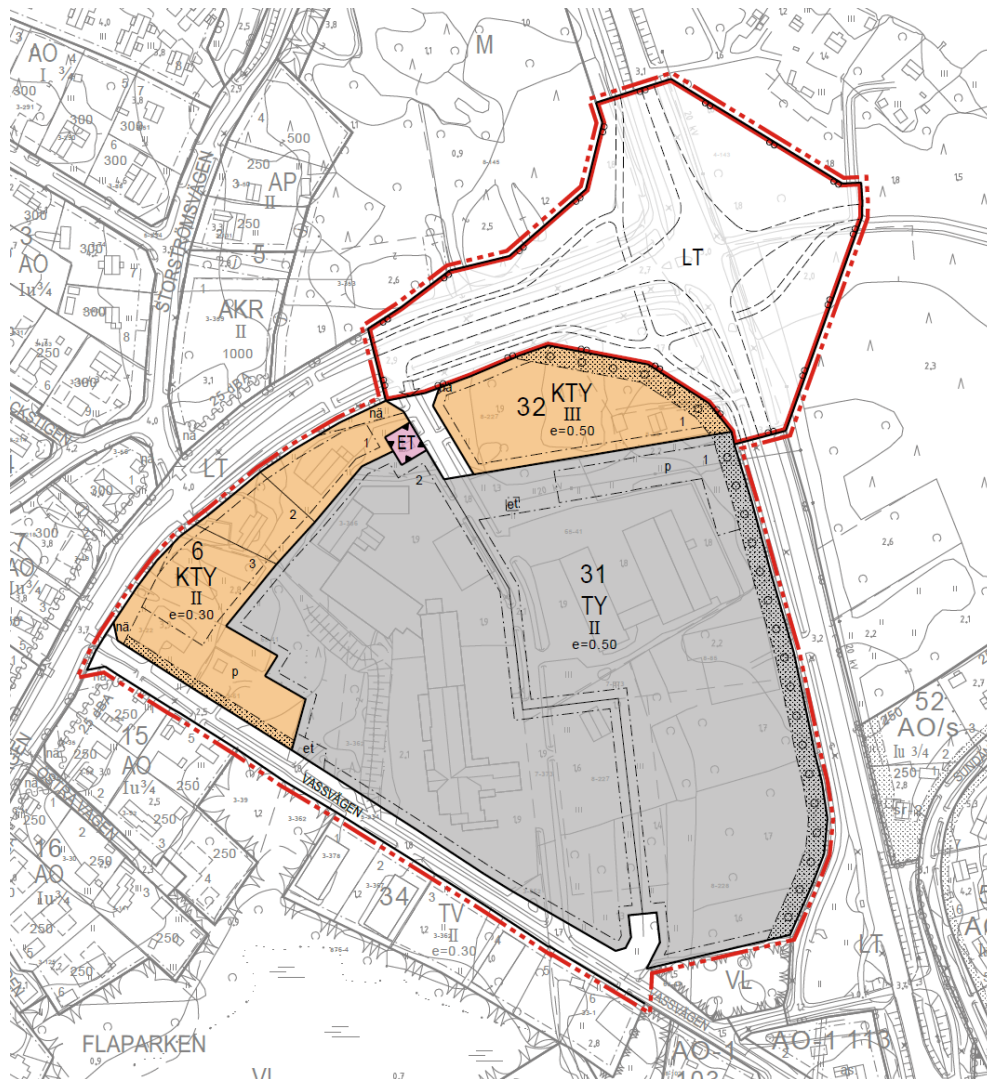
5.2 Kaavaluonnos 6.10.2025

Kaavaluonnoksessa on suurin osa Laiduntien katualuetta osoitettu teollisuusalueeksi TY. Korttelissa 32 on Haapakujan katualue, ET-alue, AO-alue ja EV-alue muutettu isommaksi ja yhtenäisemmäksi KTY kortteliksi. Tehokkuusluku 0.40 on nostettu tehokkuusluvuksi 0.50.

Voimassa olevan kaavan korttelit 31 ja 33 muodostavat nyt yhden suuren TY-korttelin, kortteli 31. Tonttia 2 on laajennettu hieman lounaiskulmasta.

Furuholmintiehen rajoittuvan kaava-alueen länsireunalle muodostetaan suurempi kortteli 6 uudella tonttijaolla. Korttelin 6 eteläpähän on osoitettu isompi pysäköintialue, jota aiotaan käyttää Löfs Ab:n henkilökunnan pysäköintialueena. Pysäköintialueen ja Kaislatien välissä on myös istutettavaa aluetta.

Eteläisen Luodontien varteen osoitetaan säilytettävä/istutettava puurivi. LT-aluetta laajennetaan vähäiseltä osin M-alueelle mahdollistaen uuden liikennejärjestelyn toteuttaminen.



Kuva 14. Ote kaavaluonnoksesta 6.10.2025.

5.3 Kaavaehdotus 20.4.2026

Saapuneiden lausuntojen ja mielipiteiden perusteella on tehty joitakin muutoksia kaavakarttaan. Korttelissa 31 tontin 2 laajuutta on muutettu siten, että se ulottuu nyt Furuholmintielle ja Kaislatielle asti. Tontin länsikulmaan on osoitettu pysäköintialuetta. Pysäköintialueen ja rakennusalan välille on osoitettu merkintä melusteelle, joka vähentää alueelta muodostuvaa melua lähellä sijaitseviin asuntoihin. Furuholmintien puoleiselle tontin osalle on osoitettu istutettavaa aluetta ja puurivi. Istutettavaa aluetta on osoitettu myös koko Kaislatien varteen.

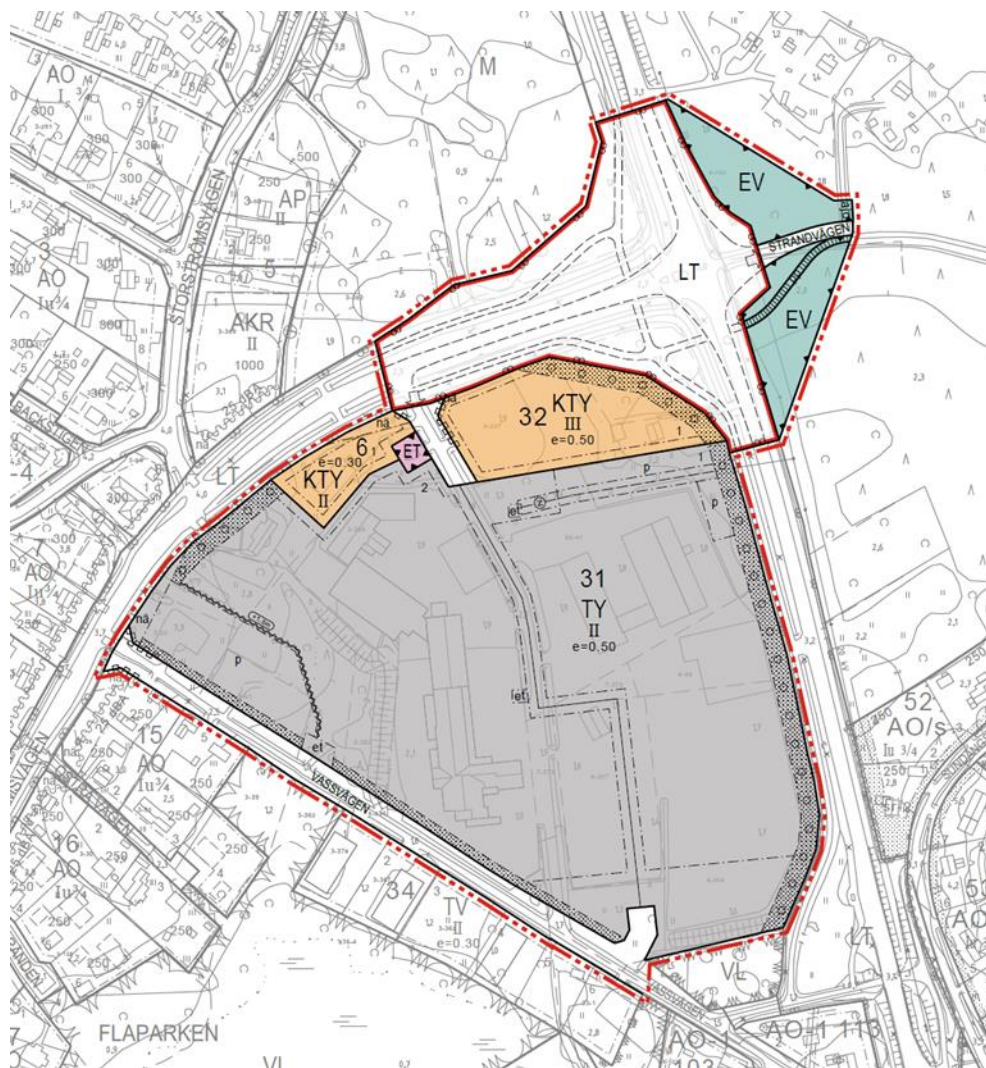
Tonttien 1 ja 2 välistä tontin rajaa on hieman siirretty niin, että se sijoittuu nyt Laiduntien keskelle. Rakennusaloja tontilla 1 ja 2 sekä eteläosassa on hieman muutettu siten, ettei rakennuksia voi rakentaa suunniteltuun tonttiliittymään.

Tontilla 1 on pysäköintialueen rajaa muutettu tontin pohjoispuolella ulottumaan korttelinrajaan asti. Pysäköintialueen läpi kulkee myös maanalainen sähkökaapeli.

LT-alueen laajuutta on tarkistettu nykyisen tiesuunnitelman tiealueen rajojen mukaisesti. Aiemmin LT-alueeksi osoitettua aluetta on nyt osoitettu suojaviheralueeksi (EV) ja kaduksi.

Liittymäkieltoa on osoitettu Kaislatien ja Furuholmintien risteykseen sekä Laiduntien ja Furuholmintien risteykseen.

Yleisiä määräyksiä päivitettiin määräyksillä, jotka koskevat meluohjearvoja ja teollisuusalueen aitaustarvetta.



Kuva 1. Ote kaavaehdotuksesta 20.4.2026.

5.4 Mitoitus

Kaavassa on osoitettu seuraavat alueet ja rakennusoikeudet.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala, ha	Pinta-alan osuus %	Kerrosala k-m ²
KTY	0.8926		4039
K Yhteensä	0.8926	8.11	4039
TY	6.8342		34171
T Yhteensä	6.8342	62.08	34171
LT	1.9584		
L Yhteensä	1.9584	17.79	
EV	0.5993		
ET	0.0266		
E Yhteensä	0.6259	5.69	
Kadut	0.6965		
Kadut, tiet yhteensä	0.6965	6.33	
KAAVA-ALUE YHTEENSÄ	11.0077 ha	100 %	38 210 k-m²

5.5 Aluevaraukset



Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.
Toimitilarakennusten korttelialue.



Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.
Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



Område för allmän väg.
Yleisen tien alue.



Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Skyddsgrönområde.
Suojaviheralue.

Merkinnät ja määräykset yksityiskohtaisemmin kaavakartalla.

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakennetta ei muuteta, vaan alue tulee edelleen toimimaan pääasiassa teollisuusalueena. Kaava-alueella ei enää sijaitse asuttuja rakennuksia. Furuholmintien viereinen KTY-alue ja istutettava alue sekä istutettava puurivi vähentävät teollisuusalueelta muodostuvia mahdollisia ympäristöhaittoja. Merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella on edellytyksiä yksityisen alan työpaikoille. Kaavamuutos mahdollistaa uusien teollisuus- ja toimitilarakennusten rakentamisen, jonka myötä Lilla Furuholmeniin muodostuu lisää työpaikkoja ja palveluja. Alueen nykyiset toimijat hyötyvät kaavamuutoksesta. Vaikutukset ovat myönteisiä.

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

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

Liikenne

Kaava tarjoaa alueen yrityksille mahdollisuuden kehittyä ja luo hyvät edellytykset kasvulle. Tämä voi osaltaan lisätä liikennettä alueelle. Koska läpikulkuliikenne teollisuusalueen läpi on estetty osoittamalla Laiduntie teollisuusalueen sisäiseen käyttöön, liikenneonnettomuuksien riski alueella vähenee.

LT-alueelle suunniteltavat uudet liikennejärjestelyt, uusi kiertoliittymä ja uudet kävely- ja pyörätiet parantavat liikenneturvallisuutta.

Liikenteen vaikutukset voidaan pitää myönteisinä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueelle ei ole osoitettu sellaisia tontteja, joiden toiminta olisi ympäristölle vaarallista tai jotka ympäristövaikutusten kautta pilaisivat vettä tai maaperää. Asemakaava mahdollistaa alueen toimintojen kasvamisen, joka voi aiheuttaa enemmän melua ja jossain määrin kasvavia liikennemääriä. Teollisuustonteilta Kaislatien toisella puolella sijaitseviin asuintontteihin on osoitettu meluste teollisuustontin ja pysäköintialueen väliin melun vähentämiseksi. Melun ohjearvoja koskevaa yleistä määräystä tulee noudattaa, joten teollisuusalueelta muodostuvaa melua voidaan pitää hyväksytyllä tasolla. Merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

Tekninen huolto

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

6.1.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maiseman erityispiirteet

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

Maaperä

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

Vesistö ja vesitalous

Liittämällä tontit kunnalliseen vesijohto- ja viemärijärjestelmään ehkäistään haitallisia vaikutuksia. Pohjavesialueita ei ole lähellä. Hulevesikäsittely on huomioitu kaavassa yleisillä määräyksillä, jotka synergiassa keskenään lieventävät valumia alueelta. Suunniteltaessa sisäisiä teknisiä ratkaisuja, kuten pysäköintialueita ja kasvillisuutta sisältäviä alueita, tulee soveltaa ratkaisuja, jotka johtavat minimoituun valumaan ja kuormitukseen ympärillä oleviin ojiin ja vesistöihin. Alueen rakennuslu-pahakemuksen yhteydessä tulee hakemukseen liittää hulevesien käsittelysuunnitelma.

Kaavaluonnosta varten on laadittu hulevesiselvitys. Hulevesiselvityksen yhteenvedossa mainitaan, että uusia ojia on rakennettava alueelle hulevesien johtamiseksi etelään.

Myös mainitaan, että hulevesivirtauksien lisääntyminen ei pitäisi aiheuttaa ongelmia edellyttäen, että ojat ovat hyvässä kunnossa. Kaava-alue sijaitsee lähellä vastaanottavaa vesistöä, Klothällanin suota.

Meritulvariskiä pidetään pienenä, koska kaava-alue sijaitsee Luodon järven vieressä, mikä on säännelty järvi.

Tarkemmat laskelmat ja selvitykset hulevesien hallinnasta on **liitteessä 2**.



Kuva 15. Ote hulevesiselvityksestä. Siniset nuolet osoittavat hulevesien virtausreitit.

Luonnonsuojelu

Luontoselvityksen mukaan alueella ei sijaitse suojeltavia lajeja. Kaavalla ei ole vaikutusta luonnonsuojeluun tai luontoarvoihin.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tarkoituksena on, että asemakaava hyväksytään kunnanvaltuustossa keväällä 2026. Alueen toteuttaminen tapahtuu kunnan toimesta asemakaavan vahvistumisen jälkeen.