

Vastaanottaja
Luodon kunta

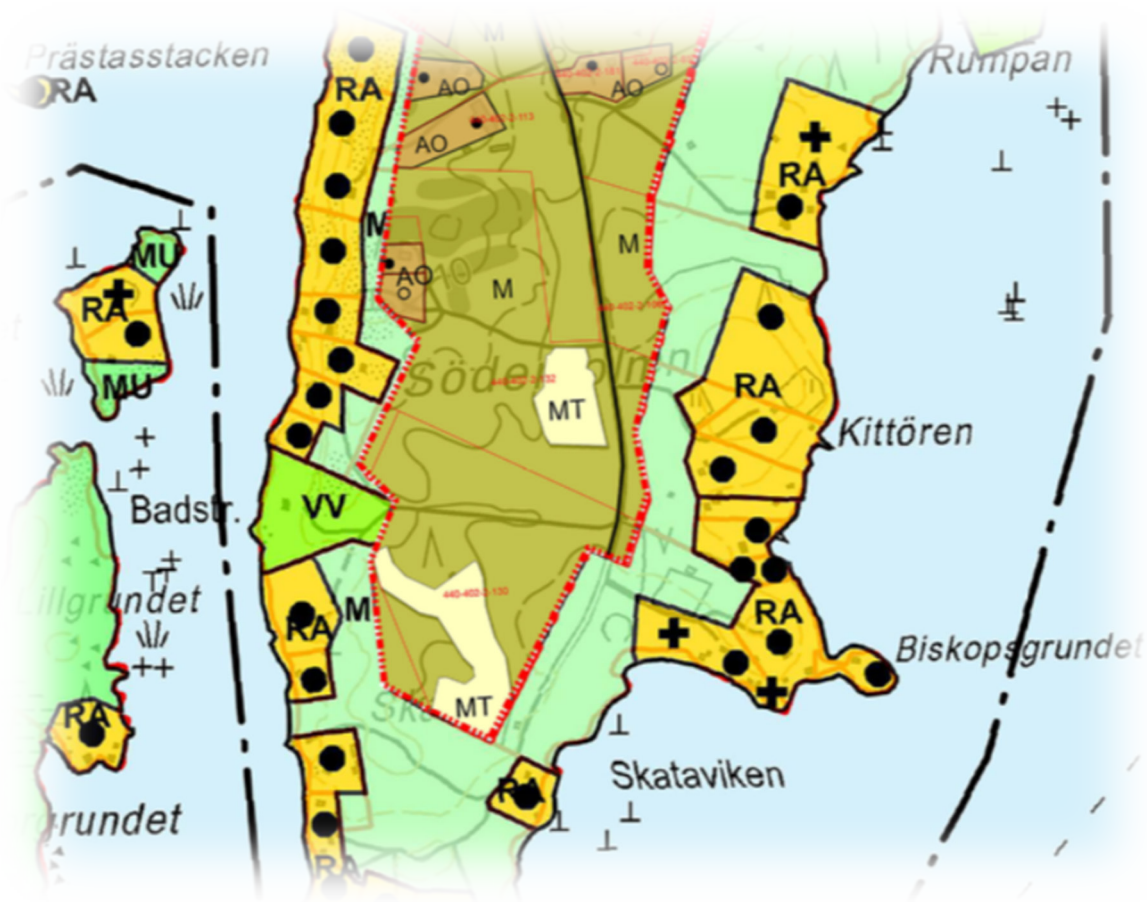
Asiakirja
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Käännös

Päivämäärä
20.4.2026

Hyväksytty valtuustossa
_____ § _____

LUODON KUNTA

YKSITYISKOHTAINEN OSAYLEISKAAVA - SÖDERHOLMEN



LUODON KUNTA

YKSITYISKOHTAINEN OSAYLEISKAAVA - SÖDERHOLMEN

Projektin nimi **YKSITYISKOHTAINEN OSAYLEISKAAVA - SÖDERHOLMEN**
Vastaanottaja **Luodon kunta**
Asiakirja **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Käännös**
Päivämäärä **11.11.2025, 20.4.2026**
Laatija **Joel Nylund, Sofia Lybäck**
Hyväksyjä **Jonas Lindholm**
Käännös **Sofia Lybäck**

Ramboll
Teräksenkuja 1-3 E
65100 VAASA

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

SISÄLLYSLUETTELO

1.	LÄHTÖKOHDAT	2
1.1	Mitä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) tarkoittaa?	2
1.2	Aloite ja kaavoituspäätös	2
1.3	Kaavoituksen tausta ja tavoitteet	2
2.	SUUNNITTELUN KOHDE JA VAIKUTUSALUE	3
2.1	Rakennettu ympäristö	4
2.2	Ympäristön nykytila	4
2.3	Selvitykset	4
2.4	Maanomistusolot	4
3.	SUUNNITTELUTILANNE	4
3.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
3.1.2	Pohjanmaan maakuntakaava 2050	5
3.1.3	Yleiskaava	6
3.1.4	Asemakaava	7
3.2	Pohjakartta	7
4.	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	8
5.	OSALLISET JA ASIANTUNTIJATAHOT	8
6.	KAAVAN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU	9
6.1	Kaavoituksen eri vaiheet	9
6.2	Aikataulu	9
7.	YHTEYSTIEDOT	10

1. LÄHTÖKOHDAT

1.1 Mitä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) tarkoittaa?

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

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

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

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa suunnitteluprosessin aikana.

Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Luodon kunnan kunnantalolta, Pohjoinen Luodontie 30, 68570 Luoto tai kunnan internetsivuilta www.larsmo.fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta seuraavasti:

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

1.2 Aloite ja kaavoituspäätös

Aloitteen asemakaavan tarkistuksen laatimisesta ovat tehneet maanomistajat. Päätös työn aloittamisesta on tehty kaavoitusjaoston kokouksessa 22.1.2025.

1.3 Kaavoituksen tausta ja tavoitteet

Alue, jota kaavamuutos koskee, käsittää maa-alueita kahdesta erillisestä osayleiskaavasta, jotka on laadittu eri suunnitteluperiaatteiden pohjalta. Rantayleiskaavan ranta-alue on mitoitettu kanta-tilan rantaviivan pituuden mukaan, ja sen yläpuolella olevat maa-alueet ovat 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 myönnetyt 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.

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 olevat yleiskaavat.

2. SUUNNITTELUN KOHDE JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue koostuu kolmesta kiinteistöstä, kaikki kolme kiinteistöä ovat rakennettuja ennestään. Alue sijaitsee Söderholmin niemimaalla, Luodossa Fagernäs kylän välittömässä läheisyydessä sen eteläpuolella.

Alueen likimääräinen sijainti ja ohjeellinen rajausta esitetään alla olevissa kuvissa.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. ©MML



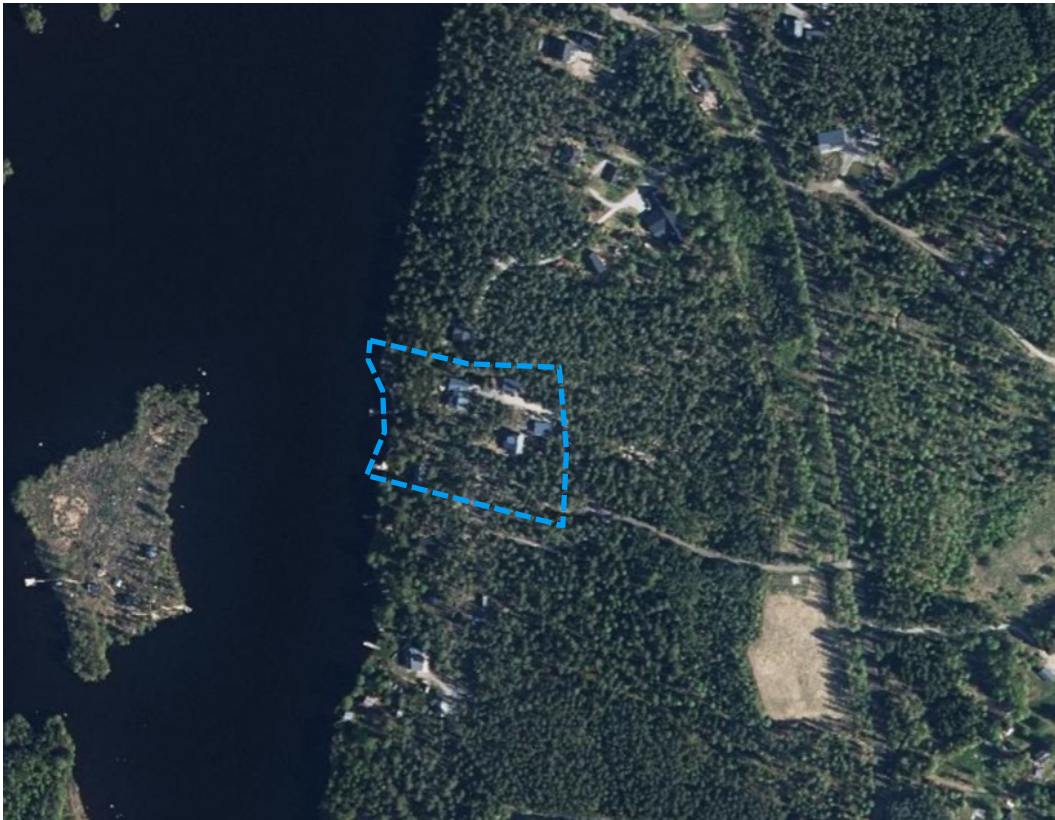
Kuva 2. Suunnittelualueen alustava rajausta. ©MML

2.1 Rakennettu ympäristö

Alueen rannalla on rakennettuja loma-asuntoja ja kauempana rannasta on joitakin vakituiseen asumiseen tarkoitettuja rakennuksia.

2.2 Ympäristön nykytila

Rakentamattomat osat koostuvat metsästä ja yksittäisistä pienistä maatalousalueista.



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta (2024). © MML

2.3 Selvitykset

Tarvittaessa laaditaan tarpeelliset selvitykset.

2.4 Maanomistusolot

Maa-alueet ovat yksityisten omistuksessa.

3. SUUNNITTELUTILANNE

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

Alla on selvitetty kaavoitettavan alueen suunnittelutilannetta.

3.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

VALTAKUNNALLISET
ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

MAAKUNTAKAAVA

YLEISKAAVA

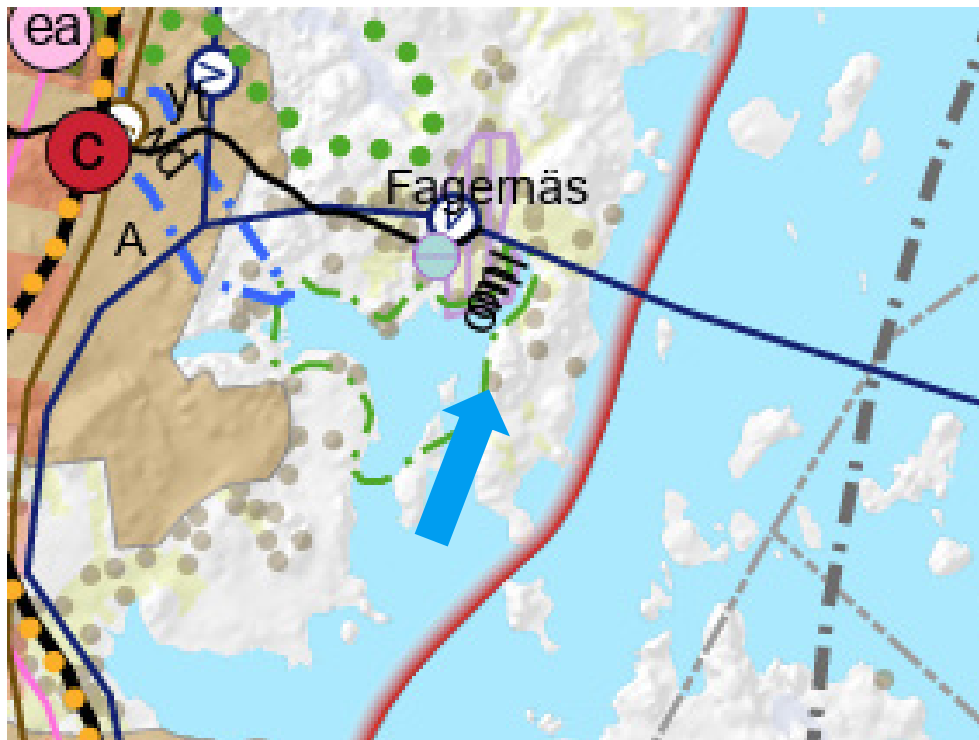
ASEMAKAAVA

3.1.2 Pohjanmaan maakuntakaava 2050

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

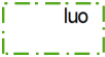
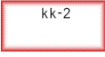



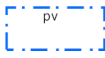

Kaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella. Maakuntakaavan tehtävä on määritellä alueidenkäyttö ja yhdyskuntarakentamisen perusteet sekä osoittaa aluevarauksia, jotka kuuluvat kansallisiin tai maakunnallisiin tavoitteisiin tai alueidenkäyttöön, joka 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 4. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti sinisellä nuolella.

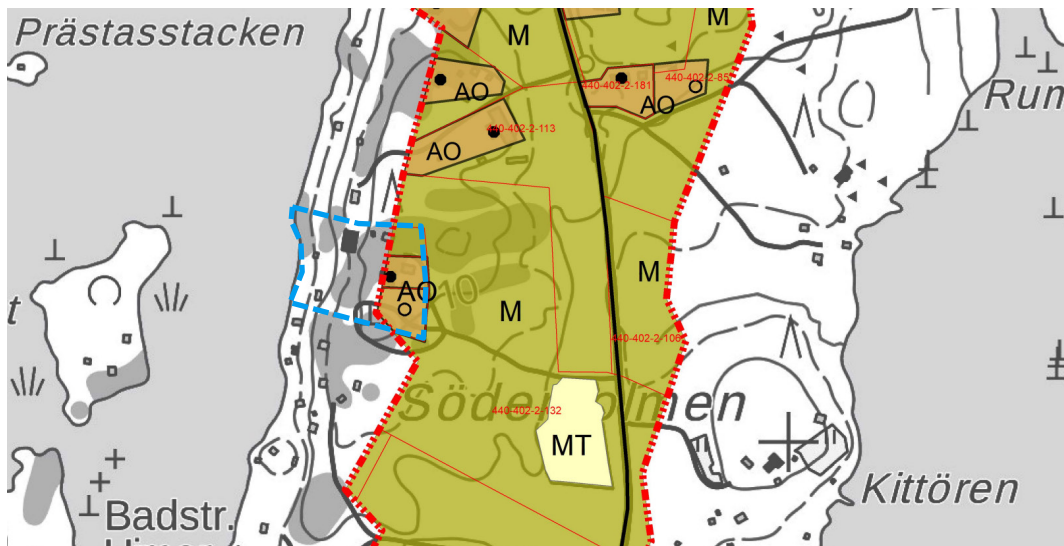
Taulukko 1. Kaava-alueella tai sen läheisyydessä olevat keskeiset aluevaraukset maakuntakaavassa 2050.

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

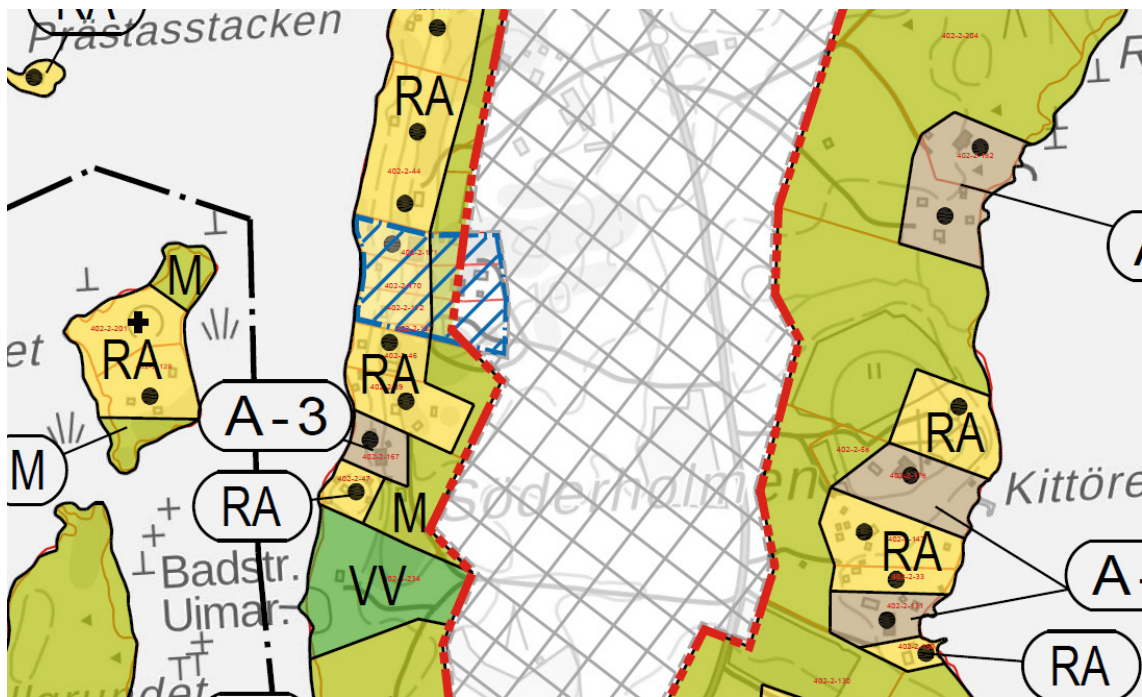
3.1.3 Yleiskaava

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. Fagnäsin osayleiskaavassa alue on osoitettu AO-, ja M-alueena. AO-alue koostuu kahdesta rakennuspaikasta, yksi rakennettu ja yksi rakentamaton.



Kuva 5. Ote Fagnäsin osayleiskaavasta, suunnittelualueen alustava raja osoitettu sinisellä katkoviivalla.



Kuva 6. Ote voimassa olevasta rantayleiskaavasta (2025). Suunnittelualue osoitettu rasteroidulla alueella rantayleiskaavassa määräyksellä: alue, jolle laaditaan yksityiskohtaisempi osayleiskaava, joka viittaa tähän käynnissä olevaan kaavoitukseen.

3.1.4 Asemakaava

Alueella tai sen läheisyydessä ole voimassa olevaa asemakaavaa.

3.2 Pohjakartta

Kaavakartan pohjana käytetään maanmittauslaitoksen maastokarttaa.

4. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

AKL 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”.

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

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

5. OSALLISET JA ASIANTUNTIJATAHOT

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.

Kaavoitukseen osallisiksi on määritelty seuraavat:

- **Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:**
 - Luodon kunnan eri hallintotoimet
 - Lupa- ja valvontavirasto
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Ympäristöterveys Kallan
- **Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään, mm.**
 - Sähkö- ja teleoperaattorit
- **Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa:**
 - Kaava-alueen ja sen vaikutusalueen käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat.
 - Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimintaan tai sidosryhmiin kaavalla saattaa olla vaikutuksia.

6. KAAVAN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

6.1 Kaavoituksen eri vaiheet

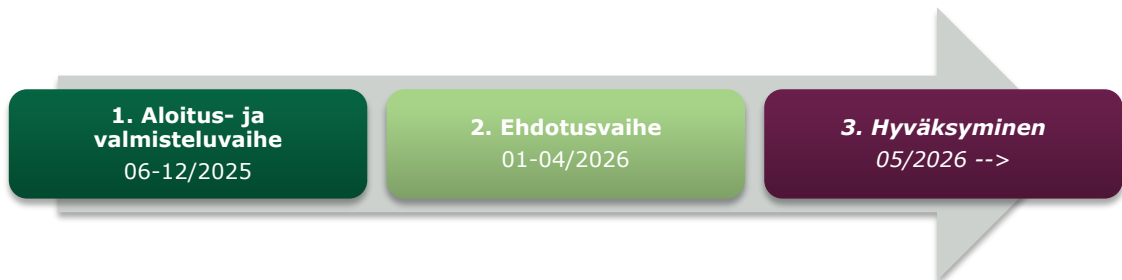
Kaavaprosessi toteutetaan kolmessa päivävaiheessa.

- 1) Aloitus- ja valmisteluvaihe.** Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan OAS ja kaavaluonnos, jotka kaavoitusjaoston käsittelyn jälkeen laitetaan nähtäville ja niistä kuulutetaan paikallislehdissä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivulla. [Osallisilla on nähtävilläolon aikana mahdollisuus jättää OAS:sta ja kaavaluonnoksesta palautetta kuntaan.](#) OAS:aa voidaan päivittää kaavaprosessin aikana.
- 2) Ehdotusvaihe.** Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen ja kun asianomaiset viranomaistahot sekä muut osalliset ovat esittäneet mielipiteensä, tehdään tarvittavat tarkistukset aineistoon. Kun kaavoitusjaosto on hyväksynyt kaavaehdotuksen, se asetetaan nähtäville 30 päiväksi. [Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen kaavoitusjaostolle.](#) Samalla pyydetään lausunnot viranomaisilta. Julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella paikallislehdissä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla.
- 3) Hyväksyminen.** Kaava hyväksytään kunnanvaltuustossa. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan paikallislehdissä ja kunnan internet-sivulla. Lisäksi hyväksymispäätös lähetetään niille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai lausunnon, jos he ovat sitä pyytäneet.

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

6.2 Aikataulu

Hankkeelle on laadittu seuraava alustava aikataulu:



7. YHTEYSTIEDOT

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



Luodon kunta

Pohjoinen Luodontie 30, 68570 Luoto
www.larsmo.fi

Yhteyshenkilö

Maankäyttöinsinööri Thomas Källdström
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
s-posti: joel.nylund@ramboll.fi

Suunnittelija Sofia Lybäck
puh. +358 44 255 1572
s-posti: joel.nylund@ramboll.fi