

Kunta

**Luodon kunta**

Asiakirja

**Kaavaselostus - käännös**

Päivämäärä

**22.6.2026**

Hyväksytty kunnanvaltuustossa

— . — . — § —

# LUODON KUNTA

## HOLMIN ASEMAKAAVAN TARKISTUS JA LAAJENNUS



## LUODON KUNTA

### HOLMIN ASEMAKAAVAN TARKISTUS JA LAAJENNUS

Projektin nimi	<b>HOLMIN ASEMAKAAVAN TARKISTUS JA LAAJENNUS</b>
Vastaanottaja	<b>Luodon kunta</b>
Asiakirja	<b>Kaavaselostus - Käännös</b>
Päivämäärä	<b>22.6.2026</b>
Laatija	<b>Joel Nylund, Maria Niemi</b>
Hyväksyjä	<b>Jonas Lindholm</b>
Käännös ja tarkastus	<b>Maria Niemi</b>

Ramboll  
Teräksenkuja 1-3 E  
65100 VAASA

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

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>2</b>
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>5</b>
2.1	Kaavoitusprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteutus	5
<b>3.</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>5</b>
3.1	Selvitys kaavoitettavan alueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.1.4	Maanomistusolosuhteet	12
3.2	Suunnittelutilanne	12
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
3.2.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
3.2.1.2	Pohjanmaan maakuntakaava 2050	12
3.2.1.3	Yleiskaava	14
3.2.1.4	Asemakaava	15
3.2.1.5	Rakennusjärjestys	15
3.2.1.6	Tonttijako ja tonttirekisteri	15
3.2.1.7	Pohjakartta	15
3.2.1.8	Suojelupäätös	16
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET</b>	<b>16</b>
4.1	Kaavaprosessin kuvaus	16
4.2	Aikataulu	17
4.3	Asemakaavoituksen tarve	17
4.4	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.5	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.5.1	Osalliset	17
4.5.2	Vireilletulo	18
4.5.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	18
4.5.4	Viranomaisyhteistyö	18
4.6	Asemakaavan tavoitteet	18
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>18</b>
5.1	Asemakaavan rakenne	18
5.2	Kaavaluonnos 3.2.2026	19
5.3	Mitoitus	21
5.4	Aluevaraukset	22
<b>6.</b>	<b>KAAVAN VAIKUTUKSET</b>	<b>23</b>
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
6.1.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
<b>7.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>24</b>
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	24

# 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 Käldestrom  
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*

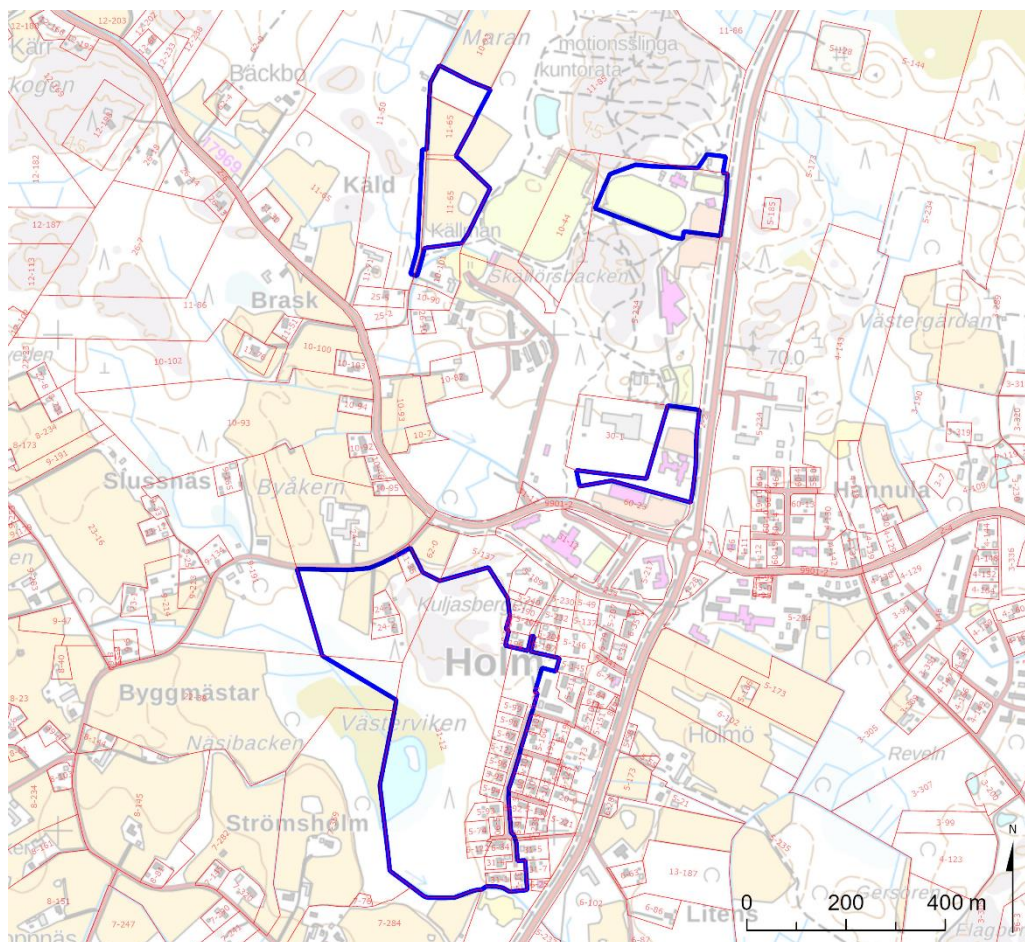
*Suunnittelija Maria Niemi  
puh. +358 44 094 9494  
sähköposti: maria.niemi@ramboll.fi*

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Luodon kunnan keskusta-alueella. Kaavoitettava alue on jaettu maantieteellisesti neljään alueeseen, joista kaksi sijaitsee Pohjoisen Luodontien varrella, yksi on yhteydessä Marantiehen ja yksi sijaitsee Strömsholmintien ja Eteläisen Luodontien asuinalueen välisellä alueella. Kaava-alueen sijainti ja rajausta esitetään alla olevissa kuvissa.



Kuva 1. Suunnittelualan likimääräinen sijainti. © Maanmittauslaitos



Kuva 2. Alueen rajausta © MML.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **HOLMIN ASEMAKAAVAN TARKISTUS JA LAAJENNUS**.

Uuden asemakaavan tavoitteena on luoda Holmintien länsipuolelle uusi asuinalue pientalotontteineen ja ohjata liikennettä uudelle asuinalueelle Strömsholmintieltä sekä yhdistää alueet uudella kevyenliikenteen väylällä. Tavoitteena on myös mahdollistaa Västervikenin ympäristön ja sen itäosan kehittäminen. Korttelissa 26 YH-aluetta laajennetaan kunnantalon laajennuksen myötä.

Asemakaavaa päivitetään korttelissa 31, jonne on rakennettu uusi nuorisotalo sekä mahdollistetaan uuden liikuntahallin rakentaminen. Urheilupuistoa halutaan kehittää mahdollistamalla pallohalli yleisurheilukentän länsipuolelle.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

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

Ainakin seuraavat selvitykset ja raportit ovat luoneet perustan asemakaavan laatimiselle:

- Holmin asemakaava-alueen luontoselvitys, 2013
- Västervikin luontoselvityksen täydennys, 2017
- Luodon tieverkkosuunnitelma, 2021
- Luodon keskustan osayleiskaavan rakennusinventointi, 2023

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

10.10.2024	Päätös asemakaavoituksen käynnistämisestä.
4.6-18.6.2025	OAS nähtävillä.
___-___-___	Kaavaluonnos nähtävillä.
___-___-___	Kaavaehdotus nähtävillä.
___ § ___	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
___ § ___	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan keskeisiä maankäytön aluevarauksia ovat erilaiset merkinnät asumiselle, yleisille alueille/toiminnoille, sekä urheilu- ja virkistystoiminnalle. Kaavamerkinnät ja -määräykset esitetään tarkemmin kaavakartalla.

### 2.3 Asemakaavan toteutus

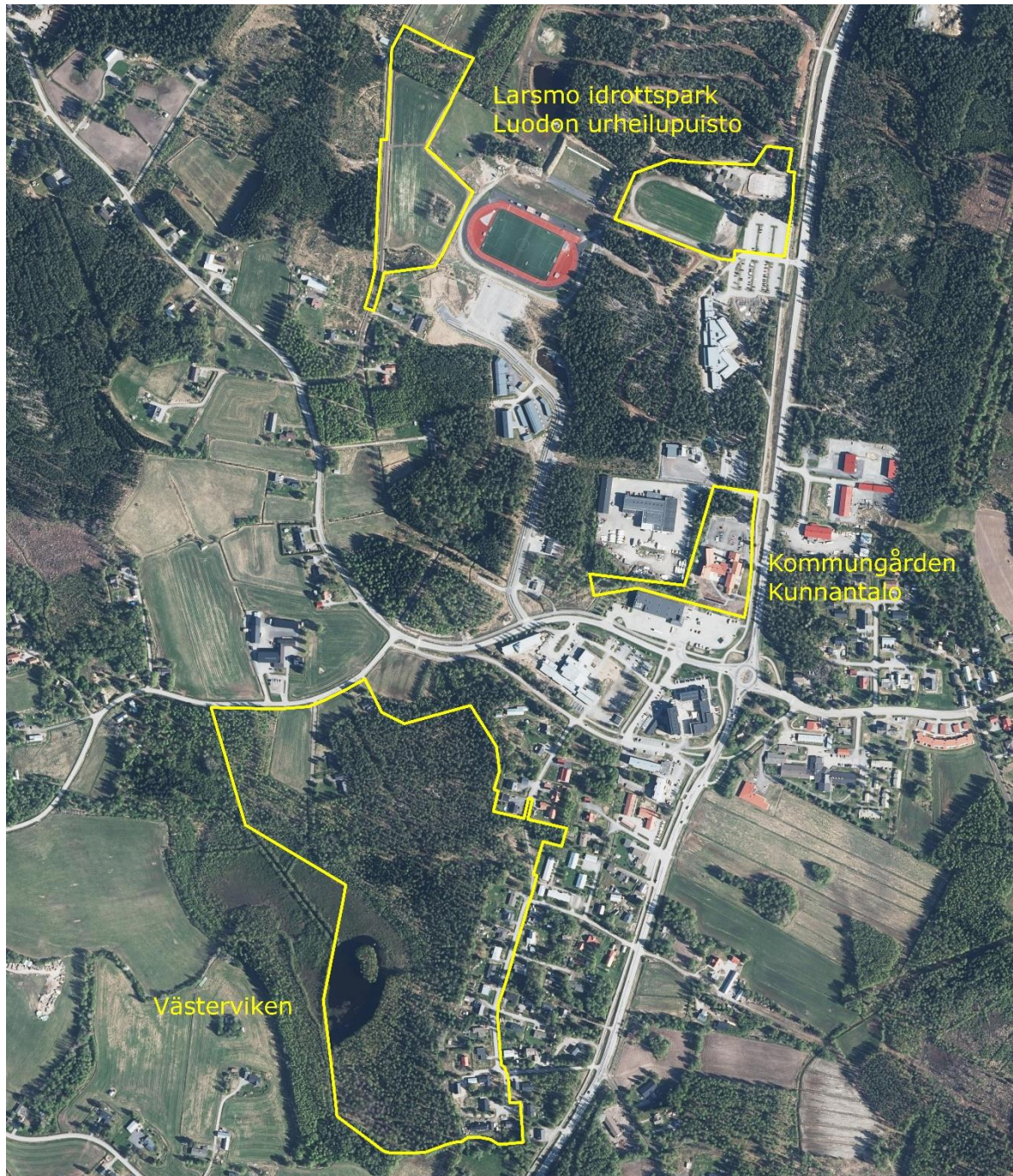
Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa ja kaava on saanut lainvoiman. Vastuu asemakaavan toteuttamisesta kuuluu kunnalle.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys kaavoitettavan alueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettavan alueen laajuus on noin 28 ha. Alue on suurelta osin rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Ennestään asemakaavoittamattomat alueet muodostuvat lähinnä maa- ja metsätalousalueista. Alueella sijaitsee asuinrakennuksia, kunnantalo sekä Luodon urheilupuiston kaukalo, monitoimitalo ja nuorisotalo. Alueen lounaisosassa sijaitsee Västerviken ja sitä ympäröivä kosteikko.



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta (2024). © MML

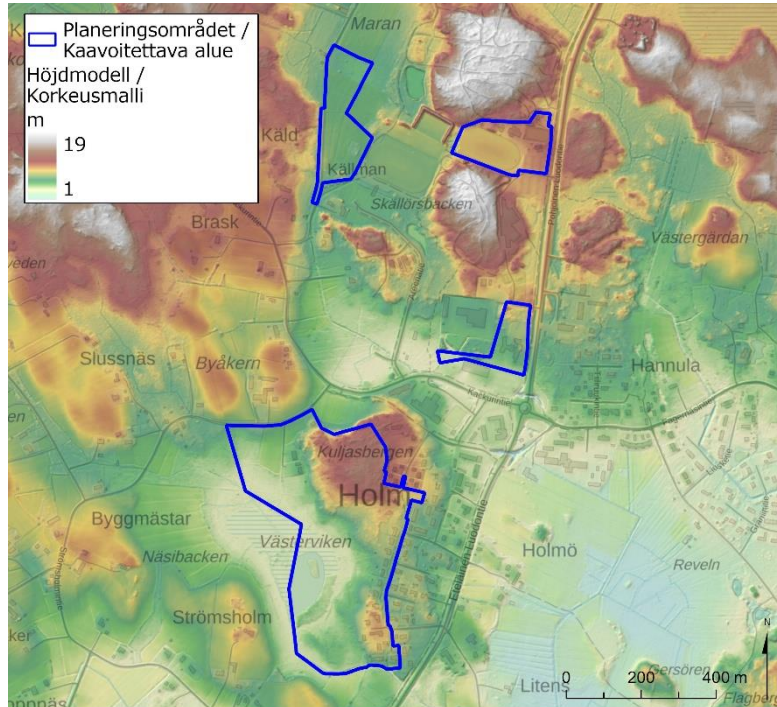
### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Maiseman erityispiirteet

Kaavoitettava alue sijoittuu Holmin keskustan rakennettuun ympäristöön ja sen maa- ja metsätalousvaltaiseen lähiympäristöön. Pohjoisosassa sijaitsee Luodon urheilupuisto. Keskiosassa sijaitseva kunnantalo on keskittynyt liikennöityjen teiden kulmaukseen. Kaava-alueen eteläosa muodostuu pääosin maa- ja metsätalousvaltaisesta alueesta, jonka itäpuolella sijaitsee pientaloasutusta.

## Korkeusolosuhteet

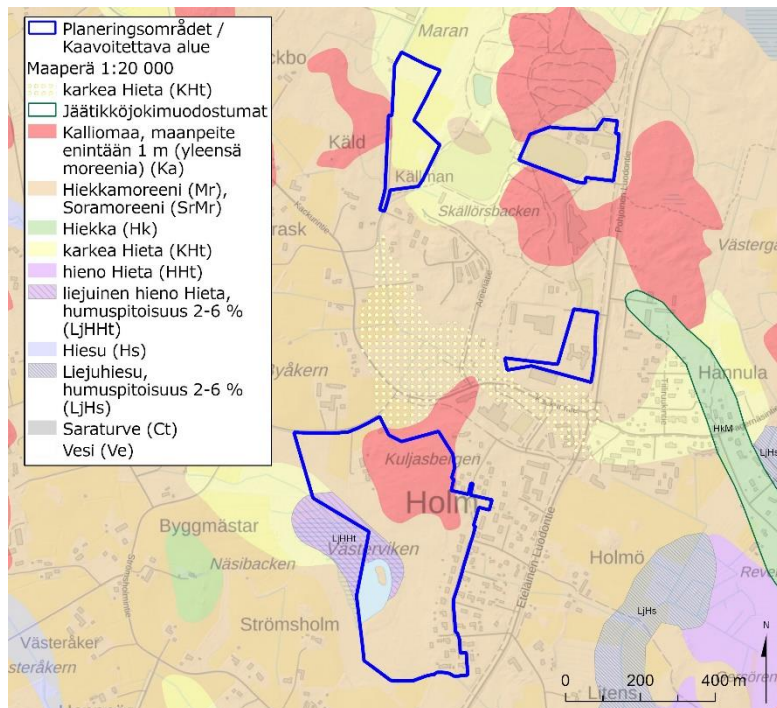
Kaava-alueen korkeuskäyrät vaihtelevat noin välillä 4–12 mpy. Kuljasbergenin ja nuorisotalon alueet sijaitsevat korkeammalla ja Västervikenin alue on alavinta.



Kuva 4. Alueen korkeusolosuhteet © Maanmittauslaitos.

## Maaperä

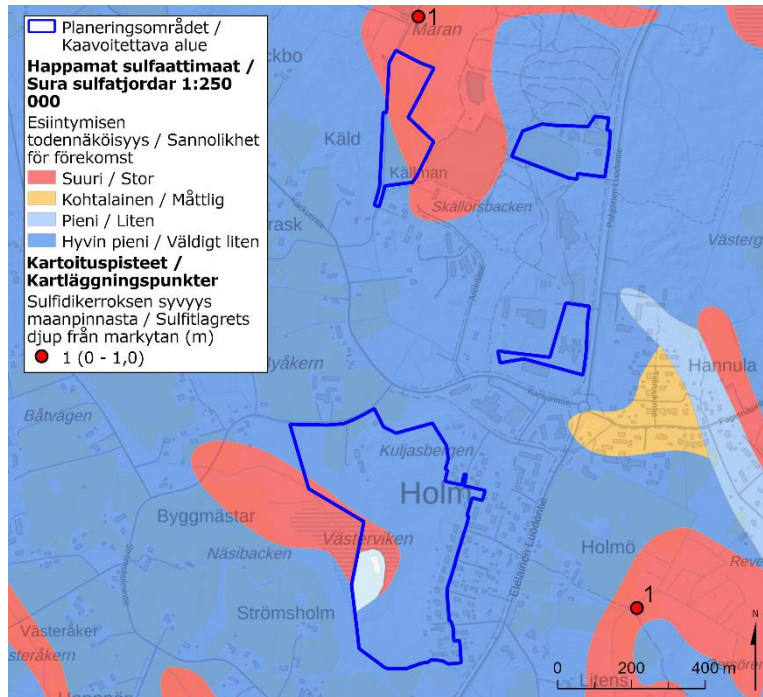
Kaava-alueella vallitsee kokonaisuudessaan moreenimaa, jossa on paikoittain pehmeämpiä/koivempia osia. Ruskea väri; moreenimaa, punainen väri; kallio, violetti väri; hieno hieta, keltainen; karkea hieta.



Kuva 5. Maaperäkartta. © GTK.

## Happamat sulfaattimaat

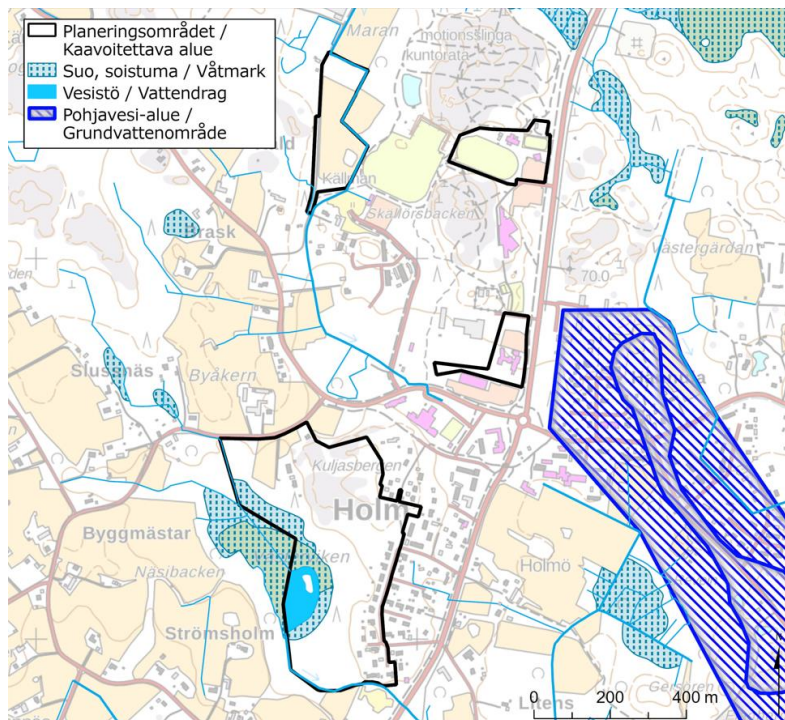
Alueen alavimmilla paikoilla on olemassa happamien sulfaattimaiden esiintymisen riski.



Kuva 6. Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys. © GTK.

## Vesistöt ja vesitalous

Alueen pintavedet laskevat Luodonjärveen, joka sijaitsee alueen itäpuolella. Kaava-alue ei sijoitu tulvavaara-alueelle. Alueen lounaisosassa sijaitsee Västerviken ja sitä ympäröivä kosteikko.



Kuva 7. Lähialueen vesistöt.

### Luonnonsuojelu

Alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse suojelualueita tai Natura-alueita. Alueelta on laadittu luontaselvitykset vuosina 2013 ja 2017. Selvityksen mukaan Västerviken ja sitä ympäröivä kosteikko on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta erityisesti pesivien lintujen kannalta. Alueella on myös useita uhanalaisia lajeja. Muutoin kaava-alueella ei ole muita erityisiä luonnonarvoja omaavia alueita.

Luodon keskusta-alueen osayleiskaavassa Västerviken ja sitä ympäröivä kosteikko on osoitettu *Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena (luo)*.

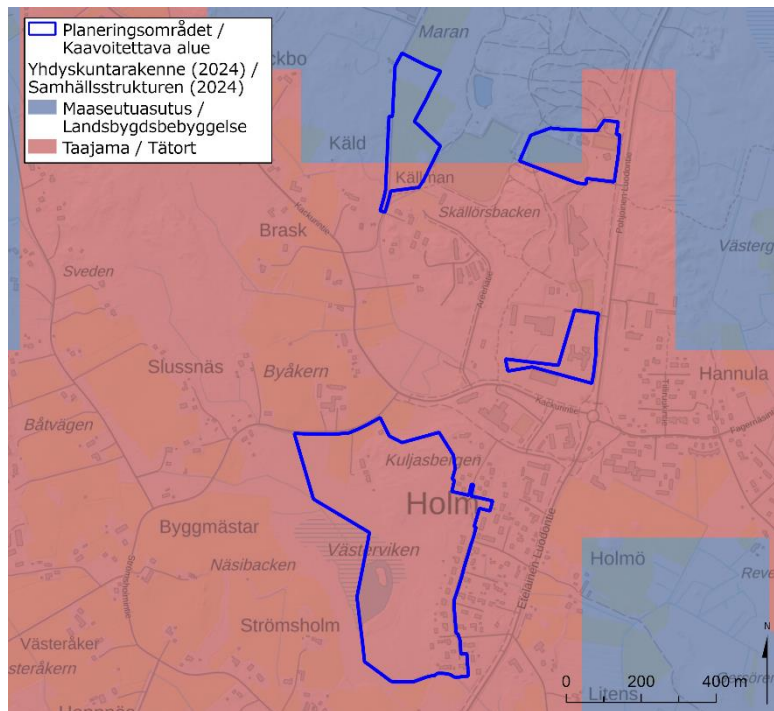
### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Asuminen ja väestörakenne

Holm toimii kuntakeskuksena. Kaava-alueen eteläosassa sijaitsee pientaloasutusta.

#### Yhdyskuntarakenne

Kunnalliset toiminnot on merkitty maantien 749, Kackurintien ja Fagernäsintien liikenneympyrän läheisyyteen. Pientaloalueet levittäytyvät liikenneympyrästä joka suuntaan. Kauimpana pohjoisessa on urheilu- ja virkistysalue.



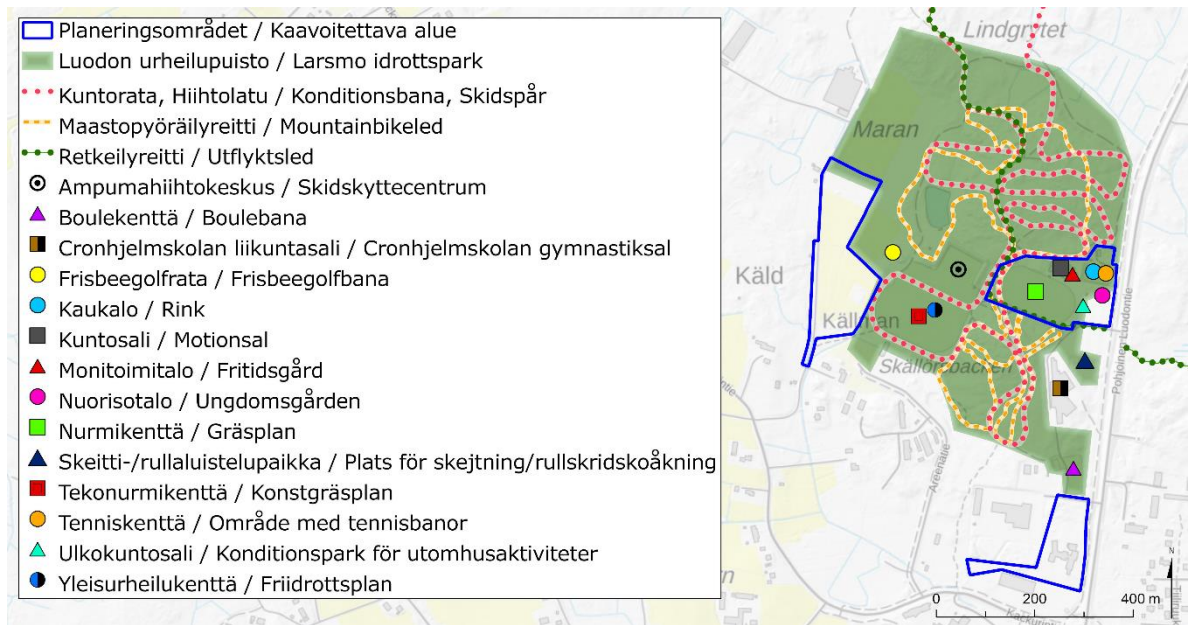
Kuva 8. Ote yhdyskuntarakenteesta (YKR 2024). Punainen väri osoittaa taajama-alueita, sininen maaseutualueita. © SYKE

#### Työpaikat, palvelut

Kaava-alueen työpaikat muodostuvat lähinnä kunnallisista palveluista ja yleisistä kunnallisista palveluista.

#### Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Kaava-alueen pohjoisosassa ja maantien 749 länsipuolella on suuri urheiluun ja virkistykseen tarkoitettu alue. Alueella on jalkapallokenttä, jääkiekkokaukalo, monitoimitalo, seikkailupuisto, ampumahiihtorata, pumtrack ja skeittiparkki sekä frisbeegolfrata ym. Alueella on myös pururata ja mahdollisuus harjoittaa yleisurheilua. Alue on kumpuilevaa ja luonnonläheistä ja kesäisin maastossa on hyvät mahdollisuudet lenkkeilyyn ja suunnistukseen, kun taas talvella sen sijaan voi hiihtää tai laskea pulkalla.



Kuva 9. Luodon urheilupuisto.

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella ei ole kulttuuriympäristönäkökulmaa ajatellen suojeltuja alueita. Alueella ei ole myöskään muinaisjäänöksiä.

Kaavoitettavalle alueelle on tehty kaksi eri rakennusinventointia, toinen on tehty Holmin asema-kaavaa (2018) varten ja toinen Luodon keskustan osayleiskaavaa (2023) varten.

Kunnantalo ja entinen paloasema, joka on suojeltu merkinnällä sr-2 voimassa olevassa asemakaavassa, on rakennettu 1955. Talo on hyvin pidetty. Luodon keskustan osayleiskaavassa kunnantalo on merkitty suojelumerkinnällä sr-1 *Suojeltava rakennus*.



Kuva 10. Ote rakennusinventoinnista 2023 – Kunnantalo. Kuva n. 1960-luvulta.

### Tekninen huolto

Kaava-alueelle on rakennettu kunnallistekniikka, Areenantien ja Västervikintien ympäristöä lukuun ottamatta.

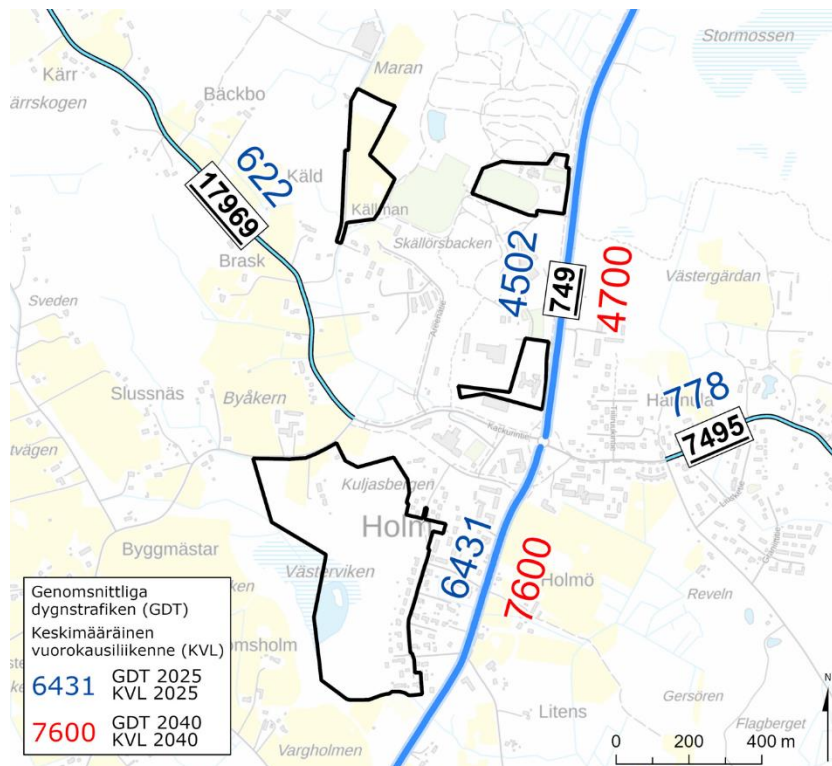
### Ympäristönsuojelu ja ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristönsuojelua vaativia kohteita tai muita ympäristön häiriötekijöitä, jotka luonteensa perusteella tulisi huomioida.

Alue on melko rauhallista keskusta-alueita, jolle on myös ohjattu ympäristöystävällistä teollisuutta omalle alueelleen, siten ei voida puhua muista selvistä haitoista kuin tavallisista keskusta-alueen liittyvistä toiminnoista. Maantie 749 tulee mainita tienä, joka liikenteen perusteella aiheuttaa eniten melua alueella, erityisesti jarrutuksen ja kiihdytyksen muodossa liikenneympyrän alueella. Liikenne on kuitenkin määrältään sellaista, ettei sitä voida katsoa häiritseväksi, vaan liikenne muodostaa pikemminkin välttämättömän ja samalla keskusta-alueita täydentävän tekijän.

## Liikenne

Luodon läpikulkuliikenne Pietarsaaren ja Kokkolan välillä kulkee maantietä 749 pitkin. Maantie 749 toimii pohjois-eteläsuuntaisena päätenä, kun taas Fagnäsintie ja Kackurintie vastaavasti mahdollistavat liikkumisen länsi- tai itäsuuntaan. Kaava-alueen tiet muodostuvat asemakaavoitetuista kaduista, jotka johtavat liikenteen yllä mainituille suuremmille teille.

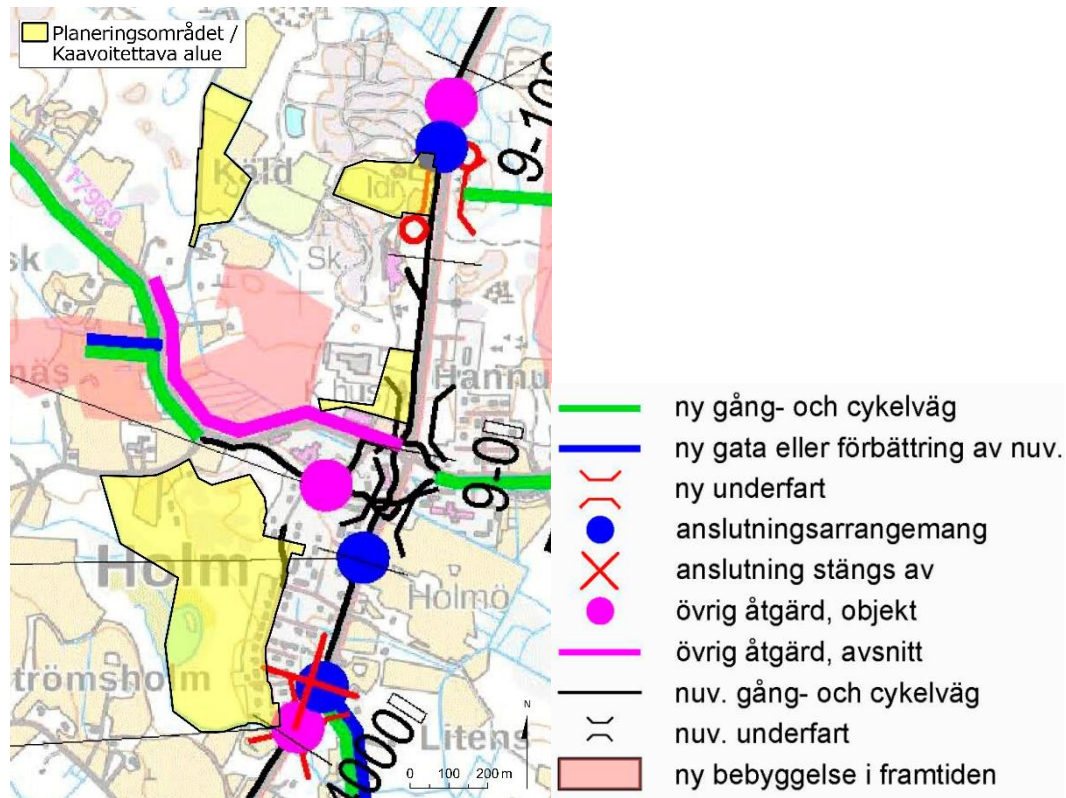


Kuva 11. Liikennemäärät 2025. © Väylävirasto

### 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 maantielle 749, kuten alikulkuja ja pysäkkejä sekä muutoksia nopeusrajoituksiin.



Kuva 12. Ote tieverkko-suunnitelmasta 2021.

### 3.1.4 Maanomistusolosuhteet

Kunta omistaa pääosan kaava-alueen kiinteistöistä. Muut kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

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

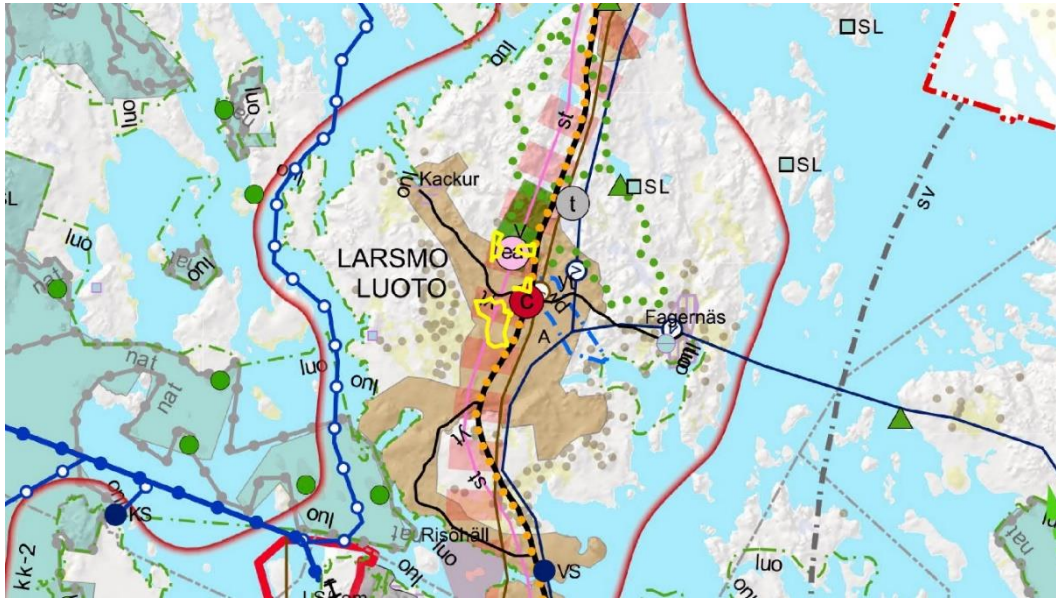
#### 3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.



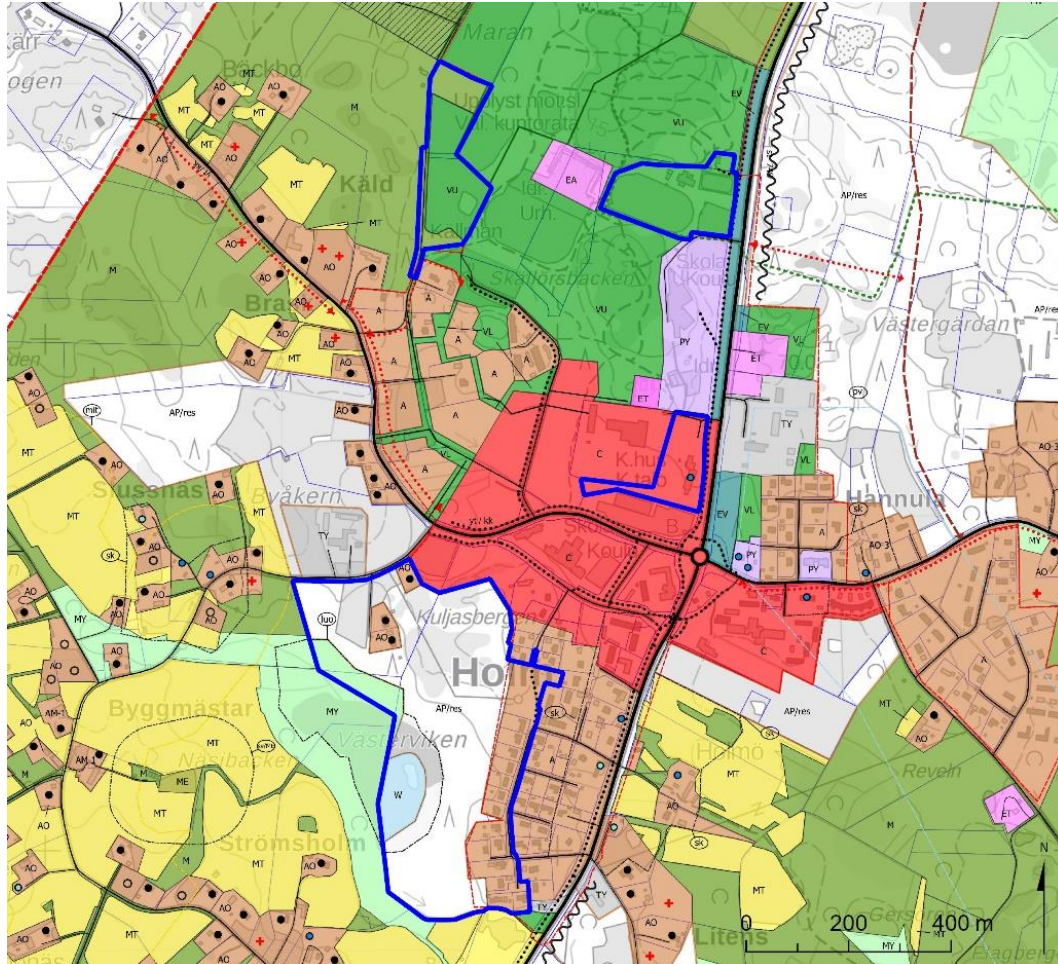
Kuva 13. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050. Kaavoitettava alue osoitettu keltaisella aluerajauksella kuvan keskellä.

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

Merkintä	Merkinnän selitys
A	Taajamatoimintojen alue
C	Keskustatoimintojen alue
kk-2	Pietarsaaren kaupunkikehittämisen vyöhyke
◀▶	Pietarsaari-Kokkola – kehittämisvyöhyke
V	Virkistysalue (Luodon urheilukeskus)
●●●●●●	Ohjeellinen pyöräilyreitti
●●●●●●	Ohjeellinen ulkoilureitti (Holmin vaellusreitti)
yt	Yhdystie
st	Seututie tai pääkatu
—(ti)—	Tietoliikenneyhteys
ea	Ampumarata (Luodon ampumahiihtokeskus)

### 3.2.1.3 Yleiskaava

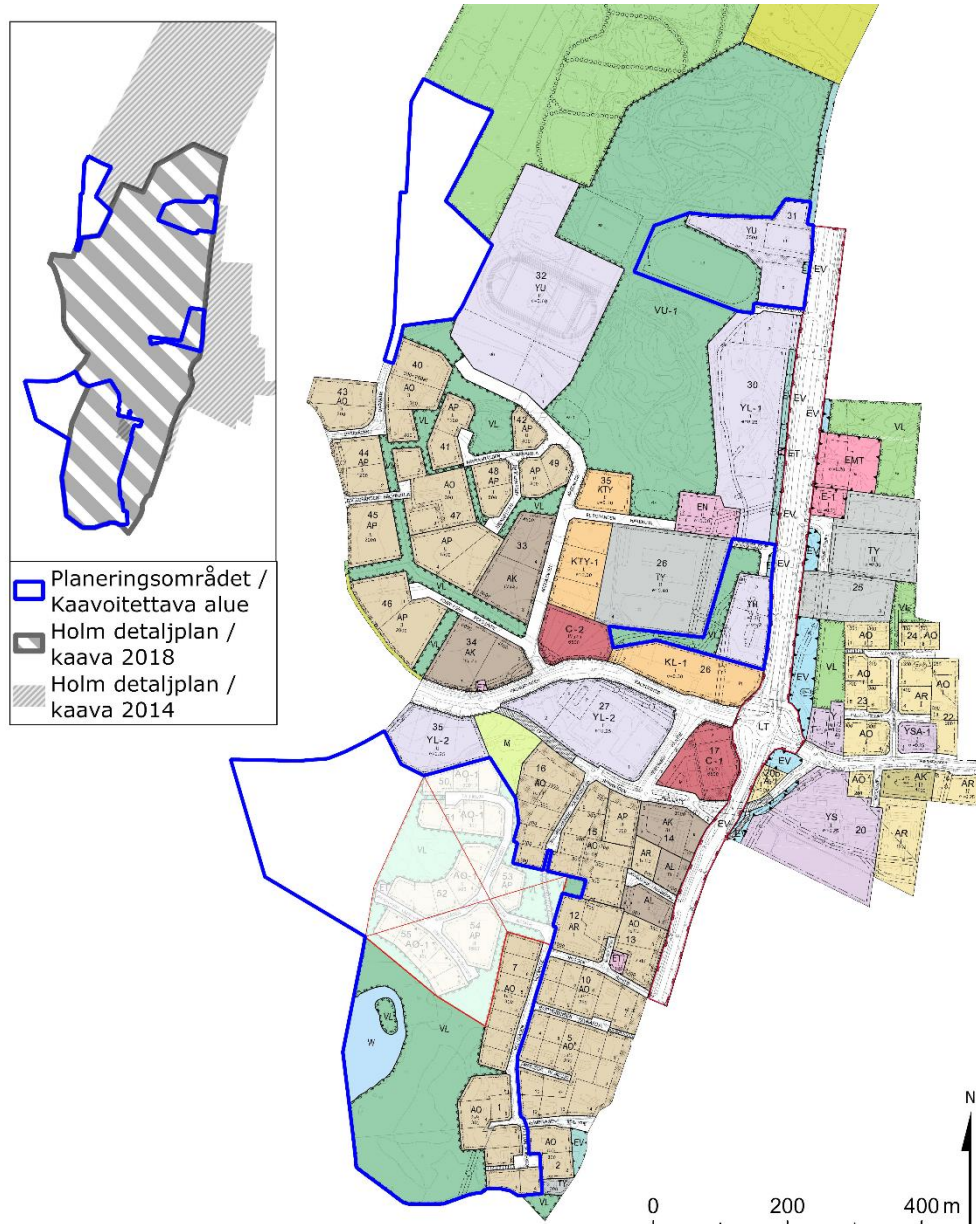
Alueella on voimassa oleva osayleiskaava. Kaavoitettavalle alueelle on osayleiskaavassa osoitettu VU, C ja AP/AP/res merkinnät. Luodon keskustan osayleiskaavan tarkistus ja laajennus sai lainvoiman 17.08.2023.



Kuva 14. Ote Luodon keskustan osayleiskaavasta.

### 3.2.1.4 Asemakaava

Kaavoitettava alue on suurelta osin ennestään kaavoitettu asemakaavatasolla. Alueella on voimassa Holmin asemakaavan muutos ja laajennus, joka hyväksyttiin valtuustossa 29.8.2018.



Kuva 15. Ote Holmin 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

Kaavoituksen pohjana on käytetty kunnan pohjakarttaa, hyväksytty 30.3.2016. Karttaa on täydennetty 2025 ja sitä täydennetään tarpeen mukaan.

### 3.2.1.8 Suojelupäätös

Kaava-alueella ei ole suojeltuja alueita. Alueelta laaditussa luontoselvityksessä (2017) Västervik ja sitä ympäröivä kosteikko on nostettu esiin luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena. Järvi on tärkeä erityisesti pesivän linnuston kannalta, alueella on useita uhanalaisia lajeja. Järvi tulee säilyttää siten, ettei se kuivu ja ympäröivä puoliavoin kosteikko tulee säilyttää.



Kuva 16. Ote vuoden 2017 luontoselvityksestä, punaisella osoitettu kaavoituksen yhteydessä säilytettävä alue.

## 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.](#)

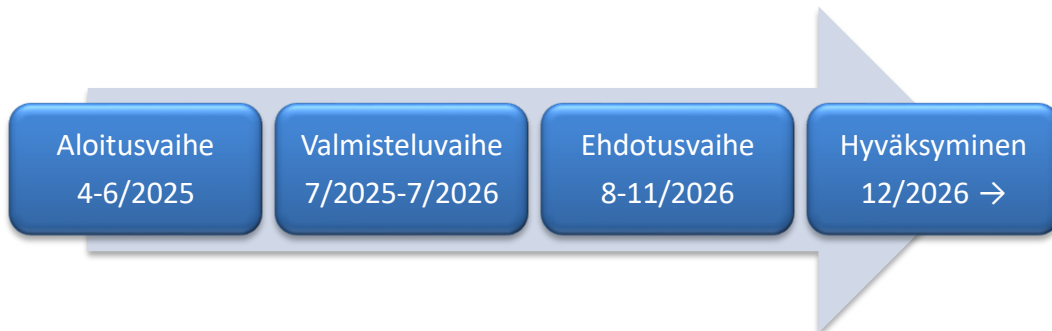
**Valmisteluvaihe (luonnosvaihe).** Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan kaavaluonnos, jotka kaavoitusjaoston käsittelyn jälkeen asetetaan nähtäville. Tästä ilmoitetaan paikallislehdissä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internetsivuilla. [Osallisilla on nähtävilläolon aikana mahdollisuus 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

Kaavoitettava alue on laajuudeltaan noin 28 ha. Uuden asemakaavan tavoitteena on luoda uusi asuinalue sekä sisäinen ja kevyt liikenne keskusta-alueelle. Nykyisen asemakaavan tarkistaminen ja viheralueen/vapaa-ajan alueen kehittäminen voidaan myös mainita tärkeinä osina.

## 4.4 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen asemakaavan tarkistuksen laatimisesta on tehnyt Luodon kunta. Kaavoitusjaosto päätti 10.10.2024 kaavoituksen käynnistämisestä.

## 4.5 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavaprosessin aikana kuullaan asianomaisia osallisia. Asianomaisten viranomaisten kanssa järjestetään erillisneuvotteluita tarvittaessa. Asemakaavan nähtävilläolojen 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
  - Pohjanmaan elinvoimakeskus
  - Lupa- ja valvontavirasto
  - Pohjanmaan liitto
  - Pohjanmaan museo
  - Keski-Pohjanmaan ja Pietarsaaren alueen pelastuslaitos/Luodon paloasema
  - Kallan ympäristöterveys
- **Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään, mm.**
  - Oy Herrfors Ab
  - JNT Ab
  - 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. Palautteita ei saatu.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä \_\_.\_\_.\_\_.\_\_. Kaavaluonnoksesta saatiin \_\_ lausuntoa. Mielipiteitä \_\_.  
***Vastineet saatuun palautteeseen, katso liite 2. (lisätään myöhemmin)***
- Kaavaehdotus oli nähtävillä \_\_.\_\_.\_\_.\_\_. Ehdotuksesta saatiin \_\_ lausuntoa, muistutuksia \_\_.  
***Vastineet saatuun palautteeseen, katso liite 3. (lisätään myöhemmin)***

#### 4.5.4 Viranomaisyhteistyö

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

#### 4.6 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tarkistuksen ja laajennuksen tavoitteena on osittain järjestellä maankäyttöä uudelleen sekä laajentaa asemakaavaa länteen nykyisestä rajauksesta (sekä Kackurintien pohjois- että eteläpuolelle). Työssä hyödynnetään aiemmin laadittuja selvityksiä.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

#### 5.1 Asemakaavan rakenne

Kaava-alueen keski- ja pohjoisosaan on varattu erityyppisiä palveluihin liittyviä toimintoja ja virkistystä. Uusia asuinalueita on osoitettu keskustan välittömään läheisyyteen kaava-alueen eteläosaan. Alueet liitetään osin nykyisten ja osin uusien katuyhteyksien kautta. Västervikenin läheisyyteen on osoitettu lähivirkistysaluetta. Tämän lisäksi on tehty pieniä luonteeltaan teknisiä tarkistuksia.

## 5.2 Kaavaluonnos 22.6.2026

Kaavaluonnos on jaettu maantieteellisesti neljään eri alueeseen. Kolme pienempää aluetta koostuu kortteleista 26, 31 ja 32. Neljäs ja suurin alue koostuu useasta erilaisesta korttelista; 1, 2, 7, 7b ja 50–59.

Korttelissa 32 on osoitettu uusi tontti YU-alueelle (Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) uuden pallohallin mahdollistamiseksi nykyisen urheilualueen viereen. Pallohalli rakennetaan lähelle olemassa olevaa urheilukenttää ja sen pysäköintialuetta, ja tulee näin ollen luomaan synergian näiden kanssa. Korttelin pohjoispäässä on VU-2-aluetta, jossa sijaitsee osa frisbeegolf-radasta.

Korttelissa 31 on ajantasaistettu asemakaavaa uuden nuorisotalon rakennettua jääkiekkokaukalon viereen. YU (Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) -merkintä on muutettu YL (Julisten lähipalvelurakennusten korttelialue) -alueeksi, pysäköintialuetta on vähäisesti pienennetty verrattuna nykyiseen kaavaan, ja istutusalue kiertää nyt koko YL-aluetta. Kortteliin on myös osoitettu uusi YU-tontti liikuntahallin rakentamisen mahdollistamiseksi, tontilla sijaitsee nykyisin jalkapallokenttä.



Kuva 17. Ote kaavaluonnoksesta 22.6.2026. Korttelit 31 ja 32.

Korttelissa 26 on ajantasaistettu asemakaavaa kunnantalon laajennuksen perusteella. YH (Halinto- ja viristorakennusten korttelialue) -aluetta on hieman laajennettu länteen, ja siten VL (Lähipirkistysalue) -aluetta on pienennetty. Rakennusala on päivitetty ja pysäköintialuetta on laajennettu hieman pohjoiseen.

Västervikenin viereisellä alueella on nykyisen asuinalueen, korttelien 1, 2, 7 ja 7b tontinrajoja päivitetty uusien kiinteistörajojen mukaisesti, ja säädetty Myllytien käänköpaikka tonteilla 2, 3 ja 4 sopivammaksi ja käytännöllisemmäksi käänköpaikaksi. Korttelissa 7 on tontti 2 muutettu asuintontista VL-alueeksi, jossa on pysäköintialue. Pysäköintialueelta osoitettu ulkoilureitti, joka on myös sovellettava liikuntarajoitteisille, vie alas Västervikenin järvelle ja takaisin, sisältäen sivureitit Myllykujalle ja Västervikintielle.

Uusi asuinalue perustuu osittain voimassa olevan asemakaavan vahvistamattomaan osaan. Strömsholmintien liittymän myötä mahdollistetaan 17 uutta AO-1 tonttia omakotitaloille sekä 3 uutta AP-tonttia pari- ja rivitaloille. Alueella on 3 olemassa olevaa tonttia, jotka osoitetaan AO-merkinnällä. Uudelta asuinalueelta pääsee nykyiseen leikkipuistoon ja vanhalle asuinalueelle VL-alueella sijaitsevan kävely- ja pyörätien kautta.

Västervikenin järven ja kosteikon ympärille on osoitettu luo-alueita voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti, mikä taas perustuu luontoselvitykseen.

Kaikki uudet pientalotontit sallivat kaksikerroksisen rakennuksen ja jokaisella tontilla on 300 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus. AP-tonteilla sallitaan myös kaksikerroksiset rakennukset ja rakennusoikeus vaihtelee 1000 k-m<sup>2</sup>:stä 1500 k-m<sup>2</sup>:iin, riippuen tontin koosta.





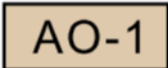
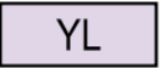
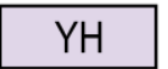
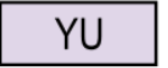





Kuva 18. Ote Kaavaluonnoksesta 22.6.2026. Korttelit 1, 2, 7, 7b, 26 ja 50–59.

### 5.3 Mitoitus

Kaavassa on osoitettu seuraavat alueet ja rakennusoikeudet.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala, ha	Pinta-alan osuus %	Kerrosala k-m <sup>2</sup>
<b>AO</b>	2,7444	39,07	5100
<b>AP</b>	1,4634	20,83	3900
<b>AO-1</b>	2,8161	40,09	5100
<b>A Yhteensä</b>	<b>7,0239</b>	<b>24,14</b>	<b>14 100</b>
<b>YU</b>	4,1365	61,65	24 819
<b>YH</b>	1,0377	15,46	3113
<b>YL</b>	1,5358	22,89	2500
<b>Y Yhteensä</b>	<b>6,71</b>	<b>23,05</b>	<b>30 432</b>
<b>VU-2</b>	0,7298	6,02	
<b>VL</b>	11,3966	93,98	
<b>E Yhteensä</b>	<b>12,1264</b>	<b>41,67</b>	
<b>ET</b>	0,0271	49,63	
<b>EV</b>	0,0275	50,37	
<b>V Yhteensä</b>	<b>0,0546</b>	<b>0,19</b>	
<b>W</b>	1,0183		
<b>W Yhteensä</b>	<b>1,0183</b>	<b>3,50</b>	
<b>Kadut</b>	2,1685		
<b>Kadut, tiet yhteensä</b>	<b>2,1685</b>	<b>7,45</b>	
<b>KAAVA-ALUE YHTEENSÄ</b>	<b>29.1017 ha</b>	<b>100 %</b>	<b>45 532 k-m<sup>2</sup></b>

## 5.4 Aluevaraukset

	Kvartersområde för småhus. Asuinpientalojen korttelialue.
	Kvartersområde för fristående småhus. Erillispientalojen korttelialue.
	Kvartersområde för fristående småhus. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Per byggnadsplats får uppföras en bostadslägenhet.</li> </ul> Erillispientalojen korttelialue. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rakennuspaikkaa kohden saa rakentaa yhden asuinhuoneiston.</li> </ul>
	Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice. Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
	Kvartersområde för förvaltningsbyggnader och ämbetshus. Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.
	Kvartersområde för idrottsbyggnader. <ul style="list-style-type: none"> <li>• På området får placeras byggnader och konstruktioner som hänför sig till idrottsverksamhet.</li> </ul> Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alueelle saa sijoittaa urheilutoimintaan liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.</li> </ul>
	Område för närrecreation. Lähivirkistysalue.
	Område för idrotts- och rekreationsanläggningar. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Till området kan man placera för idrotten, rekreationen, utflykter och friluftslivet tillhörande leder och tillhörande skyddstak och konstruktioner.</li> </ul> Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alueelle voidaan sijoittaa urheiluun, virkistykseen, retkeilyyn ja ulkoiluun liittyviä reittistöjä ja niihin liittyviä katoksia ja rakennelmia.</li> </ul>
	Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Skyddsgrönområde. Suojaviheralue.
	Vattenområde. Vesialue.

Merkinnät ja määräykset yksityiskohtaisemmin kaavakartalla.

## 6. KAAVAN VAIKUTUKSET

### 6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Asuminen ja väestörakenne

Asemakaava mahdollistaa eri väestöryhmien asumismahdollisuuksien lisääntymisen keskusta-alueella. Asemakaava mahdollistaa tiiviimmän keskustan, jossa on hyvät yhteydet. Niille asukkaille, jotka asuvat kaavoitettavan alueen nykyisillä AO-tonteilla, lähiympäristö muuttuu melko paljon. Muutos voidaan kokea kielteisenä, koska alueella lisääntyy melu, liikenne ja toiminta. Vaikutuksia ei voida kuitenkaan pitää kohtuuttomina, sillä tontit sijaitsevat keskusta-alueen välittömässä läheisyydessä.

#### Yhdyskuntarakenne

Asumisen, työpaikkojen ja palveluiden taloudellisesta yhteiskuntanäkökulmasta on yhteiskuntatalouden kannalta paras laajentaa rakennetta ja käyttää olemassa olevia teknisiä verkostoja. Muutos voidaan nähdä yhtenä suunnitteluaskeleena siihen, että Holmin saadaan toiminnallinen ja jäsenelty keskusta-alue, jossa on huomioitu eri toimintojen yhteisvaikutukset ja yksittäiset tilatarpeet. Voimassa olevassa osayleiskaavassa uusi asuinalue on varattu AP/res -merkinnällä. Olemassa olevaa kunnallistekniikkaa hyödynnetään ja työpaikat pidetään selkeästi ja tarkasti osoitetulla alueella, samalla huomioidaan myös kunnalliset palvelut, urheilu- ja virkistystoiminta sekä pysyvä asutus.

#### Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Holmissa on tarjolla palveluja päiväkotij- ja peruskoulutoiminnan sekä kaupan muodossa. Lisäksi tarjolla on sosiaali- ja terveydenhoitoa sekä palveluasumista vanhustenhuollon puolella.

Kaava-alueella annetaan mahdollisuus uusille yksityisille ja julkisille työpaikoille, joka vaikuttaa myönteisesti alueen elinkeinotoimintaan. Toiminta voi myös vaikuttaa toissijaisesti elävemmän keskusta-alueen muodossa, joka arvioidaan myönteisenä. Keskitetty ja monipuolinen työpaikkojen ja palveluiden tarjonta on asukkaiden etu.

#### Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Urheilualue tarjoaa erinomaisia virkistysmahdollisuuksia, alueesta tehdään tällä kaavamuutoksella yhä monipuolisempi. Suunnitteilla olevat uusi liikuntahalli sekä pallohalli, joita ei ennestään ole, antaa koko alueelle enemmän vetovoimaa ja monipuolisuutta.

Uusi liikuntarajoitteisille soveltuva ulkoilureitti suunnitellaan Västervikenin viereiselle VL-alueelle. Ulkoilureitti on kaavakartalla ohjeellinen ja toteutus vaatii tarkempaa suunnittelua.

#### Liikenne

Päivittäinen liikenne kaava-alueella tulee muuttumaan, koska nyt lisätään lähinnä asuintontteja. Kaava-alueen toiminnan kasvaminen asettaa samalla vaatimuksia turvallisten liikenneyhteyksien järjestämiselle.

Uusi alue Västervikenin alueella (Kackurintien eteläpuolella) liitetään Strömsholmintielle ja siitä Kackurintielle. Pallohalli ja sen pysäköintialue (Kackurintien pohjoispuolella) liitetään Marantielle, ja josta on taas yhteys Kackurintielle. Kackurintieltä on turvallisinta liittyä maantiehen kiertoliittymän kautta. Kackurintiellä on pätkä olemassa olevaa kävely- ja pyöräilytietä. Osayleiskaavassa on osoitettu kävely- ja pyöräilytien tarve Kackurintietä pitkin Sämškariin asti, myös Marantien yhteyteen on osoitettu kävely- ja pyöräilytien tarve.

Korttelissa 31 liikenteen ei arvioida lisääntyvän, vaikka rakennusoikeus alueella kasvaa. Urheilutapahtumien aikaan voidaan olettaa, että liikennemäärä on sama riippumatta siitä, onko kyseessä jalkapallopeli vai esimerkiksi jääkiekkopeli jäähallissa.

Kaavan toteutumisesta aiheutuvien vaikutusten arvioidaan olevan hoidettavissa, kaavan ei odoteta aiheuttavan kohtuuttomia haittoja, vaikka liikenne kasvaa. Yleisesti on myös huomioitu vuonna 2021 laaditun tieverkostoselvityksen suositukset.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Asemakaavassa on kunnantalo merkitty suojelumerkinnällä sr-2. Määräykset turvaavat kohteiden arvoja mahdollisissa muutos- ja korjaustöissä. Merkittäviä kielteisiä 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 vähäisessä määrin kasvavia liikennemääriä. Tämän arvioidaan kuitenkin olevan hallittavissa, merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

### **Tekninen huolto**

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

## **6.1.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

### **Maiseman erityispiirteet**

Kaavan toteutumisen myötä alueen maisemakuva tulee muuttumaan keskeisiltä osiltaan. Tämä on kuitenkin luonnollinen seuraus tiivistämisestä ja laajentamista. Muutos on paikallisesti merkittävä, mutta sen pitäisi sulautua hyvin nykyiseen ympäristöön.

### **Korkeusolosuhteet ja maaperä**

Uusien alueiden ja tonttien sekä katujen rakentamisen yhteydessä muutokset maanpintaan ovat väistämättömiä. Vaikutukset eivät ole merkittäviä.

Työkoneet tulevat muokkaamaan aluetta uusien alueiden ja tonttien sekä katujen rakentamisen yhteydessä. Tämän ei kuitenkaan arvioida vaikuttavan maaperään merkittäväällä tavalla.

### **Vesistö ja vesitalous**

Liittämällä tontit kunnalliseen vesijohto- ja viemärijärjestelmään ehkäistään haitallisia vaikutuksia.

### **Luonnonsuojelu**

Luontoselvityksen perusteella Västerviken ja sitä ympäröivä kosteikko on kaavassa osoitettu luomerkinnällä.

## **7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **7.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

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