



**PEDERSÖRE**

## Sandsundin asemakaavan muutos, korttelit 47 ja 50

### **OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA - KÄÄNNÖS**

#### **YHTEENVETO**

Asemakaavamuutoksella luodaan mahdollisuuksia uudelle kortteli- ja tonttijaolle sekä uusille liikennejärjestelyille. Samalla tarkistetaan tonttien rakennusoikeudet.

Anna-Karin Pensar  
anna-karin.pensar@pedersore.fi

# Sisällys

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....	1
1 Suunnittelualue.....	1
2 Lähtökohdat ja tavoitteet.....	3
3 Suunnittelutilanne.....	3
3.1 Kaavoitusjärjestelmä.....	3
3.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	3
3.3 Pohjanmaan maakuntakaava 2040 ja 2050.....	3
3.4 Yleiskaava .....	5
3.5 Voimassa oleva asemakaava .....	6
4 Olemassa olevat selvitykset.....	6
5 Kaavoituksen vaikutukset.....	7
6 Osalliset.....	7
7 Kaavoituksen vaiheet.....	8
8 Aikataulu.....	8
9 Yhteystiedot .....	9

# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS:ssa suunnitellaan vuorovaikutusta osallisten kanssa, kaavan käsittelyn aikataulua ja vaikutusten arviointia. Kaavan vireille tulosta on kuulutettava siten, että kaikilla, joita asia koskee, on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. OAS:ssa kerrotaan, miksi kaava laaditaan, miten kaavoitustyö etenee ja missä vaiheissa osallisilla on mahdollisuus vaikuttaa kaavoitukseen.

OAS on nähtävillä kunnantalolla Pännäisissä, osoitteessa Skrufvilankatu 2 tai kunnan verkkosivustolla [www.pedersore.fi](http://www.pedersore.fi) kohdassa Asuminen & ympäristö → Kaavat ja kartat → Vireillä olevat kaavat.

Kaavoituspäällikkö Anna-Karin Pensar, puh. +358 44 755 7619, sähköposti: [anna-karin.pensar@pedersore.fi](mailto:anna-karin.pensar@pedersore.fi) vastaa OAS:aa koskeviin kysymyksiin ja ottaa vastaan palautetta.

OAS:aa päivitetään tarvittaessa koko kaavaprosessin ajan.

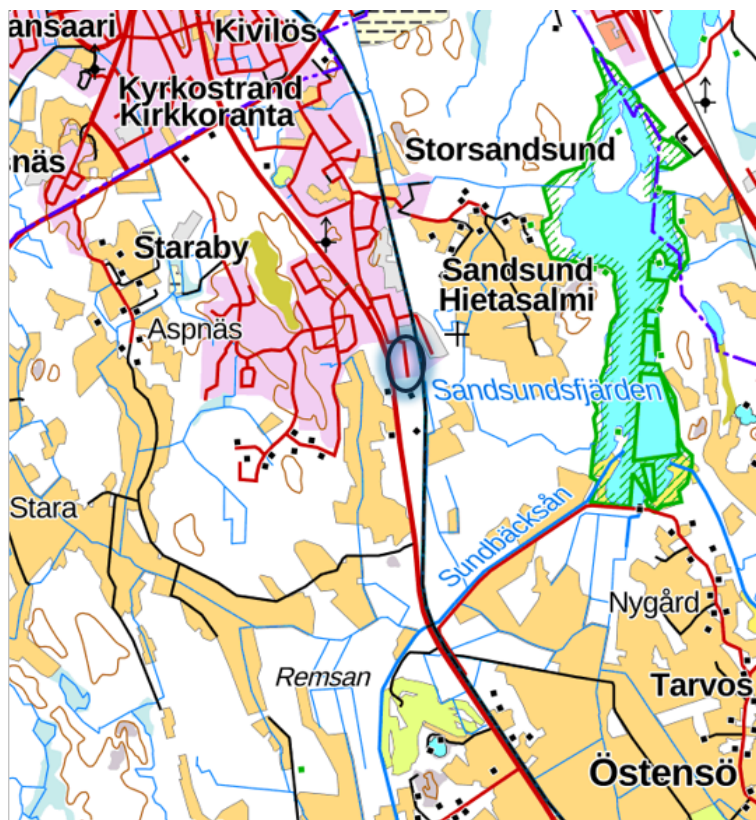
## I Suunnittelualue

Suunnittelualue koostuu Sandsundin asemakaava-alueella sijaitsevien kortteleiden 47 ja 50 osista. Korttelit sijaitsevat Pännäisten-Pietarsaaren välisen rautatieyhteyden ja maantien 741 (Pännäistentie) välissä. Suunnittelualueen eteläpuolella on asuntotontti (AO) ja tontti, jossa on matkailua palvelevia rakennuksia (RM-I). RM-I-alueelle on rakennettu yksi asuinrakennus. Suunnittelualueen pohjoispuolella on samanlaista toimintaa kuin suunnittelualueella.

Asemakaava-alueesta länteen, Pännäistentien länsipuolella on Pedersören suurin asuntoalue Sandsundissa.

**Korttelissa 47** sijaitsevat C&J Service ja Yhtyneet hitsaajat. C&J Service on erikoistunut hydraulikkaan, ja sillä on noin 14 työntekijää, joista 2–3 toimistolla, seitsemän korjaamolla ja neljä työskentelee muualla. Yhtyneet Hitsaajat Oy:llä on halli rautatien vieressä. Yritys toimii metallialalla ja sillä on noin kaksi työntekijää.

**Korttelissa 50** sijaitsevat Ab Solving Oy ja Ab ORS Service Oy. Solvingilla on noin 62 työntekijää toimistolla ja 24 tuotannossa. Toiminta koostuu ilmatyynyihin tai pyöriin perustuvista raskaiden kuormien siirtojärjestelmistä. ORS on LVI-alan yritys, jolla on noin neljä työntekijää toimistolla ja noin 15 kentällä. Kentällä työskentelevistä puolet käy toimistolla päivittäin. Työntekijöiden määrän arvioidaan kasvavan korttelissa 50 noin 120 työntekijään, kun asemakaava on toteutettu.



Kuva 1. Suunnittelualan likimääräinen sijainti mustalla ympyrällä © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Suunnittelualan osa-alueet © Maanmittauslaitos.

## 2 Lähtökohdat ja tavoitteet

Solving teki aloitteen asemakaavamuutoksesta. Pedersören kunta teki kaavoituspäätöksen 26.8.2024.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa kortteli- ja tonttijakoa alueen uusien maanomistusolosuhteiden mukaisesti ja tarkistaa liikennejärjestelyt. Kaavamuutoksen yhteydessä tarkistetaan myös alueen rakennusoikeudet.

## 3 Suunnittelutilanne

### 3.1 KAAVOITUSJÄRJESTELMÄ

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelujärjestelmää. Valtakunnallisia tavoitteita tarkennetaan Pohjanmaan maakuntakaavassa, jossa laaditaan periaatteet sellaisille toiminnoille, joilla on merkitystä koko maakunnalle tai useille kunnille. Kunnat vastaavat itse kaavoituksesta omilla alueillaan. Kunnallinen kaavoitus toteutetaan yleis- ja asemakaavoituksella. Asemakaavoitus on yksityiskohtaisin kaavoitusmuoto, jolla on suurin oikeusvaikutus.

### 3.2 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 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

### 3.3 POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA 2040 JA 2050

Maakuntavaltuusto hyväksyi Pohjanmaan maakuntakaavan 15.6.2020, ja se tuli voimaan 11.9.2020. Koska alueella ei ole yleiskaavaa, maakuntakaava ohjaa alueen asemakaavoitusta. Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 tarkistus on aloitettu, ja maakuntakaavan 2050 luonnos oli nähtävillä 27.4.–31.5.2023. Luonnos ei eroa voimassa olevasta maakuntakaavasta kyseessä olevan alueen osalta.

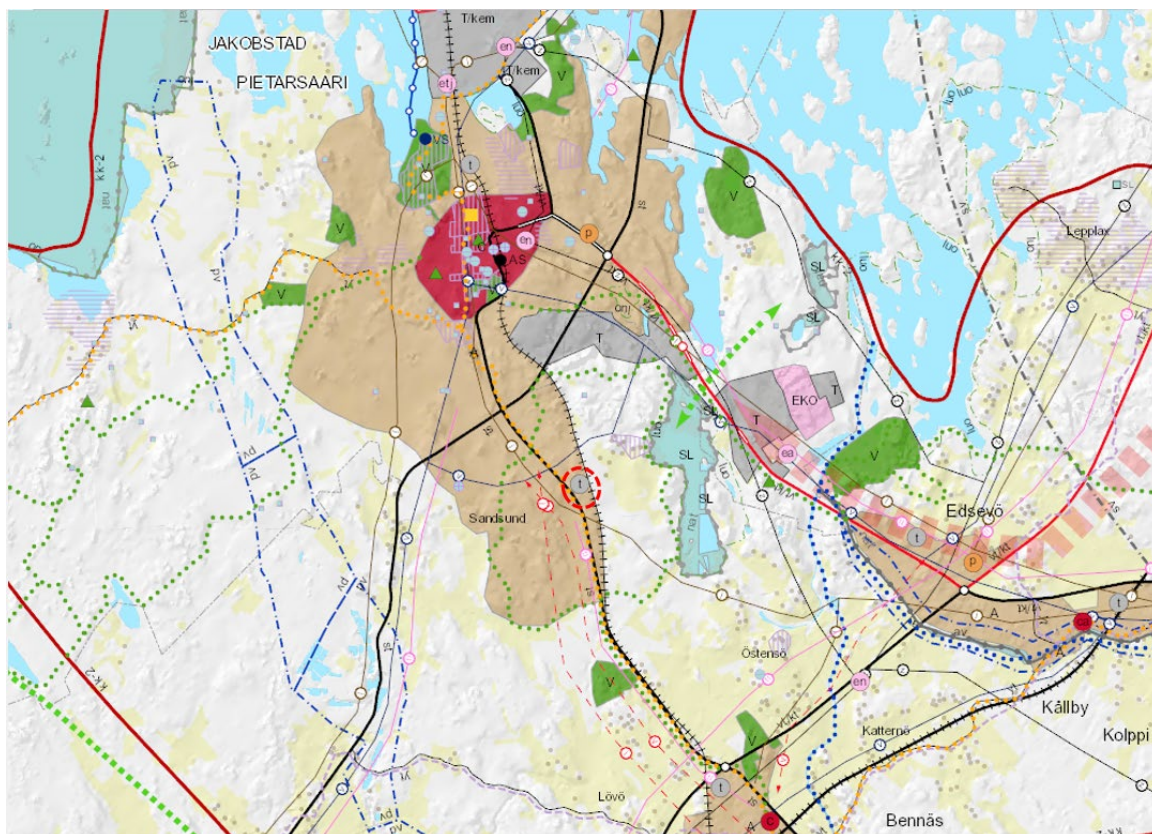
Asemakaava-alue sijaitsee Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 mukaan Pietarsaaren kaupunkikehittämisen vyöhykkeellä (kk-2). Määräysten mukaan alueelle tulee kehittää toimiva yhdyskuntarakenne, joka turvaa ekologisen toimivuuden. Maisemarakenteen ja yhtenäisten suunnitteluperiaatteiden tulee olla perustana kaikelle rakentamiselle hyvän kaupunki- ja maisemakuvan luomiseksi.

Uudisrakentaminen tulee sijoittaa niin, että se ei estä eheän yhdyskuntarakenteen tulevaa laajentamista. Yhdyskuntarakenteen tulee edistää ekologista kestävyyttä ja biologista monimuotoisuutta sekä turvata virkistysalueiden tarjonta ja saavutettavuus. Uudet asunto- ja työpaikka-alueet tulee sijoittaa suotuisasti joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn kehittämistä ajatellen.

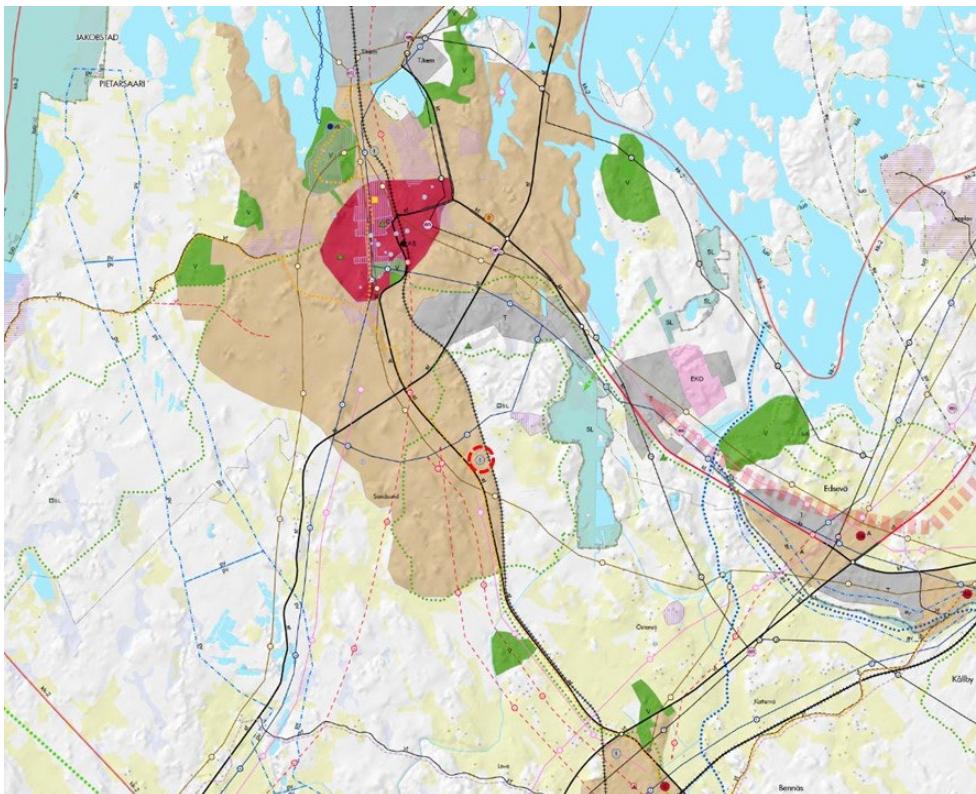
Aluetta tulee kehittää kansainvälisesti vetovoimaisena yritystoiminnan alueena. Alueen saavutettavuus tulee varmistaa ja sitä tulee kehittää. Erityistä huomiota tulee kiinnittää teiden, rautateiden, sataman ja lentoaseman kautta kulkeviin kansainvälisiin yhteyksiin.

Asemakaava-alue sisältyy taajamatoimintojen alueeseen (A), johon kuuluu Pietarsaaren keskusta ympäristöineen. Alue tulee asemakaavoittaa ensisijaisesti asumiselle, palveluille ja työpaikoille.

Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa teollisuus- ja varastoalueeksi (t). Tarkemmassa suunnittelussa tulee määräysten mukaan kiinnittää huomiota alueen saavutettavuuteen ja liikennejärjestelyihin sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvoihin. Taajama-alueilla tai niiden viereisillä alueilla tulee alueen suunnittelussa ottaa huomioon kaupunki- ja taajamakuva ja osoittaa asuin- ja virkistysalueille riittävät suojavyöhykkeet. Tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi tarkemmassa suunnittelussa osoittaa teollisuuslaitoksia, joilla on merkittäviä ympäristövaikutuksia, ja laitoksia, jotka käsittelevät vaarallisia kemikaaleja. Merkittävät ympäristöhaitat tulee estää osoittamalla riittävät suojavyöhykkeet tai teknillisillä ratkaisulla. Jos alueella varastoidaan tai valmistetaan polttoaineita tai muita vaarallisia aineita, tulee alueen ja sen lähiympäristön suunnittelussa ottaa huomioon varastoinnista ja valmistelusta aiheutuvat ympäristöriskit. Alueelle ei tule osoittaa uutta asumista.



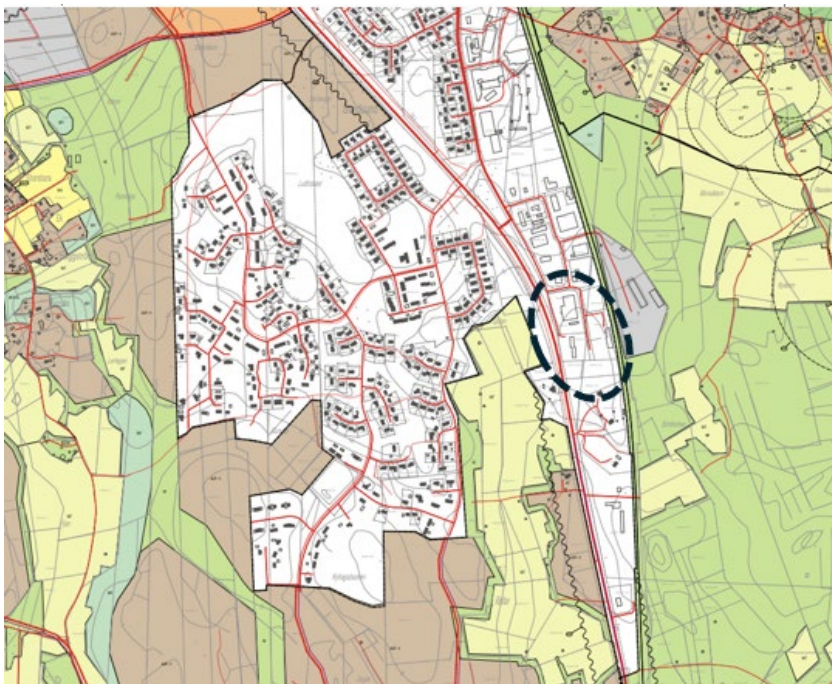
Kuva 3. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella ympyrällä.



Kuva 4. Ote Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 luonnoksesta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella ympyrällä.

### 3.4 YLEISKAAVA

Kirkonkylän osayleiskaava on oikeusvaikutukseton ja koskee koko Kirkonkylää. Osayleiskaavassa ei ole otettu kantaa asemakaavoitettujen alueiden maankäyttöön.



Kuva 5. Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta (oikeusvaikutukseton). Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti mustalla.

### 3.5 VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

Asemakaava-alueella on voimassa olevia asemakaavoja, jotka on hyväksytty 1998 ja 2011.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan koko alue on osoitettu teollisuustoiminnalle. Kortteli 50 on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuustoiminnan korttelialueeksi (TY) ja kortteli 47 teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T). Korttelissa 50 rakennusoikeus on  $e=0,30$ . Pieni alue suunnittelualan kaakkoiskulmassa on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).



Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualan raja merkitty punaisella.

## 4 Olemassa olevat selvitykset

Essnature teki vuonna 2015 alueen luontoarvojen inventoinnin. Inventoinnissa arvioitiin, että alueella ei ole arvokkaita lajeja tai luontoympäristöjä. Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia arvoja, joita pitäisi selvittää.



## 5 Kaavoituksen vaikutukset

Maankäyttösuunnitelman tulee perustua arvioon kaavan toteuttamisen merkittävistä vaikutuksista. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävät ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan arvioidaan vaikutuksia ainakin:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

## 6 Osalliset

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 kaavan vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä asiasta kirjallisesti tai suullisesti (MRL 62 §:n mukaisesti).

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

Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:

- Pedersören kunnan hallintoelimet
- ELY-keskus (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)
- Väylävirasto
- Pohjanmaan liitto
- Pohjanmaan pelastuslaitos

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

- Sähkö- ja teleoperaattorit
- Pedersöre Vatten

Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa:

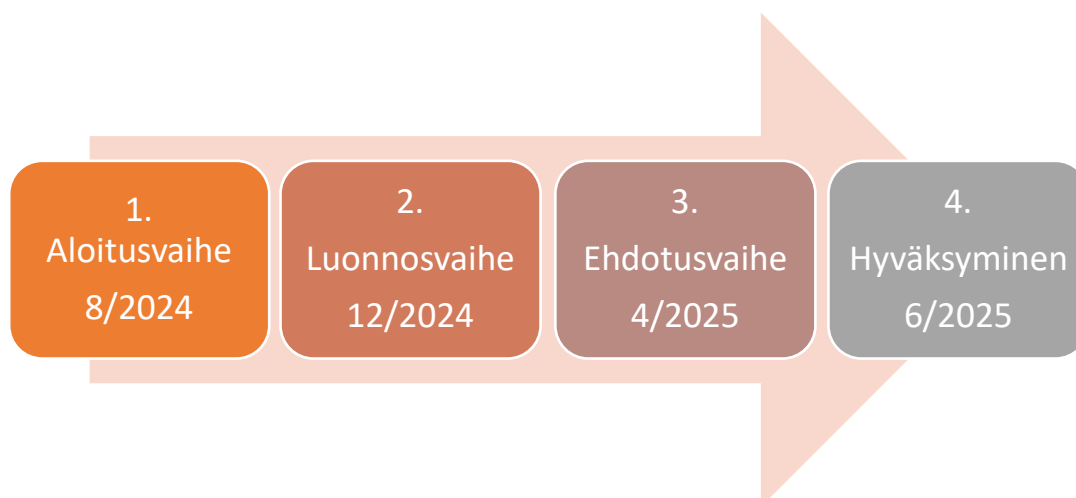
- Kaavoitettavan alueen ja sen vaikutusalueen käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat.
- Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimintaan tai sidosryhmiin kaavoituksella saattaa olla vaikutuksia.

## 7 Kaavoituksen vaiheet

Kaavoitusprosessiin kuuluu neljä päävaihetta.

1. **Aloitusvaihe.** Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Aloitusvaiheessa laaditaan OAS, joka asetetaan nähtäville 14–30 päivän ajaksi. Tästä kuulutetaan paikallislehdissä ja kunnan verkkosivustolla. Osallisilla on nähtävillä olon aikana mahdollisuus jättää palautetta kaavoitusjaostolle.
2. **Luonnosvaihe.** Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan kaavaluonnos, joka kaavoitusjaoston käsittelyn jälkeen asetetaan nähtävillä 14–30 päivän ajaksi. Tästä kuulutetaan paikallislehdissä ja kunnan verkkosivustolla. Osalliset voivat tällöin esittää mielipiteensä kaavasta joko suullisesti tai kirjallisesti.
3. **Ehdotusvaihe.** Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen ja kun asianomaiset viranomaistahot sekä muut osalliset ovat esittäneet mielipiteensä, tehdään aineistoon tarvittavat tarkistukset. Kun kunnanhallitus on hyväksynyt kaavaehdotuksen, se asetetaan nähtäville 30 päiväksi. Nähtävillä olon aikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen kaavoitusjaostolle. Samalla pyydetään lausunnot viranomaisilta. Julkisesta nähtävillä olosta tiedotetaan kuulutuksella paikallislehdissä ja kunnan verkkosivustolla.
4. **Hyväksyminen.** Kaava hyväksytään valtuustossa. Kaavoituksen hyväksymispäätöksestä kuulutetaan paikallislehdissä. 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.

## 8 Aikataulu



## 9 Yhteystiedot

### **VALMISTELUSTA VASTAA:**

#### **Kaavoituspäällikkö**

Anna-Karin Pensar

Puh. 06 785 0324, 044 755 7619

S-posti: [anna-karin.pensar@pedersore.fi](mailto:anna-karin.pensar@pedersore.fi)

Postiosoite: Skrufvilankatu 2, 68910 Pännäinen

#### **Kaavoittaja**

Jessica Sjöblom

Puh. 040 674 9623

S-posti: [jessica.sjoblom@pedersore.fi](mailto:jessica.sjoblom@pedersore.fi)