



Sandsundin asemakaavan muutos

KORTTELIT 47 JA 50



PEDERSÖRE

YHTEENVETO

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

Anna-Karin Pensar

Sisällys

Selostus.....	1
I Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Suunnittelualan sijainti.....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
2 Yhteenveto.....	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2 Asemakaavan toteutus.....	3
3 Lähtökohdat.....	3
3.1 Alueen yleiskuvaus.....	3
3.2 Nykyinen toiminta alueella.....	4
3.3 Topografia ja maaperä.....	6
3.4 Huleveden käsittely.....	7
3.5 Liikenne.....	8
3.6 Rakennettu ympäristö ja muinaismuistot.....	9
3.7 Maanomistusolosuhteet.....	9
4 Suunnittelutilanne.....	10
4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	10
4.2 Pohjanmaan maakuntakaava 2040 ja 2050.....	10
4.3 Yleiskaava.....	13
4.4 Voimassa oleva asemakaava.....	14
4.5 Rakennusjärjestys.....	14
4.6 Pohjakartta.....	14
5 Kaavoituksen vaiheet.....	15
5.1 Aikataulu.....	15
5.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
5.2.1 Vireilletulo.....	16
5.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	16
5.2.3 Viranomaisyhteistyö.....	16
6 Asemakaavamuutoksen selostus.....	17
6.1 Kaavaluonnos.....	17
6.2 Kaavaehdotus.....	18
6.3 Mitoitus.....	18

6.4 Aluevaraukset.....	18
7 Asemakaavan vaikutukset	18
7.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan.....	18
7.2 Vaikutukset asumiseen	18
7.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön	18
7.4 Vaikutukset liikenteeseen	18
7.5 Vaikutukset maisemaan ja luontoon.....	19
7.5.1 Luonnonolosuhteet, luonnonsuojelu ja luonnon monimuotoisuus	19
7.5.2 Maisemakuva.....	19
7.5.3 Vesistöt ja vesitalous	19
8 Asemakaavan toteutus.....	20

Selostus

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA 17 §) mukaan selostuksessa esitetään selvitys alueen oloista, suunnittelun lähtökohdat, yhteenveto selvityksistä, vaikutusten arviointi, selvitys kaavan suhteesta kaavan toteuttamista ohjaavaan tai havainnollistavaan muuhun kaavoitukseen, suunnittelun vaiheet, valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö sekä kaavan toteutuksen ajoitus ja seuranta.

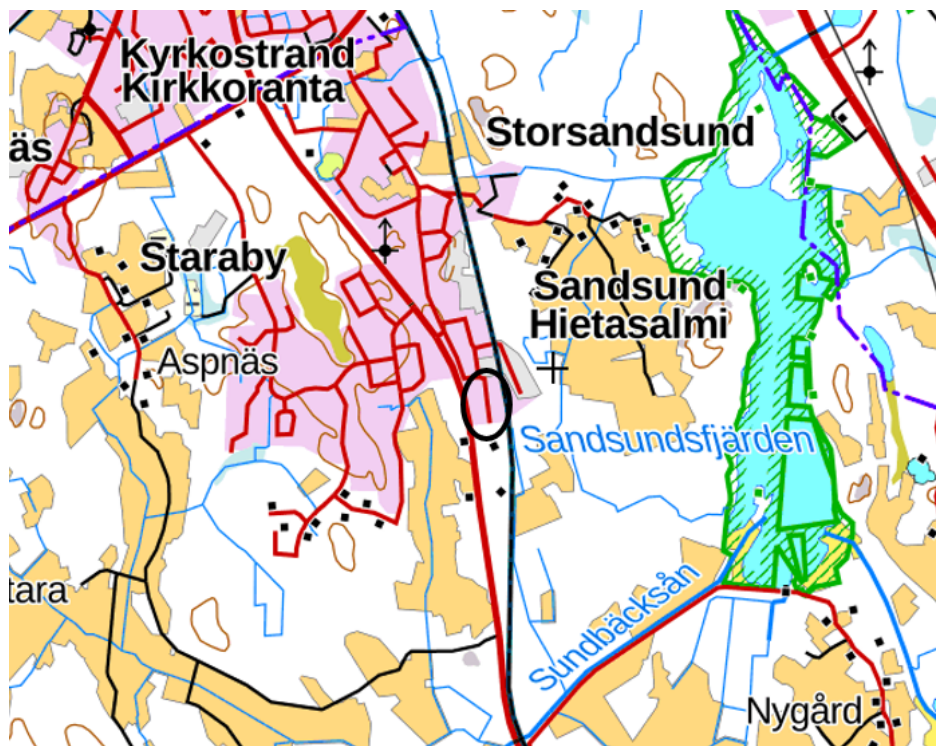
I Perus- ja tunnistetiedot

I.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan tunnus:	599406202401
Suunnittelualue:	Sandsundin asemakaava, korttelit 47 ja 50
Asemakaavamuutoksen nimi:	Sandsundin asemakaavan muutos, korttelit 47 ja 50
Yhteystiedot:	Anna-Karin Pensar, kaavoituspäällikkö Pedersören kunta puh. 044 755 7619 s-posti: anna-karin.pensar@pedersore.fi planlaggaren@pedersore.fi
Kaavan hyväksyminen:	KH: __.__.____ § __ KV: __.__.____ § __

I.2 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee noin 9 km pohjoiseen kunnan hallinnollisesta keskukselta Pännäisistä ja noin 4 km etelään Pietarsaaren keskustasta mutta vajaat 1 km etelään kaupungin rajasta.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti mustalla ympyrällä © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Likimääräinen suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi on Sandsundin asemakaavan muutos, korttelit 47 ja 50. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mukauttaa kortteli- ja tonttijako vallitsevan tilanteen mukaisesti sekä tarkistaa liikenneolosuhteet ja rakennusoikeudet.

2 Yhteenveto

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

19.8.2024 § 32	Kaavoitusjaosto ehdotti kunnanhallitukselle, että kaavamuutos käynnistetään. Sen jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville.
26.8.2024 § 151	Kunnanhallitus päätti kaavoituksen käynnistämisestä.
28.8.–11.9.2024	OAS oli nähtävillä.
___. ___.2024	Kaavoitusjaosto päätti asettaa luonnoksen nähtäville. Luonnos oli nähtävillä __. __. ____ - __. __. ____.
___. ___.2025	Kaavoitusjaosto päättää asettaa ehdotuksen nähtäville Ehdotus oli nähtävillä __. __. ____ - __. __. ____.
___. ___.2025	Kaavoitusjaosto hyväksyi asemakaavamuutoksen.
___. ___.2025	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen.
___. ___.2025	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavamuutoksen.

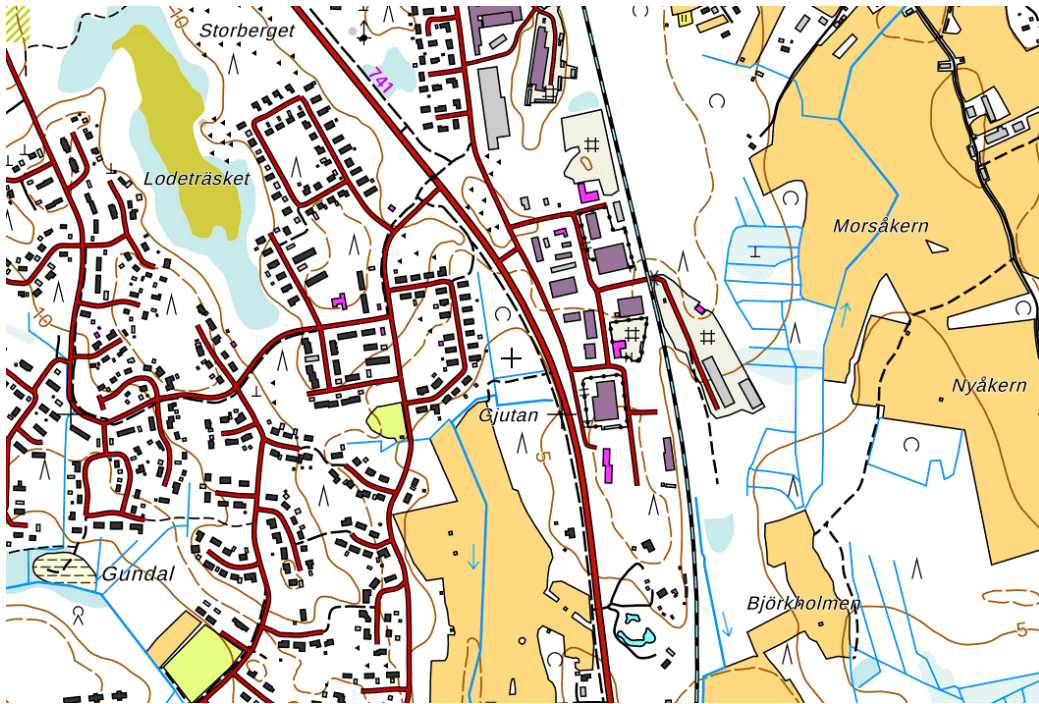
2.2 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa, kun muutos on hyväksytty kunnanvaltuustossa ja saanut lainvoiman. Kunta vastaa asemakaavassa osoitettujen katujen ja tonttien ulkopuolelle sijoittuvan kunnallistekniikan toteuttamisesta. Maanomistajat/toimijat vastaavat toteutuksesta tonteilla.

3 Lähtökohdat

3.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualueen koko on noin 5,57 ha, ja se sijaitsee Pännäistentien, Lostisbackantien, Pännäisten ja Pietarsaaren välisen tavaraliikenteen rautatieyhteyden sekä eteläpuolella olevan viheralueen välissä. Alue on suurimmaksi osaksi toteutettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden teollisuusalueena. Suunnittelualueen pohjoispuolella on samanlaista toimintaa. Asemakaava-alueesta länteen ja Pännäistentien länsipuolella on Pedersören suurin asuntoalue Sandsundissa. Suunnittelualueen eteläpuolella on teollisuustontti, jolla on kaksi rakennettua asuintaloa.



Kuva 3. Alueen asutus © Maanmittauslaitos.



Kuva 4. Suunnittelalueen eteläpuolella on viheralue sekä teollisuustontti, jolla on asuintaloja.

3.2 NYKYINEN TOIMINTA ALUEELLA

Suunnittelalueen suurimmat työnantajat ovat Solving ja ORS. Tontti- ja korttelinumerointi tulee muuttumaan asemakaavamuutoksen myötä.

Kortteli 47

C&J Service on erikoistunut hydraulikkaan, ja sillä on noin 14 työntekijää, joista 2–3 toimistolla, seitsemän korjaamolla ja neljä muualla. Tontille ajetaan Bulderbackantieltä ja Lostisbackantieltä.



Kuva 5. C&J Service kuvan keskellä.

Yhtyneiden hitsaajien halli sijaitsee rautatien vieressä suunnittelualueen itäosassa. Metallialan yrityksellä on noin kaksi työntekijää.



Kuva 6. Yhtyneet hitsaajat kuvassa taka-alalla rautatien vieressä, ORS taka-alalla Uuden Pännäistentien vieressä ja Solving kuvassa etualalla.

Kortteli 50

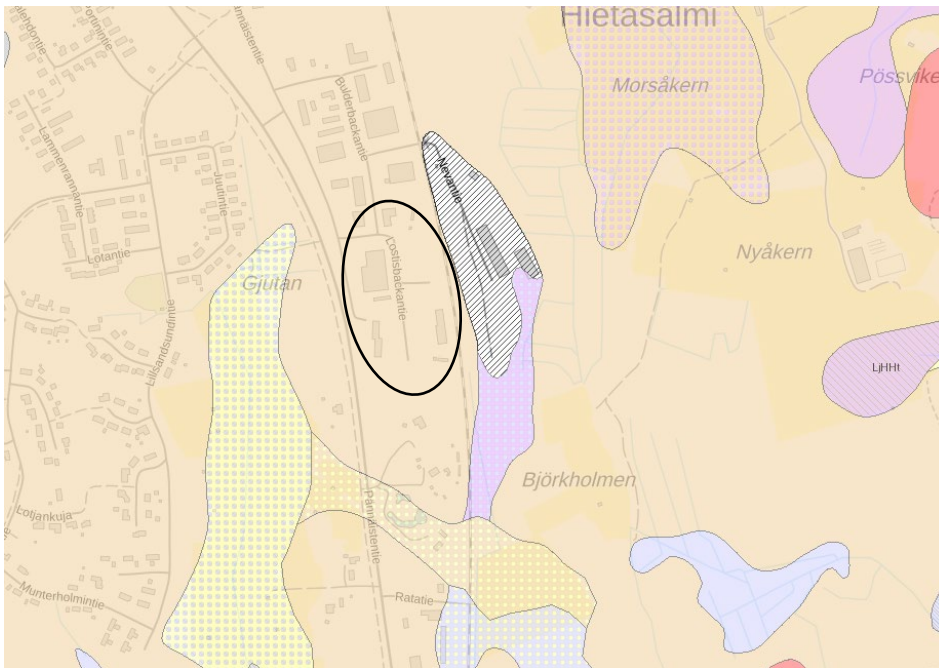
Solvingin toiminta koostuu ilmatyynyihin tai pyöriin perustuvista raskaiden kuormien siirtojärjestelmistä. Solvingilla on noin 62 työntekijää toimistolla ja noin 24 tuotannossa.

ORS toimii yhdellä tontilla ja yhdessä Solvingilta vuokratussa rakennuksessa. Se on LVI-alan yritys, jolla on noin neljä työntekijää toimistolla ja noin 15 kentällä. Kentällä työskentelevistä puolet käy toimistolla päiväsaikaan.

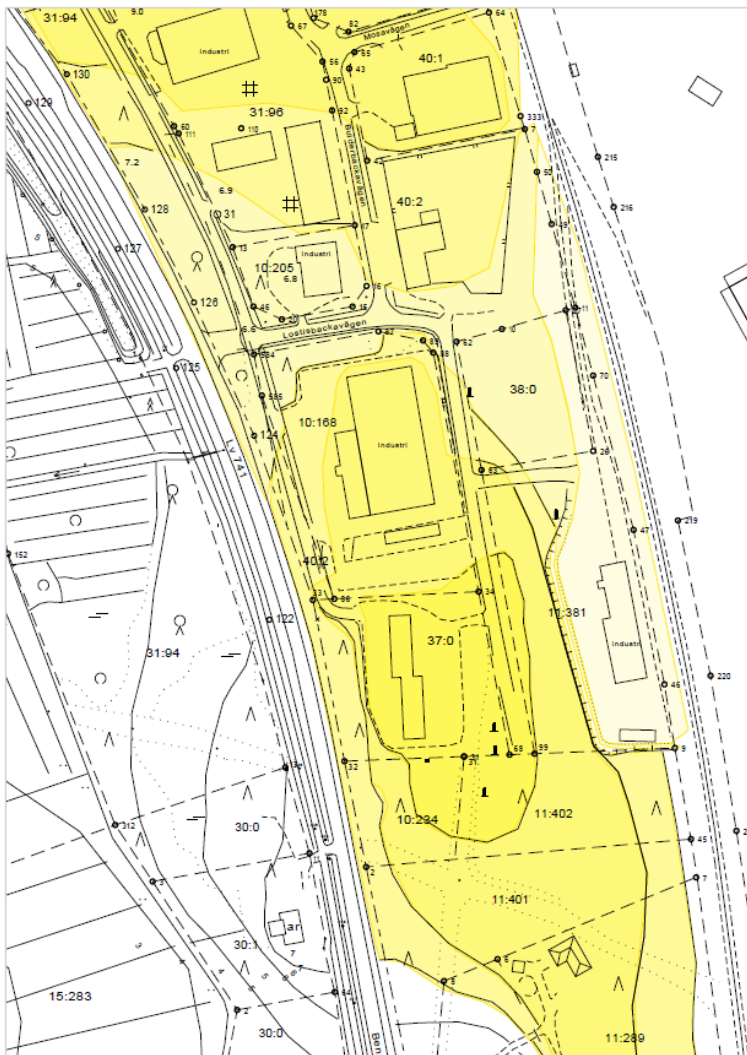
Työntekijöiden määrän arvioidaan olevan koko suunnittelualueella noin 130, kun asemakaava on toteutettu.

3.3 TOPOGRAFIA JA MAAPERÄ

Suunnittelualueen maaperä on hiekkamoreenia, osoitettu beigellä GTK:n kartassa (Maankamara). Korttelin korkeimmat alueet ovat suunnittelualueen keskellä. Maasto viettää jyrkästi kohti Yhtyneiden hitsaajien tonttia ja rautatietä. Korkeimman alueen (ORS:n tontti) ja matalimman alueen (Yhtyneiden hitsaajien tontti) välinen ero on noin 4,5 m.



Kuva 7. Ote Maankamarasta, GTK.

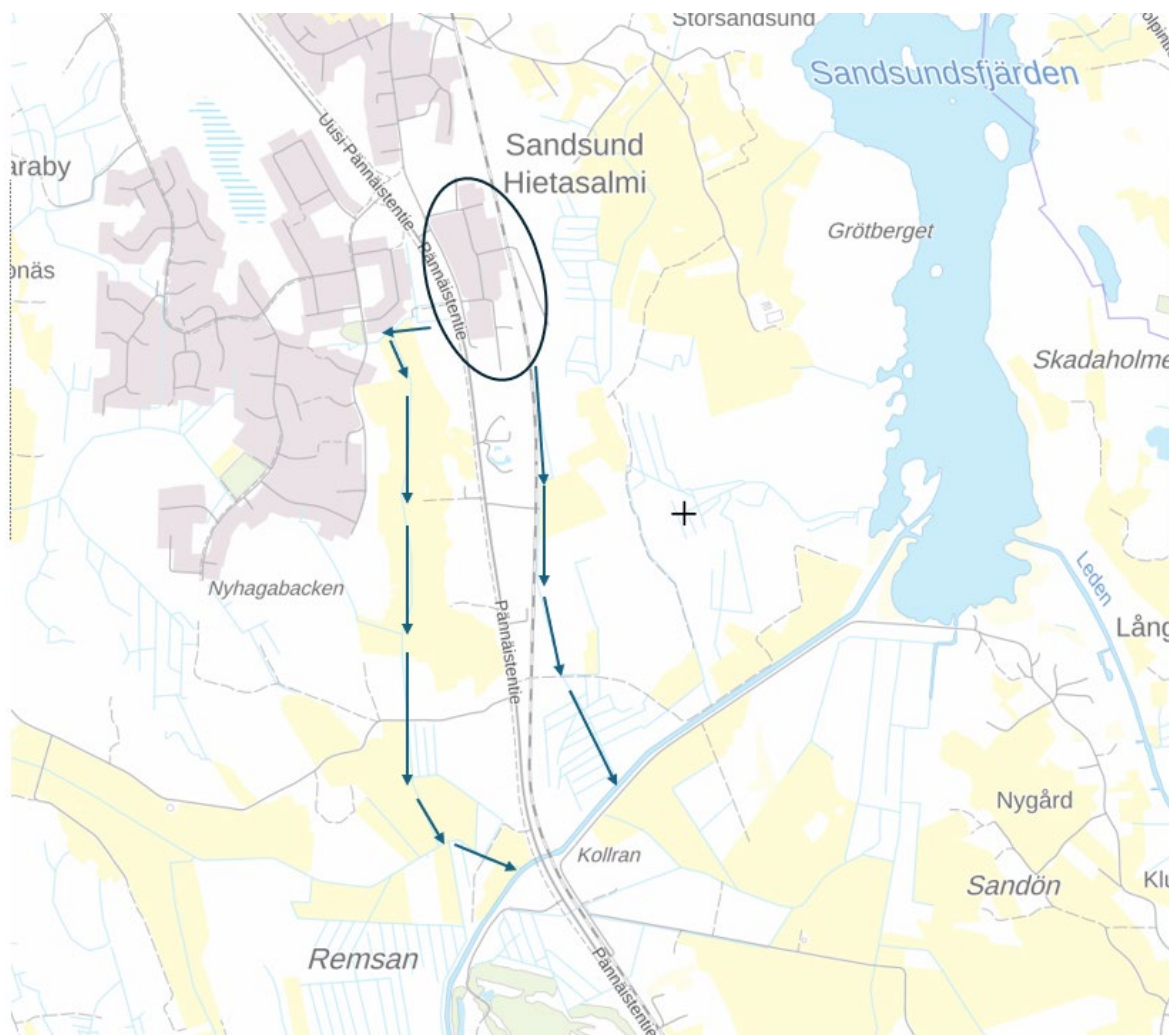


Kuva 8. Alueen korkeussuhteet. Tummempi keltainen tarkoittaa suurempaa korkeutta.

3.4 HULEVEDEN KÄSITTELY

Suurimmalta osalta suunnittelualueetta hulevesi johdetaan avo-ojien kautta Pännäistentien ali ja edelleen avoimen ojaverkoston kautta etelään kohti Kovjokea. Suunnittelualueen itäosassa hulevesi johdetaan itään rautatien ali avo-ojaan. Sieltä hulevesi johdetaan edelleen etelään kohti Kovjokea.

Tarkoituksena on, että kunta laatii huleveden käsittelysuunnitelman Sandsundin itäosalle.

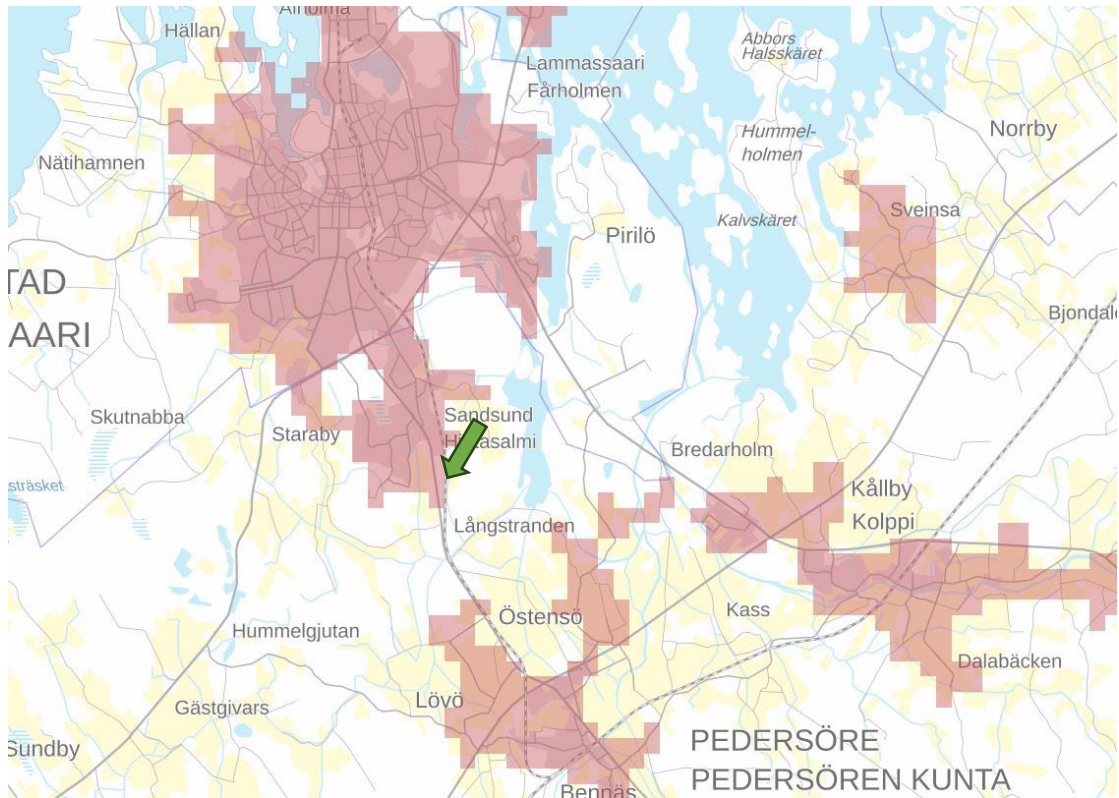


Kuva 9. Kartta valuma-alueesta.

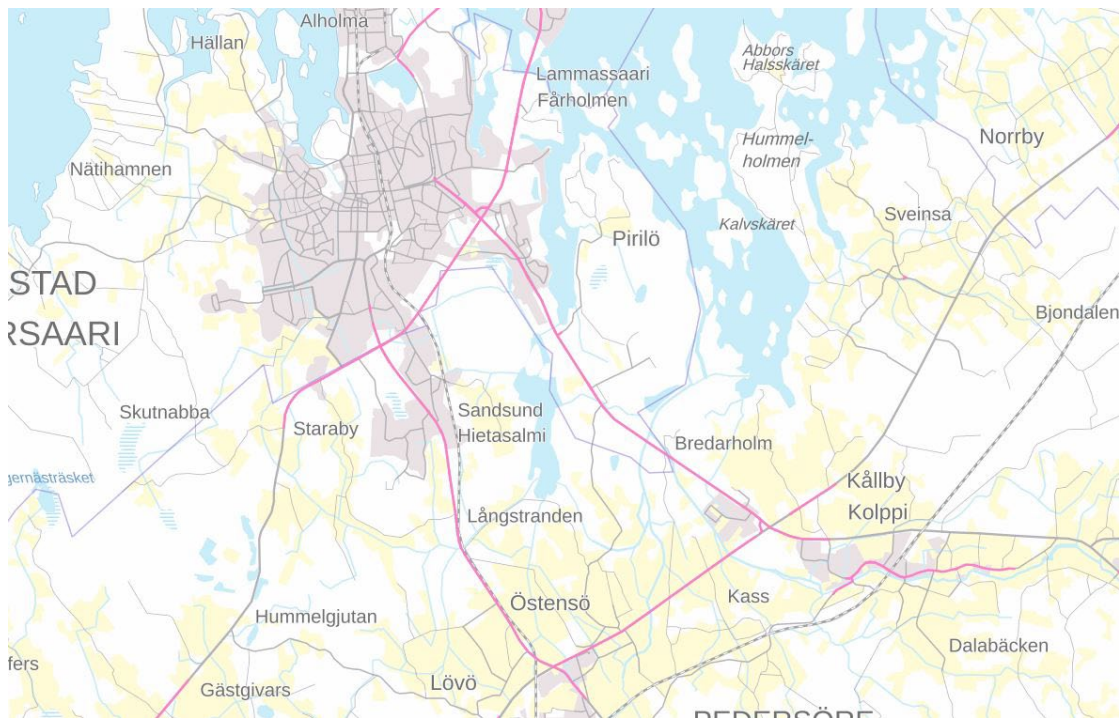
3.5 LIIKENNE

Liikenne kulkee suunnittelualueelle Uudelta Pännäistentieltä Pännäistentien kautta Bulderbackantielle. Liikennemääriä ei ole selvitetty. Väyläviraston mukaan keskimääräinen vuorokausiliikenne Uudella Pännäistentiellä on 5 186 ajoneuvoa Pännäistentien liittymän molemmilla puolilla. Raskaiden ajoneuvojen määrä samassa paikassa on 294 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Alueelle pääsee hyvin pyörällä tai kävellen valtion kevyen liikenteen väyliä pitkin. Paikallinen kevyen liikenteen verkko on myös hyvin rakennettu.



Kuva 10. Asemakaava-alue on luokiteltu taajama-alueeksi (punainen) © Paikkatietoikkuna.



Kuva 11. Valtion tiet ja kevyen liikenteen väylät on osoitettu vaaleanpunaisella © Paikkatietoikkuna.

3.6 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai muinaismuistoja.

3.7 MAANOMISTUSOLOSUHTEET

Suunnittelualue on sekä kunnan että yksityisessä omistuksessa.



Kuva 12. Kunnan omistama maa keltaisella.

4 Suunnittelutilanne

4.1 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

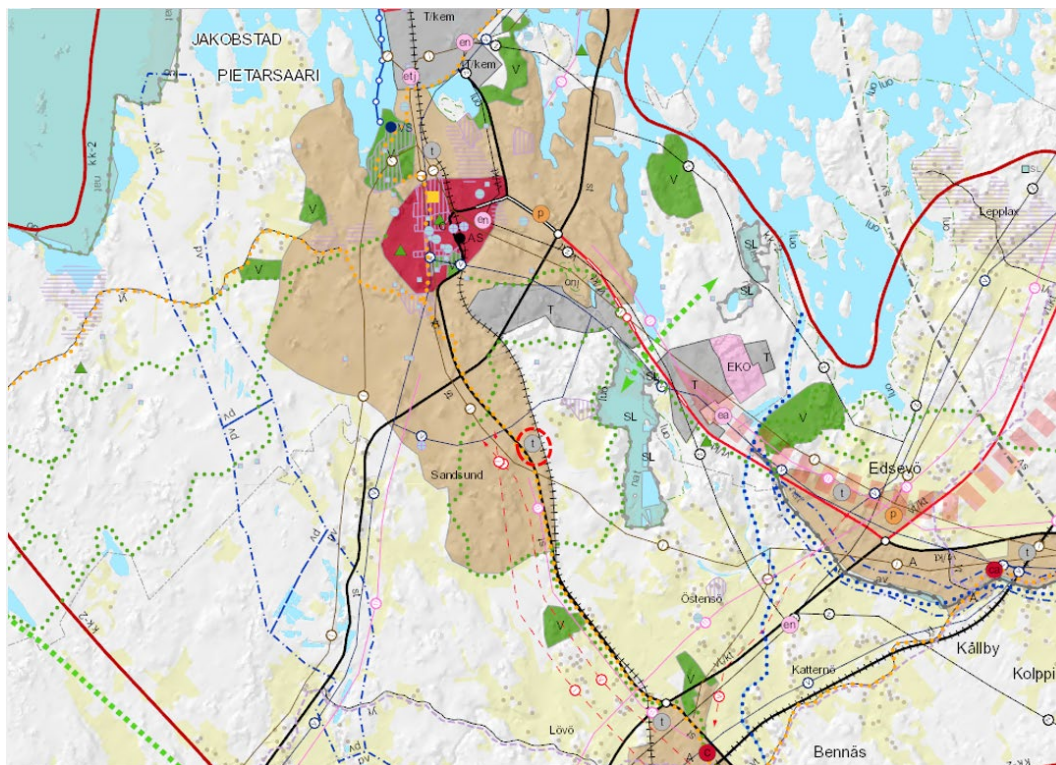
Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on asiasisällön perusteella jaoteltu seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

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

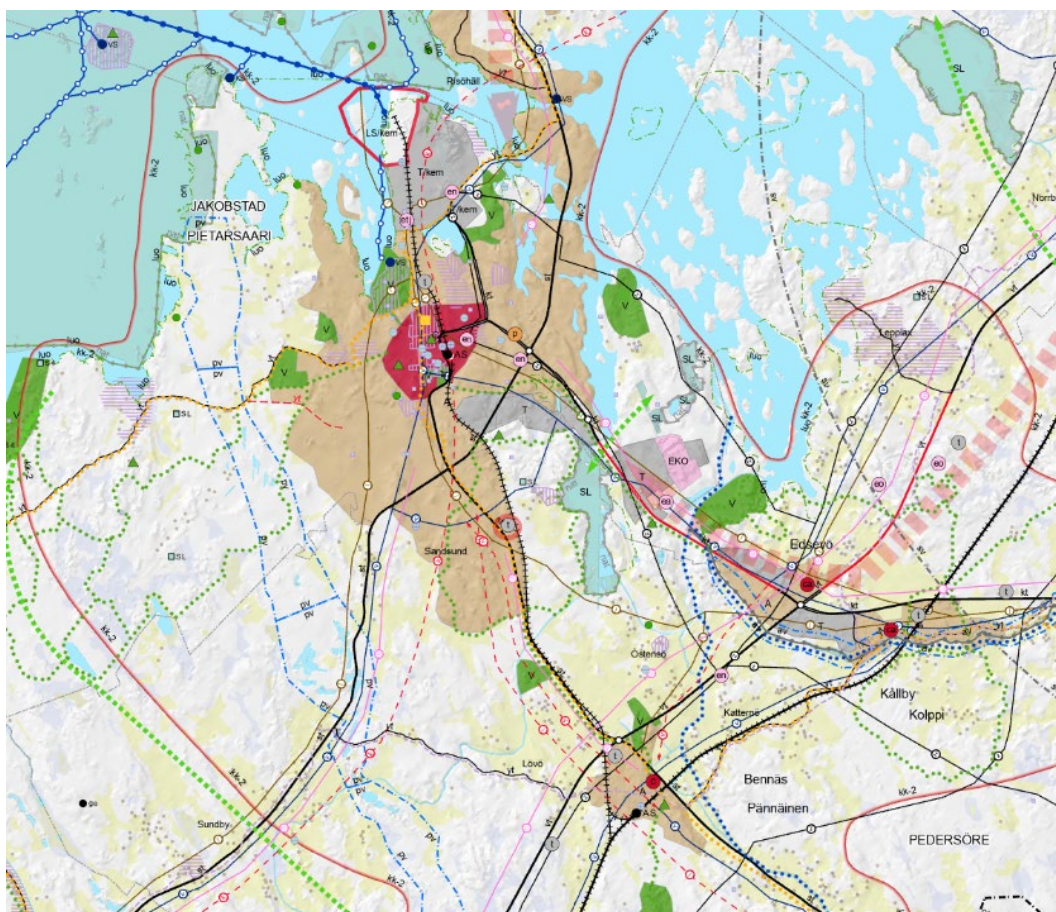
4.2 POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA 2040 JA 2050

Pohjanmaan rannikkoseutua koskee Pohjanmaan maakuntakaava 2040 (hyväksytty 15.6.2020). Kaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa. Maakuntakaavan tarkoituksena on määrittellä alueidenkäyttö ja yhdyskuntarakentamisen perusteet sekä osoittaa aluevarauksia, joita tarvitaan kansallisten ja maakunnallisten tavoitteiden tai useampaa kuin yhtä kuntaa koskevan maankäytön toteuttamiseen.

Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 tarkistus on aloitettu, ja maakuntakaavan 2050 ehdotus oli nähtävillä 23.9.–25.10.2024. Ehdotus ei eroa voimassa olevasta maakuntakaavasta kyseessä olevan alueen osalta.



Kuva 13. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella ympyrällä.



Kuva 14. Ote Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 ehdotuksesta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella ympyrällä.

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.

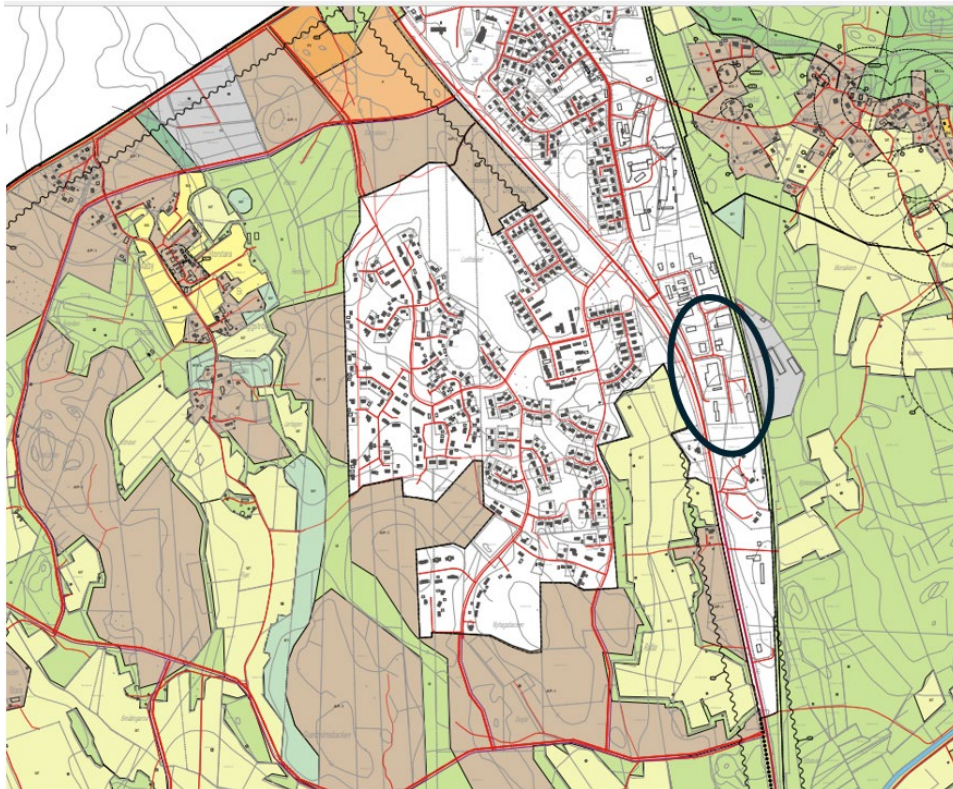
Asemakaava-alue sisältyy taajamatoimintojen alueeseen (A), johon kuuluu Pietarsaaren keskusta ympäristöineen. Alue tulee asemakaavoittaa ensisijaisesti asumiselle, palveluille ja työpaikoille.

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.

Asemakaavamuutos ei ole maakuntakaavan tavoitteiden tai kehittämisperiaatteiden vastainen.

4.3 YLEISKAAVA

Alueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaava, joka on oikeusvaikutukseton. Osayleiskaavassa ei ole otettu kantaa asemakaavoitettujen alueiden maankäyttöön. Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta.

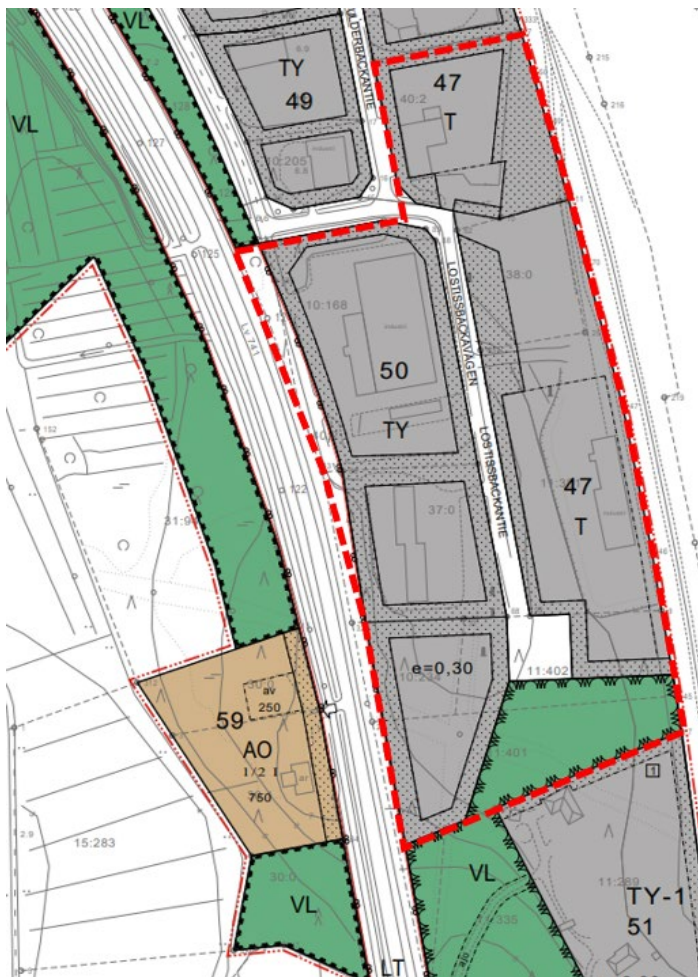


Kuva 15. Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta (oikeusvaikutukseton). Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti mustalla.

4.4 VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

Asemakaava-alueella on voimassa olevia asemakaavoja, jotka on hyväksytty 1982, 1983 ja 2006.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan lähes 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 $e=0,30$. Kortteliin 47 ei ole osoitettu rakennusoikeutta, mikä tarkoittaa, että rakennusjärjestyksellä on ohjattu rakennusoikeutta. Pieni alue suunnittelualan kaakkoiskulmassa on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).



Kuva 16. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

4.5 RAKENNUSJÄRJESTYS

Pedersören kunnanvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 29.1.2018. Rakennusjärjestyksen tarkistamisesta on tehty päätös. Rakennusjärjestyksen tarkistus aloitetaan vuoden 2025 alussa.

4.6 POHJAKARTTA

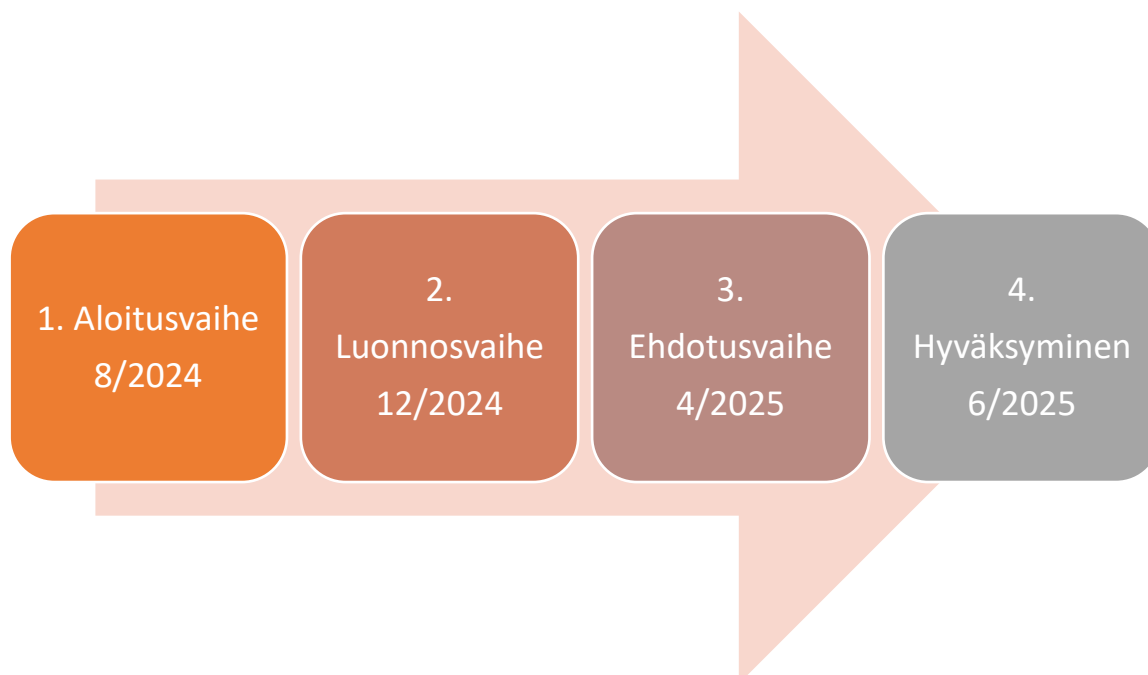
Kunta ylläpitää ajantasaista pohjakarttaa alueesta.

5 Kaavoituksen vaiheet

Kaavoitusprosessiin kuuluu neljä päävaihetta.

1. **Aloituskvaihe.** 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. **Ehdotuskvaihe.** 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. Hyväksymispäätös lähetetään tiedoksi asianosaisille ja niille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai lausunnon, jos he ovat sitä pyytäneet. Valtuuston päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen. Kaavan saatua lainvoiman, siitä tiedotetaan paikallislehdissä.

5.1 AIKATAULU



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

Kaavoitukseen osallisiksi on 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
- Pedersöre Lämpö

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.

5.2.1 Vireilletulo

Kunnanhallitus teki kaavoituspäätöksen 26.8.2024.

Kaavoituksen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisesta kuulutettiin 28.8.2024 paikallislehdissä (ÖT ja Pietarsaaren Sanomat).

5.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

OAS oli nähtävillä 28.8.–11.9.2024. Yleisöllä oli mahdollisuus kommentoida OAS:ää. Luonnos laadittiin olemassa olevien selvitysten ja tavoitteiden perusteella. Kaavaluonnos oli nähtävillä ____.2024. Asianomaisilta viranomaisilta pyydettiin lausuntoja, ja yleisöllä oli mahdollisuus jättää huomautuksia luonnoksesta. Luonnoksesta jätettiin _____ lausuntoa ja ____ huomautusta. Kaavaehdotus oli nähtävillä ____-____.2024. Asianomaisilta viranomaisilta pyydettiin lausuntoja ja muilla asianosaisilla oli mahdollisuus jättää muistutuksia. Ehdotuksesta jätettiin __ lausuntoa ja __ muistutusta.

5.2.3 Viranomaisyhteistyö

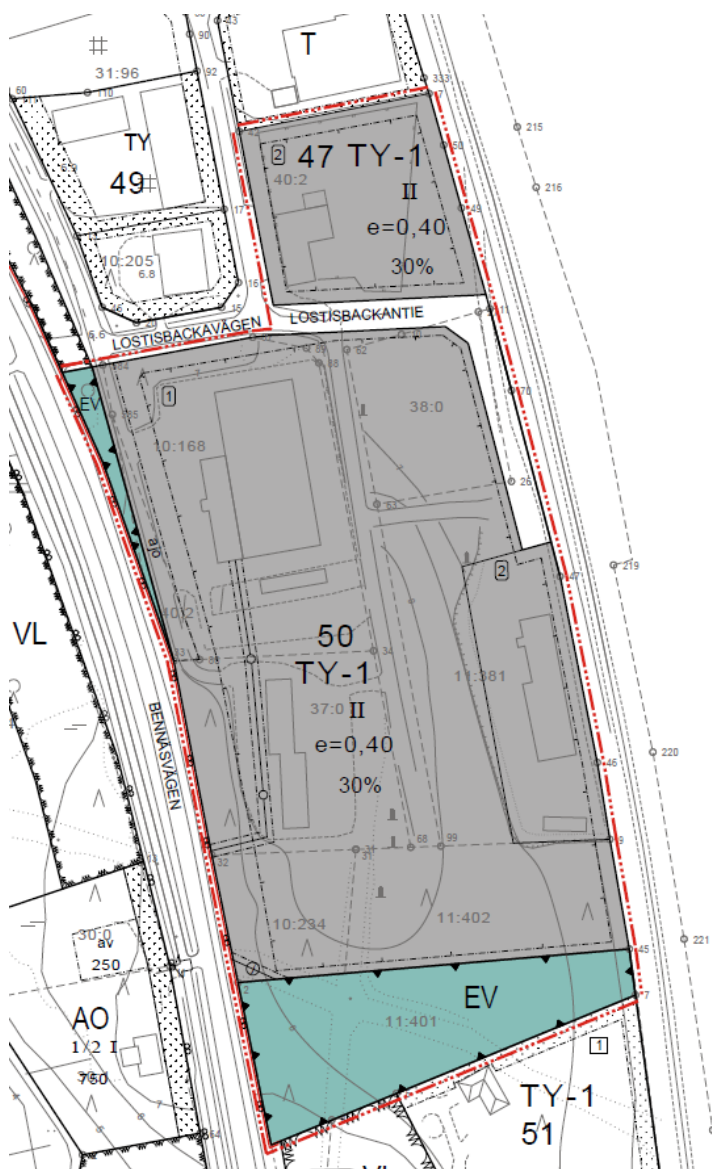
Viranomaisten kokouksia ei ole katsottu tarpeelliseksi pitää, mutta Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus ja Pohjanmaan liitto ovat saaneet tiedon kaavamuutoksesta. Tarvittaessa otetaan yhteyttä asianomaisiin viranomaisiin.

6 Asemakaavamuutoksen selostus

6.1 KAAVALUONNOS

Luonnos perustuu voimassa olevaan asemakaavaan. Korttelirakennetta on tarkistettu, jotta asemakaavan ratkaisut voidaan yhdistää uusiin tarpeisiin. Luonnos mahdollistaa voimassa olevan asemakaavan tavoin ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuustoiminnan (TY-I). Määräysten mukaan alueelle voidaan sijoittaa liiketiloja, jotka liittyvät tonttien teolliseen toimintaan. Liiketilojen osuus saa olla enintään 5 % rakennusoikeudesta. Tehokkuusluku on $e = 0,40$, ja 30 % rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentaa.

Asemakaavamuutoksella muutetaan nykyisten korttelien 47 ja 50 välille rakennettu Lostisbackantie osaksi Solvingin tonttia (tontti I korttelissa 50). Uusi katuyhteys osoitetaan Lostisbackantien jatkoksi kohti rautatieyhteyttä. Katuyhteys jatkuu rautatien viertä pitkin etelään Yhtyneiden hitsaajien tontille (tontti 2 korttelissa 50) ja Solvingin suunnitellulle pysäköintialueelle.



Kuva 17. Ote kaavaluonnoksesta.

6.2 KAAVAEHDOTUS

Kuva 18. Ote kaavaehdotuksesta.

6.3 MITOITUS

Asemakaavamuutoksella muodostetaan seuraavat tontit ja alueet.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m ²)	Kerrosalan rakennusoikeus (k-m ²)
TY-I		
VL		
EV		

6.4 ALUEVARAUKSET

Suunnittelualueella on seuraavat aluevaraukset:

7 Asemakaavan vaikutukset

7.1 VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen JA TAAJAMAKUVAAN

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna taajamakuva ei muutu paljon. Muutos tulee näkymään eniten suunnittelualueella.

7.2 VAIKUTUKSET ASUMISEEN

Asemakaavamuutoksella ei tule olemaan merkittäviä vaikutuksia asumiseen alueen läheisyydessä.

7.3 VAIKUTUKSET KULTTUURIYMPÄRISTÖÖN

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole RKY-alueita tai muita tunnettuja kulttuuriympäristöjä.

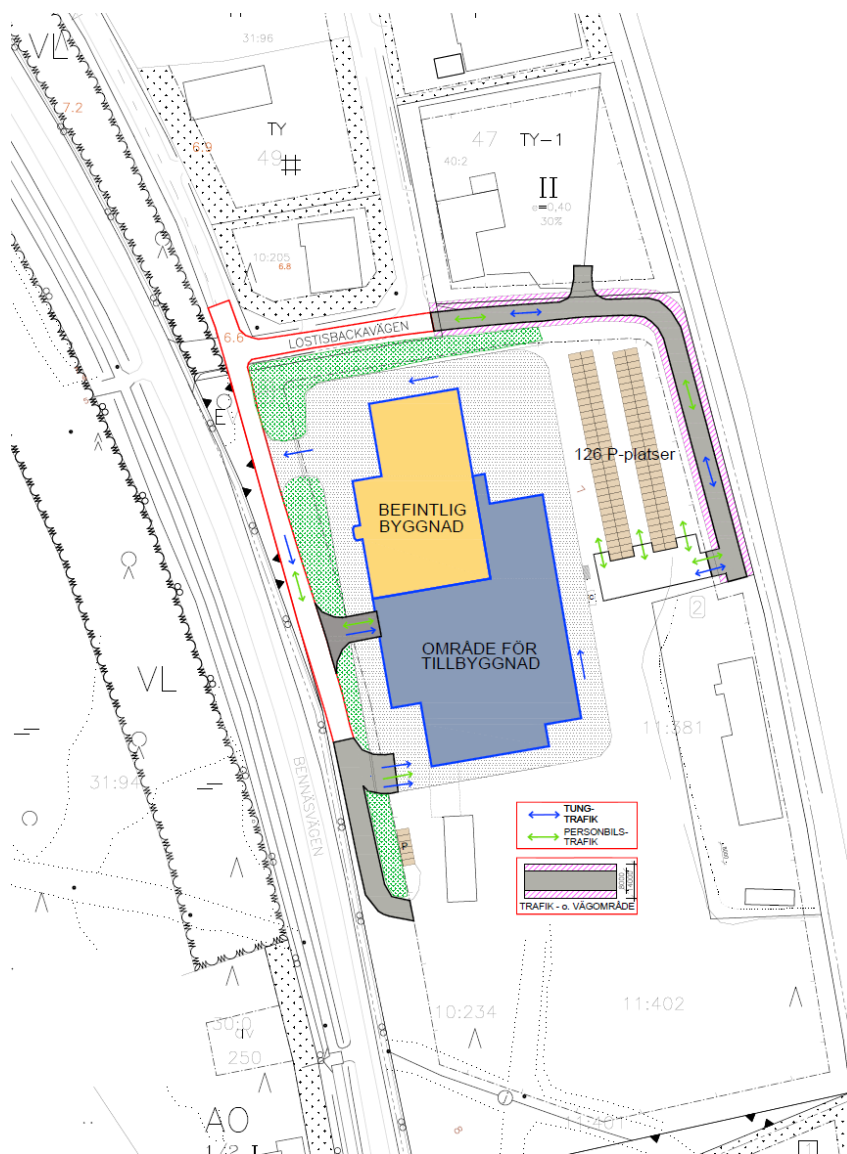
7.4 VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen

Liikenne suunnittelualueelle ja suunnittelualueelta tullaan aiempaan tapaan ohjaamaan Uudelta Pännäistentieltä Pännäistentien kautta Bulderbackantielle/Lostisbackantielle. Raskas liikenne kortteliin 50 ohjataan suunnittelualueen luoteis- ja koilliskulmista. Koilliskulma tulee toimimaan myös ajoyhteytenä Yhtyneiden hitsaajien tontille.

Solvingin nykyisellä pysäköintialueella Solvingin ja ORS:n välissä on noin 50 pysäköintipaikkaa työntekijöille. Kun Solvingin toiminta laajenee, tämä alue otetaan käyttöön lisärakennukselle. Suunnittelualueen koilliskulmaan suunnitellaan uusi pysäköintialue, jonne tulee noin 120 pysäköintipaikkaa. Vieraat pysäköivät jatkossakin pääsisäänkäynnin viereen.

Muilla korttelien 47 ja 50 tonteilla on tilaa pienemmälle määrälle pysäköintipaikkoja.

Kaikissa suunnissa on toimivia kevyen liikenteen väyliä. Suurimmalla osalla työntekijöistä on ja tulee olemaan suhteellisen pitkät työmatkat, mikä tarkoittaa, että polkupyörien pysäköintitarve ei tule lisääntymään suuressa määrin.



Kuva 19. Kartta Solvingin suunnitellusta lisärakennuksesta, pysäköintialueesta ja sisäisestä liikennevirrasta.

7.5 VAIKUTUKSET MAISEMAAN JA LUONTOON

7.5.1 Luonnonolosuhteet, luonnonsuojelu ja luonnon monimuotoisuus

Alueella ei ole tunnettuja luonnonarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon.

7.5.2 Maisemakuva

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna vaikutukset maisemakuvaan eivät muutu merkittävästi.

7.5.3 Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavan toteutuminen johtaa siihen, että alueen valumakuormitus kasvaa jonkin verran, jos suuria alueita rakennetaan. Kaavassa osoitetut EV-alueet voivat toimia luonnollisina huleveden johtamis- ja imeytysalueina yhdessä hulevesiputkien ja alueen ojaverkoston kanssa.

Asemakaava sisältää yleisiä määräyksiä huleveden käsittelystä. Alueen hulevedet tulee käsitellä ja tarvittaessa puhdistaa tontti- tai aluekohtaisesti ennen kuin vedet johdetaan olemassa olevaan ojaverkostoon ja/tai kunnalliseen hulevesijärjestelmään. Yleisissä määräyksissä ohjeistetaan myös, että rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma. Tämän lisäksi kaavassa on annettu

määräyksiä, jotka edistävät hulevesien käsittelyä materiaalivalinnoilla ja kasvillisuuden istuttamisella/säilyttämisellä.

Kun otetaan huomioon huleveden käsittelyä koskevat yleiset määräykset, asemakaavamuutos ei tule aiheuttamaan enempää negatiivisia vaikutuksia kuin voimassa oleva asemakaava. Tilanne sitä vastoin paranee.

8 Asemakaavan toteutus

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään kesällä 2025. Kun asemakaava on saanut lainvoiman, kunta ja alueen yrittäjät vastaavat kaavan toteuttamisesta.

Pedersöre 11.12.2024

Anna-Karin Pensar, kaavoituspäällikkö

Jessica Sjöblom, kaavoittaja