



Sandsundin asemakaavan muutos

KORTTELIT 31 JA 46



PEDERSÖRE

TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan uusi liittymä kortteliin ja uusi yhteinen pysäköintialue. Samalla selvitetään mahdollisuutta lisätä tonttien rakennusoikeutta.

Anna-Karin Pensar

Sisällys

Selostus.....	3
1 Perus- ja tunnistetiedot.....	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Suunnittelualueen sijainti.....	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	5
2 Yhteenvedo.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaavan toteutus.....	5
3 Lähtökohdat.....	5
3.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.1 Nykyinen toiminta alueella.....	6
3.1.2 Topografia ja maaperä.....	8
3.1.3 Huleveden käsittely.....	9
3.1.4 Liikenne.....	9
3.1.5 Rakennettu ympäristö ja muinaismuistot.....	10
3.1.6 Maanomistusolosuhteet.....	10
4 Suunnittelutilanne.....	11
4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	11
4.2 Pohjanmaan maakuntakaava 2040 & 2050.....	11
4.3 Yleiskaava.....	13
4.4 Voimassa oleva asemakaava.....	13
4.5 Rakennusjärjestys.....	14
4.6 Pohjakartta.....	14
5 Kaavoituksen vaiheet.....	15
5.1 Aikataulu.....	15
5.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
6 Asemakaavamuutoksen selostus.....	16
6.1 Kaavaluonnos.....	16
6.2 Kaavaehdotus.....	17
6.3 Mitoitus.....	18
6.4 Aluevaraukset.....	19
7 Asemakaavan vaikutukset.....	19
7.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan.....	19
7.2 Vaikutukset asumiseen.....	19

7.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön	19
7.4 Liikenteelliset vaikutukset.....	19
7.5 Vaikutukset maisemaan ja luontoon.....	21
7.5.1 Luonnonolosuhteet, luonnonsuojelu ja luonnon monimuotoisuus.....	21
7.5.2 Maisemakuva	21
7.5.3 Vesistöt ja vesitalous.....	21
8 Asemakaavan toteutus.....	21

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.

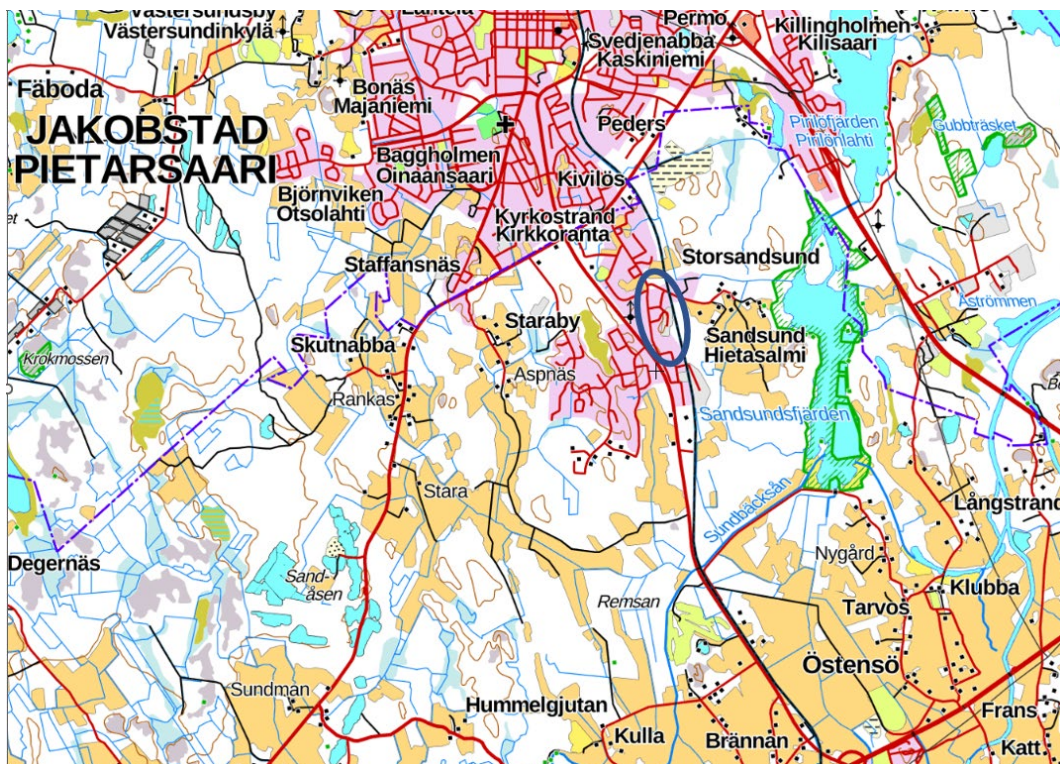
I Perus- ja tunnistetiedot

I.1 TUNNISTETIEDOT

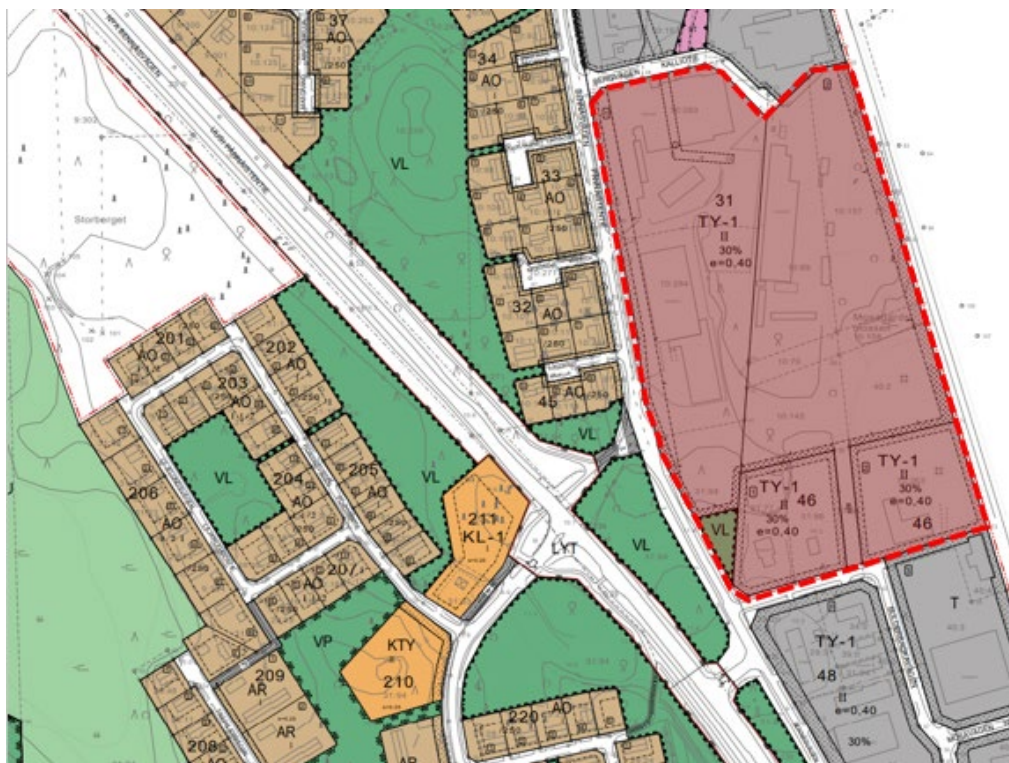
Asemakaavan tunnus:	599406202202
Suunnittelualue:	Sandsundin asemakaava, korttelit 31 ja 46
Asemakaavamuutoksen nimi:	Sandsundin asemakaavan muutos, korttelit 31 ja 46
Yhteystiedot:	Anna-Karin Pensar, kaavoittaja Pedersören kunta puh. 044 755 7619 s-posti: anna-karin.pensar@pedersore.fi planlaggaren@pedersore.fi
Kaavan hyväksyminen:	KH: __.__.____ § __ KV: __.__.____ § __

I.2 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee noin 9 km pohjoiseen kunnan hallinnollisesta keskuksistä Pännäisistä ja vajaat 1 km etelään Pietarsaaren kaupungin rajasta.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Suunnittelualueen likimääräinen raja.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi on Sandsundin asemakaavan muutos, korttelit 31 ja 46. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa kaduksi yhteys, joka voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu ajoyhteydeksi (ajo). Kadun on tarkoitus toimia sisäänajotienä kortteliin etelästä Bulderbackantieltä sekä korttelin yhteiselle pysäköintialueelle, joka suunnitellaan uuden kadun yhteyteen. Uusi yhteinen pysäköintialue mahdollistaa tonttien rakennusoikeuden tarkistamisen.

2 Yhteenveto

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

10.11.2022 § 43	Kaavoitusjaosto ehdotti kunnanhallitukselle, että kaavamuutos käynnistetään.
28.11.2022 § 256	Kunnanhallituksen päätös kaavoituksen käynnistämisestä.
20.12.2022 § 53	Kaavoitusjaosto päättää asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville. OAS nähtävillä 28.12.2022-15.1.2023.
15.3.2023 § 10	Kaavoitusjaosto päättää asettaa luonnoksen nähtäville. Luonnos nähtävillä 5.4-19.4.2023.
18.12.2023 § 51	Kaavoitusjaosto päättää asettaa ehdotuksen nähtäville. Ehdotus nähtävillä __. __. __. 2024.
__ . __ . 2024 § __	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen.
__ . __ . 2024 § __	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavamuutoksen.

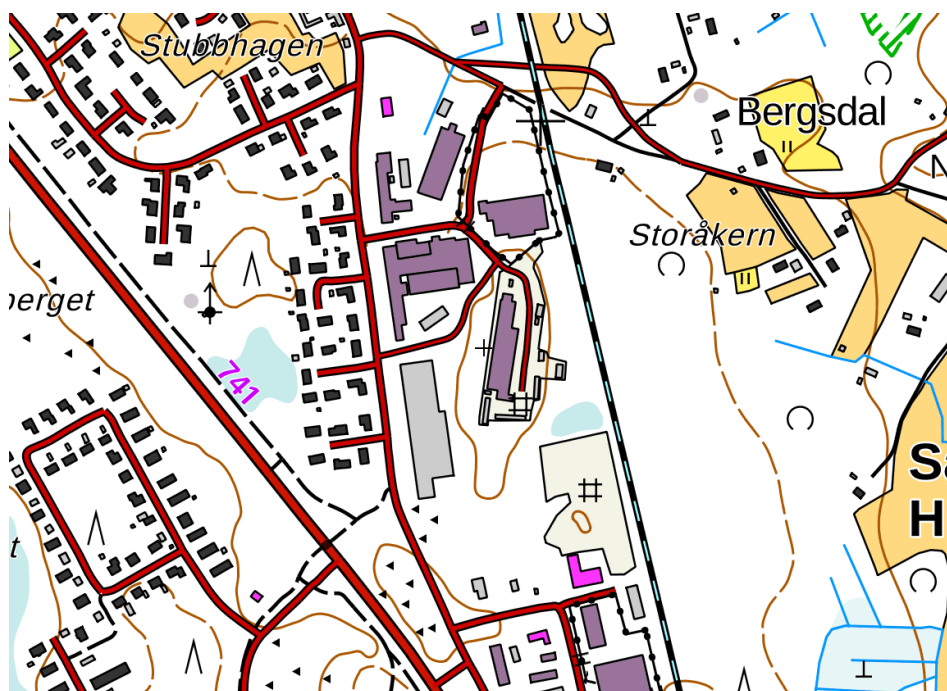
2.2 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa, kun muutos on hyväksytty kunnanvaltuustossa ja saanut lainvoiman. Vastuu asemakaavan toteuttamisesta on uuden tieyhteyden osalta kunnalla ja pysäköintialueen osalta tonttien 1, 2 ja 3 omistajilla.

3 Lähtökohdat

3.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue on noin 11 ha ja sijaitsee Pännäistentien, Bulderbackantien, Kalliotien sekä Pännäisten ja Pietarsaaren välisen tavaraliikenteen rautatieyhteyden välissä. Alue on toteutettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden teollisuusalueena. Myös suunnittelualueesta etelään ja pohjoiseen on samanlaista toimintaa. Suunnittelualueesta länteen, Uuden Pännäistentien (maantie 741) ja Pännäistentien välissä on Vanhan Sandsundin kunnallisen asuntoalueen eteläisin osa.



Kuva 3. Alueen asutus © Maanmittauslaitos.



Kuva 4. Nykyinen pääasiallinen noin 100 auton pysäköintialue sinisellä ja suunniteltu pysäköintialue vihreällä. © Maanmittauslaitos.

3.1.1 Nykyinen toiminta alueella

Suunnittelun suurimmat työnantajat ovat Herrmans Bike Components ja Nordic Lights. Nordic Lights valmistaa valoja traktoreihin ja työajoneuvoihin. Nordic Lightsilla on noin 50 toimistotyöntekijää ja noin 170 tuotantotyöntekijää.

Nordic Lightsin pohjoispuolella sijaitsee Herrmans Bike Components Ltd. Yritys valmistaa polkupyöränosia, ja sillä on noin 40 toimistotyöntekijää ja noin 100 tuotantotyöntekijää.

Sandsund Business Parkin halleja sijaitsee rautatien vieressä. Nordic Lights ja Herrmans Bike Components vuokraavat halleja. Sandsund Business Parkin tontilla on suurimmat laajennusmahdollisuudet. Alueella on näiden lisäksi kolme pienempää yritystä.

Työntekijöiden määrän arvioidaan kasvavan alueella noin 500 työntekijään, kun asemakaava on toteutettu.



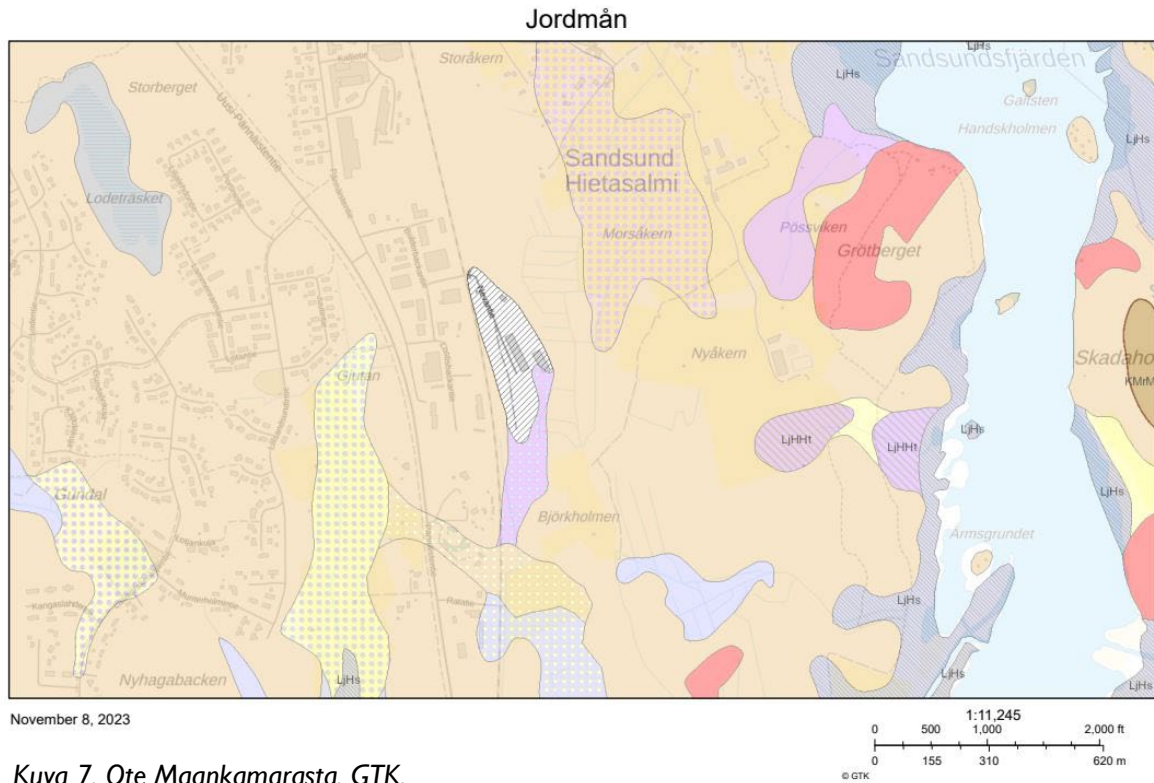
Kuva 5. Nordic Lights.



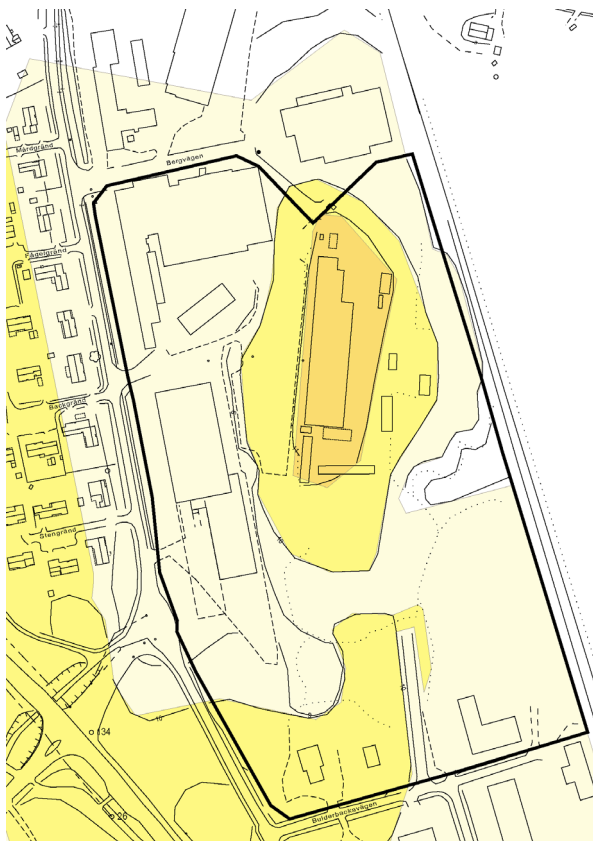
Kuva 6. Herrmans Bike Components.

3.1.2 Topografia ja maaperä

Suunnittelualueen maaperä on hiekkamoreenia, osoitettu beigellä kuvassa 7. Korttelin korkeimmat alueet ovat tontin 3 pohjoisosassa.



Kuva 7. Ote Maankamarasta, GTK.

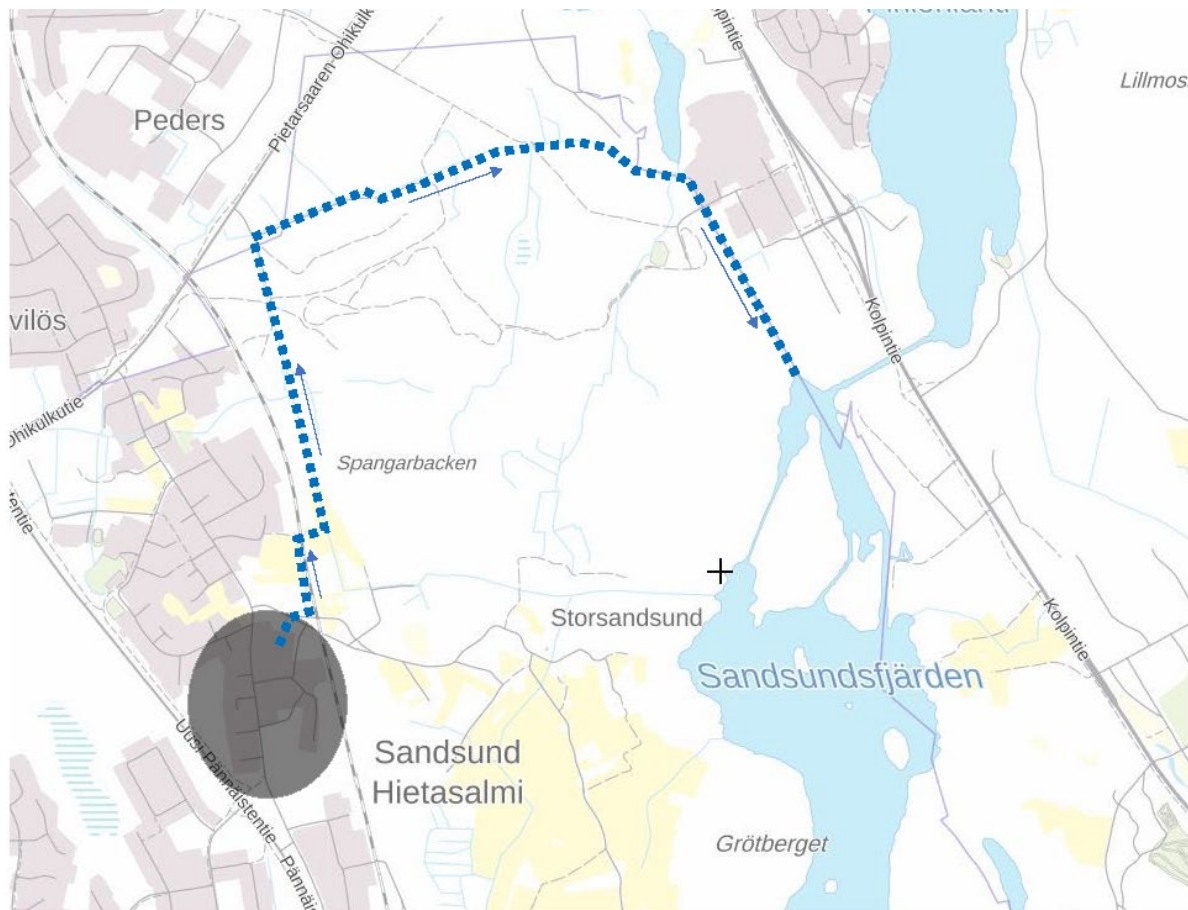


Kuva 8. Alueen korkeussuhteet. Tummempi keltainen tarkoittaa suurempaa korkeutta.

3.1.3 Huleveden käsittely

Suunnittelualueen länsiosassa on salaojaputkisto, joka johtaa huleveden alueen ojaverkostoon. Hulevesi johdetaan alueelta avo-ojia pitkin Sandsundsjärdeniin. Korkeuserojen puute Sandsundissa tekee huleveden käsittelystä haastavaa.

Tarkoituksena on, että kunta laatii huleveden käsittelysuunnitelman Sandsundin itäosalle.

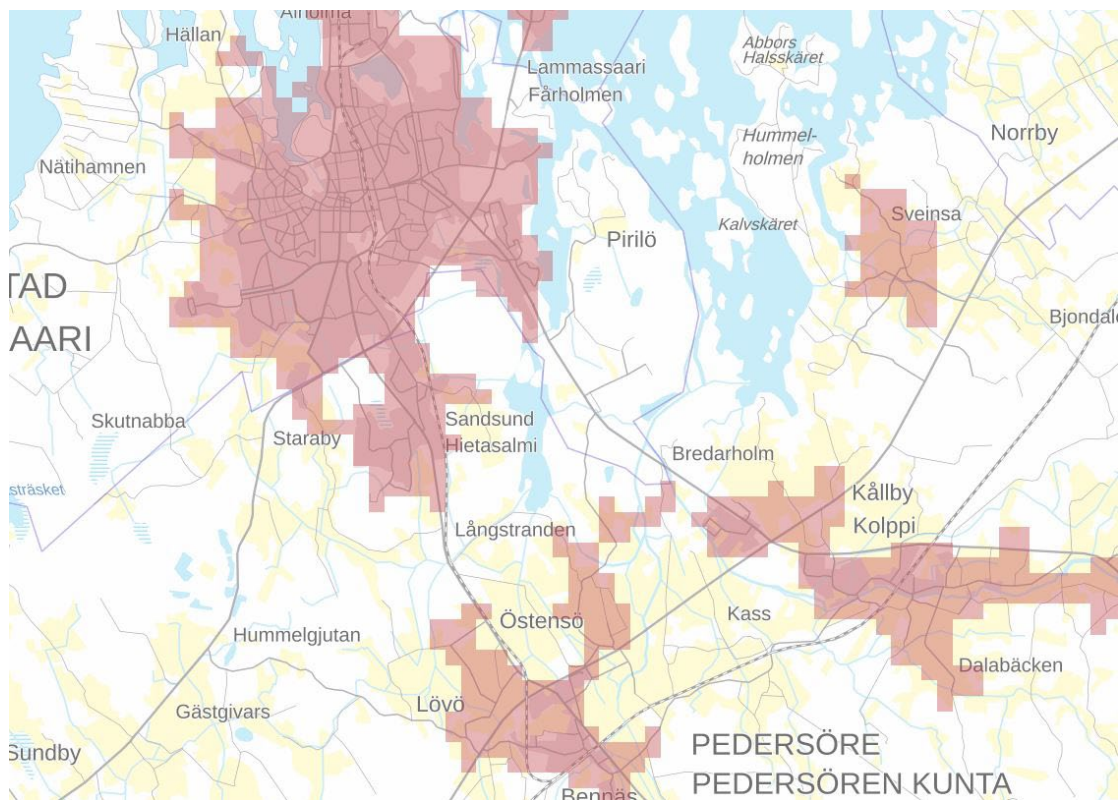


Kuva 9. Kartta valuma-alueesta.

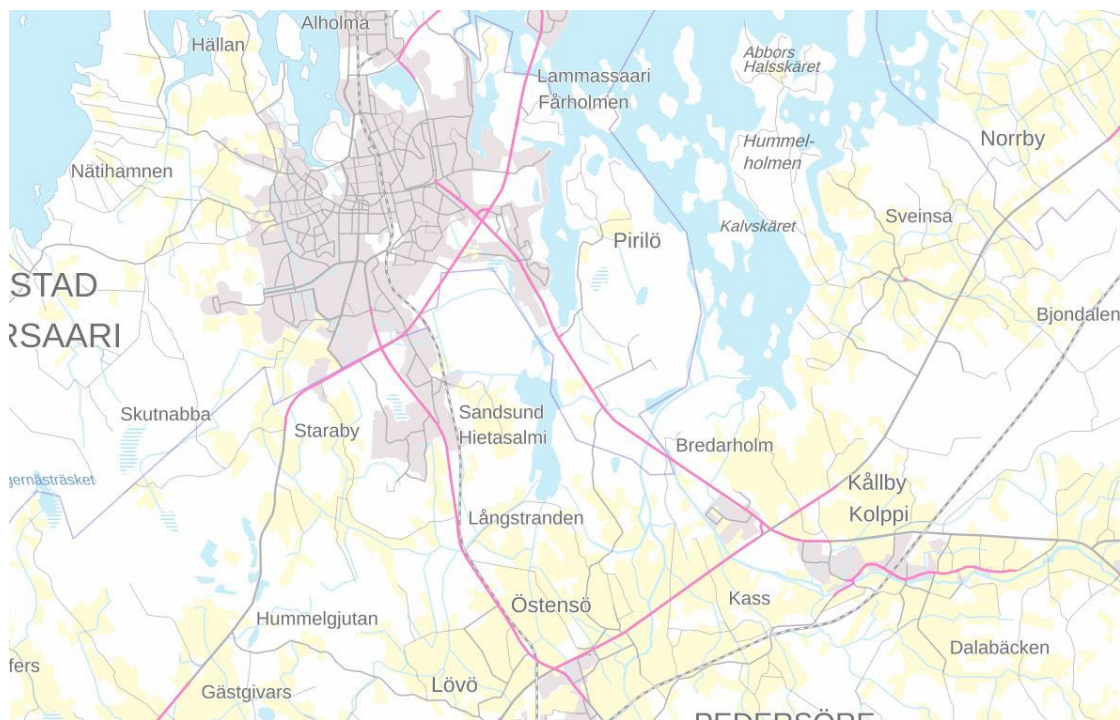
3.1.4 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Pännäistentien vieressä, joka on yksi Pedersören liikennöidyimmistä kaduista. Liikennemääriä ei ole selvitetty. Väyläviraston mukaan keskimääräinen vuorokausiliikenne Uudella Pännäistentiellä on 5 186 ajoneuvoa Pännäistentien liittymän molemmilla puolilla. Raskaiden ajoneuvojen määrä samoissa paikoissa 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).



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

3.1.5 Rakennettu ympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai muinaismuistoja.

3.1.6 Maanomistusolosuhteet

Suunnittelualue on enimmäkseen yksityisessä omistuksessa.

4 Suunnittelutilanne

4.1 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

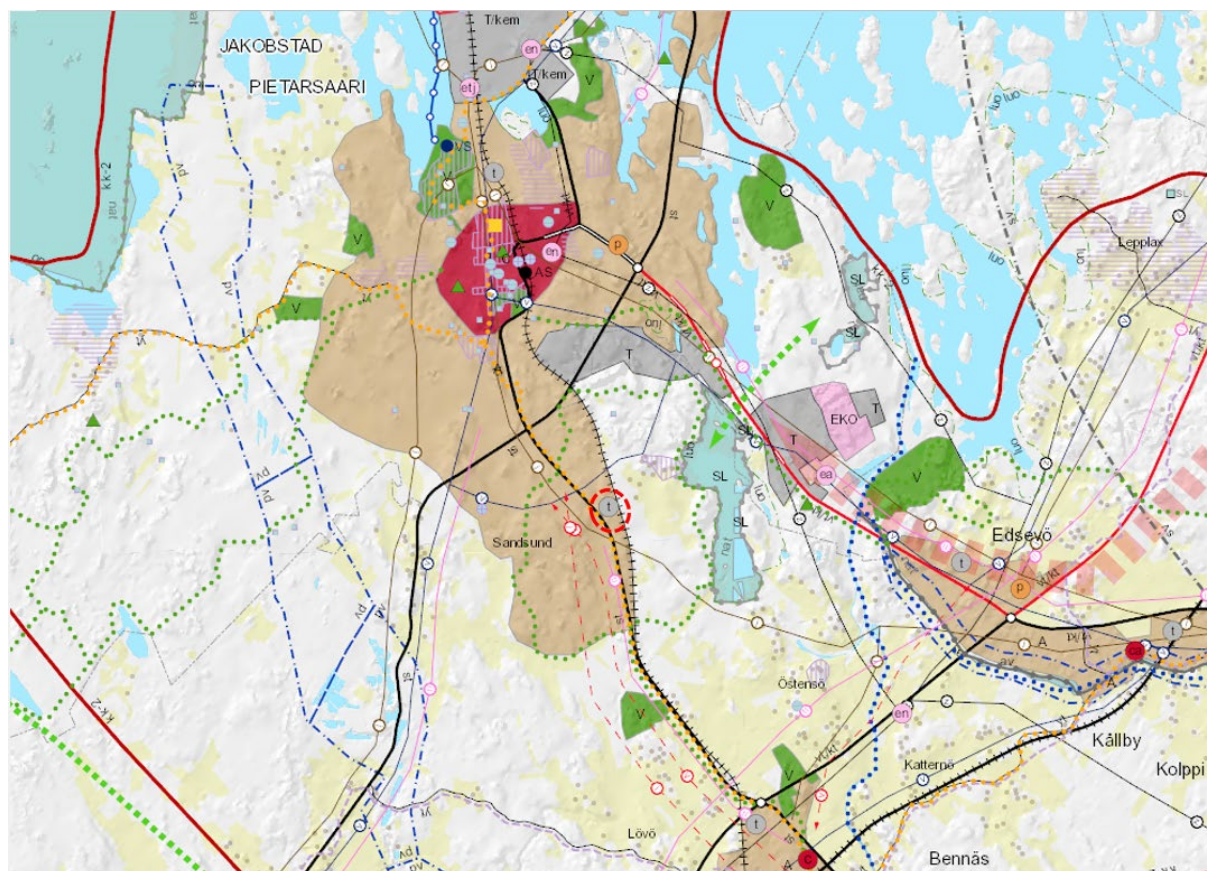
Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Tavoitteet on ryhmitelty asiasisältönsä mukaan seuraaviksi kokonaisuuksiksi:

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

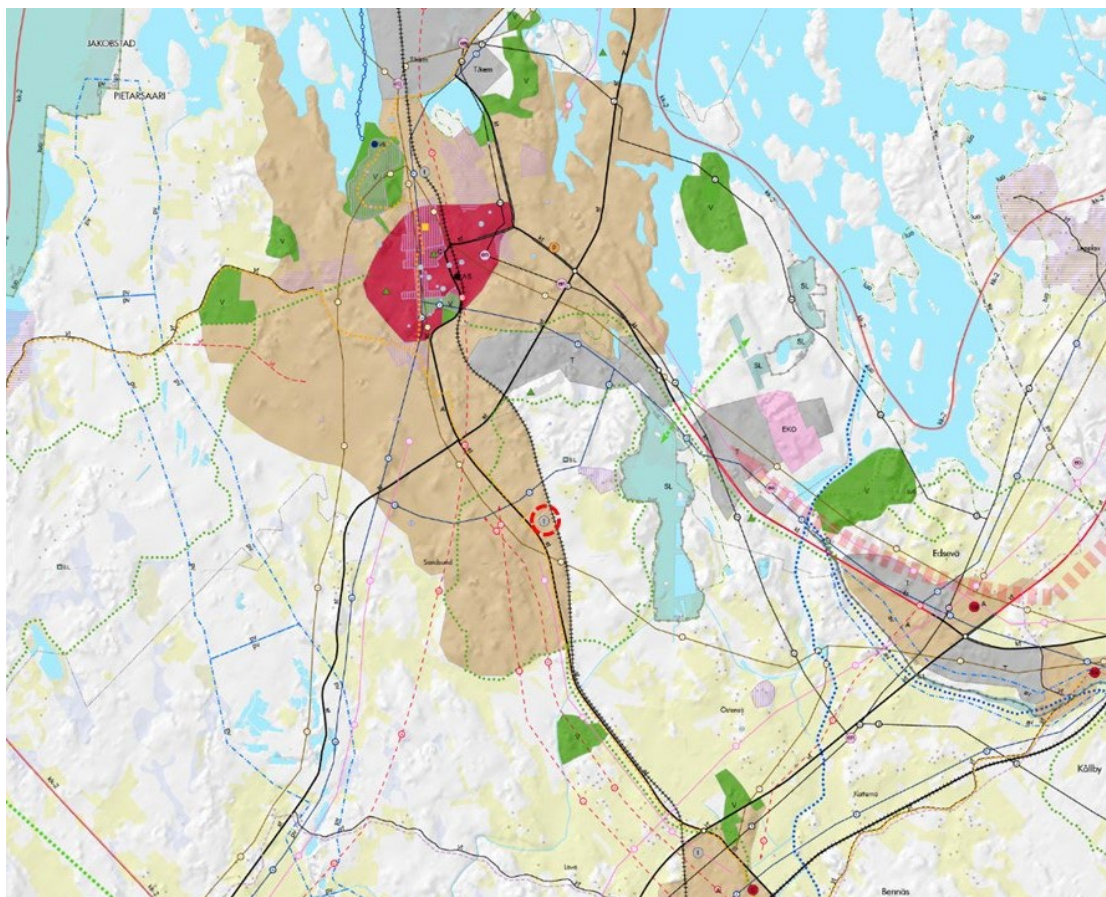
4.2 POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA 2040 & 2050

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.

Revidering av Österbottens landskapsplan 2040 har påbörjats och ett utkast för landskapsplan 2050 var framlagt till påseende 27.4–31.5.2023. Utkastet skiljer sig inte från den gällande landskapsplanen på det aktuella området.



Kuva 12. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella.



Kuva 13. Ote Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 luonnoksesta. 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 kestävyttä 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. Erytystä 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.

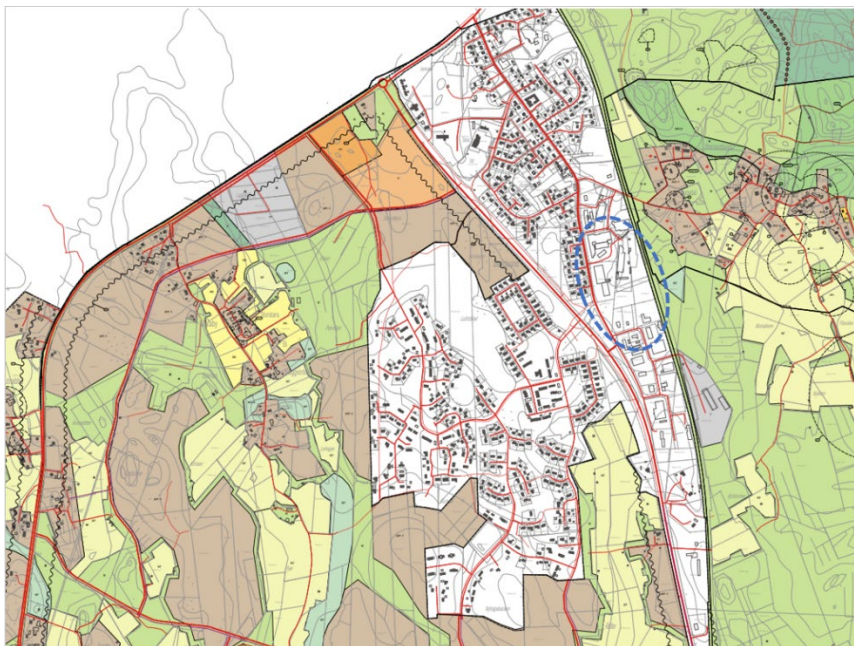
Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa teollisuus- ja varastoalueeksi (t). Tarkemmassa suunnittelussa tulee määräysten mukaan kiinnittää huomiota alueen saavutettavuuteen ja liikennejärjestelyihin sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvoihin. Taajama-alueilla tai niiden viereisillä alueilla 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 ratkaisuilla. 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 kehittämissperiaatteiden vastainen.

4.3 YLEISKAAVA

Alueella on oikeusvaikutukseton yleiskaava.

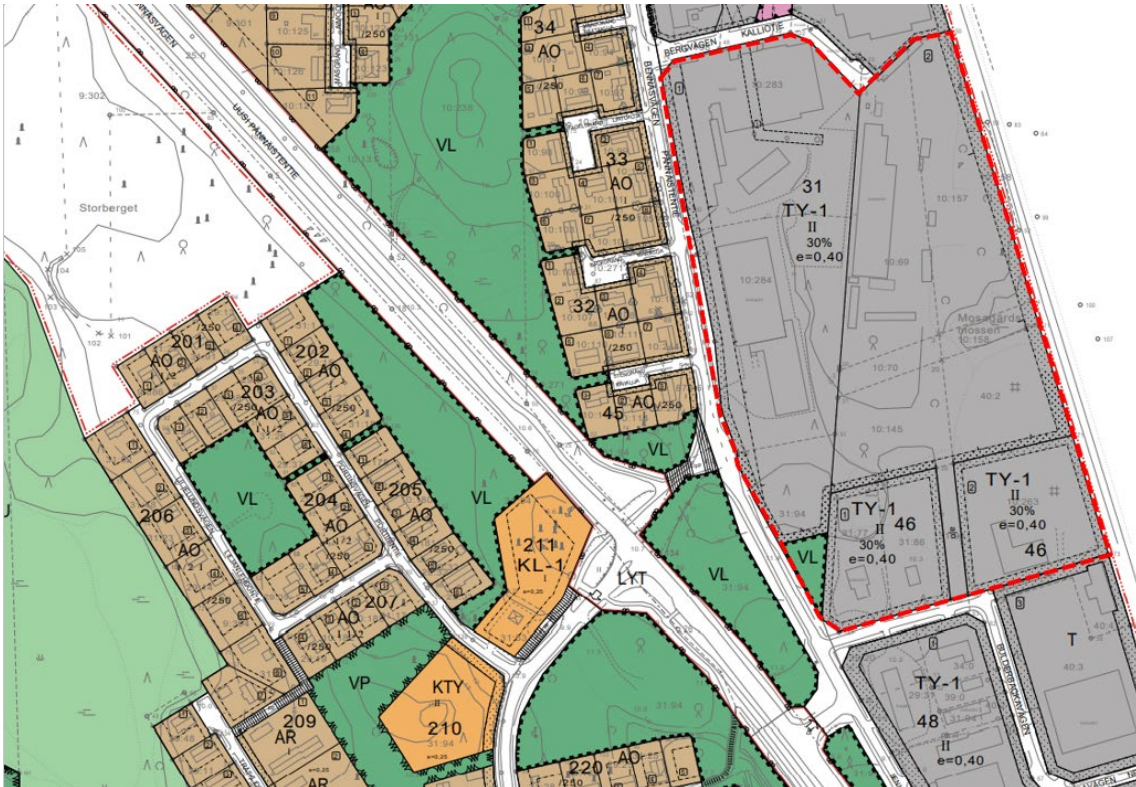


Kuva 14. Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta (oikeusvaikutukseton). Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti sinisellä.

4.4 VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

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

Voimassa olevan asemakaavan mukaan koko alue on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-1). Vain pieni alue suunnittelualueen lounaiskulmassa on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Rakennusoikeus koko korttelissa on $e = 0,40$, ja 30 % rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentaa.



Kuva 15. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

4.5 RAKENNUSJÄRJESTYS

Pedersören kunnanvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 29.1.2018.

4.6 POHJAKARTTA

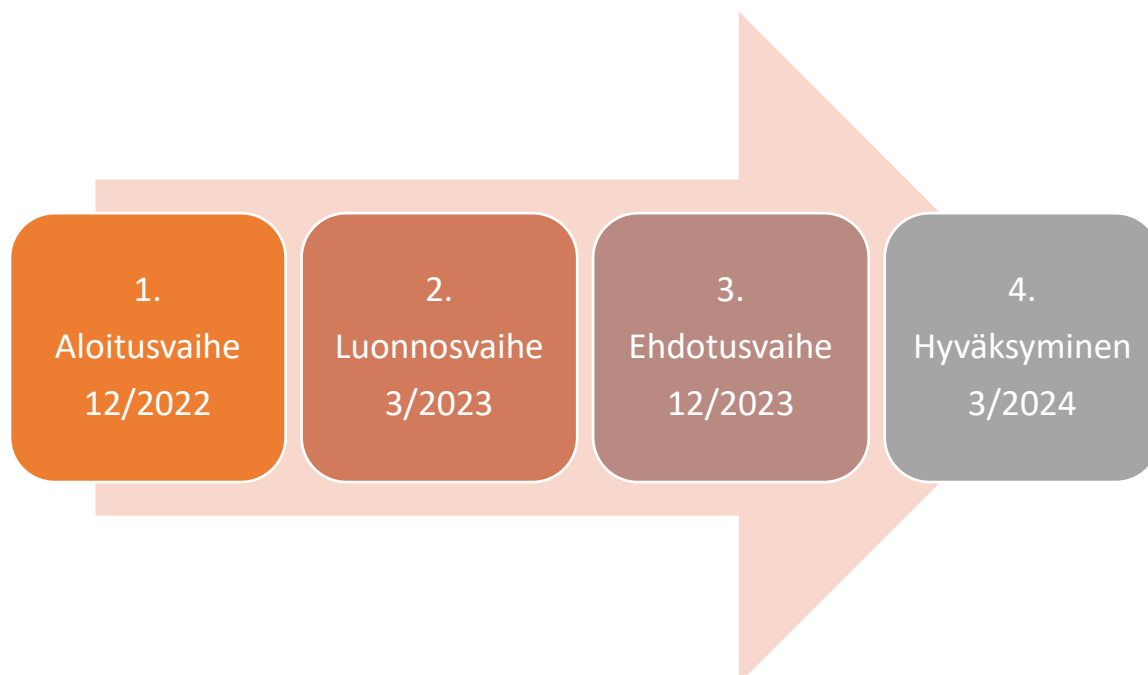
Kunta ylläpitää ajantasaista pohjakarttaa alueelta.

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. Siitä 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. Siitä 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. 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.

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).

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

6 Asemakaavamuutoksen selostus

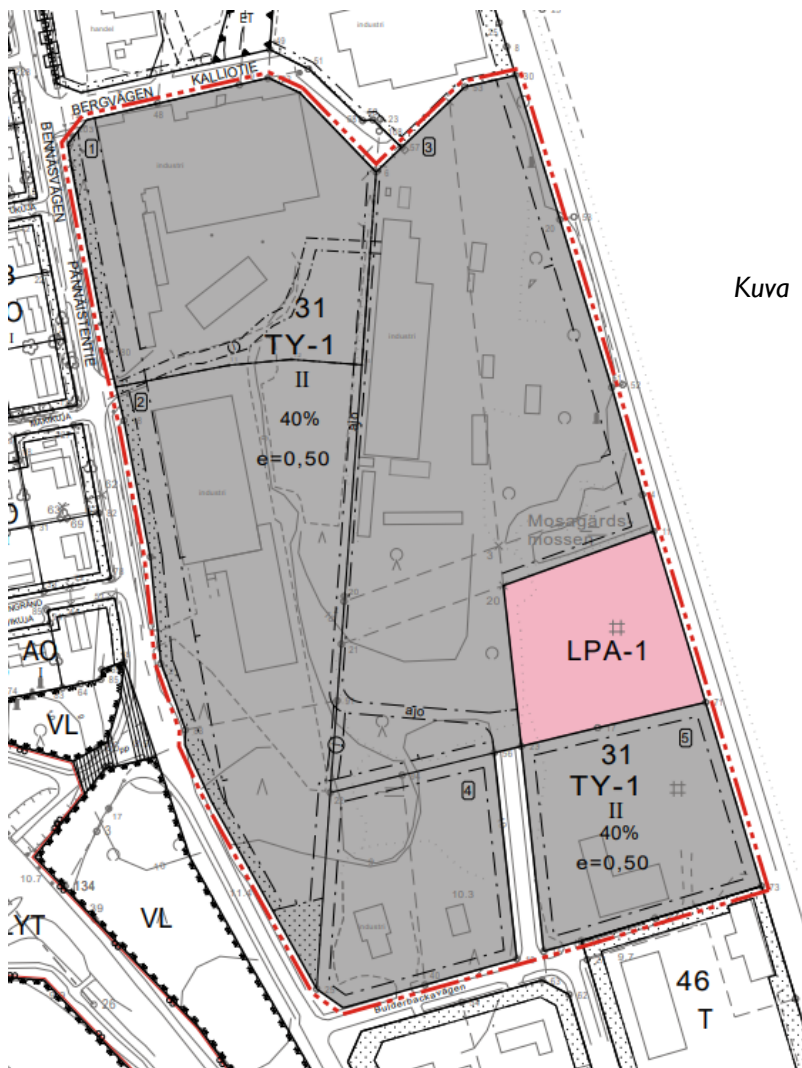
6.1 KAAVALUONNOS

Luonnos perustuu voimassa olevaan asemakaavaan. Korttelirakennetta on tarkistettu, jotta voimassa olevan asemakaavan ratkaisut voidaan yhdistää uusiin tarpeisiin. Luonnos mahdollistaa voimassa olevan asemakaavan tavoin ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuustoiminnan (TY-1). Määräysten mukaan alueelle voidaan sijoittaa liiketiloja, jotka liittyvät tonttien teolliseen toimintaan. Liiketilojen osuus saa olla enintään 5 % rakennusoikeudesta. Tehokkuusluku on $e = 0,50$, ja 40 % rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentaa.

Asemakaavamuutoksella osoitetaan uusi yhteinen pysäköintialue (LPA) tonteille 1, 2 ja 3. Alueelle mahtuu enintään 250 pysäköintipaikkaa.

Rakennettu katuyhteys, Bulderbackankuja osoitetaan Bulderbackantien ja tontin 3 väliin ja edelleen ajoyhteytenä (ajo) länteen tontille 2.

Tonttien 1 ja 2 väliselle tontin 3 vastaiselle tontinrajalle on osoitettu yhteinen ajoyhteys (ajo) tonteille 1, 2 ja 3.

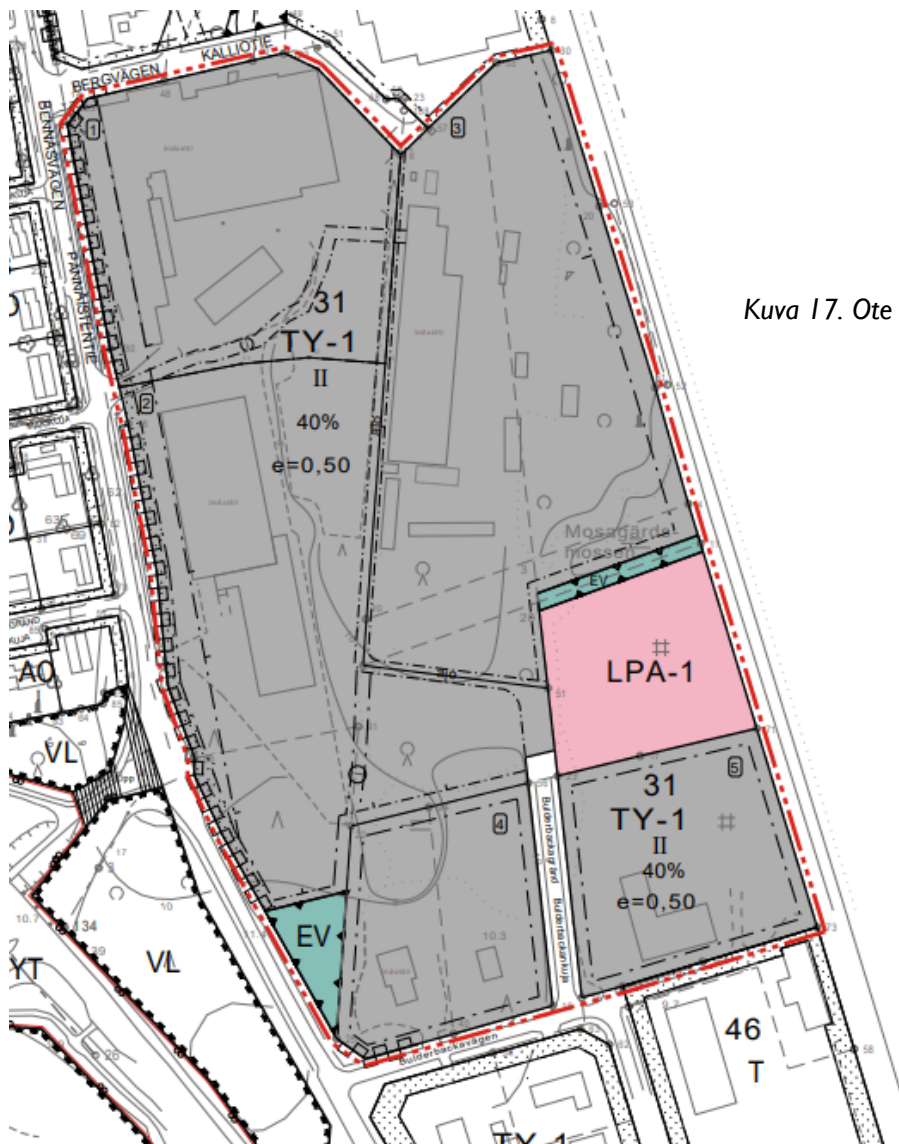


Kuva 16. Ote kaavaluonnoksesta.

6.2 KAVAEHDOTUS

Luonnosvaiheen palautteiden perusteella kaavakarttaan ja yleisiin määräyksiin on tehty tarkistuksia. Kaavaehdotuksessa on osoitettu suojaviheralueet (EV) kaava-alueen lounaiskulmaan ja suunnitellun pysäköintialueen (LPA-1) pohjoispuolelle. Tontin 2 ja pysäköintialueen välinen ajoyhteys on siirretty pohjoisemmaksi nykyisten maanomistusolosuhteiden mukaisesti. Uutta katuja on pidennetty ja sen nimeksi on annettu Bulderbackankuja. Kaavakarttaan on tehty merkintä, joka kieltää ajoneuvoliittymän järjestämisen.

Kaavaehdotusta on täydennetty huleveden käsittelyä ja pysäköintipaikkoja koskevilla yleisillä määräyksillä, joiden tarkoituksena on ohjata alueen kehitystä tarkoituksenmukaisella ja kestäväällä tavalla kokonaisuus huomioiden.



Kuva 17. Ote kaavaehdotuksesta.

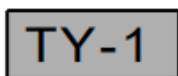
6.3 MITOITUS

Asemakaavamuutoksella muodostetaan seuraavat tontit ja alueet.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m ²)	Kerrosalan rakennusoikeus (v-m ²)
TY-I	98 180	49 090
LPA-I	7 255	-
EV	1 950	-

6.4 ALUEVARAUKSET

Suunnittelualueella on seuraavat aluevaraukset:

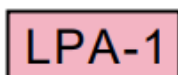


Kvartersområde för byggnader för ickemiljöstörande industri. Inom området får placeras affärsutrymmen, som hänför sig till tomtens industriella verksamhet och dess våningsyta får vara högst 5 % av områdets totala byggnadsrätt.

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa sen teolliseen toimintaan liittyviä liiketiloja enintään 5 % alueen enimmäisrakennusoikeudesta.



Skyddsgrönområde.
Suojaviheralue.



Kvartersområde för bilplatser.
Området är avsett för kvarter 31 tomterna 1-3.

Autopaikkojen korttelialue.
Alue on tarkoitettu korttelille 31 tontit 1-3.

7 Asemakaavan vaikutukset

7.1 VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen JA TAAJAMAKUVAAN

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna taajamakuva ei muutu paljon. Muutokset tulevat näkymään eniten suunnittelualueella.

Uusi rakennettu ajoyhteys teollisuusalueelle (Bulderbackankuja) osoitetaan asemakaavassa kaduksi. Korttelin maanomistajat/toimijat rakentavat pysäköintialueen.

7.2 VAIKUTUKSET ASUMISEEN

Suuri osa liikenteestä, joka nykyään kulkee alueelle ja alueelta suoraan Pännäistentien kautta, tullaan asemakaavan toteutumisen jälkeen ohjaamaan alueelle Bulderbackantien ja uuden Bulderbackankujan kautta. Tämän johdosta suunnittelualueen länsipuolella olevan asuntoalueen ohi kulkevan liikenteen määrä vähenee, mikä parantaa asuntoalueen viihtyvyyttä.

7.3 VAIKUTUKSET KULTTUURIYMPÄRISTÖÖN

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole RKY-alueita tai muita tunnettuja kulttuuriympäristöjä. Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luontoympäristöön.

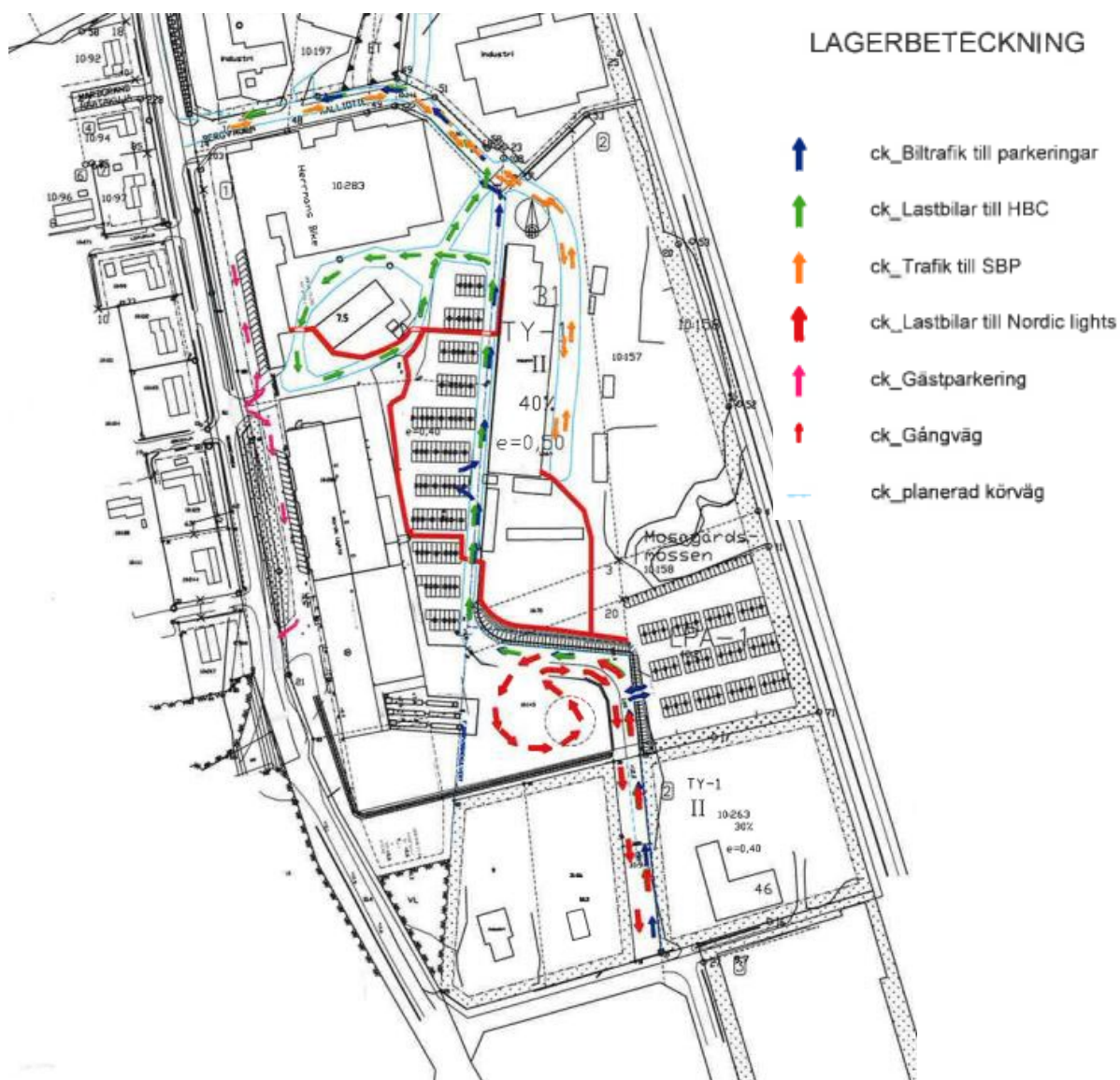
7.4 LIIKENTEELLISET VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutos johtaa siihen, että kaava-alueen liikenne ohjataan Bulderbackantien, Bulderbackankujan ja Kalliotien kautta. Muutoin pyörä- ja jalankulkijat sekä vierailevat henkilöautot pääsevät kulkemaan Nordic Lightsin ja Herrmans biken välissä olevan ajoyhteyden kautta.

Kun liikenne ohjataan Bulderbackantien ja Bulderbackankujan kautta, Vanhan Sandsundin kautta kulkeva liikennemäärä vähenee jonkin verran. Toisaalta kaavamuutos johtaa todennäköisesti siihen, että Bulderbackantien ja Uuden Pännäistentien välisen risteysalueen kuormitus kasvaa hieman. Risteysalueella on väistötila ajettaessa Pietarsaaresta Pännäisten suuntaan. Asemakaavan toteutuminen voi johtaa siihen, että ulosajoväylää on parannettava rakentamalla Uudelle Pännäistentielle tulokaista Pietarsaarta kohti menevään käännöksen.

Nykyisellä pysäköintialueella, joka on alueen keskellä, on noin 100 pysäköintipaikkaa. Tarkoituksena on, että pysäköintipaikkojen määrää lisättäisiin samalla alueella lyhyellä aikavälillä 200 paikkaan. Alueen itäosaan suunnitellun pysäköintialueen pysäköintipaikkojen määrä tulee olemaan noin 150 ja alueen länsiosaan tulee vieraspysäköintipaikkoja noin 40. Pitkällä tähtäimellä alueen keskellä olevat pysäköintipaikat tullaan siirtämään lisärakentamisen tieltä, jolloin tilalle tulee järjestää korvaavia pysäköintipaikkoja. Vaihtoehtoiset alueet lisäpysäköintipaikoille sijaitsevat suunnitellun pysäköintialueen pohjoispuolella sekä korttelin tonttialueiden sisällä.

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 18. Kartta sisäisestä liikennevirroista.

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 keväällä 2024. Kun asemakaava on saanut lainvoiman, kunta ja alueen yrittäjät vastaavat kaavan toteuttamisesta.

Pedersöressä 19.2.2024

Anna-Karin Pensar, kaavoituspäällikkö

Jessica Sjöblom, kaavoittaja