

Kronoby kommun

Ändring av Kronoby centrum detaljplan, Spikasvägen.

Projektnamn **Ändring av Kronoby centrum detaljplan, Spikasvägen.**
Mottagare **Kronoby kommun**
Typ av dokument **Planbeskrivning**
Datum **3.2.2025, 3.3.2025**
Förberett av **Joel Nylund, Sofia Lybäck**
Godkänt av **Jonas Lindholm**

Ramboll
Teräsgränd 1-3 E
65100 VASA

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

Innehållsförteckning

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge	3
1.3	Planens namn och syfte	4
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen och andra handlingar som berör planen	4
2.	SAMMANDRAG	4
2.1	Olika skeden i processen	4
2.2	Detaljplanen	4
2.3	Genomförandet av detaljplanen	4
3.	UTGÅNGSPUNKTERNA	5
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	5
3.1.1	Allmän beskrivning av området	5
3.1.2	Naturmiljön	6
3.1.3	Den byggda miljön	7
3.1.4	Markägoförhållanden	9
3.2	Planeringssituationen	9
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	9
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	13
4.1	Planläggningens olika skeden	13
4.2	Tidtabell	13
4.3	Behovet av detaljplanering	14
4.4	Planeringsstart och beslut som gäller denna	14
4.5	Deltagande och samarbete	14
4.5.1	Intressenter	14
4.5.2	Anhängiggörande	14
4.5.3	Deltagande och växelverkan	15
4.5.4	Myndighetssamarbete	15
4.6	Mål för detaljplanen	15
5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	16
5.1	Planens struktur	16
5.2	Planutkast 3.2.2025	16
5.3	Planförslag 3.3.2025	16
5.4	Dimensionering	17
5.5	Områdesreserveringar - Beteckningar och bestämmelser	17
6.	PLANENS KONSEKVENSER	17
6.1	Konsekvenser för den byggda miljön	17
6.1.1	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	18
6.2	Planbeteckningar och planbestämmelser	19
7.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	19
7.1	Genomförande och tidsplanering	19

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Planläggningen förverkligas som ett samarbetsprojekt mellan Kronoby kommun, markägarna och Ramboll Finland Oy. För beredningen av planen svarar Kronoby kommuns planläggare Dan Stenlund. Planen uppgörs som konsultarbete av Ramboll Finland Oy.

Kronoby kommun



Säbråvågen 2, 68500 Kronoby
www.kronoby.fi

Kontaktperson

Planläggare Dan Stenlund
Tel. +358 50 562 4924
E-post: dan.stenlund@kronoby.fi

Ramboll Finland Oy



Teräsgränd 1-3 E, 65100 VASA
www.ramboll.fi

Kontaktperson

Projektchef Joel Nylund
Tel. +358 50 4068 466
e-post: joel.nylund@ramboll.fi

Gruppchef Jonas Lindholm, YKS-605
tel. +358 50 349 1156
e-post: jonas.lindholm@ramboll.fi

1.2 Planområdets läge

Planläggningsområdet är ett ca 0,87 ha stort jordbruksområde i Kronoby kommun. Planläggningsområdet ligger ca 1,0 km utanför Kronoby centrum. I näromgivningen finns det bostadshus och jordbruksområden. Området gränsar till Kronoby å till väst. Spikas kvarn, som är en skyddad byggnad, ligger intill området. Järnvägen och mindre industriområden finns inom en kilometer nordväst om planläggningsområdet.

Områdets riktgivande läge och ungefärliga utsträckning visas i bilderna nedan.

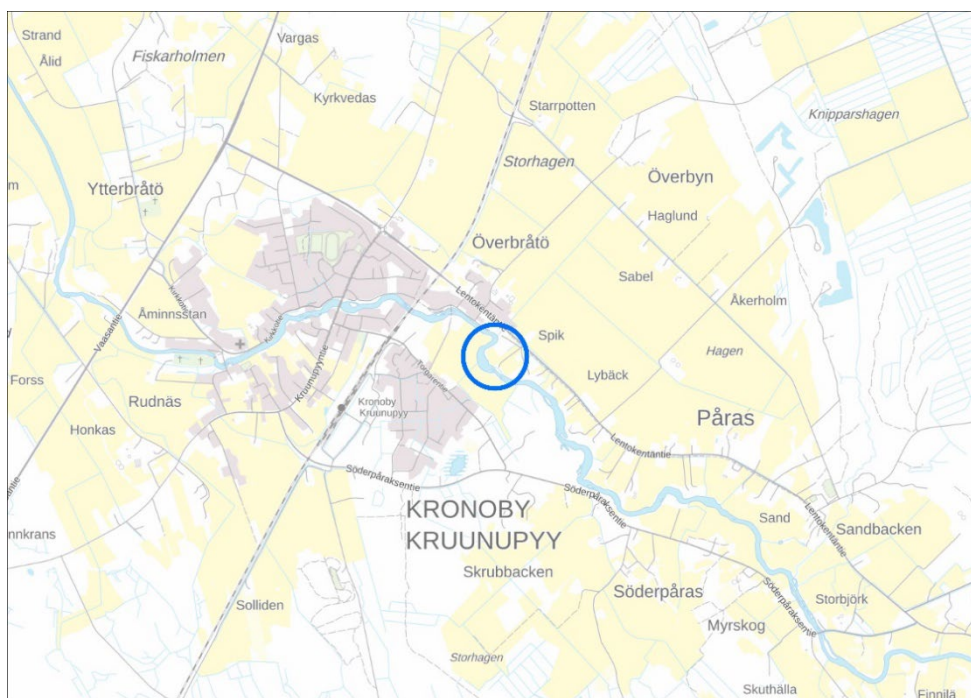


Bild 1. Planområdets ungefärliga läge med blå ring. © Lantmäteriverket

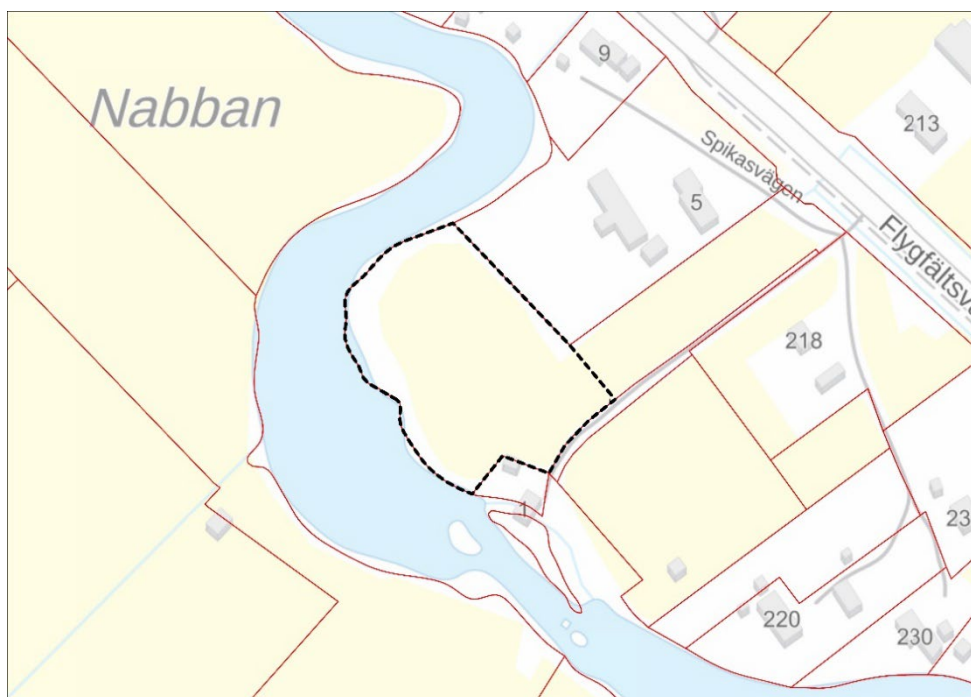


Bild 2. Planområdets riktgivande utsträckning. © Lantmäteriverket

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är **Ändring av Kronoby centrum detaljplan, Spikasvägen.**

Syftet med planen är att anvisa en ny bostadstomt vid Spikasvägen. Markägaren har som plan att bygga ett mindre bostadshus, på ca 100-130 v-m² och en aningen större ekonomibyggnad på ca 100-200 v-m².

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen och andra handlingar som berör planen

Bilagor:

Bilaga 1: *Program för deltagande och bedömning.*

Bilaga 2: *Bemötanden till utkastskedets respons.*

Andra handlingar:

Naturinventering 2014 för Kronoby centrum detaljplan.

Jakobstadsregionens klimatstrategi 2021-2030.

2. SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i processen

26.8.2024 § 162	Beslut om att starta planläggningen.
7.2-21.2.2025	PDB och Planutkast till påseende.
___-___-___	Planförslaget till påseende.
___-___-___ § ___	Kommunstyrelsen godkände detaljplanen.
___-___-___ § ___	Kommunfullmäktige godkände detaljplanen.

2.2 Detaljplanen

De centrala markområdesreserveringarna i detaljplanen är beteckningar för boende och närrecreation. Planbeteckningar och bestämmelser förevisas noggrannare på plankartan.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Förverkligandet av detaljplanen kan påbörjas när detaljplanen blivit godkänd i kommunfullmäktige och vunnit laga kraft. Förverkligandet ankommer på markägaren.

3. UTGÅNGSPUNKTERNA

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Området är obebyggt sedan tidigare och består av åkermark. I områdets närhet finns i dagens läge spridd småhusbebyggelse i landsbygdsmiljö.

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Området ligger längs efter Kronoby å och består av åkermark som brukas, vid åkanten finns lite växtlighet. Området ligger på kort avstånd från kommunal service. Spikas kvarn, som är en skyddad byggnad, ligger på södra sidan om området. För området gäller detaljplanen "Kronoby centrum detaljplan".



Bild 3. Flygbild över planläggningsområdet och dess närhet. ©Lantmäteriverket.

3.1.2 Naturmiljön

Landskapets särdrag

Planområdets landskapsmässiga särdrag är typiskt österbottniska med stora åkerområden och småhusbebyggelse koncentrerat till landsvägen. Intill området går Kronoby å.



Bild 4. Drönbild över planläggningsområdet.

Topografi

Området ligger på runt 7,5 m ö.h. och sluttar ner mot ån.

Vattendrag

Planläggningsområdet gränsar till Kronoby å som leder ut till Larsmosjön.

Jordmån

Området består i sin helhet av grova jordarter. Huvudjordarten är inte utredd.

Sura sulfatjordar

På området finns en måttlig chans för förekomst av sura sulfatjordar.

Naturskydd

Eftersom området består till största del av brukad åkermark finns det inga lämpliga livsmiljöer för skyddade arter. På Finlands artdatacenters hemsida Laji.fi (november 2024) finns inte heller några observationer på skyddade arter. Till gällande plan gjordes en naturinventering 2014, på det aktuella planläggningsområdet hittades inga skyddade arter.

Naturaområden

Inom planområdet eller i närheten av den finns inga Naturaområden.

3.1.3 Den byggda miljön

Boende och befolkningens struktur

Planläggningsområdet är obebyggt. Bosättning finns i grannskapet och i närområdet. Kronoby centrum ligger på ca 1 km avstånd från området.

Samhällsstruktur

Området klassas i sin helhet som tätortsområde.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Inom området finns inga arbetsplatser. Inom ca 1km från planläggningsområdet finns mindre industriområden och Kronoby centrum som erbjuder ett flertal olika arbetsplatser.

Rekreation och fritidsverksamhet

I närheten av området går frilufsleden "Gustavsrundan" och i Kronoby å kan man t.ex. paddla kajak, SUP:a eller fiska.

Den byggda kulturmiljön

Planläggningsområdet ligger inom "*Kronoby kulturlandskap*" som hör till kulturmiljöer som är värdefulla på landskapsnivå. Spikas kvarn, som är en skyddad byggnad från 1900-talet, finns till söder om området. På andra sidan ån finns "*Torgare prästgård*" vilket är en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY).



Bild 5. Spikas kvarn. Bild från byggnadsinventeringen 2013 som gjordes för Kronoby centrum detaljplan.

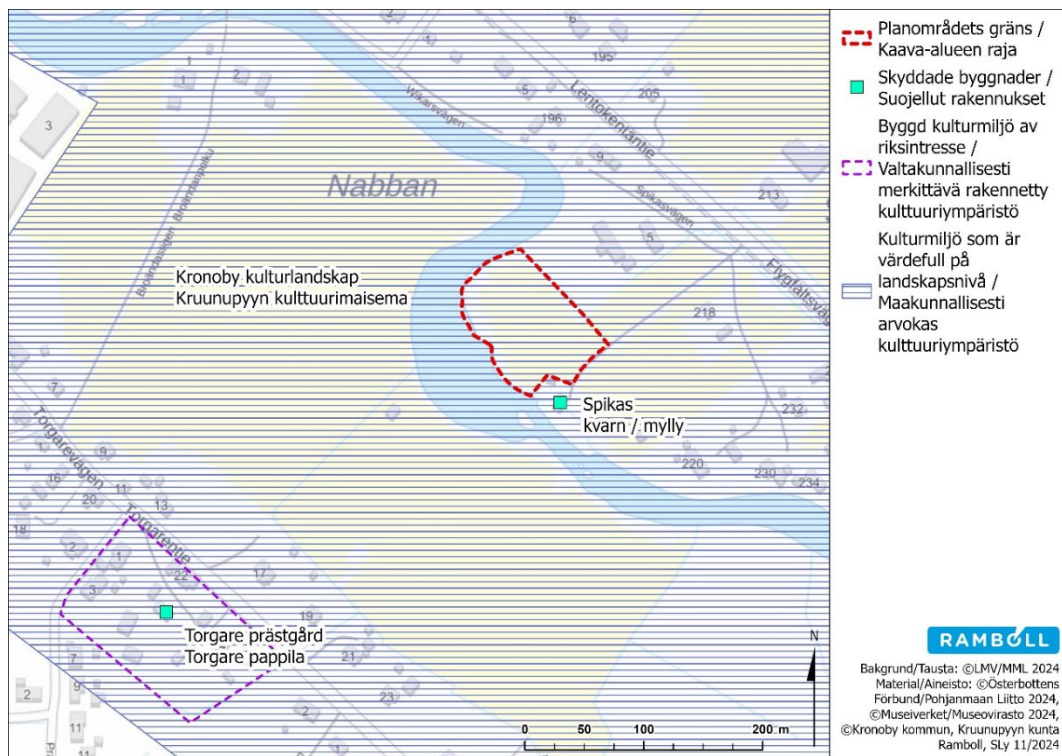


Bild 6. Kulturmiljöer och skyddade byggnader i omgivningen.

Teknisk försörjning

Vatten och avloppsledning finns i nära anslutning till området.

Trafik

Planläggningsområdet ligger vid Spikasvägen, som ansluter till Flygfältsvägen. Flygfältsvägen hade 2023 en medeldygnstrafikmängd på 1420 fordon varav 95 var tung trafik.



Bild 7. Trafikmängden i området.

Miljöskydd och störningar i miljön

I området finns inte några miljöskydd att beakta eller andra störningar i miljön som p.g.a. sin karaktär skilt bör uppmärksammas.

3.1.4 Markägoförhållanden

Markområdet är i privata markägares ägo.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

3.2.1.1 De riksomfattande målen för områdesanvändningen

De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen fick laga kraft den 1.4.2018. Målen för områdesanvändningen är grupperade enligt sakinhåll i följande helheter:

- Fungerande samhällen och hållbara färdstätt
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

RIKSOMFATTANDE MÅL FÖR
OMRÅDESANVÄNDNINGEN

LANDSKAPSPLAN

GENERALPLAN

DETALJPLAN

3.2.1.2 Landskapsplanen 2040

Landskapsplanen är en plan där principerna för områdesanvändningen och samhällsstrukturen i förbundets verksamhetsområde anvisas. Planen uppgörs av landskapsförbundet. För Kronoby kommuns del uppgörs planen av Österbottens förbund. Österbottens landskapsplan 2040 trädde ikraft den 11.9.2020.

Planläggningsområdet ligger i område för centrumfunktioner. Området är anvisat för boende och andra tätortsfunktioner såsom service, arbetsplatser och industri, trafikområden och gång- och cykeltrafikleder, rekreations- och parkområden samt specialområden. Området ligger även i Kronoby kulturlandskap som är en kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå. Längs med Kronoby å är det anvisat en paddlingsled. Till flygfältsvägen nära planläggningsområdet finns anvisat behov av vägtrafikförbindelse.

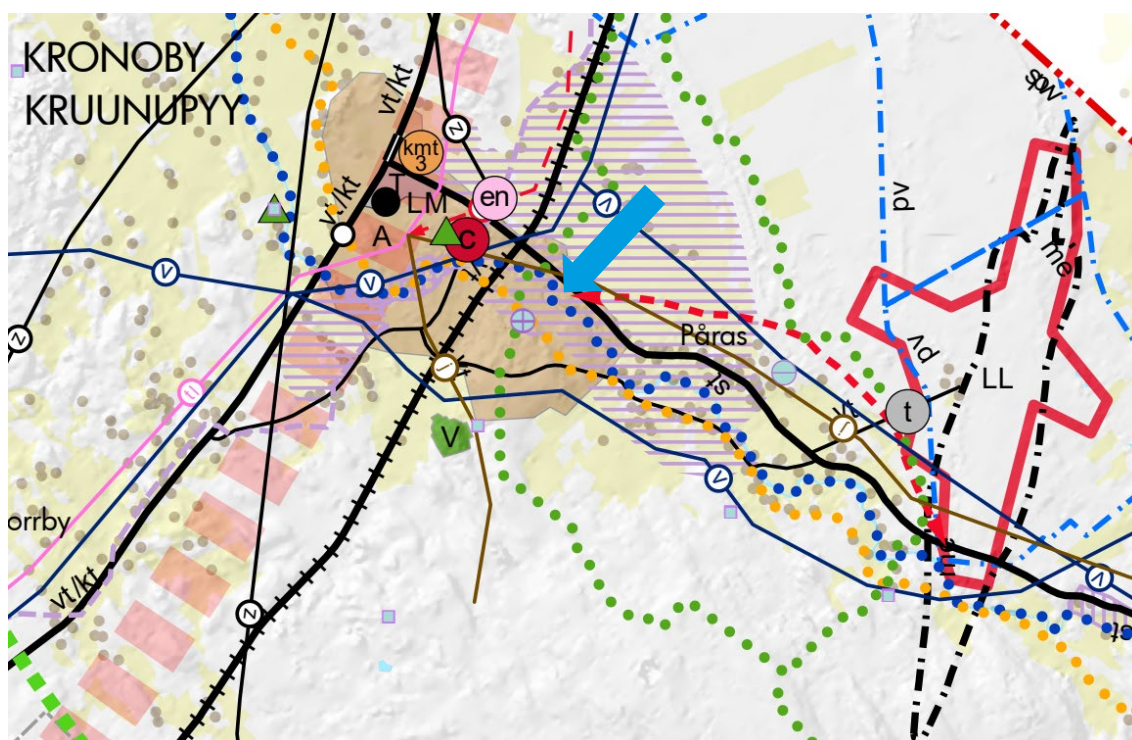


Bild 8. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040. Områdets läge visas ungefärligt med blå pil.

Tabell 1. Inom området eller i dess närhet finns följande beteckningar.

Beteckning	Beskrivning av beteckningen
A	Område för tätortsfunktioner.
●●●●●	Riktgivande cykelled.
●●●●●	Paddlingsled.
●●●●●	Riktgivande friluftsled.
←- - - ->	Behov av vägtrafikförbindelse.
⊕	Byggd kulturmiljö av riksintresse.
▬▬▬▬▬	Kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå.

3.2.1.3 Österbottens landskapsplan 2050

Österbottens landskapsplan 2050 är under arbete. Då Österbottens landskapsplan 2050 träder i kraft ersätter den Österbottens landskapsplan 2040. Landskapsfullmäktige vid Österbottens förbund har vid sitt möte den 16.12.2024 godkänt Österbottens landskapsplan 2050.

Området berörs av samma beteckningar som i landskapsplanen 2040.

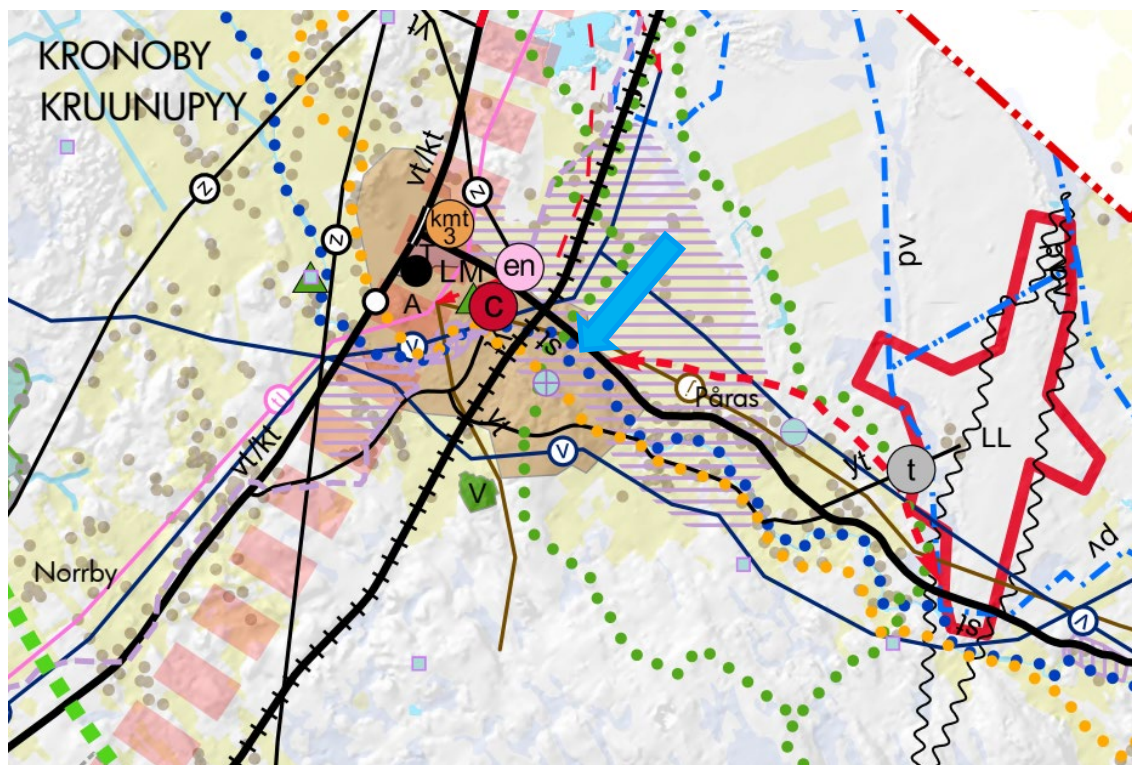


Bild 9. Utdrag ur planförslaget till Österbottens landskapsplan 2050.

3.2.1.4 Generalplan

En generalplan är ett verktyg för att generellt styra planeringen av markanvändningen i kommunen. Den kan gälla en hel stad/kommun eller en del av en den (generalplan / delgeneralplan). Generalplanen skall tjäna till ledning när detaljplaner utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen (OAL 42 §).

För Kronoby centrumområde finns ingen gällande generalplan.

3.2.1.5 Detaljplan

På området finns gällande detaljplanen "Kronoby centrumområde detaljplan" godkänd 2016. Området är anvisat som jordbruksområde (MT). Till området leder en körförbindelse (ajo) från Spikasvägen. Längs med Kronoby å har anvisats översvämningsbestämmelser som anger lägsta bygghöjden zonvis. Zonerna är indelade med pålnummer. Planläggningsområdet ligger mellan pålnummer pl-90 och pl-385 vilket innebär att lägsta bygghöjden för området är +8,7 m (N60). Söder om området finns kvartersområde för kulturbyggnader (YY) där Spikas kvarn ligger, och mot Flygfältsvägen finns kvartersområden för småhus (AP).

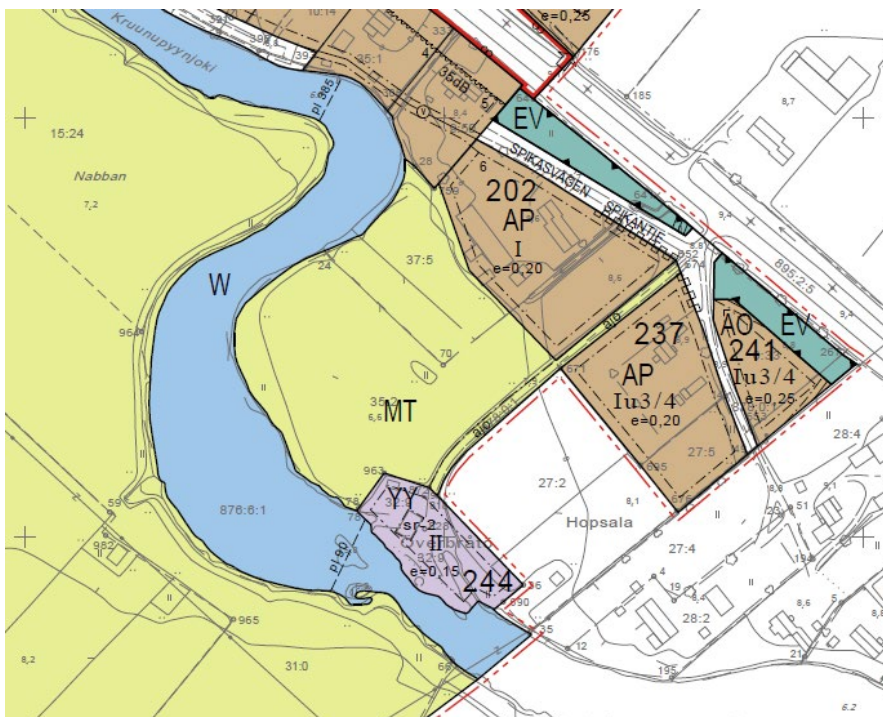


Bild 10. Utdrag ur Kronoby centrumområde detaljplan.

ÖVERSVÄMNINGSBESTÄMMELSE:

I översvämningskänsliga områden invid Kronoby å bör byggnader och konstruktioner som kan ta skada av fukt placeras på tillräckligt hög höjd. Byggnadsnämnden skall utreda höjdförhållanden då ansökan om byggnadslov gäller översvämningskänsliga områden i närheten av Kronoby å. Ån har indelats i zoner, på plankartan har pålnummer utmärkts längs med ån. I enlighet med tabellen nedan är den lägsta bygghöjden för byggnadsdelar som kan ta skada av fukt:

Pålnummer:	N60 höjd:
pl 0 - pl 90	+8,9m
pl 90 - pl 385	+8,7m
pl 385 - pl 890	+7,8m
pl 890 - pl 1060	+7,3m
pl 1060 - pl 1295	+6,7m
pl 1295 - pl 1720	+5,9m
pl 1720 - pl 2000	+5,1m
pl 2450 -	+4,7m

Bild 11. Översvämningsbestämmelse ur Kronoby centrum detaljplan.

3.2.1.6 Byggnadsordningen

Byggnadsordningen för Kronoby kommun blev godkänd 11.4.2022 § 15 i kommunfullmäktige, och trädde i kraft den 1.6.2022.

3.2.1.7 Tomtindelning och tomtregister

Som information angående fastighetsindelningen på området har tidsenliga uppgifter från Lantmäteriverket/kommunen använts.

3.2.1.8 Baskarta

Som bas i planeringen har kommunens tidsenliga baskarta i skala 1:2000 använts.

4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Planläggningens olika skeden

Planlägningsprocessen genomförs i tre huvudsakliga skeden.

- 1) Inlednings- och beredningsskedet.** När frågan om planläggning har väckts ska detta meddelas så att intressenterna har möjlighet att få information om utgångspunkterna för planläggningen, den planerade tidtabellen samt förfarandet för deltagande och bedömning. Utgående från planens utgångspunkter och målsättningar uppgörs PDB och planutkast, som efter att de behandlats av kommunstyrelsen framläggs till påseende. Detta kungörs i dagstidningar, på kommunens anslagstavla och på kommunens internetsida. [Intressenter har under påseendetiden möjlighet att lämna in respons till kommunen gällande PDB och planutkastet.](#) PDB hålls uppdaterat vid behov under hela planprocessen.
- 2) Förslagsskedet.** Efter att planutkastet varit framlagt och de berörda myndigheterna samt andra intressenter har framfört sina åsikter, måste planen ofta justeras. Efter att kommunstyrelsen har godkänt planförslaget för framläggning, framläggs det i 30 dagar. [Under tiden för framläggandet är det möjligt att inlämna en skriftlig anmärkning mot planförslaget till kommunstyrelsen.](#) Samtidigt begärs utlåtanden från myndigheterna. Om offentligt framläggande informeras genom kungörelse i dagstidningar, på kommunens anslagstavla och på kommunens internetsida.
- 3) Godkännande.** Planen godkänns av fullmäktige. Beslut om planens godkännande kungörs i dagstidningar, på kommunens anslagstavla och på kommunens internetsida. Dessutom sänds beslut om godkännande till dem som lämnat anmärkningar eller utlåtanden, om de så har önskat.

Besvär angående fullmäktiges beslut riktas till förvaltningsdomstolen. Efter att planen har vunnit laga kraft, informeras om detta på samma sätt som om beslut om godkännande.

4.2 Tidtabell

För projektet har följande riktgivande tidtabell utarbetats:



4.3 Behovet av detaljplanering

Behovet att anvisa en bostadstomt på området är orsaken som ligger till grund för planläggningen. För att kunna anvisa en ny tomt på området måste en detaljplan uppgöras.

4.4 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Planlägningsbeslut togs av kommunstyrelsen den 26.8.2024 § 162.

4.5 Deltagande och samarbete

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen.

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken. Som intressenter i planeringen har följande definierats:

4.5.1 Intressenter

Myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen, åtminstone:

- Kronoby kommuns förvaltningsenheter
- NTM-centralen i Södra Österbotten (Närings-, Trafik- och Miljöcentralen)
- Österbottens räddningsverk
- Österbottens regionala ansvarsmuseum
- Österbottens förbund
- Mellersta Österbottens miljöhälsovård

Områdets företag, lokala sammanslutningar och organisationer vars bransch berörs av detaljplanen, bl.a.

- Lokala el- och telebolag

Alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen, bl.a.

- Användare, innehavare, markägare och invånare i planeringsområdet och dess influensområde.
- Föreningar och sammanslutningar, vilkas verksamhetsområde eller intressegrupper planändringen kan ha konsekvenser för.

4.5.2 Anhängiggörande

Planeringsarbetet anhängiggörs i samband med framläggandet av PDB och planutkast.

4.5.3 Deltagande och växelverkan

Denna punkt kompletteras med datum under planprocessens gång, vartefter respektive skede behandlats.

- Program för deltagande och bedömning samt planutkast var framlagt 7.2-21.2.2025. Begäran om utlåtande har sänts till berörda myndigheter och sammanslutningar. Över PDB och planutkastet inkom 4 utlåtanden, inga åsikter inkom.

Bemötanden till utkastskedets respons, se bilaga 2.

- Planförslaget var framlagt under tiden __.__.-.__.__.__. Begäran om utlåtande har sänts till berörda myndigheter och sammanslutningar. Över planförslaget inkom __ utlåtanden och __ åsikter.

Bemötanden till förslagsskedets respons, se bilaga __. (tillkommer senare)

4.5.4 Myndighetssamarbete

Myndigheterna hörs under arbetet via utlåtandeförfarande, skilda möten med myndigheter ordnas enligt behov under planläggningsprocessen.

4.6 Mål för detaljplanen

Planläggningsuppdraget är att utreda möjligheterna för en ny bostadstomt i Kronoby på nuvarande jordbruksområde. Målet är att anvisa en småhustomt för att möjliggöra byggandet av ett mindre bostadshus och en ekonomibygnad, samt närreklamationsområden runtomkring.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Planläggningsområdet sluttar söder- och västerut och består av åkermark. Områdets terrängförhållanden har beaktats vid tomtplaneringen. Delar av området anvisas tomtmark och resten som närreklamationsområden.

5.2 Planutkast 3.2.2025

Med planutkastet bildas en AO-tomt och närreklamationsområden (VL). Från körförbindelsen som finns ner mot Spikas kvarn ansluter man en till körförbindelse till bostadstomten. Bostadstomtens storlek är ca 3000m² och med exploateringsstal $e=0.15$ ger det en byggrätt på ca 450m².

Bostadstomten omringas av ett stort VL-område, närreklamationsområdet skall ge insynsskydd från ån och samtidigt minska på landskapskonsekvenserna.



Bild 12. Utdrag ur planutkastet 3.2.2025

5.3 Planförslag 3.3.2025

Till planförslaget gjordes endast ändringar i planens allmänna bestämmelser.

Bestämmelser gällande nybyggande kompletterades med att fasadfärgen skall vara röd och knutarna i ljus färg, detta för att byggnaderna skall smälta bra in i kulturmiljön och passa in med den skyddade byggnaden "Spikas kvarn". Även en bestämmelse om att områdets kulturhistoriska och landskapsmässiga värden skall bevaras lades till.

För att bevara strandens naturliga växtlighetszon intill ån lade man även till en bestämmelse om detta.

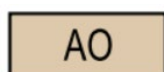
5.4 Dimensionering

Med planutkastet bildas följande tomter och områden:

Användningsändamål	Areal, ha	Areal andel %	Våningsyta v-m ²
AO	0,2980		447 v-m ²
A-totalt	0,2980	34,74	447 v-m²
VL	0,5599		
V-totalt	0,5599	65,26	
PLANOMRÅDE TOTALT	0,8579	100 %	447 v-m²

5.5 Områdesreserveringar - Beteckningar och bestämmelser

Planens beteckningar finns presenterade nedan samt angivna noggrannare på kartan, övriga bestämmelser endast på plankartan.



Kvartersområde för fristående småhus.
Erillispientalojen korttelialue.



Område för närrekreation.
Lähivirkistysalue.

6. PLANENS KONSEKVENSER

6.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Boende

Detaljplanen tillåter byggande av bostadshus på tidigare åkermark. I grannskapet finns dock bostadshus från förr och därför kan den nya bostadstomten anses komplettera området på ett naturligt sätt. Den nya bostadstomten ligger på en attraktiv plats både nära till centrum och till naturen. Konsekvensen positiv.

Samhällsstruktur

Detaljplanen bygger vidare på befintlig samhällsstruktur och ansluter sig till befintligt tätortsområde och kompletterar på ett bra sätt de intilliggande bostadsområdena. Det finns kommunal teknik precis intill området. Genom att man kan nyttja befintlig struktur i den fortsatta utbyggnaden bedöms konsekvenserna till denna del som goda och icke betydningsfulla.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Inom planläggningsområdet finns inte arbetsplatser. Konsekvenser uppstår ej.

Rekreation och fritidsverksamhet

I närheten av planläggningsområdet finns ypperliga förutsättningar för rekreation och fritidsverksamhet. Närheten till ån ger även möjligheter till t.ex. fiske och paddling. VL-området på plankartan är privatägt, och inte tänkt som allmänt rekreativt område, utan endast för markägarna.

Trafik

Till området finns en befintlig väg. Närmaste gång- och cykelbana finns på ca 130 m avstånd och går längs med Flygfältsvägen och leder in till centrum.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Området klassas som *”Kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå: Kronoby kulturlandskap”*. Strax intill planområdet finns den skyddade byggnaden *”Spikas kvarn”*, genom att man följer planens allmänna bestämmelser kommer de nya byggnaderna smälta bra in och bilda en fin helhet med kvarnen. I närheten finns även *”Torgare Prästgård”*, som är en *”Byggd kulturmiljö av riksintresse”*, ett så kallat RKY-område.

Genom beaktande av detaljplanens allmänna bestämmelser uppförs byggnationen i detaljplaneområdet på ett sätt som lämpar sig i det kulturhistoriskt värdefulla kulturområdet. Betydande konsekvenser uppstår inte.

Miljöskydd och störningar i miljön

Inom planområdet finns ingen befintlig verksamhet och det kommer inte tillåtas någon verksamhet som kan anses störa miljön. Området är planerat för endast boende och rekreation. Inga konsekvenser uppstår.

Teknisk försörjning

Vid gränsen till området finns kommunalt vatten- och avloppsledning. Men det måste naturligtvis byggas ut till den nya bostadstomten. Inga betydande konsekvenser uppstår. Som uppvärmningsmetod för byggnaderna kan bergvärme användas, och solpaneler kan anläggas på byggnadernas tak.

6.1.1 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskapets särdrag

Påverkan på landskapsbilden sett från land är liten, ett bostadshus passar in i landskapsbilden. Endast en ny bostadstomt anvisas i ett tidigare bebyggt område.

Sett från ån ändrar landskapsbilden som mest, men i och med att man anvisar VL-området längs med hela åkanten och flera meter in på land, vilket gör att växtligheten vid åkanten bibehålls, minimeras landskapskonsekvenserna.

Jordmån

Eftersom man endast kommer fylla upp på bostadstomten påverkas inte jordmånen desto mera. Konsekvenserna inte betydande.

Sura sulfatjordar

På planläggningsområdet finns en måttlig risk för förekomst av sura sulfatjordar. Före byggprocessen påbörjas skall det göras tillräckliga markundersökningar och vid förekomst av sura sulfatjordar skall dessa beaktas och hanteras på ändamålsenligt sätt.

Topografi

För att marknivån på bostadstomten skall uppfylla kraven enligt översvämningsbestämmelserna, krävs det att man fyller upp på tomten, ca 1,5m. Att fylla upp tomten ändrar topografin mycket, men i och med att man på grannfastigheten redan fyllt upp tomten rejält blir det en relativt naturlig fortsättning på den nya bostadstomten. Från bostadstomten till närrekreationsområdet och ner mot ån blir sluttningen brantare än vad den är idag.

Konsekvensen negativ men hanterbar.



Bild 13. Den planerade bostadstomten och grannfastigheten skiljs av ett dike.

Vattendrag och vattenhushållning

Grundvattenområde finns inte i närheten av området. Områdets dagvatten rinner naturligt ner mot ån. Betydande konsekvenser förväntas inte uppstå.

Naturskydd

Enligt Finlands artdatacenter Laji.fi (november 2024) finns inga skyddade arter på området. Enligt naturinventeringen som gjordes 2014 för *Kronoby centrum detaljplan* hittades inga skyddade arter på området.

6.2 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna finns presenterade under *punkt 5.5 - Områdesreserveringar* samt angivna på detaljplanekartan.

7. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

7.1 Genomförande och tidsplanering

Målet är att detaljplanen skall godkännas i kommunfullmäktige våren 2025. Efter att detaljplanen blivit fastställd ankommer förverkligandet av området på markägaren.

Vastaanottaja

Kruunupyyn kunta

Asiakirja

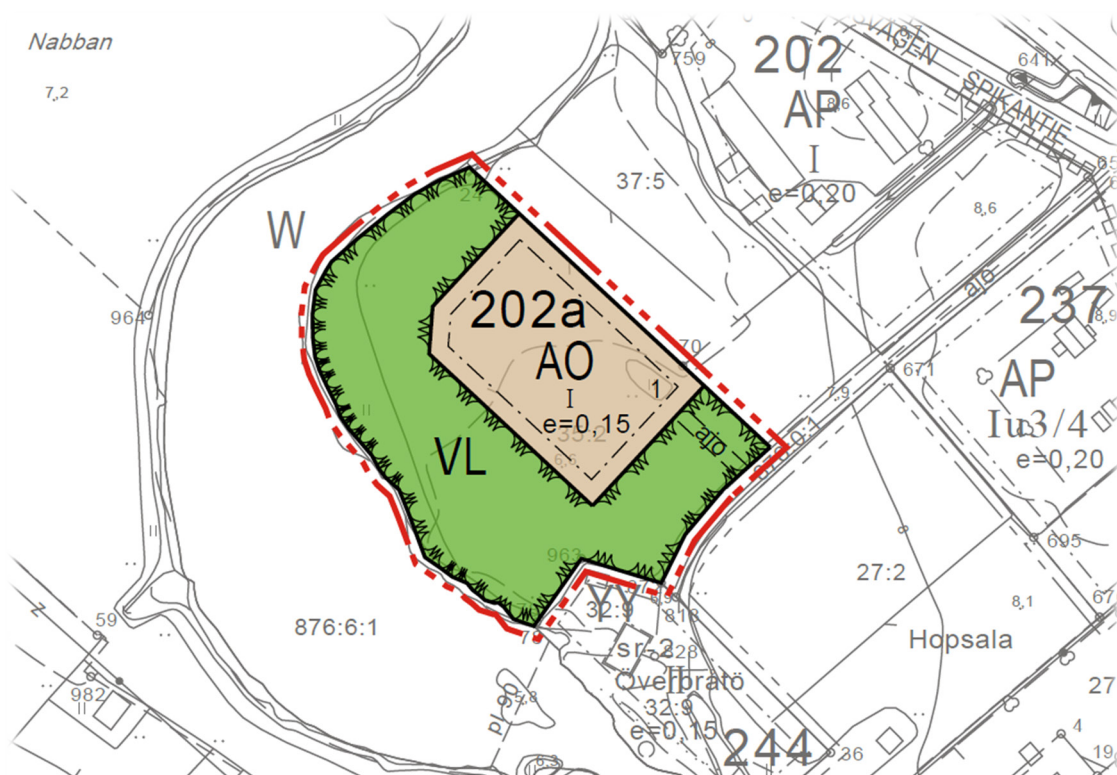
Kaavaselostus - Käännös

Päivämäärä

3.3.2025

Kruunupyyn kunta

Kruunupyyn keskustan asemakaavan muutos, Spiikintie.



Kruunupyyn kunta

Kruunupyyn keskustan asemakaavan muutos, Spiikintie

Projektin nimi	Kruunupyyn keskustan asemakaavan muutos, Spiikintie
Vastaanottaja	Kruunupyyn kunta
Asiakirja	Kaavaselostus - Käännös
Päivämäärä	3.2.2025, 3.3.2025
Laatija	Joel Nylund, Sofia Lybäck
Käännös	Sofia Lybäck
Tarkastus	Jonas Lindholm

Ramboll
Teräksenkuja 1-3 E
65100 VAASA

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

Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liitteistä ja muut kaavaa koskevat asiakirjat	4
2.	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin eri vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteutus	4
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Maanomistusolot	9
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4.	KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU	13
4.1	Kaavoituksen eri vaiheet	13
4.2	Aikataulu	13
4.3	Asemakaavoituksen tarve	14
4.4	Suunnittelun käynnistäminen ja siitä koskevat päätökset	14
4.5	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.5.1	Osalliset	14
4.5.2	Vireilletulo	14
4.5.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	15
4.5.4	Viranomaisyhteistyö	15
4.6	Asemakaavan tavoitteet	15
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1	Kaavan rakenne	16
5.2	Kaavaluonnos 3.2.2025	16
5.3	Kaavaehdotus 3.3.2025	16
5.4	Mitoitus	17
5.5	Aluevaraukset – Merkinnät ja määräykset	17
6.	KAAVAN VAIKUTUKSET	17
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
6.1.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
6.2	Kaavamerkinnät ja kaavamääräykset	19
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	19

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitustyö toteutetaan yhteistyöhankkeena Kruunupyyn kunnan, maanomistajien ja Ramboll Finland Oy:n kesken. Kaavan valmistelusta vastaa Kruunupyyn kunnan kaavoittaja Dan Stenlund. Kaava laaditaan konsulttityönä Ramboll Finland Oy:ssä.

Kruunupyyn kunta



Säbråntie 2, 68500 Kruunupyy
www.kronoby.fi

Yhteyshenkilö

Kaavoittaja Dan Stenlund
Puh. +358 50 562 4924
S-posti: dan.stenlund@kronoby.fi

Ramboll Finland Oy



Teräksenkuja 1-3 E, 65100 VAASA
www.ramboll.fi

Yhteyshenkilö

Projektipäällikkö Joel Nylund
Puh. +358 50 4068 466
S-posti: joel.nylund@ramboll.fi

Ryhmäpäällikkö Jonas Lindholm, YKS-605

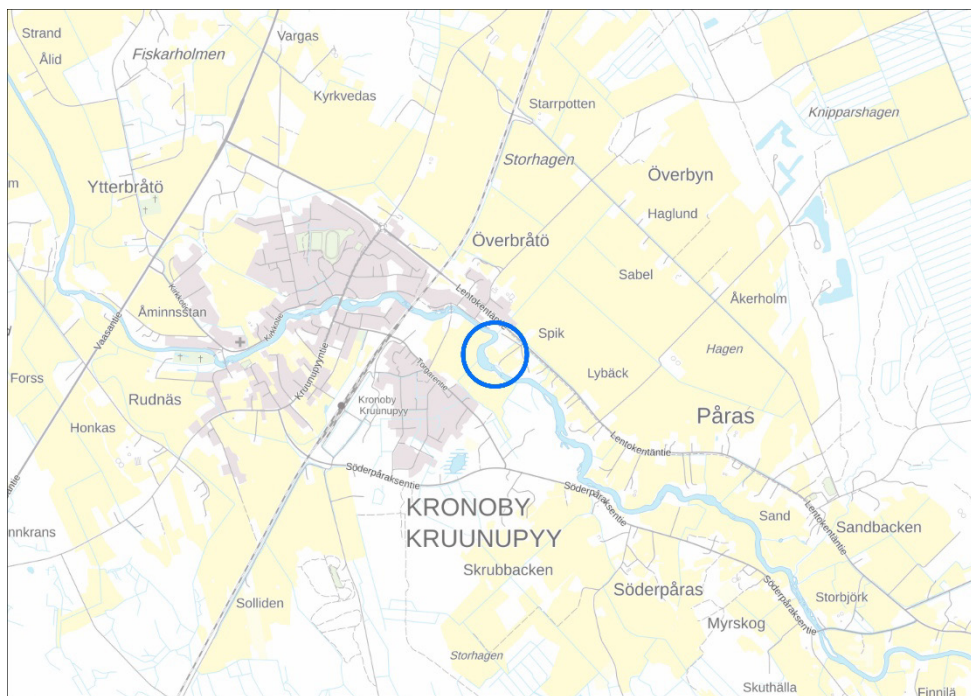
Puh. +358 50 349 1156

S-posti: jonas.lindholm@ramboll.fi

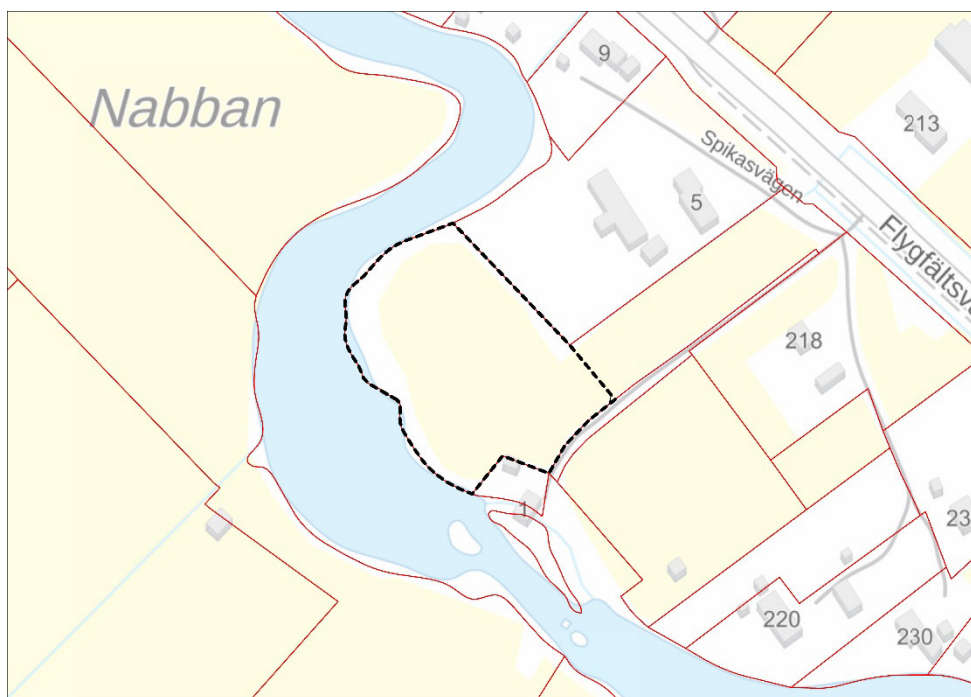
1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue on 0,87 ha suuruinen maatalousalue Kruunupyyn kunnassa. Kaavoitusalue sijaitsee noin 1,0 km Kruunupyyn keskustan ulkopuolella. Lähialueella on asuintaloja ja maatalousalueita. Alue rajautuu Kruunupyyn jokeen lännessä. Spiikin mylly, joka on suojeltu rakennus, sijaitsee alueen vieressä. Rautatie ja pienempiä teollisuusalueita sijaitsee kilometrin säteellä alueesta luoteeseen.

Alueen likimääräinen sijainti ja alustava rajaus näkyvät alla olevissa kuvissa.



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti sinisellä ympyrällä. © Maanmittauslaitos



Kuva 2. Kaavoitusalueen alustava rajaus. © Maanmittauslaitos

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Kruunupyyn keskustan asemakaavan muutos, Spiikintie**.

Kaavoituksen tarkoituksena on osoittaa uusi asuintontti Spiikintiellä. Maanomistajalla on suunnitelmana rakentaa pienempi asuinrakennus, joka on noin 100–130 v-m² kokoinen ja aavistuksen suurempi talusrakennus joka on noin 100–200 v-m² kokoinen.

1.4 Luettelo selostuksen liitteistä ja muut kaavaa koskevat asiakirjat

Liitteet:

Liite 1: *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.*

Liite 2: *Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen.*

Muut asiakirjat:

*Luontoselvitys 2014 Kruunupyyn keskustan asemakaava varten
Pietarsaaren seudun ilmastostrategia 2021–2030*

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin eri vaiheet

26.8.2024 § 162	Päätös asemakaavoituksen käynnistämisestä.
7.2–21.2.2025	OAS ja Kaavaluonnos nähtävillä.
___-___-___	Kaavaehdotus nähtävillä.
___-___-___ § ___	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
___-___-___ § ___	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan keskeisiä maankäytön aluevarauksia ovat asumisen ja lähivirkistykseen merkinnät. Kaavamerkinnot ja -määräykset esitetään tarkemmin kaavakartalla.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun se on hyväksytty kunnanvaltuustossa ja saanut lainvoiman. Vastuu toteuttamisesta kuuluu maanomistajalle.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alue on ennestään rakentamatonta ja koostuu peltomaasta. Alueen lähistöllä on nykyhetkellä hajanaisia pientaloasutusta maaseutuymppäristössä.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Kruunupyynjoen varressa ja koostuu peltomaasta jota viljellään, joen reunalla on vähän kasvillisuutta. Alue sijaitsee lyhyellä etäisyydellä kunnallisista palveluista. Alueella on voimassa oleva asemakaava "Kruunupyyn keskustan asemakaava".



Kuva 3. Ilmakuva kaavoitusalueesta ja sen lähistöstä. ©Maanmittauslaitos.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maiseman erityispiirteet

Kaavoitusalueen maisemalliset erityispiirteet ovat tyypillisiä pohjanmaalaisia; isot peltoalueet, ta-
loustmetsät ja maantien viereen keskittynyt pientaloasutus. Vieressä kulkee Kruunupyynjoki.



Kuva 4. Dronekuva kaavoitusalueelta.

Korkeusolosuhteet

Alue sijaitsee noin 7,5 m mpy ja viettää alas jokea kohti.

Vesistö

Kaavoitusalue rajautuu Kruunupyynjokeen, joka johtaa Luodonjärveen.

Maaperä

Alue koostuu kokonaisuudessaan karkearakeisesta maalajista, jonka päälajitetta ei ole selvitetty.

Happamat sulfaattimaat

Alueella on kohtalainen todennäköisyys happamien sulfaattimaiden esiintymiselle.

Luonnonsuojelu

Koska alue koostuu suurimmilta osin viljellystä peltomaasta ei alueella ole sopivia elinympäristöjä suojelluille lajeille. Suomen lajitietokeskuksen kotisivujen Laji.fi (marraskuu 2024) mukaan alueella ei ole havaintoja suojelluista lajeista. Voimassa olevaa kaavaa varten tehtiin luontoselvitys 2014, ajankohtaisella kaavoitusalueella ei löydetty suojeltavia lajeja.

Natura-alueet

Kaava-alueella eikä sen läheisyydessä ole Natura-alueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuminen ja väestö rakenne

Kaavoitusalue on rakentamaton. Naapuristossa ja lähialueella on asutusta. Kruunupyyn keskusta sijaitsee noin 1 km päässä alueesta.

Yhdyskuntarakenne

Alue luokitellaan kokonaisuudessaan taajama-alueeksi.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueella ei ole työpaikkoja. Pienempiä teollisuusalueita sekä Kruunupyyn keskusta joka tarjoaa monia eri työpaikkoja sijaitsevat noin 1 km kaavoitusalueesta.

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

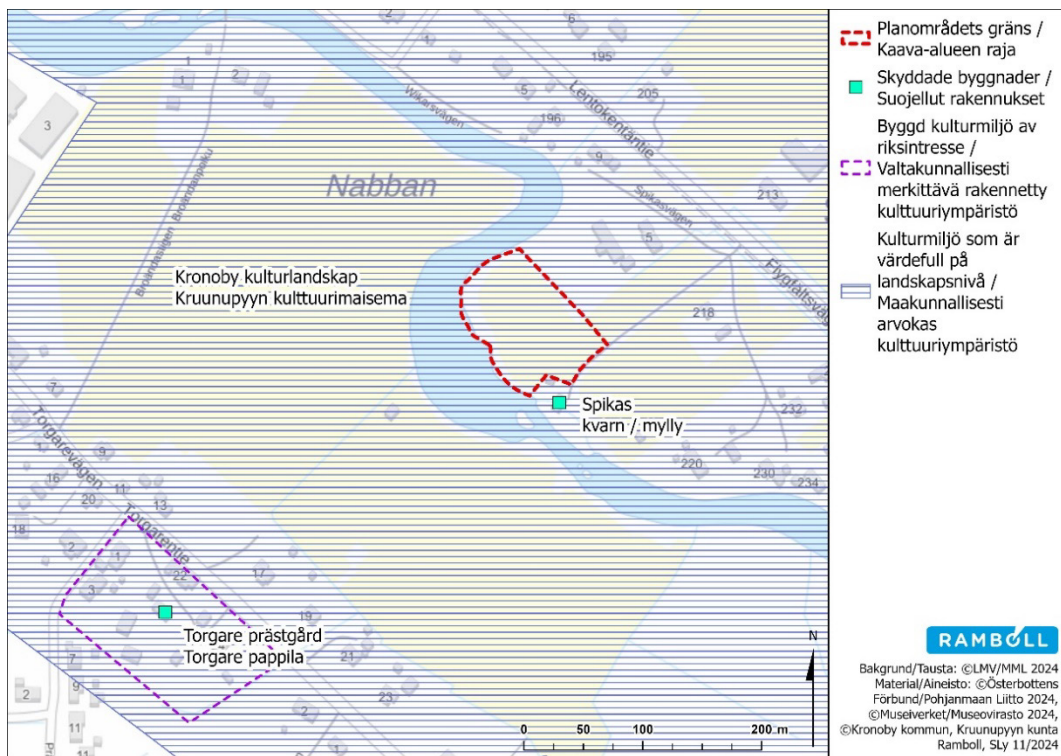
Alueen lähistöllä kulkee "Gustavsrundan" vaellusreitti ja Kruunupyynjoessa voi meloa kajakilla, SUP-lautailulla tai kalastaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavoitusalue sijaitsee "*Kruunupyyn kulttuurimaisemassa*" joka on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Spiikin mylly, joka on suojeltu rakennus 1900-luvulta, sijaitsee alueen eteläpuolella. Joen toisella puolen sijaitsee "*Torgaren pappila*", joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY).



Kuva 5. Spiikin mylly. Kuva rakennusinventoinnista 2013 joka tehtiin Kruunupyyn keskustan asemakaavaa varten.



Kuva 6. Kulttuuriympäristöt ja suojellut rakennukset lähialueella.

Tekninen huolto

Alueen välittömässä läheisyydessä on vesi- ja viemärijohto.

Liikenne

Kaavoitusalue sijaitsee Spiikintiellä, joka liittyy Lentokentäntielle. Lentokentäntien keskimääräinen liikennemäärä vuonna 2023 oli 1420 ajoneuvoa joista 95 oli raskasta ajoneuvoa.



Kuva 7. Liikennemäärät alueella.

Ympäristönsuojelu ja ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole huomioitavia ympäristönsuojelukohteita tai muita ympäristön häiriötekijöitä, jotka luonteensa vuoksi tulisi huomioida.

3.1.4 Maanomistusolot

Maa-alue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

VALTAKUNNALLISET
ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

MAAKUNTAKAAVA

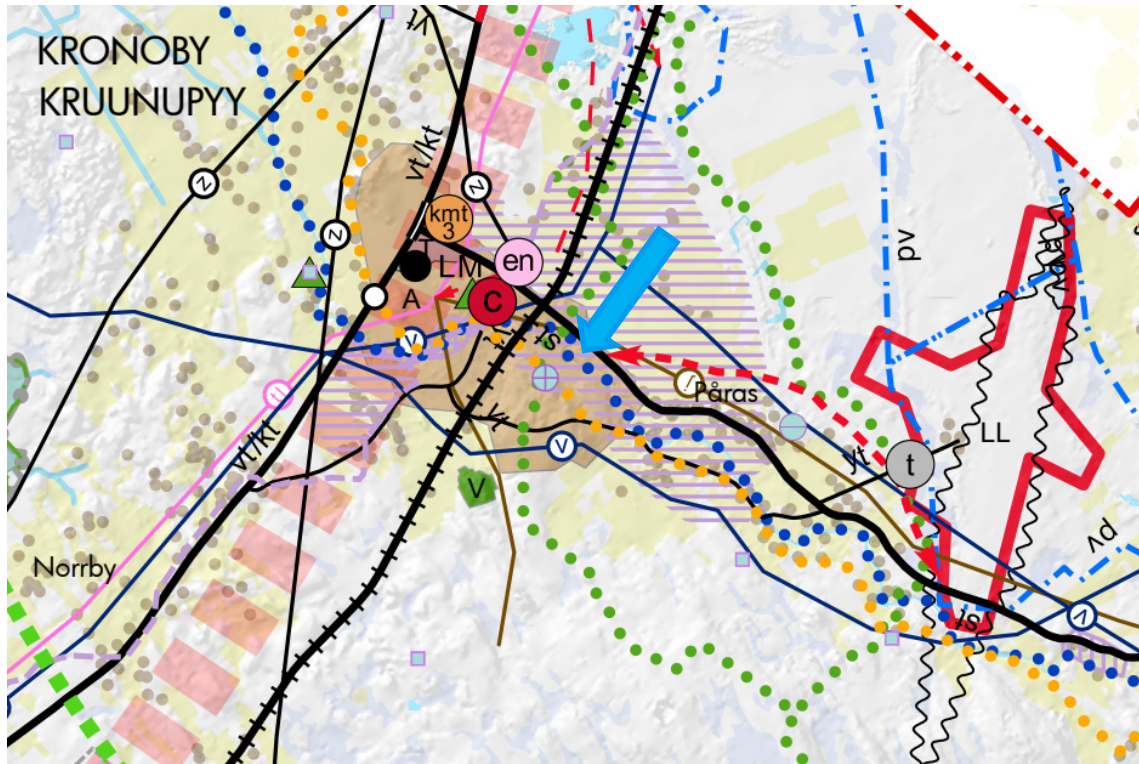
YLEISKAAVA

ASEMAKAAVA

3.2.1.3 Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on laadittavana. Voimaan tullessaan Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumoaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2040. Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto on kokouksessaan 16.12.2024 hyväksynyt Pohjanmaan maakuntakaavan 2050.

Aluetta koskevat samat merkinnät kuin maakuntakaava 2040:ssä.



Kuva 9. Ote Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 kaavaehdotuksesta.

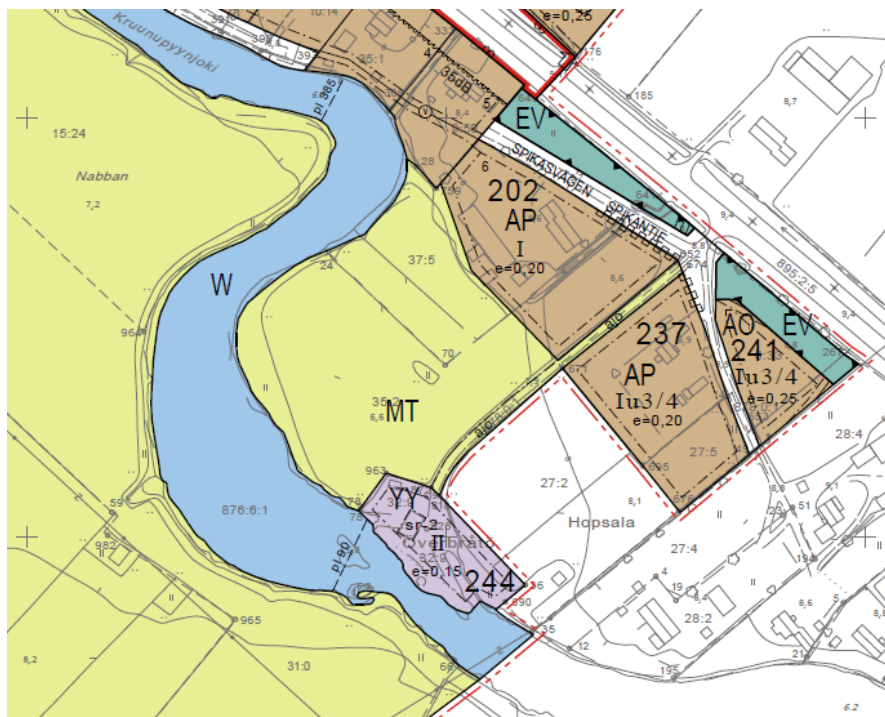
3.2.1.4 Yleiskaava

Yleiskaava on kunnan yleispiirteisen maankäytön suunnittelun väline. Se voi käsittää koko kaupungin/kunnan alueen tai osan siitä (yleiskaava / osayleiskaava). Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavoja sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (AKL 42 §).

Kruunupyyn keskustassa ei ole voimassa olevaa osayleiskaavaa.

3.2.1.5 Asemakaava

Alueella on voimassa oleva asemakaava "Kruunupyyn keskustan asemakaava" hyväksytty 2016. Alue on osoitettu maatalousalueeksi (MT). Alueelle johtaa ajoyhteys (ajo) Spiikintieltä. Kruunupyynjoen varrella on osoitettu tulvamääräys joka määrittää alimman korkeustason rakennuksille vyöhykkeittäin. Vyöhykkeet ovat jaettu paalunumeroittain. Suunnittelualue sijaitsee paalunumeroiden pl-90 ja pl-385 välissä, mikä tarkoittaa että rakennuksen alin korkeustaso alueella on +8,7 m (N60). Alueen eteläpuolella on kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY) jolla Spiikin mylly sijaitsee, ja Lentokentäntielle päin on pientalojen korttelialueita (AP).



Kuva 10. Ote Kruunupyyn keskustan asemakaavasta.

TULVAMÄÄRÄYS:

Kruunupyynjoen varren tulvaherkillä alueilla kastuessaan vaurioituvat rakennukset ja rakenteet tulee sijoittaa riittävälle korkeustasolle. Rakennuslautakunnan tulee pyytää selvitystä korkeussuhteista silloin, kun rakennuslupa-anomus kohdistuu Kruunupyynjoen läheisyyteen tulvaherkille alueille. Jokivarsi on jaettu vyöhykkeisiin, kaavakartalle on merkitty jokivarteen paalunumerot. Alla olevassa taulukossa on annettu alin korkeustaso sellaisille rakennuksen osille, jotka saattavat kastuessaan vaurioitua:

Paalunro:	N60 korkeus:
pl 0 - pl 90	+8,9m
pl 90 - pl 385	+8,7m
pl 385 - pl 890	+7,8m
pl 890 - pl 1060	+7,3m
pl 1060 - pl 1295	+6,7m
pl 1295 - pl 1720	+5,9m
pl 1720 - pl 2000	+5,1m
pl 2450 -	+4,7m

Kuva 11. Tulvamääräys Kruunupyyn keskustan asemakaavasta.

3.2.1.6 Rakennusjärjestys

Kruunupyyn kunnan rakennusjärjestys hyväksyttiin 11.4.2022 § 15 kunnanvaltuustossa, ja se tuli voimaan 1.6.2022.

3.2.1.7 Tonttijako ja tonttirekisteri

Tiedot alueen kiinteistöjaosta perustuvat Maanmittauslaitoksen/kunnan ajantasaisiin tietoihin.

3.2.1.8 Pohjakartta

Kaavoituksen pohjana on käytetty kunnan ajantasaista pohjakarttaa mittakaavassa 1:2000.

4. KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

4.1 Kaavoituksen eri vaiheet

Kaavaprosessi käsittää kolme päävaihetta.

- 1) Aloitus- ja valmisteluvaihe.** Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan OAS ja kaavaluonnos, jotka kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen asetetaan nähtäville. Tästä ilmoitetaan paikallislehdissä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internetsivuilla. [Osallisilla on nähtävilläolon aikana mahdollisuus antaa kuntaan palautetta OAS:sta ja kaavaluonnoksesta.](#) OAS:aa voidaan päivittää kaavaprosessin aikana.
- 2) Ehdotusvaihe.** Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen ja kun asianomaiset viranomaistahot sekä muut osalliset ovat esittäneet mielipiteensä, täytyy kaavaa usein tarkistaa. Kun kaavaehdotus on hyväksytty kunnanhallituksessa nähtävillömenoa varten, asetetaan se nähtäville 30 päiväksi. [Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen kunnanhallitukselle.](#) Samalla pyydetään lausunnot viranomaisilta. Julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella paikallislehdissä sekä kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internetsivuilla.
- 3) Hyväksyminen.** Kaava hyväksytään valtuustossa. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan paikallislehdissä sekä kunnan ilmoitustaululla ja 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

Hankkeelle on laadittu seuraava alustava aikataulu:



4.3 Asemakaavoituksen tarve

Taustana kaavoitukselle on tarve osoittaa asuntotontti alueelle. Alueelta on laadittava asemakaava, jotta uusi tontti voidaan osoittaa alueelle.

4.4 Suunnittelun käynnistäminen ja siitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti kaavoituksen käynnistämisestä 26.8.2024 §162.

4.5 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Kaavoituksessa osallisiksi on määritelty seuraavat:

4.5.1 Osalliset

Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, ainakin seuraavat:

- Kruunupyyn kunnan hallintotoimet
- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)
- Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjanmaan alueellinen vastuumuseo
- Pohjanmaan liitto
- Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto

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

- Paikalliset sähkö- ja puhelinyhtiöt

Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, mm.

- 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

Kaavoitus tulee vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä kaavaluonnoksen nähtävälle asettamisen yhteydessä.

4.5.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Tätä kohtaa täydennetään päivämäärillä kaavaprosessin aikana sitä mukaa kuin kyseinen vaihe on käsitelty.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos oli nähtävillä 7.2-21.2.2025. Lausuntopyynnöt on lähetetty asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille. OAS:sta ja kaavaluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa, mielipiteitä ei tullut.

-

Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen, katso liite 2.

- Kaavaehdotus oli nähtävillä __.__.-.__.__.__. Lausuntopyynnöt on lähetetty asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille. Kaavaehdotuksesta saatiin __ lausuntoa ja __ mielipidettä.

Vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen, katso liite __. (lisätään myöhemmin)

4.5.4 Viranomaisyhteistyö

Tarvittaessa järjestetään neuvotteluja asianomaisten viranomaisten kanssa. Asianomaisia viranomaisia kuullaan kaavan nähtävilläolovaiheissa.

4.6 Asemakaavan tavoitteet

Kaavoitustehtävänä on selvittää mahdollisuudet uudelle asuintontille Kruunupyssä nykyiselle maatalousalueelle. Tavoitteena on osoittaa pientalotontti pienemmän omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamista varten sekä lähivirkistysalueita sen ympärille.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavoitusalue viettää etelään ja länteen ja koostuu peltomaasta. Alueen maasto-olosuhteet on huomioitu tonttisuunnittelussa. Osa alueesta osoitetaan tonttimaaksi ja loput lähivirkistysalueiksi.

5.2 Kaavaluonnos 3.2.2025

Kaavaluonnoksella muodostuu AO-tontti ja lähivirkistysalueita (VL). Ajoyhteydestä, joka kulkee alas Spiikin myllyä päin, liitetään uusi ajoyhteys asuintontille. Asuintontin koko on noin 3000 m² ja tehokkuusluvulla $e=0.15$ saadaan 450 m² rakennusoikeutta.

Asuintonttia ympäröi suuri VL-alue, lähivirkistysalue, joka antaa näkösuojan joelta päin sekä lieventää maisemavaikutuksia.



Kuva 12. Ote kaavaluonnoksesta 3.2.2025

5.3 Kaavaehdotus 3.3.2025

Kaavaehdotukseen tehtiin ainoastaan muutoksia kaavan yleisiin määräyksiin.

Uudisrakentamista koskevaa määräyksiä täydennettiin sillä, että julkisivuväriytyksen tulee olla punainen vaaleilla nurkilla, jotta rakennus sulautuisi hyvin kulttuurimaisemaan ja sopisi suojellun rakennuksen "Spiikin myllyn" kanssa. Määräys koskien alueen kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyttämisestä lisättiin myös.

Jotta rannan luonnollinen kasvillisuusvyöhyke säilyisi lisättiin myös määräys koskien sitä.

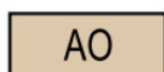
5.4 Mitoitus

Kaavaluonnoksella muodostuvat seuraavat tontit ja alueet:

Käyttötarkoitus	Pinta-ala, ha	Pinta-alan osuus %	Kerrosala k-m²
AO	0,2980		447 k-m ²
A-yhteensä	0,2980	34,74	447 k-m²
VL	0,5599		
V-yhteensä	0,5599	65,26	
KAAVA-ALUE YHTEENSÄ	0,8579	100 %	447 k-m²

5.5 Aluevaraukset – Merkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät on esitetty alla sekä osoitettu tarkemmin kaavakartalla, muut määräykset ainoastaan kaavakartalla.



Kvartersområde för fristående småhus.
Erillispientalojen korttelialue.



Område för närrekreation.
Lähivirkistysalue.

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen

Asemakaava sallii asuintalon rakentamisen entiselle peltomaalle. Naapurustossa on ennestään asuintaloja ja sen vuoksi uuden asuintontin voidaan katsoa täydentävän aluetta luonnollisella tavalla. Uusi asuintontti sijaitsee viehättävällä alueella sekä keskustan että luonnon läheisyydessä. Vaikutukset positiivisia.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava pohjautuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja liittyy olemassa olevaan taajamaan ja täydentää viereisiä asuinalueita hyvällä tavalla. Alueen välittömässä läheisyydessä on kunnallistekniikkaa. Olemassa olevaa rakennetta voidaan hyödyntää täydennysrakentamisessa. Vaikutukset tältä osin arvioidaan olevan positiivisia mutta ei merkittäviä.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella ei ole työpaikkoja. Vaikutuksia ei muodostu.

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Kaavoitusalueen lähistöllä on erinomaisia edellytyksiä virkistykseen ja vapaa-ajan toimintaan. Joen

läheisyys antaa mahdollisuuden esim. kalastukseen ja melontaan. Kartalla oleva VL-alue on yksityisomistuksessa, ja sitä ei ole tarkoitettu yleiseksi virkistysalueeksi, vaan ainoastaan maanomistajille.

Liikenne

Alueelle on olemassa tie. Lähin kevyen liikenteen väylä sijaitsee noin 130 m etäisyydellä ja kulkee Lentokentäntietä pitkin keskustaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue luokitellaan *”Maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi”*: *”Kruunupyyn kulttuurimaisema”*. Kaavoitusalueen vieressä on suojeltu rakennus *”Spiikin mylly”*, kaavan yleisiä määräyksiä noudattamalla sulautuvat uudet rakennukset hyvin yhteen ja muodostavat hienon kokonaisuuden myllyn kanssa. Lähialueella sijaitsee myös *”Torgaren pappila”* joka on *”Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö”*, niin sanottu RKY-alue.

Asemakaavan yleisiä määräyksiä noudattamalla asemakaava-alueella rakennetaan tavalla, joka soveltuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kulttuurialueeseen. Merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei ole nykyisiä toimintoja eikä alueelle sallita sellaista toimintaa, jonka voidaan katsoa häiritsevän ympäristöä. Alue on suunniteltu ainoastaan asumiseen ja virkistykseen. Vaikutuksia ei muodostu.

Tekninen huolto

Alueen rajalla on kunnallisia vesi- ja viemärijohtoja, mutta niitä täytyy luonnollisesti laajentaa uudelle asuinalueelle. Merkittäviä vaikutuksia ei muodostu. Rakennuksien lämmitysmuotona voidaan käyttää maalämpöä, aurinkopaneeleita voidaan asentaa rakennuksien katoille.

6.1.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maiseman erityispiirteet

Vaikutukset maisemakuvaan maalta katsottuna ovat vähäisiä, asuinrakennus sopii maisemakuvaan. Ainostaan yksi asuintontti osoitetaan jo ennestään rakennetulle alueelle.

Joelta katsottuna maisemakuva muuttuu eniten, mutta koska VL-alue osoitetaan koko joenreunaa pitkin sekä useamman metrin maalle, joka mahdollistaa joenreunalla sijaitsevan kasvillisuuden säilyttämisen, minimoidaan maisemavaikutukset.

Maaperä

Maaperään ei kohdistu sen enempää vaikutuksia, kun että asuintonttia täytetään hieman. Vaikutuksia eivät ole merkittäviä.

Happamat sulfaattimaat

Kaavoitusalueella on kohtalainen happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys. Rakennusprosessin alkamista edeltäen tulee tehdä riittäviä maaperätutkimuksia ja happamien sulfaattimaiden esiintyessä tulee ne huomioida ja käsitellä tarkoituksenmukaisella tavalla.

Korkeusolosuhteet

Tonttia joudutaan täyttämään noin 1,5 m, jotta asuintontin maanpinta täyttäisi tulvamääräyksen asettaman vaatimukset. Tontin täyttäminen muuttaa huomattavasti korkeusolosuhteita, mutta koska naapurikiinteistöllä on jo täytetty tonttia huomattavasti, on täyttämisen jatkaminen uudella asuintontilla suhteellisen luonnollista. Rinne asuintontilta lähivirkistysalueelle ja alas jokea päin tulee olemaan jyrkempi kuin nykyhetkellä.

Vaikutukset ovat kielteiset mutta käsiteltävissä.



Kuva 13. Suunnitellun asuintontin ja naapurikiinteistön erottaa oja.

Vesistöt ja vesitalous

Pohjavesialueita ei ole alueen lähistöllä. Alueen hulevedet valuvat luonnollisesti alas jokea päin. Merkittäviä vaikutuksia ei odoteta muodostuvan.

Luonnonsuojelu

Suomen lajitietokeskuksen Laji.fi (marraskuu 2024) mukaan alueella ei ole suojeltavia lajeja. *Kruunupyyn keskustan asemakaavaa* varten 2014 tehdyn luontoselvityksen mukaan alueelta ei löydetty suojeltavia lajeja.

6.2 Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset

Kaavamerkinnot on esitetty kohdassa 5.5 – *Aluevaraukset* sekä osoitettu asemakaavakartalla.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tavoite on, että asemakaava hyväksytään kunnanvaltuustossa keväällä 2025. Kaavan vahvistamisen jälkeen vastuu alueen toteuttamisesta on maanomistajilla.

Avsedd för
Kronoby Kommun

Typ av dokument
Program för deltagande och bedömning

Datum
3.2.2024

Kronoby kommun

Ändring av kronoby centrum detaljplan, Spikasvägen



Kronoby kommun

Ändring av kronoby centrum detaljplan, Spikasvägen

Projektnamn **Ändring av kronoby centrum detaljplan, Spikasvägen**
Mottagare **Kronoby kommun**
Typ av dokument **Program för deltagande och bedömning**
Datum **3.2.2024**
Förberett av **Joel Nylund, Sofia Lybäck**
Granskat av **Jonas Lindholm**

Ramboll
Teräsgränd 1-3 E
65100 VASA

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	UTGÅNGSPUNKTER	2
1.1	Vad innebär program för deltagande och bedömning (PDB)?	2
1.2	Initiativ och planläggningsbeslut	2
1.3	Planläggningens bakgrund och målsättningar	2
2.	PLANLÄGGNINGSOBJEKT OCH INFLUENSOMRÅDE	3
2.1	Miljöns nuvarande tillstånd	4
2.2	Markägoförhållanden	4
3.	PLANLÄGGNINGSSITUATIONEN	5
3.1	De riksomfattande målen för områdesanvändningen	5
3.2	Österbottens landskapsplan 2040	6
3.3	Österbottens landskapsplan 2050	6
3.4	Generalplan	7
3.5	Detaljplan	7
4.	BEDÖMNING AV KONSEKVENSER	8
5.	INTRESSETER	9
6.	PLANLÄGGNINGENS OLIKA SKEDEN, VÄXELVERKAN OCH TIDTABELL	10
6.1	Planläggningens olika skeden	10
7.	KONTAKTUPPGIFTER	11

1. UTGÅNGSPUNKTER

1.1 Vad innebär program för deltagande och bedömning (PDB)?

När en plan utarbetas skall ett med avseende på planens syfte och betydelse nödvändigt program för deltagande och växelverkan samt för bedömning av planens konsekvenser utarbetas i ett tillräckligt tidigt skede.

Kommunstyrelsen i Kronoby godkänner och beslutar om framläggandet av programmet för deltagande och bedömning. PDB framläggs till påseende under 14–30 dagar. Intressenterna kan framföra sina åsikter angående PDB.

Intressenter är markägare på området och sådana personer vars boende, arbete eller övriga förhållanden i betydande grad påverkas av planen. Till intressenter hör även berörda myndigheter och föreningar/sammanslutningar (MBL 62 §).

Respons på programmet för deltagande och bedömning

Detta program för deltagande och bedömning är tillgängligt vid kommungården i Kronoby kommun, Säbråvägen 2, 68500 Kronoby eller på kommunens webbplats www.kronoby.fi.

Respons på programmet för deltagande och bedömning kan ges enligt följande:

Planläggare

Dan Stenlund

Tel. +358 50 562 4924

E-post: dan.stenlund@kronoby.fi

1.2 Initiativ och planläggningsbeslut

Initiativet till planändringen har tagits av en privat markägare som vill ha en bostadstomt på fastighet 288-403-35-2. Planläggningsbeslut har tagits av kommunstyrelsen den 26.8.2024 § 162.

1.3 Planläggningens bakgrund och målsättningar

Planläggningsuppdraget är att utreda möjligheterna för att anvisa en ny bostadstomt vid Spikasvägen i Kronoby. Syftet med planen är att skapa en småhustomt.

2.1 Miljöns nuvarande tillstånd

Området ligger öster om Kronoby centrum. Området består idag av åkermark. I närområdet finns bosättning och åkermark.



Bild 3. Flygbild av området, riktgivande områdesavgränsning med rött. ©LMV

2.2 Markägoförhållanden

Markområdet är i privat ägo.

3. PLANLÄGGNINGSSITUATIONEN

Systemet för planering av markanvändningen utgår från en mer preciserad planering där de riksomfattande målen för områdesanvändningen och de översiktliga planerna, dvs. landskapsplanen och generalplanen, styr planeringen av enskilda detaljplaner.

Nedan redogörs för planläggningssituationen för ifrågavarande område.

3.1 De riksomfattande målen för områdesanvändningen

De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen fick laga kraft den 1.4.2018. Målen för områdesanvändningen är grupperade enligt sakinnehåll i följande helheter:

- Fungerande samhällen och hållbara färdstätt
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

RIKSOMFATTANDE MÅL FÖR
OMRÅDESANVÄNDNINGEN

LANDSKAPSPLAN

GENERALPLAN

DETALJPLAN

3.2 Österbottens landskapsplan 2040

Landskapsplanen är en plan där principerna för områdesanvändningen och samhällsstrukturen i förbundets verksamhetsområde anvisas. Planen uppgörs av landskapsförbundet. För Kronoby kommuns del uppgörs planen av Österbottens förbund. Österbottens landskapsplan 2040 trädde ikraft den 11.9.2020.

Planläggningsområdet ligger i område för centrumfunktioner. Området är anvisat för boende och andra tätortsfunktioner såsom service, arbetsplatser och industri, trafikområden och gång- och cykeltrafikleder, rekreations- och parkområden samt specialområden. Området ligger även i Kronoby kulturlandskap som är en kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå. Längs med Kronoby å är det anvisat en paddlingsled. Till flygfältsvägen nära planläggningsområdet finns anvisat behov av vägtrafikförbindelse.

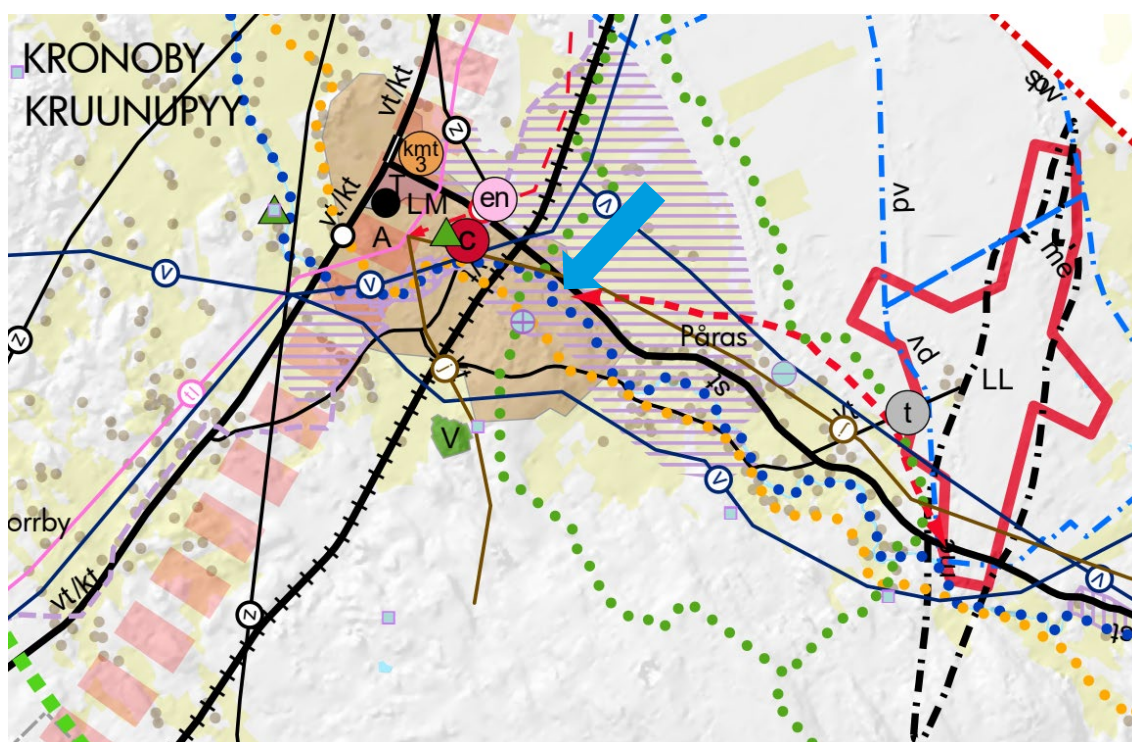


Bild 4. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040. Områdets ungefärliga läge visas med blå pil.

3.3 Österbottens landskapsplan 2050

Österbottens landskapsplan 2050 är under arbete. Då Österbottens landskapsplan 2050 träder i kraft ersätter den Österbottens landskapsplan 2040. Landskapsfullmäktige vid Österbottens förbund har vid sitt möte den 16.12.2024 godkänt Österbottens landskapsplan 2050.

Området berörs av samma beteckningar som i landskapsplanen 2040.

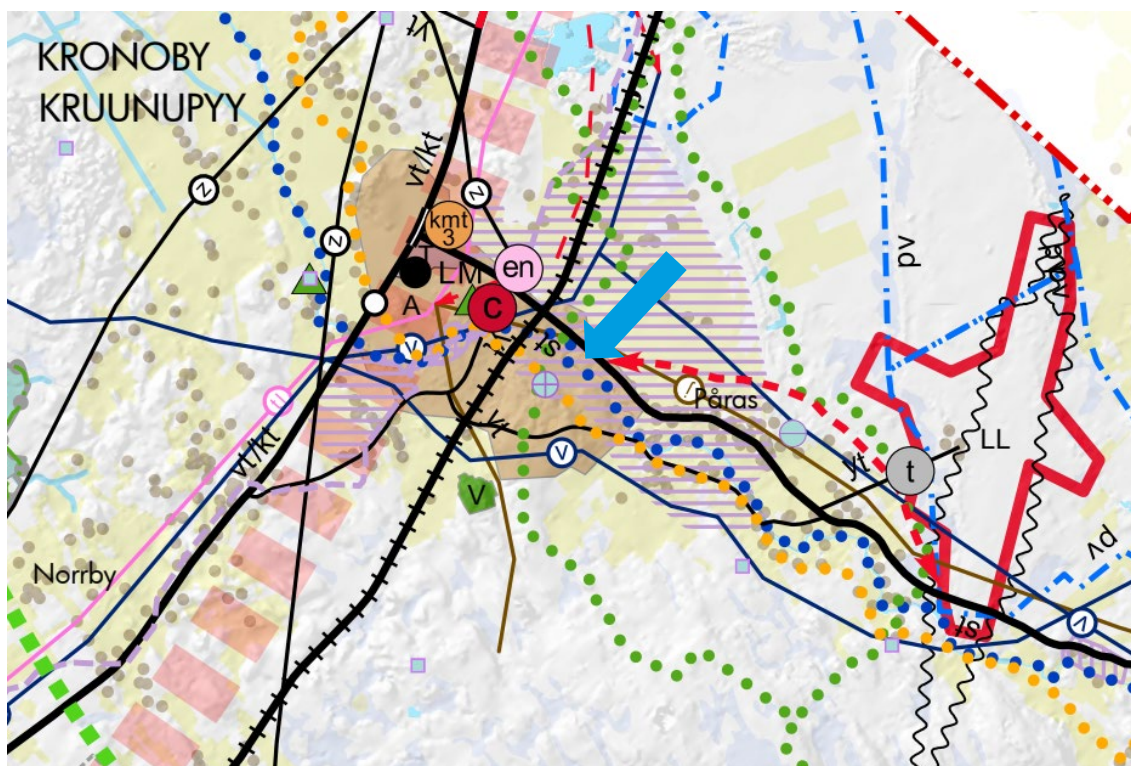


Bild 5. Utdrag ur förslaget till Österbottens landskapsplan 2050.

3.4 Generalplan

En generalplan är ett verktyg för att generellt styra planeringen av markanvändningen i kommunen. Den kan gälla en hel stad/kommun eller en del av den (generalplan / delgeneralplan). Generalplanen skall tjäna till ledning när detaljplaner utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen (MBL 42 §).

För Kronoby centrumområde finns ingen gällande generalplan.

3.5 Detaljplan

På området finns gällande detaljplanen "Kronoby centrum detaljplan" godkänd 2016. Området är anvisat som jordbruksområde (MT). Till området leder en körförbindelse (ajo) från Spikasvägen. Längs med Kronoby å har anvisats översvämningsbestämmelser som anger lägsta bygghöjden zonvis. Zonerna är indelade med pålnumror. Planläggningsområdet ligger mellan pålnummer pl-90 och pl-385 vilket innebär att lägsta bygghöjden för området är +8,7 m (N60). Söder om området finns kvartersområde för kulturbyggnader (YY) där Spikas kvarn ligger, och mot Flygfältsvägen finns kvartersområden för småhus (AP).

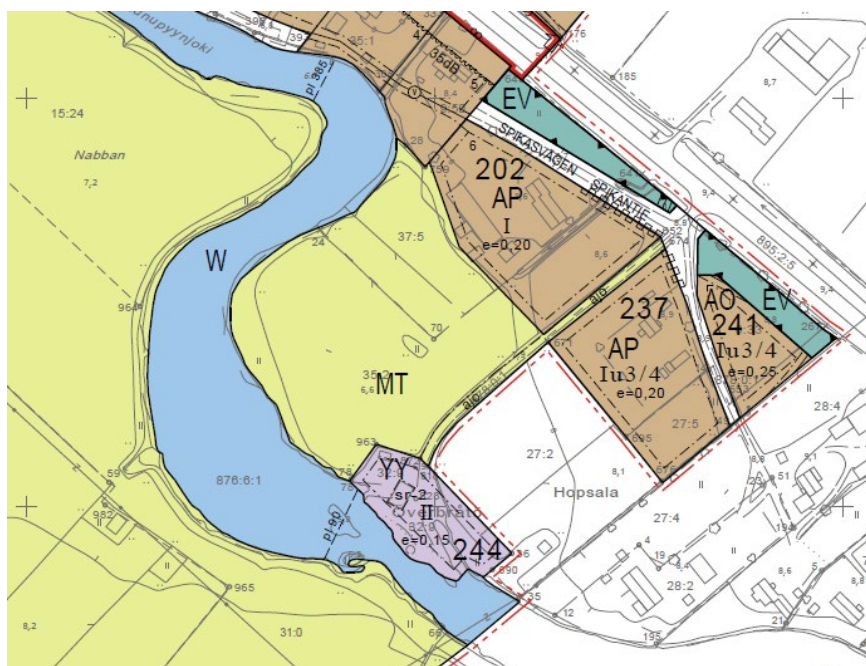


Bild 6. Utdrag ur Kronoby centrum detaljplan.

ÖVERSVÄMNINGSBESTÄMMELSE:

I översvämningskänsliga områden invid Kronoby å bör byggnader och konstruktioner som kan ta skada av fukt placeras på tillräckligt hög höjd. Byggnadsnämnden skall utreda höjdförhållanden då ansökan om byggnadslov gäller översvämningskänsliga områden i närheten av Kronoby å. Ån har indelats i zoner, på plankartan har pålnummer utmärkts längs med ån. I enlighet med tabellen nedan är den lägsta bygghöjden för byggnadsdelar som kan ta skada av fukt:

Pålnummer:	N60 höjd:
pl 0 - pl 90	+8,9m
pl 90 - pl 385	+8,7m
pl 385 - pl 890	+7,8m
pl 890 - pl 1060	+7,3m
pl 1060 - pl 1295	+6,7m
pl 1295 - pl 1720	+5,9m
pl 1720 - pl 2000	+5,1m
pl 2450 -	+4,7m

Bild 7. Översvämningsbestämmelse ur Kronoby centrum detaljplan.

4. BEDÖMNING AV KONSEKVENSER

MBL 9 § - Utredning av konsekvenserna när planer utarbetas

”En plan ska grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. När planens konsekvenser utreds ska planens uppgift och syfte beaktas.

När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala och kulturella konsekvenserna, samt övriga konsekvenser av planen och av undersökta alternativ utredas i behövlig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser”.

Delobjekten för bedömningen av konsekvenserna baserar sig på markanvändnings- och bygglagen. Enligt lagens 9 § och Markanvändnings- och byggförordningens 1 § bedöms i samband med utarbetningen av planen de betydande konsekvenserna för:

- 1) människors levnadsförhållanden och livsmiljö,
- 2) jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
- 3) växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
- 4) region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken,
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön.
- 6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

5. INTRESSENTER

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planläggningsarbetet.

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningsarbetet och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (enligt MBL 62 §).

Som intressenter i planläggningsarbetet har åtminstone följande definierats (enligt MBF 28 §):

- **Myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planläggningsarbetet:**
 - Kronoby kommuns förvaltningsenheter
 - NTM-centralen i Södra Österbotten (Närings-, Trafik- och Miljöcentralen)
 - Österbottens räddningsverk
 - Österbottens museum
 - Österbottens förbund
 - Miljöhälsan Kallan
- **Områdets företag, lokala sammanslutningar och organisationer vars bransch berörs av planläggningsarbetet, bl.a.:**
 - Lokala el- och telebolag
- **Alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planläggningsarbetet:**
 - Användare, innehavare, markägare och invånare i planläggningsområdet och dess influensområde.
 - Föreningar och sammanslutningar, vilkas verksamhetsområde eller intressegrupper planen kan ha konsekvenser för.

6. PLANLÄGGNINGENS OLIKA SKEDEN, VÄXELVERKAN OCH TIDTABELL

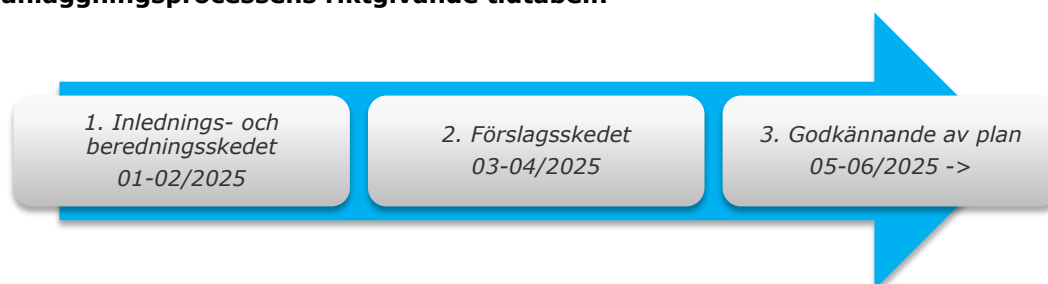
6.1 Planläggningens olika skeden

Planlägningsprocessen genomförs i tre huvudsakliga skeden.

- 1) Inlednings- och beredningsskedet.** När frågan om planläggning har väckts ska detta meddelas så att intressenterna har möjlighet att få information om utgångspunkterna för planläggningen, den planerade tidtabellen samt förfarandet för deltagande och bedömning. Utgående från planens utgångspunkter och målsättningar uppgörs PDB och planutkast, som efter att de behandlats av kommunstyrelsen framläggs till påseende. Detta kungörs i dagstidningar, på kommunens anslagstavla och på kommunens internetsida. [Intressenter har under påseendetiden möjlighet att lämna in respons till kommunen gällande PDB och planutkastet.](#) PDB hålls uppdaterat vid behov under hela planprocessen.
- 2) Förslagsskedet.** Efter att planutkastet varit framlagt och de berörda myndigheterna samt andra intressenter har framfört sina åsikter, måste planen ofta justeras. Efter att kommunstyrelsen har godkänt planförslaget för framläggning, framläggs det i 30 dagar. [Under tiden för framläggandet är det möjligt att inlämna en skriftlig anmärkning mot planförslaget till kommunstyrelsen.](#) Samtidigt begärs utlåtanden från myndigheterna. Om offentligt framläggande informeras genom kungörelse i dagstidningar, på kommunens anslagstavla och på kommunens internetsida.
- 3) Godkännande.** Planen godkänns av fullmäktige. Beslut om planens godkännande kungörs i dagstidningar, på kommunens anslagstavla och på kommunens internetsida. Dessutom sänds beslut om godkännande till dem som lämnat anmärkningar eller utlåtanden, om de så har önskat.

Besvär angående fullmäktiges beslut riktas till förvaltningsdomstolen. Efter att planen har vunnit laga kraft, informeras om detta på samma sätt som om beslut om godkännande.

Planlägningsprocessens riktgivande tidtabell:



7. KONTAKTUPPGIFTER

Planläggningen förverkligas som ett samarbetsprojekt mellan Kronoby kommun, markägaren och Ramboll Finland Oy. För beredningen av planen svarar Kronoby kommuns planläggare Dan Stenlund. Planen uppgörs som konsultarbete av Ramboll Finland Oy.

Kronoby kommun



Säbråvägen 2, 68500 Kronoby
www.kronoby.fi

Kontaktperson

Planläggare Dan Stenlund
Tel. +358 50 562 4924
E-post: dan.stenlund@kronoby.fi

Ramboll Finland Oy



Teräsgränd 1-3 E, 65100 VASA
www.ramboll.fi

Kontaktperson

Projektchef Joel Nylund
Tel. +358 50 4068 466
E-post: joel.nylund@ramboll.fi

Gruppchef Jonas Lindholm, YKS-605
Tel. +358 50 349 1156
E-post: jonas.lindholm@ramboll.fi

Vastaanottaja
Kruunupyyn kunta

Asiakirja
Osallistumis- arviointisuunnitelma - käynnös

Päivämäärä
3.2.2024

Kruunupyyn kunta

KRUUNUPYYN KESKUSTAN ASEMA- KAAVAN MUUTOS, SPIIKINTIE



Kruunupyyn kunta

Kruunupyyn keskustan asemakaavan muutos, Spiikintie

Projektin nimi **Kruunupyyn keskustan asemakaavan muutos, Spiikintie**
Vastaanottaja **Kruunupyyn kunta**
Asiakirja **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma – Käännös**
Päivämäärä **3.2.2024**
Laatija **Joel Nylund, Sofia Lybäck**
Käännös **Sofia Lybäck**
Tarkistus **Jonas Lindholm**

Ramboll
Teräksenkuja 1-3 E
65100 VAASA

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

SISÄLLYSLUETTELO

1.	LÄHTÖKOHDAT	2
1.1	Mitä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) tarkoittaa?	2
1.2	Aloite ja kaavoituspäätös	2
1.3	Kaavoituksen tausta ja tavoitteet	2
2.	KAAVOITUKSEN KOHDE JA VAIKUTUSALUE	3
2.1	Ympäristön nykytila	4
2.2	Maanomistusolosuhteet	4
3.	SUUNNITTELUTILANNE	5
3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
3.2	Pohjanmaan maakuntakaava 2040	6
3.3	Pohjanmaan maakuntakaava 2050	6
3.4	Yleiskaava	7
3.5	Asemakaava	7
4.	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	8
5.	OSALLISET	9
6.	KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU	9
6.1	Kaavan eri vaiheet	9
7.	YHTEYSTIEDOT	11

1. LÄHTÖKOHDAT

1.1 Mitä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) tarkoittaa?

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

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

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §)

Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Kruunupyyn kunnan kunnantalolla, Säbråntie 2, 68500 Kruunupyy tai kunnan internet-sivulla www.kruunupyy.fi.

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa seuraavasti:

Kaavoittaja
Dan Stenlund
Puh. +358 50 562 4924
S-posti: dan.stenlund@kronoby.fi

1.2 Aloite ja kaavoituspäätös

Aloitteen kaavamuutoksesta on tehnyt yksityinen maanomistaja, joka haluaa asuintontin kiinteistölle 288-403-35-2. Kunnanhallitus teki kaavoituspäätöksen 26.8.2024 § 162.

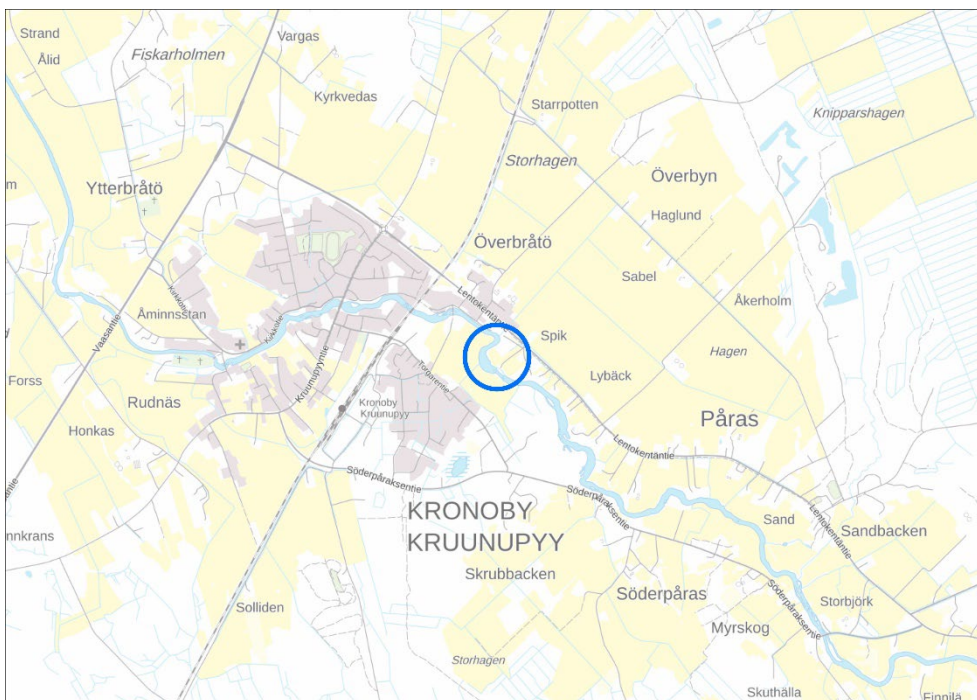
1.3 Kaavoituksen tausta ja tavoitteet

Kaavoitustehtävänä on selvittää mahdollisuuksia uudelle asuintontille Spiikintiellä Kruunupyysä. Kaavan tarkoituksena on luoda pientalotontti.

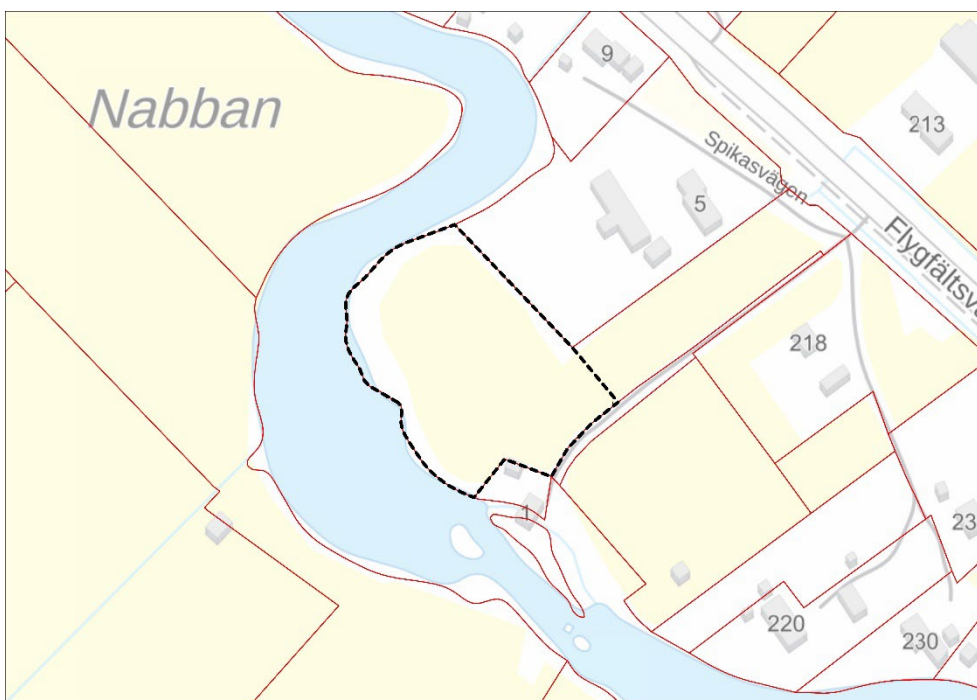
2. KAAVOITUKSEN KOHDE JA VAIKUTUSALUE

Kaavoitettava alue sijaitsee noin 1,0 km Kruunupyyn keskustan ulkopuolella. Alue koostuu pelto-
maasta. Kaavoitusalue rajautuu lännessä Kruunupyynjokeen. Lentokenttätie kulkee alueen koillis-
puolella.

Alueen likimääräinen sijainti ja alustava rajaus näkyvät alla olevissa kuvissa.



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti. ©MML



Kuva 2. Alueen alustava rajaus. ©MML

2.1 Ympäristön nykytila

Alue sijaitsee Kruunupyyn keskustan itäpuolella. Alue koostuu nykyhetkellä peltomaasta. Lähialueella on asutusta ja peltomaita.



Kuva 3. Ilmakuva alueesta, alustava aluerajaus punaisella värillä. ©MML

2.2 Maanomistusolosuhteet

Maa-alue on yksityisessä omistuksessa.

3. SUUNNITTELUTILANNE

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

Alla on selvitetty kaavoitettavan alueen kaavoitustilannetta.

3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

VALTAKUNNALLISET
ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

MAAKUNTAKAAVA

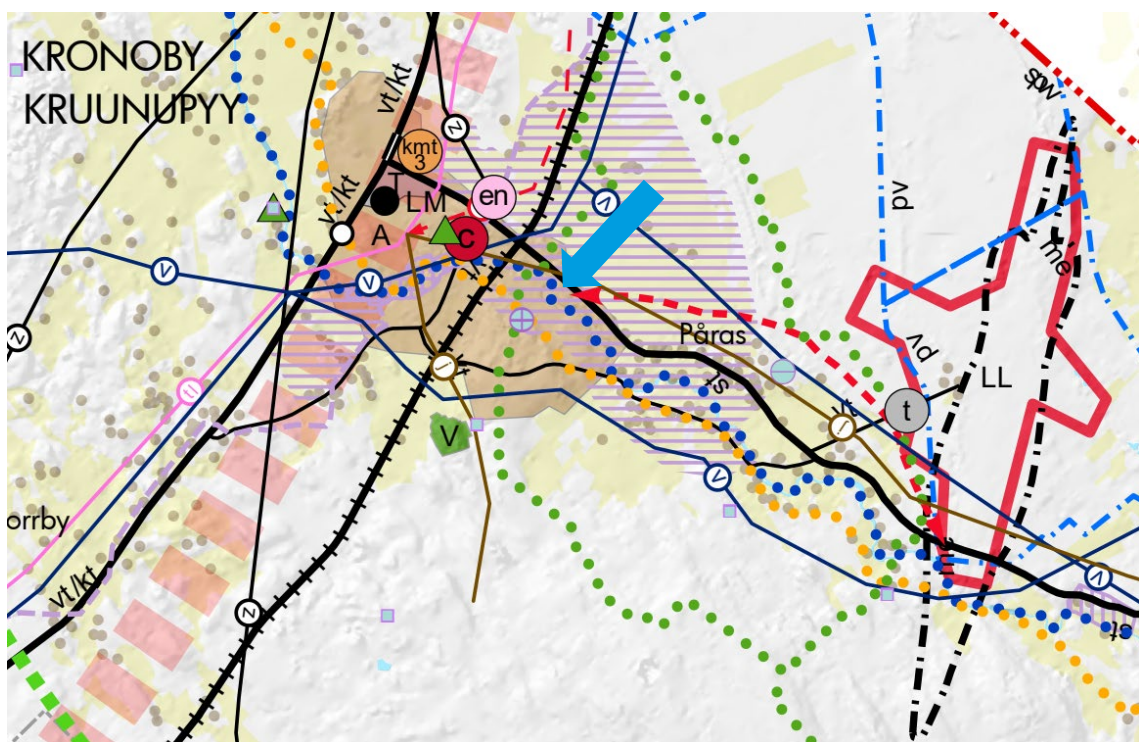
YLEISKAAVA

ASEMAKAAVA

3.2 Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Maakuntakaava on suunnitelma, jossa on osoitettu alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet liiton toiminta-alueella. Suunnittelusta vastaa maakuntaliitto eli Kruunupyyn kunnan osalta kaavan laatii Pohjanmaan liitto. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 11.9.2020.

Kaavoitettava alue sijaitsee taajamatoimintojen alueella. Alue on osoitettu asumiselle sekä muille taajamatoiminnoille, niin kuin palvelulle, työpaikoille, teollisuudelle, liikennealueille, kävely- ja pyöräilyreiteille, virkistys- ja puistoalueille sekä erityisalueille. Alue sijaitsee myös Kruunupyyn kulttuurimaisemassa, joka on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Kruunupyynjoen varrella on osoitettu melontareitti. Lentokentäntielle alueen läheisyydessä on osoitettu tieliikenteen yhteystarve.

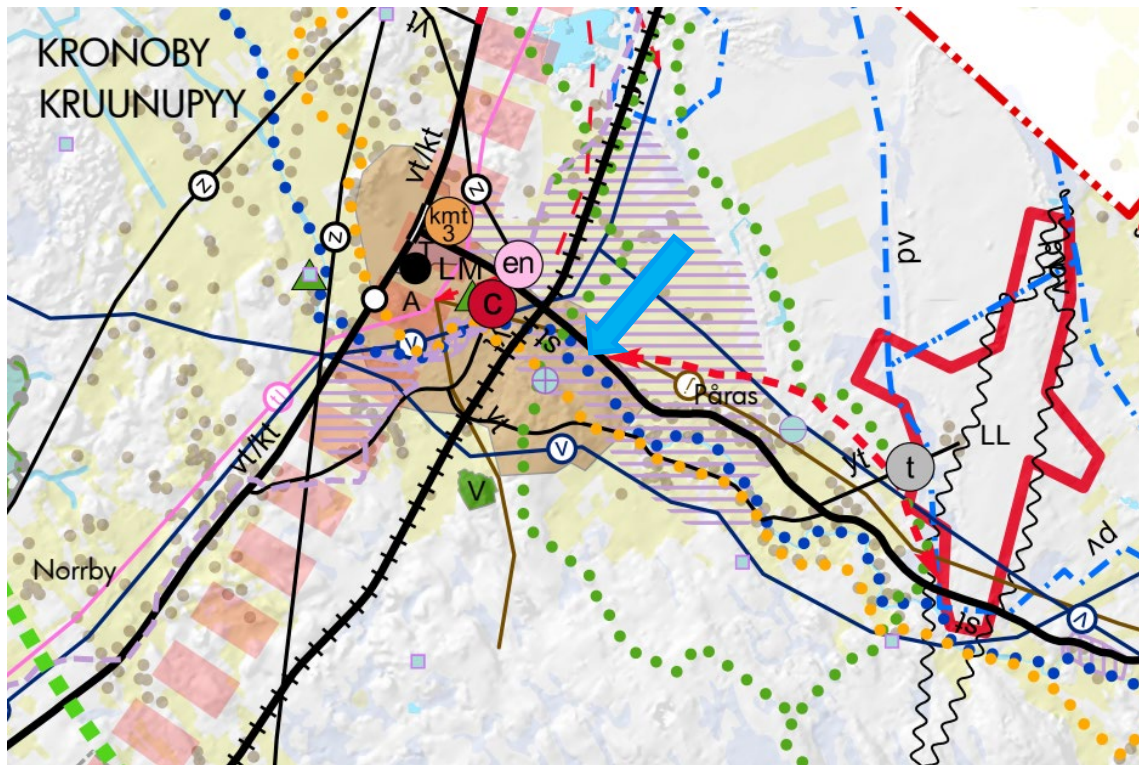


Kuva 4. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040. Alueen likimääräinen sijainti näytetään sinisellä nuolella.

3.3 Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on laadittavana. Tavoitteena on saada maakuntakaava hyväksytyä maakuntavaltuustossa vuoden 2024 lopussa. Kun Pohjanmaan maakuntakaava 2050 astuu voimaan, korvaa se Pohjanmaan maakuntakaavan 2040. Pohjanmaan maakuntahallitus hyväksyi kokouksessaan 16.9.2024 päivitetyn Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksen 2050 ja päätti asettaa sen liitteineen julkisesti nähtäville 23.9.-25.10.2024.

Aluetta koskevat samat merkinnät kuin maakuntakaavassa 2040.



Kuva 5. Ote Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksesta 2050.

3.4 Yleiskaava

Yleiskaava on kunnan yleispiirteisen maankäytön suunnittelun väline. Se voi käsittää koko kaupungin/kunnan alueen tai osan siitä (yleiskaava / osayleiskaava). Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavoja sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42 §).

Kruunupyyn keskustassa ei ole voimassa olevaa osayleiskaavaa.

3.5 Asemakaava

Alueella on voimassa oleva asemakaava "Kruunupyyn keskustan asemakaava" hyväksytty 2016. Alue on osoitettu maatalousalueeksi (MT). Alueelle johtaa ajoyhteys (ajo) Spiikintieltä. Kruunupyynjoen varrella on osoitettu tulvamääräys joka määrittää alimman korkeustason rakennuksille vyöhykkeittäin. Vyöhykkeet ovat jaettu paalunumeroitain. Suunnittelualue sijaitsee paalunumeroiden pl-90 ja pl-385 välissä, mikä tarkoittaa että rakennuksen alin korkeustaso alueella on +8,7 m (N60). Alueen eteläpuolella on kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY) jolla Spikas mylly sijaitsee, ja Lentokentän tielle päin on pientalojen korttelialueita (AP).

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

5. OSALLISET

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään.

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä asiasta kirjallisesti tai suullisesti (MRL 62 §:n mukaisesti) Kaavoitukseen osallisiksi on määritelty ainakin seuraavat (MRA 28 §:n mukaisesti):

- **Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:**
 - Kruunupyyn kunnan eri hallintotoimet
 - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Pohjanmaan museo
 - Pohjanmaan liitto
 - Kallan ympäristöterveys
- **Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään, mm:**
 - Paikalliset sähkö- ja puhelinyhtiöt
- **Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa:**
 - Kaava-alueen ja sen vaikutusalueen käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat.
 - Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimintaan tai sidosryhmiin kaavalla saattaa olla vaikutuksia.

6. KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

6.1 Kaavan eri vaiheet

Kaavaprosessi käsittää kolme päävaihetta.

- 1) **Aloitus- ja valmisteluvaihe.** Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan OAS ja kaavaluonnos, jotka kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen asetetaan nähtäville. Tästä ilmoitetaan paikallislehdissä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internetsivuilla. [Osallisilla on nähtävilläolon aikana](#)

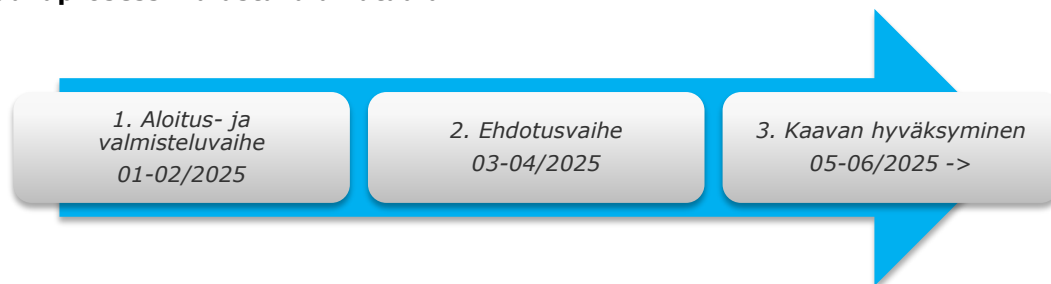
[mahdollisuus antaa kuntaan palautetta OAS:sta ja kaavaluonnoksesta](#). OAS:aa voidaan päivittää kaavaprosessin aikana.

2) Ehdotusvaihe. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen ja kun asianomaiset viranomaistahot sekä muut osalliset ovat esittäneet mielipiteensä, täytyy kaavaa usein tarkistaa. Kun kaavaehdotus on hyväksytty kunnanhallituksessa nähtävillämeneoa varten, asetetaan se nähtävillä 30 päiväksi. [Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen kunnanhallitukselle](#). Samalla pyydetään lausunnot viranomaisilta. Julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella paikallislehdissä sekä kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internetsivulla.

3) Hyväksyminen. Kaava hyväksytään valtuustossa. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan paikallislehdissä sekä kunnan ilmoitustaululla ja 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.

Kaavaprosessin alustava aikataulu:



7. YHTEYSTIEDOT

Kaavoitus toteutetaan yhteistyöhankkeena Kruunupyyn kunnan, maanomistajan ja Ramboll Finland Oy:n kesken. Kaavan valmistelusta vastaa Kruunupyyn kunnan kaavoittaja Dan Stenlund. Kaava laaditaan konsulttityönä Ramboll Finland Oy:n toimesta.

Kruunupyyn kunta



Säbråntie 2, 68500 Kruunupyy
www.kruunupyy.fi

Yhteyshenkilö

Kaavoittaja Dan Stenlund
Puh. +358 50 562 4924
S-posti: dan.stenlund@kronoby.fi

Ramboll Finland Oy



Teräksenkuja 1-3 E, 65100 VAASA
www.ramboll.fi

Yhteyshenkilö

Projektipäällikkö Joel Nylund
Puh. +358 50 4068 466
S-posti: joel.nylund@ramboll.fi

Ryhmäpäällikkö Jonas Lindholm, YKS-605
Puh. +358 50 349 1156
S-posti: jonas.lindholm@ramboll.fi

Dokument / Asiakirja

Bilaga / Liite 2

Projekt / Projekti

Ändring av Kronoby centrum detaljplan, Spikasvägen

Kruunupyyn keskustan asemakaavan muutos, Spiikintie

Datum / Päivämäärä

3.3.2025

KRONOBY KOMMUN KRUUNUPYYN KUNTA

BEMÖTANDEN TILL UTKASTSKEDETS RESPONS

VASTINEET LUONNOSVAIHEEN PALAUTTEESEEN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING / SISÄLLYSLUETTELO

Nedan har redogjorts för de centrala punkterna i utlåtandena och åsikterna som inlämnats under planutkastets påseendetid 7.2-21.2.2025.

Alla kuvataan kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana 7.2-21.2.2025 jätettyjen palautteiden keskeinen sisältö.

Utlåtanden/Lausunnot:	6
1.Österbottens välfärdsområde, Österbottens räddningsverk / Pohjanmaan hyvinvointialue, Pohjanmaan pelastuslaitos	6
2.Österbottens museum / Pohjanmaan museo	6
3.NTM-centralen i Södra Österbotten / Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus	6
4.Österbottens förbund / Pohjanmaan maakuntaliitto	7

Ramboll
Teräsgränd /
Teräksenkuja 1-3 E
65100 VAASA

T +358 20 755 611
F +358 20 755 6201

Utlåtanden/Lausunnot:

1. Österbottens välfärdsområde, Österbottens räddningsverk / Pohjanmaan hyvinvointialue, Pohjanmaan pelastuslaitos

- Påpekar att det finns översvämningsrisk i Kronoby å och därmed ska det säkerställas att höjdförhållanden utreds noggrant vid ansökan om bygglov. Översvämningsbestämmelserna som finns i gällande plan skall följas.

Bemötande: Noterat. Den lägsta bygghöjden som anvisats är densamma som i gällande plan för området.

2. Österbottens museum / Pohjanmaan museo

- På grund av översvämningsrisken måste den planerade AO-tomten höjas med 1,5 meter, i planutkastet finns ingen maximal höjd för den kommande envånings bostadsbyggnaden angiven. Tomten finns på en öppen och synlig plats vid åkröken med värdefulla byggnader och kulturmiljöer i flera väderstreck. Visserligen har AO-tomten i planutkastet omgärdats av VL område för närrekreation, men nybygget kommer ändå att bli ett väl synligt nytt element i den värdefulla kulturmiljön. För att kunna bedöma planändringens konsekvenser för kulturlandskapet och den byggda miljön, skall till förslagsskedet bifogas illustrationsbilder av de planerade byggnaderna på tomten, samt deras förhållande till det omkringliggande värdefulla kulturlandskapet.

Bemötande: I bestämmelserna finns ingen maximal höjd, då byggnaden skall byggas i traditionell stil och anpassas till närliggande miljö så torde inte byggnaden bli märkbart högre än omkringliggande 1-plans hus. Till planförslaget kompletteras man byggbestämmelserna med att byggnadernas fasad skall vara röd med ljusa knutar för att de skall passa in i den omkringliggande kulturmiljön, och därmed anses det inte vara nödvändigt att göra illustrationsbilder för byggnaderna.

3. NTM-centralen i Södra Österbotten / Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

- Planbeskrivningen bör kompletteras gällande kap 3.2.1.3, Österbottens landskasplan 2050 med de bestämmelser som det avgränsade projektområdet berörs av.

Bemötande: Bestämmelserna nämns i kap. 3.2.1.2 Österbottens landskapsplan 2040, planbestämmelserna är desamma i landskapsplan 2050.

- Kronoby kommun har varit delaktig i utarbetandet av Jakobstadsregionens klimatstrategi 2021-2031 vilket bör nämnas samt hur den har blivit beaktad i planen.

Bemötande: Jakobstadsregionens klimatstrategi läggs till i listan över andra handlingar. Byggnaderna kan värmas med bergvärme och på taket får monteras solpaneler.

- I planbeskrivningen finns inte uppgivet några utredningar för området vilket bör kompletteras.

Bemötande: I planbeskrivningen 1.4 finns nämnt "Naturinventering 2014 för Kronoby centrum detaljplan", och i kapitel 3.1.2 Naturskydd, nämns det även om den och att det inte hittades några skyddade arter på området. Andra utredningar har inte gjorts på området.

- Det kan förekomma sura sulfatjordar på området enligt GTK-karttjänsten (måttligt). Detta bör beaktas i samband med detaljplanen och -planbestämmelserna.

Bemötande: Sura sulfatjordar har beaktats i konsekvensbedömningen i kap. 6.1.1. och på plankartan med en bestämmelse om sura sulfatjordar.

- I planbeskrivningens kap 4.5.1 bör texten korrigeras, det bör stå Österbottens regionala ansvarsmuseum.
Bemötande: [Korrigeras.](#)
- Planbestämmelserna och planbeskrivningen kunde vara mera styrande gällande byggande på AO-området med tanke på att det ligger inom en kulturmiljö som är viktig på landskapsnivå.
Bemötande: [Noterat, planbestämmelserna och planbeskrivningen kompletteras.](#)
- De allmänna planbestämmelserna i plankartan bör kompletteras med text om att områdets kulturhistoriska och landskapsmässiga värden ska bevaras/alueen kulttuurihistorialliset ja maisemal-
liset arvot tulee säilyttää.
Bemötande: [Noterat, planbestämmelserna kompletteras med detta.](#)
- Enligt de riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT) bör det inte anvisas nya byggplatser inom områden där det finns risk för översvämning.
Bemötande: [Noterat, den lägsta bygghöjden som finns anvisat i planbestämmelserna skall följas och då tomten höjs med 1,5m är risken för översvämning betydligt mindre.](#)
- Planbeskrivningen bör kompletteras med text om vad den längsta bygghöjden grundar sig på dvs varifrån det kommer.
Bemötande: [Planbeskrivningen kompletteras. Lägsta bygghöjden grundar sig på den gällande planens bestämmelser.](#)
- Den svenska versionens plankarta gällande punkten för lägsta bygghöjd bör granskas. Lägsta bygghöjden N60+8,7 m är beräknad på basen av ett vattenstånd med återkomstintervallen 1 gång på 100 år (HW 1/100), vilket borde räcka då det på området planeras för fristående småhus.
Bemötande: [Bestämmelsen granskas.](#)
- NTM-centralen konstaterar att större delar av planläggningsområdet består av åkermark. Invid ån förekommer sannolikt utter. Uttern (*Iutra Iutra*) är inte klassificerad som hotad men den hör till habitatdirektivets bilaga IV, vilket betyder att det enligt naturvårdslagens 78 § är förbjudet att förstöra eller försämra artens föröknings- och rastplatser. Med VL beteckningen bör man försäkra att strandnaturens naturliga växtlighetszon intill ån bevaras. Alternativt bör en kartläggning av utter göras för att utesluta att föröknings- eller rastplatser förekommer i åbranten.
Bemötande: [En tilläggsbestämmelse om bevarande av strandvegetation intill Kronoby å läggs till i de allmänna bestämmelserna.](#)

4. Österbottens förbund / Pohjanmaan maakuntaliitto

- Österbottens förbund konstaterar att detaljplanändringen i sig inte är av regional betydelse men eftersom det inte finns någon generalplan med rättsverkningar i området är det landskapsplanen och de riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen. Planläggningsområdet ligger inom en kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå. Därtill framkommer att området gränsar till Spikas kvarn, som anvisas med en skyddsbezeichnung i detaljplanen. Österbottens förbund ser det därför som positivt att detaljplanen inkluderar en allmän bestämmelse om hur byggnaderna i området ska utformas för att harmonisera med omgivningen.
Bemötande: [Noterat.](#)

- I detaljplanutkastet anvisas ett område för närrekreation (VL) mellan bostadstomten och Kronoby å. Enligt planbeskrivningen är syftet att ge insynsskydd från ån och samtidigt minska landskapskonsekvenserna. Däremot framkommer inte på vilket sätt området är avsett att förverkligas för rekreatiönsändamål. Om området inte är avsett för närrekreation anser Österbottens förbund att en mer ändamålsenlig beteckning borde anges i detaljplanen.

Bemötande: Närrekreatiönsområdet är privat ägt och är inte ämnat för allmänheten som rekreatiönsområde. Samma princip har använts i gällande plan där man anvisat VL-område på privat ägda markområden.