

SUOMELANKULMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS
JA LAAJENNUS
Kärsämäen kunta

Eija Piippo

Opinnäytetyö
Tekniikka ja liikenne
Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

2017

Tekniikka ja liikenne
Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

Tekijä	Eija Piippo	Vuosi	2017
Ohjaaja	Jaakko Lampinen		
Toimeksiantaja	FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy		
Työn nimi	Suomelankulman asemakaavan muutos ja laajennus Kärsämäen kunta		
Sivu- ja liitemäärä	43 +1		

Työn tavoitteena oli tehdä Suomelankulman asemakaavan muutos ja laajennus Kärsämäen kunnalle vastaamaan paremmin nykyistä kysyntää ja käyttöä. Alueen maankäyttö oli tehotonta ottaen huomioon sen sijainti vilkkaasti liikennöidyn risteysalueen vieressä. Tärkeää oli, että alueelle saadaan työpaikkatoiminnallinen ja palveluja tarjoava alue, joka palvelee myös ohikulkijoita.

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tarkoituksena oli saada alueelle yleiskaavan mukaiset työpaikka-alueet toimitilarakennusten korttelialueiksi sekä huoltamolle varattu alue. Asemakaavassa yleiskaavaehdotuksen mukaisen KTY-alueen kehittäminen yritystoiminnalle ja kaupallisille palveluille vahvistaa kunnan palvelutarjontaa ja synnyttää uusia yritysten sijoittumismahdollisuuksia. Liikenteellisesti hyvä sijainti mahdollistaa myös liikenneasemapaalveluiden, kuten huoltoaseman kehittämisen alueella sekä keskusta-alueiden ulkopuolelle tyypillisesti sijoittuvien erikoiskaupan myymälöiden sijoittumisen.

Laadukkaasti toteutettuna Suomelankulman risteys on valtatie 4:llä ja 28:lla kulkeville portti Kärsämäelle ja kunnan käyntikortti, joka voi houkuttaa valtatiellä 4 ja 28 liikkuvia käyttämään myös muita keskustan palveluja. Alueen palvelut on tarkoitettu pääosin valtatiellä liikkuville ja suunnitellun työpaikka-alueen yrityksille ja työntekijöille sekä täydennyspalveluiksi paikallisille asukkaille. Suomelankulmanalueesta laadittiin asemakaavakartta asemakaavamerkintöineen ja -määräyksineen.

Avainsanat Asemakaava, kaavoitus, vaikutus, selvitykset, osallinen, kunta, maanomistaja, maankäyttö- ja rakennuslaki

Technology, Communiton and Transport
Degree Programme in Land Surveying

Author	Eija Piippo	Year	2017
Supervisor	Jaakko Lampinen		
Commissioned by	FCG Design and Engineering Ltd		
Subject of thesis	Changes and extension of the townplan in Suome-lankulma in the municipality of Käsämäki.		
Number of pages	43 + 1		

Goal of this thesis was to make changes and extend the town plan of Suome-lankulma, so that it would meet the demands of Käsämäki municipality more efficiently. The use of land was inefficient compared to the location next to a busy intersection. It was important to plan the area so that there would be more opportunities for businesses and services.

The purpose of the changes was to include a block for the business premises and area for the service station based on the master plan.

A Good location next to a busy intersection gives opportunities for many kind of businesses for the by-passing traffic. All these developments in the town plan cording to the new zone plan will expand the municipality's range of services and create new options to the businesses to locate. To include a block for the business premises and area for the service station based on the master plan.

The intersection at Suomalankulma on the highways 4 and 28 is a gateway to Käsämäki. It could also attract the travellers to use the services in the centre of Käsämäki. The services of the area are mainly for the people traveling by, for the commercial use and to serve the locals. A map with the detailed town plan was made with detailed plan provision.

Key words: Town plan, planning, effect, research, participant, municipality, construction law

ALKUSANAT

Tämä opinnäytetyö on tehty FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy:n toimeksiannosta. Aiheen valintaan vaikutti erityisesti oma kiinnostukseni kaavoitusta kohtaan. Itse olen työskennellyt pitkään kaavoituksen ja maankäytön parissa, joten perusta tähän työhön oli hyvä. Etsin aihetta, joka käsittelisi sopivaa kaavatyötä ja tämä oli juuri sellainen, jossa oli myös sopivasti haastetta. Otin työn innolla vastaan, koska aihe oli minulle mieluinen.

Työn ulkoasun suunnittelussa hyödynsin myös aikaisemmin tehtyjä opinnäytteitä useiden eri ammattikorkeakoulujen osalta. Myös omaa kokemuseräistä tietoa aiheeseen liittyen löytyi paljon, sillä myös työskentelen FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy:ssä kaavoitus- ja maankäytön työtehtävissä. Työkavereiltani sekä ystäviltä saadut neuvot auttoivat myös opinnäytetyöni etenemisessä. Lisäksi olen käyttänyt apuna myös laatimaani asemakaavan kaavaselostusta, jonka hyväksyi ohjaajanani ollut Jaakko Isoherranen.

Opinnäytetyöni ohjaajana on toiminut Mari Hietämäki ja Jaakko Lampinen sekä FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy arkkitehti Jaakko Isoherranen. Työn ulkoasun ja suomen kielen oikeellisuuden tarkisti Leena Ruokanen. Englannin kielen kieliasun tarkisti Ritva Ala-Louko. FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy:n puolesta ohjaajanani on toiminut arkkitehti Jaakko Isoherranen, hänen vahva kokemus kaavoittajana on ollut minulle suuri apu tässä työssä. Lisäksi oma perheeni on jaksanut tukea ja kannustaa opiskeluani sekä antaneet aikaa tehdä tätä työtä, siitä suuri kiitos myös heille.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	7
2	KAAVOITUS YLEISESTI	9
2.1	Kaavoitus	9
2.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
2.3	Maakuntakaava	10
2.4	Yleiskaava	10
2.5	Asemakaava	11
3	KAAVOITUS KÄRSÄMÄELLÄ	14
3.1	Yleistietoa Kärsämäen kunnasta	14
3.2	Kunnan kaavoitus ja maankäyttö	15
4	ASEMAKAAVAPROSESSI	17
5	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	19
6	LÄHTÖKOHDAT	20
6.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	20
6.2	Suunnittelutilanne	26
7	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	28
7.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet.....	28
7.2	Osallistuminen ja yhteistyö	29
7.3	Asemakaavan tavoitteet.....	29
7.4	Kaavan rakenne.....	30
7.5	Aluevaraukset	31
7.6	Yleismääräykset	32
7.6.1	Kaavan vaikutukset	33
7.6.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	33
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	39
9	YHTEENVETO	40
	LIITE	41
	LÄHTEET	42

KÄYTETYT MERKIT JA LYHENTEET

ELY-keskus	Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
MRA	Maankäyttö- ja rakennusasetus
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki
OAS	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1 JOHDANTO

Kärsämäen kunta käynnisti keskustaaajaman Suomelan alueella asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kesällä 2015. Kunnan tavoitteena on ohjata valtateiden 4 ja 28 risteysalueen maankäyttöä ja luoda edellytykset alueen kehittymiselle. Kaavalla halutaan ohjata tulevaa rakentamista hallitusti. Kunnan tavoitteena on saada alueelle liikennettä palveleva huoltamo/myymälä sekä pienteollisuuden tontteja.

Kaava-alue sijaitsee keskustaaajaman pohjoisosalla Kokkolantien pohjoispuolella ja 4-tien länsipuolella. Pinta-alaltaan noin 9,4 ha kokoisen suunnittelualueen sijainti on osoitettu liitekartassa 1. Suurimmalla osalla aluetta ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Kokkolantien varressa alue on osoitettu tie- sekä maa- ja metsätalousalueeksi. Asemakaava-muutoksessa em. alueet muutetaan tonttialueiksi. Asemakaavan toteuttaminen vaikuttaa suoraan ja välillisesti monella tavalla työllisyyteen ja yritystoimintaan.

Liikenneyhteydet ovat risteyksessä Kärsämäen parhaat. Alueelle on mahdollista saada sellaisia yrityksiä, joille hyvät liikenneyhteydet ovat erityisen tärkeitä. Hyvistä liikenneyhteyksistä johtuen risteysalue ja sinne sijoittuvat yritykset ja työpaiikat ovat hyvin saavutettavissa Oulun, Pulkkilan, Kaajaanin, Pyhännän, Nivalan ja etelän suunnasta tuleville.

Tavoitteenani oli saada alueesta sellaiset tiedot, että kaavanlaatija pystyy helposti ja joustavasti aloittamaan kaavatyön. Työssäni käytin pohjana vuonna 2009 laadittua yleiskaavaa ja siihen liittyviä aineistoja. Olen ollut mukana Kärsämäen keskustan yleiskaavan työryhmässä suunnittelijana/assistenttina ja piirtänyt kaavan sekä ollut mukana osassa selvityksiä ja lähtötietojen hankkijana.

Opinnäytetyössäni käsitellään asemakaavamuutoksen ja laajennuksen työvaiheita aina aloitusvaiheesta hyväksymisvaiheeseen. Työ sisältää osallistumis- ja

arviointisuunnitelman, kaavaselostuksen, luonnos- ja ehdotus- sekä hyväksymisvaiheen. Asemakaavan muutos ja laajennus työssä huomioidaan, että asemakaavan sisältövaatimukset täyttyvät.

2 KAAVOITUS YLEISESTI

2.1 Kaavoitus

Kaavoitus on maankäytön suunnittelemista, jossa varataan alueita teitä, asutusta, kaupallisia palveluja, teollisuutta ja satamia varten, virkistysalueita, arvokkaita luontoalueita, maa- ja metsätalousalueita sekä tuulivoimaloiden alueita. Maankäytönsuunnitelmia tehdään, jotta voidaan järjestää hyvät yhdyskuntatoinnot ja voidaan antaa kehittämismahdollisuudet eri elinkeinoille.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) sekä maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA) säätelevät kaavoitusta ja rakentamista. Kaavoituksen tavoitteena on ohjata alueiden maankäyttöä ja rakentamista niin, että sillä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä. Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävissä olevissa asioissa.

2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Valtioneuvosto päätti vuonna 2000 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka tulee huomioida alueidenkäytön suunnittelussa. Tämä koskee kaikkea kaavoitusta. Tavoitteiden tarkistaminen on tehty ja tarkistetut tavoitteet ovat tulleet voimaan vuonna 2009.

Suomen kaavoitusjärjestelmässä on kolme eri kaavatasoa: maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Maakuntakaava on yleispiirteisin, jolla esitetään alueiden käytön, yhdyskuntarakenteen sekä maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Kunnilla on yksinoikeus laatia yleiskaavoja ja asemakaavoja.

2.3 Maakuntakaava

Maakuntakaavan laatimisesta vastaa Maakunnan liitto, jossa alueen kunnat ovat jäseninä. Kaava on ohjeena kunnille ja muille viranomaistahoille asemakaavaa ja yleiskaavaa laadittaessa. Maakuntakaava vahvistetaan ympäristöministeriössä (MRL 31 §). Kun maakuntakaavaa laaditaan, on siinä kiinnitettävä erityistä huomiota:

- maakunnan tarkoituksenmukaiseen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- alueidenkäytön ekologiseen kestävyYTEEN
- ympäristön ja talouden kannalta kestäviin liikenteen ja teknisen huollon järjestelyihin
- vesi- ja maa-ainesvarojen kestäväan käyttöön
- maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin
- maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaalimiseen
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyYTEEN.

2.4 Yleiskaava

Yleiskaava laaditaan pääsääntöisesti alueidenkäytön ohjaamista varten.

Sen tehtävänä on yhdyskunnan eri toimintojen, kuten asutuksen, palvelujen ja työpaikkojen sekä virkistysalueiden sijoittamisen yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavoituksella ratkaistaan tavoitellun kehityksen periaatteet, ja yleiskaava ohjaa alueen asemakaavojen laatimista. Yleiskaava voidaan laatia myös tarkaksi suoraan rakentamista ohjaavaksi. Erityisesti ranta- ja kyläalueille on laadittu suoraan rakentamista ohjaavia yleiskaavoja.

Yleiskaava voidaan laatia joko vaiheittain tai osa-alueittain. Tuulivoimarakentamisen ohjaamisessa on myös yleiskaavan rooli vahvistunut huomattavasti. Yleiskaavan laatii kunta ja hyväksyy kunnanvaltuusto.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
- ympäristöhaittojen vähentäminen
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys (Laitio, 2013).

2.5 Asemakaava

Asemakaava on yksityiskohtaisin kaava, sillä osoitetaan kunnan osa-alueen käyttö, rakennusjärjestys kuten sijainti, koko ja käyttötarkoitus (Pohjanmaanliitto 25.05.2016). Asemakaavan laatii kunta ja sen hyväksyy yleensä kunnanvaltuusto. Kuitenkin vaikutukseltaan vähäisen asemakaavan voi myös hyväksyä kunnanhallitus tai lautakunta.

Asemakaavan tarkoitus

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla (MRL 50 §).

Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 54 §).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää (MRL 51 §). Asemakaavasta on pidettävä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti karttaa tai karttayhdistelmää, josta ilmenee koko voimassa oleva asemakaava (MRL 29 §).

3 KAAVOITUS KÄRSÄMÄELLÄ

3.1 Yleistietoa Kärsämäen kunnasta

Kärsämäen kunta sijaitsee Pohjois-Pohjanmaalla, liikenteellisesti keskeisellä paikalla valtatie 4 (Helsinki – Utsjoki) ja valtatie 28 (Kokkola – Kajaani) risteyksessä. Kärsämäen kunta on perustettu vuonna 1869. Pinta-alaltaan se on 700,9 km², maapinta-alaa 695,9 km² ja vesipinta-alaa 5,0 km². Asukkaita kunnassa on 2655 (Kärsämäen kunta, yleistietoa).



Kuvio 1. Sijainti kartalla (Paikkatietoikkuna)

Taajaman eteläpuolitse virtaa Pyhäjoki. Tässä liikenteen solmukohdassa sijaitsee jo 1500-luvun puolivälissä Savosta siirtynyttä pysyvää asutusta. 1952 asutus on ollut suurimmillaan sen ollessa 4700 asukasta. Taajaman rakenne on keskittynyt valtatie 4 varrelle ja jakautunut aika selkeästi kahteen toiminnallisesti erialueeseen. Asutus ja palvelut ovat sijoittuneet Kokkolantien (vt 28) eteläpuolelle ja pääosa teollisesta toiminnasta on sijoittunut Kokkolantien pohjoispuolelle. Asutusta on keskittynyt myös Pyhäjoen varrelle.

Julkiset ja kaupalliset palvelut keskittyvät Jyväskylätien (vt 4) varrelle suhteellisen suppealle alueelle keskustaan. Teollinen toiminta on keskittynyt taajaman pohjoisosaan vt 4 ja vt 28 risteyksen koillisneljännekseen. Paanukirkko, vanha

kirkonpaikka ja hautausmaa ja vanha pappila puukujan päässä taajaman eteläosassa sekä kirkko ja kellotapuli antavat historiallista ja maisemallista arvokkuutta taajamakuvalle. Opaskartalla nähdään selkeästi asutuksen ja palvelujen jakauma.



Kuvio 2. Opaskartta (Kärsämäen kunta)

3.2 Kunnan kaavoitus ja maankäyttö

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavoitukseen ja maankäyttöön liittyvät valmistelu- ja suunnittelutehtävät kunnassa hoitaa tekninen lautakunta. Kunnan kaavoitustilanne tarkistetaan vuosittain. Uusin kaavoituskatsaus on laadittu vuosille 2016 – 2021 (Taulukko 1). Kaavoituskatsauksessa kerrotaan Kärsämäen kunnan kaavoitustilanne ja esitellään vireillä olevat ja lähiaikoina vireille tulevat kaavoitushankkeet. Lisäksi kerrotaan yleisesti kaavoituksen ohjauksesta, kaavahankkeiden etenemisestä ja kaavojen ajantasaisuudesta. Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään

vähäisiä. Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla. (Kärsämäen kunta, tekninen toimisto 12.10.2016.)

Taulukko 1. Kaavoitusohjelma 2016 – 2021 (Kärsämäen kunta. Kaavoituskatsaus 2016)

Toimenpide	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1. Kirkonseudun asemakaava. Aleksintien - Mäntytien ja Frosteruksenkadun välisen alueen asemakaavan muutos korttelissa 12		■				
2. Teollisuusalueen asemakaava. Asemakaavan muutos Kaaritien alkuosalla kortteleissa 208 ja 210		■				
3. Teollisuusalueen asemakaava. Asemakaavan muutos Huoltotien loppuosalla kortteleissa 201 ja 202		■				
4. Kirkonseudun asemakaava. Asemakaavan ajantasaisuuden tarkastelu kortteleissa 42, 42 a, 340			■			
5. Kirkonseudun asemakaava. Asemakaavan muutos korttelissa 338				■		
6. Kärsämäen yhdistelmäajantasakaavan tekninen tarkistus 2016 - 2017	■	■				
7. Keskusta-alueen osayleiskaavan uudistaminen 2020 - 2021					■	■

4 ASEMAKAAVAPROSESSI

Kaavaprosessi on samanlainen kaikilla kaavoilla. Kaavoitus käynnistyy, kun kunnanhallitus on tehnyt siitä päätöksen ja se päättyy viralliseen voimaantulokuulu-
tukseen. Kunta on kaavan laatija ja osallisia ovat kaikki ne joiden elinympäristöön
kaava vaikuttaa. Kaava-asiakirjat ovat virallisesti nähtävillä kaksi kertaa, luonnos
ja ehdotusvaiheessa. tässä vaiheessa kuntalaisilla ja kaikilla osallisilla on mah-
dollisuus vaikuttaa kaavan sisältöön. Kärsämäen kunta käynnisti keskustaaja-
man Suomelan kulmassa asemakaavan muutoksen ja laajennuksen keväällä
2015. Asemakaavan laatimisen tarkoituksena on laajentaa taajaman asema-
kaava-aluetta. Kaavassa tuli osoittaa liike-, toimisto-, teollisuus- ja huoltamo-
korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
Kaava-alue sijaitsee keskustaajaman pohjoisosalla Kokkolantien (28) pohjois-
puolella ja 4-tien länsipuolella.

Valtateiden 4 ja 28 risteysalue muodostaa hyvän ja houkuttelevan liikepaikan.
Asemakaavassa yleiskaavaehdotuksen mukaisen KTY-alueen kehittäminen
yritystoiminnalle ja kaupallisille palveluille vahvistaa kunnan palvelutarjontaa ja
synnyttää uusia yritysten sijoittumismahdollisuuksia. Alue soveltuu hyvin
ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle yritystoiminnalle sekä vähittäiskaupalle,
kuten esimerkiksi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälöille,
moottoriajoneuvojen ja -tarvikkeiden myynnille sekä yritysten väliselle tekniselle
kaupalle.

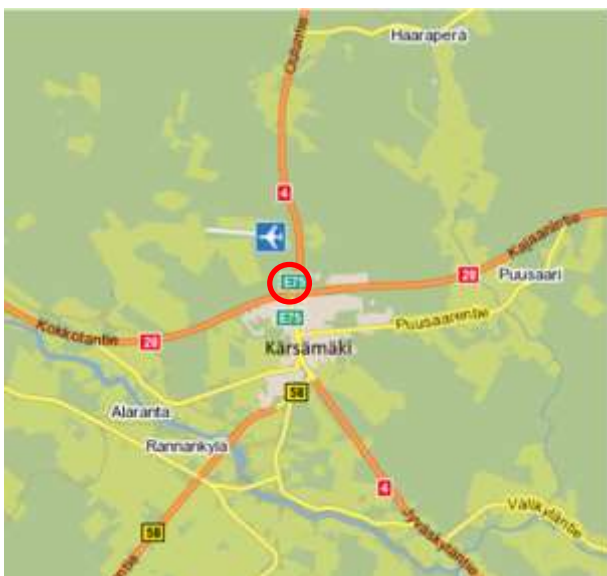
Liikenteellisesti hyvä sijainti mahdollistaa myös liikenneasemapaalveluiden kuten
huoltoaseman (LH) kehittämisen alueella sekä keskusta-alueiden ulkopuolelle
tyypillisesti sijoittuvien erikoiskaupan myymälöiden sijoittumisen. Alue soveltuu
esimerkiksi nk. laajan tavara-valikoiman myymälöille, jonka yhteydessä
myytäisiin myös tilaa vaativan kaupan (esim. puutarha-alan) tuotteita.
Liikenneasemapaalveluiden kehittäminen edellyttää, että alueelle sallitaan myös
vähäinen päivittäistavarakaupan sijoittaminen.

Tavoitteena on saada alueelle liikennettä palveleva huoltamo/myymälä sekä pienteollisuuden tontteja. Kärämäen Suomelankulman risteysalueelle laaditaan asemakaava toimitila- sekä liike- ja huoltoasemarakentamista varten. Yleiskaavassa alue on osoitettu liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten alueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (KTY).

5 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 20.8.2015 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaava koskee tiloja, 35:20, 35:21, 35:36, 35:40, 37:339 ja maantiealueita. Asemakaavalla muodostuvat korttelit 300 -303, suojaviher-, tie- ja katualueet.

Kaava-alue sijaitsee keskustaajaman pohjoispuolella Kokkolantien (28) pohjoispuolella ja 4-tien länsipuolella.



Kuvio 3. Alueen likimääräinen sijainti (Fonecta Kartat)

Kaavan nimi tulee kaavaa koskevasta alueesta.

Kaavalla on tarkoitus osoittaa:

- yleiskaavan mukaiset työpaikka-alueet toimitilarakennusten kortteli- alueiksi sekä huoltamolle varattu alue.
- alueidenkäyttö vastaamaan paremmin nykyistä kysyntää ja käyttöä.

Asemakaava koskee tiloja, 35:20, 35:21, 35:36, 35:40, 37:339 sekä maantie- ja suojaviheralueita.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 300-303, suojaviher- ja tiealueet.

6 LÄHTÖKOHDAT

6.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaavoitettava alue on noin 9,4 hehtaarin suuruinen. Suurimmalla osalla aluetta ei ole voimassa olevaa asema-kaavaa. Kokkolantien varressa alue on osoitettu tie- sekä maa- ja metsätalousalueeksi. Asemakaavamuutoksessa em. alueet muutetaan tonttialueiksi.

Valtateiden 4 ja 28 risteyksen luoteisneljännekseen on yleiskaavassa varattu alue liike-, toimisto- ja laadukkaalle yritystoiminnalle (KTY). Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 400 k-m². Alueen kaupallisten palveluiden toteuttaminen on suunniteltava siten, etteivät kaupan toiminnot käynnisty ennen kuin niiden vaatimat lähialueen liikennejärjestelyt ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet ovat toteutettu.

Maantiealue on valtion omistuksessa, muut alueet osin kunnan ja osin yksityisten omistuksessa.

Pääväylänä toimii koko keskustan halki pohjois- eteläsuunnassa kulkeva vt 4. Alueen muut merkittävimmät väylät ovat itälänsisuunnassa kulkevat Kajaanintie-Kokkolantie mt 28.

Kaavoitettava alue vaatii liikennejärjestelyt ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet ennen kaavan kaupallisten palveluiden toteutumista.



Kuvio 4. Tienumerokartta (Liikennevirasto 2015)



Kuvio 5. Keskimääräinen ajoneuvoliikenne 2013 (ajon./vrk)
(Liikennevirasto 2015)

Alueelta on tehty luontoselvitys keskustan osayleiskaavaa varten (Kärsämaan keskustan yleiskaavaselostus 2013). Selvityksessä esitellään Suomalankulman risteysalueen luonnon yleispiirteet, arvokkaat luontokohteet ja suojeltavien lajien esiintymät.

Asemakaava-alueelle ei kohdistu arvokkaita luontokohteita tai suojeltavia lajeja (Kärsämaan keskustan yleiskaavaselostus 2013).

Alueella sijaitsee tiheä puusto, joka tulee harventaa.



Kuvio 6. Vihreä alue kuvaa harvennettavaa puustoa, vaaleansininen alue asemakaava-alueetta (Kärsämaan keskustan yleiskaavaselostus 2013)

Rakennettu ympäristö

Alueella sijaitsee vanha omakotitalo ja pihapiiri jossa ulkorakennuksia, yksi hirsirakennus on tarkoitettu siirrettäväksi ja muut purettavaksi (kuvio 7). Toinen omakotitalo ja piharakennukset on yksityisen omistuksessa (kuvio 8).

Muita rakennuksia alueella ei ole.

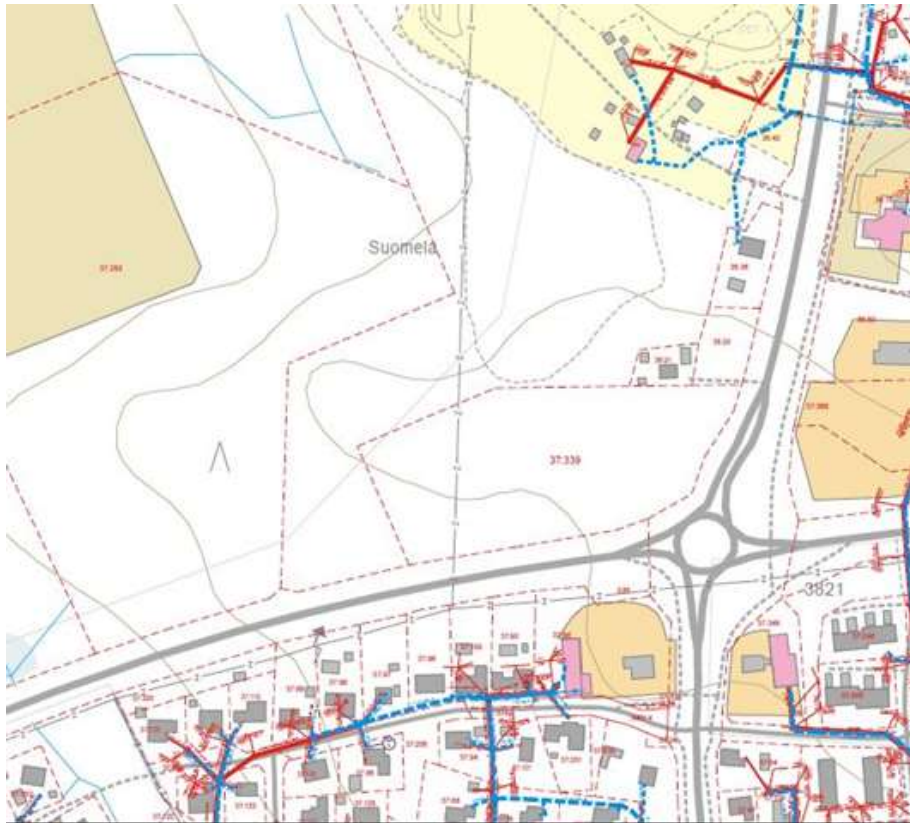


Kuvio 7. Tilan 35:21 purettava asuintalo ja pihapiiri



Kuvio 8. Yksityinen tila 35:36

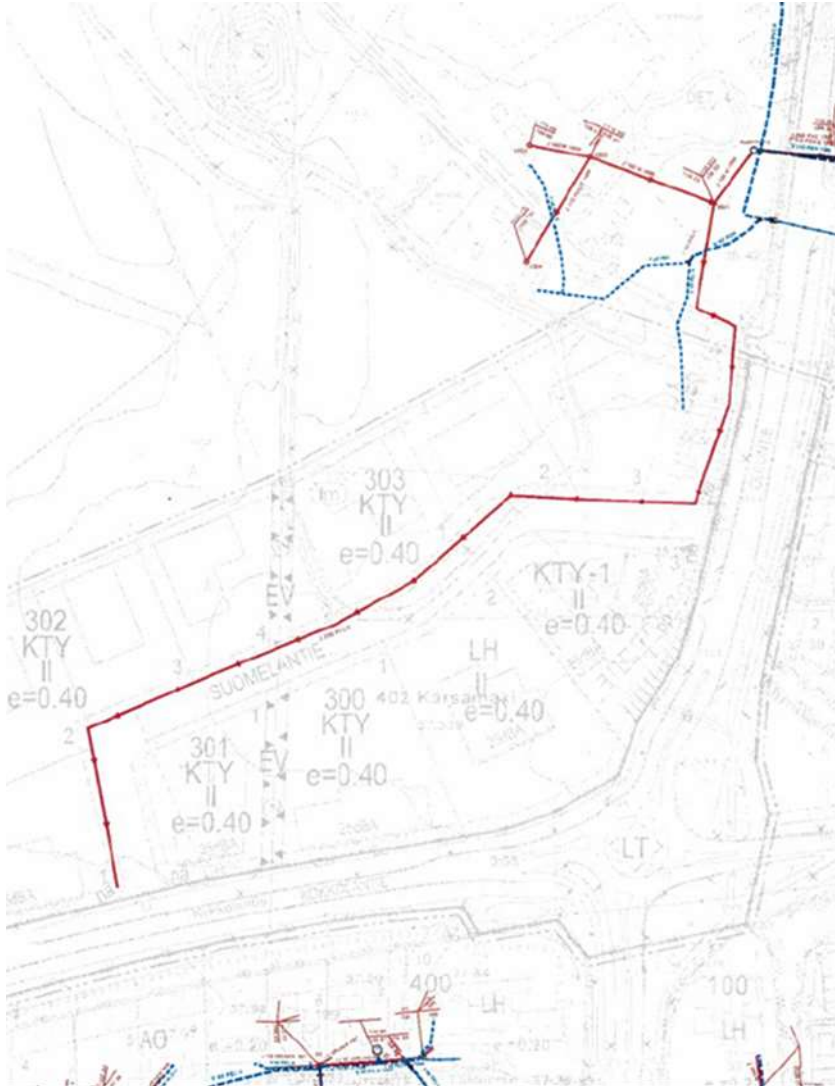
Alueella ei ole vesi- ja viemäriverkostoa (kuvio 9). Suomalankulman alue kuuluu Kärsämäen Vesihuolto Oy:n toiminta-alueeseen.



Kuvio 9. Lähialueen nykyinen vesi- ja viemäriverkosto (Kärämäen kunta)

Kärämäen Vesihuolto Oy on Kärämäen kunnan alueella toimiva yleinen vesihuoltolaitos. Yhtiön omistaja on Kärämäen kunta.

Kaikki toimitettava vesi on pohjavettä, joka hankitaan pääosin omilta vedenotto-
moilta. Vettä myydään vuodessa n. 180 000 m³ ja jätevettä otetaan vastaan n.
60 000 m³, mikä puhdistetaan vuonna 2001 valmistuneessa jätevedenpuhdistus-
mossa. Vesijohtoverkosta on n. 253 km ja viemäriverkosta n. 28 km. Yhtiön
liikevaihto on n. 400 000 € ja henkilökuntaa on 2 kpl. Kuluttajakiinteistöjä on ve-
silaitoksen puolella n. 960 kpl ja viemärlaitoksen puolella n. 370 kpl.



Kuvio 10. Suunnitelma uudesta vesi- ja viemäriverkostosta (Kärämäen kunta)

Alueella on tehty vesihuoltoselvitys. Tavoitteena on saada vesihuolto järjestettyä siten, että tulevista rakennuspaikoista on mahdollista liittyä keskitettyihin vesi- ja viemäriverkostoihin. Tulevat vesi- ja viemäriinjat rakennetaan pohjoisen suunnasta Ouluntien varteen rakennettavan pyörätien alle tai viereen ja edelleen uuden Suomelantien alle (kuvio 10).

Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä.

Alueella on ympäristöhäiriötä tuottavaa toimintaa kuten maantien ja pienlentokentän liikenne. Alueelle on laadittu meluselvitys.

6.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

- toimiva aluerakenne
- eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö- ja luonnonvarat
- toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.

3. Maakuntakaavan 2. vaihekaava

Voimassa oleva maakuntakaava on 1. vaihekaavan ja v. 2005 vahvistetun Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmä. 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 2.12.2013 maakuntavaltuustossa ja vahvistettu 23.11.2015 ympäristöministeriössä. Voimassa olevassa Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu maaseudun kehittämisen kohdealueena. Kaava-alueelle on osoitettu moottorikelkkareitti. Vt 4 on esitetty 1. vaihekaavassa ohikulkutienä taajaman itäpuolelta.

Maaseudun kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutuasutuksen alueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Vyöhykkeillä on tarvetta kehittää kuntien yhteistyöllä yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita.



Kuvio 11. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (Pohjanmaan liitto 2016)

Maakuntakaavan 2. vaihekaava

Maakuntahallitus on 18.3.2013 päättänyt maakuntakaavan uudistamisen 2. vaihekaavaksi. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 2015.



Kuvio 12. Ote maakuntakaavan 2. vaihekaavan luonnoksesta (Pohjanmaan liitto 2016)

7 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Valtateiden 4 ja 28 risteysalue muodostaa hyvän ja houkuttelevan liikepaikan. Risteysalueen kolme neljänestä on nyt kaupallisessa käytössä. Valtatie 28 eteläpuoliselle alueelle ovat sijoittuneet varaosaliike- ja autokorjaamo sekä liikenneasema ja valtatie pohjoispuolella sijaitsee yrityksille suunnattujen maansiirtokoneiden myymälä. Edelleen keskustan pohjoispuolella sijaitsee nykyisin kahvila-konditorio, joka palvelee myös ohikulkevaa liikennettä.

Asemakaavassa yleiskaavaehdotuksen mukaisen KTY-alueen kehittäminen yritystoiminnalle ja kaupallisille palveluille vahvistaa kunnan palvelutarjontaa ja synnyttää uusia yritysten sijoittumismahdollisuuksia. Alue soveltuu hyvin ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle yritystoiminnalle sekä vähittäiskaupalle, kuten esimerkiksi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälöille, moottoriajoneuvojen ja -tarvikkeiden myynnille sekä yritysten väliselle tekniselle kaupalle.

Liikenteellisesti hyvä sijainti mahdollistaa myös liikenneasemapalveluiden kuten huoltoaseman (LH) kehittämisen alueella sekä keskusta-alueiden ulkopuolelle tyypillisesti sijoittuvien erikoiskaupan myymälöiden sijoittumisen. Alue soveltuu esimerkiksi nk. laajan tavara-valikoiman myymälöille, jonka yhteydessä myytäisiin myös tilaa vaativan kaupan (esim. puutarha-alan) tuotteita. Liikenneasemapalveluiden kehittäminen edellyttää, että alueelle sallitaan myös vähäinen päivittäistavarakaupan sijoittaminen.

7.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Keskeisimmät osalliset ovat naapurikiinteistöjen ja alueen asukkaat, Kärsämäen kunnan eri hallintokunnat, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan maakuntaliitto.

Kaavan laatimisesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotettiin paikallislehdessä ja kunnan ilmoitustaululla. Lisäksi asiasta tiedotettiin Kärsämäen kunnan kotisivuilla www.karsamaki.fi.

Osallisilla oli mahdollista ottaa kantaa kaavaluonnokseen ja ehdotukseen niiden ollessa nähtävillä. Neuvotteluja järjestettiin ja lausuntoja pyydettiin tarpeen mukaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä yhtä aikaa kaavan valmisteluaineiston kanssa.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 18.9. - 18.10.2015.

Luonnoksesta esitettiin 3 kappaletta mielipiteitä.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 6.4. - 6.5.2016.

Ehdotuksesta annettiin neljä lausuntoa.

Pohjois-Pohjanmaan ELY:n kanssa neuvoteltiin alustavasta kaavaluonnoksesta 12.8.2015. Alustavasta kaavaluonnoksesta saadun ELY:n palautteen mukaan kaavaan on otettava mukaan osa valtateitä jotta uudet liittymät ja uudet kevyenliikenteen reitit ovat asemakaavassa mukana. Viranomaisneuvottelu käytiin 1.2.2016 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa. Kaava sekä kaavaselostus päivitettiin viranomaisneuvottelun mukaisesti.

7.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on saada alueelle liikennettä palveleva huoltamo/myymälä sekä pienteollisuuden tontteja. Kärsämäen Suomelankulman risteysalueelle laaditaan

asemakaava toimitila- sekä liike- ja huolto- asemarakentamista varten. Yleiskaavassa alue on osoitettu liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten alueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (KTY).

Kunnan tavoitteena on ohjata valtateiden 4 ja 28 risteysalueen maankäyttöä ja luoda edellytykset alueen kehittymiselle. Kaavalla halutaan ohjata tulevaa rakentamista hallitusti. Kunnan tavoitteena on saada alueelle liikennettä palveleva huoltamo/myymälä sekä pienteollisuuden tontteja.

7.4 Kaavan rakenne

Yleiskaavan mukaiset liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten alue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (KTY), osoitetaan osa asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueiksi (KTY-1) ja huoltoasema/myymälä korttelialueeksi (LH).

Mitoitus

Taulukko 2. Yksittäiset alueet: korttelialueita 8

Numero	Alueva- raus	määräys	P-ala [m ²]	K-ala [m ²]	e
300	KTY-1	e=0.40	10185	8000	0,40
301	KTY	e=0.40	4090	3000	0,40
302	KTY	e=0,40	22710	18000	0,40
303	KTY	e=0.40	15345	12200	0,40
	LH	e=0,40	7535	6000	
	LT		25010	0	
	EV		1645	0	
	Katu.		7968	0	
Maanalaisia tiloja: 0					

Taulukko 3. Yhteisalat: aluevarausalueet

Aluevaraus	Pinta-ala [ha]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]
KTY	42145	33200	0,40
KTY-1	10185	8000	0,40
LH	7535	6000	0,40
EV	1645	0	0
Katu.	7968	0	0
LT	25010	0	0
Kaikki	94488	47200	0,40

Palvelut

Alueelle mahdollistetaan liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa myymälä-, liike-, ravintola- ja varastotilaa sekä polttoaineen jakeluaseman. Elintarvikekaupan tai elintarvikekaupan myymäläkeskittymän ala saa olla korkeintaan 400 m². Muulta osin alue tukeutuu taajaman ja lähialueen palveluihin.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentamisen tehostuessa ympäristön laatua määrittää yhä enemmän rakennussuunnittelu, rakentamisen toteutus ja ympäristön hoito.

7.5 Aluevaraukset

Kaava-alueen laajuus on n.9,4 hehtaaria.

LH Huoltoasemarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa polttoaineen jakeluaseman.

KTY Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia.

KTY-1 Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia. Alueelle voidaan rakentaa enintään 400 kerrosneliömetrin verran päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

7.6 Yleismääräykset

Valtatielle 4 ja 28 tulee toteuttaa kanavoinnit Suomalantien katuliittymissä. Kanavointien ja kevyen liikenteen järjestelyiden valtatie 4 alikulkuineen tulee olla toteutettuina ennen alueen toimintojen käynnistymistä. Kaavan toteutuksen aiheuttamista kanavointi- ja alikulkujärjestelyistä vastaa kunta kustannuksellaan.

Alueen yksityiskohtaisemmassa rakennussuunnittelussa tulee yleisen tiealueen sekä alueella olevan pienlentokentän läheisyydessä ottaa huomioon meluselvityksen mukaiset sisätiloille asetetut melutasomääräykset. Liike- ja toimistohuoneiden keskiäänitaso ei saa ylittää päiväaikaan 45 dB:n keskiäänitasoa. Tällöin rakennusten teiden 4 ja 28 puoleisten julkisivujen ääneneristävyyden on oltava vähinään 25 dBA, jos näille julkisuille sijoitetaan liike- tai toimistotiloja. Rakennuspaikkojen on liityttävä keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon. Hulevesien hallintasuunnitelma on esitettävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

7.6.1 Kaavan vaikutukset

Asemakaavalla edistetään yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Kaava ei vaaranna kulttuuri- tai luonnonarvojen olemassaoloa. Teollisuustontteja toteutettaessa maanpintaa joudutaan tasaamaan, mutta tältäkään osalta vaikutukset eivät ole merkittäviä. Alueella ei ole tiedossa pohjavesialueita. Alueella ei ole tällä hetkellä vesijohtoverkostoa. Hulevesien käsittelystä on määrätty yleismääräyksissä. Kaavalla ei ole vaikutusta alueen ilman laatuun eikä ilmastoon. Alueella ei ole suojeltavia luontokohteita. Luonnon monimuotoisuus ei heikkene.

Uudisrakentamisella ei ole vaikutusta kaukomaisemaan. Rakentaminen muuttaa olevaa luonnonmaisemaa, mutta muutokset eivät ole merkittäviä, koska kaikki puusto tulee harventaa tai poistaa osittain alueelta, rakentaminen sijoittuu tiealueiden yhteyteen.

7.6.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Yleiskaavassa alue on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi. Kaava tukee vahvasti elinkeinotoimintojen kehittymisedellytyksiä ja mahdollistaa nykyisten taajamien palvelujen kehittymisen.

Kaavalla mahdollistetaan uuden työpaikka-alueen toteutuminen valtateiden 4 ja 28 risteysalueelle. Uusi työpaikka-alue lisää teollisuustonttien tarjontaa alueella.

Suomelankulman työpaikka-alueelle voi syntyä 30–50 uutta työpaikkaa. Työpaikka-alueen toteuttaminen parantaa Kärsämäen kunnan työpaikkaomavaraisuutta, joka on tällä hetkellä n. 80 % ja vähentää työssäkäyntiä kunnan ulkopuolella.

Työpaikka-alue sijaitsee logistisesti hyvällä paikalla valtatie 4 ja 28 risteysalueella. Liikenneyhteydet ovat risteyksessä Kärsämäen parhaat. Alueelle on mahdollista saada sellaisia yrityksiä, joille hyvät liikenneyhteydet ovat erityisen tärkeitä. Hyvistä liikenneyhteyksistä johtuen risteysalue ja sinne sijoittuvat yritykset ja työpaikat ovat hyvin saavutettavissa Oulun, Pulkkilan, Kajaanin, Pyhännän, Nilvalan ja etelän suunnasta tuleville.

Alueen keskeisestä sijainnista ja näkyvyydestä johtuen työpaikka-alueen toteutukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Laadukkaasti toteutettuna Suomalankulman risteys on valtatie 4:llä ja 28:lla kulkeville portti Kärsämäelle ja kunnan käyntikortti, joka voi houkutella valtatiellä 4 ja 28 liikkuvia käyttämään myös muita keskustan palveluja.

Vaikutukset kaupan palveluverkkoon

Suomalankulman asemakaava-alueen palvelujen alueelle sijoittuu huoltamo. Uusia suuria kaupan toimintoja alueelle ei ole tulossa. Kaava mahdollistaa, että alueelle voidaan rakentaa enintään 400 kerros-neliömetrin verran päivittäistavara-kaupan myymälätiloja. Alueen palvelut on tarkoitettu pääosin valtatiellä liikkuville ja suunnitellun työpaikka-alueen yrityksille ja työntekijöille sekä täydennyspalveluiksi paikallisille asukkaille. Näin ollen muutokset nykytilanteeseen verrattuna ovat pieniä, eikä alueen kehittäminen ole uhka Kärsämäen keskustan kehitykselle ja palveluille.

Elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Suomalankulman risteysalueen työpaikka-alueen kehittämisen näkökulmasta tarkasteltuna lähes kaikki tärkeimmistä yritysten sijoittumiseen vaikuttavista tekijöistä toteutuu: työvoimaa on tarjolla, liikenneyhteydet ovat hyvät ja seudulla on turvallisia ja viihtyisiä asuin- ja elinympäristöjä.

Uusien yritysten ja työntekijöiden sijoittuminen parantaa mahdollisuuksia alueen huoltoaseman avaamiseen ja luo edellytykset toiminnan laajentamiselle tulevaisuudessa. Muilta osin Suomelankulman risteysalue houkuttelee erityisesti sellaisia yrityksiä, joille hyvä ja näkyvä sijaintipaikka valtatievarressa ja hyvät liikenneyhteydet ovat tärkeitä.

Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Vaikutukset yritysten ja työpaikkojen määrään

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa erityisesti teollisuusyritysten sijoittuminen Suomelankulman risteysalueen välittömään läheisyyteen hyvien liikenneyhteyksien varaan.

Kuntaan ovat olleet yhteydessä alueesta kiinnostuneet yritykset. Kaava-alueelle voi kaiken kaikkiaan sijoittua n. 10 uutta yritystä.

Asemakaavan LH-alueen toteutuminen luo edellytykset uuden huoltamon avaamiselle tai olevan huoltamon siirtymiselle uudelle väljemmälle tontille.

Asemakaavan toteutuminen lisää Kärsämäen yritysten ja työpaikkojen määrää, mikä puolestaan parantaa Kärsämäen kunnan työpaikkaomavaraisuutta ja vähentää työssäkäyntiä kunnan ulkopuolella.

Työllisyysvaikutukset

Asemakaavan toteuttaminen vaikuttaa suoraan ja välillisesti monella tavalla työllisyyteen ja yritystoimintaan. Alueen suunnittelu ja rakennustyöt sekä alueelle aikanaan sijoittuvat yritykset työllistävät suoraan huomattavan määrän työntekijöitä kyseisten yritysten edustamilla toimialoilla. Kerrannaisvaikutukset muilla toimialoilla syntyvät kahta kautta. Ensinnäkin kerrannaisvaikutuksia syntyy siitä, että rakentajat ja alueella toimivat yritykset ostavat edelleen tavaroita ja palveluja

muilta yrityksiltä, jotka puolestaan jatkavat ketjua omalta osaltaan. Toiseksi yritysten työntekijöilleen maksamat palkat kanavoituvat edelleen kulutukseen synnyttäen talouden aktiivisuutta ja työllisyyttä kasvattavan ketjun.

Vaikutukset eivät rajoitu pelkästään Kärsämäelle, vaan kohdistuvat alueellisesti laajemmin koko seudulle ja maakuntaan. Suorista vaikutuksista kohdistuu valtaosa Kärsämäelle, mutta erityisesti kerrannaisvaikutukset kohdistuvat laajalle alueelle. Työllisyysvaikutukset kerrannaisvaikutuksineen voidaan arvioida Tilastokeskuksen panos-tuotos-kertoimien avulla. Panos-tuotos-kertoimet kuvaavat kunkin toimialan tuotantoon kohdistuvan miljoonan euron suuruisen kysynnän vaikutukset työllisten lukumäärään eri toimialoilla. Työpanoksen yksikkönä on työllinen henkilö.

Mikäli alueelle rakennetaan noin 10 000 k-m² työpaikkarakentamista ja mikäli rakentamiskustannukset ovat keskimäärin 600 € / k-m², on työpaikkarakentamisen kustannukset karkeasti arvioiden 6 milj.€. Panos-tuotos-kertoimien mukaan rakennusvaiheen välittömät työllisyysvaikutukset ovat noin 50 henkilötyövuotta ja välilliset työllisyysvaikutukset noin 40 henkilötyövuotta eli yhteensä noin 90 henkilötyövuotta. Työllisyysvaikutus jakaantuu koko rakentamisen ajalle.

Toimintavaiheen välittömiksi työllisyysvaikutuksiksi arvioitiin edellä 30–50 työpaikkaa. Välilliset vaikutukset ovat panos-tuotos-kertoimien mukaan 15–25 henkilötyövuotta vuodessa. Toimintavaiheen työllisyysvaikutukset ovat yhteensä 45–75 henkilötyövuotta / vuosi.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Suomelankulman asemakaava-alueen merkittävimmät välittömät taloudelliset tulot tulevat kertymään kiinteistö- ja yhteisöveroista sekä mahdollisista tonttien ja toimitilojen myynti/vuokratuloista. Merkitykseltään vähäisempiin tuloeriin kuuluvat mm. sähkön ja veden myynnistä sekä rakennustarkastuksista saatavat tulot. Merkittävimpiin välittämiin menoihin kuuluvat rakennusten ja kunnallisteknisten rakenteiden (energia- ja vesihuoltoverkon sekä tie- ja katuverkon)

rakentamisesta ja kunnossapidosta aiheutuvat menot. Painoarvoltaan vähäisempiin menoeriin kuuluvat mm. suunnittelu- ja kaavoitusmenot sekä energia- ja vesihuoltomaksut.

Välilliset vaikutukset liittyvät pääosin työpaikka-alueen rakentamis- ja toiminta vaiheessa toteutuviin työllisyysvaikutuksiin, jotka heijastuvat yhdyskuntatalouteen lähinnä työntekijöiden palkoista perittävien verojen kautta. (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy 2013.)

Vaikutukset liikenteeseen

Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen alueelle lisää liikennemäärää ja riski onnettomuuksiin kasvaa. Turvallisuuden huononeminen ei ole kuitenkaan merkittävää huomioiden uudet risteysjärjestelyt.

Lisääntyvä liikenne jakaantuu työpaikkaliikenteeseen ja valtatieltä liikenneasemalla poikkeavaan liikenteeseen. Uusien työpaikkojen syntyminen sekä mahdolliset uudet myymälät lisäävät risteysalueen liikennettä.

Liikennejärjestelmän heikkoutena on kevyen liikenteen verkoston heikko jatkuvuus, jota tullaan kehittämään. Alikulku kevyelle liikenteelle tehdään ennen alueen asema-kaavan mukaisten toimintojen käynnistymistä. Suunnittelu tullaan käynnistämään vuoden 2016 aikana.

Kevytliikenteen väylät on varattu valtatie 4 molemmin puolin välille valtatie 28 ja Kokkolantie. Väylät jatkuvat molemmissa suunnissa pohjoisessa itäpuolella valtatie 28 ja etelässä länsipuolella. Kevytliikenteenväylät on myös varattu vt 28 eteläpuolelle taajaman itäosaan, Kajaanintielle.

Liikenteen ja pienlentokentän aiheuttama melu ja päästöt ovat alueelle kohdistuvia ympäristöhäiriöitä. Alueelle on laadittu meluselvitys.

Meluserivitys

Meluserivityksestä käy ilmi melun keskiäänitaso päivällä ja yöllä, sekä arvio lentoliikenteen melusta. Teiden 4 & 28 välittömään läheisyyteen ohjeellisesti sijoitettujen rakennusten julkisivuihin kohdistuu ennustetilanteessa enimmillään päiväaikaan 65–70 dB:n keskiäänitaso. Liike- ja toimistohuoneiden keskiäänitaso ei saa ylittää päiväaikaan 45 dB:n keskiäänitasoa. Tällöin rakennusten teiden 4 ja 28 puoleisten julkisivujen ääneneristävyyden on oltava vähintään 25 dBA, jos näille julkisille sijoitetaan liike- tai toimistotiloja.

Suhteutettaessa kyseessä olevan lentokentän oletettu liikennemäärä, kunto (kestopäällystämätön kiitorata) sekä ohjeelliset lähestymissuunnat (pohjoisesta) muiden harrastelijakäytössä olevien lentokenttien meluvaikutusalueisiin, riittää lentokentän toiminnasta aiheutuvan lentomelun puoleisten julkisivujen ääneneristävyys on vähintään 25 dBA, jos näille julkisille sijoitetaan liike- tai toimistotiloja. Myös Kärsämäen kunnalta ja Peruspalvelu Selänteeltä saatujen selvitysten perusteella, kentän käyttö on vähäistä eikä vaadi muita toimenpiteitä.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kärsämäen kunta valvoo alueen suunnittelua, rakentamista sekä työpaikkojen ja liikenteen kehitystä.

Alueella on tehty vesihuoltoselvitys. Tavoitteena on saada vesihuolto järjestettyä siten, että tulevista rakennuspaikoista on mahdollista liittyä keskitettyihin vesi- ja viemäriverkostoihin.

Alueen sähkö- ja televerkon rakentamisesta huolehtivat alueelliset yhtiöt. Elenialle varataan suunnitellulle kaava-alueelle alue puistomuuntamon sijoittamista varten. Varattava alue on kooltaan noin 14 x 14 m. Vähimmäisetäisyys puistomuuntamosta lähimpiin rakennuksiin tulee olla 8 m. Kaavoitettavalla alueella sijaitsee Elenian 20 kV johto, joka on kaavaa merkitty EV-alueelle. Kyseinen johto kaapeloituu vuoden 2017 rakennusohjelmassamme (purku tämän hetkisen suunnitelman mukaan viimeistään 2018). Tuleva kaapelireitti kulkee alustavan suunnitelman mukaan EV-aluetta pitkin.

Kunta seuraa toteutusta rakennusoikeuden ja alueen käytön osalta.

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia. Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta.

Kaavamuutoksessa nimitettiin uusi tie Suomalantiekseksi sekä Suomalan alue Suomalankulmaksi.

9 YHTEENVETO

Tavoitteenani oli saada kunnalle sellainen kaava, joka vastaa heidän tarkoituksiin ja toiveitaan mahdollisimman hyvin. Kaavan tuli olla voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Alue oli kuitenkin suunnittelun kannalta haastavakin, koska alue sijaitsee vilkkaan valtatie 4:n ja 28:n risteyksessä. Myös toiminnalliset tavoitteet antoivat haastetta kaavan laatimiseen. Liikenne tuli ottaa huomioon sekä alueen teiden sekä kevyenliikenteen ja sitä koskevan alikulkusillan vuoksi. Lisäksi alueen lähistöllä olevan pienlentokentän ja liikenteen melu tuli selvittää.

Aloittaessani kaavaprosessin ajattelin sen olevan tämän kokoisessa kaavassa helpohko ja laaditun aikataulun noudattaminen olisi sujunut vaivatta. Kuitenkin aikataulu venyi, kun lausuntopyyntöjä ei laitettu kunnan osalta ajoissa eteenpäin ja lisäksi oli epäselvyyttä, onko pohjakartta ajantasainen, onko alueelle tehty liikennesuunnitelmia tai selvityksiä. Kunnan kanssa asiat saatiin kuitenkin selvitettyä ja ELY-keskuksen kanssa tehty yhteistyö sujui onneksi vaivatta. Sain tarvittavat asiakirjat ja tiedot suunnitelmista suhteellisen nopeasti.

ELY-keskukselta tuli kaavaluonnokseen huomautuksia, jotka koskivat pääasiassa kaavamääräyksiä sekä museovirastolta, joka halusi mainittavan, että alueella ei ole munaisjäännöksiä eikä vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriperintöön. Ehdotusvaiheessa Elenia Oy pyysi varaamaan alueen puistomuuntajalle. Alueella sijaitseva 20 kV:n johto puretaan ja uusi kaapeloidaan. Muilla asianosaisilla ei ollut lisättävää, ja kaava voitiin viedä hyväksymiskäsittelyyn.

LIITE

KAAVA- JA ALUEVARAUKSET:



ALUEVARAUKSET:

LH Huoltoasemarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa polttoaineen jakeluaseman.

KTY Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia.

KTY-1 Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia. Alueelle voidaan rakentaa enintään 400 kerrosneliömetrin verran päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

EV Suojaviheralue**LT Maantienalue**

LÄHTEET

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy. Yleiskaavaselostus 2013. Viitattu 1.10.2015 http://www.karsamaki.fi/sites/default/files/kuvat/tiedostot/etusivu/karsa-maen_keskustan_yleiskaavaselostus.pdf.

Fonecta Kartat. Viitattu 14.3.2017 <https://www.fonecta.fi/kartat?lon=25.694948284756144&lat=63.973713061116484&z=12>.

Kärsämäen kunta. Kaavoituskatsaus 2016. Viitattu 12.10.2016 http://www.karsamaki.fi/sites/default/files/kuvat/tiedostot/tekniset_palvelut/kaavoituskatsaus_2016_karsamaki.pdf.

Kärsämäen kunta. Yleistietoa 2017. Viitattu 12.4.2017 <http://www.karsamaki.fi/node/22>.

Liikennevirasto 2015. Viitattu 30.10.2015.
<http://www.liikennevirasto.fi/kartat/liikennemaarakartat#.Wa1OSMirS70>

<http://www.liikennevirasto.fi/kartat/tiekartat#.Wa1OjMirS70>

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) 5.2.1999/132. Viitattu 9.3.2016
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>.

Paikkatietoikkuna. Viitattu 2.5.2017 <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/?lang=fi>.

Pohjanmaan liitto 2016. Viitattu 20.2.2017 https://www.obotnia.fi/aluesuunnittelu/maakuntakaavoitus/mita_on_kaavoitus http://www.pohjoispohjanmaa.fi/aluesuunnittelu/maakuntakaavoitus/vireill%C3%A4_olevat_maakuntakaavat/3_vai-hemaakuntakaava

Ympäristöministeriö 2016. Maankäytön suunnittelun ohjaus – tavoitteena hyvinvoiva elinympäristö. Viitattu 22.10.2016 http://www.ym.fi/fi/FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Maankayton_suunnittelun_ohjaus

Ympäristösuojelulaki 27.6.2014/527. Viitattu 9.3.2016 <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2014/20140527>

