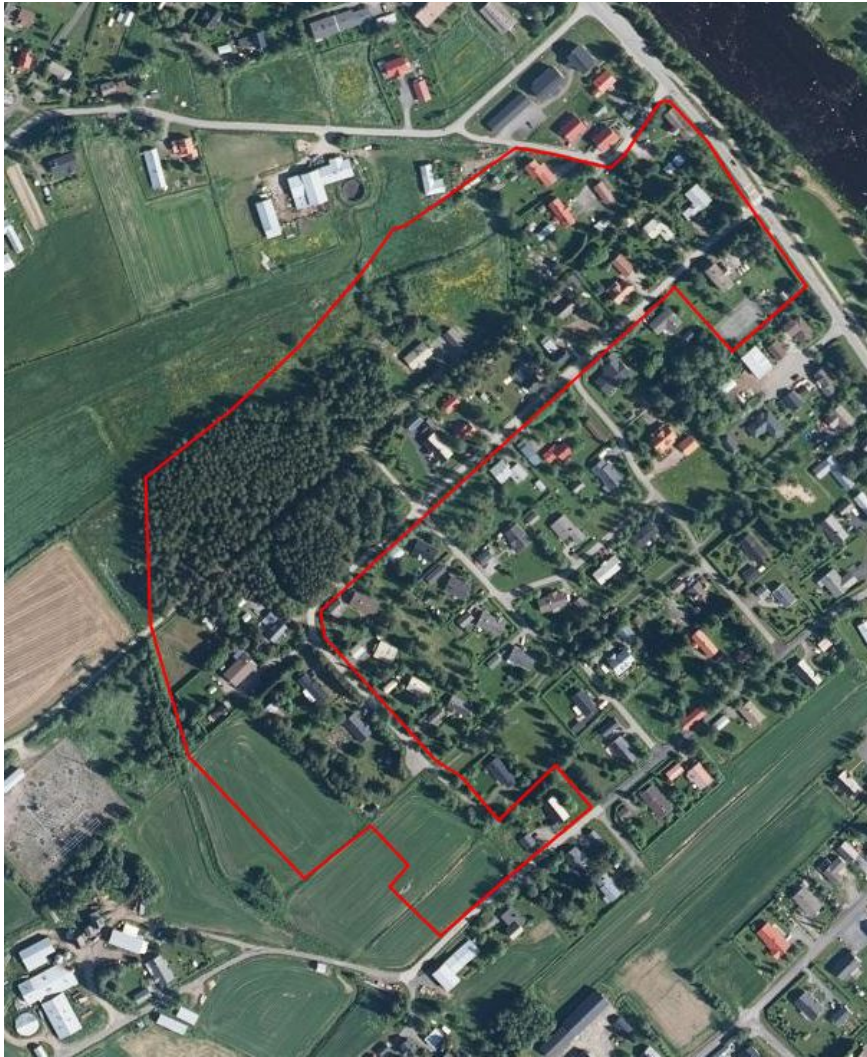




KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS AHMANPUISTON ALUEELLA



KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

7.11.2023

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Kalajoki

Kunnanosa: Kirkonseutu

Kaavan nimi: Asemakaavan muutos Ahmanpuiston alueella

Kaava-alueen koko: 10,14 ha

Kaavanlaatija: Kalajoen kaupunki, maankäyttöpalvelut / kaavoitus

Nähtävilläolot:

- | | |
|----------------------|---------------------|
| - OAS | 4.6.- 3.7.2020 |
| - Valmisteluaineisto | 16.11.-18.12.2023 |
| - Kaavaehdotus | __.__. - __.__.2023 |

Hyväksymispäivämäärät:

- | | |
|----------------------|------------|
| - Kaupunginhallitus | __.__.2023 |
| - Kaupunginvaltuusto | __.__.2023 |

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijoittuu Kalajoen kaupunkikeskustan alueelle, Etelänkylälle. Asemakaavan muutosalueetta rajaa osittain Siipolanrinne, Etelänkyläntie, Ahmantie ja Kuivantie sekä Ahmankal- lion peltoalueet. Kaavamuutosalueen rajaus on esitetty kansilehdellä ja kuvassa 1. Suunnittelu- alueen ympäristöön on rakentunut erillispientaloja menneiden vuosikymmenten aikana.

1.3 Asemakaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on Kirkonseudun asemakaavan muutos Ahmanpuiston alueella. Asemakaavan tarkoituksena on päivittää olemassa olevia kaavamerkintöjä, muodostaa uusia tontteja täydentämällä jo rakennettua asuntoaluetta laajentaen sitä pääosin maatalousalueelle. Omistusta on suunnittelualueella sekä yksityisillä että kaupungilla.

1.4 Luettelo kaava-aluetta koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista

Kaavamuutoksessa hyödynnetään Keskustan osayleiskaavan 2035 yhteydessä laadittuja selvityk- siä.

1. Luontoselvitys, Kalajoen kaupunki-Keskustan osayleiskaava 2035, Ala-Risku Terhi, 4.2.2014
2. Maisemaselvitys, Kalajoen kaupunki-Keskustan osayleiskaava 2035, Serum Arkkitehdit Oy, 7.1.2014
3. Perinnebiotooppi-inventointi, ELY-keskus 2022
4. Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Kalajoen kaupunki-Keskustan osayleiskaava 2035, Sta- tionark, 30.12.2013
5. Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Kalajoki
6. Analyysiaineisto, Kalajoen Keskustan osayleiskaava, Serum Arkkitehdit Oy (5.3.2013)
7. Kunnallistekniikka, Kalajoen maankäyttöpalvelut
8. Kalajoen keskustan osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy, 2015

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Vastine vireilletulovaiheen palautteeseen

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Asemakaavan nimi ja tarkoitus	1
1.4	Luettelo kaava-alueesta koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista	1
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista	5
3.1.1	Luonnonympäristö ja virkistysalueet	6
3.1.2	Rakennettu ympäristö	11
3.1.3	Liikenne	14
3.1.4	Palvelut, työpaikat ja väestö	15
3.1.5	Maanomistus	16
4	SUUNNITTELUTILANNE	16
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	16
4.2	Maakuntakaava	17
4.3	Yleiskaava	20
4.4	Voimassa oleva asemakaava	21
5	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
5.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	22
5.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
5.3	Osallistuminen ja yhteistyö	22
5.3.1	Osalliset	22
5.3.2	Vireilletulo	22
5.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	23
5.3.4	Viranomaisyhteistyö	23
5.4	Asemakaavan tavoitteet	23
6	ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
6.1	Kaavan rakenne	23
6.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
6.3	Aluevaraukset	24
6.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	25
6.5	Nimistö	25
7	KAAVAN VAIKUTUKSET	25
7.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	25
7.2	Maisema, kulttuuri- ja luonnonympäristöön	26
7.3	Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne	26
7.4	Liikenne	26
7.5	Taloudelliset vaikutukset	26

8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

26

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen alueella on voimassa Kirkonseudun asemakaava. Asemakaavan muutoksen laatiminen on tullut ajankohtaiseksi kaupungin tavoitteesta tarkastella yhdyskuntarakenteen tiivistämistä alueella, jonne kunnallistekniikkaa on toteutettu. Lisäksi alueelle on tehty aloite asemakaavan muuttamisesta. Aloitteen on allekirjoittanut kaksi maanomistajaa. Kaava-aloite on hyväksytty kaavoitus- ja elinvoimalautakunnassa 5.5.2020 sekä kaupunginhallituksessa 1.6.2020. Kaavamutoksen laatiminen saatettiin vireille asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkisesti nähtäville 4.6. - 3.7.2020. Kaavaprosessin eri vaiheissa tiedotetaan kaavamutosalueen maanomistajia sekä alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia kirjeitse.

Kaavamutoksella tarkastellaan pääasiallisesti kaava-alueen rakennusoikeutta ja kerroslukuja sekä korttelin ja tonttien rajausta, kokoa sekä puistoaluetta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkastellaan myös muita kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

2.2 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava-alueen lähiympäristö on pääosin rakentunutta ympäristöä, jossa on myös vanhempaa rakennuskantaa. Alueen kunnallistekniikka on pääosin valmiina. Alue on liitettävissä läheisiin vesi-, viemäri- ja sähköverkkoihin.

Kaavan toteuttaminen ja rakentaminen käynnistyy vaiheittain kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaavoitettava alue sijoittuu Kalajoen kaupunkikeskustan läheisyyteen, Etelänkylän alueelle, Kalajoen eteläpuolelle. Asemakaavan muutosalue rajautuu osittain Siipolanrinteeseen, Etelänkyläntiehen, Ahmantiehen, Kuivatiehen sekä Ahmankallion peltoalueisiin.



Kuva 1. Asemakaavan muutosalueen sijainti asemakaavojen yhdistelmäkartalla.

3.1.1 Luonnonympäristö ja virkistysalueet

Kaavamutosalue on osin jo rakennettua ympäristöä. Asemakaavan mukaisia maatalojen talouskeskusten korttelialueita on suunnittelualueella kolme ja niiden toiminta maatalouden osa-alueella on lakannut. Osa suunnittelualueen pelloista on viljeltyjä. Pientaloalueena ympäristö on pääosin toteutunut, lukuun ottamatta muutamia rakentumattomia tontteja. Alueella on hyvin säilynyt luontoympäristö, jossa on paljon puustoa ja erilaista kasvustoa (kuvat 2 ja 3). Valmiit pihat sopivat hyvin ympäristöönsä.

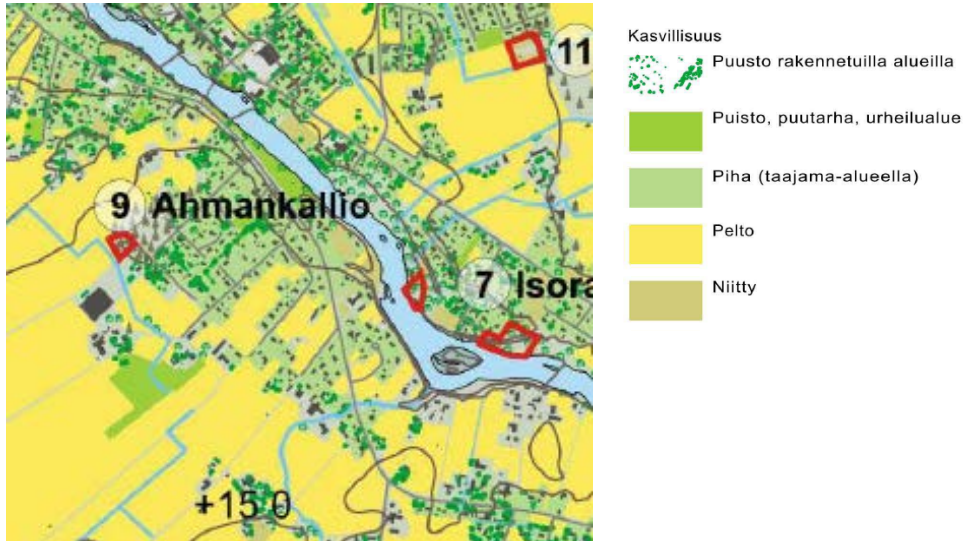


Kuva 2. Ahmanpuiston kasvillisuutta.



Kuva 3. Ahmanpuiston aluetta Kappalaisentien ja Ylängöntien risteyksestä kuvattuna.

Alueella on laadittu Kalajoen keskustan osayleiskaavan yhteydessä luontoselvitys, jossa on tutkittu alueen luonnonpiirteitä. Selvityksen mukaan suunnittelualueella sijaitsee huomionarvoisena luontokohteena kallioalue (kuva 4), kohde 9 Ahmankallio Ahmanpuiston alueella. Kohde on asemakaavassa osoitettu lähivirkistytymiseen (VL). Ahmanpuiston läpi kulkee Ylängöntie ja polkuja, joita on helppo käyttää puistossa liikkumiseen. Kaavamuutosalueen lähiympäristössä on kortteleiden välisiä puistoalueita (*Laidunpuisto*, *Kurtinpuisto* ja *Lankilanpuisto*), joiden välinen kevyen liikenteen verkosto on rakennettu ja puistoalueet (VP) on muutoinkin toteutettu virkistyskäyttöön.










Kuva 4. Maisemaselvitys, kasvillisuus ja luontoarvot (Kalajoen keskustan osayleiskaava 2035, luontoselvitys, Pohjanmaan luontotieto/ Ala-Risku Terhi 2014).

Pienilmasto

Kalajoki kuuluu Perämeren ilmastoalueeseen, jota luonnehtii merellisyys. Päätuulensuunta rannikolla on lounas–koillinen. Suunnittelualueen etelä- lounaisosa sijaitsee ison avoimen peltoaukean reunalla, jossa tuuli voi olla voimakasta. Alueella on paljon puustoa, joka olemassa olevan rakennuskannan kanssa suojaa.



- Pienilmastoon vaikuttavia tekijöitä
-  Vallitseva tuulensuunta. Nuolen koko ilmentää tuulen kovuutta, joka kasvaa mitä pidemmän matkan tuuli pääsee esteettä puhaltamaan.
 -  Lämmin länteen tai lounaaseen laskeva moreeni- tai hiekkainen rinne. Pienilmastoltaan suotuisa alue. Puusto suojaa vallitsevilta tuuilta, laajat puuttomat alueet lisäävät tuulisuutta.
 -  Hienorakeinen jokilaakson maatalaji, pienilmastoltaan viileä alue
 -  Suo tai soistuma, pienilmastoltaan kostea ja viileä alue
 -  Avoimen alueen asuttu reuna, jossa tuulisuutta voidaan vähentää suojaavalla, monikerroksellisella kasvillisuusvyöhykkeellä.
- Avoimet, tuulisuutta lisäävät alueet
-  Pelto, niitty, hietikko, ruovikko, matala rantakasvusto
 -  Vesialue

Kuva 5. Maisemaselvitys, pienilmasto (Kalajoen keskustan osayleiskaava 2035, maisemaselvitys, Serum arkkitehdit Oy 2014).

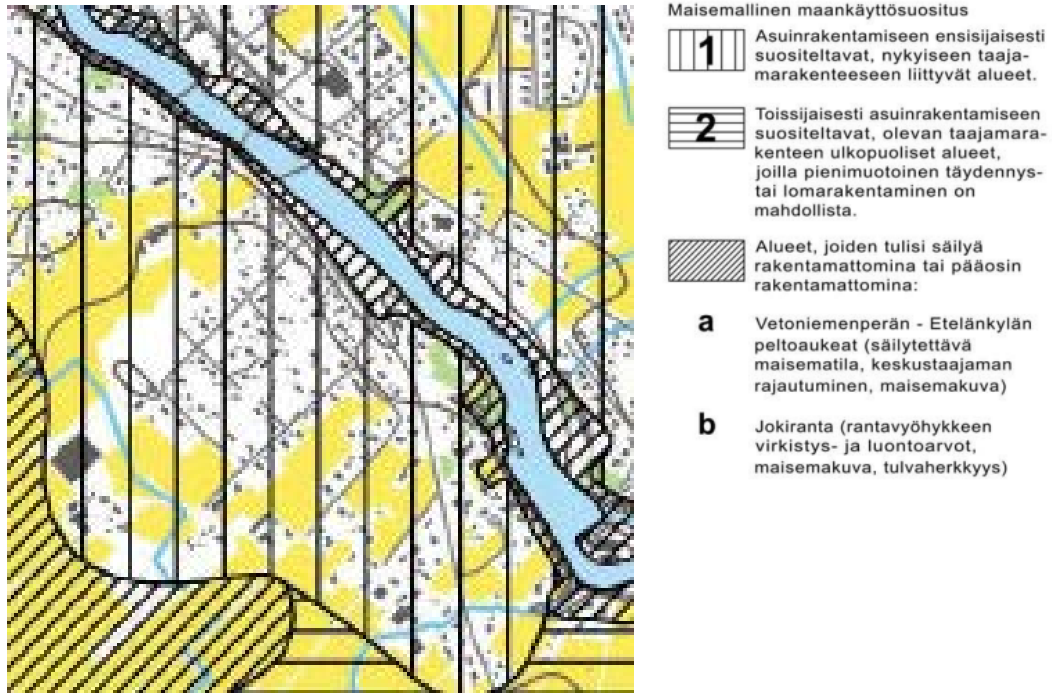
Maisema

Kaavamuutosalue on pääosin rakennettua aluetta. Maisemaa hallitsee alueen etelä- lounaisalueen reunoilla laajat peltomaisemat. Alueen länsiosa rajoittuu käytössä olevaan maatalousalueeseen. Pohjoispuolelle maisemaa hallitsee Etelänkyläntie ja sen takana virtaava Kalajoki. Etelänkyläntien maisema on osoitettu kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokkaana alueena.



Kuva 6. Alueen eteläosassa Kuivantiehen rajoittuva peltoalue.

Maisemallisessa maankäyttösuosituksessa alue on asuinrakentamiseen ensisijaisesti suositeltava (kuva 7).



Kuva 7. Laaditussa maisemaselvityksessä suunnittelualue on arvoitettu asuinrakentamiseen ensisijaisesti suositeltavana alueena, joka liittyy nykyiseen taajamarakenteeseen (Serum arkkitehdit Oy 2014).

Pohjavesialueet

Suunnittelualueelle ei sijoitu pohjavesialueita.

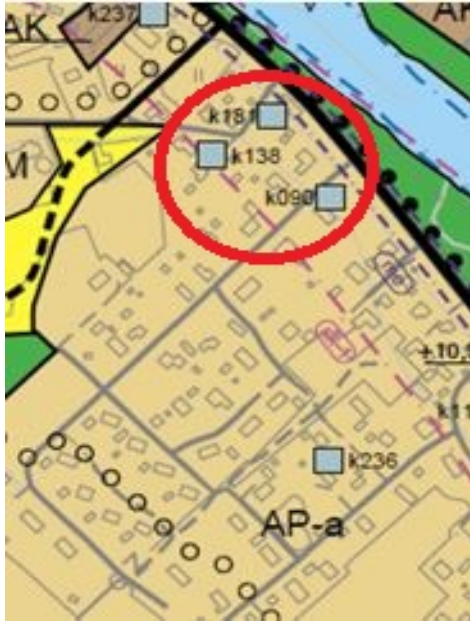
Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei sijaitse ympäristönsuojelun kohteita, eikä ympäristöhäiriötä aiheuttavia tekijöitä tai pilaantuneita maa-alueita. Alueen läheisyydessä on kaksi toimivaa maatalousyrittystä. Niiden suojaetäisyydet tulee huomioida eläinsuoja-asetuksen (138/2019) mukaisesti. Vähimmäisetäisyyttä määriteltäessä tulee ottaa huomioon tilan kaikkien eläinten eläinyksikkökertoimien avulla yhteenlaskettu eläinyksikkömäärä.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelle on laadittu keskustan osayleiskaavan yhteydessä arkeologinen inventointi vuonna 2015 (Kalajoki, Keskustan osayleiskaavan muinaisjäännösinventointi 2015/Mikroliitti Oy). Hankealueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Tieto on tarkistettu Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäännösrekisteristä 11.9.2023. Lähin arkeologisen kulttuuriperinnönkohde on irtolöytöpaikka Annala (muinaisjäännösrekisteritunnus 1000001179), joka sijaitsee n. 400 metriä kaava-alueen etelänurkasta kaakkoon.

Suunnittelualueella on kolme inventoitua rakennusta, joilla on suojelullista arvoa. Keskustan osayleiskaavaa varten laaditussa inventoinnissa suunnittelualueella sijaitsevat kohteet k90 Hietailan pappila, k138 Vanha-Ylänkö ja k181 Ojala-Siipola (kuva 8).



Kuva 8. Kuvassa ympyröitynä suunnittelualueella sijaitsevat kolme inventoitua rakennusta.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaavamutosalue on osin rakennettua aluetta. Rakennuskanta on pääosin pien- ja omakotitalorakennuksia (kuva 12) sekä maatalouden erilaisia rakennuksia. Alueen tiet ja muu kunnallistekniikka ovat osittain rakentuneet. Avointa peltomaisemaa suunnittelualueella on jonkin verran, alueen lähiympäristössä enemmän.

Kaava-alueen pohjoisalue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla Etelänkylän raitin alueella ja siellä sijaitsevat maakunnallisesti arvokkaat rakennukset Hietalan pappila (kuva 9), Vanha-Ylänkö (kuva 10) sekä Ojala-Siipolan päärakennus (kuva 11). Nämä rakennukset sijaitsevat julkisivut tien suuntaisesti. Hietalan pappila ja Ojala-Siipola ovat Etelänkyläntien vierellä näkyvillä paikoilla ja Vanha-Ylänkö Ojala-Siipolasta hieman taempana.

Hietalan pappila on rakennettu vuonna 1826 ja on säilynyt ilmeeltään hyvin. Vuonna 1963 siihen on tehty remontti, jossa mm. luonnonkivijalka korvattiin. Tielle näkyvä kuisti on säilyttänyt kauniin alkuperäisen asunsa, myös ikkunat ovat pääosin uusimatta. Rakennus ei ole enää seurakunnan käytössä vaan se on yksityisessä omistuksessa. Rakennus sijaitsee korkeahkolla jokitöyräällä julkisivu rannan ja tien suuntaisesti puistomaisen pihan keskellä. Etelänkyläntie kulkee joen ja Hietalan pappilan välissä.

Ojala-Siipola sijoittuu Etelänkyläntien varteen hyvin näkyvälle paikalle ja Vanha-Ylänkö hieman kauemmaksi tiestä. Molemmat ovat maakunnallisesti arvokkaita pohjalaistaloja 1800-luvulta.



Kuva 9. Hietalan pappila Etelänkyläntieltä kuvattuna.



Kuva 10. Vanha-Ylänkö



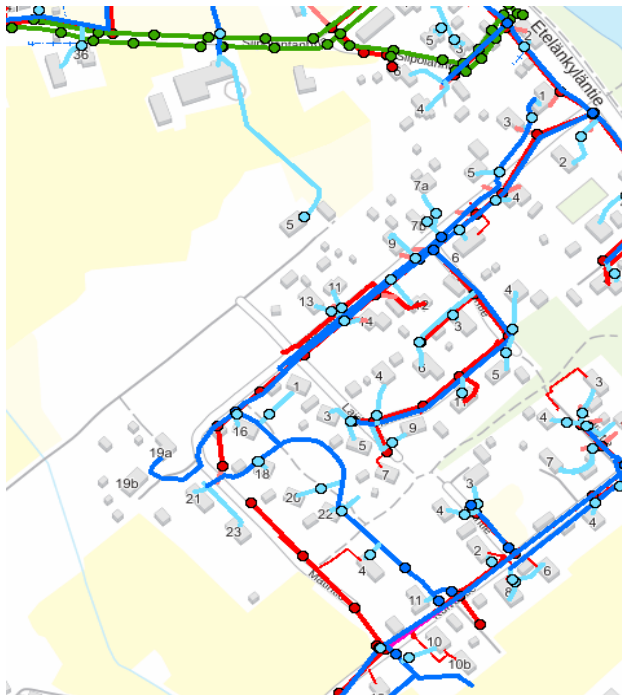
Kuva 11. Ojala-Siipola Etelänkyläntien varrella.



Kuva 12. Suunnittelualueen ympärillä oleva rakennettu ympäristö koostuu pääosin pien- ja omakotitaloista, kuvat Ahmantien varrelta.

Kunnallistekniikka

Kunnallistekniikka on toteutettu kaavamuutosalueelle jo aiemmin voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Kaava-alue sijoittuu kunnallisen jätevesi- ja vesijohtoverkoston läheisyyteen ja vierellä kulkevat sähkökaapelit ja valokuituverkko. Vesihuollon rakentamisesta, ylläpidosta ja hoidosta vastaa Osuuskunta Valkeavesi. Alueen kaukolämpöverkosta vastaa Kalajoen Lämpö Oy. Sähkön toimittaa alueelle Elenia.



Kuva 13. Alueen kunnallistekniikka. Punaisella värillä on esitetty viemäriverkosto, sinisellä vesijohtodot ja vihreällä hulevesiverkosto.

3.1.3 Liikenne

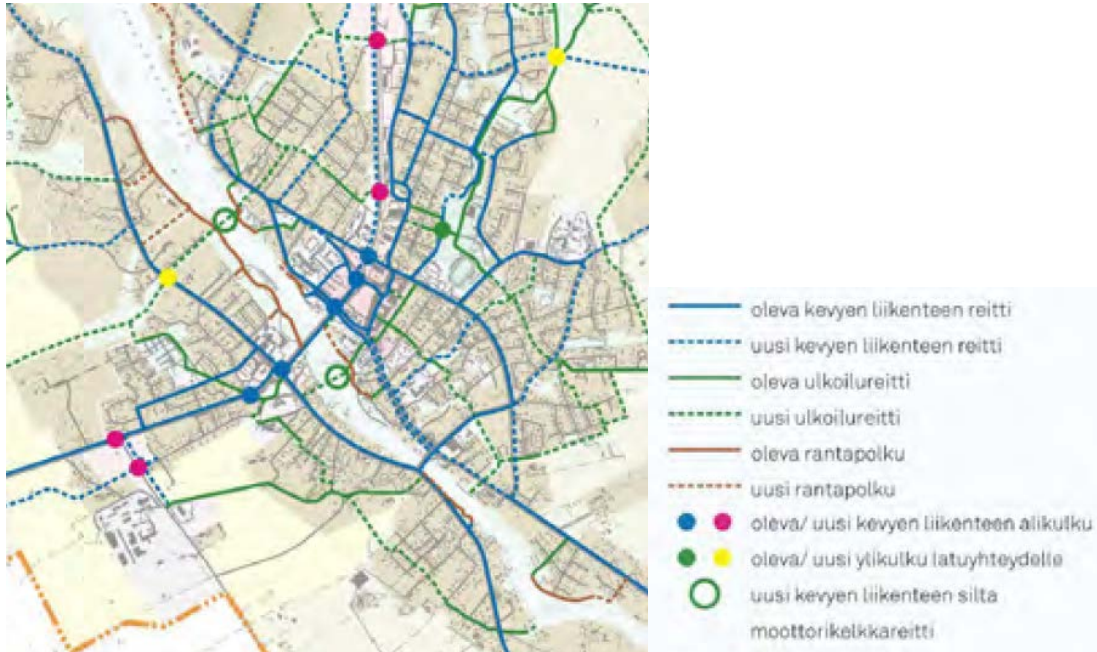
Asemakaavan muutosalueen pohjoisosassa kulkeva Etelänkyläntie ohjaa alueen liikennemäärät Kalajoen keskustaan, 8-tielle sekä Etelänkylälle. Etelänkyläntie on ELY-keskuksen hallinnoima tie, jonka liikennemääriä on mitattu viimeksi vuonna 2017. Keskimääräinen vuorokausiliikenne on ollut 747 ajoneuvoa, joista 25 kappaletta raskaita ajoneuvoja. Etelänkylä on suosittua asuinalueita, joten liikenne on pääosin alueen asukkaiden päivittäistä liikkumista sekä osin läpikulkuliikennettä jopa valtatielle 27 saakka. Etelänkyläntie on yksi kaupungin keskeisimmistä kokoojateistä joen eteläpuolella. Etelänkyläntien varressa asuinalueet koostuvat lähes kokonaan omakotitaloista. Asemakaavan muutosalueen läpi itäreunalla kulkee Ahmantie, joka on lähes pelkästään alueen asukkaiden käyttämä.

Voimassa olevassa osayleiskaavassa ohjeellisena esitetty pääkatuyhteys Vanhasillantie Siipolantanhualta Ylivieskantielle on kaavamuutoksessa tarkasteltu siltä osin, ettei sen toteutumista myöhemmin hankaloiteta.

Ulkoilu- ja kevyenliikenteen verkosto

Keskustan osayleiskaavaa 2035 varten tutkittiin ulkoilu- ja kevyen liikenteen verkostoja (kuva 14). Keskustan osayleiskaavan yhtenä tavoitteena on olemassa olevan kävely- ja pyöräilyverkoston turvaaminen ja täydentäminen kattavan kävely- ja pyöräilyverkoston luomiseksi.

Keskustan osayleiskaavaa varten laaditussa kevyen liikenteen reittikaaviossa on Etelänkyläntien varteen osoitettu oleva kevyen liikenteen reitti, joka on myös toteutettu. Etelänkyläntien varren kevyen liikenteen väylä on päällystetty. Reitti muodostaa yhteyden Kalajoen keskustaan, 8-tielle ja Etelänkylän suuntaan.



Kuva 14. Reittikaavio, Kalajoen keskustan osayleiskaavan 2035 analyysiaineistosta.

3.1.4 Palvelut, työpaikat ja väestö

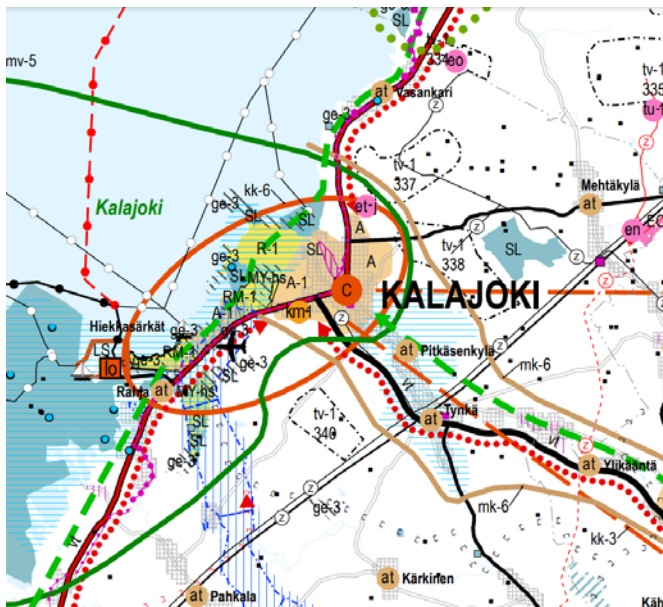
Kaavoitettava alue sijoittuu Kalajoen kaupunkikeskustan läheisyyteen. Suurin osa palveluista sijoittuu Kalajoen ydinkeskustaan, jonne suunniteltavasta alueelta on matkaa noin 0,5 km. Kalajoen ydinkeskustassa sijaitsee mm. elintarvikekauppoja, ravintoloita, kirjasto- ja kulttuurikeskus, pankit, huoltoasema, apteekki, terveysasema, koulut ja päiväkodit, kaupungin palvelut sekä erikoisliikkeet. Kalajoella työllisyystilanne on naapurikuntiin verraten hyvä. Kalajoen vahvimmat yritystoimialat ovat metalli- ja puunjalostusteollisuus, kuljetus ja logistiikka, rakentaminen, alkutuotanto ja matkailu. Alueelta Hiekkasärkkien ydinalueen matkailupalveluihin on matkaa noin 8 km. Kalajoen väkiluku vuoden 2022 lopussa oli noin 12333 henkilöä. Vuonna 2022 syntyi noin sata lasta. Pienten lasten määrä on vaihdellut vuosien välillä. On nähtävissä, että aina 2030-luvun loppuun saakka yli 65-vuotiaiden ja erityisesti yli 75-vuotiaiden määrä on kasvava.

4.2 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavaa on uudistettu vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella vuodesta 2009 alkaen. Maakunnan liiton virasto on koonnut voimassa olevista vaihemaakuntakaavoista ja Hankihiven ydinvoimamaakuntakaavasta yhdistelmäkartan sekä näitä maakuntakaavoja koskevista merkinnöistä ja määräyksistä koosteen, joka helpottaa kokonaisuuden hahmottamista.

Vaihemaakuntakaavojen lisäksi Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatiminen on ohjelmoitu toteutettavaksi vuosina 2021-2023. Pohjois-Pohjanmaa on mukana energiamurroksessa, joka edellyttää uusia energian tuottamisen, varastoinnin ja siirron ratkaisuja. Ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen kannalta energia on keskeinen alueidenkäytöllinen kysymys, johon sisältyy sekä energian tuotantoon että kulutukseen liittyvä alueidenkäytön yleispiirteinen ohjaus. Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava käsittelee koko maakunnan alueidenkäyttöä ja sen suunnitellut pääteemat ovat aluerakenne ja saavutettavuus, liikennejärjestelmä ja logistiikka-alueet, energiantuotannon varastointi ja siirto, viherrakenne ja ekosysteemipalveluiden tarkastelu sekä energiamurroksen vaikutukset maankäytön suunnitteluun ja ilmastovaikutusten arviointi.



Kuva 16. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (1., 2., ja 3 vaihemaakuntakaava)

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1. vaihekaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 2.12.2013 ja se on kuulutettu lainvoimaiseksi 23.11.2015. Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

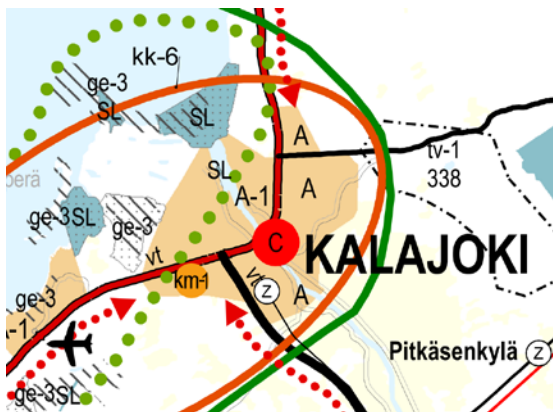
Aluetta koskee suunnittelumääräys, jossa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi.

Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi. Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja ympäristöarvot säilyvät. Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu lisäksi matkailun vetovoima-alueena/ matkailun ja virkistysalueena (mv-5). Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistysalueiden kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia.

Alueen kehittäminen merellisenä matkailualueena perustuu Hiekkasärkkien matkailukeskuksen palveluihin sekä Rahjan saariston ja muun maankohoamisrannikon luonnon- ja kulttuuriympäristöön liittyviin virkistys- ja vapaa-aikatoimintoihin. Aluetta koskee suunnittelumääräys, jossa alueen maankäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomioita virkistysalueiden ja -reittien verkoston muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja matkailukeskusten rakentamisen sopeuttamiseen ympäristöön.

Lisäksi suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu kaupunkikehittämisen kohdealueeksi (kk-6), Kalajoen matkailukaupunki, jolla osoitetaan aluetta, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena. Aluetta koskee suunnittelumääräys, jossa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää toiminnallisesti monipuolisen sekä maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen matkailukaupungin kehittämistä Kalajoen kaupunkikeskustan ja Hiekkasärkkien matkailukeskuksen muodostaman kaksoiskeskustan varaan.



Kuva 17. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1.vaihekaavasta (2015).

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 2. vaihekaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja on kuulutettu voimaantulleeksi 2.2.2017.



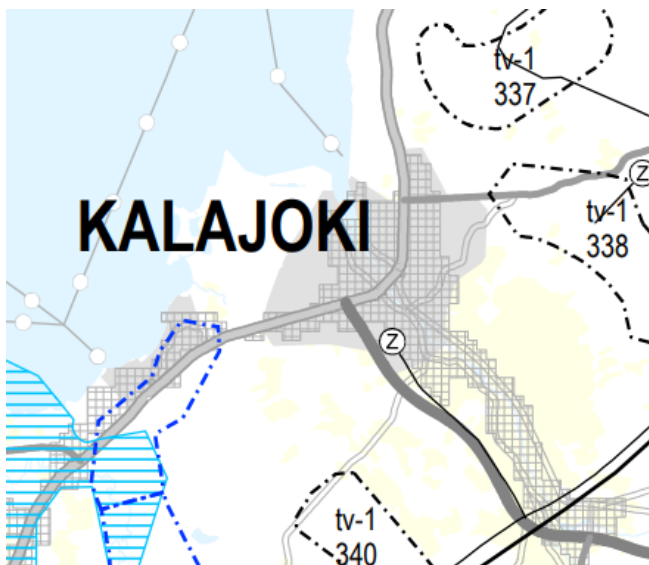
Kuva 18. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 2. vaihekaavasta (2017).

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 3. vaihekaava hyväksyttiin Pohjois-Pohjanmaan maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja maakuntahallitus päätti 5.11.2018 kokouksessaan määrätä 3. vaihe-
maakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Vaihekaavassa käsiteltiin pohjavesi- ja kiviainesalueita, mineraalipotentiali- ja kaivosalueita, Oulun seudun liikennettä ja maankäyttöä, tuulivoima-alueiden tarkistuksia, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistuksia ja muita tarvittavia päivityksiä. Kolmatta vaihemaakuntakaavaa koskevat valitukset hylättiin ja 3. vaihemaakuntakaava on lainvoimainen. Suunnittelualueen osalta 3. vaihekaava ei aseta erityisiä määräyksiä kaavassa käsiteltyihin teemoihin liittyen.



Kuva 19. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 3. vaihekaavasta.

Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatiminen (aluerakenne ja saavutettavuus; energiatuotanto, varastointi- ja siirto; liikennejärjestelmä ja logistiikka-alueet; viherrakenne, ekosysteemipalveluiden tarkastelu; energiamurroksen vaikutukset maankäytön suunnitteluun sekä ilmastovaikutusten arvioinnin kehittäminen) on tullut vireille vuoden 2021 lopulla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.10.-3.12.2021 ja kaavaluonnos on ollut nähtävillä 8.8.-23.9.2022 välisen ajan. Maakuntakaava on ohjelmoitu toteutettavaksi vuosina 2021 - 2023.

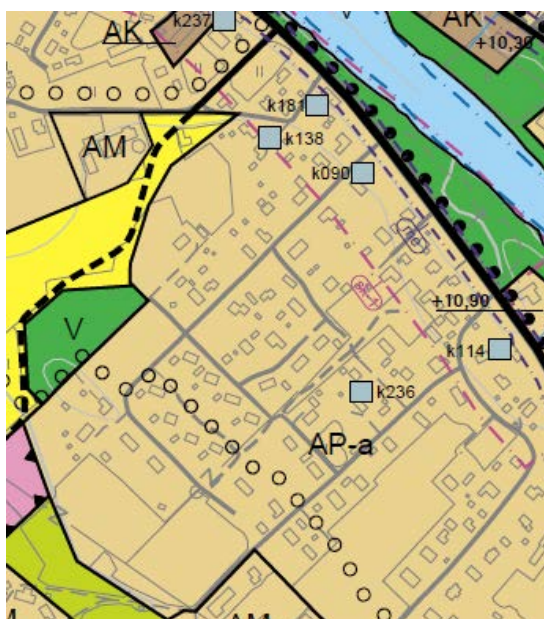


Kuva 20. Ote Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaaakuntakaavaluonnoksesta.

4.3 Yleiskaava

Kalajoen keskustan osayleiskaava 2035

Alueelle on laadittu oikeusvaikutteinen **Kalajoen keskustan osayleiskaava 2035**. Se on hyväksytty Kalajoen kaupunginvaltuustossa 25.5.2021 ja on tullut lainvoimaiseksi 17.8.2023. Kalajoen keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-a). Uudisrakentamisessa on huomioitava alkutuotanto ja sen kehittymismahdollisuudet. Rakennuslupaa haettaessa tulee huomioida läheisen maatilän eläinsuojat ja lannan varastointitilat sekä muut kotieläintalouksyksiköt.



Kuva 21. Ote Kalajoen kaupunginvaltuuston 25.5.2021 hyväksymästä oikeusvaikutteisesta Keskustan osayleiskaavasta 2035.

4.4 Voimassa oleva asemakaava

Kirkonseudun asemakaava

Kaavamuuotosalue sisältyy kokonaisuudessaan Kirkonseudun asemakaavaan. Alueella voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1983 ja 1988. Muutosalueeseen sisältyy voimassa olevan asemakaavan mukaisia erillispientalojen (AO) korttelialueita, mautilojen talouskeskusten korttelialueita (AM-1), jotka eivät enää ole maatalouden käytössä, maatalousaluetta (MT), kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK) sekä katu- ja lähivirkistysaluetta (VL). Asemakaavan mukaiset kadut ja kevyen liikenteen väylät ovat rakentuneet pääosin voimassa olevan kaavan mukaisina.



Kuva 22. Ote ajantasaisesta Kirkonseudun asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Kalajoen kaupunginvaltuustossa 23.3.2021 § 15.

Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on pidetty ajan tasalla maastomittauksin kaupungin toimesta ja vastaa kaavan laatimisaikajankohdan olosuhteita.

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen laatiminen on tullut ajankohtaiseksi kaupungin tavoitteesta tarkastella yhdyskuntarakenteen tiivistämistä alueella, jonne kunnallistekniikkaa on toteutettu. Lisäksi alueelle on tehty aloite asemakaavan muuttamisesta. Aloitteen on allekirjoittanut kaksi maanomistajaa. AM-1 merkinnän alueille on tavoitteena tarkastella asumisen aluetta, sillä maatalouden harjoittaminen on päättynyt. Kaupungin omistamalle maa-alueelle tarkastellaan mahdollisuutta erillispientalotonttien osoittamiseen. Kaava laaditaan kaupungin omana työnä. Alueelle ei tehdä erillisselvityksiä, vaan kaavahankkeessa hyödynnetään Keskustan osayleiskaavan yhteydessä laadittuja selvityksiä. Maanomistajien kanssa tehdään kaavoituksen käynnistämissopimus ja ehdotusvaiheessa maankäyttösopimus, mikäli se on aiheellista.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kalajoen kaupunginhallitus on kokouksessaan 1.6.2020 päättänyt käynnistää asemakaavanmuutoksen. Kaavamuutoksen laatiminen saatettiin vireille kaupunginhallituksen kokouksen päätöksellä asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkisesti nähtäville 4.6. – 3.7.2020.

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

5.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaikki, jotka tuntevat itsensä osallisiksi. MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, esimerkiksi arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä, tai jättää muistutuksia kaavaehdotuksesta. Viranomaisia ovat Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjois-Pohjanmaan museo sekä Kalajoen kaupungin tekninen- ja ympäristölautakunta. Muita toimijoita alueella ovat Elisa Oyj, Elenia Verkko Oy, Kalajoen Lämpö Oy, Kalajoen Kuitu Oy, Osuuskunta Valkeavesi, Vesikolmio Oy sekä Kalajoen yrittäjät ry. Alueella toimivia yhdistyksiä ovat Kalajoen omakotiyhdistys ry sekä Kalajoen kotiseutuyhdistys.

5.3.2 Vireilletulo

Kalajoen kaupunginhallitus päätti saattaa kaavahankkeen vireille kokouksessaan 1.6.2020. Kaavan sisältöä ja laadintaa kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin julkisesti nähtäville 4.6.-3.7.2020. Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaupungin ilmoituslehdessä, kaupungin internetsivuilla sekä kirjeitse osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä (liite 1) ja se on ollut nähtävillä kaupungin kotisivuilla www.kalajoki.fi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaa valmisteltaessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana (4.6. - 3.7.2020) saatiin 3 palautetta. Saatu palaute ja niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä. Saatu palaute on huomioitu kaavaluonnosta laadittaessa. Viranomaisneuvottelun järjestämiselle ei nähty tarvetta.

5.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnosaineisto asetetaan julkisesti nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 16.11.-18.12.2023 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin kuulutuslehdessä sekä www-sivuilla osallisten kuulemista varten. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja muilta toimijoilta. Kaava-alueen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse luonnoksen nähtäville asettamisesta. Osallisilla on mahdollisuus jättää mielipiteensä kaava-aineistosta.

Lausunnot ja mielipiteet *(täydennetään kaavoituksen edetessä)*.

Kaavaehdotusaineisto asetetaan julkisesti nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin kotisivuille www.kalajoki.fi sekä tulostettuna kaupungintalolle. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja muilta toimijoilta. Kaava-alueen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse ehdotuksen nähtäville asettamisesta. Osallisilla on mahdollisuus jättää ehdotuksesta muistutuksia normaaliin tapaan.

Lausunnot ja muistutukset *(täydennetään kaavoituksen edetessä)*.

Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä kuulutetaan Kalajokiseutu -lehdessä sekä kaupungin kotisivuilla.

5.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen vähäisien vaikutusten takia aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei nähdä tarpeelliseksi järjestää. Mikäli kaavoituksen edetessä nousee esiin sellaisia tarpeita, joiden vuoksi neuvottelu on tarpeen, järjestetään se kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen, ennen kaavaehdotusaineiston nähtäville asettamista.

5.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tarkastella muuttuneita maankäytön tarpeita asumiselle. Erillispientalojen korttelialueet suunnittelualueen ympäristössä ovat suhteellisen hyvin rakentuneet, joten niille on ollut kysyntää tällä alueella. Tavoitteena on lisäksi hyödyntää rakennettua katuverkostoa, ettei uusia kustannuksia niiden muuttamisesta tulisi. Uutta katuverkkoa jouduttaneen jonkin verran osoittamaan.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Kirkonseudun asemakaavan Ahmanpuiston osa-alueen korttelit 2034-2038, korttelin 2039 tontti 1, korttelin 2047 tontit 2-5. Uudet tontit ovat kaavamerkinnällä erillispientalojen korttelialue (AO) ja korttelissa 2034 (AR). Kaavalla muodostuu lisäksi maatalousaluetta (MT) ja virkistysaluetta (VL).

Asemakaavan muutoksella rakennettua kunnallistekniikkaa hyödynnetään ja tontit osoitetaan vanhan katurakenteen ympärille. Uutta katua muodostuu Ahmantien päädyistä lähtevä Matintie, Kappalaisentien jatko sekä Siipolanrinteeltä tie AR-tontille.

Kaavamuutoksen pinta-ala on noin 10,14 ha. Rakentamisen aluetta kaavalla muodostuu yhteensä noin 6,82 ha. Lähivirkistysaluetta muodostuu noin 1,62 ha. Asuinrakentamiselle osoitetaan rakennusoikeutta 12192 k-m².

6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan keskeisimpänä tavoitteena ympäristön laatua koskevien tavoitteiden kannalta on tiivistää yhdyskuntarakennetta rakentuneen kunnallistekniikan mukaan ja päivittää asemakaava vastaamaan nykyistä tilannetta. Suunnittelualueelle osoitetaan väljiä erillispientalotontteja, näin se voi edesauttaa alueen rakentumista. Alueen tiivistäminen tehostaa olevan kunnallistekniikan hyödyntämistä.

Matintien kulku selkeytetään Ahmantien päättymiskohdasta jo edellisessä kaavassa olevasta kääntöpaikasta. Yleiskaavassa osoitettu Vanhasillantien varaus säilytetään paikallaan ja kaava toteutetaan sitä mukailleen.

Yleiskaavamääräysten mukaan uudisrakentamisessa on huomioitava alkutuotanto ja sen kehittymismahdollisuudet. Alueen läheisyydessä on kaksi toimivaa maatalousyrittystä. Niiden suojaetäisyydet on huomioitu eläinsuoja-asetuksen (138/2019) mukaisesti. Vähimmäisetäisyyttä määritteltäessä on otettu huomioon tilan kaikkien eläinten eläinyksikkökertoimien avulla yhteenlaskettu eläinyksikkömäärä. Vähimmäisetäisyyttä käytetään asumiseen tai lom asumiseen tarkoitettuihin rakennuksiin. Kortteleissa 2034 tontilla 2 ja 2036 tontilla 1 on rajattu rakennusala, jolle saa rakentaa asuinrakennukset suojaetäisyyden mukaisesti.

6.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)-merkinnällä osoitetaan uusia tontteja yhteensä 7 kpl kortteleihin 2036, 2038 ja 2047. Kerrosluvuksi on osoitettu lu1/2. Rakennusoikeus perustuu tontin pinta-alaan. Kortteleissa 2035 - 2037 tehokkuusluku on 0,20 sekä korttelissa 2039 tehokkuusluku on 0,12. Kortteleissa 2038 ja 2047 tehokkuusluku on 0,15. Suunnittelualueelle osoitetaan myös yksi rivitalotontti (AR)-merkinnällä kortteliin 2034. Tehokkuusluku korttelissa 2034 AO-tonteilla on 0,20 ja rivitalojen alueelle (AR) osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 1300 k-m².

Lähivirkistysalueet (VL)

Kaavamuutoksen myötä asemakaavassa pyritään säilyttämään olemassa olevat VL-alueet, Ahmanpuiston alue hieman pienenee. Ahmankallion alue pysyy ennallaan ja sillä on paljon virkistyskäyttöä. Kurtinpuistosta tuleva kaistale Ahmantien ja Matintien liittymään jatketaan tien toiselle puolelle, jolloin puisto jakaa korttelialueet 2038 ja 2047. Kappalaisentien päätyyn osoitetaan virkistysalue korttelien 2036 ja 2034 väliin. Sen reunalle on varattu ohjeellinen alue jalankululle ja pyöräilylle, jolla saadaan yhteys mahdollisesti tulevaisuudessa rakentuvalle Vanhasillantielle. Alueen läheisyydessä sijaitsee useita pieniä puistoalueita.

Kävely ja pyöräily

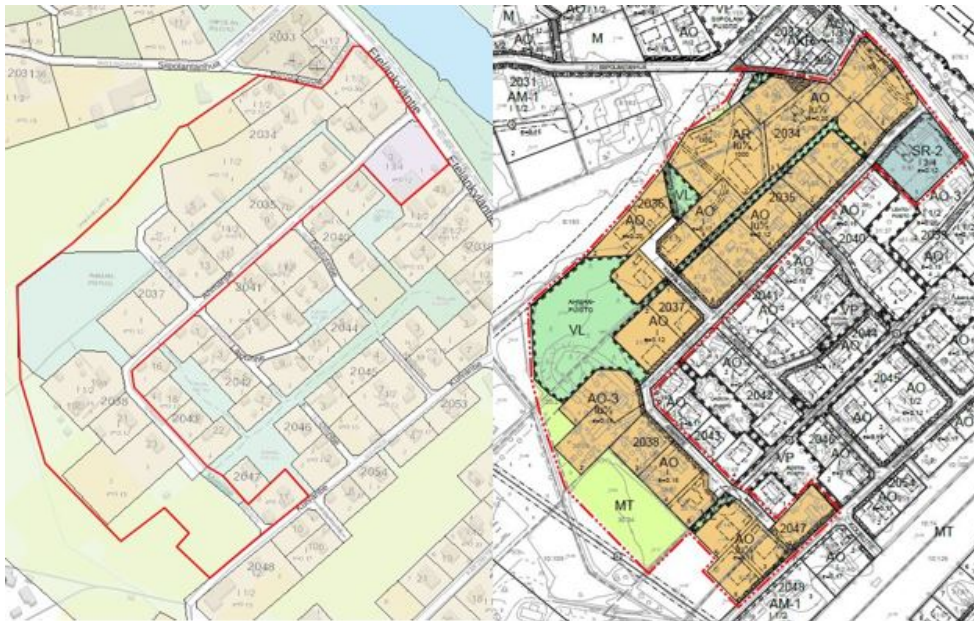
Kevyen liikenteen turvallinen yhteys Kalajoen ydinkeskustan alueelta kulkee Etelänkyläntien vartta pitkin lähes Tyngälle saakka. Ahmantien varteen ei toteuteta erillistä kevyen liikenteen väylää. Ahmantieltä tultaessa pyörätielle Etelänkyläntielle on ylitettävä Etelänkyläntie, jossa on ylityskohdalla suojatie hidasteella. Kevyelle liikenteelle tulee varaus lähivirkistysalueen reunaan Kappalaisentien päädyistä Vanhasillantien varaukselle.

Katualueet

Tiestö pysyy pääosin ennallaan. Matintien linjaus muuttuu Ahmantien kautta kuljettavaksi. AR-alueelle tulee tieyhteys Siipolanrinteeltä. Edellisessä asemakaavassa oleva Kappalaisentien jatko, joka on jäänyt toteutumatta, jää edelleen tähän kaavamuutokseen.

Voimassa oleva asemakaava

Asemakaavan muutosluonnos



Kaava-alueen kaakkoisosaan osoitetaan neljä tonttia, niiden rajautuessa jo olevaan omakotitalo-alueeseen ja maatalousalueeseen. Luoteisosaan osoitetaan yksi rivitalotontti (AR) ja kolme asuin-pientalotonttia (AO) sekä virkistysalue (VL), jolle osoitetaan ohjeellinen polku. Olemassa olevia merkintöjä päivitetään.

6.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

6.5 Nimistö

Asemakaavassa ei osoiteta uutta nimistöä. Kaava-alueen rajaavat jo rakentuneet kadut; Eteläntie, Ahmantie, Kuivantie ja Siipolanrinne.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavaa laadittaessa selvitetään suunnitelman toteutumisen aiheuttamia vaikutuksia. Erityisesti tarkastellaan kaavan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luonnon-ympäristöön, maisemaan, liikenteeseen, talouteen sekä ihmisten elinoloihin ja ympäristöön. Pääosin rakentunut kunnallistekniikka mahdollistaa korttelin rakentumisen nopeallakin aikavälillä, ilman suuria muutostöitä. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan alueen lisärakentaminen ja tiivistäminen sekä kunnallisteknisen verkoston täysi hyödyntäminen.

7.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan vaikutukset ihmisten elinympäristössä liittyvät maiseman muutokseen, kun kaavalla mahdollistetaan uusien erillispientalojen ja rivitalojen rakentaminen. Alueella olemassa olevan kevyenliikenteen reittien ja lähivirkistysalueiden turvaaminen ja vahvistaminen luovat positiivisia vaikutuksia ihmisten ulkoilumahdollisuuksiin ja terveyteen. Kaavan muutosalue sijaitsee keskusta-palvelujen läheisyydessä, hyvien ajoneuvo-, kävely- ja pyöräily-yhteyksien varrella.

7.2 Maisema, kulttuuri- ja luonnonympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen yhdyskuntarakenteen tiivistymisen sekä lisärakentamisen. Alueen kehittyminen erillispientaloalueena sopii maaseutumaiseen ympäristöön. Lähivirkistysalueen osalta tärkein alue on vieressä oleva Ahmanpuisto, jossa sijaitsee Ahmankallion kallioalue. Kalliolla kasvaa tavanomaista metsäkasvillisuutta.

Suunnittelualueen ympäristössä on kortteleiden välisiä puistoalueita (*Laidunpuisto*, *Kurtinpuisto* ja *Lankilanpuisto*), joiden välinen kevyen liikenteen verkosto on rakennettu ja puistoalueet (VP) on muutoinkin toteutettu virkistyskäyttöön.

Suunnittelualueelle sijoittuu asemakaavassa suojeltu Hietalan pappilarakennus. Lisäksi alueella sijaitsee maakunnallisesti arvokkaat Ojala-Siipola ja Vanha-Ylänkö rakennukset, joille tässä kaavamuutoksessa osoitetaan suojelumerkinnät. Muinaismuistoja ei alueella sijaitse.

7.3 Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutosalue on pääosin rakennettua aluetta. Uusien tonttien sijainti rakennetun alueen viereen mahdollistaa olemassa olevan kunnallistekniikan käyttöä. Kaavamuutoksen yhtenä tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistyminen sekä uudisrakentamisen mahdollistaminen asemakaavoitetulla alueella. Uusien tonttien rakentuminen tapahtuu pidemmällä aikavälillä ja vaiheittain. Yhdyskuntarakenteella on huomattava merkitys pitkän aikavälin ilmastopolitiikassa. Yhdyskuntien tiivis ja toimiva rakenne luo edellytyksiä liikenteen päästöjen vähentämiselle, rakennuskannan energiatehokkuudelle ja maankäytön hiilinielujen säästämiseksi.

7.4 Liikenne

Tiestö ja katualueet suunnittelualueelle ovat rakentuneet asemakaavan mukaisena. Liikenne suunnittelualueelle kulkee Etelänkyläntien kautta. Keskustan osayleiskaavaa 2035 varten tutkittiin ulkoilu- ja kevyen liikenteen verkostoja. Keskustan osayleiskaavan yhtenä tavoitteena on olemassa olevan kävely- ja pyöräilyverkon turvaaminen ja täydentäminen kattavan kävely- ja pyöräilyverkon luomiseksi.

Etelänkyläntien varteen on rakennettu päällystetty kevyen liikenteen väylä, joka jatkuu keskustaan, 8-tielle ja Tyngälle päin. Tiheä katuverkosto suunnittelualueen ympärillä ja läheisyydessä mahdollistaa liikkumisen alueella myös kävellen tai pyörällä. Kävellen tai pyöräillen on mahdollista saavuttaa ydinkeskustan palvelut sekä Hiekkasärkkien vapaa-ajan palvelut.

7.5 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutos mahdollistaa rakentuneen kunnallistekniikan ja katurakenteen hyödyntämisen. Kaavoitus tuo lisää tarjolla olevaa tonttivarantoa halutulle alueelle.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi kuuluttamisen jälkeen. Uusia rakennuslupia voidaan myöntää suoralla rakennusluvalla asemakaavan mukaisille rakennushankkeille. Alueen rakentamisen seurannasta ja valvonnasta vastaa ensisijaisesti rakennusvalvontaviranomainen.

Kalajoella 7.11.2023

Jaana Pekkala
Kaavoituspäällikkö



KALAJOEN KAUPUNKI

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS AHMANPUISTON ALUEELLA



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

5.5.2020

päivitetty 7.11.2023

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN (OAS) TARKOITUS

MRL 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee laatia suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman avulla kaavan osalliset saavat tietoa kaavan lähtökohdista, aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Kaavahankkeen tullessa vireille OAS asetetaan nähtävillä, jotta kuntalaisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointimenetelmistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. OAS:n nähtävillä olosta ilmoitetaan kaupungin ilmoituslehdessä ja virallisella ilmoitustaululla. Maanomistajille ja kaava alueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille OAS lähetetään kirjeitse. OAS on nähtävillä myös Kalajoen kaupungin internetsivuilla osoitteessa www.kalajoki.fi.

KAAVOITETTAVA ALUE

Kaavoitettava alue sijoittuu Kalajoen kaupunkikeskustan alueelle, Etelänkylälle. Asemakaavan muutosaluetta rajaa osittain Siipolanrinne, Etelänkyläntie, Kuivantie ja Ahmantie -kadut sekä Ahmankallion peltoalueet. Muutosalueeseen sisältyy voimassa olevan asemakaavan mukaisia erillispientalojen (AO) korttelialueita, maatilojen talouskeskusten korttelialueita (AM-1), jotka eivät enää ole maatalouden käytössä, maatalousaluetta (MT), kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK) sekä katu- ja lähivirkistysaluetta (VL). Suunnittelualue on esitetty kansilehdellä. Suunnittelualueen maa-alueet ovat pääosin yksityisessä omistuksessa sekä pienialaisia kaupungin omistamia osuuksia. Suunnittelualueen ympäristöön on rakentunut erillispientaloja asemakaavan mukaisesti sekä osittain siitä poiketen. Muutamia pientalotontteja on vielä vapaana yksityisten maanomistajien maalla. Kaavamuutosalueeseen sisältyy kirkonseudun asemakaavan mukaiset korttelit 2034, 2035, 2037 ja 2038, osa kortteleista 2039 ja 2047 sekä katu-, maatalous- ja lähivirkistysaluetta. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 10,14 hehtaaria. Kaava-aluetta tarkennetaan kaavoituksen edetessä.

ASEMAKAAVOITUSTA OHJAAVAT SUUNNITELMAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan alueiden suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Maakuntakaavan kokonaisuudistus on toteutettu vaiheittain. Kalajoelle on voimassa 1., 2. ja 3. vaihemaakuntakaavat. Ensimmäinen vaihemaakuntakaava on vahvistettu 23.11.2015 ja 2. vaihekaava on saanut lainvoiman 2.2.2017. Kolmas vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman hallinto-oikeuden päätöksellä 17.1.2022.

Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita. Maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräyksien mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen perustaksi. Lisäksi tulee huomioida kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen säilyminen sekä uudisrakentamisen sopeutuminen rakennettuun ympäristöön. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen.

Vaihemaakuntakaavojen lisäksi Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatiminen on tullut vireille vuoden 2021 lopulla. Sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä loppuvuonna 2021 ja kaavaluonnos on ollut nähtävillä 22.10.-3.12.2022 välisen ajan. Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatiminen toteutetaan vuoden 2023 loppuun mennessä.

Keskustaajaman osayleiskaava

Keskustan osayleiskaava on hyväksytty valtuustossa 25.5.2021 ja tullut lainvoimaiseksi 17.8.2023. Osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena. Osayleiskaavassa on tarkasteltu mm. asuinrakentamisen laajenemisalueita ja keskustatoimintojen sijoittumista. Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu yhtenäistä pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-a). Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida alkutuotanto ja sen kehittymismahdollisuudet. Etelänkyläntien maisema on osoitettu kaupunki- tai kyläkuullisesti arvokkaana alueena (sk-1). Alueella on kolme inventoitua kohdetta rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaana. Keskustan osayleiskaavassa suunnittelualueen viereen on ohjeellisena osoitettu

Vanhasillantie ja se kulkee Ahmankallion viereisten peltojen kautta Ylivieskantielle. Tämä varaus on huomioitu suunniteltaessa Ahmanpuiston asemakaavan muutosta.

Kirkonseudun asemakaava

Kaavamuutosalue sisältyy kokonaisuudessaan Kirkonseudun asemakaavaan. Alueella voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1983 ja 1988. Asemakaavan mukaiset kadut ja kevyen liikenteen väylät ovat rakentuneet pääosin voimassa olevan kaavan mukaisina. Suunnittelualueen ympäristössä on kortteleiden välisiä puistoalueita (*Laidunpuisto*, *Kurtinpuisto* ja *Lankilanpuisto*), joiden välinen kevyen liikenteen verkosto on rakennettu ja puistoalueet (VP) on muutoinkin toteutettu virkistyskäyttöön. Asemakaavan mukaisia maatilojen talouskeskusten korttelialueita on suunnittelualueella kolme ja niiden toiminta maatalouden osa-alueella on lakannut. Pientaloalueena ympäristö on pääosin toteutunut, lukuun ottamatta muutamia rakentumattomia tontteja. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu ohjeellinen pääkatulinjaus Siipolantanhualta Ylivieskantien suuntaan. Hietalan Pappila on asemakaavalla suojeltu.

KAAVAN LAATIMISTARVE, LAATIJA JA SELVITYKSET

Asemakaavan muutoksen laatiminen on tullut ajankohtaiseksi kaupungin tavoitteesta tarkastella yhdyskuntarakenteen tiivistämistä alueella, jonne kunnallistekniikkaa on toteutettu. Lisäksi alueelle on tehty aloite asemakaavan muuttamisesta. Aloitteen on allekirjoittanut kaksi maanomistajaa. AM-1 merkinnän alueelle on tavoitteena tarkastella asumisen aluetta, sillä maatalouden harjoittaminen on päättynyt. Kaupungin omistamalle maa-alueelle tarkastellaan mahdollisuutta erillispientalotonttien osoittamiseen. Kaava laaditaan kaupungin omana työnä. Alueelle ei tehdä erillisselvityksiä, vaan kaavahankkeessa hyödynnetään Keskustan osayleiskaavan yhteydessä laadittuja selvityksiä. Maanomistajien kanssa tehdään kaavoituksen käynnistämissopimus ja mahdollinen maankäyttösopimus ehdotusvaiheessa.

KAAVAN TAVOITTEET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tarkastella muuttuneita maankäytön tarpeita asumiselle. Erillispientalojen korttelialueet suunnittelualueen ympäristössä ovat suhteellisen hyvin rakentuneet, joten niille tällä alueella on ollut kysyntää. Tavoitteena on lisäksi hyödyntää rakennettua katuverkostoa, ettei uusia kustannuksia niiden muuttamisesta tulisi. Voimassa olevassa osayleiskaavassa ohjeellisena esitetty pääkatuyhteys Vanhasillantie Siipolantanhualta Ylivieskantielle on kaavamuutoksessa tarkasteltu siltä osin, ettei sen toteutumista myöhemmin hankaloiteta. Vaikutuksia arvioidaan MRL:n mukaisesti huomioiden ihmisten elinympäristö, rakennettu- ja kulttuuriympäristö, yhdyskuntarakenne, liikenneverkko sekä taloudelliset vaikutukset.

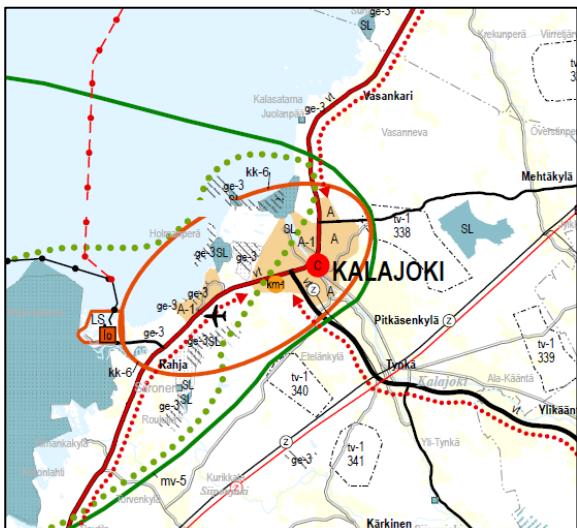
OSALLISET JA VIRANOMAISTAHOT

Osallisia ovat kaikki, jotka tuntevat itsensä osallisiksi. MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, esimerkiksi arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä, tai jättää muistutuksia kaavaehdotuksesta.

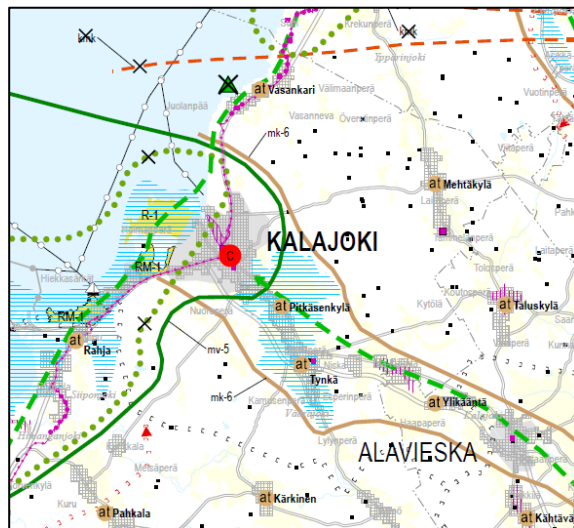
Viranomaisia ovat Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjois-Pohjanmaan museo sekä Kalajoen kaupungin tekninen- ja ympäristölautakunta. Muita toimijoita alueella ovat Elisa Oyj, Elenia Verkko Oy, Kalajoen Lämpö Oy, Kalajoen kuitu, Osuuskunta Valkeavesi sekä Vesikolmio Oy. Alueella toimivia yhdistyksiä ovat Kalajoen yrittäjät ry, Kalajoen omakotiyhdistys sekä Kalajoen kotiseutuyhdistys. Meneillään olevista kaavahankkeista saa tietoa kaavoitustoimesta sekä Kalajoen kaupungin internetsivuilta osoitteesta www.kalajoki.fi.

KAAVAN AIKATAULU

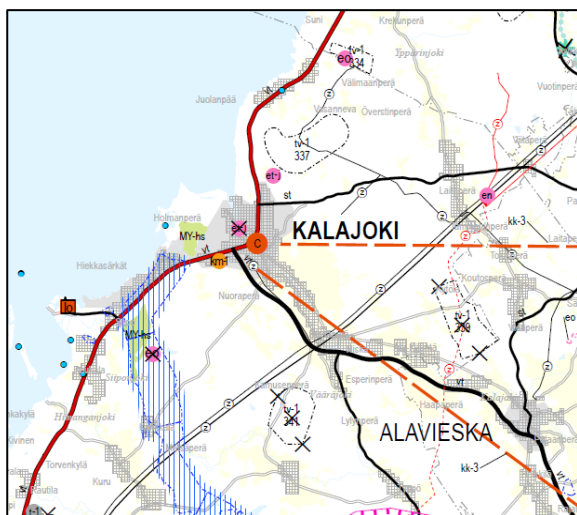
Asemakaava on saatettu vireille keväällä 2020. Tavoitteena on saada kaavaluonnosaineisto yleisesti nähtäville syksyllä 2023. Kaavaehdotusaineisto on tavoitteena valmistella palaute huomioiden talvikaudella 2023-24, jolloin kaavan voimaantulo voi ajoittua vuoden 2024 keväälle. Kaavoituskatsauksessa 2023 on varauduttu tämän kaavahankkeen osalta myös vuoden 2024 puolelle.



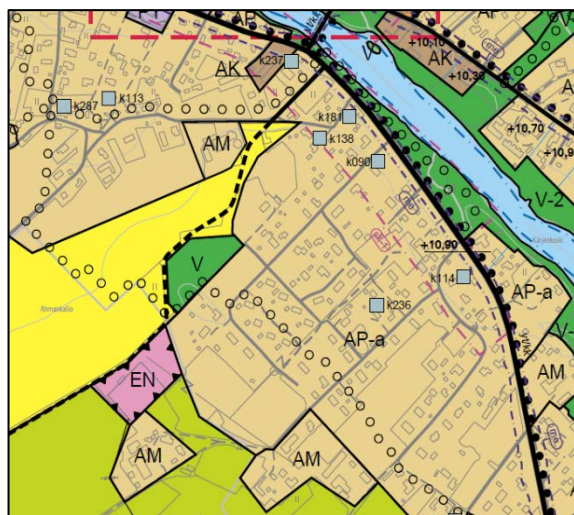
Ote maakuntakaavan 1. vaihekaavasta.



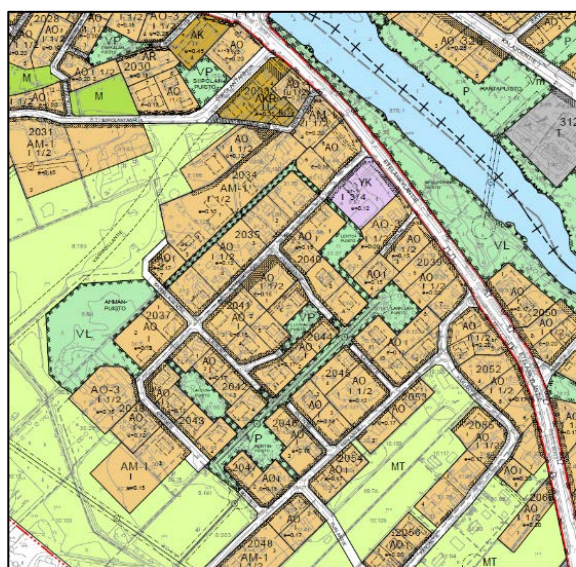
Ote maakuntakaavan 2. vaihekaavasta.



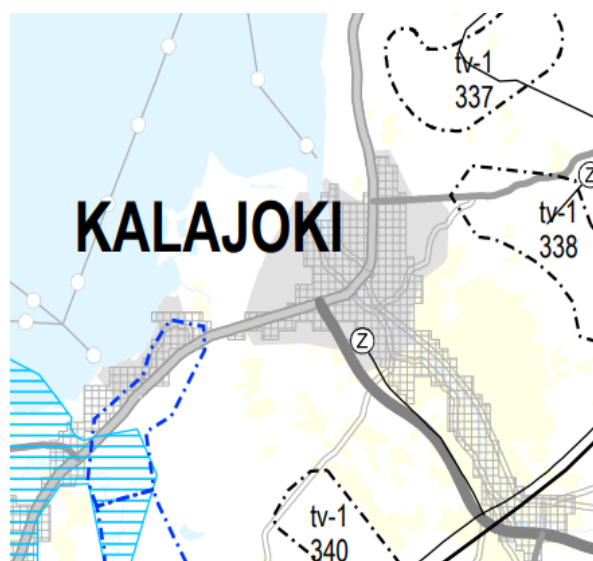
Ote maakuntakaavan 3. vaihekaavasta.



Ote keskustan osayleiskaavasta.



Ote kirkonseudun asemakaavasta.



Ote Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihekaavavaluonnoksesta.

KAAVOITUSPROSESSI

Kaavoitusta säätelee maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) sekä maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA). Kalajoen kaupunginvaltuuston päätöksen 27.5.2019 mukaan kaavoitusviranomaisena toimii kaupunginhallitus. Asemakaavan laatimisesta päättää kaupunginhallitus, elleivät kyseessä ole yhdyskuntakehityksen kannalta keskeiset tavoitteet, jolloin päättäjänä toimii valtuusto. Vähäiset asemakaavan muutokset hyväksyy kaupunginhallitus. Yleiskaavan laatimisesta ja hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Kaavojen valmistelusta vastaa kaavoitus- ja elinvoimalautakunta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavoitustyön edetessä.

1. KAAVAN VIREILLETULO JA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

MRL 63§

Kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ilmoitetaan paikallislehdessä, kaupungin internetsivuilla ja kirjeitse osallisille.

2. KAAVAN VALMISTELU- ELI LUONNOSVAIHE

MRL 62§, MRA 30§

Kaavaluonnos valmisteluaineistoinen asetetaan nähtäville palautteen saamiseksi ja siitä pyydetään lausunnot viranomaisilta. Luonnoksen nähtävillä olosta ilmoitetaan paikallislehdessä, kaupungin internetsivuilla ja kirjeitse osallisille. Nähtävillä oloaikana kaavaluonnoksesta voi jättää mielipiteitä. Ensimmäinen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa valmisteluvaiheessa.

3. KAAVAEHDOTUS

MRL 65§, MRA 27§ (ak) ja MRA 19§ (yk)

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Ehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitetaan paikallislehdessä, kaupungin internetsivuilla ja kirjeitse osallisille. Kaupunkilaisilla ja osallisilla on mahdollisuus tehdä kaavasta kirjallinen muistutus kaavan nähtävilläoloaikana. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot. Kalajoella muistutukset käsittelee kaavoitus- ja elinvoimalautakunta. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen. Tarvittaessa ehdotusvaiheessa voidaan järjestää viranomaisneuvottelu.

4. KAAVAN HYVÄKSYMINEEN

MRL 52§, 37§ (yk) ja 67§

Kaupunginvaltuusto käsittelee kaavan hyväksymistä kaupunginhallituksen esityksestä. Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan paikallislehdissä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internetsivuilla. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet. Kaavan hyväksymisestä voi valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus voi tehdä kaupungille oikaisukehotuksen valitusajan kuluessa.

5. KAAVAN VOIMAANTULO

MRA 93§

Mikäli hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty, kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi.

YHTEYSTIEDOT

Kaavoituspäällikkö

Jaana Pekkala

044-4691 225

Kaavasuunnittelija

Terhi Hietala

044-4691 450

Kaavoitusteknikko

Terho Männistö

044-4691 222

E-mail: etunimi.sukunimi@kalajoki.fi

www.kalajoki.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 208 Kalajoki Täyttämispvm 28.09.2023
 Kaavan nimi Asemakaavan muutos Ahmanpuiston alueella
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 10,1397 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 10,1397

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
 Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
 Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,1397	100,0	12192	0,12	0,0000	3977
A yhteensä	6,3640	62,8	11650	0,18	0,9063	3977
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,4514	-542
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,6195	16,0			0,0477	
R yhteensä						
L yhteensä	0,8180	8,1			0,0632	
E yhteensä						
S yhteensä	0,4514	4,5	542	0,12	0,4514	542
M yhteensä	0,8868	8,7			-1,0172	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3		2	

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,1397	100,0	12192	0,12	0,0000	3977
A yhteensä	6,3640	62,8	11650	0,18	0,9063	3977
AR	0,6804	10,7	1300	0,19	0,6804	1300
AO	5,6836	89,3	10350	0,18	0,2259	2677
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,4514	-542
YK	0,0000		0		-0,4514	-542
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,6195	16,0			0,0477	
V	1,6195	100,0			0,0477	
R yhteensä						
L yhteensä	0,8180	8,1			0,0632	
L	0,8180	100,0			0,0632	
E yhteensä						
S yhteensä	0,4514	4,5	542	0,12	0,4514	542
SR	0,4514	100,0	542	0,12	0,4514	542
M yhteensä	0,8868	8,7			-1,0172	
MT	0,8868	100,0			-1,0172	
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3		2	
Asemakaava	3		2	
Ei-asemakaava				

Kirkonseudun asemakaavan muutos Ahmanpuiston alueella

Vireilletulovaiheen kuuleminen 4.6.–3.7.2020

Kaavoituksen vastineet lausuntoihin

7.11.2023

Vireilletulovaiheen nähtävillä olleeseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saatiin seuraavat palautteet (3 kpl):

1. Museovirasto
2. Jokilaaksojen pelastuslaitos
3. Palaute 20.8.2020

Museovirasto	Kaavoittajan vastine
<p>Asia: Kalajoki, Ahmanpuiston asemakaavan muutos. Kalajoen kaupunki on pyytänyt Museoviraston lausunnon Ahmanpuiston asemakaavan muutoksesta. Pohjois-Pohjanmaan museo on maakunnan alueellinen vastuumuseo ja toimii lausunnon antajana kulttuuriympäristöön liittyvissä asioissa, myös otsikon asiassa</p>	<p>Merkitään lausunto tiedoksi. Ei muutostarvetta kaavaan.</p>
Jokilaaksojen pelastuslaitos	Kaavoittajan vastine
<p>Kalajoen kaupunki on lähettänyt Jokilaaksojen pelastuslaitokselle ilmoituksen Kalajoen Kirkonseudun Ahmanpuiston alueen asemakaavan muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta. Pelastusviranomaisen on tutustunut asiakirjoihin ja toteaa, ettei kaavoituksen tässä vaiheessa ole huomautettavaa. Pelastusviranomaisen antaa lausuntonsa asemakaavan muutosluonnoksesta.</p>	<p>Merkitään lausunto tiedoksi. Ei muutostarvetta kaavaan. Pelastusviranomaiselta pyydetään lausunto asemakaavan luonnosvaiheessa.</p>
Palaute 20.8.2020	Kaavoittajan vastine
<p>Huomioitavaksi vireillä olevaan asemakaavamuutokseen Ahmanpuiston osalta. Kirkonseudun asemakaavan muutos on vireillä ja vähitellen käynnistymässä mm. Ahmanpuiston alueen osalta. Muutosaluetta rajaa myös osittain ahmantie. Esityksemme liittyy asemakaavamuutokseen ja siihen kuuluvaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka on tämän asiakirjan liitteenä (1). Esitämme, että sekä korttelin n:o 226/ahmantie 1/ xx että korttelin 2034/ahmantie 3/ xx omistamien rakennusten kerroslukua olisi mahdollista nostaa 1:stä 1 ½:een. Kortteli/rakennus on ympyröity liitteenä olevassa suunnitelmassa. Kyseessä on siis suurimman sallitun kerrosluvun muuttaminen. Esitys koskee siis vain potentiaalista mahdollisuutta tulevaisuudessa eikä sitä ole tarkoitus toteuttaa välittömästi.</p> <p>Korttelin 226/ahmantie 1 rakennus on L-mallinen ja noin 16 metriä pitkä. Asuinpinta-alaa on noin 119 m² ja varasto-, autotalliyms.-osuutta noin 62 m².</p>	<p>Merkitään lausunto tiedoksi. Asemakaavamuutoksessa on huomioitu saatu palaute.</p>

<p>Korttelin 2034/ahmantie 3 rakennus on L-mallinen ja noin 13 metriä pitkä. Asuinpinta-alaa on noin 100 m² ja muuta osuutta, kuten edellä noin 50 m².</p> <p>Käsityksemme mukaisesti esitys ei ole ristiriidassa asemakaavamuutoksen kanssa ja se sopeutuu hyvin ahmantien asuintalojen rakennusprofiiliin, joka on Ahmantien osalta korkeahko. Rakennukset ovat pääsääntöisesti 2-kerroksisia tai korkeahkoja 1-kerroksisia asuintaloja. Muutos mahdollistaisi huomattavasti tulevaisuudessa toteutuvia tarpeita, esim. asukkaiden vaihdokset tms.</p> <p>Korttelin 2034/ahmantie 3/ osalta on tehty vuonna 1982 sopimus, jonka osapuolina ovat silloisen Kalajoen kunnan edustajat ja xx. Sopimus koskee suurimman sallitun kerrosluvun muuttamista edellä mainitun korttelin osalta. Sopimuksesta (liite 2) ilmenee, että kunta suhtautui positiivisesti suurimman sallitun kerrosluvun muuttamiseen edellyttäen kuitenkin hyväksytyjä suunnitelmia. xx ja xx tekemässä esityksessä otettaisiin huomioon nykyinen rakennuslainsäädäntö yms. muut asiaan liittyvät normit.</p> <p>xx on ollut yhteydessä asiasta ja kaavoituspäällikkö Marjonieemeen, joka on pyytänyt tekemään asiaan liittyvän asiakirjan huomioitavaksi tuleviin muutoksiin liittyen. Toivomme positiivista suhtautumista asiaan.</p>	
---	--