



KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 1031



KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

7.5.2024

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Kalajoki

Kunnanosa: Kirkonseutu

Kaavan nimi: Asemakaavan muutos korttelissa 1031

Kaava-alueen koko: 2,1 ha

Kaavanlaatija: Kalajoen kaupunki, Maankäyttöpalvelut / kaavoitus

Nähtävilläolot:

- | | |
|----------------------|-----------------|
| - OAS | x.x.- x.x.2024 |
| - Valmisteluaineisto | x.x.-x.x.2024 |
| - Kaavaehdotus | x.x. - x.x.2024 |

Hyväksymispäivämäärät:

- | | |
|----------------------|------------|
| - Kaupunginhallitus | __.__.2024 |
| - Kaupunginvaltuusto | __.__.2024 |

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Kalajoen Kanta-alueelle, Kalajoen pohjoispuolelle. Alue rajoittuu Hannilantien ja Marttilantien väliin. Kaavamutosalueen raja-alue on esitetty kansilehdellä. Suunnittelualueen ympäristöön on rakentunut eri vuosikymmenillä erillispientaloja, rivitaloja ja päiväkotia.

1.3 Asemakaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on Kirkonseudun asemakaavan muutos korttelissa 1031. Asemakaavan tarkoituksena on tarkastella alueen tulevaa maankäyttöä ja mahdollista asumisen osoittamista lähelle keskustan palveluita. Tavoitteena on hyödyntää rakennettua katuverkostoa ja muuta kunnallisteknisiä verkostoja.

1.4 Luettelo kaava-alueesta koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista

Kaavamuutoksessa hyödynnetään Keskustan osayleiskaavan 2035 yhteydessä laadittuja selvityksiä.

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. Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Kalajoen kaupunki-Keskustan osayleiskaava 2035, Stationark, 30.12.2013
4. Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Kalajoki
5. Analyysiaineisto, Kalajoen Keskustan osayleiskaava, Serum Arkkitehdit Oy (5.3.2013)
6. Kunnallistekniikka, Kalajoen maankäyttöpalvelut
7. Kalajoen keskustan osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy, 2015
8. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

9. Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavat
10. Kalajoen asemakaavat
11. Kalajoen rakennusjärjestys
12. Paikkatietoaineisto

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake

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-alueita 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 suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Luonnonympäristö ja virkistysalueet	6
3.1.2	Rakennettu ympäristö	8
3.1.3	Liikenne	9
3.1.4	Palvelut, työpaikat ja väestö	10
3.1.5	Maanomistus	10
4	SUUNNITTELUTILANNE	11
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
4.2	Maakuntakaava	12
4.3	Yleiskaava	15
4.4	Voimassa oleva asemakaava	16
5	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
5.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	16
5.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
5.3	Osallistuminen ja yhteistyö	17
5.3.1	Osalliset	17
5.3.2	Vireilletulo	17
5.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
5.3.4	Viranomaisyhteistyö	18
5.4	Asemakaavan tavoitteet	18
6	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
6.1	Kaavan rakenne	18
6.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
6.3	Aluevaraukset	18
6.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	19
6.5	Nimistö	19
7	KAAVAN VAIKUTUKSET	19
7.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	20
7.2	Maisema, kulttuuri- ja luonnonympäristöön	20
7.3	Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne	20
7.4	Liikenne	20
7.5	Taloudelliset vaikutukset	20

8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

21

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen alueella on voimassa Kirkonseudun asemakaava. Kaavamutoksen laatiminen saatettiin vireille asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkisesti nähtäville 30.5. - 28.6.2024. Kaavaprosessin eri vaiheissa tiedotetaan kaavamutosalueen maanomistajia sekä alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia kirjeitse.

Kaavamutoksella tarkastellaan pääasiallisesti entisen päiväkotia Puolukan kaava-alueen kaavamerkintöjä, rakennusoikeutta ja kerroslukuja sekä tontin rajausta ja kokoa. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkastellaan myös muita korttelin 1031 kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

2.2 Asemakaavan toteuttaminen

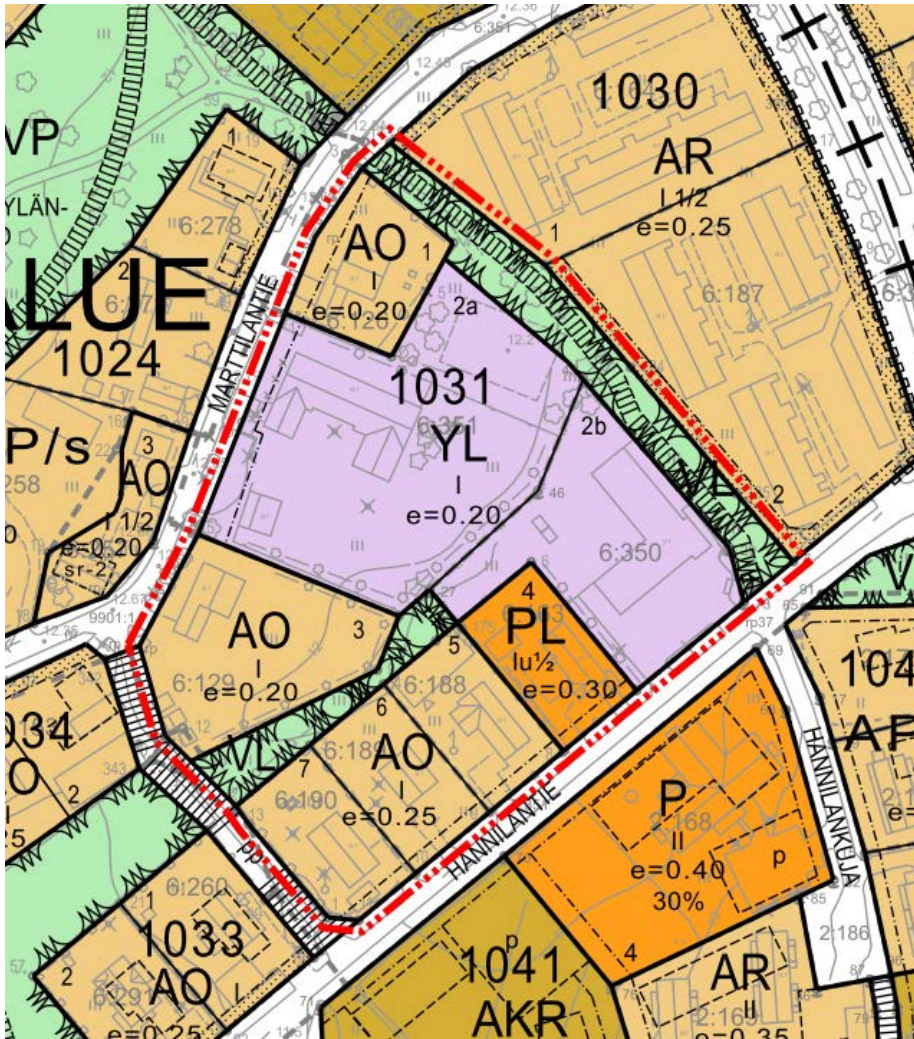
Asemakaava-alueen lähiympäristö on rakentunutta ympäristöä, jossa on eri ikäistä rakennuskantaa. Suunnittelualue on osoitettu erillispientaloalueeksi ja lähipalvelurakennusten sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi. Alueen kunnallistekniikka on pääosin valmiina. Alue on liitettävissä 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 Kanta-alueelle entisen päiväkotia Puolukan lähiympäristöön Marttilantien ja Hannilantien väliin. Asemakaavan muutos koskee Kirkonseudun asemakaavan korttelia 1031 sekä siihen liittyviä virkistysalueita. Alueelle sijoittuvat maa-alueet ovat Kalajoen kaupungin ja yksityisessä omistuksessa. Asemakaavan muutosalue on rakennettua aluetta, jolla sijaitsee erillispientaloja, yksityinen päiväkotia Touhula sekä toimintansa lopettanut kaupungin omistama päiväkotia Puolukka.

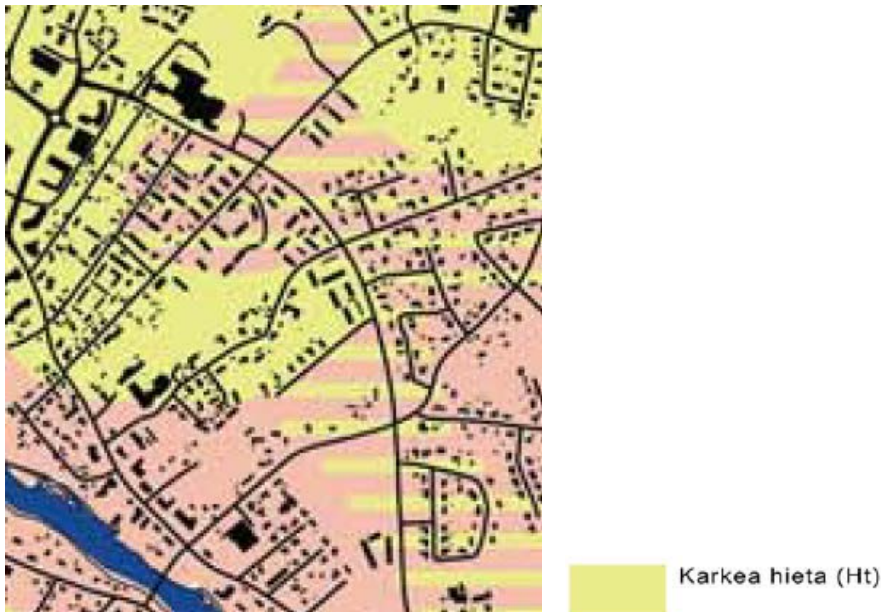


Kuva 1. Asemakaavan muutosalueen sijainti asemakaavojen yhdistelmäkartalla.

3.1.1 Luonnonympäristö ja virkistysalueet

Kaavamuutosalue on rakennettua ympäristöä. Alueella on laadittu Kalajoen keskustan osayleiskaavan yhteydessä luontoselvitys, jossa on tutkittu alueen luonnonpiirteitä. Suunnittelualueen kallioperä koostuu kvartsi- ja gronodioriittialueista. Pintamaat ovat pääosin karkeaa hietaa (kuva 2, Serum Arkkitehdit Oy 2013, Maisemaselvitys).

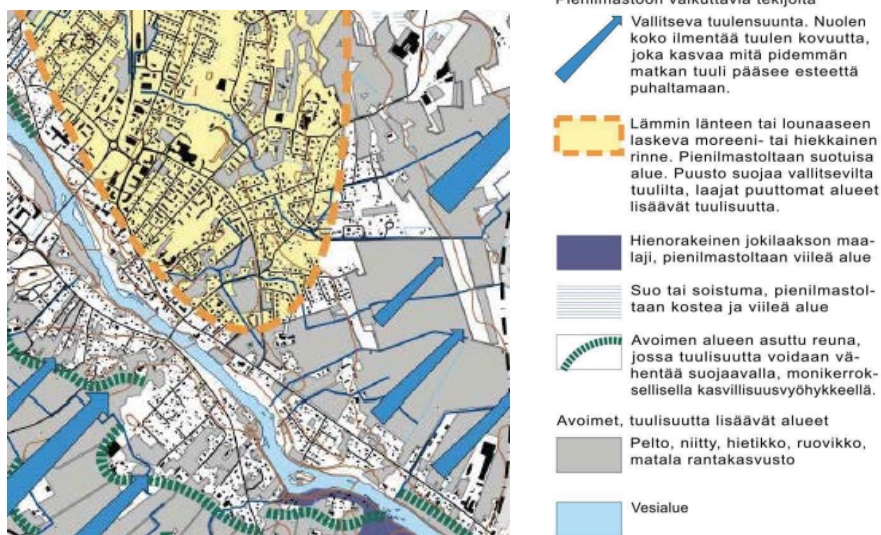
Alue kuuluu Kalajokisuun valuma-alueeseen, josta valumavedet kulkeutuvat Kalajokeen ja sen suiston kautta mereen. Suunnittelualue on muodoltaan loivaa ja tasaista. Alueella maanpinta on noin 10–12,5 m merenpinnan yläpuolella.



Kuva 2. Suunnittelualueen maaperä (Kalajoen keskustan osayleiskaava 2035, Maisemaselvitys/Serum arkitehdit Oy 2014, Maaperä 1:20 000 digitaalinen kartoitusaineisto, Geologian tutkimuskeskus, GTK).

Pienilmasto

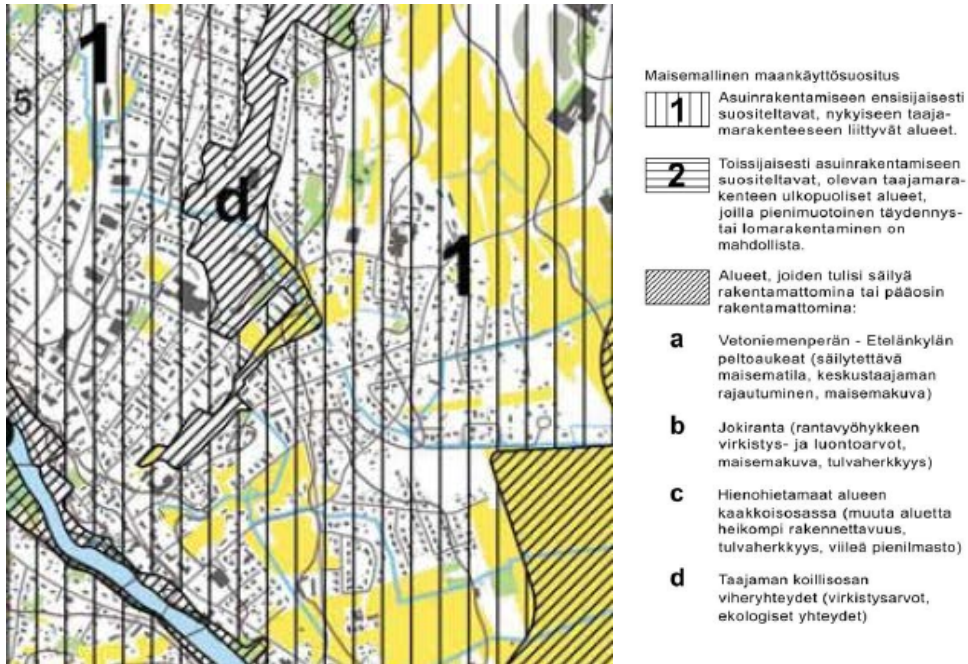
Kalajoki kuuluu Perämeren ilmastoalueeseen, jota luonnehtii merellisyys. Päätuulensuunta rannikolla on lounas–koillinen (kuva 3). Suunnittelualue on rakennettua aluetta, jolla rakennukset toimivat tuulensuojana.



Kuva 3. Maisemaselvitys, pienilmasto (Kalajoen keskustan osayleiskaava 2035, maisemaselvitys, Serum arkitehdit Oy 2014).

Maisema

Kaavamuutosalue on rakennettua ympäristöä. Alueen lähivirkistysalueella kulkee polku Hannilantien ja Marttilantien välissä, josta se yhdistyy alueen vieressä sijaitsevaan Pohjankylänpuiston kevyenliikenteen väylään. Maisemallisessa maankäyttösuosituksessa alue on asuinrakentamiseen ensisijaisesti suositeltava, nykyisessä taajamarakenteessa oleva alue (kuva 4). Maisemaselvitys on tehty vuonna 2014.



Kuva 4. Laaditussa maisemaselvityksessä suunnittelualue on arvotettu aseuinrakentamiseen 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.

Arkeologinen kulttuuriperintö

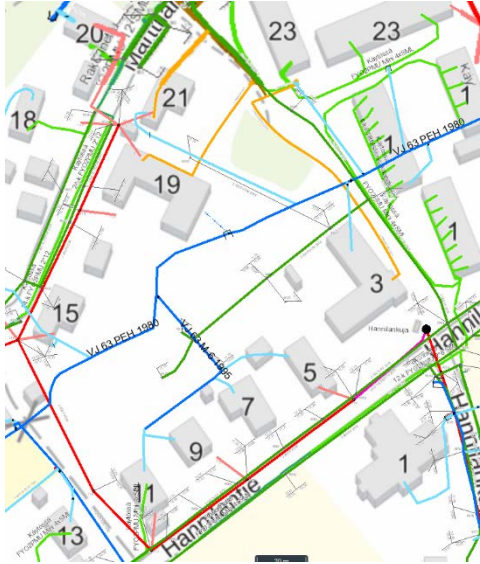
Suunnittelualueelle on laadittu keskustan osayleiskaavan yhteydessä arkeologinen inventointi vuonna 2015 (Kalajoki, Keskustan osayleiskaavan muinaisjäännoinventointi 2015/Mikroliitti Oy). Hankealueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Tieto on tarkistettu Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäänno rekisteristä 12.12.2023.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue on rakennettua ja se sijaitsee keskellä muuta yhdyskuntarakennetta, rajautuen rakennettuun ympäristöön joka suunnalta. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuva rakennuskanta on pääosin rivi-, pien- ja omakotitalorakennuksia.

Kunnallistekniikka

Kunnallistekniikka on toteutettu kaavamuutosalueelle jo aiemmin voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Alueen reunoilla sijaitsevat Marttilantie ja Hannilantie ovat päällystettyjä teitä. Alueella ovat jätevesi-, sadevesi-, kaukolämpö- ja vesijohtolinjat sekä sähkökaapeli ja valokuitu. Kaava-alue sijoittuu kunnallisen viemäri- ja vesijohtoverkoston varrelle. Vesihuollon rakentamisesta, ylläpidosta ja hoidosta vastaa Osuuskunta Valkeavesi. Alueen kaukolämpöverkosta vastaa Kalajoen Lämpö Oy. Sähkön toimittaa alueelle Elenia.



Kuva 5. Alueen kunnallistekniikka. Punaisella värillä on esitetty viemäriverkosto, sinisellä vesijohtot, ruskealla kaukolämpö ja vihreällä hulevesiverkosto.

3.1.3 Liikenne

Asemakaavan muutosalueen kaakkois- ja luoteisreunoilla kulkee Hannilantie ja Marttilantie. Liikenne koostuu lähinnä asutuksen tuomasta liikenteestä. Hannilantiellä liikennettä lisää hieman siellä sijaitseva Touhulan päiväkot.

Ulkoilu- ja kevyen liikenteen verkosto

Keskustan osayleiskaavaa 2035 varten tutkittiin ulkoilu- ja kevyen liikenteen verkostoja. Keskustan osayleiskaavan yhtenä tavoitteena on olemassa olevan kävely- ja pyöräilyverkoston turvaaminen ja täydentäminen kattavan kävely- ja pyöräilyverkoston luomiseksi. Hannilantieltä Marttilantielle kulkeva viheryhteys on käytettävissä polku- tai kevyenliikenteen yhteytenä ja siitä edelleen voi sujuvasti käyttää Pohjankylänpuistossa olevaa kevyenliikenteen väylää moneen eri suuntaan. Reitistö tarjoaa hyvän ja turvallisen vaihtoehdon keskustan alueella liikkumiseen.



Kuva 6. Reittikaavio, Kalajoen keskustan osayleiskaavan 2035 analyysiaineistosta.

3.1.4 Palvelut, työpaikat ja väestö

Kaavoitettava alue sijoittuu Kalajoen kaupunkikeskustan välittömään läheisyyteen. Kalajoen keskustan palveluihin on matkaa noin 0,5 km. Kalajoen ydinkeskustassa sijaitsee mm. elintarvikekauppoja, ravintoloita, kirjasto- ja kulttuurikeskus, pankit, huoltoasema, apteekki, lääkäriasema, koulut ja päiväkodit, kaupungin palvelut sekä erikoisliikkeet. Kalajoella työllisyystilanne on naapurikuntiin verraten hyvä. Kalajoella 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 2023 lopussa oli 12367 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.

3.1.5 Maanomistus

Kaavamuuotosalue on sekä yksityisessä että kaupungin omistuksessa (kuva 7).



Kuva 7. Kaavamuutosalueen maanomistus, siniset alueet kaupungin omistuksessa.

4 SUUNNITTELUTILANNE

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on mm. varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa, auttaa saavuttamaan hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtioneuvosto on tehnyt 30.11.2000 päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvosto on 14.12.2017 päättänyt valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta. Tavoitteita uudistettiin siten, että ne koskevat nykyistä rajatummin keskeisimpiä valtakunnallisia näkökohtia ja ovat nykyistä selkeämpiä. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Päätöksellä korvattiin aikaisemmin tehdyt päätökset.

Valtioneuvoston päätöksessä uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu viiteen asiakokonaisuuteen:

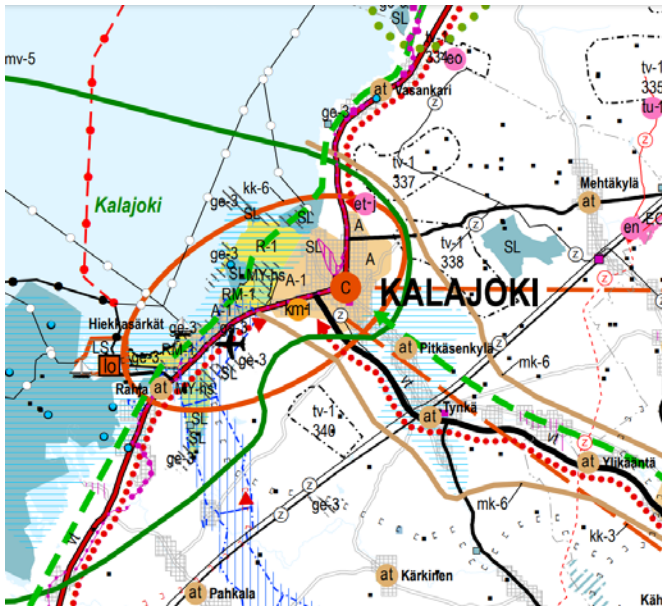
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

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 2021-2024. 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 8. 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 virkistyksen kehittämisen kohdealueena (mv-5). Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistyksen 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 kaksoiskeskusten varaan.



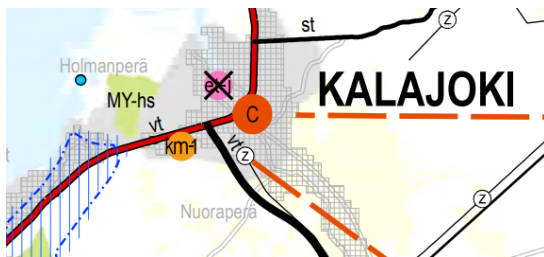
Kuva 9. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1.vaihekaavasta (2015).

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



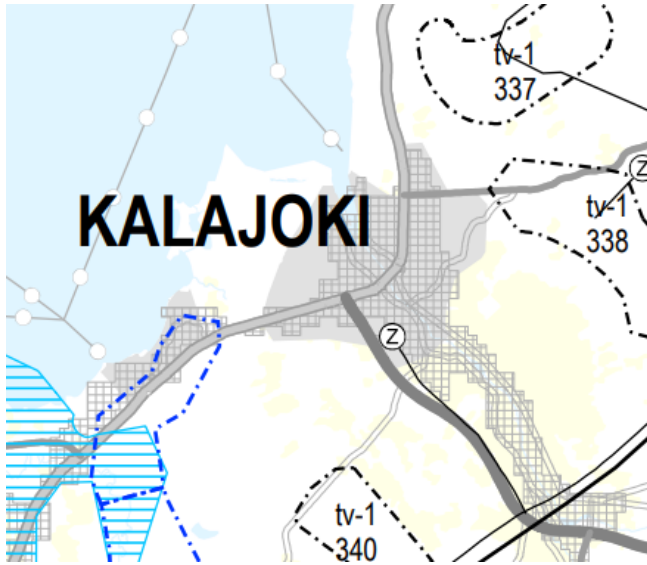
Kuva 10. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 2. vaihekaavasta (2017).

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 3. vaihekaava hyväksyttiin Pohjois-Pohjanmaan maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja maakuntahallitus päätti 5.11.2018 kokouksessaan määrätä 3. vaihekaavan 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 vaihekaavaa koskevat valitukset hylättiin ja 3. vaihekaava on lainvoimainen. Suunnittelualueen osalta 3. vaihekaava ei aseta erityisiä määräyksiä kaavassa käsiteltyihin teemoihin liittyen.



Kuva 11. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 3. vaihekaavasta.

Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihekaavan 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. Tavoitteena on saada energia- ja ilmastovaihekaava hyväksymiskäsittelyyn maakuntahallitukseen ja -valtuustoon vuoden 2024 aikana.

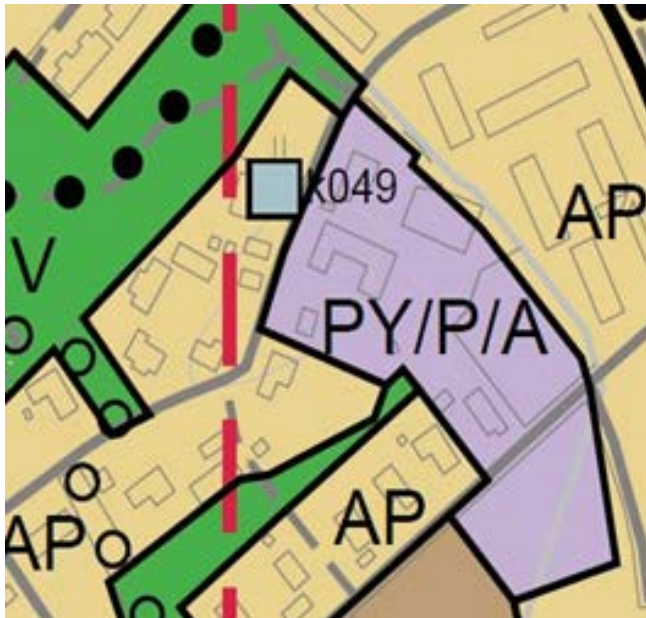


Kuva 12. Ote Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihekaavun muutosalueesta.

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), palvelujen sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi ja asuntoalueeksi (PY/P/A).

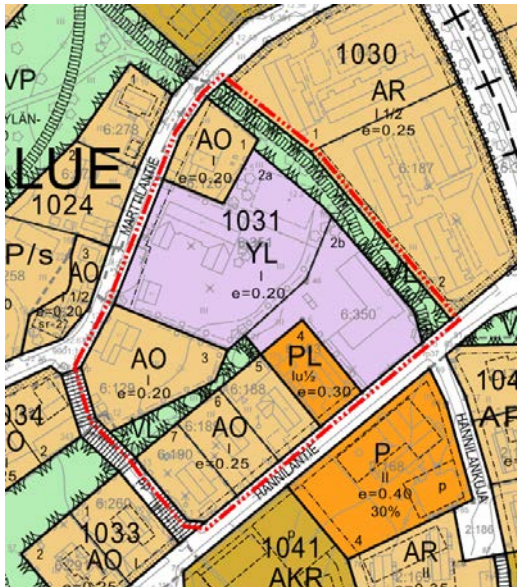


Kuva 13. Ote Kalajoen keskustan osayleiskaavasta 2035.

4.4 Voimassa oleva asemakaava

Kirkonseudun asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kalajoen valtuuston 26.8.2014 Hannila-Mätäsmaan asemakaavan muutos ja laajennus. Suunnittelualue on asemakaavassa osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL), erillispientalojen korttelialueeksi (AO), lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (PL) ja lähivirkistysalueeksi (VL).



Kuva 14. 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 laatimisaikakohdan olosuhteita.

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueella sijaitsee Kalajoen kaupungin omistama päiväkotikoti Puolukka, joka on lopettanut toimintansa näissä tiloissa. Kalajoen keskustan alueelle on ollut painetta rivitalotonteille ja entisen päiväkodin alue koetaan sopivan hyvin tähän tarkoitukseen. Alueella sijaitsee lisäksi lähipalvelurakennusten korttelialue jossa on toiminut yksityinen vanhusten hoitokoti ja sen toiminta on loppunut. Kaavamuutoksella voidaan päivittää koko korttelin merkintöjä nykyisten tarpeiden mukaisiksi.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kalajoen kaupunginhallitus on kokouksessaan 20.5.2024 päättänyt käynnistää asemakaavanmuutoksen. Kaavamuutoksen laatiminen saatetaan vireille kaupunginhallituksen kokouksen päätöksellä asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkisesti nähtäville 30.5. – 28.6.2024.

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 sekä Vesikolmio Oy. Alueella toimivia yhdistyksiä ovat Kalajoen omakotiyhdistys ry sekä Kalajoen kotiseutuyhdistys.

5.3.2 Vireilletulo

Kalajoen kaupunginhallitus päätti saattaa kaavahankkeen vireille kokouksessaan 20.5.2024. Kaavan sisältöä ja laadintaa kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin julkisesti nähtäville 30.5.-28.6.2024. Kaavan vireille tulosta ilmoitetaan kaupungin ilmoituslehdessä, kaupungin internetsivuilla sekä kirjeitse osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä (liite 1) ja se tulee nähtäville kaupungin kotisivuille www.kalajoki.fi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaa valmisteltaessa. Saatuaan vireilletulo vaiheen palautteeseen laaditaan vastine. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

5.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt (täydennetään myöhemmin)

Kaavaluonnosaineisto asetetaan julkisesti nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti **XX.X.-XX.X.2024** väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin kuulumuslehdessä sekä [www-sivuilla](http://www.kalajoki.fi) osallisten kuulemistä varten. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja muilta toimijoilta. Kaava-alueen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse luonnoksen nähtäville asettamisesta. Osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipiteensä kaava-aineistosta.

Lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnosaineistosta (täydennetään kaavaehdotusvaiheessa)

Kaavaehdotusaineisto asetetaan julkisesti nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti **XX.X.-X.X.2024** väliseksi 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 kaavaehdotusaineistosta (täydennetään myöhemmin)

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

5.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen vähäisistä vaikutuksista johtuen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei nähty tarpeelliseksi järjestää. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

5.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa osa entisen päiväkodin tontista asuinrivitalotontiksi (AR) ja asuinpientaloalueeksi (AP). Lisäksi päivitetään lähipalvelurakennusten korttelialue asuinpientaloalueeksi (AP). Kaavamuutoksella tarkastellaan koko korttelin merkintöjä nykyisten tarpeiden mukaisiksi keskustan osayleiskaavan 2035 mukaisesti.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Kirkonseudun asemakaavan Kanta-alueen korttelin 1031 tontit 1–8 sekä lähivirkistysalueet. Tontit ovat kaavamerkinnällä erillispientalojen korttelialue (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR), asuinpientalojen korttelialue (AP) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL). Kaavalla muodostuu lisäksi virkistysaluetta (VL). Asemakaavan muutoksella rakennettua kunnallistekniikkaa hyödynnetään ja tontit osoitetaan olemassa olevan katurakenteen ympärille. Uutta katurakennetta ei muodostu.

Kaavamuutoksen pinta-ala on noin 2,1 ha. Rakentamisen aluetta kaavalla muodostuu yhteensä noin 1,83 ha ja lähivirkistysaluetta muodostuu noin 0,27 ha. Asuinrakentamiselle osoitetaan rakennusoikeutta 3636 k-m². Tehokkuusluku asuinrakentamiselle osoitetuilla tonteilla on e=0.20 tai e=0.25.

6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan keskeisimpänä tavoitteena on osoittaa osa entisen päiväkodin tontista asuinrivitalotontiksi (AR) ja osa asuinpientaloalueeksi (AP). Tällä vastataan rivitalotonttien kysyntään. Lisäksi PL-alue osoitetaan AP-alueeksi muuttuneiden tarpeiden vuoksi. Alueen tiivistäminen tehostaa olevan kunnallistekniikan hyödyntämistä.

6.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)-merkinnällä osoitetaan tontteja yhteensä neljä kappaletta, asuinpientaloja (AP)-merkinnällä kaksi kappaletta, rivitalo (AR)-merkinnällä yksi sekä julkisten ja lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)-merkinnällä yksi kappale. Kerrosluvuksi on osoitettu lu1/2 tai I. Rakennusoikeus perustuu tontin pinta-alaan, tehokkuusluku tonteilla on e=0,20 tai 0,25.

Lähivirkistysalueet (VL)

Kaavamuutoksen myötä asemakaavassa olevista lähivirkistysalueista toinen jää entiselleen ja toinen koillisreunalla sijaitseva hieman pienenee.

Kävely ja pyöräily

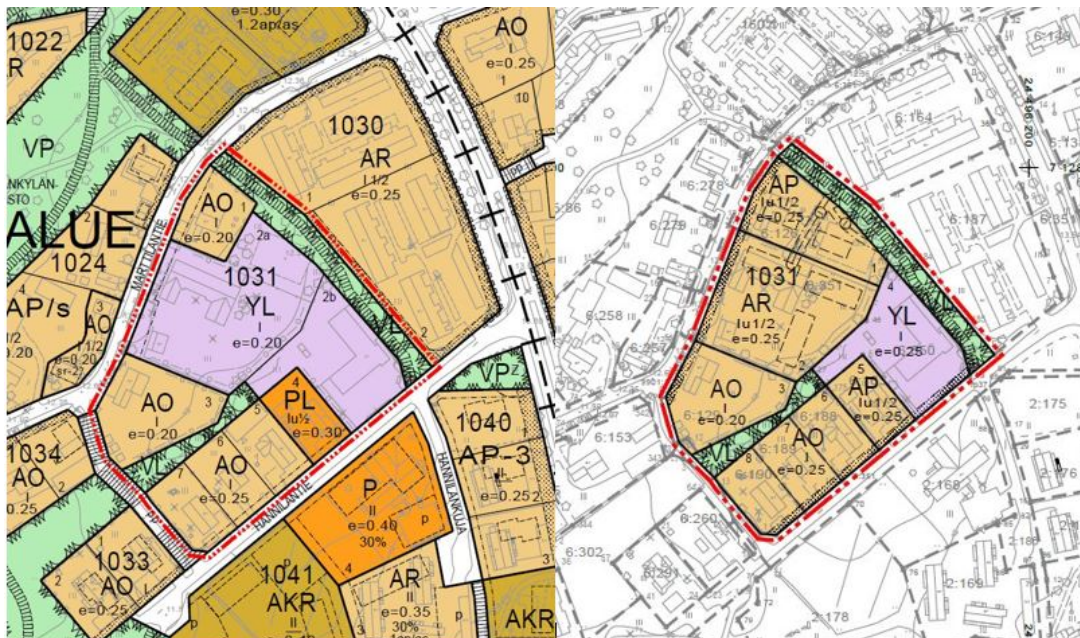
Korttelin koillisreunalla olevalla lähivirkistysalueella säilyy ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alue.

Katualueet

Kaavalla ei muodostu uutta katuverkkoa.

Voimassa oleva asemakaava

Asemakaavan muutosluonnos



Julkisten lähipalvelurakennusten (YL) -korttelialue pienenee ja tilalle tulee asuinpienalojen (AP) ja rivitalojen (AR) -aluetta. Lähipalvelurakennusten alue (PL) osoitetaan asuinpienaloalueeksi (AP). Muilta osin kortteli pysyy ennallaan.

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, Marttilantie ja Hannilantie.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavaa laadittaessa selvitetään suunnitelman toteutumisen aiheuttamia vaikutuksia. Erityisesti tarkastellaan kaavan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luonnonympäristöön, maisemaan, liikenteeseen, talouteen sekä ihmisten elinoloihin ja ympäristöön. Pääosin rakentunut kunnallistekniikka mahdollistaa korttelin uudelleen 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 muutokseen, jossa kaavalla mahdollistetaan rivitalorakentamista entisen päiväkotipaikan sijainnille. Lisäksi muutoksella poistuu lähi palveluiden aluetta, joka korvautuu asuinpienaloalueella. Kaiken kaikkiaan korttelista muodostuu yksityisen päiväkotipaikan toiminnan lisäksi asuinkortteli. Alueella ja sen lähiympäristössä olemassa olevan polku- ja kevyenliikenteen reitit luovat positiivisia vaikutuksia ihmisten ulkoilu- mahdollisuuksiin ja terveyteen. Kaavan muutosalue sijaitsee keskustapalvelujen läheisyydessä, hyvien ajoneuvo-, kävely- ja pyöräily-yhteyksien varrella.

7.2 Maisema, kulttuuri- ja luonnonympäristöön

Kaavamuuos mahdollistaa nykyisen yhdyskuntarakenteen tiivistymisen sekä lisärakentamisen. Kaavamuuoksella rakennettavat kohteet sijoittuvat keskeisesti kaavamuuosalueelle. Alueen rakentuminen vaikuttaa maisemaan tulevaisuudessa. Alueen kehittyminen pien- ja rivitaloalueena sopii olemassa olevaan ympäristöön. Lähivirkistysalueen osalta alue liittyy huomaamattomasti lähellä olevaan Pohjankylän puistoon, josta polut ja reitit jatkuvat keskustan palveluiden äärelle. Polkuja ihmiset voivat käyttää liikkumiseen, kuntoiluun sekä virkistäytymiseen.

Suunnittelualueelle ei sijoitu suojeltuja rakennuksia eikä muinaismuistoja.

7.3 Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutosalue on suurimmaksi osaksi rakennettua aluetta, joten kunnallistekniikka löytyy alueelta valmiina. Kaavamuuoksen yhtenä tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistyminen sekä uudisrakentamisen mahdollistaminen asemakaavoitetulla alueella. Yhdyskuntarakenteella on huomattava merkitys pitkän aikavälin ilmastopolitiikassa. Yhdyskuntien tiivis ja toimiva rakenne luo edellytyksiä liikenteen päästöjen vähentämiseksi, rakennuskannan energiatehokkuudelle ja maankäytön hiilinielujen säästämiseksi.

7.4 Liikenne

Tiestö ja katualueet suunnittelualueelle ovat rakentuneet asemakaavan mukaisena. Alueelle kuljetaan Marttilantietä ja Hannilantietä pitkin. Keskustan osayleiskaavaa 2035 varten tutkittiin ulkoilu- ja kevyen liikenteen verkostoja. Keskustan osayleiskaavan yhtenä tavoitteena on olemassa olevan kävely- ja pyöräilyverkoston turvaaminen ja täydentäminen kattavan kävely- ja pyöräilyverkoston luomiseksi.

Tiheä katuverkosto suunnittelualueen ympärillä ja läheisyydessä mahdollistaa liikkumisen alueella myös kävellen tai pyörällä. Kävellen tai pyörällä on mahdollista saavuttaa ydinkeskustan palvelut. Kävelypolku Marttilantien ja Hannilantien välillä kulkee kaavamuuosalueen koillisreunalla. Lähistöllä sijaitseva Pohjankylän puisto toimii lähivirkistysalueena.

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.

Kaikkien mahdollisten rakennusten alle jäävien johtojen ja laitteiden mahdollisesta siirrosta aiheutuvat kustannukset tulee kiinteistön omistajan kustantaa. Viemärilaitos osoittaa liittymäpisteet kiinteistön rajalle.

Kalajoella

7.5.2024

Jaana Pekkala
Kaavoituspäällikkö