



MEINALAN KAAVASELOSTUS

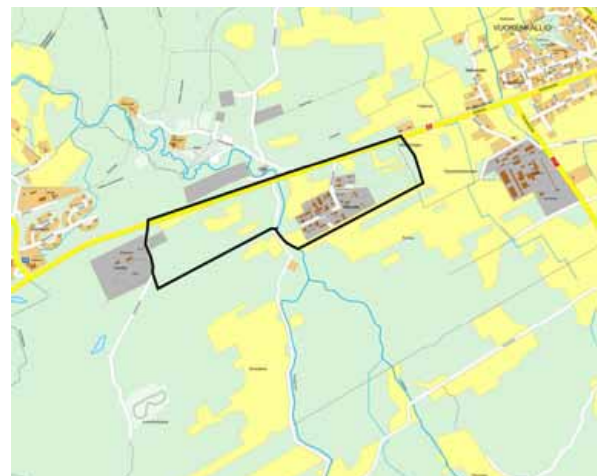


ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Vireilletulo: Kh 6.11.2006 § 287.

Hyväksytyt:

- Elinkeino- ja maankäyttötoimikunta 9.6.2008 § 41
- Kaupunginhallitus 16.6.2008 § 140
- Valtuusto 24.6.2008 § 64



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Kalajoen kaupunki
Kunnanosa:	Meinala
Kaava-alueen koko:	91 ha
Kaavanlaatija:	Kalajoen kaupunki

Kaava-alueen sijainti: Asemakaavan muutos ja laajennusalue sijaitsee kolmen kilometrin päässä Kalajoen keskustasta ja neljän kilometrin päässä Hiekkasärkiltä, valtatie 8:n varrella.

Kaavan sisältö:

Asemakaavan laajennusosaan osoitetaan teollisuustontteja. Kaavassa osoitetaan Meinalaan paljon tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa. Meinalaan on mahdollista sijoittaa lisäksi kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä, jonka elintarvikkeiden määrää on rajattu.

Vireilletulo:

Kaavaprosessin käynnistymistä käsiteltiin elinkeino- ja maankäyttötoimikunnassa 27.4.2006 § 35 ja kaupunginhallituksessa 7.8.2006 § 194. Lopullinen kaavanlaatimispäätös tehtiin elinkeino- ja maankäyttölautakunnassa 20.10.2006 § 89 ja kaupunginhallituksessa 6.11.2006 § 287.

Nähtävilläolot:

- OAS	15.11.-1.12.2006
- Kaavaluonnos	16.8.-14.9.2007
- Kaavaehdotus	5.5.- 4.6.2008

Hyväksymispäivämäärät:

- Elinkeino- ja maankäyttötoimikunta	9.6.2008 § 41
- Kaupunginhallitus	16.6.2008 § 140
- Valtuusto	24.6.2008 § 64

Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista

- Kalajoen Meinala- Kaupan suuryksikön kaupalliset vaikutukset, 2007. Entrecon Oy.
- Meinalan luontoselvitys, 2007. Meriter Oy
- Meinala- Kaupan suuryksikön liikenteelliset vaikutukset, 2008. Ramboll Oy.
- Meinalan teollisuusalueen analyysi, maisemakuva ja rakennustapaohjeet, 2007. Kalajoen kaupunki.

1.2 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Sisällysluettelo	2
1.3	Luettelo liiteasiakirjoista	3
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3	Asemakaavan tavoitteet	11
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	12
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1	Kaavan rakenne	15
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
5.3	Aluevaraukset	16
5.4	Kaavan vaikutukset	17
5.5	Epävarmuustekijät ja haitallisten vaikutusten lieventäminen	21
5.6	Nimistö	22
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	22
6.3	Toteutuksen seuranta	23
	Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset ja täydennykset	24

1.3 Luettelo liiteasiakirjoista

- 1 Seuranta- ja tilastolomake
- 2 Kunnallistekniikka
- 3 Maanomistus
- 4 Ote keskustajaman osayleiskaavasta
- 5 Ote Hiekkasärkkien rantaharjualueen osayleiskaavasta
- 6 Ote ajantasa- asemakaavasta
- 7 Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 8 Rakennustapaohjeet
- 9 Kaupan suuryksikön kaupalliset vaikutukset
- 10 Kaupan suuryksikön liikenteelliset vaikutukset
- 11 Viranomaisneuvottelu I, 9.1.2007 muistio
- 12 Työpalaverin I, 15.3.2007 muistio
- 13 Viranomaisneuvottelu II, 24.5.2007 muistio
- 14 Nähtävillä ollut kaavaluonnos
- 15 Työpalaverin II, 21.1.2008 muistio
- 16 Työpalaverin III, 5.2.2008 muistio
- 17 Ehdotusvaiheen tarkastelua kaupan palveluiden osalta
- 18 Meinalan esi- ja yhteistyösopimus
- 19 Esimerkki kaupan kerrosneliöiden jakautumisesta ratkaisun mukaisesti
- 20 Meinalantien liittymäjärjestelyt
- 21 Kaavaehdotuksen muistutukset lausunnot ja kaavanlaatijan vastineet

2 TIIVISTELMÄ

Meinalan alue on yksi Kalajoen teollisuuskeskittymistä. Alue sijoittuu Kalajoen keskustan eteläpuolella, valtatie 8:n varteen, Hiekkasärkkien matkailualueen ja keskustan puoliväliin. Meinala profiloituu tulevaisuudessa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomana teollisuusalueena, johon kuuluu keskeisesti kaupallinen toiminta. Asemakaavan laatiminen on tehty Kalajoen kaupungilla omana työnä.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavanlaatumispäätös tehtiin elinkeino- ja maankäyttölautakunnassa 20.10.2006 § 89 ja kaupunginhallituksessa 6.11.2006 § 287. Kalajoen kaupunki teki Skanska Oy:n kanssa loppuvuodesta 2006 kehittämissopimuksen, joka koskee Meinalantien koillispuolisia alueita. Kehittämissopimus hyväksyttiin valtuustossa 30.1.2007 § 9. Keväällä 2007 laadittiin selvitykset kaupan suuryksikön kaupallisista sekä liikenteellisistä vaikutuksista ja hahmoteltiin kaavaluonnosta. Kaavan tavoitteista ja vaikutuksista keskusteltiin useaan otteeseen viranomaisten kanssa. Skanska etsi keväällä toimijoita kaupan alueelle ja kaupunki keskusteli Meinalan teollisuustonteista kiinnostuneiden yrittäjien kanssa. Kesällä 2007 Meinalan asemakaavan tavoitteenasettelusta, erityisesti kaupan alueen osalta, tehtiin päätöksiä elinkeino- ja maankäyttötoimikunnassa 11.6.2007 § 74 ja kaupunginhallituksessa 18.6.2007 § 168. Kaupunginhallitus päätti, että ”Meinalan alueelle tavoitellaan erityisesti paljon tilaa vaativan kaupan toimintoja täydennettynä halpahintatavarataloilla.”

Kaupungintalolla järjestettiin 7.8.2007 yleisötilaisuus, jossa esiteltiin kaavaluonnosta ja keskusteltiin siitä, miten kaupan sijoittuminen Meinalaan vaikuttaa kuntalaisiin, elinkeinoelämään, liikenteeseen ja palveluiden saatavuuteen. Kaavaluonnos on nähtävillä 16.8.–14.9.2007.

Kaavaehdotuksen työstämisen yhteydessä on pidetty useita työpalavereja viranomais-
ten kanssa keväällä 2008. Tarkentuneiden tavoitteiden vuoksi liikenteellisten vaiku-
tuksia tarkastellaan uudelleen. Meinalan kaavaehdotus on nähtävillä 5.5.–4.6.2008.

2.2 Asemakaava

Kaupan alue muodostuu Meinalantien koillispuolelle valtatie 8 varteen. Teollisuusalue
laajenee Keihäsojan länsipuolelle. Suunnitteluratkaisuun vaikuttivat eniten kaupan ja
matkailun kehittymismahdollisuuksien turvaaminen, yrittäjien toiveet ja tarpeet sekä
laadittujen selvitysten tulokset.

Meinalan kaavaratkaisussa on esitetty 19 uutta teollisuustonttia, kolme toimitilaraken-
nusten tonttia ja yksi liikerakennusten tontti.

Teollisuustonttien pinta-alat vaihtelevat suunnittelualueella 4500m² - 4,6 ha. Tont-
tientehokkuus on pääosin $e=0,30$. Erilaisilla kaavamerkinnöillä ja tonttikokojen vaihte-
lulla pyritään luomaan teollisuustontteja, jotka vastaavat yritysten erilaisia tarpeita.
Valtatien varteen osoitetaan teollisuustontteja, joissa mahdollistuu toimisto- ja myy-
mälätilojen toteuttaminen. Pääosa uusista teollisuustonteista on osoitettu ympäristöhäi-
riötä aiheuttamattomalle teollisuustoiminnalle.

Meinalantien keskustan puolelle on osoitettu **liikerakennusten korttelialue**. KL-3-
korttelissa on rakennusoikeutta 15 000 k-m². Alueelle voi sijoittaa paljon tilaa vaativaa
erikoistavarakauppaa ja enintään kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä. Päivittäistavara-
kauppaa saa koko korttelissa olla enintään 600 k-m², kuitenkin korkeintaan 400 k-m²/
yksikkö. Kortteliin on mahdollista sijoittaa lisäksi toimistotiloja enintään 500 k-m² se-
kä kahvila- ja ravintolatiloja yhteensä 500 k-m². Tarkemmilla kaavamääräyksillä pyri-
tään osoittamaan alueelle toimintaa, jonka sijoittuminen kaupunkikeskustaan ei ole
mahdollista suuren tilatarpeen vuoksi.

Tämän lisäksi valtatie varteen sijoittuu **toimitilarakennusten korttelialue**, jolle on
mahdollista sijoittaa teollisuus- ja varastorakennusten lisäksi tontin pääkäyttötarkoi-
tuksen mukaisia myymälätiloja. *Liitteenä 1 on seurantalomake, jossa on esitetty kaa-
varatkaisu tilastotietoina.*

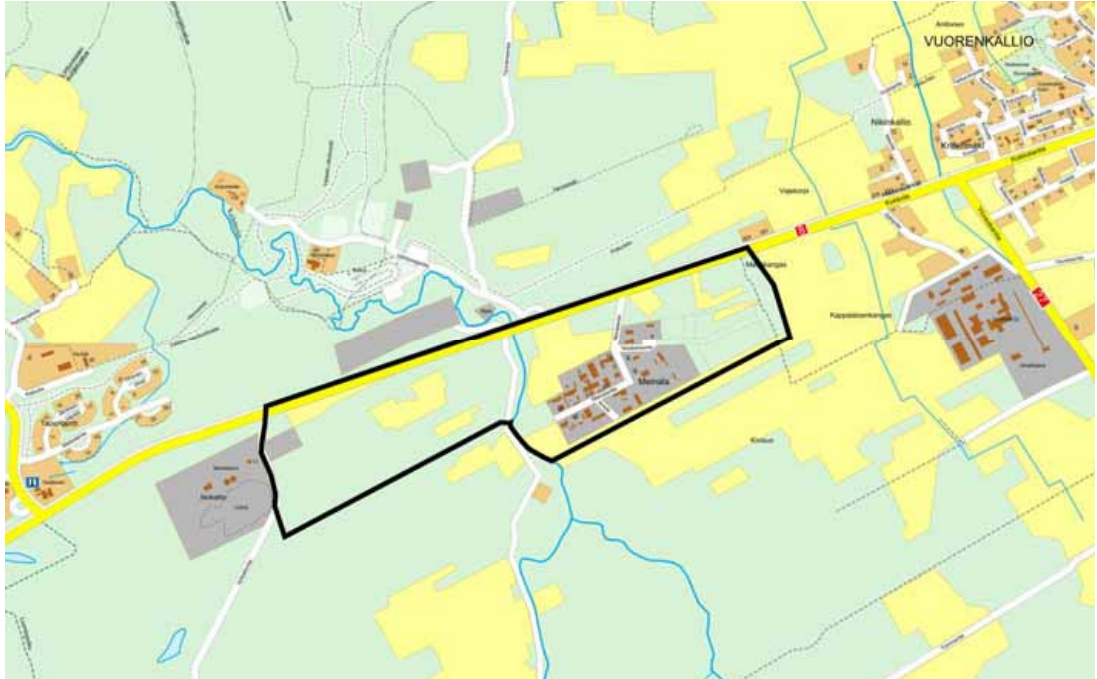
2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Skanska vastaa kaupan korttelin toimijoiden etsimisestä ja rakennuttamisesta. Teolli-
suusalueen rakentuminen tapahtuu vähitellen kysynnän mukaan. Kaupunki toteuttaa
alueelle kunnallistekniikan. Toteuttaminen aloitetaan, kun tarpeellinen määrä raken-
nushankkeita on käynnistymässä. Kaukolämmön mahdollisuutta selvitetään kaavatyön
yhteydessä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Kaava-alueen rajaus.

Suunnitteluala sijaitsee valtatie 8:n varrella, sen maanpuolella. Suunnittelualuetta ympäröivät valtatie pohjoisessa, pellot idässä ja kaakossa, metsä lounaassa ja Isokalliontie lännessä. Keihäsoja halkaisee suunnittelualan kahtia. Ajantasa-asemakaava ei ole kaikin osin toteutunut. *Ote ajantasa-asemakaavasta on liitteenä 6.* Suunnittelualuetta hyödynnetään tällä hetkellä teollisuustoiminnan lisäksi viljelyskäytössä ja metsätalousmaana.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on pääosin nuorta talousmetsää. Neljäsosa alueesta on viljelyskäytössä. Valtatie 8:n maisemana vuorottelevat avoin pelto- ja tiukasti rajautuvaa metsämaisemaa.

Peruskallio alueella on gneissia. Kallioperän kivilajit ovat vaikealiukoisia. Maaperä on suurimmaksi osaksi hietaa. Pienialaisesti esiintyy myös moreenia, savea ja turvetta. Suuria kiviä esiintyy harvakseltaan Marjakankaan ja Meinalantien välillä. Keihäsoja on alun perin ollut luonnon puro.¹

Metsien rehevyystaso vaihtelee tuoreen ja kuivan kankaan välillä. Rehevintä metsätyyppiä edustavat lehtomaiset kankaat, joita esiintyy Keihäsojan varrella sen molemmiin puolin. Keihäsojan varsi on liito-oravan ja saukon kulkureittiä. Liito-orava on luokiteltu valtakunnallisesti vaarantuneeksi ja saukko valtakunnallisesti silmälläpidettäväksi lajiksi. Linnuista Keihäsojan varressa on tavattu tiltalti, joka sekkin on valtakunnallisesti vaarantuneeksi luokiteltu laji.²

¹ Meriter Oy, 2007. Luontoselvitys 2007 Meinalan asemakaavan muutos- ja laajennusalue, s.4.

² Meriter Oy, 2007. Luontoselvitys 2007 Meinalan asemakaavan muutos- ja laajennusalue, s.5,8.



Pellon ja metsän tiukka rajautuminen Keihäsojan länsipuolella (vas.). Näkymä valtatieltä Meinalan suuntaan.

”Keihäsojan varresta tulisi säästää ojan molemmin puolin vähintään lehtoalueet sekä kuusivaltainen lehtomainen kuvio, jolta tavattiin liito-oravan papanoita. Kuusivaltainen kuvio saattaa olla myös liito-oravan elinpiiri, jollaista ei saa lain mukaan heikentää. Keihäsojan varren metsikkö on ainakin liito-oravan Keihäsojan ylä- ja alavirrassa olevien elinpiirien välinen kulkureitti, joka on niin ikään luonnonsuojelulain mukaan turvattava. Liito-oravan liikkumisen turvaamiseksi on hyvä jättää puustoa myös tonttien väleihin. Kulkuyhteyspuiksi tulee jättää ylimpiin latvuskerroksiin kuuluvia, liito-oravalle suojaa antavia puita, joiden myrskynkestävyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Säilytettävän puuston tulee koostua ensisijaisesti kuusista. Kulkuyhteyden säilymisen kannalta puustoa tulee olla niin paljon, että yksittäiset puut ovat korkeintaan puun pituuden etäisyydellä toisistaan.”³

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Meinalan alueella toimii noin 20 yritystä tai toimijaa. Työntekijämäärä teollisuusalueella on noin 130 henkilöä (9.1.2008). Teollisuusalueen toiminta on puuteollisuutta (muu rakennuspuusepäntuotteiden valmistus, muiden keittiökalusteiden valmistus, sahaus, höyläys ja kyllästys), metalliteollisuutta (mekaaninen työstäminen, pintakäsittely, karkaisu, metallituotteiden valmistus), logistiikkaa (kuljetus, varastointi ja tietoliikenne), rakentamista (yleiset talonrakennustyöt, LVI-asennukset) ja varastointia (varastohallit ja rakennuskonevuokraus). Muita toimialoja ovat sähköntoimitus, autokatsastus ja tekstiilituotteiden valmistus.



Alueella on useita puualan yrityksiä.

Meinalan alueen mielenkiintoiseksi tekee teollisuustonttien, pelto- ja metsäalueiden rytmikäs vuorottelu Meinalantien varressa. Olemassa oleva teollisuusalue sijoittuu

³ Meriter Oy, 2007. Luontoselvitys 2007 Meinalan asemakaavan muutos- ja laajennusalue, s.5,9.

Maaseudun kehittämisen kohdealue (ruskea, yhtenäinen viiva)- merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutuasutuksen alueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouden ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Vyöhykkeillä on tarvetta kehittää kuntien yhteistyöllä yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita. Alueita kehitetään jokiluontoon ja –maisemaan perustuvana sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja –kohteisiin tukeutuvana asumis-, virkistys- ja vapaa-ajan alueena ja luontomatkailuvyöhykkeenä. Maaseutua kehitettäessä sovitaan yhteen maaseutuelinkeinojen, pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen tavoitteet, erityisesti maatalouden toimintaedellytykset huomioon ottaen. Loma-asutuksen ja matkailupalvelujen suunnitelmallisella kehittämisellä pyritään tukemaan maaseudun pysymistä asuttuna. Kohdealueella sijaitsevia taajamia kehitetään erityisesti jokimaisen arvojen ja mahdollisuuksien pohjalta.

Kalajoki kuuluu **Kalajokilaakson kehittämisaalueeseen** (vihreä palloviiva), jonka yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota maatalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytyksiin, luonnon ja ympäristön kestäväan käyttöön, maiseman hoitoon sekä joen vedenlaadun parantamiseen. Maaseutua kehitettäessä on pyrittävä sovittamaan yhteen maaseutuelinkeinojen, pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen tavoitteet ja turvattava ensisijaisesti maatalouden toimintaedellytykset. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä tulvan aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle.

Matkailun vetovoima-alue (vihreä, yhtenäinen viiva)- merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistyksen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia. Alueen maankäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota virkistysalueiden ja -reittien verkoston muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja matkailukeskusten rakentamisen sopeuttamiseen ympäristöön. Alueen kehittäminen merellisenä matkailualueena perustuu Hiekkasärkkien matkailukeskuksen palveluihin sekä Rahjan saariston ja muun maankohoamisrannikon luonnon- ja kulttuuriympäristöön liittyviin virkistys- ja vapaa-aikatoimintoihin.

Taajamatoimintojen alue (A)-merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen 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 kesukseksi. 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 luonnonperintöarvot säilyvät. Lisämerkintä –1 osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet.

Yleiskaava

Suunnittelualan Keihäsojan itäpuolella on oikeusvaikutukseton keskustaaajan osayleiskaava (valtuusto 27.5.1993 37§), jonka tarkistamistyö on käynnistymässä. Yleiskaavassa on osoitettu Meinalaan virkistys- sekä maa- ja metsätalousaluetta teollisuusalueen ja valtatieväliin. Osayleiskaavassa ei ole esitetty kaupan toimintoja Meinalaan.

Kaava-alueen Keihäsojan länsipuoli kuuluu Hiekkasärkkien rantaharjualueen osayleiskaavaan, joka on hyväksytty 25.3.2008. Alue on esitetty teollisuuden ja työpaikkojen alueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. *Ote keskustaaajan osayleiskaavasta on liitteenä 4 ja Hiekkasärkkien rantaharjualueen osayleiskaava on liitteenä 5.*

Voimassa oleva asemakaava

Meinalan asemakaava-alueita koskee pääosin alkuperäinen 30.3.1995 vahvistettu asemakaava. Sen jälkeen on tehty kaavamuutos Lista-Centerin tarpeesta osalle aluetta, joka on vahvistettu 28.2.2002. *Ajantasa-asemakaava on liitteenä 6.*

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Kalajoen valtuustossa 30.1.2003 § 9.

Pohjakartta

Suunnittelualan pohjakartta on tehty vuoden 2002 ilmakuvauksesta. Pohjakartta on kaava-alueen lounaisosassa rasterikartta, joka on tehty vuoden 1995 kuvauksesta. Täydennyksiä pohjakarttaan on tehty syksyllä 2006 ja keväällä 2007. Pohjakartan hyväksyjä on Kalajoen kaupungin maanmittausteknikko.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Elinkeino- ja maankäyttötoimikunta käsittelee 27.4.2006 § 35 kaava-alueen rajausta ja Meinalan kehitystavoitteita. Kaupunginhallitus päätti 7.8.2006 § 194 käynnistää kaavatyön laaditun alustavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman pohjalta, jossa laajalle kaava-alueelle esitettiin tehtäväksi kiinteistönmuodostamislain mukaista rakennusmaan järjestelyä. Maanomistajille järjestettiin esittely- ja keskustelutilaisuus kaupungintalolla 18.9.2006, jossa Pohjois-Pohjanmaan maanmittaustoimisto esitteli rakennusmaan järjestelytoimituksen sisältöä sekä muita maanomistusjärjestelyjä. Tilaisuudessa tiedusteltiin maanomistajien tulevaisuudensuunnitelmia maanomistuksen osalta Keihäsojan länsipuolella. Lopullinen kaavanlaatimispäätös tehtiin kaava-alueen rajaamisen jälkeen elinkeino- ja maankäyttölautakunnassa 20.10.2006 § 89 ja kaupunginhallituksessa 6.11.2006 § 287. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.11.–1.12.2006.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset ja viranomaistahot

Osallisia ovat kaikki, jotka tuntevat itsensä osallisiksi. Osallisia ovat muun muassa kaavamuutosalueen maanomistajat, teollisuusalueella toimivat yrittäjät, Kalajoen yrittäjät ry, Junnikkala Oy, Pohjanmaan PPO Oy, Osuuskunta Valkeavesi, Kalajoen Lämpö Oy, Vattenfall Verkko Oy, lähikunnat, Etelänkylän kyläyhdistys ry, Pohjankylän asukasyhdistys ry sekä Kalajoen kaupungin tekninen lautakunta, ympäristölautakunta ja perusturvalautakunta.

Viranomaistahoja ovat Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, tiehallinnon Oulun tiepiiri ja Jokilaaksojen pelastuslaitos.

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Maanomistajille järjestettiin esittely- ja keskustelutilaisuus kaupungintalolla 18.9.2006. Tilaisuudessa tiedusteltiin maanomistajien tulevaisuudensuunnitelmia maanomistuksen osalta Keihäsojan länsipuolella. Pohjois-Pohjanmaan maanmittaus-toimisto esitteli tilaisuudessa rakennusmaan järjestelytoimituksen sisällön ja erilaisia mahdollisuuksia maanomistuksen näkökulmasta. Maanomistajien tarpeiden pohjalta alkuperäistä suunnittelualuetta supistettiin Keihäsojan länsipuolella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 15.11.–1.12.2006. Kuulutukset ovat olleet paikallislehdissä ja ilmoitustauluilla. Kuulutus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on myös postitettu osallisille 13.11.2006. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen kannanottojen perusteella kaava-alueita supistettiin Sahantien läheisyydessä. *Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on liitteenä 7.*

Meinalassa toimivat yrittäjät kutsuttiin 15.2.2007 kaupungintalolle keskustelemaan kaavan etenemisestä, yrittäjien toiveista ja tavoitteista. Tilaisuudessa keskusteltiin alueelle laaditusta alustavasta hahmotelmasta ja sen ratkaisuista.

Kalajoen kaupunki on yhteistyössä Skanskan kanssa järjestänyt nimikilpailun Meinalan kaupan alueen nimeksi 24.1–16.3.2007. Nimikilpailun perusteella kaupan korttelin nimeksi valittiin ”Kippari”. Meinalan kaavoittamisesta ja kaupan alueesta on ollut paljon lehtiartikkeleita.

Meinalan suunnittelua on ohjannut työryhmä, jossa on edustajia Kalajoen kaupungilta (kaupunginjohtaja, elinkeinojohtaja ja kaavoitusarkkitehti) ja Skanska Oy:ltä. Kaupunki on keskustellut useiden Meinalasta kiinnostuneiden teollisuusyrittäjien kanssa. Skanska on keskustellut useiden kaupan alan yritysten kanssa.

Kaupungintalolla järjestettiin 7.8.2007 yleisötilaisuus, jossa esiteltiin kaavaluonnosta ja keskusteltiin siitä, miten kaupan sijoittuminen Meinalaan vaikuttaa kuntalaisiin, elinkeinoelämään, liikenteeseen ja palveluiden saatavuuteen.

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Ensimmäinen viranomaisneuvottelu pidettiin 9.1.2007. Neuvottelussa sovittiin, että suunnittelualueelle laaditaan luontoselvitys ja maisema-analyysi sekä täydennetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. *Viranomaisneuvottelun I muistio on liitteenä 11.*

Muuttuneiden ja tarkentuneiden tavoitteiden vuoksi järjestettiin työpalaveri viranomaisten kanssa 15.3.2007. Edellisen viranomaisneuvottelun jälkeen Skanska oli tullut mukaan Meinalan kehittämiseen. Tavoitteet olivat tarkentuneet niin, että asemakaavamuutoksen tulisi mahdollistaa vähittäiskaupan sijoittumisen alueelle. Työpalaverissa sovittiin yhteisesti, että vähittäiskauppaa voidaan osoittaa kaavassa, jos tarvittavat selvitykset laaditaan. Työpalaverissa päätettiin, että yleisötilaisuus on järjestettävä päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville panon yhteydessä. Kaupan vaikutusten arviointi voi edetä tarjouksen mukaisesti. Alueelle on laadittava lisäksi liikenneselvitys. *Työpalaverin I muistio on liitteenä 12.*

Toinen viranomaisneuvottelu pidettiin 24.5.2007. Viranomaisille esiteltiin laadittujen selvitysten sisältö. Alustavien kaavamerkintöjen sisällöistä keskusteltiin. Todettiin, ettei ollut kirjattavia ristiriitoja. Kaupunki tulee tekemään kaavaan liittyvät ratkaisut riittävien selvitysten pohjalta. Kaavan yksityiskohdista voi järjestää työpalavereja. Lisäksi sovittiin, että lausuntopyyntö lähetetään kaikille viranomaisille laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä. *Viranomaisneuvottelun II muistio on liitteenä 13.*

Meinalan laajenemisalueen kaavamerkinnästä pidettiin työpalaveri ympäristökeskuksen kanssa Oulussa 29.5.2007. Neuvottelussa päätettiin, että valtatievarren teollisuusalueille osoitetaan kaavamerkintä TY. TY-merkintä koettiin tarpeelliseksi, jotta Kalajoen matkailun laajeneminen mahdollistetaan tulevaisuudessa.

Meinalan tiejärjestelyistä ja kaavan sisällöstä järjestettiin työpalaveri Tiehallinnon Oulun tiepiirin ja Ramboll Finland Oy:n kanssa Kalajoella 21.1.2008. Tiepiirin mukaan polttoaineenjakelu ei ole liikenteellisesti ongelma Meinalassa. Liikenneaseman sijoittumista joutuu pohtimaan liikennetuotoksen kannalta. Tiepiiri koki positiivisena kaupungin linjauksen siitä, että päivittäistavara sijoittuu keskusta. Kaupallisten vaikutusten arviointia voi olla tarpeen päivittää liikenteellisten vaikutusten osalta. *Työpalaverin II muistio on liitteenä 15.*

Meinalan kaavan sisällöstä järjestettiin työpalaveri ympäristökeskuksen kanssa Kalajoella 5.2.2008. Palaverissa keskusteltiin pääasiassa kaupan kortteliin 2301 liittyvistä asioista. Yhdessä sovittiin, että 1) kaavaselostusta täydennetään, 2) tiehallinnolta pyydetään ennakkolausunto kaavaratkaisusta ja 3) ympäristökeskus varmistaa kaupan korttelin 2301 KL-3- kaavamerkinnän oikeellisuuden. *Työpalaverin III muistio on liitteenä 16.*

Tiehallinnon kanssa järjestettiin työpalaveri 25.2.2008. Yhteisesti todettiin, että liikenteellisiä vaikutuksia arvioidaan uudelleen tarkentuneiden tavoitteiden johdosta ja arvioinnista laaditaan raportti.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttumisen vuoksi asemakaavan muutosta ja laajenusta koskevat **yleiskaavan sisältövaatimukset** (MRL 39§):

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;

- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Kaavanlaatimisen tarve syntyi teollisuustonttitarpeesta Meinalassa. Loppuvuodesta 2006 kaupunki asetti kaavan keskeiseksi tavoitteeksi paljon tilaa vaativaan kaupan osoittamisen Meinalaan: ”Kaavan tavoitteena on lisätä teollisuustonttireserviä ja selvittää mahdollisuudet valtatie varteen sijoittuvalle paljon tilaa vaativalle erikoistavarakaupan yksikölle. Näkyviä liikepaikkoja haetaan myös pienyrityksille. Tavoitteena on teollisuusalueen nykyisten yritysten kehittämismahdollisuuksien turvaaminen ja toimivien liikennejärjestelyjen luominen valtatieltä teollisuusalueelle ja teollisuusalueella sisäisesti. Kaavalla tavoitellaan joustavaa ja muuntuvaa teollisuusaluetta, jossa on hyvin erilaisia teollisuustontteja. Luonnon ja teollisuusalueen limittäminen toisiinsa on myös yksi kaavan tavoitteista.”.

Tämän jälkeen Kalajoen kaupunki teki Skanska Oy:n kanssa kehittämissopimuksen loppuvuodesta 2006. Kehittämissopimus koskee Meinalantien koillispuolen aluetta valtatie varressa. Kehittämissopimus hyväksyttiin valtuustossa 30.1.2007 § 9. *Meinalan esi- ja yhteistyösopimus on liitteenä 18.* Rakennusliikkeen mukaantulo johti siihen, että Meinalaan oltiin valmiita keväällä hyväksymään päivittäistavarakaupan sijoittuminen.

Keväällä 2007 kaavan tavoitteista ja vaikutuksista keskusteltiin useaan otteeseen eri viranomaisten ja päätöksentekokoelinten kanssa. Kesällä 2007 asemakaavan tavoitteenasettelua tarkennettiin. Kaupunginhallituksen päätöksellä 18.6.2007 § 168: ”*Meinalan alueelle tavoitellaan erityisesti paljon tilaa vaativan kaupan toimintoja täydennettynä halpahintatavarataloilla.*” Tämän lisäksi tavoitteita tarkennettiin: ”*Kaavalla tavoitellaan joustavaa ja muuntuvaa teollisuusaluetta, joka ottaa huomioon Hiekkasärkkien laajentuvan matkailun, valtatievarren yleisilmeen, luonnonympäristön ja olemassa olevan teollisuusalueen. Tavoitteena on pyrkiä hyödyntämään kaukolämpömahdollisuus.*” Kaavan tavoitteet ovat tarkentuneet useaan otteeseen kaavaprosessin edetessä. Siihen ovat erityisesti vaikuttaneet laaditut selvitykset, keskustelut kaupan asiantuntijan kanssa sekä keskustan kaupan kehittämissopimuksen edistymisen.

Kaavatyössä tärkeiksi tavoitteiksi on asetettu kaupungin elinkeinoelämän toimintaedellytysten turvaaminen, palveluiden saatavuus, kaupan kilpailukykyyn säilyminen ja yritys ympäristön kehittyminen. Tavoitteena oli paljon tilaa vaativan kaupan kehittäminen Meinalassa sekä keskustan päivittäistavara- ja erikoiskaupan vahvistaminen. Tavoitteina koettiin lisäksi vastuu yhdyskuntarakenteen toimivuudesta ja taloudellisuudesta, ekologisen kestävyuden huomioonottamisesta sekä eri väestöryhmien tasavaruuden turvaamisesta.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavan kokonaisratkaisu on ollut sama koko laatimisvaiheen ajan. Vaihtoehdot ovat kohdistuneet kaupan kortteliin, jonne on ollut esillä kolme eri mitoitus- ja sisältöratkaisua A, B ja C. Ratkaisussa on pohdittu kerrosalojen ja kokonaismyynnin jakautumista, vaikutusta kaupan rakenteeseen ja liikenteeseen.

Ratkaisumallien profiloituvat seuraavasti:

A = Kaupallisten vaikutusten arvioinnin mukainen ratkaisu,

B = Kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu ja

C = Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu.

Ratkaisu A noudattaa kaupallisessa selvityksessä tutkittua toimintojen jakautumista. Kortteliin sijoitetaan halpatavarataloja 5500 k-m², päivittäistavarakauppaa 1700 k-m², tiva (paljon tilaa vaativaa)-kauppaa 4000 k-m² ja muuta kauppaa 1200 k-m². Päivittäistavaran osuus vähittäiskaupan myynnistä on yli neljäsosa (26 %). Tilaa vaativaa kauppaa on alle puolet (44 %). Kaupan kokonaiskerrosala on 12 400 k-m².

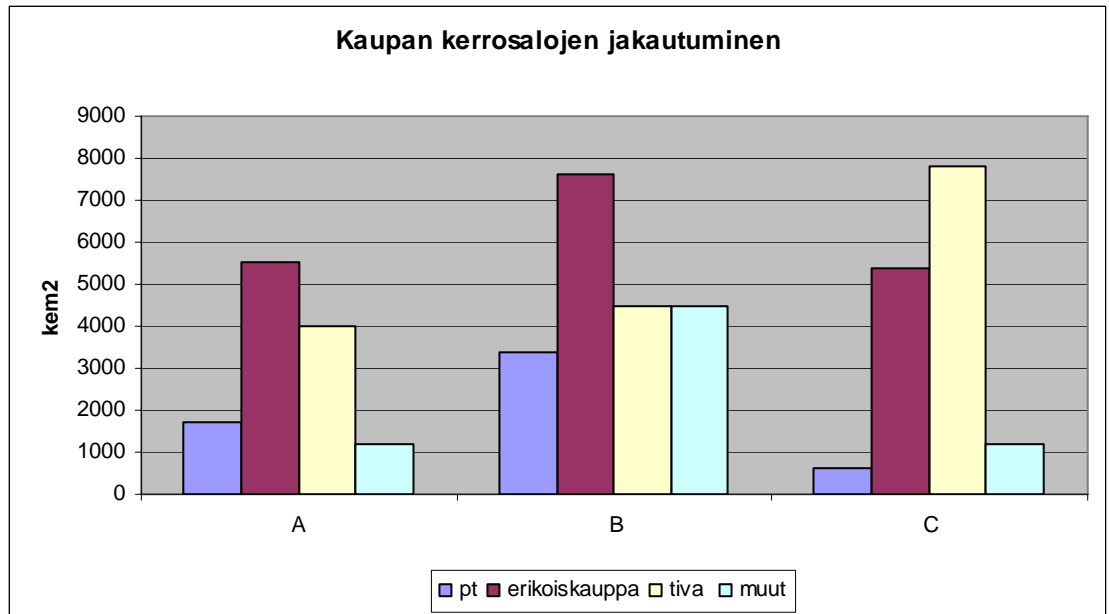
Ratkaisu B on nähtävillä olleen kaavaluonnoksen mukainen. *Nähtävillä ollut kaavaluonnos on liitteenä 14.* Kortteliin sijoitetaan päivittäistavarakauppaa 3400 k-m², halpatavarakauppaa 7600 k-m², paljon tilaa vaativaa kauppaa 4500 k-m² ja muuta 4500 k-m². Kaupan kokonaiskerrosala on 20 000 k-m². Päivittäistavaran osuus vähittäiskaupan myynnistä on yli kolmasosa (41 %). Tilaa vaativaa kauppaa on alle neljäsosa (24 %). Ratkaisussa on osoitettu viereisen korttelin (2307) rakennetusta kerrosalasta 50 % käyttötarkoituksen mukaisia myymälätiloja varten. Tämä tarkoittaa 4166 k-m² myymälätiloja tuotantotilojen yhteyteen, kolmelle eri tontille. Kaavamerkinnässä ei ole rajoitettu halpatavarakaupan tai vähittäiskaupan suuryksikön enimmäiskerrosalaa. Polttoaineen jakelua ei ole huomioitu kokonaismyynnissä.

Ratkaisu C on kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu. Alueelle sijoitetaan tilaa vaativaa kauppaa 7800 k-m², erikoiskauppaa 5400 k-m², toimistotiloja 500 k-m², kahvila- ja ravintolatiloja 500 k-m² ja liikenneasema 200 k-m². Kaupan kokonaiskerrosala on 15 000 k-m². Tiva-kaupan osuus myynnistä on lähes 60 %. Erikoiskaupan myynti 29 % ja päivittäistavaran 13 %. Ratkaisussa halpatavarakaupan päivittäistavaramyynti on erotettu osittain omaksi ryhmäkseen. Myyntitehona on käytetty samaa arvoa kuin pelkän päivittäistavarakaupan osalta käytettäisiin. Tämä voi vääristää hieman päivittäistavaran osuutta myynnistä yläkanttiin. Polttoaineen myyntiä ei ole huomioitu.

Vaikutusvertailua

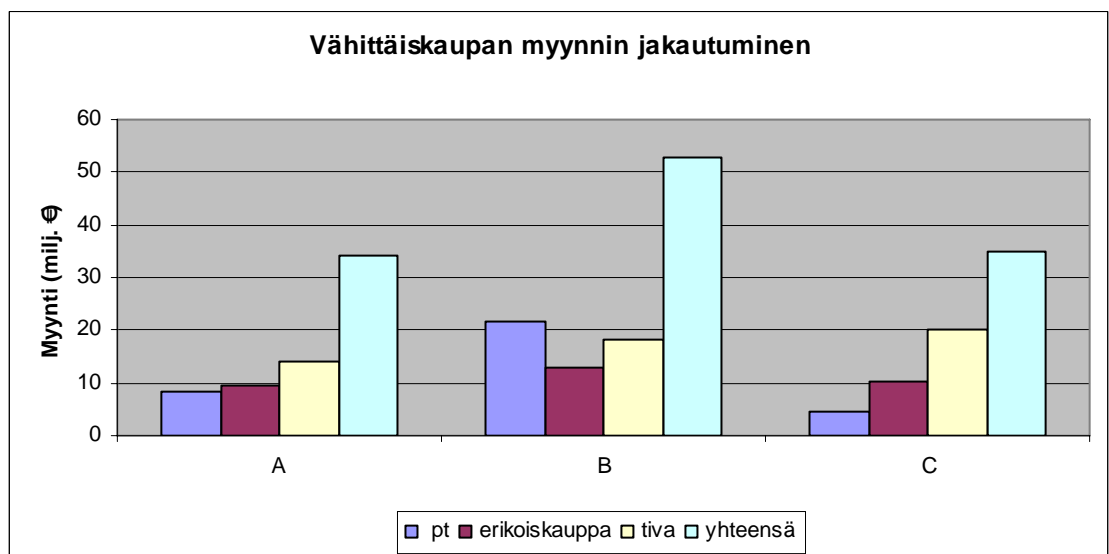
Keväällä 2007 laaditussa kaupan vaikutusten arvioinnissa on esitetty ratkaisun A mukaisen 12 400 k-m² kaupan toiminnan sijoittamisen seuraukset taajamarakenteeseen, päivittäistavarakauppaan, erikoiskauppaan, saavutettavuuteen ja ostovoimavirtauksiin sekä asiakasliikennemääriin. Taajamarakenteen osalta selvityksessä todettiin, että hanke vahvistaa merkittävästi keskustan ja Hiekkasärkkien välistä akselia. Uhaksi nähtiin, että keskustan kehitys lykkääntyy tai jää kokonaan toteutumatta, jos kaupan lisäpinta-alan tarve pitkälle tulevaisuuteen tyydyttyy Meinalassa. Hankkeella ei nähty olevan merkittävää vaikutusta ydinkeskustan päivittäistavarakaupan kehitykseen. Erikoiskaupan osalta vaikutukset nähtiin monitahoisiksi, toisaalta kaupallisen vetovoiman kasvuna, joka parantaisi nykyisen erikoiskaupan toimintaedellytyksiä, mutta mittavuutensa vuoksi hanke voisi jarruttaa kaupakeskuksen toteutumista Kalajoen keskustaan. Saavutettavuuden nähtiin paranevan kuntatasolla, mutta se heikkenee suurelle osalle asukkaista. Liikennemäärän kasvua ei kaupallisten vaikutusten arvioinnissa nähty merkittäväksi, mutta liikenteellisten vaikutusten arvioinnin mukaan Meinalan alueen rakennemallin mukaisella ratkaisulla oli useita vaikutuksia valtatie liikenteeseen. Selvityksessä on lisäksi esitetty vaihtoehtoiset vaikutukset, jos hanketta ei toteuteta. Hankkeen toteuttamatta jäämisen nähtiin antavan ydinkeskustan kaupalle mahdollisuuksia kasvaa. *Kaupan suuryksikön kaupalliset vaikutukset -selvitys on kokonaisuudessaan liitteenä 9.*

Ratkaisumallit A, B ja C eroavat toisistaan paitsi kokonaiskerrosalaltaan, myös kerrosalan jakautumisen osalta. Seuraavassa kaupan kerrosalojen jakautuminen - kaaviossa on esitetty kokonaiskerrosalan jakautuminen kaupan palvelujen kesken. Taulukossa vaikutusten arvioinnin ratkaisut on esitetty niin, että kaikki kaavamerkinnän sallimat toiminnot sijoittuvat kortteliin, mutta kaupan kortteli on mahdollista toteuttaa niinkin, että 100 %:a kokonaiskerrosalasta on paljon tilaa vaativaa kauppaa.



Kaupan kerrosalojen jakautumista on tutkittu ratkaisuittain. Kohta muut pitää sisällään toimistotilat sekä kahvila- ja ravintolatilat.

Kaupan kokonaismyynti pysyy pääosin samana ratkaisuissa A ja C. Eniten eroa syntyy vähittäiskaupan myynnin jakautumisessa päivittäistavara-kauppaan, erikoiskauppaan ja tilaa vievään kauppaan. Ratkaisussa C päivittäistavaramyynti puolittuu kaupan selvityksen mukaiseen määrään ja erikoistavara-kaupan myynti lisääntyy hieman.



Myyntin jakautumisessa on tutkittu eri vähittäiskaupan myyntiosuuksia kokonaismyynnistä.

Kaupallisten vaikutusten selvityksessä on esitetty kaupan alan todennäköinen konsepti Meinalassa⁵. Sen pohjalta arvioitiin kaavaehdotusta työstettäessä vaihtoehtojen A, B ja C mahdollistamia ratkaisumalleja siitä, miten kaupan rakenne jakautuu. Vertailu on valitun kaupan korttelin kaavamerkinnän pohjana. *Ehdotusvaiheen vaihtoehtotarkastelua kaupan palveluiden osalta on liitteenä 17.*

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Meinalan alueelle osoitetaan kaupan palveluja ja teollisuutta. Nykyistä Meinalantien liittymää siirretään suorakulmaiseksi valtatiehen nähden, liikenne teollisuusalueen laajenukselle johdetaan valtatie suuntaisen rinnakkaistien kautta, tie yhtyy toisessa päässään nykyiseen Isokalliontiehen, jonka kautta alueelle on toinen valtatie liittymä. Varsinainen kaupan alue muodostuu Meinalantien koillispuolelle valtatie 8 varteen. Kaupan alueelle on mahdollista sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa, kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä, liikenneasema ja toimistotiloja. Meinalantien ja valtatie risteyksen toisella puolella on toimitilarakennusten korttelialue. Kortteliin on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollista toimintaa, johon yhdistyy toiminnan pääkäyttötarkoituksen mukaista myymälätilaa. Teollisuusalue laajenee huomattavasti Keihäsojan länsipuolelle. Suunnitteluratkaisuun vaikuttivat kaupan ja matkailun kehittymismahdollisuuksien turvaaminen, yrittäjien toiveet ja tarpeet sekä luonnonympäristö.

5.1.1 Mitoitus ja palvelut

Meinalan kaavaratkaisussa on esitetty 19 uutta teollisuustonttia, kolme toimitilarakennusten tonttia ja yksi liikerakennusten korttelialue. Tämänhetkinen teollisuustoiminta Meinalassa käsittää vain neljäsosan kaava-alueen rajauksen pinta-alasta.

Teollisuustonttien pinta-alat vaihtelevat suunnittelualueella 4500m² - 4,6 ha. Tonttien tehokkuus on pääosin e=0,3. Erilaisilla kaavamerkinnöillä ja tonttikokojen vaihtelulla pyritään luomaan teollisuustontteja, jotka vastaavat yritysten erilaisiin tarpeisiin. Valtatie varteen osoitetaan teollisuustontteja, joissa mahdollistuu toimisto- ja myymälätilojen toteuttaminen. Pääosa uusista teollisuustonteista on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuustoiminnalle.

Suunnittelualueen lähimpänä sijaitsevat palvelut ovat Kalajoen keskustassa ja Hiekkasärkillä. Lähin lounaspaikka sijaitsee 1-2,5 km päässä Tapion Tuvalla. Tulevaisuudessa kaupan alueelle Meinalaan tulee todennäköisesti oma lounaspaikka liikenneaseman yhteyteen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tavoitteet kaupan osalta ovat syntyneet ja tarkentuneet kaavaprosessin edetessä. Meinalan asemakaavalle asetetut tavoitteet tukevat Kalajoen kehittymistä useasta näkökulmasta, joista merkittävimmät ovat elinkeinoelämän kehittyminen ja kaupan palveluiden lisääntyminen. Tavoitteet tukevat osaltaan Kalajoen ydinkeskustan kehittymistä päivittäis- ja erikoiskaupan keskuksena.

⁵ Taulukko: Kalajoen Meinala- Kaupan suuryksikön kaupalliset vaikutukset, 2007, s.5.

Tavoitteet muilta osin ovat toteutuneet alkuperäisen tavoitteenasettelun mukaisesti. Meinalaan osoitetaan useita erikokoisia teollisuustontteja erilaisiin käyttötarkoituksiin. Osa tonteista sijoittuu valtatievarrelle. Näillä tonteilla teollisuustoiminnan on oltava ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta. Erityistä huomiota on kiinnitetty valtatievarren teollisuustoiminnan ja liikekorttelin laatuun ja rakennustapaan. Matkailu laajenee tulevaisuudessa Meinalan kohdalle valtatievarren merenpuolella. Matkailun laajenemisen ja kehittymisen tavoitteiden toteutuminen on mahdollista ainoastaan, jos valtatievarren teollisuustoiminnalle asetetaan rajoituksia.

Nykyisten yritysten laajenemismahdollisuudet on pyritty takaamaan muun muassa tonttitehokkuuksien avulla. Liikennejärjestelyjä alueen sisällä on yksinkertaistettu. Uudet tiet muodostavat silmukoita, jotka helpottavat erityisesti alueen raskaiden ajoneuvojen liikkumista. Tarpeelliset aluevaraukset liikennettä varten on huomioitu. Kipparintien jatkaminen tulevaisuudessa keskustan suuntaan valtatielle 27 (Ylivieskantie) on osoitettu ohjeellisella katualuevarauksella.

Keihäsojan herkkä luonnonympäristö on säilytetty. Keihäsojan varteen osoitetaan lisäksi liito-oravan kulkuyhteyden turvaava kaavamerkintä. Viihtyisän ympäristön luomiseen vaikuttaa yksittäisten yritysten panostus piha-alueisiin ja rakennusten suunnitteluun. Asemakaavamääräyksillä osoitetaan istutettavia alueita, viher- ja suojavyöhykealueita.

5.3 Aluevaraukset

Meinalantien keskustan puolelle on osoitettu liikerakennusten korttelialue. KL-3-korttelissa on rakennusoikeutta 15 000 k-m². Kortteliin voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa, enintään kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä⁶, liikenneasema ja toimistotiloja. Vähittäiskaupan suuryksikköjen yhteenlaskettu pinta-ala voi olla korkeintaan 6000 k-m². Päivittäistavaran määrää on rajattu lisämääräyksellä. Suuryksiköillä tavoitellaan halpahintamyymälöitä. Kortteliin on mahdollista sijoittaa lisäksi toimistotiloja enintään 500 k-m² sekä kahvila- ja ravintolatiloja 500 k-m². Liikenneasemaan voi huoltoaseman lisäksi rakentaa ravintola- ja myymälätiloja. Koko kortteliin voidaan sijoittaa päivittäistavarakauppaa, jonka myyntipinta-ala saa olla enintään 600 k-m², kuitenkin korkeintaan 400 k-m²/yksikkö. Tarkoilla kaavamääräyksillä pyritään osoittamaan alueelle toimintaa, joka sinne sopii. *Liitteenä 19 on esimerkki kaupan kerrosneliöiden jakautumisesta ratkaisun mukaisesti.*

Meinalantien lounaispuolelle on osoitettu toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1), johon voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Kortteliin haetaan toimijoita, jotka voivat toimia synergiassa ja näin hyödyntää asiakasvirtoja. Korttelin tehokkuusluku on e=0,3. Kerrosalasta enintään 20 % saa käyttää tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisiin myymälätiloihin.

Muun muassa valtatievarren varteen osoitetaan ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuustoimintaa kaavamerkinnöillä TY-1 ja TY-2. Tällaisiksi toiminnoiksi katsotaan pääasiassa kaikki ne toiminnot, jotka eivät tarvitse ympäristölupaa. Ympäristötarkasta-

⁶ Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 2000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää (MRL 114 §) Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa ei kuitenkaan lueta suuryksiköksi. Lain tarkoittamia suuryksiköitä ovat siten kaikki yli 2000 kerrosneliömetrin myymälät, joissa myydään päivittäistavaraa tai erikoistavaraa paljon tilaa vaativaa erikoistavaraa lukuun ottamatta. Opas 12, Ympäristöministeriö. Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 2003.

ja käsittelee jokaisen tapauksen erikseen. Merkintöjen indeksit osoittavat sallittujen myymälätilojen määrän.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutuksia on pyritty arvioimaan mahdollisimman monipuolisesti. Arviointia on tehty kunnan, asukkaan ja kaupan näkökulmasta. Kunnan näkökulmasta tarkastellaan vaikutuksia kunnallistalouteen, vetovoimaan ja alueelliseen palvelutasoon ja –rakenteeseen. Asukkaaseen kohdistuvia vaikutuksia ovat hinta- ja palvelutaso, asiointimatkat, alueellinen palvelutaso- ja rakenne, sosiaaliset vaikutukset ja kaupunkikuva. Kaupan näkökulmasta keskeiset vaikutukset liittyvät investointeihin, vuokriin, toimitilojen vuosittaisiin kuluihin, henkilökuntaan, tuotteiden hankintaan, logistiikkaan, markkinointiin, myyntikatteeseen, tulokseen ja tuottavuuteen sekä kilpailuun.

Asemakaavan toteuttamisen seurauksena Meinalan teollisuustonttien arvo nousee. Keskustan rakentaminen linkittyy Hiekkasärkkien rakentamiseen Meinalan välityksellä. Valtatien varsi rakentuu korkealuokkaisesti.

5.4.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Hiekkasärkkien ja keskustan lisäksi syntyy uusi palvelualue Meinalaan. Kaavan seurauksena Meinalan teollisuusalue voimistuu ja profiloituu kaupalliseen toimintaan painottuneena teollisuusalueena. Meinalan merkitys lisääntyy erityisesti yksityisille kuluttajille suuntautuvaan myynnin vuoksi. Alueelle voidaan sijoittaa toimintoja, jotka tukevat Hiekkasärkkien matkailukeskusta kuten varastohotellia, huonekalukauppaa ja rakentamisen palveluita. Kaava mahdollistaa toimitilarakentamisen laajenemisen ja monipuolistumisen.

Paljon tilaa vaativa erikoiskaupan ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen Meinalaan hajauttaa Kalajoen palveluita, mutta samalla käynnistää Hiekkasärkkien ja keskustan konkreettisen alueellisen ja toiminnallisen yhteen kuroutumisen. Kaava aiheuttaa paineita Hiekkasärkkien ja keskustan välialueen suunnittelulle ja tehostamiselle. Meinala nivoutuu yhteen Hiekkasärkkien laajentuvien loma-asuntoalueiden kanssa. Aluerakenteen tiivistyminen nopeutuu Meinalan kehittymisen seurauksena.

5.4.2 Vaikutukset kauppaan ja yritystoimintaan

Meinalaan tavoiteltu kaupallinen toiminta ei vastaa Kalajoen ydinkeskustaan tai matkailualueelle tavoitteellisesti sijoitettavaa kauppaa. Meinalan kauppa koostuu tavoitteellisesti pääosin uusista palveluyksiköistä. On myös mahdollista, että joitain Kalajoella toimivia yrityksiä siirtyy Meinalaan. Kiinnostus siirtyä Meinalaan näyttää johtuvan myymälätilojen riittämättömyydestä ja keskusta-alueen pienistä kaupan tonteista. Keskustan kaupan laajeneminen mahdollistuu yritysten siirtyessä toimitiloista toiseen. Meinalaan siirtyvä yritystoiminta todennäköisesti soveltuu hyvin teollisuusalueelle.

Tilaa vievän kaupan laskennallinen lisäpinta-alan tarve Kalajoen vaikutusalueella on 5235 myyntineliötä (vuoteen 2015 mennessä) ja 8369 myyntineliötä (vuoteen 2025 mennessä).⁷ Kaavaratkaisussa paljon tilaa vaativaa kauppaa on esitetty 6200 myyntineliötä, mutta enimmillään sitä voidaan osoittaa 15 000 k-m². Päivittäistavaraa Meinalaan on pyritty osoittamaan mahdollisimman vähän. Rakennusoikeuden osoittaminen kaupalle nostaa Kalajoella kaupan palvelutasoa lisäämällä kauppojen lukumäärää,

⁷ Kalajoen Meinala- Kaupan suuryksikön kaupalliset vaikutukset, 2007, s.18.

kasvattamalla liikevaihtoa ja laajentamalla tuotevalikoimaa. Yritysten välinen kilpailu lisääntyy tarjonnan kasvaessa.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Meinalan asiointiliikenne tapahtuu todennäköisesti pääosin autolla. Asiointi jalan tai pyörällä on mahdollista. Meinalan pääliittymän kohdalle. Meinalantien liittymän yhteyteen ja valtatielle on tehtävä useita liikenteen kulkua ja turvallisuutta parantavia toimenpiteitä. Toimenpiteitä ovat Meinalan liittymän kanavointi, valtatie alikulku, linja-autopysäkit, valtatie nopeusrajoituksen laskeminen ja valtatie rinnakkaisyhteyden tekeminen. *Meinalantien liittymäjärjestelyt on osoitettu liitteessä 20.*

Alueella tarvittavat liikennejärjestelyt aiheuttavat kustannuksia. On kuitenkin todettu, että järjestelytarpeet ovat pääosin olemassa jo nykytilanteessa. Alueiden kehittämisen pitää mahdollistua, vaikka se tarkoittaisi liikenteen järjestelytarpeiden muodostumista. Liikenteelliset ratkaisut aiheuttavat pääosin paikallisia vaikutuksia, mutta nopeusrajoitusten tiukentamisella on myös lieviä seudullisia vaikutuksia. Paikalliset vaikutukset liittyvät lähinnä tiealueen laajenemiseen ja kasvillisuuden vähenemiseen. Tällä kuitenkin saavutetaan turvallisuutta, jalankulkijan huomioimista, liikenteen sujuvuutta ja päästöjen vähentymistä.

Kauppa sijoittuminen Meinalaan, valtatie varrelle, on kauppa näkökulmasta ihanteellista. Kauppa osoittaminen alueelle lisää liikennemääriä alueella merkittävästi. Kaupallisten vaikutusten selvityksessä oletus asiakasliikenteen määräksi on arvioitu keskimäärin noin 2430 ajoneuvoksi. Matkatuotoskäsikirjan perusteella liikennemäärä on suurempi, lähes kaksinkertainen, mutta halpatavarakauppa liikennemäärästä ei ole olemassa tutkittua tietoa. Liikenteellisten vaikutusten selvityksessä on arvioitu, että sisääntulokadun keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä on 4000 – 6000 ajoneuvoa, josta raskaan liikenteen osuus on 5 %. Kokonaisliikennemäärä ei kuitenkaan ole riittävä tieto liittymien toimivuuden kannalta. Selvityksessä on arvioitu Meinalantien toimivuutta perjantain huipputunnin liikennemäärillä.

Mikäli maankäyttö ja liikennemäärät kehittyvät ennakoidulla, maksimaalisella tavalla, Meinalan liittymään muodostuu sujuvuus- ja turvallisuusongelmia. Koska alue rakentuu vähitellen, voidaan liittymän toimivuutta parantaa vaiheittain. Osa toimenpiteistä on kuitenkin tehtävä heti uuden liittymän rakentamisen yhteydessä, kun kaupallinen toiminta tai teollisuuden voimakas kasvu toteutuu. Tällaisia toimenpiteitä ovat mm. kevyen liikenteen alikulku, valtatie kanavointi ja nopeustason lasku.

Meinalan liittymän toimenpiteet:

- liittymä kanavoidaan, eli valtatielle vasemmalle kääntyvien kaista valtatielle ja sivutielle Meinalan suunnasta kaksi kaistaa (omat kaistat oikealle ja vasemmalle kääntyville). Kanavoinnin tilatarve määritetään korotetuilla saarekkeilla tehtäväksi. Lisäksi tilavarauksessa huomioidaan valtatieltä oikealle kääntyvien kaista, joka voidaan toteuttaa vain erotettuna kaistana
- valtatie ali rakennetaan kevyen liikenteen alikulku ja turvallinen kevyen liikenteen yhteys toteutetaan valtatie väylältä kauppakeskuksen pääoville saakka
- Meinalan liittymän yhteyteen rakennetaan linja-autopysäkit

Valtatien toimenpiteet:

- valtatie nopeusrajoitus lasketaan 60 km:iin/h. Meinalan ja valtatie 27 liittymien välillä, Meinalasta Hiekkasärkille nopeusrajoitus voinee olla aluksi 80 km/h. Kun Meinala rakentuu pitemmälle, joudutaan valtatie 60 km/h –rajoitusta jatkamaan Iso-kalliontien liittymään. Mikäli Hiekkasärkkien liikenne lisääntyy edelleen, Hiekkasärkkien liittymissä rajoitus laskettaneen 60 km/h. Nopeusrajoitus olisi hyvä olla muuttuva Hiekkasärkkien ja valtatie 27 liittymän välillä, koska liikennemäärät vaihtelevat voimakkaasti vuoden aikana ja valtatie varsi on maaseutumainen, mikä ei tue pysyvää alhaista rajoitusta
- pitkällä aikavälillä on mahdollisesti tarpeen keskustella liikennevaloista, mutta ne ovat ristiriidassa nykyiseen käsitykseen valtatie 8 sujuvasta liikenteestä
- valtatie liittymissä varaudutaan kanavoiteihin, kiireellisin lienee Keramiikkapajan liittymä, johon riittänee alkuvaiheessa väistötilla (vasemmalle kääntyvien kaistan tarve riippuu keramiikkapajan maankäytön kehittymisestä)
- valtatie rinnakkaisyyhteyden merkitys korostuu, mikäli Meinalan maankäyttö rakentuu kaavan mukaisesti ja liikennemäärät yleisesti kasvavat. Tärkein yhteys on Meinalasta Ylivieskantielle. *Kaupun suuryksikön liikenteelliset vaikutukset on esitetty liitteenä 10.*

5.4.4 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Maankäytön suunnittelussa on pyritty muodostamaan Meinalaan suhteellisen tehokas kauppaan painottuva teollisuusalue. Yhdyskuntarakenteellisesti Meinala hajottaa Kalajoen jo nykyisellään hajautuneita palveluita. Kalajoella on kuitenkin ollut vahvasti suuntana valtatie varren rakentuminen (lomarakentaminen, teollisuus, palvelut ja virkistystoiminnot). Meinalan rakentuminen sinällään täydentää valtatie varren rakentumista. Toimitilarakentaminen ja kunnallistekniikan rakentaminen ja kunnossapito johtavat pitkäkestoisiin ja suhteellisen suuriin investointeihin sekä yksityisen, valtion että kunnan taholta. Kustannuksia tulee erityisesti liikennejärjestelyiden toteuttamisesta.

Meinalan alue on tavoitteena liittää jatkossa Kalajoen Lämpö Oy:n lämmönjakelun toiminta-alueeseen. Kaukolämmön etuja ovat edullisuus ja ekologisuus. Lämmitysmuotona kaukolämpö on erittäin kilpailukykyinen muihin lämmitysmuotoihin verrattuna. Edullisuuden lisäksi se on kiinteistönomistajille helppokäyttöinen, luotettava ja huoltovapaa lämmitysmuoto. Keskitettynä lämmöntuotantona se helpottaa kuljetusten ja varastoinnin logistiikkaa ja on ympäristövaikutuksiltaan tarkoin valvottua toimintaa. Ilmastonmuutoksen torjunnassa erityisesti puupohjaisilla biopoltoaineilla tuotettu kaukolämpö tukee yleisiä ekologisia tavoitteita ja EU:n asettamia päästörajoituksia.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan vaikutukset Hiekkasärkkien laajentuvaan matkailualueeseen ja sen vetovoimaan sekä Kalajoen kaupallisen toiminnan kehittymiseen ovat merkittävät. Teollisuusalueen laajentumisella on todennäköisesti vaikutusta myös Hiekkasärkkien matkailukeskuksen imagoon. Vaikutuksia voidaan arvioida yleispiirteisesti.

Meinalaan sijoittuvan kaupan sijoittaminen kokonaisuudessaan lähemmäs keskustaa ei ole mahdollista maanomistuksellisista ja kaupan tilatarpeeseen liittyvistä syistä. Kaupunkikuvan kannalta se ei edes ole järkevää. Keskustan kehittyminen kaupunkikuvalisestisesti toivottuun suuntaan mahdollistuu tilaa vaativien toimintojen muualle siirtymisen seurauksena.

Kaupunkikuvassa ja valtatie varren ilmeessä on kuitenkin mahdollisuus merkittävään positiiviseen kehitykseen. Alueen imago kasvaa ja arvo työpaikka-alueena nousee. Valtatie varsi tiivistyy toimitilarakentamisesta. Rakentaminen aiheuttaa muuttamattomia vaikutuksia maisemakuvaan. Tietä lähimmät kaupan ja teollisuuden rakennukset ovat hallitsevia lähimaisemassa. Tienvarsimaiseman ilme riippuu yksittäisten rakennusten suunnittelusta ja toteutuksesta. Rakennuslupavaiheessa rakennusten muotokielellä kiinnitetään erityistä huomiota. Rakennustapaan on kiinnitetty erityistä huomiota tutkimalla Meinalan nykyisen teollisuusalueen piirteitä, kohdekaavamerkinnällä kaavakartalla ja yksityiskohtaisilla rakennustapaohjeilla.

5.4.6 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja luonnonvaroihin

Rakentaminen vähentää suunnittelualueen luonnontilaista ympäristöä. Välittömiä ympäristövaikutuksia ei kaavasta seuraa, koska rakentaminen ajoittuu useammalle vuodelle. Pieniä muutoksia voidaan arvioida tapahtuvaksi pääasiassa teollisuuden laajenemisen ja liikenteen lisääntymisen myötä. Kaava ei vaikuta luonnon erityisarvoihin niitä heikentävästi. Liito-oravan ja saukon kulkuyhteys Keihäsojan varressa säilyy todennäköisesti nykyisellä paikallaan tulevaisuudessakin. Hirvien valtatie ylityspaikka siirtyy lähemmäs Ylivieskantietä.

Liikenteestä ja teollisuudesta aiheutuvat päästöt lisääntyvät. Teollisuuden uudet korttelit on pääosin osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle toiminnalle, mikä vähentää päästöjä ja muita haittavaikutuksia.

5.4.7 Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Palvelurakenteeseen liittyviä vaikutuksia voidaan tarkastella työllisyyden kehittymistä rakentamisen ja ennustetun myynnin seurauksena. Työllisyysvaikutus on pitkällä tähtäimellä vähäinen pelkästään kaupan osuutta tarkastellessa. Meinalan alueen työpaikamäärä kokonaisuudessa voi viisinkertaistua kaavan toteutumisen seurauksena. Realistista on ajatella, että työntekijämäärä vähintään kolminkertaistuu.

Taloudellisen kasvun jatkuessa ja kaupan tilantarpeen vuoksi kaupan työpaikkojen määrä kasvaa. Meinalaan siirtyvät yritykset laajentavat toimintaa ja palkkaavat uusia työntekijöitä. Alueelle sijoittuvat uudet yritykset vähentävät keskustan liikkeiden myyntiä tiettyjen marginaalisten tuoteryhmien osalta tasaisesti. Meinalaan sijoittuva toiminta ei suorasti vähennä tai lopeta jonkin tietyn yrityksen toimintaedellytyksiä Kalajoella. Liikenneaseman sijoittuminen Meinalaan lisää Kalajoella jo olevaa kilpailua huolto- ja liikenneasemien kesken. Kuluttajille tämä on positiivista, mutta huoltoasemayrittäjien välinen kilpailu kiristyy.

Kaupalla on useita vaikutuksia kunnallistalouteen. Välittömiä tuloja ovat verotulot (palkat sekä kiinteistö- ja yhteisövero), maanmyyntitulot ja välillisiä työpaikkojen lisääntyminen. Välittömiä menoja ovat suunnittelukulut, kunnallistekniikan rakentaminen ja kunnossapito, maanhankintakulut ja välillisiä keskustan kehittämiskustannukset. Merkittävimmiksi vaikutuksiksi muodostuvat välilliset tulot ja menot. Kalajoen

kaupallinen vetovoima kasvaa. Kaupan osoittaminen keskustaan voi muodostua aiempaa helpommaksi. Yritystoiminta vahvistuu entisestään. Yritystoiminnan vetovoima vaikuttaa kaupungin elävyyteen ja imagoon. Kaupallinen monipuolisuus kasvaa myymälöiden määrän lisääntymisen ja luonteen monipuolistumisen myötä.

Kalajoen palveluvarustus paranee ja Meinalan houkuttelevuus lisääntyy. Meinalan teollisuusalueen arvo nousee sen huomattavan uudisrakentamisen ja teollisuusalueen laajentumisen seurauksena. Tonttien ja kiinteistöjen arvo saattaa nousta.

5.4.8 Sosiaaliset vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset ovat moninaisia. Kunnan imago kauppapaikkana vahvistuu voimakkaasti, jos alueelle sijoittuu mielenkiintoinen toimijarypäs. Meinalan kehittämisen myötä paikkakunnalle tulee lisää teollisuuden ja palvelualan työpaikkoja. Teollisuusyritykset laajentavat toimintaansa Kalajoella ja sitoutuvat paikkakunnalle. Kaupan alueen kehittyminen vahvistaa kalajokisten uskoa kaupungin kehittymiseen. Viihtyvyyden lisääntyminen alueella riippuu uuden rakennuskannan toteuttamisen tasosta sekä yksittäisten yritysten ja kaupungin panoksesta.

Imagolisesti kaupan alueen kehittämällä on suuri merkitys. Alueen profiloituminen matkailijan silmissä on erityisen tärkeä. Meinalaan osoitetut kaupalliset palvelut täydentävät kaupungin kaupallisia palveluita. Keskustan ja Meinalan välille ei muodostu kilpailuasemaa kaupan erilaisen luonteen vuoksi. Kaupan sijoittuminen Meinalaan voi aiheuttaa epävarmuutta ja pelkoa keskustan kehittymisen hidastumisesta tai loppumisesta.

Kaupan laajeneminen keskusta-alueen ulkopuolelle vaikuttaa eniten autottomaan väestöön. Asioiminen Meinalaan tapahtuu todennäköisesti pääosin autolla. Meinalaan osoitettavasta kaupasta (paljon tilaa vaativa kauppa) hankitaan ”suuria” tavaroita, joiden kuljettaminenkin edellyttää usein auton käyttämistä. Viheralueet vaimentavat liikennemelua ja teollisuustoiminnan omia ympäristöhäiriöitä. Päästöjä ja melua pyritään vähentämään erityisesti TY-kaavamerkinnällä.

5.5 Epävarmuustekijät ja haitallisten vaikutusten lieventäminen

Epävarmuustekijät liittyvät pääosin kaupan korttelin rakentamiseen. Kalajoella on selkeä aukko paljon tilaa vaativan kaupan palvelujen tarjonnassa, eikä hankkeen toteuttaminen edellytä nykyisen asukaspuhjan lisääntymistä.

Erikoistavarakaupan osalta vaarana voidaan nähdä keskustan heikkeneminen. Kaupan osoittaminen Meinalaan ei vaarana kaupan toimintaedellytyksiä keskustassa niin, että sen tarvetta voisi tällä perusteella kyseenalaistaa. Meinalaan sijoittuvan, pääasiassa paljon tilaa vaativan kaupan, ei katsota muodostavan uhkaa keskustan erikoiskaupan kehitymiselle.

Liikenteelliset muutokset ovat vähäiset hankkeen välitöntä ympäristöä lukuun ottamatta. Muutostarpeet ovat pääosin sellaisia, jotka olisi toteutettava ilman hankkeen toteuttamistakin. Kaava-alueella melu- ja pöly lisääntyvät teollisuustoiminnan laajentumisen ja valtatie lisääntyvien liikennemäärien vuoksi. Tämän vuoksi osa teollisuustoiminnasta on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaksi ja alueelle on osoitettu riittävästi suoja- ja virkistysalueita.

5.6 Nimistö

Teollisuusalueen nimi ”Meinala” tulee Meina-Mikosta eli Mikko Similästä (1844–1930), joka teki asuinrakennuksen Keihäsojan varteen. Meina-Mikko asui paikkaa 1890- luvulla ja antoi paikalle nimeksi ”Meinala”, kun ”meinasi ruveta siellä asumaan pidempää”.

Meinalaan sijoittuvan kaupan alueen markkinointinimi on Kippari. Nimi on syntynyt vuonna 2007 järjestetyn nimikilpailun tuloksena. Meinalantiestä erkanee Kipparintie kaupan alueelle ja Yrityskalliontie Isokallion suuntaan. Teollisuusalueen laajennusalueella on lisäksi Yrityskuja.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavassa on osoitettu ohjeellisena teollisuusrakennusten ja kaupan rakennusten paikat. Rakentamisesta annetaan ohjausta maisemaselvityksessä, rakennetun ympäristön selvityksessä ja rakennustapaohjeissa. *Rakennustapaohjeet ovat liitteenä 8.*

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kunnallistekniikkaa aletaan toteuttaa Meinalassa kesällä 2008. Kaukolämpöverkosto toteutetaan todennäköisesti vaiheittain alueen rakentumisen myötä. Kalajoen Lämpö Oy pyrkii ensisijaisesti ostamaan tarvittavan lämpöenergian paikalliselta sahalta suoraan kaukolämpöverkoston pumpattuna ja toissijaisesti tuottamaan lämpöenergian omalla lämpölaitoksella.

Yrityskalliontien kunnallistekniikan toteuttaminen käynnistyy, kun tarpeellinen määrä rakennushankkeita on käynnistymässä. Valtatien alikulku toteutetaan kaupan alueen rakentumisen yhteydessä, samoin kuin kevyenliikenteen väylä. Kaupunki seuraa teollisuusalueen kehittymistä työpaikkojen ja rakentamisen osalta.

TY-kortteleihin voi sijoittua sellainen yritys, joka ei tarvitse toiminnalleen ympäristölupaa. Ympäristötarkastaja selvittää ympäristöluvan tarpeen ennen kuin tonttivarausta voidaan jättää kaupungille.

<i>vuosi</i>	<i>kpl</i>
2003	7
2004	1
2005	0
2006	1
2007	7

Kaupungin viime vuosina myymät teollisuustontit

Alueen muuttuminen laajemmaksi teollisuuden ja kaupan alueeksi tapahtuu pitkällä, arvioltaan 15 vuoden aikavälillä. Valtatiehen rajautuvat tontit ovat herättäneet kiinnostusta kaavaprosessin edetessä. Kaupunki on pääosin viime vuosina myynyt teollisuustontteja Rahvon teollisuusalueelta, Kalajoen keskustan pohjoispuolelta, noin kolmen tontin vuosivauhdilla. Jos teollisuustonttien kysyntä jatkuisi nykyisen kaltaisena ja kohdistuisi ainoastaan Meinalan alueelle, niin 20 uuden teollisuustontin varanto olisi käytetty seitsemässä vuodessa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan ajanmukaisuutta seurataan MRL:n § 60:n mukaisesti.

Kalajoella 9.4.2008



kaavoitusarkkitehti
Aleksiina Paakki



kaavoituspäällikkö
Seija Haarala

Selostus täydennetty 9.6.2008

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset ja täydennykset

Kaavaselostukseen tehdyt muutokset:

Sivu 4 (kohta 2.2 Asemakaava)

”Meinalan kaavaluonnoksessa on esitetty 20 uutta teollisuustonttia...” on muutettu muotoon ”Meinalan kaavaratkaisussa on esitetty 19 uutta teollisuustonttia...”.

Sivu 15 (kohta 5.1.1 Mitoitus ja palvelut)

”Meinalan kaavaluonnoksessa on esitetty 20 uutta teollisuustonttia...” on muutettu muotoon ”Meinalan kaavaratkaisussa on esitetty 19 uutta teollisuustonttia...”.

Sisällysluettelo on tarkistettu.

Liitteet:

Lisätty liite 21 ”Kaavaehdotuksen muistutukset lausunnot ja kaavanlaatijan vastineet”.

Kaavakartalle tehdyt muutokset:

”3m sen kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.” on muutettu muotoon ”3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.”.

Kohdissa, joissa ohjeellinen rakennusalan raja ja määräävä istutusalueen raja yhtyvät, on yhtyviltä osin poistettu ohjeellisen rakennusalan merkintä.

Korttelista 2310 on poistettu tontti 5. Alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi. Keihäsojan varteen on jätetty kaista MY- aluetta. Korttelin 2308 tontin 1 rajausta on tontin eteläosassa muutettu niin, että rajausta vastaa maanomistusrajoja.

Liittymänuolet on osoitettu Isokalliontien ja Meinalantien liittymiin.

Alikulun osoittamaa a- kirjainta on siirretty hieman kaava-alueen sisäpuolelle.

Valtatien ja Meinalantien risteyksessä ja korttelin 2307 tonteilla 1 ja 2 sähkölinjan linjausta on muutettu muuttuneiden liikennejärjestelyiden mukaiseksi. Istutettavaa aluetta on osittain poistettu ja sähkölinjan linjausta muutettu hieman.