

KÄRSÄMÄEN KUNTA

Suomelankulman asemakaavan muutos ja laajennus

Kaavaselostus



Hyväksytty: KVALT 27.9.2016 § 67



Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
2	TIIVISTELMÄ	3
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	3
3.1.2	Maanomistus	3
3.1.3	Liikenne.....	3
3.1.4	Luonnonympäristö	5
3.1.5	Rakennettu ympäristö	5
3.1.6	Tekninen huolto	6
3.1.7	Ympäristöhäiriöt	9
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.2	Maakuntakaavan 2. vaihekaava.....	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1	Osalliset.....	14
4.3.2	Vireille tulo.....	14
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	14
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet	14
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
4.5	Kaavan rakenne	15
4.5.1	Mitoitus	15
4.5.2	Palvelut	16
4.6	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
4.7	Aluevaraukset	16
4.8	Yleismääräykset	16
4.9	Kaavan vaikutukset.....	17
4.9.1	Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttö tavoitteisiin.....	17
4.9.2	Vaikutukset luontoon ja maisemaan	17
4.9.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18

4.9.4	Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön	19
4.9.5	Työllisyysvaikutukset.....	19
4.9.6	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	20
4.9.7	Vaikutukset liikenteeseen.....	20
4.10	Ympäristön häiriötekijät.....	20
4.11	Kaavamerkinnot ja -määräykset	21
4.12	Nimistö	21
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	21
5.1	Yleistä.....	21
5.2	Toteutuksen seuranta.....	22

LIITTEET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavakartta
- Meluselvitys

KÄRSÄMÄEN KUNTA

SUOMELAN KULMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 20.8.2015 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaava koskee
tiloja, 35:20, 35:21, 35:36, 35:40, 37:339 ja maantiealueita.

Asemakaavalla muodostuvat
korttelit 300 -303, suojaviher-, tie- ja katualueet.

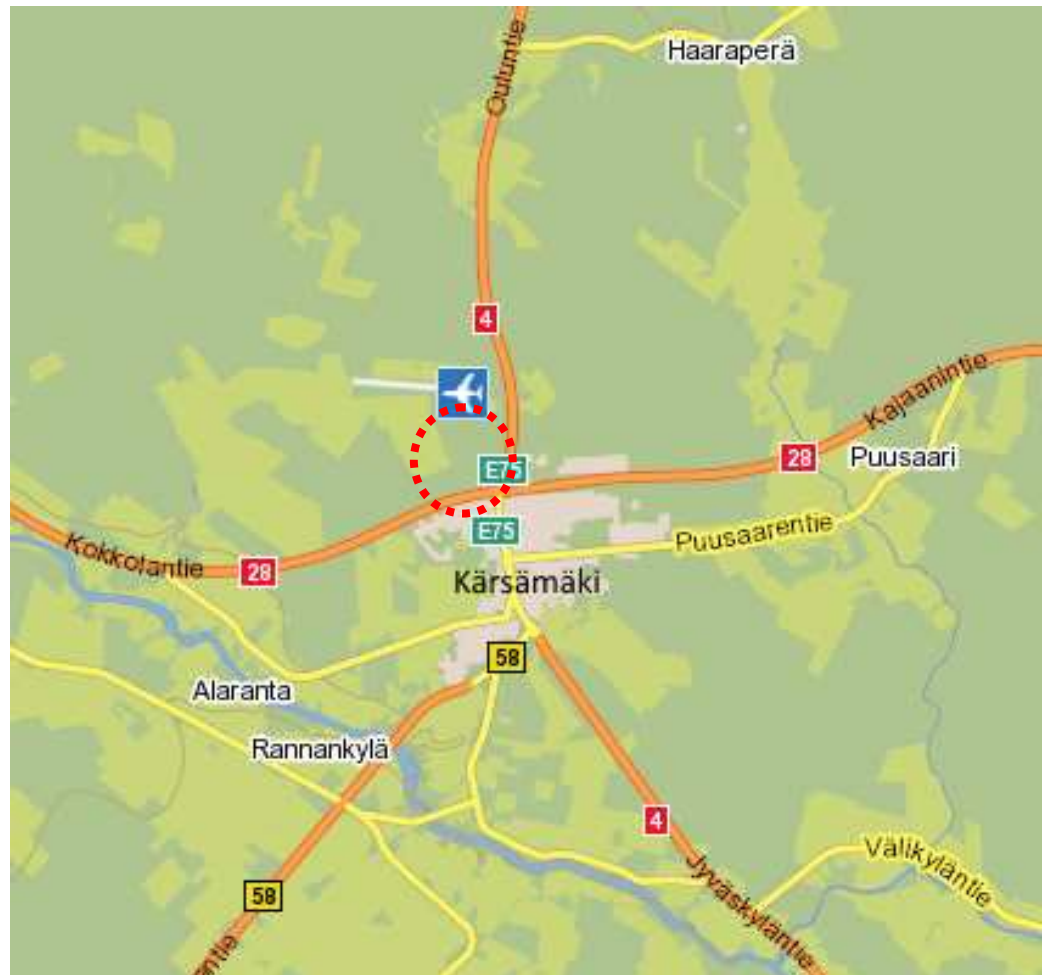
KÄSITTELYVAIHEET

Nähtävillä	luonnos	18.9. - 18.10.2015
	ehdotus	6.4. - 6.5.2016

Kunnanvaltuusto 27.9.2016 § 67

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi tulee kaavaa koskevasta alueesta.

Kaavalla on tarkoitus osoittaa:

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

2 TIIVISTELMÄ

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

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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

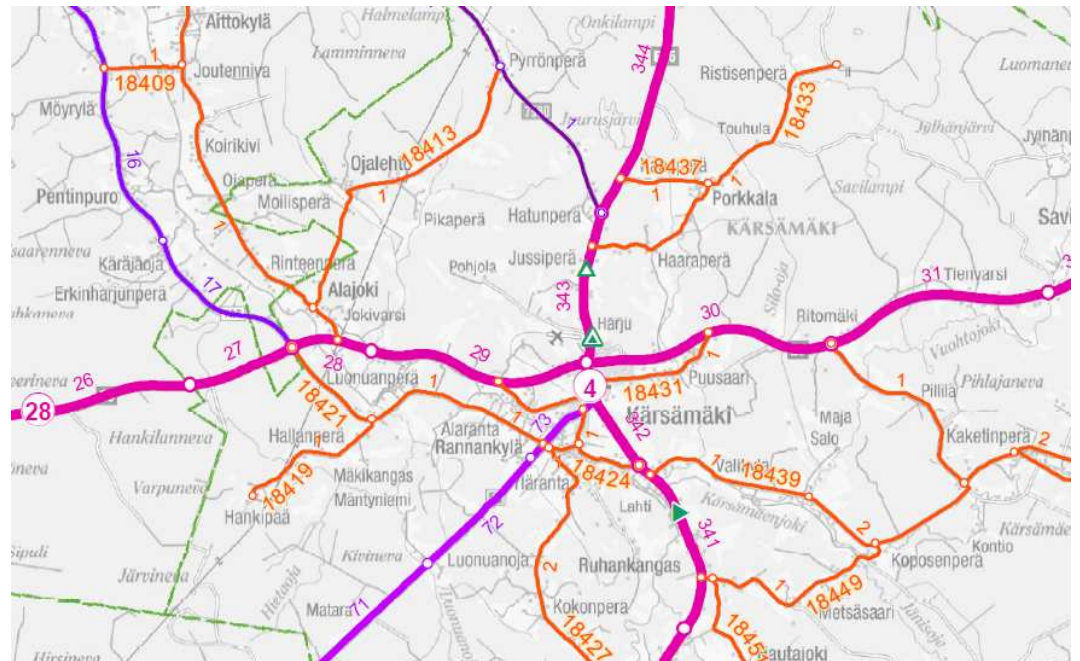
3.1.2 Maanomistus

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

3.1.3 Liikenne

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

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



Kuva 2. Tienumerokartta (Liikennevirasto 2015)



Kuva 3. Keskimääräinen ajoneuvoliikenne 2013 (ajon./vrk).

3.1.4 Luonnonympäristö

Alueelta on tehty luontoselvitys keskustan osayleiskaavaa varten v.2009 (Minna Tuomala, FM biologi, FCG). Selvityksessä esitellään Suomalankulman risteysalueen luonnon yleispiirteet, arvokkaat luontokohteet ja suojeltavien lajien esiintymät.

Asemakaava-alueelle ei kohdistu arvokkaita luontokohteita tai suojeltavia lajeja.

Alueella sijaitsee tiheä puusto joka tulee harventaa.



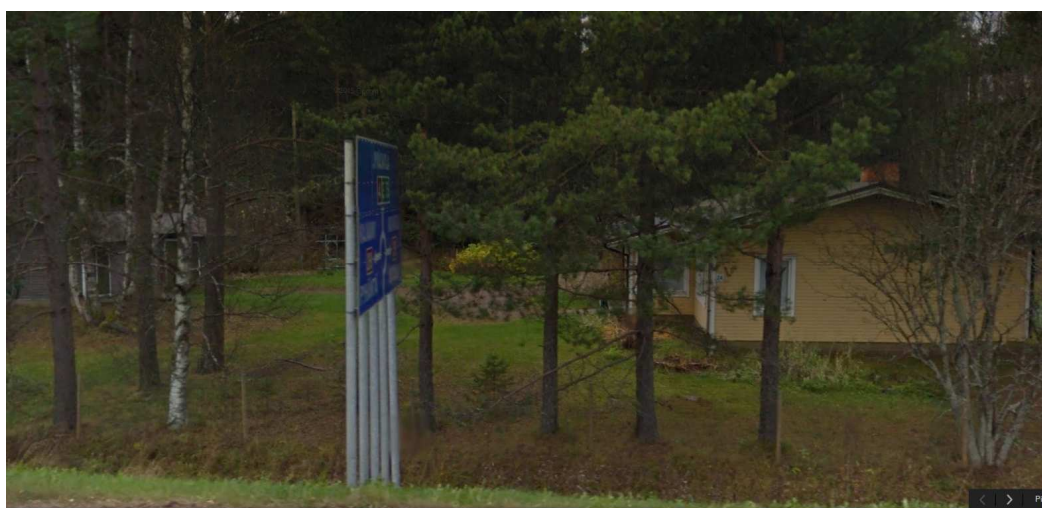
Kuva 4. Vihreä alue kuvaa harvennettavaa puustoa, vaaleansininen alue asemakaava-alueetta. (Maisemaselvitys, FCG 2009, S-K Konttori)

3.1.5 Rakennettu ympäristö

Alueella sijaitsee vanha omakotitalo ja pihapiiri jossa ulkorakennuksia, yksi hirsirakennus on tarkoitettu siirrettäväksi ja muut purettavaksi (kuva 5). Toinen omakotitalo ja piharakennukset on yksityisen omistuksessa (kuva 6). Muita rakennuksia alueella ei ole.



Kuva 5. Tilan 35:21 purettava asuintalo ja pihapiiri.

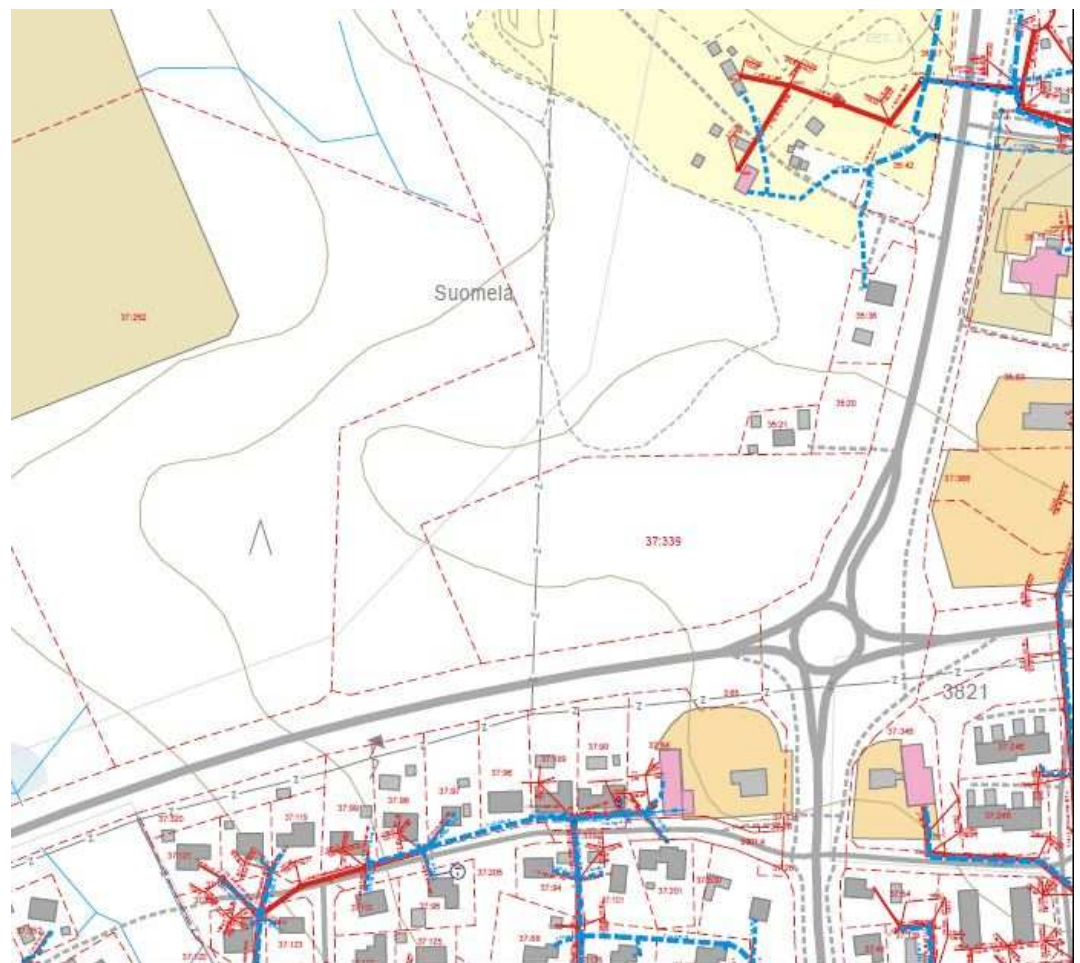


Kuva 6. Yksityinen tila 35:36.

3.1.6 Tekninen huolto

Vesihuolto ja viemärointi

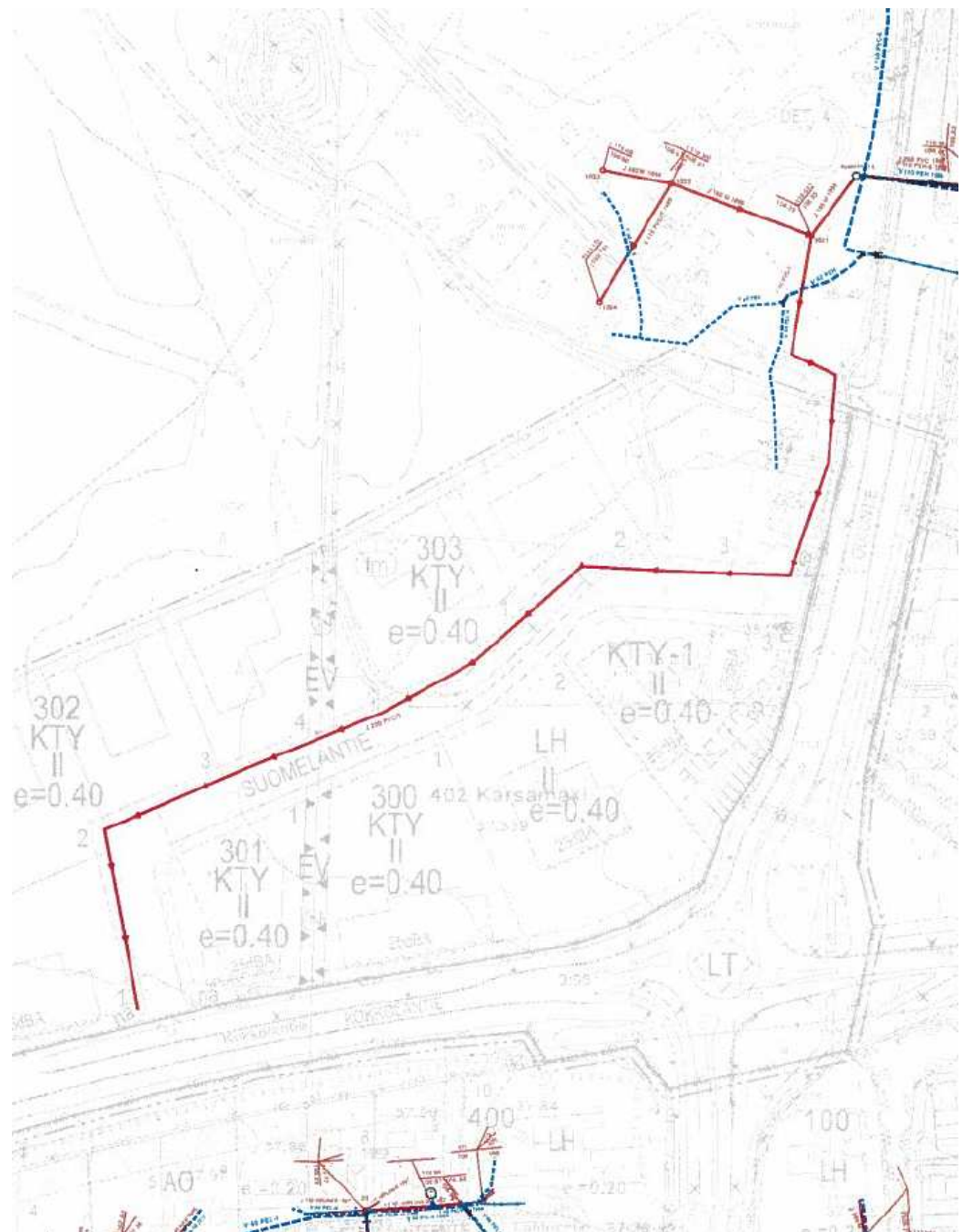
Alueella ei ole vesi- ja viemäriverkostoa. Suomalankulman alue kuuluu Kärämäen Vesihuolto Oy:n toiminta-alueeseen.



Kuva 7. Lähi alueen nykyinen vesi- ja viemäriverkosto.

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

Kaikki toimitettava vesi on pohjavettä, joka hankitaan pääosin omilta vedenottamoilta. Vettä myydään vuodessa n. 180.000 m³ ja jätevetä otetaan vastaan n. 60.000 m³, mikä puhdistetaan vuonna 2001 valmistuneessa jätevedenpuhdistamossa. Vesijohtoverkostoa on n. 253 km ja viemäriverkostoa n. 28 km. Yhtiön liikevaihto on n. 400.000 € ja henkilökuntaa on 2 kpl. Kuluttajakiinteistöjä on vesilaitoksen puolella n. 960 kpl ja viemärilaitoksen puolella n. 370 kpl.



Kuva 8. Suunnitelma uudesta vesi- ja viemäriverkostosta.

Alueella on tehty vesihuoltoselvitys. Tavoitteena on saada vesihuolto järjestettyä siten, että tulevista rakennuspaikoista on mahdollista liittyä keskitettyihin vesi- ja viemäriverkostoihin. Tulevat vesi- ja viemäriinjat rakennetaan pohjoisen suunnasta Ouluntien varteen rakennettavan pyörätien alle tai viereen ja edelleen uuden Suomalantien alle (kuva 8).

Jätehuolto

Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä.

3.1.7 Ympäristöhäiriöt

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

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö- ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

3.2.1 Maakuntakaava

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

MAASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

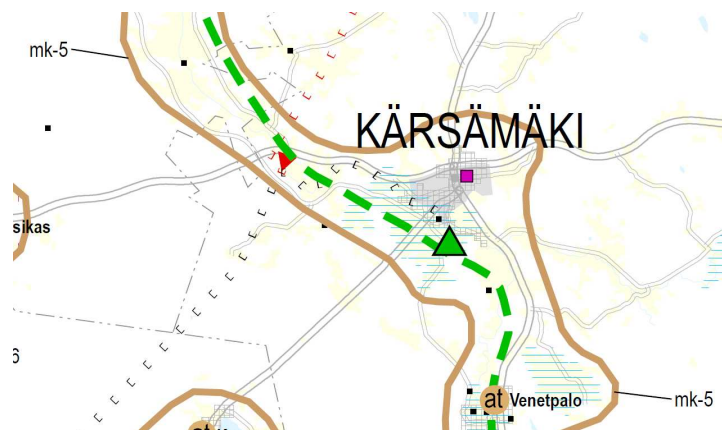
Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutuasutuksen alueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Vyöhykkeillä on tarvetta kehittää kuntien yhteistyöllä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



Kuva 9. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta

3.2.2 Maakuntakaavan 2. vaihekaava

Maakuntahallitus on 18.3.2013 päättänyt maakuntakaavan uudistamisen 2. vaihemaakuntakaavan vireille tulosta. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 2015.



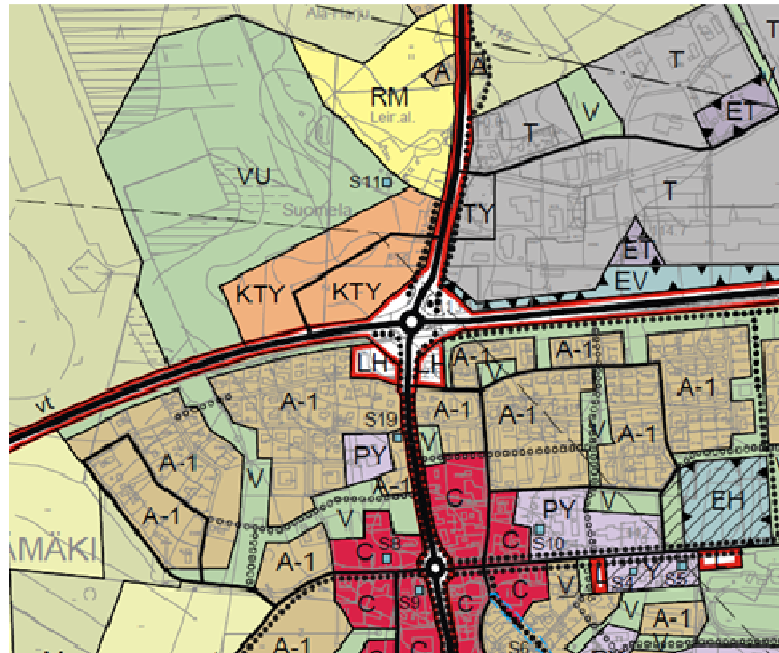
Kuva 10. Ote maakuntakaavan 2. vaihekaavan luonnoksesta.

Yleiskaava

Keskustan yleiskaava hyväksyttiin 30.9.2013. Ohessa ote osayleiskaavasta.

Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten alue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (KTY).

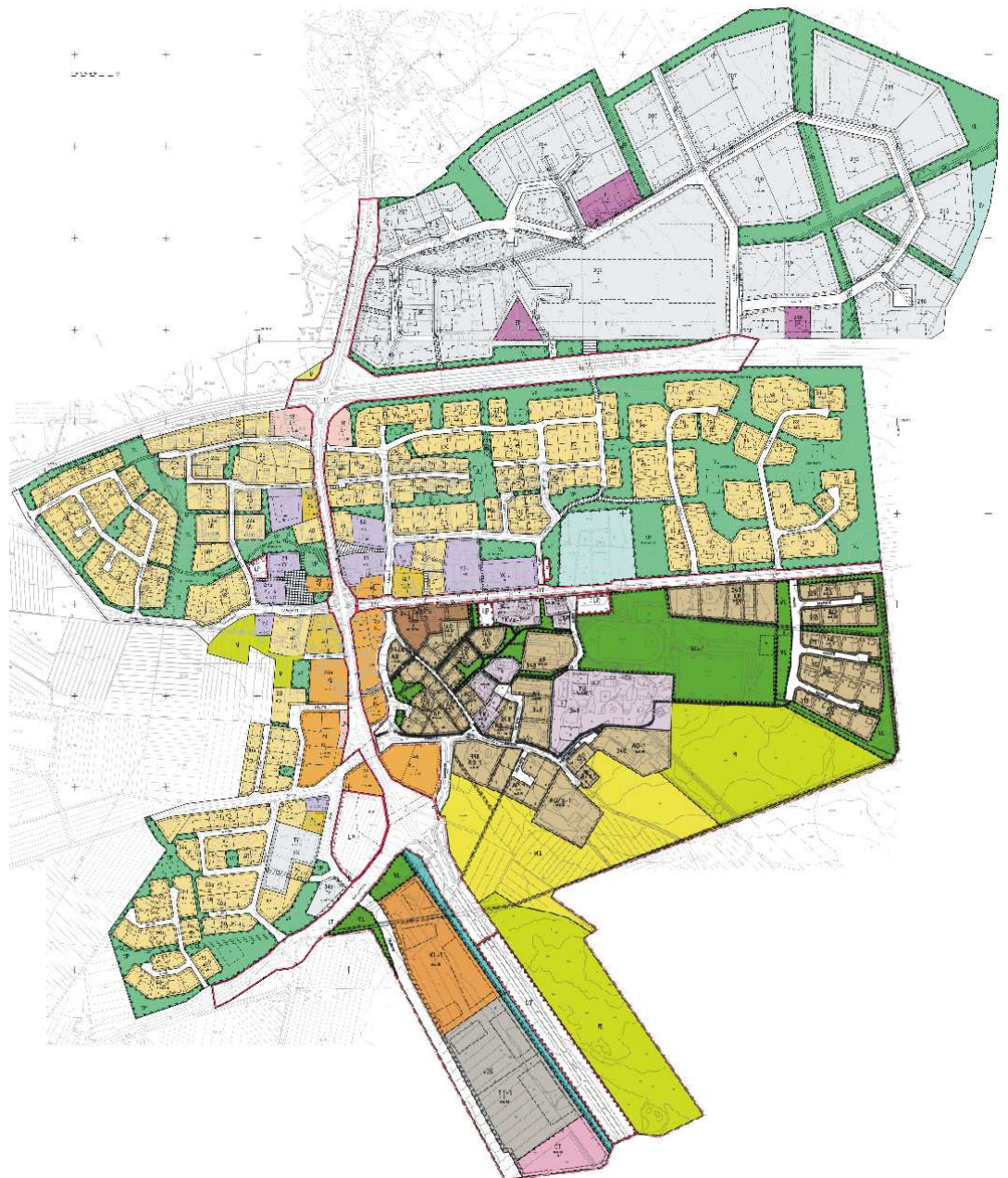
Valtateiden 4 ja 28 risteyksen luoteisneljännekseen on yleiskaavassa varattu alue liike-, toimisto- ja laadukkaalle yritystoiminnalle. Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 400 k-m². Alueen kaupallisten palveluiden toteuttaminen on suunniteltava siten, etteivät kaupan toiminnot käynnisty ennen kuin niiden vaatimat lähialueen liikennejärjestelyt ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet ovat toteutettu. Alueen pinta-ala on yhteensä 9,4 hehtaaria.



Kuva 11. Ote Kärämäen keskustan yleiskaavasta.

Asemakaava

Suurimmalla osalla aluetta ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Kokkolantien varressa alue on osoitettu tie- sekä maa- ja metsätalousalueeksi. Asemakaava-muutoksessa em. alueet muutetaan tonttialueiksi.



Kuva 12. Kärsämäen ajantasa-asemakaava.

Asemakaavaa on suunniteltu useammassa vaiheessa.

Muut suunnitelmat

Vt 4 alittavan kevyenliikenteen alikulun suunnittelua ollaan aloittamassa.

Rakennusjärjestys

Kärsämäen kunnan rakennusjärjestys tuli voimaan 1.1.2005.

Pohjakartta

Pohjakartta on hyväksytty asemakaavan pohjaksi

29.5.2008 MML/70/621/2007.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole MRL 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

Suojelukohteet

Alueella ei ole suojeltaviksi osoitettuja rakennuksia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

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

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

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavasuunnittelu käynnistettiin kesällä 2015.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireille tulo

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

Kaavaluonnos oli nähtävillä 18.9. - 18.10.2015.

Luonnoksesta esitettiin 3 kappaletta mielipiteitä.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 6.4. - 6.5.2016.

Ehdotuksesta annettiin neljä lausuntoa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Pohjanmaan ELY:n kanssa neuvoteltiin alustavasta kaavaluonnoksesta 12.8.2015.

Alustavasta kaavaluonnoksesta saadun ELY:n palautteen mukaan kaavaan on otettava mukaan osa valtateitä jotta uudet liittymät ja uudet kevyenliikenteen reitit ovat asemakaavassa mukana.

Viranomaisneuvottelu käytiin 1.2.2016 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa. Kaava sekä kaavaselostus päivitettiin viranomaisneuvottelun mukaisesti.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

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

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan antamat tavoitteet

Toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet

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

4.5 Kaavan rakenne

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

4.5.1 Mitoitus

Yksittäiset alueet:

Korttelialueita 8.

Numero	Aluevaraus	määräys	P-ala [m2]	K-ala [m2]	e
300	KTY-1	e=0.40	10185	8000	0,40
301	KTY	e=0.40	4090	3000	0,40
302	KTY	e=0,40	22710	18000	0,40
303	KTY	e=0.40	15345	12200	0,40
	LH	e=0,40	7535	6000	
	LT		25010	0	
	EV		1645	0	
	Katu.		7968	0	

Maanalaisia tiloja: 0

Yhteisalat:

Aluevarausalueet:

Aluevaraus	Pinta-ala [ha]	Kerrosala [k-m2]	Tehokkuus [e]
KTY	42145	33200	0,40
KTY-1	10185	8000	0,40
LH	7535	6000	0,40
EV	1645	0	0
Katu.	7968	0	0
LT	25010	0	0
Kaikki	94488	47200	0,40

4.5.2 Palvelut

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

4.6 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

4.7 Aluevaraukset

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

LH Huoltoasemarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa polttoaineen jakeluaseman.

KTY Toimitilarakennusten korttelialue.

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

KTY-1 Toimitilarakennusten korttelialue.

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

4.8 Yleismääräykset

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

Alueen yksityiskohtaisemmassa rakennussuunnittelussa tulee yleisen tiealueen sekä alueella olevan pienlentokentän läheisyydessä ottaa huomioon meluselvityksen mukaiset sisätiloille asetetut melutasomääräykset. Liike- ja toimistohuoneiden keskiäänitaso ei saa ylittää päiväaikaan 45 dB:n keskiäänitasoa. Tällöin rakennusten teiden 4 ja 28 puoleisten julkisivujen

ääneneristävyyden on oltava vähinään 25 dBA, jos näille julkisuille sijoitetaan liike- tai toimistotiloja.

Rakennuspaikkojen on liityttävä keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon.

Hulevesien hallintasuunnitelma on esitettävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

4.9 Kaavan vaikutukset

4.9.1 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttö tavoitteisiin

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Asemakaavalla edistetään yhdyskuntarakenteen eheyttämistä.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Kaava ei vaaranna kulttuuri- tai luonnonarvojen olemassaoloa.

4.9.2 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Vaikutukset maa- ja kallioperään

Teollisuustontteja toteutettaessa maanpintaa joudutaan tasaamaan, mutta tältäkin osalta vaikutukset eivät ole merkittäviä.

Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen

Alueella ei ole tiedossa pohjavesialueita. Alueella ei ole tällä hetkellä vesijohtoverkostoa. Hulevesien käsittelystä on määrätty yleismääräyksissä.

Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon

Kaavalla ei ole vaikutusta alueen ilman laatuun eikä ilmastoon.

Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön

Alueella ei ole suojeltavia luontokohteita. Luonnon monimuotoisuus ei heikkene.

Vaikutukset maisemaan

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

4.9.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

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

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

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

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

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

Vaikutukset kaupan palveluverkkoon

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

Elinkeinoelämän toimintaedellytykset

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

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

4.9.4 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Vaikutukset yritysten ja työpaikkojen määrään

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa erityisesti teollisuusyritysten sijoittuminen Suomalankulman risteysalueen välittömään läheisyyteen hyvien liikenneyhteyksien varten.

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

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

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

4.9.5 Työllisyysvaikutukset

Asemakaavan toteuttaminen vaikuttaa suoraan ja välillisesti monella tavalla työllisyyteen ja yritystoimintaan. Alueen suunnittelu ja rakennustyöt sekä alueelle aikanaan sijoittuvat yritykset työllistävät suoraan huomattavan määrän työntekijöitä kyseisten yritysten edustamilla toimialoilla. Kerrannaisvaikutukset muilla toimialoilla syntyvät kahta kautta. Ensinnäkin kerrannaisvaikutuksia syntyy siitä, että rakentajat ja alueella toimivat yritykset ostavat edelleen tavaroita ja palveluja muilta yrityksiltä, jotka puolestaan jatkavat ketjua omalta osaltaan. Toiseksi yritysten työntekijöilleen maksamat palkat kanavoituvat edelleen kulutukseen synnyttäen talouden aktiivisuutta ja työllisyyttä kasvattavan ketjun.

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

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

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

4.9.6 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Suomelankulman asemakaava-alueen merkittävimmät välittömät taloudelliset tulot tulevat kertymään kiinteistö- ja yhteisöveroista sekä mahdollisista tonttien ja toimitilojen myynti/vuokratuloista. Merkitykseltään vähäisempiin tuloeriin kuuluvat mm. sähkön ja veden myynnistä sekä rakennustarkastuksista saatavat tulot. Merkittävimpiin välittömiin menoihin kuuluvat rakennusten ja kunnallisteknisten rakenteiden (energia- ja vesihuoltoverkon sekä tie- ja katuverkon) rakentamisesta ja kunnossapidosta aiheutuvat menot. Painoarvoltaan vähäisempiin menoeriin kuuluvat mm. suunnittelu- ja kaavoitusmenot sekä energia- ja vesihuoltomaksut.

Välilliset vaikutukset liittyvät pääosin työpaikka-alueen rakentamis- ja toimintavaiheessa toteutuviin työllisyysvaikutuksiin, jotka heijastuvat yhdyskuntatalouteen lähinnä työntekijöiden palkoista perittävien verojen kautta.

4.9.7 Vaikutukset liikenteeseen

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

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

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

Kevytliikenteen väylät on varattu valtatie 4 molemmin puolin välille valtatie 28 ja Kokkolantie. Väylät jatkuvat molemmissa suunnissa pohjoisessa itäpuolella valtatieä ja etelässä länsipuolella.

Kevytliikenteenväylät on myös varattu vt 28 eteläpuolelle taajaman itäosaan, Kajaanintielle.

4.10 Ympäristön häiriötekijät

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

Meluselvitys

Meluselvityksestä käy ilmi melun keskiäänitaso päivällä ja yöllä, sekä arvio lentoliikenteen melusta. Teiden 4 & 28 välittömään läheisyyteen ohjeellisesti sijoitettujen rakennusten julkisivuihin kohdistuu ennustetilanteessa

enimmillään päiväaikaan 65–70 dB:n keskiäänitaso. Liike- ja toimistohuoneiden keskiäänitaso ei saa ylittää päiväaikaan 45 dB:n keskiäänitasoa. Tällöin rakennusten teiden 4 ja 28 puoleisten julkisivujen ääneneristävyyden on oltava vähinään 25 dBA, jos näille julkisivuille sijoitetaan liike- tai toimistotiloja.

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

4.11 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta.

4.12 Nimistö

Kaavamuutoksessa nimitettiin uusi tie Suomalantiekse sekä Suomalainen alue Suomalankulmaksi.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Yleistä

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

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

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

Kaava-alueella ei ole muinaisjäännöksiä eikä hankkeella ole vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriperintöön eikä alue edellytä arkeologista maastoinventointia.

5.2 Toteutuksen seuranta

Kunta seuraa toteutusta rakennusoikeuden ja alueen käytön osalta.

Oulussa 31.5.2016

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
Oulun toimisto

Eija Piippo, opiskelija
Maanmittausinsinööri (AMK)

Jaakko Isoherranen, arkk.
projektipäällikkö