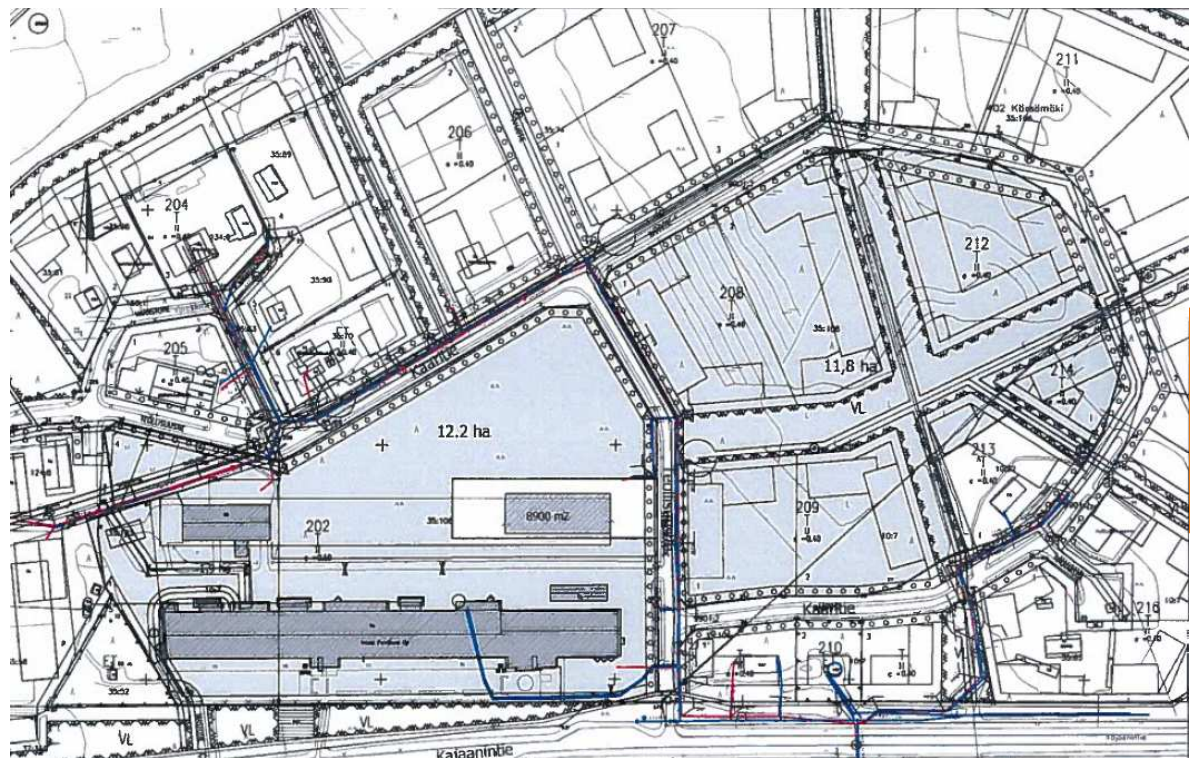


KÄRSÄMÄEN KUNTA

**TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS
KORTTELEISSA
208, 209, 212, 213, 214 JA VL-LÄHIVIRKISTYSALUEILLA**

Kaavaselostus

**ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
KORTTELIN 208 TONTIT 1 JA 2.**



P26369

31.5.2016

**Kaavan vireille tulo:
Kunnanhallitus 5.5.2014 § 148**

**Kaavan hyväksyminen:
Kunnanhallitus 13.6.2016 § 166
Kunnanvaltuusto 28.6.2016 § 58**

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
2	TIIVISTELMÄ	1
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	1
2.2	Asemakaavan muutos	2
2.3	Asemakaavan muutoksen toteuttaminen	2
3	LÄHTÖKOHDAT	2
3.1	Suunnittelualueen olosuhteet	2
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	2
3.1.2	Ympäristöarvot.....	2
3.1.3	Tekninen huolto.....	3
3.1.4	Maanomistus.....	4
3.2	Suunnittelutilanne	4
3.2.1	Voimassa olevassa maakuntakaava.....	4
3.2.2	Maakuntakaavan 1. vaihekaava	5
3.2.3	Maakuntakaavan 2. vaihekaava	6
3.2.4	Keskustan osayleiskaava	6
3.2.5	Voimassa oleva asemakaava	7
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1	Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve ja tavoitteet	8
4.2	Osallistuminen ja yhteistyöosalliset.....	8
4.2.1	Osalliset	8
4.2.2	Vireille tulo ja nähtävillä olo	8
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	8
4.2.4	Viranomaisyhteistyö.....	8
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	9
5.1	Kaavan rakenne	9
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	9
5.3	Aluevaraukset	9
5.4	Kaavan vaikutukset	9
5.4.1	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttaminen	9
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	9
5.4.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	10
5.4.4	Vaikutukset maisemaan.....	10
5.4.5	Taloudelliset vaikutukset	10
5.4.6	Liikenteelliset vaikutukset	10
5.4.7	Sosiaaliset vaikutukset	10
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	10
6	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	10
	Liitteet.....	10

KÄRSÄMÄEN KUNTA TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA 208, 209, 212, 213, 214 JA LÄHIVIRKISTYSALUEILLA

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 10.11.2015 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee Kärsämäen keskustan asemakaavan teollisuusaluetta ja VL-lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 208 tontit 1 ja 2.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee keskustaaajaman pohjoisosalla Nelostien itäpuolella ja Kaajanintien pohjoispuolella.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on lähtenyt vireille maanomistaja Lujabetoni Oy:n aloitteesta. Asemakaavan laatimisen tarkoituksena on järjestää kaava-alueelle varastointitilaa Lujabetoni Oy:n käyttöön. Lujabetoni Oy haluaa käyttää nykykaavan mukaista VL-aluetta varastointialueena.

Kunnanhallitus on 5.5.2014 § 148 myöntänyt Lujabetoni Oy:lle sen pyytämän poikkeamisen rakennuskaavasta.

Tekninen lautakunta on käsitellyt kaavahanketta 3.6.2014 § 148.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ja -selostus ovat olleet nähtävillä 18.6 - 2.7.2015 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunto ELY-keskukselta. Lausunnon johdosta tehtiin kaavaan teknisiä muutoksia.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 17.12.2015 – 18.1.2016.

Kaavaehdotuksesta saatiin yksi lausuntoa (ELY-keskus).

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella pääosa teollisuus- ja varastorakennusten alueista osoitetaan varastorakennusten korttelialueena (TV) ja lähivirkistysalueelle (VL) osoitetaan myös teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TV) ja pääosa nykykaavan korttelia 213 muuttuu tontiksi 2 kortteliin 208. Korttelin 208 tontti 2 osoitetaan kaavassa olevan kaavan mukaisena teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena (T).

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Asemakaavan muutosta voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualueen olosuhteet

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee keskustaajaman pohjoisosalla Nelostien itäpuolella ja Kaajanintien pohjoispuolella. Kaava-alueen pinta-ala on noin 13 ha.

3.1.2 Ympäristöarvot

3.1.2.1 Maisema ja luonnonympäristö

Kaavoitettava alue on toteutumaton pääosin teollisuus- osin puistoalueeksi asemakaavoitettua metsää. Sähkölinja halkoo aluetta pohjois-etelä-suunnassa.



Kuva 1 Ilmakuva kaava-alueesta vuodelta 2014.



Kuva 2 Näkymä Teollisuustien pohjoispäästä kohti kaava-alueen pohjoisosaa.

3.1.2.2 Rakennettu ympäristö ja kulttuurihistorialliset arvot

Suunnittelualueella on yksi uudehko teollisuusrakennus. Kaava-alueen etelä- ja länsipuolella on toteutuneita teollisuusrakennuksia, joilla ei ole kulttuurihistoriallisia arvoja.

3.1.3 Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Suunnitelma	Hyväksymis-/ vahvistuspäivä
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava	Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 17.2.2005 ja kaava on tullut lainvoimaiseksi 25.8.2006. Maakuntakaavan uudistaminen on vireillä. 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013.
Keskustan osayleiskaava	Hyväksytty kv 30.9.2013.
Rakennusjärjestys	Voimassa 1.1.2005 alkaen
Pohjakartta	Hyväksyjä Maanmittauslaitos, hyväksytty 29.5.2008.

Asemakaavan muutoksen pohjakarttana on käytetty numeerista kartta-aineistoa. Pohjakartan on laatinut SKM Gisair Oy v.2007.

3.2.1 Voimassa olevassa maakuntakaava

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuusalueena ja maaseudun kehittämisen kohdealueena. Kaava-alueen eteläpuolelle on osoitettu moottorikelkkareitti.

TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE (T)

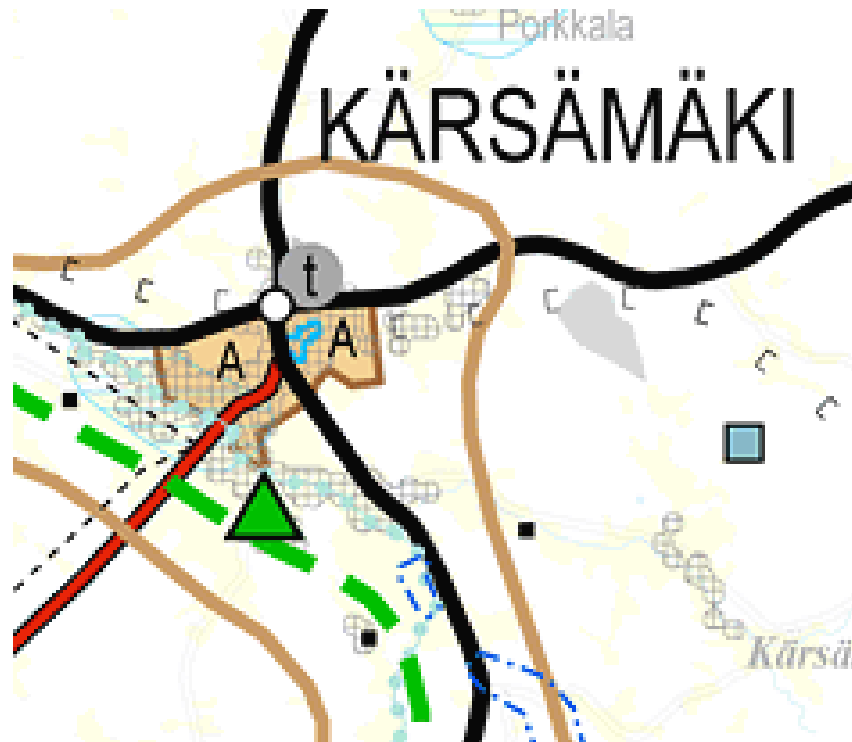
Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullista merkitystä omaavia, lähinnä perinteisen teollisuuden tuotanto- ja varastoalueita, jotka eivät sisälly taajamatoimintojen aluevaraukseen ja jotka halutaan turvata muulta maankäytöltä.

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.

Kehittämisperiaatteet:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota luonnon ja ympäristön kestäväan käyttöön, maiseman hoitoon sekä joen vedenlaadun parantamiseen erityisesti lohikannan elvytysohjelman tavoitteiden mukaisesti. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä tulvan aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle.



Kuva 3 Ote voimassa olevasta maakuntakaavan kartasta

3.2.2 Maakuntakaavan 1. vaihekaava

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuusalueena ja maaseudun kehittämisen kohdealueena. Kaava-alueen eteläpuolelle on osoitettu moottorikelkkareitti.

TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE (T)

Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullista merkitystä omaavia, lähinnä perinteisen teollisuuden tuotanto- ja varastoalueita, jotka eivät sisälly taajamatoimintojen aluevaraukseen ja jotka halutaan turvata muulta maankäytöltä.



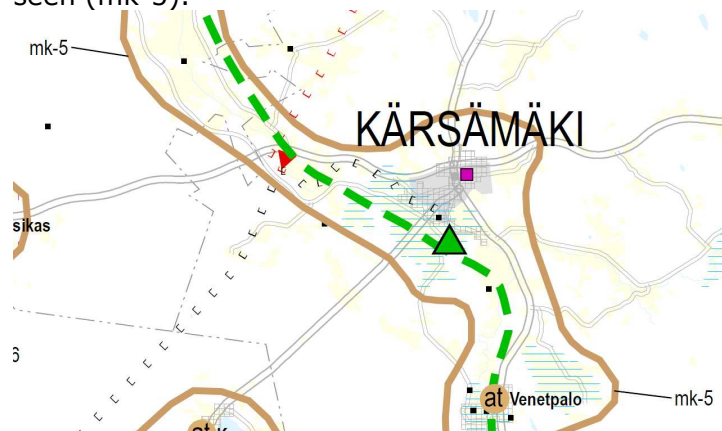
Kuva 4 Ote maakuntakaavan 1. vaihekaavan kartasta

3.2.3 Maakuntakaavan 2. vaihekaava

Maakuntahallitus on 18.3.2013 päättänyt maakuntakaavan uudistamisen 2. vaihemaakuntakaavan vireille tulosta. 2. vaihemaakuntakaavassa käsitellään koko maakunnan alueidenkäyttöä seuraavien teemojen osalta:

- maaseudun asutusrakenne
- kulttuuriympäristöt
- virkistys- ja matkailualueet
- seudulliset materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueet
- seudulliset ampumaradat
- puolustusvoimien alueet

Kaavassa alue kuuluu Pyhäjokilaakson maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk-5).



Kuva 5 Ote maakuntakaavan 2. vaihekaavan kartasta

3.2.4 Keskustan osayleiskaava

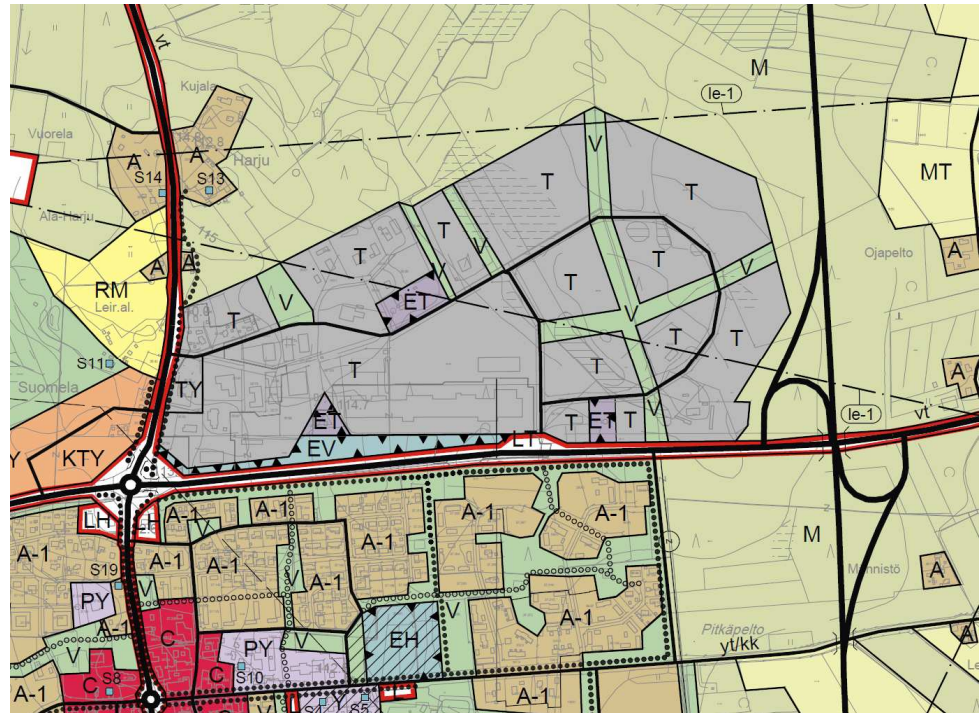
Alueella on voimassa Keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty 30.9.2013. Yleiskaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueena (T) sekä virkistysalueena (V).

TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE (T).

Alue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille. Alueelle saa sijoittaa myös pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja kuten toimisto- ja terminaalitiloja.

VIRKISTYSALUE (V)

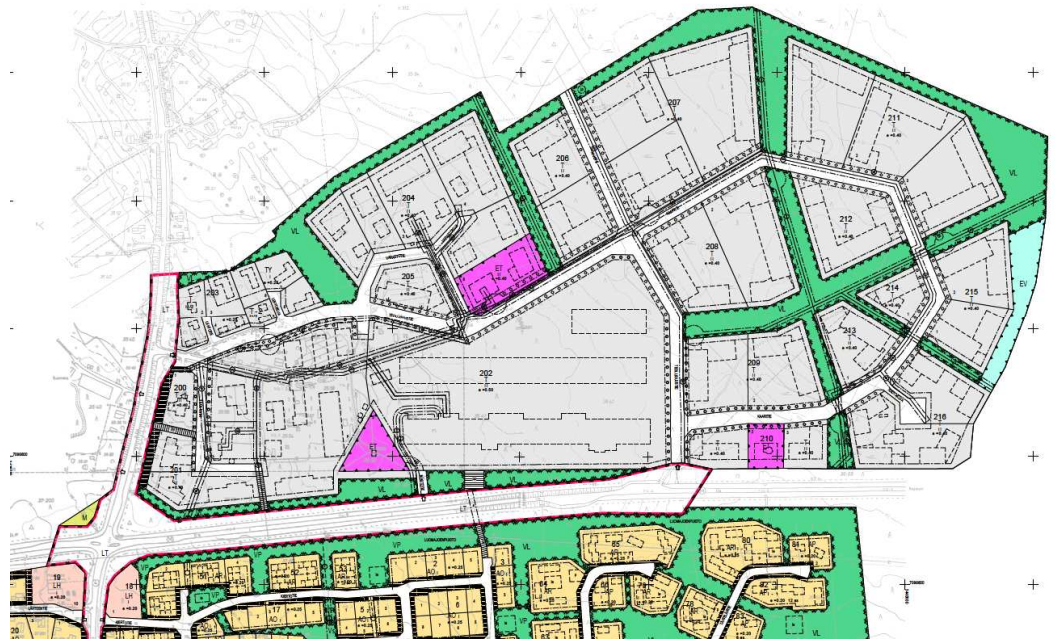
Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistys- ja ulkoilutoimintoja palveleva rakentaminen.



Kuva 6 Ote voimassa olevasta Keskustan osayleiskaavasta

3.2.5 Voimassa oleva asemakaava

Nykykaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten (T) sekä lähivirkistysalueiksi (VL). Osa lähivirkistysaluetta on varattu sähköjohtoja varten.



4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve ja tavoitteet

Kärsämäen kunta laatii asemakaavan muutoksen. Kaavakonsulttina projektissa toimii FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n Oulun toimisto. Asemakaavatyön tavoitteena on laatia kaava, joka mahdollistaa sen, että kaava-alueella olevat puistoalueet voidaan ottaa varastointikäyttöön.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyöosalliset

4.2.1 Osalliset

Kaavahankkeessa osallisia ja sidosryhmiä ovat ainakin seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähialueen maanomistajat
- Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä asuvat ja työskentelevät ihmiset
- Kunnan luottamuselimet ja hallintokunnat
 - tekninen lautakunta
- Viranomaiset (Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskus, ympäristö- ja luonnonvarat- sekä liikennevastuualueet)
- Alueelliset sähkö- ja teleyhtiöt

4.2.2 Vireille tulo ja nähtävillä olo

Kaava oli kunnanhallituksessa 5.5.2014. Nähtävillä oloista on julkaistu kuultus kunnan ilmoitustaululla ja paikallisessa lehdessä.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Kaavaluonnos valmistui huhtikuussa 2015.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ja -selostus ovat olleet nähtävillä 18.6 - 2.7.2015 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunto ELY-keskukselta. Lausunnon johdosta tehtiin kaavaan teknisiä muutoksia.

Kaavaehdotus valmistui marraskuussa 2015.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 17.12.2015 – 18.1.2016.

Kaavaehdotus ja -selostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin ELY-keskukselle tiedoksi. ELY-keskuksen kommenttien mukaan tehtiin kaavaan teknisiä tarkistuksia.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Museovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta sekä liitolta ja alueellisilta sähkö- ja teleyhtiöiltä sekä vesihuoltoyhtiöltä on pyydetty lausunto kaavahankkeesta.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella Kaaritien rajaamalle alueelle muodostetaan yksi varastorakennusten tontti (TV), jonka rakennustehokkuus on 0,40 ja kerroskorkeus II sekä yksi teollisuus- ja varastorakennusten tontti (TV), jonka rakennustehokkuus on 0,40 ja kerroskorkeus II.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Teollisuustien ja Kaaritien viereen tulee istuttaa varastorakennusten aluetta suojaava ja koristava puusto.

5.3 Aluevaraukset

TV Varastorakennusten korttelialue

Tontin 208/1 pinta-ala on 117 841 m² ja rakennustehokkuus on 0,40. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II.

T teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Tontin 208/2 pinta-ala on 8 397 m² ja rakennustehokkuus on 0,40. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II.

Tekninen huolto

Käynti tonteille on Teollisuustieltä ja Kaaritieltä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttaminen

5.4.1.1 Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Kaavan mukainen rakentaminen tehostaa alueen maankäyttöä.

5.4.1.2 Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Virkistysalueiden muuttuminen varastoalueiksi vähentää alueen virkistyskäytön mahdollisuuksia. Ko. alueiden virkistyskäyttö on kuitenkin vähäistä teollisuusalueiden välissä. Ympäristöhaittojen vähentämiseksi Teollisuustien ja Kaaritien viereen tulee istuttaa varastoaluetta suojaava ja koristava puusto.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Nykykaavaan verrattuna kaavamuutoksen myötä kaava-alueen länsiosan ilme muuttuu teollisuus- ja varastorakennuksia sisältävästä alueesta varastoalueeksi. Alueen sijainti ei kuitenkaan ole keskeinen verrattuna pääliikenneväyliin ja kunnan keskustajamaan.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uuden kaavan mahdollistaman rakentamisen myötä puisto-alue muuttuu luonnonoloiltaan täysin ihmisen muovaamaksi.

5.4.4 Vaikutukset maisemaan

Ympäristöhaittojen vähentämiseksi Teollisuustien ja Kaaritien viereen tulee kaavamääräysten mukaan istuttaa varastoaluetta suojaava ja koristava puusto sekä aita.

5.4.5 Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle. Alueen arvo kasvaa hiukan kaavan ansiosta. Kunnalle ei aiheudu kustannuksia kaavan toteuttamisesta. Kunta saa välillisiä tuloja teollisen toiminnan lisääntymisen kautta.

5.4.6 Liikenteelliset vaikutukset

Teollisen toiminnan lisääntymisen myötä liikenne alueella lisääntyy.

5.4.7 Sosiaaliset vaikutukset

Kaava ei aiheuta turvallisuuden heikkenemistä alueella. Kaavan myötä työpai-
kat lisääntyvät alueella. Kaavalla heikennetään yleistä virkistyskäyttöä, mikä
kuitenkin on marginaalista.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamääräykset ovat liitteenä olevassa kaavakartassa.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus.

Alue voidaan toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

Kärsämäen kunta valvoo normaalina viranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua sekä rakentamista.

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Oulussa 31.5.2016

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Kaavakartta
3. Seurantalomake

Laatinut

Jaakko Isoherranen
suunn.päällikkö, arkk.

Tarkastanut

Kai Tolonen aluepäällikkö, arkk. SAFA