

Vaala



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

KESKUSTAN ASEMAKAAVAN KORTTELIN 79 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee Vaalan asemakaavan korttelia 79 ja siihen liittyvää tiealuetta.

Selostus liittyy 23.11.2022 päivättyyn asemakaavaehdotukseen (vähäiset muutokset 3.2.2023).

LUKKAROINEN
ARKKITEHDIT

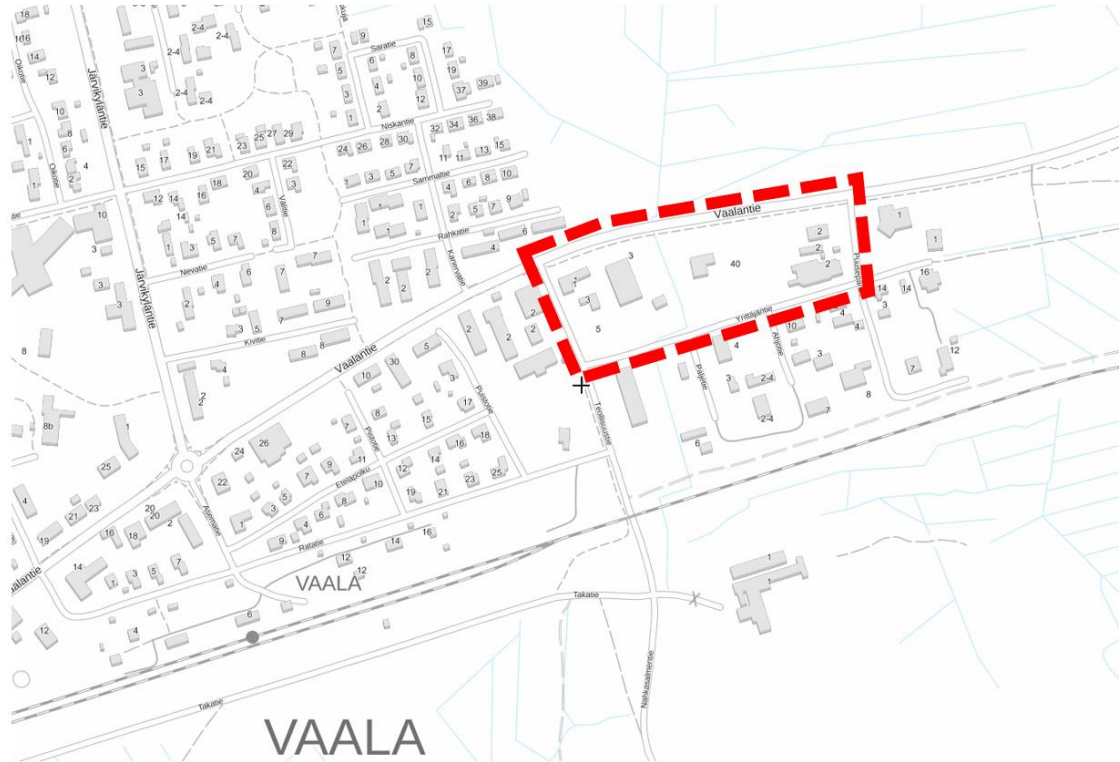
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi Keskustan asemakaavan korttelin 79 asemakaavan muutos	
Kaavan laatija Vaalan kunta Tekninen osasto Marianne Ojala kaavoittaja marianne.ojala@vaala.fi puh. 040 0855 434	 Lukkaroinen Arkkitehdit Oy Kauppurienskatu 12b, 90100 Oulu Satu Fors arkkitehti satu.fors@lukkaroinen.fi puh. 050 368 1673
Kaavan vireilletulo Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloa koskevassa kuulutuksessa ja lehti-ilmoituksessa 21.9.2022.	
Kaavan hyväksyminen Hyväksytty kunnanhallituksessa __.__.2023 § Hyväksytty kunnanvaltuustossa __.__.2023 §	
Kaavan voimaantulo Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.2023	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vaalantien (mt 800) varrella Vaalan keskustaajaman itäosassa. Suunnittelualuetta rajaavat Vaalantie, Teollisuustie, Yrittäjätie ja Puusepätie. Kaavamuutosalueen koko on 4,8 ha. Alueen sijainti taustakartalla on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti ja rajausta taustakartalla, ei mittakaavassa. (Kartta: Maanmittauslaitoksen taustakartta).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Keskustan asemakaavan korttelin 79 asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Vaalan uuden sote-keskuksen tai yksityisten palveluiden rakentaminen korttelin 79 alueelle. Lisäksi tarkistetaan alueella olevien toimintojen asemakaavamerkinnot vastaamaan nykyistä toimintaa ja varmistetaan, että luonteiltaan erilaiset toiminnot eivät aiheuta haittaa toisilleen.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä.....	5
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4	Muinaisjäännökset.....	11
3.1.5	Maanomistus	12
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	12
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
3.2.2	Maakuntakaava.....	13
3.2.3	Yleiskaava.....	15
3.2.4	Voimassa oleva asemakaava	16
3.2.5	Rakennusjärjestys	17
3.2.6	Pohjakartta.....	17
3.2.7	Rakennuskiellot.....	17
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.3.1	Osalliset.....	18
4.3.2	Vireilletulo.....	18
4.3.3	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	18
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet	19
4.5	Nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen	19

5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	19
5.1	Kaavan rakenne.....	19
5.1.1	Mitoitus.....	19
5.2	Aluevaraukset	20
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.4	Kaavan vaikutukset	21
5.4.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	21
5.4.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	23
5.4.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	23
5.4.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	23
5.4.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	23
5.4.6	Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön..	23
5.4.7	Vaikutukset alueen nykyisiin toimijoihin	24
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	24
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	25
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	25

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Tavoitekartta
Liite 4	Asemakaavaehdotus
Liite 5	Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet
Liite 6	Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

Kaavoituksen yhteydessä ei ole katsottu tarpeelliseksi laatia uusia perusselvityksiä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan käsittelyvaiheet ja nähtävilläolot
Asemakaavan muutos on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 17.5.2022 (§ 123).
Asemakaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloa koskevassa lehti-ilmoituksessa 21.9.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan tavoitteet ovat olleet nähtävillä 21.9. – 5.10.2022 välisen ajan (MRL 62 ja 63 §, MRA 30 §). Nähtäville asettamisesta päätettiin kunnanhallituksen kokouksessa 12.9.2022 § 218. Nähtävilläoloaikana saatiin 3 lausuntoa.
Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 21.12.2022 - 26.1.2023 välisen ajan (MRL 65 §, MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty kunnanhallituksen kokouksessa 5.12.2022 § 292. Nähtävilläolon aikana esitettiin muistutuksia 2 kpl. Lausuntoja saatiin 4 kpl.
Kunnanhallitus käsitteli asemakaavan muutoksen __.__.2023 §
Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen __.__.2023 §
Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.2023.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa suunnittelualue osoitetaan palvelurakennusten korttelialueeksi sekä liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Alueen teollisuustoiminnan tulee olla ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta. Alueen tonttijako muutetaan nykyisen maanomistuksen, vuokra-alueiden ja todellisen käytön mukaiseksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan. Alueen kunnallistekniikka ja kadut on jo rakennettu. Alustavan aikataulun mukaan kaavan hyväksymiskäsittely on alkuvuodesta 2023.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on luonteeltaan pienteollisuusaluetta, jossa rakennusten ja pihojen väleissä on puustoisia alueita. Alueella nykyisin sijaitsevia toimintoja ovat Vaalan juustola, pienteollisuus, majatalo ja kunnan sote-palvelut (Väistölä). Kulku nykyisille toiminnoille on pääasiassa Yrittäjätien, Teollisuustien ja Puusepäntien kautta. Ainoastaan Väistölälle on liittymä suoraan Vaalantieltä, joka on maantie.



Kuva 2 Suunnittelualueen rajaus ortokuvalla (ortokuva: Maanmittauslaitos 2022)

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee rakennettujen tonttien väleissä puustoisia alueita, joilla kasvaa pääosin mäntyä ja koivua, mutta myös kuusia, pihlajia ja pajuja. Väistölän piha-alueella kasvaa muutamia hieman varttuneempia mäntyjä. Ilmakuvasta poiketen tulevan sote-keskuksen tontilta puustoa on hakattu. Puustoiset alueet muodostavat pienialaisia elinympäristöjä linnuille ja taajama-alueiden pieneläimille.

Suunnittelualueen uhanalaiset lajit on tarkistettu laji.fi -tietokannasta 19.10.2022. Alueelta ei ole tiedossa uhanalaisia lajeja, luonnonsuojelukohteita, luonnonmuistomerkkejä tai muita arvokkaita luontokohteita tai luokiteltuja pohjavesialueita. Näin ollen alueen luonnonympäristö ei rajoita kaavoitusta.



Kuva 3 Suunnitteilla olevan sote-keskuksen alueelta on hakattu metsää.



Kuva 4 Väistölän piha-alueella kasvaa muutamia isoja mäntyjä.



Kuva 5 Väistölän ja pienteollisuustontin välissä kulkee oja, jonka ympärillä kasvaa eri-ikäistä puustoa.



Kuva 6 Vaalan juustolan ja suunnitteilla olevan sote-keskuksen välissä on puustoinen alue.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee pääosin teollisuuskäyttöön suunniteltuja rakennuksia. Rakennusmassat ovat kohtuullisen pieniä, ja niiden julkisivumateriaalit ovat vaihtelevia (pelti, tiili, rappaus, puu). Alueella ei sijaitse arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä.



Kuva 7 Väistölän rakennuksessa toimii Vaalan kunnan sote-palveluita. Rakennuksen julkisivu on siniharmaa aaltopeltiä ja ikkunat avautuvat Vaalantien suuntaan.



Kuva 8 Vaalantien varrella sijaitseva harjakattoinen, korkeudeltaan vaihteleva pienteollisuushalli on tummanharmaa aaltopeltiä. Hallia ympäröivät piha-alueet ovat aktiivisesti yrityksen käytössä.



Kuva 9 Vaalantien ja Teollisuustien kulmassa sijaitsee majatalokäytössä oleva yksikerroksinen rakennus.



Kuva 10 Vaalan juustolan toiminta sijoittuu kolmeen harjakattoiseen rakennukseen.

3.1.4 Muinaisjäännökset

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistokohteita tai muita historiallisia kohteita. Tiedot on tarkistettu Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä 19.10.2022

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistajia ovat Vaalan kunta sekä yksityiset maanomistajat.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. MRL 25 §:ssä edellytetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamista siten, että edistetään niiden toteuttamista alueidenkäytön suunnittelussa.

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuneet viiteen osakokonaisuuteen, ja ne on esitetty seuraavassa taulukossa.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
Tehokas liikennejärjestelmä
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.
Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavallvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävä hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä-alueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.
Uusiutumiskykyinen energiahuolto
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

3.2.2 Maakuntakaava

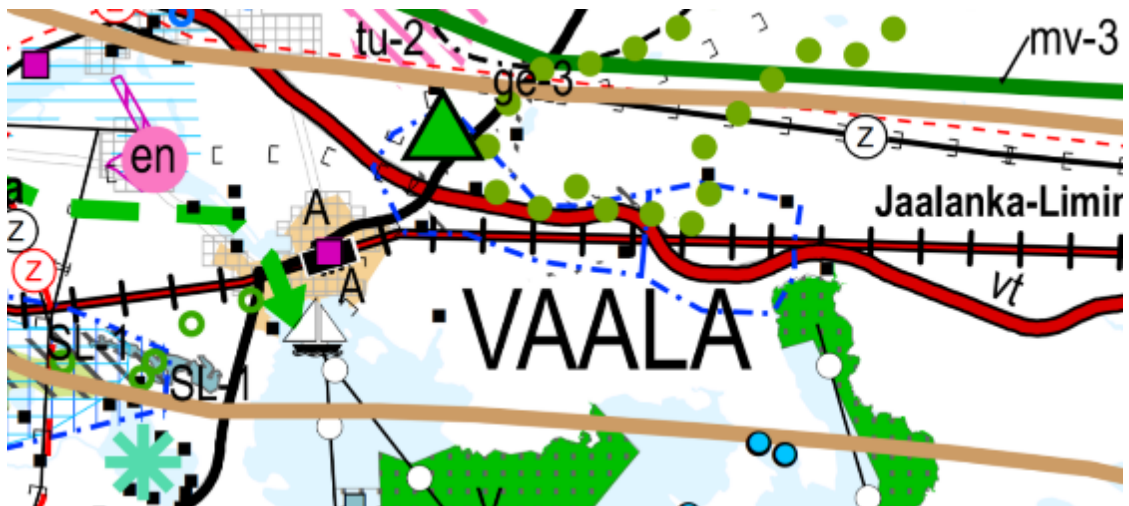
Vaalan kunnassa on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava.

- **3. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty 11.6.2018 ja tullut voimaan tammikuussa 2022. Kaavan teemoja ovat pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä muut tarvittavat päivitykset.

Pohjois-Pohjanmaan **energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan** laatiminen on tullut vireille lokakuussa 2021 ja valmisteluvaiheen kuulemisaineisto on ollut nähtävillä 8.8. – 23.9.2022.

Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan teemoja ovat:

- Aluerakenne ja saavutettavuus
- Liikennejärjestelmä ja logistiikka-alueet
- Energiantuotanto, varastointi ja siirto
- Viherrakenne ja ekosysteemipalveluiden tarkastelu
- Energiamurroksen vaikutukset maankäytön suunnitteluun ja ilmastovaikutusten arvioinnin kehittäminen.



Kuva 11. Ote Pohjois-Pohjanmaan 1.-3. vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartasta.

Suunnittelualueetta koskevat maakuntakaavamerkinnot:

MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE / MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDE-ALUE

Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistystyksen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia.

Suunnittelumääräys:

Alueen maankäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota virkistysalueiden ja -reittien verkoston muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja matkailukeskusten rakentamisen sopeuttamiseen ympäristöön.

mv-3

Aluekohtaiset kehittämisperiaatteet:

Rokua-Oulujärvi

Alueen kehittäminen perustuu hyvinvointi- ja virkistyspalveluihin, kansallispuistoon ja Rokua Geopark –kokonaisuuteen, Oulujärven sekä muuhun luontoon ja ulkoiluun liittyviin virkistystoimintoihin. (2.vmk)

mk

MAASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

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

Kehittämisperiaatteet:

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 sovitetaan 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 jokimaiseman arvojen ja mahdollisuuksien pohjalta.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota luonnon ja ympäristön kestäväan käyttöön, maatalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytyksiin, maiseman hoitoon, vesistön vedenlaadun turvaamiseen ja ulkoilureittien kehittämiseen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä tulvan aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle.

Aluekohtaiset täydentävät suunnittelumääräykset:

mk-3

Oulujokilaakso

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota Oulujoen vedenlaadun, erityisesti Oulun käyttöveden laadun turvaamiseen. Voimalaitosympäristöjen suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon alueiden kulttuuriperintöarvot ja kalateiden toteuttamismahdollisuudet. Jokilaakson virkistys- ja matkailupalvelujen kehitystä on pyrittävä edistämään varaamalla riittävästi alueita virkistystoimintaa ja reittejä varten. Rantaan ja muille ympäristöltään vetovoimaisille alueille on jätettävä riittävän laajat ja mahdollisimman yhtenäiset vihervyöhykkeet jokisuistosta Rokualle ja Oulujärvelle. Veneilyä varten on varattava riittävästi laituri- ja rantautumispaikkoja. Alueiden käyttöä suunniteltaessa tulee varautua Oulu-Kajaani-Vartius -käytävän liikenneyhteyksien sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen kansainvälisen kehittämiskäytävän palvelutason mukaiseksi. (2. ja 3.vmkk)

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (1. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi.

Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki.

Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Keskustaajaman osayleiskaava 2030, joka hyväksytty 23.4.2009 ja on tullut lainvoimaiseksi 1.3.2016. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kokonaisuudessaan teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).



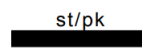
Kuva 12. Ote Keskustaajaman yleiskaavasta 2030.

Suunnittelualueetta koskevat yleiskaavamerkinnät:



Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Toiminnan tulee olla ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta. Alueelle ei saa sijoittaa uusia asuntoja.



Seututie/pääkatu



Kevyen liikenteen reitti

3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 1.11.1994 ja 29.10.2015 hyväksytyt asemakaavat. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on merkitty liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KLT-1), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) sekä maantien alueeksi (LT).



Kuva 13. Ote Vaalan kunnan asemakaavayhdistelmästä. Kaavamuutosalue on rajattu karttaan mustalla pistekatkoviivalla.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Vaalan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.12.2001.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 §:n mukainen ja ajan tasalla.

3.2.7 Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisessa rakennuskiellossa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen taustalla on tarve löytää Vaalan kunnan keskustaajamasta sopiva paikka uudelle sote-keskukselle. Uuden sote-keskuksen paikaksi on valikoitunut kortteli 79, koska se on kuntalaisten saavutettavissa ja siellä sijaitsee jo nykyisellään kunnan sote-palveluja Väistölän rakennuksessa.

Sote-keskuksen rakentaminen kortteliin 79 vaatii asemakaavamuutoksen, koska valitun tontin kykyinen kaavamerkintä KLTY-1 ei mahdollista sosiaali- ja terveyspalveluiden rakentamista alueelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on päätetty kunnanhallituksen kokouksessa 17.5.2022 § 123.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti mielipiteensä asiasta.

Viranomaiset, yritykset ja yhteisöt, jotka ovat osallisina:

- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan Museo
- Oulu-Koillismaa pelastuslaitos
- Vaalan vesi ja lämpö Oy

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä. Vireilletulosta on ilmoitettu 21.9.2022.

4.3.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on kaavaselostuksen liitteenä 2.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Yhteydenpito viranomaisiin hoidetaan kaavaprosessin aikana lausuntojen kautta. Lausunnot pyydetään kaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheissa. Asemakaavan muutoksessa ei käsitellä vaikutukseltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita, eikä asioita, jotka ovat valtion viranomaisten toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä (MRL 66 §). Näin ollen viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen järjestää.

Korttelin 79 tontin 5, eli tulevan sote-keskuksen tontin ajoneuvoliittymistä Vaalantielle (mt 800) on neuvoteltu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa syksyn 2022 aikana. Kunnan tahtotilana on ollut osoittaa tontille asemakaavassa kaksi liittymää. ELY-keskuksen 16.11.2022 antaman lausunnon mukaan liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue voi sallia kaksi liittymää

tietyin reunaehdoin. Nykyinen kiinteistölle tieosoitteessa 800/17/1999 oik. oleva liittymä puretaan. Kunta on esittänyt omaa liittymää asiakasliikenteelle tieosoitteeseen n. 800/17/1965 oik. ja toista liittymää ambulanssi- ja huoltoliikenteelle tieosoitteeseen n. 800/17/2075 oik. Ambulanssiliittymästä kulku tulee sallia vain ambulansseille ja huoltoajolle, ja se tulee osoittaa liikennemerkkein (Ajoneuvolla ajo kielletty -merkillä ja lisäkilvellä). Kulku henkilökunnan pysäköintialueelle tulee järjestää Yrittäjätien kautta, eikä henkilökunnan liikenne saa kulkea ambulanssiliittymän kautta kumpaan suuntaan. Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue pitää hyvänä kunnan suunnitelmaa, että läpiajoliikenne Yrittäjäntieltä Vaalantielle estetään opastein, mikäli rakenteellisesti läpiajoa ei voida estää. Sotokeskuksen avautuessa kiinteistön liikennejärjestelyistä tulee tiedottaa sekä kuntalaisia että henkilökuntaa, jotta liikenne ohjautuu oikeiden liittymien kautta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Vaalan uuden sote-keskuksen tai yksityisten palveluiden rakentaminen alueelle. Lisäksi tarkistetaan alueella olevien toimintojen asemakaavamerkinnot vastaamaan nykyistä toimintaa ja varmistetaan, että luonteiltaan erilaiset toiminnot eivät aiheuta haittaa toisilleen.

4.5 Nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Tavoitekartan ja kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja palautteeseen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteinä 5 ja 6.

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella aineistoon tehtiin seuraavat muutokset:

- Kaavamerkintä KLT-1 tarkennettiin muotoon: KLT-3 - Liike- ja teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää. Teollisuustoiminnan tulee olla ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta. Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava vähintään 180 cm korkea peittävä aita.
- Korttelin 79 tonteilla 1-3 mahdollistetaan asuinrakennuksen rakentaminen yritystoiminnan yhteyteen kaavamerkinnällä as30%. Merkintä vastaa alueella nykyisin olevia asuntoja.
- Kaavaan on lisätty määräys, jonka mukaan rakennukset tulee rakentaa vähintään 4 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta.
- Kaavaselostukseen on päivitetty em. muutokset sekä täydennetty ehdotusvaiheen kulemista koskevat tiedot.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa suunnittelualue osoitetaan palvelurakennusten korttelialueeksi sekä liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Alueen teollisuustoiminnan tulee olla ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta. Alueen tonttijako muutetaan nykyisen maanomistuksen, vuokra-alueiden ja todellisen käytön mukaiseksi.

Suunnittelualueen liikennejärjestelmä säilyy pääosin nykyisellään. Vaalantieltä mahdollistetaan nykyisen yhden sijaan kaksi ajoneuvoliittymää korttelin 79 tontille 5. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on koko korttelissa II ja rakentamisen tehokkuus pääosin $e=0,35$.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutoksessa korttelin 79 laajuus säilyy nykyisellään, mutta tonttien pinta-alat ja käyttötarkoitukset muuttuvat.

KAAVAEHDOTUKSEN TÄRKEIMMÄT MITOITUSTIEDOT				
Tontti	Pinta-ala m ²	Rakennusoi- keus k-m ²	Kaavamerkintä ennen/jälkeen	Muutokset
1	1 953	684	KLT-1 / KLT-3	Ei muutoksia
2	2 031	711	KLT-1 / KLT-3	Ei muutoksia
3	2 020	707	KLT-1 / KLT-3	Ei muutoksia
4	9 574	3 351	T / KLT-3	Kaavamerkintä muutettu ja rakennusoikeutta nostettu
5	13 631	5 452	KLT-1 / P	Kaavamerkintä muutettu, tontteja yhdistetty ja rakennusoikeutta lisätty
6	7 686	2 690	KLT-1 / KLT-3	Tontteja yhdistetty
tiealue	11 142	-	LT / LT	Ei muutoksia

Asemakaavan seurantalomake on kaavaselostuksen liitteenä 1.

5.2 Aluevaraukset

KLT-3: Liike- ja teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää. Teollisuustoiminnan tulee olla ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta. Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava vähintään 180 cm korkea peittävä aita.

Korttelin 79 tonteilla 1-3 sekä 6 kaavamerkintä KLT-1 päivittyy merkintään KLT-3. Tonteilla 1-3 mahdollistetaan pääkäyttötarkoituksen rinnalla asuminen tonttien nykyisen käytön mukaisesti. Tontin 4 merkintä muuttuu teollisuusalueen korttelialueesta liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi KLT-3. Tontin 4 uusi merkintä mahdollistaa nykyisen toiminnan jatkumisen myös tulevaisuudessa.

P: Palvelurakennusten korttelialue.

Uudelle sote-keskukselle suunnitellun tontin kaavamerkintä P mahdollistaa monipuolisten palvelutoimintojen, kuten sosiaali- ja terveyspalveluiden, päiväkotien ja kaupallisten palveluiden sijoittamisen tontille.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos on vähäinen, eikä sille ole asetettu erityisiä ympäristön laatua koskevia tavoitteita. Kaavamuutoksen myötä alueen taajamakuva ja rakentamisen laatu kuitenkin kohentuvat, kun alueelle rakennetaan teollisuusrakennusten rinnalle sote-keskus.

Asemakaavassa palvelurakennusten korttelialue, jolle uutta sote-keskusta on suunniteltu, sijaitsee liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueiden välissä. Alueen teollisuustoiminnan tulee olla ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta. Erilaisten toimintojen vaikutuksia toisiinsa on pyritty lieventämään ohjaamalla palvelurakentaminen tontin keskelle ja osoittamalla tonttien rajoille säilytettävän puuston vyöhykkeet.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.	Kaavamuutoksen pienuudesta johtuen ei vaikutusta.
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.	Kaavamuutoksen pienuudesta johtuen ei vaikutusta.
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.	Kaava mahdollistaa sote-keskuksen rakentamisen alueelle. Alue on kunnan asukkaiden saavutettavissa autolla, pyörällä ja kävellen.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa	Kaavamuutoksen pienuudesta johtuen ei vaikutusta.
Tehokas liikennejärjestelmä	
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.	Kaavalla ei ole vaikutusta.
Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.	Kaavalla ei ole vaikutusta.

TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	Kaavalla ei ole vaikutusta.
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.	Kaavalla ei ole vaikutusta.
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.	Kaavalla ei ole vaikutusta.
Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.	Kaavalla ei ole vaikutusta.
Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavallvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.	Kaavalla ei ole vaikutusta.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.	Kaavalla ei ole vaikutusta.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.	Kaavalla ei ole vaikutusta.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Kaavalla ei ole vaikutusta.

TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä- alueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.	Kaavalla ei ole vaikutusta.
Uusiutumiskykyinen energiahuolto	
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin	Kaavalla ei ole vaikutusta.
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.	Kaavalla ei ole vaikutusta.

5.4.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa uuden sote-keskuksen rakentamisen alueella jo sijaitsevien palveluiden yhteyteen. Yhdestä paikasta löytyvät sote-palvelut helpottavat palveluiden käyttöä ja asiointia.

5.4.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavaan tehtävät muutokset ovat niin vähäisiä, että kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.

5.4.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan toteuttaminen todennäköisesti vähentää hieman alueen puustoa. Asemakaavassa on osoitettu säilytettävän puuston alueita tonttien rajoille vaikutusten lieventämiseksi.

5.4.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavaan tehtävät muutokset ovat niin vähäisiä, että kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen tai yhdyskunta- ja energiatalouteen.

5.4.6 Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueella ei ole erityisiä maisemallisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja. Alueen taajamakuvaan kaavamuutos vaikuttaa positiivisesti, kun nykyisten teollisuusrakennusten lomaan rakennetaan uusi sote-keskus.

5.4.7 Vaikutukset alueen nykyisiin toimijoihin

Suunnittelualueella toimii nykyään useita yrityksiä, joiden toiminnan turvaaminen on ollut asemakaavan suunnittelun lähtökohta. Merkittävin muutos kohdistuu kortteli 79 tonttiin 4, jonka kaavamerkintä muuttuu teollisuusrakennusten korttelialueesta liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Nykyinen T-kaavamerkintä mahdollistaa ns. raskaan teollisuustoiminnan, jolla voi olla merkittäviäkin ympäristövaikutuksia. Jatkossa teollisuustoiminnasta ei saa aiheutua merkittäviä ympäristövaikutuksia, kuten voimakasta melua, pölyä tai hajuhaittaa.

Kaikkien suunnittelualueella toimivien yritysten nykyinen toiminta voi jatkua ja kehittyä edelleen.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT:

KLT-3

Liike- ja teollisuusrakennusten korttelialue.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää. Teollisuustoiminnan tulee olla ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta. Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava vähintään 180 cm korkea peittävä aita.

P

Palvelurakennusten korttelialue

LT

Yleisen tien alue

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

————

Ohjeellinen tontin raja.

79

Korttelin numero.

6

Ohjeellisen tontin numero.

VAALAN

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

li

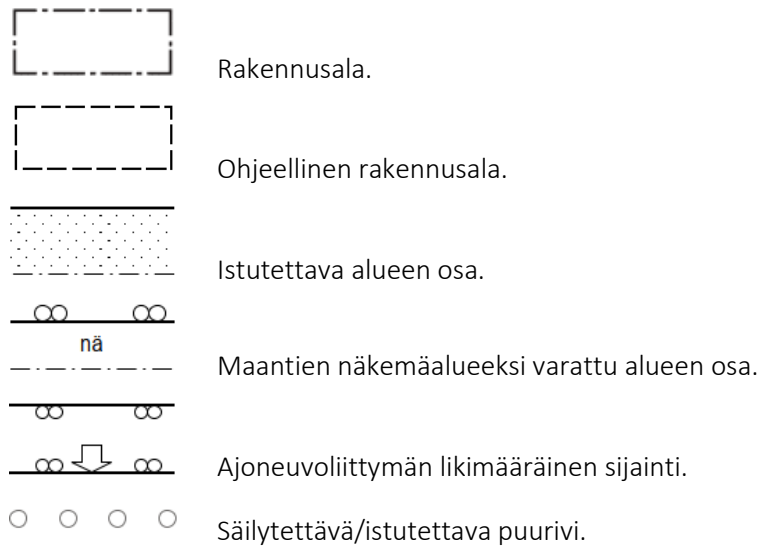
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.35

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

as30%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten.



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. Rakentamattomaksi jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenne-, pysäköinti- tai varasto-alueina, puusto on säilytettävä tai alueet on istutettava.
2. Rakennukset tulee rakentaa vähintään 4 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen tapahtuu alueen maanomistajan tai tontinvuokralaisen toimesta ja aikataulun mukaisesti. Asemakaavan toteuttaminen voi käynnistyä, kun kaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Korttelin 79 tontin 5 (uusi sote-keskus) toteuttamisessa tulee huomioida ELY-keskuksen lausunnossa 3.2.2023 Vaalantien liittymien osalta esitetyt reunaehdot:

- Ambulanssiliittymästä kulku tulee sallia vain ambulansseille ja huoltoajolle, ja se tulee osoittaa liikennemerkkein (Ajoneuvolla ajo kielletty -merkillä ja lisäkilvellä).
- Kulku henkilökunnan pysäköintialueelle tulee järjestää Yrittäjätien kautta, eikä henkilökunnan liikenne saa kulkea ambulanssiliittymän kautta kumpaankaan suuntaan.
- Sotokeskuksen avautuessa kiinteistön liikennejärjestelyistä tulee tiedottaa sekä kuntalaisia että henkilökuntaa, jotta liikenne ohjautuu oikeiden liittymien kautta.
- Tontin sisäisiä liikennejärjestelyjä tulee tarkastella vielä myös asiakasliittymän osalta, erityistä huomioita tulee kiinnittää kävelyn ja pyöräilyn turvallisuuteen.