

Pentinkankaan asemakaavan muutos kortteleissa 312, 315, 325 ja 326, kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen / kaavamuutoksen hyväksyminen

267/10.02.03/2018

Khall 25.06.2018 § 171

Valmistelija maankäytön suunnittelija Jaakko Raunio

lin kuntastrategiassa 2025 on asetettu tavoitteeksi, että Etelä-lilaakson alueelle rakentuu monipuolinen kaupan, teollisuuden ja logistiikan keskus, joka hyötyy uuden nelostien liittymästä. Alueen kehittäminen voidaan aloittaa muuttamalla Pentinkankaan alueen voimassa olevaa asemakaavaa siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa nykyisen asemakaavan mahdollistaman teollisuuden lisäksi nykyistä enemmän myös kaupan ja palveluiden toimitiloja. Myöhemmin Etelä-lilaakson kehittämistä jatketaan laatimalla alueen eteläosaan Haukiputaantien risteyksen läheiselle alueelle asemakaava.

Asemakaavan muutoksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittuminen Pentinkankaan alueelle. Tavoitteena on kaupallisesti vetovoimainen ja taajamakuvallisesti korkeatasoinen tilaa vaativan kaupan alue, jossa on kiinnitetty huomiota eri liikennemuotoihin. Suurin osa Pentinkankaasta jää edelleen teollisuusalueeksi. Asemakaavan muutoksen tavoitteet tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Pohjois-Pohjanmaan 3.vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntahallituksessa 11.6.2018. Kaava ei ole tullut vielä voimaan. Kaavassa Pentinkankaan alue on osoitettu erikoiskaupan suuryksikkö -merkinnällä. lihin osoitettujen suuryksiköiden (Asemakylän ja Pentinkangas) enimmäismitoitukseksi on osoitettu 30 000 km² aiemmin 1. vaihemaakuntakaavassa kummallekin suuryksikölle osoitetun 10 000 km² sijaan. Maakuntakaavan voimaan tulon myötä muutos mahdollistaa Pentinkankaan kaupallisen kehittämisen.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin teollisuus- ja varastoalueeksi sekä Sorosentien ja valtatie 4 risteyksen pohjoispuolen osalta kaupallisten palveluiden alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Kaavamuutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa esitetyn alustavan aluerajauksen mukaisen suunnittelualueen pinta-ala on 20 hehtaaria. Alue on osin kunnan ja osin yksityisten maanomistajien omistuksessa. Kaavamuutos laaditaan tiiviissä yhteistyössä alueen yrittäjien ja muiden toimijoiden kanssa. Alueen toimijoiden kanssa järjestetään alueen kehittämistavoitteita koskeva keskustelutilaisuus loppukesästä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyn alustavan aikataulun mukaan kaavamuutos olisi hyväksymiskäsittelyssä keväällä 2019.

Kaavamuutoksessa kiinnitetään erityistä huomiota kaupallisten ja yhdyskunta-rakenteellisten vaikutusten arviointiin, jotta alueen kehittäminen ei vaikuta kielteisesti kunnan keskustan kaupallisten palveluiden kehittämiseen. Myös liikenteellisten vaikutusten arviointi on keskeistä.

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Päätösesitys (k):

Kunnanhallitus päättää

1) käynnistää Pentinkankaan asemakaavan muutoksen kortteleissa 312, 315 ja 326

2) kuuluttaa asemakaavan muutoksen vireille

3) asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 30 vuorokauden ajaksi

Päätös:

Hyväksyttiin.

ote: maankäytön suunnittelija

Khall 15.03.2021 § 78

Valmistelija maankäytön suunnittelija Heini Ervasti

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 16.7.– 20.8.2018 välisen ajan. Suunnitelmasta ei jätetty lausuntoja tai mielipiteitä.

Kaavaan liittyen pidettiin helmikuussa 2020 viranomaisneuvottelu, jossa ELY-keskus totesi, että alueen yleiskaavaa tulisi myös tarkistaa, sillä yleiskaavan mukainen KM-alue (kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön) kattaa vain osan suunnittelualueesta. Aluetta koskien käynnistettiin keväällä 2020 myös osayleiskaavan muutos, jonka suunnittelualue on hieman laajempi kuin asemakaavan muutosalue. Asemakaavaa ja yleiskaavaa viedään rinnakkain eteenpäin.

Taustaselvityksinä asemakaavaan liittyen on tehty kaupallinen ja liikenteellinen selvitys sekä pilaantuneisuustutkimus kaava-alueella sijaitsevasta yksittäisestä kiinteistöstä. Lisäksi kesällä 2020 on alueelta laadittu luontoselvitys.

Kaavahankkeen tavoitteena on kehittää Pentinkankaan aluetta kaupallisten palveluiden alueena ja yritysalueena kuntastrategian mukaisesti. Kaavamuutoksella valtatie 4 läheinen osa alueesta muutetaan vahvemmin palvelu- ja työpaikka-alueeksi. Teollisuuteen painottuvat korttelit sijoittuvat alueen takaosaan valtatie suunnasta katsottuna.

Kaavamuutoksen myötä kaupallisia palveluja on mahdollista sijoittaa alueelle kolmeen kortteliin (312, 315 ja 326). Vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä on mahdollista sijoittaa kortteleihin 312 (nykyinen Kärkkäisen tavara-talon kortteli) sekä 326 (nykyisen Micropoliksen itä-koillispuoleinen alue).

Alueelle on osoitettu lisäksi teollisuusrakennusten korttelialueita (TY), joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Osa korttelista 326 eli nykyisen Micropoliksen alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1).

Lisäksi kaavassa on osoitettu puistoa ja ulkoilureitti Sorosentien eteläpuolella sijaitsevan lammen ympäristöön. Kaavaratkaisussa on huomioitu kadut sekä uudet ohjeelliset ajoyhteydet kaava-alueen kaakkois-eteläosiin. Alueen suunnittelussa on huomioitu monikäyttöisyys sekä tulevan lin ohikulkutien vaikutukset.

Esityslistan liitteenä on kaavakartta, kaavaselostus sekä kaavaselostuksen

liitteet. Liitteet sisältävät päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä taustaselvitykset eli kaupallisen, liikenteellisen ja luontoselvityksen sekä yhtä kiinteistöä koskevan pilantuneisuustutkimuksen.

Esittelijä Kunnanjohtaja Alatossava Ari

Päätösesitys Kunnanhallitus päättää

- 1) hyväksyä osayleiskaavan valmisteluaineiston,
- 2) asettaa kaavan valmisteluaineiston nähtäville 30 vuorokauden ajaksi sekä
- 3) pyytää valmisteluaineistosta tarvittavat lausunnot.

Päätös Hyväksyttiin.

Khall 20.09.2021 § 264

Valmistelija vs. maankäytön asiantuntija Elina Nissinen

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 24.3. –23.4.2021 välisen ajan. Valmisteluaineistosta saatiin kolme lausuntoa. Lausunnot saatiin Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta sekä Pohjois-Pohjanmaan museolta (2 kpl, arkeologinen kulttuuriperintö ja rakennettu kulttuuriympäristö).

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunnossa tuotiin esiin myös yleiskaavan valmisteluvaiheen lausunnossa esitetty huomio tarkemman ympäristöselvityksen tarpeesta, jos lammen alueelle aiotaan osoittaa rakentamista tai muita muutoksia. ELY-keskuksella ei ollut muuta huomautettavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ollut arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta Pohjois-Pohjanmaan museo toi esiin, että rakennusten huoltopihojen sijoittumiseen tulee kiinnittää huomiota näkymien osalta, ja maisemallisesti näkyvien opasteiden kuten mainostornin sijoittuminen tulee tarkastaa, jos tielinjaukset muuttuvat.

Saatujen lausuntojen perusteella kaavaehdotukseen tarkennettiin kaavaselostusta sekä piha-alueiden suunnitteluun ja pyöräpysäköintiin liittyviä kaavamääräyksiä. Lisäksi kaavaselostukseen on tehty lisäyksiä ampumaradan rakennuksiin liittyen. Muilta osin kaavaratkaisu on yhtenäinen valmisteluaineiston kanssa.

Kaavahankkeen tavoitteena on kehittää Pentinkankaan aluetta kaupallisten palveluiden alueena ja yritysalueena kuntastrategian mukaisesti. Kaava-muutoksella valtatie 4 läheinen osa alueesta muutetaan vahvemmin palvelu- ja työpaikka-alueeksi. Teollisuuteen painottuvat korttelit sijoittuvat alueen takaosaan valtatie suunnasta katsottuna.

Kaavamuutoksen myötä kaupallisia palveluja on mahdollista sijoittaa alueelle kolmeen kortteliin (312, 315 ja 326). Vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymälä-keskittymiä on mahdollista sijoittaa kortteleihin 312 (nykyinen Kärkkäisen tavara-talon kortteli) sekä 326 (nykyisen Micropoliksen itä-koillispuoleinen alue).

Alueelle on osoitettu lisäksi teollisuusrakennusten korttelialueita (TY), joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Osa korttelista 326 eli nykyisen Micropoliksen alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi

(KTY-1).

Lisäksi kaavassa on osoitettu puistoa ja ulkoilureitti Sorosentien eteläpuolella sijaitsevan lammen ympäristöön. Kaavaratkaisussa on huomioitu kadut sekä uudet ohjeelliset ajoyhteydet kaava-alueen kaakkois-eteläosiin. Alueen suunnittelussa on huomioitu monikäyttöisyys sekä tulevan lin ohikulkutien vaikutukset.

Esityslistan liitteenä on kaavaehdotus sekä kaavaselostus liitteineen. Liitteet sisältävät asemakaavan seurantalomakkeen, päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, taustaselvitykset sekä vastineet valmisteluaineistosta saatuun palautteeseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty lausuntoja tai mielipiteitä.

Esittelijä Kunnanjohtaja Alatossava Ari

Päätösesitys Kunnanhallitus päättää

- 1) hyväksyä vastineet valmisteluaineistosta saatuun palautteeseen,
- 2) hyväksyä asemakaavaehdotuksen,
- 3) asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville 30 vuorokauden ajaksi sekä
- 4) pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Päätös Hyväksyttiin.

Khall 13.03.2023 § 70
1045/10.02.03/2020

Valmistelija elinvoimajohtaja Helena Illikainen

Pentinkankaan asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää Pentinkankaan aluetta kaupallisten palveluiden alueena ja yritysalueena kuntastrategian mukaisesti. Muutosalueelle sijoittuu sekä liikerakennusten, toimitilarakennusten, työpaikkarakennusten että työpaikka-alueen lähipalvelurakennusten korttelialueita. Suunnittelussa on huomioitu monikäyttöisyys sekä tulevan lin ohikulkutien vaikutukset.

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 4.10. - 3.11.2021 välisen ajan. Valmisteluaineistosta saatiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta sekä lin ympäristöyhdistys ry:ltä. Pohjois-Pohjanmaan museo ilmoitti 27.10.2021, ettei anna asiassa ehdotusvaiheen lausuntoa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Lisäksi lin Tennis Oy jätti kaavaehdotuksesta muistutuksen.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ollut asemakaavaehdotuksesta huomautettavaa.

lin ympäristöyhdistys ry toteaa lausunnossaan mm. seuraavaa: ”Yleiskaavan muutosluonnoksessa ja asemakaavan muutoksessa tulisi täsmentää sitä, mitä pohjavesialueelle sijoitettavalla ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalla teollisuudella ja varastoinnilla tarkoitetaan (merkinnät TP, TPY ja TY). Lisäksi pohjavesialueen rajausta sekä pohjaveden kertymisaluetta lin eteläosassa tulisi tarkistaa, selkiyttää ja tarvittaessa tutkia, jotta mahdollisilta riskeiltä ja haitoilta vältytään. Pohjavedelle mahdollisesti aiheutuvat riskit tulee myös arvioida.”

Lausunnon pohjalta kaavaselistukseen on lisätty täsmennyksiä kaavamerkintöjen kuvauksiin sekä lisäksi lisätty uusi alaotsikko (5.2.5), jossa arvioidaan kaavan vaikutuksia pinta- ja pohjavesiin.

lin Tennis Oy:n alueella sijaitsevan tenniskentän osalta kaavaselistukseen on lisätty kuvaus kohtaan: 5.2.8 vaikutukset virkistyskäyttöön.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen luontoselvitystä on täydennetty viitasammakkoselvityksellä, jossa suunnittelualueella ja sen läheisyydessä sijaitsevilta lammita kartoitettiin viitasammakon esiintymistä. Suunnittelualueelle sijoittuvan lammen kaakkoispäässä kuultiin yhden viitasammakon ääntelyä eli ainakin isoimman lammen kaakkoispää lampi on viitasammakon luonnonsuojelulain 49 § tarkoittama lisääntymis- ja levähdyspaikka. Luonnonsuojelulain mukaan luontodirektiivin liitteen IV lajin lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä, joten tämä tulee huomioida maankäytön suunnittelussa. Tämän seurauksena kaavakarttaan on lisätty kaavamerkintä luo-1: Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Luontodirektiivin liitteen IV a lajin lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49§ mukaan kielletty. Lisäksi tehtiin vähäinen tarkistus lammen ympäri kulkevan ohjeellisen polun linjaukseen lammen kaakkoispuolisella alueella.

Maapoliittinen jaosto on kokouksessaan 3.3.2023 todennut, että kaava on valmis vietäväksi hyväksymiskäsittelyyn.

Esityslistan liitteenä kaava-aineisto (kaavakartta ja kaavaselistus) liitteineen.

Kaava-aineiston liitteet sisältävät asemakaavan seurantalomakkeen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman, vastineet valmisteluaineistosta saatuun palautteeseen, vastineet ehdotusvaiheessa saatuun palautteeseen, luontoselvityksen, kaupallisen selvityksen lin kunnan alueella, Pentinkankaan asemakaavamuutoksen liikenneselvityksen, pilantuneisuustutkimuksen tontilla 139-401-34-34 ja viitasammakkoselvityksen.

Esittelijä Kunnanjohtaja Manninen Marjukka

Päätösesitys Kunnanhallitus päättää

1) hyväksyä vastineet ehdotusvaiheessa saatuun palautteeseen

2) hyväksyä ja esittää edelleen kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi Pentinkankaan asemakaavan muutoksen kortteleissa 312, 315, 325 ja 326.

Päätös Hyväksyttiin.