

**PENTINKANKAAN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA 312, 315, 325 JA 326
3/2023**



SWECO FINLAND OY OULU

Sweco Finland Oy

PL 88, 00521 Helsinki
Rautatiekatu 33, 90100 Oulu
PL 453, 33101 Tampere
PL 669, 20701 Turku

www.sweco.fi
etunimi.sukunimi@sweco.fi
puh. 010 2414 000

Y-tunnus 2661738-3

Käsittelyvaiheet

| | |
|--|--------------------|
| | |
| Vireilletulokuulutus | 25.6.2018 kh § 171 |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä | 16.7. – 20.8.2018 |
| Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §) | 24.3. – 23.4.2021 |
| Päätös kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta | 20.9.2021 kh § 264 |
| Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) | 4.10. – 3.11.2021 |
| Hyväksyminen, kunnanhallitus | |
| Hyväksyminen, kunnanvaltuusto | |
| | |
| | |

Liitteet

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (3.3.2023)
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 6.3.2023)
- Liite 3. Vastineet valmisteluvaiheessa saatuun palautteeseen
- Liite 4. Vastineet ehdotusvaiheessa saatuun palautteeseen
- Liite 5. Luontoselvitys (Sweco 2020)
- Liite 6. Kaupallinen selvitys lin kunnan alueella – painopisteenä Pentinkankaan alue (Sweco 2019)
- Liite 7. Pentinkankaan asemakaavamuutoksen liikenneselvitys (Ramboll 2019)
- Liite 8. Pilaantuneisuustutkimus tontilla 139-401-34-34 (Pöyry 2019)
- Liite 9. Viitasammakkoselvitys (Sweco 2022)

Kartat

Asemakaavakartta 1:2000 (sis. otteen muutettavasta asemakaavasta) 3.3.2023

Sisältö

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1 | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 4 |
| 1.1 | Kaava-alueen sijainti..... | 4 |
| 2 | TIIVISTELMÄ | 5 |
| 2.1 | Kaavaprosessin vaiheet..... | 5 |
| 2.2 | Kaavan sisältö..... | 5 |
| 2.3 | Kaavan toteutus | 5 |
| 3 | LÄHTÖKOHDAT..... | 6 |
| 3.1 | Selvitys suunnittelualan oloista | 6 |
| 3.1.1 | Alueen yleiskuvaus | 6 |
| 3.1.2 | Luonnonympäristö | 6 |
| 3.1.3 | Maisemarakenne ja maisemakuva | 10 |
| 3.1.4 | Rakennettu ympäristö | 12 |
| 3.1.5 | Muinaismuistot | 14 |
| 3.1.6 | Liikenne ja kunnallistekniikka | 14 |
| 3.1.7 | Maa-alueiden puhdistustarve | 16 |
| 3.1.8 | Ympäristön häiriötekijät | 16 |
| 3.1.9 | Maanomistus..... | 17 |
| 3.1.10 | Kehittämispotentiaali | 18 |
| 3.2 | Suunnittelutilanne | 19 |
| 3.2.1 | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet..... | 19 |
| 3.2.2 | MRL:n vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset | 20 |
| 3.2.3 | Asemakaavan sisältövaatimukset..... | 21 |
| 3.2.4 | Maakuntakaava | 21 |
| 3.2.5 | Yleiskaava | 26 |
| 3.2.6 | Asemakaava..... | 32 |
| 3.2.7 | Oulun kaupunkiseudun rakennemalli 2040 | 33 |
| 3.2.8 | Maapoliittinen ohjelma | 34 |
| 3.2.9 | lin kuntastrategia 2025..... | 35 |
| 3.2.10 | Rakennusjärjestys..... | 36 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 3.2.11 | Pohjakartta | 36 |
| 3.2.12 | Asemakaavan perusselvitykset..... | 36 |
| 3.2.13 | Muut suunnitelmat ja selvitykset | 41 |
| 4 | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 43 |
| 4.1 | Asemakaavan suunnittelun tarve | 43 |
| 4.2 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt | 43 |
| 4.3 | Viranomaisyhteistyö..... | 44 |
| 4.4 | Asemakaavan tavoitteet | 44 |
| 4.4.1 | Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen..... | 45 |
| 4.5 | Yleiskaavan muutoksen mitoitustarkastelut | 52 |
| 4.6 | Asemakaavan pohjaksi valittu rakennemalli | 53 |
| 4.6.1 | Valmisteluvaiheessa saatu palaute ja palautteen huomiointi | 55 |
| 4.6.2 | Ehdotusvaiheessa saatu palaute ja palautteen huomiointi | 55 |
| 4.6.3 | Suunnitelmiin nähtävilläolojen jälkeen tehdyt muutokset | 55 |
| 5 | ASEMAKAAVAN KUVAUS | 56 |
| 5.1 | Kaavan rakenne ja mitoitus..... | 56 |
| 5.2 | Kaavan vaikutukset..... | 60 |
| 5.2.1 | Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen | 60 |
| 5.2.2 | Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus | 60 |
| 5.2.3 | Vaikutukset liikenteeseen ja kestävän liikkumisen edistämiseen..... | 61 |
| 5.2.4 | Vaikutukset luontoarvoihin | 62 |
| 5.2.5 | Ilmastovaikutukset | 62 |
| 5.2.6 | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan | 64 |
| 5.2.7 | Vaikutukset virkistyskäyttöön | 65 |
| 5.2.8 | Taloudelliset vaikutukset..... | 65 |
| 5.3 | Kaavan suhde keskeisiin tavoitteisiin ja suunnitelmiin | 66 |
| 5.3.1 | Suhde valtakunnallisiin aluidenkäyttötavoitteisiin..... | 66 |
| 5.3.2 | Suhde kuntastrategiaan | 66 |
| 5.3.3 | Suhde maakuntakaavaan | 66 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 5.3.4 | Suhde yleiskaavaan | 67 |
| 5.3.5 | Suhde kaupalliseen selvitykseen | 67 |
| 6 | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS..... | 68 |
| 6.1 | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat..... | 68 |
| 6.2 | Toteuttaminen ja ajoitus..... | 68 |
| 6.3 | Toteutuksen seuranta | 68 |

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

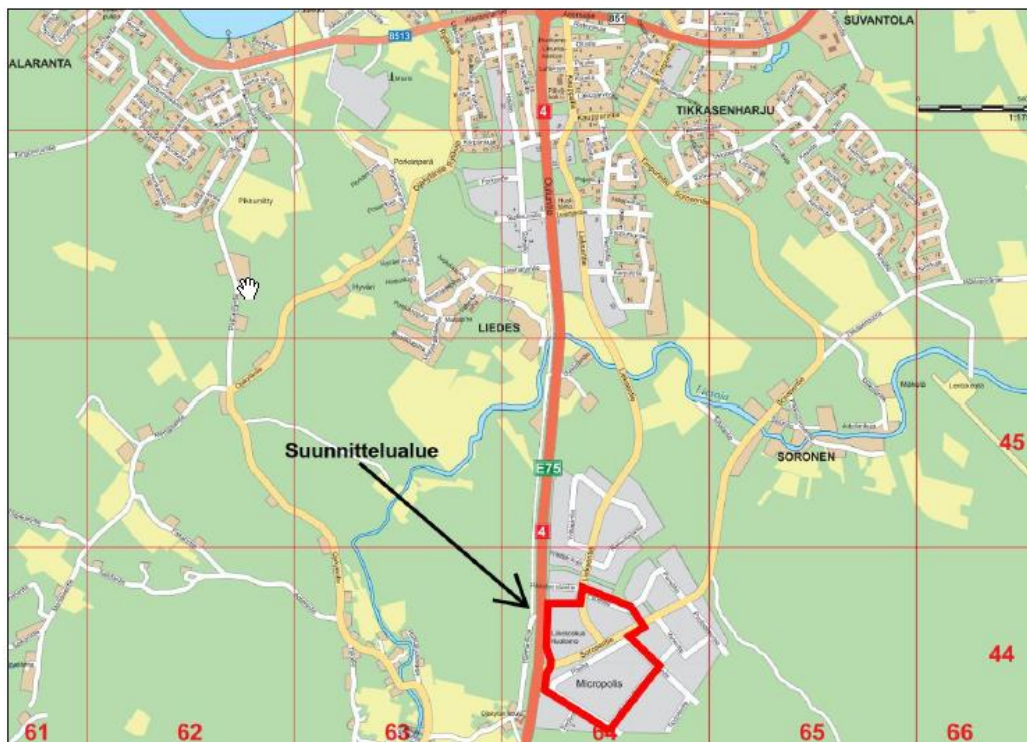
Kaavan nimi: lin Pentinkankaan asemakaavan muutos kortteleissa 312, 315, 325 ja 326.

Asemakaavan muutos koskee Pentinkankaan asemakaava-alueen kortteleita 312, 315, 325 ja 326 sekä niihin liittyviä virkistys- ja katualueita.

Suunnittelutyön organisointi: asemakaavan muutoksen laatii Sweco Finland Oy:n Oulun toimisto yhteistyössä kunnan kanssa. Kunnassa kaavaprosessista vastaa elinkeinojohtaja Helena Illikainen. Swecolla kaavan laadintaan ovat osallistuneet arkkitehdit Mikko Törmänen ja Iikka Ranta sekä kaavasuunnittelija FM Jaakko Raunio.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee lin keskustaajamasta noin 3 kilometrin etäisyydellä Oulun suuntaan Sorosentien ja Vt:n 4 liittymäalueen itäpuolella Pentinkankaan alueella. Alueeseen kuuluvat korttelit 312, 315, 325 ja 326. Suunnittelualueen pinta-ala noin 21,3 hehtaaria. Suunnittelualue rajautuu länsiosassa valtatiehen 4. Alueen alustava rajaus on esitetty alla olevassa kuvassa 1.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kunnanhallitus päätti asemakaavan laatimisesta, kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 25.6.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 16.7. – 20.8.2018. Suunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä.
- Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto oli nähtävillä laatimisvaiheen kuulemista varten 24.3. – 23.4.2021 välisen ajan lin kunnanviraston ilmoitustaululla ja kunnan internetsivuilla. Kaavaluonnoksesta annettiin kolme lausuntoa.
- Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 4.10. – 3.11.2021 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta jätettiin kaksi lausuntoa ja yksi muistutus.
- Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan xx.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan xx.

2.2 Kaavan sisältö

Kaavamuutoksella mahdollistetaan Pentinkankaan alueen kehittäminen kaupallisten palveluiden alueena ja yritysalueena kuntastrategian ja elinkeino-ohjelman mukaisesti. Kaavamuutoksella valtatie 4 läheinen osa Pentinkankaasta muutetaan vahvemmin palvelu- ja työpaikka-alueeksi. Teollisuuteen painottuvat korttelit sijoittuvat alueen takaosaan nykyisen valtatie suunnasta tarkasteltaessa. Asemakaavan muutoksen rinnalla on uudistettu alueen yleiskaavaa.

Muutoksen myötä kaupallisia palveluita on mahdollista sijoittaa alueelle kolmeen kortteliin (312, 315 ja 326). Vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä on mahdollista sijoittaa kortteleihin 312 (nykyinen tavaratalo Kärkkäisen kortteli) ja 326. Valtaosa alueesta on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Osa korttelista 326 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi.

Alueen suunnittelussa on huomioitu monikäyttöisyys ja tulevan lin ohikulkutien vaikutukset. Ympäristön laadukkuus on varmistettu asemakaavamääräysten avulla.

2.3 Kaavan toteutus

Kiinteistöillä rakentaminen on mahdollista asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman. Rakentaminen toteutunee vaiheittain.

Kunta vastaa alueen katujen rakentamisesta.

Kaavan toteuttamista valvoo kunnan rakennusvalvonta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee noin 3 km:n etäisyydellä kuntakeskuksesta valtatie 4 itäpuolella. Se muodostaa Etelä-lilaakson työpaikka- ja teollisuusalueen eteläisen alkupään. Alun perin teollisuusalueeksi kaavoitettu alue muuttunut ja muuttumassa kaupan, teollisuuden ja logistiikan keskuksiksi.

Pentinkangas on rakentamisen osalta keskeneräinen. Alueen asemakaavan mahdollistamasta rakentamisesta, joka on noin 53 000 k-m², on toteutunut noin kolmasosa eli 17 200 k-m².

3.1.2 Luonnonympäristö

Aluetta koskien on laadittu luontoselvitys kesällä/syksyllä 2020 (Sweco 2020). Luontoselvitys sisälsi maastokäynnin (15.7.2020) suunnittelualueelle. Selvitys on kokonaisuudessaan kaavaselvityksen liitteenä.

Lisäksi kaavaan liittyen on laadittu viitasammakkoselvitys (alueella sijaitsevaa lammen aluetta koskien). Vuoden 2023 alussa valmistunut selvitys on kokonaisuudessaan kaavaselvityksen liitteenä.

Kasvillisuus

Suunnittelualueesta suurin osa on rakennettua aluetta, asfalttipintaisia parkkipaikkoja ja teitä. Micropoliksen piha-alueita hoidetaan nurmialueina. Alueen metsät ovat tuoretta ja kuivahkoa mäntyvaltaista kangasta. Metsä on talouskäytössä, eikä alueella ole luonnontilaista tai vanhaa metsää. Iältään metsät ovat nuoria, alle 50-vuotiaita. Iäkkäämpää, maisemassa erottuvaa puustoa on Lieksentien varren metsikössä Kärkkäisen pysäköintialueen kohdalla ja Micropoliksen eteläpuolella Ouluntien suuntaisen pyörätien varressa.



Kuva 2. Panelitien ja Lieksentien kulmauksessa on maisemassa erottuvaa männymetsää.

Kaava-alueen kasvillisuus on yleisesti ottaen melko karua. Rehevämpää lehtipuustoa ja pensaikkoa on ampumaradan ja Sorosentien välissä olevan kaivetun lammen ympärillä.

Linnusto ja muu eläimistö

Ympäröivän alueen nisäkäslajisto on tavanomaista havumetsien lajistoa. Vilkkaasti liikennöityjen teiden alueella nisäkkäitä liikkuu vähän. Lammella uiskenteli maastokäynnin aikaan telkkä. Kaava-alue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn VT4:n varressa risteysalueella. Kauppakeskuksen ja Micropoliksen sekä Sorosentien ja Lieksentien liikenne yhdessä ajoittaisen ampumaradan aiheuttaman melun kanssa aiheuttavat häiriötä luontoon ja eläimistöille. Tämän vuoksi alueella tai sen läpi ei kulje itä-länsi tai etelän ja pohjoisen suunnan (esteenä pohjoisessa Iijoki ja kyläasutus) välisiä ekologisia yhteyksiä, vaikka Pentinkan kaakkoispuolella onkin laajemmin yhtenäistä asumatonta metsäaluetta.

Luontoarvot

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei ole Natura-alueita, luonnonsuojelualueita, kalio- tai maaperän suojelun kannalta arvokkaita alueita, linnustollisesti arvokkaita alueita tai perinnemaisemakohteita.

Alueella ei ole luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain mukaisia kohteita, uhanalaisia tai muita huomioitavia luontokohteita lähtötietojen ja maastokartoituksen perusteella.

Natans Oy:n (2013) luontoselvityksessä ja Laji.fi -tietokannassa ei ole mainittu erityistä huomioitavaa kasvilajistoa alueelta. Myöskään maastokäynnillä ei havaittu uhanalaista tai muuta huomioitavaa lajistoa.

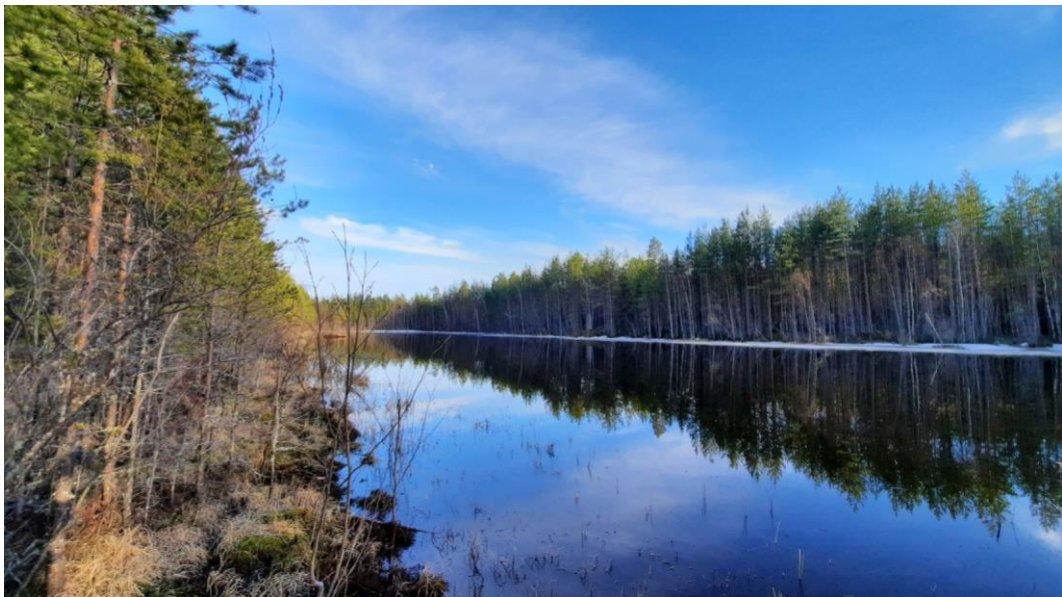
Viitasammakkoselvitys

Viitasammakko on luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen IV (a) laji. Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Viitasammakko ei Suomessa ole uhanalainen. Viitasammakko kuuluu luonnonsuojelulain mukaisiin koko maassa rauhoitettuihin eläinlajeihin.

Viitasammakko kutee lampareisiin ja muihin vesiin. Viitasammakko on helpoiten tunnistettavissa kutuaikaisesta ääntelystään. Kutuaika on Pohjois-Suomessa toukokuussa – touko-kesäkuun vaihteessa.

Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä sijaitsevilta lammilta kartoitettiin viitasammakon esiintymistä toukokuussa 2022.

Suunnittelualueelle sijoittuvan lammen kaakkoispäässä kuultiin yhden viitasammakon ääntelyä, eli ainakin isoimman lammen kaakkoispää lampi on viitasammakon luonnonsuojelulain 49 § tarkoittama lisääntymis- ja levähdyspaikka. Paikka on esitetty punaisella nuolella kuvassa alla. Lammen päässä vesi- ja rantakasvillisuus on rehevää ja tarjoaa suojaosan paikan viitasammakon, sekä myös tavallisen sammakon kutupaikaksi. Luonnonsuojelulain mukaan luontodirektiivin liitteen IV lajin lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä, joten tämä tulee huomioida maankäytön suunnittelussa. Myös läheisillä pienemmillä lammilla oli sammakonkutua. Lammet ovat kasvillisuudeltaan hieman karumpia, joten ei ole varmaa ovatko ne juuri viitasammakon kutupaikoiksi sopivia.



Kuva 3. Suunnittelualueelle sijoittuva lampi. Viitasammakko äänteli lammen kaakkoispäässä (kuvassa taustalla), jossa kasvillisuutta on enemmän kuin muualla lammella.

Suurimman lammen koillisranta on hiekaista kangasta. Lounais- ja eteläpuolella on tuoretta mäntykangasta. Viitasammakon elinympäristöt ovat kosteita alueita. Maankäytön suunnittelussa on tärkeää säilyttää yhteys lammilta kaakon suuntaan maaperältään kosteammille alueille, alla olevassa kuvassa (Kuva 4) vihreällä nuolella osoitettuun suuntaan.



Kuva 4. Lammen ampumaradan puoleinen pää on viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka. Tärkeää viitasammakolle on yhteys kaakon suuntaan (vihreä nuoli).

Yhteenveto ja keskeiset suositukset

Viitasammakkoa lukuun ottamatta kaava-alueella ei ole maankäytön suunnittelussa huomioitavia luontokohteita tai lajistoa. Viitasammakkoselvityksen johtopäätökset on kuvattu edellisessä kappaleessa.

Rakennettujen alueiden ulkopuolella kasvillisuus on tavanomaista hoidettua talousmetsää. Lähimaisemassa erottuvaa vanhempaa puustoa on Lieksentien ja Panelitien kulmauksessa.

Kaava-alue sijaitsee vilkkaasti liikennöityjen teiden risteysalueella, joten alueella ei ole merkitystä ekologisten yhteyksien kannalta. Rakennettu ympäristö ja liikenne alueella toimivat esteenä eläimistön liikkumiselle alueen läpi ja karkottavat laajoja yhtenäisiä metsä-alueita suosivaa lajistoa.

Kaivetuilla lammilla voi olla paikallisesti merkitystä viitasammakon lisäksi myös muille sammakkoeläimille ja linnustolle.

3.1.3 Maisemarakenne ja maisemakuva

Yleiskuvaus

li kuuluu Pohjanmaan maisemamaakuntaan, jolle tyypillistä on itä-länsi-suuntaiset joet, selvärajaiset jokilaaksot ja näiden väliset lähes asumattomat tasaiset selännealueet. Iin alueella maisemarakenteen äärialueita ovat lijoen vaihtelevan laajuinen laakso ja ylimpänä tasona moreenimuodostumien kivikkoisiksi huuhtoutuneet lakialueet.

Arvokkaat maisema-alueet

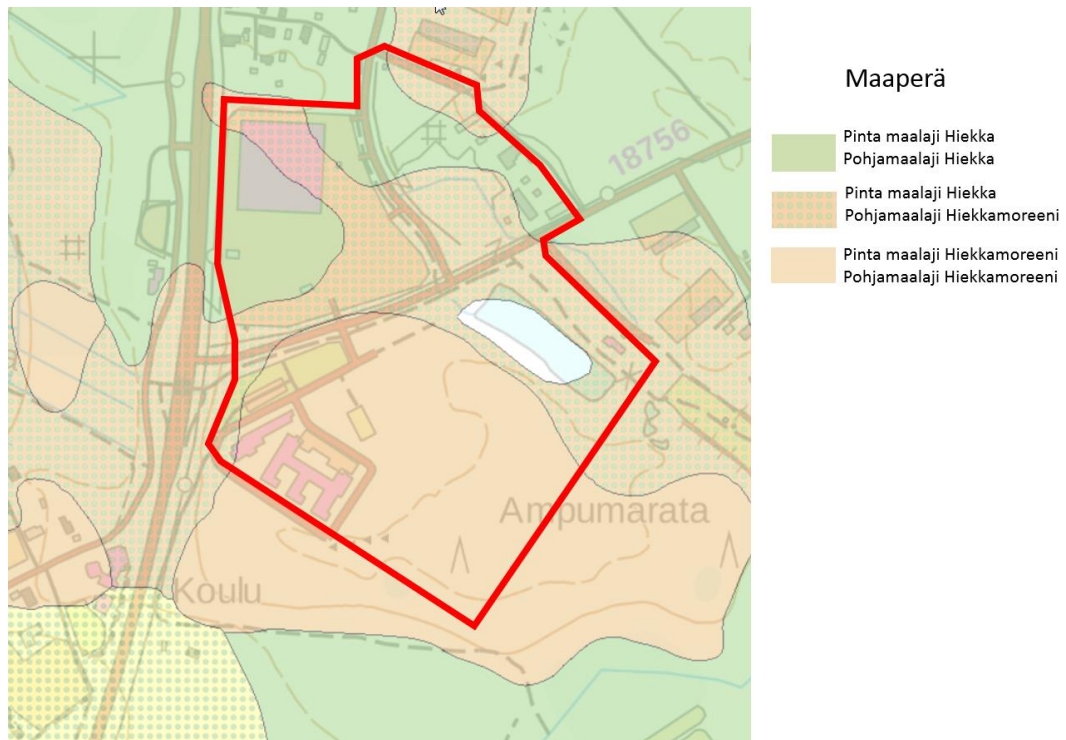
Valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita on Suomessa listattu yhteensä 156. Niihin kuuluvat edustavimmat maaseudun kulttuurimaisemat. Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Maakunnallisesti arvokkaita maisemia ovat ne alueet, jotka on mainittu voimassa olevassa maakuntakaavassa tai erillisissä selvityksissä maakunnallisesti maisemallisesti arvokkaana. Suunnittelualueella ei sijaitse maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Lähin maakunnallisesti arvokas maisema-alue (lijoen suu) sijaitsee noin kaksi kilometriä pohjoiseen suunnittelualueelta.

Topografia ja maaperä

Maanpinnan muodoiltaan kaavamuutosalue on tasaista ja matalaa eikä suunnittelualueella ole selkeästi erottuvia selänne- ja laakso vyöhykkeiden vaihtelua.

Maaperä on hiekkaa (vihreä) sekä hiekkamoreenia (vaalean ruskea). Maaperän kannalta alue soveltuu hyvin rakentamiselle.



Kuva 5. (MML Paikkatietoikkuna. Maaperä 1:20 000. Haettu 16.4.2019).

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue kuuluu Liesojan vesistöalueeseen.

Alueella sijaitsee maa-ainesten oton seurauksena syntynyt lampi. Lammen läheisyydessä sijaitsee myös pienempiä lampareita, mutta nämä jäävät asemakaavan suunnittelualan ulkopuolelle.

Suunnittelualan eteläosa sijoittuu pieneltä osin 2.luokan pohjavesialueelle (Ojakylä). Suunnittelualue ei kuitenkaan sijoitu varsinaiselle muodostumisalueelle.

Happamat sulfaattimaat

Asemakaavan muutosalueella on osittain suuri happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys. Pääosin todennäköisyys on alueella kuitenkin hyvin pieni (MML paikkatietoikkuna, tarkistettu 31.1.2020).

Maisemakuva

Maisemakuvan muodostavat maiseman havaittavat osatekijät; maisematilat, näkymät, maisemapuut, maamerkit, reunavyöhykkeet sekä mahdolliset maisemavauriot. Maisemakuvaan vaikuttaa myös vahvasti ihmisvaikutus, eli rakennettu ympäristö ja liikenneverkosto.

Pentinkangas edustaa näkymiltään ja maisematilana tavanomaista Pohjois-Pohjanmaan rannikkoseutua ilman erityisiä ominaispiirteitä. Ihmisvaikutus alueella on merkittävä. Aluetta luonnehtivat laajat pysäköintialueet ja hoitamattomat piha-alueet. Piha-alueilla on paikoitellen rakentamattomuudesta johtuvaa puustoa, jonka säilymistä viihtyisyyttä lisäävänä tekijänä kannattaa kaavamuutoksessa vaalia.

Maiseman huomioiminen kaavoituksessa ja rakennettavuus

Rakennettavuudeltaan parhaita alueita ovat moreeni, sora sekä hiekka-alueet. Hietamaat soveltuvat kohtalaisesti rakentamiselle.

Alueella ei ole rakentamista rajoittavia erityisiä maisema-arvoja.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueen rakennuskanta on epäyhtenäistä, mutta alueella on myös laadukasta rakentamista. Keskeneräisyys leimaa aluetta. Yleiskuvaa hallitsevat laajat pysäköintialueet.

Alueella sijaitsee nykyisin Micropolis Oy, jossa on toimitiloja kevyttä tuotantoa harjoittaville yrityksille sekä toimistotiloja palveluyrityksille.



Kuva 6. Suunnittelualueella sijaitsee arkkitehtuuriltaan laadukas teknologiakeskus Micropolis.

Ympäristö on rakentunut asemakaavan mukaisesti korttelissa 312, jossa toimii Kärkkäisen tavaratalo. Tavaratalo lukuisine oheispalveluineen, kolme bensa-asemaa sekä teollista toimintaa on rakennettu vuonna 2007. Pinta-alaltaan 10.000 m² suuruinen kokonaisuus sisältää Kärkkäisen tavaratalon lisäksi yli kymmenen erikoisliikettä. Tavaratalon pihassa sijaitsee myös vuonna 2018 rakennettu puutarhamyymälä. Myös kiinteistönrajat ovat korttelissa 312 asemakaavan mukaiset.

Korttelissa sijaitsee myös Iin Tennis Oy:n omistama käytössä oleva tenniskenttä. Kentälle on kulkuyhteys pohjoisen suunnasta Piisilta-kadulta. Kiinteistöllä on varauduttu myös toisen tenniskentän toteuttamiseen nykyisen kentän koillispuolelle.



Kuva 7. Alueella sijaitsee Kärkkäisen tavaratalo pysäköintialueineen.

Korttelissa 315 sijaitsee erilaisia pääosin heikkokuntoisia teollisuusrakennuksia- ja rakennelmia. Toiminta alueella on päättynyt. Kortteli on pääosin yksityisessä omistuksessa.



Kuva 8. Korttelin 315 alueella on ollut teollista toimintaa.

Suunnittelualan itäosassa sijaitsevassa korttelissa 325 sijaitsee olemassa oleva teollisuusrakennus.

Kaavamuuotosalueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä.

3.1.5 Muinaismuistot

Alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita (tarkistettu muinaisjäännösrekisteristä 28.2.2023)

3.1.6 Liikenne ja kunnallistekniikka

Maantiet

Suunnittelualan länsireunalla kulkee valtatie 4, jonka keskimääräinen liikennemäärä alueen kohdalla on 12300 ajoneuvoa vuorokaudessa (Väylävirasto <https://julkinen.vayla.fi/webgis-sovellukset/webgis/template.html?config=liikenne>).

Sorosentie (maantie 18756) jatkuu asemakaavan muutosalueen ulkopuolella valtion omistamana maantienä. Tien liikennemäärä on 931 ajoneuvoa vuorokaudessa.

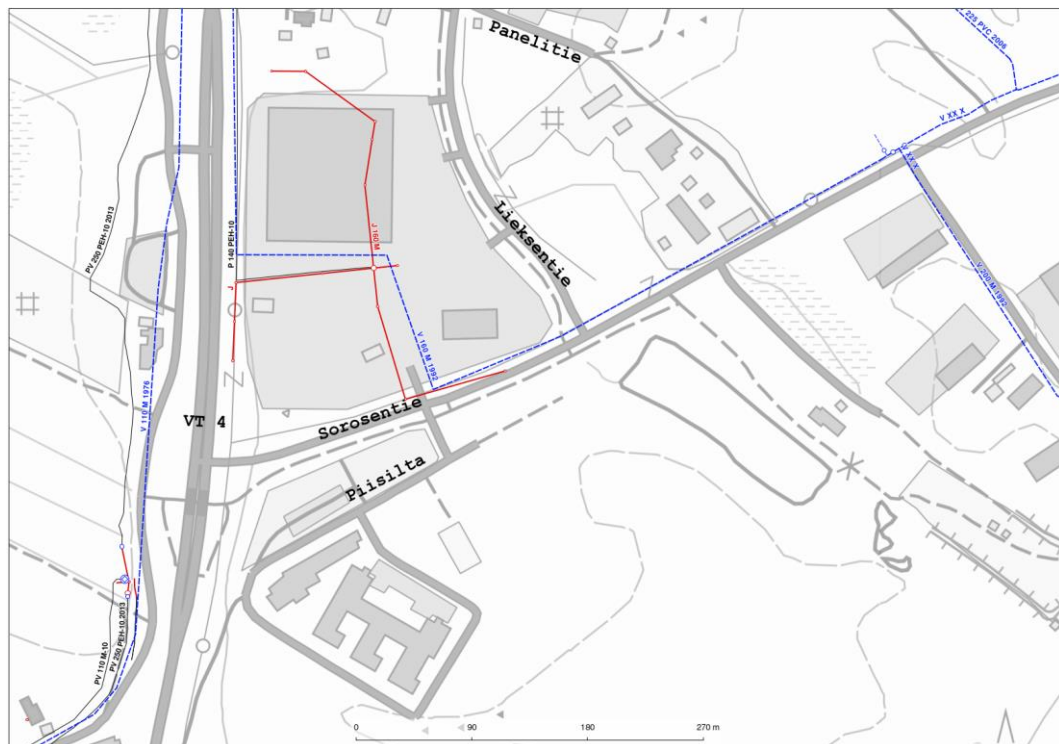
Kadut ja kunnallistekniikka

Kunnallistekniikka on rakennettu osalle alueesta. Asemakaavan mukaisista kaduista osa on rakentamatta. Suunnittelualan läpi kulkee alueen pääväylä Sorosentie, joka liittyy kaavoitettavan alueen länsipuolella valtatiehen 4. Sorosentien ja valtatiehen 4 risteykseen on rakennettu liikennevalot vuonna 2019. Sorosentietä on liittymät tavaratalon ja Micropoliuksen pihoihin. Pohjois-eteläsuunnassa alueen läpi kulkee Lieksentie, joka on toinen suunnittelualan liikenteen pääväylistä.

Micropoliuksen piha-alueelle kulkee Piisilta -niminen katu. Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva Panelitie on rakennettu osittain.

Sorosentien varressa kulkee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Yhteys on rakennettu suunnittelualan itäosaan saakka. Myös Lieksentien varressa kulkee suunnittelualan kohdalla yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä.

Jätevesiviemäri ja vesijohto kulkevat suunnittelualan osin Sorosentien varressa ja osin Kärkkäisten piha-alueen läpi. Kuvassa 10 on esitetty alueen johtokartta.



Kuva 9. Alueen johtokartta (tiedot osin puutteelliset) ja alueelle jo toteutetut kadut. Yhdistetty jalakäytävä ja pyörätie on toteutettu Sorosentien ja Lieksentien varsiin.

Joukkoliikenne

Valtatie 4 on alueen kohdalla myös keskeinen joukkoliikenteen väylä. Tietä pitkin kulkevat sekä paikallisliikenteen että pitkän matkan linja-autovuorot. Vuoroja kulkee eniten aamulla ja iltapäivällä. Päiväaikaan paikallisliikenteen yhteyksiä kulkee kumpaankin suuntaan yleensä tunnin välein. Linja-autopsykäkit sijaitsevat Sorosentien risteuksen eteläpuolella (kuva 10, Oulunliikenne.fi):



Kuvat 10. ja 11. Linja-autopysäkit sijaitsevat valtatie 4 varressa Micropoliksen edessä. Yleiskaavassa myös Sorosentietä on kaavailtu tulevaisuuden joukkoliikennereitiksi (Asemakylän osayleiskaavan kaavaselostus, 2012).

3.1.7 Maa-alueiden puhdistustarve

Voimassa olevan asemakaavan korttelin 315 alueella on toiminut puutalon rakennustoimintaa. Tontin 9 (139-401-34-34) alueelle on tehty pilaantuneisuustutkimus. Tutkimuksesta on kerrottu osiossa 3.2.10. Raportti on myös kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

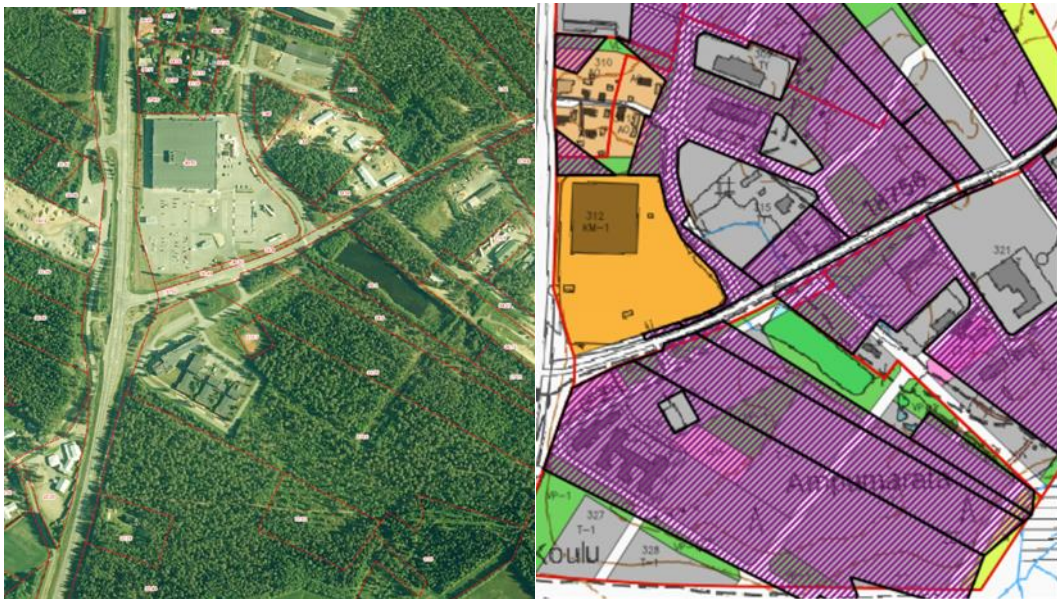
Välittömässä läheisyydessä asemakaavan muutosalueen itäpuolella sijaitsee toiminnassa oleva ampumarata. Ampumaradan huoltorakennus ja sauna sijaitsevat asemakaavan muutosalueella. Radan omistaa lin Metsästysyhdistys ry. Radalla harjoitetaan kivääri-, pistooli- ja haulikkoammuntaa. Kivääri- ja pistooliammunta on omalla alueellaan ja haulikkorata eri alueella ampumavallin takana. Ampumaradalla järjestetään ampumakokeita ja harjoitusammuntoja. Ampumarata on aidattu ja portilla on ilmoitettu ammunta- ja aukioloajat.

Rata aiheuttaa meluhaittaa lähiympäristöön. Kiväärillä ammutaan vuodessa noin 1600 merkkilaukausta ja 1600 harjoituslaukausta. Pistoolin laukauksia on noin 4000 vuodessa. Haulikkoradalla laukauksia on noin 10 000 vuodessa (*Ampumaradan katselmuspöytäkirja 2009*).

3.1.9 Maanomistus

Suunnittelualueella on sekä kunnan että yksityisten maanomistusta. Valtaosa alueesta on kunnan omistuksessa. Yksityisessä omistuksessa ovat tavaratalo Kärkkäisen kiinteistö (139-401-30-52), kaksi Lieksentien itäpuolelle sijaitsevaa kiinteistöä (139-401-1-84 ja 139-401-1-95), lammen alue (139-401-68-4) sekä Micropoliksen länsipuolella sijaitsevan tenniskentän alue (139-401-274-7).

Alla olevassa kuvassa 12 esitetty alueen kiinteistöjaotus ja kuvassa 13 violetilla kunnan omistuksessa olevat alueet.



Kuva 12 ja 13. Suunnittelualueen maanomistus.

3.1.10 Kehittämispotentiaali

Suunnittelualueella on merkittävää kehittämispotentiaalia kauppa-, teollisuus- ja toimitala-alueena. Alue sijaitsee näkyvällä paikalla valtatie 4 varrella liikennevirtojen äärellä. Sijainti on hyvä myös logistiikan näkökulmasta.

Alueen taajamakuullinen asema on merkittävä. Nykytilanteessa ilmettä leimaa osin keskeneräisyys. Yleisilmettä hallitsevat pysäköintialueet. Alueesta on kuitenkin mahdollista kehittää edustava ja elinvoimainen lin eteläinen keskus. Alueen kehittäminen viihtyisämmäksi edellyttää panostamista katujen, piha-alueiden ja muun ympäristön laatuun.

lin ostovoiman siirtymä on negatiivinen, joten kunnan kaupallisten palveluiden kehittämisessä on mahdollisuuksia.

Alueen kehittämisen kannalta haasteena on suunnitteilla oleva lin ohikulkutie, jonka sijainti on päätetty vuonna 2012 hyväksytyssä osayleiskaavassa. Toteutuessaan ohikulkutie siirtää valtaosan liikennevirroista nykyistä etämmälle alueesta.

Alla olevassa kuvassa 14. on tarkasteltu alueen vahvuuksia ja heikkouksia sekä mahdollisuuksia ja uhkia.

IIN PENTINKANKAAN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA 312, 315 JA 326, nelikenttä

Vahvuudet

- Alueella on laadukasta rakentamista (Micropolis)
- Asemakaavamuutosalueen taajamakuullinen asema on merkittävä
- Alueen saavutettavuus on hyvä
- Lieksentien varren metsikön taajamakuullinen potentiaali hyvä

Mahdollisuudet

- Taajamakuullinen asema ja saavutettavuus hyödynnetään
- Katunäkymät eheytyvät
- Kaavoituksella mahdollistetaan tonttien ja piha-alueiden kehittäminen ja kaupunkikuvan parantaminen
- Hyvä täydennysrakentamispotentiaali
- Katualueiden ja -yhteyksien kehittämispotentiaali hyvä



Heikkoudet

- Keskeneräisyyden leima
- Vt:n 4 ja pysäköintialueen välitilan epäviihtyisyys
- Laajat jäsentymättömät pysäköintialueet
- Jalankulku- ja pyöräilyalueet sekavat ja turvattomat
- Tonttien sisäiset järjestelyt sekavat

Uhat

- Liikennenympäristön viimeistelyn huono toteutus
- Uusi ohikulkutie heikentää alueen vetovoimaa
- Alueen taajamakuullinen potentiaali jää hyödyntämättä
- Liikennealueiden viheralueet turmeltuvat
- Liikenneturvattomuus lisääntyy

Kuva 14. Suunnittelualueen SWOT-analyysi.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eli VAT:t ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen.

Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

Keskeiset teemat uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Asemakaavan muutokseen liittyvät etenkin seuraavat tavoitteet:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin 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-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

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.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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 kestävää hyödyntämistä.

3.2.2 MRL:n vähittäiskaupaa koskevat erityiset säännökset

Vähittäiskaupan suuryksikkö

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää (71 a §).

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen (71 c §).

Asemakaavan oikeusvaikutukset vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiseen

Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä (71 d §).

3.2.3 Asemakaavan sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin niistä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

3.2.4 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on uudistettu teemoittain kolmessa vaiheessa. Vaihemaakuntakaavat korvaavat vuonna 2005 vahvistuneen kokonaismaakuntakaavan.

1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 23.11.2015 (lainvoimainen 3.3.2017). Kaavan teemoja ovat energiatuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat, luonnonympäristö ja liikennejärjestelmät.

2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 7.12.2016 (lainvoimainen 2.2.2017). Kaavan teemoja ovat kulttuuriympäristö, maaseudun asutusrakenne, virkistys ja matkailu ja jätteen käsittely.

3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 (lainvoimainen 7.1.2022). Kaavan teemoja ovat kiviaines- ja pohjavesialueet, uudet kaivokset sekä muut tarvittavat päivitykset.

Maakuntakaavassa Pentinkangas on huomioitu erikoiskaupan suuryksikkö -merkinnällä (km-1). Lihin on osoitettu myös toinen km-1 -merkintä (Asemakylä). Merkinnöille on osoitettu yhteinen suuryksiköiden enimmäismitoitus 30 000 k-m². Suunnittelualue sijoittuu myös taajamatoimintojen alueen (A) eteläreunaan. Lisäksi alue kuuluu maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk-1, Iijokilaakso). Suunnittelualue sijoittuu valtatieyhteyteen osoitetun joukkoliikenteen kehittämiskäytävän varrelle. Maakuntakaavassa on huomioitu myös lin ohikulkutie. Lin keskustatoimintojen alue (c) sijoittuu suunnittelualueen pohjoispuolelle.

Asemakylän erikoiskaupan suuryksikön toteutuminen on sidoksissa lin keskustan ohikulkutien rakentamiseen. Asemankylän alueella ei ole tällä hetkellä kaupallisia palveluja.



Kuva 15. Ote Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavojen yhdistelmästä (Pohjois-Pohjanmaan liitto, haettu 29.4.2020). Suunnittelualue sijoittuu eteläisemmän km-1 -merkinnän kohdalle.

Aluetta koskevia maakuntakaavan merkintöjä ja määräyksiä:



ERIKOISKAUPAN SUURYKSIKKÖ (1. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet.

Suunnittelumääräykset:

Kohdemerkinällä osoitettujen alueiden sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Alueelle voidaan osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen erikoiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus tulee sitoa muun yhdyskuntarakenteen ja toimivien liikenneyhteyksien toteuttamiseen.

Alueille voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Tilaa vaativalla erikoiskaupalla tarkoitetaan toimialaluokituksen (TOL 2008) mu-

kaista rauta- ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan, veneiden, moottoriajoneuvojen sekä muiden paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskauppaa.

Suuryksiköiden enimmäismitoitus kerrosalaneliömetreinä (k-m²):

- Kiimingin Välikylä, Oulu 25 000
- Kamutanmäki, Raahen 25 000
- Taanila, Ylivieska 25 000
- Liminganportti, Liminka 35 000
- Meinala, Kalajoki 30 000
- Jouhtenenmäki, Haapavesi 10 000
- Asemakylä ja Pentinkangas, li yhteinen mitoitus 30 000

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 toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi kesukseksi. 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 yksityiskohdaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki.

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

A-1

Lisämerkintä –1 osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet.

C

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE (1., 2. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan kaupunkikeskusten ja kaupunkiseudun kuntakeskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Alueella olevat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja -kohteet on esitetty 3. vaihemaakuntakaavan selostuksessa.

Suunnittelumääräykset:

Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan rajautumiseen muuhun taajamaan nähden, alueelle sijoittuvien toimintojen määrittelyyn, liikennejärjestelyihin sekä keskusta-alueen taajamakuvaan.

Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä



MAASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (2. ja 3.vmkk)

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 luontomatka-
luvyöhykkeenä. Maaseutua kehitettäessä sovitetaan yhteen maaseutuelin-
keinojen, pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen tavoitteet, erityisesti maa-
talouden toimintaedellytykset huomioon ottaen. Loma-asutuksen ja mat-
kailupalvelujen suunnitelmallisella kehittämisellä pyritään tukemaan maa-
seudun pysymistä asuttuna.

Kohdealueella sijaitsevia taajamia kehitetään erityisesti jokimaiseman ar-
vojen ja mahdollisuuksien pohjalta.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota luonnon
ja ympäristön kestäväan käyttöön, maatalouden ja muiden maaseutuelin-
keinojen toimintaedellytyksiin, maiseman hoitoon, vesistön vedenlaadun
turvaamiseen ja ulkoilureittien kehittämiseen.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä tulvan aiheutta-
mat rajoitukset rakentamiselle.

Aluekohtaiset täydentävät suunnittelumääräykset:

mk-1

Iijokilaakso

Voimalaitosympäristöjen suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon
kalateiden toteuttamismahdollisuudet. (2.vmkk)



JOUKKOLIIKENTEEN KEHITTÄMISKÄYTVÄ (3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan Oulun seudun joukkoliikenteen korkean palveluta-
son pääreitit. Osa reiteistä sisältyy Oulun seudun laatuikäytävään ja osa voi
kulkea moottoriväylää pitkin.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda yhdyskuntarakenteelli-
set edellytykset joukkoliikenteen kehittämiseksi.

mo

UUSI MOOTTORI- TAI MOOTTORILIIKENNETIE (1. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan suunnitellut uudet moottori- tai moottoriliikenne-
tiet, joille on laadittu hyväksytty yleissuunnitelma tai aluevaraussuunni-
telma.

Seudullisia vähittäiskaupan suuryksikköjä koskien on annettu myös yleisiä suunnittelumääräyksiä:

MERKITYKSELTÄÄN SEUDULLISET VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖT (1. ja 3.vmkk)

Yleisiä suunnittelumääräyksiä:

Vähittäiskaupan suuryksiköt on sijoitettava tukemaan yhdyskuntarakennetta. Suuryksiköiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon tasapainoisen palveluverkon kehittäminen, olemassa olevien keskustatoimintojen alueiden kaupalliset palvelut ja niiden toiminta- ja kehitysedellytykset, yhdyskuntarakenteen muu kehitys sekä palveluiden hyvä saavutettavuus eri väestöryhmille.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan alueella merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja, ellei selvityksin osoiteta, että alarajan ylittävä suuryksikkö on vaikutuksiltaan paikallinen, on 4000 k-m², lukuun ottamatta:

- maakuntakaavassa osoitettua Oulun seudun yhtenäistä taajamatoimintojen aluetta, jossa alaraja on päivittäistavarakaupassa 5 000 k-m² ja muussa vähittäiskaupassa 10 000 k-m² sekä
- Kuusamon, Raahen ja Ylivieskan taajamatoimintojen alueita, joissa alaraja on päivittäistavarakaupassa 4 000 k-m² ja muussa vähittäiskaupassa 7 000 km².

Edellä mainittuja kokoja pienempiä vähittäiskaupan suuryksikköjä on mahdollista toteuttaa maakuntakaavassa osoitettujen alueiden ulkopuolelle kunnan kaavoitukseen ja vaikutusten arviointiin perustuen.

lin kunnan alueella seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m².

Pohjois-Pohjanmaan alueelle on vireillä **energia- ja ilmastovaihemaa** maakuntakaavan laatiminen. Kaavan valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävillä loppukesällä 2022. Kaavaluonnoksessa asemakaavan suunnittelun alueen eteläosaan sijoittuva pohjavesialue on osoitettu merkinnällä pohjavesialue. Suunnittelumääräyksen mukaan *pohjavesien pilaantumis- ja muuttumisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle tärkeistä ja vedenhankintaan soveltuvista pohjavesialueista tai riskien syntyminen on esitettävä riittävin vesiensuojelutoimenpitein. Alueella tulee huolehtia pohjavesien suojelun ja maa-ainesten ottotarpeiden yhteensovittamisesta.*


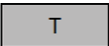

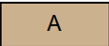
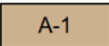
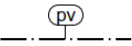
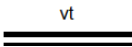

3.2.5 Yleiskaava

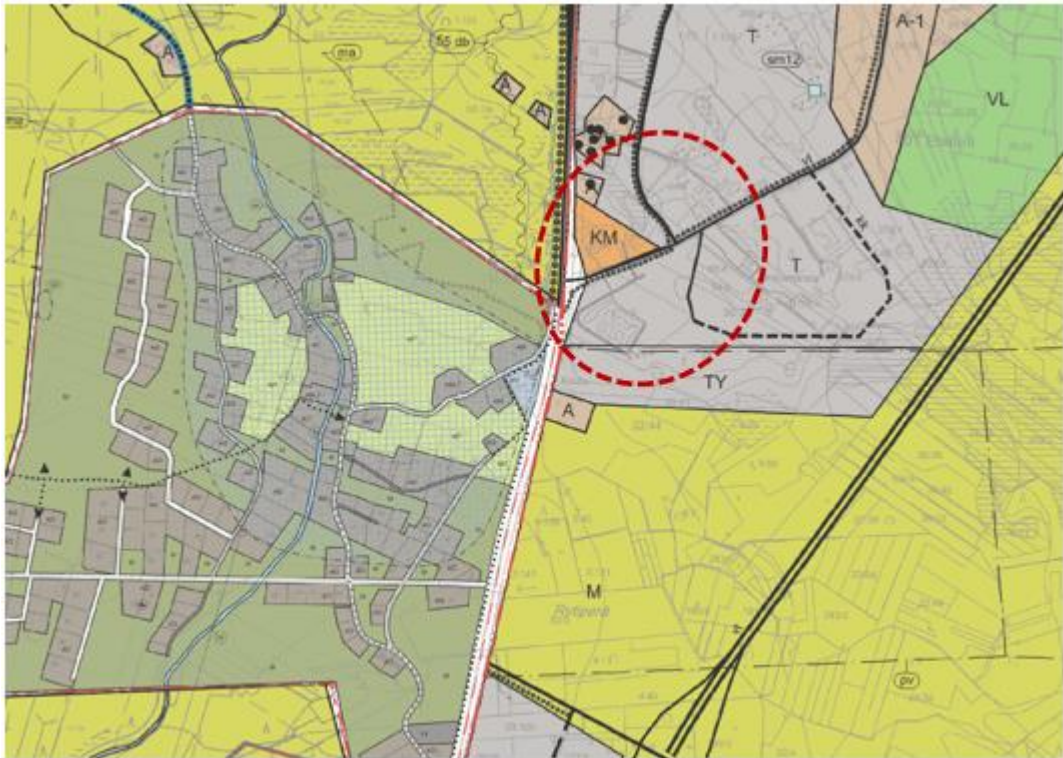
Suunnittelun alueella on voimassa lin kunnanvaltuuston 20.2.2012 hyväksymä lin keskuksitaajaman osayleiskaavan laajennus (Asemakylän osayleiskaava). Alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T) sekä kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa rakentaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Teollisuus- ja varastoalueen pohjavesialueelle sijoittuva osa

on osoitettu merkinnällä (TY). Sorosentien ja Lieksentien varsiin on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarpeet. Yleiskaavassa on päätetty myös lin ohikulkutien linjaus. Lin eteläinen liittymä sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolella. Tietä pitkin etäisyyttä suunnittelulle liittymälle on noin 1,5 kilometriä.

Osa työpaikka-alueesta (TY) sijaitsee pohjavesialueella, minkä vuoksi alueen maankäyttöä on ohjattu pohjaveden pilaamista estävin rajoittein.

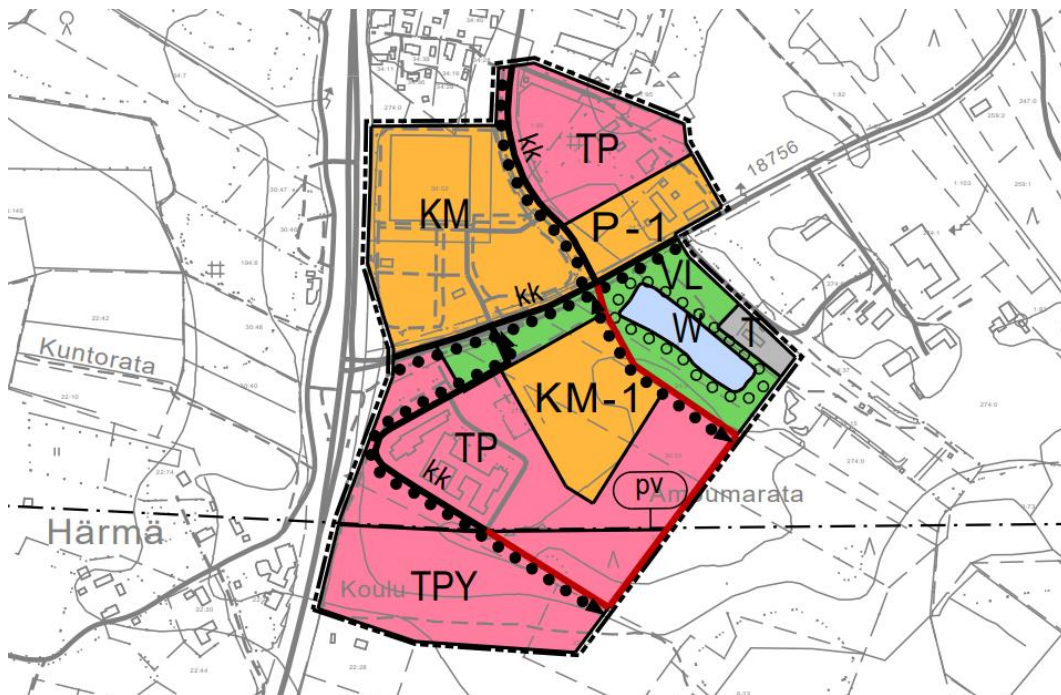
Keskeiset yleiskaavan muutosaluetta koskevat yleiskaavan merkinnät ja määräykset:

| | |
|---|--|
|  | KAUPALLISTEN PALVELUIDEN ALUE JOLLE SAA SIJOITTAA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN. |
|  | TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE. Alueelle tulee laatia asemakaava. |
|  | TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE. Alueelle ei saa sijoittaa pohjaveden pilaantumisvaaraa aiheuttavaa tai vaarallisia nestemäisiä kemikaaleja käsittelevää tai varastoivaa teollisuus tai muuta yritystoimintaa. |
|  | ASUNTOALUE. |
|  | ASUNTOALUE. Alueelle tulee laatia asemakaava. |
|  | TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE. Alueelle ei saa sijoittaa pohjaveden pilaantumisvaaraa aiheuttavaa toimintaa. |
|  | KAKSIAJORATAINEN PÄÄTIE. |
|  | KEVYEN LIIKENTEEN REITTI. |



Kuva 16. Ote voimassa olevien osayleiskaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on korostettu punaisella.

Aluetta koskien on käynnissä yleiskaavan muutos. Yleiskaavan muutoksen valmisteluaineisto on ollut julkisesti nähtävillä 5.11.-4.12.2020 ja yleiskaavaehdotus 4.10. - 3.11.2021. Laadittavan yleiskaavan päivityksen suunnittelualue on hieman laajempi kuin asemakaavan muutoksessa.



Kuva 17. Ote yleiskaavan muutosehdotuksesta.

Yleiskaavan muutosehdotuksen keskeiset merkinnät:

- KM-1** Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa seudullisesti merkittävän tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön. Alue varataan tilaa vaativalle erikoiskaupalle sekä pääkäyttötarkoitukseen liittyville muille toiminnoille. Toiminnan laajuus ja tarkempi sijainti määritellään asemakaavassa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.
- KM** Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön. Alue varataan vähittäiskaupan suuryksiköille sekä pääkäyttötarkoitukseen liittyville muille toiminnoille. Toiminnan laajuus ja tarkempi sijainti määritellään asemakaavassa. Alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa.
- P-1** Palvelujen ja hallinnon alue. Alue varataan hallinnolle ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.
- TP** Työpaikka-alue. Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liitty-

vää myymälätilaa sekä varastointia. Alueet sisältävät sisäiset virkistysalueet ja kuluyhteydet. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän taajamakuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

TPY

Työpaikka-alue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Alueet sisältävät sisäiset virkistysalueet ja kuluyhteydet. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän taajamakuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Alueelle sijoittuvien työpaikkatoimintojen pysäköintialueiden aiheuttamaan riskiin pohjavedelle tulee kiinnittää erityistä huomiota, ja suunnitella sekä toteuttaa alueet niin, että polttonesteitä ei pääse pohjaveteen. Alueella saa imeyttää vain puhdaita hulevesiä.

Yleiskaavamääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota joukko liikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien toimivuuteen ja esteettömyyteen, sekä kehittää ve-tovoimaista, viihtyisää ja taajamakuvaltaan korkeatasoista ympäristöä.

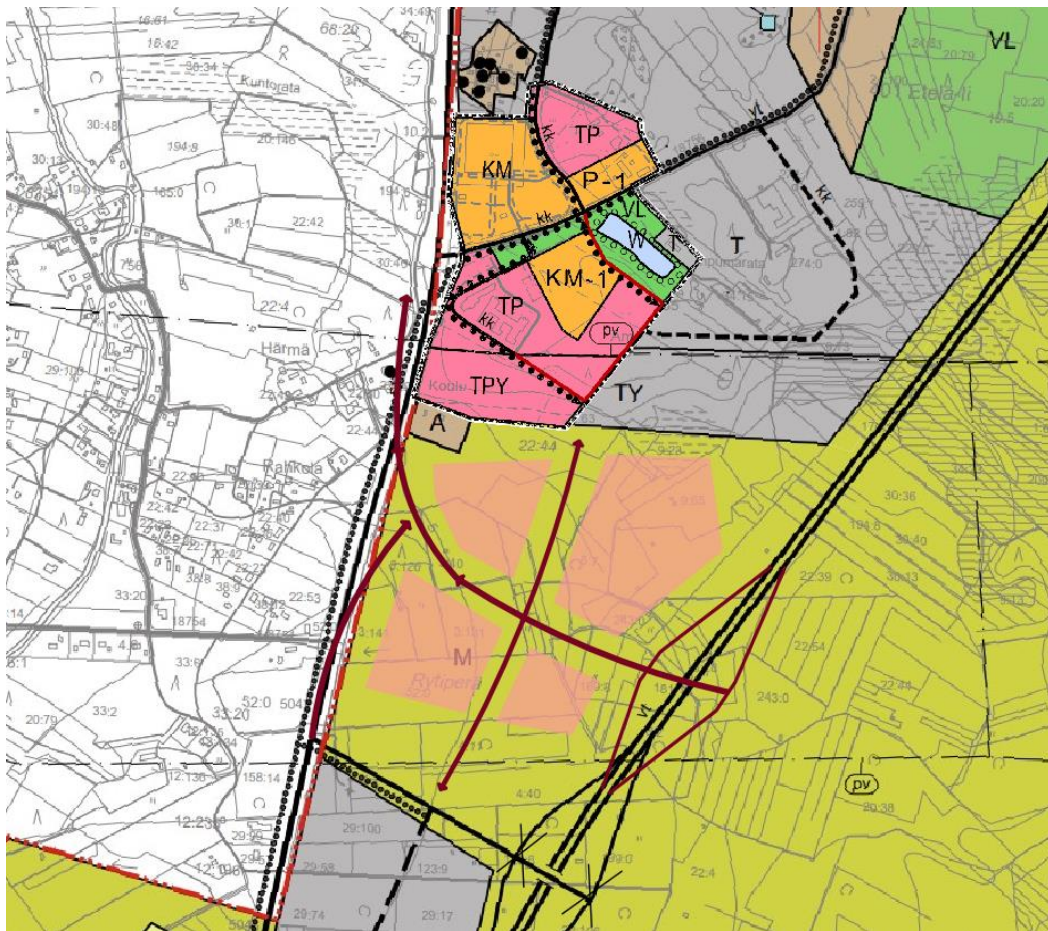
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota pysäköinnin järjestämi-seen sekä katutilan ja aukoiden rajautumiseen. Laajat pysäköintialueet tulee jakaa pienempiin osiin.

Maakuntakaava sallii merkitykseltään seudullisten erikoiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoi-tukseksi lin alueella enintään 30 000 k-m². Pentinkankaan alueen osuus lin alueen erikoiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksesta on enintään 17 000 k-m².

Yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja aluevarauksissa tulee huomioida huleve-sien hallinta ja käsittely.

Yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja maaperän muokkausta edellyttävien toi-menpiteiden suunnittelussa tulee selvittää happamien ja potentiaalisesti happamien sulfaattimai-den sijainti ja laatu, sekä esittää tarvittaessa suunnitelmat

Yleiskaavan muutoksen osalta linjattiin keväällä 2023, että yleiskaavan muutoksen tarkas-telualueita laajennetaan eikä ehdotusvaiheessa nähtävillä olleen mukaista kaava-aineis-toa viedä hyväksymiskäsittelyyn ennen laajemman tarkastelun valmistumista. Yleiskaavan osalta tarkastellaan vielä etenkin alueen liikennejärjestelyjä ja tulevan ohikulkutien erita-soliittymän paikkaa. Alla olevassa kuvassa 18 on esitetty alueen rakenteen ja liikennejär-jestelyjen alustava luonnos.



Kuva 18. Alueen maankäytön ja liikenneverkon alustava luonnos (tarkentuu yleiskaavaprosessissa).

Koko kunnan aluetta koskien on vireillä myös strategisen yleiskaavan 2040 laatiminen. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä syksyllä 2019 ja valmisteluaineisto keväällä 2022. Yleiskaavan tavoitteena on ohjata kunnan maankäytön suuria linjoja ja tukea kunnan strategisia tavoitteita. Yleiskaava ei kumoakaan kunnan alueella voimassa olevia kaavoja.

Strategisen yleiskaavan luonnoksessa Pentinkangas on osoitettu seuraavalla merkinnällä:

 Pentinkankaan palvelukeskittymä

Kehittämisperiaatteen mukaisesti aluetta kehitetään monipuolisena työpaikkatoimintojen, kaupallisten palveluiden ja tuotantotoiminnan alueena. Alueen kehittämisessä huomioidaan joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet. Myös alueen saavutettavuuteen liiväylän suunnasta kiinnitetään erityistä huomiota.

Merkintää koskee suunnittelumääräys: *Aluetta kehitetään osayleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen kautta. Alueelle ei sijoiteta merkittävässä määrin päivittäistavarakaupaa. Alueen kehittämisessä ja yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee arvioida vaikutukset kuntakeskustan elinvoimaan.*

Pentinkangas sisältyy yleiskaavaluonnoksessa myös tiivistyvät keskustaajamat -kehittämisyöhykkeeseen.

Aluetta koskevia yleiskaavoja on käsitelty myös luvussa 4.4.1.

3.2.6 Asemakaava

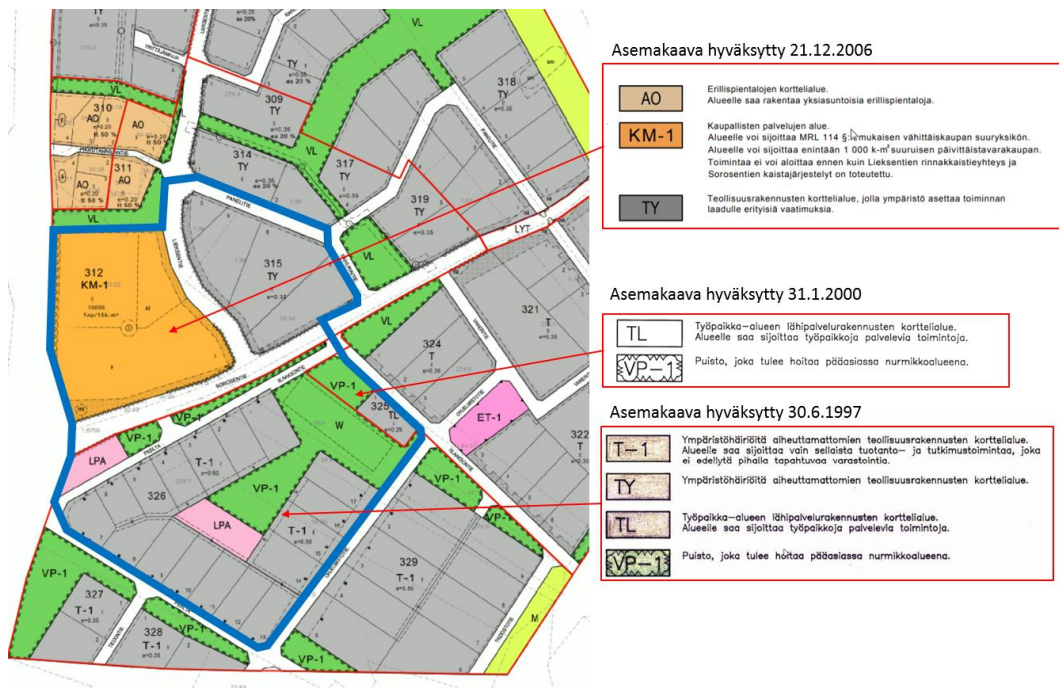
Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 21,3 ha. Alueella on voimassa kolme asemakaavaa, joista vanhin on vuodelta 1997. Iilaakson tiehen rajautuva muutosalueen osa on pinta-alaltaan 0,77 ha.

31.1.2000 hyväksyttiin pinta-alaltaan 10,60 hehtaarin asemakaavan muutos, joka mahdollisti Iin Micropoliksen rakentamisen. Micropolis tarjoaa monipuolisen toimintaympäristön kevyttä tuotantoa harjoittaville yrityksille, yhteisöille ja palveluyrityksille.

Vähittäiskaupan suuryksikköä varten hyväksyttiin asemakaavan muutos 21.12.2006. Rakennetun kaupan yksikön koko on 10 000 k-m² ja se saa sisältää 1 000 k-m² päivittäistavarakaupan tiloja.

Kaavamuutosalueen maankäyttö liittyy työpaikkatoimintaan ja kaupanpalveluihin. Alueella on neljä korttelia 312 (K, 4.6 ha), 315 (TY, 2.95 ha) 325 (TL, 0.3 ha) ja (T-1 6.49 ha). Pääsääntöisesti korttelialueiden rajat poikkeavat kiinteistö- ja maanomistusrajoista.

Kaavamuutosalueella on kaksi kokonaisuudessaan toteutettua ajoneuvoliikenteen väylää, Sorosentie ja Lieksentie.

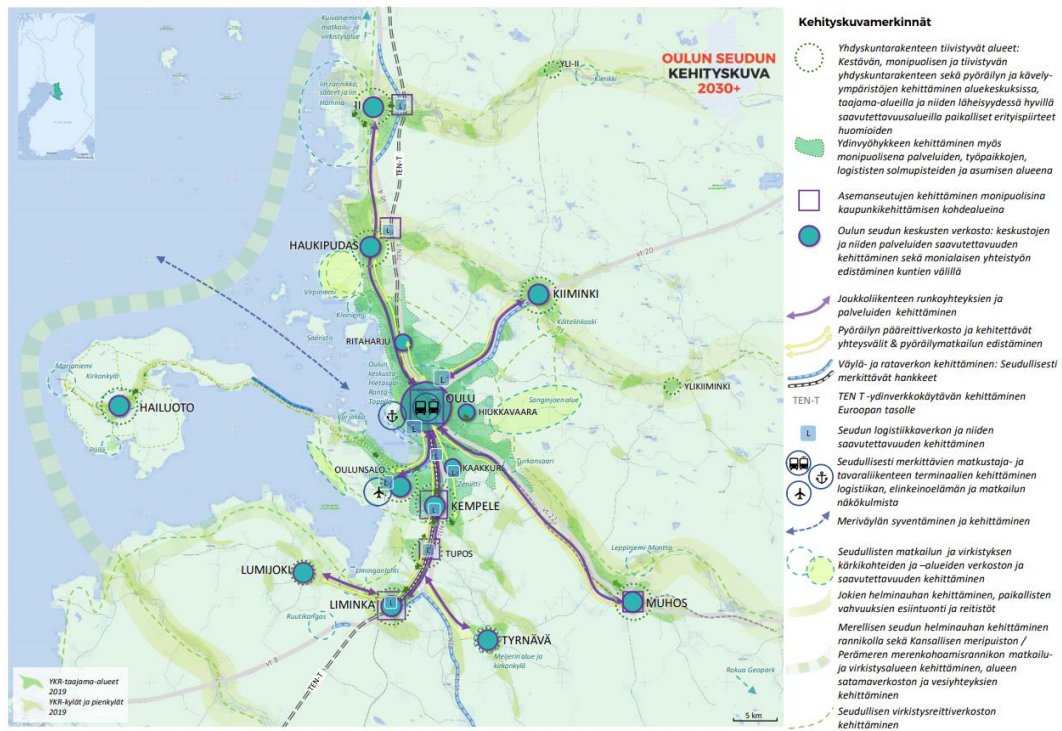


Kuva 19. Alueen voimassaolevat asemakaavat.

3.2.7 Oulun kaupunkiseudun rakennemalli 2040

Oulun kaupunkiseudulle laadittiin vuonna 2015 MALPE-sopimuksen tavoitteita konkreettisesti Oulun kaupunkiseudun rakennemalli 2040. Pentinkankaan alue sijoittuu mallissa tiivistyvän taajama-alueen reunalle seudullisen joukkoliikenteen laatukäytävän varteen. Iin ohikulkutie on huomioitu seudun kannalta tärkeänä uutena tienä.

Rakennemallin päivitystyö (Oulun kaupunkiseudun kehityskuva 2030+) on valmistunut vuonna 2021 (kuva 20). Raportin mukaan vuonna 2040 Oulun seutu on Pohjoisen Suomen kestävä, houkutteleva ja elinvoimainen kaupunkiseutu. Pentinkankaan aluetta koskevat merkinnät vastaavat pääpiirteissään vuonna 2015 hyväksyttyä rakennemallia.



Kuva 20. Oulun seudun kehityskuvan 2030+ kehityskuvakartta.

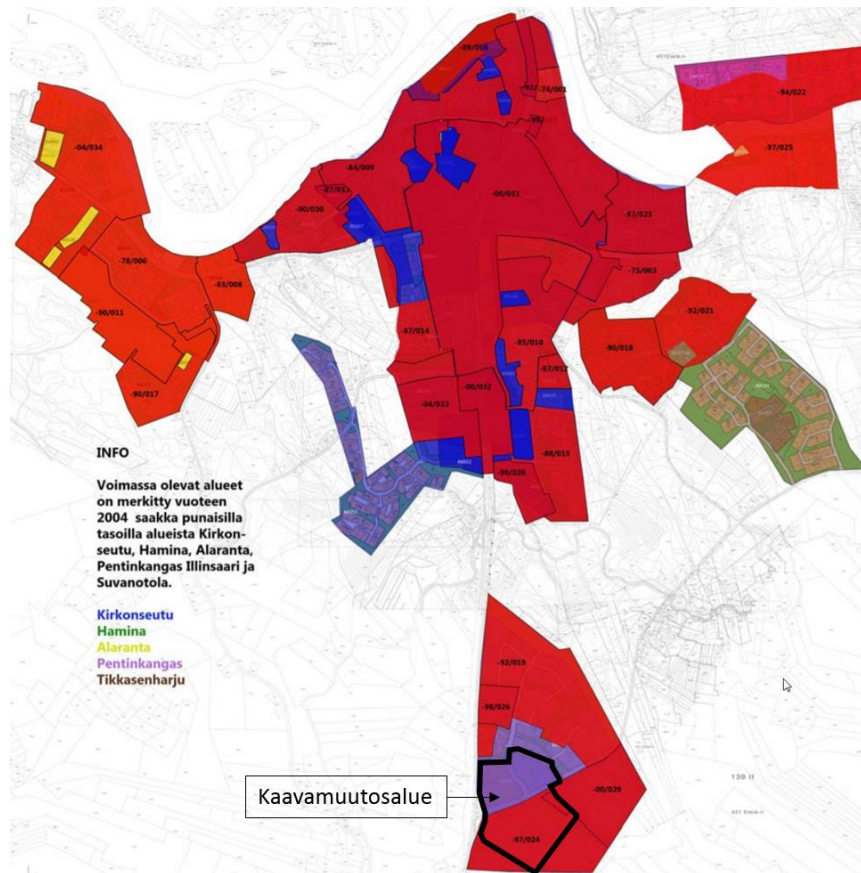
3.2.8 Maapoliittinen ohjelma

lin maapoliittinen ohjelma valmistui syksyllä 2018 (kh 10.9.2018 § 210). Kunnan maapoliitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset kunnan kehittämiselle. (MRL 5a §) Maapoliitiikka ja kaavoitus muodostavat yhdessä maankäyttöpolitiikan. Maapoliittinen ohjelma on asiakirja, jossa konkretisoidaan kuntastrategiassa asetetut tavoitteet ja mahdollistetaan niiden toteuttaminen.

lin maapoliittisen ohjelman kivijalat ovat lin kuntastrategian tavoitteissa sekä ympäristöarvojen painottamisessa.

Asemakaavojen ajanmukaisuus

Maankäyttö ja rakennuslain mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.



Kuvassa on esitetty ennen vuotta 2004 lissä laaditut asemakaavat punaisella
 Kuva 21. Asemakaavojen ajanmukaisuus (tarkastelu laadittu vuonna 2018).

Kaikki Pentinkankaan asemakaavat ovat maankäyttö- ja rakennuslain nojalla vanhentuneita, koska ne ovat olleet voimassa yli 13 vuotta ja ne ovat merkittävältä osalta edelleen toteutumatta. Sellaiselle asemakaava-alueelle, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka on merkittävältä osalta edelleen toteutumatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden.

3.2.9 lin kuntastrategia 2025

lin kunnanvaltuusto hyväksyi uuden kuntastrategian 30.5.2022. Vuoteen 2030 ulottuvan kuntastrategian kehittämisteemoiksi on nostettu: luonnonläheinen li, kasvu, henkinen hyvinvointi ja systeminen muutos. Strategiatyö viedään käytäntöön henkilöstön määrittämien lupauksen (16 kpl) kautta. Strategian linjaukset toimivat kunnan talousarviotyön pohjana.

Kasvu-kehittämisteemassa on annettu muun muassa seuraavat lupaukset:

LUPAUS 2

- MITÄ? / Hyödynnämme strategista yleiskaavaava 2040:sta ja liikenneväylien muutosta mahdollisuutena kehittyä ja kasvaa.
- MITEN? / Edistämme lähijunaliikenteen käynnistämistä ja rakennamme strategisen yleiskaavan, joka ohjaa kuntaa kohti vahvan kasvun tavoitetta.

LUPAUS 3

- MITÄ? / Teemme listä Suomen nopeimmin yritysten tontti- ja toimitilatarpeisiin vastaava kunta.
- MITEN? / Poistetaan prosessista pullonkaulat ja resursoidaan taustatoiminnot vaadittavalle tasolle.

LUPAUS 4

- MITÄ? / Kehitämme lin yritysten ja asukkaiden tonttitarjontaa turvaten asuntojen kohtuullisen hintatason.
- MITEN? / Profiloimme potentiaalisten asukkaiden ja yritysten tarpeet ja huomiomme ne tonttitarjonnassa. Tonttitarjonta ja aluekehittäminen toteutetaan kaavoituksen ja markkinoinnin yhteistyönä rakentaen sekä ihmisiä kiinnostavia asuin-alueita, asumismuotoja että elinkeinoelämää palvelevia alueita.

3.2.10 Rakennusjärjestys

lin kunnan uusi rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.4.2020 ja tullut voimaan 1.8.2020.

3.2.11 Pohjakartta

Alueen pohjakartta on valmistunut loppuvuodesta 2019. Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n mukainen

3.2.12 Asemakaavan perusselvitykset

Kaavoitusta varten tarvittavat lähtötiedot on saatu pääosin lin kunnalta. Asemakaavatyössä on hyödynnetty muun muassa lin keskustaajaman osayleiskaavan laajennuksen laatimisen yhteydessä ja maakuntakaavan yhteydessä tehtyjä perusselvityksiä. Maakuntakaavan selvityksistä on hyödynnetty muun muassa kaupan palveluverkkoselvitystä (Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030, täydennysselvitys tavoitevuoteen 2040)

Lisäksi kaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset:

- Luontoselvitys (Sweco 2020), viitasammakkoselvitys (Sweco 2023)
- Kaupallinen selvitys lin kunnan alueelle – painopisteenä Pentinkankaan alue (Sweco 2019).
- Pentinkankaan asemakaavamuutoksen liikenneselvitys (Ramboll 2019)
- Pilaantuneisuustutkimus tontilla 139-401-34-34 (Pöyry 2019)

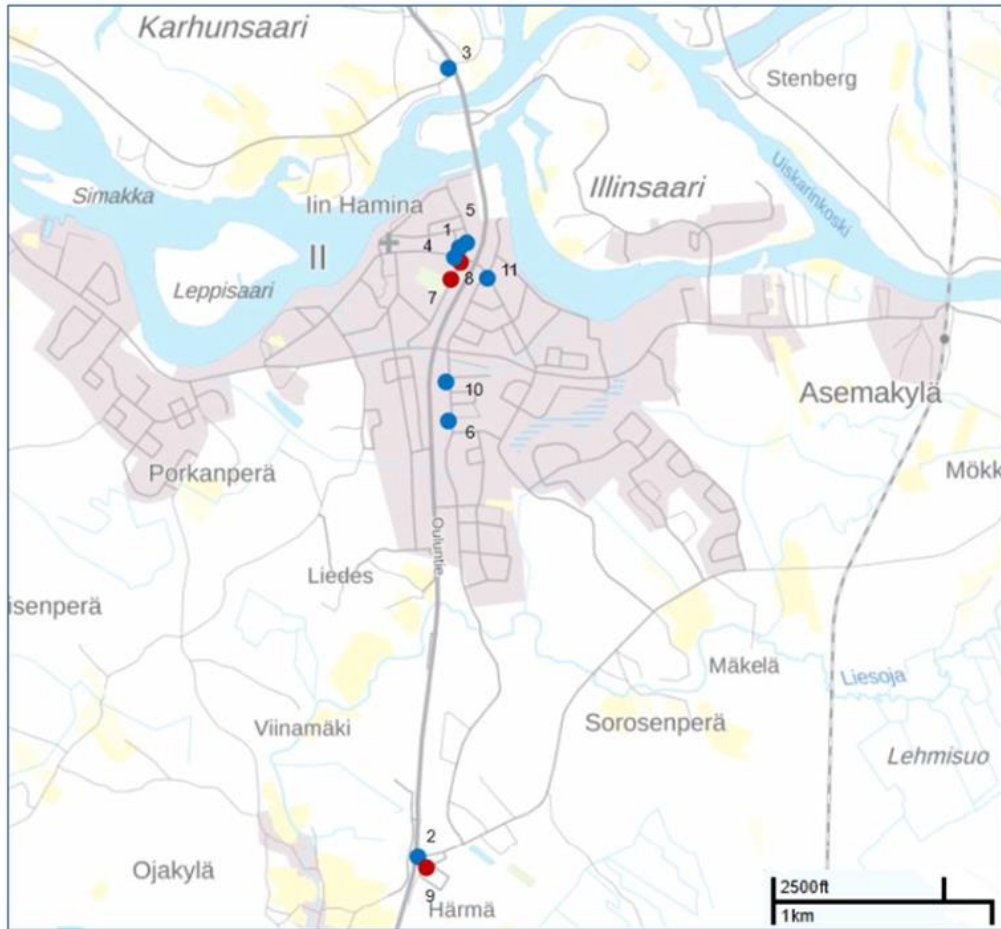
Luontoselvityksen keskeinen sisältö on kuvattu kohdassa *3.1.2 Luonnonympäristö*.

Selvitykset ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Kaupallinen selvitys lin kunnan alueelle – painopisteenä Pentinkankaan alue (2019)

Selvityksessä on tarkastelu lin kaupan nykytilannetta, ja sitä miten kaupallista toimintaa ja palveluja tulisi Pentinkankaan alueella kehittää suhteessa keskusta-alueeseen. Työssä on arvioitu tulevaisuuden tarpeita. Edellytyksiä on tarkasteltu erityisesti tilaa vaativan erikoistavarakaupan näkökulmasta.

Kaupallinen selvitys muodostuu kolmesta osa-alueesta: nykytilan kuvaus, kehitysnäkömien analyysi sekä kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset Pentinkankaan alueella.



Kuva 22. Iin keskustaajaman vähittäiskaupan keskeisten palvelujen sijainti nykytilanteessa. Palvelut on lueteltu seuraavan sivun taulukossa.

| | Iin vähittäiskaupan palveluja | | Osoite |
|----|------------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| 1 | Iin Apteekki | Apteekki | Laurintie 2, 91100 Ii |
| 2 | Kärkkäinen Ii | Tavaratalo | Sorosentie 2, 91100 Ii |
| 3 | Kalaliike H. Kuha | Kalakauppa | Konintie 4 a, 91100 Ii |
| 4 | Kulta-aalto | Korut, lahjatavarat | Kirkkotie 1, 91100 Ii |
| 5 | Kukkakauppa A. Kova Oy | Kukkakauppa | Haminantie 1, 91100 Ii |
| 6 | T:mi Seppo Keltamäki | Hiihto- ja suunnistustarvikekauppa | Kauppatie 14, 91100 Ii |
| 7 | S-market Ii | Elintarvikkeita | Kisatie 2, 91100 Ii |
| 8 | K-market Ii | Elintarvikkeita | Kisatie 1, 91100 Ii |
| 9 | K-market, autokeidas | Elintarvikkeita | Sorosentie 2, 91100 Ii |
| 10 | Iin Autotarvike | Autotarvikkeita | Kauppatie 6, 91100 Ii |
| 11 | Luontaistuntija Ii - Iin kemikalio | Luontaistuotteet, tekstiilit | Laksontie 1, 91100 Ii |

Selvityksessä todetaan laskennalliseen liiketilan tarpeeseen liittyen muun muassa seuraavaa:

lin oman väestön ostovoiman mukainen paljon tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2040 arviolta noin 18 000 k-m². lin nykyinen tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan pinta-ala on karkeasti arvioiden noin 2 000 k-m² (SYKE). Mikäli tavoitteena olisi kysynnän ja tarjonnan tasapaino, tarvittaisiin lissä uutta paljon tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan liiketilaa noin 16 000 k-m². Kaupan alueiden liikenteellinen sijainti mahdollistaa kuitenkin oman väestön lisäksi myös ohikulkuliikenteen ostovoiman hyödyntämisen. (Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 selvitys, 2017.)

| Laskennallinen liiketilan tarve | Laskennallinen liiketilatarve 2040, k-m ² | Laskennallinen liiketilan lisätarve vuosina 2016 - 2040, k-m ² |
|---------------------------------|--|---|
| Päivittäistavarakauppa | 9500 | 2 400 |
| Muu erikoiskauppa | 20 600 | 8 500 |
| Tilaa vaativa kauppa | 9 400 | 3 900 |
| Autokauppa ja huoltamot | 8 400 | 3 400 |
| Kauppa yhteensä | 47 900 | 18 200 |

Laskelma perustuu oletukseen, että kaikki ostovoiman kasvu toteutuu uutena liiketilana. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu olemassa olevien liikkeiden myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Näin ollen uuden liiketilan tarve on laskelmassa esitettyä pienempi. Laskelmassa ei ole myöskään otettu huomioon myymäläkannan poistumaa, joka puolestaan lisää liiketilan tarvetta laskelmaan verrattuna. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Laskelmassa on käytetty keskimääräisiä myyntitehokkuuksia. Myyntitehokkuus vaihtelee myymälätyypeittäin, toimialoittain ja alueittain, joten myös uusperustannan rakenne vaikuttaa liiketilatarpeeseen. Todennäköistä myös on, että kauppa pyrkii lisäämään myyntitehokkuutta, mikä vähentää liiketilatarvetta laskelmaan verrattuna.

Sekä ostovoiman että liiketilatarpeen kehityksen arviointiin liittyy huomattava määrä epävarmuustekijöitä. Yleinen talouskehitys ja kaupan toimintaympäristö voivat muuttua nopeastikin, mikä vaikuttaa ostovoiman kehitykseen ja sitä kautta liiketilatarpeeseen. Myös esimerkiksi nettikaupan lisääntyminen tulee vaikuttamaan liiketilatarpeeseen. Vaikutuksen suuruutta on kuitenkin tämän hetkisten tutkimustietojen pohjalta vaikea arvioida luotettavasti. (Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 selvitys, 2017.)

Selvityksessä kehittämissuosituksissa todetaan muun muassa seuraavaa:

Pentinkankaan alue tarjoaa hyvän sijaintipaikan paljon tilaa vaativan erikoiskaupan seudullisille yksiköille. Mikäli alueelle ei sallita laajassa mitassa uutta päivittäistavarakaupan ja ns. keskustahakuisen erikoiskaupan liikerakentamista, ei alueen toteuttaminen aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia lin nykyisten myymälöiden toimintaan eikä lin ydinkeskustan kaupallisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen.

Yksi mahdollisuus on retail park -konsepti, joka tarjoaisi tilaa vievälle erikoiskaupalle kokonaisuutena suunnitellun kaupallisesti vetovoimaisen toimintaympäristön. Mahdollisuuksia voisi olla esimerkiksi rautakaupan, huonekalukaupan tai autokaupan aloilla. Kehittämällä erikoiskaupan tarjontaa voidaan myös vähentää ostovoimavuotoa Ouluun.

Pentinkankaan asemakaavamuutoksen liikenneselvitys

Kaavamuutokseen liittyen tehty liikenteen toimivuustarkastelu sisältää liikennelaskennan sekä koneellisen simuloinnin. Selvityksessä tarkasteltiin erilaisia skenaarioita.

Liikennelaskennassa laskettiin liikennemäärä Sorosentiellä valtatie 4 ja Lieksentien välillä sekä Kärkkäisen tavaratalon asiointiliikenne. Laskenta suoritetaan yhtenä päivänä (9.1.2019) luotettavan tuloksen saamisen kannalta parhaana ajanjaksona. Laskennassa käytettiin kahta Viacount II liikennelaskuria sekä kahta käsinlaskijaa.

Koneellisessa simuloinnissa tehtiin liikenne-ennuste vuodelle 2040.

Tarkastelun johtopäätöksenä esitetään, että asemakaavamuutoksen mukaisen maankäytön kasvun toteutuessa Vt4:n ja Sorosentien liittymään tarvitaan liikennevalot, jotta liittymän toimivuus voidaan turvata.

Tarkastelun tuloksena esitetään seuraavat toimenpide-ehdotukset:

- Sorosentien, Kärkkäisen ja Micropoliksen nelihaaraliittymässä suositellaan rakennettavaksi omat kääntymiskaistat vasemmalle molemmista sivusuunnista.
- Sorosentille Kärkkäisen liittymästä alkaen kaksi kaistaa valtatie liittymään. Tällöin Micropoliksen suunnasta pääsee kääntymään valtatie suuntaan paremmin.
- Lisäksi tutkitaan mahdollisuus toteuttaa nelihaaraliittymä Lieksentien liittymään, jolloin Micropoliksen suunnassa olisi vaihtoehtoinen reitti alueelle/alueelta.

Pilaantuneisuustutkimus tontilla 139-401-34-34

Asemakaavan muutosalueella Sorosentie 45 sijaitsevalle tontille 139-401-34-34 on tehty maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimus. Kohteen alueella on toiminut puutalo-tehdas (Viinämäki-Huvilat Oy). Kohteessa ei tiedetä käytetyn puunsuojausaineita.

Raportin mukaan tutkimuspisteiden alueilla ei maaperässä eikä pohjavedessä havaittu pilaantuneisuutta. Tutkimuspisteitä ei sijoitettu rakennusten sisälle. Raportissa suositellaan, että kun alueella tehdään purkamistoimenpiteitä tai tehdään uudisrakentamista, tu-

lee siinä yhteydessä arvioida maaperän laatua silmämääräisesti ja tarvittaessa tulee maaperän puhtaus varmistaa esimerkiksi pikatestein/laboratorioanalyysin. Pilaantuneisuus ei kuitenkaan ole kohteen alueella todennäköistä. Raportin mukaan tutkimuksilla saatiin kohdealueen maaperän ja pohjaveden tila varsin luotettavasti selville.

3.2.13 Muut suunnitelmat ja selvitykset

lin jalankulun ja pyöräilyn verkkosuunnitelma

Kunta ja ELY-keskus ovat valmistelleet yhteistyössä lin jalankulun ja pyöräilyn verkkosuunnitelman. Työn tarkoituksena on toimia lin pyöräilyn ja jalankulun edistämisen ohjeena maankäytön suunnittelusta toteutukseen ja väylien kunnossapitoon asti.

Suunnitelmassa Sorosentien ja Lieksentien varsiin on esitetty 3,5 m leveä yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä (kuva 23).



Kuva 23. Ote verkkosuunnitelmasta Pentinkankaan kohdalta.

Suunnitelmassa on tuotu esille myös pyöräpysäköinnin kehittämisen periaatteet. Suunnitelmaraportissa todetaan, että asemakaavassa voidaan jatkossa esittää vaatimuksia pyöräpysäköinnin järjestämisestä. Korkeatasoista pyöräpysäköintiä suositellaan järjestettävän kunnallisten palvelujen ja toimintojen lisäksi myös yksityisten palvelujen ja toimintojen yhteyteen. Korkeatasoisen pyöräpysäköinnin minimivaatimuksena voidaan pitää runkolukittavaa pyörätelinettä. Kohteissa, joissa tapahtuu pitempikestoista pysäköintiä, tulee vähintään puolet paikoista olla katettuja.

lin maankäytön kehityskuva 2040

lihin laadittavaan strategiseen yleiskaavaan liittyen on laadittu maankäytön kehityskuva 2040. Työ laadittiin Oulun yliopiston arkkitehtuurin yksikössä kuntasuunnittelun ja yhdyskuntasuunnittelun erikoiskurssin opintojaksoilla yhteistyössä kunnan kanssa.

Yhtenä kolmesta työssä esitetyssä vaihtoehtoisesta skenaarista laadittiin kehityskuva nimeltä *elinkeinoelämä edellä*. Vaihtoehdossa painotetaan kuntastrategiassa korostettu kunnan elinkeinoelämän kehittämistä.

Esitetyssä vaihtoehdossa kehityksen painopiste sijoittuu valtatie 4:n varrelle liikenteen solmukohtiin, jonne maankäytön avulla ohjataan laaja joukko teollisuuden ja kaupan alan yrityksiä. Kunta saa valtatie 4:n läpikulkijat pysähtymään lissä kahdessa paikassa: Pentinkankaan elinkeinokeskittymässä ja Kuivaniemellä virkistytymässä. Pentinkankaan alueelle nouseva elinkeinobulevardi lisää koko kunnan tunnettavuutta (kuva 22). Tarkastelussa ohikulkutien liittymä on siirretty Pentinkankaan kohdalle.

Pentinkankaan osalta todetaan muun muassa seuraavaa: ” *Vuonna 2040 Pentinkangas on hyvin menestyvä teollisuuden ja kaupan keskittymä, jonka erinomainen sijainti palvelee asiakkaita ja yrittäjiä. Pentinkangas on selkeä portti lihin. Pentinkankaan elinkeinobulevardi on VT 4:n välittömässä läheisyydessä ja antaa ensisilmäyksellä kuvan elinvoimaisesta ja hyvinvoivasta kunnasta (Kuva 6). Kunnan positiivisen kehityksen myötä asutus ja elinkeinokeskittymä kasvavat yhteen, jolloin alue on kuntalaisille helposti saavutettavissa. Ohitustien liittymä mahdollistaa bulevardin asiakasvirrat. Bulevardi tarjoaa erikoiskaupan ja vähittäiskaupan palveluja.*”



Kuva 6. Havainnekuva toimintojen sijoittumisesta Pentinkankaalle. (Taustamaisema: Google kuvat 2019 CNES / Airbus.Maxar Technologies)

Kuva 24. Kehityskuvassa esitetty elinkeinobulevardi.

Elinkeinoelämä edellä -vaihtoehdon tekijät: (E. Brusila, M. Kastikainen, J. Maukonen, S. Ojala ja J. Vuolle)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Keskeisimpänä tavoitteena on uudistaa asemakaava siten, että Pentinkankaalle on mahdollista syntyä vetovoimainen kaupan, teollisuuden ja logistiikan keskus. Iin kunnan alueella on tarvetta uusille liiketonteille. Kaavamuuos on käynnistetty kunnan aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon, virkistykseen tai muihin oloihin valmisteilla oleva kaavanmuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Kaavahankkeen vuorovaikutus ja osallistaminen järjestetään liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavahankkeessa osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat, loma-asukkaat ja yhdistykset
- Suunnittelualueen ja lähialueiden yrittäjät ja työntekijät
- Iin kunnanvaltuusto ja -hallitus
- Iin kunnan lautakunnat ja johtokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pelastuslaitos
- Iin Energia Oy
- Iilaakso Oy
- Iin vesiliikelaitos
- Iin ympäristöyhdistys ry

Kaavan valmistelusta ja kaavatyön edistymisestä tiedotetaan julkisilla kuulutuksilla niin, kuin kunnalliset ilmoitukset Iin kunnassa ilmoitetaan. Ilmoitus julkaistaan sanomalehden, kuntatiedotteen sekä kunnan virallisen ilmoitustaulun lisäksi internetissä kunnan kotisivulla osoitteessa: www.ii.fi

Alueen nykyisten yrittäjien ja muiden toimijoiden kanssa on pidetty keskustelutilaisuus elokuussa 2018. Esille nousi muun muassa alueen liikennejärjestelmien kehittämisen tärkeys.

Vireillä olevaan lin strategiseen yleiskaavaan liittyen pidettiin työpaja tammikuussa 2021. Työpajaan osallistui muun muassa päätöksentekijöitä, kunnan viranhaltijoita ja eri sidosryhmien edustajia. Työpajassa nousi esille myös Pentinkankaan alueen kehittäminen. Muun muassa seuraavat tavoitteet mainittiin:

- Uutta palvelutarjontaa Pentinkankaan alueelle
- Ohikulkevan ostovoiman hyödyntäminen
- Keskustan elävöittäminen, vetovoiman säilyttäminen oleskeluympäristöä luomalla
- Kunnan eteläosan valtatie läheisen alueen hyödyntäminen teollisuuden ja logistiikan alueena
- Asemansuodun kehittäminen liikenteen solmukohtana -> täältä hyvät yhteydet eri puolille kuntaa eri kulkumuodoilla

4.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan valmisteluaineistosta sekä -kaavaehdotuksesta.

Kaavaan liittyen on järjestetty viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §) 20.2020 Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksessa yhdessä asiaan liittyvien viranomaistahojen kanssa.

Kaavaan liittyen on järjestetty ELY-keskuksen kanssa työneuvottelut 5.10.2018 ja 14.10.2019. Lisäksi on järjestetty useita valtatie 4 kehittämiseen liittyviä palaverieita.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

lin kuntastrategiassa 2025 on asetettu tavoitteeksi, että kunnan eteläosaan valtatie 4 varrelle sijoittuvan Etelä-lilaakson alueelle rakentuu monipuolinen kaupan, teollisuuden ja logistiikan keskus. Pentinkankaan alueella on tärkeä rooli kehittämistyössä. Keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa tilaa vievän erikoiskaupan sijoittuminen alueelle.

Pentinkankaan lähiasutuksen määrä tulee tulevaisuudessa lisääntymään, ja todennäköisesti myös alueen ohikulkuliikenteen määrä. Kaupan sijainti Pentinkankaalla mahdollistaa oman väestön lisäksi myös ohikulkuliikenteen ostovoiman hyödyntämisen. Nämä tekijät tukevat tilaa vievän erikoiskaupan sijoittumista Pentinkankaan alueelle.

Kunnan tavoitteena on kehittää sekä keskustaa että Pentinkankaan aluetta. lin kuntastrategiassa 2025 tuodaan esiin lin kuntakeskuksen merkitys kunnan vetovoimaisuuden kannalta. Keskustassa nähdään merkittävää kehittämispotentiaalia kaupallisten palveluiden näkökulmasta. Keskusta-alueille suuntautuu suuri osa päivittäistavarakaupan ja palvelujen tarpeesta. lin keskustassa käydään pääsääntöisesti ruokakaupassa ja käytetään palveluja, kuten apteekkia. Keskustan kehittämistyötä jatketaan yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa.

Pentinkankaan alue tarjoaa hyvän sijaintipaikan paljon tilaa vaativan erikoiskaupan seudullisille yksiköille. Kun alueelle ei sallita laajassa mitassa uutta päivittäistavara-kaupan ja ns. keskustahakuisen erikoiskaupan liikerakentamista, ei alueen toteuttaminen aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia lin nykyisten myymälöiden toimintaan eikä lin ydinkeskustan kaupallisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen (kaupallinen selvitys).

Kaava toteuttaa aluetta koskevaa asemakaavatyön rinnalla laadittavaa yleiskaavan muutosta.

Prosessin kuluessa asemakaavatyölle on asetettu seuraavia yksityiskohtaisia tavoitteita:

- Monikäyttöisyys on tärkeää, sillä ohikulkutien voi aiheuttaa muutoksia alueen tonttien ja liiketilojen kysyntään. Monille toimijoille Pentinkangas on tulevaisuudessa hyvä sijainti.
- Alueelle osoitetaan maltillisesti uutta kauppaa, sillä ohikulkutien myötä valtatie varteen sijoittuvaa kaupallista toimintaa voidaan osoittaa myös Asemakylän alueelle
- Alueen ympäristön laadun kehittäminen on tärkeää
- Kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita tulee kehittää

4.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Alueen toimijoiden tavoitteet

Alueen yrittäjien ja muiden toimijoiden kanssa pidettiin keskustelutilaisuus elokuussa 2018. Alueen kehittämistä kaupallisten palveluiden alueena pidettiin myönteisenä asiana ja nykyiset toimijat pitivät hyvänä ajatusta, että alueelle saataisiin uusia liikkeitä ja muuta toimintaa. Tärkeimpänä kehityskohteena nähtiin alueen liikennejärjestelyt. Etenkin Sorosentien ja valtatie 4 risteyksen sujuvuuden ja turvallisuuden edistäminen nähtiin tärkeänä asiana.

Tutkitut vaihtoehdot

Kaavamuutostyön alkuvaiheessa on tarkasteltu yleispiirteisesti vaihtoehtoisia rakennemalleja ja periaatteellisia ratkaisuvaihtoehtoja (4 kpl), joissa on painotuseroja esim. liikeneratkaisujen, rakentamisen sijoittelun, määrän tai rakentamistavan suhteen. Rakennemallit on esitelty jäljempänä.

Rakennemalleja on vertailtu keskenään. Arviointi on kohdennettu

- yhdyskuntarakenteeseen
- luontoon ja virkistysalueisiin
- kaupunkikuvaan ja maisemaan
- liikenteeseen

Rakennemallien vertailua on käytetty asemakaavaratkaisua valittaessa ja muodostettaessa. Asemakaavan rakennemallitarkastelun lisäksi tarkastelua on tehty asemakaavan rinnalla laadittava yleiskaavan tarkistuksessa.

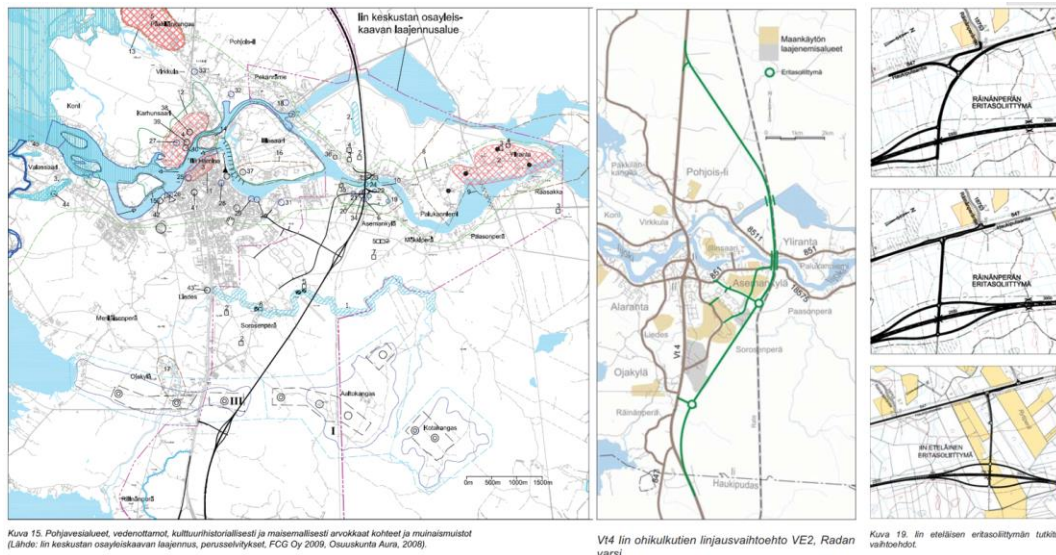
Uuden ohikulkutien rakentamisen vaikutukset Pentinkankaan alueen kaupalliseen menestymiseen ovat merkittävät ja selkeät. Perusolettamuksena on, että mitä kauempana lähin vt:n 4 eritasoliittymä palvelualueesta on, sitä suuremmat ovat haitalliset vaikutukset. Yleistavoitteena tulee olla, että uuden ohikulkutien haitalliset vaikutukset Pentinkankaan kaupallisten palveluiden elinvoimalle minimoidaan.

Valtatien 4 ohikulkutie lin kohdalla, aluevaraussuunnitelma 2011

lin ohikulkutietä varten on laadittu aluevaraussuunnitelma vuonna 2011 (kuva 25). Aluevaraussuunnitelman mukaan ohikulkutien linjaus erkanee nykyisestä moottoriliikennetiestä Haukiputaan rajalta Ränänperän tasoliittymän eteläpuolelta. Ohikulkutie kulkee Sorosenperän itäpuolitse lin Asemakylälle.

Sisääntulo lin taajamaan voi tapahtua uuden sisääntulotien kautta tai nykyisen valtatiehen kautta etelän ja pohjoisen suunnista. Valtatien varren rinnakkaistie parantaa Asemakylän ja Yli-lin suuntaista yhteyttä ohikulkutieltä

Tie kulkee radan vartta, sen länsipuolella, Raasakan voimalaitoksen yläkanavalle, jonka jälkeen tie kaartuu länteen ja liittyy nykyiseen valtatiehen Pohjois-lin suoralla Harisojan kohdalla. Uuden ohikulkutieyhteyden kokonaispituus on Ränänperän ja Pohjois-lin suoran välisellä osuudella noin 17 km.



Kuva 15. Pohjavesialueet, vedenottamot, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat kohteet ja muinaismuistot (Lähde: lin keskustan osayleiskaavan laajennus, perusselvitykset, FCG Oy 2009, Osuuskunta Aura, 2008).

V14 lin ohikulkutien linjausvaihtoehto VE2, Radan varsi.

Kuva 19. lin eteläisen eritasoliittymän tulkittu vaihtoehdot.

Kuva 25. Ohikulkutien aluevaraussuunnitelma.

Aluevaraussuunnitelmaa laadittaessa lin eteläisen eritasoliittymän järjestelyistä tutkittiin useita vaihtoehtoja (kuva 25). Edellisessä suunnitteluvaiheessa lin ohikulkutien. Lin eteläinen eritasoliittymä esitettiin toteutettavaksi ns. suuntaiseritasoliittymänä, joka olisi yhdistänyt nykyisen valtatie 4 ja uuden ohikulkutien Oulun suunnan liikenteen. Valittu eritasojärjestely antaa taajaman eteläosan maankäytön kehittämiseksi hyvät edellytykset ja mahdollistaa raskaan liikenteen suuntautumisen keskustajaman eteläosan teollisuusalueilta myös pohjoiseen.

Ohikulkutien vaikutus vedenhankinnan kannalta tärkeään Aaltokankaan pohjavesialueeseen on pieni, koska linjauksen sijainti on pohjaveden muodostumisalueen kannalta edullinen. Ohikulkutie ei sijoitu vedenoton kannalta tärkeälle Aaltokankaan 1-luokan pohjavesialueelle. Ohikulkutie sijoittuu kuitenkin 2-luokan pohjavesialueelle, jolta ei nykyisin ole vedenottoa (alueen pohjavesiluokka on tarkistettu suunnitelman teon jälkeen, aiemmin 3.luokka). Ohikulkutie parantaa maankäytön kehitysedellytyksiä ohikulkutien rinnakkais-tieksi jäävän nykyisen valtatie varressa ja tien estevaikutus vähenee. Myös nykyisen valtatie liikennemäärä ja raskas liikenne vähenevät merkittävästi vähentäen estevaikutusta.

Valtatie tuoma nykyiseen keskustaan kohdistuva kasvuvoima heikkenee nykytilanteeseen verrattuna. Ohikulkutien toteuttaminen kuitenkin vahvistaa lin liikenteellistä asemaa ja turvaa lin kehityksen osana Oulun seutua.

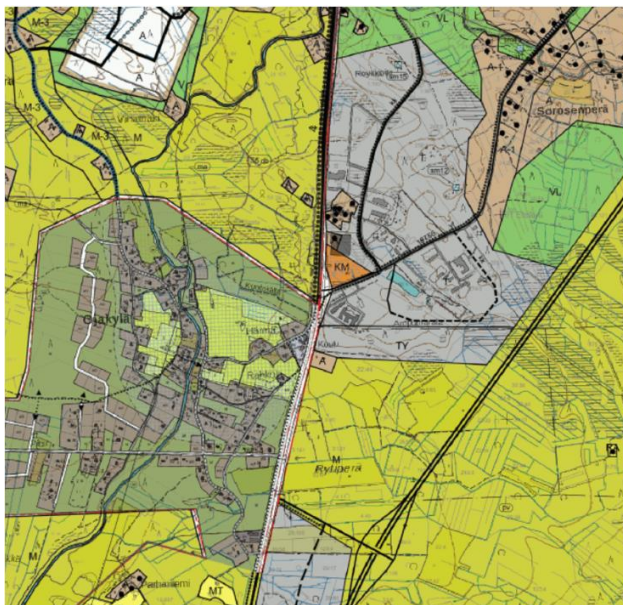
Yleiskaavassa asetetut tavoitteet

Suunnittelualueella on voimassa lin kunnanvaltuuston 20.2.2012 hyväksymä lin keskustajaman osayleiskaavan laajennus (Asemakylän osayleiskaava). Alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi sekä kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa rakentaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Osa työpaikka-alueesta (TY) sijaitsee pohjavesialueella, minkä vuoksi alueen maankäyttöä on ohjattu pohjaveden pilaamista estävin rajoittein.

Ohikulkutien eritasoliittymä on osoitettu ohikulkutien aluevaraussuunnitelman mukaisesti kunnan eteläosaan yleiskaavassa osoitetun teollisuusalueen pohjoisreunaan.

Suunnittelualuetta koskien on käynnissä myös yleiskaavan muutos.



- KM KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE JOLLE SAA SUIOITAA VÄHITÄIS-
KAUPAN SUURYKSIKÖN.
- T TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.
Alueelle tulee laatta asemakaava.
- TY TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.
Alueelle ei saa sijoittaa pohjaveden pilaantumisaarua aiheuttavaa tai
vaarallisia nestemäisiä kemikaaleja käsittelevää tai varastoivaa teollisuus
tai muuta yritys toimintaa.

Kuva 26. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Maankäytön rakennemallit ja Pentinkankaan ratkaisuperiaatteet

Rakennemallit perustuvat pääosin Asemakylän osayleiskaavaan ja lin kuntastrategiaan. Kuntastrategian 2025 mukaan Pentinkankaan (Etelä-lilaakso) alueelle rakentuu monipuolinen kaupan, teollisuuden ja logistiikan keskus. Prosessin alkuvaiheessa laaditut mallit ovat kaupan kokonaismitoitukselta (noin 20 000 k-m²) yhtä suuria, mutta maankäyttöra-
kaisuiltaan toisistaan poikkeavia. Alueen kaupan kokonaismitoitusta on tutkittu tarkem-
min yleiskaavan tarkistuksen yhteydessä.

VE 1



Kuva 27. Rakennemallivaihtoehto 1.

Rytiperän alueelle on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työpaikkatoimintaa (TY) yleiskaavasta poiketen. Liikerakentaminen keskittyy Sorosentien varteen. Luonnoksen mukaan Lieksentietä jatketaan etelän suuntaan, johon Sorosentien eteläpuolen liikerakentaminen kytkeytyy. Korttelin 315 pinta-alasta noin 50% säilyy työpaikkatoimintojen korttelialueena.

Lieksentien jatkeelta on esitetty uusi eritasoliittymä uudelle valtatielle, mikä edellyttäisi yleiskaavassa esitetyn eteläisen eritasoliittymän poistoa tai siirtoa etelämmäksi, esimerkiksi maantien 18753 kohdalle tai toteuttamista suuntaiseritasoliittymänä.

VE 2



Kuva 28. Rakennemallivaihtoehto 2.

Lieksentiestä ja sen jatkeesta Rytiperälle muodostuu nykyisen vt:n 4 rinnakkaistie, joka mahdollistaa nauhamainen työpaikkarakenteen jatkumisen etelän suuntaan. Valtatien 4 eteläinen eritasoliittymä sijainti on osayleiskaavan mukainen. Liikerakentaminen muodostaa Sorosentien varteen työpaikka-alueenauhan katkaisevan kaupan palveluiden keskittymän. Pentinkankaan liikerakentamisen keskus jää etäälle uudesta valtatiestä. Rytiperän työpaikka-alue on ratkaistu kuten vaihtoehdossa 1.

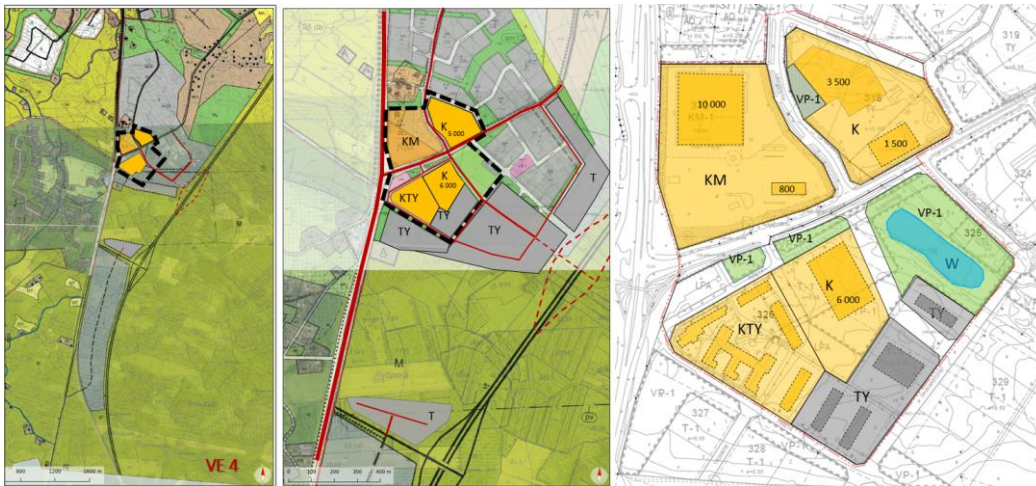
VE 3



Kuva 29. Rakennemallivaihtoehto 3.

Rytiperä on yleiskaavan mukaisesti metsätalousaluetta (M) ja eteläinen työpaikka on ratkaistu yleiskaavan mukaisesti vähäisellä työpaikka-alueen laajennuksella täydennettynä. Pentinkankaalta ei ole liityntää uudelle valtatielle. Pentinkankaan liikerakentamisen keskus jää etäälle valtatiestä ja sen saavutettavuus huononee olennaisesti nykytilanteeseen nähden. Pentinkankaan sisäinen rakenne on ratkaistu kuten vaihtoehdossa 1.

VE 4



Kuva 30. Rakennemallivaihtoehto 4.

Rytiperä on yleiskaavan mukaisesti metsätalousaluetta (M) ja eteläinen työpaikka on ratkaistu pääosin yleiskaavan mukaisesti vähäisellä työpaikka-alueella täydennettynä.

Lieksentien jatkuu valtatielle, johon esitetään uutta eritasoliittymää, jolloin liikerakentamisen keskus on saavutettavissa kohtalaisen hyvin valtatieltä. Uusi eritasoliittymä edellyttänee yleiskaavassa esitetyn eteläisen eritasoliittymän poistoa tai siirtoa etelämmäksi, esimerkiksi maantiehen 18753 kohdalle tai toteuttamista suuntaeritasoliittymänä. Liikerakentamisen korttelialuevaraukset ovat laajimmat, jolloin kortteli 315 on kokonaisuudessaan varattu liikerakentamiseen.

Rakennemallien vertailu

| Tarkasteltava vaikutus | Arviointiperuste |
|--------------------------------------|--|
| Yhdyskuntarakenne | Yhdyskuntarakenteen toimivuus |
| Luonto ja virkistysalueet | Vaikutus virkistysalueisiin ja yleiskaavan mukaisuus |
| Kaupunkikuva ja maisema | vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan |
| Liikenne | Vaikutukset liikenneverkkoon, liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen |
| Katuverkon toteuttaminen, vaiheistus | katuverkon muutos- ja laajennustarpeet |

| Vaikutuksen laatu | |
|-------------------|---------------------|
| | Myönteinen vaikutus |
| | Neutraali |
| | Kielteinen vaikutus |

| Vaikutuksen intensiteetti | | | | | |
|---------------------------|----|-----|------------|----|-----|
| myönteinen | | | kielteinen | | |
| + | ++ | +++ | - | -- | --- |

| Vaikutus | VE 1 | VE 2 | VE 3 | VE 4 |
|---------------------------|------|------|------|------|
| Yhdyskuntarakenne | | - | -- | ++ |
| Luonto ja virkistysalueet | -- | - | + | + |
| Kaupunkikuva ja maisema | + | ++ | ++ | +++ |
| Liikenne | | | | |
| Toteuttamisen vaiheistus | + | -- | + | |

Vaikutustarkastelun ja vertailun perusteella VE 4 on edullisin. Tehdyn arvioinnin perusteella vaihtoehdolla ei ole kielteisiä vaikutuksia tarkasteltujen teemojen näkökulmasta. Kaupunkikuvan ja maiseman sekä yhdyskuntarakenteen näkökulmasta VE 4 on tarkastelluista vaihtoehdoista paras. Toiseksi paras on vaihtoehto 3.

Vaihtoehto 4:n toteuttaminen edellyttää ohikulkutiesuunnitelman uudelleen arviointia eteläisen eritasoliittymän sijainnin osalta. Korttelirakenteen kehittämisen kannalta VE 4 on joustavin. Mikäli eritasoliittymän siirto ei ole mahdollista, liittyy Etelä-lilaakson monipuolisen kaupan, teollisuuden ja logistiikan keskuksen kehittämiseen enemmän haasteita.

Viranomaisien kanssa vuonna 2019 käytyjen neuvottelujen jälkeen todettiin, että kaavaa on tarkoituksenmukaisempaa edistää sellaisen vaihtoehdon pohjalta, jossa ohikulkutiesuunnitelman ratkaisuja ei arvioida uudelleen. Iin eteläisen liittymän siirtoa ei nähty toimivana vaihtoehtona liikenneverkon näkökulmasta.

4.5 Yleiskaavan muutoksen mitoitustarkastelut

Asemakaavan muutoksen kanssa samanaikaisesti laadittavan yleiskaavan päivityksen yhteydessä laadittiin erillisiä tarkasteluja alueen kaupan määrän mitoituksesta ja aluevarauksista. Vaihtoehtoja laadittiin kolme. Vaikutusten arvioinnin ja prosessin aikana tarkentuneiden tavoitteiden pohjalta päätettiin laatia yleiskaava vaihtoehdon 1. pohjalta (kuva alla). Tässä vaihtoehdossa uutta kaupan kerrosalaa osoitetaan alueelle noin 4000-6000 k-m². Muut vaihtoehdot on kuvattu tarkemmin yleiskaavan muutoksen kaava-aineistossa.

Vaihtoehtoa täydennettiin vaihtoehdon 2 (uutta kaupan kerrosalaa noin 7000-9000 k-m²) ratkaisujen pohjalta niiltä osin, että myös Sorosentien pohjoispuolelle osoitettiin pieni alue kaupan toiminnoille. Yleiskaavan kaupan mitoitukseksi tarkentui 17 000 km² (uutta kaupan kerrosalaa noin 6000 k-m²).



Kuva 31. Yleiskaavan muutoksen pohjaksi valittu rakennemalli.

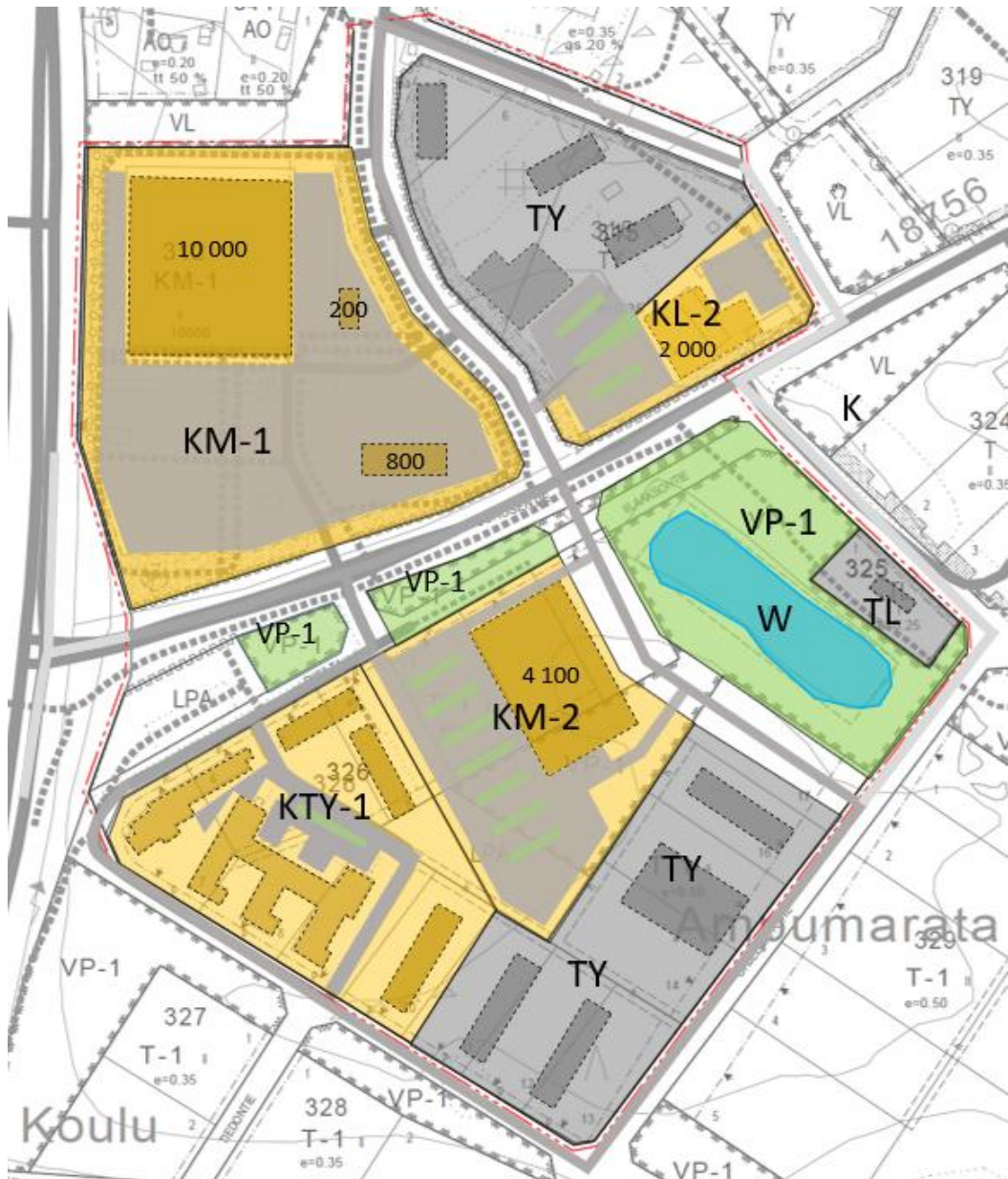
4.6 Asemakaavan pohjaksi valittu rakennemalli

Rakennemallivertailun, selvitysten, viranomaisten kannanottojen ja yleiskaavan ratkaisujen pohjalta päätettiin laatia asemakaavaluonnos asemakaavan rakennemalli VE3:n perusratkaisujen pohjalta. Rakennemalli on perusratkaisuiltaan joustava.

Valittua vaihtoehtoa tarkistettiin vielä samanaikaisesti laadittavan yleiskaavan tarkistuksen pohjalta. Alueen kaupan mitoitus osoitettiin yleiskaavan mukaisesti. Lisäksi valittua vaihtoehtoa viimeisteltiin yksityiskohtien osalta. Lammen asemaa päätettiin korostaa ja alue jätettiin kokonaisuudessaan virkistysalueeksi. Lammen läheisyyteen osoitettu TY-tontti siirrettiin kadun toiselle puolel ja kadun linjausta tarkistettiin.

Korttelissa 315 kaupalliselle toiminnalla varattua aluetta pienennettiin siten, että pääosa korttelista jää voimassa olevan kaavan mukaisesti TY-tontiksi. Muutosta tehdessä huomiointiin muun muassa lin lähitulevaisuuden liiketonttitarve sekä maakunta- ja yleiskaavan ohjausvaikutus. Alueelle pystytään osoittamaan noin 7 000 km² lisää kaupan pinta-alaa ilman koko korttelin hyödyntämistä. Osa maakuntakaavan lihin mahdollistamasta erikoiskaupan suuryksiköiden pinta-alasta on syytä varata tulevan Asemakylän eritasoliittymän läheisyyteen.

Rakennemalliin tehtiin myös muita vähäisiä tarkistuksia.



Kuva 32. Asemakaava-alueen pohjana toimiva tarkistettu rakennemalli VE4.

Asemakaavan pohjaksi valitun vaihtoehdon ja laaditun asemakaavaratkaisun perusajatuk-
 sena on, että alueen kehittäminen on mahdollista nykytilanteessa (valtatie 4 ollessa ny-
 kypäikällä), mutta kaavaratkaisussa on varauduttu myös ohikulkutien rakentamiseen. Rat-
 kaisussa on jätetty tilavaraus ohikulkutien eritasoliittymän siirtämiseen Pentinkankaan
 kohdalle. Tilanteeseen, jossa ohikulkutie toteutuu, mutta liittymää ei ole mahdollista siir-

tää (jolloin kaupan toimijoiden kiinnostus alueeseen todennäköisesti vähenee), on varauduttu joustavilla kaavaratkaisuilla. Alueen rakenne mahdollistaa muutokset muihin käyttötarkoituksiin, esimerkiksi teollisuus- ja toimitilakäyttöön.

4.6.1 Valmisteluvaiheessa saatu palaute ja palautteen huomiointi

Kaavan valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävillä 24.3. – 23.4.2021 välisen ajan. Kaavasta saatiin kolme lausuntoa. Lausunnon antoivat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus sekä Pohjois-Pohjanmaan museo (kaksi lausuntoa). Lausunnot ja niihin annetut vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteessä. Kaavasta ei jätetty mielipiteitä.

Lausunnot eivät aiheuttaneet muutostarpeita kaavaan. Palautteen pohjalta tehtiin täydennyksiä kaavaselostukseen.

4.6.2 Ehdotusvaiheessa saatu palaute ja palautteen huomiointi

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 4.10. – 3.11.2021 välisen ajan. Ehdotusvaiheessa saatiin kaksi lausuntoa ja yksi muistutus. Lausunnon antoivat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja lin ympäristöyhdistys ry. Muistutuksen jätti lin Tennis Oy. Lausunnot ja niihin annetut vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteessä.

Pohjois-Pohjanmaan museo ilmoitti 27.10.2021, ettei anna asiassa ehdotusvaiheen lausuntoa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Lausunnot eivät aiheuttaneet muutostarpeita kaavaan. Palautteen pohjalta tehtiin täydennyksiä kaavaselostukseen. Selostusta täydennettiin muun muassa pohjavesialueisin kohdistuvien vaikutusten ja tennistoiminnan kuvauksen osalta.

4.6.3 Suunnitelmiin nähtävilläolojen jälkeen tehdyt muutokset

Valmisteluvaiheen jälkeen kaavaratkaisuun ei tehty merkittäviä muutoksia. Kaavaratkaisun peruseriaatteet säilyivät ennallaan.

Kaavaehdotusta valmisteltaessa tarkennettiin asemakaavamääräyksiä muun muassa pyöräpysäköinnin ja piha-alueiden suunnittelun osalta. Pyöräpysäköinnille määriteltiin liiketilojen ja toimitilojen osalta lukumääräinen vaatimus. Hyvien pyöräpysäköintiosuhteiden varmistaminen tukee osaltaan pyöräilyn edistämiseen liittyviä kunnallisia, seudullisia ja valtakunnallisia tavoitteita. Puistomuuntamolle osoitettiin ohjeelliset sijainnit lin Energia Oy:n lausunnon pohjalta. Merkinnälle lisättiin myös kaavamääräys, jonka mukaan muuntamoiden ja rakennusten välisen etäisyyden tulee olla vähintään kahdeksan metriä. Lisäksi kaavaselostusta täydennettiin muun muassa Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnon pohjalta. Selostukseen lisättiin maininta alueen opastuksen suunnittelutarpeista ja kummankin lähestymissuunnan huomioinnista huoltopihojen suunnittelussa.

Kaavaehdotusvaiheen jälkeen suunnittelualueella sijaitsevan lammen kaakkoisosaan lisättiin luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue -merkintä (luo-1). Lisäksi tehtiin vähäinen tarkistus lammen ympäri kulkevan ohjeellisen polun linjaukseen (lammen kaakkoispuolisella alueella). Tarkennukset tehtiin ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen valmistuneen viitasammakkoselvityksen pohjalta. Lisäksi ehdotusvaiheen jälkeen kortteliin 312 lisättiin ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa (h). Muilta osin ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehtiin ainoastaan täydennyksiä kaavaselostukseen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueen kehittäminen kaupallisten palveluiden alueena ja työpaikka-alueena. Painopiste on tilaa vaativassa erikoiskaupassa ja toimitiloissa.

Kortteliin 312 on osoitettu lisää rakennusoikeutta 1000 k-m², jolloin korttelin rakennusoikeudeksi muodostuu 11 000 k-m². Alue osoitetaan liikerakennusten korttelialueena, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1). Lisätystä rakennusoikeudesta on jo rakennettu noin 800 k-m² alueelle toteutetun puutarhamyymälän myötä. Jäljellejäävä käyttämätön rakennusoikeus mahdollistaa kortteliin vähäisen lisärakentamisen. Yhteensä korttelin rakennusoikeudeksi muodostuu 11000 k-m². Alueelle voi sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle voi sijoittaa enintään 1 500 k-m suuruisen päivittäistavarakaupan. Määräys mahdollistaa olemassa olevan päivittäistavarakaupan vähäisen laajentamisen.

Korttelin 315 osalta asemakaavaa on muutettu siten, että alueen Sorosentien puoleinen osa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (KL-2). Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Liikerakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 2 000 k-m². Kerroskorkeudeksi on osoitettu kaksi. Kauppapaikan huolto tapahtuu Panelitien/Sahurintien suunnasta. Muu osa korttelista on osoitettu merkinnällä teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristön laatu asettaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia (TY). Tontin tehokkuuslukuna on säilytetty 0,35.

Korttelin 325 osalta kerroskorkeus on nostettu kahteen ja tehokkuusluku 0.25 muutettu tehokkuudeksi 0.30. Muilta osin kaavamerkinnot ovat säilyneet ennallaan. Alueella sijaitsee olemassa oleva ampumaradan huoltorakennus piha-alueineen. Alueella sijaitsee myös saunarakennus.

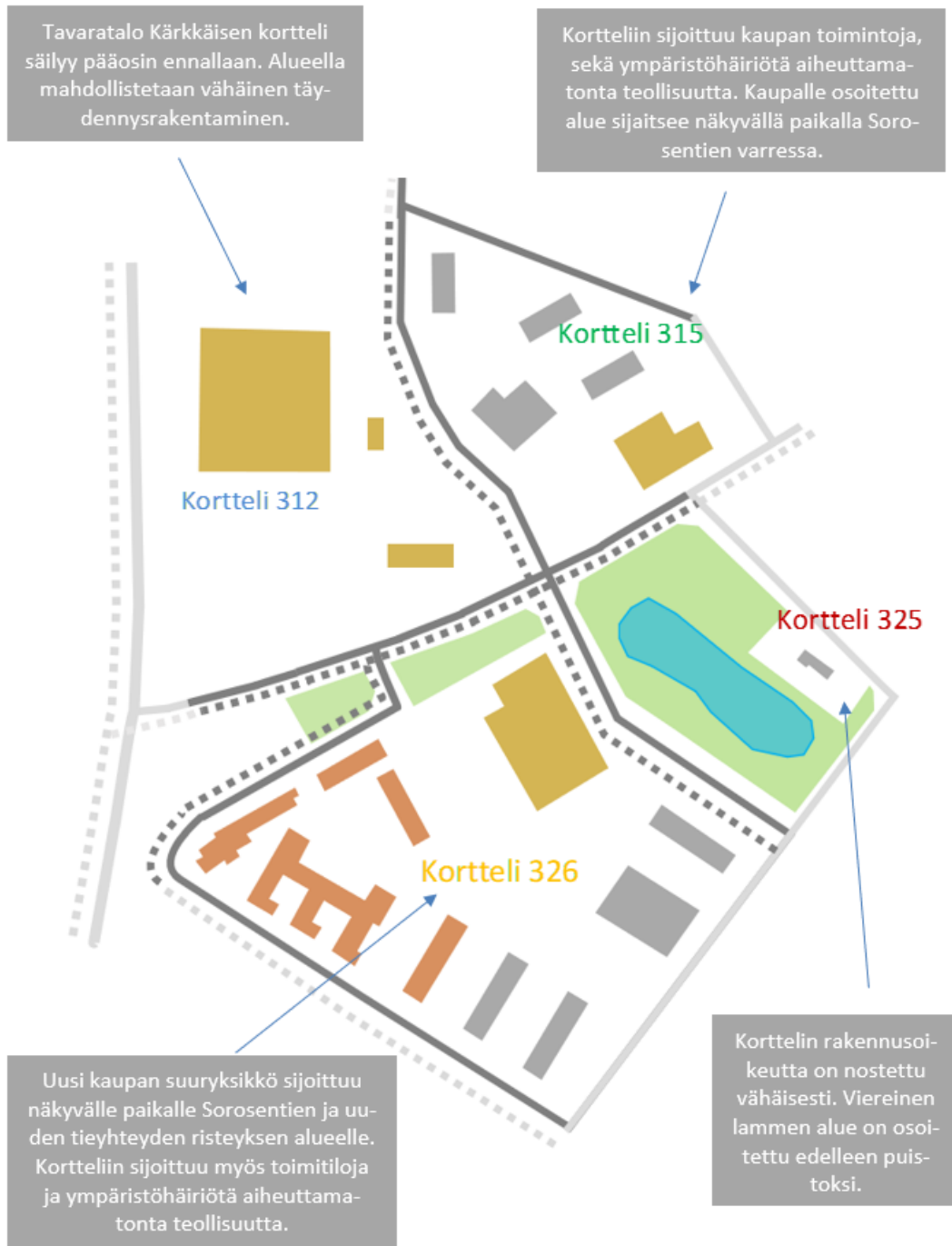
Korttelin 326 osalta asemakaavaa on tarkistettu siten, että osa alueen teollisuustonteista on muutettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-2). Korttelinosalle (tontti 1) on osoitettu rakennusoikeutta 4100 k-m². Vähittäiskaupan osalta alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketiloja sekä

sellaisia muita erikoiskaupan liiketiloja, jotka tilantarpeestaan ja toimialan luonteesta joutu-
tuen soveltuvat keskustan ulkopuoliselle alueelle. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistava-
rakaupan myymälätiloja.

Korttelin koillispuolelle on osoitettu uusi katuyhteys. Yhteydellä mahdollistetaan sisään-
tulo alueelle myös tilanteessa, jossa ohikulkutien liittymä toteutetaan Pentinkankaan koh-
dalle. Yhteys toimii alueen kokoojankatuna. Uudelta katuyhteydeltä on myös ajoyhteys
liiketontille (KM-2). Toinen yhteys tontille on Sorosentien suunnasta.

Alueelle sijaitsevan lammen alueen kaavamerkintänä on säilytetty vesialue (W). Lammen
lähiympäristö on osoitettu puistona (VP-1). Lammen kaakkoisosa on osoitettu luonnon
monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alueena (luo-1).

Korttelissa 326 sijaitsevan Micropoliksen alueen kaavamerkinnäksi on muutettu toimitila-
rakennusten korttelialue (KTY-1). Korttelin kaakkoisreunassa Ohjelmistotien varressa si-
jaitsevat tontit on osoitettu merkinnällä teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäris-
tön laatu asettaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia (TY). Alueella voidaan rakentaa raken-
nuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastu-
mista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä. Korttelin keskellä sijainnut auto-
paikkojen korttelialue on poistettu.



Kaavaratkaisulla mahdollistetaan ympäristön laadun parantaminen. Kaavamääräyksillä ohjataan muun muassa pysäköinti- ja piha-alueiden toteuttamista kuitenkin mahdollistamalla joustavat ratkaisut. Katualueille on osoitettu istutettavia puurivejä.

Kaavassa on annettu asemakaavamääräyksiä, joilla varmistetaan ympäristön viihtyisyys ja laadukkuus. Kaavamääräykset koskevat alueen taajamakuva ja rakentamista, piha-alueita ja hulevesiä, pysäköintiä, pohjavettä sekä happamia sulfaattimaita.

Kaavassa on osoitettu ohjeelliset puistomuuntamoiden sijainnit merkinnällä ohjeellinen puistomuuntamolle varattu alueen osa. Kaavamääräyksen mukaan muuntamon ja rakennusten välisen etäisyyden tulee olla vähintään kahdeksan metriä. Osoitetuista alueista kahdella sijaitsee olemassa oleva muuntamo.

Alueen suunnittelussa on tärkeä varautua siihen, että alueen tuleva tulosuunta voi olla myös suoraan tulevan ohikulkutien suunnasta. Tämä tulee ottaa huomioon esimerkiksi opastusta, huoltopihoja ja pysäköintialueita suunniteltaessa.

Asemakaavan muutoksella muodostuu seuraavat ohjeelliset tontit:

| Kortteli | Tontti | Merkintä | Pinta-ala (m ²) | Tehokkuus | Rakennusoikeus (k-m ²) |
|------------|--------|----------|-----------------------------|-----------|------------------------------------|
| 312 | 1 | KM-1 | 45 607 | 0.24 | 11 000 |
| 315 | 1 | TY | 4 493 | 0.35 | 1 573 |
| | 2 | TY | 8 941 | 0.35 | 3 129 |
| | 3 | TY | 7 554 | 0.35 | 2 644 |
| | 4 | KL-2 | 8 494 | 0.24 | 2 000 |
| 325 | 1 | TL | 2 933 | 0.30 | 880 |
| 326 | 1 | KM-2 | 21 579 | 0.19 | 4100 |
| | 2 | KTY-1 | 20 537 | 0.50 | 10 269 |
| | 3 | KTY-1 | 4 613 | 0.50 | 2 307 |
| | 4 | TY | 5 069 | 0.50 | 2 535 |
| | 5 | TY | 5 669 | 0.50 | 2 835 |
| | 6 | TY | 7 918 | 0.50 | 3 959 |
| | 7 | TY | 5 394 | 0.50 | 2 697 |

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan muutoshanke on lin kuntastrategian 2025 mukainen. Strategian mukaan kunnan eteläosaan valtatie 4 varrelle sijoittuvan Etelä-lilaakson alueelle rakentuu monipuolinen kaupan, teollisuuden ja logistiikan keskus. Pentinkankaan alueella on tärkeä rooli alueen kehittämisessä.

Yhdyskuntarakenteen, kaupan palveluverkon ja keskustan elävöittämisen näkökulmasta on tärkeää ohjata alueelle sijoittuvan kaupan laatua ja määrää. Tämä on varmistettu kaavamerkintöjen ja -määräysten avulla. Alueelle ei sallita laajassa mitassa keskustan kanssa kilpailevaa kauppaa. Alueelle ei sallita uutta päivittäistavarakauppaa.

Alueen kehittämisessä hyödynnetään pitkälti olemassa olevaa infrastruktuuria esimerkiksi erilaisten verkostojen osalta.

Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa ei ole kaikilta osin optimaalinen, sillä Pentinkangas ei sijoitu aivan lin kuntakeskustan ja suurimpien asuinalueiden välittömään läheisyyteen. Pentinkankaan alue sijoittuu taajama-alueen reunalle ja lähiasutuksen määrä on tällä hetkellä varsin pieni. Alle kolmen kilometrin etäisyydellä alueesta asuu noin 26 % lin kunnan asukkaista. Tulevaisuudessa asutus ja muut toiminnot laajenevat yleiskaavan mukaisesti vähitellen kohti Pentinkangasta, joten alueen sijainti on jatkossa yhdyskuntarakenteen kannalta parempi. Alue sijoittuu työmatkaliikenteen näkökulmasta tarkasteluna hyvin lin keskustan ja Oulun välille.

Yleiskaavassa linjattu lin ohikulkutie on toteutuessaan kunnan yhdyskuntarakenteeseen merkittävästi vaikuttava tekijä. Kaavamuutoksessa on jätetty mahdollisuus toteuttaa yhteys ohitustielle Pentinkankaalta myös tilanteessa, jossa lin eteläinen liittymä sijaitsisi Pentinkankaan kohdalla nykyistä yleiskaavassa osoitettua sijaintia pohjoisempaan. Tällöin kauppa-alue säilyisi houkuttelevana myös ohitustien rakentamisen jälkeen.

Pentinkankaan alueen kaupallinen kehittäminen tukee osaltaan seudun alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä lisäten Oulun pohjoispuolisten alueiden palvelutarjontaa. Nykytilanteessa Oulun keskustan lähialueen ulkopuolinen kauppa on painotunut Oulun eteläpuolelle.

5.2.2 Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus

Pentinkankaan alue varataan työpaikkatoiminnoille, teollisuudelle sekä tilaa vievälle erikoiskaupalle. Kaavamuutos tukee Pentinkankaan kehittymistä monipuolisena palveluiden alueena.

Muualla kuin keskustassa asioidaan etenkin erikoistavaliikkeissä, kuten elektroniikka-, rauta- tai sisustusliikkeissä. Keskusta-alueen ulkopuolelle soveltuvat toimialat, jotka eivät

kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja joiden sijoittaminen keskustaan on toiminnan luonteen ja ison tilatarpeen vuoksi vaikeaa.

Pentinkankaan alue tarjoaa hyvän sijaintipaikan paljon tilaa vaativan erikoiskaupan seudullisille yksiköille. Mikäli alueelle ei sallita laajassa mitassa uutta päivittäistavarakaupan ja ns. keskustahakuisen erikoiskaupan liikerakentamista, ei alueen toteuttaminen aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia lin nykyisten myymälöiden toimintaan eikä lin ydinkeskustan kaupallisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen (*lin kaupallinen selvitys*). Tämä on varmistettu kaavaratkaisussa kaavamääräysten avulla. Palveluiden saavutettavuuden kannalta on tärkeää, että keskeiset lähipalvelut sijaitsevat kuntakeskustassa lähellä asukkaita.

Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä keskustan läheisten asuinalueiden ja Pentinkankaan välillä on tärkeä kehittää, jotta alueen palvelut ja työpaikat ovat hyvin saavutettavissa myös muulla tavoin kuin henkilöautolla. Myös joukkoliikenteen palvelutarjontaa on tarpeen parantaa.

5.2.3 Vaikutukset liikenteeseen ja kestävästä liikkumisesta edistämiseen

Alueen kehittyminen kaupan alueena lisää osaltaan liikennettä alueelle kuntakeskustan ja Tikkasenharjun suunnista. Kaavamuutos lisää etenkin henkilöautoilun määrää. Toisaalta alueen kehittyvät palvelut voivat vähentää asiointitarvetta muualle seudulle, mikä vähentää osaltaan autoilun tarvetta.

lin alue- ja yhdyskuntarakenne huomioon ottaen etäisyys alueelle on valtaosalle kunnan asukkaista kohtuullinen.

Liikenneselvityksen mukaan asemakaavan muutoksen mukaisen maankäytön kasvun toteutuessa Vt4:n ja Sorosentien liittymään tarvitaan liikennevalot, jotta liittymän toimivuus voidaan turvata. Liikennevalot on otettu käyttöön vuonna 2019.

Kaavaratkaisussa on huomioitu lin jalankulun ja pyöräilyn verkkosuunnitelma. Alueelle on hyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet kuntakeskustan suunnasta, ja kaavamuutos lisää osaltaan näiden yhteyksien käyttöä. Etäisyyttä alueelle kuntakeskustan suunnasta pidentää kuitenkin hieman valtatie 4 alitse kulkevan alikulun sijainti. Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä on tärkeä kehittää jatkossa etenkin Tikkasenharjun suunnasta ja Lieksentien varressa.

Alueen tarkemmassa suunnittelussa on tärkeä kiinnittää erityistä huomiota alueen kävely- ja pyöräilyolosuhteiden kohentamiseen. Tähän ohjataan myös asemakaavamääräyksillä.

Kaavamuutos tukee osaltaan myös joukkoliikenteen kehittämistä, sillä suunnittelualue sijaitsee lin ja Oulun välisen joukkoliikennekäytävän varrella. Alueen sijainnin ja kaupan luonteen vuoksi valtaosa kävijöistä saapuu kuitenkin alueelle jatkossakin henkilöautolla. Alueen saavutettavuutta joukkoliikenteellä on syytä entisestään parantaa tulevaisuudessa.

Kaavamuutoksessa on huomioitu liikenneselvityksessä laaditut toimenpidesuosituksen.

Mikäli rakennemalleissa tarkastelu lin ohikulkutien eteläisen liittymän siirto Pentinkan-kaalle toteutuu, muodostuu suunnittelualueen sisäisestä liikennejärjestelmästä erilainen. Tällöin uuden Lieksentien jatkeen merkitys alueen pääväylänä korostuu, koska alueelle uuden ohikulkutien suunnasta kulkeva ja ohikulkutielle suuntautuva liikenne kulkee tien kautta. Tässä tilanteessa Sorosentien ja Lieksentien risteykseen tulee harkita esimerkiksi kiertoliittymän toteuttamista liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden varmistamiseksi.

5.2.4 Vaikutukset luontoarvoihin

Kaavamuutoksen luontoarvoihin kohdistuvat vaikutukset ovat kokonaisuudessaan vähäisiä. Muutokset verrattuna eivät ole merkittäviä verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Alueen on luonto jo nykyisellään suurelta osin ihmisen muokkaamaa. Alueelle osoitettu rakentaminen muuttaa toteutuessaan rakentamatonta metsäaluetta. Näiden alueiden kasvillisuus on kuitenkin tavanomaista hoidettua talousmetsää.

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon luontoselvityksen ja viitasammakkoselvityksen suositukset. Selvityksen mukaan kaivetuilla lammilla voi olla paikallisesti merkitystä viitasammakon lisäksi myös muille sammakkoeläimille ja linnustolle. Asemakaavan muutosalueelle sijoittuvan lammen alue on jätetty rakentamiselta vapaaksi ja osoitettu puistoksi. Lammen kaakkoisosaa on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena. Asemakaavaratkaisussa säilytetään viitasammakon kannalta tärkeä yhteys lammelta kaakon suuntaan. Lammen läheiselle alueelle on osoitettu ohjeellinen puistomuuntamolle varattu alueen osa, mutta merkintä ei sijaitse lammen välittömässä läheisyydessä. Lisäksi puistoon on osoitettu ohjeellinen polku. Polun sijaintia tarkistettiin vähäisessä määrin ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen viitasammakkoselvityksen valmistumisen myötä. Polku vietiin hieman etäämmälle lammen kaakkoisrannasta (lammen kaakkoispää on viitasammakon luonnonsuojelulain 49 § tarkoittama lisääntymis- ja levähdyspaikka). Myös Sorosentien varteen on osoitettu puistoaluetta. Korttelialueiden jatkosuunnittelussa on hyvä pyrkiä säilyttämään alueen olemassa olevaa puustoa.

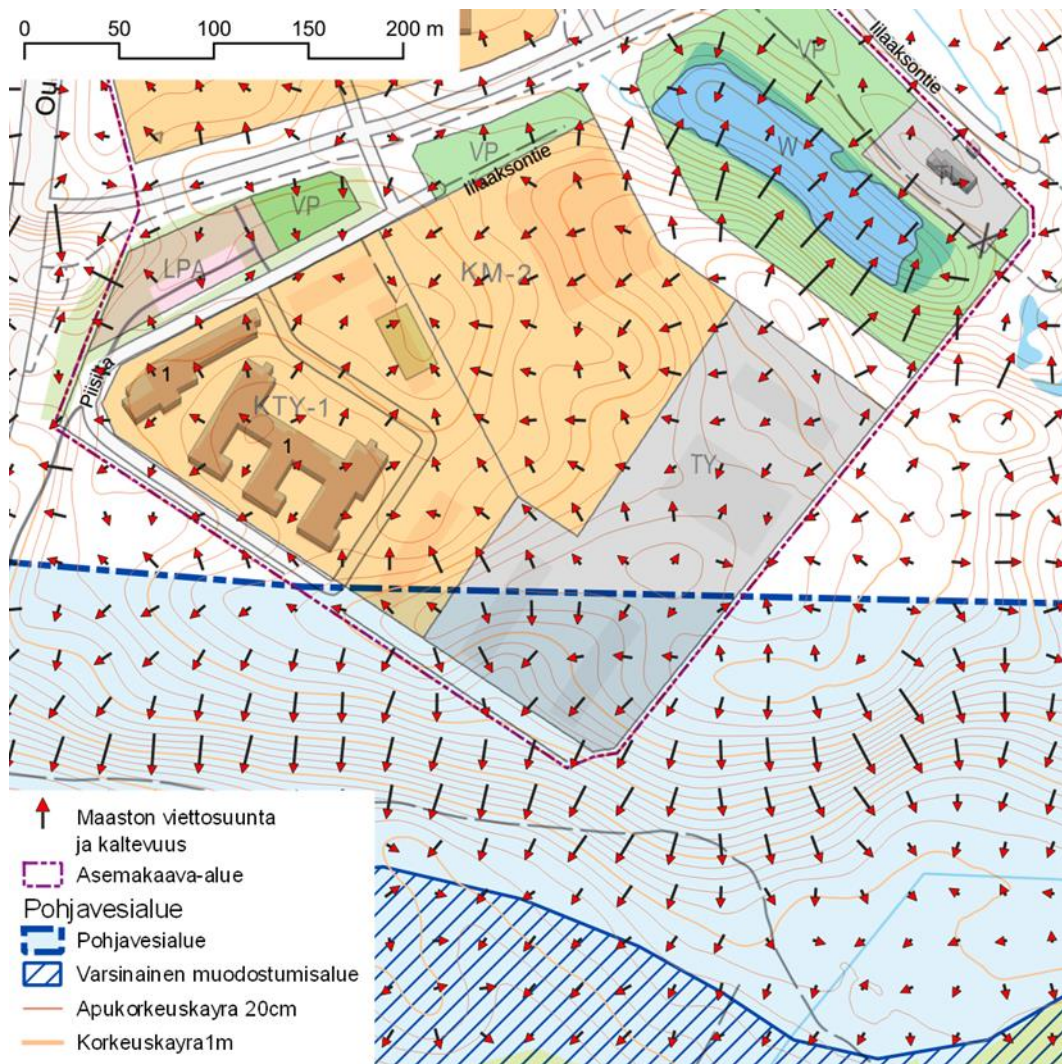
5.2.5 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Suunnittelualueen eteläosa sijoittuu pieneltä osin Ojakylän 2.luokan pohjavesialueelle. Asemakaavan muutosalue ei kuitenkaan sijoitu varsinaiselle muodostumisalueelle. Asemakaavassa on annettu myös pohjavesialueita koskeva määräys, mikä osaltaan turvaa pohjaveden laadun ja määrän säilymisen.

Voimassa olevaan kaavaan verrattuna alueen rakentamisen painopistettä on muutettu teollisuudesta enemmän kaupan toimintoihin ja palveluihin, mikä vähentää pohjaveteen kohdistuvia riskejä. Toisaalta kaupalliset toiminnot aiheuttavat enemmän liikennettä.

Merkittävimmät kaupalliset toiminnot pysäköintialueineen sijoittuvat kuitenkin pohjavesialueen ulkopuolelle. Myöskään merkittävimmät liikenneväylät eivät sijoitu pohjavesialueelle.

Alue kuuluu Liesojan vesistöalueeseen. Kuvassa 33 on esitetty maaston viettosuunnat, mikä kuvaa suuntaa antavasti sitä, mihin suuntiin alueen pintavedet virtaavat. Suunnitelualueen eteläreunalta vedet virtaavat pohjavesialueen suuntaan. Muualta asemakaavan muutosalueelta vedet virtaavat pääosin lännen tai pohjoisen suuntaan.



Kuva 33. Maaston viettosuunnat / pintavesien pääpiirteiset virtaussuunnat.

5.2.6 Ilmastovaikutukset

Alueen kehittäminen lisää yksityisautoilua verrattuna tilanteeseen, jossa uudet palvelut sijoittuisivat kuntakeskustaan ja lähemmäs asutusta. Toisaalta alueen palvelujen kehittyminen voi vähentää asiointitarvetta muualle seudulle. Alue sijoittuu joukkoliikennekäytävän varteen, mikä tukee osaltaan joukkoliikenteen kehittämistä. Yhdyskuntarakentamiseen kytkeytyvät ilmastovaikutukset on arvioitu tarkemmin aluetta koskevassa yleiskaavan muutoksessa.

Kaavaratkaisuissa on kiinnitetty erityistä huomiota alueen kävely- ja pyöräilyolosuhteiden kehittämiseen. Kaavassa on annettu muun muassa pyöräpysäköintiä koskeva kaavamääräys. Jalankulun ja pyöräilyn verkkosuunnitelman tavoitteet on huomioitu asemakaavassa.

Asemakaavan mahdollistama uusi rakentaminen lisää kasvihuonepäästöjä. Tässä mielessä olemassa alueen olemassa olevan rakennuskannan tehokas hyödyntäminen on perusteltua. Uuden rakentamisen aiheuttamien vaikutusten suuruus riippuu monelta osin rakennussuunnitteluvaiheesta tehtävistä ratkaisuista. Suuri merkitys on muun muassa rakennusten energiaratkaisuilla.

Asemakaavassa on varauduttu ilmastonmuutoksen vaikutuksiin muun muassa hulevesiä koskevalla määräyksellä. Alueelle jää kaavaratkaisun myötä myös puustoista aluetta ja puistoja, mikä parantaa sään ääri-ilmiöihin varautumista.

5.2.7 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan

Kaavamuuotos parantaa toteutuessaan alueen taajamakuva. Alueen luonne muuttuu nykyistä rakennetummaksi ja Pentinkankaan alue tiivistyy. Taajamakuva muuttuu etenkin Sorosentien varressa. Alueelle on jätetty myös puustoista aluetta, mikä tukee osaltaan viihtyisän ympäristön muodostumista.

Voimassaoleva asemakaava on toteutunut vain osittain. Verrattuna voimassaolevaan kaavaan verrattuna kaavamuuotos mahdollistaa paremmin ympäristön laadun kehittämisen, sillä näkyvimälle alueelle sijoittuu teollisuuden sijaan kaupan toimintoja ja toimitiloja. Pääosin Pentinkangas säilyy edelleen teollisuusalueena.

Keskustojen ulkopuolisten kaupan alueiden taajamakuvallisena ongelmana on usein laajat pysäköintialueet, liikennealueiden hallitseva asema sekä suurimittakaavaiset rakennukset. Jatkosuunnittelussa onkin tärkeä kiinnittää huomiota etenkin laadukkaaseen katu-ympäristön toteuttamiseen sekä pysäköintialueiden rajaamiseen, jäsentelyyn ja istutuksiin. Rakennusten osalta tulee pyrkiä välttämään liian pelkistettyjä muurimaisia seinäpintoja. Myös huoltotilojen suunnitteluun on tärkeä kiinnittää huomiota. Suuret ikkunapinta-alat, erilaiset viihtyisyyttä lisäävät katosratkaisut sekä rakennusten muotojen porrastaminen ovat alueella toivottavia. Laadukkaaseen toteutukseen on ohjattu asemakaavamääräysten avulla.

Jatkosuunnittelussa on tärkeä kiinnittää huomiota opastuksen ja mainonnan järjestämiseen alueella. Muun muassa erilaiset mainostornit ovat usein maisemaan merkittävästi vaikuttavia elementtejä. Alueen opastukselle olisi hyvä luoda yhtenäiset periaatteet.

Elävän taajamakuvan kannalta on tärkeää, että alueella on monipuolista toimintaa myös ohikulkutien rakentamisen jälkeen. Tämä on huomioitu osoittamalla alueelle vaihtelevia toimintoja ja mahdollistamalla riittävä joustavuus.

Alueella ei sijaitse arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä eikä muinaismuistoja tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita.

5.2.8 Vaikutukset virkistyskäyttöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä virkistyskäyttöön kohdistuvia vaikutuksia. Suunnittelualueella sijaitseva lampi lähiympäristöineen on osoitettu puistoalueena, mikä mahdollistaa osaltaan alueen ulkoilumahdollisuuksien kehittymisen. Esimerkiksi alueella pysähtyvät matkailijat voivat hyödyntää aluetta ulkoiluun.

Asemakaavan muutos ei voimaan tulleessaan suoraan estä alueella sijaitsevan tenniskentän nykyisen toiminnan jatkumista alueella. Tenniskentän kohdalle osoitettujen rakennusten sijainti on ohjeellinen. Alueen tonttien rakentuessa on kuitenkin mahdollista, että tenniskentälle tulee osoittaa uusi sijainti. Mahdollista uutta sijaintia tutkitaan omassa prosessissaan.

Suunnittelualueella lammen läheisyydessä (korttelissa 325) sijaitsee ampumaratatoimintaan liittyviä rakennuksia. Kaavamuutoksessa alue säilyy voimassa olevan kaavan mukaisesti työpaikka-alueen lähipalvelurakennusten korttelialueena (TL). Varsinainen ampumarata-alue ei sijoitu asemakaavan muutosalueelle.

5.2.9 Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteutuminen vaikuttaa kunnan talouteen myönteisesti alueelle sijoittuvien uusien yritysten myötä. Vaikutukset näkyvät lisääntyvinä työpaikkoina, verotuloina sekä tonttien vuokra-/myyntituloina.

Kaavan voimaantulon myötä kunnan tonttitarjonta laajenee ja tarjolle tulee houkuttelevia liiketontteja. Kaavan mahdollistamille tonteille on tärkeä saada kunnan alueelle uusia toimijoita. Kunnan talouden näkökulmasta on tärkeää, että myös kuntakeskusta säilyy elinvoimaisena.

Alueen katujen rakentamisesta aiheutuu kustannuksia. Alueen infrastruktuuri on kuitenkin osin jo rakennettu, joten kustannukset jäävät varsin maltillisiksi.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa joustavuuden ja erilaisten toimintojen sijoittumisen alueelle. Alueelle tehdyt infrastruktuuri-investoinnit eivät jää hyödyttömiksi, vaikka alueen luonne muuttuisikin lin ohikulkutien rakentamisen myötä. On kuitenkin mahdollista,

että kuntaan tehtävien yksityisten investointien painopiste siirtyy tällöin taajaman toiseen osaan.

5.3 Kaavan suhde keskeisiin tavoitteisiin ja suunnitelmiin

5.3.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaavamuutos tukee toimiviin yhdyskuntiin ja kestäväan liikkumiseen liittyviä tavoitteita muun muassa luomalla edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.

Yhdyskuntarakenteen eheyttämisen osalta kaavamuutoksella on myönteisiä ja kielteisiä vaikutuksia. Kaavamuutos mahdollistaa olemassa olevan infrastruktuurin paremman hyödyntämisen, mutta uusien kaupan toimintojen sijainti ei ole optimaalinen suhteessa taajaman asuinalueisiin. Tulevaisuudessa suhteellinen sijainti todennäköisesti paranee asutuksen laajetessa kohti Pentinkangasta. Logistiikan ja teollisuuden näkökulmasta sijainti yhdyskuntarakenteessa on hyvä.

Kaavaratkaisussa on varauduttu lisääntyviin sään ääri-ilmiöihin muun muassa hulevesiä koskevalla asemakaavamääräyksellä.

Asemakaavan muutoksella edistetään virkistysalueiden riittävyyteen liittyviä tavoitteita osoittamalla suunnittelualueella sijaitsevan lammen alue virkistysalueeksi.

5.3.2 Suhde kuntastrategiaan

Kaava mahdollistaa alueen kehittämisen kuntastrategiassa asetetun tavoitteen mukaisesti. Asemakaava tukee osaltaan myös elinkeinoelämän kehittämiseen liittyviä tavoitteita. Ympäristön laatuun liittyvät tavoitteet on huomioitu asemakaavamääräyksissä. Kuntakeskustan kehittämiseen liittyvät tavoitteet on huomioitu muun muassa kaupan laatu koskevissa määräyksissä.

5.3.3 Suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaavassa lihin on osoitettu 20 000 kerrosalaneliometriä uutta erikoiskaupan suuryksiköiden pinta-alaa (mitoitus 30 000 k-m², jo toteutunut 10 000 k-m²). Mitoitus on osoitettu yhteisenä kahdelle kohteelle (Pentinkangas ja Asemakylä). Asemakaavassa Pentinkankaalle on mahdollistettu uutta kaupan pinta-alaa enimmillään hieman yli 7000 k-m². Ratkaisu on maakuntakaavan mukainen. Kaavaratkaisun myötä alueesta muodostuu toiminnallisesti yhtenäinen kokonaisuus maakuntakaavan määräyksen mukaisesti.

Maakuntakaavan yleismääräyksissä edellytetään vähittäiskaupan suuryksiköiden yksityiskohtaisemmalta suunnittelulta muun muassa tasapainoisen palveluverkon kehittämisen, olemassa olevien keskustatoimintojen alueiden kaupallisten palveluiden, yhdyskuntara-

kenteen muun kehityksen sekä palveluiden hyvän saavutettavuuden huomiointia. Kaavaratkaisussa määräys on otettu huomioon muun muassa siten, ettei alueelle sallita uutta päivittäistavarakauppaa.

Kaavamuutos tukee osaltaan joukkoliikenteen kehittämiskäytävä -merkinnän määräyksen *yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda yhdyskuntarakenteelliset edellytykset joukkoliikenteen kehittämiseksi* mukaista kehittämistä mahdollistamalla palveluiden kehittämisen käytävän varteen.

5.3.4 Suhde yleiskaavaan

Kaavaratkaisu poikkeaa osin voimassa olevasta yleiskaavasta. Kaupallisten palvelujen aluetta on osoitettu yleiskaavassa osoitettua laajemmin.

Asemakaava on käynnissä olevan yleiskaavan muutoksen ehdotuksen mukainen. Kaavaratkaisussa on huomioitu luonnoksessa osoitettu alueen kaupan pinta-alan enimmäismäärä (17 000 k-m²). Asemakaavaratkaisun mahdollistama kaupan pinta-ala ylittää määrän vähäisesti, mikäli kaikki rakennusoikeus toteutuu kaupan neliömetreinä. Asemakaavassa on ollut tavoitteena mahdollistaa erilaiset toteutusratkaisut ja sekoittunut korttelirakenne.

Asemakaavassa on huomioitu yleiskaavan muutoksen luonnoksessa osoitetut liikenne- ja palveluratkaisut.

5.3.5 Suhde kaupalliseen selvitykseen

Selvityksen mukaan lin laskennallinen liiketilan lisätarve vuoteen 2040 mennessä on päivittäistavarakaupan osalta 2 400 k-m², muun erikoiskaupan osalta 8 500 k-m², tilaa vaativan kaupan osalta 3900 k-m² ja autokauppojen ja huoltamoiden osalta 3 400 k-m² (yhteensä 18 200 k-m²). Arvion laatimisen jälkeen Pentinkankaalle on toteutettu noin 800 k-m² suuruinen puutarhamyymälä.

Arvioon liittyy myös epävarmuuksia, sillä esimerkiksi ostovoiman kasvu ei välttämättä lisää liiketilan tarvetta, koska kaupat voivat myös tehostaa nykyisiä liiketilojaan. Toisaalta valtatie 4:n liikennevirrat tuovat osaltaan lin kaupaille lisää asiakkaita ja ulkopuolista ostovoimaa.

Kaavaratkaisussa alueelle on osoitettu uusia toteutumattomia kaupan tiloja alueelle yhteensä hieman yli 7 000 k-m². Osa tästä rakennusoikeudesta voi toteutua myös toimitilarakentamisena. Kaupallisen selvityksen suosituksen mukaisesti alueelle ei sallita merkittävästi uutta päivittäistavarakauppaa. Asemakaava sallii olemassa olevan kaupan vähäisen laajentamisen. Kaavaratkaisussa on huomioitu kaupallisessa selvityksessä esitetyt mitoitus- ja suositukset. Osa laskennallisesta liiketilatarpeesta ohjataan toteutumaan tulevan Asemakylän eritasoliittymän alueella ja kuntakeskustassa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavaan liittyvät kaavamääräykset. Kaavassa uudet rakennukset ja muiden toimintojen sijoittuminen on esitetty pääosin ohjeellisin kaavamerkinnoin. Alueen mahdollista toteutusta on havainnollistettu tässä selostuksessa olevissa havainnekuviissa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Katu- ja muiden yleisten alueiden rakentamiseen varaudutaan kunnan vuosibudjetoinnissa. Kaavamuutosalueen katujen suunnittelua ja rakentamista ei ole ohjelmoitu. Kiinteistöillä rakentaminen on mahdollista asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman. Rakentaminen toteutunee vaiheittain.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta vastaa, että kiinteistöt rakennetaan asemakaavan mukaisesti ja yhdyskuntapalvelut palvelut huolehtii asemakaava-alueiden katujen ja puistojen suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta.

Oulussa 3.3.2023

Jaakko Raunio, FM, YKS-666
Sweco Finland Oy

Ilkka Ranta, arkkitehti, SAFA, YKS-298
Sweco Finland Oy