

Pulkkilantien teollisuusalue

HAAPAVESI

KESKUSTAN ASEMAKAAVA-ALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Kaavaselostus, joka liittyy 1.2.2012 päivättyyn kaavakarttaan.



AIRIX Ympäristö
FMC GROUP

AIRIX Ympäristö Oy
Mäkelininkatu 17 A
90100 OULU
Puhelin 010 241 4600
Telefax 010 241 4601

www.airix.fi



HAAPAVEDEN KAUPUNKI

Vireilletulosta on ilmoitettu	20.10.2009
Hyväksytty kunnanhallituksessa	§
Hyväksytty kunnanvaltuustossa	§

Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.3 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Maanomistus.....	6
3.2 Suunnittelutilanne	7
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	7
Maakuntakaava	7
Yleiskaava	8
Asemakaava.....	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	8
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	8
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1 Osalliset	9
4.3.2 Vireilletulo.....	9
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	9
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	9
4.4 Asemakaavan tavoitteet	9
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	9
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	9
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja luonnosvaihe.....	9
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	9
4.5.2 Asemakaavaluonnos.....	10
4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	10
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
5.1 Kaavan rakenne.....	10
5.1.1 Mitoitus.....	11
5.1.2 Palvelut	11
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen.....	11
5.3 Lähtökohta-aineiston tavoitteiden toteutuminen	11
5.4 Aluevaraukset	12
5.4.1 Korttelialueet	12
5.4.2 Muut alueet	12
5.5 Kaavan vaikutukset.....	13
5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	13

5.5.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	13
5.5.3	Muut vaikutukset	13
	Sosiaaliset vaikutukset	13
	Taloudellisia vaikutuksia.....	13
	Liikenteellisiä vaikutuksia	13
	Yhdyskuntarakenne.....	13
5.6	Ympäristön häiriötekijät	14
5.7	Kaavamerkinnot ja -määräykset	14
5.8	Nimistö.....	14
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	14
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	14
6.3	Toteutuksen seuranta	14

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan laajennus sijaitsee Haapaveden kaupungin keskustaajaman pohjoisosassa. Alue rajautuu pohjoisessa ja lännessä metsäalueisiin sekä idässä ja etelässä oleviin teollisuusalueisiin. Maantiet nro 800 (Pulkkilantie) ja 18323 (Ollatie) jakavat alueen kolmeen osaan.



1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1.3 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Maaperätutkimus, Geobotnia Oy , 11.5.2000 .

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoitus käynnistyi vuonna 2009. Nykyisellä teollisuusalueella ei ole enää hyviä mahdollisuuksia uudelle tilaa vievälle teollisuudelle ja uuden teollisuusalueen asemakaavoitus päätettiin käynnistää. Suunnitteluun oli varauduttu jo voimassa olevassa yleiskaavassa ja kaupungin kaavoitusohjelmassa (2009) Osallistumis- ja arviointisuunnitelman asetettiin nähtäville 20.10. 2009. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 15.12.2011 – 17.1.2012. Kaavaluonnoksesta annettiin 6 lausuntoa ja yksi mielipide. Saadun palautteen ja käytyjen neuvottelujen perusteella kaavaan tehtiin muutoksia ja se päätettiin asettaa ehdotuksena virallisesti nähtäville (MRA 43§) 9.2.2012- 9.3.2012.

2.2 Asemakaava

Asemakaava jakaantuu karkeasti kolmeen osaan. Ollantien varressa on jo voimassaolevan kaavan mukaista teollisuusrakentamista. Lounaiskulmassa on vanhan kaavan liikerakennuskortteleista muokattu hieman suurempi liikerakennusten kortteli. Risteysalueen pohjoispuolelle on entisen suojaviheralueen tilalle suunniteltu myös liikerakennusten alue. Vanhan kaato- paikan alueella on viheralue, jossa on talvella pieni laskettelurinne.

Pulkkilantien eteläpuolella on varattu aluetta tavalliselle teollisuudelle ja teollisuudelle jolle ympäristö asettaa erityisvaatimuksia.

Yleisen tien pohjoispuolella on laajempi alue, jossa on sekä perinteisempää teollisuutta, että ympäristön kannalta kevyempää teollisuutta.. Jouhtenenmäen alue on säilytetty viheralueena.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteutus voidaan käynnistää heti kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta. Ollatien varren teollisuusalueella on muutamalla yrityksellä toimitiloja. Rakentamattomat alueet ovat havupuuvaltaista metsää, joka vaihtelee kuivasta kallioisesta kankaasta suopainanteisiin. Suunnittelualueen lounaiskulmassa on vanhan kaatopaikan etelärinteessä talvisin ”hiihtomaa”

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonympäristö on pääosin eri ikäistä talousmetsää. Puusto on enimmäkseen havupuuvaltaista. Kuivan kallioiden kankaan välissä on kosteita suopainanteita. Länsiosassa on myös tuoreempaa havupuuvaltaista metsää. Maisemarakenteeltaan alue on pääosin ylänköaluetta, jossa selkeimmin erottuva kohta on kalliainen Jouhtenenmäki. Alue jakautuu karkeasti kahteen ”vaara-alueeseen” joista toinen on Jouhtenenmäki ja Pulkkilantien eteläpuoli ja toinen Ollatien varsi. Välissä on laaksopainanne, joka on osin entistä peltoa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella on muutama teollisuusrakennuksia ja yksi omakotitalo.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on muutamaa yksityistä kaavatonttia lukuun ottamatta pääosin Haapaveden kaupungin omistuksessa.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavahanke on Haapaveden kaupungin kaavoitusohjelman mukainen, joka on hyväksytty Haapaveden kaupunginvaltuustossa 4.5.2009.

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Kaavoituksessa huomioidaan valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet, erityisesti tavoitteet eheytyvästä yhdyskuntarakenteesta ja elinympäristön laadusta sekä kulttuuri- ja luonnonperinnöstä

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue on osittain taajamatoimintojen aluetta. Lisäksi alue kuuluu Pyhäjokilaakso- merkinnän (mk-5) alueeseen.



Maakuntakaavamääräykset:

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

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

Suunnittelumääräykset:

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

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

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

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

mk-5

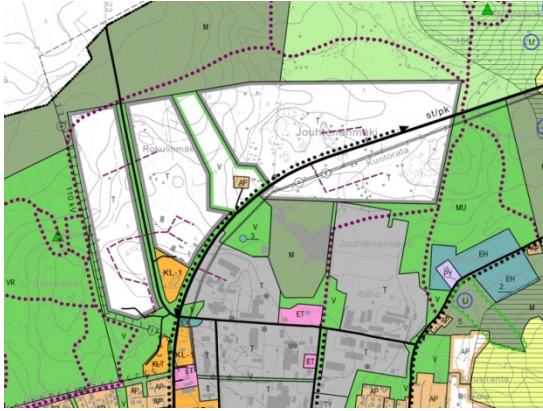
Pyhäjokilaakso

Suunnittelumääräykset:

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

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 21.3.2011 hyväksytty keskustaajaman yleiskaava. Yleiskaavassa alue on osoitettu teollisuusalueeksi, viheralueeksi, toimitilarakentamiselle ja liikerakennusten alueeksi, jossa ei voi olla laajamittaista päivittäistavaran kauppaa. Yleiskaavassa alueella on myös asuinpienalojen alue. Maankäyttö ratkaistaan asemakaavoituksella.



Asemakaava

Kaupungin muutosalueella on asemakaavassa pääosin teollisuutta, liikerakentamista, suojaviheraluetta, puistoa ja maa- ja metsätalousaluetta. Muu osa suunnittelualueesta on asemakaavan laajennusta.

Yleiskaava

Van muutosalueella on asemakaavassa



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tavoitteena on laajentaa olevaa Pulkkilantien varren teollisuusaluetta pohjoiseen ja luoteeseen sekä muuttaa asemakaava kortteleissa 516-525 ja niihin liittyvillä EV- ja VL -alueilla. Nykyisellä teollisuusalueella ei ole enää hyviä mahdollisuuksia uudelle tilaa vievälle teollisuudelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavahanke on Haapaveden kaupungin kaavoitusohjelman mukainen, joka on hyväksytty Haapaveden kaupunginvaltuustossa 4.5.2009.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman on asetettu nähtäville 20.10.2009.
- Asemakaava oli luonnoksena nähtävillä 15.12.2011 – 17.1.2012.

4.3.1 Osalliset

- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Museovirasto argeologisen kulttuuriympäristön osalta
- Pohjois-Pohjanmaan museo rakennetun ympäristön osalta
- LNI Verkko Oy
- Pohjanmaan Puhelin Oy
- Maanomistajat
- Lähialueiden asukkaat
- Kaupungin hallinto
- Haapavesi-Seura ry
- Yrittäjät

4.3.2 Vireilletulo

- Vireilletulosta on ilmoitettu 20.10.2009

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyötä on käsitelty viranomaisneuvotteluissa ja työpalavereissa.:

- 16.12.2009
- 8.9.2010
- 21.10.2011
- 30.1.2012

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on luoda Haapaveden keskustaajaman pohjoispuolelle uusi etenkin tilaa vievälle teollisuudelle mahdollisuuksia antava toimiva ja ympäristön erityispiirteet huomioiva teollisuusalue.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueella on olevaa liikuntatoimintaan liittyviä reittejä ja alueita joiden jatkuvuus tulee huomioida joko säilyttämällä tai niiden sijaintia muuttamalla. Alue on maisemallisesti näkyvällä paikalla, joten ympäristökuvaan tulee kiinnittää huomiota.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Teollisuus, joka vaatii osin suojaamatonta pihavarastointia ja/tai toiminta on pääasiassa ulkona, tulisi sijoittaa etäämmälle pääväylistä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja luonnosvaihe

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavaprosessin aikana käytiin läpi useita vaihtoehtoja kaavan rakenteesta. Pääperiaatteiltaan ratkaisut olivat kuitenkin saman tyyppisiä: Ollantien varsi oli varattu pienimuotoisemmalle teollisuudelle ja Pulkkilantien varteen oli sijoitettu raskaampaa ja/tai tilaa vievempää teollisuutta. Jouhtenenmäen lakialue oli jätetty kaikissa vaihtoehdoissa viheralueeksi.

Yleisntien liittymien suhteen vaihtoehdot Pulkkilantien pohjoispuolella vaihtelivat yhdestä kahteen liittymää.

Useampien tavoitekeskusteluiden jälkeen päädyttiin vaihtoehtoon, jossa Pulkkilantien pohjoispuolella on kaksi liittymää maantieltä.

4.5.2 Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä versiona, jossa Pulkkilantieltä oli kaksi ajoneuvoliittymää pohjoispuoliselle alueelle. Lisäksi jätteenkäsittelyalue oli sijoitettu myös pohjoispuolelle Pulkkilantietä. Kaavasta saadun palautteen ja käytyjen neuvottelujen perusteella luovuttiin kahdesta liittymästä ja pohjoispuolen liittymää siirrettiin lähemmäs kaava-alueen itälaitaa. Eteläpuolinen liittymää siirrettiin puolestaan lähemmäs taajamaa. Jätteenkäsittelyalue sijoitetaan kaava-alueen länsilaidalle. Lisäksi kaavaan merkitään varaus teleliikennemastolle.

4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Maankäyttötoimikunta on käsitellyt hanketta seuraavasti:

- 13.10.2009
- 21.1.2010
- 18.8.2010
- 7.10.2010
- 9.12.2010
- 28.1.2010
- 21.9.2011
- 9.11.2011
- 24.1.2012
- 1.2.2012

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava jakaantuu karkeasti kolmeen osaan. Ollantien varressa on jo voimassaolevan kaavan mukaista teollisuusrakentamista. Lounaiskulmassa on vanhan kaavan liikerakennuskortteleista muokattu hieman suurempi liikerakennusten kortteli. Risteysalueen pohjoispuolelle on entisen suojaviheralueen tilalle suunniteltu myös liikerakennusten alue. Vanhan kaato- paikan alueella on viheralue, jossa on talvella pieni laskettelurinne.

Ollatien itä- ja länsipuolen teollisuuskorttelit sijoittuvat karkeasti kahden katuyhteyden varsille. Katuympäristön yleisilmeen säilyttämiseksi viihtyisämpänä on keskeisimmälle osalle merkitty tien varteen viheralueet. Lähempänä Ollatietä on teollisuutta, jolle ympäristö asettaa erityisvaatimuksia ja hieman etäämpänä perinteisempää teollisuutta. Ollatien itäpuolella on pienempiä tontteja ja länsilaidalla on isompia tontteja joista yksi on varattu jätteenkäsittely- alueeksi (kierrätystoiminta)

Pulkkilantien eteläpuolella on varattu aluetta tavalliselle teollisuudelle ja teollisuudelle jolle ympäristö asettaa erityisvaatimuksia.

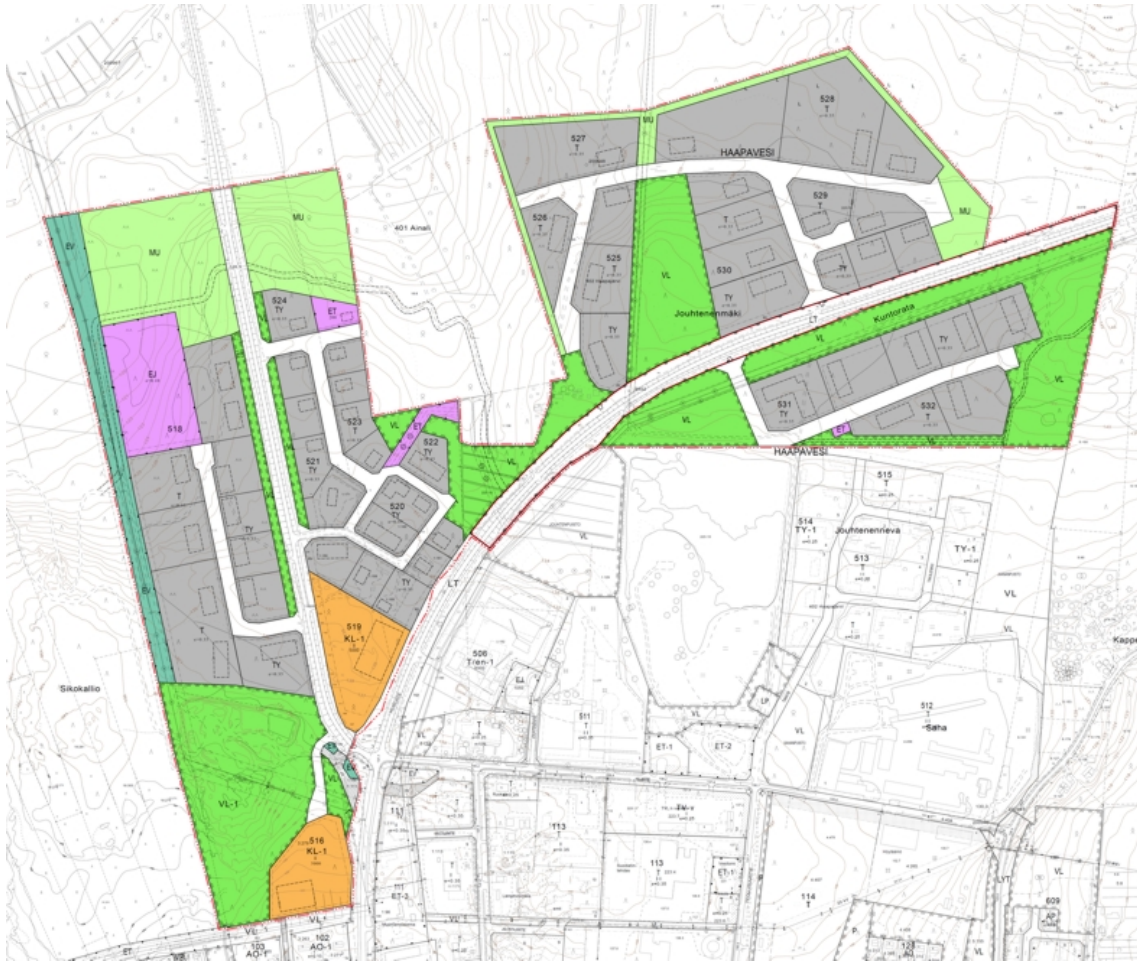
Yleisen tien pohjoispuolella on laajempi alue, jossa on sekä perinteisempää teollisuutta, että ympäristön kannalta kevyempää teollisuutta.. Jouhtenenmäen alue on säilytetty viheralueena.

Läpiajon mahdollistavia katuja on käytetty etenkin alueilla jossa maasto on muodoiltaan haastavampaa. Katuliittymiä päätieltä Pulkkilantien pohjois- ja eteläpuolille on yksi molemmilla puolilla. Liittymät eivät ole vastakkain, keskinäinen etäisyys päätien suunnassa on vähintään 150 metriä.

Liikerakentamista alueelle on osoitettu kaava-alueen eteläosalle. Ollatien, Pulkkilantie ja Allastien risteysalueen tuntumassa on kaksi liikerakentamiselle varattua aluetta joille voi sijoittaa tilaa vievää kauppaa, mutta ei vähittäistavaran suuryksikköä. Aluevaraukset ovat yleiskaavan mukaisia.

Alueella on nykyisiä hiihtoreittejä, joita joudutaan hieman muutamaaan etenkin kaava-alueen itäosassa ja etelälaidalla.

Kunnallisteknisiä verkostoja varten on korttelien 522 ja 523 väliin lisätty yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alue.



5.1.1 Mitoitus

Kaava tonttien koko vaihtelee Ollatien alueella olevista n. 3000 m² tonteista noin. 25 000 m² (2.5 ha) tontteihin Pulkkilantien pohjoispuolella.

Rakennusoikeutta on liikerakentamisen osalta 5000 m²/tontti ja teollisuuden osalta rakennusoikeutta on 35 % tontin pinta-alasta eli noin 1000 – 8800 m² tontin koosta riippuen.

5.1.2 Palvelut

Alueella on liikuntapalveluja ns. Lumimaan alueella ja kaava mahdollistaa liikerakentamisen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Kaavassa on pyritty säilyttämään tärkeimmät viheralueet ja ulkoilureitit. Katuympäristön viihtyvyyttä on pyritty turvaamaan Ollatien varren viheralueilla. Pulkkilantien pohjoispuolella on maantienvarren korttelien eteläosaan merkitty suojaviheralue ja raskaampi teollisuus on sijoitettu etäämmälle tiestä. Rakentamisen tyyli tulee on korkeatasoista ja kortteleittain yhteneväistä.

5.3 Lähtökohta-aineiston tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutos ja laajennus ei ole ristiriidassa maakuntakaavan eikä valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden kanssa.

Kaavaprosessi noudattaa voimassaolevan yleiskaavan aluevarauksia ja tavoitteita.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

KL-1

II

5000

Liikerakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksikön.

Alueelle ei voi sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä.

Pääasiassa tilaa vievää kauppaa varten varatut korttelialueet kaava-alueen etelälounaisosaan. Rakennusoikeutta on 5000 m² /tontti ja suurin sallittu kerroskorkeus on kaksi.

TY

e=0.35

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Pääasiassa näkyvimmillä paikoilla sijaitsevat teollisuutta varten varatut korttelialueet. Ympäristön kannalta toiminnan laatu tulee olla sellaista, että alueen yleisilme säilyy edustavana.

T

e=0.35

Teollisuusrakennusten korttelialue.

Teollisuusalueet etäämpänä pääteistä tai muuten näkymiltään suojaisemmilla paikoilla.

EJ

e=0.35

Jätteenkäsittelyalue

Jätteenkäsittelyalue, joka on pääosin tarkoitettu kierrätystoimintaa varten.

ET

200

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

5.4.2 Muut alueet

VL

Lähivirkistysalue

Keskeisimmät alueet joilla on merkitystä maiseman ja lähivirkistyksen kannalta.

VL-1

Lähivirkistysalue

Ns. Lumimaan alue. Alueella voi olla talviurheiluun liittyviä rakennuksia tai rakennelmia.

MU

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Kaava-alueen itä- ja pohjoislaidoilla olevat metsäalueet, joissa on olevia hiihto- ja ulkoilureittejä.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Alueella on yksi omakotitalon tontti, mutta se jää viheralueelle. Muut olevat rakennukset ovat kaavan mukaisilla tonteilla/korttelialueilla.

Kaavan toteutuessa alueen yleisilme muuttuu metsäisestä rakennetuksi. Tilavaikutelmaltaan alue tulee olemaan väljä, koska tontit ovat osin kohtalaisen suuria ja katualueet leveitä.

5.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan toteutuessa nykyisin metsäinen alue muuttuu rakennetuksi. Muutos on varsin voimakas, mutta merkittäviä luontoarvoja ei menetetä. Osa pienialaisista kallioalueista on rakennettavilla alueilla, mutta kaava-alueen korkein kohta, Jouhtenenmäki, säilyy virkistysalueena. Muut vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat tulevasta toiminnasta johtuvia. Teollisen toiminnan luonteesta riippuen toiminta voi aiheuttaa lähiympäristöön melu- tai pöly- tms. haittoja. Haittoja voidaan ehkäistä mm. rakennusluvituksen yhteydessä sekä ympäristöviranomaisten seurannan avulla. Raskaimman teollisuuden alueet sijaitsevat etäällä esim. asutuksesta, joten suoranaiset haitat jäänevät vähäisiksi. Lisäksi kaavan toteutuksella voi olla rakentamisen aikaisia vaikutuksia (melu, pöly, liikenne) sekä välillisiä vaikutuksia esim. lisääntyvän liikenteen takia.

5.5.3 Muut vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset

Alueella on nykyisiä virkistysreittejä, joiden linjauksia joudutaan muuttamaan. Muuttuvat reitit, sekä muutokset nykyisin metsäisessä maisemassa saattavat olla joillekin ympäristön yleisilmeen kannalta huonontava asia.

Taloudellisia vaikutuksia

Uudet teollisuusalueet lisäävät kaupungin tonttitarjontaa ja mahdollistavat uusien yritysten sijoittumisen alueelle ja sitä kautta uusien työpaikkojen syntyminen on mahdollista. Lisäksi alueelle voi siirtyä nykyisiä yrittäjiä alueilta, jotka eivät ympäristön kannalta enää sovellu teolliseen toimintaan tai alueen luonne on muuttunut.

Kaavan toteutuksesta syntyy kustannuksia kaupungille kunnallistekniikan ja katurakentamisen yhteydessä. Alueen rakennettavuus on joissain paikoin haastavaa maaperän takia. Osa alueesta on kallioista ja osa pehmeikköä. Kaupungilla on kuitenkin mahdollisuus saada osa investoinneista takaisin tonttien myynnin yhteydessä ja lisääntyvien verotulojen kautta.

Liikenteellisiä vaikutuksia

Teollisuusrakentamisen ja varsinkin liikerakentamisen toteutuminen myötä Pulkkilantien ja Ollatien risteysalueen liikenteellinen toimivuus saattaa muuttua.

Yhdyskuntarakenne

Teollisuusrakentaminen alueelle ei aiheuta ongelmia yhdyskuntarakenteen kannalta. Alueelle on kuitenkin mahdollista sijoittaa liikerakentamista. Toiminta on kuitenkin varattu ensisijaisesti tilaa vievää erikoistavara kauppaa varten. Ko. kaupan yksiköille on tarvetta Haapavedelle, joten ne monipuolistaisivat alueen palvelutarjontaa. Päivittäistavaran osalta alueelle ei voi muodostua yksikköä, jolla olisi merkitystä tai ei ehkä edes realistisia mahdollisuuksia toimia. Erikoistavara kaupan osalta suuryksikköä pienempi yksikkö on mahdollinen, mutta sijaintinsa puolesta se ei ole yhdyskuntarakenteen kannalta ongelma. Asiointi erikoistavara kaupan liikkeissä ei ole jokapäiväistä. Todennäköisempää on, että vähittäiskaupan osalta toiminta olisi varsinaista liiketoimintaa tukevaa esim. huonekaluliikkeen yhteydessä oleva sisustavara myymälä/osasto. Alueen etäisyys keskustajamasta on toiminnan luonteen huomioiden varsin lyhyt.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Alueen toiminta saattaa aiheuttaa melu- tai pölyhaittoja lähiympäristössä, mutta alue on varsin etäällä häiriötyivistä alueista (asuinalueet). Pulkkilantien liikenne aiheuttaa melu lähiympäristöön.

5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

1. Rakentamisen tapa Pulkkilantien ja Ollatien varsilla tulee olla korkeatasoista ja kortteleittain tyyllisesti yhteneväistä.
2. TY-kortteleissa tulisi käyttää katettua ulkovarastointia ja varastopihat voidaan aidata näkösuoja-aidalla.

5.8 Nimistö

Alueen olevat kadunnimet säilyvät. Uusista tehdään päätökset ennen kaavan hyväksymistä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteutus voidaan käynnistää heti kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaupungin rakennusvalvonta, ympäristöviranomaiset yms. tarpeelliset tahot valvovat alueen toteutusta rakennus- yms. luvituksen yhteydessä.

LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake

Oulussa 6.2.2012

Tapio Tuuttila
DI

Mikko Korhonen
Kaavasuunnittelija
tekn. kand./arkkitehtuuri