

PYHÄJOEN KUNTA

Ollinmäen liikekorttelin asemakaava ja asemakaavan muutos – Luonnos 10.6.2019
LAUSUNNOT JA MIELIPITEET VASTINEINEEN 17.6 – 16.8.2019 NÄHTÄVILLÄ OLLEES-
TA LUONNOKSESTA
11.11.2019

LAUSUNNOT

1. POHJOIS-POHJANMAAN ELY-KESKUS, 21.8.2019

POPELY/1033/2016

Pyhäjoen kunnanhallitus on asettanut Ollinmäen liikekorttelin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen aineistot nähtäville ja pyytänyt niistä mm. ELY-keskuksen lausuntoa. Kaavan suunnittelualueeseen sisältyy aiemmin myös erillisenä kaavahankkeena käsitelty valtatie 8:n risteysaluetta koskeva kaavahanke, josta ELY-keskus on antanut lausunnon 30.9.2016 (POPELY/1652/2016). Vierekkäisten kaavahankkeiden yhdistäminen nyt laadittavaan kaava-alueeseen vastaa ELY-keskuksenkin näkemystä tarkoituksenmukaisesta suunnittelukokonaisuudesta. Hankkeen keskeisenä tavoitteena on osoittaa aluevarauksia kaupallisen liiketoiminnan käyttöön Ollinmäellä. Kaavamuutoksen tarkoituksena on lisäksi mahdollistaa valtatie 8:n Ollinmäen eteläistä risteysaluetta koskevat liikennejärjestelyt, joilla pyritään ajoneuvoliikenteen turvallisuuden ja sujuvuuden sekä kevyen liikenteen turvallisuuden parantamiseen lisääntyvän maankäytön tilanteessa.

Kaavahankkeen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty 26.4.2016. Kaavasta on lisäksi järjestetty työneuvottelut 5.10.2016 sekä 17.10.2018.

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO:

Kaavamuutoksen oleellimmat tavoitteet liittyvät kaupan palveluiden mahdollistamiseen sekä liikenteellisiin muutostarpeisiin, jotka muodostavat myös kaavahankkeen keskeiset vaikutukset. Myös ELY-keskuksen lausunnossa korostuvat näihin asioihin liittyvät näkökohdat. Kaupallisessa palveluverkossa ja liikennejärjestelyjä koskevissa muutoksissa vaikutukset ovat usein pitkäaikaisia ja ulottuvat kaavamuutosta laajemmalle alueelle, mikä korostaa huolellisen vaikutusten arvioinnin tärkeyttä jo ennakolta kaavaa laadittaessa.

Kaupalliset palvelut:

Suunnittelutilanne ja vähittäiskauppaa koskeva sääntely

Kaavaselostuksessa tuodaan esille alueen voimassa oleva suunnittelutilanne. Alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1., 2. ja 3. vaihemaakuntakaavat sekä Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava. Maakuntakaavassa suunnittelualue sisältyy Pyhäjoen kuntakeskuksen taajama- toimintojen alueeseen ja kaavoissa on osoitettu vt8 valtatie.

Kaava-alue sisältyy kahden eri yleiskaavan, Ollinmäen teollisuusalueen ja Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan alueelle. Yleiskaavat huomioivat keskeiset liikenneverkon ratkaisut. Lahnaojantien vanha linjaus on osoitettu museotie-kaavamerkinnällä. Asemakaavassa esitetty kaupallisten palvelujen alue sisältyy Pyhäjoen keskustan osayleiskaavassa osoitetulle KM-aluevarauksen alueelle. Osayleiskaavan kaavamerkinnän mukaan: *Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa vähittäiskaupan yksikköjä, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on enintään 2000 k-m² sekä tilaa vievän vähittäiskaupan suuryksikköjä*

Lainsäätäjä on katsonut kaupallisten palveluiden ohjaamisen erityisin säännöksin tarpeelliseksi palveluista johtuvien vaikutusten vuoksi. Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset on sisällytetty maankäyttö ja rakennuslain (MRL, 132/1999) 9a lukuun vuonna 2011 MRL:n muutoksella (319/2011). Kaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksessa korostuu yleispiirteisten kaavojen ohjaava rooli. Erityisten säännösten lisäksi kauppapalveluiden kaavoitusta koskevat

luonnollisesti myös muut kaavoitusta ohjaavat normit, kuten esimerkiksi eri kaavatasojen sisältövaatimukset ja oikeusvaikutukset sekä selvitysvelvollisuudet.

Vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä on muutettu viimeksi 1.5.2017 voimaan tulleella lain muutoksella (230/2017). Lain muutoksessa mm. vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja nostettiin 2 000 kerrosneliömetristä 4 000 kerrosneliometriin, luovuttiin velvoitteesta ottaa huomioon kaupan laatu sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle. Kuitenkin vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on edelleen keskusta-alue. Suuryksikkö voitaisiin kuitenkin sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon. Lisäksi vähittäiskauppaa koskeva täsmennetty valtuus antaa asemakaavoissa kaupan laatuun ja kokoon liittyviä asemakaavamääräyksiä (aiemmin voimassa ollut MRL 71 e §) kumottiin. Samalla todettakoon, että v. 2011 laaditun MRL 71 a §:ssä määritellyn vähittäiskaupan suuryksikköä koskevaa rajaa on sovellettu paljon tilaa vaativassa kaupassa siirtymäsäännöksen vuoksi vasta 1.4.2017 lähtien. Alueen asemakaavoitusta ohjaavat yleiskaavat on laadittu ennen vuotta 2017, joten niissä ei ole voitu huomioida edellä mainittuja MRL:ssä tapahtuneita muutoksia. Sen sijaan MRL:n muutokset on huomioitu kesällä 2018 hyväksytyssä ja voimassa olevassa Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavaa laadittaessa.

Kaavaluonnoksen kaupalliset palvelut sekä selvitykset

Asemakaavan luonnoksessa on osoitettu suunnittelualueelle kaupallisia palveluja KM-1 -korttelialueelle enintään 5000 kerrosneliometriä. KM-1- kaavamerkinnän selitys on: *Liikerkennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan / elintarvikkeiden myymälätiloja enintään 1200 k-m2.*

Laadittavan asemakaavan yhteydessä on laadittu kaupallisten vaikutusten arviointi (Ramboll Finland Oy, 25.8.2016). Raportti on esitetty kaavaselostuksen liitteeksi, mutta se ei ole sisällytynyt lausuntoaineistoon. Arviointiraportti on tarpeen liittää kaavaehdotusvaiheessa nähtävillä olevaan aineistoon, jotta osallisilla on mahdollisuus lausua myös kaavan taustana olevasta keskeisestä selvityksestä. Selvitys on kuitenkin ollut ELY-keskuksen käytössä hankkeesta käytyjen aiempien neuvottelujen perusteella ja ELY-keskus on voinut ottaa kantaa selvitykseen jo luonnosvaiheessa.

Arviointiraportissa tarkastellaan uuden kauppapaikan vaikutuksia sekä Pyhäjoen kunnan sisäiseen, että myös vaikutusalueen muiden kuntien kauppalpalveluihin. Raportissa on tarkasteltu väestön ja ostovoiman kehittymistä vuoteen 2030 mennessä. Vaikka selvitystä laadittaessa ei ole ollut tiedossa vuonna 2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain kaupan sääntelyä koskevan muutoksen lopullinen sisältö, on selvityksessä kuitenkin pystytty ennakoimaan tätä selvityksen laatimishetkellä vireillä olevan valmistelun mukaisesti. Maakuntakaavatilanteen osalta selvityksessä ei ole voitu huomioida 3. vaihemaakuntakaavaratkaisua.

Vaikutusten arviointiraportin yhteenvedona todetaan, että hankkeella ei arvioida olevan erityisen haitallisia vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Hankkeen ei ole todettu myöskään olevan ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan sijaintia koskevien ta-voitteiden kanssa. Selvityksessä arvioidaan Pyhäjoelta suuntautuvan ostovoiman siirtymää muualle, johon kaupallisten palveluiden parantamisella todetaan olevan myönteistä vaikutusta. Hankkeella ei arvioida olevan erityistä vaikutusta naapurikuntien (Raahe, Merijärvi ja Kalajoki) eikä Ylivieskan seutukuntaan kuuluvien lähikuntien kaupallisten palveluiden toimintaedellytyksiin. Pyhäjoella Ollinmäen kaupallisella kehittämisellä on positiivinen vaikutus nykyiseen päivittäistavarakaupan kokonaistarjontaan, mutta se muuttaa nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiä. Arviointiraportin mukaan kyseessä on merkittävä lisäys kunnan päivittäistavarakaupan kerrosalaan ja nykyisten myymälöiden saattaa olla vaikeaa vastata hankkeen tuomaan kilpailuun. Edelleen todetaan Huffin asiointitodennäköisyysmallilla arvioituna Pyhäjoen kunnan asukkaiden ostovoiman riittävän kattamaan Ollinmäen hankkeen tuoman pinta-alaläisyyksen, mutta Pyhäjoen nykyisten myymälöiden myynnin mahdollisesti vähenevän.

ELY-keskuksen näkemys kaupallisista palveluista

Vaikka tietyiltä osin suunnittelutilanne on muuttunut kaupallisten vaikutusten arviointiraportin jälkeen, ELY-keskuksen näkemyksen mukaan raportti antaa riittävät tiedot asemakaavahankkeen kaupallisten vaikutusten arvioinnille. Kaavaselostukseen on kuitenkin tarpeen liittää lyhyt kuvaus kaupan ohjauksessa kaavahankkeen aikana tapahtuneista muutoksista. Kaavaratkaisun mukainen maankäyttö muodostaa MRL 71 a §:ssä tarkoitetun vähittäiskaupan suuryksikön ja sijoittuu maakuntakaavassa ja yleiskaavassa osoitettujen keskusta-alueiden ulkopuolelle. Kaavaa laadittaessa on siten otettava huomioon 3. vaihemaakuntakaavassa annettu määräys, jonka mukaan mm. Pyhäjoen alueella yli 4000 k-m²:n vähittäiskauppa on merkitykseltään seudullinen, ellei selvityksin osoiteta, että alarajan ylittävä yksikkö on paikallinen. Kaavaselostukseen on tarpeen liittää tätä koskeva arviointi.

Mikäli hanke arvioidaan sellaiseksi, jolla ei ole seudullisia vaikutuksia, on kunnan hyvä arvioida tehtävä ratkaisu huolellisesti myös kunnan sisäisen kehittämisen näkökulmasta. Kaupallisten palveluiden sijoittumisella voi olla muuhun taajamarakenteeseen pitkäaikaisia vaikutuksia. Merkittävien kaupallisten palveluiden kehittäminen Ollinmäkeen edellyttää sujuvan ja turvallisen kevyen liikenteen yhteyden kehittämistä keskustan suuntaan myös Lahnaojantien kautta, kuten ELY-keskus on aiemmin kaavaa koskevissa neuvotteluissa esittänyt.

Kaavaluonnoksessa esitetyssä KM-1- merkinnässä on annettu rajoituksia kaupan laadun perusteella. ELY-keskus toteaa, että 1.5.2017 voimaan tulleella lainmuutoksella kumottiin edellä lausunnossa todetulla tavalla erityinen valtuus kaupan laatua koskevien kaavamääräysten antamisesta. Ympäristöministeriö julkaisi internet-sivuillaan (www.ym.fi/mrlmuutokset) lainmuutoksen yhteydessä näkemyksiään muutosten tulkinnasta erilaisissa tilanteissa. Lainmuutoksen tavoitteena oli, että kaupan laatua koskevia määräyksiä ei enää käytetä. Laki ei kuitenkaan sisällä nimenomaista kieltä kaupan laatua koskevien määräysten antamiselle. Ympäristöministeriön näkemyksen mukaan voi jatkossakin tulla tilanteita, joissa kaavan sisältövaatimusten täyttyminen voisi edellyttää kaupan laatua koskevien kaavamääräysten antamista. ELY-keskus toteaa, että perusteena tällaiselle määräykselle voisivat tulla kyseeseen esimerkiksi selvityksistä, yleispiirteisemmistä kaavoista tai kaupallisista vaikutuksista ilmenevät syyt. Kaavamääräysten tulee kuitenkin aina täyttää asemakaavamääräyksille MRL 57 §:ssä asetetut velvoitteet.

Liikenne:

Asemakaavaluonnosta on tarkennettava valtatie 8 osalta. Ollinmäen liittymän pohjoispuolella valtatie liikennealuetta on vietävä niin pitkälle, että kaikki tulevan liittymäratkaisun toimenpiteet mahtuvat kaava-alueelle ja lisäksi valtatielle tulevat toimenpiteet (kanavoinnit, pysäkit, pääsuunnasta erotettu oikealle kääntymiskaista jne) on esitettävä kaavakartalla. ELY-keskus esittää kuntaa harkitsemaan tie- ja katualueelle sijoittuvien liikennejärjestelyjen osoittamista pp-aluevarausten sijasta nykyisin voimassa olevissa Ollinmäen asemakaavoissa esitetyllä tavalla (tarpeelliset merkinnät katkoviivoin tie- ja katualueilla) näin muodostuvan asemakaavan yhtenäisyyden vuoksi. Korttelialueella sijaitsevat kulkuyhteydet on tarpeellista osoittaa kaavaluonnoksessa esitetyllä tavalla.

Liikennetarkastelussa valtatiellä 8 on kaksi vaihtoehtoista ylistyskohtaa linja-autopysäkeille. Ve2 luontevampi ylityskohta, koska pääosa pysäkin käyttäjistä tulee Ollinmäen työpaikka-alueelta ja tilapäisen asumisen alueilta.

Kunnan hallinnoimalla katualueella oleva L-merkintä on tarpeeton ja voi aiheuttaa sekaannusta. Liikennealueen sijasta kunnan hallinnoima alue lienee selkeintä osoittaa katuna. Samalla kadut voisi nimetä kaavakartalla.

Muut kaava-aineistoa koskevat huomiot:

Vaikutusten arviointiin ei sisälly fyysiseen ympäristöön (kaupunkikuva) liittyvien vaikutusten arviointia. Vaikka hankkeen merkittävimmät vaikutukset liittyvätkin muihin kuin fyysisen ympäristön muutokseen, myös ne on tarpeen arvioida OAS:ssa esitetyn mukaisesti.

Yhteenveto ja jatkotoimenpiteet:

Kaavahankkeen oleelliset tavoitteet ja kaavan vaikutukset liittyvät kaupallisiin palveluihin ja liikenneratkaisuihin. ELY-keskus pitää kaupallista selvitystä riittävänä kaavan laadintaa varten, mutta edellyttää tarkennuksia kaavaselostukseen kaupallisten palveluiden osalta. Valtatie 8:n liittymään suunnitellut liikennejärjestelyt tulisi sisällyttää kaikilta osin kaava-alueeseen ja kaavan liikennettä koskevia merkintöjä tai merkintätapoja muuttaa lausunnossa kuvatulla tavalla. Fyysisen ympäristön muutos tulisi arvioida kaavaselostuksessa. ELY-keskus esittää kaavan sujuvan etenemisen varmistamiseksi, että kaavahankkeesta järjestettäisiin viranomaisneuvottelu ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaselostukseen liitetään ehdotusvaiheessa kuvaus kaupan ohjauksessa tapahtuneista muutoksista, jotka ovat tapahtuneet kaavaprosessin vireilletulon jälkeen. Lisäksi selostukseen lisätään yhteenveto Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräyksistä koskien vähittäiskaupan suuryksikköjen suunnittelua ja alueellisia sijaintivaikutuksia. Lisäksi tarkennetaan vaikutusarviointeja, jotka koskevat liikekorttelin saavuttavuutta ja liikenteellisiä turvallisuustekijöitä.

Kaava-alueen rajausta tarkistetaan siten, että alueelle suunnitellun liittymäratkaisun toimenpiteet sijoittuvat kokonaisuudessaan kaava-alueelle. Liittymäratkaisun pääperiaatteet esitetään ehdotusvaiheessa kaavakartalla. Kaavan merkintöjä yhtenäistetään vastaavanlaisiksi Ollinmäen alueen voimassa olevien asemakaavojen kanssa.

Liikennealueeksi osoitettu Lahnaojantie muutetaan kaavaehdotuksessa kaduksi. Kaava-alueelle sijoittuvat kadut nimetään.

Liikennetarkasteluun tehdään tarvittavat päivitykset.

Kaavaselostusta täydennetään lisäämällä tietoja kaavaa varten laaditusta kaupallisesta selvityksestä.

Vaikutusten arviointia täydennetään arvioimalla toteutuvan kaavan vaikutukset Ollinmäen alueen fyysiseen ympäristöön.

2. POHJOIS-POHJANMAAN MUSEO / Kulttuuriperintö 2.8.2019

OUKA/7274/10.02.01/2019

Pyhäjoen kunta on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museolta lausuntoa Ollinmäen liikekorttelin asemakaavan muutos- ja laajennusluonnoksesta. Tämä lausunto koskee arvokkaita maisema-alueita ja rakennettua kulttuuriympäristöä.

Ollinmäen liikekorttelin asemakaavan muutos- ja laajennusluonnoksen suunnitteluala sijaitsee Pyhäjoen Ollinmäen teollisuusalueen eteläosassa. Asemakaavoitettava alue on rakentumatonta metsämaata. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 6,2 ha. Suunnitteluala ei sijaitse arvokkaalla maisema-alueella eikä siellä ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Pyhäjoen Ollinmäen liikekorttelin asemakaavan muutos- ja laajennusluonnoksesta arvokkaiden maisema-alueiden ja rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

3. POHJOIS-POHJANMAAN MUSEO / Arkeologia 2.8.2019

OUKA/7274/10.02.01/2019

Pyhäjoen kunta on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museolta Ollinmäen liikekorttelin asemakaavan muutoksen ja laajennuksen luonnoksesta (Ramboll 10.6.2019). Kaavamuutos ja laajennus koskee Ollinmäen teollisuusalueen eteläosaan sijoittuvaa aluetta Ouluntien länsipuolella Pyhäjoen kirkosta noin 1,5 km koilliseen. Asemakaavalla on tarkoitus muodostaa liikerakennusten

korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä katualuetta ja yleisen tien aluetta. Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alue on liian alavaa esihistoriallisen ajan muinaisjäännöksiä ajatellen, eikä alueella ei myöskään ole ollut historiallisen ajan asutusta, mikä on todettu selvityksessä Pyhäjoki Martinsaaren - Ollinmäen maankäytön selvitysalue. Alueen maankäytön historiaa koskeva karttaselvitys 2016 (Mikroliitti Oy). Alueen muinaisjäännöstilanne on asianmukaisesti todettu kaava-selostuksen kohdassa 3.1.3.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Ollinmäen liikekorttelin asemakaavan muutoksen ja laajennuksen luonnoksesta eikä kyseisestä kaavahankkeesta yleensä.

Kaavanlaatijan vastine:
Merkitään tiedoksi.

4. FINGRID OYJ, 11.7.2019

Kiitämme lausuntopyynnöstänne ja lausumme seuraavaa:

Asemakaava-alueella ei ole Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Fingridillä ei ole siten tarvetta lausua asemakaavan sisällöstä.

Tämä lausunto koskee vain Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnon mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI.

Kaavoituksen yhteyshenkilönä Fingrid Oyj:ssä toimii Mika Penttilä puh. 030 395 5230.

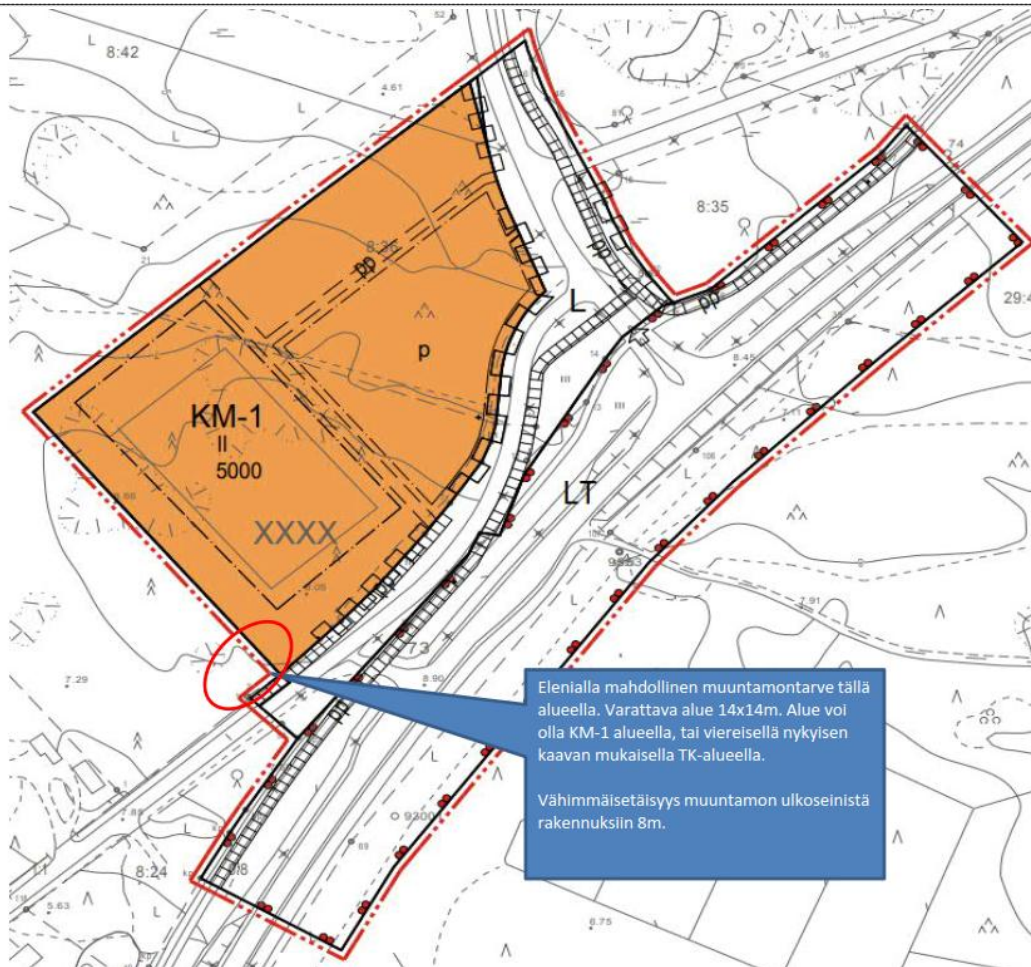
Kaavanlaatijan vastine:
Merkitään tiedoksi.

5. ELENIA OY, 10.7.2019

Elenia pyytää varaamaan suunnitellulle kaava-alueelle ET—alueen puistomuuntamon sijoittamista varten liitekartan osoittamaan paikkaan tai sen välittömään läheisyyteen. Varattavan alueen tulisi olla kooltaan noin 14 x 14 m. Vähimmäisetäisyydet ET-alueelle sijoitettavasta puistomuuntamosta lähimpiin rakennuksiin tulee olla vähintään 8 m.

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee Elenian verkkoa oheisen suuntaa—antavan liitekartan mukaisesti. Työskenneltäessä ja rakennettaessa nykyisten sähköverkon rakenteiden läheisyyteen tulee huomioida sähköturvallisuuden edellyttämät etäisyysvaatimukset.

Elenian nykyisille rakenteille ei ole tarkoituksenmukaista varata kaavaan johtoalueita, mutta pyydämme huomioimaan, että mahdollisista ylimääräisistä johtomuutoksista aiheutuvat lisäkustannukset laskutetaan työn tilaajalta. Elenialla ei ole muuta huomauttamista asemakaavaan tai esitettyihin maankäyttöratkaisuihin.



Kaavanlaatijan vastine:

Asemakaavaan osoitetaan aluevaraus puistomuuntamolle ET-merkinnällä liitekartan mukaisesti.

MIELIPIITEET

Kaavaluonnoksesta ei jätetty lainkaan mielipiteitä.