



HIEKKASÄRKKIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS KYLPLYÄTONTIN YMPÄRISTÖSSÄ



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

3.5.2022

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN (OAS) TARKOITUS

MRL 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee laatia suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman avulla kaavan osalliset saavat tietoa kaavan lähtökohdista, aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Kaavahankkeen tullessa vireille OAS asetetaan nähtäville, jotta kuntalaisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointimenetelmistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. OAS:n nähtävillä olosta ilmoitetaan kaupungin ilmoituslehdessä ja virallisella ilmoitustaululla. Maanomistajille ja kaava alueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille OAS lähetetään kirjeitse. OAS on nähtävillä myös Kalajoen kaupungin internetsivuilla osoitteessa www.kalajoki.fi.

KAAVOITETTAVA ALUE

Kaavoitettava alue sijoittuu Kalajoen Hiekkasärkkien ydinalueelle. Alustava muutosalue rajautuu Jukupolun ympäristöön, korttelin 405 tonttien 1-6 alueille, korttelin 405 tonttien 1-5 osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle (LPA), korttelin 404 tontin 1 alueelle sekä näihin rajautuviin puistoalueisiin (VP) ja katualeisiin. Alustava aluerajaus on esitetty kansilehdellä. Asemakaavan muutosalue on rakentunutta ympäristöä käsittäen matkailua tukevien rakennusten korttelialueita. Suunnittelualue on pääosin Kalajoen kaupungin omistuksessa, pienalainen alue yksityisessä omistuksessa. Osa suunnittelualueesta on vuokrattu Kalajoen kaupungilta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,4 hehtaaria. Kaava-alue tarkentuu valmisteluvaiheessa.

ASEMAKAAVOITUSTA OHJAAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavahankkeissa huomioidaan ylempät suunnittelutasot; valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava ja yleiskaava.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan alueiden suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Maakuntakaavan kokonaisuudistus on toteutettu vaiheittain. Kalajoella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1., 2. ja 3. vaihemaakuntakaavat. Ensimmäinen vaihemaakuntakaava sai lainvoiman 23.11.2015 ja 2. vaihemaakuntakaava sai lainvoiman 2.2.2017. Kolmas vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018. 3. vaihemaakuntakaavan valitukset hylättiin ja kaava on lainvoimainen.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A-1). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalue. Lisämerkintä -1 osoittaa että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maakohoamisrannikon erityispiirteet.

Maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräyksien mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaan rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen perustaksi. Lisäksi tulee huomioida kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen säilyminen sekä uudisrakentamisen sopeutuminen rakennettuun ympäristöön. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu matkailun vetovoima-alueeseen/ matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealueeseen (mv-5), jossa alueen kehittäminen merellisenä matkailualueena perustuu Kalajoen matkailukaupungin palveluihin sekä Rahjan saariston ja muun maakohoamisrannikon luonnon- ja kulttuuriympäristöön liittyviin virkistys- ja vapaa-aikatoimintoihin. Suunnittelualue sisältyy maakuntakaavassa osoitettuun Kalajoen matkailukaupunginalueeseen (kk-6), jossa suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää toiminnallisesti monipuolisen sekä maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen matkailukaupungin kehittämistä Kalajoen

kaupunkikeskustan ja Hiekkasärkkien matkailukeskuksen muodostaman kaksoiskaupungin varaan. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Lisäksi maakuntakaavassa suunnittelualueelle sijoittuu pohjavesialueen ja tärkeän pohjavesivyöhykkeen kaavamerkintä.

Hiekkasärkkien rantaharjualueen osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kalajoen kaupunginvaltuuston 26.2.2008 hyväksymä Hiekkasärkkien rantaharjualueen osayleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kaupallisten palvelujen keskusalueeksi (RM/C), johon on osoitettu hotellien, majoitus- ja kaupallisten palvelujen keskittymä (rm-h).

Hiekkasärkkien ydinalueen asemakaavan muutos

Suunnittelualueella on voimassa Hiekkasärkkien ydinalueen asemakaavan muutos, jonka Kalajoen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 25.4.2006. Korttelin 405 tontit 1-5 sekä korttelin 404 tontti 1 on asemakaavassa osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM). Korttelin 405 tontti 6 on asemakaavassa osoitettu huvi- ja viihdepalvelujen korttelialueeksi (PV). Suunnittelualueeseen sisältyy myös asemakaavassa osoitettua puistoaluetta (VP), Jukupolun katualuetta sekä korttelin 405 tonteille 1-5 osoitettua autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

KAAVAN LAATIMISTARVE, LAATIJA JA SELVITYKSET

Kaavan laatimistarve syntyi tarpeesta kehittää Hiekkasärkkien ydinalueen matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita yhä tehokkaammaksi, mahdollistaen matkailun kehittymisen ja majoituskapasiteetin lisäyksen. Kaava laaditaan kaupungin omana työnä.

KAAVAN TAVOITTEET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on matkailukeskuksen vetovoimatekijöiden vahvistaminen, palveluiden monipuolistaminen ja majoituskapasiteetin lisääminen. Tavoitteena on myös tutkia muun muassa paikoitusalueiden riittävyyttä. Kylpylätontin osalta, asemakaavamuutoksen pohjaksi on laadittu konsulttityönä alustavia ideasuunnitelmia. Vaihtokutsia arvioidaan MRL:n mukaisesti huomioiden mm. ihmisten elinympäristö, rakennettu ympäristö, liikenne ja yhdyskuntarakenne sekä taloudelliset vaikutukset.

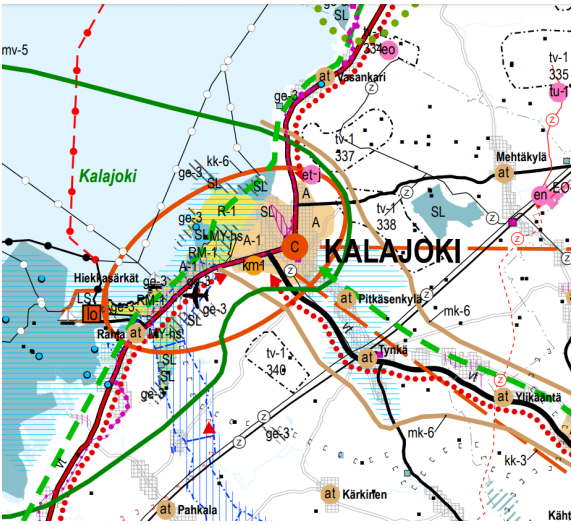
OSALLISET JA VIRANOMAISTAHOT

Osallisia ovat kaikki, jotka tuntevat itsensä osallisiksi. MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, esimerkiksi arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä, tai jättää muistutuksia kaavaehdotuksesta.

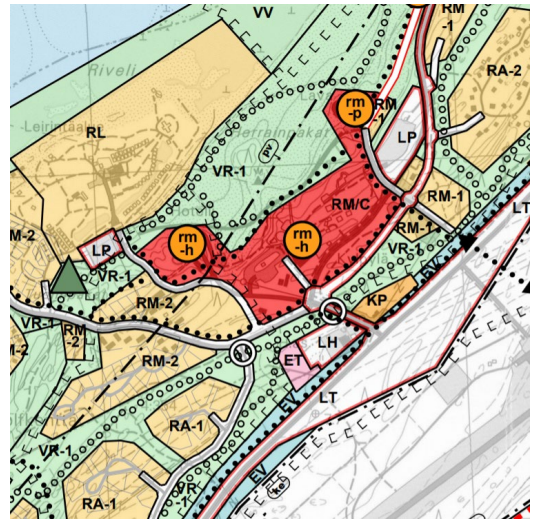
Viranomaisia ovat Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Jokilaaksojen pelastuslaitos, Pohjois-Pohjanmaan museo, Museovirasto sekä Kalajoen kaupungin tekninen- ja ympäristö- ja sivistyslautakunta. Muita toimijoita alueella ovat Elisa Oy, Elenia Verkko Oy, Kalajoen Lämpö Oy, Kalajoen Kuitu Oy, Osuuskunta Valkeavesi sekä Vesikolmio Oy. Alueella toimivia yhdistyksiä ovat Kalajoen yrittäjät ry, Kalajoen omakotiyhdistys sekä Kalajoen kotiseutuyhdistys. Meneillään olevista kaavahankkeista saa tietoa kaavoitustoimesta sekä Kalajoen kaupungin internetsivuilta osoitteesta www.kalajoki.fi.

KAAVAN AIKATAULU

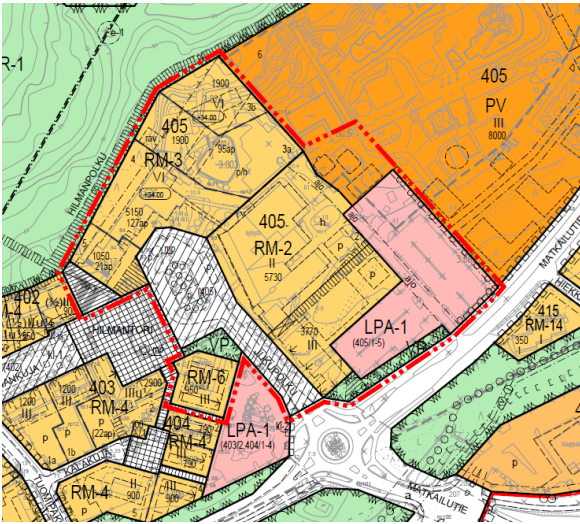
Asemakaava saatetaan vireille toukokuussa 2022. Tavoitteena on saada kaavaluonnosaineisto yleisesti nähtäville syksyn 2022 aikana. Kaavaehdotusaineisto ajoittuu, palaute huomioiden, loppuvuoteen 2022 ja hyväksymiskäsittely vuoden 2023 alkuun.



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (Pohjois-Pohjanmaan 1., 2. ja 3. vaihemaakuntakaava)



Ote Hiekkasärkkien Rantaharjualueen osayleiskaavasta.



Ote Hiekkasärkkien asemakaavasta. Punaisella katkoviivalla on osoitettu alustava aluerajaus.

KAAVOITUSPROSESSI

Kaavoitusta säätelee maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) sekä maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA). Kalajoen kaupunginvaltuuston päätöksen 27.5.2019 mukaan kaavoitusviranomaisena toimii kaupunginhallitus. Asemakaavan laatimisesta päättää kaupunginhallitus, elleivät kyseessä ole yhdyskuntakehityksen kannalta keskeiset tavoitteet, jolloin päättäjänä toimii valtuusto. Vähäiset asemakaavan muutokset hyväksyy kaupunginhallitus. Yleiskaavan laatimisesta ja hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Kaavojen valmistelusta vastaa kaavoitus- ja elinvoimalautakunta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavoitustyön edetessä.

1. KAAVAN VIREILLETULO JA OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

MRL 63§

Kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ilmoitetaan paikallislehdessä, kaupungin internetsivuilla ja kirjeitse osallisille.

2. KAAVAN VALMISTELU- ELI LUONNOSVAIHE

MRL 62§, MRA 30§

Kaavaluonnos valmisteluaineistoinen asetetaan nähtäville palautteen saamiseksi ja siitä pyydetään lausunnot viranomaisilta. Luonnoksen nähtävillä olosta ilmoitetaan paikallislehdessä, kaupungin internetsivuilla ja kirjeitse osallisille. Nähtävillä oloaikana kaavaluonnoksesta voi jättää mielipiteitä. Ensimmäinen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa valmisteluvaiheessa.

3. KAAVAEHDOTUS

MRL 65§, MRA 27§

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Ehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitetaan paikallislehdessä, kaupungin internetsivuilla ja kirjeitse osallisille. Kaupunkilaisilla ja osallisilla on mahdollisuus tehdä kaavasta kirjallinen muistutus kaavan nähtävilläoloaikana. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot. Kalajoella muistutukset käsittelee kaavoitus- ja elinvoimalautakunta. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen. Tarvittaessa ehdotusvaiheessa voidaan järjestää viranomaisneuvottelu.

4. KAAVAN HYVÄKSYMINEN

MRL 52§, 67§

Kaupunginvaltuusto käsittelee kaavan hyväksymistä kaupunginhallituksen esityksestä. Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan paikallislehdissä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internetsivuilla. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet. Kaavan hyväksymisestä voi valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus voi tehdä kaupungille oikaisukehotuksen valitusajan kuluessa.

5. KAAVAN VOIMAANTULO

MRA 93§

Mikäli hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty, kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi.

YHTEYSTIEDOT

Kaavoituspäällikkö

Jaana Pekkala

044-4691 225

Kaavasunnittelija

Sanna Matkaselkä

044-4691 450

Kaavoitusteknikko

Terho Männistö

044-4691 222

E-mail: etunimi.sukunimi@kalajoki.fi

www.kalajoki.fi