



**Pellon asemakaava
Ahjolan teollisuusalue kortteli 702 rakennuspaikat 5 ja 6 sekä
korttelit 715 - 719**

ASEMAKAAVAN SELOSTUS 12.4.2016 (Luonnosvaihe)



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavan laatija:

- Seitap Oy, Aionkatu 1, 96200 Rovaniemi

Vastaava kaavoittaja Tapani Honkanen, maanmittausteknikko, YKS 282,

Kaavan vireilletulo ja käsittelyvaihe:

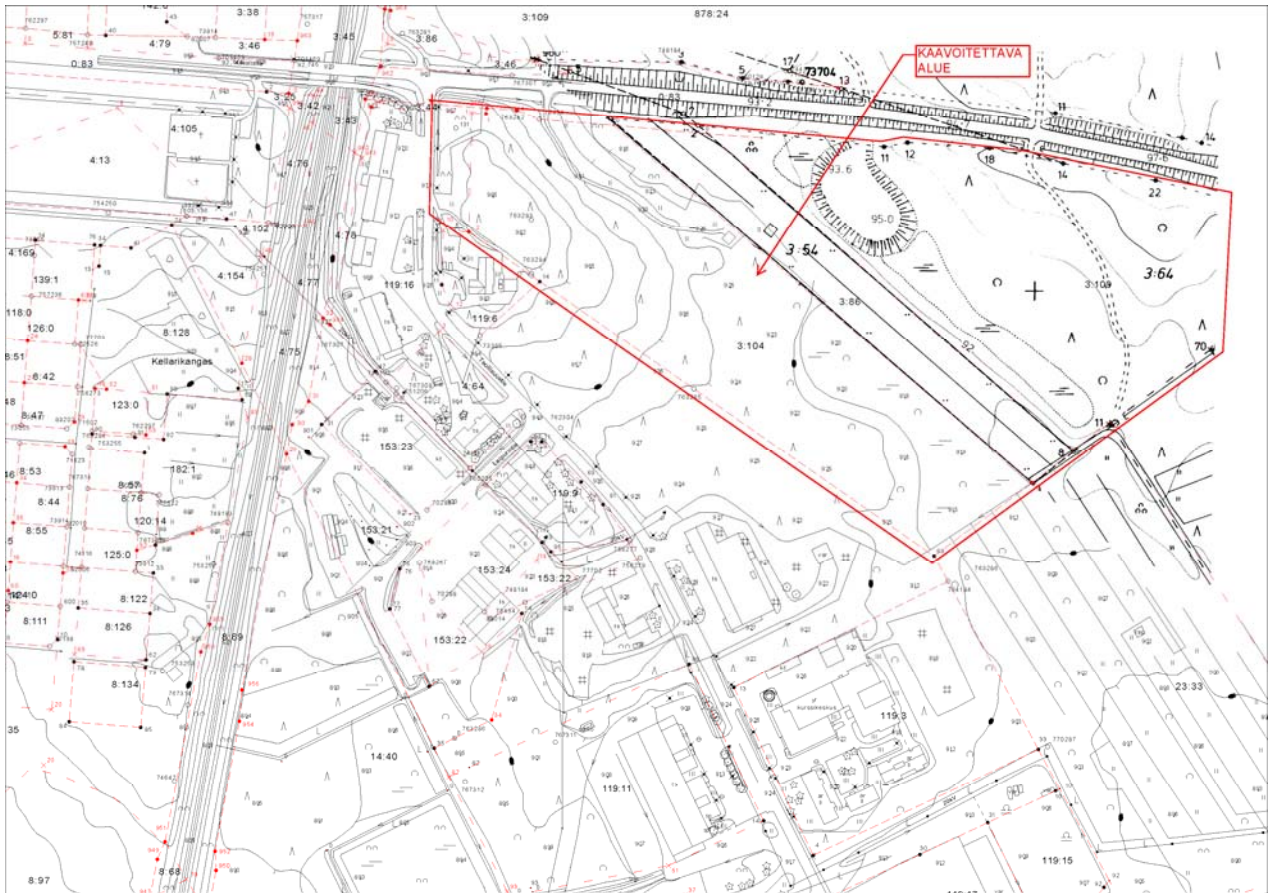
- Asemakaavan muutoksen vireilletulo on kuulutettu 27.07.2015.
- Kaavaluonnos asetetaan luonnosvaiheen kuulemiseen 26.5. – 23.6.2016.

Kaavoitettava alue

Pellon kunta on hankkinut maata kahdesta tilasta Ahjolan teollisuusalueen laajentamiseksi. Hankitut kiinteistöt rajoittuvat Ahjolan teollisuusalueen kortteliin 702 ja pohjoislaidastaan Rovaniemen tiehen (kantatie 83).



Asemakaavoitettava alue rajoittuu nykyiseen Ahjolan teollisuusalueeseen.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavoitettava alue on maa- ja metsätalouskäytössä ollut osin vanhoja niittyjä, osin talousmetsää.

2.1.2 Suunnittelutilanne

2.1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön ohjausjärjestelmää. Niistä päättää valtioneuvosto.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- varmistavat, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa
- edistävät ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä sekä luovat edellytyksiä hyvälle elinympäristölle
- toimivat kaavoituksen ennako-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä kysymyksissä sekä edistävät ennako-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä eri puolilla Suomea

- edistävät kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa
- luovat alueidenkäytölliset edellytykset valtakunnallisten hankkeiden toteuttamiselle

Tällä asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella käsitellään rakennettua ympäristöä tavoitteena osoittaa rakennettuun teollisuusalueeseen liittyen uusia teollisuusrakennusten korttelialueita. Kaavoituksella ei käsitellä valtakunnallisesti merkittäviä asioita.

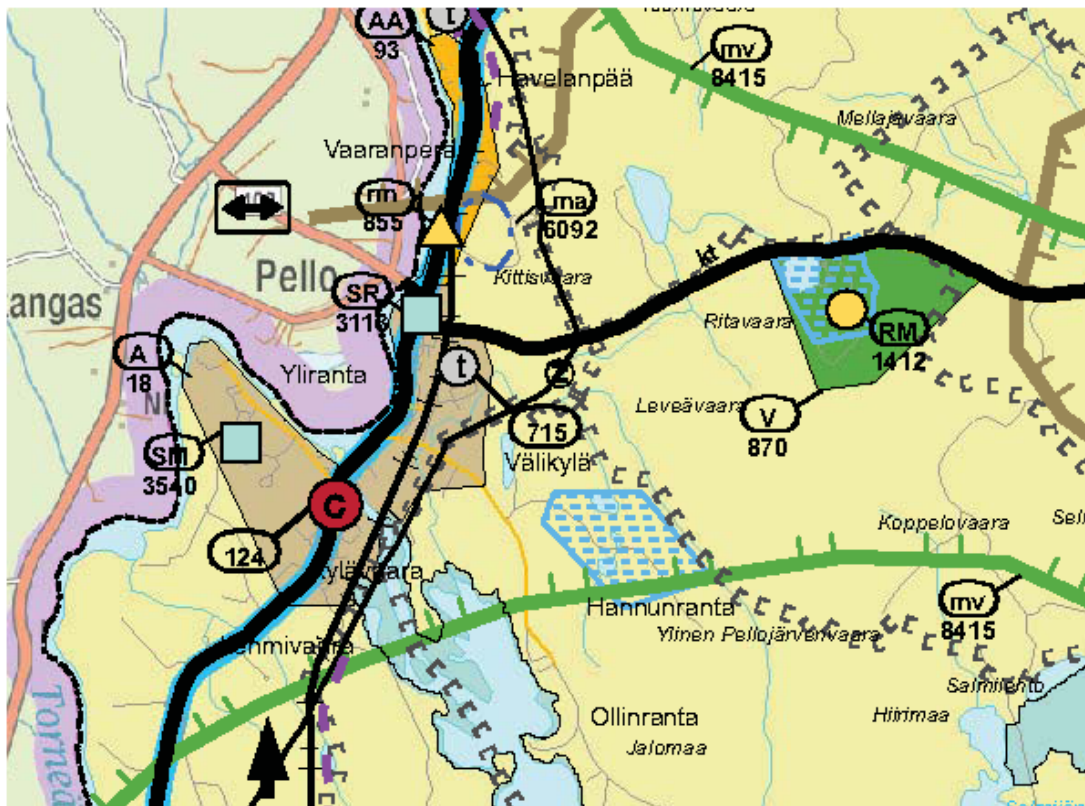
Tätä asemakaavoitusta koskettaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteet:

- Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia.
- Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.
- Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.

2.1.2.2 Maakuntakaava

Pello kuuluu Länsi-Lapin maakuntakaavan alueeseen. Länsi-Lapin voimassa oleva maakuntakaava on vahvistettu 19.2.2014.

Ahjolan teollisuusalue sijoittuu maakuntakaavan t-715 teollisuusalue kohdemerkinnällä.



- T** Teollisuusalue /-kohde
Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä teollisuustoimintojen alueita.



2.1.2.3 Yleiskaava

Pellon kuntakeskuksen yleiskaava on hyväksytty 8.11.2010.

Yleiskaavassa osoitetaan asemakaavoitetut ja asemakaavoitettavaksi tarkoitetut alueet.

Ahjolan teollisuusalueelle on yleiskaavassa osoitettu asemakaavan laajennusta osalle nyt asemakaavoitettavaa aluetta. Osa nyt kaavoitettavasta alueesta sijoittuu yleiskaavan pohjakartan ja yleiskaavan rajauksen ulkopuolelle ja on siten aluetta, jolla ei ole voimassa yleiskaavaa.

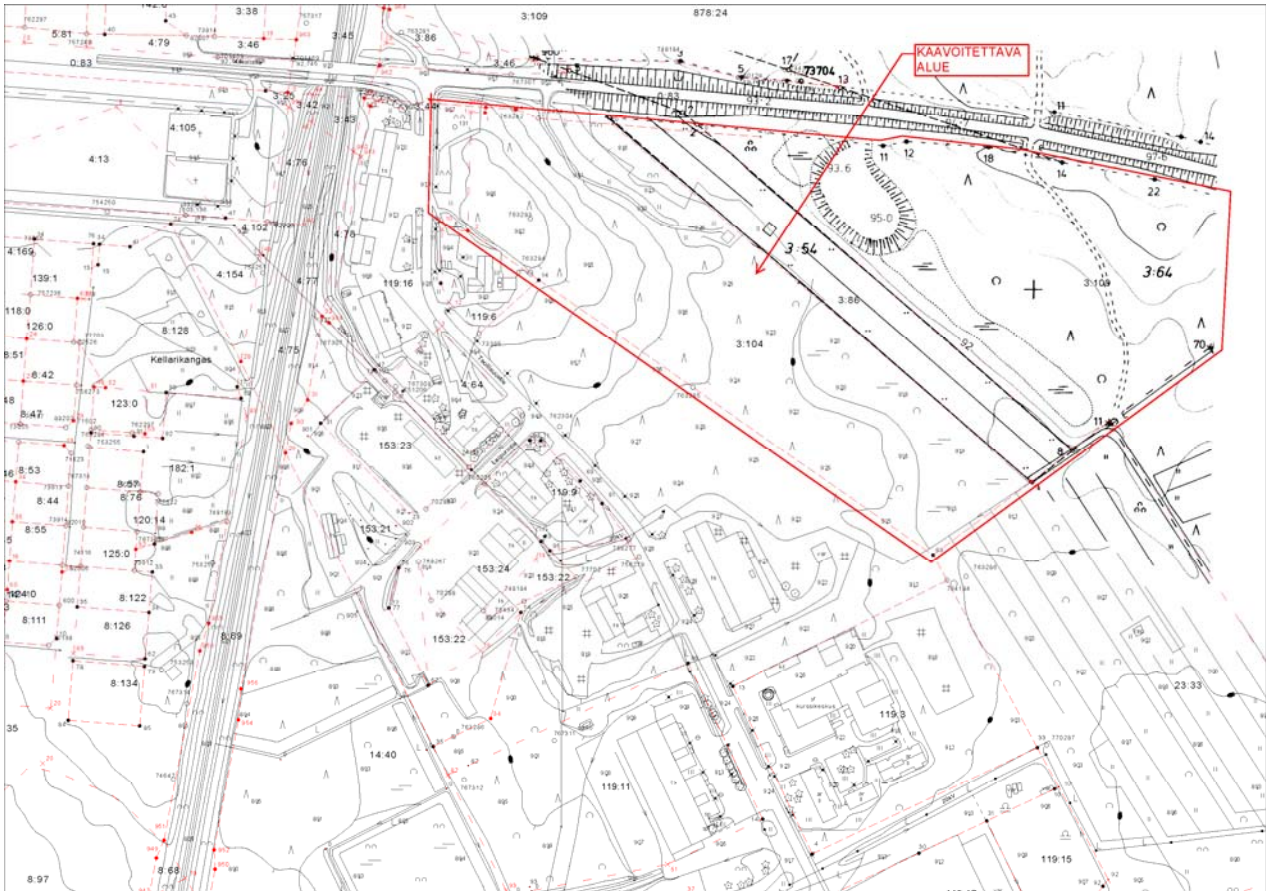


- | | |
|---|---|
|  | TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
Merkinnällä on osoitettu asemakaavoitetut alueet. |
|  | ASEMAKAAVOITETTAVAKSI TARKOITETTU TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA. |

Ote Pellon yleiskaavasta.

2.1.2.4 Asemakaava

Asemakaavoitettava alue rajoittuu Ahjolan teollisuusalueen asemakaavaan.



2.1.3 Alueen luonnontila

Kaavoitettava alue on maa- ja metsätalouskäytössä ollut aluetta. Alueella ei ole tiedossa olevia luonnonsuojelulain (1096/96) 42 §:n koko maassa rauhoitettujen kasvilajien, 46 §:n uhanalaisten lajien, eikä luontodirektiivin liitteiden IV a/b eläin- ja kasvilajien havaintopaikkoja Hertta-rekisterin eliöt-osion mukaan (8.3.2016, SYKE).

Ahjolan teollisuusalueen laajennusalue sijoittuvat Tornionjoen-Muonionjoen vesistöalue (FI130 1912) Natura-2000 verkoston kohteen valuma-alueelle. Natura-alue on suojeltu luontodirektiivin mukaisena SAC -alueena (erityisten suojelutoimien alueena, luontotyyppialueena). Alueen suojeluperusteena ovat luontodirektiivin (92/43/EU) liitteen I luontotyyppi Fennoskandian luonnontilaiset jokireitit (100 %) ja liitteen II laji on saukko.

Natura-arviointivelvollisuuden syntymistä koskevasta tarkastelusta voidaan todeta, että selvää on, ettei Ahjolan teollisuusalueen laajennuksella ole merkittävästi heikentäviä vaikutuksia Tornionjoen-Muonionjoen vesistöalue Natura-alueen suojeluperusteena oleville luonnonarvoille. Näin ollen luonnonsuojelulain 65 §:n mukaista Natura-arviointia eikä siihen liittyvää lausuntomenettelyä ole tarpeen tehdä.

2.1.4 Rakennettu ympäristö

Kaavoitettavalla alueella ei ole rakennuksia.

Kaavoitettava alue sijoittuu välittömästi Ahjolan teollisuusalueen koillispuolelle ja alue rajoittuu myös Rovaniementiehen (Kantatie 83). Alue on liitettävissä Ahjolan teollisuusalueen kautta vesi- ja viemäriverkkoon. Alueen kohdalle on myönnetty liittymälupa kantatiehen ja sen katuverkko liitetään myös Ahjolan teollisuusalueen vanhaan katuverkkoon.

3. ASEMAKAAVOITUKSEN TAVOITE

Pellon kunta on hankkinut maata kahdesta tilasta Ahjolan teollisuusalueen laajentamiseksi. Hankitut kiinteistöt rajoittuvat Ahjolan teollisuusalueen kortteliin 702 ja pohjoislaidastaan Rovaniemen tiehen (kantatie 83).

4. ASEMAKAAVALUONNOKSEN KUVAUS

4.1 Yleiskuvaus

Asemakaavaluonnoksella osoitetaan Ahjolan teollisuusalueelle uusi liittymä Rovaniementiehen. Katuverkko osoitetaan liittyväksi myös Ahjolan alueen vanhaan katuverkkoon ja luonnoksessa varaudutaan katuverkon laajenemiseen sekä etelään Ahjolan vanhalle teollisuusalueelle päin kuin Rovaniementien suuntaan.

4.2 Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksella osoitetaan viisi uutta korttelia, korttelit 715 – 719 ja kortteliin 702 kaksi uutta rakennuspaikkaa. Ohjeellisella rakennuspaikkajaolla luonnoksessa esitetään muodostuvaksi 16 uutta rakennuspaikkaa. Kun kaavaluonnoksella osoitetaan 6,855 ha teollisuusrakennusten korttelialuetta, ohjeellisen rakennuspaikkajaon mukaan rakennuspaikan keskikoko on n. 4285 m². Rakennusoikeus osoitetaan kaikissa kortteleissa tehokkuuslukuna $e= 0,35$, jolla uuden kaava-alueen rakennusoikeudeksi muodostuu 23 990 k-m² ja rakennuspaikkakohtaiseksi rakennusoikeudeksi keskimäärin 1500 k-m².

Katualuetta kaavaluonnoksessa osoitetaan 1,2580 ha ja puistoaluetta 0,7210 ha. Katua kaavaluonnoksessa on 762 m.

4.3 Asemakaavaluonnoksen vaikutukset

Asemakaavaluonnoksella osoitetaan pellon teollisuusalueelle merkittävä määrä uusia teollisuusrakennusten rakennuspaikkoja kunnan nykyiseen teollisuusalueeseen liittyvänä. Asemakaavoitus tukee näin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tavoitteita olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämisestä, palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuudesta asuinalueiden läheisyydessä ja ennen kaikkea edistetään Pellon kunnankin ensisijaista tavoitetta elinkeinoelämän toimintaedellytysten kehittämisestä.

Kaavasta ei aiheudu haittaa luonnon monimuotoisuuden turvaamiselle eikä kaava aiheuta myöskään merkittävästi heikentäviä vaikutuksia Tornionjoen-Muonionjoen vesistöalueen Natura-alueen suojeluperusteena oleville luonnonarvoille.

Asemakaavaluonnos on niin laadittu, että sillä turvataan kaava-alueen perustellut laajentamismahdollisuudet sekä koilliseen Rovaniementien suuntaisena että kaakkoon päin kohti Ahjolan teollisuusalueen vanhoja teollisuuskortteleihin päin.

Asemakaavaluonnos toteuttaa Pellon kuntakeskuksen yleiskaavassa osoitetun Ahjolann teollisuusalueen laajennuksen, mutta laajenee Rovaniementien suunnassa yleiskaavassa osoitettua laajemmaksi. Kun kaavaluonnoksella osoitetaan katuverkosto niin, että sitä voidaan jatkaa Pellon kunnan tarpeiden mukaan, niin kaavalla turvataan yleiskaavan sisältövaatimusten täytyminen vaikka osa asemakaavasta sijoittuu voimassaolevan yleiskaavan ulkopuolelle. Asemakaavoitus turvaa yhdyskuntarakenteen toimivuuden, käyttää hyväksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Teollisuusalueen kaava laajenee suuntaan jossa ei ole asutusta ja liikenteen järjestelyt liittymiseen on turvattu. Kaava laaditaan kunnan elinkeinojen kehittämisen tarpeisiin, siitä ei aiheudu ympäristöhaittoja ja kaava-alue sijoittuu niin, että se ei tule haitallisesti näkymään Tornionjoen maisemassa eikä lainkaan Pellon kuntakeskuksen asuinalueille.

Rovaniemi 14.04.2016

Tapani Honkanen
maanmitt.tekn. YKS 282