

lin Kirkonseudun asemakaavan muutos korttelin 11 tontilla 3

Kaavaselostus

lin kunta



Päiväys:
Tekijä:

23.11.2022
Jaakko Raunio

Sisältö

2.	Tiivistelmä.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3.	Lähtökohdat.....	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Rakennettu ympäristö	7
3.1.3	Luonnonympäristö ja maisema	7
3.1.4	Liikenne ja tekninen huolto.....	7
3.1.5	Rakennettu kulttuuriympäristö.....	7
3.1.6	Muinaismuistot	8
3.1.7	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	8
3.1.8	Maanomistus	9
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
3.2.2	Maakuntakaava	9
3.2.3	Yleiskaava	10
3.2.4	Asemakaavat.....	10
3.2.5	Muut suunnitelmat	12
3.2.6	Rakennusjärjestys	12
3.2.7	Tonttijako ja -rekisteri	12
3.2.8	Pohjakartta	12
3.2.9	Aiemmat selvitykset.....	13
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1	Osalliset.....	13
4.3.2	Viranomaisyhteistyö	13
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet	15
4.4.1	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	15
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaihtoehdon valinta	15
5.	Asemakaavan kuvaus	15
5.1	Kaavan rakenne ja aluevaraukset	15
5.1.1	Mitoitus	15
5.1.2	Palvelut.....	15
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.2.1	Asemakaavamääräykset	16
5.3	Kaavan vaikutukset	16
5.3.1	Ilmastovaikutukset.....	16
5.3.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
5.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	17

5.3.4	Liikennevaikutukset	17
5.4	Ympäristön häiriötekijät	17
5.5	Nimistö	17
6.	Asemakaavan toteutus	17
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	17
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	17
6.3	Toteutuksen seuranta	18

Kaavakartta

Asemakaavakartta, 1:2000

23.11.2022

Liitteet

Liite 1. Seurantalomake

28.9.2022

Liite 2. Meluselvitys

6.4.2018

Muut kaavaan liittyvät asiakirjat

lin kuntastrategia

lin maapoliittinen ohjelma

lin jalankulun ja pyöräilyn verkkosuunnitelma (2020)

lin Kirkonseudun asemakaavan liikenneselvitys (2018)

lin keskustan torin ja katualueiden yleissuunnitelma (2019)

1. Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: lin Kirkonseudun asemakaavan muutos korttelin 11 tontilla 3

Asemakaavan muutos koskee lin Kirkonseudun asemakaavan korttelin 11 tonttia 3.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat lin Kirkonseudun asemakaavan korttelin 11 tontti 3 ja tontti 4.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee lin keskustaajamassa, valtatie 4 (Kemintie) länsipuolella.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. Alue sijaitsee keskeisellä paikalla lin keskustassa.

Suunnittelualueen pinta-ala on 3277 m². Suunnittelualueen likimääräinen raja-alue on esitetty selostuksen kannessa ja kuvassa 6.

1.2 Kaavan tarkoitus

Nykyisellä Kirkonseudun asemakaavan korttelin tontilla 3 on kaksi olevaa kiinteistöä, joilla on eri omistajat. Nyt laadittavalla kaavamuutoksella on tarkoitus jakaa korttelin 11 tontti 3 kiinteistöomistuksen mukaisesti. Samalla tehdään muut tarvittavat vaikutuksiltaan vähäiset tarkistukset nykyiseen asemakaavaan.

2. Tiivistelmä

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 14.03.2022 § 86 Kunnanhallitus päätti kaavamuutoksen käynnistämisestä ja vireilletulon kuuluttamisesta
- 27.06.2022 § 205 Kunnanhallitus päätti kaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta
- 15.7. – 13.8.2022 Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §)
- 3.10.2022 § 258 Kunnanhallitus päätti asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta
- 25.10. – 9.11.2022 Asemakaavan muutosehdotus julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §)
- 28.11.2022 § 317 Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen
- 17.1.2023 Asemakaavan muutos lainvoimainen ja kuulutettu voimaan

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksen kaavaratkaisussa voimassa olevan kaavan mukainen korttelialue on jaettu kahdeksi tontiksi olemassa olevan maanomistustilanteen mukaisesti. Kaavamerkintänä säilyy keskustatoimintojen korttelialue (C). Korttelin tehokkuuteen ($e=0.70$) tai kerroskorkeuteen (IV) ei ole tehty muutoksia. Kaavamuutoksessa muodostuvien tonttien rakennusmassoille osoitettu rakennuksien harjansuuntaa osoittavat viivat. Maanomistustilanteen mukainen tonttijako mahdollistaa aiempaa paremmin korttelin kehittämisen.

Voimassa olevan asemakaavan kaavamääräykset on säilytetty pääosin ennallaan. Kaavamuutoksessa korttelialueelle on lisätty pyöräpysäköintiä ja pelastusteitä koskevat kaavamääräykset.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä. Kaavan toteuttamista valvoo kunnan rakennusvalvonta.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin yritystoimintaa palvelevaa rakennettua ympäristöä lin keskustassa.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on liike- ja varastorakennuksia ja näihin liittyviä päällystettyjä piha-alueita. Alue sijaitsee lin keskustaaajamassa ja täydentää osaltaan taajaman palveluvalikoimaa.

Tontin rakentaminen on kohtalaisen tiivistä ja rakennuskanta on yksi- ja kaksikerroksista. Myös suunnittelualueen lähiympäristön rakentaminen on melko matalaa, pääosin yhdestä kolmeen kerroksista. Läheisyyteen sijoittuva puukerrostalo on nelikerroksinen.



Kuvat 2 ja 3. Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskantaa: viereinen puukerrostalo sekä huoltoasema Haminantien alkupäässä (kuvat: Iikka Ranta 2017)

3.1.3 Luonnonympäristö ja maisema

Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä.

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelualueita, mutta alueesta lähimmillään noin kilometri länteen sijaitsee Natura-alue Iijoen suisto (SAC F11100601). Idässä vajaan 200 metrin päässä on yksityismaiden luonnonsuojelualue Kaivoksen luonnonsuojelualue ja reilun kilometrin päässä luoteessa K. G:n metsä.

Suunnittelualueen rakennuskanta ja päällystetyt piha-alueet peilaavat maisemallisesti ympäröivän keskusta-alueen rakennettua ympäristöä. Alueelta avautuva maisema on varsin taajamamainen. Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat maastonmuodoltaan tasaisia. Puustoa on lähinnä alueen pohjois- ja länsipuolilla.

3.1.4 Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualue ei sisällä katualueita. Alueen liikennöinti tukeutuu läheltä kulkevaan Kemintiehen/Ouluntiehen (valtatie 4) ja taajaman sisäisiin katuihin. Lähialueella on lisäksi kävely- ja pyöräteitä.

Pysäköinti tukeutuu suunnittelualueen eteläpuoliseen katuaukioon ja jonkin verran myös kadunvarsipysäköintiin sekä tontin piha-alueisiin.

Lähialueella on kattava vesi- ja viemäriverkosto, telekaapelit ja kaukolämpöverkko.

3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alue sijaitsee laajalla maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella Iijoen suun kulttuurimaisemat.

Alueen itä-, pohjois- ja länsipuolille levittäytyy valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö lin Haminan vanha satama- ja kauppapaikka, joka ulottuu lähimmillään noin sadan metrin päähän suunnittelualueesta. Noin 400 metrin etäisyydellä lännen suunnalla sijaitsee paikallisesti arvokas taajamaympäristö Kirkon seudun julkiset rakennukset ja noin 400 metriä lounaaseen paikallisesti arvokas Seurakujan varren vanhat rakennukset.

Suunnittelualueen vieressä Laurintien vastakkaisella puolella sijaitsee paikallisesti arvokas lin järjestöalo.



Kuva 4. Laurintien varressa suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee paikallisesti arvokas lin järjestöalo (kuva: likka Ranta 2017).

Kulttuuriympäristökohteet on tarkistettu KIOSKI-tietokannasta 23.5.2022.

3.1.6 Muinaismuistot

Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä, irtolöytökohteita tai muita kulttuuriperintökohteita (tilanne tarkistettu Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä 18.5.2022).

3.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

lin Kirkonseudun asemakaavan muutoksen yhteydessä vuonna 2018 on laadittu meluselvitys. Selvityksen mukaan melutason ohjearvot eivät ylitä korttelin alueella. Mallinnuksissa on huomioitu yhden metrin korkuinen meluste Ouluntielle. Selvitys on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä.



Kuva 5. Ote meluselvityksen melumallinnuksesta (Ennustetilanne 2040, LAeq päivä klo 07–22, mukana 1 m melukaide valtatieen länsipuolella).

3.1.8 Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

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.

3.2.2 Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa viime vuosina kolmessa vaiheessa teemoittain uudistettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava.

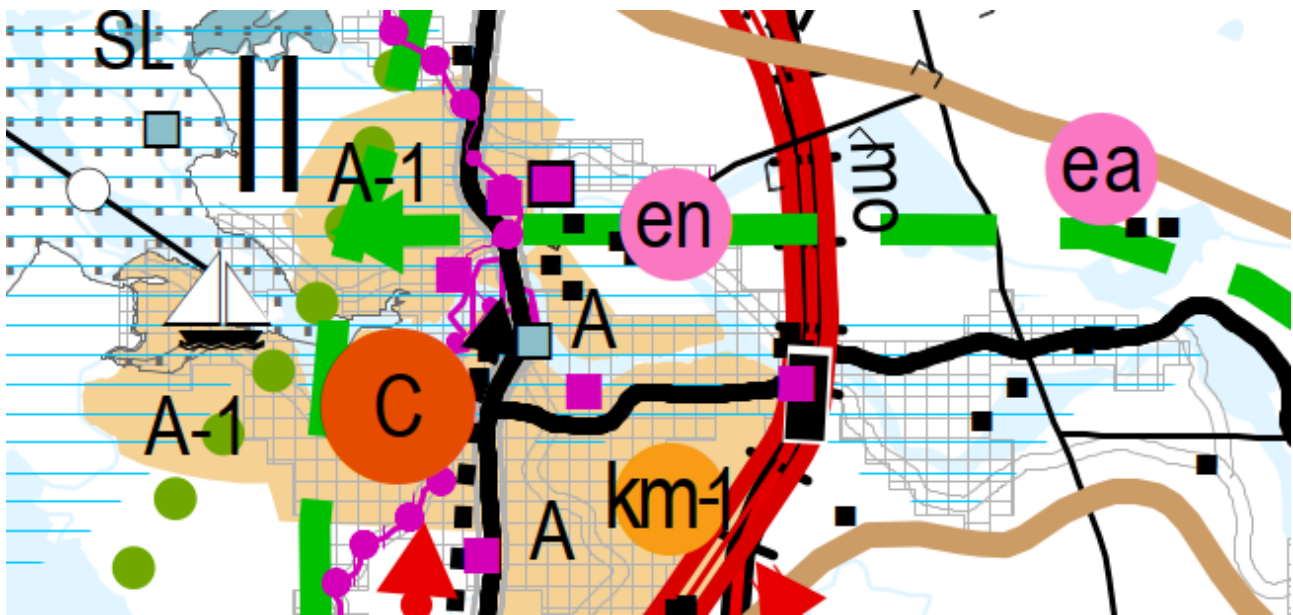
1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 23.11.2015 (lainvoimainen). Kaavan aihepiirit ovat kaupan palvelurakenne, aluerakenne, luonnonympäristö, energiantuotanto ja -siirto, sekä liikennejärjestelmät.
2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 (lainvoimainen). Kaavan aihepiirit ovat kulttuuriympäristöt, maisema-alueet, asutusrakenne, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset ampumaradat ja materiaalikeskukset, sekä puolustusvoimien alueet.
3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 (lainvoimainen). Maakuntahallitus päätti 5.11.2018 kokouksessaan (§ 232) määrätä 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on päätöksessään 29.4.2020 hylännyt kolmannelta vaihemaakuntakaavasta tehdyt valitukset. Korkeimpaan hallinto-oikeuteen jätettiin edelleen kaksi valituslupahakemusta. 3. vaihemaakuntakaava sai lainvoiman 17.1.2022 KHO:n hylättyä viimeisen valituksen. Kaavan aihepiirit ovat mm. pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, tuulivoima, sekä suoalueiden ja verkostojen tarkistukset.

Vuonna 2005 hyväksytty Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on kumoutunut vaihemaakuntakaavoissa käsiteltyjen teemojen ja korvaavien merkintöjen osalta aina kun vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A-1), jolla alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet. Alue sijaitsee keskustatoimintojen alueen (C) tuntumassa.

Alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja sen vieritse on osoitettu valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö Pohjanmaan rantatie ja joukkoliikenteen kehittämiskäytävä. Lähellä on myös valtakunnallisesti arvokas alue lin Haminan vanha satama- ja kauppapaikka sekä yksittäisiä arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Idän puolella on pieni luonnonsuojelualue.

Pohjois-Pohjanmaan energia- ilmastovaihemaakuntakaavan laatiminen on vireillä. Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä syksyllä 2022.



Kuva 6. Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. (Pohjois-Pohjanmaan liitto, 5.11.2018)

3.2.3 Yleiskaava

lin keskustaajaman osayleiskaava on hyväksytty lin kunnanvaltuustossa 29.2.2016.

Yleiskaavassa suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C). Sitä rajaavat kahdelta syrjältä kokoojakadut ja alueen reunaan pitkin on osoitettu kevyen liikenteen reitti. Suunnittelualueen lähiympäristössä on pääasiassa keskustatoimintojen aluetta (C) ja asuntoalueita (A). Lähistöllä on lisäksi virkistysalueita (V) ja julkisten palveluiden ja hallinnon alueita, joilla ympäristö säilytetään (PY/s).



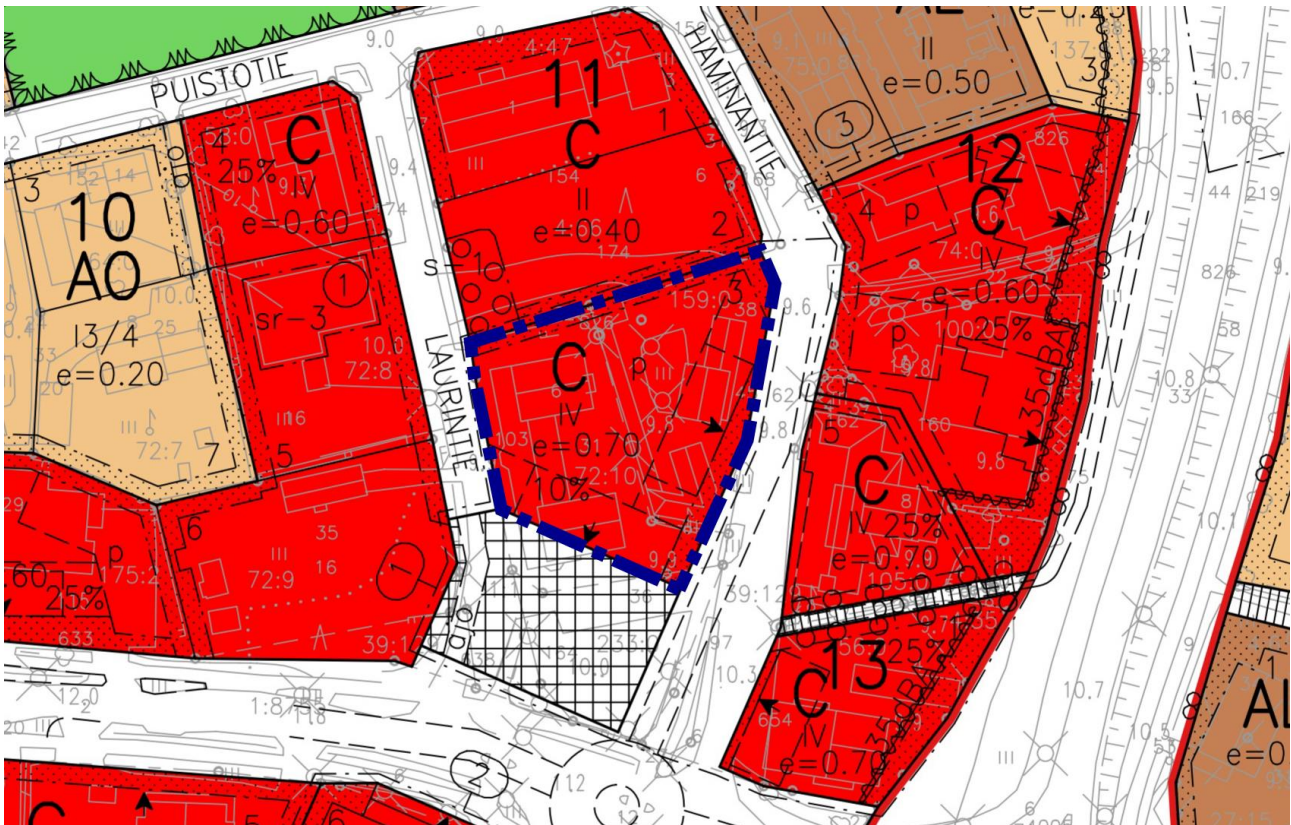
Kuva 7. Ote lin keskustaajaman osayleiskaavasta.

3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2018 hyväksytty Kirkonseudun asemakaava. Asemakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueena (C). Suurin sallittu kerrosluku alueella on IV ja tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on $e=0.7$. Alueesta tai rakennusala-alueesta tulee osoittaa oleskelupiha-

alueeksi 10 %. Rakennusala ja pysäköimispaikan sijainti on osoitettu ohjeellisina, mutta alueen kaakkois- ja lounaissyriille on merkitty nuolilla rakennusalan sivut, joihin rakennukset on rakennettava kiinni. Suunnittelualueen pohjois- ja itäreunoille on merkitty istutettavat alueen osat.

Aluetta rajaavat idässä ja lännessä katualueet, pohjoisessa keskustatoimintojen korttelialue ja etelässä katuaukio/tori. Katujen ja katuaukion takana on keskustatoimintojen alueita. Lähistöllä on lisäksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL), erillispientalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AO ja AR), sekä puistoja (VP).



Kuva 8. Ote Kirkonseudun asemakaavasta ja suunnittelualueen rajaus.



Kuvat 9 ja 10. Ote vuonna 2018 hyväksytyin Kirkonseudun asemakaavan muutoksen rakennemallista ja asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditusta suunnittelualueesta kuvaavasta havainnekuvausta (kuvan taaemmat rakennukset).

3.2.5 Muut suunnitelmat

lin keskustan ympäristön ja katujen yleissuunnitelma

lin keskustan alueelle on laadittu ympäristön ja katujen yleissuunnitelma vuonna 2019 (Ramboll). Yleissuunnitelmassa on tarkastelu torin ja katualueiden kehittämistä. Suunnitelmaa ei ole toistaiseksi toteutettu.



Kuva 11. Ote yleissuunnitelmasta suunnittelualueen läheiseltä osalta.

lin jalankulun ja pyöräilyn verkkosuunnitelma

lihin on valmistunut maaliskuussa 2020 pyöräily- ja jalankulkuverkon suunnitelma. Suunnitelman tarkoituksena on toimia lin kunnan pyöräilyn ja jalankulun edistämisen ohjeena maankäytön suunnittelusta toteutukseen ja väylien kunnossapitoon asti. Suunnitelmassa on määritelty myös pyöräpysäköintiä koskevat periaatteet.

3.2.6 Rakennusjärjestys

lin kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 27.4.2020.

3.2.7 Tonttijako ja -rekisteri

Suunnittelualue koostuu voimassa olevassa asemakaavassa yhdestä tontista, joka sijaitsee kahden kiinteistön (139-401-159-0 ja 139-401-72-1-0) alueella. Suunnittelualueen kaakkoisnurkka sijoittuu hyvin pieneltä osin kolmannen kiinteistön (139-401-233-0) alueelle.

3.2.8 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § (11.4.2014/323) mukainen. Pohjakartta on vuodelta 2018.

3.2.9 Aiemmat selvitykset

Asemakaavan muutoksessa hyödynnetään soveltuvin osin aluetta koskevia aiempia selvityksiä ja suunnitelmia.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamutoksen tavoitteena on jakaa korttelin 11 tontti 3 kiinteistönomistuksen mukaisesti. Voimassa olevan asemakaavan mukaisella tontilla on kaksi kiinteistöä, joilla on eri omistajat. Kaavamutoksella alue saatetaan vastaamaan nykytilannetta ja määritellään rakennusoikeuden jakautuminen kiinteistöjen kesken. Lisäksi tehdään muut tarvittavat päivitykset voimassa olevaan asemakaavaan.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kunnanhallitus on päättänyt kaavamutoksen käynnistämisestä 14.3.2022 (§ 86).

Vireilletulokuulutus on ollut nähtävillä 23.3.–22.4.2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavamutoksen osallistaminen ja vuorovaikutusmenettelyt toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen, joten kaavaan liittyen ei laadittu erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (MRL 63 §).

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

- Alueen ja vaikutusalueen maanomistajat
- Lähialueiden yrittäjät
- Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Iin Energia Oy
- Iin vesiliikelaitos

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot kaavamutoksen valmistelu- ja ehdotusvaiheissa. Tarvittaessa järjestetään erillisiä kaavaneuvotteluja.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat jättää mielipiteitä kaavan valmisteluvaiheessa ja muistutuksia kaavaehdotusvaiheessa. Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §) 15.7.-13.8.2022. Kaavasta saatiin yksi lausunto, jonka antoi Pohjois-Pohjanmaan museo (arkeologinen

kulttuuriperintö). Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Pohjois-Pohjanmaan museo (rakennettu kulttuuriympäristö) ilmoittivat, ettei heillä ole kaavasta lausuttavaa. Kaavaan liittyen ei jätetty mielipiteitä.

Pohjois-Pohjanmaan museon arkeologista kulttuuriperintöä koskeva lausunto:

lin kunta on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museolta lausuntoa koskien Kirkonseudun asemakaavan muutoksen valmisteluaineistoa korttelissa 11 tontilla 3. Tämä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualue sijaitsee lin keskustaajamassa, valtatie 4 länsipuolella. Suunnittelualueen pinta-ala on 3277 m². Kaavamuutoksella on tarkoitus jakaa korttelin 11 tontti 3 kiinteistömistuksen mukaisesti. Samalla tehdään muut tarvittavat vaikutuksiltaan vähäiset tarkistukset nykyiseen asemakaavaan.

Suunnittelualue on kuulunut viimeksi arkeologisen inventoinnin piiriin vuonna 2013 (li Keskustaajama-alue Arkeologinen inventointi 5.–7. ja 13. elokuuta 2013). Suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Lähin tunnettu kiinteä muinaisjäännös sijaitsee noin 330 metriä kaava-alueesta luoteeseen (lin Hamina, muinaisjäännöstunnus 1000011507). Suunnittelualueen muinaisjäännöstilanne on asianmukaisesti todettu valmisteluaineiston kaavaselostuksen kohdassa 3.1.6.

Kaavahankkeessa ei ole tarkoitus tehdä uusia selvityksiä. Alue on modernin maankäytön alaisena eikä se siten ole potentiaalista aluetta arkeologisille kohteille. Tämän vuoksi asemakaavan muutosalueelle ei ole tarvetta tehdä arkeologisia selvityksiä.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa valmisteluvaiheen kaavaselostuksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 25.10. – 9.11.2022. Kaavaan liittyen ei jätetty muistutuksia. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi lausunto, jonka antoi Pohjois-Pohjanmaan museo (arkeologinen kulttuuriperintö). Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Pohjois-Pohjanmaan museo (rakennettu kulttuuriympäristö) ilmoittivat, ettei heillä ole kaavasta lausuttavaa. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Saadun palautteen pohjalta ei tullut esille tarpeita tehdä muutoksia kaavaratkaisuun.

Pohjois-Pohjanmaan museon arkeologista kulttuuriperintöä koskeva lausunto:

lin kunta on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museolta lausuntoa koskien Kirkonseudun asemakaavamuutoksen ehdotusta korttelissa 11 tontilla 3. Tämä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Pohjois-Pohjanmaan museo on lausunut hankkeen valmisteluaineistosta 15.07.2022. Kaavaehdotuksen selostuksessa on otettu huomioon museon lausunto.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa lin Kirkonseudun asemakaavamuutoksen ehdotuksesta korttelissa 11 tontilla 3 arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen keskeisenä tavoitteena tarkistaa voimassa olevaa asemakaavaa vastaamaan olemassa olevaa maanomistustilannetta. Tarkistaminen mahdollistaa osaltaan korttelialueen kehittämisen. Kaavamuutoksessa tehdään myös muut tarvittavat päivitykset voimassa olevaan asemakaavaan. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen.

Suunnittelussa huomioidaan voimassa olevassa yleiskaavassa asetetut tavoitteet. Korttelin kehittäminen on osa lin kuntakeskustan kehittämistyötä.

4.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavan tavoitteisiin ei tullut muutoksia kaavaprosessin aikana.

Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen kaavaan lisättiin kummankin tontin ohjeellisille rakennusmassoille rakennuksen harjansuuntaa osoittavat viivat. Merkinnällä turvataan kuntakeskustan alueen yhtenäinen ilme, sillä keskustan alueen toteutuneet kerrostalot ovat harjakattoisia. Myös voimassa olevassa asemakaavassa Kirkkotien varteen toteutettavaksi mahdollistetut kerrostalot on ohjattu rakentumaan harjakattoisina.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaihtoehdon valinta

Kaavamuutos on luonteeltaan tekninen, joten kaavan perusratkaisuihin liittyen ei ole laadittu erillisiä vaihtoehtotarkasteluja. Alueen kehittämismahdollisuuksia on tarkasteltu tarkemmin vuonna 2018 hyväksytyssä lin Kirkonseudun asemakaavan muutoksessa.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Voimassa olevan kaavan perusratkaisuja ei ole muutettu asemakaavan muutoksen yhteydessä. Korttelialueen merkintänä säilyy keskustatoimintojen korttelialue (C). Kaavamuutoksessa korttelialue on jaettu kahdeksi tontiksi olemassa olevan kiinteistöjaotustilanteen mukaisesti. Tonttijako on ohjeellinen. Tonteille on osoitettu rakennusalat ja ohjeelliset rakennusten sijainnit.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutoksessa ei ole muutettu voimassa olevassa asemakaavassa osoitettua rakennusoikeuden määrää (tehokkuusluku $e=0.7$) tai kerroskorkeutta (IV). Pinta-alojen perusteella ohjeellisten tonttien rakennusoikeuksiksi muodostuvat seuraavat:

- | | |
|----------------|--|
| ▪ Tontti nro 3 | 1 140 k-m ² (tontin pinta-ala 1629 m ²) |
| ▪ Tontti nro 4 | 1 154 k-m ² (tontin pinta-ala 1648 m ²) |

5.1.2 Palvelut

Keskustatoimintojen alue (C) mahdollistaa erilaisten palveluiden sijoittumisen korttelialueelle. Alueet läheisyydessä sijaitsevat monipuoliset lin keskustan palvelut. Korttelialue kytkeytyy myös osaksi torialueen rakennetta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu kaavamääräysten avulla. Rakennusten harjansuuntien merkitsemisellä turvataan yhtenäinen ilme muun kuntakeskustan alueen kanssa.

5.2.1 Asemakaavamääräykset

Kaavamuutoksessa asemakaavamääräykset säilyvät pääosin ennallaan. Asemakaavassa korttelialueelle on lisätty pyöräpysäköinnin toteuttamista sekä pelastusteitä koskevat kaavamääräykset. Pyöräpysäköintiä koskeva määräys pohjautuu vuonna 2020 hyväksytyssä lin jalankulun ja pyöräilyn suunnitelmassa asetettuihin tavoitteisiin.

Kaavaluonnoksessa on annettu seuraavat määräykset:

Alueelle rakennettavien tai peruskorjattavien asuintilojen rakenteiden ääneneristävyyden tulee olla sellainen, ettei sisätilojen melutaso ylitä päiväaikaan 35 dB ja yöaikaan 30 dB.

Korttelialue on toteutettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Maakunnallisesti arvokkaan taajamamaiseman täydennysrakentamisessa ja tiivistämisessä on otettava huomioon maisemanäkymien, arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja kohteiden sekä taajaman ominaispiirteiden säilyminen. Uudisrakentamisen tulee olla mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan olemassa olevaa ympäristöä mukailevaa.

Rakentamisessa tulee rakennusten ulkonäön, teknisten vaatimusten ja toiminnallisuuden suhteen sekä muutoin noudattaa yleistä hyvää rakennustapaa (MRL 117§). Rakentamisessa tulee lisäksi noudattaa voimassa olevaa rakennusjärjestystä.

Rakennuksia tonteille sijoitettaessa on huomioitava pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen.

Korttelialueelle tulee rakentaa vähintään 1 autopaikka/120 k-m².

Tonteille tulee järjestää riittävästi polkupyöräpaikkoja.

Paikkoja on varattava seuraavasti:

-Liiketilat ja julkinen hallinto 1 pp / 50 k-m²

-Asuintilat 1 pp / 30 k-m²

Vähintään 30 % pyöräpaikoista tulee olla katettuja.

Ulkona olevien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen.

5.3 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

5.3.1 Ilmastovaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä ilmastovaikutuksia verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Korttelin rakentuminen tukee osaltaan ilmastotavoitteiden saavuttamista, sillä uusi rakentaminen sijoittuu keskeiselle paikalle olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään. Uusi rakentaminen kuitenkin myös lisää ilmastopäästöjä. Näiden vaikutusten suuruus riippuu monelta osin rakennussuunnitteluvaiheessa tehtävistä ratkaisuista.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuuotos on luonteeltaan tekninen, joten rakennettuun ympäristöön kohdistuvat muutokset ovat vähäisiä verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Kaavamuuotos tukee osaltaan keskustan ilmeen kohentumista mahdollistamalla korttelin täydennysrakentamisen ja nykyisen rakennuskannan korvaamisen aiempaa tehokkaammalla rakentamisella. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu kaavamääräysten avulla. Kaavassa on osoitettu myös rakennusten harjansuuntaa osoittavat viivat, mikä tukee alueen ilmeen muodostumista yhtenäiseksi.

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuuotoksella ei ole merkittäviä luontoon kohdistuvia vaikutuksia. Suunnittelualan pohjoispuolelle saman korttelin alueelle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu säilytettävää puustoa. Kaavamuuotoksella ei ole vaikutuksia puuston säilymiseen. Rakennussuunnitteluvaiheessa on tärkeää varmistaa, että tonteille jää myös oleskeluun soveltuvaa istutettua piha-alueita. Kaavamääräyksen mukaan 10 % alueesta tai rakennusalaasta tulee osoittaa oleskelupiha-alueeksi.

5.3.4 Liikennevaikutukset

Kaavamuuotos mahdollistaa osaltaan keskeiselle paikalle sijoittuvan korttelin rakentamisen, mikä tukee osaltaan kestäväen liikkumisen edistämiseen liittyviä tavoitteita. Asemakaavassa on annettu määräys riittävien pyöräpysäköintipaikkojen toteuttamisesta. Määräys tukee kestävien liikkumismuotojen kulkutapaosuuksien kasvattamiseen liittyviä tavoitteita.

Asemakaavan muutoksessa ei ole muutettu voimassa olevan asemakaavan pysäköintipaikkojen määrää koskevaa kaavamääräystä. Lähtökohtaisesti riittävä määrä pysäköintipaikkoja on mahdollista toteuttaa tonttien piha-alueille, mutta tonttien rakennusoikeuksien täysimääräinen hyödyntäminen saattaa edellyttää myös tarvetta tutkia rakenteellisia pysäköintiratkaisuja. Liike- ja toimitilarakentamisen osalta pysäköinnissä voidaan tarvittaessa osaltaan hyödyntää myös muun keskusta-alueen pysäköintipaikkoja.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle on laadittu meluselvitys vuonna 2018. Valtatien 4 melu kantautuu alueelle, mutta tehdyissä tarkasteluissa melutason ohjearvot eivät ylity. Tulevaisuudessa meluvaikutukset vähentyvät lin ohikulkutien rakentamisen myötä. Kaavassa on annettu asuntojen sisätilojen melutasoja koskeva kaavamääräys.

5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei osoiteta uutta nimistöä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja sen on kuulutettu voimaan. Korttelin täydennysrakentamisen tai korvaavan rakentamisen toteutuminen samanaikaisesti olisi tavoiteltavaa, mutta asemakaava mahdollistaa myös vaiheittaisen toteuttamisen. Toteuttamisessa on hyvä huomioida myös yhteensovittaminen keskusta-alueen muiden suunnitelmien toteuttamisen kanssa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kunnan rakennusvalvonta.



Jaakko Raunio, Kaavasuunnittelija, YKS-666
Sweco Infra & Rail Oy
Oulu