
KAAVASELOSTUS

ALAVIESKAN KUNTA

ALAVIESKA KIVIHAAN ASEMAKAAVAN MUUTOS



Alavieskan kunta



SWECO YMPÄRISTÖ OY
OULU

Käsittelyvaiheet

| | |
|--|--|
| | |
| | |
| Vireilletulokuulutus | kh 27.1.2020 § 13 |
| Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §) | 2.7.-31.8.2020 kh 22.6.2020 § 116 |
| Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti Nähtäville (MRA 27 §) | 5.11.-4.12.2020 kh 19.10.2020 § 166 |
| Hyväksyminen, kunnanhallitus | kh |
| Hyväksyminen, kunnanvaltuusto | |
| | |

Sisältö

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 1 |
| 1.1 | Kaava-alueen sijainti..... | 1 |
| 1.2 | Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista | 1 |
| 2 | TIIVISTELMÄ | 2 |
| 2.1 | Kaavaprosessin vaiheet..... | 2 |
| 3 | LÄHTÖKOHDAT..... | 3 |
| 3.1 | Selvitys suunnittelualan oloista | 3 |
| 3.1.1 | Maisemakuva ja luonnonympäristö | 4 |
| 3.1.2 | Rakennettu ympäristö | 6 |
| 3.1.3 | Maanomistus..... | 8 |
| 3.2 | Suunnittelutilanne | 9 |
| 3.2.1 | Maakuntakaava | 9 |
| 3.2.2 | Asemakaava..... | 11 |
| 3.2.3 | Rakennusjärjestys..... | 12 |
| 3.2.4 | Asemakaavan perusselvitykset..... | 12 |
| 3.2.5 | Pohjakartta | 12 |
| 4 | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET..... | 13 |
| 4.1 | Asemakaavan suunnittelun tarve | 13 |
| 4.2 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt | 13 |
| 4.3 | Viranomaisyhteistyö..... | 14 |
| 4.4 | Asemakaavan tavoitteet | 14 |
| 4.4.1 | Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet | 14 |
| 4.4.2 | Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen..... | 16 |
| 4.5 | Asemakaavaratkaisu..... | 20 |
| 5 | ASEMAKAAVAN KUVAUS | 21 |
| 5.1 | Aluevaraukset | 21 |
| 5.2 | Kaavan vaikutukset..... | 25 |
| 5.2.1 | Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen | 25 |
| 5.2.2 | Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus | 25 |
| 6 | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS..... | 25 |
| 6.1 | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat..... | 25 |

| | | |
|-----|-------------------------------|----|
| 6.2 | Toteuttaminen ja ajoitus..... | 25 |
| 6.3 | Toteutuksen seuranta | 25 |

Liitteet:

Seurantalomake

Kartat:

Asemakaavakartta 1:2000 30.9.2020

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tämä kaavaselostus liittyy 30.9.2020 päivättyyn asemakaavakarttaan.

Suunnittelualue sijaitsee Alavieskan taajaman koillisreunalla Jokiniituntien varressa. Alueen pinta-ala on noin 13 hehtaaria. Alue on tällä hetkellä suurelta osin rakentumaton. Alueesta vajaa puolet on metsäistä rinnettä ja runsas puolet peltoa

1.1 Kaava-alueen sijainti



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kunnanhallitus päätti kuuluttaa vireille Kivihaan asemakaavan muutoksen xx § 161.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Oas) oli nähtävillä MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti 2.7.-31.8.2020 välisen ajan.
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä laatimisvaiheen kuulemista varten 2.7.-31.8.2020 välisen ajan Alavieskan kunnanvirastolla teknisessä toimistossa sekä kunnan kotisivuilla www.alavieska.fi.
- Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 5.11.-4.12.2020 välisen ajan.
- Kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen
- Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen xx § x.

3 LÄHTÖKOHDAT

Alueella on voimassa 3.5.2012 hyväksytty asemakaava, missä kaavatontteja on osoitettu varsin alavillekin peltoalueelle. Kaavaa laadittaessa tiedostettiin tulvariski ja mahdollinen tarve korottaa rakennuspaikkoja osalla asemakaavaan osoitetuilla rakennuspaikoilla. Kysyntää on ollut myös asemakaavassa osoitettua suuremmille tonteille. Tarve ja tavoite on muuttaa voimassa olevaa kaavaa olennaisesti huomioiden kysyntä suuremmista rakennuspaikoista ja tulvauhan alaisten paikkojen tarkempi huomioiminen. Kaavamuutoksen tärkein tavoite on muuttaa Kivihaan alue suosituksi rakennusalueeksi. Alueelle on tehty kaksi tonttivarausta ja lisäksi yhdestä tontista on käyty neuvotteluja. Rakennuspaikkatavoitteet poikkeavat voimassa olevasta asemakaavasta, mikä huomioidaan kaavamuutoksessa.

Asemakaavan tavoitteena on taajamakuullisesti korkeatasoinen Kivihaan luonteeseen sopiva asuinalue. Tavoitteena on kehittää aluetta ensisijaisesti omakotitaloalueena.

Kaava-alueen rajaus ja kaavatyön tavoitteet tarkentuvat työn kuluessa.

Alue sijoittuu lähelle keskustajaman palveluita.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Alavieskan taajaman koillisreunalla Jokiniituntien varressa. Alueen pinta-ala on noin 12 hehtaaria. Alue on tällä hetkellä suurelta osin rakentumaton. Alueesta vajaa puolet on metsäistä rinnettä ja runsas puolet peltoa.

Hankealueella on voimassa vuonna 2013 hyväksytty Alavieskan keskustan osayleiskaava 2030. Osayleiskaavatyöhön liittyen laadittiin runsaasti selvityksiä, joita on hyödynnetty myös tässä asemakaavatyössä. Alueelta on tehty mm. laajat, maisema- ja luontoselvitykset.

Osayleiskaavatyön yhteydessä tehdyissä luontoselvityksissä ei ole todettu suunnittelualueelle kohdistuvan erityisiä luontoarvoja, jotka rajoittaisivat alueen rakentamista. Suunnittelualueella ei esiinny luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain mukaisia arvokkaita luontotyyppisiä, uhanalaisia luontotyyppisiä tai muita huomioitavia kohteita eikä tiedossa ole uhanalaista tai muuta huomionarvoista lajistoa.

3.1.1 Maisemakuva ja luonnonympäristö

Alavieskan maiseman peruselementtejä ovat luode-kaakko -suuntainen Kalajoki, sen avoin ja alava jokilaakso ja joen partaalle muodostunut kirkonkylä. Asutus sijoittuu alueella pääasiassa jokilaaksoon. Kalajoen varressa maasto on tasaista jokilaakson hienojakoisen maaperän vuoksi. Maisema on kulttuurivaikutteista avointa viljelysmaisemaa. Jokilaakso on pääosin hyvin selvärajainen. Laakso rajoittuu reunoiltaan hyvin karuihin, kiviisiin moreenimaihin, joissa peruskallio on lähellä maanpintaa. Metsäisiä ja kallioisia alueita on Kalajoen eteläpuolella sekä Kalajoen ja Alavieskanjärven peltoalueiden välisellä alueella. Viljelyalaa on lisätty järviä laskemalla. Alavieskanjärvi on kuivattu kokonaan niitty- ja peltomaaksi 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun puolella.



Kuva 2. Alueen topografia (MML Paikkatietoikkuna. Vinaloavarjoste. Haettu 12.6.2020).

Kalajokeen laskee lukuisia luonnonojia sekä rakennettuja kuivatuskanavia. Jokilaakso on tulvaherkkää. Pohjanmaan jokien tavoin Kalajoen vesimäärä vaihtelee suuresti. Kesäaikaan uoma saattaa olla miltei kuiva, kun taas keväällä tulva voi peittää laajoja alueita. Tulvien poistamiseksi on pääuomaa tehokkaasti perattu ja pengerrytetty.

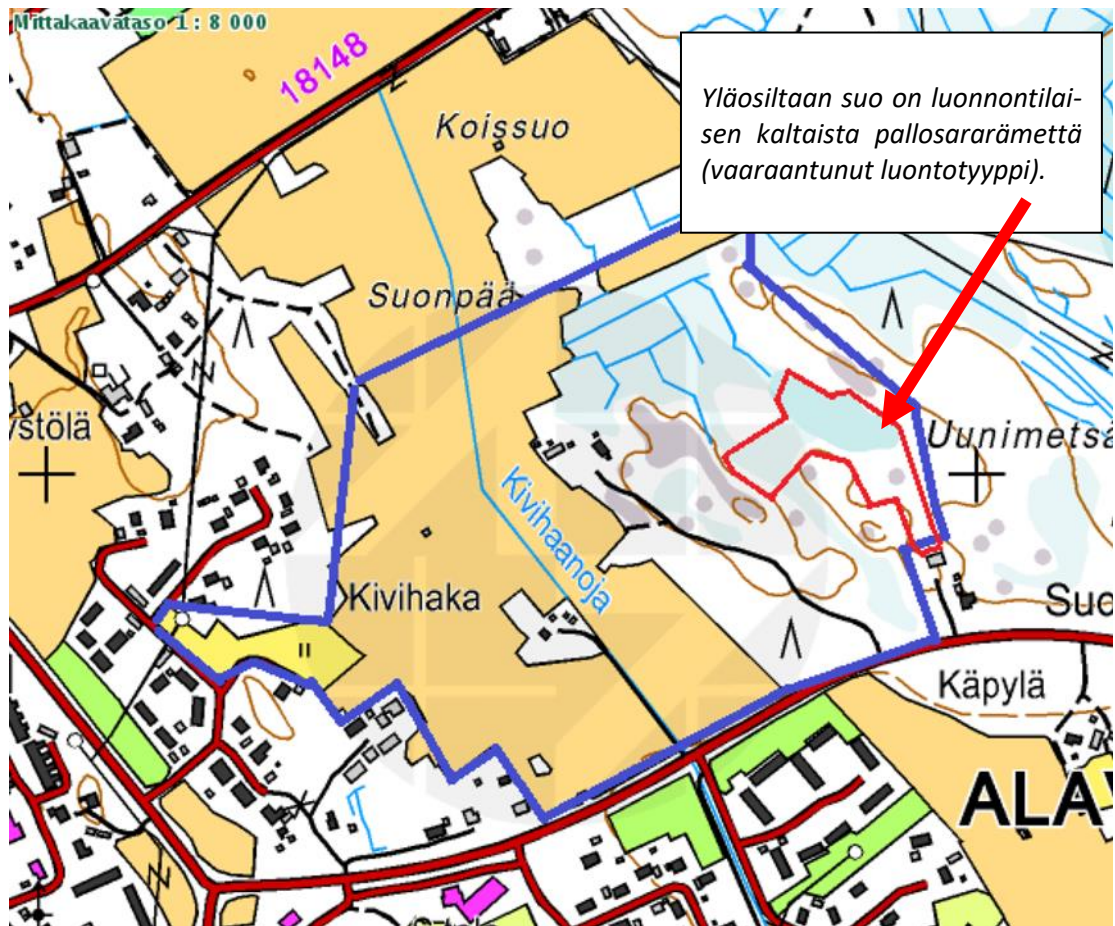
Kivihaan alueen hallitsevia maisematekijöitä ovat avoin peltoalue, osin kallioiseen maaperään louhittu laskuoja ja oleva koivukujanne vanhalle rakennuspaikalle johtavan tien varressa sekä metsäinen rinnealue.

Asemakaava-alueen pellot ovat viljelyksessä ja salaojitettuja. Kivihakaan peruskartassa merkitty niitty on korkeakasvuinen ja kokonaan rehevöitynyt eikä sillä ole erityistä maisemallistakaan arvoa. Itäosan metsäalue on soistunutta tuoreen puolukka-mustikkatyyppin varttuvaa, arviolta 40-50 -vuotiasta männyn ja kuusen kasvatusmetsää. Alikasvos ja lehtipuusto on perattu. Peruskarttaan merkitty kallioalue on jäkäläistä puolukka-variksenmarjatyyppin männikköä, avokalliota ei esiinny. Tien varressa on metsässä vanha talonpaikka, josta jäljellä muutama järeä pihlaja. Ojitettu alue on pallosararämeojikkoa. Ojat ovat umpeutuneet ja yläosiltaan suo on luonnontilaisen kaltaista pallosararämettä (vaaraantunut luontotyyppi, rajaus alla olevalla kartalla). Aivan Käpylän tilan ulkorakennuksen takana suo muuttuu ruostevetiseksi reheväksi korveksi. Korpi on tihkuveden vaikutuksesta keskitali jopa runsasravinteista. Korpijuotti jää asemakaava-alueen ulkopuolelle.

Asemakaava-alueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka olisi huomioitava kaavassa. Asemakaava-alueen itäpuolelle jäävässä rehevässä korvessa voi esiintyä vaateliaampaa tai jopa uhanalaista kasvillisuutta ja se on säilytettävä luonnontilassa.

Peltoalueella olevan vanhan rakennuspaikan ympäristön kasvillisuus on kulttuurivaikutteista. Kasvillisuudessa on mm. lehtipuita, kuten koivua ja pihlajaa sekä laskuojan varressa pari komeaa kuusta.

Kivihaka erottuu maisemasta ympäröivää maastoa korkeampana kohtana. Kivihakaa ympäröi peltoalueet. Alueen itäpuolella on metsää ja etelä- ja länsipuolella asutusta.



Kuva 3. Vaarantunut luontotyyppi alueen itäosassa. (lähde: Tmi Pojanmaan Luontotieto, Muistio maastokäynnistä kivihaan asemakaava-alueella, 14.11.2011).

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Alavieskan keskusta sekä tien ja joen varret ovat pääosin rakennettua ympäristöä. Alavieskassa asutus sijoittuu pääasiassa suotuisille inhimillisille vyöhykkeille, kuten korkeille jokitorville, laaksojen ylärinteille, metsän ja pellon reuna-alueille ja matalille kumpareille. Tulvaherkät alueet on jätetty rakentamisesta vapaiksi. Työpaikkatoiminnot ja teollisuus sijoittuvat asutuksen tuntumaan kirkonkylän lounais- ja etelälaidoille.

Asemakaava-alue on pääosin rakentumatonta peltoa ja metsäistä kangasmaastoa. Suunnittelualueen ympäristön rakennuskanta on suhteellisen nuorta, eikä alueelta näin ollen löydy kovin suurta historiallista kerroksellisuutta. Rakennukset ovat pääosin rakennettu viime vuosikymmenten aikana. Rakentaminen on yleisilmeeltään väljää ja matalaa.

Kaava-alueella on kolme olevaa rakennuspaikkaa. Metsäisellä alueella pellon reunassa olevalla rakennuspaikalla sijaitsee 1970-luvun lopulla rakennettu 1-kerroksinen puutalo sekä 2000-luvulla rakennettu omakotitalo sekä suurehko puurakenteinen hallirakennus. Peltoalueen keskellä koivukujan päässä olevalla rakennuspaikalla on v. 1947 rakennettu pienehkö puolitoistakerroksinen puurankatalo. Pihapiirissä on myös pieni saunarakennus sekä varasto.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alavieskan Kirkonkylän Kivihaan alueen asemakaavaluonnoksen suunnittelualueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa, arvokkaita kohteita tai kiinteitä muinais-muistoja.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on keskitetyn vesihuollon vaikutuspiirissä.



Kuva 4. Liikennemäärät Alavieskassa. Jokiniituntien (7770) liikennemäärät kaavamutosalueen kohdalla olivat 1113 ajoneuvoa/vrk. (v. 2020). (lähde: Väylävirasto).

Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Alue tukeutuu Alavieskan kuntakeskustan palveluihin.

3.1.3 Maanomistus

Kaavoitettava alue on pääosin kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

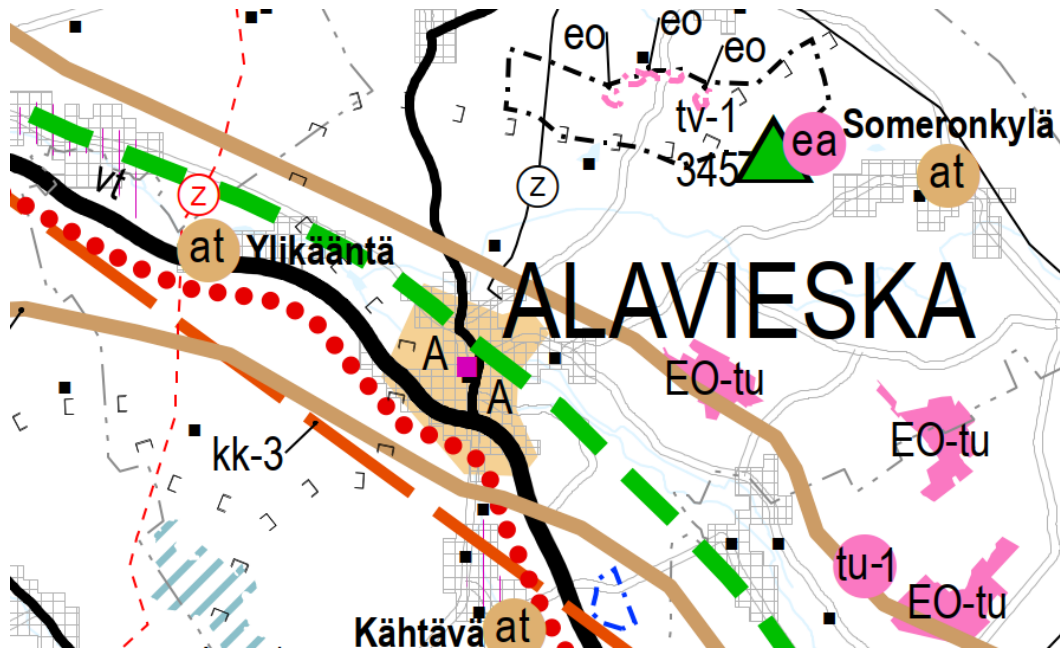
3.2.1 Maakuntakaava

Vuonna 2005 hyväksyttyä Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaa on uudistettu teemoittain kolmessa vaiheessa. Suunnittelualueella on voimassa seuraavat maakuntakaavat:

1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 23.11.2015 (lainvoimainen).
2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 (lainvoimainen).
3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 (voimassa). Lausunto hyväksymispäätöksestä tehdyistä valituksista käsiteltiin maakuntahallituksessa 5.11.2018 (§ 231) ja maakuntahallitus päätti 5.11.2018 kokouksessaan (§ 232) määrätä 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on välipäätöksessään 26.3.2019 hylännyt vaatimukset keskeyttää Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan täytäntöönpano, joten täytäntöönpano voi jatkua.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa asemakaavan muutoksen suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita. Asemakaavan muutosalue kuuluu myös maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk-6, Kalajokilaakso). Alavieskan taajaman läpi kulkee viheryhteystarve. Alavieskan taajaman pohjoispuolelle on osoitettu tuulivoimaloiden alue (tv-1 345, Saarenkylä-Vieskanjärvi), mutta alue sijaitsee yli kolmen kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

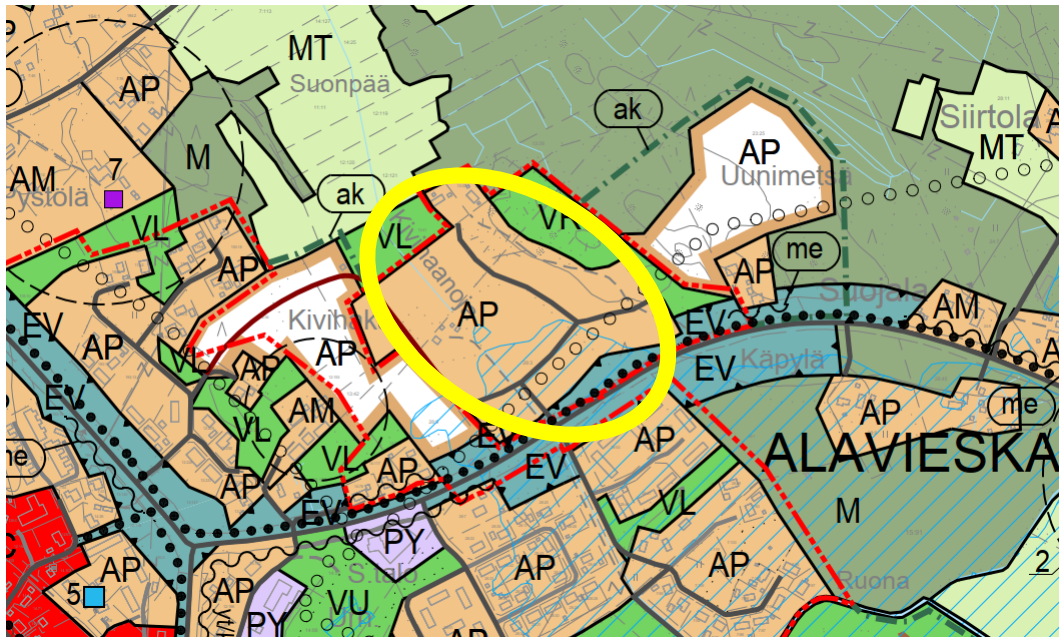
Maakuntakaavassa on annettu myös yleisiä suunnittelumääräyksiä ja kehittämisperiaatteita muun muassa maa- ja metsätaloutta sekä tulvariskien hallintaa koskien.



Kuva 5. Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta Alavieskan kohdalta (Pohjois-Pohjanmaan liitto, haettu 6.4.2020)

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Alavieskan kunnanvaltuuston 11.11.2013 hyväksymä keskustan osayleiskaava 2030. Yleiskaavassa suunnittelualue on suurimmaksi osaksi osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Osa alueesta on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueena (VR) ja suojaviheralueena (EV). Alueen läpi kulkee ulkoilureitti tai latu. Jokiniituntien varteen on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve. Yleiskaavassa on annettu myös yleisiä kaavamääräyksiä muun muassa melunsuojaukseen ja alimpaan rakentamiskorkeuteen liittyen.



Kuva 6. Ote voimassa olevasta Alavieskan keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on korostettu keltaisella.

3.2.2 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Alavieskan kunnanvaltuuston 3.5.2012 hyväksymä Alavieskan kirkonseudun asemakaavan laajennus (Kivihaka). (ajantasakaava: <http://paikkatieto.sweco.fi/maps/alavieska/kartta>).



Kuva 7. Ote voimassa olevasta Alavieskan asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelalueen likimääräinen sijainti on korostettu keltaisella.

3.2.3 Rakennusjärjestys

Alavieskan rakennusjärjestys on tullut voimaan vuonna 2017 (KV 4.10.2017 § 66).

3.2.4 Asemakaavan perusselvitykset

Kaavoitusta varten tarvittavat lähtötiedot saadaan pääosin Alavieskan kunnalta. Asemakaavatyössä hyödynnetään mm. Alavieskan keskustan osayleiskaavaa laadittaessa tehdyt perusselvitykset.

3.2.5 Pohjakartta

Alueen pohjakartta on hyväksytty vuonna 2018 (Esa Taka-Eilola, 19.11.2018).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen keskeisenä tavoitteena on tarkistaa voimassa olevan asemakaavan ratkaisuja vastaamaan tonttien kysyntätilannetta. Tavoitteena on muun muassa muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että tulvauhan alaiselle alueelle ei enää osoiteta tontteja. Samassa yhteydessä tehdään muut tarvittavat päivitykset asemakaavaan.

Tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa asuinrakentamisen kunnan omistamille maille.

4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavamutoksen valmisteluun, arvioida kaavamutoksen vaikutusta sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Kaavaprosessin aikana järjestetään MRL:n mukaiset julkiset nähtävillä asettamiset, jolloin kunnan asukkailla ja muilla osallisilla on mahdollisuus tutustua kaava-aineistoon ja jättää siitä mielipiteitä ja muistutuksia. Tässä hankkeessa osallisia ovat mm.:

- Alueen ja lähialueen maanomistajat
- Alueen ja lähialueen asukkaat sekä loma-asukkaat, joita suunnittelu koskee
- Alueen ja lähialueen yritykset, yhdistykset ja järjestöt
- Kunnan hallintokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Peruspalvelukuntayhtymä Kallio
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Vesilaitos
- Energiayhtiöt
- Vestia Oy
- Teleoperaattorit

Kaavan valmistelusta ja kaavatyön edistymisestä tiedotetaan julkisilla kuulutuksilla niin kuin kunnalliset ilmoitukset Alavieskan kunnassa ilmoitetaan. Ilmoitus julkaistaan sanomalehden, kuntatiedotteen sekä kunnan virallisen ilmoitustaulun lisäksi internetissä kunnan kotisivulla: www.alavieska.fi

4.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot sekä asemakaavan muutoksen luonnos- että ehdotusvaiheessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet:

Valtioneuvosto on päättänyt tarkistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2017. Tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. 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.

Kaavamuutokseen liittyvät etenkin seuraavat tavoitteet:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditään valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkon jatkuvuudesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain asettamat asemakaavan sisältövaatimukset ja tarkoitus:

MRL 50 § Asemakaavan tarkoitus:

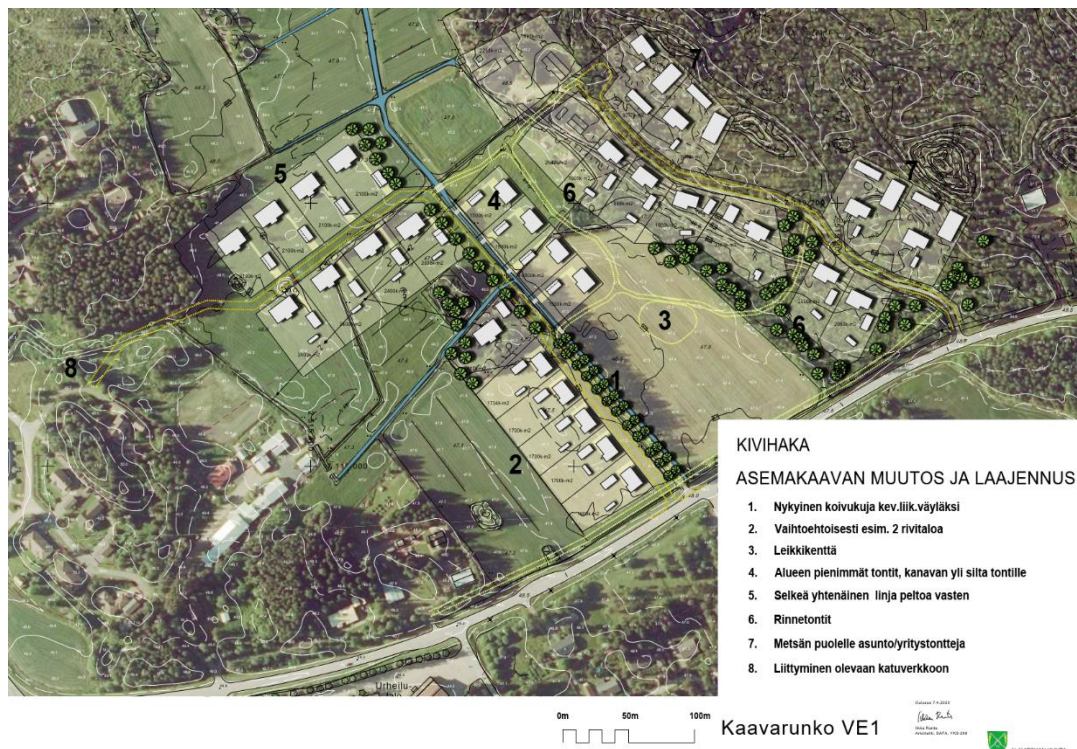
Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, taajama- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

MRL 54§ asettamat asemakaavan sisältövaatimukset:

- Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.
- Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.
- Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä arvoja saa hävittää.
- Alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen sopivia alueita.
- Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä.
- Ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta rajoitusta tai haittaa, joka tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

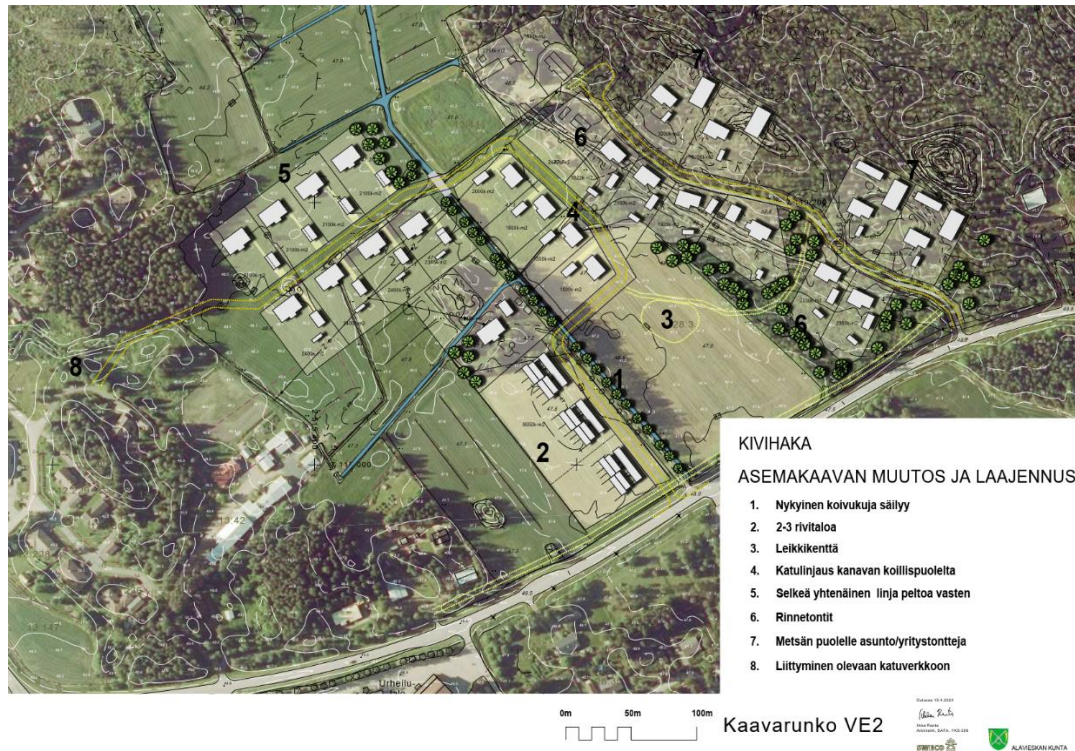
Alueen käyttötavoitteita ja -mahdollisuuksia on tutkittu rakennemallien avulla. Aluksi alueen mahdollisuuksia kartoitettiin tutkimalla ilmakuvia ja karttoja sekä aikaisemman asemakaavan laadinnan yhteydessä vuonna 2011 laadittuja rakennemalleja. Aluetta tutkittiin rakennemallien avulla hieman asemakaavoitettavaa aluetta laajemmin.



Kuva 8. kaavarunko VE1

VE1: Alueen itäosan olevan metsäautotien varteen osoitetaan kadun länsirinteelle kuusi uutta rakennuspaikkaa pientaloille ja kadun itäpuolelle neljä rakennuspaikkaa, joille sallitaan mm. hallien tms. työpaikkarakentaminen. Kivihaanojan varteen osoitetaan olevan rakennuspaikan kaakkoispuolelle viisi ja koillispuolelle neljä uutta rakennuspaikkaa. Katulinjaus kulkee Kiviojan vartta ja kääntyy lounaaseen ja edelleen Kauhatielle. Alueen luoteisosaan osoitetaan kahdeksan rakennuspaikkaa. Nykyinen koivukuja Kivihaanojan varressa osoitetaan kevyen liikenteen väyläksi mistä on kevyen liikenteen yhteys peltoalueen halki myös alueen itäosan metsäalueelle. Peltoalueelle varataan tila leikkipaikka-alueelle.

Kunnasta saadun palautteen pohjalta laadittiin vielä kolme vaihtoehtoa, missä tutkittiin lähinnä vaihtoehtoisia katulinjauksia.



Kuva 9. Kaavarunko VE2

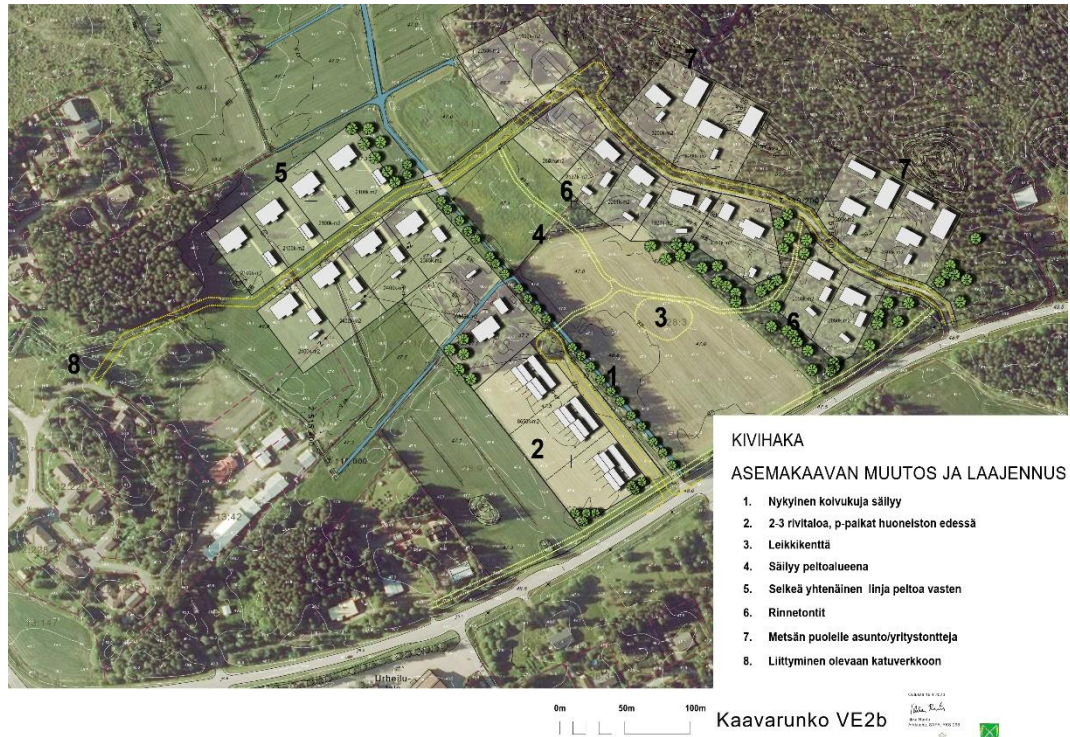
VE2: Alueen itäosan olevan metsäautotien varteen osoitetaan kadun länsirinteelle kuusi uutta rakennuspaikkaa pientaloille ja kadun itäpuolelle neljä rakennuspaikkaa, joille sallitaan mm. hallien tms. työpaikkarakentaminen. Edellisestä vaihtoehdosta poiketen pohjoisin rakennuspaikka siirrettiin manomistajan toivokuksesta hieman kaakkoon.

Kivihaanojan varteen osoitetaan olevan rakennuspaikan kaakkoispuolelle varaus kolmelle rivitalolle ja koillispuolelle neljä uutta rakennuspaikkaa.

Katulinjaus kulkee Kiviojan vartta ja kääntyy olevan rakennuksen kohdalla koilliseen kiertäen rakennuspaikat niiden koillispuolelta ja jatkuu edelleen Kauhatielle.

Alueen luoteisosaan osoitetaan kahdeksan rakennuspaikkaa. Peltoalueelle varataan tila leikkipaikka-alueelle.

Ratkaisussa rinnealueen rakennuspaikkoja rajaa osittain katualue sekä tonttien koillispuolelta.



Kuva 10. Kaavarunko VE2b

VE2b: Alueen itäosan olevan metsäautotien varteen osoitetaan kadun länsirinteelle kuusi uutta rakennuspaikkaa pientaloille ja kadun itäpuolelle neljä rakennuspaikkaa, joille sallitaan mm. hallien tms. työpaikkarakentaminen.

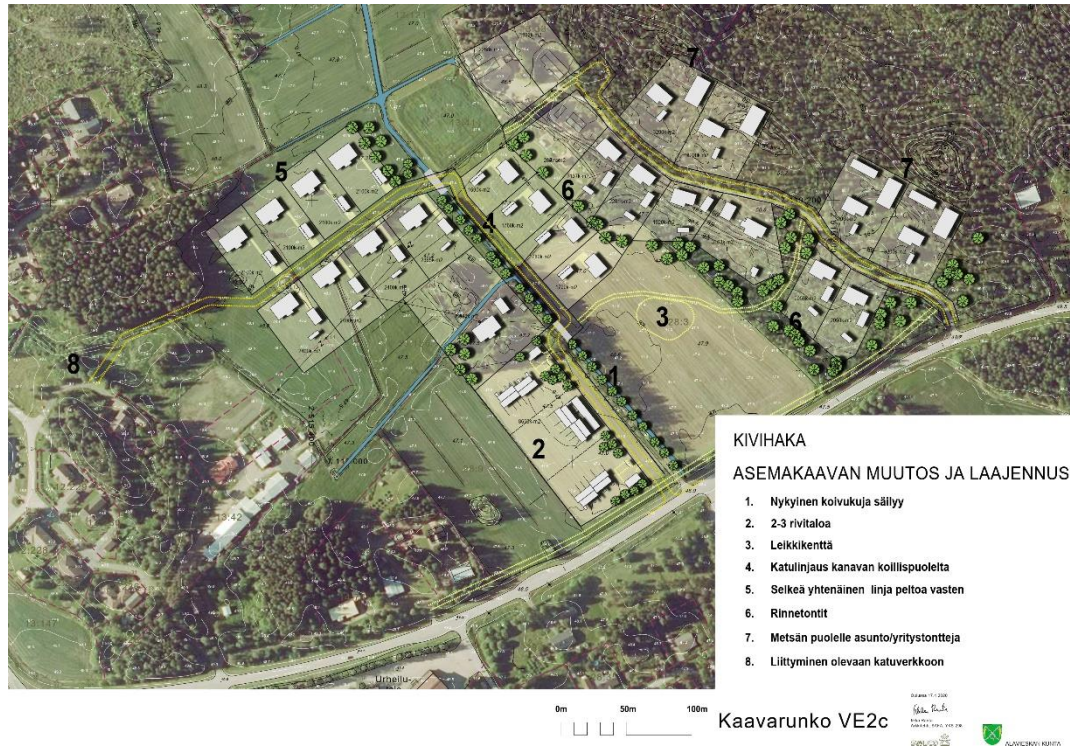
Kivihaanojan varteen osoitetaan olevan rakennuspaikan kaakkoispuolelle varaus kolmelle rivitalolle.

Katulinjaus kulkee Kiviojan varressa ja päättyy käänköpaikkaan olevan rakennuksen kohdalla.

Laajempi katulinjaus kulkee Jokiniituntieltä ensin olevan metsäautotien kohdalla ja kääntyy sen päätteenä lounaseen jatkuen edelleen Kauhatielle.

Alueen luoteisosaan osoitetaan kahdeksan rakennuspaikkaa. Peltoalueelle varataan tila leikkipaikka-alueelle.

Rinnealueen lounaispuolen peltoalueelle ei osoiteta rakentamista.



Kuva 11. Kaavarunko VE2c

VE2c: Alueen itäosan olevan metsäautotien varteen osoitetaan kadun länsirinteelle kuusi uutta rakennuspaikkaa pientaloille ja kadun itäpuolelle neljä rakennuspaikkaa, joille sallitaan mm. hallien tms. työpaikkarakentaminen.

Kivihaanojan varteen osoitetaan olevan rakennuspaikan kaakkoispuolelle varaus kolmelle rivitalolle ja koillispuolelle neljä uutta rakennuspaikkaa.

Katulinjaus kulkee Kiviojan vartta ja kääntyy olevan rakennuksen kohdalla uoman toiselle puolelle jatkuen edelleen Kauhatielle. Alueen luoteisosaan osoitetaan kahdeksan rakennuspaikkaa.

Peltoalueelle varataan tila leikkipaikka-alueelle.

Ratkaisussa peltoalueen rakennuspaikat rajautuvat rinnealueen tontteihin.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

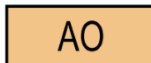
Asemakaavalla mahdollistetaan muutaman rivitalon sekä 17 pientalon rakentaminen Kivihaan alueella.

5.1 Aluevaraukset



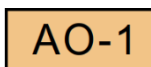
Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Kivihaantien alkupäähän lähelle Jokiniituntietä osoitetaan varaus 3-4:lle rivitalolle. Tontin pinta-ala on 10350 m² ja rakennusoikeus 2070 k-m².



Erillispientalojen korttelialue.

Alue on tarkoitettu perinteisille erillispientaloille.



Erillispientalojen korttelialue. Tontille voi sijoittaa sellaisia pienimuotoisia työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Asuintilojen yhteyteen on mahdollista toteuttaa pienimuotoista työpaikkarakentamista lähinnä Peltotien varren suurilla tonteilla.



Lähivirkistysalue.

Lähivirkistysaluevarauksilla pyritään turvaamaan alueen väljätkö rakenne ja hyvät mahdollisuudet ulkoiluun. Kortteleiden 327 ja 328 väliin on jätetty kapea viheraluekaistale vesihuollon tarpeisiin. Kivihaantien varteen Kivihaanojan viereen on osoitettu myös kapea viherkaistale, minne on osoitettu myös ohjeellinen polku nykyisen koivukujan kohdalle. Koivukuja jatkuu Sarparannantien varressa kohti Kalajokea. Koivukuja tulisi säilyttää.

5.1.1 asemakaavamääräykset

RAKENTAMINEN RINTEESEEN:

- *Kortteissa 327, 328 ja 329 rakennukset on suunniteltava kunkin rakennuksen kohdalla olevan rinnekaltevuuden mukaisena rinneratkaisuna. Rakennuslupahakemuksessa on esitettävä maaston poikkileikkaus sekä rakennuksen sovittaminen rinteeseen siten, että vältetään isoja näkyviin jääviä leikkauksia ja pengerryksiä. Sokkelin näkyviin jäävän osan korkeus saa olla enintään yksi metri lopullisesta maanpinnasta ylöspäin.*

Määräyksellä pyritään ohjaamaan rakentamista huomioiden alueen ominaispiirteet.

RAKENNUSTAPA:

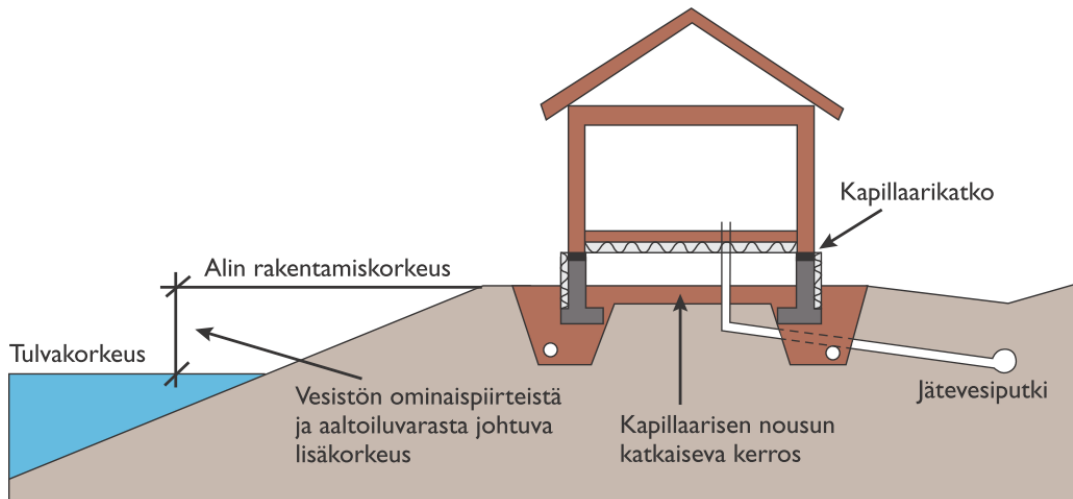
- *Talusrakennuksen harjakorkeus saa olla enintään 4,0 m maanpinnan maantasta mitattuna.*
- *AO-kortteissa erillisten auton säilytystilojen/varaston yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 80 k-m².*
- *Rakennusmassan enimmäispituus rivitaloissa saa olla 20 metriä. Tätä pidemmät massat tulee katkaista vähintään 2 metrin syvyisellä porrastuksella.*

Ohjeistuksella pyritään sopusuhtaiseen rakenteeseen. Piharakennusten tulee olla alisteisia päärakennukselle. Sinänsä suositaan piharakennuksia, sillä parhaimmillaan ne muodostavat miellyttävää ympäristöä ja mahdollistavat suotuisan mikroilmaston synnyn.

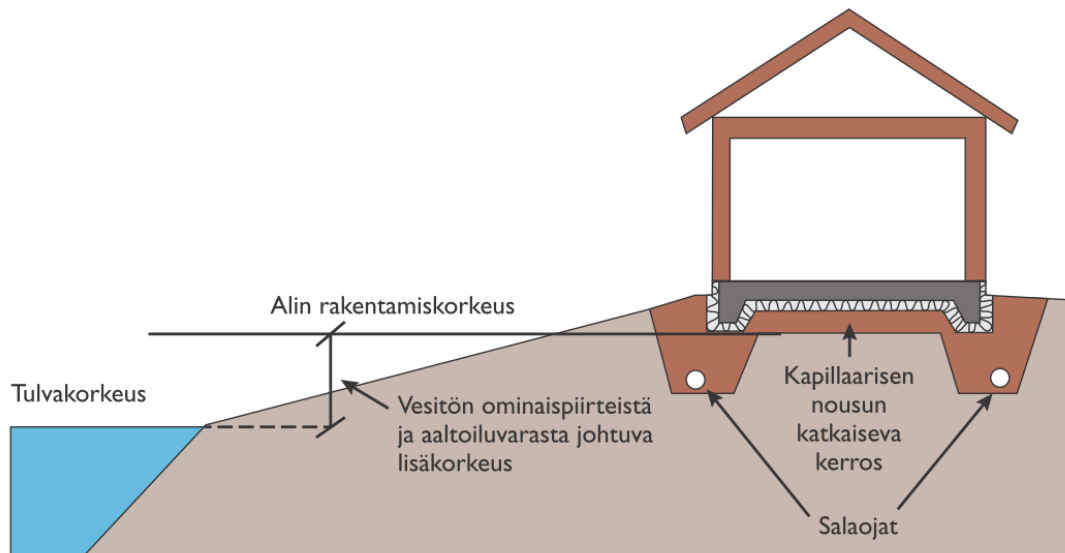
TULVA:

- *Tulvavahingoille alttiiden rakenteiden alin sallittu taso on +48,42 m. N2000-järjestelmässä.*

Uudisrakentamista ei tule osoittaa tulva-alueille tai tulvariskialueille (MRL 5 §, 116 §, VAT 2008). Tästä voidaan poiketa vain, jos yksityiskohtaisin tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen voidaan osoittaa, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ilman vahinko-oletuksia ja rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Tässä uudisrakentamisella tarkoitetaan kaikkea asumiseen, teollisuuteen, palveluihin ja työpaikka-alueisiin liittyvää rakentamista.



Kuva 13. Ote Alin rakentamiskorkeus sokkeliperustukselle ja tuulettuvalla alapohjalla. Maanpinta ja etäisyys vesirajasta ovat määräävämpiä kuin kapillaarikatkon sijainti rakenteissa. (Ympäristöministeriö, Tulviin varautuminen rakentamisessa, 2014)



Kuva 14. Ote Alin rakentamiskorkeus. Kuvassa on esitetty alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden määräytyminen maanvaraisen laattaperustuksen tapauksessa. (Ympäristöministeriö, Tulviin varautuminen rakentamisessa, 2014)

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan muutos tiivistää taajamarakennetta, joten se on asetettujen tavoitteiden mukainen. Kaava muuttaa Kivihaan pelto-/ja metsäalueen tiiviiksi omakotialueeksi. Asemakaava nivoutuu luontevasti olevaan ympäristöön lisäten asetettujen tavoitteiden mukaisesti keskustan tuntuman omakotitalojen tonttitarjontaa Kivihaan alueella.

Alueen länsiosassa olevan ja uuden alueen väliin jää kapea peltokaista, etelässä alue nivoutuu saumattomasti Jokiniityntien eteläpuoleiseen pientaloalueeseen.

Liikennemäärät lisääntyvät erityisesti Jokiniituntiellä.

5.2.2 Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus

Alue tukeutuu kuntakeskuksen palveluihin sijaiten kävelymatkan etäisyydellä keskeisistä palveluista. Kaupan palvelujen saavutettavuus on erityisen hyvä ja kun alueelle rakentuu asuntoja, ne ylläpitävät palvelujen kysyntää. Alue sijaitsee aivan metsäalueen mikä lisää asukkaiden viihtymismahdollisuuksia. Säilyttämällä Kivihaan metsäiset kallioalueet rakentamattomina edistetään asukkaiden ulkoilumahdollisuuksia miellyttävässä ympäristössä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavaan liittyvät kaavamääräykset. Kaavassa uudet rakennukset on esitetty pääosin ohjeellisin kaavamerkinnoin. Alueen mahdollista toteutusta on havainnollistettu tässä selostuksessa olevissa rakennemallikuvissa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttamisesta vastaavat maanomistajat (kunta). Toistaiseksi ei ole tarkempia suunnitelmia alueelle hakeutuvista uusista toimijoista tai toteuttamisen aikatauluista.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta ja muut viranomaiset valvovat kaavan toteutusta mm. rakennuslupien myöntämisen ja rakennusvalvonnan yhteydessä.

Oulussa 30.9.2020

Ilkka Ranta

Ilkka Ranta, arkkitehti SAFA, YKS-298

Sweco Ympäristö Oy

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|------------------------------------|---|--------------------------------------|------------|
| Kunta | 009 Alavieska | Täyttämispvm | 20.01.2021 |
| Kaavan nimi | Kivihaka, asemakaavan muutos ja laajennus | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | 30.09.2020 |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | 27.01.2020 |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 11,5830 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | 0,5943 |
| Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 10,9887 |

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

| | | |
|--------------------------|--------------|-----------------|
| Rakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 11,5842 | 100,0 | 11863 | 0,10 | 0,5943 | 25 |
| A yhteensä | 5,9317 | 51,2 | 11863 | 0,20 | 0,0127 | 25 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 4,2993 | 37,1 | | | 0,4862 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 1,0402 | 9,0 | | | -0,2176 | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | 0,3130 | 2,7 | | | 0,3130 | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | | | | |

Alamerkinntät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 11,5842 | 100,0 | 11863 | 0,10 | 0,5943 | 25 |
| A yhteensä | 5,9317 | 51,2 | 11863 | 0,20 | 0,0127 | 25 |
| AR | 1,0350 | 17,4 | 2070 | 0,20 | 1,0350 | 2070 |
| AO | 3,2430 | 54,7 | 6486 | 0,20 | -2,6760 | -5352 |
| AO-1 | 1,6537 | 27,9 | 3307 | 0,20 | 1,6537 | 3307 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 4,2993 | 37,1 | | | 0,4862 | |
| VL | 4,2993 | 100,0 | | | 3,0954 | |
| VR | | | | | -2,6092 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 1,0402 | 9,0 | | | -0,2176 | |
| Kadut | 1,0402 | 100,0 | | | -0,2176 | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | 0,3130 | 2,7 | | | 0,3130 | |
| MT | 0,3130 | 100,0 | | | 0,3130 | |
| W yhteensä | | | | | | |