
KAAVASELOSTUS

Utajärven kunta

E20600729

KORTTELIT 32 JA 33, KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS

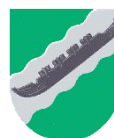


KAVAEHDOTUS

10.3.2017

SWECO YMPÄRISTÖ OY, OULU

ELINA MARJAKANGAS



UTAJÄRVEN KUNTA

TIIA POSSAKKA

Käsittelyvaiheet

VAIHE	PÄIVÄYS
Vireilletulokuulutus	6.7.2016
OAS nähtävillä	26.8.2016–30.9.2016
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)	2.12.2016 – 13.1.2017
Nähtävillääolo (MRA 27 §)	
Hyväksyminen, kunnanhallitus	
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	16.8.2016
Seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)	8.3.2017

Kaavakartta

Kaavaehdotus, 1:2000	1.3.2017
----------------------	----------

Muut asiakirjat

Utajärven kirkonkylän osayleiskaava (oikeusvaikutukseton)
 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava
 Pohjois-Pohjanmaan 1.vaihemaakuntakaava
 Pohjois-Pohjanmaan 2.vaihemaakuntakaava
 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valokuvat: Sweco Ympäristö Oy / Elina Marjakangas ellei toisin mainita

Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnon- ja puisto ympäristö.	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Kulttuuriympäristö ja maisema	12
3.1.5	Liikenne	14
3.1.6	Kunnallistekniikka	16
3.1.7	Ympäristön häiriötekijät	17
3.1.8	Maanomistus	17
3.1.9	Pohjakartta ja rakennusjärjestys	17
3.2	Suunnittelutilanne	18
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	18
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	22
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.3.1	Osalliset	22
4.3.2	Vireilletulo	23
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	23
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	23
4.4	Asemakaavan tavoitteet	23
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	23
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	24
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	25
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	25
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	26

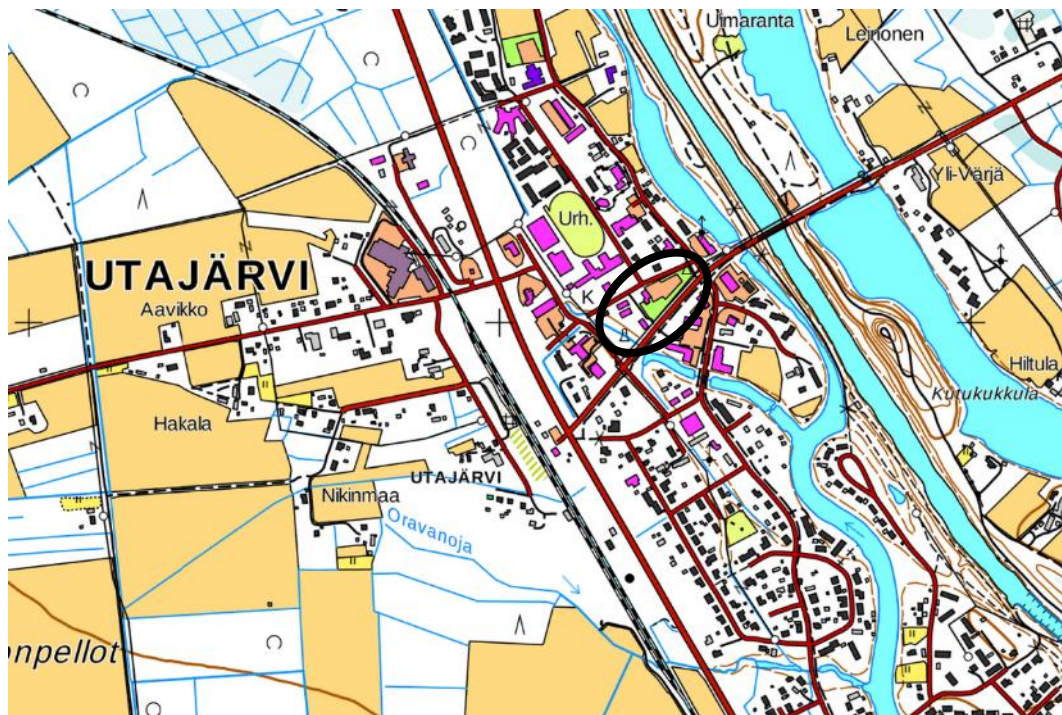
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
5.1	Kaavan rakenne	29
5.1.1	Korttelialueiden mitoitus	29
5.1.2	Palvelut	29
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
5.3	Aluevaraukset	30
5.3.1	Korttelialueet	30
5.3.2	Muut alueet	31
5.4	Kaavan vaikutukset	31
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	31
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	32
5.4.3	Vaikutukset liikenneverkkoon	33
5.4.4	Muut vaikutukset	33
5.5	Ympäristön häiriötekijät	33
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	33
5.7	Nimistö	33
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	33
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	33
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	33
6.3	Toteutuksen seuranta	33
	Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto	34

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Utajärven keskustan asemakaava-alueen kortteleita 32 ja 33 sekä niihin liittyvää katualuetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti



Suunnittelualueen sijainti Utajärven kirkonkylän keskustassa.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

6.6.2016 § 152	Kaavatyön käynnistäminen, kunnanhallitus
6.7.2016	Kaavan vireilletulo
26.8.2016–30.9.2016	OAS nähtävillä mielipiteitä varten
2.12.2016–13.1.2017	Kaavaluonnos nähtävillä

2.2 Asemakaava

Kaava noudattaa rakenteellisesti suurelta osin voimassa olevaa kaavaa. Muutoksessa kortteleiden käyttötarkoituksia muutetaan mahdollistamaan monipuoliset keskustatoiminnot ja asuminen sekä korkeampi ja tehokkaampi rakentaminen. Laitilantie on katkaistu läpikulkuliikenteeltä muutamia vuosia sitten, tien katkaisua selkeytetään kaavamuutoksessa esittämällä nykyiselle tiealueelle puisto, joka palvelisi koulun käyttötarpeita. Suunnittelualueen tonteille kulku selkeytyy myös kaavamuutoksen johdosta. Molemmille tonteille muodostuu oma kulkuyhteys katuverkon kautta ja tonttien väliin jää koulun alueen ja torin yhdistävä kevyen liikenteen vyöhyke, jolle on suunniteltu ns. viihtyisää ”hyvinvointiraittia”. Kaavaratkaisut lisäävät koululaisten turvallisuutta, kun autojen parkkialueita ja ajo liikennettä poistuu koulun välittömästä läheisyydestä. suunnittelualueella on vanhaa rakennuskantaa, jonka peruskorjaaminen ei ole kunnan teettämien selvitysten perusteella enää taloudellisesti kannattavaa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteutus voi käynnistyä heti kaavan saatua lainvoiman. Kunta on käynyt alustavia keskusteluja erilaisista vaihtoehtoista, joita kortteliin 32 olisi mahdollista toteuttaa. Kunta uskoo kerrostalohankkeen toteutumiseen. Purettavien rakennusten osalta työt voivat käynnistyä, kun asianmukaiset luvat ovat saaneet lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee nykyisten kunnantalojen ja entisen torialueen ympäristössä. Suunnittelualue rajautuu kaakossa Puolangantiehen ja luoteessa Laitilantiehen. Kohteen osoite on Laitilantie 3–5. Suunnittelualue koostuu kahdesta korttelista, joiden välissä kulkee kirkonkylän rakenteen kannalta tärkeä kevyenliikenteen väylä.

3.1.2 Luonnon- ja puistoympäristö.

Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Rakentamattomat tontinlaidat ovat puistomaista ympäristöä, jolla on nurmea sekä istutettuja lehtipuita ja pensaita. Puolangantien varressa on koivuja ja reilummin istutettua aluetta, joka ainakin kesäaikaan peittää tienäkymiä alueelle. Suunnittelualueen Kirkkotien ja joen puoleisessa päässä on pieni puistomainen alue, jonka keskellä on roomaria eli kapulalossimiestä esittävä patsas. Anttilantien / Puolangantien kulmauksessa suunnittelualueen eteläpuolella on hyvin hoidettua puistoympäristöä suihkulähteineen, jonka keskellä kulkee Putaalanjokeen laskeva oja. Puistossa on myös veteraanimuistomerkki.



*korttelialueiden keskellä on pysäköintialueita, kevyen liikenteen reitti ja puistomaista piha-
aluetta.*



suunnittelualan pohjoisosa ja patsaan lähiympäristöä Kirkkotien suunnasta



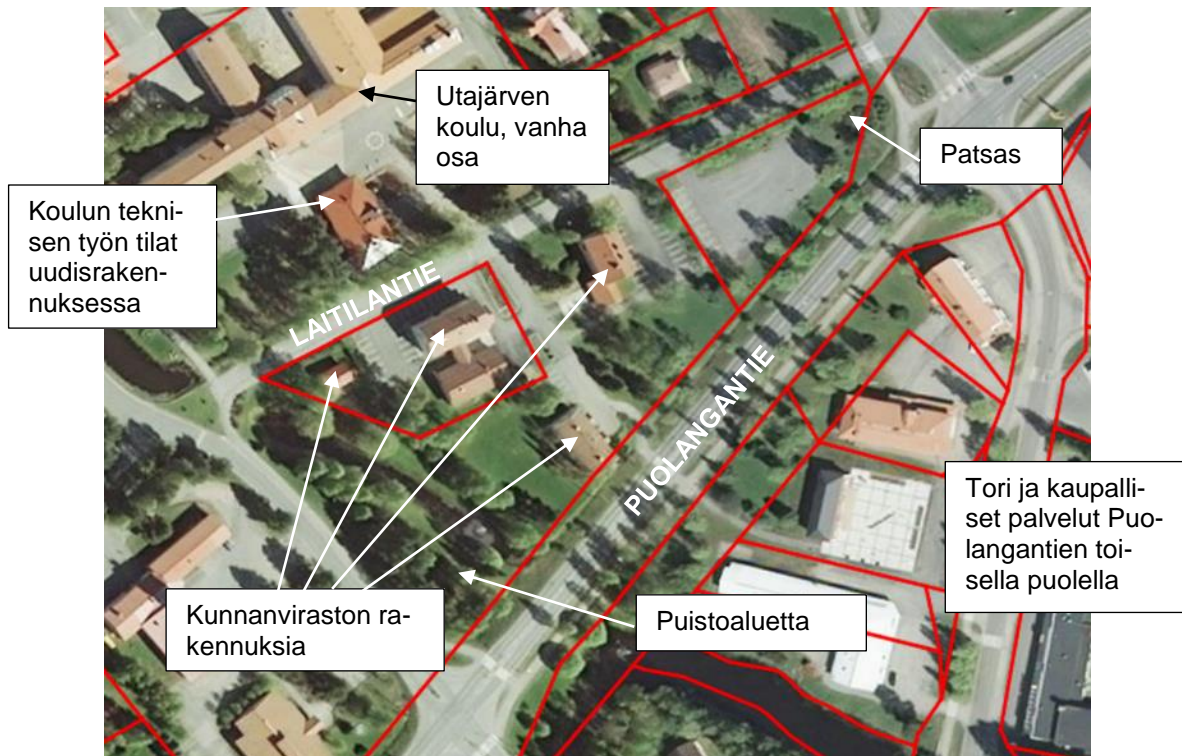
suunnittelualan eteläpuolelle jäävää puistoaluetta

6(35)

KAAVASELOSTUS
10.3.2017
KAVAEHDOTUS
UTAJÄRVEN KUNTA

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella on useampia jälleenrakennuskauden rakennuksia, jotka ovat kunnan virastopalveluiden käytössä. Korttelissa 33 on tällä hetkellä 2-kerroksisia puurakenteisia taloja, ja länsiosassa lisäksi pieni yksikerroksinen puurakenteinen toimistorakennus. Rakennusten alkuperäisiä tyyliipiirteitä on säilynyt, vaikkakin kahteen virastotaloon on tehty laajennusosat 1970 ja 1980-luvuilla. Korttelissa 32 on asfalttikenttä, joka toimii nykyisin koulukuljetusten lähtö- ja päätepysäkkinä. Kortteleiden välissä on tärkeä kevyen liikenteen väylä koulu- ja urheilualan ja kaupallisten palveluiden sekä asuntotaajaman välillä.



Suunnittelualue



entisen torin aluetta, jota hyödynnetään koulukuljetuksen tarpeisiin



Laitilantien katu- ja parkkipaikka ympäristöä

8(35)

KAAVASELOSTUS
10.3.2017
KAAVAEHDOTUS
UTAJÄRVEN KUNTA

Rakennukset



Virastotalo 1 on rakennettu vuonna 1950. Sen kaksikerroksinen osa on saatu lahjoituksena Ruotsista 50-luvulla ja matalampi laajennusosa on tehty 80-luvun lopulla. Insinööritoimisto Inspecta on tehnyt rakennuksen kuntokartoituksen vuonna 2015. Lopputulena on mainittu sisäilman laadun puutteellisuus ja rakennuksen käyttäjien oireilu, puutteellinen ilmanvaihto muissa kuin työtiloissa ja paikalliset kosteus- sekä mikrobivauriot, jotka tuottavat hajuja sisäilmaan. Lisäksi kellarissa on ollut vakava viemäriverkosto, joka on aiheuttanut sisäilmaongelmia ja rakenteellisia vaurioita. Selvityksen mukaan viemäriverkosto ja sähkötekniikka ovat elinkaarensa päässä ja käyttövesiputkistossa on vanhoja riskialttiita osia. Kuntotarkoituksen mukaan koko rakennus on monilta osiltaan elinkaarensa lopussa. Rakennus on pyritty tyhjentämään ja henkilöstöä on siirretty muihin tiloihin.



Virastotalo 1

Virastotalo 2 on rakennettu vuonna 1952. Rakennus sisältää kunnan viraston toimistotiloja ja yhden kokoustilan. Virastotalo 2 on virastotalokolmikosta parhaimmassa kunnossa, minkä vuoksi se on tarkoitettu säilyttää toistaiseksi.



Virastotalo 2 jää vielä toistaiseksi kunnan toimistotiloiksi.

Virastotalo 3 ja sen korkeampi osa Laitilantien puolella on rakennettu vuonna 1948. Talossa on toiminut ainakin leipomo ja apteekki. Taloa on tutkittu Inspectan toimesta vuonna 2015. Koko rakennuksessa on puutteita sisäilman laadussa, mikä on aiheuttanut oireita rakennuksen käyttäjillä. Rakennuksen rakenteissa on riskejä, epätiivelysongelmia ja paikallisia kosteus- sekä mikrobivaurioita, joista aiheutuu hajuja sisäilmaan. Kellarissa on havaittu kosteutta sekä 1. kerroksessa pitkäaikainen viemäriverkoston vaurio, joka on pysynyt piilossa rakenteiden sisällä ja aiheuttanut voimakkaan rakenteiden mikrobivaurion. Viemäriverkoston todetaan olevan elinkaarensa päässä ja käyttövesiputkistossa on vanhoja ja riskialttiita osia.

Talon matalampi laajennusosa on valmistunut vuonna 1977. Laajennusosan rakenteita on tutkittu vuonna 2008, jolloin on todettu mikrobivaurioita ulkoseinän alaosissa. Vaurioita ei ole korjattu riittävän kattavasti. Laajennusosan viemäriverkosto on kunnossa ja käyttövesiputkistolla on arvioiden mukaan käyttöikää noin 10 vuotta.



Virastotalo 3, jonka matalampi laajennusosa on rakennettu 70-luvulla.

Virastotalot 1 ja 3 vaativat raskaan peruskorjauksen, jonka kustannusarvio on karkeasti 1000–1500 €/m², sillä rakenteet ja vauriot ovat haasteellisia korjattavia. Rakennusten käytöstästeet on pyritty laskemaan minimiin ja toimintoja on siirretty muualle.

Korttelialueella on myös pieni puurakenteinen toimistorakennus, joka on rakennettu 1940-luvun lopussa. Rakennuksen koko on noin 36 m² ja se on myös toiminut asuinrakennuksena. Rakennus on ollut jo jonkin aikaa käyttämättömänä.



Pieni toimistorakennus

Suunnittelualuetta vastapäätä Laitilantien varrella on Utajärven koulu, jossa on peruskoulu ja lukio. Oppilaita on noin 420. Utajärven koulun vanhin osa on valmistunut 1950-luvun alussa ja sen on suunnitellut arkkitehti Aarne Ervi. Koulun lisätilat ja perusparannus otettiin käyttöön vuonna 2011. Lisäksi suunnittelualuetta vastapäätä Laitilantien varressa on yksityisiä omakotitaloja pihapiireineen.

Suunnittelualuetta vastapäätä Puolangantien toisella puolella oleva rakennuskanta on osittain kaksikerroksista. Utajärven keskustaajaman korkeimmat rakennukset ovat 3-4 kerroksisia.

3.1.4 Kulttuuriympäristö ja maisema

Suunnittelualueella ei ole tunnettuja muinaismuistokohteita (Muinaisjäännösrekisteri, tilanne 3/2017) eikä valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai kulttuurimaisema-aluetta.

Suunnittelualan lähiympäristössä on arvokasta rakennettua ympäristöä, mm. Aarne Ervin suunnittelema koulukeskus ja SOK:n varastona toiminut makasiinirakennus. Molemmat kohteet ovat maakunnallisesti arvokkaita rakennuskohteita.



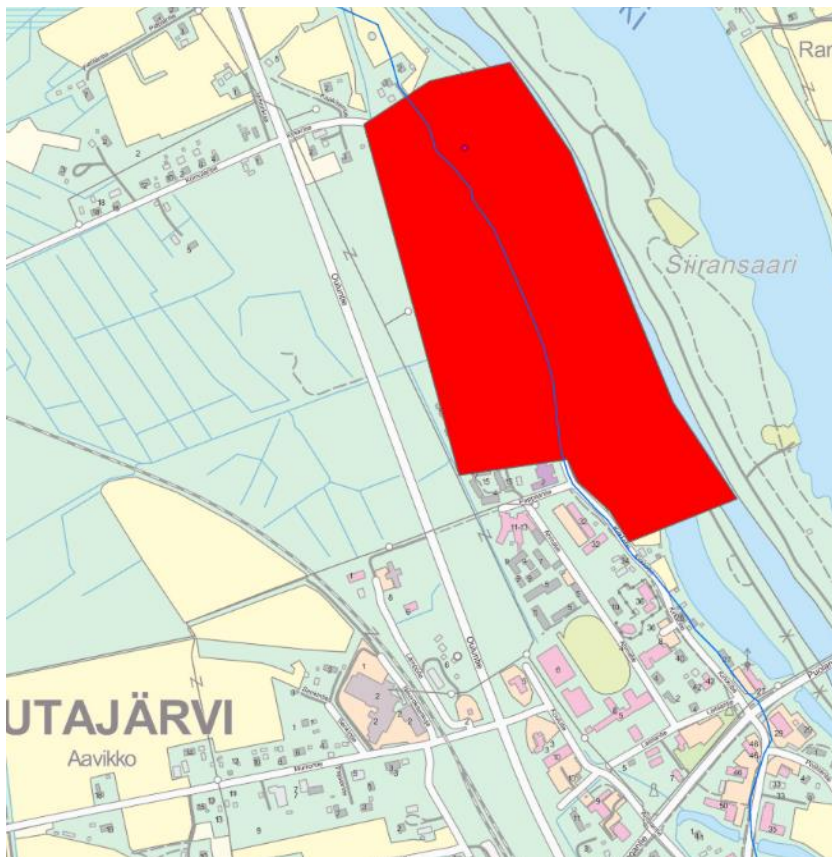
Utajärven koulu. Arne Ervin suunnittelema vaaleaksi rapattu koulurakennus on valmistunut vuonna 1950. Koulukeskus on edelleen käytössä ja sijaitsee vastakkaisella puolella Laitilantietä suunnittelualueeseen nähden. Eräitä tunnuksenomaisia piirteitä rakennuksen ulkoasussa ovat harjakatolle erityisen lyhyet räystäät ja kouluissa hyvin harvoin esiintyvät ranskalaiset parvekkeet. Kouluun on sittemmin tehty perusparannus ja lisäsiipi. Väriytyks on säilynyt lähellä alkuperäistä ja muitakin erityispiirteitä on säilytetty.



SOK:n rakennukset/Torimakasiini. Alun perin 1930-luvulta oleva SOK:n varastona toiminut makasiinirakennus sijaitsee Utajärven uudistetulla torilla, Puolangantien vastakkaisella puolella suunnittelualueeseen nähden. Rakennus on 2-kerroksinen aumakattoinen hirsirakennus, joka on kunnostettu ja siirretty nykyiselle paikalleen vuonna 2010.

Suunnittelualueen itäpuolitse kulkee valtakunnallisesti arvokas vanhan Keisarin tien linjaus. Keisarin tie on rakennettu 1600-luvulla yhdistämään Kajaanin ja Oulun linnoja. Keisarin tien linjaus mukaillee Utajärven keskustassa suunnittelualueen kohdalla nykyisen Kirkkotien linjausta.

Kirkonkylän pohjoisosassa on Oulujokivarren maisemaan ja Utajärven kirkkoon ja tapuliin liittyvä maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, joka ei ulotu suunnittelualueelle.



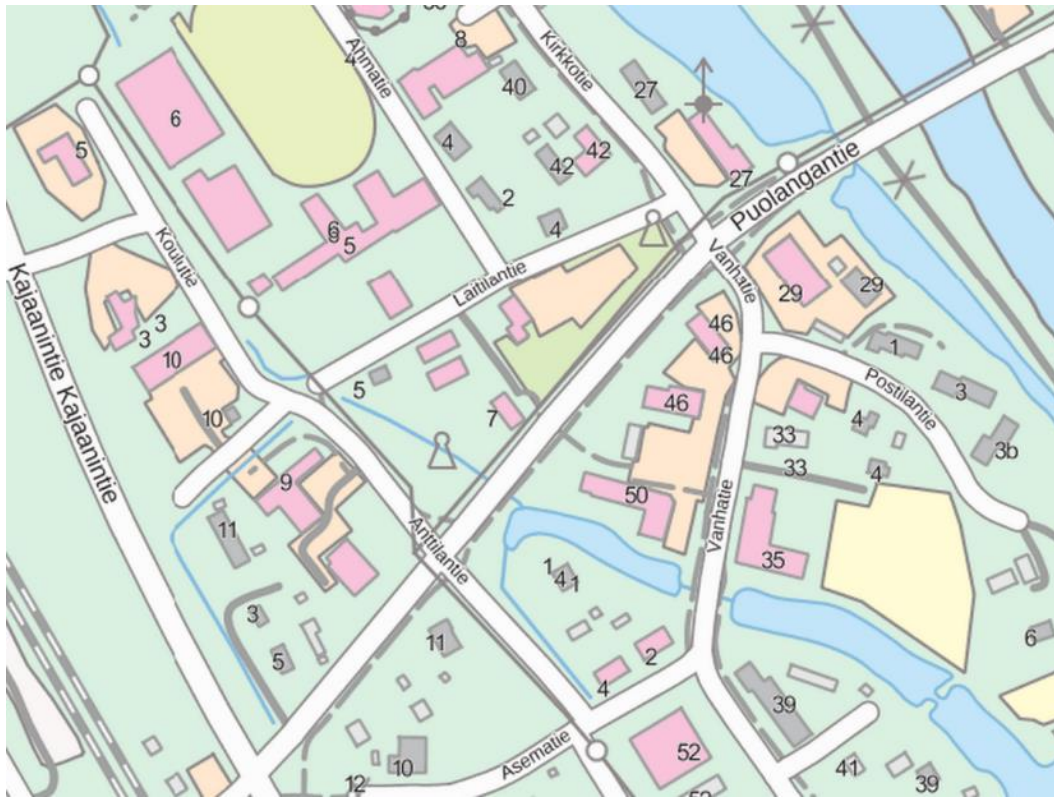
Rakennettu kulttuuriympäristö 1993; Utajärven kirkko ja tapuli Oulujokivarren maisemassa punaisella. 1600-luvulla rakennettu Keisarin tie sinisellä.

(lähde: Ympäristöhallinnon Ympäristökarttapalvelu Karpalo)

3.1.5 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu Puolangantiehen, joka on seututie Utajärven ja Puolangan välillä. Puolangantieltä ei ole liittymiä suunnittelualueen tonteille, vaan tonttiliittymät ovat Laitilantien puolelta. Ajoyhteys suunnittelualueelle ja Laitilantielle tapahtuu Kirkkotien kautta. Laitilantieltä ei ole läpikulkuyhteyttä Kirkkotien ja Anttilantien välillä.

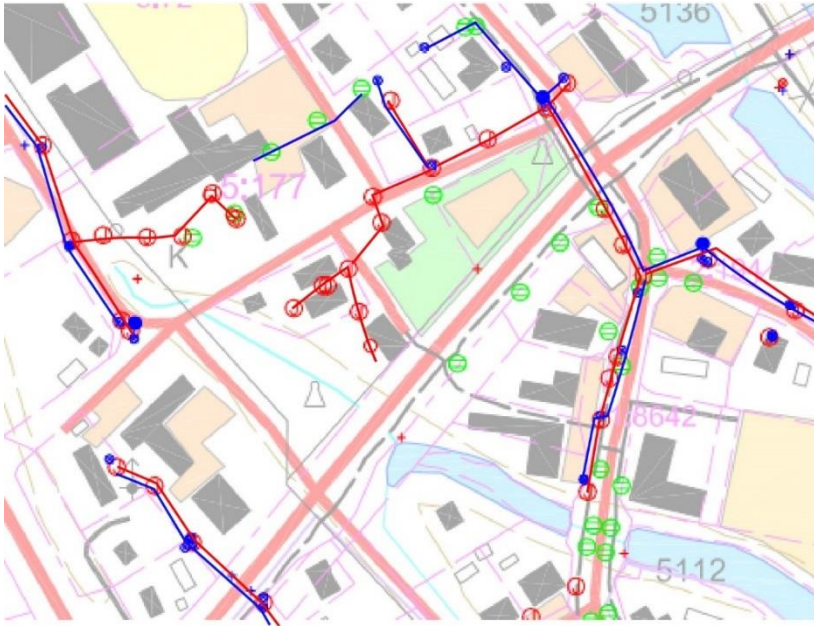
Alueelle on hyvät kevyen liikenteen yhteydet. Kevyen liikenteen väyliä on Kirkkotien, Puolangantien ja Anttilantien varsilla ja lisäksi suunnittelualueen läpäisee tonttien välistä kulkeva kevyen liikenteen reitti, joka yhdistyy Puolangantien kaakkoispuolella olevaan pyörätien suojatien kautta.



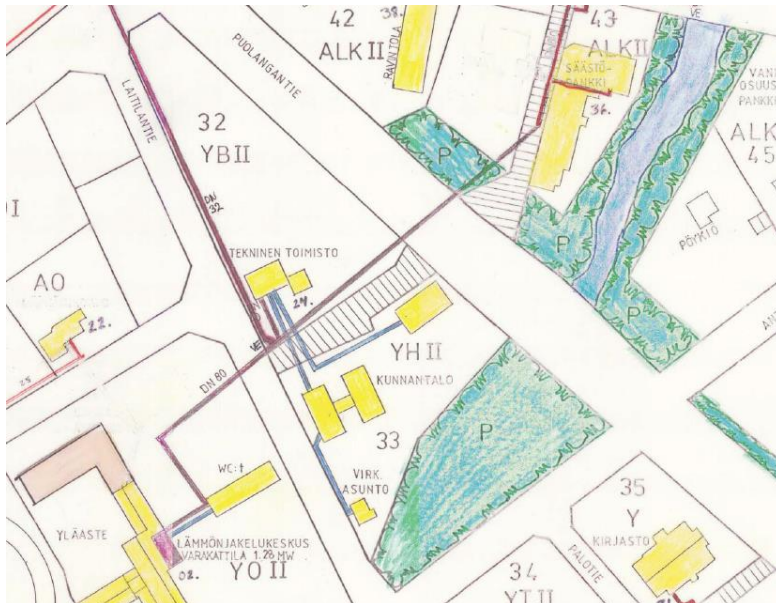
Tieverkon liikennemäärät 2014 (Lähde: Liikennevirasto)

3.1.6 Kunnallistekniikka

Suunnittelualue on vesi- ja viemäriverkon piirissä. Lisäksi kaukolämpöverkon saneeraus ja verkon laajennus on kunnassa selvitteillä. Kunnan alueelle on rakennettu vuosien 2013–2014 aikana valokuitukaapeliverkosto.



Ote vesihuollon kartasta. Punaisella linjauksella viettoviemäri ja sinisellä vesijohtoverkosto



Ote kauko- ja aluelämpökartasta

16(35)

KAAVASELOSTUS
10.3.2017
KAAVAEHDOTUS
UTAJÄRVEN KUNTA

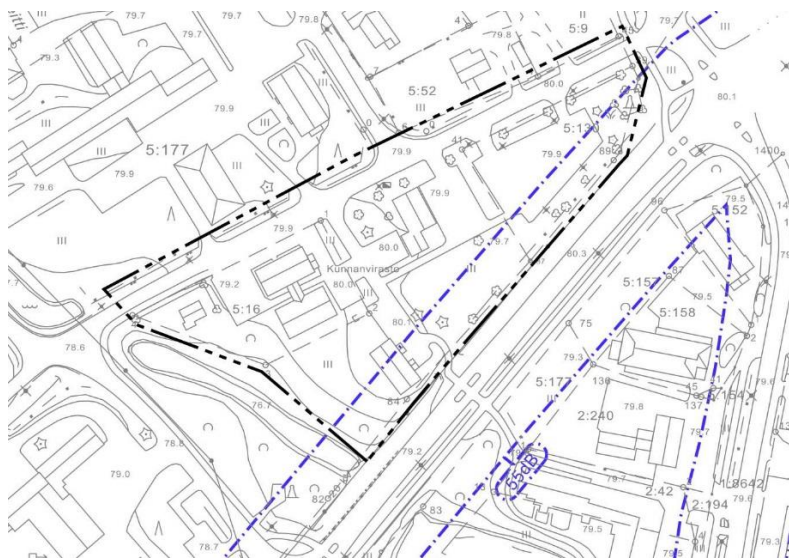
3.1.7 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle ei kohdistu merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä. Puolangantien liikenteestä ja muusta taajamaliikenteestä aiheutuu jonkin verran melua, mutta ajonopeudet ovat pieniä eikä liikennemelua keskustataajamassa katsota merkittäväksi häiriötekijäksi. Taajama-alueella meluhaitat liittyvät lähinnä asumismukavuuteen melualueille sijoittuvilla asuintonteilla. Meluhaitan lieventämiseen voidaan kiinnittää huomiota mm. toimintojen sijoittelussa ja rakennusten rakenteellisissa ratkaisuissa.

Melun ohjearvot:

Meluntorjuntatarpeen toteaminen perustuu valtioneuvoston melutason ohjearvoja koskevan päätöksen (N:o 993,29.10.1992) vaatimuksiin:

- Asumiseen käytettävillä alueilla ja virkistysalueilla taajamissa melutaso ei saa ulkona ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä aikaisemmin kaavoitetuilla alueilla yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.
- Asuin- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. Liike- ja toimistohuoneissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa 45 dB.



55 dB:n teoreettinen päivämelualue suunnittelualueen kohdalla.

3.1.8 Maanomistus

Kunta omistaa suunnittelualueen maat. Puolangantien tiealue on valtion.

3.1.9 Pohjakartta ja rakennusjärjestys

Utajärven keskustan asemakaavan pohjakartta on vuodelta 1969. Pohjakartan uudistaminen on parhaillaan käynnissä ja kaavasunnittelun apuna on ollut käytössä lähes valmis

pohjakartoitus siihen saakka, kunnes uusi asemakaavan pohjakartta hyväksytään ennen kaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyä.

Utajärven rakennusjärjestys on hyväksytty vuonna 2005.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

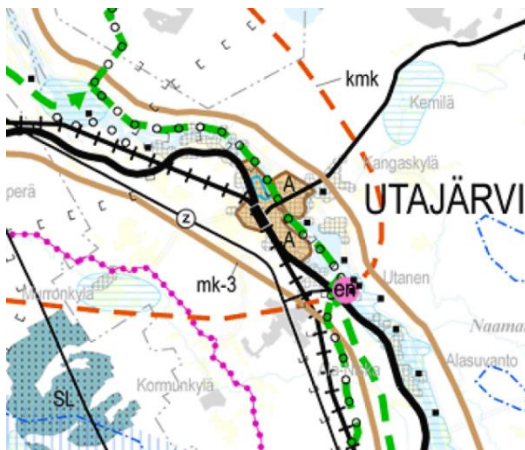
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava kaavoituksessa huomioon. Tavoitteet on tarkistettu vuonna 2009. Alueella voimassa oleva maakuntakaava ja yleiskaava toteuttavat valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, mutta niiden sisältöä otetaan soveltuvin osin huomioon myös asemakaavoituksessa. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tätä asemakaavahanketta koskevat lähinnä seuraavat kokonaisuudet:

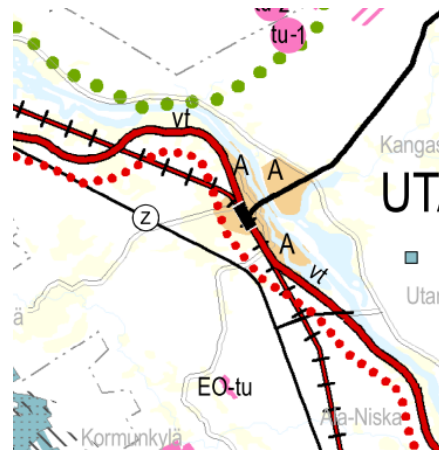
- toimiva aluerakenne
- eheytävä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- toimivat yhteysverkotot ja energiahuolto

Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava (vahvistettu 17.2.2005), sekä maakuntakaavan vaiheittaiseen uudistamiseen liittyvät 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu 23.11.2015) ja 2. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 7.12.2016). 1. vaihemaakuntakaavan aihepiirit ovat energiatuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat, luonnonympäristö ja liikennejärjestelmät. 2. vaihemaakuntakaavan aihepiirit ovat kulttuuriympäristö, maaseudun asutus rakenne, virkistys ja matkailu ja jätteen käsittely.



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta



Ote 1.vaihemaakuntakaavasta

Maakuntakaavoissa suunnittelualue sijaitsee **taajamatoimintojen alueella A**. Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanasesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Utajärven taajama lähiympäristöineen kuuluu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa ja 2. vaihemaakuntakaavassa **maaseudun kehittämisen kohdealueeseen Oulujokilaakso** (mk-3). 2. vaihemaakuntakaavassa alue sisältyy myös **Matkailun vetovoima-alueeseen / matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeseen Rokua-Oulujärvi** (mv-3).

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue kuuluu myös Oulun **kaupunki-maaseutu -vuorovaikutusalueeseen** (kmk). Kaupunki-maaseutu –vuorovaikutusalueella kehitetään erityisesti kaupungin ja maaseudun vuorovaikutukseen perustuvaa elinkeinotoimintaa, etätyötä ja asumista. Asutus, palvelut ja työpaikat on pyrittävä ohjaamaan olemassa oleviin kuntakeskuksiin ja kyliin. Alueen uudisrakentamista on ohjattava siten, että se sijoittuu yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti olevan asutuksen, palvelujen sekä tietoliikenneyhteyksien läheisyyteen.

Jokivarteen on osoitettu **viheryhteystarve ja tärkeä vaellusreitti**. Viheryhteystarve –merkinnällä on osoitettu kaupunkiseutujen ja jokilaaksovyöhykkeiden sisäisiä ja niitä yhdistäviä tavoitteellisia ulkoilun runkoreitistöjä viheralueineen. Merkintään sisältyy sekä olemassa olevia että kehitettäviä ulkoilu-, pyöräily-, melonta- ym. reittejä.

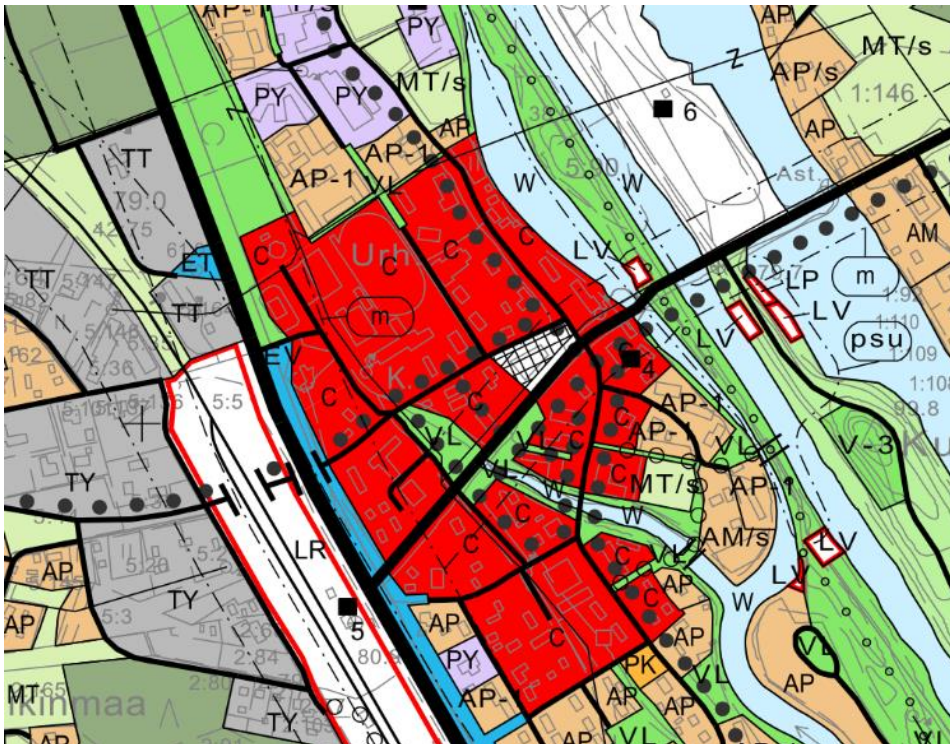


Ote 2. vaihemaakuntakaavasta

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2001 valtuuston hyväksymä Utajärven kirkonkylän osayleiskaava. Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C) sekä torialueeksi.

Suunnittelualueen läpi on osoitettu kevyen liikenteen reitti, joka yhdistää Laitilantien ja Puolangantien kevyen liikenteen reitit.



Ote Utajärven kirkonkylän osayleiskaavasta.



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

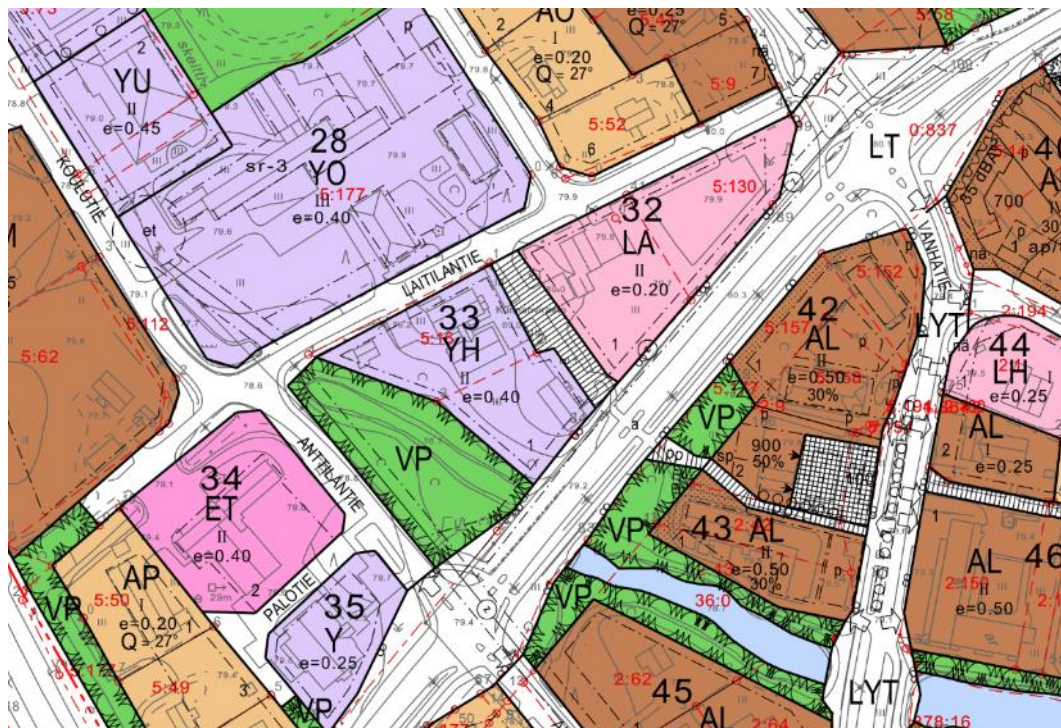
ALUEELLE SAA RAKENTAA PALVELU-, HALLINTO- JA ASUINRAKENNUKSIA SEKÄ RAKENNUKSIA SELLAISTA TYÖPAIKKATOIMINTAA VARTEN, JOSTA EI AIHEUDU YMPÄRISTÖHÄIRIÖITÄ. ALUEEN KERROSALASTA ON VÄHINTÄÄN 1/4 VARATTAVA ASUNTOJA VARTEN. ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTOTILOJEN 70 KERROSNELIÖMETRIÄ KOHDEN ON VARATTAVA 1 AUTOPAIKKA. PIHATILOISTA ON OLESKELUTILAA OLTAVA VÄHINTÄÄN 100 M².

OSAYLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. MAANTIEHEN TAI RAUTATIEHEN RAJOITTEVILLA RAKENNUSPAIKOILLA ASUINRAKENNUKSIA EI SAA SIOJITTA AJONEUVOLIIKENTEEN MELUVAIKUTUSALUEELLE.
2. UUDISRAKENNUSTEN TULEE SOPIA RAKENNUSPAIKALLE, OLEMASSA OLEVAAN PIHAPIIRIIN JA KYLÄKUVAAN ULKONÄKÖNSÄ, SIOJITUKSENSA JA RAKENNUSTAPANSA PUOLESTA.
3. YLEISEN VIEMÄRIVERKOSTON ULKOPUOLISILLA AP- JA RA-ALUEILLA JÄTEVEDET JOHDETAAN SAOSTUSKAIVON KAUTTA MAAPERÄKÄSITTELYYN TAI PIENPUHDISTAMOOON. RA-ALUEILLA, JOISSA EI OLE PAINEISTETTUA VETTÄ, PÄÄRATKAISU ON KOMPOSTI- TAI MUU KUIVAKÄYMÄLÄ. PESUVEDET VOIDAAN KÄSITELLÄ SAOSTUSKAIVON JÄLKEEN IMEYTYSKUOPASSA TAI -KAIVOSSA YLI 20 METRIN ETÄISYYDELLÄ VESISTÖSTÄ.
4. UTAJOKIVARRESSA TULVAVAHINGOLLE ALTTIIDEN RAKENNUSOSIEN TULEE OLLA VÄHINTÄÄN KORKEUDELLA HW +1,0 M.

Asemakaava

Suunnittelualue sijaitsee keskustan asemakaava-alueella. Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on hyväksytty vuonna 1987. Siinä alue on hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta YH ja linja-autoaseman korttelialuetta LH. Tonttien välissä on jalankululle varattu katualue. Nykyinen kaava mahdollistaa enintään kaksikerroksisen rakentamisen.

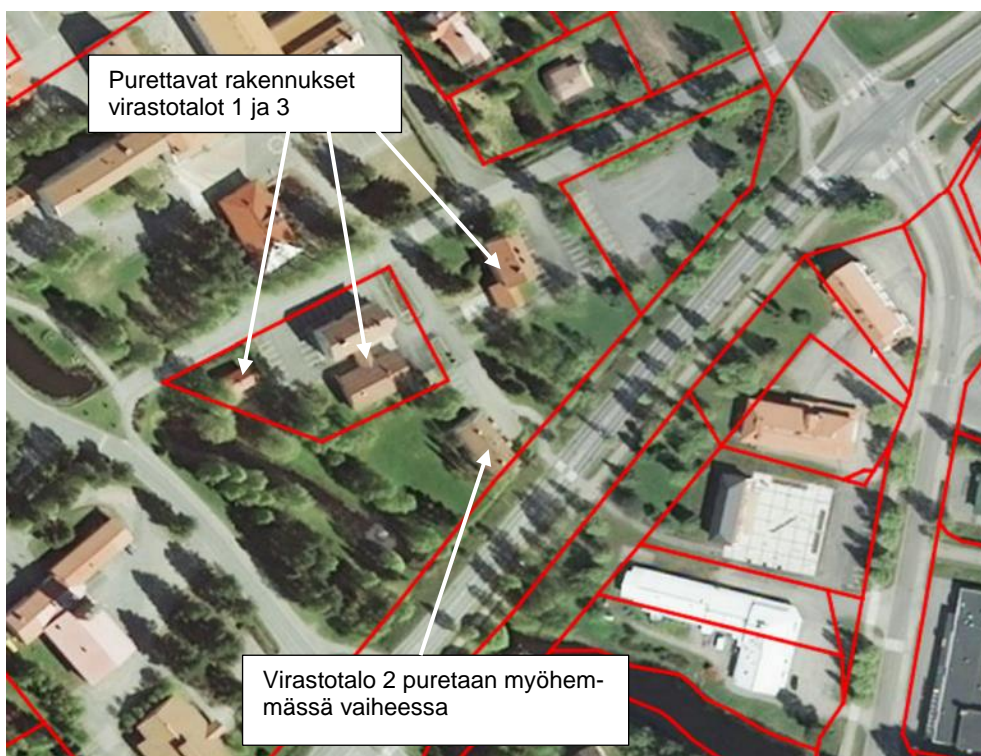


Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistynyt maanomistajan eli Utajärven kunnan tarpeesta purkaa elinkaarensa päähän tulleita rakennuksia ja vapauttaa keskeiseltä paikalta tilaa tehokkaampaan käyttöön ja korkeampaan rakentamiseen. Voimassaolevassa kaavassa kortteissa on sallittu kaksikerroksinen rakentaminen.



Purettavat rakennukset

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelun käynnistämisestä on Utajärven kunnanhallitus tehnyt päätöksen 6.6.2016 § 152.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua, kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat mm.

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat sekä yrittäjät
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun sähkö
- Oulun puhelin Oyj

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoshanke on tullut vireille kuulutuksella 6.7.2016

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ollut nähtävillä 26.8.–30.9.2016.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 2.12.2016–13.1.2017

Kaavaehdotus on nähtävillä

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot ensimmäistä kertaa jo osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä. Myös kaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot, joiden pohjalta on työstetty ja kehitetty kaavaehdotuksen sisältöä. Myös kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet liittyvät suunnittelualueella yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja toisaalta elinkaarensa päähän tulleiden rakennusten poistamiseen. Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Utajärven kirkonkylän keskustassa, mikä osaltaan vaikuttaa tavoitteisiin saada alueesta toiminnallisesti kunnan linjauksia tukeva. Kunnan tavoitteena on toteuttaa alue ympäristöön sopivalla, huolitellulla rakennustavalla ja edistää hyvää kouluympäristöä ja turvallista yhteyttä koulukeskuksen ja muun keskusta-alueen välillä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta ja Utajärven kirkonkylän keskustan oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa keskusta-alueetta. Alueen maankäyttöä tehostetaan ja keskeistä aluetta kehitetään monipuolisesti keskustatoimintoihin ja asumiseen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualueen kortteleiden välissä kulkeva kevyenliikenteen väylä ja siihen liittyvät puistomaiset suunnitelmat tulee huomioida asemakaavan uudistustyössä. Samoin Laitilantien liikenteen selkeyttäminen kaavatasolla on tarpeen. Laitilantien läpajomahdollisuus on poistettu koulun turvallisuustekijöiden vuoksi. Kortteliin 33 tullaan sijoittamaan puistoalue, joka jäsentää aluetta ja päättää Laitilantien selkeästi. Puistoalueelle tullaan sijoittamaan koulun oppimisympäristöä ja uutta opetussuunnitelmaa tukevia ratkaisuja. Korttelin 33 rakennuksiin käynti ohjataan kaavassa selkeästi Anttilantien kautta. Suunnittelualueelle on varattava riittävästi tilaa pysäköintiä ja mahdollisesti tulevan terveysaseman kuljetuksia varten.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Kaavamuutos ja korkean uudisrakentamisen suunnittelu alueelle on ollut koko kaavaprosessin ajan hyvin kuntalaisten tiedossa ja esillä paikallisessa keskustelussa ja lehtiartikkeleissa. Kuntalaiset ovat suhtautuneet muutokseen varsin myönteisesti. Kaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään yksityistä mielipidettä.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Prosessin aikana tarkentuneet laadulliset tavoitteet koskivat kortteleiden uutta rakentamista ja rakentamisen laatua sekä sopeutumista keskeiselle alueelle paikallisille tärkeään ympäristöön. Kortteleiden välissä oleva kevyen liikenteen raitti sitoo Puistovyöhykkeen takana olevan liikerakennusten ja makasiinitorin sekä koulukeskuksen hankealueen kautta toisiinsa. Kaavaan lisättiin asemakaavamääräyksiä, joita noudattamalla saadaan kortteleista myös tulevaisuudessa rakentamaan mahdollisimman yhtenäinen ja viihtyisä kokonaisuus, mikä on ollut kunnan keskeisenä tavoitteena kaavamuutoshankkeen alusta alkaen.

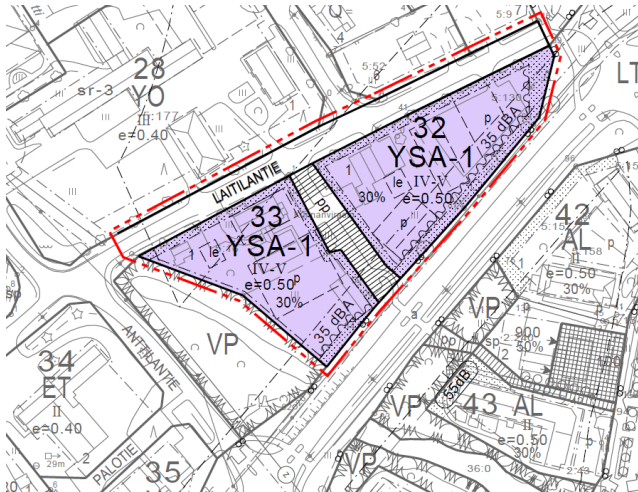
Muut tavoitteet

Prosessin aikana käydyissä neuvotteluissa todettiin, että pinta-alaltaan suurempaan kortteliin 32 on mahdollistettava niin sanotun hybridihankkeen rakentuminen, jonka on tärkeä mahdollistaa monipuolisesti niin liike- ja toimisto- ja hallinnollisia tiloja, sosiaali- ja terveyspalveluita (mahdollinen terveyskeskus) ja niihin yhdistettynä myös tavanomaista asuamista.

Kaavamerkinnässä on täytynyt huomioida sote- ja tulevaisuuden kuntakentän muutokset sekä tulevat asumisen tarpeet. Utajärven väestö vanhenee ja keskustan asunnoista on kysyntää.

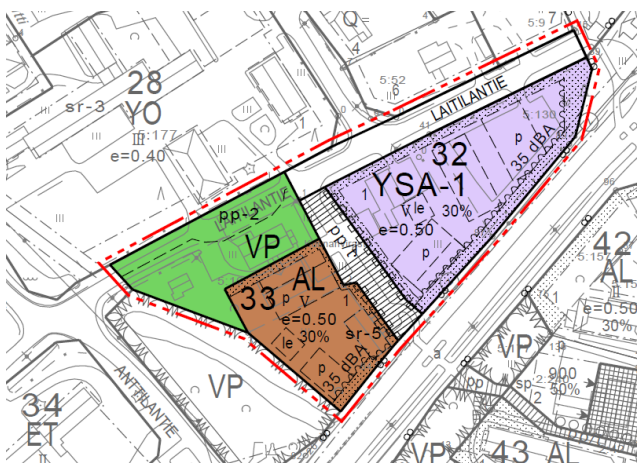
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta



Alustava luonnos laadittiin elo-syyskuussa 2016. Koko aluetta koski sama kaavamerkintä ja Laitilantie säilyi kaavassa jatkuvana. Uusi kerroskorkeus on IV-V. Rakentamistehokkuus oli 0,50 ja enintään 30% siitä saa rakentaa pohjakerrokseen. Olevaa rakennuskantaa ei huomioitu.

Jo kaavahankkeen käynnistyessä tehtiin alustavaa arviointia rakennusmassamallien avulla korkean, 4 ja 5-kerroksisen rakentamisen soveltuvuudesta Utajärven keskustaympäristöön. Tarkempaa mitoitusta ei vielä tehty. Massoitelu perustui kunnassa virinneisiin alustaviin ajatuksiin.



Luonnosta jatkokehiteltiin lokuussa 2016 ja siinä esitettiin Laitilantien katkaisu leveällä puistolla. Kulku eteläosan asuin- ja liiketiloiksi AL muutetulle tontille ohjattiin jalankulku- ja pyörätietä pitkin pp/t. Merkinnästä luovuttiin, sillä korttelien väliin jäävä raitti haluttiin pyhittää jatkossa pelkästään kevyelle liikenteelle ja kehittää siitä entistä viihtyisämpi ja houkuttelevampi puistomainen jalankulkuympäristö. Pyörätie on tärkeä yhteys koululta torille ja sitä ei haluttu vaarantaa autoliikenteellä. Virastotalo 2 ajateltiin suojeltavaksi niin kauan, kun alueelle myönnetään uudisrakennuksen rakennuslupa.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

”Vaihtoehdot” kehittyivät sitä mukaa kun faktat ja tarpeet selkenivät. Samaan aikaan kunta teki alustavaa hankeselvittelyä mahdollisen uudisrakentamisen suhteen ja kävi siihen liittyviä keskusteluja.

Komeista 1950-luvun II-kerroksisista rakennuksista on tehty kuntotarkastus, missä todettiin mm. niiden kosteus- ja mikrobivauriot, mistä syystä niitä ei ole suojeltu.



Kaavaluonnos oli 30 päivää nähtävillä vuodenvaihteessa 2016–17. Korttelissa 32 oli mahdollistettu sosiaalitoimen ja terveydenhuollon järjestäminen.

Kulku tonteille järjestettiin eri puolilta, kortteliin 32 Kirkkotien / Laitilantien kautta ja kortteliin 32 Anttilantien kautta. Koulupuiston varaus säilyi pienempänä kaavassa.

Rakentaminen luonnosteltiin kerroksellisenä, erikorkuisia rakennusmassoja käsitteinä tiivinä kokonaisuuksina siten, että rakennukset rajaavat kortteleiden keskellä kulkevaa jalankulkuraittia, katunäkymistä muodostuisi mahdollisimman mielenkiintoisia ja vaihtelevia.

Tonttien pysäköintialueet sijoittuisivat keskitetyksi yhteen paikkaan mahdollisimman kauas koulusta ja näkymättömiin jalankulkurailtilta. Mitoitus oli kuitenkin vielä tarkemmin tarkastamatta ja havainnepiirroksessa esitetty pysäköinti alimitoitettu.

Korttelien sisäisille oleskelualueille jää hyvin vähän tilaa, mutta ne sijoittuvat hyvään ilmansuuntaan ja ovat yhteydessä jalankulkuraitin puistomaiseen ympäristöön.



Nähtävillä ollut kaavaluonnos ja siihen liittynyt havainnepiirros

Lopulta useiden käytyjen keskusteluiden ja tulevaisuuden visioiden kautta päädyttiin mahdollistamaan korttelissa 32 luonnokseen nähden vielä monipuolisemmin eri keskustointimintoja, ja käyttötarkoituksimerkintää tarkistettiin sen mukaisesti. Molempiin kortteleihin voidaan rakentaa myös asuntoja ja niiden määrä riippuu muiden toimintojen tilatarpeista

eli paljonko jää rakennusoikeutta asumiselle / palveluasumiselle. Molempiin kortteleihin alimmaisii kerroksiin toivotaan sijoittuvan palveluita tai pieniä liiketiloja.

Kaavaehdotuksella pyritään vastaamaan myös kunnan sopeutumiskykyyn käsillä olevassa maakuntaudistuksessa. Koska kortteleihin tuleva rakentaminen ei ole vielä selvillä, ohjeelliset rakennusalat ovat yleispiirteisiä. Sote-palvelutilojen rakentamisen mahdollisuus ja tilaohjelma ei ole tiedossa ennen kuin valmisteilla oleva lainsäädäntö hyväksytään eduskunnassa. Myös kunnan toimintakenttä on murroksessa ja tilatarpeet muuttunevat tulevaisuudessa.



Kaavaehdotus

Mitoitusta tarkistettiin edelleen mm. rakennusoikeuksien ja pysäköintialueiden suhteen. Rakennuksiin tulevat toiminnot ja niiden keskinäinen suhde on vielä tarkentumatta. Tästä syystä rakennusmassoja ja niiden korkeusvaihteluita ei voida kaavassa kovin sitovasti määrätä.

Todennäköisesti ainoa keino saada tontin sisäiset paikoitus-, liikenne- ja pihajärjestelyt toimiviksi, on sijoittaa kaikki tontille tulevat toiminnot samaan rakennukseen. Vaikka molemmille tonteille tulisi vain yksi kookas rakennusmassa, voidaan kerroksellisuutta ja vaihtelevuutta luoda pienillä julkisivulinjan ja kattolinjan porrastuksilla tai suosia L-muotoista rakennusmassaa. Mikäli molemmille tonteille tulee yksi kerrostalo, olisi taajamakuvan ja katunäkymien kannalta tärkeää ja eduksi, että tonttien suuret rakennusmassat olisivat toisiinsa nähden vähintäänkin eri suunnissa. Raitin miljöönn kannalta olisi tärkeää, että osa rakennuksista tai rakennusten päädyistä sijoittuisi sen varteen tilaa rajaamaan.

Pysäköintialueiden näkymistä katuympäristöön ja koulupihalle on hyvä sulkea mm. autokatosten ja piharakennusten, istutusten ja muiden rakenteiden avulla siten, etteivät suuret pysäköintialueet hallitse oleskeluympäristöjä. Asuntojen oleskelupihat on hyvä olla yhteydessä jalankulkuraittiin tai ympäröiviin puistoalueisiin ja huolehtia siitä, että ne ovat suotuisaan ilmansuuntaan.

Korttelissa 32 on mahdollisuuksia eriyttää asukkaiden yksityiset piha- ja pysäköintialueet julkisesta pysäköintialueista ja saattoliikenteestä eri puolille tonttia. Korttelin 33 tonttiala on niin pieni, että kaikki pysäköinti on syytä keskittää yhteen tontin laitaan, jotta myös muun piha-alueen muodostamiseen jäisi mahdollisuuksia.

Toteutuksen todennäköinen kerroskorkeus on neljä, mutta ainakin korttelissa 32 myös viisikerroksinen toteutus nähtiin tehtyjen mitoitustarkastelujen ja alkuvaiheen havainnekuvien pohjalta tehdyn arvioinnin perusteella mahdolliseksi.

Viereisen koulun ja lasten turvallisuuden vuoksi Laitilantie on katkaistu jo muutama vuosi sitten, mutta tätä ei ole esitetty asemakaavassa. Laitilantien katkaisu lisää lasten liikenneturvallisuutta ja korostaa kävelytieakselia koululta torille. Kaavassa Laitilantien katkaisua selkeytetään puistoalueella, jolle tulee sijoittumaan koulun pyöräparkki ja oppimisympäristöä tukevia ulkorakenteita, kuten ryhmätyöpöytiä ja mahdollisesti amfiteatterirakennelma.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Rakenteellisesti kaava noudattelee pääpiirteittäin voimassaolevaa kaavaa. Laitilantiellä on nykyisen asemakaavan mukaan kulkuyhteys Anttilantieltä Kirkkotielle. Läpikulkuyhteys on kouluturvallisuuden vuoksi katkaistu. Rakenteellisesti kaava muuttuu, kun kadulle ja korttelin 33 kohdalle lisätään puistoalue ja kortteleiden tehokkuutta, rakennusoikeutta ja kerroslukua kasvatetaan. Kevyen liikenteen yhteys kortteleiden välissä säilyy.

5.1.1 Korttelialueiden mitoitus

Korttelin 32 C-1 tontille on kaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeutta 3 200 k-m², joka vastaa noin 60 % tontin pinta-alasta. Viiteen kerrokseen jaettuna se on 640 k-m² kerrosta kohti. I-kerros saa peittää enintään 30 % tontin pinta-alasta, mikä on 1600 k-m². Autopaikkoja tulee toteuttaa sekä julkisten palveluiden että asumisen tarpeisiin 1ap/80 k-m², mikä tarkoittaa maksimissaan 40 autopaikkaa.

Korttelissa 33 AL osoitetaan kaavamuutoksessa 2 150 k-m² rakennusoikeutta, tämä on tontin pinta-alasta noin 60 %. Viiteen kerrokseen jaettuna se on 430 k-m² kerrosta kohti. I-kerros saa peittää enintään 30 % tontin pinta-alasta, mikä on 1 026 k-m². Korttelin 33 tontti varataan pelkästään asumisen ja liike- sekä toimistotilojen tarpeisiin. Kaavan määräämä autopaikkavaatimus on maksimissaan 27 kpl, eikä alueelle enempää mahtuisikaan. Mikäli tontille tulee vain asumista, on asuntojen enimmäismäärä noin 24 kpl, jotta riittävät pysäköinti- ja piha-alueet on mahdollista pienellä tontilla toteuttaa. Asuntokohtaisten autopaikkojen lisäksi tarvitaan myös vieraspaikkoja.

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutoksella mahdollistetaan korttelin 32 rakentuminen monipuolisten keskustapalveluiden käyttöön. Korttelissa mahdollistetaan palvelu-, hallinto- ja liikerakennusten rakentuminen sekä sosiaalitoimen ja terveydenhuollon toimiminen ja tavanomainen sekä palvelumuotoinen asuminen. 1-2 ensimmäistä kerrosta on varattu muille toiminnoille kuin asumiselle.

Korttelissa 33 sen sijaan mahdollistetaan asuminen ja liike- sekä toimistotilojen rakentaminen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Nykyinen ympäristö on poikkeuksellisen kaunis ja yhtenäinen. Kun oleva rakenne puretaan ja alueelle rakennetaan uutta, sen tulee olla laadultaan vielä parempaa ja viihtyisämpää kuin hävitetty ympäristö. Vastuu siitä jää pitkälti rakennusvalvonnalle, sillä kaavassa ei ole käytetty sitovia merkintöjä kuten rakentamisen pakottaminen rakennusalojen reunoille tai pysäköinnin rajoitus tietyille osalle tonttia. Rakennustavaltaan hyvää toteutusta on pyritty edistämään mm. kaavamääräysten avulla:

- Tonteilla olevat autopaikat on erotettava katu- ja piha-alueista istutuksilla tai muulla selkeällä rakenteella.
- Tontin rakentamattomat osat, joita ei käytetä ajoteinä tai pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.
- Huoltopihat ja jätteenkeräyspisteet on aidattava tai niiden ympärille on istutettava näkymiä peittäviä pensaita tai puita siten, etteivät jäteastiat näy kaduille, pyöräteille tai puistojen kulkuväylille.
- Uudisrakentamisen tulee sopeutua olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön.
- Kortteiden 32 ja 33 rakentamisen tulee olla tyyliään ja julkisivumateriaaleiltaan yhtenäistä.
- Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jossa katon lappeiden kaltevuus on 1:2,5–1:1,5. Korkeintaan 6 m leveät rakennusosat ja talousrakennukset voivat olla myös pulpettikattoisia.
- Rakennusten julkisivujen päävärin tulee olla vaalea. Katon värin tulee olla punasävyinen.

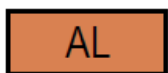
5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet



Keskustatoimintojen korttelialue. palvelu-, hallinto- ja liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia tiloja ja tavanomaisia asuntoja. Rakennusoikeudesta enintään 25 % saa käyttää liiketiloja varten. Asuinhuoneistoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen kerrostasoon.

Suunnittelualueelle sijoittuu kaksi korttelia, joista kortteli 32 on osoitettu monipuolisille keskustapalveluille. Rakennukset tulisi sijoittaa tontille niin, että ne rajautuvat Laitilantiehen ja kevyenliikenteen väylään, mistä olisi pääsy alakerroksen palveluihin. Kaava sallii V-kerrosta eli noin 15 metriä korkean rakentamisen. Utajärven taajaman korkeimmat rakennukset ovat III-IV kerroksisia, joten taajamakuvaan sopivat sekä IV että V kerroksinen rakentaminen. Ympärillä oleva rakentamisen mittakaava on pääosin I-II kerroksista. Pysäköinti voidaan sijoittaa pääosin nykyiselle paikalleen, mikä selkiyttää korttelirakennetta.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kortteliin 33 voidaan rakentaa 2 150 k-m². Pohjakerrokseen suositellaan liiketiloja ja kerrokseen asuntoja. Rakennusmassa suositellaan sijoitettavan jalankulkutien varteen, mistä on hyvä pääsy liiketiloihin ja palvelut elävöittävät raittia.

5.3.2 Muut alueet

Suunnittelualueella on puisto, joka on muodostettu entiselle korttelialueelle ja katualueelle. Olevan kadun kohdalle järjestetään polkupyörien pysäköimispaikka, joka palvelee koulua ja palvelukorttelia.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaikki kolme nykyistä virastotalorakennusta puretaan lopulta pois uudisrakentamisen tieltä ja tilalle rakennetaan 4-5 kerroksisia rakennuksia. Todennäköisin toteutus on 4-kerroksinen, minkä mukaan kaavaratkaisua on havainnollistettu. Alueen yleisilme tulee uusien kerrostalojen myötä muuttumaan oleellisesti mutta kaavaan nähden tilanne ei muutu suuresti. Jos koko alue uudisrakennetaan samalla tyylillä ja mittakaavalla, alueen ilme voi kohentua ja muuttua modernimmaksi pilaamatta kuitenkaan Utajärven taajaman ominaista luonnetta.

Suunnittelualueen ympärillä olevat rakennukset ovat pääasiassa kaksikerroksisia ja keskustaajamassa on myös kolmi- ja nelikerroksisia rakennuksia. Suunnittelualueelle sijoitettava korkea rakentaminen istuu hyvin maisemaan.



Havainnekuva suunnittelualueesta rakentamisen toteuduttua. Kuva koulun suunnalta.



Havainnekuva makasiinitorin suunnasta



Havainnekuva Anttilantien ja Puolangantien risteyksestä

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella ei ole arvokkaita luonnonympäristön kohteita. Alue sijoittuu Postilanojaa reunustavaan puistokaistaan, joka on hoidettua ja siistiä puistoympäristöä suihkulähteineen.

5.4.3 Vaikutukset liikenneverkkoon

Kaavaratkaisun vaikutukset liikenneverkkoon ovat vähäisiä. Kortteliin 33 kulku tapahtuisi Anttilantien kautta ja tämä vaatii kunnalta tiejärjestelyiden uusimista. Palveluiden ja uuden asutuksen myötä liikenne suunnittelualueen kortteleissa tulee varmasti lisääntymään mutta suunnitelluilla järjestelyillä liikenne ohjataan turvallisesti tonteille, eikä esimerkiksi kevyt liikenne altistu riskeille. Voimassa olevaan kaavaan nähden kouluympäristön liiketurvallisuus paranee, kun Laitilantien läpiajomahdollisuus estyy.

5.4.4 Muut vaikutukset

Viheralueiden pinta-ala alueella lisääntyy asemakaavamuutoksen myötä. Koulupuiston alueelle tulee rakentamaan pyöräparkki ja uudenlaisia virkistytymis- ja ulkotyöskentelytilojen yhdistelmiä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä. Puolangantien liikennemelu tulee huomioida kortteleiden rakentamisen yhteydessä ja rakennusten sijoittelussa.

5.6 Kaavamerkinntät ja -määräykset

Kaavamerkinntät ja määräykset ovat merkintäoppaan mukaisia, yleisiä asemakaavamerkinntöjä.

5.7 Nimistö

Kaava-alueen olemassa oleva nimistö ei muutu. Korttelin 33 uusi tieyhteys tulee nimetä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamista ja tonttien käyttöä ohjaavat asemakaavamääräykset, joissa määrätään mm. autopaikoista, istutuksista ja kattomuodosta sekä väristyksestä ja kattokaltevuudesta.

Alueelle ei toistaiseksi ole vireillä olevia hankkeita.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen voi alkaa heti kun kaava on lainvoimainen.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumista seurataan rakennuslupavaiheissa.

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	889 Utajärvi	Täyttämispvm	08.03.2017
Kaavan nimi	KORTTELIT 32 JA 33, KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	01.03.2017
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.07.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,3875	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,3875
Ranta-asemakaava		Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]		Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]		Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerros-ala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3875	100,0	5350	0,39	0,0000	2511
A yhteensä	0,3608	26,0	2150	0,60	0,3608	2150
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4440	-1773
C yhteensä	0,5395	38,9	3200	0,59	0,5395	3200
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1530	11,0			0,1530	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3342	24,1			-0,6093	-1066
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

34(35)

 KAAVASELOSTUS
 10.3.2017
 KAAVAEHDOTUS
 UTAJÄRVEN KUNTA

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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3875	100,0	5350	0,39	0,0000	2511
A yhteensä	0,3608	26,0	2150	0,60	0,3608	2150
AL	0,3608	100,0	2150	0,60	0,3608	2150
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4440	-1773
YH					-0,4440	-1773
C yhteensä	0,5395	38,9	3200	0,59	0,5395	3200
C-1	0,5395	100,0	3200	0,59	0,5395	3200
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1530	11,0			0,1530	
VP	0,1530	100,0			0,1530	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3342	24,1			-0,6093	-1066
Kadut	0,2099	62,8			-0,0970	
Kev.liik.kadut	0,1243	37,2			0,0207	
LA					-0,5330	-1066
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

VASTINEET / LUONNOSVAIHE

PROJEKTIN NIMI Utajärven kunta Kirkonkylän asemakaavan muutos, korttelit 32 ja 33	Kaavan laatija Elina Marjakangas Arkkitehti YKS 519	Päiväys 2.2.2017
--	---	---------------------

Asemakaavaluonnos oli osallisten lausuntoja ja mielipiteitä varten yleisesti nähtävillä 2.12.2016–13.1.2017 välisen ajan (MRL 62 § ja MRA 30 §). Kaavan muutosluonnoksesta saatiin kuulemisen aikana 3 lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty.

Pohjois-Pohjanmaan museo on aiemmin antanut lausuntonsa 28.9.2016 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

LAUSUNNOT

1. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

Lausunto 13.1.2017 / alueidenkäyttöryhmän päällikkö Taina Törmikoski, suunnittelija Markku Siira

Kaavamuutosluonnoksen mukainen rakentaminen eheyttää ja tiivistää kuntakeskuksen yhdyskuntarannetta. Kun kaavaluonnoksessa on esitetty kuntakeskuksen muusta rakennuskannasta oleellisesti poikkeavaa korkeaa rakentamista, on hyvä tutkia suunniteltujen rakennusmassojen vaikutusta taajamakuvaan myös visuaalisesti, esimerkiksi mallien avulla. Näin kaavamuutostyön yhteydessä tulee myös tarkasteltua ja huomioitua periaatteet uudisrakentamisen sopeutumisesta rakennettuun ympäristöön.

Pohjois-Pohjanmaan museo on antanut lausunnon 10.1.2017 rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Suunnittelualueella ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita.

Muutoin Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine:

Korkeiden, 4-5 kerroksisten rakennusmassojen sopimista taajamakuvaan on alustavasti tarkasteltu 3d-mallin ja havainnekuvien avulla jo kaavatyön käynnistyessä. Mallia päivitetään kaavaratkaisun mukaisten rakennusmassojen pohjalta ja tarkastelu liitetään kaava-asiakirjoihin.

2. Pohjois-Pohjanmaan liitto

Lausunto 11.1.2017 / vs. suunnittelujohtaja Olli Eskelinen, maakunta-arkkitehti Kirsti Reskalenko

Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava (25.8.2006) ja 1. vaihemaakuntakaava (23.11.2015). Maakuntavaltuusto hyväksyi 7.12.2016 2. vaihemaakuntakaavan. Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella A ja sitä koskee muun muassa suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Asemakaavaselostuksessa todetaan, että nykyinen ympäristö on poikkeuksellisen kaunis ja yhtenäinen ja että uuden rakentamisen tulee olla laadultaan vielä parempaa ja viihtyisämpää kuin hävitetty. Onkin syytä tarkastella, onko asemakaavaan sisällytetty maakuntakaavan edellyttämiä periaatteita uudisrakentamisen sopeuttamiseksi rakennettuun ympäristöön.

Taajaman väljää ja puistomaista luonnetta on tuettu korttelin 33 puistoalueella ja kortteleiden reunojen istutettavilla alueen osilla. Lisäksi asemakaavamääräyksillä, jotka edellyttävät muun muassa rakentamattomien osien hoitoa puistomaisessa kunnossa.

Asemakaavaluonnos mahdollistaa viisikerroksisen uudisrakentamisen, mikä poikkeaa taajaman nykyisistä rakennuskorkeuksista. Ajantasa-asemakaavaan mukaan Puolangantien varren suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat I-IV, Laitilantien I-III. Asemakaavaselostuksessa todetaan, että taajamakuvaan sopii paremmin II-IV kerroksinen rakentaminen, kun huomioidaan ympärillä oleva rakentamisen mittakaava. Asemakaavaluonnoksessa uudisrakentamisen laatua ohjataan lisäksi vain katon muodolla, kaltevuudella ja värillä.

Pohjois-Pohjanmaan liiton näkemyksen mukaan olevan ympäristön analyysia tulisi jatkaa ja asemakaavaan tulisi sisällyttää luonnosta tarkempia periaatteita uudisrakentamisen sopeuttamiseksi rakennettuun ympäristöön. Lisäksi kaavaratkaisun vaikutuksia kirkonkylän liikenneverkkoon tulisi arvioida.

Vastine:

Kaavaratkaisun sopeutumista ympäristöön selvitetään ja kuvaillaan ehdotusvaiheessa tarkemmin. Arvioinnissa käytetään apuna 3d-mallia ja havainnekuvia suunnitelluista rakennusmassoista. Ympäristön laatua ja rakentamistapaa koskevia kaavamääräyksiä täydennetään. Kaavaan sisältyvää vaikutusten arviointia täydennetään myös liikenneverkon vaikutusten osalta.

3. Pohjois-Pohjanmaan museo

Lausunto 9.1.2017 kulttuuriperintötyön johtaja Pasi Kovalainen, rakennustutkija Anita Yli-Suutala

Suunnittelualue koostuu kahdesta korttelista, joiden välissä kulkee keskustan tärkeä länsisuuntainen kevyenliikenteen raitti. Yleiskaavassa (v.2001) suunnittelualue on merkitty keskustoimintojen sekä torin alueeksi. Uusi tori on kuitenkin sijoitettu raitin varrelle Puolangantien itäpuoliseen asuin-liikekortteliin. Suunnittelualueella on useampia jälleenrakennuskauden rakennuksia, joista kolme on hajautetusti kunnanviraston käytössä. Naapurikorttelissa on kaksi maakunnallisesti arvokasta rakennusta. Korttelin länsipuolella on Utajärven koulukeskus, jonka vanhin osa rakennettu 1950-luvulla Ervin suunnitteleman mukaan sekä itäpuolella uuden torin laidalle siirretty SOK:n varastona toiminut makasiinirakennus. Muu alueen rakennuskanta on jälleenrakennuskauden puurakennuksia sekä uudempaa keskustan elementtirakenteista rakennuskantaa. Jälleenrakennuskauden purettavaksi päätetyillä rakennuksilla on korkeintaan paikallista arvoa, niiden nykykunto on todettu asettavan kuitenkin rajoituksia niiden tulevalle käytölle.

Asemakaavamuutoksen luonnoksessa Laitilantie on katkaistu jo olemassa olevan turvallisuuskäytännön mukaisesti: nykyinen käytäntö on päivitetty kaavaluonnokseen. Puolangantien puoleiselle rajalle on merkitty 35 dB:n vaatimus ulkoseinä- ja ikkunoiden rakenteiden ääneneristävyydestä. Ohjeellisten rakennusalojen sijoittelussa ja tarkemmassa tontin suunnittelussa tulee huomioida rakennusten välinen vapaan tilan käyttö sekä tontin sisäosien oleskelutilojen viihtyisyys ja pihojen melusuojaus. AL -korttelin 33 huolto- sekä asukasliike Anttilantien kautta raitin kannalta ainoalta vaihtoehdolta mutta liittymäjärjestely tontille ja paikoituksen sijainti näköesteeksi puistoon päin vaikuttaa pihan viihtyisyyteen. Tontin 1 liittymän autoliikenne sekoittuu VP-puiston läpi (pp-1, pyöräteille ja pyöräparkiksi varattu alue) ohjatun kevyenliikenteen kanssa.

Kaavaselostuksessa tulisi olla selkeä karttapohja, jossa purettavaksi tarkoitettujen rakennusten sijainti esitetään (rak1, rak.2 ja rak3), esim. s.7 kohdassa 3.1.3. *Rakennettu ympäristö* – kappaleessa. Korttelin suurinta sallittua kerroslukua on s.29 olevassa havainnepiirroksessa esitetty, jossa rakennusmassojen vaihtelevilla korkeusmääräyksillä tavoitellaan hyvin pihan avautumista valon suuntaan sekä korttelien välistä risteävää raitin miljöötä. Esitetty ilmeikäs rakennusmassojen korkeuksien vaihtelu tarkennettuna olisi syytä ulottaa asemakaavamuutokseen. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavamuutoksen luonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Vastine:

Kaavaratkaisun sopeutumista ympäristöön selvitetään ja kuvaillaan ehdotusvaiheessa tarkemmin. Ympäristön laatua ja rakentamistapaa koskevia kaavamääräyksiä täydennetään. Kaavaselostusta täydennetään Pohjois-Pohjanmaan lausunnon pohjalta mm. purettavien rakennusten sijoittumista kuvaavalla kartalla.

Kaavan tarkoitus on mahdollistaa monenlaisia toimintoja sisältävän hybridihankkeen toteuttaminen, johon tulevat toiminnot ja niiden keskinäinen suhde on vielä tarkentumatta. Tämän vuoksi rakennusmassoja ja niiden korkeusvaihteluita ei voida kaavassa kovin sitovasti määrätä. Piha-

ja pysäköintialueiden sijoittumiseen, mitoitukseen ja rakennusten välisen tilan muodostumiseen kiinnitetään kuitenkin jatkosuunnittelussa tarkempaa huomiota, ja suunnitelmia havainnollistetaan.

Pohjois-Pohjanmaan museon aiempi lausunto 28.9.2016 OAS:sta

/ rakennustutkija Anita Yli-Suutala, arkeologi Mika Sarkkinen

Avokkaat maisema-alueet ja rakennettu kulttuuriympäristö

Korttelissa 33 on tällä hetkellä kolme 2-kerroksista puurakenteista taloa, joissa aiemmin on sijoittuneet kunnan virastopalvelut. Puiston reunassa, länsiosassa on lisäksi pieni puurakenteinen toimistorakennus. Paikallista kyläkuvaa rikastuttavilla korttelin puurakennuksilla voidaan katsoa olevan lähinnä paikallista historiallista merkitystä. Kortteli 32 on nykyisessä asemakaavassa varattu linja-autoaseman sijoitukseen, nyt se toimii koulukuljetusten lähtö- ja pääte pysäkinä. Puolangantien puoli korttelissa on puistomainen viheralue, jonka joenpuoli päässä on *roomaria* eli kapulalossimiestä esittävä patsas. Korttelin 33 lounaispäässä on myös puisto suihkulähteen ja veteraanimuistomerkki. Alueen toimintoja on tarkoitus tarkistaa ja tarkastella aluetta keskustatoimintojen, asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikkojen sijoittamiseen sekä niiden laajentumiseen alueena.

Hankeen lähiympäristössä, naapurikorttelissa on valtakunnallisesti arvokas *Keisarintien* linjaus, maakunnallisesti arvokkaita ovat uuden torin laidalle siirretty entinen SOK:n *makasiinirakennus* sekä läntisessä koulukorttelissa *Utajärven koulu*. Kortteleiden välissä oleva kävely ja kevyenliikenteen raitti sitoo Puolangantien kaakkoispuolella puistovyöhykkeen takana olevan liikerakennusten ja makasiinitorin sekä hankealueen toisiinsa. Raitille on kehitetty myös Utajärven historiaa ja kulttuuria sisältävä kulttuuripolku Hankealue on Utajärven keskustan ydinaluetta, missä kohtaavat sivistys, liike-elämä ja liikenne, solmukohta, jossa risteävät sekä kevyt- että autoliikenne. Alueen muutoksissa tulee huomioida paikallisen identiteetin merkitys, myös olevan paikallisesti arvokkaan rakennuskannan säilyminen kyläkuvassa. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa rakennetun kulttuuriperinnön osalta.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Utajärven kirkonkylän kortteleita 32 ja 33 koskevan asemakaavan muutoksen alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai irtolöytöjä. Alueella ei myöskään ole sijainnut historiallisen ajan asutusta. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kaavahankkeesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.