



Utajärven kunta

KAAVASELOSTUS

KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KORTTELIT 7, 11, 12, 13

KIRKONMUTKAN ALUE

Kaavaehdotus

5.3.2019

Tiia Possakka

KÄSITTELYVAIHEET

<i>VAIHE</i>	<i>PÄIVÄYS</i>
<i>Kaavoituspäätös, kunnanhallitus</i>	21.11.2017 §327
<i>Vireilletulokuulutus</i>	24.11.2017
<i>OAS nähtävillä</i>	22.12.2017–31.1.2018
<i>Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)</i>	20.11.2018–20.12.2018
<i>Nähtävilläolo (MRL 65 §, MRA 27 §)</i>	20.5.2019–21.6.2019
<i>Hyväksyminen, kunnanhallitus</i>	-
<i>Hyväksyminen, valtuusto</i>	-

LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake	4.3.2019
Luonnosvaiheen vastineet	5.3.2019

KAAVAKARTTA

Kaavaehdotus, 1:2000	4.3.2019
----------------------	----------

MUUT ASIAKIRJAT

Utajärven kirkonkylän osayleiskaava (oikeusvaikutukseton)

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valokuvat: Tiia Possakka

Havainnekuvat: Janne Haataja

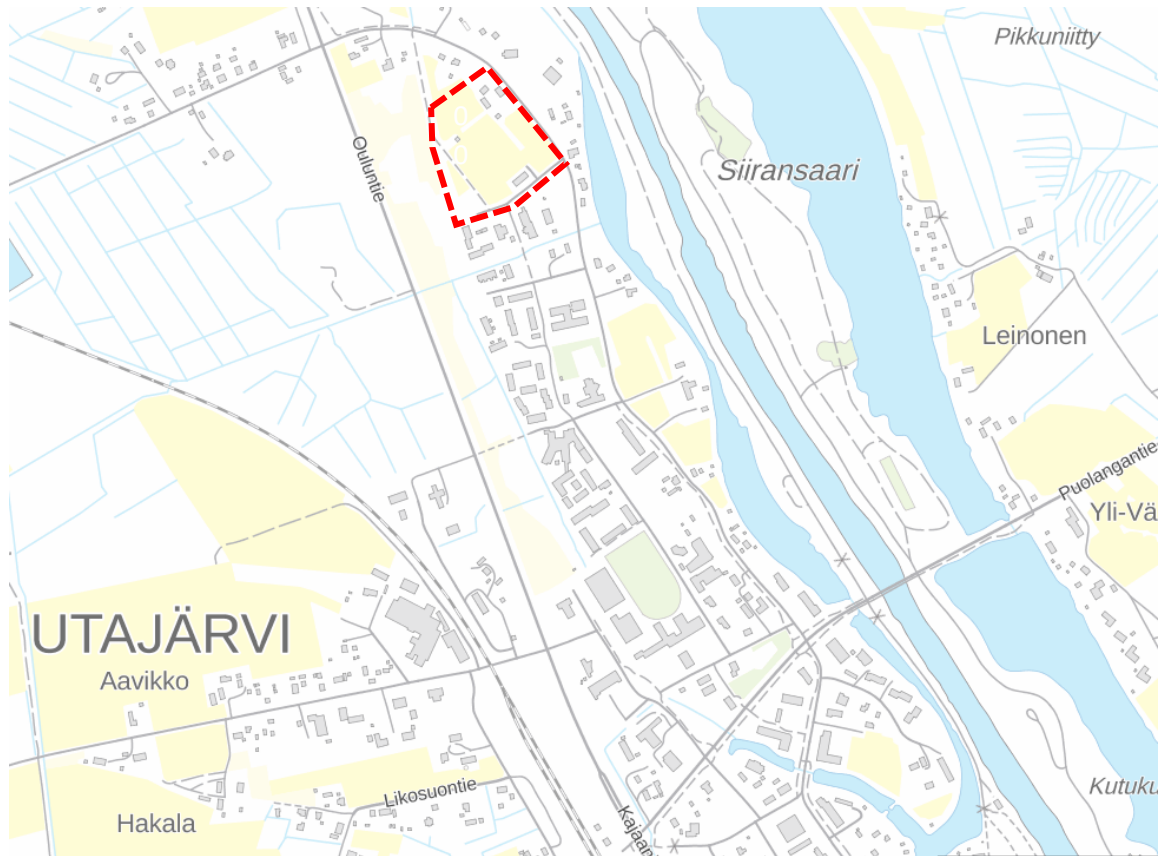
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1 Tunniste- ja sijaintitiedot	5
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttamien	6
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnon- ja puistoympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Kulttuuriympäristö ja maisema	9
3.1.4 Liikenne	9
3.1.5 Kunnallistekniikka	11
3.1.6 Ympäristön häiriötekijät	12
3.1.7 Maanomistus	12
3.1.8 Pohjakartta ja rakennusjärjestys	12
3.2. Suunnittelutilanne	12
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1 Osalliset	16
4.3.2 Vireilletulo	16
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	17
4.4 Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	18
4.5.2 Valitun vaihtoehdon kehittäminen ja vaikutusten selvittäminen	19
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1 Kaavan rakenne	21
5.1.1 Mitoitus	21
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
5.3 Aluevaraukset	22

5.3.1 Korttelialueet	22
5.3.2 Muut alueet	22
5.4 Kaavan vaikutukset	22
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
5.5 Ympäristön häiriötekijät	23
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	23
5.7 Nimistö	23
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	23
6.3 Toteutuksen seuranta	23
7. LIITTEET	24
7.1 Asemakaavan seurantalomake	24
7.2 Luonnosvaiheen vastineet	24

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunniste- ja sijaintitiedot

Asemakaavan muutos koskee Utajärven keskustan asemakaava-alueen kortteleita 11, 12 ja 13 sekä niihin liittyviä katualueita. Voimassa oleva asemakaava tonttijakoineen ei ole toteutunut. Alue tunnetaan nimellä Kirkonmutka. Kuvassa 1 kaava-alueen sijainti Utajärven keskustajamassa



2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyön käynnistäminen	21.11.2017
Kaavan vireilletulo	24.11.2017
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	22.12.2017–31.1.2018
Kaavaluonnos nähtävillä	20.11.2018–20.12.2018
Kaavaehdotus nähtävillä	20.5.2019–21.6.2019

2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus säilytetään edelleen vakituisen asumisen alueena. Rakenteellisesti asemakaava ja tonttijako muuttuvat huomattavasti, kun tonttien koko suurenee.

Erillispientalojen lisäksi kaavassa mahdollistetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakentuminen alueen kahdelle tontille.

Alueen alkuperäistä asemakaavaa on laadittu 80-luvun alussa sekä sen loppupuolella. Tonttien pinta-alat ovat olleet 1 000 m² molemmin puolin. Voimassa olevassa asemakaavassa on 22 erillispientalon tonttia sekä kaksi liittymää alueelle, toinen Kirkkotieltä ja toinen Siirantien kautta. Siirantieltä alkavan Rientolantien liittymä on olemassa mutta tietä ei ole rakennettu muutamaa metriä enempää. Asemakaavan päivityksessä Kirkkotien liittymä poistuu ja alueen sisäänvalo muodostuu turvallisemmin pelkästään Rientolantien kautta. Tonttien pinta-alat kasvavat, minkä myötä tonttien lukumäärä vähenee. Alue on suunniteltu turvallisiksi ja erityisesti lapsiperheitä ajatellen. Suunnittelualueen vierestä kulkee uusi kevyenliikenteen väylä sekä kunnan Hyvinvointiraitti, joita pitkin kulku palveluiden äärelle ja ulkoilemaan käy turvallisesti.

2.3 Asemakaavan toteuttamien

Kaavan toteutus voi alkaa jo kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen, mikäli erityistä palautetta kaavan sisällöstä ei saada.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Utajärven keskustassa, kirkon läheisyydessä. Alue sijoittuu Kirkkotien ja valtatie 22 väliin. Neljästä korttelista koostuva alue on peltoviljelykäytössä, eli näkyvät ovat avaria. Suunnittelualueella on yksi vakituksessa asuinkäytössä oleva omakotitalo. Alueella on myös purkukuntoisia rakennuksia, joista osa on jo romahtaneita latoja sekä vanha pihapiiri, jossa on niin sanottu Paavolan talo.

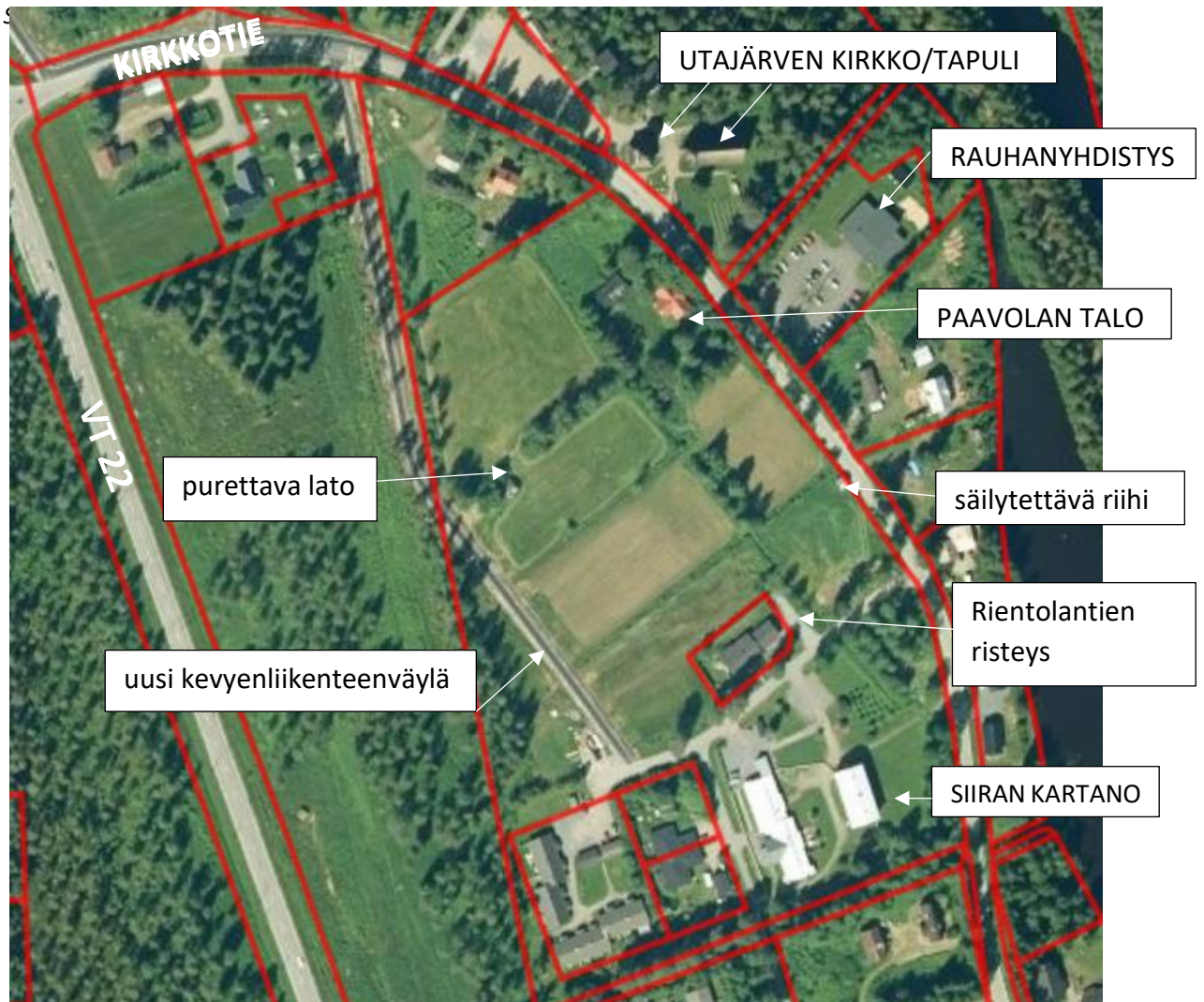
3.1.2 Luonnon- ja puistoymäristö

Suunnittelualue on pääasiassa peltoa. Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Suunnittelualueen ja Kirkkotien välissä kasvaa koivuja ja pajua, kuten myös peltokaistaleita halkovien oijen varsilla. Suunnittelualueen erottaa valtatiestä maakaistale, jossa kasvaa pääasiassa mäntyä ja kuusta.

Utajärven kirkonkylän osayleiskaavan yhteydessä vuonna 1995 on teetetty luontoselvitys. Tuolloin suunnittelualueelta ei ole tavattu uhanalaisia lajeja tai muuta huomioitavaa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on kaksi huonokuntoista latoa, jotka puretaan. Lisäksi alueella sijaitsee yksi parempi kuntoinen hirsirakenteinen riihi, johon on vastikään vaihdettu pärekatto. Kyseinen rakennus säilytetään ja siirretään parempaan sijaintiin.





Kirkkotien varrella sijaitseva riihi siirretään parempaan sijaintiin

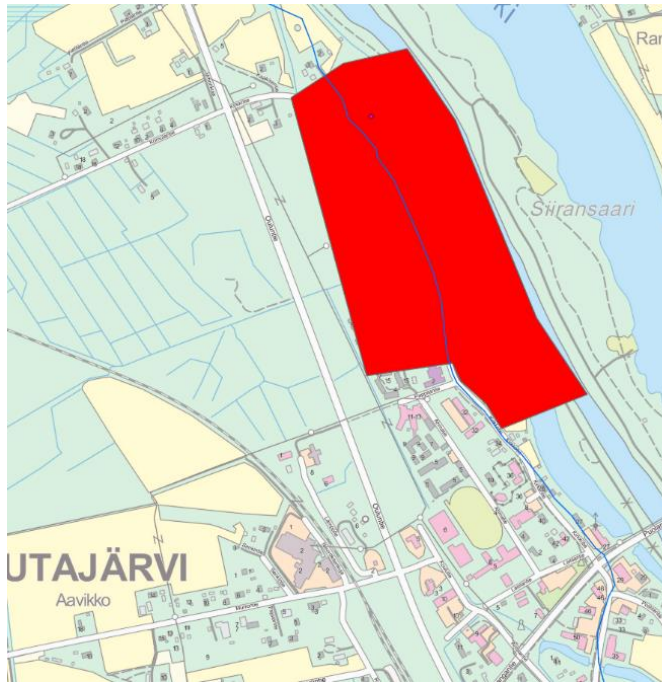
Suunnittelualueella on yksi vakituiseissa asumiskäytössä oleva omakotitalo sekä purkukuntoinen niin sanottu Paavolan talo. Poliisi Paavolan talona tunnettu rakennus on 1920-luvulla rakennettu amerikkalaisvaikutteita saanut hirsirunkoinen kaksikerroksinen talo. Vaalea rakennus on näyttävä ja kertoo paikallisesta historiasta. Kaavarunko ja tonttijako on suunniteltu niin, että vanha talo voidaan säilyttää, mikäli sille löytyy restauroija. Muutoin Utajärven kunnan omistuksessa oleva talo piharakennuksineen puretaan pois.



Kirkkotien ja Siirantien risteys, josta kulku alueelle

3.1.4 Kulttuuriympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijaitsee osittain Oulujokivarren maisemaan ja Utajärven kirkkoon sekä tapuliin liittyvällä maakunnallisesti arvokkaalla kulttuuriympäristöalueella. Näkymät valtatieltä kirkkoon otetaan huomioon suunnittelussa, kuten myös rakennusten sopiminen nykyiseen rakennuskantaan. Suunnittelualueen itäpuolitse kulkee valtakunnallisesti arvokas vanhan Keisarintien linjaus. Keisarintie on rakennettu 1600-luvulla yhdistämään Kajaanin ja Oulun linnoja. Keisarintien linjaus mukailee Utajärven keskustassa suunnittelualueen kohdalla nykyistä Kirkkotietä.



Rakennettu kulttuuriympäristö 1993; Utajärven kirkko ja tapuli Oulujokivarren maisemassa punaisella. 1600-luvulla rakennettu Keisarintie sinisellä. (lähde: Ympäristöhallinnon Ympäristökarttapalvelu Karpalo)

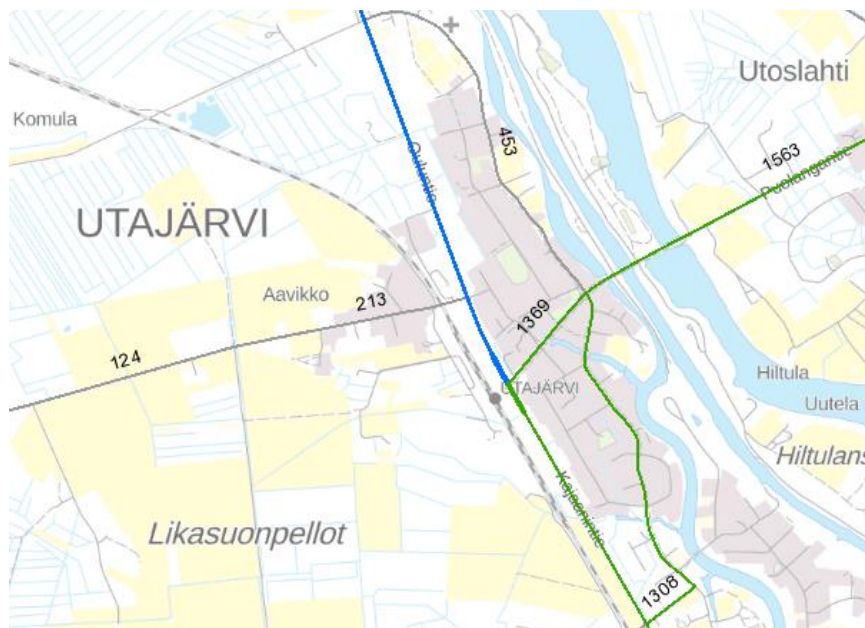
3.1.4 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu idässä Kirkkotiehen ja lännessä Alakylästä Kirkonkylän keskustaankulkevaan kevyen liikenteen väylään. Suunnittelualueen ja valtatie 22:n väliin jää noin sata metriä leveä, siistiksi harvennettu sekametsäkaistale, jossa kasvaa lähinnä mäntyä, kuusta ja pajua. Alueen eteläosaa rajaa Siirantie. Kaavamuutoksen yhteydessä ei tule syntyä uusia liittymiä suunnittelualueelle. Voimassa olevassa kaavassa oleva liittymä Kirkkotieltä poistuu ja ainoa käynti alueelle on Rientolantien kautta. Liikennemäärät tulevat alueella

hieman kasvamaan, mutta kasvu on todennäköisesti melko maltillista, koska uusien tonttien lukumäärä on alhainen.



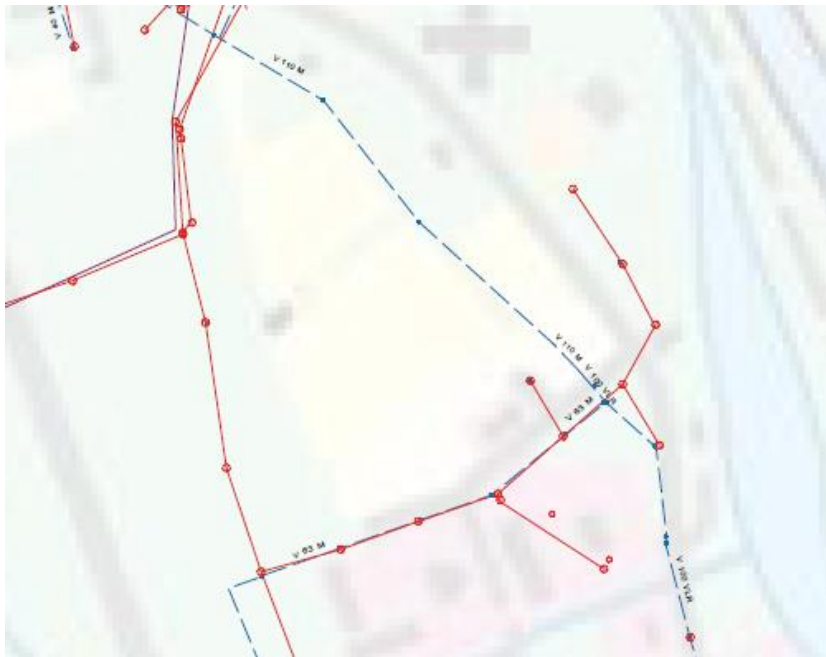
Kuvaan on merkitty mustalla katkoviivalla suunnittelualan länsipuolitse kulkeva uusi Alakylään asti ulottuva kevyenliikenteenväylä.



Tieverkon liikennemäärät 2017, Liikennevirasto

3.1.5 Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on sekä vesi- että viemäriverkosto. Alueella on myös valokuituyhteydet.



Ote vesihuollon kartasta. Punaisella linjauksella viettoviemäri ja sinisellä vesijohtoverkosto

Utajärven kaukolämpöverkosto ulottuu suunnittelualueen etelärajan tuntumaan, Siiran kartanon kiinteistölle asti (kiinteistö merkitty sivun 7 karttaan).



Ote kaukolämpökartasta

3.1.6 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle ei kohdistu merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä. Valtatien ja muun taajamaliikenteen vuoksi aiheutuu jonkin verran melua. Tontit eivät kuitenkaan sijoitu valtatie melualueille.

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.

3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualueen maa-alat ovat Utajärven kunnan omistuksessa yhtä rakennettua tonttia lukuun ottamatta, joka on yksityisessä omistuksessa.

3.1.8 Pohjakartta ja rakennusjärjestys

Utajärven pohjakarttaa on päivitetty viime vuosien aikana. Uutta pohjakarttaa on tarkistussuunnitelman mukaan vuosina 2017-2018. Kirkonmutkan alueen osalta suoritetaan tarpeelliset mittaukset ennen kaavan hyväksymistä.

Utajärven rakennusjärjestys on hyväksytty vuonna 2005.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kuntatason kaavoituksessa on otettava huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maakuntakaavan ohjaama maankäyttö.

Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteiden sisältöjä on tarkistettu ja yksinkertaistettu, ne ovat tulleet voimaan keväällä 2018. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita on nyt 17 kappaletta. Aikaisemmat, vuonna 2008 tarkistettavat tavoitteet sisälsivät 70 kohtaa. Nyt päällekkäisyydet erityislainsäädännön kanssa on purettu, eikä alueellisia erityistavoitteita enää ole, vaan tavoitteet koskevat koko maata.

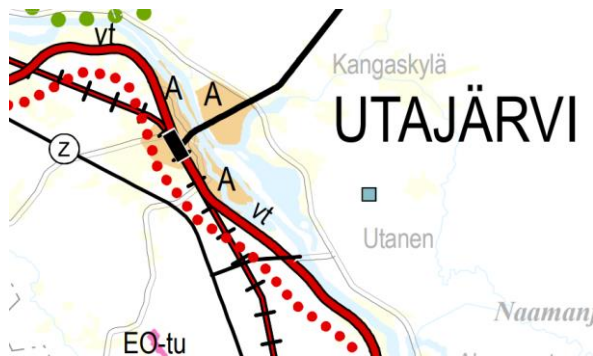
Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä

- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

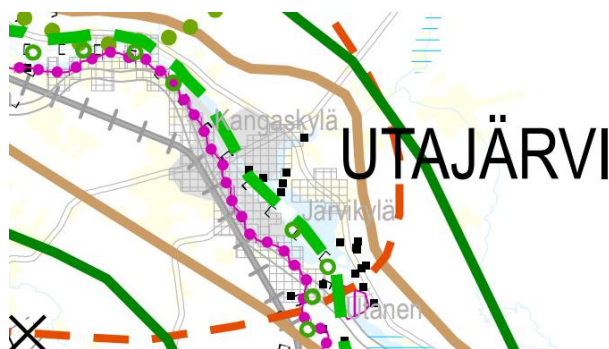
Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen on aloitettu vuonna 2010. Maakuntakaavan uudistamisen pääteemana on energia, lisäksi maakuntakaavaa päivitetään muiden tarpeellisten alueidenkäyttöratkaisujen osalta. Kolmessa vaiheessa toteutettu päivitystyö on valmistunut kolmannen vaihemaakuntakaavan tullessa maakuntahallituksen päätöksellä voimaan.

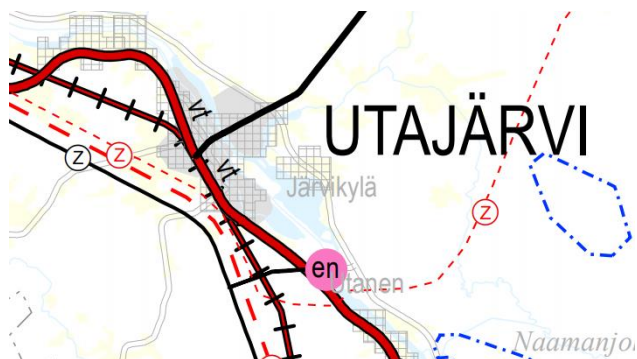


Ensimmäisessä vaihemaakuntakaavassa on esitetty mm. taajamatoimintojen alueet laajenemissuunnitteen (A). Taajamatoimintoja ovat mm. asuminen ja palvelut. myös Kirkonmutka sijaitsee taajamatoimintojen alueella.

Kevyenliikenteen yhteystarve on merkitty punaisella pisteiviivalla.



Toisessa vaihemaakuntakaavassa harmaa ruuturasteri merkitsee taajamaa. Ruskealla viivalla on merkitty Oulujoki-laakson maaseudun kehittäminen kohdealue (Oulu-Kajaani-Arkangel –käytävä) ja vihreällä katkoviivalla viheryhteystarve. Yhtenäinen vihreä viiva on Rokua-Oulujärvi matkailun vetovoima-alue ja matkailun sekä virkistystyksen kehittämisen kohdealue.



Kolmannessa vaihemaakuntakaavassa Utajärven keskustan alueelle on merkitty lähinnä uusia sähkönsiirto-raitteja

Suunnittelualue on Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa merkitty taajamatoimintojen (A) alueeksi. Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-

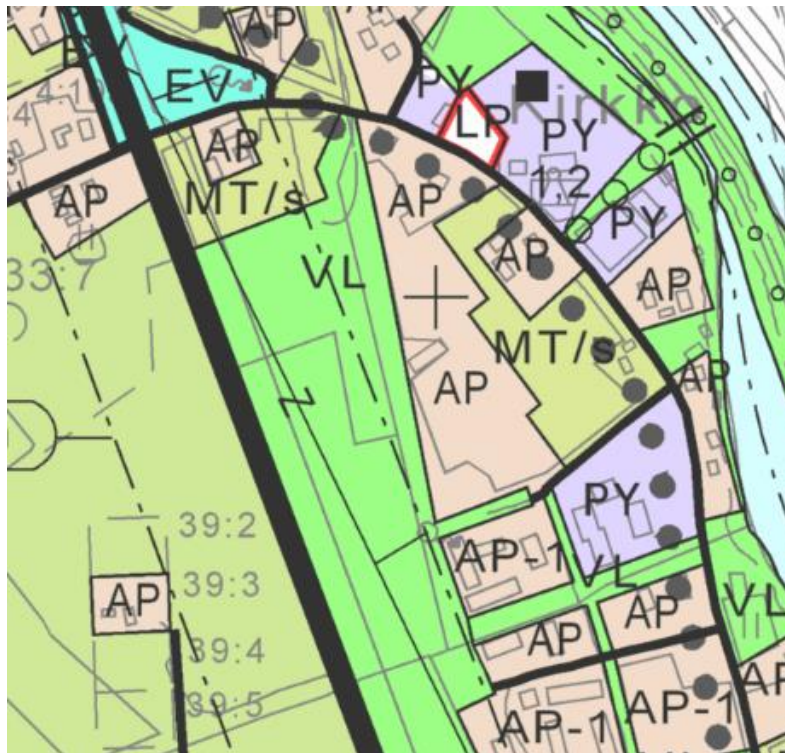
alueiden taajamatoimintojen sijoittumis- ja laajentumisalueita. Yksityiskohtaisessa asema-kaavasuunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä kehittää taajaman ydinaluetta toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti, jotta se erottuisi ja hahmottuisi selkeänä keskustana. Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta olemassa olevaan 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 maaseudun kehittämisen kohdealueeseen, jolla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Kohdealueilla sijaitsevia taajamia kehitetään erityisesti jokimaiseman arvojen ja mahdollisuuksien pohjalta.

Jokivarressa on viheryhteystarve. 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. matkailun vetovoima-alueen maankäyttöä suunniteltaessa on muun muassa kiinnitettävä erityistä huomiota virkistysalueiden ja -reittien verkoston muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen.

Yleiskaava



*Ote Utajärven kirkonkylän oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta. Suunnitelualue on merkitty sekä pien-
talo- AP että maatalousalu-
eeksi, jossa ympäristö on säi-
lytettävä (MT/s). Osayleis-
kaava on hyväksytty vuonna
2001.*

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistynyt pääasiallisen maanomistajan eli Utajärven kunnan tarpeesta saada tarjolle uusia ja houkuttelevia omakotitontteja lähelle palveluita. Tavoitteena on lisäksi asemakaava-alueen rakenteen eheyttäminen ja tiivistäminen ekologisuu- den näkökulmista. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteleissa on paljon yksikerroksi- seen rakentamiseen tarkoitettuja pientalotontteja.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Utajärven kunnanhallitus on tehnyt päätöksen alueen suunnittelun käynnistämisestä 21.11.2017 §327

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomista- jat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vai- kuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsi- tellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaiku- tuksia ja lausua, kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat mm.

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat sekä asukkaat
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Utajärven seurakunta
- Vapo Oy (Utajärven taajaman kaukolämpöverkon omistaja)

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoshanke on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 21.11.2017 §327 ja vireilletulokuulutus on annettu 24.11.2017.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.12.2017–31.1.2018

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 20.11.2018–20.12.2018

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 20.5.2019–21.6.2019

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot ensimmäistä kertaa jo osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä. Myös kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisten lausunnot.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet liittyvät houkuttelevien tonttien saatavuuden lisäämiseen ja kunnan asukasluvun kasvattamiseen ja yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Voimassa oleva asemakaava ei ole toteutunut, minkä vuoksi kaava-alueen rakennetta on päätetty pohtia uudestaan. Myös uusi suunnittelualan vierestä kulkeva kevyenliikenteen väylä ja kunnan Hyvinvointiraitti ovat osaltaan tukemassa uusien laadukkaiden tonttien muodostamista. Yhtenä tärkeimmistä suunnittelun lähtökohdista on kaavoituksellisesti muodostaa yhteisöllisyyden teemoja tukeva aluerakenne. Yhteisöllisyyden lisäksi alueen turvallisuuden tulee kiinnittää erityistä huomiota lapsiperheitä ajatellen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta ja Utajärven kirkonkylän keskustan oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa sekä vakituisen asumisen aluetta, että avoimena säilytettävää aluetta. Alueen maankäyttöä tehostetaan ja keskeistä aluetta kehitetään asumisen alueena.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Utajärven kirkko sijaitsee suunnittelualan välittömässä läheisyydessä. Näkymiin valtieltä kirkkoa kohti tulee kiinnittää huomiota. Suunnittelualan sijaitsee lähes kokonaan maakunnallisesti arvokkaalla kulttuuriympäristöalueella, joka tulee myös huomioida suunnittelussa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään yksityistä mielipidettä. Viranomaislausunnon antoi ainoastaan Pohjois-Pohjanmaan museo rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Museon mukaan kaavaluonnoksen mukainen aluesuunnitelma tukee hyvin alueen vallitsevaa rakennetta.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Prosessin aikana nousi esille tarkennustarvetta tonttien rakennusmassojen määristä. Tonttien tehokkuusluvut tarkistetaan kaavaehdotukseen. Samoin selkeytetään tonttien kerros-
lukumerkintöjä tulkinnanvaraisuuden poistamiseksi.

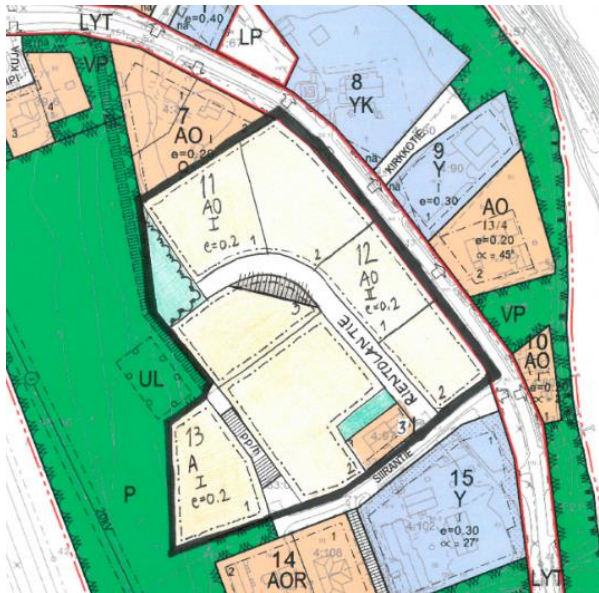
Muut tavoitteet

Kaavassa estetään tieliittymien rakentaminen Kirkkotieltä. Tonteille kulku on ainoastaan
Kirkonmutkan kautta turvallisuuskulmien vuoksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Keväällä 2018 pohdittiin alustavia kaavarunkoja useissa yhteyksissä Utajärven päätöksente-
koelimityksissä.



Käsin luonnostelluista vaihtoehdoista eniten positiivista palautetta sai kuvassa oleva kaavarunko, jonka kaartuvan pihatien varrelle isohkot tontit rytmittyvät. Muissa vaihtoehdoissa kaareva tie oli suora tai tielinjauksia oli enemmän

Osana pihakaduksi merkittävää Rientolantietä olisi mahdollista toteuttaa pieni yhteinen alue, johon voisi sijoittaa esimerkiksi pienen varaston, jossa voisi esimerkiksi sopia säilytettävien yhteisiä leikki- tai pihanhoitovälineitä.

Alue suunnataan lapsiperheille, joten turvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

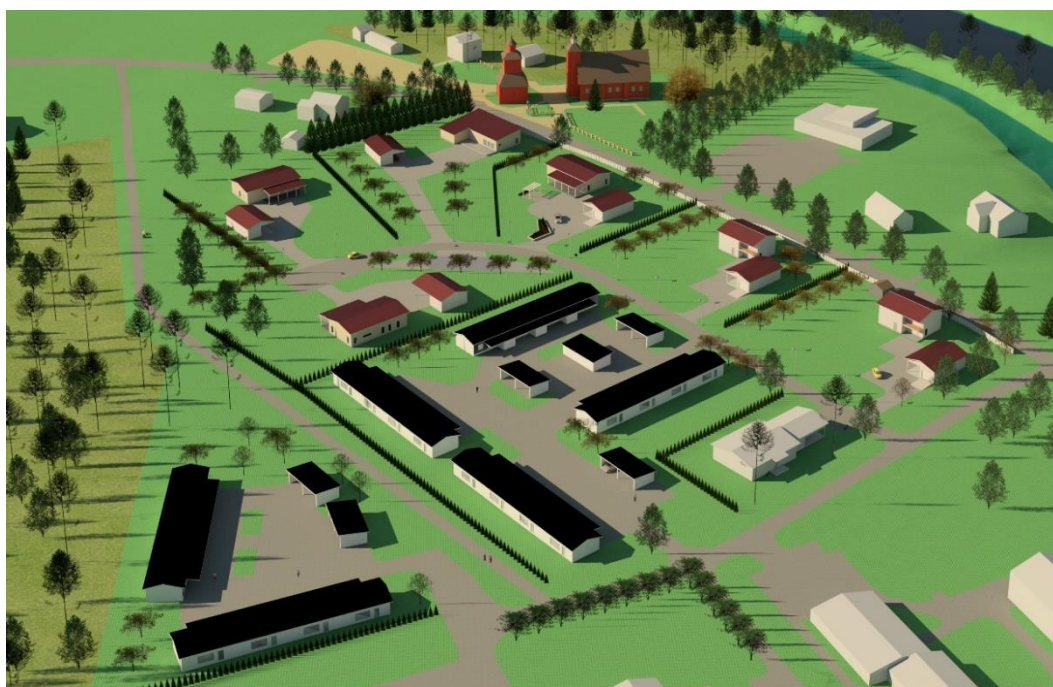
Kaavarungon muodostamisessa on myös osallistettu mahdollisia rivitalorakentajia, joiden tarpeisiin kaava pyrkii suoraan vastaamaan. Suunnittelualueelle muodostuu kaksi rivitalorakentamisen tonttia. Muut kaavarungon vaihtoehdot poikkesivat tästä pihatien suhteen. Pohdinnassa oli myös suora pihatie sekä haarautuva pihatie mutta valikoitunut vaihtoehto on mm. rakennettavan infran osalta tehokkain.

4.5.2 Valitun vaihtoehdon kehittäminen ja vaikutusten selvittäminen



Käsin tehtyjä luonnoksia piirrettiin puhtaaksi elokuussa 2018. Tonttien lukumäärä lisääntyi yhdellä. Lisäksi kaava-alueen haluttiin hieman laajenevan länsisuunnassa korttelin 13 osalta. Tontin suurentaminen tuo rakentajalle paremmat mahdollisuudet viihtyisän ympäristön rakentamiseen.

Kaavaluonnoksen mukaisesta alueesta tehtiin myös mallinnuksia



Kirkonmutka ensimmäisen luonnoksen mukaisena alueena etelästä kuvattuna. Havainnollistaminen: Janne Haataja.

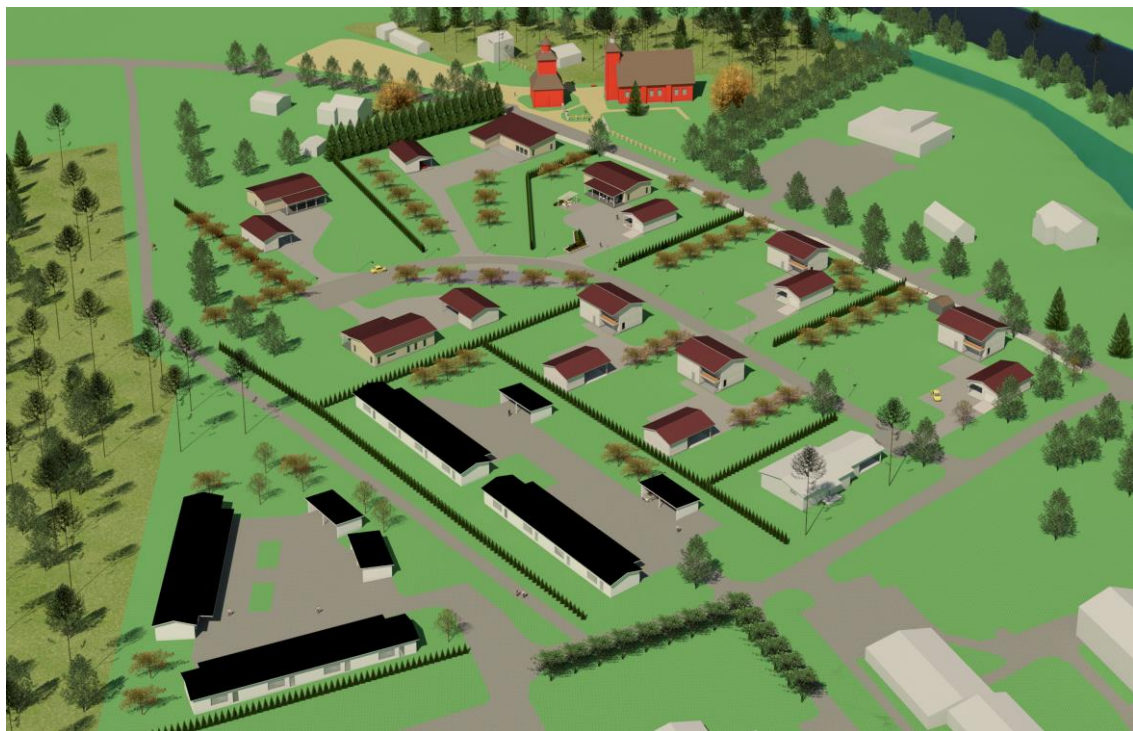


Syyskuussa 2018 tehtiin muutoksia korttelin 12 tonttijakoon, isosta yhdestä rivitalotontista muodostettiin kaksi pientalotonttia ja tilaa jäi vielä rivitalotontillekin.

Lisäksi korttelin 13 tonttia suurennettiin hieman tontille laadittujen alustavien rakentamissuunnitelmien mukaisesti.

Myös tonttien käyttötarkoitus muutettiin AO eli erillispientaloista AP:ksi, eli asuinpientaloiksi. AP merkintä mahdollistaa tontille enintään kaksiasuntoisen rakennuksen rakentamisen.

Kirkonmutkan kaavaluonnos oli nähtävillä 20.11.2018–20.12.2018.



Tarkentuneesta aluesuunnitelmasta tehty havainnollistamiskuva (Janne Haataja)

Kaavan sisältöä kehitettiin sitä mukaa, kun tarpeet selkenivät.



Kaavan ehdotusvaiheen työstämisessä muutoksia tehtiin tonttiin 3 korttelissa 11, sen rajaa muutettiin mahdollisen tulevan omistajan toiveen mukaiseksi. Lisäksi korttelin 13 AR-tontin rajoihin tehtiin tarkennuksia suhteessa olemassa olevaan kevyenliikenteenväylään ja tontin muotoa viilattiin rakennushankkeen suunnitelmien perusteella.

Lisäksi tehokkuuslukuja tarkistettiin ja tonttien sallittuja kerroslukuja merkittiin selkeämmin. Kirkonmutkan päähän muodostettiin käänköpaikka ja yhteiselle alueelle merkittiin 30 k-m² rakennusoikeutta

Siirantie otettiin kaava-alueeseen mukaan.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava poikkeaa voimassaolevasta kaavasta rakenteellisesti melko paljon, muun muassa toinen tieyhteys alueelle on nähty tarpeettomaksi suurempia tontteja muodostettaessa. Kirkonmutka (ent. Rientolantie) muodostaa niin sanotun umpiperän, joka luo sekä turvallisuutta että turvallisuuden tunnetta. Kaavan rakenne myös tukee yhteisöllisyyttä. Tonttien koot ja rakennusoikeuden määrä kasvavat, mikä puolestaan vähentää tonttien lukumäärää.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueella on 9 erillispientalon tonttia, joista yhdellä on vakituisen asumisen rakennus. Lisäksi alueella on kaksi rivitalotonttia kortteleissa 12 ja 13. Ne ovat myös suunnittelualueen suurimmat tontit. Niille on osoitettu rakentamisoikeutta tehokkuusluvulla 0,25.

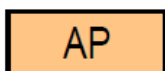
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentuvan asuinalueen rakennusten tulisi muodostaa yhtenäinen kokonaisuus, vastuu tästä jää kunnan rakennusvalvonnalle. Alueelle on laadittu rakennustapaohjeet.

5.3 Aluevaraukset

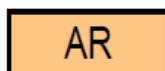
5.3.1 Korttelialueet

Suunnittelualueelle sijoittuu kolme korttelia, joista kahdelle on mahdollista rakentaa rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia.



Asuinpientalojen korttelialue.

Viidelle asuinpientalotonteista on mahdollista rakentaa kaksikerroksisia rakennuksia. Kaksikerroksisia ei saa rakentaa jokaiselle asuinpientalon tontille, koska kirkon näkyminen valtatielle tulee turvata.



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

5.3.2 Muut alueet

Suunnittelualueelle sijoittuu myös lähivirkistysalue, joka tuo yksityisyyttä tontin ja kevyenliikenteen väylän väliin ja toisaalta toimii talvikunnossapidon aikana lumenkasausta- paikkana.

Rientolantie muutetaan Kirkonmutkaksi ja se merkitään pihakaduksi, jossa nopeusrajoitus on 20 km/h. Tieliikennelain 41§ mukaan jalankulkija saa pihakadulla ja kävelykadulla kulkea kadun kaikilla osilla, mutta ei kuitenkaan saa tarpeettomasti estää ajoneuvoliikennettä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vanhat ja huonokuntoiset ladot puretaan pois. Kirkkotien varren pieni riihi siirretään parempaan sijaintiin. Kaavamuutoksella rakentuva Kirkonmutkan alue sopeutuu hyvin ympäristöönsä ja olemassa olevaan rakennuskantaan.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole arvokkaita luonnonympäristön kohteita.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kirkonmutkan kaava-alueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset ovat merkintäoppaan mukaisia, yleisiä asemakaavamerkintöjä.

5.7 Nimistö

Kaava-alueen olemassa oleva nimistö muuttuu Rientolantien osalta. Rientolantiestä tulee Kirkonmutka.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle ei ole toistaiseksi vireillä olevia hankkeita.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan harkittu toteuttaminen voi alkaa heti kun valmisteluvaiheen kuulemisen palaute on saatu.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumista seurataan rakennuslupavaiheissa.

7. LIITTEET

7.1 Asemakaavan seurantalomake

SEURANTALOMAKE	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m2	Kortteli- tehokkuus ek	Pinta-alan muutos +/- ha	Kerrosalan muutos +/- k-m2
AR	0,84	29,89		2092,00	0,25	0,84	2092
AP	1,96	70,11		4346,00	0,22	1,96	4346
A yhteensä	2,80	100,00	75,21	6438,00	0,23	2,80	6438
VL	0,15	100,00				0,15	
V yhteensä	0,15	100,00	4,03			0,15	
Pihakadut	0,29	37,57		30,00		0,29	
liik,kadut	0,20	26,21				0,20	
Kadut	0,28	36,22				0,28	
KADUT, TIET	0,77	100,00	20,76	30,00		0,77	
KAAVA-ALUE yht.	3,72			6468,00	0,17	3,72	6438

7.2 Luonnosvaiheen vastineet

Asemakaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä 20.11.2018–20.12.2018 välisen ajan MRL 62§ ja MRA 30§ mukaisesti. Kaavaluonnoksesta saatiin kuulemisen aikana yksi lausunto. Mieleni-
teitä ei jätetty.

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto

Lausunto 12.12.2018. *Pasi Kovalainen, kulttuuriperintötyön johtaja. Anita Yli-Suutala, ra-
kennustutkija*

Utajärven kunta on pyytänyt lausuntoa Kirkonmutkan alueen asemakaavanmuutoksen luon-
noksesta. Asemakaavan muutos koskee kortteleita 11, 12 ja 13 sekä katualueita. Alue tunne-
taan nimellä Kirkonmutka, missä voimassa oleva asemakaava tonttijakoineen ei ole toteutu-
nut. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kirkonmutka on maakunnallisesti arvokkaan, kirkkoiilla suojeltuun Utajärven kirkon ja kirk-
kopuiston muodostamaan kokonaisuuteen, jonka lähiympäristössä tehtävissä muutostöissä,
rakentamisessa tulee alueen arvo ottaa huomioon. Utajärven kirkko (rv. 1762) on yksi maail-
manlaajuisesti arvokasta ja ainutlaatuisista pohjalaisista tukipilarikirkoista. Kirkon vieressä
oleva makasiini ja tuulimylly toimivat kotiseutumuseona ja ovat maakunnallisesti arvokaita.

Suunnittelualueen itäpuolella ja osin suunnittelualueen kaakkoisnurkalla on kulkenut valtakunnallisesti arvokas, 1600-luvulta peräisin oleva *Keisarintielin*jaus. Nykyinen Kirkkotie mukailee vanhaa tielinjaa.

Alue on pääosin avointa peltoa, jossa on muutama purkukuntoinen lato, Kirkkotien vieressä oleva, siirtokelpoinen hirsirakenteinen riihi sekä 1920-luvun pihapiiri, ns. Paavolan talo. Se on kunnan omistuksessa ja sille on etsitty uutta kohteen kunnostuksesta kiinnostunutta omistajaa. Talon ja saunan ympärille luonnoksessa muodostetaan oma tontti, ja sen säilyminen esityksen mukaan edellyttää uuden omistajan löytymistä. Pohjois-Pohjanaan museo pitää alueen historian omaavan Paavolan päärakennuksen säilymistä tärkeänä, aluetta rikastuttavana. Paavolan muut rakennukset, navetta ja talousrakennus eivät vastaa enää alueen nykykäyttöä ja niiden kohdalla aluetta on mahdollista järjestää uudelleen asemakaavan edellyttämällä tavalla.

Asemakaavamuutoksessa tonttien kokoa suurennetaan, mikä myös museon näkemyksen mukaan vastaa paremmin alueen vallitsevaa rakennetta, väljemmästä pihapiirin muodostusta. Alueen itäreunalle on sijoitettu kaksi tehokkaampaa rivitalokorttelia, tonttitehokkuudeksi on ilmoitettu $e=0,25$. Jotta alueen väljyys voidaan turvata tonttien koon kasvaessa, tulee tehokkuusluku ja suurin sallittu kerrosluku mukauttaa alueen rakeisuuteen sopivaksi. Korttelin tehokkuusluku ja kerrosluvun raja ovat luonnoksessa tulkinnanvaraisia, Koskeeko tehokkaammat ja korkeammat määreet tontteja 1 ja 2, vai myös tonttia 3? Museo näkemyksen mukaan tulee harkita myös tontilla 3 olevan rakennuksen asemakaavallista suojelumerkintää. Kirkkotien turvallisuudesta ja kevyenliikenteen raitin vuoksi tonttiliittymät on syytä ohjata Kirkonmutkan kautta ja on syytä estää ajoneuvoliittymät Kirkkotielle karttamerkinnällä. Pohjois-Pohjanaan museolla ei ole muuta huomauttamista Kirkonmutkan alueen asemakaavan muutoksen luonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Vastine

Alueen rivitalotonttien tehokkuusluvut tarkistetaan, kuten myös suurimpien sallittujen kerroslukujen merkinnät. Vanhaa Paavolan taloa korttelissa kolme ei tulla merkitsemään suojelumerkinnällä, koska kunta ei pysty korjaamaan rakennusta, eikä sitä tule jättää lahoamaan uudelle asuinalueelle. Kunta pyrkii etsimään rakennukselle saneeraajan, muutoin talo puretaan uudisrakentamisen tieltä. Tonttiliittymät mahdollistetaan ainoastaan Kirkonmutkan puolelta.