



Utajärven kunta

KAAVASELOSTUS

KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KORTTELIT 7, 11, 12, 13

KIRKONMUTKAN ALUE

Kaavaluonnos, lähtötietoja koottu

20.11.2018

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>Nähtävillöolo (MRA 27 §)</i>	-
<i>Hyväksyminen, kunnanhallitus</i>	-
<i>Hyväksyminen, valtuusto</i>	-

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	12.12.2017
Seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)	XX.XX2018

KAAVAKARTTA

Kaavaluonnos, 1:2000	1.10.2018
----------------------	-----------

MUUT ASIAKIRJAT

Utajärven kirkonkylän osayleiskaava (oikeusvaikutukseton)

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan 1.vaihemaakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan 2.vaihemaakuntakaava

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valokuvat: Tiia Possakka

Havainnekuvat: Janne Haataja

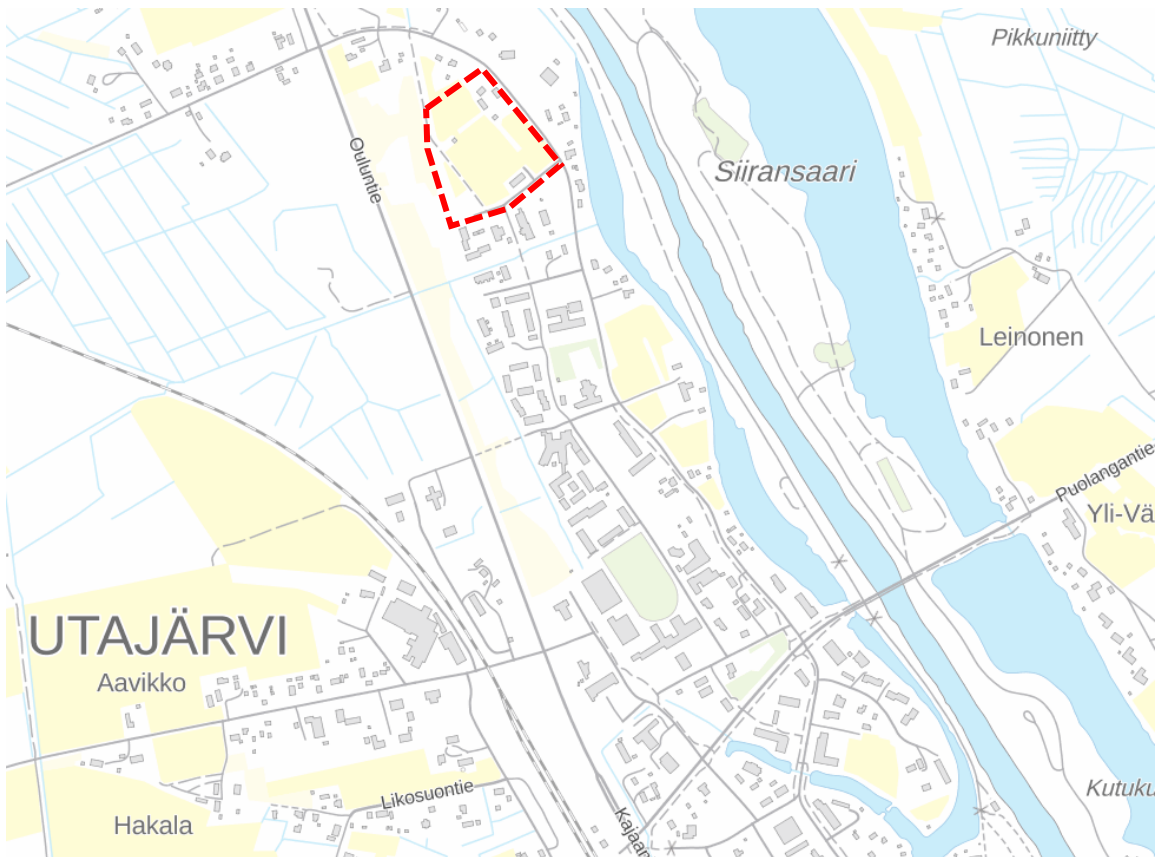
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1 Tunniste- ja sijaintitiedot	5
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttamien	6
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnon- ja puistoympäristö	6
3.1.3 Rakennettu 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	17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	18
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	20
4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	20
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	20
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	20
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1 Kaavan rakenne	20

5.1.1 Mitoitus	20
5.1.2 Palvelut	21
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3 Aluevaraukset	21
5.3.1 Korttelialueet	21
5.3.2 Muut alueet	21
5.4 Kaavan vaikutukset	21
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
5.4.3 Muut vaikutukset	21
5.5 Ympäristön häiriötekijät	21
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	21
5.7 Nimistö	22
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	22
6.3 Toteutuksen seuranta	22

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 keskustaajamassa



Suunnittelualan sijainti Utajärven kirkonkylässä

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	xx.xx.2018

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 sisääntulo muodostuu turvallisemmin pelkästään Rientolantien kautta. Tonttien pinta-alat kasvavat, minkä myötä tonttien lukumäärä vähenee. Alue on suunniteltu turvallisesti 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 näkymät 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.

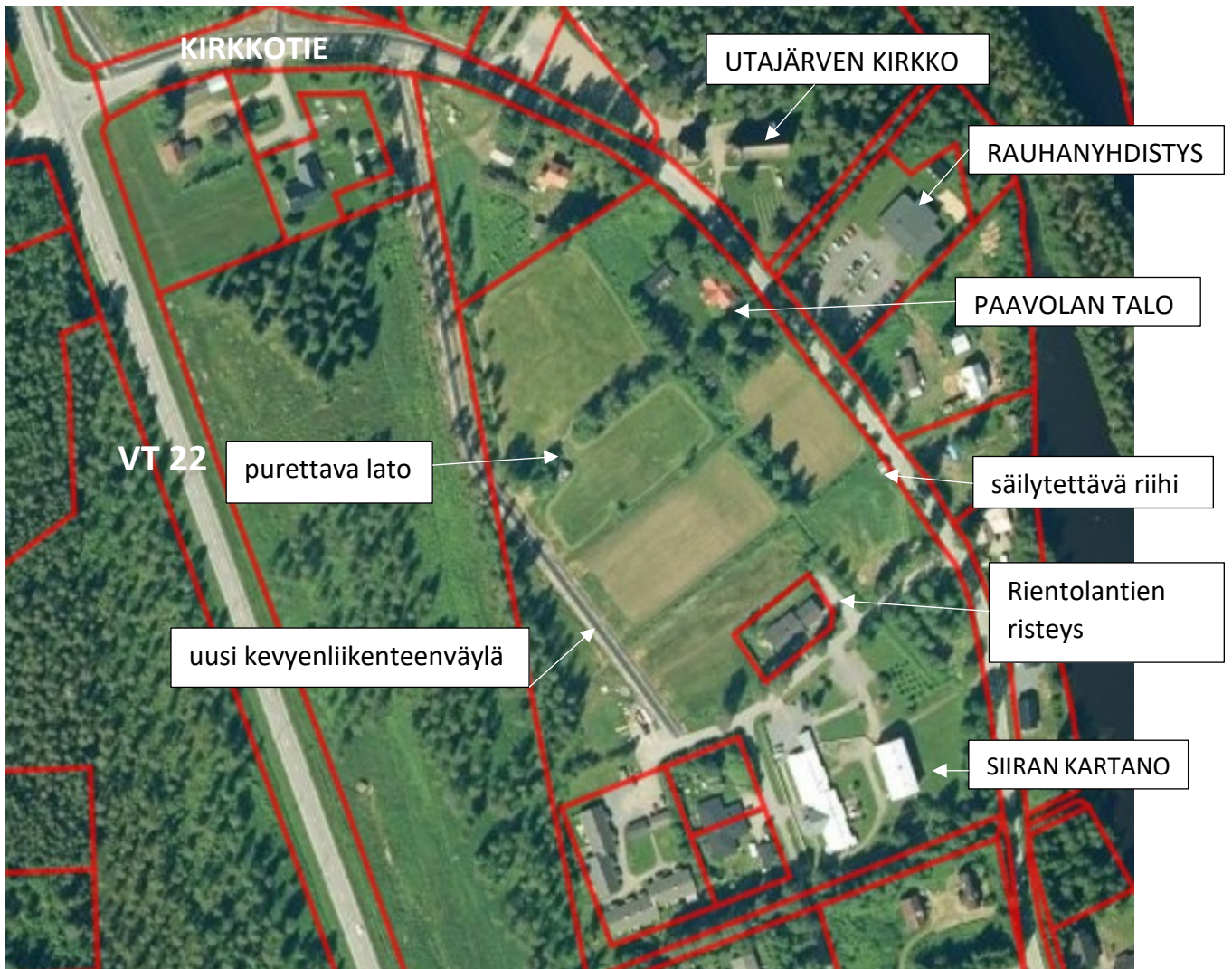
3.1.2 Luonnon- ja puistoympäristö

Suunnittelualue on pääasiassa peltoa. Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Suunnittelualueen ja Kirkkotien välissä kasvaa koivuja ja pajua, kuten myös peltokaistaleita halkovien ojien 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 sijaan.



Suunnittelualue



Kirkkotien varrella sijaitseva riihi siirretään parempaan sijaintiin

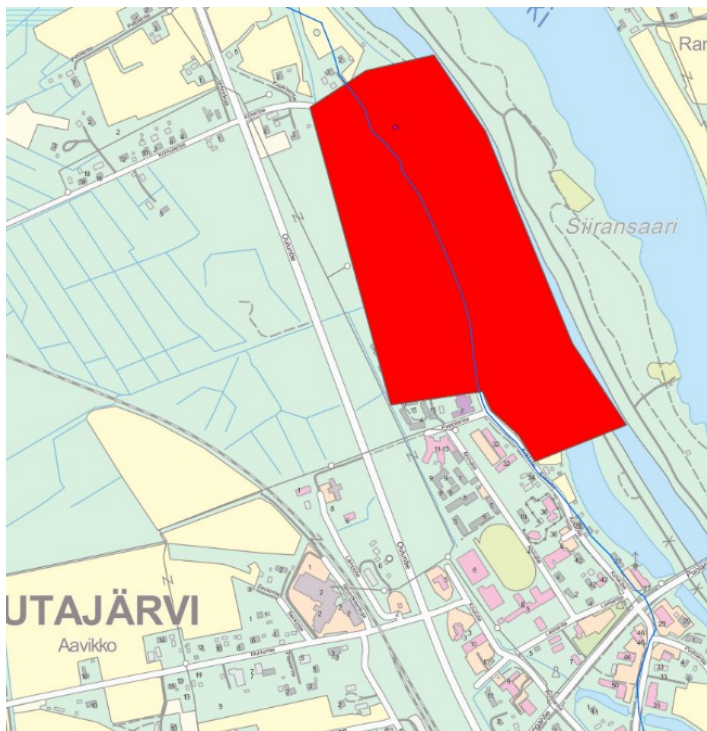
Suunnittelualueella on yksi vakituudessa asumiskäytössä oleva omakotitalo sekä purkukuntoinen niin sanottu Paavolan talo. Poliisi Paavolan talona tunnettu rakennus on 1920-luvulla rakennettu amerikkalaisvaikutteita saanut hirsirunkoinen kaksikerroksinen talo. Vaalea rakennus on näyttävä ja kertoo paikallisesta 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)

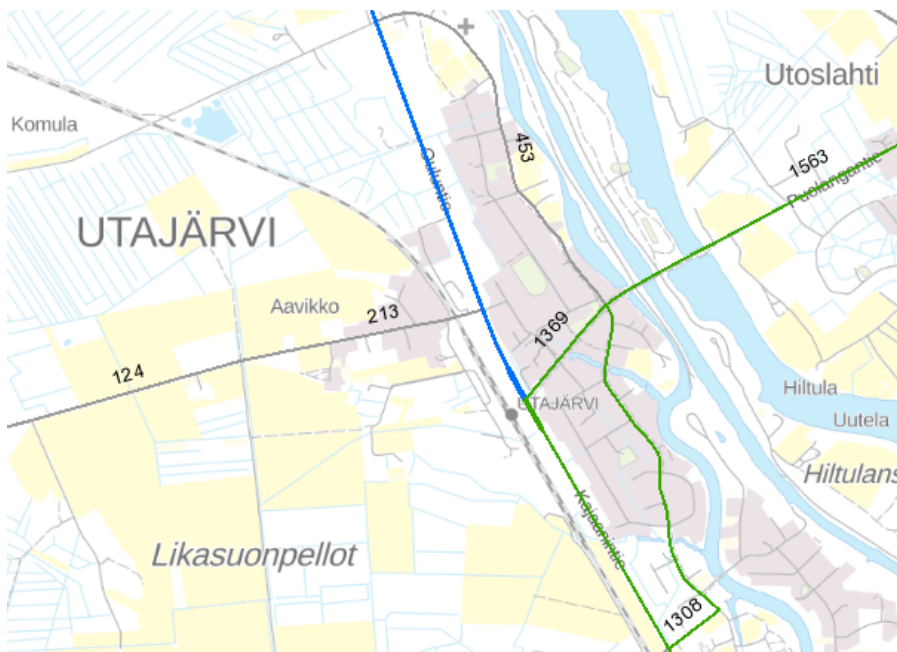
3.1.4 Liikenne

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 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 kartan kiinteistöille 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 valtatiealueille.

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 kaavoituilla 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 kiinteistöä lukuun ottamatta, joka on yksityisessä omistuksessa.

3.1.8 Pohjakartta ja rakennusjärjestys

Utajärven pohjakarttaa on päivitetty viime vuosien aikana. Uutta pohjakarttaa on tarkistuttu tarpeen 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.

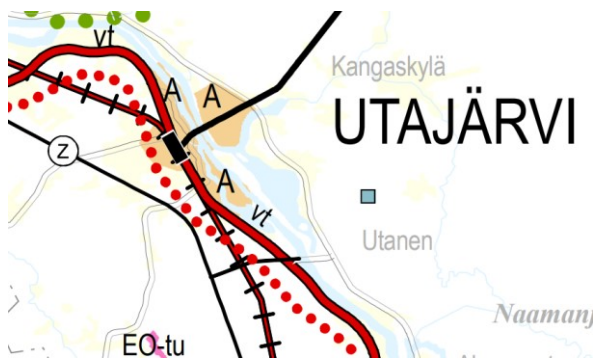
Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteiden sisältöjä on tarkistettu ja yksinkertaistettu, ne ovat tulleet voimaan keväällä 2018. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita on nyt 17 kappaletta. Aikaisemmat, vuonna 2008 tarkistetut 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

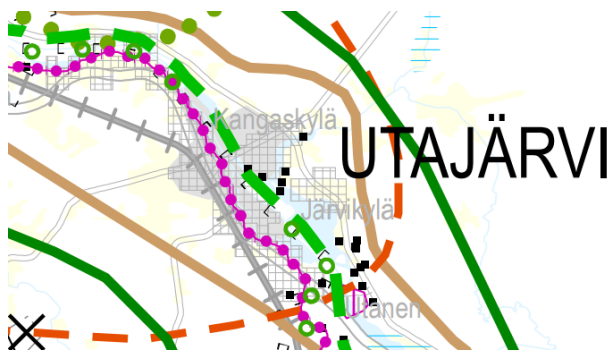
Maakuntakaava

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.

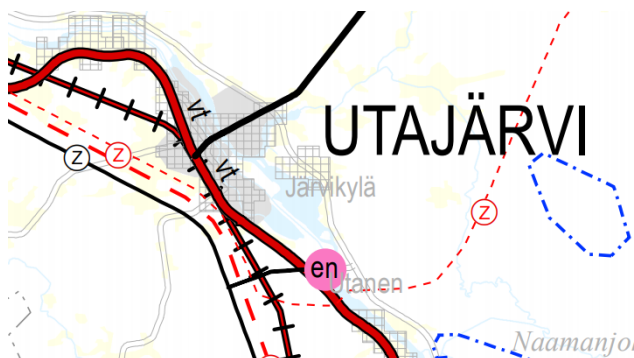


Ensimmäisessä vaihemaakuntakaavassa on esitetty mm. taajamatoimintojen alueet laajenemissuunnitteen (A). Taajamatoimintoja ovat mm. asuminen ja palvelut. myös Kirkonmutka sijaitsee taajamatoimintojen alueella.

Kevyenliikenteen yhteystarve on merkitty punaisella pisteiviivalla.



Toisessa vaihemaakuntakaavassa harmaa ruuturasteri merkitsee taajamaa. Ruskealla viivalla on merkitty Oulujokilaakson maaseudun kehittämisen 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 asemakaavasuunnittelussa 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 taajamakuullisesti, 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



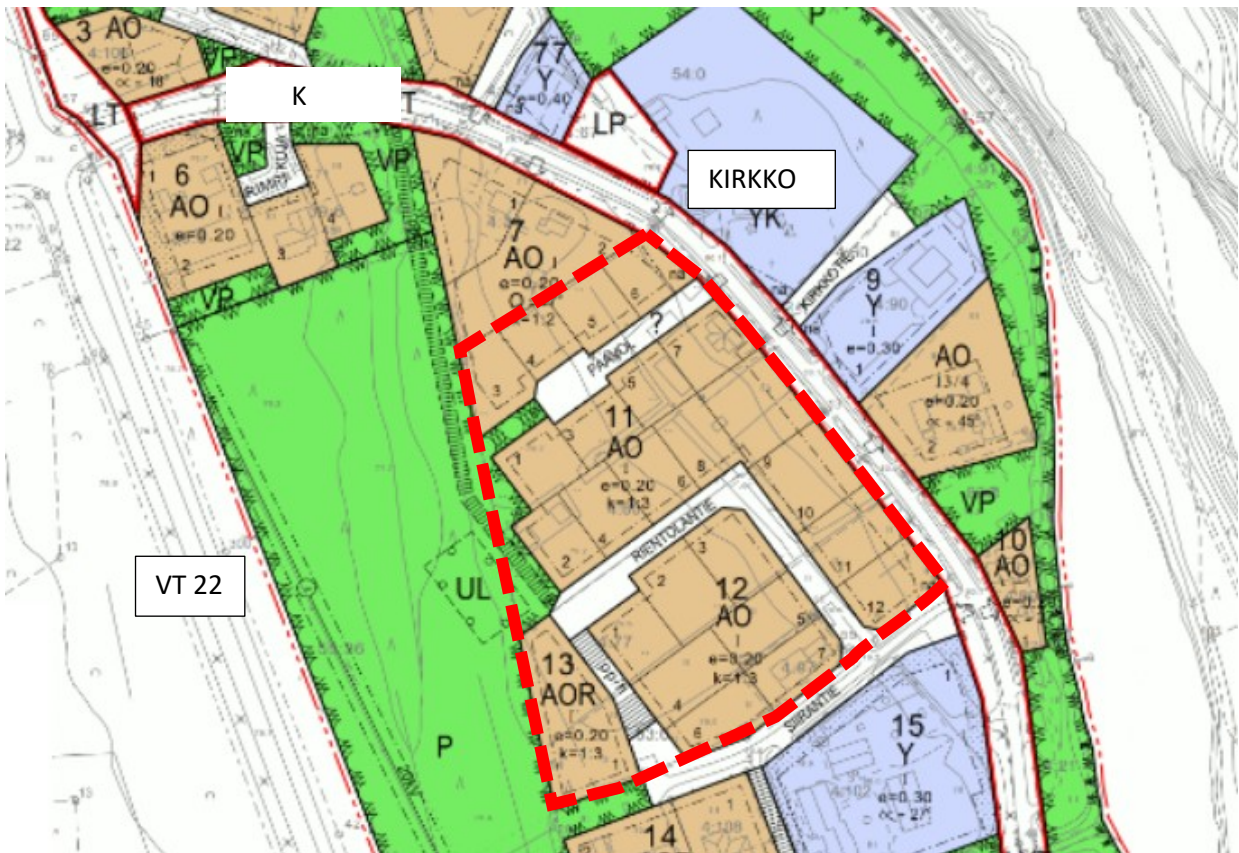
Ote Utajärven kirkonkylän oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty sekä pientalo- AP että maatalousalueeksi, jossa ympäristö on säilytettävä (MT/s). Osayleiskaava on hyväksytty vuonna 2001.

OSAYLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. MAANTIEHEN TAI RAUTATIEHEN RAJOITUVILLA RAKENNUSPAIKOILLA ASUINRAKENNUKSIA EI SAA SIOITTA AJONEUVOLIIKENTEEN MELUVAIKUTUSALUEELLE.
2. UUDISRAKENNUSTEN TULEE SOPIA RAKENNUSPAIKALLE, OLEMASSA OLEVAAN PIHAPIIRIIN JA KYLÄKUVAAN ULKONÄKÖNSÄ, SIOITUKSENSA JA RAKENNUSTAPANSA PUOLESTA.
3. YLEISEN VIEMÄRIVERKOSTON ULKOPUOLISILLA AP- JA RA-ALUEILLA JÄTEVEDET JOHDETAAN SAOSTUSKAIVON KAUTTA MAAPERÄKÄSITTELYYN TAI PIENPUHDISTAMOON. 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.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualue sijaitsee keskustan asemakaava-alueella. Voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 80-luvulla ja siinä suunnittelualueella on 22 omakotitonttia. Alueelta on ostettu ainoastaan yksi tontti.



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta. Punaisella rajattu suunnittelualue

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 ekologisuuden näkökulmista. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteleissa on paljon yksikerroksiseen 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 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 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 kuulutuksella 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 xx.xx.xxxx

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot ensimmäistä kertaa jo osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä. Myös kaavaluonnoksesta pyydetään 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 uudelleen. Myös uusi suunnittelualueen 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 turvallisuuteen 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 suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Näkymiin valtatieltä kirkkoa kohti tulee kiinnittää huomiota. Suunnittelualue sijaitsee melkein kokonaisuudessaan maakunnallisesti arvokkaalla kulttuuriympäristöalueella, joka tulee myös huomioida suunnittelussa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Muut tavoitteet

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Keväällä 2018 on pohdittu alustavia kaavarunkoja useissa yhteyksissä Utajärven päätöksenteoelimityksessä.



Käsin luonnostelluista vaihtoehtoista eniten positiivista palautetta sai kuvassa oleva kaavarunko, jonka kaartuvan pihatien varrelle isohkot tontit rytmittyvät.

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

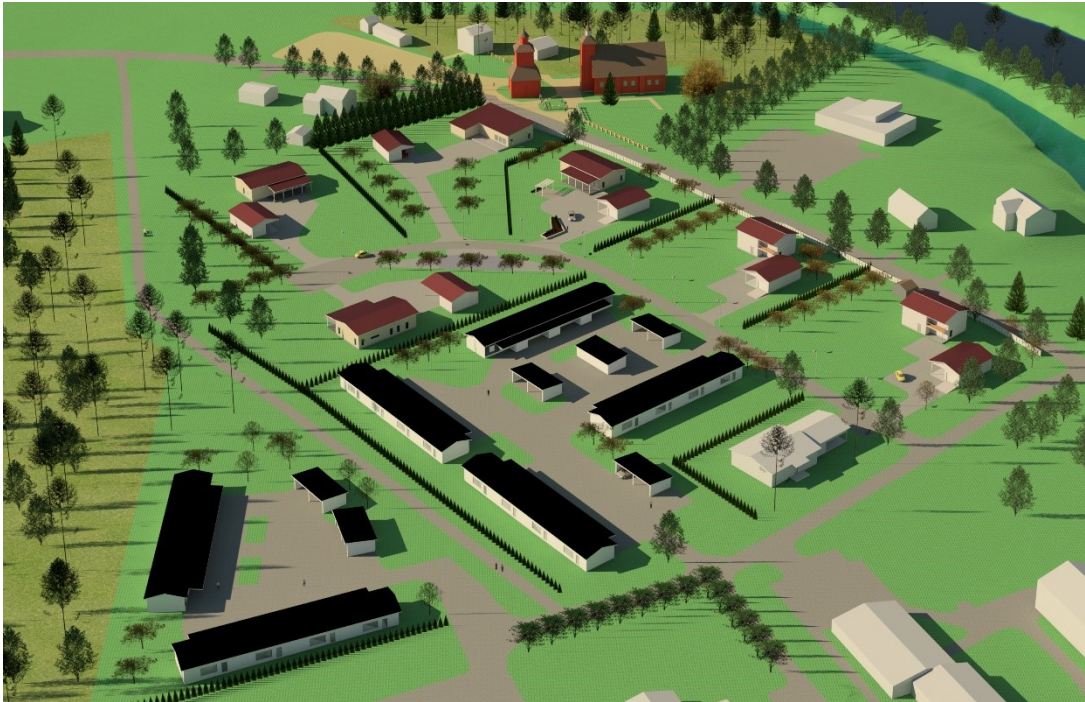
Alue suunnataan lapsiperheille, joten turvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Kaavarungon muodostamisessa on myös osallistettu mahdollisia rivitalorakentajia, joiden tarpeisiin kaava pyrkii suoraan vastaamaan. Suunnittelualueelle muodostuu kaksi rivitalorakentamisen tonttia.



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.



Kirkonmutkan tarkentunut luonnossuunnitelma

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.



Alueesta tehty havainnollistamiskuva (Janne Haataja)

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaihtoehdot kehittyivät sitä mukaan kun tarpeet ja tavoitteet selkenivät.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava poikkeaa voimassaolevasta kaavasta rakenteellisesti melko paljon, mm. toinen tieyhteys alueelle on nähty tarpeettomaksi suurempia tontteja muodostettaessa. 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 korttelissa 11 on 6 erillispientalon tonttia. Korttelit 12 ja 13 ovat kytkettyjen asuinrakennusten rakennuspaikkoja. Ne ovat myös suunnittelualueen suurimmat tontit.

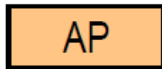
5.1.2 Palvelut

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

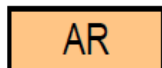
Rakentuvan asuinalueen rakennusten olisi hyvä muodostaa yhtenäinen kokonaisuus, mutta vastuu tästä jää kunnan rakennusvalvonnalle, sillä kaavassa ei ole käytetty sitovia merkintöjä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet



Asuinpientalojen korttelialue.



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



Lähivirkistysalue.

5.3.2 Muut alueet

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

Rientolantie merkitään pihakaduksi, jossa nopeusrajoitus on 20 km/h. Tieliikennelain 41§ mukaan jalankulkija saa pihakadulla ja kävelykadulla kulkea kadun kaikilla osilla. Hän 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.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole arvokkaita luonnonympäristön kohteita.

5.4.3 Muut vaikutukset

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kirkonmutkan kaava-alueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot 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

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.