

KALAJOKI

HIETAVAINION ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVASELOSTUS

26.05.2009



Asemakaava koskee Pohjankylän tiloja 6:203, 6:250, 6:300, 6:318 ja 6:319

Asemakaavan muutos koskee Kirkonseudun asemakaava-alueen Lankiperän osa-alueen kortteleita 1734, 1743 ja 1744 sekä niihin liittyviä katu- ja virkistysalueita sekä Hietavainiontien katualuetta.

Asemakaavaselostus koskee Kalajoen kaupunginvaltuuston 26.5.2009, § 76, hyväksymää asemakaavaa.

KALAJOEN KAUPUNKI

HIETAVAINION ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVASELOSTUS

Asemakaavan laajennus koskee Pohjankylän tiloja 6:203, 6:250, 6:300, 6:318 ja 6:319

Asemakaavan muutos koskee Kirkonseudun asemakaava-alueen Lankiperän osa-alueen kortteleita 1734, 1743 ja 1744 sekä niihin liittyviä katu- ja virkistysalueita sekä Hietavainiontien katualuetta.

Asemakaavaselostus koskee Kalajoen kaupunginvaltuuston 26.5.2009, § 76, hyväksymää asemakaavaa.

Asemakaavan laajennuksella ja sen muutoksella muodostuvat Kalajoen kaupungin Kirkonseudun asemakaava-alueen Lankiperän osa-alueen korttelit 1734, 1743-1744 ja 1746-1748 sekä niihin liittyvät katu- ja virkistysalueet.

Kaava-alueen sijainti ja nimi

Kaava-alue sijaitsee runsaan kilometrin päässä Kalajoen kaupungin keskustasta itään kansikuvassa osoitetulla punaisen viivan rajaamalla alueella. Kaava-alueen koko on 10,77 hehtaaria.

Asemakaavan nimi on Hietavainion asemakaava. Asemakaavalla muodostetaan uusi asunto-alue, jolla on 10 olemassa olevaa pientaloa, joista kuusi asemakaavoitetulla alueella sekä 21 uutta ja rakentamatonta erillispientalotonttia ja yksi uusi asuinpientalotontti. Lisäksi asemakaavalla muutetaan kevyen liikenteen katualuetta tonttimaaksi ja samalla muutetaan asuintonttien ohjeellisia rajoja.

Kaavan laatija

Kaavan on laatinut TkT, arkkitehti SAFA Juho Rajaniemi Arkkitehti Oy Rajaniemestä. Yhteyshenkilönä Kalajoen kaupungin organisaatiossa on toiminut 31.8.2008 asti kaavoituspäällikkö Seija Haarala ja tämän jälkeen kaavoituspäällikkö Aleksina Paakki.

SISÄLLYSLUETTELO

1. TIIVISTELMÄ

- 1.1 Kaavaprosessin vaiheet**
- 1.2 Asemakaava**
- 1.3 Asemakaavan toteuttaminen**

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

- 2.1.1 Alueen yleiskuvaus
- 2.1.2 Luonnonympäristö
- 2.1.3 Rakennettu ympäristö
- 2.1.4 Maanomistus

2.2 Suunnittelutilanne

- 2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet
- 2.2.2 Maakuntakaava
- 2.2.3 Kirkonkylän osayleiskaava
- 2.2.4 Ajantasa-asemakaava
- 2.2.5 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

3.3. Osallistuminen ja yhteistyö

- 3.3.1 Osalliset
- 3.3.2 Vireilletulo
- 3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
- 3.3.4 Viranomaisyhteistyö

3.4 Asemakaavan tavoitteet

- 3.4.1 Yleiset tavoitteet
- 3.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet
- 3.4.3 Osallisten tavoitteet
- 3.4.4 Kaavan laatijan laadulliset tavoitteet

3.5 Asemakaavan luonnosvaihtoehdot

3.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

4. ASEMAKAVALUONNOSTEN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

4.3 Kaavan vaikutukset

4.4 Kaavamerkinnät ja –määräykset

4.5 Nimistö

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

LIITTEET

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Kunnallistekniikka

Liite 4. Maanomistus

Liite 5. Ote ajantasa-asemakaavasta päivitetyn pohjakartan päällä

Liite 6. Havainnekuva

Liite 7. Kaavan laatimisvaiheen mielipiteet, lausunnot ja kaavanlaatijan vastineet

Liite 8. Viranomaisneuvottelun muistio

1. TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

25.06.2008 teki kaavoituspäällikkö Seija Haarala viranhaltijapäätöksen, jolla asemakaavan laadinta hankitaan Arkkitehtitoimisto Rajaniemi & Öhberg Oy:ltä (13.3.2009 lähtien Arkkitehti Oy Rajaniemi).

04.08.2008 allekirjoitettiin suunnittelusopimus

06.08.2008 valmistui osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

12.08.2008 Hietavainion asemakaavaa käsiteltiin viranomaisneuvottelussa, jossa todettiin, että luontoselvitys ja OAS ovat asianmukaiset ja että kaavahankkeesta ei ole tarpeen järjestää muuta viranomaisneuvottelua

12.08.2008 elinkeino- ja maankäyttötoimikunta esitti kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutos käynnistetään OAS:n mukaisesti, § 55

18.08.2008 kaupunginhallitus hyväksyi elinkeino- ja maankäyttötoimikunnan esityksen, § 186

28.08.-19.09.2008 OAS oli nähtävillä ja siitä ei jätetty mielipiteitä

16.09.2008 elinkeino- ja maankäyttötoimikunta päätti, että suunnittelua jatketaan alustavien luonnosten pohjalta sekä päätti, että tontteja pyritään saamaan väljemmiksi ja että kaava-alue ei tässä vaiheessa laajenneta Antti Ruhkalan tekemän esityksen mukaisesti hänen omistamalleen maa-alueelle, § 60

25.11.2008 elinkeino- ja maankäyttötoimikunta päätti asettaa kaavaluonnokset ja päivitetyn OAS:n nähtäville sekä pyytää kaavaluonnoksista lausunnot, § 95

10.12.2008-09.01.2009 asemakaavaluonnokset olivat nähtävillä laatimisvaiheen kuulemista varten, jolloin luonnoksista jätettiin viisi lausuntoa ja seitsemän mielipidettä, joihin kaavan laatija kirjoitti vastineet

23.01.2009 elinkeino- ja maankäyttötoimikunta päätti merkitä lausunnot, mielipiteet ja vastineet tiedoksi ja valita jatkotyöskentelyn pohjaksi vaihtoehdon "Keskuspuisto", § 6

20.02.2009 elinkeino- ja maankäyttötoimikunta esitti kaupunginhallitukselle, että OAS päivitetään ja asemakaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot, § 20

09.03.2009 kaupunginhallitus päätti hyväksyä elinkeino- ja maankäyttötoimikunnan esityksen, § 100

25.03.-24.04.2009 asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä, jolloin siitä jätettiin neljä lausuntoa, joista kolmella ei ollut huomauttamista kaavaehdotukseen

04.05.2009 kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä, § 150

1.2 Asemakaava

Suunnittelualue sijaitsee lähellä Kalajoen keskustaa ja sisältää 21 uutta erillispientalotonttia ja yhden uuden pientalotontin, jolle voi rakentaa omakotitaloja, paritaloja tai rivitaloja. Lisäksi suunnittelualueella on katu- ja virkistysalueita ja 10 rakennettua omakotitalotonttia, joista neljä asemakaavoittamattomalla alueella. Suunnittelualueen kaakkoisosassa muutetaan ajantasaista asemakaavaa siten, että korttelialueiden keskellä oleva kevyen liikenteen katualue liitetään ympäröiviin tontteihin. Kaavoitustyön keskeinen sisältö on saada aikaan viihtyisää asuinympäristöä ja parantaa Kalajoen kaupungin tonttitarjontaa. Asemakaava-alue on kooltaan 10,77 hehtaaria.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksessa ovat mukana sekä yksityinen että julkinen sektori. Kaupungin omistuksessa olevat tontit tulevat varattaviksi kaavan tultua hyväksytyksi. Ennen tonttien luovutusta toteutetaan kunnallistekniikka. Alueen kunnallistekniikan toteuttavat Kalajoen kaupunki, Osuuskunta Valkeavesi ja Vattenfall Verkko Oy sekä Pohjanmaan PPO Oy. Toteuttaminen

aloitetaan, kun tarpeellinen määrä rakennushankkeita on käynnistymässä. Kaupunki päättää missä järjestyksessä kaava-alue toteutetaan. Kaavan toteuttaminen alkanee vuonna 2010 ja kestää noin viisi vuotta.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

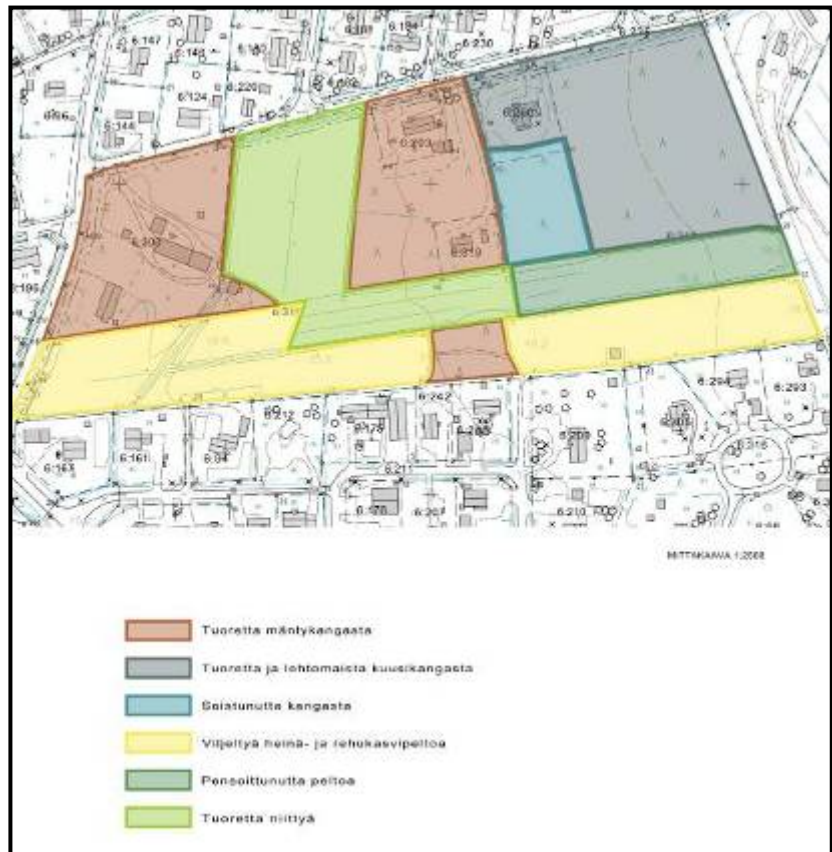
2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Kalajoen Pohjankylässä, Mehtäkyläntien varrella, Hietavainiontien eteläpuolella. Alueen pinta-ala on noin 10,77 hehtaaria, pinta-alasta on metsää noin 3 ha, peltoa ja niittyä noin 4 ha ja loput katuja, erilaista rakennettua ympäristöä ja piha-aluetta. Aluetta rajaavat etelässä, lännessä ja pohjoisessa kaavoitetut asutusalueet ja idässä Isosuon peltoalue. Alueella sijaitsee yhteensä kymmenen omakotitaloa sekä muutama maatalousrakennus. Alueen kaakkoisosassa on kaavoitettua omakotitaloaluetta, jolla sijaitsee kuusi omakotitaloa. Alueella ei ole palveluja. Välittömästi alueen eteläpuolella on leikkipuisto.

2.1.2 Luonnonympäristö

Eliömaantieteellisessä jaotuksessa alue kuuluu keski-boreaaliseen Pohjanmaahan. Seuraavassa esitetään tiivistetysti elokuussa 2008 laaditussa luontoselvityksessä todettuja asioita.

Alueella havaittiin yhteensä 28 paikallista lintulajia, joista 21 lajia tulkittiin pesiviksi. Pesiviä lintuja havaittiin yhteensä 55 paria. Tutkimusalueella havaituista lintulajeista varpunen (*Passer domesticus*) luokitellaan uhanalaisuusluokituksessa silmälläpidettäväksi (NT). Varpusia havaittiin tutkimusalueella talojen pihapiireissä. EU:n lintudirektiivin (409/79) liitteen I mukaisia lajeja, joiden suojelulle on asetettu erityisiä vaatimuksia, alueella ei havaittu. Tutkimusalueelta ei löydetty merkkejä myöskään liito-oravasta.



Kuva 1. Maasto- ja kasvillisuusstyypit.

Alueen metsät ovat pääosin tuoreita, verrattain hyväkasvuisia mänty- ja kuusikankaita. Alueen itäisimmän osan kasvillisuus on tuoreta, mustikka-tyyppin kuusikangasta, jossa on paikoin piirteitä oravanmarja-mustikkatyyppin lehtomaisesta kuusikangasta. Länteen päin siirryttäessä kenttäkerroksen varvusto muodostaa selkeämmin yhtämittaisen peitteen ja kasvillisuus on tyyppiltään tuoreta, mustikkatyyppin kuusikangasta. Edelleen länteen siirryttäessä kasvillisuus vaihtuu soistuneen kankaan kautta tuoreeksi puolukka-mustikka-tyyppin mäntykankaaksi. Tutkimusalueen itäosan kuusikankaalla näkyy merkkejä metsälaidunnuskulttuurista. Pensaskerros on vielä avointa ja aluskasvillisuudessa vallitsevat metsävarpujen sijaan heinät ja ruhot. Merkit laiduntamisesta ovat kuitenkin hyvää vauhtia häviämässä.

Alueen 4 ha:n avoimesta alasta noin 2 ha on viljeltyä heinä- ja rehuksvipeltoa. Lopuista kahdesta hehtaarista osa on hylättyä, pensoittunutta peltoa ja osa niittymäistä kasvillisuutta. Alueen puustolle antavat vaihtelua muutamit, vähitellen kilpikaarνοittuvat männyt sekä alueen keskivaiheilla olevan pienen metsäsaarekkeen yksittäiset, paksuksaiset männyt. Puut eivät kuitenkaan ole vielä niin järeitä, että niiden suojelemiseksi voitaisiin asettaa erityisiä ehtoja.

Avoimina säilyneitä niittyjä voidaan pitää maisemallisesti tutkimusalueen merkittävimpinä kohteina. Alueella ei kuitenkaan ole tavattu luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain tarkoittamia suojeltavia lajeja tai kohteita.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella sijaitsee yhteensä 10 omakotitaloa, joista kuusi asemakaavoitetulla alueella alueen kaakkoisosassa. Omakotitalot ovat kaikki uusia tai uudehkoja 1980-2000 –luvuilla rakennettuja. Lisäksi alueen luoteisosassa on maataloustoimintaan liittyviä hieman vanhempia varastorakennuksia, joista on käytössä tilan 6:300 pajarakennus. Alueen rakennuskannalla ei ole suoje-luarvoja.

2.1.4 Maanomistus

Alue on pääosin Kalajoen kaupungin omistuksessa. Olemassa olevat erillispientalotontit ovat yksityisten omistamia, samoin kuin kaava-alueen luoteisosan maa-alue, jossa sijaitsee maataloustoimintaan liittyviä varastorakennuksia.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Alueella ei ole kohteita, joita valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden erityiset määräykset koskisivat.

2.2.2 Maakuntakaava

Alue on merkitty maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisasialue ja laajentumisalueita. Liitteessä 2 on esitetty ote maakuntakaavakartasta merkintöineen.

2.2.3 Kirkonkylän osayleiskaava

Kalajoen keskustaajaman osayleiskaava on hyväksytty vuonna 1993. Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton. Liitteessä 2 on esitetty osayleiskaavakartta merkintöineen. Osayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu asuinpientalojen alueeksi (AP), asuinmaatilan alueeksi (AM) ja maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Keskustan osayleiskaavan laatiminen oikeusvaikutteisena on käynnistetty vuonna 2008 esiselvitysten kuten liikennesuunnittelun ja rakennemallien laadinnalla. Yleiskaavan käynnistämisestä ei kuitenkaan ole vielä tehty päätöstä.

2.2.4 Ajantasa-asemakaava

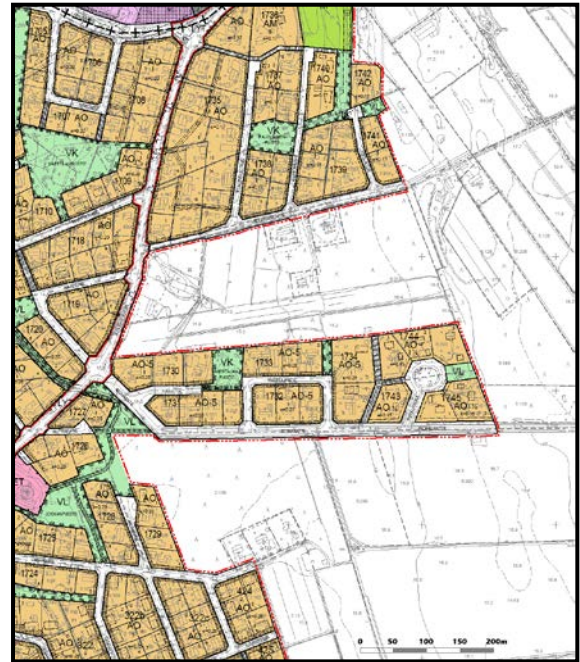
Suurimmalle osalle aluetta ei ole aiemmin laadittu asemakaavaa, vaikka se rajoittuu kolmesta suunnasta asemakaavoitettuun Kalajoen keskusta-alueeseen. Alue on ollut pääosin maa- ja metsätalouuskäytössä, jonne rakentaminen on tapahtunut poikkeuslupien perusteella. Alueelta

Isohaantielle johtava jalankulkutievaraus sitä ympäröivine kortteleineen on kuitenkin kaavanmuutosaluetta. Samoin kaava-alueen pohjoisosan Hietavainiontie on jo ennestään kaavoitettu katualueeksi.

2.2.5 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kalajoen kaupungin ympäristötarkastaja Riku Halmeenpää on laatinut alueelle luontoselvityksen, jossa todettiin muun muassa, että avoimena säilyneitä niittyjä voidaan pitää maisemallisesti alueen tärkeimpinä kohteina, ks. kohta 2.1.2.

Alueen kaukolämpöverkon suunnittelu on aloitettu.



Kuva 2. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Kuva 3. Ortoilmakuva alueelta.



3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laatiminen on käynnistetty keskusta-alueen tonttivarannon turvaamiseksi. Tarkoituksena on omakotitalotonttien lisäksi tutkia rivitalojen tai muiden asuinpientalojen sekä virkistysalueiden osoittamista. Lisäksi kaavoitustyössä on tarkasteltu Isohaantieltä kaava-alueelle johtavan kevyen liikenteen väylävarauksen tarpeellisuutta.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelualue on esitetty Kalajoen kaupungin kaavoituskatsauksessa vuodelle 2008 numerolla 10 kaavoitettavaksi täydennysrakentamisalueeksi. Kaavoituspäällikkö Seija Haarala teki 25.06.2008 viranhaltijapäätöksen, jolla asemakaavan laadinta hankitaan Arkkitehtitoimisto Raniemi & Öhberg Oy:ltä. Kaavan laadintapäätös on tehty kaupunginhallituksessa 18.8.08 § 186. Varsinainen laadintatyö alkoi elokuussa 2008.

3.3. Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaisesti osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille annetaan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä. Alueen osallisia ovat alueen maanomistajat, asukkaat ja naapurit sekä Pohjankylän asukasyhdistys. Viranomaisia ovat Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, tiehallinnon Oulun tiepiiri, Jokilaaksojen pelastuslaitos, Pohjois-Pohjanmaan Puhelinosuuskunta, Vattenfall, Kalajoen Lämpö Oy, Osuuskunta Valkea Vesi sekä Kalajoen kaupungin eri toimijat, kuten elinkeinopalvelut, tekniset palvelut ja ympäristölautakunta.

3.3.2 Vireilletulo

Kaava on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 18.08.2008, § 186.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisilla on ollut mahdollisuus ottaa suoraan yhteyttä kaavan laatijaan tai Kalajoen kaupungin kaavoituspäällikköön. Asemakaavaluonnokset asetettiin MRA:n 30 §:n mukaisesti nähtäville laadintavaiheen kuulemistä varten 10.12.2008-09.01.2009. Asemakaavaluonnoksista esitettiin tiivistetysti seuraavia mielipiteitä ja lausuntoja (suluissa onko mielipide otettu huomioon kaavaehdotuksessa):

Tekninen lautakunta esitti lausuntonaan, että kaavoitustyötä jatkettaisiin Pihakadut-vaihtoehdon pohjalta. Lisäksi lautakunta totesi, että viheraluetta voitaisiin supistaa. (ei)

Pelastuslaitos muistutti turvallisuusnäkökohdista, hälytysajoneuvoille tarkoitetuista teistä ja pelastusteistä sekä umpiperien kääntymismahdollisuuksista. (kyllä)

Pohjanmaan Puhelin Oy:llä ei ollut huomautettavaa kaavasta.

Kimmo Lassila oli tyytymätön esitettyyn kaksikerroksisten asuinpientalojen kortteliin 1743. (osittain, AP-tontin kerroskorkeutta on laskettu lu $\frac{1}{2}$:een)

Sanna ja Arto Rahkola pitivät parempana ”Keskuspuisto”-vaihtoehtoa. (kyllä)

”Pihakadut”-ehdotuksen korttelin 1747 tontti 3 vastasi Janne Turusen toivomuksia koon ja sijainnin puolesta. (ei)

Jukka-Pekka ja Anna Myllylän mielestä ”Pihakadut”-vaihtoehto on parempi ja korttelin 1747 päässä oleva tontti kiinnostaa, tosin kääntöpaikkaa tulisi muotoilla hieman toisin. (ei)

Harri Rahkola kannatti kaavaluonnosta ”Keskuspuisto”. (kyllä)

Vattenfall Verkko Oy lausui, että kaava-alueelle tarvitaan paikka puistomuuntamolle ja reitti 20 kV:n kaapelille. (kyllä)

Paula Kääntä piti vaihtoehtoa ”Pihakadut” parempana, koska ”Keskuspuisto”-vaihtoehdossa tulee useita taloja riviin Käännän tontin pohjoispuolelle. (kyllä, koska kaavaehdotusta on muutettu siten, että suoraan Käännän talon pohjoispuolelle ei tule tontteja)

Marko ja Anne Prittinen pitivät ”Keskuspuisto”-vaihtoehtoa parempana. (kyllä)

Ympäristökeskuksella ei ollut huomautettavaa asemakaavaluonnoksiin.

Kaupunginhallitus asetti asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 25.03.-24.04.2009 väliseksi ajaksi, jolloin osallisilla ja kunnan jäsenillä oli mahdollisuus jättää ehdotuksesta kirjallinen *muistutus*. Samalla pyydettiin asiaankuuluvat *viranomaislausunnot*. Nähtävilläoloista ilmoitettiin paikkakunnan sanomalehdissä, virallisella ilmoitustaululla, kaupungin internet-sivulla ja kirjeitse maanomistajille. Asemakaavaehdotuksesta esitettiin seuraavat lausunnot (suluissa onko mielipide otettu huomioon kaavaehdotuksessa): teknisellä lautakunnalla, Pohjanmaan Puhelin Oy:llä ja Vattenfall Verkko Oy:llä ei ollut huomautettavaa asemakaava ehdotuksesta. Ympäristölautakunta esitti lausuntonaan 14.04.2009, § 9 (suluissa, onko mielipide otettu huomioon asemakaavassa), että kortteleita 1747 ja 1748 koskeva ehdoton kerroslukua koskeva määräys tulisi poistaa (kyllä), että kortteleiden 1744 ja 1747 asuinrakennuksen sijoittamista kadun varteen koskeva määräys tulisi poistaa (ei) ja että kaavamääräys, joka sallii asuinrakennuksen rakentamisen kahden metrin ja muiden rakennusten yhden metrin päähän tontin rajasta, tulisi poistaa (kyllä).

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaava-asia on ollut esillä viranomaisneuvottelussa 12.08.2008, jolloin on todettu, että kaava-hankkeesta ei ole tarpeen järjestää muuta viranomaisneuvottelua, että laatimisvaiheessa pyydetään asiaankuuluvat viranomaislausunnot, että rakennuskannasta on tehtävä selvitys ja että Mehtäkyläntiellä on varauduttava kevyen liikenteen väylään. Viranomaisneuvottelun muistio on liitteenä 8.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Yleiset tavoitteet

Kaavoitustyön keskeinen tavoite on saada aikaan viihtyisää asuinympäristöä ja parantaa Kallajoen kaupungin tonttitarjontaa. Lisäksi alueen kaakkoisosassa muutetaan ajantasaista asemakaavaa siten, että korttelialueiden keskellä oleva kevyen liikenteen katualue liitetään ympäröiviin tontteihin.

3.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Luontoselvityksen perusteella alueelle jätetään jäljelle jonkin verran niittyjä sekä alueita, joissa kilpikaarnoittuvat männyt voivat kasvaa.

3.4.3 Osallisten tavoitteet

Antti Ruhkala on esittänyt, että kaava-alueetta laajennettaisiin itään päin hänen omistamilleen maille. Elinkeino- ja maankäyttötoimikunta esitti kuitenkin 16.09.2008, § 60, että kaava-alueetta ei tässä vaiheessa laajenneta Ruhkalan esityksen mukaisesti.

3.4.4 Kaavan laatijan laadulliset tavoitteet

Kaavan laatijan tavoitteena on luoda edellytykset ennen kaikkea viihtyisän ja turvallisen pientaloalueen syntymiselle, jossa myös virkistysalueille on varattu riittävästi tilaa.

3.5 Asemakaavan luonnosvaihtoehdot

Luonnosvaiheessa laadittiin kaksi vaihtoehtoa, jotka erosivat toisistaan lähinnä liikenne- ja korttelijärjestelyjen osalta, mutta eivät niinkään mitoituksen osalta. Molemmissa vaihtoehdoissa alueen kaakkoisosan asemakaavan muutoksessa ajantasaisen asemakaavan jalankululle tarkoitettu katualue liitettiin ympäröiviin tontteihin. Lisäksi AO-5 –alueen istutettavan alueen osan määräys oli poistettu. Molemmissa vaihtoehdoissa oli lisäksi alueen luoteisosassa kaksikerroksisten asuinpienalojen (AP) kortteli, jolle voi rakentaa esimerkiksi rivitaloyhtiön. Sen koko oli 0,61 hehtaaria ja rakennusoikeutta sillä oli 1830 k-m². Jo rakennettuja ja kaavoitettuja omakotitontteja alueella oli 2,38 ha ja rakennusoikeutta niillä 5830 k-m². Kummassakin vaihtoehdossa Mehtäkyläntien varren suurikokoinen puusto merkittiin säilytettäväksi. Molemmissa vaihtoehdossa alueelle sijoittuisi noin 70 uutta asukasta.



Kuva 4. Luonnosvaihtoehto "Keskuspuisto".

Keskuspuisto-vaihtoehdossa 21 uutta erillispienaloa sijoituivat kahden koukkumaisen umpikadun varsille. Liikenne kaduille ohjattiin Hietavainiontieltä. Molemmilta kadulta, samoin

kuin Hietavainiontieltä oli yhteys alueen keskellä olevalle virkistysalueelle. Suurimmalta osalta tonteista oli niin ikään suora yhteys virkistysalueelle. Umpikatujen päät esitettiin ohjeellisena yhdistettäväksi polun avulla. Samoin alueen keskiosan läpi kulki etelä-pohjois-suuntainen ohjeellinen polku, joka on yhteytenä jo nykyään käytössä. Vaihtoehdossa uusien kaavoittamattomien AO-kortteleiden pinta-ala oli yhteensä 2,99 hehtaaria ja rakennusoikeutta niissä yhteensä noin 7 500 k-m². Pienin uusi tontti oli vaihtoehdossa 940 m² ja suurin 1700 m². Keskimäärin tontit olivat 1450 m². Katujen pinta-ala oli vaihtoehdossa 0,57 ha ja virkistysalueiden 3,34 ha.



Kuva 5. Luonnosvaihtoehto "Pihakadut".

Pihakadut -vaihtoehdossa oli kolme etelä-pohjois-suuntaista umpikatua, joiden päistä oli yhteys virkistysalueelle. Tässäkin vaihtoehdossa oli 21 uutta erillispientalotonttia. Liikenne ohjattiin kaduille Hietavainiontieltä. Keskimmäisen kadun jatkeelle oli merkitty ohjeellisena nykyäänkin käytössä oleva polku, jolta on yhteys aina Isohaantielle asti. Vaihtoehdossa uusien kaavoittamattomien AO-kortteleiden pinta-ala oli yhteensä 3,30 hehtaaria ja rakennusoikeutta niissä yhteensä noin 8 250 k-m². Pienin uusi tontti oli vaihtoehdossa 1280 m² ja suurin 1950 m². Keskimäärin tontit olivat 1615 m². Katujen pinta-ala oli vaihtoehdossa 0,65 ha ja virkistysalueiden 2,95 ha.

Vaihtoehtojen vaikutukset olivat samankaltaiset. Molemmissa metsä- ja niittyaluetta muutettiin asumiskortteleiksi, mutta alueen keskiosassa säilyi vähän tuoretta niittyä ja kilpikaarnoittuvia mäntyjä. Kuitenkin kumman tahansa kaavaluonnosvaihtoehdon toteuttaminen muuttaisi pääosin maa- ja metsätalouskäytössä olevan alueen asunto- ja virkistysalueeksi. Luontoselvityksessä esitetty soistuneen kankaan alue (ks. kuva 1) jätettiin molemmissa vaihtoehdoissa pääosin rakentamatta. Alueen kunnallistaloudelliset vaikutukset olivat positiiviset. Pihakadut-vaihtoehdossa oli katualuetta 901 m² enemmän.

3.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavan laatija ja kaavoituspäällikkö esittivät, että jatkotyöskentelyn pohjaksi valittaisiin Keskuspuisto-vaihtoehto sen viihtyisyyden ja alueella asuvien mielipiteiden perusteella. Elinkeino-

ja maankäyttötoimikunta päätti 23.1.2009, että suunnittelua jatketaan Keskuspuisto-vaihtoehdon pohjalta.

Kaavaluonnosten jälkeen Keskuspuisto-vaihtoehtoon tehtiin seuraavat tarkistukset: Niittykujan nimi vaihdettiin Vainionkujaksi, katujen linjausta ja kortteleiden ja tonttien muotoilua tarkistettiin, Hietavainiontien katualue alueen pohjoisreunassa sisällytettiin kaava-alueeseen, korttelissa 1743 osa AP-tontista siirrettiin AO-tonttiin ja AP-tontin rakennusten ohjeellista sijoittelua muutettiin ja kerroslukua laskettiin II:sta lu¹/₂:een, kortteleiden 1744 ja 1746 kerroslukua laskettiin lu¹/₂:sta yhteen, erityismääräyksiin lisättiin useita määräyksiä, joilla ohjataan muun muassa rakennusten sijoittelua tontilla ja virkistysalueelle lisättiin ohjeellinen paikka puistomuuntamolle. Lisäksi tehtiin lukuisia teknisiä tarkistuksia.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavasta poistettiin ympäristölautakunnan toiveen mukaisesti kortteleita 1747 ja 1748 koskeva ehdoton kerroslukua koskeva määräys sekä asemakaavamääräys, joka sallii asuinrakennusten rakentamisen kahden metrin ja muiden rakennusten rakentamisen yhden metrin päähän tontin rajasta. Muutokset ovat niin vähäisiä, että niiden vuoksi asemakaavaehdotusta ei tarvitse laittaa uudestaan nähtäville.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaava on kooltaan 10,77 hehtaaria, joka jakautuu seuraavasti:

AP asuinpientalojen korttelialue	0,53 ha
AO erillispientalojen korttelialueet	5,67 ha
VL lähivirkistysalue	3,52 ha
katualueet	1,07 ha

Alueelle tulee kymmenen olemassa olevan omakotitalon lisäksi tontti 21 uudelle omakotitalolle sekä yksi uusi asuinpientalotontti, jolle voi rakentaa omakotitaloja, paritaloja tai rivitaloja. Uutta asemakaavaa muodostuu 8,35 hehtaarin alueelle ja asemakaavan muutos koskee 2,42 hehtaaria.

Uusista omakotitalotonteista pienin on kooltaan 1122 m² ja suurin 1633 m². Keskimäärin uudet omakotitontit ovat kooltaan 1356 m². Tonttien rajat on kuitenkin merkitty kaavassa ohjeellisena, joten rajat on vahvistettava erillisellä maanmittaustoimenpiteellä.

Uudet omakotitalotontit ryhmittyvät kahden uuden tonttikadun ympärille. Molemmilta katualueilta on yhteys Hietavainionpuiston virkistysalueelle. Vainionkujan tontit ovat yksikerroksisia. Ketokujan tonteilla on yhtenäisyyden vuoksi kaavassa vaatimus rakentaa lu¹/₂-kerroksinen talo. Vainionkujalla on 9 uutta omakotitalotonttia ja Ketokujalla 12. Katualueiden lisäksi kaavassa on esitetty ohjeellisena polkuja, joita pitkin pääsee virkistysalueelle sekä Hietavainiontielle ja kaavan eteläpuolella aina Ahertajantielle ja Isohaantielle asti.

Kaavan toteutuessa kaava-alueelle muuttaa nykyisten noin 30 asukkaan lisäksi 70 uutta asukasta. Muuttajien enemmistö on nuoria lapsiperheitä. Alueen keskellä oleva puisto ja etenkin sen metsä tulee toimimaan leikki- ja ulkoilualueena. Pienimpiä lapsia varten on välittömästi kaava-alueen eteläpuolella jo olemassa leikkipuisto.

Lisäksi kaava-alueelle on varattu ohjeellinen paikka puistomuuntajalle.

AO-5 -alueella ajantasakaavassa oleva istutettavan alueen osan määräys poistetaan. Ajantasakaavassa oleva kevyen liikenteen väylä Isohaantieltä pohjoiseen muutetaan AO-kortteli-alueeksi ja liitetään ympäröiviin tontteihin.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alueesta muodostuu ennen kaikkea viihtyisä ja turvallinen pientaloalue, jolla myös virkistysalueille on varattu riittävästi tilaa.

Luontoselvityksessä ei ole todettu luonnonsuojelu-, vesi- tai metsälain tarkoittamia suojeltavia lajeja tai kohteita, joten alue on mahdollista muuttaa asumis- ja virkistyskäyttöön. Alueen keskiosassa säilyy tuoretta niittyä ja kilpikaarnoittuvia mäntyjä. Luontoselvityksessä esitetty soistuneen kankaan alue (ks. kuva 1) jätetään rakentamatta. Lisäksi Mehtäkyläntietä reunustava suurikokoinen puusto suojellaan kaavamääräyksellä.

4.3 Kaavan vaikutukset

Kaavalla ei ole mainittavia vaikutuksia pohjaveteen, maa- ja kallioperään tai ilmaan. Kaavan toteuttaminen vähentää alueella puusto- ja niittyalueita, mutta niitä jää kuitenkin alueelle edel-

leen. Yhdyskuntarakenteen sisälle kurottuvat viljelyalueet vähenevät, mutta toisaalta alue saa vähitellen uutta kasvillisuutta ja eläimistöä omakotitonttien piha-alueille.

Kaavan toteuttaminen tiivistää alueen kaupunkirakennetta ja parantaa sitä kautta kaupunkikuvaa. Uusien lapsiperheiden muuttaminen alueelle lisää ihmisten välisiä kontakteja ja toimintaa. Alueelle ei ole odoteta syntyvän sosiaalisia ongelmia uusien asukkaiden myötä. Kokonaisuutena ottaen kaavan toteuttaminen lisää alueen viihtyisyyttä asuinalueena.

Kaava-alue sijaitsee kahden olemassa olevan asuntoalueen välissä aivan kunnallisteknisten verkostojen äärellä lähellä Kalajoen keskustaa. Asemakaavalla tiivistetään ja tehostetaan keskustaan tukeutuvaa yhdyskuntarakennetta ja luodaan mielenkiintoisia asumisen mahdollisuuksia keskustan tuntumaan. Ekologisesti, energiataloudellisesti ja liikenteellisesti keskustaa lähellä olevan täydennysrakentamisalueen toteuttaminen on erittäin järkevää ja syntyvät vaikutukset pieniä verrattuna kokonaan uuden alueen rakentamiseen kauemmaksi keskustasta. Lisäksi kevyen liikenteen reitit täydentyvät alueella.

Alueen toteuttamisen kunnallistaloudelliset vaikutukset ovat positiiviset. Kaupungille syntyy kustannuksia lähinnä kahden uuden kadun rakentamisesta. Kadut ovat kuitenkin lyhyitä, joten alueen katujen ja kunnallistekniikan rakentamiskustannukset ovat alhaiset. Tonttien myynnistä ja välillisesti verotulojen kautta tulevat tuotot ovat pitkällä aikavälillä huomattavasti kustannuksia suuremmat. Kaavan toteuttamisen kokonaistaloudellisia kustannuksia on vaikea arvioida välillisten vaikutusten monimuotoisuuden vuoksi, mutta myös ne lienevät positiiviset.

Alueen rakentamisvaiheessa muodostuu liikenteestä ja rakennustöistä vähäisiä lyhytaikaisia meluhäiriöitä, jotka saattavat häiritä ympäristön asukkaita. Näitä häiriöitä ei kuitenkaan voi rakentamisessa välttää.

4.4 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkintöinä on käytetty ympäristöministeriön ohjeen ja Kalajoen kaupungin aiemmin käyttämiä kaavamerkintöjä, jotka on esitelty kaavakartalla. Osa erityisistä määräyksistä on kehitetty tätä asemakaavaa varten.

4.5 Nimistö

Ketokuja ja Vainionkuja ovat alueen uusia kadunnimiä, jotka viittaavat alueen niitty- ja peltoaluesiin. Virkistysalueen nimi Hietavainionpuisto tulee suoraan kaava-alueen nimestä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

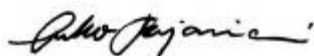
Asemakaavan toteutuksessa ovat mukana sekä yksityinen että julkinen sektori. Kaupungin omistuksessa olevat tontit tulevat varattaviksi kaavan tultua hyväksytyksi. Ennen tonttien luovutusta toteutetaan kunnallistekniikka. Alueen kaukolämpöverkon suunnittelu on jo aloitettu. Alueen kunnallistekniikan toteuttavat Kalajoen kaupunki, Osuuskunta Valkeavesi ja Vattenfall Verkko Oy sekä Pohjanmaan PPO Oy.

Rakennusten sijoittumista ohjaavat asemakaavan rakennusalan rajat ja sijoitusmerkinnät sekä ohjeelliset sijoitusmerkinnät. Asemakaavassa on määritelty kerrosluku, joka vaihtelee osa-alueittain. Talousrakennuksen tulee olla päärakennusta pienempi. Pihapiirien muodostumisen kannalta on suositeltavaa, että tonteille sijoittuu päärakennus, piharakennuksia, istutuksia ja mahdollinen hyötypuutarha. Pyrkimyksenä on sijoittaa rakennukset tontin reunoille, jotta muodostuu suojaisia pihapiirejä. Vanhaa puustoa suositellaan säilytettäväksi mahdollisimman paljon, etenkin tonttien puistoalueiden puoleisella reunalla. Pihaa voi rajata pensasaidalla. Pihalla voi lisäksi olla esimerkiksi leikkimökki tai grillikatol.

Rakennukset voivat edustaa tavallista laadukasta omakotitalorakentamista. Asuinrakennusten ulkovalokseen suositellaan vaaleaa hillityn väristä lautaverhousta tai rimalaudoitusta ja talousrakennusten ulkovalokseen tummaa rimalaudoitusta. Myös tumma tiili tai vaalea rappaus voivat tulla kysymykseen esimerkiksi olemassa olevien rakennusten läheisyydessä. Rakennusten vesikatteeksi suositellaan tiilenpunaista, tumman harmaata, tumman ruskeaa tai mustaa tiilikatetta tai konesaumattua peltikatetta tai mustaa kolmiorimoitettua huopakatetta. Pyöröhirsi ei sovi aluekokonaisuuteen. Kattomuotojen tulisi olla tavallisia harjakattoja. Kattokulmien tulisi noudattaa olemassa olevia linjoja.

Toteuttaminen aloitetaan, kun tarpeellinen määrä rakennushankkeita on käynnistymässä. Kaupunki päättää missä järjestyksessä kaava-alue toteutetaan. Kaavan toteuttaminen alkaa vuonna 2010 ja kestää noin viisi vuotta.

Pietarsaarella 26.05.2009



Juho Rajaniemi

TkT, arkkitehti SAFA
Arkkitehti Oy Rajaniemi