
KAAVASELOSTUS



UTAJÄRVEN KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN KOKONAISPÄIVITYS



2022-05-24

Utajärven kunta

Käsittelyvaiheet

Kaavan käynnistämispäätös, vireilletulo	21.11.2017
Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos nähtävillä	8.4.-9.5.2021
Kaavaehdotus nähtävillä	14.4.-22.5.2022
Hyväksyminen, kunnanhallitus	
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	

Kaavakartat

Osa-alue: Keskusta, 1:2000	24.5.2022
Osa-alue: Putaalansaari, luonnos 1:2000	24.5.2022
Osa-alue: Lahdensuu, luonnos 1:2000	24.5.2022
Kaavamerkinnot	24.5.2022

Liitteet

Voimassa oleva asemakaava ja kiinteistöjaotus 1:4000	15.3.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	16.3.2022
Vastineet kaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen	15.3.2022
Vastineet kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen	24.5.2022
Seurantalomake	25.5.2022

Muut asiakirjat

Voimassa olevista Utajärven asemakaavoista laadittu värillinen kaavayhdistelmä löytyy osoitteesta
<https://paikkatieto.sweco.fi/maps/utajarvi/kartta>

Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Kaava-alueen sijainti	2
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaavan suunnittelun tarve	4
2.3	Asemakaava	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonto, maisema ja kulttuuriympäristö	6
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
3.2.2	Maakuntakaava	9
3.2.3	Yleiskaava	12
3.2.4	Asemakaava	13
3.2.5	Rakennusjärjestys ja pohjakartta	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	15
4.1.1	Osalliset	15
4.1.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.1.3	Viranomaisyhteistyö	15
4.2	Asemakaavan tavoitteet	16
4.2.1	Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet	16
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Kaavan rakenne	17
5.1.1	Mitoitus	18
5.1	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	18
5.2	Aluevaraukset	18
5.2.1	Korttelialueet ja niiden käyttötarkoitukset	18
5.2.2	Kortteleiden rakennusoikeudet	33
5.2.3	Liikenne- ja katualueet	34
5.2.4	Muut alueet	34
5.2.5	Muut muutokset	35
5.3	Kaavamääräykset	35

5.3.1	Nimistö	37
5.4	Kaavan vaikutukset	37
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	38

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Utajärven kirkonkylän asemakaavan kokonaisu päivitys

Asemakaavan päivitys koskee Utajärven kirkonkylän asemakaavaa keskustan, Putaalansaaren ja Joentaustan osa-alueilla.

Asemakaavan päivityksellä muodostuu Utajärven kirkonkylän asemakaavan keskustan, Putaalansaaren ja Lahdensuun (aikaisemmin Joentausta) osa-alueet.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualueena on koko kirkonkylän taajaman nykyinen asemakaava-alue lukuun ottamatta Mustikkakankaan osa- aluetta. Suunnittelualue on jaettu sen laajuuden vuoksi kolmeen osa-alueeseen, joille laaditaan erilliset kaavakartat. Aluejakoa voidaan tarpeen mukaan hyödyntää päätöksenteossa ja hyväksymiskäsittelyssä.

Keskustan kaava-alueet rajautuvat lännessä Oulun/Kajaanintiehen, idässä Oulujoen vesistöön ja Putaalanjokeen, pohjoisessa hieman Kirkkotien liittymän pohjoispuolelle, ja etelässä Vanhatien valtatieliittymän ympäristöön.

Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu Putaalansaari ja erillinen Lahdensuun alue Puolangantien varressa.



Suunnittelualueen raja- ja jakautuminen osa-alueisiin:

1. Keskusta
2. Putaalansaari
3. Lahdensuu (aiempi nimi Joentausta)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

21.11.2017 § 328 Kunnanhallituksen päätös kaavoituksen käynnistämisestä ja vireilletulosta
 12.12.2017 § 359 Kunnanhallitus käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti asettaa sen nähtäville
 3.6.2019 § 42 Elinkeinovaliokunta käsitteli kaavoituksen tilanteen
 10.12.2019 § 91 Elinkeinovaliokunta käsitteli kaavaluonnoksen, kaavaselostuksen ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman
 17.12.2019 § 295 Kunnanhallitus käsitteli kaavaluonnoksen, kaavaselostuksen ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman
8.4.-9.5.2021 Kaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten
 22.3.2022 Elinkeinovaliokunta käsitteli kaavaehdotuksen
 4.4.2022 § 106 Kunnanhallitus käsitteli kaavaehdotuksen
14.4.-22.5.2022 Kaavaehdotus nähtävillä
 24.5.2022 vähäinen muutos keskustan osa-alueen kaavaehdotukseen
 xx Hyväksyminen, kunnanhallitus
 xx Hyväksyminen, kunnanvaltuusto

2.2 Asemakaavan suunnittelun tarve

Voimassa oleva Utajärven kirkonkylän asemakaava on pääosin peräisin 1980-luvun alusta. Voimassa olevan asemakaavan kortteleiden, tonttien ja muiden alueiden rajat poikkeavat paljon nykyisestä kiinteistöjaotuksesta. Vanhoilla asemakaava-alueilla on paljon myös muita teknisiä epätarkkuuksia ja vanhentuneita merkintätapoja, joita on tarve tarkistaa, päivittää ja yhdenmukaistaa. Kuntakeskustan alueella useita kortteleita on vuosien saatossa toteutettu voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksesta tai aluerajauksista poiketen. Poikkeamat ovat pääosin vähäisiä, mutta myös viime vuosina jouduttu käyttämään poikkeamismenettelyä nopeasti tapahtuneista julkisen hallinnon muutoksista ja uusista sote-ratkaisuista johtuen. Utajärven taajamaan on tehty uusi asemakaavan pohjakartoitus, josta toteutuksen ja asemakaavan eroavaisuudet käyvät selkeästi ilmi.

Kirkkotien ja Vanhatien tiealueet on tarve muuttaa asemakaavan mukaisiksi katualueiksi kunnan ja ELY-keskuksen tekemän sopimuksen mukaisesti myöhempiä kadunpito päätöksiä varten. Yleisiä tiealueita koskevat katumuutokset koskettavat laajoja alueita, joten ne on luonteva yhdistää koko taajama-aluetta koskevaan asemakaavan päivitystyöhön.

Kaavan päivitykseen liittyvät muutokset ovat luonteeltaan nykytilanteen toteavia ja/tai vaikutukseltaan vähäisiä. Laajan kokonaispäivityksen yhteydessä ei suunnitella uutta maankäyttöä. Uusi maankäyttö ratkaistaan tarpeen mukaan erillisillä asemakaavan muutoksilla.

2.3 Asemakaava

Asemakaavan kokonaisuapäivityksellä tehdään kirkonkylän asemakaavaan teknisiä tarkistuksia, pieniä muutoksia ja kaavamerkintöjen yhtenäistämistä.

Asemakaavan muutokset koskevat Kirkkotien ja Vanhatien liikennealueiden muuttamista katualueiksi sekä lukuisia vaikutukseltaan vähäisiä tai nykyistä toteutunutta tilannetta kuvaavia muutoksia. Samanaikaisesti vireillä olleen ja kaavaprosessin kuluessa hyväksytyn Kirkonmutkan asemakaavan muutoksen sisältö on huomioitu.

Korttelialueiden ja tonttien rajauksia tarkistetaan koko kaava-alueella vastaamaan kiinteistöjaotusta ja toteutunutta tilannetta. Alueiden käyttötarkoituksia tarkistetaan ja kaavamerkintöjä yhdenmukaistetaan ja nykyaikaistetaan. Lisäksi asemakaavan kokonaisuapäivitys käsittää lukuisia muita vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia.

Kirkonkylän asemakaava koostuu lukuisista eri aikoina vahvistuneista asemakaavan muutoksista ja laajennuksista, joita koskee useita erillisiä kaavakohtaisia määräyksiä. Nämä asemakaavamääräykset on kokonaisuapäivityksen yhteydessä käyty läpi ja tarkistettu siten, että kaikki asemakaavan toteuttamisen kannalta tarpeelliset kaavamääräykset jäävät edelleen voimaan. Kaavan tarkoituksen ja merkityksen vuoksi ei uusia erillisselvityksiä tai laajempaa yleiskaavallista tarkastelua ole tehty.

Asemakaavan muutokset koskevat:

- Kirkkotien ja Vanhatien yleisten liikennealueiden muuttamista asemakaavan mukaisiksi katualueiksi
- Käyttötarkoituksen muutoksia toteutuneen tilanteen mukaisiksi kortteleissa 8, 5, 19, 20, 21, 25, 29, 31, 40, 52, 72, 101, Kirkkotien varren maa- ja metsätalousalueella sijaitsevalla rantakiinteistöllä RN:o 55:37 sekä Postilantien päässä olevalla maatilojen talouskeskusten korttelialueella kiinteistöllä 2:194
- Muita käyttötarkoituksen muutoksia kortteleissa 21, 36, 48, 49, 74A, 104, 112, 121, 203, 210, 211, 214 ja 216
- Asumiseen varattujen korttelialueiden tai tonttien laajennuksia virkistysalueille kortteleissa 2, 4, 10, 61, 64, 65, 101 sekä huoltoasemalle varatun korttelialueen laajennusta virkistysalueelle korttelissa 202
- Muutetaan koulun tontin tehokkuuslukua siten, että rakennusoikeus riittää tarvittaessa korvaavien koulutilojen toteuttamiseksi tontille
- Lukuisia vaikutuksiltaan vähäisiä tai teknisiä muutoksia koko kaava-alueella kuten korttelialueiden rajatarkistuksiin nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaisesti, ohjeellisen tonttijaon muutoksia, korttelin- ja tonttinumeroiden tarkistuksia, kadunnimien tarkistuksia, sähkölinjojen ja muuntamoiden merkintöjä, vanhojen kattokaltevuusmerkintöjen poistamista ja vanhentuneiden merkintätapojen muutoksia nykyisin käytössä oleviin asemakaavamerkintöihin

- Vaikutuksiltaan vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia katualueisiin ja jalankulun ja polkupyöräilyn alueisiin
- Lisätään asemakaavaan maakunnallisesti arvokkaiden rakennuskohteiden puuttuvat suojelumerkinnot

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueet ovat valtaosaltaan jo rakentunutta Utajärven taajamaympäristöä. Lahdensuun osa-alueella on kuitenkin useita, lähinnä kunnan omistamia ja asuinkäyttöön varattuja rakentumattomia korttelialueita. Lisäksi Kirkkotien varressa keskustan osa-alueella on Kirkonmutkan rakentumattomat asuinkorttelit, joille on valmistunut keväällä 2019 uusi asemakaava (odottaa vielä hyväksymiskäsittelyä). Putaalansaassa on joitakin yksityisiä toteutumattomia asuintontteja.

Keskustan kaupat ja palvelut sijoittuvat Puolangantien läheisyyteen tien molemmille puolille. Terveysasema, koulu ja kirkolliset palvelut sijoittuvat Puolangantien pohjoispuolelle, ja maakunnallisesti arvokas Utajärven kirkko suunnittelualueen pohjoisosaan Kirkkotien mutkaan lähelle jokirantaa.

Keskustassa on aivan viime aikoina tapahtunut paljon suuria muutoksia, jotka liittyvät etenkin julkisen hallinnon ja -palveluiden ja sote-palveluiden järjestämiseen. Muutokset on pystytty toteuttamaan olemassa voimassa olevan asemakaavan pohjalta, ja osittain poikkeamismenettelyillä.

Kirkkotie ja Vanhatie ovat taajaman sisäisiä yhdysteitä, joille on tehty perusparannus ELY-keskuksen toimesta.

Suunnittelualueella on valmis kunnallistekniikka.

3.1.2 Luonto, maisema ja kulttuuriympäristö

Kaavamuutokset ovat vaikutuksiltaan melko vähäisiä tai nykytilanteen toteavia, eikä uutta maankäyttöä kaavapäivityksellä suunnitella. Kaavan merkitys ja tarkoitus huomioiden ei ole tehty uusia inventointeja tai erillisselvityksiä. Nykyiset suojelumerkinnot säilytetään kaavapäivityksessä ja lisätään puuttuvat suojelumerkinnot maakunnallisesti arvokkaille rakennuskohteille.

Kirkonkylän oikeusvaikutuksettomien yleiskaavan laatimisen yhteydessä on tehty luonto- ja maisemaselvitys vuonna 1995 (Ympäristötaito Oy).

Suunnittelualueilla ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöskohteita (Museoviraston muinaisjäännösrekisteri, 3/2019). Lähimmät kiinteät muinaisjäännökset (Hiltulan ja Yli-Hiltulan kivikautiset asuinpaikat) sijaitsevat Lahdensuun suunnittelualueen ulkopuolella Utoslahdella, jossa Utosjoki laskee Oulujokeen.

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Nykyisen Kirkkotien ja Vanhatien kohdilla kulkenut Keisarintie on valtakunnallisesti arvokas historiallinen vanha tieyhteys.

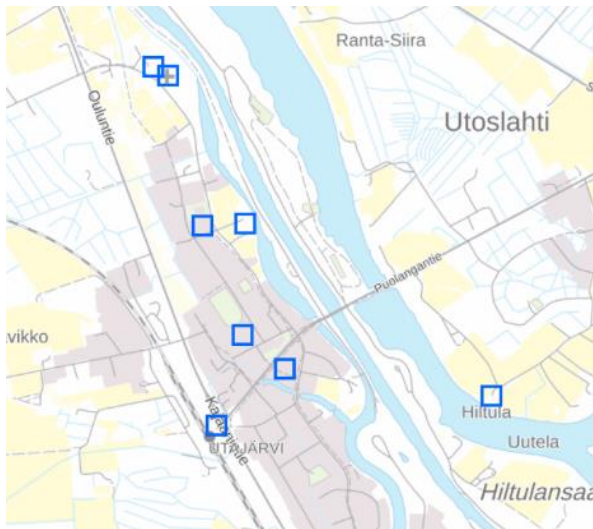
Maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä suunnittelualueilla on Pohjois-Pohjanmaan liiton tekemän päivitysinventoinnin 2015 mukaan Utajärven kirkko ja tapuli, Utajärven kotiseutumuseo ja museoaitta, seurakuntatalo, Utajärven pappila, Utajärven koulu sekä SOK:n rakennukset / torimakasiini. Näistä ainoastaan Utajärven koulu on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu rakennus (sr-3), jota koskee suojelumääräys:

”Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Kohteessa suoritettavat muutos- ja korjaustoimet tulee tehdä rakennuksen ja sen ympäristön rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.”

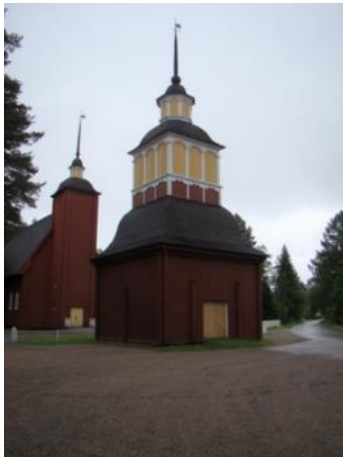
Utajärven kirkko on lisäksi kirkkolain nojalla suojeltu. Maakunnallisesti arvokkaat kohteet Utajärven rautatieasema, Kirkonkylän hautausmaat ja Hiltula sijaitsevat suunnittelualueen ulkopuolella.



*Keisarintie kartalla
lähde: Pohjois-Pohjanmaan
Kioski -tietopalvelu*



*Maakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristökohteiden sijainti kartalla
lähde: Pohjois-Pohjanmaan Kioski -tietopalvelu*



*Tapuli, kirkko, pappila, museomakasiini ja Utajärven koulu
(kuvat Okko Saurama 2013, Kioski-tietopalvelu)*



Seurakuntatalo ja torimakasiini (kuvat Auli Suorsa 2013–2014, Kioski-tietopalvelu)

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eli VAT:t ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen.

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Keskeiset teemat valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.2.2 Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa viime vuosina kolmessa vaiheessa teemoittain uudistettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava:

1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013, vahvistettu ympäristöministeriössä ja tullut lainvoimaiseksi 2017.
2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja saanut lainvoiman.
3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja määrätty tulemaan voimaan ilman lainvoimaa maakuntahallituksessa maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla 5.11.2018. Korkein hallinto-oikeus (KHO) on 17.1.2022 antamallaan päätöksellä hylännyt vaihemaakuntakaavan hyväksymistä koskevat valitukset ja 3. vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman.

Lisäksi 11.10.2021 on tullut vireille Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihe- ja maakuntakaavan laatiminen, ja sitä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville. Kaavan laatiminen on ohjelmoitu toteutettavaksi vuosina 2021–2023.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualuetta koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset:

Suunnittelualue kuuluu maaseudun kehittämisen kohdealueeseen mk-3 Oulujokilaakso sekä matkailun vetovoima-alueeseen / matkailun ja virkistysalueen kehittämisen kohdealueeseen Rokua-Oulujärvi (mv-3).

Jokilaakson kautta on osoitettu kaupunkiseutuja ja jokilaaksovyöhykkeitä yhdistävä viheryhteystarve. Merkintään sisältyy sekä olemassa olevia että kehitettäviä ulkoilu-, pyöräily-, melonta- ym. reittejä.

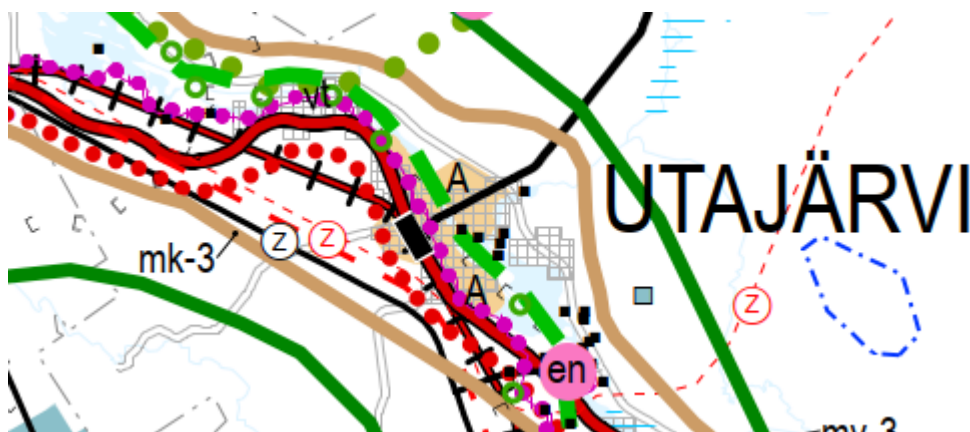
Vanha Keisarintien linjaus on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Alueidenkäytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön maakunnallisten arvojen säilymistä ja huomioida rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet.

Taajama-alueen laidoilta on osoitettu tärkeä ylimaakunnallinen ulkoilu- tai retkeilyreitti Rokuan matkailupalvelujen alueelle ja Muhoksen Montan virkistys- ja matkailukohteelle.

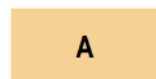
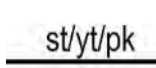
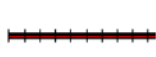
Jokivartta pitkin on osoitettu moottorikelkkailun pääreitti.

Maakuntakaavassa suunnittelualueet ovat kokonaan taajamatoimintojen aluetta (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Suunnittelualueita sivuava Valtatie 22 on osoitettu merkittävästi parannettavaksi valtatieleksi (vt), ja Puolangantie seututieleksi (st). Valtatien vastakkaisella puolella suunnittelualueen ulkopuolella on myös merkittävästi parannettava päärata, ja taajaman kohdalla pääradan liikennepaikka.

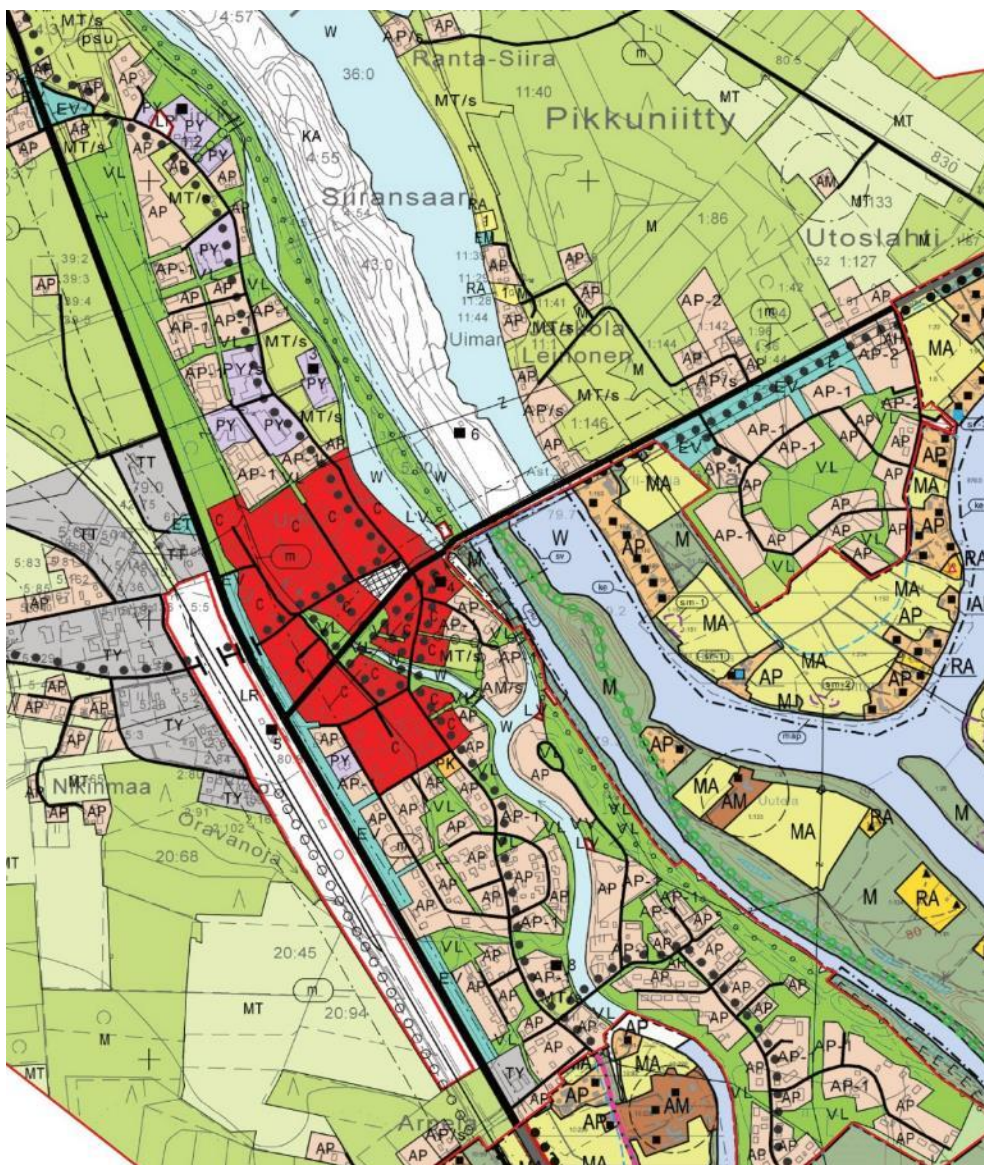


Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 18.1.2022

-  **MAASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE** (2. ja 3.vmkk)
-  **MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE / MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE** (1., 2. ja 3.vmkk)
-  **VIHERYHTEYSTARVE** (2.vmkk)
-  **VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ** (2. ja 3.vmkk)
-  Merkinällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Osa kohteista ei näy kaavakartalla; luettelo valtakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä ja -kohteista on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteissä 4 ja 5 sekä 3. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä 5 a.
-  **TÄRKEÄ ULKOILU- TAI RETKEILYREITTI** (2. ja 3.vmkk)
-  **MOOTTORIKELKKAILUREITTI TAI -URA** (2. ja 3.vmkk)
-  **TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE** (1. ja 3.vmkk)
- Merkinällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.
-  **MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA VALTATIE (vt) / KANTATIE (kt)** (1. ja 3.vmkk)
-  **SEUTUTIE, YHDYSTIE TAI PÄÄKATU** (1. ja 3.vmkk)
-  **MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA PÄÄRATA** (1. ja 3.vmkk)
-  **PÄÄRATA JA LIIKENNEPAIKKA** (1. ja 3.vmkk)

3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2001 valtuuston hyväksymä Utajärven kirkonkylän osayleiskaava. Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton. Osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueet sijoittuvat Valtatien ja Puolangantien risteyskseen tuntumaan Puolangantien molemmin puolin. Taajaman palvelualueet on osoitettu pääasiassa Kirkkotien varteen. Tärkeimmät taajaman virkistysalueet sijoittuvat jokilaaksoon vesiuomien keskellä oleville saarille ja maakannaksille. Kevyen liikenteen reittejä on suunniteltu Kirkkotien, Vanhatien varsille, ja rautatien ja valtatie alittava reitti Laitilantien kohdalta.



Ote Utajärven yleiskaavojen yhdistelmäkartasta

12(38)

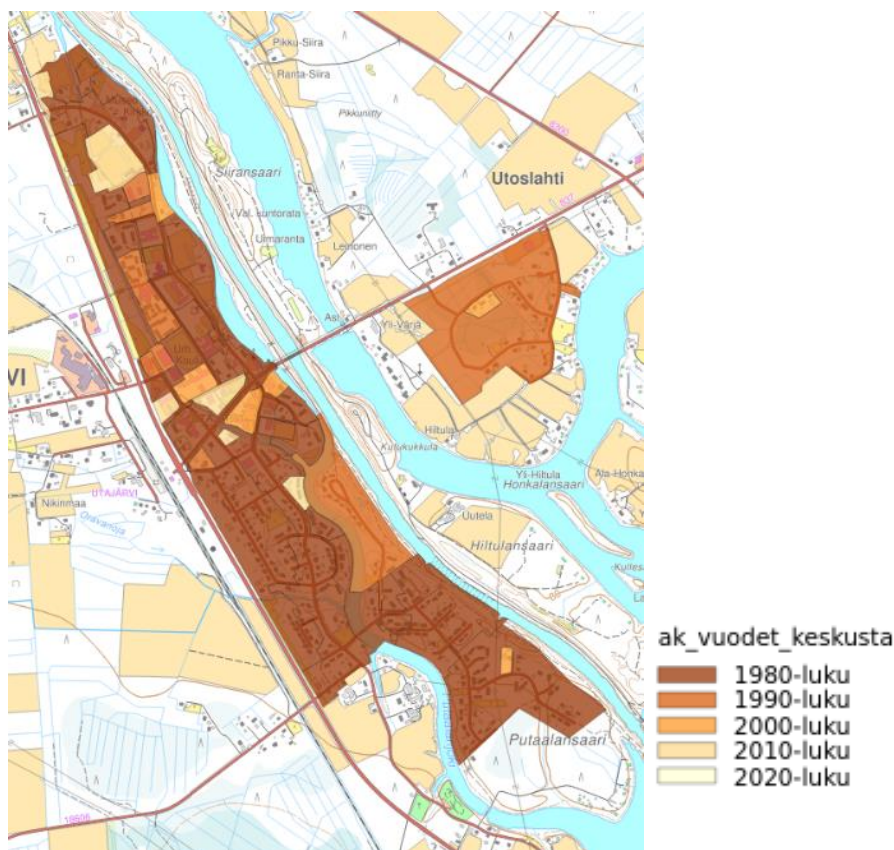
KAAVASELOSTUS

2022-05-24

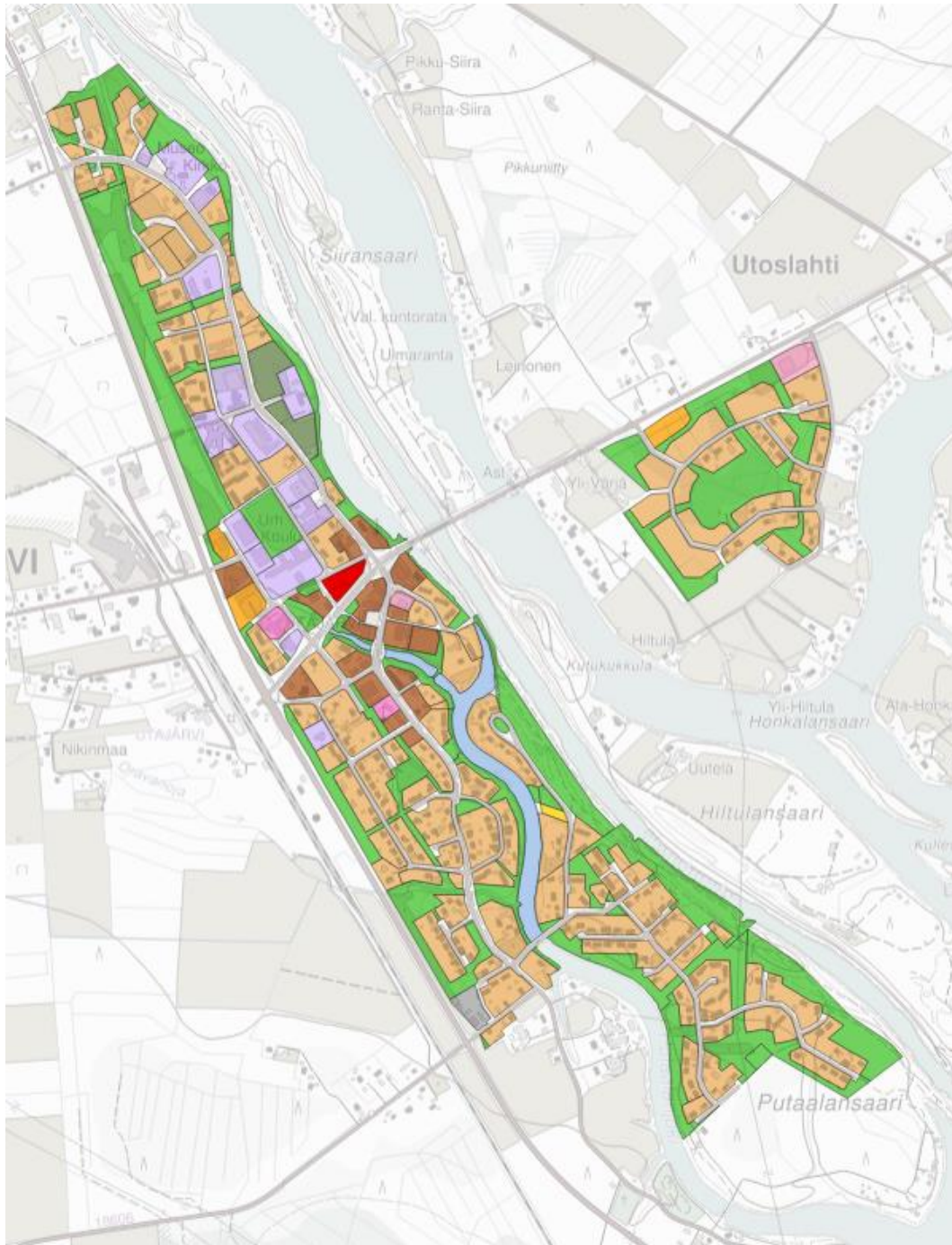
2022-03-24
UTAJÄRVEN KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN KOKONAISPÄIVITYS

3.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa useina eri aikoina laadittu Utajärven kirkonkylän asemakaava. Ensimmäinen asemakaava on laadittu 1980-luvun alussa, ja se on valtaosaltaan edelleen voimassa. Lahdensuun kaava-alue on erillään muusta kirkonkylän asemakaava-alueista, ja se on asemakaavoitettu 1990-luvulla. Tuoreempia 2000- ja 2010-luvuilla laadittuja asemakaavanmuutoksia on vain muutamia, ja ne ovat pienialaisia. Suunnittelualueetta koskettaa kaksi samanaikaisesti vireillä olevaa / ollutta asemakaavaa: Lämpötien asemakaava (valmisteluvaiheessa) ja Kirkonmutkan asemakaava (hyväksytty, lainvoimainen). Keskustan ydinalueella Puolangantien varressa on asuin- ja liikerakentamisen korttelialueita, joissa suurin sallittu kerroskorkeus on viisi. Korkein toteutunut rakennus on Puolangantien sillan kupeessa oleva nelikerroksinen rakennus. Torin paikka on suunniteltu ja siirretty Vanhatien varteen Puolangantien eteläpuolelle. Opetustoimintaa, kirkollisia palveluita, sosiaalitoimintaa ja terveyshuoltoa ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueet sijaitsevat kaikki Kirkkotien ja Koulutien varsilla. Liiketontteja (KL) on vain kolme: kaksi valtatie ja Koulutien välissä, ja yksi rakentamaton liiketontti Lahdensuun osa-alueella Puolangantien varressa. Lisäksi alueella on useampia asuintontteja, joihin saa sijoittaa myös liiketiloja (AL, AKR ja ALM).



Voimassa olevien asemakaavojen ikärakenne



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta

<https://paikkatieto.sweco.fi/maps/utajarvi/kartta>

14(38)

KAAVASELOSTUS

2022-05-24

UTAJÄRVEN KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN KOKONAISPÄIVITYS

3.2.5 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Utajärven kirkonkylän asemakaava-alueelle on vasta laadittu uusi MRL 54 a §:n mukainen pohjakartta. Pohjakartta vastaa tilannetta 8.12.2016. Pohjakartassa ei näy kortteliin 19 rakennettu hoivakoti, nykyisen torin alueen toteutus (rakennukset purettu ja torimakasiini siirretty torin laitaan) ja korttelin 202 huoltoasematontilla viime aikoina tapahtuneet muutokset (sähkölinjan siirto ja rakentaminen).

Utajärven kunnassa on voimassa rakennusjärjestys, joka löytyy kunnan internetsivuilta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Utajärven kunnanhallitus päätti asemakaavoituksen käynnistämisestä ja vireilletulosta 21.11.2017 § 328.

4.1.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä hankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- maanomistajat ja rajanaapurit
- Utajärven kunnan viranhaltijat ja luottamusmieselimet
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan Museo
- Liikennevirasto
- Utajärven seurakunta
- Osuuskunta Utakuitu
- Fortum
- Oulun seudun sähkö
- ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa

4.1.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos oli nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten 8.4.-9.5.2021 (MRL 62 § ja MRA 30 §).

Kaavaehdotus oli nähtävillä aikavälillä 14.4.-22.5.2022 (MRL 65 § ja MRA 27 §)

4.1.3 Viranomaisyhteistyö

Keskeisiä viranomaisia tiedotetaan kaavan vireilletulosta ja pyydetään lakisääteiset lausunnot nähtäville asetettavista kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta. Viranomaisneuvotteluja tai työneuvotteluja järjestetään tarpeen mukaan.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan päivityksen tavoitteena on tarkistaa kaavan aluerajauksia nykyisen kiinteistöjaotuksen ja toteutuksen perusteella, tehdä teknisiä ja vaikutukseltaan vähäisiä muita tarpeellisia muutoksia ja tarkistuksia sekä yhtenäistää kaavamerkintöjä. Tavoitteena on myös muuttaa taajaman sisäiset yhdystiet asemakaavan mukaisiksi katualueiksi. Tavoitteena ei varsinaisesti ole suunnitella uutta maankäyttöä eikä muodostaa uusia rakennuspaikkoja lukuun ottamatta asumiseen jo ennestään varattuja korttelialueita, joilla tonttijakoa muutetaan.

4.2.1 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Työ on aloitettu jo vuonna 2015 tarkoituksena ajantasaistaa ja teknisesti uudistaa Utajärven kirkonkylän asemakaavat kuntakeskuksessa ja Lahdensuun alueella.

Rajatarkistusten katumuutosten ja muiden teknisten tarkistusten yhteydessä ilmeni lukuisia muitakin muutostarpeita ja pohdittiin menettelytapaa kaavamerkintöjen ja -määräysten kokoamiseksi ja tarpeellisten kaavamääräysten säilyttämiseksi kaavassa.

Voimassa olevissa erillisissä kaavamääräyksissä on paljon sellaisia määräyksiä, jotka eivät ole enää nykypäivänä tarpeellisia, joten myös määräyksiä käytiin läpi ja tarpeettomat määräykset kumottiin. Tällaisia määräyksiä ovat esimerkiksi määräykset, jotka tulevat muutoinkin huomioon otettua normaalin rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Vaikka rakentamisalueet säilyvät lähes ennallaan, on kunnan tavoitteena ollut muodostaa kaavapäivityksellä uusia rakennuspaikkoja Lahdensuun osa-alueelle kunnan omistamille korttelialueille, joissa toteutumattomia rivitaloalueita on muutettu erillispientalo- ja asuinpientaloalueiksi lisäämällä alueille tonttijako.

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavaluonnoksesta jätetyn lausunnon ja mielipiteiden johdosta tavoitteet tarkentuivat seuraavasti kaavaehdotukseen:

- Maakunnallisesti arvokkaita rakennuskohteita koskevaa sr-2 -suojelumääräystä tulee tarkentaa Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnon perusteella. Utajärven koulun suojelumerkintä ja -määräys voi olla hieman lievempi sr-3.
- korttelit 10, 24, 119 ja 212: kaavaratkaisussa tulee huomioida vuonna 2007 hyväksytyjen kaavamuutosten sisältö ja tonttijako, jotka ovat jääneet luonnosvaiheessa huomiotta.
- Muutaman rivitalokorttelin ja yhden keskusta-alueen erillispientalokorttelin osalta käyttötarkoituksmerkinnät toivottiin muutettavan asuinpientalojen AP-merkinnöiksi, joka mahdollistaisi aiempaa monipuolisemmin rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillisten pientalojen toteuttamisen.
- Kunnan tavoitteena on mahdollistaa Utajärven koulun tonttia koskevien vaihtoehtoisten aluesuunnitelmien mukaiset erilaiset toteutusratkaisut asemakaavalla, mikä edellyttää koulun tontin tehokkuusluvun nostamista.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolo

Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus, jonka johdosta korttelin keskustan osa-alueella korttelin 53 tonttien 1-2 käyttötarkoituksimerkintä AO palautettiin voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi AL-merkinnäksi. Muutos on vaikutuksiltaan vähäinen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan kokonaispäivityksellä muodostuu Utajärven kirkonkylän asemakaavan Keskustan, Putaalansaaren ja Lahdensuun (aikaisemmin Joentausta) osa-alueet. Osa-alueille on laadittu erilliset kaavakartat. Kaikkia osa-alueita koskevat kaavamerkinnot on koottu yhdelle merkintälehdelle.

Asemakaavan muutokset koskevat:

- Kirkkotien ja Vanhatien yleisten liikennealueiden muuttamista asemakaavan mukaisiksi katualueiksi
- Käyttötarkoituksen muutoksia toteutuneen tilanteen mukaisiksi kortteleissa 8, 5, 19, 20, 21, 25, 29, 31, 40, 52, 72, 101, Kirkkotien varren maa- ja metsätalousalueella sijaitsevalla rantakiinteistöllä RN:o 55:37 sekä Postilantien päässä olevalla maatilojen talouskeskusten korttelialueella kiinteistöllä 2:194
- Muita käyttötarkoituksen muutoksia kortteleissa 21, 36, 48, 49, 74A, 104, 112, 121, 203, 210, 211, 214 ja 216
- Asumiseen varattujen korttelialueiden tai tonttien laajennuksia virkistysalueille kortteleissa 2, 4, 10, 61, 64, 65, 101 sekä huoltoasemalle varatun korttelialueen laajennusta virkistysalueelle korttelissa 202
- Muutetaan koulun tontin tehokkuuslukua siten, että rakennusoikeus riittää tarvittaessa korvaavien koulutilojen toteuttamiseksi tontille
- Lukuisia vaikutuksiltaan vähäisiä tai teknisiä muutoksia koko kaava-alueella kuten korttelialueiden rajatarkistuksiin nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaisesti, ohjeellisen tonttijaon muutoksia, korttelin- ja tonttinumeroiden tarkistuksia, kadunnimien tarkistuksia, sähkölinjojen ja muuntamoiden merkintöjä, vanhojen kattokaltevuusmerkintöjen poistamista ja vanhentuneiden merkintätapojen muutoksia nykyisin käytössä oleviin asemakaavamerkintöihin
- Vaikutuksiltaan vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia katualueisiin ja jalankulun ja polkupyöräilyn alueisiin
- Lisätään asemakaavaan maakunnallisesti arvokkaiden rakennuskohteiden puuttuvat suojelumerkinnot

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualan yhteenlaskettu pinta-ala on noin 162 hehtaaria. Keskustan osa-alueen pinta-ala on noin 104 ha ja Putaalansaaren osa-alueen pinta-ala noin 34 ha. Lahdensuun osa-alueen pinta-ala on noin 24 ha. Lahdensuun osa-alue on erillään muista kirkonkylän asemakaava-alueista.

Aluevarausten yhteenlasketut pinta-alatiedot ja rakennusoikeudet näkyvät selostuksen liitteenä olevasta seurantalomakkeesta.

Koulun tontin tehokkuuslukua on nostettu ja tontin rajausta hieman leikattu pienemmäksi Koulutien katualueen mutkassa. Uusi tonttitehokkuus on 0.55, mikä lisää rakennusoikeutta hieman yli 2000 kerrosneliometriä.

5.1 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Kaikki ympäristön laatuun liittyvät tarpeelliset kaavamääräykset ja suojelumääräykset säilyvät. Käyttötarkoitusten muutoksiin, tonttijakoon ja aluerajoihin liittyviin tarkistuksiin liittyen on vähäisesti tarkistettu mm. rakennusalan rajoja ja istutettavia alueen osia.

Kirkkotie sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaan vanhan Keisarintien paikalla. Kirkkotien katualueeseen rajautuvissa kortteleissa ”*uudisrakentaminen tulee sopeutua muodoltaan, materiaaleiltaan, väreiltään ja kattokaltevuudeltaan olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön.*” Vastaavan kaltainen kaavamääräys koskee myös voimassa olevassa asemakaavassa useimpia Kirkkotien varren 80-luvulla kaavoitettuja tontteja.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet ja niiden käyttötarkoitukset

Tekniset käyttötarkoituksen muutokset

Osaan voimassa olevien asemakaavojen käyttötarkoituksmerkintöistä AO, AR, AP, AL ja AKR sisältyy paljon erillisiä kaavamääräyksiä, joista tarpeelliset määräykset on sisällytetty kaavan päivitykseen. Tarvittaessa käyttötarkoituksmerkintöjä on yhdistelty ja muutettu indeksimerkinnöiksi, joihin sisältyy erillisiä kaavamääräyksiä (esim. AO-1, AO-T, AL-1).

Korttelissa 14 oleva erillisten tai kytkettyjen pientalojen sekä rivitalojen korttelialue (AOR) muutettiin asuinpienalojen korttelialueeksi (AP), joka merkintänä sallii niin ikään erillistalojen, paritalojen ja rivitalojen toteuttamisen.

Keskustan osa-alueella useat kaavan muutostarpeet liittyvät julkisen hallinnon muutoksiin ja sosiaali- ja terveyshuollon palveluiden järjestämiseen liittyviin viime aikoina tehtyihin ratkaisuihin. Esimerkiksi Suvituulen palvelukeskuksen toiminnot on siirretty muualle ja rakennus on purkukuntoinen. Kunnallisiin palveluihin liittyviä käyttötarkoituksmerkintöjä on yhdistetty yhdeksi yleisten rakennusten korttelialueeksi koskevaksi merkinnäksi (Y), joka mahdollistaa monipuolisesti niin terveydenhuoltoon, sosiaalitoimeen, hallintoon ja opetustoimintaan liittyvää käyttöä.

Korttelin 27 tontilla 1 on tehty myös tekninen käyttötarkoituksmerkinnän muutos KL-1 -merkinnäksi.

Korttelin 46 tontin 2 käyttötarkoituksmerkinnän muutos AKR-merkinnästä AL-merkinnäksi on myös vähäinen ja vastaa sisällöltään voimassa olevan kaavan määräyksiä.

Keskustan osa-alue

Korttelin 19 rakentamattomasta rivitalotontista (AR) on erotettu kiinteistötoimituksella alue hoivakotia varten (Attendo Kirkkopuisto). Hoivakoti on rakennettu, ja sen alue muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Pohjoispuolinen rakentamaton kiinteistö säilyy rivitaloalueena. Eteläpuolinen puistoalue tarkistetaan nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaiselle kohdalle. Kortteli 15 muutetaan yleisten rakennusten alueesta rivitalotontiksi toteutuneen tilanteen mukaisesti.



Entisen koulun tilat korttelissa 25 ovat nykyään Utajärven hyvinvointitalon monipuolisessa käytössä. Korttelin käyttötarkoitus muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

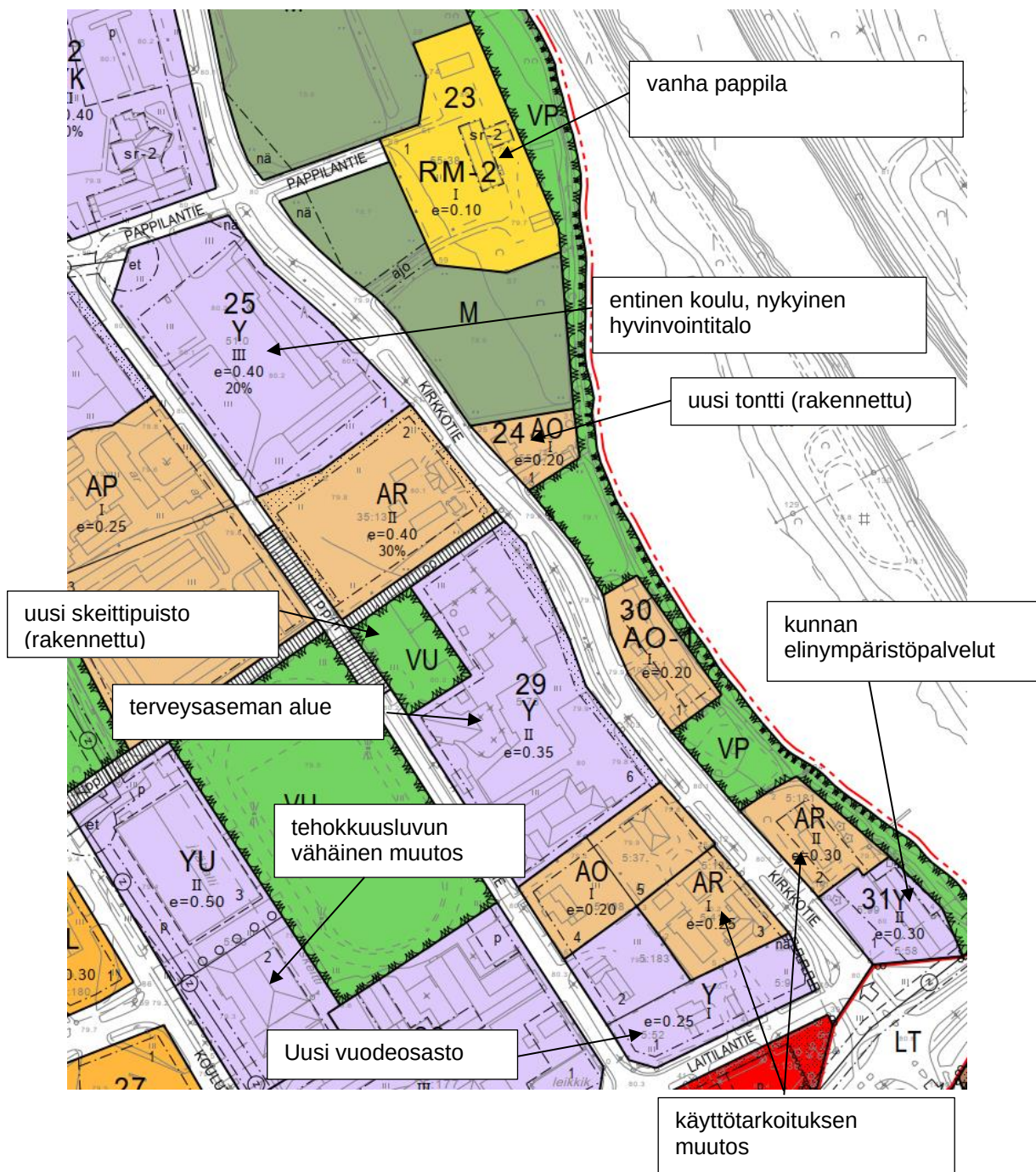
Urheilukentän viereen terveysaseman korttelin kulmaukseen on rakennettu skeittipuisto, jonka alue muutetaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Terveysaseman alue, uuden Akuutti vuodeosaston alue ja kunnan elinympäristöpalveluiden alueet muutetaan kaikki yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Terveysaseman alueella oleva yleinen pysäköintialue muutetaan tontin osaksi.

Kortteleissa 31 ja 29 muutetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueita rivitaloalueiksi toteutuneen tilanteen mukaisesti.

Kirkkotien ja jokirannan välissä on puistoalueelle rakentunut omakotitontti, jolle lisätään uusi erillispientalotontti (kortteli 24). Lisäksi korttelin 20 käyttötarkoitus muutetaan kokonaan erillispientalojen alueeksi. Kortteleiden 10 ja 20 AO-tonteilta poistetaan ehdoton vaatimus kaksikerroksisesta rakentamisesta, koska alueella on yksikerroksista rakentamista.

Vanha pappila on yksityisessä omistuksessa ja alueen käyttötarkoitus muutetaan nykyisen käytön mukaisesti matkailupalvelujen alueeksi (RM-2), joka sallii myös tontilla asumisen. Tontin raja-alue muutetaan kiinteistörajajon mukaiseksi. Maakunnallisesti arvokkaalle pappilarakennukselle lisätään suojelumerkintä.

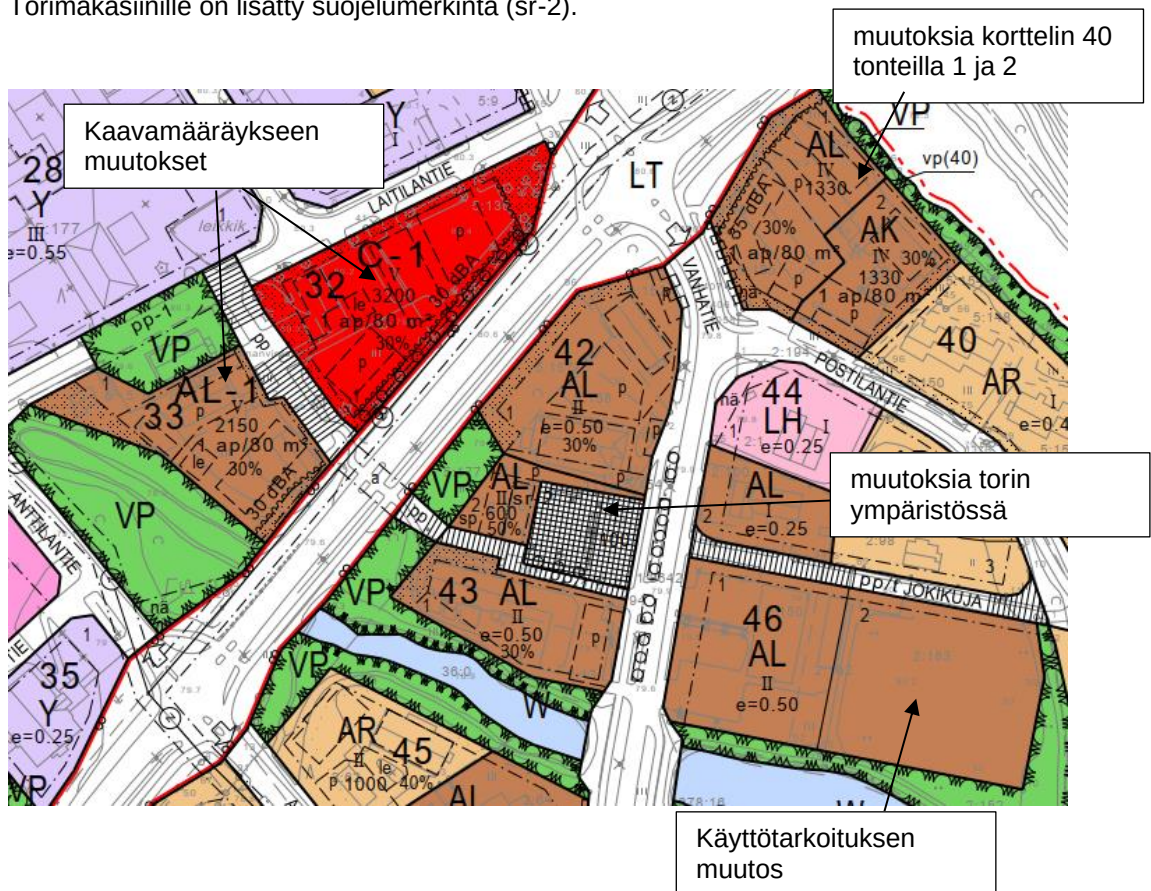
Molemmille liikuntahallitonteille (YU) muutetaan sama tehokkuusluku ja samalla tonttijako muuttuu ohjeelliseksi.



Kortteleita 32 ja 33 koskevan tuoreen asemakaavamuutoksen käyttötarkoituserkintöihin AL ja C-1 sisältyviä kaavamääräyksiä muutetaan vähäisesti vielä aiempaa monipuolisempia käyttömahdollisuuksia ajatellen. Korttelin 32 maantasokerroksen asunnot kokonaan kieltevä kaavamääräys on poistettu ja muutettu suositusluontoiseksi. Korttelissa on tällä hetkellä terveyskeskus. Koulun vieressä sijaitsevaan kortteliin 33 on kaavamääräyksellä mahdollistettu myös opetus- tai kerhotoimintaan liittyvien palveluiden toteuttaminen.

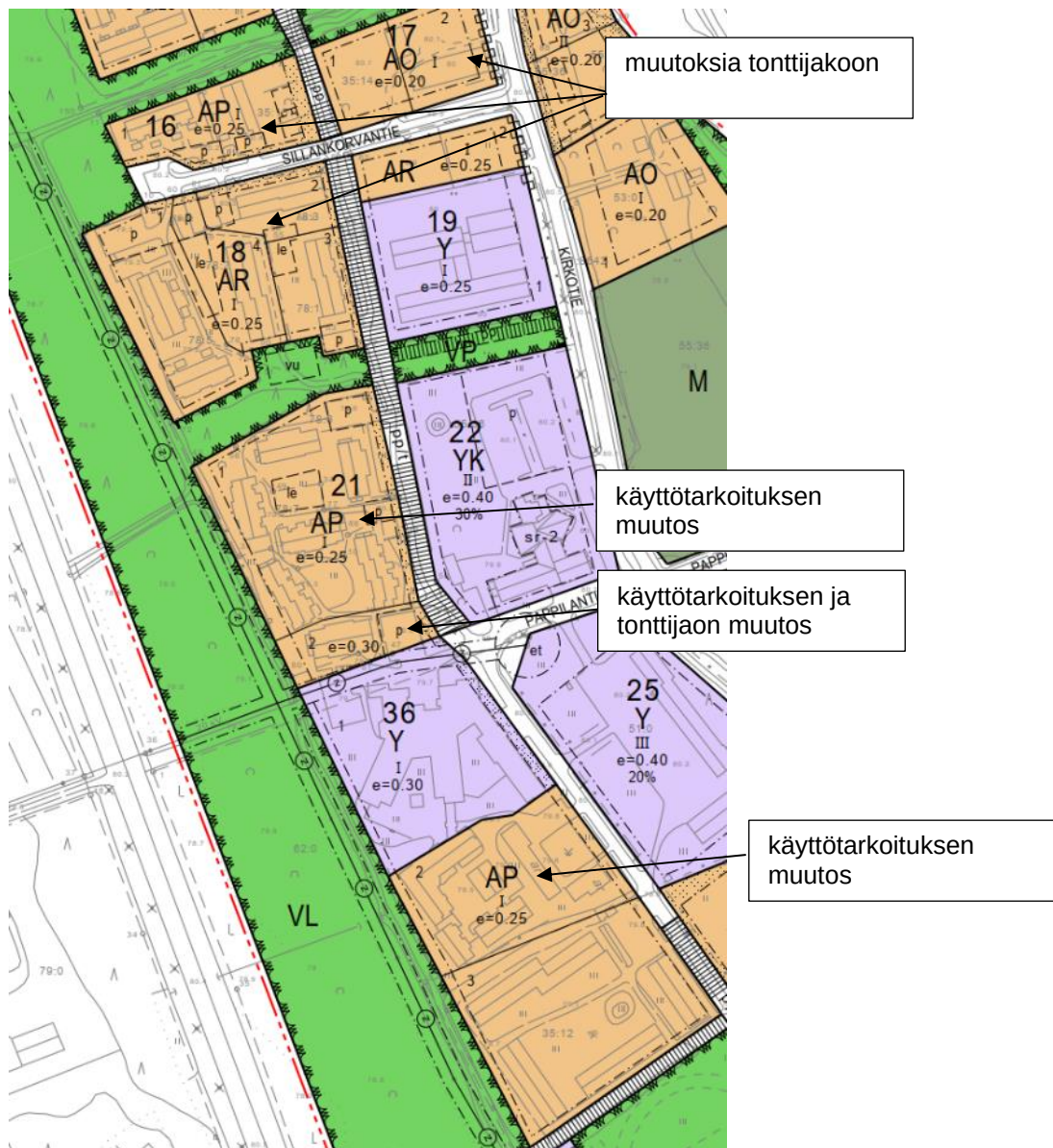
Postilantien ja Vanhatien varressa korttelissa 40 olevan asuin- ja liikerakennusten korttelinosan tonttijakoa muutetaan, ja toinen tontti muutetaan asuinkerrostalotontiksi (AK, neljä kerrosta) toteutuneen tilanteen mukaisesti. Aiempi korttelialueen yhteenlaskettu rakennusoikeus jaetaan tasan kahden tontin kesken.

Myös torin ympäristön kaavaratkaisua on päivitetty toteutuneen tilanteen mukaan siten, että torialuetta on suurennettu torimakasiinin reunaan saakka, ja torin eteläpuolella kulkevan pyörätien paikkaa on tarkistettu toteutuksen mukaiselle paikalle. Muutokset vaikuttavat toriin ja pyörätiehen rajautuvien korttelialueiden rajauksiin. Torimakasiini säilyy omalla, entistä pienemmällä asuin- ja liikerakennusten tonttialueella, jonka rakennusoikeutta on myös tarkistettu pienemmäksi tontin koon muutoksen vuoksi. Torimakasiinille on lisätty suojelumerkintä (sr-2).

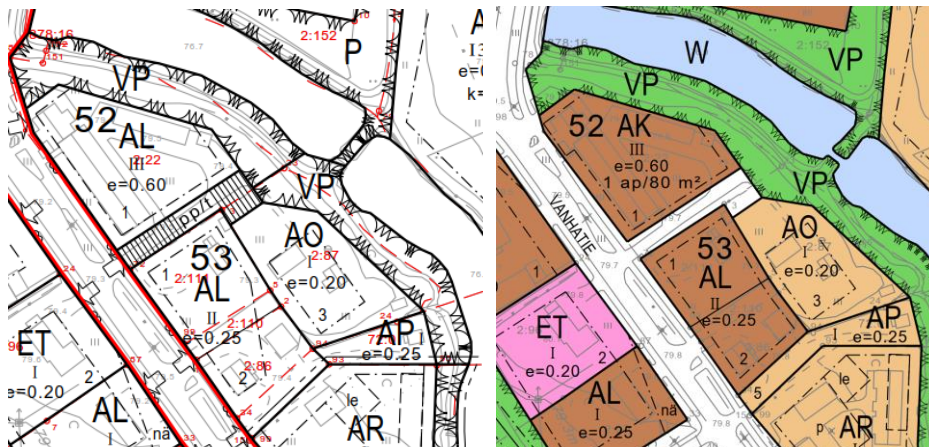


Asuinkortteleiden 16 ja 18 tonttijako ei ole toteutunut. Ohjeellinen tonttijako muutetaan kiinteistöjaotusta vastaavaksi. Samalla toteutuksesta poikkeavat ohjeelliset rakennusalat poistetaan kaavan luettavuuden parantamiseksi ja muita ohjeellisia merkintöjä tarkistetaan vähäisesti. Myös Sillankorvantien toteutumattoman korttelin 17 (AO) ohjeellista tonttijakoa muutetaan.

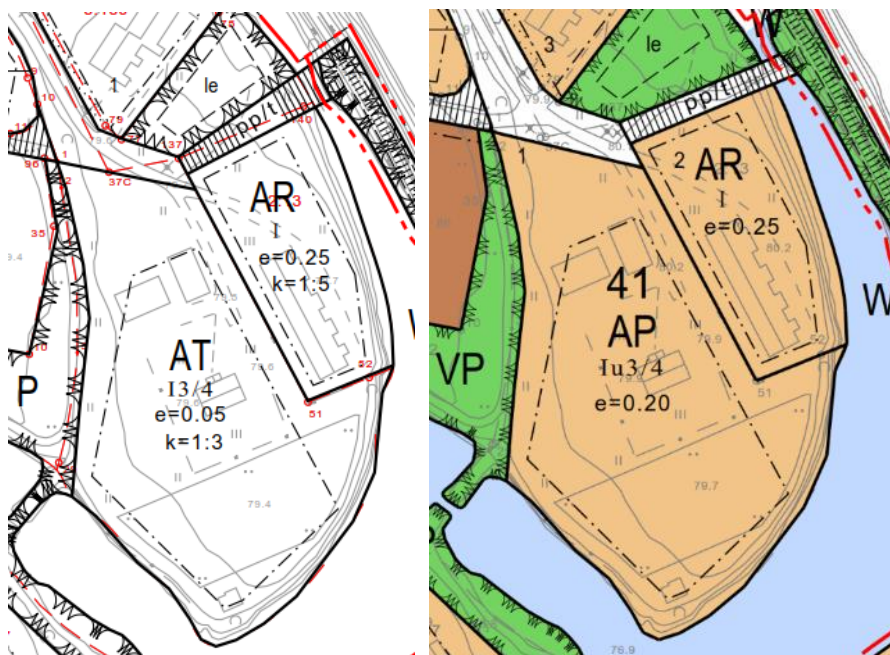
Korttelin 21 aiempaan YS-tonttiin kuulunut osa muutetaan pientalotontiksi AP. Alueella on tuettua palveluasumista. Käyttötarkoituksen muutokset rivitalotontista pientalotontiksi tehdään myös korttelin 21 tontilla 1 ja korttelin 36 tonteilla 2 ja 3.



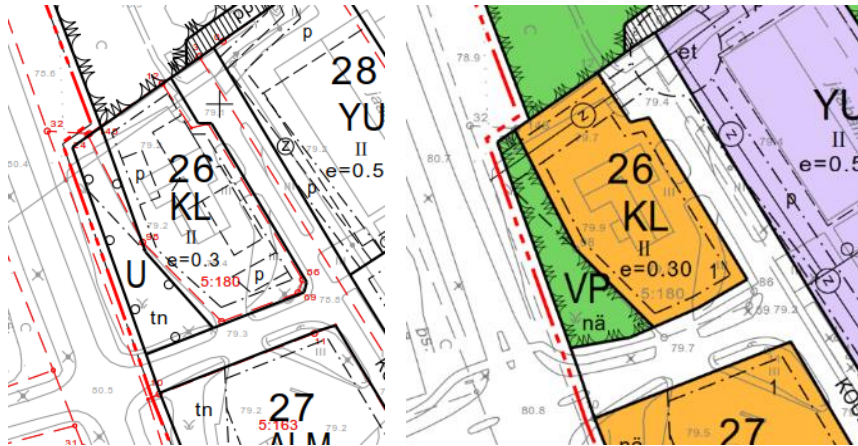
Vanhatien korttelin 52 käyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) toteutuneen tilanteen mukaisesti. Tontille lisätään vastaava merkintä autopaikkojen vähimmäismäärästä (1ap/80m²) kuin korttelin 40 kerrostalotontilla. Korttelin 53 tonttijakoa muutetaan kiinteistöjaotuksen mukaiseksi.



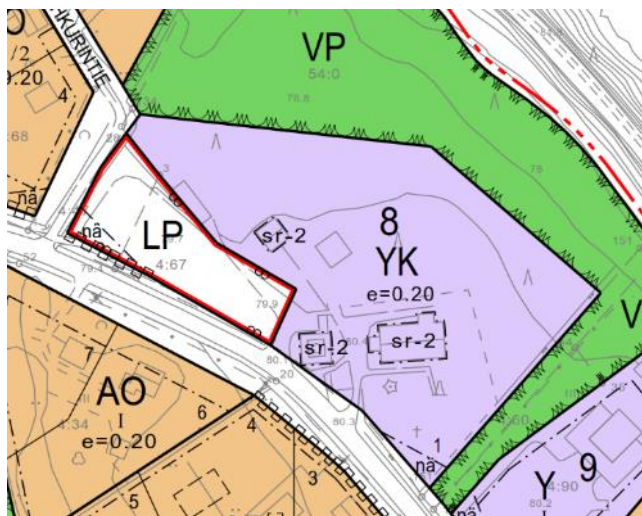
Postilantien päässä oleva maatalojen talouskeskusten alue (AT) muutetaan asuinpientaloalueeksi (AP), ja tonttitehokkuutta nostetaan. Viereinen rivitalotontti (AR) pienenee pohjoisosastaan hieman, kun pyörätien paikkaa siirretään kiinteistön laitaan vesistön ylittävän sillan kohdalle.



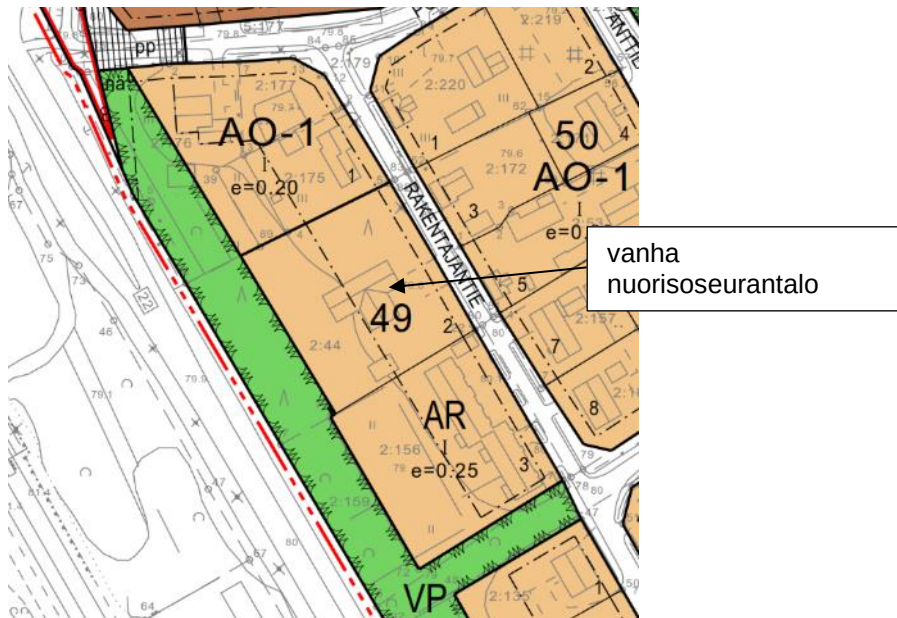
Korttelin 26 liiketontti (Utajärven leipomopalvelu) pienenee eteläosastaan, kun katualuetta levennetään sen varteen rakennetun pyörätien verran.



Kirkko ja kotiseutumuseo sijaitsevat samalla tontilla (YK) korttelissa 8. Tontin ja pysäköintialueen (LP) rajausta on tarkistettu toteutuneen tilanteen ja kiinteistöjaotuksen perusteella. Pysäköintialueen kohdalta on poistettu pieni yleisten rakennusten tontti (Y) ja muutettu alue pysäköintialueeksi. Maakunnallisesti arvokkaille Kirkolle, tapulille, museoaitalle ja seurakuntatalolle on lisätty suojelumerkinnot (sr-2).



Vanhan nuorisoseurantalons tontin käyttötarkoitus korttelissa 49 muutetaan rivitalotontiksi AR maanomistajan aloitteesta.

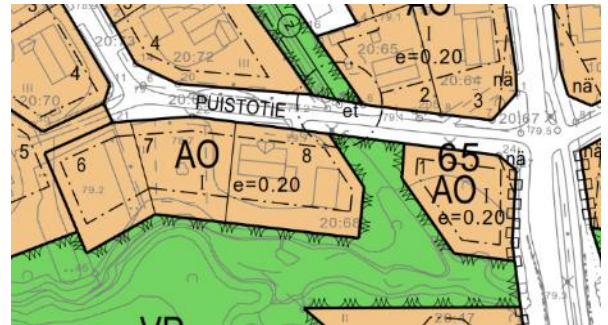
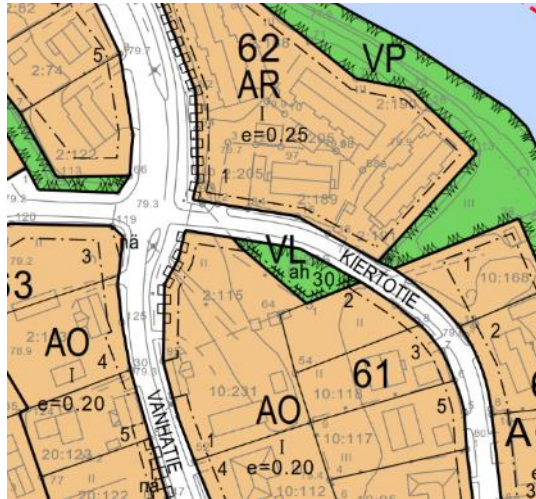


Keskustan kaava-alueen eteläosassa valtatievarressa olevan varastorakennusten korttelialueen (TV) käyttötarkoitus muutetaan teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).



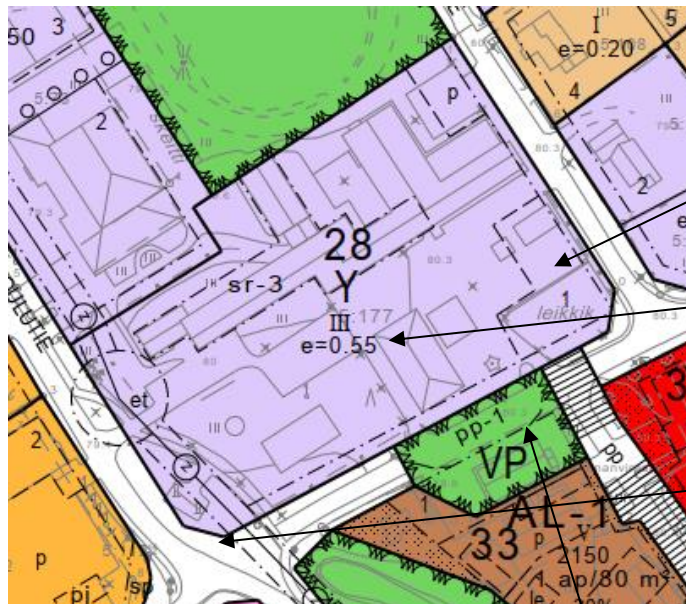
Korttelin 61 erillispientalotonttia 1 laajennetaan Kiertotien ja Vanhatien risteyksessä olevalle puistoalueelle. Puistoalueeksi jäävälle osalle lisätään asumista palvelevan yhteiskäyttöalueen merkintä (ah) ja hieman rakennusoikeutta. Yhteiskäyttöalueen maanomistus ja mahdollinen käyttö on Kiertotien vastakkaisella puolella olevan AR-korttelin 62 kanssa yhteinen.

Puistotien varren AO-tontteja kortteleissa 64 ja 65 on myös hieman laajennettu.



Koulun tontin tehokkuuslukua on nostettu ja tontin rajausta hieman leikattu pienemmäksi Koulutien katualueen mutkassa. Lisäksi rakennusalan rajoja on hieman tarkistettu. Uusi tonttitehokkuus on 0.55, mikä lisää rakennusoikeutta hieman yli 2000 kerrosneliömetriä.

Utajärven koulun tontilla suojellun koulurakennuksen länsisiipi on käyttökiellossa ja alueelle tarvittaisiin korvaavia tiloja. Alueelle on tehty alustavia käyttösuunnitelmaluonnoksia opinnäytetyönä, jossa esitetään 3 vaihtoehtoista aluesuunnitelmaa ongelman ratkaisemiseksi. Yhtenä vaihtoehtona esillä on myös korvaavien koulutilojen sijoittaminen samalle tontille rakennettavaan uudisosaan, mihin nykyinen tehokkuusluku 0.40 ei riittäisi. Arne Ervin suunnittelema koulurakennus vuodelta 1950 on asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-3. Kunta on kartoittanut koulurakennuksen tilannetta myös yhteistyössä museoviranomaisen kanssa, mutta mitään päätöksiä ei ole tehty. Asemakaavaa muutetaan siten, että se mahdollistaisi erilaiset toteutusvaihtoehdot.



rakennusalan rajoja tarkistettu, mahdollinen uudisrakennusosa / väistötilat

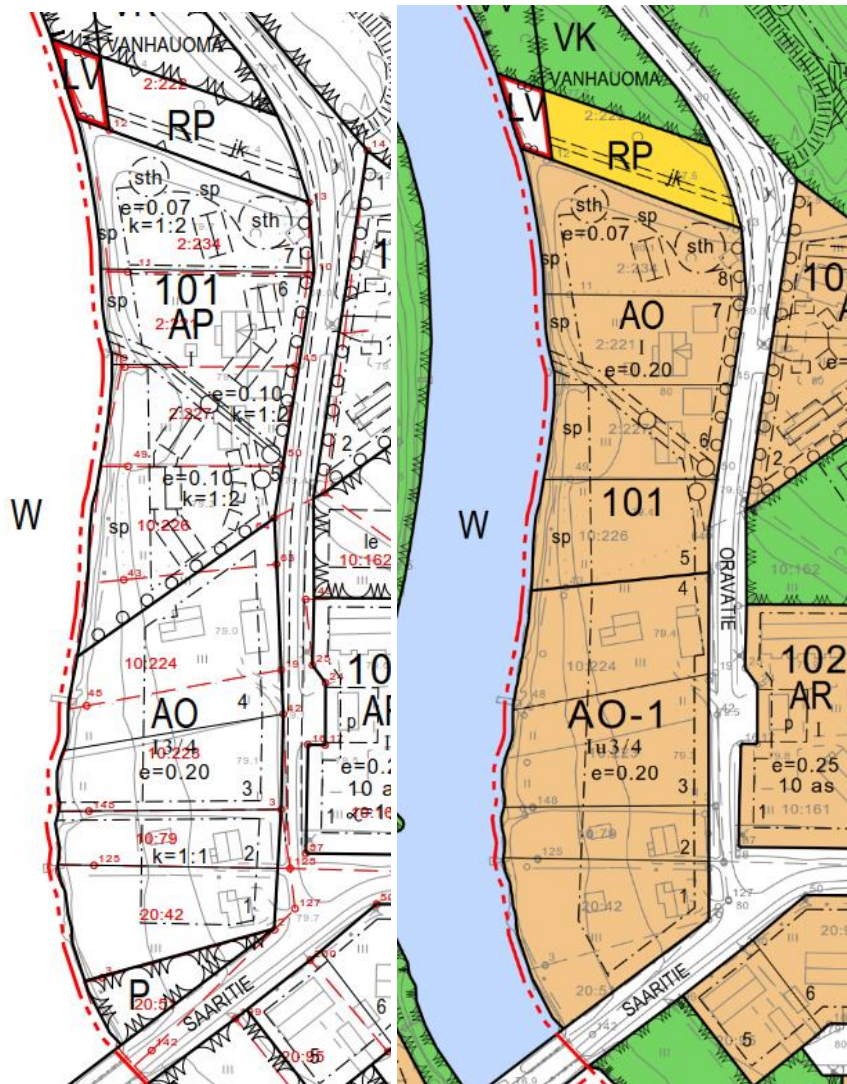
tehokkuusluvun nosto

tontin kulmaa leikattu ja katualueen rajausta tarkistettu hieman korttelin 33 uusia liittymäratkaisuja ajatellen

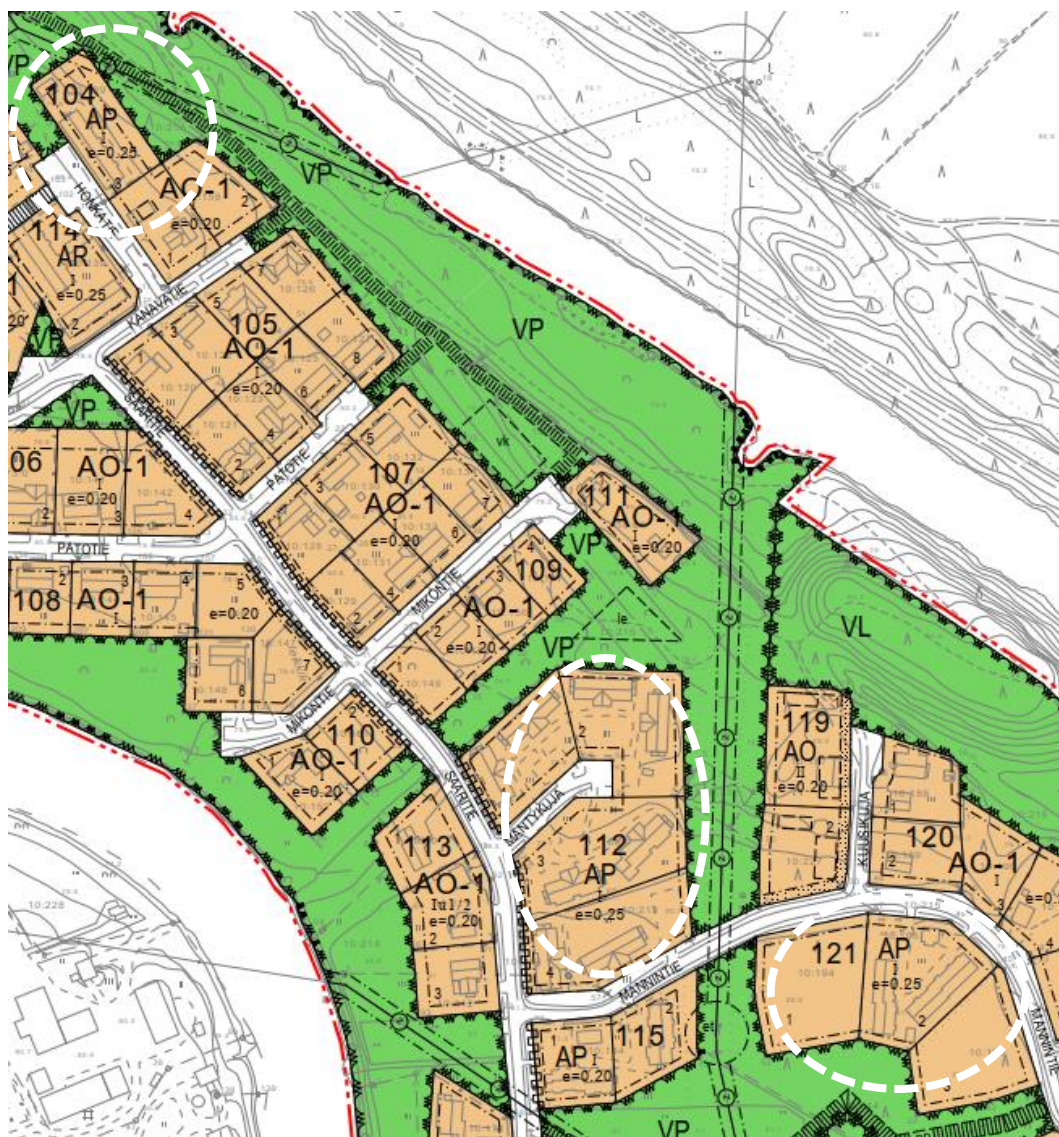
koulupihana hyödynnettävä puistoalue ja polkupyöräpysäköinti

Putaalansaaren osa-alue

Korttelin 101 asuinpienalojen alue (AP) Putaalanjoen rannassa muutetaan erillispientalojen alueeksi (AO) ja koko korttelin tonttijako muutetaan kiinteistöjaotuksen mukaiseksi. Oravatien kapeaa katualuetta levennetään tien alkuosassa korttelin 101 suuntaan. Saaritien varressa oleva kapea puistoalue liitetään korttelin 101 tonttiin 1 ja tonttien keskellä oleva puurivi poistetaan kaavasta.



Nykyisiä rivitalotontteja on muutettu Putaalansaassa asuinpientalojen korttelialueiksi kortteleissa 104, 112 ja 121. Merkintä mahdollistaa aiempaa monipuolisemmin sekä rivitalojen, kytkettyjen pientalojen kuten paritalojen ja erillispientalojen toteuttamisen.



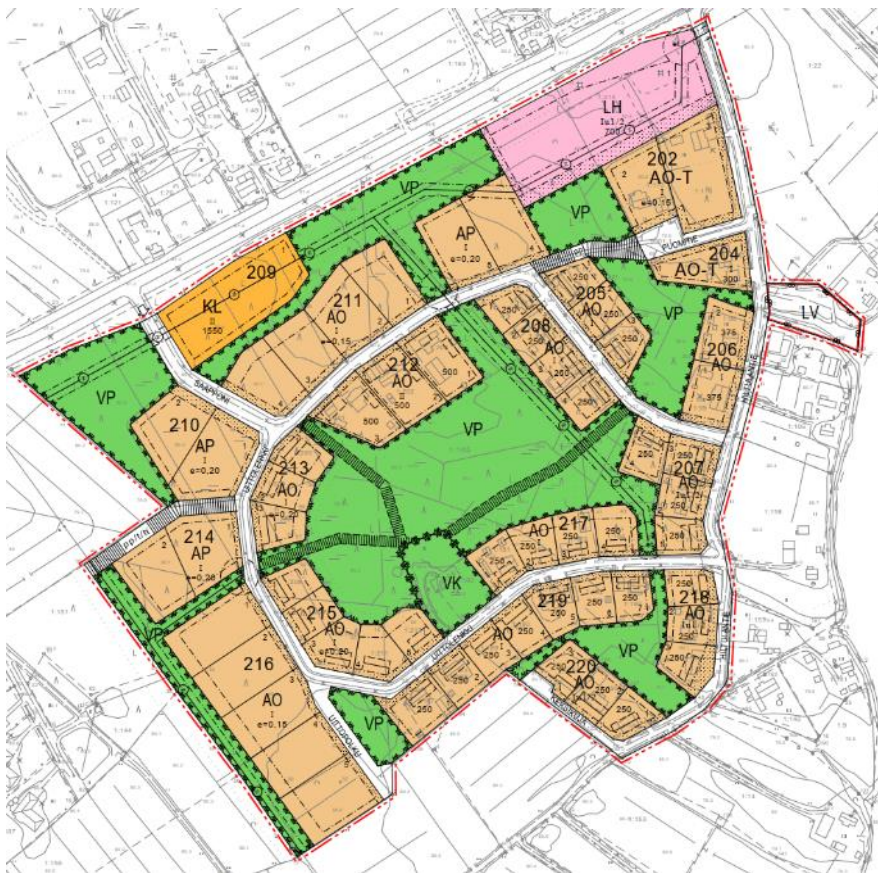
Lahdensuun osa-alue

Puolangantien varressa oleva huoltoasematontti korttelissa 202 (LH) on osittain vasta rakennettu ja tontin keskellä ollut sähkölinja on siirretty tontin takaosaan. Tonttia laajennetaan nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaisesti lounaaseen Puolangantien suunnassa.

Uittolenkin varressa on kuusi toteutumatonta kunnan omistamaa rivitalojen korttelialuetta (AR), jotka muutetaan ja jaetaan joko erillispientalotonteiksi (AO) tai asuinpientalojen tonteiksi (AP), joiden rakennusoikeus määrittyy tehokkuusluvun perusteella. AP-tonteille on mahdollista toteuttaa monipuolisesti erillistaloja, paritaloja ja/tai rivitaloja. Kaavan tonttijako säilyy ohjeellisena.

Muutokset koskevat myös muita pääosin kunnan omistamia erillispientaloalueita (AO): Korttelista 217 poistetaan yksi toteutumaton erillispientalotontti, ja muutetaan alue virkistysalueeksi. Korttelin 216 asumiseen varattu korttelialue muotoillaan uudella tavalla ja viereistä rakentamatonta Uittopolun paikkaa siirretään siten, että Uittopolun varteen voidaan lisätä puistoalue ja korttelin 219 tonttia 1 laajentaa.

Lahdensuun alueen jo rakentuneissa asuinkortteleissa korttelikohtaisesti osoitettu rakennusoikeus muutetaan tonttikohtaisiksi oikeuksiksi lupamenettelyn selkeyttämiseksi.



5.2.2 Kortteleiden rakennusoikeudet

Keskustan ja Putaalansaaren osa-alueet

Mikäli käyttötarkoitusta tai tontin kokoa on oleellisesti muutettu, on myös rakennusoikeuden määrää saatettu tarkistaa. Yleensä keskustan ja Putaalansaaren osa-alueilla on käytetty muodostuvilla AO-tonteilla tehokkuuslukua $e=0.20$ ja AR-tonteilla tehokkuuslukua $e=0.25$. Erityisestä syystä, esim. voimassa olevan kaavan poikkeavan rakennusoikeuden, kerrosluvun tai tontin poikkeavan koon vuoksi on voitu soveltaa myös muuta tehokkuuslukua tai osoittaa rakennusoikeus kerrosneliömetreinä.

Koulun tontin tehokkuuslukua nostetaan. Aiempi tehokkuusluku on $e=0.40$ ja uusi tehokkuusluku $e=0.55$, mikä tarkoittaa hieman yli 2000 kerrosneliömetrin lisäystä tontin rakennusoikeuteen. Tarkoituksena on mahdollistaa korvaavien uusien koulutilojen toteuttaminen tontille, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi. Koulutilojen järjestämisestä ei ole vielä alustavaa vaihtoehtotarkastelua tarkempia suunnitelmia tai päätöksiä.

Kirkon ja kotiseutumuseon tontille ei ole voimassa olevassa kaavassa osoitettu rakennusoikeutta. Tontille on lisätty tehokkuuslukumerkintä $e=0.20$.

Molemmille Koulutien liikuntahallitonteille (YU) muutetaan sama tehokkuusluku. Tontin 2 rakennusoikeus suurenee vähäisesti.

Lahdensuun osa-alue

Lahdensuun alueen erillispientaloalueilla (AO) on voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeus osoitettu keskustan ja Putaalansaaren kaava-alueista poikkeavalla tavalla kortteleittain siten, että rakennusoikeutta on korttelissa laskennallisesti 250 k-m² jokaista ohjeellista tonttia kohden. Korttelissa 206 laskennallinen oikeus on poikkeavasti kuitenkin 375 k-m² tonttia kohti. Korttelikohtaisesti määrätty yhteenlaskettu rakennusoikeus voi olla ongelmallinen rakennuslupamenettelyssä. Jo ennestään rakentuneissa, ja maanmittaustoimituksella tonteiksi lohkotuissa asuinkortteleissa korttelikohtaisesti osoitettu rakennusoikeus muutetaan tonttikohtaisiksi oikeuksiksi lupamenettelyn selkeyttämiseksi. Tonttien määrän muuttuessa rakennusoikeuden määrää on tarkistettu tonttien lukumäärän mukaisesti.

Korttelin 212 suurikokoisilla AO-tonteilla rakennusoikeutta on enemmän, 500k-m²/tontti, mikä vastaa vuonna 2007 hyväksyttyä asemakaavan muutosta ja toteutunutta tilannetta.

Uusille AP-korttelialueille on osoitettu tehokkuusluku $e=0.20$, mikä vastaa suurin piirtein aiempaa oikeutta 1000 k-m²/korttelialue. Myös muiden kunnan mailla sijaitsevien rakentumattomien korttelialueiden rakennusoikeus muutetaan tehokkuuslukumerkinnäksi.

Puolangantien varren huoltoasematontin rakennusoikeus säilyy ennallaan.

Puolangantien risteysalueen läheisyydessä olevan AO-T-korttelin korttelikohtainen rakennusoikeus muutetaan tehokkuuslukumerkinnäksi $e=0.15$, mikä lisää jonkin verran tonttikohtaista rakennusoikeutta. Tonttien selkeän kokoeron vuoksi nykyistä rakennusoikeutta ei jaettu tonttien kesken tasan.

5.2.3 Liikenne- ja katualueet

Kirkkotie ja Vanhatie ovat taajaman sisäisiä yleisiä teitä, joiden tiealueet muutetaan asemakaavan mukaisiksi katualueiksi. Vanhatien ja Kirkkotien valtatieliittymien kohdalla maantien tiealueen rajausta on tarkistettu. Kirkkotien ja Vanhatien katualueille lisätään kaavamuutoksen yhteydessä nykyisen liittymätilanteen mukaisesti tarpeellisiin kohtiin liittymäkieltomerkinnot, joilla ohjataan liittymien paikkoja vastaavalla tavalla kuin aiempaan tiealueeseen kuuluneilla nuolimerkinnoilla, jotka poistuvat kaavasta.

Myös Putaalansaassa kokoojakatuna toimivan Saaritien varteen lisätään liittymäkieltomerkinnot kohtiin, joissa liittymät tulisi toteuttaa nykytilanteen mukaisesti alemman katuverkon (pienempien Saaritiestä erkaantuvien tonttikatujen) kautta.

Kirkon hautausmaan ja rauhanyhdistyksen korttelialueiden välissä ollut lyhyt toteutumaton ja tarpeeton katu poistetaan kaavasta ja muutetaan puistoalueeksi.

Koulutien ja valtatie välille rakennetun pyörätien kohdalla katualuetta on levennetty ja liiketonttia vastaavasti pienennetty siten, että pyörätie sijoittuu asemakaavan mukaiselle katualueelle.

Suunnittelualan pohjoisosassa olevaa Kaakisentietä on jatkettu hieman pidemmälle.

Postilantien päästä lähtevän pyörätien paikkaa on siirretty vesistön ylittävän sillan kohdalle.

Kortteleiden 52 ja 53 välinen lyhyt pyörätie on muutettu normaaliksi katualueeksi.

Siirantien ja Pappilantien välillä taajaman keskellä kulkevan pyörätien sijaintia ja leveyttä on tarkistettu toteutuneen tilanteen ja kiinteistöjaotuksen perustella.

Lahdensuun osa-alueella olevan rakentamattoman Uittopolun paikkaa on siirretty eri kohtaan.

5.2.4 Muut alueet

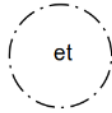
Putaalansaassa Oravatien varrella oleva ohjeellinen leikki- ja oleskelualue poistetaan ja kortteleiden 109 ja 112 välissä oleva toteutumaton leikki- ja oleskelualue muutetaan ohjeelliseksi.

Lahdensuun alueen keskellä olevalla kosteikolla sijainnut leikkipuiston (VK) paikka siirrettiin Uittolenkin varteen kunnan maa-alueelle. Leikkipuiston toteuttamisesta ei ole tarkempia suunnitelmia.

Kaavaan on korjattu sähkölinjojen paikat ja lisätty aluevaraukset puistomuuntamoita varten (et) uuden pohjakartan ja/tai maanmittauslaitoksen maastokartan mukaisille paikoille:



Johtoa varten varattu alueen osa.
z=sähkölinja



Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.

5.2.5 Muut muutokset

Vanhoihin voimassa oleviin asemakaavoihin sisältyy lukuisia kattokaltevuuksia osoittavia merkintöjä ja määräyksiä, jotka poistetaan:



vas. määräävä ja oik. ohjeellinen merkintä kattokaltevuuksista

Vanhoja käytöstä poistuneita merkintätapoja on muutettu vastaaviin nykyisin käytössä oleviin kaavamerkintöihin. Nämä kaavatekniset muutokset koskevat etenkin virkistys- ja puistoalueiden ja teiden näkymäalueiden merkintöjä.

Kaavaan on lisätty puuttuvat tontin- ja korttelinnumerot ja numerointeja on tarpeen mukaan korjattu ja muutettu.

5.3 Kaavamääräykset

Kaikki kaavamerkintöihin sisältyvät kaavamääräykset ja erilliset kaavamääräykset on koottu yhdelle kaavamerkintälehdele.

Voimassa oleva asemakaava on laadittu pitkän aikavälin kuluessa eri osissa, ja kulloinkin laadittuja asemakaavan muutoksia koskee usein myös yleisiä kaavakohtaisia kaavamääräyksiä, jotka on käyty päivitystyön yhteydessä läpi, ja jotka tarpeellisilta osin myös säilyvät voimassa myös asemakaavan kokonaispäivityksen jälkeen.

Joissakin vanhoissa kaavoissa erillisipientalo-, pientalo- ja rivitaloalueilla on mainittu erikseen autopaikkojen vähimmäismitoitukseksi 1 autopaikka jokaista asuntoa kohti. Korttelin 18 AR-tontilla sallitaan voimassa olevassa asemakaavassa 1 autopaikka jokaista kahta asuntoa kohti, mikäli rakennuspaikka on vanhusten asuntoja varten. Kunnan rakennusvalvonnan toiveesta AO-, AP- ja AR-tontteja koskevat määräykset autopaikkojen lukumäärästä poistettiin kokonaan.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

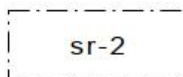
1. Rakennusten etäisyyden viereisen rakennuspaikan rajasta on oltava vähintään 4 m, jollei rakennuslautakunta erityisestä syystä hyväksy rakennuksen sijoittamista lähemmäksi rajaa.
2. Rakennettaessa lähemmäksi kuin metrin etäisyydelle viereisen rakennuspaikan rajasta saa rajanpuoleiseen seinään tehdä vain ikkunoita, joiden alareuna on vähintään 180 cm:n korkeudella huoneen lattiatasosta.

esimerkkejä vanhan rakennuskaavan yleisistä kaavamääräyksistä, jotka poistuvat kaavasta.

Voimassa olevassa kaavassa on vain muutama pysäköimispaikka, jotka on rajattu tonteille määrävällä merkinnällä (pistekatkoviiva). Nämä ovat kaikki jo toteutuneilla tonttialueilla, ja kaikki pysäköimispaikat muutetaan ohjeellisiksi kaavamerkinnöksi. Rakennusalan rajat säilyvät tonteilla pääosin kuitenkin ennallaan.

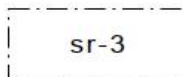
Utajärven koulua koskeva suojelumerkintä sr-3 ja siihen sisältyvä kaavamääräys säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena, mutta määräystekstiin on lisätty tarkennus, jonka mukaan määräys koskee vain rakennuksen ulkoasua. Ajatuksena on, että samaa sr-3 -merkintää olisi mahdollista käyttää tulevaisuudessa kaavamuutoksissa paikallisesti arvokkaiden rakennuskohteiden suojelumerkintänä.

Maakunnallisesti arvokkaita rakennuskohteita koskevaa suojelumerkinnän sr-2 määräystekstiä on tarkennettu Pohjois-Pohjanmaan museon antaman lausunnon perusteella, ja se on myös sisällöltään tiukempi kuin sr-3 -merkintä. Sisätilojen muutosmahdollisuutta ei määräystekstiin erikseen kirjattu, koska suojelukohteiden joukossa on myös suoraan kirkkolailla suojeltu Utajärven kirkko, jonka perusteella suojelu koskee myös kirkon sisätiloja. Muiden sr-2 -kohteiden osalta kaikki sisätiloja koskevat muutokset, jotka eivät vaikuta rakennuksen ulkoasuun, ovat mahdollisia.



Suojeltava rakennus.

Maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen rakennus. Rakennuksen ulkoasua ei saa muuttaa siten, että sen kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöönnä kannalta merkittävä luonne muuttuu. Rakennusta kunnostettaessa tulee pyrkiä rakennuksen rakennusaika ja tyylipiirteet huomioon ottavaan suunnitteluun. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Merkittävistä korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



Suojeltava rakennus.

Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennuksen ulkoasuun vaikuttavat muutos- ja korjaustoimet tulee tehdä rakennuksen ja sen ympäristön rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.

5.3.1 Nimistö

Keskustan osa-alue

Kirkkotien kohdalla oleva virheellinen kadunnimi (Vanhatie) on korjattu.

Postilantielle on lisätty puuttuva kadunnimi.

Putaalansaaren osa-alue

Virheellinen kadunnimi Putaalanranta on poistettu ja muutettu Oravatieksi.

Lahdensuun osa-alue

Asemakaavan osa-alueen vanha nimi Joentausta poistuu ja nimi muuttuu Lahdensuoksi.

Lisätty kaavaan puuttuvat kadunnimet: Uittolenkki, Hiltulantie, Saapponi, Keksikuja, Puomitie ja uutena nimenä rakentamattomalle kadunpätkälle Uittopolku.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan kokonaisu päivityksessä tehtävät muutokset ovat nykytilanteen toteavia ja/tai vaikutukseltaan vähäisiä tai teknisluontoisia muutoksia. Uutta nykytilanteesta poikkeavaa maankäyttöä ei varsinaisesti ole suunniteltu. Näin ollen kaavan päivityksen vaikutukset jäävät kokonaisuutena vähäisiksi.

Julkisen hallinnon ja terveydenhuollon palveluiden sijoittuminen taajamassa keskustan eri osa-alueilla ei oleellisesti muutu voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Asumiseen varatut alueet säilyvät lähes samoina.

Korttelirajojen vähäisillä tarkistuksilla voi olla vähäistä vaikutusta tonttitehokkuuden perusteella laskettaviin rakennusoikeuksiin ja kiinteistöverotukseen. Merkittävämmillä tai selkeillä tontin laajennuksilla voi olla vaikutuksia myös naapuruston ja lähialueen asukkaiden olosuhteisiin.

Luontoon, luonnonympäristöön ja kulttuuriperintöön kaavan päivitystyöllä ei ole merkittävää vaikutusta. Kaikille kaava-alueella oleville maakunnallisesti arvokkaille rakennuskohteille on lisätty kaavaan suojelumerkinnot. Utajärven koulua koskeva sr-3-suojelumerkintä säilyy sisällöltään lähes ennallaan, ja muille maakunnallisesti arvokkaille rakennuskohteille on määritetty hieman tiukempi ja tarkempi, uusi sr-2-suojelumerkintä.

Koulun tontilla rakennusoikeuden lisäys mahdollistaa erilaiset toteutusvaihtoehdot koulutilaongelman ratkaisemiseksi. Aarne Ervin suunnitteleman 1950-luvun koulurakennuksen suojelustatus säilyy asemakaavassa entisellään, ja koulun korjaus- ja käyttöedellytyksiä erityisesti vanhan länsisiiven osalta selvitetään kunnan toimesta. Suojeltua rakennusta tai mitään muutakaan rakennusta ei saa purkaa ilman lupaa (MRL 127 §).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava on jo pääosin toteutunut. Toteutumattomien kaava-alueiden osalta toteuttaminen on ollut pääosin mahdollista jo voimassa olevan asemakaavan pohjalta, eikä tarkempia suunnitelmia alueiden käyttöön ottamisesta ole olemassa.

Kaava-alueella on jo ennestään paljon katualueita, joita kunta ei ole lunastanut. Kaavapäivityksen jälkeen kunta pohtii tarkistettujen katualueiden lunastamista ja haltuunottoa itselleen.

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

Sweco Infra & Rail Oy



Elina Marjakangas
Kaavoitusarkkitehti
Arkkitehti, YKS-519



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
Utajärven kirkonkylän asemakaavan kokonaispäivitys

MIKÄ ON OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on asiakirja, jossa esitellään suunnitelma, kuinka kaavoitusmenettely järjestetään. Asiakirjassa kerrotaan kaavan lähtökohdista, aikataulusta ja siinä tulee esitellä erityisesti kaavaprosessiin osallistumisen tavat sekä miten kaavan vaikutukset arvioidaan. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (63 §) kaavaa laadittaessa on riittävän aikaisessa vaiheessa julkaistava dokumentti, jossa yllä mainitut asiat selvennetään.

MITÄ JA MITEN SUUNNITELLAAN

Tavoite

Tämä Utajärven kirkonkylän asemakaavan kokonaispäivitys on vaikutuksiltaan vähäinen. Päivityksen tavoitteena on saada kaava vastaamaan tarkkaa pohjakarttaa ja täsmäämään kortteleiden rajat mahdollisuuksien mukaan todellisten kiinteistörajojen kanssa. Yhtenä tavoitteena on koota, nykyaikaistaa ja yhtenäistää tarpeelliset kaavamerkinnot ja -määräykset. Lisäksi muutaman tontin käyttötarkoitusta muutetaan maanomistajan toiveen mukaiseksi. Tavoitteena ei kuitenkaan ole suunnitella merkittävästi toteutuneesta tilanteesta tai voimassa olevasta kaavaratkaisusta poikkeavaa uutta maankäyttöä. Tavoitteena on myös muuttaa taajaman sisäiset yhdystiet asemakaavan mukaisiksi katualueiksi. Kyseessä on olemassa olevan asemakaavan päivitys, eikä uutta asemakaava-aluetta muodostu.

Vaikutusten arviointi

Yleisesti kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan laatimisen merkittävimmät vaikutukset. Soveltuvien osien arvioidaan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen. Tärkeimmät vaikutukset esitetään kaavaselostuksessa. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään mahdollisia aikaisempia alueen kaavoituksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Tämän kaavahankkeen vaikutukset jäävät hyvin pieniksi hankkeen luonteen vuoksi. Kaavan päivitys on vaikutuksiltaan vähäinen. Suurimmat vaikutukset ovat muutamien tonttien käyttötarkoituksen muutokset maanomistajien toiveiden mukaisiksi. Teknisessä päivityksessä asemakaavaa kohdennetaan kiinteistörajojen mukaiseksi mahdollisimman kokonaisvaltaisesti. Kaavan päivittämisen positiiviset vaikutukset tulevat esille erilasten rakennus- ja huoltourakoiden yhteydessä, kun epäselviä tilanteita tonttien rajojen suhteen ei enää ole.

Kaava-alueella olevia taajaman sisäisiä yhdysteitä ja maantiealueita muutetaan asemakaavan päivityksen yhteydessä katualueiksi ja sen myötä ne siirtyvät aikanaan valtiolta kunnan ylläpidon piiriin. Katujen kunnosta, katualueista ja opasteiden ajantasaisuudesta on helpompi pitää huolta, kun sekä omistus että ylläpito ovat kunnan vastuulla.

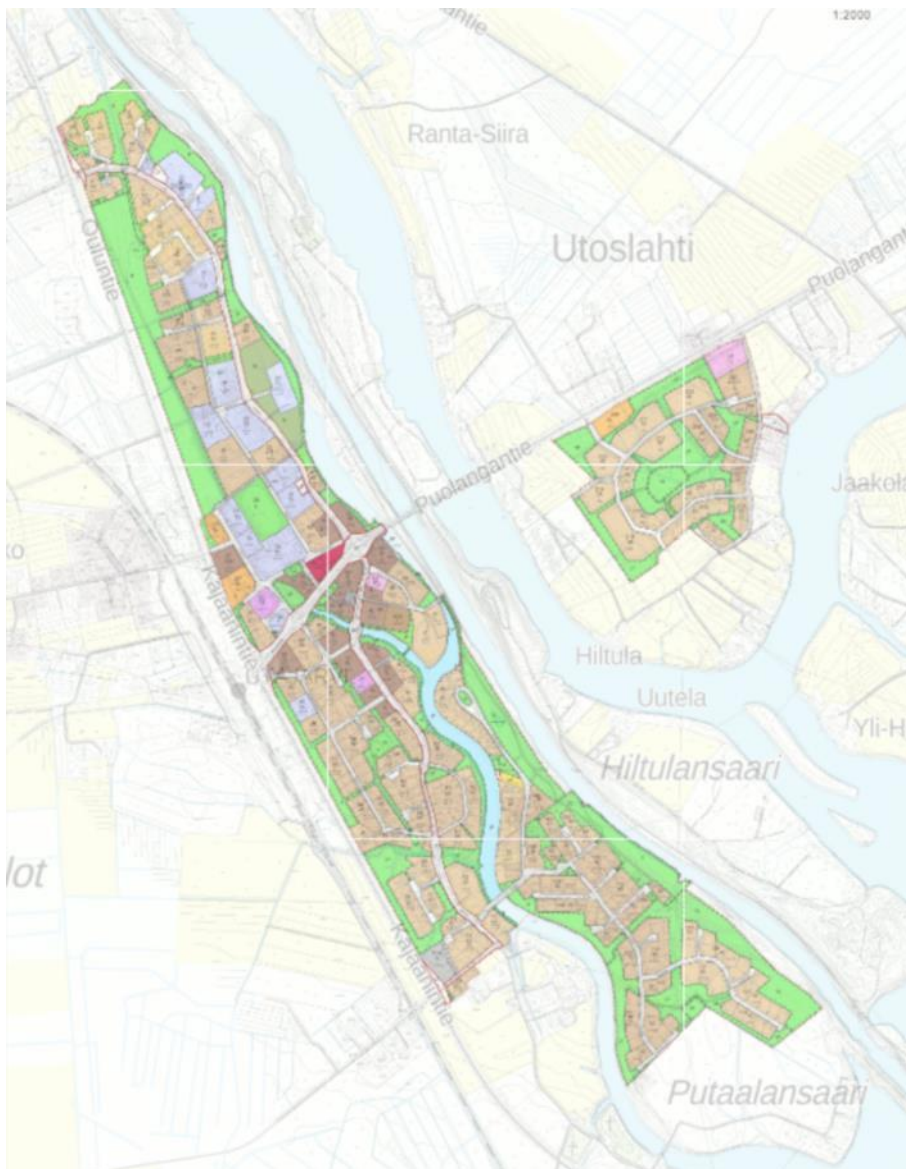
KAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue

Utajärven keskustaajaman alueen asemakaava-alue sijoittuu valtatie 22 ja Oulujoen väliin. Asemakaava-alue on noin 3 km pitkä. Alueelle sijoittuu keskustatoimintoja, palveluita ja asumista.

Utajärven keskustaajaman asemakaava-aluetta on kaavoitettu 1980-luvulta lähtien systemaattisesti vastaamaan kulloistakin tarvetta. Myös kaavamuutoksia on toteutettu tarpeen mukaisesti;

- 9.5.1980, korttelit 1–35, 40–76, 101–112
- 15.9.1987 Vanhantien ja Kormuntien rakennuskaavatalueet, Puolangantien liikennealue ja korttelit 3, 4, 6–9, 10, 11, 15, 17, 19, 22, 25, 29, 31–35, 40, 42–46, 48, 51–53, 58, 61–65, 67–69, 72–77
- 6.10.1987, kaavan laajennus, korttelit 112–124
- 16.10.1992, korttelit 101 ja 102 puistosuikale ja Oravatie
- 3.1.1991, kaavan laajennus, korttelit 202–220 (Lahdensuun alue)
- 19.3.2007, kortteleiden 20, 24, 119 ja 212 muutokset
- 8.11.2010, korttelin 40 muutos
- 25.3.2014, korttelin 27 muutos
- 23.6.2015 kortteleiden 45 ja 53 muutokset
- 14.6.2017, kortteleiden 32 ja 33 muutokset



Kuva 1. Päivitettävä Kirkonkylän asemakaava-alue.



teet

Kuva 2. Suunnittelalueen rajausta ilmakuvapohjalla

Kuvassa 3 puolestaan on esitetty kaava-alueen jako osa-alueisiin. Koko kaava-alueen päivitystyötä on ensisijaisesti tarkoitus edistää yhtenä kokonaisuutena, mutta kuvaan merkittyä osa-aluejakoa voidaan käyttää tarvittaessa. Esimerkiksi jos kaavaproessi hidastuu joiltain osin esimerkiksi valituskäsittelyiden vuoksi, voidaan kaavaproessia edistää muilta osa-alueilta.



Kuva 3. Suunnittelualueen aluejako, jota käytetään kaavaproessin edetessä tarvittaessa:

1. keskusta
2. Putaalansaari
3. Lahdensuu

Alueen nykytilanne ja maanomistus

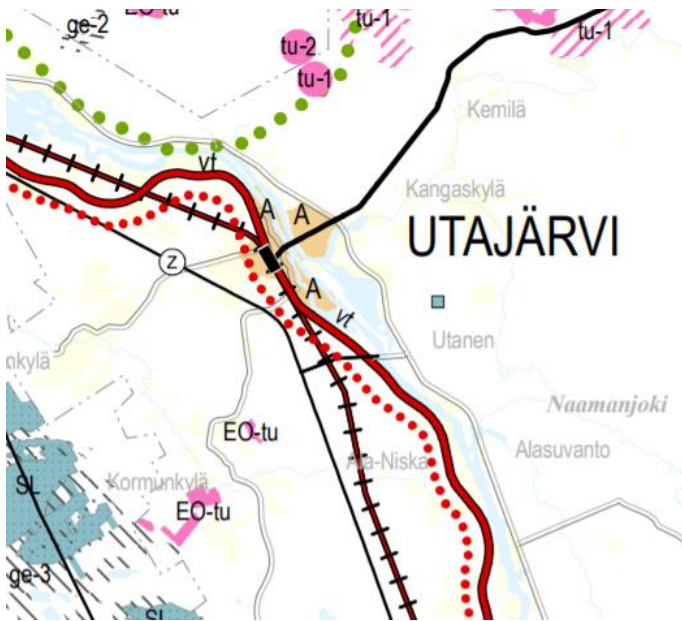
Suunnittelualueen koko on yhteensä noin 111 hehtaaria. Asemakaava-alueen maanomistajissa on kunnan lisäksi tietysti myös lukuisia yksityisiä maanomistajia sekä yhdistyksiä ja yhtiöitä. Kaavakartan päivitys korjaa asemakaavaa pohjakartan ja todellisten kiinteistörajojen mukaiseksi. Vaikutukset maanomistajiin ovat vähäisiä.

Utajärven kirkonkylän asemakaavan pohjakartta on vasta uudistettu ja alueella on tehty pohjakartan tarkistusmittauksia.

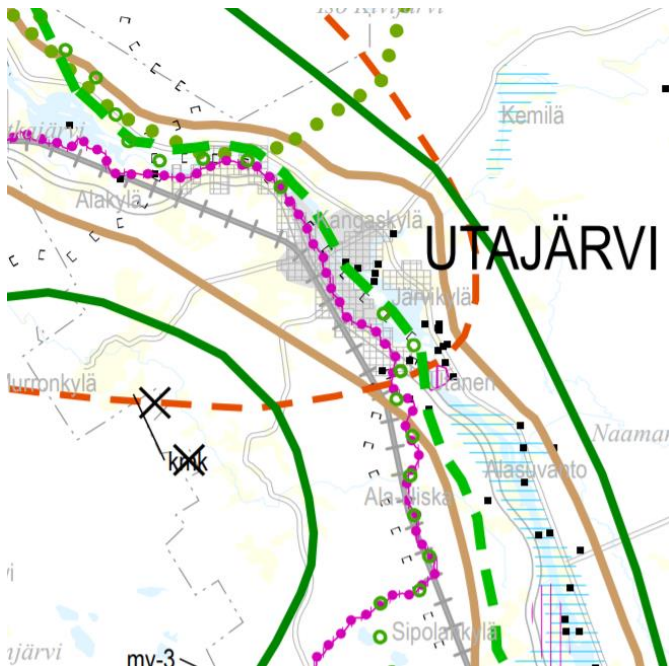
Kaavoitustilanne

Utajärven asemakaava-aluetta koskee Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, joka on viime vuosina päivitetty vaiheittain sekä Utajärven kirkonkylän oikeusvaikutukseton osayleiskaava.

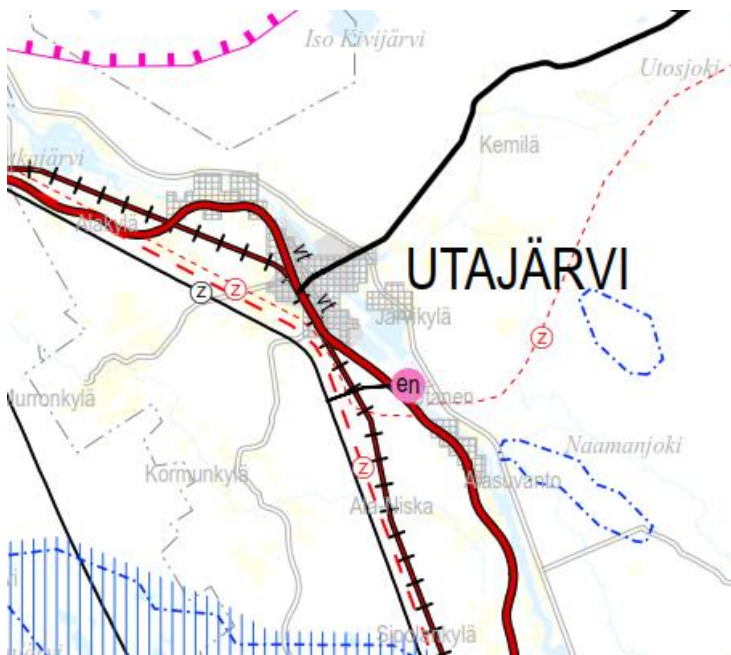
Yhteensä maakuntakaavan päivitys sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa. Vaihemaakuntakaavat 1, 2 ja 3 ovat kaikki lainvoimaisia. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavoissa alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.



Kuva 4. Ote ensimmäisestä lainvoimaisesta vaihemaakuntakaavasta. Vahvistettu 23.11.2015. Utajärven asemakaava-alueelle ei ole osoitettu muuta kuin keskustatoimintoja (asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita). Punainen pisteviiva kuvaa uuden kevyen liikenteen yhteystarvetta. EO-tu ja tu1 ja 2 liittyvät turvetuotantoon soveltuvien alueiden merkintöihin.

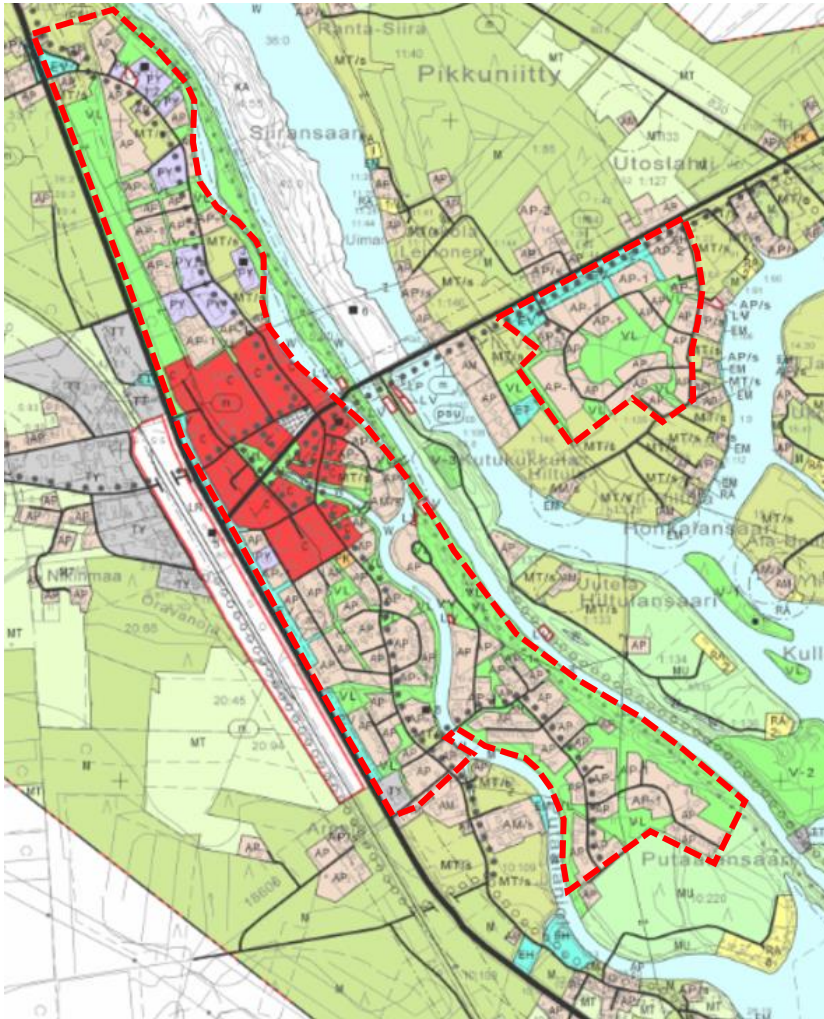


Kuva 5. Ote lainvoimaisesta 2. vaihemaakuntakaavasta. Hyväksytty 7.12.2016. Oulujokilaakso on merkitty maaseudun kehittämisen kohdealueeksi ja matkailun vetovoima-alueeksi sekä virkistysalueen kehittämisen kohdealueeksi. Lisäksi muut merkinnät liittyvät pääosin arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Violetilla pistelinjauksella on esitetty valtakunnallisesti arvokas kohde – Keisarintie. Vihreällä katkoviivalla on merkitty jokilaaksovyöhykkeen sisäinen viheryhteystarve, johon liittyy ulkoilun runkoreittejä ja pienialaisia virkistysalueita sekä näiden kehittämistarpeita.



Kuva 6. Ote 3. vaihemaakuntakaavasta. Kuulutettu maakuntahallituksen päätöksellä voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla 12.11.2018. Kaava on tullut lainvoimaiseksi KHO:n hylättyä hyväksymispäätöstä koskevat valitukset 17.1.2022. Kolmas vaihemaakuntakaava käsittelee mm. turvesoita, pohjavesivarantoja ja tuulivoimaan soveltuvia alueita ja tulevia mahdollisia sähkölinjauksia.

Utajärven kirkonkylän alueella on voimassa oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jota on käytetty lähinnä maankäytön ohjaamisen välineenä.



Kuva 7. Ote Utajärven keskustan oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta. Asemakaavan päivitysalueet on rajattu punaisella katkoviivalla.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset (MRL §62)

- maanomistajat ja rajanaapurit
- Utajärven kunnan viranhaltijat ja luottamusmieselimet
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan Museo
- Liikennevirasto
- Utajärven seurakunta
- Osuuskunta Utakuitu
- Fortum
- Oulun seudun sähkö
- ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan päivitystyö on käynnistynyt kaavoituspäätöksellä, joka on tehty 21.11.2017 § 328. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kunnan esitys yhteistyöstä osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on yhtä aikaa kaavaluonnoksen kanssa nähtävillä joulukuussa 2019. Tiedotus- ja keskustelutilaisuutta ei järjestetä poikkeuksellisesta Korona-viruksen aiheuttamasta tilanteesta johtuen.

Kaavaluonnos ja mielipiteet (MRL 62§, MRA 30§)

Utajärven kunnan kaavoitusinsinööri ja Sweco Infra & Rail Oy laativat kaavaluonnoksen. Osalliset voivat vaikuttaa kaavan sisältöön kertomalla mielipiteensä luonnoksesta. Mielipiteet luonnoksesta toimitetaan kirjallisena kaavaluonnoksen ollessa nähtävillä. Kaavaluonnoksen 30 vuorokauden nähtävilläoloaika sijoittuu keväälle 2021. Tarvittavat viranomaislausunnot pyydetään jo kaavaluonnosvaiheessa.

Kaavaehdotus ja muistutukset (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kunta ja Sweco Infra & Rail Oy täydentävät luonnoksen lopulta kaavaehdotukseksi selostuksineen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus on nähtävillä viimeistään keväällä 2022. Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää muistutuksia. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla.

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Elinkeinovaliokunta sekä kunnanhallitus käsittelevät kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen lähetetään kunnan vastine muistutuksiin kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §). Elinkeinovaliokunnan puoltama kaavaehdotus lähetetään kunnanhallituksen käsiteltäväksi. Kaavan hyväksymisestä päättää valtuusto. Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Nähtävilläoloista ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista kuulutetaan kunnan virallisella ilmoitustaululla, internetsivuilla ja Tervareitti-lehdessä. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan samoin kuin nähtävilläoloista. Lisäksi kaavan hyväksymisestä toimitetaan kirje niille muistuttajille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet. Kaava-aineiston virallinen nähtävilläolopaikka on Utajärven Yhteispalvelupiste, Vanhatie 46, 91600 UTAJÄRVI.

Osallistuminen halutaan tehdä mahdollisimman helpoksi, sen vuoksi kaava-aineistot ovat tutustuttavissa myös Utajärven kirjastossa, osoitteessa Anttilantie 13.

Kirjaston aukioloajat ovat

Maanantai 11:00 - 18:00

Tiistai 11:00 - 16:00

Keskiviikko 11:00 - 16:00

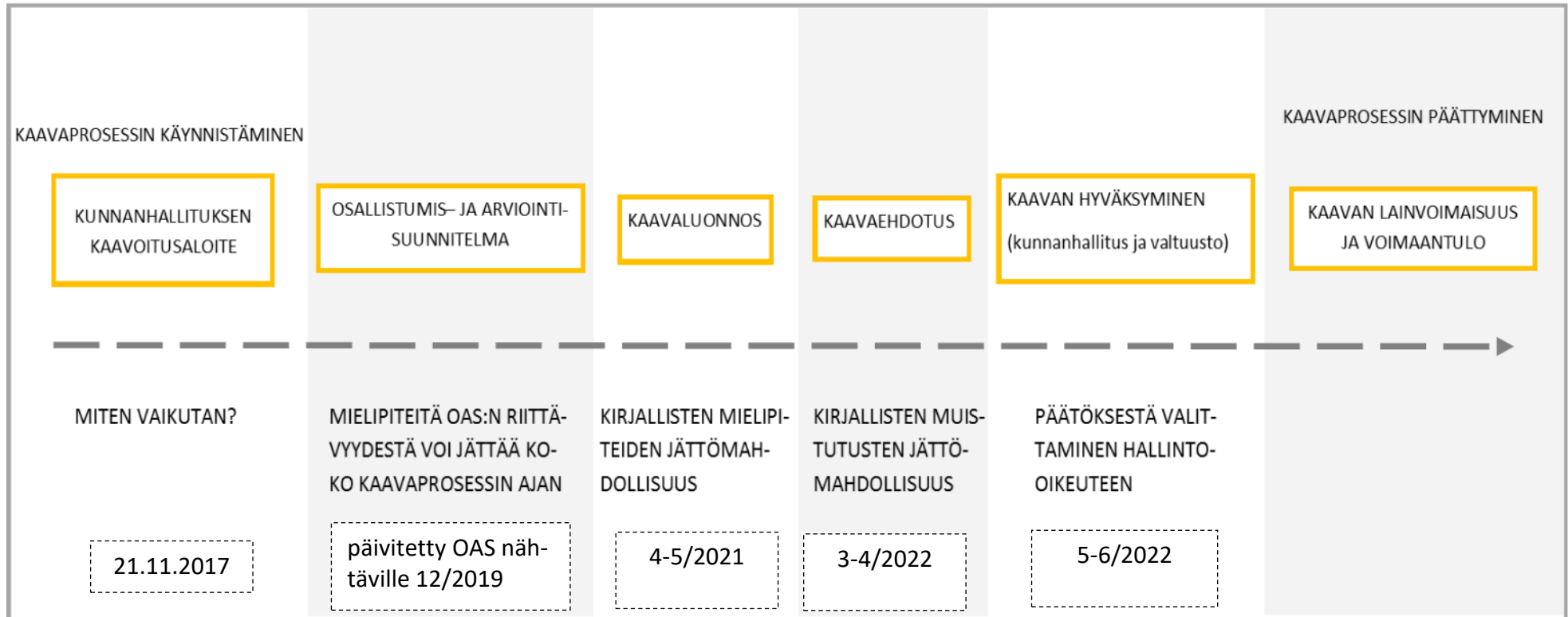
Torstai 11:00 - 18:00

Perjantai 11:00 - 16:00

Utajärven kirjasto toimii osittain itsepalvelukirjastona. Itsepalveluaikana asiakkaat pääsevät asioimaan kirjastossa omatoimisesti arkaamuisin ja -iltais, viikonloppuisin ja juhlapyhinä.

Itsepalvelukirjaston käyttö vaatii voimassa olevan OUTI-kirjastokortin ja nelinumeroisen PIN-koodin. PIN-koodi on sama, jota käytetään verkkokirjastoon kirjautumisessa ja e-aineistojen lainaamisessa. PIN-koodin voi pyytää mistä tahansa OUTI-kirjastojen toimipisteestä.

AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO



Kuva 10. Osallisen vaikuttamisen mahdollisuudet kaavoitusprosessissa ja hankkeen aikataulu

LISÄTIETOJA

Lisätietoja kaavahankkeesta, sen etenemisestä sekä vaikutusmahdollisuuksista antaa Utajärven kunnan rakennustarkastaja

Janne Heikkinen

040 831 6068

janne.heikkinen(a)utajarvi.fi

Utajärven kirkonkylän asemakaavan kokonaispäivitys

LUONNOSVAIHEEN PALAUTEKOOSTE JA VASTINEET

15.3.2022

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus - Ei ole huomautettavaa lausuttavaa Utajärven Kirkonkylän asemakaavan teknisen päivityksen luonnoksesta, eikä näin ollen tarvetta antaa erillistä lausuntoa.	Merkitään tiedoksi.
Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö (Lausunto 22.11.2018) - Kirkonkylän asemakaavan päivityksellä ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön eikä Pohjois-Pohjanmaan museolla ole tämän osalta huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.
Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriperintö - Kaavaan tulee asiaan kuuluvasti sr-2 merkinnät seuraaviin: Utajärven kirkko ja tapuli, Utajärven kotiseutumuseo ja museoaitta, Utajärven pappila, SOK:n rakennukset ja torimakasiini. Maakuntakaavasta poiketen sr-3-merkinnällä osoitetaan Utajärven koulu. Utajärven kirkko on lisäksi kirkkolailla suojeltu kohde. Sr-2-merkinnän selostustekstiä ei ole aukikirjoitettu kaavaselostukseen. Kaavamääräyksen tulee olla sr-3:sta tiukempi, jossa tulee mainita edellisen lisäksi ulkopuolisissa töissä korjaustyön tavat ja materiaalien alkuperäisyys/vastaavuus, muutosmahdollisuudet sisätiloissa sekä lausuntopyyntövelvoite museoviranomaiselta korjaus- ja muutostöihin. - Päivitystyöllä ei ole muita erityisen merkittäviä muutoksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Utajärven kirkonkylän kokonaisuudistuksen luonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.	- Tarkennetaan sr-2 -merkinnän suojelumääräystekstiä PP-museon lausunnon mukaisesti. - Muutetaan Utajärven koulua koskeva suojelumerkintä sr-3 -merkinnäksi, joka vastaa sisällöltään voimassa olevan asemakaavan kaavamääräystä ja on sisällöltään lievempi kuin sr-2 -merkintää koskeva määräys.
Mielipide 1. - Esitämme, että korttelin 20 tontti RN:O 55:40 (Lukkarinranta) säilytetään erillispientalotonttina (AO).	- Korjataan kaavaehdotukseen aikaisemmin tehdyn korttelin 20 asemakaavamuutos, jossa korttelin merkintä AO.

Utajärven kirkonkylän asemakaavan kokonaispäivitys

EHDOTUSVAIHEEN PALAUTEKOOSTE JA VASTINEET

24.5.2022

Kaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 13.3.-22.5.2022 välisen ajan (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Muistutus 1. - Korttelin 53 tontin 1 asemakaavamerkintää ei tulisi muuttaa nykyisestä AL-merkinnästä AO-merkinnäksi. AL-merkintä antaa paremmat mahdollisuudet keskustan kehittämiseksi pitkällä aikavälillä.	Vastine - Korttelin 53 tonttien 1-2 käyttötarkoitukset muutetaan voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi AL-merkinnäksi. Muutos on vaikutukseltaan vähäinen ja kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn.
--	---

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	889 Utajärvi	Täyttämispvm	25.05.2022
Kaavan nimi	Kirkonkylän asemakaavan kokonaispäivitys		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	24.05.2022
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.11.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	161,9130	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	161,9130

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	161,9130	100,0	206795	0,13	0,0000	9748
A yhteensä	69,9164	43,2	159614	0,23	0,0765	4792
P yhteensä						
Y yhteensä	8,9737	5,5	33179	0,37	-0,8590	2963
C yhteensä	0,5338	0,3	3200	0,60		
K yhteensä	2,1218	1,3	5091	0,24	0,4563	1181
T yhteensä	0,6966	0,4	1393	0,20	0,1076	215
V yhteensä	46,7164	28,9	30	0,00	-0,8388	30
R yhteensä	0,7523	0,5	597	0,08	0,5966	597
L yhteensä	25,1296	15,5	1326	0,01	0,2746	-32
E yhteensä	0,7185	0,4	2365	0,33	0,0012	2
S yhteensä						
M yhteensä	2,1488	1,3			0,1771	
W yhteensä	4,2051	2,6			0,0079	

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	161,9130	100,0	206795	0,13	0,0000	9748
A yhteensä	69,9164	43,2	159614	0,23	0,0765	4792
AL-1	0,3600	0,5	2150	0,60	0,3600	2150
AOR					-0,5712	-1428
AR-1					-0,6016	-2406
AO-T	0,9804	1,4	1390	0,14	0,9804	1390
AO-1	19,0553	27,3	38111	0,20	18,0749	37061
AKR					-0,4554	-2277
ALM					-0,5175	-1294
AT					-1,0192	-510
AK	0,5326	0,8	3222	0,60	0,5326	3222
AP	13,4590	19,3	30704	0,23	8,6339	21374
AR	9,0241	12,9	24865	0,28	-8,5732	-17000
AO	22,3247	31,9	43770	0,20	-15,4973	-31282
AL	4,1803	6,0	15402	0,37	-1,2699	-4208
P yhteensä						
Y yhteensä	8,9737	5,5	33179	0,37	-0,8590	2963
YV					-0,3636	-909
Y	6,0104	67,0	22433	0,37	3,9036	16097
YO					-2,4188	-9675
YS					-1,4333	-4594
YK	1,9769	22,0	5814	0,29	-0,6465	1363
YU	0,9864	11,0	4932	0,50	0,0996	681
C yhteensä	0,5338	0,3	3200	0,60		
C-1	0,5338	100,0	3200	0,60		
K yhteensä	2,1218	1,3	5091	0,24	0,4563	1181
KL-1	0,5147	24,3	1287	0,25	0,5147	1287
KL	1,6071	75,7	3804	0,24	-0,0584	-106
T yhteensä	0,6966	0,4	1393	0,20	0,1076	215
TV					-0,5890	-1178
TY	0,6966	100,0	1393	0,20	0,6966	1393
V yhteensä	46,7164	28,9	30	0,00	-0,8388	30
U					-1,6190	
VP	30,6473	65,6			-7,6447	
VL	13,6340	29,2	30	0,00	7,2698	30
VK	0,7929	1,7			-0,3964	
VU	1,5515	3,3			1,5515	
VV	0,0907	0,2				
R yhteensä	0,7523	0,5	597	0,08	0,5966	597
RM-2	0,5966	79,3	597	0,10	0,5966	597
RP	0,1557	20,7				
L yhteensä	25,1296	15,5	1326	0,01	0,2746	-32
LYT					-5,9968	
Kadut	18,8824	75,1			5,8600	
Pihakadut	0,2904	1,2				

Katuauk./torit	0,1336	0,5	100	0,07	-0,2344	-30
Kev.liik.kadut	1,5965	6,4			0,3446	
LT	2,1697	8,6			-0,1683	
LV	0,3225	1,3			-0,0082	
LP	0,2211	0,9			-0,0331	
LH	1,5134	6,0	1226	0,08	0,5108	-2
E yhteensä	0,7185	0,4	2365	0,33	0,0012	2
ET	0,7185	100,0	2365	0,33	0,0012	2
S yhteensä						
M yhteensä	2,1488	1,3			0,1771	
M	2,1488	100,0			0,1771	
W yhteensä	4,2051	2,6			0,0079	
W	4,2051	100,0			0,0079	