

---

# KAAVASELOSTUS

---



## UTAJÄRVEN KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN KOKONAISPÄIVITYS



LUONNOS

2019-11-10

Utajärven kunta

## Käsittelyvaiheet

Kaavan vireille tulo, OAS nähtäville  
Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos nähtävillä  
Kaavaehdotus nähtävillä  
Hyväksyminen, kunnanhallitus  
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto

## Kaavakartat

|                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| Osa-alue: Keskusta, luonnos 1:2000      | 4.11.2019 |
| Osa-alue: Putaalansaari, luonnos 1:2000 | 4.11.2019 |
| Osa-alue: Lahdensuu, luonnos 1:2000     | 4.11.2019 |

## Liitteet

|                                                      |            |
|------------------------------------------------------|------------|
| Voimassa oleva asemakaava ja kiinteistöjaotus 1:2000 | 10.11.2019 |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma                | 1.11.2019  |
| Seurantalomake                                       | 10.11.2019 |

## Muut asiakirjat

Voimassa olevista asemakaavoista laadittu värillinen kaavayhdistelmä asemakaava, jota muutetaan:  
<https://paikkatieto.sweco.fi/maps/utajarvi/kartta>

## Sisältö

|          |                                                        |           |
|----------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>                        | <b>2</b>  |
| 1.1      | Kaava-alueen sijainti                                  | 2         |
| <b>2</b> | <b>TIIVISTELMÄ</b>                                     | <b>4</b>  |
| 2.1      | Kaavaprosessin vaiheet                                 | 4         |
| 2.2      | Asemakaavan suunnittelun tarve                         | 4         |
| 2.3      | Asemakaava                                             | 5         |
| <b>3</b> | <b>LÄHTÖKOHDAT</b>                                     | <b>6</b>  |
| 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        |
| <b>4</b> | <b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>                | <b>15</b> |
| 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        |
| <b>5</b> | <b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>                              | <b>17</b> |
| 5.1      | Kaavan rakenne                                         | 17        |
| 5.1.1    | Mitoitus                                               | 17        |
| 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                          | 30        |
| 5.2.3    | Liikenne- ja katualueet                                | 30        |
| 5.2.4    | Muut alueet                                            | 31        |
| 5.2.5    | Muut muutokset                                         | 32        |
| 5.3      | Kaavamääräykset                                        | 32        |

|          |                             |           |
|----------|-----------------------------|-----------|
| 5.3.1    | Nimistö                     | 33        |
| 5.4      | Kaavan vaikutukset          | 33        |
| <b>6</b> | <b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> | <b>34</b> |

## **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 rajaus ja jakautuminen osa-alueisiin:*

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

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- xx Kunnanhallitus käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS)
- xx **Vireilletulokuulutus ja OAS nähtäville koko kaavaprosessin ajaksi**
- xx Kunnanhallitus käsitteli kaavaluonnoksen
- xx **Valmisteluvaiheen kuuleminen; luonnos nähtävillä**
- xx Kunnanhallitus käsitteli luonnosvaiheen vastineet ja kaavaehdotuksen
- xx **Kaavaehdotus nähtävillä**
- 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 kadunpitopäätöksiä 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 muutokset koskevat Kirkkotien ja Vanhatien liikennealueiden muuttamista katualueiksi sekä lukuisia vaikutukseltaan vähäisiä tai nykyistä toteutunutta tilannetta kuvaavia muutoksia. Samanaikaisesti vireillä olevan, hyväksymisvaiheessa olevan Kirkkonmutkan asemakaavamuutoksen sisältö huomioidaan tässä kaavapäivityksessä.

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.

Kirkkonkylän 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, 53, 72, 101, Kirkkotien varren maa- ja metsätalousalueilla ja virkistysalueilla sijaitsevilla rantakiinteistöillä RN:ot 55:37, 55:39, 4:21 sekä Postilantien päässä olevalla maatilojen talouskeskusten korttelialueella kiinteistöllä 2:194
- Muita käyttötarkoituksen muutoksia kortteleissa 49, 74A, 203, 210, 211, 212, 214 ja 216
- Asumiseen varattujen korttelialueiden tai tonttien laajennuksia virkistysalueille kortteleissa 2, 4, 61, 64, 65, 101 sekä huoltoasemalle varatun korttelialueen laajennusta virkistysalueelle korttelissa 202
- 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 vastikään perusparannus ELY-keskuksen toimesta.

Suunnittelualueella on valmis kunnallistekniikka.

##### 3.1.2 Luonto, maisema ja kulttuuriympäristö

Kaavamutokset ovat vaikutuksiltaan melko vähäisiä tai nykytilanteen toteavia, eikä uutta maankäyttöä kaavapäivityksellä suunnitella. Kaavan merkitys ja tarkoitus huomioiden ei ole tehty uusia inventointeja tai erillisselvityksiä. Kaikki nykyiset suojelumääräykset ja -merkinnät säilyvät kaavapäivityksessä.

Kirkonkylän oikeusvaikutuksettoman 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.



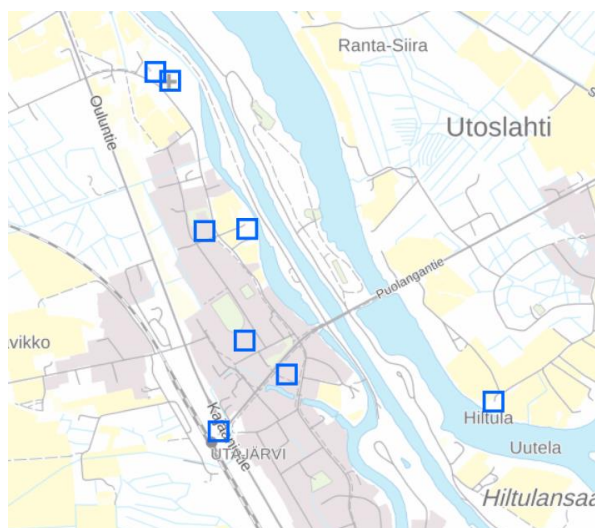
Maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä suunnittelualueilla on Utajärven kirkko ja tapuli, Utajärven kotiseutumuseo ja museoaitta, seurakuntatalo, Utajärven pappila, Utajärven koulu sekä SOK:n rakennukset / torimakasiini. Näistä ainoastaan Utajärven koulu on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu 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 ovat voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistamiseen liittyvät 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu 23.11.2015) ja 2. vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016). 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja määrätty tulemaan voimaan ilman lainvoimaa maakuntahallituksessa 5.11.2018 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Vaihemaakuntakaavat korvaavat vuonna 2005 laaditun Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan vaihemaakuntakaavoissa käsiteltyjen teemojen ja korvaavien merkintöjen osalta aina kun vaihemaakuntakaava saa lainvoiman.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa 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 viherysteystarve. 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 valtatieksi (vt), ja Puolangantie seututiekse (st). Valtatien vastakkaisella puolella suunnittelualueen ulkopuolella on myös merkittävästi parannettava päärata, ja taajaman kohdalla pääradan liikennepaikka.



Ote maakuntakaavan uudistamisen yhdistelmäkartasta (5.11.2018, Pohjois-Pohjanmaan liitto)

-  **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)  
 Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkitävät 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)

**A**

**TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE** (1. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

vt/kt

**MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA VALTATIE (vt) / KANTATIE (kt)** (1. ja 3.vmkk)

st/yt/pk

**SEUTUTIE, YHDYSTIE TAI PÄÄKATU** (1. ja 3.vmkk)



**MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA PÄÄRATA** (1. ja 3.vmkk)

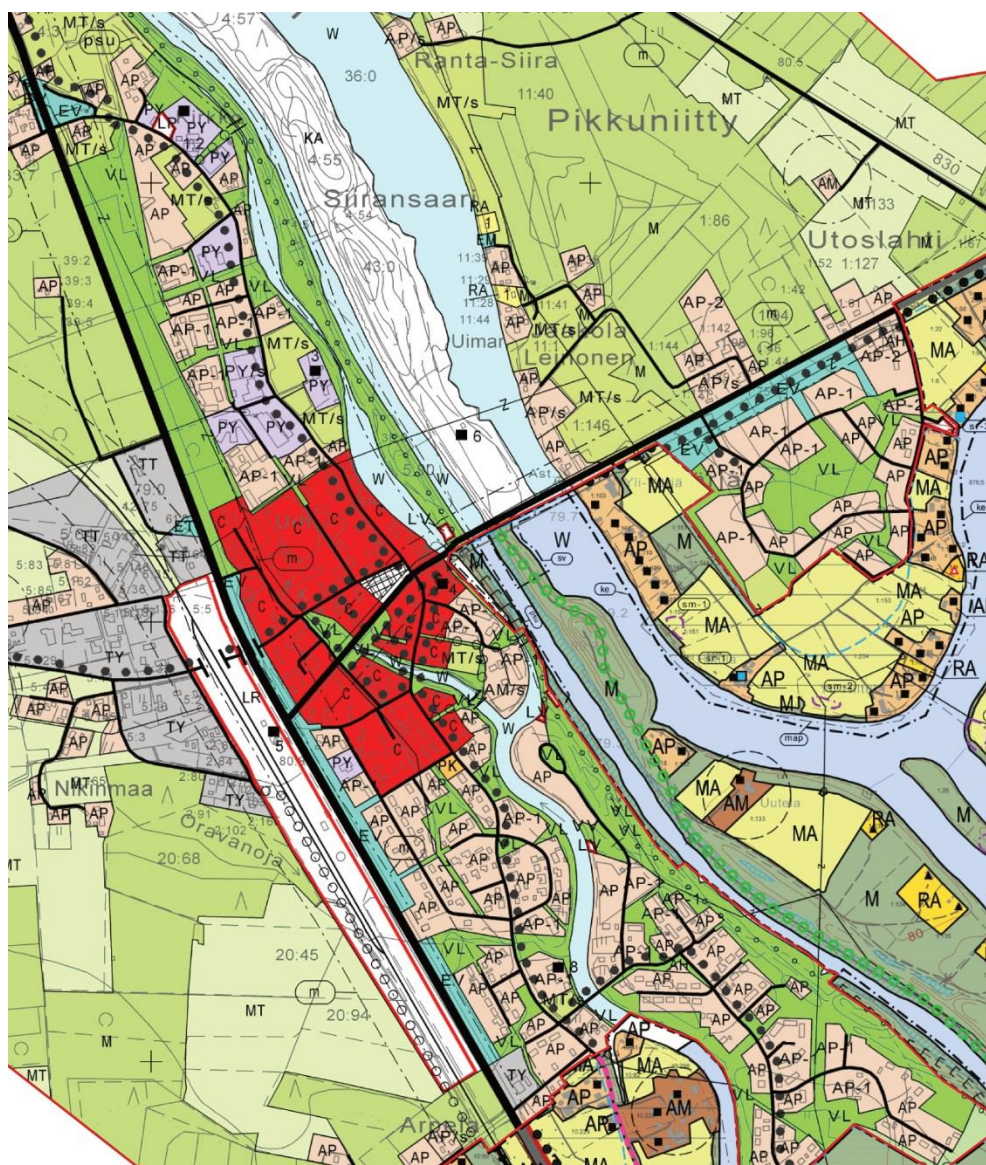


**PÄÄRATA JA LIIKENNEPAIKKA** (1. ja 3.vmkk)



### 3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2001 valtuuston hyväksymä Utajärven kirkonkylän osayleiskaava. Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton. Osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueet sijoittuvat Valtatien ja Puolangantien risteysalueeseen Puolangantien molemmiin 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.



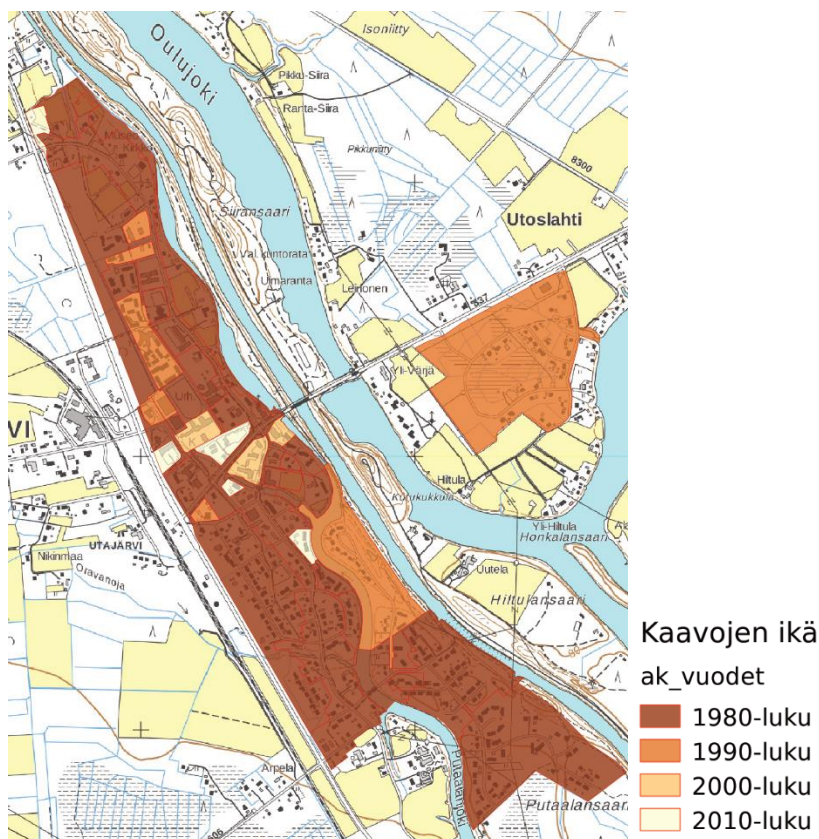
Ote Utajärven yleiskaavojen yhdistelmäkartasta

12(34)

KAASELOSTUS  
2019-11-10  
UTAJÄRVEN KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN KOKONAISPÄIVITYS

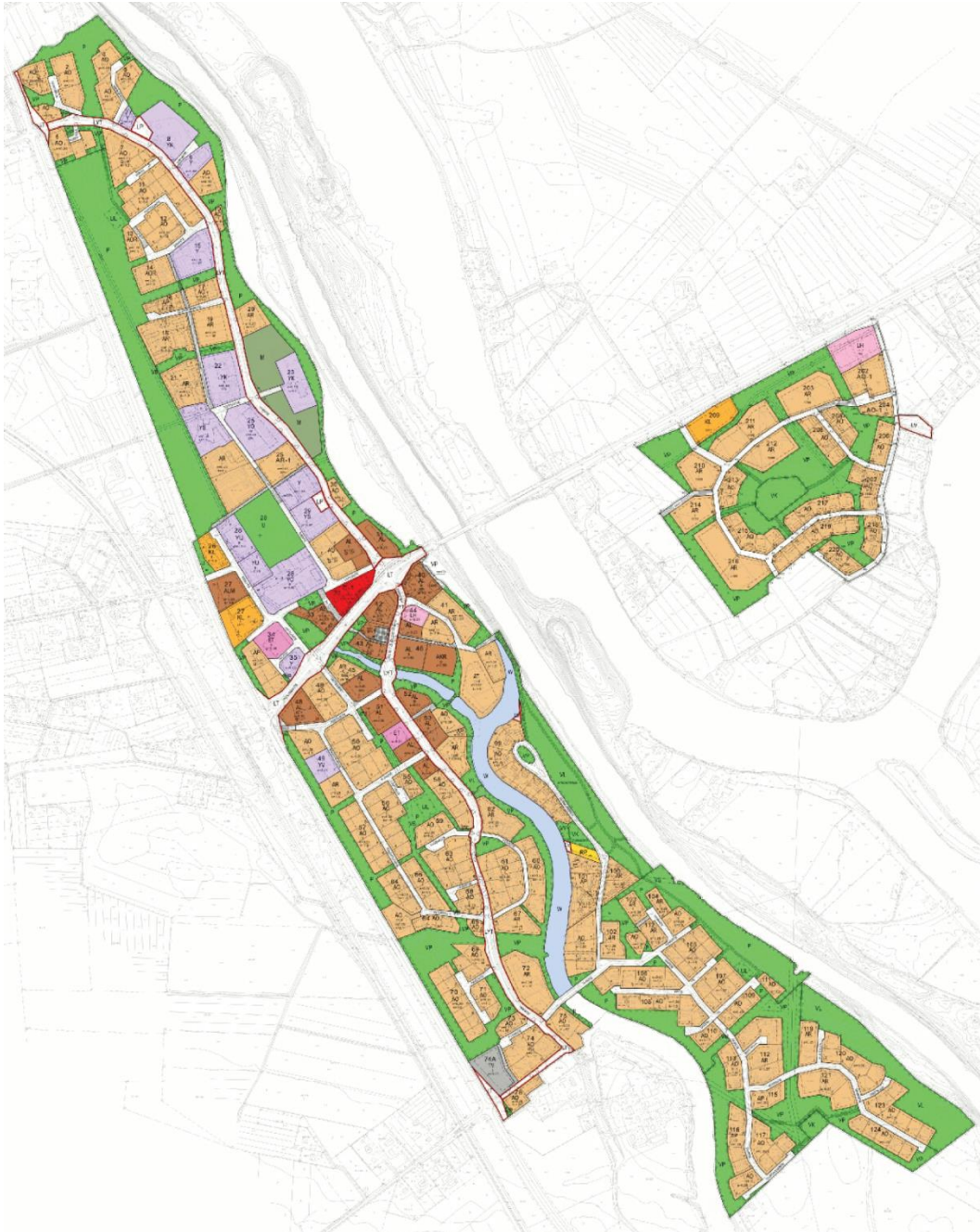
### 3.2.4 Asemakaava

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. Suunnittelualueutta koskettaa kaksi vireillä olevaa asemakaavaa: Lämpötien asemakaava (valmisteluvaiheessa) ja Kirkonmutkan asemakaava (hyväksymisvaiheessa). Keskustan ydinalueella Puolangantien varressa on asuin- ja liikerakentamisen korttelialueita, joissa suurin sallittu kerroshkorkeus on viisi. Korkeimmat toteutuneet rakennukset ovat Puolangantien sillan kupeessa olevat nelikerroksiset rakennukset. Torin paikka on suunniteltu ja siirretty Vanhatien varteen Puolangantien eteläpuolelle. Opetustoimintaa, kirkollisia palveluita, sosiaalitoimintaa ja terveystoimintaa 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>



### 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 asemakaavan päivittämisen vireilletulosta xx

Kaava kuulutettiin vireille xx

#### 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 aikavälillä xx

Kaavaehdotus oli nähtävillä aikavälillä xx

#### 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 ole varsinaisesti suunnitella uutta maankäyttöä.

### **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 huomioitua normaalin rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan kokonaisuapäivityksellä 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, 53, 72, 101, Kirkkotien varren maa- ja metsätalousalueilla ja virkistysalueilla sijaitsevilla rantakiinteistöillä RN:ot 55:37, 55:39, 4:21 sekä Postilantien päässä olevalla maatilojen talouskeskusten korttelialueella kiinteistöllä 2:194
- Muita käyttötarkoituksen muutoksia kortteleissa 49, 74A, 203, 210, 211, 212, 214 ja 216
- Asumiseen varattujen korttelialueiden tai tonttien laajennuksia virkistysalueille kortteleissa 2, 4, 61, 64, 65, 101 sekä huoltoasemalle varatun korttelialueen laajennusta virkistysalueelle korttelissa 202
- 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

Suunnittelualueen 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 liitteessä olevasta tilastolomakkeesta.

## 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.

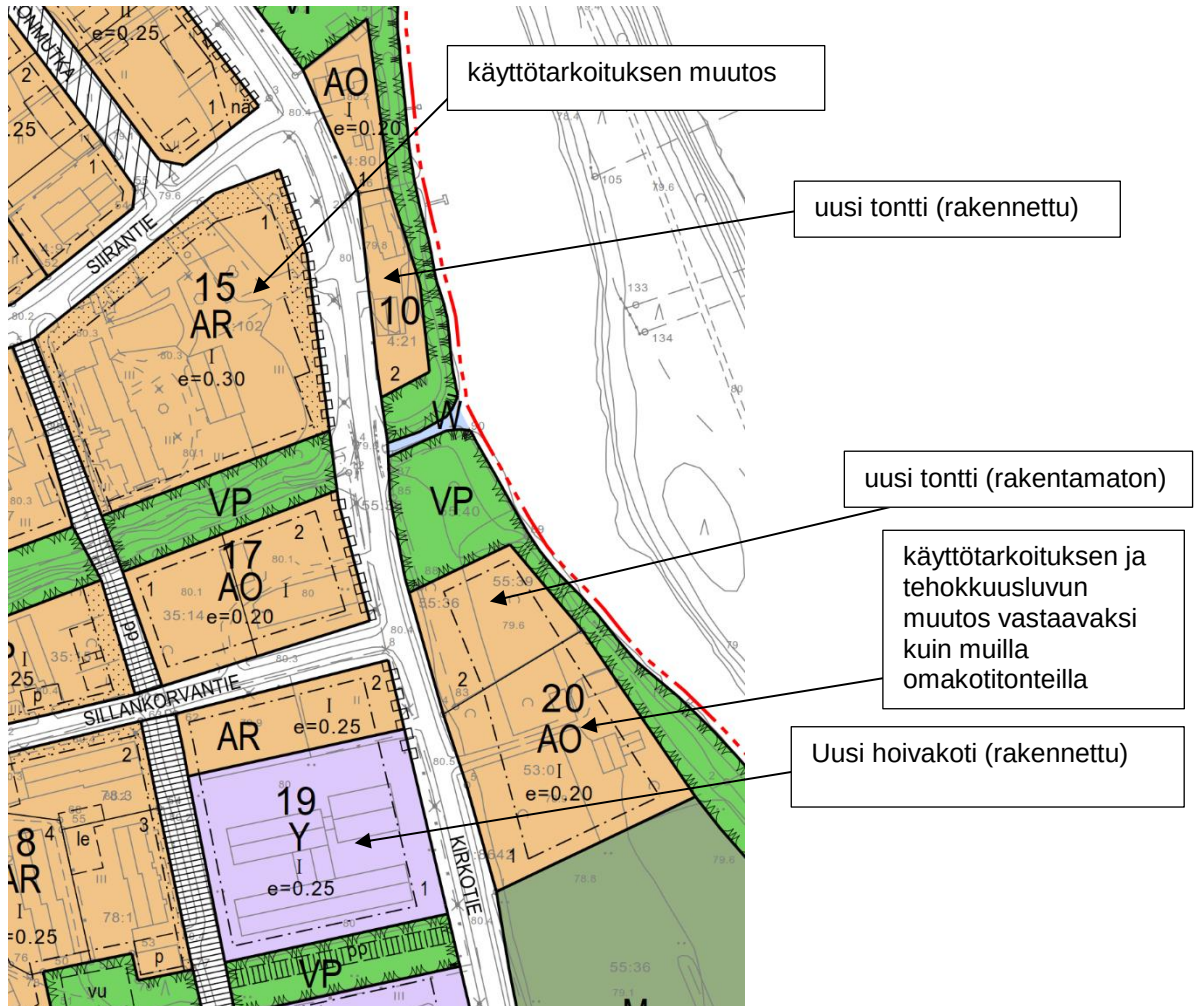
Keskustan osa-alueella useat kaavan muutostarpeet liittyvät julkisen hallinnon muutoksiin ja sosiaali- ja terveyshuollon palveluiden järjestämiseen liittyviin viime aikoina tehtyihin ratkaisuihin. Muutoksia on vielä edessä, esimerkiksi Suvituulen palvelukeskuksesta on jo toimintoja siirretty muualle 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.

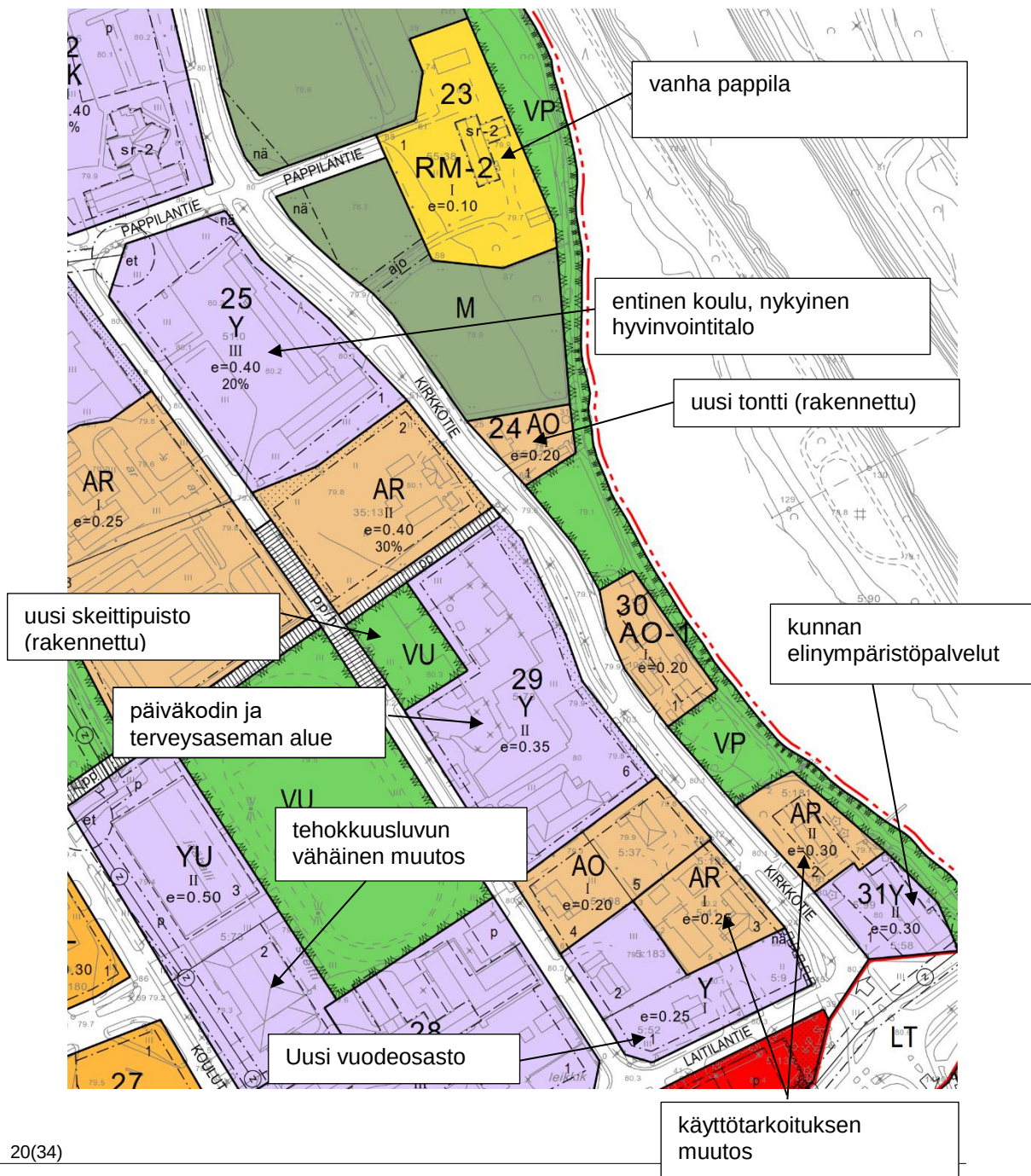
Kortteleissa 31 ja 29 muutetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueita rivitaloalueiksi toteutuneen tilanteen mukaisesti.

Kirkkotien ja jokirannan välissä on kaksi puistoalueelle rakentunutta omakotitonttia, joiden alueille lisätään uudet erillispientalotontit (AO, korttelit 10 ja 24). Lisäksi korttelin 20



käyttötarkoitus muutetaan erillispientalojen alueeksi ja sen pohjoispuoliselle kiinteistölle lisätään yksi uusi erillispientalotontti.

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

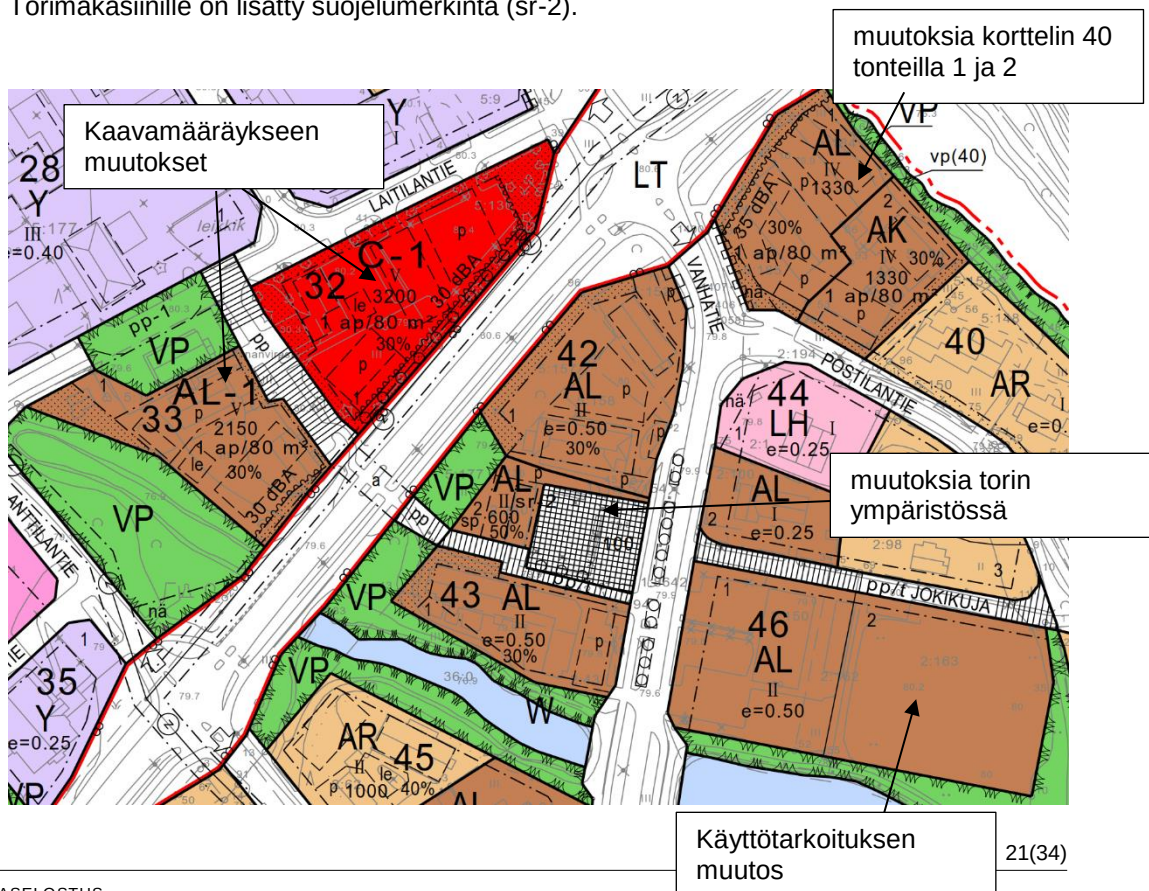


Molemmille liikuntahallitonteille (YU) muutetaan sama tehokkuusluku ja samalla tonttijako muuttuu ohjeelliseksi.

Kortteleita 32 ja 33 koskevan tuoreen asemakaavamuutoksen käyttötarkoituserkintöihin AL ja C-1 sisältyviä kaavamääräyksiä muutetaan vähäisesti vielä aiempaa monipuolisempia käyttömahdollisuuksia ajatellen. Kortteleiden hankesuunnittelu on edelleen kesken ja käyttö ratkaisematta, mutta korttelia 32 koskeva, maantasokerroksen asunnot kokonaan kieltävä määräys on osoittautunut ongelmalliseksi. Lisäksi koulun vieressä sijaitsevaan kortteliin 33 saattaa olla tulevaisuudessa tarpeen sijoittaa myös opetus- tai kerhotoimintaan liittyviä palveluita.

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.

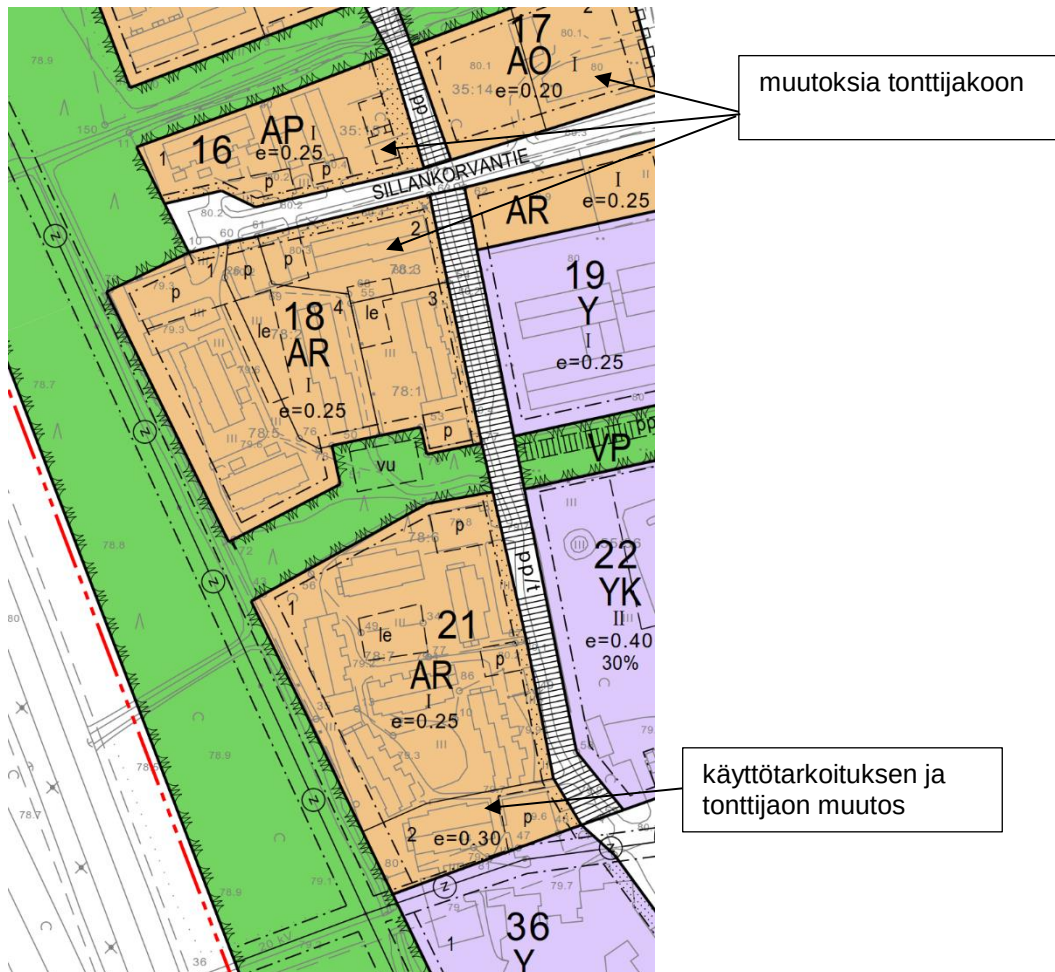
Myös torin ympäristön kaavaratkaisua on päivitetty toteutuneen tilanteen mukaan siten, että torialuetta on suurennettu torimakasiinin reunaan saakka, ja torin eteläpuolella kulkevan pyörätien paikkaa on tarkistettu toteutuksen mukaiselle paikalle. Muutokset vaikuttavat toriin ja pyörätiehen rajautuvien 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).



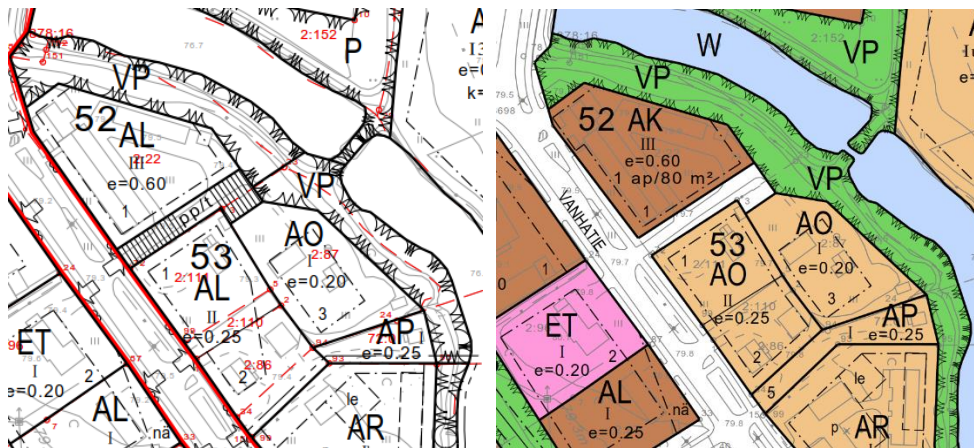


Asuinkortteleiden 16 ja 18 tonttijako ei ole toteutunut. Ohjeellinen tonttijako muutetaan kiinteistöjaotusta vastaavaksi. Samalla toteutuksesta poikkeavat ohjeelliset rakennusalat poistetaan kaavan luettavuuden parantamiseksi ja muita ohjeellisia merkintöjä tarkistetaan vähäisesti. Myös Sillankorvantien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

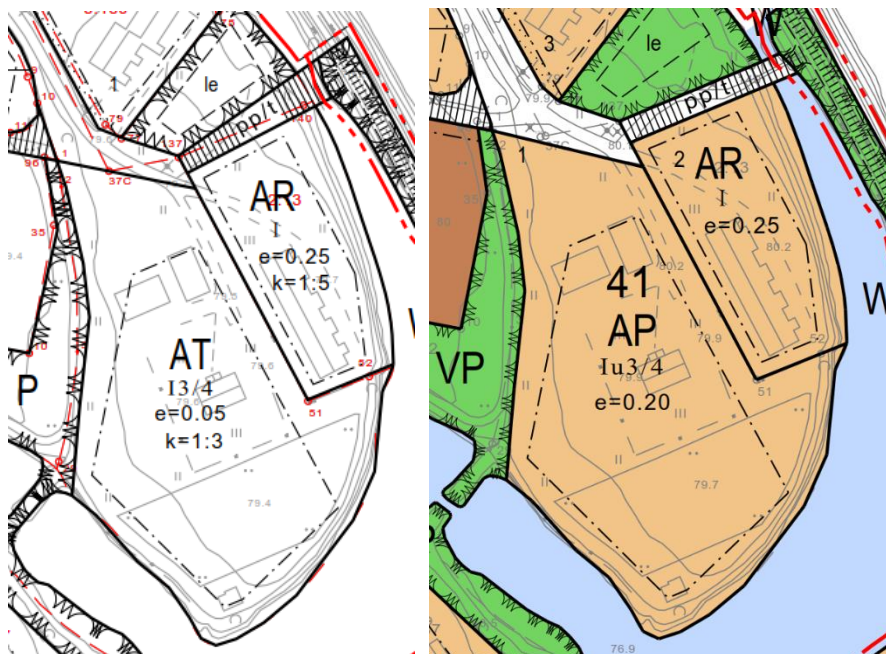
Korttelin 21 aiempaan YS-tonttiin kuulunut osa muutetaan rivitalotontiksi. Alueella on tuettua palveluasumista.



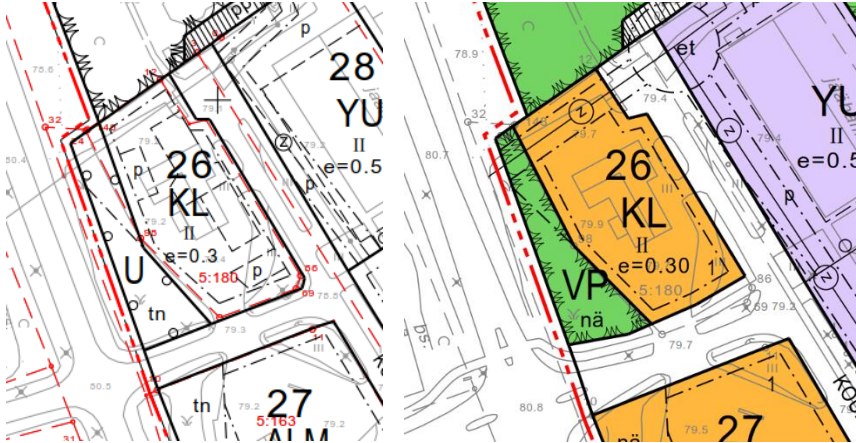
Vanhatien korttelin 52 käyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) toteutuneen tilanteen mukaisesti. Tontille lisätään vastaava merkintä autopaikkojen vähimmäismäärästä (1ap/80m<sup>2</sup>) kuin korttelin 40 kerrostalotontilla. Korttelin 53 tonttien 1-2 käyttötarkoitukset muutetaan erillispientalojen alueeksi (AO) ja korttelissa olevaa tonttijakoa muutetaan.



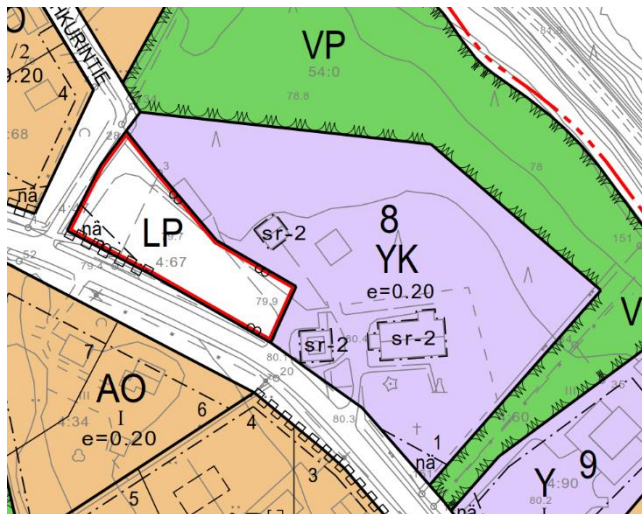
Postilantien päässä oleva maatilojen talouskeskusten alue (AT) muutetaan asuinpientaloalueeksi (AP), ja tonttitehokkuutta nostetaan. Viereinen rivitalotontti (AR) pienenee pohjoisosastaan hieman, kun pyörätien paikkaa siirretään kiinteistön laitaan vesistön ylittävän sillan kohdalle.



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

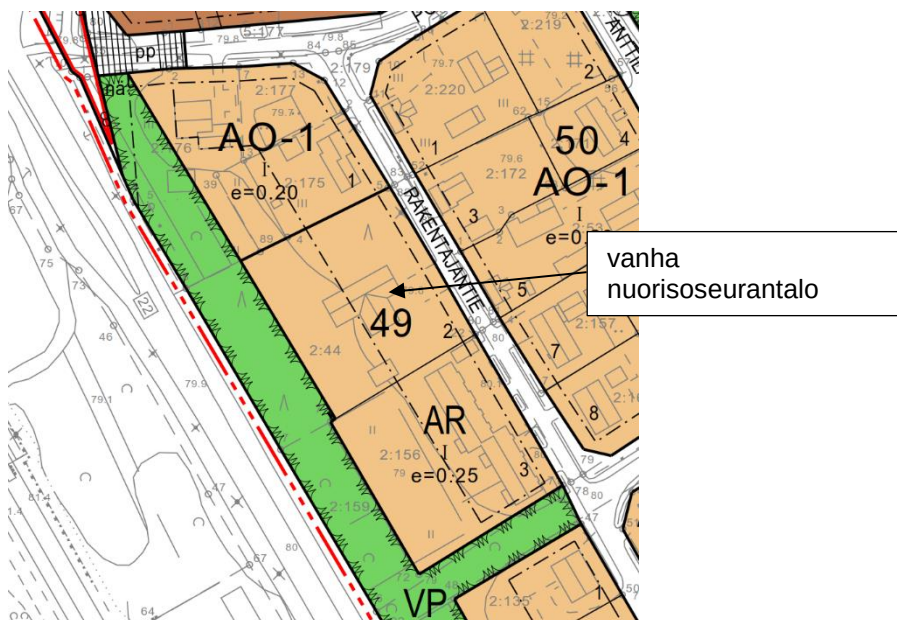


Kirkko ja kotiseutumuseo sijaitsevat samalla tontilla (YK) korttelissa 8. Tontin ja pysäköintialueen (LP) rajausta on tarkistettu toteutuneen tilanteen ja kiinteistöjaotuksen perusteella. Pysäköintialueen kohdalta on poistettu pieni yleisten rakennusten tontti (Y) ja muutettu alue pysäköintialueeksi.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

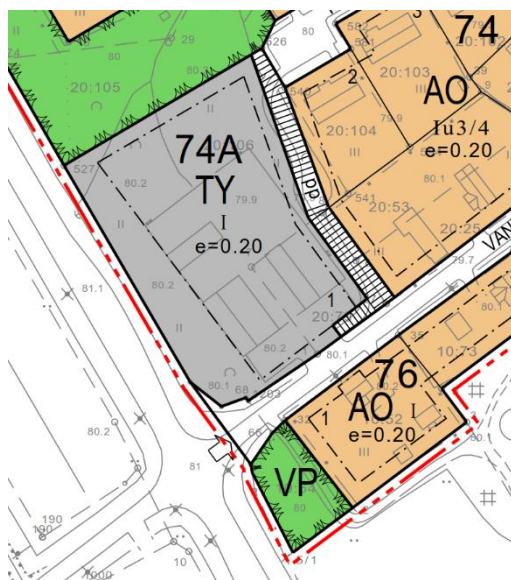




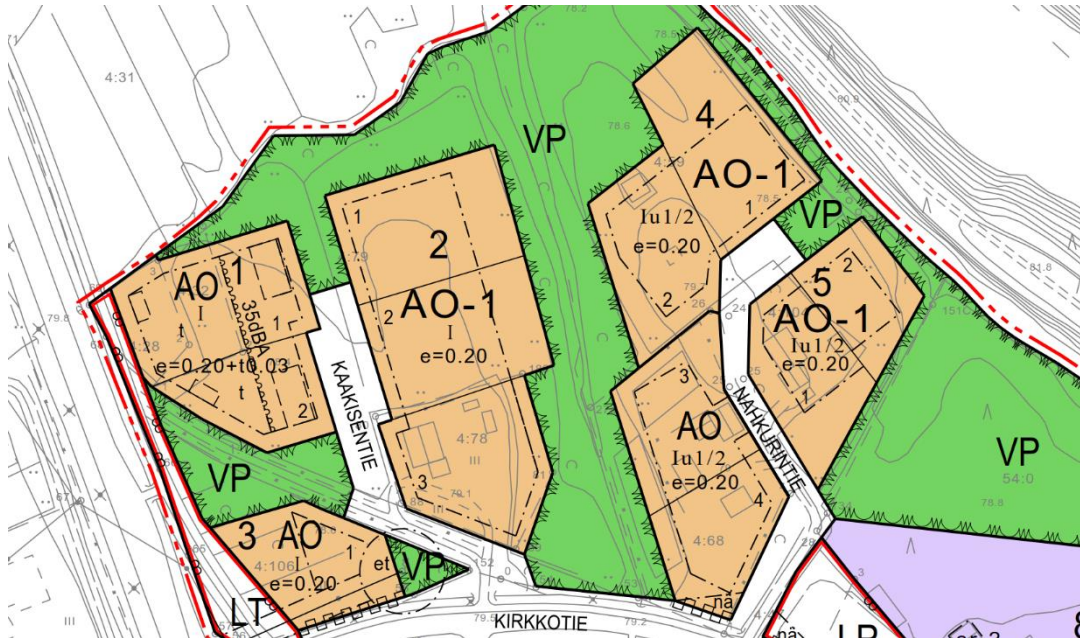
Vanhan nuorisoseurantalontin käyttötarkoitus korttelissa 49 muutetaan rivitalotontiksi AR maanomistajan aloitteesta.



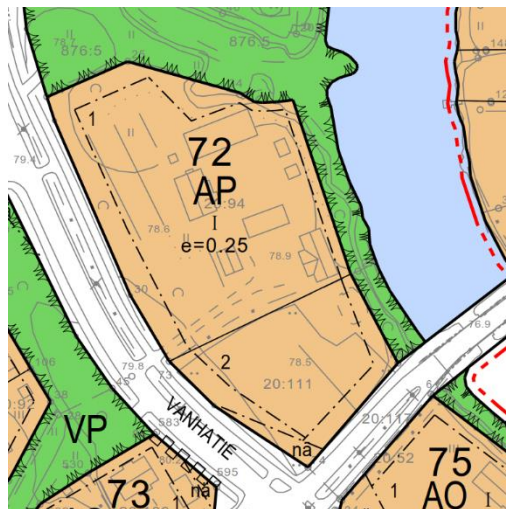
Keskustan kaava-alueen eteläosassa valtatievarressa olevan varastorakennusten korttelialueen (TV) käyttötarkoitus muutetaan teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).



Suunnittelualan pohjoisosassa Kaakistentien ja Nahkurintien varsien AO-korttelialueiden rajauksia on tarkistettu. Korttelin 2 tontteja 1-2 ja korttelin 4 tonttia 1 on laajennettu väljemmiksi ja Kaakistentietä jatkettu pidemmäksi.

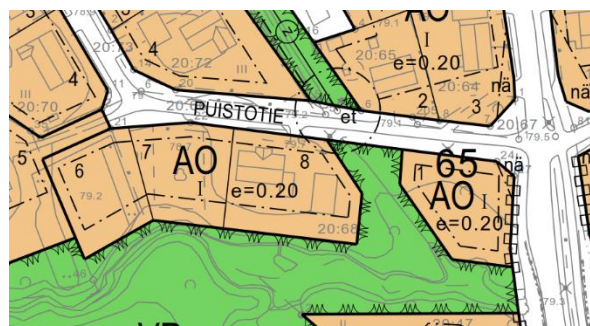
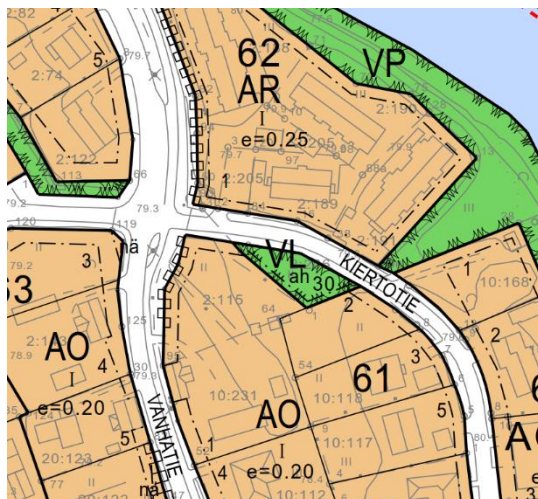


Vanhatien ja Putaalanjoen välissä oleva toteutumaton rivitalokortteli 72 muutetaan asuinpientalojen alueeksi (AP), ja sille lisätään tonttijako kiinteistöjaotuksen mukaisesti. AP-tonteille on mahdollista toteuttaa monipuolisesti erillistaloja, paritaloja ja/tai rivitaloja.



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.

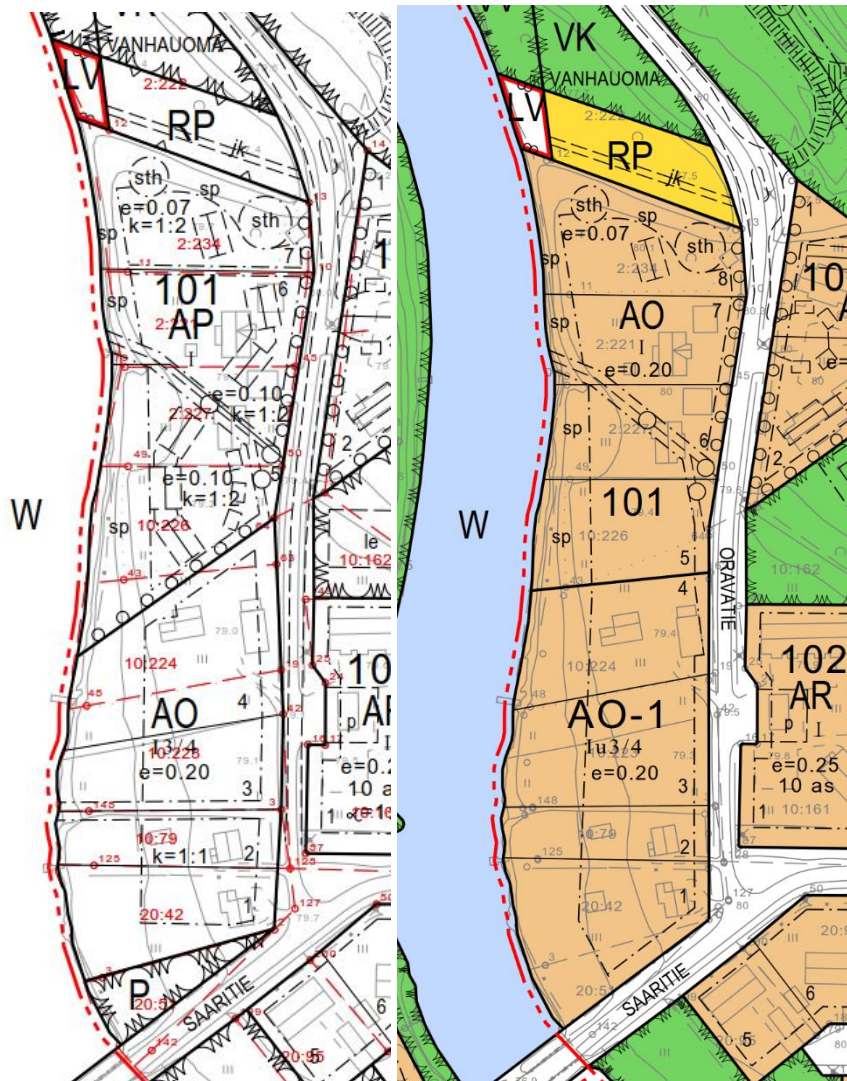
Puistotien varren AO-tontteja kortteleissa 64 ja 65 on myös hieman laajennettu.





### Putaalansaaren osa-alue

Korttelin 101 asuinpienalojen alue (AP) Putaalanjoen rannassa muutetaan erillispientalojen alueeksi (AO) ja koko korttelin tonttijako muutetaan kiinteistöjaotuksen mukaiseksi. Oravatie 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.





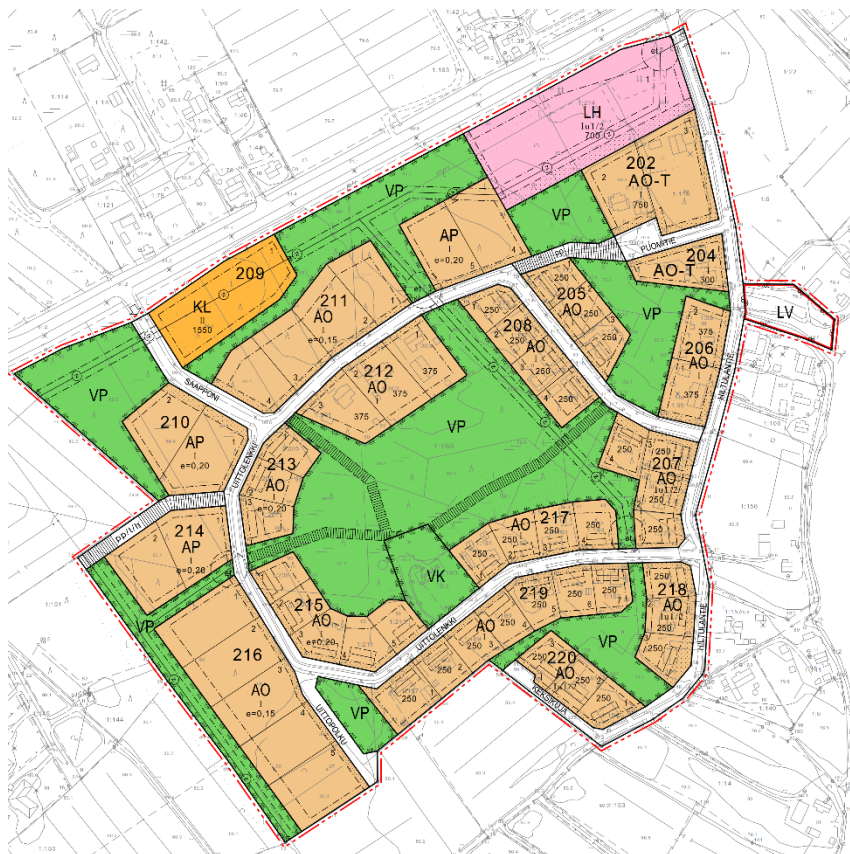
## Lahdensuun osa-alue

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.

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-m<sup>2</sup> jokaista ohjeellista tonttia kohden. Korttelissa 206 laskennallinen oikeus on poikkeavasti kuitenkin 375 k-m<sup>2</sup> tonttia kohti. Korttelikohtaisesti määrätty yhteenlaskettu rakennusoikeus voi olla ongelmallinen rakennuslupamenettelyssä. Jo ennestään rakentuneissa, ja maanmittaustoimituksella tonteiksi lohkotuissa asuinkortteleissa korttelikohtaisesti osoitettu rakennusoikeus muutetaan tonttikohdaisiksi oikeuksiksi lupamenettelyn selkeyttämiseksi. Tonttien määrän muuttuessa rakennusoikeuden määrää on tarkistettu tonttien lukumäärän mukaisesti.

Korttelissa 212 suurikokoisiksi AO-tonteiksi muuttuvilla tonteilla rakennusoikeutta on osoitettu enemmän, 375k-m<sup>2</sup>/tontti, mikä on kuitenkin vähemmän kuin aiemmalla rivitalotontilla.

Uusille AP-korttelialueille on osoitettu tehokkuusluku  $e=0.20$ , mikä vastaa suurin piirtein aiempaa oikeutta 1000 k-m<sup>2</sup>/korttelialue. Myös muiden kunnan mailla sijaitsevien rakentumattomien korttelialueiden rakennusoikeus muutetaan tehokkuuslukumerkinnäksi.

Puolangantien varren huoltoasematontin rakennusoikeus säilyy ennallaan.

## 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 liittymäkieltomerkintöjä 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.

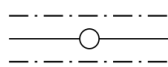
Lahdensuun osa-alueella olevan rakentamattoman Uittopolun paikkaa on siirretty eri kohtaan.

#### 5.2.4 Muut alueet

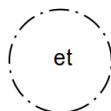
Putaalansaassa Oravatien varrella oleva ohjeellinen leikki- ja oleskelualue poistetaan ja kortteleiden 109 ja 112 välissä oleva toteutumaton leikki- ja oleskelualue muutetaan ohjeelliseksi.

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

Vanhoin 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 kaavamerkintälehdelle.

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 rakentaa puoleiseen 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 kaavamerkinnoiksi. Rakennusalan rajat säilyvät tonteilla pääosin kuitenkin ennallaan.

### 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 kokonaisuudessa 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 (sr-2).

## 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 Ympäristö Oy



Elina Marjakangas  
Kaavoitusarkkitehti  
Arkkitehti, YKS-519