

KESKUSTA ALAVIESKA ASEMAKAAVAN LAAJENNUS

Asemakaavan laajennuksella muodostuvat Alavieskan kirkonseudun korttelit 323-334 sekä niihin liittyvät katu- ja virkistysalueet.



AIRIX Ympäristö
FMC GROUP

AIRIX Ympäristö Oy
Mäkelininkatu 17 A
90100 OULU
Puhelin 010 241 4600
Telefax 010 241 4601

www.airix.fi

*Asemakaavan muutos on tullut vireille 17.5.2011 khall § 53
Hyväksytty kunnanhallituksessa 23.4.2012 § 49
Hyväksytty kunnanvaltuustossa 3.5.2012 § 13*



ALAVIESKAN KUNTA

Pappilantie 1
85200 Alavieska

Valokuvat; AIRIX Ympäristö Oy

Liitteet:

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavakartta 1:2000

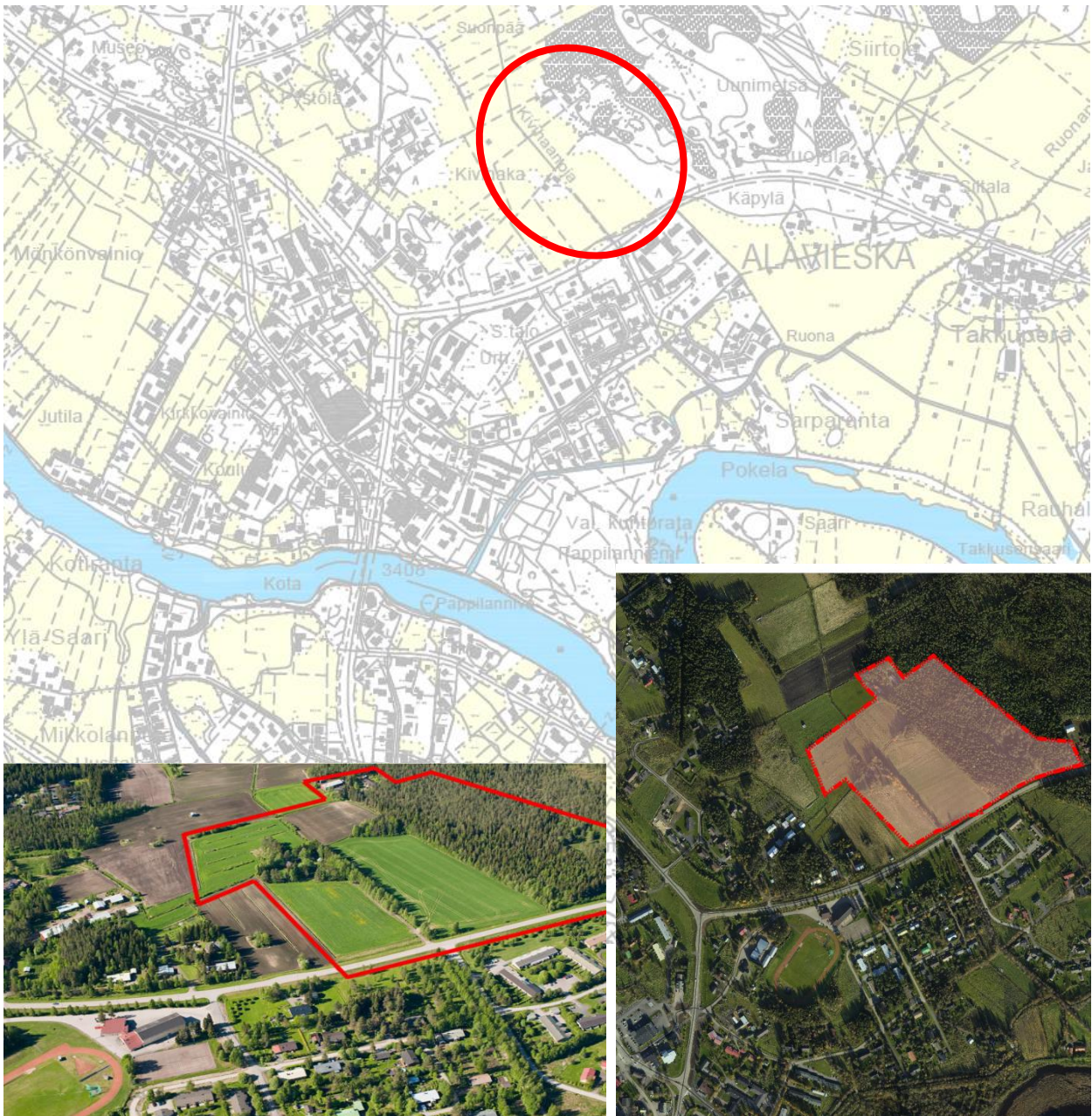
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Kaava-alueen sijainti ja yleiskuvaus	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1.1 Maisemakuva ja luonnonympäristö	5
3.1.2 Rakennettu ympäristö ja taajamakuva	7
3.1.3 Maanomistus	8
3.2 Suunnittelutilanne	9
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	10
4.1 Asemakaavan muutoksen tarve	10
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1 Osalliset ja vuorovaikutusmenettelyt	10
4.3.2 Viranomaisyhteistyö	10
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	12
4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	12
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
5.1 Kaavan rakenne	14
5.1.1 Liikenne ja pysäköinti	14
5.2 Kaavan vaikutukset	15
5.3 Ympäristön häiriötekijät	15
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	16
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	16
6.3 Toteutuksen seuranta	16

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti ja yleiskuvaus

Alavieskan kirkonseudun asemakaavan laajennus sijoittuu keskustan koillispuolelle, voimassa olevan asemakaavan välittömään läheisyyteen Jokiniityntien varteen, sen pohjoispuolelle. Asemakaavoitettava alue on kooltaan n. 11 ha. Alueesta puolet on metsäistä rinnettä ja puolet peltoa.

Kaavamuutosalueen sijainti Alavieskan keskustassa.



2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Päättös asemakaavan laajennuksen käynnistämisestä tehtiin kunnanhallituksessa 17.5.2011 (§53). Samalla asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.
- Alustavia rakennemalleja esiteltiin kunnanhallitukselle 6.6.2011
- Kaavaluonnos esiteltiin kunnanhallitukselle 27.6.2011 (§ 80) ja kaavaluonnos asetettiin nähtäville 4.7.-3.8.2011 väliseksi ajaksi
- Asemakaavaluonnokseen tehtiin nähtävilläpidon jälkeen merkittäviä muutoksia, joten se päätettiin asettaa uudelleen nähtäväksi (kh 22.8.2011 § 98). Kaavaluonnos asetettiin uudelleen nähtäville 23.8.-6.9.2011 väliseksi ajaksi.
- Kunnanhallitus päätti 13.2.2012 (§ 24) asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 23.2.2012-26.3.2012 väliseksi ajaksi

3 LÄHTÖKOHDAT

Alavieskan kunnassa yksi keskeisistä tavoitteista on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen, palvelujen, elinkeinoelämän ja lähivirkistysalueiden suunnittelu sekä asumisen laajenemissuuntien ja vetovoima-alueiden osoittaminen.

Alavieskan kuntaan on laadittu kehityskuva, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa syyskuussa 2008. Kehityskuvatarkastelussa on analysoitu maankäytön tarpeita ja tavoitteita sekä luotu vaihtoehtoisia kehitysnäkymiä Alavieskan kunnalle. Kehityskuvassa asetetut kehittämistavoitteet ohjaavat yleis- ja asemakaavojen laatimista.

Kivihaan asemakaava-alue on vuonna 2025 kunnan kehityskuvan mukaisesti keskustan osalta kehitettävää taajama-alueita, johon asumista keskitetään. Taaja-alueella tiivistetään taajamarakennetta. Taajama-alueen kaavoituksessa on huomioitava kehityskuvan mukaan:

- rakennuspaikkojen monipuolisuus, erilaiset tontit ja houkuttelevuus
- palvelujen keskittyminen taajamaan, elinkeinon alueet sekä mm. vanhusten asumismahdollisuudet

Taajaman kasvusuuntana on Ojaperän, Koisperän ja Kivihaan suunnat sekä Jutilanrannan alue ja Haapaperäntien varsi

Kehityskuvassa Kivihaan alue on osoitettu taajaman kasvusuunnaksi.

Kunta on hankkinut omistukseensa pientalorakentamiseen soveltuvaa aluetta kuntakeskusten välittömästä läheisyydestä Kivihaan alueelta. Tavoitteena on, että Kivihaan alueelta voidaan tarjota maisemallisesti houkuttelevia ja yhdyskuntarakenteen kannalta järkevästi sijoitettavia omakotitontteja.

3.1.1 Maisemakuva ja luonnonympäristö

Alavieskan maiseman peruselementtejä ovat luode-kaakko -suuntainen Kalajoki, sen avoin ja alava jokilaakso ja joen partaalle muodostunut kirkonkylä. Asutus sijoittuu alueella pääasiassa jokilaaksoon. Kalajoen varressa maasto on tasaista jokilaakson hienojakoisen maaperän vuoksi. Maisema on kulttuurivaikutteista avointa viljelysmaisemaa. Jokilaakso on pääosin hyvin selvärajainen. Laakso rajoittuu reunoiltaan hyvin karuihin, kivisiin moreenimaihin, joissa peruskallio on lähellä maanpintaa. Metsäisiä ja kallioisia alueita on Kalajoen eteläpuolella sekä Kalajoen ja Alavieskanjärven peltoalueiden välisellä alueella. Viljelyalaa on lisätty järviä laskemalla. Alavieskanjärvi on kuivattu kokonaan niitty- ja peltomaaksi 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun puolella.

Kalajokeen laskee lukuisia luonnonoja sekä rakennettuja kuivatuskanavia. Jokilaakso on tulvaherkkää. Pohjanmaan jokien tavoin Kalajoen vesimäärä vaihtelee suuresti. Kesäaikaan

uoma saattaa olla miltei kuiva, kun taas keväällä tulva voi peittää laajoja alueita. Tulvien poistamiseksi on pääuomaa tehokkaasti perattu ja pengerrytetty.

Kivihaan alueen hallitsevia maisematekijöitä ovat avoin peltoalue, osin kallioiseen maaperään louhittu laskuoja ja oleva koivukujanne vanhalle rakennuspaikalle johtavan tien varressa sekä metsäinen rinnealue.

Asemakaava-alueen pellot ovat viljelyksessä ja salaojitettuja. Kivihakaan peruskartassa merkitty niitty on korkeakasvuinen ja kokonaan rehevöitynyt eikä sillä ole erityistä maisemallista arvoa. Itäosan metsäalue on soistunutta tuoreen puolukka-mustikkatyypin varttuvaa, arviolta 40-50 -vuotiasta männyn ja kuusen kasvatusmetsää. Alikasvos ja lehtipuusto on hiltain perattu ja harvennusjäte on maassa. Peruskarttaan merkitty kallioalue on jäkäläistä puolukka-variksenmarjatyyppin männikköä, avokalliota ei esiinny. Tien varressa on metsässä vanha talonpaikka, josta jäljellä muutama järeä pihlaja. Ojitettu alue on pallosararämeojikkoo. Ojat ovat umpeutuneet ja yläosiltaan suo on luonnontilaisen kaltaista pallosararämettä (vaaraantunut luontotyyppi, rajaus alla olevalla kartalla). Aivan Käpylän tilan ulkorakennuksen takana suo muuttuu ruostevetiseksi reheväksi korveksi. Korpi on tihkuveden vaikutuksesta keski- tai jopa runsasravinteista. Korpijuotti jää asemakaava-alueen ulkopuolelle.

Asemakaava-alueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka olisi huomioitava kaavassa. Asemakaava-alueen itäpuolelle jäävässä rehevässä korvessa voi esiintyä vaateliaampaa tai jopa uhanalaista kasvillisuutta ja se on säilytettävä luonnontilassa.

Peltoalueella olevan vanhan rakennuspaikan ympäristön kasvillisuus on kulttuurivaikutteista. Kasvillisuudessa on mm. lehtipuita, kuten koivua ja pihlajaa sekä laskuojan varressa pari komeaa kuusta.

Kivihaka erottuu maisemasta ympäröivää maastoa korkeampana kohtana. Kivihakaa ympäröi peltoalueet. Alueen itäpuolella on metsää ja etelä- ja länsipuolella asutusta.



3.1.2 Rakennettu ympäristö ja taajamakuva

Alavieskan keskusta sekä tien ja joen varret ovat pääosin rakennettua ympäristöä. Alavieskassa asutus sijoittuu pääasiassa suotuisille inhimillisille vyöhykkeille, kuten korkeille jokitorille, laaksojen ylärinteille, metsän ja pellon reuna-alueille ja matalille kumpareille. Tulvaherkät alueet on jätetty rakentamisesta vapaiksi. Työpaikkatoiminnot ja teollisuus sijoittuvat asutuksen tuntumaan kirkonkylän lounais- ja etelälaidoille.

Asemakaava-alue on pääosin rakentumatonta peltoa ja metsäistä kangasmaastoa. Suunnittelualueen ympäristön rakennuskanta on suhteellisen nuorta, eikä alueelta näin ollen löydy kovin suurta historiallista kerroksellisuutta. Rakennukset ovat pääosin rakennettu viime vuosikymmenten aikana. Rakentaminen on yleisilmeeltään väljää ja matalaa.

Kaava-alueella on kaksi olevaa rakennuspaikkaa. Metsäisellä alueella pellon reunassa olevalla rakennuspaikalla sijaitsee 1970-luvun lopulla rakennettu 1-kerroksinen puutalo sekä 2000-luvulla rakennettu suurehko puurakenteinen hallirakennus. Peltoalueen keskellä koivukujan päässä olevalla rakennuspaikalla on v. 1947 rakennettu pienehkö puolitoistakerroksinen puurankatalo. Pihapiirissä on myös pieni saunarakennus sekä varasto.



Kivihaan metsäisen rinnealueen yläosassa kulkee metsätie Jokiniituntieltä olevalle rakennuspaikalle.



Suunnittelualueen ympäristön rakennuskanta on suhteellisen nuorta, väljää ja matalaa.



Peltoalueen halki johtaa koivukujanne vanhalle rakennuspaikalle. Koivukujan varteen on kaivettu osin kallioiseen maaperään laskuoja.



Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alavieskan Kirkonkylän Kivihaan alueen asemakaavaluonnoksen suunnittelualueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa, arvokkaita kohteita tai kiinteitä muinaismuistoja.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on keskitetyn vesihuollon vaikutuspiirissä.

Sosiaalinen ympäristö

Alueen asukkaiden palvelujen saatavuus on hyvä, sillä alue sijaitsee vajaan kilometrin etäisyydellä kuntakeskuksesta.

3.1.3 Maanomistus

Kunta omistaa pääosin Kivihaan asemakaavan laajennusalueen maat. Kortteli 331 nykyisen metsätien päässä alueen luoteisosassa on yksityisessä omistuksessa.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen tarve

Asemakaavan laajennuksen tavoitteet liittyvät keskustan lähellä sijaitsevien pientalotonttien kasvaneeseen kysyntään. Kivihaan asemakaava-alue tarjoaa maisemallisesti houkuttelevia ja yhdyskuntarakenteen kannalta järkevästi sijoittuvia omakotitontteja. Kaavatyön kuluessa tarkennetaan tavoitteita, joita alustavasti ovat: Iso tonttikoko, alueen väljyys ja maaseutumaisen ilmeen säilyttäminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Päätös asemakaavan muutoksen käynnistämisestä tehtiin kunnanhallituksessa 17.5.2011 (53§). Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma päätettiin asettaa nähtäville samalla kertaa. Asemakaavan muutoksen laati konsultti (AIRIX Ympäristö). Alustavia luonnoksia esiteltiin kunnanhallituksella 6.6.2011 ja kaavaluonnos asetettiin nähtäville 4.7.-3.8.2011 väliseksi ajaksi (kh 27.6.2011 § 80). Koska asemakaavaluonnokseen tehtiin nähtävilläpidon jälkeen merkittäviä tarkennuksia, päätettiin kaavaluonnos asettaa uudelleen nähtäville. 24.8.2011-5.9.2011 väliseksi ajaksi (kh 22.8.2011 § 98). Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 23.2.2012-26.3.2012 väliseksi ajaksi (kh 13.2.2012 § 24).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset ja vuorovaikutusmenettelyt

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteeseen tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat mm.

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat.
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee eli tekninen lauta-kunta.
- Pohjois-Pohjanmaan ELY
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjanmaan puhelin Oy
- Alavieskan vesi Oy

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot sekä asemakaavan muutoksen luonnos- että ehdotusvaiheessa. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen sekä kunnan kesken on pidetty työneuvottelu 7.4.2011 Alavieskassa, jolloin esiteltiin Kivihaan asemakaavahanketta ja alustava OAS. Työneuvottelussa sovittiin, että Kivihaan asemakaavoituksesta ei ole tarpeen pitää viranomaisneuvottelua, vaan normaalit lausuntopyynnöt riittävät.

Kaavaluonnoksesta annetussa lausunnossaan ELY-keskus vaati vielä tehtäväksi erillisen luontoselvityksen, jonka laati loppuvuoden 2011 aikana tmi Pohjanmaan Luontotiedosta Terhi Ala-Risku. Lisäksi ELY-keskuksen kanssa on käyty keskusteluja tulvarajoituksista. ELY-keskus esitti kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa alimmaksi rakentamiskorkeudeksi N60+48,90. Keskustelujen pohjalta ELY-keskus tarkensi lausuntoaan (14.11.2011) ja esitti, että alin sallittu rakentamiskorkeus Kivihaan asemakaava-alueella on N60+48,00.

Asemakaavan tavoitteet

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet:

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka ovat tulleet voimaan 1.6.2001 ja joiden tarkistus on tullut voimaan 1.3.2009. Valtakunnallisissa tavoitteissa esitetään mm. alueidenkäytön suunnittelua koskevia periaatteellisia linjauksia sekä velvoitteita. Tässä kaavatyössä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista keskeisimpiä ovat eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua sekä toimivia yhteysverkostoja koskevat tavoitteet. Maakuntakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. (Ks. kohta 3.2.1)

Maankäyttö- ja rakennuslain asettamat asemakaavan sisältövaatimukset ja tarkoitus:

MRL 50 § Asemakaavan tarkoitus:

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, taajama- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

MRL 54§ asettamat asemakaavan sisältövaatimukset:

- Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.
- Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.
- Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä arvoja saa hävittää.
- Alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen sopivia alueita.
- Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä.
- Ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta rajoitusta tai haittaa, joka tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Kunnan asettamat tavoitteet:

Asemakaavan laatiminen liittyy keskustan lähellä sijaitsevien pientalotonttien kasvaneeseen kysyntään. Tavoitteena on, että Kivihaan alueelta voidaan tarjota maisemallisesti houkuttelevia ja yhdyskuntarakenteen kannalta järkevästi sijoittuvia omakotitontteja. Kaavoituksen lähtökohtana on iso tonttikoko, alueen väljyys ja maaseutumaisen ilmeen säilyttäminen.

Tavoitteena on, että asemakaava on valmis keväällä 2012.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Luonnosvaiheessa laadittiin aluksi kolme vaihtoehtoista maankäyttöluonnosta: VE1, VE2 ja VE3. Jatkotyön lähtökohdaksi valittiin vaihtoehto VE3. Maankäyttövaihtoehdot laadittiin asemakaavoitettavaa aluetta laajemmalla alueella. Varsinaisen asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 11 ha ja tarkastelualueen noin 20 ha. Kaavoituksen luonnosvaiheessa tutkittiin maankäyttömahdollisuuksia kaava-aluetta laajemmin ja päätettiin, että tarkastelualueen itäosaan ei ole tarvetta osoittaa rakentamista. Tarkastelualue rajattiin pois kaavaehdotuksesta.



Vaihtoehto 1:ssä kokoojakatu liittyy Jokiniityntiehen olevan koivukujan kohdalla ja oleva koivukuja osoitetaan kevyen liikenteen reitiksi. Asuinkorttelit ryhmittyvät koivukujan itäpuolella tonttikatulenkin ja länsipuolella kahden pistokadun varrelle.

Jatkoyhteysmahdollisuus Kauhatielle.



Vaihtoehto 2:ssa kokoojakatu liittyy Jokiniityntiehen olevan koivukujan kohdalla ja oleva koivukuja osoitetaan kevyen liikenteen reitiksi. Toinen kokoojakatu osoitetaan nykyisen metsäautotien kohdalle. Asuinkorttelit ryhmittyvät koivukujan länsipuolen lenkkikadun varteen ja itäänpäin menevän kolmen tonttikadun varrelle.

Jatkoyhteysmahdollisuus Kauhatielle.



Vaihtoehto 3:ssä kokoojakatu liittyy Jokiniityntiehen olevan Sarparannan- ja Pääskytien puolivälistä sekä olevan metsäautotien kohdalta muodostaen lenkin, mistä on pistokadut metsäautotien kohdalta itään ja koivukujan viereiselle peltoalueelle. Oleva koivukuja osoitetaan kevyen liikenteen reitiksi.

Jatkoyhteysmahdollisuus Kauhatielle.

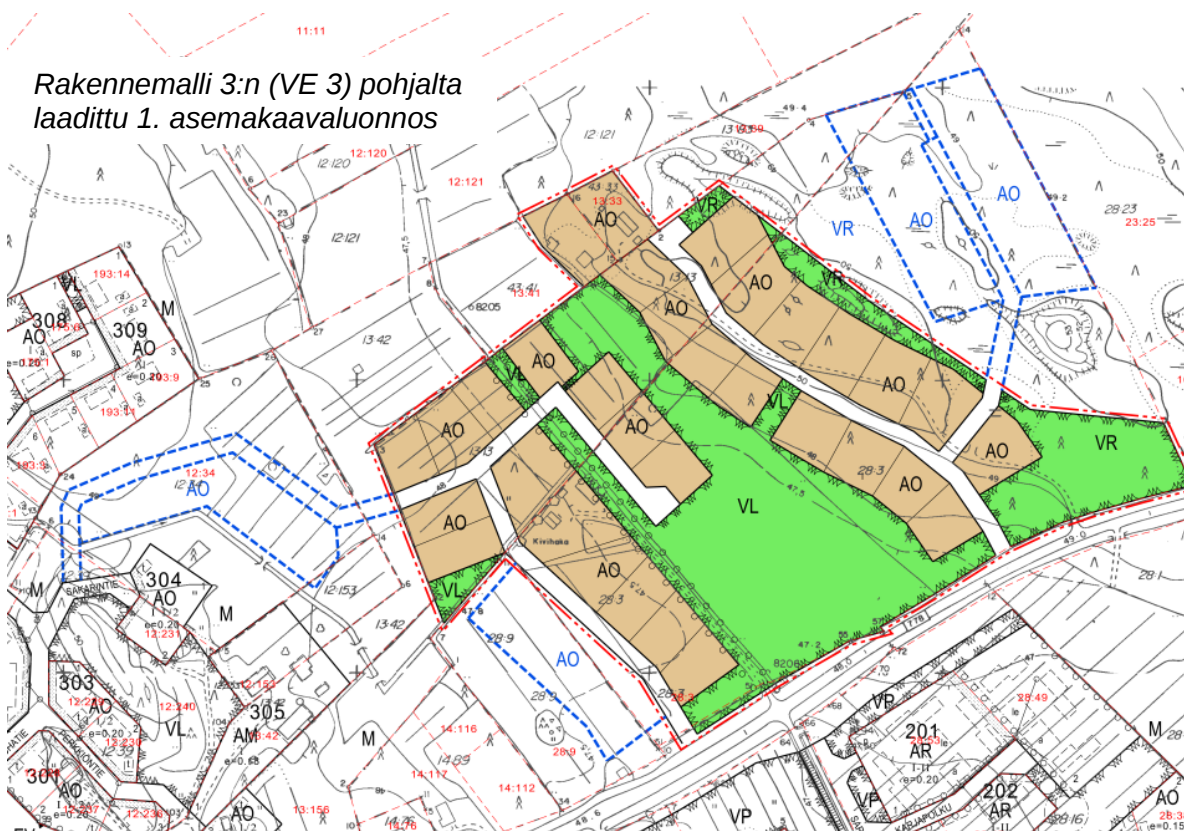


Maankäyttövaihtoehdot laadittiin aluksi asemakaavoitettavaa aluetta laajemmalta alueelta. Varsinaisen asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 11 ha ja tarkastelualueen noin 20 ha

Tarkastelualueen sijainti

Asemakaavoitettavan alueen sijainti

Kaavaluonnos laadittiin VE3:n pohjalta ja se asetettiin nähtäville. Kaavatyön edetessä tavoitteet kuitenkin tarkentuivat ja ilmeni tarve laatia kokonaan uusi luonnos.



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Alueen hallitsevia maisematekijöitä ovat: Avoin peltoalue, osin kallioiseen maaperään louhitu laskuoja, oleva koivukujanne vanhalle rakennuspaikalle johtavan tien varressa, sekä metsäinen rinnealue.

Korttelin 332 lounaispuolella oleva katu noudattelee metsäisen rinteeseen ja avoimen peltoalueen rajaa. Rinnealueen rakennukset voidaan toteuttaa rinneratkaisuin. Rakennusten sijoittelussa tulisi noudattaa maaston muotoja siten, että tasaiselle alarinteeseen puolelle kadun varteen sijoitetaan autokatokset (ja –tallit) ja ylärinteeseen varsinaiset asuinrakennukset.

Kivihaan rinteeseen kallioinen lakialue jätetään virkistyskäyttöön.

Peltoalueen rakennukset osoitetaan ryhmiin ja laskuojan varteen. Laskuojan varsi esitetään viheralueeksi ja peltoalueen keskellä sijaitsevalle VL-alueelle osoitetaan varaus leikkikentälle.

5.1.1 Liikenne ja pysäköinti

kokoojakatu liittyy Jokiniityntiehen olevan koivukujan kohdalla ja oleva koivukujaa osoitetaan kevyen liikenteen reitiksi. Kevyen liikenteen reitti jatkuu Jokiniityntien eteläpuolella olevaa laskuojan varren koivukujaa pitkin edelleen Pappilanniemeen. Uusi kevyen liikenteen reitti osoitetaan jatkossa lisäksi uuden alueen risteyksestä Jokiniityntien (pohjois- tai) eteläpuolitse kuntakeskukseen.





5.2 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Rakentaminen aiheuttaa väistämättä muutoksia luonnonoloihin. Selvitysten mukaan alueella ei ole uhanalaisia kasveja eikä muita erityisiä luontoarvoja. Avoimen peltoalueen rakentuminen kaventaa laajoja näkymiä Jokiniituntieltä luoteeseen. Kaavaratkaisussa on pyritty säilyttämään Kivihaan koillisosan luonnonarvoiltaan arvokkaimmat alueet virkistyskäytössä.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan

Kaava muuttaa Kivihaan pelto-/ja metsäalueen tiiviiksi omakotialueeksi. Asemakaava nivoutuu luontevasti olevaan ympäristöön lisäten asetettujen tavoitteiden mukaisesti keskustan tuntuman omakotitalojen tonttitarjontaa Kivihaan alueella.

Alueen länsiosassa olevan ja uuden alueen väliin jää kapea peltokaista, etelässä alue nivoutuu saumattomasti Jokiniityntien eteläpuoleiseen pientaloalueeseen. Liikennemäärät lisääntyvät erityisesti Jokiniituntiellä.

Sosiaaliset vaikutukset

Säilyttämällä Kivihaan metsäiset kallioalueet rakentamattomina edistetään asukkaiden ulkoilumahdollisuuksia miellyttävässä ympäristössä.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksen toteutusta ohjaa alueesta laadittu asemakaavakartta merkintöineen ja kaavamääräyksineen sekä alueesta erikseen laadittavat rakentamistapaohjeet.

6.2 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan on tarkoitus valmistua v. 2012 kevääseen mennessä, jolloin tonttien jako voi alkaa kesällä 2012. Kunta vastaa alueen toteuttamisesta.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta ja viranomaiset valvovat kaavan toteutusta mm. rakennuslupien myöntämisen ja muun rakennusvalvonnan yhteydessä.

Oulussa 11.4.2012

AIRIX Ympäristö
FMC GROUP



Ilkka Ranta
Arkkitehti, YKS-298

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	009 Alavies- ka	Täyttämispvm	16.04.2012
Kaavan nimi	Keskusta Kivihaka asemakaavan laajennus		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.05.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,9888	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	10,9888
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	10,9888	100,0	11838	0,11	10,9888	11838
A yhteensä	5,9191	53,9	11838	0,20	5,9191	11838
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,8131	34,7			3,8131	
R yhteensä						
L yhteensä	1,2566	11,4			1,2566	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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	10,9888	100,0	11838	0,11	10,9888	11838
A yhteensä	5,9191	53,9	11838	0,20	5,9191	11838
AO	5,9191	100,0	11838	0,20	5,9191	11838
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,8131	34,7			3,8131	
VL	1,2039	31,6			1,2039	
VR	2,6092	68,4			2,6092	
R yhteensä						
L yhteensä	1,2566	11,4			1,2566	
Kadut	1,2566	100,0			1,2566	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						