

KAAVASELOSTUS 09/2021

TYÖNUMERO: 20601028

SIIKAJOEN KUNTA

PAAVOLAN AURINKOSAAREN ASEMAKAAVA



Siikajoen kunta



SWECO INFRA&RAIL
OULU
SWECO 

Käsittelyvaiheet

Vireilletulokuulutus, OAS nähtäville	20.5.2021
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)	20.5-21.6.2021
Nähtävilläolo (MRA 27 §)	
Hyväksyminen, kunnanhallitus	
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	
vaihe	päiväys

Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
2	TIIVISTELMÄ	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1	Luonnonympäristö	3
3.1.2	Maisemarakenne ja maisemakuva	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Liikenne	8
3.1.5	Kunnallistekniikka	8
3.1.6	Maanomistus	10
3.2	Suunnittelutilanne	10
3.2.1	Maakuntakaava	10
3.3	Yleiskaava	12
3.4	Asemakaava	12
3.5	Rakennusjärjestys	12
3.5.1	Asemakaavan perusselvitykset	13
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.3	Viranomaisyhteistyö	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet	14
4.4.1	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	14
4.5	Asemakaavaratkaisu (kaavaluonnosvaihe)	18
4.6	Asemakaavaratkaisu	19
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1	Kaavan vaikutukset	21
5.1.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	21
5.1.2	Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus	21
5.1.3	Vaikutukset liikenteeseen	21
5.1.4	Vaikutukset luontoarvoihin	21
5.1.5	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kulttuuriympäristöihin ja taajamakuvaan	21

5.1.6	Vaikutukset virkistyskäyttöön.....	21
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	22
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22

Liitteet:

Seurantalomake	18.8.2020
Luonnosvaiheen palaute ja vastineet	

Kartat:

Asemakaavakartta 1:2000	27.9.2021
-------------------------	-----------

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tämä kaavaselostus liittyy 27.9.2021 päivättyyn asemakaavakarttaan.

Asemakaavan muutos koskee Paavolan tiloja 9:47 ja, osaa tiloista 21:26 ja 21:12 sekä tiealuetta 1:8569

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Paavolan asemakaavan korttelit 160-165 sekä niihin liittyvät tie-, katu- ja virkistysalueet.



Kaavamuutosalue sijaitsee Paavolan taajaman länsipuolella. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

Suunnittelualue sijaitsee Koivumaanperäntien 18569 kaakkoispuolella peltoalueiden keskellä olevalla metsäisellä saarekkeella. Alue on pääosin mäntyvaltaista metsikköä. Koivumaanperäntien varrella kasvaa komeita suuria kuusia. Alueen pinta-ala on n. 9 ha. Alueella ei ole asutusta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kunnanhallitus päätti kuuluttaa vireille Paavolan asemakaavan muutoksen 20.5.2021
- Asemakaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmineen (Oas) olivat nähtävillä MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti 20.5-21.6.2021. välisen ajan Siikajoen kunnanvirastolla (Siikasavontie 1A, Ruukki) ja Siikajoen kunnan kotisivuilla.
- Kaavaluonnoksesta annettiin 5 lausuntoa ja yksi mielipide.
- Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä x.x.-x.x.2015 välisen ajan.
- Kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen x.x.2015 §x
- Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen x.x.2015 §x

3 LÄHTÖKOHDAT

Kaavoituskatsauksen 2014 esittelyn yhteydessä valtuutetut ovat esittäneet Paavolan Sikosaaren asemakaavan laatimisen tarpeen. Sikosaaren osoitettiin Paavolan osayleiskaavassa (2007) n. 3,5 ha:n suuruinen alue merkinnällä AP-1, Asuinpientalojen alue / uusi pientalojen alue ja merkinnällä AP, Pientalovaltainen asuntoalue. Yhdyskuntarakenteen mahdollinen laajenemisalue.

Tehtävänä on laatia asemakaava, joka mahdollistaa alueelle väljän pientalorakentamisen.

Alueelle on laadittu Paavolan yleiskaavatyön aikana ja myöhemminkin alustavia maankäyttösuunnitelmia. Lisäksi alueelle on laadittu alustavien maankäyttösuunnitelmien pohjalta osalle alueen teistä rakennussuunnitelmat ja osa tiesuunnitelmista on jo toteutettu. Em. suunnitelmat ovat ohjeena laadittaessa asemakaavaa. Lisäksi alueelle on laadittu maankäyttösuunnitelmien pohjalta alustavat rakentamistapaohjeet.

Kaavatyön tavoitteet ovat tarkentuneet ja nyt usean vuoden jälkeen laaditaan alueelle asemakaava. Suunnittelualueen osoittaminen asumiseen täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualueelta on Paavolan keskustaan ja mm. Paavolan alakoululle noin 1,5 km.

Keväällä 2021 kunta esitti, että Sikosaaren alue on jatkossa Aurinkosaari.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Asemakaavan pinta-ala on vajaa 9 ha.

Hankealueella on voimassa vuonna 2007 hyväksytty Paavolan osayleiskaava 2030. Osayleiskaavatyöhön liittyen laadittiin runsaasti selvityksiä, joita on hyödynnetty myös tässä asemakaavatyössä. Alueelta on tehty mm. laajat, maisema- ja luontoselvitykset. Osayleiskaavatyön yhteydessä tehdyissä luontoselvityksissä ei ole todettu suunnittelualueelle kohdistuvan erityisiä luontoarvoja, jotka rajoittaisivat alueen rakentamista. Suunnittelualueella ei esiinny luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain mukaisia arvokkaita luontotyyppejä. Alueelle tehtiin tarkentava maastokäynti loppukeväällä 2016.

3.1.1 Luonnonympäristö

Sikosaari on laajojen peltojen ympäröimä kangas. Ilmakuva- ja peruskarttatarkastelun mukaan Koivumaanperäntien pohjoispuolella on hakkuuaukeaa ja taimikkoa sekä talousmetsää. Tien eteläpuolella on mäntyvaltaista talousmetsää. Peltojen reunoilla on myös lehtipuustoa. Alueen itäosassa on avohakkuu ja taimikkoa. Huomionarvoista puustoa on lähinnä Koivumaanperäntien kaakkoispuolella.

3.1.2 Maisemarakenne ja maisemakuva

Yleiskuvaus

Siikajoen alue kuuluu Pohjanmaan maisemamaakuntaan ja Pohjois-Pohjanmaan jokiseudun ja rannikon maisemaseutuun. Maasto on hyvin tasaista ja alavaa. Alueen maisemarakenteen perusrungon muodostavat selvärajaiset jokilaaksot ja näiden väliset vedenjakajaselänteet.

Hankealueen läheisyydessä asutus on keskittynyt käytännössä kokonaan Siikajoen ja sitä myötäilevien teiden väliselle alueelle.

Suurin osa Paavolan asutuksesta ja palveluista keskittyy Paavolantien-Rimpikankaantien varteen alueelle, joka myötäilee Siikajokea Hemminkankaalta Rimpikankaalle.

Taajamakeskusta ympäröi avoimet viljelykäytössä olevat pellot ja Paavolan rakennettua ympäristöä leimaakin vahva maaseutumaisuus.

Sikosaari on laajojen peltoaukeiden ympäröimä pieni metsäsaareke Pehkolantien lounaispuolella.

Valtakunnallisesti arvokkaat maisemat

Valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita on Suomessa listattu yhteensä 156. Niihin kuuluvat edustavimmat maaseudun kulttuurimaisemat. Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

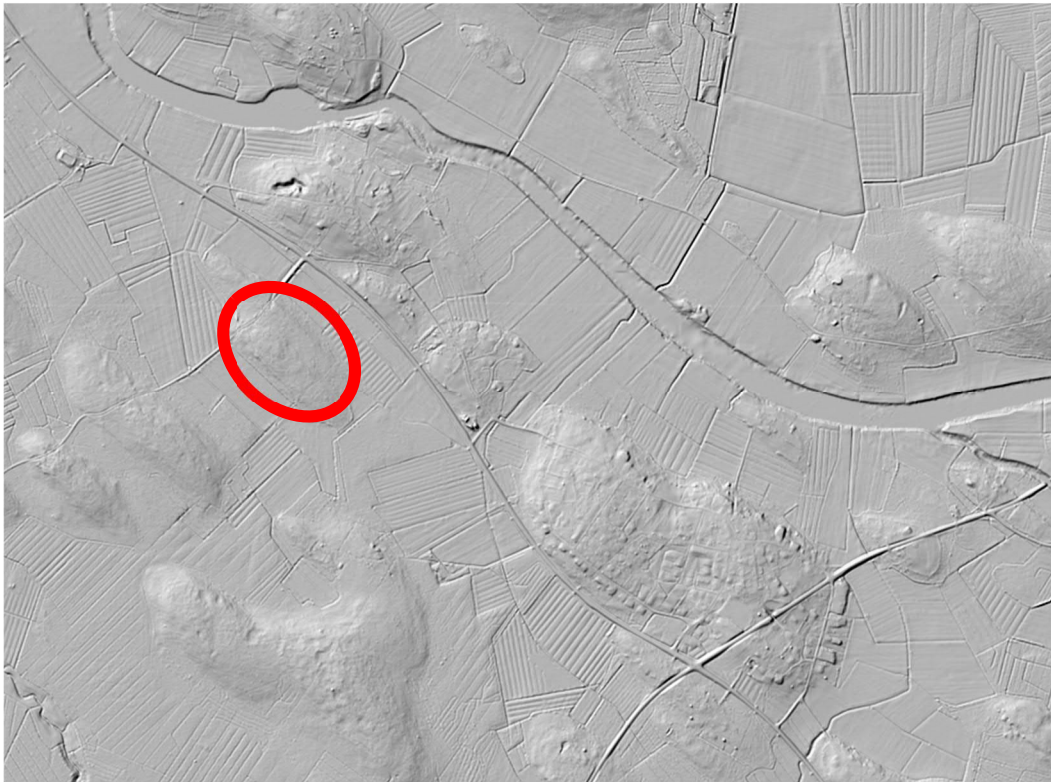
Maakunnallisesti arvokkaat maisemat

Maakunnallisesti arvokkaita maisemia ovat ne alueet, jotka on mainittu voimassa olevassa maakuntakaavassa tai erillisissä selvityksissä maakunnallisesti maisemallisesti arvokkaana.

Suunnittelualueella lähin maakunnallisesti arvokas Huumola-Niemelän kulttuurimaisema sijaitsee hankealueelta runsas 1,5 km itä-koilliseen.

Topografia

sikosaari erottuu selkeästi hieman ympäristöään korkeampana ympäröiviin alaviin pelto-alueisiin rajautuvana saarekkeena.



(MML Paikkatietoikkuna. Vinalovarjoste. Haettu 19.9.2019). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

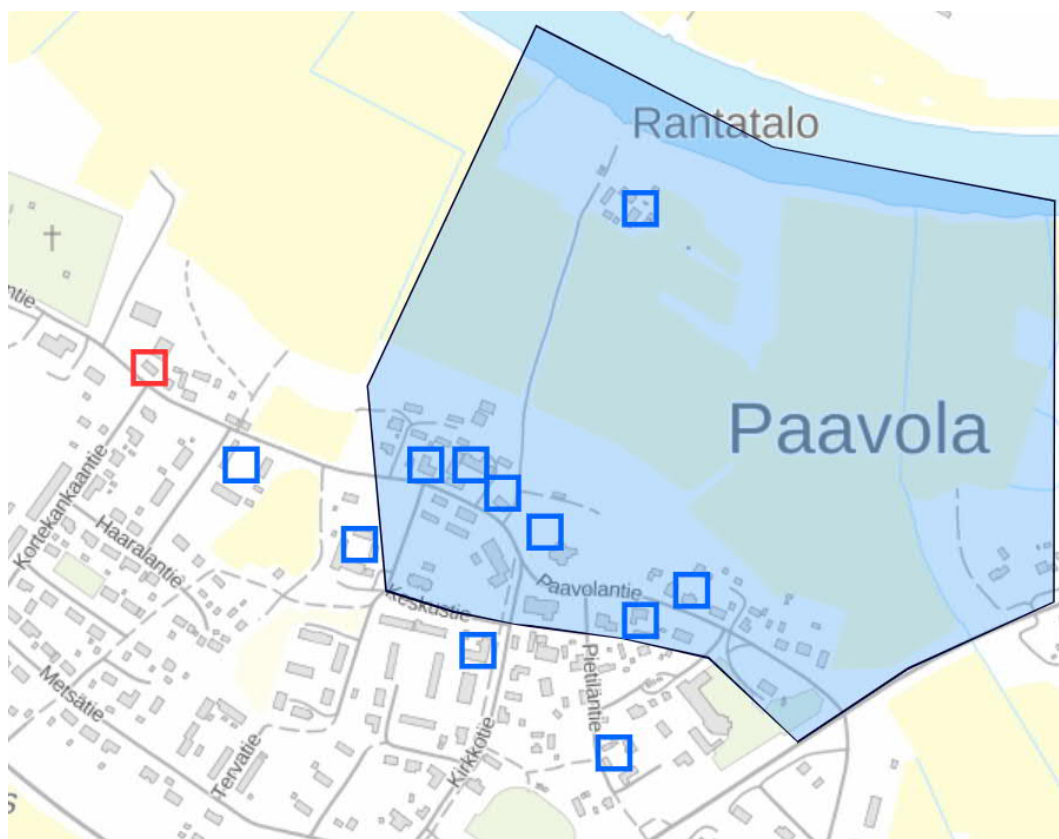
Kaavamuutosalue on rakentumatonta metsäaluetta.

Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Alue tukeutuu Siikajoen Paavolan kuntakeskuksen palveluihin. Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet kuntakeskukseen.

Kaavamuutosalueen lähialueella sijaitsevat arvoalueet ja -kohteet

Kaavamuutosalueen koillispuolella sijaitsee valtakunnallisesti arvokas aluekokonaisuus (RKY) Paavolan kirkonraitti. Paavolan kirkonkylä on yksi harvoista kirkonkylästä, joissa maantiehen tukeutuva kylärakenne on selkeästi säilynyt. Siikajokilaaksoon viettävien peltojen etelälaidalla ovat vanhan maantien varteen ryhmittyneet kirkonkylän julkiset rakennukset ja kantatilojen pihapiirit. Uudempi rakentaminen keskittyy sivuteiden varsille.



Valtakunnallisesti arvokkaan alueen rajausta sekä Paavolan raitilla sijaitsevat arvokohteet. Paavolan vanha paloasema on merkitty kartalle punaisella. (Kartta KIOSKI 2.0 -kulttuuriympäristösovellus)

3.1.4 Liikenne

Suunnittelualueen luoteispuolella kulkee Koivumaanperäntie.

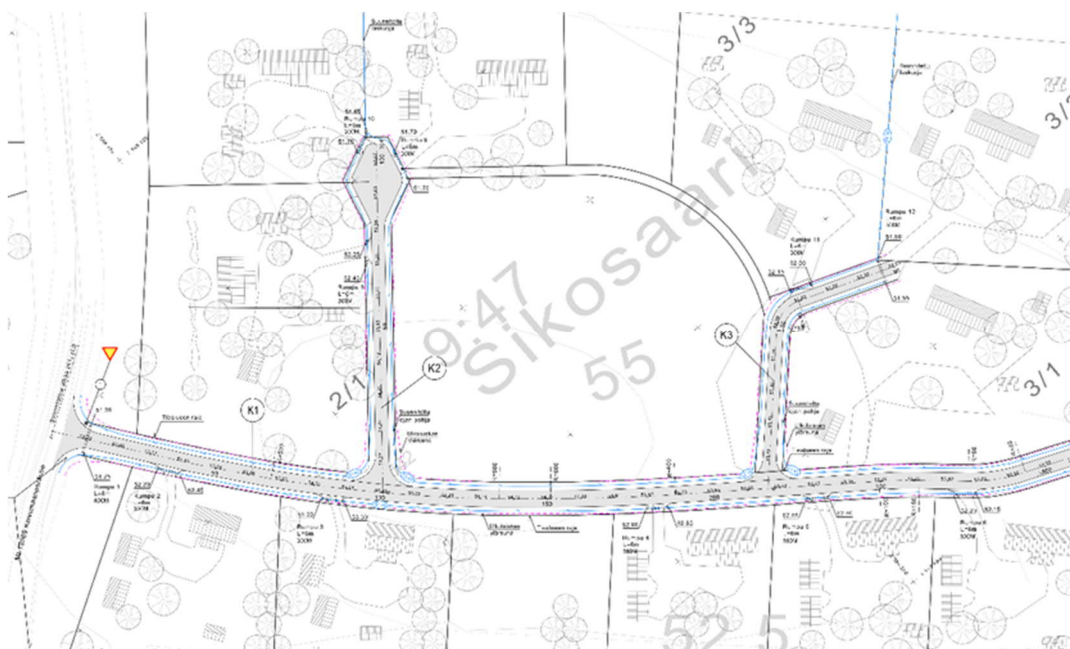


Liikennemäärät 2018. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

Alueelle on laadittu alustavien maankäyttösuunnitelmien pohjalta osalle alueen teistä rakennussuunnitelmat ja osa tiesuunnitelmista on jo toteutettu. Em. suunnitelmat ovat ohjeena laadittaessa asemakaavaa. Koivumaanperäntielle on liittymälupa, Liittymän rakentaminen yhdystielle nro 18569 Tuomioja-Paavola, Siikajoki (1440/2010/POP/2).

3.1.5 Kunnallistekniikka

Alue on helposti liitettävissä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Liittymäpiste sijaitsee Pehkolan- ja Koivumaanperäntien risteyksen tuntumassa.



Ote Paavolan Sikosaaren tiestön rakennussuunnitelmasta, 2011. Tiestön rakennussuunnitelma on tehty alueen rakentamistapaohjeiden yhteydessä laaditun maankäyttösuunnitelman pohjalta.



Toteutettu tierakentaminen (MML Paikkatietoikkuna. Haettu 23.3.2020).

3.1.6 Maanomistus

Kaavamuutosalue on kunnan ja yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavaa ollaan parhaillaan uudistamassa kolmessa vaiheessa, joista ensimmäisen vaiheen on ympäristöministeriö vahvistanut 23.11.2015. 2. vaihemaakuntakaavan Maakuntavaltuusto hyväksyi 7.12.2016. 1. ja 2. vaihemaakuntakaavat ovat lainvoimaisia.

Maakuntahallitus päätti 5.11.2018 kokouksessaan (§ 232) määrätä 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

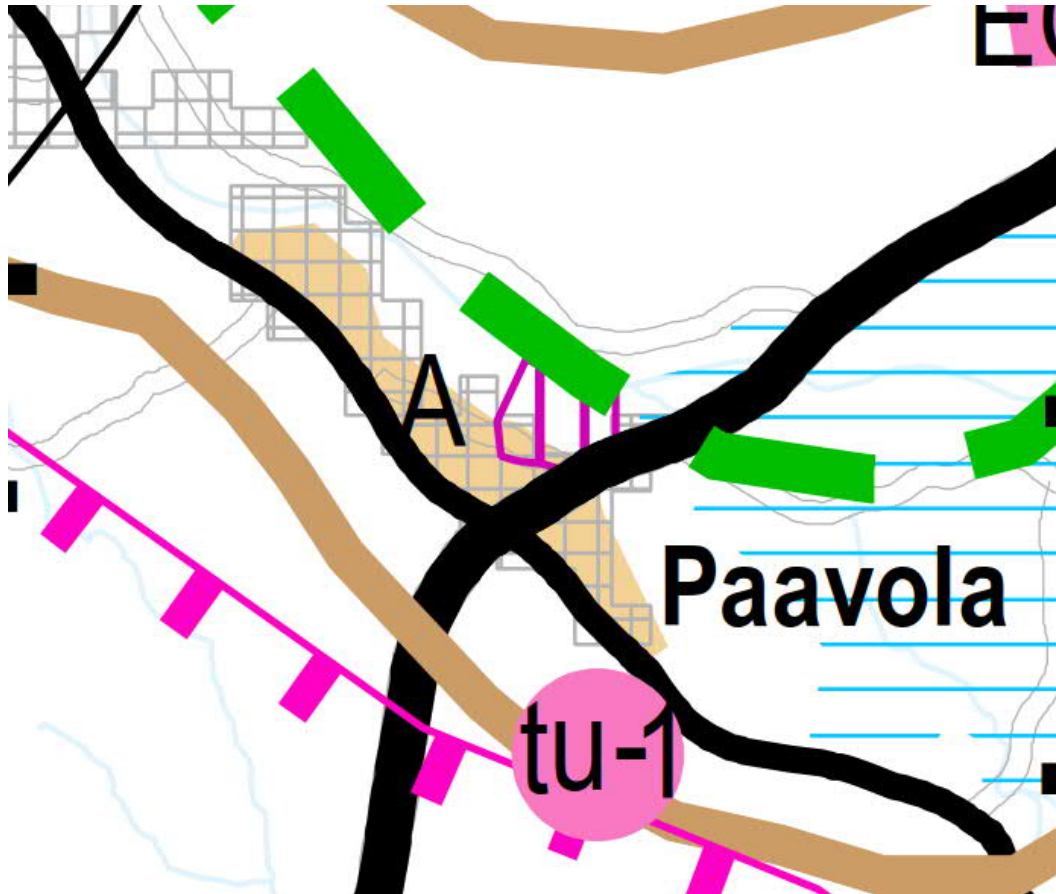
Vahvistetussa maakuntakaavojen yhdistelmäkartalla (11.6.2018) suunnittelualue kuuluu Maaseudun kehittämisen kohdealueeseen mk-4. Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutuasutuksen alueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Vyöhykkeillä on tarvetta kehittää kuntien yhteistyöllä yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita.

Kehittämisperiaatteet:

Alueita kehitetään jokiluontoon ja -maisemaan perustuvana sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja -kohteisiin tukeutuvana asumis-, virkistys- ja vapaa-ajan alueena ja luontomatkailuvyöhykkeenä. Maaseutua kehitettäessä sovitetaan yhteen maaseutuelinkeinojen, pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen tavoitteet, erityisesti maatalouden toimintaedellytykset huomioon ottaen. Loma-asutuksen ja matkailupalvelujen suunnitelmallisella kehittämisellä pyritään tukemaan maaseudun pysymistä asuttuna. Kohdealueella sijaitsevia taajamia kehitetään erityisesti jokimaiseman arvojen ja mahdollisuuksien pohjalta.

Suunnittelumääräykset:

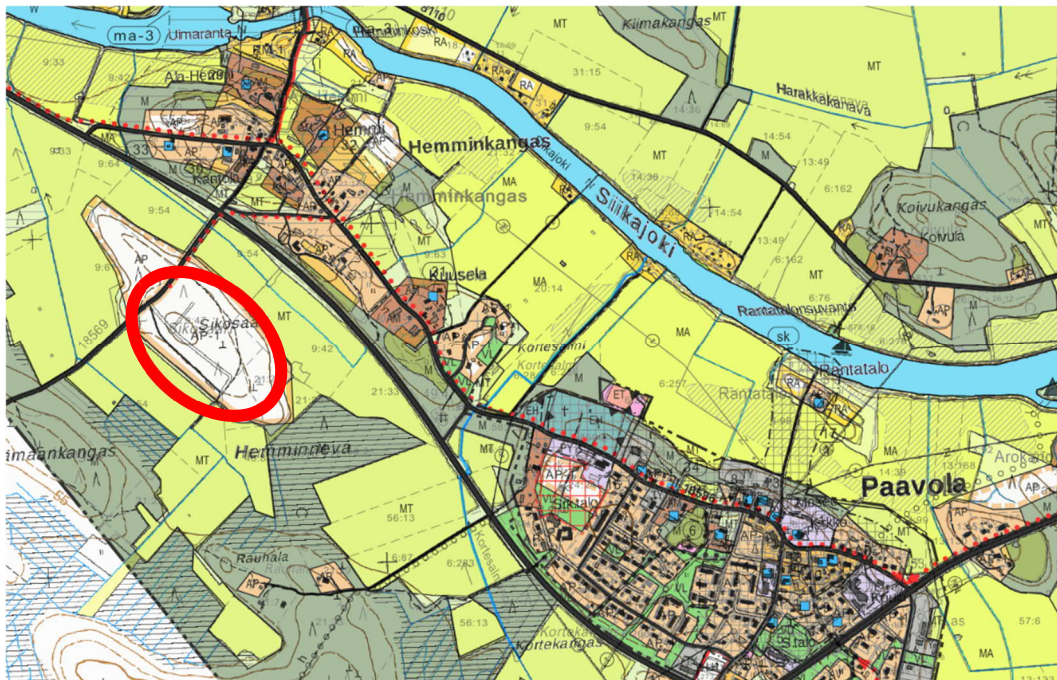
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota luonnon ja ympäristön kestäväan käyttöön, maatalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytyksiin, maiseman hoitoon, vesistön vedenlaadun turvaamiseen ja ulkoilureittien kehittämiseen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä tulvan aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle.



Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (5.11.2018). (lähde: Pohjois-Pohjanmaan liitto).

3.3 Yleiskaava

Hankealueella on voimassa vuonna 2007 vahvistunut Paavolan osayleiskaava. Yleiskaavassa alue on osoitettu aluevarausmerkinnällä AP-1, Asuinpienalojen alue / uusi pientalojen alue. Rakennusoikeus on 15 % tontin pinta-alasta. Yleiskaavassa on osoitettu kevyen liikenteen reitti Hemminkankaantieltä Pehkolantien yli Sikosaareen.



Ote voimassa olevasta Paavolan osayleiskaavasta. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

3.4 Asemakaava

Hankealueella ei ole asemakaavaa.

3.5 Rakennusjärjestys

Siikajoen rakennusjärjestys on yhteinen koko Raahen seutukunnassa. Raahen kaupunginvaltuuston 25.1.2021 § 10 ja Siikajoen valtuuston 28.1.2021 4 § hyväksymä rakennusjärjestys on saavuttanut lainvoiman Raahessa 11.3.2021 ja Siikajoella 7.4.2021. Rakennusjärjestys on kuulutettu voimaan 22.4.2021.

3.5.1 Asemakaavan perusselvitykset

Kaavoitusta varten tarvittavat lähtötiedot saadaan-pääosin Siikajoen kunnalta. Alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Asemakaavatyössä hyödynnetään Paavolan osayleiskaavaa laadittaessa tehdyt perusselvitykset. Perus- ja ympäristöselvityksissä kartoitetaan työn vaatimalla tarkkuudella ainakin seuraavat asiat: maisema- ja luontotekijät sekä rakennettu ympäristö, liikenne ja tekninen huolto, maanomistus ja suunnittelutilanne.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tavoitteena on laatia asemakaavan muutos, joka mahdollistaa väljän pientalorakentamisen sekä virkistysmahdollisuuksien säilyttämisen ja kehittämisen alueella.

4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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. Tiivis vuorovaikutus kaavan laatijan ja osallisten välillä on perusta työn onnistumiselle.

Kaavaprosessin aikana järjestetään MRL:n mukaiset julkiset nähtäville asettamiset, jolloin kunnan asukkailla ja muilla osallisilla on mahdollisuus tutustua kaava-aineistoon ja jättää siitä mielipiteitä ja muistutuksia. Tässä hankkeessa osallisia ovat mm.:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yrittäjät, yhdistykset ja yhteisöt
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

Kaavan valmistelusta ja kaavatyön edistymisestä tiedotetaan julkisilla kuulutuksilla niin kuin kunnalliset ilmoitukset Siikajoen kunnassa ilmoitetaan. Ilmoitus julkaistaan sanomalehden, kuntatiedotteen sekä kunnan virallisen ilmoitustaulun lisäksi internetissä kunnan kotisivulla: www.siikajoki.fi

4.3 Viranomaisyhteistyö

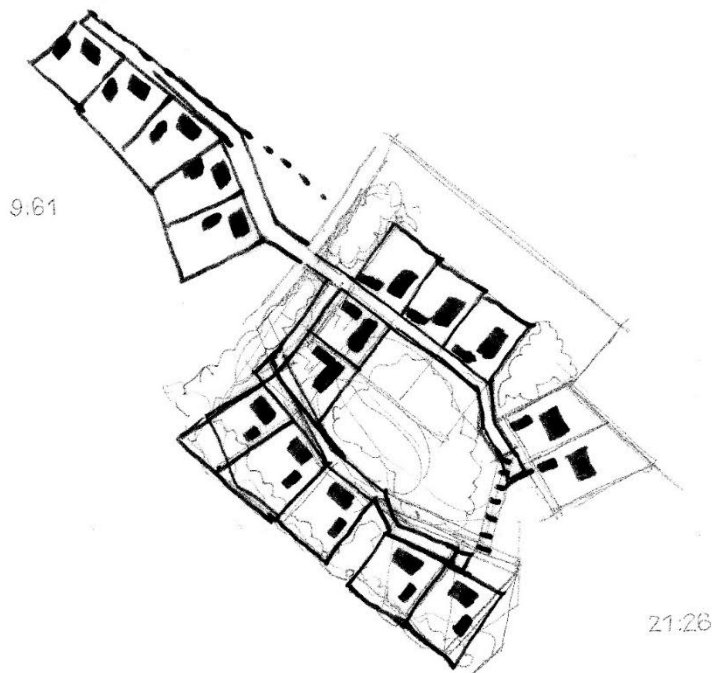
Kaavahanketta koskevia työpalavereja voidaan pitää kaavoituksen eri vaiheessa tarpeen mukaan. Viranomaisilta pyydetään lausunnot sekä asemakaavan muutoksen luonnos-että ehdotusvaiheessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on laatia ajantasainen asemakaava, joka vastaa kunnan maankäytön kehittämisen tarpeisiin. Asemakaavamuutoksella lisätään erityisesti väljää pientalotonttitarjontaa.

4.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Alueen käyttötavoitteita ja -mahdollisuuksia on tutkittu pitkään mm. rakennemallien avulla. Aluksi alueen mahdollisuuksia on kartoitettu mm. tutkimalla ilmakuvia ja karttoja sekä maastokäynneillä. Maastokäynneillä on todettu mm., että alueen komeaa kuusikkoa tulisi säilyttää. Rakennemallit on laadittu asemakaavoitettavaa aluetta laajemmin. Rakennemalleissa on mukana myös Koivumaanperäntien pohjoispuolinen alue, joka ei sisälly nyt asemakaavoitettavaan alueeseen.





VE1_2004.

Ensimmäiset Sikosaaren aluekäyttöhahmotelmat laadittiin Paavolan yleiskaavan laadinnan yhteydessä v. 2004.

(Huom. Maankäyttöluonnos on sovitettu ilmakuvaan, missä on jo v. 2016 toteutettu tiestö)



VE2_2007.

Alueelle laadittuja maankäyttösuunnitelmia.

(Huom. Maankäyttöluonnos on sovitettu ilmakuvaan, missä on jo v 2016 toteutettu tiestö)



VE3_2007.

Alueelle laadittuja maankäyttösuunnitelmia.

(Huom. Maankäyttölunnot on sovitettu ilmakuvaan, missä on jo v 2016 toteutettu tiestö)

VE3:n pohjalta alueelle laadittiin mm. rakentamistapaohjeet.

Otteita rakentamistapaohjeista:

"Vaikka nykyisellä maansiirtotekniikalla rakennuspaikan tasaaminen, pengertäminen ja leikkaaminen on helppoa on kuitenkin järkevää sovittaa rakennus maastoon kuin maasto rakennukseen."

"Vanhat asuinrakennukset ovat yleensä huolellisesti valitulla paikalla ja tarjoavat siten hyviä esimerkkejä uuden talon sijoittamiselle."

"Piha-alueen toiminnot voidaan tarvittaessa erottaa toisistaan kasvillisuudella ja rakennusten sijoittelulla. Oleskelualueen monikäyttöisyyttä voidaan lisätä liittämällä siihen sateelta suojattu veranta viherhuone tai huvimaja."

Mittasuhteiden tulee perustua rakennusta ympäröivään maisemaan ja rakennuskantaan, jolloin rakennus sopii ympäristöönsä ja kokonaisuudesta tulee sopusointuinen ja rauhallinen. Pitkä kaapea runko ja korkea kivijalka saavat talon näyttämään ryhdikkäältä. Korkea kivijalka ja rossipohjaratkaisu on myös kosteusteknisesti terve ja hyvä rakenneratkaisu. Kauniiden mittasuhteittensa ja huolella valitun rakennuspaikkansa ansiosta vanhat talot sopivat yleensä kauniisti maisemaan ja siksi niistä kannattaa myös nykyrakentajan ottaa oppia."

4.5 Asemakaavaratkaisu (kaavaluonnosvaihe)

Kartta- ja maastotarkastelujen sekä toteutuneen tielinjauksen pohjalta tarkennettiin rakennemallia vielä siten, että rakentuneeseen tiehen tukeutuen on kaksi pistokatua ja "häntä" kaakkoon.

Keskustelujen pohjalta päätettiin laatia asemakaavaluonnos rakennemalli VE4:n pohjalta siten, että Koivumaanperäntien luoteispuolen rakennuspaikat rajataan kaavan ulkopuolelle ja alue osoitetaan kaavan laajenemisalueena.



Asemakaavaluonnoksen pohjaksi valittu maankäyttömalli.

4.6 Asemakaavaratkaisu

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta muokattiin kaavaehdotus. Rakennusalueita laajennettiin etenkin lounaaseen peltoalueille avautuvilla tonteilla, millä mahdollistetaan entistä väljempi rakentaminen asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Alueelle halutaan mahdollistaa mahdollisimman väljiä tontteja ja rakennusmahdollisuuksia piharakennuksille.

Kaava-alueelle osoitettiin aluevaraus puistomuuntamolle Koivumaanperäntien tuntumaan.

Kaava-alueelta rajattiin pois kaavaluonnosvaiheen korttelit 164-165 sekä VL-aluetta alueen koillisosassa. Lisäksi varattiin tilavaraus vesihuollon tarpeisiin kortteleiden 160 ja 161 väliselle viherkaistalle, jota laajennettiin 4 metristä 8 metriin. Vesi- ja viemärilinjaukset on tarkoitus tuoda alueelle Koivumaanperäntieltä edelleen kortteleiden 160 ja 161 välistä viherkaistaa pitkin.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Luonnosvaihe

Asemakaavan luonnosvaiheessa -alue oli jaettu neljään korttelialueeseen. Asemakaavalla muodostuu 14 pientalotonttia. tonttikoot on 2674-4259m² ja rakennusoikeus on 267-426 k-m². Rakennusoikeus on keskimäärin 342 k-m².

Ehdotusvaihe

Asemakaava on jaettu kolmeen korttelialueeseen ja asemakaavalla muodostuu 11 pientalotonttia. tonttikoot on 2674-4259m² ja rakennusoikeus on 267-426 k-m². Rakennusoikeus on keskimäärin 342 k-m². Alla tonttien pinta-alat sekä rakennusoikeudet ja -tehokuudet.

Siikajoki, Sikosaari 2021/08

Kaavaehdotus

kortteli 160

	m2	e	k-m2 (rak.oik.)
tontti 1	3279	0,1	328
tontti 2	3200	0,1	320
yht	6479		648

kortteli 161

	m2	e	k-m2 (rak.oik.)
tontti 1	3464	0,1	346
yht	3464		346

kortteli 162

	m2	e	k-m2 (rak.oik.)
tontti 1	3147	0,1	315
tontti 2	3194	0,1	319
yht	6341		634

kortteli 163

	m2	e	k-m2
tontti 1	4259	0,1	426
tontti 2	2674	0,1	267
yht	6933		693

kortteli 164

	m2	e	k-m2
tontti 1	3348	0,1	335
tontti 2	3498	0,1	350
yht	6846		685

kortteli 165

	m2	e	k-m2
tontti 1	3883	0,1	388
tontti 2	3623	0,1	362
yht	7506		751

Yhteensä	31228		3757
-----------------	--------------	--	-------------

Keskiarvo	2839		342
------------------	-------------	--	------------

5.1 Kaavan vaikutukset

5.1.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan muutos on asetettujen tavoitteiden mukainen. Kaava lisää väljien omakotitonttien tarjontaa Siikajoella. Uusi asemakaavoitettava alue on pyöräilymatkan päässä Paavolan keskustasta, mikä mahdollistaa tarvittaessa täysin autottoman elämäntavan.

5.1.2 Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus

Alue tukeutuu Paavolan kuntakeskuksen palveluihin sijaiten n. 1,5 km:n etäisyydellä kaikista keskeisistä palveluista. Alue sijaitsee Paavolan keskustan läheisyydessä ja alueella on erinomaiset ulkoilumahdollisuudet mikä lisää asukkaiden viihtymismahdollisuuksia.

5.1.3 Vaikutukset liikenteeseen

Rakentaminen lisää liikennettä Koivumaanperäntiellä. Pehkolantien ylitykseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

5.1.4 Vaikutukset luontoarvoihin

Rakentaminen muuttaa aina olevia luonnonoloja. Selvitysten mukaan alueella ei esiinny luonnonsuojelu-, vesi- tai metsälain mukaisia luontotyyppejä eikä uhanalaisia kasveja. Näin ollen alueen rakentamisesta ei ole erityistä uhkaa luonnonympäristölle.

5.1.5 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kulttuuriympäristöihin ja taajamakuvaan

Uudet rakennukset tulee sovittaa keskenään mittakaavaltaan, väriykseltään ja massoitelultaan, jolloin syntyy harmonista ympäristöä.

Myös pihojen jäsennöintiin ja materiaaleihin tulee kiinnittää huomiota.

Tonttialueet tulee rajata katutilasta selkeästi esim. laadukkailla rakenteilla ja istutuksilla.

5.1.6 Vaikutukset virkistyskäyttöön

Alueen virkistyskäyttömahdollisuudet ovat hyvät. Aluetta voidaan käyttää monipuolisesti virkistykseen. Laajempia viher- ja vesistöalueita on ympäristössä laajalti.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu asemakaavakartta merkintöineen ja kaavamääräyksineen.

Oulussa 27.9.2021



Ilkka Ranta, arkkitehti SAFA, YKS-298

Sweco Ympäristö Oy

SEURANTALOMAKE

	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli-
	ha	%	%	Tehokkuus	
				k-m2	ek
AO	3.7319	100.00		3732	0.10
A yhteensä	3.7319	100.00		41.30	3732 0.10
VL	4.0261	100.00			
V yhteensä	4.0261	100.00		44.56	
LT	0.4636	100.00			
L yhteensä	0.4636	100.00		5.13	
ET	0.0196	100.00			
E yhteensä	0.0196	100.00		0.22	
Kadut	0.7939	100.00			
KADUT, TIET	0.7939	100.00		8.79	
KAAVA-ALUE yht.	9.0352			3732	0.04