

S I E V I



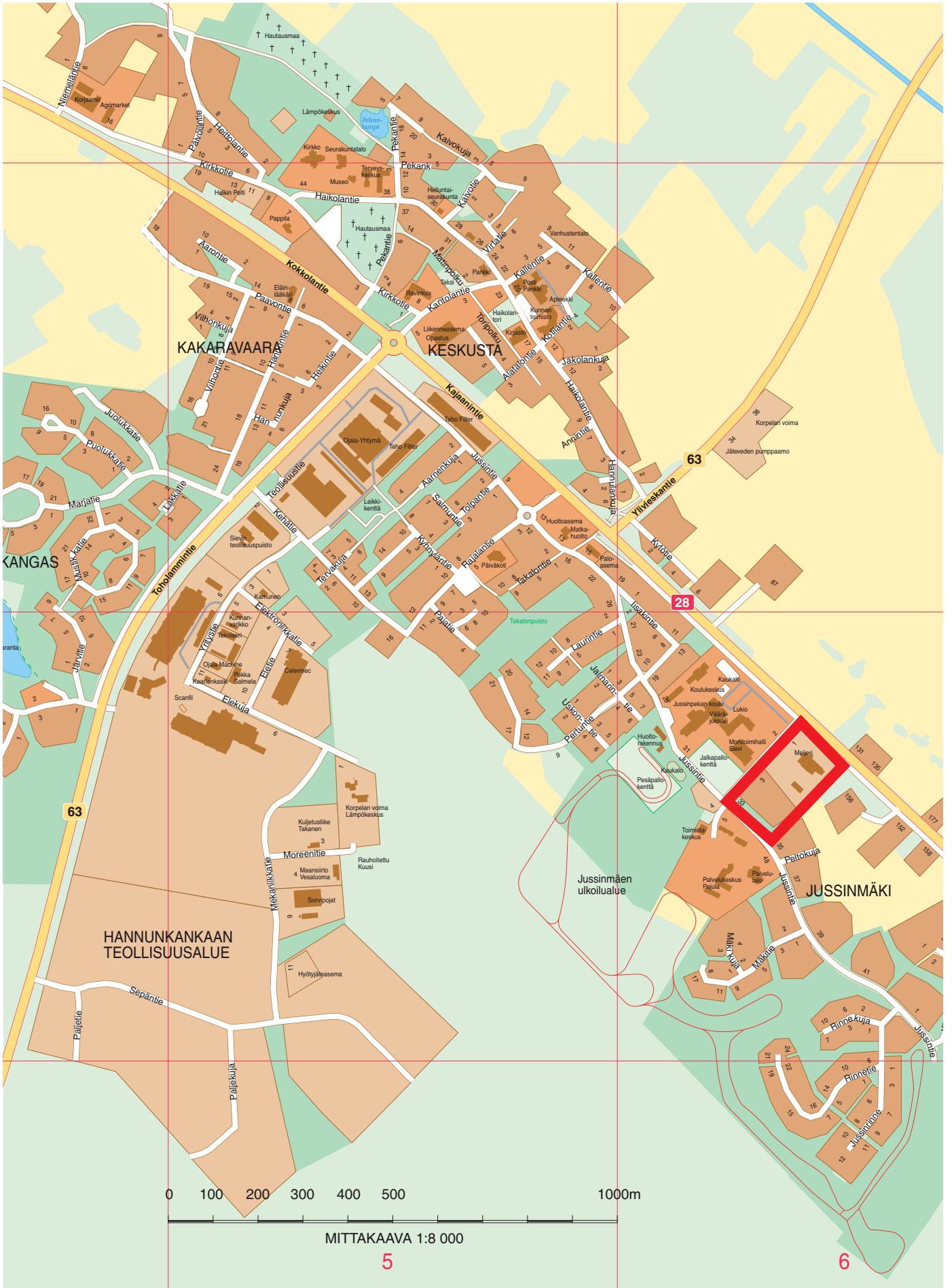
KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS
KORTTELI 228 JA LIIKENNEALUE

(JUSSINMÄENTIE)

Luonnos 8.6.2020



Ilmakuva © Sievin kunta 2015



Asemakaavan muutosalueen sijainti osoitekartalla.



Näköala Kajaanintieltä (valtatie 28) alueelle.

© 2020 Google Street View, kuva vuodelta 2011

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunnanosa: Kirkonseutu

Kaavan nimi: JUSSINMÄENTIE

Asemakaavan muutos koskee korttelia 228.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 228 ja liikenne-
aluetta.

1.1.1 Kaavan laatija

Arkkitehtiasema Oy

Karjakatu 12 90130 Oulu

p. 08 379 020

Timo Takala arkkitehti SAFA, YKS 140

1.1.2 Vireille tulo ja hyväksymispäivämäärät

Kaavan päiväys:

Vireille tulosta on ilmoitettu **xx.xx.xxxx** osallistumis- ja -arviointisuunnitelman tullessa nähtäville.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen

Tekninen lautakunta: 2020 §

Oas ja luonnos nähtävillä

Ehdotuksen nähtäville asettaminen

Kunnanhallitus:

Ehdotus nähtävillä:

Hyväksymiskäsittely

Kunnanhallitus:

Kunnanvaltuusto:

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Sievin kirkonkylän keskusta-
alueella Kajaanintien (Kantatie 28), Jussinmäentien ja Jussintien
rajaamalla alueella käsittäen korttelin 228.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavamuutoksella tehdään mahdolliseksi kunnan palvelu-
rustuksen kehittäminen olemassa olevaa rakennuskantaa ja
kuntatekniikkaa hyödyntäen.

Kaavasta käytetään nimeä "Jussinmäentie".

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan muu-
toksen luonnoksesta ja ehdotuksesta saadut lausunnot ja
mielipiteet.
4. Poistuva asemakaava
5. Asemakaavaluonnos merkintöjen selityksineen

2 TIIVISTELMÄ

Sievin Kimppakoti Oy on ostanut aikanaan korttelissa olevan
Osuuskunta Maitokolmion meijerin asuntolan, josta on kunnos-
tanut palveluasuntoja. Myöhemmin yhtiö osti kunnalta viereisen
7 huoneiston rivitalon (rakennettu 1981, kerrosala 519 m²), joka
on myös kunnostettu palveluasunnoiksi. Kasvaneen kysynnän
vuoksi Kimppakoti tarvitsee toimintansa kehittämiseen lisää
tilaa palvelujen tuottamiseen. Yhtiön tarkoituksen on laajentaa
meijeriltä ostettua yksikköä ja rakentaa laajennukseen palvelu-
asuntoja.

Asemakaavan muutoksella tehdään mahdolliseksi suunnitellut
palveluasumisen laajennukset sekä muutetaan korttelin kaava-
merkinnät vastaamaan alueen nykyisiä käyttötarkoituksia ja
rakennuspaikkajaotus vastaamaan nykyistä kiinteistöjaotusta
Muutos mahdollistaa Sievin sosiaalipalvelujen kehittämisen ja
tukee siten Sievin kirkonkylän kehitystä.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma
oli maankäyttö- ja rakennusasetuksen 63 ja 30 § mukaisesti
nähtävillä

Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä maankäyttö- ja
rakennusasetuksen 30§:n mukaisesti

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä maankäyttö- ja
rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalue on rakennettua korttelialuetta. Alueen pohjoisosassa on Osuuskunta Maitokolmion meijeri. Alueen keskiosassa on meijerin entinen asuinrakennus sekä entinen kunnan rivitalo, jotka Sievin Kimppakoti Oy on muuttanut palvelutalokäyttöön. Eteläosassa on entinen rivitalo, joka toimii nykyisin nuorisotalona.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on kauttaaltaan taajamaympäristöä.

Uhanalaiset lajit

Asemakaava-alueen uhanalaiset lajit tarkastettiin Ympäristöhallinnon Eliölajit -tietojärjestelmästä (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 19.2.2018). Alueella ei ollut ELY-keskuksen tiedossa uhanalaisten tai muuten huomioitavien lajien esiintymispaikkoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutosalue on osa Sievin keskusta-alueita.

Palvelut

Alue sijaitsee Sievin kuntakeskuksessa. Muutoksella luodaan edellytyksiä keskustan palveluvarustuksen kehittymiselle.

Liikenne

Alueelle saavutaan Jussinmäentietä, jolla on liittymä Valtatiehen 28 (Kajaanintie) Kajaanintien keskivuorokausiliikenne oli vuonna 2019 4161 ajon./vrk. Linja-autopysäkit ovat Kajaanintieellä liittymän tuntumassa. Osa paikallisliikenteestä pysähtyy viereisen koulu-keskuksen alueella. Kajaanintien ja Jussinmäentien varrella on jalankulku- ja pyörätiet.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Korttelin pohjoisosassa on Osuuskunta Maitokolmion meijeri. Meijerin vanhimmat osat on rakennettu vuonna 1967 ja sitä on laajennettu vuosina 1996, 2014 ja 2015. Meijerin entinen asuinrakennus on rakennettu vuonna 1967. Rakennus toimii nykyisin Sievin Kimppakoti Oy:n palvelutalona. Alueen eteläosassa on kaksi kunnan vuokrataloiksi rakennettua rivitaloa. Niistä pohjoisempi on rakennettu vuonna 1981 ja toimii nykyisin Sievin Kimppakoti Oy:n palvelutalona. Eteläisempi, vuonna 1989 rakennettu rivitalo toimii nykyisin kunnan nuorisotalona. Rakennuskanta on uudehkoa ja monia muutoksia läpikäynyttä, joten alueella ei ole erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja.

Alueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tilanne on tarkistettu museoviraston kulttuuriympäristörekisteristä 8.8.2019.



Osuuskunta Maitokolmion meijeri



Sievin Kimppakoti Oy:n palvelutalo (entinen meijerin asuinrakennus)



Sievin Kimppakoti Oy:n palvelutalo (entinen rivitalo)



Nuorisotalo

Tekninen huolto

Alueella on katu-, vesi- ja viemäriverkosto.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kajaanintie (Kantatie 28) aiheuttaa liikennemelua alueelle. Meijerirakennukset suojaavat kuitenkin alueen palvelutaloja liikennemelulta, joten ulkomelu ei ylittäne ohjearvoja.

3.1.4 Maanomistus

Asemakaavamuutoksen pohjoisosan omistaa Osuuskunta Maitokolmio. Keskiosassa on kaksi Sievin Kimppakoti Oy:n kiinteistöä. Eteläosan omistaa Sievin kunta. Asemakaavan muutokseen sisältyy myös pieni suikale Suomen valtion omistuksessa olevaa tiealuetta, joka tässä yhteydessä muutetaan tiealueeksi.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista uusituista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018 Tähän on lainattu kaavamuutoksen kannalta oleelliset tavoitteet.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

"Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle."

"Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa."

Maakuntakaava:



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. 5.11.2018 Ruskeiden viivojen välinen alue on Kalajokilaakson maaseudun kehittämisen kohdealuetta (mk-6).

Asemakaava-alueen kohdalla voimassa oleva Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on laadittu kolmessa eri vaiheessa. Ensimmäinen vaihemaakuntakaava on vahvistettu 23.11.2015. Toinen vaihemaakuntakaava on tullut voimaan 2.2.2017. Kolmannen vaihemaakuntakaavan on maakuntavaltuusto hyväksynyt 11.6.2018. Tästä päätöksestä on jätetty kahdeksan valitusta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on antanut päätöksen kolmannen vaihemaakuntakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tehtyihin valituksiin 29.4.2020. Hallinto-oikeus on tutkinut asian ja hylkää valitukset. Päätökseen voi hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

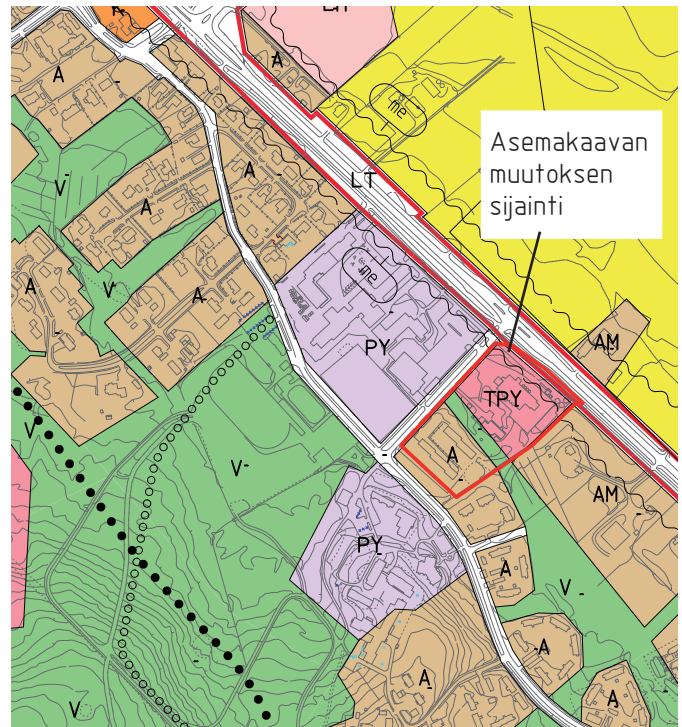
Maakuntahallitus päätti 5.11.2018 MRL 201 §:n nojalla määrätä kolmannen vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan valituksista huolimatta. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on välipäätöksessään hylännyt vaatimukset keskeyttää Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan täytäntöönpano, joten 3. vaihemaakuntakaavan täytäntöönpano voi jatkua.

Asemakaava-alue on merkitty maakuntakaavassa taajama-toimintojen alueeksi merkinnällä A. Asemakaava-alue kuuluu myös Kalajokilaakson maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk-6). Mahdolliset jatkovalitukset eivät kohdistu asemakaava-alueita koskeviin merkintöihin.

Asemakaavan muutosalueella on voimassa yleiskaava, jonka sisältö ei ole vanhentunut sen jälkeen voimaan tulleiden maakuntakaavojen myötä. Maakuntakaavalla ei täten ole asemakaavaa ohjaavaa vaikutusta, vaan Kirkonkylän osayleiskaava ohjaa alueen asemakaavan laatimista.

Yleiskaava:

Alueella on voimassa 25.6.2002 hyväksytty Kirkonkylän osayleiskaava 2020. Yleiskaavassa alueen pohjoisosa on osoitettu merkinnällä TPY työpaikka-alueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelin eteläosa on osoitettu asuntoalueeksi merkinnällä A



Ote kirkonkylän osayleiskaavasta



Muutettava asemakaava

Asemakaava:

Alueella on voimassa 17.5.1982 vahvistettu asemakaava.

Rakennusjärjestys:

Sievin kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 20.10.2010 ja tullut voimaan 1.12.2010.

Pohjakartta:

Alueen pohjakartta on MRL:n 54 A §:n mukainen ja täyttää JHS 185:n vaatimukset. Karttaa on täydennetty keväällä 2019 vastaamaan tuon ajankohdan rakennettua tilannetta. Kartta vastaa kaavan tarkoitus huomioiden riittävällä tarkkuudella kaavamuutoksen laatimisajan olosuhteita.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Sievin Kimppakoti Oy on ostanut aikanaan korttelissa olevan Osuuskunta Maitokolmion meijerin asuntolan, josta on kunnostanut palveluasuntoja. Myöhemmin yhtiö osti kunnalta viereisen 7 huoneiston rivitalon (rakennettu 1981, kerrosala 519 m²), joka myös kunnostettu palveluasunnoiksi. Kasvaneen kysynnän vuoksi Kimppakoti tarvitsee toimintansa kehittämiseen lisää tilaa palvelujen tuottamiseen. Yhtiön tarkoituksen on laajentaa nykyistä meijeriltä ostettua yksikköä ja rakentaa laajennukseen palveluasuntoja.

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Sievin Kimppakodin rakennushankkeen tarpeista, mutta samalla muutetaan koko korttelin käyttötarkoituksimerkinnot vastaamaan rakennusten nykyistä käyttöä sekä korttelin rakennuspaikkajako vastamaan nykyistä kiinteistöjaotusta. Yleisten rakennusten korttelialueeksi muutettavien kiinteistöjen tehokkuusluku nostetaan samalla e=0,18:ta e=0,3:een, jotta rakennuksille jää laajennusvaraa tulevia kehittämistarpeita varten. Muutos mahdollistaa Sievin sosiaalipalvelujen parantamisen ja tukee Sievin kirkonkylän kehitystä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta päätti xx.x.2020 § x asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavan luonnoksen nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30§:n mukaisesti.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Vireille tulo

Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotettaessa Sieviläinen-lehdessä xx.x.2020

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavamuutoksen valmisteluaineisto on toimitettu suunnitelmassa mainituille viranomaisille.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tehdä mahdolliseksi Sievin sosiaalipalvelujen kehittäminen sekä lyhyellä, että pitkällä tähtäimellä

4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

4.5.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt yhteistyöelimet ja tahot ovat maanomistajien, toimijoiden ja muiden osallisten lisäksi seuraavat:

Kunnan elimet:

Ympäristölautakunta

Viranomaiset:

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Pohjois-Pohjanmaan Museo

Peruspalvelukuntayhtymä Kallio, ympäristöterveydenhuolto

Etujärjestöt ja muut tahot:

Korpelan voima

Jokilaaksojen pelastuslaitos

Sievin vesiosuuskunta

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Merkittävin rakenteellinen muutos on asutuskorttelialueen muuttaminen yleisten rakennusten kortteliksi. Alue muuttuu näin asuntoalueesta osaksi viereistä kunnan keskusta-alueetta

5.1.1 Mitoitus

Korttelialueen muutos rivitaloalueesta yleisten rakennusten alueeksi lisää kokonaiskerrosalaa n. 1400 kerrosneliömetrillä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

TT

Osuuskunta Maitokolmio on myynyt entisen asuinrakennuksensa Sievin Kimppakoti Oy:lle ja sille on erotettu oma kiinteistö. Valtio on lunastanut osan asemakaavan mukaisesta korttelialueesta kantatien 28 tiealueeksi. Asemakaavan muutoksella muutetaan meijerin tellisuuskorttelialue vallitsevan kiinteistöjaotuksen mukaiseksi. Merkintä TT-1 muutetaan samalla merkinnäksi TT koska asuinrakennus on myyty. Indeksi -1 oli mahdollistanut 400 k-m² asuinrakentamista korttelialueella. Tehokkuusluku säilytetään ennallaan 0.3:na. Rakennusoikeus vähenee korttelialueen pienentyessä

Y

Sievin Kimppakoti Oy:n omistuksessa oleva osa teollisuusalueesta sekä koko rivitalojen korttelialue muutetaan nykyisiä käyttötarkoituksia vastaavasti yleisten rakennusten korttelialueeksi. Samalla tehokkuusluku yhtenäistetään 0.3:ksi. Tehokkuusluvun nostaminen osalla aluetta 0.18:sta 0.3:en lisää koko korttelin rakennusoikeutta

5.3.2 Muut alueet

Katu- ja liikennealueet

Asemakaavan muutokselle muutetaan Kantatie 28 tiealueeksi lunastettu alue liikennealueeksi.

5.4 Kaavan vaikutukset

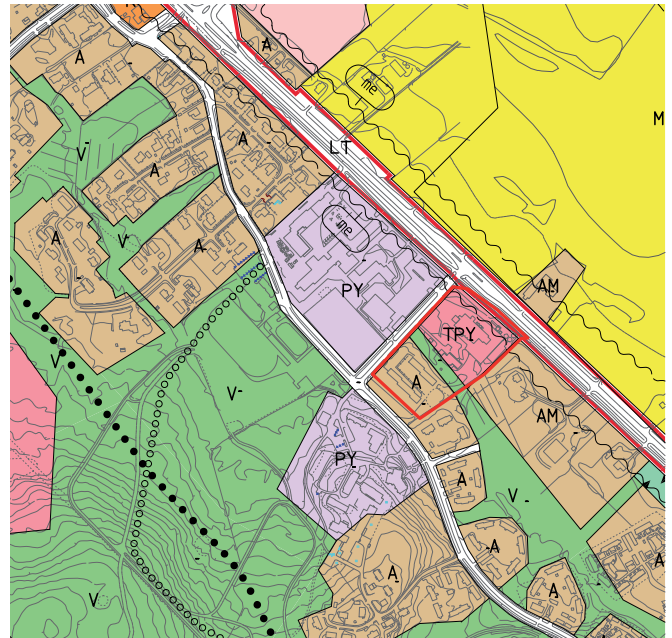
5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Vaikutukset maakunnan rakenteeseen ja maakuntakaavaan

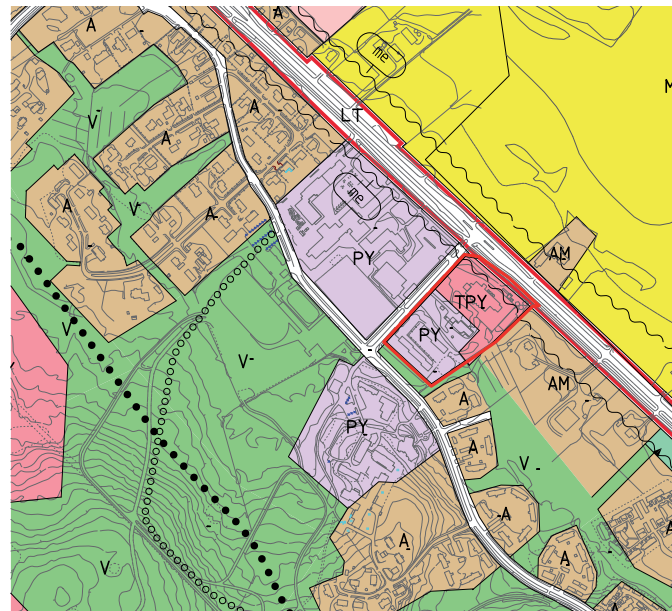
Asemakaava sijoittuu maakuntakaavan taajamavyöhykkeelle ja tukee siten maakuntakaavan tavoitteita.

Vaikutukset kirkonkylän aluerakenteeseen ja kirkonkylän osayleiskaavaan

Asemakaava laajentaa ja vahvistaa yleiskaavassa määriteltyä Jussinmäen ja koulukeskuksen muodostamaa palvelukokonaisuutta kun osa asuntoalueesta muuttuu julkisten palvelujen alueeksi.



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta



Asemakaavan aiheuttama muutos yleiskaavan rakenteeseen.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Välittömät vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan kaavamutoksesta ovat vähäisiä. Sievin Kimppakoti Oy:n suunnittelema meijerin asuinrakennuksen laajennus on ainoa välitön vaikutus. Muut vaikutukset näkyvät alueella todennäköisesti hitaasti ja vähittäin.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan alue on kauttaaltaan kulttuurialuetta, eikä luonnonympäristöä ole.



Näköala alueelle Kajaanintieltä. Sekä Kajaanintiellä, että Jussinmäentiellä on viherkaistalla erotetut jalankulku- ja pyörätiet.
© 2019 Google Street View, kuva vuodelta 2011

5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen

Autoliikenne

Muutokset alueella ovat pieniä ja hitaasti tapahtuvia, joten niiden vaikutus liikenteeseen ei ole merkittävää

Jalankulku ja pyöräily

Alueelle on hyvät pyörätieyhteydet, eikä asemakaavamuutos aiheuta niihin muutostarpeita.

5.4.5 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaava-alue on vesi- ja viemäriverkon piirissä.

5.4.6 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Asemakaavan muutos vaikuttaa positiivisesti Sievin palveluvarustuksen kehittymiseen ja lisää kuntalaisten hyvinvointia

5.4.7 Vaikutukset talouteen

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kunnat- tai paikallistalouteen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia ympäristöhäiriöihin alueella.

5.7 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

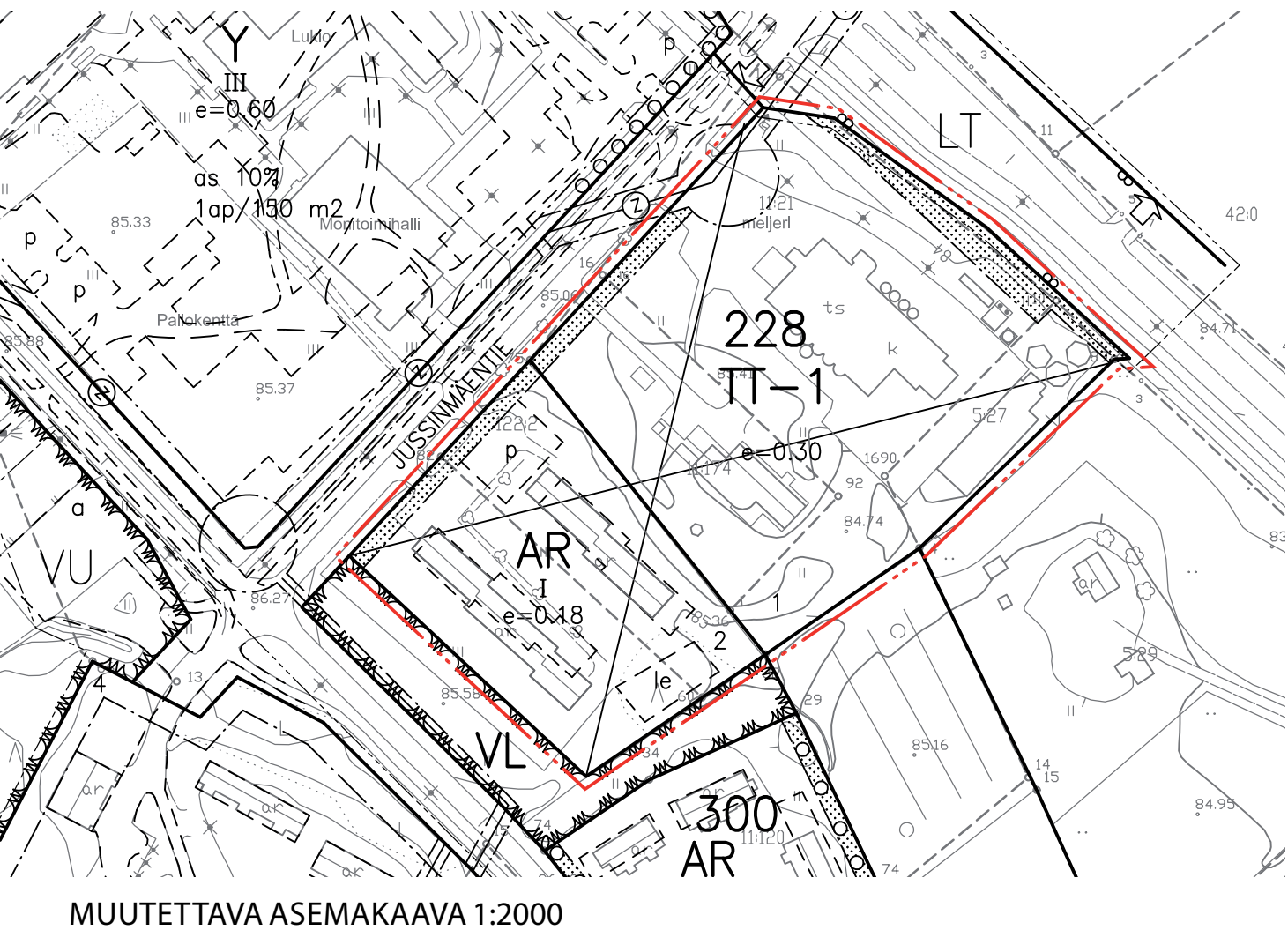
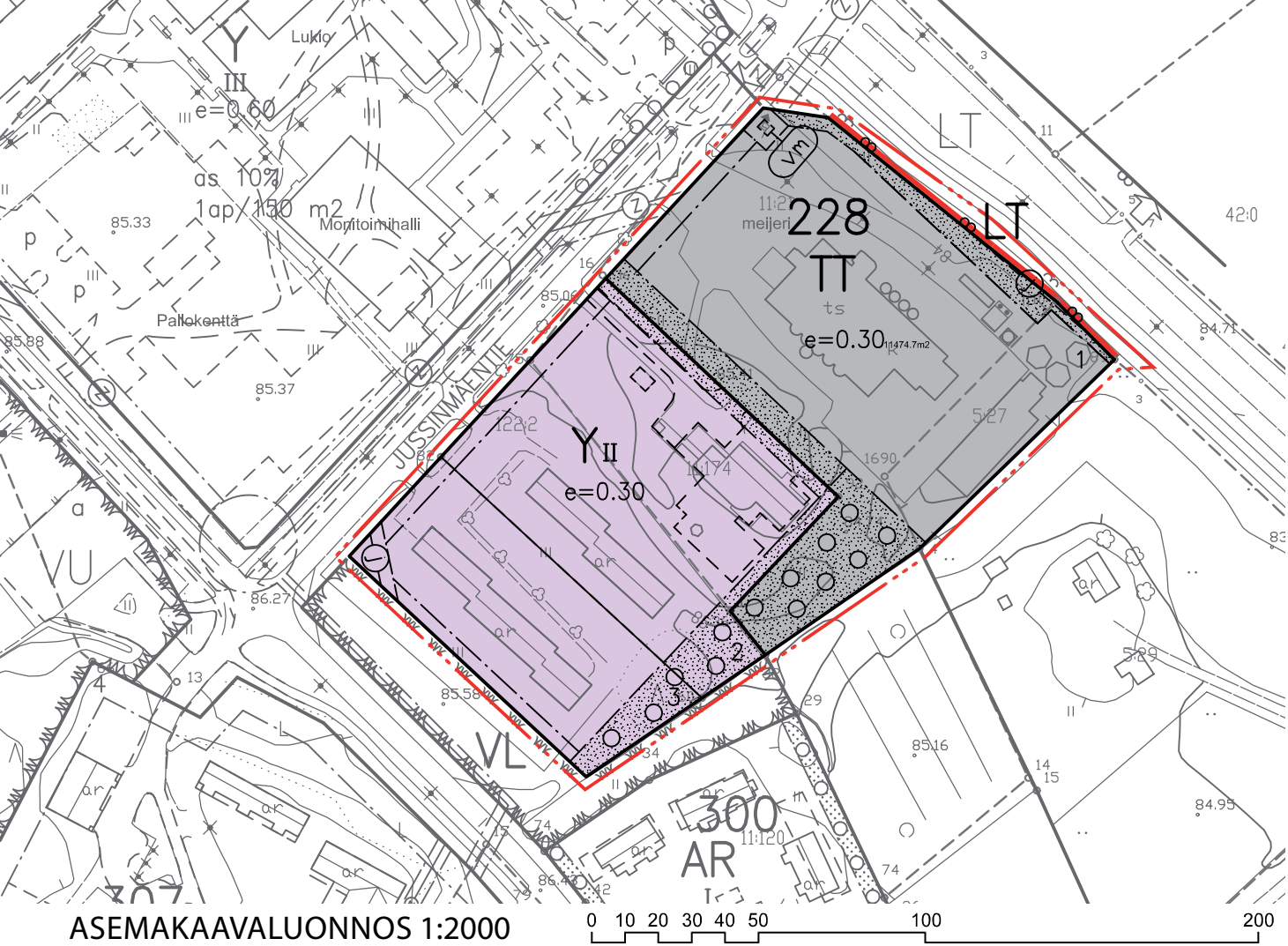
Sievin Kimppakoti Oy:n suunnittelema meijerin asuinrakennuksen laajennus tulee toteutumaan nopeasti asemakaavan hyväksymisen jälkeen. Muilta osin alueen rakentumine tulee tapahtumaan todennäköisesti vähitellen pitkän ajan kuluessa.

Luonnos

8.6.2020

Timo Takala, arkkitehti SAFA, YKS 140

Arkkitehtiasema Oy



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Yleisten rakennusten korttelialue.



Teollisuusrakennusten korttelialue.



Maantien alue
Liittymän järjestäminen on sallittu vain kaavassa osoitetuissa kohdissa.



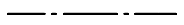
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



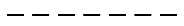
3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja määräykset poistetaan.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen rakennuspaikan raja.

228

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen rakennuspaikan numero.

II

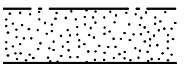
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.30

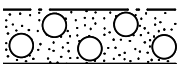
Tehokkuusluku, eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.



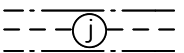
Rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Alueen osa, jolla on säilytettävä puusto siten, että sallitaan vain maisemanhoidolliset toimenpiteet.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, j = viemäri.



Muuntaja.

Tämä asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen on kunnanvaltuuston __.__.____ tekemän ja valtuuston pöytäkirjan pykälässä no. § __mainitun päätöksen mukainen.

Todistaa viran puolesta _____

Pohjakartta on MRL:n 54 A §:n mukainen, täyttää JHS 185:n vaatimukset ja vastaa olosuhteita 20.5.2020

Paikkatietoinsinööri _____

Juhani Kattilakoski

SIEVI KIRKONSEUTU

(JUSSINMÄENTIE)

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KOSKEE KORTTELIA 228

LUONNOS 8.6.2020

Timo Takala, arkkitehti SAFA, YKS 140

ARKKITEHTIASEMA OY

