

Kaavaselostus

Kirkonseudun asemakaavan muutos
(Kakaravaara)



31.3.2025

Sweco Finland Oy

Projekti

Työnumero

Asiakas

Tekijä

Päiväys

Dokumenttiviite

Reg. No. 2661738-3

N/A

N/A

N/A

Elina Marjakangas, Tiia Luukkonen

31.3.2025

Kaavaselostus_Kakaravaaran_akm_ehdotus_2025_03_31.docx

Sisältö

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	5
1.1	Kaava-alueen sijainti	5
1.2	Kaavan tarkoitus	5
2	Tiivistelmä.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3	Lähtökohdat.....	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema.....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö.....	9
3.1.4	Arkeologinen kulttuuriperintö	11
3.1.5	Liikenne.....	11
3.1.6	Tekninen huolto	12
3.1.7	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	12
3.1.8	Maanomistus.....	12
3.2	Suunnittelutilanne.....	12
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	12
3.2.2	Maakuntakaava.....	13
3.2.3	Yleiskaava.....	14
3.2.4	Asemakaavat	15
3.2.5	Rakennusjärjestys	15
3.2.6	Pohjakartta.....	15
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.3.1	Osalliset	16
4.3.2	Viranomaisyhteistyö.....	17
4.3.3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	17
4.3.4	Luonnosvaiheen kuuleminen	17
4.3.5	Ehdotusvaiheen kuuleminen.....	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.5	Asemakaavaratkaisun alustavat vaihtoehdot.....	17
5	Asemakaavan kuvaus	19
5.1	Kaavan rakenne	20
5.1.1	Mitoitus.....	20
5.2	Aluevaraukset.....	20
5.2.1	Korttelialueet	20
5.2.2	Muut alueet	20
5.3	Kaavan vaikutukset	20
5.3.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	20
5.3.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	21
5.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
5.3.4	Vaikutukset liikenteeseen	21
5.3.5	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	21
5.3.6	Muut vaikutukset	22

5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	22
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	22
5.6	Nimistö	22
6	Asemakaavan toteutus	22
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	22
6.3	Toteutuksen seuranta	22

Kaavakartta

Asemakaavakartta, ehdotus 1:2000	27.3.2025
----------------------------------	-----------

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	27.3.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	4.12.2024
Luonnosvaiheen palaute ja vastineet	27.3.2025

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Sievin Kirkonseudun asemakaavan muutos (Kakaravaara).

Asemakaavan muutos koskee Sievin Kirkonseudun asemakaavan maa- ja metsätalousaluetta, Möykkytanhuan virkistysaluetta ja Paavontien katualuetta.

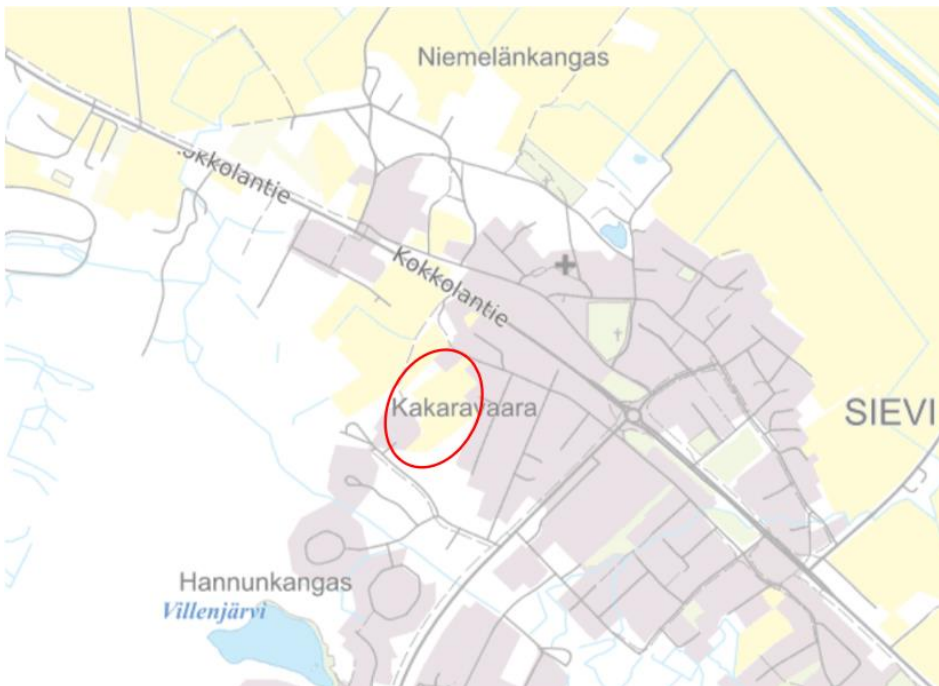
Asemakaavan muutoksella muodostuvat Sievin Kirkonseudun asemakaavan korttelit 272-275 ja niihin liittyvät katu- ja virkistysalueet.

Kaavan laatija: Sweco Finland Oy, Elina Marjakangas ja Tiia Luukkonen.

Asemakaava on laadittu tietomallimuotoisena siten, että se on siirrettävissä valtakunnalliseen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (Ryhti).

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sievin Kirkonseudun taajamassa Kokkolantien eteläpuolisella Kakaravaaran alueella. Alue rajautuu Paavontien ja Juolukkatien väliin ja idän suunnassa Kakaravaaran pientaloalueeseen.



Suunnittelualueen sijainti kartalla.

1.2 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoitus on muuttaa nykyinen maa- ja metsätalousalue pientalorakentamisen tarpeisiin. Samalla ratkaistaan alueen liikennejärjestelyt. Kaavamuutos mahdollistaa pientaloalueen laajentamisen sekä taajamarakenteen tiivistämisen Kakaravaaran alueella.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 11.3.2024 § 49 Kunnanhallitus, kaavoituspäätös
- 30.10.2024 § 65 Tekninen lautakunta, päätös vireilletulosta
- 20.11.2024 Kuulutus vireilletulosta
- 20.11.-4.12.2024 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä (AKL 63 §)
- 11.12.2024 § 75 Tekninen lautakunta, kaavaluonnoksen käsittely
- 22.1.-7.2.2025 Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §)
- pv.kk.vvvv § xx Tekninen lautakunta, kaavaehdotuksen käsittely
- pv.kk.vvvv § xx Kunnanhallitus, kaavaehdotuksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen
- pv.pv.vvvv § xx Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla laajennetaan Kakaravaaran pientaloaluetta Sievin keskustaajamassa kunnan omistamalle peltoalueelle. Kaavalla muodostuu yhteensä 10 erillispientalotonttia, joista yhdeksän on uusia ja yksi Paavontien varressa oleva tontti on jo toteutunut. Erillispientalotonttien lisäksi kaavalla muodostuu yksi uusi pientalotontti, jolle on mahdollista toteuttaa esimerkiksi paritalo tai 2 erillispientaloa.

Paavontien kahta tonttia lukuun ottamatta uusille tonteille muodostetaan uusi katuyhteys Juolukkatieltä. Sekä Paavontie että Juolukkakuja ovat pistokatuja, joiden päähän varataan kääntöpaikat. Muut asuintonttien väliin jäävä alueet ovat lähivirkistysaluetta. Kaava ei mahdollista henkilöajoneuvoliikenteen läpiajoa suunnittelualueen kautta, mutta kaava mahdollistaa kevyen liikenteen reitin toteuttamisen Paavontieltä uudelle tonttikadulle ja edelleen Juolukkatielle, samoin Paavontien päästä läheiselle työpaikka-alueelle. Kaava-alueen ja Jakolanpellon työpaikka-alueen väliin jää suojavyöhykkeeksi virkistysaluetta. Kaava-alueen lähellä Juolukkatieen päässä on uusi päiväkotikatu.

Asemakaava on tullut vireille marraskuussa 2024 ja kaavaluonnos oli valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä tammi-helmikuussa 2025.

Asemakaava on laadittu tietomallimuotoisena siten, että se on siirrettävissä valtakunnalliseen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (Ryhti).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella on yksi Paavontien asuintontti, ja muilta osin alue on viljelyskäytössä olevaa peltoa. Kakaravaaran nykyinen pientaloalue sijaitsee heti suunnittelualueen itäpuolella ja vieressä on uusi päiväkotikoti. Jakolanpellon työpaikka-alue sijaitsee suunnittelualueen länsipuolella.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on pääosin viljelyksessä olevaa peltoaaukeaa, joka nykyisellään jatkuu lännen ja luoteen suuntaan. Alueen eteläpuolella, suunnittelualueen ja Juolukkatien välissä on harvennettua puustoa ja joitakin korkeita mäntyjä. Suunnittelualueen lounaispuolella on Möykkytanhuan alue, joka on Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen teettämän selvityksen mukaan perinnebiotooppi:

Pellon keskellä oleva metsäsaareke, joka oli hieholaitumena peltojen yhteydessä vuoteen 1997 asti. Alueella on runsaasti suuria katajia. Kohde on maisemallisesti tärkeä ympärillä olevan asutuksen vuoksi. Saarekelta ja sinne johtavaa niittymäistä peltotietä pientareineen voidaan hoitaa laiduntamalla omana lohkonaan. Puuston peittävyys on suuri, joten harvennus olisi perinnebiotoopille eduksi. Raivausta ja harvennusta ei kuitenkaan tehdä tasavälein, vaan laajentamalla jo olemassa olevia valoisia niittyaukioita.¹

Möykkytanhua on huomioitu asemakaavassa luonnon moninaisuuden kannalta tärkeänä alueena.

Suunnittelualueen ja sen ympäristön kasvi- ja eläinlajihavainnot on tarkistettu Suomen Lajitietokeskuksen laji.fi-portaalista (tietopyyntö 7.10.2024). Suunnittelualueelta ei ole kirjattu portaaliin sellaisia havaintoja, jotka vaatisivat erityistä huomiota kaavassa. Alueen ulkopuolella n. 500 m alueesta koilliseen kasvaa silmälläpidettävää ahokissankäpälää ja samoilla suunnilla yli 2 km päässä silmälläpidettävää ahonoidanlukkua. Vieraslajeista alueen lähellä esiintyy etenkin lupiinia, mutta myös kurturuusua ja jättiputkea. Alueen lähellä pesii mm. kuovi. 2 km säteellä suunnittelualueesta ei ole tiedossa havaintoja liito-oravasta, viitasammakosta tai lepakoista.



Näkymä alueelle Juolukkatien suunnasta. Taustalla näkyy päiväkotikoti ja Möykkytanhuan puustoa.

¹ Maatalousalueiden monivaikutteisten kosteikkojen ja luonnon monimuotoisuuden yleissuunnitelma, Anttila, Susanna, ELY-keskus, 2010.



Paavontien ympäristöä.



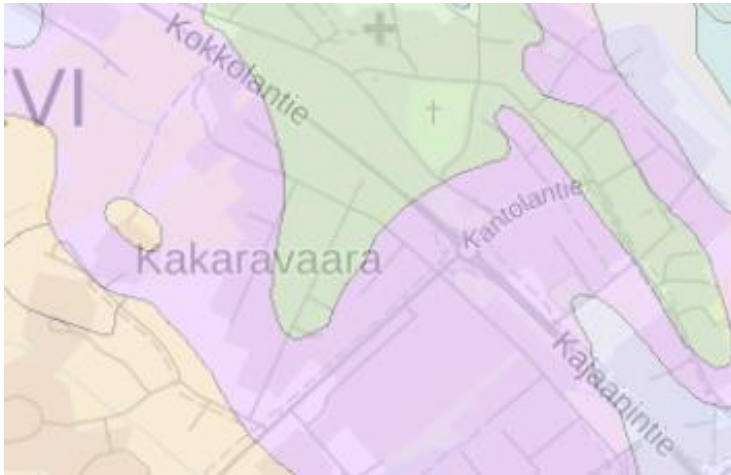
Paavontien ja Aarontien kulmauksessa oleva leikkipaikka.



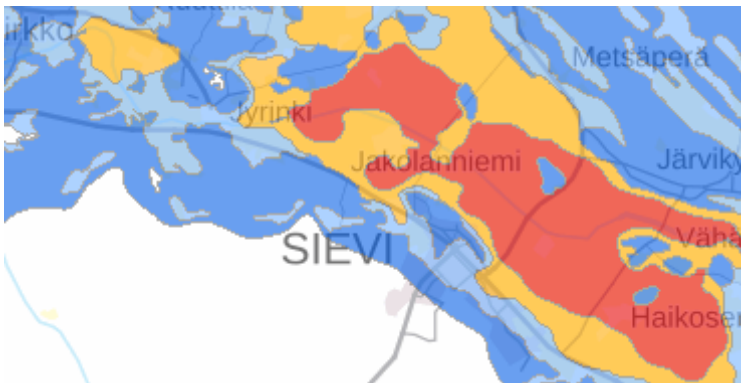
Linnunlaulun päiväkotijoukkotiellä.

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Lähin maakunnallisesti arvokas maisema-alue sijaitsee Sievin kyläkeskuksen ja Kokkolantien toisella puolella. Kyseessä on laaja maisema-alue, Evijärven ja Vääräjokilaakson kulttuurimaisemat.

Suunnittelualueelle ei ole tehty tarkempia maaperätutkimuksia. GTK:n julkaiseman maankamara - tutkimusaineiston mukaan suunnittelualueen maaperä on sekä pinta- että pohjamaalajiltaan pääosin hienoa hietaa. Möykkytanhuan alueella ja aivan Juolukkatien varressa maalajina on hiekkamoreeni. Happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys on alueella pieni ja Juolukkatien hiekkamoreenialueella hyvin pieni.



Suunnittelualueen maaperän maalajit (GTK). Violetilla on kuvattu maalajiltaan hienoa hietaa olevat alueet ja vaaleanoranssilla hiekkamoreenialueet.



Happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys (GTK). Vaaleansinisellä on kuvattu pienen todennäköisyyden alueet ja tummemman sinisellä hyvin pienen todennäköisyyden alueet.

3.1.3 Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on jatke Kakaravaaran asuntoalueelle, joka sijaitsee Kokkolantien eteläpuolella Sievin keskustan kohdalla. Suunnittelualueen luoteispuolelle sijoittuu Jakolanpellon työpaikka-alue, jolle ei ole katuyhteyttä Kakaravaaran suunnasta. Työpaikka-alueen ja suunnittelualueen väliin jää suojavyöhykkeeksi kaista viljelyskäytössä olevaa peltoaluetta, joka on asemakaavoitettu lähivirkistysalueeksi. Juolukkatien päässä suunnittelualueen vieressä on Linnunlaulun päiväkotito. Päiväkodin leikkipihaa hyödynnetään yleisenä leikkialueena arki-iltoisin ja viikonloppuisin. Myös Paavontien varressa olevalla pienellä puistoalueella on leikkivälineitä.

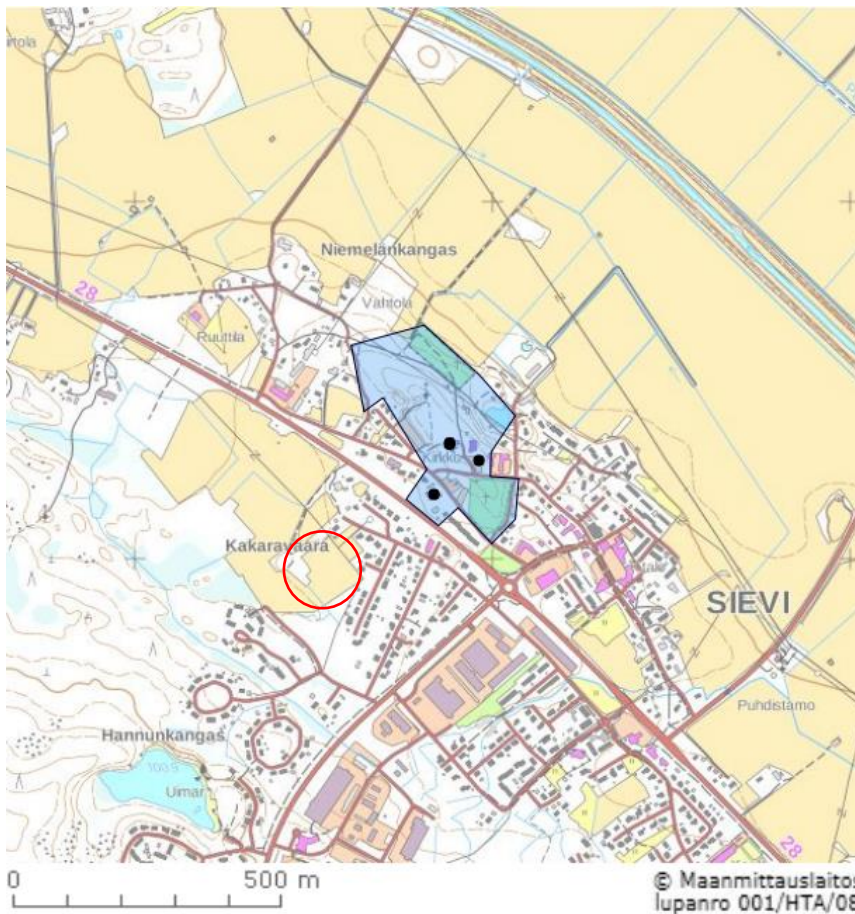
Suunnittelualueen pohjoisreunalle, Paavontien varteen sijoittuu yksi asuttu pihapiiri, joka on rakennettu Paavontien varteen 2000-luvun puolella. Muutoin suunnittelualue on rakentumatonta.

Kakaravaara on rakentunut nykyisenkaltaiseksi tiiviiksi asuinalueeksi 1970- ja 1980-lukujen tietämillä. Kakaravaaran rakentaminen on pääosin matalaa 1-kerroksista ajalleen tyypillistä pientalorakentamista.

Paavontien pohjoispuolella on hieman vanhempaa asutusta ja myös yksi entinen maatila. Paavontien lähialueella jo 1960-luvulla sijainneisiin asuinrakennuksiin on tehty muutos- ja laajennusosia.

Suunnittelualueelle ei sijoitu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, Sievin kirkonmäki sijaitsee noin 300 metrin päässä suunnittelualueelta koilliseen. Kulttuuriympäristöön kuuluvat Sievin kirkko, Sievin kotiseutumuseo (Lainamaksiini), Sievin pappila sekä Sievin uusi kirkkopuisto, hautausmaat ja ruumishuone.

Sievin kirkonmäen aluekokonaisuuteen kuuluvat Sievin kirkko, pappila ja kotiseutumuseona toimiva lainajyvästön makasiini sekä kirkkopuisto ja hautausmaat. Alue on edustava ja hyvin säilynyt, kulttuurihistoriallisesti arvokas esimerkki kirkon ympärille rakentuneesta miljöökokonaisuudesta. Kirkko ja kookas lainajyvämakasiini ovat myös tärkeitä maamerkkirakennuksia. Sievin kirkko sijaitsee maisemallisesti näyttävällä paikalla Jussinpekanmäellä, Sievin kirkonkylän luoteispuolella. Lääninarkkitehti L.I. Lindqvistin piirustusten mukaan rakennettu, vuonna 1861 valmistunut kirkko on seurakunnan neljäs. Pappila valmistui vuonna 1863 kirkonmäen alapuolelle, kirkon eteläpuolelle. Pappila toimii nykyisin kirkkoherranvirastona. Pihapiiriä rajaavat pappilarakennuksen lisäksi päiväkotikäytössä oleva vanha väentupa ja neljäosainen puoji. Pappilan rakennuksiin kuuluu niiden lisäksi suurikokoinen jyvääita. Pappilan pihapiiri on harvinaisen ehjä ja sen avoimelta sivulta aukeaa suora näkymä kirkolle. Lainajyvästön makasiini on vuodelta 1865. Rakennus on ollut museokäytössä vuodesta 1986 lähtien. Kirkon ja makasiinin välissä on tiilinen seurakuntakoti. Kirkon ympäristöön kuuluu myös kaksi hautausmaata, toinen sijaitsee kirkon kaakkoispuolella ja toinen pohjoispuolella. Vanhan hautausmaan portinpielessä sijaitseva ruumishuone on rakennettu vuonna 1866.²



Sievin kirkonmäen alueen sijoittuminen suhteessa suunnittelualueeseen. Suunnittelualue merkitty punaisella kartan päälle (Pohjois-Pohjanmaan liito):

² Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö, 2015.

3.1.4 Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Tiedot on tarkistettu Museoviraston rekisteristä 13.8.2024.

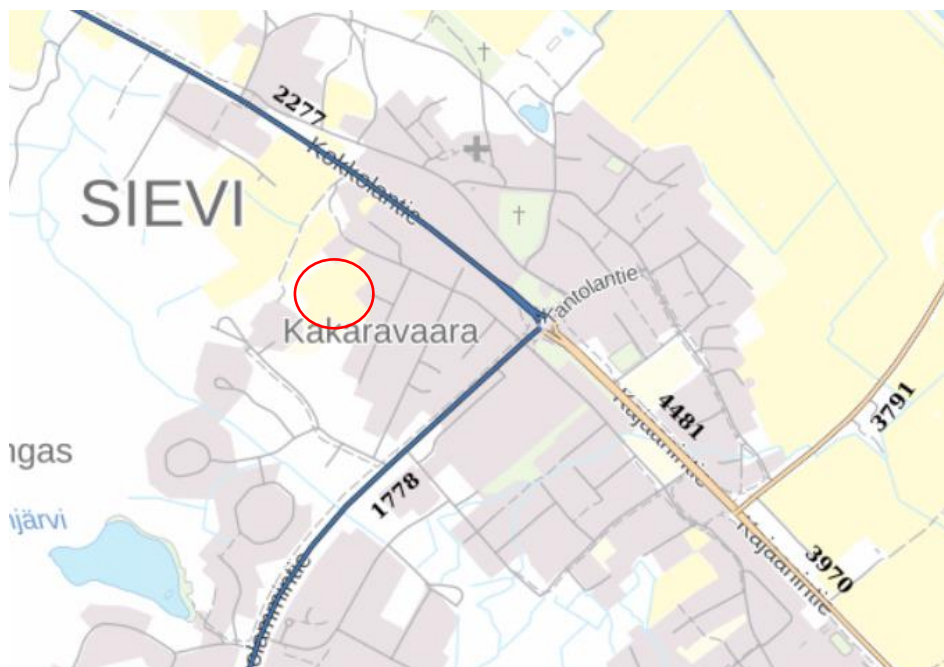
3.1.5 Liikenne

Alue rajautuu pohjoisessa Paavontiehen ja etelässä Juolukkatiehen. Molemmille teille liikennöidään kaakosta suoraan Toholammintieltä.

Juolukkatien varressa tien eteläpuolella on erillinen kevyen liikenteen väylä.

Paavontieellä liikenne on tavanomaista asuinalueen liikennettä ja tie päättyy viimeisille asuinkiinteistöille. Juolukkatie päättyy päiväkodin kohdalle, jossa on suuri käntölenkki. Juolukkatien liikennettä lisää saattoliikenne päiväkodille.

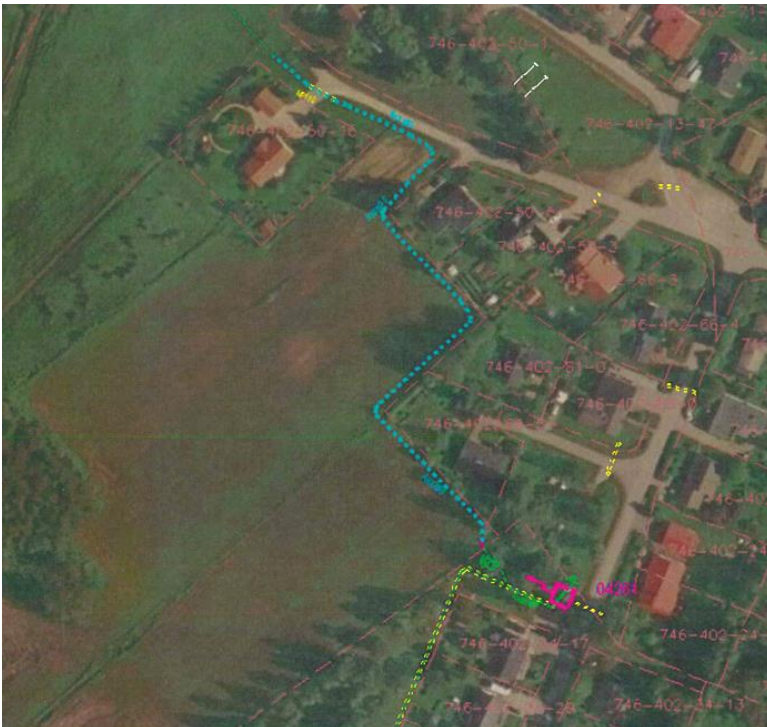
Sievin keskustaajaman alueen pääväylistä Kokkolantiellä (Valtatie 28) keskimääräinen vuorokausittainen liikennemäärä on suunnittelualueen kohdalla 2277 ajoneuvoa. Kajaanin suuntaan jatkettaessa Toholammintien risteuksen jälkeen valtatie liikennemäärä on noin kaksinkertainen, 4481 ajoneuvoa vuorokaudessa. Toholammintien liikennemäärä on 1778 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Vuorokausittaiset liikennemäärät Kokkolantiellä, Kaajanintiellä sekä Toholammintiellä, suunnittelualueen sijainti merkitty punaisella ympyrällä (Väylävirasto 14.8.2024).

3.1.6 Tekninen huolto

Alueella on katu-, vesi- ja viemäriverkosto. Suunnittelualueen itälaidalla on lisäksi Korpelan voiman sähköverkon 20 kV:n maakaapeleita.



Sähköverkon maakaapeleiden sijoittuminen

3.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Etäisyyttä Kokkolantiestä asemakaava-alueeseen on noin 130 metriä. Liikenteen melualue ei ulotu asemakaavan suunnittelualueelle.

3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Sievin kunta, lukuun ottamatta Paavontien yksityistä asuinkiinteistöä 746-402-50-16.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista uusituista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017, ja uusitut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Tätä kaavahanketta koskee erityisesti seuraavat tavoitteet:

"Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuotetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset väestönkehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle".

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

"Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta."

3.2.2 Maakuntakaava

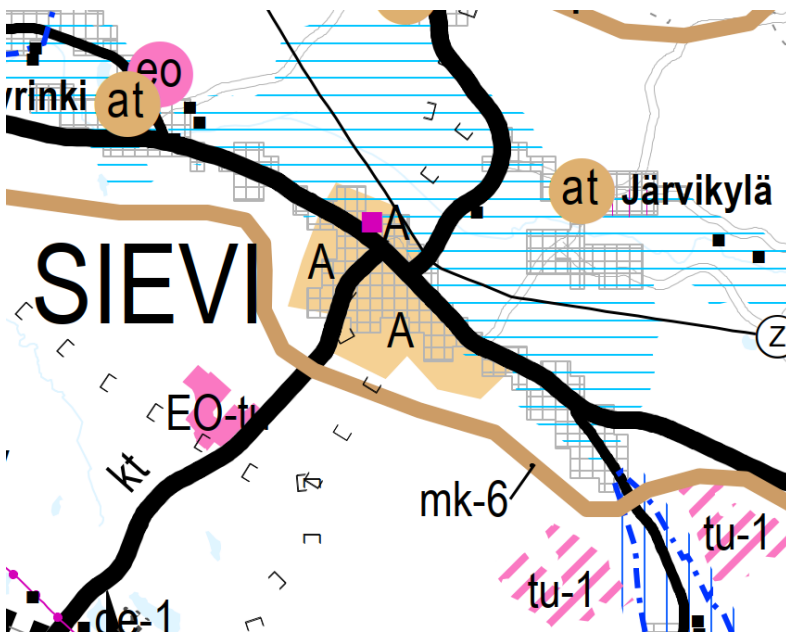
Kaava-alueella on voimassa viime vuosina kolmessa vaiheessa teemoittain uudistettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava:

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu 23.11.2015, kaava on saanut lainvoiman 3.3.2017.

Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 7.12.2016 ja saanut lainvoiman 2.2.2017.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 11.6.2018, ja siitä valitettiin, mutta hallinto-oikeus hylkäsi valitukset 29.4.2020. Asian käsittely jatkui korkeimmassa hallinto-oikeudessa, kunnes 17.1.2022 KHO hylkäsi valitukset ja kaava sai lainvoiman.

Lisäksi vireillä on neljännen teemallisen vaihemaakuntakaavan, energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava laadinta, joka on alkanut syksyllä 2021. Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan julkinen ehdotusvaiheen kuuleminen järjestettiin syksyllä 2024, ja kaavan on määrä valmistua keväällä 2025.



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 18.1.2022.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajenemisalueita.

Sievin keskustaajama kuuluu kokonaisuudessaan myös maaseudun kehittämisen kohdealueeseen, Kalajokilaakso (mk-6). Maaseudun kehittämisen kohdealueiden merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutualueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä.

Vireillä olevan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan ehdotuksessa ei esitetä suunnittelualueita koskevia uusia merkintöjä.

3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Sievin Kirkonkylän osayleiskaava 2020, joka on hyväksytty 25.6.2002. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty asuntopuutarha-alueeksi (A) ja virkistysalueeksi (V). Yleiskaavassa varatut Kakaravaaran asuntopuutarha-alueen laajennusalueet tukeutuvat liikenteellisesti Paavontiehen.

Sekä Paavontielle että Juolukkatien liikenneverkko on esitetty yleiskaavassa jatkuvan luoteessa oleville liike- ja työpaikka-alueille (K ja TPY). Nämä liikenneyhteydet eivät ole toteutuneet. Paavontien osalta yleiskaavasta poikkeava ratkaisu on perusteltu vuonna 2019 hyväksytyssä asemakaavamuutoksessa, jossa toinen yleiskaavan mukaisista asuntopuutarha-aluevarauksesta asemakaavoitettiin liike- ja toimitilarakentamiselle, ja asutuksen ja työpaikka-alueen väliin jätettiin suojavyöhykkeeksi yhtenäinen lähivirkistysalue ilman läpiajon mahdollisuutta. Möykkytanhuan perinnebiotooppialue on pienentänyt osaltaan myös toista yleiskaavan mukaista Kakaravaaran asuntopuutarha-aluevarauksta.



Ote voimassa olevasta Sievin Kirkonkylän osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti ympyröity kuvassa sinisellä.

3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa Sievin Kirkonkylän Kakaravaaran alueen asemakaava, joka on hyväksytty 1990. Suunnittelualue sijoittuu maa- ja metsätalousalueelle (M) sekä vähäisessä määrin lähivirkistysalueelle (VL). Alueella oleva asuintontti on toteutettu asemakaavasta poiketen.

Suunnittelualue rajautuu länsiosastaan vuonna 2019 laadittuun asemakaavaan, joka käsitti Pelastajantien päähän kaavoitetut uudet toimitila- ja työpaikka-alueet, päiväkotitontin sekä eri toimintoja erottavan lähivirkistysalueen.



Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen alustava rajausta merkitty kartalle sinisellä.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Sievin kunta on ryhtynyt uudistamaan rakennusjärjestystä. Uudistamisen tavoitteena on rakennusjärjestyksen ajantasaistaminen 1.1.2025 voimaantulevan rakentamislain mukaiseksi. Nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan vuonna 2010. Tavoitteena on saada uusi rakennusjärjestys voimaan keväällä 2025.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on alueidenkäyttölain (aiemmin maankäyttö- ja rakennuslaki) 54a § (11.4.2014/323) mukainen ja vastaa riittävällä tarkkuudella kaavan laatimisajan olosuhteita.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutoksen tarkoituksena on kaavoittaa kunnan omistamalle peltoalueelle uusia erillispientalotontteja.

Sievin kunnalla on tällä hetkellä Kirkonseudulla omakotitontteja myynnissä Jussinmäen, Villenjärven ja Kakaravaaran alueilla. Tontit sijoittuvat pääosin kumpuilevaan maastoon, ja kunnassa on käyty keskustelua ns. peltotonttien lisäämisestä. Keskustelua on käyty myös tonttien koosta, ja aiempaa suuremmille omakotitontteille nähdään tarvetta. Kaavamuutos mahdollistaa pientaloalueen laajentamisen sekä taajamarakenteen tiivistämisen Kirkonseudun Kakaravaaran alueella.

Samalle suunnittelualueelle on jo vuonna 2019 laaditun kaavamuutoksen alkuvaiheessa suunniteltu uusia omakotitalotontteja, mutta tuolloin liikennejärjestelyt asuintontteille suunniteltiin toteutettavan Paavontien kautta, mikä herätti siinä määrin vastustusta, että alue rajattiin päiväkotihanketta koskevasta kiireisestä asemakaavamuutoksesta pois. Tällä kerralla ensisijainen vaihtoehto tonttiliikenteen järjestämiseksi on Juolukkatien kautta.



Vuonna 2018 laadittu luonnos (Arkkitehtiasema): 11 uutta tonttia, tonttiliikenne Paavontieltä

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Sievin kunnanhallitus päätti asemakaavatyön käynnistämisestä 11.3.2024 § 49. Tekninen lautakunta päätti 30.10.2024 § 65 kuuluttaa kaavan vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Kaava on kuulutettu vireille 20.11.2024.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja lähialueen maanomistajat, asukkaat ja toimijat
- Sievin lupajaosto
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Ylivieskan kaupunki, ympäristöterveydenhuolto
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Korpelan voima
- Sievin vesiosuuskunta

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Keskeisiä viranomaisia on tiedotettu kaavan vireilletulosta, ja viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavatyön edetessä.

4.3.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin vireilletulon yhteydessä nähtävillä 20.11.-4.12.2024 (AKL 63 §).

4.3.4 Luonnosvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §) 22.1.-7.2.2025.

Asemakaavaluonnoksesta saatiin viisi lausuntoa ja kaksi mielipidettä, joista toinen saapui myöhässä. Lausuntojen pohjalta asemakaavaehdotukseen tehtiin pieniä muutoksia ja lisäyksiä koskien muun muassa hulevesimääräyksiä sekä alueella olevan sähkömaakaapelin aluevarausta.

4.3.5 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksella lisätään Sievin kunnan erillispientalotonttien tarjontaa Kirkonseudun alueella. Kunnassa on käyty keskustelu ns. peltotonttien määrän lisäämisestä. Sievin kunnalla on tällä hetkellä Kirkonseudulla omakotitontteja myynnissä Jussinmäen, Villenjärven ja Kakaravaaran alueilla. Nämä tontit sijoittuvat pääosin kumpuilevaan maastoon.

Ensisijaisena vaihtoehtona on tonttiliikenteen järjestäminen Juolukkatien kautta, mutta myös muut vaihtoehdot ja kevyen liikenteen liikkuminen huomioidaan.

4.5 Asemakaavaratkaisun alustavat vaihtoehdot

Kaavan valmistelun alussa laadittiin vaihtoehtoisia rakennemalleja, joista päädyttiin laatimaan kaavaluonnos vaihtoehdon VE2 pohjalta sillä erotuksella, että tonttiliikenne uusiin asuinkortteleihin tapahtuu pistokadun kautta Juolukkatieltä ilman läpiajoa, kuten kunnanhallituksen kaavoituspäätökseen on jo tavoitteena linjattu. Yhteys Paavontielle olisi hyvä kuitenkin olla kevyen liikenteen väylä, koska arvioitiin, että kulkuyhteys muodostuisi virkistysalueen kautta joka tapauksessa.

Vaihtoehdon 2 korttelirakenne ja tonttien sijoittelu arvioitiin lähtökohdiltaan parhaaksi, tosin kaakkoisosan korttelin tonttikokoa voisi suurentaa vähentämällä tonttien lukumäärää. Sievin nykyiset omakotitontit ovat melko pieniä. Kaavamuutosalueen uudet omakotitontit olisi tarve kaavoittaa vähintään 1300 neliön suuruisina.

Juolukkatien kunnan toteutumattomien rivitalotonttien osalta kaava päätettiin säilyttää ennallaan, ja säilyttää niitä vasten hieman lähivirkistysaluetta.

Itäpuolella Kakaravaaran alueen asemakaavassa on toteutumaton leikkipuiston varaus (VK) ja poikittainen kevyen liikenteen katuysteys, joiden toteuttaminen ei ole kunnan suunnitelmassa. Lähialueella on muita toteutuneita leikkipaikkoja ml. päiväkodin leikkipiha. Asuinalueen läpäisevä toteutumaton kevyen liikenteen katuvaraus taas sijoittuu pääosiltaan yksityismaalle.



Luonnos VE1 / Sweco

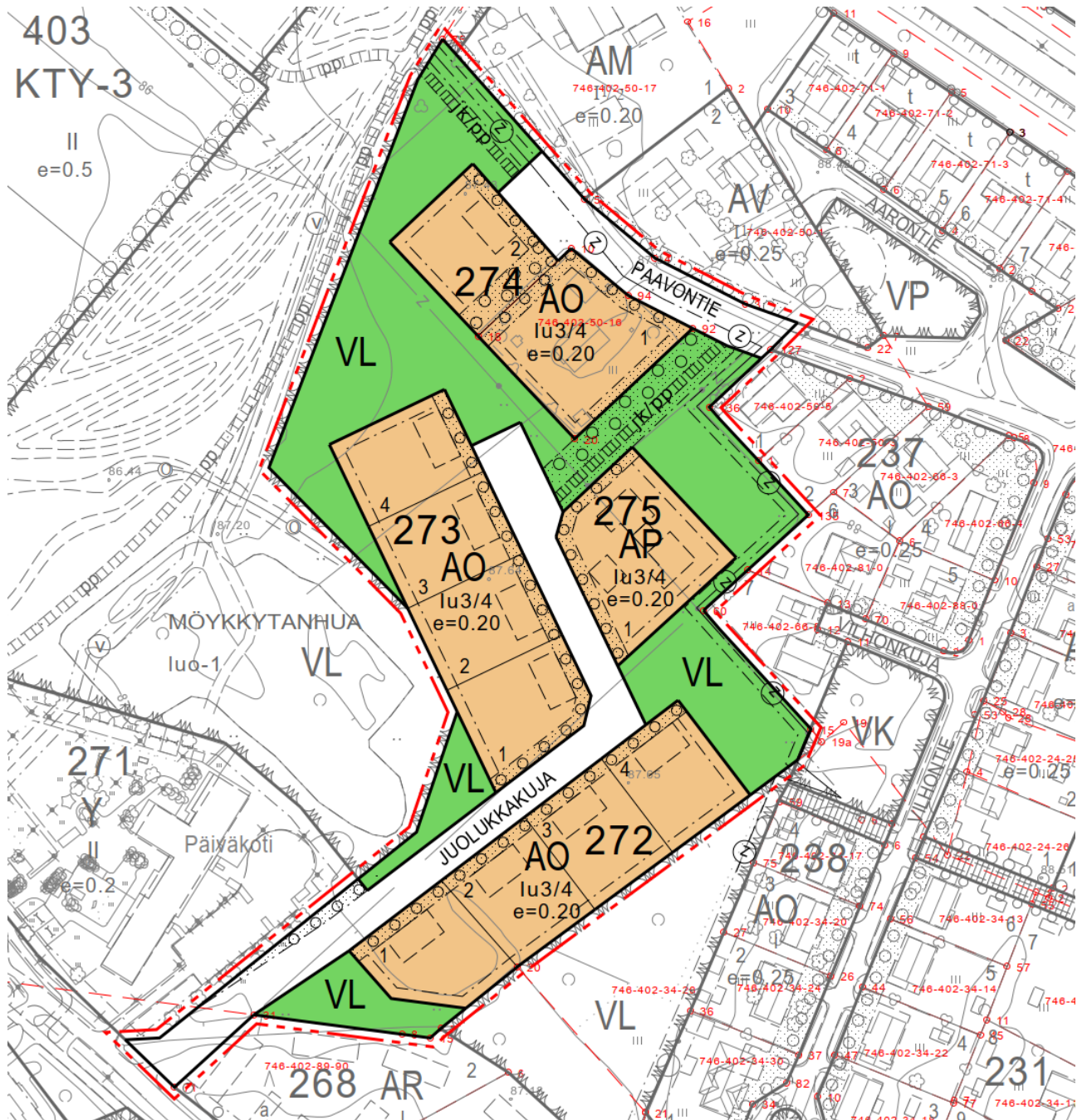


Luonnos VE2 / Sweco



Luonnos VE3 / Sweco

5 Asemakaavan kuvaus



Ote kaavaehdotuksesta (27.3.2024)

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos laajentaa Kakaravaaran nykyistä omakotivaltaista asuntoaluetta länteen viljelyskäytössä olleelle maa- ja metsätalousalueelle. Uusiin asuinkortteleihin kaavoitetaan ajoyhteys Juolukkatietä päiväkodin vierestä. Asemakaavan muutosalue rajautuu luoteessa yleiskaavan mukaisesti pohjois-eteläsuuntaiseen viheralueeseen.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavassa on 10 erillispientalotonttia, joista yksi on jo rakentunut ja loput uusia. Lisäksi kaavassa on yksi asuinpientalotontti, joka mahdollistaa tontille esimerkiksi paritalon tai kahden erillispientalon rakentamisen. Juolukkakujan uudet tontit ovat kooltaan noin 1400 neliötä, ja Paavontien päässä oleva uusi tontti noin 1800 neliötä. Asuinpientalojen tontti on kooltaan noin 2500 neliötä. Tonttijako on ohjeellinen. Rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun $e=0.20$ perusteella, jolloin tonttikohmainen rakennusoikeus on vähintään noin 280 kerrosneliömetriä. Muu ympäröivä kaava-alue on katua ja lähivirkistysaluetta.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Erillispientalojen ja asuinpientalojen uudet korttelialueet tukeutuvat uuteen pistokatuun, Juolukkakujaan ja rajautuvat toiselta sivultaan lähivirkistysalueisiin. Paavontien päähän kaavoitetaan yksi uusi asuintontti olevan tontin viereen. Tontit voidaan toteuttaa niin, että pihat avautuvat joko lounaaseen, länteen tai kaakkoon.

Rakennukset saa toteuttaa lähes kokonaan kaksikerroksisina: rakennuksen toiseen kerrokseen saa toteuttaa kerrosalaan laskettavia tiloja $\frac{3}{4}$ ensimmäisen kerroksen kerrosalaan nähden. Vältä tonttikoko ja tasainen maasto mahdollistaa kaikilla tonteilla hyvin myös rakentamisen yhteen kerrostasoon.

5.2.2 Muut alueet

Uusiin asuinkortteleihin liikennöidään pistokatua pitkin Juolukkatietä. Katualueen leveys on 13 metriä ja kadun päässä on reilunkokoinen kääntöalue, jolta erkanee kevyen liikenteen reitti Paavontielle. Myös Paavontie katkaistaan uuden tontin kohdalla pistokaduksi, jonka päässä on kääntöalue, ja kadun päästä kevyen liikenteen yhteys Jakolanpellon työpaikka-alueen suuntaan Pelastajantielle.

Uusien virkistysalueiden ja asuintonttien sijoittelussa on huomioitu, että kaava-alueen naapuritontit Kakaravaaran jo rakentuneella alueella rajautuisivat vähintään pihanpuolen sivultaan lähivirkistysalueisiin.

Möykkytanhuan perinnemaisemakohteen ympäristö säilyy lähivirkistysalueena päiväkotitontin ja uusien asuintonttien välissä.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava sijoittuu maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle ja vastaa siten maakuntakaavan tavoitteita.

Asemakaava vastaa tavoitteiltaan myös Kirkonkylän yleiskaavaa sillä erotuksella, että liikennöinti uusille asuintonteille tutkitaan ensisijaisesti Juolukkatien kautta, ei Paavontieltä, eikä uutta asuntoaluetta asemakaavoiteta yhtä laajana, mihin yleiskaavan mitoituksessa on varauduttu. Kakaravaaran asuntoalueen ja Jakolanpellon työpaikka-alueiden väliin jää yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti laajempi yhtenäinen vihervyöhyke suojavyöhykkeeksi. Yleiskaavan tavoitteisiin on kirjattu seuraavaa:

"Nykyolosuhteissa on syytä varautua suureenkin uudiskaavoitustarpeeseen mutta niin, että alueita otetaan käyttöön välittömästi nykyisen kunnallistekniikan läheisyydestä. Kaiken kaikkiaan nykyinen epävarmuuden aika merkitsee sitä, että suuria harppauksia uusille alueille on syytä välttää ja pyrkiä rakentamaan taajamaa pienin askelin asutuksen reunaan vähitellen siirtämällä."

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Asemakaavan muutoksen johdosta peltomaisema muuttuu vähitellen rakennetuksi ympäristöksi. Kakaravaaran nykyisen asuinalueen puolelle on jätetty myös viheralueita siten, että vanhemman asemakaava-alueen rakennuspaikat rajautuvat jatkossa vähintään pihanpuolen tontinsivuilta viheralueisiin. Asemakaava-alueen tontit on suunniteltu Kakaravaaran nykyisiä asuintontteja väljempinä, jolloin tonttien piha-alueet jatkavat virkistysalueiden viherympäristöä.

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan alue on pitkään viljelyksessä ollutta kulttuurivaikutteista peltoa, ja vaikutukset luonnonympäristöön jäävät hyvin vähäisiksi. Alueella ei ole juuri puustoa, joka rakentamisen vuoksi poistuisi tai jota voisi säilyttää. Paavontien uuden ja vanhemman tontin väliin muodostuu noin 15 m leveä tontteihin kuuluva yksityinen viherkaista, jonka kaavamerkintä tukee olevan rakennuspaikan reunalla jo olevan puuston säilyttämistä. Alueen tuleva viherympäristö muodostuu pääosin istutusten kautta. Puustoa, puuryhmiä tai pensaita tulee istuttaa katuun rajautuville tontin osille ja uuden jalankulkureitin varteen Paavontien ja Juolukkakujan välissä. Möykkytanhuan perinnebiotoopin ja tonttialueiden väliin jää kapea vihervyöhyke, jonka suuntaan tonttien piha-alueet suuntautuvat.

Vaikutuksia pesiviin lintuihin ei pitäisi aiheutua, jos rakennus- yms. toiminnot ajoitetaan lintujen pesimäajan ulkopuolelle.

Luonnonvarakeskuksen liito-oravan ennustemallin mukaan alue ei vaikuta soveltuvan liito-oravan elinympäristöksi, eikä vaikutuksia liito-oravaan arvioida aiheutuvan. Kaava-alueella ei ole juuri puustoa. Myös lähimmät metsiköt ovat aika pieniä eivätkä todennäköisesti sovellu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi. 2 km säteellä alueesta on jonkin verran vanhempaa kuusivaltaista metsää, mutta lehtipuita niissä on kuitenkin vähän. Liito-oravahavaintoja ei ole tiedossa näiltä alueilta.

Kaava-alueen luoteispuolella kulkee isohko pelto-oja, jonka alueelle on asemakaavoitettu vuonna 2019 yrittäjäntontti. Saman kaavoituksen yhteydessä viereiselle vihervyöhykkeelle päiväkodin ja Möykkytanhuan viereen on suunniteltu hulevesien käsittelyyn uutta lammikkoa ja avo-ojia, joihin myös tämän kaava-alueen hulevesiä voidaan ohjata. Alueen viheralueet ja tonttien viherpihat osaltaan viivyttävät hulevesiä ja ehkäisevät hulevesihaittoja.

Alueella ei ole luonnonsuojelu- tai Natura2000-alueita, joten asemakaavalla ei ole vaikutuksia luonnonsuojelualueisiin.

5.3.4 Vaikutukset liikenteeseen

Asutuksen laajenemisen aiheuttama liikenteen lisäys on vaikutuksiltaan vähäistä ja pieni liikennemäärien lisäys kohdistuu lähinnä Juolukkatielle, joka on alueen sisäinen kokoojaku. Kokkolantien tai Toholammintien liikenteeseen asemakaava ei juuri vaikuta. Juolukkatien varressa oleva kevyen liikenteen väylä on tärkeä liikenneturvallisuustekijä alueella, jolla on myös päiväkodin saattoliikennettä. Paavontie muodostuu kaavassa päättyväksi pistokaduksi, jonka päästä on kevyen liikenteen yhteys Jakolanpellon työpaikka-alueelle.

Jakolanpellon puoleiselle vihervyöhykkeelle yleis- ja asemakaavassa suunniteltu pohjois-eteläsuuntainen kevyen liikenteen pääreitti ei ole toistaiseksi toteutunut, joten kävelyä ja pyöräilyä tapahtuu asuinalueella tonttikatuja ja epävirallisia metsäpolkujakin pitkin. Tässä tilanteessa myös uusi Juolukkakuja luo kävelijöille ja pyöräilijöille vaihtoehtoisen reitin ympäröivältä asuinalueelta päiväkodin, Jakolanpellon työpaikka-alueen ja keskustan suuntaan. Mahdollisena koulureittinä Juolukkakujalla ei kuitenkaan arvioida olevan oleellista merkitystä. Kevyen liikenteen pääreitin toteutuessa Kakaravaaran alueen kävely ja pyöräily painottuisi tonttikatujen sijaan omille väylilleen.

5.3.5 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Alue on vesi- ja viemäriverkon piirissä. Uudet johtolinjat on toteutettavissa asemakaavan mukaisten katujen ja pyöriteiden varsille. Alueen aiemmin läpäisseet sähköverkon ilmajohdot on maakaapeloinnin yhteydessä siirretty kulkemaan kaava-alueen reunamille, joten kaavan toteuttaminen ei välttämättä aiheuta kaapeleiden siirtotarvetta.

5.3.6 Muut vaikutukset

Kaava lisää kunnan omakotitonttien tarjontaa hyvällä sijainnilla päiväkodin, keskustan ja Jakolanpellon työpaikka-alueen välittömässä läheisyydessä. Tonttikoot ovat muuhun tarjontaan verrattuna väljiä ja pihojen rajautuminen virkistysalueisiin vaikuttanee positiivisesti tonttien kysyntään. Kunnalle aiheutuu kustannuksia katuverkon ja infrastruktuurin rakentamisesta. Uutta Juolukkakujan rakennettavaa katupituutta on noin 310 metriä ja kevyen liikenteen väylää noin 90+50 metriä. Myönteisiä vaikutuksia kunnan talouteen puolestaan seuraa tonttien myynnistä ja kiinteistöverotuloista, parhaassa tapauksessa myös uusista asukkaista. Tontit sopivat hyvin lapsiperheille ja on toteutettavissa tonttikokojen puolesta hyvin myös esteettöminä yhteen kerrostasoon.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavalla ei aiheuta merkittävää ympäristöhäiriötä, eikä asuintontit sijoitu pääteiden melualueille.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaikki kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.6 Nimistö

Uuden asuintonteille johtavan pistokadun nimi on Juolukkakuja (luonnosvaiheen alustava nimiehdotus).

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

Elina Marjakangas, kaavoitusarkkitehti YKS 519

Sweco Finland Oy

Oulu