
KAAVASELOSTUS

20602425

TAIVALKOSKEN KUNTA

ASEMANSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA 177 JA 178



SWECO YMPÄRISTÖ OY
OULU
27.4.2020

Käsittelyvaiheet

Vireilletulopäivämäärä	23.8.2019
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)	29.8.2019 – 27.9.2019
Nähtävilläolo (MRA 27 §)	10.2.2020–11.3.2020
Hyväksyminen, kunnanhallitus	18.5.2020 § 173
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	26.5.2020 § 33
VAIHE	PÄIVÄYS

Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavamuutoksen tarkoitus	2
2	TIIVISTELMÄ.....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava.....	3
2.3	Asemakaavan toteutus.....	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Tavoitteet	4
3.2	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.2.2	Luonnonympäristö	6
3.2.3	Maisemarakenne ja maisemakuva	7
3.2.4	Rakennettu ympäristö.....	10
3.2.5	Muinaismuistot.....	11
3.2.6	Maanomistus	12
3.2.7	Liikenne ja tekninen huolto	12
4	SUUNNITTELUTILANNE	15
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	15
4.2	Maakuntakaava	15
4.3	Yleiskaava	16
4.4	Asemakaavat.....	16
4.5	Rakennusjärjestys ja pohjakartta	17
4.6	Asemakaavan perusselvitykset.....	17
5	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
5.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	18
5.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	18
5.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	18
5.3.1	Osalliset	18
5.3.2	Viranomaisyhteistyö	18
5.3.3	Valmisteluvaiheen kuuleminen	18
5.3.4	Ehdotusvaiheen kuuleminen	19
5.4	Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet	19
6	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	20
6.1	Asemakaavaratkaisu	20

6.1.1	Mitoitus	20
6.1.2	Korttelialueet	21
6.1.3	Muut alueet	21
6.1.4	Asemakaavamääräykset	22
6.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	22
6.3	Kaavan vaikutukset	22
6.3.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	23
6.3.2	Vaikutukset liikenteeseen	23
6.3.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
6.3.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
6.3.5	Vaikutukset muinaisjäänöksiin	23
6.3.6	Taloudelliset vaikutukset	23
6.4	Ympäristön häiriötekijät ja mahdolliset riskitekijät	24
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	24
7.3	Toteutuksen seuranta	24

Kaavakartta

Asemakaavakartta, 1:2000

23.4.2020

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	26.11.2019
Seurantalomake	7.5.2020
Ote voimassa olevasta asemakaavasta	
Arkeologinen inventointi	2.1.2020
Luonnosvaiheen vastineet saatuihin lausuntoihin	14.10.2019
Ehdotusvaiheen vastineet saatuihin lausuntoihin	27.4.2020

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee Taivalkosken kirkonseudun asemakaavan Asemanseudun osa-alueen kortteleita 177 ja 178 ja niihin liittyviä liikenne-, katu-, virkistys- ja erityisalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Taivalkosken kirkonseudun asemakaavan Asemanseudun osa-alueen korttelit 177 ja 178 ja niihin liittyvät liikenne-, katu- ja virkistysalueet.

1.1 Kaava-alueen sijainti

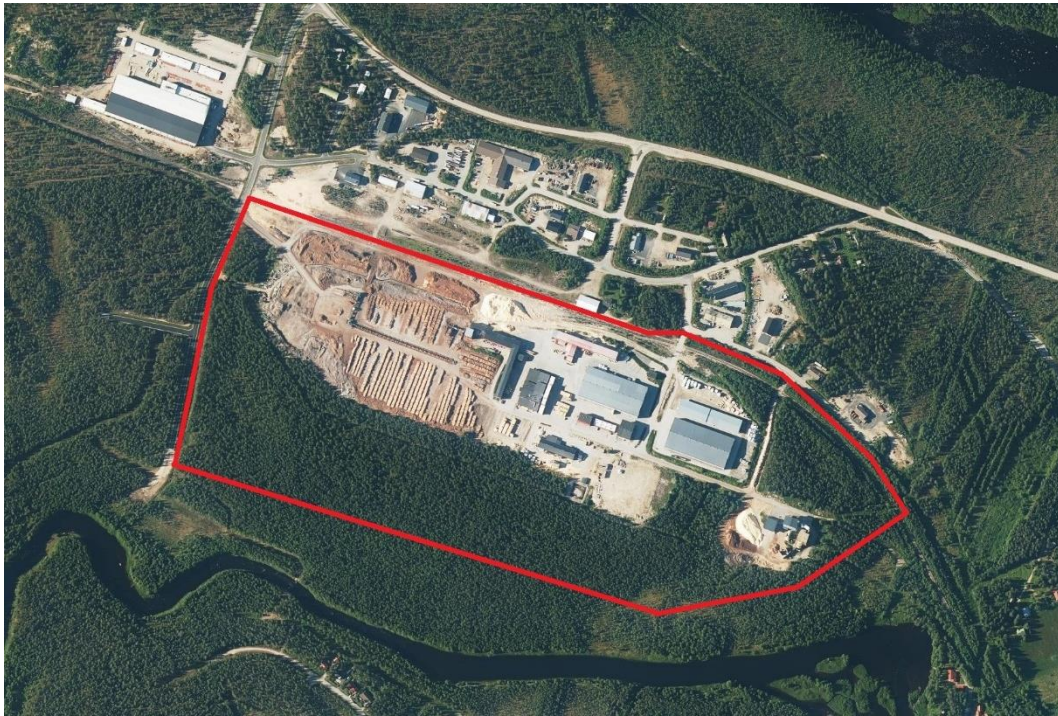
Suunnittelualue sijaitsee Posiontien varressa Taivalkosken taajaman pohjoispuolella. Suunnittelualueella sijaitsee Pölkky Oy:n omistama saha. Alueen kaakkoiskulmalla on Pölkky Oy:n ja Taivalkosken kunnan yhdessä omistama lämpölaitos.

Suunnittelun kohteena on koko Pölkky Oy:n sahan ja lämpölaitoksen alue ympäristöineen. Suunnittelu koskee myös liikennejärjestelyjä ja toteutumattomien teollisuustonttien ja Raamitien alueita.

Suunnittelualue on laajuudeltaan noin 46 ha.



Suunnittelualueen sijainti. (Kuva MML paikkatietoikkuna)



Suunnittelualueen alustava rajaus. Rajausta päivitetään tarvittaessa kaavatyön edetessä. (Kuva MML paikkatietoikkuna)

1.2 Kaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Asemanseudulla sijaitsevan Pölky Oy:n sahan alueen kehittäminen. Kaavamuutos laaditaan Pölky Oy:n aloitteesta.

Sahan teollisuustonttia korttelissa 177 on tarkoitus laajentaa toteutumattoman raamitien varressa olevien pienempien rakentumattomien teollisuustonttien alueelle. Korttelissa 178 olevaa teollisuustonttia on myös tarkoitus laajentaa hieman kaakkoon. Toteutumattomien katuyhteyksien tarve tutkitaan.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 23.5.2019 Kaavamuutostyön aloituskokous kunnan, Pölkky Oy:n ja kaavakonsultin kesken Taivalkoskella
- 23.5.2019 Kaavoittajan maastokäynti alueella
- 6.8.2019 työpalaveri kunnan, Pölkky Oy:n ja kaavakonsultin kesken
- 20.8.2019 Kunnanhallitus käsitteli kaavaluonnoksen ja OAS:n (§ 250)
- 23.8.2019 kuulutus vireilletulosta ja valmisteluvaiheen nähtävilläpidosta
- 29.8.2019 – 27.9.2019 Asemakaavaluonnos ja OAS nähtävillä (MRL 62 § ja MRA 30 §)
- 10/2019 Arkeologin maastokäynti alueella
- 10.2.2020–11.3.2020 Asemakaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §)
- 23.4.2020 vähäiset muutokset kaavaan
- 18.5.2020 §173 Kunnanhallitus hyväksyi 23.4.2020 päivätyn kaavaehdotuksen
- 26.5.2020 § 33 Kunnanvaltuusto hyväksyi 23.4.2020 päivätyn kaavaehdotuksen

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Asemanseudulla sijaitsevan Pölkky Oy:n sahan alueen kehittäminen. Kaavamuutos laaditaan Pölkky Oy:n aloitteesta.

Asemakaavan muutoksella liitetään alueen eteläosassa olevien toteutumattomien teollisuustonttien alueita sahan teollisuustonttiin. Muutoksella poistetaan myös toteutumaton, koko teollisuusalueen eteläkautta kiertävä Raamitien katuyhteys. Korttelissa 178 olevaa teollisuustonttia laajennetaan hieman radan suunnassa keskustaan päin. Liikenneyhteydet Kiskotieltä rata-alueen yli sahan alueelle tarkistetaan. Sahan toiminta-alueella oleva Sahatie muutetaan tontin sisäiseksi ajoyhteydeksi. Lämpölaitoksen tontille säilyy katuyhteys Kiskotieltä. Teollisuusalueen eteläpuolella olevalle retkeily- ja ulkoilualueelle lisätään arkeologin maastotarkistuksen perusteella rajattu muinaisjäännösalue, jolla sijaitsee kaksi tervahautaa.

2.3 Asemakaavan toteutus

Pölkky Oy tekee alueelle toteutus- ja hankesuunnittelua yhtäaikaaisesti kaavamuutoksen kanssa. Hankkeiden toteutus voi osittain käynnistyä jo vuoden 2019 aikana nykyisen lainvoimaisen asemakaavan pohjalta tai siitä vähäisesti poiketen, ja uuden kaavamuutoksen mukaisesti sen jälkeen, kun asemakaavan muutos saa lainvoiman. Osa hankkeista voi edellyttää ympäristölupaa, mitä haetaan tarvittaessa erikseen.

Pölkky Oy:n investointiohjelman mukainen uusi höyläämö valmistuu vuonna 2020, ja uuden varastohallin rakentaminen aloitetaan kesällä 2020.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa Asemanseudulla sijaitsevan sahan alueen kehittäminen.

3.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Asemanseudulla Taivalkosken taajaman pohjoispuolella. Alue sijaitsee Taivalkosken taajamasta pohjoiseen johtavan Posiontien eteläpuolella, lijoen ja siihen laskevan Kostonjoen väliin rajautuvalle Haaraniemelle rakentuneella teollisuusalueella. Suunnittelualueen pohjoislaidalla kulkee valtion rautatie, joka päättyy sahan alueen luoteislaidalle.



Ilmakuva suunnittelualueelta. (Kuva MML Karttapaikka)

3.2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on teollisuusaluetta. Ympäristöä hallitsee Pölkky Oy:n saha, jonka toiminnot sijaitsevat laajalla alueella teollisuusalueen halki kulkevan rautatien eteläpuolella, radan ja joen väliin rajautuvalla alueella. Rautatie päättyy sahan alueen luoteispuolelle. Rata ei ole käytössä ja kiskot on sahan alueen kohdalta jo paikoin purettu pois. Suunnittelualueen kaakkoiskulmassa on Taivalkosken kunnan ja Pölkky Oy:n yhdessä omistama lämpölaitos. Sahan alue on yleisilmeeltään avointa kenttää. Alueella on kookkaita hallirakennuksia ja puutavaran varastointiin käytettäviä alueita. Saha-alueen länsiosassa on laaja tukkikenttä, josta puutavara ohjataan tukkilajittelijan kautta sahalle.

Sahan ja rautatien pohjoispuolella on muuta teollista toimintaa. Etelässä ja lännessä sahan aluetta rajaavat lijkivartta reunustavat viheralueet. Maasto viettää sahan alueen eteläpuolelta selvästi kohti jokea. Jokivarressa on lähinnä kangasmetsää ja kosteikkoalueita.



Rautatien linjaus sahan alueen luoteispuolella.



Tukkikenttää ja tukkilajittelija.



Sahan alueen rakennuksia. Kuvassa oikealla kuivaamo.

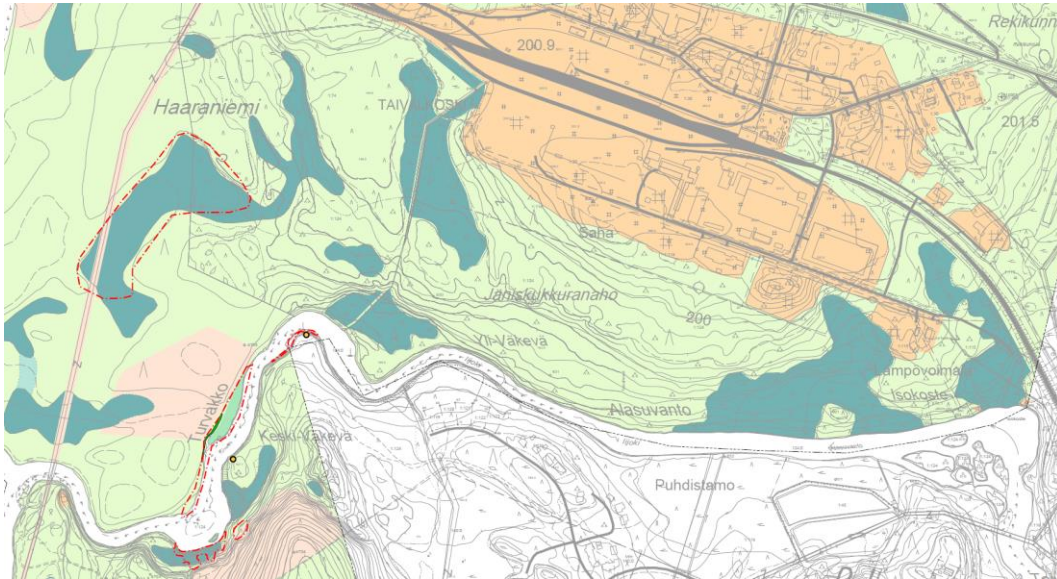


Lämpölaitos sijaitsee saha-alueen itälaidalla.

3.2.2 Luonnonympäristö

Pääosa suunnittelualueesta on jo entuudestaan teollisuusaluetta. Saha-alueen eteläpuolella lijoivarressa on rakentamatonta viheraluetta. Sahan alueen länsipuolella oleva viheralue Konepajantien molemmin puolin on pääasiassa kosteikkoa.

Asemanseudulle on laadittu asemakaavatyön yhteydessä luontoselvitys vuonna 2010 (Asemanseudun asemakaavan muutos ja laajennus, Luontoselvitys 23.8.2010, Airix Ympäristö Oy). Sen mukaan suunnittelualue on suurimmalta osaltaan talousmetsää. Luonnon kannalta merkittäviä kohteita alueella ja sen lähituntumassa ovat pienialainen lahopuustoinen metsikkö Kurjenkosken kohdalla, luonnontilainen avosuo Haaraniemessä, rakkavikko ja lijoen rannan tulvaniityt. Merkittävää puustoa on lijoen rannalla hakkuuaukean reunassa. Mainitut arvoalueet sijaitsevat kuitenkin suunnittelualueen ulkopuolella.



Arvoalueet vuonna 2010 laaditun luontoselvityksen mukaan. Luonnon kannalta arvokkaat alueet on merkitty kartalle punaisella pistekatkoviivalla. Sahan piha-alueet näkyvät kartalla oranssilla värillä. Sitä ympäröivät rakentamattomat alueet ovat pääasiassa kuivahkoa kangasta (vaalean vihreä väri). Sahan tukkikentän länsipuolella ja lämpövoimalan ympärillä on rämettä (tumman vihreä väri).

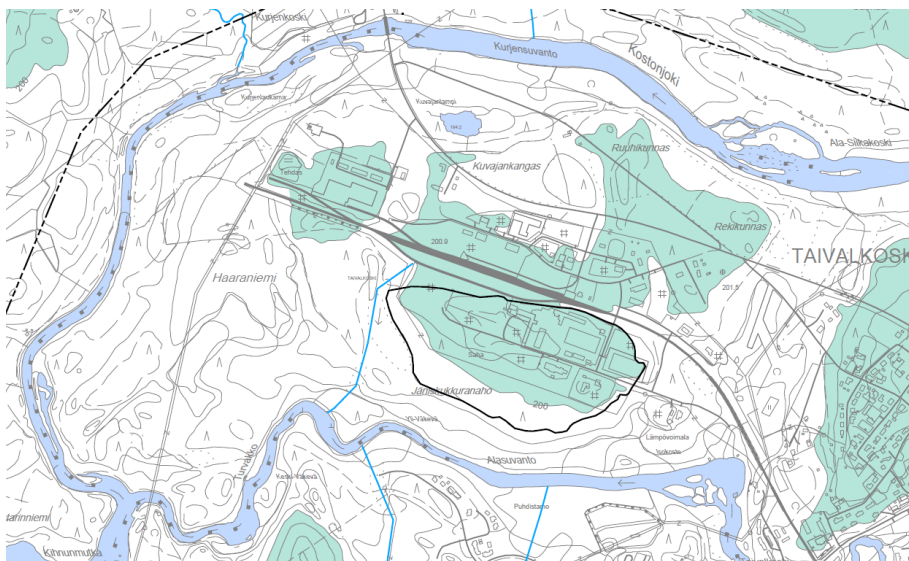
Suunnittelualueen läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita, luonnonsuojeluohjelman kohteita tai Natura-alueita eikä alueelta tai sen läheisyydestä ole havaintoja uhanalaisista tai muista huomioitavista lajeista.

3.2.3 Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnittelualue sijaitsee Kainuun ja Kuusamon vaaramaan maisemamaakunnassa, Kainuun vaaraseudulla. Seudulla on runsaasti sekä suuria reittimäisiä järvesistöjä että pienempiä järviä. Maastonmuodoissa näkyy hallitsevana mannerjäätikön aiheuttama kasaantumiskorkokuva, alueella on itä-länsisuuntaisia harjumuodostelmia ja vesistöjä. Pudasjärveltä Taivalkosken kautta Suomussalmen Hossaan kulkeva länsi-itäsuuntainen harju on Pohjois-Suomen huomattavin saumamuodostuma, joka on syntynyt kahden liikenopeedeltaan ja suunnaltaan erilaisen jäätikkökielekevirran väliseen saumaan. Muodostumaan kuuluva Taivalvaara (278 mpy) kohoaa ympäristöstään lähes 70 metriä korkeana.

Taivalkosken taajamaa ympäröivät vaarat ja kankaat, joista korkeimpana erottuu maisemaa hallitseva Taivalvaara. Taajama sijaitsee Taivalvaaran kupeessa, lijoen ja siihen laskevan Kostonjoen uomien rajaamalla alueella. Vesistöjen monimuotoisuus on vahvasti paikallista omaleimaisuutta luova piirre: jokien uomat kiemurtelevat vaarojen ja kankaiden väleistä, jokimaisemassa vaihtelevat kosket ja suvantopaikat.

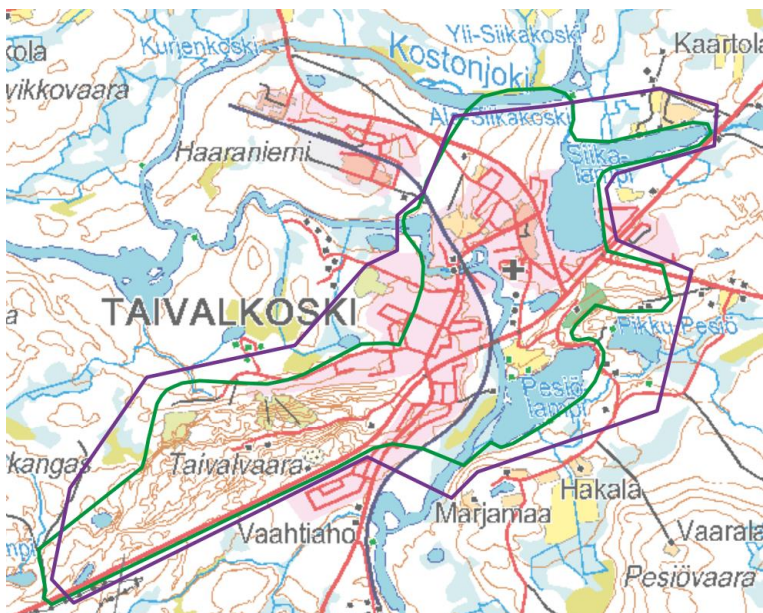
Suunnittelualue sijaitsee Taivalvaaran pohjoispuolella, Kostonjoen ja lijoen välisellä alueella Haaraniemessä. Alueen korkein kohta sijaitsee Haaraniemen keskiosassa (200 mpy). Rinne laskee loivasti Kostonjoelle ja lijoelle päin.



Maisemarakenne ja korkeussuhteet. Sahan alue sijaitsee drumliinilla ja vaaraselänteellä (220-200 m mpy). Drumliini on esitetty kartalla mustalla rajauksella, vaaraselänne vihreällä värillä. Jokia ympäröivät alueet ovat jokilaaksoa (< 200 m mpy). (Kartta Airix Ympäristö, 13.1.2012)

Arvokkaat maisema-alueet

Taivalkosken kirkonkylä on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Suunnittelualue sijaitsee arvoalueen ulkopuolella, sen lähituntumassa.

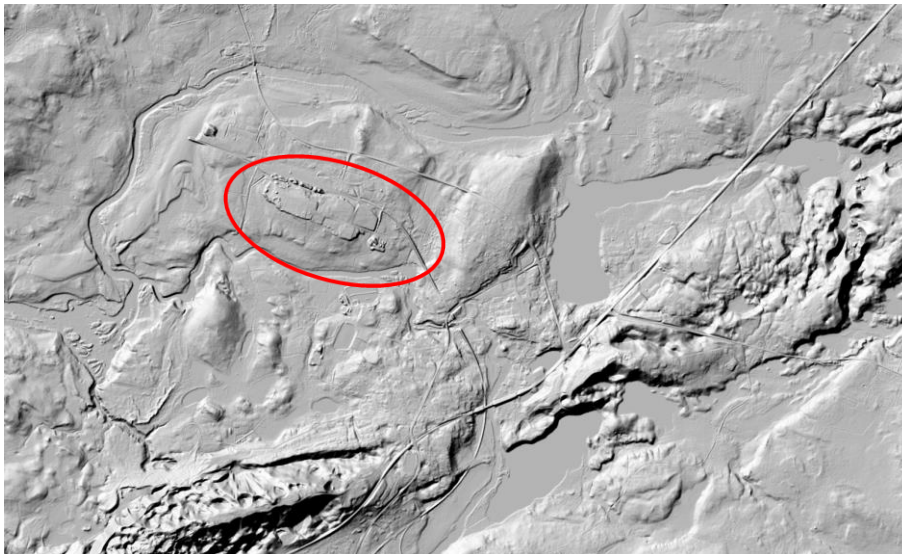


Maakunnallisesti arvokas maisema-alue Taivalkosken kirkonkylä. Kartalla on esitetty vihreällä värillä aikaisempi, vuoden 1997 inventoinnissa määritelty raja, violetilla värillä päivitysinventoinnin pohjalta vuonna 2014 määritelty raja. (Kartta Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla, Pohjois-Pohjanmaan liitto, B:86, 2015).

Maisemainventoinnin pohjalta laaditun arvioinnin mukaan Taivalkosken kirkonkylä sijaitsee maisemallisesti kauniilla ja omaleimaisella paikalla, Taivalvaaran, lijoen ja Kostonjoen uomien sekä Siikalammen ja Pesiölammen rajaamalla alueella. Maisemalle ovat monin paikoin tyypillisiä pitkät näkymät vesistöjen yli ja taajaman laidalta toiselle. Vaikka kirkonkylän keskusta on monin paikoin rakennuskannaltaan ja taajamarakenteeltaan varsin tavanomainen kunnan keskustaajama, kokonaisuus on kuitenkin arvokas ja mieleen jäävä. Alueen arvot pohjautuvat vahvasti nimenomaan maisemalle ominaisiin erityispiirteisiin. Kirkonkylä sijaitsee maisemallisesti poikkeuksellisen hienolla paikalla. Taajama erottuu maamerkinomaisena kohteena valtatielle 20. Kirkonkylässä on useita kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittäviä rakennuksia. Taajamaympäristön hoitoon on edeltäneiden vuosien aikana kiinnitetty paljon huomiota, mikä on parantanut huomattavasti ympäristön laatua. Ympäristön ilmettä on monin paikoin kohennettu paikallista identiteettiä tukevalla tavalla.

Topografia

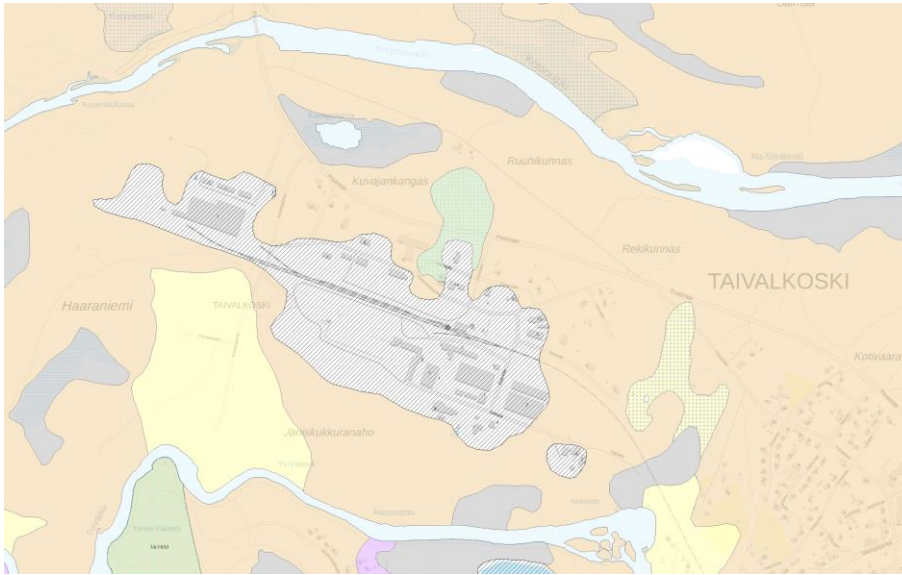
Taivalkosken taajaman seutu on pinnanmuodoiltaan vaihtelevaa. Maisemassa erottuu Taivalvaaran, Kaakkurivaaran ja Julmaharjun muodostama lounas-koillisuuntainen harjuseläne. Itse suunnittelualueella maastonmuodot ovat suhteellisen tasaisia. Saha sijaitsee Kostonjoen ja lijoen uomien väliin rajautuvalla laakealla selänteellä. Maasto laskee alueella etelään kohti lijokea.



Vinovalovarjoste suunnittelualueelta. (MML Paikkatietoikkuna)

Maaperä

Alueen ympäristössä maaperä on GTK:n tietojen mukaan sekä pintamaalajiltaan että pohjamaalajiltaan hiekkamoreenia. Sahan alueella maaperä on kartoittamatonta. Sahan alueen lounaispuolella maaperä on karkeaa hietaa. Alueen pohjoispuolella on pintamaalajina rahkaturvetta, pohjamaalajina hiekkää.



Alueen maaperä. Oranssilla värillä on esitetty hiekkamoreeni, keltaisella karkea hieta ja vihreällä rakkaturve/hiekka. Vinoviivoitettu alue on maaperältään kartoittamatonta. (Kartta maaperä 1:20 000 GTK Maankamara).

3.2.4 Rakennettu ympäristö

Sahan alueella on teollisuusrakennuksia: kookkaita varastohalleja ja muita teollista toimintaa palvelevia rakennuksia. Alueen rakennuskanta on syntynyt pääasiassa 1900-luvun lopulla ja 2000-luvun alussa. Teollisuusalueille tyypilliseen tapaan rakennuksia ja rakenteita uudistetaan tarpeen mukaan teollisen toiminnan prosessien kehittymisen ja muuttumisen myötä.

Alueella ei ole arvokkaita rakennettua kulttuuriympäristöä edustavia kohteita.



Sahan alueen rakennuskantaa: toimistorakennus ja varastohalleja.



Sahan alueen varastohalleja.



Tukkilajittelija.

3.2.5 Muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole ennestään tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä löytöpaikkoja. (muinaisjäännösrekisteri 6/2019). Alueelle on laadittu arkeologinen inventointi Taivalkosken keskustan yleiskaavan taustaselvityksenä vuonna 2013 (Mikroliitti Oy). Yleiskaavan inventoinnissa suunnittelualueelta ei löydetty muinaismuistokohteita.

Asemakaavaan varten tehtiin valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen aiempia inventointeja tarkentava maastoinventointi lokakuussa 2019 (Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu). Kaavatyön aikana tehty arkeologinen selvitys on kaavaselostuksen liitteenä. Siinä alueella todettiin olevan kaksi vierekkäistä kiinteäksi muinaisjäännökseksi luettavaa historiallisen ajan tervahautaa noin 130m etäisyydellä lijoen Yli-väkevän koskesta pohjoiseen. Molemmat tervahaudat kuuluvat muinaisjäännösrekisterin mukaiseen kohteeseen *Jäniskukkuranaho* (1000037557).

Kohteen muinaisjäännösrekisterin mukaiset tiedot on löydettävissä nimellä tai kohdetunnuksella Museoviraston ylläpitämästä Kulttuuriympäristön palveluikkunasta (kyppi.fi) kohdasta Arkeologiset kohteet.

3.2.6 Maanomistus

Suunnittelualue on lähes kokonaisuudessaan Taivalkosken kunnan omistuksessa. Rautatiealue on valtion omistuksessa.

3.2.7 Liikenne ja tekninen huolto

Alue sijaitsee Taivalkoskelta Posiolle johtavan Posiontien (863) varrelle rakentuneella Asemanseudun teollisuusalueella lähellä Taivalkosken keskustaa. Asemanseudun teollisuusalueelle päättyvä vanha rautatie ei ole enää käytössä ja se on myös osittain purettu pois.

Sahan alueelle kuljetaan teollisuusalueen kautta Haaraniementieltä rautatien ylitse Raamitieä sekä Konepajantietä myöten. Raamitie johtaa Haaraniementieltä suoraan saha-alueen portille ja suunnittelualueen länsipuolelta Konepajantieltä on kulku tukkikentälle ja tukkilajittelijalle.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen Raamitie ja radan ylityspaikka ovat eri kohdassa idempänä Kiskotien ja lämpölaitoksen välissä, eivätkä ne ole käytössä.



Alueen sisäinen liikenneverkko nykytilanteessa sahan alueen itäosassa ja lämpölaitoksen alueilla.

Alueella on kunnan ja Pölkky Oy:n yhteinen lämpövoimala, joka palvelee sekä Asemanseudun teollisuusaluetta että kunnan verkkoa.

Suunnittelualueen länsipuolella lämpövoimalan lähellä on kunnan jätevesipumppaamo, jolle johtaa huoltotie Sahatien päästä.

Suunnittelualue on kaukolämpöverkon sekä vesi- ja jätevesiverkon toiminta-alueella.

Alueella on Carunan sähköverkkoa ja muuntamoita. Lämpövoimalan läheisyydessä olevat pohjakartassa näkyvät ilmajohdot on korvattu maakaapeilla aiempien johtolinjojen läheisyyteen. Suunnittelualueen etelä- ja länsiosissa on edelleen myös ilmajohtoja.

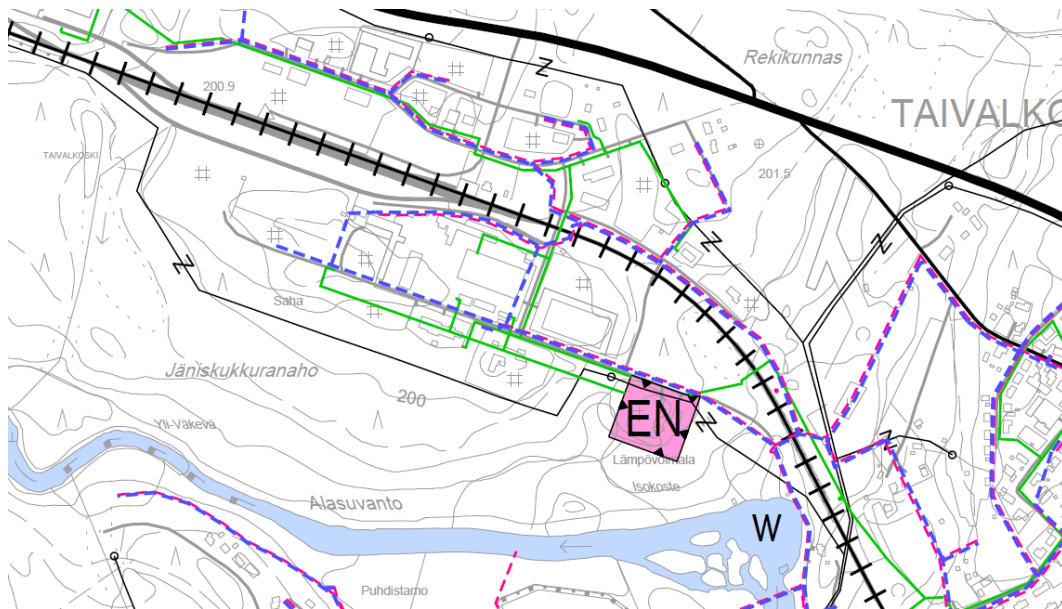


Sahan portti





Tieyhteys Kiskotieltä radan yli Raamitielle ei ole ollut käytössä. Käytännössä tien pohja toimii varastoalueena.



Liikenneverkko ja yhdyskuntatekniikka. Alueen itälaidalla sijaitseva lämpövoimala on esitetty kartalla merkinnällä EN energiahuollon alue. Kartalla näkyvät vesijohto (sininen katkoviiva), viemäri (punainen katkoviiva), kaukolämpöjohto (vihreä viiva) ja sähköjohto (musta z-viiva). (Kartta Selvitys Taivalkosken keskustan yleiskaavaa varten, Airix Ympäristö, 8.11.2011).

Osa alueen sähköverkon ilmajohdoista on purettu ja korvattu maakaapeleilla. Alueella sijaitsee myös muuntamoita.

4 SUUNNITTELUTILANNE

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eli VAT:t ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen.

Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

Keskeiset teemat uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

4.2 Maakuntakaava

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

1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 23.11.2015.

2. vaihemaakuntakaava hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016.

3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Lausunto hyväksymispäätöksestä tehdyistä valituksista käsiteltiin maakuntahallituksessa 5.11.2018 (§ 231) ja maakuntahallitus päätti 5.11.2018 kokouksessaan (§ 232) määrätä 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on välipäätöksessään 26.3.2019 hylännyt vaatimukset keskeyttää Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan täytäntöönpano, joten täytäntöönpano voi jatkua. Valitukset eivät koske hankealuetta.

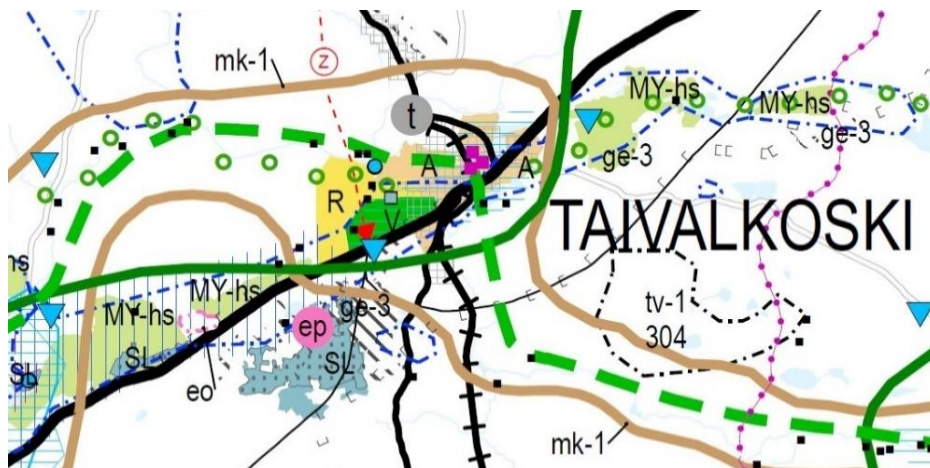
Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu vähintään seudullista merkitystä omaavaksi teollisuus- ja varastoalueeksi (t). Merkinnällä on osoitettu lähinnä perinteisen teollisuuden tuotanto- ja varastoalueita, jotka eivät sisälly taajamatoimintojen aluevaraukseen ja jotka halutaan turvata muulla maankäytöllä.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa seututien (Posiontien) ja pääradan eteläpuolelle. Päärata päättyy suunnittelualueen luoteispuolelle.

Alue sisältyy Iijokilaakson maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk-1). Alueen 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. Alue sisältyy myös Syötteen alueen matkailun vetovoima-alueeseen (mv-2).

Alueen maankäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota virkistysalueiden ja -reittien verkoston muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja matkailukeskusten rakentamisen sopeuttamiseen ympäristöön.

lijokivarteen on maakuntakaavassa osoitettu jokilaaksovyöhykettä yhdistävä viheryhteys-tarve. Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee turvata virkistysalueiden ja -reittien seudullinen jatkuvuus ja kehittäminen sekä liittyminen virkistyskeskuksiin, suojelualueisiin ja kulttuuriympäristöihin.



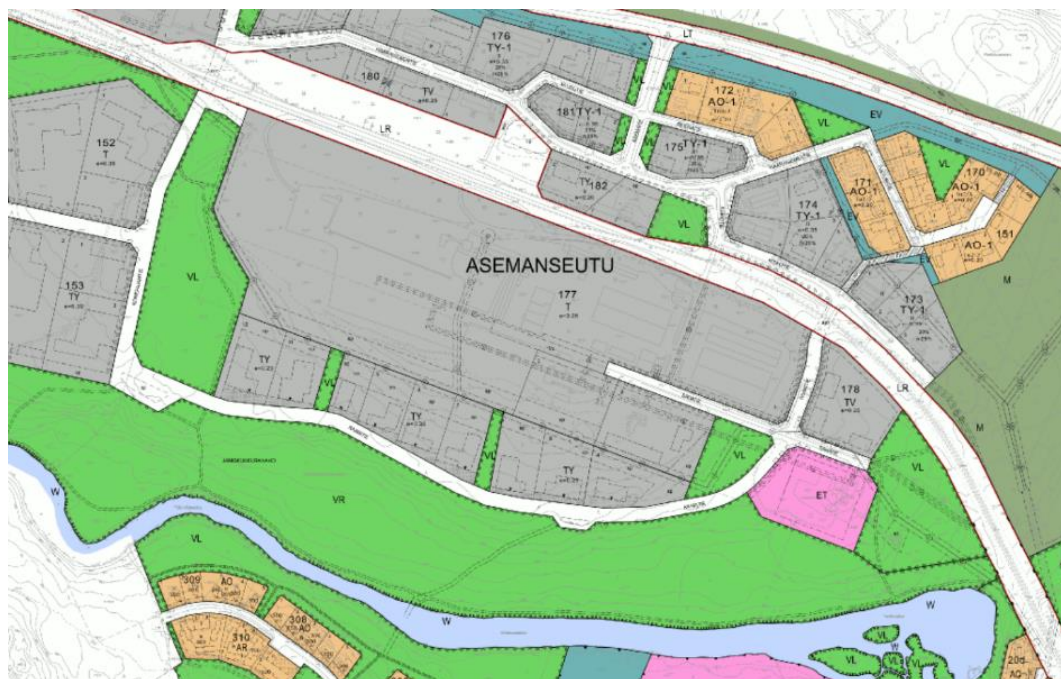
Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. (Pohjois-Pohjanmaan liitto, 5.11.2018)

4.3 Yleiskaava

Taivalkosken keskustan uuden osayleiskaavan laatiminen on vireillä. 1980-luvulla laadittu keskustaajaman yleiskaava on vanhentunut. Asemakaavan muutoksessa hyödynnetään vireillä olevan yleiskaavan aineistoa sekä aiempia selvityksiä.

4.4 Asemakaavat

Suunnittelualue sijaitsee Taivalkosken kirkonseudun asemakaava-alueella. Suunnittelu-alueella on voimassa vuonna 12.9.2014 hyväksytty asemakaava. Siinä alue on osoitettu sahan alueen osalta merkinnällä T teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi ja sahan eteläpuolella olevien pienempien tonttien osalta merkinnällä TY teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Lämpölaitoksen alue on osoitettu merkinnällä ET yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi. Rautatiealueen yli on osoitettu kaksi ajoyhteyttä, joiden kautta liikennöinti suunnittelualueelle tapahtuu. Kaduista Raamitien alkuosa, Sahatie ja Konepajantie ovat rakennettuja katuyhteyksiä, mutta suunnittelualueen eteläkautta kiertävää Raamitietä ei ole toteutettu. Raamitien ja Lijoen välinen alue on retkeily- ja ulkoilualue (VR) ja Konepajantien varressa on lähivirkistysaluetta (VL).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

4.5 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Taivalkosken kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 11.8.2015.

Asemakaavan pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen N:o 1284 mukainen digitaalinen pohjakartta, jonka Maanmittauslaitos hyväksyi asemakaavan pohjaksi 29.11.2013.

4.6 Asemakaavan perusselvitykset

Asemakaavan muutoksessa hyödynnetään soveltuvin osin vireillä olevan yleiskaavan aineistoa sekä aiempia selvityksiä:

- Luontoselvitys. Taivalkoski, Asemanseudun asemakaavan muutos ja laajennus. Airix Ympäristö, 23.8.2010.
- Yleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi. Taivalkoski, keskusta. Mikroliitti Oy, Hannu Poutiainen, Antti Bilund, 2013.
- Kartta: Luontoselvitys. Airix Ympäristö, 16.11.2011.
- Kartta: Liikenneverkko ja yhdyskuntatekniikka. Airix Ympäristö, 8.11.2011.
- Kartta: Maisemarakenne ja korkeussuhteet. Airix Ympäristö, 13.1.2012.

Lisäksi asemakaavaan varten on tehty aiempia selvityksiä tarkentava arkeologinen maastoinventointi syksyllä 2019.

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos tehdään Pölkky Oy:n aloitteesta mahdollistamaan alueella toimivan sahan alueen kehittäminen.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Taivalkosken kunta on neuvotellut suunnittelun tavoitteista Pölkky Oy:n kanssa ja käynnistänyt kaavamutoksen keväällä 2019.

Kaavamuutos on kuulutettu vireille 23.8.2019.

5.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

5.3.1 Osalliset

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

Tässä hankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueiden maanomistajat yritykset, ja toimijat
- Kunnan asukkaat, yritykset ja yhteisöt
- Kunnan hallintokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Väylävirasto
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Alueen sähkö-, puhelin- ja vesiyhtiöt

5.3.2 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten tavoitteita selvitetään kaavaprosessin kuluessa. Viranomaisilta pyydetään lausunnot sekä asemakaavan muutoksen luonnos- että ehdotusvaiheessa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvotteluja tai työneuvotteluja.

5.3.3 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti 29.8.2019 – 27.9.2019 välisen ajan.

Pohjois-Pohjanmaan museon jättämän lausunnon johdosta alueelle tehtiin aiempia selvityksiä tarkentava arkeologinen maastaselvitys lokakuussa 2019. Maastaselvityksen perusteella teollisuusalueen eteläpuoliselle virkistysalueelle rajattiin kaavaan

muinaijäännösalue. Muut muutokset koskivat Ulea Oy:n suunnittelema johto- ja muuntamosiirtoja, alueella olevia puistomuuntamoita, sekä näihin liittyvien suoja-alueiden rajauksia. Korttelin 178 eteläosassa rakennusalan rajausta muutettiin alueelle suunnitellun sähköaseman takia.

5.3.4 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä MRL 65 §:n sekä MRA 27 §:n mukaisesti 10.2.2020–11.3.2020 välisen ajan.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen muinaijäännösalueetta koskevaan kaavamääräykseen tehtiin vähäinen muutos saadun lausunnon perusteella ja kohteelle lisättiin numero vireillä olevan yleiskaavan kohdenumeroinnin mukaisesti.

Lisäksi kaavaan tehtiin seuraavia vaikutuksiltaan vähäisiä muutoksia:

- Ohjeellisten, korttelialueen sisäisten ajoyhteyksien muuttaminen Pölkky Oy:n omien alustavien tiesuunnitelmaluonnosten mukaisesti
- Kaava-alueen eteläosassa kulkevan sähkölinjan johtoalue siirrettiin jo toteutuneen johtosiirron mukaiselle paikalle

5.4 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Kaavan tavoitteet eivät muuttuneet prosessin kuluessa.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Asemakaavaratkaisu

Asemakaavassa sahan aluetta on tarkasteltu kokonaisuutena. Saha sijaitsee olemassa olevalla paikallaan. Asemakaava mahdollistaa sahan alueen toimintojen laajentamisen etelään ja vähäisesti itään ja länteen. Myös lämpölaitoksen tontille suunnitellaan laajentamisvara. Iijoen ja teollisuusalueen välissä säilyy joensuuntainen retkeily- ja ulkoilukäyttöön varattu virkistysalue.

Sahan alueen eteläpuolella sijaitsevat pienet toteutumattomat teollisuustontit ja niiden väliin rajautuvat kapeat virkistysalueet poistuvat. Kyseisiä tonttialueita yhdistetään sahan alueeseen, mikä mahdollistaa sahan alueen laajentumisen ja alueelle sijoittuvien toimintojen kehittymisen ja monipuolistumisen. Saha-alueen eteläpuolella kulkeva toteutumaton Raamitien tielinjaus poistetaan tarpeettomana.

Sahan tontille johtaa kaksi kulkutietä rata-alueen yli: toinen Konepajantieltä lännestä tukkilajittelijalle ja toinen Kiskotieltä saha-alueen portille. Nämä liikenneyhteydet säilyvät ennallaan, mutta sahan alueella portin jälkeen olevat katuyhteydet muuttuvat tontin sisäisiksi järjestelyiksi. Ainoastaan kunnan ja Pölkky Oy:n yhdessä omistamalle lämpölaitoksen tontille säilyy erillinen katuyhteys.

Teollisuusalueen eteläpuolella olevalle retkeily- ja ulkoilualueelle on lisätty arkeologin maastotarkistuksen perusteella rajattu muinaisjäännösalue, jolla sijaitsee kaksi tervahautaa.

6.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 46 hehtaaria, josta sahan teollisuustontin pinta-ala on noin 28 hehtaaria.

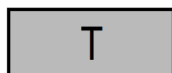
Alueelle muodostuu kaksi teollisuus- ja varastorakennustonttia (T) ja yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten tontti (ET).

Korttelissa 178 olevaa rakentumatonta teollisuustonttia laajennetaan ja myös lämpölaitoksen alue laajenee aiempaan nähden.

Kaikkien tonttialueiden rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun $e=0.25$ perusteella.

Tontti	Voimassa olevan kaavan pinta-ala	Uusi pinta-ala
Kortteli 177 tontti 1	noin 20,7ha	noin 27,7ha
Kortteli 178 tontti 1	noin 1,4 ha	noin 2,0 ha
Kortteli 178 tontti 2 (ET)	noin 1,6 ha	noin 2,8 ha

6.1.2 Korttelialueet



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Sahan alue korttelissa 177 säilyy teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena (T). Liikennejärjestelyt säilyvät pääosin ennallaan, mutta saha-alueen sisällä olevat kadut poistuvat ja muuttuvat tonttialueeksi. Sahan alueen sisäiset liikennejärjestelyt osoitetaan kaavassa ohjeellisilla kaavamerkinnöillä. Sahan tonttialue laajenee merkittävästi etelään jokea kohti viettävän rinteeseen suunnassa, mutta koko teollisuuskorttelin 177 laajuus ei merkittävästi muutu aiempaan nähden. Korttelialueen eteläosassa kulkevaa sähköjohtoa joudutaan siirtämään, mikäli se on tulevien toimintojen ja rakentamisen tiellä.

Korttelin 178 tontin 1 käyttötarkoitus muutetaan varastorakennusten korttelialueesta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Tonttialue laajenee radan suunnassa itään kunnan kaukolämpölinjaan asti.

Lämpövoimalan erityisalue muutetaan kortteliin 178 kuuluvaksi tonttialueeksi, joka myös laajenee etelään ja länteen.

6.1.3 Muut alueet



Lähivirkistysalue.



Retkeily- ja ulkoilualue.



Rautatiealue.

Teollisuusalueen eteläpuolelta kiertävä toteutumaton Raamitie poistetaan tarpeettomana katuyhteytenä.

Rautatiealueen yli osoitetaan Kiskotieltä kaksi ajoyhteyttä radan eteläpuolisille teollisuusalueille. Rautatiealueen laajuus ei muutu voimassa olevaan asemakaavaan nähden, mutta osa kiinteistöjaotuksen mukaisesta rautatiealueesta on otettu jo aiemmin teollisuuskäyttöön ja kaavoitettu korttelialueeseen kuuluvaksi.

Jokivarressa säilyy noin 80-180m leveä rinnealue virkistysalueena, joka varataan ulkoilu- ja retkeilykäyttöön. Kapeimmillaan virkistysalue on lämpölaitoksen kohdalla. Virkistysalueelle on tieyhteys suunnittelualueen länsilaitaa pitkin Konepajantien kautta. Alueella olevien tervahautojen kohdalle on lisätty muinaismuistoalue, jonka rajaus perustuu arkeologin tekemään maastonselvitykseen.

Sahan alueen länsipuolella on virkistysalue, joka on pääasiassa kosteikkoa, jota ei ole syytä ottaa rakentamisalueeksi. Korttelialueen rajausta tarkennetaan kuitenkin hieman virkistysalueen kohdalla.

Sahan alueen etelälaidalla kulkee sähkölinja, joka tulee tarvittaessa siirtää uusien rakennushankkeiden tieltä. Sähkölinjan siirto on merkitty kaavaan Ulea Oy:n alustavien suunnitelmien mukaisesti.

6.1.4 Asemakaavamääräykset

Voimassa olevan kaavan kaavamääräykset säilyvät niiltä osin ennallaan, kuin ne koskettavat tätä kaavamuutosaluetta:

1. *Rakennukset tulee toteuttaa julkisivumateriaalien ja -väriyksen sekä katotuodon suhteen kortteleittain tai korttelin osittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.*
2. *Kunnallistekniikan suunnittelussa tulee huolehtia hulevesien käsittelystä.*
3. *Rakentamattomaksi jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenne-, pysäköinti-, tai varastoalueena, luonnontilainen puusto on säilytettävä tai alueet on istutettava.*
4. *VR-alueille voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja -teitä sekä alueen virkistyskäyttöä ja kalastusta palvelevia pieniä rakennelmia ja rakennuksia kuten keittokatoksia tai vajoja. Luonnonympäristö tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.*
5. *Korttelialueille saa rakentaa sähkönjakelun tarvitsemat puistomuuntamot.*

6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Teollisuusalue erottuu jo nykyisellään poikkeavana ympäristönä etenkin Taivalvaaran päältä avautuvassa maisemassa. Tätä varten rakentamisen ja teollisuuslaitosten materiaaleihin, mittasuhteisiin ja väriyteen tulee kiinnittää huomiota.

Tonttien laidoille ei ole erikseen osoitettu istutettavia tai kasvillisuudeltaan luonnontilaiseksi jätettäviä alueita, koska on pyritty joustavaan kaavaratkaisuun, eikä teollisuusalueiden tarkempi käyttötarve ole vielä tiedossa. Sen sijaan kaavamääräyksen mukaan rakentamattomina olevat tontinosilla on luonnontilainen puusto säilytettävä tai alueet on istutettava.

Kaavamääräyksissä kiinnitetään huomiota myös hulevesien käsittelyyn.

6.3 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Työn kuluessa arvioidaan asemakaavan muutoksen vaikutuksia mm. ihmisten elinoloihin ja ympäristöön, rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen, maisemaan, luontoon, palveluihin ja teknisen huollon

järjestämiseen. Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

6.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Teollisuusalue sijaitsee Taivalkosken taajaman kupeessa, noin 2 km päässä taajaman keskustasta. Alue on jo entuudestaan teollisuusaluetta, ja saha on jo pitkään toiminut alueella. Asemanseudun teollisuusalue on kunnan merkittävä työpaikka-alue. Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

6.3.2 Vaikutukset liikenteeseen

Toimintojen laajentuminen ja kehittäminen voivat lisätä myös tavara- ja henkilöliikennettä alueelle. Uudet työpaikat lisäävät myös pysäköinnin tarvetta tonttialueilla. Tonttien sisäiselle liikenteelle ja mm. pelastustoiminnalle on varattava riittävät yhteydet.

6.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennettu teollisuusalue laajenee, mikäli toimintoja laajennetaan aiemmin rakentumattomille metsäisille tonttialueille. Uusien alueiden käyttöönotto vaatii myös maanmuokkausta ja tonttipohjan tasoittamista. Nykyisen sähkölinjan eteläpuolisilla tonttialueilla on todennäköisesti tarve toteuttaa jopa 4 m korkeita pengerryksiä.

lijoen rannat säilytetään viheralueena. Kasvillisuus ja maaston muodot peittävät joen eteläpuolisilta alueilta sahan alueelle avautuvia näkymiä ja vähentää lisärakentamisen aiheuttamia maisemavaikutuksia kirkonkylän taajaman ja jokilaakson suunnasta. Taivalvaaralta avautuvassa maisemassa muutos ja laajentuva teollisuusalue erottuu voimakkaimmin.

6.3.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan virkistysalueet ja luonnonolosuhteet säilyvät pääosin ennallaan. Alueella ei ole arvokkaita luontokohteita. Kosteikkoalue suunnittelualueen itäosassa jää rakentamattomaksi.

6.3.5 Vaikutukset muinaisjäänneksiin

Alueella sijaitsee kaksi Muinaismuistolain perusteella suojeltavaa historiallisen ajan tervahautaa (kohde Jäniskukkuranaho, 1000037557), joiden alue huomioidaan asemakaavassa suojelumerkinnällä. Tälle alueelle ei ole suunniteltu muuttuvaa maankäyttöä. Tervahautoja sivunnut Raamitien varaus poistuu, joten tervahautojen säilyminen on aiempaa paremmin turvattu.

6.3.6 Taloudelliset vaikutukset

Pölkky Oy:n teollisen toiminnan laajentumisella ja kehitymisellä on merkittävä positiivinen vaikutus alueen elinvoimaan. Uusien teollisuusinvestointien myötä kuntaan on odotettavissa uusia työpaikkoja, joilla on huomattava vaikutus kuntatalouteen. Vuonna 2020 valmistuva höyläämö työllistää suoraan noin 10 henkilöä ja nostaa merkittävästi sahan

tuotantokapasiteettia. Uudessa höyläämössä valmistetaan tuotteita niin kotimaan kuin ulkomaan markkinoille. Saha-alueen kehittyminen tukee myös alueella sijaitsevaa muuta teollisuuden toimintaa.

6.4 Ympäristön häiriötekijät ja mahdolliset riskitekijät

Teollisuudella ja liikenteellä voi olla lähiympäristöön kohdistuvia meluvaikutuksia. Saha-alueen merkittävin meluvaikutus syntyy tukkikentän toiminnasta, jonka lähellä ei ole melulle herkkiä toimintoja läheisten alueiden mahdollista virkistyskäyttöä lukuun ottamatta.

Lähin asutus tukkikentästä sijaitsee taajamassa joen toisella puolella noin 430 metrin etäisyydellä nykyisen tukkikentän laidasta ja noin 290 metrin etäisyydellä teollisuuskorttelin 177 rajasta. Myös Asemanseudun teollisuusalueen koilliskulmauksessa Veturitien alueella on asuntoja.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksen toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Pölkky Oy tekee alueelle toteutus- ja hankesuunnittelua yhtäaikaaisesti kaavamuutoksen kanssa. Alueen toteutumisen aikataulu määräytyy sahan investointien myötä.

Hankkeiden toteutus on osittain käynnistynyt jo vuoden 2019 aikana nykyisen lainvoimaisen asemakaavan pohjalta ja siitä vähäisesti poiketen. Muu rakentaminen voi tapahtua uuden kaavamuutoksen mukaisesti sen jälkeen, kun asemakaavan muutos saa lainvoiman. Osa hankkeista voi edellyttää ympäristölupaa, mitä haetaan tarvittaessa erikseen.

Pölkky Oy:n investointiohjelman mukainen uusi höyläämö valmistuu jo vuonna 2020, ja siihen liittyvän uuden varastohallin rakentaminen on tarkoitus aloittaa kesällä 2020.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

Sweco Ympäristö Oy
Oulun toimisto



Elina Marjakangas
Arkkitehti YKS-519



Kaisa Mäkinieniemi
Arkkitehti, TkT

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	832 Taivalkoski	Täyttämispvm	07.05.2020
Kaavan nimi	Asemanseudun kaavamuuotos kortteleissa 177 ja 178		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	23.04.2020
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	23.08.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	44,6646	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	44,6646

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	44,6646	100,0	81273	0,18	0,0000	4512
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	29,6593	66,4	74148	0,25	1,8052	4512
V yhteensä	8,3156	18,6			-0,1825	
R yhteensä						
L yhteensä	3,8399	8,6			-2,8382	
E yhteensä	2,8498	6,4	7125	0,25	1,2155	
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				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	44,6646	100,0	81273	0,18	0,0000	4512
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	29,6593	66,4	74148	0,25	1,8052	4512
T	29,6593	100,0	74148	0,25	8,9123	22280
TV					-1,3532	-3383
TY					-5,7539	-14385
V yhteensä	8,3156	18,6			-0,1825	
VL	0,4973	6,0			-4,9757	
VR	7,8183	94,0			4,7932	
R yhteensä						
L yhteensä	3,8399	8,6			-2,8382	
Kadut	1,4267	37,2			-2,9148	
LR	2,4132	62,8			0,0766	
E yhteensä	2,8498	6,4	7125	0,25	1,2155	
ET	2,8498	100,0	7125	0,25	1,2155	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						