
KAAVASELOSTUS

TYÖNUMERO: 20601080

TILAAJA: TAIVALKOSKEN KUNTA

TAIVALVAARAN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 189



20.04.2018

SWECO YMPÄRISTÖ OY
OULU

Käsittelyvaiheet

Vireilletulopäivämäärä	25.8.2017
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)	28.8.-20.9.2017
Nähtävilläolo (MRA 27 §)	
Hyväksyminen, kunnanhallitus	
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	
VAIHE	PÄIVÄYS

Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	1
2	TIIVISTELMÄ.....	1
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	1
2.2	Asemakaava.....	2
3	LÄHTÖKOHDAT	2
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.2	Suunnittelutilanne	3
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	3
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	3
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	3
4.3	Asemakaavan tavoitteet	4
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	5
5.1	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	5
5.2	Nimistö	7
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	8
	Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto	9

Liitteet:

Seurantalomake

20.04.2018

Sweco Ympäristö Oy

PL 88, 00521 Helsinki
Mäkelininkatu 17 A, 90100 Oulu
PL 453, 33101 Tampere
PL 669, 20701 Turku

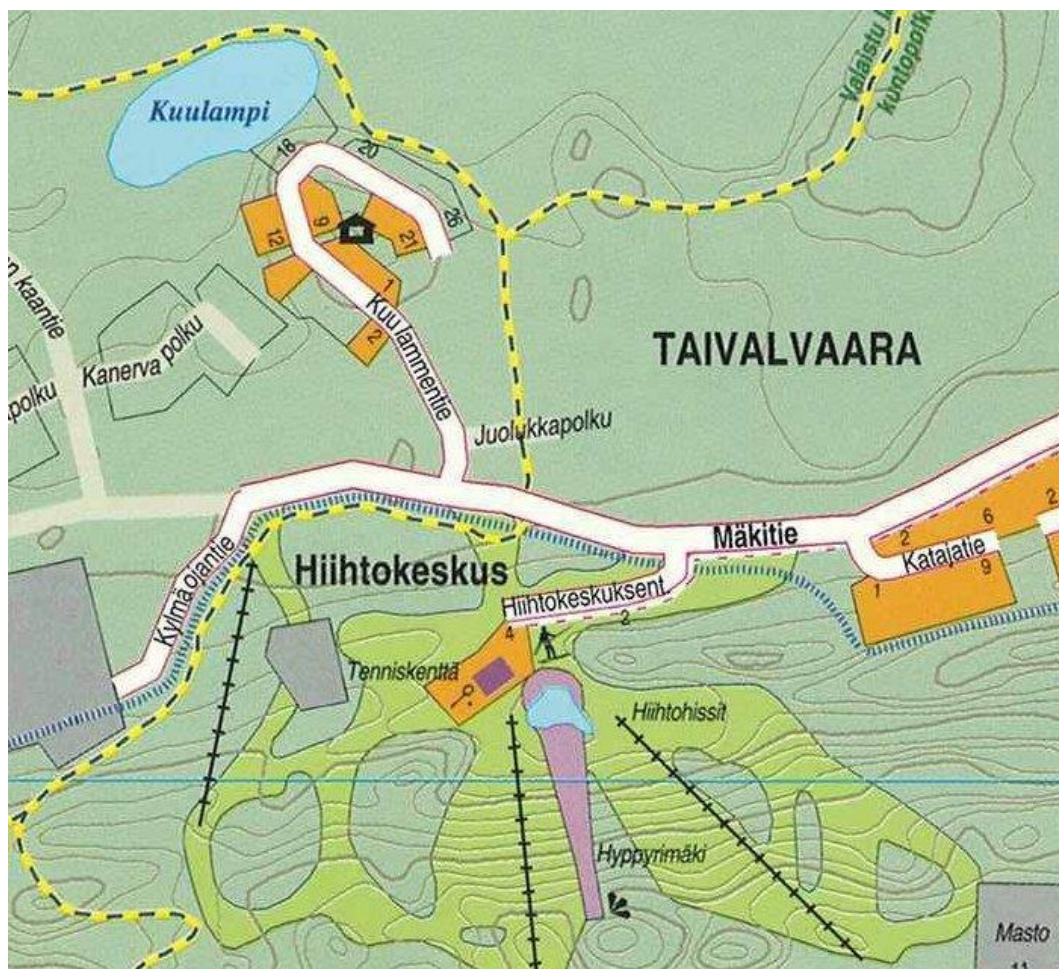
www.sweco.fi
etunimi.sukunimi@sweco.fi
puh. 010 2414 000

Y-tunnus 0564810-5

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Taivalkosken kunnassa, Taivalvaaran asemakaava-alueella, Kuulammientien varressa.



2 TIIVISTELMÄ

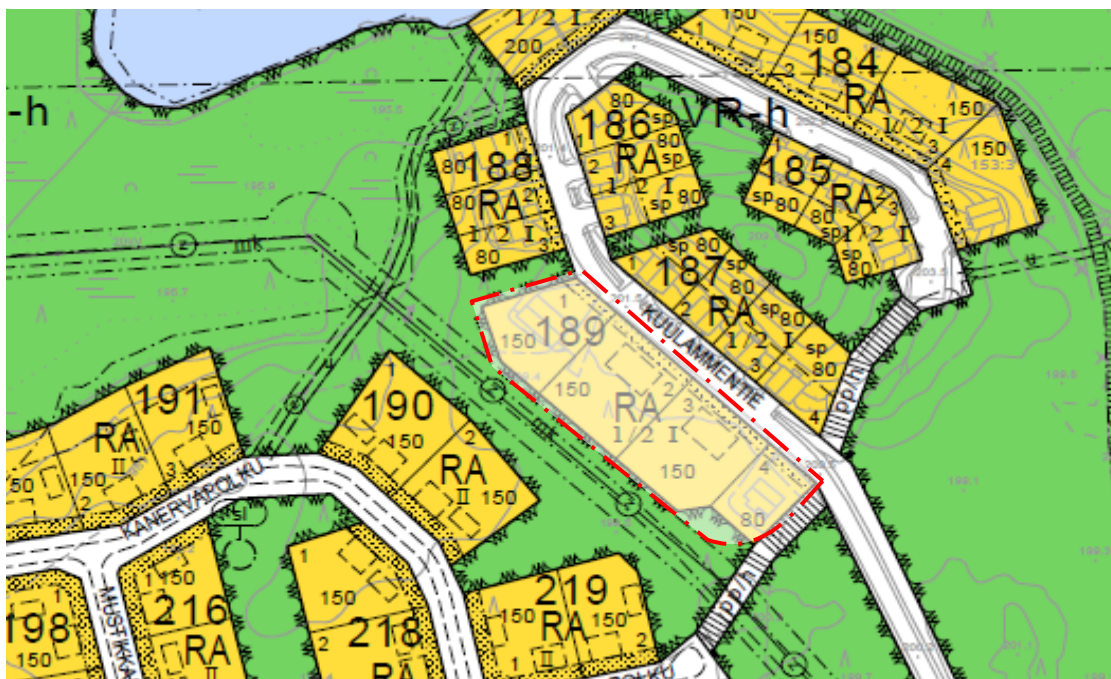
2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- _____.2017 Taivalkosken kunnanhallitus on päättänyt käynnistää tämän vaikutuksiltaan vähäisen kaavamutoksen laadinnan.

- 25.8.2017 vireilletulokuulutus ja OAS/kaavaluonnos nähtävillä 28.8.2017-20.9.2017 Taivalkosken internet-sivuilla, sekä kunnantalon kaavoitus- ja mittaus-toimistossa.
- Palautteen käsittely / palautetta ei tullut > ehdotuksen valmistelu. Kunnanhallitus asettaa asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville (MRA 27 §) __.05.2018. Nähtävilläoloaika on 30 päivää.
- palautteen käsittely ja hyväksymisvaiheet

2.2 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 189 on merkitty loma-asuntoalueeksi RA. Ympärillä on aluetta luonnonmukaisesti hoidettavaa retkeily- ja ulkoilualuetta VR-h ja länsipuolella katu, Kuulammentie. Eteläpuolella korttelia rajaa kevyenliikenteenväylä.



Suunnittelualueen rajaus voimassa olevalla asemakaavakartalla.

3 LÄHTÖKOHDAT

Kortteli sijaitsee Taivalvaaran matkailu- ja virkistysalueella. Rakennusoikeuden muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ympäristöön.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kortteli sijaitsee Kuulammen eteläpuolella, Mäkitieltä kääntyvän Kuulammentien varressa. Alueen aiempaan asemakaavaan liittyen on tehty ympäristöselvitykset. Alue on kasvilisuustyyppiltään kuivahkoa mäntyvaltaista kangasmetsää, jossa varvut ja sammalet muodostavat aluskasvillisuuden. Myös kuusta esiintyy paikoin. Kortteli sijaitsee melko tasaisella maalla kukkulan juurella. Alueelle on rakennettu tiestö ja kunnallistekniikka, viereisiin kortteleihin on myös toteutunut loma-asutusta. Maanomistaja on metsähallitus.

3.2 Suunnittelutilanne

Alueella on voimassa oleva asemakaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 04.06.2015 §40.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuuotos on luonteeltaan tekninen. Kuulammintien varressa oleva loma-asuntotontin kortteli-rajaus ja rakennusoikeudet muutetaan entisen asemakaavan mukaisiksi maanomistajan eli Metsähallituksen toiveesta. Korttelialueen rajaus ja tonttikohtainen rakennusoikeus pienenee hieman. Muilta osin asemakaava halutaan säilyttää ennallaan.

Syy rakennusoikeuden alentamiseen on rakennusoikeuteen perustuva tonttien hinnoittelu. Ostajilla ei ole tarvetta rakentaa kaavan rakennusoikeuden sallimaa määrää eikä siksi halukkuutta maksaa rakennusoikeuteen perustuvaa korkeampaa hintaa. Toisaalta myyjä ei voi hinnoitella tonttejaan kaavaa alemmalla rakennusoikeudella.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Maanomistajien lisäksi kaikilla niillä, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Osallisia ovat:

- Alueen ja naapuruston maanomistajat / vuokralaiset
- Kunnan hallintokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Alueen puhelin-, sähkö- ja vesi-yhtiöt

Kaavasta laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS, joka oli nähtävillä 28.8.2017-20.9.2017 Taivalkosken internet-sivuilla, sekä kunnantalon kaavoitus- ja mitaustöimistössä. Osalliset kommentoivat OAS:n riittävyyttä.

Kunta laittoi vireilletuloilmoituksen ja kaavaluonnoksen nähtäville internet-sivuilleen ja kunnan ilmoitustaululle ja tiedottaa siitä Metsähallitukselle sekä vuokraoikeuksien haltijoille mielipiteen ilmaisua varten. Tästä luonteeltaan teknisestä kaavamuutoksesta ei tarvitse pyytää lausuntoja viranomaisilta.

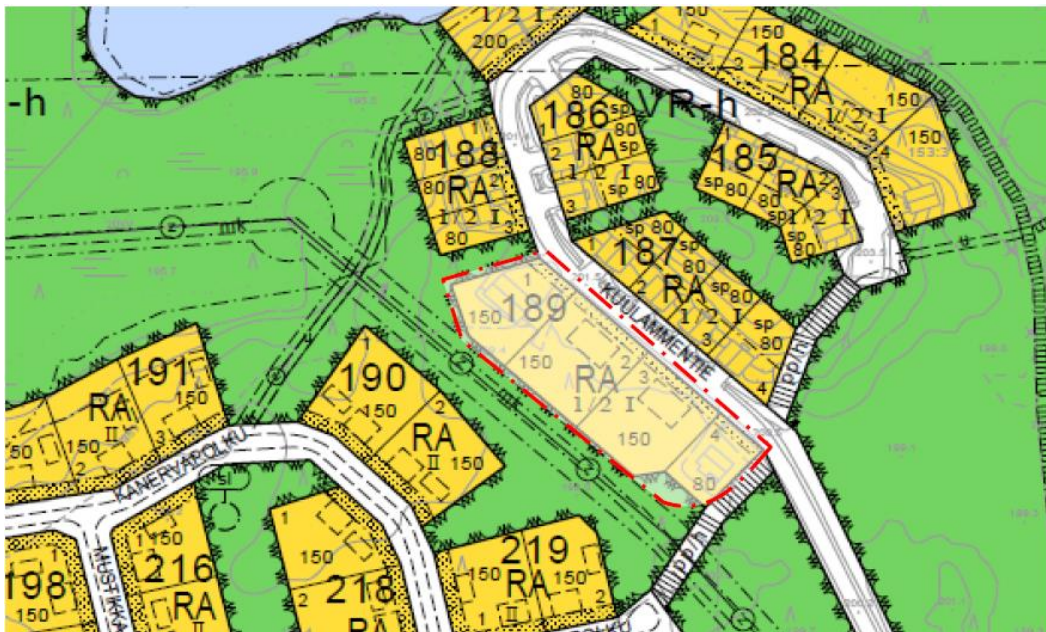
Konsultti täydensi kaavaluonnoksen kaavaehdotukseksi. Luonnosvaiheessa ei saatu palautetta. Kunta asettaa asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville (MRA 27 §). Nähtävilläoloaika on 30 päivää.

Kaavaehdotuksesta saatu palaute käsitellään ja kunta vie kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyyn. Kunnanvaltuusto voinee hyväksyä kaavamuutoksen kesä-elokuussa 2018. Päätöksestä on kuukauden valitusaika. Jos hyväksymispäätöksestä ei valiteta, kunnanhallitus kuuluttaa asemakaavan lainvoimaiseksi.

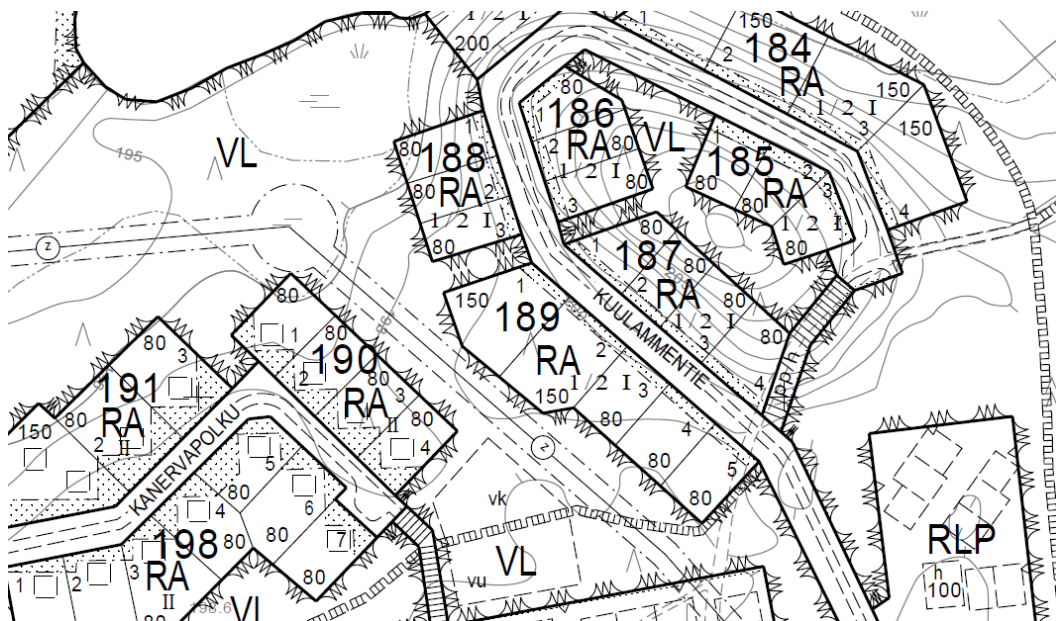
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoitusmenettelyä voidaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kuulemisen suhteen keventää vaikutuksiltaan vähäisten kaavamuutoksen ollessa kyseessä.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Korttelin nykyiset tonttikohtaiset rakennusoikeudet halutaan alentaa 150 kerrosneliömetristä 80 kerrosneliömetriin korttelin 3 osalta, sekä muuttaa tonttijakoa ja määrää aiemmin voimassa olleen asemakaavan mukaiseksi.



Yllä valtuuston 4.6.2015 hyväksymä asemakaavan muutos, jossa rajattuna nyt muutettava alue. Alla aiemmin voimassa ollut asemakaava, jonka mukaiseksi korttelin rajausta, tonttien määrä ja rakennusoikeus palautetaan.



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Korttelin nykyiset tonttikohtaiset rakennusoikeudet, sekä tonttien rajat ja määrät halutaan muuttaa aiemman asemakaavan mukaisiksi. Korttelin raja muuttuu hieman asemakaavamuutoksen myötä, kun tonttien määrä muuttuu takaisin neljästä viideksi ja rakennusoikeus 150 neliömetristä 80 neliömetriksi tontti numero kolmen osalta. Kerroskorkeus säilyy entisellään.

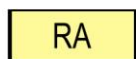
5.1 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Merkinnät ja määräykset ovat samat kuin koko Taivalvaaran asemakaavassa. Kortteli sijoittuu pohjavesialueelle.



Retkeily- ja ulkoilualue, joka hoidetaan luonnon mukaisesti.

Alueen metsiä tulee hoitaa Taivalvaaran virkistysmetsän hoito- ja käyttösuunnitelman mukaan.



Loma-asuntojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.





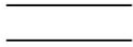
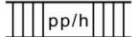
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

192b	Korttelin numero.
3	Ohjeellisen tontin numero.
SAMMAL	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
80	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Asemakaavamääräykset:

1. Pohjavesialueilla tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja rajoittavat pohjaveden pilaamiskielto (YSL 8 §) ja pohjaveden muuttamiskielto (VL 3 luvun 2 §). Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia rakennustoimenpiteitä tai toimintoja. Alueelle ei saa sijoittaa sellaista uutta teollisuutta tai muuta siihen verrattavaa toimintaa, joka valmistaa, varastoi tai käyttää toiminnassaan pohjavettä vaarantavia kemikaaleja tai muita aineita. Pohjaveden laatuun ja määrään vaikuttavista toimenpiteistä on tarvittaessa pyydettävä paikallisen ELY-keskuksen lausunto. Öljy- tai polttoainesäiliöt, sekä muiden pohjaveden puhtautta vaarantavien aineiden säiliöt ja varastot tulee varustaa riittävän tilavilla suoja-altailla ja sijoittaa maan päälle rakennusten sisätiloihin tai katoksen alle. Asuntovaunualuetta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin vaunualueella tai lähialueella on järjestetty vaunujen jätevesien käsittelypiste ja muu jätehuolto.
2. Autojen, moottorikelkkojen ym. moottoriajoneuvojen pysäköinti korttelialueilla tulee järjestää tiiviin alustan päälle autotalliin tai katokseen. Alueiden pintavesien poisto tulee järjestää pohjavesialueen asettamien vaatimusten mukaan. Kattamattomille pysäköintialueille tulee laatia pintaveden poistosuunnitelma, joka hyväksytään kunnan vesi- ja jätehuoltoyksikössä. Jätevesien imeyttäminen tai muu päästäminen maaperään on kielletty. Kunnallistekniikan suunnittelussa tulee huomioida hulevesien käsittelytarpeet.
3. Pohjavesialueelle ei saa rakentaa maalämpökaivoja tai -kenttiä.
4. Alueen rakentamisen tavan tulee olla korkeatasoista. Rakentamisessa tulee noudattaa rakentamistapaohjeen periaatteita. Piha- ja puistorakentamisessa tulee välttää nurmikenttiä (rakentamistapaohje). Kullekin loma-asuntotontille saa rakentaa kaksiasuntoisen lomarakennuksen. Korttelialueilla saa rakennukset toteuttaa niin, että ne ovat talviasuttavia ja kokovuotiseen käyttöön soveltuvia loma-asuntoja. Rakennukset tulee perustaa maaston mukaisesti pengerryksiä välttäen. Yli 50 cm korkeat sokkeliosat tulee verhoilla puu- ja luonnonkivimateriaalilla. Rakennustavan tulee olla korttelittain yhtenäinen. Pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla puuta. Kattomuodoksi suositellaan harjakattoa ja katon väriksi tummaa harmaata.
5. Alueiden rakentamattomat osat tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina. Suunnittelualueen V-alkuisella käyttötarkoituksella osoitettujen alueiden sekä pihojen, kadunvierten ja pysäköintialueiden rakentamisessa ja ylläpidossa tulee noudattaa laadittuja maisemanhoito-ohjeita, jotka sisältyvät selostusraporttiin.
6. Pintaeroosion vaara ja maaston jyrkkyys on otettava huomioon kaikkialla alueiden tarkempaa käyttöä suunniteltaessa ja alueille rakennettaessa. Pintaeroosion riskin ehkäisemiseksi tulee alueella kulkeminen ohjata rakennetuille reiteille ja eroosiovaikutukset ottaa huomioon ulkoilureittien suunnittelussa.
7. RA-alueilla tulee varata vähintään 2 autopaikkaa tonttia kohti ja RM- tai KL-alueilla 1 autopaikka lomahuoneistoa kohti.

5.2 Nimistö

Nimistö säilyy entisellään.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Metsähallitus myy tai vuokraa tontit rakentamiseen muutoksen jälkeen.

Oulu, 20.04.2018

Sweco Ympäristö Oy

Riitta Yrjänheikki
Projektipäällikkö
Arkkitehti

Maija Pelkonen
Suunnittelija
Arkkitehti yo

Liite: Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	615 Pudasjärvi	Täyttämispvm	20.4.2018
Kaavan nimi	Iso-Syöte asemakaavan muutos kortteli 76		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	05.04.2018
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3790	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3790

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	0,3790	100,0	800	0,21	0,0000	-200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,3790	100,0	800	0,21	0,0000	-200
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
-------------------	----------------	---------------	-------------------------------	---------------------------	---

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3790	100,0	800	0,21	0,0000	-200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,3790	100,0	800	0,21	0,0000	-200
RA	0,3790	100,0	800	0,21	0,0000	-200
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						