

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVA

TYRNÄVÄ

RANTAJAAKOLAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS KORTTELEISSA 216, 290, 291 JA 292 SEKÄ PIENI MUUTOS KORTTELISSA 111/1

Selostus 11.5.2011
(päivämääriä lisätty 7.12.2011)



Vireilletulosta kuulutettu 12.1.2010 (khal 16 §)
Hyväksytty kunnanhallituksessa 10.10.2011 § 204
Hyväksytty kunnanvaltuustossa 31.10.2011 § 40

AIRIX Ympäristö
FMC GROUP

AIRIX Ympäristö Oy
Mäkelininkatu 17 A
90100 OULU
Puhelin 010 241 4600
Telefax 010 241 4601

www.airix.fi

TYRNÄVÄN KUNTA
Kunnankuja 4
91800 TYRNÄVÄ

www.tyrnava.fi/kaavoitus



(Kansikuva: Vallas Oy, valokuvat AIRIX Ympäristö Oy ellei toisin ole mainittu)

LIITTEET

- Asemakaavan seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Rakentamistapaohjeet

Tämä selostus liittyy 11.5.2011 päivättyyn asemakaavakarttaan. Ote voimassa olevasta kaavasta, jota muutetaan, on asemakaavakartalla.

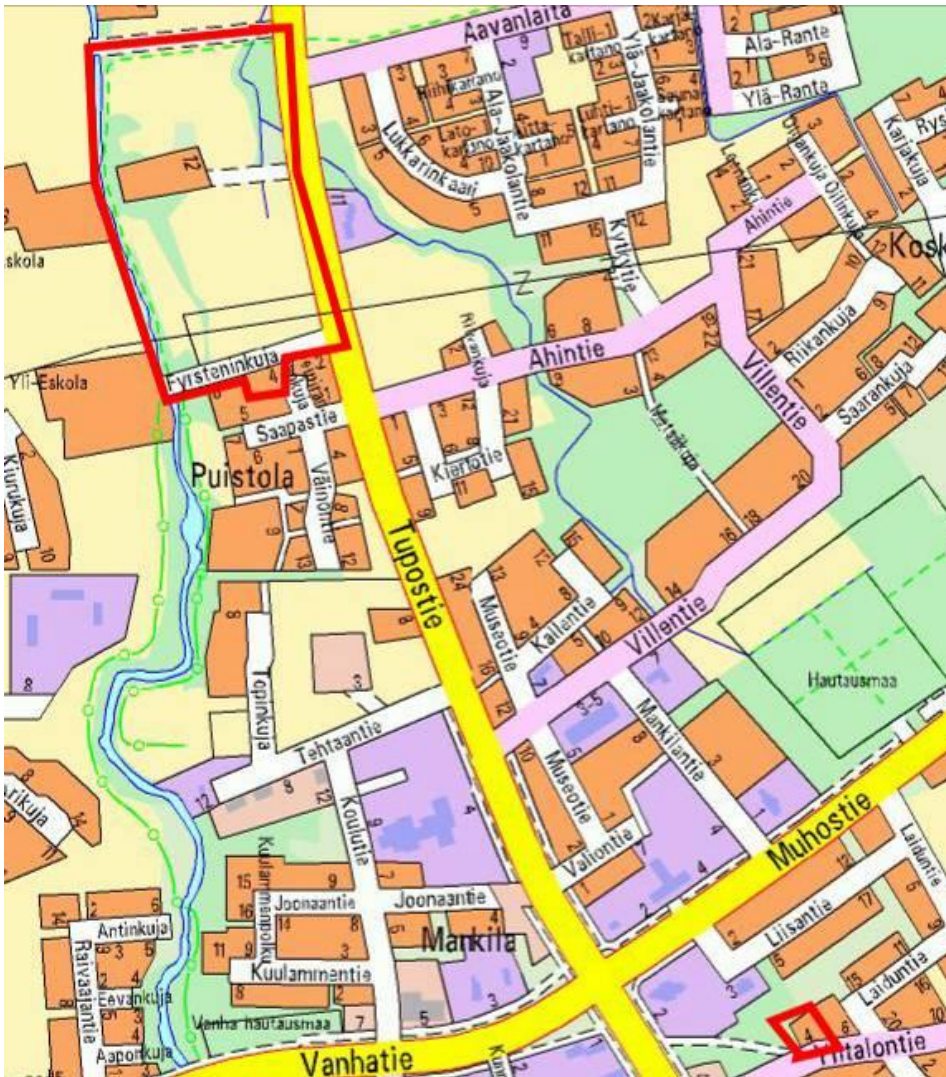
Sisällys

1 PERUS – JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot ja kaava-alueen sijainti	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2. Asemakaavan muutos	5
2.2. Asemakaavan muutoksen toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Maisema ja taajamakuva	7
3.1.3 Luonnonympäristö	8
3.1.4 Erityispiirteet ja suojelukohteet	10
3.1.5 Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntatekniikka	10
3.1.6 Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet	10
3.1.6 Maanomistus	11
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan muutoksen tarve	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3 Prosessin vaiheet	14
4.4 Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.4.1 Osalliset	15
4.4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.4.3 Viranomaisyhteistyö	15
4.5 Asemakaavamuutoksen tavoitteet	16
4.5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.5.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	17
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1 Kaavan rakenne	18
5.1.1 Mitoitus	18
5.1.2 Liikenne	19
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	20
5.3 Aluevaraukset	20
5.3.1 Korttelialueet	21
5.3.2 Muut alueet	21
5.4 Kaavan vaikutukset	21
5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	22
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	22
5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan	22
5.4.4 Taloudelliset vaikutukset	23
5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset	23
5.5 Ympäristön häiriötekijät	23
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	24
6.3 Toteutuksen seuranta	24

1 PERUS – JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot ja kaava-alueen sijainti

Tyrnävän kirkonseudun asemakaavan muutos- ja laajennusalue sijaitsee Tyrnävän kirkonkylässä, Rantajaakolan alueella - Tyrnävänjoen ja Tupostien välissä. Muutettava kaava-alue on kooltaan n. 12 ha. Suunnittelualue rajautuu lännessä Tyrnävänjokeen, idässä Tupostiehen, pohjoisessa Jaakolan tilan peltoalueisiin sekä etelässä Fyrsteninkujaan ja sen eteläpuoleisiin kortteleihin sekä jokivarren puistoalueisiin.



Kuva 1. Alkuperäiset kaavamuutosalueet osoitekartalla. Rantajaakola muodostaa kookkaamman aluekokonaisuuden. Korttelin 111 muutos sijaitsee Ylitalontienä. Prosessin aikana Rantajaakolan suunnittelurajausta on hieman muutettu ja laajennettu.

Pienempi muutosalue sijaitsee Ylitalontien pohjoispuolella rajautuen kirkkopuistoon.

Asemakaavan muutos koskee Tyrnävän kirkonseudun asemakaava-alueella ns. Rantajaakolan ja Seipirannan kortteleita 216, 290, 291 ja 292 sekä niihin liittyviä peltoalueita sekä viher-, liikenne- ja katualueita. Pienempi muutosalue koskee korttelin 111 tonttia 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Tyrnävän kirkonseudun asemakaava-alueen korttelit 111, osa korttelista 216, korttelit 290, 291, 292, 293, 294 ja niihin liittyvät viher-, liikenne- ja katualueet. Asemakaava-alue laajenee pohjoiseen Jaakolan peltoalueelle (MT).

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- o 12/2010 osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen.
- o 10.1.2011 kunnanhallitus päättää laittaa vireille Tyrnävän kirkonseudun asemakaavan muutoksen Rantajaakolan alueella sekä asettaa nähtäville osallistumis- ja arviointisuunnitelman (khall § 16). OAS oli nähtävillä 12.1.-12.2.2011. Asiasta kuulutettiin Rantalakeudessa ja kunnan ilmoitustaululla.
- o 21.1.2011 kaavoitustyön aloituskokous tilaajan ja konsultin kesken. Palaverissa käsiteltiin myös alustavia luonnosvaihtoehtoja ja valittiin edelleen työstettäväksi VE-3.
- o 9.2.2011 teknisiä järjestelmiä koskeva työpalaveri Tyrnävällä.
- o 14.2.2011 luonnospalaveri Tyrnävällä. Esiteltiin kaksi luonnosvaihtoehtoa, joista jatkotyöstettäväksi valittiin VE-1. Samalla hyväksyttiin muutosalueeseen lisätty puistoalueita käsittävä laajennusalue sekä esitettiin lisää teknisiä korjauksia kortteliin 246.
- o 22.2.2011 kaavoitustoimikunta tutustui luonnokseen ja kaavaselostukseen. Luonnokseen tehtiin joitain muutoksia, mm. kortteli 246 rajattiin pois kaavamuuotosalueesta.
- o 7.3.2011 kunnanhallitus käsittelee luonnoksen kokouksessaan ja päättää asettaa sen nähtäville ja pyytää siitä asianmukaiset lausunnot.
- o 17.3.–30.3.2011 kaavaluonnos nähtävillä.
- o 21.3.2011 yleisötilaisuus Tyrnävällä, jossa oli tarkoitus esitellä asemakaavan muutosluonnos. Tilaisuuteen ei saapunut osallisia.
- o 30.3.2011 ensimmäinen viranomaisneuvottelu, jossa esiteltiin lähtöaineiston lisäksi kaavaluonnos.
- o 3-4/2011 kaavaluonnoksen muokkaaminen kaavaehdotukseksi luonnoksesta saadun palautteen pohjalta.
- o 29.3.2011 Tyrnävän nimitoimikunta päätti kaava-alueen nimistöstä
- o 10.5.2011 Kaavoitustoimikunta tutustui kaavaehdotukseen ja rakentamistapaohjeisiin ja esitti niitä kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi ja asetettavaksi nähtäville pienin muutoksin.
- o 6.6.2011 § 138 Kunnanhallitus päätti ehdotuksen nähtäville asettamisesta.
- o 9.6.–23.6.2011 Kaavaehdotus ja rakentamistapaohjeet nähtävillä
- o 27.9.2011 § 26 Kaavoitustoimikunta päätti esittää kaavaa kunnanhallituksen hyväksyttäväksi.
- o Asemakaavan hyväksyminen kunnanhallituksessa 10.10.2011, § 204
- o Asemakaavan hyväksyminen kunnanvaltuustossa 31.10.2011, § 40

2.2. Asemakaavan muutos

Tyrnävän kirkonseudun asemakaavan muutoksen tarkoituksena on muuttaa toteutumatta jääneen Rantajaakolan asemakaavan osa sellaiseksi, että alueen rakentaminen etenisi ja tonttitarjonta vastaisi nykyistä paremmin kunnassa vallitsevaan kysyntään.

Asemakaava muodostaa Rantajaakolan alueelle 17 uutta erillispientalotonttia, jotka jakautuvat kahden pihakatualueen ympärille. Asuinryhmittymät on nimetty pihakatujen mukaisesti Rantakartanoksi ja Törmäkartanoksi. Väliin jää Yli-Jaakolan seudullisesti merkittävä vanha pihapiiri, jossa sijaitsee vesihuolto-yhtiön toimipiste (toimisto). Yli-Jaakolan alue muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Yli-Jaakolan vanhoja rakennuksia koskevat suojelumerkinnot säilyvät.

Asemakaavan muutos vähentää rakentamisen määrää Rantajaakolan alueella nykyiseen kaavaan nähden ja yksi maisemallisesti arvokas peltoalue poistuu. Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet osoitetaan suunnittelualueen pohjoislaidalle ja Vasikkahaan yli kulkevien voimalinjojen kohdalle olevan ja uuden asutuksen väliin.

Asemakaavamääräysten avulla on pyritty kiinnittämään huomiota virkistysalueiden laatuun. Merkinnot ja määräykset liittyvät mm. viheralueiden hoitotapaan ja puuston säilyttämiseen. Marjametsän alueella Tu-postien varressa tulee säilyttää ympäristö siten, että sen luonnontilaa ei muuteta.

Voimalinjan suojavyöhykkeet on osoitettu 50m etäisyydelle 110kV:n voimalinjoista. Suojavyöhykkeelle ei saa rakentaa asuntoja.

Seipirannan alueella korttelissa 216 muutokset ovat teknisluonteisia ja koskevat kahden tontin yhdistämistä yhdeksi isommaksi tontiksi (korttelin 216 tontit 4 ja 5 yhdistetään). Korttelissa 111 sijaitsevaa tonttia 1 on laajennettu puistoalueen puolelle tontin omistajan toiveesta.

Rantajaakolan alue sijoittuu näkyvästi avoimen peltomaiseman laidalla. Rakennetun ympäristön laatuun ja alueen ilmeeseen on pyritty kiinnittämään huomiota rakentamista ohjaavien määräysten ja erillisten rakentamistapaohjeiden avulla.

2.2. Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Asemakaavan muutoksista Rantajaakolan kaavan toteutus voi käynnistyä heti sen tultua lainvoimaiseksi. Rakentamisessa noudatetaan alueelle laadittuja rakentamistapaohjeita. Asemakaavamuutoksen mukaisesti infrastruktuurin rakentamisesta on mainittu kunnan kaavoituskatsauksessa 2010–2011, että rakentaminen toteutetaan vuonna 2012. Seipirannan korttelissa 216 muutos toteaa toteutuneen rakennustilanteen. Korttelin 111 muutoksen toteutuksesta ja maakaupoista kunta ja tontin omistaja sopivat keskenään.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Suunnittelualan olosuhteita on kuvattu Kirkonkylän osayleiskaavaa varten laadittujen selvitysten pohjalta ja yksityiskohtia on tarkistettu maastokäynneillä.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala käsittää nykyisin lähes kokonaan rakentumattoman osan Rantajaakolan aluetta Tyrnävänjoen ja Tupostien välissä. Suunnittelualueella on voimassa suhteellisen uusi ja ansiokaskin asemakaava, mutta se ei ole vastannut paikkakunnalla vallitsevaan tonttikysyntään ja alue on jäänyt toteutumatta.



Kuvat 2 ja 3: Rantajaakolan peltoa halkovat voimalinjat (vasemmalla). Yli-Jaakolan pihaan johtaa kuja Tupostieltä Päärakennus on kunnan eri toimintojen mm. vesihuollon sekä nuoris- ja vapaa-aikatoimen käytössä (oikealla).

Kaavamuutosalue on pääosin viljeltyä peltoaluetta, jonka eteläosan poikki kulkee 110 kV:n voimalinja itä-länsisuunnassa. Alueen pohjoisosassa on vanha Yli-Jaakolan pihapiiri¹, joka on kunnan vapaa-aikatoimiston käytössä. Suunnittelualan koillisnurkassa on Tupostiehen rajautuva pienialainen metsikkö, jonka halki virtaa Lukkarinoja. Suunnittelualan pohjois- ja länsilaidalla kulkee valaistu ulkoilureitti, talviaikaan latu.

¹ Suunnittelualueella sijaitsee seudullisesti ja paikallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde (42. Yli-Jaakola). Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennuskohteet on inventoitu ja merkitty myös Kirkonkylän osayleiskaavaan.



Kuva 4. Suunnittelualueen koillisnurkan metsäinen alue antaa suojaa pohjoistuulelta.

Alueen lähiympäristössä on joen länsipuolella Eskolan ja Yli-Eskolan maalaispihapiirit ja viljelyalueita. Myös pohjoispuolella maisema jatkuu jokivarren viljelyksinä sekä vanhoina, jokirantaan sijoittuvina pihapiireinä. Idässä, Tupostien takana jatkuu voimalinja ja peltoalue sekä taajamametsää, jonka takana on Puu-Jaakolan asuinalue. Suunnittelualueen eteläpuolella on vanhempaa omakotimaista asuinalueutta sekä Fyrsteninkujan varressa Seipirannan alueella kaksi uutta omakotitaloa. Seipiranta on muutoin vielä rakentamatonta peltoa.



Kuva 5. Seipirannan uudet omakotitalot sijoittuvat Fyrsteninkujan varteen.

3.1.2 Maisema ja taajamakuva

Tyrnävän kirkonkylä on osa valtakunnallisesti arvokasta Limingan lakeuden maisema-aluetta. Rantajaakolan alue sisältyy myös Alakylän maakunnalliseen kulttuurihistoriallisen ympäristön alueeseen. Rantajaakolan suunnittelualueella sijaitsee yksi maakuntakaavan mukainen seudullisesti merkittävä pihapiiri (Yli-Jaakola). Muutoin lähialueella sijaitsee joitakin arvokkaita rakennuskohteita.



Kuva 6 .Yli-Jaakolan suojeltavat aitat pihatien varrella.



Kuva 7. Yli-Eskolan pihapiiri sillalta nähtynä.

Maisemallisesti Rantajaakolan suunnittelualue sijoittuu selvärajaisen Tyrnävän kirkonkylän pohjoisosaan alueelle, jossa tiivis taajamarakenne muuttuu jokivarren avoimeksi viljelylakeudeksi. Joen länsipuolella on uusi Eskonpellon asuinalue ja Tupostien itäpuolella Puujaakolan uudehko asuinalue. Eteläpuolella on Seipirannan asemakaava-alue, joka on kaavoitettu yksityisen maalle maankäyttösopimuksen nojalla, mutta, jonka toteutuminen on edennyt hitaasti.

Suunnittelualueen maisemakuvaa leimaa Tyrnävänjokivarren avoin viljelymaisema, puuston rajaama Yli-Jaakolan pihapiiri sekä alueen poikki kulkeva voimalinja. Lukkarinojan varteen jäänyt pienialainen metsä antaa suojaa pohjoisen tuulilta sekä rajaa maisemaa visuaalisesti.

3.1.3 Luonnonympäristö

Kaavamuuotosalue on pääosin rakentamatonta viljelyaluetta ja sitä ympäröivää rakennettua taajama-aluetta omakotialueineen. Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia uhanalaisia kasvi- tai eläinlajeja. Metsälain määrittämiä tärkeitä elinympäristöjä tai luonnonsuojelulain nojalla suojeltavia luontotyyppisiä alueita ei ole myöskään tavattu.



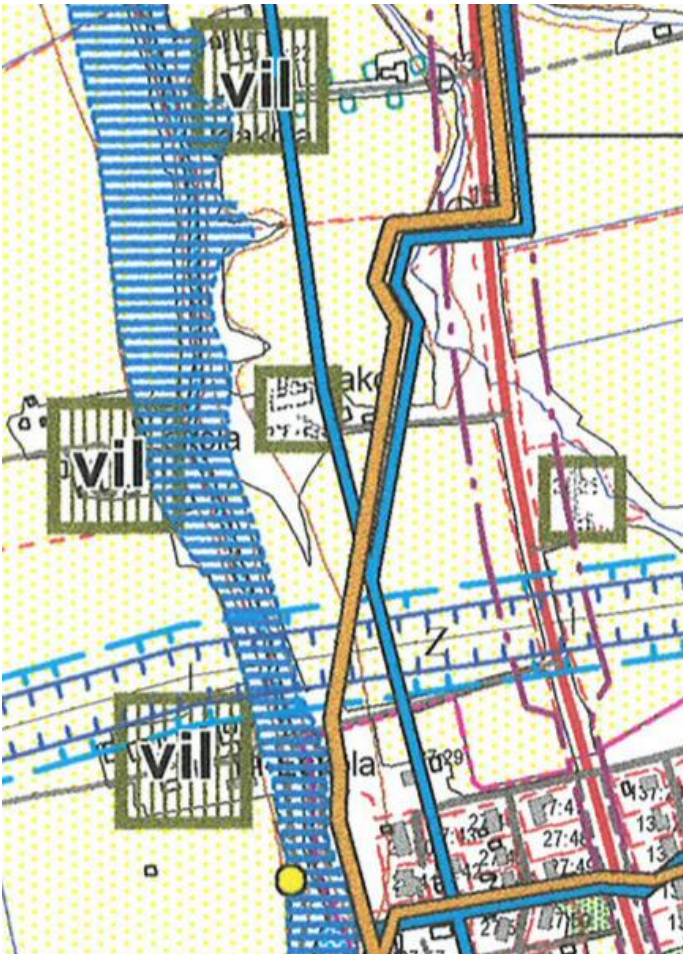
Kuva 8. Tyrnävänjoen rannan puusto merkitsee joen paikan maisemassa. Rannassa kulkee valaistu ulkoilureitti.

Luonnonympäristöä muodostavat alueen koillisnurkan metsikkö sekä puuston lomassa mutkitteleva Lukkarinoja. Korkeissa puissa viihtyvät naakat ja mustavarikset ovat Tyrnävän kirkonkylällä tyypillinen näky. Tyrnävänjoen rannassa kasvaa myös puustoa ja pensaikkoa.

Yli-Jaakolan pihapiirin eteläpuolella on jokirannan puuston suojassa vanha lampi, joka kaipaa kunnostusta.



Kuva 9. Yli-Jaakolan pihapiirin eteläpuolella kasvaa kookkaita kuusia. Kuusikon suojassa on kunnostusta kaipaava lampi.



Tyrnävänjoella on tehty tulvakartoitus vuonna 2000. Joki tulvii keväisin Seppälän asuinalueen kohdalla ja siitä pohjoiseen. Tulvaraja oli korkeimmillaan +15,00 mmp:n tuntumassa. (Lähde: Tyrnävän kirkonkylän osayleiskaavan selostus, 2005)

Rantajaakolan kohdalla tulva-alue jää kapeaksi ja raja jää viljelysalueiden länsipuolelle.

Kuva 10. Ote Tyrnävän osayleiskaavan liitekartasta Perustiedot II, missä tulva-alueen rajat on esitetty sinisellä rasterilla.

3.1.4 Erityispiirteet ja suojelukohteet

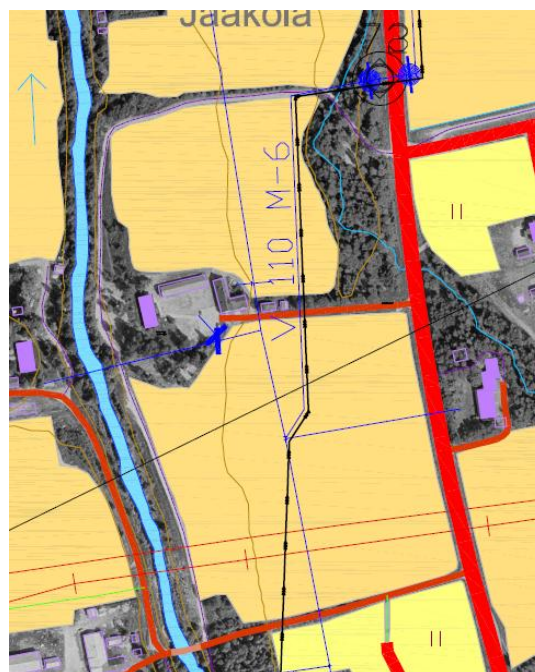
Suunnittelualue kuuluu osana Tyrnävän kirkonkylää valtakunnallisesti merkittävään Limingan lakeuden maisema-alueeseen (Valtioneuvoston periaatepäättös vuodelta 1995). Alueen ominaispiirteiden vaalimiseksi on kaavassa annettu erityismääräys.

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä pohjavesialueita.

3.1.5 Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntatekniikka

Suunnittelualue ei ole rakennettua lukuun ottamatta Yli-Jaakolan pihapiiriä sekä Seipirannan uusia omakotitaloja.

Kaavamuuotosalue on vesihuollon ja viemäröinnin piirissä. Vesijohdon runkolinja ja siirtoviemäri kulkevat suunnittelualueen poikki osin samaa ”johtokatua”, pohjois-eteläsuunnassa. Näiden siirtäminen tulee eteen ennen alueen rakentamisen toteutumista. Vesihuollon kanssa on aloitettu suunnitelmat johtojen siirrosta jo asemakaavaluonnosvaiheessa. Alueen jätevedet voidaan siirtää viettoviemäriä lähimmälle pumppaamolle (Puujaakolan puolella), mutta alueelle voidaan tarvittaessa rakentaa myös oma pumppaamo.



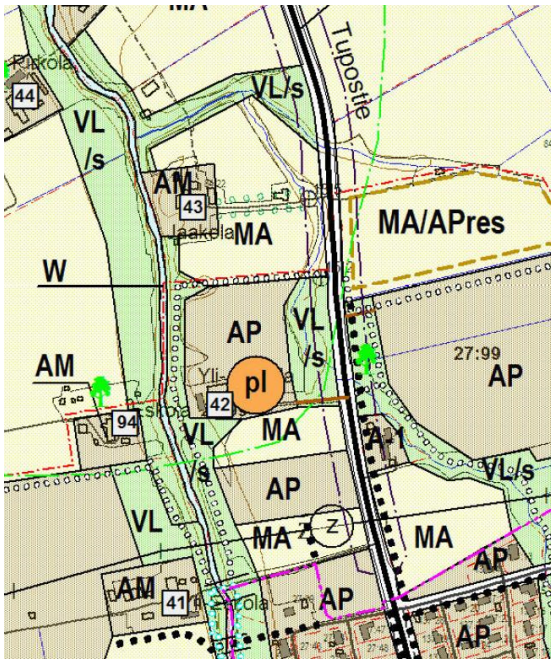
Kuva 11. Ote johtokartasta, jossa näkyvät vesi- ja viemärilinjat.

Alueella risteää myös pienempiä sähköjohtoja sekä eteläosassa 110 kV:n voimalinja. Pienempien sähkölinjojen siirto ja kaapelointi tulee toteuttaa ennen asemakaavan toteuttamisen aloittamista.

Alueella ei ole hulevesien suunnitelmallista käsittelyä. Tärkeä kuivatusoja (luonnontilassa mutkitteleva Lukkarinoja) kulkee suunnittelualueen koillisnurkassa. Myös Yli-Jaakolantien varressa on syvätkö avo-oja. Alueen hulevedet johdetaan alustavien suunnitelmien mukaan pihakatuja puistoalueen kautta Tyrnävänjokeen.

3.1.6 Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet

Tyrnävän kirkonkylä on osa valtakunnallisesti arvokasta Limingan lakeuden maisema-alueita. Rantajaakolan alue sisältyy myös Alakylän maakunnalliseen kulttuurihistoriallisen ympäristön alueeseen (Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliitto, 1993). Rantajaakolan suunnittelualueella sijaitsee yksi seudullisesti merkittävä pihapiiri (Yli-Jaakola). Muutoin lähialueella sijaitsee joitakin arvokkaita rakennuskohteita Pirkolassa, Jaakolassa, Eskolassa ja Yli-Eskolassa.



Kuva 12. Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta, johon kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennuskohteet on numeroitu.

3.1.6 Maanomistus

Kaavamuuotosalue on pääosin kunnan omistuksessa. Seipirannalla maanomistajat ovat yksityisiä, samoin kaavamuuotosalueen pohjoisosan peltoalueella.

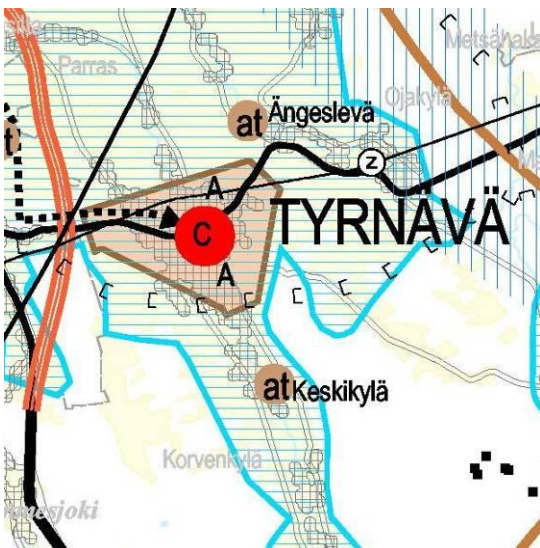
Korttelin 111 alueella tontin 1 omistaa yksityinen maanomistaja. Tontin laajennusalue on kunnan omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on saanut lainvoiman vuonna 2006. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Suunnittelualueen halkaisee voimalinja. Tyrvävän kirkonkylä on osa merkittävää kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta, jonka arvot on huomioitava tarkemmassa suunnittelussa. Maakuntakaavan uudistustyö on käynnistynyt.

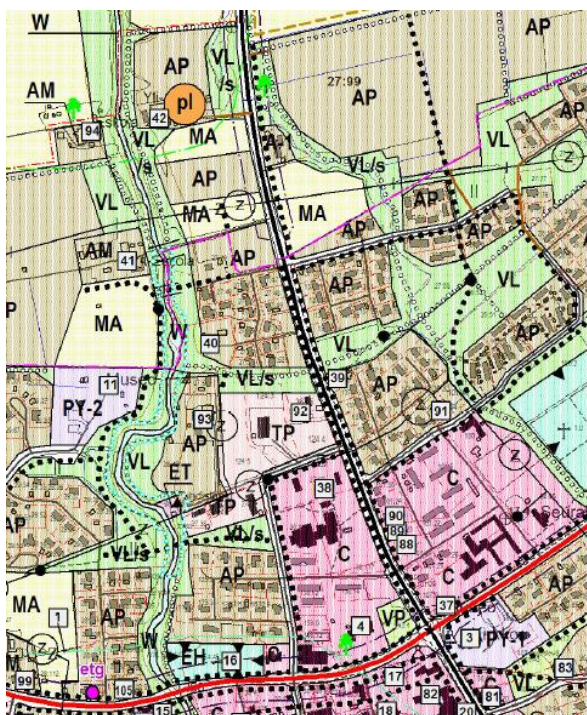


Kuva 13. Ote maakuntakaavasta.

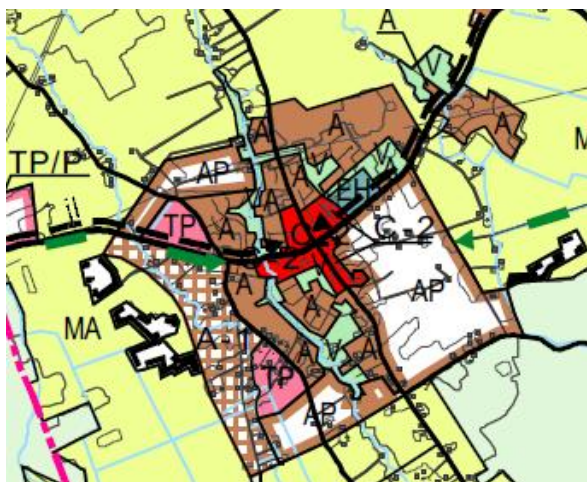
Yleiskaavat

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2005 hyväksytty oikeusvaikutteinen Tyrnävän kirkonkylän osayleiskaava, joka sai lainvoiman vuonna 2007. Siinä suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaisen asuinalueeksi (AP), jota maisemallisesti merkittävät peltoalueet (MA) jaksottavat. Alueella on myös lähipalvelujen alueeksi merkitty pihapiiri (pl), johon saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä palveluja. Pihapiirissä toimii nykyisin vapaa-aikakeskus eli mm. Tyrnävän liikunta- sekä nuorisotoimen toimistot. Jokiranta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL/s), jolla ympäristö säilytetään.

Osaltaan suunnittelua ohjaa myös Oulun seudun yhteinen yleiskaava 2020, jossa suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi (A), jonka täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta. Tyrnävänjokivarteen on osoitettu virkistysaluetta (V), samoin kuin 110 kV:n voimalinjan kohdalle.



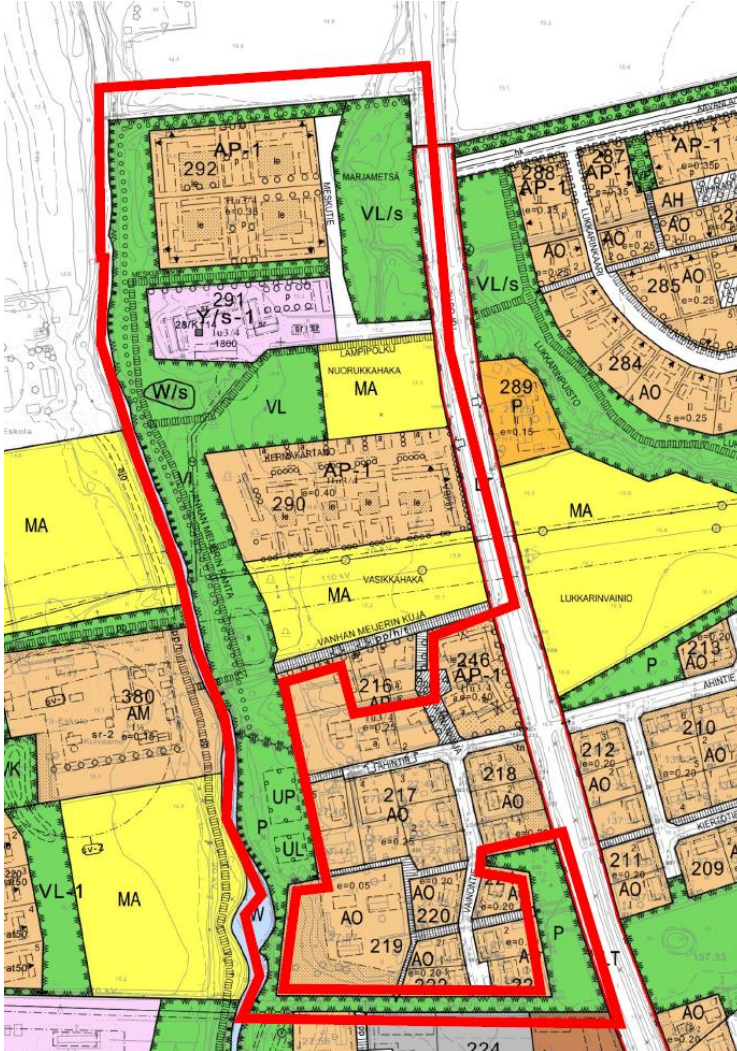
Kuva 14. Ote voimassa olevasta Tyrnävän kirkonkylän osayleiskaavasta.



Kuva 15. Ote Oulun seudun yhteisestä yleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonseudun asemakaavan osa, vuonna 2004 hyväksytty, Puujaakolan asemakaava. Asemakaavan suurkorttelit (AP-1) ovat Rantajaakolan osalta jääneet toteutumatta. Kyseiseen kaavaan liittyy joukko tarkkoja, korttelikohtaisia, asemakaavamääräyksiä, joilla rakennustapaohjeiden tapaan ohjataan alueen rakentumista mm. materiaaleja, rakennusten muotoa, hahmoa ja väritystä.



Kuva 16. Ote voimassa olevasta Tyrvävän kirkonseudun asemakaavasta, ajantasakaavasta poimittuna. Kaavamuutoksen likimääräinen raja on merkitty punaisella. Asemakaava laajenee pohjoisessa Jaakolan peltoalueelle.

Rakennusjärjestys

Tyrvävän kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan valtuuston hyväksymänä 4.7.2002 (kvalt § 45).

Rakennuskiellot

Alueelle ei ole asetettu rakennuskieltoja kaavan muuttamisen vuoksi.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on uusittu vuonna 2002 vuonna 2000 toteutetun ilmakuvauksen mukaisesti. Pohjakartta on hyväksytty 23.7.2002 (Maanmittauslaitos). Alueelta on käytössä myös uusi ortokuva (2009).

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen tarve

Kaavatyö on tullut vireille kunnan oman arvioinnin kautta. Rakentamatonta asemakaavapotentiaalia on muillakin alueilla muutettu teknisluontoisilla kaavamuutoksilla sellaisiksi, että ne vastaisivat alueella vallitsevaan kysyntään nykyistä paremmin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Virallisesti kaava on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 10.1.2011 (khal § 16). Kunnanhallitus päätti tuolloin kuuluttaa kaavan vireilletulosta sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 12.1.–12.2.2011.

4.3 Prosessin vaiheet

Suunnittelutyön alkuvaiheessa työtä ohjasivat kunnan virkakunnasta kunnanjohtajan, teknisen johtajan, rakennustarkastajan ja aluearkkitehdin muodostama työryhmä, joka täydentyi kunnanhallituksen puheenjohtajalla 14.2. pidetyssä työpalaverissa.

Heti suunnittelutyön käynnistyessä laadittiin kolme käsivaraista luonnosvaihtoehtoa, joita käsiteltiin jo aloituspäälaverissa 21.1.2011. Näistä jatkotyöstettäväksi kunnan edustajat valitsivat väljimmän vaihtoehdon VE-3:n.



Kuvat 17–19: Alustavien luonnosten VE1-VE3, joukosta valittiin jatkotyöstön pohjaksi väljin vaihtoehto VE3 (oikealla).

Vaihtoehto VE3:n pohjalta laadittiin vielä kaksi vaihtoehtoista luonnosta, joiden erona oli tonttimäärä. VE-1:ssä uusia omakotitontteja oli 18 kpl ja VE-2:ssa ainoastaan 14. Tässä vaiheessa kaavamuutosaluetta oli laajennettu koskemaan myös kortteliä 246 (teknisenä muutoksena) sekä alueen eteläistä puistovyöhykettä, jonka merkinnät ajantasaistettiin. Näistä vaihtoehdoista varsinaiseksi luonnokseksi valittiin 14.2.2011 työpalaverissa VE-1. Sen pohjalta laadittiin 16.2.2011 päivätty kaavaluonnos, jota esiteltiin ensimmäisen kerran kaavatoimikunnalle 22.2.2011. Kaavatoimikunta päätti pienistä muutoksista mm. korttelin 246 poisjättämisestä sekä pohjoisimman korttelin reunatontin muokkaamisesta sellaiseksi, että johtokadulle jää tilaa puistoalueelle.

Luonnos siirtyi kunnanhallituksen käsiteltäväksi 7.3.2011. Kunnanhallitus hyväksyi luonnoksen ja päätti asettaa sen nähtäville 17.3.–30.3.2011, 14 vuorokauden ajaksi. 30.3.2011 pidetyssä viranomaisneuvottelussa saadun palautteen pohjalta kaavaluonnos muokattiin kaavaehdotukseksi. Muutokset koskivat mm. kaavamerkintöjä ja -määräyksiä, voimalinjojen suojavyöhykkeiden laajentamista ja kevytliikenteen väylien linjauksia, Fyrsteninkujan leventämistä sekä aluerajauksia.

Kaavaehdotus ja rakentamistaohjeet käsiteltiin kaavatoimikunnassa 10.5.2011 ja kunnanhallituksessa 6.6.2011. Kaavaehdotus ja rakentamistaohjeet olivat nähtävillä 9.6.–23.6.2011. Kaavaehdotuksesta ei

tullut yhtään muistutusta. Kaavaehdotus ja rakentamistapaohjeet hyväksyttiin kunnanhallituksessa 10.10.2011 ja kunnanvaltuustossa 31.10.2011.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen 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. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat:

- Alueen lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset (keskeiset mainitaan tässä luettelossa)
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Museovirasto
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun seutu/Seuturakennetiimi
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Puhelin- ja teleyhtiöt / DNA Palvelut
- Oulun seudun sähkö
- Oulun seudun lämpö
- Tyrnävän vesihuolto
- MTK Tyrnävä / Tiia Keränen
- Tyrnävän- ja Ängeslevänjoen kalastuskunta / Jukka Väyrynen
- Tyrnävän yrittäjät ry
- Tyrnävän vammaisneuvosto
- Tyrnävän urheiluseurat
- Suomen siemenperunakeskus Oy
- Pohjoisen kantaperuna Oy
- Tyrnävän seurakunta
- Tyrnävän rauhanyhdistys

4.4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumi- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.1.–12.2.2011. Asiasta kuulutettiin Rantalakeudessa ja kunnan ilmoitustaululla.

Luonnosvaiheessa pidettiin yleisötilaisuus Tyrnävällä. 21.2.2011 pidetyssä tilaisuudessa oli tarkoitus esitellä asemakaavan muutosluonnos, mutta paikalle ei saapunut osallisia. Paikalla olleen kaavatyöryhmän jäsenten ja konsultin kesken pidettiin projektipalaveri. Osallisilta saatiin valmisteluvaiheessa suullinen mielipide, joka koski pyörätien yhteystarvetta Fyrsteninkujan vartta joen toiselle puolelle.

4.4.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu pidettiin kaavaluonnoksen nähtävillä olon lopussa 30.3.2011, minkä yhteydessä saadut viranomaisten kommentit toimivat lausuntoina kaavaluonnoksesta. Erillisiä lausuntopyyntöjä ei luonnosvaiheessa lähetetty.

Ehdotusvaiheessa pyydettiin lausunnot kaikilta keskeisiltä viranomaisilta.

4.5 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

4.5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet:

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka ovat tulleet voimaan marraskuussa 2001. Tarkistettut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Valtakunnallisissa tavoitteissa esitetään mm. alueidenkäytön suunnittelua koskevia periaatteellisia linjauksia sekä velvoitteita. Tässä kaavatyössä on huomioitava erityisesti eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja kulttuuriperintöön liittyvät valtakunnalliset tavoitteet. Maakuntakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Tyrnävällä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet liittyvät erityisesti yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja taajaman säilyttämiseen tiiviinä ja toimivana kirkonkylänä. Uudet asuinalueet sijoitetaan taajamaan tai sen välittömään läheisyyteen ja uudet työpaikkatoiminnot ohjataan mm. Nipsingin ja Paavolankankaan alueille.

Lakeuden arvokas maisema otetaan huomioon suunnittelussa. Kevyenliikenteen yhteyksiä taajaman sisällä ja verkostoja taajaman ulkopuolelle kehitetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain asettamat asemakaavan sisältövaatimukset ja tarkoitus:

MRL 50 § Asemakaavan tarkoitus:

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

MRL 54§ asettamat asemakaavan sisältövaatimukset:

- Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.
- Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.
- Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä arvoja saa hävittää.
- Alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen sopivia alueita.
- Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä.
- Ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta rajoitusta tai haittaa, joka tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat:

Maakuntakaavassa suunnittelualue sisältyy asumisen alueeseen (A). Asuntoalueita koskevaa yksityiskohtaisempaa suunnittelua ohjataan yhdyskuntarakennetta eheyttävään ja tiivistävään suuntaan. Taajamatoimintojen ja keskustatoimintojen alueiden tulee muodostaa taajamakuvallisesti selkeästi rajautuvia ja hahmotuvia keskuksia.

Kirkonkylä kuuluu kokonaisuudessaan niin ikään Lakeuden arvokkaaseen maisema-alueeseen että maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk-7, Lakeuden alue). Suunnittelumääräyksen mukaan Limingan-Tyrnävän alueella erityisviljely on turvattava riittävillä suoja-aluevarauksilla.

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan asettamat tavoitteet:

Tyrnävän kirkonkylän osayleiskaava on ohjeena alueen asemakaavoitukselle niin vanhojen kuin uusienkin asemakaava-alueiden osalta. Osayleiskaavaselostuksen luvussa 10.2 on ohjauksesta todettu mm. seuraavaa: Eheän taajamakuvan säilymisen sekä kestävä kehityksen periaatteiden mukaan yhdyskuntarakenteen kehittymistä ja laajentumista tulee ohjata hallitusti ja vaiheittain. Rakenteilla olevat ja olevan rakenteen sisälle jäävät alueet tulee ottaa käyttöön ja rakentaa valmiiksi ennen seuraavien uusien alueiden avaamista rakentamiselle. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja rakennuskokonaisuuksien alueella rakentamisen ohjauksen on oltava asemakaavalla erityisen huolellisesti tutkittua ja tarkoin harkittua.

Oulun seudun yhteinen yleiskaava 2020 (laajennus) osoittaa yleispiirteisesti suunnittelualueelle asumistointintoja ja virkistysalueita.

Kunta:

Kunta on asettanut kaavamuutokselle tavoitteeksi toteutumattomaksi jääneen asemakaavan uudistamisen mm. siten, että alueelle osoitetaan 15–20 uutta omakotitonttia. Alueen imago halutaan pitää korkeatasoisena, ja tontit tulevat myyntitonteiksi. Väljyyttä ja maisemallista sekä taajamakuvallista korkeaa laatua tavoitellaan mm. erillisillä rakentamistapaohjeilla.

Osalliset:

Osalliset korttelissa 111 ovat esittäneet jo ennen kaavan vireille tuloa toiveita asemakaavan muuttamiseksi. Maanomistajat haluavat laajentaa tonttiaan puistoalueen puolelle, kuten sama tontti oli merkitty ennen alueen edellistä asemakaavamuutosta ja ajantasaistusta vuonna 2009. Tuolloin maanomistaja halusi kaavan mukaista tonttiaan pienennettävän.

4.5.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kunnan edustajat ovat työpalaverissa 14.2.2011 hyväksyneet kaavamuutosalueen rajauksen laajentumisen läheisille puistoalueille, joiden merkintä muutetaan VL:ksi. Samalla otettiin tavoitteeksi muuttaa myös korttelin 246 numeron lisäksi korttelin kaavallista sisältöä sellaiseksi, että sen toteutuminen vastaisi paremmin kysyntään. Kaavatoimikunta poisti kuitenkin kokouksessaan 22.2. ko. korttelin, koska sen numeroinnin muutoksesta oli jo olemassa päätös vuodelta 2006. Kaava-alue laajennettiin myös hieman sen pohjoisosan viljelyalueelle, koska uusien asuintonttien läheistä sijoittumista maisemallisten peltoaukeiden tuntumaan haluttiin tuoda esille ja ottaa kantaa peltoalueiden säilymiseen.

Kaavoitustoimikunta asetti alustavat tavoitteet kaavamuutokselle ja hyväksyi OAS:iin kirjatut tavoitteet. Toimikunta käsitteli laadittua luonnosta ensi kerran kokouksessaan 22.2.2011. Tuolloin toimikunta tarkensi kaavamuutoksen rajausta mm. hyväksyen siihen eteläiset puistoalueet, joiden merkinnät ajantasaistetaan.

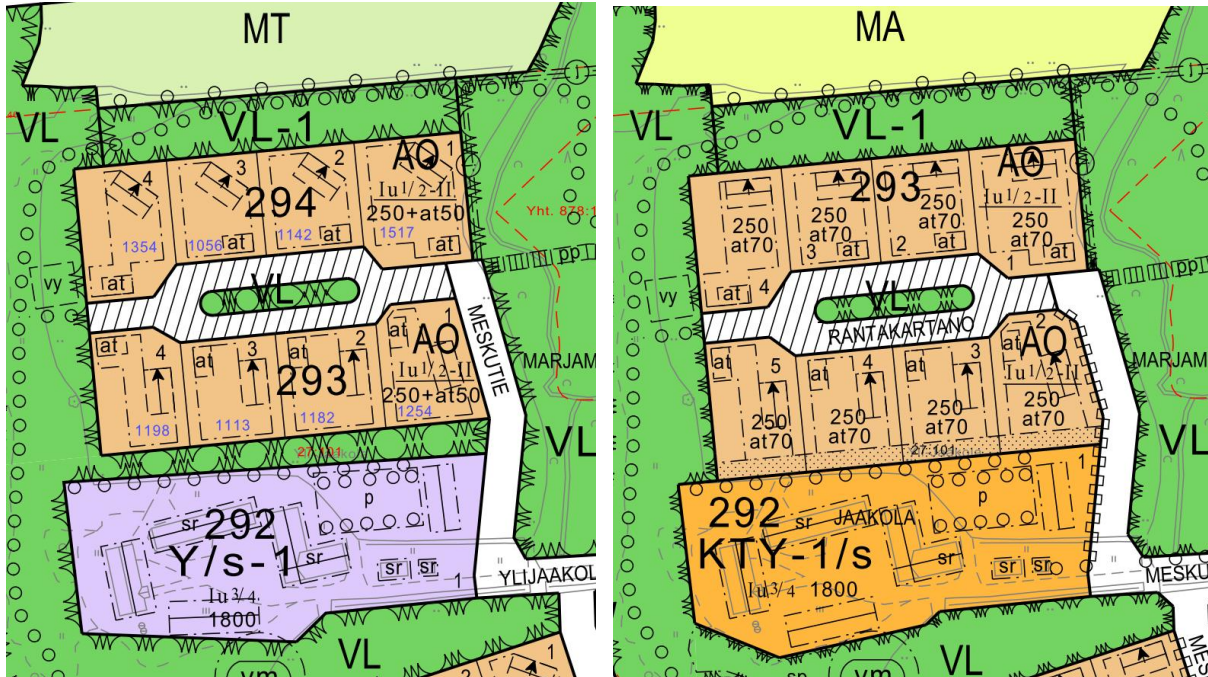
Viranomaisneuvottelussa saadun palautteen perusteella kaavaluonnoksen suojaviheralueet poistettiin Tupostien varresta, koska maantie ei aiheuta suojaamistarvetta 40 km/h -nopeusrajoitusalueella. Myös Tupostien suuntaisen kevytliikenteen väylien linjausta muutettiin sen verran kauemmas maantiestä, että väylien väliin on mahdollista istuttaa puustoa tai muuta kasvillisuutta.

Voimalinjan asumista rajoittavat suojavyöhykkeet laajennettiin ulottumaan 50 m etäisyydelle voimalinjoista. Oulun seudun ympäristötoimi suosittelee 60 m suojaetäisyyksiä asumiselle ja muulle jatkuvaa oleskelua käsittävälle toiminnolle, mutta 50 m laajempia suojavyöhykkeitä ei tässä tapauksessa pystytty kohtuudella järjestämään. Seipirannan puolelle jo rakentuneet asuinrakennukset sijaitsevat 50 m etäisyydellä voimalinjoista.

Lisäksi viranomaiset ottivat kantaa mm. kaavamääräyksiin ja merkintöihin. Muu keskustelu koski lähinnä ympäristön laatua, maisemallisia asioita ja aluerajauksia. Tyrnävänjoen rantaan ei päädytty osoittamaan säilytettävää puustoa, koska rantatörmän oleva puusto on lähinnä harvaa lepikköä. Suuri osa ranta-alueista on voimakkaasti muokattua tai raivattua.

Ehdotusvaiheessa pohjoisempaa pihakatualuetta sekä siihen liittyvää tonttiryhmää siirrettiin hieman etelään, jotta välttyttäisiin hoidon kannalta liian kapealta viheraluekaistalta korttelialueiden välissä. Ympäristön laadun kannalta katsottiin paremmaksi vaihtoehdoksi yhdistää AO-tonttialueet suoraan Yli-Jaakolan tonttiin siten, että rajavyöhykkeelle osoitetaan 6 m kaista istutettavaa tontinosaa sekä istutettava puurivi. Tonttien siirron myötä niittymäisenä käsiteltävä suojaava lähivirkistysalue pellon ja asutuksen välissä leveni hieman.

Kaavatoimikunta käsitteli 10.5.2011 kaavaehdotusta, minkä jälkeen AO-tonttien autosuojan, talous- ja huoltotilojen rakennusoikeus nostettiin 70 k-m²:een, jotta tontille sopisi tarvittaessa kahden auton autotalli.



Kuvat 20–21: Otteet kaavaluonnoksesta (vasemmalla) ja kaavaehdotuksesta (oikealla).

Yli-Jaakolan pihapiirissä sijaitsi aikaisemmin kunnan vapaa-ajantoimisto, mutta nykyisin alueella toimii vesihuolto-yhtiön toimisto. Alueen käyttötarkoitusta oli siksi myös syytä muuttaa. Korttelialueen etelälaidan rajausta muutettiin myös vähäisesti, jotta mahdollinen uudisrakentaminen voisi sijoittua samansuuntaisesti olemassa olevien rakennusten kanssa perinteiseen ympäristöön paremmin sopivalla tavalla.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Muutosalue on Tyrnävän keskustan pohjoislaitaa sekä korttelin 111 osalta vanhaa keskustan asuinalueita kirkon läheisyydessä. Muutos koskee pääasiassa Rantajaakolan aluetta Tyrnävänjokivarressa, joen ja Tupos-tien välissä.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutos- ja laajennusalueen pinta-ala on yhteensä n. 12 hehtaaria. Asuinpienalojen korttelialueet muodostavat viheralueiden jälkeen suurimman osan kaava-alueesta. Puisto- ja viheralueita kaavamuutosalueesta on yli kolmannes. Lisäksi alueella on kaksi pihakatulenkkiä, tiealuetta, kevyenliikenteen- väyliä ja katualueita, kaksi maisemallisesti arvokasta peltoaluetta ja toimitilarakennusten korttelialue. Vanhan meijerin puistossa on pieni vesialue, jolla sijaitsee kunnostamista kaipaava lampi.

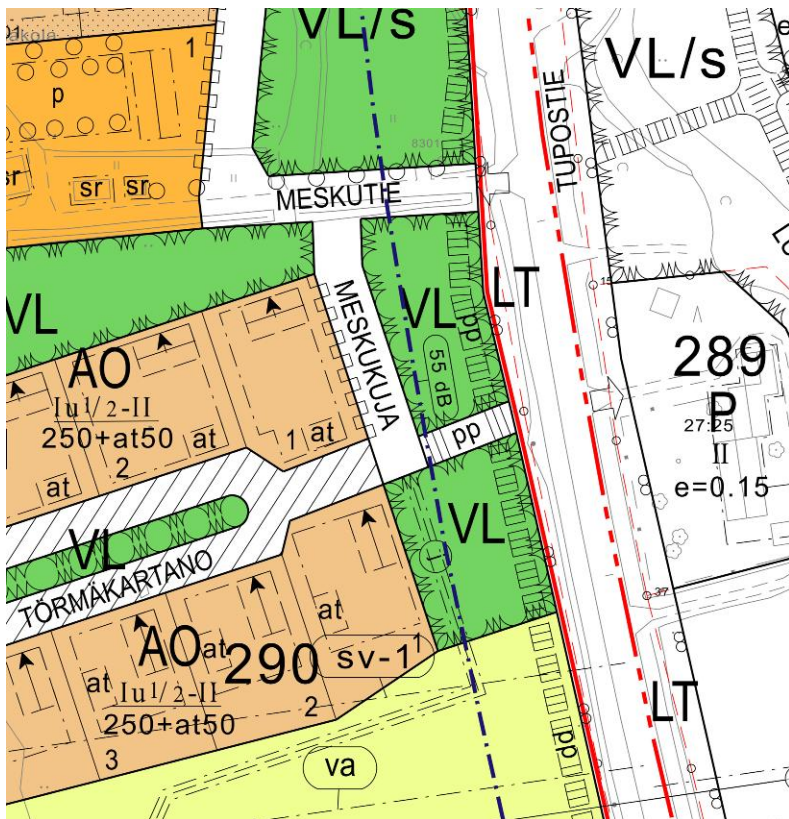
Uusia omakotitontteja Rantajaakolan alueelle osoitetaan 17 kpl. Näiden tonttikoot vaihtelevat 1050–1500 m² välillä. Rakennusoikeudet osoitetaan tonttikohteisesti 250 m² + autotalli- ja varastorakennuksille 70 m². Rakennusoikeutta uusille erillispientalotonteille muodostuu yhteensä 5100 k-m². Ennen kaavamuutosta alueen voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeutta oli lähes kaksinkertainen määrä (n. 9500 k-m²).

Tyrnävällä asutokunnan keskikoko on 2,92 asukasta/asunto (tilastotiedot 31.12.2009). Uusilla lapsiperhevaltaisilla asuinalueilla luku on todennäköisesti suurempi, paikoin jopa lähempänä 4 asukasta/asunto. Rantajaakolan odotettavissa oleva asukasmääräkin lienee siten korkeampi kuin keskimääräisen asutokunnan koon perusteella laskettava 50 asukkaan määrä (17 asuntoa x 2,92 asukasta=49,64 asukasta).

5.1.2 Liikenne

Kaavamuutoksella Rantajaakolan alueelle muodostuu uusia katualueita, pihakatuja sekä kevyenliikenteen väyliä. Alueen liikennemäärät lisääntyvät, mutta maltillisesta tonttimäärästä johtuen liikenne säilyy asutokaduilla (pihakadut) kohtuullisen vähäisenä.

Kaava-alueen kohdalla Tupostiella on voimassa 40 km/h -nopeusrajoitus, mikä ei aiheuta melunsuojaamistarvetta ja kevyenliikenteen tasoyliykset ovat mahdollisia. Maantien 55 dB teoreettinen melualue Rantajaakolan kohdalla ulottuu 38 m päähän tien keskilinjasta.



Kuva 22: MT 8240 (Tupostien) teoreettinen 55 dB melualue vuonna 2040 ulottuu 38 metriä maantien keskilinjasta. Tonttialueet jäävät melualueen ulkopuolelle.

Fyrsteninkujan oleva kevyenliikenteenväylä, jolla tontti- ja huoltoajo on sallittu muutetaan katualueeksi, ja sitä levennetään siten, että tien levennys mahtuu katualueelle ja tien varteen on mahdollista toteuttaa erillinen korotettu kevytliikenteen väylä. Tupostien varteen on osoitettu ohjeellinen kevytliikenteen väylä, jonka toteuttaminen parantaisi turvallisuutta ja yhteys palvelisi samalla Puujaakolan aluetta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Ympäristön laatua koskevat tavoitteet kohdistuvat Tyrnävänjokivarren arvokkaan viljelymaiseman vaalimiseen, maisemallisesti arvokkaan peltoalueen avoimena säilymiseen pinta-alan supistumisesta huolimatta sekä olevien luonnon-tilaisten metsäalueiden, lampien ja ojien säilymiseen ja palauttamiseen. Rakentamisen visuaalista laatua ohjataan rakennustapaohjeilla.

Lakeuden arvokas maisema otetaan huomioon suunnittelussa. Olevat peltoalueet osoitetaan edelleen viljelykäyttöön ja taajaman rajautuminen ympäröivään lakeuteen osoitetaan tarkasti, ilman epämääräiseksi jääviä välialueita. Suunnittelualueen pohjoisosassa uusien asuintonttien ja viljelysten väliin osoitetaan suojavyöhykkeeksi VL-1 -alue, joka pidetään avoimena, niittymäisenä vyöhykkeenä, jonne voidaan istuttaa yksittäisiä puita tai puuryhmiä.

Toisaalla alueen eteläosassa asuinkorttelin ja maisemallisesti arvokkaan peltoalueen väliin ei osoiteta erillistä suojavyöhykettä, vaan MA-alueelle annetaan tarkempia määräyksiä, joita kunta halutessaan voi täydentää maanvuokrasopimuksessa viljelijän kanssa.

Kevyenliikenteen yhteyksiä taajaman sisällä kehitetään ja huomioidaan niiden jatkuminen myös taajaman ulkopuolelle. Tupostien varteen osoitetaan ohjeellinen kevyenliikenteen väylä, joka valmistuessaan palvelee myös Puujaakolan asukkaita. Väylä on osoitettu sen verran etäälle maantiestä, että välialueelle mahtuu puustoa tai muuta istutettavaa kasvillisuutta. Fyrsteninkujan kl-väylä muutetaan pääosin katualueeksi ja sitä levennetään, jotta myös kadun levennyksen toteuttaminen olisi mahdollista. Fyrsteninkujan katualueelle mahtuu erillinen korotettu kevytliikenteen väylä. Fyrsteninkuja on yleinen koulureitti, jota käyttää myös maatalousliikenne. Nykyisellään tie on liian kapea ja turvaton jalankulkuväylä.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävistä rakennuskohteista Yli-Jaakolan piharakennukset osoitetaan sr-merkinnöillä. Perinteisessä maaseutujen rantarakentamisessa rakennukset ovat muodostaneet neliömäisiä pihapiirejä, joissa rakennusten päädyt ja julkisivut ovat olleet rantaviivan suuntaisia. Mahdollinen Yli-Jaakolan pihapiiriä täydentävä uudisrakentaminen osoitetaan siksi yhdensuuntaisesti olevien rakennusten kanssa.

Korttelin 292 tonttien 2-5 etelälaidoille on osoitettu 6 m levyinen kaista istutettavaa aluetta Ylijaakolan vanhaa pihapiiriä vasten. Jaakolan puolella tontin rajalle on osoitettu istutettava puurivi. Korttelialueiden yhdistäminen katsottiin ympäristön kannalta paremmaksi vaihtoehdoksi kuin luonnoksessa esitetty Jaakolan ja Rantakartanon korttelialueiden erottaminen kapealla viherkaistalla, jonka kautta ei ole tarvetta järjestää kulkuyhteyttä jokirantaan.

Alueen hulevedet johdetaan alustavien suunnitelmien mukaan pihakatujen puistoalueen kautta Tyrnävänjokeen. Tällä hetkellä uusien tonttialueiden kohdalla ei ole olemassa olevia oja, joita voitaisiin hyödyntää. Puistossa sijaitseva pieni lampi on osoitettu vesialueeksi, koska sen säilyttäminen tai palauttaminen rikastuttaisi virkistysympäristöä ja lampea voi olla myös mahdollista hyödyntää hulevesilampena.

5.3 Aluevaraukset

Kaavamuuoksella on jonkin verran vaikutuksia nykyisin voimassa olevan asemakaavan aluevarauksiin. Painotus siirtyy kaavamuuoksessa omakotiasumiseen, eikä niinkään suurkorttelimaisiin ryhmäasumisen mai-leihin, joita voimassa oleva asemakaava alueelle esittää. Maisemapelloille varattavat alueet pienenevät jonkin verran. Virkistysalueet säilyvät samankokoisina.

5.3.1 Korttelialueet



Asuinpientalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.

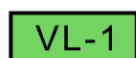


Toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Merkinnällä osoitetaan Yli-Jaakolan pihapiiri, jossa sijaitsee vesihuoltoyhtiön toimisto.

5.3.2 Muut alueet



Lähivirkistysalue. Alueita on osoitettu Tyrnävänjoen rantaan ulkoilurietin varrelle ja Tupostien varteen.



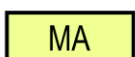
Lähivirkistysalue, niitty. Alueelle voidaan istuttaa yksittäisiä puita tai puuryhmiä, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 10 metriä. Merkinnällä osoitetaan viljelytoiminnan aiheuttamilta haitoilta suojaava vihervyöhyke suunnittelualueen pohjoislaidalle sijoittuville uusille asuintonteille.



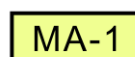
Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään. Merkinnällä osoitetaan Tupostien varressa oleva Marjametsän alue, jonka läpi virtaa Lukkarinoja.



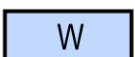
Maantien alue. Merkinnällä osoitetaan Tupostien liikenne, jolta osoitetaan kaksi ajoliittymää Meskutielle ja Fyrsteninkujalle. Tiealueen länsipuolelle osoitetaan ohjeellisena kevyenliikenteen väylä.



Maisemallisesti arvokas peltoalue. Suunnittelualueen pohjoisosan vilejllysalueet ovat maisemallisesti arvokasta peltoaluetta kuten yleiskaavassa.



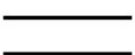
Maisemallisesti arvokas peltoalue. Voimalinjan alueen pelto merkitään lisämääräyksillä, jotka koskevat alueen avoimena säilyttämistä, viljely- ja laidunnustapoja sekä lähellä sijaitsevan asutuksen huomioon ottamista.



Vesialue. Merkintä koskee Tyrnävänjokea ja lähivirkistysalueella sijaitsevaa pientä lampea, joka halutaan säilyttää / palauttaa. Lampea voi mahdollisesti käyttää hulevesien käsittelyssä.



Pihakatu. Uudet asuintontit sijoittuvat kahden "pihakatulenkin" ympärille. Pihakadun keskelle osoitetaan VL-alue, jota voidaan käyttää hulevesien keräämiseen.



Katu. Merkinnällä osoitetaan alueen nykyiset ja uudet katualueet.

5.4 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen vaikutusten arviointi (MRL 9§) on osa kaavaprosessia. Tarkoituksena on tässä selvittää huolellisesti kaavan toteuttamisen aiheuttamia vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, taajamakuvaan, liikenteeseen, teknisen huollon järjestämiseen, yhdyskuntatouuteen ja ihmisten elinolosuhteisiin (sosiaaliset vaikutukset). Vaikutusten selvittäminen perustuu suunnittelualueelta käytössä oleviin perustietoihin, laadittuihin selvityksiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin

lähtötietoihin (asukastilaisuudet, yhteydenotot) sekä viranomaisten lausuntoihin ja osallisten jättämiin huomautuksiin.

5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavamuutoksella vaikutetaan Tyrnävän kirkonkylän yhdyskuntarakenteeseen sitä tiivistäen. Osa muutoksista toteaa jo rakentuneen tilanteen.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistuksessa (voimaan 1.3.2009) on korostettu ilmastonmuutoksen hillitsemistä sekä siihen sopeutumista. Tiivistyvän kirkonkylän rakenne mahdollistaa ilmastonmuutoksen ehkäisemisen sijoittaessaan asumisen ja palvelut lähelle toisiaan. Kevyen liikenteen yhteyksien kehittäminen mahdollistaa autottoman liikkumisen ja tuo turvaa erityisesti alueen lapsiperheiden arkiliikkumiseen.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Koska asemakaavan muutosalue on pääosin viljelyaluetta ja luonnontilainen ympäristö on vähäistä, ovat puustoa kasvavat alueen osat jokivarressa ja Lukkarinon metsikössä tärkeitä eläimistön ja linnuston kannalta. Viheralueiden maisemallinen ja taajamakuullinen merkitys on myös suuri.

Puisto- ja lähivirkistysalueita on mahdollista käyttää hulevesilammikoiden ja -ojien rakentamiseen. Vesielementti kasvillisuuksineen rikastuttaa lähivirkistysalueiden lajistoa ja taajamaluonnon monimuotoisuutta.

Maisemallisesti tai taajamakuullisesti merkittävät puurivistöt suunnittelualueen pohjoisosassa on osoitettu säilytettävän puurivin merkinnällä. Näiden olemassaolo halutaan taata kaavallisin keinoin.

Suunnittelualueen kohdalla Tupostiellä on voimassa 40 km/h -nopeusrajoitus. Tarvetta erityisviheralueille tai muulle melunsuojaukselle ei katsottu olevan.

Alueen pohjoisosan viljelyalueet jatkuvat pitkälle jokivarressa. Niiden ohella maisemallisesti arvokkaaksi on osoitettu voimalinjan alueen pelto, joka tulee säilyttää avoimena. Peltoalueen käsittelystä, viljelytavoista ja mm. laidunnusmahdollisuudesta annetaan lisämääräyksiä.

Kaavamuutoksen maisemalliset vaikutukset ovat merkittävät, sillä tähän saakka avoimena peltoalueena olleet alueet rakentuvat osittain umpeen, vaikka avoimia alueitakin säilyy. Uudet rakentamisen alueet noudattavat yleiskaavan tavoitteita.

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan

Kaavamuutoksella on vähäisiä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, koska alue on pääosin rakentamaton peltoa, jokivartta ja metsikköä. Tupostien itäpuolella sijaitsee tiiviisti rakentunut Puujaakolan asuinalue, ja Rantajaakola täydentää siten rakennettua ympäristöä maantien vastakkaiselle puolelle. Kirkonkylän taajamarakenne tiivistyy pohjoisosaltaan ja rajautuu selväpiirteisesti pohjoisen viljelylakeuteen.

Yli-Jaakolan vanhan pihapiirin täydentyminen uudisrakentamisella on haluttu mahdollistaa, mikäli kohteen käyttö vaatii lisätiloja. Uusien rakennusten paikat on osoitettu kaavassa perinteistä neliöpihapiiriä täydentävällä tavalla. Yli-Jaakolan pihaa reunustaa puistovyöhyke, joka antaa vanhoille rakennuksille tilaa. Pihapiiri rajautuu istutettavan puurivin avulla pohjoispuolen asuintonteista, joiden etelälaitaan on osoitettu 6 m levyinen istutettavan alueen osa.

Laadittavilla rakennustapaohjeilla varmistetaan, että rakennusvalvonnalla on keinoja ohjata taajamakuun kehittymistä luonteikkaaseen, paikallisesti vahvan identiteetin omaavaan ja alueena korkeatasoiseen suuntaan.

5.4.4 Taloudelliset vaikutukset

Taloudellisia vaikutuksia tarkastellaan sekä julkisen, että yksityisen tahon (asukkaat, maanomistajat) kannalta.

Kunnalle koituvat merkittävimmät taloudelliset vaikutukset koostuvat johtojen siirrosta aiheutuvista kustannuksista sekä alueen uusien katujen ja muun infrastruktuurin rakentamisesta sekä kevyenliikenteen väylien rakentamisesta yksin tai yhdessä tiehallinnon kanssa.

Tonttien myyntihinnalla katetaan osa syntyvistä kustannuksista.

Yksityinen maanomistaja korttelissa 111 lisää tontinlaajennuksella tonttinsa arvoa.

5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset

Sosiaalisten vaikutusten arviointi perustuu asukasnäkökulmaan ja sen ennakkointiin. Kaavatyön aikana saatu asukaspalaute on ollut hyvin niukkaa, eikä työn oleteta herättävän voimakkaita mielipiteitä lähialueen asukkaiden tai toimijoiden taholta.

Kaavam muutoksen toteutuessa myös Rantajaakolan lähialueiden vetovoimaisuus paranee. Alueen kehittyminen nostaa houkuttelevuutta ja lisäänee kysyntää myös nyt rakentumattomilla alueilla mm. Seipirannan kortteleissa. Ympäristön säilyttäminen ja mm. puustoisten alueiden säilyttäminen lisäävät asukkaiden viihtyvyyttä. Rantakartanon ja Törmäkartanon pihakatulenkkiä uskotaan muodostavan omaleimaista asuin-ympäristöä.

Kevyen liikenteen väylien toteutuminen parantaa liikenneturvallisuutta. Fyrsteninkujan leventäminen ja muuttaminen moottori- ja kevyenliikenteen erottavaksi katualueeksi parantaa myös liikenneturvallisuutta, sillä kujalla liikkuu jalankulkijoiden lisäksi paljon maatalouskoneita.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutosalueella on häiriötekijöinä nostettu esiin kevyenliikenteen yhteyden puuttuminen Tupostien varresta. Korvaavia yhteyksiä toki on Puujaakolankin alueelle asutuksen keskeltä, Tupostien itä-puolisilta alueilta sekä jokivarresta ulkoilureitin muodossa.

Toisena häiriötekijänä on mainittu maatalousliikenteen vilkkaus Fyrsteninkujalla, jota myös koululaiset käyttävät koulutienään. Tätä ongelmatilannetta pyritään korjaamaan osoittamalla Fyrsteninkuja katualueeksi, jonka leveys sallii tien leventämisen sekä kevyenliikenteen reitin rakentamisen sen viereen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksen toteutusta ohjaa alueesta laadittu asemakaavakartta merkintöineen ja kaavamääräyksineen. Rakentamisen yksityiskohtia ohjaa rakentamistapaohje, jonka periaatteita tontinomistajat sitoutuvat noudattamaan osana tontinluovutusehtoja.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kunnan omistaman alueen asemakaavassa esitettyjen muutostarpeiden toteutuksesta vastaa kunta itse. Uusien katuyhteyksien toteuttaminen ja mm. viemäri- ja vesijohtojen sekä pienten voimalinjojen siirtäminen ajoittuu vuodelle 2012.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta, museoviranomaiset ja muut viranomaiset valvovat kaavan toteutusta mm. rakennuslupien myöntämisen yhteydessä ja muun rakennusvalvonnan yhteydessä. Tyrnävän kunta seuraa kaavoituksen toteutumista myös vuosittain laadittavassa kaavoituskatsauksessa.

AIRIX Ympäristö
FMC GROUP

Oulussa 11.5.2011



Elina Marjakangas, arkk.
AIRIX Ympäristö Oy



Annaelina Isola, arkk.
AIRIX Ympäristö Oy

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	859 Tyrnävä	Täyttämispvm	11.5.2011
Kaavan nimi	Rantajaakolan alueen asemakaavan muutos ja laajennus K 216,290, 291 ja 292		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		12.01.2010
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	12,9244	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	1,5883
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	11,3361

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	12,9244	100,0	8059	0,06	1,5883	-4187
A yhteensä	2,5567	19,8	6259	0,24	-0,3180	-4187
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,6920	-1800
C yhteensä						
K yhteensä	0,7312	5,7	1800	0,25	0,7312	1800
T yhteensä						
V yhteensä	4,8245	37,3			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä	2,3589	18,3			1,3075	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	2,0631	16,0			0,4671	
W yhteensä	0,3900	3,0			0,0925	

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	12,9244	100,0	8059	0,06	1,5883	-4187
A yhteensä	2,5567	19,8	6259	0,24	-0,3180	-4187
AP	0,3276	12,8	819	0,25	0,0318	79
AO	2,2291	87,2	5440	0,24	2,2291	5440
AP-1					-2,5789	-9706
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,6920	-1800
Y					-0,6920	-1800
C yhteensä						
K yhteensä	0,7312	5,7	1800	0,25	0,7312	1800
KTY-1	0,7312	100,0	1800	0,25	0,7312	1800
T yhteensä						
V yhteensä	4,8245	37,3			0,0000	
VP					-0,0318	
VL	3,5793	74,2			-0,3116	
VL-1	0,2601	5,4			0,2601	
VL/s	0,9851	20,4			0,0833	
R yhteensä						
L yhteensä	2,3589	18,3			1,3075	
Kadut	0,9773	41,4			0,7225	
Pihakadut	0,5486	23,3			0,5486	
Kev.liik.kadut	0,0871	3,7			-0,0420	
LT	0,7459	31,6			0,0784	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	2,0631	16,0			0,4671	
MA	0,6354	30,8			-0,9606	
MA-1	1,4277	69,2			1,4277	
W yhteensä	0,3900	3,0			0,0925	
W	0,3900	100,0			0,0925	