

muhos[®]

Muhoksen kunta

KAAVASELOSTUS, valmisteluvaiheen aineistot

Kirkonkylän asemakaavan muutos, korttelit 300–303 ja niihin liittyvät pienvenesatama-, hautausmaa-, katu- ja viheralueet



Timo Leikas, kaavoittaja
8.2.2022

Liittyy asemakaavan valmisteluaineistoon

KÄSITTELYVAIHEET

VAIHE	PÄIVÄYS
<i>Vireilletulopäätös, kunnanhallitus</i>	25.10.2021 § 402
<i>Vireilletulokuulutus</i>	1.11.2021 (Tervareitti 4.11.2021)
<i>OAS nähtävillä</i>	1.11.2021 alkaen
<i>Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §)</i>	30 vrk helmi-maaliskuussa 2022
<i>Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §, MRA 27 §)</i>	täydennetään myöhemmin
<i>Hyväksyminen, kunnanhallitus</i>	täydennetään myöhemmin
<i>Hyväksyminen, valtuusto</i>	täydennetään myöhemmin
<i>Lainvoimaisuus</i>	täydennetään myöhemmin

LIITTEET

- Luontoselvitys, Ramboll Finland Oy, 26.8.2021
- Eri syvyisten energiakaivojen tuoton arviointiraportti + kartat, GTK, 19.11.2021
- Asemakaavan seurantalomake (täydennetään hyväksymisen jälkeen aineistoihin)

MUUT ASIAKIRJAT JA TAUSTASELVITYKSET

- Muhoksen Kirkkosaaren geotermisen energian kartoitus ja keskisyvän geotermisen energian hyödyntäminen, loppuraportti
- Kirkkosaaren puurakentamisen kehittämishanke, loppuraportti
- Kirkkosaaren kaavarunkojen kuvaus, Sitowise Oy
- Kirkkosaaren kaavarunkojen kuvaus, Lukkaroinen Arkkitehdit Oy
- Kuntalaiskysely kevät 2020

SISÄLLYSLUETTELO

Käsittelyvaiheet	2
Liitteet	2
Muut asiakirjat ja taustaselvitykset	2
SISÄLLYSLUETTELO	3
1. Perus- ja tunnistetiedot.....	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
2. Tiivistelmä.....	6
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2. Asemakaava	6
2.3. Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3. Lähtökohdat	7
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1. Suunnittelualueen yleiskuvaus	7
3.1.2. Luonnon- ja puistoympäristö.....	8
3.1.3. Rakennettu ympäristö	9
3.1.4. Kulttuuriympäristö ja maisema	10
3.1.5. Liikenne	11
3.1.6. Kunnallistekniikka	11
3.1.7. Ympäristön häiriötekijät	12
3.1.8. Maanomistus.....	13
3.1.9. Pohjakartta ja rakennusjärjestys	14
3.2. Suunnittelutilanne	14
3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	20
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	20
4.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	20
4.2.1. Osalliset	20
4.2.2. Vireilletulo	21
4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	21
4.2.4. Viranomaisyhteistyö	21

4.3.	Asemakaavan tavoitteet	21
4.3.1.	Kunnan asettamat tavoitteet.....	21
4.3.2.	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	22
4.3.3.	Tavoitteiden tarkentuminen.....	22
4.4.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaihtoehdot.....	22
4.4.1.	Valmisteluvaiheen kaavavaihtoehtojen kuvaus.....	23
4.4.2.	Valmisteluvaiheen kaavavaihtoehtojen vertailu.....	28
4.5.	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	30
5.	Asemakaavan kuvaus.....	30
5.1.	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	30
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	30
5.3.	Aluevaraukset	30
5.4.	Kaavan vaikutukset	31
5.5.	Ympäristön häiriötekijät.....	31
5.6.	Kaavan merkinnät ja määräykset.....	31
5.7.	Nimistö.....	31
6.	Asemakaavan toteutus	31
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	31
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	31
6.3.	Toteutuksen seuranta.....	31
	LISÄTIETOJA	32

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee osaa Muhoksen Kirkonkylän asemakaavasta. Suunnittelualue kattaa korttelit 300–303, pienvenesataman (LV), uimaranta-alueen (VV), näihin liittyvät viheralueet (VL, VR) sekä vesialueita (W). Uutta asemakaava-aluetta muodostuu Valkolantien asuinalueen ja Kirkkosaaren pienvenesataman väliselle vesialueelle.



Kuva 1. Suunnittelualue sinisellä katkoviivalla rajattuna.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Muhoksen taajamarakenteen sisäpuolelle. Yhdyskuntarakenteessa sijainti on erinomainen. Etäisyys Muhoksen kirkonkylän keskustaan on linnuntietä alle 1 km ja katuverkkoa pitkin jalkaisin alle 1,5 km. Kirkkosaari sijaitsee Oulujoen ja Muhoarjoen yhtymäkohdassa, mikä tarjoaa maisemallisesti mainion ja ainutlaatuisen paikan.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

ks. käsittelyvaiheet s. 2.

2.2. Asemakaava

Kirkkosaaren tulevaisuuden arkkitehtuuri pohjautuu Oulujoen virtaavan veden voimaan ja alueen ainutlaatuiseen geologiaan. Muhoksen kunta ohjaa rakentamista siten, että rakentamisen painopiste on puurakentamisessa. Asemakaavassa ja muussa rakentamisen ohjaamisessa huomioidaan alueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan asuinalueita ja niihin liittyviä yleisiä alueita, kuten virkistysalueita, pienvenesatama-alueita, uimaranta-alueita sekä katualuetta. Kaavassa osoitetaan korttelialueita myös matkailuyritystoiminnan käyttöön pienvenesataman ja uimarannan yhteydessä. Asemakaava huomioi alueen merkityksen keskustan välittömään läheisyyteen sijoittuvana alueena, jolla on merkitystä virkistysalueena myös muille kuin alueen asukkaille. Kirkkosaaren alueella säilytetään merkittävässä määrin virkistysaluetta.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteutus voi alkaa kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

Kunta on kaavoituskatsauksessa vuosina 2020 ja 2021 tuonut esiin Kirkkosaaren kehittämisen. Kevättalvella 2020 on järjestetty Kirkkosaari-ilta ja tulevaisuuden Kirkkosaari -kuntalaiskysely. Ympäristöministeriö myönsi Muhoksen kunnalle avustusta Kirkkosaaren puurakentamisen kehittämishankkeelle käytettäväksi vuoden 2021 aikana. Ympäristöministeriön avustuksella on toteutettu Kirkkosaaren puurakentamiseen tukeutuvien asemakaavarunkovaihtoehtojen hankinta.

Vuosien 2020 ja 2021 aikana Geologian tutkimuskeskus (GTK) on tehnyt tutkimusta, jossa Kirkkosaari on ollut esimerkkikohteena. Tutkimuksessa on selvitetty geotermisen energian mahdollisuuksia Muhos-muodostuman alueella. Muhos-muodostuman ainutlaatuinen geologia tekee alueesta potentiaalisen keskisyvän geotermisen energian hyödyntämiseen. Pääosin savikivistä koostuva Muhos-muodostuma on paksujen maakerrosten peittämä. Savikivi ja maapeite muodostavat eristävän kannen maan sisältä johtuvalle lämmölle. Lämpötilat syvemmillä Muhos-muodostumassa ovat korkeammat kuin vastaavilla syvyyksillä muualla Suomessa.

Nykyaikaisilla tutkimus- ja mallinnusmenetelmillä on kerätty tietoa geotermisen energian hyödyntämisen näkökulmasta. Geologian tunteminen ja energiakaivojen mallinnus/simulointi ohjaavat niin perinteisten maalämpökaivojen (200–300 m) kuin keskisyvien energiakaivojen (500–3000 m) sijoittamista optimaalisimpiin paikkoihin. Tutkimuksen tulosten perusteella Kirkkosaarella on potentiaalia esimerkiksi keskisyviin maalämpökaivoihin perustuvan aluelämpöverkon toteuttamiselle.

Oulun ammattikorkeakoulun (OAMK) energiatekniikan opiskelijat ovat selvittäneet keväällä 2021 projektitöinä vaihtoehtoja keskisyvän maalämmön hyödyntämiseen Kirkkosaarella keskittyen energian tuottamiseen, jakelemiseen ja rakennusten lämmittämiseen.

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Suunnittelualueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue on osittain rakennettua ympäristöä, osin virkistyskäytössä olevaa metsäistä aluetta ja osin aiemmin rakentamiskäytössä ollutta aluetta. Kirkkosaaren asemakaavan muutoksen suunnittelualue ei kata Kirkkosaaren jo rakennettua asuinalueita (korttelit 304, 350 ja 351). Suunnittelualue kattaa korttelit 300–303, pienvenesataman sekä näihin liittyvät viheralueet. Korttelissa 300 sijaitsee Muhoksen vesihuollon jäteveden siirtopumppaamo ja niin ikään Muhoksen vesihuollon käytössä ollut toimisto- ja tuotantorakennus. Korttelissa 301 on sijainnut Metlan tutkimusasema. Korttelissa 302 on sijainnut yksityisessä omistuksessa ollut kesämökki. Korttelien 301 ja 302 rakennukset ovat tuhoutuneet tulipaloissa. Kortteli 303 on rakentamaton hautausmaan kappelia varten varattu rakennuspaikka.

Kirkkosaari sijaitsee Oulujoen ja Muhosjoen yhtymäkohdassa. Kirkkosaarella sijaitsee Muhoksen seurakunnan hautausmaa, Muhoksen ortodoksinen hautausmaa, ulkoilureitti (pururata), frisbeegolfrata, venesatama, uimaranta, siirtopumppaamo ja pientaloasutusta. Saarta kutsutaan toiselta nimeltään myös Muhossaareksi. Kirkkosaarella sijaitsee Metsäntutkimuslaitoksen (Metla) Muhoksen tutkimusasema, joka tuhoutui tulipalossa lokakuussa 2015. Muhoksen ensimmäinen kirkko sijaitsi perimätiedon mukaan Kirkkosaarella 1500-luvulla, mistä juontuu Kirkkosaaren nimi. Nykyiseltä

Muhoksen kirkolta on noin 600 m matka Kirkkosaareen. Saarelta on upeat näköalat maisemallisesti sekä Oulujoelle että Muhojoelle.

Asemakaava-alueen koko on yhteensä noin 50,9 ha, josta osa on vesialuetta.

3.1.2. Luonnon- ja puistoympäristö

Muhoksen Kirkonkylän osayleiskaavaa varten v. 2015–2016 tehdyssä luontoselvityksessä ei ole tunnistettu Kirkkosaaren alueella erityisen huomion arvoisia kohteita. Alueelle on tehty kesällä 2021 luontoselvitys (Ramboll, 2021), joka koskee kasvillisuutta ja eläimistön osalta direktiivilajeja.

Selvityksessä todetaan:

Rakentamattomat alueet ovat suurimmaksi osaksi varttunutta tuoreen sekä kuivahkon kankaan talousmetsää. Kirkkosaaren pohjois- ja itärannan jyrkät rantatörmät ovat metsittyneitä. Saaren luoteishaaran itäpuolisessa lahdelmassa, koillisrannan edustalla sekä saaren kaakkoisrannan poukamissa esiintyy tulvaniittyjä, jotka ovat kasvillisuudeltaan pääosin saraluhtaa, paikoin korteluhtaa.

Kirkkosaaren koillisnurkassa on tiedossa oleva silmälläpidettävän käävän esiintymispaikka, joka sijoittuu kuitenkin aukiolle. Mahdollisesti esiintymispaikka on hävinnyt, havaintotieto on noin 20 vuotta vanha. Kirkkosaaren eteläosassa on tiedossa kaksi silmälläpidettävän vesihilven esiintymispaikkaa, joilla ei havaittu lajia maastokäynnillä 2021. Lajin esiintymismahdollisuus ei kuitenkaan voida sulkea täysin pois uuden havainnon puuttumisen takia. Selvitysalueella ei havaittu muita silmälläpidettäviä, uhanalaisia tai lailla suojeltuja kasvilajeja.

Direktiivilajeista saukko ja pohjanlepakko voivat mahdollisesti käyttää osa saaren ympäröivistä vesi- ja ranta-alueista saalistusalueinaan. Muita direktiivilajeja ei havaittu eikä arvioida niiden levinneisyystietojen ja elinympäristövaatimusten perusteella esiintyvän Kirkkosaarella.

Osayleiskaavan mukaiset rakentamisalueet sijoittuvat tavanomaiseen talousmetsään, entisen METLA:n aseman alueelle ja nurmialueelle. Alueilla ei havaittu ja ei arvioida esiintyvän rakentamisen suunnitellussa huomioon otettavaa lajistoa.

Kirkkosaaren pohjois- ja itäosien jyrkillä rantatörmillä kasvava puusto suositellaan jättämään mahdollisten rakentamistoimenpiteiden ulkopuolelle. Puusto ei ole tässä vaiheessa erityisen iäkäs ja alueella ei havaittu suojelullisesti arvokasta lajistoa. Ranta-alue puustoineen voi kuitenkin toimia ekologisena käytävänä ja eläinlajien piilopaikkana. Mikäli ranta-alueen metsä jätetään hoitamatta, niin sen monimuotoisuus ja luontoarvot (iäkkäät puut, kerroksellisuus, lahopuu, lajiston monimuotoisuus) lisääntyisivät ajan myötä.

Myös saaren koillis- ja luoteisrannan edustalla esiintyvät tulvaniityt suositellaan jättämään mahdollisten rakentamistoimenpiteiden ulkopuolelle. Tulvaniityillä ei havaittu uhanalaisia kasvi- ja direktiivilajeja ja niiden luonnontilaisuus on jokseenkin määrin heikentynyt joen säännöstelyn vuoksi. Niissä voi kuitenkin olla lintujen levähdyspaikkoja ja ne ovat paikallisesti arvokkaita luonnon monimuotoisuuden säilymisen kannalta.

Lajistotietokeskuksen laji.fi-aineiston (haettu 15.4.2021) mukaan suunnittelualueella on havaittu silmälläpidettävistä/vaarantuneista lintulajeista isokoskelo, turkinkyyhky, västäräkki, haarapääsky, järripeippo, pyy ja punajalkaviklo. Havainnot on tehty vuosina 2007–2010.

Alueen maaperä on hiekkaa. Alue sijoittuu Muhos-muodostuman alueelle. Pääosin savikivistä koostuva Muhos-muodostuma on paksujen maakerrosten peittämä.

GTK:n happamia sulfaattimaita koskevassa aineistossa Kirkkosaari on osoitettu kohtalaisen todennäköisyyden alueeksi. Vuonna 2021 Kirkkosaarentien uuden sillan suunnittelun yhteydessä tutkittiin happamuutta siltapaikalla. Tutkimuksissa ei havaittu happamia sulfaattimaita. Niillä alueilla, joille tällä asemakaavalla on tavoitteena osoittaa uutta rakentamista, maaperä on maaperäkartan mukaan hiekkaa. Happamia sulfaattimaita esiintyy pääasiassa savimailla.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennettu ympäristö koostuu kaduista, kevyenliikenteenväylistä, pienvenesatamasta, uimarannasta, jäteveden siirtopumppaamon alueesta ja hautausmaan alueesta. Lisäksi saaren pohjoiskärkeen sijoittuva entinen Metlan alue on rakennettua ympäristöä asfaltoituine kenttineen ja kulkuväylineen. Puistoalueet ovat luonteeltaan lähivirkistysalueita. Virkistysalueille on toteutettu Kirkkosaaren pururata, frisbeegolfrata ja vähäisellä käytöllä oleva vanha urheilukenttä. Suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsee vuonna 2016 kaavoitettu Nahkurintien asuinalue.



Kuva 2. Hiihtolatu Kirkkosaarella.

3.1.4. Kulttuuriympäristö ja maisema

Kirkkosaari kuuluu Oulujokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Muhoksen hautausmaa on arvotettu Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan kulttuuriympäristöselvityksessä maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi.



Kuva 3. Hautausmaa.



Kuva 4. Vanhempi hautausmaan huoltorakennuksista.

Kulttuuriympäristöinventoinnin mukaan:

Seurakunnan ensimmäinen hautausmaa oli kirkon ympärillä. Nykyinen hautausmaa on ollut Kirkkosaaressa vuodesta 1809. Sitä on laajennettu useaan otteeseen. Ensimmäinen tiedossa oleva hautaus on vuodelta 1812.

Aluetta kiertää arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy:n suunnitelmien mukaan 1999 uusittu aita. Tunnusomaista nurmihautausmaalle on runsas saniaisten määrä. Alueella on kaksi huoltorakennusta ja vuonna 2002 asennettu arkkitehti Juha Palovaaran suunnittelema muualle haudattujen muistomerkki. Hautausmaan läheisyydessä, Kirkkosaaressa vastarannalla sijaitsee Muhoksen valtakunnallisesti merkittävä kirkkorakennus.

Museoviraston karttapalvelun (kartta.museoverkko.fi, haettu 5.8.2021) mukaan alueella on muinaisjäännösrekisteriin kirjattuja kohteita saaren pohjoisosassa. Kohteet ovat hiilimiiluja ja maakuoppia. Ensimmäiset kohteet on todettu vuoden 2014 inventoinnissa, ja syksyn 2015 tarkistuskäynnillä niitä on havaittu lisää. Kohteet on huomioitu Muhoksen kirkonkylän osayleiskaavassa. Tavoitteena on laatia asemakaavaehdotus siten, että inventoinneissa havaitut ja osayleiskaavaan merkityt kohteet eivät vaarannu. Mikäli tämä ei ole mahdollista, vaan rakentamista tai muuta muuttuvaa maankäyttöä osoitetaan kohteiden alueelle, kaavaprosessin aikana pidetään muinaismuistolain 13 §:n mukainen neuvottelu. Neuvottelussa käydään läpi Museoviraston ja alueellisen vastuumuseon kanssa, onko kyseessä sellainen muinaisjäännös, joka voidaan poistaa.

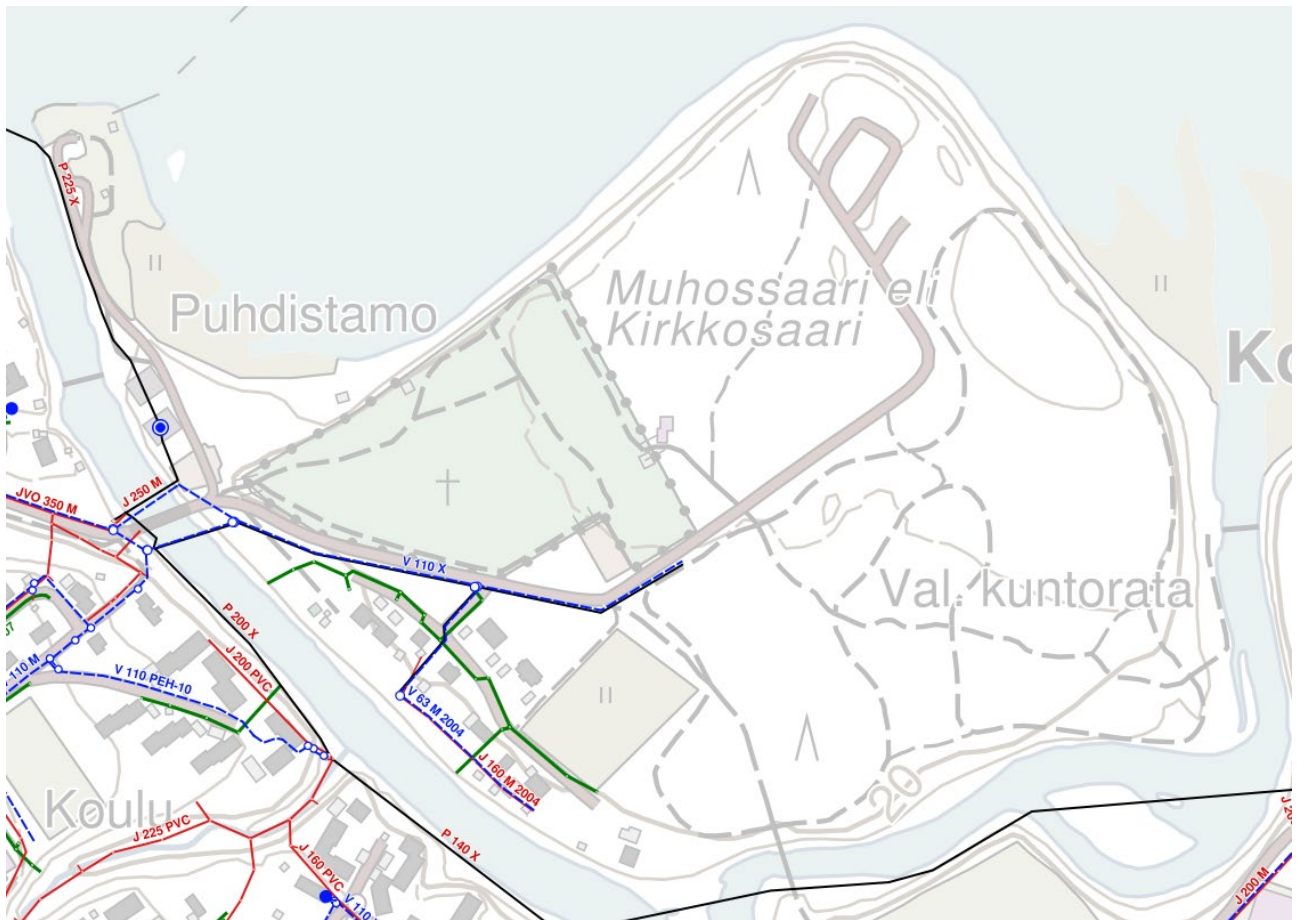
3.1.5. Liikenne

Kirkkosaaressa kadulla on jonkin verran autoliikennettä. Liikenne suuntautuu Kirkkosaaressa eteläosan asuinalueelle, hautausmaalle sekä pienvenesatamaan ja uimarannalle. Kirkkosaaressa suuntaan kulkee kevyenliikenteenväylä, joka palvelee suunnittelun lähtötilanteessa erityisesti ulkoilijoita ja hautausmaalle suuntautuvaa kevyttä liikennettä.

Liikennemäärät tulevat alueella kasvamaan Kirkkosaaressa maankäytön kehittämisen myötä. Kirkkosaaressa uusi silta luo mahdollisuuden nykyistä turvallisemmalle liikkumiselle suunnittelualueella sekä autoliikenteen että kevyen liikenteen näkökulmasta. Kirkkosaaressa on hyväksytty katusuunnitelma (tekninen lautakunta 2.3.2021), joka joskee kevyenliikenteenväylän parantamista ja uuden kevyenliikenteenväylän rakentamista välillä Kirkkosaaressa silta – Ponkila. Kirkkosaaressa uusi silta ja kevyenliikenteen väylä on tarkoitus rakentaa vuoden 2022 aikana.

3.1.6. Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella sijaitsee Muhoksen vesihuolto Oy:n vesi- ja jätevesiverkoston putkilinjoja. Osa linjoista uudistetaan siltahankkeen yhteydessä. Suunnittelualueelle sijoittuu myös jäteveden siirtopumppaamo. Alueella ei sijaitse kaukolämpölinjoja.



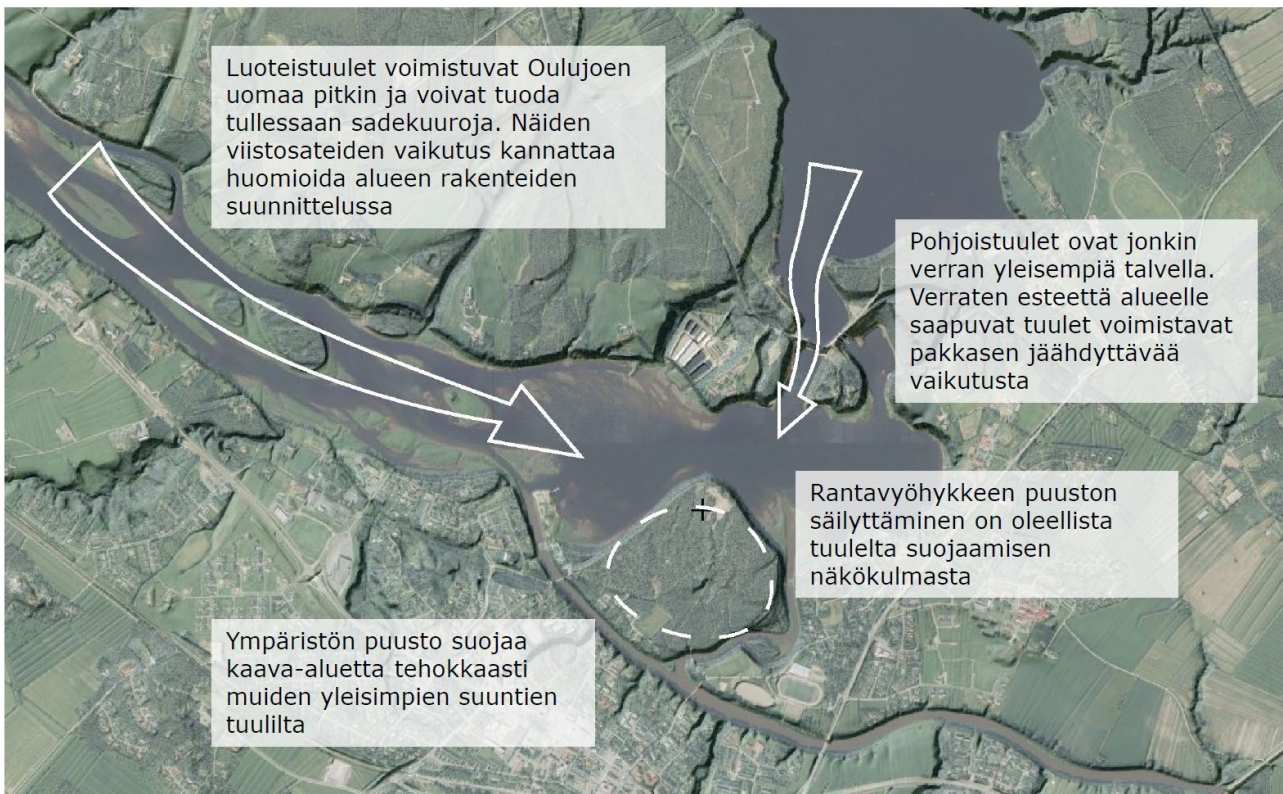
Kuva 5. Kirkkosaaren vesi- ja viemäriverkosto.

3.1.7. Ympäristön häiriötekijät

Alueelle ei kohdistu merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä. Jäteveden siirtopumppaamo aiheuttaa jonkin verran hajuhaittoja.

Entisen Metlan alueelle on suuntautunut jonkin verran häiritsevää ja tarpeetonta, yö- ja viikonloppu-aikoihin painottunutta liikennettä. Alueen toteuttaminen asuinalueeksi todennäköisesti poistaa mainitun häiritsevän käytön.

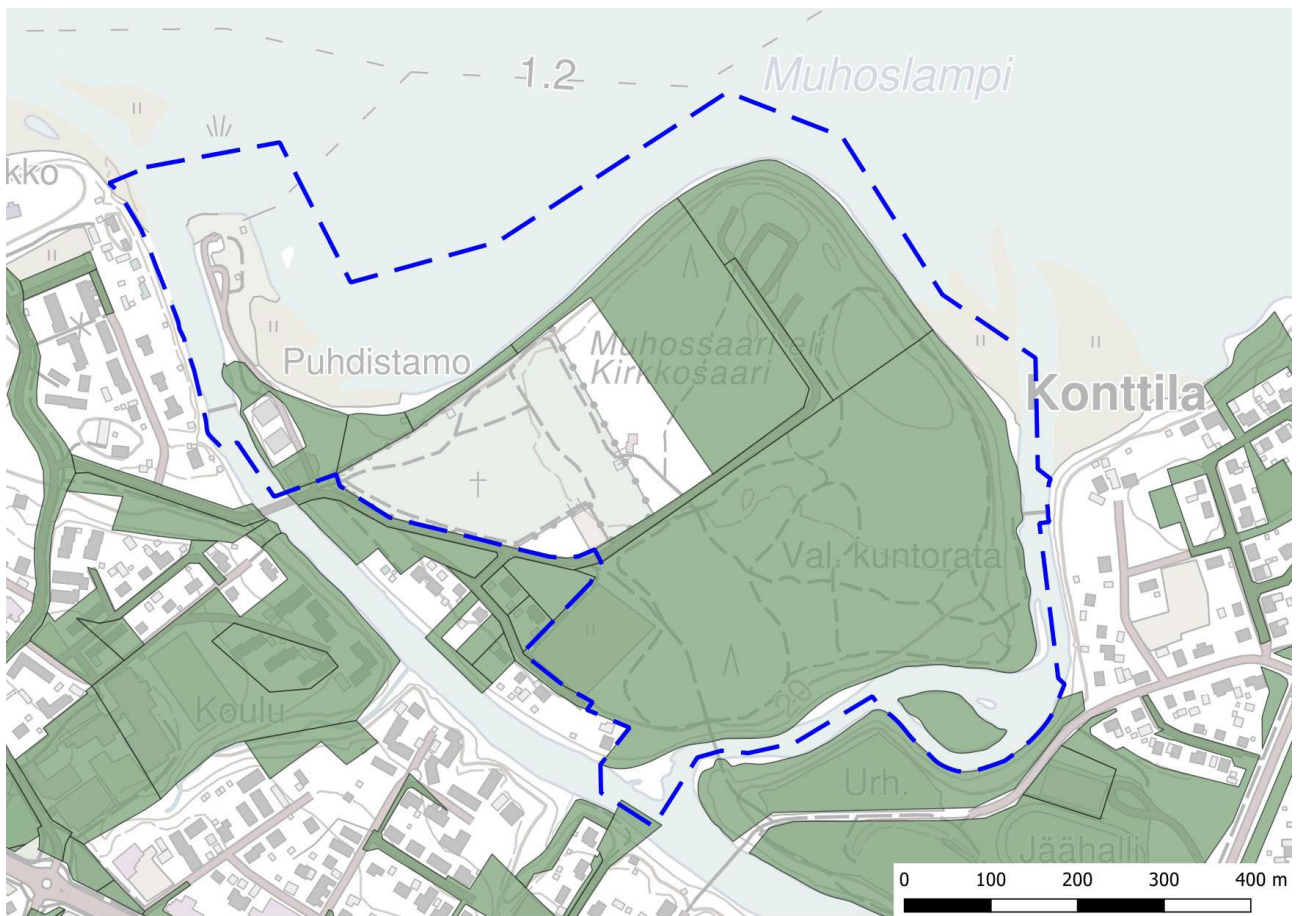
Alueella tuulee tyypillisimmin kaakon ja luoteen väliseltä sektorilta. Koska ympäristön puusto suojaa kaava-aluetta muilta tuulensuunilta verraten tehokkaasti, ovat keskeisimmät kaava-alueeseen vaikuttavat tuulensuunnat länsi ja luode. Luoteesta saapuvat tuulet voimistuvat Oulujoen uoman vaikutuksesta. Luoteistuulet ovat myös lounaistuulten jälkeen yleisin alueellinen voimakkaan tuulen sektori. Luoteistuulet ovat tyypillisempiä kesällä. Luoteistuulelle on tyypillistä kylmenevä ja selkenevä sää. Joskus luoteistuulella syntyy kuitenkin sadekuuroja. Koska luoteistuulet pääsevät alueelle esteettömästi, kannattaa luoteen suuntaisen viistosateen vaikutus huomioida alueen suunnittelussa. Talvella alueelle saapuu kylmiä tuulia pohjoisesta verraten esteettä.



Kuva 6. Tuulisuuden vaikutus (Sitowise, 2021)

3.1.8. Maanomistus

Pääosa alueesta on Muhoksen kunnan omistuksessa. Kunnan lisäksi kiinteistönomistusta on Muhoksen vesihuolto Oy:lla, Muhoksen seurakunnalla, Muhoksen jakokunnalla ja Fortum Power and heat Oy:lla.



Kuva 7. Maanomistusolosuhteet, Muhoksen kunnan maanomistus on esitetty vihreällä.

3.1.9. Pohjakartta ja rakennusjärjestys

Pohjakartta on asemakaavan pohjakarttaa koskevan määräyksen MRL 54 a § mukainen. Maankäytöinsinööri Janne Kuusela tekee pohjakartan hyväksymispäätöksen ennen kaavan hyväksymistä.

Muhoksen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 30.3.2015.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioidaan kaavatyössä.

Maakuntakaava

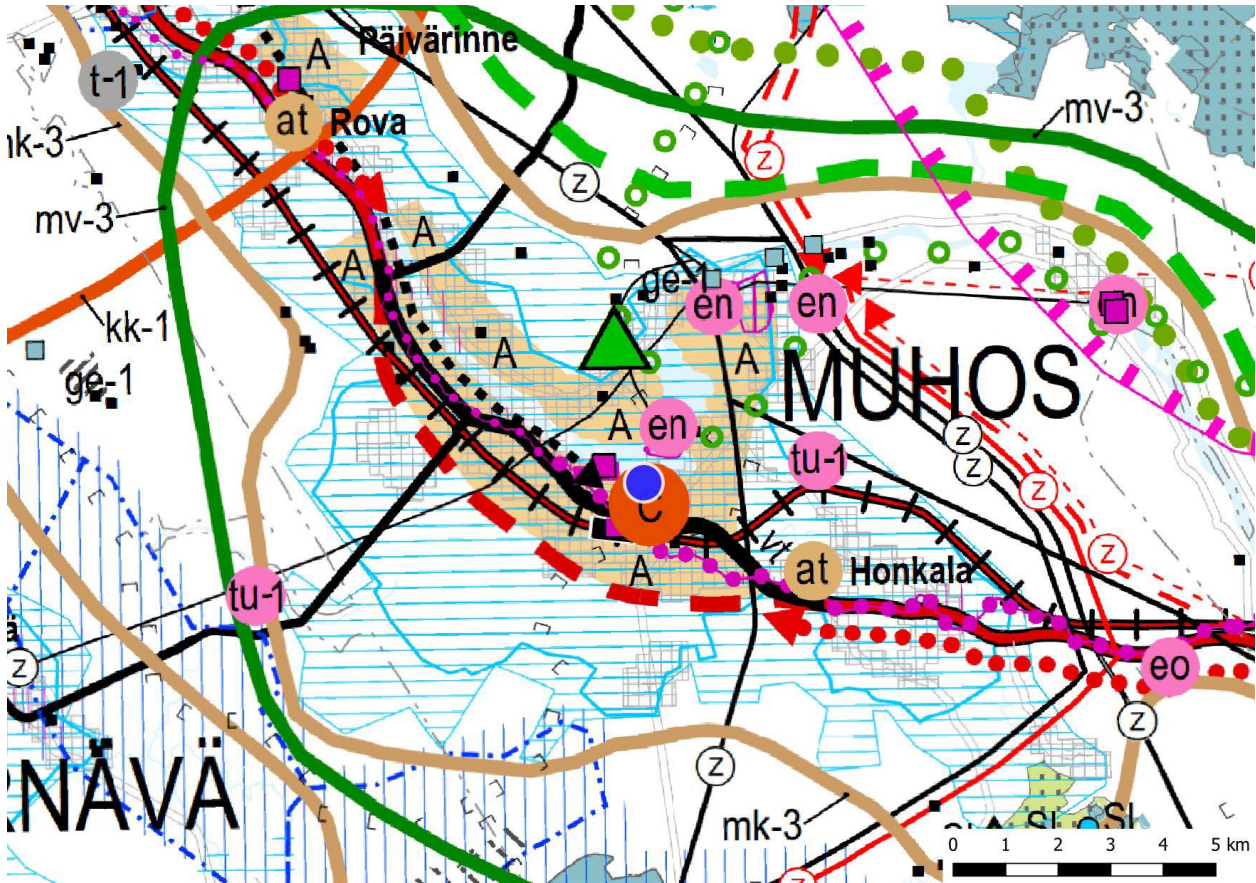
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on uudistettu teemoittain kolmessa vaiheessa. Vaihemaakuntakaavat korvaavat vuonna 2005 vahvistuneen kokonaismaakuntakaavan:

1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 23.11.2015 (lainvoimainen 3.3.2017). Kaavan teemoja ovat

energiatuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat, luonnonympäristö ja liikennejärjestelmät.

2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 7.12.2016 (lainvoimainen 2.2.2017). Kaavan teemoja ovat kulttuuriympäristö, maaseudun asutusrakenne, virkistys ja matkailu ja jätteen käsittely.

3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 (lainvoimaisuus kuulutettu 21.1.2022). Kaavan teemoja ovat kiviaines- ja pohjavesialueet, uudet kaivokset sekä muut tarvittavat päivitykset.



Kuva 8. Ote lainvoimaisten maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Aluetta koskevien oleellisimpien maakuntakaavamerkintöjen selitteet ovat:



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE (1., 2. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan kaupunkikeskusten ja kaupunkiseudun kuntakeskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Alueella olevat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja -kohteet on esitetty 3. vaihemaakuntakaavan selostuksessa.

Suunnittelumääräykset:

Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan rajautumiseen muuhun taajamaan nähden, alueelle sijoittuvien toimintojen määrittelyyn, liikennejärjestelyihin sekä keskusta-alueen taajamakuvaan.

Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (1. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi.

Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki.

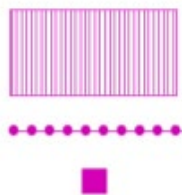
Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

mv-3

Rokua–Oulujärvi

Alueen kehittäminen perustuu hyvinvointi- ja virkistyspalveluihin, kansallispuistoon ja Rokua Geopark –kokonaisuuteen, Oulujärveen sekä muuhun luontoon ja ulkoiluun liittyviin virkistystoimintoihin. (2.vmkk)

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava Oulujoen vedenlaatu. Jokilaakson matkailupalveluiden kehittämiseksi tulee varata riittävästi alueita virkistystoimintaa ja reittejä varten. Rantaan on jätettävä riittävän laajat ja yhtenäiset vihervyöhykkeet. Veneilyä varten on varattava riittävästi laituri- ja rantautumispaikkoja.



VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ (2. ja 3.vmkk)

Suunnittelumääräykset: Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet.



VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE (2. ja 3. vmkk)

Suunnittelumääräykset: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä turvattava maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematiilojen säilymistä. Erityisesti Limingan lakeuden ja Muhoksen peltoalueiden tärkeät linnuston kerääntymisalueet tulee turvata.

Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.

Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota julkaisussa *Arvokkaat maisema-alueet. Maisema-aluejärjestelmän mietintö II (Mietintö 66/1992, ympäristöministeriö, 1993)* esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.

Lisäksi Pohjois-Pohjanmaalla on vireillä energia- ja ilmastovaihekaavun laatiminen. Kaavan laatiminen on ohjelmoitu toteutettavaksi vuosina 2021–2023. Kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.10.–3.12.2021. Ilmastomaakuntakaava käsittelee koko maakunnan alueidenkäyttöä ja sen suunnitellut pääteemat ovat:

- Aluerakenne ja saavutettavuus (kansallinen alueidenkäytön kehityskuvatyö ja aluerakennetyö)

- Liikennejärjestelmä ja logistiikka-alueet (LJ-työ, infrahankkeet, edunvalvonta, Oulun seudun Kehityskuva 2030+)
- Energiantuotanto, varastointi ja siirto (TUULI-hanke ja erillisselvitys)
- Viherrakenne ja ekosysteemipalveluiden tarkastelu (TUULI-hanke)
- Energiamurroksen vaikutukset maankäytön suunnitteluun ja ilmastovaikutusten arviointi (Pohjois-Pohjanmaan energiamurros ja ilmastovaikutusten arviointi maakunta-kaavassa on maakuntaohjelman 2022–2025 Kestävästi kasvava Pohjois-Pohjanmaa -teeman kärkihanke)

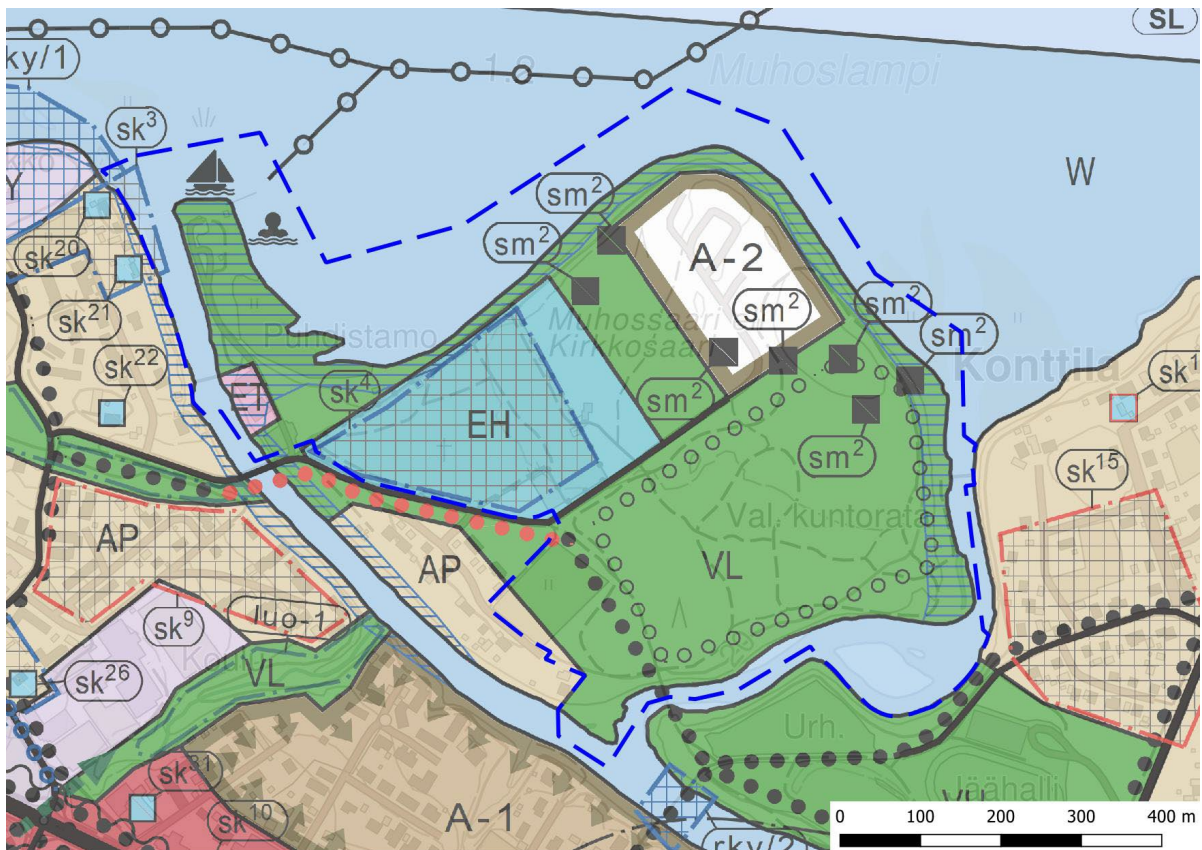
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Muhoksen kirkonkylän osayleiskaava 2030, joka on hyväksytty 25.6.2018.

Suunnittelualueelle osoitettuja käyttötarkoituksimerkintöjä ovat: A-2 (asuinalue), AP (pientalovaltainen asuinalue), VL (lähivirkistysalue), ET (yhdyskuntateknisen huollon alue). Entisen Metlan alue lähialueineen Kirkkosaaren pohjoiskärjessä on osoitettu olennaisesti muuttuvana alueena käyttötarkoituksimerkinnällä A-2, jonka määräys kuuluu kokonaisuudessaan seuraavasti: *”uusi kaavoitettava asuinalue. Alue on varattu pääasiassa asumiselle, mutta alueen varaaminen yleiseen virkistyskäyttöön on myös sallittua. Asumisen lisäksi alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asunnot tulee toteuttaa kerrostaloihin tai pienkerrostaloihin. Alueen suunnittelussa tulee huomioida Kirkkosaaren virkistysreittien jatkuvuus ja rakentamisen vaikutukset Oulujoen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti laadukasta eikä se saa heikentää Oulujokilaakson maisema-arvoja.”*

Kohdemerkinnöillä on osoitettu ranta-alueet ja venesataman ja uimarannan alueet tulva-alueeksi (sininen vaakaviivitus). Alueelle ei kaavamääräyksen mukaan saa rakentaa. Vesistöä pilaavan toiminnan sijoittaminen tulvavaara-alueelle tai sen läheisyyteen on kielletty. Pistemäisillä kohdemerkinnöillä on osoitettu uimarannan ja venesataman/venevalkaman sijoittuminen alueelle.

Pistemäisillä sm-kohdemerkinnöillä on osoitettu alueelle sijoittuvat muinaisjäännökset muinaismuistokohteiksi. Kohteet on rauhoitettu muinaismuistolain nojalla. Kohteiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen tai muu niihin kajoaminen on kielletty ilman muinaismuistolain mukaista lupaa. Kirkkosaarelle sijoittuvat kohteet ovat hiilimiiluja (2 kpl) ja maakuoppia (5 kpl).



Kuva 9. Osayleiskaava Kirkkosaaren alueella.

Voimassa oleva asemakaava

Lähes koko kaava-alue on entuudestaan asemakaavoitettua. Uutta asemakaavaa muodostuu ainoastaan Valkolantien asuinalueen ja Kirkkosaaren pienvenesataman väliselle vesialueelle. Pääosalla aluetta on voimassa 22.6.1998 hyväksytty Kirkkosaari-Ponkilan rakennuskaavan muutos. Osalla aluetta on voimassa 25.4.2016 hyväksytty asemakaavan muutos ja osalla aluetta 28.6.2021 hyväksytty Kirkkosaarentien asemakaavan muutos.



Kuva 10. Asemakaavayhdistelmä Kirkkosaarentien alueelta.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutostarve on osoitettu Kirkonkylän osayleiskaavassa, jossa entinen Metlan alue on osoitettu asuntoalueeksi. Muhoksen kunta on todennut suunnittelun tarpeen kaavoituskatsauksissa 2020 ja 2021, ja suunnittelun tueksi on tuotettu tausta-aineistoja mainittujen vuosien aikana. Kaavoituksen lähtötilanteessa Muhoksen kirkonkylän alueella on hyvin vähän kunnan omistuksessa olevaa asemakaavavarantoa asuintonttien osalta. Kaava vastaa kirkonkylän asuntotonttitarpeeseen tarjoten ainutlaatuiselle sijainnille sijoittuvia rakennusmahdollisuuksia.

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1. 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 muiden muassa:

- alueen maanomistajat (Muhoksen vesihuolto Oy, Fortum Power and heat Oyj, Muhoksen seurakunta, Muhoksen jakokunta) ja naapurit (Kirkkosaaren asukkaat)
- Muhoksen kunta, vapaa-aikajaosto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Oulun seudun ympäristötoimi
- alueella toimivat puhelin-, vesi- ja sähköyhtiöt
- ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa

4.2.2. Vireilletulo

Asemakaavan muutoshanke on tullut vireille kunnanhallituksen vireilletulopäätöksellä 15.10.2021 § 402 ja vireilletulokuulutus on annettu kunnan verkkosivujen ilmoitustaululla 1.11.2021 ja Terveystieteiden lehdessä 4.11.2021.

4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu yleisesti nähtäville 1.11.2021 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä on mahdollista antaa palautetta koko kaavahankkeen ajan.

Kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi helmi-maaliskuussa 2022.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville (täydentyä).

4.2.4. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilla on mahdollisuus antaa alustavia lausuntoja kaavan valmisteluaineistosta.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

4.3. Asemakaavan tavoitteet

4.3.1. Kunnan asettamat tavoitteet

Muhoksen kunnan tavoitteena on, että Kirkkosaaren tulevaisuuden arkkitehtuuri pohjautuu Oulujoen virtaavan veden voimaan ja alueen ainutlaatuihin geologiaan.

Tavoitteena on laatia asemakaavan muutos, jolla kaavamuutosalue Muhoksen kirkkosaarella osoitetaan asuinalueeksi ja siihen liittyviksi yleisiksi alueiksi, kuten virkistysalueiksi, pienvenesatama-alueeksi, uimaranta-alueeksi sekä katualueiksi. Kaavan tavoitteena on myös tutkia matkailuyritystoiminnan tonttitarpeita esimerkiksi pienvenesataman ja uimarannan yhteydessä. Asemakaavan muutoksessa huomioidaan alueen merkitys keskustan välittömään läheisyyteen sijoittuvana alueena, jolla on merkitystä virkistysalueena myös muille kuin alueen asukkaille. Tavoitteena on säilyttää Kirkkosaaren alueella merkittävässä määrin virkistysaluetta.

Tavoitteena on löytää toisistaan poikkeavien rakennemallien avulla ratkaisu alueen toteuttamiselle: toteutetaanko alue osayleiskaavan mukaisesti kerrostaloihin tukeutuen vai osayleiskaavasta poiketen pientalovaltaisena alueena.

Kirkkosaaren kaavoituksen esikuvana toimii arkkitehtonisesti ainutlaatuinen Muhoksen Leppiniemen asuntoalue, jossa paikallisen yhdyskunnan hiilineutraalius toteutettiin kytkemällä energianhankinta suoraan vesivoimaloiden generaattoreihin. Kirkkosaassa puurakentaminen, energian kulu- tustarpeen minimointi ja paikallisen Muhos-muodostuman geotermisen energian hyödyntäminen tarjoaa mahdollisuuden tulevaisuuden hiilineutraaliin asumiseen.

Taide ja kulttuuri näkyvät alueen sijainnissa valtakunnallisesti arvokkaalla Oulujoen maisema-alueella ja alueen tulevassa rakentamisessa. Saaren jääkauden jälkeinen luontohistoria ja sijainti keskeisellä vesistöreitillä ovat mahdollistaneet niin tervan vaurauden kuin isovihan vainoajien liikkeet. Alueen avoimuus ja yleinen käyttö korostuu. Rannat jätetään rakentamisesta vapaiksi alueiksi. Yksityiseen käyttöön ja rakentamiseen varatut alueet pidetään rajattuina yhteisöllisinä soluina. Kirkkosaari on saavutettavissa esteettömästi kävellen, pyörällä, autolla ja veneellä.

4.3.2. Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kirkkosaaren hautausmaa sijaitsee suunnittelualueella. Hautausmaa ja sen lähiympäristö vaativat oman rauhansa. Hautausmaa on arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Alue sijaitsee Oulujoen laakson valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Nämä arvot huomioidaan suunnittelutyössä.

Muhos-muodostuman esiintymisalueella piilee huomattava, toistaiseksi vielä hyödyntämätön keskisyvän (n. 1–3 km) geotermisen energian potentiaali. Pääosin savikivistä koostuva sedimenttikivi- muodostuma on paksujen maakerrosten peittämä. Yhdessä ne muodostavat eristävän kannen maan sisältä kohti maanpintaa johtuvalle lämmölle. Lämpötilat syvällä savikivessä ovat korkeammat kuin vastaavilla syvyyksillä muualla Suomessa tehden Muhos-muodostumasta houkuttelevan kohteen keskisyvälle geotermiselle energialle. Lisäksi Muhos-muodostuma tarjoaa tavoiteltavan haasteen syväporaukselle. Geologian tunteminen ja siihen perustuva energian saannon simulointi ohjaavat energiakaivojen sijoittamista optimaalisimpiin paikkoihin. Ne myös luovat edellytyksiä menestykselle geotermisen energian hyödyntämiselle. Tavoitteena on, että kaavoituksessa huomioidaan Muhos-muodostuman geotermisen energian potentiaali.

4.3.3. Tavoitteiden tarkentuminen

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

4.4. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaihtoehdot

Asemakaavan muutosta on valmisteltu tutkimalla rakentamismahdollisuuksia erilaisten kaavarunkojen kautta. Työhön on saatu avustusta ympäristöministeriöltä (avutukset julkiselle sektorille puun käyttöä rakentamisessa edistäviin hankkeisiin). Muhoksen avustushanke nimettiin Kirkkosaaren puurakentamisen kehittämishankkeeksi.

Kirkkosaaren puurakentamisen kehittämishankkeella kunta hankki kahdelta suunnittelutoimistolta (Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy ja Sitowise Oy) kummaltakin kaksi vaihtoehtoista asemakaavarunkoa. Molemmille toimistoille annettiin tehtäväksi suunnitella yksi pientalopainotteinen kaavarunko ja yksi kerrostalopainotteinen kaavarunko. Muhoksen kunnan maankäyttö- ja kaavoitusjaosto tutustui kokouksessaan 8.6.2021 tuotettuihin kaavarunkoihin ja linjasi kahden sopivimman valitsemisesta jatkotyön pohjaksi. Jatkotyön pohjaksi valittiin Sitowise Oy:n pientalopainotteinen kaavarunko ja Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy:n kerrostalopainotteinen kaavarunko.

Kaavarunkovaihtoehdot toimivat asemakaavan valmisteluaineistona ja siten pohjana varsinaiselle asemakaavaehdotukselle. Tavoitteena ei ole, että jompikumpi valmisteluvaiheen kaavarunkovaihtoehdoista valitaan asemakaavaehdotuksen pohjaksi. Asemakaavaehdotukseen tehtävä kaavaratkaisu voidaan muodostaa valmisteluvaiheen aineistojen parhaista paloista.

4.4.1. Valmisteluvaiheen kaavavaihtoehtojen kuvaus

Kaavarunkovaihtoehto 1: pientalopainotteinen (teksti Sitowise Oy)

Alue muodostuu solumaisista tonttirykelmistä, joiden käyttötarkoitusta voidaan haluttaessa muuttaa esim. majoituskäyttöön (AO, AR, RM). Aukiot tonttikatujen taitteissa luovat alueelle huolitellun ja avoimemman ilmeen. Metlan alueen vanhat hienot puut / männyt säilytetään alueen keskellä. Pääosa tonteista rajautuu metsään. Lähimpänä rantaa 1-kerroksisia taloja, jotta taemman rivin taloista on myös mahdollisuus saada jokinäkymiä. Kadut muodostavat lenkin kevyelle liikenteelle, mutteivat autoille.

Rakennustapa:

- yhtenäiset lautavuoratut julkisivut
- selkeä muoto ja yhtenäiset harjakatteet
- moderni ilme, kevyet kulmalaudat
- talojen suuntaus optimoimaan aurinkoenergia ja sen tuoma lämpö, (lasi)kuistit etelään
- alueen vehreä, metsämainen luonne: olemassa olevan puuston säästäminen / ohje uusien puiden istuttamisesta
- painovoimaisen ilmanvaihdon mahdollistaminen

Kaavarunko numeroina:

- Rakennusoikeus: 12 500 as-kem²
- Tonttiala: n. 48 000 m²
- Tonttien määrä: 28+12kpl
- Tehokkuus: e =n. 0,25
- Autopaikat: 82 ap

Virkistyksen ja hyvinvoinnin kannalta alueen pääelementit eli ympäröivään veteen sekä keskeiseen metsäluontoon liittyvät toiminnot säilyvät tai niitä kehitetään seuraavasti:

- Uusi polkureitti rantaviivaan alkaen uudelta kahvilalta saaren ympäri Ponkilansillalle. Reitiltä uusi yhteys pohjapadon ylle riippusiltaa pitkin itään Konttilaan
- Esteetön ulkoilureitti myötäillen Venetietä ja Kirkkosaarentietä ulottuen sekä uudelle pohjoiselle asuinalueelle että Ponkilaan
- Saaren eteläkärkeen soutuveneille säilytys-/laskupaikka synnyttäen uuden veneilyreit-
tin Muhosjoelle saaren molemmin puolin pohjapadoille saakka ja jokea pitkin itään
- Uusi nuotiopaikka ja rantautumispaikka Kirkkosaaren ja Ponkilanvälissä olevalle saa-
relle
- Ponkilansillan läheisyyteen kesäteatteri, jonka toiminta hyödyntää Ponkilan P-alueita
pysäköinnin järjestämisessä. Pieni esteetön parkki kesäteatterin viereen
- Hautausmaatoiminnot säilyvät entisellään.

Venetien alueetta kehitetään saaren toiminnoiltaan monipuolisimpana alueena, jossa on mahdolli-
suuksia minigolfista veneilyyn ja mukava paikka tulla nauttimaan Oulujoen näkymistä rantakahvi-
laan. Lisää tilaa uimarannalle ja uusille toiminnoille saadaan sijoittamalla rannan ruoppauksesta syn-
tyneet massat niemen kainaloon.

- Uimarantaan toinen venelaituri ja uusi kesä-/talviuintilaituri sauna- ja pukutiloineen
- Hiekkarantaa laajennetaan ja tehdään tilaa beachvolley -kentälle sekä uudelle kahvi-
lalle
- Leikkialuetta toimintoineen laajennetaan sekä uusi alue minigolf-radalle



Kuva 11. Pientalovaihtoehto, Ilintunäkymä, Sitowise Oy



Kuva 12. Pientalovaihtoehto, katunäkymä, Sitowise Oy

Kaavarunkovaihtoehto 2: kerrostalopainotteinen (teksti: Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy)

Kerrostalovaihtoehdossa uusi rakennusoikeus on pakattu kokonaisuudessaan saaren pohjoiskärkeen, jolloin muu osa alueesta säilyy mahdollisimman koskemattomana. Korttelirakenne on pyritty muodostamaan siten, että rakentamisen volyymin selkeästä kasvusta huolimatta alue ei muodosta sulkeutuvaa hahmoa, vaan se avautuu metsään ja jokimaisemaan säilyttäen yhteyksiä ranta-alueen ja virkistysreitistön välillä. Tarkemmat mitoitustiedot on esitetty kartalla.

Asuintalot ovat mittakaavaltaan IV-II kerroksisia - olevan metsän siimekseen hyvin katoavia massoja, jolloin alueen ilme/jokimaisema ei muutu radikaalisti. Metsä on hyvin läsnä myös alueelle saavuttaessa. Katutilaa ei muuteta tiiviisti rakentamisen rajaamaksi vaan tonttikatua molemmin puolin reünstavat 10–15 m leveät metsäkaistaleet antavat saapumisnäkömään mökkitiemäistä tunnelmaa. Alueen kypsää puustoa säilytetään osana asuinkorttelien piha-alueita, jolloin metsä on aistittavissa kaikista asunnoista ja kortteleiden pihapiirit liittyvät visuaalisesti ympäröivään metsämaisemaan.

Suunnitelmassa autopaikat toteutetaan kokonaisuudessaan maantasopysäköintinä. Asuntojen autopaikat keskitetään tonttikadun varteen sijoittuviin korttelikohtaisiin pysäköintialueisiin. Pysäköintialueita rajataan katoksin ja myös niiden suunnittelussa huomioidaan liittyminen metsäiseen ympäristöön mm. tuomalla puuistutuksia pysäköintialueiden keskelle ja toteuttamalla osapinoitetusta alueesta nurmikiveyksellä.

Kirkkosaaren uuden asuntorakentamisen tunnuspiirteenä on laadukkuus, monipuolisuus sekä metsän ja jokimaiseman kokeminen. Suunnitelmassa korostetaan metsän tuomaa lisäarvoa asuinalueelle ja asumiseen. Rakentamisen sovittaminen ympäristöön on huomioitu sijoittelussa, massoitte- lussa ja rakennusten värityksessä. Tärkeä lähtökohta on pihojen metsäisyys ja avointennäkymien säilyminen. Myös katunäkymät ovat vehreitä ja luonnonympäristön hallitsemia. Puurakennusten päämateriaalina on luonteva ja sen ekologisuus sopii alueen luonteeseen ja tavoitteeseen puura- kentamisesta.

Saarta kiertävä alapolku säilyy entisellään, mutta yläpolku toteutetaan mahdollisuuksien mukaan esteettömänä siten, että ainakin kesäisin asuinaluetta kiertävää reittiä on mahdollista kulkea rollaattorin, pyörätuolin tai lastenvaunujen kanssa. Reitin kohokohtana toimii jyrkän rantapenkereen yli kurkotteleva maisematerassi sekä esim. kuntoiluun ja luonnon tarkkailuun hyvin soveltuvat maastoportaat. Näiden lisäksi lähimetsiin voidaan luoda kohtaamispaikkoja kevyillä rakenteilla, kuten nuotiopaikoilla, penkeillä ja keinuilla. Metsään voidaan rakentaa myös luonnonhavainnointia varten erityisiä rakennelmia kuten linnunpönttökyliä tai ötökkähotelleja.

Yläpolku erotetaan asuinkortteleista matalalla muurilla tai pengerryksellä, joka muodostaa asuinalueen suuntaan visuaalisen jalustan uudisrakennuksille ja nostaa asuntopihat muuta ympäristöä korkeammalle. Selkeästi rajattu asuntojen pihavyöhyke on tarpeen julkisen ja yksityisen hahmotettavuuden kannalta. Alueen rakentaminen metsäisenä ja puurakenteisena vaatii tavoitteen ja idean korostamista kaikissa suunnittelun ja rakentamisen vaiheissa. Rakentamisen ohjaamisen tulee kuitenkin olla tarkoituksenmukaista.

Jotta puusto kestävä alueelle rakentamisen, täytyy olevaa puustoa valmistaa etukäteen tuleviin muutoksiin valon, tuuliolosuhteiden ja maaperän suhteen. Puuston valmistamisella tarkoitetaan nuoren, terveen puuston kehittämistä kaatamalla huonompia ja vanhempia puita ja luomalla uudet reuna- vyöhykkeet teiden ja tonttien reunoille. Säästettävälle metsälle tulee varata tarpeeksi tilaa ja reuna- vaikutuksen minimoimiseksi pyöreä muoto on parempi kuin kapea metsäkaistale. Tonttien keskellä säilytettävien puiden ympärille kannattaa jättää suojapuita, jotka poistetaan rakentamisen jälkeen. Mikäli mahdollista, on asemakaavan toteutus syytä järjestää vaiheittain siten, että ensin rakennetaan ne alueet, jotka ovat jo valmiiksi vähäpuustoisempia – kuten entinen METLAn alue. Näin myöhemmin rakennettavien vaiheiden metsän valmisteluun saadaan järjestettyä riittävästi aikaa.

Rakennuksen sijoittaminen tontille ja rakentamisen aikana tarvittavat kulkureitit täytyy suunnitella ennen tontin raivaamista. Tontilla metsäisenä säästettävät osat tulee rajata niin, etteivät rakennusaikana tapahtuvat kaivu- tai kuljetustyöt turmele säästettäväksi tarkoitettua aluetta. Tontilla säilytettävien puiden rungot suojataan laudoilla. On myös tärkeää jättää puiden ympärille tarpeeksi suojaetäisyyttä, ettei juuristo vahingoitu. Sopiva suojaetäisyys on noin lehvästönpeittämä alue.

Yleisten alueiden säilyttäminen metsäisenä vähentää kunnossapitovaatimuksia, kun virkistysalueet eivät ole puistomaisen rakennettuja. Lähimetsän hoito- ja kunnossapito on metsän hoitoa, eikä yhtä kallista kuin puistojen jatkuva huoltaminen. Sama pätee piha-alueilla, jotka voi toteuttaa nurmikkosen sijasta huolettomana metsän maastokerroksena.

Kaavarunko numeroina:

- asuntorakentaminen yht. 22600 kem²
 - kerrostaloja (IV-kerrosta) 9000 kem²
 - luhtitaloja (II-kerrosta) 13600 kem²
- matkailu ja virkistys 650 kem²
- autopaikkoja:
 - asunnot 1 ap/70 kem²: 320 kpl
 - matkailupalvelut 1 ap/50 kem²: 13 kpl
 - hautausmaan P-alue (+laajennus) 54 kpl

- o uimaranta 10 kpl



Kuva 13. Kerrostalovaihtoehto, lintunäkymä, Lukkaroinen Arkkitehdit Oy



Kuva 14. Kerrostalovaihtoehto, jokinäkymä, Lukkaroinen Arkkitehdit Oy.

4.4.2. Valmisteluvaiheen kaavavaihtoehtojen vertailu

Kaavarunkovaihtoehdot edustavat mitoitukseltaan erilaisia ratkaisuja. Pientalovaihtoehdossa asuinrakentamiselle varattu kerrosala on 12500 kem², kun kerrostalovaihtoehdossa rakennusoikeutta on 22600 kem². Asuntojen arvioidussa määrässä mitattuna ero on vielä suurempi: pientalovaihtoehdossa noin 60 asuntoa ja kerrostalovaihtoehdossa noin 300 asuntoa.

Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Molemmat kaavarunkovaihtoehdot on suunniteltu siten, että rakentaminen istuu taajamakuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Myös kerrostalovaihtoehdon 4-kerroksiset kerrostalot soveltuvat maisemaan, kun olemassa olevaa rakennusmassoja ympäröivää metsää säästetään rakentamisen yhteydessä, ja rakentamistavassa huomioidaan ympäröivä maisema. Kerrostalovaihtoa on pehmennetty myös jättämällä tonttikatujen reunoille noin 10–15 metrin levyiset metsäkaistaleet.

Pientalovaihtoehdossa tonttien sijoittelussa ei ole huomioitu arkeologista kulttuuriperintöä, mutta kaavarungon väljyyden myötä tonttien sijoittelua on mahdollista muuttaa siten, että arkeologinen kulttuuriperintö huomioidaan. Pientalovaihtoehdossa tontit sijoittuvat kauemmaksi hautausmaan alueesta kuin kerrostalovaihtoehdossa, mikä edesauttaa hautausmaan nykyisen tunnelman säilymistä.

Molemmissa vaihtoehdoissa uuden asuntorakentamisen tunnuspiirteenä on laadukkuus, monipuolisuus sekä metsän ja jokimaiseman kokeminen. Suunnitelmassa korostetaan metsän tuomaa lisäarvoa asuinalueelle ja asumiseen. Rakentamisen sovittaminen ympäristöön on huomioitu sijoittelussa, massoittelussa ja rakennusten väriyksessä.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja virkistysalueisiin

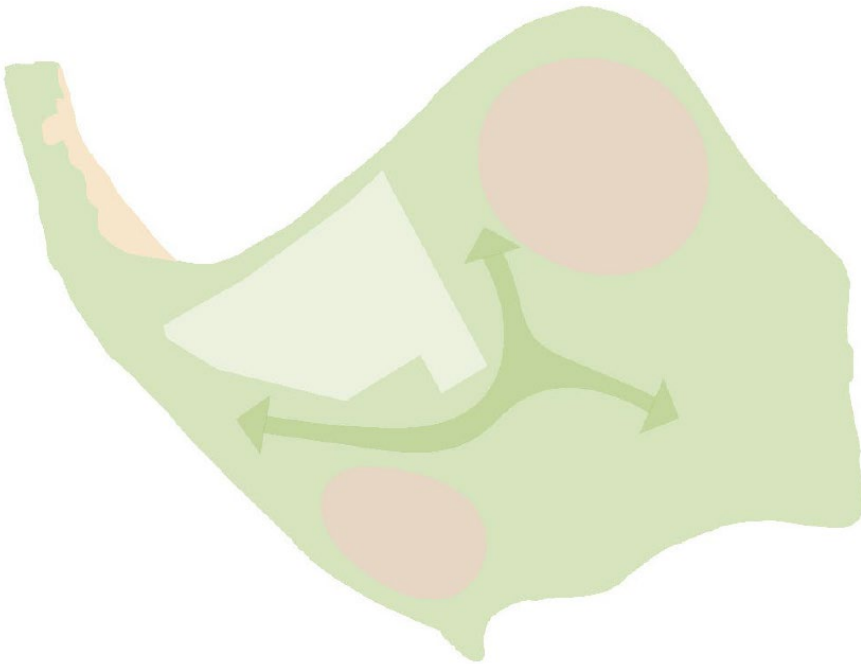
Kerrostalovaihtoehdossa Nahkurintien ja Kirkkosaarentien välinen urheilukenttä voidaan säilyttää, mutta saaren pohjoisosan ja hautausmaan välinen virkistysalue on pienempi kuin pientalovaihtoehdossa.

Molemmissa vaihtoehdoissa merkittävä osuus alueesta säilytetään virkistyskäytössä. Alueen rakentamisen yhteydessä on tavoitteena myös kehittää virkistysaluetta esimerkiksi saaren pohjoiskärjen kiertävällä ulkoilureitillä.



Kuva 15. Saarta kiertävälle julkiselle virkistysalueelle sijoittuva ulkoilureitti on hyvä erottaa selkeästi yksityisistä piha-alueista.

Tärkeä lähtökohta suunnittelulle on pihojen metsäisyys ja avointen näkymien säilyminen. Myös katunäkymät ovat vehreitä ja luonnonympäristön hallitsevia. Puu rakennusten päämateriaalina on luonteva ja sen ekologisuus sopii alueen luonteeseen ja tavoitteeseen puurakentamisesta. Molempien vaihtoehtojen mukaisesti alueella on tavoitteena säilyttää metsäinen ympäristö. Yleisten alueiden säilyttäminen metsäisenä vähentää kunnossapitovaatimuksia, kun virkistysalueet eivät ole puistomaisen rakennettuja. Lähimetsän hoito- ja kunnossapito on metsän hoitoa, eikä yhtä merkittävä rahallinen panostus kuin puistojen jatkuva huoltaminen. Sama pätee piha-alueilla, jotka voi toteuttaa nurmikentän sijasta huolettomana metsän maastokerroksena. Pientalovaihtoehdossa pääosa tonteista rajautuu metsään. Lähimpänä rantaa on 1-kerroksisia taloja, jotta taemman rivin taloista on myös mahdollisuus saada jokinäkymiä.



Kuva 16. Suunnittelussa saaren luonne vehreänä virkistysalueena Suunnittelussa saaren luonne vehreänä virkistysalueena on haluttu säilyttää ja uusi asuinrakentaminen on sijoitettu olemassa olevan rakenteen jatkoksi (Nahkurintietie) sekä saarekkeeksi Metlan aiemman tutkimusaseman paikalle.

Liikennealueiden osalta kerrostalovaihtoehdossa tiestö on sijoitettu pääasiassa nykyisten tielinjojen kohdalle – paikoitellen olevaa tieuraa hieman leventäen. Liikenteellisesti kerrostalovaihtoehto tuottaa Kirkkosaarentielle enemmän liikennettä kuin pientalovaihtoehto.

4.5. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

5.3. Aluevaraukset

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

5.4. Kaavan vaikutukset

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

5.6. Kaavan merkinnät ja määräykset

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

5.7. Nimistö

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle laaditaan erilliset rakennustapaohjeet.

Katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden toteuttamista varten laaditaan tarpeelliset katusuunnitelmat ja yleisten alueiden suunnitelmat.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteutus voi alkaa kaavan saatua lainvoiman. Tavoitteena on, että alueen katurakentamista edistetään v. 2023–2024, jolloin alueen ensimmäiset tontinluovutukset voisivat tapahtua vuonna 2024.

6.3. Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa Muhoksen kunta.

LISÄTIETOJA

Lisätietoja kaavahankkeesta, sen etenemisestä sekä vaikutusmahdollisuuksista antaa Muhoksen kunnan kaavoittaja.

- Kaavoittaja Timo Leikas (timo.leikas@muhos.fi) / puh. 044 497 0312)

Lisätietoja Kirkkosaaren geotermisen energian hankkeesta antaa tekninen johtaja.

- Tekninen johtaja Mikko Kari (mikko.kari@muhos.fi) / puh. 044 497 0308)