

Vastaanottaja
Pedersören kunta

Asiakirja
Kaavaselostus

Päivämäärä
10.11.2021

PEDERSÖREN KUNTA

ALAÄHTÄVÄN OSAYLEISKAAVA



PEDERSÖREN KUNTA

ALAÄHTÄVÄN OSAYLEISKAAVA

Projekti **Alaähtävän osayleiskaava**
Vastaanottaja **Pedersören kunta**
Asiakirja **Kaavaselostus (käännös)**
Päiväys **10.11.2021**
Laatija **Christoffer Rönnlund, Maria Niemi, Jonas Lindholm, Joel Nylund, Päivi Mä-
jenjärvi**
Tarkastaja **Jonas Lindholm**
Käännös **Pedersören kunta**

Ramboll
Teräksenkuja 1-3E
65100 VASA

T +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
<https://fi.ramboll.com>

SISÄLLYSLUETTELO

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	6
2.	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin eri vaiheet	6
2.2	Osayleiskaava	6
2.3	Osayleiskaavan toteutus	6
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys alueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Ihmisten elinolosuhteet ja elinympäristö	7
3.1.3	Väestötiedot	9
3.1.4	Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto	11
3.1.5	Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat	16
3.1.6	Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhteiskunta- ja energiatalous sekä liikenne	18
3.1.7	Kaupunkikuva, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	21
3.1.8	Ympäristön häiriötekijät	26
3.1.9	Erityistoiminta	28
4.	MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ	28
4.1	Aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	28
4.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	28
4.1.2	Pohjanmaan maakuntakaava 2040	28
4.1.3	Pietarsaaren seudun rakennemalli, Elämänlaatu 2040	29
4.1.4	Strateginen yleiskaava	30
4.1.5	Osayleiskaava	30
4.1.6	Asemakaava	31
4.1.7	Rakennusjärjestys	32
4.1.8	Tonttijako ja tonttirekisteri	32
4.1.9	Peruskartta	32
4.1.10	Suojelupäätökset	32
4.1.11	Maanomistusolot	32
5.	KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU	33
5.1	Kaavoituksen eri vaiheet	33
5.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	33
5.3	Osallistuminen ja yhteistyö	34
5.3.1	Osalliset	34
5.3.2	Vireilletulo	34
5.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	34
5.3.4	Viranomaisyhteistyö	35
5.3.5	Työneuvottelut	35
5.4	Tarkistuksen tarve	35
6.	OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET	36
6.1	Lähtöaineiston mukaiset tavoitteet	36
6.2	Kaavoitusprosessin aikana syntyneet tavoitteet	37
6.2.1	Kaavan tavoitteiden muotoilu ja konkretisointi	38
6.2.1.1	Nykytilan analyysi	38

6.2.1.2	Edullisuusvyöhykkeet kaavoituksen pohjana	42
6.2.2	Tonttimaan tarve ja sijainti	44
6.2.3	Rakennuspaikat voimassa olevissa kaavoissa	44
7.	OSAYLEISKAAVAN KUVAUS	47
7.1	Kaavan rakenne	47
7.2	Osayleiskaavaluonnos 10.11.2021	48
7.3	Mitoitus ja asuminen	49
7.3.1	Julkiset palvelut ja hallinto	49
7.3.2	Työpaikat (kauppa-, palvelu- ja kauppaan liittyvät toiminnot)	49
7.3.3	Työpaikat (teollisuus- ja alkutuotanto)	49
7.3.4	Virkistys	50
7.3.5	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	50
7.3.6	Alueet, joilla on erityisiä luonnonarvoja	50
7.4	Aluevaraukset – Merkinnät ja määräykset	51
8.	KAAVAN VAIKUTUKSET	52
8.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	52
8.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	54
8.3	Vaikutukset talouteen	55
9.	OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS	56
9.1	Toteuttaminen ja ajoitus	56

Kaavaselostuksen liitteet:

Liite 1 – Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 – Luontoinventoinnit 2015–2021

Liite 3 – Kulttuuriympäristöselvitys 2019

Liite 4 – Aiemmin selvitettyt rakennuspaikat kaavoitusalueella (MRL 44, 72§§)



Taustaselvitykset:

- ***Ähtävän tieverkkosuunnitelma 2011***
-

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Pedersören kunnan Ala-Ähtävän osayleiskaavan tarkistus laaditaan Ramboll Finland Oy:ssä Pedersören kunnan toimesta ja yhteistyössä kunnan kanssa.

Kaavoitusvastaava:	
 PEDERSÖRE Anno 1348	<p>Pedersören kunta Skrufvilankatu 2, 68910 Pännäinen Puh. (06) 785 0111 www.pedersore.fi</p> <p>Yhteyshenkilö Kaavoittaja Anna-Karin Pensar Puh. +358 44 755 7619 sähköposti: anna-karin.pensar@pedersore.fi</p>
Kaavakonsultti:	
	<p>Ramboll Finland Oy Teräksenukuja 1-3 E, 65100 VAASA www.ramboll.fi</p> <p>Yhteyshenkilö Ryhmäpäällikkö Jonas Lindholm, YKS-605 Puh. +358 50 349 1156 sähköposti: jonas.lindholm@ramboll.fi</p>

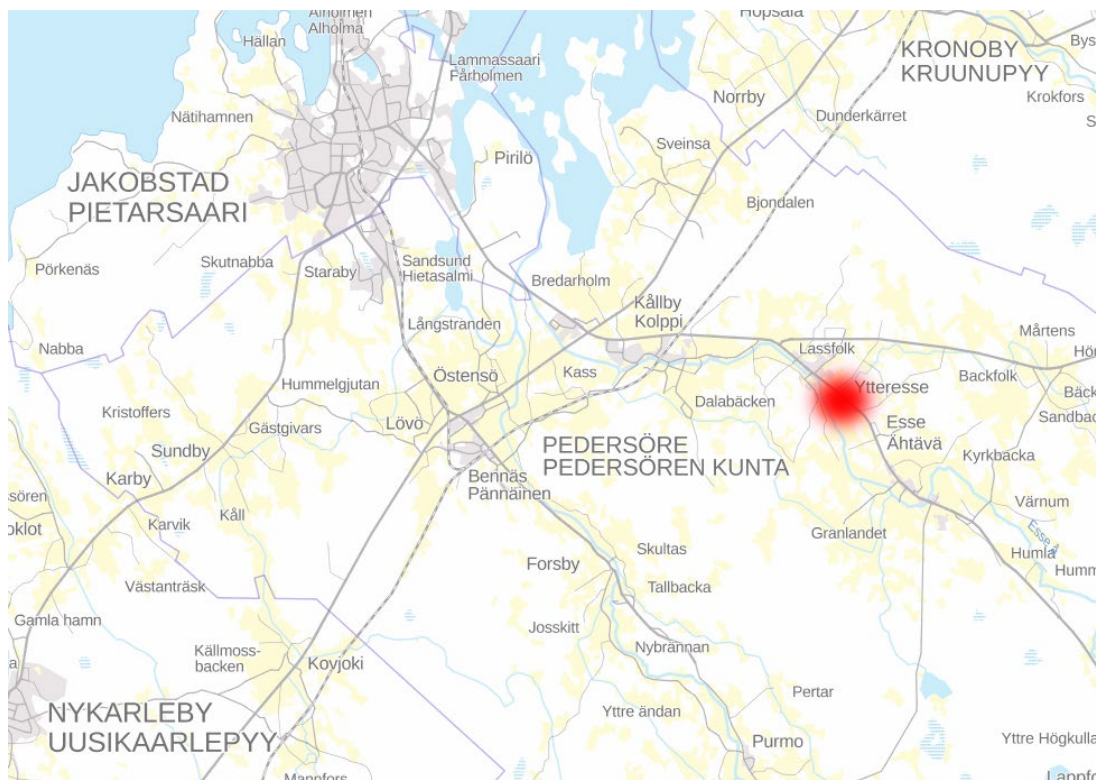
1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitus koskee Ala-Ähtävän kylää ja lähiympäristöä. Alue ulottuu Fors-Gersistä etelässä Hamplan-dettiin pohjoisessa ja Lånaforsenilta lännessä Storgjutaniin idässä.

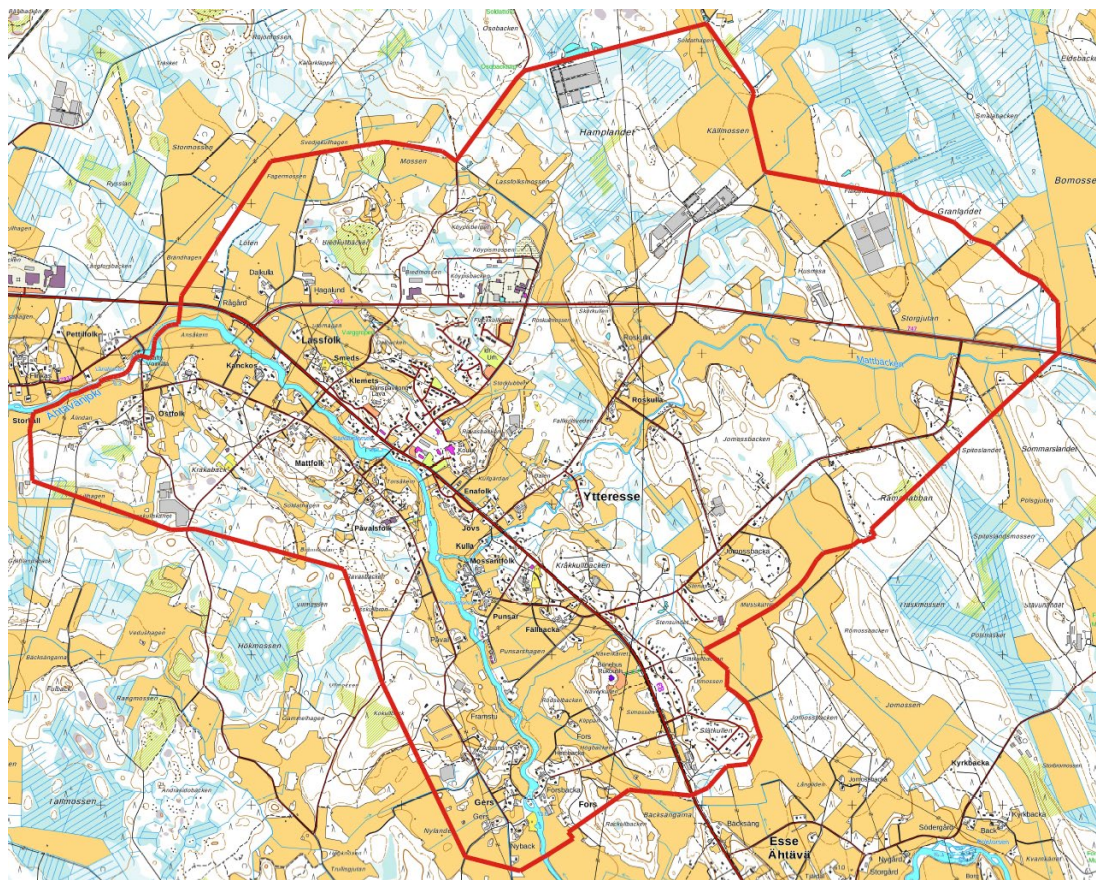
Kaavoitusalueen koko on noin 1 980 ha. Ala-Ähtävän keskusta sijaitsee noin 12 km:n päässä kunnan keskustasta Pännäisissä ja noin 17 km Pietarsaaren keskustasta.

Ala-Ähtävä on nykyään yksi Pedersören nopeimmin kasvavista kylistä. Asukasluku on noin 1 800, ja suuri osa asukkaista on alle 14-vuotiaita nuoria.

Alueen sijainti seudulla ja rajaus on esitetty **alla olevissa kuvissa**.



Kuva 1. Alueen sijainti seudulla on merkitty punaisella. © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Alueen rajaus. © Maanmittauslaitos.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **ALA-ÄHTÄVÄN OSAYLEISKAAVA**.

Yleiskaavan tarkoituksena on yhdistää useita osayleiskaavoja yhdeksi yhtenäiseksi Ala-Ähtävän alueen osayleiskaavaksi. Osayleiskaavalla halutaan yleisesti ohjata yhdyskuntarakennetta, maankäyttöä ja rakentamista alueella.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin eri vaiheet

18.3.2019 § 59

3.7–18.8.2019

____-____-____

____-____-____

Kunnanhallitus päättää aloittaa Ala-Ähtävän yleiskaavojen tarkistuksen.

OAS (Osallistumis- ja arviointisuunnitelma) nähtävillä.

Kaavaluonnos nähtävillä.

Kaavaehdotus nähtävillä.

2.2 Osayleiskaava

Osayleiskaavan keskeinen sisältö on alueen maankäyttöä koskevat varaukset eli mm. asunto-, teollisuus- ja maatalousalueiden varaukset. Osayleiskaava sisältää määräykset siitä, miten rakentaminen eri alueilla tulee toteuttaa. Kaava sisältää myös ohjeita siitä, miten kulttuuriympäristöä ja luonnonarvoja tulee hoitaa ja säilyttää eri alueilla.

2.3 Osayleiskaavan toteutus

Osayleiskaavan toteutus voidaan aloittaa, kun osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa ja kun se on saanut lainvoiman. Toteuttaminen on kunnan ja/tai yksityisten maanomistajien vastuulla.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys alueen oloista

Alla on selvitys alueen erityispiirteistä ja tunnusmerkeistä.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitusalueen koko on noin 1 980 ha, ja alueelle mahtuu kaikkea taajamamaisista asuntoalueista hajanaiseen maaseutu-asutukseen ja aukeisiin peltomaisemiin. Suuri osa alueesta koostuu pelloista ja metsistä. Alueen läpi kulkee kantatie 68 ja seututie 747. Alueen asutus keskittyy lähinnä keskusta-alueelle ja olemassa olevien teiden varsille.

Ala-Ähtävän keskustassa on seuraavat palvelut: koulu, päiväkoti, kyläkauppa, pizzeria, tanssilava, jääkiekkokaukalo ym.

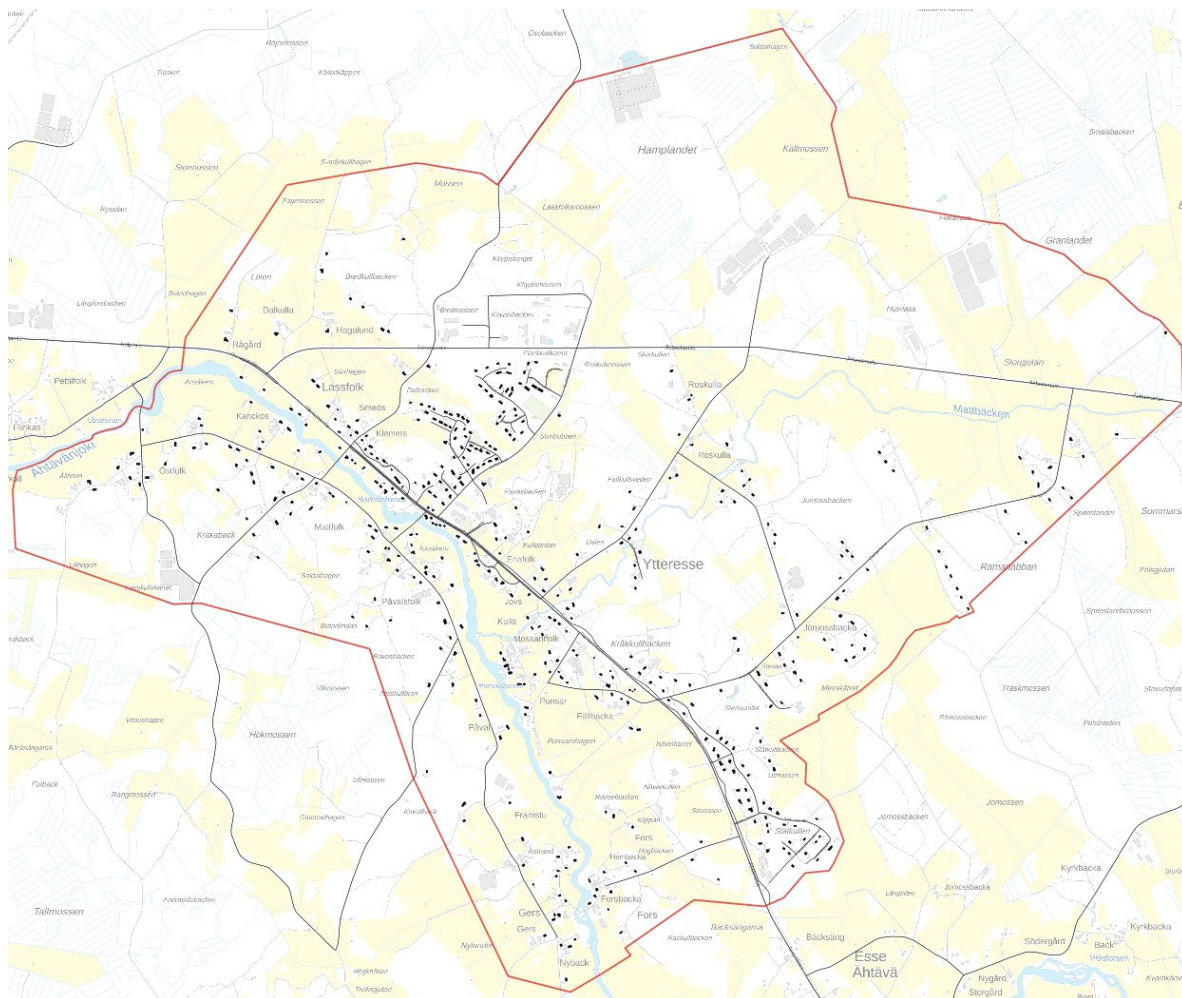
Ähtävänjoki virtaa alueen läpi ja jakaa sen kahteen osaan. Suurin osa väestöstä asuu joen pohjoispuolella, ja joen pohjoispuolinen osa on myös pinta-alaltaan suurempi.

Myös maatalouselinkeinojen osuus alueella on merkittävä. Alueella on nykyään noin 30 turkistarhaa ja sika-/nautatilaa.

3.1.2 Ihmisten elinolosuhteet ja elinympäristö

Asuminen

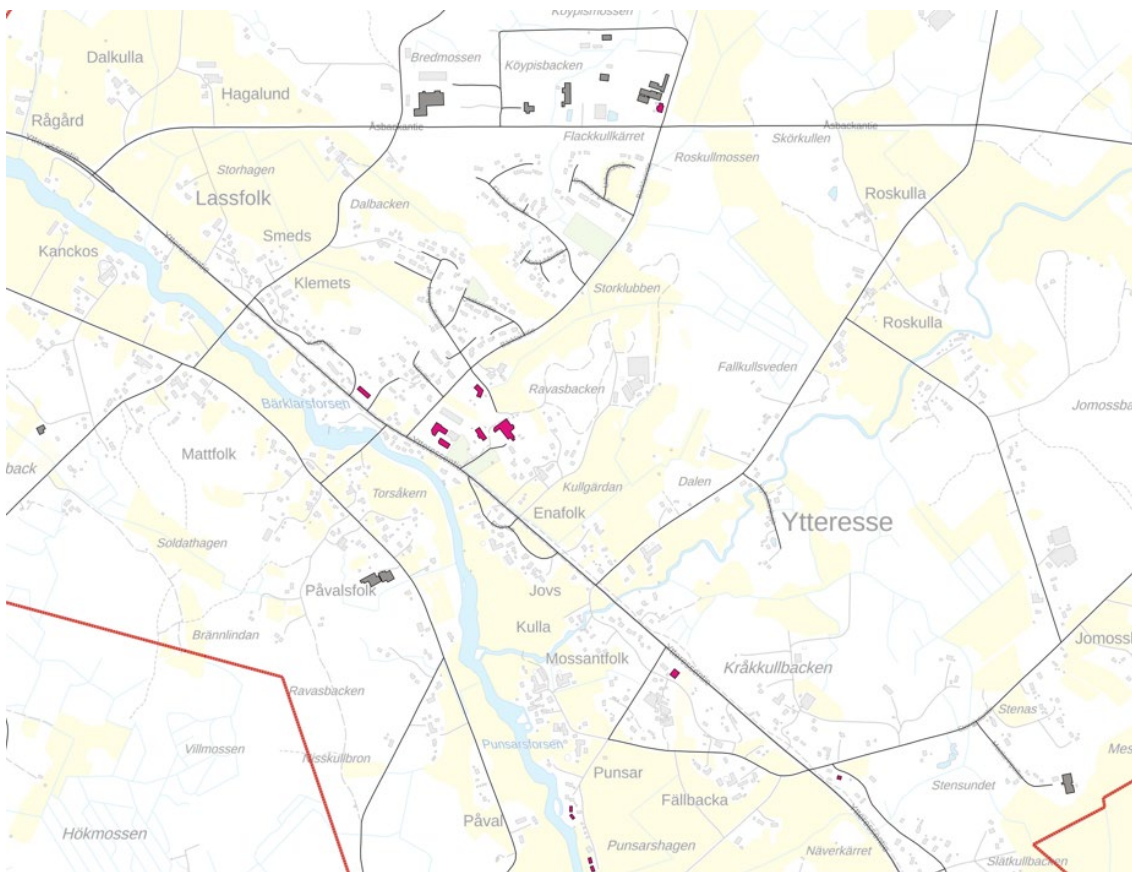
Tiheimmin rakennetut alueet sijaitsevat alueen keskustan lisäksi Mattfolkissa, Påvalsfolkissa, Dalbackenissa, Flackkullkärretissä, Slåtkullenissa ja Slåtkullbackenissa. Asutus sijaitsee lähinnä olemassa olevien teiden varsilla ja erityisesti kantatie 68:n varrella. Asemakaavoitetut alueet Ala-Ähtävän keskustassa ovat tiheimmin rakennettuja, kun taas keskusta-alueen ulkopuoli on harvemmin asuttua. Alueella ei ole kuitenkaan selvää taajama-asutusta, vaan koko alue on maaseutumaista ja tontit ovat monessa tapauksessa suuria.



Kuva 1. Alueen asuinrakennukset, 2019.

Palvelut

Alueen palvelut ovat keskittyneet keskusta-alueelle. Niitä ovat esimerkiksi alakoulu, päiväkot, koulu, tanssipaviljonki, hammaslääkäri, kampaaja, ravintola, kahvila, hieroja ja kirjanpitäjä. Maatalouselinkeinot ovat merkittäviä työllistäjiä kylän asukkaille. Alueella on turkistarhoja, sika- ja nautatiloja sekä viljelijöitä. Kylässä on lähes 60 rekisteröityä yritystä.



Kuva 2. Alueen merkittävät palvelut ja työpaikat.



Kuva 3. Ytteresse skola. © Pedersören kunta.

Virkistys

Kaavoitusalueella on rakennettuja kunnallisia virkistyspaikkoja, kuten jalkapallokenttä, jääkiekkokaukalo ja tanssipaviljonki. Hiihtolatu ja kuntopolku sijaitsee alakoulun yhteydessä yksityismaalla. Tanssipaviljonki sijaitsee keskustassa.

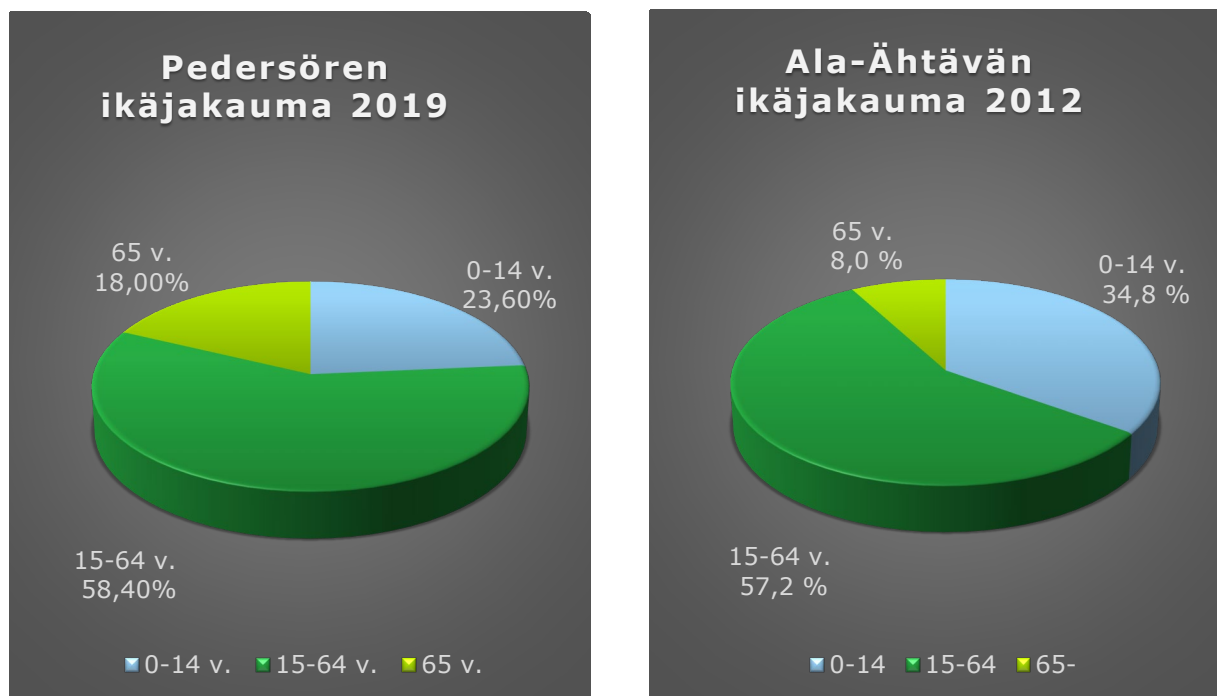
Joen varrella on uimaranta. Ähtävänjoen varrella on myös mahdollisuus vuokrata lomamökkejä. Luonnonläheisyys tarjoaa erinomaiset mahdollisuudet virkistykseen ulkona. Lähellä sijaitsevia metsiä voidaan hyödyntää virkistystarkoituksessa. Ähtävänjoella voi harrastaa mm. kajakkimelontaa ja kalastusta.

3.1.3 Väestötiedot

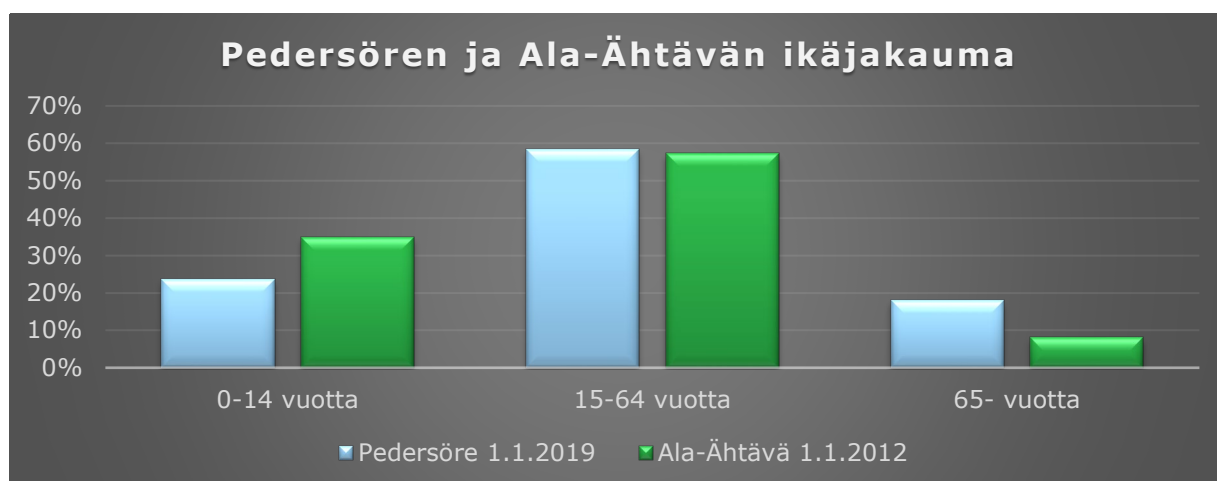
Kunnan asukasluku oli 1.1.2019 11 016 asukasta. Ala-Ähtävän asukasluku oli 1 758.

Väestörakenne

Ala-Ähtävän ja kunnan ikärakenne jakautuu seuraavasti:



Taulukko 1. Ikäjakauma Ala-Ähtävällä 1.1.2012 ja Pedersöressä 1.1.2019.



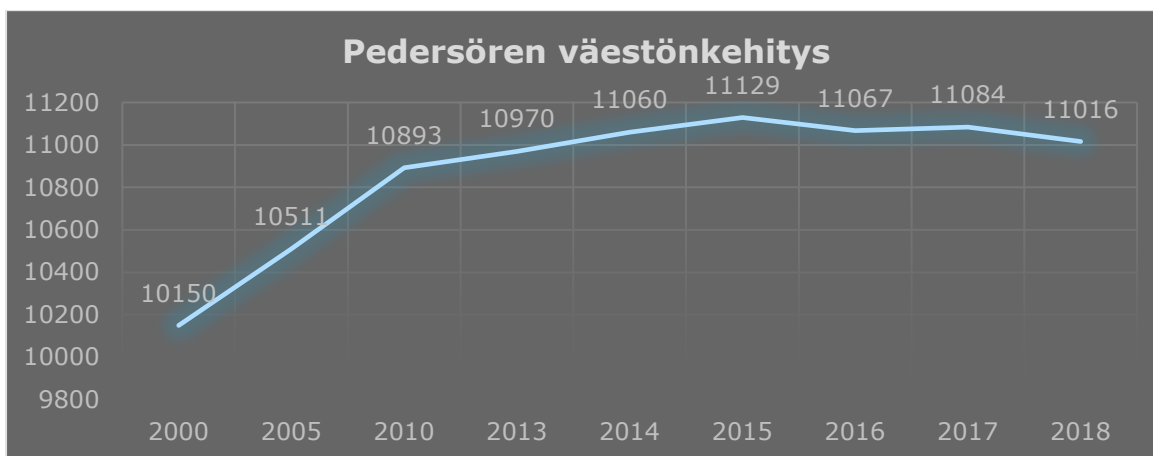
Taulukko 2. Pedersören ikäjakauma verrattuna Ala-Ähtävän ikäjakaumaan.

Yllä olevien lukujen perusteella voidaan todeta, että kylässä on prosentuaalisesti paljon lapsia ja nuoria, kun taas yli 65-vuotiaita on prosentuaalisesti katsottuna vähemmän kuin kunnassa keskimäärin. Selitys on siinä, että Ala-Ähtävällä asuu paljon suurperheitä. Kunnan väestöstä 89 % on ruotsinkielisiä.

Väestönkehitys, tilastoa

Ala-Ähtävän väestönkehitys on ollut 2010-luvulla tasaista. 10-luvun alussa väestö kasvoi melko merkittävästi, tilanne kuitenkin tasaantui ja väestö alkoi vähentyä vuosina 2014–2017. Viime vuosina on nähty kasvua, ja ihmiset ovat hyvin kiinnostuneita asettumaan asumaan tähän kunnanosaan. Pedersören kunta näkee Ala-Ähtävän yhtenä vetovoimaisimmista kasvualueistaan, ja tämän osayleiskaavan avulla halutaan mahdollistaa ja suunnitella realistisempaa väestönkasvua, joka ei johda ylimitoituksiin.

Väestönkehitys kunnassa ja Ala-Ähtävällä on seuraavanlainen:



Taulukko 3. Pedersören väestönkehitys vuodesta 2000 alkaen.



Taulukko 4. Ala-Ähtävän väestönkehitys vuodesta 2010 alkaen.

Pedersören kunnan Strategisen yleiskaavan 2030 ennusteen mukaan kunnassa olisi tavoitevuonna 2030 **noin 12 460** asukasta. Ala-Ähtävä kuuluu kyliin, joiden asukasluku kasvaa eniten, ja ennusteen mukaan kylässä olisi vuonna 2030 noin 2 000 asukasta.

Tilastokeskuksen (2019) ennusteen mukaan Pedersören kunnan asukasluku olisi vuonna 2030 **10 765** asukasta.

Ala-Ähtävälle on laadittu *Kyläsuunnitelma* vuonna 2013. Kyläsuunnitelmassa analysoidaan ja tuodaan esiin alueen vahvuuksia, heikkouksia ja kehittämismahdollisuuksia tarkoituksena kehittää aluetta ja sen vetovoimaa tulevaisuudessa.

Kyläsuunnitelman mukaan Ala-Ähtävän asukasluku oli 1.1.2012 1 726 asukasta. Vuonna 2015 asukasluku oli noussut noin 1 800 asukkaaseen.

Jos verrataan strategisen yleiskaavan ennusteita vuoteen 2030 asti tilastokeskuksen vuoden 2012 tietoihin, Ala-Ähtävän pitäisi valmistella mahdollisuus noin 270 uudelle asukkaalle vuoteen 2030 mennessä.

Sama tulkinta vuoden 2015 luvuista antaa tulokseksi noin 200 uuden asukkaan tarpeen.

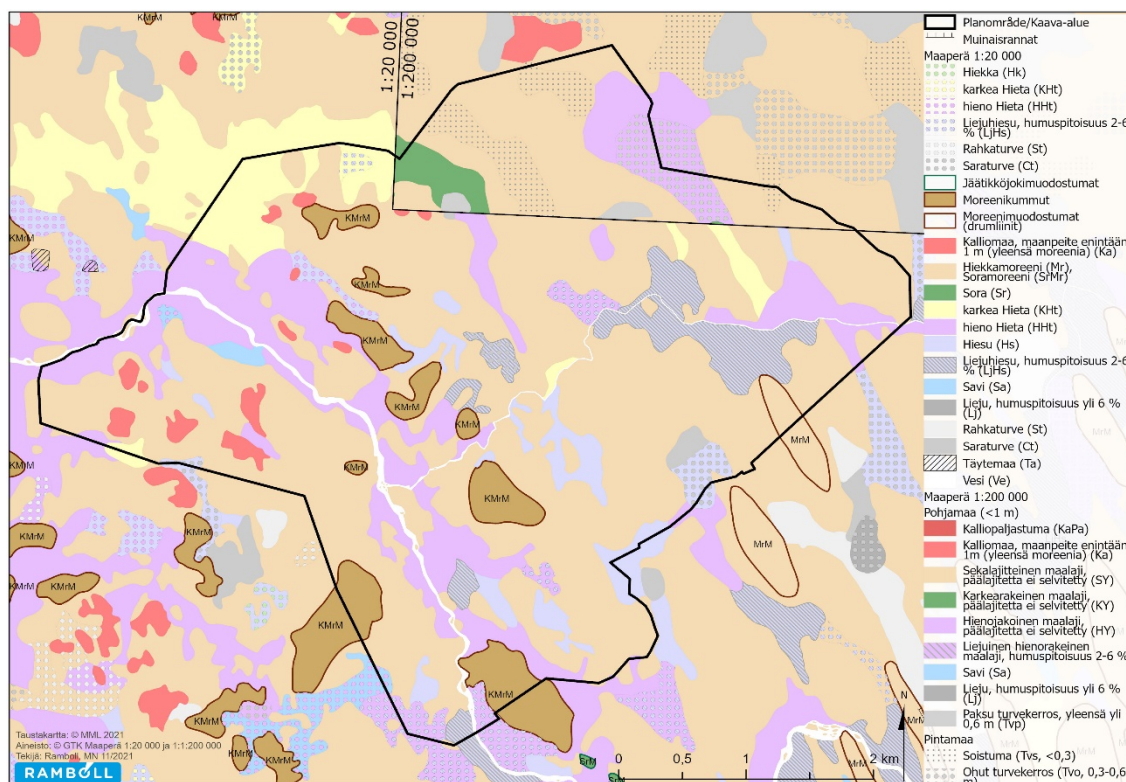
Riippuen siitä, kumpi ennuste otetaan huomioon, tavoitteiden täyttämiseksi tarvittava uusien asukkaiden määrä voi olla noin 200–270 henkilöä.

3.1.4 Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto

Maa- ja kallioperä

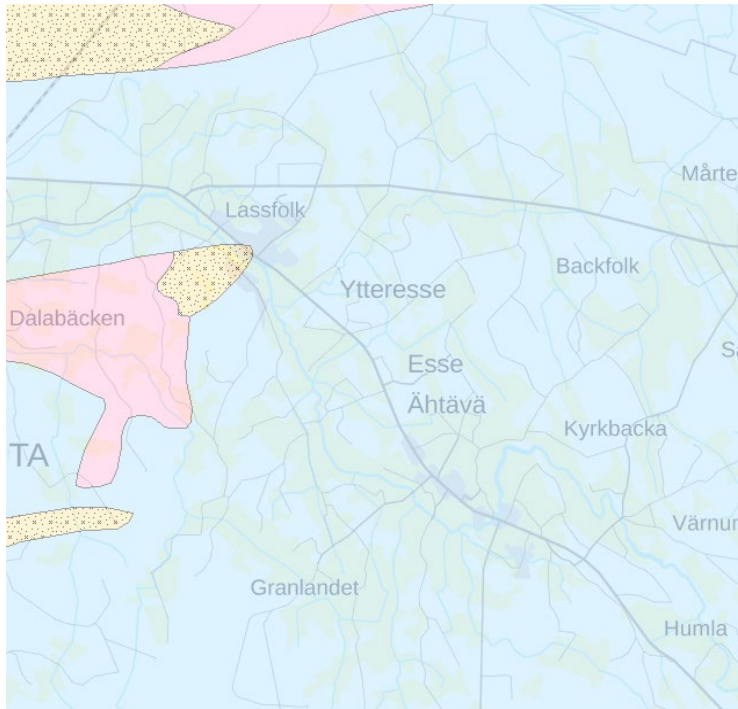
Jokilaakson välittömässä läheisyydessä (pelto- ja asutusalueet) maaperä on enimmäkseen pehmeämpää. Jokilaakson reuna-alueilla maaperä muuttuu kiinteämmäksi. Kallioperä on pääasiassa biotiittiparagneissia (Biotite paragneiss).

Maaperää voi tutkia alla olevasta kuvasta. Maaperä on suureksi osaksi hiekkamoreenia (Mr) (ruskea väri). Lisäksi esiintyy hienoa hietaa (HHT) (vaaleanpunainen väri) ja karkeaa hietaa (Kht) (keltainen väri). Paikoitellen esiintyy myös kalliota (Ka) (punainen väri), savea (Sa) (vaaleansininen väri), hiesua (Hs) (liila väri), saraturvetta (Ct) (harmaa väri) ja rahkaturvetta (St) (vaaleanharmaa väri).



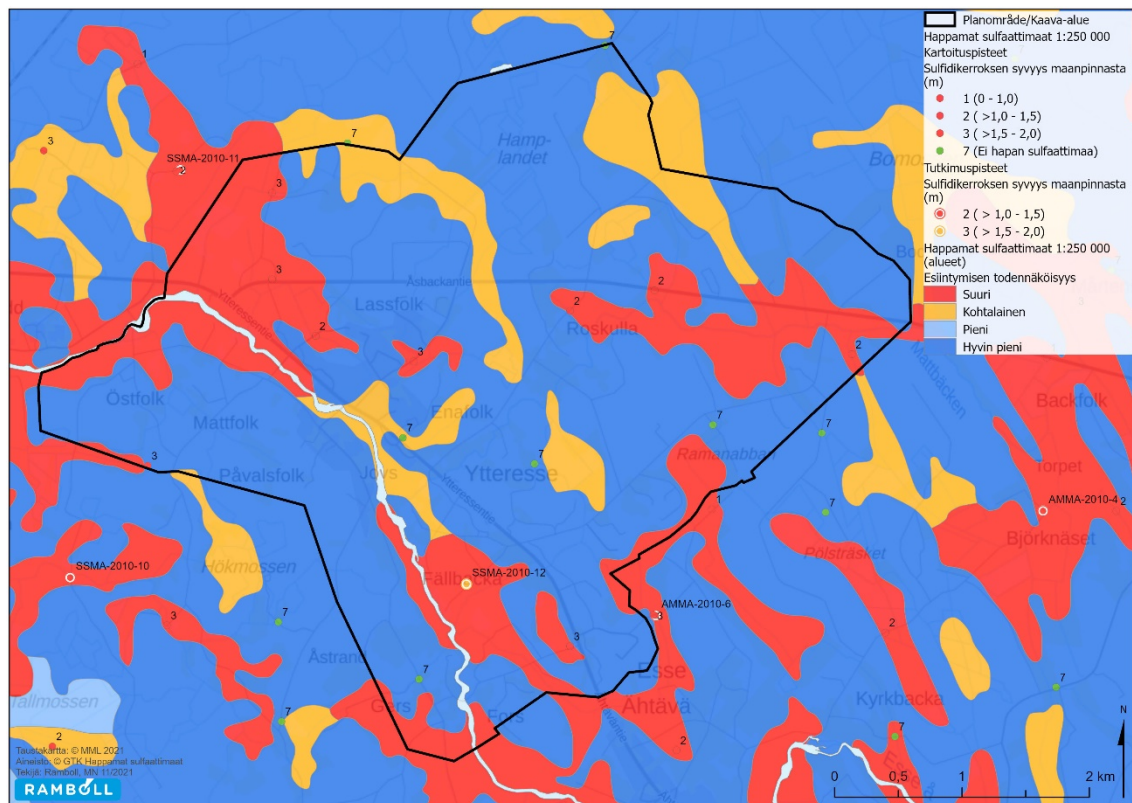
Kuva 4. Maaperäkartta. © GTK © Maanmittauslaitos.

Kallioperää voi tutkia alla olevasta kuvasta. Kallioperä koostuu ensisijaisesti biotiittiparagneissista (Biotite paragneiss) (vaaleansininen väri). Alueella on myös graniittia (Granite) (vaaleanpunainen väri) ja granodioriittia (Granodiorite) (keltainen väri).



Kuva 5. Kallioperäkarta. © GTK © Maanmittauslaitos.

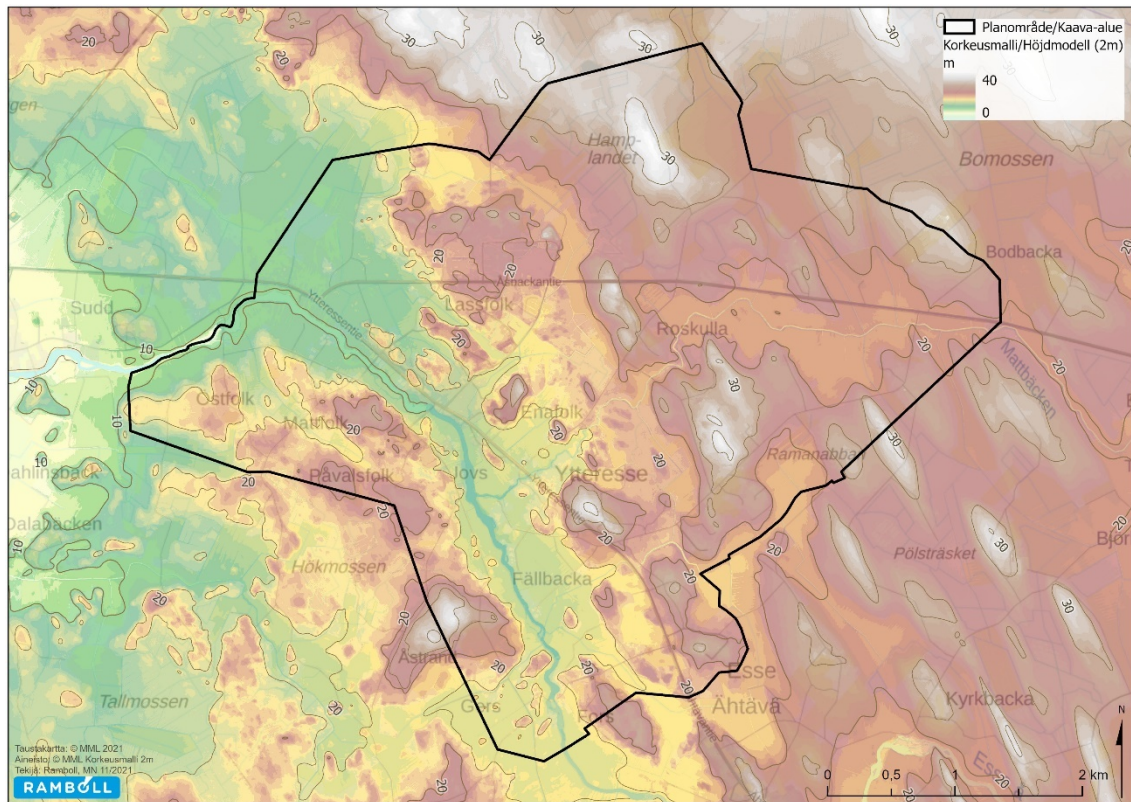
Alueen alavimmissa osissa on olemassa happamien sulfaattimaiden esiintymisen riski.



Kuva 6. Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys. Punainen = suuri todennäköisyys, sininen = pieni todennäköisyys. © Maanmittauslaitos.

Korkeusolosuhteet

Alueen topografinen profiili on vaihteleva. Avoimet viljelyalueet Ähtävänjoen ympärillä ovat alavia. Joelta pois päin siirryttäessä maasto nousee. Korkeus vaihtelee alueella pääasiassa 10–30 metriä.



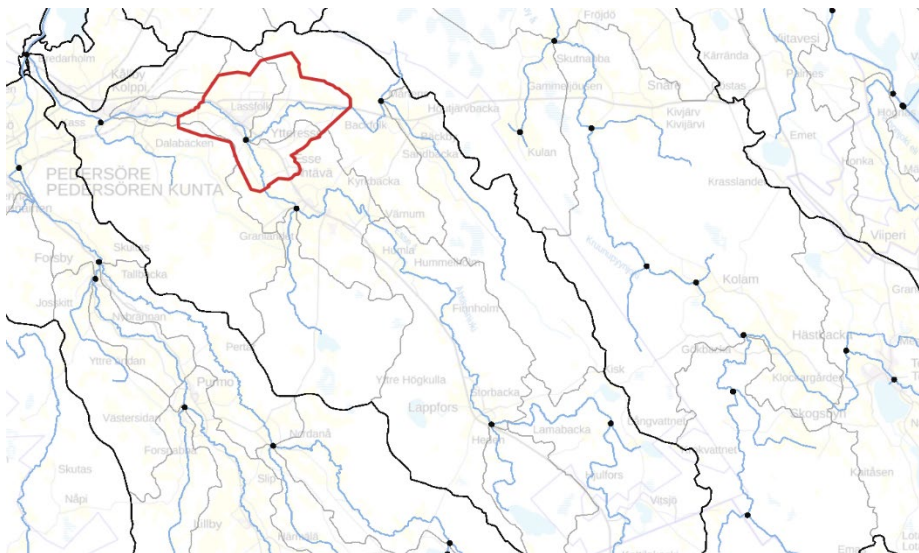
Kuva 7. Alueen topografia © Maanmittauslaitos.

Pohjavesi

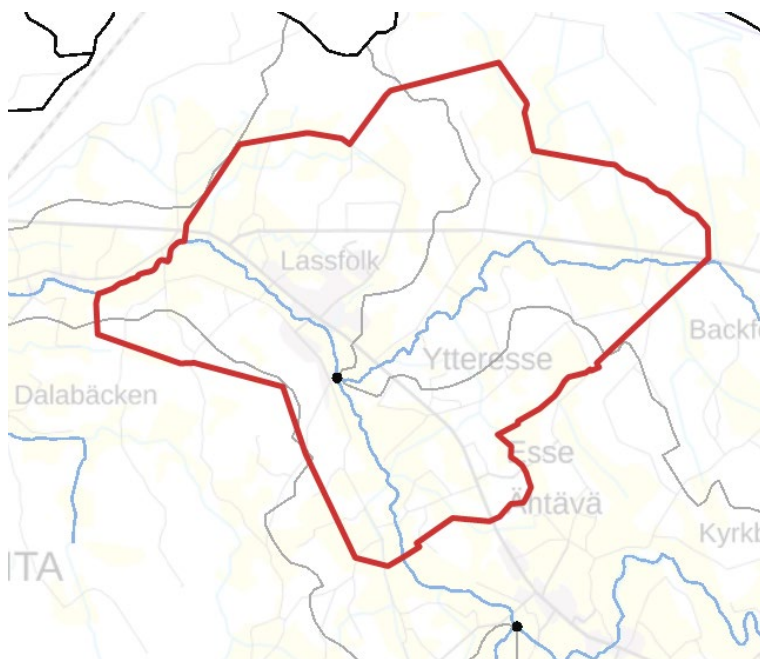
Kaavoitusalueella tai sen läheisyydessä ei ole pohjavesialueita. Ähtävänjoki on kuitenkin tärkeä pintavesialue yhdyskunnan vedenoton kannalta.

Valuma

Keskeisellä paikalla sijaitseva Ähtävänjoki on tärkeä alueen valuman kannalta. Vesi kerääntyy jokeen kaava-alueella ja sen ulkopuolella olevista ojista ja puroista. Ähtävänjokeen laskeva Mattbäcken on myös tärkeä alueen valuman kannalta. Ähtävänjokeen kerääntyvä vesi virtaa eteenpäin rannikkoa kohti. Joki laskee Storfjärdeniin, joka on osa Luodonjärveä. Ähtävänjoen vedenkorkeutta säännöstellään.



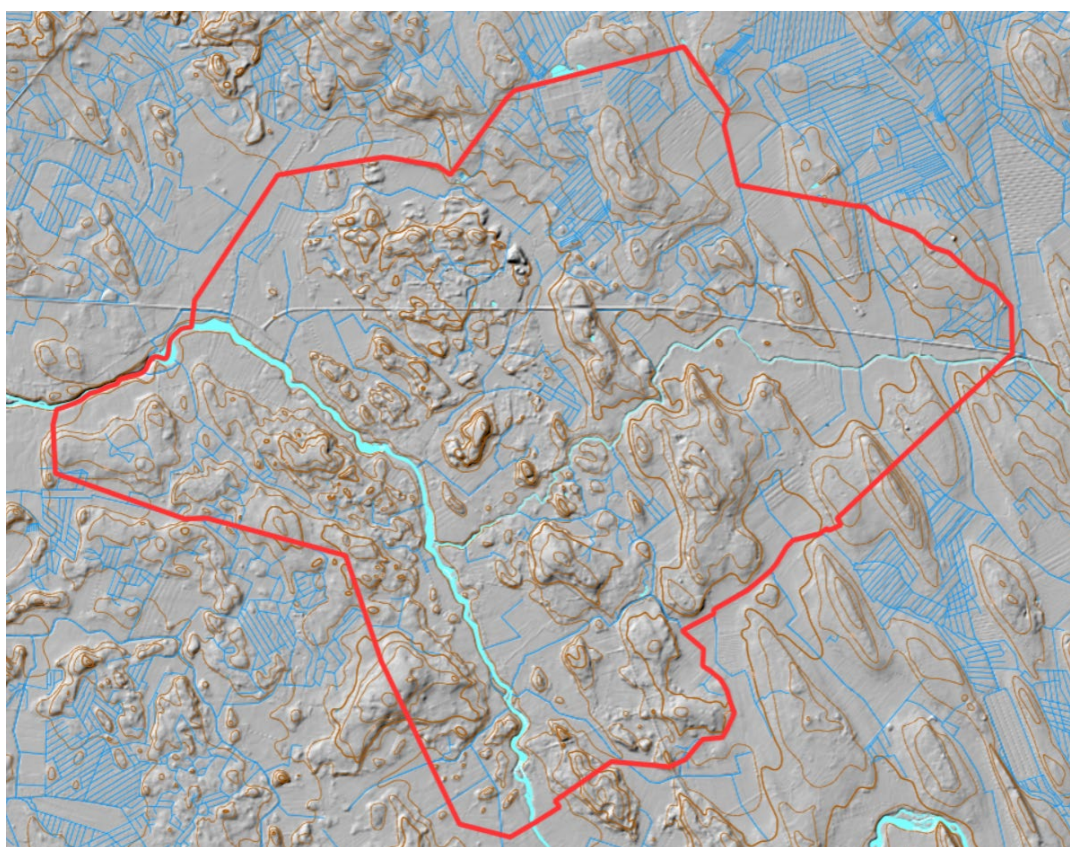
Kuva 8. Valuma-alue, johon kaava-alue kuuluu. Osayleiskaava-alueen raja on merkitty punaisella viivalla. Valuma-alue on merkitty mustalla viivalla. Valuma-alueen osa-alueet on merkitty harmaalla viivalla. Valumaumat on merkitty sinisellä viivalla. Valumaumien haarakohdat on merkitty mustalla ympyrällä.



Kuva 9. Valuma kaavoitusalueella. Osayleiskaava-alueen raja on merkitty punaisella viivalla. Valuma-alue on merkitty mustalla viivalla. Valuma-alueen osa-alueet on merkitty harmaalla viivalla. Valumaumat on merkitty sinisellä viivalla. Valumaumien haarakohdat on merkitty mustalla ympyrällä.



Kuva 10. Voimalaitos Länaforsenilla © Maanmittauslaitos, Ramboll.



**Kuva 11. Alueen pääasialliset valumauomat suhteessa alueen korkeussuhteisiin. Valumauomat on merkitty sinisillä viivoilla. Rakentaminen tulee mahdollisuuksien mukaan ohjata harjujen reuna-
vyöhykkeille riittävälle korkeudelle tulva-alttiilta alueilta.**

Ilma, ilmasto

Ilmanlaatu on kaavoitusalueella hyvä, lähin ilmanlaadun mittausasema on Pietarsaassa. Vuodenajasta, tuulen suunnasta ja lämpötilasta riippuen turkistarhat, eläinsuojat ja lannanlevitys voivat aiheuttaa hajuhaittoja lähiympäristössä. Liikenteen ja teollisuuden vaikutus ilmaan ja ilmastoon ei ole merkittävä.

3.1.5 Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus

Alueen koon vuoksi alueella esiintyy useita erilaisia kasvi- ja eläinlajeja. Alueella on enimmäkseen havumetsää mutta myös pienempiä määriä lehtimetsää. Rehevät lehtomaiset kuusimetsät, tuore kangasmetsä ja kuiva kangasmetsä ovat esimerkkejä alueen erilaisista metsätyypeistä. Alueella esiintyy myös yleisimpiä lintulajeja. Uhanalaisista lajeista tavataan sirittäjää.

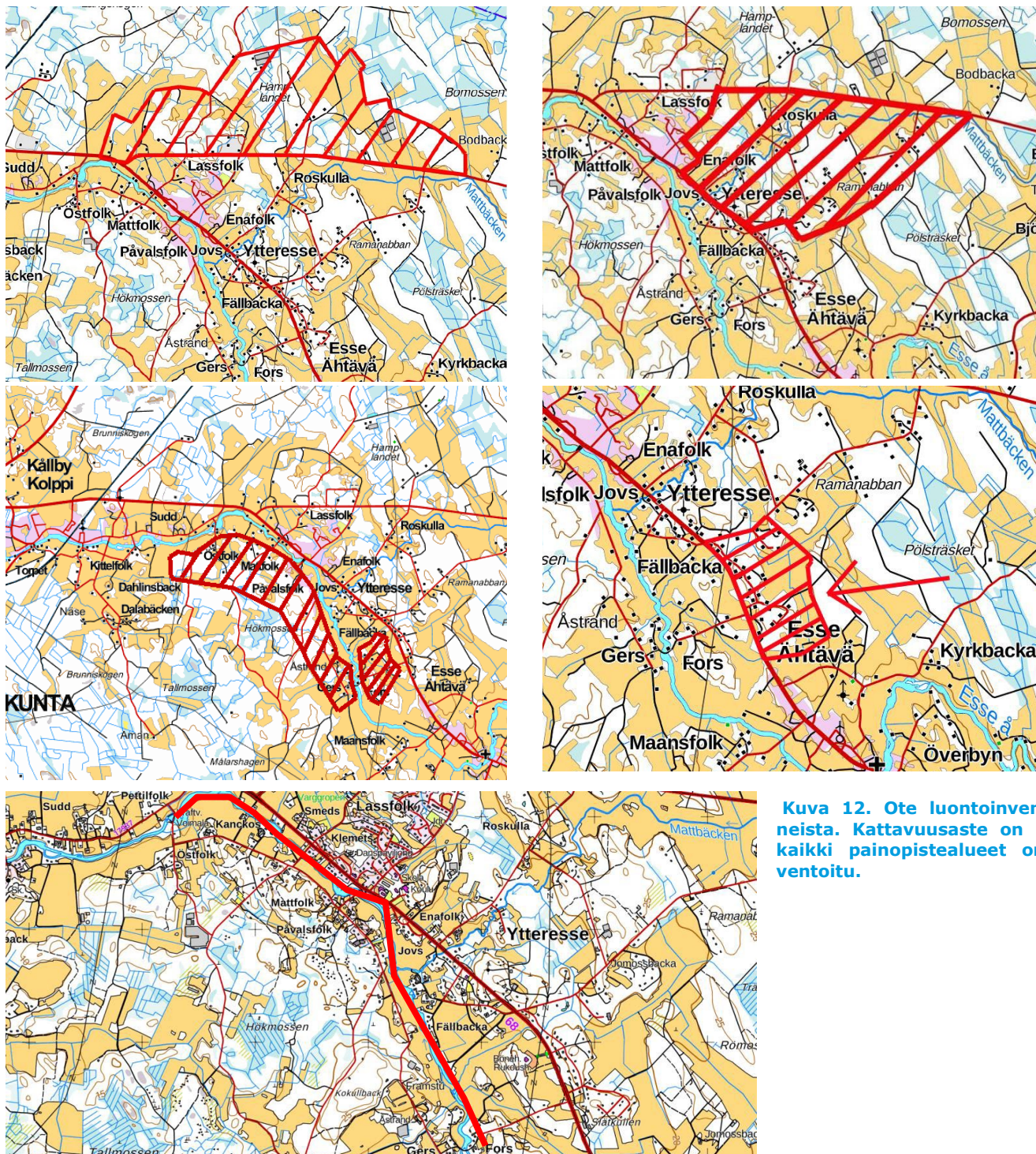
EU:n luontodirektiiviin kuuluvista eläinlajeista alueella on sekä liito-oravia että saukkoja.

Alueella on lisäksi runsaasti mm. siilejä, metsäkauriita ja hirviä. Lajirunsauden voidaan sanoa käsittävän (ajoittain) kaikki Suomen yleiset nisäkäslajit.

Ähtävänjoki kuuluu Natura 2000 -verkostoon, koska joessa esiintyy jokihelmisimpukkaa. Alueella ei ole muita Natura 2000 -alueita tai muita suojelualueita.

Ala-Ähtävän alueella on tehty 2000-luvulla useita luontoinventointeja alueen kaikkien yleiskaavojen ja asemakaavojen tueksi. Luontoinventoinnit koskevat koko osayleiskaava-alueetta, ja kattavuusaste on hyvä. Viimeisimpiä koko alueen kattavia inventointeja ovat:

- Storklubbin luontoinventointi 2015
- Lounais-Ala-Ähtävän luontoinventointi 2015
- Ala-Ähtävän luontoinventointi 2018
- Pohjois-Ala-Ähtävän luontoinventointi 2019
- Slätkullan luontoinventointi 2019
- Ähtävänjoen rantojen luontoinventointi Fors-Gersin ja Langforsin voimalaitoksen välillä 2021



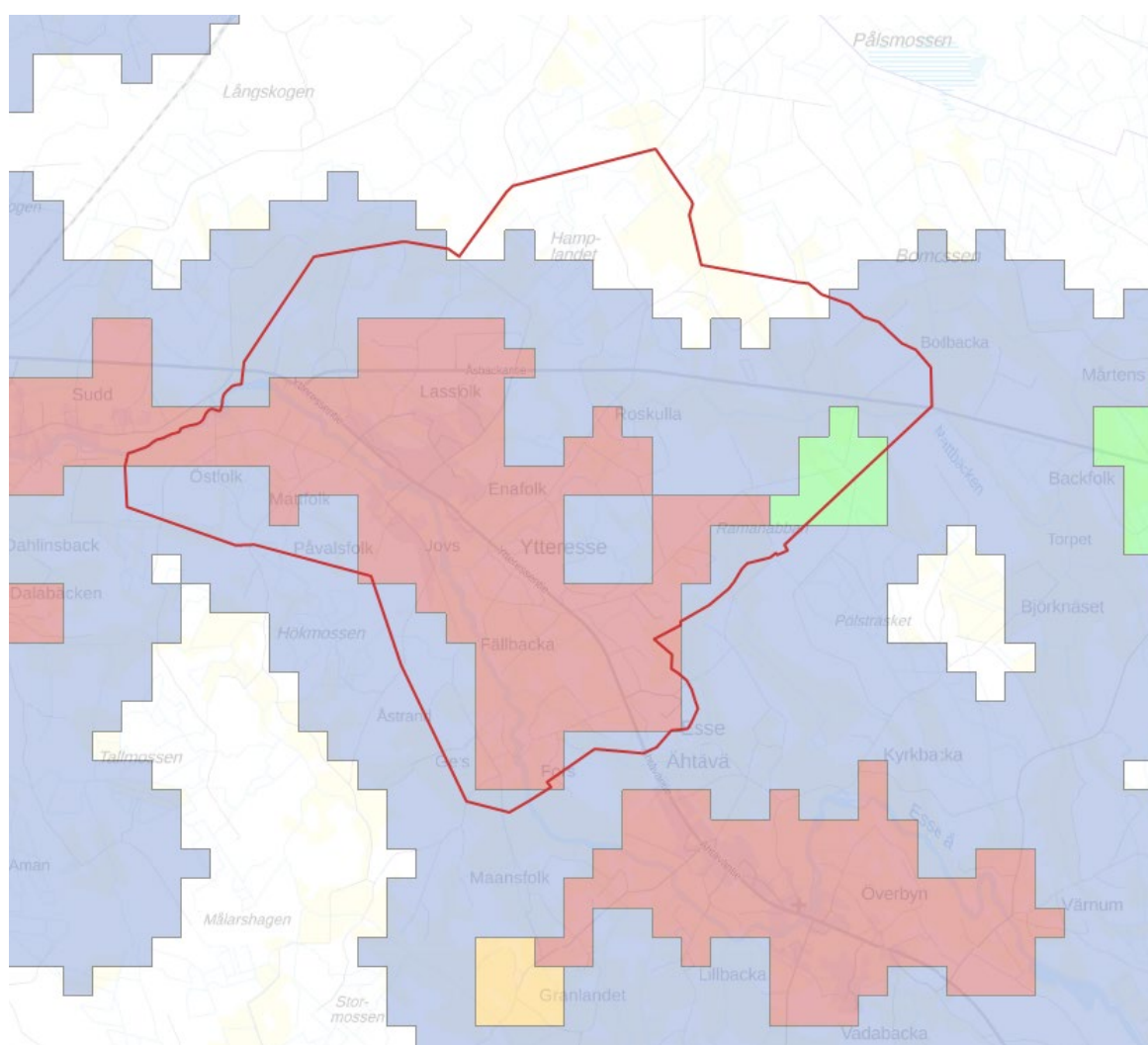
Kuva 12. Ote luontoinventoinneista. Kattavuusaste on hyvä, kaikki painopistealueet on inventoitu.

3.1.6 Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhteiskunta- ja energiatalous sekä liikenne

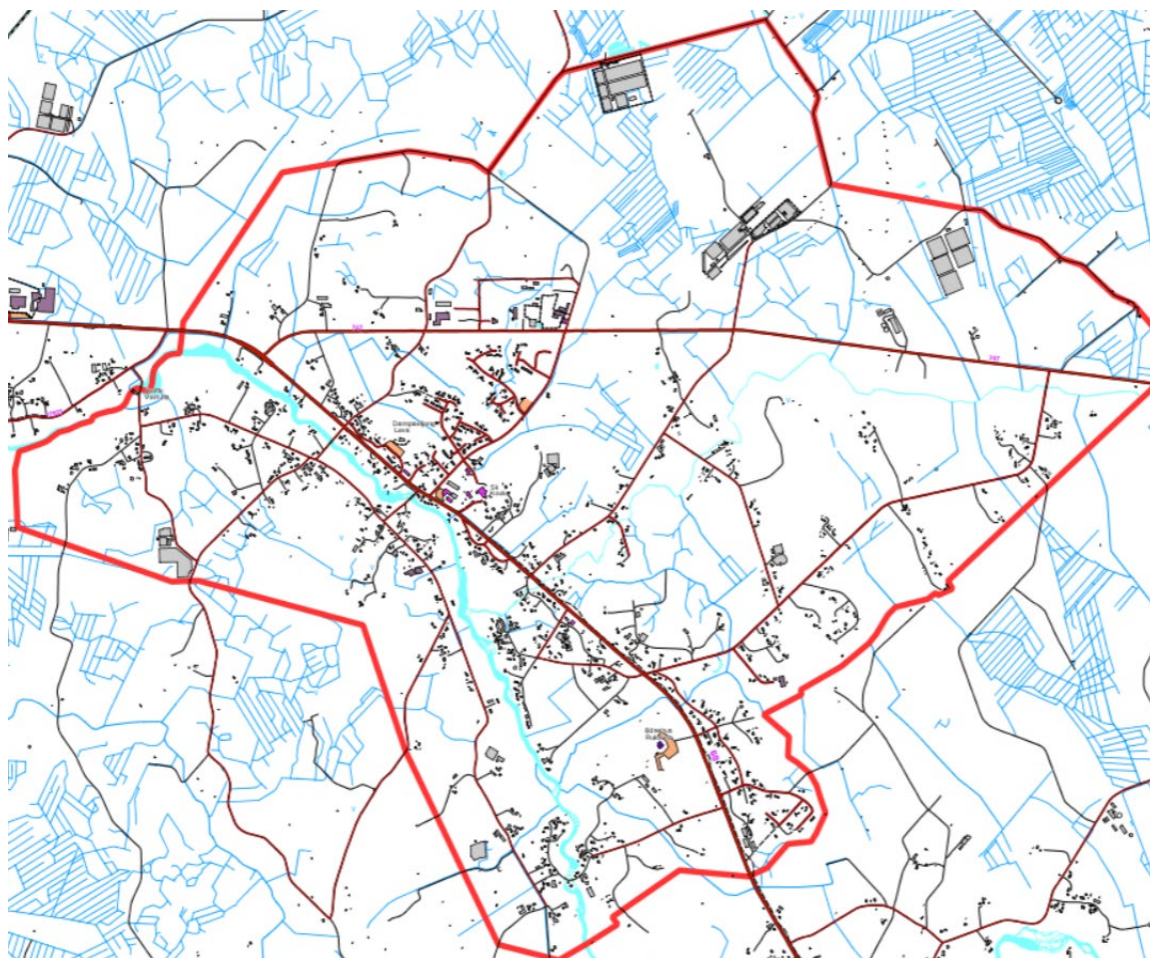
Alue- ja yhdyskuntarakenne

Alueella ei ole selkeää keskustaa, koska kyläkauppa ja vastaavat palvelut, jotka usein tapaavat toimia kylän solmukohtana, puuttuvat. Kylän keskus sijaitsee koulualueella ja Ytteressentien (kantatie 68) ja Bärklarintien risteyksessä.

Flackkullkärretin ja Bärklarintien varrella olevan Storklubbenin asemakaavoitetut alueet ovat tiheimmin rakennettuja. Rakentaminen on suhteellisen tiheää myös Påvalsfolkin, Mossantfolkin ja Slätkulenin alueilla. Ala-Ähtävälle tyypillistä on se, että rakentaminen on levittäytynyt helminauhan tavoin olemassa olevien teiden varsille. Periaatteessa Ala-Ähtävän kaikki asuinrakennukset sijaitsevat Åsbackantien eteläpuolella. Åsbackantien pohjoispuolella on teollisuusrakennuksia ja turkistarhoja ja vain yksittäisiä asuinrakennuksia.



Kuva 13. Osayleiskaava-alueen raja on merkitty punaisella viivalla. Taajama-alue on merkitty punaisella. Kylät on merkitty vihreällä. Pikkukylät on merkitty oranssilla. Maaseutuasutus/haja-asutus on merkitty sinisellä. Värittömät alueet luetaan käyttämättömiksi alueiksi harvuutensa vuoksi. YKR © SYKE © Maanmittauslaitos.



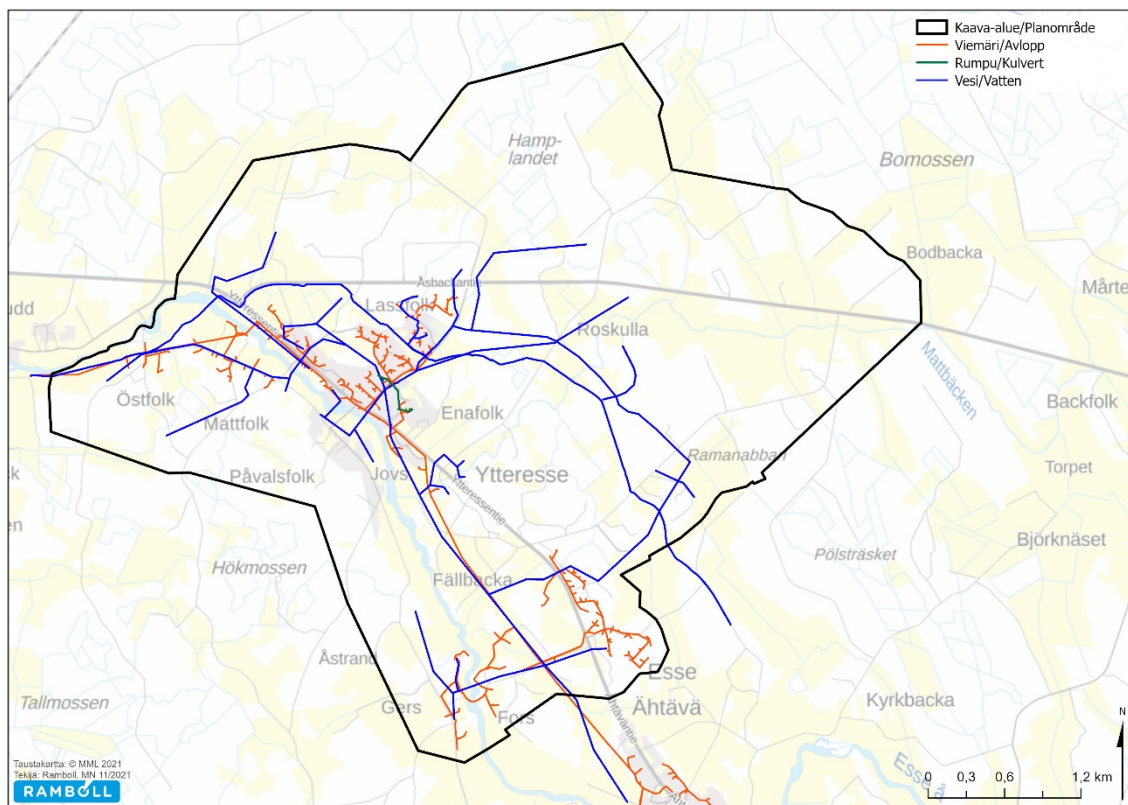
Kuva 14. Kuvasta näkee selvästi, miten asuinrakennukset sijoittuvat olemassa olevien teiden varsille.

Yhteiskunta- ja energiatalous

Alkutuotanto, kuten maatalous ja eläintenpito, ovat perinteisesti olleet tärkeitä Pedersöressä. Näillä elinkeinoilla on nykyäänkin merkittävä rooli seudulla. Alueella on maanviljelijöitä ja turkistarhaajia. Kunnan työikäisestä väestöstä suuri osa työskentelee alkutuotannossa, teollisuudessa tai palvelusektorilla. Alueen suuria työnantajia ovat esim. Pedersören kunta, Erikssons ja Scan Mould.

Tekniset verkostot

Alueella on kattava vesijohtoverkko. Kunnallinen viemäröinti on myös kattava, lähinnä Ala-Ähtävän ja Ähtävän keskusalueilla. Hulevesien osalta käytetään sekä luonnollisia kaivoja että rakennettua oja- ja putkiverkkoa. Alueella on toimiva sähköverkko. Pedersören kunta on vahvistanut viemäriverkon toiminta-alueen.

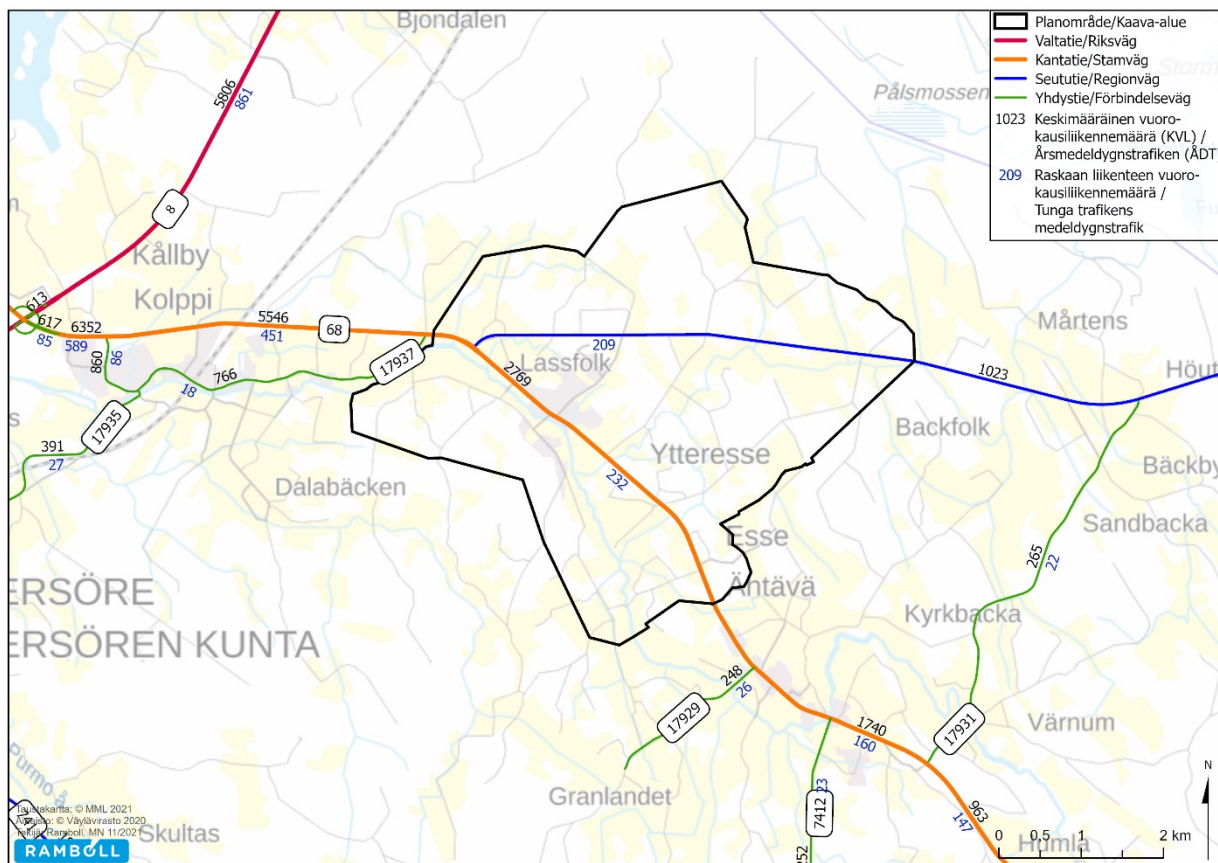


Kuva 15. Vesijohtoverkko (sininen väri), viemäriverkko (punainen väri). Osayleiskaava-alueen raja on merkitty punaisella viivalla.

Liikenne

Kaavoitusalueen liikenneverkko koostuu maanteistä, kyläteistä, kaavoitetuista kaduista ja yksityisteistä. Alueen tärkein ja liikennöidyin tie on kantatie 68, Ytteressentie. Tie kulkee rannikolta Pietarsaaresta sisämaahan Alajärvelle. Kantatie 68:lla on suhteellisen paljon raskasta liikennettä. Alueen pienemmät tiet liittyvät kyseiselle tielle. Kantatien liikennemäärä on noin 2 800 autoa vuorokaudessa. Seuraavaksi liikennöidyin tie on Åsbackantie, jolla liikennöi noin 1 000 autoa vuorokaudessa. Lassfolkintieltä kulkee kantatietä 68 pitkin kevyen liikenteen väylä Ähtävän keskustaan. Koulukyrtien lisäksi alueella ei ole joukkoliikennettä.

Tärkeimpien teiden liikennemäärät käyvät ilmi **alla olevasta kuvasta**.



Kuva 16. Liikenneviraston tietoihin perustuva liikennemääräkarta 2020. © MML, Esri Finland.

Aluetta koskee Ähtävän tieverkkosuunnitelma 2011 -niminen tieverkkosuunnitelma. Selvitys on laadittu Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen tilauksesta, ja sen tarkoitus on selvittää liikennejärjestelmän tulevia toimenpidetarpeita kantatie 68:n varrella.

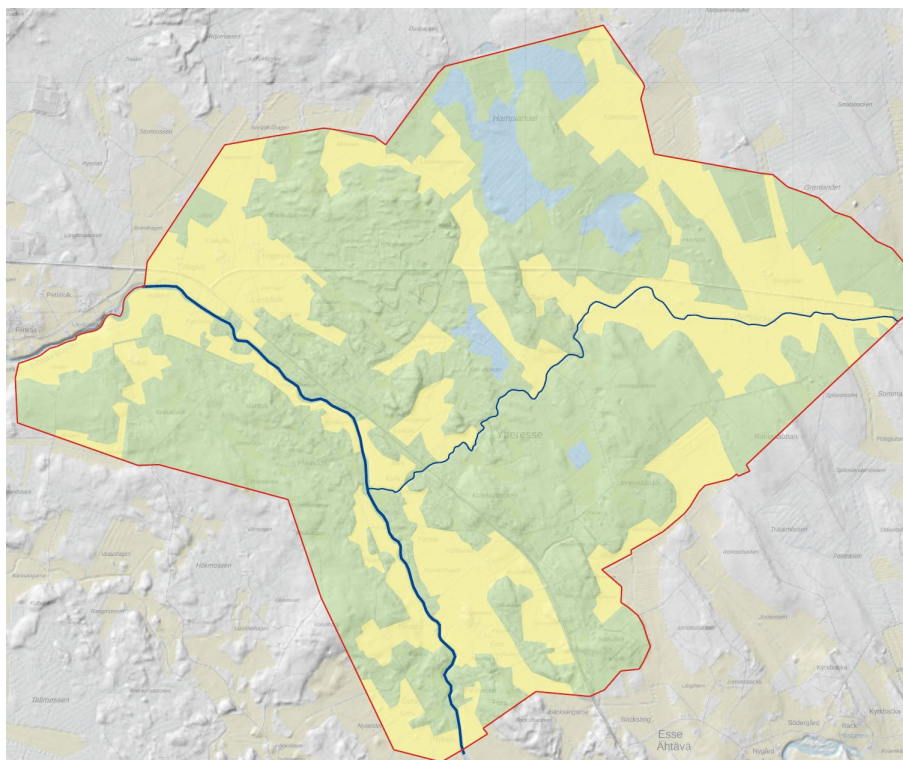
Selvityksessä on listattu useita liikenneteknisiä toimenpidetarpeita, jotka parantaisivat alueen liikenneturvallisuutta. Tarpeista voidaan mainita nelihaaraliittymien poistaminen, alikulun tarve Ala-Ähtävän koulun yhteydessä ja kävely- ja pyöräteiden tarve.

3.1.7 Kaupunkikuva, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

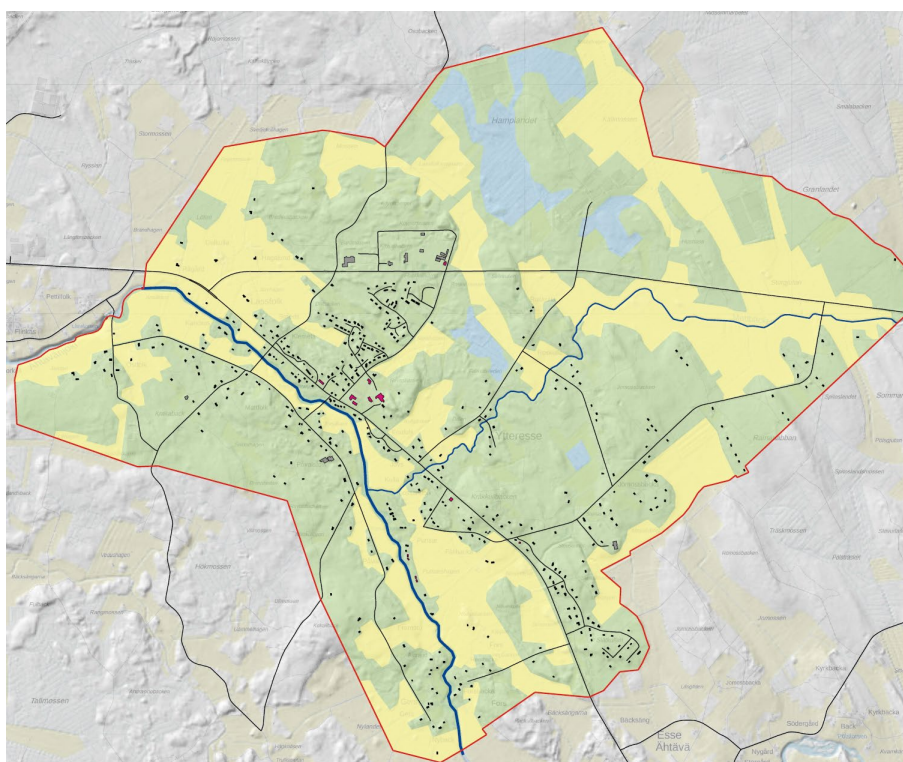
Maisema

Ala-Ähtävän maisema on Pohjanmaalle tyypillinen tasainen maisema ajoittain avoimine näkymineen. Alue on enimmäkseen tasaista ilman suurempia korkeuseroja. Alueen korkeuskäyrät vaihtelevat noin 10–30 metriä merenpinnan yläpuolella. Maiseman kannalta tärkeä Ähtävänjoki virtaa matalimmilla alueilla. Maisema on avoin viljelysmaiden suuren osuuden vuoksi. Viljelysmaa ei kuitenkaan ole täysin yhtenäinen suuren tiemäärän vuoksi. Myös metsäalueet halkovat ja siten pirstovat viljelysmaata.

Maatalouselinkeinoilla on ollut ja on edelleen tärkeä rooli Ala-Ähtävän ja lähiseudun tulonlähteenä, mikä näkyy maisemassa. Asutus sijoittuu lähinnä korkeammille metsäisille alueille. Poikkeuksena tästä on paikoitellen Ähtävänjoen vieressä oleva asutus.



Kuva 17. Yksinkertaistettu maisemarakenne. "Harjut" on merkitty vihreällä, "laaksot" keltaisella. Vesialueet ja pääasialliset alavat alueet on merkitty sinisellä värillä.

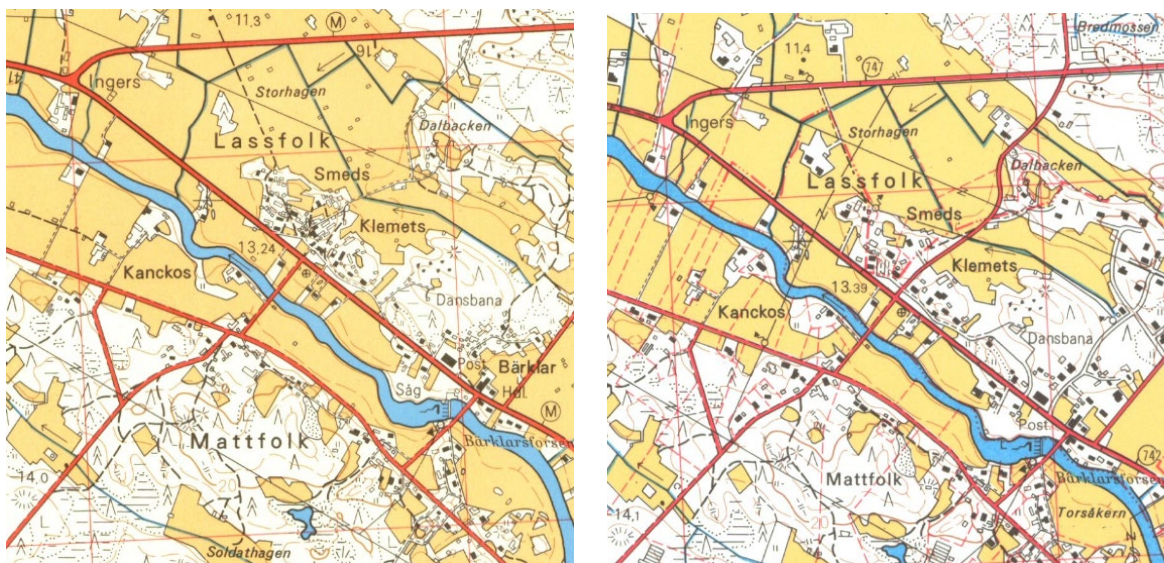


Kuva 18. Yksinkertaistettu maisemarakenne suhteessa asutuksen sijaintiin.

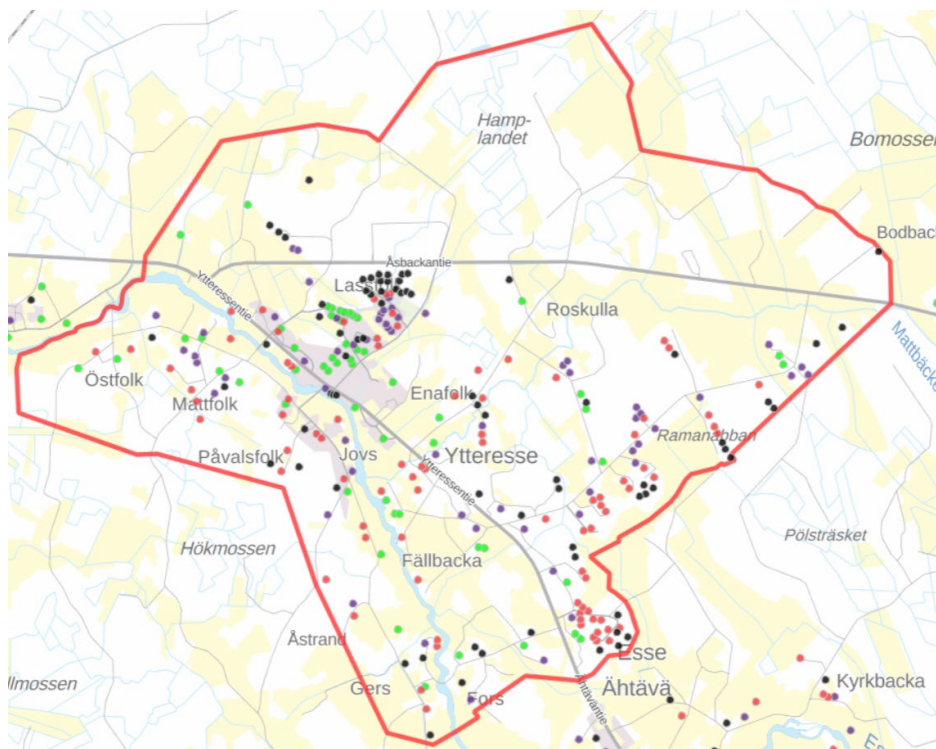
Kulttuuriperintö, rakennettu ympäristö

Ala-Ähtävän asutus on suhteellisen nuorta. Vanhat, aikakaudelle tyypilliset pohjalaistalot ovat epätavallisia. Useat rakennukset ovat 1940–50-luvulta, mutta kylä oli vielä 1970-luvun alussa melko pieni ja mm. nykyään asemakaavoitettu alue Bärklarintien ympärillä oli täysin rakentamaton. Kylän asutus lähti lisääntymään 80-luvulla, mitä voidaan tutkia alla olevista kartoista.

Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, nk. RKY-alueita. Fors-Gersin alueella on suurin rakennuksellisesti arvokas kokonaisuus, johon kuuluu arvokas asuinrakennus, ulkorakennus ja talli. Tämä alue on myös Ala-Ähtävän ainoa, joka on osoitettu Pohjanmaan maakuntakaavassa ”maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi”. Arvoltaan vähäisempiä alueita ja yksittäisiä arvokkaita kohteita on useissa paikoissa kylää, lue lisää seuraavan otsikon alta (*Kulttuurihistoriallinen selvitys*).



Kuva 19. Vasemalla on peruskartta vuodelta 1972 ja oikealla vuodelta 1985. Asemakaavoitus on aloitettu ja asutus on alkanut lisääntyä Ähtävänjoen eteläpuolella.



Kuva 20. Rakentaminen kiihtyi 1980-luvulla. Vihreät pisteet esittävät asutusta 1980-luvulta, lilat 1990-luvulta, punaiset 2000-luvulta ja mustat 2010-luvulta.

Kulttuurihistoriallinen selvitys

Kaavoituksen pohjaksi on laadittu kulttuuriympäristöselvitys vuonna 2018. Se on liitetty kaavaselvitykseen, **liite 3**. Selvityksen tarkoituksena on erottaa ne ympäristöt ja rakennukset, joilla on kulttuurihistoriallista arvoa, ja dokumentoida rakennusten ja ympäristöjen piirteet ja arvot. Tavoitteena on tuottaa tietopohja, joka helpottaa rakennusten ja ympäristöjen suunnittelua ja rakennusluvien tarkastusta. Työn on tehnyt Pedersören kunta yhteistyössä Pohjanmaan museon kanssa.

Raportti perustuu osittain alueella aiemmin tehtyihin inventointeihin. Itä-Ala-Ähtävän-Slätkullan alueen rakennukset inventoitiin vuonna 1985. Inventointiin sisältyi 14 rakennusta Kullantien, Punsarintien, Ytteressentien, Mosantfolkintien ja Storgjutontien varrelta Ala-Ähtävän itäosissa. Vuonna 2004 inventoitiin 38 rakennusta Västerbackanreitin, Östfolkintien, Metsärinteen, Ravaksentien, Påvallintien, Påvallsfolkvägenin, Fors-Gersintien ja Forsentien varrelta Ala-Ähtävän lounaisosissa. Ala-Ähtävän historiaan ja kehitykseen voi tutustua tarkemmin liitteen avulla.

Selvityksessä on inventoitu 1950-luvulta olevia ja vanhempia rakennuksia. Myös pihat, joissa on vanhoja ja hyvin säilyneitä ulkorakennuksia, inventoitiin kokonaan. Selvitykseen sisältyi yhteensä 107 kohdetta. Niistä 50 on ehdotettu otettavaksi huomioon osayleiskaavassa.

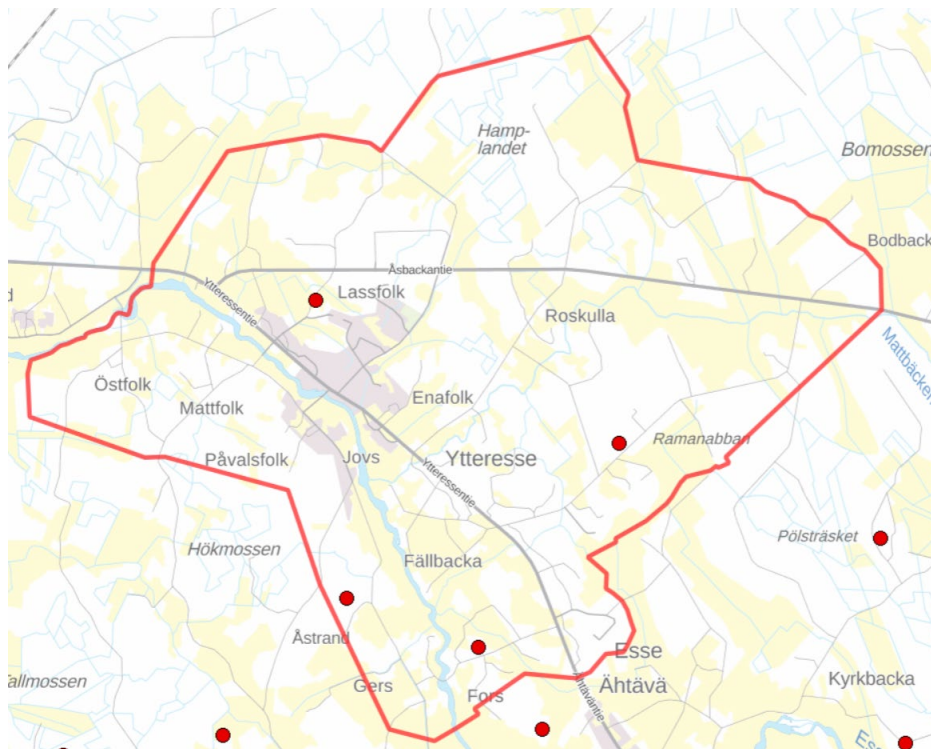


Kuva 21. Ote kulttuurihistoriallisesta selvityksestä. Pävallin mylly 1927.

Selvitys tullaan tarkistamaan ehdotusvaiheeseen mennessä, tehdään pieniä tarkistuksia. Kaavan ehdotusvaiheeseen liitetään lopullinen versio. Tähän vaiheeseen sisältyvät tiedot mahdollistavat kuitenkin sen, että alueen arvokkaista rakennuksista ja osa-alueista saadaan riittävästi tietoa vaikutusten arviointia varten.

Muinaismuistot

Alueella on vain neljä tunnettua muinaisjäännöstä. Niiden sijainti näkyy alla olevassa kartassa.



Kuva 22. Osayleiskaava-alueella on 4 kpl muinaisjäännöksiä. Osayleiskaava-alueen raja on merkitty punaisella viivalla. Muinaisjäännökset on merkitty punaisilla pisteillä. © Maanmittauslaitos.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

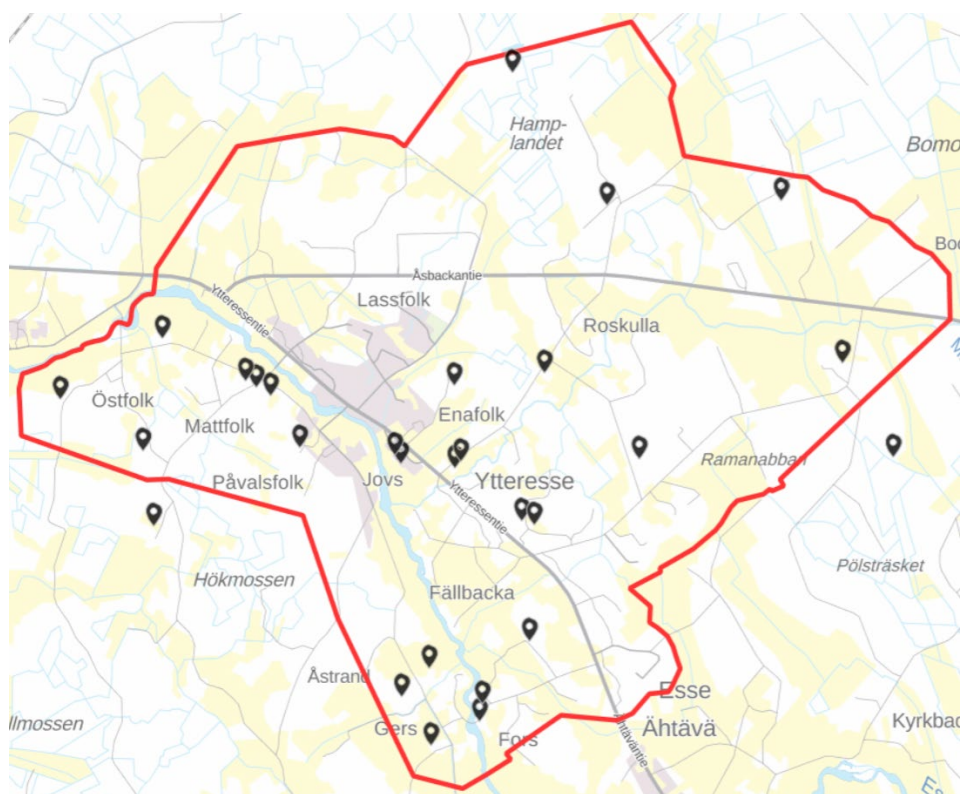
Ympäristöhaitat

Kaavoitusalueella on useita eläintiloja. Niiden voidaan arvioida olevan alueen suurimmat ympäristöhaitat lähinnä hajuongelman vuoksi. Hajuongelma vaihtelee kuitenkin paljon vuodenaikojen, sään sekä tuulen suunnan mukaan.

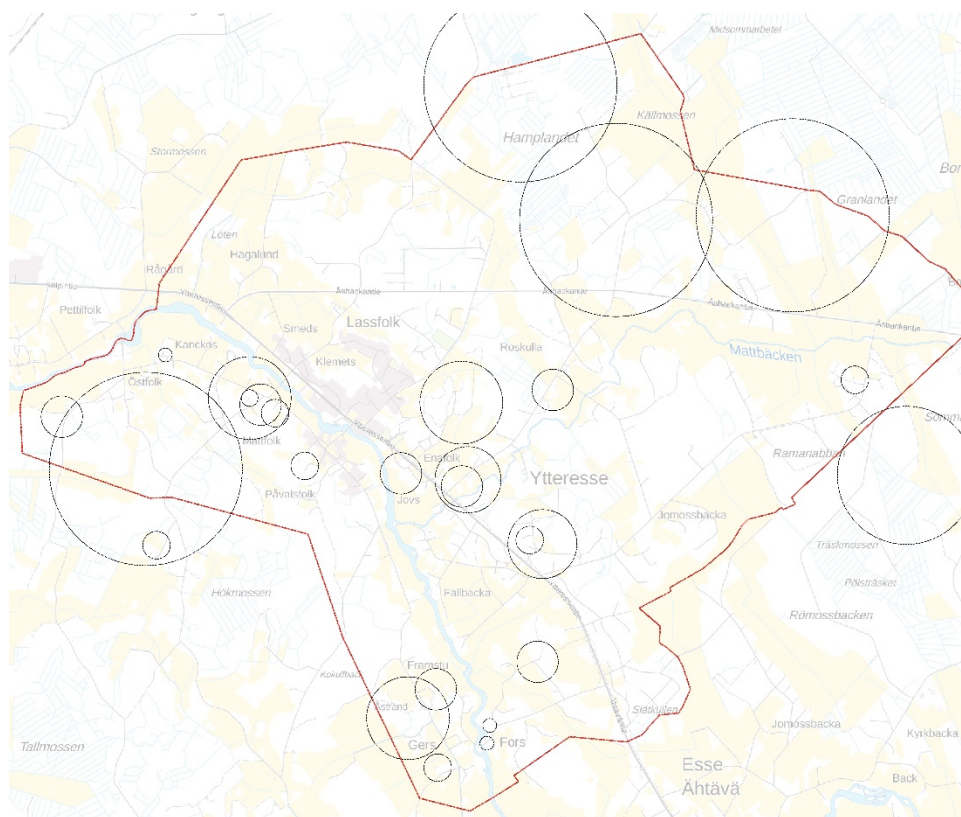
Åsbackantien varrella olevan teollisuusalueen toiminta voi myös aiheuttaa pienempiä ympäristöhaittoja. Kaiken kaikkiaan ympäristöhaitat ovat pieniä ja täysin luonnollisia maaseutukylälle.

Pääväylien Åsbackackantien ja Ytteressentien osuuksilla, joilla nopeusrajoitus on yli 60 km/h, voi esiintyä meluhaittoja.

Ähtävänjoella voi esiintyä ajoittain pieniä tulvaongelmia.



Kuva 23. Kuvassa näkyvät turkistarhojen ja muiden eläintilojen sijainnit. Kaava-alueen raja on merkitty punaisella viivalla (2019).



Kuva 24. Turkistarhat kaava-alueella ja ohjeelliset suojavyöhykkeet (2019).

3.1.9 Erityistoiminta

Kaavoitusalueella sijaitsee vanha kaatopaikka Åsbackantiestä pohjoiseen teollisuusalueen yhteydessä.

4. MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ

4.1 Aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maankäytön suunnittelujärjestelmän lähtökohtana on tarkentuva suunnittelu, jossa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä yleispiirteiset kaavat, eli maakuntakaava ja yleiskaava, ohjaavat yksityiskohtaisten asemakaavojen suunnittelua.

4.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu asiasisältönsä mukaisesti seuraaviin kokonaisuuksiin:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

RIKSOMFATTANDE MÅL FÖR OMRÅDEANVÄNDNINGEN

LANDSKAPSPLAN

GENERALPLAN

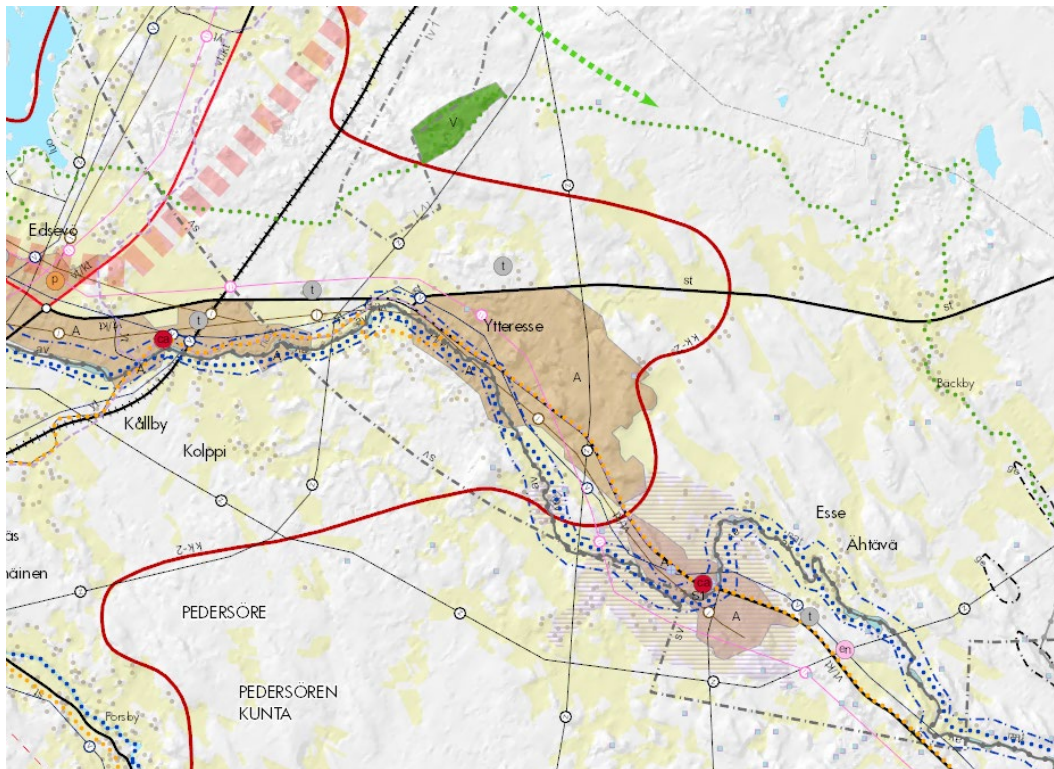
DETALJPLAN

4.1.2 Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 15.6.2020 ja se tuli voimaan 11.9.2020.

Ala-Ähtävä on osoitettu kaavassa "taajamatoimintojen alueeksi". Suunnittelumääräyksissä sanotaan, että alue tulee tarkemmassa suunnittelussa suunnitella ensisijaisesti asumiselle, palveluille ja työpaikoille. Eheämpää yhdyskuntarakennetta tulee edistää taajaman luonne huomioiden. Asutusta ei tule sijoittaa yhtenäisille peltoalueille, jos se ei eheyttä taajamarakennetta. Joukkoliikennettä ja kevyen liikenteen verkostoa tulee kehittää, jotta julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden saavutettavuutta voidaan parantaa. Täydennysrakentaminen on sovitettava olemassa olevaan asutukseen sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonnonarvoihin. Tarkoituksena on asemakaavoittaa alue.

Kaavassa on lisäksi erilaisia kohdemerkintöjä, kuten: teollisuus- ja varastoalue, Pietarsaaren kehittämisvyöhyke, tietoliikenneyhteys, päävesijohto, voimajohto, kantatie (Ytteressentie), seututie (Åsbackantie), kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus (Kolpin-Yli-Ähtävän vanha tielinja), melontareitti, ohjeellinen pyöräilyreitti, koskiensuojelulain perusteella uusilta voimalaitoksilta suojeltu vesistö, Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue, vedenhankinnan kannalta tärkeä pintavesialue (Ähtävänjoki), siirtoviemäri, muinaisjäännökset, maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö (Fors-Gers ja Ähtävän kirkonseutu).

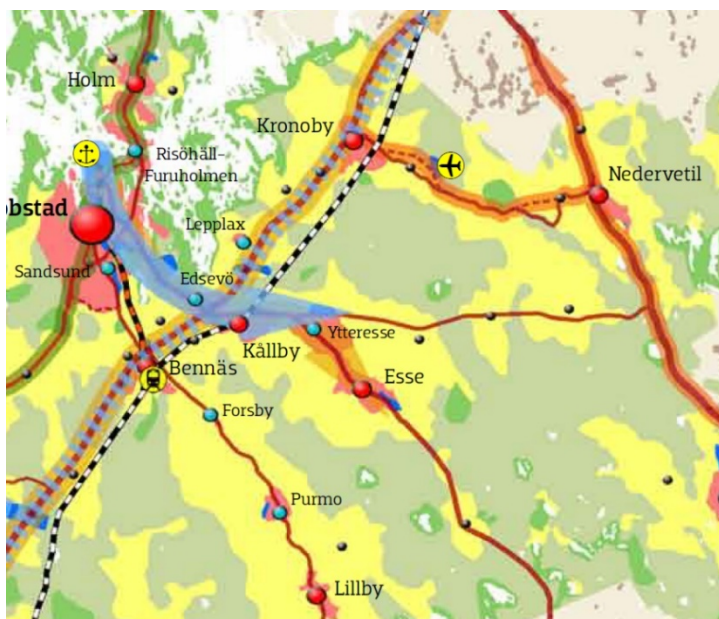


Kuva 25. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040.

4.1.3 Pietarsaaren seudun rakennemalli, Elämänlaatu 2040

Elämänlaatu 2040 on Pietarsaaren seudun rakennemalli, joka sisältää yleisiä menettelyjä. Pietarsaaren seutuun kuuluvat Pietarsaari, Kruunupyö, Luoto, Uusikaarlepyy ja Pedersöre. Rakennemalli sisältää yhteisen tahdonilmauksen siitä, miten seutua halutaan kehittää etenkin maankäytön, asumisen ja liikenteen suhteen (MAL).

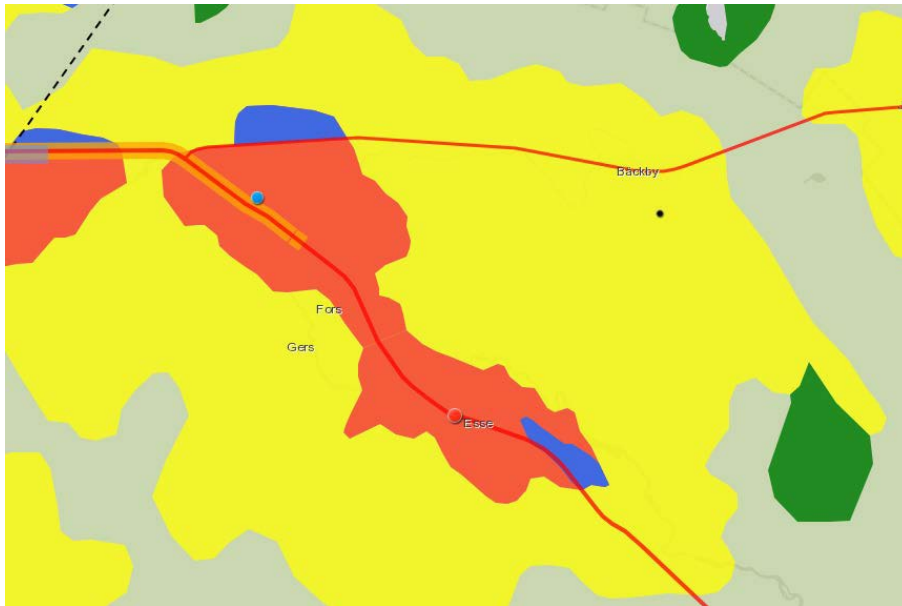
Rakennemalliin sisältyvän tilastokeskuksen vuoden 2012 ennusteen mukaan seudun asukasluku kasvaa noin 5 000 hengellä vuoteen 2040 mennessä. Se tarkoittaa, että seudulla odotetaan olevan vuonna 2040 noin 55 000 asukasta.



Kuva 26. Ote rakennemallista.

Rakennemallissa Ala-Ähtävä on osoitettu palvelukyläksi. *”Palvelukylässä elävä kylälämä kukoistaa. Täällä asutaan pääasiassa pientaloissa ja peruspalvelut ovat kätevästi saatavilla. Kyliä tiivistetään suunnittelun avulla.”* Palvelukylässä tavoitellaan palveluita, kuten: koulu, päivähoito, aktiivinen kylätoiminta, päivittäistavarakauppa, vapaa-ajan toiminnot sekä turvattu jälkikasvu ja toimeentulo.

Rakennemallin tavoite on, että rakentaminen keskittyy tulevaisuudessa pääasiassa taajamiin. *Ala-Ähtävän* osalta oletetaan, että 80 % uusista asunnoista rakennetaan palveluiden ja työpaikkojen läheisyyteen. Taajamia tiivistetään maankäytön tehostamiseksi. Oletuksena on, että taajamien ulkopuolelle rakennetaan 20 % uusista asunnoista.



Kuva 27. Ote rakennemallista. Punainen väri osoittaa alueen, jonne 80 % tulevasta rakentamisesta tulee ohjata. 20 % rakentamisesta tulee ohjata keltaiselle alueelle.

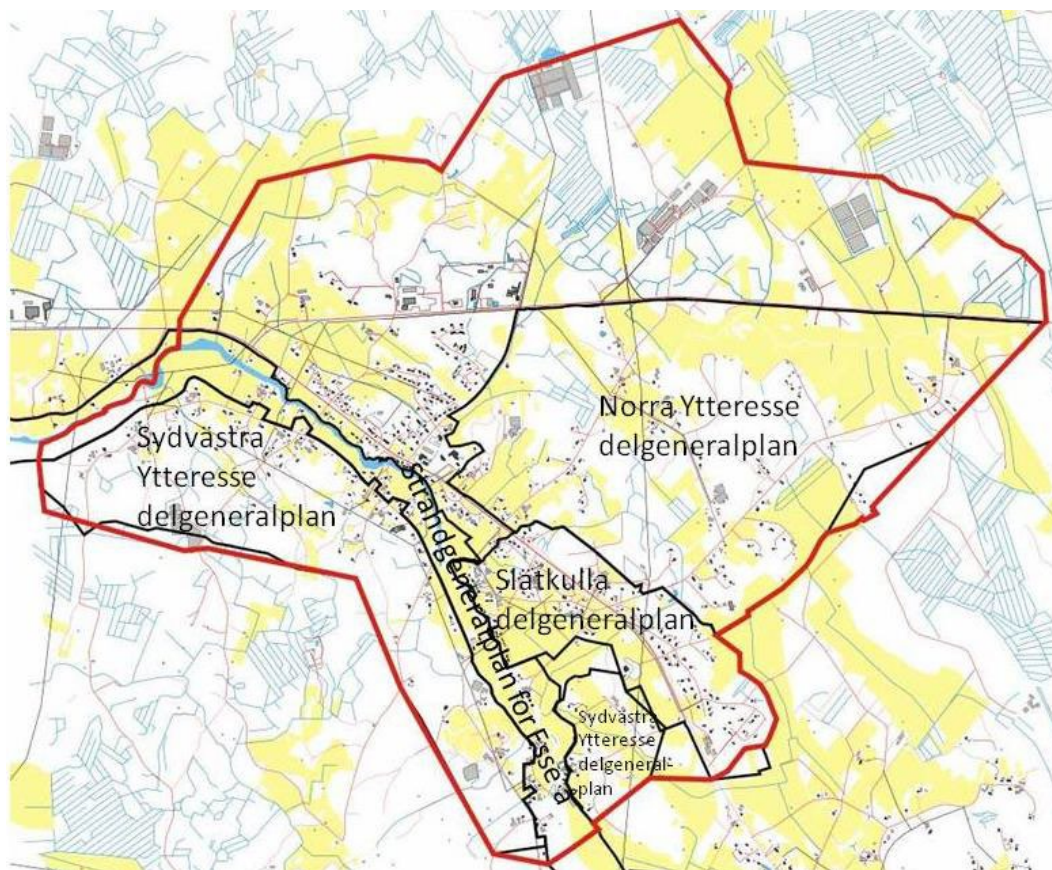
4.1.4 Strateginen yleiskaava

Pedersören kunta on laatinut "Strategisen yleiskaavan 2030". Strategisessa yleiskaavassa kuvataan kunnan visio yhdyskuntarakenteesta ja palveluista vuoteen 2030 saakka sekä strategiat näiden visioiden saavuttamiseksi. Tavoitteena on luoda kunnan strategiselle kehittämistyölle, palvelutarjonnalle ja maankäytölle kokonaisvaltainen työkalu, joka tukee kestävästä kehitystä ja ottaa huomioon kunnan erityispiirteet. Kaavan tulee sitoa yhteen kunnan strategiat ja hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta kunnan tulevan kehitysrakenteen määrittelyssä. Kaava on laadittu oikeusvaikutuksettomana.

4.1.5 Osayleiskaava

Alueelle on olemassa useita osayleiskaavoja. Niitä ovat: Pohjois-Ala-Ähtävän osayleiskaava (2010), Slätkullan osayleiskaava (2003), Lounais-Ala-Ähtävän osayleiskaava (2005) ja Ähtävänjoen rantayleiskaava (2005).

Kaavat on laadittu nk. *kyläyleiskaavoina*, joiden tarkoituksena on voida myöntää suoria rakennuslupia asuin- ja vapaa-ajanrakentamiseen maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n ja 77 §:n mukaisesti. Kaavat perustuvat matemaattiselle jakoperusteelle kantatilojen pinta-alan mukaan.



Kuva 28. Kartalla näkyy, mitkä osayleiskaavat koskevat aluetta.

4.1.6 Asemakaava

Ala-Ähtävän keskusosissa, Ytteressentien ja Bärklarintien varrella on asemakaavoitettuja alueita. Ala-Ähtävän asemakaava vahvistettiin 1995. Pieniä muutoksia on tehty vuosien mittaan. Alla näkyy asemakaavoitetun alueen rajaus ja myös ote asemakaavayhdistelmästä.



Kuva 29. Asemakaavoitettu alue on rajattu sinisellä.



Kuva 30. Ote Ala-Ähtävän keskusosien asemakaavayhdistelmästä.

4.1.7 Rakennusjärjestys

Pedersören kunnanvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 29.1.2018.

4.1.8 Tonttijako ja tonttirekisteri

Alueen tonttijakoaineistona on käytetty Maanmittauslaitoksen ajantasaisia tietoja.

4.1.9 Peruskartta

Kaavoitustyön pohjana on käytetty Maanmittauslaitoksen rasterimuotoista peruskarttaa vuodelta 2019.

4.1.10 Suojelupäätökset

Osayleiskaava-alueella on muutamia muinaismuistolain (295/1963) perusteella suojeltuja muinaisjäännöksiä. Muinaismuistolain mukaan kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu kajoaminen on kiellettyä mainituilla alueilla. Alue, joka on osayleiskaavarajan sisällä, osoitetaan osayleiskaavakartalla ja on otettava huomioon annettujen kaavamääräysten mukaisesti.

4.1.11 Maanomistusolot

Koko kaavoitusalueella on noin 730 kiinteistöä, joita kaavoitus koskee tavalla tai toisella. Niistä suurin osa on yksityisomistuksessa, mutta on myös sellaisia kiinteistöjä, jotka ovat kunnan omistuksessa, yhteisomistuksessa tai yritysten/yhdistysten omistamia.

5. KAAVOITUKSEN ERI VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

5.1 Kaavoituksen eri vaiheet

Aloitusvaihe. Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä.

Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka asetetaan nähtäville. Osallisilla on nähtävillä olon aikana mahdollisuus jättää OAS:sta palautetta kuntaan. OAS:aa päivitetään koko kaavaprosessin ajan.

Valmisteluvaihe (luonnosvaihe). Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan kaavaluonnos, joka teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen pidetään nähtävillä 14–30 päivää ja siitä kuluutetaan paikallislehdissä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivulla. Osalliset voivat tällöin esittää mielipiteensä kaavasta joko suullisesti tai kirjallisesti. Luonnosvaiheessa voidaan lisäksi tarvittaessa järjestää yleisötilaisuus, josta tiedotetaan paikallislehdessä ja kunnan internet-sivuilla. Viranomaisneuvottelut järjestetään ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista.

Ehdotusvaihe. Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen ja kun asianomaiset viranomaiset sekä muut osalliset ovat esittäneet mielipiteensä, on usein tarpeen tarkistaa kaavaa. Kun kaavoitusjaosto on hyväksynyt kaavaehdotuksen nähtäville asettamista varten, kaava asetetaan nähtäville 30 päiväksi. Nähtävillä olon aikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen kunnanhallitukselle. Samalla pyydetään lausunnot viranomaisilta. Julkisesta nähtävillä olosta tiedotetaan kuulutuksella paikallislehdissä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla.

Hyväksyminen. Kaava hyväksytään valtuustossa. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan paikallislehdissä ja kunnan internet-sivulla. Lisäksi hyväksymispäätös lähetetään niille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai lausunnon, jos he ovat sitä pyytäneet.

Valitus. Valtuuston päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaavan saatua lainvoiman, siitä tiedotetaan samalla tavoin kuin hyväksymispäätöksestä.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti 13.10.2014, että osayleiskaavoitus voidaan aloittaa. Kunnanhallitus päätti 18.3.2019, että osayleiskaavan tulee kattaa koko Ala-Ähtävä mukaan lukien ranta-alue.

Osayleiskaavatyön toteuttaminen:

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 § – Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet, 36 § – Yleiskaavan laatimistarve ja 39 § – Yleiskaavan sisältövaatimukset muodostavat perustan osayleiskaavalle.

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

5.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä asiasta kirjallisesti tai suullisesti. Suunnitteluun osallisiksi on määritelty seuraavat (MRL 62 §, MRA 20 §:n mukaisesti):

Suunnittelun osallisia ovat ainakin:

- Pedersören kunnan eri hallinto- ja luottamuselimet
- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjanmaan liitto
- Pohjanmaan museo
- Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pietarsaaren kaupunki
- Väylä (Väylävirasto)
- Metsähallitus
- Suomen metsäkeskus
- Riista- ja kalatalouden tutkimuslaitos
- Fingrid oyj
- Herrfors ab
- Pro Agria

Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa:

- Kaava-alueen ja sen vaikutusalueen käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat.
- Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimintaan tai sidosryhmiin kaavalla saattaa olla vaikutuksia.

5.3.2 Vireilletulo

Kaavoitustyö tuli vireille 3.7.2019 §.

Kuulutus hankkeen käynnistymisestä annettiin OAS:n (*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*) nähtävillä yhteydessä. Esityslistat ja pöytäkirjat ovat olleet nähtävillä myös osoitteessa www.pedersore.fi.

5.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

- [OAS \(Osallistumis- ja arviointisuunnitelma\)](#) oli nähtävillä 3.7.–18.8.2019 MRL 63 § ja MRA 30§ mukaisesti. OAS:n nähtävilläolon yhteydessä tuli useita toiveita rakennuspaikkojen sijoittamisesta.
- [Kaavaluonnos](#) oli nähtävillä __. __ - __. __. 20__ MRL 62 §:n mukaisesti. Lausuntopyyntö on lähetetty MRA 30 §:n mukaisesti viranomaisille ja yhteisöille, joita asia koskee. Luonnoksesta saatiin __ lausuntoa ja __ mielipidettä.
- [Kaavaehdotus](#) oli nähtävillä __. __ - __. __. ____ MRL 65 §:n mukaisesti. Lausuntopyyntö on lähetetty MRA 19 §:n ja 20 §:n mukaisesti viranomaisille ja yhteisöille, joita asia koskee. Ehdotuksesta saatiin __ lausuntoa ja __ muistutusta.

5.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaistapaaminen on järjestetty kaavoituksen aloitusvaiheessa 12.5.2021. Tapaamisessa keskusteltiin kaavan tavoitteista ja suunnitellusta toteutuksesta. Valmiit selvitykset esiteltiin. Viranomaisten mielestä kaavan tavoitteet olivat hyvin perusteltuja ja ne tekevät suuren parannuksen aiempaan tilanteeseen verrattuna.

Tarvittaessa voidaan järjestää työneuvotteluja / muita kaavaneuvotteluja avoimen vuoropuhelun ja hyvän vuorovaikutuksen takaamiseksi asianomaisten viranomaisten kanssa. Asianomaisille viranomaisille annetaan lisää mahdollisuuksia antaa lausuntoja kaavoituksen eri vaiheissa.

5.3.5 Työneuvottelut

Kaavan ja sen periaatteiden ja tavoitteiden pohjana on suuri määrä sisäisiä kunnallisia työneuvotteluja. Lisää neuvotteluja järjestetään tarvittaessa prosessin aikana.

5.4 Tarkistuksen tarve

Tausta ja tarpeet

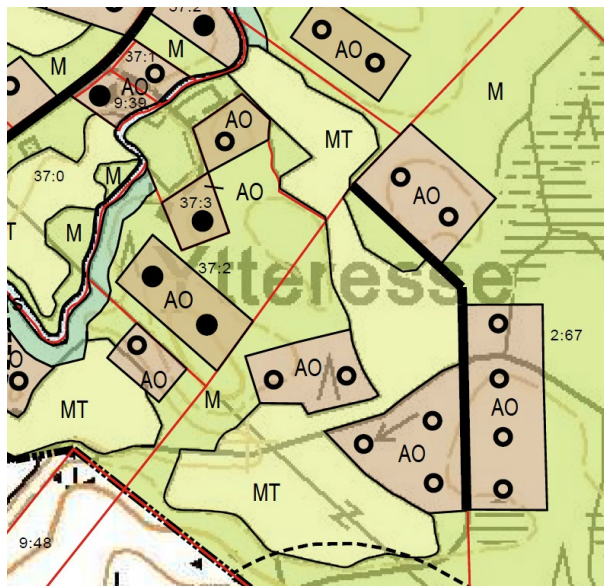
Osayleiskaavoituksen tarve on syntynyt, koska kaavat alkavat olla vanhentuneita. Osittain on myös tarve tehdä osayleiskaavoista kattavampia, jotta ohjauksesta tulee strategisempaa, mikä helpottaa tulevan asuntorakentamisen ohjausta. Alueella on rakentamispainetta.

Voimassa olevien kaavojen suunnitteluperiaatteet

Aiemmissa kaavoissa on osoitettu kiinteistökohtaisia rakennuspaikkoja kantatilaperiaatteen ja materiaattisen jakoperusteen perusteella, joka pohjautuu kantatilan kokonaispinta-alalle tietyllä alueella. Rakennuspaikkoja on monessa tapauksessa ollut pakko sijoittaa yhdyskuntataloudellisesti epäedullisiin paikkoihin, jotka sijaitsevat kaukana olemassa olevan infra- ja yhdyskuntarakenteen ulkopuolella.

Osayleiskaavat on laadittu niin tarkasti, usein mittakaavassa 1:5000, että asuinrakennusten rakennuslupa voidaan myöntää niiden perusteella.

Näiden suunnitteluperiaatteiden mukaan laaditut kaavat ovat kunnan kannalta helppoja soveltaa, koska rakennuspaikkojen tarkka määrä ja sijainti on tiedossa, jolloin rakennuslupaprosessi on sujuva. Haittapuolena on, että kaavat eivät salli suuria poikkeamia, kun rakennuspaikkojen lopullinen sijainti päätetään suhteessa kaavaan. Tällöin syntyy tulkintavaikeuksia. Tämä vuorostaan on johtanut tarpeeseen tehdä useita pieniä erillisiä kaavamuutoksia, joissa maanomistaja toivoo rakennuspaikkojen siirtämistä toiseen paikkaan, koska yleiskaavan tarkkuus estää riittävän vapaan tulkinnan niiden lopullisesta sijainnista.



Kuva 31. Ote Pohjois-Ala-Ähtävän osayleiskaavasta. Kuvaan on merkitty erilliset kiinteistökohtaiset rakennuspaikat.

Tarkistuksen tavoite

Tavoitteena on, että tällä osayleiskaavalla voitaisiin kehittää maankäyttöä strategisempaan suuntaan kuin mitä aiemmat kaavat sallivat ja perustaa tuleva asuntorakentaminen analyysieihin, jotka koskevat alueen erityispiirteitä, rakentamisedellytyksiä sekä yleisiä väestöennusteita ja paikallisia tarpeita. Aluerajaukset tulevat olemaan yleisempiä. Keskeisiä näkökohtia tulevaisuuden maankäyttöratkaisujen suunnittelussa ovat esim. palveluiden saatavuus, vesi- ja viemäripalveluiden toiminta-alueet, liikenne sekä kunnan talous. Kaavalla pyritään luomaan kokonaiskuva. Kaava perustuu myös voimassa olevien kaavojen periaatteiden ja tavoitteiden tarkistukseen. Niiden jatkosoveltamismahdollisuuksia selvitetään kaavoitusprosessin aikana. Tämä koskee lähinnä mahdollisuutta myöntää jatkossa suoria rakennuslupia kaavan perusteella.

Osayleiskaava ohjaa tulevia asemakaavoja. Osayleiskaava antaa suuntaviivat, kun taas asemakaava ohjaa rakentamista yksityiskohtaisesti. Osayleiskaavaa ei sovelleta asemakaava-alueella muuten kuin, että se ohjaa sellaisia asemakaavojen muutoksia, jotka tehdään osayleiskaava-alueella. Osayleiskaavaa voidaan käyttää hajanaisemmilla asutusalueilla lopullisena suunnittelutyökaluna lisäasutuksen sovittamiseksi siten, että alkuperäinen kylärakenne säilyy ja vahvistuu. Osayleiskaava saa oikeusvaikutuksia, kun hyväksymispäätös on tullut lainvoimaiseksi.

6. OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET

Hankkeen tavoitteena on päivittää ja yhdistää voimassa olevat osayleiskaavat siten, että Ala-Ähtävälle saadaan yhtenäinen osayleiskaava, joka on nykytilanteen mukainen ja tarjoaa kehitysmahdollisuuksia tulevalle maankäytölle. Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2030, ja kaava mahdollistaa noin 250 uutta asukasta kaavoitusalueelle, joista noin 80 % (200 asukasta) voisi sijoittua uusille asemakaava-alueille tai olemassa olevan taajamarakenteen yhteyteen.

6.1 Lähtöaineiston mukaiset tavoitteet

Kaavoitus päätöksen pohjana olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaan on kirjattu seuraavat keskeiset tavoitteet:

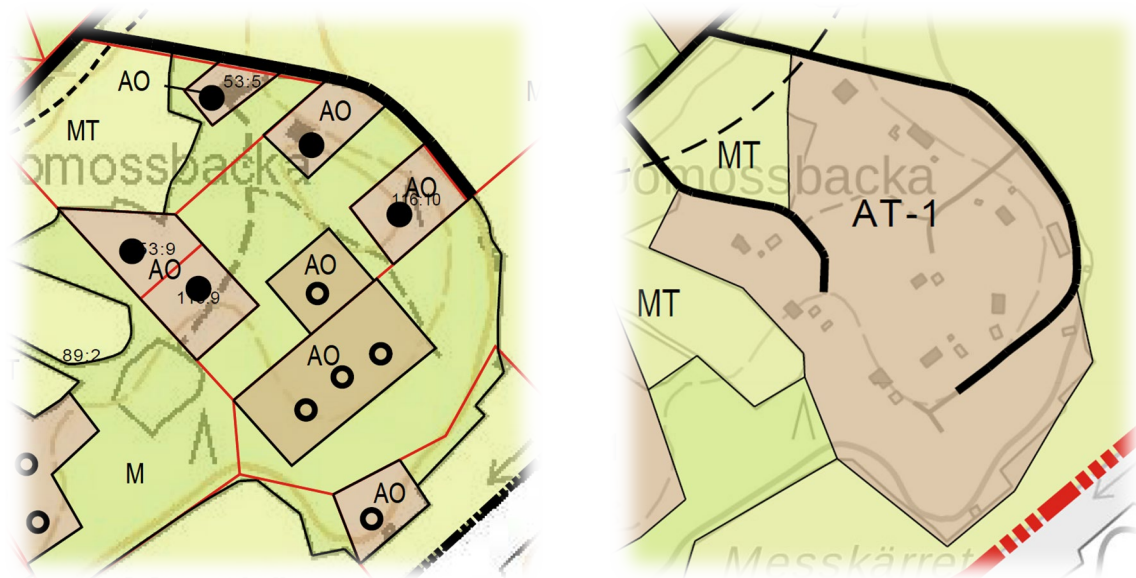
Osayleiskaavojen tarkistuksen ja yhdistämisen keskeisimpinä tavoitteina on

- luoda parempi kokonaiskuva alueesta (kaava-alueiden yhdistäminen)
- lisätä kylän elinvoimaa antamalla suuntaviivat uudisrakentamisen laajuudesta ja sijoittumisesta
- parantaa liikenneturvallisuutta
- ottaa huomioon kulttuurihistorialliset arvot ja ympäristön
- ottaa kantaa tulevaisuussuunnitelmiin Åsbackantien pohjoispuolisella alueella
- osoittaa alueet, joilla asemakaavaa voi/tulee laajentaa
- turvata maaseutuelinkeinojen tarpeet

Tämän lisäksi on selvitettävä, voidaanko kaavaa jatkossakin käyttää perusteena suorien rakennuslupien myöntämiselle maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 44 §:n ja 73 §:n mukaisesti.

6.2 Kaavoitusprosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavoitusprosessin aikana on keskusteltu ahkerasti uuden kaavan tavoitteista ja perusteista. Aiemmin kaikki osayleiskaavat ovat perustuneet kantatilaperiaatteelle, ja niillä on taipumus johtaa pirstoutuneeseen yhdyskuntakehitykseen, joka ei ota huomioon alueen erityispiirteitä ja kehitystarpeita strategisemmalla tasolla. Uusien rakennuspaikkojen tarve on ohjannut työtä. Jako on usein täysin matemaattinen, tulevaisuusvisiot ovat hieman epämääräisiä kaavoitusalueen kokonaisuuden osalta. Osatavoitteena on tehdä kaavasta aiempaa strategisempi.



Kuva 32. Tarkoituksena on tehdä kaavasta strategisempi ja kattavampi. Sama alue osoitettuna eri periaatteiden mukaisesti. Oikealle oleva kuva esittää yleisempää skenaariota, jota tavoitellaan kaavoitusalueen asuntoalueille.

Jotta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa asetetut tavoitteet voidaan ottaa huomioon ja niitä soveltaa, tarvitaan uusi suhtautumistapa kunnan kaavoitukseen ja maankäyttöön.

Tulevan kaavan tulee perustua alueen edellytyksille ja ominaisuuksille sekä kestäville tulevaisuusvisioille eikä pelkästään matemaattisille periaatteille.

Tämän pohjaksi ja konkretisoimiseksi havainnollisella tavalla on alueesta laadittu tarkkoja analyysseja ja nk. edullisuusanalyysseja. Nämä analyysit auttavat visualisoimaan ajatuskulkua ja yhdistämään ne sitten itse kaavakarttaan ja -määräyksiin. Tämä visuaalinen tapa esitellä asiat on osoittautunut arvokkaaksi poliittisissa keskusteluissa.

6.2.1 Kaavan tavoitteiden muotoilu ja konkretisointi

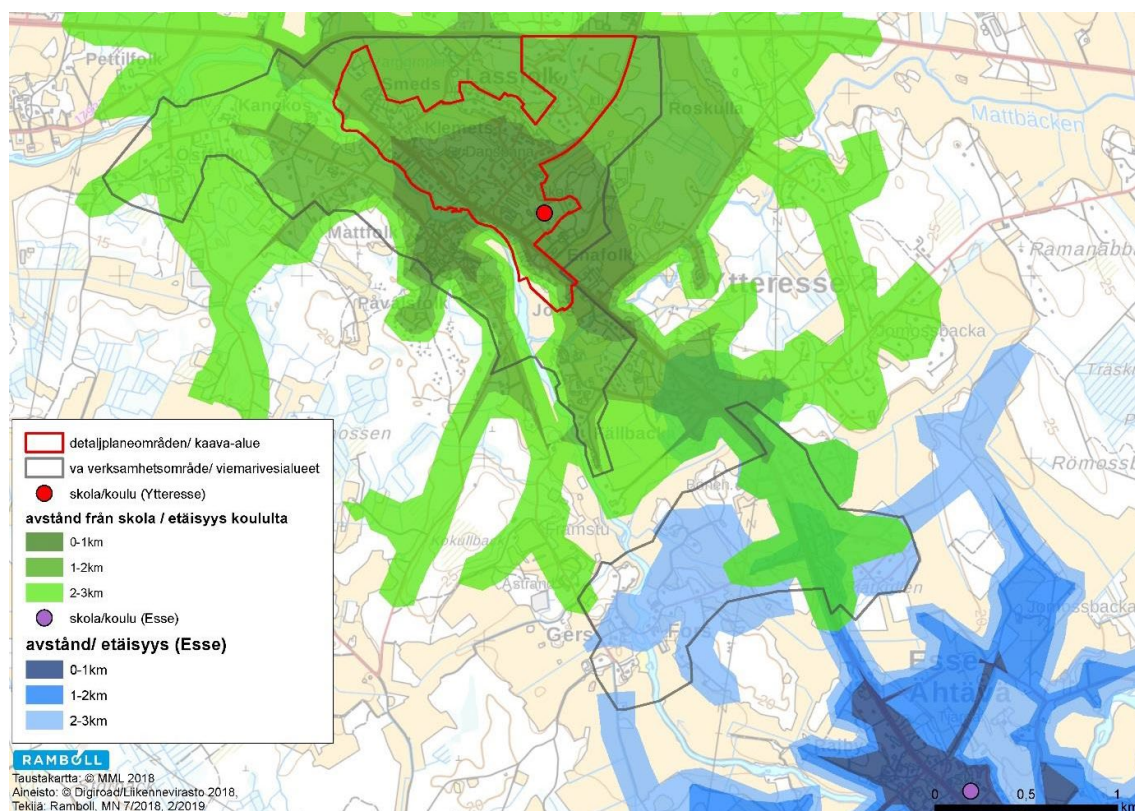
6.2.1.1 Nykytilan analyysi

Analyysien avulla tehtävällä tavoitteenasettelulla selvennetään, mikä kaavoitusalueen osa-alue soveltuu mihinkin toimintaan. Tässä tapauksessa keskiössä on asuminen, mutta huomioon on otettu myös sellaiset keskeiset näkökohdat kuin liikenne, ympäristöhaitat, luonto ja kulttuuriympäristökysymykset. Palveluiden saatavuus, etäisyys kouluun ja vesihuollon toiminta-alue ovat myös tärkeitä peruspilareita. Keskeistä on löytää sellaisia alueita, jotka ovat yhdyskuntataloudellisesti edullisia priorisoida ja toteuttaa, eli että tietyn alueen toteuttamisesta ei synny suuria kynnyskustannuksia. Asutuksen keskittyminen keskusalueille on edullista.

Analyysit antavat perustietoja alueesta avoimista lähteistä ja selvityksistä saadun aineiston pohjalta, ja ne esittävät vuoden 2019 tilannetta.

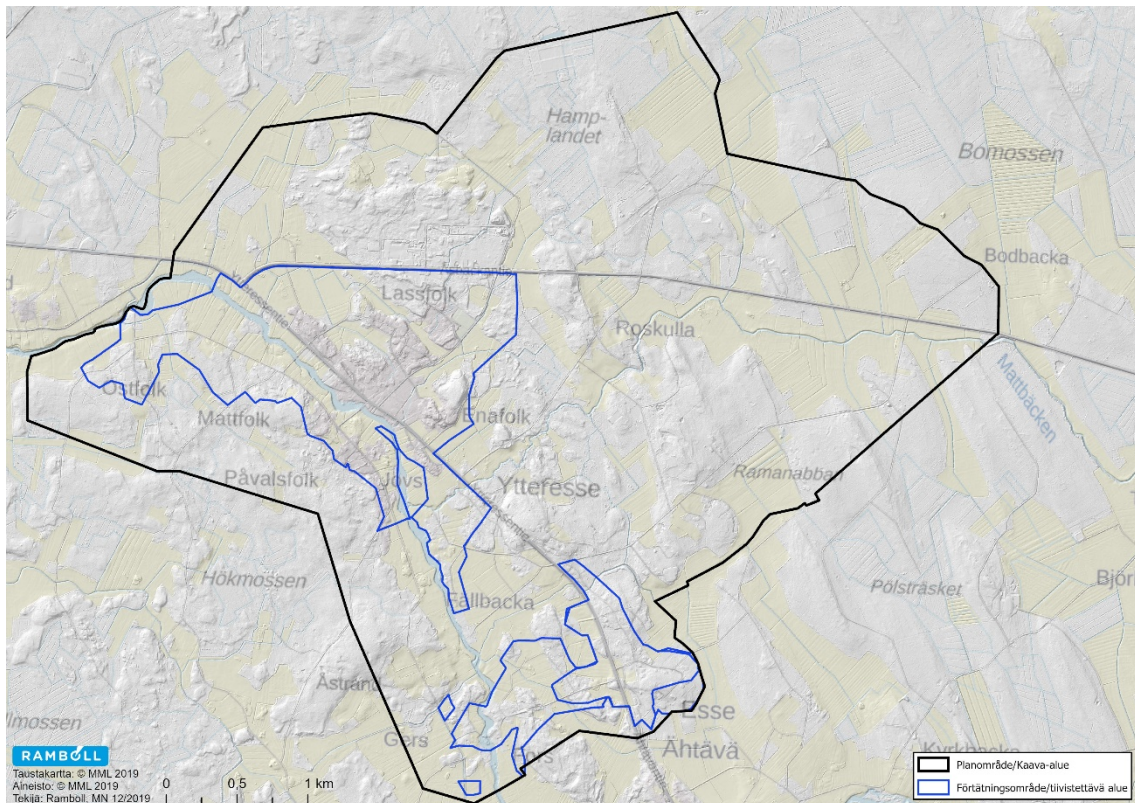
Analyyysi alueen ominaisuuksista ja rajoituksista

Etäisyystekijöiden ja vesihuollon toiminta-alueen perusteella on määritetty kaksi ydinaluetta. Alueet sijaitsevat 3 km:n etäisyydellä Ala-Ähtävän ja Ähtävän koululta, joka yhdistää nämä kaksi kylää toisiinsa.



Kuva 33. Selvitys pohjaselvityksestä "Ala-Ähtävän tiivistettävät alueet" 2019. Koulut on merkitty värikkäillä pisteillä. Etäisyysvyöhykkeet on merkitty sinisellä ja vihreällä värillä. Vesihuollon toiminta-alue on merkitty mustalla viivalla.

Analyysin perusteella tälle alueelle on tarkoituksenmukaisinta ja yhdyskuntataloudellisinta toteuttaa uusia asuntoalueita. Tämä voidaan siten nähdä edullisimpana vaihtoehtona, koska kaikki perusedellytykset ovat olemassa. Alueet on esitetty tarkemmin seuraavassa kuvassa.

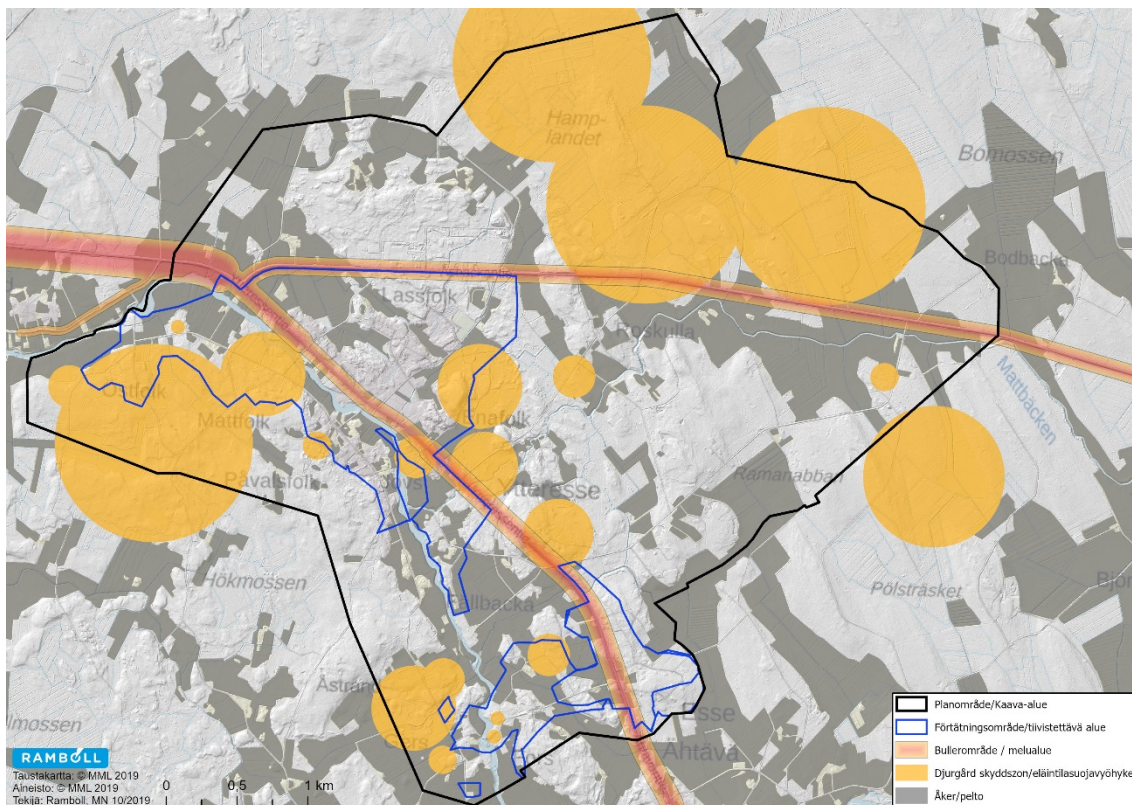


Kuva 34. Sinisellä on merkitty alueet, jotka ovat 3 km:n etäisyydellä Ala-Ähtävän ja Ähtävän koulusta ja jotka sijaitsevat vesihuollon toiminta-alueella. Aluetta kutsutaan "Tiivistettäväksi alueeksi".

Jotta alueen sisäisistä ominaisuuksista voitaisiin lisäksi saada käsitys, myös sen ympäristöä ja rajoituksia on tutkittu. Rajoittavia tekijöitä tässä suhteessa, jotka voivat estää asuntojen rakentamista, ovat eläintilojen suojavyöhykkeet ja kantateiden aiheuttama liikennemelu.

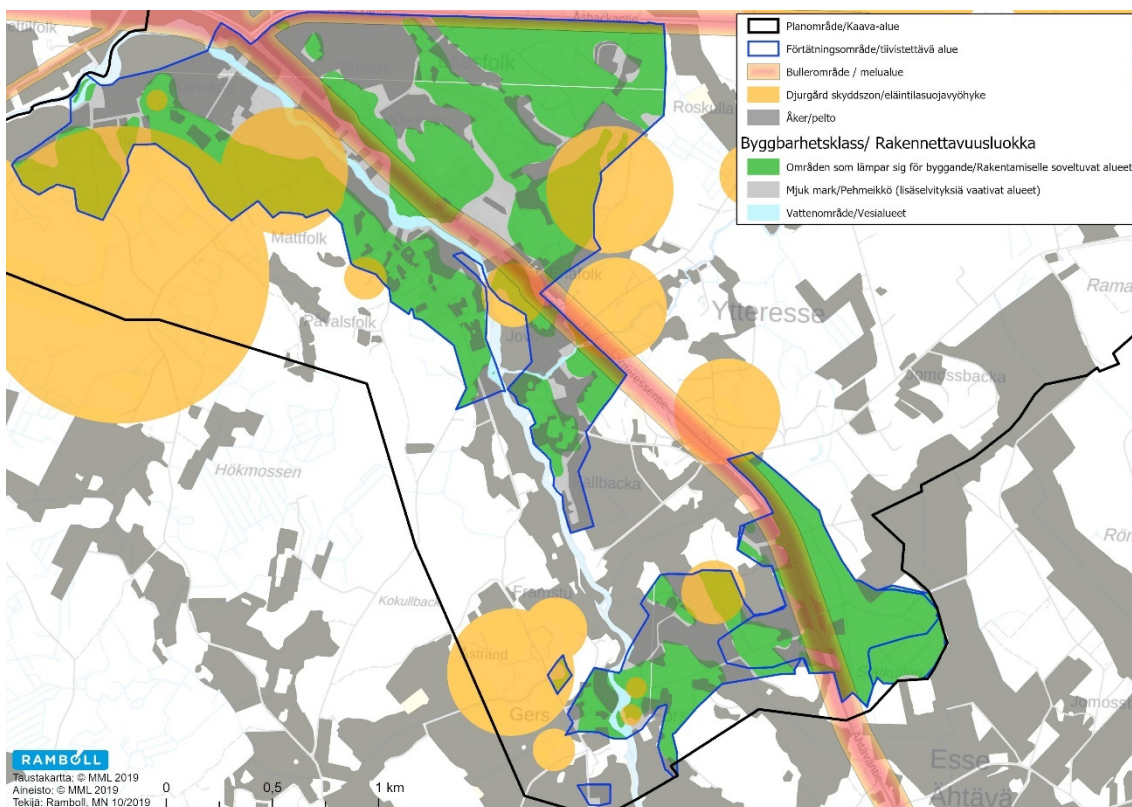
Tärkeää on kuitenkin muistaa, että nämä analyysin nk. *rajoittavat tekijät* ovat samalla myös osittain alueen vahvuuksia ja erityispiirteitä, jotka on nostettu esiin kaavoituksen tavoitteissa keskeisinä turvattavina seikkoina!

Kaavan tavoitteena on voida turvata maaseutuelinkeinojen tarpeet, ja tämä käsittää mm. viljelysalu-
eiden säilyttämisen rakentamattomina sekä eläintilojen säilymisen turvaamisen.

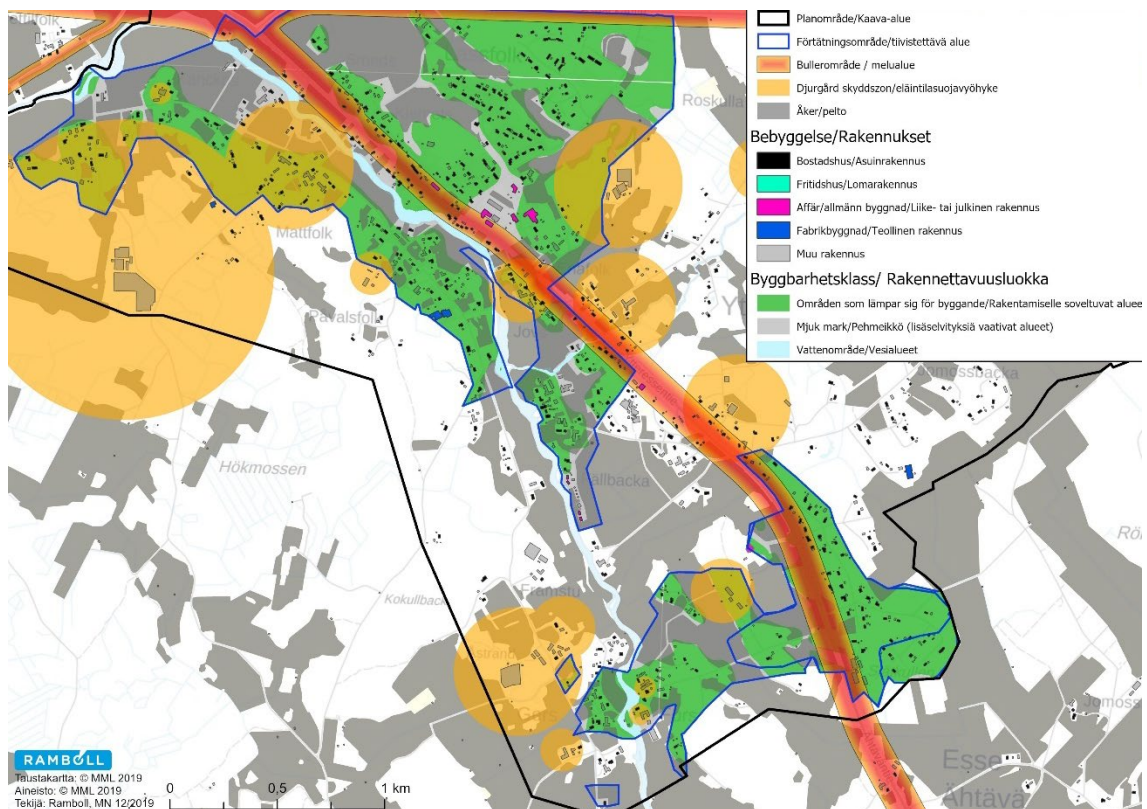


Kuva 35. Rajoittavia tekijöitä maankäytön näkökulmasta. Maatilat/eläntilat oranssilla värillä suojaetäisyyden mukaan, melualueet pääteiden varsilla nykyisten liikennemäärien mukaan, viljelysmaa/peltoalueet harmaalla.

Myös alueen rakennettavuutta on tutkittu nk. tiivistettävän alueen keskusosissa. Maankäytön rajoitukset, korkeussuhteet ja maaperä on otettu huomioon.



Kuva 36. Rakennettavuusanalyysi tiivistettävällä alueella, sis. rajoittavat tekijät.



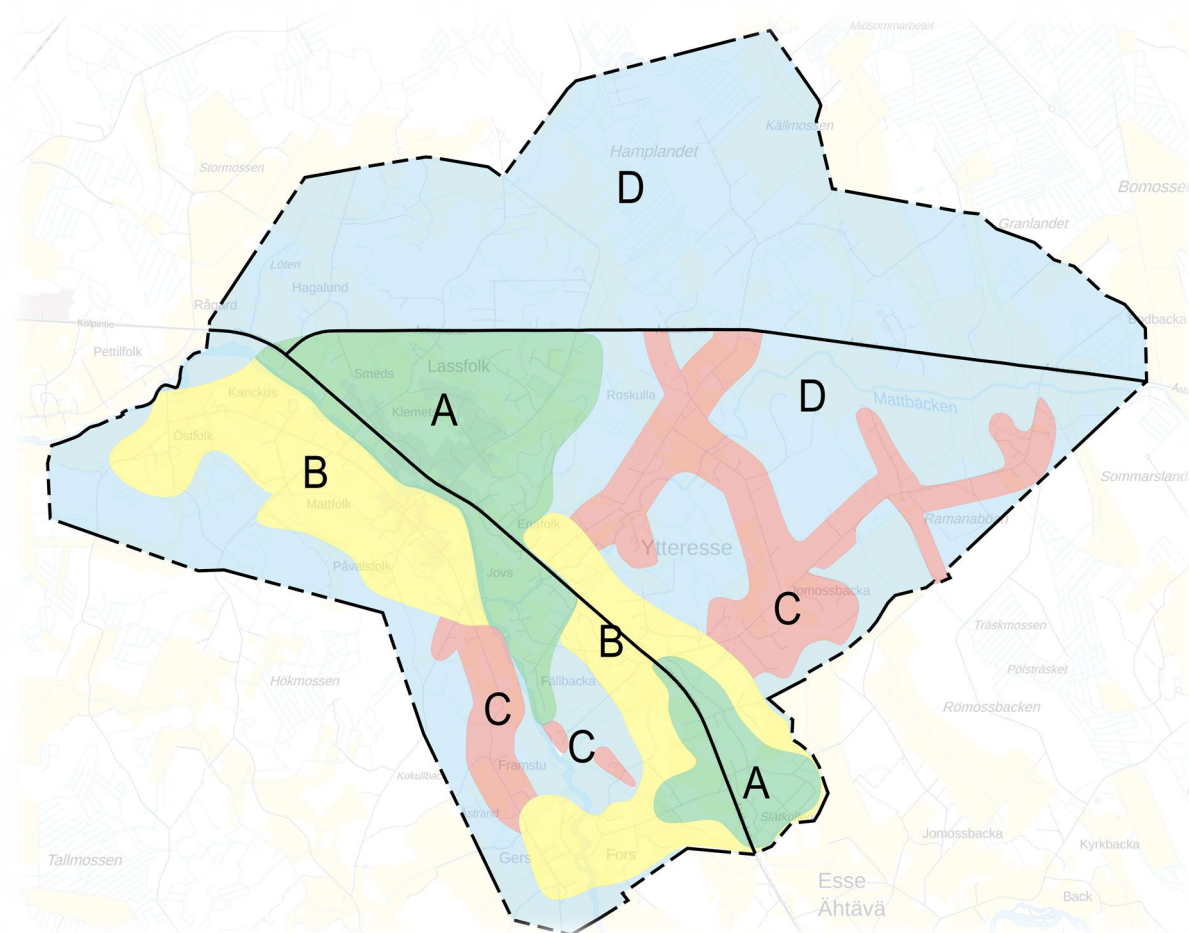
Kuva 37. Rakennettavuusanalyysi tiivistettävällä alueella, sis. rajoittavat tekijät. Nykyinen asutus ja sen sijainti on myös esitetty kuvassa.

6.2.1.2 Edullisuusvyöhykkeet kaavoituksen pohjana

Tehdyt analyysit on yhdistetty kokonaiskuvaksi alueesta, minkä tuloksena on saatu kartta neljästä erilaisesta nk. edullisuusvyöhykkeestä A–D. Kartan tavoitteena on havainnollistaa ja konkretisoida erilaisia alueita, joilla on erilaiset piirteet. Alueiden välinen linjanveto ei tarkoita niiden arvottamista vaan linjanvetoa piirteiltään erilaisten alueiden erottamiseksi. Erottavia ominaisuuksia voivat olla erot esim. maanomistussuhteissa, liikennetarpeet tai muut rajoittavat toiminnot.

Eri alueiden luokittelun perusteella on mahdollista jatkaa ja muotoilla kaavan määräyksiä eri osaluueille parhaalla tavalla.

Kaikki alueet ovat hieman erilaisia piirteiltään, ja rakentamista tulee ohjata tarkoituksenmukaisella tavalla eri alueilla, jotta saadaan aikaan yhdyskuntataloudellinen ja harmoninen kokonaisuus.



Kuva 38. Alueiden jako nk. edullisuusvyöhykkeisiin A–D.

Alla on selostettu kunkin vyöhykkeen keskeiset piirteet.

Edullisuusvyöhyke A

- Taloudellisimmat alueet tiivistää maantieteellisen sijainnin ja olemassa olevan infrastruktuurin perusteella.
- Alue sijaitsee vesihuollon toiminta-alueella ja 3 km:n päässä Ala-Ähtävän/Ähtävän alakouluista.
- Hyvä pääsy olemassa oleville kantatien 68 (Ytteressentie) varrella oleville kävely-/pyöräteille.
- Pääasiallinen palvelutarjonta on alueella.
- Kaikki olemassa olevat asemakaavoitetut alueet ovat A-vyöhykkeellä.

Edullisuusvyöhyke B

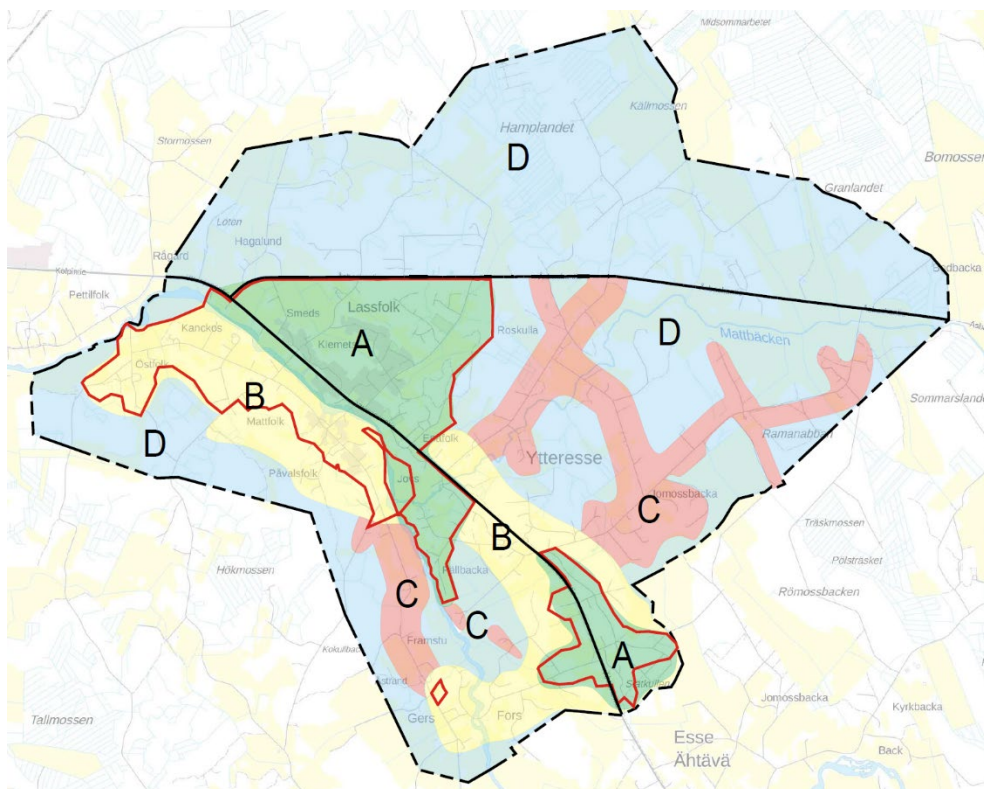
- B-alueet sijaitsevat usein vesihuollon toiminta-alueella ja 3 km:n päässä alakouluista. Liikennejärjestelyjä (Mattfolk/Påvalsfolk) lukuun ottamatta laajoja panostuksia ei tarvita, jotta aluetta voidaan hyödyntää asutusmielessä.
- Nykyinen asutus on maaseutumaisempaa eikä niin tiheää kuin A-alueella.
- Alueella on useita eläintilojen suojavyöhykkeitä, jotka rajoittavat asuinrakennusten rakentamista.

Edullisuusvyöhyke C

- Olemassa oleva perinteinen kylärakenne, jossa asutus sijaitsee olemassa olevien teiden varilla.
- Alueella (tai sen välittömässä läheisyydessä) on sähkö- ja vesiverkko.
- Asutus on harvaa ja maaseutumaista. Alueella ei ole kävely- ja pyörätieyhteyksiä.

Edullisuusvyöhyke D

- Pääasiassa maa- ja metsätalousalueita.
- Alueet olemassa olevien rakenteiden ulkopuolella.
- Alueella on myös asutusta, näiden alueiden tiivistäminen vaatii merkittäviä taloudellisia panostuksia (esimerkiksi tien 747 pohjoispuolella oleva alue).



Kuva 39. Alueiden jako nk. edullisuusvyöhykkeisiin A-D. Aiemmin kuvailtu nk. tiivistettävä alue on merkitty punaisella suhteessa vyöhykkeisiin.

6.2.2 Tonttimaan tarve ja sijainti

Jotta kaavoitusalueetta koskeva 250 asukkaan (joista 200 sijoittuisi uusille asemakaava-alueille) ta-voite voidaan saavuttaa, tulee varata uusia asuntoalueita.

Rakentamisen mahdollistavaa aluetarvetta on analysoitu väestöennusteiden, asukastiheyden sekä pinta-alatekijöiden perusteella.

Tilastotiedot alueen keskimääräisestä asukastiheydestä asuntoa kohden on saatu Ala-Ähtävän kylä-suunnitelmasta (2012). Tietoja on verrattu kunnan kokonaistilanteeseen tilastokeskuksen tietojen perusteella (2020) todennäköisen keskiarvon saamiseksi. Uusille asuntotonteille on suurta kysyntää Ala-Ähtävällä.

Asukkaita keskimäärin/kotitalous Ala-Ähtävällä = 4,36 (Ala-Ähtävän kyläsuunnitelman mukaan, vä-estötiedot vuodelta 2012). Erillispientaloissa Pedersöressä asuvia asukkaita on keskimäärin 2,93 (ti-lastokeskuksen vuoden 2018 tietojen mukaan).

Tonttimaan tarve ennusteiden mukaan

Pedersöressä yleisesti sovellettu periaate asemakaavoituksessa on, että 60 % maa-alasta voidaan käyttää tontteihin. Loput 40 % käytetään katuihin ja muihin tarkoituksiin.

Skenaario 1 <i>Perustuu Ala-Ähtävän kyläsuunnitelmaan (4,36 asukasta/asunto):</i>	Skenaario 2 <i>Perustuu tilastokeskuksen tietoihin koko kun-nasta (2,93 asukasta/asunto):</i>
<p>Uusia tontteja; 200 uutta asukasta / 4,36 asukasta/tontti = 46 uutta tonttia</p> <p><i>Todellisen tonttimaan tarve uusille tonteille</i></p> <p>46 tonttia x 2 000 m²/tontti = 92 000 m² = 9,2 ha.</p> <p><i>Oletuksena, että 60 % alueen pinta-alasta voidaan osoittaa tonteille;</i></p> <p>92 000/0,6 ≈ 153 000 m² = 15,3 ha.</p> <p>TONTTIMAAN KOKONAISTARVE: noin 15 ha.</p>	<p>Uusia tontteja; 200 uutta asukasta / 2,93 asukasta/tontti = 68 uutta tonttia</p> <p><i>Todellisen tonttimaan tarve uusille tonteille</i></p> <p>68 tonttia x 2 000 m²/tontti = 136 000 m² = 13,6 ha.</p> <p><i>Oletuksena, että 60 % alueen pinta-alasta voi-daan osoittaa tonteille;</i></p> <p>136 000/0,6 ≈ 227 000 m² = 23 ha.</p> <p>TONTTIMAAN KOKONAISTARVE: noin 23 ha.</p>

Jotta tulevaisuudessa voidaan taata riittävä tonttimaan tarjonta, osayleiskaavassa on otettava huomioon ylirajoitus alueiden osoittamisessa.

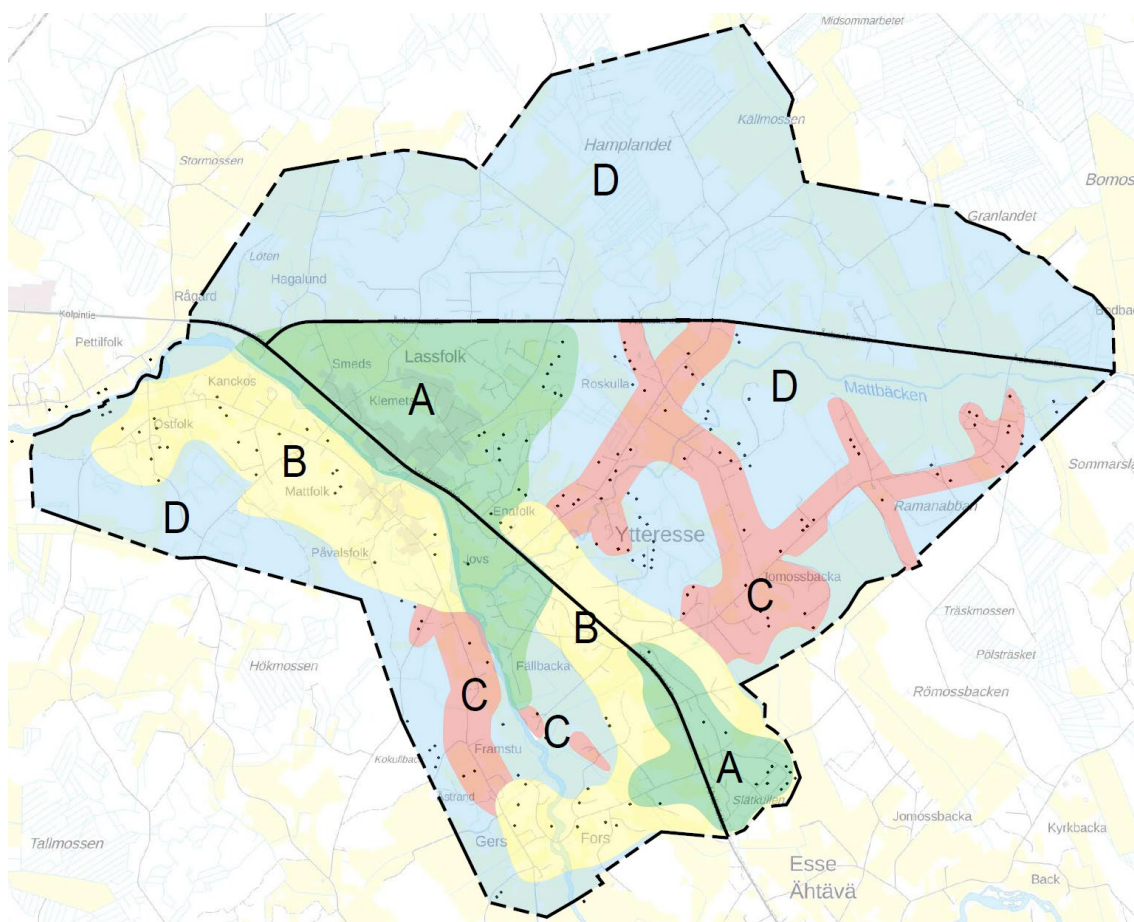
6.2.3 Rakennuspaikat voimassa olevissa kaavoissa

Kaikki voimassa olevat, kaavoitusalueelle laaditut osayleiskaavat ovat perustuneet nk. kantatilaperi-aatteelle sillä tarkoituksella, että rakennuslupa voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan perusteella. Kaavat laaditaan pinta-alamitoituksen perusteella, jossa rakennuspaikkojen määrä jaetaan pinta-ala-mittakaavan mukaan, joka perustuu kiinteistöjaotukselle tietyinä poikkileikkausajankohtana.

Tiivistämistarve eli rakennuspaikkojen tarve kaavoissa on syntynyt yleisen kysynnän pohjalta. Monet haluavat rakennuspaikkoja. Koska rakennuspaikkojen jakoperiaate on usein sama koko kaava-alueella, johtaa se myös siihen, että he, joilla ei ole tarvetta rakennuspaikoille mutta joilla on oikeudenmukaisuusperiaatteen mukaan oikeus samaan kohteluun, saavat myös uusia rakennuspaikkoja. Se ei itsessään ole väärin, mutta se johtaa siihen, että useita rakennuspaikkoja sijoitetaan yhdyskuntataloudellisesti epäedullisille alueille, koska alueiden strategista soveltuvuutta rakentamiseen ei ole usein tutkittu tarkemmin.

Tällaiset osayleiskaavat johtavat usein ylimitoitukseen. He, jotka ovat aikeissa rakentaa, toteuttavat usein rakennussuunnitelmansa lyhyen ajan sisällä. Muut rakennuspaikat jäävät jäljelle osayleiskaavoihin ja toimivat ”säästöpossuina”, kun omistajat säästävät tontteja tuleville sukupolville. Ulkopuolisten on siten vaikea saada haltuunsa tällaisia tontteja, eikä yhteiskunta pääse hyödyntämään niitä.

Tällä hetkellä voimassa olevissa osayleiskaavoissa on suuri määrä rakentamattomia/toteuttamattomia rakennuspaikkoja.



Kuva 40. Rakentamattomat rakennuspaikat osayleiskaava-alueella on merkitty mustilla pisteillä. Suurin osa sijaitsee B-, C- tai D-alueella.

Kun tulevia asuinalueita mitoitetaan ja varataan kaavoitusalueella, rakentamattomat rakennuspaikat ja yksityiset maanomistajat eivät saa enää ohjata kehitystä suuressa määrin. Kunnan tulee vetää vahvemmassa kädellä alueen tulevan maankäytön suuntaviivat, jotta maankäyttöä voidaan ohjata edullisempaan suuntaan.

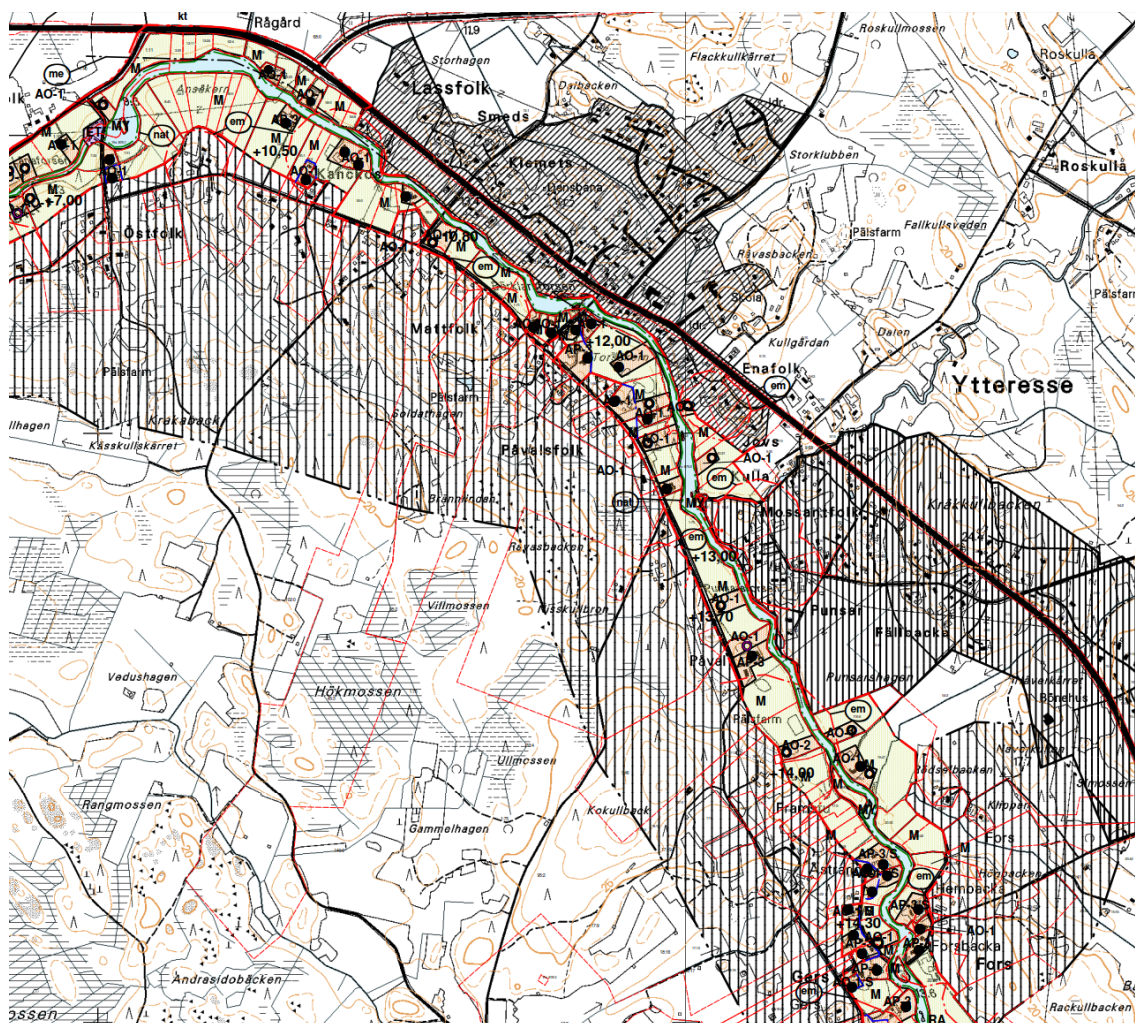
Vain pienelle osalle nykyisistä rakennuspaikoista rakennetaan joka vuosi (noin 5 rakennuslupaa vuodessa). Niiden rakentaminen voidaan nähdä luonnollisena rakennuskannan täydentämisenä, joka ei ole sidottu kaavan tavoitteisiin tai muihin asumista koskeviin päämääriin samalla tavalla kuin uudet kunnalliset asuntoalueet.

Aiemmin selvitetty erilliset rakennuspaikat tulee nähdä uudessa kaavassa paikkoina, joiden rakentamista koskevat mahdollisuudet ja edellytykset on selvitetty aiemmin. Rakentamista näille alueille tulee arvioida jatkossa suunnittelutarveratkaisun perusteella, mutta voidaan todeta, että edellytykset rakentamisen jatkamiseen ovat olemassa. Sitä, tuleeko rakentaminen jatkossa edellyttämään kaavoitusta tai mahdollisesti vaikeuttamaan sitä, tulee arvioida tapauskohtaisesti.

Rantavyöhykkeet

Uuteen osayleiskaavaan on sisällytetty osa Ähtävänjoen alaosien rantayleiskaavasta. Rakennuspaikkojen jako tällä alueella on perustunut rantaviivan pituuteen kantatilaa kohden 1969. Lainsäädäntö ohjaa tiukemmin rakentamista tällä alueella kuin olemassa olevissa kylissä eli rantavyöhykkeen ulkopuolella.

Osayleiskaavaan sisältyvät alueet, jotka rajautuvat Ähtävänjokeen, muodostuvat pääasiassa viljelysalueista. Kaavan tavoitteiden sekä maisemallisten ja kulttuuriympäristöön liittyvien seikkojen vuoksi rakentamista ei tule enää ohjata näille alueille. Voimassa olevissa kaavoissa osoitettuja rakennuspaikkoja voidaan osoittaa sellaisiksi. Suoria rakennuslupia voidaan edelleen myöntää niille uuden osayleiskaavan nojalla, koska tällaisia rakennuspaikkoja on vähän.



Kuva 41. Ote voimassa olevasta Ähtävänjoen alaosan rantayleiskaavasta.

7. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

7.1 Kaavan rakenne

Kaavoitustyössä on lähdetty siitä, että rakentamista ohjataan yhdyskuntataloudellisesti edullisille alueille. Niitä on analysoitu kaavan tavoitteenasetteluvaiheessa.

Aiempiin osayleiskaavoihin verrattuna uusi kaava on muotoiltu strategisemmaksi työkaluksi, jolla ohjataan alueen kehitystä. Aiemmin erillisiä rakennuspaikkoja on osoitettu kaikissa osayleiskaavoissa. Niitä ei ole enää osoitettu kuin osittain, mutta rakentamismahdollisuudet on yhä otettu huomioon ja niitä on parannettu. Kaavan ratkaisut perustuvat tehtyihin selvityksiin. Uudisrakentaminen on osoitettu tilastollisten ennusteiden mukaan, ja alueen erityispiirteet ja tarpeet on huomioitu suuressa määrin. Tarkoituksena on, että nykyisiä asuntoalueita voidaan tiivistää mutta myös pieni laajentuminen sallitaan.

Nykyisten palveluiden säilyttämisen ja kehittämisen sekä mahdollisesti myös uusien edellytysten luomisen kannalta on tärkeää, että on olemassa toimiva keskusta-alue, jossa palveluita voidaan tarjota. Väestöpohjan kasvaminen tukee alueen palvelutarjonnan kehittämistä.

Kaavoitustyössä on lähdetty siitä, että rakentamista ohjataan jo rakennetuille alueille tai niiden yhteyteen. Tarkoituksena on, että nykyisiä asuntoalueita lähinnä tiivistetään mutta myös pieni laajentuminen sallitaan. Uusia asemakaava-alueita on osoitettu erillisillä merkinnöillä. Ajatuksena on, että näille alueille saataisiin sopimaan kaavan tavoitteeksi asetettu väestönlisäys. Muu väestönlisäys voi tapahtua näiden alueiden ulkopuolella.

Tärkeä tavoite kaavassa on ollut säilyttää viljelymaisema viljelykäytössä. Periaatteessa kaikki jokilaakson viljelysmaa on osoitettu joko maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA) tai maatalousalueeksi (MT). Merkinnällä halutaan korostaa alueen ominaispiirteitä ja samalla varmistaa, että avoin viljelysmaa säilyy tuleville sukupolville ja että samalla annetaan mahdollisuus alkutuotannon jatkumiselle. Sama koskee alueen eläintiloja, joiden tulevia mahdollisuuksia tulee edistää.

Maatalouden yhteyteen rakennettavat rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne eivät peitä avoimia näkymiä. Kauempana jokilaaksosta sijaitsevat alueet, joita ei ole tarkoitettu rakentamiseen tai muihin toimintoihin, on osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi (M).

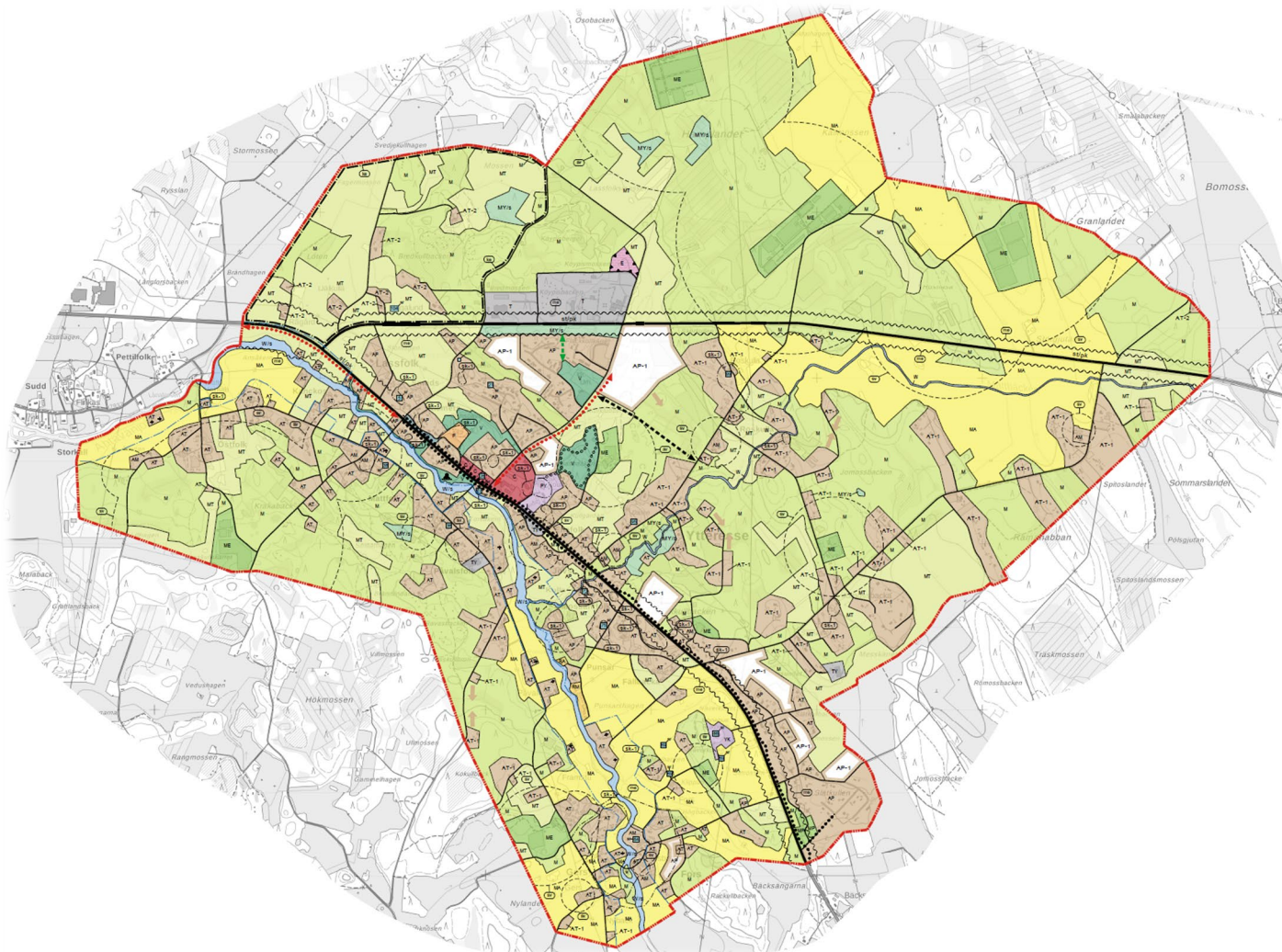
Osayleiskaava toimii kunnan rakennusvalvonnan ohjaustyökaluna. Kaiken asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolelle sijoittuvan rakentamisen tulee perustua suunnittelutarveratkaisulle.

7.2 Osayleiskaavaluonnos 10.11.2021

Kaavaluonnos perustuu tavoitteisiin laatia kaavasta strategisempi ohjaustyökalu. Saatavilla olevat luonto-, liikenne- ja kulttuuriympäristöselvitykset on otettu huomioon työssä ja kaavan ratkaisut perustuvat niihin. Kaavassa annetaan mahdollisuus kylän kehittämiseen edellä kohdassa 6 mainittujen tavoitteiden mukaisesti.

Erilliset aiemmin selvitetty rakennuspaikat rantavyöhykkeen ulkopuolella on siirretty erilliseen **liitteeseen 4**. Siitä käy ilmi, missä rakentamisedellytyksiä on selvitetty aiemmin. Ajatuksena on, että näitä paikkoja voidaan jatkossakin soveltaa rakentamista koskeissa harkinnoissa. Harkinnassa tulee tarkistaa, ovatko edellytykset yhä olemassa ajatellen alueen yleistä tavoiteltavaa kehitystä ja mahdollisia rajoituksia, joita maankäyttö voi aiheuttaa. Merkinnot ja määräykset esitetään tarkemmin kaavakartalla.

Kaavaluonnoksen tavoitteena oli selventää maankäytön painopistealueita uusien tavoitteiden mukaisesti. Kun ratkaisut on vahvistettu poliittisesti, kaavaehdotusvaiheeseen mennessä laaditaan liikenneselvitys. Tämän selvityksen yhteydessä tarkistetaan kaavaluonnoksen sisältö ja kehitysehdotukset. Mahdolliset selvityksen tuomat muutokset otetaan huomioon ehdotusvaiheessa.



Kuva 42. Ote kaavaluonnoksesta 10.11.2021.

7.3 Mitoitus ja asuminen

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa 200 uuden asukkaan sijoittuminen uusille asemakaava-alueille. Ne on osoitettu kaavassa. Tehtyjen laskelmien mukaan tämän mahdollistamiseksi tarvitaan 15–23 ha maa-alueita. Riittävän aluemäärän varmistamiseksi on sovellettu tiettyä ylimitoitusta. Osayleiskaavassa on osoitettu asemakaavoitusta varten noin 30 ha uusia asuntoalueita.

Muu asumiskehitys voi tapahtua tiivistämällä nykyisiä kyläalueita.

Asumiseen tarkoitetut alueet on jaoteltu eri merkintöjen avulla riippuen niiden ominaisuuksista; AP, AP-1, AT, AT-1, AT-2 ja AM. AP-alueet (pientalovaltainen asuntoalue) ovat alueita, jotka ovat jo asemakaavoitettuja tai joista on tarkoitus tehdä sellaisia. Kaikki AP-alueet sijaitsevat kylän keskusosassa. AT-alueet ovat alueita, jotka sijaitsevat 3 km:n päässä koulusta, mutta jotka ovat pääasiassa keskustarakenteen ja asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella. Rakennuspaikan koon tulee MRL 116 §:n mukaan olla vähintään 2 000 m². AT-alueille saa myös rakentaa maa- ja metsätalouden rakennuksia sekä asutuksen yhteydessä olevia, ympäristöä haittaamattomia pienteollisuuden rakennuksia, eli sellaisia toimintamuotoja, joita tavallisesti sijaitsee maaseutuasutuksen yhteydessä.

AT-alueiden ja AT-1-alueiden välinen ero on se, että AT-1-alueet sijaitsevat yli 3 km:n päässä koulusta. Rakennuspaikan vähimmäiskokovaatimus on näillä alueilla 3 000 m², muutoin AT- ja AT-1-alueet ovat samanveroisia. AT-2-alueet sijaitsevat paikoissa, jotka vaativat parannuksia liikenneverkkoon, ennen kuin lisärakentamista voidaan osoittaa. Nämä alueet sijaitsevat pelkästään Åsbackantien pohjoispuolella, joka on osoitettu ke-vyöhykemerkinnällä (kehittämisaalue). Tarkempien liikenneselvitysten tulee osoittaa alueen soveltuvuus asumiseen kaavan ehdotusvaiheeseen mennessä.

Rakennuspaikkojen koko AT-2-alueilla tai niiden vieressä on 5 000 m².

Asutuksen laajentaminen esimerkiksi M-alueille voidaan arvioida aiheelliseksi, jos uuden asutuksen voidaan katsoa olevan sellaista, että se täydentää ja sivuaa nykyistä asutusta. Viimeinen asumistarkoitukseen käytetty merkintä on AM (maatilojen talouskeskusten alue).

7.3.1 Julkiset palvelut ja hallinto

Alueen julkiset palvelut ja hallinto sijaitsevat Ala-Ähtävän keskusalueilla. Kaavoitusalueella sijaitsee koulu ja päiväkotit. Koulualue on osoitettu kaavassa PY-merkinnällä (julkisten palvelujen ja hallinnon alue). Kaavassa osoitetut PY-alueet tarjoavat riittävästi tilaa nykyiselle toiminnalle ja myös mahdollisuuden täydennysrakentamiseen. Tällaisia palveluita voidaan lisätä myös viereiselle C-alueelle (keskustatoimintojen alue).

7.3.2 Työpaikat (kauppa-, palvelu- ja kauppaan liittyvät toiminnot)

Kylän keskusta-alueen joustavan kehityksen mahdollistamiseksi muutama osa-alue on osoitettu C-merkinnällä (keskustatoimintojen alue). Merkintä mahdollistaa erilaisten toimintojen, kuten toimistojen ja liiketilojen, asuntojen, sosiaali- ja terveydenhuollon sekä kahvila- ja ravintolatoiminnan, laajan tarjonnan. Tarkoituksena on ohjata alueelle kaupan ja palvelualueiden työpaikkoja. Alueella on jo nykyään näiden alojen työpaikkoja. Yksi kaavan tavoitteista on säilyttää ja vahvistaa nykyisiä palveluita. Kun otetaan huomioon se, että maaseudulla on viime vuosikymmeninä pikemminkin lakkautettu palveluita, ei ole syytä odottaa suuressa määrin uusia liiketoiminnallisia palveluita vaan on pyrittävä säilyttämään nykyiset palvelut. Osayleiskaavan keskustatoimintojen aluevaraukset antavat mahdollisuuden säilyttää ja myös kehittää nykyisiä palveluita ja liiketoimintaa.

7.3.3 Työpaikat (teollisuus- ja alkutuotanto)

Tärkeä suunnittelun osatavoite on huomioida alkutuotannon edellytykset. Maa- ja metsätalouselinkeinot turvataan pitkälti M-, MT- ja MA-merkinnöillä. Turkistarhat ja sikatilat on osoitettu ME-merkinnällä (kotieläintalouden suuryksikön alue) sekä ohjeellisilla suojavyöhykkeillä (sv). Ohjeellisella suojavyöhykkeellä pyritään rajoittamaan uusien asuntotonttien muodostamista suojavyöhykkeille niin kauan kuin elinkeinonharjoittajalla on voimassa oleva ympäristölupa. Suojavyöhykkeen tarkoitus on toimia elinkeinonharjoittajan suojana siten, että uusia asuntoja ei tule liian lähelle elinkeinonharjoit-

tajan toimintaa mutta myös toisinpäin niin, että alueella oleva toiminta ei häiritse asutusta. Suojavyöhyke toimii siten molempiin suuntiin. Kaavakartalla osoitettu suojavyöhykkeiden koko on laskettu kertoimen mukaan, joka perustuu voimassa olevan ympäristöluvan mukaiseen eläinmäärään. Etäisyyttä on myös verrattu etäisyyteen, jonka kunta on vahvistanut rakennusjärjestyksessä. Suurin maatilojen/sikatilojen keskittymä sijaitsee kaavoitusalueen pohjoisosassa.

Alueella on myös muutamia kasvihuoneviljelmiä. Ne on osoitettu kaavassa MP-merkinnällä.

Osayleiskaava-alueella on myös teollisuustoimintaa. Osayleiskaavassa on osoitettu niin suuria alueita ja kehityssuuntia, että teollisuuselinkeinojen kehittäminen on mahdollista. Åsbackantien pohjoispuolella on suurin alue, jolla on myös alueellista merkitystä. Tämä alue on osoitettu myös Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040. Teollisuustoimintojen alue on osoitettu T- tai TY-merkinnällä.

7.3.4 Virkistys

Kaavoitusalueella on muutamia osoitettuja virkistysalueita, mutta suurin osa virkistysalueista sijaitsee aiemmin asemakaavoitetuilla alueilla (AP) osana olemassa olevaa rakennetta.

Osayleiskaavassa osoitetut pääasialliset virkistysalueet sijaitsevat urheilualueella (V/VU), Ähtävänjoen vieressä (uimaranta, V), koulun pohjoispuolella (hiihtolatu, V) sekä asemakaava-alueiden lähellä tanssipaviljongin vieressä (V). Hiihtolatu on osoitettu ohjeellisena ulkoilureittinä. Virkistystä voi harjoittaa kaavan metsäalueilla (M) jokamiehenoikeuden mukaisesti.

7.3.5 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Rakennukset, joilla katsotaan olevan suojeluarvoa, on osoitettu kaavassa sr-merkinnällä (suojeltava rakennus). Nämä arvokkaat kohteet tulee näin ollen pyrkiä säilyttämään. Kohteiden kunnostus- ja muutostöiden tulee myös olla sellaisia, että rakennusten tunnusomainen ulkonäkö säilyy.

Kaavoitusalueella on myös osoitettu paikallisesti tai kyläkuvallisesti arvokkaita alueita, joilla ympäristö säilytetään (sk-1). Tällä merkinnällä on merkitty maisemallisesti, historiallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaita aluekokonaisuuksia. Tarkoituksena on säilyttää alueen ominaispiirteet ja uudisrakentamisen yhteydessä sovittaa rakennukset perinteiseen rakennustyyliin ja alueen erityispiirteisiin. Kaikki sk-alueet ja sr-kohteet perustuvat kulttuurihistorialliseen selvitykseen, joka laadittiin kaavan pohjaksi (***katso liite xx***).

Alueella olevat muinaisjäännökset ja muinaisjäännösalueet on osoitettu kaavassa asianmukaisella kohdemerkinnällä (sm).

Fors-Gersin vieressä oleva alue on osoitettu Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 *maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi*. Alue on osoitettu osayleiskaavassa ma-vyöhykemerkinällä, joka edistää alueen kulttuuri- ja luonnonarvoja.

7.3.6 Alueet, joilla on erityisiä luonnonarvoja

Vuosien saatossa tehdyissä luontoinventoinneissa on tutkittu herkkiä ja arvokkaita biotooppeja sekä eläimistölle ja linnustolle tärkeitä alueita. Alueella on suhteellisen vähän ympäristöarvoja. Alueet, joilla on tehdyn luontoinventoinnin mukaan erityisiä luonnonarvoja, on osoitettu kaavassa erilaisilla merkinnöillä ja määräyksillä.

Alueet, joilla on suurimmat luonnonarvot, ovat liito-oravan elinympäristöjä. Nämä alueet on osoitettu kaavassa MY/s-merkinnällä (maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja).

Ähtävänjoki, jota koskee koskiensuojelulaki ja myös natura-2000, on osittain osoitettu kaavassa W/s-merkinnällä. Natura-alueen osalta vesistö on osoitettu erityisellä natura-merkinnällä. Ähtävänjoki on arvokas jokihelmisimpukan mutta myös muiden arvokkaiden lajien esiintymisen kannalta.

7.4 Aluevaraukset – Merkinnät ja määräykset

Osayleiskaavan merkinnät on esitetty alla sekä kartalla. Määräykset ovat vain kartalla. Sen lisäksi, mitä kaavakartan määräyksissä mainitaan ja mikä yleisesti koskee yleiskaavan merkintöjä ja määräyksiä (Ympäristöministeriön ohje – Opas 11), kaavaselostuksessa on myös kuvailevampaa tietoa merkintöjen tarkoituksesta, katso ensisijaisesti luku 7.

AP, AP-1	Pientalovaltainen asuntoalue.
AT	Kyläalue.
AT-1	Kyläalue.
AT-2	Kyläalue.
AM	Maatilojen talouskeskusten alue.
C	Keskustatoimintojen alue.
P	Palvelujen ja hallinnon alue.
PY	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
YK	Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.
T	Teollisuus- ja varastoalue.
TY	Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
V	Virkistysalue.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
E	Erytysalue.
M	Maa- ja metsätalousalue.
MT	Maatalousalue.
ME	Kotieläintalouden suuryksikön alue.
MA	Maisemallisesti arvokas peltoalue.
MY	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
MP	Puutarha- ja kasvihuonealue.
W	Vesialue.
W/s	Vesialue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

8. KAAVAN VAIKUTUKSET

Lait ja asetukset;

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoitettavia kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

8.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen, väestörakenne ja väestönkehitys

Osayleiskaavassa on pyritty siihen, että asutusta varten ei osoiteta enempää alueita kuin kaavan tavoitteiden kannalta on tarpeellista.

Kaavan avulla pyritään tiivistämään ja laajentamaan nykyisiä asuntoalueita ja luomaan siten elinvoimainen ja viihtyisä ympäristö. Osayleiskaava antaa mahdollisuuden vaihtoehtoisiin asumismahdollisuuksiin alueella ilman, että sitä siltä osin ylimitoitetaan. Osayleiskaava ei aiheuta suuria vaikutuksia itse asumiselle, väestörakenteelle ja kehitykselle, mutta osayleiskaavan avulla voidaan yrittää ohjata kehitystä siten, että kunnan väestönkasvua koskeva tavoite saavutetaan.

Palvelut ja palveluun suuntautuneet työpaikat

Alueen palvelut sijaitsevat yksinomaan kylän keskusosissa. Palvelutason kehitys riippuu pitkälti siitä, miten alueen asukasluku kehittyy. Alueella on kunnan opetuspalveluita. Koulualue on osoitettu osayleiskaavassa omalla merkinnällä, ja kaava mahdollistaa alueen jatkuvan kehittämisen. Palvelut sijaitsevat kaavan C-alueilla (keskustatoimintojen alue). C-alueilla on tilaa ja mahdollisuuksia kehittää alueen palveluita ja niihin liittyviä työpaikkoja. Kaavan vaikutukset ovat siten hyviä alueen palveluiden kehittämisen kannalta, mutta on silti muistettava, että palvelut tarvitsevat käyttäjiä.

Alueen asutuksen sekä palveluiden ja työpaikkojen kannalta tulee suosia keskitetympää rakentamista. Tiiviimpi yhdyskuntarakenne edistää parempia palveluita tai ainakin sitä, että nykyisillä palveluilla on suurempi mahdollisuus säilyä nykyisellä tasolla.

Yrittäminen

AT- ja AT-1-alueille saa rakentaa asutuksen yhteyteen ympäristöä haittaamatonta pienteollisuutta; esimerkiksi työ-, korjaamo- tai muita vastaavia tiloja. Toisin sanoen sellaisia toimintoja, joita yleensä löytyy maaseudulta. Osayleiskaavan voidaan siten todeta tarjoavan erinomaiset mahdollisuudet pienyrittämiselle. Kaavassa on osoitettu myös teollisuusalueita (TY). Kaava tarjoaa hyvät edellytykset yrittämiseen alueella.

Turkistarhat, eläintilat ja kasvihuoneviljely

Alueella on paljon toiminnassa olevia maatiloja/eläintiloja. Jos suojavyöhykkeellä on useita eläintiloja, vain suurin vyöhyke on osoitettu kaavassa, koska se kattaa kaikki sen sisäpuolella olevat vyöhykkeet. Näin taataan käytetyn karttamitta-asteikon luettavuus.

Vain maatilat/eläintilat on osoitettu kaavassa ME-merkinnällä (kotieläintalouden suuryksikön alue). Kaavoituksessa on osoitettu myös ohjeellisia suojavyöhykkeitä (sv) mainituille toiminnoille. Suojavyöhykkeet on osoitettu voimassa olevien ympäristölupien ja kaavoituksessa sovellettavien ympäristöministeriön antamien voimassa olevien määräysten mukaan. Suojavyöhykkeiden osoittamisen tarkoituksena on vaalia olemassa olevaa toimintaa ja myös välttää uudisrakentamista toiminnassa olevien maatilojen/eläintilojen viereen. Asutuksen keskellä sijaitsevien maatilojen/eläintilojen kehitysmahdollisuudet ovat rajatumpia verrattuna syrjempänä sijaitseviin.

Kaavoitusalueella sijaitsee myös kasvihuoneviljelmiä. Kasvihuoneviljelmät on merkitty kaavassa MP-merkinnällä.

Osayleiskaavan maaseutuelinkeinoja, kuten turkistarhausta, eläintenpitoa ja kasvihuoneviljelyä, koskevat vaikutukset arvioidaan hyväksi.

Virkistys

Osayleiskaavassa on osoitettu tiettyjä virkistyspalveluja ja -reittejä. Muut virkistysalueet sisältyvät asuntoalueisiin, joilla on jo aiemmin laadittu asemakaava. Vaikutusten arvioidaan olevan pieniä mutta hyviä.

Liikennejärjestelyt

Kaava nojaa pitkälti alueen nykyisiin liikennejärjestelyihin. Kävely- ja pyöräteitä on suhteellisen laajasti jo ennestään, uusia on osoitettu tarpeen mukaan. Vaikutukset ovat näiltä osin hyviä.

Kävely- ja pyöräliikenteen alikulun tarve on osoitettu koulun yhteyteen *Ähtävän tieverkkosuunnitelma 2011* -selvityksen mukaisesti. Muita selvityksessä suositeltuja muutoksia, kuten liittymien järjestelyä, ei ole osoitettu kaavakartassa tässä vaiheessa.

Bärklarintien ja Roskullantien välisen tieyhteyden tarkoituksena on luoda rinnakkaisyhteys, joka helpottaa liikennepainetta Åsbackantien ja Ytteressentien risteyksissä. Uusi rinnakkaisyhteys parantaisi samalla alueen sisäistä liikennöitävyyttä ja kävely- ja pyöräliikenteen turvallisuutta.

Melutason suuntaa-antava leveys on osoitettu kaavassa vuoden 2020 liikennemäärien mukaan. Alueen leveys on laskettu voimassa olevan melustandardin/-mallin mukaan ja vaihtelee 65–145 m alueen pääteiden varsilla. Kun alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, on rakennussuunnittelussa otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa eivätkä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla (50/55 dB).

Ehdotusvaiheeseen mennessä laadittavan erillisen liikenneselvityksen perusteella tullaan analysoimaan tarkemmin liikennevaikutuksia ja yksittäisiä tarpeita, kun maankäytöstä on tehty lopullinen päätös.

Tekninen huolto

Osayleiskaavan ei arvioida aiheuttavan suurempia vaikutuksia tekniselle huollolle. Kylän keskusosien tiiviimpi rakentaminen johtaa siihen, että teknistä huoltoa voidaan hyödyntää kustannustehokkaamalla tavalla, mutta yleisesti ottaen osayleiskaava ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia tekniselle huollolle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Kaavan tausta-aineistoksi on laadittu kulttuuriympäristöselvitys, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Selvityksessä tuodaan esiin aluekokonaisuuksia ja kohteita, joilla on suojeluarvoa. Selvityksessä on annettu myös suosituksia suojelumääräyksistä, joita kaava noudattaa.

Kaavoitusalueella sijaitsevat muinaisjäännökset on osoitettu kaavassa kohdemääräyksellä. Muinaisjäännökset ovat suojeltuja muinaismuistolain (295/1936) nojalla.

Kulttuuriympäristön arvioidaan otetun huomioon kaavassa riittävän kattavasti, ja siihen kohdistuvien vaikutusten arvioidaan olevan hyviä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristön häiriötekijät

Lähiympäristössä esiintyvien häiriötekijöiden arvioidaan aiheutuvan lähinnä maatalouselinkeinojen hajuhaitoista. Ongelmat voivat kuitenkin vaihdella paljon vuodenajan, sään ja tuulen suunnan mukaan. Asunnot aiotaan pitää erillään sellaisista toiminnoista, jotka ajoittain aiheuttavat haju- ja hyönteisongelmia, osoittamalla suojavyöhykkeitä, joiden sisäpuolelle ei muodosteta uusia asuntotontteja. Pitämällä uuden asutuksen riittävän kaukana näistä toiminnoista vältetään samalla tulevia ongelmia ja valituksia. Maatalouselinkeinot näkyvät maisemakuvassa, ja kylä on sidoksissa näihin elinkeinoihin. Ympäristön häiriötekijöiden ei arvioida olevan merkittäviä.

8.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu

Koko alueen kattavia luontoinventointeja on tehty, ja ne on otettu huomioon kaavassa. Inventoinneissa on keskitytty lähinnä varmistamaan, että uhanalaisten lajien (liito-orava, lepakko, viitasammakko ja uhanalaiset linnut) elinympäristöjä ei tuhota. Inventoinnissa on inventoitu perusteellisesti myös biotoopit, jotka mainitaan luonnonsuojelulaissa, metsälaissa ja vesilaissa. Inventoinneissa tuodaan esiin alueen ympäristöarvoja.

Kaavassa on osoitettu inventointien pohjalta alueet, joilla on erityisiä ympäristöarvoja. Osayleiskaavan toteutus ei johda siihen, että ympäristön laatu huononee, pikemminkin päinvastoin, koska kaavassa nostetaan esiin ja aiotaan säilyttää ympäristöt, joilla on ympäristöarvoja. Kaavan vaikutukset luonnolle ja sen monimuotoisuudelle voidaan toisin sanoen arvioida positiivisiksi.

Maa- ja metsätalous

Maa- ja metsätalousalueet muodostavat suurimman osan osayleiskaavasta. Peltomaat on osoitettu jokilaaksossa yksinomaan peltoalueina, joilla on tai ei ole maisemallista arvoa. Rakentaminen on kiellettyä alueilla sallittua maa- ja/tai metsätalousalueen yhteyteen. Jokilaakson reuna-alueilla olevat metsämaat on osoitettu M-merkinnällä (maa- ja metsätalousalue).

Alueilla, joita koskevat jonkinlaiset suojelumääräykset, metsätalous voi monimutkaistua ja seurauksena voi olla tulonmenetyksiä, koska tavalliset metsätaloustoimenpiteet voivat olla rajoitettuja ja joskus myös kiellettyjä. Toisaalta kaava itsessään ei ole syy tähän. Suojeltujen lajien esiintyminen on rajoittava tekijä riippumatta siitä, onko alueella voimassa oleva kaava vai ei. Monissa tapauksissa on kuitenkin niin, että vasta luontoinventoinnin laatimisen jälkeen huomataan, että alueella on suojeltavia lajeja, mikä voi sitten automaattisesti johtaa toimenpidemahdollisuuksien rajoituksiin.

Kaava tarjoaa parempia edellytyksiä maa- ja metsätaloudelle, mutta tiettyjen alueiden osalta, joilla ympäristöarvoja esiintyy, voidaan tavallista metsätaloutta rajoittaa ja se voi vaikeutua.

Vesistöt, vesitalous

Kaavoitusalueen läpi virtaava Ähtävänjoki on osoitettu vesialueeksi. Joen viereen ei ole osoitettu alueita uutta asutusta varten. Uutta asutusta ei ole osoitettu suoraan joen viereen ympäristötekijöiden, kuten mahdollisen tulvariskin vuoksi.

Kunnallinen vesijohtoverkko on rakennettu koko kaavoitusalueelle. Uusi asutus voi liittyä olemassa olevaan vesiverkkoon. Pienempi laajentuminen voi tulla kyseeseen, jos nykyisiä kyläalueita tiivistetään. Kaavan vaikutukset vesitaloudelle arvioidaan pieniksi.

Alueella on kaksi eri valuma-aluetta, joilla on sama laskupaikka. Valuminen tapahtuu molemmilta alueilta Ähtävänjokeen, josta vesi laskee kohti Luodonjärveä luoteessa.

Uusien asemakaava-alueiden suunnittelussa on otettava huomioon huleveden hidastuminen ja käsittely. Erillisiä selvityksiä tehdään tarvittaessa. Näiden selvitysten yhteydessä on mahdollisuus huomioida myös aiemmin toteutettuja alueita ja tarkistaa niiden tarpeita.

Asemakaava-alueiden ulkopuolelle toteutettavien yksittäisten rakennuspaikkojen ei arvioida vaikuttavan merkittävästi valumiseen ja huleveden käsittelyyn, koska niiden määrä on niin pieni (noin 5 rakennuslupaa vuodessa).

Kaavaan on lisätty yleinen määräys huleveden käsittelystä, mikä huomioi tulevat tarpeet.

Kaava-alueen läheisyydessä ei ole pohjavesialueita.

Tulevien vaikutusten arvioidaan olevan kokonaisuutena hallittavissa, merkittäviä vaikutuksia ei odoteta syntyvän.

Maisema

Yksi kaavan tavoitteista on ollut säilyttää pellot avoimina ja viljelykäytössä. Tämä tavoite kulkee käsi kädessä alkutuotannon toimintaedellytysten huomioon ottamisen ja kehittämisen kanssa. Muun muassa näistä syistä kaavassa ei ole osoitettu asutusalueita peltomaalle. Avoin maisema on tyypillinen kaavoitusalueelle. Suuri osa alueella olevista peltoalueista, joilla aukeaa avarat maisemat, on osoitettu kaavassa maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA). Merkinnällä halutaan nostaa esiin avoimen maiseman arvoa ja samalla varmistaa, että avointa maisemaa suojellaan siten, että se säilyy avoimena ja viljelykäytössä.

Kaavan vaikutusten arvioidaan olevan hyviä maiseman ja sen erityispiirteiden kannalta.

8.3 Vaikutukset talouteen

Rakentamiseen osoitetut alueet on ohjattu jo rakennettujen alueiden yhteyteen. Tämä tarkoittaa, että rakennettua infrastruktuuria ja resursseja voidaan hyödyntää kustannustehokkaalla tavalla. Kaava perustuu edullisuusajatteluun uusien asuntoalueiden sijoittamisen osalta.

Osayleiskaavan toteuttaminen voi kuitenkin johtaa suuriin kustannuksiin, kun uusia asuntoalueita toteutetaan. Mutta koska toteuttamisen on arvioitu tapahtuvan pitkällä aikavälillä (vuoteen 2030 mennessä), kustannuksia voidaan jakaa ja kunnan talous rasittuu vähemmän. Uudet veronmaksajat ovat tärkeitä kehitykselle.

9. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS

9.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tarkoitus on, että osayleiskaava hyväksytään lopullisesti valtuustossa vuonna 2022. Kun osayleiskaava on vahvistettu, alueen toteuttaminen riippuu maanomistajista ja kunnasta. Maakauppa on tärkeää uusien asuntoalueiden toteuttamisen kannalta, mutta lisäksi tulee selvittää mahdollisuuksia asemakaavoituksen toteuttamiseen maankäyttösopimusten perusteella.

Kaava tullaan toteuttamaan pitkällä aikavälillä, mutta tiettyjen toimenpiteiden ja tavoitteiden toteuttaminen voi kestää kauan. Näin ollen on tärkeää seurata tavoitteiden toteutumista, koska se määrittää tulevat tarkistustarpeet.

Ohjeita kaavan toteuttamisesta ja tietoa sisällön tulkinnasta on luvuissa 7 ja 8.