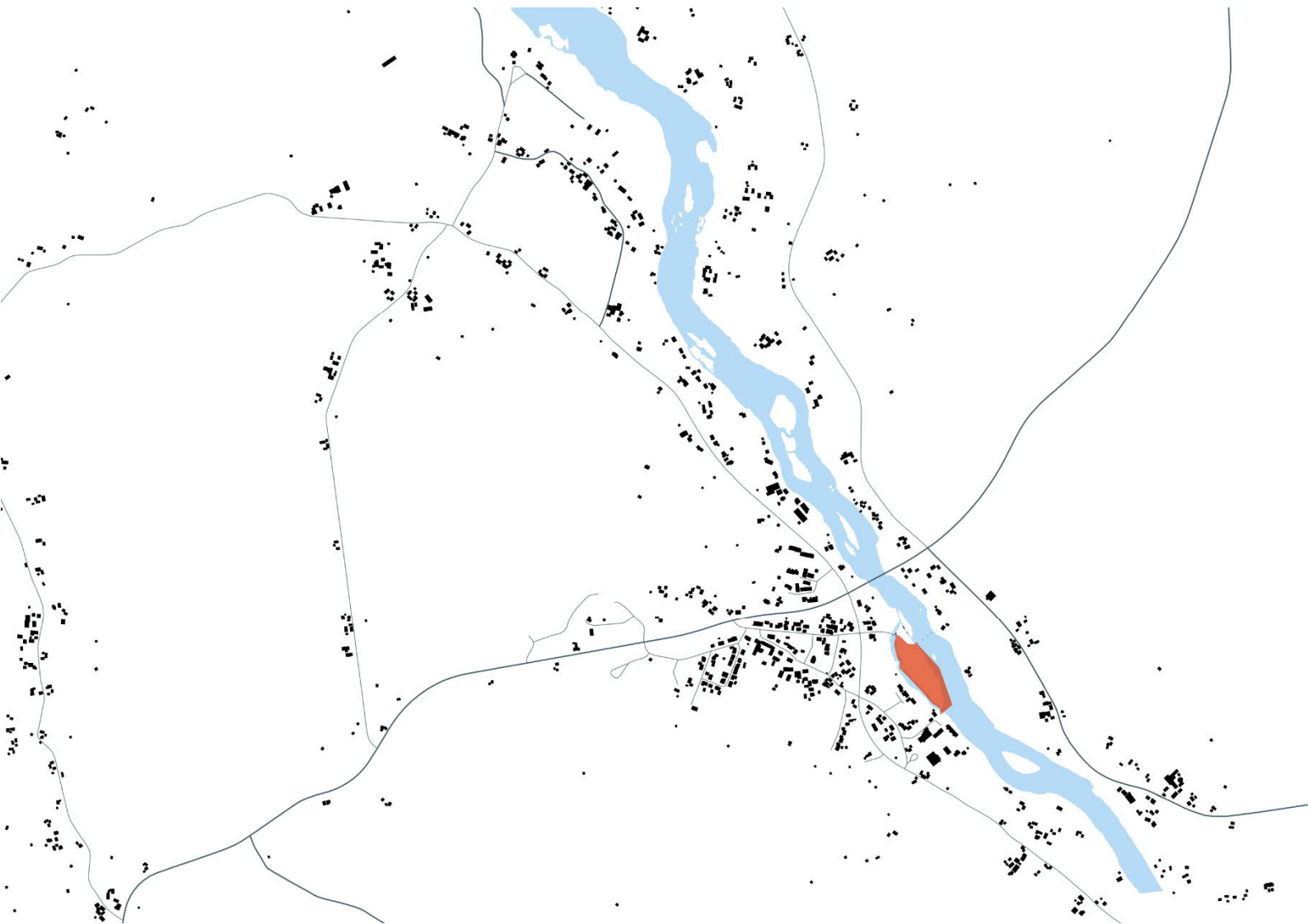


KAAVASELOSTUS

TYÖNUMERO: 23702408

SIIKAJOEN KUNTA

KESKIKYLÄN MEIJERINSAAREN ASEMAKAAVAN MUUTOS



Siikajoen kunta



SWECO INFRA&RAIL
OULU

SWECO 

Käsittelyvaiheet

Vireilletulokuulutus, OAS nähtäville	xx.x.2023
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)	xx.x-xx.x.2023
Valmisteluvaiheen 2. kuuleminen (MRL 62 §)	
Nähtävilläolo (MRA 27 §)	
Hyväksyminen, kunnanhallitus	
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	

Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
2	TIIVISTELMÄ	2
	2.1 Kaavaprosessin vaiheet	2
3	LÄHTÖKOHDAT	3
	3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	3
	3.1.1 Luonnonympäristö	3
	3.1.2 Maisemarakenne ja maisemakuva	6
	3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
	3.1.4 Liikenne	11
	3.1.5 Kunnallistekniikka	11
	3.1.6 Maanomistus	11
	3.2 Suunnittelutilanne	11
	3.2.1 Maakuntakaava	11
	3.3 Yleiskaava	14
	3.4 Asemakaava	15
	3.5 Rakennusjärjestys	16
	3.5.1 Asemakaavan perusselvitykset	16
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
	4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	16
	4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
	4.3 Viranomaisyhteistyö	17
	4.4 Asemakaavan tavoitteet	17
	4.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	17
	4.5 Asemakaavaratkaisu (kaavaluonnosvaihe, esittely kunnanhallitukselle 6.2.2023)	23
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
	5.1 Aluevaraukset	25
	5.2 Kaavan vaikutukset	29
	5.2.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	29
	5.2.2 Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus	29
	5.2.3 Vaikutukset liikenteeseen	29
	5.2.4 Vaikutukset luontoarvoihin	29

5.2.5	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kulttuuriympäristöihin ja taajamakuvaan.....	29
5.2.6	Vaikutukset virkistyskäyttöön.....	29
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	30
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	30

Liitteet:

Seurantalomake XX.XX.XXX

Kartat:

Asemakaavakartta 1:2000 9.5.2023

- Meijerisaari. Keskikylän asemakaavan muutos, kaavaselostus, Ympäristötaito Oy, 2005
- Rakennetun ympäristön inventointi, Jouni Kiimamaa 2005.
- Siikajoen Meijerinsaaren entinen saha-alue. Tutkimusraportti ja kunnostustarpeen arviointi, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 26.6.2020.

KAAVASELOSTUS

VIRHE. TIEDOSTOSSA EI OLE MÄÄRITETYN TYYLISTÄ TEKSTIÄ.

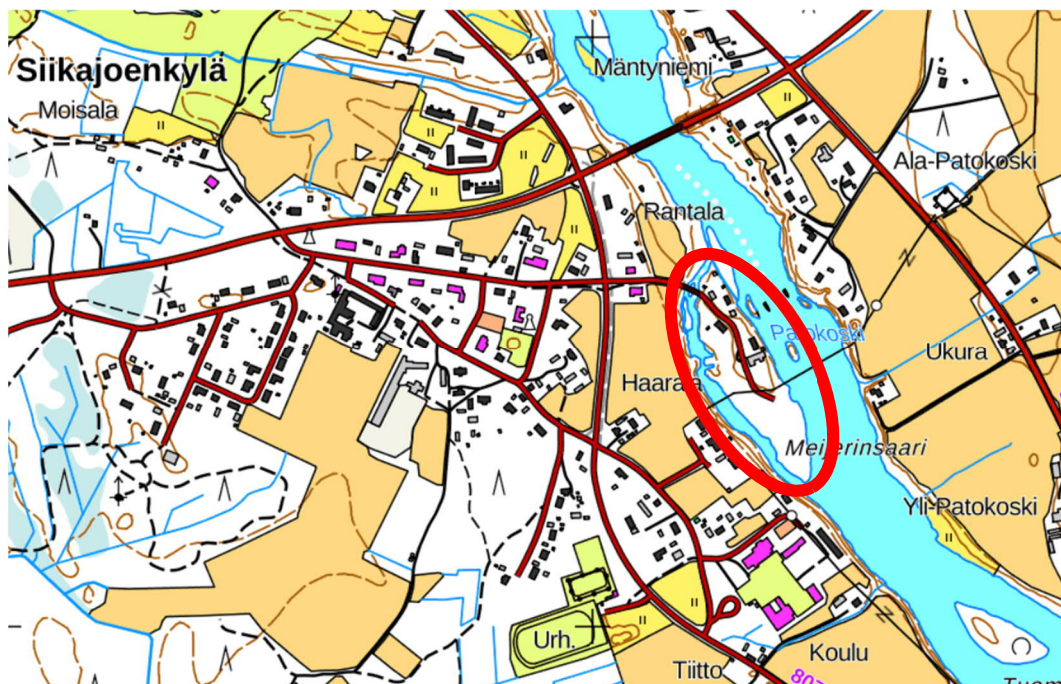
VIRHE. TIEDOSTOSSA EI OLE MÄÄRITETYN TYYLISTÄ TEKSTIÄ.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tämä kaavaselostus liittyy 5.9.2023 päivättyyn asemakaavakarttaan.

Asemakaavan muutos koskee Siikajoen Keskikylän asemakaavan kortteleita 56, 57 ja 58 sekä niihin liittyviä katu- ja virkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Siikajoen Keskikylän asemakaavan korttelit 56, 57 ja 58 sekä niihin liittyvät tie-, katu- ja virkistysalueet.



Kaavamuutosalue sijaitsee Siikajoen Keskikylän taajaman itäpuolella. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

Suunnittelualue on saari Siikajoessa. Nykyisin alueella on kolme asuntoa. Saaren pohjoisosassa sijaitseva mylly ei ole käytössä.

Saari on huomattavasti joen rantapengertä matalammalla. Korkein kohta on saaren itä-laidalla, josta maasto laskee loivasti kohti kivikkoista tulvauomaa. Saaren asuttuna aikana korkein jääpatotulva sattui 1990 luvun alussa, jolloin vesi nousi tasolle N60 + 9.00.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on n. 3,4 ha.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kunnanhallitus päätti kuuluttaa vireille Siikajoen Meijerinsaaren asemakaavan muutoksen xx.x.2023
- Asemakaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmineen (Oas) olivat nähtävillä MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti xx.x.2023. välisen ajan Siikajoen kunnanvirastolla (Virastotie 5A, Ruukki) ja Siikajoen kunnan kotisivuilla. Kaavaluonnoksesta annettiin x lausuntoa x mielipidettä.
- Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä xx.x.xxxx - xx.x.xxxx välisen ajan. Kaavaehdotuksesta annettiin x lausuntoa ja muistutus.
- Kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen xx.x.xxxx
- Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen xx.x.xxxx

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Hankealueella on voimassa vuonna 2003 vahvistunut Siikajoen osayleiskaava sekä 2005 hyväksytty asemakaava. Yleis- ja asemakaavatyöhön liittyen on laadittu runsaasti selvityksiä, joita on hyödynnetty myös tässä asemakaavatyössä. Alueelta on tehty mm., kulttuuriympäristö- ja luontoselvitykset.

3.1.1 Luonnonympäristö

Kasvillisuus

Meijerisaaren rantoja kiertää kapea, suursarainen tulvaniittyvyöhyke, jonka valtalajina on viiltosara. Ylempänä rannassa on pensaikkaa sekä rehevää lehtimetsää. Pajuista on kiiltopajua ja puista harmaaleppää, pihlajaa, koivua ja haapaa. Aluskasvillisuus on rehevää, lajistossa on mm. sudenmarja, ranta-alpi, metsäkurjenpolvi, karhunputki, virmajuuri ja korpikaisla. Alueellisesti silmälläpidettäväksi, taantuneeksi luokiteltua lehtotähtimöä, kasvaa runsaasti koko pensaikon alueella. Pensaikkaa on saaren länsirannalla raivattu. Avoimilla kohdilla lehtotähtimöä kasvaa yhtenäisenä mattona ja paikoin maitohorsma ja vadelma muodostavat tiheitä kasvustoja. Meijerinsaaren lounaisnurkassa on laaja, alueellisesti silmälläpidettävä kotkansiiven esiintymä.

Saaren eteläosassa ja ranta-alueella ympäristö on alavaa, kasvillisuus lehtipuuvaltaista ja rehevää. Saarella on suurten puiden, haapojen, tuomien ja leppien, muodostamia ryhmiä. Suunnittelualueen eteläosa on lehtometsää.

Alueelle on tuotu aikoinaan Komppalinnan rakentamisaikaan täytemaata, mikä on paikoitellen edistänyt rikkakasvien, nokkosen, horsman ja vadelman leviämistä.

Eläimistö

Alueen luonnonvaraista eläimistöä ei ole kartoitettu.

Luonnonsuojelu-, metsä- ja vesilaki

Osayleiskaavaan liittyvien luontoselvitysten mukaan alueella ei ole uhanalaisia kasvilajeja. Saarella on kuitenkin kaksi silmällä pidettäviä kasvilajeja: kotkansiipi (*Matteuccia struthiopteris*) ja lehtotähtimö (*Stellaria nemorum*). Suunnittelualueen pienialaisessa, mutta rehevässä metsässä on tervaleppäkorven piirteitä.

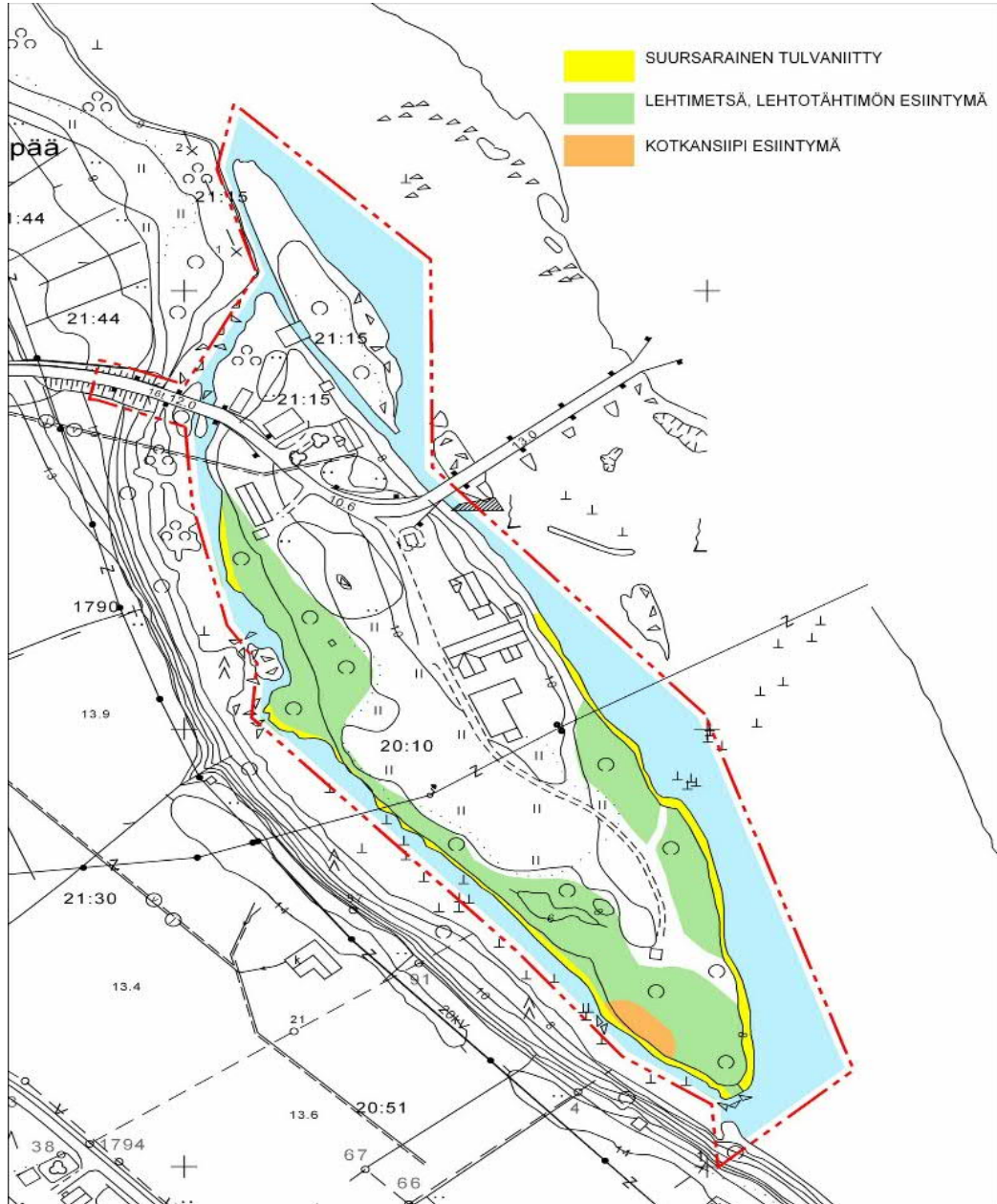
Meijerisaaren eteläkärkeen on ohjeellisella merkinnällä rajattu metsälaissa kuvattu lehto. Suunnittelualueella ei ole vesilaisissa kuvattuja luontotyyppisiä.

Kulutuskestävyys

Kasvillisuuden kulutuskestävyys on saaren keskikohdan joutomaalla hyvä. Rannassa ja eteläosalla olevat rehevät alueet kestävät kulutusta huonommin.



Kuvassa kotkansiipi-kasvustoa.



3.1.2 Maisemarakenne ja maisemakuva

Yleiskuvaus

Siikajoen alue kuuluu Pohjanmaan maisemamaakuntaan ja Pohjois-Pohjanmaan jokiseudun ja rannikon maisemaseutuun. Maasto on hyvin tasaista ja alavaa. Alueen maisemarakenteen perusrungon muodostavat selvärajaiset jokilaaksot ja näiden väliset vedenjakajaselänteet.

Hankealueen läheisyydessä asutus on keskittynyt Siikajoen ja sitä myötäilevien teiden väliselle alueelle.

Suurin osa palveluista keskittyy Kauppatie varteen taajamakeskukseen. Rakennettua ympäristöä leimaa vahva maaseutumaisuus.

Syvällä kapeassa uomassaan virtaava Siikajoki ei juuri näy maisemassa. Paikoin näkymiä peittää jokirannassa tuuhea puusto. Meijerinsaari on huomattavasti joen rantapengertä matalammalla. Korkein kohta on saaren itälaidalla, josta maasto laskee loivasti kohti kivi-koista tulvauomaa.

Valtakunnallisesti arvokkaat maisemat ja kohteet

Valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita on Suomessa listattu yhteensä 156. Niihin kuuluvat edustavimmat maaseudun kulttuurimaisemat. Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Lähimmät valtakunnallisesti arvokkaat kohteet ovat hankealueelta etelään n. 3 km Siikajoen varressa oleva Nikolan umpipiha ja pohjoisessa n. 3 km etäisyydellä sijaitseva Siikajoen kirkko ympäristöineen. Siikajoen suualueella kirkon vierestä joen yli kulkee Pohjanmaan rantatie, joka oli ensimmäinen maantieteyhteys Perämeren rannikkoa pitkin Turusta Tukholmaan.

Maakunnallisesti arvokkaat maisemat ja kohteet

Maakunnallisesti arvokkaita maisemia ovat ne alueet, jotka on mainittu voimassa olevassa maakuntakaavassa tai erillisissä selvityksissä maakunnallisesti maisemallisesti arvokkaana. Suunnittelualue on osa Siikajoen suun maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa. Maisemakokonaisuuteen kuuluu Siikajokea joen suistoalueella ympäröivä kulttuurimaisema. Maisema-alueella sijaitsevat Siikajoen Kirkonkylä, Keskikylä, Alapää, Välikylä ja Ylipää. Maisema-alueen rajausta noudattaa pääpiirteissään vuonna 1997 julkaistussa Pohjois-Pohjanmaan arvokkaiden maisema-alueiden luettelossa esitettyä rajausta.

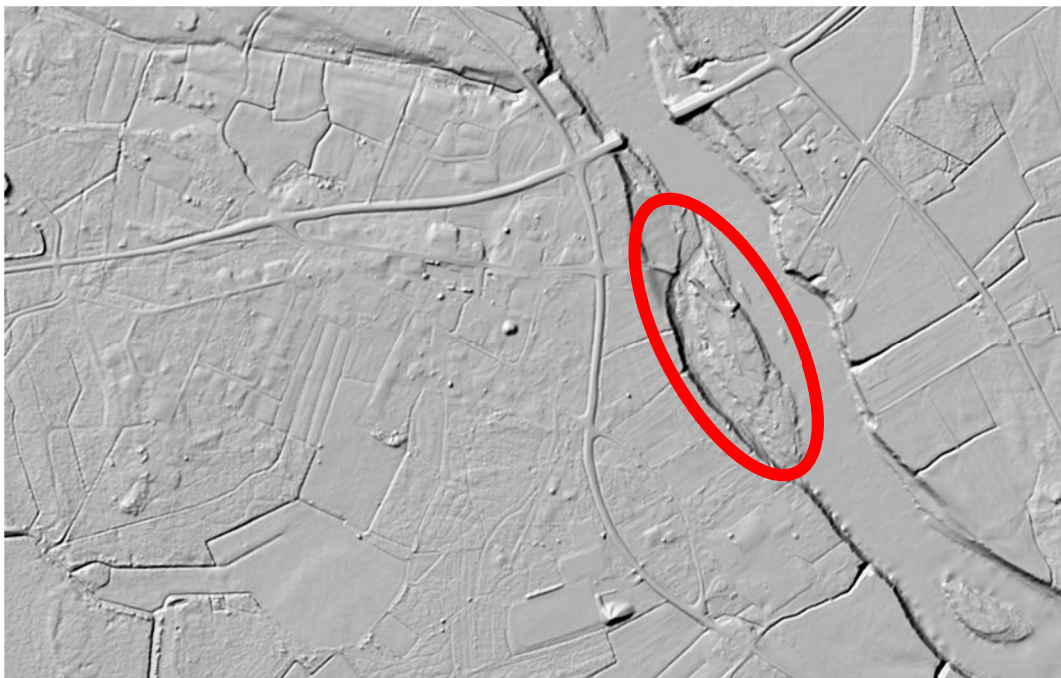
Maisema-alueella on runsaasti merkkejä alueen historiasta sekä kulttuuriympäristössä että alueen nimistössä. Muun muassa joessa olevien saarten nimet, kuten Meijerinsaari, Lukkarinsaari, Lohisaari, Konisaari ja Lammassaari, kertovat monipuolisesta elinkeinojen historiasta.

Maisema-alueella on paljon maakunnallisesti arvokkaita rakennuksia ja pihapiirejä. Osa vanhoista rakennuksista on huonossa kunnossa. Alueella on paikoin myös uutta rakentamista. Uudisrakentamista olisi hyvä ohjata esimerkiksi rakentamistapaohjeilla, joissa annetaan ohjeita mm. rakennusten ominaispiirteistä, pihapiirien muodostumisesta ja rakennusten sijoittumisesta maisemaan.

Joen etelärannalla kulkee kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä Revonlahti – Siikajoki -tie. Maastonmuotoja myötäillen kaareilevat vanhat tiet ovat olennainen ja näkyvä osa kulttuuriympäristöä. Tietä myöten avautuu sarja vaihtelevia näkymiä.

Topografia

Meijerinsaari on rantatöyrästä huomattavasti matalammalla ja maasto laskee loivasti kohti tulvauomaa, joka virtaa saaren ja mantereeseen välissä. Korkein kohta on joen pääuoman puolella.



(MML Paikkatietoikkuna. Rinnevarjostus. Haettu 15.8.2022). Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

Maaperä

Maaperä on aikojen saatossa pohjamoreenin päälle, jokilaaksoon lajittunutta, joen virtauksen kuljettamaa hienompaa ainesta.

Maisemakuva

Meijerinsaari on rantatöyrästä huomattavasti matalammalla ja maasto laskee loivasti kohti tulvauomaa, joka virtaa saaren ja mantereen välissä. Korkein kohta, mihin ovat rakennukset sijoittuvat, on joen pääuoman puolella. Siikajoen osayleiskaavaan liittyvissä lähtöselvityksissä Meijerinsaaresta on inventoitu kaksi maisemallisesti merkittävää pihapiiriä: myllyn ja meijerin pihapiirit.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Meijerinsaaren läpi on kulkenut vanha Pohjanmaan rantatie, joka siirrettiin vielä rannempaa, kirkonkylältä tälle paikalle 1843. Osa tiestä on edelleen käytössä alueen sisäiselle liikenteelle, mutta Siikajoen ylittävä silta on purettu vuonna 1981. Joesta nousee vielä sarja kivisiä silta-arkkuja muistona reitistä. Tien varrella on kolme olemassa olevaa asuinpihapiiriä sekä nykyisin varastona oleva vanha meijeri.

Pohjanmaan rantatie Turusta Tukholmaan kulki alun perin aivan Siikajoen kirkon vierestä ja joen ylitys tapahtui lautalla Värin talon kohdalla Nokanojan suulla. Rantatien linjaus siirtyi Kirkonkylältä Keskikylälle, kun Patokosken silta valmistui vuonna 1843 noin kolme kilometriä joen yläjuoksulle päin. Etelän suunnasta saavuttaessa tie sillalle kulki nykyisen Meijerinsaaren kautta, joten saaresta tuli liikenteellinen solmukohta jokivarren asukkaille ja rantatien kulkijoille. Myös Siikajoen kaupallinen ja hallinnollinen keskus alkoi vähitellen muodostua Keskikylälle, Patokosken kohdalle.

Raahan ja Oulun välinen maantieliikenne Meijerinsaaren läpi päättyi, kun uusi Siikajoen ylittävä maantiesilta rakennettiin 1960-luvun alussa noin 300 metriä alajuoksulle päin. Liikennemäärä saarella pieneni tosin jo 1950-luvulla, kun valtatie kahdeksan Pattijoen ja Limingan välillä oikaistiin kulkemaan Revonlahden kautta. Siltayhteys Meijerinsaaresta joen yli katkesi kokonaan vasta vuonna 1981, jolloin vanha silta eli Patokosken silta purettiin. Sillasta ovat jäljellä enää kivistä ladotut silta-arkut ja jäänmurtajat sekä pengerrykset molemmilla rannoilla. Alun perin neljästä silta-arkusta yhden on tulva sortanut. Lisäksi vanhan sillan yläpuolella on ollut pohjapato, joka on kerännyt ja ohjannut vettä Meijerinsaaren läpäisevään myllykanavaan. Jäämassat ovat kuitenkin rikkoneet sen aikojen kuluessa. (Kiimamaa, 2004)

Osayleiskaavaan liittyvässä kulttuuriympäristöselvityksessä Meijerinsaari on rajattu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi aluekokonaisuudeksi. Alue on esitetty Pohjois-Pohjanmaan liiton inventointiluettelossa 1990.

Kaavamuutosalueella on kolme suojeltua rakennusta: Meijeri, meijerin asunto ja kellari. Rakennukset kuuluvat luokkaan sr-1. Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai

kyläkuvallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa ilman MRL 127§:ssä tarkoitettua lupaa. Rakennukseen ja sen lähiympäristöön ei saa tehdä sen rakennustaiteellista, kulttuurihistoriallista tai kyläkuvallista arvoa alentavia muutoksia tai korjauksia. Rakennuksia kunnostettaessa niiden perinteinen huonejako ja rakennusmateriaalit sekä värit tulisi säilyttää ja myöhemmin muutetut ikkunat palauttaa rakennusajan tyyliin mukaiseksi. Sauna ja pyykinpesutilat tulisi sijoittaa mieluummin erilliseen piharakennukseen tai uudisrakennettavaan laajennusosaan.

Meijeri

Vuonna 1914 rakennettu tiilirunkoinen ja rappauspintainen rakennus, jonka päätykolmiot, itäpääty sekä eteläsivun siipiosa ovat lautaverhottuja. Meijerin länsipäädyssä on ollut alun perin katos ja lastauslaituri, jonka kautta maitokuormat on otettu sisään. Tämän vuoksi osa meijerisalin lattiasta on ollut laiturin korkeudella. Lisäksi joen puoleisessa päädyssä on ollut jääkellari maidon jäädytystä ja säilytystä varten. Meijeri lopetti toimintansa 1960-luvun lopulla ja kiinteistö siirtyi kunnan omistukseen vuonna 1974. Meijerin tiloissa on ollut lyhyen aikaa paja, missä Urho Paso ja Harri Oksanen valmistivat muun muassa öljysäiliöitä ja saunan kiukaita. Tämän jälkeen tiloissa toimi lastenvaatteita valmistanut Unikkotuote Oy, jonka henkilöstöä varten meijerin eteläsivulle rakennettiin puku- ja sosiaalitalat käsittävä siipiosa. Samalla meijerin itäpäädyn huonetiloja muutettiin jonkin verran. Vuodesta 1978 lähtien tiloja on käyttänyt Siikajoen Putki- ja kone työ, jonka autokorjaamotoiminta jatkuu edelleenkin entisessä meijerihallissa. (Kiimamaa, 2004)

Meijerin asuinrakennus

Hirsirunkoinen rakennus vuodelta 1914, jossa on ollut meijerin asuin- ja toimistotiloja. Rakennuksen tiilikate on peräisin Meijerisaaren omasta tiilitehtaasta. Nelijakoisia ikkunoita kehystävät listat ovat varsin ilmeikkäät ja koristeelliset. Rakennuksen eteläpäätyyn 1970-luvun lopulla tehty lapekattoinen laajennusosa sisältää saunaosaston sekä toisen asunnon sisäänkäynnin ja wc-tilat. (Kiimamaa, 2004)

Kellari

Meijerin asuinrakennuksen pihan pohjoislaidalla, vanhan siltapenkereen kupeessa on pyramidikattoinen maakellari, joka on tehty todennäköisesti samaan aikaan meijerin kanssa. Sen lautarakenteinen ilmahormi on samanlainen kuin tien takana sijainneessa sikala-rakennuksessa. (Kiimamaa, 2004)



Kaavamuutosalueella on kolme suojeltua rakennusta: Meijeri 2, meijerin asunto 1 ja kellari 3.

Meijerirakennuksiin voidaan sijoittaa työ-, myymälä- tai tuotantotiloja ty, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriötä. Sopivia toimintoja ovat esim. toimisto, käsityöverstas, kesäkahvila ja myymälä.

Meijerinsaarella kaavamuutosalueen ulkopuolella on lisäksi suojeltuja rakennuksia ja rakennelmia mm.: Mylly saaren pohjoisosassa ja Sikajoen ylittävän Pohjanmaan vanhan rantatien siltarakenteet.

Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Alue tukeutuu Siikajoenkylän taajaman palveluihin.

3.1.4 Liikenne

Suunnittelualueelle saavutaan Siikajoen- ja Kauppatien kautta.



Liikennemäärät 2021. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

3.1.5 Kunnallistekniikka

Alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Saaren keskiosan ja Siikajoen ylitteä 3x20 kV:n sähkölinja. Lisäksi siitä haarautuu saaren länsilaidalla yksi 20 kV linja pohjoiseen.

3.1.6 Maanomistus

Kaavamuutosalue on kunnan ja yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavat. Maakuntakaava on uudistettu vaiheittain: 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 23.11.2015 (lainvoimainen), 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 (lainvoimainen) ja 3.vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 (lainvoimainen).

Lisäksi 11.10.2021 on tullut vireille Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihe- ja maankuntakaavan laatiminen. Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisaineisto on ollut nähtävillä 8.8.-23.9.2022 välisenä aikana. Maakuntakaavaluonnoksessa ei osoiteta uusia merkintöjä asemakaavan muutos- ja laajennusalueelle.

Vahvistetussa maakuntakaavojen yhdistelmäkartalla (11.6.2018) suunnitteluala kuuluu maaseudun kehittämisen kohdealueeseen mk-4. Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutu-asutuksen alueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Vyöhykkeillä on tarvetta kehittää kuntien yhteistyöllä yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita.

Kehittämisperiaatteet:

Alueita kehitetään jokiluontoon ja -maisemaan perustuvana sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja -kohteisiin tukeutuvana asumis-, virkistys- ja vapaa-ajan alueena ja luontomatkailuvyöhykkeenä. Maaseutua kehitettäessä sovitetaan yhteen maaseutuelinkeinojen, pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen tavoitteet, erityisesti maatalouden toimintaedellytykset huomioon ottaen. Loma-asutuksen ja matkailupalvelujen suunnitelmallisella kehittämisellä pyritään tukemaan maaseudun pysymistä asuttuna. Kohdealueella sijaitsevia taajamia kehitetään erityisesti jokimaiseman arvojen ja mahdollisuuksien pohjalta.

Suunnittelumääräykset:

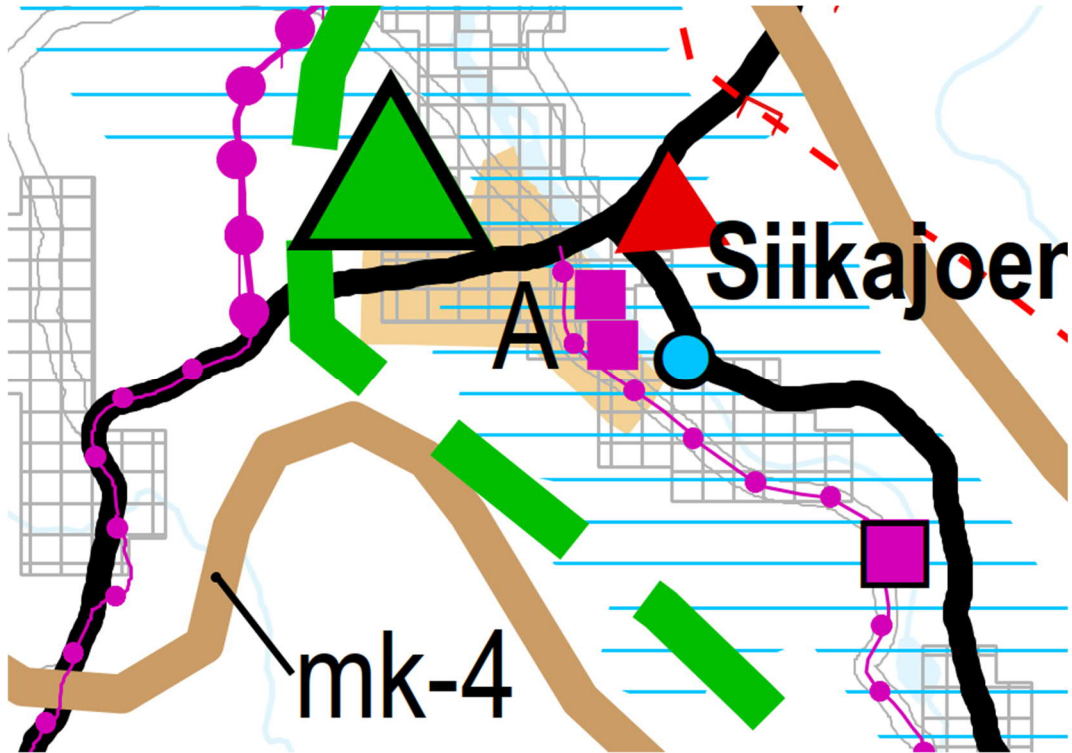
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota luonnon ja ympäristön kestäväan käyttöön, maatalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytyksiin, maiseman hoitoon, vesistön vedenlaadun turvaamiseen ja ulkoilureittien kehittämiseen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä tulvan aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle.

Suunnitteluala on osa Siikajoen suun maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa. Lisäksi Meijerinsaarella sijaitsee kaksi maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristön kohdetta: Mylly ja vanha meijeri.

Suunnittelumääräykset:

Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvitykseen kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

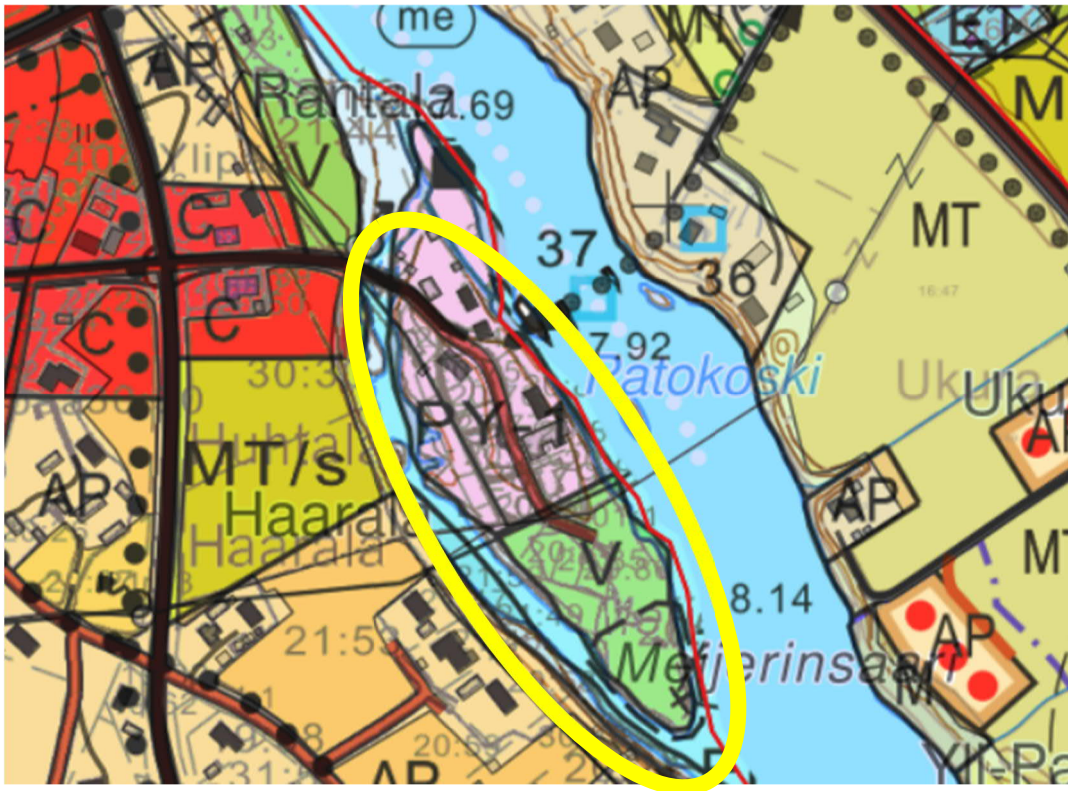
Suunnitteluala kuuluu Siikajoen keskustan taajamatoimintojen alueeseen (A).



Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (18.1.2022). (lähde: Pohjois-Pohjanmaan liitto).

3.3 Yleiskaava

Hankealueella on voimassa vuonna 2003 vahvistunut Siikajoen osayleiskaava. Saaren pohjoisosa on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi merkinnällä PY-1. Alueelle kulkee pääsytie, joka jatkuu joen yli kevyen liikenteen reittinä. Merkinnän mukaan alueelle voidaan rakentaa asuntoja ja rakennuksia ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle käsityö- ja pienteollisuudelle. Saaren eteläosa on varattu virkistysalueeksi merkinnällä V. Alueelle on rajattu ohjeellinen metsälain mukainen lehtolaikku. Siikajokivarsi on osoitettu maakunnallisesti arvokkaana maisema-alueena, missä rakentaminen tulee sovittaa huolella maisemaan (MMA). Tulvauoma on vesialuetta. Saarta halkovat sähkölinjat. Joenuomassa kulkeva moottorikelkkareitti pistäytyy saaren eteläkärjessä. Osayleiskaavamääräyksissä todetaan mm.: Rakennettaessa Siikajoen ranta-alueille rakennusten tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee sijaita vähintään metrin ylimmästä havaitusta vedenkorkeudesta. Rantapenkereen vakavuus rakentamiseen on tutkittava tarpeen vaatiessa.



Ote voimassa olevasta Siikajoen osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella soikiolla.

3.4 Asemakaava

Hankealueella on vuonna 2005 hyväksytty asemakaavaa. (ajantasakaava: <http://paikkatieto.sweco.fi/maps/siikajoki/kartta>)



Ote voimassa olevasta Siikajoen asemakaavasta.

3.5 Rakennusjärjestys

Siikajoen rakennusjärjestys on yhteinen koko Raahen seutukunnassa. Raahen kaupunginvaltuuston 25.1.2021 § 10 ja Siikajoen valtuuston 28.1.2021 4 § hyväksymä rakennusjärjestys on saavuttanut lainvoiman Raahessa 11.3.2021 ja Siikajoella 7.4.2021. Rakennusjärjestys on kuulutettu voimaan 22.4.2021.

3.5.1 Asemakaavan perusselvitykset

Kaavoitusta varten tarvittavat lähtötiedot saadaan-pääosin Siikajoen kunnalta. Alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä (tiedot tarkistettu 22.8.2022. <https://kartta.museoverkko.fi/>).

Asemakaavatyössä hyödynnetään Siikajoen asema- ja osayleiskaavaa laadittaessa tehtyjä perusselvityksiä. Perus- ja ympäristöselvityksissä kartoitetaan työn vaatimalla tarkkuudella ainakin seuraavat asiat: maisema- ja luontotekijät sekä rakennettu ympäristö, liikenne ja tekninen huolto, maanomistus ja suunnittelutilanne.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tavoitteena on laatia asemakaavan muutos, joka mahdollistaa väljän pientalorakentamisen sekä virkistysmahdollisuuksien säilyttämisen ja kehittämisen alueella.

4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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. Tiivis vuorovaikutus kaavan laatijan ja osallisten välillä on perusta työn onnistumiselle.

Kaavaprosessin aikana järjestetään MRL:n mukaiset julkiset nähtäville asettamiset, jolloin kunnan asukkailla ja muilla osallisilla on mahdollisuus tutustua kaava-aineistoon ja jättää siitä mielipiteitä ja muistutuksia. Tässä hankkeessa osallisia ovat mm.:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yrittäjät, yhdistykset ja yhteisöt

Kaavan valmistelusta ja kaavatyön edistymisestä tiedotetaan julkisilla kuulutuksilla niin kuin kunnalliset ilmoitukset Siikajoen kunnassa ilmoitetaan. Ilmoitus julkaistaan sanomalehden, kuntatiedotteen sekä kunnan virallisen ilmoitustaulun lisäksi internetissä kunnan kotisivulla: www.siikajoki.fi

4.3 Viranomaisyhteistyö

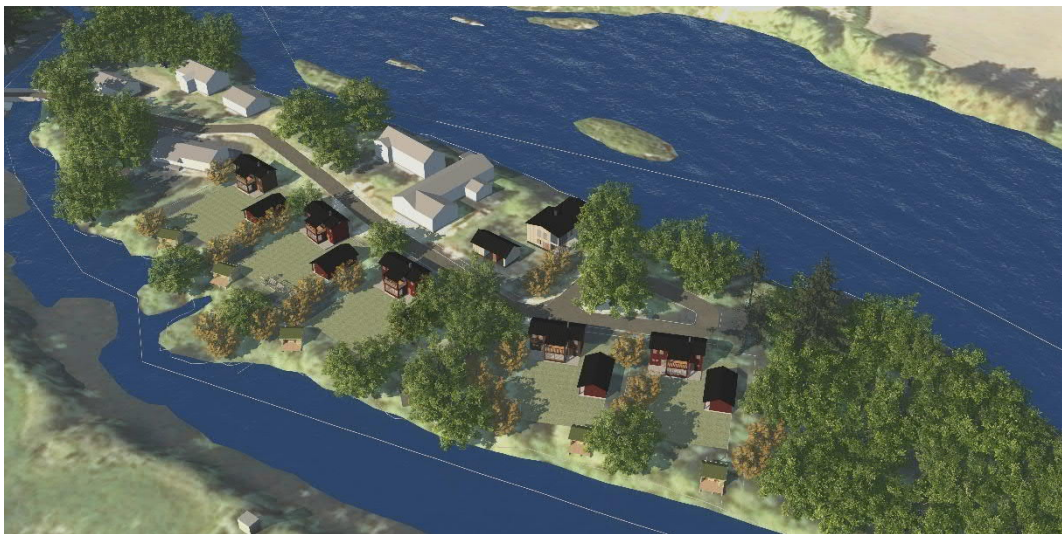
Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan valmisteluaineistosta sekä -ehdotuksesta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on laatia ajantasainen asemakaava, joka vastaa kunnan maankäytön kehittämisen tarpeisiin. Asemakaavamuutoksella lisätään erityisesti vettä vesistön äärellä sijaitsevaa pientalotonttitarjontaa.

4.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Alueen käyttötavoitteita ja -mahdollisuuksia on tutkittu mm. rakennemallien avulla. Aluksi alueen mahdollisuuksia on kartoitettu tutkimalla ilmakuvia ja karttoja sekä maastokäynneillä. Maastokäynneillä on todettu mm., että alueen rehevää puustoa tulisi säilyttää.



VE1

Havainnekuva yläviistosta.



VE1

Rakennemallissa esitettiin kaikkiaan 6 uutta rakennuspaikkaa, 5 länsirannalle ja yksi meijerin eteläpuolelle itärannalle. Rakennemallissa tonttikoot ovat n. 1000-1600 m². Voimassa olevassa kaavassa tontteja on 11 kpl tonttikoon ollessa keskimäärin 800m².



VE1

Raittinäkymä alueelle saavuttaessa

Voimassa olevassa kaavassa uusia tontteja on osoitettu alueelle 11 kpl, tonttikoon ollessa keskimäärin 800m². Alueen rakennetta on pidetty liian tiiviinä eikä uusia rakennuspaikkoja ole toteutunut kuin 1 kpl. Alueen rakennetta onkin pyritty väljentämään reilusti.

Kaavarunkoa VE1 esiteltiin kunnan virkamiehille 1.6.2022. Rakennemallissa on kaikkiaan 6 uutta rakennuspaikkaa, 5 länsirannalla ja yksi meijerin eteläpuolella itärannalla. Tonttikoot ovat n. 1000-1600 m²

Edelleen esitettiin toive väljemmästä rakenteesta siten, että suurennetaan tonttikokoa ja jätetään uuden ja vanhan rakenteen välille riittävästi puustoa.

Saadun palautteen pohjalta laadittiin rakennemalli VE2.



VE2

Rakennemallissa esitettiin kaikkiaan 5 uutta rakennuspaikkaa, 4 länsirannalle ja yksi meijerin eteläpuolelle itärannalle. Rakennemallissa aluerakennetta on väljennetty ja tonttikokoa suurennettu. Tonttikoot ovat n. 1400-2100 m².



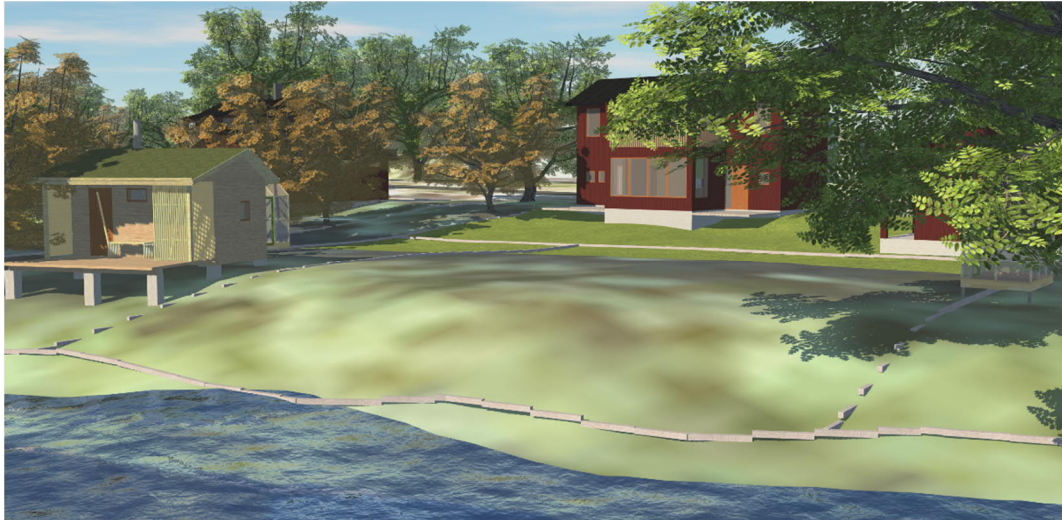
VE2

Havainnekuva yläviistosta.



VE2

Raittinäkymä etelästä pohjoiseen.



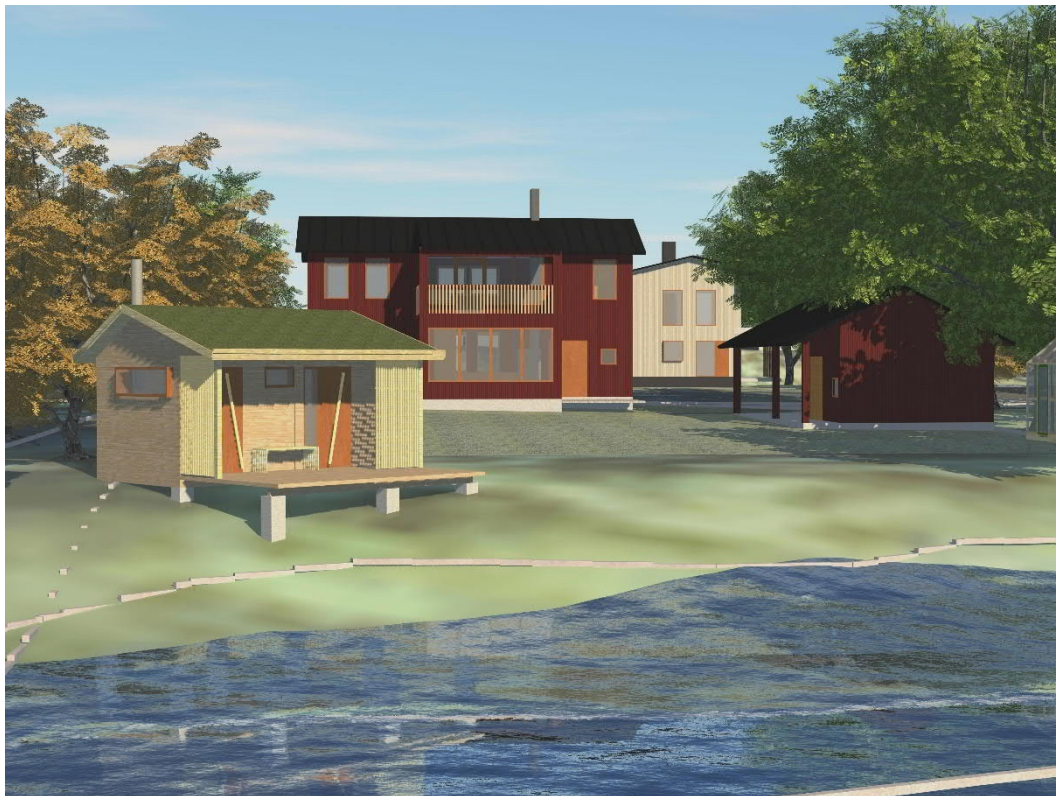
VE2

Jokinäkymä lounaasta koilliseen.



VE2

Jokinäkymä koillisesta lounaaseen.



VE2

Jokinäkymä luoteesta kaakkoon.

4.5 Asemakaavaratkaisu (kaavaluonnosvaihe, esittely kunnanhallitukselle 6.2.2023)

Asemakaavamuutoksella muodostuu kaikkiaan 5 uutta rakennuspaikkaa, 4 länsirannalle ja yksi meijerin eteläpuolelle itärannalle. Tonttikoot ovat n. 1400-2100 m²

Voimassa olevassa kaavassa uusia tontteja on osoitettu alueelle 11 kpl, tonttikoon ollessa keskimäärin 800m². Alueen rakennetta on pidetty liian tiiviinä eikä uusia rakennuspaikkoja ole toteutettu kuin 1 kpl. Alueen rakennetta onkin pyritty väljentämään reilusti.

Kunnanhallitus esitti kokouksessaan 6.2.2023, että kaavaratkaisua tarkistetaan vielä siten, että saaren eteläosan länsirannalta alavilta alueilta poistetaan kaksi eteläisintä rakennuspaikkaa ja lisätään yksi rakennuspaikka itärannalle. Näin Asemakaavalla muodostuu kaikkiaan 4 uutta rakennuspaikkaa, 2 länsirannalle ja kaksi meijerin eteläpuolelle itärannalle.



Kunnanhallituksen (6.2.2023) ohjeistuksen mukaisesti laadittu kaavaluonnoksen rakennemalli. Asemakaavalla muodostuu kaikkiaan 4 uutta rakennuspaikkaa, 2 länsirannalle ja kaksi meijerin eteläpuolelle itärannalle.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavalla mahdollistetaan 5 uuden pientalon rakentaminen Meijerisaaren kaavamuutosalueella.

5.1 Aluevaraukset



Erillispientalojen korttelialue.

Alue on tarkoitettu perinteisille erillispientaloille.



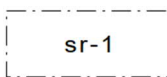
Erillispientalojen korttelialue. Tontille voi sijoittaa sellaisia pienimuotoisia työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Asuintilojen yhteyteen on mahdollista toteuttaa pienimuotoista työpaikkarakentamista.



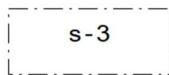
Lähivirkistysalue.

Lähivirkistysaluevarauksilla pyritään turvaamaan alueen väljätkö rakenne ja hyvät mahdollisuudet ulkoiluun. Lähivirkistysalueeksi on osoitettu lähinnä saarten alava eteläkärki. Kortteleiden 56 ja 58 väliin on jätetty kapea viheraluekaistale olevan ja uuden rakenteen väliin.



Suojeltava Rakennus. Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kyläkuvalle arvokas rakennus, jota ei saa purkaa ilman MRL 127§:ssä tarkoitettua lupaa. Rakennukseen tai sen lähiympäristöön ei saa tehdä sen rakennustaiteellista, kulttuurihistoriallista tai kyläkuvalle arvoa alentavia muutoksia tai korjauksia.

Kaavamuutosalueella on kolme suojeltua rakennusta: Meijeri, meijerin asunto ja kellari. Rakennukset kuuluvat luokkaan sr-1. Rakennuksia kunnostettaessa niiden perinteinen huonejako ja rakennusmateriaalit sekä värit tulisi säilyttää ja myöhemmin muutetut ikkunat palauttaa rakennusajan tyylin mukaiseksi. Sauna ja pyykinpesutilat tulisi sijoittaa mieluummin erilliseen piharakennukseen tai uudisrakennettavaan laajennusosaan.



Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee lehtomainen metsä ja alueellisesti silmälläpidettävä kotkansiipi ja lehtotähtimö-esiintymät. Alueella ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.

Osayleiskaavaan liittyvien luontoselvitysten mukaan alueella on kaksi silmällä pidettävää kasvilajia: kotkansiipi (*Matteuccia struthiopteris*) ja lehtotähtimö (*Stellaria nemorum*). Esiintymäalueet on rajattu kaavakartalle s-3-kaavamerkinnällä.



Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Maanrakennus- ja pohjatöiden yhteydessä kynnsarvopitoisuudet ylittävät maa-ainekset sekä jätteet ja jätepittoiset maa-ainekset tulee toimittaa luvanmukaiseen vastaanottoaikkaan.

Siikajoella Siikajoenkylän Meijerinsaarella entisellä sahan ja höyläämön alueella tehtiin pilaantuneisuuden perustutkimus 5. – 6.5.2020. Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää maaperän mahdollista pilaantuneisuutta alueen aikaisemmasta käytöstä johtuen.

Tutkimusalueella on toiminut saha, höyläämö ja kattotiilitehdas. Sahan ja kattotiilitehtaan toiminta alueella on alkanut ensimmäisen maailmansodan jälkeen, höyläämörakennus on rakennettu 1940-luvulla. Kattotiilitehtaan toiminta on päätynyt pian sotien jälkeen ja sahatoiminta 1970-luvulla. Ympäristöteknisen maaperätutkimuksen pääasiallisena tarkoituksena oli selvittää alueen käytöstä johtuen maaperän ja pohjaveden mahdolliset haitta-ainepitoisuudet.

Tutkimuksen tuloksena todettiin paikallisesti ja pintamaahan 0,4 m syvyydelle rajoittuen rakennusjätettä sisältävällä alueella sinkkiä alemman ohjearvon ylittävällä pitoisuudella, sekä samassa tutkimuspisteessä kadmiumia kynnsarvotason ylittävällä pitoisuudella. Muita kohonneita haitta-aineiden pitoisuuksia ei tutkimusalueella todettu. Todetuista kohonneista haitta-aineiden pitoisuuksista ei arvioida olevan välitöntä haittaa alueen nykyisen käyttötarkoituksen huomioiden.

Alueen nykyiselle käytölle ei aiheudu rajoitteita todetuista haitta-ainepitoisuuksista johtuvia eikä alueella ole välitöntä kunnostustarvetta. Tutkimusalueella todetut haitta-aineiden pitoisuudet asettavat rajoituksia kuitenkin maa-ainesten käytölle, jotka tulee huomioida alueen tulevien maanrakennustöiden yhteydessä. Haitta-ainepitoisuuksiltaan kynnsarvot ylittäviä maa-aineksia ja niiden hyödyntämistä koskee Ympäristönsuojelulain mukaiset rajoitteet. Kynnsarvopitoisuudet ylittävät maa-ainekset sekä jätteet ja jätepittoiset maa-ainekset tulee toimittaa luvanmukaiseen vastaanottoaikkaan. (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 26.6.2020).

5.1.1 asemakaavamääräykset

TULVA:

- Tulvavahingoille alttiiden rakenteiden alin sallittu taso on +10,42 m. N2000-järjestelmässä.

Suunnittelualue on osittain tulvauhan alaista aluetta. Meijerisaari on pohjoiskärjestään ja sivu-uoman kohdalta alava. Yleensä joen vesimäärä on niin alhainen myös tulva-aikaan, että rakennukset säästyvät kastumiselta. Asukkaan havainnon mukaan myllyn asuinrakennuksessa kastuminen on ollut lähimmillään noin 10 cm korkeuseron päässä. Korkein koskaan havaittu, poikkeuksellinen jääpatotulva tapahtui 1990-luvun alussa, jolloin vedenkorkeus lienee ollut +9.00metriä (N60-järjestelmässä). Sillan eteläpuolella korkeutta ei ole voitu mitata näin tarkasti.

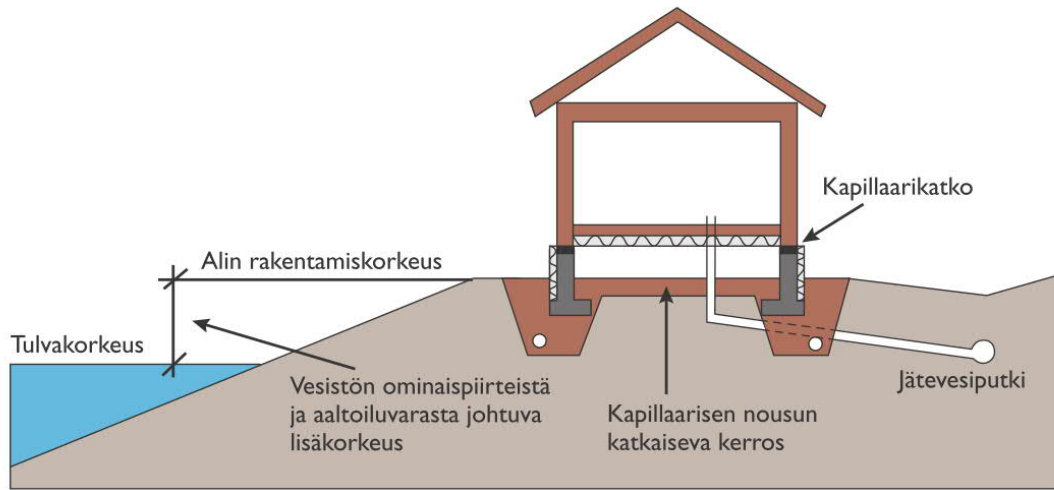
Asemakaavamääräyksen mukaan tulvavahingoille alttiiden rakenteiden alin sallittu taso on +10,42m N2000-järjestelmässä.

(Voimassa olevassa kaavassa N60 + 10.00 m) → (N60 +10.00m = N2000 +10.42m)

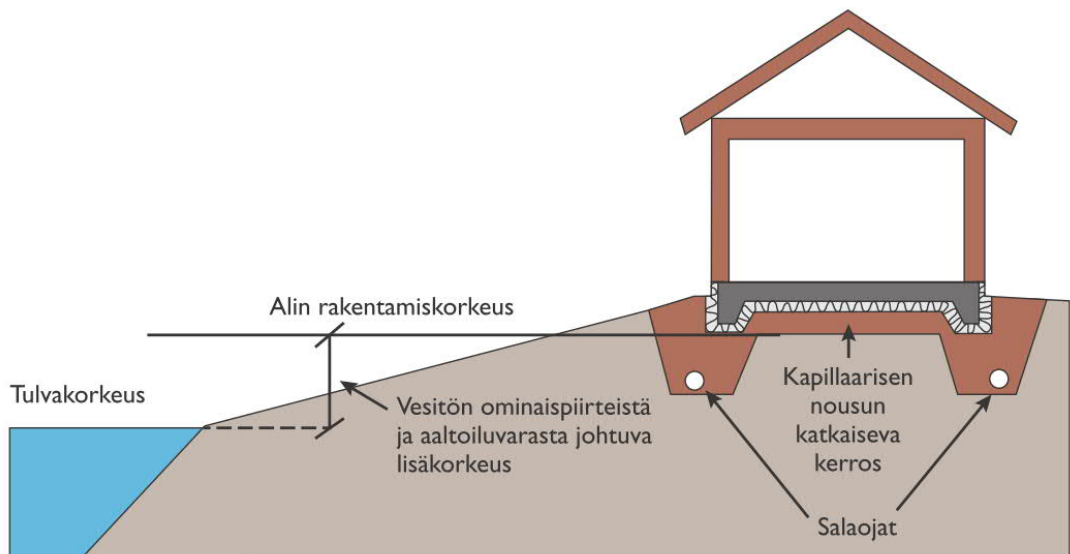
Matalimmat alueet ovat suunnittelualueen eteläosassa, jossa korkeus on n. 8 mpy. Suunnittelualueen korkeimmat kohdat ovat entisen sillan ja meijerin välisellä alueella missä korkeusluku on hieman yli 11 m.

Saunarakennuksille on osoitettu rakennusoikeus lähemmäksi jokirantaa, missä korkeusluku on n. 9.5 m. Saunarakennukset tulisi toteuttaa esim. pilariperusteisina siten, ettei alimmat kastuvat rakennusosat ole kastumisvaarassa. Rakenteet tulee suunnitella siten, että ne kestävät lyhytaikaisen kastumisen.

Uudisrakentamista ei tule osoittaa tulva-alueille tai tulvariskialueille (MRL 5 §, 116 §, VAT 2008). Tästä voidaan poiketa vain, jos yksityiskohtaisin tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen voidaan osoittaa, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ilman vahinko-oletuksia ja rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Tässä uudisrakentamisella tarkoitetaan kaikkea asumiseen, teollisuuteen, palveluihin ja työpaikka-alueisiin liittyvää rakentamista.



Kuva 1. Ote Alin rakentamiskorkeus sokkeliperustukselle ja tuulettuvalle alapohjalle. Maanpinta ja etäisyys vesirajasta ovat määräävämpiä kuin kapillaarikatkon sijainti rakenteessa. (Ympäristöministeriö, Tulviin varautuminen rakentamisessa, 2014)



Kuva 2. Ote Alin rakentamiskorkeus. Kuvassa on esitetty alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden määräytyminen maanvaraisen laattaperustuksen tapauksessa. (Ympäristöministeriö, Tulviin varautuminen rakentamisessa, 2014)

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan muutos on asetettujen tavoitteiden mukainen. Kaava lisää väljien omakotitonttien tarjontaa Siikajoella.

5.2.2 Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus

Alue tukeutuu Siikajoenkylän palveluihin. Alueella on erinomaiset ulkoilumahdollisuudet mikä lisää asukkaiden viihtymismahdollisuuksia.

5.2.3 Vaikutukset liikenteeseen

Rakentaminen lisää liikennettä vain hieman

5.2.4 Vaikutukset luontoarvoihin

Rakentaminen muuttaa aina olevia luonnonoloja. Selvitysten mukaan alueella ei esiinny luonnonsuojelu-, vesi- tai metsälain mukaisia luontotyyppisiä eikä uhanalaisia kasveja. Näin ollen alueen rakentamisesta ei ole erityistä uhkaa luonnonympäristölle.

Saarella on havaittu kaksi silmällä pidettäviä kasvilajia: kotkansiipi (*Matteuccia struthiopteris*) ja lehtotähtimö (*Stellaria nemorum*), jotka sijaitsevat saaren eteläosassa virkistysalueeksi osoitetulla alueella.

5.2.5 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kulttuuriympäristöihin ja taajamakuvaan

Uudet rakennukset tulee sovittaa keskenään mittakaavaltaan, väritykseltään ja massoitelultaan, jolloin syntyy harmonista ympäristöä.

Myös pihojen jäsennöintiin ja materiaaleihin tulee kiinnittää huomiota.

Tonttialueet tulee rajata katutilasta selkeästi esim. laadukkailla rakenteilla ja istutuksilla.

5.2.6 Vaikutukset virkistyskäyttöön

Alueen virkistyskäyttömahdollisuudet ovat hyvät. Aluetta voidaan käyttää monipuolisesti virkistykseen. Laajempia viher- ja vesistöalueita on ympäristössä laajalti.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu asemakaavakartta merkintöineen ja kaavamääräyksineen.

Oulussa 9.5.2023



Ilkka Ranta, arkkitehti SAFA, YKS-298

Sweco Ympäristö Oy