



OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS

Tiitonrannan kyläyleiskaava

Selostus liittyy 8.8.2019 päivättyyn yleiskaavaehdotukseen.



Yleiskaava on tullut vireille
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
Voimaantulo

21.02.2018
__._.201__
__._.201__

1 JOHDANTO

Tiitonrannan kyläyleiskaavan laatimista on esitetty Haapajärven kaupungin maapoliittisen ohjelman liitteeksi laaditussa *Maankäytön suuntaviivat 2025* -raportissa. Tiitonrannan alueella on kiinnostusta asuinrakentamiseen erityisesti Haapajärven rannalla, mutta myös muualla kyläalueella. Haapajärven kaupungin näkemyksen mukaan tapauskohtainen lupaharkinta ei Tiitonrannan alueella enää riitä, vaan rakentamista suoraan ohjaavan yleiskaavan laatiminen on tullut tarpeelliseksi. Yleiskaavalla turvataan yhtäläiset rakentamismahdollisuudet alueen maanomistajille.

Tiitonrannan kyläyleiskaava laaditaan tiiviissä yhteistyössä suunnittelualan asukkaiden ja maanomistajien kanssa. Vuoropuhelua käydään koko kaavaprosessin ajan kyselyiden, yleisötilaisuuksien ja Facebook-ryhmän kautta. Maanomistajat myös osallistuvat kaavan laadinnan kustannuksiin.

Kaavan laadinnasta vastaa Haapajärven kaupungin tekniset palvelut, ja kaavoitusta ohjaa kaupungin tekninen lautakunta. Kaavan suunnittelijana toimii Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy.

SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO	2
2	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	6
2.1	Tunnistetiedot	6
2.2	Suunnittelualue	6
2.3	Yleiskaavan tarkoitus	6
2.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	7
2.5	Muut kaavaa koskevat asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali	8
3	TIIVISTELMÄ	9
3.1	Kaavaprosessin vaiheet	9
3.2	Yleiskaavan sisältö	9
3.3	Yleiskaavan toteuttaminen	9
4	YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1	Yleiskaavoituksen tarve	10
4.2	Suunnittelun aloitus	10
4.3	Asukas- ja maanomistajakysely	10
4.4	Vireilletulo	10
4.5	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	10
4.6	Selvitykset	10
4.7	Yleiskaavaluonnos	10
4.8	Yleiskaavaehdotus	10
4.9	Kaavan hyväksyminen	11
5	YLEISKAAVAN TAVOITTEET	12
5.1	Kaupungin tavoitteet	12
5.2	Osallisten tavoitteet	12
5.3	Maankäyttö- ja rakennuslain asettamat tavoitteet	13
5.4	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
6	YLEISKAAVAN LÄHTÖKOHDAT	16
6.1	Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava	16
6.2	Kaavoitustilanne	19
6.3	Rakennusjärjestys	23
6.4	Pohjakartta	23
6.5	Selvitykset	23
6.5.1	Olemassa olevat suunnitelmat ja selvitykset	23
6.5.2	Yleiskaavan selvitykset	24
7	SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE	25
7.1	Alueen yleiskuvaus	25
7.2	Maisema	25
7.2.1	Maisemarakenne	25
7.2.2	Maisemakuva	25
7.2.3	Maiseman arvot	27
7.3	Luonnonympäristö	29
7.4	Rakennettu kulttuuriympäristö	30
7.5	Muinaismuistot	32
7.6	Vesihuolto	32
7.7	Sähkölinjat	33
7.8	Liikenne	33

7.8.1	Liikennejärjestelmän yleiskuvaus	33
7.8.2	Liikenneturvallisuus	33
7.8.3	Kävely ja pyöräily	33
7.9	Ympäristön häiriötekijät	34
7.9.1	Liikennemelu	34
7.9.2	Tulva	34
7.10	Palvelut ja työpaikat	35
7.10.1	Palvelut	35
7.10.2	Työpaikat	35
7.11	Liikunta ja virkistys	35
7.12	Maanomistus	36
8	MITOITUSPERIAATTEET	37
8.1	Mitoitus rantavyöhykkeellä	37
8.1.1	Rantavyöhykkeen rajausta ja tulkinta	37
8.1.2	Rantaviivamitoitus	38
8.1.3	Emätilatarkastelu	39
8.2	Mitoitus kyläalueella	40
8.2.1	Kyläalueen rajausta ja tulkinta	40
8.2.2	Pinta-alamitoitus	40
8.3	Mitoitusvyöhykkeet	41
8.4	Mitoituksen yhteenveto	42
9	YLEISKAAVAN KUVAUS	44
9.1	Yleiskuvaus	44
9.2	Kaavan rakenne	44
9.3	Toteutunut mitoitus	44
9.4	Rakentamisen ohjaus	45
9.5	Yleiskaavamerkinnot	45
9.5.1	Asuminen	45
9.5.2	Palvelut	46
9.5.3	Liikenne	46
9.5.4	Maa- ja metsätalous	46
9.5.5	Ympäristö	47
9.5.6	Ympäristön häiriötekijät	48
9.5.7	Virkistys ja liikunta	48
9.5.8	Muut maankäyttömerkinnät	49
9.5.9	Piirtämistekniset merkinnät	49
9.6	Yleiset kaavamääräykset	49
10	MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOON OTTAMINEN	51
10.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	51
10.2	Yleiskaavaluonnos	51
10.3	Yleiskaavaehdotus	51
10.4	Viranomaisyhteistyö	51
11	YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET	52
11.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	52
11.2	Suhde maakuntakaavaan	54
11.3	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	54
11.4	Vaikutukset liikenteeseen	54
11.5	Vaikutukset ihmisiin	54
11.6	Vaikutukset luonnonympäristöön	55

11.7	Vaikutukset kyläkuvaan, maisemaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön	55
11.8	Taloudelliset vaikutukset	56
12	KAAVAN TOTEUTTAMINEN	57
12.1	Oikeusvaikutukset	57
12.2	Kaavan toteuttaminen	58

2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

<p><i>Kaavan nimi</i> Tiitonrannan kyläyleiskaava</p>	
<p><i>Kaavan laatija</i></p>  <p>Haapajärven kaupunki tekninen toimisto</p> <p>Jouni Laajala kiinteistöpäällikkö jouni.laajala@haapajarvi.fi</p>	<p>LUKKAROINEN ARKKITEHTITOIMISTO</p> <p>Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy Kauppurienkatu 12, 90100 Oulu p. 044 728 3301</p> <p>Satu Fors arkkitehti, YKS 583 satu.fors@lukkaroinen.fi</p> <p>Hanna Jokela arkkitehti hanna.jokela@lukkaroinen.fi</p>
<p><i>Kaavan vireilletulo</i> Osayleiskaavan laatiminen on käynnistetty 21.2.2018 (uusittu 30.8.2018). Vireilletulosta on tiedotettu 28.2.2018.</p>	
<p><i>Kaavan hyväksyminen</i></p> <p>Hyväksytty teknisessä lautakunnassa ___.___.201__ §</p> <p>Hyväksytty kunnanhallituksessa ___.___.201__ §</p> <p>Hyväksytty kunnanvaltuustossa ___.___.201__ §</p> <p>Voimaantulo ___.___.201__</p>	

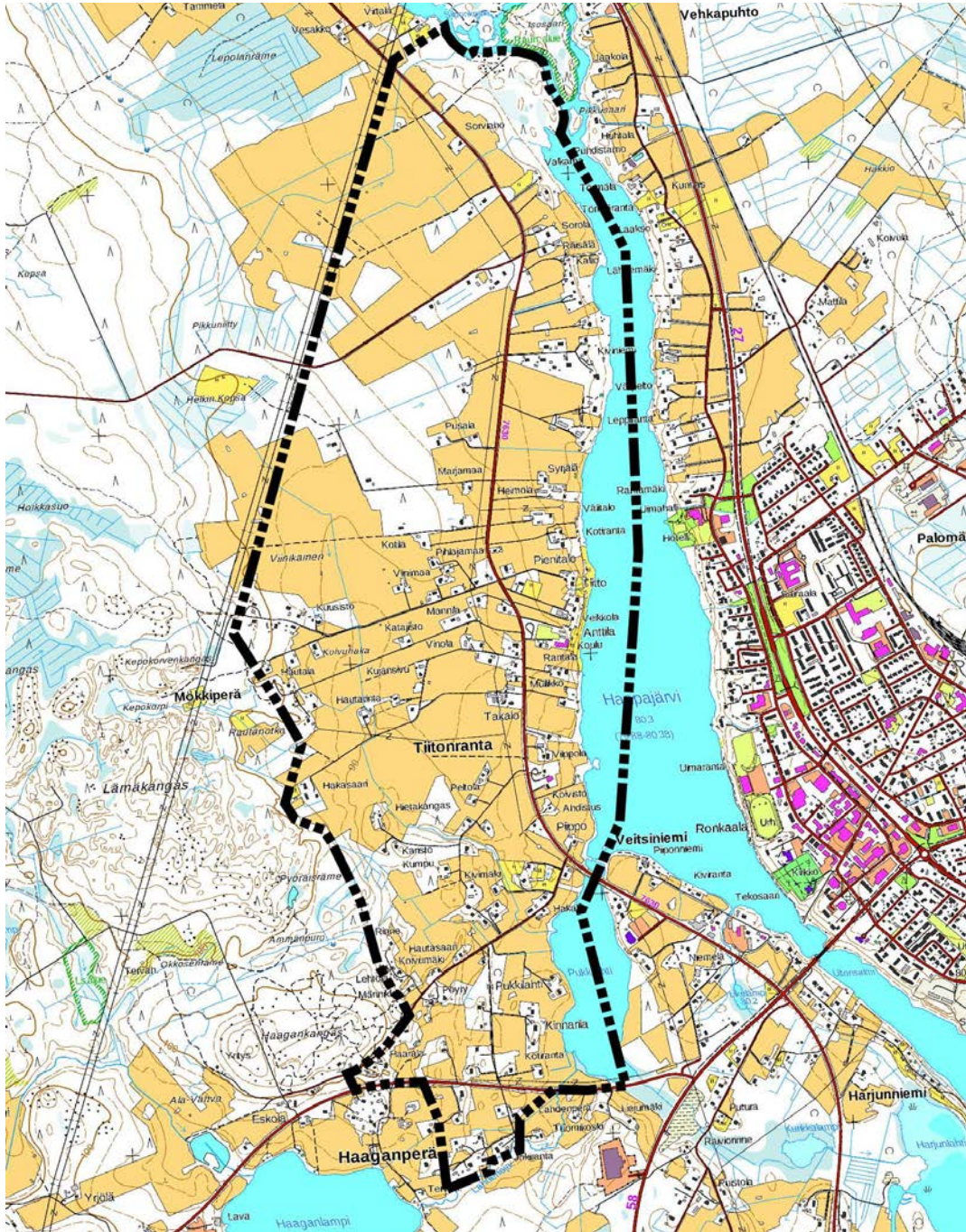
2.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Haapajärven keskustan läheisyydessä, keskustasta katsoen Haapajärven vastarannalla. Alue käsittää Haapajärven länsirannan viljelyaukean ja ulottuu Pukkilahdelta Ilosaarelle asti. Suunnittelualue on kooltaan noin 537 ha. Suunnittelualueen rajausta on esitetty kuvassa 1. Kaavan vaikutusalue on suunnittelualuetta laajempi. Kaavalla voidaan katsoa olevan vaikutuksia ainakin Haapajärven keskustaan, jonka palveluihin Tiitonrannan uudet asuinrakennukset tukeutuvat.

2.3 Yleiskaavan tarkoitus

Tiitonrannan kyläyleiskaavan tarkoituksena on selkeyttää, nopeuttaa ja yhdenmukaistaa Tiitonrannan alueen asuinrakentamisen lupakäsittelyä. Yleiskaavan perusteella voidaan myöntää suoraan rakennuslupia, eikä tapauskohtaista poikkeamismenettelyä tai suunnittelutarveharkintaa enää tarvita.

Tämän kaavoitusprosessin aikana laaditaan Tiitonrannan alueelle yksityiskohtainen aluevaarausyleiskaava, joka ohjaa suoraan rakentamista ja maankäyttöä. Haapajärven ranta-alueelle laaditaan MRL 72 §:n mukainen rantayleiskaava, jossa osoitetaan tilakohtainen rantarakennusoikeus. Ranta-alueen ulkopuolelle laaditaan MRL 44 §:n mukainen kyläyleiskaava, jossa osoitetaan rakennuspaikat tilakohtaisesti. Ranta-alueella rakentamisen mitoitus perustuu rantaviivan pituuteen ja emätilatarkasteluun, kyläalueella pinta-alaperusteiseen mitoitustarkasteluun.



Kuva 1. Tiitonrannan kyläyleiskaavan rajaus maastokartalla. Ei mittakaavassa.

2.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- | | |
|----------|---|
| Liite 1 | Ote kaavakartasta (A3) |
| Liite 2 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) |
| Liite 3 | Viranomaisneuvottelumuistiot |
| Liite 4 | Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet |
| Liite 5 | Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet |
| Liite 6 | Rantavyöhykkeen mitoituskalkelma |
| Liite 7 | Kyläalueen mitoituskalkelma |
| Liite 8 | Asukaskyselyn yhteenveto |
| Liite 9 | Rakennustapaohje |
| Liite 10 | Laskennalliset rakennuspaikat |
| Liite 11 | Tiitonrannan kyläyleiskaavan arkeologinen inventointi |
| Liite 12 | Haapajärven osayleiskaavan luontoselvitys |

2.5 Muut kaavaa koskevat asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali

Tiitonrannan kyläyleiskaavaa varten on laadittu seuraavat erillisselvitykset:

- Tiitonrannan kyläyleiskaavan arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan arkeologia-palvelu 2018

Aiemmin ovat valmistuneet mm. seuraavat suunnitelmat ja selvitykset, jotka on otettu tarkoituksenmukaisella tavalla huomioon kaavaa laadittaessa.

- Haapajärven kaupunki-, elinkeino- ja konsernistrategia, 2015
- Haapajärven kaupungin maankäytön suuntaviivat 2025, 2017
- Haapajärven kaupungin maapoliittinen ohjelma, 2013
- Haapajärven osayleiskaavan luontoselvitys, Natans Oy 2011
- Haapajärven yleiskaava-alueen linnustoselvitys, Tmi Pohjanmaan luontotieto 2011
- Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035, Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriympäristö -selvitys, Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy 2013
- Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035, Haja-asutusalueiden rakennustapaohje, Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy 2013
- Maisemaselvitykset Haapajärven osayleiskaavan muutokseen ja laajennukseen 2035, VSU Oy 2011
- Haapajärven (arkeologinen) inventointi, Niko Latvakoski 2011
- Haapajärvi, Keskustan osayleiskaava-alueen historiallisen ajan arkeologinen inventointi, Niko Latvakoski 2013
- Kalajoen länsipuolisen alueen maankäyttöselvitys, Air-ix Suunnittelu Oy 2007
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, RKY 2009, Museovirasto 2009
- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Pohjois-Pohjanmaan liitto 2016
- Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla, Pohjois-Pohjanmaan liitto 2015
- Kalajoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 2015

3 TIIVISTELMÄ

3.1 Kaavaprosessin vaiheet

Osayleiskaavan laatimisesta on päätetty teknisen lautakunnan kokouksessa 21.2.2018 § 17. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu paikallislehdessä, kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupungin internetsivulla 28.2.2018. Kaavan käynnistämispäätös on uusittu teknisen lautakunnan kokouksessa 30.8.2018 § 75.
Kaavan sisältöä ja laadintaa kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä MRL 63 §:n mukaisesti Haapajärven kaupungintalolla ja kaupungin internetsivuilla 5.3. – 9.4.2018.
Tekninen lautakunta päätti osayleiskaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kokouksessaan 24.1.2019 § 6. Kaavaluonnos oli mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 1.2.-4.3.2019 välisen ajan (MRL 62 § ja MRA 30 §).
Tekninen lautakunta päätti osayleiskaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kokouksessaan __.__.201_ § . Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä __.-__.201_ välisen ajan (MRL 65 § ja MRA 19 §).
Tekninen lautakunta käsitteli osayleiskaavan __.__.201_ §
Kaupunginhallitus käsitteli osayleiskaavan __.__.201_ §
Kaupunginvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan __.__.201_ §
Osayleiskaava on tullut voimaan __.__.2017.

3.2 Yleiskaavan sisältö

Tiitonrannan kyläyleiskaavalla vahvistetaan Tiitonrannan alueen asemaa Haapajärven keskustaan tukeutuvana maaseutumaisena asuinalueena. Tiitonrannan alueelle osoitetaan 45 kpl uusia pientalojen rakennuspaikkoja, joista 7 kpl rantavyöhykkeelle. Uudet rakennuspaikat on sijoitettu tukemaan alueen nykyistä kylärakennetta, olemassa olevien liikenneväylien varrelle. Valtaosa suunnittelualueen pinta-alasta on osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi, virkistysalueita sijoittuu alueen pohjoisosaan Siiponkoskelle. Uusi kevyen liikenteen reitti on merkitty Tiitonrannanien varrelle Elämäjärventieltä kaava-alueen rajalle asti.

3.3 Yleiskaavan toteuttaminen

Voimaan tullessaan Tiitonrannan kyläyleiskaava korvaa suunnittelualueella voimassa olevan Haapajärven keskustan osayleiskaavan 2035. Osayleiskaavalla ohjataan suoraan alueen rakentamista. Asuinrakennusten rakennusluvut voidaan myöntää yleiskaavan mukaisille paikoille suoraan kaavan perusteella.

4 YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Yleiskaavoituksen tarve

Tiitonrannan kyläyleiskaavan alueella on halukkuutta asuinrakentamiseen, eikä tapauskohtainen suunnittelutarve- tai poikkeuslupaharkinta ole alueella enää tarkoituksenmukaista. Asuinrakennusten luvituksen yhdenmukaistamiseksi alueelle on tarpeen laatia suoraan rakentamista ohjaava yleiskaava, jossa taataan maanomistajille tasavertaiset mahdollisuudet rakentamiseen.

4.2 Suunnittelun aloitus

Osayleiskaavan suunnittelu on käynnistynyt Tiiton koululla 14.12.2017 järjestetyllä yleisötilaisuudella, jossa kerrottiin asukkaille ja maanomistajille kylä- ja rantayleiskaavan laatimisen periaatteista ja kartoitettiin maanomistajien halukkuutta kaavan laadintaan.

4.3 Asukas- ja maanomistajakysely

Ennen kaavan vireilletuloa asukkaisen ja maanomistajien toiveita yleiskaavalle selvitettiin kyselyllä. Kyselyssä tiedusteltiin mm. asuinrakentamistoiveita, maatilojen toimintaa ja asukkaille tärkeitä paikkoja. Kyselyyn saatiin 75 vastausta.

4.4 Vireilletulo

Osayleiskaavan käynnistämisestä on päätetty teknisen lautakunnan kokouksessa 21.2.2018 § 17. Vireilletulosta on ilmoitettu 28.2.2018 Maaselkä-lehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin internetsivuilla. Kaavan käynnistämispäätös on uusittu teknisessä lautakunnassa 30.8.2018 § 75 päätöksenteossa tapahtuneen esteellisyyden vuoksi.

4.5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaprosessin alussa laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty kaavan tarkoitus, alustavat tavoitteet, suunnitteluorganisaatio, kaavaprosessi ja aikataulu sekä osallisten vaikuttamismahdollisuudet. OAS pidettiin nähtävillä 5.3. – 9.4.2018.

4.6 Selvitykset

Tiitonrannan kyläyleiskaavan laatimisen pohjaksi tehtiin emätilaselvitys, jonka perusteella rantavyöhykkeen rakennuspaikat on jaettu maanomistajille. Mitoitus on laskettu rantavyöhykkeen lisäksi kyläalueelle. Kaava-alueelle on tehty arkeologinen inventointi kesällä 2018. Muilta osin kaava on laadittu olemassa olevien selvitysten pohjalta.

4.7 Yleiskaavaluonnos

Alustava yleiskaavaluonnos esiteltiin osallisille yleisötilaisuudessa Tiiton koululla 5.9.2018. Yleisötilaisuuden jälkeen suunnittelualueen maanomistajille lähetettiin toinen asukaskysely. Kyselyyn liitettiin ote alustavasta kaavaluonnoksesta, johon oli merkitty mitoituslaskelman mukaiset uudet rakennuspaikat. Maanomistajia pyydettiin ilmoittamaan, mitkä mitoituksen mukaisista rakennuspaikoista he haluavat osoitettavaksi yleiskaavaan. Vastauksia saatiin 75 kpl.

Asukas- ja maanomistajakyselyiden, mitoituslaskelun ja selvitysten pohjalta laadittiin osayleiskaavaluonnos, joka asetettiin MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 1.2.-4.3.2019 väliseksi ajaksi lausuntojen antamista ja mielipiteen esittämistä varten. Kaavaluonnoksesta saatiin 2 mielipidettä ja 5 lausuntoa.

4.8 Yleiskaavaehdotus

Osayleiskaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella yleiskaavaluonnos tarkennettiin kaavaehdotukseksi. Yleiskaavaehdotus asetettiin selostuksineen ja liiteaineistoineen julkisesti

nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaisesti __.__.201_ väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Kaavaehdotuksesta saatiin _ kpl muistutuksia. Lausuntoja saatiin _ kpl.

4.9 Kaavan hyväksyminen

Osayleiskaavan hyväksyy Haapajärven kaupunginvaltuusto.

5 YLEISKAAVAN TAVOITTEET

5.1 Kaupungin tavoitteet

Tiitonrannan kyläyleiskaavan laatimista on esitetty Haapajärven kaupungin maapoliittisen ohjelman liitteeksi laaditussa *Maankäytön suuntaviivat 2025* -raportissa. Tiitonrannan alueella on kiinnostusta asuinrakentamiseen erityisesti Haapajärven rannalla, mutta myös muualla kyläalueella. Haapajärven kaupungin näkemyksen mukaan tapauskohtainen lupaharkinta ei Tiitonrannan alueella enää riitä, vaan rakentamista suoraan ohjaavan yleiskaavan laatiminen on tullut tarpeelliseksi. Yleiskaavalla turvataan yhtäläiset rakentamismahdollisuudet alueen maanomistajille.

Haapajärven kaupungin strategian tavoitteena on uusien rakennuspaikkojen kaavoittaminen vetovoimaisille alueille asukasluvun alenemisen pysäyttämiseksi ja kaupungin vetovoiman vahvistamiseksi. Strategiassa painotetaan lisäksi vesistöjen aikaisempaa parempaa hyödyntämistä. Tiitonranta on maisemallisesti kaunis alue vesistön rannalla, ja sinne osoitetut rakennuspaikat lisäävät Haapajärven kaupungin vetovoimaa asuinkuntana. Tiitonranta sijaitsee lähellä Haapajärven keskustaa, jätevesiviemärin toiminta-alueella, joten alueen kaavoittaminen on myös yhdyskuntarakenteen taloudellisen kehittämisen kannalta järkevää.

Yleiskaavan suunnittelun tavoitteena on tiivistää Tiitonrannan alueen kylämäistä rakentamista asukkaiden ja maanomistajien toiveiden mukaisesti, maaseutuelinkeinot turvaten. Suunnittelussa huomioidaan Kalajokilaakson valtakunnallisesti arvokas maisema ja rantarakentamista koskevat suunnitteluperiaatteet, kuten riittävien yhteiskäyttöisten ranta-alueiden säilyttäminen ja tulvariskiін varautuminen.

Tiitonrannan ranta- ja kyläyleiskaava laaditaan yhteistyössä alueen maanomistajien kanssa. Maanomistajilta peritään kaava-alueella sijaitsevasta uudesta rakennuspaikasta enintään 600 €/rakennuspaikka.

5.2 Osallisten tavoitteet

Tiitonrannan asukas- ja maanomistajakysely toteutettiin kyläyleiskaavan lähtöaineistoksi alkuvuodesta 2018. Kyselyyn saatiin 75 vastausta, ja vastausprosentti oli 40 %. Kyselyllä selvitettiin minkä kokoisia talouksia alueella asuu, millaisia maatalojen tuotantosuuntia alueella toimii ja mitkä niiden tulevaisuuden suunnitelmat ovat sekä asuvatko maanomistajat alueella ja mitä maa-alueita he omistavat. Kyselyssä pyydettiin maanomistajia kertomaan toiveistaan ja tavoitteistaan, jotka koskevat heidän maa-alueidensa kehittämistä ja rakentamista tulevaisuudessa. Lisäksi kyselyssä kartoitettiin, mitä suunnittelualueen ominaisuuksia asukkaat pitävät tärkeinä ja mitä alueella tulisi kehittää.

Asukaskyselyyn vastanneet toivoivat maanomistajien tasapuolista kohtelua rakennuspaikkojen ja etenkin rantarakentamispaikkojen osoittamisessa. Vastauksissa määriteltiin sopivan asuinrakennuksen olevan 200-250 m², talousrakennuksen 20-40 m² ja rantasaunan 40-50 m² kokoinen. Toiveina oli myös, että talousrakennuksia saisi rakentaa tarpeen mukaan. Uusi rakentaminen voisi vastausten perusteella sijoittua esimerkiksi Haagan alueelle, olemassa olevien rakennusten läheisyyteen ja riittävän korkeille alueille. Alueita, joille ei toivota rakentamista, vastattiin olevan mm. peltoaukeat ja joen ranta-alueet.

Valtaosa vastaajista toivoo kevyen liikenteen väylän rakentamista Tiitonrannantien varteen Tiiton koululta Elämänjärventielle asti. Tiitonrannantie koetaan vaaralliseksi, sillä se on kapea ja ajonopeudet ovat korkeat. Tietä käyttävät autojen lisäksi jalankulkijat ja pyöräilijät, myös koulumatkallaan olevat pienet lapset.

Alueen asukkaat toivovat yhteistä uimarantaa ja oleskelualueita esimerkiksi Tiiton koulun yhteyteen. Toiveina esitettiin myös esimerkiksi ulkoilureittien järjestämistä, moottoriliikenteen rajoittamista ja sähkölinjojen maakaapelointia.

5.3 Maankäyttö- ja rakennuslain asettamat tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) tavoitteena on hyvän elinympäristön edellytysten luominen sekä ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehityksen edistäminen. MRL:n mukaan yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun perustaksi.

MRL 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Vesistön rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

MRL 73 §:n mukaan ranta-alueen yleiskaavassa on huolehdittava, että

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

5.4 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. MRL 24 §:ssä edellytetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamista siten, että edistetään niiden toteuttamista alueidenkäytön suunnittelussa.

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuneet viiteen osakokonaisuuteen, ja ne on esitetty seuraavassa taulukossa.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittäväälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
Tehokas liikennejärjestelmä
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.
Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.
Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä- alueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin

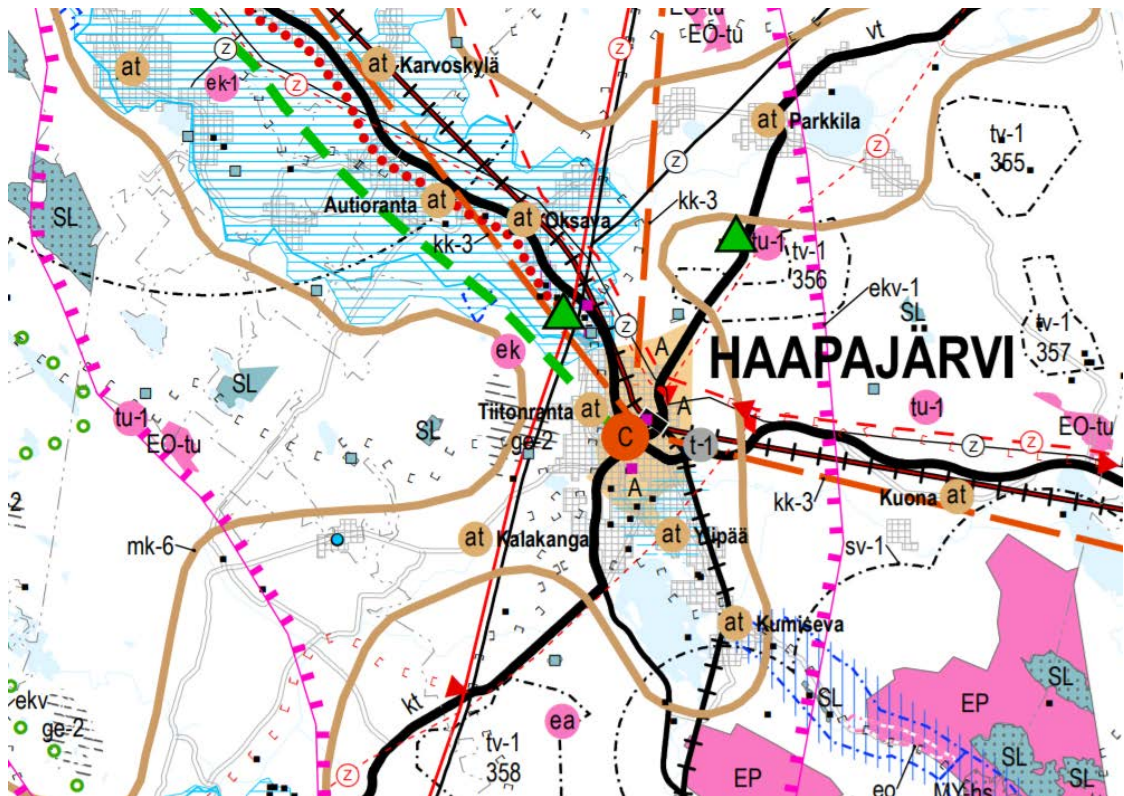
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

6 YLEISKAAVAN LÄHTÖKOHDAT

6.1 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

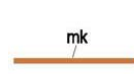
Haapajärven kaupungissa on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1.-3. vaihemaakuntakaava.

- 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. Kaavan teemoja ovat energiantuotanto- ja -siirto, kaupan palvelurakenne, aluerakenne ja taajamat, luonnonympäristö, liikennejärjestelmät ja logistiikka.
- 2. vaihemaakuntakaava on kuulutettu voimaan 7.12.2016. Kaavan teemoja ovat maaseudun asutusrakenne, kulttuuriympäristöt, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueet, seudulliset ampu- maradat sekä puolustusvoimien alueet.
- 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018. Kaavasta on valitettu, mutta maakuntahallitus on 5.11.2018 päättänyt kaavan voimaantulosta MRL 201 §:n nojalla. Valitukset eivät koske suunnittelualueen maakuntakaavamerkintöjä. Kaavan teemoja ovat pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kai- vosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistuk- set, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä muut tarvittavat päivitykset.



Kuva 2. Ote 1-3 vaihemaakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta 11.6.2018. Ei mittakaavassa.

Suunnittelualueita koskevat maakuntakaavamerkinnät:



MAASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutualueita, joilla kehitetään erityisesti maataloutta ja muihin maaseutualueisiin, 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 luontomatkailevyöhykkeenä. 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.

mk-6

Kalajokilaakso

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota Kalajoen veden laadun parantamiseen.

**VIHERYHTEYSTARVE**

Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutujen ja jokilaaksovyöhykkeiden sisäisiä ja niitä yhdistäviä tavoitteellisia ulkoilun runkoreittejä ja niihin liittyviä pienialaisia virkistysalueita. Merkintään sisältyy sekä olemassa olevia että kehitettäviä ulkoilu-, pyöräily-, melonta- ym. reittejä.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee turvata virkistysalueiden ja -reittien seudullinen jatkuvuus ja kehittäminen sekä liittyminen virkistyskeskuksiin, suojelualueisiin ja kulttuuriympäristöihin.

**VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE**

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston periaatepäätöksen (1995) mukaiset valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet:

Kalajokilaakso

Suunnittelumääräykset:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä turvattava maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Erityisesti Limingan lakeuden ja Muhoksen peltoalueiden tärkeät linnuston kerääntymisalueet tulee turvata. Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota julkaisussa Arvokkaat maisema-alueet. Maisema-alueityöryhmän mietintö II (Mietintö 66/1992, ympäristöministeriö, 1993) esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.

**MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE, JOTA ON EHDOTETTU VALTAKUNNALLISESTI ARVOKKAAKSI**

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, joita on ehdotettu valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi (Ympäristöministeriö, MAPIO-työryhmä, 11.1.2016):

Kalajokilaakson viljelymaisemat

Suunnittelumääräykset:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota kaavaselostuksen luvussa 3.2.1. Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.

**KYLÄ**

Merkinnällä osoitetaan maaseutuasutuksen kannalta tärkeitä kyläkeskuksia, jotka ovat toimintapohjaltaan vahvoja, aluerakenteen tai ympäristökiteijöiden kannalta tärkeitä tai sijaitsevat taajaman läheisyydessä.

Suunnittelumääräykset:

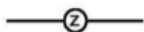
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa kyläkeskuksen asemaa on pyrittävä vahvistamaan sovittamalla yhteen asumisen, alkutuotannon ja muun elinkeinotoiminnan tarpeet sekä kehittämällä kylän ydinaluetta toiminnallisesti, kyläkuvallisesti ja liikennejärjestelyiltään selkeästi hahmottuvaksi kohtaamispaikaksi. Uudisrakentaminen on pyrittävä sijoittamaan siten, että se sijoittuu palvelujen kannalta edullisesti olevan kyläasutuksen sekä tie- ja tietoliikennedyhteyksien läheisyyteen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeuttamiseen kyläkokonaisuuteen ja -ympäristöön, vesihuollon järjestämiseen ja hyvien peltoalueiden säilyttämiseen maatalouskäytössä.

**VIRKISTYS- JA MATKAILUKOHDE**

Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisia virkistys- ja matkailukohteita sekä muita seudullisesti merkittäviä virkistys- ja matkailupalvelujen kehittämiskohteita.

**MOOTTORIKELKKAILUREITTI TAI -URA**

Merkinnällä osoitetaan olemassa olevia ja suunniteltuja moottorikelkkailun pääreittejä.

**PÄÄSÄHKÖJOHTO 400 kV ja 220 kV****UUSI PÄÄSÄHKÖJOHTO 400 kV**

Merkinnällä on osoitettu voimajohtohankkeiden YVA-menettelyn perusteella valitut linjaukset tai muutoin rakentamisen edellytykset täyttävät voimajohtojen linjaukset.

Merkintää koskee maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajitus.

**MINERAALIVARANTOALUE**

Merkinnällä osoitetaan sellaisia vyöhykkeitä, joissa on todettu merkittäviä malmi- ja mineraalivarantoja.

Lisämerkinnällä -1 osoitetulla mineraalipotentialivyöhykkeellä on erityistä yhteensovittamisen tarvetta esimerkiksi asumisen, matkailun tai muun merkittävän alueellisen erityispiirteen kanssa.

Kehittämisperiaatteet:

Mikäli alueen mineraalivarantojen hyödyntämistä edistetään, sovitetaan toiminta yhteen muun maankäytön kanssa ja otetaan huomioon mineraalivarantojen hyödyntämisen ympäristövaikutukset sekä alueiden erityispiirteet.

Koko maakuntaavan aluetta koskevia alueidenkäytön periaatteita ja yleismääräyksiä:

MAA- JA METSÄTALOUS

Yleisiä suunnittelumääräyksiä:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden säilyminen tuotantokäytössä. Maaseutua kehitettäessä on pyrittävä sovittamaan yhteen asutuksen tavoitteet ja maatalouden, mukaan lukien karjatalouden, toimintaedellytykset. Maankäyttöä suunniteltaessa on tuettava metsätalousalueiden ja -yksiköiden yhtenäisyyttä ja toimivuutta. Metsätaloutta suunniteltaessa tulee edistää metsien monipuolista hyödyntämistä yhteensovittamalla eri käyttömuotojen ja luonnon monimuotoisuuden tavoitteita.

RANTOJEN KÄYTTÖ

Kehittämisperiaatteet:

Turvataan tasapuoliset mahdollisuudet ranta-alueiden käyttöön varaamalla rantaa riittävästi yleiseen virkistykseen. Varaudutaan loma-asutuksen kasvun jatkumiseen ja eri tyyppisten loma-asuntoalueiden kysyntään: perinteinen omarantainen asutus järviolueilla, tiivis lomakylä- tyyppinen asutus merenrannikolla ja matkailukeskusten läheisyydessä. Tavoitteena on hyvien vapaa-ajan ympäristöjen muodostaminen tasapuolisesti eri käyttäjäryhmille. Rakentamista ohjataan sietokyvyltään hyvälle rannoille. Rakentamattomien ja pienten vesistöjen rannoille rakentamista ei suositeta. Maisemallisesti keskeiset ja arat rannat jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Vakituisen asumisen ja loma-asutuksen sijoittumisessa suositetaan kyläkeskusten, taajamien ja matkailukeskusten läheisyyttä. Suunnitelmallisella asuntorakentamisella tuetaan erityisesti maaseudun asutuksen ja palvelujen säilymistä.

Yleisiä suunnittelumääräyksiä:

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa huomioon ranta-alueen ympäristöolosuhteet, vesihuollon järjestäminen sekä rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille. Yksityiskohtaisemmissa kaavoissa voidaan taajamien ja kylien ulkopuolella enintään puolet rantaviivasta osoittaa rakennusmaaksi. Pienissä vesistöissä rantarakentamisen mitoituksessa tulee lisäksi ottaa huomioon vesistön sietokyky ja vesipinta-ala. Pienissä saarissa mitoituksen tulee perustua saaren pinta-alaan.

TULVARISKIEN HALLINTA

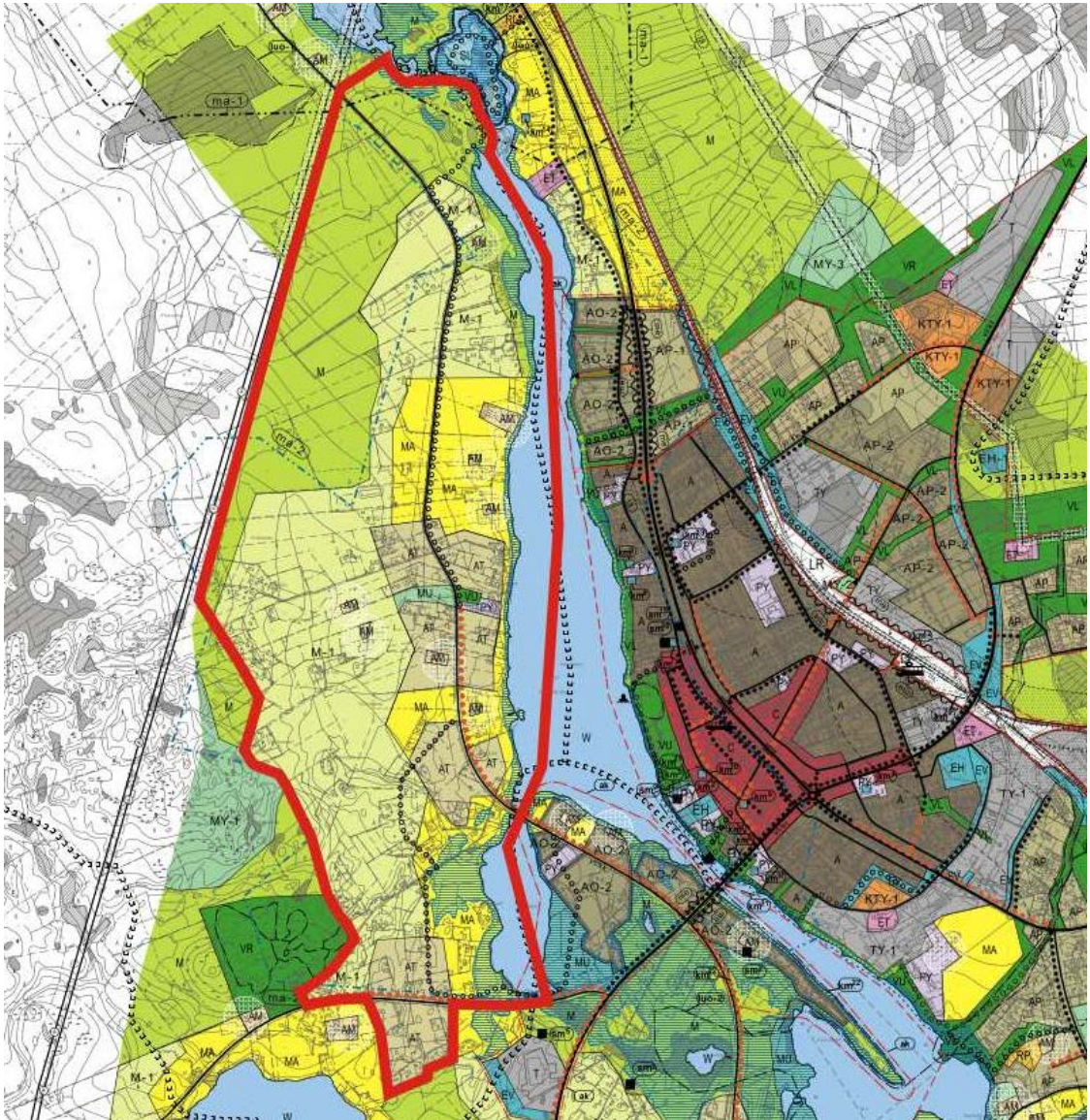
Yleismääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon sään ääri-ilmiöiden vaikutukset ja viranomaisten selvitysten mukaiset tulva-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille, jollei voida osoittaa, että tulvariskit pystytään hallitsemaan. Suunniteltaessa tulville herkkiä toimintoja tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

6.2 Kaavoitustilanne

Tiitonrannan alueella on voimassa 26.10.2016 voimaan tullut Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035. Voimassa oleva yleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen aluevarauskaava, jolla ohjataan yksityiskohtaisempien kaavojen laatimista.

Alueelle vuonna 1995 hyväksytty lievealueen osayleiskaava on kumottu keskustan osayleiskaavan 2035 hyväksymisen yhteydessä, eivätkä siinä osoitetut rakennuspaikat ole enää voimassa.



Kuva 3. Ote Haapajärven keskustan osayleiskaavasta 2035. Tiitorannan kyläyleiskaavan suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla. Ei mittakaavassa.

Suunnittelualueetta koskevat yleiskaavamerkinnot:

AT

KYLÄALUE

Uusi kyläalue. Rakentamisen edellytykset on selvítettävä suunnittelutarveratkaisulla. Rakennuspaikan on oltava vähintään 2500 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksi- tai kaksiasuntoisen rakennuksen. Uudisrakennukset tulee sijoittaa huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan. Uudet rakennukset tulee sijoittaa siten, etteivät ne sulje avoimia näkymiä. Rakennukset on lähtökohtaisesti liitettävä olemassa olevaan yleiseen viemäriverkostoon.

AM

MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE

PY

JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

Alue on varattu pääasiassa kunnan, valtion tai muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten.

VU

URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE

Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia. Rakentamistoimenpiteillä ei saa olennaisesti muuttaa alueen luonnonympäristöä.

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Uusien asuinrakennuspaikkojen osoittaminen ei ole sallittua. Ainoastaan kaavan laatimishetkellä olemassa oleviin pihapiireihin sallitaan täydennysrakentaminen ja rakennusten korjaaminen. Maisemallisesti arvokas avoin maisema ja yleisiin teihin rajoittuvat metsänreunat tulee säilyttää mahdollisimman ehjinä.

M-1

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen asuinrakentaminen. Alue on viemäritävissä kohtuullisin kustannuksin.

Alueelle rakentamisen edellytykset tulee tutkia tapauskohtaisesti suunnittelutarvemenetelyllä. Rakennusluvan edellytyksenä sovelletaan MRL 137 §. Rakennukset tulee sijoittaa olemassa olevien rakennusryhmien läheisyyteen tai metsän ja pellon rajapintaan. Rakennus- ja poikkeuslupahakemuksissa on osoitettava, että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohjavesiä saastuteta. Alueella tapahtuvaa hajakentämistä ohjataan tarkemmin rakennusjärjestyksellä.

MU

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä ulkoiluun. Alueelle saa rakentaa ainoastaan maa- ja metsätalouteen sekä ulkoiluun liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Uusien asuinrakennuspaikkojen osoittaminen ei ole sallittua. Kaavan laatimishetkellä olemassa oleviin pihapiireihin sallitaan täydennysrakentaminen ja rakennusten korjaaminen.

Alueen käytön suunnittelussa on hyvän maa- ja metsätalouden säilyttämisen lisäksi kiinnitettävä huomiota ulkoilumahdollisuuksia parantavien ja ulkoilusta aiheutuvien haittoja vähentävien ulkoilupolkujen ja -reittien järjestelymahdollisuuksiin.

MA

MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE

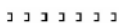
Alueelle saa rakentaa ainoastaan maa- ja metsätalouteen sekä sitä tukevan yritystoiminnan käyttöön tarkoitettuja rakennuksia. Uusien asuinrakennuspaikkojen osoittaminen ei ole sallittua. Kaavan laatimishetkellä olemassa oleviin pihapiireihin sallitaan täydennysrakentaminen ja rakennusten korjaaminen.

Alueiden säilyminen avoimina ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Rakentaminen tulee sijoittaa siten, että rakennukset eivät sulje avoimia näkymiä. Alueen osittainenkin metsittäminen tai muu tähän rinnastettava maiseman arvoja vähentävä toimenpide edellyttää maisematyölupaa (MRL 43 § ja 128 §).

W

VESIALUE**UUSI KEVYEN LIIKENTEEN REITTI**

yt/kk

YHDYSTIE/KOKOOJAKATU**MOOTTORIKELKKAILUREITTI**

○ ○ ○ ○ ○ ○ ULKOILUREITTI

Reitit on tarkoitettu pääasiassa virkistykseen ja kuntoiluun. Reittien tulee yhdessä viheralueiden kanssa muodostaa toimiva verkosto. Viljelyalueilla reitit tulee suunnitella siten, että hyödynnetään pääasiassa olevia viljelysteitä, polkuja, pellonreunoja, ojanvarsia yms. luonnollisia väyliä.



ALUEET, JOILLE MAA- JA METSÄTALOUTEEN LIITTYVÄÄ RAKENTAMISTA LUKUUN OTTAMATTA EI SUOSITELLA UUTTA RAKENTAMISTA

- maatalouden suojavyöhykkeet, suojavyöhykkeen koko on tapauskohtainen ja riippuu eläinyksikön koosta ja kotieläinlajeista

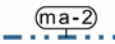
- voimalinjojen vaara-alueet

Lisäksi MA-alue on arvokasta maisema-alueita, jolle rakentamista rajoitetaan kaavamerkinnän mukaisesti.



TULVA-ALUE, JOLLE EI SUOSITELLA RAKENTAMISTA

Keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulva (HQ 1/100). Vesistöä pilaavan toiminnan sijoittaminen tulvavaara-alueelle tai sen läheisyyteen on kielletty.



MAISEMALLISESTI ARVOJAS ALUE

Kalajokilaakson maakunnallisesti arvokas maisema-alueen jatke. Alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon kulttuuriympäristön kokonaisuus ja erityispiirteet sekä turvattava ja edistettävä niiden säilymistä.

Yleiset kaavamääräykset ja suunnittelusuositukset:

1. Ranta-alueita koskee MRL 72 §:n mukainen suunnittelutarve. Rakentaminen kaava-alueiden ulkopuolella on kiellettyä ja siihen tarvitaan poikkeamislupa.
2. Viemärilaitoksen toiminta-alueilla olevilla kiinteistöillä syntyvät jätevedet on aina vesihuoltolain edellytysten täytyessä johdettava yleiseen viemäriin. Toiminta-alueen välittömässä läheisyydessä tulisi kiinteistöt ensisijaisesti liittää viemäriin. Viemäriverkon ulkopuolella jätevedet on käsiteltävä YSL 3a luvun asetuksen (Asetus talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla) ja kunnan ympäristösuojelumääräysten mukaisesti.
3. Rakennettaessa Haapajärven vesialueen ranta-alueille ja tulva-alueiden läheisyyteen, tulee tulvavahingoille alttiiden rakennusosien olla vähintään 0,5 m tulvakorkeuden (HQ 1/100) yläpuolella. Jokiuomien ranta-alueilla tulee alimman rakennuskorkeuden määrittämiseksi olla yhteydessä paikalliseen ELY-keskukseen.
4. Alueen muinaismuistokohteet ja niihin liittyvät selvitykset on huomioitava kaikessa osayleiskaava-alueelle sijoittuvassa maankäytössä ja rakentamisessa. Alueen kiinteät muinaismuistot ja muut alueen maankäytössä huomioitavaksi tarkoitetut muinaismuistokohteet on esitetty tarkemmin osayleiskaavan selostuksen liitteessä 9.

Muinaismuistot ja niiden mahdolliset suojavyöhykkeet tulee ottaa huomioon kaikessa maankäytönsuunnittelussa. Muuttuvan ja tehostuvan maankäytön alueilla tulee muinaismuistoihin kiinnittää erityistä huomiota. Asemakaavoitettavaksi osoitetuilla alueilla tulee asemakaavoituksen yhteydessä tehdä arkeologinen täydennysinventointi. Haja-asutusalueelle sijoittuvat muinaismuistokohteet tulee huomioida poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisujen yhteydessä. Kyläalueilla (AT) tulee suunnittelutarveharkintamenetelmästä lähettää tieto myös museoviranomaiselle.

5. Kaikessa osayleiskaava-alueelle sijoittuvassa maankäytössä ja rakentamisessa on huomioitava tehdyt tärinä- ja liikennemeluselvytykset.

6.3 Rakennusjärjestys

Haapajärvellä on voimassa 5.11.2012 hyväksytty rakennusjärjestys, jossa on annettu paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät syrjäytä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa annettuja määräyksiä.

Rakennusjärjestyksen 5. luvussa on ohjeistettu ranta-alueelle rakentamista seuraavasti:

- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen.
- Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen puusto pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.
- Asuinrakennuksen/rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 30 metriä, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu. Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 25 m² saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Etäisyyden on tässä tapauksessa oltava keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 15 metriä.
- Asuinrakennuksen alimman rakentamiskorkeuden on oltava vähintään 0,5 m tulvakorkeuden (HW 1/50) yläpuolella. Rannoille, joilla tulvan esiintymisen riski on suuri, on em. alimpia rakennuskorkeuksia korotettava vähintään 0,5 m. Liitteenä ohje: Alimman rakentamiskorkeuden määrittäminen.
- Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 m.
- Tulva-alttiille vaaralliselle alueelle ei saa muodostaa rakennuspaikkaa täyttämällä tai pengertämällä.
- Rantatöyräälle rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota sortumavaaraan.

6.4 Pohjakartta

Osayleiskaavan pohjakarttana käytetään 9.1.2018 päivättyä Maanmittauslaitoksen maastokarttaa ja raja-aineistoa. Alueelta on käytettävissä tarkennettu korkeusmalli.

6.5 Selvitykset

6.5.1 Olemassa olevat suunnitelmat ja selvitykset

Tiitonrannan kyläyleiskaavan pohjana on pääosin käytetty Haapajärven keskustan osayleiskaavaa varten laadittuja selvityksiä. Kaavan laadinnassa käytetyt aikaisemmin laaditut selvitykset:

- Haapajärven osayleiskaavan luontoselvitys, Natans Oy 2011
- Haapajärven yleiskaava-alueen linnustoselvitys, Tmi Pohjanmaan luontotieto 2011
- Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035, Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriympäristö -selvitys, Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy 2013
- Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035, Haja-asutusalueiden rakennustapaohje, Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy 2013
- Maisemaselvitykset Haapajärven osayleiskaavan muutokseen ja laajennukseen 2035, VSU Oy 2011
- Haapajärven (arkeologinen) inventointi, Niko Latvakoski 2011
- Haapajärvi, Keskustan osayleiskaava-alueen historiallisen ajan arkeologinen inventointi, Niko Latvakoski 2013
- Kalajoen länsipuolisen alueen maankäyttöselvitys, Air-ix Suunnittelu Oy 2007

- Kalajoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 2015

6.5.2 Yleiskaavan selvitykset

Osayleiskaavan pohja-aineistoksi on laadittu seuraavat erillisselvitykset:

- Emätilaselvitys Tiitonranta, Haapajärvi 6.4.2018, Pöyry Finland Oy
- Tiitonrannan kyläyleiskaavan arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan arkeologia-palvelu 2018

7 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

7.1 Alueen yleiskuvaus

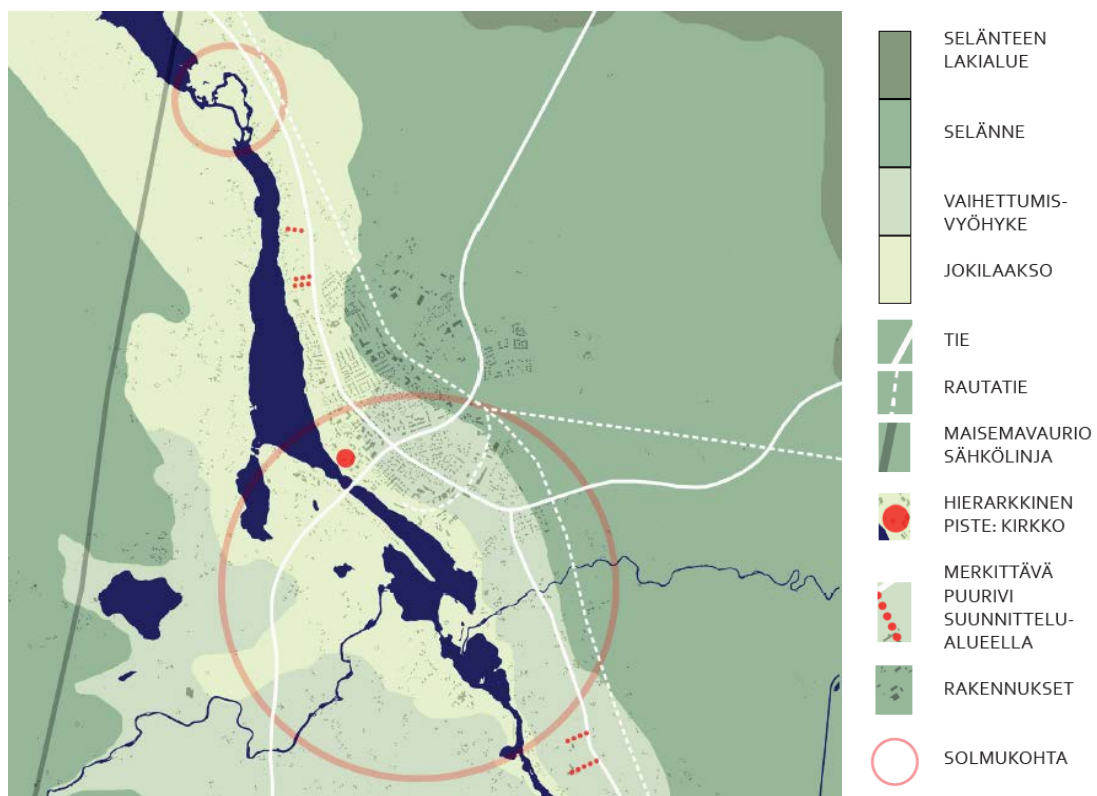
Tiitonrannan kylä sijaitsee Haapajärven vesistön länsirannalla, ja kattaa jokilaakson peltoaukean. Kylää halkaisee pohjois- eteläsuunnassa Tiitonrannantie (yhdystie 7632), joka on kylän pääväylä. Alueella erikokoiset metsäsaarekkeet ja pihapiirit rytmittävät laajojakin peltoaukeita. Pelloilta avautuu näkymiä Haapajärven vesistöön. Rakennukset sijoittuvat nauhamaisesti järven rantaan ja ripoteltuna Tiitonrannantien itäpuoliselle peltoaukealle ja kumpareille. Suunnittelualueen peltoja viljellään, mutta karjankasvatusta alueella ei enää ole.

7.2 Maisema

7.2.1 Maisemarakenne

Haapajärvi kuuluu Suomenselän maisemamaakuntaan, mutta siinä on piirteitä myös Pohjois-Pohjanmaan jokiseutujen ja rannikon maisemamaakunnasta. Haapajärvi sijaitsee paikalla, jossa Keski-Suomen järviolue ja Suomenselän mäkimaisemat muuttuvat Pohjanmaan lakeuksiksi.

Suomenselkä on karu ja laakea vedenjakajaseutu, jolla maasto on joko suhteellisen tasaista tai korkeussuhteiltaan vaihtelevaa ja kumpuilevaa. Koko alueella vallitsee mannerjäätikön kulutus-korkokuva. Pohjanmaan alueella vaihtelevat mannerjäätikön muovaamat moreenialueet sekä jäätikköjen sedimentaation tuloksena syntyneet loivapiirteiset alueet. Pohjois-Pohjanmaan jokiseudun ja rannikon alueelle tyypillisiä piirteitä ovat mereen laskevat joet ja jokilaaksoissa sijaitsevat kapeat viljellyn maan vyöhykkeet. Jokilaaksoissa kylät sijaitsevat usein pienillä kumpareilla, mutta asutusta on myös jokien rantamilla.



Kuva 4. Kalajokilaakson maisemarakenne Haapajärven keskustan kohdalla (VSU Oy 2011).

7.2.2 Maisemakuva

Tiitonrannan alueen maisema koostuu avoimista peltoalueista, pienistä saarimaisista ja laajemmista reuna-alueiden metsäalueista sekä pihapiireistä. Alueella on karkeasti tarkasteltuna kaksi

eri maisematyyppiä; kumparealue ja jokilaakso. Avoimet alueet koostuvat peltokokonaisuuksista. Suljetut maisematilat ovat yhtenäisiä metsäalueita, jotka sijoittuvat vaihtumisvyöhykkeelle ja suunnittelualueen reunoille. Alueen maisemakuvasta tekee rikkonaisen hajanaisesti avoimien alueiden keskelle sijoittuneet pihapiirit, jotka muodostavat puoliavoimaa maisematilaa.

Rantaviivaa myötäilee suunnittelualueen pohjois- eteläsuunnassa kulkeva päätie, jonka molemmin puolin asutus, viljelymaat ja tiet ovat muodostuneet säteittäin, lukuun ottamatta kumpareasutus-alueita. Muutamaa pääväylään liittyvää pihatietä reunustavat selkeät, varttuneet puurit, jotka korostuvat maisemassa.

Pääväylältä avautuu pitkiä näkymiä viljelypelloille ja kohti vesistöä. Pisimmät näkymät ulottuvat Tiitonrannantieltä Haapajärven yli kohti keskustaa ja kirkkomaata. Alueelle saavuttaessa Piiponsalmen sillalta avautuu näkymä kahteen suuntaan Haapajärvelle ja Pukkilahdelle. Vesistöä kohti viettävät pellot ohjaavat näkymiä, niin Haapajärven kuin Pukkilahdenkin rannoilla. Näkymiä avautuu kumpareasutusalueelta kohti alavampaa jokilaaksoa.

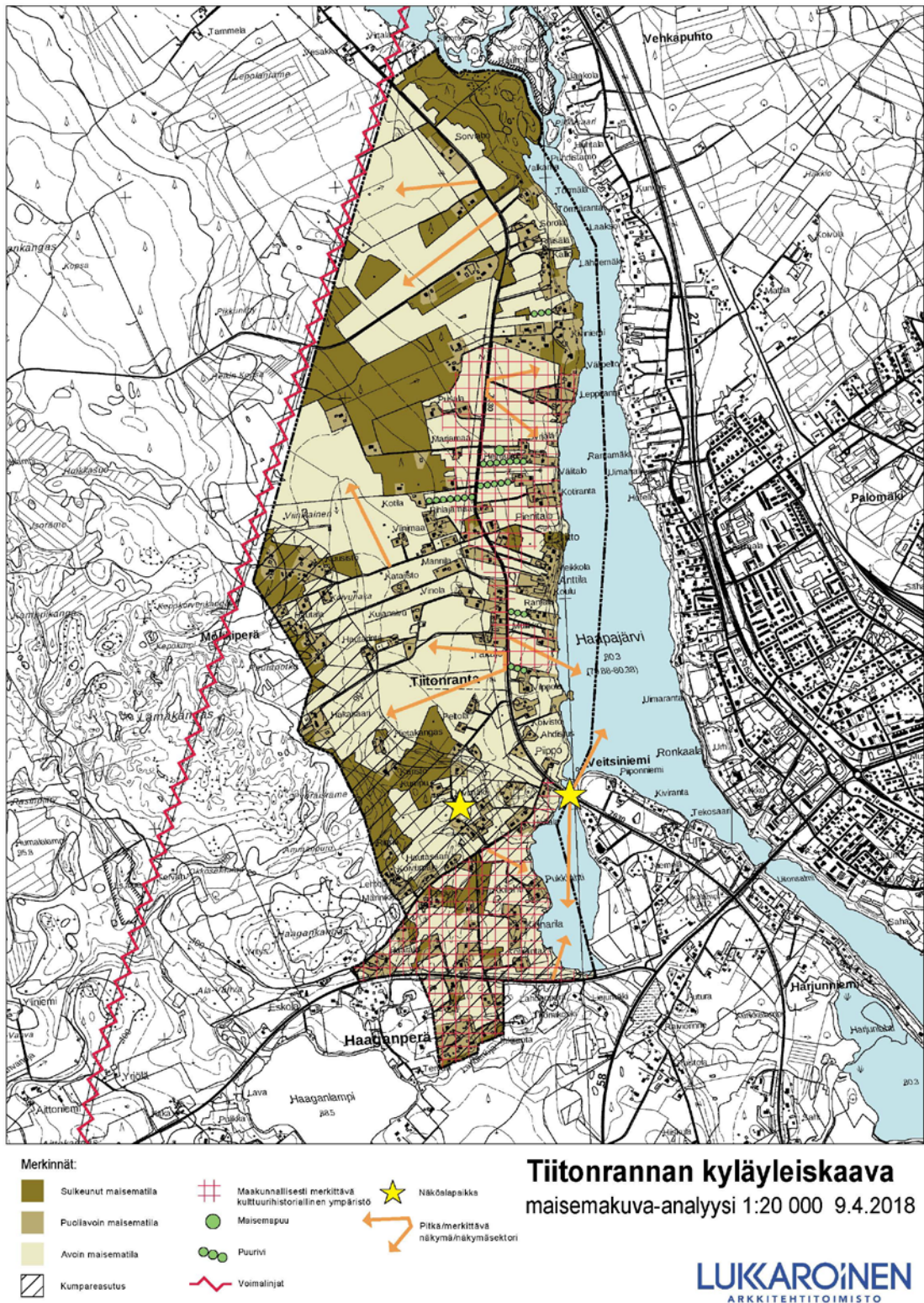
Rakennuskanta on alueella enimmäkseen omakotitaloja, joiden pihapiireissä on yleisesti useita talousrakennuksia. Pihat ovat joko avoimia peltoalueiden ympäröiminä tai metsäkaistaleiden suojassa. Alueella sijaitsee lisäksi useita maatiloja, joiden pihapiirit koostuvat navetta- ja hallirakennuksista, asuintaloista ja muista pienemmistä piharakennuksista. Tiiton koulun yhteydessä sijaitsee leikkipiha ja pelikenttä.

Suunnittelualueen länsireunalla kulkee suurjännitelinja, joka aiheuttaa näkymien taustalla maisemähäiriötä. Pienemmät, paikallistason ilmajohtdot aiheuttavat vähäisiä maisemähäiriöitä peltoaukeiden näkymissä.



Kuva 5: Puurivi johtaa pihapiiriin, sähköjohdot kulkevat tien viertä. Kuva 6: Avoimen maiseman taustalla kohoaa voimalinja maisemähäiriönä. (Kuvat: Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy, maaliskuu 2018)

Maisemakuva-analyysi on päivitetty ja täydennetty Air-ix Oy:n 19.4.2007 tekemän Kalajoen länsipuolen Haapajärven alueen maankäyttöselvityksen pohjalta.



Kuva 7. Maisemakuva-analyysi Tiitonrannan alueelta.

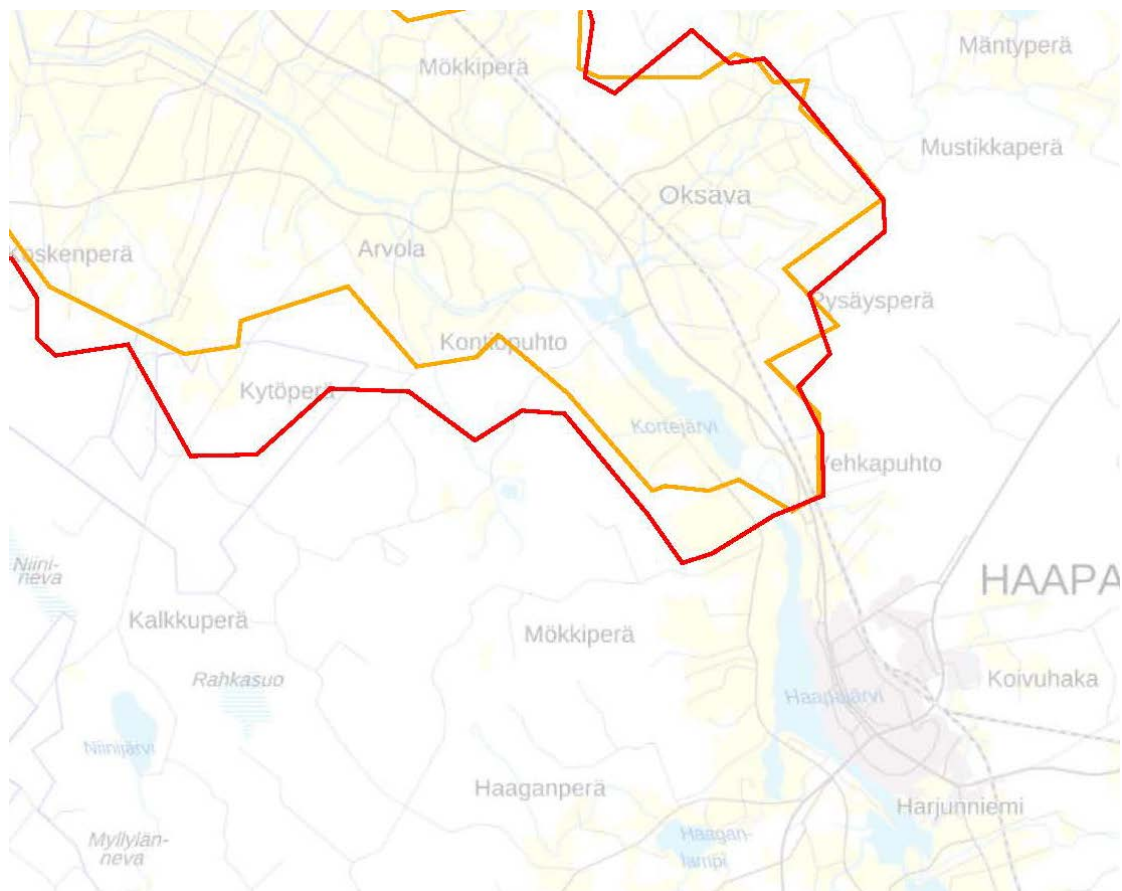
7.2.3 Maiseman arvot

Valtakunnalliset ja maakunnalliset arvot

Suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu Kalajokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Valtioneuvoston periaatepäätös 1995). Valtakunnallisesti arvokkaat mai-

sema-alueet on inventoitu uudestaan vuosina 2010-2014. Inventointien pohjalta ympäristöministeriön asettama MAPIO-työryhmä on vuonna 2015 esittänyt ehdotuksen koko Suomen valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi. Inventoinnista järjestettiin kuuleminen alkuvuodesta 2016, ja parhaillaan inventointiin tehdään kuulemisen perusteella tarvittavia muutoksia. MAPIO-työryhmän esityksessä Kalajokilaakson maisema-alueita on laajennettu hieman, ja sen nimeksi on muutettu Kalajokilaakson viljelymaisemat. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa maisema-alueet, joita MAPIO-työryhmä on ehdottanut valtakunnallisesti arvokkaiksi, on vahvistettu maakunnallisesti arvokkaiksi.

Kalajokilaakson maisema-alueen runkona on kaakosta luoteeseen kohti Pohjanlahtea virtaava Kalajoki. Kalajokilaakso on Ylivieskan ja Haapajärven taajamien väliin rajautuvalla alueella laakea ja leveä. Maisema avautuu laajana ja silmänkantamattomiin jatkuvana. Maisema-alue on pääosin hyvin selvärajainen ja hahmottuu yhtenäisenä kokonaisuutena.



Kuva 8. Kartassa oranssilla viivalla valtioneuvoston periaatepäätöksen 1995 mukainen valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen raja. Punaisella viivalla valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventoinnin mukainen maisema-alueen raja (ei voimassa). Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen jatke on tässä vaiheessa osoitettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaaksi. (Kartta: arvokkaiden maisema-alueiden karttapalvelu, SYKE)

Paikalliset arvot

Suunnittelualan avoin viljely- ja kylämaisema on kaunis ja paikoitellen hyvin säilynyt, ja alueen maisemaa voidaan pitää paikallisesti arvokkaana. Paikallisesti arvokkaita, hyvin säilyneitä kulttuurimaisemakokonaisuuksia ovat Haaganlammen-Pukkilahden ympäristö peltoineen ja kumpareasutuksineen sekä Tiitonrannan laajempi kulttuurimaisema-alue, missä hoidettujen peltojen ja puhtoasutuksen yli on komeat näkymät joelle. Oman erityisen maisema- ja asutustyyppinsä rantatasangon taakse muodostaa joen suuntainen kumparemaasto ja selänteen

reuna, johon asutus on hakeutunut jälleenrakennuskaudelta lähtien. Maisemallisesti arvokkaat alueet on rajattu maisemakuva-analyysikartaan.

7.3 Luonnonympäristö

Tiitonrannan alueen luonnonympäristöä on selvitetty keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä vuonna 2011 tehdyssä luontoselvityksessä (Natans Oy). Yleiskaavatasoisen selvityksen pääpaino oli maastotarkistuksissa, joiden tuloksiin yhdistettiin kirjallisuus- ja arkistotietoa. Selvityksessä on osoitettu välittömien suojelutarpeiden lisäksi paikallisesti tärkeitä kasvillisuus- ja linnustoalueita. Luontoselvityksen perusteella Tiitonrannan kyläyleiskaavan suunnittelualueella ei ole arvokkaita luontokohteita, jotka pitäisi huomioida yleiskaavassa.

Uhanalaistiedot on tarkistettu ympäristöhallinnon Eliölajit-tietokannasta huhtikuussa 2018. Alueelta on rekisterissä yksi lajihavainto, jauheneulajäkälä. Kyseessä on vanha havainto vuodelta 1935 ja sen tilanteeksi on arvioitu epävarma. Tuoreempia uhanalaisten tai kaavoituksessa huomioitavien lajien havaintoja ei ole tiedossa.

Kalajokilaaksoon (Ylivieska-Nivala-Haapajärvi) on laadittu maatalousalueiden kosteikkojen ja luonnon monimuotoisuuden yleissuunnitelma vuonna 2009. Raportissa on mainittu Tiitonrannan kyläyleiskaavan suunnittelualueelta 5 kohdetta, joiden hoidolla voitaisiin lisätä luonnon monimuotoisuutta. Erilaisilla kosteikoilla ja muilla veden kulkua hidastavilla järjestelyillä on yleistä merkitystä Kalajoen kunnan kannalta.



Kuva 9. Siiponkosken ympäristön kaksi kohdetta (78 ja 79) on maatalousalueiden kosteikkojen ja luonnon monimuotoisuuden yleissuunnitelmassa merkitty mahdollisiksi monivaikutteisen kosteikon perustamispai-koiksi. Kohteeseen 79 liittyy lisäksi luonnon monimuotoisuuskohde (vihreä rasteri).



Kuva 10. Haapajärven ja Pukkilahden kohteet (80, 81 ja 82) on yleissuunnitelmassa merkitty luonnon monimuotoisuuskohteiksi, joita esitetään hoidettavaksi raivaamalla ja niittämällä.

7.4 Rakennettu kulttuuriympäristö

Tiitonrannan alue on melko hyvin säilynyt jälleenrakennuskauden alue ja sellaisena paikallisesti arvokas aluekokonaisuus. Alueella on muutamia komeita, talolle johtavia puukujia, jotka tulisi säilyttää. Uudempi rakennuskanta kuitenkin tekee kyläkuvasta sekavan, kun alue on muuttumassa vähitellen pientiloista haja-asutusalueeksi. (Air-ix Oy 2007)

Keskustan osayleiskaavaa varten vuonna 2013 laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä (Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy) Tiitonrannan alueelle on merkitty kaksi paikallisesti merkittävää rakennusta, Mannila ja Kuusisto.

Mannila ja Kuusisto ovat puisia 1½-kerroksisia asuinrakennuksia, arviolta 1900-luvun alkupuolelta. Mannilan talo on autio, mutta Kuusiston taloa käytetään ilmeisesti loma-asuntona. Suunnittelualueelle toukokuussa 2018 tehdyllä maastokäynnillä aikaisemmin tiedossa olleiden kohteiden nykyinen kunto tarkistettiin. Mannilan talo on päässyt hyvin huonoon kuntoon, ja Pohjois-Pohjanmaan museon kanssa päätettiin, että se poistetaan yleiskaavan suojelukohteiden luettelosta. Luetteloon päätettiin sen sijaan lisätä Anttilan pihapiiri, joka on hyvin säilynyt 1900-luvun alun pihapiiri Tiiton koulun vieressä.

Omistajan vinkistä arvokkaiden kohteiden listalle on otettu Kallion pihapiiri. Kallion tilan hirsirakenteisen päärakennuksen vanhempi osa on rakennettu 1800-luvun lopussa ja uudempi eteläpääty 1920-luvulla. Pihapiirissä on päärakennuksen lisäksi vanha aitta ja sotien jälkeen rakennettu liiteri. Päärakennuksessa on asuttu viimeksi vuonna 1973.



Kuva 11. Mannilan talo. Kuva 12. Kuusisto. (Kuvat: Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen 2012)



Kuva 13. Anttilan pihapiiri. (Kuva: Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy 2018)



Kuva 14. Kallion päärakennus ja aitta. (Kuvat Anu Virtanen 2018)

7.5 Muinaismuistot

Kaava-alueelle tehtiin arkeologinen inventointi kesällä 2018. Tiitonrannan kyläleiskaavan arkeologinen inventointiraportti valmistui 10.9.2018. Inventoinnissa ei löydetty uusia kohteita.

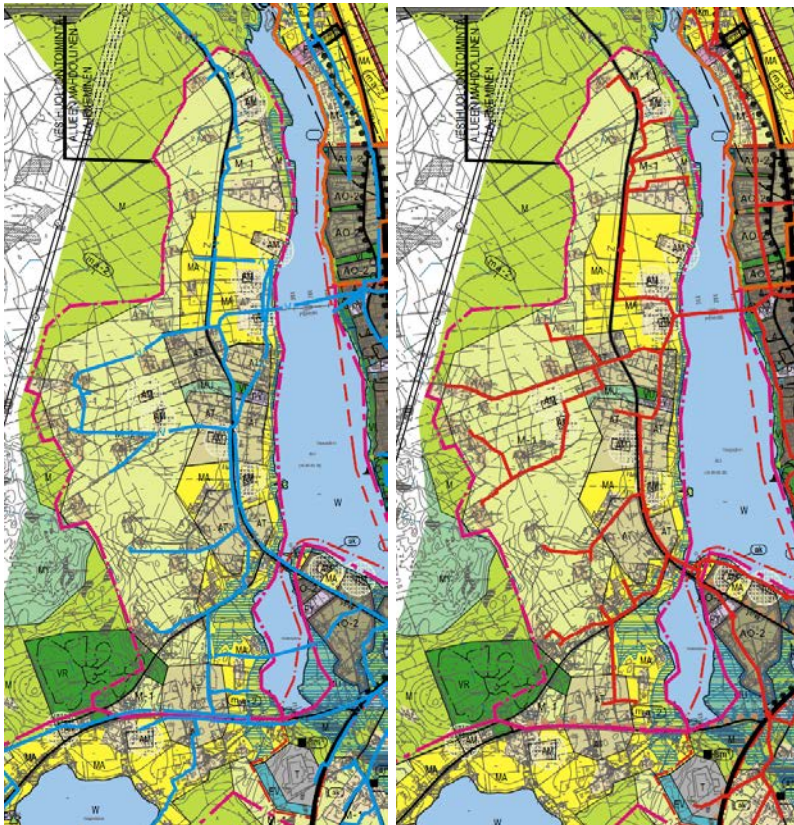
Selvitysraportista käy ilmi, että aikaisemmista irtolöytöpaikoista tai muinaisjäännösrekisteriin merkitsemättömästä mahdollisesta löytöpaikasta ei tehty uusia löytöjä. Lisäksi kartoitettiin kuusi esiselvityksessä esille nousutta mahdollista kohdetta, jotka olivat 1700-luvun kantatalon paikkoja ja muiden lähihistorian rakennusten perustuksia. Lahdenojan pohjoisrannan tervahauta on hävinnyt. Esihistoriallisen toiminnan otollisia alueita on muokattu vuosisatojen ajan, minkä seurauksena kiinteät rakenteet mahdollisesta esihistoriallisen ajan asutuksesta ovat voineet hävitä. Irtolöytöjä voi todennäköisesti edelleen löytyä alueelta.

Arkeologinen inventointi on kaavaselostuksen liitteenä 11.

7.6 Vesihuolto

Haapajärven länsipuoleisella alueella viemärit on rakennettu pääsääntöisesti vuonna 2007. Suunnittelualueen viemäriverkosto kattaa melko hyvin nykyisen kyläasutuksen alueet, mutta on Haapajärven Vesi Oy:n mukaan edelleen vajaakäytössä. Runkovesijohdot on rakennettu pääasiassa vuonna 1980, ja alueen kaikille rakennuksille on vesijohto. Kunnallista hulevesijärjestelmää alueella ei ole.

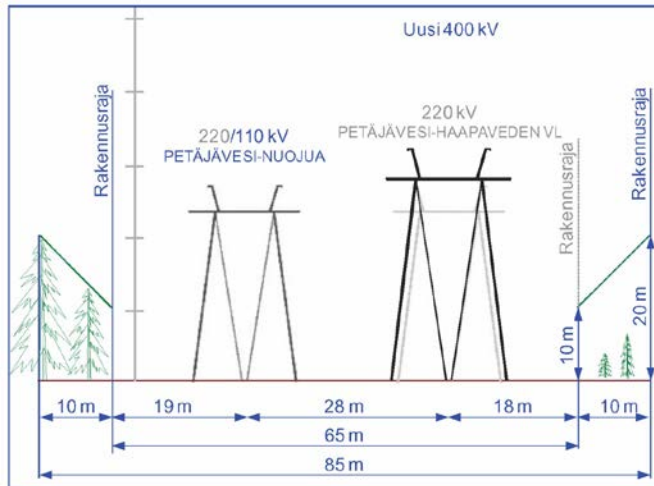
Vesihuollon toiminta-alueiden määrittäminen on vireillä. Toiminta-aluekartta oli ehdotuksena nähtävillä syksyllä 2017.



Kuva 15. Kartalla runkovesijohdot on esitetty sinisellä viivalla. Kuva 16. Runkoviemärit on esitetty punaisella viivalla. Haapajärven keskustan osayleiskaava, Pöyry Finland Oy 25.11.2011

7.7 Sähkölinjat

Suunnittelualueen länsipuolella kulkevat Fingrid Oyj:n 220 kV:n voimajohdot Petäjävesi-Nuojua ja Petäjävesi-Haapaveden VL. Fingrid Oyj:n YVA-menettely 400 kV voimajohtohankkeesta Keski-Suomi – Oulujoki päätyi marraskuussa 2012. Osayleiskaavan suunnittelualueelle osuvalla osuudella voimajohtoalue ei levene eikä muutu, jolloin johtoalueen leveys säilyy 85 m:ssä. Hankkeen aikataulu on siirtynyt ja voimajohdon rakentamisen arvioidaan tapahtuvan vuoden 2020 jälkeen.



Kuva 17. Kaaviokuva Keski-Suomi – Oulujoki 400 kV:n voimajohdon johtoalueesta suunnittelualueen kohdalla.

Suunnittelualueella on runsaasti paikallisia ilmajohtoja, jotka kulkevat Tiitonrannantien varressa sekä peltojen keskellä.

7.8 Liikenne

7.8.1 Liikennejärjestelmän yleiskuvaus

Suunnittelualueen läpi pohjois- eteläsuunnassa kulkee Tiitonrannantie, joka on luokituksestaan yhdystie. Tiitonrannantie liittyy etelässä kantatie 58:saan, Elämäjärventiehen. Pohjoisen suuntaan tie jatkuu Lähdekankaalle soratienä. Tiitonrannantieltä kääntyy yksityisiä piha- ja maatalousteitä, jotka ovat sorapäällysteisiä.

7.8.2 Liikenneturvallisuus

Liikenneviraston liikennemääräkartaston mukaan (luettu 10.4.2018) Tiitonrannantiellä koulun kohdalta etelään liikennemäärä on 945 ajoneuvoa/vuorokausi. Liikennemäärät ovat koululta pohjoiseen vähäisemmät, 394 ajoneuvoa/vuorokausi. Nopeusrajoitukset ovat Tiitonrannantien eteläosassa 60 km/h ja pohjoisosassa 80 km/h. Tiitonrannantiellä on katuvalot, jotka parantavat liikenneturvallisuutta.

Suurin puute alueen liikenneturvallisuudessa on kevyen liikenteen väylien puuttuminen. Tiitonrannantie on kapea ja ajonopeudet ovat suhteellisen korkeat. Kaikki tiellä liikkujat; raskas liikenne, maatalousliikenne, henkilöautot, pyöräilijät ja jalankulkijat, käyttävät samaa tietä. Ajoväylien lisäksi teialueella ei juurikaan ole piennarta, jota jalankulkijat ja pyöräilijät voisivat kulkea. Alueella on alakoulu, johon lapset saapuvat Tiitonrannantietä pitkin.

7.8.3 Kävely ja pyöräily

Suunnittelualueella ei ole erillisiä kevyen liikenteen väyliä, vaan pyöräilijät ja jalankulkijat käyttävät ajoväyliä kulkureitteinä. Haapajärven keskustan osayleiskaavan yhteydessä tehdyssä liikenneturvallisuussuunnitelmassa on esitetty ensisijaisesti kevyen liikenteen väylän rakentamista välille kt 58 – Tiitonrannantie 253, jota ei kuitenkaan ole toteutettu. Samassa yhteydessä

on esitetty kevyen liikenteen yhteystarve tästä pohjoiseen sekä kevyen liikenteen siltayhteyttä vesistön yli vastarannalle.

7.9 Maatalous

Tiitonrannan kyläyleiskaavan suunnittelualueella sijaitsee 8 toiminnassa olevaa maatilaa. Tiiloilla harjoitetaan kasvien ja viljan viljelyä. Karjankasvatusta Tiitonrannan alueella ei ole, mutta yhdellä tilalla pidetään hevosia.

7.10 Ympäristön häiriötekijät

7.10.1 Liikennemelu

Melua syntyy ajoneuvoliikenteestä, joka kulkee Tiitonrannantiellä. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta 13.6.2019 saatujen tietojen mukaan teoreettinen 45 dB melualue ulottuu Tiitonrannantiellä nykyliikenteellä 78 metrin etäisyydelle tien keskiviivasta mitattuna ja 55 dB:n teoreettinen melualue 24 metrin etäisyydelle tien keskiviivasta. Kalakankaantiellä vastaavat etäisyydet ovat 78 metriä ja 26 metriä. Arviot ovat puhtaasti laskennallisia, eikä niissä huomioida maaston todellisia olosuhteita. Suunnittelualueelta ei ole laadittu melumallinnusta tai melumittauksia.

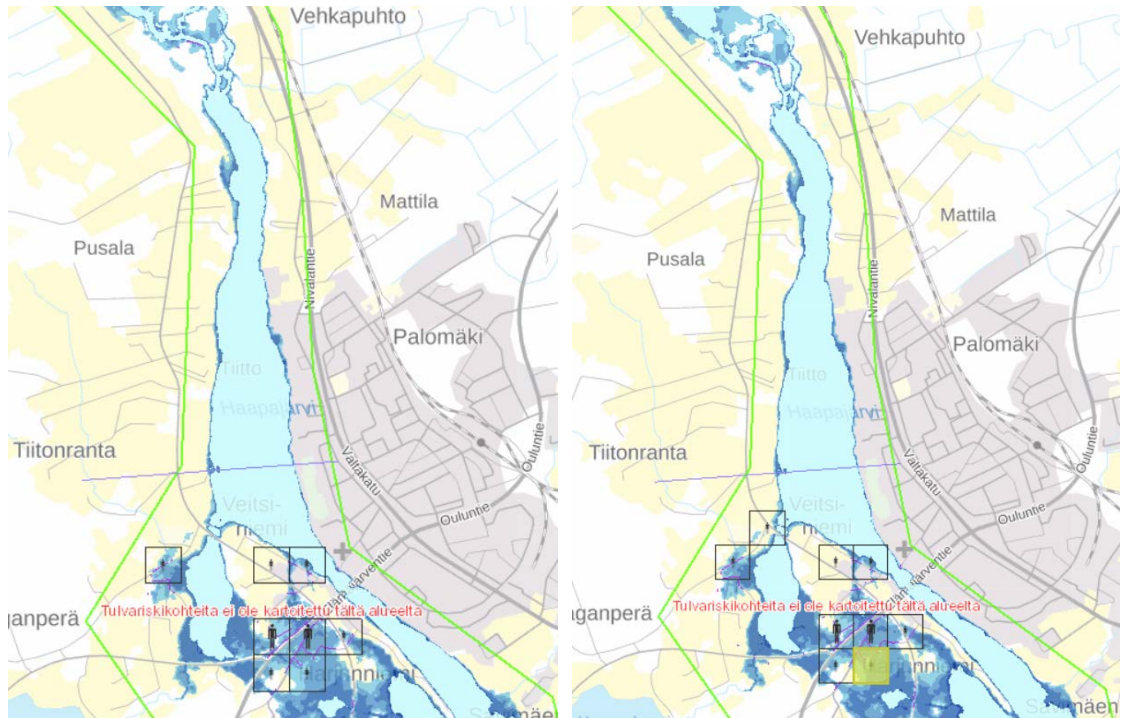
Viljelypelloilla työskentelevistä maatalouskoneista voi aiheutua hetkellistä meluhaittaa.

7.10.2 Tulva

Haapajärven ja Kalajoen vesistöjen rannat ovat tulvavaara-aluetta. Kalajoen tulvariskien hallintasuunnitelmassa on määritelty tulvariskien hallinnan tavoitteet Kalajoen vesistöalueella. Hallintasuunnitelman mukaan asuinrakennusten tulee olla suojassa harvinaisella 1/100a tulvalla. Vaikeasti evakuoitavat rakennukset ovat normaalissa käytössä erittäin harvinaisella (1/250a) tulvalla. Uudet rakennettavat liike- ja tuotantorakennukset sekä avoimet varastoalueet ovat normaalissa käytössä vähintään harvinaisella (1/100a) tulvalla ja niiden käytön estymistä sallitaan vasta erittäin harvinaisella (1/250a) tulvalla. Päätiet sekä muut asumisen ja elinkeinoelämän kannalta välttämättömät tiet tai tieosuudet sekä taajamien evakuointireitit ovat liikkumisen ja kuljetusten kannalta liikennöitävissä harvinaisella (1/100a) tulvalla ja niiden sallitaan jäävän pois käytöstä vasta erittäin harvinaisella (1/250a) tulvalla.

Tiitonrannan alueelta ei ole jääpatohavaintoja. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta saadun tiedon mukaan alin rakentamiskorkeus alueella on 1/100a tulva + 0,5 m ja 1/250a tulva + 0,5 m.

toistuvuus	1/100a		1/250a	
	82,15 m (N60)	82,52 (N2000)	82,23 m (N60)	82,59 (N2000)
ylin tulvavedenkorkeus	82,15 m (N60)	82,52 (N2000)	82,23 m (N60)	82,59 (N2000)
alin rakentamiskorkeus	82,65 m (N60)	83,01 (N2000)	82,73 m (N60)	83,09 (N2000)



Kuva 18. Otteet Haapajärven taajaman tulvakartasta 15.1.2018, harvinainen tulva 1/100a ja erittäin harvinainen tulva 1/250a (kuvat: Tulvakarttapalvelu, paikkatieto.ymparisto.fi)

7.11 Palvelut ja työpaikat

7.11.1 Palvelut

Tiitonrannan alueella on Tiiton koulu, jossa toimii esikoulu ja alakoulu. Oppilaita on koulussa noin 100 ja henkilökuntaa yhteensä 8 henkilöä. Koulun yhteydessä on liikuntasali, jossa järjestetään myös harrastetoimintaa. Koulun pihalla on leikkikenttä sekä peliarena.

Suunnittelualueella ei ole kaupallisia palveluita, vaan alue tukeutuu Haapajärven keskustan monipuolisiin palveluihin.

7.11.2 Työpaikat

Tiitonrannan alueella toimii lähinnä rakentamiseen, maa- ja metsätalouteen sekä kuljetuspalveluihin suuntautuneita pienyrityksiä. Alueella sijaitsevia yrityksiä ja toiminimiä on yhteensä 13 kappaletta.

7.12 Liikunta ja virkistys

Tiitonrannan länsipuolella viljelymaiden takana alkaa metsävyöhyke, joka tarjoaa hyvät virkistys- ja retkeilymaastot. Sorateitä pitkin voi kulkea myös peltoaukeiden keskellä. Tiitonrannan pohjoispuolella sijaitsee Siiponkosken retkeilykohde. Alueella on retkeilypolkuja, lintutorni ja nuotiopaikkoja. Isosaaren kautta pääsee kävelysiltoja pitkin Haapajärven toiselle rannalle. Suunnittelualueen lounaispuolella on Haagankankaan kuntorata ja valaistu hiihtolatu sekä frisbeegolf-rata.

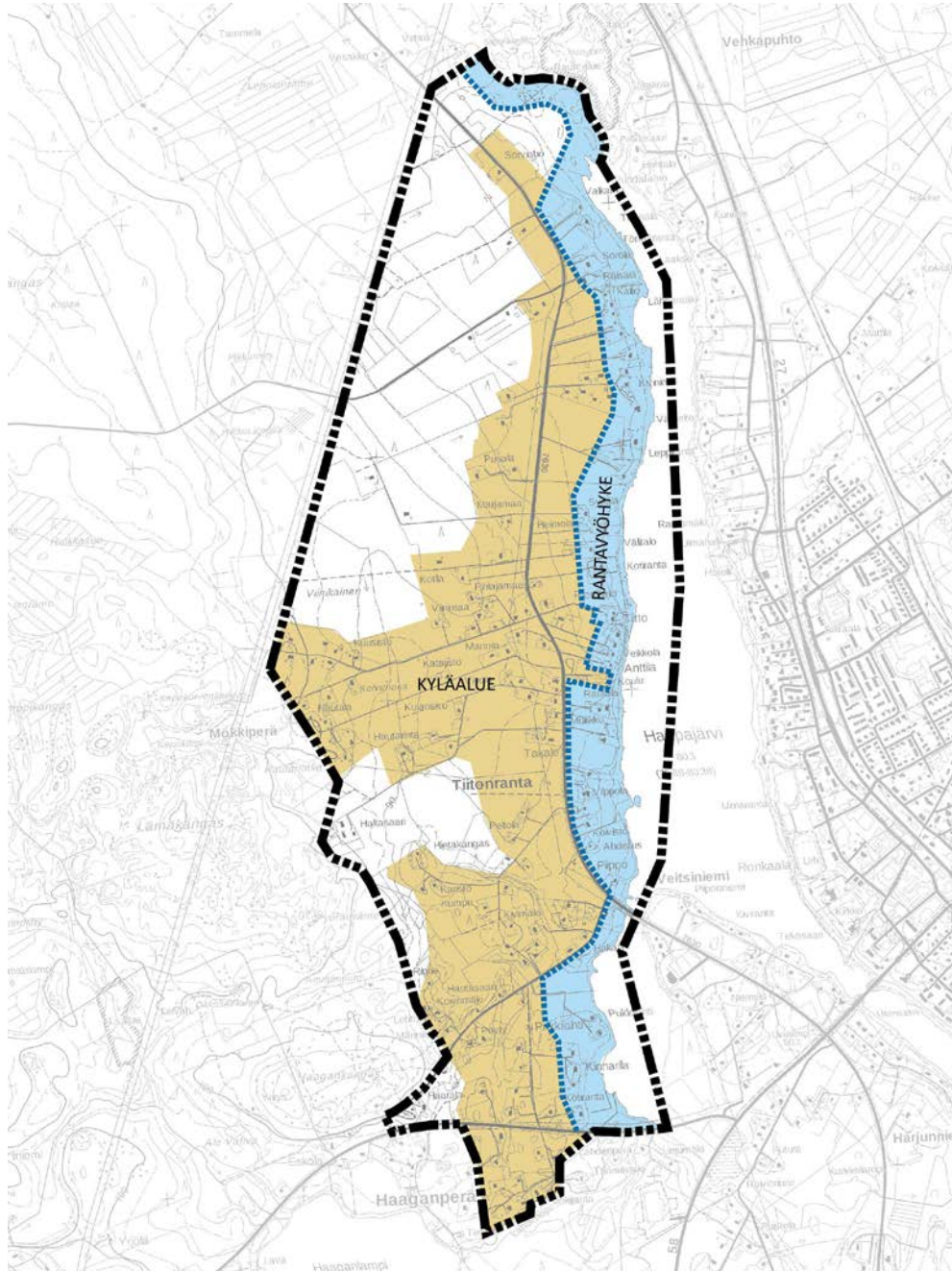
Tiiton koulun liikuntasalissa järjestetään liikunta- ja harrastustunteja. Koulun pihan peliarena toimii talvisin luistelukaukalona. Haapajärven jäällä kulkee talvisin moottorikelkkareitti.

7.13 Maanomistus

Suunnittelualueen maa-alueet ovat suurimmilta osin yksityisten omistuksessa. Haapajärven kaupunki ja Haapajärven seurakunta omistavat maata suunnittelualueen pohjoisosassa Siiponkosken läheisyydessä.

8 MITOITUSPERIAATTEET

Tiitonrannan kyläleiskaavan mitoituseriaatteet on määritelty erikseen rantavyöhykkeelle (MRL 72 §) ja kyläalueelle (MRL 44 §). Rantavyöhykkeellä asuinrakentamisen mitoitustapa perustuu rantaviivan pituuteen ja emätilatarkasteluun. Kyläalueella mitoitustapa on tehty nykyisten tilojen pinta-alojen perusteella. Molemmilla vyöhykkeillä sovelletaan lisäksi alueen ominaisuuksiin perustuvia mitoitustapa-erityyhykkeitä.



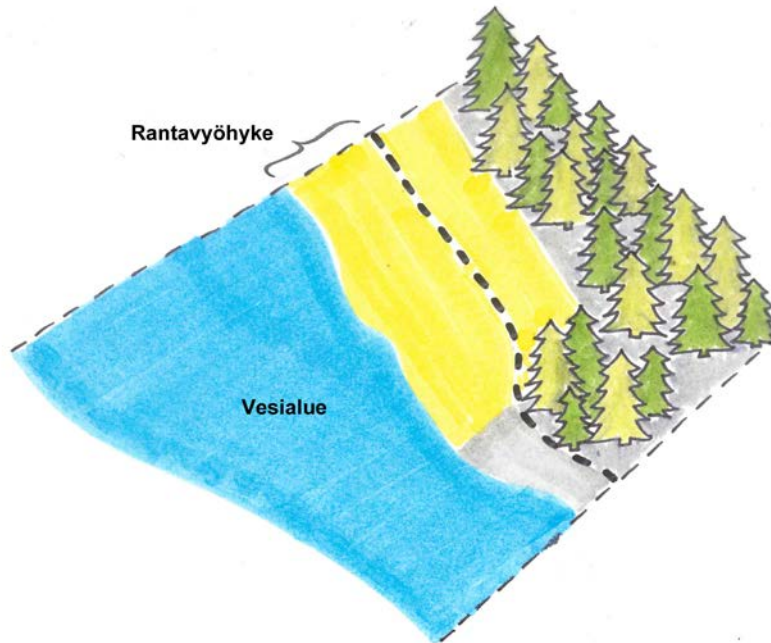
Kuva 19. Tiitonrannan kyläleiskaavan rantavyöhykkeen ja MRL 44 §:n mukaisen kyläalueen rajaus.

8.1 Mitoitus rantavyöhykkeellä

8.1.1 Rantavyöhykkeen rajaus ja tulkinta

Ympäristöministeriön rantojen maankäytön suunnittelua koskevan ympäristöoppaan mukaan rantavyöhyke tarkoittaa sellaista rannan osaa, jonka luonnonolosuhteisiin meren tai vesistön vaikutus ulottuu, joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia

rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita. Rantavyöhykkeen leveyteen vaikuttavat alueen kasvillisuus, maisema, maaston muodot ja muut luonnonolosuhteet. Rantavyöhykkeen voidaan katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pidemmälle kuin 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.



Kuva 20. Esimerkki rantavyöhykkeen määritelmästä: Rantavyöhykkeen leveys on enimmillään 200 metriä rantaviivasta. Rantavyöhyke on aavan peltoalueen kohdalla 200 metrin levyinen, mutta metsäisellä alueella rantavyöhykkeen katsovan olevan kapeampi.

Tiitonrannan kyläyleiskaavan suunnittelualueella rantavyöhykkeen rajaamisen lähtökohtana on alueen avoimen maiseman ja matalan korkokuvan vuoksi 200 metrin etäisyys rannasta. Rantavyöhykettä on kavennettu, jos rantavyöhykkeen läpi kulkee tie, joka estää rannan suoran käytämisen tai jos maasto on selkeästi metsäinen.

8.1.2 Rantaviivamitoitus

Muunnettu rantaviiva

Rantavyöhykkeellä mitoitus lasketaan tilan rantaviivan pituuden perusteella. Tiitonrannan kyläyleiskaavassa mitoitusrantaviivana käytetään muunnettua rantaviivaa. Muunnetun rantaviivan laskenta on tehty ns. Etelä-Savon mallilla. Kyseinen menetelmä on yleisesti käytetty, ja se ottaa huomioon vesistön leveyden rakennuspaikkojen määrää laskettaessa. Periaatteena on, että kapean vesistön rannalle voidaan sijoittaa vähemmän rakentamista, jotta läheisen vastarannan rakennukset eivät häiriinny toisistaan. Toisaalta leveän vesistön kohdalle voidaan sijoittaa enemmän rakennuspaikkoja, koska välimatka vastarannalle on suurempi. Tilan muunnetun rantaviivan pituudessa on siis huomioitu vastarannan etäisyys kertoimilla.

Vesistön leveys	alle 100m	100-200m	200-300m	yli 300m
Mitoituskerroin	0,25	0,5	0,75	1

Kuva 20. Etelä-Savon mallin mukaiset mitoituskertoimet eri levyisille vesistöille.

Mitoitusluku

Tiitonrannan kyläyleiskaavan mitoitusluku on 19 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri. Tämä tarkoittaa, että yhtä rakennuspaikkaa kohti vaaditaan 53 metriä muunnettua rantaviivaa. Vaikka tilalle ei laskennallisesti tulisikaan rakennuspaikkoja, nykyiset rakennuspaikat säilyvät. Tiitonrannan kyläyleiskaava rantavyöhykkeen mitoitusluku on poikkeuksellisen korkea. Korkean mitoitusluvun perusteena on alueen sijainti keskustan läheisyydessä ja jätevesiviemärin toiminta-alueella. Jo nyt tiheästi rakennettu ranta nostaa mitoituslukua, vaikka uusia rakennuspaikkoja ei mittavasti osoitettaisikaan.

Rantavyöhykkeen tilakohtainen laskentataulukko on kaavaselostuksen liitteenä 6.

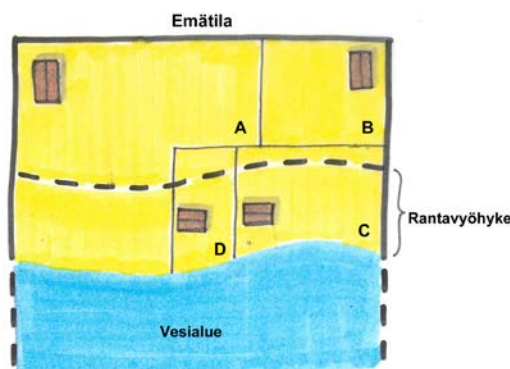
8.1.3 Emätilatarkastelu

Ympäristöministeriön rantojen maankäytön suunnittelua koskevan ympäristöoppaan mukaan rakentamista suoraan ohjaavassa yleiskaavassa rakentamisen ja rakennusoikeuden määrittämisen on perustuttava yksityiskohtaiseen tila- ja maanomistajakohtaiseen selvitykseen. Tiitonrannan kyläyleiskaavan rantavyöhykkeen asuinrakentamisen mitoitus perustuu ns. emätilatarkasteluun (kantatilatarkasteluun). Emätilatarkastelun leikkausajankohtana käytetään rakennuslain rantakaavasäännösten voimaantulopäivää 15.10.1969. Emätiloja ovat poikkileikkausajankohtana olemassa olleet tilat.

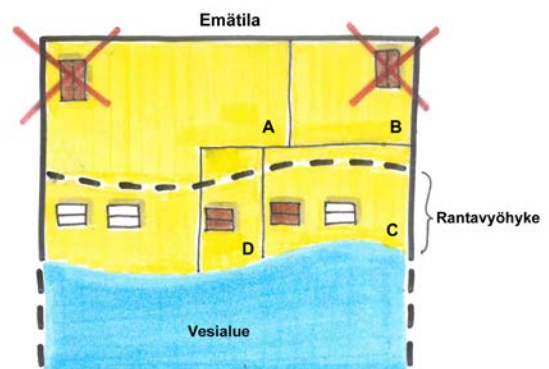
Emätilatarkastelussa rantavyöhykkeen maanomistus ja tilarakenne puretaan vuoden 1969 tilanteeseen ja tutkitaan, kuinka paljon kukin tila on jo käyttänyt rakennusoikeutta. Rantavyöhykkeellä olemassa olevat rakennetut asuin- ja lomarakennukset ja voimassa olevat poikkeusluvut tulkitaan käytetyiksi rakennusoikeudeksi.

Emätilatarkastelun avulla varmistetaan kaava-alueen maanomistajien tasapuolinen kohtelu rantavyöhykkeen rakentamisessa. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja kohtuullisten rakentamismahdollisuuksien turvaaminen kaavoituksessa perustuvat Suomen perustuslakiin. Rantalueiden rakentaminen on rajoitettua, ja toisaalta rantarakennuspaikat ovat haluttuja, minkä vuoksi tasapuolisuuden turvaaminen on ranta-alueella erityisen tärkeää.

LÄHTÖTILANNE



EMÄTILAPERIAATTEEN MUKAINEN RAKENNUSPAIKKOJEN LASKENTA



Kuva 21. Esimerkki emätilaperiaatteesta: Lähtötilanteessa tilat A, B, C ja D on selvitetty olevan samasta emätilasta, jolloin niitä tarkastellaan emätilan rajojen mukaan yhtenä kokonaisuutena. Mitoituksessa emätilalle on laskettu olevan 5 rantarakennuspaikkaa. Rantarakennuspaikat lasketaan rantavyöhykkeelle ja siitä vähennetään siellä jo sijaitsevat rakennuspaikat (rantavyöhykkeen ulkopuolella sijaitsevia rakennuksia ei huomioida). Nykyisten tilojen A, C ja D rantaviivan pituus määrittää sen, kuinka monta rakennuspaikkaa tilalle lasketaan. Tila A saa kaksi uutta ja tila C yhden uuden rantarakentamiskaipaikan. Tilan D rantaviiva on lyhyempi, jolloin se on jo käyttänyt sille lasketun rantarakentamiskaipaikan.

8.2 Mitoitus kyläalueella

8.2.1 Kyläalueen rajaus ja tulkinta

Maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n mukaan yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena alueella, jolla maankäytön ohjaustarve ei edellytä asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.

Kyläalue, jolla MRL 44 §:ää sovelletaan, on Tiitonrannan kyläyleiskaavassa määritelty seuraavilla perusteilla:

- 1) kyläalue on jätevesiviemärin toiminta-alueella
- 2) kyläalueelle on rakentamistoiveita
- 3) alueen nykyinen rakentaminen on kylämäisen tiivistä (YKR-aineisto)

Lisäksi kyläalueen rajaamisessa on huomioitu Kirkonkylän osayleiskaava 2035. Kyläalueen ulkopuolelle on pyritty jättämään laajat viljelypellot ja metsänhoitoalueet, joiden toiminta halutaan turvata tulevaisuudessakin.

Kyläalueen ja rantavyöhykkeen ulkopuolella Tiitonrannan kyläyleiskaavaa ei voi käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena. Nämä alueet ovat edelleen MRL 137 §:n mukaisen suunnittelutarpeen piirissä. Kyläalueen ulkopuolisille maa- ja metsätalousalueille ei sallita uutta asuinrakentamista.

8.2.2 Pinta-alamitoitus

Kyläalueen mitoituksessa käytetään nykyisten tilojen pinta-alaan perustuvaa mitoitusta. Pinta-alamitoituksen tarkoituksena on maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Mikäli yksi maanomistaja omistaa useita tiloja kyläalueella, käsitellään hänen maaomaisuutensa yhtenä kokonaisuutena (maanomistusyksikkö). Laskennassa otetaan huomioon kyläalueen sisällä sijaitseva osuus tilasta. Tilojen pinta-alat on mitattu kartalta. Kyläalueella sijaitsevat asuinrakennukset katsotaan käytetyksi rakennusoikeudeksi. Vaikka tilalle ei laskennallisesti tulisikaan rakennuspaikkoja, nykyiset rakennuspaikat säilyvät.

Kyläalueen pinta-alamitoituksen laskennassa noudatetaan alla olevaa taulukkoa. Tilan pinta-ala määrittää, montako rakennuspaikkaa tilalle voidaan osoittaa. Rakennuspaikkojen lukumäärä kerrotaan mitoitusvyöhykkeen kertoimella, ja tulos pyöristetään lähimpään kokonaislukuun tavallisilla pyöristyssäännöillä. Kohtuullisen mitoituksen aikaansaamiseksi yhden maanomistajan uusien rakennuspaikkojen enimmäismäärä kyläalueella on rajattu neljään.

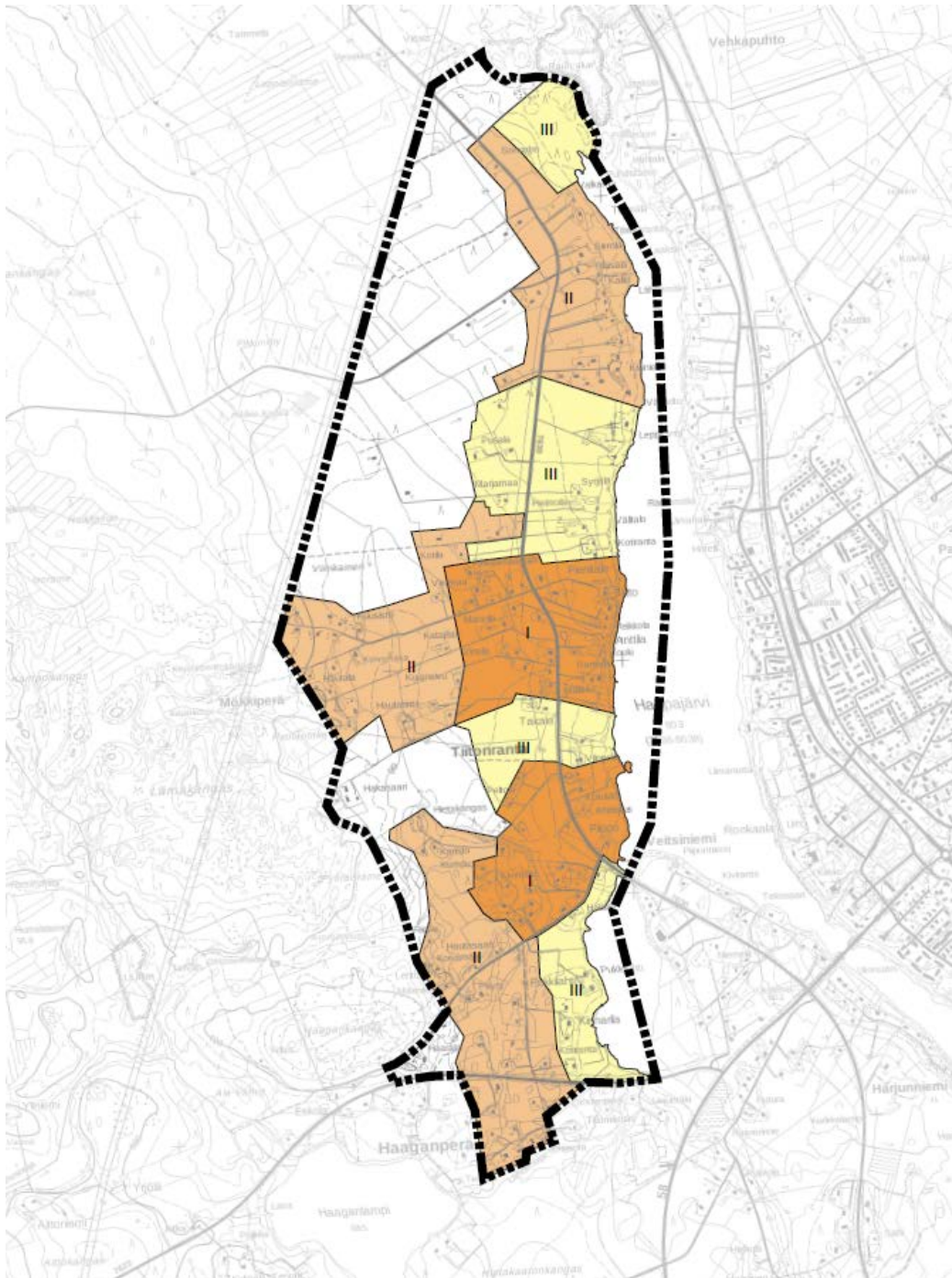
Tilan pinta-ala	Rakennuspaikkojen lukumäärä
< 0,25 ha	ei laskennallista rakennuspaikkaa
0,25 ha – 1 ha	1
1 ha – 2 ha	2
2 ha – 4 ha	3
> 4 ha	4

Kyläalueen tilakohtainen laskentataulukko on kaavaselostuksen liitteenä 7.

8.3 Mitoitusvyöhykkeet

Tiitorannan kyläleiskaavan suunnittelualaue on jaettu kolmeen mitoitusvyöhykkeeseen, joita sovelletaan sekä kyläalueella, että rantavyöhykkeellä. Mitoitusvyöhykkeiden avulla uudisrakentamista ohjataan rakentamiseen hyvin soveltuville alueille. Vyöhykkeen rajausta ja mitoituskerroin on määritetty yhdyskuntarakenteellisen edullisuuden (palvelut, kunnallistekniikka, liikenne), maisemallisten arvojen ja maatalouden toimintaedellytysten perusteella. Mitoitusvyöhykkeissä on lisäksi huomioitu Kirkonkylän osayleiskaava 2035.

Rantavyöhykkeellä ja kyläalueella sovelletaan eri kertoimia alueiden erilaisten luonteiden vuoksi. Rantavyöhykkeellä pyritään esisijaisesti maanomistajien tasapuoliseen kohteluun, minkä vuoksi vyöhykkeiden kertoimet ovat lähempänä toisiaan.



Kuva 22. Tiitorannan kyläleiskaavan mitoitusvyöhykkeet.

vyöhyke	mitoituserroin kyläalueella	mitoituserroin rantavyöhykkeellä
I	1	1
II	0,75	0,75
III	0,2	0,5

Vyöhyke I

Rakentamiselle edullisin mitoitusvyöhyke sisältää Keskustan osayleiskaavan kyläalueet (AT-alueet). I-vyöhykkeet sijoittuvat Tiiton koulun ympäristöön sekä Tiitonrannantien ja Haaganperäntien rajaamalle alueelle lähimmäs Haapajärven keskustaa. I-vyöhykkeen alueet ovat lähellä Haapajärven keskustan palveluita ja Tiiton koulua, ja niiden tiivistäminen on maisemakuvan kannalta mahdollista.

Vyöhyke II

Toinen mitoitusvyöhyke on jätevesiviemärin toiminta-alueella, melko lähellä Tiiton koulua ja Haapajärven keskustan palveluita. Alueella on tieverkosto, johon uusi rakentaminen voi tukeutua. Alueille ei tavoitella nykyistä merkittävästi tiiviimpää rakentamista, vaan niiden toivotaan täydentyvän kohtuullisesti ja nykyiseen asuinrakenteeseen sopeutuen.

Vyöhyke III

Kolmas mitoitusvyöhyke määräytyy pääosin Keskustan osayleiskaavassa osoitettujen maisemallisesti arvokkaiden peltoalueiden perusteella. III-vyöhykkeellä avoimet näkymät viljelypeltoille sekä Haapajärven suuntaan kohti keskustaa pyritään säilyttämään uusien asuinrakennuspaikkojen rajoittamisella. Pienempi mitoituserroin tukee peltojen säilymistä viljelykäytössä.

Määrittelemätön alue

Mitotusvyöhykkeiden ulkopuolelle jäävälle alueelle ei osoiteta tässä yleiskaavassa uusia rakennuspaikkoja.

8.4 Mitoituksen yhteenveto

Rantavyöhykkeellä:

- 1) Mitoitus lasketaan emätilakohtaisesti. Tavoitteena on maanomistajien tasapuolinen kohtelu.
- 2) Mitoitus perustuu tilan rantaviivan pituuteen.
- 3) Tilan muunnettu rantaviiva lasketaan ns. Etelä-Savon mallilla, jossa karttarantaviivan pituus kerrotaan vesistön leveyteen perustuvalla kertoimella. Tarkoituksena on, että vastarannan rakennukset eivät häiritse toisiaan.
- 4) Tiitonrannan kyläyleiskaavassa yhtä rakennuspaikkaa kohti vaaditaan 53 metriä muunnettua rantaviivaa. Tämä tarkoittaa mitoituslukua 19 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri. Mitoitusluvulla määritellään rantarakentamisen sopiva määrä ja riittävät rakentamiselta vapaat ranta-alueet.
- 5) Muunnetun rantaviivan perusteella laskettu rakennusoikeus kerrotaan vielä mitoitusvyöhykkeen kertoimella, jotta uudisrakentaminen kohdistuisi yhdyskuntarakenteen ja maiseman kannalta sopiville alueille.
- 6) Emätilan laskennallisesta rakennusoikeudesta vähennetään jo käytetty rakennusoikeus.
- 7) Jäljellä oleva rakennusoikeus jaetaan emätilan tiloille rantaviivan pituuden suhteessa.

Kyläalueella:

- 1) Mitoitus lasketaan maanomistajakohtaisesti.
- 2) Mitoitus perustuu tilan pinta-alaan. Pinta-alaan perustuvalla maanomistajakohtaisella laskennalla varmistetaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu.
- 3) Tiitonrannan kyläyleiskaavassa rakennuspaikat määräytyvät taulukon mukaan, yhteen rakennuspaikkaan vaaditaan vähintään 0,25 ha.
- 4) Rakennuspaikkojen määrä kerrotaan mitoitusvyöhykkeen kertoimella, jotta uudisrakentaminen kohdistuisi yhdyskuntarakenteen ja maiseman kannalta sopiville alueille.
- 5) Yksi maanomistaja voi saada korkeintaan 4 uutta rakennuspaikkaa.

9 YLEISKAAVAN KUVAUS

9.1 Yleiskuvaus

Kyläyleiskaavalla pyritään vahvistamaan Tiitonrannan aluetta Haapajärven keskustan palveluihin tukeutuvana maaseutumaisen asumisen alueena. Tiitonranta on vetovoimainen kylä, johon kohdistuu rakennuspainetta. Tiitonranta sijaitsee lähellä Haapajärven keskustan palveluja ja alueella on toimiva koulu, joten alueen elinvoimaisuutta halutaan kaavan laatimisella tukea. Yleiskaava takaa maanomistajille tasapuoliset rakentamismahdollisuudet ja helpottaa rakennuslupaprosessia.

Yleiskaavassa osoitetut rakennuspaikat on sijoitettu siten, että avoimet peltomaisemat säilyvät ja vapaita ranta-alueita jää yhteiseen käyttöön. Avoimet peltomaisemat ovat tärkeä osa kylämaisemaa ja luovat edellytyksen maatalouden harjoittamiselle. Maa- ja metsätalousalueilla on peruselinkeinojen harjoittamisen lisäksi merkitystä myös jokamiehen virkistyskäytölle.

9.2 Kaavan rakenne

Yleiskaava pohjautuu Tiitonrannan nykyiseen jälleenrakennuskaudelta peräisin olevaan kylärakenteeseen. Tiitonrannan rakentaminen on nykyisellään sijoittunut nauhamaisesti Haapajärven rannalle ja ripoteltuna Tiitonrannantien itäpuoliselle peltoaukealle ja kumpareille. Yleiskaavassa rakentamiselle parhaiten sopivia kylän ydinalueita vahvistetaan ja viljelykäytössä olevia laajoja peltoalueita säästetään rakentamiselta.

Tiitonrannalle muodostetaan kaksi tiiviimmän kyläasutuksen aluetta, joilla uudet rakennuspaikat sijoittuvat olemassa olevan tiestön varrelle nykyisten rakennuspaikkojen vierelle. Nämä rakentamiselle parhaat alueet sijoittuvat Tiiton koulun ympäristöön ja Piiponsalmen alueelle lähimmäs Haapajärven keskustaa. Maltillisempaa maaseutumaista rakentamista ohjataan jätevesiviemärin toiminta-alueelle Tiitonrannan kylän reuna-alueille. Uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu oleva kylärakenne ja maiseman luonne. Maisemallisesti merkittävillä peltoaukeilla, jotka halutaan pitää viljelykäytössä, ei ole juurikaan osoitettu uusia rakennuspaikkoja.

Yleiskaavalla Tiiton koulun asemaa kylän keskuksena vahvistetaan. Koululle on osoitettu uusi kevyen liikenteen yhteys Haapajärven keskustan suunnasta. Koulun rantaan on suunniteltu lähivirkistysalue, jonne voidaan rakentaa esimerkiksi kylälaisten yhteinen uimaranta, grillikota ja leveät portaat, joita voi käyttää mm. oppimiseen ja liikuntaan. Laajempia virkistysalueita sijaitsee kaava-alueen pohjoispuolella Siiponkoskella ja lounaispuolella Haagankankaalla. Yhteydet virkistysalueille on varmistettu kaavamerkinnoilla. Varsinaisten virkistysalueiden lisäksi kaava-alueen pelto- ja metsäteitä sekä polkuja käytetään lenkkeilyyn ja virkistäytymiseen.

Haapajärven ja Pukkilahden rannat ovat tulva-aluetta, jolle ei saa rakentaa. Kaava-alueella rakentamiselta vapaata rantaa jää 50 %, jos jokaisen rantarakennuspaikan leveydeksi lasketaan 50 metriä (todellinen rantaviiva).

9.3 Toteutunut mitoitus

Tiitonrannan kyläyleiskaavassa asuinrakentamisen mitoitus on laskettu tila- tai maanomistusyksikkökohtaisesti rantavyöhykkeelle ja kyläalueelle. Rantavyöhykkeellä mitoitus perustuu tilan rantaviivan pituuteen ja kyläalueella tilan pinta-alaan. Mitoituslaskelmien perusteella rantavyöhykkeelle tulisi 10 uutta rantarakennuspaikkaa ja kyläalueelle 104 uutta rakennuspaikkaa. Yleiskaavaluonnoksessa on kuitenkin osoitettu vain maanomistajien toivomat rakennuspaikat, rantavyöhykkeelle 7 uutta rakennuspaikkaa ja kyläalueelle 38 uutta rakennuspaikkaa. Maanomistajien toiveita on kartoitettu kahdessa asukaskyselyssä. Mitoituslaskelman mukaiset rakennuspaikat on esitetty liitteessä 10.

Kaikkien yleiskaavassa osoitettujen uusien rakennuspaikkojen toteutuessa Tiitonrannan alueen väestönkasvu olisi noin 180 uutta asukasta, jos oletetaan, että alueelle rakentavien perheiden keskokoko on 4 hlö.

9.4 Rakentamisen ohjaus

Tiitonrannan kyläyleiskaavan rakennuspaikat perustuvat maanomistajakohtaiseen mitoitusselvitykseen, ja yleiskaavan perusteella voidaan myöntää suoraan rakennusluvut kaavan mukaisille rakennuspaikoille. Rakennuspaikat on merkitty sitovasti rantavyöhykkeelle ja kyläalueelle. Olemassa olevat rakennuspaikat on merkitty väritetyllä mustalla ympyrällä ja uudet värittämättömällä mustalla ympyrällä.

Rakennuspaikkamerkinän sijainti on suositus, mutta siitä voidaan tarvittaessa rakennustarkastajan suostumuksella poiketa. Rakennuspaikka voidaan siirtää maanomistusyksikön sisällä, jos se on perusteltua. Rakennuspaikka tulee sijoittua maisemallisesti ja yhdyskuntarakenteellisesti edullisesti. Rakennuspaikkaa ei saa siirtää kyläalueelta ranta-alueelle tai toisinpäin.

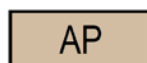
Yleiskaavassa rakennuspaikan kokoa ja rakennusoikeutta ohjataan kaavamerkinöillä (katso kohta 9.5). Rakentamistapaa ohjataan kaavamääräyksillä ja rakennustapaohjeella.

9.5 Yleiskaavamerkinät

9.5.1 Asuminen

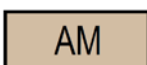
Tiitonrannan alueella asunnot ovat poikkeuksetta omakotitaloja. Alueen nykyiset asuinrakennukset, maatilojen talouskeskukset ja loma-asunnot on merkitty yleiskaavaan sellaisenaan. Uusia asuinpientalojen rakennuspaikkoja on osoitettu yhteensä 45 kpl. Uudet rakennuspaikat on merkitty rakennuspaikkojen määrän ja sijainnin osoittavilla symboleilla ja pientalovaltaisen asuntoalueen merkinnällä.

Yleiskaavamerkinät:



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2500 m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, josta asuinrakennus saa olla enintään 300 k-m². Omarantaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa rantasaunan. Rakennuspaikan suurin sallittu kerroskorkeus on II.



MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE

Rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi asuinrakennusta samaan pihapiiriin. Rakennuspaikan asuinkerrosala saa olla enintään 500 k-m². Maatalousrakennuksia ja muita talousrakennuksia saa rakentaa tarpeen mukaan. Omarantaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa rantasaunan. Rakennuspaikan suurin sallittu kerroskorkeus on II.



LOMA-ASUNTOALUE

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon talousrakennuksineen sekä erillisen saunarakennuksen. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 120 k-m², josta loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 80 k-m² ja saunarakennuksen kerrosala enintään 15 k-m². Saunan yhteyteen saa rakentaa enintään 10 m² terassin, josta saa kattaa enintään 50 %. Saunarakennuksen tulee olla yksikerroksinen, eikä siihen saa rakentaa parvea. Yksittäinen talousrakennus ei saa olla suurempi kuin 20 k-m².



OLEVA RAKENNUSPAIKKA RANTAVYÖHYKKEELLÄ TAI KYLÄALUEELLA



UUSI RAKENNUSPAIKKA RANTAVYÖHYKKEELLÄ TAI KYLÄALUEELLA

**OLEVA RANTASAUNA**

Rantasaunan tonttia ei saa lohkoa omaksi tilaksi.

**UUSI RANTASAUNA**

Rantasaunan tonttia ei saa lohkoa omaksi tilaksi.

**RANTAVYÖHYKE**

Merkinnällä on osoitettu se rantaan rajoittuva alue, jolle rantavyöhykkeen tilakohtainen mitoitus on laskettu. Rantavyöhykkeellä yleiskaavaa voidaan MRL 72 §:n mukaisesti käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena.

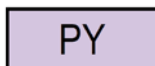
**KYLÄALUE**

Merkinnällä on osoitettu keskeinen kyläalue, jonne asuinrakentamisen mitoitus on laskettu tilakohtaisesti. Kyläalueella yleiskaavaa voidaan MRL 44 §:n mukaisesti käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena.

9.5.2 Palvelut

Alueella toimii Tiiton koulu, jonka asemaa kylän keskuksena pyritään vahvistamaan yleiskaavalla. Koulun tilat sekä pihan leikkivälineet ja pelikenttä ovat jo nykyään ilta- ja viikonloppukäytössä. Rantaan suunniteltu lähivirkistysalue uimarantoineen mahdollistaa koulun alueen entistä vahvemman yhteiskäytön.

Yleiskaavamerkinnot:

**JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE**

Alue on varattu kyläkoululle ja siihen liittyville julkisille toimintoille. Alueen rakennusoikeus on 3 500 k-m².

9.5.3 Liikenne

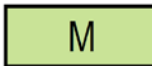
Osayleiskaavaan on merkitty alueen nykyinen tiestö olemassa olevan tilanteen mukaisesti. Tiitonrannantien itäpuolelle on merkitty uusi kevyen liikenteen väylä Elämäjärventieltä kaava-alueen rajalle asti.

Yleiskaavamerkinnot:

**YHDYSTIE/KOKOOJAKATU****TONTTI-/YKSITYISTIE****UUSI KEVYEN LIIKENTEEN REITTI****9.5.4 Maa- ja metsätalous**

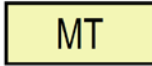
Tiitonrannan kyläyleiskaava-alueella harjoitetaan viljan ja kasvien viljelyä sekä metsätaloutta. Maa- ja metsätalouden jatkuminen turvataan varamaalla nykyiset peltoalueet edelleen viljelykäyttöön. Joitakin uusia rakennuspaikkoja osoitetaan rakentamiseen sopiville reuna-alueille, mikäli maanomistaja on niin toivonut. Yleiskaavan mukaisille maa- ja metsätalousalueille ei sallita uutta asuinrakentamista.

Yleiskaavamerkinnot:



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.



MAATALOUSALUE

Alueella sallitaan maatalouteen liittyvä rakentaminen.



MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE

Kulttuurimaiseman kannalta arvokas peltoalue, joka on tarkoitettu maatalouskäyttöön. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamis- ja toimenpiderajoitus. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden laaja-alaista istuttamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:ssa tarkoitettua maisematyölupaa. Alueella sallitaan maataloutta palveleva rakentaminen sekä rantasaunojen rakentaminen niille erikseen osoitetuille paikoille. Rakennukset tulee sijoittaa olemassa olevien talouskeskusten läheisyyteen tai maisemallisesti sopiville reuna-alueille.

9.5.5 Ympäristö

Suunnittelualueen ympäristön erityispiirteet ja arvot on huomioitu yleiskaavan suunnittelussa. Alueella ei sijaitse suojeltavaa luonnonympäristöä. Kaava-alueen pohjoisosa on maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita, mutta myös paikalliset maiseman arvot on huomioitu kaavamerkinnoilla. Alueelle sijoittuu kolme paikallisesti arvokasta rakennusta tai pihapiiriä. Alueella ei ole muinaisjäännöksiä.

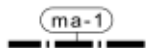
Yleiskaavamerkinnot:



PAIKALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIHISTORIALLINEN KOHDE

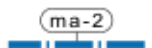
Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:n mukaista lupaa. Purkamislupasta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että kohteen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Pihapiiriin saa rakentaa yhden uuden asuinrakennuksen, mikäli sillä edistetään kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilymistä.

1. Kuusisto
2. Anttila
3. Kallio



MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (Kalajokilaakso, valtioneuvoston periaatepäätös 1995). Alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon kulttuuriympäristön kokonaisuus ja erityispiirteet sekä turvattava ja edistettävä niiden säilymistä.



MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue, jota on ehdotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi (Kalajokilaakson viljelymaisemat, MAPIO-työryhmän esitys 11.1.2016). Alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon kulttuuriympäristön kokonaisuus ja erityispiirteet sekä turvattava ja edistettävä niiden säilymistä.

9.5.6 Ympäristön häiriötekijät

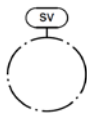
Kaava-alueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä tai ympäristöhaittoja. Tiitonrannan tien ajoneuvoliikenteestä saattaa aiheutua ympäristöön meluhaittaa. Toiminnassa olevilla maataloilla liikkuu työkoneita, ja toiminnasta voi levitä lähiympäristöön melua ja pölyä. Siksi maatalojen ympärille on merkitty suojavyöhyke, joka turvaa maatalojen toiminnan ja estää uusien asuinrakennusten rakentamisen liian lähelle. Suojavyöhykkeen ohjeellinen säde on 100 metriä, mutta todellinen varoetäisyys määräytyy tapauskohtaisesti tilan toimintojen perusteella. Tällä hetkellä suunnittelualueella ei ole karjankasvatusta. Haapajärven ja Kalajoen tulva-alue on merkitty kaavakartalle, eikä sille saa rakentaa.

Yleiskaavamerkinnot:



TULVA-ALUE

Keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulva (HQ 1/100), jolloin tulvavedenkorkeus on +82,12 m (N60). Tulva-alueelle ei saa rakentaa rakennuksia. Vesistöä pilaavan toiminnan sijoittaminen tulva-alueelle tai sen läheisyyteen on kielletty.



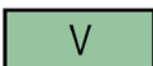
OHJEELLINEN MAATILAN SUOJAVYÖHYKE

Suojavyöhykkeen koko määräytyy tapauskohtaisesti Valtioneuvoston asetuksen ilmoituksenvaraisista eläinsuojista (138/2019) perusteella. Suojavyöhykkeen sisälle ei saa osoittaa uusia asuinrakennusten rakennuspaikkoja.

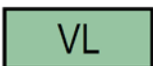
9.5.7 Virkistys ja liikunta

Tiitonrannan kyläyleiskaava-alueella tärkeimpiä virkistysalueita ja -reittejä ovat maa- ja metsätalousalueet sekä niihin liittyvät tiet ja polut. Asukkaiden yhteinen lähivirkistysalue sijoittuu Tiiton koulun rantaan, ja sitä on tarkoituksenaan kehittää palveluiltaan monipuoliseksi kohtauspaikaksi. Laajempi luonnontilainen virkistysalue sijoittuu Siiponkosken virkistys- ja luonnonsuojelualueen yhteyteen. Yleiskaavassa on osoitettu uusi kevyen liikenteen reitti Tiitonrannan tien varrelle sekä alueella olemassa olevat ulkoilu- ja moottorikelkkareitit.

Yleiskaavamerkinnot:



VIRKISTYSALUE



LÄHIVIRKISTYSALUE

Alueen luonteeseen sopivien, virkistystoimintoja palvelevien vähäisten rakennelmien, kuten uimakoppien ja grillikodan, rakentaminen on sallittu. Rakennelmien yhteenlaskettu kalettu pinta-ala saa olla enintään 60 m². Yksittäinen rakennelma ei saa olla suurempi kuin 20 m².



UIMARANTA



RANTAUTUMISPAIKKA



VENEENLASKUPAIKKA

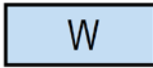


TULENTEKOPAIKKA



MOOTTORIKELKKAILUREITTI

○○○○○○○ ULKOILUREITTI

9.5.8 Muut maankäyttömerkinnät

VESIALUE

9.5.9 Piirtämistekniset merkinnät

YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA

ALUEEN RAJA

9.6 Yleiset kaavamääräykset

Osayleiskaavassa on annettu koko suunnittelualuetta koskevia yleisiä kaavamääräyksiä ja suunnittelusuosituksia:

1. Tätä osayleiskaavaa voidaan rantavyöhykkeellä sijaitsevilla rakennuspaikoilla käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL 72 §:n mukaisesti. Kyläalueella sijaitsevilla rakennuspaikoilla yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL 44 §:n mukaisesti. Rakennuspaikat on rantavyöhykkeellä ja kyläalueella määritelty tilakohtaisesti.
2. Kaava-alue on MRL 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.
3. Viemärlaitoksen toiminta-alueella olevien kiinteistöjen jätevedet on aina vesihuoltolain edellytysten täyttyessä johdettava yleiseen jätevesiviemäriin. Toiminta-alueen läheisyydessä olevat kiinteistöt tulisi ensisijaisesti/mahdollisuuksien mukaan liittää jätevesiviemäriin. Viemäriverkoston ulkopuolella jätevedet on käsiteltävä YSL 16 luvun ja kunnan ympäristösuojelumääräysten mukaisesti.
4. Hulevedet tulee imeyttää MRL 103 f §:n mukaisesti kiinteistöllä, eikä niitä saa johtaa suoraan vesistöön.
5. Ranta-alueella kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus on +82,65 m (N60). Koulun tai muun vaikeasti evakuoitavan rakennuksen alin rakentamiskorkeus on +82,73 m (N60).
6. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä.
7. Erillisen rantasaunan kerrosala saa olla enintään 15 k-m². Saunarakennuksen yhteyteen saa rakentaa 10 m² terassin, josta saa kattaa enintään 50 %. Saunarakennuksen tulee olla yksikerroksinen, eikä siihen saa rakentaa parvea. Saunarakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä. Tulva-alueelle saunaa ei saa rakentaa.
8. Osayleiskaava-alueella tulee noudattaa Tiitonrannan rakennustapaohjetta.
9. Määräykset rakennuspaikan koosta koskevat vain uusia rakennuspaikkoja ja olevia rakennuspaikkoja silloin, kun rakennuspaikan koko esim. lohkomisen vuoksi muuttuu.
10. Kulku uusille rakennuspaikoille tulee järjestää ensisijaisesti olemassa olevien tontti-/yksityisteiden ja maantieliittymien kautta. Yleisten teiden varsilla tarvittavat liittymäluvut tai liittymän käyttötarkoituksen muutokset tulee hakea ennen rakennusluvan myöntämistä.

Tonttitiet tulee suunnitella ja linjata niin, että peltoalueet säilyvät mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina.

11. Tiitonrannantien ympäristössä tieliikenne saattaa aiheuttaa meluhaittoja. Tien läheisyyteen rakennettaessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston ulko- ja sisämelutasoja koskevat ohjeavot (valtioneuvoston päätös melutason ohjeavosta 993/1992 sekä sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista 545/2015). Oleskelupiha suositellaan suojattavaksi melulta esimerkiksi apurakennusten sijoittelun avulla.

10 MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOON OTTAMINEN

10.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5.3. – 9.4.2018, eikä siitä saatu palautetta.

10.2 Yleiskaavaluonnos

Osayleiskaavaluonnos asetettiin nähtäville 1.2. – 4.3.2019 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Osayleiskaavaluonnoksesta saatiin kaksi kirjallista mielipidettä. Lausunnon ovat jättäneet Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo, Mu-seovirasto, Peruspalvelukuntayhtymä Selänne ja Jokilaaksojen pelastuslaitos.

Mielipiteiden ja lausuntojen yhteenveto sekä niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä 6.

10.3 Yleiskaavaehdotus

Osayleiskaavaehdotus asetettiin nähtäville xx.xx. – xx.xx.2019 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana muistutuksia saatiin x kpl. Lausunnon ovat jättäneet.....

Muistutusten ja lausuntojen yhteenveto sekä niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä 5.

Osayleiskaavaehdotukseen ja muuhun kaava-aineistoon nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset:

- xxx

Muutokset eivät ole luonteeltaan merkittäviä, eikä kaavaehdotusta tarvitse asettaa uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

tai

Kaavaehdotusta on muutettu olennaisesti, ja se on asetettava uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

10.4 Viranomaisyhteistyö

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 24.4.2018. Neuvottelussa käsiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan lähtötietoina käytettävät selvitykset ja kaavan alustavat mitoitusperiaatteet. Neuvotteluun osallistuivat Haapajärven kaupungin, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan liiton, Pohjois-Pohjanmaan museon ja kaavakonsultin edustajat.

Luonnosvaiheen kaavaneuvottelu pidettiin Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Haapajärven kaupungin ja kaavakonsultin välillä 23.8.2018. Neuvottelussa käytiin läpi alustava osayleiskaavaluonnos.

Ehdotusvaiheen kaavaneuvottelu pidettiin Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Haapajärven kaupungin ja kaavakonsultin välillä 29.5.2019. Neuvottelussa käytiin läpi kaavaluonnoksesta saatu viranomaispalaute ja keskusteltiin erityisesti erillisen rantasaunojen osoittamisesta yleiskaavaan.

Viranomaisneuvotteluiden muistiot ovat kaavaselostuksen liitteenä 3.

11 YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

11.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

TAVOITE	YLEISKAAVA
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.	Yleiskaavalla tuetaan Haapajärven kaupungin elinvoimaisuutta ja vetovoimaa maaseutumaisen asumisen alueena. Suunnittelualueen elinkeinot, kuten maa- ja metsätalous, turvataan.
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.	Tiitonrannan kylä sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti edullisella paikalla pyöräilyetäisyydellä Haapajärven keskustasta.
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.	Tiitonranta sijoittuu Haapajärven keskustan läheisyyteen ja tukeutuu keskustan palveluihin. Kylän keskus sijaitsee pyöräilymatkan päässä keskustasta ja kevyen liikenteen yhteyksiä kaava-alueella parannetaan.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa	Kaavalla osoitetaan vähäisessä määrin uusia asuinpaikkoja, joten suurta vaikutusta ei ole.
Tehokas liikennejärjestelmä	
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetuskeinoille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.	-
Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet	-
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	Ranta-alueilla on määritelty keskimäärin keran 100 vuodessa toistuvan tulvarajan mukaan tulva-alueet, joille ei sallita rakentamista.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja	Suurimpien teiden teoreettiset melualueet on huomioitu suunnittelussa.
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.	-
Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.	-
Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.	-
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.	Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue on otettu huomioon kaavamerkinnöissä.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.	Kaavalla ei osoiteta luonnonympäristöä merkittävästi muuttavaa rakentamista.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkon jatkuvuudesta.	Kaava-alueella on riittävästi virkistysalueita ja virkistyskäyttöön soveltuvia metsätalousalueita.
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä- alueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.	Uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan siten, että viljelypellot ja metsänhoitoalueet säilyvät eheinä, jotta maa- ja metsätalouden harjoittaminen on mahdollista myös tulevaisuudessa.
Uusiutumiskykyinen energiahuolto	
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetyksi usean voimalan yksiköihin	-
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukukuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjat ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.	Fingridin voimajohtolinja sivuaa kaava-alueita. Voimalinja suojavyöhykkeineen on huomioitu suunnittelussa.

11.2 Suhde maakuntakaavaan

Osayleiskaava noudattaa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaa. Tiitonrannan kylä on merkitty maakuntakaavaan, ja kylän elinvoimaisuutta vahvistetaan maakuntakaavamerkinnän tavoitteiden mukaisesti.

11.3 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Tiitonrannan kyläyleiskaavalla pyritään osoittamaan Haapajärven kaupunkiin vetovoimaisia asuinrakentamiskohteita ja siten hidastamaan kaupungin väestön vähenemistä. Väestönkehitystavoitteen toteutuessa yleiskaava vahvistaa Haapajärven asemaa itsenäisenä kaupunkikeskuksena. Vaikutus aluerakenteeseen on kuitenkin vähäinen.

Yleiskaava mahdollistaa Haapajärven yhdyskuntarakenteen terveen kehittymisen. Yleiskaavalla tuetaan lähellä Haapajärven keskustaa sijaitsevan Tiitonrannan kylän elinvoimaa ja palveluiden säilymistä ja kehittymistä myös tulevaisuudessa. Uusi asuinrakentaminen tukeutuu olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin ja liikenneväyliin, nostaen niiden käyttöastetta.

11.4 Vaikutukset liikenteeseen

Asuinrakentamisen lisääntyminen alueella lisää jonkin verran Tiitonrannantien liikennettä. Liikenne lisääntyy kylän sisällä ja Haapajärven keskustan suuntaan. Liikennemäärän lisäys on kokonaisuutena vähäinen.

Liikenneturvallisuus Tiitonrannantiellä heikkenee lisääntyvän ajoneuvoliikenteen vuoksi, ellei kaavassa osoitettua kevyen liikenteen reittiä rakenneta. Reitin rakentamisen jälkeen kävelijöiden ja pyöräilijöiden liikenneturvallisuus alueella paranee selvästi.

11.5 Vaikutukset ihmisiin

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristön laatuun

Kyläyleiskaavalla osoitettavat rakennuspaikat tarjoavat maaseutuympäristössä viihtyvälle ihmiselle vaihtoehtoisen asuinpaikan. Vesistön läheisyys, maaseutumaisema ja luonto ovat positiivisia voimavaroja alueella asuville. Kyläalueella tontin ja asuinrakennuksen koko on yleensä suurempi kuin kaupungin asemakaava-alueella. Maaseudulla asuvan elämäntyyliin kuuluu yleensä pienviljely, puutarhanhoito tai muu tilaa vaativa harrastus.

Kaava-alueella harjoitetaan pienyrittäjyyden lisäksi maanviljelyä, mikä näkyy maisemassa. Maatalouden vaikutus on pääsääntöisesti myönteinen, sillä sen kautta tuotettava ruoka on terveen elämän perusedellytyksiä. Melu-, pöly- ja hajuhaitat vaikuttavat negatiivisesti maatalouden läheisyydessä asuviin ihmisiin.

Vaikutukset virkistykseen

Alueen virkistytymismahdollisuudet säilyvät ennallaan tai paranevat hieman. Tiiton koulun rantaan osoitettu lähivirkistysalue lisää toteutuessaan kyläläisten virkistytymismahdollisuuksia ja luo puitteet yhteisölliselle liikunnalle. Koulun ranta tulee entistä vahvemmin yhteiseen käyttöön. Suunnittelualueelta on varmistettu hyvät yhteydet läheisille Siiponkosken ja Haaganperän virkistysalueille.

Sosiaaliset vaikutukset

Asukasmäärän lisääntyminen tukee koulun toimintaa alueella. Uudet, ehkä entistä nuoremmat asukkaat voivat parhaimmillaan piristää kylän yhteishenkeä ja saada aikaan uudenlaista sosiaalista kanssakäymistä ja yhteishenkeä. Tällä hetkellä Tiitonrannan alueella ei esimerkiksi ole kyläyhdistystä.

11.6 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen

Suunnittelualueella ei sijaitse suojeltavia kasvi- tai eläinlajeja. Uutta rakentamista ei osoiteta luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeille alueille.

Ilmaston, ympäristöön ja vesistöön

Vaikutuksia ilmaston ja ympäristöön voidaan pitää hyvin vähäisinä. Kevyen liikenteen yhteyksien rakentaminen alueella lisääsi päästöttömien liikkumismuotojen käyttöä. Tiitorannan kylän alue on kuitenkin suurimmilta osin riippuvainen henkilöautoliikenteestä, joka luo hiilidioksidipäästöjä.

Rannalle osoitettavat uudet rakennuspaikat lisäävät vesistön käyttöä ja sen läheisyyteen rakentamista vähäisessä määrin. Suurin vesistöä kuormittava tekijä alueella on maatalous. Rakentamisen rajoitukset rantavyöhykkeellä turvaavat vesistön tilan säilymistä nykytilassa. Laiturit tms. rakenteet muuttavat rantaa vähäisesti.

11.7 Vaikutukset kyläkuvaan, maisemaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön

Vaikutukset kyläkuvaan

Tiitorannan kylä on tavanomainen jälleenrakennuskauden joenvarsikylä, joka on rakentunut Tiitorannantien molemmiin puolin kapean ja pitkän järven suuntaisesti. Uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan kyläkuvaan täydentävästi ja arvokkaat avoimet peltoalueet säilyttäen. Kyläkuva kuitenkin muuttuu uudisrakentamisen myötä modernimpaan suuntaan, ja alueen luonne jälleenrakennuskauden asutustilojen alueena heikkenee.

Vaikutukset maisemaan

Kalajokilaakson valtakunnallisesti arvokas maisema-alue sijoittuu suunnittelualueen pohjoisosaan, jossa maankäyttö ei muutu merkittävästi. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta maisema-alueen arvoihin.

Tiitorannan alueella paikallisten maisema-arvojen säilymistä kannalta olennaisinta on pitää laajimmat peltoalueet rakentamiselta vapaana. Tärkeää on säilyttää peltojen kautta avautuvia pitkiäkin näkymiä. Yleiskaavassa uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan vanhojen rakennuspaikkojen ja metsäsaarekkeiden yhteyteen, peltoalueita säästään. Uudisrakentamisen määrä on kohtuullinen ja uudet rakennuspaikat sulautuvat olemassa olevaan kylärakenteeseen. Maisemansuojelu on kaavassa varmistettu osoittamalla arvokkaimmat peltoalueet MA-merkinnällä (maisemallisesti arvokas peltoalue).

Yleiskaavan toteuttamisen myötä Tiitorannan maisema muuttuu jonkin verran uudisrakentamisen seurauksena. Vaikutukset eivät kohdistu Kalajokilaakson maisema-alueeseen, eivätkä ole luonteeltaan merkittäviä. Maisema on huomioitu kaavan suunnittelussa, ja rakentamista on kaavassa ohjattu maisemallisesti sopiville paikoille.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Suunnittelualueella sijaitsee kolme paikallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista kohdetta. Kohteille on annettu suojelumerkintä, eikä niiden ympäristöön ole osoitettu voimakkaasti ympäristöä muuttavaa rakentamista. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön.

11.8 Taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset kuntatalouteen ja investointeihin

Yleiskaavan mukaisen asuinrakentamisen toteutuminen vahvistaisi kaupungin asukas pohjaa ja siten toisi kaupungille verotuloja. Uudet asuinrakennukset sijoittuvat olemassa olevan kunnallistekniikan ja tiestön yhteyteen, eikä niistä aiheudu kaupungille investointikustannuksia. Uuden kevyen liikenteen väylän rakentaminen luo kustannuksia, mutta parantaa alueen liikenneturvallisuutta, liikkumisen terveellisyyttä ja päästöttömiä liikkumismuotoja huomattavasti.

Vaikutukset työpaikkoihin ja elinkeinoin

Rakentaminen pelto- ja metsäalueille voi joissain tapauksissa haitata maa- ja metsätalouden harjoittamista. Uusia rakennuspaikkoja ei kuitenkaan osoiteta kaavaan ilman maanomistajan suostumusta. Maatalouden harjoittaminen alueella pyritään turvaamaan kaavamerkinnoilla ja maatiloille merkittävillä suojaväyhykkeillä. Haja-asutusalueen suuret tontit ja väljä rakenne mahdollistavat monenlaista pienyritystoimintaa, jota on alueella jo nykyäänkin melko runsaasti. Rakennettaessa uusia asuinrakennuksia työllistetään lähialueen yrityksiä ja yrittäjiä. Yleiskaava-alueelle muuttavat uudet asukkaat työllistyvät Haapajärven kaupungin alueella tai lähikunnissa.

Vaikutukset kiinteistöveroon

Tiitonrannan alueen asukkaat ovat olleet huolissaan yleiskaavan mukaisten rakennuspaikkojen kiinteistöverotuksesta. Nykyisin metsät ja maatalousmaa ovat kiinteistöverotuksen ulkopuolella, eli verovapaita. Muuten maapohjaa verotetaan yleisen kiinteistöveroprosentin mukaan (Haapajärvellä vuonna 2018 1,35 %). Rakentamattomien rakennuspaikkojen osalta Haapajärvellä on käytössä korkeampi kiinteistöveroprosentti (5 %).

Jos uusia rakennuspaikkoja osoitetaan yleiskaavassa maatalousmaalle, arvostamislain 29 §:n 2 momentin mukaan rakennuspaikat katsotaan rakennusmaaksi vasta siitä lähtien, kun verovelvollinen aloittaa rakennuspaikkojen myynnin. Reservissä olevat rakennuspaikat eivät siis aiheuta kiinteistöveron nousua ennen kuin ensimmäinen rakennuspaikka myydään. Ensimmäisen rakennuspaikan myynnin jälkeen kaikki saman maanomistajan rakennuspaikat tulevat kiinteistöverotuksen piiriin.

Rakentamattoman rakennuspaikan korotettua kiinteistöveroprosenttia voidaan kiinteistöverolain 12 a §:n perusteella soveltaa ainoastaan asemakaava-alueella. Asia ei siis koske Tiitonrannan kyläleiskaavan rakennuspaikkoja.

12 KAAVAN TOTEUTTAMINEN

12.1 Oikeusvaikutukset

Yleiskaava ohjaa suoraan rakentamista

Tiitonrannan kyläyleiskaava ohjaa suoraan alueen rakentamista. Asuinrakennuksen rakennuslupa voidaan kyläalueella myöntää suoraan MRL 44 §:n perusteella ja rantavyöhykkeellä MRL 72 §:n perusteella.

”Rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvun myöntämisen perusteena. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.”

”Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvun myöntämisen perusteena.”

Yleiskaava korvaa alueen vanhat yleiskaavat

Tiitonrannan kyläyleiskaava korvaa suunnittelualueella voimassa olevan Haapajärven keskustan osayleiskaavan 2035 (MRL 42.3 §).

”Yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyyn yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä. Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.”

Viranomaisvaikutus

MRL 42.2 §:n mukaisesti viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset

Koska Tiitonrannan kyläyleiskaavassa ei erikseen määrätä rakentamisrajoituksesta, noudatetaan yleiskaavan alueella MRL 43.1 §:n mukaista ehdollista rakentamisrajoitusta.

”Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta, tai milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten.”

Rakennusluvun erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella

MRL 137 §:n mukaisesti rakennusluvun erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella päättää rakennuslupamenettelyn yhteydessä tai erillisessä menettelyssä kunnan päättämä viranomainen.

”Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saatavuuden kannalta; ja

3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatalaan kuuluvan talousrakennuksen sekä jo olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen. Rakennuslupa voidaan 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia”

On huomattava, että suunnittelutarveratkaisuilla ei yleiskaavan hyväksymisen jälkeen voida myöntää uusia asuinrakennuspaikkoja. Mikäli rakennuslupaa yleiskaavaan merkitsemättömälle rakennuspaikalle haetaan, tulee käyttää poikkeamismenettelyä.

Maisematyö lupa

Tiitonrannan kyläyleiskaavassa on osoitettu alueita, joilla maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa (toimenpiderajoitus).

Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Lupa ei myöskään ole tarpeen, jos toimenpide perustuu maantielain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan. Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, johon tarvitaan maa-aineslaissa tarkoitettu lupa.

Yleiskaavan hyväksyminen

Tiitonrannan kyläyleiskaavan hyväksyy Haapajärven kaupunginvaltuusto (MRL 37 §).

12.2 Kaavan toteuttaminen

Tiitonrannan kyläyleiskaavan mukainen rakentaminen toteutunee kaavan hyväksymisen jälkeen vähitellen useiden vuosien kuluessa. Kaavan mukaiset rakennuspaikat ovat lähes kokonaan yksityisessä omistuksessa, ja maanomistajat myyvät rakennuspaikat oman aikataulunsa mukaisesti. Uudisrakentaminen tukeutuu nykyiseen tiestöön ja kunnallistekniikkaan, eikä erityisiä investointeja tarvita ennen rakentamisen käynnistymistä.

Alueelle sopivaa rakennustapaa ohjataan kaavamääräyksillä ja rakennustapaohjeella.