



OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS

Tiitonrannan kyläyleiskaava

Selostus liittyy 16.1.2019 päivättyyn yleiskaavaluonnokseen.



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 suunnittelualueen 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	5
2.1	Tunnistetiedot	5
2.2	Suunnittelualue	5
2.3	Yleiskaavan tarkoitus	5
2.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
2.5	Muut kaavaa koskevat asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali	7
3	TIIVISTELMÄ	8
3.1	Kaavaproessin vaiheet	8
3.2	Yleiskaavan sisältö	8
3.3	Yleiskaavan toteuttaminen	8
4	YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
5	YLEISKAAVAN TAVOITTEET	11
5.1	Kaupungin tavoitteet	11
5.2	Osallisten tavoitteet	11
5.3	Maankäyttö- ja rakennuslain asettamat tavoitteet	12
5.4	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
6	YLEISKAAVAN LÄHTÖKOHDAT	15
6.1	Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava	15
6.2	Kaavoitustilanne	19
6.3	Rakennusjärjestys	22
6.4	Pohjakartta	22
6.5	Selvitykset	22
6.5.1	Olemassa olevat suunnitelmat ja selvitykset	22
6.5.2	Yleiskaavan selvitykset	23
7	SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE	24
7.1	Alueen yleiskuvaus	24
7.2	Maisema	24
7.2.1	Maisemarakenne	24
7.2.2	Maisemakuva	24
7.2.3	Maiseman arvot	26
7.3	Luonnonympäristö	28
7.4	Rakennettu kulttuuriympäristö	29
7.5	Muinaismuistot	31
7.6	Vesihuolto	31
7.7	Sähkölinit	32
7.8	Liikenne	32
7.8.1	Liikennejärjestelmän yleiskuvaus	32
7.8.2	Liikenneturvallisuus	32
7.8.3	Kävely ja pyöräily	32
7.9	Ympäristön häiriötekijät	33
7.9.1	Liikennemelu	33
7.10	Palvelut ja työpaikat	33
7.10.1	Palvelut	33
7.10.2	Työpaikat	33
7.11	Liikunta ja virkistys	33

7.12	Maanomistus	33
8	MITOITUSPERIAATTEET	34
8.1	Mitoitus rantavyöhykkeellä	34
8.1.1	Rantavyöhykkeen rajausta ja tulkinta	34
8.1.2	Rantaviivamitoitus	35
8.1.3	Emätilatarkastelu	36
8.2	Mitoitus kyläalueella	37
8.2.1	Kyläalueen rajausta ja tulkinta	37
8.2.2	Pinta-alamitoitus	37
8.3	Mitoitusvyöhykkeet	38
8.4	Mitoituksen yhteenveto	39
9	YLEISKAAVAN KUVAUS	41
9.1	Yleiskuvaus	41
9.2	Kaavan rakenne	41
9.3	Toteutunut mitoitus	41
9.4	Rakentamisen ohjaus	42
9.5	Yleiskaavamerkinnot	42
9.5.1	Asuminen	42
9.5.2	Palvelut	43
9.5.3	Liikenne	43
9.5.4	Maa- ja metsätalous	43
9.5.5	Ympäristö	44
9.5.6	Ympäristön häiriötekijät	44
9.5.7	Virkistys ja liikunta	45
9.5.8	Muut maankäyttömerkinnät	45
9.5.9	Piirtämistekniset merkinnät	46
9.6	Yleiset kaavamääräykset	46
10	MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOON OTTAMINEN	47
10.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	47
10.2	Yleiskaavaluonnos	47
10.3	Yleiskaavaehdotus	47
10.4	Viranomaisyhteistyö	47
11	YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET	48
11.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	48
11.2	Suhde maakuntakaavaan	50
11.3	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	50
11.4	Vaikutukset liikenteeseen	50
11.5	Vaikutukset ihmisiin	50
11.6	Vaikutukset luonnonympäristöön	51
11.7	Vaikutukset kyläkuvaan, maisemaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön	51
11.8	Taloudelliset vaikutukset	52
12	KAAVAN TOTEUTTAMINEN	53
12.1	Oikeusvaikutukset	53
12.2	Kaavan toteuttaminen	54

2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi Tiitonrannan kyläyleiskaava	
Kaavan laatija  Haapajärven kaupunki tekninen toimisto Jouni Laajala kiinteistöpäällikkö jouni.laajala@haapajarvi.fi	 Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy Kauppurienväki 12, 90100 Oulu p. 044 728 3301 Satu Fors arkkitehti, YKS 583 satu.fors@lukkaroinen.fi Hanna Jokela tekniikan kandidaatti (ark) hanna.jokela@lukkaroinen.fi
Kaavan vireilletulo Osayleiskaava on tullut vireille 21.2.2018 (uusittu 30.8.2018). Vireilletulosta on tiedotettu 28.2.2018.	
Kaavan hyväksyminen Hyväksytty teknisessä lautakunnassa __.__.201_ § Hyväksytty kunnanhallituksessa __.__.201_ § Hyväksytty kunnanvaltuustossa __.__.201_ § Voimaantulo __.__.201_	

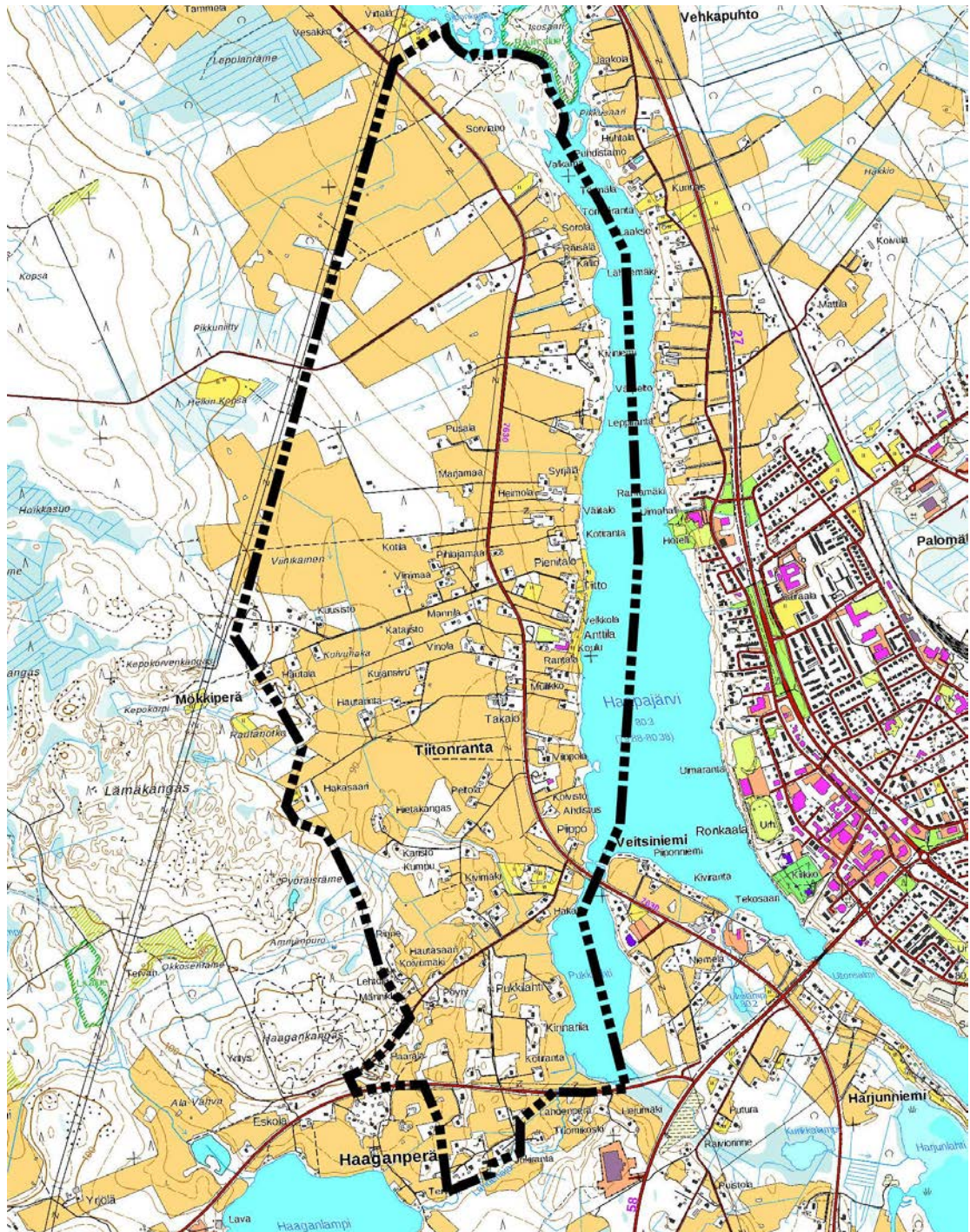
2.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Haapajärven keskustan läheisyydessä, keskustasta katsoen Haapajärven vastarannalla. Alue käsittää Haapajärven länsirannan viljelyaukean ja ulottuu Pukkilahdelta Isosaarelle asti. Suunnittelualue on kooltaan noin 537 ha. Suunnittelualueen raja on esitetty kuvassa 1. Kaavan vaikutusalue on suunnittelualueella 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-alueella 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 mitoitusarkasteluun.



Kuva 1. Tiitonrannan kyläleiskaavan rajausta 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 mitoituslaskelma
Liite 7	Kyläalueen mitoituslaskelma
Liite 8	Asukaskyselyn yhteenveto
Liite 9	Rakennustapaohje
Liite 10	Laskennalliset rakennuspaikat

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

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 __.__.2018 § . Kaavaluonnos oli mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä __.__.2018 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 43 kpl uusia pientalojen rakennuspaikkoja, joista 6 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 Tiiton koululle 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 ____.-____-2019 väliseksi ajaksi lausuntojen antamista ja mielipiteen esittämistä varten. Kaavaluonnoksesta saatiin _ mielipidettä ja _ 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 tulvariskiin varautuminen.

Tiitonrannan ranta- ja kyläyleiskaava laaditaan yhteistyössä alueen maanomistajien kanssa. Maanomistajilta peritään kaava-alueella sijaitsevasta uudesta rakennuspaikasta 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 kestävällä 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-, liikku- mis- 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 terveys- haittoja.
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 kul- jetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alu- eista ja luonnon kannalta herkistä alueista.
Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuk- sen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvo- jen turvaamisesta.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyk- sien 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.

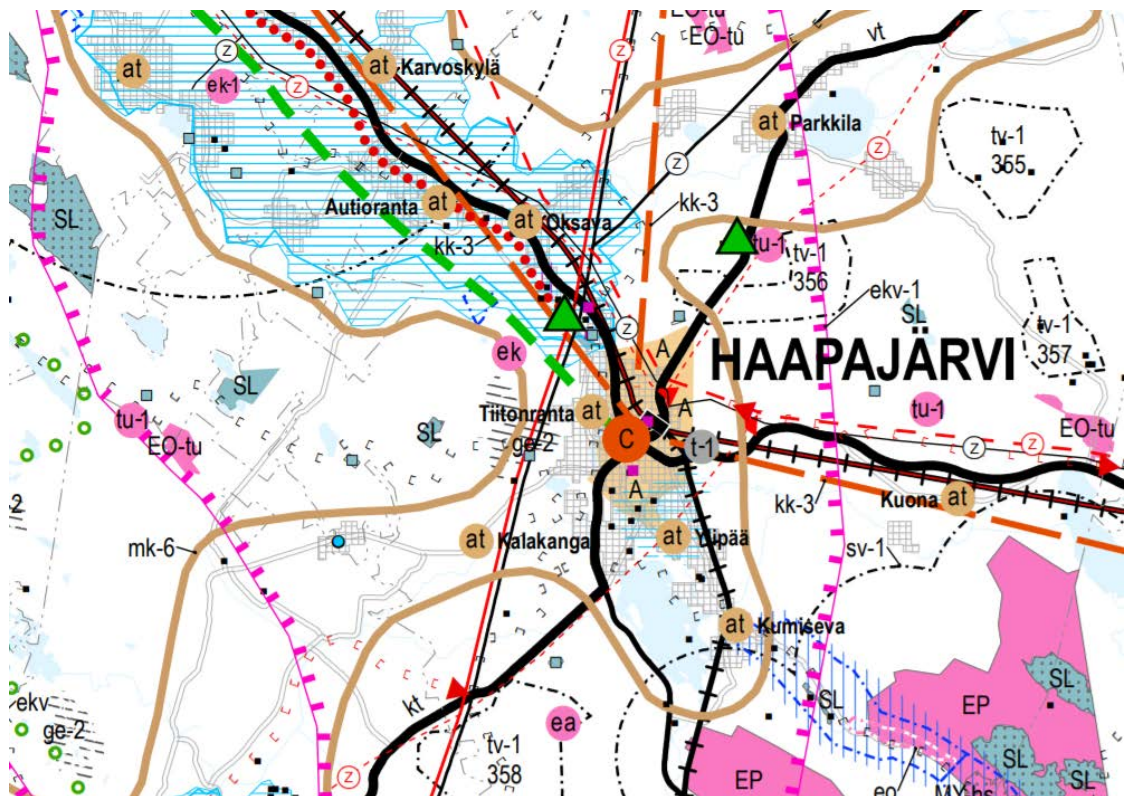
6 YLEISKAAVAN LÄHTÖKOHDAT

6.1 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Haapajärven kaupungissa on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava. Pohjois-Pohjanmaan vuonna 2005 vahvistetun maakuntakaavan uudistaminen käynnistyi syyskuussa 2010, jolloin maakuntahallitus päätti kaavoituksen vireille tulosta. Maakuntakaavan uudistaminen on edennyt teemoittain kolmessa vaiheessa:

- 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. Kaavan teemoja ovat pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä muut tarvittavat päivitykset.

Haapajärven kaupungissa ovat voimassa 1.-3. vaihemaakuntakaava. 3. vaihemaakuntakaavan valitukset eivät koske suunnittelualueen maakuntakaavamerkintöjä.



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

Suunnittelualuetta koskevat maakuntakaavamerkinnot:

mk

MAASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutuasutuksen alueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Vyöhykkeillä on tarvetta kehittää kuntien yhteistyöllä yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita.

Kehittämisperiaatteet:

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

Suunnittelumääräykset:

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

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:

Yksityiskohtaisemmallalla 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 ympäristötekijöiden 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 hahmottavaksi kohtaamispaikaksi. Uudisrakentaminen on pyrittävä sijoittamaan siten, että se sijoittuu palvelujen kannalta edullisesti olevan kyläasutuksen sekä tie- ja tietoliikenneyhteyksien läheisyyteen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeuttamiseen kyläkokonaisuuteen ja -ympäristöön, vesihuollon järjestämiseen ja hyvien peltoalueiden säilyttämiseen maatalouskäytössä.



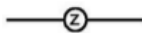
VIRKISTYS- JA MATKAILUKOHDE

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 rakentamisrajoitus.



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

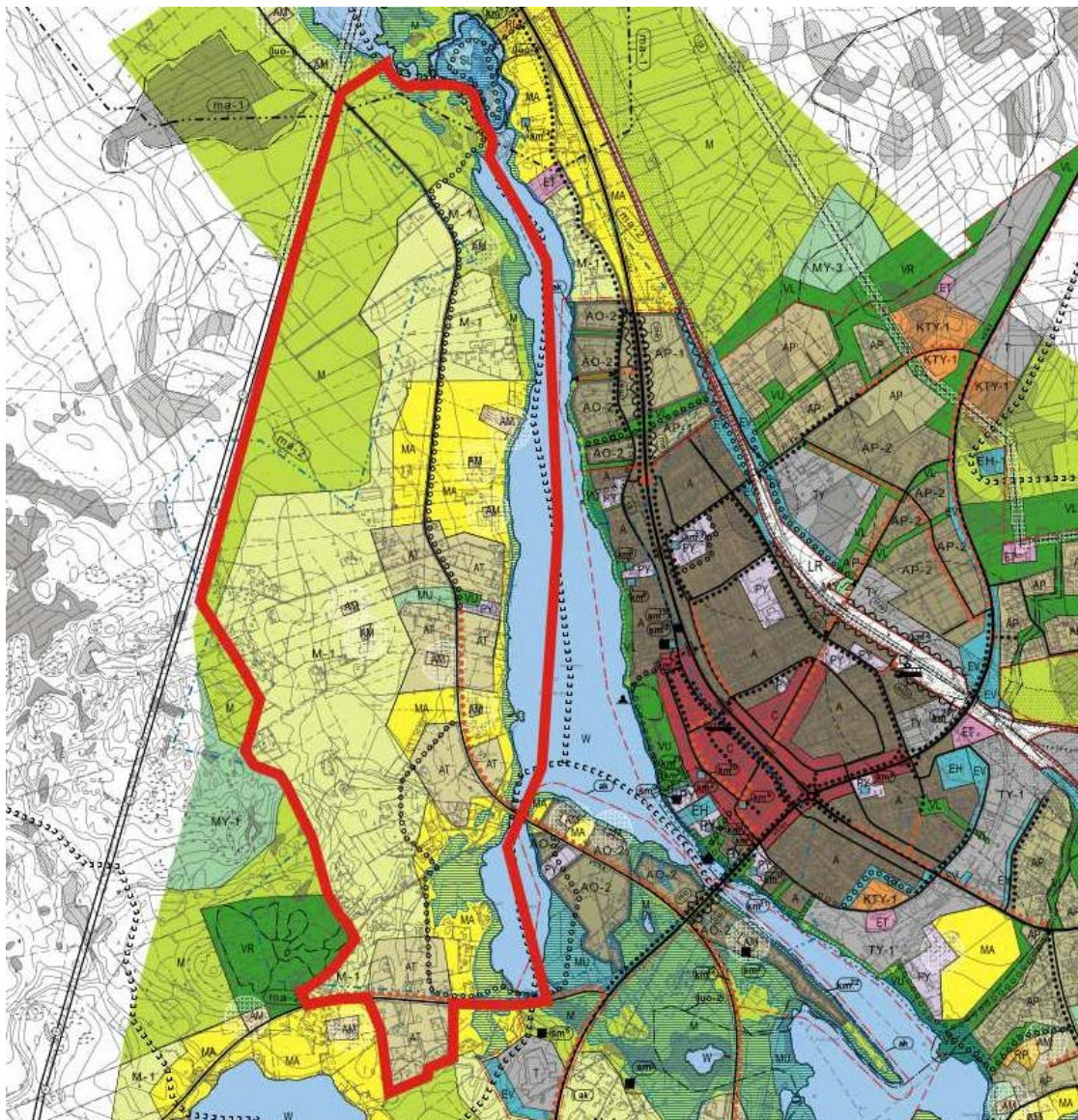
Yleismääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon sään ääri-ilmiöiden vaikutukset ja viranomaisien 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. Tiitonrannan kyläyleiskaavan suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla. Ei mittakaavassa.

Suunnittelualueetta koskevat yleiskaavamerkinnät:

AT

KYLÄALUE

Uusi kyläalue. Rakentamisen edellytykset on selvitettävä suunnittelutarveratkaisulla. Rakennuspaikan on oltava vähintään 2500 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksitai 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 viemäritäivissä 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 hajarakentamista 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 metsätaloukseen säilyttämisen lisäksi kiinnitettävä huomiota ulkoilumahdollisuuksiin parantavien ja ulkoilusta aiheutuvien haittoja vähentävien ulkoilupolkujen ja -reittien järjestelymahdollisuuksiin.

MA

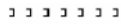
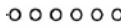
MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE

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**

**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**

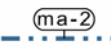
- maatalouden suojavyöhykkeet, suojavyöhykkeen koko on tapauskohtainen ja riippuu eläinyksikön koosta ja kotieläinlajeista

- voimalinjojen vaara-alueet

Lisäksi MA-alue on arvokasta maisema-aluetta, 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-aluetta koskee MRL 72 §:n mukainen suunnittelutarve. Rakentaminen kaava-alueiden ulkopuolella on kiellettyä ja siihen tarvitaan poikkeamislupa.
2. Viemärlaitoksen toiminta-alueilla olevilla kiinteistöillä syntyvät jätevedet on aina vesihuoltolain edellytysten täyttyessä 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. Joki uomien 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 maankäytön suunnittelussa. Muuttuvan ja tehostuvan maankäytön alueilla tulee muinaismuistoihin kiinnittää erityistä huomiota. Asemakaavoitettavaksi osoitetuilla alueilla tulee

asemakaavoituksen yhteydessä tehdä arkeologinen täydennysinventointi. Haja-asutus-alueelle 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 liikennemeluservelytykset.

6.3 Rakennusjärjestys

Haapajärvellä on voimassa 5.11.2012 hyväksytty rakennusjärjestys, jossa on annettu paikallista 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-altiille 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 kyläleiskaavan 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

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

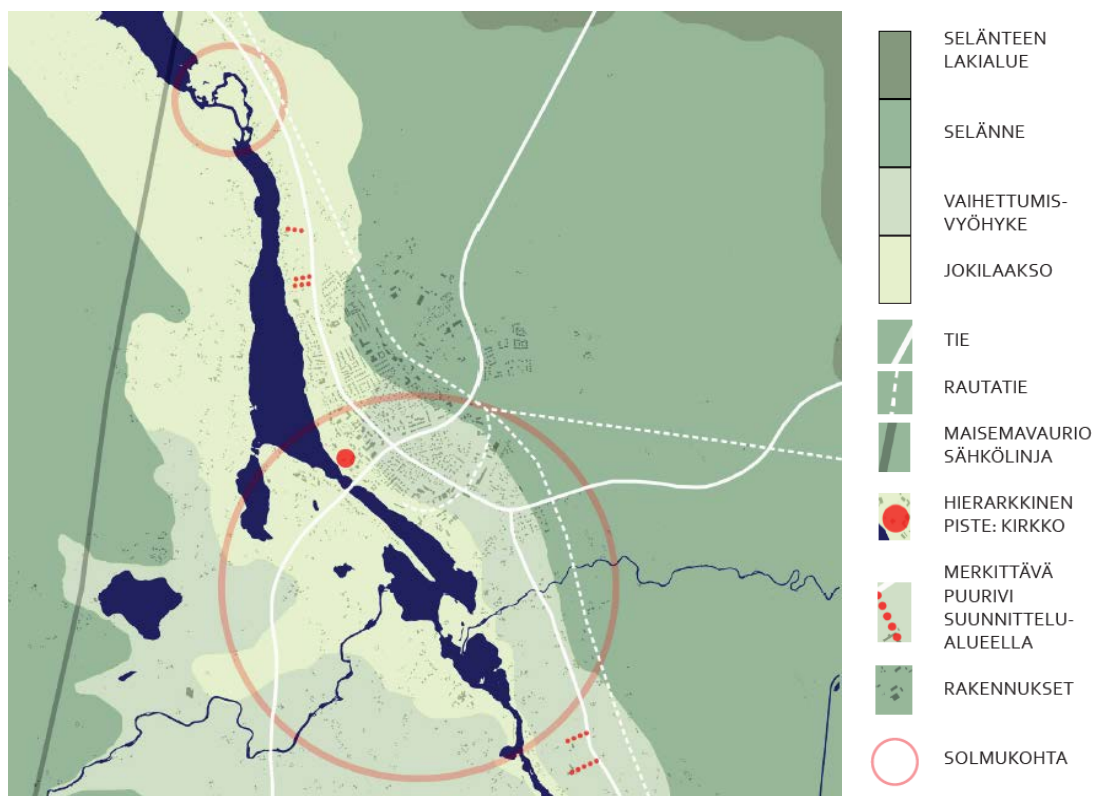
Tiitonrannan kylä sijaitsee Haapajärven vesistön länsirannalla, ja kattaa jokilaakson peltoaukean. Kylää halkaisee pohjois- eteläsuunnassa Tiitonrannantie (yhdystie 7632), joka on kylän pääväylä. Alueella erikokoiset metsäsaarekkeet ja pihapiirit rytmittävät laajojakin peltoaukeita. Pelloilta avautuu 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 järvalue ja Suomenselän mäkimaaisemat 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 puoliavointa maisematilaa.

Rantaviivaa myötäilee suunnittelualueen pohjois- eteläsuunnassa kulkeva päätie, jonka molemmin puolin asutus, viljelymaat ja tiet ovat muodostuneet säteittäin, lukuun ottamatta kumpare-asutus-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.

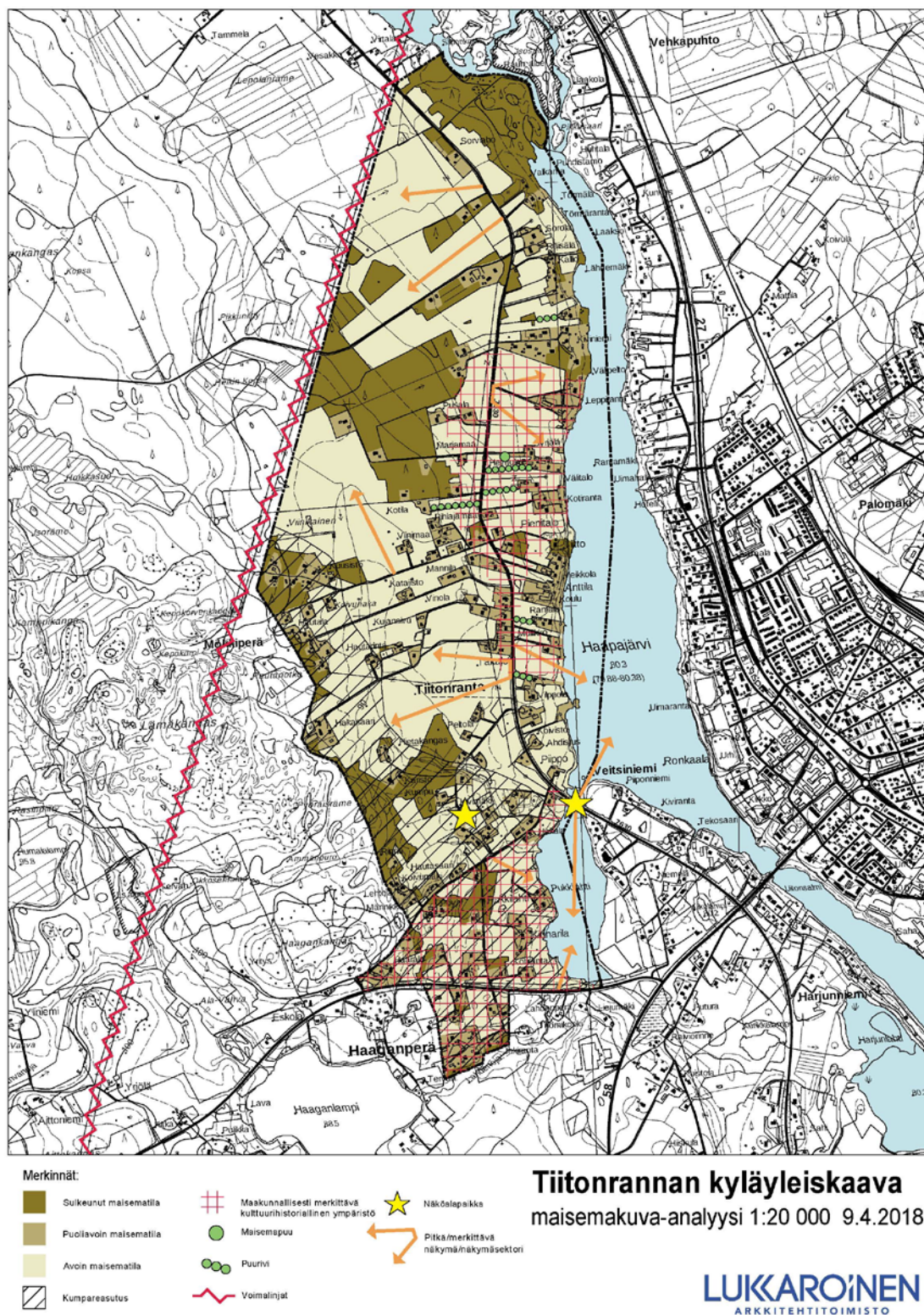
Rakennuskanta on alueella enimmäkseen omakotitaloja, joiden pihapiireissä on yleisesti useita talousrakennuksia. Pihat ovat joko avoimia peltoalueiden ympäröiminä tai metsäkaistaleiden suojassa. Alueella sijaitsee lisäksi useita maatiloja, joiden pihapiirit koostuvat navetta- ja hallirakennuksista, asuintaloista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

Suunnittelualueen länsireunalla kulkee suurjännitelinja, joka aiheuttaa näkymien taustalla maisemahäiriötä. Pienemmät, paikallistason ilmajohdot aiheuttavat vähäisiä maisemahäiriöitä peltoaukeiden näkymissä.



Kuva 5: Puurivi johtaa pihapiiriin, sähköjohdot kulkevat tien viertä. Kuva 6: Avoimen maiseman taustalla kohoaa voimalinja maisemahäiriönä. (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.

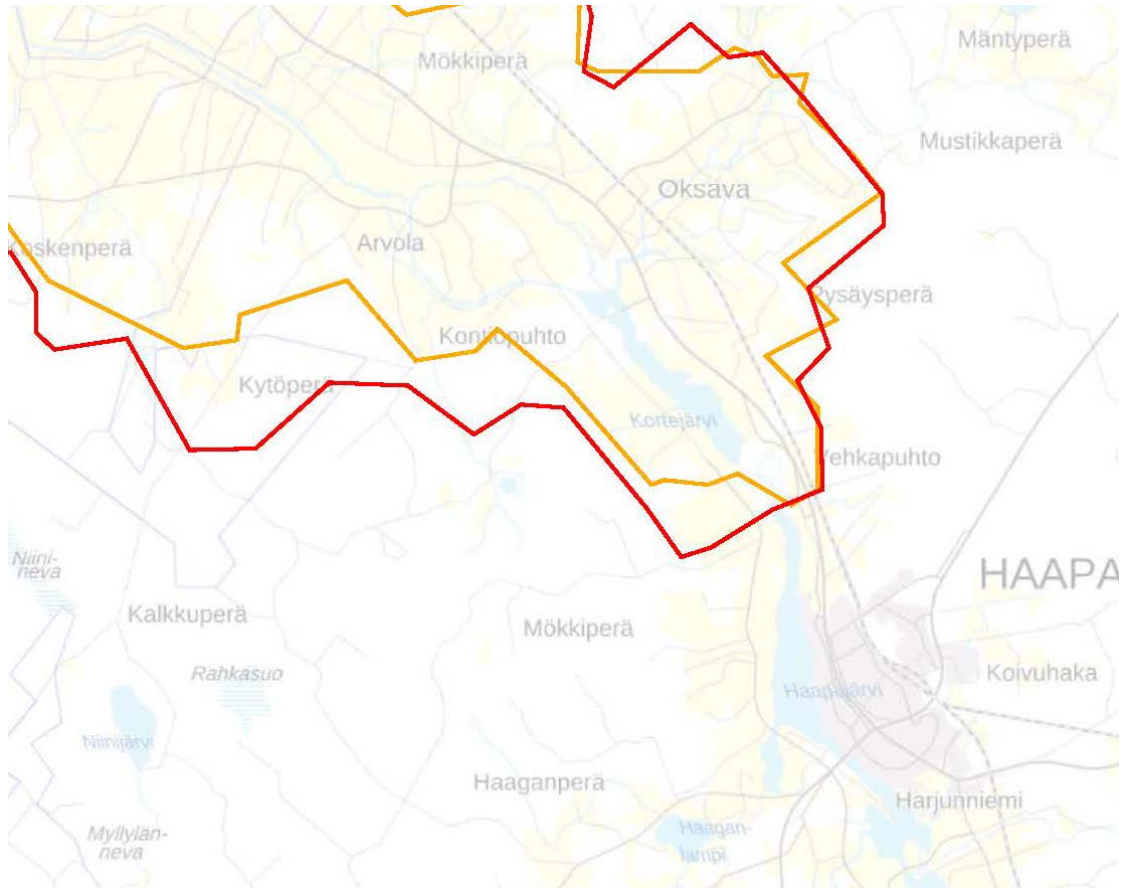
7.2.3 Maiseman arvot

Valtakunnalliset ja maakunnalliset arvot

Suunnittelualueen pohjoisosassa kuuluu Kalajokilaakson valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen jatkeeseen. Aluetta on vuosien 2010-2014 päivitysinventoinnissa ehdotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi, mutta päätöstä ei ole vielä tehty. Tällä hetkellä maisema-

alueen jatkeen arvoluokka on Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan mukaisesti maakunnallisesti arvokas.

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

Suunnittelualueen 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 puhtoa-alueiden yllä on komeat näkymät joelle. Oman erityisen maisema- ja asutustyyppinsä rantatasangon taakse muodostaa joen suuntainen kumparemaasto ja selänteiden reuna, johon asutus on hakeutunut jälleenrakennuskaudelta lähtien. Maisemallisesti arvokkaat alueet on rajattu maisemakuva-analyysikarttaan.

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 kunnon 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 sekavamman, 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

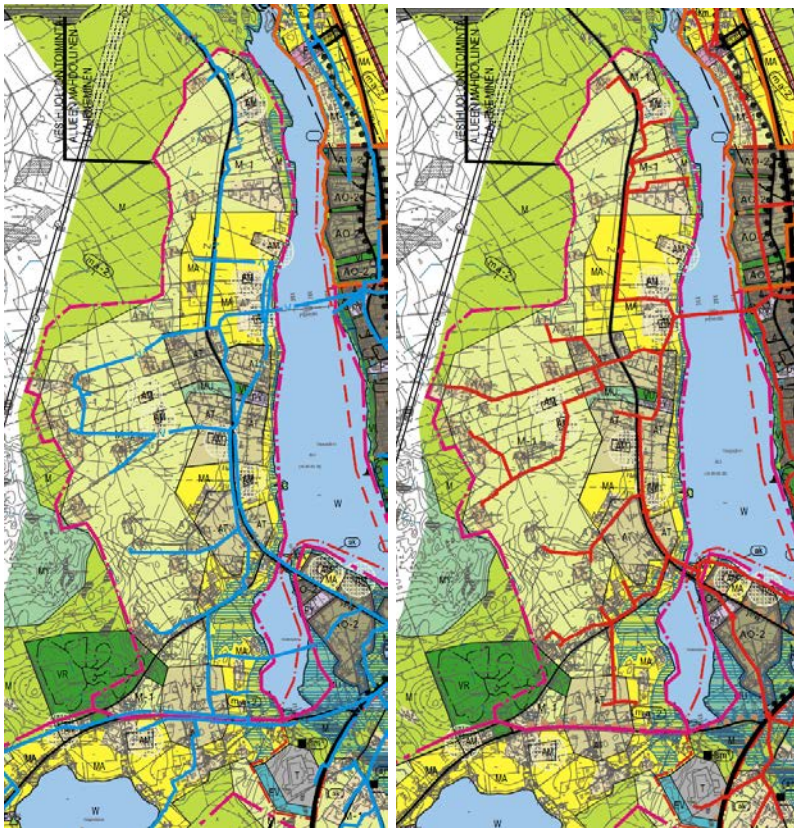
Kaava-alueelle tehtiin arkeologinen inventointi kesällä 2018. Tiitonrannan kyläyleiskaavan arkeologinen inventointi-raportti valmistui 10.9.2018. Inventoinnissa ei löydetty uusia kohteita.

Selvitysraportista käy ilmi, että aikaisemmista irtolöytöpaikoista tai muinaisjäännösrekisteriin merkitsemättömästä mahdollisesta löytöpaikasta ei tehty uusia löytöjä. Lisäksi kartoitettiin kuusi esiselvityksessä esille noussutta 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.

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. Hulevesien kyläalueilla voidaan joko imeyttää maahan tai johtaa rantojen läheisyydessä vesistöön.

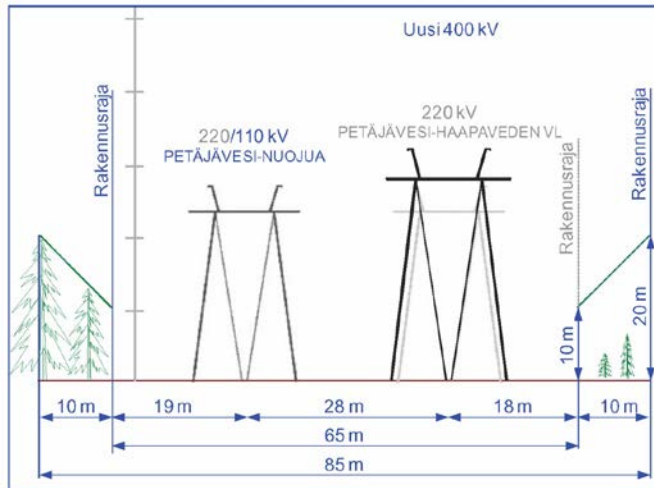
Vesihuollon toiminta-alueiden määrittäminen on vireillä. Toiminta-aluekartta oli ehdotuksena nähtävillä syksyllä 2017.



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 päättyi 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 sorapäälysteisiä.

7.8.2 Liikenneturvallisuus

Liikenneviraston liikennemääräkartaston mukaan (luettu 10.4.2018) Tiitonrannantiellä koulun kohdalla 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 tiealueella 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 Ympäristön häiriötekijät

7.9.1 Liikennemelu

Melua syntyy ajoneuvoliikenteestä, joka kulkee Tiitonrannantiellä. Tiealueen välittömässä läheisyydessä voi esiintyä meluhaittaa, joka voi aavalla paikalla kantautua kauemmas kuin metsäisen alueen kohdalla. Nopeusrajoituksen ollessa 60 km/h meluhaitta ei kuitenkaan ole merkittävä, ja siltä voidaan suojautua esimerkiksi rakennusten sijoittelulla.

Viljelypelloilla työskentelevistä maatalouskoneista voi aiheutua hetkellistä meluhaittaa.

7.10 Palvelut ja työpaikat

7.10.1 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.

7.10.2 Työpaikat

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

7.11 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.

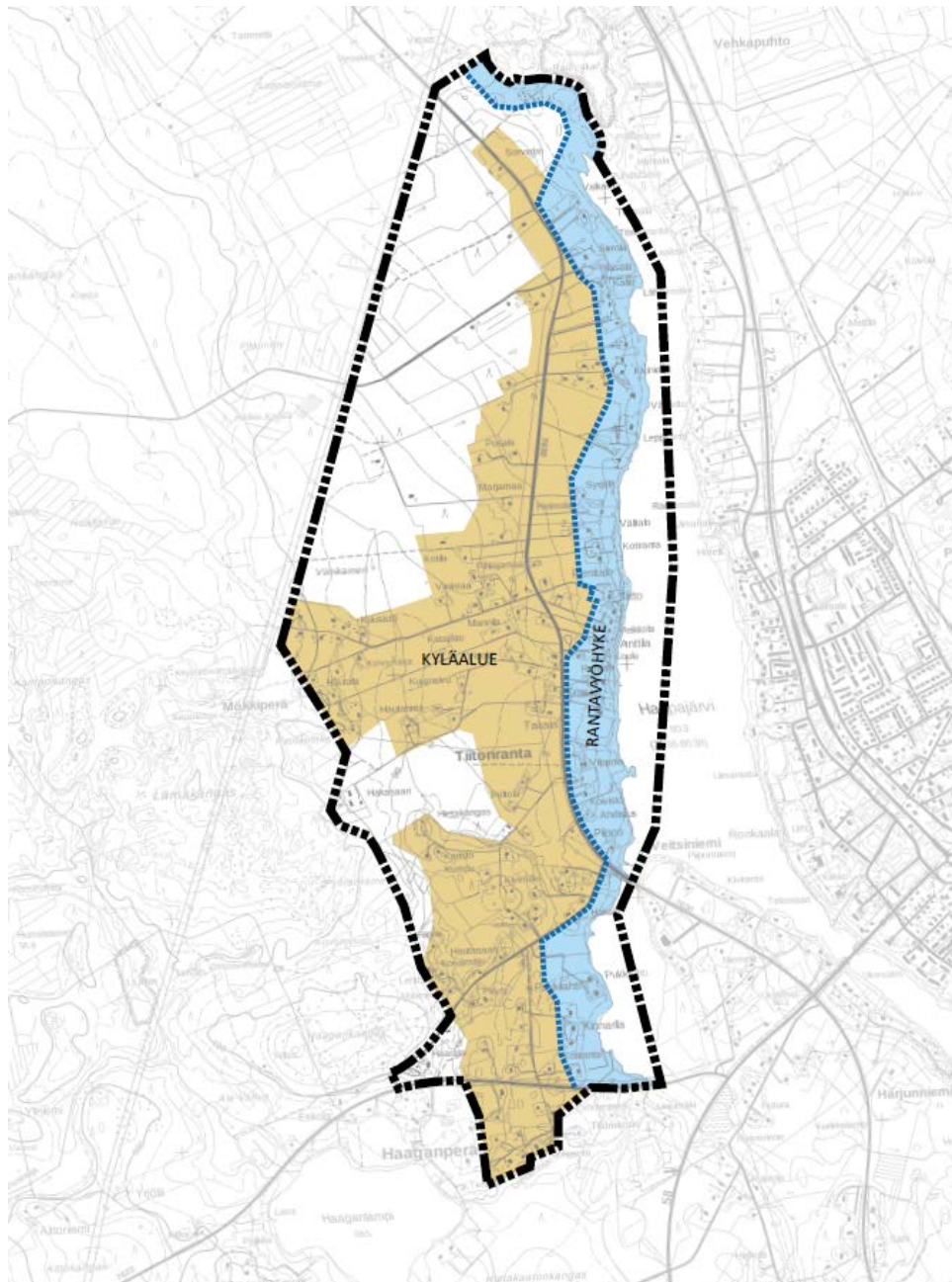
Tiiton koulun liikuntasalissa järjestetään liikunta- ja harrastustunteja. Koulun pihan peliarena toimii talvisin luistelukaukalona. Haapajärven jäällä kulkee talvisin moottorikelkkareitti.

7.12 Maanomistus

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

8 MITOITUSPERIAATTEET

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



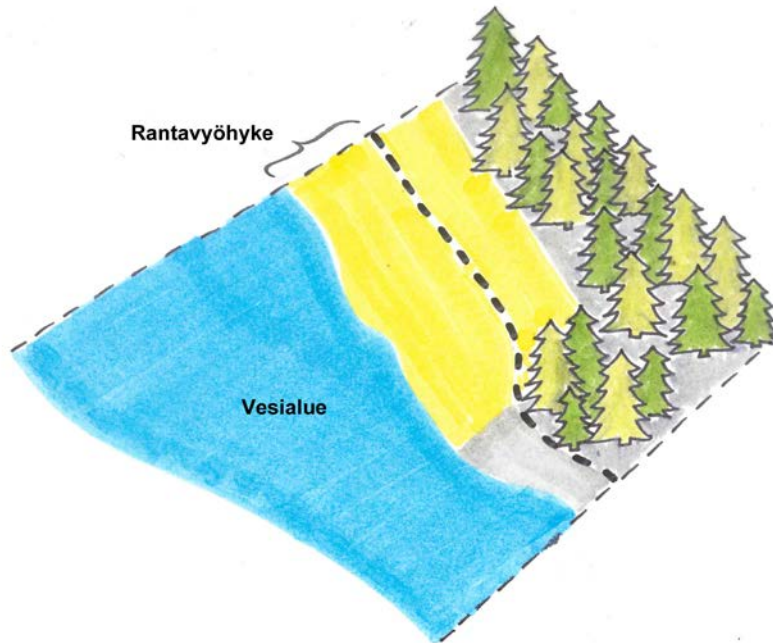
Kuva 18. Tiitonrannan kyläyleiskaavan rantavyöhykkeen ja MRL 44 §:n mukaisen kyläalueen rajaus.

8.1 Mitoitus rantavyöhykkeellä

8.1.1 Rantavyöhykkeen rajausta 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 19. 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 kyläleiskaavan 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 kyläleiskaavassa 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.

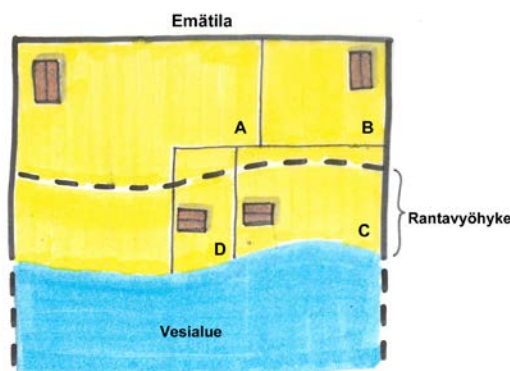
8.1.3 Emätilatarkastelu

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 poikkileikkausajan kohtana olemassa olleet tilat.

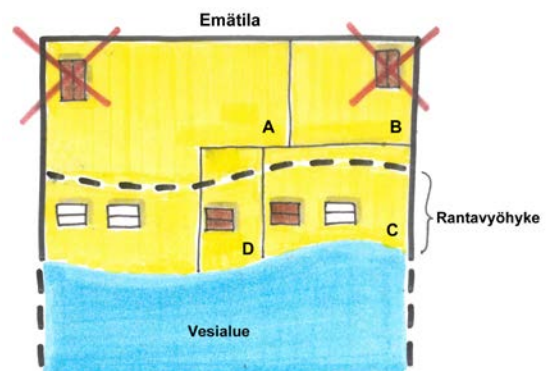
Emätilatarkastelussa rantavyöhykkeen maanomistus ja tilarakenne puretaan vuoden 1969 tilanteeseen ja tutkitaan, kuinka paljon kukin tila on jo käyttänyt rakennusoikeutta. Rantavyöhykkeellä olemassa olevat rakennetut asuin- ja lomarakennukset ja voimassa olevat poikkeusluvut tulkitaan käytetyksi rakennusoikeudeksi.

Emätilatarkastelun avulla varmistetaan kaava-alueen maanomistajien tasapuolinen kohtelu rantavyöhykkeen rakentamisessa. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja kohtuullisten rakentamismahdollisuuksien turvaaminen kaavoituksessa perustuvat Suomen perustuslakiin. Ranta-alueiden 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 rantarakentamispaikan. Tilan D rantaviiva on lyhyempi, jolloin se on jo käyttänyt sille lasketun rantarakentamispaikan.

8.2 Mitoitus kyläalueella

8.2.1 Kyläalueen rajausta 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. 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.

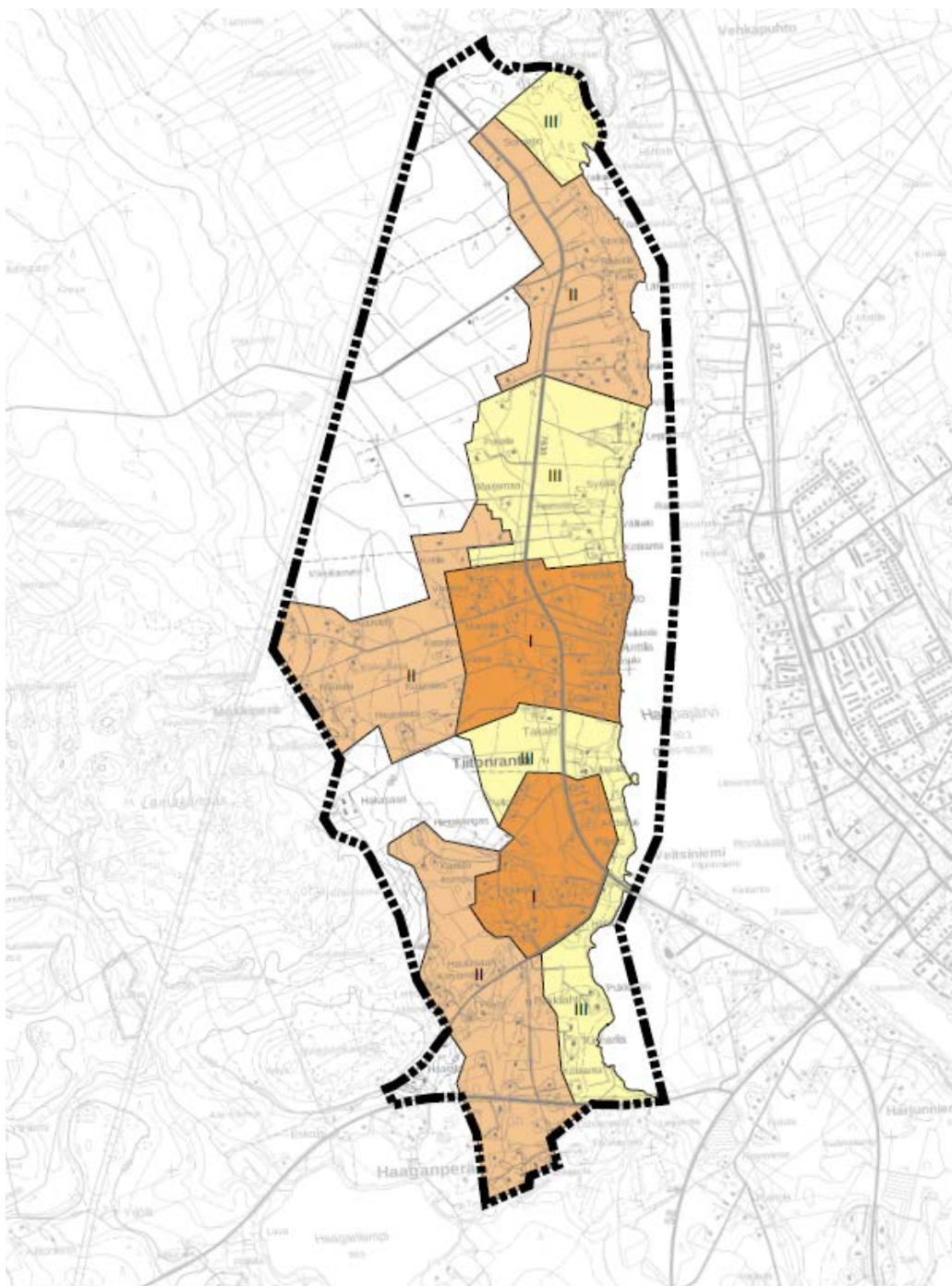
Tilan pinta-ala	Rakennuspaikkojen lukumäärä
< 0,25 ha	ei laskennallista rakennuspaikkaa
0,25 ha – 1 ha	1
1 ha – 2 ha	2
2 ha – 4 ha	3
> 4 ha	4

Kyläalueen tilakohtainen laskentataulukko on kaavaselostuksen liitteenä 7.

8.3 Mitoitusvyöhykkeet

Tiitonrannan kyläyleiskaavan suunnittelualue 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. Tiitonrannan kyläyleiskaavan 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 viljelypelioille sekä Haapajärven suuntaan kohti keskustaa pyritään säilyttämään uusien asuinrakennuspaikkojen rajoittamisella. Pienempi mitoituserroin tukee peltojen säilymistä viljelykäytössä.

Määrittelemätön alue

Mitoitusvyöhykkeiden 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 merkittäville peltoaukeille, jotka halutaan pitää viljelykäytössä, ei ole juurikaan osoitettu uusia rakennuspaikkoja.

Yleiskaavalla Tiiton koulun asemaa kylän keskuksena vahvistetaan. Koululle asti on osoitettu uusi kevyen liikenteen yhteys Haapajärven keskustan suunnasta. Koululta pohjoiseen kevyen liikenteen väylä jatkuu ulkoilureittinä. Koulun rantaan on suunniteltu lähivirkistysalue, jonne voidaan rakentaa esimerkiksi kyläläisten 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 virkistytymiseen.

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 maanomistussyksikkökohtaisesti rantavyöhykkeelle ja kyläalueelle. Rantavyöhykkeellä mitoitus perustuu tilan rantaviivan pituuteen ja kyläalueella tilan pinta-alan. Mitoituslaskelmien perusteella rantavyöhykkeelle tulisi 10 uutta rantarakennuspaikkaa ja kyläalueelle 101 uutta rakennuspaikkaa. Yleiskaavaluonnoksessa on kuitenkin osoitettu vain maanomistajien toivomat rakennuspaikat, rantavyöhykkeelle 7 uutta rakennuspaikkaa ja kyläalueelle 43 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 200 uutta asukasta, jos oletetaan, että alueelle rakentavien perheiden keskipöytä on 4 hlö.

9.4 Rakentamisen ohjaus

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

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

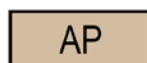
Yleiskaavassa rakennuspaikan kokoa ja rakennusoikeutta ohjataan kaavamerkinnöillä (katso kohta 9.5). Rakentamistapaa ohjataan kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeella.

9.5 Yleiskaavamerkinnät

9.5.1 Asuminen

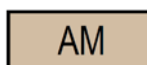
Tiitonrannan alueella asunnot ovat poikkeuksetta omakotitaloja. Alueen nykyiset asuinrakennukset, maatilojen talouskeskukset ja loma-asunnot on merkitty yleiskaavaan sellaisenaan. Uusia asuinpienalojen rakennuspaikkoja on osoitettu yhteensä 49 kpl. Uudet rakennuspaikat on merkitty rakennuspaikkojen määrän ja sijainnin osoittavilla symboleilla ja pientalovaltaisen asuntoalueen merkinnällä.

Yleiskaavamerkinnät:



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 terassin, jonka katettu pinta-ala saa olla enintään 10 m². 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.

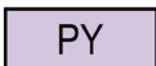
**KYLÄALUE**

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 uimarantoinen mahdollistaa koulun alueen entistä vahvemman yhteiskäytön.

Yleiskaavamerkinnot:

**JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE**

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

9.5.3 Liikenne

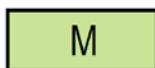
Osayleiskaavaan on merkitty alueen nykyinen tiestö olemassa olevan tilanteen mukaisesti. Tiitonrannantien itäpuolelle on merkitty uusi kevyen liikenteen väylä Elämäjärventieltä Tiiton koululle asti.

Yleiskaavamerkinnot:

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

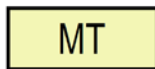
Tiitonrannan kyläyleiskaava-alueella harjoitetaan viljan ja kasvien viljelyä sekä metsätaloutta. Maa- ja metsätalouden jatkuminen turvataan varamaalla nykyiset peltoalueet edelleen viljelykäyttöön. Joitakin uusia rakennuspaikkoja osoitetaan rakentamiseen sopiville reuna-alueille, mikäli maanomistaja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

Yleiskaavamerkinnot:



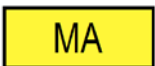
MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

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 §:ssä tarkoitettua maisematyölupaa. Alueella sallitaan maataloutta palveleva rakentaminen. Rakennukset tulee sijoittaa olemassa olevien talouskeskusten läheisyyteen tai maisemallisesti sopiville reuna-alueille.

9.5.5 Ympäristö

Suunnittelualan 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:



SUOJELUKOHDE

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

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

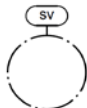
9.5.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä tai ympäristöhaittoja. Tiitonrannan ajoneuvoliikenteestä saattaa aiheutua ympäristöön vähäistä 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. Haapajärven ja Kalajoen tulva-alue on merkitty kaavakartalle, eikä sille saa rakentaa.

Yleiskaavamerkinnot:

**TULVA-ALUE**

Keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulva (HQ 1/100). Tulva-alueelle ei saa rakentaa rakennuksia. Vesistöä pilaavan toiminnan sijoittaminen tulva-alueelle tai sen läheisyyteen on kielletty.

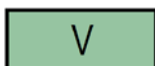
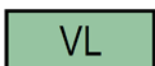
**OHJEELLINEN MAATALAN SUOJAVYÖHYKE**

Suojavyöhyke on tarkoitettu suojaamaan sekä maatalouden toimintaa että ympäröivää asutusta mahdollisilta haitoilta.

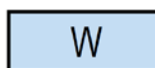
9.5.7 Virkistys ja liikunta

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 tarkoituksena kehittää palveluiltaan monipuoliseksi kohtaamispaiaksi. Laajempi luonnontilainen virkistysalue sijoittuu Siiponkosken virkistys- ja luonnonsuojelualueen yhteyteen. Yleiskaavassa on osoitettu uusi ulkoilureitti Tiiton koululta Siiponkoskelle 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****VEENEENLASKUPAIKKA****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. Ranta-alueella kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään 0,5 metriä tulva-vedenkorkeuden (HQ 1/100) yläpuolella.
5. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä.
6. Erillisen rantasaunan kerrosala saa olla enintään 15 k-m². Saunarakennuksen yhteyteen saa rakentaa terassin, jonka katettu pinta-ala saa olla enintään 10 m². Saunarakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä. Tulva-alueelle saunaa ei kuitenkaan saa rakentaa.
7. Osayleiskaava-alueella tulee noudattaa Tiitonrannan rakennustapaohjetta.
8. Määräykset rakennuspaikan koosta koskevat vain uusia rakennuspaikkoja ja olevia rakennuspaikkoja silloin, kun rakennuspaikan koko esim. lohkomisen vuoksi muuttuu.
9. 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.
10. Tiitonrannantien ympäristössä tieliikenne saattaa aiheuttaa meluhaittoja. Tien läheisyyteen rakennettaessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston sisämelutasoja koskevat ohjeavot. Oleskelupihan suositellaan suojattavaksi melulta esimerkiksi rakennusten 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 xx.xx. – xx.xx.2019 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Osayleiskaavaluonnoksesta kirjallisen mielipiteensä esittivät.... Lausunnon ovat jättäneet....

Mielipiteiden ja lausuntojen yhteenveto sekä niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä 4.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaavaluonnos on tarkennettu kaavaehdotukseksi. Luonnokseen on nähtävilläolon jälkeen tehty seuraavat muutokset:

- xxx

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-keskusten, Haapajärven kaupungin ja kaavakonsultin välillä 23.8.2018. Neuvottelussa käytiin läpi alustava osayleiskaavaluonnos.

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 resursitehokkaalle 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 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 ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	Ranta-alueilla on määritelty keskimäärin ker- ran 100 vuodessa toistuvan tulvarajan mukaan tulva-alueet, joille ei sallita rakentamista.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja	Kaava-alueella ei ole merkittäviä ympäristö- ja terveyshaittojen lähteitä.
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 rajavallvonnan 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 metsätalous-alueita.
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 keskitetysti usean voimalan yksiköihin	-
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset 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 asuinrakentamispaiikkoja 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 virkistäytymismahdollisuudet säilyvät ennallaan tai paranevat hieman. Tiiton koulun rantaan osoitettu lähivirkistysalue lisää toteutuessaan kyläläisten virkistäytymismahdollisuuksia ja luon 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.

Ilmasto, ympäristöön ja vesistöön

Vaikutuksia ilmasto- ja ympäristöön voidaan pitää hyvin vähäisinä. Kevyen liikenteen yhteyksien rakentaminen alueella lisää päästöttömien liikkumismuotojen käyttöä. Tiitonrannan 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

Tiitonrannan kylä on tavanomainen jälleenrakennuskauden joenvarsikylä, joka on rakentunut Tiitonrannantien 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 maakunnallisesti/valtakunnallisesti arvokas maisema-alue sijoittuu suunnittelualueen pohjoisosaan, jossa maankäyttö ei muutu merkittävästi. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta maisema-alueen arvoihin.

Tiitonrannan 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 säästämällä. Uudisrakentamisen määrä on kohtuullinen ja uudet rakennuspaikat sulautuvat olemassa olevaan kylärakenteeseen. Maisemansuojelu on kaavassa varmistettu osoittamalla arvokkaimmat peltoalueet MA-merkinällä (maisemallisesti arvokas peltoalue).

Yleiskaavan toteuttamisen myötä Tiitonrannan 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 asukaspohjaa 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 elinkeinoihin

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 suojavyöhykkeillä. 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 kyläyleiskaavan 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 rakennuslupan 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 rakennuslupan 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 hyväksytyn 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."

Rakennuslupan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella

MRL 137 §:n mukaisesti rakennuslupan 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.

Maisematyölupa

Tiitonrannan kyläleiskaavassa 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 kyläleiskaavan hyväksyy Haapajärven kaupunginvaltuusto (MRL 37 §).

12.2 Kaavan toteuttaminen

Tiitonrannan kyläleiskaavan 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.