

# YPPÄRI

## PYHÄJOKI

### OSAYLEISKAAVA

Kaavaselostus, joka liittyy 9.2.2004 päivättyyn ja 14.4.2004 muutettuun kaavakarttaan sekä 9.2.2004 päivättyihin osayleiskaavamerkintöihin.



 AIR-IX SUUNNITTELU  
YMPÄRISTÖTAITO OY

Sepänkatu 9 a 7

90100 Oulu

p:08-883030

fax: 08-8830333

[anne.leskinen@airix.fi](mailto:anne.leskinen@airix.fi)

[mikko.korhonen@airix.fi](mailto:mikko.korhonen@airix.fi)



PYHÄJOEN KUNTA

Hyväksytty Pyhäjoen kunnanhallituksessa 14.4.2004 §100  
Hyväksytty Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 19.5.2004 §15

**Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista**

1. Pyhäjoki Yppäriin osayleiskaava 2000. Pyhäjoen kunta, Oulun maamittaustoimisto kaavoitusyksikkö 1988.
2. Ehdotus kotieläinsuojien ympäristölupamenettelyjen selkeyttämiseksi eli ” PIKASIKA-raportti” Ympäristöministeriö 19.6.2001.
3. Yppäriin osayleiskaava, rakennusinventointi, Aluearkkitehti Timo Jokelainen, Pyhäjoen kunta 2003

**Osayleiskaavaan liittyvät erillisenä raporttina julkaistut selvitykset**

1. Luontoselvitys
2. Maiseman perusrakenne, ilmasto ja kyläkuva-analyysi
3. Asukastilaisuudet ja asukaskysely
4. Rakentamistapaohjeet

**Kaavojen pohjakartat**

© Maanmittauslaitos käyttöluva nro PPOH/10/04

**Viistoilmakuvat**

Suomen Ilmakuva Oy

**Maastokuvat**

Ympäristötaito Oy

**Kaavaotteet**

Maakuntakaava, Pohjois-Pohjanmaan liitto 2003  
Yppäriin Osayleiskaava 1988, Maanmittauslaitos 1988

**Liitteet:**

1. Osayleiskaavakartta
2. Osayleiskaavamerkinnot
3. Kasvillisuus
4. Maisemanrakenne
5. Kyläkuva-analyysi
6. Palvelut ja elinkeinot
7. Vesihuolto

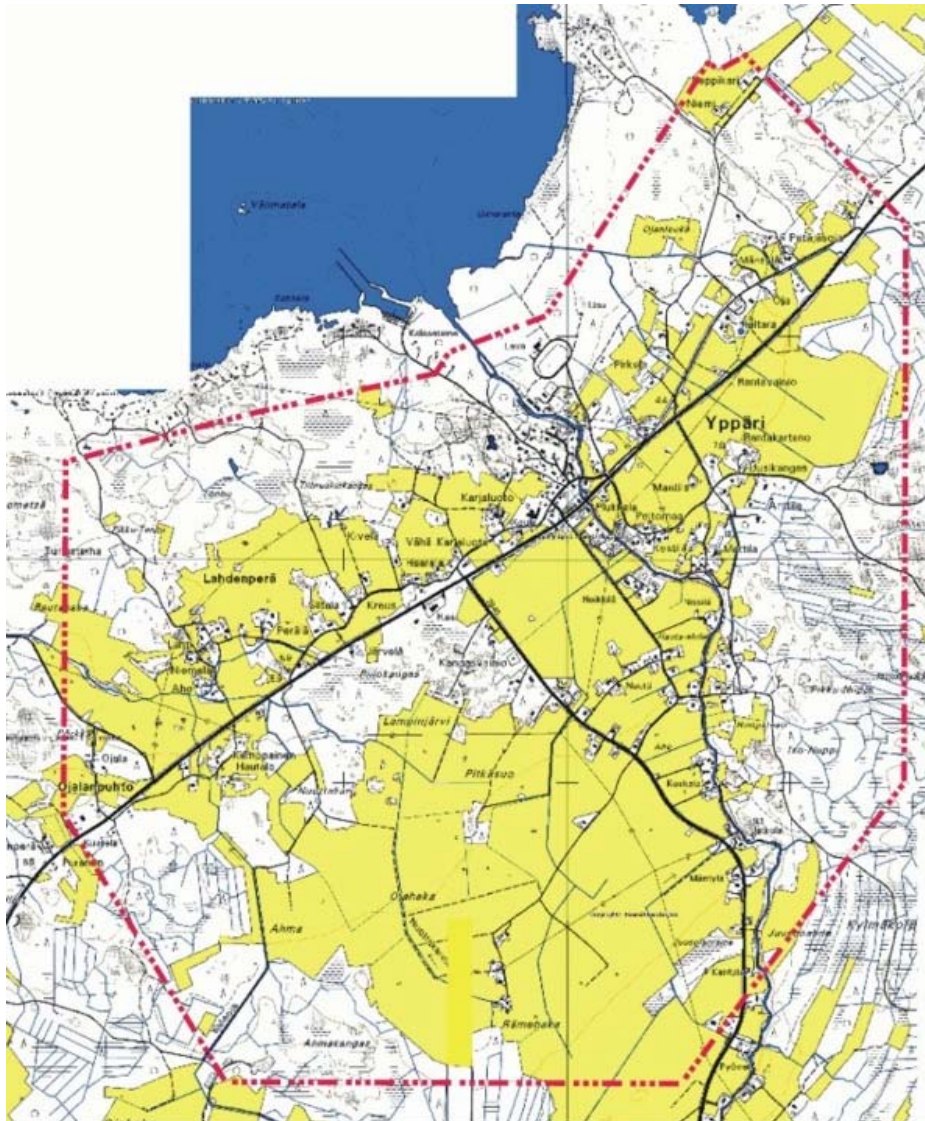
## Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>JOHDANTO</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>TYÖN ETENEMINEN</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Selvitys suunnittelualan oloista</b> .....	<b>7</b>
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	7
3.1.2	Luonnonympäristö .....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4	Maanomistus .....	7
<b>3.2</b>	<b>Suunnittelutilanne</b> .....	<b>7</b>
3.2.1	Maakuntakaava .....	7
3.2.2	Yleiskaava.....	8
3.2.3	Rakennusjärjestys.....	8
3.2.4	Uusjako .....	8
3.2.5	Muut suunnitelmat .....	8
<b>4</b>	<b>NYKYTILANNE</b> .....	<b>10</b>
<b>4.1</b>	<b>Rakennettu ympäristö</b> .....	<b>10</b>
<b>4.2</b>	<b>Luonnon ympäristö</b> .....	<b>11</b>
<b>4.3</b>	<b>Väestö ja elinkeinot</b> .....	<b>12</b>
<b>4.4</b>	<b>Ympäristön häiriötekijät</b> .....	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>TAVOITTEET</b> .....	<b>14</b>
<b>5.1</b>	<b>Valtakunnalliset maankäytön tavoitteet</b> .....	<b>14</b>
<b>5.2</b>	<b>Viranomaisten tavoitteet</b> .....	<b>14</b>
<b>5.3</b>	<b>Kunnan tavoitteet</b> .....	<b>15</b>
<b>5.4</b>	<b>Asukkaiden tavoitteet</b> .....	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS</b> .....	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>OSAYLEISKAAVA</b> .....	<b>17</b>
<b>7.1</b>	<b>Mitoitus</b> .....	<b>17</b>
<b>7.2</b>	<b>Osayleiskaava</b> .....	<b>17</b>
7.2.1	Osayleiskaavaluonnos .....	17
7.2.2	Osayleiskaava.....	17
<b>7.3</b>	<b>Kaavan rakenne</b> .....	<b>19</b>
<b>7.4</b>	<b>Osayleiskaavamerkinnot</b> .....	<b>19</b>
7.4.1	Aluevarausmerkinnät .....	19
7.4.2	Muut merkinnät.....	23
<b>7.5</b>	<b>Osayleiskaavan vaikutusten arviointi</b> .....	<b>26</b>
<b>7.6</b>	<b>Rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset</b> .....	<b>26</b>
<b>7.7</b>	<b>Luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset</b> .....	<b>29</b>
<b>7.8</b>	<b>Taloudelliset kustannukset</b> .....	<b>29</b>
<b>7.9</b>	<b>Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset</b> .....	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>KAAVAN TOTEUTUMINEN</b> .....	<b>31</b>
<b>8.1</b>	<b>Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat</b> .....	<b>31</b>
<b>8.2</b>	<b>Toteutuksen seuranta</b> .....	<b>31</b>

# 1 JOHDANTO

Pyhäjoen kunnan Yppärin kylä sijaitsee Pohjanlahden rannikolla noin 10 km Pyhäjoen kunnan keskustasta etelään. Kylä rajoittuu etelässä ja idässä Kalajoen kaupunkiin ja Merijärven kuntaan.

Kaava-alue käsittää pääsääntöisesti vuonna 1988 hyväksytyin Yppärin osayleiskaava-alueen pois lukien Rajaniemen kylä. Kaavoitustyön aikana kaava-alueita laajennettiin hieman voimassaolevan rantayleiskaavan puolelle.



Kaava-alueen yleispiirteinen rajaus.

Yppärin kylä on perinteinen maatalouteen tukeutuva kylä. Kylä on ollut olemassa ainakin 1500-luvulta lähtien ja kokenut monet muutokset vuosisatojen kuluessa. Kylän elämää ovat järkyttäneet mm. isoviha 1700-luvulla ja Suomen sota 1800-luvulla. 1900 ja 2000-luvuilla kylä on muuttunut maaseudun rakennemuutoksen ja kaupungistumisen myötä.

Kylää selkeästi hallitsevia elementtejä ovat vt 8, Yppärinjoki ja meri.

Vuonna 1988 kylälle laadittiin osayleiskaava. Kaavan tavoitteet ja mitoitukset tukeutuivat kasvavaan väestöennusteeseen. Asukasluku on sittemmin hieman vähentynyt ja uusjako on muuttanut tilarajoja. Tästä johtuen kunta katsoi osayleiskaavan tarkistamisen tarpeelliseksi. Kaavan laatimistyö aloitettiin keväällä 2002 aloituskokouksella ja lähtötietojen keräämisellä. Keväällä pidettiin myös kylällä yleisötilaisuus, jossa kaavoitustyötä esiteltiin. Kesällä 2002 tehtiin kasvillisuus selvitys ja maastokäynnit. Syksyllä pidettiin uusi yleisötilaisuus ja jaettiin asukaskyselylomake. Syyskuun 2002 päästiin jo osayleiskaavaluonnoksen suunnitteluun.

Kesällä 2002 käynnistyi myös kylän kulttuurihistoriallisten kohteiden inventointi, jonka teki aluearkkitehti Timo Jokelainen.

Kaavatyöhön ovat osallistuneet:

Pyhäjoen kunta:

Mauno Peltoketo kunnanjohtaja 1/2003 lähtien (ent. hallintojohtaja)  
Eero Kangas hallintojohtaja 1/2003 lähtien (ent. kunnanjohtaja)  
Aulis Vuorenmaa kunnaninsinööri  
Esko Tossavainen rakennustarkastaja 8/2002 lähtien  
Jari Laulumaa rakennustarkastaja 8/2002 asti

sekä kunnan kaavatoimikunnan jäsenet:

Heli Kittilä  
Helena Widnäs  
Matti Korpela

Aluearkkitehti

Timo Jokelainen

Ympäristötaito Oy

Anne Leskinen RI, Huk, kaavasuunnittelu  
Mikko Korhonen Ark.Yo, kaavasuunnittelu  
Päivi Latvalehto Biologi, kasvillisuus selvitys  
Eero Airaksinen Maanmittausteknikko, kartta-aineisto  
Juho Peltoniemi Ark.Yo, rakentamistapaohjeet  
Tuija Tuppurainen Suunnitteluavustaja, kaavakartat

## 2 TYÖN ETENEMINEN

2002	4	<b>2.4.2002</b> osayleiskaavoituksen aloituskokous: kunta ja konsultti	kesä <b>2002</b> , kasvillisuus selvitys ja maastokäynnit			
		<b>25.4.2002</b> Yleisötilaisuus Yppärin koululla.				
	5	<b>20.5.2002</b> Yppärin osayleiskaavoituksen 1. viranomaisneuvottelu				
	6	<b>6.6.2002</b> Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtville				
	7					
	8					
	9					
	10	<b>8.10.2002</b> Pyhänjoen kunnan kaavatoimikunta		syksy, talvi <b>2002</b> , osayleiskaavaluonnoksen valmistelu		
	11	<b>7.11.2002</b> Yleisötilaisuus Yppärin koululla				
	12	<b>17.12.2002</b> Pyhäjoen kunnan kaavatoimikunta				
	2003	1				Talvi, kevät ja kesä <b>2003</b>
		2			<b>11.2.2003</b> Pyhänjoen kunnan kaavatoimikunta	
3		<b>13.3.2003</b> Yleisötilaisuus Yppärin koululla				
		<b>25.3.2003</b> Yppärin osayleiskaavoituksen 2. viranomaisneuvottelu				
4						
5						
6		<b>17.6.2003</b> Pyhäjoen kunnan kaavatoimikunta				
7						
8						
9		<b>22.8.2003</b> Yppärin osayleiskaavoituksen 3. viranomaisneuvottelu	Kaavaluonnos nähtävillä 20.2 – 20.3.2003			
		<b>17.9.2003</b> Pyhäjoen kunnan kaavatoimikunta				
10		<b>6.10.2003</b> Pyhäjoen kunnanhallitus				
11						
12	<b>1.12.2003</b> Pyhäjoen kunnan kaavatoimikunta					
2004	1	<b>9.1.2004</b> Työpalaveri P-P Ympäristökeskus, kunta ja konsultti		Syksy <b>2003</b>		
	2	Kaavaehdotus uudelleen nähtäville helmikuussa 2004				
	3					
	4	<b>14.4.2004</b> Pyhäjoen kunnanhallitus hyväksyy kaavan.				
	5	<b>19.5.2004</b> Pyhäjoen kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan.				
		Talvi <b>2003-2004</b>				
		Kaavaehdotus nähtävillä				

# 3 LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnontilaista ympäristöä kaava-alueella on vähän. Luonnonympäristön kannalta mielenkiintoisin kohta on Yppärinjoki ja eritoten sen suistoalue. Luonnon ympäristön tarkempi kuvaus on esitetty erillisenä raporttina julkaistussa luontoselvityksessä.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kylä on karkeasti ottaen jakautunut peltoalueeseen ja sen lomassa olevaan maatalo-asutukseen sekä vt 8:n merenpuoleiseen pientaloasutukseen. Kaava-alue on pääosin peltoa ja asutusta. Talousmetsää on vähän ja sekin kallioista.

Mantereenpuoleinen asutus on pääosin perinteistä ja vanhaakin maatalo-asutusta, joista osa on edelleen maatalouskäytössä. Rakennuspaikat ovat sijoittuneet nauhamaisesti Yppärinjoen varteen.

### 3.1.4 Maanomistus

Alue on suurimmalta osalta yksityisessä omistuksessa. Muita omistajia ovat Pyhäjoen kunta ja valtio.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava



Ote maakuntakaavasta, jonka maakuntavaltuusto hyväksyi 11.6.2003.

Maakuntakaavassa alue on merkitty kyläalueeksi ja sen kohdalla on asutustihentymä-merkintä. Yppäri, kuten koko Pyhäjoen rannikkokin kuuluu luonnon mo-

nikäytön kehittämisen kohdealueeseen ja Perämeren-kaareen. Rannan suuntaisesti on osoitettu viheryhteystarve.

### 3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1988 hyväksytty Yppäriin osayleiskaava, joka laadittiin ns. ensimmäisen asteen yleiskaavana.



Osayleiskaava vuodelta 1988

### 3.2.3 Rakennusjärjestys

Kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty vuonna 2000.

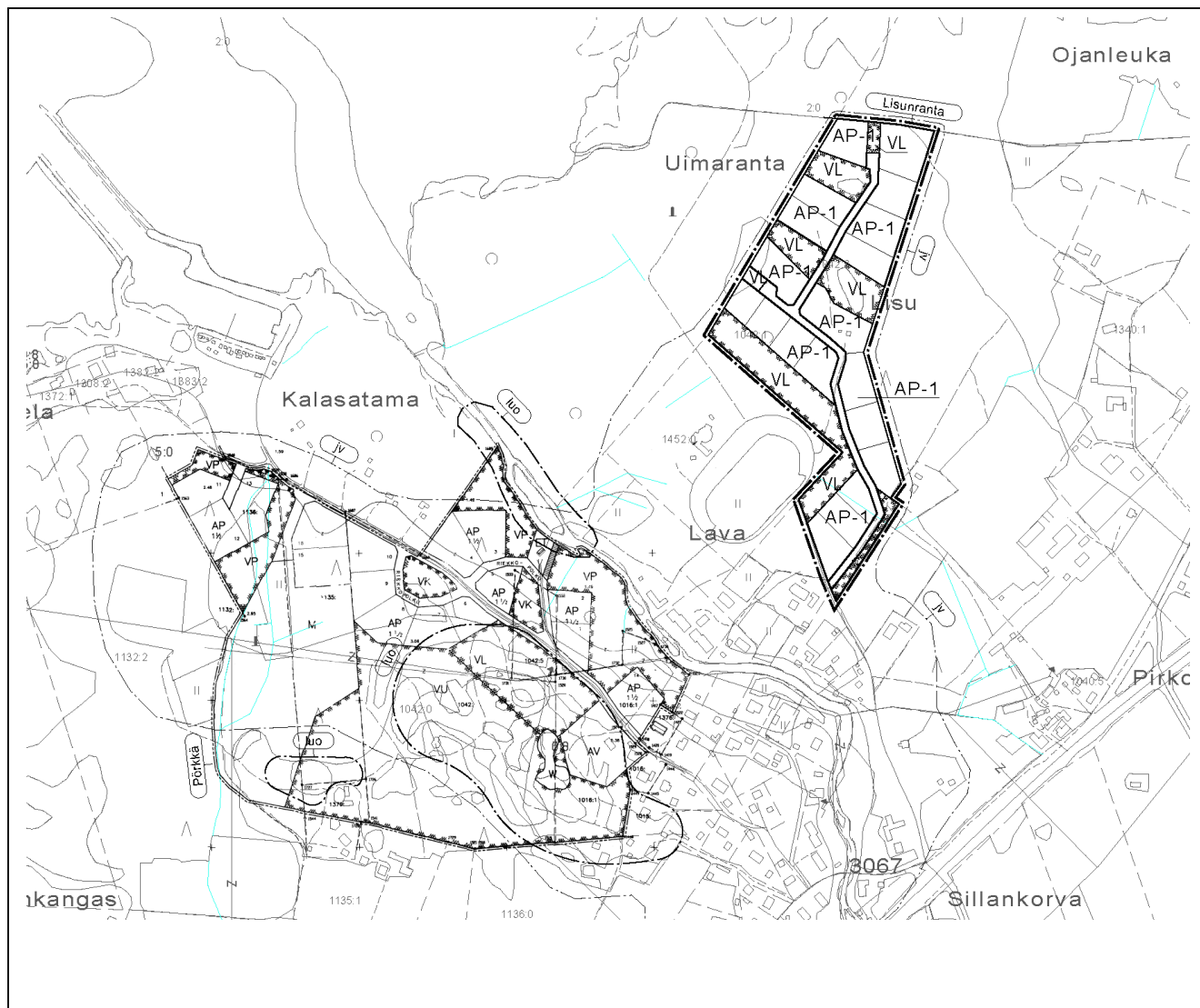
### 3.2.4 Uusjako

Uusjaon palstojen vaihto on valmistunut vuosina 1997 ja 1998.

### 3.2.5 Muut suunnitelmat

Liikenneturvallisuuksuunnitelma on tehty. Lisäksi alueelle on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma, joka valmistui samana vuonna. Pörkän alueelle on laadittu alueellista poikkeuslupaa varten alueen käyttösuunnitelma vuonna 1998. Käyttösuunnitelma on esitetty seuraavalla sivulla.





Pörkön alue.  
 Käyttösuunnitelma 1997.  
 Heli Kittilä ja Leena Roppola.

Lisunrannan alue.  
 Käyttösuunnitelma 2003.  
 Mikko Korhonen.

## 4 NYKYTILANNE

### 4.1 Rakennettu ympäristö

Yppärin rakennettua ympäristöä leimaa vahva maaseutumaisuus. Vaikka iso osa rakennuksista on uutta pientalorakentamista, on perinteinen maatilarakentaminen hallitseva osa kylän rakennettua maisemaa. Toimivia maatiloja suunnittelualueella on 20 kappaletta.

Rakennetun ympäristön rakenteen kannalta kylä on jakautunut karkeasti kahteen osaan. Valtatien merenpuoleisella osalla joen varressa on pari rivitaloa ja metsän keskellä perinteinen pientaloalue, jossa on useita eri ikäisiä rakennuksia. Mantereenpuoleinen osa yleiskaava-alueesta on maaseutumaisempi kuin merenpuoleinen osa. Mantereen puoleisella osalla laajat peltoaukeat hallitsevat maisemaa. Peltojen keskellä ja joen varressa on vanhoja maatiloja, joista osa on säilynyt pihapiiriltään perinteisenä.

Rakennushistoriallisesti arvokkaita ja alkuperäisessä asussaan olevia rakennuksia on vähän, johtuen osaksi siitä syystä että maatilat ovat toiminnassa ja rakennuksia on vuosien varrella laajennettu ja korjattu. Yppärin kulttuurihistorialliset kohteet on inventoitu kesällä 2003 ja kohteet on koottu julkaisuun 'Yppärin osayleiskaava, rakennusinventointi'. Inventoinnin mukaan suunnittelualueella on kaksi maakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista kohdetta:

2. Heikkilänpuhto (numero viittaa inventoinnin numerointiin)
15. Tekevän mylly

Muut inventoidut kohteet ovat paikallisesti merkittäviä:

1. Hautala
3. Iso-Koskela
4. Jatkola
5. Karjaluoto
6. Kemppainen
7. Kestilä/Rantakestilä
8. Lahti
9. Niemelä
10. Nikki
11. Ojalanpuhto ja Ojantanhua
12. Perälä
13. Pirkola
14. Rukoushuone

Julkisia rakennuksia on vähän. Koulun yhteydessä toimii perhepäiväkoti ja joen varressa on rukoushuone. Palvelut ovat vuosien varrella harventuneet ja niitä edustaa enää pankin osa-aikainen konttori ja huoltoasema sekä sen yhteydessä oleva pieni kauppa. Vanha kauppa ja posti ovat vielä kuitenkin tunnistettavissa rakennusten julkisivuista.

### Liikenne

Alueen tärkein liikenneväylä on vt 8, joka halkaisee kylän koillis-lounas suunnassa. Toinen yleinen tie on mt 7840 Alavieskaan. Muut tiet ovat kyläteitä ja tonttiteitä. Val-

tatien kanssa samansuuntaisesti kylän läpi kulkee vanha valtatie, joka noudattaa osin historiallisen Pohjanmaan rantatien vanhaa linjausta. Yleiset tiet ovat vilkkaasti liikennöityjä. Vt 8:n nopeusrajoitus kylän kohdalla on 80 km/h.

Kevyenliikenteen väyliä on kaksi, joista toinen on valtatie itäpuolella huoltoasemalta Sillankorvaan ja toinen lyhyt yhteys vt:n länsipuolella Sillankorvasta vanhalle kaupalle. Koulun kohdalla on alikulku.

## 4.2 Luonnon ympäristö

### Luontoselvitys (Päivi Latvalehto Biologi FM)

Fennoskandian kasvimaantieteellisen aluejaon mukaan Pyhäjoen alue kuuluu keskiboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen, joka on kasvillisuutensa suhteen eteläisen ja pohjoisen Suomen välistä vaihtumisvyöhykettä. Suunnittelualue sijaitsee Pohjanmaan rannikolla, missä luonnonympäristön kehittymiseen vaikuttaa jatkuva maankohoaminen. Maankohoamisrannikoilla kasvillisuuden vyöhykkeisyys on lyhyellä matkalla selvästi havaittavissa. Kasvillisuusvyöhykkeet vaihtelevat lähellä rantaa olevista rantaniityistä lehtipuuvaltaisten rantametsien kautta tavanomaisiin karuihin kangasmetsiin. Maankohoamisrannikon arvokkaimmat luontotyypit kuten rantaniityt jäävät suunnittelualueen ulkopuolelle. Pääosa suunnittelualueen metsistä on *variksenmarja-puolukkatyyppin* (EVT) kuivahkoja kangasmetsiä, joiden kulutuskestävyys on yleensä hyvä. Ainoastaan kalliopaljastumien alueilla kulutuskestävyys on ohuen humuskerroksen ja jäkälien runsauden vuoksi heikko. Alavammilla alueilla esiintyvät tuoreet kangasmetsät ovat *puolukka-mustikkatyyppiä* (VMT), jonka kulutuskestävyys vaihtelee kohtalaisesta hyvään.

Arvokkaita elinympäristöjä ovat *metsälain (10§) erityisen tärkeät elinympäristöt, luonnonsuojelulain (29§) ja –asetuksen (10§) suojellut luontotyypit, vesilain (1:15a § ja 1:17a §) suojelemat pienvedet ja muut arvokkaat elinympäristöt*. Alueella ei esiinny metsälaissa kuvattuja erityisen tärkeitä elinympäristöjä eikä vesilain suojelemia pienvesiä. Luonnonsuojelulailla suojellaan avointa maisemaa hallitsevat yksittäiset puut, joiden rungon halkaisija 1,3 metrin korkeudella ylittää 60 cm. Kyseiset mitat täyttävä mänty kasvaa suunnittelualueella keskeisellä paikalla valtatie 8 varrella. Suunnittelualueella ei esiinny valtakunnallisesti uhanalaisia kasvilajeja, mutta alueen läpi virtaavassa Yppärinjoessa kasvaa alueellisesti silmälläpidettävä (St) ja Oulun ja Lapin lääneissä rauhoitettu keltakurjenmiekka.

Yppärinjokisuu rehevine rantametsineen ja keltakurjenmiekkiesiintymineen sekä suunnittelualueella esiintyvät kalliopaljastumat ovat paikallisesti merkittäviä luonnonympäristöjä, jotka ovat etenkin virkistyskäytön kannalta merkittäviä. 'Luontoselvitys' on julkaistu erillisenä raporttina.

### Maisemarakenne

Yppäri kuuluu Pohjanmaan maisemamaakuntaan, sen Pohjois-Pohjanmaan jokiseutuun ja rannikkoon, mutta toisaalta se on hyvin lähellä Keski-Pohjanmaan jokiseutua ja rannikkoa. Yppäri onkin osin näiden kahden alueen rajalla.

Pohjanmaalle tyypillisesti maisemaa rytmittävät kohtisuoraan merta laskevat virrat ja jokilaaksoissa sijaitsevat, yleensä kapeat, viljellyn maan vyöhykkeet.

Yppärinjoen alanko on matala Pohjamaan jokilaakso, joka on kuitenkin maastoltaan pienipiirteisen kumpareinen. Maasto on lisäksi voimakkaasti ihmisen toiminnan muokkaamaa. Ohut pintamaa paljastaa kallion monin paikoin esiin.

'Maiseman perusrakenne, ilmasto ja kyläkuva-analyysi' on julkaistu erillisenä raporttina.

### 4.3 Väestö ja elinkeinot

#### Väestö

Vuonna 2001 Yppärin kylällä oli asukkaita 612 ja talouksia 209. Äänestysikäisiä miehiä oli 266 ja naisia 244. Koulussa on oppilaita 66 joista 10 käy esikoulua, opettajia on kolme. Perhepäiväkodissa on lapsia 12 – 18 ja henkilökuntaa 2 vakinaista, 1 osapäiväinen ja 1 varalla.

#### Elinkeinot

Yppärin pääelinkeino on maatalous. Toimivia maatiloja suunnittelualueella on 20. Muita elinkeinoja ovat kalastus, koneurakointi, liikenne, kauppa, pankki ja erilaiset pienyritykset.

### 4.4 Ympäristön häiriötekijät

Kylä on säilynyt varsin idyllisenä. Häiriötekijöitä on vähän. Merkittävin ympäristöhaitta on kylän halkaiseva valtatie 8. Valtatie aiheuttaa laajalle leviävät meluhaitat ja on liikenneturvallisuusriski. Toisaalta tie on myös kylän elossa pitävä valtavyöhyke. Maataloudessa häiriöitä aiheuttaa suuret sikalat, joiden hajuhaitat voi kuitenkin katsoa kuuluvan perinteiseen maaseutuun. Korjattavissa olevia haittoja ovat yksittäiset hoitamattomat varastoalueet ja luvattomat kaatopaikat. Erikoisuutena kylällä ovat hiekkamyrskyt etenkin keväällä peltojen kuivuessa. Hiekkamyrskyt haittaavat erityisesti Alavieskantien varren asukkaita.

## Kuvia suunnittelualueelta



Yppärin joki mutkittelee peltojen ja metsäalueiden välissä. Oikeassa alalaidassa Tekevän mylly.



Tiheämpää asutusta merenpuoleisella alueella. Oikealla ylhäällä Merimaja ja vanha ravirata.



Laajat peltoaukeat hallitsevat kylän maisemaa.



Yppärin koulu ja päiväkoti.



Liekki-patsas, Ison Vihan muistomerkki.



Kylän kaupalliset palvelut, kauppa ja huoltoasema.



Osuuspankin konttori.



Vanha kauppa



Rivitaloja Yppärinjoen varressa.



Uudempaa omakotitalorakentamista kylän keskustassa.



Elävisluodon kalasatama suunnittelualueen ulkopuolella.



Perunatila

## 5 TAVOITTEET

### 5.1 Valtakunnalliset maankäytön tavoitteet

Valtakunnallista maankäytön tavoitteista tässä kaavoitustyössä olennaisia ovat:

Toimiva aluerakenne.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

### 5.2 Viranomaisten tavoitteet

Viranomaisten tavoitteita ovat:

Hyvien ja laajojen maatalousalueiden säilyminen viljelykäytössä.

Luonnon monikäytön kehittäminen.

Virkistysmahdollisuudet, reitistöjen muodostuminen, maisema- ja ympäristöarvojen säilyminen.

Vt 8:n kevyen liikenteen reittien kehittäminen.

### **5.3 Kunnan tavoitteet**

Kunnan tavoitteita ovat:  
Kylän säilyminen asuttuna.  
Kaavan ajantasaistaminen.

### **5.4 Asukkaiden tavoitteet**

Asukkaiden tavoitteita ovat:  
Kylän säilyminen elinvoimaisena.  
Ympäristön parantaminen.

## **6 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS**

Yppärin osayleiskaavoitustyöhön on voinut osallistua seuraavasti:

#### **1. Yleisötilaisuus 25.4.2002**

Yleisötilaisuudessa esiteltiin kaavoituksen yleistä etenemistä ja käytiin läpi Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaluonnos.

Kylän asukkaat kertoivat toiveistaan kaavoituksen suhteen ja käytiin läpi kylän erityisiä asioita ja kohteita.

#### **2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)**

OAS asetettiin nähtäville 6.6.2002 (kaavoituksen vireille tulo)

suunnitelma oli nähtävillä 14 pv ja siihen oli mahdollisuus esittää mielipiteitä tai esittää paikalliselle ympäristökeskukselle neuvottelun pitämistä OAS:n riittävydestä. OAS:n ei esitetty kommentteja nähtävillä olon aikana.

#### **3. Yleisötilaisuus 7.11.2002**

Yleisötilaisuudessa käytiin läpi tehdyt perusselvitykset, asukaskyselyn tulokset ja esiteltiin ensimmäinen luonnos.

Yhteenveto asukkaiden tavoitteista, toiveista ja asukaskyselystä on liitteessä 3.

#### **4. Yleisötilaisuus 13.3.2003**

Tilaisuudessa esiteltiin osayleiskaavaluonnos ja keskusteltiin kunnostustoimenpiteiden rahoituksesta ja uusjaosta.

#### **5. Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 20.2.- 20.3.2003**

Luonnoksen nähtävilläolo aikana ei saatu yhtään mielipidettä. Lausunnon antoivat Pohjois-Pohjanmaan museo ja Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymä.

#### **6. Osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä syksyllä 2003**

Kaavasta jätettiin 2 muistutusta, jotka koskivat uusien rakennuspaikkojen merkitsemistä Perälän tilan yhteyteen ja läheisyyteen. Muistuttajien esityksen ja P-P ympäristökeskuksen kanssa käydyn työpöytäpalaverin pohjalta uusia rakennuspaikkoja merkittiin 4 kappaletta sekä erotettiin Perälän tilan AT alueesta pala olevaksi AP alueeksi. Lisunrannan käyttösuunnitelmaa muutettiin hiukan vastaamaan jo tehtyjä maakauppoja. Lisäksi Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen lausunnon pohjalta tarkennettiin osayleiskaavamääräyksiä ja jätevedenkäsittelysuosituksia. Osayleiskaava päätettiin asettaa uudestaan nähtäville keväällä 2004.

7. Osayleiskaava oli uudelleen nähtävillä keväällä 2004. Kaavasta jätettiin yksi muistutus, jossa esitettiin Merimajan lähellä olevien rakennuspaikkojen muuttamista. Kaavaehdotusta muutettiin siten, että yksi uusi rakennuspaikka siirrettiin Yppärin joen rantaan. Rakennuspaikkojen määrää ei lisätty. Lisäksi kaavaan merkittiin ko. tonttien ja Merimajan tontin rajalle uusi tieyhteys.



# 7 OSAYLEISKAAVA

## 7.1 Mitoitus

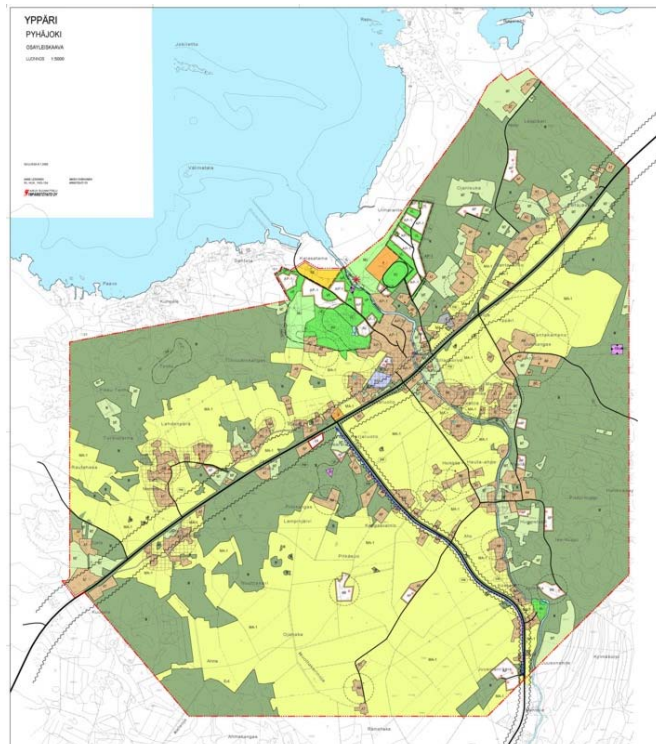
Koska kyseessä ei ole rantayleiskaava ja asukkaat esittivät varsin vähän rakennuspaikkatoiveita, ei systemaattiselle mitoitukselle ollut tarvetta. Rakennuspaikkojen sijoituksessa käytettiin paikkaan kohdistuvaa harkintaa eikä tilakohtaisia mitoituslukuja laskettu. Tonttien koko määriteltiin viemäröinnin mukaan: viemäritävän alueen ulkopuolella tontti on oltava vähintään 3000 m<sup>2</sup>. Viemäritävällä alueella tontin koko voi olla pienempi kuitenkin vähintään 1500 m<sup>2</sup>.

## 7.2 Osayleiskaava

Nykyisellään Yppäri on elinvoimainen maaseutuun tukeutuva kylä. Asukkaita kylällä on 612 ja talouksia 209. Kylällä on varsin kattava vesijohtoverkko ja keskeisimmät alueet on liitetty myös yleiseen viemäriverkkoon. Kylällä on koulu, osa-aikainen pankki ja huoltoaseman yhteydessä kauppa.

### 7.2.1 Osayleiskaavaluonnos

Asukkaiden, viranomaisten ja kunnan tavoitteet ja toiveet huomioon ottaen ei valmisteluvaiheessa katsottu tarpeelliseksi laatia useampaa kuin yksi osayleiskaavaluonnosvaihtoehtoa. Luonnos oli nähtävillä 20.2. - 20.3.2003. Luonnosvaiheen jälkeen kaavaan tehtiin muutoksia lähinnä merkintöihin. Muutoksia on selostettu kohdassa 7.2.2.



Osayleiskaavaluonnos.

### 7.2.2 Osayleiskaava

Asuinalueista vanhat maatalouteen liittyvät rakennusryhmät on merkitty AT-alueeksi (kyläalue) ja nykyaikaisemmat rakennuspaikat AP-alueiksi (asuinpientalojen alue). Viemäröinnin, rakennusten sijainnin ja yritystoiminnan mukaan AP:t on jaoteltu lisäksi kolmeen luokkaan. AP alueet ovat perinteisen maaseutumaisen asumisen alueita, jotka ovat lähellä vanhoja rakennuspaikkoja ja siten maisemallisesti vaativat rakennusten huolellista sovittamista olevaan maalaismaisemaan. AP-1 alueet ovat uusia ja vanhoja pientaloalueita, jotka sijaitsevat osayleiskaava-alueen

merenpuoleisella osalla, eivätkä liity maisemallisesti vanhempiin AT, AM tai AP alueisiin. AP-2 alueilla on olevaa ja suunniteltua yritystoimintaa, jota varten rakennusoikeutta on varattu enemmän.

Uudet asuinrakentamisen rakennuspaikat jakaantuvat seuraavasti:		
Mantereen puoli	13 AP + 2 AM	yht. 15 kpl
Meren puoli	11 AP + 3 AP-1	
	14 AP-1 + 1 AP-2 + 1 AV (Pörkkä)	
	20 AP-1 (Lisunranta)	yht. 50 kpl
<hr/>		
Koko oyk-alue		yht. 65 kpl

Olevat ja kaksi uutta maatilaa on merkitty AM-alueiksi (maatilojen talouskeskusten alue) ja kaikkiin on liitetty maatilan suojaetäisyysympyrä, joka on halkaisijaltaan vähintään 200 metriä. Laajimmillaan suojaetäisyys on 600 metriä halkaisijaltaan (sikalat). Viljatiloillemkin on merkitty suojaetäisyydet, jotta tulevaisuuden tuotannon muutoksiin voidaan varautua. Suojaetäisyydet on määritelty käyttäen Ympäristöministeriön julkaisua ”Ehdotus kotieläinsuojien ympäristölupamenettelyjen selkeyttämiseksi” eli ”PIKASIKA-raportti” päiväys 19.6.2001.

Pörkän alueen käyttösuunnitelma on siirretty sellaisenaan kaavaan. Koulu on PY-alueella (julkisten palvelujen ja hallinnon alue) ja pankki P-alueella (palvelujen ja hallinnon alue). Huoltamo on LH- aluetta (huoltoasema-alue). Uudet ja vanhat varastoalueet on merkitty T-alueeksi (teollisuus- ja varastoalue). Lisäksi kaavaan on merkitty melualueet, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet, riistanhoitoalue, erityisalueet, kevyenliikenteen väylät, erilaiset tiemerkinnot ja rakennusten, rakennusryhmien ja teiden historiallista merkitystä osoittavat merkinnät. Kunnan omistama maa-alue Merimajalta koilliseen on merkitty AP-1 alueeksi. Pörkän alue ja uusi Lisunranta sisältävät kylän rakentamisvolyymien nähden paljon tontteja, mutta kaavatyön valmistelussa katsottiin, että kunnalla on hyvä olla omilla maillaan valmiita tontteja, jotta kysyntään voidaan vastata nopeastikin. Uudet alueet sijaitsevat lähellä olevia teitä ja kunnallisteknisiä verkkoja, joten niistä ei aiheudu kohtuuttomia kustannuksia. Lisäksi alueet voidaan toteuttaa vaiheittain.

Kaava-aluetta laajennettiin kaavatyön aikana Kalasatamantien varressa voimassaolevan rantakaavan puolelle. Kaava-alueeseen liitettiin Pörkän alueen lisäksi tien pohjoispuolella olevat loma-asunnot. Loma-asuntojen alue päätettiin kunnan kaavatoimikunnan kokouksessa muuttaa asuinpientalojen alueeksi. Rannan läheiset alueet ovat helposti liitettävissä olevaan viemäri- ja vesijohtoverkkoon. Luonnosvaiheessa AP ja AP-1 alueilla rakennusoikeuden määrä oli rajattu 300 m<sup>2</sup>:iin. Neliömääräinen rajoitus päätettiin poistaa ja asettaa tonttikohdainen rakennusoikeuden määrä ko. alueilla 15%:iin tontin pinta-alasta. Kunnan kaavatoimikunta katsoi, ettei yleiskaavalla ole syytä rajoittaa rakentamisen määrää liian tarkasti vaan rakennustarkastus päättää asiasta tapauskohtaisesti. Edellisten lisäksi Pörkän alueella kaksi AP-1 tonttia muutettiin yhdeksi AP-2 tontiksi. Luonnosvaiheen jälkeen merkintöihin tehtiin tarkennuksia; AL, AR ja AV alueille määriteltiin rakennusoikeudet. AM alueiden määräystä tarkennettiin kieltämällä uuden maatilaan kuulumattoman asuinrakennuksen rakentaminen maatilan

suojaympyrän sisään. Olevan kulttuuriympäristön säilyttämistä tarkennettiin mm. AM ja MA-1 merkinnöissä. Osayleiskaavamerkintöjä on kuvattu tarkemmin kohdassa 7.4.

### 7.3 Kaavan rakenne

Kaavassa kylä jakautuu karkeasti kahteen osaan. Vt 8 jakaa alueen pohjakartallakin selkeästi havaittaviin merenpuoleiseen pientalovoittoiseen alueeseen ja mantereenpuoleiseen maatalousalueeseen. Kaavassa tätä jakoa on korostettu lisäämällä uudisrakentamista merenpuolelle ja jättämällä mantereenpuoleinen alue maanviljelylle.

Jakoa puoltavat seuraavat seikat:

- Julkiset palvelut, erityisesti koulu, sijaitsevat merenpuolella (turvalliset koulumatkat yms.)
- Oleva viemäriverkko on merenpuoleisella alueella.
- Maanviljelyn ja maiseman kannalta merkittävät peltoalueet sijaitsevat mantereen puolella.

Asukkailla oli varsin vähän uusia rakennuspaikkatoiveita, joten uusia tontteja on sijoitettu vain muutamia isoille tonteille metsäisille paikoille tai pellonreunaan. Suurin osa uusista tonteista sijoittuu valtatie merenpuoleiselle alueelle kunnan maalle, jonne on laadittu myös tarkempi käyttösunnitelma.

Kaikkia asukkaiden toivomia rakennuspaikkoja ei merkitty seuraavista syistä:

- Rakennuspaikka sijaitsee maatalan suojaympyrän sisällä tai on hyvin lähellä yhtä tai useampaa maatilaa.
- Rakennuspaikka on maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella.
- Rakennuspaikka sijaitsee melualueella tai alueella, joka on ahtaasti melualueen ja tulvauhan alaisen alueen välissä.
- Rakennuspaikka sijaitsee liikenneturvallisuuden kannalta ongelmallisessa paikassa.

### 7.4 Osayleiskaavamerkinnät

#### 7.4.1 Aluevarausmerkinnät

#### AT

##### *Kyläalue*

##### *Perinteinen maaseutumaisen asumisen alue*

*Samalla tontilla voi olla korkeintaan kaksi 250 m<sup>2</sup> suuruista asuinrakennusta.*

Merkintä pitää sisällään vanhat rakennuspaikat, jotka ehkä ovat olleet aikaisemmin maatalouskäytössä. Määräyksen tarkoitus on säilyttää vanha pihapiiri ja perinteinen rakennusten sijoitus. Rakentamisessa sallitaan myös kahden asuinrakennuksen sijaitseminen samalla tontilla. Rakentamisen sijoittumista ohjataan rakentamistapaohjeissa.

## **AP**

*Asuinpientalojen alue/ uusi asuinpientalojen alue.*

*Perinteinen maaseutumaisen asumisen alue*

*Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 15 % tontin pinta-alasta.*

Nykyaikaisempi pientaloasutuksen alue, joka pitää sisällään niin uudempaa rakennuskantaa kuin vanhempaakin. Rakennusten sijoittelu ja sijainti ei enää viittaa puhtaasti perinteiseen maanviljelyaluetta rakentamiseen, mutta rakennuspaikat sijaitsevat lähellä olevia maatalouskeskuksia ja AT alueita. Osa rakennuspaikoista sijaitsee lähellä olevaa viemäriä ja kuuluu siksi alueeseen, jonka rakennukset tulee liittää yleiseen viemäriverkkoon. Viemäröitävän alueen ulkopuolella tontin on oltava vähintään 3000 m<sup>2</sup>, jotta toimiva jätevesien käsittely tontilla voidaan toteuttaa. Rakentamisen sijoittumista ohjataan rakentamistapaohjeissa.

## **AP-1**

*Asuinpientalojen alue/ uusi asuinpientalojen alue.*

*Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 15 % tontin pinta-alasta.*

Nykyaikaisempi pientaloasutuksen alue, joka pitää sisällään niin uudempaa rakennuskantaa kuin vanhempaakin. Yppärinjoen varressa kylän merenpuoleisella osalla sijaitsevat tiiviisti rakennetut rakennuspaikat. Rakennukset vaihtelevat yksittäistaloista rivitaloihin. Rakennukset on liitettävä yleiseen viemäriverkkoon. Rakentamisen sijoittumista ohjataan rakentamistapaohjeissa.

## **AP-2**

*Asuinpientalojen alue/ uusi asuinpientalojen alue.*

*Alueella voi olla asumisen lisäksi yritystoimintaa.*

*Rakennusoikeuden määrä kerrosalaneliömetreinä on 25% tontin pinta-alasta, kuitenkin enintään 1000 m<sup>2</sup>.*

Asuinpientalojen alue, jossa asumisen yhteydessä voi olla pienimuotoista yritystoimintaa. Rakentamisen sijoittumista ja tyyliä ohjataan rakentamistapaohjeissa.

## **AR**

*Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten alue.*

*Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 15 % tontin pinta-alasta.*

## **AL**

*Asuin-, liike ja toimistorakennusten rakennusten alue*

*Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä on 35 % tontinpinta-alasta, kuitenkin enintään 1000 m<sup>2</sup>.*

## **AV**

*Uusi asuin- ja kasvitarharakennusten alue.*

*Tontille saa rakentaa yhden kerrosalaltaan enintään 300 kerrosneliömetrin suuruisen asuinrakennuksen. Alueelle saa rakentaa kasvitarhoja ja niitä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.*

Uusi asuin- ja kasvitarharakennusten tontti on Pörkän käyttösuunnitelman mukainen.

## **AM**

*Maatilojen talouskeskusten alue/uusi maatilojen talouskeskusten alue.*

*Samaan pihapiiriin saa rakentaa kaksi enintään 300 kerrosalaneliömetrin suuruista asuinrakennusta.*

Merkintä sisältää uudet ja vanhat maatilat. Maatilansuojaetäisyyden sisälle ei saa sijoittaa uutta asuinrakennusta, joka ei liity ko. maatalaan. Rakentamisesta erityisesti kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkittävillä alueilla ohjataan rakentamistapaohjeissa.

## **P**

*Palvelujen ja hallinnon alue*

## **PY**

*Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.*

## **TY**

*Teollisuus- ja varastoalue/uusi teollisuus- ja varastoalue, jonka toiminnalle ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia.*

*Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 25 % tontin pinta-alasta, kuitenkin enintään 1500 m<sup>2</sup>.*

Uusi TY-alue on osoitettu asukastoiveen mukaisesti puutavaran varastointialueeksi.

## **VP**

*Puisto.*

Puisto on alueella, jonne on laadittu erillinen käyttösuunnitelma.

## **VL**

*Lähivirkistysalue.*

Lähivirkistysalue on alueella, jonne on laadittu erillinen käyttösuunnitelma.

## **VU**

*Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.*

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue on alueella, jonne on laadittu erillinen käyttösuunnitelma.

## **VK**

*Leikkikenttä.*

Leikkikenttä on alueella, jonne on laadittu erillinen käyttösuunnitelma.

## **LH**

*Huoltoasema-alue.*

## **ET**

*Yhdyskuntateknisen huollon alue.*

Yhdyskuntateknisen huollon alueella Yppärinjoen varressa sijaitsee jäteveden puhdistamo ja huoltoaseman eteläpuolisella alueella radiomasto.

## **EO**

*Maa-ainesten ottoalue.*

## **M**

*Maa- ja metsätalousvaltainen alue.*

*Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia*

## **MT**

*Maatalousalue.*

*Alueelle saa rakentaa maataloutta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.*

## MA-1

*Maisemallisesti arvokas peltoalue.*

*Alueen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas viljelyaluekokonaisuus ja siihen liittyvät rakennukset ja rakennelmat tulee säilyttää.*

*Alueelle saa rakentaa maataloutta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.*

Maisemallisesti arvokas peltoalue, jonka metsittäminen on kielletty. Peltoalueen säilyttäminen on maiseman kannalta tärkeää ja tästä syystä alueella tulisi huolehtia peltojen säilymisestä avoimena. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olevien rakennusten yhteyteen. Maatilarakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota olevien näkymien säilymiseen.

## MU

*Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamisen tarvetta.*

*Metsänhoidossa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen virkistyskäyttöön ja maisema-arvoihin. Alueelle voi rakentaa retkeily- ja ulkoilureittejä ja niitä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.*

Maisemaltaan ulkoiluun erityisen hyvin soveltuvia alueita. Alueilla sijaitsee myös monia luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä kohteita. Koska osalla alueista niiden metsätaloudellinen merkitys on pieni, tulee niiden virkistyskäyttöä kehittää.

## W

*Vesialue.*

### 7.4.2 Muut merkinnät

*Kyläkuvallisesti arvokas alue.*

*Uudisrakentaminen ja korjaaminen on sopeutettava kyläkuvaan.*

Alueet ovat kokonaisuuksia, joissa lähinnä ympäristö on perinteinen ja säilyttämisen arvoinen. Sisältää rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti eriarvoisia kohteita.

*Suojelukohde*

*Rakennusta ei saa purkaa ilman lupaa. Rakennukseen tai sen lähiympäristöön ei saa tehdä sen rakennustaiteellista, kulttuurihistoriallista tai kyläkuvallista arvoa alentavia muutoksia tai korjauksia.*

*Mikäli rakennuksessa tai sen lähiympäristössä on tehty aikaisemmin kohteen arvoa alentavia muutoksia, ne on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennukseen tai lähiympäristöön sopivalla tavalla.*

*Pihapiirin eheyttämiseksi rakennettavat uudisrakennukset on sopeutettava oleviin rakennuksiin ja ne on rakennettava/sijoitettava pihapiirin perinteistä rakennus- ja sijoittelutapaa noudattaen.*

*Kohteen numerointi viittaa rakennusinventoinnin numerointiin.*

Merkinnällä osoitetuista kohteista osa on maakunnallisesti arvokkaita. Nämä kohteet ovat mainittu Pohjois-Pohjanmaan liiton julkaisussa ”Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet”. Paikallisesti merkittävät kohteet on inventoitu vuonna 2003 osana osayleiskaavatyötä. Kohteet on esitetty inventointiraportissa ’Yppäriin osayleiskaava. Inventointiraportti’. Kartalla oleva numerointi viittaa inventointiraportin numerointiin. Kohteet on lueteltu tämän selostuksen kohdassa 4.1.

*Tien osa, jolla on erityistä ympäristöarvoa*

*Tietä rakennettaessa ja kunnostettaessa tien linjaus, leveys ja korkeusasema on säilytettävä. Tien varrelle rakennettaessa uudisrakennusten tulee sopia ulkonäkönsä, sijoituksensa ja rakennustapansa puolesta olemassa olevaan ympäristöön.*

Merkinnällä on osoitettu Pohjanmaan rantatie (1700-luku), joka on vielä osin alkuperäisellä paikallaan. Tie on maakunnallisesti merkittävä. Samalla merkinnällä on osoitettu myös paikallisesti merkittävät Kestiläntanhua ja Ojalantanhua.

*Valtatie.*

*Yhdystie.*

*Pääsytie.*

Merkinnöillä on kuvattu osayleiskaava-alueen tiestö.

*Kevyen liikenteen alikulku.*

*Kevyen liikenteen reitti.*

*Kevyen liikenteen yhteystarve.*

Merkinnöillä on kuvattu valtatievarressa olevat kevyen liikenteen väylät ja valtatievarren alittava alikulku. Asukkaat toivoivat Alavieskantien varteen uutta kevyen liikenteen väylää, mikä on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarpeena.

*Meluntorjuntatarve.*

Yleisten teiden varteen on osoitettu melualue, jolla melutaso ylittää suositeltavan 60 dBA:n tason. Arvioinnissa liikennemääränä on käytetty vuoden 2020 arvioitua liikennemäärää.

*Ulkoilureitti.*

Ulkoilureittinä esitetään kehitettäväksi urheilukentän ja Pörkän virkistysalueen välistä polkua.



*Alue, josta on erillinen käyttösuunnitelma.*

Osayleiskaava-alueelle on tehty Pörkän ja Lisunrannan käyttösuunnitelmat. Käyttösuunnitelmat on esitetty sivulla 9. Osayleiskaavassa olevalle alueelle voidaan myöntää rakennuslupa käyttösuunnitelmien osoittamille rakennuspaikoille.

*Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.*

*Alueen käyttöä ja hoitoa suunniteltaessa ja toteutettaessa on huomioitava biologiselle monimuotoisuudelle ominaisten elinympäristöjen säilyminen.*

Alueet käsittävät lähinnä kalliot ja jokisuiston kosteikot.

*Riistanhoitoalue*

*Alueen käyttöä ja hoitoa suunniteltaessa ja toteutettaessa on huomioitava alueen riistanhoidon tavoitteet ja suunnitelmat.*

Merkinnällä on osoitettu Tenhun alueella sijaitseva vanha välillä kuivattu lampi, joka on kunnostettu lähinnä vesilintujen tarpeisiin.

*Maatilan suojaetäisyys*

Suojaetäisyydet on määritelty käyttäen Ympäristöministeriön julkaisua ” Ehdotus kotieläinsuojien ympäristölupamenettelyjen selkeyttämiseksi” eli ” PIKASIKA-raportti”. Raportissa on kertoimet eri eläimiä varten. Suojaetäisyys määritellään kaaviosta, jossa vaaka-akselilla on kertoimella kerrottu eläinmäärä ja pystyakselilla etäisyys. Kaavion keskellä on käyrästä eri olosuhteita varten. Suojaetäisyys on eläinmäärän ja käyrän leikkauspisteessä. Esimerkiksi, jos tilalla on 96 lihasikaa ja kerroin lihasialle on 1 saadaan taulukosta luettuna suojaetäisyys 100 m (suojaympyrän halkaisija 200 m). Tilakohtainen suojaympyrää varten tiedot on saatu kunnan maataloussihteeriltä ja tilanomistajien itsensä ilmoittamina.

*Viemäroitävä alue.*

*Alue on liitettävä yleiseen viemäriverkkoon.*

Merkinnällä on osoitettu kylän keskeisimmät alueet, jotka ovat edullisesti liitettävissä jo olevaan viemäriverkkoon. Jätevedenpuhdistamon bioroottorissa on kapasiteettia lisärakentamisen tarpeisiin.

#### **Jätevesien käsittelysuositukset**

- 1. Alueen rakennuksista syntyvät jätevedet, joita ei johdeta yleiseen viemäriin, tulee käsitellä kiinteistökohtaisesti (saostuskaivo, maapuhdistamo tai pienpuhdistamo). Jätevesien käsittelymenetelmää valittaessa tulee ottaa huomioon maaperän laatu ja pohjavedenpinnan korkeus.*
- 2. Jäte- ja pesuvesien imeytyspaikkojen toimivuus tulee varmistaa ja huolehtia imeytyspaikkojen riittävästä etäisyyksistä vesistöihin, naapurirakennuksiin ja naapuritiloihin. Imeytyspaikkoja selvitetessä tulee tapauskohtaisesti tehdä riittävät maaperä- ym. selvitykset ja tarvittaessa tulee käyttää alan asiantuntijan apua.*

### **Osayleiskaavamääräykset**

1. *Viemäritävän alueen ulkopuolella tontin koko on oltava vähintään 3000 m<sup>2</sup>. Viemäritävän alueen ulkopuolella tontin tulee olla riittävän suuri, jotta tonttikohtainen jätevesien maaperäkäsittely on mahdollinen.*
2. *Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee joen rannalla rakennettaessa olla vähintään 1 metri ylimmän havaitun vedenkorkeuden yläpuolella. Yppärinjoen varressa on olevia rakennuspaikkoja, joiden täydennys- yms. rakentamisessa tulee huomioida tulvavaara.*
3. *Rakentamisessa tulee noudattaa rakentamistapaohjeen periaatteita. Yppärin kylällä on paljon arvokasta vanhaa ympäristöä ja maisemallisesti merkittäviä kokonaisuuksia, joiden säilyminen edellyttää huolellista suunnittelua.*

## **7.5 Osayleiskaavan vaikutusten arviointi**

Kaavan vaikutuksina tarkastellaan seuraavia tekijöitä:

Rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Liittyminen olevaan rakenteeseen.

Liikenneturvallisuus.

Uuden rakentamisen aiheuttama maisemanmuutos.

Mahdollisuus liittyä yleiseen viemäriin.

Luonnon ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Luontoarvojen säilyminen.

Taloudelliset vaikutukset

Teiden rakentamisesta aiheutuvat kustannukset.

Jätevesien käsittelystä aiheutuvat kustannukset.

Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Rauhallisen, turvallisen, luonnonkauniin maalaismaiseman säilyminen.

Kylän elinvoimaisuuden lisääminen

## **7.6 Rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset**

### **Liittyminen olevaan rakenteeseen**

Nykytilanne

Kaava-alue on selvästi maaseutumainen kylä, jossa on kuitenkin tiheääkin asustusta Yppärinjoen varressa vt 8 länsipuolella. Peltoalueiden ja siihen liittyvän maaseuturakentamisen ja pientaloasutuksen raja on varsin luonteva. Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet ovat säilyneet avoimina ja tiheämpi asustus on muodostunut luontevasti metsäisemmälle alueelle lähelle koulua.

Ranta-alueella, osayleiskaava-alueen ulkopuolella on uimaranta pysäköintialueineen, jonne ajetaan urheilukenttää sivuavan tien kautta. Ranta-alueella on voimassa oleva rantakaava, jossa ranta-alueesta osa, uimarannan ympäristö, on virkistysalueena. Maakuntakaavassa on mainittu ranta-alueen suuntainen viheryhteystarve. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee turvata virkistysalueiden ja –reittien seudullinen jatkuvuus ja kehittäminen sekä liittyminen virkistyskeskuksiin, suojelualueisiin ja kulttuuriympäristöihin.

### Osayleiskaava

Osayleiskaavassa suurin osa rakennuspaikoista sijoittuu valtatieen länsipuolelle. Muutama rakennuspaikka on merkitty nykyisen maatarakentamisen yhteyteen, kuitenkin siten että peltoaukeat säilyvät avoimina eikä uusi asuntorakentaminen sijoitu liian lähellä talousrakennuksia.

Osayleiskaava mahdollistaa alueen kehittämisen siten, että rannan yhteys kylään, on mahdollista säilyttää. Kaava antaa myös mahdollisuuden kehittää Pohjois-Pohjanmaan rantatietä osana seudullista pyöräily- tai matkailureittiä ja kehittää yhteyttä rannan ja rantatien välillä.

Ehdotuksen mukainen kaava vahvistaa kylän nykyistä rakennetta.

## Liikenneturvallisuus

### Nykytilanne

Liikenneturvallisuus kevyenliikenteen osalta koululle ja yksityisiin palveluihin on kohtuullinen. Valtatie länsipuolella on toimiva rinnakkaistiestö, joka koulun kohdalla liittyy alikulun kautta itäpuolen kevyenliikenteen väylään. Ongelmallisimmat reitit liikenneturvallisuuden kannalta on Alavieskan tie, joka on kapea ja varsin vilkkaasti liikennöity. Ajoneuvoliikenteen ongelmista ei ole tietoja, mutta liikenneturvallisuussuunnitelma on tekeillä.

### Osayleiskaava

Osayleiskaava ei olennaisesti muuta liikennejärjestelyjä kaava-alueella. Alavieskantien varteen on kaavassa merkitty kevyenliikenteen yhteystarve. Rakennuspaikkojen sijoittamisella on kuitenkin pyritty vähentämään kevyenliikenteen tarvetta pääteiden varsilla ja sijoitettu suurin osa uusista rakennuspaikoista valtatie länsipuolelle. Osayleiskaavaan on merkitty kaksi uutta maatalon talouskeskuksen aluetta, mikä saattaa peltojen sijainnista riippuen lisätä hidasta traktori tms. liikennettä valtateilla.

Osayleiskaava ei vaikuta merkittävästi alueen liikenneturvallisuuteen.

## Uuden rakentamisen aiheuttama maisemanmuutos

### Nykytilanne

Yppäri on maisemaltaan edustava maaseutukylä. Etenkin pohjoisesta vt 8 pitkin tultaessa laajat peltoaukeat avautuvat komeasti lähestyjälle heti kylän alkaessa. Pellot ovat säilyneet pääosin avoimina ja asutus on muodostunut luontevasti reunoille ja metsäsaarekkeisiin. Merenpuoleinen pientaloasutus sulautuu luontevasti metsän keskelle.

### Osayleiskaava

Kaavassa uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta juuri lainkaan peltoalueille. Muutama rakennuspaikka on sijoitettu pellonreuna-alueelle, joten niissä kohdissa peltokuviot muuttuvat. Kokonaisuuden kannalta niillä ei ole suurta merkitystä. Peltoalueella suurin muutos on uusi maatalouskeskus, keskellä peltoaukeita sijaitsevaan metsäsaarekkeeseen. Rakentaminen ei vaikuta peltokuvioihin, mutta se muuttaa maisemaa vaikuttamalla siihen olennaisesti kuuluvaan metsäsaarekkeeseen. Merenpuolelle tulevat tiiviimmät alueet sijoittuvat metsän keskelle ja liittyvät olevaan rakenteeseen.

Rakentamisen aiheuttamat maisemanmuutokset eivät ole merkittäviä.

## Mahdollisuus liittyä yleiseen viemäriin

### Nykytilanne

Yleinen oleva ja suunniteltu viemäröinti Yppäriin kylällä ulottuu valtatie merenpuoleisella alueella Yppärijoen molemmin puolin koululta Merimajalle ja lähelle kalasatamaa. Koulu ja Merimaja on liitetty viemäriin, kalasataman tien varsi on vasta suunniteltu liitettäväksi yleiseen viemäriin.

### Osayleiskaava

Enin osa uusista rakennuspaikoista sijoittuu alueelle, jossa liittyminen yleiseen viemäriin on mahdollista. Kylän eteläpuolella ja valtatie itäpuolella ei ole viemäriä eikä sitä ole sinne myöskään suunniteltu.

Uusista rakennuspaikoista suuri osa voi liittyä yleiseen viemäriverkkoon. Viemäritävän alueen ulkopuolelle jää kuitenkin huomattava osa nykyisiä rakennuksia, jotka jatkossakin käsittelevät jätevetensä tontilla.

## 7.7 Luonnonympäristöön kohdistuva vaikutukset

### Luontoarvojen säilyminen

#### Nykytilanne

Yppäriin ehkä tärkeimmät luontoarvot liittyvät maankohoamisrannikkoon, joka tosin sijaitsee suunnittelualan ulkopuolella. Muita tärkeitä kohteita on Yppärijoen suisto ja kuivien kankaiden kalliopaljastumat. Alueella on havaittu yksi rauhoitetun ja silmälläpidettävän kasvin esiintymä (kurjenmiekkä). Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelu- ja vesilaissa mainittuja suojeltuja luontotyyppisiä eikä metsälaissa mainittuja erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

#### Osayleiskaava

Yleiskaavassa ei puututa olennaisesti alueen luontoarvoihin. Kalliopaljastumat ovat pääsääntöisesti rakentamisen ulkopuolella. Merimajan koillispuolelle tuleva uusi alue ulottuu osin rantametsien alueelle, mikä saattaa heikentää niiden luontoarvoja.

Kaava ei muuta merkittävästi alueen luontoarvoja.

## 7.8 Taloudelliset kustannukset

### Teiden rakentamisesta aiheutuvat kustannukset

#### Nykytilanne

Kylän nykyinen tiestö koostuu vt 8:sta, Alavieskan tiestä ja pienistä tontti- ja metsäteistä. Teistä vain yleiset tiet ovat kestopäällystettyjä. Kunnan ja yksityisten hallinnoimat tiet ovat sorapintaisia ja niiden kunto vaihtelee. Keväisin osa teistä on liejuisia.

#### Osayleiskaava

Kaava ei ota kantaa teiden kunnostukseen. Laatimisvaiheessa asukkailta tuli toive vanhan tien päällystämisestä. Kunnan kustantamia uusia teitä ei juuri tule. Pisin tie tulee Merimajan koillispuolelle suunniteltavalle asuinalueelle. Asutuksen lisääntyessä teiden hoitoluokka kasvaa, joten myös kunnossapitoa tarvitaan enemmän.

Uudet tiet ja uudet rakennukset olevien teiden varsille aiheuttavat kustannuksia rakentamisen ja kunnossapidon takia kunnalle ja yksityisille. Kustannuksia ei ole arvioitu euromääräisesti.

## Jätevesien käsittelystä aiheutuvat kustannukset

Nykytilanne

Suurin osa kylän talouksista on yleisen viemäriverkon ulkopuolella.

Osayleiskaava

Viemäri-verkon laajentaminen kylän merenpuolella on lisäkustannus kunnalle, mutta osa kustannuksista saadaan liittymismaksuina takaisin. Toisaalta olevan verkon kannattavuus paranee.

Kylän merenpuoleisen osan kunnallistekniikan kannattavuus paranee uusien liittymien myötä.

## 7.9 Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

### Rauhallisen, turvallisen ja luonnonkauniin maalaismaiseman säilyminen

Nykytilanne

Yppäriin kylä on kaunis, tasapainoinen ja rauhallinen maaseutukylä, jonka rauhaa valtatie rikko, mutta toisaalta tuo siihen sopivaa eloisuutta ja pitää kylän vireänä.

Osayleiskaava

Kaava ei puutu kylän maiseman tärkeimpään elementtiin eli peltojen ja asutuksen tasapainoon. Kaavassa avoimen maiseman ja rakentamisen suhde pyritään säilyttämään. Valtatien vieressä kulkeva vanha maantie pyritään vähintäänkin linjaukseltaan pitämään nykyisellään. Peltoaukeita elävöittävien metsäsaarekoiden häviäminen on ehkä eniten maisemaa muuttava asia. Uutta asutusta ei tule siinä mittakaavassa, että se vaikuttaisi kylän rauhaan tai turvallisuuteen.

Kaava ei vaikuta ratkaisevasti kylän rauhallisuuteen, turvallisuuteen tai kauneuteen.

### Kylän elinvoimaisuuden lisääminen

Nykytilanne

Yppäriin kylä on kohtuullisen virkeä maaseutukylä. Kylän koulu toimii edelleen ja on voimissaan. Vuosien varrella palvelut ovat vähentyneet ja jäljellä on enää pankki (osapäiväinen) ja huoltamo-kauppa.

Osayleiskaava

Toteutuessaan kaava tuo kylään uusia asukkaita ja uusia työpaikkoja. Palvelujen lisääntymistä uusien asukkaiden myötä ei voida vielä arvioida.

Kaava toteutuessaan lisää kylän elinvoimaisuutta.

## 8 KAAVAN TOTEUTUMINEN

### 8.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamistapaohjeet ovat liitteenä.

### 8.2 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutumista rakennuslupien myöntämisen yhteydessä.



Oulussa 24.5.2004

*Anne Leskinen*

Anne Leskinen  
RI, HuK YKS 154

*Mikko Korhonen*

Mikko Korhonen  
Arkkitehti, Yo

