



PYHÄJOEN KUNTA
Kirkonseudun asemakaavan muutos, liikekeskuksen alue
17.3.2014



Pöyry Finland Oy

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Pyhäjoen kunta
Kirkonseudun asemakaavan muutos, liikekeskuksen alue

Kaavatunnus 4055-512132

Asemakaavan muutos koskee korttelia 132, korttelin 133 tontteja 1-3 ja niihin liittyviä puisto-, maantie- ja katualueita Pyhäjoen kunnan keskustan alueella.

Muodostuu

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 132, korttelin 133 tontit 1-2 sekä niihin liittyvät maantie- ja katualueet.

Kaavamutoksella on osoitettu alueelle liikerakennusten, huoltoaseman sekä pientalojen korttelialueet.

Laatija

Pöyry Finland Oy, Hatanpäänkatu 1, 33900 Tampere

Kaavan laadinnasta on vastannut johtava asiantuntija, arkkitehti SAFA Jarmo Lukka. Suunnittelutyöhön ovat osallistuneet myös ark. yo Mikko Peltonen, suunnittelija FM Minna Lehtonen ja maisema-arkkitehti MARK Kaisa Rantee.

Pyhäjoen kunnassa kaavaprosessia on ohjannut tekninen johtaja Pirkko Tuuttila.

Tampereella 17.3.2014

Pöyry Finland Oy
Kaupunki- ja aluesuunnittelu



Jarmo Lukka
Johtava asiantuntija

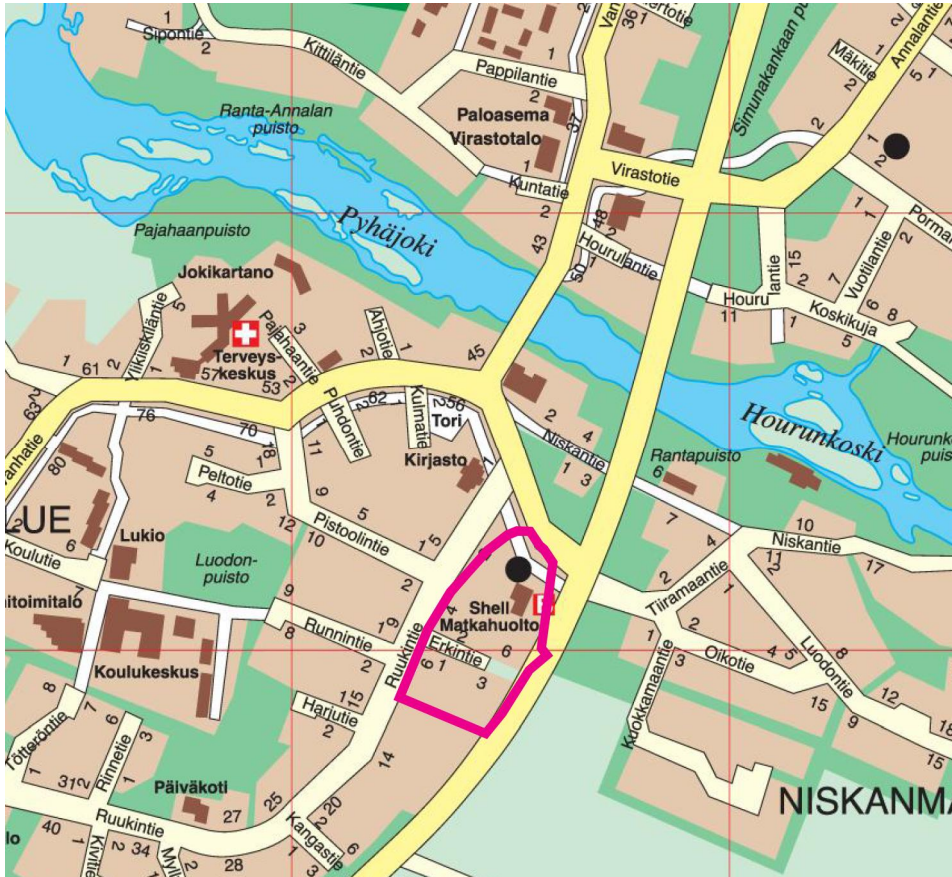


Mikko Peltonen
Avustava suunnittelija

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pyhäjoen kunnan keskustaajamassa. Asemakaavan muutos-alue rajautuu idässä valtatie 8 liikennealueeseen, lännessä Ruukintiehen, pohjoisessa Vanhatiehen ja etelässä Erkiintien eteläpuolelle. Suunnittelualueella sijaitsee Shellin toimintansa lopettanut huoltoasema sekä kaksi asuinrakennusta. Alue on suureksi osaksi metsää.

Suunnittelualueen rajat näkyvät alla olevassa kuvassa.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kirkonseudun asemakaavan muutos, liikekeskuksen alue.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Osuuskauppa Arinan päivittäistavarakaupan liiketilan rakentaminen purettavan huoltoaseman paikalle. Alueelle on tarkoitus sijoittaa myös polttoaineen jakeluasema. Osuuskauppa Arinan tavoitteena on kehittää Pyhäjoen kunnan liikepalveluita.

Kaava-alue:	n. 2,5 hehtaaria
Korttelialuetta:	n. 2,25 hehtaaria
Rakennusoikeutta:	n. 4700 kerrosneliometriä

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Yhdyskuntatekninen huolto	7
3.1.5	Maanomistus	7
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1	Osalliset	13
4.3.2	Vireilletulo	14
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	15
4.3.5	Luonnosvaiheen kuuleminen	15
4.3.6	Ehdotusvaiheen kuuleminen	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet	16
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	17
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	17
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Kaavan rakenne	17
5.1.1	Mitoitus	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.2.1	Korttelialueet	18

5.2.2	Muut alueet	18
5.2.3	Yleismääräykset	18
5.3	Kaavan vaikutukset	19
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	19
5.4	Ympäristön häiriötekijät	20
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	20
5.6	Nimistö	21
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	21
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	21
6.3	Toteutuksen seuranta	21

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman 13.5.2013, päivitetty 13.1.2014
2. Käyttösuunnitelma
3. Vanhatien ympäristön maisemaselvitys / Pöyry Finland Oy, 27.8.2012
4. Kaavan luonnosvaiheessa saadut lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut vastineet 13.1.2014
5. Kaavan ehdotusvaiheessa saadut lausunnot ja niihin laaditut vastineet, 17.3.2013
6. Tilasto

Kartta

Kaavakartta 1:2000

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoitus on aloitettu alkuvuonna 2013 ja se on edennyt seuraavasti:

- 27.3.2013 § 146 korttelin 132 asemakaavan muutoksen käynnistäminen – käsittely Pyhäjoen kunnanhallituksen kokouksessa.
- Asemakaavan muutos on tullut vireille Pyhäjoen kunnanhallituksessa 13.05.2013 § 188.
- Hankkeen vireille tulosta kuulutettiin 18.05.2013 ilmestyneessä Pyhäjoen Kuumiset -lehdessä MRL:n 63 §:ssä säädetyllä tavalla.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 20.05.2013 lähtien Pyhäjoen kunnan ilmoitustaululle ja internet sivuille.
- 20.5.2013 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa
- Kaavaluonnoksen käsittely Pyhäjoen kunnanhallituksessa 4.11.2013 (§ 355), kaavaluonnos oli nähtävillä 12.11.2013 -12.12.2013.
- 25.11.2013 viranomaistyöneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa.
- Kaavaehdotuksen käsittely Pyhäjoen kunnanhallituksessa 13.1.2014, § 6.
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo 21.1 – 20.2.2014
- Kaavamuutos Pyhäjoen kunnanhallituksessa 17.3.2014, § 79
- Hyväksymiskäsittely Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 26.3.2014, § 14.

2.2 Asemakaava

Kirkonseudun asemakaavan muutos, liikekeskuksen alue tarkoittaa osaltaan Pyhäjoen kunnan maankäyttöstrategian ja maankäytön toteuttamisohjelman 2025 maankäytöllisiä linjauksia. Kaavamuutoksen mahdollistama kevyen liikenteen alikulun rakentaminen valtatie 8 alitse edistää keskustan liikenneturvallisuutta.

Samanaikaisesti on käynnistetty keskustan osayleiskaavan uusiminen. Osana yleiskaavatyötä laaditaan koko Pyhäjoen keskustan aluetta koskeva toteutusohjelma. Osayleiskaava toimii alueen asemakaavoituksen sekä muun rakentamisen ja suunnittelun pohjana. Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2025.

Suunnittelun lähtökohtina huomioituja tekijöitä ovat kirkonkylän toiminnalliset lähtökohdat sekä maisema-, ympäristö- ja kulttuurihistorialliset arvot.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue on Pyhäjoen kirkonkylän taajama-alue. Itäosassa on toimintansa lopettanut Shellin huoltoasema. Eteläosassa sijaitsee kaksi omakotitaloa piharaken-
nuksineen ja kaksi rakentamatonta omakotitonttia. Suunnittelualan länsiosa on suu-
relta osin metsää.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Pyhäjoki kuuluu maisemamaakunnallisessa jaottelussa Pohjois-Pohjanmaan jokiseu-
tuun ja rannikkoalueeseen. Pyhäjoen maisema on kokonaisuudessaan jääkauden
muovaamaa ja korkokuva seudulla on suhteellisen tasaista. Taajama-alueen korkeim-
mat kohdat ovat kirkonmäellä, joka nousee noin 7,5 metriä meren pinnan ja Pyhäjoen
Pohjoishaaran veden pintaa korkeammalle. Omaleimaisuutta Pyhäjoen merenranta-
alueille antaa voimakkaaksi luonnehdittu maankohoaminen, joka muuttaa jatkuvasti
rannikkoa ja jokisuistoa.

Taajama on vähitellen laajentunut Vanhatien suuntaisesti, jokihaarojen välialueille sekä
metsäistä kirkonmäkeä ympäröineille peltoalueille, minkä vuoksi taajamakuva väri-
tävät edelleen rakennetun kulttuuriympäristön, kulttuurimaiseman ja jokiluonnon arvot.
Suunnitteluala sijoittuu jokihaarojen välialueelle.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Luonnonmaantieteellisesti Pyhäjoki kuuluu keskiboreaalisen Pohjanmaan - Kainuun
kasvillisuusvyöhykkeen läntiseen osaan. Pohjanmaan - Kainuun alue on Suomen ha-
vumetsävyöhykkeen sydänvyöhykettä. Sitä voidaan kutsua myös suureksi vaihtumis-
vyöhykkeeksi Etelä- ja Pohjois-Suomen välillä. Alueella esiintyy sekä eteläisiä että poh-
joisia lajeja

Asemakaava-alueelle ei sijoitu luonnonympäristön kannalta merkittäviä kasvillisuus- tai
luontokohteita. Pyhäjoen keskustaa ja sen läheisiä alueita leimaa voimakas kulttuuri-
vaikutus, koska alue on suurelta osin rakentunutta taajama-alueella (lähde: Pyhäjoen
keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, 31.1.2012 / Pöyry Finland Oy).

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueelta pohjoiseen kulkee Pyhäjoen Pohjoishaara jakaen kirkonkylän taaja-
ma-alueita.

Alueella ei ole vesitalouden kannalta merkittäviä pohjavesiesiintymiä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö ja asuminen

Kaavoitettava alue kuuluu Pyhäjoen kirkonkylän keskustaajamaan. Yli puolet Pyhäjoen väestöstä asuu keskustaajaman alueella, johon kuuluvat Pohjankylän ja Etelänkylän alueet. Kortteli 132 sijoittuu Saarenkylän alueelle jokihaarojen väliin.

Taajamakuva

Taajamakuvan rungon Pyhäjoen kirkonkylällä muodostaa Vanhatie ja sen varteen eri vuosikymmenien aikana rakentuneet talot. Taajamakuvalle antaa omaleimaisuutta Pyhäjoen Pohjoishaaran läheisyys. Kaava-alue sijoittuu valtatie 8 ja Vanhantien tuntumaan.

3.1.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavoitettava alue kuuluu vesi- ja viemärintiverkoston piiriin. Sähkönjakelusta alueella vastaa Elenia Oy.

3.1.5 Maanomistus

Pyhäjoen kunta omistaa kaava-alueesta 13,6 %, Suomen valtio 0,5 % ja yksityiset maanomistajat 85,9 %.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmästä. Niistä päättää valtioneuvosto. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys
- toimia kaavoituksen ennako-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennako-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa
- luoda alueidenkäyttöllisiä edellytyksiä valtakunnallisten hankkeiden toteuttamiselle

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Kirkonseudun korttelin 132 asemakaavan muutoksen laadinnassa huomioidaan erityisesti kohdat 1,2,3 ja 4 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Maakuntakaava

Pyhäjoen kunta kuuluu Pohjois-Pohjanmaan, jossa voimassa olevia maakuntakaavoja ovat:

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 17.2.2005 ja joka sai lainvoiman 25.8.2006 KHO:n päätöksen jälkeen.

Maakuntavaltuusto hyväksyi 22.2.2010 Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaavan, jonka ympäristöministeriö vahvisti 26.8.2010 ja määräsi sen tulemaan voimaan valituksista huolimatta. Valitukset on hylätty 21.9.2011 KHO:ssa.



Kuva 2. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta.



Kuva 3. Ote Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaavasta.

Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi A-1, jolla osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi.

Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki.

Lisämerkintä –1 osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet.

Pohjois-Pohjanmaan liitto on käynnistänyt maakuntakaavan uudistamisen syksyllä 2010. Kaavan tarkistaminen ja täydentäminen on katsottu tarpeelliseksi mm. jo toteutuneiden ja vireillä olevien lainmuutosten, tarkistettujen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, uuden maakuntasuunnitelman ja liiton muiden strategioiden toteuttamiseksi.

Maakuntakaavan uudistamisen pääteemana 1. vaihemaakuntakaavassa on energia, joka on ilmastonmuutoksen hallinnan kannalta keskeinen alueidenkäytöllinen kysymys. Maakuntakaavan uudistamisen 1. vaihekaava, joka koskee soiden käyttöä ja luonnonympäristöä, tuulivoima-alueita, kaupan palveluverkkoa ja aluerakennetta, liikennejärjestelmää ja muiden kaavamerkintöjen päivityksiä, oli ehdotusvaiheessa julkisesti nähtävillä 20.9.-21.10.2013. Maakuntakaavatyötä ohjaa maakuntahallitus ja tavoiteaikataulun mukaisesti maakuntavaltuusto hyväksyi 1. vaihemaakuntakaavan 2.12.2013.



Kuva 4. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1.vaihekaavasta.

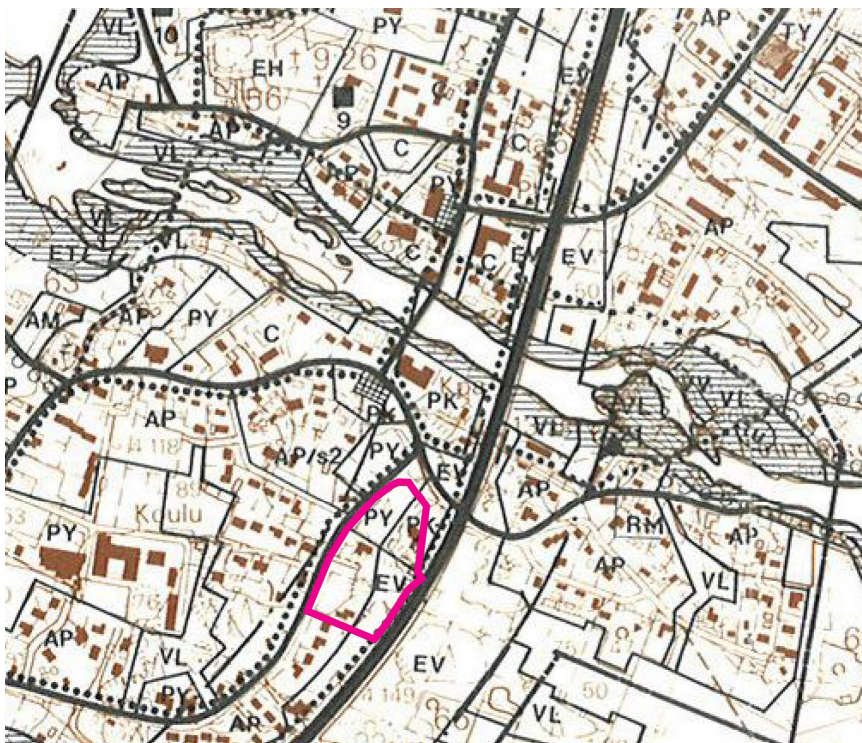
Pohjois-Pohjanmaan 1.vaihekaavassa Pyhäjoen keskusta-alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Valtatie 8:n länsipuolinen alue keskustasta on merkitty A-1 –merkinällä, mikä osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet. Alueelle on osoitettu myös kevyen liikenteen yhteystarve pohjoisen suunnasta.

Pohjois-Pohjanmaan liiton maakuntahallitus on 18.3.2013 päättänyt maakuntakaavan uudistamisen 2. vaihekaavan vireille tulosta. 2. vaihekaavassa käsitellään koko maakunnan alueidenkäyttöä seuraavien teemojen osalta: kulttuuriympäristö, maaseudun asutus rakenne, virkistys- ja matkailu, seudulliset jätteenkäsittelyalueet ja seudulliset ampumarata-alueet.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen kaavoitustyön sisältöä ja vuorovaikutusta käsittelevä osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä kevättalvella 2013.

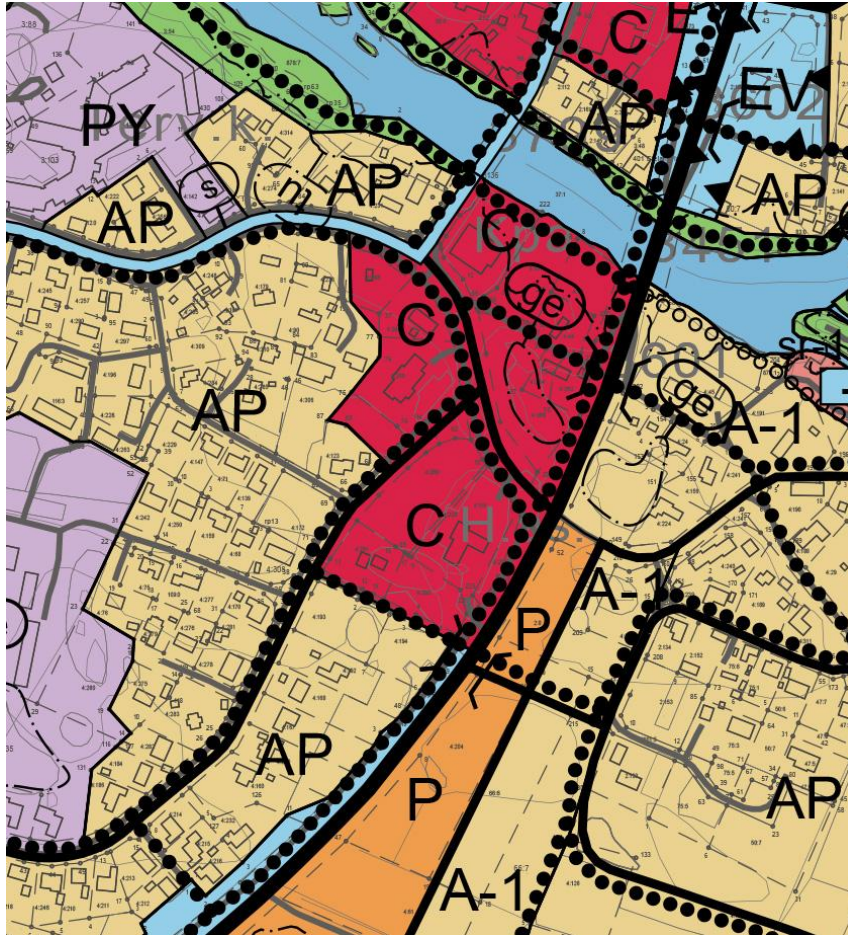
Yleiskaava

Pyhäjoen keskustaajamassa on voimassa vanha Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2010, joka on hyväksytty vuonna 1992. Se on laadittu rakennuslain aikaan ns. ensimmäisen asteen yleiskaavana, minkä vuoksi sillä ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Osayleiskaavan alueesta eteläinen osa uudistettiin Etelänkylän ja Viirteen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä vuonna 2005. Pyhäjoen keskustaajama sijoittuu pohjoisosaan, taajama-alue alkaa Pyhäjoen etelähaarasta ja jatkuu pohjoiseen Ollinmäen teollisuusalueelle asti. Vuoden 1992 osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaisiksi alueiksi (AP), julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK-1) sekä erityisviheralueeksi (EV). Kaava menee pieniltä osin seudullisen päätien ja kokoojakadun alueelle.



Kuva 5. Ote Pyhäjoen keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan vaaleanpunaisella rajauksella.

Samanaikaisesti asemakaavan muutoksen kanssa ollaan laatimassa Pyhäjoen keskustan osayleiskaavaa. Osayleiskaavaluonnos on valmistunut 12.12.2012 ja se on ollut yleisesti nähtävillä 20.12.2012 - 31.1.2013 välisen ajan. Osayleiskaavaluonnoksessa korttelin 132 alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C) ja korttelin 133 alue pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP). Korttelialueiden väliin on osoitettu kevyen liikenteen väylä ja alikulku valtatie 8 ali. Osayleiskaavaehdotus on valmistunut 4.11.2013.



Kuva 6. Ote Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025 –ehdotuksesta.

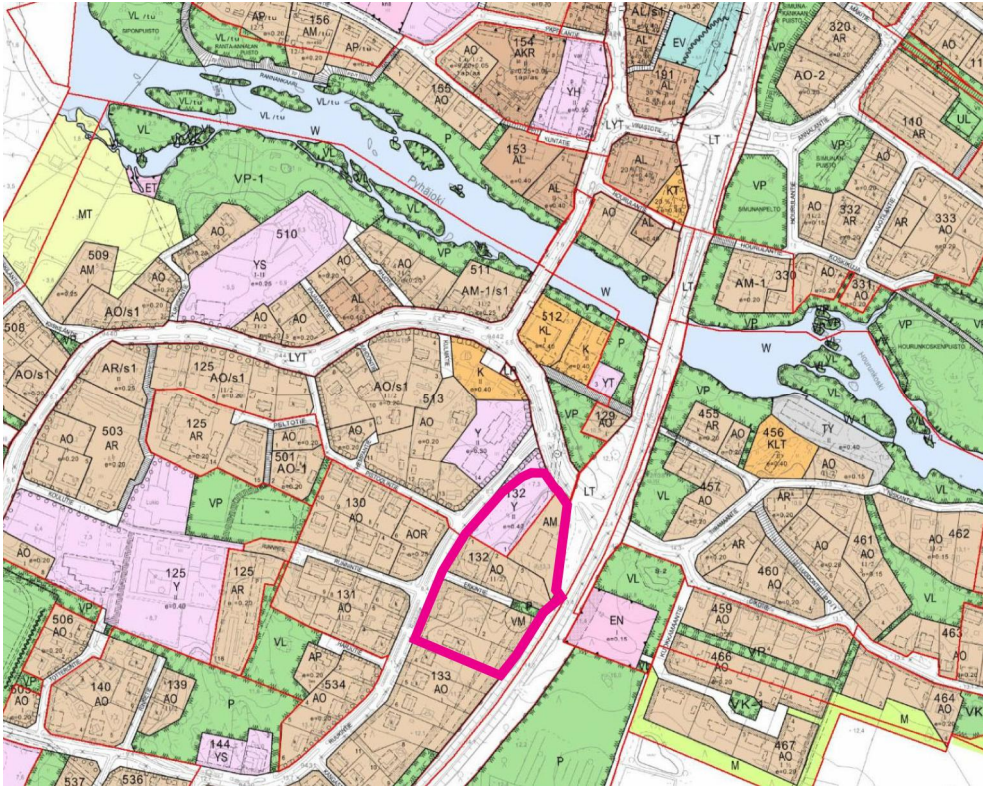
Asemakaava

Pyhäjoella on Kirkonseudun korttelin 132 asemakaavan muutosalueella voimassa vanhoista rakennuskaavoista asemakaavoiksi muuttuneet rakennuskaavat:

- Pyhäjoki, Saarenalue, rakennuskaavan muutos koskee osaa korttelista 132 (Y) sekä osaa yleisen tien alueesta vierialueineen (LYT). Kaava on hyväksytty Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 13.7.1990 § 59 ja vahvistettu Oulun lääninhallituksessa 20.12.1991 päätöksellä A1550P.
- Pyhäjoki, Kirkonseudun rakennuskaavan muutos, joka koskee osaa korttelista 132 (AO, AM), korttelia 133 sekä osaa kauttakulku-, sisääntulo- ja ohitustiestä (LT). Kaava on hyväksytty Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 20.5.1980 § 62 ja vahvistettu Oulun lääninhallituksessa 8.8.1980 päätöksellä Nro 2892P.

Alue on osoitettu asemakaavassa omakotitalojen tai enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO), moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi (AM), yleisten

rakennusten korttelialueeksi (Y), puistoalueeksi (P), katualueeksi, kauttakulku-, sisääntulo- ja ohitustieksi tie-, vier-, suoja- ja näkemäalueineen, jolle ei ole pääsyä rakennuspai-koilta eikä poikkiteiltä paitsi erityisesti järjestetyissä liittymäkohdissa (LT) ja yleiseksi tieksi vierialueineen (LYT).



Kuva 7. Ote Pyhäjoen keskustan asemakaavayhdistelmästä.

Rakennusjärjestys

Pyhäjoella on voimassa Raahen seutukunnan yhteinen rakennusjärjestys, joka sai lainvoiman 5.2.2011 julkaistulla kuulutuksella. Raahen seutukunnan rakennusjärjestys on yhteinen Raahen kaupungin, Siikajoen, Pyhäjoen ja Vihannin kuntien kanssa.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Alueelle on laadittu uusi asemakaavan pohjakartta, joka täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on päivitetty 8.5.2013 vastaamaan asemakaavan pohjakartalle asettuja vaatimuksia.

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kirkonseudun asemakaavan muutos sijaitsee alueella, jota koskevat seuraavat selvitykset:

- **Maankäyttöstrategia 2011–2025** (Airix Ympäristö Oy 2010), päivitys tehty Pyhäjoen kunnanhallituksessa 11.4.2011 § 92.

- **Maankäytön toteuttamisohjelma 2011–2025** (Airix Ympäristö Oy 2010), päivitys tehty Pyhäjoen kunnanhallituksessa 11.4.2011 § 92.
- **Vanhatien ympäristön maisemaselvitys** (Pöyry Finland Oy, 27.8.2012).
- **Pyhäjoen kaavoituksen rakennusinventoinnit** (Pöyry Finland Oy, 2012).
- **Pyhäjoen kunnan kulttuuriympäristöohjelma** (Oulun Yliopiston arkkitehtuurin osasto, Sanna Heikkinen 2012).
- **Arinan kiinteistöt Oy, Shell-Pyhäjoki: Maaperän pilaantuneisuustutkimus** (Pöyry Environment Oy, 7.12.2009).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kirkonseudun asemakaavan muutos, liikekeskuksen alue tarkoittaa osaltaan Pyhäjoen kunnan maankäyttöstrategian ja maankäytön toteuttamisohjelman 2025 maankäytöllisiä linjauksia. Kaavamuutoksen mahdollistama kevyen liikenteen alikulun rakentaminen valtatie 8 alitse edistää keskustan liikenneturvallisuutta.

Samanaikaisesti on käynnistetty keskustan osayleiskaavan uusiminen. Osana yleiskaavatyötä laaditaan koko Pyhäjoen keskustan aluetta koskeva toteutusohjelma. Osayleiskaava toimii alueen asemakaavoituksen sekä muun rakentamisen ja suunnittelun pohjana. Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2025.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Osuuskauppa Arinan päivittäistavarakaupan liiketilän rakentaminen purettavan huoltoaseman paikalle. Alueelle on tarkoitus sijoittaa myös polttoaineen jakeluasema. Osuuskauppa Arinan tavoitteena on kehittää Pyhäjoen kunnan liikepalveluita. Myös mm. postin ja matkahuollon on tarkoitus edelleen sijoittua alueelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on tullut vireille Pyhäjoen kunnanhallituksessa 13.05.2013 § 188. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 20.05.2013.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti kaavan yhteydessä on laadittava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Tässä suunnitelmassa määritellään ne osalliset, joiden mahdollisuus vaikuttaa kaavaan tulee turvata ja joille kaavan etenemisestä erityisesti tulee tiedottaa.

Tämän asemakaavamuutoksen osallisiksi on alustavasti katsottu seuraavat tahot:

Osalliset	Osallistuminen
Maanomistajat: Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat	Kommentit tavoitteista ja valmistelu-aineistosta sekä luonnoksesta valmisteluvaiheessa. Mielenpitoet ja lausunnot kaavaluonnoksesta ja muistutukset ja lausunnot kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana sekä esittelytilaisuuksissa
Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa: Kaavan vaikutusalueen asukkaat, tonttien vuokralaiset, yritykset ja niiden työntekijät, laitokset ja niiden käyttäjät ja työntekijät, vesialueiden omistajat ja käyttäjät	Kommentit tavoitteista ja valmistelu-aineistosta sekä luonnoksesta valmisteluvaiheessa. Mielenpitoet ja muistutukset kaavaluonnoksen ja –ehdotuksen nähtävilläolon aikana sekä esittelytilaisuuksissa
Viranomaiset: Kunnat ja naapurikunnat, Raahen seudun kehittämiskeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Museovirasto, Pohjois-Pohjanmaan maakuntamuseo, Jokilaaksojen pelastuslaitos, Pyhäjokisuun Vesi Oy, Elenia Oy, Vestia Oy	Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä luonnoksesta MRL:n mukaiset viranomaisneuvottelut valmistelu- ja ehdotusvaiheessa Lausunnot luonnos- ja ehdotusvaiheessa Muu viranomaisyhteistyö koko prosessin ajan
Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään: Elinkeinoelämän yhdistykset, Vanhustenkotiyhdistys, Eläkeliitto, kylätoimikunnat, museo- ja kotiseutuyhdistykset ym. paikalliset yhdistykset, luonnonsuojeluyhdistykset	Tarvittaessa neuvottelut eturyhmien kanssa Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä luonnoksesta valmisteluvaiheessa Mielenpitoet luonnos- ja muistutukset ehdotusvaiheessa

Kaavahankkeen osallisiksi voi lisäksi ilmoittautua sellainen, jonka katsotaan täyttävän MRL 62 §:n osallisen määritelmän. Sen mukaan osallisiksi katsotaan alueen maanomistajat ja ne "...joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään."

4.3.2 Vireilletulo

Pyhäjoen kunnanhallitus päätti 27.3.2013 § 146 käynnistää Kirkonseudun korttelin 132 asemakaavan muutoksen. Hankkeen vireille tulosta kuulutettiin 13.5.2013 MRL:n 63 §:ssä säädetyllä tavalla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavoituksen vaiheista, sisällöstä, yleisötilaisuuksista, luonnosten ja ehdotusten nähtävillä olosta sekä mahdollisuuksista mielipiteen esittämiseen tiedotetaan seuraavilla tavoilla:

- ilmoituksina ja kuulutuksina

- sanomalehdissä
- kunnan ilmoitustauluilla
- kunnan internet-kotisivuilla

Viralliset kuulutukset julkaistaan kunnan ilmoitustauluilla, kunnan internet sivuilla sekä Pyhäjoen Kuulumiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 13.5.2013 ja se asetettu nähtäville viireilletulon yhteydessä 20.5.2013. Ajantasainen OAS, jota on päivitetty aina kaavaehdotuksen nähtävillepanoon asti, on ollut nähtävillä Pyhäjoen kunnassa ja kunnan kotisivuilla (www.pyhajoki.fi).

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämä kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 20.5.2013. Lisäksi hankkeesta on käyty työneuvottelu 17.6.2013 kunnan, kaavasuunnittelijan, Osuuskauppa Arinan ja ELY-keskuksen kesken.

4.3.5 Luonnosvaiheen kuuleminen

Korttelin 132 asemakaavan muutos liikekeskuksen alueelta oli luonnoksena nähtävillä 12.11 – 12.12.2013 välisenä aikana Pyhäjoen kunnantalon ilmoitustaululla ja internet – sivuilla.

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Raahen kaupungilta, Siikajoen kunnalta, Pohjois-Pohjanmaan museolta sekä Museovirastolta. Luonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Lausuntoihin on annettu kaavalaatijan vastine. Luonnosvaiheen palaute vastineineen on tämän kaavaselostuksen liitteenä.

Annettujen lausuntojen pohjalta luonnosvaiheen jälkeen kaavaan on tehty muutamia pieniä muutoksia. Liiketontin korttelialuetta on rajattu valtatie 8 puoleiselta reunalta ja tiealue on merkitty kaavamuutokseen voimassa olevan kaavan mukaisesti liikennealueena. Myös pientaloalueen kerrosluku- ja tehokkuuslukumääritelmiä on tarkistettu yhdenmukaisiksi. Kaavaan on lisätty valtatie 8 liittymää koskeva yleismääräys, jonka mukaan valtatielle 8 voidaan sallia ainoastaan poistuminen etelän suuntaan. Vanhatien alue on jätetty kokonaan pois kaavamuutosalueesta. Tehtyjä selvityksiä koskevaan listaukseen on kaavaselostukseen lisätty maaperän pilaantuneisuustutkimus (2009).

4.3.6 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavan muutosehdotus oli Pyhäjoen kunnanhallituksen käsittelyssä 13.1.2014, jonka jälkeen ehdotusvaiheen aineisto asetettiin nähtäville 21.1 – 20.2.2014 väliseksi ajaksi Pyhäjoen kunnan ilmoitustaululle ja internet – sivuille.

Kaavaehdotuksesta saatiin viisi lausuntoja ja siitä ei jätetty lainkaan muistutuksia. Lausuntonsa ehdotuksesta antoivat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Raahen kaupunki, Oulaisten kaupunki, Pohjois-Pohjanmaan museo sekä Museovirasto.

Lausuntoihin on annettu kaavanlaatijan vastine. Ehdotusvaiheen palaute vastineineen on tämän kaavaselostuksen liitteenä.

Ehdotusvaiheen palautteen perusteella kaavan yleismääräykseen on lisätty ” Muu liittymän käyttö valtatielle 8 on estettävä rakenteellisin keinoin.” Kaavaan on lisätty myös aluerajaus saa -merkinällä ja sitä koskeva kaavamääräys pilaantuneen maaperän kunnostamisvelvollisuudesta ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Asemakaavamuutos etenee Pyhäjoen kunnanhallituksen käsittelyyn maaliskuun 2014 puolessa välissä ja sen jälkeen kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kirkonseudun asemakaavan muutos, Arinan alue tarkoittaa osaltaan Pyhäjoen kunnan maankäyttöstrategian ja maankäytön toteuttamisohjelman 2025 maankäytöllisiä linjauksia. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uuden monipuolisen liiketilan rakentuminen keskustaaajamaan Kaavamuutoksen mahdollistama kevyen liikenteen alikulun rakentaminen valtatie 8 alitse edistää keskustan liikenneturvallisuutta.

Suunnittelulanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Kunnan keskustaaajaman alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava ja sen tavoitteet eivät ole ristiriidassa asemakaavassa esitettyjen tavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Pyhäjoen keskustaaajaman osayleiskaava vuodelta 1992. Parhailaan on käynnissä uuden keskustan osayleiskaavan laadinta, jossa esitettävät periaatteet Pyhäjoen keskustaaajaman maankäyttöratkaisuista huomioidaan myös alueen asemakaavoissa.

Lähialueiden asemakaavat

Kaavan maankäyttöratkaisu noudattelee lähialueen asemakaavojen periaatteita.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutoksen maankäyttöratkaisu mahdollistaa liiketoiminnalle lisärakentamisoikeutta keskeisellä paikalla Pyhäjoen kunnan keskustassa ja tarjoaa turvallisen kevyen liikenteen yhteyden valtatie itäpuolelle.

Vuonna 2009 laaditussa maaperän pilaantuneisuustutkimuksessa oletettiin, että alueella jatkuu huoltamotoiminta, jolloin maaperän pilaantuneisuuden arvioinnissa voidaan noudattaa valtioneuvoston asetuksen (214/2007) ylempiä ohjearvoja eikä kunnostustoimenpiteitä tarvita. Jos alueelle tulee päivittäistavarakauppa ovat kunnostustoimenpiteet tarpeellisia ja vertailuarvoina tällöin alemmat ohjearvot. On mahdollista, että rakenteiden alapuolella on pilaantuneempaa maa-ainesta, mitä tutkimuspisteistä havaittiin, mutta niitä ei voitu tutkia rikkomatta rakenteita.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Osuuskauppa Arinan päivittäistavarakaupan liiketilan rakentaminen purettavan huoltoaseman paikalle. Alueelle on tarkoitus sijoittaa myös polttoaineen jakeluasema. Osuuskauppa Arinan tavoitteena on kehittää Pyhäjoen kunnan liikepalveluita.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Alueen rakenteesta on pyritty saamaan selkeä ja luontevasti Pyhäjoen keskustaajamaan ja läheisiin asuinalueisiin sulautuva kokonaisuus.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Rakennussuunnittelun alkuvaiheessa alueelle on laadittu alustavia luonnosvaihtoehtoja, joiden avulla on tarkasteltu mm. korttelialueen tonttimitoitusta, rakentamistehokkuutta ja liittymäpaikkoja.

5 ASEMKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 2,49 hehtaaria. Rakennusoikeutta (kerrosala) kaavassa on osoitettu 4698 k-m². Aluetehokkuudeksi (e) muodostuu 0,19.

Erillispientalojen korttelialuetta (AO) varten on kaavaan varattu 0,63 hehtaaria.

Asuinpientalojen korttelialuetta (AP) varten on kaavaan varattu 0,47 hehtaaria.

Liikerakennusten korttelialuetta (KL) varten on kaavaan varattu 0,95 hehtaaria.

Huoltoaseman korttelialuetta (LH) varten on kaavaan varattu 0,2 hehtaaria.

Aluevarausalueet :

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m ²]	Tehokkuus[e]
AO	0,6313	1263	0,20
AP	0,4662	1166	0,25
KL	0,9546	1970	0,21
LH	0,1997	300	0,15
LT	0,0209	0	0,00
Tiet	0,0741	0	0,00
pp	0,1456	0	0,00

Kaikki	2,4925	4698	0,19

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisun peruslähtökohtina ovat olleet työn alkuvaiheessa asetetut tavoitteet. Aluevaraukset ja rakentamistehokkuus on pyritty sopeuttamaan olemassa olevaan Py-

häjoen kirkonkylän mittakaavaan ja yhdyskuntarakenteeseen. Liikennejärjestelyistä on neuvoteltu erikseen Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa.

5.2.1 Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Alueen eteläosassa on yksi asuinpientalojen korttelialue. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on $\frac{1}{2}k$ I u $\frac{1}{2}$ ja rakentamistehokkuus $e=0,25$. Rakennusoikeus on mahdollista käyttää rivitaloina, kytkettyinä pientaloina tai erillispientaloina.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Alueen keski- ja eteläosissa on kaksi erillispientalojen korttelialuetta. Keskiosan rakennusten kerrosluku on I u $\frac{1}{2}$ ja eteläosan I. Rakentamisen enimmäistehokkuus on $e=0,20$.

Liikerakennusten korttelialue (KL)

Alueen pohjoisosassa sijaitsevan liikerakennusten korttelialueen rakennusten kerrosluku on 2 ja rakennusoikeus on 1970 km².

Osalle entisen huoltoaseman tonttia on kaavaan merkitty aluerajaus saa-merkinnällä. Merkintä osoittaa puhdistettavan/kunnostettavan maa-alueen. Pilaantunut maaperä on kunnostettava kyseiseltä alueelta ennen kuin aluetta ryhdytään rakentamaan.

Huoltoaseman korttelialue (LH)

Suunnittelualueen kaakkoiskulmassa on huoltoaseman korttelialue. Sinne saa sijoittaa yksikerroksisia rakennuksia ja rakennusoikeus on 300 km².

5.2.2 Muut alueet

Maantien alue (LT)

Kaavassa on osoitettu valtatie 8 ja Vanhantien osat, joilta on mahdollista järjestää ajoneuvoliittymät KL-alueelle. Suoraan valtatielle osoitettu liittymä voidaan rakentaa ainoastaan suuntaisliittymänä valtatielle, jolloin pysäköintialueelle ei voida kääntyä pohjoisesta tultaessa ja pysäköintialueelta tultaessa voidaan kääntyä ainoastaan etelän suuntaan.

5.2.3 Yleismääräykset

Kaava-alueen eteläosan AP- ja AO -alueita koskee seuraava yleismääräys: Rakennussuunnittelussa on otettava huomioon meluntorjunta sisätiloissa siten, etteivät valtioneuvoston päätöksen (VNp melutason ohjearvoista 20.10.1992/993) mukaiset ohjearvot ylity. Piha-alueet ja aidat tulee rakentaa niin, että oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla päästään valtioneuvoston ohjearvojen mukaisiin melutasoihin. Suuntaisliittymää valtatielle 8 koskee myös yleismääräys, jonka mukaan muu liittymän käyttö valtatielle 8 on estettävä rakenteellisin keinoin.

Autopaikkojen vähimmäismäärä AP-korttelialueella on 1 ap 80 kerrosneliometriä kohti, kuitenkin vähintään 1 ap asuntoa kohti.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenteen toimintaedellytykset

Kaavan maankäyttöratkaisu vastaa Pyhäjoen kunnan asettamiin tavoitteisiin luomalla edellytykset kaupallisten palvelujen lisärakentamiselle jo olemassa olevan taajamarakenteen yhteyteen. Samalla kevyen liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta pystytään parantamaan.

Väestö

Uusien asuinrakennusten myötä alueen väestömäärään tulee hieman lisäystä. Uudisrakentaminen tuonee alueelle 10-15 uutta asukasta.

Palvelut

Kaupalliset palvelut Pyhäjoen kirkonkylän keskustassa lisääntyvät ja monipuolistuvat. Alue on saavutettavissa helposti myös kävellen tai polkupyörällä.

Virkistys

Lähimmät virkistysalueet sijoittuvat Pyhäjoen Pohjoishaaran ranta-alueille. Keskustan osayleiskaavaehdotuksessa virkistysalueille on osoitettu kattavat kevyen liikenteen yhteydet, jotka kytkeytyvät keskustan liikenneverkkoon.

Liikenne

Ajoneuvoyhteydet säilyvät pääosin ennallaan. Liittyminen liikerakennusten pysäköintialueelta valtatielle 8 sallitaan ainoastaan suuntaisliittymänä etelän suuntaan. Liittymä Vanhatieltä siirtyy hieman kauemmas valtatie risteysalueesta. Asemakaavan muutos ei aiheuttane merkittävää lisäystä Vanhatie liikennemääriin, koska nykyinen, poistuva Sale sijaitsee samojen kulkuyhteyksien varrella ja kaavamuuotosalueella on aikaisemminkin toiminut nyt sinne uudelleen sijoitettavia palveluja. Kevyen liikenteen yhteydet valtatie itä- ja länsipuolen välillä paranevat.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia ympäristönsuojeluun.

Rakentumisvaiheessa uusien kiinteistöjen rakentaminen ja siihen liittyvä liikenne voi aiheuttaa tilapäisesti lieviä melu- ja liikennehäiriöitä lähialueille.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Alue edustaa taajamarakennetta, joten rakennuskannan lisäys ei sinällään muuta alueen nykytilaa. Alueelle jää kuitenkin puustoa tonttialueiden väliin.

Vesistöt ja vesitalous

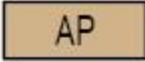














Alueen rakentuminen vaikuttaa jonkin verran pintaveden luonnontilaiseen kulkuun. Tonttialueilla muodostuvat pintavedet kerätään yhteen viemäröinnillä.

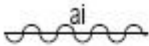

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaavan toteutuminen ei synnytä ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa alueelle.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Asuinpienalojen korttelialue.
	Erillispienalojen korttelialue.
	Liikerakennusten korttelialue.
	Yleisen tien alue.
	Huoltoaseman korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
132	Korttelin numero.
3	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
RUUKINTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
350	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
½ k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
I u ½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
e=0.15	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusalan raja.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	Yleiselle jalankululle ja polkuyöräilylle varattu alueen osa.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

<p>1 ap/15m²</p> 	<p>Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.</p> <p>Alueelle on rakennettava melueste piha-alueiden ulkomeluntorjuntaa varten. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin. Melueste muodostuu autokatoksista, varastorakennuksista, aidoista ja niitä yhdistävistä rakenteista.</p>
	<p>Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.</p>

ASEMAKAAVAA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Autopaikkojen vähimmäismäärä AP-korttelialueella on 1 ap 80 kerrosneliometriä kohti, kuitenkin vähintään 1 ap asuntoa kohti.

Rakennussuunnittelussa on otettava huomioon meluntorjunta sisätiloissa siten, etteivät valtioneuvoston päätöksen (VNp melutason ohjearvoista 20.10.1992/993) mukaiset ohjearvot ylity. Piha-alueet ja aidat tulee rakentaa niin, että oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla päästään valtioneuvoston ohjearvojen mukaisiin melutasoihin.

Liittymässä valtatielle 8 sallitaan ainoastaan poistuminen etelän suuntaan. Muu liittymän käyttö valtatielle 8 on estettävä rakenteellisin keinoin.

5.6 Nimistö

Kaavalla ei synny uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan mahdollistama liikerakentaminen on esitetty käyttösuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutumista ja alueen rakentumista valvovat Pyhäjoen kunnan rakennusvalvontaviranomaiset.

