



PYHÄJOEN KUNTA  
Kirkonseudun korttelien 191-192 asemakaavan muutos

22.6.2015





**Ramboll Finland Oy**



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Pyhäjoen kunta Kirkonseudun korttelien 191-192 asemakaavan muutos

Kaavatunnus 4058-814191

Asemakaavan muutos koskee korttelia 191 ja osaa korttelista 192 sekä valtatiehen 8 rajoittuvaa suojaviheraluetta Pyhäjoen kunnan keskustan alueella.

#### Muodostuu

Asemakaavan muutoksella muodostuvat kortteli 191 ja siihen liittyvää pysäköinti- ja suojaviheraluetta.

Kaavamuutoksella on osoitettu alueelle asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue ja yleinen pysäköintialue. Valtatien 8 viereen sijoittuva alue on osoitettu suojaviheralueena.

#### Laatija

Ramboll Finland Oy, Pakkahuoneenaukio 2, PL 718, 33101 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 22.6.2015

Ramboll Finland Oy

Maankäyttö



Jarmo Lukka  
Johtava asiantuntija



Mikko Peltonen  
Avustava suunnittelija



## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue (kortteli 191 ja osa korttelista 192) sijaitsee Pyhäjoen kunnan kirkonkylän taajamassa. Alue rajautuu idästä valtatiehen 8 ja lännestä Vanhatiehen. Pohjoisessa rajana ovat korttelin 192 kiinteistöt ja etelässä Virastotie. Suunnittelualueen rajat näkyvät alla olevassa kuvassa.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kirkonseudun korttelien 191-192 asemakaavan muutos.

Asemakaavalla on tarkoitus tiivistää Pyhäjoen kirkonkylän liike- ja asuntorakentamista ympäristöön sopeutuvan täydennysrakentamisen periaatteita noudattaen.

Kaava-alue:	n. 1,42 hehtaaria
Korttelialuetta:	n. 0,768 hehtaaria
Rakennusoikeutta:	n. 5 375 kerrosneliometriä

Asemakaavalla muodostuu rakennusoikeudellisia muutoksia Virastotien pohjoispuolisella korttelialueella.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

### Sisältö

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>1</b>
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
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>5</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>6</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Yhdyskuntatekninen huolto	9
3.1.5	Maanomistus	9
3.2	Suunnittelutilanne	10
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>15</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1	Osalliset	16
4.3.2	Vireilletulo	17
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	17
4.3.5	Luonnosvaiheen kuuleminen	17
4.3.6	Ehdotusvaiheen kuuleminen	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet	18
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	19
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	19
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>19</b>
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	19
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.2.1	Korttelialueet	20

5.2.2	Muut alueet	20
5.2.3	Yleismääräys	20
5.3	Kaavan vaikutukset	21
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
5.4	Ympäristön häiriötekijät	22
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	23
5.6	Nimistö	24
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>24</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	24
6.3	Toteutuksen seuranta	24

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman 23.1.2012, päivitetty 30.3.2015
2. Havainnekuva: Yhdistelmä korttelien 191 ja 192-194 asemakaavamuutoksista, päivitetty 22.6.2015
3. Havainnekuvat korttelien 191-192 vaiheittain rakentamisesta
4. Vanhatien ympäristön maisemaselvitys / Pöyry Finland Oy, 27.8.2012
5. Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet, 19.2.2015
6. Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet, 22.6.2015
7. Rakentamistapaohje - Vanhatien korttelit 191-194 / Ramboll Finland Oy 22.6.2015
8. Seurantalomake

## Kartta

Kaavakartta 1:2000



## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoitus on aloitettu syksyllä 2011 ja se on edennyt seuraavasti:

- 3.10.2011 korttelien 160, 192-194 asemakaavan muutoksen käynnistäminen – käsittely Pyhäjoen kunnanhallituksen kokouksessa.
- Kaavan vireilletuloilmoitus on kuulutettu 8.10.2011 Pyhäjoen kunnantalon ilmoitustaululla, internet-sivuilla ja Pyhäjoen Kuulumiset –lehdessä.
- 13.1.2012 pidetyssä ohjausryhmän kokouksessa suunnittelualueen rajausta tarkistettiin ja alue jaettiin kolmeksi erilliseksi kaavamuutosalueeksi. Vanhatien itäpuolinen kaava-alue nimettiin Korttelien 191-192 - asemakaavan muutos – nimiseksi kaavaksi.
- 31.1.2012 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa
- Kaava-aineisto taustaselvityksineen esillä Pyhäjoen kunnan kaavoitusta käsittelevässä avoimessa yleisötilaisuudessa 6.9.2012
- Kaavan nimeä tarkennettu luonnosvaiheessa: Kirkonseudun korttelin 191 asemakaavan muutos.
- Kaavaluonnos Pyhäjoen kunnanhallituksessa 24.2.2014, § 60.
- Luonnosvaiheen nähtävillä olo 4.3.2014 – 2.4.2014.
- Korttelien 192-194 ja korttelien 191-192 asemakaavamuutosten yhdistetyn havainnekuvan esittely ohjausryhmän kokouksessa 6.2.2014.
- 28.3.2014 viranomaistyöneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa Pyhäjoen kunnan korttelien 192-194 asemakaavamuutoksen kanssa.
- 1.10.2014 asemakaavamuutoksen työvaiheen esittely Pyhäjoen kunnan kaavoitusta käsittelevässä yleisötilaisuudessa.
- 2.10.2014 yhdistetty ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu koskien asemakaavamuutoksia kortteleissa 191-192 ja kortteleissa 192-194.
- Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen käsittely Pyhäjoen kunnanhallituksessa 30.3.2015, § 109.
- Kaavaehdotus nähtävillä 7.4. – 7.5.2015.
- 3.6.2015 viranomaisneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa asemakaavamuutoksen viimeistelystä.
- Asemakaavamuutos Pyhäjoen kunnanhallituksessa 22.6.2015, § 264.

- Hyväksymiskäsittely Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 12.8.2015, § 82.

## 2.2 Asemakaava

Korttelien 191-192 asemakaavan muutos tarkoittaa osaltaan Pyhäjoen kunnan maankäyttöstrategian ja maankäytön toteuttamisohjelman 2025 maankäytöllisiä linjauksia.

Pyhäjoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan 2025 kokouksessaan 27.8.2014 (§ 58). Osayleiskaava toimii alueen asemakaavoituksen sekä muun rakentamisen ja suunnittelun pohjana. Asemakaavalla on tarkoitus tiivistää Pyhäjoen kirkonkylän liike- ja asuntorakentamista ympäristöön sopeutuvan täydennysrakentamisen periaatteita noudattaen.

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

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentuminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman. Liikekiinteistö korttelin rakentaminen on mahdollista toteuttaa vaiheittain.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualueella sijaitsee liikekiinteistökompleksi sekä kolme yksityisessä omistuksessa olevaa asuinkiinteistöä. Liikekiinteistössä toimii mm. päivittäistavarakauppa, ravintola ja apteekki. Osa asemakaava-alueen rakennuksista ympäristöineen on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu kaavamerkinnällä /s1. Suojelutarve tarkistetaan asemakaavamuutoksen yhteydessä.

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue on Pyhäjoen kirkonkylän taajama-alue ja se on rakentunut suurelta osin kaupallisten palvelujen alueeksi. Aluetta rajaa etelästä Virastotie, joka on valtatieltä 8 kuntakeskukseen tuleva pääreitti. Kauppakiinteistöt sijaitsevat Virastotien pohjoispuolisella tontilla. Vanhatien varressa kaava-alueen länsiosassa sijaitsee kaksi vanhaa puutalokiinteistöä. Näistä eteläisempi on vanha säästöpankin talo ja sen pohjoispuolella sijaitsee vanha kaksikerroksinen kunnantalo. Rakennukset edustavat vanhaa Pyhäjoen hallinnon ja palvelujen keskusta-alueita. Valtatien 8 varsi on rakentumaton suojaviheralue.



Kuva 2. Ilmakuva korttelien 191-192 alueesta

Asemakaavan länsipuolella sijaitsee Pyhäjoen kunnantalo ja paloasema. Alue rajautuu länsipuoleltaan Vanhatiehen, joka on osa Pohjanmaan rantatienä tunnettua valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallisesti arvoitettua ympäristöä ([www.rky.fi/](http://www.rky.fi/) Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY. Museovirasto 2009).

### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Maisemarakenne

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

Asemakaava-alue sijoittuu Pyhäjoen taajaman keskusta, joka on syntynyt Pyhäjoen suistoalueelle Vanhatien varteen kirkon ja siltojen tuntumaan. Taajama on vähitellen laajentunut Vanhatien suuntaisesti, jokihaarojen välialueille sekä metsäistä kirkonmäkeä ympäröineille peltoalueille, minkä vuoksi taajamakuvaa värittävät edelleen rakennetun kulttuuriympäristön, kulttuurimaiseman ja jokiluonnon arvot.

#### 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 vaihtumisvyöhykkeeksi Etelä- ja Pohjois-Suomen välillä. Alueella esiintyy sekä eteläisiä että pohjoisia lajeja.

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

### Vesistöt ja vesitalous

Pohjankylän eteläpuolitse kulkee Pyhäjoen Pohjoishaara jakaen kirkonkylän taajama-alueita. Asemakaava-alueen pohjoispuolella Alavainion peltoaukean poikki virtaa valtaoja tai puro, mutta muita merkittäviä pienvesistöjä ei suunnittelualueella ole.

Alueella ei ole vesitalouden kannalta merkittäviä pohjavesiesiintymiä.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestö ja asuminen

Kaavoitettava alue sijoittuu Pyhäjoen kirkonkylän keskustaaajamaan. Yli puolet Pyhäjoen väestöstä asuu keskustaaajaman alueella, johon kuuluvat Pohjankylän ja Etelänkylän alueet. Korttelit 191 ja 192 sijoittuvat Pohjankylän alueelle. Pohjankylän asukasluvu on noin 1450 asukasta.

#### Taajamakuva

Taajamakuvan rungon Pyhäjoen kirkonkylällä muodostaa Vanhatie ja sen varteen eri vuosikymmenien aikana rakentuneet talot. Kaava-alue rajautuu eteläosastaan Virasotiehen, jonka ympärille sijoittuu Pyhäjoen kunnan hallinto- ja liikekeskus. Kaava-alueella on entinen kunnantalo ja säästöpankin talo Vanhatien varrella. Taajamakuvalla antaa omaleimaisuutta Pyhäjoen Pohjoishaaran läheisyys.

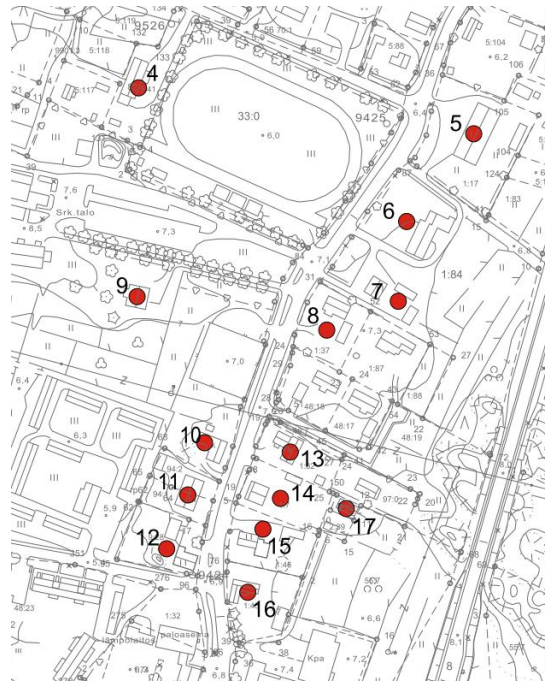
Vanhatien ja valtatie 8 väliin jäävä kaavan ympäristöllinen tarkastelualue edustaa väljästi rakennettua kylänraittimaisemaa. Osa rakennuksista ympäristöineen on kaavallisesti suojeltuja. Näiden kohdalla asemakaavoituksen yhteydessä on syytä tehdä tarkistuksia suojelutarpeesta.

#### Voimassa olevassa asemakaavassa suojellut kohteet

Asemakaavaa koskevalla muutosalueella on nykyisessä asemakaavassa suojeltuna kohteena osoitettu vanha kunnantalo (AL/s1). Entinen säästöpankin talo sijoittuu lähimmäksi liikekiinteistöjä ja sitä ei ole olemassa olevassa asemakaavassa määritelty suojeltavaksi. Asemakaavan /s1 –merkintä tarkoittaa rakennusten ja ympäristön säilyttämistä sekä uudisrakentamista siten, ettei ympäristön luonne muutu.

Inventoitujen rakennuksien ydintiedot on koottu Vanhatien ympäristön maisemaselvitykseen (Pöyry Finland Oy, 27.8.2012). Selvityksen liitteessä 3. on kuvattu kohteet yksityiskohtaisesti ja arvioitu myös kohteiden nykytila ja suojeluarvo. Kohteiden tarkat inventointitiedot on tallennettu Museoviraston ylläpitämään KIOSKI-tietokantaan.





**Kuva 3.** Asemakaavan kohteelle 15 on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa /s1-merkintä. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkistetaan kohteen suojelutarve.



**Kuvat 4 ja 5.** Vasemman puoleisessa kuvassa vanha kunnantalo ja säästöpankin talo. Oikealla Virastotien pohjoispuolella sijaitsevat liikekiinteistöt.  
(kuva: Pöyry Finland Oy, 2011.)

### 3.1.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavoitettava alue kuuluu vesi- ja viemärintiverkoston piiriin.

Sähkönjakelusta alueella vastaa Elenia Verkko Oy

### 3.1.5 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen maanomistus jakautuu seuraavasti: Pyhäjoen kunta 41 %, Suomen valtio 143 % sekä yksityiset maanomistajat 46 %.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta 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. eheytävä 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

Asemakaavan muutoksen laadinnassa huomioidaan erityisesti kohdat 1,2,3 ja 4 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

### Maakuntakaava

Pyhäjoen kunta kuuluu Pohjois-Pohjanmaan maakuntaan, jossa on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 17.2.2005 ja se on saanut lainvoiman 25.8.2006 KHO:n päätöksen jälkeen.



Kuva 6. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta.



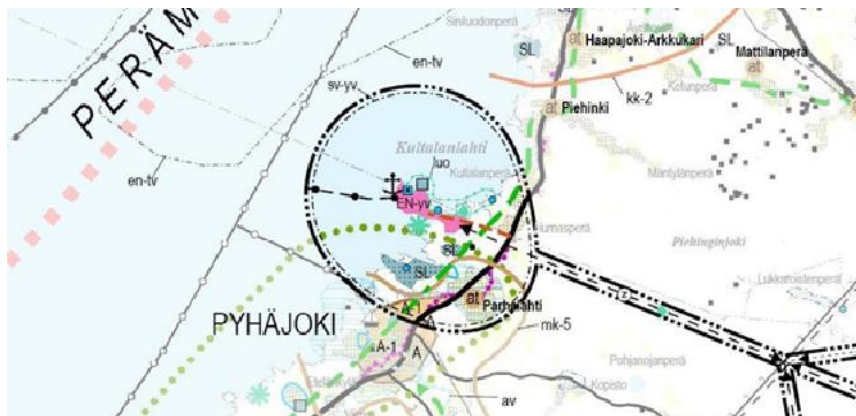
Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi A-1, jolla osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttönottajärjestyksessä ja 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 taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi kesukseksi.

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.

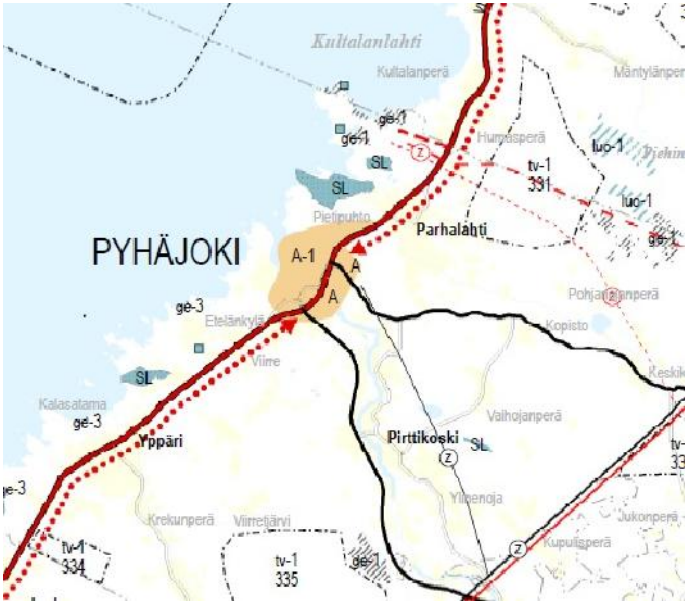
Alueelle on osoitettu myös kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittävä tie tai reitti, jolla osoitetaan tiehallinnon museoteitä ja muita kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittäviä tieosuuksia.

Pyhäjoella on voimassa myös maakuntavaltuuston 22.2.2010 hyväksymä Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava, jonka ympäristöministeriö vahvisti 26.8.2010 ja määräsi sen tulemaan voimaan valituksista huolimatta. Valitukset on hylätty 21.9.2011 KHO:ssa.



Kuva 7. Ote Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaavasta.

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.



**Kuva 8.** Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1.vaihekaavasta.

Maakuntakaavan uudistamisen pääteemana on energia, joka on ilmastonmuutoksen hallinnan kannalta keskeinen alueidenkäytöllinen kysymys. Maakuntavaltuusto hyväksyi 1. vaihemaakuntakaavan 2.12.2013.

Pohjois-Pohjanmaan 1.vaihekaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi A-1 –merkinnällä, 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 päätti 18.3.2013 maakuntakaavan uudistamisen 2. vaihekaavan vireille tulosta. 2. vaihemaakuntakaavassa käsitellään koko maakunnan alueiden käyttöä seuraavien teemojen osalta: kulttuuriympäristö, maaseudun asutus-rakenne, virkistys- ja matkailu, seudulliset jätteenkäsittelyalueet ja seudulliset ampumara-ta-alueet. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 16.3.2015.

Maakuntahallitus päätti 16.3.2015 asettaa Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan luonnoksen nähtäville. Kaavaluonnos on maankäyttö- ja rakennuslain 62 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § mukaisesti nähtävillä 25.3.–30.4.2015 Pohjois-Pohjanmaan liiton virastossa sekä kaikissa Pohjois-Pohjanmaan kunnissa.



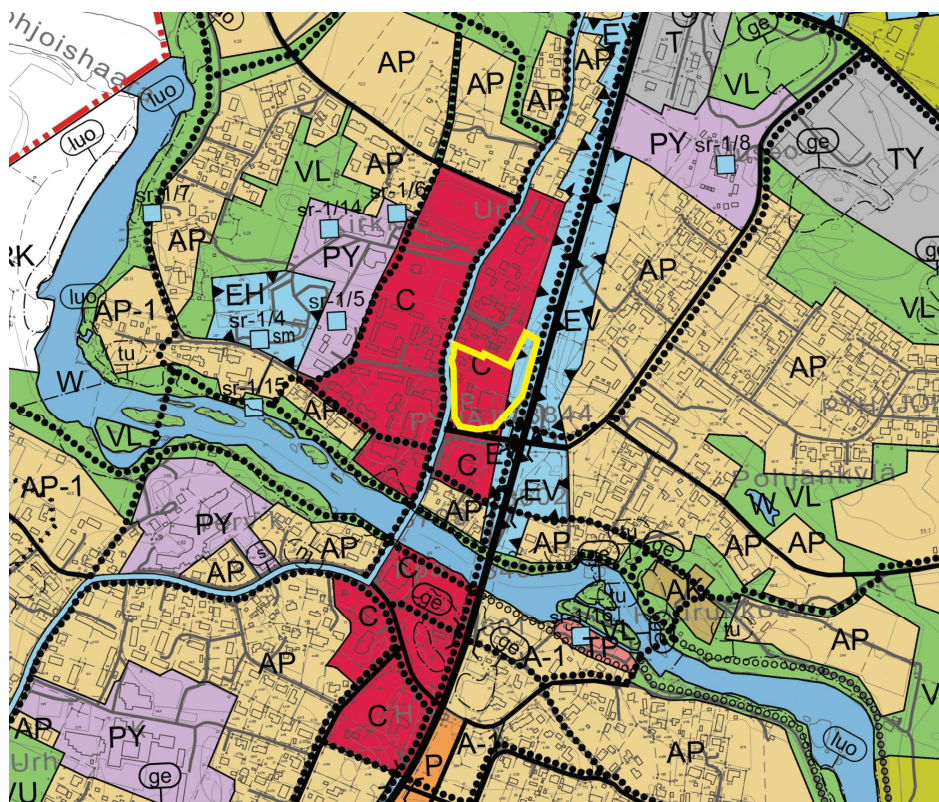
**Kuva 9.** Ote Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavaluonnoksesta.

Pyhäjoen kirkonkylän alue on 2. vaihemaakuntakaavaluonnoksessa osoitettu taajama- ja kyläalueeksi. Kirkonkylän kautta kulkeva Vanhatien alue on merkitty kaavaan tietyiltä osin valtakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä tai maakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä. Pyhäjokivartta ja meren rantaa myöten on osoitettu viheryhteystarve. Lisäksi alue kuuluu luonnon monikäyttöalueeseen. Koko Pyhäjoen taajama-alue ja jokivarsi on maaseudun kehittämisen kohdealuetta (mk-5), jolla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Vyöhykkeillä on tarvetta kehittää kuntien yhteistyöllä yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota Pyhäjoen vedenlaadun parantamiseen.

Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan on arvioitu saatavan lainvoimaiseksi vuonna 2016.

### Yleiskaava

Pyhäjoen keskustaajaman alueelle on tullut voimaan MRA:n § 93 mukaisella kuulutuksella 8.10.2014 Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 27.08.2014 § 58. Keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).



Kuva 10. Ote Pyhäjoen keskustan osayleiskaavasta 2025 ja korttelien 191-192 asemakaavan muutosalue.

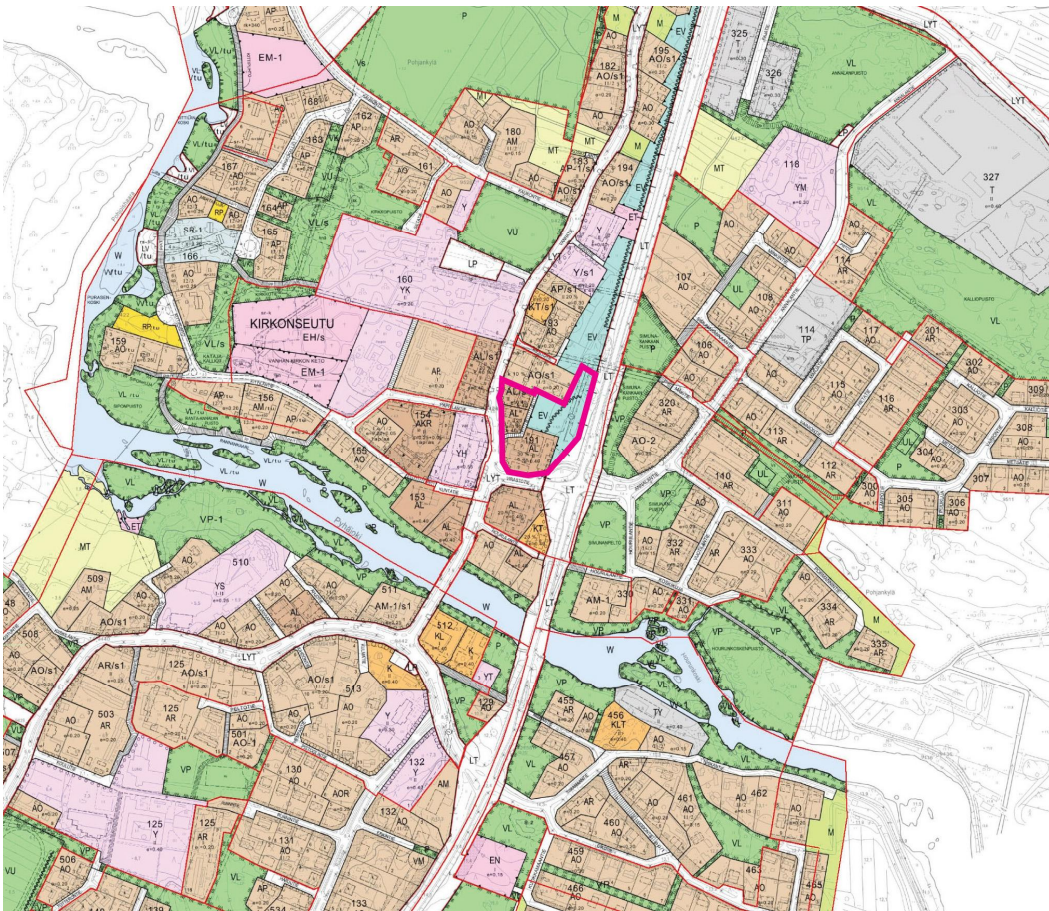
### Asemakaava

Pyhäjoella korttelien 191 ja 192 muutosalueella ovat voimassa vanhoista rakennuskaavoista asemakaavoiksi muuttuneet rakennuskaavat:



- Pyhäjoki Kirkonseutu, Kauko, Järvisuo, Annalankangas rakennuskaavan muutos ja laajennus, joka koskee Pyhäjoen Kirkonseudun osaa kortteleita 4, 5, 154, 160 ja kortteleita 3 A, 12, 152 ja 171-175 sekä niihin liittyviä puisto-, palloilukenttä-, rakennuskaavatie-, liikenne- ja voimansiirtoalueita. Rakennuskaavan laajennus koskee valtatie n:o 8 ja Pohjankylän paikallistien n:o 18136 (Vanhatie) liittymäaluetta. Kaava on hyväksytty Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 13.7.1990 § 59 ja vahvistettu 23.12.1991 Oulun lääninhallituksessa päätöksellä A1552 P.

Asemakaavan muutosalueelle on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli- aluetta (AL) ja suojaviheraluetta (EV). Yhdelle tontille on osoitettu /s1 –merkintä koskien rakennusten ja ympäristön säilyttämistä sekä uudisrakentamista siten, ettei ympäristön luonne muutu.



Kuva 11. 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 kaavoitusmittausasetuksen (1284/1999) vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty 21.11.2012.

### 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).
- **Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025; Muinaisjäännösinventointi** (Mikroliitti Oy 2014).

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kirkonseudun korttelien 191-192 muutos tarkoittaa osaltaan Pyhäjoen kunnan maankäyttöstrategian ja maankäytön toteuttamisohjelman 2025 maankäytöllisiä linjauksia.

Pyhäjoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan 2025 kokouksessaan 27.8.2014 (§58) ja se on tullut voimaan MRA:n § 93 mukaisella kuulutuksella 8.10.2014. Osayleiskaava toimii alueen asemakaavoituksen sekä muun rakentamisen ja suunnittelun ohjeena. Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2025.

Tarkoituksena on täydentää ja eheyttää Pyhäjoen keskustan yhdyskuntarakennetta hyödyntämällä mahdollisimman tehokkaasti jo olemassa olevaa infrastruktuuria.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pyhäjoen kunnanhallitus on käynnistänyt korttelien 160, 192-194 asemakaavan muutoksen 3.10.2011. Ohjausryhmä jakoi asemakaavan muutosalueen kolmeksi erilliseksi asemakaavan muutokseksi 13.1.2012 pitämässään kokouksessa. Korttelin 160 asemakaavan muutos on saanut lainvoiman alkuvuodesta 2013 ja korttelien 192-194 osalta asemakaavan muutos saadaan kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn kesällä 2015.

## 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
<b>Maanomistajat:</b> Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat	Kommentit tavoitteista ja valmistelu-aineistosta sekä luonnoksesta valmisteluvaiheessa.  Mielipiteet ja lausunnot kaavaluonnoksesta ja muistutukset ja lausunnot kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana sekä esittelytilaisuuksissa
<b>Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa:</b> 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.  Mielipiteet ja muistutukset kaavaluonnoksen ja –ehdotuksen nähtävilläolon aikana sekä esittelytilaisuuksissa
<b>Viranomaiset:</b> Pyhäjoen kunnan rakennusvalvonta ja ympäristönsuojeluviranomaiset, 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 Verkko 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
<b>Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:</b> Elinkeinoelämän yhdistykset, Vanhustenkotiyhdistys, Eläkeliitto, kylätoimikunnat, museo- ja kotiseutuyhdistykset ym. paikalliset yhdistykset, luonnonsuojeluyhdistykset	Tarvittaessa neuvottelut eturyhmien kanssa  Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä luonnoksesta valmisteluvaiheessa  Mielipiteet 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

Asemakaavan muutos on tullut vireille Pyhäjoen kunnan päätöksellä 3.10.2011 (§ 235).

#### 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 28.9.2011 ja asetettu nähtäville vireilletulon yhteydessä lokakuussa 2011. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty uuden kaavarajauksen mukaiseksi 23.1.2012. Ajantasainen OAS, jota päivitetään aina kaavaehdotuksen nähtävillespanoon asti, on nähtävillä Pyhäjoen kunnassa ja kunnan kotisivuilla [www.pyhajoki.fi](http://www.pyhajoki.fi).

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Pyhäjoella käynnissä olevista kaavoitushankkeista on pidetty viranomaistyöneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa 25.8.2011. Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämä kaavan aloitusvaiheen viranomaisyneuvottelu on pidetty 31.1.2012. Kaavoitustilanteesta on keskusteltu myös viranomaistyöneuvottelussa 25.11.2013.

Luonnosvaiheen jälkeen suunnittelutyö kytkettiin osittain yhteen korttelien 192-194 asemakaavamuutoksen suunnittelun kanssa ja kaavoista on käyty viranomaistyöneuvottelu 28.3.2014. Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen viranomaisyneuvottelu on pidetty 2.10.2014 ja vielä kaavan viimeistelyvaiheessa on pidetty toinen viranomaisyneuvottelu 3.6.2015 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa.

#### 4.3.5 Luonnosvaiheen kuuleminen

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 4.3.2014 – 2.4.2014. Luonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa ja yksi mielipide. Lausuntojen ja mielipiteen pohjalta kaavamerkintöjä ja –määräyksiä on täydennetty ja täsmennetty ja suojeltavaksi esitettyjen rakennusten korjauskelpoisuutta selvitetty Pyhäjoen kunnan omistuksessa olevien kiinteistöjen osalta (vanha kunnantalo).

#### 4.3.6 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavamuutos oli ehdotuksena nähtävillä 7.4 – 7.5.2015. Ehdotuksesta saatiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta ja Pohjois-Pohjanmaan maakuntamu-seolta. Ehdotusvaiheessa ei jätetty lainkaan muistutuksia.

Viimeistelyvaiheessa kaavamerkintöihin ja –määräyksiin ei ole enää tehty muutoksia.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavalla on tarkoitus tiivistää Pyhäjoen kirkonkylän liike- ja asuntorakentamista ympäristöön sopeutuvan täydennysrakentamisen periaatteita noudattaen.

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavan tavoitteena on Pyhäjoen kirkonkylän taajamarakenteen tiivistäminen täyden-nysrakentamisen periaatteella. Rakentaminen pyritään toteuttamaan teemalla tervey-dellä hyvinvointiin ”terveempi Pohjois-Suomi”, mikä perustuu ilmastotieteelliseen lähes-tymistapaan alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa. Kaavamuutos laaditaan huo-mioiden Pyhäjoen kirkonkylän miljööön säilyttäminen mittakaavaltaan sopivana.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

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

Yleiskaava

Alueella on voimassa Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025, jossa esitettävät peri-aatteet Pyhäjoen keskustaajaman maankäyttöratkaisuista huomioidaan myös alueen asemakaavoissa.

Lähialueiden asemakaavat

Kaavan maankäyttöratkaisu noudattelee lähialueen asemakaavojen periaatteita. Ase-makaavan muutoksessa on huomioitu myös Vanhatien länsipuolelle laadittu Kirkonseu-dun korttelin 160 asemakaavan muutos, ehdotusvaiheessa oleva korttelien 192-194 asemakaavan muutos ja kaavojen yhteisvaikutukset Vanhatien ja kirkonseudun taa-jamakuvaan (maaliskuu 2015).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavan maankäyttöratkaisu mahdollistaa keskustamaisen liikerakentamisen lisäämistä Pyhäjoen kunnan keskustassa. Myös toimisto- ja asuinrakentamiselle on kaavassa osoitettu lisärakentamisoikeutta. Lähimaisemaa hallitsee Pyhäjoen kuntakeskus, Van-hatien miljöö sekä Pyhäjoen kirkko hautausmaa- ja puistoalueineen, joiden läheisyys on huomioitu myös asemakaavaratkaisussa.

Asemakaavamuutoksen laadinnassa on huomioitu vuonna 2012 laadittu rakennus- ja ympäristöinventointi, joka koskee Vanhatien ympäristöä. Alueen voimassa olevissa asemakaavoissa osalla alueista merkintä /s1, joka tarkoittaa rakennusten ja ympäristön

säilyttämistä sekä uudisrakentamista siten, ettei ympäristön luonne muutu. Käynnissä olevien kaavamuutosten vuoksi alueelta laadittiin selvitys kesän 2012 aikana. Kohteiden inventointitiedot on tallennettu Museoviraston ylläpitämään KIOSKI-tietokantaan. Tiedot inventoiduista kohteista on esitetty myös Vanhatien ympäristön maisemaselvityksen liitteessä 3. Maisemaselvitys kuuluu kaavan liiteaineistoihin.

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Pyhäjoen kunnan ja yksityisten kiinteistönomistajien tavoitteena asemakaavan muutokselle on Pyhäjoen kirkonkylän taajamakuvan parantaminen ja liiketilarakentamisen lisääminen kunnan keskustaan.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Alueen rakenteesta on pyritty saamaan selkeä ja luontevasti Pyhäjoen keskustaa- jaan ja läheisiin asuinalueisiin sulautuva kokonaisuus. Nykyisellään vanhempaa rakennuskantaa alueella edustavat vanha kunnantalo ja vanhasäästöpankin talo. Vanhan kunnantalon kiinteistöltä on poistettu /s1 –suojelumerkintä rakennuksen huonokuntoisuuden vuoksi. Kaavamääräyksiin liitetyillä julkisivu- ja materiaalmääräyksillä on kuitenkin pyritty ohjaamaan uudisrakentamista siten, että Vanhatien ympäristö ja miljöo säilyttäisivät kulttuurihistoriallisen luonteensa. Myös kaavan yleismääräys edellyttää uudisrakentamisen sopeuttamista Vanhatien valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistoriallisesti arvostettuun ympäristöön.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelun alkuvaiheessa alueelle laadittiin alustavia vaihtoehtoja, joiden avulla tarkasteltiin mm. korttelialueen tonttimitoitusta ja rakentamistehokkuutta. Havainnekuvien ja virtuaalimallinnuksen avulla on pyritty tarkentamaan kaavamuutoksesta syntyvää taajamakuvallista muutosta ja löytämään mittakaavallisesti Pyhäjoen kirkonkylälle sopiva rakentamistehokkuus. Korttelien 191-192 suunnittelussa on huomioitu myös pohjoispuolella sijaitsevan asemakaavamuutosalueen mitoitustarkastelut.

### 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

#### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 1,42 hehtaaria. Rakennusoikeutta (kerrosala) kaavassa on osoitettu 5375 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuudeksi (e) muodostuu 0,70.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL) varten kaavaan on varattu 0,7 hehtaaria.

Pysäköintialueita (LP) kaavaan on osoitettu yhteensä 0,4 hehtaaria ja suojaviheraluetta valtatie 8 läheisyyteen noin 0,2 hehtaaria.

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]
AL-1	0,7679	5375	0,70
EV	0,2184	0	0,0
LP	0,4294	0	0,0
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
kaikki	1,4157	5375	0,70

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisun peruslähtökohtina ovat olleet työn alkuvaiheessa asetetut tavoitteet. Aluevaraukset ja rakentamistehokkuus on pyritty sopeuttamaan olemassa olevaan Pyhäjoen kirkonkylän mittakaavaan ja yhdyskuntarakenteeseen.

### 5.2.1 Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1)

Vanhatien, Virastotien ja yleisen pysäköintialueen rajaaman asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen kaavamerkinnot ja -määräykset on laadittu siten, että kaava mahdollistaa sekä täydennysrakentamisen että nykyisiä rakennuksia korvaavan uudisrakentamisen.

Korttelin kerrosalasta on vähintään 1/2 käytettävä liike- ja toimistotiloja varten. Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi kutakin asuntoa kohti. Julkisivujen on oltava pääosin puuverhoiltuja tai rapattuja. Kattomateriaalin on oltava kattotiiltä, betonikattotiiltä tai konesaumattua peltiä. Kattokaltevuuksien on oltava välillä 1:2 - 1:3.

### 5.2.2 Muut alueet

Yleinen pysäköintialue (LP)

Kaavaan on osoitettu yleinen pysäköintialue, joka palvelee koko korttelin ja lähialueiden palveluja käyttäviä asiakkaita.

Suojaviheralue (EV)

Valtatietä 8 vasten oleva kaavan itäosa on osoitettu suojaviheralueeksi.

Liikenne- ja katualueet

Kaavaan ei sisälly liikenne- ja katualueita. Nuolimerkinnoilla on osoitettu ajoneuvoliittymille likimääräiset sijainnit. Kortteleiden 192-194 sisäisen kevytväylän on osoitettu jatkuvan ohjeellisenä korttelialueen halki Vanhatielle.

### 5.2.3 Yleismääräys

Suunnittelualueen länsipuolitse kulkeva Vanhatie on osa Pohjanmaan rantatienä tunnettua valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallisesti arvotettua ympäristöä. Täs-

tä johtuen rakentamisen tulee kaava-alueella olla korkeatasoista ja sen tulee sopeutua ympäristöön.

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

## 5.3 Kaavan vaikutukset

### 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenteen toimintaedellytykset

Kaavan maankäyttöratkaisu vastaa Pyhäjoen kunnan asettamiin tavoitteisiin luomalla edellytykset uusien liikekiinteistöjen rakentamiselle jo olemassa olevan taajamarakenteen yhteyteen. Rakentaminen voidaan toteuttaa vaiheittain ja myös hyödyntäen jo olemassa olevaa rakennuskantaa. Korttelialue, jota kaavamuutos koskee, sijaitsee Pyhäjoen kirkonkylällä palveluiden välittömässä yhteydessä.

Rakennetun ympäristön arvot

Asemakaavamuutos kumoo aiemmin voimassa olevassa kaavassa suojelluksi osoitetun vanhan kunnantalon säilyttämisen ympäristöineen, koska kiinteistön nykytilan perusteella ei enää ole olemassa perusteita suojelumerkinnälle asemakaavassa.

Asemakaavamuutoksen viimeistelyvaiheessa on myös laadittu rakentamistapaohjeistus Vanhatien alueen kortteille, joille viime vuosien aikana on laadittu asemakaavamuutoksia. Rakentamistapaohjeistuksen tarkoituksena on ohjata Vanhatien korttelialueiden uudisrakentamista ja olemassa olevien kiinteistöjen peruskorjausta siten, että alueen mittakaava, rakennuksille ja niiden pihapiireille tyypilliset ominaispiirteet sekä Vanhatien kulttuurihistoriallisesti arvokas miljöö säilyisivät yhtenäisenä kokonaisuutena.

Väestö

Kaavan toteutuminen ei lisää merkittävästi alueen väestömäärän kasvua, koska kaava mahdollistaa vain vähäisessä määrin uutta asuntorakentamista alueelle liike- ja toimistorakentamisen yhteyteen.

Palvelut

Pyhäjoen kunnan keskeisimmät kaupalliset ja hallinnolliset palvelut sijoittuvat kaavamuutoksen alueelle ja Virastotien ja Vanhatien alueen lähikortteleihin. Pyhäjoen kuntakeskus on saavutettavissa helposti myös kävellen tai polkupyörällä. Asemakaavan alueelle keskittyy merkittävä osa Pyhäjoen uutta liike- ja palvelurakentamista.

Virkistys

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia virkistysalueisiin. Lähimmät virkistysalueet sijoittuvat Pyhäjoen Pohjoishaaran ranta-alueille. Kirkon puistoalueiden kautta on yhteys myös Pohjankylään ja sitä kautta pohjoisemmaksi jokisuulle Kaukonrannan ja Matinsaaren alueille.

## Liikenne

Ajoneuvoyhteys kulkee valtatieltä 8 Virastotien kautta kuntakeskukseen. Asemakaavan muutos ei yksistään aiheuttane merkittävää lisäystä alueen liikennemääriin. Kaupallisten palvelujen kasvu lisää jonkin verran pysäköintialueiden tarvetta liikekiinteistöjen yhteyteen. Kaavassa on varauduttu n. 70 autopaikkaan yleisellä pysäköintialueella. Tonttiliittymät sijaitsevat likimäärin voimassaolevassa asemakaavassa osoitetuilla paikoilla.

## 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.

#### 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 Kaavamerkinntät ja määräykset



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.  
Korttelin kerrosalasta on vähintään 1/2 käytettävä liike- ja toimistotiloja varten.  
Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi kutakin asuntoa kohti.  
Julkisivujen on oltava pääosin puuverhoiltuja tai rapattuja. Kattomateriaalin on oltava kattotiiltä, betonikattotiiltä tai konesaumattua peltiä. Kattokaltevuuden on oltava välillä 1:2 - 1:3.



Suojaviheralue.  
Alueen puustoa ja aluskasvillisuutta tulee hoitaa säännöllisesti umpeenkasvamisen estämiseksi.



Yleinen pysäköintialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

191

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

VANHATIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

50%

Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.70

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



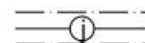
Rakennusala.



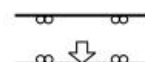
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

### Yleismääräys:

Suunnittelualueen länsipuolitse kulkeva Vanhatie on osa Pohjanmaan rantatienä tunnettua valtakunnallisesti merkittävää kulttuuri-historiallisesti arvotettua ympäristöä. Tästä johtuen rakentamisen tulee kaava-alueella olla korkeatasoista ja sen tulee sopeutua ympäristöön.

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

## 5.6 Nimistö

Kaavalla ei synny uutta nimistöä alueelle.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen on esitetty havainnekuvin, jotka ovat selostuksen liitteenä. Asemakaavaan kuuluvat korttelialueet kuuluvat myös Vanhatien alueen rakentamistapaohjeistuksen piiriin.

### 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.

