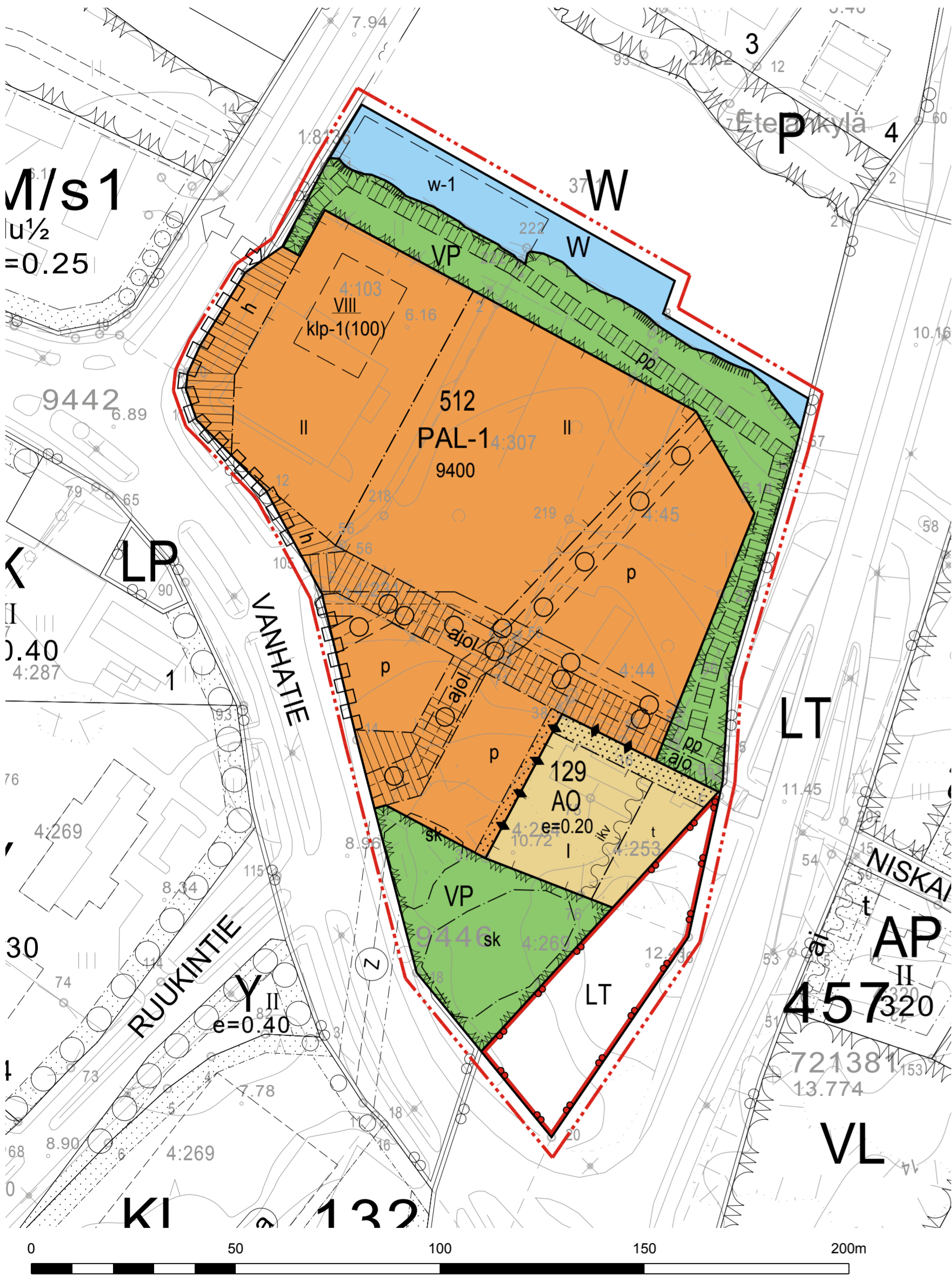


KIRKONSEUDUN JA SAARENALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, NISKANALUE / PYHÄJOKITALON HANKEKAAVA

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 129 ja 512 sekä puisto-, vesi-, katu- ja yleisen tien alueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 129 ja 512 sekä puisto, vesi- ja yleisen tien alueita.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:	
	Erillispientalojen korttelialue.
	Palvelu-, asuin-, majoitus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa asumista häiritsemätöntä työtilaa, uimahallin, kulttuuri- ja kirjastopalveluita sekä ravintolapalveluita. Asuin- ja majoitustiloja saa toteuttaa yhteensä 2200 k-m2 vain sille rakennusalan osalle, jonka kerrosluvaksi on osoitettu VIII siten, että kerroksissa III-VIII kunkin yksittäisen kerroksen kerrosala saa olla enintään 450 k-m2. Koko korttelin toteuttavasta rakennusoikeudesta vähintään 600 k-m2 tulee käyttää julkisia palveluita varten.
	Puisto.
	Yleisen tien alue.
	Vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Kahden korttelin välinen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.
9700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
VIII	Alleiviattu roomalainen luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
e=0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Sijainnillaan ohjeellinen rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Säilytettävä kallio.
klp-1(100)	Suluissa oleva luku osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä rakennusallalle toteuttavasta ylimmän kerroksen kerrosalasta tulee vähintään käyttää kahvila-, ravintola- tai muita kaikille avoimia palveluja tai näköalatilaa varten.
	Ohjeellinen vesialueen osa, jolle saadaan rakentaa laitureita. Laiturien yhteyteen saadaan rakentaa vesivirkistystoimintojen vaatimia rakennelmia. Alueella ei saa säilyttää veneitä.
	Puilla ja pensilla istutettava alueen osa, jolla myös olemassa olevaa kasvillisuutta voidaan säilyttää mahdollisuuksien mukaan.
	Sijainnillaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Alueen sisäiselle ajoneuvoliikenteelle sekä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Jalankulun ja polkupyöräilyn yhteys tulee erottaa ajoneuvoliikenteen yhteydestä materiaalein, värein, tasoeroin tai istutuksin.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
	Pysäköimispaikka.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Yhteys on sitova, sijainti ohjeellinen. Olemassa olevaa johtoa saa rakentaja kustannuksellaan siirtää.

	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa asuinhuoneiden ikkunoita eikä ilmanvaihtoventtiileitä.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 2 autopaikkaa erillispientaloasuntoa kohti (AO)
- 1 autopaikka palvelu-, asuin-, liike- ja toimistorakennusten 90 k-m2 kohti, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto (PAL-1)

Liikuntaesteisten autopaikkoja sekä pyöräpysäköintipaikkoja tulee toteuttaa käyttötarkoituksen edellyttämä määrä rakennuslupahakemuksessa esitetyn selvityksen perusteella. Pyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen. (PAL-1)

Avoimet autopaikka-alueet on jäsennettävä pensasistutuksin. (PAL-1)

RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT

Rakennuksen julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detailloinnin viimeistelyä. Pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävään ympäristöön soveltuvia materiaaleja, kuten rapattu kivialue, puhtaaksimuurattu tiili, puhtaaksivalettu profiloitu betoni, lasi ja/tai puu. Rakennuksen julkisivuissa tulee käyttää maanläheisiä värisävyjä. Julkisivupintaa hallitsevia elementtisaumojia ei sallita. Lamporappauksen käyttö ei ole sallittua maantasossa. Rakennuksen pääsisäänkäynti tulee sijoittaa Vanhatien puolelle, ja sen yhteyteen tulee muodostaa sisääntuloaukio. Rakennuksen yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 60 metriä. Asuntojen parvekkeet ja terassit tulee lasittaa. (PAL-1)

Kevytrakenteisten piharakennusten ja katosten tulee soveltaa arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan päärakennuksen arkkitehtuuriin ja alueen taajamakuvaan. (PAL-1)

Rakennuksen kaksikerroksisen jalustaosan katon tulee muodostaa taajamakuvalisesti hallittu kokonaisuus. Ilmanvaihdonkonehuoneet saa sijoittaa kerrosluvun estämättä siten, että erillisiä vesikatkon yläpuolelle nousevia ilmanvaihdonkonehuoneita ei sallita, vaan sekä ilmanvaihdonkonehuone että muut tekniset laitteet tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin. (PAL-1)

Jätehuolto-, huolto- ja lastautustiloja ei saa sijoittaa näkyvälle paikalle tai ne tulee rajata muusta ympäristöstä seinällä, muurilla, aidalla, katoksella tai vastaavalla rakenteella siten, että kokonaisuus on taajamakuvalisesti korkeatasoinen. (PAL-1)

Julkisivuja ja kattotasanteita saa hyödyntää energiantuotantoon rakennuksen arkkitehtuuriin integroituna.

Kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus tulee olla kaava-alueella + 7.9 (N2000).

PIHA- JA TIEALUEET

Tontin korkeusasemat tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena siten, että piha-alueet liittyvät Vanhatiehen ja jokirantaan toiminnallisesti ja taajamakuvalisesti laadukkaalla tavalla. Tontin tasoerojen järjestelyssä käytettävien tukimuurien tulee sopia materiaaleiltaan ja laatutasoltaan rakennuksen arkkitehtuuriin. Vanhatiehen sekä alueen taajamakuvaan. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen tulee istuttaa.

Pysäköintialueet tulee sovittaa ja tarvittaessa porrastaa maaston mukaisesti niin, että vältetään tarpeettoman korkeita tukimureita ja pengerryksiltä sekä avokallioiden louhinnat.

Polkupyöräkatokset ja -varastot voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta.

Valtakunnallisesti merkittävän Pohjanmaan rantatien historiallinen tielinjaus tulee säilyttää havaittavissa ja ennallaan.

HULEVEDET

Kortteiden piha- ja pysäköintialueilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja.

Korttelissa tulee huolehtia, että alueellinen hulevesivirtaama korttelin kautta on mahdollinen.

MELUSUOJAUUS

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata rakenteellisesti siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylity. (AO)

Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK24, korkeusjärjestelmä N2000.

Alueen pohjakartta on MRL:n 54A§:n mukainen ja täyttää JHS 185:n vaatimukset.

Kalajoki 8.12.2015 Esa Taka-Eilola
Paikkatietoinsinööri

PYHÄJOEN KUNTA		
Alueen nimi ja suunnitelma	Nähtävillä MRA 30§	7.2 - 9.3.2017
KIRKONSEUDUN JA SAARENALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, NISKANALUE	Nähtävillä MRA 27§	14.7 - 18.8.2017
Mittakaava 1:1000	Päiväys 9.10.2017	Kunnanhallitus 9.10.2017 § 388
Suunnittelija	Ramboll Finland oy Pääkahuoneenaukio 2 33101 Tampere www.ramboll.fi	Kunnanvaltuusto 25.10.2017 § 108
Saara Melama, Arkkitehti (YKS 578) Kaavan laatija	Ida Montell, Insinööri (AMK) Nuorempi suunnittelija	
Pyhäjoen kunta, PL 6, 86100 Pyhäjoki, Kuntatie 1, puh 040 359 6050, fax (08) 439 0266		