



PYHÄJOEN KUNTA

Kirkonseudun ja Saarenalueen asemakaavan muutos,
Niskanalue / Pyhäjokitalon hankekaava

9.10.2017



KAAVASELOSTUS

Hyväksytty Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 25.10.2017, § 108



Tarkastus 4.10.2017
Laatija Minna Lehtonen, Saara Melama ja Ida Montell
Hyväksyjä Pirkko Tuuttila / Pyhäjoen kunta
Kuvaus Kirkonseudun ja Saarenalueen asemakaavan muutos, Niskanalue / Pyhäjökitalon hankekaava

Kaavaselostus

Selostus koskee 9.10.2017 päivättyä asemakaavamuutoksen karttaa

SISÄLTÖ

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 5 |
| 1.1 | Tunnistetiedot | 5 |
| 1.2 | Kaava-alueen sijainti | 6 |
| 1.3 | Kaavan nimi ja tarkoitus | 6 |
| 2. | TIIVISTELMÄ | 7 |
| 2.1 | Kaavaprosessin vaiheet | 7 |
| 2.2 | Asemakaava | 7 |
| 2.3 | Asemakaavan toteuttaminen | 8 |
| 3. | LÄHTÖKOHDAT | 8 |
| 3.1 | Selvitys suunnittelualan oloista | 8 |
| 3.1.1 | Alueen yleiskuvaus | 8 |
| 3.1.2 | Luonnonympäristö | 8 |
| 3.1.3 | Rakennettu ympäristö | 12 |
| 3.1.4 | Ympäristöhäiriötekijät | 14 |
| 3.1.5 | Maanomistus | 14 |
| 3.2 | Suunnittelutilanne | 15 |
| 3.2.1 | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet | 15 |
| 3.2.2 | Maakuntakaava | 16 |
| 3.2.3 | Yleiskaava | 18 |
| 3.2.4 | Asemakaava | 18 |
| 3.2.5 | Rakennusjärjestys | 19 |
| 3.2.6 | Tonttijako ja kiinteistörekisteri | 19 |
| 3.2.7 | Pohjakartta | 19 |
| 3.2.8 | Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset | 19 |
| 4. | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET | 20 |
| 4.1 | Asemakaavan suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet | 20 |
| 4.2 | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset | 20 |
| 4.3 | Osallistuminen ja yhteistyö | 20 |
| 4.3.1 | Osalliset | 20 |
| 4.3.2 | Vireilletulo | 21 |
| 4.3.3 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt | 21 |
| 4.3.4 | Viranomaisyhteistyö | 21 |
| 4.3.5 | Luonnosvaiheen kuuleminen | 22 |
| 4.3.6 | Ehdotusvaiheen kuuleminen | 22 |
| 4.3.7 | Ehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset | 22 |
| 4.4 | Asemakaavan tavoitteet | 23 |
| 4.4.1 | Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet | 23 |
| 4.4.2 | Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen | 23 |
| 4.5 | Asemakaavarakaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset | 23 |
| 5. | ASEMAKAAVAN KUVAUS | 25 |
| 5.1 | Kaavan rakenne ja mitoitus | 25 |
| 5.2 | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen | 25 |
| 5.3 | Aluevaraukset | 25 |
| 5.3.1 | Korttelialueet | 25 |
| 5.3.2 | Muut alueet | 26 |
| 5.4 | Kaavan vaikutukset | 26 |
| 5.4.1 | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön | 26 |
| 5.4.2 | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön | 29 |
| 5.5 | Kaavamerkinnot ja -määräykset | 30 |
| 5.6 | Nimistö | 32 |
| 6. | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 32 |
| 6.1 | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat | 32 |
| 6.2 | Toteuttaminen ja ajoitus | 33 |
| 6.3 | Toteutuksen seuranta | 33 |

Liitteet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.3.2014, päivitetty 30.1.2017, 10.7.2017
- Pyhäjokitalon taajamakuullinen arviointi, 11.1.2017 / Ramboll Finland Oy
- Kaavaehdotuksen tasohavainnekuva 6.7.2017 (Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy)
- Pyhäjokitalon viitesuunnitelma 6.7.2017 (Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy)
- Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet, 10.7.2017
- Pyhäjokitalon hankekaava - Kunnallistekniikan yleissuunnitelma 20.6.2017 (Ramboll Finland Oy)
- Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet 9.10.2017
- Seurantalomake

Muu asemakaavan laadintaan liittyvä tausta-aineisto

- Pyhäjokitalon viitesuunnitelma 2016-2017 / Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Pyhäjoen kunta

Kirkonseudun ja Saarenalueen asemakaavan muutos, Niskanalue / Pyhäjokitalon hankekaava
(Korttelit 129 ja 512)

Kaavatunnus 4056 – 115510

Kirkonseudun ja Saarenalueen asemakaavan muutos koskee Niskanalueen kortteleita 129 ja 512 sekä niihin kuuluvia puistoalueita ja yleisen tien aluetta.

Asemakaavalla muodostuu erillispientalojen korttelialue (kortteli 129), palvelu-, asuin-, majoitus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa asuimista häiritsemätöntä työtilaa, uimahallin, kulttuuri- ja kirjastopalveluita sekä ravintolapalveluita (kortteli 512) sekä näihin liittyviä puisto- ja lähivirkistysaluetta, vesialuetta ja yleisen tien aluetta.

Laatija

Ramboll Finland Oy, PL 718, Pakkahuoneenaukio 2, 33101 TAMPERE.

Kaavan laadinnasta on sen vireille tulovaiheessa talvella 2014 vastannut johtava asiantuntija, arkkitehti SAFA Jarmo Lukka. Luonnosvaiheesta 2016 lähtien kaavan laatijana on toiminut arkkitehti SAFA Saara Melama (YKS 578). Suunnittelutyöhön ovat osallistuneet myös projektipäällikkö FM Minna Lehtonen (YKS 575), arkkitehti SAFA Mikko Siitonen (YKS 463), maisema-arkkitehti MARK Kaisa Rantee ja nuorempi suunnittelija ins. (AMK) Ida Montell.

Pyhäjoen kunnassa kaavaprosessia on ohjannut tekninen johtaja / kaavoitusvas- taava Pirkko Tuuttila.

Tampereella 9.10.2017
Ramboll Finland Oy



Saara Melama
Kaavan laatija (YKS 578)



Ida Montell
Nuorempi suunnittelija

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Pyhäjoen kirkonkylällä Pohjoishaaran etelärannalla rajoittuen länsipuoleltaan Vanhatien siltaan ja itäosasta valtatiehen 8. Kaava-alueella sijaitsee päivittäistavarakauppa, asuinkiinteistö ja Pyhäjokisuun Vesi Oy:n vesilaitos. Pohjoishaaran rantavyöhyke on yleisessä virkistyskäytössä olevaa ranta-aluetta. Alueen etelä- ja lounaisosa on viheraluetta, johon sijoittuu arvokas kalliimuodostelma.



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti osoitekartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kirkonseudun ja Saarenalueen asemakaavan muutos, Niskanalue / Pyhäjokitalon hankekaava, korttelit 129 ja 512 sekä niihin kuuluvat puisto- ja tiealueet.

Asemakaavalla muodostuu erillispientalojen korttelialue, palvelu-, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue sekä puisto- ja lähivirkistysaluetta ja yleisen tien aluetta.

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Kaava-alue: | n. 2,1 hehtaaria |
| Korttelialuetta: | 1,38 hehtaaria |
| Rakennusoikeutta: | 9690 k-m ² |

Asemakaavan muutos koskee Pyhäjoen kunnan (625) Pohjankylässä (405) tiloja 4:103, 4:307, 4:231, 4:45, 4:44, 4:253, 4:254 ja 4:323.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoitus on aloitettu keväällä 2014 ja se on edennyt seuraavasti:

- Pyhäjoen kunnanhallitus päätti 14.4.2014 (§ 124) käynnistää Kirkonseudun ja Saarenalueen asemakaavamuutoksen laadinnan Niskanalueella.
- Hankkeen vireille tulosta kuulutettiin 22.4.2014 MRL:n 63 §:ssä säädetyllä tavalla ja OAS asetettiin nähtäville 22.4.2014 lähtien Pyhäjoen kunnan ilmoitustaululle ja internet-sivuille.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa 28.3.2014.
- Luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa 2.10.2014.
- Luonnosvaihtoehtojen ideointi ja käsittely ohjausryhmän kokouksessa 25.11.2014
- Rakennusliikkeiden antaman palautteen käsittely idealuonnoksista ohjausryhmän kokouksessa 25.2.2015.
- Niskan asemakaavamuutoksen valmistelu tauolla / kevät 2015 – kevät 2016.
- Syksyllä 2015 Pyhäjoen kunnanvaltuuston periaatepäätös joen varrelle asemakaava-alueelle sijoittuvan Pyhäjokitalon rakentamisesta – talon sijoituspaikaksi sovittiin Niskan asemakaavamuutosta koskeva alue.
- Viranomaistyöneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa 5.10.2016 Pyhäjokitaloa koskevista suunnitelmista.
- Pyhäjokitalon aiesopimuksen allekirjoitus 10.1.2017 - käsittely Pyhäjoen kunnanhallituksessa 16.1.2017, § 9.
- Pyhäjokitalon taajamakuullisen tarkastelun käsittely kaavoituksen ohjausryhmässä 11.1.2017.
- Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma Pyhäjoen kunnanhallituksen käsittelyssä 16.1.2017, § 10.
- Kaavaluonnos Pyhäjoen kunnanhallituksessa 30.1.2017, § 36.
- Pyhäjokitalon suunnittelua koskeva avoin yleisötilaisuus Pyhäjoen kunnantalolla 15.2.2017.
- Luonnosvaiheen nähtävillä olo 7.2 – 9.3.2017.
- Pyhäjokitalon hankekaavan kaavamääräysten sisältötarkastelu ohjausryhmän kokouksessa 4.4.2017.
- Hanketyöryhmän ja kaavoituksen yhteistyökokous 11.5.2017 Oulussa kaavaehdotuksen valmistelusta.
- Alustavan kaavaehdotuksen käsittely kaavoituksen ohjausryhmässä 6.6.2017.
- Kaavaehdotus Pyhäjoen kunnanhallituksessa 10.7.2017, § 285.
- Ehdotusvaiheen nähtävillä olo 14.7. – 18.8.2017.
- Toinen Pyhäjokitalon suunnittelua koskeva avoin yleisötilaisuus Pyhäjoen kunnantalolla 31.8.2017.
- Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen palautteen käsittely ja kaavan viimeistely Pyhäjoen kunnanhallituksessa 9.10.2017, § 388.
- Hyväksymiskäsittely Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 25.10.2017, § 108.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena oli suunnittelun käynnistyessä vuonna 2014 osoittaa alueelle asuinrakentamista.

Syksyllä 2015 Pyhäjoen kunnanvaltuusto teki periaatepäätöksen joen varrelle asemakaava-alueelle sijoittuvan Pyhäjokitalon rakentamisesta. Talon toiminnallisina sisältöinä tulisi olla kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajan palveluita sekä majoitus-, koulutus- ja juhlatiloja. Kunta toteuttaa Pyhäjokitalon yhteistyöhankkeena talon rakentamisesta ja toiminnan organisoinnista vastaavien tahojen kanssa. Lisäksi asemakaavamuutoksen laadinnassa huomioidaan, että aluetta kehitetään lähiympäristöönsä sopeutuen toimintoiltaan monipuolisena kokonaisuutena, jonka suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan energiatehokkuusnäkökulmat sekä kestävä kehityksen periaatteet.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutos on tarkoitus saattaa lainvoimaiseksi syksyyn 2017 mennessä, minkä jälkeen on tarkoitus aloittaa Pyhäjokitalon rakentaminen rakennusluvan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Pyhäjoen kirkonkylällä Pohjoishaaran etelärannalla rajoittuen länsipuoleltaan Vanhatien siltaan ja itäosasta valtatiehen 8. Kaava-alueella sijaitsee päivittäistavarakauppa, asuinkiinteistö ja Pyhäjokisuun Vesi Oy:n vesilaitos. Pohjoishaaran rantavyöhyke on yleisessä virkistyskäytössä olevaa ranta-aluetta. Alueen etelä- ja lounaisosa on viheraluetta, johon sijoittuu arvokas kalliomuodostelma.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 2,1 hehtaaria.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä. Kaava-alueen raja on osoitettu punaisella viivalla. (Lähde: Maanmittauslaitos).

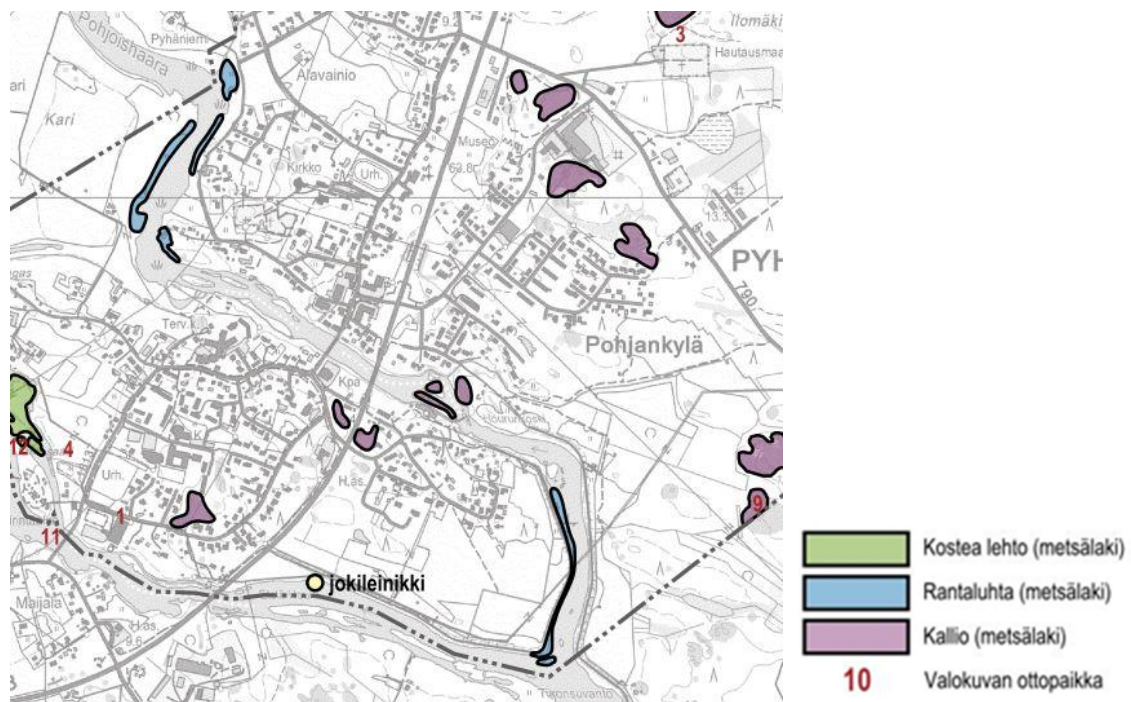
3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan tausta-aineistoksi on laadittu luontoselvitys vuonna 2012 Pöyry Finland Oy:n toimesta. Niskan asemakaavamuutosalue sijoittuu osayleiskaavassa keskeiselle alueelle Pyhäjoen Pohjoishaaran etelärannalle.

Luonnonmaantieteellisesti Pyhäjoen alue kuuluu keskiboreliaanisen Pohjanmaan-Kainuun kasvillisuusvyöhykkeen läntiseen osaan. Pohjanmaan-Kainuun alue on Suomen havumetsävyöhykkeen

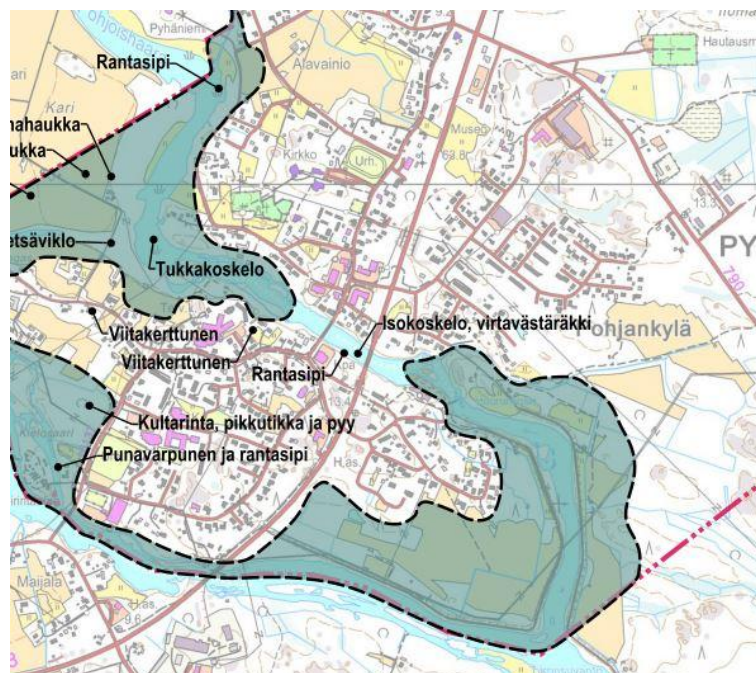
sydänvyöhykettä. Sitä voidaan kutsua myös suureksi vaihtumisvyöhykkeeksi Etelä- ja Pohjois-Suomen välillä. Alueella esiintyy sekä eteläisiä että pohjoisia lajeja.



Kuva 3. Ote Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan luontoselvityksen liitekartasta 1. Luonnon kannalta huomioitavat kohteet. (Lähde: Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, Pöyry Finland Oy 2012)

Niskanalueen kasvillisuutta Pohjoishaaran rantavyöhykkeellä luonnehtii kulttuurivaikutus. Pyhäjoen keskustan alue on lähes kauttaaltaan muokattua ja rakennettua. Asemakaavan muutosalueen eteläreunassa sijaitsee muutamia kalliopaljastumia valtatie 8 läheisyydessä sijaitsevassa männytymetsikössä.

Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan luontoselvityksessä Niskanaluetta ei ole merkitty linnustollisesti arvokkaaksi alueeksi mutta kaava-alueen edustalla on havaittu silmällä pidettävistä lajeista rantasiipiä ja isokoskeloa sekä vaarantunutta lajia virtavästääräkkiä.



Kuva 4. Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan luontoselvityksen lajihavainnot linnustosta Pyhäjoen rantavyöhykkeellä. (Lähde: Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, Pöyry Finland Oy 2012).

Suurmaisema

Pyhäjoki kuuluu maisemamaakuntajaossa Pohjois-Pohjanmaan jokiseutuun ja rannikkoalueeseen. Maisema-alueen yleinen korkokuva on viimeisen jääkauden muovaamaa ja melko tasaista, minkä seurauksena maankohoaminen on edelleen maisemaa muuttava tekijä. Seudun kulttuurimaiset keskittyvät jokivarsiin.

Pyhäjoen suu on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, jonka maisemakuva on suhteellisen tasaista, mutta jokiympäristö koskineen näyttäytyy miljöössä maisemallisesti vahvana elementtinä. Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräyksissä on todettu muun muassa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot. Lisäksi alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.

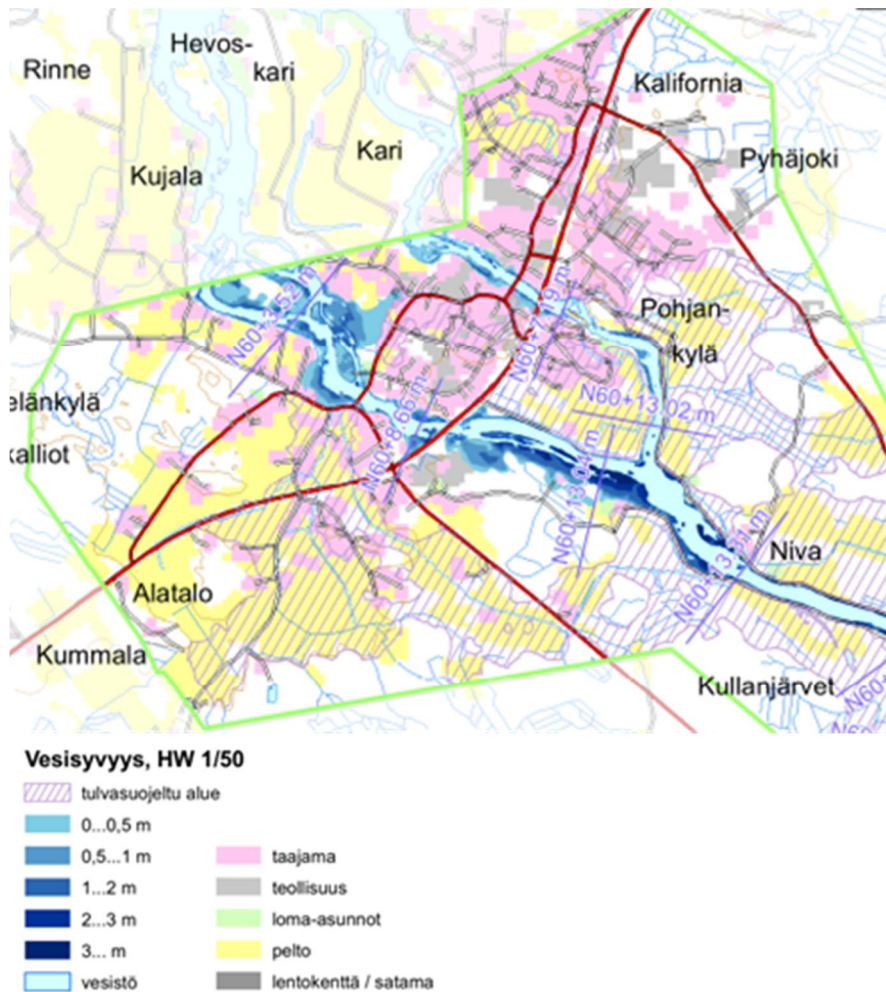


Kuva 5. Panoraamakuva Vanhatien sillalta suunnittelualueelle. (Kuva Ramboll Finland Oy).

Vesistöt ja vesitalous

Pyhäjoen Pohjoishaara kulkee suunnittelualueen pohjoispuolitse kohti merenrantaa. Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, nykyinen Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskus, on teettänyt Pyhäjoen taajaman tulvakartoituksen vuonna 2006. Tulvakartoituksen on tehnyt Insinööritoimisto Pekka Leiviskä. Kartoituksessa on tarkasteltu toistuvuudeltaan kerran 20...1000 vuodessa sattuvan tulvan peittämiä alueita Pyhäjoen taajamassa ja sen läheisyydessä.

Tarkastelusta ilmenee, että kastuvat alueet jäävät suurenkin tulvavirtaaman seurauksena suhteellisen vähäisiksi. Tämä johtuu pääosin siitä, että taajaman läheisyys on suojattu kolmella penkereellä, Siikanivan pohjois- ja eteläpuoleisella penkereellä sekä Kirkonkylän Saaren penkereellä. (Pyhäjoen taajaman tulvakartoitus 13.10.2006). Tulvakartoituksen mukaan kaava-alue on osittain jokseenkin herkkää tulva-aluetta.

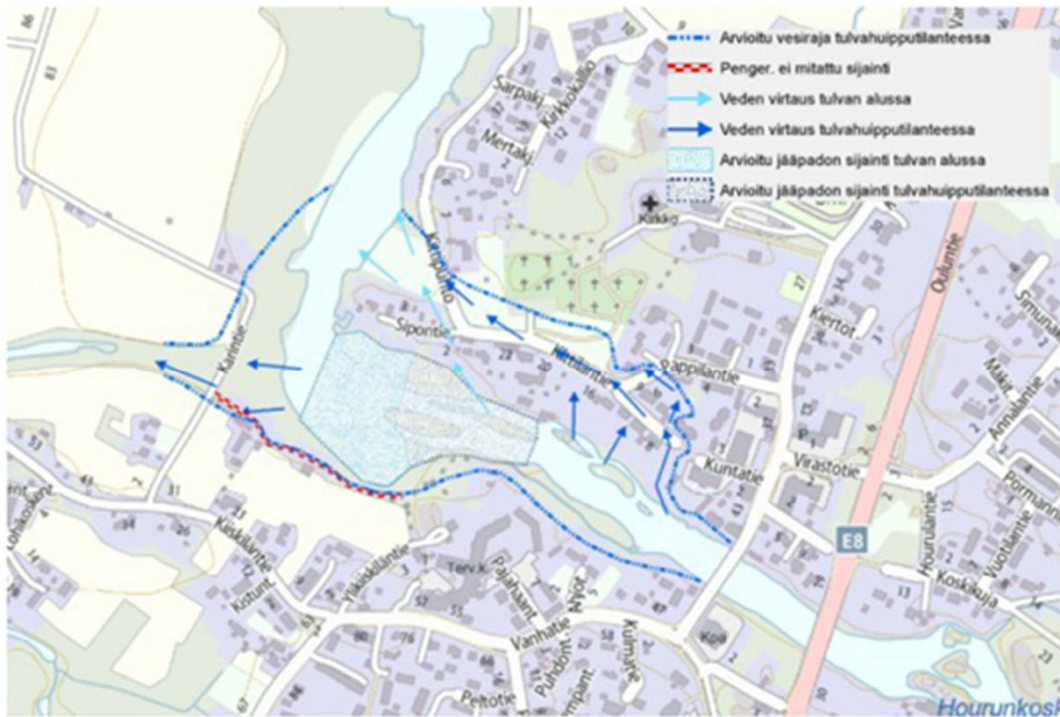


Kuva 6. Ote tulvakartasta (HW 1/50) (Lähde: Pyhäjoen taajaman tulvavaarakartoitus Insinööritoimisto Pekka Leiviskä 2006).

Suomen ympäristökeskuksen ympäristöoppaan (Tulviin varautuminen rakentamisessa, Parjanne ja Huokuna 2014) mukaan ympärivuotinen asutus tulisi sijoittaa niin korkealle, että sille voi aiheutua vahinko vasta sellaisesta tulvakorkeudesta, jonka voidaan arvioida esiintyvän keskimäärin kerran 100..200 vuodessa. Vedenkorkeuden havaintovuosia on maamme vesistöistä kuitenkin yleensä huomattavasti vähemmän, joten näin harvinaisen tulvakorkeuden tilastollinen arviointi on vaikeaa. Tämän vuoksi on lähtökohdaksi valittu tilastollisesti keskimäärin kerran 50 vuodessa esiintyvä tulvakorkeus, johon suositellaan lisättäväksi kunkin vesistön erityispiirteistä johtuva lisäkorkeus. Oppaan mukaan alin tulvien kannalta hyväksyttävä rakentamiskorkeus voidaan edellä esitetyn perusteella määritellä kussakin vesistössä tai sen osassa mm. seuraavien eri tekijöiden summana:

- keskimäärin kerran 50 vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus (HW 1/50)
- harkinnanvarainen lisäkorkeus vähintään 0,3...n.1,0m
- vesistössä, joissa on suuri jääpato- tai suppotulvien
- esiintymisen riski, tulisi lisäkorkeuden olla vähintään 0,7 – 1m, ellei kyseisellä alueella ole tehty tarkempaa selvitystä jääpato- ja suppotulvien vedenkorkeuksista.

Pyhäjoen alajuoksulla on ollut useita vesistötulvia ja vuonna 2013 iso jääpatotulva. Jääpatotulvassa veden nousukorkeudet saattavat olla selvästi normaalin tulvan aiheuttamia vedenkorkeuksia korkeammilla tasoilla.



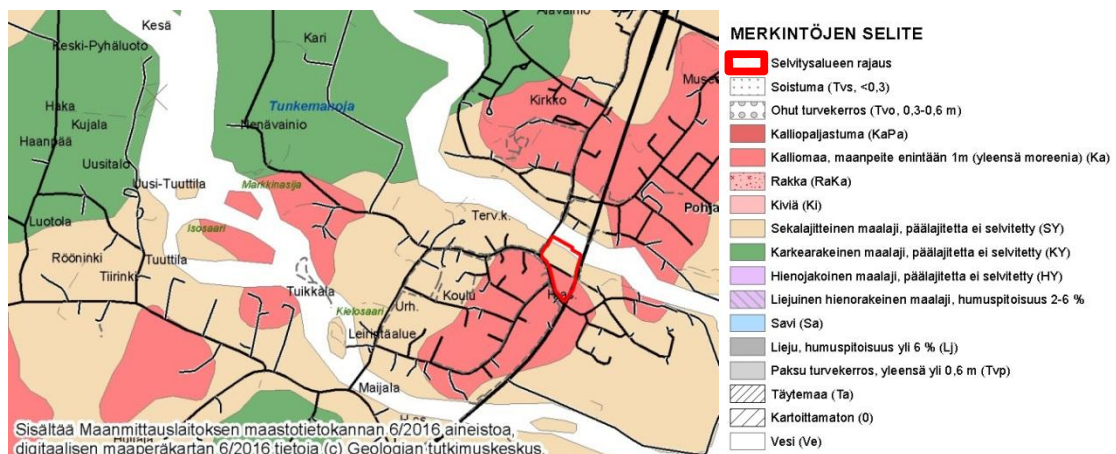
Kuva 7. Jääpadon arvioitu muodostuskohta sekä suurin tulvan peittämä alue (lähde: Pyhäjoen 2013 jääpatotulvan tapahtumaraportti. Ramboll 2013).

Pohjavedet

Alueella ei ole vesitalouden kannalta merkittäviä pohjavesiesiintymiä.

Maaperä

Suunnittelualueen pohjoisosan maaperä on sekalajitteista maalajia ja eteläosassa on kalliomaata. Suunnittelualueen pohjoisosa on maaperältään hyvin rakentamiseen soveltuvaa.



Kuva 8. Ote maaperäkartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä. (Lähde: GTK 2013).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Taajamakuva

Arvokkaan jokimaiseman ohella tärkeä Pohjankylän taajamakuva määrittävä tekijä on Pohjanmaan rantatiehen kuuluva Vanhatien raitti, joka on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Pohjankylän alueen taajamakuvalle on ominaista pienimittakaa-

vainen maaseutumainen eri aikakausina rakentunut rakennuskanta, jonka joukossa muutamat liike- ja palvelurakennukset erottuvat hieman ympäristöään kookkaampina lähinnä juuri Vanhatien ympäristössä, jonka varrelle myös tori sijoittuu.

Maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisesti merkittävät arvot

Asemakaavan muutosalueella tai sen vaikutuspiirissä ei ole valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Suunnittelualuetta rajaava Vanhatie on osa Pohjanmaan rantatietä, joka on valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö (Museovirasto 2009). Rakennettu kulttuuriympäristö - Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt). Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan määräyksissä on mm. todettu, että alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota RKY 2009 - inventoinnissa sekä Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 –selvityksessä kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

Maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön maakunnalliset arvot

Suunnittelualue lähiympäristöineen on osa Pyhäjoen suun maakunnallisesti merkittävää kulttuurimaisema-alueita, johon kuuluvat joen Etelä- ja Pohjoishaarat kokonaisuudessaan, Etelänselän kulttuurimaisemat ja Pyhäjoen keskustaajaman alue.

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Muinaisjäänökset

Niskan asemakaavan muutosalueelle tai sen läheisyydessä ei ole muinajäänöksiä (Muinajäänösrekisteri, Pyhäjoki – Keskustan osayleiskaava 2025, Muinajäänösinventointi 2014, Mikrolitti).

Vanhatien ympäristö

Osalle Vanhatien ympäristöä on laadittu rakennuskannan inventointeja asemakaavahankkeiden perusselvitysaineistoksi. Inventointien tavoitteena on ollut antaa kaavoitustyötä varten riittävä pohjatieto Vanhatien alueen rakennuskulttuurin ominaisuuksista ja arvoista. Inventointeja on laadittu Pyhäjoen kunnan toimeksiannosta Ramboll Finland Oy ja Pöyry Finland Oy.

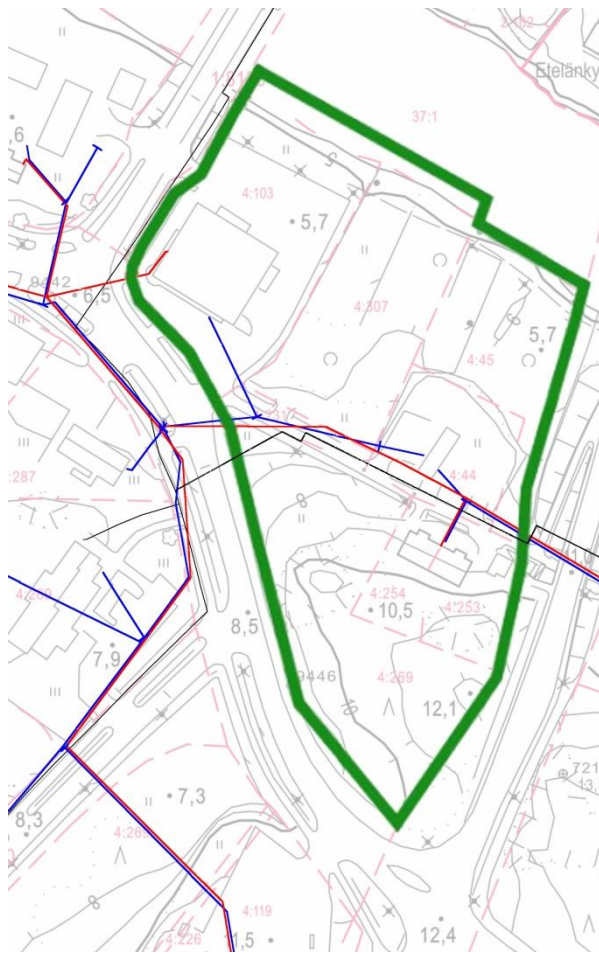
Pohjoishaaran sillan eteläpuolella Vanhatien varressa sijaitsee kaksi kiinteistöä (Rantaluoto ja Marjomäki), joilla on paikallista maisemallista merkitystä Vanhatien raittimaisemassa. Rakennukset ovat säilyneet tehdyistä muutoksista huolimatta mittasuhteiltaan ja ilmeiltään perinteisen oloisena. Rantaluoto on voimassa olevassa kaavassa osoitettu merkinnällä AM-1/s1 ja Marjomäki AO/s1. Asemakaavamerkintä /s1 osoittaa alueen, jolla olevat rakennukset ympäristöineen tulee säilyttää siten, ettei ympäristön luonne muutu. Uudisrakennusten tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Peruskorjauksia tai muita kunnostustöitä tehtäessä on rakennusten ulkonäkö ja niille ominaiset yksityiskohdat säilytettävä. Molemmat kiinteistöt sijoittuvat Niskan asemakaavan muutosalueen ja Pyhäjoen torialueen välittömään läheisyyteen muodostaen osaltaan merkittävän kokonaisuuden Vanhatien miljööstä.

Väestö ja asuminen

Kaavoitettava alue sijoittuu Pyhäjoen kirkonkylän keskustaajamaan. Yli puolet Pyhäjoen väestöstä asuu keskustaajaman alueella, johon kuuluu Pohjankylän ja Etelänselän alueet. Niskanalue kuuluu Saarenkylän alueelle. Kaavoitettavalle alueelle sijoittuu yksi paritalo.

Infrastruktuuri

Yhdyskuntatekniikan kannalta rakentamisalueet on liitettävissä olemassa oleviin verkostoihin. Vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkoston linjat kulkevat suunnittelualueen länsipuolta, Vanhatien reunaan, sekä suunnittelualueen keskiosan halki.



Kuva 9. Ote johtokartasta. Punaisella on osoitettu jäte-, sinisellä vesijohto- ja mustalla kaukolämpöverkosto. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu vihreällä. (Lähde: Pyhäjoen kunta 2017).

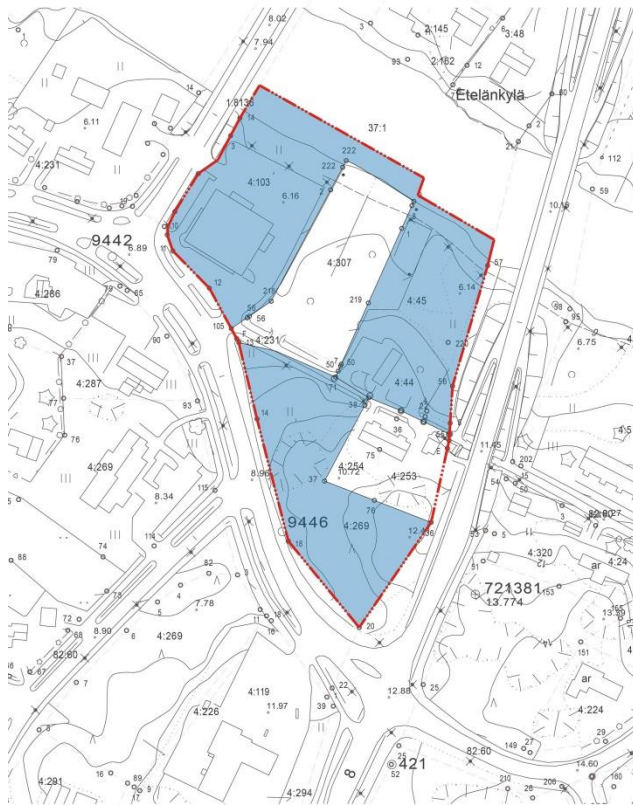
3.1.4 Ympäristöhäiriötekijät

Asemakaava-alue sijaitsee Pyhäjoen tulvariskialueella. Aihetta on käsitelty tarkemmin kaava-selostuksen Vesistöt ja vesitalous –kohdassa.

Suunnittelualue rajautuu valtatiehen 8, mistä johtuen asemakaava-alueen itäreuna sijaitsee liikennemelualueella Niskanmäen asemakaava-alueelle vuonna 2012 laaditun Koskipuiston meluselvityksen perusteella (Ramboll 2012). Kaava-alueella sijaitsevan rakentuneen erillispientalokorttelin itäreuna sijoittuu päiväaikaan nykyisillä liikennemäärillä mitattuna 55-60 dB(A) keskiäänitason meluvyöhykkeelle (L_{Aeq} 07-22) ja vastaava yöajan arvo on 45-50 dB(A) (I_{Aeq} 22-07). Valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/92) mukaan ohjearvojen mukainen melutaso asumiseen käytettävillä alueilla ulkona ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Päiväaikaiseen ohjearvoon verrattuna erillispientalokorttelin alueella saattaa ilmetä ajoittain lievää sallitun melutason ylitystä.

3.1.5 Maanomistus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 2,1 hehtaaria. Pyhäjoen kunta tai tytäryhtiö omistaa alueella kiinteistöt 625-405-4-44, 625-405-4-103, 625-405-4-45 ja 625-405-4-323. Muutoin alue on yksityisessä omistuksessa. Maanomistus maa-alueilla jakautuu seuraavasti: Pyhäjoen kunta tytäryhtiöineen 72 % ja yksityiset maanomistajat 28 %.



Kuva 10. Maanomistus kaava-alueella. Kunnan ja tytäryhtiön omistuksessa olevat maa-alueet on osoitettu sinisellä. (Lähde: Pyhäjoen kunta 2017.)

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. 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:

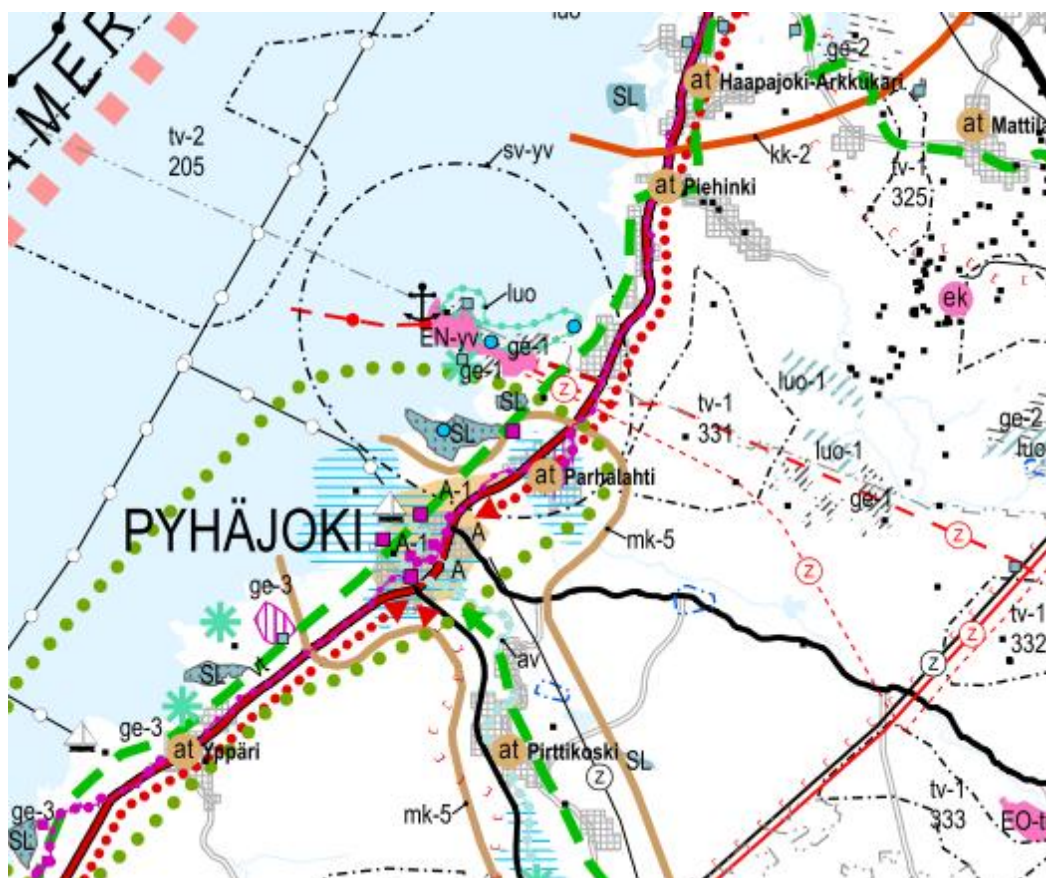
1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Niskan alueen asemakaavamuutoksen laidinnassa huomioidaan erityisesti kohdat 1,2,3 ja 4 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

3.2.2 Maakuntakaava

Pyhäjoen kunta kuuluu Pohjois-Pohjanmaan ja kunnan alueella on voimassa seuraavat maakuntakaavat:

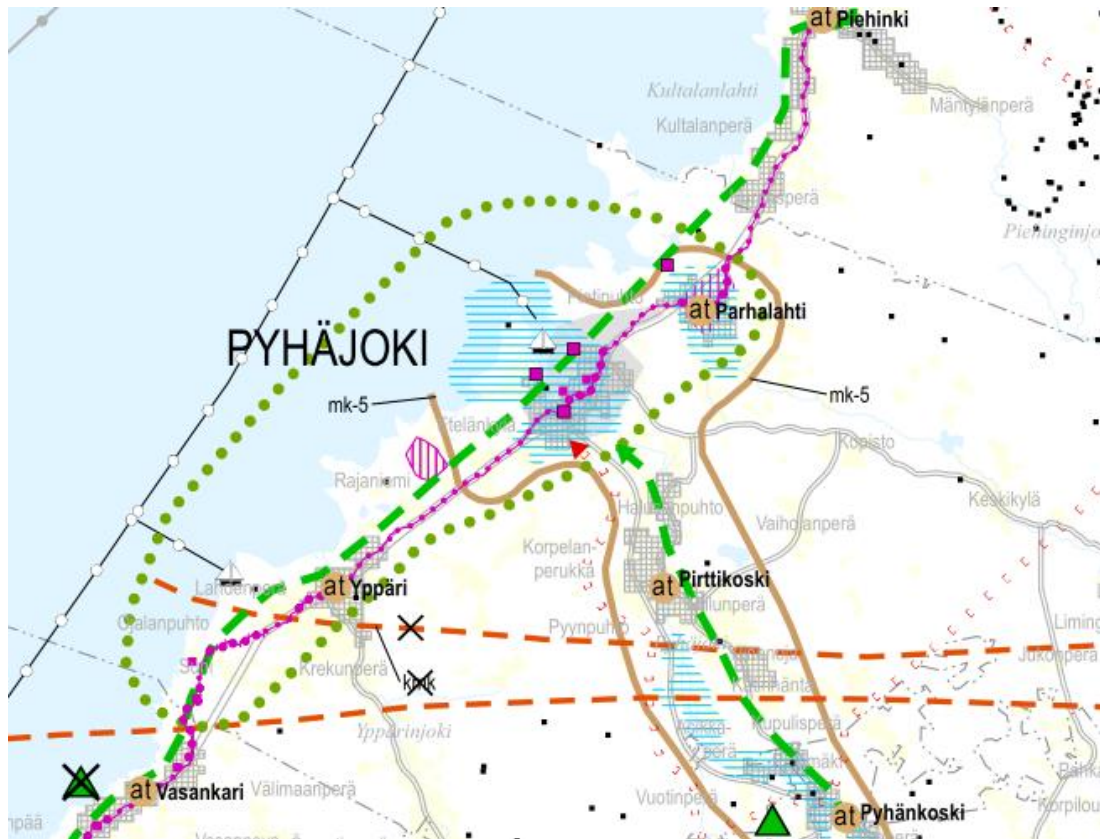
- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 17.2.2005 ja joka sai lainvoiman 25.8.2006 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen.
- Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 26.8.2010. Valitukset on hylätty 21.9.2011 KHO:ssa.
- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1.vaihekaava (teemoina soiden käyttö ja luonnonympäristö, tuulivoima-alueet, kaupan palveluverkko ja aluerakenne, liikennejärjestelmät ja muiden kaavamerkintöjen päivitykset) on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015.
- Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja siinä käsitellään koko maakunnan alueiden käyttöä seuraavien teemojen osalta: kulttuuriympäristö, maaseudun asutus rakenne, virkistys- ja matkailu, seudulliset jätteenkäsittelyalueet ja seudulliset ampumarata-alueet.



Kuva 11. Maakuntakaavojen yhdistelmäkartta 7.12.2016, jossa on esitetty lainvoimaisten Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan (2006), Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaavan (2010) sekä Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan (2015) ja Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan (hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016) merkinnät.

Pyhäjoen kirkonkylän alue on osoitettu maakuntakaavoissa taajamatoimintojen alueeksi (A). Valtatien 8 merenpuoleinen alue osoitettu merkinnällä A-1, jossa lisämerkintä osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet. Pyhäjokivarsi ja kunnan rannikkoalueet kuuluvat maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk-5, Pyhäjokilaakso), koko Pyhäjoen rannikon käsittävään luonnon monikäyttöalueeseen sekä Perämerenkaaren kehittämisvyöhykkeeseen. Merenranta-alue taajaman kohdalla on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Valtatien ja merenrannan väliin on osoitettu viheryhteystarve. Kirkonkylän kautta kulkeva Vanhatien alue on merkitty kaavaan tietyiltä osin valtakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäris-

tönä tai maakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä. Vanhatien linjaus taajaman kohdalla on merkitty kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittäväksi tieksi tai reitiksi. Pyhäjoen suu on arvoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Pyhäjoen uomat on osoitettu arvokkaaksi vesistöksi (av). Rannikon myötäinen kevyen liikenteen yhteystarve on esitetty punaisella palloviivalla. Hanhikivenniemi on osoitettu energiahuollon alueeksi, jonne voidaan sijoittaa ydinvoimalaitos. Ydinvoimalaitoksen vaatima suojavyöhyke on esitetty kartalla sv-yv –merkinnällä. Pääsähköjohdon yhteystarve Hanhikivenniemelle on esitetty punaisilla katkoviivamerkinnöillä.



Kuva 12. Ote Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavasta (hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016).

Pyhäjoen kirkonkylän alue on 2. vaihemaakuntakaavassa 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. Pyhäjoen suu on arvoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. 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.

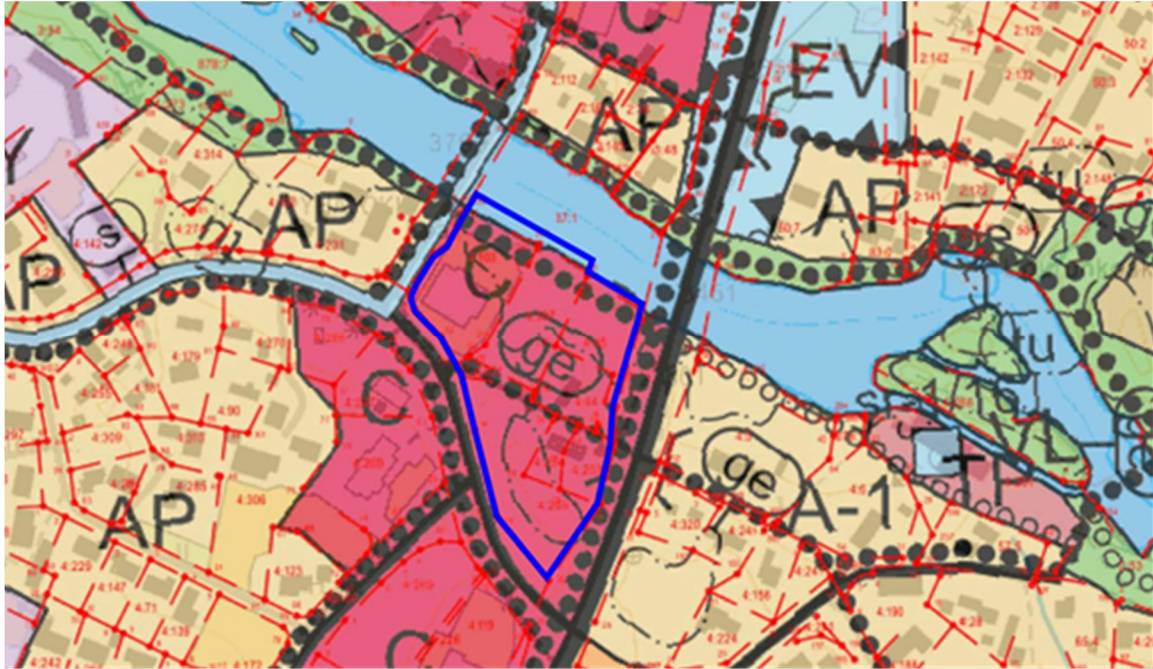
Maakuntahallitus on 18.1.2016 päättänyt Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistamisen kolmannen vaiheen (3. vaihemaakuntakaava) vireille tulosta. Kolmannessa vaihemaakuntakaavassa käsitellään maakunnan alueidenkäyttöä seuraavien teemojen osalta: pohjavesi- ja kiivaialueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset ja muut maakuntakaavamerkintöjen päivitykset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen kaavoitustyön sisältöä ja vuorovaikutusta käsittelevä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 26.1. – 26.2.2016. Maakuntahallitus hyväksyi 13.6.2016 vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 13.6.2016. Luonnoksena 3. vaihemaakuntakaava on ollut maankäyttö- ja ra-

kennuslain 62 § ja MRA 30 § mukaisesti julkisesti nähtävillä 10.4.–12.5.2017 Pohjois-Pohjanmaan liiton virastossa sekä kaikissa Pohjois-Pohjanmaan kunnissa. Kaava-aineistoon on tehty maakuntahallituksen päätöksen (20.3.2017 § 56) mukaiset tekniset tarkistukset 31.3.2017.

3.2.3 Yleiskaava

Kunta käynnisti uuden Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025 laadinnan syksyllä 2011. Pyhäjoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt osayleiskaavan kokouksessaan 27.8.2014 § 58 ja se on tullut voimaan MRA:n §93 mukaisella kuulutuksella 8.10.2014.



Kuva 13. Ote kunnanvaltuuston 27.8.2014 hyväksymästä Pyhäjoen keskustan osayleiskaavasta 2025. Kaavarajaus osoitettu sinisellä viivalla.

Osayleiskaavassa Niskanalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alueen eteläosassa on osayleiskaavamerkinnöin osoitettu arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma (ge), joka tässä kohdin tarkoittaa mäntykasvuista kallioaluetta Vanhatien pohjoisreunalla. Alueen halki kulkee kevyenliikenteen reitti niin pohjoisessa kuin suunnittelualueen keskiosassakin. Suunnittelualueen pohjoisosa on vesialuetta (W).

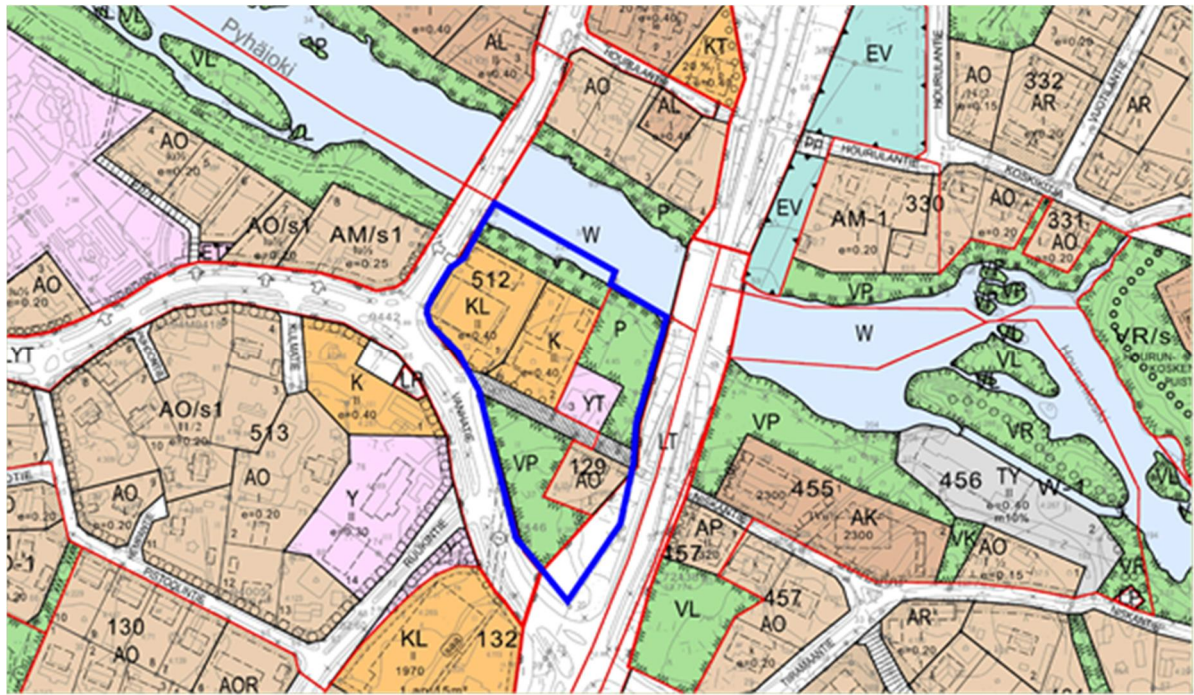
3.2.4 Asemakaava

Kirkonseudun ja Saarenalueen asemakaavan muutos koskee Niskanalueen kortteleita 129 ja 512 sekä niihin kuuluvia puistoalueita.

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa:

- Pyhäjoen Saarenalueen asemakaava on hyväksytty Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 13.7.1990, § 59 ja vahvistettu 20.12.1991 Oulun lääninhallituksessa päätöksellä A1550P.
- Kirkonseudun asemakaava on hyväksytty 10.5.1978

Alueelle on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialue (KL), liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K), kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue (YT) ja omakotirakennusten tai muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO). Kaavassa on myös puistoaluetta (VP ja P), yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu tie suunnittelualueen halki, yleisen tien aluetta (LT) sekä vesialuetta (W).



Kuva 14. Ote Pyhäjoen ajantasa-asemakaavasta. Kaavarajaus on esitetty sinisellä viivalla.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Raahen seutukunnan yhteinen rakennusjärjestys, joka sai Pyhäjoen kunnan alueella lainvoiman 5.2.2011 julkaistulla kuulutuksella. Raahen seutukunnan rakennusjärjestys on yhteinen Raahen kaupungin, Pyhäjoen, Siikajoen, ja Vihannin kuntien kanssa. Vihannin kunta on ollut vuoden 2013 alusta osa Raahen kaupunkia.

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

3.2.7 Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on päivitetty ja hyväksytty 8.12.2015 vastaamaan asemakaavan pohjakartalle asetettuja vaatimuksia.

3.2.8 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja 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.
- Pyhäjokitalo –viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen, 2016-2017).
- Pyhäjokitalon taajamakuullinen arviointi (Ramboll Finland Oy, 11.1.2017).
- Vanhatien toimenpidesuunnitelma (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Raportteja 91/2015).
- Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025 / Taustaselvitykset (Maisemaselvitys 6.5.2013, Luontoselvitys 12.10.2012, Liikenteen tavoiteverkkosuunnitelma, 23.6.2014, Muinaisjäännösinventointi 2014).
- Meluselvitys - Koskipuisto 23.3.2012, Ramboll Finland Oy / Niskanmäen asemakaavan muutos (Korttelit 455-456 ja osa korttelista 457, 21.11.2012 Pöyry Finland Oy).
- Pyhäjoen kunnan kulttuuriympäristöohjelma (Oulun Yliopiston arkkitehtuurin osasto, Sanna Heikkinen 2012).
- Pyhäjokitalon hankekaava - Kunnallistekniikan yleissuunnitelma 20.6.2017 (Ramboll Finland Oy).

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Syksyllä 2015 Pyhäjoen kunnanvaltuusto teki periaatepäätöksen joen varrelle asemakaava-alueelle sijoittuvan Pyhäjokitalon rakentamisesta. Talon toiminnallisina sisältöinä tulisi olla kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajan palveluita sekä majoitus-, koulutus- ja juhlatiloja. Kunta toteuttaa Pyhäjokitalon yhteistyöhankkeena talon rakentamisesta ja toiminnan organisoinnista vastaavien tahojen kanssa. Asemakaavamuutoksen laadinnassa huomioidaan myös se, että aluetta kehitetään lähiympäristöönsä sopeutuen toiminnoiltaan monipuolisena kokonaisuutena, jonka suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan energiatehokkuusnäkökulmat sekä kestävän kehityksen periaatteet.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pyhäjoen kunnanhallitus on käynnistänyt Kirkonseudun ja Saarenalueen asemakaavamuutoksen laadinnan Niskanalueella 14.4.2014 (§124). Syksyllä 2015 Pyhäjoen kunnanvaltuusto päätti Pyhäjokitalon sijoituspaikaksi Niskan asemakaavamuutosta koskevan alueen Pyhäjoen ranta-alueelta.

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 asemakaavan osallisiksi on alustavasti katsottu seuraavat tahot:

| Osalliset | Osallistuminen |
|---|---|
| Maanomistajat: <ul style="list-style-type: none">- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat | <ul style="list-style-type: none">- Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä alustavasta luonnoksesta valmisteluvaiheessa.- Mielenpitoet kaavaluonnoksesta ja muistutukset kaavaehdotuksesta nähtävillä olon aikana sekä esittelytilaisuuksissa. |
| Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa: <ul style="list-style-type: none">- kaavan vaikutusalueen asukkaat, tonttien vuokralaiset- yritykset ja niiden työntekijät (Fennovoima Oy, YIT Rakennus Oy)- laitokset ja niiden käyttäjät ja työntekijät- vesialueiden omistajat ja käyttäjät | <ul style="list-style-type: none">- Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä alustavasta luonnoksesta valmisteluvaiheessa.- Mielenpitoet kaavaluonnoksesta ja muistutukset kaavaehdotuksesta nähtävillä olon aikana sekä esittelytilaisuuksissa. |
| Viranomaiset: <ul style="list-style-type: none">- Pyhäjoen kunnan rakennusvalvonta ja ympäristönsuojeluviranomaiset- naapurikunnat- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)- Pohjois-Suomen aluehallintovirasto (AVI)- Pohjois-Pohjanmaan liitto- Pohjois-Pohjanmaan museo- Liikennevirasto- Liikenteen turvallisuusvirasto TraFi- Raahan seudun kehittämiskeskus- Jokilaaksojen pelastuslaitos- Pyhäjokisuun Vesi Oy- Elenia Verkko Oy | <ul style="list-style-type: none">- Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä alustavasta luonnoksesta.- MRL:n mukaiset viranomaisneuvottelut valmistelu- ja ehdotusvaiheessa.- Lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheessa.- Muu viranomaisyhteistyö koko kaavaprosessin ajan. |

| | |
|---|--|
| - Vestia Oy | |
| Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään: | - Tarvittaessa neuvottelut eturyhmien kanssa |
| - elinkeinoelämän yhdistykset | - Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä alustavasta luonnoksesta valmisteluvaiheessa. |
| - kylätoimikunnat | - Mielenpitoet kaavaluonnoksesta ja muistutukset kaavaehdotuksesta nähtävillä olon aikana sekä esittelytilaisuuksissa. |
| - museo- ja kotiseutuyhdistykset ym. paikalliset yhdistykset, | |
| - luonnonsuojeluyhdistykset | |

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 14.4.2014 (§ 124) käynnistää Kirkonseudun ja Saarenalueen asemakaavamuutoksen laadinnan Niskanalueella. Hankkeen vireille tulosta kuulutettiin 22.4.2014 MRL:n 63 §:ssä säädetyllä tavalla OAS:n nähtävillä asettamisen yhteydessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

- ilmoituksina, kuulutuksina
- sanomalehdissä
- kunnan ilmoitustauluilla
- kunnan internet-kotisivuilla

Viralliset kuulutukset julkaistaan kunnan ilmoitustauluilla sekä Pyhäjoen kunnan virallisessa kuulutuslehdessä Pyhäjoen Kuulumiset.

MRL:n 64 § 2 momentin mukaisesti osallisella on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtävillä mahdollisuus antaa palautetta tai esittää Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (Huom. 64 § on kumottu L:lla 21.4.2017).

Ajantasainen OAS, jota päivitetään aina kaavaehdotuksen nähtävilläpanoon asti, on nähtävillä Pyhäjoen kunnassa ja kunnan kotisivuilla (www.pyhajoki.fi). Suunnittelutyötä ohjaa Pyhäjoen kunnan asettama ohjausryhmä. Välivaiheen päätökset kaavasta tekee Pyhäjoen kunnanhallitus.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen alkuvaiheessa 28.3.2014 on järjestetty Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu niiden viranomaisten kanssa, joiden toimialaa asia koskee. Toinen viranomaisneuvottelu järjestettiin kaavaluonnoksen valmisteluvaiheessa 2.10.2014. Molemmat neuvottelut ovat koskeneet vaihetta, jolloin asemakaavamuutoksen tavoitteena oli osoittaa alueelle pääpainotteisesti asuinrakentamista.

Kaavatyön jatkuessa tauon jälkeen uudelleen syksyllä 2016 järjestettiin uusi viranomaistyöneuvottelu 5.10.2016. Neuvottelussa tarkennettiin asemakaavan sisältövaatimuksia, arvioitiin alustavasti Pyhäjökitalon merkitystä taajamakuvaan ja keskusteltiin, miten vaikutuksia tulee arvioida muuttuneen maankäyttösuunnitelman johdosta. Lisäksi sovittiin, että tarvittaessa kaavan ehdotusvaiheessa pidetään vielä uusi viranomaisneuvottelu. Sekä luonnos- että ehdotusvaiheessa kaavasta pyydetään lausunnot viranomaisilta. Kaavaprosessin aikana on myös mahdollista järjestää tarvittaessa työneuvotteluja.

4.3.5 Luonnosvaiheen kuuleminen

Pyhäjokitalon hankekaavaa koskeva Kirkonseudun ja Saarenalueen asemakaavamuutos Niskanalueella oli luonnoksena julkisesti nähtävillä 7.2 – 9.3.2017.

Luonnosvaiheessa asemakaavamuutoksesta saatiin seitsemän lausuntoa seuraavilta viranomais- ja osallistahoilta: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan museo (erillisillä lausunnoilla kulttuuriperintö ja arkeologia), Jokilaaksojen pelastuslaitos, Fingrid Oyj ja YIT Rakennus. Lausunnoissa otettiin kantaa mm. Pyhäjokitalon korttelin käyttö-tarkoituseroisiin ja maisemallisten arvojen ja Vanhatien huomioimiseen.

Asemakaavamuutoksesta ei jätetty lainkaan mielipiteitä luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Kaavaluonnoksen nähtävillä oloaikana Pyhäjoen kunta järjesti kaikille avoimen yleisötilaisuuden Pyhäjokitalon ja Niskanalueen suunnittelusta 15.2.2017 kunnantalon valtuustosalissa. Tilaisuuden aluksi kunnanjohtaja Matti Soronen kertoi kunnan roolista Pyhäjokitalo –hankkeessa. Tilaisuudessa olivat läsnä myös Fennovoima Oy:n, YIT Rakennus Oy:n ja Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy:n edustajat kertomassa osuuksistaan Pyhäjokitalon toteutuksessa ja suunnittelussa. Asemakaavan laadintaan liittyen Ramboll Finland Oy:stä tilaisuudessa esitettiin kaavaluonnoskartta sekä taajamakuullinen arviointi Pyhäjokitalon vaikutuksista ympäristöönsä. Esittelyjen yhteydessä ja niiden jälkeen käytiin yleiskeskustelua hankesuunnitelmasta ja mahdollisista sisältöratkaisuksista koskien Pyhäjokitaloon kaavailtuja toimintoja. Tilaisuutta oli saapunut seuraamaan noin 30 hankkeesta kiinnostunutta kuntalaista.

Luonnosvaiheen palautteeseen on annettu kaavanlaatijan vastineet. Vastineraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

4.3.6 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Niskan alueelle sijoittuva Kirkonseudun ja Saarenalueen asemakaavamuutoksen ehdotus Pyhäjokitalon hankekaavasta oli julkisesti nähtävillä 14.7 – 18.8.2017.

Kunta vastaanotti asemakaavaehdotuksesta kaksi lausuntoa ja yhden muistutuksen. Viranomaisista Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Pohjanmaan museo (kulttuuriperintö) jättivät ehdotusvaiheen aineistosta lausunnon ja Pyhäjokitalon hankeryhmän osallistahoista YIT Rakennus antoi ehdotuksesta muistutuksen.

Ehdotusvaiheen kaava-aineistosta saatuun palautteeseen on annettu kaavanlaatijan vastineet. Vastineraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Elokuun 2017 lopulla Pyhäjoen kunta järjesti uuden yleisötilaisuuden Pyhäjokitalon suunnittelutilanteesta. Kuluneen kevään ja kesän aikana tarkennettua hankesuunnitelmaa olivat esittelemässä YIT Rakennus Oy:n, Fennovoima Oy:n sekä arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy:n edustajat sekä kaavaehdotusta Ramboll Finland Oy:n edustaja. Kunnanjohtaja Matti Sorosen johdolla käytiin yleistä keskustelua kuntalaisten toiveista koskien Pyhäjokitalo toimintoja ja käyttömahdollisuuksia. Tässä toisessa Pyhäjokitalon yleisötilaisuudessa oli läsnä 60-70 kuntalaista kuuntelemassa tietoja hankkeen kaavoitus- suunnitteluvaiheesta.

4.3.7 Ehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotukseen tehtiin seuraava tarkennus: Istutettavan alueenoson kaavamääräys tarkennettiin muotoon "Puilla- ja pensailta istutettava alueen osa, jolla myös olemassa olevaa kasvillisuutta voidaan säilyttää mahdollisuuksien mukaan". Lisäksi erillispientalojen korttelialueen olemassa olevan kiinteistön nykyisen ajoyhteyden säilyminen on mahdollistettu puistoalueen kautta kulkevalla ohjeellisella ajoyhteys –merkinnällä.

Tehdyt muutokset ovat teknisluonteisia tarkennuksia, eikä niillä arvella siten olevan myöskään vaikutusta yleiseen etuun, joten kaavaehdotuksen uudelleen nähtävillä asettamiseen (MRA 32 §) ei arvioitu olevan tarvetta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kirkonseudun ja Saaren alueen asemakaavamuutoksen päätarkoitus on mahdollistaa Pyhäjokitalon rakentaminen Pohjoishaaran etelärannalle Vanhatien sillan itäpuolelle. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tarkastellaan alustavasti myös Pyhäjokitalon toiminnallinen ja taajamakuullinen liittyminen Vanhatien ja Pyhäjoen torialueen muodostamaan kokonaisuuteen. Asemakaavan muutostyössä on huomioitu Vanhatien toimenpide- ja rakennussuunnittelu sekä Pyhäjoen Pohjoishaaran tulvariskitarkastelut.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

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

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston elokuussa 2014 hyväksymä Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025, jonka mukaiset tavoitteet alueen kehittämiseksi on huomioitu asemakaavaehdotuksessa.

Lähialueiden asemakaavat

Kaavan maankäyttöratkaisu noudattelee lähialueiden asemakaavojen periaatteita. Suunnittelu-työssä on huomioitu samanaikaisesti käynnissä ollut Vanhatien eteläpuolisen korttelin 513 torialueen asemakaavamuutos, joka on saatu päätökseen vuoden 2017 alussa. Sekä Niskan että torialueen asemakaavamuutoksien laadintaan on vaikuttanut myös Pyhäjoen kunnan, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja Ramboll Finland Oy:n yhteistyönä toteutettu Vanhatien toimenpidesuunnitelma ja siihen liittyvä rakennushanke. Korttelin 513 torialueen asemakaavamuutos on hyväksytty Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 25.1.2017 mutta kaavaan kohdistuneesta valituksesta johtuen kaava ei ole vielä lainvoimainen. Vanhatien aluetta koskeva asemakaavamuutos (Tiealueiden MT 18136 ja MT 18137 (Vanhatie) sekä MT 18178 (Virastotie) asemakaavan muutos) on ollut elokuussa 2017 kunnanhallituksen viimeistelykäsittelyssä (21.8.2017, § 303) ja jäänyt sen jälkeen odottamaan kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemakaavamuutosehdotuksen tarkoituksena on mahdollistaa Pyhäjoen kunnanvaltuuston tekemän päätöksen mukaisesti Pyhäjokitalon rakentaminen jokivarteen asemakaavoitetulle alueelle.

Keskeinen sijainti Pyhäjoen keskustaajamassa palvelujen läheisyydessä tukee talon sijoittamista Niskanalueelle.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena oli suunnittelun käynnistyessä vuonna 2014 osoittaa alueelle asuinrakentamista. Syksyllä 2015 Pyhäjoen kunnanvaltuusto teki periaatepäätöksen joen varrelle asemakaava-alueelle sijoittuvan Pyhäjokitalon rakentamisesta ja varasi Niskan asemakaavan muutosalueen Pyhäjokitalon rakentamista varten.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Luonnosvaihe

Niskan asemakaavamuutoksen valmistelu kytkettiin vuoden 2016 keväällä Pyhäjokitalon viitesuunnitteluun, josta vastaa Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy. Pyhäjokitalon viitesuunnitelmia ja niiden vaikutuksia asemakaavamuutoksen laadintaan on käyty läpi sekä Lukkaroinen suunnittelu-työryhmän että Pyhäjoen kaavoituksen ohjausryhmän kanssa. Pyhäjokitalon viitesuunnitelman

mukaisia vaikutuksia on arvioitu asemakaavan lähtökohdista tarkemmin kohdassa 5.4. Kaavan vaikutukset.

Pyhäjokitalon viitesuunnitelmassa on tarkasteltu kahta vaihtoehtoa, joiden eroavaisuus perustuu 8-kerroksisen asuintornin sijoittumiseen tontinkäyttösuunnitelmassa. Vaihtoehdossa Ve A asuintorni on sijoitettu Pohjoishaaran yli kulkevan Vanhatien sillan läheisyyteen ja vaihtoehdossa Ve B tontin itäosaan lähemmäksi valtatieä 8.

Pyhäjokitalon viitesuunnitelmavaihtoehtojen A ja B eroavaisuuksia on arvioitu yksityiskohtaisemmin kaavan liitteessä Pyhäjokitalon taajamakuullinen arviointi, 11.1.2017 / Ramboll Finland Oy.



Kuva 15. Havainnekuva Pyhäjokitalon sijainnista Pohjoishaaran etelärannalla. Kuvassa on esitetty vaihtoehto Ve A, jossa asuintorni sijoittuu rakennuksen länsiosaan Pohjoishaaran ylittävän Vanhatien sillan läheisyyteen (Kuva: Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy – Pyhäjokitalon –viitesuunnitelma 2016)

Ehdotusvaihe

Pyhäjokitalon hankesuunnittelun edetessä asemakaavamutosehdotuksessa on huomioitu suunnitelmasta muutokset, joilla on vaikutusta asemakaavaratkaisuun. Ennen kaavaehdotuksen valmistelua Pyhäjokitalon hankeryhmä ja kaavoittaja pitivät työneuvottelun, jossa käytiin läpi kokonaisvaltaisesti viitesuunnitelman ja asemakaavan sekä sitä koskevien määräysten yhteen sovittamista ja muita kaavaan ehdotusvaiheessa tarkennettavia asioita. Hankeryhmässä oli päädytty kehittämään viitesuunnitelmia edelleen vaihtoehdon A pohjalta, jossa asuintorniosa sijoittuu Vanhatien sillan ja torialueen läheisyyteen. Hankeryhmän toiveen mukaisesti kaavaehdotuksessa ei kuitenkaan määritellä asuintorniosan sijaintia täsmällisesti tiettyyn kohtaan, vaan ainoastaan, että sen tulee sijoittua rakennusalan länsipuolelle. Asuintorniosan tarkempi sijainti tullaan ratkaisemaan rakennussuunnittelun edetessä, viimeistään ennen rakennuslupavaihetta.

Ehdotuksen valmisteluvaiheessa laadittiin myös kunnallistekniikan yleissuunnitelma. Suunnitelmassa on käyty läpi korttelialueen ja sen lähiympäristön vesi-, viemäri ja lämpöverkostot sekä tulvareitit ja tarkasteltu Pyhäjoen rantaan sijoittuvan kevyen liikenteen reitin korkotasoja sekä rantapuiston käsittelyperiaatteita. Rantapuiston liittymisestä PAL-1-korttelialueeseen on laadittu myös poikkileikkauksuvia. Suunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotuksen mukaisia vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 5.4 Kaavan vaikutukset.

Hyväksymisvaihe

Niskanalueelle laaditun Pyhäjokitalon hankekaavan maankäyttöratkaisu perustuu Pyhäjokitalon viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelman ohjauksesta on vuoden 2017 aikana vastannut Pyhäjokita-

lon aiesopimuksen allekirjoittaneet osapuolet (Pyhäjoen kunta, Fennovoima Oy ja YIT Rakennus Oy). Viitesuunnitelmaa on vienyttä eteenpäin Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy. Hanketyöryhmä on kokoontunut säännöllisin väliajoin keskustelemaan suunnitelmasta ja vastaavasti myös asemakaavamuutoksen laadinnasta vastaava Rambollin suunnittelutyöryhmä on seurannut viitesuunnittelun etenemistä. Asemakaavan muutos on laadittu loppuun saakka ns. hankekaavana, joka mahdollistaa Pyhäjokitalon rakentamisen Vanhatien varrelle torialueen ja Pyhäjoen Pohjois- haaran välittömään läheisyyteen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavan pinta-ala on noin 2,1 hehtaaria. Rakennusoikeutta (kerrosala) kaavassa on osoitettu 9690 k-m². Aluetehokkuudeksi (e) muodostuu 0,46.

Erillispientalojen korttelialueita (AO) varten kaavaan on varattu 0,14 hehtaaria. Pyhäjokitalon rakentamista varten osoitetulle palvelu-, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle on kaavaan varattu 1,2 hehtaaria.

Puistoja ja lähivirkistysalueita (VP) kaavaan on osoitettu 0,4 hehtaaria. Yleisen tien aluetta kaavan eteläreunassa on suunnilleen 0,15 hehtaaria. Vesialueen osuus kaavasta on noin 0,12 hehtaaria.

| Aluevaraus | Pinta-ala [ha] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] |
|------------|----------------|-------------------------------|---------------|
| AO | 0,1449 | 290 | 0,20 |
| PAL-1 | 1,2328 | 9400 | 0,76 |
| VP | 0,4394 | 0 | 0 |
| LT | 0,1578 | 0 | 0 |
| W | 0,1249 | 0 | 0 |
| <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| kaikki | 2,0998 | 9690 | 0,46 |

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisun peruslähtökohtina ovat olleet Pyhäjoen kunnanvaltuuston päätös Pyhäjokitalon sijoittamisesta alueelle. Korttelialueen toiminnot, pysäköintialueet ja kulkuyhteydet on pyritty sijoittamaan niin, että ne sopeutuvat olemassa olevaan lähialueen katu- ja korttelirakenteeseen mahdollisimman hyvin.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Kaavassa on osoitettu erillispientalojen korttelialue, jolla sijaitsee yksi omakotitalo. Rakennusoikeutta kiinteistöllä on 290 k-m². Korttelin leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata rakenteellisesti siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjeavot eivät ylity. Lisäksi rakennusalan itäsvun puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa asuinhuoneiden ikkunoita eikä ilmanvaihtoventtiileitä. Ajoyhteys kiinteistölle on osoitettu Vanhatieltä PAL-1 korttelialueen sisäiselle ajoneuvoliikenteelle tarkoitettua yhteyttä ja edelleen puistoalueen kautta osoitettua ohjeellista ajoyhteyttä pitkin. Korttelin pohjoisreuna on osoitettu puilla ja pensailta istutettavaksi alueen osaksi, jolla myös olemassa olevaa kasvillisuutta voidaan säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Palvelu-, asuin-, majoitus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (PAL-1)

Pyhäjokitalon sijoittamista varten kaavaan on osoitettu korttelialue, jolle saa sijoittaa asumisen ja majoitustilojen lisäksi sitä häiritsemätöntä työtilaa (palvelu-, liike ja toimistotiloja), uimahallin, kulttuuri- ja kirjastopalveluita sekä ravintolapalveluita.

Asumiseen tarkoitettu rakennusalan osa on osoitettu rakennusalan länsireunalle Pyhäjokitalosta laaditun viitesuunnitelman mukaisesti. Asuin- ja majoitustiloja saa toteuttaa yhteensä 2200 k-m² vain sille rakennusalan osalle, jonka kerrosluvuksi on osoitettu VIII siten, että kerroksissa III-VIII kunkin yksittäisen kerroksen kerrosala saa olla enintään 450 k-m². Koko korttelin toteutettavasta rakennusoikeudesta vähintään 600 k-m² tulee käyttää julkisia palveluita varten. Asuintornia koskee myös kaavamääräys klp-1(100), joka osoittaa kuinka monta kerrosalaneliometriä rakennus- alalle toteutettavasta ylimmän kerroksen kerrosalasta tulee vähintään käyttää kahvila-, ravintola- tai muita kaikille avoimia palveluja tai näköalatilaa varten.

Korttelialueen sisäiset kulkuyhteydet on merkitty alueen sisäiselle ajoneuvoliikenteelle, yleiselle jalankululle, polkupyöräilylle ja huoltoajolle osoitettuina alueen osina. Näiden kautta ajoneuvoliikenne ohjautuu myös pysäköimispaikoille, joita alueella on kolme. Osa pysäköimispaikoista varataan asukaspysäköintiä varten. Korttelialueelle on osoitettu kolme ajoneuvoliittymän paikkaa Vanhatieltä. AO-kortteliin rajautuva pysäköintialueen sivu on osoitettu puilla ja pensaille istutettavaksi alueen osaksi, jolla myös olemassa olevaa kasvillisuutta voidaan säilyttää mahdollisuuksi- en mukaan.

5.3.2 Muut alueet

Puisto (VP)

Jokirantaan ja asemakaavanmuutoksen eteläosaan on osoitettu puistoaluetta. Aluetta voidaan osittain hyödyntää Pyhäjokitalon ulkoalueena. Ranta-alueen kautta on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu kevyen liikenteen reittiyhteys. Eteläiselle puistoalueelle on osoitettu osa- alueet säilytettävistä kallioista.

Vesialue (W)

Kaava-alueeseen sisältyvä osa Pyhäjoesta on merkitty vesialueeksi. Vesialueelle on osoitettu Pyhäjokitalon edustalle osa-alue, jolle saadaan rakentaa laitureita sekä niiden yhteyteen vesivirkis- tystoimintojen vaatimia rakennelmia.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenteen toimintaedellytykset

Kaavan maankäyttöratkaisu vastaa Pyhäjoen kunnan tekemää päätöstä Pyhäjokitalon sijoittami- sesta asemakaavoitetulle alueelle joen varteen. Keskeinen sijainti mahdollistaa kohteen hyvän saavutettavuuden ja osaltaan elävöittää Pyhäjoen keskustaaajaman toimintoja.

Yhdyskuntarakenne

Pyhäjokitalo sijoittuu olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa keskeiselle paikalle kunnan kes- kustaajamassa Pohjankylän alueella. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu yleiskaavan keskusta- toimintojen (C) alueelle, ja sen voidaan arvioida vahvistavan toteutuessaan Vanhatien ympäris- tössä sijaitsevan kunnantalon, torin, kirjaston ja kauppojen muodostaman kunnan palvelukes- kuksen asemaa niin toiminnallisesti kuin taajamakuvallisesti. Lähistöllä on samanaikaisesti vireillä myös muita asemakaava- ja rakennushankkeita, jotka tukevat tätä kehitystä. Pyhäjoen ranta- alue on tarkoitus säilyttää edelleen osana yleistä virkistysyhteysverkkoa.

Taajamakuva

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisin yksi paritalo, kunnan vesilaitoksen omistama rakennus sekä pienehkö liikerakennus, jossa toimii päivittäistavarakauppa. Kaavan toteuttaminen edellyttää liikerakennuksen ja vesilaitoksen omistaman rakennuksen purkamista. Pyhäjokitalo tulee hallitsemaan taajamakuva erityisesti torin ympäristössä, jokimaisemassa Vanhatien sillalla sekä Pohjoishaaran ranta-alueilla keskustassa, minkä lisäksi se tulee näkymään myös valtatie 8 sillalta. Etelänkylän suunnasta saavuttaessa rakennus muodostaa tärkeän näkymäakselin päätteen Vanhatien raittimiljööön risteyskohdassa. Pyhäjokitalon sijoittuminen joen varteen mahdollistaa myös rantavyöhykkeen kehittämisen uudella tavalla sekä virkistyskäytön että taajamakuvan kannalta – vastaavia julkisia oleskeluun tarkoitettuja puistomaisia viheralueita ei alueella nykyisellään juuri ole. Nykytilaan nähden Pyhäjokitalon voidaan arvioida toteutuessaan muuttavan Saarenalueen ja Pohjankylän taajamakuva selvästi maamerkkimäisellä olemuksellaan, samalla kun se muodostaa sekä visuaalisen että toiminnallisen parin Hanhikiven ydinvoimalaitoksen kanssa alueen suurmaisemassa.

Pyhäjokitalon roolista ja käyttötarkoituksesta johtuen rakentamisen laadulle on asetettu korkeatasoiset tavoitteet, ja niiden toteutuminen on pyritty varmistamaan asemakaavamääräyksillä.

Asuminen

Asuintorniin on tarkoitus rakennuttaa noin 40-50 asuntoa, jotka aluksi voivat olla lyhytaikaisessa käytössä olevia majoitustiloja. Pyhäjoen asunto- ja majoitustarpeiden muuttuessa huoneistot on mahdollista muuttaa asuinhuoneistoiksi. Torniin sijoitettavien asuinkäyttöön tarkoitettujen tilojen myötä alueen asukasmäärä voi kasvaa suunnilleen 60-80 asukkaalla.

Palvelut ja sosiaalinen ympäristö

Pyhäjokitalo muodostaa toteutuessaan paikallisissa oloissa uuden palvelukeskittymän ja työpaikkayksikön, mikä samalla mahdollistaa uusien kohtaamispaikkojen syntymisen sekä paikallisille ihmisille että sijainnista ja käyttötarkoituksista johtuen myös vierailijoille ja kauttakulkijoille. Rakennus toimintoinen tarjoaa kuntalaisille myös uusia mahdollisuuksia viettää aikaa ja käyttää lähellä sijaitsevia palveluita sen sijaan, että samoja palveluita pitää hakea kauempaa. Tällä voidaan arvioida olevan merkittävä positiivinen vaikutus asukkaiden arkielämän koettuun sujuvuuteen ja toisaalta Pyhäjoen imagoon asuinpaikkana. Sijainti Pohjankylän keskusta-alueella on paikallisissa oloissa hyvin saavutettavissa eri kulkumuodoilla, joten sen voidaan arvioida palvelevan hyvin myös kaikkia väestöryhmiä.

Pyhäjokitaloon sijoitettaviksi palveluiksi on alustavasti kaavailtu mm. uimahallia, kirjastoa sekä kahvila- ja ravintolapalveluja. Lisäksi rakennukseen sijoitetaan toimistoja sekä Fennovoiman tie- ja vierailukeskus. Taloon on tarkoitus sijoittaa myös kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajanpalveluja sekä juhla- ja kokoontumistiloja kuntalaisten käyttöön. Osa tiloista on tarvittaessa mahdollista jakaa pienempiin toiminnallisiin osa-alueisiin sisäisillä tilamuodostusratkaisuilla. Tämä lisää erilaisten virkistystoimintojen ja tapahtumien käyttöön osoitettujen tilojen lisäystä kunnan palvelutarjonnassa. Tällaisille tiloille arvioidaan olevan enemmän tarvetta kuin mitä nykyinen tarjonta mahdollistaa.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavan toteutumisen mahdollistamalla uuden työpaikkayksikön toteutumisella ja palvelutarjonnan lisäyksellä voidaan arvioida olevan myönteisiä vaikutuksia paikalliseen elinkeinoelämään. Erityisesti Fennovoiman vierailukeskuksen toteutumisen Pyhäjokitaloon lisännee merkittävästi vierailijoiden määrää Pohjankylän keskustassa, minkä voidaan arvioida lisäävän merkittävästi enemmän paikallisten palveluiden kysyntää verrattuna nykytilanteeseen tai vaihtoehtoon, jossa vierailukeskus sijoittuisi esim. Hanhikiven alueelle. Asemakaavan toteutumisen voidaan arvioida mahdollistavan työpaikkojen määrän lisääntymisen kunnassa Pyhäjokitaloon sijoittuvien toimijoiden palveluksessa sekä välillisesti palveluiden kysynnän lisääntymisen myötä.

Virkistys

Pyhäjokitalon keskeiset toiminnot ja kuntalaisille tarkoitetut palvelut voidaan lukea merkittäväksi lisäksi kunnassa tarjottaviin vapaa-ajanviettomahdollisuuksiin. Viitesuunnitelmassa on osoitettu tarvittavat tilavaraukset uimahallille ja liikuntapalveluille. Talossa on mahdollista järjestää myös erilaisia kulttuuritapahtumia.

Kaavassa jokiranta säilyy yleisenä virkistys- ja viheralueena ja sen kautta on osoitettu ulkoilureitti, joka jatkuu valtatie 8 alikulun kautta Niskanmäkeen. Virkistysmahdollisuuksien voidaankin arvioida paranevan kaavan toteutumisen myötä, koska rantaan on tarkoitus toteuttaa yleinen virkistysyhteys ja mahdollisesti laituri.

Liikenne

Pyhäjokitalo ja sen toiminnot tulevat lisäämään alueen liikennettä Vanhatien alueella ja taloa vastapäätä sijoittuvan torin alueella. Liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuusnäkökulmiin on pyritty kiinnittämään huomiota sekä kaavaratkaisussa sekä kaavaprosessin aikana käynnissä olleessa Vanhatien toimenpide- ja rakennussuunnitteluhankkeessa.

Alueen maastonmuodot eivät ole erityisen haastavat, mutta rakennuksen korkeusasemaa määrittää tulvakorko. Näin ollen voidaan arvioida, että jalankulkuympäristö järjestetään esteettömäksi rakennuksen pääsisäänkäynnin luona ja sen välittömässä läheisyydessä sekä pääosin pysäköinti-alueilla. Jokirannan virkistysalueen ja rakennuksen ensimmäisen kerroksen välillä korkeusero muodostuu todennäköisesti kuitenkin niin suureksi, että esteetöntä yhteyttä rakennuksesta suoraan rantaan voi olla vaikea toteuttaa. Myös rannan puistoalueelle esteettömän yhteyden toteuttaminen voi olla vaikeaa. Sen sijaan korttelin läpi yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle osoitetut yhteydet voidaan luultavasti toteuttaa esteettöminä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Pyhäjokitalo sijoittuu Vanhatien raitin varrelle, joka on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Pyhäjokitalo suurikokoisena rakennuksena tulee hallitsemaan raittimiljöön risteyskohtaa, mistä syystä rakennukselle asetettujen arkkitehtonisten laatutavoitteiden toteutumisen voidaan arvioida olevan erittäin tärkeää rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymisen ja niihin sopeutumisen kannalta. Julkisivumateriaalit ja väriyty ratkaistaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa, mutta kaavamääräyksillä ohjataan kuitenkin käyttämään maiesmallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuvia materiaaleja sekä luonnollista ja maanläheistä väriytystä värikkäiden vaihtoehtojen sijaan. Kunnianhimoisella toteutuksella voidaan arvioida olevan merkitystä erityisesti siinä, miten hyvin rakennuksen arkkitehtuuri ja ulkoasu kestävät aikaa.

Kahdeksankerroksinen asuintorniosa nousee Vanhatien raittimiljöössä huomattavasti muita rakennuksia korkeammalle, mutta ottaen huomioon Pyhäjokitalon poikkeuksellisen luonteen, voidaan massoitte-luratkaisun arvioida korostavan rakennuksen merkitystä taajamaku- vassa ja luovan siihen uuden ajallisen kerrostuman. Jalankulkijan mittakaavakokemukseen vaikuttanee myös se, kohoaako kahdeksankerroksinen osa suoraan katutason julkisivusta ylöspäin, vai sijoittuuko se kaksikerroksisen jalustaosan räystäslinjan taakse. Kaava mahdollistaa molemmat vaihtoehdot, koska asia on syytä tutkia ja ratkaista rakennussuunnittelun yhteydessä huomioiden rakennuksen koko arkkitehtoninen kokonaisuus ja sen sovittaminen arvokkaaseen raittimiljööseen.

Alueella ei ole kiinteistä muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin. Alueen läpi kulkee itä-länsisuunnassa maanalaisia johtoja, joille on osoitettu aluevaraukset kaavassa. Aluevaraukset on osoitettu ohjeellisina, joten johtojen tarkempi sijainti tulee tarvittaessa tutkia rakennustöiden yhteydessä, ja niitä on rakentajan mahdollista myös siirtää omalla kustannuksellaan johdon omistajan luvalla. Merkintä mahdollistaa myös uusien maanalaisien johtojen tarkemman sijainnin ratkaisemisen toteutussuunnitteluvaiheessa.

Nykyisellään Pyhäjokitalon tontin kautta johtuvat laajemman alueen hulevedet. Kaavaratkaisun toteutuminen edellyttää hulevesiviemäriin toteuttamista tontille, mikä on otettu huomioon asemakaavassa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja maisemakuva

Pyhäjokitalo sijoittuu Pyhäjoen suun maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, jonka yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava alueen ominaispiirteet ja maisema- ja kulttuuriarvot. Koska alueen maisemakuva on suhteellisen tasaista, voidaan Pyhäjokitalon arvioida näkyvän maamerkinä alueen suurmaisemassa melko laajalle.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Kaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu pääosin jo rakennetulle alueelle ja se on jo ennestään pitkälti ihmistoiminnan muokkaamaa aluetta. Alueen luontoarvot ovat tavanomaisia. Alueen eteläosassa sijaitseva kallioinen männikkömetsä on säilytetty rakentamiselta vapaana alueena ja sillä on myös maisemallista merkitystä valtatie 8 ja Vanhatien risteysalueella.

Pienilmasto

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen pienilmastoon.

Vesistöt ja vesitalous

Alueella on olemassa tulvariski. Kaavan mahdollistamaa rakentamista toteutettaessa voidaan vaurioida tulvan aiheuttamien vahinkojen vähentämiseen tai välttämiseen esimerkiksi maaston korotuksella. Alin rakentamiskorkeus +7,9m (N2000) perustuu tulvamalliin, jonka on arvioitu toistuvan kerran 50 vuodessa. Kerran 50 vuodessa esiintyvän tulvan vedenpinnan arvioidaan nousevan kaava-alueen itäosassa korkotasoon +6,73 m (N2000) ja länsiosassa korkotasoon +6,37 m (N2000). Tulvamalliin korkotasoon on lisätty harkinnan varaisena korotuksena yksi metri alueen käyttötarkoituksesta ja vesistön ominaisuuksista (jääpatoherkkyys) johtuen.

Ympäristön häiriötekijät

Kaavan toteutuminen ei synnytä ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa alueelle. Alueen rakentamisvaiheessa rakentaminen ja siihen liittyvä liikenne voi aiheuttaa melu-, pöly- ja liikennehäiriöitä lähialueille. Haitat ovat kuitenkin tilapäisiä, eikä niitä siten arvioida kovin merkittäviksi.

Kaava-alueen ulkopuolelta valtatieltä 8 aiheutuu liikennemelua erillispientalojen korttelialueelle. Kaavamääräyksillä on ohjattu sijoittamaan ulko-oleskelutilat melukatveeseen ja kielletty asuinhuoneiden ikkunoiden ja ilmanvaihtoventtiilien sijoittaminen valtatie puolelle, ja näin pyritty lieventämään asumiselle aiheutuvaa meluhaittaa. Kaavamääräysten täyttämistä edellytetään rakennuslupaa haettaessa.

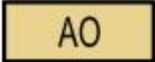












Ympäristönsuojelu

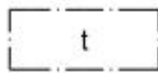
Asemakaavalla ei ole vaikutuksia ympäristönsuojeluun.

5.5 Kaavamerkinnät ja –määräykset

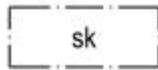
Kaavamerkinnät ja –määräykset ovat ympäristöministeriön ohjeiden mukaiset.

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 kerrosluvuksi on osoitettu VIII siten, että kerroksissa III-VIII kunkin yksittäisen kerroksen kerrosala saa olla enintään 450 k-m2. Koko korttelin toteutettavasta 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 | Alleiviivattu roomalainen luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun. |
| e=0.20 | Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. |
|  | Rakennusala. |
|  | Sijainniltaan ohjeellinen rakennusala. |



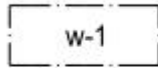
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Säilytettävä kallio.

klp-1(100)

Suluissa oleva luku osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä rakennusosalalle toteutettavasta ylimmän kerroksen kerrosalasta tulee vähintään käyttää kahvila-, ravintola- tai muita kaikille avoimia palveluja tai näköalatilaa varten.



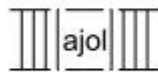
Ohjeellinen vesialueen osa, jolle saadaan rakentaa laitureita. Laiturien yhteyteen saadaan rakentaa vesivirkistystoimintojen vaatimia rakennelmia. Alueella ei saa säilyttää veneitä.



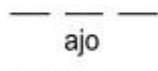
Puilla ja pensaille istutettava alueen osa, jolla myös olemassa olevaa kasvillisuutta voidaan säilyttää mahdollisuuksien mukaan.



Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



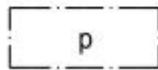
Alueen sisäiselle ajoneuvoliikenteelle sekä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Jalankulun ja polkupyöräilyn yhteys tulee erottaa ajoneuvoliikenteen yhteydestä materiaalein, värein, tasoeroilla tai istutuksin.



Ohjeellinen ajoyhteys.



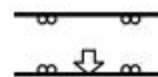
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



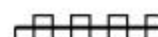
Pysäköimispaikka.



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 jäseneltävä pensasistutuksin. (PAL-1)

RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT

Rakennuksen julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyä. Pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävään ympäristöön soveltuvia materiaaleja, kuten rapattu kiviaines, puhtaaksimuurattu tiili, puhtaaksivalettu profiloitu betoni, lasi ja/tai puu. Rakennuksen julkisivuissa tulee käyttää maanläheisiä värisävyjä. Julkisivupintaa hallitsevia elementtisaumoja ei sallita. Lämpörappauksen 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 soveltua arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan päärakennuksen arkkitehtuuriin ja alueen taajamakuvaan. (PAL-1)

Rakennuksen kaksikerroksisen jalustaosan katon tulee muodostaa taajamakuvallisesti hallittu kokonaisuus. Ilmanvaihtokonehuoneet saa sijoittaa kerrosluvun estämättä siten, että erillisiä vesikaton yläpuolelle nousevia ilmanvaihtokonehuoneita ei sallita, vaan sekä ilmanvaihtokonehuone että muut tekniset laitteet tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin. (PAL-1)

Jätehuolto-, huolto- ja lastaustiloja ei saa sijoittaa näkyvälle paikalle tai ne tulee rajata muusta ympäristöstä seinällä, muurilla, aidalla, katoksella tai vastaavalla rakenteella siten, että kokonaisuus on taajamakuvallisesti 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 taajamakuvallisesti 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 vältytään tarpeettoman korkeilta tukimuureilta ja pengerryksiltä sekä avokallioiden louhinnalta.

Polkupyöräkatokset ja -varastot voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta.

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

HULEVEDET

Kortteleiden piha- ja pysäköintialueilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja.

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

MELUSUOJAUS

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

5.6 Nimistö

Kaavassa ei osoiteta uutta katu-, tie- tai paikannimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan mahdollistamaa rakentamista ja Pyhäjokitaloon sijoitettavia toimintoja on esitetty Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy:n esittämässä viitesuunnitelmassa.

Kaavaehdotuksen liitteenä oleva tasohavainnekuva (Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy 6.7.2017) havainnollistaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden toteutumista koko laajuudessaan. Hanke voi kuitenkin toteutua myös tätä pienempänä, kuten ehdotusvaiheessa esillä oleva Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy:n laatima muu viitesuunnitelmamateriaali havainnollistaa.

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.

