



## PYHÄJOEN KUNTA

### Kirkonseudun korttelien 192-194 asemakaavan muutos

#### Osa-alue 1

Hyväksytty Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 12.8.2015, § 80

#### Osa-alue 2

Hyväksytty Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 12.8.2015, § 81

**RAMBOLL**





**Ramboll Finland Oy**



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

**Pyhäjoen kunta**  
**Korttelit 192-194 - asemakaavan muutos**  
**Osa-alue 1**  
**Osa-alue 2**

Kaavatunnus 4056-612192

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 192, korttelia 193 ja osaa korttelista 194 sekä valtatiehen 8 rajoittuvaa suojaviheraluetta Pyhäjoen kunnan keskustan alueella.

Muodostuu

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 192 ja 193, osa korttelista 194 sekä niihin liittyviä pysäköinti- ja katualueita sekä suojaviheralueita.

Kaavamutoksella on osoitettu alueelle kortteleita asuin-, liike- ja toimistorakentamista varten. Asuinkortteleiden ja valtatie 8 väliin jäävä alue on osoitettu suojaviheralueena. Asemakaava on jaettu kahteen osa-alueeseen, joista Pyhäjoen kunnanvaltuustossa on ollut erilliset hyväksymiskäsittelypykälät.

Laatija

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

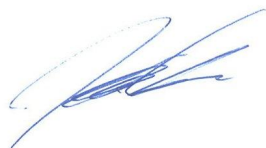
Kaavan laadinnasta on vastannut johtava asiantuntija, arkkitehti SAFA Jarmo Lukka. Suunnittelutyöhön ovat osallistuneet myös ark. yo Mikko Peltonen, suunnittelija FM Minna Lehtonen ja maisema-arkkitehti MARK Kaisa Rantee.

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 (korttelit 192 ja 193 sekä osa korttelista 194) sijaitsee Pyhäjoen kunnan kirkonkylän taajamassa. Alue rajautuu idästä valtatiehen 8 ja lännestä Vanhatiehen. Pohjoisessa alueeseen sisältyy ns. Valistustalon tontti ja etelässä alue rajautuu liikeinteistökortteliin 191. Suunnittelualueen rajat näkyvät alla olevassa kuvassa.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kirkonseudun korttelien 192-194 asemakaavan muutos – Osa-alue 1 ja Osa-alue 2.

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

Kaava-alue:	n. 3,06 hehtaaria
	Osa-alue 1 n. 0,61 ha ja Osa-alue 2 n. 2,44 ha
Korttelialuetta:	n. 2,04 hehtaaria
Rakennusoikeutta:	n. 6 918 kerrosneliometriä
	Osa-alue 1 – 1550 k-m <sup>2</sup> ja Osa-alue 2 – 5368 k-m <sup>2</sup>

Asemakaavalla muodostuu rakennusoikeudellisia muutoksia Vanhatien ja valtatieen 8 välisellä alueella.

## 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	9
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	17
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>20</b>
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	20
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.2.1	Korttelialueet	20
5.2.2	Muut alueet	21

5.2.3	Yleismääräys	21
5.3	Kaavan vaikutukset	21
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
5.4	Ympäristön häiriötekijät	23
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	23
5.6	Nimistö	25
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>25</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	25
6.3	Toteutuksen seuranta	25

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.1.2012, päivitetty 30.3.2015
2. Vanhatien ympäristön maisemaselvitys / Pöyry Finland Oy, 27.8.2012
3. Havainnekuva: Yhdistelmä korttelien 191 ja 192-194 asemakaavamuutoksista, päivitetty 22.6.2015
4. Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet, 19.2.2015
5. Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet, 22.6.2015
6. Rakentamistapaohje Vanhatien korttelit191-194, Ramboll Finland Oy 22.6.2015
7. 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 (§ 235).
- 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. Vanhaticn itäpuolinen kaava-alue nimettiin Korttelit 192-194 - asemakaavan muutos – nimeksi kaavaksi.
- 31.1.2012 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa.
- Suunnittelualueetta rajattiin toisen kerran vielä pienemmäksi 24.2.2012 pidetyssä ohjaus-ryhmän kokouksessa, siten että AL II- ja LP -alue sekä AO -alueen kunnan omistama osa + osa EV -alueesta siirrettiin korttelin 191 liikekiinteistö korttelin asemakaavamuutokseen.
- Kaava-aineisto taustaselvityksineen esillä Pyhäjoen kunnan kaavoitusta käsittelevässä avoimessa yleisötilaisuudessa 6.9.2012.
- Kaavan nimeä tarkennettu luonnosvaiheessa: Kirkonseudun korttelien 192-194 asemakaavan muutos. Asemakaavamuutoksen luonnos Pyhäjoen kunnanhallituksen käsittelyssä 27.5.2013, § 204.
- Kaavaluonnos nähtävillä 3.6.- 8.8.2013.
- 25.11.2013 ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa.
- Korttelien 192-194 ja korttelin 191 asemakaavamuutosten yhdistetyn havainnekuvan esittely ohjausryhmän kokouksessa 6.2.2014.
- 28.3.2014 viranomaistyöneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa Pyhäjoen kunnan korttelin 191 asemakaavamuutoksen kanssa.
- 1.10.2014 asemakaavamuutoksen työvaiheen esittely Pyhäjoen kunnan kaavoitusta käsittelevässä yleisötilaisuudessa.
- 2.10.2014 yhdistetty ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu koskien asemakaavamuutoksia kortteleissa 192-194 ja korttelissa 191.
- Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen käsittely Pyhäjoen kunnanhallituksessa 30.3.2015, § 110.
- Kaavaehdotus nähtävillä 7.4. – 7.5.2015.

- 3.6.2015 viranomaisneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa. Neuvottelussa päätettiin jakaa asemakaavan muutosta koskeva alue kahdeksi erilliseksi osa-alueeksi Kiertotien kohdalta.
- 22.6.2015 Korttelien 192-194 asemakaavan muutos Pyhäjoen kunnanhallituksessa :
  - Osa-alue1, § 262
  - Osa-alue 2, § 263
- Hyväksymiskäsittely Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 12.8.2015
  - Osa-alue1, § 80
  - Osa-alue 2, § 81.

## 2.2 Asemakaava

Korttelien 192-194 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. Korttelien 192-194 asemakaavamuutoksen maankäyttöratkaisu mahdollistaa Pyhäjoen keskustaan liike- ja asuntorakentamista toteutettuna ympäristöönsä sopeutuvalla täydennysrakentamisella.

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. Asemakaava on viimeistelyvaiheessa jaettu kahteen osa-alueeseen, mikä mahdollistaa ensi vaiheessa rakentamisen käynnistymisen kunnan omistamilla alueilla. Pyhäjoen kunta varmistaa maankäyttöstrategian ja toteuttamisohjelman mukaisen tavoitteen kaavan toteutumisesta pyrkimällä hankkimaan alueita myös yksityisiltä maanomistajilta. Ellei vapaaehtoisella menettelyllä onnistuta, kunta käyttää MRL:n 97 §:n mukaista rakentamiskehotukseen perustuvaa menettelyä.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualueella sijaitsee asuinkäytössä olevia pientaloja, kunnan omistuksessa oleva pienkoti Koivula (entinen kunnanlääkärin talo), Metsätalo ja vanha alkuperäisestä käytöstä poistunut terveystalo. Kaava-alueen pohjoiskulmassa sijaitsee Valistustalo. 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-aluetta ja suurelta osin rakennuttanutta, joskin jotkut tontit ovat rakentuneet vain osittain. Kokonaisuudessaan Vanhatien itäpuolinen raittijakso kohti pohjoista on rakennusten mitoituksen ja sijoittelun kannalta

melko yhtenäinen ja säilynyt alkuperäisessä muodossaan melko hyvin. Osa rakennuksista edustaa vanhaa Pyhäjoen hallinnon ja palvelujen keskusta-aluetta.



**Kuvat 2 ja 3.** Asemakaava-alueen eteläosassa sijaitsevia rakennuksia Vanhatien varrella.

Suunnittelualueen ulkopuolelle jäävät lännenpuoleiset alueet on huomioitu kaavan ympäristöllisessä tarkastelussa. Suunnittelualue 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). Länneemmäksi sijoittuvat Pyhäjoen kirkko ja seurakuntatalo hautausmaa-alueineen, vanhat pappilan ja seurakunnan kanttorilan rakennukset, vanhusten kotiyhdistyksen rakennuksia sekä entinen urheilukenttä pysäköintialueineen. Kirkonseudun korttelin 160 alueelle on hyväksytty asemakaavamuu-tos Pyhäjoen kunnanvaltuustossa joulukuussa 2012. Pienkerrostalorakentaminen vanhan urheilukentän alueelle on käynnistynyt vuonna 2014.

### 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 keskustaan, 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 huumetsävyöhykkeen sydänvyöhykettä. Sitä voidaan kutsua myös suureksi vaihtumis-

vyöhykkeeksi 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 on suurelta osin rakentunutta taajama-alueetta (lähde: Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, 31.1.2012 / Pöyry Finland Oy).

### Vesistöt ja vesitalous

Pohjankylän eteläpuolitse kulkee Pyhäjoen Pohjoishaara jakaen kirkonkylän taajama-alueetta. 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 192-194 sijoittuvat Pohjankylän alueelle. Pohjankylän asukasluku on n. 1450.

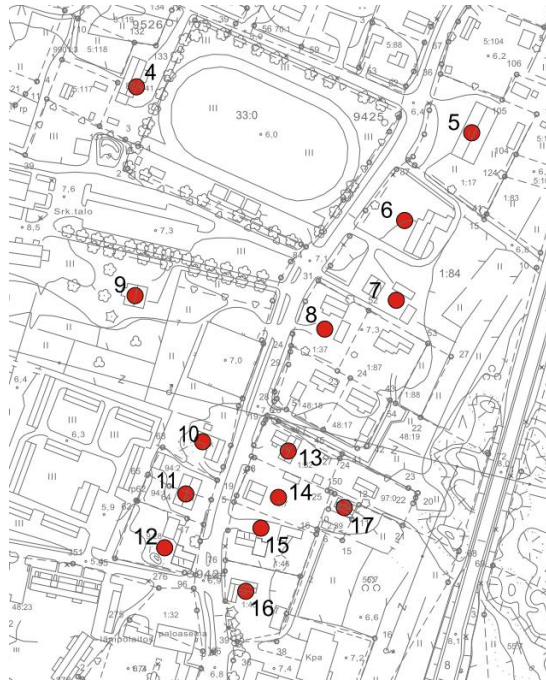
#### Taajamakuva

Taajamakuvan rungon Pyhäjoen kirkonkylällä muodostaa Vanhatie ja sen varteen eri vuosikymmenien aikana rakentuneet talot. Kaava-alue rajautuu eteläosastaan kunnan hallinto- ja liikekeskuksen alueeseen. Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee Valistus-talo ja siitä hieman etelämpänä vanha kunnanlääkäarin talo (Koivula) ja vanha terveystalo. Alueella on myös muutamia yksityisessä omistuksessa olevia pientaloja. Taajamakuvalla antaa omaleimaisuutta Pyhäjoen Pohjoishaaran läheisyys.

Vanhatien ja valtatie 8 välialue edustaa väljästi rakennettua kylänraittimaisemaa. Osa rakennuksista ympäristöineen on kaavallisesti suojeltuja. Näiden kohdalla on asemakaavoituksen yhteydessä syytä tehdä tarkistuksia suojelutarpeesta.

#### Voimassa olevassa asemakaavassa suojellut kohteet

Korttelien 192-194 muutosalueella, nykyisissä asemakaavoissa on suojeltuina kohteina entinen kunnanlääkäarin talo (Koivula), jossa on toiminut aiemmin mielenterveyskuntoutujien asumisyksikkö (Y/s1), vanha terveystalo (AP/s1), Metsätalo (KT/s1) sekä Toivola ja Lepola (AO/s1). Rakennukset sijoittuvat kortteleihin, joille on osoitettu /s1 –merkintä koskien rakennusten ja ympäristön säilyttämistä sekä uudisrakentamista siten, ettei ympäristön luonne muutu.



**Kuva 4.** Asemakaavan kohteille 6-8 sekä 13 ja 14 on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa /s1 –merkintä. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkistetaan kohteiden suojelutarve.

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.

### 3.1.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavoitettava alue kuuluu vesi- ja viemärintiverkoston piiriin.

Sähkönjakelusta alueella vastaa Elenia Oy.

### 3.1.5 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen maanomistus jakautuu seuraavasti: Pyhäjoen kunta 55,7 %, Pyhäjoen Nuorisoseura ry 1,0 %, Pohjanmaan PPO Oy 0,4 % sekä yksityiset maanomistajat 42,9 %.

## 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 ennakko-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennakko-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. eheytvä 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

Korttelien 192-194 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.

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



Kuva 5. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta.

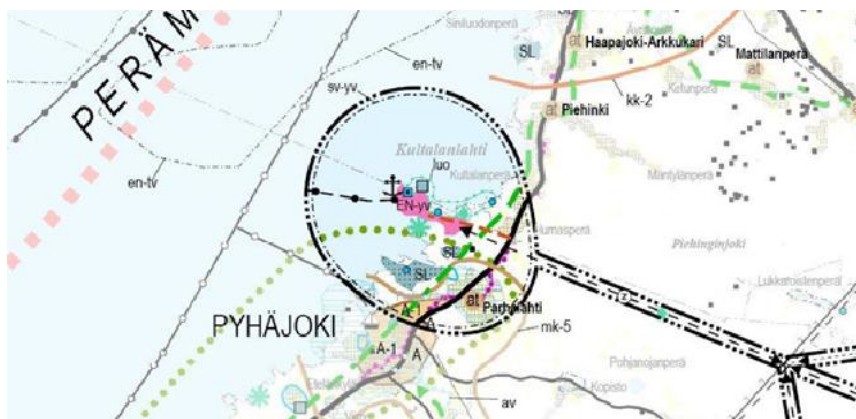


Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja 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 6. 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.

Maakuntakaavan uudistamisen pääteemana on energia, joka on ilmastonmuutoksen hallinnan kannalta keskeinen alueidenkäyttöllinen 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.



**Kuva 7.** Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1.vaihekaavasta.

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 maankäyt-tö- ja rakennusasetuksen 30 § mukaisesti nähtävillä 25.3.–30.4.2015 Pohjois-Pohjan-maan liiton virastossa sekä kaikissa Pohjois-Pohjanmaan kunnissa.



**Kuva 8.** Ote Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavaluonnoksesta.

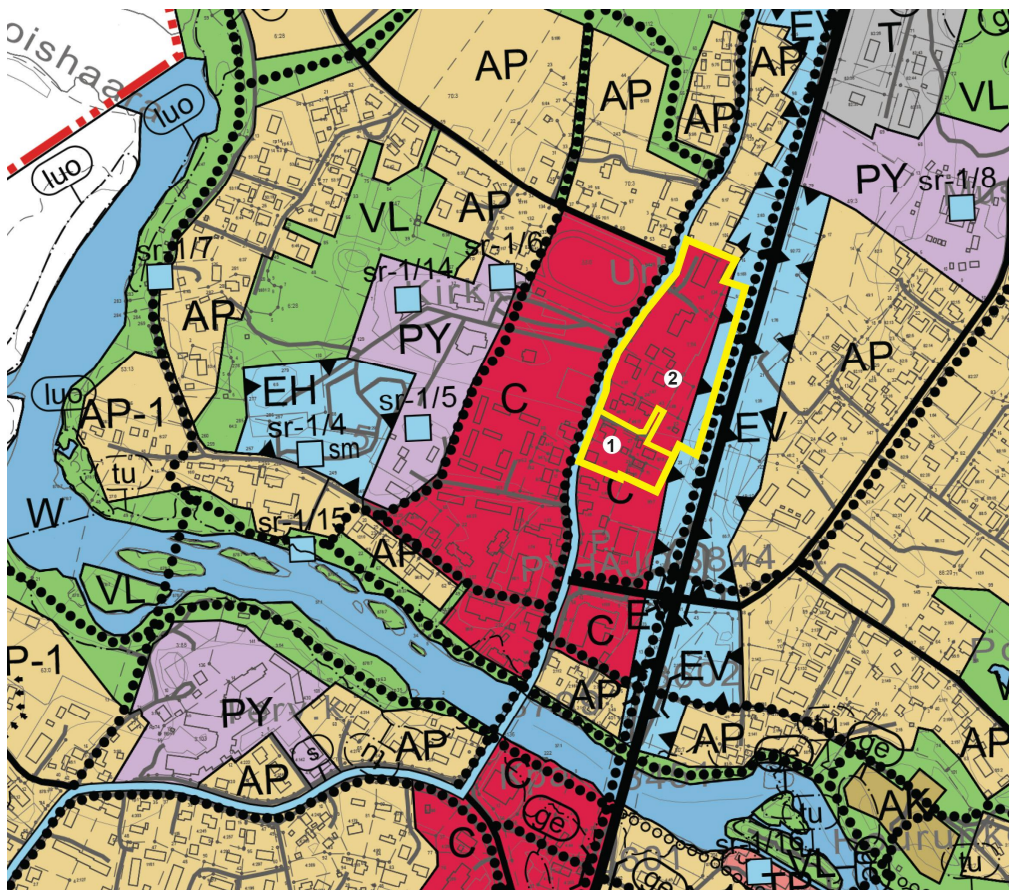
Pyhäjoen kirkonkylän alue on 2. vaihemaakuntakaavaluonnoksessa osoitettu taajama- ja kyläalueeksi. Kirkonkylän kautta kulkeva Vanhatien alue on merkitty kaavaan tietyiltä osin valtakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä tai maakunnallisesti ar-

vokkaana 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 maaseutuelinkeinoin, 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 27.8.2014, § 58. Osayleiskaavassa koko kaavamutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).



Kuva 9. Ote Pyhäjoen keskustan osayleiskaavasta 2025 korttelien 192-194 asemakaavan muutosalueella.

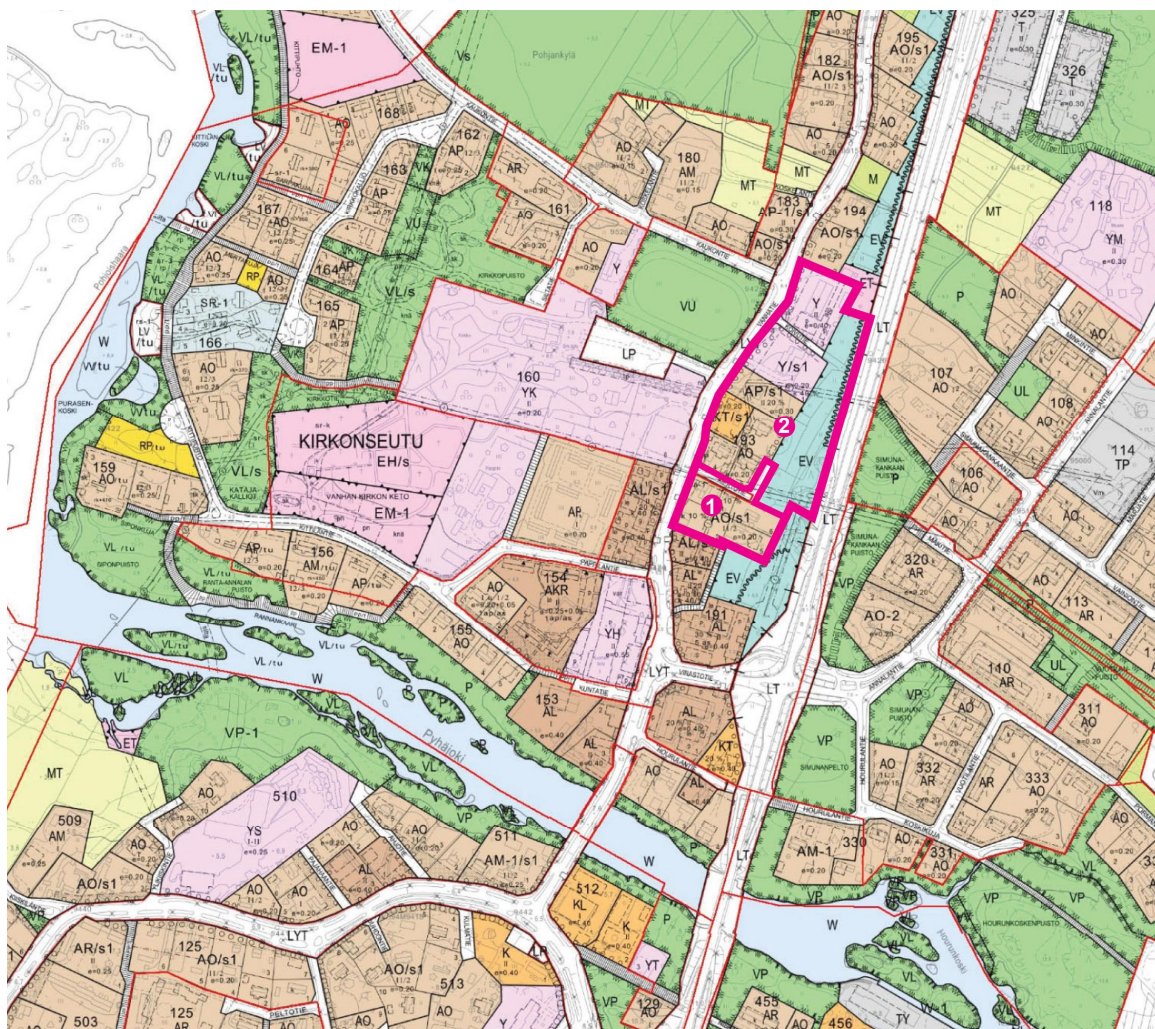
## Asemakaava

Pyhäjoella korttelien 192-194 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 yleisten rakennusten korttelialue (Y), toimistorakennusten korttelialue (KT) erillispientalojen korttelialue (AO), asuinpientalojen korttelialue (AP) ja suojaviheralue (EV). Osalle kortteleista on osoitettu /s1 –merkintä koskien rakennusten ja ympäristön säilyttämistä sekä uudisrakentamista siten, ettei ympäristön luonne muutu.



Kuva 10. Ote Pyhäjoen keskustan asemakaavayhdistelmästä.

## Rakennusjärjestys

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

## Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

## Pohjakartta

Alueelle on laadittu uusi asemakaavan pohjakartta, joka täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty 23.1.2009 ja alueen pohjakartta on päivitetty 21.11.2012 vastaamaan asemakaavan pohjakartalle asettuja vaatimuksia.

### 3.2.1 Kaava-aluetta 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 192-194 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) ja se on tullut voimaan MRA:n §93 mukaisella kuu-lutuksella 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 (§ 235). Ohjausryhmä jakoi asemakaavan muutosalueen kolmeksi erilliseksi asemakaavan muutokseksi 13.1.2012 pitämässään kokouksessa. Korttelin

160 asemakaavan muutos on saanut lainvoiman alkuvuodesta 2013 ja korttelin 191-192 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. Mielenpitoet ja lausunnot kaavaluonnoksesta ja muistutukset ja lausunnot kaavaehdotuksesta nähtävillä olon 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. Mielenpitoet ja muistutukset kaavaluonnoksen ja –ehdotuksen nähtävillä olon aikana sekä esittelytilaisuuksissa
<b>Viranomaiset:</b> Pyhäjoen kunnan rakennusvalvonta ja ympäristönsuojeluviranomaiset, kunnat ja naapurikunnat, Raahan seudun kehittämiskeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Museovirasto, Pohjois-Pohjanmaan maakuntamuseo, Jokilaaksojen pelastuslaitos, Pyhäjokisuun Vesi Oy, Elenia Oy, Vestia Oy	Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä luonnoksesta  MRL:n mukaiset viranomaisneuvottelut valmistelu- ja ehdotusvaiheessa  Lausunnot luonnos- ja ehdotusvaiheessa  Muu viranomaisyhteistyö koko prosessin ajan
<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  Mielenpitoet luonnos- ja muistutukset ehdotusvaiheessa

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



huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.”

#### 4.3.2 Vireilletulo

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 30.3.2012. Ajantasainen OAS, jota päivitetään aina kaavaehdotuksen nähtävällepanoon 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 viranomaisyhteistyö on pidetty 31.1.2012.

Luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen kaavasta on käyty ehdotusvaiheen viranomaisyhteistyöneuvottelu 25.11.2013. Luonnosvaiheen jälkeen suunnittelutyö kytkettiin osittain yhteen korttelin 191 asemakaavamuutoksen suunnittelun kanssa ja kaavoista on käyty viranomaistyöneuvottelu 28.3.2014 ja vielä kaavan viimeistelyvaiheessa on pidetty toinen viranomaisyhteistyöneuvottelu 3.6.2015 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa.

#### 4.3.5 Luonnosvaiheen kuuleminen

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 3.6.-8.8.2013. Luonnoksesta saatiin viisi 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.

#### 4.3.6 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavamuutos oli ehdotuksena nähtävillä 7.4 – 7.5.2015. Ehdotuksesta saatiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta ja Pohjois-Pohjanmaan maakuntamuusilta. Ehdotusvaiheessa jätettiin lisäksi kaksi muistutusta.

Sekä lausunnoissa että muistutuksissa käsiteltiin eniten voimassa olevan asemakaavan mukaisia /s1-alueita, koska osaa näistä on esitetty poistettavaksi ja osa säilytettäväksi asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Asemakaavamuutoksen viimeistelyvaiheessa suunnittelualaue on jaettu kahdeksi osa-alueeksi, joista molemmista on tehty oma hyväksymispäätös kunnanvaltuustossa. Lisäksi muutamia kaavamerkintöjä ja määräyksiä on tarkennettu sekä ehdotusvaiheessa mukana ollut eteläisempi yleinen pysäköintialue on poistettu. Muutokset ovat luonteeltaan teknisiä tarkistuksia, joiden vuoksi asemakaavamuutosta ei ole tarvinnut asettaa enää uudelleen nähtäville.

#### 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 täydennysrakentamisen periaatteella. Rakentaminen pyritään toteuttamaan teemalla terveydellä hyvinvointiin ”terveempi Pohjois-Suomi”, mikä perustuu ilmastotieteelliseen lähestymistapaan alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa. Kaavamuutos laaditaan huomioiden 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. Keskustan osayleiskaavassa esitetyt periaatteet Pyhäjoen keskustaajaman maankäyttöratkaisuista huomioidaan myös alueen asemakaavoissa.

Lähialueiden asemakaavat

Kaavan maankäyttöratkaisu noudattelee lähialueen asemakaavojen periaatteita mahdollistaen kuitenkin entistä laajemman liike- ja palvelutoiminnan sijoittumisen alueelle. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on huomioitu myös Vanhatien länsipuolelle laadittu Kirkonseudun korttelin 160 asemakaavan muutos ja kaavojen yhteisvaikutukset Vanhatien ja kirkonseudun taajamakuvaan.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavan maankäyttöratkaisu mahdollistaa keskustamaisen, sekoittuneen asuin-, liike- ja palvelutoimintojen rakentamisen Pyhäjoen kunnan keskustassa. Lähimaisemaa hallitsee Vanhatien miljöö sekä Pyhäjoen kirkko-, hautausmaa- ja puistoalueet, 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 tavoitteena asemakaavan muutokselle on Pyhäjoen kirkonkylän taajamakuvan parantaminen ja asuinrakennuskortteleiden lisääminen kunnan keskustaan. Tavoitteena on myös tyhjiksi ja rakentamattomiksi jääneiden tonttien hyödyntäminen uuden kaavaratkaisun avulla. Kaavaratkaisu mahdollistaa täydennysrakentamisen ja käyttötarkoituksen muutokset sekä suurimmalla osalla rakennuspaikoista myös vanhoja rakennuksia korvaavan, ympäristöön sopeutuvan uudisrakentamisen.

Alueen täydennysrakentamisen on mahdollista toteutua vaiheittain. Asemakaavamuutoksen viimeistelyvaiheessa kaava-alue on jaettu kahteen osa-alueeseen, joista osa-alueen 2 rakentuminen voi käynnistyä tarvittaessa nopealla aikataululla asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

##### Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Alueen rakenteesta on pyritty saamaan selkeä ja luontevasti Pyhäjoen keskustaa- jaan ja läheisiin asuinalueisiin sulautuva kokonaisuus. Nykyisellään vanhempaa rakennuskantaa alueella edustavat alueen pohjoiskulmassa sijaitseva Valistustalo, kunnan omistuksessa oleva pienkoti Koivula (entinen kunnanlääkärin talo), Metsätalo ja vanha terveystalo sekä yksityisessä omistuksessa olevat Toivola ja Lepola. Rakennusten huonokuntoisuuden vuoksi Valistustalon, Koivulan, Metsätalon ja terveystalon osalta /s1 –suojelumerkintä on poistettu. Kaavamääräyksiin liitetyillä julkisivu- ja materiaalmääräyksillä on kuitenkin pyritty ohjaamaan uudisrakentamista siten, että Vanhatien ympäristö ja miljö 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 so-piva rakentamistehokkuus.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 3,06 hehtaaria. Osa-alueen 1 pinta-ala on noin 0,16 ha ja osa-alueen 2 puolestaan 2,44 ha. Rakennusoikeutta (kerrosala) osa-alueelle 1 on osoitettu 1550 k-m<sup>2</sup> ja sen aluetehokkuudeksi (e) muodostuu 0,25. Osa-alueelle 2 rakennusoikeutta on osoitettu 5368 k-m<sup>2</sup> ja aluetehokkuus on 0,22.

Osa-alueiden asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (AL), yleiset pysäköintialueet (LP) ja suojaviheralueet (EV) pinta-alatietoineen on esitetty seuraavissa taulukoissa:

#### Osa-alue 1

Aluevarausalueet :

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus[e]
AL	0,1551	543	0,35
AL/s1	0,2878	1007	0,35
LP	0,0728	0	0,00
Tiet	0,0986	0	0,00
-----			
Kaikki	0,6143	1550	0,25

#### Osa-alue 2

Aluevarausalueet :

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus[e]
AL	1,5338	5368	0,35
EV	0,8625	0	0,00
Tiet	0,0468	0	0,00
-----			
Kaikki	2,4432	5368	0,22

### 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. Kaava mahdollistaa alueen sisäisen, pienimittakaavaisen kevytväylän rakentumisen.

#### 5.2.1 Korttelialueet

Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue (AL, AL/s1)

Vanhatiehen rajautuva asemakaava-alue on osoitettu kokonaisuudessaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi. Osa-alueella 1 korttelin 192 Vanhatien varren kaksi kiinteistöä on lisäksi osoitettu merkinnällä /s1, kuten voimassaolevassakin asemakaavassa. Rakennukset ympäristöineen tulee säilyttää siten, ettei ympäristön luonne muutu. Voimassaolevassa kaavassa on Vanhatien varren muitakin kiinteistöjä osa-alueella 2 suojeltu /s1 –merkinnällä, mutta niiden katsotaan olevan niin huonokuntoisia, ettei niiden korjaaminen käyttökuntoon ole taloudellisesti mahdollista.

Molemmilla osa-alueilla rakennusten kerrosaluku on 2 ja lisäksi 2/3 ullakkokerroksesta voidaan käyttää kerrosalaan luettavana tilana. Tarkoituksena on, että katutasoon on liikeloiden kysynnän mukaan mahdollista sijoittaa kaupallisia palveluja. Vanhatien varren

lisäksi palvelutoimintoja voidaan sijoittaa myös korttelialueiden sisäisen kevytväylän varteen.

Sekä AL- että AL/s1 -tonteilla uudisrakennusten tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Peruskorjausta tai muita kunnostustöitä tehtäessä on rakennuksen ulkonäkö ja sille ominaiset yksityiskohdat säilytettävä /s1 -merkinnällä osoitetuilla tonteilla. Uudisrakennusten kohdalla julkisivumateriaalin on oltava pääosin puuta. Kattomateriaalin on oltava kattotiiltä, betonikattotiiltä tai konesaumattua peltiä. Kattokaltevuuden on oltava välillä 1:1,5-1:2.

## 5.2.2 Muut alueet

### Yleinen pysäköintialue (LP)

Kaavaan on osoitettu osa-alueelle 1 yksi yleinen pysäköintialue, joka toimii myös asemakaava-alueen eteläpuolella korttelissa 191 sijaitsevan liikekiinteistön pysäköintialueena. Liikenne pysäköintialueelle ohjautuu korttelin 191 kautta.

### Suojaviheralue (EV)

Osa-alueelle 2 sen itäreunaan on varattu riittävä suojaviheralue rajaamaan rakennettua aluetta valtatie 8 liikenteen vaikutuksilta.

### Liikenne- ja katualueet

Kaavaan on varattu tarvittavat katu yhteydet tonteille. Tonttiliittymät Vanhatieltä on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kaavan sisäinen kevytväylä on osoitettu ohjeellisena myös yksityisomistuksessa oleville kiinteistöille, mutta se voidaan toteuttaa tarvittaessa kokonaan kunnan omistamien kiinteistöjen kautta.

## 5.2.3 Yleismääräys

Molempia osa-alueita koskevat samat yleismääräykset.

Suunnittelualueen länsipuolitse kulkeva Vanhatie on osa Pohjanmaan rantatienä tunnettua valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallisesti arvoitettua 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 ylity. 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

Korttelialueet, joita kaavamuuos koskee, sijaitsevat Pyhäjoen kirkonkylällä palveluiden välittömässä läheisyydessä. Kaavan maankäyttöratkaisu vastaa Pyhäjoen kunnan asettamiin tavoitteisiin luomalla edellytykset uusien asuinrakennuksien rakentamiselle

jo olemassa olevan taajamarakenteen yhteyteen. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös uusien liiketilojen sijoittamisen alueelle.

#### Rakennetun ympäristön arvot

Asemakaavamuutos kumoaa joitakin aiemmin voimassa olleissa kaavoissa suojelluiksi osoitettuja alueita ja kohteita, koska niiden nykytilan perusteella ei enää ole olemassa perusteita suojelumerkinnälle asemakaavassa. Tällaisia rakennuksia ovat Valistustalo, Koivula, vanha terveystalo ja Metsätalo. Kunnan omistamille kiinteistöille on suoritettu kuntokartoitukset, jotka ovat osoittaneet, että kunnostaminen asuin- tai muuhun käyttöön ei ole enää teknis-taloudellisesti mielekäästä. Myös perustukset osalle rakennuksista on aikanaan perustettu matalalle, mistä on myöhemmin aiheutunut rakennongelmia, joiden korjaaminen ei taloudellisesti ole kannattavaa.

Asemakaavamuutoksen viimeistelyvaiheessa on myös laadittu rakentamistapaohjeistus Vanhatien alueen kortteleille, 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 mahdollistaman asuinrakentamisen myötä alueen väestömäärään tulee huomattava lisäys. Alustavien arvioiden mukaan uudisrakentaminen toisi alueelle n. 200 uutta asukasta.

#### Palvelut

Tärkeimmät kaupalliset ja hallinnolliset palvelut sijoittuvat kaava-alueen eteläpuolelle Pyhäjoen kirkonkylän keskustaan. Keskusta-alue on saavutettavissa helposti myös kävellen tai polkupyörällä. Asemakaavassa on osoitettu kaikkiin AL-kortteleihin rakennus-oikeutta myös liike- ja toimistotiloja varten.

#### Virkistys

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 Vanhatietä pitkin. Asemakaavan muutos ei aiheuttane merkittävää lisäystä Vanhatien liikennemääriin. Uudisrakentaminen lisää jonkin verran pysäköintialueiden tarvetta tonttien yhteyteen. Myös tonttiliittymät tulee suunnitella huolella ja huomioida liikenneturvallisuusnäkökulmat. Alueen sisäinen kevytväylä kytkee pysäköintialueet toisiinsa.

#### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia ympäristönsuojeltuun.

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



### 5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Alue edustaa taajamarakennetta, joten rakennuskannan lisäys ei sinällään muuta alueen nykytilaa. Alueelle jää kuitenkin puustoa Vanhatien varteen sekä tonttialueiden väliin. Vanhatien länsipuolella sijaitsevaa Pyhäjoen kirkkoa ympäröivät puistot säilyvät ennallaan.

Vesistöt ja vesitalous

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

### 5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaavan toteutuminen ei synnytä ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa alueelle.

### 5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

#### Osa-alue 1



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.  
Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin alkavaa kerrosalan 75 m<sup>2</sup> kohti. Uudisrakennusten tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Julkisivumateriaalin on oltava pääosin puuta. Kattomateriaalin on oltava kattotiiltä, betonikattotiiltä tai konesaumattua peltiä. Kattokaltevuuden on oltava välillä 1:1,5-1:2.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla olevat rakennukset ympäristöineen tulee säilyttää siten, ettei ympäristön luonne muutu. Uudisrakennusten tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Peruskorjausta tai muita kunnostustöitä tehtäessä on rakennuksen ulkonäkö ja sille ominaiset yksityiskohdat säilytettävä.



Yleinen pysäköintialue.

#### Osa-alue 2



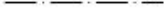





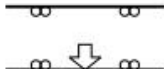
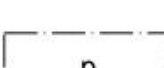

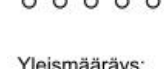


Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.  
Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin alkavaa kerrosalan 75 m<sup>2</sup> kohti. Uudisrakennusten tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Julkisivumateriaalin on oltava pääosin puuta. Kattomateriaalin on oltava kattotiiltä, betonikattotiiltä tai konesaumattua peltiä. Kattokaltevuuden on oltava välillä 1:1,5-1:2.



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

## Muut kaavamerkinnot ja yleismääräykset

	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.
<b>192</b>	Korttelin numero.
<b>6</b>	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
<b>KOIVUTIE</b>	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
<b>25%</b>	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen.
<b>II</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
<b>u 2/3</b>	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
<b>e=0.35</b>	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Rakennusala.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Pysäköimispaikka.
	Pysäköimispaikka.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.

### Yleismääräys:

Suunnittelualan länsipuolite kulkeva Vanhatie on osa Pohjanmaan rantatienä tunnettua valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallisesti 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 paikannimistöä alueelle.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen on esitetty havainnekuvassa, joka on selostuksen liitteenä. Havainnekuvassa on mukana myös korttelin 191 asemakaavamuutoksen mukainen esitys kortteliin osoitettujen toimintojen järjestelyistä. Asemakaavaan kuuluvat korttelialueet kuuluvat myös Vanhatien alueen rakentamistapaohjeen 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.