



PYHÄJOEN KUNTA
Saaren alueen asemakaavamuutos, Jokikartano
(korttelit 148, 508-511)

11.4.2016

Ramboll Finland Oy

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Pyhäjoen kunta

Saaren alueen asemakaavamuutos, Jokikartano
(korttelit 148, 508-511)

Kaavatunnus 4056 – 115510

Asemakaavan muutos koskee Saaren alueen asemakaavan kortteleita 148, 508-511 sekä niihin liittyviä puisto-, lähivirkistys- ja maatalousalueita, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta sekä liikenne-, katu- ja vesialueita.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 148, 508-510 ja 514 sekä niihin liittyvät puisto-, lähivirkistys- ja maatalousalueet, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue sekä katu- ja vesialueet.

Laatija

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

Kaavan laadinnasta on luonnosvaiheeseen asti vastannut johtava asiantuntija, arkkitehti SAFA Jarmo Lukka ja ehdotusvaiheesta lähtien arkkitehti SAFA Mikko Siitonen (YKS 463). Suunnittelutyöhön ovat osallistuneet myös suunnittelija FM Minna Lehtonen (YKS 575), maisema-arkkitehti MARK Kaisa Rantee ja miljöosuunnittelija, ins. Maria Rautajoki.

Pyhäjoen kunnassa kaavaprosessia on ohjannut tekninen johtaja Pirkko Tuuttila.

Tampereella 11.4.2016
Ramboll Finland Oy



Mikko Siitonen
arkkitehti SAFA



Maria Rautajoki
suunnittelija

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Pyhäjoen kirkonkylällä Pohjoishaaran etelärannalla rajoittuen itäpuoleltaan Vanhatien siltaan ja länsiosastaan Kiiskiläntien peltoalueisiin. Kaava-alue on Vanhatien varteen sijoittuvalta osalta pitkälti rakentunutta, kun taas jokivarteen rajoittuvat alueet ovat rakentumattomia ja yleisessä virkistyskäytössä olevaa ranta-alueita. Kaava-alueen keskivaiheilla on Jokikartanon palvelukeskus. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 14,3 hehtaaria.



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Saaren alueen asemakaavamuutos, Jokikartano (korttelit 148, 508-511)

Asemakaavalla muodostuu asuinalueita ja yleisten rakennusten alue.

Kaava-alue: n. 14,26 hehtaaria
 Korttelialuetta: 8,1 hehtaaria
 Rakennusoikeutta: 20 699 kerrosneliömetriä

Asemakaavan muutos koskee Pyhäjoen kunnan (625) Pohjankylässä (405) tiloja 3:54, 3:88, 3:9, 3:99, 3:103, 3:104, 4:102, 4:142, 4:222, 4:231, 4:256, 4:273, 4:274, 4:314, 12:0, 37:1, 45:1, 63:0, 66:5, 66:9-6:14, 66:17, 66:18 (osa), 878:1 ja 878:7.

Sisällysluettelo

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava.....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	15
3.1.4 Maanomistus	16
3.2 Suunnittelutilanne	16
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	21
4 ASEMKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1 Asemakaavan suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet.....	21
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	22
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.3.1 Osalliset.....	22
4.3.2 Vireilletulo	23
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	23
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	23
4.3.5 Luonnosvaiheen kuuleminen	23
4.3.6 Ehdotusvaiheen kuuleminen.....	24
4.3.7 Ehdotusvaiheen 2 kuuleminen.....	25
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	25
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	25
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	26
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	26
5 ASEMKAAVAN KUVAUS	27
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus.....	27
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	27
5.3 Aluevaraukset	28
5.3.1 Korttelialueet.....	28
5.3.2 Muut alueet.....	28
5.4 Kaavan vaikutukset.....	29
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	29
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	30
5.5 Kaavamerkinnot ja –määräykset.....	31

5.6	Nimistö	32
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	32
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	32
6.3	Toteutuksen seuranta.....	33

Liitteet:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 26.10.2015
- Havainnekuvat Jokikartanon alueen vaiheittaisesta toteuttamisesta – luonnosvaihe 25.2.2015 / Ramboll Finland 2015
- Vanhatien ympäristön maisemaselvitys, Jokikartanon alue / Ramboll Finland Oy 2.4.2015
- Luonnosvaiheesta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet, 26.10.2015
- Havainnekuvat Jokikartanon alueen vaiheittaisesta toteuttamisesta – asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen mukainen päivitys / Ramboll Finland Oy, 26.10.2015
- Ehdotusvaiheesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet, 11.1.2016
- Havainnekuvapäivitys – ehdotus 2 / Ramboll Finland Oy 11.1.2016
- Ehdotusvaiheesta 2 saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet 11.4.2016
- Seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoitus on aloitettu keväällä 2014 ja se on edennyt seuraavasti:

- Pyhäjoen kunnanhallitus päätti käynnistää 14.4.2014 (§123) Saaren alueen asemakaavamuutoksen laadinnan Jokikartanon alueella.
- 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
- Kaavaluonnoksen käsittely Pyhäjoen kunnanhallituksessa 13.4.2014, § 145.
- Kaavan luonnosvaiheen nähtävillä olo 21.4.2015 – 20.5.2015.
- Kaavaehdotuksen käsittely Pyhäjoen kunnanhallituksessa 26.10.2015, § 445
- Kaavan ehdotusvaiheen nähtävillä olo 3.11.2015 – 2.12.2015
- Ehdotusvaiheesta saadun palautteen käsittely Pyhäjoen kunnan kaavoituksen ohjausryhmässä 8.12.2015
- Kaavaehdotus 2 - käsittely Pyhäjoen kunnanhallituksessa 11.1.2016, § 7
- Kaavan ehdotusvaihe 2 nähtävillä olo 19.1 – 18.2.2016
- Kaavaehdotuksesta 2 saadun palautteen käsittely ja kaavan viimeistely Pyhäjoen kunnanhallituksessa 11.4.2016, § 148
- Hyväksymiskäsittely Pyhäjoen kunnanhallituksessa 20.4.2016, § 22.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos Saarenalueella Jokikartanon palvelukeskuksen lähiympäristössä tarkentaa osaltaan Pyhäjoen kunnan maankäyttöstrategian ja maankäytön toteuttamishelman 2025 maankäytöllisiä linjauksia.

Pyhäjoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan 2025 kokouksessaan 27.8.2014 (§ 58). Saarenalueen asemakaavamuutoksen maankäyttöratkaisulla on tarkoitus mahdollistaa yleiskaavassa esitetyn mukaista julkisten palvelujen ja hallinnon alueiden sijoittumista pientaloasumisen rinnalla Pyhäjoen kuntakeskuksen alueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

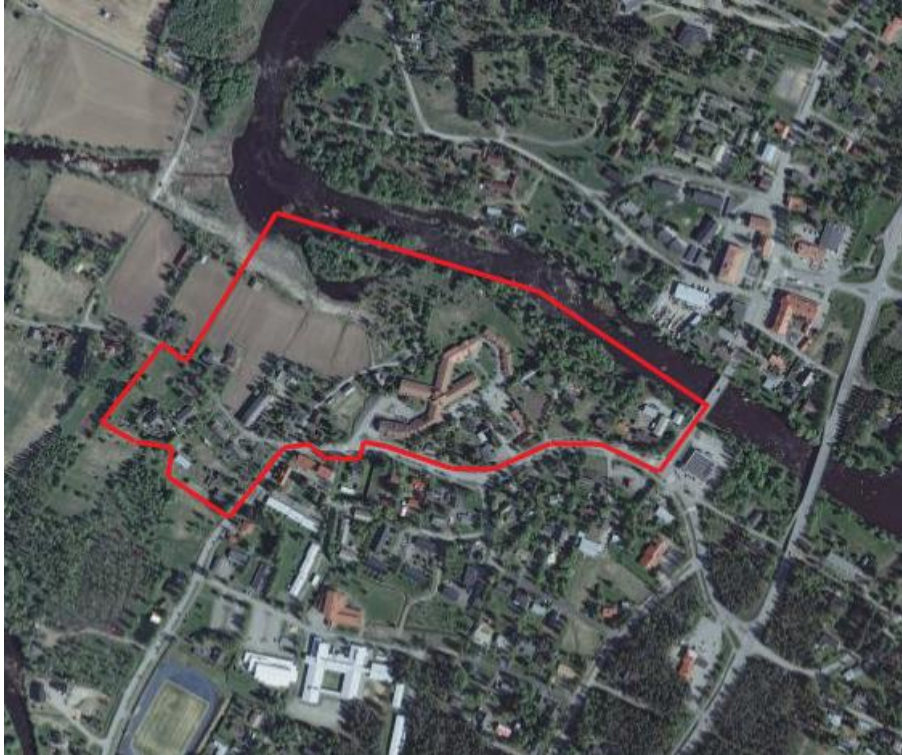
Asemakaavamuutos on laadittu siten, että sen toteutuminen ja alueiden rakentuminen on mahdollista tapahtua vaiheittain pidemmällä aikavälillä. Alueen rakentuminen voi käynnistyä Jokikartanon palvelukeskuksen laajentumisella kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueella sijaitsee Pyhäjoen terveysasema ja Jokikartanon palvelukeskus, asuinrakennuksia, viljeltyä peltoa sekä jokirannassa rakentamatonta puistoaluetta ja peltoa.



Kuva 2. Ilmakuva Jokikartanon alueesta. Lähde: Maanmittauslaitos Karttapaikka.



Kuva 3. Jokikartanon rantavyöhykettä ja palvelukeskuksen aluetta. Kuva Ramboll Finland Oy.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Jokikartanon alueelta Saarenalueen asemakaavamuutostyön tausta-aineistoksi on laadittu maisemaselvitys (Vanhatien ympäristön maisemaselvitys, Jokikartanon alue / Ramboll Finland Oy, 2014). Selvityksen lähtötiedot pohjautuvat pitkälti Pyhäjoella vuosien 2011-2014 aikana vireillä olleiden yleiskaavojen ja asemakaavamuutoksien yhteydessä tehtyihin maisemaselvityksiin. Suurmaisemaa ja maisemarakennetta koskevat analyysit sisältyvät Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan 2025 maisemaselvitykseen ja niihin viitataan tässä selvityksessä yleispiirteisesti. Vanhatien varren taajamakuva on aiemmin selvitetty Vanhatien ympäristön maisemaselvityksessä 27.8.2012, joka käsittelee Pyhäjoen Pohjoishaaran pohjoispuoleisia osia eli kunnantalon, liikekeskuksen, kirkonseudun ja Valistustalon välistä tieosuutta sekä Kielosaaren maisemaselvityksessä 27.8.2012.

Asemakaava-alueen maisemassa yhdistyvät jokimaisemaan, maanviljelykseen liittyvään kulttuurimaisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvät tekijät. Tärkeimmät Saarenalueen asemakaavamuutoksen yhteydessä selvitettävät lähtökohdat ja reunaehdot Jokikartanon alueella ovatkin seurausta asemakaava-alueen liittymisestä Pohjanmaan rantatiehen ja toisaalta Pyhäjoen jokimaisemaan. Asemakaavan muutos tulee vaikuttamaan Pohjanmaan rantatien taajamakuvaan, minkä voi nykytilaan verraten nähdä myös mahdollisuutena.

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 kulttuurimaisemat keskittyvät jokivarsiin. Asemakaava-alue sijoittuu

Pyhäjoen suistoalueelle, joka on ollut jo pitkään viljely- ja asuinkäytössä. Kiiskilän rantapellot ja Pohjanmaan rantatien väliset peltoalueet ovat Pyhäjoen taajama- ja jokimaiseman kannalta keskeisiä alueita.

Maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisesti merkittävät arvot

Saaren alueen 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)

Maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön maakunnalliset arvot

Jokikartanon alue lähiympäristöineen on osa Pyhäjoen suun maakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta, johon kuuluvat joen Etelä- ja Pohjoishaarat kokonaisuudessaan, Etelänkylän kulttuurimaisemat ja keskustan alue.

Suunnittelualueella ei sijaitse maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, mutta sen läheisyydessä Kiiskiläntien varressa sijaitsevat seuraavat kohteet:

- Kiiskilänraitti
- Isotalo, Kiiskiläntie
- Kiiskilä, Kiiskiläntie
- Lohikoski, Pohjankylä

Lisäksi Jokikartanoon nähden joen vastarannalla sijaitsee Kittilän mylly ja saha, jota on Pyhäjoen kulttuuriympäristöohjelmassa ehdotettu uudeksi maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi. (Lähde: Pyhäjoen kunnan kulttuuriympäristöohjelma. Heikkilä 2012.)

Muinaisjäänökset

Alue on inventoitu Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan 2025 muinaisjäänösinventointityön yhteydessä. Jokikartanon alueelta ei löytynyt muinaisjäänöksiä (Mikroliitti Oy 2014). Inventointityön yhteydessä todettu vuoden 1807 talotontti sijaitsee suunnilleen nykyisen asemakaavan korttelin 510 tontin 10 kohdalla.








Maisema- ja taajamakuvan tärkeimmät tekijät















Jokikartanon alueella maisema- ja taajamakuvan kannalta tärkeimmät tekijät ovat Vanhatien raittia reunustavat ja rytmittävät rakennukset, jotka parhaimmillaan yhdessä kasvillisuuden kanssa rajaavat raittimaisemaa ja tilaa mielenkiintoisella tavalla ja luovat sille ominaista ilmettä ja tunnelmaa. Tietyin paikoin alueelta avautuu näkymälinjoja ja – sektoreita viljely- ja jokimaisemaan. Asemakaava-alueella rajaavalla tieosuudella on kuitenkin myös kohtia, jotka ovat joko kasvillisuuden, rakentamattomien tonttien tai tielinjasta etäällä sijaitsevien rakennusten vuoksi jäsentymättömiä.

Joki on maisemallisesti hyvin vahva elementti, jonka maisemallinen ja virkistävyyteen liittyvä arvo suuri. Rantavyöhykkeellä on jokimaisemalle ominaista rantaniittyä ja puustoa.



MERKINTÖJEN SELTYKSET

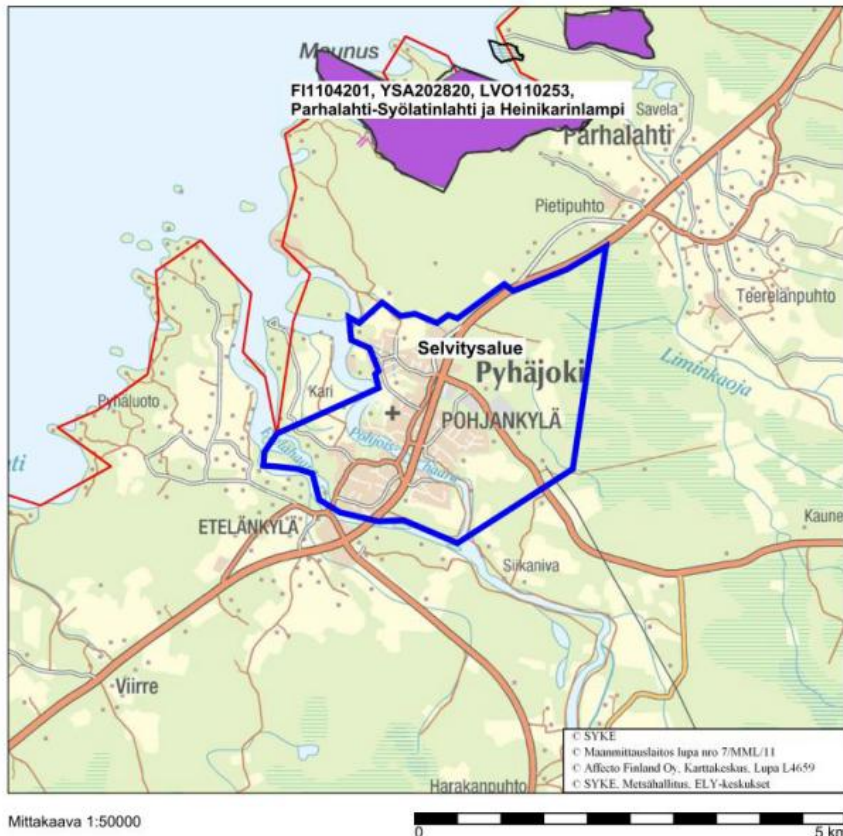
-  Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö, Pohjanmaan rantatie.
-  Maakunnallisesti merkittävä tielinja, Kiiskilän raitti.
-  Maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde.
-  Pyhäjoen kulttuuriympäristöohjelmassa uudeksi kohteeksi ehdotettu maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde.
-  Paikallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde.
-  Jokikartanon ak-muutoksen rakennusinventoinnissa inventoitu rakennus.
-  Maisemallisesti merkittävä, taajamakuvaltaan yhtenäinen kyläalue, jatkuu Eteläkylään saakka.

-  Maastonmuotoihin tukeutuvaa vanhaa rakennuskantaa, tiivis rakennusryhmä tai vanha talotontti.
-  Julkinen taajamatila.
-  Julkinen avoin tila taajamassa, kehitettävä aukio.
-  Terveyskeskuksen puolijulkinen hoidettu pihapiiri.
-  Tiemaisemaan rajautuvat omakotitontit.
-  Tiemaisemaa rytmittävät rakennusmassat.
-  Pyhäjokiomaan liittyvä maisemallisesti merkittävä viljelty peltoalue.
-  Rakentamaton entinen peltoalue.
-  Taajamakuvan ja jokimaiseman kannalta merkittävä niitty tai muu avoin tila.
-  Maisema- tai taajamakuvaan rikastuttava pienvesistö ja sen varren kasvillisuusvyöhyke.
-  Maisemallisesti merkittävä näkymäsuunta.
-  Kehitettävä näkymäsuunta.
-  Tiemaisemaa rajaava katupuuistutus.
-  Solmukohta

Kuva 4. Maisema- ja taajamakuvan kannalta merkittävimmät tekijät (lähde: Vanhatien ympäristön maisemaselvitys, Jokikartanon alue / Ramboll Finland Oy, 2015).

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan tausta-aineistoksi on laadittu luontoselvitys 2012 Pöyry Finland Oy:n toimesta. Selvitystä käytetään myös Saaren alueen asemakaavamuutoksen lähtötietona. Tässä kappaleessa suunnittelualue- sanalla viitataan keskustan osayleiskaava-alueeseen.



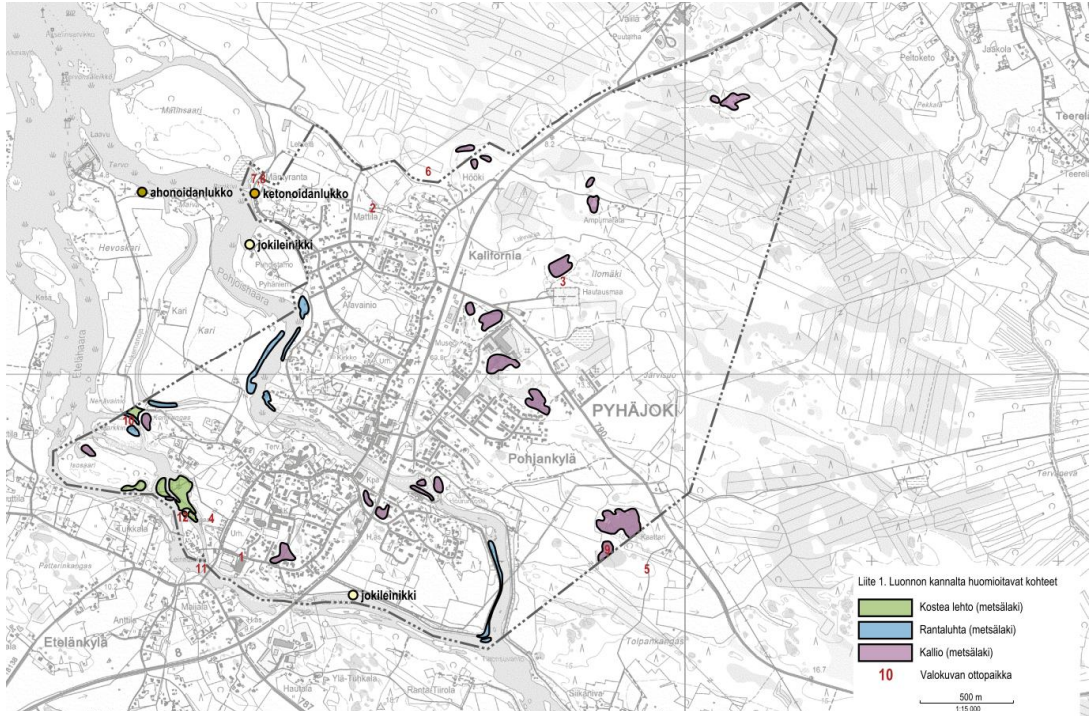
Kuva 5. Keskustan osayleiskaavan 2025 luontoselvitysalueen rajaus. Pöyry Finland Oy.

Luonnonmaantieteellisesti suunnittelualue 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.

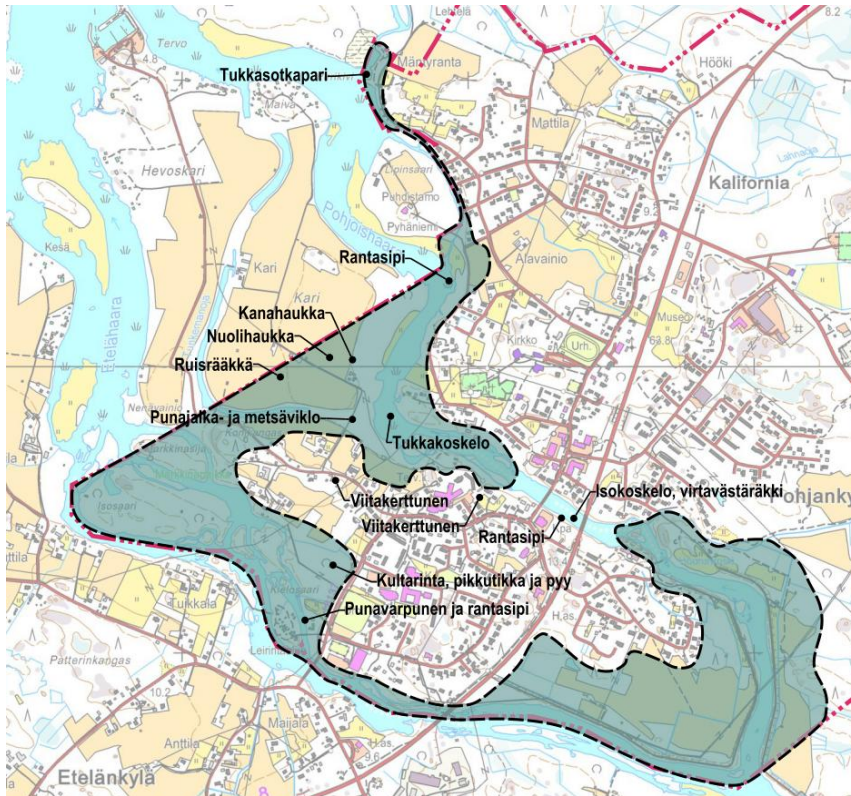
Selvitysalueen kasvillisuutta luonnehtii kulttuurivaikutus. Keskustan alue on lähes kauttaaltaan muokattua ja rakennettua. Jokisuiston saarissa on runsasravinteisia kosteita lehtoja ja jokirannoilla tulvavaikutteisia rantaluhtia. Alueen linnusto on monipuolista. Huomioitavat lajit esiintyvät alueen rantametsissä ja – luhdissa sekä pelloilla. Selvitysalueella ei havaittu liito-oravaa mutta Tolpankankaan eteläpuolelle vanhan maatilán (Siikaniva) läheisessä kangasmetsässä havaittiin liito-oravan jätöksiä.

Jokikartanon alue on rakennettua lukuun ottamatta pensaikkoista ranta-aluetta ja Kiiskiläntien pohjoispuolista peltoaluetta. Keskustan osayleiskaavan luontoselvityksessä on Jokikartanon ranta-alue merkitty linnustollisesti arvokkaaksi alueeksi. Kaavamuutosalueen läheisyydestä on havaittu Pyhäjoesta tukkakoskelo (Suomen kansainvälinen

erityisvastuulaji ja silmällä pidettävä laji) ja viitakerttunen vanhan peltoalan reunalta palvelukeskuksen itäpuolelta. Muita luonnon kannalta huomioitavia kohteita Jokikartanon alueelta ei ole löytynyt.



Kuva 6. Keskustan osayleiskaavan luonnon kannalta huomioitavat kohteet (lähde: Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan luontoselvitys 31.1.2012 / Pöyry Finland Oy).



Kuva 7. Keskustan osayleiskaavan linnustollisesti merkittävät alueet (lähde: Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan luontoselvitys 31.1.2012 / Pöyry Finland Oy).

Selvityksessä annetaan seuraavia suosituksia maankäytölle. Linnustollisesti arvokkaat joen varren rantametsät ja pensastot sekä peltoalueet tulisi pyrkiä säilyttämään. Pyhäjoen varrella olevat suuret kuuset ja haavat tulisi säilyttää liito-oravan liikkumisen turvaamiseksi. Rantaluhdat tulisi säilyttää luonnontilaisina mutta se ei estä alueiden virkistyskäyttöä.

Vesistöt ja vesitalous

Pyhäjoen Pohjoishaara kulkee suunnittelualueen pohjoisosassa. 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 joksinkin herkkää tulva-aluetta.

Suomen ympäristökeskuksen ympäristöoppaan 52 (Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa, Ollila 2002) 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 seuraavien eri tekijöiden summana:

- keskimäärin kerran 50 vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus (HW 1/50)
- harkinnanvarainen lisäkorkeus vähintään 0,3...n.1,0m
- avointen ulapoiden rannoilla harkinnanvarainen aaltoiluvara

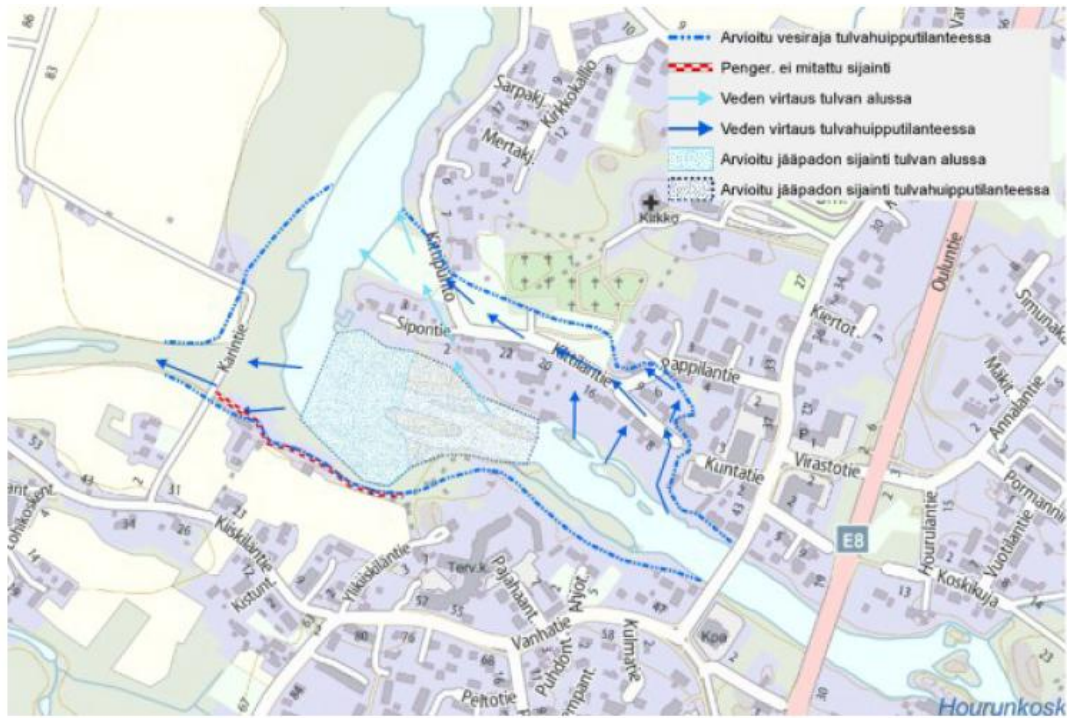


Vesisyvyys, HW 1/50

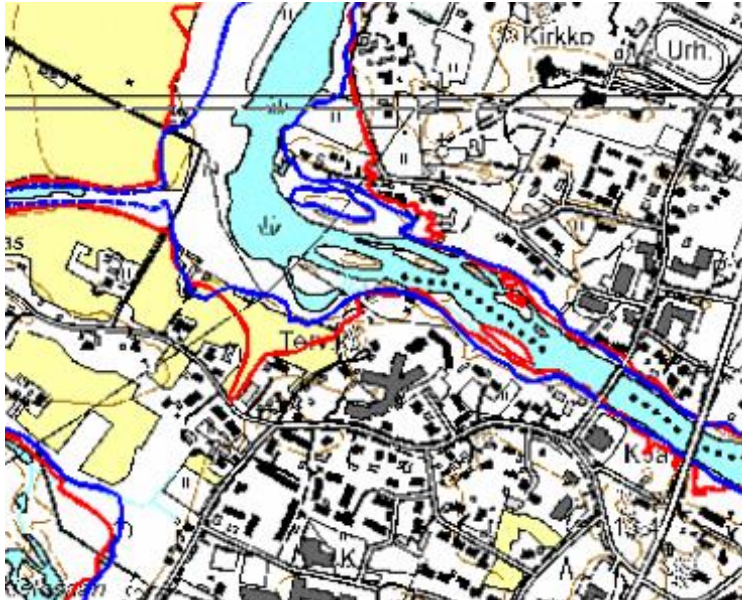
	tulvasuojeltu alue		taajama
	0...0,5 m		teollisuus
	0,5...1 m		loma-asunnot
	1...2 m		pelto
	2...3 m		lentokenttä / satama
	3... m		
	vesistö		

Kuva 8. Ote tulvakartasta (HW 1/50) (lähde: Pyhäjoen taajaman tulvavaarakartoitus Insinööritoimisto Pekka Leiviskä 2006).

Pyhäjoki on altis jääpatotulville. Jääpatotulvassa veden nousukorkeudet saattavat olla selvästi normaalin tulvan aiheuttamia vedenkorkeuksia korkeammilla tasoilla. Kuvassa 8 on kuvattu 50 vuoden välein tapahtuvan tulvaennusteen vedenpinnan korkeudet. Kuvissa 9 ja 10 on kuvattu jääpatotulvien vedenpinnan korkeuksia.



Kuva 9. Jääpadon arvioitu muodostuskohta sekä suurin tulvan peittämä alue (lähde:Pyhäjoen 2013 jääpatotulvan tapahtumaraportti. Ramboll 2013).



Kuva 10. Jääpadon aiheuttama jääpatotulva keväällä 1998 (punainen viiva) ja kevään 2000 (toistuvuus HQ1/50, sininen viiva) havaittu veden peittämä alue Pyhäjoen taajaman läheisyydessä. (lähde: Pyhäjoen taajaman tulvavaarakartoitus, Insinööritoimisto Pekka Leiviskä 2006.)

Merenrannikon rantaosayleiskaavassa suositeltava alin rakennuskorkeus kosteudelle alttiiden rakennusosien kohdalla on N60 +2m. Kunnan suositus rakennuspaikan korkeudeksi seudulla on +2,1m.

Pohjavedet

Alueella ei ole vesitalouden kannalta merkittäviä pohjavesiesiintymiä.

Maaperä

Suunnittelualueen maalaji on moreeni.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennusinventointi

Jokikartanon ja Vanhatien ympäristöön on laadittu rakennuskannan inventointi asemakaavoituksen perusselvitysaineistoksi. Inventoinnin tavoitteena on antaa kaavoitustyötä varten riittävä pohjatieto alueen rakennuskulttuurin ominaisuuksista ja arvoista. Inventoinnin on laatinut Pyhäjoen kunnan toimeksiannosta Ramboll Finland Oy.

Vanhan tien varressa sijaitseva 1900-luvun alun pihapiiri (kiinteistötunnus 625-405-66-13, Kyrö) on voimassa olevassa kaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolla olevat rakennukset ympäristöineen tulee säilyttää siten, ettei ympäristön luonne muutu (AO/s1). Inventoinnissa on arvioitu, että päärakennuksen maisemallinen ja rakennushistoriallinen arvo on vähentynyt ulkoasumuutosten johdosta. Pikkutupa ja pihapiirin muut rakennukset muodostavat vielä perinteisen ilmeensä säilyttäneen kokonaisuuden. Pihapiirillä on maisemallista merkitystä osana Vanhatien raittimaisemaa. Kyrö sijaitsee Jokikartanon asemakaavan muutoksen suunnittelualueella, mutta tällä asemakaavan muutoksella ei muuteta kyseistä pihapiiriä.

Ylikiiskilä Vanhatien varressa on voimassa olevassa kaavassa osoitettu /s1- merkinnällä. Pihapiirin päärakennus on huonokuntoinen ja ollut tyhjillään yli 30 vuotta.

Vanhan tien varressa, terveyskeskuksen läheisyydessä sijaitseva asuin- ja liikerakennus vuodelta 1958 on entinen Raahan Seudun Osuuskassan sivukonttori (kiinteistötunnus 625-405-12-0). Rakennus on säilynyt alkuperäisessä asussaan ja sillä on maisemallista merkitystä osana Vanhatien raittimaisemaa sekä paikallista rakennushistoriallista merkitystä.

Vanhan tien varressa sijaitsevalla kolmen talon ryhmällä (Marjomäki, Rantaluoto) 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.

Väestö ja asuminen

Kaavoitettava alue sijoittuu Pyhäjoen kirkonkylän keskustaajaman läheisyyteen. Yli puolet Pyhäjoen väestöstä asuu keskustaajaman alueella, johon kuuluu Pohjankylän ja Etelänkylän alueet. Jokikartanon alue kuuluu Saarenkylän alueelle. Nyt kaavoitettavalle alueelle sijoittuu 20 omakotitaloa ja Jokikartanon palvelutalot. Osa omakotitaloista on tyhjillään.

Infrastrukturi

Yhdyskuntatekniikan kannalta rakentamisalueet on liitettävissä olemassa oleviin verkostoihin. Vesi- ja viemäriverkoston runkolinjat kulkevat alueen halki.

3.1.4 Maanomistus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 14,3 hehtaaria. Maanomistus alueella jakautuu seuraavasti: Pyhäjoen kunta n. 45,1 % (sisältäen suunnittelualan katualueet), Pohjankylän jakokunta n. 5,8 %, valtio 0,90 % ja yksityiset maanomistajat n. 48,2 %.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukais- ta alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niistä päättää valtioneuvosto. Alueidenkäyt- tötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakun- tien 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 toteut- tamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion vi- ranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

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

Saaren alueen asemakaavan muutoksen laadinnassa Jokikartanon alueella huomioi- daan erityisesti kohdat 1,2,3 ja 4 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Maakuntakaava

Pyhäjoen kunta kuuluu Pohjois-Pohjanmaahan, jossa voimassa olevia maakuntakaa- voja ovat:

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

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

Suunnittelualaue on osoitettu maakuntakaavassa lähinnä taajamatoimintojen alueeksi (A). Osa taajamatoimintojen alueesta on osoitettu merkinnällä A-1, jossa lisämerkintä osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa

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 alueidenkäytöllinen kysymys. Maakuntakaavan uudistamisen 1. vaihekaava koskee soiden käyttöä ja luonnonympäristöä, tuulivoima-alueita, kaupan palveluverkkoa ja aluerakennetta, liikennejärjestelmää ja muiden kaavamerkintöjen päivityksiä. Maakuntavaltuusto hyväksyi 1. vaihemaakuntakaavan 2.12.2013. ja ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 23.11.2015 antallaan päätöksellä.



Kuva 13. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1.vaihekaavasta

Pohjois-Pohjanmaan 1.vaihekaavassa koko Pyhäjoen kirkonkylän seutu ja Pohjoishaa-
 ran rannalta Jokikartanon alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi A-1 –merkin-
 nällä, mikä osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tu-
 lee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet.

Pohjois-Pohjanmaan liiton maakuntahallitus päätti 18.3.2013 maakuntakaavan uudista-
 misen 2. vaihekaavan vireille tulosta. 2. vaihemaakuntakaavassa käsitellään koko maa-
 kunnan alueiden käyttöä seuraavien teemojen osalta: kulttuuriympäristö, maaseudun
 asutusrakenne, virkistys- ja matkailu, seudulliset jätteenkäsittelyalueet ja seudulliset
 ampumarata-alueet. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty
 16.3.2015.

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



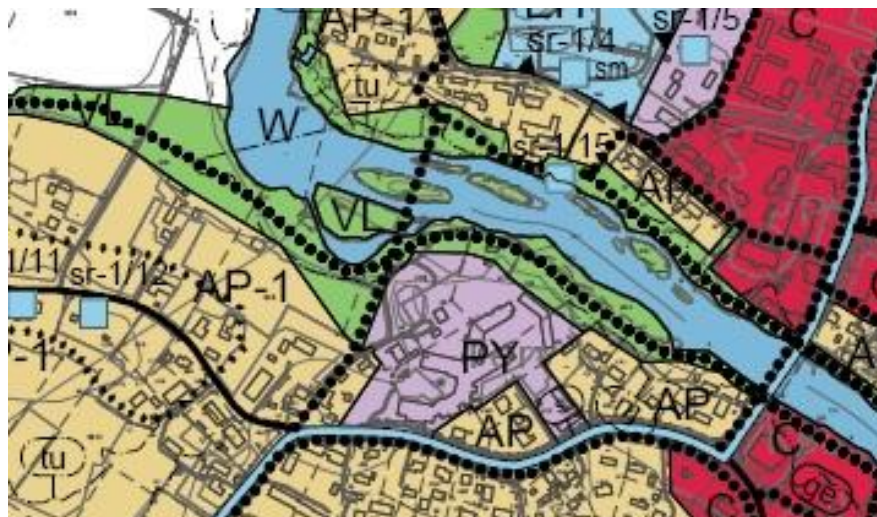
Kuva 14. Ote Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavaluonnoksesta.

Pyhäjoen kirkonkylän alue on 2. vaihemaakuntakaavaluonnoksessa osoitettu taajama- ja kyläalueeksi. Kirkonkylän kautta kulkeva Vanhatien alue on merkitty kaavaan tietyiltä osin valtakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä tai maakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä. Pyhäjokivartta ja meren rantaa myöten on osoitettu viheryhteystarve. Lisäksi alue kuuluu luonnon monikäyttöalueeseen. Koko Pyhäjoen taajama-alue ja jokivarsi on maaseudun kehittämisen kohdealue (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 yhteisiä suunnitteluperiaatteita ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota Pyhäjoen vedenlaadun parantamiseen.

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

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 15. Ote Jokikartanon alueesta Pyhäjoen kunnanvaltuuston 27.8.2014 hyväksymästä Pyhäjoen keskustan osayleiskaavasta 2025

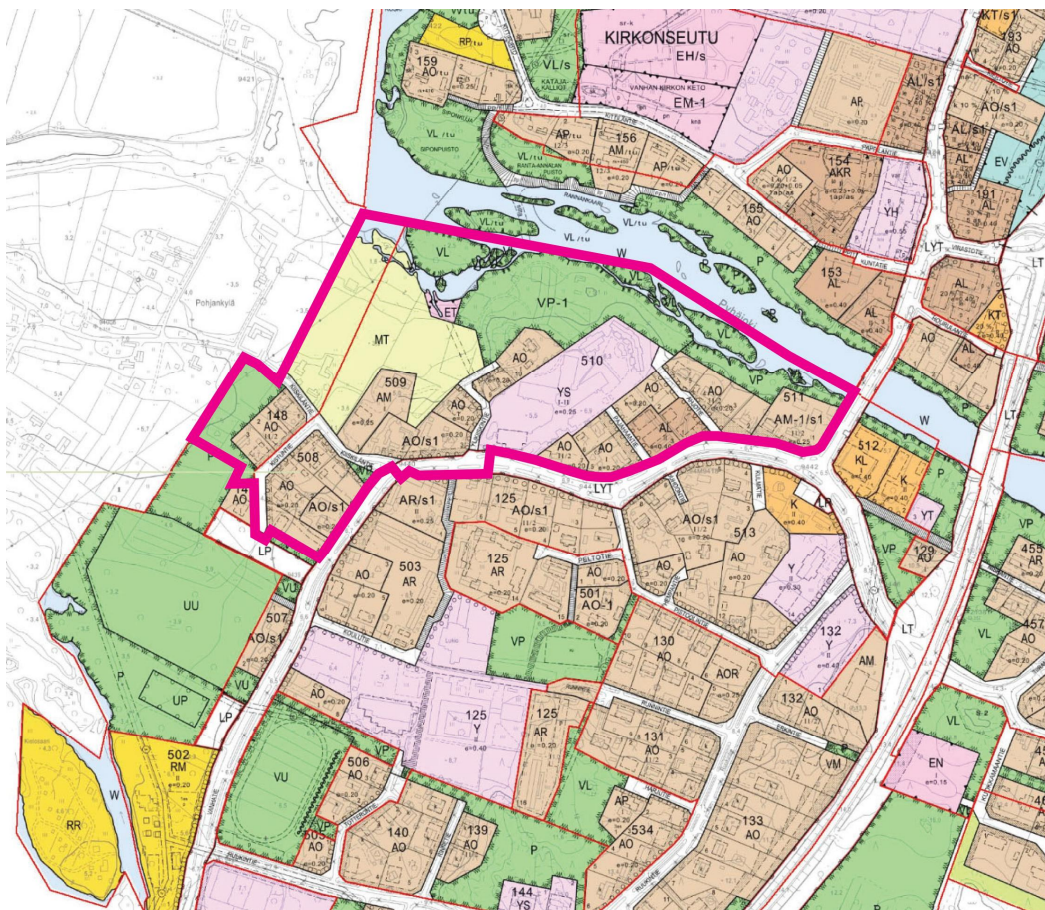
Uudessa osayleiskaavassa alueelle on osoitettu pientalovaltaisista asuinalueita (AP), joista osalla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (AP-1), julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Kiiskiläntien alue on kaavassa osoitettu kohteena, missä täydennysrakentamista suunniteltaessa on otettava huomioon, että alue on arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

Asemakaava

Saaren alueen asemakaavan muutos koskee Jokikartanon alueen kortteleita 148 sekä 508-511.

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

Alueelle on asemakaavassa osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) sekä erillispientalojen (AO), asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) ja maatilojen talouskeskusten (AM) korttelialueita. Kaavassa on myös puisto- ja lähivirkistysaluetta (VP, VP-1, VL), yleistä tiealuetta (LYT), maatalousaluetta (MT) sekä vesialuetta (W). Joenrantaan on osoitettu aluevaraus yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET). Osalle korttelialueista on osoitettu /s1 –merkintä, jonka mukaan kyseisillä alueilla olevat rakennukset ympäristöineen tulee säilyttää siten, ettei ympäristön luonne muutu. Uudisrakennuksen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Peruskorjausta tai muista kunnostustöistä tehtäessä on rakennuksen ulkonäkö ja sille ominaiset yksityiskohdat säilytettävä.



Kuva 16. Ote Pyhäjoen asemakaavasta.

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 Vi hannin kuntien kanssa.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on päivitetty ja hyväksytty 25.6.2014 vastaamaan asemakaavan pohjakartalle asetettuja vaatimuksia.

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maankäyttöstrategia 2011–2025 (Airix Ympäristö Oy 2010), päivitys tehtiin kunnanhallituksessa 11.4.2011 § 92.

Maankäytön toteuttamishjelma 2011–2025 (Airix Ympäristö Oy 2010), päivitys tehtiin kunnanhallituksessa 11.4.2011 § 92.

Pyhäjoen kunnan kulttuuriympäristöohjelma (Oulun Yliopiston arkkitehtuurin osasto, Sanna Heikkinen 2012).

Valtatien 8 liittymäjärjestelyt Pyhäjoen keskustan kohdalla – hanke (WSP Finland Oy, 2012)

Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025, Liikenneverkkosuunnittelu (Ramboll Oy, 2012/ tilaaja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus)

Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan luontoselvitys (Pöyry Finland Oy 31.12.2012, täydennetty 12.10.2012)

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

Vanhatien ympäristön maisemaselvitys, Jokikartanon alue (Ramboll, 2.4.2015)

Vanhatien toimenpidesuunnittelu (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Ramboll Finland Oy ja Pyhäjoen kunta, 2015).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on lisärakentamismahdollisuuden osoittaminen Jokikartanon palvelukeskuksen yhteyteen kunnan sosiaali- ja terveyspalveluja varten. Aluetta kehitetään toiminnoiltaan monipuolisena kokonaisuutena, jonka suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan energiatehokkuusnäkökulmat sekä

kestävän kehityksen periaatteet. Samassa yhteydessä arvioidaan myös laajemman alueen asemakaavan ajanmukaisuus.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pyhäjoen kunnanhallitus on käynnistänyt Saarenalueen asemakaavamuutoksen laadinnan Jokikartanon alueella 14.4.2014 (§123).

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: Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat	Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä luonnoksesta valmisteluvaiheessa. Mielenpitoet ja lausunnot kaavaluonnoksesta ja muistutukset ja lausunnot kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana sekä esittelytilaisuuksissa
Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa: Kaavan vaikutusalueen asukkaat, tonttien vuokralaiset, yritykset ja niiden työntekijät, laitokset ja niiden käyttäjät ja työntekijät, vesialueiden omistajat ja käyttäjät	Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä luonnoksesta valmisteluvaiheessa. Mielenpitoet ja muistutukset kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävilläolon aikana sekä esittelytilaisuuksissa
Viranomaiset: Pyhäjoen kunnan rakennusvalvonta ja ympäristönsuojeluviranomaiset, naapurikunnat, Raahen seudun kehittämiskeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Pohjois-Suomen aluehallintovirasto (AVI), Pohjois-Pohjanmaan maakuntamuseo & Museovirasto, Liikennevirasto, Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi, Metsäkeskus Pohjois-Pohjanmaa, Oulun maaseutukeskus, Raahen Seudun Hyvinvointikuntayhtymä. Jokilaaksojen pelastuslaitos, Pyhäjokisuun Vesi Oy, Elenia Oy, Vestia Oy, Fingrid Oyj	Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä luonnoksesta MRL:n mukaiset viranomaisneuvottelut valmistelu- ja ehdotusvaiheessa Lausunnot luonnos- ja ehdotusvaiheessa Muu viranomaisyhteistyö koko prosessin ajan

<p>Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään: Elinkeinoelämän yhdistykset, Vanhustenkoti-yhdistys, Eläkeliitto, kylätoimikunnat, museo- ja kotiseutuyhdistykset ym. paikalliset yhdistykset, luonnonsuojeluyhdistykset</p>	<p>Tarvittaessa neuvottelut eturyhmien kanssa</p> <p>Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä luonnoksesta valmisteluvaiheessa</p> <p>Mielipiteet luonnos- ja muistutukset ehdotusvaiheessa</p>
---	---

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 14.4.2014 (§123).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Yleis- ja 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 19.3.2014 ja se on asetettu nähtäville vireille tulon yhteydessä huhtikuussa 2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty tarvittaessa kaavaehdotuksen nähtäville panoon asti.

Suunnittelutyötä ohjaa Pyhäjoen kunnan asettama ohjausryhmä. Välivaiheen päätökset kaavasta tekee Pyhäjoen kunnanhallitus.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksesta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa 28.3.2014. Luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 2.10.2014 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa. Kaavaa on käsitelty myös työneuvottelussa 3.6.2015.

4.3.5 Luonnosvaiheen kuuleminen

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 21.4 – 20.5.2015 välisenä aikana. Luonnoksesta saatiin viisi lausuntoa ja siitä jätettiin neljä mielipidettä. Lausuntonsa asema-

kaavamuutoksesta antoivat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Suomen aluehallintovirasto, Pohjois-Pohjanmaan museo, Fingrid Oy ja Elenia Oy.

Luonnoksesta jätettiin viisi mielipidettä, joista kaikki koskivat yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistöjen liittämistä pitkän aikavälin suunnittelulla yleisten rakennusten korttelialueeseen. Luonnosvaiheen nähtävillä oloaikana kunnan edustajat kävivät suunnitelmasta ja Jokikartanon alueen rakentamisen vaiheistuksesta myös neuvotteluja kiinteistönomistajien kanssa.

Lausuntoihin ja mielipiteisiin on annettu kaavanlaatijan vastine, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä.

Saadun palautteen sekä kaavoituksen ohjausryhmässä käydyn neuvottelun perusteella asemakaavaan on ehdotusvaiheessa tehty muutamia muutoksia. Kaavaan on huomioitu aluevaraus puistomuuntamolle ja Jokikartanon alueelle sijoittuvat ulkoilureitit on tarkistettu vastaamaan Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan 2025 mukaisia reittejä. Lisäksi ne kiinteistöt, joiden liittämistä yleisten rakennusten korttelialueeseen vastustettiin luonnosvaiheessa jätetyissä mielipiteissä, on kaavaehdotuksessa osoitettu erillispientaloina (AO) voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kortteliin 148 on myös lisätty yksi uusi erillispientalotontti tonttinumerolla 4 ja tontin 3 pinta-alaa on laajennettu.

4.3.6 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 3.11 – 2.12.2015 välisenä aikana ja siitä saatiin viisi lausuntoa. Lausuntonsa asemakaavamuutoksen ehdotuksesta antoivat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo, Jokilaaksojen pelastuslaitos, Fingrid Oy ja Elenia Oy. Viranomaislausunnot olivat sisällöltään sellaisia, että niistä ei enää aiheudu merkittäviä muutoksia kaavaan.

Ehdotuksesta jätettiin yksi muistutus ja vielä myöhemmin siihen liittyvä täydennys. Muistutuksen jättäjien ensisijaisena toiveena oli, että kortteliin 509 osoitettua AM-aluetta laajennettaisiin sen nykytilannetta ja tilan toimintaedellytyksiä vastaavaksi.

Kaavoituksen ohjausryhmä käsitteli saatua palautetta kokouksessaan 8.12.2015 ja käydyn keskustelun perusteella päätyi hyväksymään AM-aluetta koskevan laajennusesityksen. Lausuntoihin ja muistutukseen on annettu kaavanlaatijan vastine, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavamuutos asetetaan uudellen nähtäville, koska siihen on tehty ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen seuraavat muutokset:

- AM-aluetta korttelissa 509 on laajennettu vähentämällä puistoksi (VP-1) osoitettua aluevarausta
 - olennainen maankäytön aluevarauksia koskeva muutos, joka edellyttää uudelleen nähtäville asettamista.

Teknisinä muutoksina on lisäksi tehty mm.:

- Kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus on korjattu oikeaan muotoon N60 +6.50.
- Kaavamääräyksiin on lisätty rakennusten kerrolukuja koskien määräys 1u½, jossa murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

- Jokikartanon alueen länsipuolella sijaitsevan jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun/tien länsireunan linjausta on tarkennettu.

4.3.7 Ehdotusvaiheen 2 kuuleminen

Asemakaavan muutosehdotus oli toista kertaa nähtävillä 19.1 – 18.2.2016 välisenä aikana. Tällä kertaa ehdotuksesta antoivat lausuntonsa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo, Elenia Oy ja Jokilaaksojen pelastuslaitos. Ehdotuksesta kaksi jätettiin yksi muistutus. Saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen on annettu kaavanlaatijan vastine, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä.

Sekä viranomaislausunnot että saatu muistutus olivat sisällöltään sellaisia, että niistä ei enää aiheutunut muutoksia kaavaan. Jokikartanon alueelle laaditun kaavamuutoksen viimeistelyvaiheessa kaavan sisältöön, kaavamerkintöihin ja –määräyksiin ei enää tehty muutoksia.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Jokikartanon alueen asemakaavamuutoksen päätarkoitus on mahdollistaa terveysaseman, palvelukeskuksen sekä palveluasumisen laajentaminen. Asemakaavamuutoksella tarkastellaan ko. lisärakentamisen mahdollisuus ja toiminnan keskittäminen Jokikartanon alueelle. Voimassa olevan kaavan /s1 – merkinnällä osoitettujen kiinteistöjen suojelutarpeen tarkistaminen, alueen katu- ja liittymäjärjestelyiden selkeyttäminen sekä tulvariskin huomioiminen sisältyvät myös asemakaavamuutostyöhön.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

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

Yleiskaava

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

Lähialueiden asemakaavat

Kaavan maankäyttöratkaisu noudattelee lähialueen asemakaavojen periaatteita.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemakaavamuutosehdotuksen ratkaisut mahdollistavat Jokikartanon alueen lisärakentamisen, jokirannan virkistyskäytön ja Kiiskiläntien varren viljelymaiseman säilymisen.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Luonnosvaihe

Kaavaluonnosvaiheen aluksi laadittiin vaihtoehto, jossa esitettiin vain Jokikartanon välittömät laajennustarpeet. Kaavoituksen ohjausryhmän kokouksessa 1.10.2014 kuitenkin todettiin, että on välttämätöntä ainakin jollain tasolla tutkia hyvin pitkän aikavälin, jopa 30-40 vuoden laajennusvaihtoehdot. Pitkän tähtäimen suunnittelualueella on kuitenkin runsaasti yksityistä tonttimaata, ja jos suunnitelma jää vain yleissuunnitelmatasolle, se ei estä kiinteistöjen lisärakentamista suppeamman laajennusalueen ulkopuolella voimassaolevan asemakaavan mukaisesti. Tältä pohjalta päädyttiin esittämään palvelukeskuksen laajennustarpeiden turvaaminen asemakaavan muutoksella mahdollisimman pitkällä aikavälillä.

Toteutusvaiheet ja niiden aikajänne lopputilanteeseen asti on kaavamuutoksen luonnosvaiheessa arvioitu seuraavasti:

Vaihe 1) 2-5 vuotta: uusia palveluasuntoja (640 k-m², n. 15 asuntoa) palvelukeskuksen joen puolelle kiireellisimpään tarpeeseen, myös rakentamaton AO-tontti korttelissa 508 voidaan toteuttaa

Vaihe 2) 5-10 vuotta: palveluasunto (920 k-m², n. 20 asuntoa) jokinäköalalla ja palvelukeskuksen ns. uimahallisiipi (1800 k-m²), johon voidaan sijoittaa myös muita kuntoutuspalveluja.

Vaihe 3) 10-20 vuotta: palveluasuntoja (400 k-m², n. 8 asuntoa) Vanhatien varteen.

Vaihe 4) 20-30 vuotta: palveluasuntoja (1000 k-m², n. 22 asuntoa) Vanhatien varteen ja jokirantaan, lisäksi (1000 k-m²) palvelukeskukseen.

YHTEENSÄ

Palveluasuntoja 2960 k-m², n. 65 asuntoa

Palvelukeskustilaa 2800 k-m²

Luonnosvaiheen asemakaavamuutoksen kaava-asiakirjoissa esitettiin vaiheen 4 mukainen lopputilanne.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella ehdotusvaiheessa kaavan maankäyttöratkaisuksi on päädytty esittämään vaiheeseen 3. pohjautuvaa vaihtoehtoa. Jokikartanon alueelle on mahdollista sijoittaa palveluasuntoja 1960 k-m² ja palvelukeskustilaa yhteensä 2650 k-m² vaiheittain toteuttavalla rakentamisella noin 20 vuoden pituisella ajanjaksolla. Luonnosvaiheeseen verrattuna sekä palveluasuntojen että palvelukeskuksen kerrosalan määrää on jonkin verran vähennetty luonnosvaiheessa esitettyyn enimmäismäärään nähden. Osa yksityisessä omistuksessa olevista erillispientalotonteista on säilytetty nykyisessä käyttötarkoituksessaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän havainnekuvan mukaan Jokikartanon alueelle on mahdollista sijoittaa yhteensä:

Palveluasuntoja 1556 k-m², n.34 asuntoa
 Palvelukeskustilaa 2650 k-m².

Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen mukainen havainnekuva on liitetty mukaan kaava-asiakirjoihin päiväyksellä 26.10.2015.

Ehdotusvaihe 2 ja asemakaavamuutoksen viimeistelyvaihe

Jokikartanon alueelle esitetty palvelurakentaminen perustuu edelleen 26.10.2015 esitettyyn asemakaavamuutoksen maankäyttöratkaisun vaiheen 3 vaihtoehtoon.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavan pinta-ala on noin 14,3 hehtaaria. Rakennusoikeutta (kerrosala) kaavassa on osoitettu 20 699 k-m². Aluetehokkuudeksi (e) muodostuu 0,14.

Asuinrakennusten korttelialueita (AO, AO/s-1) varten kaavaan on varattu 3,0 hehtaaria. Maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM, AM/s-1) kaavaan on osoitettu 1,2 ha. Yleisten rakennusten korttelialuetta varten kaavaan on varattu 3,9 ha.

Puistoja ja lähivirkistysalueita (VP-1, VL, VL-1) kaavaan on osoitettu 3,2 hehtaaria. Maatalousalueita varten kaavaan on varattu 1,0 ha.

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]
AO	2,3324	4665	0.20
AO/s-1	0,6544	1309	0.20
AM	0,8354	2089	0.25
AM/s1	0,3770	942	0.25
Y	3,8881	11664	0.30
ET	0,0970		0
MT	1,0305		0
katu	0,6576		0
pp/t	0,1632		0
VL	0,7193		0
VL-1	0,4646		0
VP-1	2,0685		0
W	0,9691		0
kaikki	14,2571	20 699	0,14

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisun peruslähtökohtina ovat olleet työn alkuvaiheessa asetetut tavoitteet. Korttelialueet ja tontit on pyritty sijoittamaan niin, että ne tukeutuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen mahdollisimman hyvin.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO, AO/s1)

Kaavassa on osoitettu erillispientalojen korttelialueita, joissa on yhteensä 16 tonttia ja rakennusoikeutta 5974 k-m². Osaa kiinteistöistä koskee /s1- merkintä. Merkintä tarkoittaa, että alueen 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.

Maatilojen talouskeskusten korttelialue (AM, AM/s1)

Kolme tonttia on osoitettu maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta ko. tonteilla on yhteensä 3031 k-m². Yhtä kiinteistöistä koskee /s1- suojelumerkintä. Merkintä tarkoittaa, että alueen 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.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Terveysaseman ja palvelutalon alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi ja rakennusoikeutta alueella on yhteensä 11664 k-m². Voimassa olevaan asemakaavaan nähden Y-alueita on laajennettu. Tarkoituksena on, että pitkällä aikavälillä osa läheisten pientalojen tonteista voidaan rakentaa palveluasumisen käyttöön.

5.3.2 Muut alueet

Puisto (VP-1)

Jokirantaan on osoitettu puistoaluetta.

Lähivirkistysalue (VL, VL-1)

Jokirantaan ja jokiuoman saariin sekä korttelin 148 länsipuolelle on osoitettu lähivirkistysaluetta.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Jokirannassa sijaitsevan pumppaamon alue on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi. Vanhatien varteen on myös osoitettu aluevaraus puistomuuntamon rakentamista varten.

Maatalousalue (MT)

Kiiskiläntien pohjoispuolinen viljelty pelto on osoitettu maatalousalueeksi.

Vesialue (W)

Kaava-alueeseen sisältyvä osa Pyhäjoesta on merkitty vesialueeksi.

Katualueet

Vanhatielle on osoitettu liittymien ohjeelliset sijainnit liittymänuolilla. Liittymien määrät noudattavat voimassa olevassa kaavassa osoitettua liittymien määrää. Osa Vanhatien liikennealuetta on otettu kaava-alueeseen mukaan ja muutettu katualueeksi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen suosituksen mukaisesti. Osuudella tehdään kunnostustoimenpiteitä liikenneturvallisuuden kohentamiseksi ja katualue tältä osin levenee.

Jokikartanon alueelle on osoitettu myös kaksi jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua/tietä, joiden kautta on sallittu ajoyhteys tonteille. Reittien kautta on myös yhteydet Pyhäjoen rannan puisto- ja virkistysalueille.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenteen toimintaedellytykset

Kaavan maankäyttöratkaisu vastaa Pyhäjoen kunnan asettamiin tavoitteisiin täydentämällä ja eheyttämällä yhdyskuntarakennetta hyödyntämällä jo olemassa olevaa infrastruktuuria.

Väestö

Kaavan toteuttaminen ei sanottavasti vaikuta alueen pientaloasukkaiden määrään. Jokikartanossa on nyt 28 tehostetun palveluasumisen yksikköä ja pihapiirissä 14 palveluasuntoa. Kaavan toteuttamisella palveluasuntojen määrä voidaan moninkertaistaa ja tehostetun palveluasuntojen yksikköjä lisätä tarpeen mukaan.

Palvelut

Alueelle on osoitettu yleisten rakennusten aluetta, jolla toimii terveyskeskus ja vanhus-ten palvelutalo ravintoloineen, laitospaikkoinen ja palveluasuntoineen. Kaupallisten palveluiden osalta alue tukeutuu Pyhäjoen keskustan palveluihin, jonne on matkaa n. 0,5 km.

Virkistys

Kaavassa jokiranta säilyy yleisenä viheralueena ja sille on osoitettu ulkoilureitti. Kaavamuutoksen myötä alueen puisto- ja lähivirkistysalueet säilyvät vastaavan kokoisina voimassa olevaan kaavaan nähden.

Liikenne

Kulku alueelle tapahtuu Vanhatietä ja Kiiskiläntietä pitkin. Ylikiiskilän huonokuntoinen asuinrakennus joudutaan purkamaan uuden kevyen liikenteen väylän tieltä. Samalla nykyistä liittymää Vanhatielle voidaan siirtää kauemmaksi Kiiskiläntien risteyksestä, mikä mahdollistaa risteysalueen liikenneturvallisuuden parantamisen näkemäesteitä poistaen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia ympäristönsuojeluun. Alueen rakentumisvaiheessa Y-korttelin rakentaminen ja siihen liittyvä liikenne voi aiheuttaa tilapäisesti lieviä melu- ja liikennehäiriöitä lähialueille.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Kaavoitettava alue on ihmistoiminnan muokkaamaa aluetta. Alueen luontoarvot ovat tavanomaisia.

Kaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu pääosin jo rakennetulle alueelle.

Pienilmasto

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen pienilmastoon.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen rakentumisella ei ole suurta vaikutusta pintaveden luonnontilaiseen kulkuun. Korttelialueiden pintavedet kerätään yhteen viemäröinnillä.

Alueella on olemassa tulvariski. Kaavaa toteuttaessa voidaan varautua tulvan aiheuttamien vahinkojen vähentämiseen tai välttämiseen rakentamisen aikaisilla toimenpiteillä kuten maaston muotoilulla – alueet, joille tulvansuojelurakenteita voidaan osoittaa, on asemakaavassa merkitty VP-1- ja VL-1 –aluevarauksina. Rakentamista ei ole osoitettu ranta-alueelle, jolle kerran 50 vuodessa toistuva tulvan vedenpinta mahdollisesti nousee.


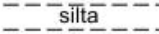



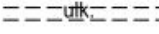
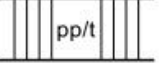

Ympäristön häiriötekijät

Kaavan toteutuminen ei synnytä ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa alueelle.

5.5 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamerkinnot ja –määräykset ovat ympäristöministeriön ohjeiden mukaiset.

	Erillispientalojen korttelialue.
	Maatilojen talouskeskusten korttelialue.
	Yleisten rakennusten korttelialue.
	Puisto. Pyhäjokivarteen voidaan toteuttaa tulvansuojelurakenteita, esim. tulvapenkereitä.
	Lähivirkistysalue.
	Lähivirkistysalue. Pyhäjokivarteen voidaan toteuttaa tulvansuojelurakenteita, esim. tulvapenkereitä.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Maatalousalue.
	Vesialue.
/s1	Alue, 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.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
508	Korttelin numero.
4	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
KIISKILÄNTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$lu\frac{1}{2}$	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
$e=0.20$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Silta.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
	Johtoa varten varattu alueen osa (v=vesijohto j=jätevesiviemäri).

Kaavaa koskevia yleismääräyksiä ovat:

Kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus tulee olla kaava-alueella N60 +6,50.

Rakennussuunnittelussa on otettava huomioon meluntorjunta sisätiloissa siten, etteivät valtioneuvoston päätöksen (VNP melutason ohjearvoista 20.10.1992/993) mukaiset ohjearvot ylity. Piha-alueilla tieliikenteen aiheuttamaa meluhaittaa on pyrittävä vähentämään piharakennusten ja/tai aitojen sijoituksella.

Mikäli kiinteistön jätevesiä ei voida johtaa kunnan viemäriverkkoon viettoviemäriellä, vastaa kiinteistö jäteveden pumppaamisesta omalla kustannuksellaan.

5.6 Nimistö

Kaavassa ei osoiteta uusia kadun nimiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan mahdollistamaa rakentamista on esitetty havainnekuissa, jotka ovat selostuksen liitteinä.

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.

