



PYHÄJOEN KUNTA
Kirkonseudun korttelin 160 asemakaavan muutos
21.11.2012

Pöyry Finland Oy

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Pyhäjoen kunta Kirkonseudun korttelin 160 asemakaavan muutos

Kaavatunnus 405617

Asemakaavan muutos koskee korttelia 160 ja siihen liittyviä pysäköinti-, katu-, sekä urheilu- ja virkistysalueita Pyhäjoen kunnan keskustan alueella.

Muodostuu

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 160a, 160b ja 160c sekä niihin liittyviä puisto-, pysäköinti- ja katualueita.

Kaavamutoksella on osoitettu alueelle asuinkortteleita asuinkerrostalo-, rivitalo- ja erillispientalorakentamista varten. Kaavassa on varattu kortteli myös asuin-, liike- ja toimistorakentamista varten. Vanhatieltä Pyhäjoen kirkolle johtavat alueet on osoitettu puisto- ja pysäköintialueina. Osalle puistoaluetta sallitaan tarvittaessa tilapäinen pysäköinti.

Laatija

Pöyry Finland Oy, Hatanpäänkatu 1, 33900 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 21.11.2012

Pöyry Finland Oy
Kaupunki ja aluesuunnittelu



Jarmo Lukka
Johtava asiantuntija



Mikko Peltonen
Avustava suunnittelija

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue (kortteli 160 ja siihen liittyvät urheilu- ja pysäköintialueet) sijaitsee Pyhäjoen kunnan kirkonkylän taajamassa. Alue rajautuu lännessä Kirkkopuistoon ja hautausmaa-alueeseen. Pohjoisessa rajana on Kaukontie, idässä Vanhatie ja etelässä Pappilantie. Suunnittelualueen rajat näkyvät alla olevassa kuvassa.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kirkonseudun korttelin 160 asemakaavan muutos.

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

Kaava-alue: n. 8,3 hehtaaria
Korttelialuetta: n. 6,53 hehtaaria
Rakennusoikeutta: n. 17 790 kerrosneliömetriä

Asemakaavalla muodostuu rakennusoikeudellisia muutoksia Pyhäjoen kirkon ja Vanhatien läheisyydessä sijaitseville alueille.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
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
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
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	7
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	13
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1	Osalliset	14
4.3.2	Vireilletulo	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	15
4.3.5	Luonnosvaiheen kuuleminen	15
4.3.6	Ehdotusvaiheen kuuleminen	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet	16
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	17
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	17
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1	Kaavan rakenne	18
5.1.1	Mitoitus	18
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.2.1	Korttelialueet	18

5.2.2	Muut alueet	19
5.2.3	Yleismääräys	20
5.3	Kaavan vaikutukset	20
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
5.4	Ympäristön häiriötekijät	21
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	22
5.6	Nimistö	23
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	24
6.3	Toteutuksen seuranta	24

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman 25.9.2012
2. Havainnekuva
3. Vanhatien ympäristön maisemaselvitys / Pöyry Finland Oy, 27.8.2012
4. Kaavan luonnosvaiheessa saadut lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut vastineet 16.8.2012
5. Kaavan ehdotusvaiheessa saadut lausunnot ja niihin laaditut vastineet, 21.11.2012
6. Rakennusvalvonnan lausunto työväentalosta, 16.11.2012
7. Tilasto

Kartta

Kaavakartta 1:2000

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoitus on aloitettu syksyllä 2011 ja se on edennyt seuraavasti:

- 3.10.2011 korttelien 160, 192-194 asemakaavan muutoksen käynnistäminen – käsittely Pyhäjoen kunnanhallituksen kokouksessa.
- Kaavan vireilletuloilmoitus on kuulutettu 8.10.2011 Pyhäjoen kunnantalon ilmoitustaululla, internet-sivuilla ja Pyhäjoen Kuulumiset –lehdessä.
- 13.1.2012 pidetyssä ohjausryhmän kokouksessa suunnittelualueen rajausta tarkistettiin ja alue jaettiin kolmeksi erilliseksi kaavamuutosalueeksi. Vanhatien länsipuolinen kaava-alue nimettiin Korttelin 160 asemakaavan muutos – nimiseksi kaavaksi.
- 31.1.2012 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa
- Kaavaluonnoksen käsittely Pyhäjoen kunnanhallituksessa 10.4.2012 (§ 90), kaavaluonnos on nähtävillä 16.4.2012 - 30.4.2012
- Kaavan nimi muutettu ehdotusvaiheessa korttelin muodostuksesta johtuen: Kirkonseudun asemakaavan muutos
- Kaava-aineisto taustaselvityksineen esillä Pyhäjoen kunnan kaavoitusta käsittelevässä avoimessa yleisötilaisuudessa 6.9.2012
- Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa 7.9.2012
- Kaavaehdotus valmisteltu käsiteltäväksi Pyhäjoen kunnanhallituksen kokouksessa 1.10.2012 (§ 274). Kaavan nimi tarkennettu: Kirkonseudun korttelin 160 asemakaavan muutos
- Ehdotusvaiheen nähtävillä olo 8.10.2012 – 8.11.2012.
- Kaavamuuos Pyhäjoen kunnanhallituksessa 26.11.2011, § 346.
- Hyväksymiskäsittely Pyhäjoen kunnanhallituksessa 19.12.2012, § 83.

2.2 Asemakaava

Pyhäjoen kirkonkylän korttelin 160 asemakaavan muutos tarkoittaa osaltaan Pyhäjoen kunnan maankäyttöstrategian ja maankäytön toteuttamisohjelman 2025 maankäytöllisiä linjauksia.

Samanaikaisesti on käynnistetty keskustan osayleiskaavan uusiminen. Osana yleiskaavatyötä laaditaan koko Pyhäjoen keskustan aluetta koskeva toteutusohjelma. Osayleiskaava toimii alueen asemakaavoituksen sekä muun rakentamisen ja suunnittelun pohjana. Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2025.

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. Rakentuminen käynnistyy ensi vaiheessa kunnan omistamilla alueilla. Pyhäjoen kunta pyrkii hankkimaan kaavan toteuttamiseksi alueita myös yksityisiltä maanomistajilta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualueella sijaitsee Pyhäjoen kirkko, seurakuntatalo, vanha pappila ja vanha seurakunnan kanttorin asuinrakennus, vanhusten kotiyhdistyksen rakennuksia, vanha työväen talo ja urheilukenttä pysäköintialueineen. Korttelin kaakkoiskulmassa sijaitsee asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jossa rakennuksia ympäristöineen on suojeltu kaavalla. Suojelutarve tarkistetaan asemakaavamuutoksen yhteydessä. Alueella on mm. Pyhäjoen seurakunnan omistuksessa oleva tontti 10, jolla oleva vanha asuin-liikerakennus on ollut asuinkäytössä noin 15 vuotta.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue on Pyhäjoen kirkonkylän taajama-aluetta ja suurelta osin rakennuttanutta mutta osa tonteista on rakentunut vain osittain. Pohjoisreunaan sijoittuu vanha urheilukenttä, jonka käyttö on loppunut uuden urheilukentän valmistumisen jälkeen. Alueen länsireunaa hallitsee Pyhäjoen kirkko ja vanha hautausmaa, joita ympäröivät vanhat puistoalueet. Lähituntumassa sijaitsevat myös maakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset kohteet – Pyhäjoen pappila ulkorakennuksineen sekä vanha viljamakasiini.



Kuvat 2 ja 3. Vanhatien raitinäkymää etelästä ja pohjoisesta päin.

Suunnittelualueen ulkopuolelle jäävät idän- ja lännenpuoleiset alueet on otettu mukaan ympäristölliseen tarkasteluun, vaikka ne on rajattu ulos varsinaisesta suunnittelualueesta. Idässä suunnittelualueen ja valtatie 8:n väliin jää vanha kylänraitti, Vanhatie, jonka varrella sijaitsee useita kaavalla suojeltuja rakennuksia ympäristöineen. Suunnittelualueen itäpuolitse kulkeva Vanhatie on osa Pohjanmaan rantatienä tunnettua valta-

kunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallisesti arvotettua ympäristöä (www.rky.fi/ Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY. Museovirasto 2009) .

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne

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

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

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Luonnonmaantieteellisesti Pyhäjoki kuuluu keskiboreaalisen Pohjanmaan - Kainuun kasvillisuusvyöhykkeen läntiseen osaan. Pohjanmaan - Kainuun alue on Suomen havumetsävyöhykkeen sydänvyöhykettä. Sitä voidaan kutsua myös suureksi vaihtumisvyöhykkeeksi Etelä- ja Pohjois-Suomen välillä. Alueella esiintyy sekä eteläisiä että pohjoisia lajeja

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

Vesistöt ja vesitalous

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

Alueella ei ole vesitalouden kannalta merkittäviä pohjavesiesiintymiä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö ja asuminen

Kaavoitettava alue sijoittuu Pyhäjoen kirkonkylän keskustaajamaan. Yli puolet Pyhäjoen väestöstä asuu keskustaajaman alueella, johon kuuluvat Pohjankylän ja Etelänkylän alueet. Kortteli 160 sijoittuu Pohjankylän alueelle. Pohjankylän asukasluku on 1445 asukasta (31.12.2011).

Taajamakuva

Taajamakuvan rungon Pyhäjoen kirkonkylällä muodostaa Vanhatie ja sen varteen eri vuosikymmenien aikana rakentuneet talot. Kaava-alue rajautuu eteläosastaan kunnan hallinto- ja liikekeskuksen alueeseen. Kaavoitettavan alueen länsiosaa hallitsee Pyhäjoen kirkko hautausmaa- ja puistoalueineen. Hautausmaa ja osa kirkkoa lähellä sijaitsevista puistoalueista ovat kaavassa mukana tarkastelualueena. Kaava sisältää myös vanhan urheilukentän alueen, joka on poistunut käytöstä. Taajamakuvalle antaa omaleimaisuutta Pyhäjoen Pohjoishaaran läheisyys.

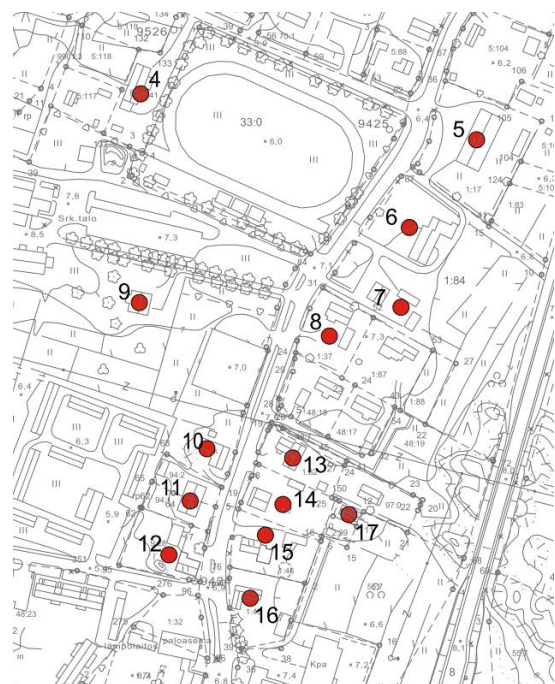
Vanhatien ja valtatie 8:n väliin jäävä kaavan ympäristöllinen tarkastelualue edustaa väljästi rakennettua kylänraittimaisemaa. Osa rakennuksista ympäristöineen on kaavallisesti suojeltuja, joiden kohdalla asemakaavoituksen yhteydessä on syytä tehdä tarkistuksia suojelutarpeesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa suojellut kohteet

Korttelin 160 muutosalueella, nykyisissä asemakaavoissa on suojeltuna kohteena liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Korttelille on osoitettu /s1 –merkintä koskien rakennusten ja ympäristön säilyttämistä sekä uudisrakentamista siten, ettei ympäristön luonne muutu.



Kuva 4. vasemmalla: Voimassa olevissa asemakaavoissa suojelumerkinnällä osoitettu korttelialue on merkitty karttaan kirrkaansinisellä rajaviivalla.



Kuva 5. oikealla: Korttelin 160 –asemakaavan muutosalueella sijaitsevat rakennusinventoinnin kohteet 4 ja 9-12. Kohteet 10-12 sijaitsevat voimassa olevissa asemakaavoissa /s1 -merkinnällä

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 vastaa alueella Elenia Verkko Oy

3.1.5 Maanomistus

Asemakaava-alueen suurin maanomistaja on Pyhäjoen seurakunta, jonka omistuksessa on 70 % alueesta. Pyhäjoen kunta omistaa 17 % ja yksityisten omistuksessa on 13 % maa-alueista.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmästä. Niistä päättää valtioneuvosto. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys
- toimia kaavoituksen ennako-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennako-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa
- luoda alueidenkäyttöllisiä edellytyksiä valtakunnallisten hankkeiden toteuttamiselle

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

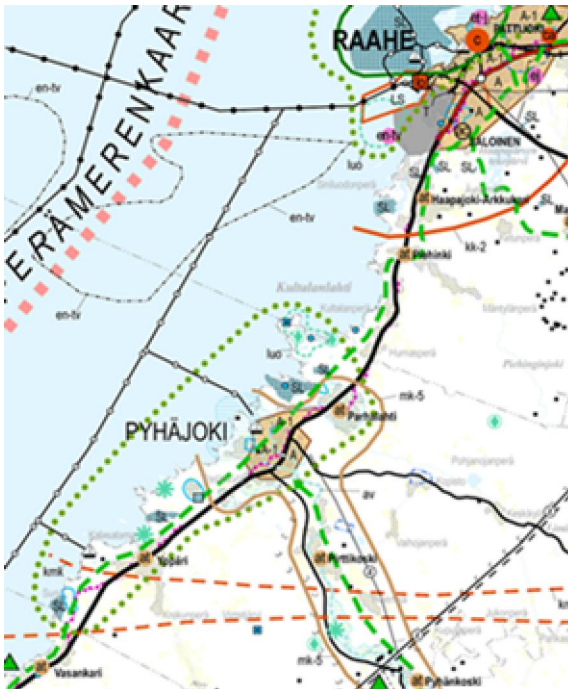
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. toimiva aluerakenne
2. 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

Kirkonseudun korttelin 160 asemakaavan muutoksen laadinnassa huomioidaan erityisesti kohdat 1,2,3 ja 4 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Maakuntakaava

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



Kuva 6. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta.

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

Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki.

Lisämerkintä –1 osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet.

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

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



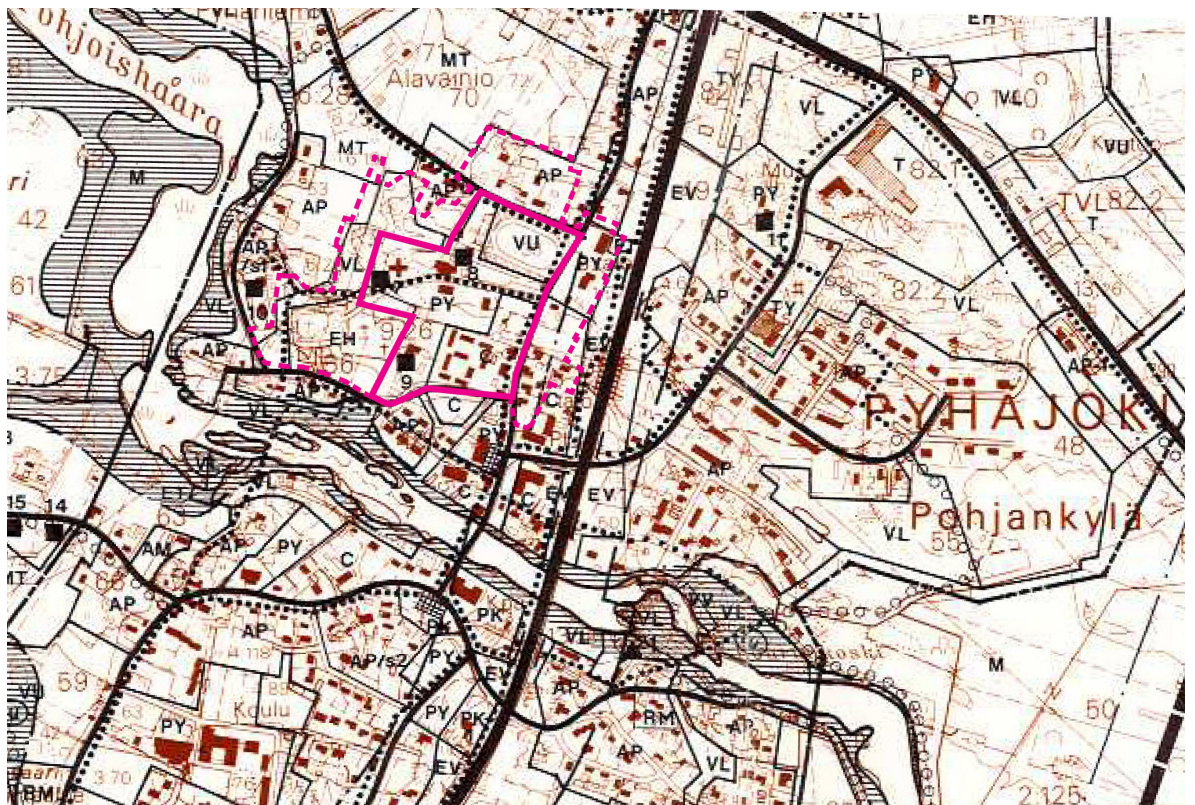
Kuva 7. Ote Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaavasta.

Yleiskaava

Pyhäjoen keskustaajamassa on voimassa vanha Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2010, joka on hyväksytty vuonna 1992. Se on laadittu rakennuslain aikaan ns. ensimmäisen asteen yleiskaavana, minkä vuoksi sillä ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Osayleiskaavan alueesta eteläinen osa uudistettiin Etelänkylän ja Viirteen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä vuonna 2005.

Pyhäjoen keskustaajama sijoittuu pohjoisosaan, taajama-alue alkaa Pyhäjoen etelähäarasta ja jatkuu pohjoiseen Ollinmäen teollisuusalueelle asti.

1992 Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) sekä keskustatoimintojen alueeksi (C). Tulvauhan alaiset alueet on merkitty vaakaviivoituksella.



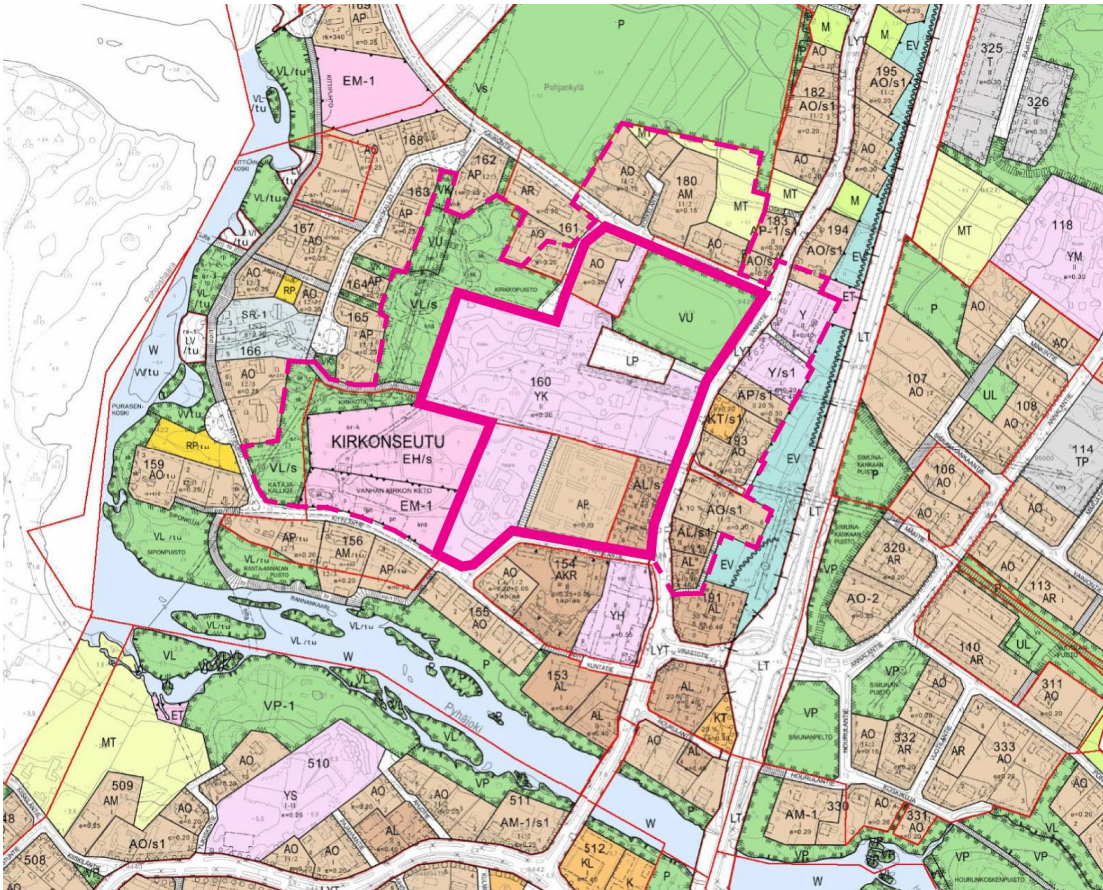
Kuva 8. Ote Pyhäjoen keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan vaaleanpunaisella rajauksella.

Asemakaava

Pyhäjoella on kirkonseudun asemakaavan muutosalueella 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.
- Pyhäjoen Kirkonseudun rakennuskaavan muutos, joka koskee kortteleita 16, 156, 157 ja 160 sekä niihin liittyviä rakennuskaavatie- ja puistoalueita, kaavamuuks hyväksyttiin Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 26.9.1981 § 162. Oulun lääninhallitus vahvisti kaavan 5.1.1982 päätöksellä no 10 P.

Korttelin 160 asemakaavan muutos- ja tarkastelualue sijaitsee näillä kaava-alueilla. Alue on osoitettu kaavassa suurimmaksi osaksi kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK). Lisäksi alueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y), erillispientalojen korttelialue (AO), urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU), yleinen pysäköintialue (LP), asuinpientalojen korttelialue (AP) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), jolle on osoitettu lisäksi /s1 –merkintä koskien rakennusten ja ympäristön säilyttämistä sekä uudisrakentamista siten, ettei ympäristön luonne muutu.



Kuva 9. Ote Pyhäjoen keskustan asemakaavayhdistelmästä.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Alueelle on laadittu uusi asemakaavan pohjakartta, joka täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty 23.01.2009 ja alueen pohjakartta on päivitetty 21.11.2012 vastaamaan asemakaavan pohjakartalle asettuja vaatimuksia.

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kirkonseudun asemakaavan muutos sijaitsee alueella, jota koskevat seuraavat selvitykset:

- **Maankäyttöstrategia 2011–2025** (Airix Ympäristö Oy 2010), päivitys tehty Pyhäjoen kunnanhallituksessa 11.4.2011 § 92.
- **Maankäytön toteuttamisohjelma 2011–2025** (Airix Ympäristö Oy 2010), päivitys tehty Pyhäjoen kunnanhallituksessa 11.4.2011 § 92.
- **Vanhatien ympäristön maisemaselvitys** (Pöyry Finland Oy, 27.8.2012).
- **Pyhäjoen kaavoituksen rakennusinventoinnit** (Pöyry Finland Oy, 2012).
- **Pyhäjoen kunnan kulttuuriympäristöohjelma** (Oulun Yliopiston arkkitehtuurin osasto, Sanna Heikkinen 2012).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kirkonseudun asemakaavan muutos tarkoittaa osaltaan Pyhäjoen kunnan maankäyttöstrategian ja maankäytön toteuttamisohjelman 2025 maankäytöllisiä linjauksia.

Samanaikaisesti on käynnistetty keskustan osayleiskaavan uusiminen. Osana yleiskaavatyötä laaditaan koko Pyhäjoen keskustan aluetta koskeva toteutusohjelma. Osayleiskaava toimii alueen asemakaavoituksen sekä muun rakentamisen ja suunnittelun pohjana. Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2025.

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pyhäjoen kunnanhallitus on käynnistänyt korttelien 160, 192-194 asemakaavan muutoksen 3.10.2011. Ohjausryhmä jakoi asemakaavan muutosalueen kolmeksi erilliseksi asemakaavan muutokseksi 13.1.2012 pitämässään kokouksessa.

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
Maanomistajat: Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat	Kommentit tavoitteista ja valmistelu-aineistosta 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 valmistelu-aineistosta sekä luonnoksesta valmisteluvaiheessa. Mielenpitoet ja muistutukset kaavaluonnoksen ja –ehdotuksen nähtävilläolon aikana sekä esittelytilaisuuksissa
Viranomaiset: Kunnat ja naapurikunnat, Raahen seudun kehittämiskeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Museovirasto, Pohjois-Pohjanmaan maakuntamuseo, Jokilaaksojen pelastuslaitos, Pyhäjokisuun Vesi Oy, EleniaVerkko 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
Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään: 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 maan-

omistajat 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 se asetettu nähtäville vireilletulon yhteydessä lokakuussa 2011. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty uuden kaavarajauksen mukaiseksi 30.3.2012. Ajantasainen OAS, jota on päivitetty aina kaavaehdotuksen nähtävällepanoon asti, on ollut nähtävillä Pyhäjoen kunnassa ja kunnan kotisivuilla (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 viranomaisneuvottelu on pidetty 31.1.2012.

Kaavan ehdotusvaiheessa on käyty toinen viranomaisneuvottelu 7.9.2012.

4.3.5 Luonnosvaiheen kuuleminen

Korttelin 160 asemakaavan muutos oli luonnoksena nähtävillä 16.4 -30.4.2012 välisenä aikana Pyhäjoen kunnantalon ilmoitustaululla ja internet -sivuilla.

Kaavaluonnoksesta saatiin seitsemän lausuntoa ja yksi mielipide. Lausuntonsa kaavasta antoivat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pyhäjoen seurakunta, Pohjois-Pohjanmaan museo, Museovirasto, Jokilaaksojen pelastuslaitos, Pyhäjokisuun Vesi Oy ja Eläkeliiton Pyhäjoen yhdistys ry.

Lausuntoihin ja mielipiteeseen on annettu kaavanlaatijan vastine. Luonnosvaiheen palaute vastineineen on tämän kaavaselostuksen liitteenä.

Saadun palautteen ja Pyhäjoen kunnan kaavoituksen ohjausryhmässä 16.8.2012 käytyjen keskustelujen perusteella kaavaan on tehty joitakin muutoksia. Kerrostalovaiheisten korttelien kohdalla rakentamistehokkuutta on luonnosvaiheen 0,5:stä laskettu tehokkuuteen $e=0,35$. Myös korttelirakennetta on muutettu siten, että rakentamista voi-

daan toteuttaa vaiheittain. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelin tonttirajoja on tarkennettu luonnoksesta ehdotusvaiheen kaavakarttaan. Asuinkortteleiden pysäköintipaikkoja ja niiden määriä on myös tarkistettu. Kirkkopuistonpolun linjausta on hiukan muutettu, mikä mahdollistaa tarvittaessa seurakuntakeskuksen laajentamisen. Kaavamääräyksiin on lisätty määräyksiä koskien uudisrakennusten katto- ja julkisivumateriaaleja ja kattokaltevuuksia.

Lausunnoissa esitetyn mukaisesti asemakaavakarttaan on merkitty maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristökohteet, joita ovat Pyhäjoen pappila ulkorakennuksineen ja lähistöllä sijaitseva viljamakasiini. Pohjanmaan rantatietä joka edustaa Pyhäjoella valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä, ei ole merkitty kaavakarttaan, koska tiealue ei kuulu kaava-alueeseen. Tien maisemakuvallinen ja kulttuurihistoriallinen merkitys on kuitenkin huomioitu kaavassa yleismääräyksenä.

4.3.6 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Kirkonseudun korttelin 160 asemakaavan muutosehdotus oli Pyhäjoen kunnanhallituksen käsittelyssä 1.10.2012, jonka jälkeen ehdotusvaiheen aineisto asetettiin nähtäville 8.10.2012 – 8.11.2012 väliseksi ajaksi Pyhäjoen kunnantalon ilmoitustaululle ja internet-sivuille.

Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa, joiden antajat ovat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pyhäjoen seurakunta ja Pohjois-Pohjanmaan museo.

Lausuntoihin on annettu kaavanlaatijan vastine. Ehdotusvaiheen palaute vastineineen on tämän kaavaselostuksen liitteenä.

Ehdotusvaiheen palautteen perusteella kaavamuutokseen ei ole enää tehty suuria muutoksia. ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti korttelin 160a tonttinumerointia on tarkistettu sekä lisätty istutettavaa tontinosaa koskeva kaavamerkintä myös kortteleiden 160a ja 160b kadunvarsille. Kaavan liiteaineistoihin on lisätty Pyhäjoen rakennusvalvonnalta saatu lausunto vanhan työväentalon kuntoarvioinnista.

Kaavamuutos etenee Pyhäjoen kunnanhallitukseen marraskuun 2012 lopulla ja vielä joulukuussa 2012 kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

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 keskustaajaman osayleiskaava vuodelta 1992. Parhailaan on käynnissä uuden keskustan osayleiskaavan laadinta, jossa esitettävät periaatteet Pyhäjoen keskustaajaman maankäyttöratkaisuista huomioidaan myös alueen asemakaavoissa.

Lähialueiden asemakaavat

Kaavan maankäyttöratkaisu noudattelee lähialueen asemakaavojen periaatteita. Asemakaavan luonnosvaiheessa on huomioitu myös Vanhatien itäpuolella käynnissä olevat asemakaavamuutokset ja niiden vaikutukset Vanhatien ja kirkonseudun taajamakuvaan (maaliskuu 2012).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavan maankäyttöratkaisu mahdollistaa keskustamaisen asuinrakentamisen lisäämistä Pyhäjoen kunnan keskustassa. Myös palveluille ja liiketoiminnalle on kaavassa osoitettu jonkin verran lisärakentamisoikeutta. Lähimaisemaa hallitsee Pyhäjoen kirkko hautausmaa- ja puistoalueineen, mikä on huomioitu myös asemakaavaratkaisussa.

Kaavamuutoksen ehdotusvaiheeseen huomioidaan kevään 2012 aikana tehtävä 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 selvitys on laadittu 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 taajamakuvaan parantaminen ja asuinrakennuskortteleiden lisääminen kunnan keskustaan. Tavoitteena on myös tyhjiksi ja rakentamattomiksi jääneiden tonttien hyödyntäminen uuden kaavaratkaisun avulla.

Pyhäjoen seurakunta omistaa keskeisiä alueita kaavamuutosalueella. Kaavaratkaisussa on huomioitu seurakunnan asettamina tavoitteina näkymälinjat kirkon suuntaan ja taajamakuvaan parantavat puisto- ja pysäköintialueiden järjestelyt.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Alueen rakenteesta on pyritty saamaan selkeä ja luontevasti Pyhäjoen keskustaajamaan ja läheisiin asuinalueisiin sulautuva kokonaisuus.

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 sopeva rakentamistehokkuus.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 8,3 hehtaaria. Rakennusoikeutta (kerrosala) kaavassa on osoitettu 17 790 k-m². Aluetehokkuudeksi (e) muodostuu 0,22.

Asuinkerrostaloja varten varattuja korttelialueita (AK) on yhteensä 2,3 hehtaaria. Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AR) varten kaavaan on varattu 0,3 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta (AO) varten on kaavaan varattu 0,2 hehtaaria.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL) varten kaavaan on varattu 0,3 hehtaaria.

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK) on kaavaan osoitettu 3,3 hehtaaria.

Puistoalueita (VP, VP-1) kaavaan on osoitettu yhteensä 0,9 hehtaaria. VP-1 –merkinällä osoitetulle alueelle sallitaan tarvittaessa pysäköintimahdollisuus. Yleisiä pysäköintialueita (LP) kaavaan on osoitettu hieman vajaa 0,4 hehtaaria.

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]
AK	2,3176	8112	0,35
AL	0,3035	15181	0,50
AO	0,2040	408	0,20
AR	0,3355	1007	0,30
LP	0,3772	0	0,0
Muut	0,1729	0	0,0
VP/VP-1	0,9145	0	0,0
YK	3,3731	6746	0,20
pp	0,2706	0	0,0
kaikki	8,2688	17790	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.

5.2.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Korttelin eteläosaan ja vanhan urheilukentän alueelle on osoitettu tontteja asuinkerrostalojen rakentamista varten. Rakennusten kerrosluku on 2 ja lisäksi ½ ullakkokerroksesta voidaan käyttää kerrosalaan luettavana tilana.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

Kaukontien varteen on osoitettu tonttialue rivitalojen tai kytkettyjen talojen rakentamista varten. Rakennukset voidaan toteuttaa kaksikerroksisina.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Kaava-alueen luoteiskulmaan on osoitettu erillispientalojen tonttialue.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Vanhatien ja Pappilantien risteykseen on varattu tontti asuin-, liike- ja toimistorakennusten toteuttamista varten.

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK)

Aluevarauksella on osoitettu Pyhäjoen kirkon ja seurakuntatalon sekä vanhan pappilan alueet. Vanha pappila ulkorakennuksineen on lisäksi merkitty sr-1 –merkinnällä, koska se on maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde Pyhäjoella. Myös YK-alueen pohjoisreunassa sijaitseva vanha viljamakasiini on merkitty samoin perustein kaavakarttaan sr-1 –merkinnällä.

5.2.2 Muut alueet

Puistoalueet (VP, VP-1)

Puistoalueeksi varattu alue sijoittuu Vanhatieltä kirkolle ja seurakuntatalolle johtavalle alueelle. Osa puistosta on osoitettu -1 –merkinnällä, mikä osoittaa puistoalueesta osan, jolle sallitaan tarvittaessa tilapäinen pysäköintimahdollisuus. Alueen yleisilmeen tulee kuitenkin olla puistomainen ja alueen suunnittelussa on huomioitava yhteensopivuus viereisen puiston ja kirkon alueen kanssa.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Kaavaan on osoitettu yleinen pysäköintialue, joka palvelee kirkon ja seurakuntatalon käyttäjiä.

Auton säilytyspaikan rakennusala (a)

Merkinnällä a osoitetulle alueelle voidaan rakentaa autokatoksia ja niihin liittyviä huolto- ja varastotiloja. Autokatoksia ei lasketa rakennusoikeuteen.

Kaavamääräyksillä asuinrakentamiseen osoitetuissa kortteleissa on rakennettava yksi autopaikka jokaista asuntoa kohden ja yksi vierasautopaikka jokaista alkavaa viittä asuntoa kohti.

Liikenne- ja katualueet

Kaavaan on varattu tarvittavat katu- ja tieyhteydet tonteille. Asuinrakennuskortteleiden ja seurakunnan alueiden väliin on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue.

Vanhatieltä kirkolle johtava puukujanne on merkitty asemakaavaan säilytettävänä puurivinä

5.2.3 Yleismääräys

Suunnittelualan itäpuolitse 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.

Kaavamääräysten mukaan AK-, AR-,AO- ja AL -korttelialueilla uudisrakennusten julkisivumateriaalin on oltava pääosin puuta ja kattomateriaalin puolestaan kattotiiltä, betonikattotiiltä tai konesaumattua peltiä. AK-, AR- ja AL-kortteleissa kattokaltevuuden on oltava 1:1,5 ja AO-korttelissa 1:1,5 -1:2. Pappilantien varteen sijoitettavat uudisrakennukset tulee linjata osoitetun rakennusalan reunaan tielinjan mukaisesti.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenteen toimintaedellytykset

Kaavan maankäyttöratkaisu vastaa Pyhäjoen kunnan asettamiin tavoitteisiin luomalla edellytykset uusien asuinrakennuksien rakentamiselle jo olemassa olevan taajamarakenteen yhteyteen. Korttelialueet, joita kaavamuutos koskee, sijaitsevat Pyhäjoen kirkonkylällä palveluiden välittömässä läheisyydessä.

Rakennetun ympäristön arvot

Asemakaavamuutos kumoaa aiemmin voimassa olleissa kaavoissa suojelluiksi osoitetut alueet ja kohteet, koska niiden nykytilan perusteella ei enää ole olemassa perusteita suojelumerkinnälle asemakaavassa. Purettavia rakennuksia ovat vanha työväentalo sekä asemakaavan eteläosassa Vanhatien varressa sijaitsevat rakennukset, (Eskonluoto, Kivikulma ja Riittala) sekä vanha kanttorila.

Väestö

Uusien asuinrakennusten myötä alueen väestömäärään tulee huomattava lisäys. Alustavien arvioiden mukaan uudisrakentaminen tuo alueelle n. 300 uutta asukasta.

Palvelut

Tärkeimmät kaupalliset ja hallinnolliset palvelut sijoittuvat kaava-alueen eteläpuolelle Pyhäjoen kirkonkylän keskustaan. Keskusta-alue on saavutettavissa helposti myös kävellen tai polkupyörällä. Kaava-alueelle on osoitettu kahdelle tontille rakennusoikeutta 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. Kaavassa on varauduttu 1 autopaiikkaan

asuntoa kohden sekä riittävään määrään vieraspaikkoja. Myös tonttiliittymät tulee suunnitella huolella ja huomioida liikenneturvallisuusnäkökulmat.

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 tonttialueiden väliin ja Pyhäjoen kirkkoa ympäröivät puistot säilyvät ennallaan.












Vesistöt ja vesitalous


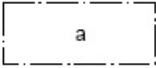
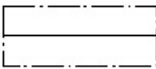

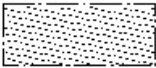
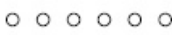
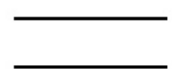
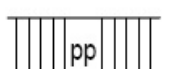
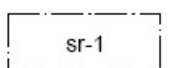
Alueen rakentuminen vaikuttaa jonkin verran pintaveden luonnontilaiseen kulkuun. Tonttialueilla muodostuvat pintavedet kerätään yhteen viemäröinnillä.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaavan toteutuminen ei synnytä ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa alueelle.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

	Asuinkerrostalojen korttelialue. Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin asuntoa kohti. Lisäksi on rakennettava vieraspysäköintiä varten yksi autopaikka jokaista alkavaa viittä asuntoa kohti. Julkisivumateriaalin on oltava pääosin puuta. Kattomateriaalin on oltava kattotiiltä, betonikattotiiltä tai konesaumattua peltiä. Kattokaltevuuden on oltava 1:1,5.
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin asuntoa kohti. Lisäksi on rakennettava vieraspysäköintiä varten yksi autopaikka jokaista alkavaa viittä asuntoa kohti. Julkisivumateriaalin on oltava pääosin puuta. Kattomateriaalin on oltava kattotiiltä, betonikattotiiltä tai konesaumattua peltiä. Kattokaltevuuden on oltava 1:1,5.
	Erillispientalojen korttelialue. 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. Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin alkavaa kerrosalan 75 m ² kohti. Julkisivumateriaalin on oltava pääosin puuta. Kattomateriaalin on oltava kattotiiltä, betonikattotiiltä tai konesaumattua peltiä. Kattokaltevuuden on oltava 1:1,5.
	Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.
	Puisto. Puiston suunnittelussa tulee ottaa huomioon kirkon näkyvyys Vanhatielle.
	Puisto, jonka alueella sallitaan pysäköinti. Pysäköintimahdollisuudesta huolimatta alueen yleisilmeen tulee olla puistomainen ja se tulee suunnitella yhteensopivasti viereisen puiston ja kirkon alueen kanssa.
	Yleinen pysäköintialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
160a	Korttelin numero.
3	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
VANHATIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
II u ½	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.
	Auton säilytyspaikan rakennusala. Alueelle voi rakentaa autokatoksia ja niihin liittyviä huolto- ja varastotiloja. Autokatoksia ei lasketa rakennusoikeuteen.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti / rakennustaiteellisesti/ kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa ilman MRL:n 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään.

Yleismääräys:

Suunnittelualueen itäpuolitse 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.

5.6 Nimistö

Kaavalla syntyy kaksi uutta kadunnimeä kerrostalokortteleihin. Kaavan eteläosasta erkanee Pappilantieltä Iltakatu ja pohjoisosassa Kaukontieltä Kenttäkatu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen on esitetty havainnekuvassa, joka on selostuksen liitteenä.

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.

