



PYHÄJOEN KUNTA  
Korttelin 335 asemakaavan muutos,  
Annalankangas

29.3.2016

RAMBOLL





**Ramboll Finland Oy**



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

**Pyhäjoen kunta**  
**Korttelin 335 asemakaavan muutos, Annalankangas**

Kaavatunnus 4060-1016335

Asemakaavan muutos koskee korttelin 335 tonttia 1 (AR) sekä lähivirkistysaluetta ja katualuetta Pohjakylän kylässä (tila 55:6) Annalankankaalla.

Muodostuu

Asekaavan muutoksella muodostuu korttelin 335 tontit 3 ja 4 (AO).

Alueelle on osoitettu kaavamutoksella erillispientalojen korttelialue, jolle on sijoitettu kaksi tonttia omilla tonttiliittymillä.

Laatija

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

Kaavan laadinnasta on vastannut suunnittelija FM Minna Lehtonen (YKS 575). Suunnittelutyöhön ovat osallistuneet myös arkkitehti SAFA Mikko Siitonen (YKS 463) ja avustavana suunnittelijana ins. (AMK) Ida Montell.

Pyhäjoen kunnassa kaavaprosessia on ohjannut tekninen johtaja Pirkko Tuuttila.

Tampereella 29.3.2016



Minna Lehtonen  
Projektipäällikkö

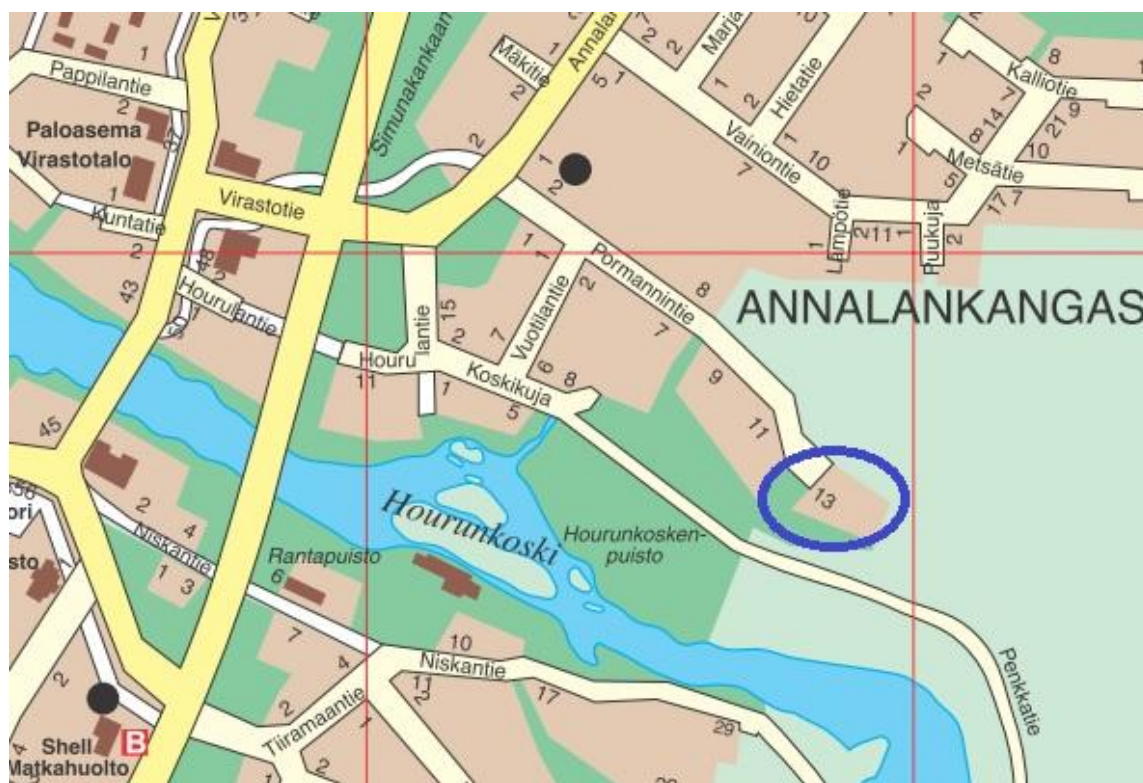


Ida Montell  
Avustava suunnittelija

Ramboll Finland Oy  
Maankäyttö

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue (kortteli 335) sijaitsee Annalankankaalla Pyhäjoen kirkonkylän itäpuolella. Asemakaavan muutos koskee korttelin tonttia 1 ja sen länsipuolista puistoaluetta. Alueen läheisyyteen on valmistunut viime vuosien aikana Aatosvainion asemakaavan muutos ja laajennus sekä Hourunkoskenpuiston asemakaavan muutos, jotka molemmat mahdollistavat uudisrakentamista Annalankankaalle. Aatosvainiolle ja Hourunkosken ranta-alueelle.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Korttelin 335 asemakaavan muutos, Annalankangas.

Asemakaavalla muodostuu kaksi tonttia käsittävä erillispientalojen korttelialue.

Kaava-alue: n. 0,44 hehtaaria  
Korttelialuetta: n. 0,44 hehtaaria  
Rakennusoikeutta: 500 kerrosneliömetriä

Asemakaavalla muodostuu rakennusoikeudellisia muutoksia korttelialueella.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

### Sisältö

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>1</b>
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>5</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>5</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Yhdyskuntatekninen huolto	7
3.1.5	Maanomistus	7
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>13</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1	Osalliset	13
4.3.2	Vireilletulo	14
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	14
4.3.5	Luonnosvaiheen kuuleminen	15
4.3.6	Ehdotusvaiheen kuuleminen	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet	15
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	16
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>16</b>
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	16
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.2.1	Korttelialueet	17
5.2.2	Yleismääräys	17
5.3	Kaavan vaikutukset	17

5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
5.4	Ympäristön häiriötekijät	18
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	19
5.6	Nimistö	19
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>19</b>
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	19
6.2	Toteutuksen seuranta	20

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman 23.11.2015, päivitetty 25.1.2016
2. Seurantalomake

## Kartta

Kaavakartta 1:1000



## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoitus on aloitettu syksyllä 2015 ja se on edennyt seuraavasti:

- 23.11.2015 Korttelin 335 asemakaavan muutoksen käynnistäminen – osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen käsittely Pyhäjoen kunnanhallituksen kokouksessa, § 483
- Kaavan vireille tuloilmoitus ja luonnosvaiheen nähtävillä olo on kuulutettu 28.11.2015 Pyhäjoen kunnantalon ilmoitustaululla, internet-sivuilla ja Pyhäjoen Kuulumiset –lehdessä.
- Luonnosvaiheen nähtävillä olo 1.12.2015 – 8.1.2016.
- Kaavaehdotuksen käsittely Pyhäjoen kunnanhallituksessa 25.1.2015, § 41.
- Ehdotusvaiheen nähtävillä olo 2.2 – 3.3.2016.
- Asemakaavamuutos Pyhäjoen kunnanhallituksessa 29.3.2016, § 124
- Hyväksymiskäsittely Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 20.4.2016, § 21.

### 2.2 Asemakaava

Korttelin 335 asemakaavan muutos tarkoittaa osaltaan Pyhäjoen kunnan maankäyttöstrategian ja maankäytön toteuttamisohjelman 2025 maankäytöllisiä linjauksia.

Pyhäjoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan 2025 kokouksessaan 27.8.2014 (§ 58). Osayleiskaava toimii alueen asemakaavoituksen sekä muun rakentamisen ja suunnittelun pohjana. Asemakaavalla on tarkoitus tiivistää Pyhäjoen kirkonkylän asuntorakentamista ympäristöön sopeutuvan täydennysrakentamisen periaatteita noudattaen.

Suunnittelun lähtökohtina huomioituja tekijöitä ovat kiinteistön omistajien ja kunnan yhteiset lähtökohdat suunnittelulle sekä suunnittelualuetta koskevat maisema-, ympäristö- ja kulttuurihistorialliset arvot.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentuminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Suunnitteluala sijaitsee nykyisen Pormannintien itäpäässä. Korttelialue on rakentamaton metsäaluetta ja se rajautuu länsireunaltaan Annalankankaan pientaloalueen itä-

osaan. Eteläpuolelle sijoittuu kapea puistometsävyöhyke, jonka läpi kulkee oja Annalankankaalta Hourunkoskeen.

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue on nykyisellään Pyhäjoen kirkonkylän taajama-alueen reunavyöhykettä. Alueelle on laadittu viime vuosien aikana kaksi asemakaavamuutosta, joiden toteutumisen myötä yhdyskuntarakenne laajenee rakentuessaan sekä Annalankankaan että Aatosvainion ja Hourunkoskenpuiston alueille. Kortteli 335 sijoittuu lähemmäksi pientaloalueeksi kaavoitettua Annalankangasta. Nykyisellään Pormannintien pääte sijoittuu korttelin 335 kohdalle ja yhdyskuntarakenteen laajentumisen myötä tietä jatketaan Aatosvainion kautta Vihannintielle.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Maisemarakenne

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

Asemakaava-alue sijoittuu Pyhäjoen kirkonkylän itäpuolelle, missä maastossa on paikoitellen havaittavissa pieniä metsää kasvavia kalliokohoumia. Suunnittelun kohteena oleva korttelialue sijoittuu noin 12 metriä korkeammalle kuin alueen eteläpuolella sijaitseva Hourunkosken rantavyöhyke.

#### 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

Annalankankaan eteläpuolitse kulkee Pyhäjoen Pohjoishaara ja alueen läheisyyteen sijoittuu Hourunkoski. Aatosvainion peltoalueilta laskeva oja kulkee suunnittelualan eteläpuolitse Hourunkoskeen.

Alueella ei ole vesitalouden kannalta merkittäviä pohjavesiesiintymiä.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestö ja asuminen

Kaavoitettava alue sijoittuu Pyhäjoen kirkonkylän keskustaajaman itäosaan. Yli puolet Pyhäjoen väestöstä asuu keskustaajaman alueella, johon kuuluvat Pohjankylän ja Ete-länkylän alueet. Pohjankylän asukasluku on noin 1350 asukasta (2015 vuoden lopulla). Kortteli 335 sijoittuu Pohjankylän alueelle Annalankankaalle.

#### Taajamakuva

Kortteli 335 sijoittuu taajamakuvasestisesti Pyhäjoen kirkonkylän itäosaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen reunavyöhykkeelle.

### 3.1.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavoitettava alue kuuluu vesi- ja viemärintiverkoston piiriin.

Sähkönjakelusta alueella vastaa Elenia Verkko Oy.

### 3.1.5 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen maanomistus jakautuu seuraavasti: Pyhäjoen kunta 1,5 % ja yksityiset maanomistajat 98,5 %.

## 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 ennakko-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennakko-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa
- luoda alueidenkäyttöllisiä edellytyksiä valtakunnallisten hankkeiden toteuttamiselle

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteut-tamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion vi-ranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. toimiva aluerakenne
2. eheytävä 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

Asemakaavan muutoksen laadinnassa huomioidaan erityisesti kohdat 1,2,3 ja 4 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

### Maakuntakaava

Pyhäjoen kunta kuuluu Pohjois-Pohjanmaan, 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 2. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta.

Pyhäjoen kirkonkylä on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), joka ensisijaisesti varataan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumis- ja laajentumisalueeksi. Lisämerkintä -1 osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet.

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 keskuksiksi.

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.

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 3.** Ote Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaavasta.

Pohjois-Pohjanmaan liitto on käynnistänyt maakuntakaavan uudistamisen syksyllä 2010. Kaavan tarkistaminen ja täydentäminen on katsottu tarpeelliseksi mm. jo toteutuneiden ja vireillä olevien lainmuutosten, tarkistettujen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, uuden maakuntasuunnitelman ja liiton muiden strategioiden toteuttamiseksi.

Maakuntakaavan uudistamisen pääteemana on energia, joka on ilmastonmuutoksen hallinnan kannalta keskeinen alueidenkäytöllinen kysymys. Maakuntakaavan uudistamisen 1. vaihekaavan luonnos, joka koski soiden käyttöä ja luonnonympäristöä, tuulivoima-alueita, kaupan palveluverkkoa ja aluerakennetta, liikennejärjestelmää ja muiden kaavamerkintöjen päivityksiä, oli maankäyttö- ja rakennuslain 62 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § mukaisesti julkisesti nähtävillä 28.8.–26.9.2012. Syksyn 2013 aikana vaihemaakuntakaavan laadinta eteni ehdotusvaiheeseen ja Pohjois-Pohjanmaan liitto asetti ehdotuksen nähtäville 20.9. – 21.10.2013 väliseksi ajaksi. Maakuntavaltuusto hyväksyi 1. vaihemaakuntakaavan 2.12.2013 ja ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 23.11.2015 antamallaan päätöksellä.



**Kuva 4.** Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1.vaihekaavasta.

Pohjois-Pohjanmaan liiton maakuntahallitus päätti 18.3.2013 maakuntakaavan uudistamisen 2. vaihekaavan vireille tulosta. 2. vaihemaakuntakaavassa käsitellään koko maakunnan alueiden käyttöä seuraavien teemojen osalta: kulttuuriympäristö, maaseudun 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. vaihemaakuntakaavan luonnoksen nähtäville. Kaavaluonnos on 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 5. Ote Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavaluonnoksesta.

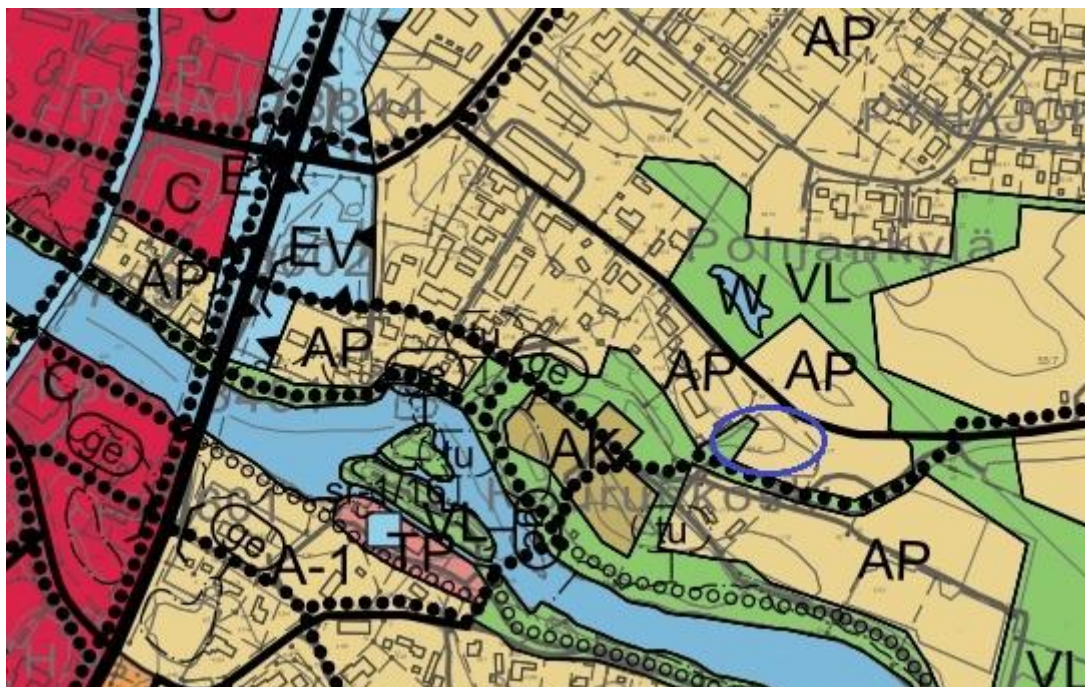
Pyhäjoen kirkonkylän alue on 2. vaihemaakuntakaavaluonnoksessa osoitettu taajama- ja kyläalueeksi. Kirkonkylän kautta kulkeva Vanhatien alue on merkitty kaavaan tietyiltä osin valtakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä tai maakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä. Pyhäjokivartta ja meren rantaa myöten on osoitettu viheryhteystarve. Lisäksi alue kuuluu luonnon monikäyttöalueeseen. Koko Pyhäjoen taajama-alue ja jokivarsi on maaseudun kehittämisen kohde-alueetta (mk-5), jolla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Vyöhykkeillä on tarvetta kehittää kuntien yhteistyöllä yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota Pyhäjoen vedenlaadun parantamiseen.

Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan on arvioitu valmistuvan vuonna 2016.

## Yleiskaava

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

Uudessa osayleiskaavassa kaavamutosalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueen eteläpuolelle on osayleiskaavassa osoitettu kevyen liikenteen reitti Annalankankaalta Hourunkoskenpuistoon.

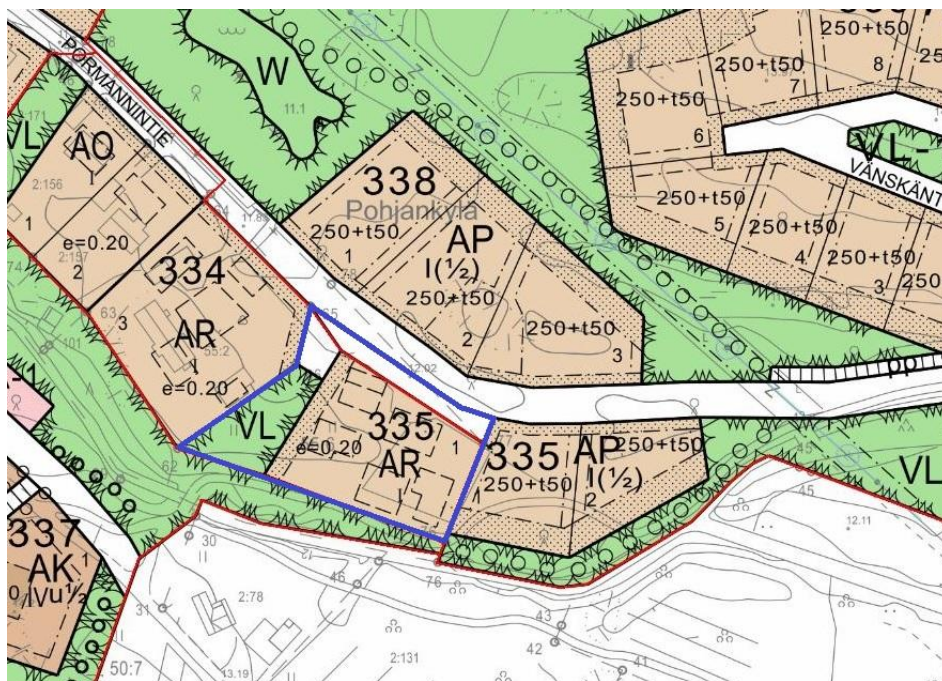


**Kuva 6.** Ote korttelin 335 kaavamutosalueen likimääräisestä sijainnista Pyhäjoen kunnanvaltuuston 27.8.2014 hyväksymästä Pyhäjoen keskustan osayleiskaavasta 2025

## Asemakaava

Korttelin 335 asemakaavan muutos koskee Pormannintien päässä olevaa kortteli- ja puistoaluetta, jotka rajautuvat Aatosvainion asemakaavan muutos- ja laajennusalueeseen sekä Hourunkoskenpuiston asemakaavan muutosalueeseen. Suunnittelualueessa on mukana pieni osuus katualuetta Aatosvainion asemakaavan muutos- ja laajennusalueen kaavasta.

- Pyhäjoen Annalankankaan rakennuskaavan muutos on hyväksytty Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 19.7.1989 § 111 ja vahvistettu 20.12.1991 Oulun lääninhallituksessa päätöksellä A190P.
- Aatosvainion asemakaavan muutos ja laajennus 29.9.2014 on hyväksytty Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 8.10.2014 § 68. Kaava on saanut lainvoiman 14.1.2015.



Kuva 7. Ote Pyhäjoen asemakaavayhdistelmästä.

Kortteli 335, jota asemakaavan muutos koskee, rajautuu pohjois- ja itäpuolelta Aatosvainion asemakaavan muutos ja laajennusalueeseen (hyväksytty Pyhäjoen kunnan valtuustossa 8.10.2014 § 68) ja eteläpuolelta Hourunkosken puiston asemakaava ja asemakaavan muutosalueeseen (hyväksytty Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 12.8.2015 § 79).

### 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 on hyväksytty 21.11.2012. Alueen pohjakartta on MRL:n 54 A §:n mukainen ja täyttää JHS 185:n vaatimukset.

### 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 toteuttamishjelma 2011–2025** (Airix Ympäristö Oy 2010), päätöstyö tehty Pyhäjoen kunnanhallituksessa 11.4.2011 § 92.
- **Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025 / Taustaselvitykset** (Maisemaselvitys 6.5.2013, Luontoselvitys 12.10.2012, Liikenteen tavoiteverkkosuunnitelma, 23.6.2014, Muinaisjäännösinventointi 2014)

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Annalankankaalla sijaitsevan korttelin 335 asemakaavan muutos tarkoittaa osaltaan Pyhäjoen kunnan maankäyttöstrategian ja maankäytön toteuttamishjelman 2025 maankäyttöllisiä linjauksia.

Pyhäjoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan 2025 kokouksessaan 27.8.2014 (§58) ja se on tullut voimaan MRA:n § 93 mukaisella kuulutuksella 8.10.2014. Osayleiskaava toimii alueen asemakaavoituksen sekä muun rakentamisen ja suunnittelun ohjeena. Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2025.

Kaavoituksen tarkoituksena on täydentää ja eheyttää Pyhäjoen keskustan yhdyskuntarakennetta hyödyntämällä mahdollisimman tehokkaasti jo olemassa olevaa infrastruktuuria. Aloite kaavamuutoksen laadinnasta on tullut alueen maanomistajilta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pyhäjoen kunnanhallitus on käynnistänyt korttelin 335 asemakaavan muutoksen 23.11.2015 maanomistajan toivomuksesta (§ 483). Kaavamuutoksen lähtökohdista on keskusteltu myös kunnan kaavoituksen ohjausryhmässä 2.6.2015 ja 23.9.2015.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti kaavan yhteydessä on laadittava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Tässä suunnitelmassa määritellään ne osalliset, joiden mahdollisuus vaikuttaa kaavaan tulee turvata ja joille kaavan etenemisestä erityisesti tulee tiedottaa.

**Tämän asemakaavamuutoksen osallisiksi on alustavasti katsottu seuraavat tahot:**

Osalliset	Osallistuminen
<b>Maanomistajat:</b> Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat	Kommentit tavoitteista ja valmistelu-aineistosta sekä luonnoksesta valmisteluvaiheessa.  Mielipiteet ja lausunnot kaavaluonnoksesta ja muistutukset ja lausunnot kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana sekä esittelytilaisuuksissa

<p><b>Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa:</b> Kaavan vaikutusalueen asukkaat, tonttien vuokralaiset, yritykset ja niiden työntekijät, laitokset ja niiden käyttäjät ja työntekijät, vesialueiden omistajat ja käyttäjät</p>	<p>Kommentit tavoitteista ja valmistelu-aineistosta sekä luonnoksesta valmisteluvaiheessa. Mielenpiteet ja muistutukset kaavaluonnoksen ja –ehdotuksen nähtävilläolon aikana sekä esittelytilaisuuksissa</p>
<p><b>Viranomaiset:</b> Pyhäjoen kunnan rakennusvalvonta ja ympäristönsuojeluviranomaiset, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Pohjois-Pohjanmaan maakuntamuseo, Jokilaaksojen pelastuslaitos, Pyhäjokisuun Vesi Oy, Elenia Verkko Oy, Vestia Oy</p>	<p>Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä luonnoksesta MRL:n mukaiset viranomaisneuvottelut valmistelu- ja ehdotusvaiheessa Lausunnot luonnos- ja ehdotusvaiheessa Muu viranomaisyhteistyö koko prosessin ajan</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 23.11.2015 (§ 483).

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavoituksen vaiheista, sisällöstä, 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 23.11.2015 ja asetettu nähtäville vireilletulon yhteydessä marraskuussa 2015. Ajantasainen OAS, jota päivitetään aina kaavaehdotuksen nähtävilläpanoon asti, on nähtävillä Pyhäjoen kunnassa ja kunnan kotisivuilla [www.pyhajoki.fi](http://www.pyhajoki.fi).

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Pyhäjoella käynnissä olevista kaavoitushankkeista pidetään säännöllisesti neuvotteluja kaavoitusta ja maankäyttöä ohjaavien viranomaisten kanssa. Korttelin 335 kaavoitustilanteesta on alustavasti keskusteltu viranomaistyöneuvottelussa 3.6.2015.

#### 4.3.5 Luonnosvaiheen kuuleminen

Asemakaavan muutosluonnos oli julkisesti nähtävillä 1.12.2015 – 8.1.2016 välisen ajan. Luonnoksesta saatiin neljä viranomaislausuntoa. Lausuntonsa kaavasta antoivat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo, Jokilaaksojen pelastuslaitos ja Fingirid Oyj. Luonnosvaiheessa kaavasta ei jätetty yhtään mielipidettä.

Saadusta palautteesta ei ole aiheutunut muutoksia asemakaavamuutoksen maankäyttöratkaisuun. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti kaavakartan nimiössä olevaa merkintää on muutettu vastaamaan voimassa olevia määräyksiä pohjakartasta. Myös kaavamerkintää koskien ullakon tasolla olevasta kerrosalasta on muutettu voimassa olevan asemakaavamerkinnän mukaiseksi.

Luonnosvaiheesta saatuun palautteeseen on annettu kaavanlaatijan vastine, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

#### 4.3.6 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 2.2 – 3.3.2016 välisenä aikana. Ehdotuksesta saatiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan museolta ja Jokilaaksojen pelastuslaitokselta. Ehdotusvaiheessa asemakaavamuutoksesta ei jätetty lainkaan muistutuksia.

Viimeistelyvaiheessa kaavan maankäyttöratkaisuun, kaavamerkintöihin ja –määräyksiin ei ole enää tehty muutoksia.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus muuttaa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue erillispientalojen korttelialueeksi. Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta yhteistyössä Pyhäjoen kunnan kanssa.

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavan tavoitteena on toteuttaa Pyhäjoen kirkonkylän taajamarakenteen tiivistämistä täydennysrakentamisen periaatteella. Korttelialueen asemakaavamuutoksen suunnitteluperiaatteiden lähtökohtina huomioidaan alueen sijoittuminen Aatosvainion asemakaava-alueen välittömään läheisyyteen. Rakentaminen pyritään toteuttamaan teemalla terveydellä hyvinvointiin ”terveempi Pohjois-Suomi”, mikä perustuu ilmastotieteelliseen lähestymistapaan alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa. Kaavamuutos laaditaan huomioiden Pyhäjoen kirkonkylän miljööön säilyttäminen mittakaavaltaan sopivana.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

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

## Yleiskaava

Alueella on voimassa Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025, jossa esitettävät periaatteet Pyhäjoen keskustaaajaman maankäyttöratkaisuista huomioidaan myös alueen asemakaavoissa.

## Lähialueiden asemakaavat

Kaavan maankäyttöratkaisu noudattelee lähialueen asemakaavojen periaatteita. Asemakaavan muutoksessa on huomioitu Aatosvainion asemakaavan muutos ja laajennus (hyväksytty 8.10.2014 § 68) ja Hourunkosken puiston asemakaavan muutos ja laajennus (hyväksytty 12.8.2015 § 79).

## Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavan maankäyttöratkaisu mahdollistaa erillispientalojen rakentamisen korttelialueelle. Lähimaisemaa hallitsee Pyhäjoen Hourunkoski sekä Annalankankaan pientalovaltainen asuinalue, joiden läheisyys on huomioitu myös asemakaavaratkaisussa.

### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

#### Osallisten tavoitteet

Pyhäjoen kunnan ja korttelin 335 yksityisten kiinteistönomistajien tavoitteena on muuttaa rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi osoitettu tontti kortteliksi, jolle osoitetaan kaksi tonttia erillispientalojen rakentamista varten.

#### Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Alueen rakenteesta on pyritty saamaan selkeä ja luontevasti läheisiin asuinalueisiin sulautuva kokonaisuus. Samalla asemakaavalla yhtenäistetään epämääräisesti rajattua katualueen rajaa.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 0,44 hehtaaria. Rakennusoikeutta (kerrosala) kaavassa on osoitettu 500 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuudeksi (e) muodostuu 0,11.

Koko suunnittelualue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi.

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]
AO	0,4424	500	0,11
<u>kaikki</u>	<u>0,4424</u>	<u>500</u>	<u>0,11</u>

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisun peruslähdekohtina ovat olleet työn alkuvaiheessa asetetut tavoitteet. Aluevaraukset ja rakentamistehokkuus on pyritty sopeuttamaan korttelialuetta ympäröivien Annalankankaan ja Aatosvainion asuinalueiden mittakaavaan ja yhdyskuntarakenteeseen.

### 5.2.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Pormannintien päähän sijoittuvalle kiinteistölle osoitettu erillispientalojen korttelialue mahdollistaa kahden pientalon rakentamisen alueelle. Korttelin molemmille tonteille voidaan osoittaa omat tonttiliittymät.

### 5.2.2 Yleismääräys

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.

Korttelin 335 rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta ja rakennuksissa tulee olla harjakatto.

## 5.3 Kaavan vaikutukset

### 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenteen toimintaedellytykset

Kaavan maankäyttöratkaisu vastaa Pyhäjoen kunnan asettamiin tavoitteisiin luomalla edellytykset uusien asuin-kiinteistöjen rakentamiselle jo olemassa olevan taajamarakenteen yhteyteen. Korttelialue, jota kaavamuutos koskee, sijaitsee Pyhäjoen kirkonkylän ja sen palveluiden läheisyydessä.

Väestö

Kaavan toteutuminen ei lisää merkittävästi alueen väestömäärän kasvua, koska kaavamuutos mahdollistaa vain kahden uuden erillispientalon rakentamisen alueelle.

Palvelut

Pyhäjoen kuntakeskus, missä sijaitsevat keskeiset julkiset ja kaupalliset palvelut, on saavutettavissa helposti kävellen tai polkupyörällä.

Virkistys

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia virkistysalueisiin vaikka VL-alueen osa liitetään osaksi asuin-kiinteistöjä. Lähimmät suuremmat virkistysalueet sijaitsevat Pyhäjoen

Pohjoishaaran ranta-alueille Hourunkoskelle. Kaava-alueen eteläpuolelta on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti kohti joen ranta-aluetta.

#### Liikenne

Ajoneuvoyhteys korttelille 335 toteutetaan Pormannintien kautta. Tie on tarkoitus rakentaa ja yhdistää Vihannintiehen Aatosvainion pientaloalueen rakentumisen myötä.

#### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia ympäristönsuojeluun.

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 on luonnonarvoiltaan tavanomaista metsäaluetta sijoittuen Pyhäjoen kirkonkylän olemassa olevan taajamarakenteen reunavyöhykkeelle. Lähitulevaisuudessa Aatosvainion asemakaava-alueen rakentuessa, alue liittyy saumattomasti uudisrakennusalueeseen. Alueen rajautuviin asemakaavoihin on huomioitu riittävät luonnontilaisina säilytettävät virkistysalueet. Alueella tai sen lähietäisyydellä ei ole luonnonsuojelualueita.

#### Pienilmasto

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia alueen pienilmastoon.

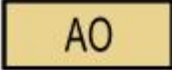






#### Vesistöt ja vesitalous

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

### 5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaavan toteutuminen ei synnytä ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa alueelle.

## 5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

	Erillispientalojen korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.
335	Korttelin numero.
4	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
250+t50	Asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I u $\frac{1}{2}$	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.

## 5.6 Nimistö

Kaavalla ei synny uutta nimistöä alueelle.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

## **6.2 Toteutuksen seuranta**

Asemakaavan toteutumista ja alueen rakentumista valvovat Pyhäjoen kunnan rakennusvalvontaviranomaiset.



