



PYHÄJOEN KUNTA
Korttelin 258 asemakaavan muutos,
Hanhitie - Puistotie

22.05.2017

RAMBOLL



Ramboll Finland Oy

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Pyhäjoen kunta
Korttelin 258 asemakaavan muutos, Hanhitie-Puistotie

Kaavatunnus 4060-1016258

Asemakaavan muutos koskee korttelia 258 (AO), korttelin 255 (AO) tontteja 2 ja 5 sekä jalankulkualueeksi varattua tiealuetta.

Muodostuu

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 255 (AO) tontit 2 ja 5 sekä korttelin 258 (AO) tontit 1-3.

Laatija

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

Kaavan laadinnasta on vastannut projektipäällikkö FM Minna Lehtonen (YKS 575). Suunnittelutyöhön on osallistunut myös nuorempana suunnittelijana ins. (AMK) Ida Montell.

Pyhäjoen kunnassa kaavaprosessia on ohjannut tekninen johtaja Pirkko Tuuttila.

Tampereella 22.5.2017



Minna Lehtonen
Projektipäällikkö



Ida Montell
Nuorempi suunnittelija

Ramboll Finland Oy
Maankäyttö

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosta koskeva alue sijaitsee Pyhäjoen kirkonkylän pohjoispuolella korttelien 255 ja 258 alueella. Asemakaavan muutos koskee korttelia 258 sekä korttelien 255 ja 258 väliin sijoitettua jalankululle varattua tietä. Kaavamuutosta koskeva kortteli rajautuu pohjoispuolelta Hanhitiehen, länsipuolelta Isorannantiehen ja eteläpuolelta Puistotiehen. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 0,81 hehtaaria.



Kuva 1. Suunnittelualan likimääräinen sijainti osoitekartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Korttelin 258 asemakaavan muutos, Hanhitie-Puistotie.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kolme tonttia kortteliin 258 ja korttelin 255 tonttien 2 ja 5 laajennus.

Kaava-alue:	n. 0,81 hehtaaria
Korttelialuetta:	n. 0,81 hehtaaria
Rakennusoikeutta:	1301 kerrosneliometriä

Asemakaavan muutoksella tarkistetaan rakennuspaikkojen rajauksia.

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	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Yhdyskuntatekninen huolto	8
3.1.5	Maanomistus	8
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
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	16
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	16
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.2.1	Korttelialueet	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	19
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	19
5.6	Nimistö	19
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	20
6.2	Toteutuksen seuranta	20

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.11.2016, päivitetty 13.3.2017
2. Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet, 13.3.2017
3. Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet, 22.5.2017
4. Seurantalomake

Kartta

Kaavakartta 1:1000

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoitus on aloitettu marraskuussa 2016 ja se on edennyt seuraavasti:

- Pyhäjoen kunnanhallitus päätti 28.11.2016 (§ 450) käynnistää asemakaava-muutoksen laadinnan korttelin 258 alueella.
- Kaavan vireilletuloilmoitus on kuulutettu 3.12.2016 MRL:n 63 §:ssä säädetyllä tavalla
- OAS ja kaavaluonnos asetetaan yhdessä nähtäville 7.12.2016 lähtien Pyhäjoen kunnan ilmoitustaululle ja internet-sivuille.
- Luonnosvaiheen nähtävillä olo 7.12.2016 – 7.1.2017.
- Luonnosvaiheen palautteen alustava käsittely kaavoituksen ohjausryhmän kokouksessa 15.2.2017 ja päätös asemakaava-alueen laajentamisesta korttelin 255 tonttien 2 ja 5 alueelle.
- Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen aineistojen käsittely Pyhäjoen kunnan-hallituksessa 13.3.2017, § 98.
- Ehdotusvaiheen nähtävillä olo 21.3 – 19.4.2017.
- Ehdotusvaiheen palautteen käsittely ja asemakaavamuutoksen viimeistely Pyhäjoen kunnanhallituksen kokouksessa 22.5.2017, § 198.
- Hyväksymiskäsittely Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 7.6.2017, § 67.

2.2 Asemakaava

Korttelin 258 asemakaavan muutos tarkoittaa osaltaan Pyhäjoen kunnan maankäyt-töstrategian ja maankäytön toteuttamisohjelman 2025 maankäytöllisiä linjauksia.

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

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentuminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

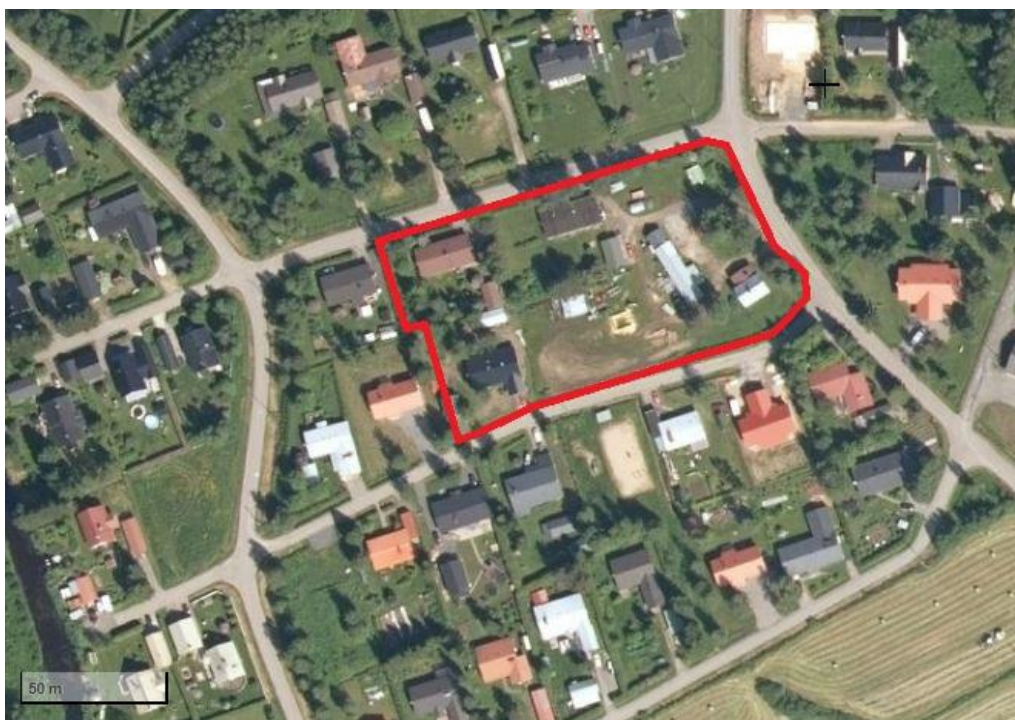
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Pyhäjoen kirkonkylän pohjoispuolella. Se rajautuu pohjois-, itä- ja eteläreunasta katualueeseen ja länsireunasta kortteliin 255. Suunnittelualue on osa laajempaa pientaloalueen kokonaisuutta. Suunnittelualueen eteläpuolella, kadun toisella puolen, sijaitsee kapea puistoalue ja urheilukenttä.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue on erillispientalojen korttelialuetta, jolla sijaitsee viisi tonttia. Korttelista 258 tontit 1 ja 3 ovat jo rakentuneita, kuten myös ehdotusvaiheesta kaavaan mukaan liitetyt korttelin 255 tontit 2 ja 5. Alueella on voimassa rakennuskaava vuodelta 1981. Alueen rakennuspaikkojen rajoja tarkistetaan kaavamuutoksen yhteydessä vastaamaan nykytilannetta ja toteutumaton jalankululle varattu tie alueen länsiosassa muutetaan osaksi korttelin 255 tontteja 2 ja 5.



Kuva 2. Suunnittelualueen likimääräinen raja-
aus ilmakuvassa.

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.

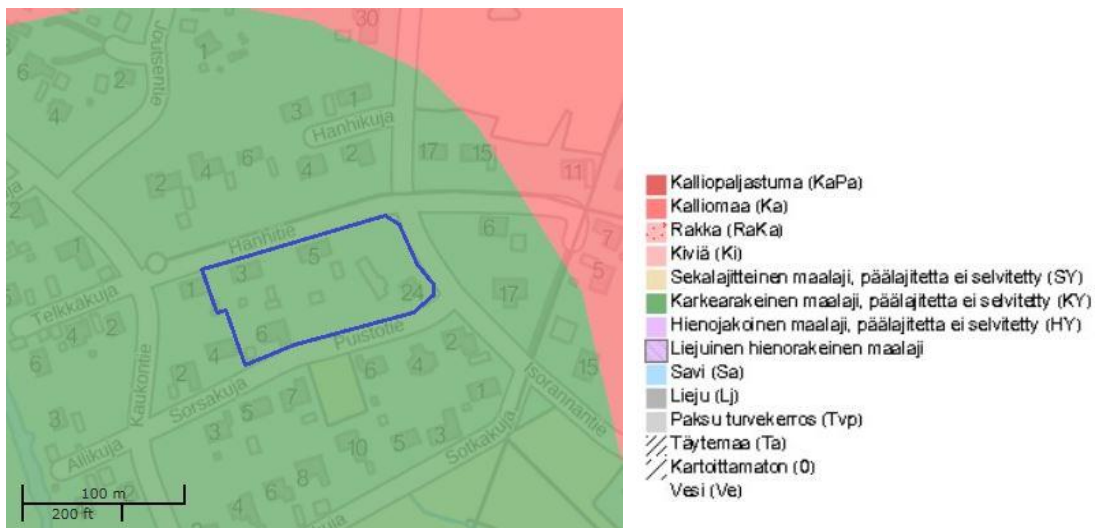
Asemakaava-alue sijoittuu Pyhäjoen kirkonkylän pohjoispuolelle. Kaava-alueelta on n. 400 metriä Pyhäjoen pohjoishaaraan, joka sijaitsee alueen länsipuolella. Kaava-alue on tasaista ja viettää vain erittäin loivasti länteen kohti jokea. Korkotasojen ero kaava-alueen itä- ja länsipäässä on alle metrin.

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-alue on kokonaisuudessaan rakennettua erillispientalokorttelialuetta ja se kuuluu laajempaan pientaloalueeseen. Asemakaava-alueelle ei sijoitu luonnontilaisia alueita eikä täten myöskään ympäristön kannalta merkittäviä kasvillisuus- tai luontokohteita. Pyhäjoen keskustaa ja sen läheisiä alueita leimaa voimakas kulttuurivaikutus, koska alue on suurelta osin rakentunutta taajama-alueetta (lähde: Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, 31.1.2012 / Pöyry Finland Oy).

Suunnittelualueelta on saatavilla Geologian tutkimuslaitoksen yleispiirteisen (1: 200 000) maaperäkartan tietoja. Suunnittelualueen maaperä on siinä osoitettu kokonaisuudessaan karkearakenteiseksi maalajiksi. Suunnittelualue on maaperältään hyvin rakentamiseen soveltuvaa.



Kuva 3. Ote maaperäkartasta alueella (Lähde: GTK 2015).

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue kuuluu Pirttikosken valuma-alueeseen. Suunnittelualueen länsipuolella, n. 400 metrin päässä, kulkee Pyhäjoen Pohjoishaara. Suunnittelualue viettää hyvin loivasti länteen, kohti jokea, jonka suuntaan alueen pintavedet on ohjattu ojiin.

Alueella ei ole vesitalouden kannalta merkittäviä pohjavesiesiintymiä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö ja asuminen

Kaavoitettava alue sijoittuu Pyhäjoen kirkonkylän pohjoispuolelle, Pohjankylän alueelle. Yli puolet Pyhäjoen väestöstä asuu keskustaajaman alueella, johon kuuluvat Pohjankylän ja Etelänkylän alueet. Pohjankylän asukasluku on noin 1450 asukasta.

Taajamakuva

Korttelit 255 ja 258 sijoittuvat taajamakuvasestisesti Pyhäjoen kirkonkylän pohjoispuolen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

3.1.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavoitettava alue kuuluu vesi- ja viemärintiverkoston piiriin.

Sähkönjakelusta alueella vastaa Elenia Verkko Oy.

3.1.5 Maanomistus

Maanomistus alueella jakautuu seuraavasti: Pyhäjoen kunta 0 % ja yksityiset maanomistajat 100 %.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys
- toimia kaavoituksen 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:

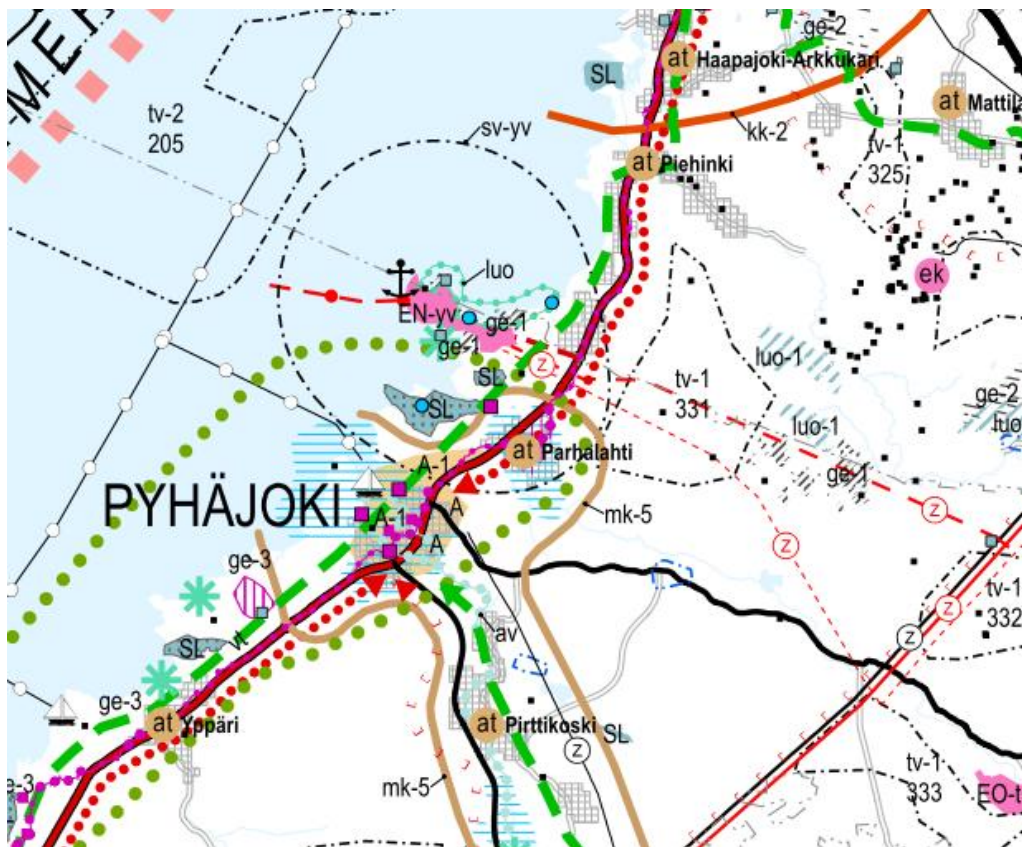
1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

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

Maakuntakaava

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

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



Kuva 4. Maakuntakaavojen yhdistelmäkartta 7.12.2016, jossa on esitetty lainvoimaisten Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan (2006) sekä Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan (2015) ja Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan (2016) merkinnät.

Pyhäjoen kirkonkylän alue on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi (A). Valtatien 8 merenpuoleinen alue osoitettu merkinnällä A-1, jossa lisämerkintä osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet. Pyhäjokivarsi ja kunnan rannikkoalueet kuuluvat maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk-5, Pyhäjokilaakso), koko Pyhäjoen rannikon käsittävään luonnon monikäyttöalueeseen sekä Perämerenkaaren kehittämissuunnitelmaan. Kirkonkylän kautta kulkeva Vanhatien alue on merkitty kaavaan valtakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä. Valtatien ja merenrannan väliin on osoitettu viheryhteystarve. Pyhäjoen uomat arvokkaaksi vesistöksi (av). Rannikon myötäinen kevyen liikenteen yhteystarve on esitetty punaisella palloviivalla. Hanhikivenniemi on osoitettu energiahuollon alueeksi, jonne voidaan sijoittaa ydinvoimalaitos. Ydinvoimalaitoksen vaatima suojavyöhyke on esitetty kartalla sv-yv – merkinnällä. Pääsähköjohdon yhteystarve Hanhikivenniemelle on esitetty punaisilla katkoviivamerkinnöillä.

Vireillä olevat maakuntakaavat

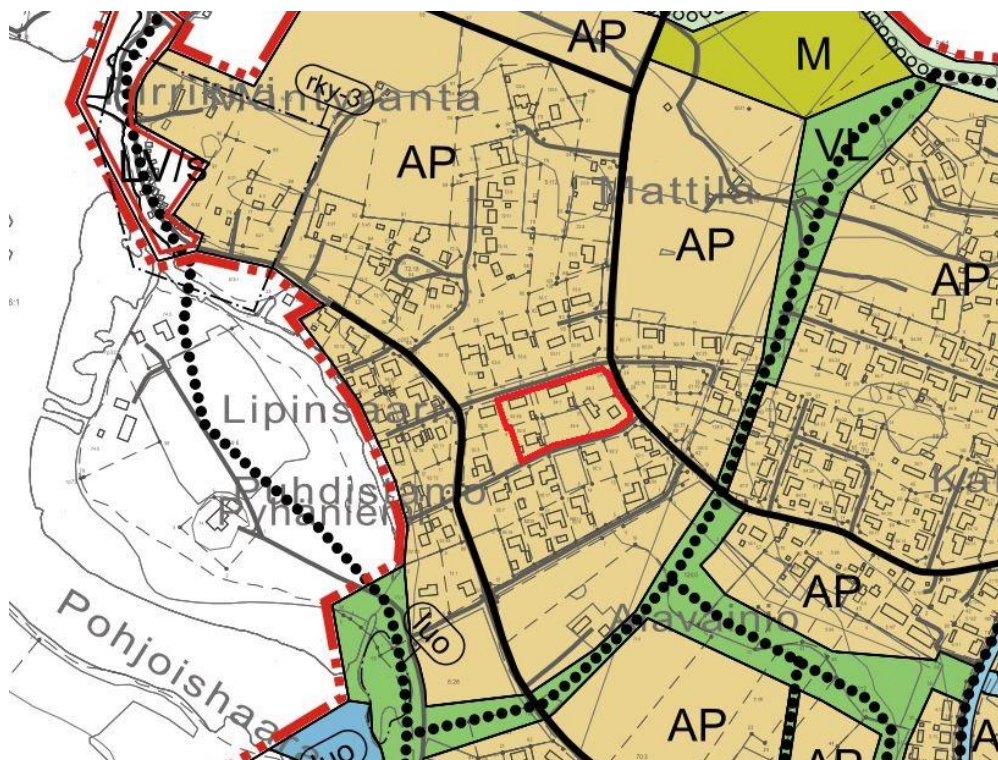
Maakuntahallitus on 18.1.2016 päättänyt Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistamisen kolmannen vaiheen (3. vaihemaakuntakaava) vireille tulosta. Kolmannessa vaihemaakuntakaavassa käsitellään maakunnan alueidenkäyttöä seuraavien teemojen osalta: pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja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

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

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 kaavamuuosalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).



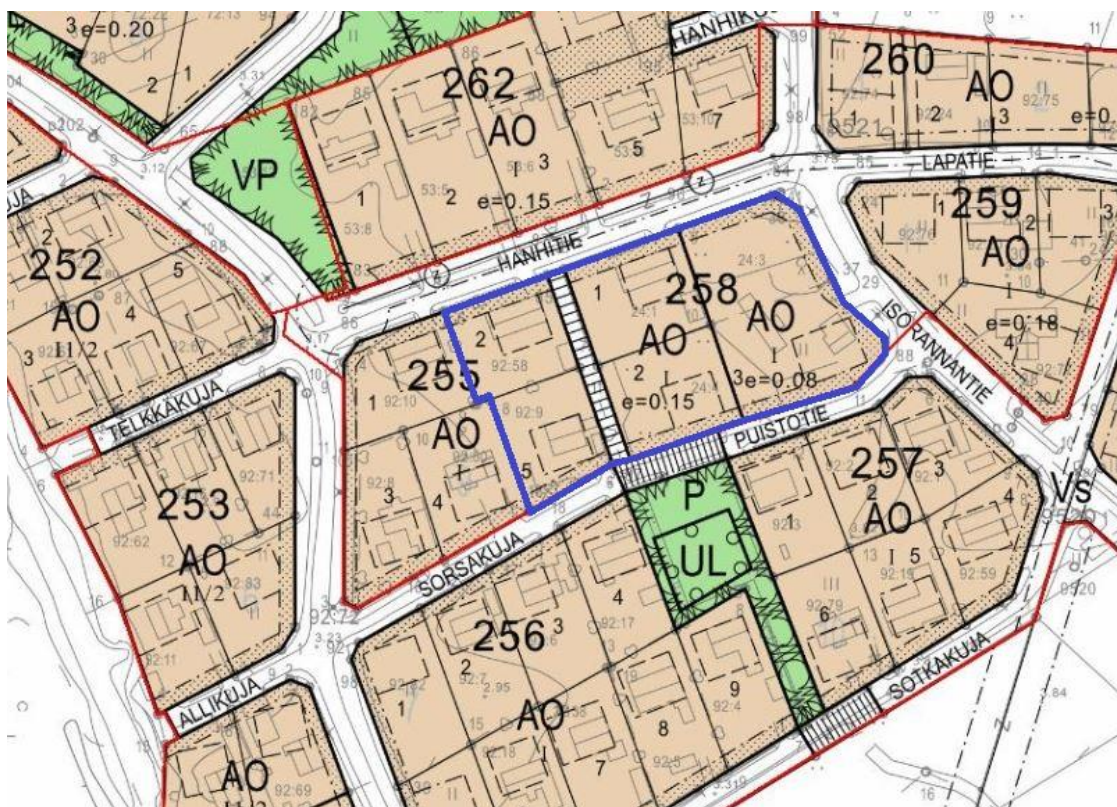
Kuva 5. Ote Pyhäjoen kunnanvaltuuston 27.8.2014 hyväksymästä Pyhäjoen keskustan osayleiskaavasta 2025. Korttelin 258 kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella.

Asemakaava

Korttelin 258 asemakaavan muutos koskee Hanhitien ja Puistotien välissä sijaitsevien korttelien 255 ja 258 välissä olevan jalankululle varatun tien poistamista.

Pyhäjoen Kirkonseudun rakennuskaavan muutos ja laajennus koskien kortteleita 255, 258, 259 ja 260 sekä niitä koskevia rakennuskaavatalueita on hyväksytty Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 26.9.1981 § 164 ja vahvistettu 14.12.1981 Oulun lääninhallituksessa päätöksellä 2542P.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueelle sijoittuu myös jalankululle varattu tie.



Kuva 6. Ote Pyhäjoen asemakaavayhdistelmästä. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä.

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 kaavoitusmittausasetuksen (1284/1999) vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty 28.11.2016.

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Korttelin 258 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), päivitys 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, Muinaisjäätännösinventointi 2014).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Korttelin 258 asemakaavan muutos tarkoittaa osaltaan Pyhäjoen kunnan maankäyttöstrategian ja maankäytön toteuttamisohjelman 2025 maankäytöllisiä linjauksia.

Pyhäjoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan 2025 kokouksessaan 27.8.2014 (§58) ja se on tullut voimaan MRA:n § 93 mukaisella 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 258 asemakaavan muutoksen 28.11.2016 maanomistajan toivomuksesta. Kaavamuutoksen lähtökohdista on keskusteltu myös kunnan kaavoituksen ohjausryhmässä 4.10.2016 ja 22.11.2016. Vuoden 2017 aikana ohjausryhmä on seurannut asemakaavamuutoksen etenemistä kokouksiinsa 11.1.2017 ja 15.2.2017.

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. Mielipiteet ja lausunnot kaavaluonnoksesta ja muistutukset ja lausunnot kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana sekä esittelytilaisuuksissa

<p>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</p>	<p>Kommentit tavoitteista ja valmistelu-aineistosta sekä luonnoksesta valmisteluvaiheessa. Mielipiteet ja muistutukset kaavaluonnoksen ja – ehdotuksen nähtävilläolon aikana sekä esittelytilaisuuksissa</p>
<p>Viranomaiset: 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 28.11.2016 (§ 450).

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 28.11.2016 ja asetettu nähtäville vireilletulon yhteydessä yhdessä kaavaluonnoksen kanssa. Ajantasainen OAS, jota on päivitetty aina kaavaehdotuksen nähtävilläpanoon asti, on ollut nähtävillä Pyhäjoen kunnassa ja kunnan kotisivuilla www.pyhajoki.fi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutos on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Sekä luonnos- että ehdotusvaiheessa kaavasta on pyydetty lausunnot viranomaisilta. Kaavaprosessin ai-

kana ei katsottu tarpeelliseksi järjestää viranomaisneuvotteluja, koska viranomaispa-laute asemakaavamuutoksen valmisteluun saatiin lausunnoissa.

4.3.5 Luonnosvaiheen kuuleminen

Korttelin 258 asemakaavan muutosluonnos oli julkisesti nähtävillä 7.12.2016 – 7.1.2017 välisenä aikana.

Lausuntonsa luonnosvaiheen kaava-aineistosta antoivat Pohjois-Pohjanmaan museo (kulttuuriperintö / arkeologia) ja Jokilaaksojen pelastuslaitos. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ilmoitti sähköpostitse, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

Luonnosvaiheen nähtävillä oloaikana Pyhäjoen kunnalle toimitettiin tiedoksi, että ase-makaavan muutosalueella on käynnissä kiinteistökauppoja, jotka tulisi huomioida ase-makaavamuutoksen valmistelun jatkovaiheessa.

Lausuntoihin ja mielipiteisiin on annettu kaavan laatijan vastine, joka on kaavaselostuk-sen liitteenä.

Luonnosvaiheesta saadun palautteen perusteella suunnittelualuetta on laajennettu si-ten, että mukaan on otettu korttelin 255 länsireunaan sijoittuvat tontit 2 ja 5. Voimassa olevassa asemakaavassa jalankululle varatun tien alue liitetään korttelin 255 tontteihin 2 ja 5, koska kiinteistöjen omistajat ovat ostaneet alueen osaksi kiinteistöjään.

4.3.6 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Korttelin 258 asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 21.3 – 19.4.2017 välisenä aikana.

Ehdotusvaiheessa kaava-aineistosta saatiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan museolta (kulttuuriperintö / arkeologia) sekä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta ilmoitus sähköpostitse, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta. Ehdotusvaiheessa asemakaavan muutoksesta ei jätetty lainkaan muistutuksia.

Lausuntoihin on annettu kaavan laatijan vastine, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta yhteistyössä Pyhä-joen kunnan kanssa.

Kaavoituksen luonnosvaiheessa tarkoituksena oli muuttaa jalankululle varattu tiealue osaksi tontteja 1 ja 2 korttelissa 258. Muutos mahdollistaisi korttelin eteläpuolisen tontin 2 rakentumisen.

Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä sekä korttelin 258 että korttelin 255 kiinteis-tönomistajat ilmoittivat kunnalle käynnissä olevista kiinteistökaupoista. Kiinteistönomis-tajat esittivät toiveen, että voimassa olevassa asemakaavassa jalankululle varattu tie-alue liitettäisiin osaksi korttelin 255 tontteja 2 ja 5.

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 alueeseen rajautuvat asemakaavat. Rakentaminen pyritään toteuttamaan teemalla terveydellä hyvinvointiin ”terveempi Pohjois-Suomi”, mikä perustuu ilmastotieteelliseen lähestymistapaan alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa. Kaavamuutos laaditaan huomioiden Pyhäjoen kirkonkylän miljöön 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 keskustaajaman maankäyttöratkaisuista huomioidaan myös alueen asemakaavoissa.

Lähialueiden asemakaavat

Kaavan maankäyttöratkaisu noudattelee mitoitukseltaan lähialueen asemakaavojen periaatteita.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavan maankäyttöratkaisu mahdollistaa erillispientalojen korttelialueen 258 tontin 2 rakentumisen ja jalankululle varatun tiealueen liittämisen osaksi korttelin 255 tontteja 2 ja 5. Lähimaisemaa hallitsee ympäröivä Pohjankylän pientalovaltainen asuinalue, jonka piirteet on huomioitu asemakaavaratkaisussa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Asemakaavan muutosta koskevan alueen suunnittelu tarkentui kaavan edetessä ehdotusvaiheeseen. Asemakaavamuutoksen tavoitteena oli edelleen mahdollistaa korttelin 258 tontin 2 rakentuminen. Ehdotusvaiheessa kunnan ja alueen kiinteistönomistajien tavoitteena oli yhdistää korttelin 258 länsireunassa kulkeva jalankululle varattu tiealue osaksi korttelin 255 tontteja 2 ja 5. Tästä johtuen asemakaavan muutosaluetta laajennettiin ehdotusvaiheessa.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Alueen rakenteesta on pyritty saamaan selkeä ja luontevasti läheisiin asuinalueisiin sulautuva kokonaisuus. Samalla asemakaavan muutoksella on tarkistettu rakennuspaikkojen rajoja vastaamaan paremmin toteutunutta tilannetta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 0,81 hehtaaria. Rakennusoikeutta (kerrosala) kaavassa on osoitettu 1301 k-m². Aluetehokkuudeksi (e) muodostuu 0,16.

Koko suunnittelualue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi.

Aluevaraus AO	Pinta-ala (m ²)	Kerrosala (m ²)	Tehokkuus (e)
Tontti 1 / kortteli 258	1297	194	0,15
Tontti 2 / kortteli 258	1279	192	0,15
Tontti 3 / kortteli 258	2889	520	0,18
Tontti 2 / kortteli 255	1329	199	0,15
Tontti 5 / kortteli 255	1309	196	0,15
	8103	1301	0,16

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisun peruslähtökohtina ovat olleet työn alkuvaiheessa asetetut tavoitteet, jotka luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen ovat tarkentuneet alueen kiinteistönomistajien toimesta. Aluevaraukset ja rakentamistehokkuus on pyritty pitämään yhdenmukaisena olemassa olevaan tilanteeseen sekä sopeuttamaan korttelialuetta ympäröivien asuinalueiden mittakaavaan ja yhdyskuntarakenteeseen.

5.2.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Hanhitien ja Puistotien väliin rajautuvalle alueelle osoitettu erillispientalojen korttelialue 258 mahdollistaa kolmen pientalon rakentamisen alueelle. Korttelin kaikille tonteille voidaan osoittaa omat tonttiliittymät.

Korttelin 255 länsireunan tontteja 2 ja 5 on laajennettu itään liittämällä aiemmin voimassa olleessa asemakaavassa osoitettu jalankululle varattu tiealue osaksi ko. tontteja.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenteen toimintaedellytykset

Kaavan maankäyttöratkaisu vastaa Pyhäjoen kunnan asettamiin tavoitteisiin luomalla edellytykset uusien asuin- ja kiinteistöjen rakentamiselle jo olemassa olevan taajamaraken-

teen yhteyteen. Korttelialue, jota kaavamuuos koskee, sijaitsee Pyhäjoen kirkonkylän ja sen palveluiden läheisyydessä.

Väestö

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

Palvelut

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

Virkistys

Kaavamuuos ei aiheuta muutoksia virkistysalueisiin, koska kaava-alue on jo suurelta osin rakentunutta ja ennestään osoitettu kokonaisuudessaan rakennettavaksi. Kaava-alueen lähistölle sijoittuu useita pienempiä puistoalueita ja kaava-alueelta länteen on lyhyt matka Pyhäjoen Pohjoishaaran ranta-alueille.

Liikenne

Korttelin 258 tontille 1 on ajoneuvoyhteys Hanhitieltä ja tontille 3 Isorannantieltä. Tontille 2 toteutetaan ajoneuvoyhteys Puistotieltä. Korttelin 255 tontille 2 ajoyhteys kulkee Hanhitien kautta ja tontille 5 Puistotien kautta.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia ympäristönsuojeluun.

Rakentaminen ja siihen liittyvä liikenne voi aiheuttaa tilapäisesti lieviä melu- ja liikennehäiriöitä lähialueille, mutta häiriö tulee olemaan verrattain pientä, koska tonteista kaksi on jo rakentunut.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Alue on jo nykyisellään rakentunutta, eikä sillä ole erityisiä luontoarvoja. Alueen rajautuviin asemakaavoihin on huomioitu riittävät luonnontilaisina säilytettävät virkistysalueet. Alueella tai sen lähietäisyydellä ei ole luonnonsuojelualueita.

Pienilmasto

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia alueen pienilmastoon.

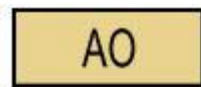
Vesistöt ja vesitalous

Alue on jo nykyisellään hyvin rakentunutta lukuun ottamatta korttelin 258 tonttia 2, jonka rakennukset on tarkoitus purkaa. Rakentamisella ei näin ollen ole merkittävää vaikutusta alueen pintaveden luonnontilaiseen kulkuun. Tonttien alueella muodostuvat pintavedet kerätään yhteen viemäröinnillä.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaavan toteutuminen ei synnytä ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa alueelle.

5.5 Kaavamerkinnyt ja määräykset



Erillispientalojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Kahden korttelin välinen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

258

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$e=0.08$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Ohjeellinen 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.

