



PYHÄJOEN KUNTA
Hanhikiven ydinvoimalaitosalueen asemakaavan laajennus
Ehdotus 12.12.2012

Pöyry Finland Oy

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Pyhäjoen kunta
Hanhikiven ydinvoimalaitosalueen asemakaavan laajennus

Kaavatunnus 625403900

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Hanhikivenniemellä noin 7 kilometrin päässä Pyhäjoen kirkonkylältä pohjoiseen.

Muodostuu

Asemakaavan laajennuksella muodostuu osa korttelista 2 sekä korttelit 3,4 ja 5 sekä katualueita, liikennealuetta ja suojaviheralueita.

Korttelit muodostavat palvelurakennusten sekä teollisuus- ja varastoalueiden kortteli-alueita.

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 12.12.2012

Pöyry Finland Oy

Jarmo Lukka

johtava asiantuntija

Mikko Peltonen

avustava suunnittelija

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Hanhikivenniellä noin 7 kilometrin päässä Pyhäjoen kirkonkylältä pohjoiseen.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Hanhikiven ydinvoimalaitosalueen asemakaavan laajennus.

Asemakaavan tavoitteena on sijoittaa alueelle työpaikka- ja teollisuustoiminnoille osoitettuja korttelialueita Fennovoiman ydinvoimala-alueen välittömään läheisyyteen.

Asemakaavan laajennus koskee tiloja 2:52, 8:37, 12:2, 66:6, 66:7, 12:4, 4:231, 63:0, 4:197 ja 28:0.

Kaava-alue:	n. 37,1 hehtaaria
Korttelialuetta:	n. 27,2 hehtaaria
Rakennusoikeutta:	n. 136 000 kerrosneliometriä

Asemakaavalla muodostuu työpaikka-alue Hanhikivennielle alueelle aiemmin laaditussa Hanhikiven ydinvoimalaitosalueen osayleiskaavassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

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
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
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	Maanomistus	7
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
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	14
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
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	16
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1	Kaavan rakenne	16
5.1.1	Mitoitus	16
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3	Aluevaraukset	17

5.3.1	Korttelialueet	17
5.3.2	Muut alueet	18
5.4	Kaavan vaikutukset	19
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	21
5.6	Nimistö	22
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	22
6.2	Toteutuksen seuranta	22

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.11.2012, päivitetty 12.12.2012
2. Kaavakartta 1:2000
3. Hulevesilaskenta 16.8.2012 (päiv.)
4. Kaavan luonnosvaiheessa saadut lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut vastineet, 16.8.2012 (tarkistettu 19.11.2012)
5. Asemakaavan seurantalomake

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Ydinvoimalaitoksen ympäristövaikutusten arviointiohjelma / Tammikuu 2008
Ydinvoimalaitoksen ympäristövaikutusten arviointiselostus / Lokakuu 2008
Hakemus ydinenergialain (990/1987) 11 §:n tarkoittamaksi ydinvoimalaitoksen rakentamista koskeväksi valtioneuvoston periaatepäätökseksi / tammikuu 2009
Ydinenergia-asetuksen (161/ 1988) 24 §:n i kohdan perusteella edellytetyt lisäselvitykset (Fenno-voima Oy) / huhtikuu 2009
Ydinenergia-asetuksen (161/ 1988) 24 §:n i kohdan perusteella edellytetyt lisäselvitykset (Fenno-voima Oy) / lokakuu 2009

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoitus on aloitettu syksyllä 2011 ja se on edennyt seuraavasti:

- Pyhäjoen kunnanhallitus päätti kaavoitushankkeen käynnistymisestä 21.11.2011, § 294.
- Hankkeen vireille tulosta kuulutettiin 21.11.2011 MRL:n 63 §:ssä säädetyllä tavalla ja OAS asetettiin nähtäville 29.11.2012 lähtien Pyhäjoen kunnan ilmoitustaululle ja internet-sivuille osoitteeseen www.pyhajoki.fi päivittäväksi kaavaehdotuksen nähtäville asettamiseen asti.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu kaavasta järjestettiin 29.3.2012 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa.
- Pyhäjoen kunnanhallitus käsitteli asemakaavaluonnoksen 21.5.2012 § 157 ja asetti sen nähtäville 28.5 – 27.6.2012 väliseksi ajaksi.
- Kaavan luonnosvaiheen aineisto taustaselvityksineen esillä Pyhäjoen kunnan kaavoitusta käsittelevässä avoimessa yleisötilaisuudessa 6.9.2012
- Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa 7.9.2012
- Ehdotusvaiheessa kaavan nimeä on tarkennettu muotoon "Hanhikiven ydinvoimalaitosalueen asemakaavan laajennus".

2.2 Asemakaava

Hanhikiven ydinvoimalaitosalueen asemakaavan laajennus tarkoittaa osaltaan Pyhäjoen kunnan maankäyttöstrategian ja maankäytön toteuttamishjelman 2025 maankäyttöisiä linjauksia. Asemakaavaa ohjaa myös Hanhikiven ydinvoimalaitosalueen osayleiskaava 28.9.2010.

Suunnittelussa huomioidaan energiatehokkuusnäkökulmat sekä kestävän kehityksen periaatteet.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentuminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue on pinnanmuodoltaan tasaista, muutaman metrin merenpinnan yläpuolella olevaa metsämaastoa. Alueella on suoritettu pienialaisia hakkuita.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue on rakentumatonta aluetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Pyhäjoki kuuluu maisemamaakunnallisessa jaottelussa Pohjois-Pohjanmaan jokiseutuun ja rannikkoalueeseen. Maisemakuvaltaan koko Pyhäjoen kunta on melko tasaista aluetta. Maisema ja korkokuva alueella on pääosin viimeisen jääkauden muovaamaa. Omaleimaisuutta Pyhäjoen merenranta-alueille antaa voimakkaaksi luonnehdittu maankohoaminen, joka muuttaa jatkuvasti rannikon maisemaa.

Asemakaava-alue edustaa maisemaltaan tasaista, alavaa ja melko luonnontilaisena säilynyttä metsämaastoa.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Hanhikivenniemi on maankohoamisrannikon luontotyyppiensä ja lajistonsa vuoksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta. Asemakaavan alueelle ei sijoitu yksittäisiä suunnittelun kannalta huomioon otettavia erityisiä kasvillisuus- tai luontokohteita.



Kuva 1. Näkymä Hanhikivenniemelle

Vesistöt ja vesitalous

Alue sijaitsee merenrannan välittömässä läheisyydessä. Lyhimmillään rantaan on alueen länsirajalta noin 500 metriä.

Alueella ei ole vesitalouden kannalta merkittäviä pohjavesiesiintymiä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö ja asuminen

Kaavoitettavalla alueella ei sijaitse asutusta. Lähimmät taajama-alueet ovat suunnittelualueesta etelään sijoittuva Parhalahti ja koillispuolelle sijoittuva Piehinki.

3.1.4 Maanomistus

Suurin osa suunnittelualueesta on Fennovoima Oy:n hallinnassa vuokralla ja esisopimukset lopullista kauppaa varten on tehty (7.3.2012). Alueella on yhteensä kymmenen yksityistä maanomistajaa, joista seitsemän kanssa Fennovoimalla on vuokra- ja esisopimus vähintään osasta ko. tilan alueesta.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

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

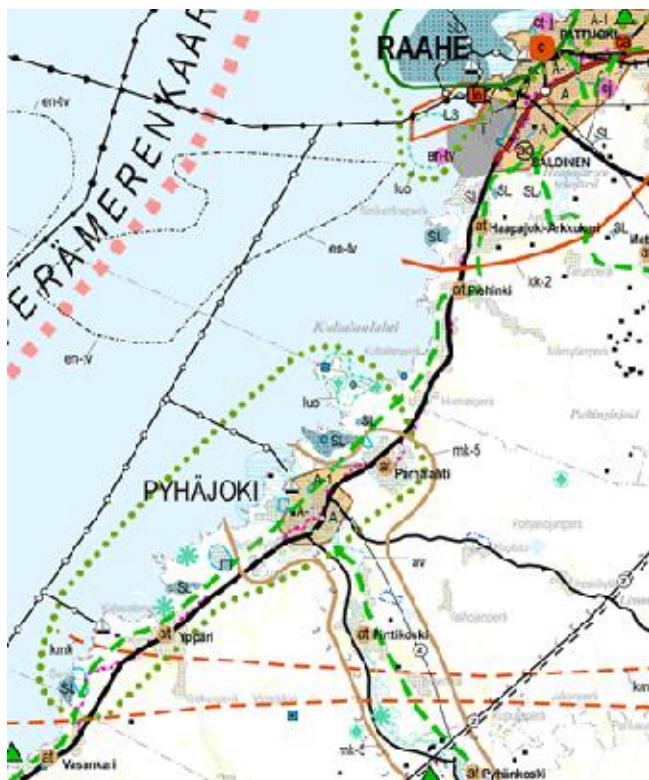
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. toimiva aluerakenne
2. 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

Maakuntakaava

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

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



Kuva 2. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta

Pyhäjoella on voimassa myös maakuntavaltuuston 22.2.2010 hyväksymä Pohjois-Pohjanmaan liiton **Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava**, jonka ympäristöministeriö vahvisti 26.8.2010 ja määräsi sen tulemaan voimaan valituksista huolimatta. Valitukset on hylätty 21.9.2011 KHO:ssa. Suunnittelualue sijaitsee ydinvoimamaakuntakaava-alueella siten, että se sijoittuu ydinvoimala-alueeksi osoitetun alueen rajalle.



Kuva 3. Ote Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaavasta

Ydinvoimamaakuntakaavassa on selvitetty yleispiirteisesti ydinvoimalahankkeen maankäytölliset edellytykset. Kaavamuutosalue käsittää suunnitellun ydinvoimalaitoksen alueen sekä siihen liittyvää ympäröivää aluetta. Kaavassa käsitellään myös suojavyöhykkeeseen, pelastustoimintaan ja turvallisuuteen liittyviä alueidenkäytöllisiä kysymyksiä. Lisäksi maakuntakaavassa osoitetaan ydinvoimalaitokselle johtava tieyhteys, satamatoiminnot sekä tarvittavien 110 kV ja 400 kV voimajohtojen yleispiirteinen sijainti. Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu luonnon monikäyttöalue ja luonnonsuojelualuei-

ta. Hanhikivenniemen pohjois- ja koillisranta on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi ja niemen ja valtatie 8:n väliin on osoitettu viheryhteystarve. Parhalahden kyläalue on osoitettu maaseutuasutuksen kannalta tärkeänä kyläkeskuksena kaavamerkinnällä at.

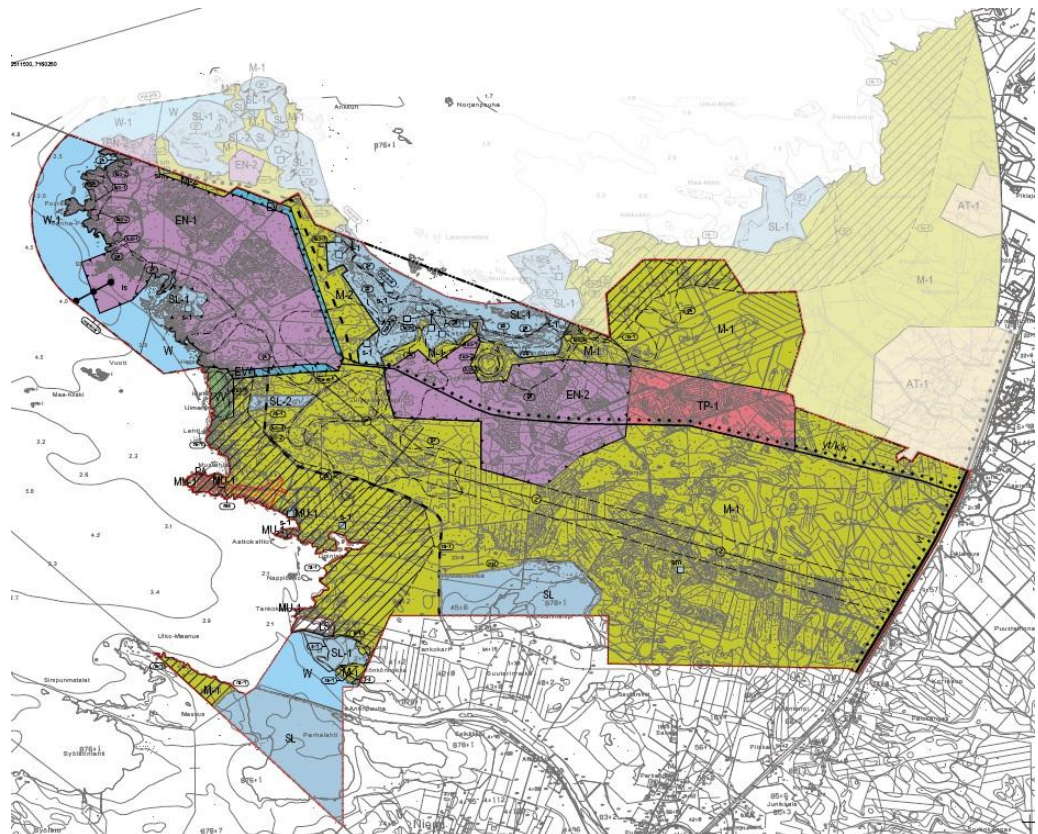
Muutosalueen ulkopuolella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava.

Yleiskaava

Hanhikiven ydinvoimalaitosalueen osayleiskaava on hyväksytty Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 27.10.2010. Kaavasta on valitettu hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi valitukset keväällä 2012. Valitusprosessi korkeimmassa hallinto-oikeudessa on vielä kesken (joulukuu 2012). Suunnitteluala on osayleiskaavassa varattu työpaikkatoimintojen sijoittamista (TP-1) varten.

Osayleiskaavassa Hanhikivenniemelle on osoitettu aluevaraukset ydinvoimalaitosta ja sen tarvitsemia tuki- ja huoltotoimintojen alueita varten. Kaavaan on varattu myös alue työpaikkatoimintojen sijoittamista varten ja tällä asemakaavalla on tarkoitus viedä tämän alueen yksityiskohtaisempaa maankäytön suunnittelua eteenpäin. Luonnonsuojelulailla ja luontotyyppien perusteella suojellut tai suojeltavaksi tarkoitetut alueet ja kohteet on kaavassa rajattu rakentamisalueiden ulkopuolelle. Valtatie 8:ltä voimalaitosalueelle johtavan Hanhikiven yhdystien varteen on kaavalla osoitettu alueita, jotka säilytetään maa- ja metsätalouskäytössä.

Osayleiskaavan yleismääräyksen mukaisesti kaava-alue sisältyy ydinvoimalaitoksen suojavyöhykkeeseen, jolle ei saa sijoittaa esimerkiksi laitoksia, joissa käy tai oleskelee huomattavia ihmismääriä. Alueelle ei tule myöskään sijoittaa sellaisia merkittäviä tuotannollisia toimintoja, joihin ydinvoimalaitoksen onnettomuus voisi vaikuttaa (koskee Säteilyturvakeskuksen määrittelemää suojavyöhykettä).

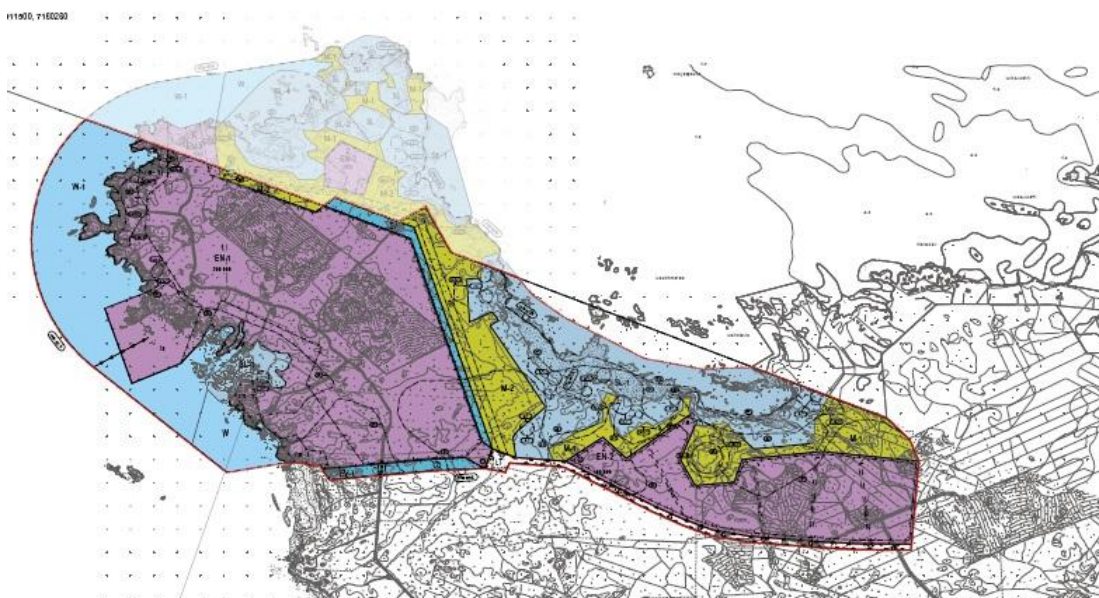


Kuva 4. Hanhikiven ydinvoimalaitosalueen osayleiskaava

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa. Alueen länsipuolelle sijoittuu Hanhikiven ydinvoimalaitosalueelle laadittu asemakaava, jonka Pyhäjoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt 27.10.2010. Kaavasta on valitettu hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi valitukset keväällä 2012. Valitusprosessi korkeimmassa hallinto-oikeudessa on vielä kesken (joulukuu 2012).

Asemakaavalla on osoitettu ydinvoimalaitoksen tarvitsemat korttelialueet, liikenne- ja katualueet sekä suojaviheralueet. Lisäksi kaavaan on merkitty lähialueille sijoittuvat luontotyyppien perusteella suojellut tai suojeltavaksi tarkoitetut alueet sekä maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitetut alueet.



Kuva 5. Hanhikiven ydinvoimalaitosalueen asemakaava.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (1284/1999) vaatimukset.

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- **Maankäyttöstrategia 2011–2025**, (Airix Ympäristö Oy 2010), päivitys tehtiin KH:ssa 11.4.2011 § 92.

- **Maankäytön toteuttamisohjelma 2011–2025**, (Airix Ympäristö Oy 2010), päivitys tehtiin KH:ssa 11.4.2011 § 92.

Hanhikiven ydinvoimalaitosaluetta koskevat myös seuraavat YVA- ja kaavoitusprosessin aikaiset selvitykset:

- Ydinvoimalaitoksen ympäristövaikutusten arviointiohjelma / Tammikuu 2008
- Ydinvoimalaitoksen ympäristövaikutusten arviointiselostus / Lokakuu 2008
- Hakemus ydinenergialain (990/1987) 11 §:n tarkoittamaksi ydinvoimalaitoksen rakentamista koskevaksi valtioneuvoston periaatepäätökseksi / tammikuu 2009
- Ydinenergia-asetuksen (161/ 1988) 24 §:n i kohdan perusteella edellytetyt lisäselvitykset (Fennovoima Oy) / huhtikuu 2009
- Ydinenergia-asetuksen (161/ 1988) 24 §:n i kohdan perusteella edellytetyt lisäselvitykset (Fennovoima Oy) / lokakuu 2009

Fennovoima Oy:n toimesta on laadittu YVA-ohjelman ja -selostuksen lisäksi seuraavat selvitykset ja vaikutusarvioinnit:

- Aluetaloudellisten vaikutusten arvioinnin taustaselvitys (Pöyry Energy Oy 2008)
- Voimalaitoshanke: sosiaalisten vaikutusten arviointi, asukaskysely / Pyhäjoki (Pöyry Environment Oy 2008)
- Virtausmalli Pyhäjoen edustalle lämpöpäästöjen arviointiin (Yva Oy, 2008)
- Luontoselvitys ja –vaikutusten arviointi, Pyhäjoki (Pöyry Environment Oy 2008)
- Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön (Pöyry Environment Oy, 2008)
- Melumallinnuslaskelmat (Pöyry Energy Oy, 2008)
- Fennovoiman Pyhäjoen laitospaikan kantaverkon 400 kV ja 110 kV lähiliityntä – selvitys maakuntakaavoitusta varten (Fingrid Oyj 2008)
- Hanhikiven osayleiskaava-alueen inventointi 22. – 23.6.2009, Katja Vuoristo / Museovirasto

Fennovoima jätti 14. tammikuuta vuonna 2009 valtioneuvostolle periaatepäätöshakemuksensa ydinvoimalan rakentamisesta. Hakemus sisältää Fennovoiman hankkeen perustelut ja selvitykset uuden ydinvoimalan rakentamisesta sekä ympäristövaikutusten arviointiselostuksen. Ydinvoimalaitoksen rakentamista koskevaa periaatepäätöshakemusta on täydennetty lokakuussa 2009 Työ- ja elinkeinoministeriön edellyttämällä lisäselvityksillä:

- Virtausmalli lämpöpäästöjen leviämisen arviointiin / Raportin täydennys 15.10.2009, Hydrodynaamisen merimallin kuvaus
- Kalojen lisääntymisaluekartoitukset Pyhäjoella, Ruotsinpyhtäällä ja Simossa / lokakuu 2009 (Fennovoima – Pöyry)

- Pyhäjoen, Ruotsinpyhtään ja Simon edustan merialueiden kasviplankton tutkimukset kesällä 2009 / Ambiotica, tutkimusraportti 130/2009
- Selvitys merialueen pohjaeläimistöstä Pyhäjoella, Ruotsinpyhtäällä ja Simossa / lokakuu 2009 (Fennovoima – Pöyry)
- Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitykset Hanhikivi – Pyhäjoki, kokoomaraportti vuosien 2008-2009 selvityksistä / 26.10.2009 (Fennovoima – Pöyry)
- Pyhäjoen Hanhikiven keväinen muutonseuranta ja Natura-alueiden nykytila keväällä 2009 / Sami Luoma
- Hanhikiven linnusto – Kooste viiden lintuharrastajan havainnoista vuosilta 1996 – 2009 / Heikki Tuohimaa 10.8.2009
- Selvitys merialueen veden laadusta Pyhäjoella, Ruotsinpyhtäällä ja Simossa / lokakuu 2009 (Fennovoima – Pöyry)
- Vedenalaisen luonnon nykytilan kuvaus / Alleco, lokakuu 2009
- Vedenalaisten muinaismuistojen kartoitus viistokaikuluotaamalla Simossa, Ruotsinpyhtäällä ja Pyhäjoella / lokakuu 2009 (Fennovoima – Pöyry)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Hanhikiven työpaikka-alueen asemakaava tarkoittaa osaltaan Pyhäjoen kunnan maankäyttöstrategian ja maankäytön toteuttamisohjelman 2025 maankäytöllisiä linjauksia.

Asemakaavan tavoitteena on sijoittaa alueelle työpaikka- ja teollisuustoiminnoille sekä liikerakennuksille osoitettuja korttelialueita Fennovoiman ydinvoimala-alueen välittömään läheisyyteen. Pyhäjoen kunnanvaltuuston hyväksymän osayleiskaavan määräysten mukaisesti alueelle saa sijoittaa ainoastaan sellaisia toimintoja, joista ei aiheudu ympäristölle häiriöitä, kuten melua, ilman pilaantumista tai raskasta liikennettä. Aluetta kehitetään toiminnoiltaan monipuolisena kokonaisuutena, jonka suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan energiatehokkuusnäkökulmat sekä kestävän kehityksen periaatteet. Toiminnallisesti huomioon otettavana tavoitteena on kaavoittaa alue sellaisille yrityksille ja toimipaikoille, jotka voivat hyödyntää alueen sijaintia Fennovoiman ydinvoimalaitoksen rakentamisvaiheessa. Myös valtatie 8:n läheisyys luo hyvät toimintaedellytykset yritystoiminnalle Hanhikivenniemen alueella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Hanhikiven ydinvoimalaitosalueen asemakaavan laajennuksen laadinta on käynnistetty 21.11.2011 kunnanhallituksen päätöksellä.

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 valmisteluaineistosta sekä luonnoksesta valmisteluvaiheessa. Mielenpitoet ja lausunnot kaavaluonnoksesta ja muistutukset ja lausunnot kaavaehdotuksesta nähtävillä-olon aikana sekä esittelytilaisuuksissa
Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa: Kaavan vaikutusalueen asukkaat, tonttien vuokralaiset, yritykset ja niiden työntekijät, laitokset ja niiden käyttäjät ja työntekijät, vesialueiden omistajat ja käyttäjät	Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä luonnoksesta valmisteluvaiheessa. Mielenpitoet ja muistutukset kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävillä-olon aikana sekä esittelytilaisuuksissa
Viranomaiset: Pyhäjoen kunnan rakennusvalvonta ja ympäristönsuojeluviranomaiset, kunnat ja naapurikunnat, Raahen seudun kehittämiskeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- ja ympäristökeskus (ELY), Pohjois-Suomen aluehallintovirasto (AVI), STUK, Museovirasto, Pohjois-Pohjanmaan maakuntamuseo, Liikennevirasto, Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi, Metsäkeskus Pohjois-Pohjanmaa, Oulun maaseutukeskus, Raahen Hyvinvointikuntayhtymä, Joki-laaksojen pelastuslaitos, Pyhäjokisuun Vesi Oy, Elenia Verkko 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: Luonnonsuojeluyhdistykset, elinkeinoelämän yhdistykset, museo- ja kotiseutuyhdistykset ym. yhdistykset, jätehuolto-yritykset, jakokunnat, kalastuskunnat, kylätoimikunnat ym. paikalliset yhdistykset	Tarvittaessa neuvottelut eturyhmien kanssa Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä luonnoksesta valmisteluvaiheessa Mielenpitoet luonnos- ja muistutukset ehdotusvaiheessa

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

4.3.2 Vireilletulo

Pyhäjoen kunnanhallitus päätti 21.11.2011 (§ 294) käynnistää Hanhikiven ydinvoimalaitosalueen asemakaavan laajennuksen laadinnan. Hankkeen vireille tulosta on kuulutettu 29.11.2011 MRL:n 63 §:ssä säädetyllä tavalla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavoituksen vaiheista, sisällöstä, yleisötilaisuuksista, luonnosten ja ehdotusten nähtävillä olostä 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 18.11.2011 ja sen vireille tulopäivä on 29.11.2011. Ajantasainen OAS, jota päivitetään aina kaavaehdotuksen nähtäville pöytäkirjaan asti, on nähtävillä Pyhäjoen kunnassa ja kunnan kotisivuilla (www.pyhajoki.fi).

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Pyhäjoella käynnissä olevista ja vireille tulevista kaavoitushankkeista on pidetty viranomaisyhteistyöneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa 25.8.2011. Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämä kaavan aloitusvaiheen viranomaisyhteistyöneuvottelu Hanhikiven työpaikka-alueen asemakaavasta on pidetty 29.3.2012.

Kaavan ehdotusvaiheessa on käyty toinen viranomaisyhteistyöneuvottelu 7.9.2012.

4.3.5 Luonnosvaiheen kuuleminen

Kaava oli luonnosvaiheessa nähtävillä 28.5 – 27.6.2012 välisenä aikana Pyhäjoen kunnantalon ilmoitustaululla ja internet –sivuilla nimellä Hanhikiven työpaikka-alueen asemakaava.

Kaavaluonnoksesta saatiin 11 lausuntoa ja yksi mielipide. Lausuntonsa kaavasta antoivat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Alavieskan kunta, Oulaisten kaupunki, Vihannin kunta, Raahen kaupunki (seutulausuntokunta), Pohjois-Pohjanmaan museo, Museovirasto, Jokilaaksojen pelastuslaitos, Fingrid Oyj, Säteilyturvakeskus ja Trafi. Mielipiteen kaavasta jätti Pro Hanhikivi ry.

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

Saadun palautteen ja toisen viranomaisyhteistyöneuvottelun pohjalta kaavakarttaan ja –määräyksiin sekä kaavaselostukseen on tehty joitakin tarkennuksia. Kaavaluonnoksessa esitetty liikerakennusten korttelialue (KT) on muutettu kaavaehdotuksessa palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Aluevarauksena palvelurakennusten korttelialue mahdollistaa kaupallisten palvelujen lisäksi myös ydinvoimalaitosalueen majoituskylän

asukkaiden tarvitsemien muiden palvelujen sijoittamisen alueelle. Lisäksi maantien aluetta (LT) on muutettu siten, että sen pohjoispuolella ollut suojaviheralue (EV) on muutettu maantien alueeksi, jolle voidaan johtaa hulevesiä (LT-1). Kaavaselostukseen on tehty tarvittavat kaavaehdotuksen etenemiseen liittyvät täydennykset sekä tarkennettu hulevesien mitoitusperusteiden sisältöä.

Ehdotusvaiheessa kaavan nimeä on tarkennettu muotoon "Hanhikiven ydinvoimalaitosalueen asemakaavan laajennus".

4.3.6 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Täydennetään ehdotusvaiheen jälkeen

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on sijoittaa alueelle työpaikka- ja teollisuustoiminnoille osoitettuja korttelialueita Fennovoiman ydinvoimala-alueen välittömään läheisyyteen. Pyhäjoen kunnanvaltuuston hyväksymän osayleiskaavan määräysten mukaisesti alueelle saa sijoittaa ainoastaan sellaisia toimintoja, joista ei aiheudu ympäristölle häiriötä, kuten melua, ilman pilaantumista tai raskasta liikennettä. Aluetta kehitetään toiminnoiltaan monipuolisena kokonaisuutena, jonka suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan energiatehokkuusnäkökulmat sekä kestävän kehityksen periaatteet.

Toiminnallisesti huomioon otettavana tavoitteena on kaavoittaa alue sellaisille yrityksille ja toimipaikoille, jotka voivat hyödyntää alueen sijaintia Fennovoiman ydinvoimalaitoksen rakentamisvaiheessa. Myös valtatie 8:n läheisyys luo hyvät toimintaedellytykset yritystoiminnalle Hanhikivenniemen alueella.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava ja sen tavoitteet eivät ole ristiriidassa asemakaavassa esitettyjen tavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Alueelle on hyväksytty Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 27.10.2010 Hanhikiven ydinvoimalaitosalueen osayleiskaava. Kaava ei ole vielä lainvoimainen, koska sitä koskeva valitusprosessi on käynnissä korkeimmassa hallinto-oikeudessa (joulukuu 2012). Alue on osayleiskaavassa varattu työpaikkatoimintojen sijoittamista (TP-1) varten, joten asemakaava ei ole ristiriidassa osayleiskaavan tavoitteiden kanssa.

Lähialueiden asemakaavat

Kaavan maankäyttöratkaisu noudattelee suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevan Hanhikiven ydinvoimalaitosalueen asemakaavan periaatteita. Asemakaava ei ole vielä lainvoimainen, koska sitä koskeva valitusprosessi on käynnissä korkeimmassa hallinto-oikeudessa (joulukuu 2012).

Kaavanlaadinnassa huomioitava maakunta- ja yleiskaavan yleismääräys

Sekä Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaavan että Hanhikiven ydinvoimalaitosalueen osayleiskaavan yleismääräyksen mukaan suunnittelualue sijoittuu ydinvoimalaitosta ympäröivän 5 km suojavyöhykkeen sisäpuolelle. Suojavyöhykkeeseen kuuluvalla alueelle ei saa suunnitella sijoitettavaksi uutta tiheää asutusta, sairaaloita tai laitoksia, joissa käy tai oleskelee huomattavia ihmismääriä tai sellaisia merkittäviä tuotannollisia toimintoja, joihin ydinvoimalaitoksen onnettomuus voisi vaikuttaa. Loma-asutuksen tai vapaa-ajan toiminnan sijoittamista suunniteltaessa alueelle tulee varmistua, etteivät edellytykset asianmukaiselle pelastustoiminnalle vaarannu. Aluetta suunniteltaessa tulee Säteilyturvakeskukselle ja pelastusviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemakaava-alueelle ei sijoitu luonnonsuojelun kannalta merkittäviä tai huomioon otettavia kasvillisuus- ja luontokohteita. Alueen rakentumisessa tulee kuitenkin huomioida lähialueiden erityisominaisuudet.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Pyhäjoen kunnan tavoitteena on tarjota toimintamahdollisuus sellaisille yrityksille, jotka voivat hyödyntää alueen sijaintia Fennovoiman ydinvoimalaitoksen rakentamisvaiheessa.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Alueen rakenne pyrkii hyödyntämään tehokkaasti suunnittelualueen eteläpuolelle valmistuvaa Hanhikiventietä, joka tulee yhdistämään Hanhikiven ydinvoimalan ja valtatie 8:n. Suunnittelussa huomioidaan lähialueiden asutus rajoittamalla toimintoja, jotka voivat aiheuttaa häiriötä ympäristölle.

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. erilaisia tielinjauksia ja niiden vaikutuksia tonttikokoihin sekä hulevesien johtamiseen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 37,1 hehtaaria.

Palvelurakennusten korttelialueita (P) varten kaavaan on varattu noin 2 hehtaaria

Teollisuus- ja varastoalueita varten (T-1 ja TY) on varattu yhteensä 25,2 hehtaaria.

Maantietä (LT ja LT-1) varten osoitettu aluevaraus 4,4 hehtaaria ja muita katu- ja tiealueita varten on osoitettu noin 2 hehtaaria.

Suojaviheralueita (EV) varten on kaavaan varattu noin 5 hehtaaria.

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]
EV	3,4860	0,00	
LT	2,8224	0	0,00
LT-1	1,6249	0	0,00
Muut (tiet)	1,9393	0	0,00
P	2,0055	10028	0,50
T-1	18,3171	91585	0,50
TY	6,8876	34438	0,50
kaikki	37,0825	136052	0,37

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisun peruslähtökohtina ovat olleet työn alkuvaiheessa asetetut tavoitteet. Suunnittelussa on otettu huomioon ympäröivän alueen luontoarvot sekä pyritty minimoimaan lähialueiden asutukselle aiheutuvat häiriöt.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Palvelurakennusten korttelialue (P)

Kortteli 2

Palvelurakennusten rakentamista varten on kaavan lounaiskulmaan osoitettu korttelialue. Kerrosluku on 2 kerrosta. Korttelialueelle on mahdollista sijoittaa kaupallisten palvelujen lisäksi läheistä ydinvoimalaitosalueen majoituskylää palvelevia toimintoja. Korttelialueelle voidaan rakentaa enintään yksi asunto tonttia kohden.

Teollisuus- ja varastoalueiden korttelialueet (T-1)

Korttelit 3-5

Kaavaan on varattu kolme korttelia teollisuus- ja varastoalueiden rakentamista varten. Alueelle voidaan sijoittaa toimitiloja rakentamista palvelevaa liiketoimintaa varten. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat häiriötä lähialueiden asutukselle.

Mobiilimastojen tai muiden vastaavien rakennelmien toteuttaminen alueelle on mahdollista.

Ulkovarastoalueet on aidattava vähintään 160 cm korkealla rakenteellisella aidalla niiltä osin, kun ne rajautuvat suojaviheralueisiin.

Rakennukset on sijoitettava vähintään 6 metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajasta.

Teollisuus- ja varastoalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

Kortteli 2

Kaava-alueen länsiosan teollisuus- ja varastoalueiden suunnittelu asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle voidaan sijoittaa toimitiloja rakentamista palvelevaa liiketoimintaa varten. Alueelle voidaan rakentaa enintään yksi asunto tonttia kohden.

Mobiilimastojen tai muiden vastaavien rakennelmien toteuttaminen alueelle on mahdollista.

Ulkovarastoalueet on aidattava vähintään 160 cm korkealla rakenteellisella aidalla niiltä osin, kun ne rajautuvat suojaviheralueisiin.

Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajasta.

P, T-1 sekä TY-alueita koskee määräys, jossa vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista kahtasataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Huleveden viivytysjärjestelmien toteutus tulisi suunnitella siten, että niiden tulee tyhjentyä noin 12 tunnin kuluessa täyttymisestään. Lisäksi vettäläpäisemättömien pysäköinti- ja piha-alueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuksen kautta hulevesijärjestelmään.

5.3.2 Muut alueet

Suojaviheralueet (EV)

Itä-länsi suuntaiset suojaviheraluekaistaleet rajaavat kaava-alueen pohjoisessa ja etelässä. Kaksi pohjois-etelä suuntaista suojaviherkaistaletta halkoo aluetta. Näitä kaistaleita voidaan hyödyntää hulevesien johtamisessa.

Kaavaselostuksen liitteenä on Hanhikiven kaava-aluetta koskeva hulevesiselvitys. Selvityksessä on esitetty arvio alueella muodostuvasta pintavalunnasta ja sen hallinnasta. Alueen valumakertoimet on määritelty ohjeellisten valumakertoimien mukaan (RIL 124-2). Koko alueen pintavalunta kasvaa kaavoitettuna noin 3-kertaiseksi nykytilaan verrattuna. Koko alueen pintavalunta kasvaa kaavoitettuna 1,6-kertaiseksi nykytilaan verrattuna, kun tonteilla on vaatimus pidättää yksi kuutiometri jokaista kahtasataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Mitoitussateeksi on valittu kerran 10 vuodessa toistuva, 20 min kestävä sade, joka on rankkuudeltaan 100 l/s*ha.

Laskelmista saatujen tulosten pohjalta P, T-1 ja TY-alueita koskien on annettu kaavamääräys hulevesien käsittelystä. Lisäksi suojaviheralueille tulisi rakentaa pintavesivaluntaa hidastavia ojia. Ojien linjaus voi olla mutkitteleva, jolla viipymää saadaan pidennettyä. Ojien veden poikkileikkauspinta-ala tulee olla noin 0,75-1,0 m². Leveälle suojaviheralueelle tulisi rakentaa hulevesien viivytysaltaita. Viivytysaltaita voi toteuttaa myös tekemällä esimerkiksi pohjapatoja.

Liikenne- ja katualueet (LT ja LT1)

Kaava-alueen eteläreunassa sijaitsee ydinvoimalalitoalueelle kulkeva Hanhikiventie, joka on merkitty kaavaan maantiealueena. LT-1 –merkityllä alueella on mahdollista joh-

taa hulevesiä. Pääväylältä on varattu tarvittavat katu- ja tieyhteydet tonteille. Itäosassa sijaitsee läpiajettava lenkki, joka alkaa ja päättyy Hanhikiventielle. Länsiosassa sijaitsee pistokatu, jonka pohjoispäässä on kääntöpaikka.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenteen toimintaedellytykset

Kaavan maankäyttöratkaisu vastaa Pyhäjoen kunnan asettamiin tavoitteisiin luomalla edellytykset uusien liikerakennusten sekä teollisuus- ja varastoalueiden rakentamiselle.

Kaava on laadittu kunnallisteknisten verkostojen toteuttamisen kannalta taloudellisesti ja siinä on otettu huomioon maaston asettamat olosuhteet tonttien ja kiinteistöjen sijoittamisessa sekä hulevesien johtaminen tonteilta.

Väestö

Uuden työpaikka-alueen rakentuminen mahdollistaa yhden asunnon rakentamisen tonttia kohden palvelurakennusten korttelialueella sekä teollisuus- ja varastoalueella, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tämän johdosta alueen väestömäärä voi kasvaa 0...n. 20 asukkaan verran.

Palvelut

Alueen länsiosaan on varattu korttelialue palvelualueen rakentamista varten. Tarkoituksena on sijoittaa alueelle kaupallisia palveluja Hanhikivenniemielle rakennettavan ydinvoimalaitoksen asukaskylän tarpeita varten.

Virkistys

Asemakaavaan ei ole osoitettu virkistysalueita.

Liikenne

Ajoneuvoyhteys VT8-tielle sekä ydinvoimalaitosalueelle kulkee suunnittelualueen eteläpuolelle rakennettavaa tietä pitkin. Liikenteessä tapahtuu merkittävä lisääntyminen ydinvoimalaitoksen rakentumisvaiheessa, mikä koskee kaikkia Hanhikivenniemen kaa-voitettuja alueita.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Hanhikivenniemen olemassa olevat luonnon arvokohteet sijoittuvat asemakaava-alueen ulkopuolelle. Suojaviheralueisiin rajautuvat ulkovarastoalueet on kaavamääräyksen mukaan aidattava vähintään 160 cm korkealla rakenteellisella aidalla, mikä osaltaan suojaa kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvia luontokohteita.

Ydinvoimalaitoksen ja sitä palvelevien lähialueiden rakentamisen aikainen melu saat-
taa paikoitellen aiheuttaa alueella ympäristöhäiriötä. Liikenne Hanhikivenniemellä li-
sääntyy merkittävästi ydinvoimalaitoksen ja sen lähialueiden rakentumisvaiheessa, mi-
kä voidaan ajoittain kokea häiriötekijänä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Asemakaavan toteutuminen muuttaa alueen luonnetta, koska alue muuttuu metsäisestä ja tasaisesta maastosta rakennetuksi työpaikka-alueeksi. Alueella ei sijoitu luonnonsuojelualueita.

Pienilmasto

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia pienilmastoon.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen rakentumisesta ei aiheudu merkittäviä vaikutuksia vesitalouteen, koska asemakaava-alueelle ei sijoitu yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta merkittäviä pohjavesiesiintymiä. Lähimmät pohjavesialueet, Haapakoski ja Kopisto, sijoittuvat suunnilleen 10 kilometrin etäisyydelle Hanhikiven työpaikka-alueesta kaakkoon.

Kaavan myötä rakennettaviksi muodostuvilla alueilla pintavesien valumaa on tarkoitus ohjata alueelle laaditun hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Maa- ja metsätalous

Asemakaavalla on vaikutuksia lähinnä metsätalouteen, kun nykyiset metsäalueet poistuvat alueelta.

5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Palvelurakennusten korttelialue.
Alueelle voidaan rakentaa enintään yksi asunto tonttia kohden.



Teollisuus- ja varastoalue.
Alueelle voidaan sijoittaa toimitiloja rakentamista palvelevaa liiketoimintaa varten. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat häiriötä lähialueiden asutukselle. Mobiilimastojen tai muiden vastaavien rakennelmien toteuttaminen alueelle on mahdollista. Ulkovarastoalueet on aidattava vähintään 160 cm korkealla rakenteellisella aidalla niiltä osin, kun ne rajautuvat suojaviheralueisiin.
Rakennukset on sijoitettava vähintään 6 metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajasta.



Teollisuus- ja varastoalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
Alueelle voidaan sijoittaa toimitiloja rakentamista palvelevaa liiketoimintaa varten. Alueelle voidaan rakentaa enintään yksi asunto tonttia kohden. Mobiilimastojen tai muiden vastaavien rakennelmien toteuttaminen alueelle on mahdollista. Ulkovarastoalueet on aidattava vähintään 160 cm korkealla rakenteellisella aidalla niiltä osin, kun ne rajautuvat suojaviheralueisiin.
Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajasta.

P, T-1 sekä TY-alueita koskee määräys, jossa vettäläpäisemättömyiltä pinoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista kahtasataa vettäläpäisemättömyyttä pintaneliometriä kohden. Huleveden viivytysjärjestelmien toteutus tulisi suunnitella siten, että niiden tulee tyhjentyä noin 12 tunnin kuluessa täytymisestään. Lisäksi vettäläpäisemättömien pysäköinti- ja piha-alueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuksen kautta hulevesijärjestelmään.



Maantien alue.



Maantien alue.
Alueella voidaan johtaa hulevesiä.



Suojaviheralue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

2

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

VOIMATIE

Kadun nimi.

II

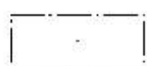
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Katu.

e=0.5

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Ohjeellinen hulevesien valumisreitti.

5.6 Nimistö

Kaavalla syntyy alueelle uutta kadunnimistöä. Länsiosassa sijaitseva pistokatu on nimeltään Yrityssuora ja itäosan korttelit kiertävä tieyhteys nimeltään Voimatie.

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.

