



PYHÄJOEN KUNTA
Niskanmäen asemakaavan muutos
(Korttelit 455- 456 ja osa korttelista 457)
21.11.2012

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Pyhäjoen kunta
Niskanmäen asemakaavan muutos
(korttelit 455-456 ja osa korttelista 457)

Kaavatunnus

Asemakaavan muutos koskee Pyhäjoen kunnan keskustan alueella sijaitsevia kortteleita 455-457.

Muodostuu

Asemakaavalla muodostuu korttelit 455, 456 ja osa korttelista 457 (tontti 1) sekä niihin liittyvät puisto-, lähivirkistys-, pysäköinti-, vesi- ja katualueet.

Laatija

Pöyry Finland Oy, Hatanpäänkatu 1, 33900 Tampere.

Kaavan laadinnasta on vastannut johtava asiantuntija, arkkitehti SAFA Jarmo Lukka. Suunnittelutyöhön ovat osallistuneet myös arkkitehti SAFA Kimmo Kautto, suunnittelija ins.AMK Arto Sipinen, suunnittelija FM Minna Lehtonen ja maisema-arkkitehti MARK Kaisa Rantee.

Pyhäjoen kunnassa kaavaprosessia on ohjannut tekninen johtaja Pirkko Tuuttila.

Tampereella 21.11.2012

Pöyry Finland Oy

Jarmo Lukka

johtava asiantuntija

Arto Sipinen

suunnittelija

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue (korttelit 455-457 ja niihin liittyvät puisto- ja lähivirkistysalueet) sijaitsevat Pyhäjoen kirkonkylän itäpuolella Niskanmäen kunnanosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Pyhäjokeen, idässä puistoalueeseen, etelässä Niskantiehen sekä osittain Tiiramaantiehen ja lännessä rajana toimii Valtatie 8. Suunnittelualueen rajat näkyvät kuvassa 1. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4 ha, josta maapinta-alaa noin 3 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Niskanmäen asemakaavan muutos.

Kaava-alue: n. 4 hehtaaria
Korttelialuetta: n. 1,57 hehtaaria
Rakennusoikeutta: n. 7500 kerrosneliometriä (e=0,19)

Asemakaava koskee Pyhäjoen kunnan (625) Pohjankylässä (405) tiloja 2-53 Hourula, 4-45 Lehtola, 4-191 Puistola, 4-266 Koskipuisto, 4-267 Tehdaspalsta, 37-1 Hourunkoski, 57-5 Havikko 2, 82-60 Kunnanmetsä, 878-1 Pohjankylän jakokunnan maa-alue.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 455, 456 ja osa korttelista 457 (tontti 1) sekä niihin liittyvät puisto-, lähivirkistys-, pysäköinti-, vesi- ja katualueet.

Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Melu	12
3.1.4	Rakennettu ympäristö	13
3.1.5	Maanomistus	14
3.2	Suunnittelutilanne	14
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	18
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.3.1	Osalliset	19
4.3.2	Vireilletulo	20
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	20
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	21
4.3.5	Luonnosvaiheen kuuleminen	21
4.3.6	Ehdotusvaiheen kuuleminen	21
4.4	Asemakaavan tavoitteet	22
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	22
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	22
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	22
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	22
4.5.2	Ehdotusvaiheen ratkaisu	24
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1	Mitoitus	25
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3	Aluevaraukset	25
5.3.1	Korttelialueet	25
5.3.2	Muut alueet	26
5.4	Kaavan vaikutukset	27
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	27
5.4.2	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan	28
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	29

5.6	Nimistö	30
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	30
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	31
6.3	Toteutuksen seuranta	31

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.3.2012
2. Havainnekuva
3. Meluselvitys (Ramboll Finland Oy)
4. Maisemaselvitys (Pöyry Finland Oy, 2012)
5. Luontoselvitys (Pöyry Finland Oy, 2012)
6. Luonnosvaiheen vastinemuistio
7. Ehdotusvaiheen vastinemuistio
8. Tilasto
9. Niskanmäen rakentamistapaohje (Pöyry Finland Oy)

Kartta

Kaavakartta 1:2000

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoitus on aloitettu syksyllä 2011 ja se on edennyt seuraavasti:

- Pyhäjoen kunnanhallitus päätti 3.10.2011 § 243 Kirkonseudun asemakaavan muutoksen.
- Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 8.10.2011 Pyhäjoen kunnantalon ilmoitustaululla, internet-sivuilla.
- Kaavaluonnos 30.3.2012 on ollut nähtävillä 16.4.2012.-30.4.2012 välisen ajan.
- Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 7.9.2012 (Kaavan nimi oli luonnosvaiheessa Koskipuiston asemakaavan muutos, ehdotusvaiheesta eteenpäin nimi on Niskanmäen asemakaavan muutos)
- Kaavaehdotus kunnanhallituksen käsittelyssä 1.10.2012 § 275
- Kaavaehdotus 25.9.2012 on ollut nähtävillä 8.10.-8.11.2012 välisen ajan.
- Hyväksymiskäsittely Pyhäjoen kunnanhallituksessa 26.11.2012 § 345.
- Kaavan hyväksyminen Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 19.12.2012 § 82.

2.2 Asemakaava

Korttelien 455-457 asemakaavan muutos tarkoittaa osaltaan Pyhäjoen kunnan maankäyttöstrategian ja maankäytön toteuttamisohjelman 2025 maankäytöllisiä linjauksia.

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

Suunnittelun lähtökohtina huomioituja tekijöitä ovat keskustan toiminnalliset lähtökohdat sekä maisema-, ympäristö- ja kulttuurihistorialliset arvot.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentuminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman. Rakentuminen käynnistyy kunnan omistamilla alueilla. Alueesta omistaa 67 % Pyhäjoen kunta. Koskienergia Oy omistaa 25 %, Pohjankylän jakokunta omistaa 3 % ja Raahen kaupunki 5 % (pieni Koskipuiston saaren edessä oleva saari, jonne ei ole kulkuyhteyttä).

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueella sijaitsee Koskienergia Oy:n hallinnoima pienvesivoimalaitos ja sen oheistiloja, vanha rivitalo talousrakennuksineen ja vanha omakotitalo, sekä joitakin huonokuntoisia rakennuksia, jotka on purettu kaavaprosessin kuluessa.

Työ- ja elinkeinoministeriö on myöntänyt vuonna 2010 energiatukea Koskienergia Oy:lle Pyhäjoen Hourunkoskella ja Ähtärin Inhanjoen Ryötössä sijaitsevien pienvesivoimalaitoksien uusimiseen. Vesivoimalaitoksen uusimisella voidaan nostaa laitosten tehoa, hyötysuhdetta ja vuotuista energiantuotantoa. Hankkeessa uusitaan vanhat koneistot. Uusimisen myötä Hourunkosken maksimiteho on 740 kW. Voimalaitoksen toiminnalla hiilidioksidipäästöjen arvioidaan vähentyvän 1400 tonnia vuodessa. Vesivoimalaitos on otettu käyttöön alkuvuonna 2012.

Vesivoimalaitosten uusiminen on uuden teknologian hankkeita, joissa käytetään kesto- magneettigeneraattori- ja taajuusmuuttajatekniikkaa. Tällä hetkellä kesto- magneetti- generaattoreita on Suomessa käytössä vain muutamassa vesivoimalaitoksessa. Nyt uusittavien Ryötön ja Hourunkosken voimalaitosten nähdään olevan tärkeitä referenssi- hankkeita, joilla teknologiasta saataisiin käyttökokemuksia ja joka edistäisi sen kaupallistamista. Tuensaajan teettämän selvityksen mukaan hankkeessa sovellettavan teknologian edelleen kehittäminen voi avata Suomelle pienvesivoimajärjestelmien vienti- mahdollisuuksia.

Lähde: http://www.tem.fi/index.phtml?101881_m=99967&s=4265 Luettu: 17.1.2012

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Pyhäjoki kuuluu maisemamaakunnallisessa jaottelussa Pohjois-Pohjanmaan jokiseutuun ja rannikkoalueeseen. Alueen korkokuva on viimeisen jääkauden muovaamaa ja melko tasaista. Kulttuurimaisemat keskittyvät jokivarsiin. Omaleimaisuutta Pyhäjoen merenranta-alueille antaa voimakkaaksi luonnehdittu maankohoaminen, joka muuttaa jatkuvasti rannikon maisemaa.

Koskipuiston alueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä valtakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten ympäristöjen luettelon (RKY 2000) mukaisia kohteita. Lähde: www.rky.fi / Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY. Museovirasto 2009.

Koskipuiston alue kuuluu Pyhäjoensuun maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. (Pohjois-Pohjanmaan liitto 1997: Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet, s 70-71).

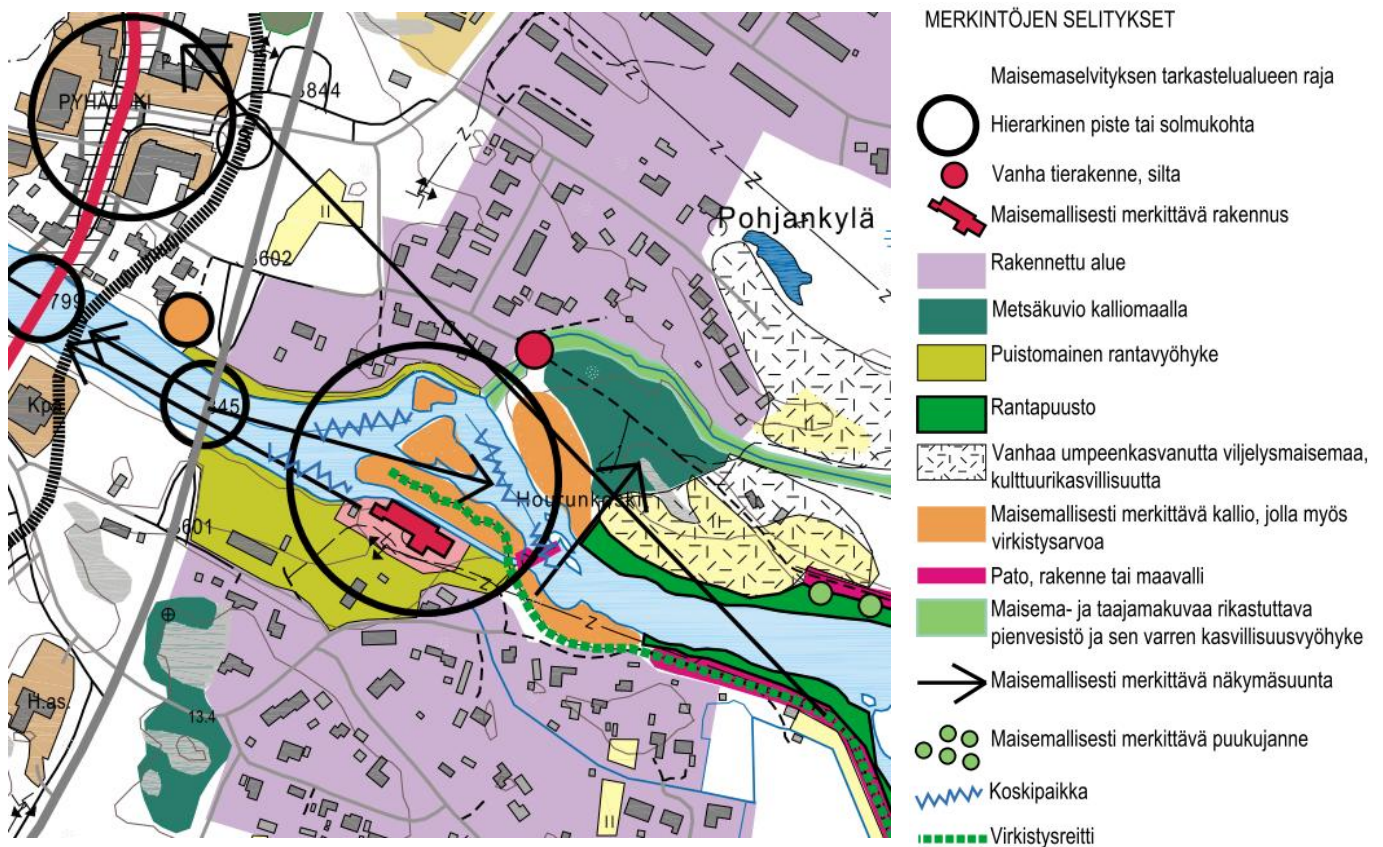
Hourukosken rannalla sijaitseva entinen Santaholman massatehdas (nykyinen Koskienergia Oy:n Hourunkosken pienvesivoimalaitos) on paikallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Lähde: Pyhäjoen kunnan kulttuuriympäristöohjelma. Heikkilä 2011. Diplomityö

Maisema- ja taajamakuvaan tärkeimmät elementit on esitetty kuvassa 2. Kuva on ote maisemaselvityksestä, joka on selostuksen liitteenä. Maisemakuvaa hallitsevat Pyhäjoen Hourunkoski ja virran keskeltä kohoavat kalliosaaret ja kallioiset rannat. Joen vesipinta, koskipaikat, kivikot, kalliot, vesikasvillisuus, rantaniityt ja -puusto ja joen ylitse rakennetut sillat rikastuttavat merkittävästi maisemakuvaa. Koskipaikka on maisemallinen solmukohta, josta saatava vesivoima on mahdollistanut teollisuuden kehittymisen paikalle. Joensuuntaiset näkymät ovat merkittäviä molempiin suuntiin. Vanha saneerattu massatehdas on merkittävä elementti koskimaisemassa. Kosken alapuolella tontit rajautuvat rantaan saakka ja rantavyöhykkeen kasvillisuus on puisto- tai puutarhamaista. Yläjuoksun puolella patovallien luiskissa kasvaa tiheää lehtipuustoa, pohjoisrannalle on istutettu koivukujanne.

Maiseman solmukohtat

Suurmaisemallisessa tarkastelussa koko Pyhäjoen keskusta on syntynyt maiseman solmukohtaan paikalle, jossa Pohjanmaan rantatie ja Pyhäjoen mereen laskevat jokihaarautukset kohtaavat. Joen koskipaikat ovat tarjonneet vesivoimaa ja kalapaikkoja, ja meren läheisyys on tuonut merellisyyden edut ulottuville. Rantatie on mahdollistanut rannikon suuntaisen maaliikenteen.

Hourunkosken rannat ja saaret ovat paikallisesti merkittäviä virkistysalueita ja maisemanähtävyyksiä.



Kuva 2. Ote Koskipuiston alueen maisemaselvityskartasta.



Kuva 3. Viistokuva lännestä Hourunkosken alueesta. Kaava-alue kosken oikealla puolella.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Alueen luonnonoloja on arvioitu asemakaavan yhteydessä tehdyn luontoselvityksen (16.8.2012 Pöyry Finland Oy) pohjalta. Luontoselvitys perustuu suunnittelualan luonnosta olemassa olevaan aineistoon sekä maastonselvityksiin. Selvitystä varten on koottu alueelta aiemmin laadittujen selvitysten tiedot sekä tarkistettu uhanalaisten kasvi- ja eläinlajien rekisteritiedot. Lisäksi aluetta on analysoitu karttojen ja ilmakuvien avulla. Maastonselvitykset tehtiin kasvillisuuden ja luontotyyppien osalta 18.-19.7.2012 (FM biologi Tiina Sauvola.). Linnuston osalta 16.6.2012 ja 20.6.2012 (FM biologi Petri Lampila).

Luontoselvityksen perusteella selvitysalueella ei esiinny luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppisiä (luonnonsuojelulaki 1996/1096 § 29) tai vesilain mukaisia vesiluonnon suojelutyyppisiä (vesilaki 2011/587 § 2:11). Saarissa sijaitsevat kalliometsäalueet täyttävät osittain metsälain kriteerit. Metsälaki ei ole voimassa asemakaava-alueella, mutta kohteet tulisi mahdollisuuksien mukaan huomioida myös kaavassa esimerkiksi sijoittamalla alueet viheralueiksi tai virkistyskäyttöön. Selvitysalueelta ei ole tiedossa olevia uhanalaisten kasvi- tai eläinlajien esiintymiä.

Alue on pääosin jo rakennettua taajama-aluetta eikä alueella ole juurikaan luonnontilaisena säilyneitä alueita. Pyhäjoki ja sen saaret ovat osin säilyneet luonnontilaisena.

Vesistöt ja vesitalous

Pyhäjoen Pohjoishaara koskineen kulkee suunnittelualueen pohjoisosassa. Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus (nykyinen Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskus) on teettänyt Pyhäjoen taajaman tulvakartoituksen vuonna 2006. Tulvakartoituksen on tehnyt Insinööritoimisto Pekka Leiviskä. Kartoituksessa on tarkasteltu toistuvuudeltaan kerran 20...1000 vuodessa sattuvan tulvan peittämiä alueita Pyhäjoen taajamassa ja sen läheisyydessä.

Tarkastelusta ilmenee, että kastuvat alueet jäävät veden pysyessä suuremman tulvavirtaaman seurauksena suhteellisen vähäisiksi. Tämä johtuu pääosin siitä, että taajaman läheisyys on suojattu kolmella penkereellä Siikanivan pohjois- ja eteläpuoleisella penkereellä sekä Kirkonkylänsaaren penkereellä. (Pyhäjoen taajaman tulvakartoitus 13.10.2006). Tulvakartoituksen mukaan kaava-alue ei ole erityisen herkkää tulvaluetta.

Suomen ympäristökeskuksen ympäristöoppaan 52 (Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa, Ollila 2002) mukaan ympärivuotinen asutus tulisi sijoittaa niin korkealle, että sille voi aiheutua vahinko vasta sellaisesta tulvakorkeudesta, jonka voidaan arvioida esiintyvän keskimäärin kerran 100...200 vuodessa. Vedenkorkeuden havaintovuosia on maamme vesistöistä kuitenkin yleensä huomattavasti vähemmän, joten näin harvinaisen tulvakorkeuden tilastollinen arviointi on vaikeaa. Tämän vuoksi on lähtökohdaksi valittu tilastollisesti keskimäärin kerran 50 vuodessa esiintyvä tulvakorkeus, johon suositellaan lisättäväksi kunkin vesistön erityispiirteistä johtuva lisäkorkeus. Oppaan mukaan alin tulvien kannalta hyväksyttävä rakentamiskorkeus voidaan edellä esitetyn perusteella määrittellä kussakin vesistöissä tai sen osassa seuraavien eri tekijöiden summana:

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

Kuvassa neljä on esitetty keskimäärin 50 (HQ1/50) ja 1000 (HQ1/1000) vuoden välein esiintyvän tulvan vedenkorkeudet kartalla. Vedenpinnakorkeuden poikkiviiva kaava-alueen kohdalla on HQ1/50 tulvassa korkeudessa +7,19m. Kaava-alueella korttelin 455 rakentamisalueen raja sivuaa 7 m korkeuskäyrää, jolloin tulvavesi ilman maanpinnan muutoksia ulottuisi vähäisissä määrin rakennuksiin tai lähelle rakennuksia.



Kuva 4. Vasemmanpuoleisessa kartassa on kuvattu ennustettu tulva-alue keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvalla tulvalla ja oikeanpuoleisessa kartassa tulva-alue keskimäärin kerran 1000 vuodessa toistuvalla tulvalla.

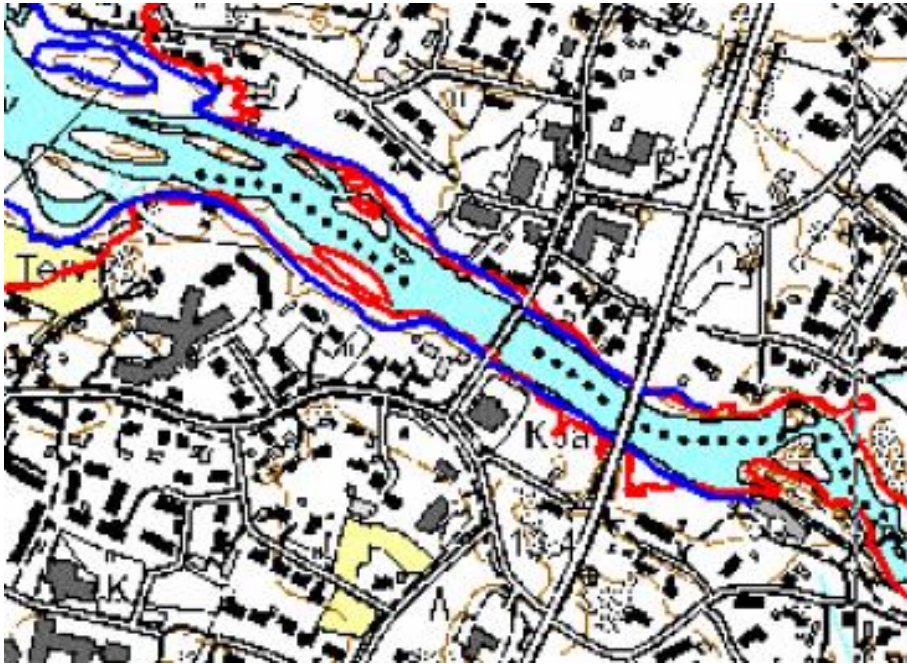
Vesisyvyys, HW 1/250

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

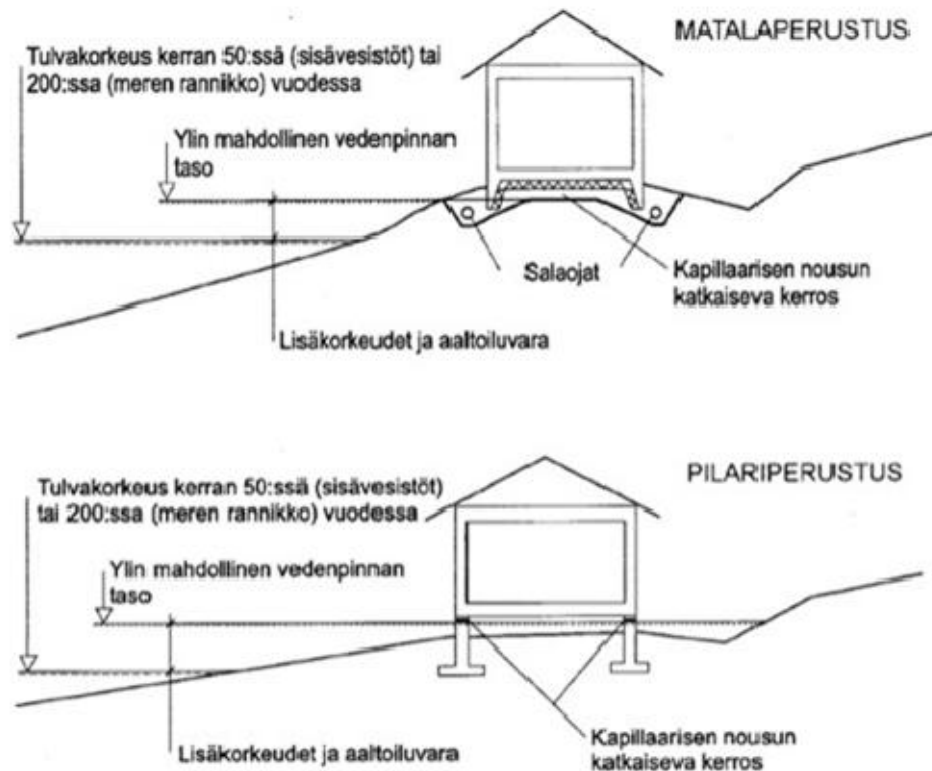
Kuva 5. Tulva-alueiden vesisyvyydet tulvakartoilla.

Pyhäjoki on altis jääpatotulville. Tarkastelussa on tutkittu myös jäiden aiheuttaman äkillisen patomurtuman aiheuttamia tulvavaikutuksia. Jääpatotulvassa veden nousukorkeudet saattavat olla selvästi normaalin tulvan aiheuttamia vedenkorkeuksia korkeammilla tasoilla. Kuvassa 5. on esitetty tulvarajaus 27.4.1998 mukaisella jääpatotulvalla. Vuoden 1998 mukaisella tulvarajalla vesi nousi lähelle kaavassa osoitettua rakentamisaluetta.

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



Kuva 6. Ote Pyhäjoen taajaman tulvakartoitus –raportista. Raportin kuvateksti: *Jääpadon aiheuttama jääpatotulva keväällä 1998 (punainen viiva) ja kevään 2000 (toistuvuus HQ 1/50, sininen viiva) havaittu veden peittämä alue Pyhäjoen taajaman läheisyydessä.*



Kuva 7. Tulvien huomioon ottaminen alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden määrittämisessä erilaisilla perustamistyypeillä. Lähde: Ympäristöopas 52, Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa, Ollila 2002.

Pohjavedet

Alueella ei ole vesitalouden kannalta merkittäviä pohjavesiesiintymiä.

3.1.3 Melu

Kaavaa varten on laadittu erillinen meluselvitys. Selvityksen on tehnyt Ramboll Finland Oy (23.12.2012). Työssä on selvitetty kaavamuutosalueen melutilanne suunniteltua asemakaavan muutosta varten, kartoitettu mahdollinen melusuojaustarve ja mitoitettu kohteeseen riittävät melusuojaukset

Melulähteenä laskennoissa on huomioitu Vt 8:n ajoneuvoliikenne nykytilanteessa ja ennustetilanteessa 2030. Melumallin laskennassa on käytetty Pyhäjoen kunnan digitaalista pohjakarttaa, josta on muodostettu 3D-pohjamalli.

Valtioneuvosto on antanut päätöksen melutason ohjearvoista (993/1992) meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi.

Taulukko 1. Melutason yleiset ohjearvot ulkona ja sisällä (VNp 993/92)

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), L_{AeqT} enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät alueet ⁴⁾ , leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ³⁾
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitus-huoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

1)Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

2)Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

3)Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

4) Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja

Kuva 8. Yleiset melutason ohjearvot. Lähde: Koskipuiston meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 2012.

Kohteeseen laskettiin nykyisellä maankäytöllä ja nykyliikennemäärillä sekä suunnitellulla maankäytöllä ja ennusteliikennemäärillä päivä- ja yöaikaiset keskimelutasot. Alueella melusuojauksen kannalta mitoitavana tekijänä toimii päiväaikaisen keskiäänitason (L_{Aeq} 07-22) ohjearvo 55dB. Meluselvityksessä melusuojaustarpeen arvioinnin lähtökohdana pidetään ohjearvojen mukaisen melutason saavuttamista asuinrakennusten piha-alueilla. *Koskipuiston meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 2012.*

Ohjearvon ylittävä melutaso ulottuu ennustetilanteessa rakennusten piha-alueelle. Pihan ja valtatie väliin tarvitaan melueste suojaamaan pihaa. *Koskipuiston meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 2012.*

Asuinrakennusten seinäpintaan kohdistuva melutaso on enimmillään luokkaa 55-60 dB, eli ulkovaipan tulee eristää vähintään 25 dB. Tämä toteutuu tavanomaisilla laadukkailla rakennusosilla huolellisen suunnittelun ja rakentamisen myötä. Erillistä ulkovaipan ääneneristävyysvaatimusta ei siis ole tarpeen ilmoittaa. Mikäli rakennusten seinäpintaan kohdistuva melutaso ylittää parvekkeen kohdalla asuinalueelle asetetun melutason päiväaikaisen ohjearvon 55 dB, tulee parvekkeet lasittaa. Tässä kohteessa valtatie puoleisten parvekkeiden (pois lukien etäämmällä tiestä oleva kerrostalo) lasittaminen on tarpeen. *Koskipuiston meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 2012.*

Meluselvityksen johtopäätökset

Melutaso suunniteltujen tonttien piha-alueella ylittää asuinalueille asetetut päiväaikaiset ohjearvot. Ohjearvojen saavuttamiseksi tarvitaan melusuojaustoimenpiteinä melueste piha-alueiden ja valtatie väliin. Meluesteen suunnittelussa tulee esteen sijainti ja korkeus selvittää laskennallisesti melumallilla, jossa huomioidaan rakennusten massoittelu sekä rakennusten piha-alueen korkeustaso ja kovat, melua heijastavat pinnat.

Seinäpintaan kohdistuvat melutasot ovat sitä luokkaa, että erillisiä meluneristävyysvaatimuksia ei tarvita. Parvekkeiden lasitus on sen sijaan valtatie puoleisella seinällä tarpeen. *Koskipuiston meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 2012.*

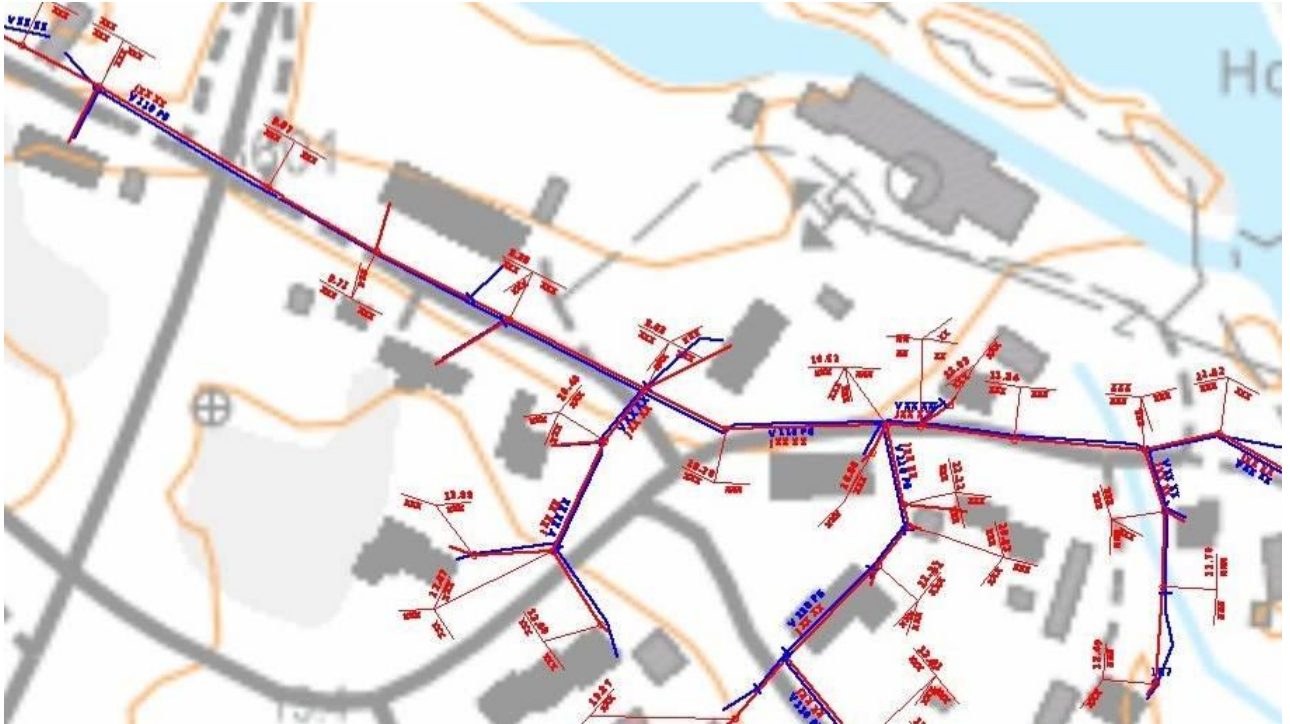
3.1.4 Rakennettu ympäristö

Väestö ja asuminen

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

Infrastruktuuri

Yhdyskuntatekniikan kannalta rakentamisalueet on liitettävissä kohtuullisin kustannuksin olemassa oleviin verkostoihin. Vesi- ja viemäriverkoston runkolinjat ulottuvat alueelle.



Kuva 9. Vesi- ja viemäriverkoston linjat kaava-alueella.

Taajamakuva

Kaava-alue rajautuu eteläosastaan Tiiramaantiehen ja pohjoisosastaan Pyhäjokeen. Taajamakuvalle antaa omaleimaisuutta Pyhäjoen Pohjoishaara koskineen ja pienvesi-voimalaitos rakennuksineen ja rakennelmineen. Pienvesi-voimalaitoksen lisäksi alueella sijaitsee vanha rivitalo, omakotitalo, sekä joitakin huonokuntoisia rakennuksia, joista osa on purettu kaavoitusprosessin aikana.

3.1.5 Maanomistus

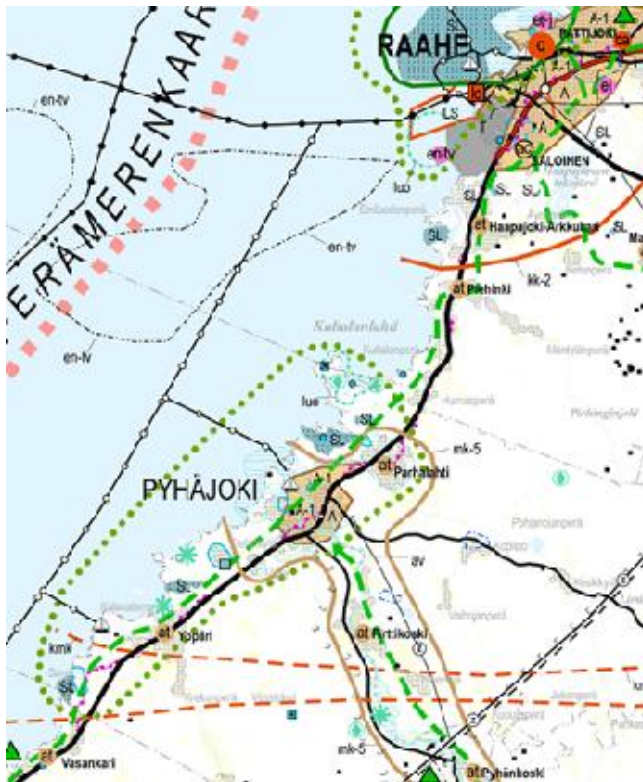
Asemakaava-alueen suurin maanomistaja on Pyhäjoen kunta jonka omistuksessa on 67 % alueesta, Koskienergia Oy omistaa 25 %, Pohjankylän jakokunta omistaa 3 % ja Raahen kaupunki omistaa 5 % maa-alueista. Raahen kaupunki omistaa pienen Koskipuiston saaren edessä, keskellä jokea sijaitsevan kivikkoisen saaren, jonne ei ole kulkuyhteyttä.

3.2 Suunnittelutilanne

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.

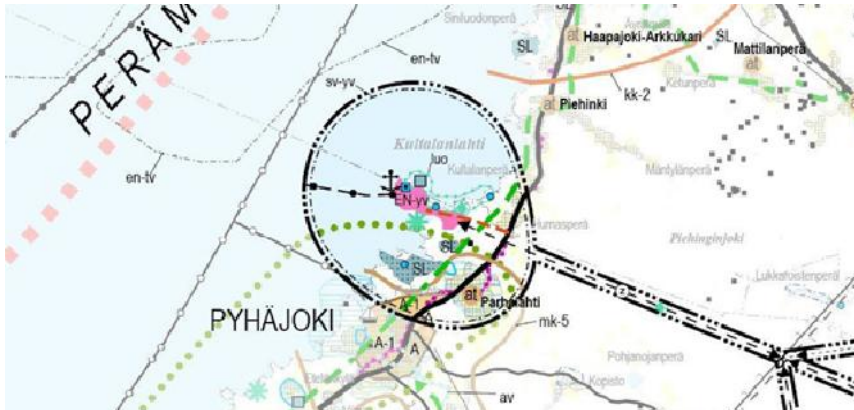


Kuva 10. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta.

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 kesukseksi.

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.



Kuva 11. Ote Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaavasta.

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.

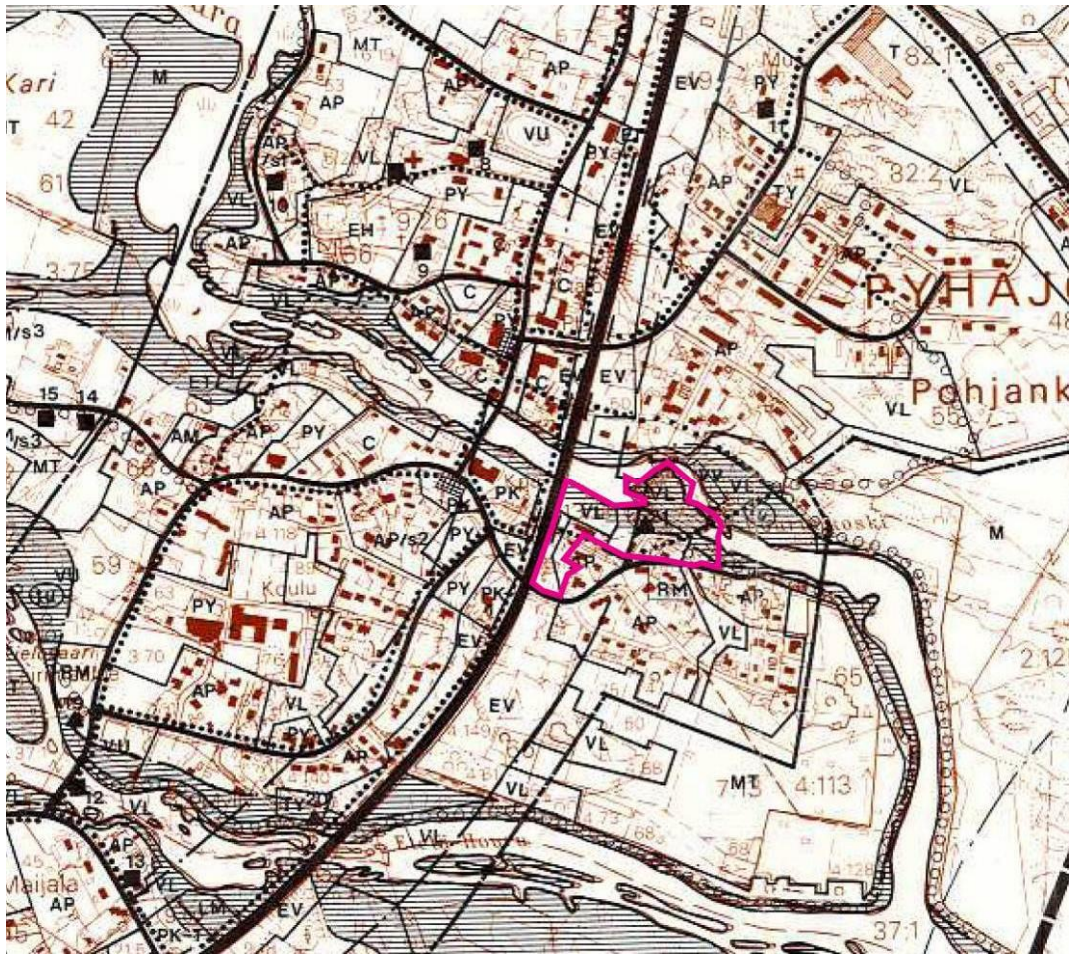
Yleiskaava

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

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

1992 Osayleiskaavassa Koskipuiston alue on osoitettu erityisviheralueeksi (EV), pientalovaltaiseksi alueeksi (AP), lähivirkistysalueeksi (VL) sekä matkailupalvelujen alueeksi (RM). Tulvauhan alaiset alueet on merkitty vaakaviivoituksella.

Samanaikaisesti asemakaavan kanssa ollaan laatimassa Pyhäjoen keskustan osayleiskaavaa. Nyt laadittavassa asemakaavassa hyödynnetään yleiskaavatyön yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja asemakaavaratkaisu noudattaa osayleiskaavassa esitettyä maankäyttöä.



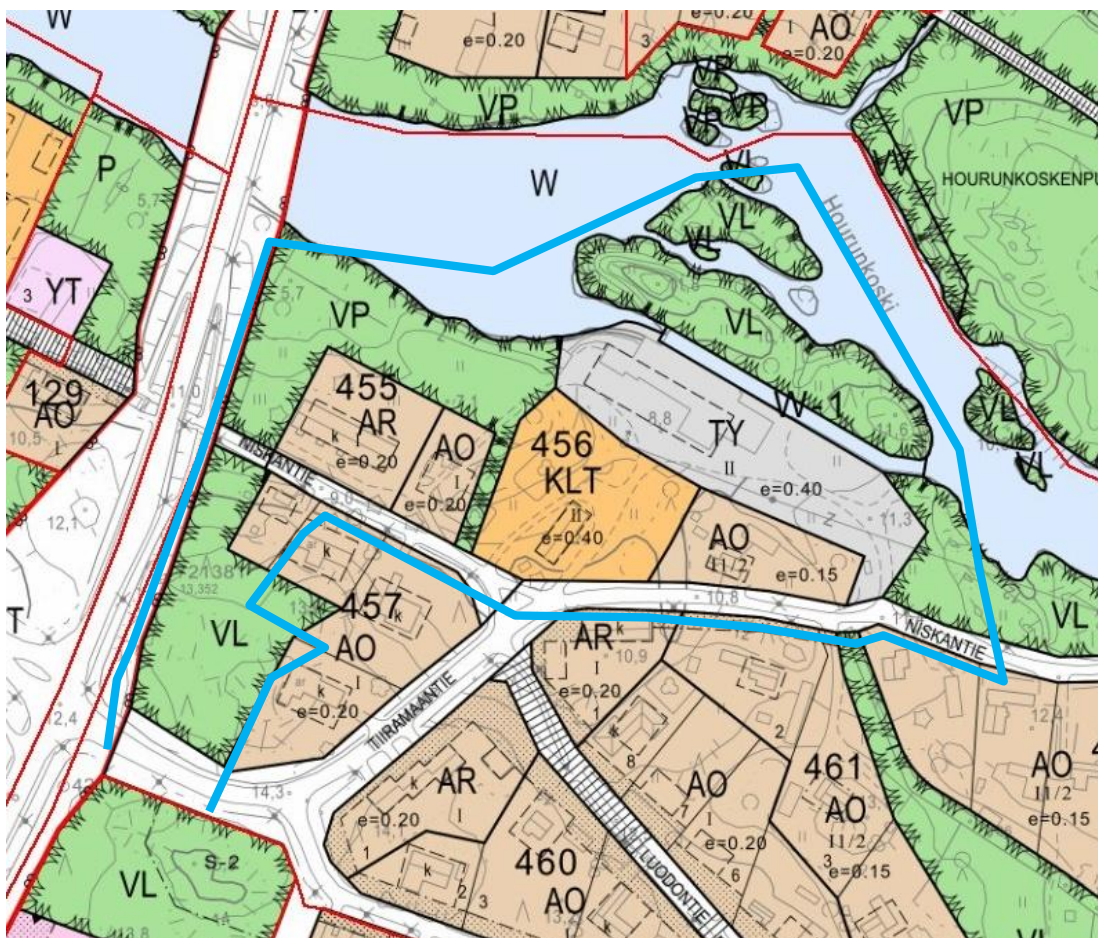
Kuva 12. Ote Pyhäjoen keskustan yleiskaavasta (suunnittelualue merkitty vaaleanpunaisella).

Asemakaava

Pyhäjoella on Koskipuiston muutosalueella voimassa vanha rakennuskaavasta asemakaavaksi muuttunut rakennuskaava:

- Pyhäjoki Niskanmäki rakennuskaavan muutos ja laajennus, joka koskee kortteleita 56-64 ja niihin liittyviä puisto-, liikenne-, rakennuskaavatie-, ja vesialueita. Rakennuskaavan laajennus koskee Oikotien ja Luodontien eteläpuolista sekä Luodontien ja Pyhäjoen välistä aluetta. Kaava on hyväksytty Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 17.11.2012 § 109 ja vahvistettu 17.11.1988 Dro 842 Oulun lääninhallituksessa.

Asemakaavan muutosalueelle on osoitettu puisto (VP), lähivirkistysalue (VL), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten alue (AR), erillispientalojen korttelialue (AO), liike- ja teollisuusrakennusten korttelialue (KLT) sekä rantaviivaan rajoittuva ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY).



Kuva 13. Ote Pyhäjoen keskustan ajantasa-asetus- ja asemakaavasta. (suunnittelualue merkitty sinisellä)

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Alueelle on laadittu uusi asemakaavan pohjakartta, joka täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty 23.01.2009 ja alueen pohjakartta on päivitetty 21.11.2012 vastaamaan asemakaavan pohjakartalle asetettuja vaatimuksia. Päivitetyt pohjakartat on hyväksynyt Esa Taka-Eilola Kalajoen kunnasta.

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pyhäjoen matkailun, virkistyskäytön ja maisemarakentamisen toteutussuunnitelma, Hourukosken suunnitelmakartta R1-7, (Destia, 15.1.2010)

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

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

Maisemaselvitys, maisema- ja taajamakuvan kannalta merkittävimmät tekijät (Pöyry Finland Oy 23.1.2012)

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Korttelien 455-457 asemakaavan muutokset tarkentavat osaltaan Pyhäjoen kunnan maankäyttöstrategian ja maankäytön toteuttamisohjelman 2025 maankäytöllisiä linjauksia.

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

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pyhäjoen kunnanhallitus on käynnistänyt korttelien 455-457 asemakaavan muutoksen 3.10.2011.

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 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 valmisteluaineistosta sekä luonnoksesta valmisteluvaiheessa. Mielenkiinnokset ja muistutukset kaavaluonnoksen ja –ehdotuksen nähtävilläolon aikana sekä esittelytilaisuuksissa</p>
<p>Viranomaiset: Kunnat ja naapurikunnat, Raahen seudun kehittämiskeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Pohjois-Suomen aluehallintovirasto (AVI), Museovirasto, Pohjois-Pohjanmaan maakuntamuseo, Liikennevirasto, Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi, Metsäkeskus Pohjois-Pohjanmaa, Oulun maaseutukeskus, Raahen Hyvinvointikuntayhtymä. Jokilaaksojen pelastuslaitos, Pyhäjökisuum Vesi Oy, Elenia Verkko Oy, Vestia Oy</p>	<p>Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä luonnoksesta</p> <p>MRL:n mukaiset viranomaisneuvottelut valmistelu- ja ehdotusvaiheessa</p> <p>Lausunnot luonnos- ja ehdotusvaiheessa</p> <p>Muu viranomaisyhteistyö koko prosessin ajan</p>
<p>Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään: Luonnonsuojeluyhdistykset, elinkeinoelämän yhdistykset, museo- ja kotiseutuyhdistykset ym. yhdistykset, Pohjankylän jakokunta kalastuskunnat, kylätoimikunnat ym. paikalliset yhdistykset</p>	<p>Tarvittaessa neuvottelut eturyhmien kanssa</p> <p>Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä luonnoksesta valmisteluvaiheessa</p> <p>Mielipiteet luonnos- ja muistutukset ehdotusvaiheessa</p>

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

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille Pyhäjoen kunnan päätöksellä 3.10.2011 (§ 234).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Yleis- ja asemakaavoituksen vaiheista, sisällöstä, yleisötilaisuuksista, luonnosten ja ehdotusten nähtävillä olosta sekä mahdollisuuksista mielipiteen esittämiseen tiedotetaan seuraavilla tavoilla:

- ilmoituksina, kuulutuksina
- sanomalehdissä
- kunnan ilmoitustauluilla
- kunnan internet-kotisivuilla

Viralliset kuulutukset julkaistaan kunnan ilmoitustauluilla sekä Pyhäjoen kunnan virallisessa kuulutuslehdessä, Pyhäjoen Kuulumiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 28.9.2011 (päivitetty 23.3.2012) ja se on asetettu nähtäville vireilletulon yhteydessä lokakuussa 2011. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty kaavaehdotuksen nähtävillään asti.

Suunnittelutyötä ohjaa Pyhäjoen kunnanhallitus ohjausryhmänä. Välivaiheen päätökset kaavasta tekee Pyhäjoen kunnanhallitus.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Pyhäjoella käynnissä olevista kaavoitushankkeista on pidetty viranomaistyöneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa 25.8.2011. Luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 29.3.2012 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 7.9.2012.

4.3.5 Luonnosvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä 16.4.-30.4.2012 välisen ajan, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus jättää mielipiteensä kaavaluonnoksesta.

Määräaikaan mennessä saapui kolme mielipidettä ja kymmenen lausuntoa. Lausunnot antoivat, Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskus, Raahen kaupungin tekninen palvelukeskus, Museovirasto, Pohjois-Pohjanmaan museo, Liikenteen turvallisuusvirasto TraFi, Joki-laaksojen pelastuslaitos, Pyhäjokisuun Vesi Oy, Eläkeliiton Pyhäjoen Yhdistys Ry ja Pohjankylän jakokunta.

Mielipiteisiin ja lausuntoihin on annettu kaavanlaatijan vastine. Vastinemuistio on selostuksen liitteenä.

Ohjausryhmänä toimiva kunnanhallitus päätti sekä valmistuneen meluselvityksen että saatujen lausuntojen pohjalta, muuttaa kaavaratkaisua siten, että kortteliin 457 ei osoiteta rivitalorakentamista vaan Niskantien vanhastaan rakennetulle paikalle osoitetaan paritalon rakennuspaikka.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun jälkeen kaavan nimi on muuttunut Niskanmäen asemakaavan muutokseksi. TY-merkintää on täsmennetty siten, että se sallii pieni-muotoisen liiketoiminnan entisen massatehtaan yhteydessä esim. kahvilatoiminnan.

4.3.6 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Kaavamutosehdotus oli Pyhäjoen kunnanhallituksen käsittelyssä 1.10.2012. Ehdotusvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 8.10.2012 – 8.11.2012 välisen ajan, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus jättää muistutus kaavasta. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä Pyhäjoen kunnantalon ilmoitustaululla ja internet –sivuilla.

Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa, joiden antajat ovat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Liikennevirasto ja Pohjois-Pohjanmaan museo. Muistutuksia kaavaehdotuksesta ei tullut.

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

Ehdotusvaiheen palautteen pohjalta kaavaan ei ole ollut tarpeen tehdä muutoksia.

Kaavamuuotos etenee Pyhäjoen kunnanhallituksen hyväksymiskäsittelyyn, jonka jälkeen kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Tarkoituksena on täydentää ja eheyttää Pyhäjoen keskustan yhdyskuntarakennetta hyödyntämällä mahdollisimman tehokkaasti jo olemassa olevaa infrastruktuuria. Kaavan tavoitteena on myös parantaa Pyhäjoen kirkonkylän taajamakuvaa ympäristöarvoja säilyttävällä tavalla.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

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

Yleiskaava

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

Lähialueiden asemakaavat

Kaavan maankäyttöratkaisu noudattelee lähialueen asemakaavojen periaatteita.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavan maankäyttöratkaisu mahdollistaa keskustamaisen asuinrakentamisen lisäämistä Pyhäjoen kunnan keskustassa. Kaava mahdollistaa myös pienvesivoimalaitoksen toiminnan.

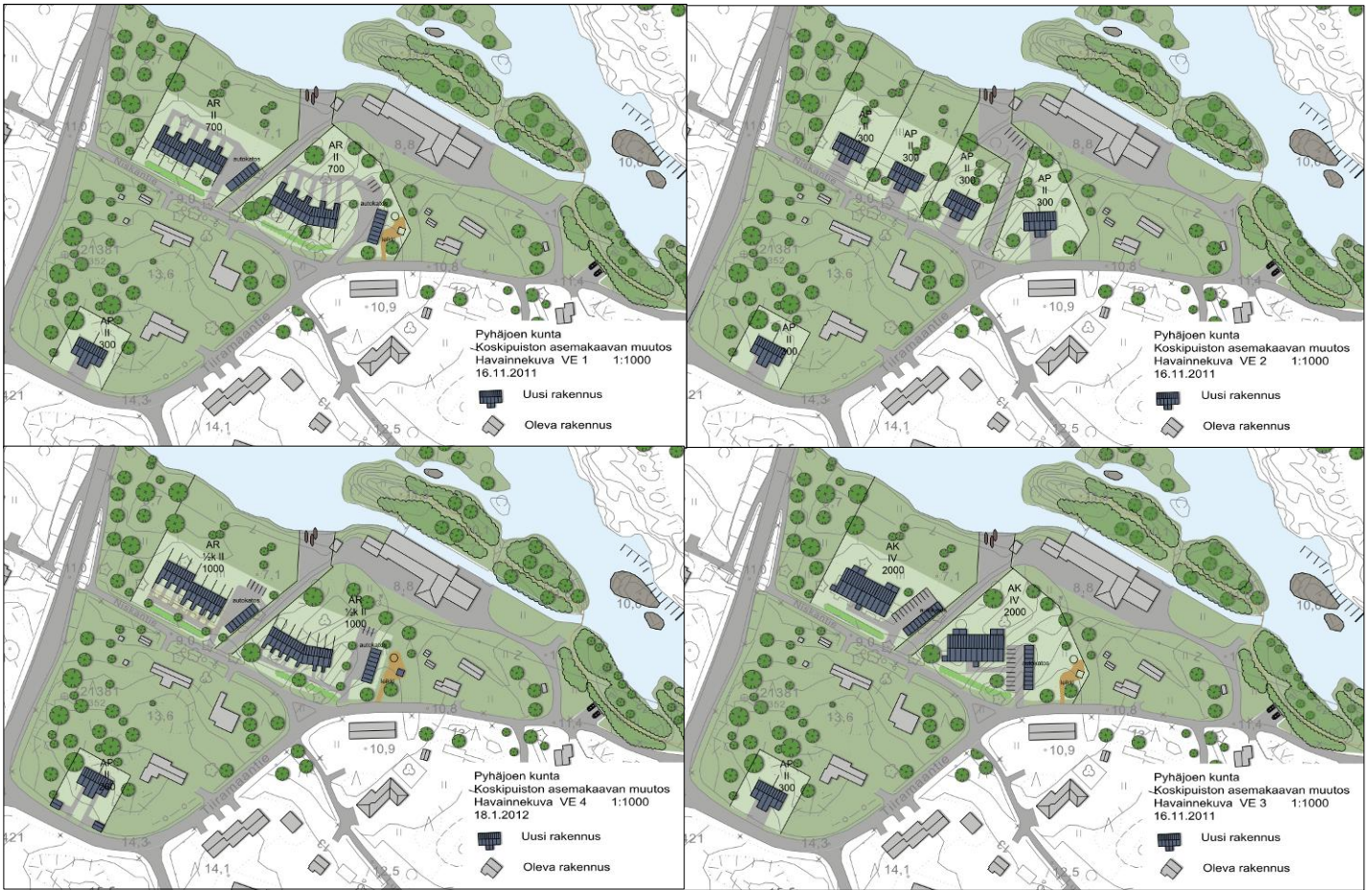
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

TY-merkintää entisen massatehtaan alueella on täydennetty siten, että se mahdollistaa pienimuotoisen liiketoiminnan alueella kuten kahvilatoiminnan.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelun alkuvaiheessa alueelle laadittiin alustavia vaihtoehtoja, joiden avulla tarkasteltiin lisärakentamisen määrää ja tyyppiä lähinnä kortteleissa 455 ja 457.



Kuva 14. Havainnekuvavaihtoehdot 1-4.



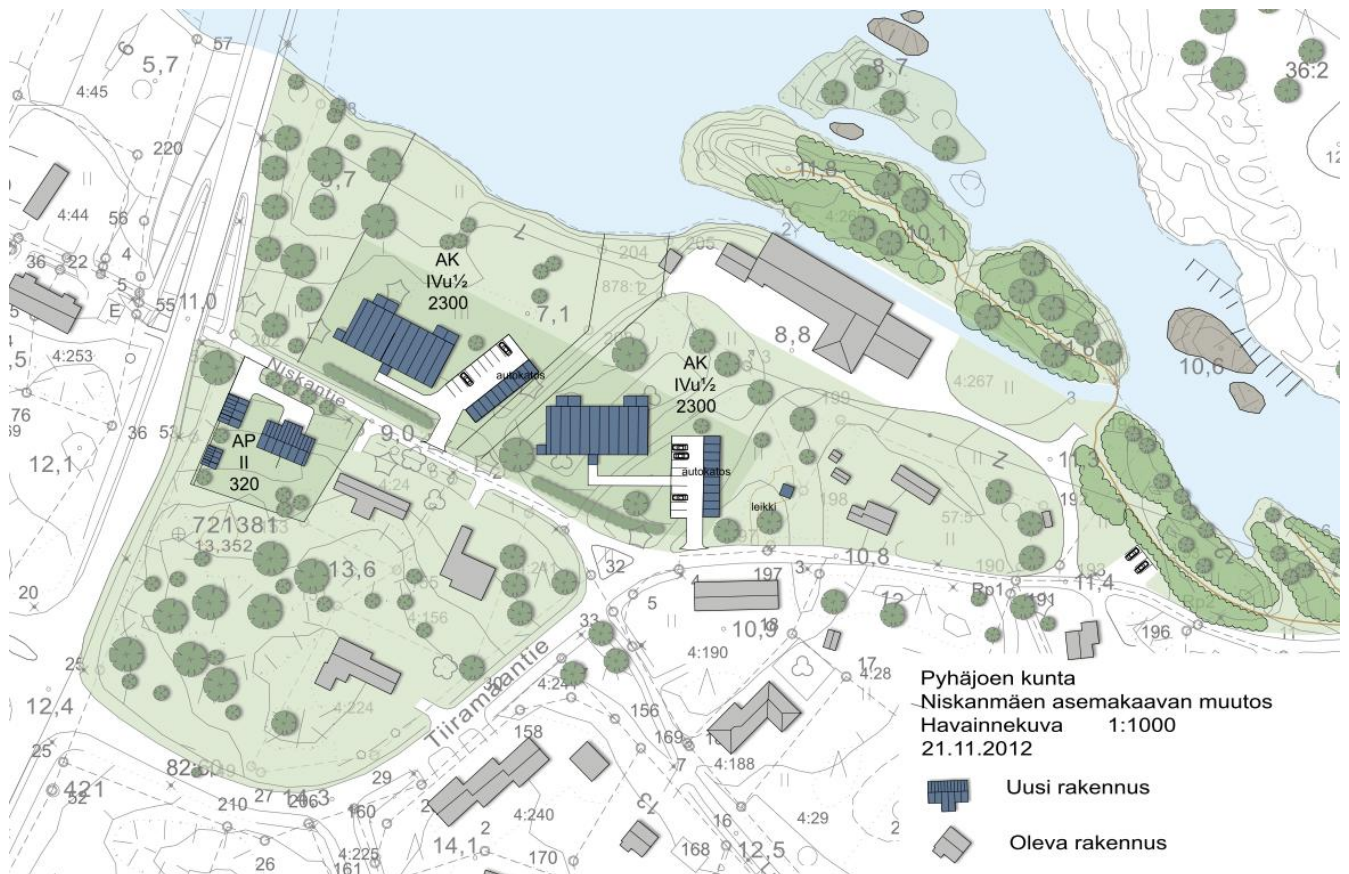
Kuva 15. Asemakaavaluonnoksen pohjaksi valittu vaihtoehto.

Vaihtoehtoisissa 1-4 kortteliin 455 on hahmoteltu niin pientalo-, rivitalo- kuin kerrostalorakentamista. Korttelissa 457 kaavamuutosalueen kohdalla uusille rakentamisalueille on hahmoteltu, joko pientalonrakentamista tai rivitalorakentamista. Tehdyistä vaihtoehtoisista kaavaluonnoksen pohjaksi valittiin VE 5, jossa kortteliin 455 on osoitettu kerrostalorakentamista ja kortteliin 457 on osoitettu rivitalorakentamista. Kaavaluonnosvaihtoehtoon on päädytty koska yhdyskuntarakennetta on haluttu täydentää ja olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntää mahdollisimman tehokkaasti. Kaavaratkaisu on kaavan tavoitteiden mukainen.

4.5.2 Ehdotusvaiheen ratkaisu

Ehdotusvaiheessa kaavaratkaisua on muutettu saatujen viranomaislausuntojen ja lisäselvitysten perusteella.

Ehdotuksessa kortteliin 457 ei osoiteta rivitalorakentamista vaan osittain jo rakennetun tontin 1 paikalle on osoitettu AP-tontti, joka mahdollistaa paritalon rakentamisen. Perusteluna rakentamisen poistaminen eteläisemmiltä osiltaan valtatie vieriseltä alueelta on alueen maaperän kallioisuus. Alue on etenkin eteläiseltä osaltaan laajalti avokalliota ja perustamiskustannukset nousisivat korkeiksi alueella. Rivitalojen sijaan Niskantien varteen on osoitettu pientalotontti. Tällä osalla avokallio ei ole aivan pinnassa.



Kuva 16. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisun havainnekuva.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 4 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialueita (AO) varten kaavaan on varattu 0,2 hehtaaria. Rakennusoikeutta (kerrossala) kaavassa on osoitettu 7518 k-m². Tehokkuudeksi muodostuu 0,18.

Lähivirkistys-, leikki ja puistoalueita (VL, VR, VK, VP) kaavaan on osoitettu yhteensä 1,5 hehtaaria.

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrossala[k-m ²]	Tehokkuus[e]
AK	0,6534	4600	0,7
AO	0,2047	307	0,15
AP	0,1445	320	0,22
LP	0,0157	0	0
MUUT	0,035	0	0
TY	0,5727	2291	0,4
VK	0,0608	0	0
VL	0,5217	0	0
VP	0,5809	0	0
VR	0,5142	0	0
W	0,69	0	0
W-1	0,0749	0	0
-----	-----	-----	-----
Kaikki	4,0684	7518	0,18

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisun peruslähtökohtina ovat olleet työn alkuvaiheessa asetetut tavoitteet. Korttelialueet ja tontit on pyritty sijoittamaan niin, että ne tukeutuvat olemassa olemaan yhdyskuntarakenteeseen mahdollisimman hyvin. Kaavaratkaisussa osoitetut lähivirkistys-, puisto-, retkeily ja ulkoilualueet säilyttävät alueen virkistyskäyttö mahdollisuudet.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (**AO**)

Korttelissa 456 on osoitettu olemassa oleva pientalo merkinnällä AO. Ratkaisu on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Erillispientalojen ja kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (**AP**)

Erillispientalon tai kytkettyjen asuinrakennusten rakentamista varten on osoitettu yksi tontti kortteliin 457. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puoliksi VL-aluetta (lähivirkistysalue) ja puoliksi AO-aluetta.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kortteli 455 on varattu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu AR- ja AO-käyttötarkoituksella.

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY)

Korttelissa 456 Hourukosken pienvesivoimalaitoksen alue on osoitettu TY-merkinnällä. Alueen kaavamuuosratkaisu on likipitään sama kuin se on voimassa olevassa asemakaavassa. Alueen rajausta on tarkistettu vähäisessä määrin kiinteistöjaotuksen mukaiseksi.

5.3.2 Muut alueet

Puisto (VP)

Puistoksi on osoitettu korttelin 455 ja joen sekä valtatie välinen alue.

Lähivirkistysalueet (VL)

Lähivirkistysalueiksi on osoitettu Pyhäjoessa kolme saarta ja pieni alue korttelissa 457.

Leikkipuisto (VK)

Tiiramaantien varrelle, asuinkortteleiden väliin on osoitettu alue leikkipuistolle.

Retkeily- ja ulkoilualue (VR)

Retkeily- ja ulkoilualueeksi on osoitettu alueen kaavan itäosassa sekä Hourukosken suurin saari, jonne on kulkuyhteys mantereelta. VR-alueelle on osoitettu myös ulkoilureitti. VR-alue ja ulkoilureitin osoittaminen perustuu *Pyhäjoen matkailun, virkistyskäytön ja maisemarakentamisen toteutussuunnitelmaan* Hourukosken kohdalla. Toteutussuunnitelman on laatinut Destia.

KAAVAMÄÄRÄYS: Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja- ja reittejä sekä alueen ulkoilukäyttöä palvelevia yksittäisiä pieniä rakennelmia. Rakennusten suurin sallittu yhteenlaskettu rakennusoikeus on 50 kerrosneliometriä ja yksittäisen rakennusten suurin sallittu koko on 30 kerrosneliometriä.

Vesialue (W)

Kaavassa mukana oleva osa Pyhäjokea on osoitettu vesialueeksi.

Vesialue (W-1)

Voimalaitoksen tuloruuhen ja ylisyoösyypadon alue on osoitettu W-1 merkinnällä.

KAAVAMÄÄRÄYS: Alueelle saa rakentaa voimalaitosrakennuksia enintään 100 k-m² ja kanavalaitteita.

Liikenne- ja katualueet

Kaavaan ei ole varattu uusia katualueita. Pääsy kortteleihin tapahtuu olemassa olevien katuyhteyksien kautta.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenteen toimintaedellytykset

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

Kaava on laadittu kunnallisteknisten verkostojen toteuttamisen kannalta taloudellisesti hyödyntäen olemassa olevaa verkostoa ja siinä on otettu huomioon maaston asettamat olosuhteet tonttien ja kiinteistöjen sijoittamisessa.

Väestö

Kaavan toteutuessa uuden rakennuskannan rakentuminen alueelle lisää alueen väestömäärää n. 150 asukkaalla.

Palvelut

Alueelle ei ole osoitettu palveluita. Palveluiden osalta alue tukeutuu Pyhäjoen keskustan palveluihin, jonne on matkaa noin kilometri.

Virkistys

Alueen ranta-alueet ja Hourukosken saaret tarjoavat alueen asukkaille hyvät virkistysmahdollisuudet. Alueelta on kevyen liikenteen reittiyhteyksiä muille asuinalueille sekä Pyhäjoen keskustaan.

Liikenne

Ajoneuvoyhteys alueelle kulkee Tiiramaantietä myöden. Tiiramaantie liittyy valtatie 8:aan. Uuden rakentamisen toteutuessa liikenne kasvaa jonkin verran mutta ei aiheuta merkittävää lisäystä liikennemääriin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia ympäristönsuojeltuun. Kaavaratkaisussa on otettu huomioon luontoselvityksessä esiin tulleet luonnonympäristön kannalta tärkeät alueet ja ne on jätetty rakentamiselta vapaiksi alueiksi.

Ulkomelun torjumisesta on annettu määräys kaavassa. Rakennussuunnittelu ja toteutusvaiheessa on huolehdittava, että tehtävillä ratkaisuilla alitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot.

Alueen rakentumisvaiheessa uusien kiinteistöjen rakentaminen ja siihen liittyvä liikenne voi aiheuttaa tilapäisesti lieviä melu- ja liikennehäiriöitä lähialueille.

5.4.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Kaavassa osoitettu uusi rakentaminen sijoittuu pääasiassa jo rakennetuille alueille, jolloin luonnonympäristöön ei kohdistu merkittäviä muutoksia.

Pienilmasto

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen pienilmastoon.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen rakentuminen vaikuttaa jonkin verran pintaveden luonnontilaiseen kulkuun, mikä johtuu kasvillisuuden ja puuston poistamisesta rakennettaessa uutta aluetta. Korttelialueiden pintavedet kerätään yhteen viemäroinnillä.

Alueella on olemassa vähäinen tulvariski. Kaavaa toteutettaessa voidaan varautua tulvan aiheuttamien vahinkojen vähentämiseen tai välttämiseen rakentamisen aikaisilla toimenpiteillä kuten maaston muotoilulla.

Ympäristön häiriötekijät

Kaavan toteutuminen ei synnytä ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa alueelle. Kaava mahdollistaa pienvesivoimalaitoksen toiminnan alueella. Pienvesivoimalaitoksen toiminnastakaan ei aiheudu merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Maisemavaikutukset

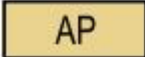
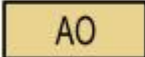
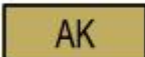




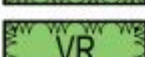











Maisemaselvityksessä uudelle rakentamiselle on annettu maisemallisia suosituksia seuraavasti: *Uuden rakentamisen massoittelussa tulisi ottaa huomioon vanhan teollisuusrakennuksen massan säilyminen koskipaikkaa hallitsevana rakennuksena. Rakennuksen näkyminen Valtatie 8:n sillalle olisi samoin huomioitava alueen uuden rakentamisen sijoittelussa. Virran pohjoisrannan kalliot ja saaret ovat maisemallisesti ja virkistysarvoltaan merkittäviä, mikä tulisi ottaa rakentamisessa huomioon.*

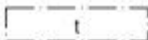


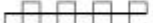
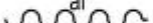
Kaavaratkaisussa on huomioitu maisemalliset seikat. Vaikka uuden rakentamisen myötä maisema muuttuu rakennetummaksi ja tiiviimmäksi on kaavaratkaisussa pystytty säilyttämään maisemallisesti merkittävät tekijät. Uudisrakentaminen sijoittuu pääosin jo rakennetuille rakennuspaikoille. Vanha teollisuusrakennus tulee jatkossakin näkymään Vt 8 sillalle. Virran alueen kalliot ja saaret säilyvät ennallaan ja toimivat lähivirkistysalueina.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat ympäristöministeriön ohjeiden mukaiset.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Erillispientalojen ja kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
	Puisto.
	Lähivirkistysalue.
	Leikkipuisto.
	Retkeily- ja ulkoilualue. Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja -reittejä sekä alueen ulkoilukäyttöä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Rakennusten suurin sallittu yhteenlaskettu rakennusoikeus on 50 kerrosneliometriä ja yksittäisen rakennuksen suurin sallittu koko on 30 kerrosneliometriä.
	Yleinen pysäköintialue.
	Vesialue.
	Vesialue. Alueelle saa rakentaa voimalaitosrakennuksia enintään 100 k-m ² ja kanavalaitteita.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Katu.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
	Rakennusalan raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Ohjeellinen rakennusalan raja.

	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
457	Korttelin numero.
5	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
NISKANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
2000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
m10%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälä- ja liikehuoneistoja varten.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
IVu½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0,40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Istutettava alueen osa.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Alueelle on rakennettava melueste piha-alueiden ulkomeluntorjuntaa varten. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin. Melueste muodostuu autokatoksista, varastorakennuksista, aidoista ja niitä yhdistävistä rakenteista.

ASEMAKAAVAA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Autopaikkojen vähimmäismäärä AP-korttelissa ja AK-korttelissa on 1 ap 80 kerrosneliometriä kohti, kuitenkin vähintään 1 ap asuntoa kohti. Lisäksi on rakennettava AK-korttelissa 1 vieraspaikka kuutta asuntoa kohti.

Rakennussuunnittelussa on otettava huomioon meluntorjunta sisätiloissa siten, etteivät valtioneuvoston päätöksen (VNp melutason ohjearvoista 20.10.1992/993) mukaiset ohjearvot ylity. Piha-alueet ja aidat tulee rakentaa niin, että oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla päästään valtioneuvoston ohjearvojen mukaisiin melutasoihin.

Rakennukset tulee pyrkiä porrastamaan maaston muodon mukaisesti.

Mikäli kiinteistön jätevesiä ei voida johtaa kunnan viemäriverkkoon viettoviemärillä, vastaa kiinteistö jäteveden pumpaamisesta omalla kustannuksellaan. Rakennusten etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Tämä ei koske kortteleiden 455 ja 457 talousrakennuksia.

Korttelin 455 asuinrakennusten julkisivumateriaali tulee olla punatiili ja asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto. Kattokaltevuuden tulee olla välillä 1:2-1:3,5. Korttelin 455 asuinrakennukset on toteutettava kerrosluvun, kattokaltevuuden, pintamateriaalien, värityksen ja päämuodon osalta yhteneväistä rakentamistapaa noudattaen.

5.6 Nimistö

Kaavalla ei synny alueelle uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan mahdollistamaa rakentamista on esitetty havainnekuvassa, joka on selostuksen liitteenä.

Rakentamisen toteuttamista ohjaamaan on laadittu rakentamistapaohje, jota tulee noudattaa rakentamisessa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutumista ja alueen rakentumista valvovat Pyhäjoen kunnan rakennusvalvontaviranomaiset.

Pöyry Finland Oy