



## KAAVASELOSTUS

10.11.2014

Hyväksytty Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 17.12.2014, § 90



**PYHÄJOEN KUNTA**  
**Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos,**  
**Ollinmäen alue**  
**10.11.2014**

**RAMBOLL**



**Ramboll Finland Oy**



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Pyhäjoen kunta

#### Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos, Ollinmäen alue

Kaavatunnus 4054-413708

Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos Ollinmäen alueella koskee kortte-  
leita 702 ja 705 sekä niihin liittyviä virkistysalueita, maisemanhoitoalueita ja vesialueita  
Pyhäjoen kunnan alueella.

Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos Ollinmäen alueella koskee tiloja  
11:23, 5:145, 5:146 ja 5:147 sekä osaa tiloista 8:36, 5:112, 5:124, 9:29, 9:30 ja 11:11.

#### Muodostuu

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 702, 705, 708-713,  
sekä niihin liittyviä virkistys- ja katualueita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella on osoitettu alueelle asuntola-, toimitila-,  
teollisuus- ja varastoalueita.

#### Laatija

Ramboll Finland Oy, Pakkahuoneenaukio 2, 33101 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 10.11.2014

Ramboll Finland Oy  
Maankäyttö



Jarmo Lukka

Johtava asiantuntija

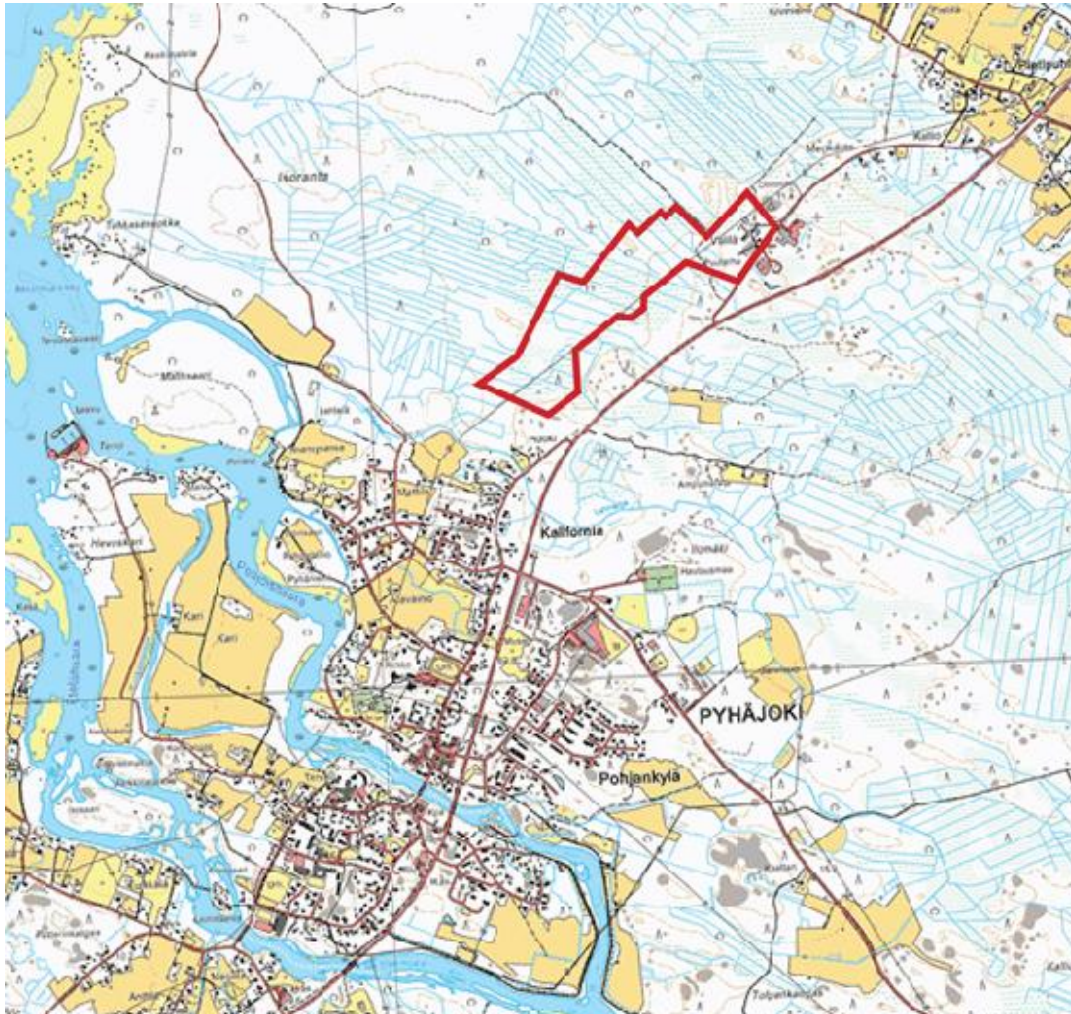


Mikko Peltonen

Avustava suunnittelija

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavoitettava alue Ollinmäellä sijaitsee Pyhäjoen kirkonkylän pohjoispuolella rajoittuen itäpuoleltaan rakenteilla olevaan Ollinmäen teollisuusalueeseen. Kaava-alue on suurelta osin rakentumatonta metsämaata kirkonkylän taajama-alueen ja Parhalahden kylän väliin sijoittuvalla alueella. Suunnittelualan rajat näkyvät alla olevassa kuvassa.



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos, Ollinmäen alue.

Kaavoituksen tavoitteena on sijoittaa Ollinmäen alueelle työpaikka- ja teollisuustoiminnoille osoitettuja korttelialueita, joilla on hyvä liikennesijainti valtatie 8:n läheisyydessä. Aluetta kehitetään toiminnoltaan monipuolisena kokonaisuutena, jonka suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan energiatehokkuusnäkökulmat sekä kestävän kehityksen periaatteet.

Kaava-alue:	n. 33,9 hehtaaria
Korttelialuetta:	n. 24,6 hehtaaria
Rakennusoikeutta:	n. 55 256 kerrosneliömetriä

Asemakaavalla muodostuu rakennusoikeudellisia muutoksia Ollinmäen alueelle.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

### Sisältö

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>1</b>
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>5</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>6</b>
3.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.1	Luonnonympäristö	6
3.1.2	Rakennettu ympäristö	7
3.1.3	Maanomistus	7
3.1.4	Suunnittelutilanne	7
3.1.5	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>14</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1	Osalliset	14
4.3.2	Vireilletulo	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	16
4.3.5	Luonnosvaiheen kuuleminen	16
4.3.6	<i>Ehdotusvaiheen kuuleminen</i>	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	18
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	18
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>18</b>
5.1	Kaavan rakenne	18
5.1.1	Mitoitus	18
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.2.1	Korttelialueet	19
5.2.2	Muut alueet	20
5.3	Kaavan vaikutukset	21

5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
5.4	Ympäristön häiriötekijät	22
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	23
5.6	Nimistö	24
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>24</b>
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	24
6.2	Toteutuksen seuranta	24

### 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.8.2012, päivitetty 18.11.2013
2. Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025: Maisema- ja luontoselvitys / Pöyry Finland 23.1.2013
3. Hulevesiselvitys / Pöyry Finland Oy 6.2.2013, päivitetty 18.11.2013
4. Kaavan luonnosvaiheessa saadut lausunnot ja niihin laaditut vastineet, 18.11.2013
5. Kaavan ehdotusvaiheessa saadut lausunnot ja muistutukset ja niihin laaditut vastineet, 10.11.2014
6. Tilastolomake

### Kartta

Kaavakartta 1:2000



## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoitus on käynnistetty loppukesästä 2012 ja se on edennyt seuraavasti:

- 27.8.2012 Ollinmäen teollisuusalueen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen käynnistäminen – käsittely Pyhäjoen kunnanhallituksen kokouksessa (§236).
- Kaavan vireilletuloilmoitus on kuulutettu 1.9.2012 Pyhäjoen kunnantalon ilmoitustaululla, internet-sivuilla ja Pyhäjoen Kuulumiset –lehdessä.
- OAS asetettiin nähtäville 3.9.2012 lähtien Pyhäjoen kunnan ilmoitustaululle ja internet-sivuille osoitteeseen [www.pyhäjoki.fi](http://www.pyhäjoki.fi) päivittäväksi kaavaehdotuksen nähtäville asettamiseen asti.
- Kaava-aineisto taustaselvityksineen esillä Pyhäjoen kunnan kaavoitusta käsittelevässä avoimessa yleisötilaisuudessa 6.9.2012.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 7.9.2012 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa.
- Kaavan nimi muutettu ohjausryhmän päätöksellä 17.1.2013 muotoon ”**Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos, Ollinmäen alue**”.
- Kaavaluonnoksen käsittely Pyhäjoen kunnanhallituksessa 11.2.2013, kaavaluonnos on nähtävillä 18.2.2013 – 18.3.2013.
- Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa 20.5.2013.
- Alustavan kaavaehdotuksen ja luonnosvaiheen palautteen käsittely kaavoituksen ohjausryhmässä 21.5.2013 ja 5.9.2013.
- Kaavaehdotuksen käsittely Pyhäjoen kunnanhallituksessa 18.11.2013, kaavaehdotus nähtävillä 26.11 – 31.12.2013.
- Ehdotusvaiheen palautteen käsittely ja kaavan viimeistely Pyhäjoen kunnanhallituksessa 10.11.2014, § 344.
- Hyväksymiskäsittely Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 17.12.2014, § 90.

### 2.2 Asemakaava

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

Asemakaavan laadinta perustuu uuteen Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaavaan 2025. Pyhäjoella käynnistettiin syksyllä 2011 keskustan osayleiskaavan laadinta. Ollinmäen alue oli alkuvaiheessa osa keskustan osayleiskaavaa mutta kiireellisyytensä vuoksi alue erotettiin omaksi yleiskaavahankkeeksi loppusyksystä 2011.

Suunnittelun lähtökohtina huomioituja tekijöitä ovat valtatie 8 läheisyys, mahdollisuus sijoittaa alueelle tilapäistä asumista ja huomioida teollisuuden laajenemistarpeet.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentuminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman. Pyhäjoen kunta pyrkii hankkimaan kaavan toteuttamiseksi kaikki alueet yksityisiltä maanomistajilta ennen kuin kaava on lainvoimainen.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavoitettava alue on suurelta osin rakentumatonta metsämaata kirkonkylän taajama-alueen ja Parhalahden kylän väliin sijoittuvalla alueella. Kaava-alueen itäpuolelle on rakenteilla Ollinmäen teollisuusalue, mutta itse alue on suurelta osin rakentumatonta. Kaava-alueen koilliskulmassa sijaitsee käytöstä poistuneita kasvihuoneita.

#### 3.1.1 Luonnonympäristö

##### Maisemarakenne

Pyhäjoen seutu kuuluu maisemamaakuntajaossa Pohjois-Pohjanmaan jokiseutuun ja rannikkoon. Pohjois-Pohjanmaan seutu kuuluu maamme tasaisimpiin alankoihin. Maankohoamisen arvioidaan olevan Pyhäjoen seudulla noin 80 cm sadassa vuodessa. Pohjoisessa runsaan 2 km etäisyydellä on Parhalahden kylä ja siihen liittyvät viljelyalueet. Kaava-alue sijoittuu Pyhäjoen ja Parhalahden väliselle laakealle vedenjakajaselänteelle.

##### Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Luonnonmaantieteellisesti kaava-alue kuuluu keskiboreaalisen Pohjanmaan-Kainuun kasvillisuusvyöhykkeen läntiseen osaan. Pohjanmaan-Kainuun alue on Suomen havumetsävyöhykkeen sydänvyöhykettä. Sitä voidaan kutsua myös suureksi vaihettumisvyöhykkeeksi Etelä- ja Pohjois-Suomen välillä. Alueella esiintyy sekä eteläisiä että pohjoisia lajeja (Kalliola 1973).

Alueen metsät ovat metsätalouskäytössä. Suurin osa metsistä on ojitettua, soistunutta kangasmetsää. Puusto koostuu sekä havu- että lehtipuista. Havupuissa esiintyy mäntyä ja kuusta, lehtipuista lähinnä koivua. Selvitysalueen koillisosassa ja alueen rajauksen ulkopuolella esiintyy pienialainen kalliometsä, jonka puusto on melko nuorta.

Asemakaava-alueelle ei sijoitu luonnonympäristön kannalta merkittäviä kasvillisuus- tai luontokohteita.

##### Vesistöt ja vesitalous

Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos Ollinmäen alueella sijoittuu n. 2-3 km etäisyydelle nykyisestä rantaviivasta ja alle 2 km etäisyydelle Pyhäjoen suistoalueesta.

Alueella ei ole vesitalouden kannalta merkittäviä pohjavesiesiintymiä.

### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

#### Väestö ja asuminen

Asemakaava-alueella ei sijaitse asutusta.

#### Taajamakuva

Alueen itäpuolelle on rakenteilla Ollinmäen teollisuusalue. Kaava-alueen koilliskulmassa sijaitsee käytöstä poistuneita kasvihuoneita.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavoitettava alue kuuluu vesi- ja viemärintiverkoston piiriin, Pyhäjokisuun Vesi Oy:n toiminta-alueen laajennus kohdistuu myös Ollinmäen alueelle.

Sähkönjakelusta vastaa alueella Elenia Oy.

### 3.1.3 Maanomistus

Asemakaavoitettavasta alueesta omistaa Pyhäjoen kunta 82 % ja pyrkimys on saada vielä lisää aluetta kunnan omistukseen ennen kaavan lainvoimaisuutta.

### 3.1.4 Suunnittelutilanne

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista 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

Kirkonseudun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laadinnassa Ollinmäen alueelle huomioidaan erityisesti kohdat 1,2 ja 4 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

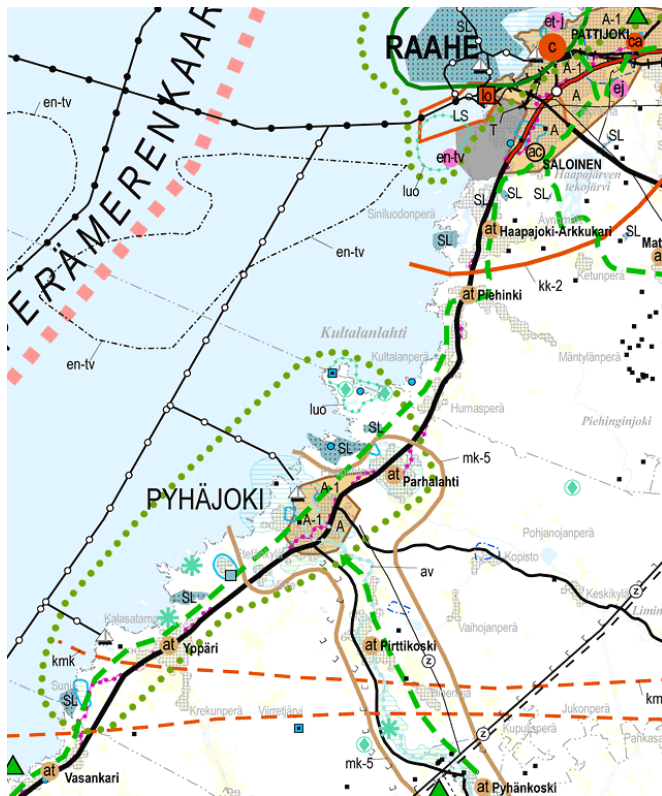
## Maakuntakaava

Pyhäjoen kunta kuuluu Pohjois-Pohjanmaan, 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.

Maakuntavaltuusto hyväksyi 22.2.2010 Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaavan, jonka ympäristöministeriö vahvisti 26.8.2010 ja määräsi sen tulemaan voimaan valituksista huolimatta. Valitukset on hylätty 21.9.2011 KHO:ssa.

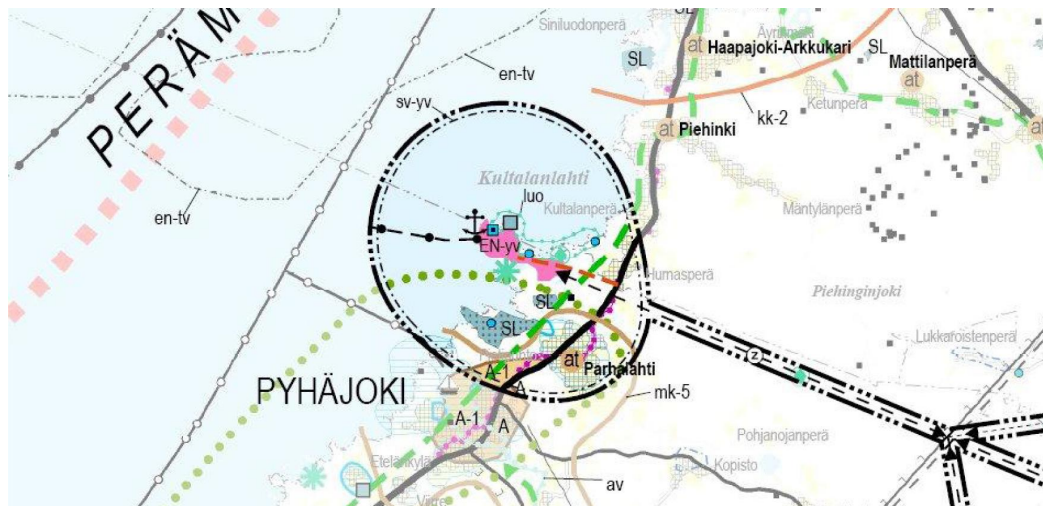
Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa lähinnä taajamatoimintojen alueeksi (A). Osa taajamatoimintojen alueesta on osoitettu merkinnällä A-1, jossa lisämerkintä osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet. Kaava-alue sisältyy maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk-5, Pyhäjokilaakso), koko Pyhäjoen rannikon käsittävään luonnon monikäyttöalueeseen sekä Perämerenkaaren kehittämisvyöhykkeeseen. Merenranta-alue taajaman kohdalla on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Valtatien ja merenrannan väliin on osoitettu viheryhteystarve. Vanhantien linjaus taajaman kohdalla on merkitty kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittäväksi tieksi tai reitiksi ja Pyhäjoen uomat arvokkaaksi vesistöksi (av).



**Kuva 1.** Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta.

Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos Ollinmäellä sijoittuu kokonaisuudessaan Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaavassa esitetylle ydinvoimalaitoksen suojavyöhykkeelle (sv-yv). Merkintää koskevassa suunnitelmääräyksessä todetaan, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on ne taajamat tai muut tiheään asutuksen alueet,

jotka ulottuvat noin 5 km etäisyydelle ydinvoimalaitoksesta, sisällytettävä kokonaisuudessaan ydinvoimalaitoksen suojavyöhykkeeseen. Suojavyöhykkeeseen kuuluvalla alueella 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. Vyöhykkeen likimääräinen rajaus kulkee n. 5 kilometrin etäisyydellä voimalaitosalueesta.



**Kuva 2.** Ote Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaavasta.

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



**Kuva 3.** Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1. vaihe-kaavasta.

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

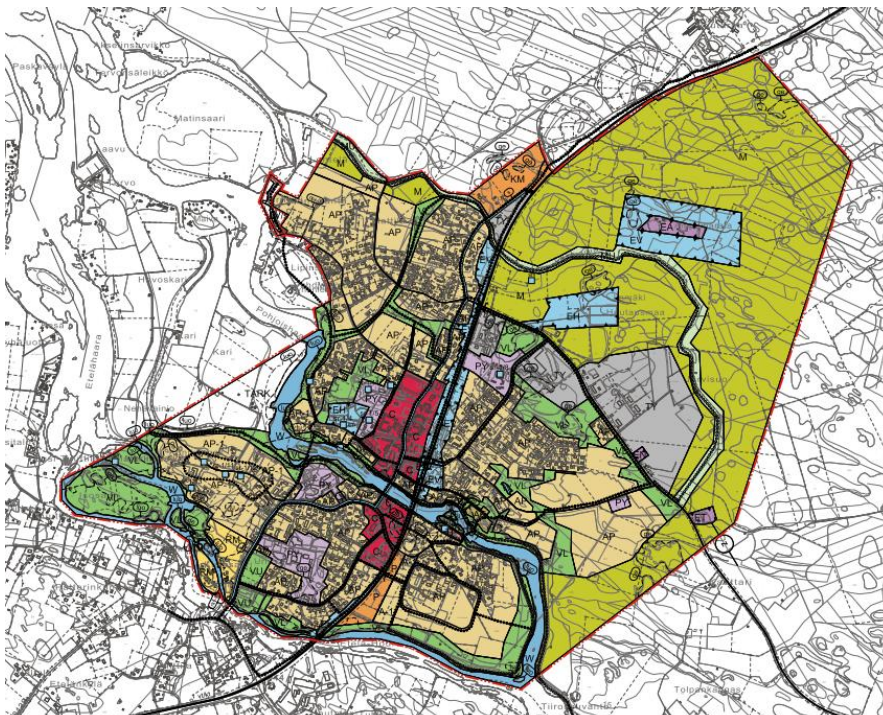
Pohjois-Pohjanmaan 1.vaihekaavassa Ollinmäen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi A-1 –merkinnällä, mikä osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet. Alueelle on osoitettu myös kevyen liikenteen yhteystarve pohjoisen suunnasta.

Pohjois-Pohjanmaan liiton maakuntahallitus on 18.3.2013 päättänyt maakuntakaavan uudistamisen 2. vaihekaavan vireille tulosta. 2. vaihemaakuntakaavassa käsitellään koko maakunnan alueiden käyttöä seuraavien teemojen osalta: kulttuuriympäristö, maaseudun asutusrakenne, virkistys- ja matkailu, seudulliset jätteenkäsittelyalueet ja seudulliset ampumarata-alueet.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen kaavoitustyön sisältöä ja vuorovaikutusta käsittelevä osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 27.3.-26.4.2013 välisen ajan. Nähtävillä olon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 14.6.2013.

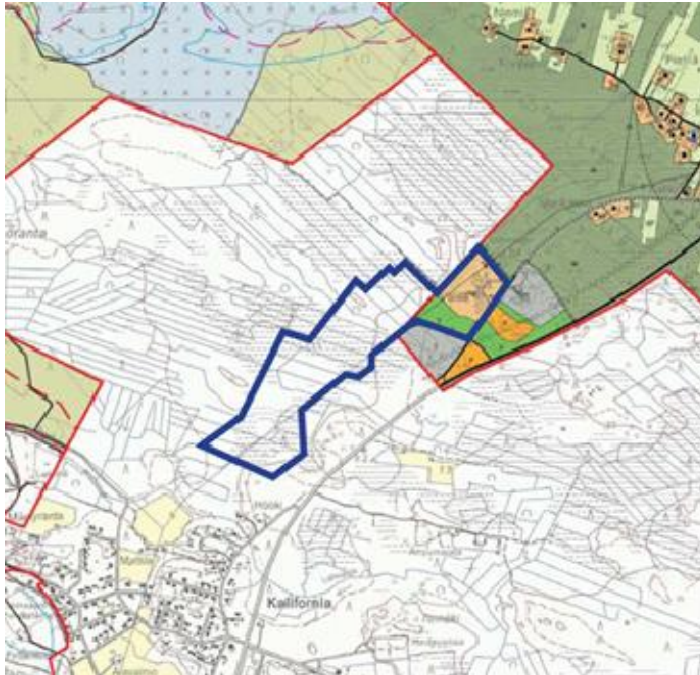
## Yleiskaava

Pyhäjoen keskustaajaman alueelle on tullut voimaan MRA:n § 93 mukaisella kuulutuksella 8.10.2014 Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 27.08.2014 § 58.



**Kuva 5.** Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025. Suunnittelualue rajautuu kaavan pohjoisosaan valtatie 8 länsipuolelle.

Osa kaava-alueesta sijaitsee vuonna 2001 hyväksytyllä Parhalahden osayleiskaavan alueella. Parhalahden osayleiskaavassa alue on osoitettu asuin- ja kasvitarharakennusten alueeksi (AV) ja virkistysalueeksi (V).



**Kuva 6.** Osassa kaava-alueesta on voimassa Parhalahden osayleiskaava.

Pyhäjoen kunta käynnisti loppusyksystä 2011 teollisuusalueen osayleiskaavan 2025 laatimisen Ollinmäen alueelle. Kunnanvaltuusto hyväksyi Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaavan 2025 kokouksessaan 27.11.2013 § 129 ja osayleiskaava tuli lainvoimaiseksi 18.01.2014 MRA § 93 mukaisella julkisella kuulutuksella. Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025 menee osaksi päällekkäin Parhalahden osayleiskaavan kanssa, koska Ollinmäen alueelle laaditulla osayleiskaavalla muutettiin joitakin Parhalahden osayleiskaavan maankäyttövarauksia. Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaavalla 2025 on ohjattu myös Ollinmäen teollisuusalueen asemakaavan laadintaa. Asemakaavoitettava alue sisältyy osayleiskaavaan.



Kuva 7. Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025.

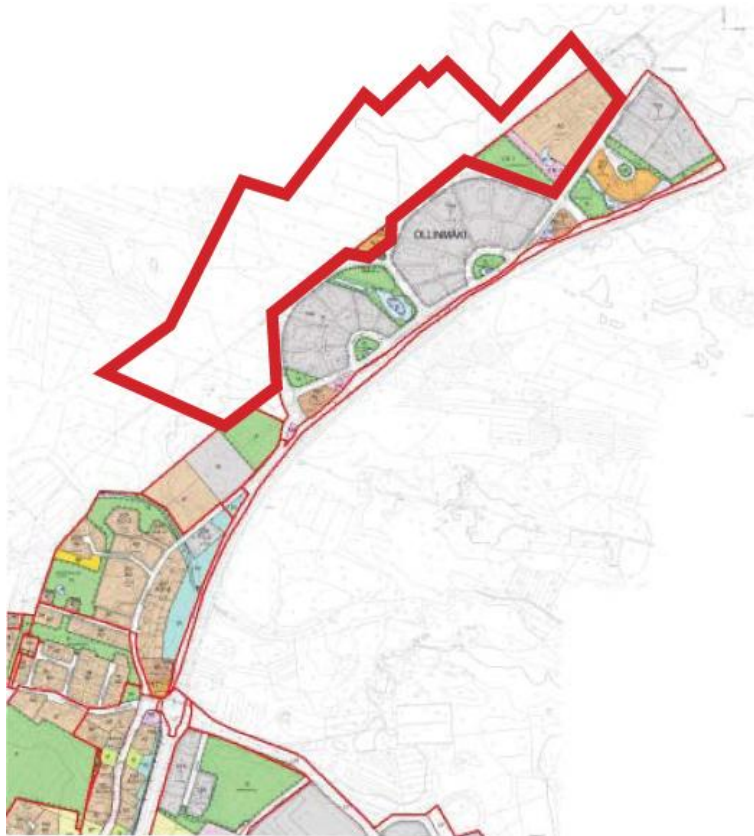
## Asemakaava

Osassa asemakaavan ja asemakaavan muutosaluetta on voimassa vanhoista rakennuskaavoista asemakaavaksi muuttunut **Kirkonseudun rakennuskaava, Ollinmäen alue**.

- Kirkonseudun rakennuskaava, Ollinmäen alue koskee korttelia 702 ja 705 sekä virkistysalueita ja vesialuetta. Kirkonseudun rakennuskaava, Ollinmäen alue on hyväksytty Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 29.6.1999 § 22 ja vahvistettu 22.2.2000 Oulun lääninhallituksessa päätöksellä 1199L0597-213.

Alue on osoitettu asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuutta ja muuta yritystoimintaa palvelevien yhteistila- ja tuotekehitys-rakennusten korttelialueeksi (KLT), lähivirkistysalueeksi (VL), urheilu-, taukoliikunta- ja virkistyspalvelualueeksi (VU-1), erillispientalojen korttelialueeksi (AO), maisemanhoitoalueeksi (EM-2) ja vesialueeksi (W-1).





Kuva 8. Osassa kaava-alueesta on voimassa Kirkonseudun rakennuskaava, Ollinmäen alue.

### 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

Alueelle on laadittu uusi asemakaavan pohjakartta, joka täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on päivitetty ja hyväksytty 8.2.2013.

### 3.1.5 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos Ollinmäellä 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 kunnan kulttuuriympäristöohjelma** (Oulun Yliopiston arkkitehtuurin osasto, Sanna Heikkinen 2012).
- **Valtatien 8 liittymäjärjestelyt Pyhäjoen keskustan kohdalla – hanke** (WSP Finland Oy, 2012)
- **Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025: Maisema- ja luontoselvitys** (Pöyry Finland 23.1.2013)
- **Ollinmäen hulevesisuunnitelma** (Pöyry Finland Oy, 2013)
- **Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025, Liikenneverkkosuunnittelu** (Ramboll Oy, 2012/ tilaaja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus)

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos Ollinmäen alueella tarkoittaa osaltaan Pyhäjoen kunnan maankäyttöstrategian ja maankäytön toteuttamishojelman 2025 maankäyttöllisiä linjauksia.

Tarkoituksena on täydentää ja eheyttää Pyhäjoen keskustan yhdyskuntarakennetta hyödyntämällä mahdollisimman tehokkaasti jo olemassa olevaa infrastruktuuria. Tarkoituksena on hyödyntää valtatie 8 läheisyys, mahdollisuus sijoittaa alueelle tilapäistä asuinta ydinvoimalan rakentamisvaiheen tarpeisiin ja huomioida teollisuuden laajenemistarpeet.

Samanaikaisesti on ollut käynnissä Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025 suunnittelu. Asemakaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan osayleiskaava-alueelle.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos Ollinmäen alueella on käynnistetty elokuussa 2012 Pyhäjoen kunnanhallituksen päätöksellä. Työn alkuvaiheessa kaavan nimi oli Ollinmäen teollisuusalueen asemakaava mutta nimi on muutettu ohjausryhmän kokouksessa 17.1.2013.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

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

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

Osalliset	Osallistuminen
<b>Maanomistajat:</b> Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat	Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä luonnoksesta valmisteluvaiheessa. Mielenpitoet ja lausunnot kaavaluonnoksesta ja muistutukset ja lausunnot kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana sekä esittelytilaisuuksissa
<b>Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa:</b> Kaavan vaikutusalueen asukkaat, tonttien vuokralaiset, yritykset ja niiden työntekijät, laitokset ja niiden käyttäjät ja työntekijät, vesialueiden omistajat ja käyttäjät	Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä luonnoksesta valmisteluvaiheessa. Mielenpitoet ja muistutukset kaavaluonnoksen ja –ehdotuksen nähtävilläolon aikana sekä esittelytilaisuuksissa
<b>Viranomaiset:</b> Pyhäjoen kunnan rakennusvalvonta ja ympäristönsuojeluviranomaiset, naapurikunnat, Raahen seudun kehittämiskeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Pohjois-Suomen aluehallintovirasto (AVI), Museovirasto, STUK, Pohjois-Pohjanmaan maakuntamuseo, Liikennevirasto, Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi, Metsäkeskus Pohjois-Pohjanmaa, Oulun maaseutukeskus, Raahen Hyvinvointikuntayhtymä. Jokilaaksojen pelastuslaitos, Pyhäjokisuun Vesi Oy, Elenia Oy, Vestia Oy, Fingrid Oyj	Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä luonnoksesta  MRL:n mukaiset viranomaisneuvottelut valmistelu- ja ehdotusvaiheessa  Lausunnot luonnos- ja ehdotusvaiheessa  Muu viranomaisyhteistyö koko prosessin ajan
<b>Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:</b> Luonnonsuojeluyhdistykset, elinkeinoelämän yhdistykset, MTK-Pyhäjoki, museo- ja kotiseutuyhdistykset ym. yhdistykset, 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

Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos, Ollinmäen alue - on tullut vireille Pyhäjoen kunnan päätöksellä 27.8.2012 (§ 236).

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

Viralliset kuulutukset julkaistaan kunnan ilmoitustauluilla, kunnan internet sivuilla sekä Pyhäjoen Kuulumiset lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 16.8.2012 ja se asetettu nähtäville vireilletulon yhteydessä 3.9.2012 alkaen.

Ajantasainen OAS, jota päivitetään aina kaavaehdotuksen nähtävällepanoon asti, on nähtävillä Pyhäjoen kunnassa ja kunnan kotisivuilla ([www.pyhajoki.fi](http://www.pyhajoki.fi)).

OAS:aa voidaan päivittää koko suunnitteluprosessin ajan. Suunnittelutyötä ohjaa Pyhäjoen kunnan asettama ohjausryhmä. Välivaiheen päätökset kaavasta tekee Pyhäjoen kunnanhallitus.

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Pyhäjoella käynnissä olevista kaavoitushankkeista on pidetty viranomaistyöneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa 25.8.2011. Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämä kaavan aloitusvaiheen viranomaisyhteistyö on pidetty 7.9.2012.

Kaavan ehdotusvaiheessa on käyty toinen viranomaisyhteistyö 20.5.2013 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa.

### 4.3.5 Luonnosvaiheen kuuleminen

Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos koskien Ollinmäen aluetta oli luonnoksena nähtävillä 18.2. – 18.3.2013 välisenä aikana Pyhäjoen kunnantalon ilmoitustaululla ja internet –sivuilla.

Kaavaluonnoksesta saatiin seitsemän lausuntoa ja siitä ei jätetty yhtäkään mielipidettä. Lausuntonsa kaavasta antoivat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Raahen kaupunki, Siikajoen kunta, Pohjois-Pohjanmaan museo, Suomen metsäkeskus, Metsähallitus ja Säteilyturvakeskus.

Lausuntoihin on annettu kaavanlaatijan vastine, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä 4.

Saadun palautteen sekä käydyn viranomaisyhteistyön ja ohjausryhmäkäsittelyn jälkeen asemakaavaan on tehty joitakin muutoksia ja tarkennuksia. Asemakaavan liikenneverkkoa ja sisäisiä liikennejärjestelyjä tieliittymien ja kevyen liikenteen reittien osalta on tarkennettu. Tilapäiseen asumiseen tarkoitettujen alueiden sijaintia on tarkistettu ja alueiden kaavamerkintä on muutettu AS-1 –merkinnäksi (Energia- ja lämmityksen palvelualueiden korttelialue). Kaavaehdotukseen on annettu asumistarkoitukseen varatuille alueille tarkempia kaavamääräyksiä alueen sisäisistä liikennejärjestelyistä, jätehuollosta, autopaikoista ja viheralueista. Alueiden läheisyyteen on myös sijoitettu lähivirkistysalueita

(VL). Asemakaavan aluevarausten mitoitusta on tarkennettu yhtä aikaa laadittavana olevan Ollinmäen teollisuusaluetta koskevan osayleiskaavan yhteydessä. Tilapäiseen asumiseen tarkoitettujen aluevarausten laajuus ja tarvittavien asuntojen määrä alueelle on osoitettu osayleiskaavan mitoitustietojen perusteella.

#### 4.3.6 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos koskien Ollinmäen aluetta oli ehdotuksena nähtävillä 26.11. – 31.12.2013 välisenä aikana Pyhäjoen kunnantalon ilmoitustaululla ja internet –sivuilla.

Kaavaehdotuksesta saatiin seitsemän lausuntoa ja yksi muistutus. Lausuntoihin ja muistutukseen on annettu kaavanlaatijan vastine, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä 5.

Ely-keskuksen lausunnon perusteella asemakaavaa on täydennetty seuraavalla yleismääräyksellä: Koko asemakaava-alue kuuluu ydinvoimamaakuntakaavassa esitetyn ydinvoimalaitoksen suojavyöhykkeen (sv-yv) alueelle.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Fennovoiman ydinvoimalan rakentuminen Pyhäjoen Hanhikivennimeen lisää uusien työpaikkojen ja palvelujen sijoittumista Pyhäjoelle. Asemakaavan tavoitteena on sijoittaa Ollinmäen alueelle isoja 5-10 hehtaarin kokoisia rakennuspaikkoja työpaikka- ja teollisuustoimintoja varten sekä osoittaa alueelle myös tilapäistä asumista ydinvoimalan rakennusaikaisiin tarpeisiin. Ollinmäen alue tukeutuu myös hyvään liikennesijaintiin valtatie 8 läheisyydessä. Aluetta kehitetään toiminnoiltaan monipuolisena kokonaisuutena, jonka suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan energiatehokkuusnäkökulmat sekä kestävä kehityksen periaatteet.

Asemakaavan laadinta tarkentaa osaltaan Pyhäjoen kunnan maankäyttöstrategian ja maankäytön toteuttamisohjelman 2025 maankäytöllisiä linjauksia. Tarkoituksena on täydentää ja eheyttää Pyhäjoen keskustan yhdyskuntarakennetta hyödyntämällä mahdollisimman tehokkaasti jo olemassa olevaa infrastruktuuria.

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 Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi 27.11.2013 § 129 ja jossa esitetyt periaatteet huomioidaan myös asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa. Kaava-alueen eteläpuolella on voimassa Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025, joka on hyväksytty 27.8.2014.

### *Lähialueiden asemakaavat*

Kaavan maankäyttöratkaisu noudattelee lähialueen asemakaavojen periaatteita.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavan maankäyttöratkaisu mahdollistaa rakenteilla olevan Ollinmäen teollisuusalueen luontevan jatkamisen länteen. Kaavassa hyödynnetään alueen hyvää sijaintia valtatie 8 välittömässä läheisyydessä.

#### **4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

##### *Osallisten tavoitteet*

Pyhäjoen kunnan tavoitteena asemakaavan muutokselle on sijoittaa Ollinmäen alueelle isoja 5-10 hehtaarin kokoisia rakennuspaikkoja työpaikka- ja teollisuustoimintoja varten sekä osoittaa alueelle myös tilapäistä asumista. Tilapäisen asumisen mitoitusta tarkastellaan vielä Pyhäjoen kunnan kaupan, palveluiden ja teollistamisen kehittämishankkeen II-vaiheessa.

##### *Asemakaavan laadulliset tavoitteet*

Alueen rakenteesta on pyritty saamaan selkeä ja luontevasti rakenteilla olevaan Ollinmäen teollisuusalueeseen sulautuva kokonaisuus.

#### **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

##### **4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

Suunnittelun alkuvaiheessa alueelle laadittiin alustavia vaihtoehtoja, joiden avulla tarkasteltiin alueen korttelirakennetta, tonttikokoa ja liikenneverkkoa.

### **5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

#### **5.1 Kaavan rakenne**

##### **5.1.1 Mitoitus**

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa sijoittamaan Ollinmäen alueelle 1000 -1200 tilapäisasukasta Hanhikiven ydinvoimalaitoksen rakentamisvaiheen ajaksi. Energiatuotantoa palvelevien asuntolarakennusten korttelialueiden (AS-1) kerrosalaan perustuva asukasmäärä on arvioitu rakennusalan työehtosopimuksen majoitusohjeen pohjalta.

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]
AS-1	11,2283	22457	0,20
KTY	0,4136	1654	0,40
Tiet	3,1177	0	0,00
T	4,3085	12925	0,30
TY	8,7046	18229	0,21
VL	4,3771	0	0,00
VU-1	1,3158	0	0,00
pp	0,4283	0	0,0
kaikki	33,8940	55256	0,16

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisun peruslähtökohtina ovat olleet työn alkuvaiheessa asetetut tavoitteet. Aluevaraukset ja rakentamistehokkuus on pyritty sopeuttamaan rakentumassa olevaan Ollinmäen teollisuusalueeseen.

### 5.2.1 Korttelialueet

Energiatuotantoa palvelevien asuntolarakennusten korttelialue (AS-1)

Kaava-alueelle on osoitettu kaksi aluevarausta tilapäiseen majoittumiseen tarkoitettuja asuntolarakennuksia varten. Alueille voidaan sijoittaa myös niiden käyttöä ja hoitoa palvelevia rakennuksia. Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajasta. Alueille saa sijoittaa tarpeelliset ajoyhteydet. Rakennukset tulee liittää vesi- ja viemäriverkkoon. Alueille saa sijoittaa tätä varten tarpeelliset maanalaiset johdot. Alueille tulee sijoittaa riittävä määrä jäteastiatokoksia sekä hyötyjätteen keräilypisteitä. Rakennukset voidaan rakentaa kaksikerroksisina. Terveys- ja paloviranomaiset tarkastavat ja hyväksyvät rakennukset.

Tilapäiseen asumiseen tarkoitettujen korttelialueiden toteuttaminen on toteutettava alueille laadittavan kokonaissuunnitelman mukaisesti. Rakennuslupien myöntämisen ehtona on, että alueen toteuttaja esittää käyttösuunnitelman alueen toimintojen toteuttamisesta ja hyväksyttää suunnitelman Pyhäjoen kunnan rakennusvalvontaviranomaisilla.

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.

Pohjoisempaan sijaitsevalle AS-1 –alueelle on mahdollista rakentaa tilapäiseen asumiseen tarkoitettuja asuntoja n. 750 asukkaalle ja vastaavasti etelämpänä sijaitsevalle alueelle n. 380 asukkaalle. Alueiden tehokkuusluku on 0,20.

Tilapäiskäytön jälkeen AS-1-alueet voidaan ottaa teollisuuskäyttöön asemakaavan muutoksella osayleiskaavassa osoitetun pääkäyttötarkoituksen mukaisella tavalla.

### Toimitilarakennusten korttelialueita (KTY)

Kaava-alueen itäreunaan on varattu yksi toimitilarakennusten korttelialue. Rakennukset voidaan toteuttaa kaksikerroksisina.

### Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)

Kaava-alueelle on varattu kaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajasta ja ne voidaan toteuttaa kaksikerroksisina. Ulkovarastoalueet on aidattava vähintään 160 cm korkealla rakenteellisella aidalla.

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

Kaava-alueelle on varattu kolme teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Rakennukset voidaan toteuttaa kaksikerroksisina ja alueille voidaan rakentaa enintään yksi asunto tonttia kohden. Ulkovarastoalueet on aidattava vähintään 160 cm korkealla rakenteellisella aidalla ja rakennukset on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajasta.

KTY-, T-, TY- sekä AS-1-alueita koskee määräys, jossa vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjauksien, -laitteiden tai -säiliöiden mitoitusluku tulee olla yksi kuutiometri jokaista kahtasataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Huleveden viivytysohjauksien toteutus tulisi suunnitella siten, että niiden tulee tyhjäntyä noin 12 tunnin kuluessa täyttymisestään. Lisäksi vettäläpäisemättömien pysäköinti- ja piha-alueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuksen kautta hulevesijärjestelmään.

Koko kaava-alueita koskee yleismääräys: Koko asemakaava-alue kuuluu ydinvoimamaakuntakaavassa esitetyn ydinvoimalaitoksen suojavyöhykkeen (sv-yv) alueelle.

## 5.2.2 Muut alueet

### Lähivirkistysalue (VL)

Lähivirkistysalueita on varattu kaavaan energiatuotantoa palvelevien asuntolarakennusten korttelialueiden läheisyyteen sekä yksi laajempi alue asemakaava-alueen keskiosaan. Tämän alueen kautta kulkee ulkoilureitti. Lähivirkistysalueita voidaan käyttää hulevesien johtamisessa.

### Urheilu-, taukoliikunta- ja virkistyspalvelualue. (VU-1)

Kaavaan on osoitettu yksi lähivirkistysalue urheilu- ja taukoliikuntaa palvelevana alueena.

### Liikenne- ja katualueet

Kaavaan on varattu tarvittavat katu- ja tieyhteydet tonteille.



## 5.3 Kaavan vaikutukset

### 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Yhdyskuntarakenteen toimintaedellytykset

Kaavan maankäyttöratkaisu vastaa Pyhäjoen kunnan asettamiin tavoitteisiin luomalla edellytykset uusien teollisuusrakennusten rakentamiselle jo olemassa olevan taajamarakenteen yhteyteen. Korttelialueet, joita kaavamuutos koskee, sijaitsevat valtatie 8 välittömässä läheisyydessä.

#### Rakennetun ympäristön arvot

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä eikä muita maakunnallisesti tai paikallisesti merkittäviä rakennetun ympäristön kohteita.

#### Väestö

Asemakaavoitettavalla alueella Ollinmäellä ei sijaitse tällä hetkellä työpaikkoja, mutta kaava-alueen itäpuolelle on rakenteilla Ollinmäen teollisuusalue ja sinne odotetaan syntyvän 100-200 uutta työpaikkaa lähitulevaisuudessa.

Asumisen osalta kaava luo edellytykset tarjota laadukasta väliaikaista asumismuotoa, jota tullaan tarvitsemaan Hanhikiven ydinvoimalan rakentamisen aikana. Tilapäisessä asuiskäytössä olevat rakennukset voidaan myöhemmin muuntaa korttelialueiden pääkäyttötarkoituksen mukaista käyttöä varten. Myös osalle teollisuusalueista voidaan rakentaa rakennuspaikkakohtaisia asuntoja. Kaavamääräyksissä rajoitetaan teollisuustoimintoja, jotka voivat aiheuttaa häiriötä asutukselle. Näillä määräyksillä turvataan asumisviihtyisyys. Palveluille on osoitettu alueet tilapäisten asuinalueiden välittömässä läheisyydessä. Pyhäjoen kirkonkylän yritykset hyötyvät myös uusista asukkaista.

#### Palvelut

Tärkeimmät kaupalliset ja hallinnolliset palvelut sijoittuvat kaava-alueen eteläpuolelle Pyhäjoen kirkonkylän keskustaan. Keskusta-alue on saavutettavissa helposti myös kävelen tai polkupyörällä. Asemakaavaratkaisu luo edellytyksiä palvelujen ja elinkeinoelämän kehittämiseksi Pyhäjoen alueella ja vastaa Hanhikiven ydinvoimalan rakentamisen tuomiin tarpeisiin.

#### Virkistys

Alueelle on osoitettu ulkoilureitti, joka parantaa kuntalaisten liikuntareittejä. Asemakaavaratkaisulla on osoitettu virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitettu lähivirkistysalue, jota voidaan hyödyntää mm. työpaikkaliikenteessä. Virkistysalueita voidaan käyttää hulevesien johtamiseen ja niitä voidaan jatkaa luontevasti, jos tulevaisuudessa kaava-alueita laajennetaan.

#### Liikenne

Katujen sijoituksessa on huomioitu nykyiset tielinjaukset ja tulevaisuuden tarpeet. Uudisrakentaminen lisää pysäköintialueiden tarvetta tonttien yhteyteen.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia ympäristönsuojeluun.

Rakentumisvaiheessa uusien kiinteistöjen rakentaminen ja siihen liittyvä liikenne voi aiheuttaa tilapäisesti lieviä melu- ja liikennehäiriöitä lähialueille. TY-1 –alueille ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat häiriötä lähialueiden asutukselle.

### 5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

#### Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Kaavaratkaisu ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin.

Selvitysalueen metsät ovat metsätalouskäytössä. Suurin osa metsistä on ojitettua, soistunutta kangasmetsää. Talousmetsä muuttuu kaavan myötä teollisuusalueeksi. Lähivirkistysalueille jää metsää.

#### Vesistöt ja vesitalous

Alueen rakentuminen vaikuttaa jonkin verran pintaveden luonnontilaiseen kulkuun.

Alueelle osoitettuja virkistysalueita voidaan hyödyntää hulevesien johtamisessa.

### 5.4 Ympäristön häiriötekijät

Osaan korttelialueista on annettu määräys, ettei niihin saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat häiriötä lähialueiden asutukselle.

## 5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Energiatuotantoa palvelevien asuntolarakennusten korttelialue.  
Alueelle saa sijoittaa tilapäiseen majoittumiseen tarkoitettuja asuntolarakennuksia sekä alueen käyttöä ja hoitoa palvelevia rakennuksia. Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajasta. Alueelle saa sijoittaa tarpeelliset ajoyhteydet. Alueen rakennukset tulee liittää vesi- ja viemäriverkkoon. Alueelle saa sijoittaa tätä varten tarpeelliset maanalaiset johdot. Alueelle tulee sijoittaa riittävä määrä jäteastiakatoksia sekä hyötyjätteen keräilypisteitä.

Tilapäiseen asumiseen tarkoitetut korttelialueet on toteutettava alueille laadittavan kokonaissuunnitelman mukaisesti. Rakennuslupien myöntämisen ehtona on, että alueen toteuttaja esittää käyttösuunnitelman alueen toimintojen toteuttamisesta ja hyväksyttävä suunnitelman Pyhäjoen kunnan rakennusvalvontaviranomaisilla.

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



Toimitilarakennusten korttelialue.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.  
Ulkovarastoalueet on aidattava vähintään 160 cm korkealla rakenteellisella aidalla. Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajasta.



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle voidaan rakentaa enintään yksi asunto tonttia kohden. Ulkovarastoalueet on aidattava vähintään 160 cm korkealla rakenteellisella aidalla. Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajasta.

KTY, T, TY sekä AS-1-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 tyhjäntyä noin 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään. Lisäksi vettäläpäisemättömien pysäköinti- ja piha-alueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuksen kautta hulevesijärjestelmään.



Lähivirkistysalue.



Urheilu-, taukoliikunta- ja virkistyspalvelualue.



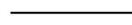
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.



Katu.

713

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

### LEPPÄKAARI

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

II

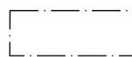
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.40

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



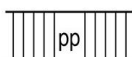
Istutettava alueen osa.



Rakennusala.



Ulkoilureitti.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

### Yleismääräys:

Koko asemakaava-alue kuuluu ydinvoimamaakuntakaavassa esitetyn ydinvoimalaitoksen suojavyöhykkeen (sv-yv) alueelle.

## 5.6 Nimistö

Kaavalla syntyy kolme uutta kadunnimeä, Haapakaari, Salavakaari ja Leppäkaari.

## 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.