



PYHÄJOEN KUNTA
Virastotien ja valtatie 8 risteysalueen liikekorttelin 197
asemakaavan muutos

22.8.2016

Ramboll Finland Oy

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Pyhäjoen kunta

Virastotien ja valtatie 8 risteysalueen liikekorttelin 197 asemakaavan muutos

Kaavatunnus 4062-1216192

Asemakaavan muutos koskee Virastotien ja valtatie 8 risteysalueen eteläpuolelle sijoittuvan liikekorttelin aluetta sekä osaa yleisen tien alueesta valtatiestä 8.

Muodostuu

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 197 sekä pysäköinti-, liikennealuetta ja erityisaluetta.

Laatija

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

Kaavan laadinnasta on vastannut projektipäällikkö Minna Lehtonen (YKS 575). Suunnittelutyöhön ovat osallistuneet myös arkkitehti Kirsikka Siik (YKS 476) ja suunnittelija ins. (AMK) Ida Montell.

Pyhäjoen kunnassa kaavaprosessia on ohjannut tekninen johtaja Pirkko Tuuttila.

Tampereella 22.8.2016

Ramboll Finland Oy

Maankäyttö



Minna Lehtonen
Projektipäällikkö



Ida Montell
Avustava suunnittelija

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosta koskeva korttelialue sijaitsee Pyhäjoen kirkonkylällä Virastotien eteläpuolella valtatie 8 risteysalueen läheisyydessä. Kaavamuutosalueeseen on sisällytetty korttelin molemmat tontit (AL, tontti 1 ja KT, tontti 2) sekä pieneltä osin yleisen tien aluetta (LT). Virastotie on Pyhäjoen kirkonkylän pääsisääntuloväylä ja sen molemmin puolin sijaitsee liikekortteleita. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 0,87 hehtaaria. Suunnittelualan likimääräinen sijainti näkyy alla olevassa kuvassa.



Kuva 1. Suunnittelualan likimääräinen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Virastotien ja valtatie 8 risteysalueen liikekorttelin asemakaavan muutos.

Kaava-alue: n. 0,87 hehtaaria

Asemakaavan muutos koskee Pyhäjoen kunnan (625) Pohjankylässä (405) tiloja 115:0 ja 2:173 sekä yleisen tien aluetta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on järjestää uudelleen korttelialueen liikekiinteistöjen ajoliittymät ja muuttaa rakentamaton toimistorakennusten korttelialueeksi osoitettu alue (KT) pysäköintialueeksi. Asemakaavamuutos on osa Vanhantien suunnitteluhanketta, jonka hankesuunnitelmassa KT -alue on huomioitu pysäköintialueena.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista taustaselvityksistä	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Yhdyskuntatekninen huolto	8
3.1.5	Maanomistus	8
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	13
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	15
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	15
4.3.5	Luonnosvaiheen kuuleminen	16
4.3.6	Ehdotusvaiheen kuuleminen	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet	16
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	17
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.2.1	Korttelialueet	18
5.2.2	Muut alueet	18
5.2.3	Yleismääräys	19
5.3	Kaavan vaikutukset	19

5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
5.4	Ympäristön häiriötekijät	20
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	21
5.6	Nimistö	22
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	22
6.3	Toteutuksen seuranta	22

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.12.2015, päivitetty 6.6.2016
2. Havainnekuva – ote suunnitelmakartasta 5 12/2015, Vanhatien toimenpidesuunnitelma / Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Raportteja 91/2015
3. Kaavan luonnosvaiheessa saadut lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut vastineet, 6.6.2016
4. Havainnekuva – päivitetty ote 20.5.2016 / Vanhatien toimenpidesuunnitelma / Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Raportteja 91/2015
5. Kaavan ehdotusvaiheessa saadut lausunnot, muistutukset ja niihin laaditut vastineet, 22.8.2016
6. Seurantalomake

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista taustaselvityksistä

Vanhatien toimenpidesuunnitelma / Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Raportteja 91/2015

Melutarkastelu - Valtatie 8 Pyhäjoen keskustan pääliittymän kohdalla (vt8 / Virastotie / Annalantie), Pyhäjoki /WSP Finland Oy, 19.11.2012

Kartta

Kaavakartta 1:1000

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoitus on aloitettu joulukuussa 2015 ja se on edennyt seuraavasti:

- 7.12.2015 Virastotien ja valtatie 8 risteysalueen liikekorttelin asemakaavan muutoksen käynnistäminen – käsittely Pyhäjoen kunnanhallituksen kokouksessa.
- Kaavan vireilletuloilmoitus 7.12.2015 on kuulutettu Pyhäjoen kunnantalon ilmoitustaululla, internet-sivuilla ja Pyhäjoen Kuulumiset –lehdessä.
- 8.12.2015 pidetyssä ohjausryhmän kokouksessa keskusteltiin suunnittelualueen rajauksesta ja kaavamuutoksen lähtökohdista sekä käynnissä olevasta Vanhatien toimenpidesuunnitelmasta liittyen torialueeseen ja Virastotien alueeseen.
- Kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa 3.2.2016.
- Kaavaluonnos Pyhäjoen kunnanhallituksessa 14.3.2016, § 97.
- Luonnosvaiheen nähtävillä olo 22.3 – 21.4.2016.
- Kaavaehdotus Pyhäjoen kunnanhallituksessa 6.6.2016, § 252
- Ehdotusvaiheen nähtävillä olo 14.6 – 31.7.2016
- Kaavaehdotuksesta saadun palautteen käsittely ja kaavan viimeistely Pyhäjoen kunnanhallituksessa 22.8.2016, § 315
- Hyväksymiskäsittely Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 7.9.2016, § 60.

2.2 Asemakaava

Virastotien ja valtatie 8 risteysalueen liikekorttelin asemakaavan muutos tarkoittaa osaltaan Pyhäjoen kunnan maankäyttöstrategian ja maankäytön toteuttamisohjelman 2025 maankäytöllisiä linjauksia.

Pyhäjoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan 2025 kokouksessaan 27.8.2014 (§ 58). Osayleiskaava toimii alueen asemakaavoituksen sekä muun rakentamisen ja suunnittelun pohjana. Asemakaavoituksen tehtävänä on tarkentaa palvelujen ja asumisen edellyttämiä maankäyttöratkaisuja Pyhäjoen kirkonkylän alueella. Myös riittävät pysäköintijärjestelyt liikekorttelien läheisyydessä parantavat kirkonkylän julkisten ja kaupallisten palvelujen toimivuutta.

Asemakaavamuutoksen suunnittelun lähtökohtina on otettu huomioon kirkonkylän toiminnalliset lähtökohdat sekä maisema-, ympäristö- ja kulttuurihistorialliset arvot. Vuonna 2015 on laadittu kunnan ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen yhteishankkeena Vanhatietä koskeva toimenpidesuunnitelma, minkä yhteydessä tarkasteltiin myös Virastotien aluetta ja sen eteläpuolisen liikekorttelin pysäköintiratkaisuja.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaprosessin aikana on tarkennettu alueelle rakennettavan pysäköintialueen ja liikekiinteistön omien pysäköintipaikkojen sijoittelua sekä Virastotien liikennejärjestelyjä. Uusien pysäköintijärjestelyjen toteuttaminen Vanhatien toimenpidesuunnitelmassa esitetyn ehdotuksen mukaisesti on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualueella sijaitsee Pooki-talon nimellä tunnettu liikekiinteistö (Kiinteistö Oy Pyhäjoen OP-Pooki), jossa on mm. pankin toimitilat, toimistoja, liiketiloja sekä kahvila-ravintola. Rakennuksen toisessa kerroksessa on myös asuntoja. Liikekiinteistön itäpuolella on rakentumaton toimistorakennuksille osoitettu korttelialue ja valtatiehen 8 kuuluvaa yleisen tien aluetta.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamutosta koskeva korttelialue sijaitsee Pyhäjoen kirkonkylän keskustaajaman alueella. Liikekorttelia rajaa pohjoisesta Virastotie, joka on valtatieltä 8 kuntakeskukseen tuleva pääreitti. Korttelin länsiosassa on liikekiinteistö ja itäosaan sijoittuu valtatiehen suojaviheraluetta ja rakentumaton voimassa olevassa asemakaavassa toimistorakentamiselle osoitettu tontti. Lähikorttelissa sijaitsee Pyhäjoen kunnantalo ja paloasema, liikekiinteistöjä ja pientaloasutusta. Alue edustaa Pyhäjoen hallinnon ja palvelujen keskusta-alueita.



Kuva 2. Ilmakuva Virastotien liikekorttelialueelle.

Alue rajautuu länsipuoleltaan Vanhatiehen, joka on osa Pohjanmaan rantatienä tunnettua valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallisesti arvoitettua ympäristöä (www.rky.fi/ Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY. Museo-virasto 2009).

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne

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

Asemakaava-alue sijoittuu Pyhäjoen taajaman keskusta, joka on syntynyt Pyhäjoen suistoalueelle Vanhatien varteen kirkon ja siltojen tuntumaan. Taajama on vähitellen laajentunut Vanhatien suuntaisesti, jokihaarojen välialueille sekä metsäistä kirkonmäkeä ympäröineille peltoalueille, minkä vuoksi taajamakuvaa värittävät edelleen rakennetun kulttuuriympäristön, kulttuurimaiseman ja jokiluonnon arvot.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Luonnonmaantieteellisesti Pyhäjoki kuuluu keskiboreaalisen Pohjanmaan - Kainuun kasvillisuusvyöhykkeen läntiseen osaan. Pohjanmaan - Kainuun alue on Suomen havumetsävyöhykkeen sydänvyöhykettä. Sitä voidaan kutsua myös suureksi vaihtumisvyöhykkeeksi Etelä- ja Pohjois-Suomen välillä. Alueella esiintyy sekä eteläisiä että pohjoisia lajeja.

Asemakaava-alueelle ei sijoitu luonnonympäristön kannalta merkittäviä kasvillisuus- tai luontokohteita. Pyhäjoen keskustaa ja sen läheisiä alueita leimaa voimakas kulttuuri-vaikutus, koska alue suurelta osin rakentunutta taajama-aluetta (lähde: Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, 31.1.2012 / Pöyry Finland Oy).

Vesistöt ja vesitalous

Pohjankylän eteläpuolitse kulkee Pyhäjoen Pohjoishaara jakaen kirkonkylän taajama-alueita.

Alueella ei ole vesitalouden kannalta merkittäviä pohjavesiesiintymiä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö ja asuminen

Kaavoitettava alue sijoittuu Pyhäjoen kirkonkylän keskustaajamaan. Yli puolet Pyhäjoen väestöstä asuu keskustaajaman alueella, johon kuuluvat Pohjankylän ja Etelänkylän alueet. Asemakaavamuutosta koskeva kortteli sijoittuu Pohjankylän alueelle. Pohjankylän asukasluku on noin 1350 asukasta (2015 vuoden lopulla).

Taajamakuva

Taajamakuvan rungon Pyhäjoen kirkonkylällä muodostaa Vanhatie ja sen varteen eri vuosikymmenien aikana rakentuneet talot. Kaava-alue rajautuu pohjoisosastaan valtatieltä 8 erkaantuvaan Virastotiehen, jonka ympärille sijoittuu Pyhäjoen kunnan hallinto- ja liikekeskus. Kaava-alueen lähistöllä sijaitsee kunnantalo, paloasema, muita liikekiin-

teistöjä sekä jonkin verran asuinkiinteistöjä. Taajamakuvalle antaa omaleimaisuutta Pyhäjoen Pohjoishaaran läheisyys.



Kuva 3. Pookitalon ja valtatie 8 välialue Virastotien suunnasta kuvattuna (kuva: Ramboll, 2015.)

3.1.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavoitettava alue kuuluu vesi- ja viemärintiverkoston piiriin.

Sähkönjakelusta alueella vastaa Elenia Verkko Oy.

3.1.5 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen maanomistus jakautuu seuraavasti: Pyhäjoen kunta 34,5 %, yksityinen maanomistaja 62,2 % ja Suomen valtio 2,9 %.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

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

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

Maakuntakaava

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

- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 17.2.2005 ja joka sai lainvoiman 25.8.2006 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen.
- Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 26.8.2010. Valitukset on hylätty 21.9.2011 KHO:ssa.

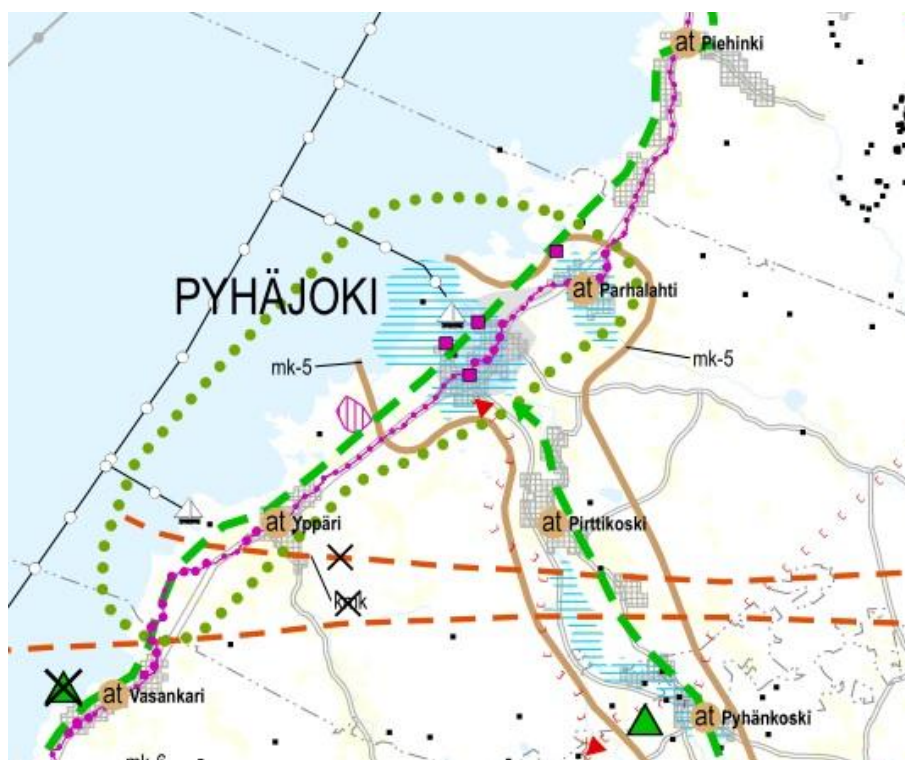
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1.vaihekaava (teemoina soiden käyttö ja luonnonympäristö, tuulivoima-alueet, kaupan palveluverkko ja aluerakenne, liikennejärjestelmät ja muiden kaavamerkintöjen päivitykset). 1.vaihekaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015.



Kuva 4. Maakuntakaavojen yhdistelmäkartta 2.12.2013, jossa on esitetty lainvoimaisten Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan (2006), Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaavan (2010) sekä maakuntavaltuuston (2.12.2013) hyväksymän Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihekaavan merkinnät.

Pyhäjoen kirkonkylän alue on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi (A). Valtatie 8 merenpuoleinen alue osoitettu merkinnällä A-1, jossa lisämerkintä osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet. Pyhäjokivarsi ja kunnan rannikkoalueet kuuluvat maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk-5, Pyhäjokilaakso), koko Pyhäjoen rannikon käsittävään luonnon monikäyttöalueeseen sekä Perämerenkaaren kehittämisvyöhykkeeseen. Merenranta-alue taajaman kohdalla on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Valtatie ja merenrannan väliin on osoitettu viheryhteystarve. Vanhatien linjaus taajaman kohdalla on merkitty kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittäväksi tieksi tai reitiksi ja Pyhäjoen uomat arvokkaaksi vesistöksi (av). Rannikon myötäinen kevyen liikenteen yhteystarve on esitetty punaisella palloviivalla. Hanhikivenniemi on osoitettu energiahuollon alueeksi, jonne voidaan sijoittaa ydinvoimalaitos. Ydinvoimalaitoksen vaatima suojavyöhyke on esitetty kartalla sv-yv –merkinnällä. Pääsähköjohdon yhteystarve Hanhikivenniemelle on esitetty punaisilla katkoviivamerkinnöillä.

Pohjois-Pohjanmaan liiton maakuntahallitus päätti 18.3.2013 maakuntakaavan uudistamisen 2. vaihekaavan vireille tulosta. 2. vaihemaakuntakaavassa käsitellään koko maakunnan alueiden käyttöä seuraavien teemojen osalta: kulttuuriympäristö, maaseudun asutus rakenne, virkistys- ja matkailu, seudulliset jätteenkäsittelyalueet ja seudulliset ampumarata-alueet. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 25.3.–30.4.2015.



Kuva 5. Ote Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavaluonnoksesta.

Pyhäjoen kirkonkylän alue on 2. vaihemaakuntakaavaluonnoksessa osoitettu taajama- ja kyläalueeksi. Kirkonkylän kautta kulkeva Vanhatien alue on merkitty kaavaan tietyiltä osin valtakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä tai maakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä. Pyhäjokivartta ja meren rantaa myöten on osoitettu viheryhteystarve. Lisäksi alue kuuluu luonnon monikäyttöalueeseen. Koko Pyhäjoen taajama-alue ja jokivarsi on maaseudun kehittämisen kohde-

aluetta (mk-5), jolla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Vyöhykkeillä on tarvetta kehittää kuntien yhteistyöllä yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota Pyhäjoen vedenlaadun parantamiseen.

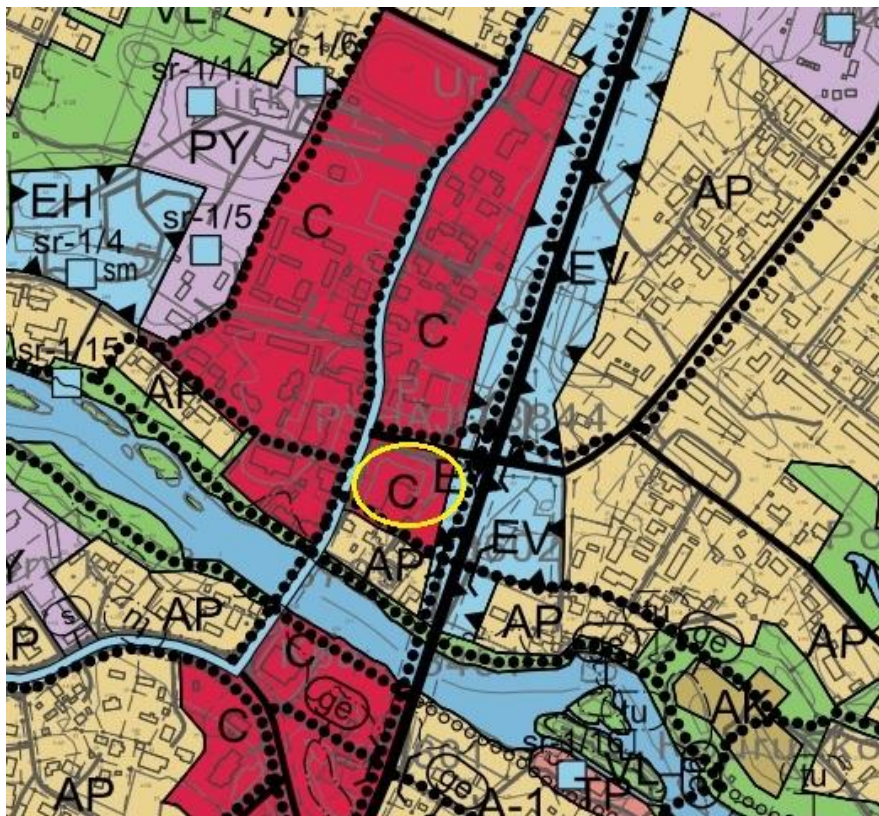
Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan on arvioitu valmistuvan vuonna 2016.

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen kaavoitustyön sisältöä ja vuorovaikutusta käsittelevä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 26.1. – 26.2.2016.

Yleiskaava

Pyhäjoen keskustaajaman alueelle on tullut voimaan MRA:n § 93 mukaisella kuulutuksella 8.10.2014 Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 27.8.2014, § 58.



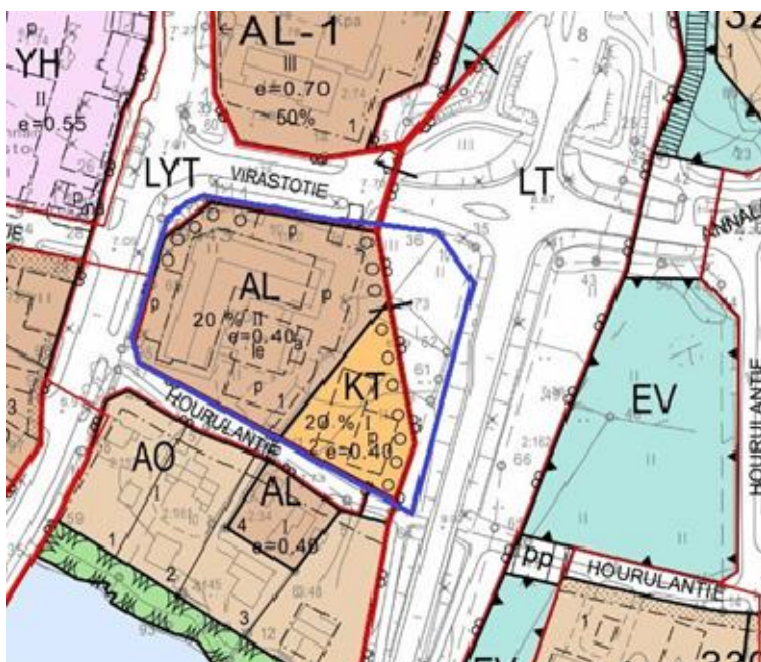
Kuva 6. Ote Pyhäjoen keskustan osayleiskaavasta 2025, johon on osoitettu asemakaavamuutoksen likimääräinen sijainti.

Keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), missä pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen, keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnat, näihin liittyvä liikenne ja virkistys sekä yhdyskuntatekninen huolto. Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuva kortteli, joka ulottuu Pyhäjoen Pohjoishaaran rantaan, on yleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Valtatie 8 reunaan sijoittuu suojaviheralue (EV). Vanhatie on osayleiskaavassa osoitettu Museotienä, joka Museoviraston rky-kohteena on osa valtakunnallisesti merkittävää Pohjanmaan rantatietä. Kevyen liikenteen väylät on osoitettu mustalla palloviiva -merkinnällä.

Asemakaava

Virastotien ja valtatie 8 risteysalueen liikekorttelin asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL), toimistorakennusten (KT) korttelialuetta sekä yleisen tien aluetta (LT).

- Pyhäjoen Kirkonseutu, Kauko, Järvisuo, Annalankangas rakennuskaavan muutos ja laajennus on hyväksytty Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 13.7.1990 (§ 59) ja vahvistettu 23.12.1991 Oulun lääninhallituksessa päätöksellä A 1552 P.
- Valtatie 8 risteysalueen asemakaavan muutos 29.11.2012 on hyväksytty Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 19.12.2012 § 84



Kuva 7. Ote Pyhäjoen keskustan asemakaavayhdistelmästä.

Rakennusjärjestys

Pyhäjoella on voimassa Raahen seutukunnan yhteinen rakennusjärjestys, joka sai lainvoiman 5.2.2011 julkaistulla kuulutuksella. Raahen seutukunnan rakennusjärjestys on yhteinen Raahen kaupungin, Siikajoen, Pyhäjoen ja Vihannin kuntien kanssa. Vihannin kunta on ollut vuoden 2013 alusta osa Raahen kaupunkia.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54A §:n mukainen ja täyttää JHS 185:n vaatimukset. Suunnittelualueen pohjakartta on päivitetty ja hyväksytty 8.12.2015 vastaamaan asemakaavan pohjakartalle asetettuja vaatimuksia.

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Virastotien ja valtatie 8 risteysalueen liikekorttelin asemakaavan muutos sijaitsee alueella, jota koskevat seuraavat selvitykset:

- **Maankäyttöstrategia 2011–2025**, (Airix Ympäristö Oy 2010), päivitys tehty kunnanhallituksessa 11.4.2011 § 92.
- **Maankäytön toteuttamisohjelma 2011–2025**, (Airix Ympäristö Oy 2010), päivitys tehty kunnanhallituksessa 11.4.2011 § 92.
- **Valtatien 8 liittymäjärjestelyt Pyhäjoen keskustan kohdalla – hanke** (WSP Finland Oy, 2012)
- **Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025 / Taustaselvitykset** (Maisemaselvitys 6.5.2013, Luontoselvitys 12.10.2012, Liikenteen tavoiteverkkosuunnitelma, 23.6.2014, Muinaisjäännösinventointi 2014).
- **Pyhäjoen Vanhatien toimenpidesuunnitelma** (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Raportteja 91/2015).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Virastotien ja valtatie 8 risteysalueen liikekorttelin asemakaavamuutos tarkoittaa osaltaan Pyhäjoen kunnan maankäyttöstrategian ja maankäytön toteuttamisohjelman 2025 maankäytöllisiä linjauksia. Pyhäjoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan 2025 kokouksessaan 27.8.2014 (§58) ja se on tullut voimaan MRA:n § 93 mukaisella kuulutuksella 8.10.2014. Osayleiskaava toimii alueen asemakaavoituksen sekä muun rakentamisen ja suunnittelun ohjeena. Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2025.

Asemakaavamuutoksen laadinta Virastotien eteläpuoliselle korttelialueelle tuli ajankohtaiseksi vuoden 2015 lopulla, kun Pyhäjoen kunnan ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen yhteistyönä toteutettu Vanhatien toimenpidesuunnitelma valmistui. Suunnitelmassa on Vanhatien ohella tarkasteltu myös Virastotien aluetta, joka on valtatieltä 8 keskustajamaan tuleva pääsisääntuloväylä. Toimenpidesuunnitelmassa esitetään, että Vanhatien ja Virastotien liittymäalue sekä kunnantalon edusta rakennetaan torimaiseksi aukioksi. Samalla Virastotien luonnetta muutetaan keskustamaiseksi kaduksi. Toimenpidesuunnitelmassa esitetään myös pysäköintipaikkojen lisäämistä Virastotien

eteläpuolella sijaitsevalle liikekorttelialueelle. Pysäköintialueen toteuttaminen kortteli-alueelle edellyttää asemakaavamuutosta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pyhäjoen kunnanhallitus on käynnistänyt 7.12.2015 (§ 498) asemakaavamuutoksen laadinnan Virastotien ja valtatie 8 risteysalueen liikekorttelin alueella. Hankkeen vi-reille tulosta on kuulutettu 12.12.2015 MRL:n 63 §:ssä säädetyllä tavalla ja OAS ase-tettu nähtäville 15.12.2015 alkaen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Tämän asemakaavamuutoksen osallisiksi on alustavasti katsottu seuraavat ta-hot:

Osalliset	Osallistuminen
Maanomistajat: Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat	Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineis-tosta sekä luonnoksesta valmisteluvaihees-sa. Mielenpitoet ja lausunnot kaavaluonnok-sesta ja muistutukset ja lausunnot kaava-ehdotuksesta nähtävilläolon aikana sekä esittelytilaisuuksissa
Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa: Kaavan vaikutusalueen asukkaat, tonttien vuokra-laiset, yritykset ja niiden työntekijät, laitokset ja niiden käyttäjät ja työntekijät, vesialueiden omistajat ja käyttäjät	Kommentit tavoitteista ja valmistelu-aineis-tosta sekä luonnoksesta valmisteluvaihees-sa. Mielenpitoet ja muistutukset kaavaluon-noksen ja –ehdotuksen nähtävilläolon aika-na sekä esittelytilaisuuksissa
Viranomaiset: Pyhäjoen kunnan rakennusvalvonta ja ympäristönsuojeluviranomaiset, naapurikunnat, Raahen seudun kehittämiskeskus, Pohjois-Poh-janmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- lii-kenne- ja ympäristökeskus (ELY), Liikennevirasto, Liikenteen turvallisuusvirasto TraFi, Pohjois-Pohjan-maan maakuntamuseo, Jokilaaksojen pelastuslai-tos, Pyhäjokisuun Vesi Oy, Elenia Verkko Oy, Vestia Oy	Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineis-tosta sekä luonnoksesta MRL:n mukaiset viranomaisneuvottelut valmistelu- ja ehdotusvaiheessa Lausunnot luonnos- ja ehdotusvaiheessa Muu viranomaisyhteistyö koko prosessin ajan

<p>Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään: Elinkeinoelämän yhdistykset, Vanhustenkoti-yhdistys, Eläkeliitto, kylätoimikunnat, museo- ja kotiseutuyhdistykset ym. paikalliset yhdistykset, luonnonsuojeluyhdistykset</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 7.12.2015 (§ 498).

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 7.12.2015 ja asetettu nähtäville vireilletulon yhteydessä joulukuussa 2015. Ajantasainen OAS, jota päivitetään aina kaavaehdotuksen nähtäville panoon asti, on nähtävillä Pyhäjoen kunnassa ja kunnan kotisivuilla www.pyhajoki.fi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksesta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa 3.2.2016 niiden viranomaisten kanssa, joiden toimialaa asia koskee. Neuvottelussa arvioitiin asemakaavalle asetettavia sisältövaatimuksia ja keskusteltiin mitä vaikutuksia asemakaavan laadinnan yhteydessä tulee arvioida. Sekä luonnos- että ehdotusvaiheessa kaavasta pyydetään viranomaislausunnot. Toinen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Kaavaprosessin aikana on myös mahdollista järjestää tarvittaessa työneuvotteluja.

4.3.5 Luonnosvaiheen kuuleminen

Virastotien ja valtatie 8 risteysalueen liikekorttelin 197 asemakaavan muutosluonnos oli julkisesti nähtävillä 22.3 – 21.4.2016 välisenä aikana. Luonnosvaiheen kaava-aineistosta saatiin neljä lausuntoa ja siitä jätettiin yksi mielipide. Lausuntonsa luonnoksesta antoivat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan maakuntamuseo, Jokilaaksojen pelastuslaitos ja Fingrid Oyj. Mielipiteensä asemakaavan muutosluonnoksesta jätti korttelissa sijaitsevan liikekiinteistön hallitus.

Lausuntoihin ja mielipiteeseen on annettu kaavanlaatijan vastine, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Luonnosvaiheesta saatujen lausuntojen ja palautteen johdosta asemakaavan ehdotusvaiheen maankäyttöratkaisuun ei ole tehty merkittäviä muutoksia. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen ja yleisen pysäköintialueen rajausta on tarkennettu Vanhatien toimenpidesuunnitelmasta saadun palautteen pohjalta. Toimenpidesuunnitelmasta sekä pysäköinti- ja liikenneratkaisujen vaihtoehdoista kunta on käynyt erilliset neuvottelut liikekiinteistön edustajien kanssa.

4.3.6 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.6 – 31.7.2016 välisenä aikana. Ehdotuksesta saatiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan museolta ja Pyhäjoen kunnan terveydensuojeluviranomaiselta (Ympäristöterveydenhuolto / Kalajoen kaupunki). Ehdotusvaiheessa asemakaavamuutoksesta ei jätetty yhtään muistutusta.

Viimeistelyvaiheessa kaavan maankäyttöratkaisuun, kaavamerkintöihin ja –määräykseen ei ole enää tehty merkittäviä muutoksia. Ainoastaan yleisen tien alueen (LT-1) kaavamääräystä on muutettu ELY-keskuksen lausunnon mukaiseen muotoon.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on järjestää uudelleen korttelialueen liikekiinteistön ajoliittymät ja muuttaa toimistorakennusten korttelialueeksi osoitettu alue (KT) pysäköintialueeksi. Asemakaavamuutos on osa Vanhantien suunnitteluhanketta, jonka hankesuunnitelmassa KT -alue on huomioitu pysäköintialueena.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Pyhäjoen kunta on asettanut kaavan tavoitteeksi mahdollistaa Vanhatien toimenpidesuunnitelmassa esitetyn pysäköintialueen rakentamisen asemakaavamuutosta koskevalle korttelialueelle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

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

Yleiskaava

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

Lähialueiden asemakaavat

Kaavan maankäyttöratkaisu noudattelee lähialueen asemakaavojen periaatteita. Asemakaavan muutoksessa on huomioitu Virastotien pohjoispuolelle laadittu korttelien 191-192 asemakaavan muutos sekä muiden lähialueella voimassa olevien asemakaavojen yhteisvaikutukset Pyhäjoen kuntakeskuksen ja Vanhatien taajamakuvaan.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavan maankäyttöratkaisu mahdollistaa uuden pysäköintialueen sijoittamisen Pyhäjoen julkisten ja kaupallisten palvelujen välittömään läheisyyteen. Vanhatien toimenpidesuunnitelmassa on esitetty myös muita toimenpiteitä, joilla kuntakeskuksen sekä Virastotien ja Vanhatien taajamakuva on mahdollista elävöittää.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Pyhäjoen kunnan tavoitteena asemakaavan muutokselle on Pyhäjoen kirkonkylän taajamakuvaan parantaminen ja pysäköintimahdollisuuksien lisääminen kunnan keskustaan.

Vanhatien toimenpidesuunnitelmaa on pysäköintialueen toteuttamisratkaisun kannalta tarkennettu kaavoitusprosessin aikana. Kunta on käynyt tarkennetun suunnitelman pohjalta keskustelua liikekiinteistön edustajien kanssa suunnitelman toteuttamisesta. Samalla on sovittu kiinteistöjen välisistä rasitteista kunnan ja liikekiinteistön kesken. Rasitteet koskevat ajoyhteyttä yleiselle pysäköintialueelle sekä liikekiinteistön kolmen eteläisimmän asukas-pysäköintipaikan sijoittumista osittain yleisen pysäköintialueen kiinteistön puolelle.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavamuutokseen on huomioitu Vanhatien toimenpidesuunnitelmassa esitetyt suunnitelmat ja niiden toteuttamismahdollisuudet Vanhatien ja Virastotien alueelle.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutosta koskevan korttelin 197 pinta-ala on n. 0,87 hehtaaria.

Alueelle on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), yleinen pysäköintialue (LP), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) sekä yleisen tien aluetta (LT-1), jolle on toteutettava kevyen liikenteen väylä.

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]
AL	0,5245	2200	0,42
LT-1	0,1230	0	0
LP-1	0,2164	0	0
ET	0,0100	0	0
kaikki	0,8739	2200	0,25

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisun peruslähtökohtina ovat olleet työn alkuvaiheessa asetetut tavoitteet. Aluevaraukset on pyritty sopeuttamaan olemassa olevaan Pyhäjoen kirkonkylän mitatakaavaan ja yhdyskuntarakenteeseen sekä Vanhatien toimenpidesuunnitelmassa esitettyihin ratkaisuihin, jotka lisäävät alueen pysäköintimahdollisuuksia sekä parantavat kevyen liikenteen yhteyksiä ja liikenneturvallisuutta.

Asuin-, liike- ja toimistorakennuksille osoitetun aluevarauksen osalta kaava on nykytilannetta toteava, koska tontille osoitettu rakennusoikeus on jo kokonaan käytetty.

5.2.1 Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Virastotien ja Vanhatien risteykseen rajautuvalla tontilla 1 sijaitsee liikekiinteistö, jonka toisessa kerroksessa on myös asuntoja. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Tontille on osoitettu katualueiden puolelle asiakaspysäköintipaikkoja ja kiinteistön piha-alueen puolelle asukaspysäköintipaikkoja, joista kolme eteläisintä sijoittuu osittain naapurikiinteistön puolelle. Tontilla sijaitseva liikekiinteistö on nykyisellään käyttänyt alueelle sallitun rakennusoikeuden määrän. Virastotien puoleisen sisäänajoliittymän kautta on osoitettu ajoyhteys kiinteistön itäpuolella sijaitsevalle yleiselle pysäköintialueelle.

5.2.2 Muut alueet

Yleisen tien alue (LT-1)

Valtatietä 8 vasten oleva kaavan itäosa on osoitettu yleisen tien alueeksi. Alueelle voidaan toteuttaa kevyen liikenteen väylä.

Yleinen pysäköintialue (LP-1)

Liikekiinteistön itäpuoliselle tontille on osoitettu yleinen pysäköintialue, jolle on mahdollista toteuttaa n. 40 pysäköintipaikkaa. Pysäköintialueelle on ajoneuvoliittymä sekä pohjoisen suunnasta Virastotieltä että etelästä Hourulantieltä. Autopaikat on jäsenneltävä pienempiin osiin puu- tai pensasistutuksin.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Yleisen pysäköintialueen eteläreunalle on varattu alue puistomuuntamon sijoittamiseksi.

5.2.3 Yleismääräys

Alueelle saa sijoittaa enintään 15-18 m korkean mainosrakenteen.

Suunnittelualueen länsipuolitse kulkeva Vanhatie on osa Pohjanmaan rantatienä tunnettua valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallisesti arvotettua ympäristöä. Tästä johtuen rakentamisen tulee kaava-alueella olla korkeatasoista ja sen tulee sopeutua ympäristöön.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenteen toimintaedellytykset

Korttelialue, jota kaavamuuotos koskee, sijaitsee Pyhäjoen kirkonkylällä palveluiden välittömässä yhteydessä. Kaavan maankäyttöratkaisu ei suoranaisesti lisää rakentamista Pyhäjoen keskustaajaman alueelle. Kaavalle asetetun tavoitteen mukaisesti keskustaajaman pysäköintimahdollisuuksia voidaan parantaa rakentamalla uusi pysäköintialue lähelle palveluja Vanhatien toimenpidesuunnitelmassa esitetyllä tavalla. Suunnitelmaan sisältyy myös muita toimenpide-ehdotuksia, joilla Virastotien ja Vanhatien alueella tien luonnetta muutetaan keskustamaiseksi katuympäristöksi.

Rakennetun ympäristön arvot

Korttelialueella ei sijaitse kiinteistöjä, joilla on erityisiä rakennetun ympäristön arvoja. Vanhatien korttelialueiden läheisyydessä tulee kuitenkin kiinnittää huomiota ympäristön uudistamiseen, rakentamiseen ja olemassa olevien kiinteistöjen peruskorjaukseen siten, että alueen mittakaava, rakennuksille ja niiden pihapiireille tyypilliset ominaispiirteet sekä Vanhatien kulttuurihistoriallisesti arvokas miljöö säilyisivät yhtenäisenä kokonaisuutena.

Väestö

Kaavan toteutuminen ei lisää merkittävästi alueen asukasmäärää, koska rakennusoikeus ei ennestään rakennetulla asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella muutu.

Palvelut

Pyhäjoen kunnan keskeisimmät kaupalliset ja hallinnolliset palvelut sijoittuvat kaavamutoksen alueelle ja Virastotien ja Vanhatien alueen lähikortteleihin. Pyhäjoen kuntakeskus on saavutettavissa helposti myös kävellen tai polkupyörällä. Vanhatien toimenpidesuunnitelmassa on kiinnitetty erityishuomiota ratkaisuihin, jotka parantavat jalankulun ja pyöräilyn liikenneturvallisuutta alueella.

Virkistys

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia virkistysalueisiin. Lähimmät virkistysalueet sijoittuvat Pyhäjoen Pohjoishaaran ranta-alueille. Uusi kevyen liikenteen väylä yhdistää jo olemassa olevat kevyen liikenteen yhteydet etelän suuntaan sekä suunnittelualan pohjoispuolelta alikulkuyhteyden kautta valtatie itäpuolelle Annalankankaalle.

Liikenne

Ajoneuvoyhteys kulkee valtatieltä 8 Virastotien kautta kuntakeskukseen. Asemakaavan muutos ei aiheuta merkittävää lisäystä alueen liikennemääriin. Kaavassa on varauduttu yleisen pysäköintialueen rakentamiseen, jonka myötä alueelle tulee noin 40 uutta pysäköintipaikkaa julkisten ja kaupallisten palvelujen läheisyyteen. Valtatie 8 myötäisesti toteutettava kevyen liikenteen väylä yhdistää jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden käyttämiä reittejä kuntakeskuksen alueella.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia ympäristönsuojeluun.

Uuden pysäköintialueen rakentaminen ja siihen liittyvä liikenne voi aiheuttaa tilapäisesti lieviä melu- ja liikennehäiriöitä lähialueille. Pysäköintialueen käytöstä ei arvioida aiheutuvan merkittävää liikennemelun lisäystä korttelialueelle. Valtatie 8 aiheuttamasta liikennemelusta on laadittu vuonna 2012 valtatie uudistamissuunnitelmien yhteydessä meluselvitys Pyhäjoen keskustan pääliittymän kohdalla (vt8 / Virastotie / Annalatie). Laskentamallissa on tarkasteltu sekä nykytilanne että ennuste vuodelle 2030. Nykytilanteessa päiväajan 55 dB meluvyöhyke (L Aeq,7-22) ulottuu noin 50 m päähän valtatie 8 keskilinjasta ja ennustetilanteen tulokset eivät eroa ratkaisevasti nykytilanteesta. Melutasot nousevat liikennemäärän kasvun myötä noin 1 dB. Ennusteessa vuodelle 2030 päiväajan 55 dB:n meluvyöhyke (L Aeq,7-22) leviää keskimäärin 60 m päähän tien keskilinjasta. Kiinteistö Oy Pyhäjoen OP-Pooki sijoittuu valtatie keskilinjasta mitattuna noin 60 metrin päähän ja jää näin ollen 55 dB:n meluvyöhykkeen ulkopuolelle.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Alue edustaa taajamarakennetta, joten asemakaavaratkaisun mukainen toteutuminen ei sinällään muuta alueen nykytilaa.








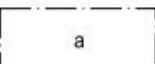
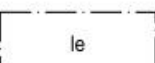
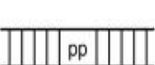
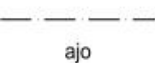

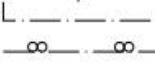
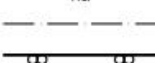
Vesistöt ja vesitalous

Alueen rakentuminen vaikuttaa jonkin verran pintaveden luonnontilaiseen kulkuun. Kaavamuutosalueen sekä Virastotielle ja Vanhatielle suunniteltujen toimenpiteiden toteutumisen myötä alueen hulevesijärjestelmä uusitaan.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaavan toteutuminen ei synnytä ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa alueelle.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Maantien alue. Alueelle voidaan toteuttaa kevyen liikenteen väylä.
	Yleinen pysäköintialue. Autopaikat on jäseneltävä pienempiin osiin puu- tai pensasistutuksin.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Ajoyhteys.
	Pysäköimispaikka.
	Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Alueelle saa sijoittaa enintään 15-18 metriä korkean mainosrakenteen.

Suunnittelualan länsipuolitse kulkeva Vanhatie on osa Pohjanmaan rantatienä tunnettua valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallisesti arvotettua ympäristöä. Tästä johtuen rakentamisen tulee kaava-alueella olla korkeatasoista ja sen tulee sopeutua ympäristöön.

5.6 Nimistö

Kaavalla ei synny uutta nimistöä alueelle.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan mahdollistama pysäköintialueen rakentaminen on esitetty Vanhatien toimenpidesuunnitelmassa esitetyissä havainnekuvassa (suunnitelmakartta 5), jota on päivitetty asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa. Toimenpidesuunnitelmaa on käytetty asemakaavamuutoksen laadinnassa tausta-aineistona.

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.

