



PYHÄJOEN KUNTA
Saarenalue – Korttelin 513 torialueen asemakaavan
muutos

30.1.2017

Ramboll Finland Oy

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Pyhäjoen kunta

Saarenalue – Korttelin 513 torialueen asemakaavan muutos

Kaavatunnus 4061-1116513

Asemakaavan muutos koskee Saarenalueen asemakaavan korttelin 513 liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (tontti 1) sekä alueen länsipuolella sijaitsevaa tiealuetta ja erillispientalojen korttelialuetta (tontti 4). Alueelle sijoittuu myös toriaukio ja yleinen pysäköintialue.

Korttelin 513 pohjoisosaan muodostuu asemakaavamuutoksella tori- ja katualuetta sekä autopaikkojen korttelialue (LPA). Asemakaavan muutos toteutuu luonnosvaiheen vaihtoehdon VE2 mukaisesti.

Laatija

Ramboll Finland Oy, PL 718, Pakkahuoneenaukio 2, 33101 TAMPERE.

Kaavan laadinnasta on vastannut projektipäällikkö FM Minna Lehtonen (YKS 575). Suunnittelutyöhön ovat osallistuneet myös arkkitehti SAFA Mikko Siitonen (YKS 463) ja nuorempi suunnittelija ins. (AMK) Ida Montell.

Pyhäjoen kunnassa kaavaprosessia on ohjannut tekninen johtaja Pirkko Tuuttila.

Tampereella 30.1.2017
Ramboll Finland Oy



Minna Lehtonen
Projektipäällikkö



Ida Montell
Nuorempi suunnittelija

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Pyhäjoen kirkonkylällä Saarenalueella sijoittuen Vanhatien risteyskohtaan lähelle Pohjoishaaran yli kulkevan siltaa. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 0,63 hehtaaria.



Kuva 1. Suunnittelualan likimääräinen sijainti Pyhäjoen kunnan osoitekartalla

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Saarenalue – Korttelin 513 torialueen asemakaavamuutos

Asemakaavalla muodostuu torialuetta ja autopaikkojen korttelialue

Kaava-alue:	0,6282 hehtaaria
Korttelialuetta:	0,13 ha
Rakennusoikeutta:	Kaava mahdollistaa toritoiminnan rakentamisen (esiintymislava, huoltorakennus ym.) lisäksi 150 k-m ² rakennusoikeutta torialueen eteläosaan osoitetulla liikerakennuksen toritoimintaa tukevalla rakennusalalla

Asemakaavan muutos koskee Pyhäjoen kunnan (625) Pohjankylässä (405) sijaitsevia tiloja 4:270, 4:324 ja 4:287.

Sisällysluettelo

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 Maisemakuva	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4 Maanomistus	10
3.2 Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1 Asemakaavan suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet	15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1 Osalliset.....	16
4.3.2 Vireilletulo	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	18
4.3.5 Luonnosvaiheen kuuleminen	18
4.3.6 Ehdotusvaiheen kuuleminen.....	18
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	18
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	18
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	19
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	19
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	20
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus.....	20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	20
5.3 Aluevaraukset.....	21
5.3.1 Korttelialueet.....	21
5.3.2 Muut alueet.....	21
5.3.3 Yleismääräykset	21
5.4 Kaavan vaikutukset.....	21
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
5.5 Kaavamerkinnät ja –määräykset.....	23
5.6 Nimistö	24

6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	24
6.3	Toteutuksen seuranta.....	24

Liitteet:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 14.12.2015, päivitetty 5.9.2016
- Vanhatien ympäristön maisemaselvitys, Jokikartanon alue / Ramboll Finland Oy 2.4.2015
- Havainnekuva VE1 / Ramboll Finland Oy 11.4.2016
- Havainnekuva VE2 /Suunnitelmakartta 3 12/2015 ja Tori 12/2015 (Pyhäjoen Vanhatien toimenpidesuunnitelma / Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus Raportteja 91/2015)
- Luonnosvaiheesta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet, 5.9.2016
- Päivitetty havainnekuva 5.9.2016 (asemakaavamuutoksen ehdotusvaihe) / Ramboll Finland Oy, 5.9.2016
- Ehdotusvaiheesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet, 22.11.2016
- Seurantalomake

Kaavakartta 1:1000

Muu asemakaavamuutoksen laadintaan liittyvä tausta-aineisto

- Pyhäjoen Vanhatien toimenpidesuunnitelma / Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus Raportteja 91/2015

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoitus on aloitettu loppuvuodesta 2015 ja se on edennyt seuraavasti:

- Pyhäjoen kunnanhallitus päätti 9.11.2015 (§ 471) käynnistää asemakaavamuu-
toksen laadinnan korttelin 513 alueella koskien korttelin tontteja 1 ja 4.
- Kunnanhallitus päätti asemakaavakaavamuutoksen vireille tulosta 14.12.2015 (§
528), siitä kuulutettiin 19.12.2015 MRL:n 63 §:ssä säädetyllä tavalla ja OAS
asetettiin nähtäville 21.12.2015 lähtien Pyhäjoen kunnan ilmoitustaululle ja inter-
net-sivuille.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa
3.2.2016.
- Kaavaluonnoksien (vaihtoehdot VE1 ja VE2) käsittely Pyhäjoen kunnanhallituk-
sessa 11.4.2016, § 149.
- Kaavan luonnosvaiheen nähtävillä olo 19.4 – 20.5.2016.
- Asemakaavamuutoksen käsittely liittyen Niskan asemakaavamuutoksen suunnit-
telutilanteeseen ("Pyhäjokitalo") - ohjausryhmän kokoukset 7.6.2016 ja 16.8.2016.
- Kaavaehdotuksen käsittely Pyhäjoen kunnanhallituksessa 5.9.2016, § 332.
- Ehdotusvaiheen nähtävillä olo 13.9 – 14.10.2016.
- Kaavan ehdotusvaiheen vastineraportin käsittely kaavoituksen ohjausryhmän
kokouksessa 22.11.2016.
- Ehdotusvaiheesta saadun palautteen käsittely ja kaavan viimeistely Pyhäjoen
kunnanhallituksessa 30.1.2017, § 35.
- Hyväksymiskäsittely Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 22.2.2017, § 14.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos Saarenalueella korttelin 513 torialueen lähiympäristössä tarken-
taa osaltaan Pyhäjoen kunnan maankäyttöstrategian ja maankäytön toteuttamisohjel-
man 2025 maankäytöllisiä linjauksia.

Pyhäjoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan 2025
kokouksessaan 27.8.2014 (§ 58). Osayleiskaava toimii alueen asemakaavoituksen se-
kä muun rakentamisen ja suunnittelun pohjana. Saarenalueen asemakaavamuutoksen
maankäyttöratkaisulla on tarkoitus mahdollistaa yleiskaavassa esitetyn mukaista kes-
kustatoimintojen sijoittumista Pyhäjoen kuntakeskuksen alueelle, minne sijoittuu suurin
osa kuntalaisten käyttämistä julkisista ja kaupallisista palveluista.

Asemakaavamuutoksen suunnittelun lähtökohtina huomioituja tekijöitä ovat kirkonkylän
toiminnalliset lähtökohdat sekä maisema-, ympäristö- ja kulttuurihistorialliset arvot.
Vuonna 2015 on laadittu kunnan ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen yhteishank-
keena Vanhatietä koskeva toimenpidesuunnitelma, minkä yhteydessä tarkasteltiin
myös torialueen kehittämisvaihtoehtoja.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutos on laadittu siten, että sen toteutuminen ja alueen rakentuminen on
mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee pohjoisosaa korttelista 513, joka sijaitsee Pyhäjoen kirkonkylällä Vanhatien risteyskohdassa lähellä Pohjoishaaran siltaa. Kaavamuutosalueeseen kuuluvat entinen pankin kiinteistö Kukkaro (4:287), Alanko, josta käytetään myös nimeä Puhtola (4:324), sekä Jakola (4:270). Edellä mainituista kiinteistöistä kaksi ensimmäistä muodostavat korttelin 513 tontin nro 1 ja Jakola on korttelin tontti nro 4. Alue sijaitsee keskeisellä paikalla Pyhäjoen kirkonkylällä ja Puhtola on toiminut pitkään Pyhäjoen perinteisenä torialueena. Suunnittelualan eteläpuolella sijaitsee Pyhäjoen kirjasto ja muu osa korttelista 513 on pientaloasutusta.

3.1.2 Maisemakuva

Pyhäjoki kuuluu maisemamaakuntajaossa Pohjois-Pohjanmaan jokiseutuun ja rannikkoalueeseen. Maisema-alueen yleinen korkokuva on viimeisen jääkauden muovaamaa ja melko tasaista, minkä seurauksena maankohoaminen on edelleen maisemaa muuttava tekijä. Seudun kulttuurimaisemat keskittyvät jokivarsiin. Asemakaava-alue sijoittuu Pyhäjoen Pohjoishaaran läheisyyteen keskeiselle alueelle Pyhäjoen kirkonkylällä.

Asemakaava-alueen maisemassa yhdistyvät Vanhatiehen, jokimaisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvät tekijät. Vanhatie on osa Pyhäjoen kirkonkylän halki kulkevaa Pohjanmaan rantatietä, joka on arvotettu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi. Tärkeimmät asemakaavamuutoksen yhteydessä selvitettävät lähtökohdat ja reunaehdot alueen suunnittelussa ovat korttelin 513 torialueen liittyminen keskeisenä osana Vanhatiehen ja lähialueen kortteihin ja niiden toimintoihin sekä Pyhäjoen jokimaisemaan.



Kuva 2. Maisema- ja taajamakuvaan kannalta merkittävimmät tekijät korttelissa 513 sijaitsevan torin lähiympäristössä (lähde: Vanhatien ympäristön maisemaselvitys, Jokikartanon alue / Ramboll Finland Oy, 2015).

Saarenalueen korttelin 513 asemakaavamuutostyön maisematarkastelua koskeva lähtöaineistona on käytetty vuonna 2014 laadittua Vanhatien ympäristön maisemaselvitystä Jokikartanon alueelle. Selvityksen laadinnan yhteydessä on tarkastelu Vanhatien aluetta laajempina kokonaisuutena, jolla on vaikutusta koko Pyhäjoen kirkonkylän rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Selvityksen lähtötiedot pohjautuvat pitkälti Pyhäjoella vuosien 2011-2014 aikana vireillä olleiden yleiskaavojen ja asemakaavamuutoksien yhteydessä tehtyihin maisemaselvityksiin. Suurmaisemaa ja maisemarakennetta koskevat analyysit sisältyvät Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan 2025 maisemaselvitykseen ja niihin viitataan tässä selvityksessä yleispiirteisesti. Kaavan laadinnan yhteydessä on huomioitu myös Pyhäjoen kunnan ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen yhteistyönä laadittu Vanhatien toimenpidesuunnitelma, joka valmistui loppuvuodesta 2015.

Maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisesti merkittävät arvot

Saarenalueen korttelin 513 asemakaavan muutosalueella tai sen vaikutuspiirissä ei ole valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Suunnittelualueita rajaava Vanhatie on osa Pohjanmaan rantatietä, joka on valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö (RKY 2009, Museovirasto).

Maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön maakunnalliset ja paikalliset arvot

Kortteliin 513 sijoittuva torialue lähiympäristöineen on osa Pyhäjoen suun maakunnallisesti merkittävää maisema-alueita, johon kuuluvat joen Etelä- ja Pohjoishaarat kokonaisuudessaan, Etelänkylän kulttuurimaisemat ja keskustan alue. Suunnittelualueella ei sijaitse maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Korttelin 513 länsipuoliset kiinteistöt on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu /s1 –merkinnällä. Sen mukaan kyseessä on korttelialue, jolla olevat rakennukset ympäristöineen tulee säilyttää siten, ettei ympäristön luonne muutu. Uudisrakennuksen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Peruskorjausta tai muita kunnostustöitä tehtäessä on rakennuksen ulkonäkö ja sille ominaiset yksityiskohdat säilytettävä.

Muinaisjäännökset

Alue on inventoitu Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan 2025 muinaisjäännösinventoinnin yhteydessä. Vanhatien alueelta ei löytynyt muinaisjäännöksiä (Mikroliitti Oy 2014).

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Luonnonmaantieteellisesti Pyhäjoen kunta sijoittuu keskiborealianisen 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.

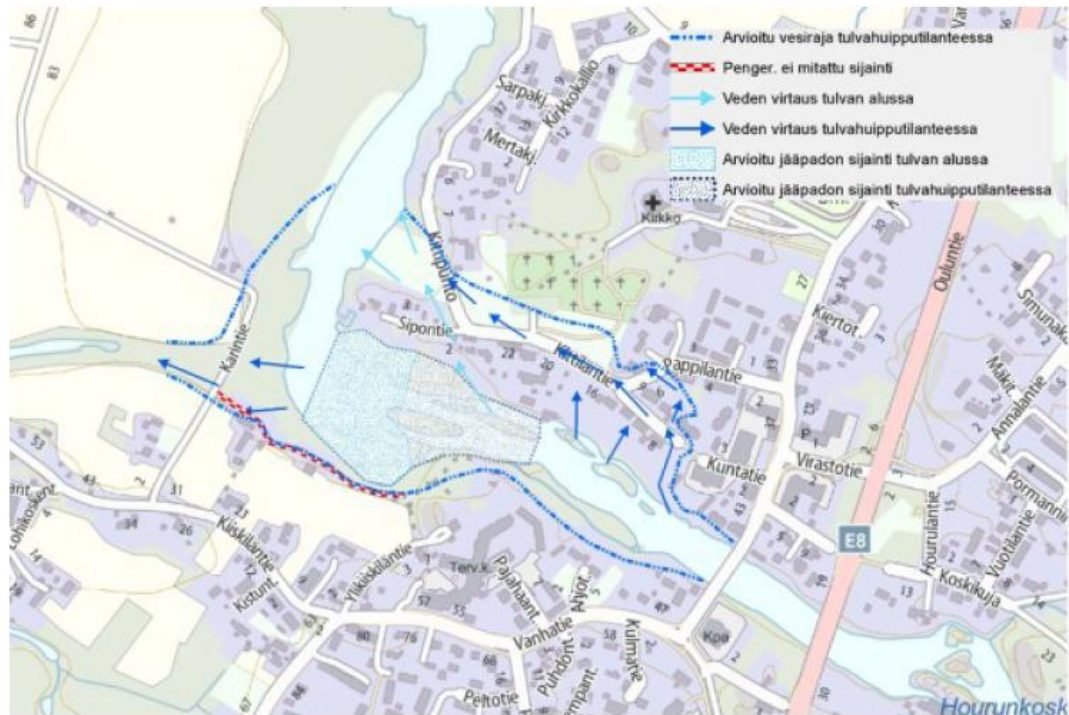
Korttelin 513 alueelle ja sen lähiympäristöön ei sijoitu luonnonympäristön kannalta merkittäviä kasvillisuus- tai luontokohteita. Pyhäjoen keskustaa ja sen läheisiä alueita leimaa voimakas kulttuurivaikutus, koska alue suurelta osin rakentunutta taajama-alueita (lähde: Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, 31.1.2012 / Pöyry Finland Oy).

Vesistöt ja vesitalous

Saarenalueen pohjoispuolitse kulkee Pyhäjoen Pohjoishaara jakaen kirkonkylän taajama-alueita.

Suunnittelualueella ei ole vesitalouden kannalta merkittäviä pohjavesiesiintymiä.

Pyhäjoen alajuoksulla on ollut useita vesistötulvia ja vuonna 2013 iso jääpatotulva. Jääpatotulvassa veden nousukorkeudet saattavat olla selvästi normaalin tulvan aiheuttamia vedenkorkeuksia korkeammilla tasoilla.



Kuva 3. Jääpadon arvioitu muodostuskohta sekä suurin tulvan peittämä alue (lähde: Pyhäjoen 2013 jääpatotulvan tapahtumaraportti, Ramboll 2013).

Pyhäjoen kunnan suositus alimmasta rakennuskorkeudesta kosteudelle alttiiden rakennusosien kohdalla jokivarren läheisyydessä on N2000 +6,92.

Maaperä

Suunnittelualueen maalaji on moreeni.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennusinventointi

Vanhatien ympäristöön Pohjoishaaran pohjois- ja eteläpuolisille alueille on laadittu rakennuskannan inventointeja asemakaavoituksen perusselvitysaineistoksi. Tavoitteena inventoinneissa on ollut antaa kaavoitustyötä varten riittävät pohjatiedot alueen rakennuskulttuurin ominaisuuksista ja arvoista. Inventoinnit on laatinut Pyhäjoen kunnan toimeksiannosta Ramboll Finland Oy. Inventointeihin ei kuitenkaan ole sisältynyt Saarenalueella Vanhatien eteläpuoliset korttelit, joissa mm. korttelin 513 alueella on joitakin /s1 –merkinnällä osoitettuja kiinteistöjä. Merkinnän mukaan korttelialueella olevat rakennukset ympäristöineen tulee säilyttää siten, ettei ympäristön luonne muutu. Uudisrakennuksen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Peruskorjausta tai muita kunnostustöitä tehtäessä on rakennuksen ulkonäkö ja sille ominaiset yksityiskohdat säilytettävä.

Väestö ja asuminen

Kaavoitettava alue sijoittuu Pyhäjoen kirkonkylän keskustaajaman alueelle. Yli puolet Pyhäjoen väestöstä asuu keskustaajaman alueella, johon kuuluu Pohjankylän ja Etelänkylän alueet. Kortteli 513 sijoittuu Saarenkylän alueelle. Asemakaavamuutoksen

kohteena olevalla alueella ei ole asuinkäytössä olevia kiinteistöjä. Muu osa korttelista 513 on erillispientalojen korttelialuetta.

Infrastruktuuri

Kaavoitettava alue kuuluu vesi- ja viemäröintiverkoston piiriin.

Sähkönjakelusta vastaa alueella Elenia Verkko Oy.

3.1.4 Maanomistus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 0,6280 hehtaaria. Maanomistus alueella jakautuu seuraavasti: Pyhäjoen kunta 34,4 % ja yksityiset maanomistajat 65,6 %.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

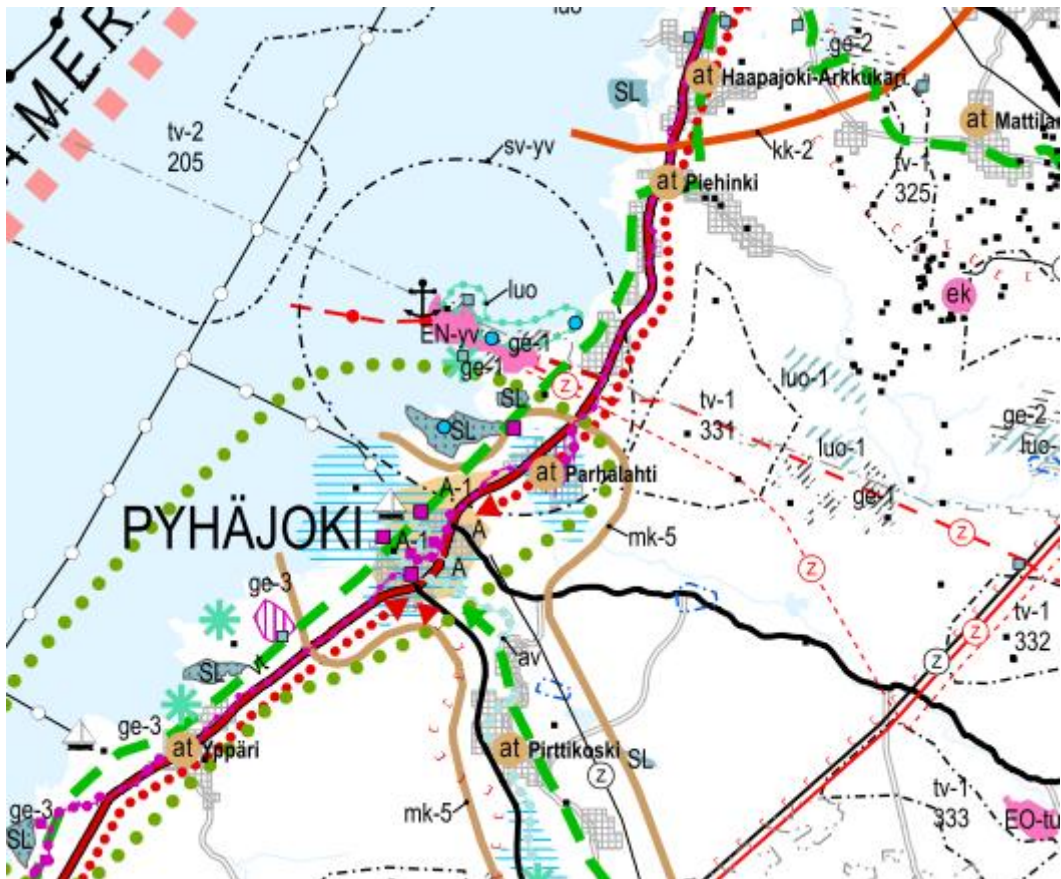
1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Korttelin 513 torialueen asemakaavamutoksen laadinnassa huomioidaan erityisesti kohdat 1, 2, 3 ja 4 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Maakuntakaava

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

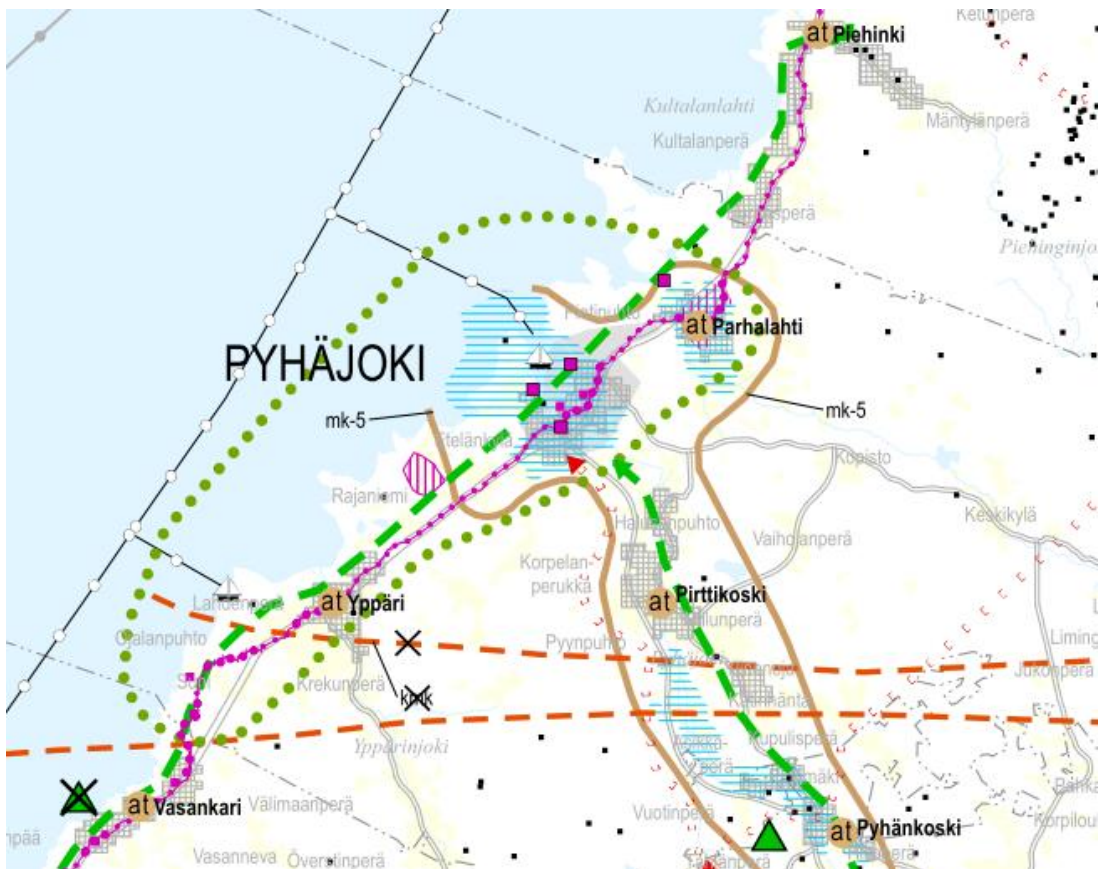
- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 17.2.2005 ja joka sai lainvoiman 25.8.2006 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen.
- Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 26.8.2010. Valitukset on hylätty 21.9.2011 KHO:ssa.
- Pohjois-Pohjanmaan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



Kuva 4. Maakuntakaavojen yhdistelmäkartta 7.12.2016, jossa on esitetty lainvoimaisten Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan (2006), Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaavan (2010) sekä Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan (2015) ja Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan (hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016) merkinnät.

Pyhäjoen kirkonkylän alue on osoitettu maakuntakaavoissa taajamatoimintojen alueeksi (A). Valtatien 8 merenpuoleinen alue osoitettu merkinnällä A-1, jossa lisämerkintä osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet. Pyhäjokivarsi ja kunnan rannikkoalueet kuuluvat maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk-5, Pyhäjokilaakso), koko Pyhäjoen rannikon käsittävään luonnon monikäyttöalueeseen sekä Perämerenkaaren

kehittämisvyöhykkeeseen. Merenranta-alue taajaman kohdalla on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Valtatien ja merenrannan väliin on osoitettu viheryhteystarve. Kirkonkylän kautta kulkeva Vanhatien alue on merkitty kaavaan tietyiltä osin valtakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä tai maakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä. Vanhatien linjaus taajaman kohdalla on merkitty kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittäväksi tieksi tai reitiksi. Pyhäjoen uomat on osoitettu 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 –merkinällä. Pääsähköjohdon yhteystarve Hanhikivenniemelle on esitetty punaisilla katkoviivamerkinneillä.



Kuva 5. Ote Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavasta (hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016).

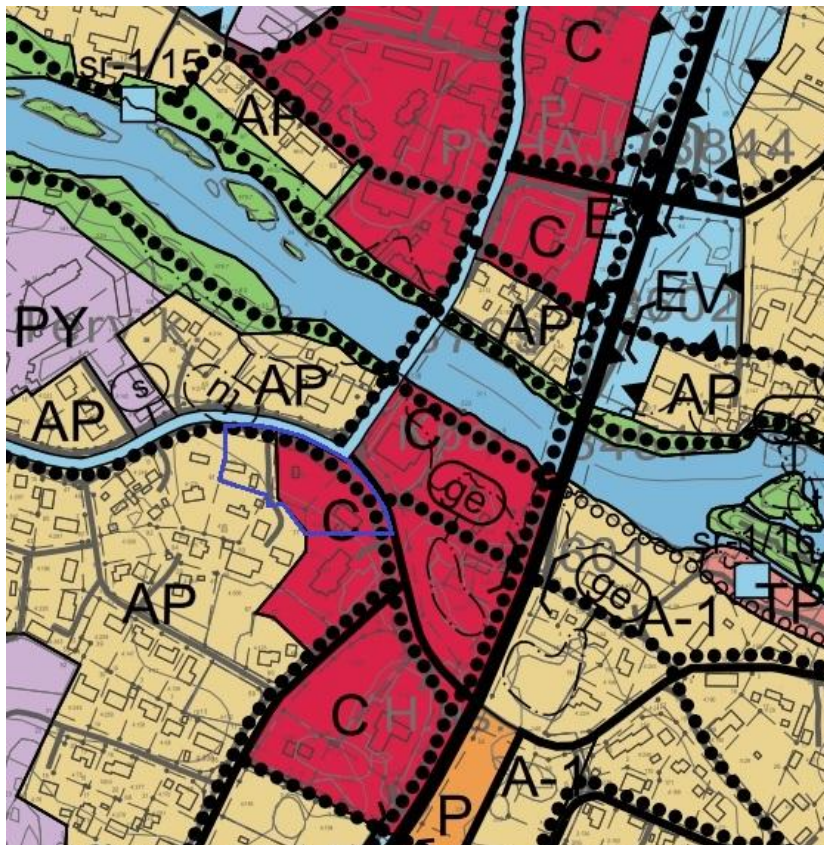
Pyhäjoen kirkonkylän alue on 2. vaihemaakuntakaavassa osoitettu taajama- ja kyläalueeksi. Kirkonkylän kautta kulkeva Vanhatien alue on merkitty kaavaan tietyiltä osin valtakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä tai maakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä. Pyhäjokivartta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

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

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

Yleiskaava

Kunta käynnisti uuden Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025 laadinnan syksyllä 2011. Pyhäjoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt osayleiskaavan kokouksessaan 27.8.2014 §58 ja se on tullut voimaan MRA:n §93 mukaisella kuulutuksella 8.10.2014.



Kuva 6. Ote korttelin 513 alueesta Pyhäjoen kunnanvaltuuston 27.8.2014 hyväksymästä Pyhäjoen keskustan osayleiskaavasta 2025

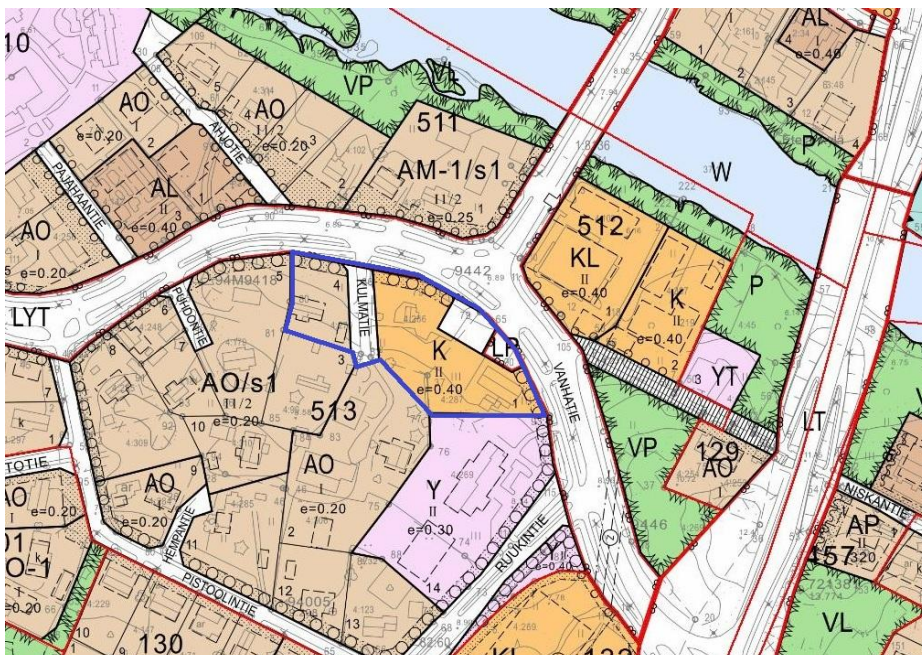
Osayleiskaavan maankäyttövarauksissa alueelle on osoitettu keskustatoimintojen aluetta (C), missä pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen, keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnat, näihin liittyvä liikenne ja virkistys sekä yhdyskuntatekninen huolto. Suunnittelualueen länsiosaan sijoittuu pientalovaltaista asuinaluetta (AP). Alueen pohjoispuolella kulkeva Vanhatie on osayleiskaavaan osoitettu Museotienä. Valtakunnallisesti merkittä-

vän Pohjanmaan rantatien (rky-1) historiallinen tielinjaus tulee säilyttää havaittavissa ja paikoillaan.

Asemakaava

Saarenalueen korttelin 513 torialueen asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan liike- ja toimistorakennusten (K) erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä yleistä pysäköintialuetta (LP) ja toria.

- Saarenalueen rakennuskaavan muutos on hyväksytty Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 13.7.1990 (§ 59) ja vahvistettu 20.12.1991 Oulun lääninhallituksessa päätöksellä A 1550 P.



Kuva 7. Ote Pyhäjoen asemakaavayhdistelmästä.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 513 tontteja 1 ja 4 sekä niiden väliin sijoittuvaa katualuetta. Katualueen itäpuolelle sijoittuu liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), pysäköintialue (LP) sekä torialue. Kulmatien länsipuolella sijaitseva tontti 4 on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jolle on osoitettu lisäksi /s1 –merkintä, jonka mukaan korttelialueella olevat rakennukset ympäristöineen tulee säilyttää siten, ettei ympäristön luonne muutu. Uudisrakennuksen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Peruskorjausta tai muita kunnostustöitä tehtäessä on rakennuksen ulkonäkö ja sille ominaiset yksityiskohdat säilytettävä.

Rakennusjärjestys

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

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.

Vanhatien ympäristön maisemaselvitys, Jokikartanon alue (Ramboll, 2.4.2015).

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

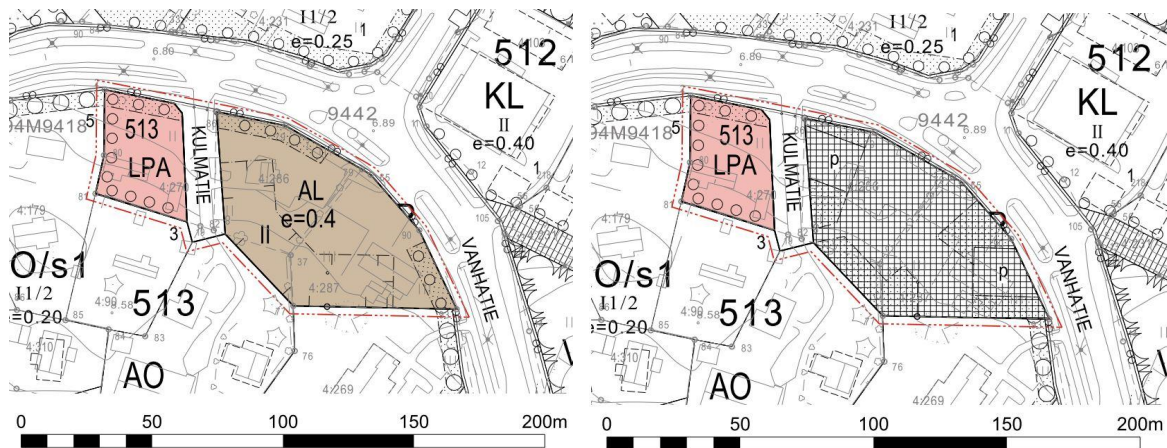
Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025 / Taustaselvitykset (Maisemaselvitys 6.5.2013, Luontoselvitys 12.10.2012, Liikenteen tavoiteverkkosuunnitelma, 23.6.2014, Muinaisjäännösinventointi 2014).

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheessa tavoitteena oli tarkastella alueen toteuttamiseksi kahta maankäyttövaihtoehtoa. Vaihtoehdossa yksi selvitettiin lähtökohdat alueen muuttamiseksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Toisessa vaihtoehdossa selvitettiin mahdollisuutta, jossa koko alue muutetaan pääkäyttötarkoituksestaan toriksi, toriin voi liittyä pääkäyttötarkoitusta tukevaa rakentamista. Osalla korttelin 513 kiinteistöjä on voimassa olevassa asemakaavassa /s1 –merkintä koskien rakennusten ja ympäristön säilyttämistä sekä uudisrakentamista siten, ettei ympäristön luonne muutu. Merkinnän /s1 säilyttämisen perusteita on tarkistettu asemakaavamuutoksen yhteydessä. Samassa yhteydessä on arvioitu myös laajemman alueen asemakaavojen ajanmukaisuutta lähikorttelien alueella.



Kuva 8. Luonnosvaiheen vaihtoehdot VE1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue ja VE2 Torialue. Molemmissa vaihtoehdoissa asemakaava-alueen länsiosaan on sijoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA)

Asemakaavan muutostyössä on ollut tarkoituksena huomioida myös vuonna 2015 käynnissä ollut kunnan ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen yhteistyönä toteutettu Vanhatien toimenpidesuunnittelu ja siitä sovitut jatkotoimenpiteet.

Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa suunnittelua viedään eteenpäin vaihtoehdon VE2 (tori) pohjalta. Päätös vaihtoehdosta on tehty 7.6.2016 pidetyssä ohjausryhmän kokouksessa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pyhäjoen kunnanhallitus päätti Saarenalueen asemakaavamuutoksen vireille tulosta korttelin 513 torialueen osalta 14.12.2015 (§ 528).

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 asemakaavan 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 valmistelu-aineistosta sekä luonnoksesta valmisteluvaiheessa. Mielenpitoet ja muistutukset kaavaluonnoksen ja –ehdotuksen nähtävilläolon aikana sekä esittelytilaisuuksissa</p>
<p>Viranomaiset: Pyhäjoen kunnan rakennusvalvonta ja ympäristönsuojeluviranomaiset, naapurikunnat, Raahen seudun kehittämiskeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Liikennevirasto, Liikenteen turvallisuusvirasto TraFi, Pohjois-Pohjanmaan museo, Jokilaaksojen pelastuslaitos, Pyhäjokisuun 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: 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>Mielenpitoet 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 14.12.2015 (§ 528).

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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville vireille tulon yhteydessä joulukuussa 2015 ja se on päivitetty 11.4.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa kaavaehdotuksen nähtäville panoon asti.

Suunnittelutyötä ohjaa Pyhäjoen kunnan asettama ohjausryhmä. Välivaiheen päätökset kaavasta tekee Pyhäjoen kunnanhallitus.

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 on pyydetty ja saatu viranomaislausunnot.

4.3.5 Luonnosvaiheen kuuleminen

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 19.4 – 20.5.2016 välisenä aikana. Lausuntonsa luonnoksesta antoivat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo ja Fingrid Oyj. Lausuntojen lisäksi luonnoksesta jätettiin yksi mielipide.

Luonnosvaiheen palautteet ja niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liiteaineistona.

4.3.6 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 13.9 – 14.10.2016 välisenä aikana ja ehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa. Lausuntonsa kaavaehdotuksesta antoivat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo ja Jokilaaksojen pelastuslaitos. Sisällöltään kaikki viranomaislausunnot olivat sellaisia, että niistä ei aiheudu enää muutoksia kaavaan.

Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus. Muistutuksen jättäjän ensisijaisena toiveena oli, että torialueen asemakaavamuutos toteutettaisiin luonnosvaiheen vaihtoehdon A mukaisesti asuin-, liike- ja toimistorakentamisen korttelialueena. Muistutukseen annettava vastinetta käsiteltiin kaavoituksen ohjausryhmässä 22.11.2016. Asemakaavamuutoksen maankäyttöratkaisua ja alueen pääkäyttötarkoitusta (VE2 – tori) ei päätetty muuttaa ehdotusvaiheessa esitetystä ratkaisusta.

Ehdotusvaiheen palautteet ja niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liiteaineistona.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Pyhäjoen kunta asetti asemakaavamuutoksen aloitusvaiheessa korttelin 513 torialueen asemakaavamuutoksen lähtökohdaksi tarkastella kahta maankäyttövaihtoehdon toteutusta alueella. Vaihtoehdossa yksi (VE1) selvitettiin lähtökohdat alueen muuttamiseksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) sekä autopaikkojen korttelialue-

eeksi (LPA). Toisessa vaihtoehdossa (VE2) selvitettiin mahdollisuutta, jossa alue muutetaan pääkäyttötarkoitukseltaan toriksi, toriin voi liittyä pääkäyttötarkoitusta tukevaa rakentamista. Torialueen länsipuolelle osoitettiin tässäkin vaihtoehdossa autopaikkojen korttelialue. Kaavamuutoksen luonnosvaihe sisälsi näin ollen kaksi vaihtoehtoa, joista kaavan ehdotusvaiheessa valittiin lopullinen toteutettava vaihtoehto korttelin 513 asemakaavamuutoksen maankäyttöratkaisuksi. Lähtökohtana on myös ollut, että asemakaavan muutostyössä huomioidaan myös vuonna 2015 käynnissä ollut kunnan ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen yhteistyönä toteutettu Vanhatien toimenpidesuunnitelu ja siitä sovitut jatkotoimenpiteet Vanhatielle ja torialueelle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

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

Yleiskaava

Korttelin 513 alueella on voimassa kunnanvaltuuston elokuussa 2014 hyväksymä Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025, jonka mukaiset tavoitteet Pyhäjoen kirkonkylän alueen kehittämiseksi on huomioitu asemakaavamuutoksen laadinnassa.

Lähialueiden asemakaavat

Kaavan maankäyttöratkaisu noudattelee lähialueen asemakaavojen periaatteita. Luonnosvaiheen jälkeen Pyhäjoen kunnan kaavoituksen ohjausryhmä linjasi, että jatkosuunnittelussa korttelin 513 asemakaavan muutosta viedään eteenpäin rinnakkain samanaikaisesti käynnissä olevan Niskan alueen asemakaavamuutoksen kanssa, koska kyseiset kaavat muodostavat yhdessä Pyhäjoen kirkonkylällä Vanhatien alueella taajamakuvallisesti merkittävän kokonaisuuden.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemakaavamuutosluonnoksissa esitetyt vaihtoehtoiset maankäyttöratkaisut mahdollistivat sekä asuin-, liike- ja toimistorakennuksen tai torialueen sijoittamisen korttelin 513 pohjoisosaan. Ehdotusvaiheessa asemakaavamuutos on päädytty viemään eteenpäin torialueen toteuttamisvaihtoehdon pohjalta. Ratkaisu tukee Vanhatien ja torialueen kehittämistä rinnakkain Niskan asemakaavamuutosalueelle suunnitellun Pyhäjokitalon kanssa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavaluonnosvaiheessa laadittiin kaksi vaihtoehtoa, joissa vertailtiin toiminnaltaan kahden erityyppistä toteutustapaa Pyhäjoella perinteisenä toripaikkana toimivalle alueelle.

Vaihtoehdossa yksi (VE1) torialueen kohdalle esitettiin asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue ja Kulmatien länsipuoliselle tontille autopaikkojen korttelialue (LPA). Vaihtoehdossa kaksi (VE2) koko Kulmatien itäpuolinen alue osoitettiin katuaukioksi /

toriksi. Myös tässä vaihtoehdossa Kulmatien länsipuoliselle tontille sijoittui autopaikkojen korttelialue.

Pyhäjoen kunnan kaavoitushankkeista vastaava ohjausryhmä on esittänyt, että suunnitelman pitää toimia yhteen lähialueen hankkeiden (Pyhäjokitalon mahdollinen sijoittuminen Niskan kaava-alueelle) ja olemassa olevien toimintojen (kirjasto) kanssa. Toteutuksen tulee perustua siihen, että sen kautta keskustaan syntyy toimintaa.

Ehdotusvaiheessa asemakaavamuutoksen asiakirjat on laadittu vaihtoehdon VE2 pohjalta, jonka maankäyttöratkaisu mahdollistaa torialueen ja autopaikkojen korttelialueen toteuttamisen korttelin 513 pohjoisosaan. Valintaa tukee vuonna 2015 valmistunut Vanhatien toimenpidesuunnitelma ja siinä esitetyt torialueen kehittämistoimenpiteet sekä syksyllä 2016 käynnistynyt yhteishanke ELY-keskus / kunta, jossa tiesuunnittelu ja rakennussuunnittelu tehdään Vanhantien hankesuunnitelman mukaisena.

Viimeistelyvaiheessa kaava-asiakirjoihin ei ole tehty muutoksia. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan torialueen ja autopaikkojen korttelialueen toteuttaminen Pyhäjoen kunnan korttelin 513 pohjoisosassa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavan pinta-ala on noin 0,6282 hehtaaria.

Asemakaavamuutoksella on katuaukiota / toria varten osoitettu 0,43 hehtaaria. Autopaikkojen korttelialuetta on 0,13 ha. Aluetehokkuus (e) on 0,024.

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]
katu	0,0684	0	0
katuaukio / tori	0,4273	150	0,035
LPA	0,1325	0	0
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
kaikki	0,6282	150	0,024

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisun peruslähtökohtina ovat olleet työn alkuvaiheessa asetetut tavoitteet ja niiden tarkentuminen luonnosvaiheen jälkeen. Korttelin 513 asemakaavamuutukseen sisältyville tonteille on sijoitettu tori- ja pysäköintialueet niin, että ne tukeutuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja palvelevat myös lähikorttelien toimintoja mahdollisimman hyvin.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Asemakaava-alueen länsiosaan on osoitettu autopaikkojen korttelialue, jonka pinta-ala on 0,13 ha.

5.3.2 Muut alueet

Katuaukio / tori

Koko Kulmatien itäpuolinen alue on soitetu katuaukioksi tai toriksi. Alueelle saa rakentaa toritoimintaa tukevia rakennuksia kuten esiintymislavan ja huoltorakennuksen. Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida Vanhatien toimenpidesuunnittelussa ja sen jatkosuunnitelmissa esitetty torialueen uudistaminen. Lisäksi torialueen eteläosaan on osoitettu rakennusala, jolle on mahdollista sijoittaa 150 k-m² toritoimintaa tukevaa liikerakentamista.

Katualueet

Autopaikkojen korttelialueen ja torin väliin sijoittuu pihakatualueeksi muutettu Kulmatie.

5.3.3 Yleismääräykset

Valtakunnallisesti merkittävän Pohjanmaan rantatien historiallinen tielinjaus tulee säilyttää havaittavissa ja paikoillaan.

Kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus tulee olla kaava-alueella N2000 + 6,92.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenteen toimintaedellytykset

Kaavaehdotuksessa esitetty maankäyttöratkaisu vastaa Pyhäjoen kunnan asettamia tavoitteita torialueen kehittämisestä. Torialueen sijoittaminen Vanhatien risteysalueen lähituntumaan täydentää kirkonkylän toiminnallisuutta ja yhdyskuntarakennetta sekä hyödyntää jo olemassa olevaa infrastruktuuria. Torialue palvelee myös hyvin Vanhatien pohjoispuoliselle alueelle mahdollisesti rakentuvaa Pyhäjokitaloa ja sen toimintoja.

Rakennetun ympäristön arvot

Asemakaavamuutos kumoaa aiemmin voimassa olevassa kaavassa suojelluksi osoitetun Jakolan rakennusten säilyttämisen ympäristöineen, koska kiinteistön nykytilan perusteella ei enää ole olemassa perusteita suojelumerkinnälle asemakaavassa. Pitkään autoituneina olleissa rakennuksissa on tehty kunto- ja vauriokatselmus Pohjois-Pohjanmaan museon toimesta, eikä museo vastusta rakennusten purkamista ja alueen muuttamista pysäköintialueeksi.

Väestö

Kaavan toteutuminen ei lisää alueen asukasmäärää, koska asemakaavaratkaisulla ei muodostu asumiseen perustuvaa rakennusoikeutta korttelialueella.

Palvelut

Aluetta voidaan käyttää torimyynti- ja tapahtumapaikkana, mikä osaltaan lisää toiminnallisuutta kirkonkylän alueelle. Torille voidaan rakentaa myös esiintymislava sekä pieni huoltorakennus, joka tarvittaessa palvelee kahvila-, kokoontumis- ja sosiaalitilana. Torialue, pihakatu ja Vanhatie saadaan katukiveyksellä ja muilla pinnoitemateriaaleille sekä rakenteellisilla ratkaisuilla yhdistettyä toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti muihin alueen julkisiin palveluihin kuten Pyhäjokitaloon ja kirjastoon.

Virkistys

Kaavaan ei sisälly yleisiä puisto-, viher- tai virkistysalueita. Torialueen toteuttaminen perustuu korkeatasoiseen rakentamiseen, missä katukiveyksillä ja kasvillisuudella on tärkeä osuus. Torialuetta voidaan käyttää vapaamuotoisesti kokoontumis- ja tapahtumapaikkana, joka on yhteydessä myös Vanhatiehen ja lähikorttelien julkisiin toimintoihin. Torialue voidaan suunnittelullisilla ratkaisuilla avata Vanhatien yli mahdollisen Pyhäjoki-talon alueelle saakka ja toiminnallisesti tori voi olla yhteydessä myös kirjastoon.

Liikenne

Alue sijaitsee keskeisellä paikalla Vanhatien varrella Pohjoishaaran sillan välittömässä läheisyydessä. Liikennöinti alueella on vilkasta, koska Vanhatie on Pyhäjoen kirkonkylän pääväylä. Pysäköintialueita voidaan ottaa tarvittaessa myös naapurikortteliin tulevan Pyhäjoki-talon käyttöön siellä järjestettävien tapahtumien ajaksi. Pyhäjoki-taloon tulevat tilausliikenteen ajoneuvot voivat tarvittaessa käyttää myös torin yhteydessä olevia pysäköintialueita.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia ympäristönsuojeluun. Torin rakentumisvaiheessa alueen rakentaminen ja siihen liittyvä liikenne voi aiheuttaa tilapäisesti lieviä melu- ja liikennehäiriöitä lähialueille.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Kaavoitettava alue on ihmistoiminnan muokkaamaa aluetta. Alueen luontoarvot ovat tavanomaisia.

Kaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu pääosin jo rakennetulle alueelle.

Pienilmasto

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen pienilmastoon.

Vesistöt ja vesitalous

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

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

Ympäristön häiriötekijät

Kaavan toteutuminen ei synnytä ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa alueelle.

5.5 Kaavamerkinntät ja –määräykset

Kaavamerkinntät ja –määräykset ovat ympäristöministeriön ohjeiden mukaiset.



Autopaikkojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.

513

Korttelin numero.

4

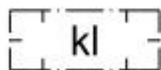
Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

KULMATIE

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

150

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.





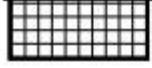

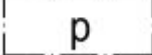
Rakennusala.
Asemakaavassa osoitetulle rakennusosalalle on mahdollista sijoittaa enintään 150 k-m² toritoimintaa tukevaa liikerakentamista.



Istutettava alueen osa.



Istutettava alueen osa, jolla tulee säilyttää tai istuttaa puurivi tai pensaita.

	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	Katuaukio/tori. Alueelle voidaan sijoittaa toritoimintaa tukevaa rakentamista (huoltorakennus, esiintymislava).
	Pihakatu.
	Pysäköimispaikka.

Kaavaa koskevia yleismääräyksiä ovat:

Valtakunnallisesti merkittävän Pohjanmaan rantatien historiallinen tielinjaus tulee säilyttää havaittavissa ja paikoillaan.

Kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus tulee olla kaava-alueella N2000 +6,92.

5.6 Nimistö

Kaavassa ei osoiteta uusia kadun nimiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan mahdollistamaa rakentamista on esitetty havainnekuivissa, jotka ovat selostuksen liitteenä.

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.

