



PYHÄJOEN KUNTA

Pappilan alueen asemakaavamuutos

6.6.2022



Tarkastus 30.5.2022
Laatija Minna Lehtonen, Lari Jaakkola
Tarkastaja Kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä, Pyhäjoen kunta
Kuvaus Pappilan alueen asemakaavamuutos
Kaavaselostus, ehdotusvaihe
Selostus koskee 6.6.2022 päivättyä asemakaavakarttaa

SISÄLTÖ

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Kaava-alueen sijainti	6
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	6
2.	TIIVISTELMÄ	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaavan toteuttaminen	7
3.	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	10
3.1.4	Ympäristöhäiriötekijät	11
3.1.5	Maanomistus	12
3.2	Suunnittelutilanne	12
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
3.2.2	Maakuntakaava	12
3.2.3	Yleiskaava	13
3.2.4	Asemakaava	14
3.2.5	Rakennusjärjestys	15
3.2.6	Tonttijako ja kiinteistörekisteri	15
3.2.7	Pohjakartta	15
3.2.8	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET	16
4.1	Asemakaavan suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet	16
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	17
4.3.5	Luonnosvaiheen kuuleminen	17
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	18
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	19
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3	Aluevaraukset	19
5.3.1	Korttelialueet	19
5.3.2	Muut alueet	20
5.4	Kaavan vaikutukset	20
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	22
5.6	Nimistö	23
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	23
6.2	Toteutuksen seuranta	23

Liitteet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.8.2021, päivitetty 7.2.2022 ja 11.4.2022
- Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet, 11.4.2022

-
- Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet, 6.6.2022
 - Seurantalomake

Muu kaavan laadintaa liittyvä tausta-aineisto

- Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan luontoselvitys (Pöyry Finland Oy, 2014)
- Pappilan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Ramboll Finland Oy, 2021)
- Pyhäjoen pappilan renkituvan kuntotutkimus (Kiwa Inspecta, 2022)
- Pyhäjoen pappilan kuntotutkimus (Inspecta, 2014) ja pappilan kuntotutkimuksen päivitys (Kiwa Inspecta 2022)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Pyhäjoen kunta
Pappilan alueen asemakaavamuutos

Kaavatunnus Akm21295

Pappilan alueen asemakaavamuutos koskee Pyhäjoen pappilan ja kanttorilan alueita Pyhäjoen kirkonkylän alueella korttelissa 160.

Asemakaavalla muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jossa ympäristö säilytetään, kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta sekä katualuetta.

Laatija Ramboll Finland Oy, PL 718, Kansikatu 5B, 33100 TAMPERE.

Kaavan laadinnasta on vastannut projektipäällikkö FM Minna Lehtonen (YKS 575). Suunnittelutyöhön on osallistunut FM Lari Jaakkola.

Pyhäjoen kunnassa kaavaprosessia on ohjannut kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä.

Tampereella 6.6.2022
Ramboll Finland Oy



Minna Lehtonen
Kaavan laatija (YKS 575)



Lari Jaakkola
Suunnittelija

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosta koskeva alue sijaitsee Pyhäjoen keskustan pohjoispuolella Pyhäjoen kirkon läheisyydessä.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Pappilan asemakaavan muutos

Asemakaavalla muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta sekä katualuetta.

Kaava-alue: n. 2,25 hehtaaria
Korttelialuetta: n. 2,1 hehtaaria
Rakennusoikeutta: 685 k-m² (uutta rakennusoikeutta)

Asemakaavan muutos koskee Pyhäjoen kunnan (625) Pohjankylässä (405) sijaitsevaa tilaa 9-33. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle sijoittuu kortteli 160a sekä Vp ja VP-1 -aluetta.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoitus on aloitettu loppukesästä 2021 ja se on edennyt seuraavasti:

- Vireilletulo 30.8.2021
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta on päätetty kunnanhallituksessa 30.8.2021 (§ 295) ja asiasta kuulutettu kunnan ilmoitustaululla 2.9.2021 ja Pyhäjoen Kuulumiset -lehdessä 9.9.2021
- Asemakaavaluonnoksen käsittely Pyhäjoen kunnanhallituksessa 7.2.2022, § 34
- Kaavaluonnos nähtävillä 11.2.2022 – 18.3.2022 välisenä aikana
- Asemakaavaehdotuksen käsittely Pyhäjoen kunnanhallituksessa 11.4.2022, §117
- Kaavaehdotus nähtävillä 14.4. – 20.5.2022 välisenä aikana
- Kaavan ehdotusvaiheen palautteen käsittely ja kaavan viimeistely Pyhäjoen kunnanhallituksessa 6.6.2022, 175.
- Hyväksymiskäsittely Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 22.6.2022, 46.

Asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet

Pyhäjoen kulttuurihistoriallisesti arvokas pappila ja sen pihapiirin kuuluvat rakennukset ovat jääneet vaille käyttöä ja seurakunta haluaa luopua alueesta rakennuksineen. Keskusteltuaan pappilan alueen tilanteesta Pyhäjoen kunnan ja museoviranomaisten kanssa seurakunta toimitti 3.12.2020 kunnalle kaavoitusaloitteen asemakaavan muuttamiseksi. Kaavamuutoksella seurakunta haluaa varmistaa pappilan alueen arvojen säilymisen myös omistajan vaihtuessa.

Tavoitteena on asemakaavamuutoksella selkeyttää ja laajentaa pappilan alueen käyttötarkoitusta ja ohjata tulevaa toimintaa alueelle sopivaksi. Kanttorilan alue puolestaan halutaan palauttaa puistoalueesta takaisin kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi seurakunnan tulevaisuuden rakennustarpeita silmällä pitäen. Kaavamuutoksella on tarkoitus selvittää alueen uusia käyttömahdollisuuksia sekä mahdollistaa alueen jakaminen enimmillään kolmeksi tontiksi.

Pyhäjoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan 2025 kokouksessaan 27.8.2014 (§ 58). Osayleiskaava toimii alueen asemakaavoituksen sekä muun rakentamisen ja suunnittelun pohjana. Asemakaavojen on tarkoitus tiivistää Pyhäjoen kirkonkylän liike- ja asuntorakentamista ympäristöön sopeutuvan täydennysrakentamisen periaatteita noudattaen. Pappilan alueen kohdalla korostuvat erityisesti myös alueen ja rakennuskokonaisuuden kulttuurihistorialliset arvot.

2.2 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutos on tarkoitus saattaa lainvoimaiseksi vuoden 2022 kesään mennessä minkä jälkeen alueen uusien käyttötarkoitusten toteuttaminen sekä mahdollinen rakentuminen on mahdollista.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelun kohteena oleva alue sijaitsee Pyhäjoen kunnan kirkonkylän alueella Pyhäjoen Pohjoishaaran mutkassa. Alueella sijaitsee 1850-luvulla rakennettu pappila apurakennuksineen sekä vuonna 1976 rakennettu kanttorila. Alueen välittömässä läheisyydessä sen länsipuolella sijaitsee hautausmaa ja luoteispuolella pienen metsäalueen takana Pyhäjoen kirkko. Suunnittelualueen itäpuolelle on rakentumassa uusia vuokrataloja. Suunnittelualueen sijainti ja likimääräinen raja-alue on esitetty kuvassa 2.

Muutettavan asemakaava-alueen pinta-ala on noin 2,25 hehtaaria.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä. Kaava-alueen likimääräinen rajaus on osoitettu punaisella viivalla. (Lähde: Maanmittauslaitos)

3.1.2 Luonnonympäristö

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).

Asemakaavoitettava alue on pitkälti ihmistoiminnan muokkaamaa. Puustoa on etenkin Pappilan ja Kanttorilan välisellä alueella. Tämä puustoalue yhdistyy alueen länsipuolella olevaan pienenköön, noin 2 hehtaarin suuruiseen metsikköön. Puusto koostuu sekä lehti- että havupuista. Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan luontoselvityksessä (2014) suunnittelualueella tai sen lähellä ei ollut suojeltavia eläin- tai kasvilajeja eikä luonnon kannalta huomioitavia kohteita.

Maisema

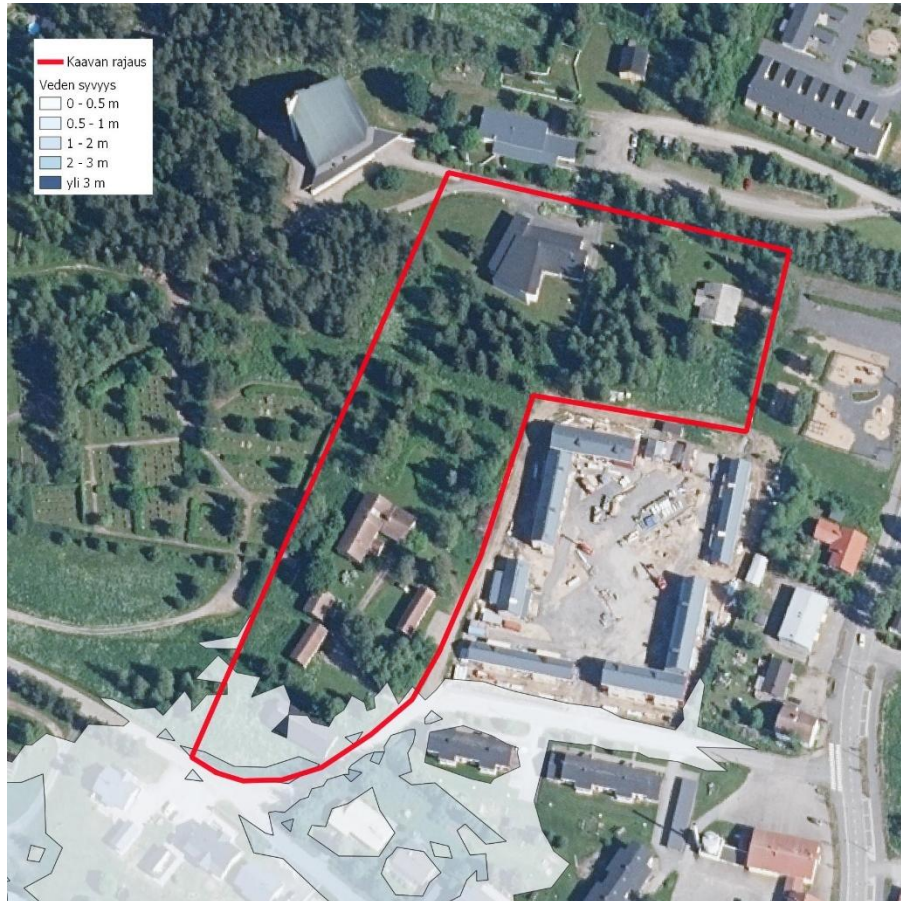
Pyhäjoki kuuluu maisemamaakuntajaossa Pohjois-Pohjanmaan jokiseutuun ja rannikkoalueeseen. Maisema-alueen yleinen korkokuva on viimeisen jääkauden muovaamaa ja melko tasaista, minkä seurauksena maankohoaminen on edelleen maisemaa muuttava tekijä. Maankohoamisen arvioidaan olevan Pyhäjoen seudulla noin 80 cm sadassa vuodessa. Seudun kulttuurimaisemat keskittyvät jokivarsiin.

Asemakaavoitettava alue sijoittuu Pyhäjoen valuma-alueelle jokirannan läheisyyteen. Maisema on pitkälti ihmistoiminnan muokkaamaa ja sitä hallitsee Pyhäjoen kirkko, joka sijaitsee suunnittelualueen läheisyydessä. Alueella ja sen lähiympäristössä on runsaasti metsikköä, joka koostuu sekä havu että lehtipuista.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue viettää pinnanmuodoiltaan pohjoisesta etelään kohti Pyhäjokea. Alue kuuluu Pyhäjoen valuma-alueeseen. Alueella ei ole pintavesistöjä tai laajoja ojauomia. Yksi isompi oja virtaa Pappilan eteläpuolella kohti Pyhäjokea. Joen rantaan on alueelta matkaa noin 100 metriä.

ELY-keskus on määritellyt kaava-alueen kuuluvaksi Pyhäjoen alaosan merkittävään tulvariskialueeseen. Suomen Ympäristökeskuksen tulvamallinnuksessa alueen eteläosa voi jäädä 0-0,5 metriä tulvaveden alle kerran 50 vuodessa tapahtuvassa tulvassa.



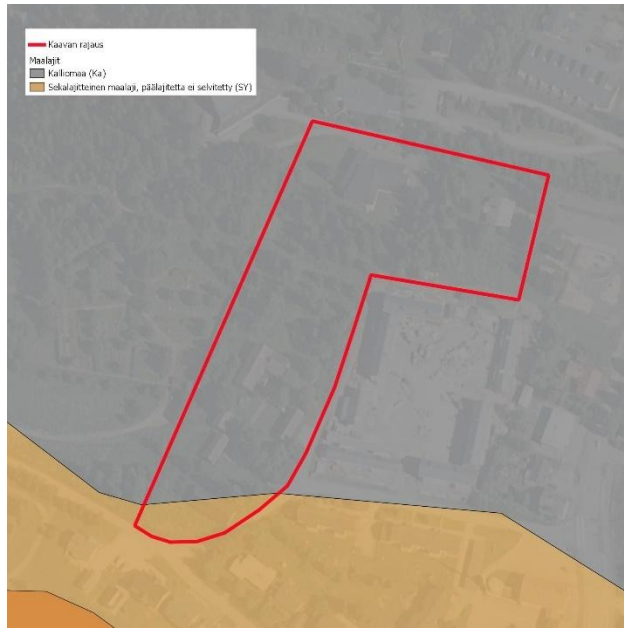
Kuva 3. Kerran 50 vuodessa tapahtuvan vesistötulvan laajuus ja syvyys suunnittelualueella. (Lähde: SYKE)

Pohjavedet

Alueella ei ole vesitalouden kannalta merkittäviä pohjavesiesiintymiä.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä koostuu valtaosin kalliomaasta. Ainoastaan pieni osa alueen eteläosasta koostuu sekalajitteisesta maalajitteesta, jonka päälajitetta ei ole selvitetty. Suunnittelualue on maaperältään hyvin rakentamiseen soveltuvaa.



Kuva 4. Ote maaperäkartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella. (Lähde: GTK 2013).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Taajamakuva

Taajamakuvan rungon Pyhäjoen kirkonkylällä muodostaa Vanhatie ja sen varteen eri vuosikymmenien aikana rakentuneet talot. Pappilan alueen kaavamutosalue rajautuu hieman Vanhatiestä länteen Pyhäjoen kirkon hautausmaan ja niitä ympäröivien puistoalueiden välittömään läheisyyteen. Hautausmaa, seurakuntakeskus ja kirkko ovat kaavassa mukana tarkastelualueena, joiden toiminta huomioidaan kaavassa. Taajamakuvalle antaa omaleimaisuutta myös Pyhäjoen Pohjoishaaran läheisyys.



Kuva 5. Viistokuva alueelta kesällä 2021 (Kuva: Pyhäjoen kunta)

Maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät arvot

Kaava-alueen merkittävimmät maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot liittyvät alueen etelä-osassa sijaitsevaan pappilaan ja sen ympärillä olevaan pihapiiriin. Pappilan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Ramboll 2021) on suositeltu pappilan hirsirakenteisen osan, molempien puojien, navetan ja renkituvan säilyttämistä suojeltavina kohteina. Renkituvasta on esitetty tehtävän kuntokartoitus, jotta selviäisi kannattaako sitä säilyttää. Saunan ja kellarin säilyttämistä suositeltiin, vaikka niillä ei ole sellaisia kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka edellyttäisivät suojelua.

- Pappilan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Ramboll Finland Oy, 2021)

Pappilan alueen rakennuksista ja pihapiiristä on laadittu asemakaavatasoinen selvitys Museoviraston inventointiohjeen mukaan. Inventoinnin tarkoituksena oli antaa työkaluja alueen suunnittelulle sekä kaavamerkintöjen- ja määräysten laatimiselle. Selvityksen laadinnan yhteydessä alueen ja rakennusten arvottamista käsiteltiin yhdessä Pyhäjoen seurakunnan, kunnan sekä Pohjois-Pohjanmaan museon edustajien kanssa.

- Renkituvan kuntotutkimus (KiwaInspecta, 2022)

Pyhäjoen seurakunta on teettänyt pappilan renkituvasta kuntotutkimuksen selvittääkseen rakennuksen rakenteiden nykyistä kuntoa, jotta asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä voitaisiin arvioida ratkaisut ja perusteet rakennuksen mahdolliselle suojelutarpeelle.

- Pyhäjoen pappilan kuntotutkimus (Inspecta, 2014) ja pappilan kuntotutkimuksen päivitys (Kiwa Inspecta 2022)

Tutkimuksella on päivitetty kuntotutkimuksessa 2014 todettujen vaurioiden tämänhetkistä tilaa ja tarkasteltu onko edellisten tutkimusten jälkeen ilmaantunut mahdollisesti uusia näkyviä vaurioita aistinvaraisella tarkastelulla. Raporttiin on sisällytetty myös johtopäätökset ja toimenpide-ehdotukset tarvittavista kunnostustöistä.

Muinaisjäännökset

Pyhäjoen pappila on sijainnut alueella 1500-luvun lopulta lähtien. Alueella ei ole tehty arkeologisia kenttätutkimuksia. Kohde on merkitty Museoviraston ylläpitämään muinaijäänösrekisteriin muuna kulttuuriperintökohteena (Pyhäjoen Pappila, muinaijäänöstunnus 1000044369). Suunnittelualueelle kohdistuvan mahdollisen täydennysrakentamisen kannalta on huomioitava, että pappiloiden pihapiirit ja niille sijoittuvat mahdolliset vanhat jäännökset, mm. rakennusjäännökset, katsotaan kiinteiksi muinaijäänönsiksi ja niillä voi olla arkeologista potentiaalia.

Väestö ja asuminen

Kaavoitettava alue sijoittuu Pyhäjoen keskustan alueelle. Yli puolet Pyhäjoen väestöstä asuu keskustaaajaman alueella, johon kuuluu Pohjankylän ja Etelänkylän alueet. Kaavoitettavalla alueella ei kuitenkaan ole asutusta, mutta viereisissä kortteleissa asukkaita on kymmeniä.

Infrastruktuuuri

Alueen länsireunassa kulkee ilmajohtoja, jotka on tarkoitus siirtää pois alueelta.

Liikenne

Suunnittelualueen eteläreunassa pappilaan johtava Pappilantie yhtyy Kittiläntie -nimiseen tonttikatuun, jonka kautta ajetaan hautausmaan pysäköintialueelle ja joen rannassa oleville tonteille. Pappilan itäpuolella on asemakaavassa varaus pohjois-etelä -suuntaiselle Kirkkopuistonpolku -nimiselle kevyen liikenteen väylälle.

3.1.4 Ympäristöhäiriötekijät

Asemakaavoitettavalle alueelle tai sen lähiympäristöön ei sijoitu toimintoja, joista voi aiheutua häiriöitä ympäristöön.

3.1.5 Maanomistus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 2,25 hehtaaria. Alue on Pyhäjoen seurakunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat oleellinen osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Valtioneuvoston päätös uudistetuista tavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018.

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

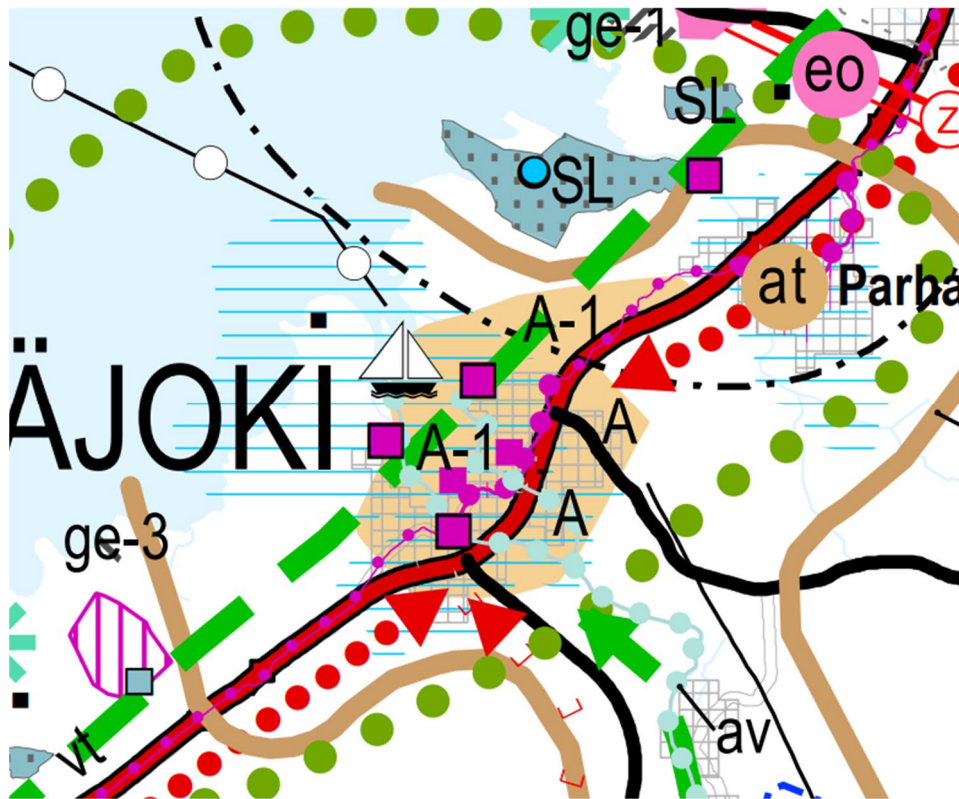
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön [www.sivuilla](http://www.sivuilla.fi) (www.ymparisto.fi)

3.2.2 Maakuntakaava

Pyhäjoen kunta kuuluu Pohjois-Pohjanmaahan 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. Maakuntavaltuuston päätöksestä ei jätetty valituksia hallinto-oikeuteen, joten 2. vaihemaakuntakaava on lainvoimainen.
- Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Kaavassa 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. Kaavasta on valitettu, mutta maakuntahallitus on 5.11.2018 määrännyt 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.



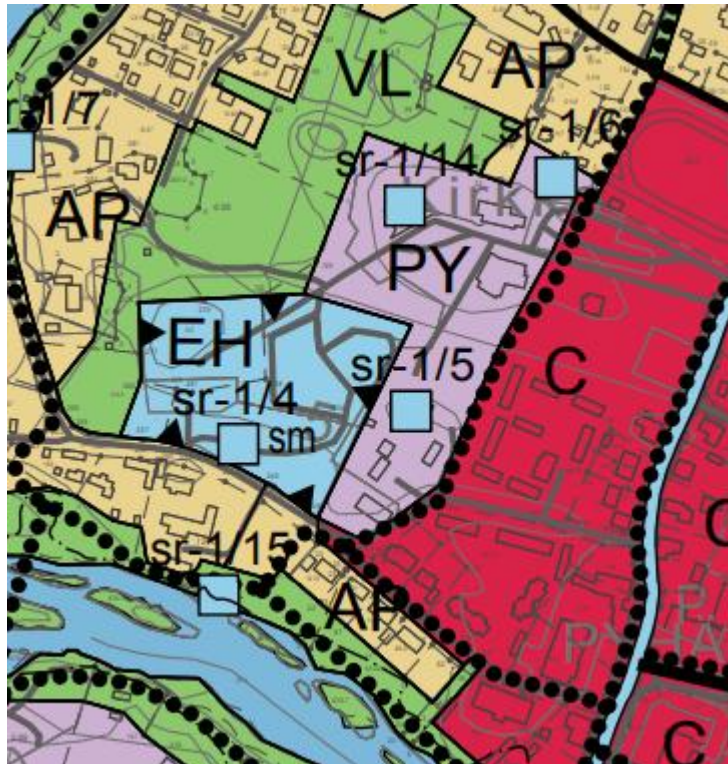
Kuva 6. Maakuntakaavojen yhdistelmäkartta 5.11.2018, jossa on esitetty lainvoimaisten Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan (2006), Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaavan (2010) sekä Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan (2015), Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan (2016) ja Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan (2018) merkinnät.

Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa merkinnällä taajamatoimintojen alueeksi A-1, jossa lisämerkintä -1 osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet. Suunnittelualueen lähellä sijaitseva Pyhäjoki on osoitettu arvokkaaksi vesistöksi, jonka luonnon- tai kalatalousarvoja ei saa vaarantaa. Pyhäjoen Kirkonmäki on nimetty maakuntakaavaa varten tehdyssä selvityksessä maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, johon sisältyy suunnittelualueella sijaitseva Pappila. Maakuntakaavassa Pappila on itsessään osoitettu rakennushistoriallisesti ja historiallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Maakuntakaavassa Pappilaan luetaan kuuluvaksi 3-osainen puoli, 4-osainen puoji, navetta, päärakennus ja vanha väentupa. Lisäksi suunnittelualue kuuluu Pyhäjoen suun kulttuurimaisema-nimiseen maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

3.2.3 Yleiskaava

Maankäytön ohjausjärjestelmän mukaisesti yleiskaava toimii ohjeena asemakaavaa muutettaessa. Keskustan osayleiskaavassa (kv hyv. 27.8.2014 § 58) pappilan alue on osoitettu merkinnällä PY (Julkisten palvelujen ja hallinnon alue). Kaikki Pappilan rakennukset on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennussuojelukohteeksi (sr-1). Kaavamääräyksen mukaa rakennuksissa ja niiden ympäristössä tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemahistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Rakennuksia ja muita rakenteita ei saa purkaa. Rakennuksissa tehtävistä toimenpiteistä, jotka eivät kuitenkaan saa muuttaa niiden kulttuurihistoriallista arvoa, on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Kanttorila puolestaan sijoittuu merkinnän C alueelle (Keskustatoimintojen alue). C ja PY -merkintöjen välistä on osoitettu kevyen liikenteen yhteistarve.



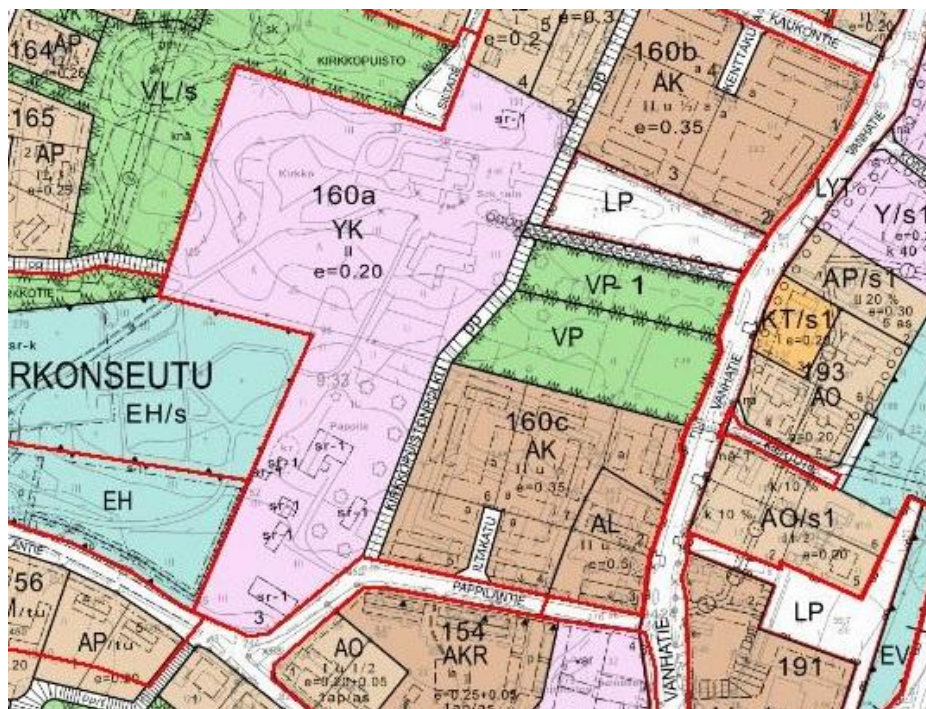
Kuva 7. Ote Pyhäjoen keskustan osayleiskaavasta 2025.

3.2.4 Asemakaava

Asemakaavassa (Kirkonseudun korttelin 160 asemakaavan muutos, kv hyv. 19.12.2012 § 79) pappilan alue sisältyy kortteliin 160a, jonka käyttötarkoitukseksi on kaavassa osoitettu YK: "Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue." Asemakaavassa kaikki pappilan alueen seitsemän rakennusta on osoitettu sr-1 merkinnällä suojeltaviksi rakennuksiksi: "Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti / rakennustaiteellisesti / kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa ilman MRL:n 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava ennalleen."

Pappilan alueen itäpuolelle on asemakaavassa osoitettu toistaiseksi rakentamaton Kirkkopuistonpolku -niminen kevyen liikenteen väylä, joka yhdistää Pappilantien ja Kaukontien.

Asemakaavassa kanttorilan aluetta koskee seuraava määräys: VP-1 "Puisto, jonka alueella sallitaan pysäköinti. Pysäköintimahdollisuudesta huolimatta alueen yleisilmeen tulee olla puistomainen ja se tulee suunnitella yhteensopivasti viereisen puiston ja kirkon alueen kanssa.") ja VP "Puisto. Puiston suunnittelussa tulee ottaa huomioon kirkon näkyvyys Vanhatielle."



Kuva 8. Ote Puhajoen ajantasa-asemakaavasta.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Puhajoen kunnanvaltuuston 15.12.2021 hyväksymä Puhajoen rakennusjärjestys on saanut lainvoiman 11.2.2022.

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

3.2.7 Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on päivitetty ja hyväksytty 15.10.2021 vastaamaan asemakaavan pohjakartalle asetettuja vaatimuksia.

3.2.8 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Maankäyttöstrategia 2011–2025 (Airix Ympäristö Oy 2010), päivitys tehty Puhajoen kunnanhallituksessa 11.4.2011, § 92).
 - Uusin päivitys (tavoitevuosi 2035) on hyväksytty Puhajoen kunnanvaltuustossa 31.1.2018, § 4.
- Maankäytön toteuttamishjelma 2011–2025 (Airix Ympäristö Oy 2010), päivitys tehty Puhajoen kunnanhallituksessa 11.4.2011, § 92)
 - Uusin päivitys (tavoitevuosi 2035) on hyväksytty Puhajoen kunnanvaltuustossa 31.1.2018, § 4.
- Puhajoen seurakunta - Pappilan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Ramboll Finland Oy, 1.7.2021)
- Puhajoen keskustan osayleiskaava 2025 / Taustaselvitykset Maisemaselvitys 6.5.2013, Luontoselvitys 12.10.2012, Liikenteen tavoiteverkkosuunnitelma, 23.6.2014, Muinaisjään-
nösinventointi 2014 (Ramboll Finland Oy, 2014)

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Pyhäjoen kulttuurihistoriallisesti arvokas pappila ja sen pihapiiriin kuuluvat rakennukset ovat jääneet vaille käyttöä ja seurakunta haluaa luopua alueesta rakennuksineen. Kaavamuutoksella seurakunta haluaa varmistaa pappilan alueen arvojen säilymisen myös omistajan vaihtuessa. Tavoitteena on asemakaavamuutoksella selkeyttää ja laajentaa pappilan alueen käyttötarkoitusta ja ohjata tulevaa toimintaa alueelle sopivaksi. Kanttorilan alue puolestaan halutaan palauttaa puistoalueesta takaisin kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi seurakunnan tulevaisuuden rakennustarpeita silmällä pitäen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoksen laadinta pappilan alueelle käynnistyi Pyhäjoen kunnanhallituksen päätöksellä. Asemakaavamuutoksen tarve tuli esille Pyhäjoen seurakunnan 3.12.2020 tekemässä kaavotusaloitteessa. Kaavamuutos käynnistyi vireilletulokulutusella ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla 30.8.2021 § 295.

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: <ul style="list-style-type: none">- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat	<ul style="list-style-type: none">- Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä alustavasta luonnoksesta valmisteluvaiheessa.- Mielenpitoet kaavaluonnoksesta ja muistutukset kaavaehdotuksesta nähtävillä olon aikana sekä esittelytilaisuuksissa.
Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa: <ul style="list-style-type: none">- kaavan vaikutusalueen asukkaat, tonttien vuokralaiset- yritykset ja niiden työntekijät- laitokset ja niiden käyttäjät ja työntekijät	<ul style="list-style-type: none">- Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä alustavasta luonnoksesta valmisteluvaiheessa.- Mielenpitoet kaavaluonnoksesta ja muistutukset kaavaehdotuksesta nähtävillä olon aikana sekä esittelytilaisuuksissa.
Viranomaiset: <ul style="list-style-type: none">- Pyhäjoen kunnan rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)- Pohjois-Pohjanmaan liitto- Pohjois-Pohjanmaan museo- Jokilaaksojen pelastuslaitos- Pyhäjokisuun Vesi Oy- Elenia Verkko Oy- Vestia Oy	<ul style="list-style-type: none">- Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä alustavasta luonnoksesta.- MRL:n mukaiset viranomaisneuvottelut valmistelu- ja ehdotusvaiheessa.- Lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheessa.- Muu viranomaisyhteistyö koko kaavaprosessin ajan.

<p>Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kirkkohallitus - Pyhäjoen seurakunnan jäsenet - paikalliset yhdistykset - kuntalaiset 	<ul style="list-style-type: none"> - Tarvittaessa neuvottelut eturyhmien kanssa - Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä alustavasta luonnoksesta valmisteluvaiheessa. - Mielenpitoet kaavaluonnoksesta ja muistutukset kaavaehdotuksesta nähtävillä olon aikana sekä esittelytilaisuuksissa.
--	--

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

4.3.2 Vireilletulo

Pyhäjoen kunnanhallitus päätti 30.8.2021 (§ 295) käynnistää Pappilan alueen asemakaavan muutoksen. Hankkeen vireille tulosta kuulutettiin 2.9.2021 MRL:n 63 §:ssä säädetyllä tavalla OAS:n nähtäville asettamisen yhteydessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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.

Ajantasainen OAS, jota päivitetään aina kaavaehdotuksen nähtävillepanoon asti, on nähtävillä Pyhäjoen kunnassa ja kunnan kotisivuilla (www.pyhajoki.fi). Suunnittelutyötä kunnassa ohjaa maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta ja kunnan kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä. Välvaiheen päätökset kaavasta tekee Pyhäjoen kunnanhallitus.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan laadinta on käynnistynyt Pyhäjoen kunnanhallituksen päätöksellä 30.8.2021. Sekä luonnos- että ehdotusvaiheessa kaavasta pyydetään viranomaislausunnot. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus totesi luonnosvaiheen lausunnossaan, että kaavahankkeen ehdotusvaiheen aineisto voidaan lähettää ELY-keskukseen tiedoksi lausuntopyyntönsijasta. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavahankkeessa ei ole tarvetta järjestää MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua.

Kaavan valmisteluun liittyen on pidetty 23.6.2021 työneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan museon kanssa kaavoituksen tausta-aineistoksi laaditusta pappilan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksestä. Neuvotteluun osallistuivat myös Pyhäjoen kunnan ja seurakunnan edustajat sekä selvityksen laadinnasta vastannut konsultin työryhmä Ramboll Finland Oy:stä.

4.3.5 Luonnosvaiheen kuuleminen

Pappilan alueen asemakaavan muutos oli luonnoksena julkisesti nähtävillä 11.2 – 18.3.2022 välisenä aikana.

Luonnosvaiheessa asemakaavamuutoksesta saatiin kuusi lausuntoa seuraavilta viranomaisilta ja osallistahoilta: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo (arkeologia) ja Fingrid Oyj, Jokilaaksojen pelastuslaitos, Elenia verkko Oyj, Fingrid Oyj ja Pyhäjoen seurakunta.

Asemakaavamuutoksesta ei jätetty lainkaan mielipiteitä luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Luonnosvaiheen palautteeseen on annettu kaavanlaatijan vastineet. Vastineraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

4.3.6 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Pappilan alueen asemakaavan muutos oli ehdotuksena julkisesti nähtävillä 14.4. – 20.5.2022 välisenä aikana.

Ehdotusvaiheessa asemakaavamuutoksesta saatiin kolme lausuntoa seuraavilta viranomaisilta ja osallistahoilta: Pohjois-Pohjanmaan museo (arkeologia ja rakennettu kulttuuriympäristö erillisillä lausunnoilla) ja Jokilaaksojen pelastuslaitos.

Kaavaehdotuksesta ei jätetty lainkaan muistutuksia.

Ehdotuksesta saatu palaute ja kaavanlaatijan vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Seurakunnan ja kunnan asettamat tavoitteet / kaavamuutokselle asetetut tavoitteet

Kaavamuutokselle asetettuja tavoitteita ovat pappilan miljöön säilyminen ja sen ympäristöön soveltuvien uusien käyttömuotojen selvittäminen ja mahdollistaminen kaavamuutoksella. Kaavamuutoksella pyritään mahdollistamaan nykyisen rakennuskannan säilyttäminen mutta myös alueelle soveltuva uudisrakentaminen. Kaavamuutoksen yhteydessä tarkistetaan myös voimassa olevassa asemakaavassa esitetyt suojelumerkinnot ja niiden tarkoituksenmukaisuus. Muita tavoitteita ovat mm. aitoon pappilamiljööseen kuuluvan runsaan rakennuskannan ja puistomaisuuden säilyttämien, pappilan ja sen lähialuetta koskevan kulttuuriympäristön esiintuominen maisemassa ja alueen reittien jatkuvuuden turvaaminen.

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. Osayleiskaavassa esitetyt periaatteet alueen maankäyttöratkaisusta huomioidaan myös asemakaavamuutoksen laadinnassa.

Lähialueiden asemakaavat

Kaavan maankäyttöratkaisu noudattelee lähialueen asemakaavojen periaatteita.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Pyhäjoen seurakunnan tavoitteena on asemakaavamuutoksen avulla saada määriteltyä pappilan alueen uusiokäyttömahdollisuuksia ja samalla aikaan saada sellainen maankäyttöratkaisu, joka helpottaa kohteen mahdollista myyntiä. Kaavaratkaisulla pyritään turvaamaan kulttuurihistoriallisesti merkittävän pappilamiljöön ominaispiirteet ja osoittamaan alueen luonteeseen soveltuva uudiskäyttö. Tavoitteena on muodostaa toimiva ja Pyhäjoen kirkonkylän kulttuurimaisemaan soveltuva kokonaisuus.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Pyhäjoen seurakunta on teettänyt pappilan renkituvasta kuntotutkimuksen (KiwaInspecta, 5.1.2022) selvittääkseen rakennuksen rakenteiden nykyistä kuntoa, jotta asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä voitaisiin arvioida ratkaisut ja perusteet rakennuksen mahdolliselle suojelutarpeelle. Myös pappilan vuonna 2014 laaditusta kuntotutkimuksesta on tehty päivitys alkuvuodesta 2022.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavan pinta-ala on noin 2,25 hehtaaria. Uutta rakennusoikeutta (kerrosala) kaavassa on osoitettu pappilan pihapiirin alueelle 685 k-m². Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueella on nykytilanteeseen nähden jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta 1350 k-m². Koko kaava-alueen aluetehokkuudeksi (e) muodostuu 0,17.

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]
AL/s1	1,0617	1080* / 685**	0,17
YK	1,0316	713* / 1350**	0,2
katu	0,1543	-	-
kaikki	2,2476	3828	0,17

*Olemassa olevien rakennusten kerrosala

**Uudisrakentamiseen osoitettu kerrosala

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan maankäyttöratkaisun peruslähtökohtina ovat olleet kaavan vireilletulon yhteydessä asetetut tavoitteet, jotka Pyhäjoen seurakunta ja kunta ovat kaavamuutokselle määritelleet. Tavoitteita tarkennetaan tarvittaessa työn edetessä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AL/s1)

Pappilan alueen eteläosa on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla olevat rakennukset ympäristöineen tulee säilyttää siten, ettei ympäristön luonne muutu. Uudisrakennusten tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Peruskorjausta tai muita kunnostustöitä tehtäessä on rakennusten ulkonäkö ja niille ominaiset yksityiskohdat säilytettävä (AL/s).

Suojeltavaksi tarkoitetut rakennukset on osoitettu kaavassa sr-merkinnällä ja kaavamääräyksen mukaisesti kyseessä on kulttuurihistoriallisesti / rakennustaiteellisesti / kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa ilman MRL:n 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään. Merkinnällä on osoitettu pappilan päärakennuksen vanha hirsiosa, puoji/talli, iso puoji ja navetta.

Rakennuksilla, joilla on alueen historiallisen kokonaisarvon kannalta yleinen merkitys, on kaavassa osoitettu sh-merkinnällä. Rakennukset tulee ensisijaisesti säilyttää, mutta niitä voidaan toiminnallisista syistä korvata uudisrakennuksella sillä edellytyksellä, että uudisrakennuksesta tehdään alkuperäisen rakennuksen kokoinen ja näköinen. Merkintä koskee pihapiirin renkitupaa, saunaa ja kellaria.

Uudisrakentamiselle on osoitettu rakennusoikeutta asumis- ja/tai yritys- ja liiketoimintaan 325 k-m². Kerrosaluku korttelin alueella on yksi (1). Rakennuksen suurimman kerroksen alasta 2/3-osaa saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Talousrakennuksille on osoitettu rakennusalaa 180 k-m². Lisäksi alueelle on mahdollista sijoittaa kuusi pientä aitta-/piharakennusta, joiden yksittäinen koko saa olla enintään 30 k-m².

Pappilan pihapiirin aluetta koskee myös kaavamääräys, jonka mukaan alueella voi esiintyä muinaisjäännöksiä. Mahdolliset muinaisjäännökset tulee ottaa huomioon alueen maaperään kohdistuvissa korjaus- ja kaivuutoimenpiteissä sekä täydennysrakentamisessa. Toimenpidettä koskevista suunnitelmista on pyydettyä museoviranomaisen lausunto.

Yleismääräyksistä AL/s1 -korttelia koskee määräys, jonka mukaan korttelin säilyminen yhtenä rakennuspaikkana / tonttina on suotavaa, mutta tarvittaessa se voidaan jakaa kahdeksi tai kolmeksi rakennuspaikaksi / tontiksi kaavakartalla esitetyllä tavalla. Rakennuspaikan / tontin rajalle ei saa rakentaa aitaa, vaan tarvittaessa raja osoitetaan vapaasti kasvavin, pappilamiljööseen sopivin istutuksin.

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK)

Kaavamuutosalueen pohjoisosaan sijoittuu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue. Vanhan kanttorilan alueelle on osoitettu lisärakentamismahdollisuutta seurakunnan käyttöön tarkoitettuja tiloja varten. Korttelin molempien osa-alueiden a ja d tehokkuusluku on $e=0,2$.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Kaavamuutosalueen itäreunassa on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu pohjois-etelä suuntainen Kirkkopuistonpolku, jonka eteläosasta on ajo sallittu myös tontille/rakennuspaikalle.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu jo olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään. Alue on tällä hetkellä melko väljästi rakentunut ja siinä on vaihtelevasti puustoa ja rakennettua aluetta. Uusi asemakaava vaikuttaa yhdyskuntarakenteeseen täydentävästi.

Maisema ja taajamakuva

Pappilan pihapiiri on maisemallisesti arvokas. Kulttuuriympäristöselvityksessä todettiin yksittäisten rakennusten lisäksi arvokkaaksi myös pappilan pihapiirikokonaisuus ja pappilan alueen kytkeytyminen maisemallisesti kirkon ja hautausmaan alueeseen. Maisemalliset arvot pyritään säilyttämään ohjaamalla pappilan alueelle tulevaa uudisrakentamista.

Rakennetun ympäristön arvot

Voimassa olevassa asemakaavassa sr-merkinnällä suojeltujen rakennusten suojelumerkintää on päivitetty Pappilan alueen kulttuuriympäristöselvityksen pohjalta. Saunan, kellarin, pappilan arkistosiiven ja renkituvan aikaisemmat sr-suojelumerkinnät on muutettu sh-merkinnöiksi. Sr-merkintä on edelleen jätetty pappilan puiseen osaan, navettaan ja puojeihin.

Asuminen

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta Pyhäjoen kirkonkylän alueen asukasmäärään.

Palvelut

Tärkeimmät kaupalliset ja hallinnolliset palvelut sijoittuvat kaava-alueen eteläpuolelle Pyhäjoen kirkonkylän keskustaan. Keskusta-alue on saavutettavissa helposti myös kävellen tai polkupyörällä.

Virkistys

Merkittävimmät virkistysalueet sijoittuvat Pyhäjoen Pohjoishaaran ranta-alueille. Kirkon puistoaluiden kautta on yhteys myös Pohjankylään ja sitä kautta pohjoisemmaksi jokisuulle Kaukonrannan ja Matinsaaren alueille. Alueen välittömässä läheisyydessä kanttorilan itäpuolella sijaitsee leikki-puisto.

Liikenne

Asemakaava ei vaikuta moottoriajoneuvojen liikenteeseen. Pappilantie säilyy ennallaan tonttikatuna, Kirkkopuiston polun osalta merkintä muutetaan pyörätiestä pyörätieksi, jolta tontilleajo on sallittu (pp -> pp/t).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Pappilan alue on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Alue on yhdistetty sähkö-, vesihuolto- ja kaukolämpöverkkoon. Pappilan länsilaidalla kulkeva ilma-johto tullaan siirtämään.

Ympäristönsuojelu

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia ympäristönsuojeluun.
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Kaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu pääosin jo olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen, mikä on jo ennestään pitkälti ihmistoiminnan muokkaamaa aluetta. Rakennuskannan lisäys ei sinällään muuta alueen nykytilaa, koska puustoa ja kasvillisuutta jää tonttialueiden väliin ja Pyhäjoen kirkkoa ympäröivät puistot säilyvät ennallaan.

Pienilmasto

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen pienilmastoon.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen rakentuminen vaikuttaa jonkin verran pintaveden luonnontilaiseen kulkuun. Tonttialueilla muodostuvat pintavedet ohjataan avo-ojiin. Kaava-alueen eteläosa sijaitsee tulvariskialueella. Keran 50 vuodessa tapahtuva tulva voi yltää navetan kohdalle. Uudisrakentamista ei osoiteta potentiaaliselle tulva-alueelle.

Ympäristön häiriötekijät

Kaavan toteutuminen ei synnytä ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa alueelle. Alueen rakentumisvaiheessa rakentaminen ja siihen liittyvä liikenne voi aiheuttaa melu-, pöly- ja liikennehäiriöitä lähialueille. Haitat ovat kuitenkin tilapäisiä, eikä niitä siten arvioida kovin merkittäviksi. Mahdollinen uudisrakentaminen toteutunee alueelle vähittäin ja on muutenkin luonteeltaan pienimuotoista ja kulttuurihistorialliseen miljööseen sopeutuvaa.

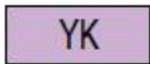
5.5 Kaavamerkinnyt ja –määräykset

Kaavamerkinnyt ja –määräykset ovat ympäristöministeriön ohjeiden mukaiset.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla olevat rakennukset ympäristöineen tulee säilyttää siten, ettei ympäristön luonne muutu. Uudisrakennusten tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Peruskorjausta tai muita kunnostustöitä tehtäessä on rakennusten ulkonäkö ja niille ominaiset yksityiskohdat säilytettävä.

Alueella voi esiintyä muinaisjäännöksiä. Mahdolliset muinaisjäännökset tulee ottaa huomioon alueen maaperään kohdistuvissa korjaus- ja kaivuutoimenpiteissä sekä täydennysrakentamisessa. Toimenpidettä koskevista suunnitelmista on pyydetävä museoviranomaisen lausunto.



Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.

160

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin / rakennuspaikan numero.

100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

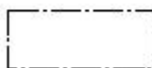
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u 2/3

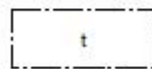
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0.2

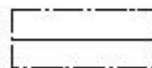
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin / rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



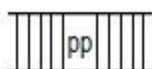
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



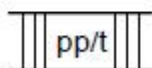
Alue, jota kehitetään numialueena, johon ei saa istuttaa korkeaa kasvillisuutta. Alueen avoimena säilymisellä on suuri merkitys pappilan asemaan Kittiläntien maisemassa.



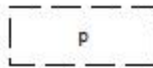
Säilytettävä/istutettava puurivi.



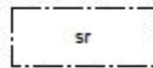
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu / tie.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu / tie, jolla tontille / rakennus-paikalle ajo on sallittu.

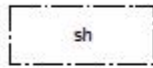


Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Suojeltava rakennus.

Kulttuurihistoriallisesti / rakennustaiteellisesti / kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa ilman MRL:n 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään.



Rakennus, jolla on alueen historiallisen kokonaisarvon kannalta yleinen merkitys.

Rakennus tulee ensisijaisesti säilyttää, mutta se voidaan toiminnallisista syistä korvata uudisrakennuksella sillä edellytyksellä, että uudisrakennuksesta tehdään alkuperäisen rakennuksen kokoinen ja näköinen.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Pappilan alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemallisesti arvokas kokonaisuus, jonka käyttötarkoituksen tulee edistää em. arvojen säilymistä.

Pappilan suunnittelussa on huomioitava myös alueen puistomaisen ilmeen säilyttäminen ja kehittäminen. Uudisrakentamisen tai peruskorjauksen yhteydessä on esiteltävä aluetta koskeva istutussuunnitelma.

AL/s1-korttelin säilyminen yhtenä rakennuspaikkana / tonttina on suotavaa, mutta tarvittaessa se voidaan jakaa kahdeksi tai kolmeksi rakennuspaikaksi / tontiksi kaavakartalla esitetyllä tavalla. Rakennuspaikan / tontin rajalle ei saa rakentaa aitaa, vaan tarvittaessa raja osoitetaan vapaasti kasvavin, pappilamiljööseen sopivin istutuksin.

Vesivaurioille alttiit rakennuksen osat on sijoitettava vähintään 1,0 metrin keskimäärin kerran viidessäkymmenessä vuodessa (1/50 a) toistuvan tulvan vedenpintaa korkeammalle.

Rakennustapa

Talusrakennusten pääväri on punamullan punainen tai hirrenharmaa. Talusrakennuksiin suositellaan ensisijaisesti peiterimaverhousa.

Alueella käytettävä kattomuoto on harjakatto ja kattokaltevuus välillä 1:2-1:1,5. Kattoväri on oltava punainen tai musta.

Kaavassa osoitetuille uusille rakennusaloille on ensisijaisesti pyrittävä siirtämään vanhoja hirsirakennuksia. Uudisrakennusten on noudatettava perinteisen rakennuskannan ominaispiirteitä. Näkyviin jäävän sokkelin korkeuden on oltava vähintään 80 cm, suositeltavin vaihtoehto tavoitteen saavuttamiseksi on tuulettuva alapohja. Talusrakennuksissa näkyviin jäävän sokkelin korkeuden on oltava vähintään 50 cm.

Uudet asuin-, liike- tai majoitusrakennukset on varustettava umpikuistilla. Kuistin on ilmennettävä pyhäjokista rakentamistyyliä. Kuisti voi sijata rakennusalan ulkopuolella.

5.6 Nimistö

Kaavassa ei osoiteta uutta katu-, tie- tai paikannimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

6.2 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutumista ja alueen rakentamista valvovat Pyhäjoen kunnan rakennusvalvonta-viranomaiset.