
KAAVASELOSTUS

TYÖNUMERO: 20602222

PYHÄNNÄN KUNTA

PYHÄNNÄN KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS KOULUTIEN YMPÄRISTÖÖN JA KESKUSTIETÄ KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS



2019-11-18

Sweco Ympäristö Oy

Käsittelyvaiheet

Vireilletulo- ja nähtävilläpitokuulutus	20.5.2019
Valmisteluvaiheen kuuleminen, OAS ja luonnos nähtävillä	21.5.2019-21.6.2019
Kaavaehdotus nähtävillä	2.10.2019-4.11.2019
Hyväksyminen, kunnanhallitus	
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	
Kaava on saanut lainvoiman	

Kaavakartta

Asemakaavakartta 1:2000, ehdotus sis. otteen voimassa olevasta asemakaavasta	18.11.2019
---	------------

Liitteet

Seurantalomake	18.11.2019
Luonnosvaiheen vastineet	17.9.2019
Ehdotusvaiheen vastineet	18.11.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	17.4.2019

Valokuvat: Sweco Ympäristö Oy (ellei toisin mainita)

Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Kaava-alueen sijainti	3
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteutus	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö	6
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema	6
3.1.3	Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	7
3.1.4	Liikenne	8
3.1.5	Yhdyskuntatekniikka ja sähköverkko	9
3.1.6	Ympäristöhäiriöt	9
3.1.7	Maanomistus	10
3.2	Suunnittelutilanne	11
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
3.2.2	Maakuntakaava	11
3.2.3	Yleiskaava	12
3.2.4	Asemakaava	13
3.2.5	Rakennusjärjestys ja pohjakartta	14
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	15
4.2.1	Osalliset	15
4.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.2.3	Viranomaisyhteistyö	16
4.3	Asemakaavan tavoitteet	16
4.3.1	Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet	16
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Kaavan rakenne	17
5.1.1	Mitoitus	17
5.2	Aluevaraukset	18
5.2.1	Korttelialueet	18

5.2.1	Muut alueet	18
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	19
5.4	Kaavamääräykset	19
5.5	Kaavan vaikutukset	20
5.5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	20
5.5.2	Vaikutukset liikenteeseen	20
5.5.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan	20
5.5.4	Vaikutukset virkistyskäyttöön	20
5.5.5	Muut vaikutukset	20
5.6	Ympäristön häiriötekijät	21
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	22
6.3	Toteutuksen seuranta	22

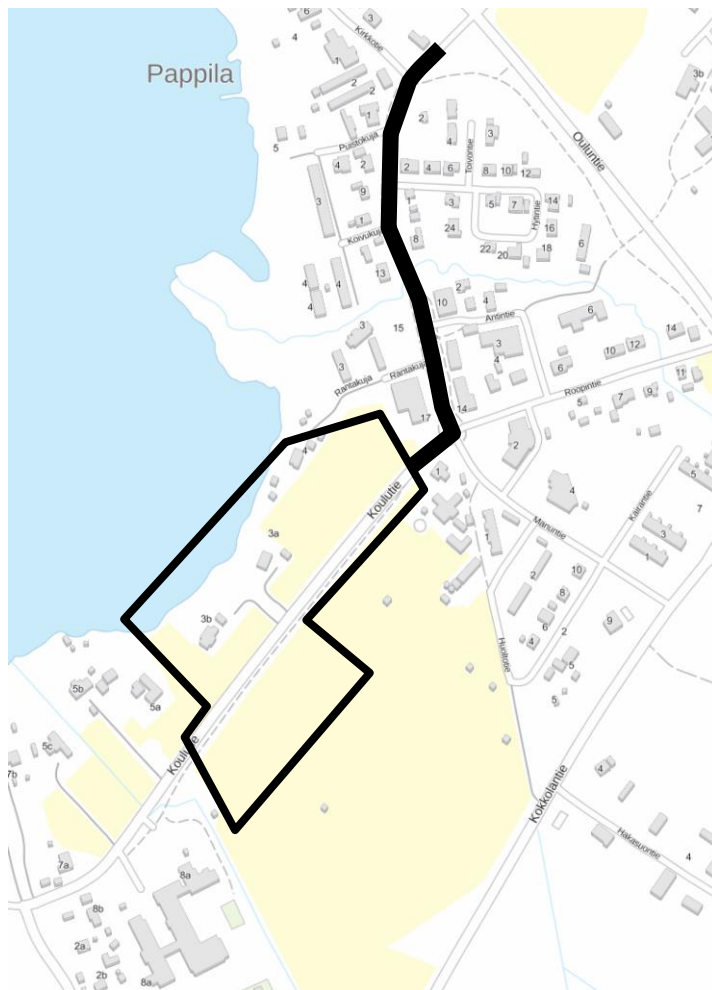
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee Pyhännän kirkonseudun asemakaavan Keskustien ja Koulutien liikennealueita ja vähäisesti niihin liittyvää suojaviheraluetta. Asemakaavaa laajennetaan Koulutien teialueelle ja kolmen yksityisen kiinteistön alueelle 630-402-5-406, 630-402-5-462 ja 630-402-5-463.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Pyhännän kirkonseudun asemakaavan Keskustien ja Koulutien katualueet, korttelin 601 tontit 5-6, korttelin 603 tontti 6, korttelit 615-617 sekä niihin liittyvät maa- ja metsätalousalueet.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pyhännän keskustassa sekä keskustan ja koulukeskuksen välisellä alueella Koulutien ympäristössä.



Suunnittelualueen sijainti ja likimääräinen rajaus



*Ilmakuva suunnittelualueelta ja suunnittelualueen likimääräinen rajaus
(maanmittauslaitos 1/2019)*

4(22)

KAAVASELOSTUS
2019-11-18

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.5.2019	Kaavoitustyöryhmä käsitteli kaavaluonnoksen ja OAS:n
20.5.2019 § 70	Kunnanhallitus käsitteli kaavaluonnoksen ja OAS:n
20.5.2019	Vireilletulo- ja nähtävilläpitokuulutus
21.5.2019-21.6.2019	Valmisteluvaiheen kuuleminen; luonnos ja OAS nähtävillä
30.9.2019 § 152	Kunnanhallitus käsitteli luonnosvaiheen vastineet ja kaavaehdotuksen
2.10.2019-4.11.2019	Kaavaehdotus nähtävillä
xx	Hyväksyminen, kunnanhallitus
xx	Hyväksyminen, kunnanvaltuusto

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla Keskustien alue muuttuu yleisen tien alueesta katualueeksi, ja liittymien paikkoja ohjataan kaavassa liittymäkieltomerkitöjen avulla nykyisten tonttiliittymien mukaisesti. Koulutien ympäristöön tien kaakkoispuoliselle peltoalueelle kaavoitetaan kolme kokonaan uutta rivitalotonttia vireillä olevan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Rivitalotonttien taakse jäävälle alueelle osoitetaan koulutieltä katuyhteys mahdollista myöhempää asemakaavan laajennustarvetta ajatellen. Koulutie osoitetaan myös katualueena. Pyhännänjärven ja Koulutien väliselle ranta-alueelle asemakaavoitetaan neljä erillispientalotonttia, joista kolme on jo toteutunut. Toteutuneille tonteille osoitetaan ajoyhteydet Koulutieltä nykytilanteen mukaisille paikoille. Erillispientalotontit osoitetaan kaikki omarantaisina, ja niiden väliin osoitetaan ohjeellinen kapea kulkuyhteys rantaan. Koulutien ja järven rannan väliset rakentamattomiksi jäävät alueet osoitetaan maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi. Järvinäkymiä säilyy Koulutieltä etenkin Malmin pihapiirin kohdalta, ja mahdollisesti myös tonttialueiden kohdalla rakentamisen välistä.

2.3 Asemakaavan toteutus

Koulutien ja Keskustien katualueet ovat jo toteutunutta ympäristöä, ja uusien tonttien toteutus on mahdollista, kun asemakaava saa lainvoiman. Toistaiseksi ei ole tarkempia suunnitelmia toteutukseen liittyen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Keskustie on Pyhännän keskustaajaman sisäistä liikennettä palveleva päätie, jonka varrella on palveluita ja tiivistä pientalotyypistä asutusta, pysäköintiä ja kevyen liikenteen väylät.

Koulutie on Keskustiestä erkaneva Pyhännän keskustan ja koulun yhdistävä taajaman sisäinen tie, jonka varrella on vanhaa avointa peltoympäristöä noin 400 metrin matkalla. Pyhännänjärven puoleiselle peltoalueelle rantaan on toteutettu kolme omakotitaloa pihapiireineen. Avointa peltoaukeaa rajaa pohjoisessa keskustan taajama-asutus ja etelässä Pyhännän koulukeskus.



Pyhännänjärven rannan asuinrakentamista Koulutien varrella.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Tiealueiden ulkopuoliset alueet ovat avointa laajempaa peltomaisemaa, johon on rakentunut viime vuosina kolme omakotitaloa Pyhännänjärven rantaan. Peltoaukean kautta avautuu tärkeitä näkymiä järven suuntaan aina Kokkolantieltä saakka. Rantaan toteutuneet pihapiirit sijoittuvat kuitenkin hajanaisesti siten, että vanha peltoalue pirstaloituu eikä rakennusten väliin jää enää yhtenäistä maisemajaksoa järvelle. Lähellä rantaa olevalta Koulutieltä ja sen viereiseltä pyörätieltä järvi näkyy paremmin rakennusten väleistä. Puustoa on alueella hyvin vähän: aivan rannan tuntumassa on muutamia yksittäisiä puita ja Koulutien ja pyörätien välissä harvoja puustutuksia.



Ote yleiskaavan maisemaselvityksestä. Peltoaukea on maiseman kannalta merkittävä, ja sen kautta avautuu merkittäviä näkymiä Pyhännänjärven suuntaan.

3.1.3 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Vireillä olevan yleiskaavatyön yhteydessä on laadittu kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitykset ja arkeologinen selvitys.

Suunnittelualueen pohjoispuolella peltoaukean reunalla on maakunnallisesti arvokas Malmin talonpoikainen pihapiiri, johon myös peltoalueet kuuluvat siten, että peltoaukea on osa Malmin kulttuurimaisemaa. Peltoaukealla on säilynyt myös vanhoja latoja, jotka sijoittuvat Malmin pihapiirin lähetyville. Malmin pihapiiriin kuuluu käytössä olevia kookkaita maatalousrakennuksia, joiden katveeseen arvokkaat vanha päärakennus, vilja-aitta ja puoji jäävät peltoaukean suunnasta tarkasteltuna.



Näkymä peltoaukean yli Pyhännän keskustataajaman koillislaidalta. Oikealla Malmin pihapiiri.

Yleiskaavatyöhön liittyneen arkeologisen selvityksen suoritti Keski-Pohjanmaan arkeologiapalvelu kesällä 2017. Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäänneksiä (muinaisjäännesrekisteri, tilanne 1/2019) tai muuta kulttuuriperintöä. Pyhännän koulun eteläpuolelta olevalta suopelloilta on aikanaan löydetty siimanpainokivi (irtolöytö), joka viittaa kiinteään kivistä asuinpaikkaan jossain lähialueella. Vuoden 2014 inventoinnissa alueen alkuperäiset maakerrokset todettiin kokonaan hävinneiksi, eikä alueella havaittu enää säilyneen merkkejä esihistoriallisesta toimintapaikasta.

3.1.4 Liikenne

Keskustien ja Koulutien liikenne on lähinnä taajaman sisäistä liikennettä. Ohikulkuliikenne tapahtuu Kantatien 88 (Ouluntie) ja Valtatien 28 (Kokkola-Kajaanintie) kautta keskustan sivuitse. Koulutie liittyy eteläosasta Pyhännänjärveä eteläkautta kiertävään Periojantiehen. Koulutie on yhdystie Pyhännän keskustan ja koulukeskuksen välillä, ja sillä on paljon koululaisliikennettä. Koulutien itäpuolella on erillinen pyörätie keskustasta koulun liittymään saakka. Koulutien liikennemäärä on noin 1650 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suunnittelualueen tiet on valaistu.

ELY-keskus on toteuttanut Keskustietä koskevan perusparannuksen, jonka yhteydessä tieympäristöä on selkiytetty ja käyty läpi mm. tonttiliittymien ja suojateiden paikat.

Keskustien ja Koulutien varsilla on pyörätiet, joilla liikkuu paljon koululaisia ja muuta kevyttä liikennettä.



Keskimääräinen ajoneuvoliikenne (ajon/vrk) (<https://vayla.fi/kartat/liikennemaarakartat>)

3.1.5 Yhdyskuntatekniikka ja sähköverkko

Suunnittelualue on vesijohtoverkon ja viemäröinnin piirissä. Kaava-alueella sijaitsee myös Kajave Oy:n 0,4kV maakaapeliverkko.



Kajave Oy:n verkostokartta 9/2019. Punaiset kaapelit Kajaven verkkoa ja vihreät asiakkaiden liityntäkaapeleita.

3.1.6 Ympäristöhäiriöt

Alueelle ei kohdistu merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on määrittänyt laskennalliset, teoreettiset melualueet Kokkolantielle ja Koulutielle vuoden 2017 liikennemäärillä ja ennustetilanteessa vuonna 2040. Laskennan oletuksena on, että maasto on tasainen ja melu pääsee leviämään tieltä tasaisesti ilman esteitä kuten rakennuksia. Todellisuudessa melualue voi olla teoreettista melualueita kapeampi tai

leveämpi johtuen esim. korkeussuhteista, estevaikutuksista ja heijastavista pinnoista kuten vesistöistä.

55dB:n teoreettinen melualue ennustetilanteessa vuonna 2040 ulottuu noin 60 metrin etäisyydelle Kokkolantien keskilinjasta ja Koulutien varressa noin 24 metrin etäisyydelle tien keskilinjasta.



Koulutien ja Kokkolantien teoreettiset 55dB melualueet nykytilanteessa (violetti väri) ja ennustetilanteessa vuonna 2040 (punainen viiva)

3.1.7 Maanomistus

Keskustien ja Koulutien tiealueet omistaa valtio, ja ne on myöhemmin tarkoitus tulla kunnan haltuun kadunpitopäätösten jälkeen. Koulutien varren peltoalueilla on yksityinen omistaja, ja peltoalueesta on lohkottu viime vuosina yksityisiä rantatontteja.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eli VAT:t ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen. Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen. Valtioneuvoston päätös tulee voimaan 1.4.2018. Keskeiset teemat uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

3.2.2 Maakuntakaava

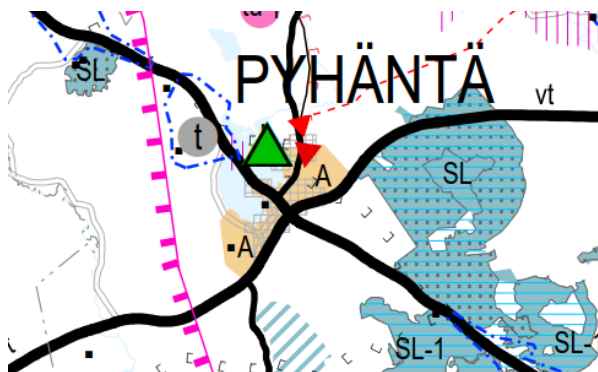
Kaava-alueella on voimassa viime vuosina kolmessa vaiheessa teemoittain uudistettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava.

1.vaihemaakuntakaava on vahvistettu 23.11.2015.

2. vaihemaakuntakaava hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016.

3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Lausunto hyväksymispäätöksestä tehdyistä valituksista käsiteltiin maakuntahallituksessa 5.11.2018 (§ 231) ja maakuntahallitus päätti 5.11.2018 kokouksessaan (§ 232) määrätä 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on välipäätöksessään 26.3.2019 hylännyt vaatimukset keskeyttää Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan täytäntöönpano, joten täytäntöönpano voi jatkua. Valitukset eivät koske hankealuetta.

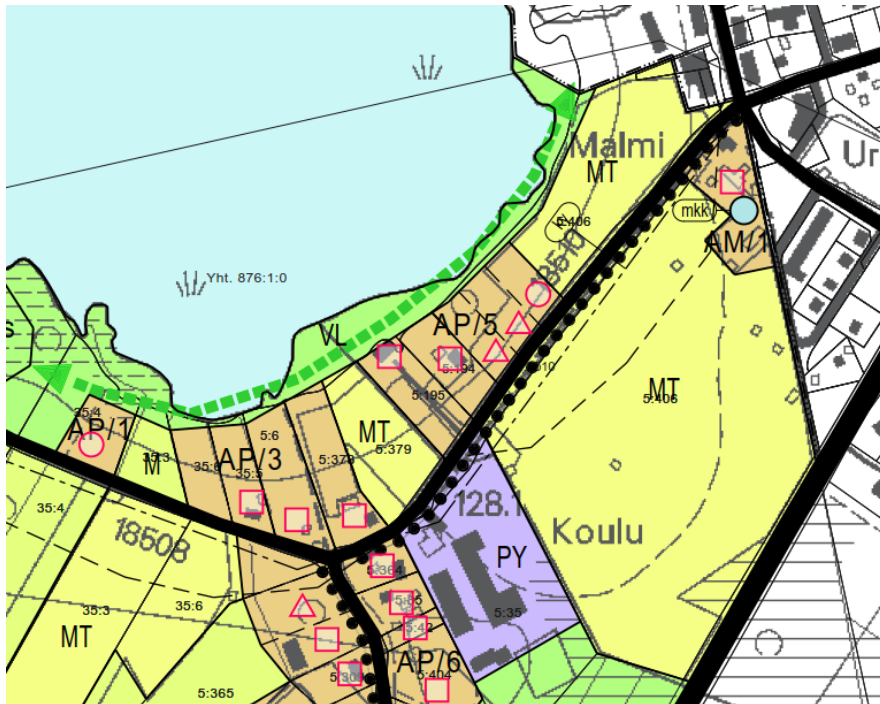
Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A).



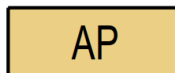
Ote maakuntakaavan uudistamisen yhdistelmäkartasta (5.11.2018, Pohjois-Pohjanmaan liitto)

3.2.3 Yleiskaava

Koulutien varressa on voimassa vuonna 2004 hyväksytty Pyhännänjärven rantayleiskaava, jota voidaan käyttää suoraan ranta-alueen rakennuslupien myöntämisen perusteena. Siinä suunnittelualueelle Pyhännänjärven rantaan on osoitettu kolme pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP) sijoituvaa rakennuspaikkaa ja rannansuuntainen viheryhteystarve kapealle lähivirkistysalueelle (VL). Rakennuspaikat on osoitettu vierekkäin siten, että puolet nyt laadittavan asemakaavan ranta-alueesta on osoitettu maatalousalueeksi (MT), kuten myös Koulutien kaakkoispuolinen peltoalue. Koulutien kaakkoispuolelle on osoitettu kevyen liikenteen reitti.



Ote Pyhännänjärven rantayleiskaavasta



Pientalovaltainen asuntoalue.

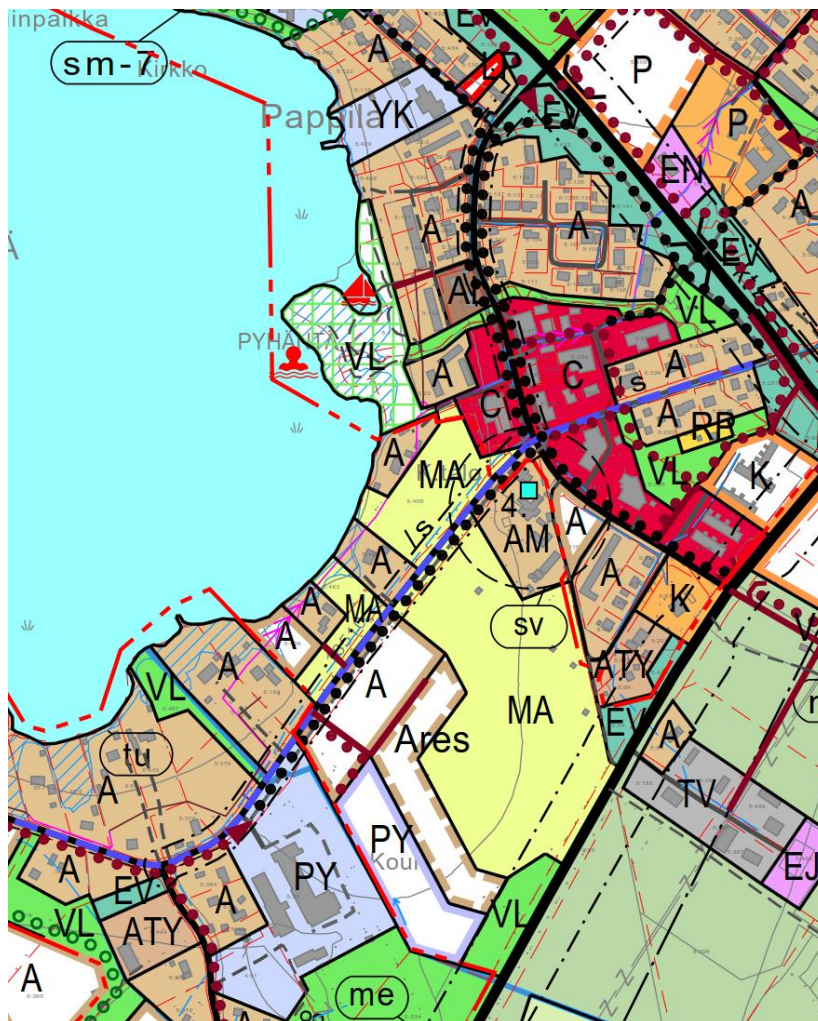
Alue on tarkoitettu pääasiassa pientaloasumiseen.

Kullekkin alueen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asuinrakennuksen, erillisen saunan ja talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 300 m².

Asuinrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 m.

Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruinen saunarakennus voidaan sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta, ei kuitenkaan rantavyöhykkeen avoimiin osiin.

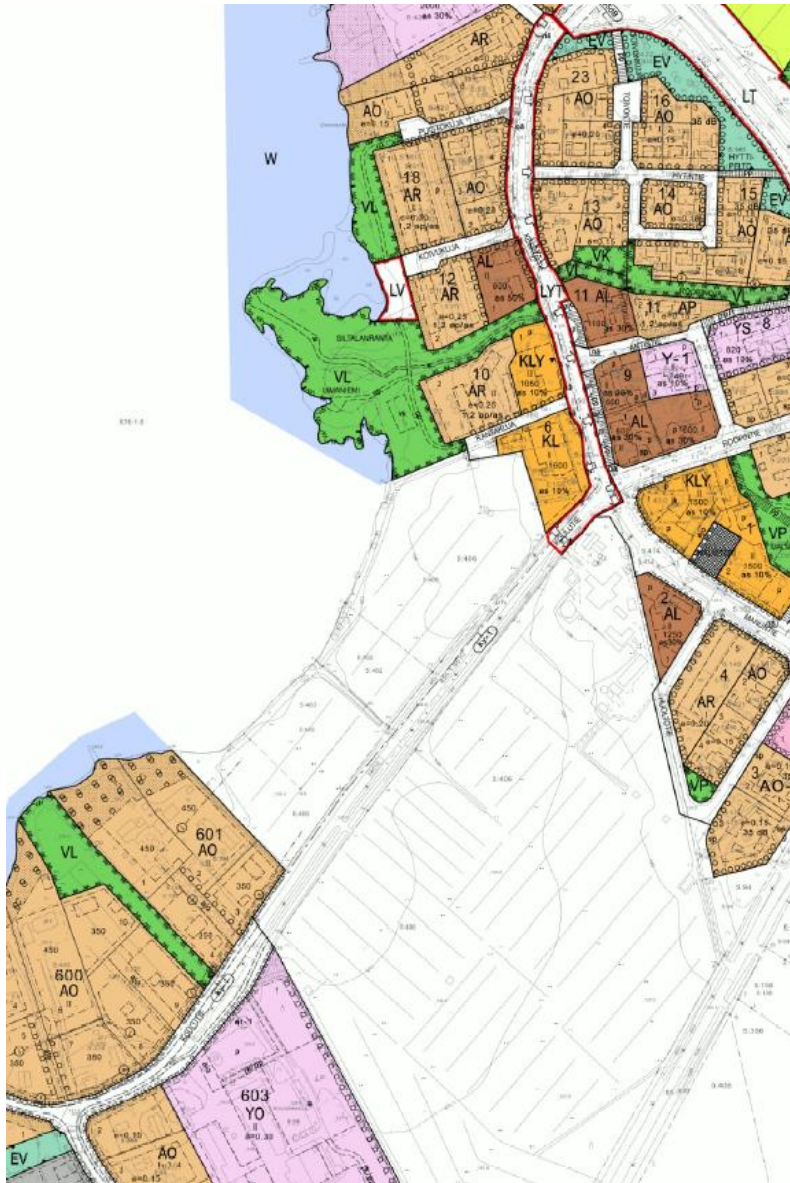
Pyhännän keskustassa ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Pyhännän kirkonkylän osayleiskaavan laatiminen on tullut vireille keväällä 2017 ja kaavaluonnos on ollut nähtävillä alkuvuodesta 2019. Siinä Koulutien varteen on esitetty uusi asuntoalueen mahdollinen laajenemisaalue (A) siten, että Malmin pihapiirin puoleinen osa Koulutien varren peltoalueesta säilyy maisemallisesti arvokkaana. Kirkonkylän osayleiskaavan ehdotuksen on tarkoitus valmistua keväällä 2019.



Ote kirkonkylän yleiskaavaluonnoksesta (10.12.2018)

3.2.4 Asemakaava

Voimassa olevassa Pyhännän kirkonseudun asemakaavassa Keskustie ja Koulutien alkuosa on yleisen tien alueeksi vierialueineen (LYT), ja ajoneuvoliittymät on osoitettu nuolimerkinnöillä. Keskustietä koskeva kaava on hyväksytty vuonna 1984. Keskustan ja koulun välissä on alue, jolla ei ole asemakaavaa. Koulun ympäristön alueen asemakaava on hyväksytty vuonna 2014.



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta

3.2.5 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Asemakaavan pohjakartan Pyhännän keskustan alueen osalta on laatinut Pyhännän kunta / Origo Oy ja se on hyväksytty 14.11.2008. Pohjakartta vastaa kaavan vireilletulohetken tilannetta lukuun ottamatta yhtä Pyhännänjärven rantaan myöhemmin toteutunutta pihapiiriä kiinteistöllä 402-5-463. Maanmittauslaitoksen ortoilmakuva ja peruskartta-aineisto vastaavat nykyistä rakentunutta tilannetta.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Pyhännän uuden rakennusjärjestyksen 25.1.2016.

14(22)

KAAVASELOSTUS
2019-11-18

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tarve liittyy ELY-keskuksen ja kunnan väliseen sopimukseen muuttaa Keskustie ja Koulutie asemakaavan mukaisiksi katualueiksi, jotta kunnan on mahdollista tehdä alueita koskeva kadunpito päätös. ELY-keskus on sopimukseen liittyen tehnyt Keskustietä koskevan perusparannuksen.

Myös koulun ja keskustan välisillä alueilla on tarve ohjata maankäyttöä ja rakentamista yleiskaavaa tarkemmalla asemakaavalla. Asemakaavan laajennus alueelle yhdistää kirkonseudun asemakaava-alueeseen kuuluvat keskustan ja koulun ympäristön aiemmin asemakaavoitetut alueet toisiinsa.

Yksityisten maanomistajien toiveena on saada alueelle rakennusmahdollisuuksia uudelle ja täydentävälle asuinrakentamiselle. Kunnalla taas on kasvava tarve saada taajamaan etenkin uusia yhtiömuotoisia pientaloasuntoja omistus- ja vuokra-asunnoiksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Pyhännän kunnanhallitus päätti asemakaavamuutoksen vireilletulosta 20.5.2019 § 70.

4.2.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä hankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen, lähialueen ja kunnan asukkaat ja maanomistajat, joita suunnittelu koskee
- Alueen yrittäjät, yhdistykset ja yhteisöt, joita suunnittelu koskee
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Ympäristöpalvelut Helmi
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Alueella toimivat sähkö-, puhelin- ja vesiyhtiöt

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos oli nähtävillä aikavälillä 21.5.2019-21.6.2019

Kaavaehdotus oli nähtävillä aikavälillä 2.10.2019-4.11.2019

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Keskeisiä viranomaisia tiedotetaan kaavan vireilletulosta ja pyydetään lakisääteiset lausunnot nähtävillä asetettavista kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta. Viranomaisneuvotteluja tai työneuvotteluja järjestetään tarpeen mukaan.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on luoda edellytykset uusien rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten toteuttamiseksi Koulun viereisille alueille Koulutien kaakkoispuolelle, ja laatia yleiskaavaa tarkempi asemakaava ohjaamaan rakentamista ja rakentamattomiksi jääviä alueita Pyhännänjärven ranta-alueella.

Koulutien ja Keskustien muuttaminen katualueiksi vastaa ELY-keskuksen ja kunnan välisiä sopimuksia.

4.3.1 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen johdosta Koulutien varressa tonttien kohdalla oleva kapea lähivirkistysalue muutettiin osaksi maisemapeltoa, koska rakentamattomat alueet säilynevät toistaiseksi viljelyskäytössä, ja mahdollisia järvinäkymiä ajatelleen nämä alueet olisi hyvä säilyä avoimina. Merkinnällä voi olla vaikutusta myös maataloustuen mahdollisuuteen. Myös tonttien rakennusalan rajauksia tarkennettiin siten, että ne rajautuvat kokonaan tulvauhka-alueen ulkopuolelle. Kaavamääräyksiä tarkennettiin jätevesien käsittelyn osalta.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavarajauksia ja Keskustien katualuetta laajennettiin kantatie 88 risteysalueen suuntaan nykyiselle maantien alueelle. Muutos tehtiin ELY-keskuksen kaavaehdotuksesta antaman lausunnon johdosta. Toinen vähäinen muutos koski tulvauhan alaisen alueen merkintää kaavakartalla.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavalla muodostuu Koulutien varteen koulun läheisyyteen kolme uutta rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttia, ja niiden väliin uusi mahdollinen katuyhteys tonttien taakse jäävälle alueelle. Pyhännänjärven ranta-alueelle osoitetaan neljä erillispientalotonttia, kapea rantaan ulottuva virkistysyhteys sekä maisemallisesti arvokasta peltoaluetta. Keskustien alue ja Koulutie osoitetaan katualueiksi.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava laajenee noin 6,8 hehtaarin kokoiselle alueelle Koulutien varressa.

Uusilla rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueille voi toteuttaa yhteensä arviolta noin 28 rivitaloasuntoa. Tonttijako on ohjeellinen. Autopaikkoja tulee toteuttaa 1,2 autopaikkaa jokaista rakennettavaa asuntoa kohti.

Pyhännänjärven ranta-alueelle osoitetaan neljä erillispientalotonttia, joista kolme on jo rakennettu. Rannan erillispientaloteilla rakennusoikeus on 350 kerrosneliömetriä / tontti, mikä on hieman enemmän kuin voimassa olevassa rantayleiskaavassa määrätty rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus.

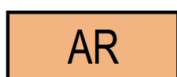
Asemakaavalla syntyvien tonttien mitoitus:

Käyttötarkoitus	Kortteli / tontti	pinta-ala / m ²	rakennusoikeus kerrosneliömetreinä
AO	601 / 5	4422	350
AO	601 / 6	4754	350
AO	616 / 1	3450	350
AO	617 / 1	3855	350
AR	603 / 6	2370	593
AR	615 / 1	4821	1205
AR	615 / 2	4953	1238

5.2 Aluevaraukset

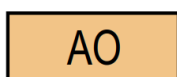
Kaikki kaavamerkinnot selityksineen löytyvät kaavakartalta.

5.2.1 Korttelialueet



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Kaavassa on suunniteltu rakennusten ohjeellinen sijoittuminen uusille rivitalotonteille siten, että asuntokohtaiset piha-alueet eivät suuntaudu suoraan Kokkolantien/peltoalueen puolelle. Näin toteutettuna tulevien asukkaiden olosuhteet säilyisivät mahdollisimman samankaltaisina, jos asemakaava-alue joskus laajenee rivitalotonttien taakse valmisteilla olevan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Korttelin 615 rivitalotonteilla pysäköintialueet on suunniteltu tonttien koillislaidalle koko tontin syvyisinä siten, että tonttiliittymät on mahdollista tarvittaessa siirtää myöhemmin pois Koulutieltä tonttien taakse yleiskaavassa esitetyn uuden katu-yhteyden puolelle. Kaikki autopaikat on mahdollista sijoittaa katoksiin.



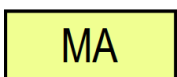
Erillispientalojen korttelialue.

Pyhännänjärven rantaan on osoitettu neljä erillispientalotonttia, joista kolme on jo toteutunut voimassa olevan rantayleiskaavan rakennuspaikkojen lukumäärän perusteella. Asemakaavalla tontteja tulee yksi lisää, ja se sijoittuu olevien tonttien väliin koulun läheisyyteen. Kaikki neljä tonttia ovat omarantaisia. Rakennetuille tonteille on osoitettu Koulutieltä ajoyhteydet nykyisille paikoille. Rantaan saa rakentaa grillikatoksen tai pienen saunarakennuksen samoilla edellytyksillä kuin viereisillä koulukeskuksen alueelle asemakaavoitetuilla rantatonteilla. Rantasaunoja koskeva erillinen kaavamääräys vastaa sisällöltään myös voimassa olevan rantayleiskaavan määräystä.

5.2.1 Muut alueet



Lähivirkistysalue.



Maisemallisesti arvokas peltoalue.

Kaikki ranta-alueen erillispientalotontit ovat omarantaisia, eikä rantaan jää rannansuuntaista viheryhteyttä. Sen sijaan erillispientalotonttien väliin osoitetaan kapea rantaan ulottuva virkistysyhteys. Koulutien alkuosan ja rannan väliselle alueelle osoitetaan maisemallisesti arvokasta peltoaluetta kohtaan, joka sijoittuu arvokkaan Malmin pihapiirin kohdalle, ja jolla järvinäkymiä on vielä mahdollista säilyttää.

Rivitalojen korttelialueiden välistä on osoitettu kaavassa 16 m leveä katu-yhteys tonttialueiden taakse mahdollista asuntoalueen laajenemista ajatellen.

Kun Keskustie muuttuu yleisen tien alueesta katualueeksi, myös tontti- ja katuliittymiä osoittavat nuolimerkinnot poistuvat. Keskustien katualueen tonttiliittymien paikkojen ohjaamiseksi kaavaan lisätään tarpeelliset liittymäkieltomerkinnot niiden tonttien kohdille, joille kulku tapahtuu nykyisinkin muun katuverkon kautta.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Koulutieltä on mahdollista jäädä kapeita järvinäkymiä myös tonttialueiden läpi rakentamisenvälillä, mikäli tonttien pihapiirit toteutuvat tiiviinä ja rakennukset ovat melko lähellä toisiaan. Rakennusten sijoittelua rantatonteilla onkin kaavassa ohjattu tähän suuntaan rajaamalla suurikokoisten tonttien reuna-alueita rakennusalan ulkopuolelle. Rantaan johtavan virkistysyhteyden kohdalle jää noin 40 metriä leveä alue, jolle ei tule rakennuksia. Tonttien rantaosat on osoitettu istutettaviksi alueiksi ja puustoa tulee säilyttää/istuttaa niillä alueen osilla, missä rakentaminen peittäisi järvinäkymiä muutoinkin, ja missä on puustoa nykyisinkin.

Istutettavia puita on osoitettu myös rivitalokortteleihin uuden katuvaruksen laidoille.

Kaava mahdollistaa rantasaunojen rakentamisen asuintonteille. Kaikki asuintonteilla syntyvät jätevedet, myös kantovedellä olevien rantasaunojen pesuvedet tulee johtaa viemäriin tai käsitellä ja puhdistaa jätevesilain edellyttämällä tavalla. Tonttien sijainti ja vakituinen asuinkäyttö ovat sellaiset, että kaikki rantasaunoissa syntyvät pesuvedet olisi syytä johtaa viemäriin. Jätevesilain mukaan pesuvesiä ei saa johtaa käsittelemättä suoraan vesistöön.

5.4 Kaavamääräykset

Kaikki kaavamerkinnot ja niihin liittyvät määräykset ovat kaavakartalla.

Rakennuspaikan rakennettavuuden erityisominaisuudet tulee selvittää tarkoituksenmukaisilla menetelmillä ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.

Vesivahingoille alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään korkeuden +125.90m N60 (+126,24m N2000) yläpuolelle, joka on noin 74cm korkeammalla kuin vuonna 2000 havaittu tulva. Tonttien pääsytietyt tulee rakentaa vähintään 30cm korkeammalle kuin vuonna 2000 havaittu tulva.

Uudisrakentamisessa ja korjaus- ja muutostöissä tulee kiinnittää erityistä huomiota mittasuhteiden, värien ja muun rakennustavan sopeutumiseen ympäristöönsä ja maisemaan.

Rakennuspaikan edustan ranta- ja vesialue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena ja sen käsittelyssä on huomioitava maisemalliset arvot.

Tonttien rannassa oleville istutettaville alueille saa rakentaa grillikatoksen tai muun kevyen rakennelman tai pienen, korkeintaan 25 k-m² rantasaunan (1/tontti). Korkeintaan 25 k-m² suuruisen saunan etäisyys rannasta tulee olla vähintään 10 m ja yli 25 k-m² suuruisen saunan etäisyys rannasta vähintään 20 m.

Kaikki asuintonteilla syntyvät jätevedet, myös kantovedellä olevien rantasaunojen pesuvedet tulee johtaa viemäriin tai käsitellä ja puhdistaa jätevesilain edellyttämällä tavalla.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan muutos sisältyy maakuntakaavan mukaiselle taajama-alueelle tukeutuen olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

5.5.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavaratkaisu tukeutuu olevaan taajaman liikenneverkkoon. Tonttiliittymien tarve Koulutien varressa lisääntyy uusista asuintonteista johtuen. Alueelle voi tulla enimmillään lähes 30 uutta asuntoa, mikä lisää jonkin verran asutuksesta johtuvaa liikennettä Koulutiellä. Tonteille ajo uusille rivitalotonteille risteää myös koululle johtavan pyörätien kanssa.

5.5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan

Koulutien varren avoimesta peltoalueesta noin puolet muuttuu rakennetuksi ympäristöksi Kokkolantien puolella. Toinen puoli peltoalueesta Malmin pihapiirin puolella jää edelleen asemakaavoittamatta ja säilyy vielä nykyisellään. Myös pellolla tähän päivään säilyneet, kulttuurimaisemaan kuuluvat vanhat ladot säilyvät. Uusi rakentaminen on osoitettu ohjeellisin merkinnöin melko tiiviisti ja raittimaisesti Koulutien varteen. Rannan puolella rakentaminen on väljempää omakotiasutusta, ja muutos nykytilanteeseen nähden on melko vähäinen.

5.5.4 Vaikutukset virkistyskäyttöön

Kaikki ranta-alueen erillispientalotontit ovat omarantaisia, eikä rannassa ole rantayleiskaavan mukaista rannansuuntaista viheryhteyttä tai tarvetta sellaiselle. Sen sijaan erillispientalotonttien väliin osoitetaan kapea yhteys rantaan MA-alueen kautta ojan viereiseen kohtaan, joka ei ole viljelykäytössä. Yhteys on tarpeen, jotta rantaan pääsy olisi jossain kohtaa mahdollinen myös vastapäätä suunnitellulta uudelta asuntoalueelta. Varsinaisia virkistystoimintoja tai -alueita ei rantaan ole suunniteltu. Rannan käyttö suunnittelualueella on jo nykyisin hyvin yksityistä, ja kaavan vaikutukset virkistyskäyttöön jäävät vähäisiksi.

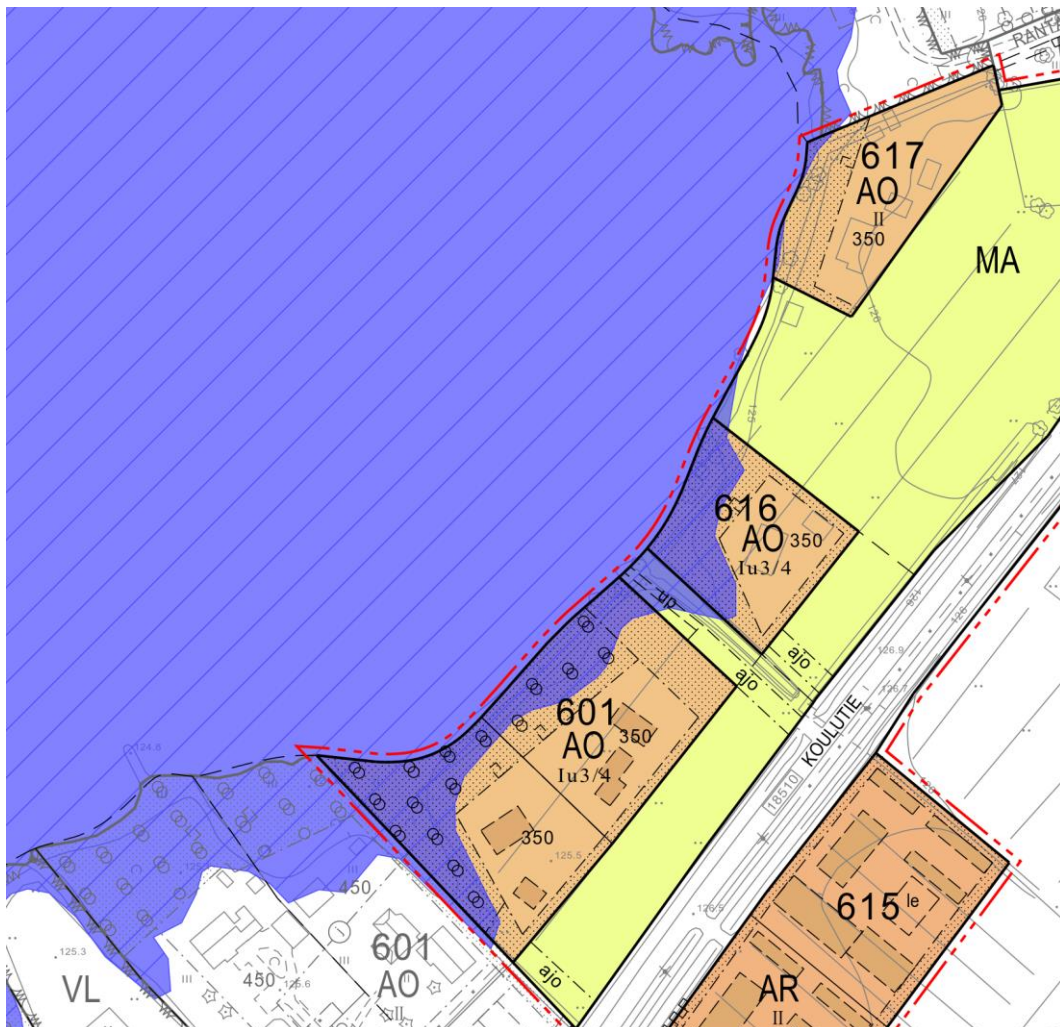
5.5.5 Muut vaikutukset

Sähköyhtiö Kajave Oy on ottanut huomioon kaavamutoksesta johtuvat sähköntarpeet sähköverkon rakentamisessa ja saneerauksessa. Mikäli asemakaavan toteutus kuitenkin edellyttää maakaapeleiden siirtoa, aiheutuu siitä kustannuksia siirron tarvisijalle.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Tulvauhka suunnittelualueen kohdalla on melko vähäinen. Rantatonteilla rakentaminen on mahdollista varsin lähelle rantaa, ja tulvavahinkojen välttämiseksi määrätty alin rakentamiskorkeus on +125,90m (N60), eli +126,24m (N2000). Alin rakentamiskorkeus on noin 74 cm korkeammalla kuin vuonna 2000 havaittu tulva, ja koskee kosteudelle alltiita rakennusosia.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen määrittämät, teoreettiset 55 dB melualueet vastaavat luultavasti aika hyvin todellista tilannetta, sillä suunnittelualueen kohdalla maasto on tasaista ja avointa, ja tiet ovat suoria. Kaavan mahdollistamat melulle herkät toiminnot kuten asuminen jäävät melualueiden ulkopuolelle. Kokkolantien teoreettisen 55 dB melualueen raja sijaitsee yli 200 metrin etäisyydellä suunnitelluista rivitalotonteista, joten rivitaloyhtiöiden piha-alueet on mahdollista toteuttaa myös Kokkolantien puolelle.

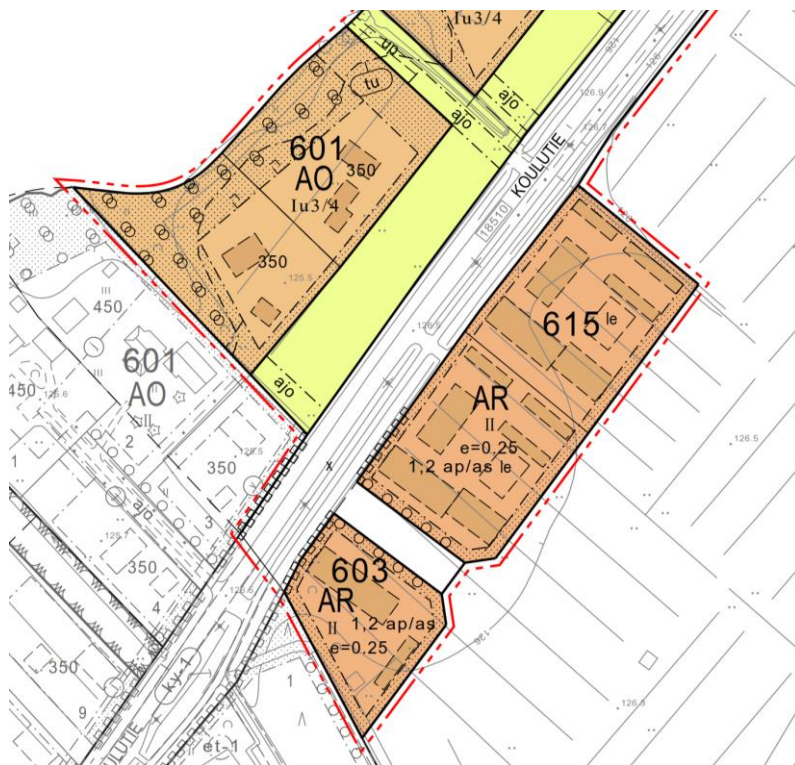


Tulvauhan alainen alue sinisellä (korkeustaso alle +125,50m (N2000))

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaa kaavakartta ja -määräykset. Rakennusten, pysäköinnin (autokatokset/tallit) ja yhteisten leikki- ja oleskelualueiden ohjeellinen sijoittuminen on esitetty kaavakartalla:



6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteuttaminen on mahdollista, kun kaava saa lainvoiman. Tarkempia suunnitelmia toteuttamisen ajankohdasta ei toistaiseksi ole.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kunnanrakennusvalvonta ja muut viranomaiset valvovat kaavan toteutusta mm. rakennuslupien myöntämisen ja rakennusvalvonnan yhteydessä.

Sweco Ympäristö Oy



Elina Marjakangas
Kaavasuunnittelija
Arkkitehti, YKS-519

22(22)

KAAVASELOSTUS
2019-11-18

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	630 Pyhätä	Täyttämispvm	18.11.2019
Kaavan nimi	Kirkonseudun asemakaavan laajennus Koulutien ympäristöön ja Keskustietä koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	18.11.2019
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	20.05.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,5066	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	6,3360
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,1706

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,5067	100,0	4661	0,06	6,3360	4661
A yhteensä	2,9524	39,3	4661	0,16	2,9524	4661
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,3322	31,1			1,1693	
E yhteensä					-0,0078	
S yhteensä						
M yhteensä	2,2221	29,6			2,2221	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,5067	100,0	4661	0,06	6,3360	4661
A yhteensä	2,9524	39,3	4661	0,16	2,9524	4661
AR	1,3044	44,2	3261	0,25	1,3044	3261
AO	1,6480	55,8	1400	0,08	1,6480	1400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,3322	31,1			1,1693	
Kadut	2,3322	100,0			2,3322	
LT					-0,1725	
LYT					-0,9904	
E yhteensä					-0,0078	
EV					-0,0078	
S yhteensä						
M yhteensä	2,2221	29,6			2,2221	
MA	2,2221	100,0			2,2221	
W yhteensä						