
KAAVASELOSTUS

TYÖNUMERO: 20602221

PYHÄNNÄN KUNTA

PYHÄNNÄN KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 400



2019-11-14

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	

Kaavakartta

Asemakaavakartta 1:2000, ehdotus sis. otteen voimassa olevasta asemakaavasta	14.11.2019
---	------------

Liitteet

Seurantalomake	17.9.2019
Meluseelvitys	17.9.2019
Luonnosvaiheen vastineet	12.8.2019
Ehdotusvaiheen vastineet	14.11.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	18.4.2019

Valokuvat: Sweco Ympäristö Oy (ellei toisin mainita)

Sisältö

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

5.2.1	Muut alueet	14
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	15
5.4	Kaavamääräykset	16
5.5	Kaavan vaikutukset	16
5.5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	16
5.5.2	Vaikutukset liikenteeseen	16
5.5.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan	17
5.5.4	Vaikutukset virkistyskäyttöön	17
5.5.5	Muut vaikutukset	17
5.6	Ympäristön häiriötekijät	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	19
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	19
6.3	Toteutuksen seuranta	19

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee Pyhännän kirkonseudun asemakaavan korttelin 400 tonttia 1 ja siihen liittyvää liikennealuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Pyhännän kirkonseudun asemakaavan korttelin 400 tontti 1 ja siihen liittyvät liikenne-, katu- ja virkistysalueet.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ouluntien pohjoispuolella Kirkkoniemessä ja rajautuu Pyhännänjärveen. Alueella on toiminut aiemmin Hotelli Järvihelmi.



Suunnittelualueen sijainti



*Ilmakuva suunnittelualueelta ja suunnittelualueen raja-
aus (maanmittauslaitos 1/2019)*

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.5.2019	Kaavoitustyöryhmä käsitteli kaavaluonnoksen ja OAS:n
20.5.2019 § 71	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 § 153	Kunnanhallitus käsitteli luonnosvaiheen vastineet ja kaavaehdotuksen
2.10.2019-4.11.2019	Kaavaehdotus nähtävillä
xx	Hyväksyminen, kunnanhallitus
xx	Hyväksyminen, kunnanvaltuusto

2.2 Asemakaava

Järvihelmen majoitus- ja ravintolatoiminta on tontilla päätynyt ja tontilla on uusi omistaja, joka suunnittelee nykyisten rakennusten purkamista ja rivi- ja luhtitalojen rakentamista alueelle.

Tontin käyttötarkoitus muutetaan loma- ja matkailualueesta rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi, ja tontin rakennusoikeus kasvaa hieman. Tontille osoitetaan yksi ajoliittymä Ouluntieltä. Kaavamuutos säilyttää kevyen liikenteen liikennevaraukset Ouluntien molemmin puolin, mutta Ouluntien alikulkuyhteyden varausta

ei huomioida. Kaavamääräyksissä kiinnitetään huomiota liikennemelun haittojen vähentämiseen.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteutuksen ajankohdasta ei vielä ole tarkempia suunnitelmia. Toteutus on mahdollista, kun asemakaava saa lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Alueella on Järvihelmen ravintolarakennus, erillinen majoitusrakennus ja asuinrakennus. Toiminta rakennuksissa on päättynyt ja rakennukset on tarkoitus purkaa. Rannassa on grillikatot, lentopallokenttä ja hiekkarantaa.

Rakennukset on toteutettu rannan suuntaisesti siten, että avoimet pysäköintialueet sijoittuvat Ouluntien puolelle ja rakennusten taakse rajautuu suojaisa ja maisemallisesti hieno puistomainen ranta-alue.

Kirkkoniemessä suunnittelualueen luoteispuolella on pieni Metsätalontien omakotialue, jossa vain rannanpuoleiset omakotitontit ovat rakentuneet ja Ouluntien puoli on jäänyt toteutumatta.



Tontin nykyistä käyttöä. Edustalla ravintola ja taempana majoitusrakennus



Ranta on huoliteltu ja houkutteleva

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualan ranta on hoidettua puistomaista ympäristöä. Tontilla on myös siisti hiekkaranta. Puustoa on etenkin tontin rakentamattomassa kaakkoisosassa, asuinrakennuksen ympärillä. Myös Ouluntien varressa tiealueen puolella on puustoa. Rakennusten takana ja majoitusrakennuksen edustalla on joitakin yksittäisiä suurempia mäntyjä ja koivuja ja rannan puolella pensasistutuksia. Tien suuntainen rakentaminen estää lähes kaikki järvinäkymät Ouluntien suunnasta, mutta rakennuksista ja rakennusten takana suojassa olevalta ranta-alueelta avautuu sitäkin hienommat näkymät Pyhännänjärvelle.

3.1.3 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Yleiskaavatyön yhteydessä on laadittu arkeologinen selvitys muinaisjäännekohteiden huomioimiseksi. Selvityksen suoritti Keski-Pohjanmaan arkeologiapalvelu kesällä 2017.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännekohteita (muinaisjäännekohteiden rekisteri, tilanne 1/2019) tai muuta kulttuuriperintöä.

Yleiskaavatyön yhteydessä laadittiin myös kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitykset. Suunnittelualueella ei ole arvokasta kulttuuriympäristöä, mutta Ouluntien eteläpuolella noin 120 metrin päässä oleva Pyhännän kirkko on maakunnallisesti arvokas, kirkkolailta suojeltu rakennuskohde ja tärkeä maamerkki. Myös tien vastakkaisella puolella oleva hautausmaa on osa arvokasta kirkkoympäristöä.

3.1.4 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Kirkkoniemessä Ouluntien (Kantatie 88) pohjoispuolella. Tontille liikennöidään suoraan Ouluntieltä samasta kohtaa kuin Metsätalontien pientaloalueelle. Keskustaan on matkaa noin 800 m ja Leiviskänkankaan työpaikka-alueelle noin 2 km.

Ouluntien eteläpuolella on pyörätie, mutta tontille tai Metsätalontien pientaloalueelle ei ole kevyen liikenteen yhteyttä.

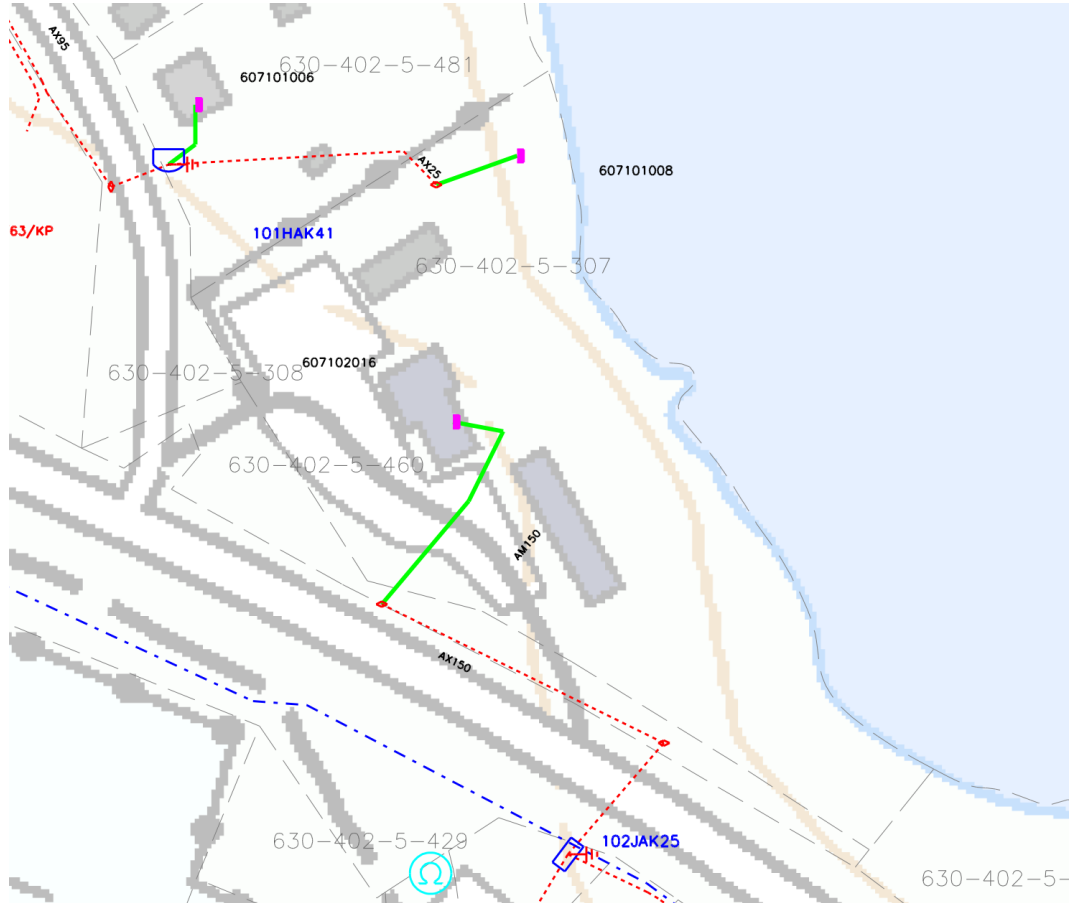
Ouluntien liikennemäärä on noin 2096 ajoneuvoa vuorokaudessa, ja liikennemäärien oletetaan kasvavan tulevaisuudessa.



Keskimääräinen ajoneuvoliikenne (ajon/vrk) (<https://vayla.fi/kartat/liikennemaarakartat,9/2019>)

3.1.5 Yhdyskuntatekniikka ja sähköverkko

Alueella on valmis kunnallistekniikka ja kaukolämpö. Kaava-alueella sijaitsee tällä hetkellä myös Kajave Oy:n 0,4kV maakaapeliverkkoa.



Kajave Oy:n verkstokartta 9/2019. Punaiset kaapelit Kajaven verkkoa ja vihreät asiakkaiden liittytäkabeleita.

3.1.6 Maanomistus

Järvihelmen toiminta on päätynyt ja tontilla on uusi yksityinen omistaja. Ouluntien tiealue on valtion tiealuetta.

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.

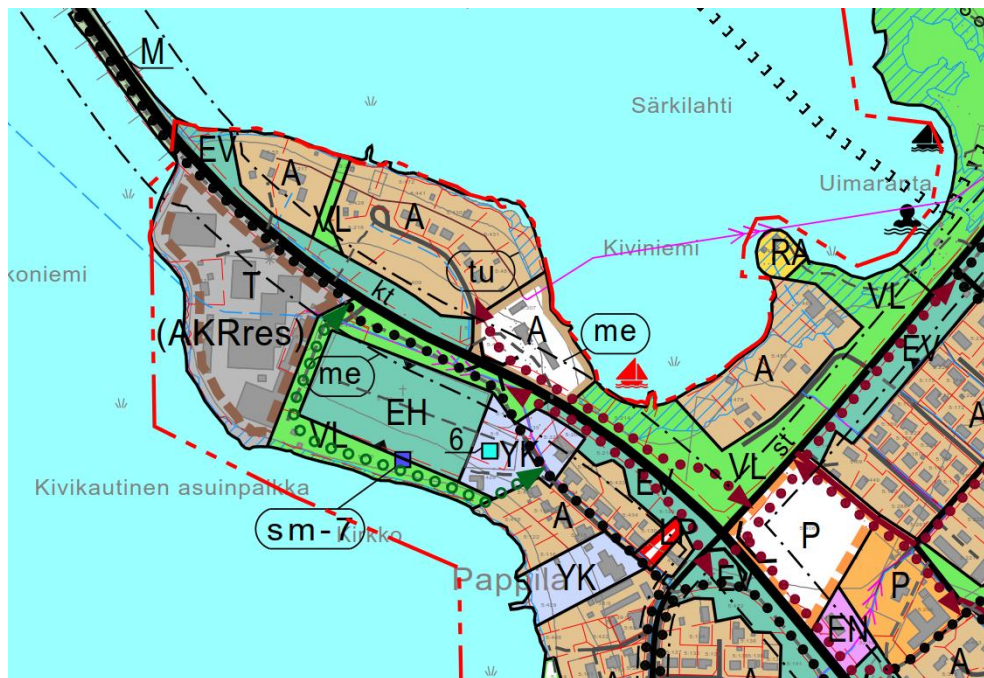
Voimassa olevissa maakuntakaavoissa alue on taajamatoimintojen aluetta (A).



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

3.2.3 Yleiskaava

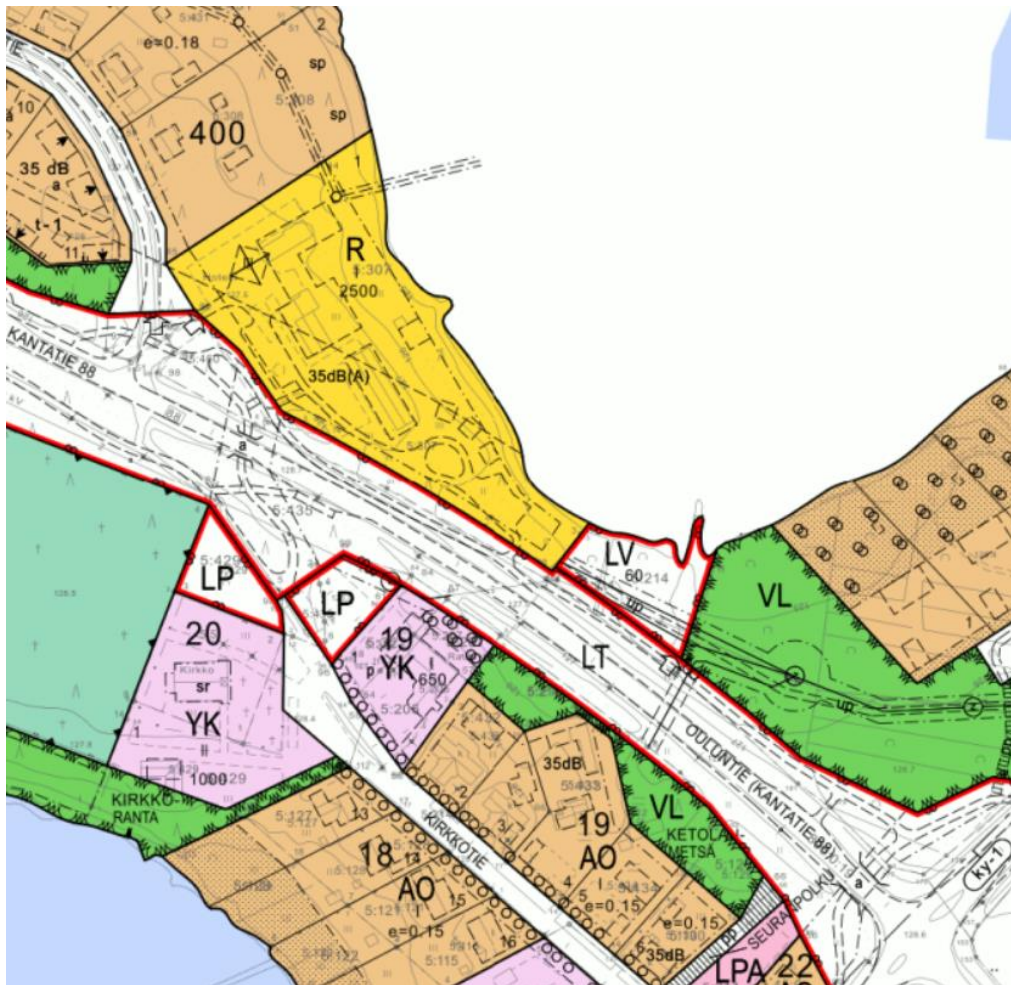
Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Pyhännän kirkonkylän osayleiskaavan laatiminen on tullut vireille keväällä 2017 ja kaavaluonnos on ollut nähtävillä alkuvuodesta 2019. Siinä suunnittelualue on esitetty uudeksi asuntoalueeksi (A). Ouluntien varsi on melualue ja Ouluntien molemmin puolin on tiensuuntaiset kevyen liikenteen yhteystarpeet. Tien pohjoispuolella yhteystarve ulottuu Kestiläntieltä Metsätalontiehen asti. Lähin Ouluntien alittavan alikulun tarve on osoitettu Kestiläntien risteykseen.



Ote kirkonkylän yleiskaavaluonnoksesta 10.12.2018

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualue sijaitsee Pyhännän kirkonseudun asemakaava-alueella. Alueella on voimassa vuonna 2001 hyväksytty asemakaava. Siinä alueella on matkailu- ja lomarakentamisen tontti (R). Ouluntie on yleisen tien aluetta (LT), johon sisältyy ohjeellinen varaus uutta pyörätietä ja myös liikennealueen alittavaa kevyen liikenteen yhteyttä varten. Suunnittelualueen kaakkoispuolelle rantaan on osoitettu venevalkama (LV), jota ei ole toteutettu.



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta

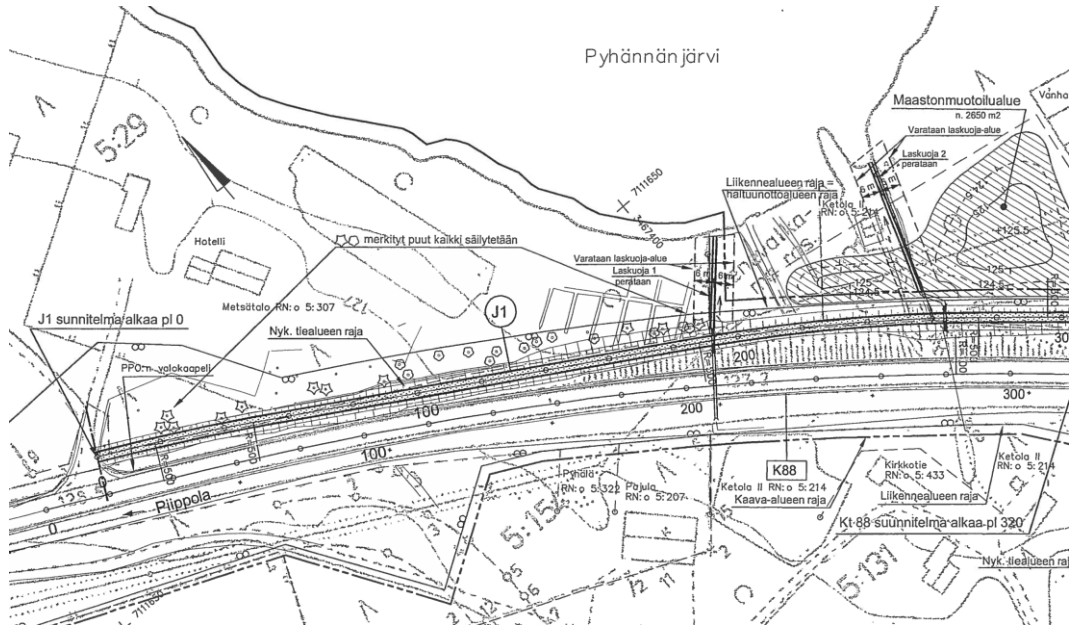
3.2.5 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Asemakaavan pohjakartan Pyhännän keskustan alueen osalta on laatinut Pyhännän kunta / Origo Oy ja se on hyväksytty 14.11.2008. Pohjakartta vastaa kaavan vireilletulohetken tilannetta.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Pyhännän uuden rakennusjärjestyksen 25.1.2016.

3.2.6 Vanhat tiesuunnitelmat

Vuonna 2005 on laadittu Ouluntien kevyen liikenteen järjestelyistä tiesuunnitelma, joka ei ole toteutunut (Tiehallinto, Oulun tiepiiri, Kt 88 kevyen liikenteen järjestelyt Pyhännän kohdalla, 15.2.2005). Tiesuunnitelma sisältää kevyen liikenteen tieyhteyden Ouluntien pohjoispuolelle ulottuen entisen Järvihelmen hotellin liittymään ja muut kevyen liikenteen järjestelyt Kestiläntien risteykseen saakka, minne on suunniteltu myös alikulkukäytävä.



Ote Kt 88 kevyen liikenteen järjestelyt Pyhännän kohdalla -suunnitelmakartasta suunnittelualueen kohdalla (15.2.2005)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tarve liittyy toisaalta uuden maanomistajan rakentamistavoitteisiin ja toisaalta kunnan tarpeeseen saada taajamaan uusia vetovoimaisia yhtiömuotoisia pienataloasuntoja omistus- ja vuokrakäyttöön. Aluetta ei tarvita enää loma- ja matkailukäyttöön, koska uusia majoitustiloja ja siihen liittyvää ravintolatoimintaa on suunniteltu keskustaan Kairantielle uuden liiketalon yhteyteen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Pyhännän kunnanhallitus päätti asemakaavamuutoksen vireilletulosta 20.5.2019 § 71.

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 vesi-yhtiöt

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 lakisäätteiset lausunnot nähtäville asetettavista kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta. Viranomaisneuvotteluja tai työneuvotteluja järjestetään tarpeen mukaan.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa kaavaratkaisua ja tontin käyttötarkoitusta asumiseen sopivaksi. Kaavamuutoksella luodaan edellytykset mm. rivi- ja luhtitalojen rakentamiselle.

4.3.1 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Kaavan tavoitteet eivät muuttuneet prosessin kuluessa. Kaavaluonnoksen jälkeen tehtiin alueesta melumallinnukseen perustuva meluselvitys ja kaavaratkaisuun sisältyviä määräyksiä tarkennettiin hieman melun osalta. Myös rakennusalan rajauksia tarkennettiin siten, että ne rajautuvat kokonaan tulvauhka-alueen ulkopuolelle.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavamääräyksiä täydennettiin saatujen lausuntojen johdosta. Kaavakarttaa ei muutettu. Melumääräystä tarkennettiin meluesteenä toimivien rakennusten ja rakenteiden toteuttamiseen liittyvällä ajoitusmääräyksellä. Lisäksi kaavaan lisättiin määräys vesistön huomioimisesta tontin käytössä sekä tontin yhteisille ranta- ja oleskelualueille toteutettavista jätteenkeräyspisteistä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuuos koskee pääasiassa tontin käyttötarkoituksen muutosta. Alueelle muodostuu yksi uusi rivitalojen ja muiden kytkeytyjen asuinrakennusten tontti. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi, mikä mahdollistaa myös luhtitalon toteuttamisen. Tontille osoitetaan yksi ajoneuvoliittymä Ouluntieltä. Tontin ja liikennealueen rajaa tarkistetaan vähäisesti uuden kiinteistöjaon mukaisesti siten, että pyörätien tilavarauus säilyy Ouluntien pohjoispuolella. Pieni alue Ouluntien eteläpuolista liikennealuetta muutetaan myös virkistys- ja katualueeksi tarpeettomaksi jäävän vanhan alikulkuvarauksen kohdalla.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on noin 2,38 hehtaaria, josta tontin pinta-ala on noin 1,28 ha. Tontin pinta-ala kasvaa vähäisesti, kun sen Ouluntien puoleista rajaa tarkistetaan.

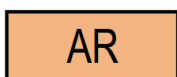
Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 3000 kerrosneliometriä, mikä on nykyiseen oikeuteen verrattuna 500 k-m² enemmän. Suurin sallittu kerrosluku nousee kahteen, mikä mahdollistaa tarvittaessa luhtitalon toteuttamisen.

Autopaikkoja tulee toteuttaa tontille yhteensä 1,2 autopaikkaa jokaista rakennettavaa asuntoa kohden.

5.2 Aluevaraukset

Kaikki kaavamerkinnot selityksineen löytyvät kaavakartalta.

5.2.1 Korttelialueet

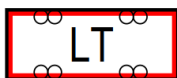


Rivitalojen ja muiden kytkeytyjen asuinrakennusten korttelialue.

Kaavakartalla on esitetty rakennusten ohjeellinen sijoittuminen tontille.

Tontti sijaitsee taajamassa liikenteen melualueella. Tontin Ouluntienpuoleiselle laidalle on osoitettu erillinen rakennusala autokatoksia tai -talleja varten. Asuinrakennusten rakennusala sijoittuu tähän nähden järven puolelle. Auton säilytyspaikan rakennuslalle voi toteuttaa samaan yhteyteen myös mm. ulkoiluvälinevarastoja, pyörän säilytyspaikkoja ja muita katoksia ja aitoja. Tarkoitus on, että autokatokset ja muut rakenteet suojaisivat asumiseen käytettäviä alueita melua vastaan. Järvinäkymät ovat mahdollisia kaikista asunnoista, ja järven rantaan muodostuu myös viihtyisä ja suojaisa rakennusten rajaama piha- ja oleskelualue asukkaiden yhteiseen käyttöön.

5.2.1 Muut alueet



Maantien alue.

Maantien alue on osoitettu nykyistä kiinteistöjaotuksen mukaista tiealuetta leveämpänä, kuten voimassa olevassa asemakaavassakin. Maantien alueen ja tontin välistä rajausta kuitenkin tarkistetaan nykyisiin kiinteistörajoihin siten, että tiealueella säilyy tien pohjoispuolisen, tiensuuntaisen kevyen liikenteen varaus, mutta voimassa olevassa asemakaavassa osoitettua vanhaa alikulkuvarausta ei huomioida tällä kohtaa, mikä vastaa valmisteilla olevan yleiskaavan liikenteeseen liittyviä tavoitteita. Ouluntien pohjoispuolelle on osoitettu kevyen liikenteen reitti kaavaan ohjeellisin merkinnöin v.2005 laaditun tiesuunnitelman mukaiselle paikalle. Pieni alue Ouluntien eteläpuolista liikennealuetta muutetaan virkistys- ja katualueeksi tarpeettomaksi jäävän vanhan alikulkuvarauksen kohdalla. Korttelin 400 asuintontille on osoitettu liikennealueelta yksi liittymä Metsätalontien kohdalla.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Ouluntien varressa suunnittelualueella kasvaa hyväkuntoista männikköä, joka on osoitettu tiealueeseen sisältyväksi säilytettäväksi puustoksi. Puuston säilyminen on huomioitu myös vuonna 2005 laaditussa pyörätien tiesuunnitelmassa.

Tontti on aivan Ouluntien varressa liikenteen melualueella. Meluhäiriöiden vähentämiseksi tulee rakennukset sijoittaa siten, että ne suojaavat piha-alueita melulta ja huomioida valtioneuvoston päättämät melutason ohjearvot. Asuinrakennusten ja rannan väliin jää piha-alueita, joilla melutason ohjearvot eivät ylity. Lisäksi tulee rakentaa autokatoksia tai talleja kantatien läheisyyteen, jolloin myös autokatosten ja asuinrakennusten väliin jää liikennemelulta suojassa olevaa piha-aluetta. Parhaiten rakennus estää melun leviämistä, kun se toteutetaan tien suuntaisesti. Tämä on perusteltua, koska liikennemäärät voivat kasvaa vielä yleisillä kasvukertoimilla laskettuja vuoden 2030 ennustemääriä huomattavasti suuremmiksi, mikäli esim. Leiviskänkankaalla tapahtuva teollisuustoiminta laajenee nykyisestä.

Meluserveytyksen perusteella määräystä ulkoseinärakenteiden ja ikkunoiden ääneneristävyydestä ei tarvita, koska jo normaalit ulkoseinärakenteet leikkaavat melua niin, etteivät melun ohjearvot sisätiloissa ylity.

Tulvauhka suunnittelualueen kohdalla on melko vähäinen. Rakentaminen on mahdollista varsin lähelle rantaa. Kaavassa määrätty alin rakentamiskorkeus on +125.90 (N60), ja se koskee kosteudelle alttiita rakennusosia. Rakentamisalue eli rakennusala on rajattu kokonaan määritetyn tulvauhka-alueen ulkopuolelle.

Koska tontti on omarantainen, on kaavamääräyksissä huomioitu, ettei tontin käytön johdosta Pyhännänjärveen kulkeutuisi kuormitusta lisäävää tai muuta vesistöä pilaavaa ainesta. Yhteisille ranta- ja oleskelualueille tulee toteuttaa jätteiden keräyspaikat.

5.4 Kaavamääräykset

Kaikki kaavamerkinnot ja niihin liittyvät määräykset ovat kaavakartalla.

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

Korttelialue sijoittuu liikenteen melualueelle. Asumiseen käytettävillä ulko- ja oleskelualueilla melutaso ei saa ylittää valtioneuvoston päättämiä melutason päivä- ja yöohjearvoja (993/1992). Rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne suojaavat piha- ja oleskelualueita liikennemelulta. Auton säilytyspaikan rakennusalaksi osoitetulle alueelle tulee toteuttaa melunsuojarakenteeksi autotalleja tai -katoksia, joiden yhteyteen saa toteuttaa myös muita piharakennuksia, katoksia ja aitoja. Meluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet tulee toteuttaa ennen melulle herkkien kohteiden ottamista käyttöön.

Järvenranta tulee suunnitella asukkaiden yhteiseen käyttöön, ei yksityiseksi piha-alueiksi. Tontin käyttö tulee suunnitella siten, ettei Pyhännänjärveen kulkeudu kuormitusta lisäävää tai muuta vesistöä pilaavaa ainesta. Yhteisille ranta- ja oleskelualueille tulee toteuttaa jätteiden keräyspaikat.

Uudisrakentamisessa ja korjaus- ja muutostöissä tulee kiinnittää erityistä huomiota mittasuhteiden, värien ja muun rakennustavan sopeutumiseen ympäristöönsä ja järvimaisemaan. Tontilla on otettava huomioon oleva kasvillisuus maisemallisista syistä. Puuta ja kasvillisuutta tulee säilyttää tontin alueella. Puiden kaato vaatii asemakaava-alueella MRL 128 §:n mukaisen luvan. Lisäksi kaadettavista puista on tehtävä katselmus tontilla.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan muutos sijoittuu rakentuneelle taajama-alueelle ja toteuttaa maakuntakaavan yhdyskuntarakenteellisia tavoitteita.

5.5.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavaratkaisu tukeutuu olevaan taajaman liikenneverkkoon, mutta kevyen liikenteen yhteydet Kirkoniemessä Ouluntien pohjoispuolella ovat puutteelliset. Keskustasta tulisi toteuttaa turvallinen kevyen liikenteen yhteys tontin ohi Metsätalontien risteykseen saakka. Asemakaavan mukaiseen liikennealueeseen sisältyy tilavaraus em. yhteyden järjestämiseksi. Valmisteilla olevan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti mahdollinen Ouluntien alikulkuyhteyden paikka olisi Kestiläntien risteuksen tuntumassa, ei suunnittelualueen kohdalla. Ei ole myöskään olemassa tarkempia selvityksiä tai suunnitelmia mahdollisen kevyen liikenteen ylityspaikan toteuttamisesta Ouluntielle suunnittelualueen kohdalle. Kaavamuutoksen vaikutus ei merkittävästi vaikuta Ouluntien liikennemääriin.

5.5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan

Uusi asuinrakentaminen tulee sijoittumaan taajamakuvallisesti näkyvälle paikalle Ouluntien varteen ja ohikulkijoille tuttu Järvihelmen alue muuttuu. Rakentamistavalla ja toteutuksella on ratkaiseva merkitys siinä, miten hyvin ja edustavalla tavalla uusi rakentaminen ja tonttirympäristö istuvat ympäristöönsä. Rakentamisen mittasuhteet, rakentamisen tiiveys ja sijoittelu, tai näkymät tieltä järvelle ei kuitenkaan oleellisesti muutu nykyisestä.

Maakunnallisesti arvokas Pyhännän kirkko ja siihen liittyvä hautausmaa sijaitsee Kirkkoniemessä Ouluntien toisella puolella. Kirkko on alun perin rakennettu Kirkkoniemeen avoimelle paikalle Pyhännänjärven rantaan 1900-luvun alussa. Sittenkin Kirkkonieki on rakennettu kirkon ja hautausmaan aluetta lukuun ottamatta asuntoalueeksi ja teollisuusalueeksi. Kirkon ja hautausmaan puusto on nykyisin kookasta ja peittävää. Kirkkoniemien avoimuus on näin ollen hävinnyt ja kirkon näkyvyys ja maamerkinomainen luonne heikentynyt. Kaavamuutos ei heikennä tai muuta kirkon näkyvyyttä yleisiltä kulkuväyliltä tai järveltä. Suunniteltu rakentaminen ulottuu keskustan suuntaan hieman nykyisiä rakennuksia pidemmälle, mutta rakennusala on rajattu pienemmäksi ja uusi rakentaminen on sen verran matalaa, että suorat näkymät myös pohjoispuoliselta järveltä ja vaikka museonmäeltä kirkolle saakka ovat edelleen mahdollisia. Kaavamuutos ei vaikuta kirkon arvoihin tai Ouluntien eteläpuolisen alueen käyttöön. Myös tieympäristö ja kevyen liikenteen järjestelyt kirkon läheisyydessä säilyvät ennallaan.

5.5.4 Vaikutukset virkistyskäyttöön

Keuyen liikenteen väylän toteuttaminen tontin kohdalle helpottaisi merkittävästi Pyhännän järven rannassa olevan rakentamattoman rantaosuuden virkistyskäyttöä ja edesauttaisi myös kaavassa olevan yleisen venevalkaman toteutumista. Asumiseen liittyvän käyttötarkoituksen myötä entisen Järvihelmen tontin viihtyisä ranta muuttuu entistä yksityisemmäksi. Kaavamääräyksellä on varmistettu, että tonttiin kuuluva ranta säilyy vähintään kortteliin tulevien asukkaiden yhteisessä käytössä.

5.5.5 Muut vaikutukset

Mikäli asemakaavan toteutus edellyttää maakaapeleiden siirtoa, aiheutuu siitä kustannuksia siirron tarvitsijalle.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavaa varten laadittu meluselvitys on selostuksen liitteenä.

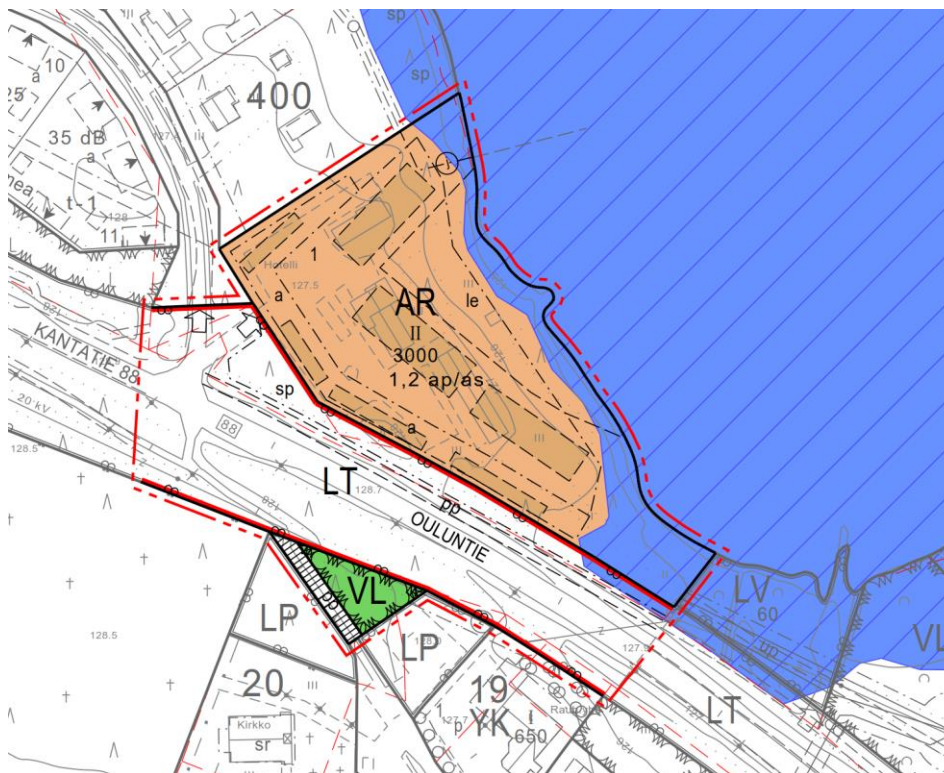
Asumiseen käytettävien ulkoalueiden osalta liikenteen meluhaittaa pienennetään rakennusten sijoittelulla. Autokatokset ja muut niihin kytkettävät piharakennukset ja katokset muodostavat Ouluntien varteen rakenteellisen muurimaisen meluesteen, ja niiden lisäksi rivitalot suojaavat itsessään järven puolelle jääviä piha-alueita liikennemelulta siten, etteivät valtioneuvoston päättämät päivä- ja yömelun ohjeavot ylity. Alue sijoittuu rakennettuun taajamaympäristöön, jossa melutasot ovat lähtökohtaisesti korkeammat kuin

taajaman ulkopuolisilla haja-asuntoalueilla, joten melua ei koeta välttämättä yhtä häiritsevänä. Asuinrakennusten sisätilojen osalta päästään valtioneuvoston päättämiin melutason ohjearvoihin tavanomaisella hyvällä rakentamistavalla.

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/1992) asuinalueilla:

Keskiäänitaso L_{Aeq} enintään		
Ohjearvot ulkona	Päivällä	Yöllä
Asumiseen käytettävät alueet	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Ohjearvot sisällä	Päivällä	Yöllä
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB

Rantatonteilla rakentaminen on mahdollista varsin lähelle rantaa, ja tulvavahinkojen välttämiseksi määrätty alin rakentamiskorkeus on +125.90 (N60), eli +126,24 (N2000). Alin rakentamiskorkeus on noin 74 cm korkeammalla kuin vuonna 2000 havaittu tulva, ja koskee kosteudelle alttiita rakennusosia. Asemakaavassa määrätty rakentamisalue eli rakennusala on rajattu kokonaan tulvauhka-alueen ulkopuolelle.



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

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Varsinaista rakennussuunnittelua ei ole aloitettu. Maanomistaja on laatinut tontin tulevasta käytöstä alustavia hahmotelmia, ja tontin käyttöä on tutkittu edelleen myös kaavoituksen yhteydessä. Kaavakartalla on esitetty rakennusten, pysäköinnin (autokatokset/tallit) ja yhteisten leikki- ja oleskelualueiden ohjeellinen sijoittuminen.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteuttaminen on mahdollista, kun kaava saa lainvoiman.

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