

PYHÄNTÄ

KOULUKESKUKSEN ALUEEN ASEMAKAAVA Kaavaselostus

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 600–601 ja 603–614 sekä niihin liittyvät katu- erityis-, virkistys-, maatalous-, maa- ja metsätalous- sekä vesialueet.

6.8.2014



AIRIX Ympäristö
FMC GROUP

Part of
SWECO 

AIRIX Ympäristö Oy
Mäkelininkatu 17 A
90100 OULU
Puhelin 010 241 4600
Telefax 010 241 4601
www.airix.fi
Y-tunnus 0564810-5



PYHÄNNÄN KUNTA

Vireilletulosta on ilmoitettu 6.11.2013
Hyväksytty kunnanhallituksessa 18.8.2014 §120
Hyväksytty kunnanvaltuustossa 25.8.2014 §26

Työnumero 26572_00

Tämä selostus liittyy 9.6.2014 päivättyyn asemakaavakarttaan.

LIITTEET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Seurantalomake

MUUT ASIAKIRJAT

- Pyhännänjärven rantaosayleiskaavan kasvillisuus selvitykset (JP-Transplan Oy, 2002)
- Arkeologinen inventointi (Keskipohjanmaan arkeologiapalvelu 13.5.2014)
- Kaavoittajan vastineet (kaavaluonnos, kaavaehdotus 27.2.2014 ja kaavaehdotus 9.6.2014)

Valokuvat © AIRIX Ympäristö Oy / Elina Marjakangas (jollei toisin mainita)

Sisällysluettelo

1 PERUSTIEDOT	4
1.1 Kaava-alueen sijainti ja tunnistetiedot	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Yleiskuvaus	6
3.1.2 Tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat.....	6
3.1.3 Luonnonympäristö ja maisema	6
3.1.4 Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö	6
3.1.5 Yhdyskuntatekniikka ja tiestö.....	11
3.1.6 Maanomistus	11
3.2 Suunnittelutilanne	12
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
3.2.2 Maakuntakaava	12
3.2.3 Yleiskaavat	13
3.2.4 Asemakaava.....	14
3.2.5 Rakennusjärjestys ja pohjakartta	14
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	15
4.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen.....	15
4.4.2 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet	17
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1 Kaavan rakenne ja lähtöajatus	18
5.1.1 Mitoitus	18
5.1.2 Liikenne	18
5.1.3 Palvelut	19
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3 Aluevaraukset	19
5.3.1 Asemakaavamääräykset	20
5.4 Vaikutusten arviointi.....	21
5.4.1 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	21
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen	21
5.4.4 Vaikutukset ihmisiin ja asukkaisiin	22
5.4.5 Vaikutukset palveluihin	22
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23

1 PERUSTIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti ja tunnistetiedot

Suunnittelualue sijaitsee koulukeskuksen ympäristössä Periojantien, Koulutien ja Seurantien varsilla. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Pyhännänjärven rantaan ja peltoalueisiin sekä Karjunojaan ja kaakossa Kokkolantiehen. Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 55 hehtaaria. Koulukeskuksen ja virkistyspalveluiden alueita lukuun ottamatta suunnittelualueen maat ovat yksityisessä omistuksessa.



Kuvassa suunnittelualueen sijainti ja rajaus punaisella.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

4.6.2013	1. Kaavoitustyöryhmän kokous: suunnittelutarpeet
6.9.2013	2. Kaavoitustyöryhmän kokous: päätös kaavatyön käynnistämisestä
24.9.2013	3. Kaavoitustyöryhmän kokous: aloitusvaiheen tavoitteet ja maastokatselmus
16.10.2013	Maankäyttöpuolen viranomaistyöpalaveri Pyhännällä
16.10.2013	4. Kaavoitustyöryhmän kokous: OAS, alustava rakennemalli
16.10.2013	Kaavoittajan maastokäynti
31.10.2013	Kunnanhallitus käsitteli OAS:t ja päätti kaavoituksen vireilletulosta.
6.11.2013	Vireilletulokoolutus ja OAS nähtävillä
14.11.2013	Kunnan ja ELY-keskuksen välinen kehittämiskeskustelu
14.11.2013	5. Kaavoitustyöryhmän kokous: alustavat luonnosvaihtoehdot
26.11.2013	6. Kaavoitustyöryhmän kokous: kaavaluonnoksen viimeistely
9.12.2013	Kunnanhallitus käsitteli 30.11.2013 päivätyn kaavaluonnoksen
10.12.2013–15.1.2014	Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olo (MRL 62 §)
18.12.2013	7. Kaavoitustyöryhmän kokous
8.1.2014	Kaavainfo, Pyhännän kaavahankkeiden yleinen esittely- ja keskustelutilaisuus
23.1.2014	8. Kaavoitustyöryhmän kokous: luonnoksesta saatu palaute ja muutostarpeet
4.2.2014	Kaavoittajan vastineet luonnoksesta saatuaan palautteeseen
13.2.2014	1. Viranomaisneuvottelu ELY-keskuksella
10.4.2014 § 65	Kunnanhallitus käsitteli 27.2.2014 päivätyn kaavaehdotuksen
13.3–13.4.2014	Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olo
13.5.2014	Arkeologinen inventointi valmis
4-5/2014	Muutoksia kaavan ranta-alueelle ja kaava-alueen laajentaminen; laajennusalueen maanomistajaa kuultu 25.4.2014 (MRL 62 §)
4.6.2014	Kaavoitustyöryhmän kokous: muutokset kaavaan ja ehdotus uudelleen nähtävillä
9.6.2014 § 117	Kunnanhallitus käsitteli 9.6.2014 päivätyn kaavaehdotuksen
12.6–25.6.2014	Asemakaavaehdotus toisen kerran nähtävillä
4.8.2014	Maanmittauslaitos hyväksyi tehdyn kartoituksen asemakaavan pohjakartaksi.
18.8.2014	Kunnanhallitus hyväksyi 9.6.2014 päivätyn kaavaehdotuksen
25.8.2014	Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

2.2 Asemakaava

Koulukeskuksen alueen asemakaava on laadittu pääasiassa asuin-, virkistys- ja koulupalveluiden tarpeisiin. Asemakaavassa on osoitettu noin 27 uutta, ennestään rakentamatonta erillispientalotonttia (AO tai AO-1). Pääosa uusista tonteista on jo osoitettu yleiskaavassa rakennuspaikoiksi. Uusista asuintonteista 8 sijoittuu Pyhännänjärven ranta-alueelle ja niistä 1 on omarantainen. Maatalousalueita vasten on osoitettu yhteensä 4 asuintonttia, jotka mahdollistavat pienimuotoisten kotieläintilojen perustamisen asuinpaikkojen yhteyteen. Uusilla tonteilla tonttikoot ovat suuria, kuten jo aiemmin rakentuneilla alueilla. Seurantien varrella olevat kaksi nykyistä teollisuustonttia on osoitettu kaavassa ja kaava sallii asuinkäytön myös niillä.

Koulukeskuksen tontille kaava mahdollistaa uuden monitoimihallin toteuttamisen ja myös urheilualueelle on osoitettu rakennusoikeutta lähinnä urheilukäyttöön liittyvää rakentamista ajatellen. Tarkempia suunnitelmia koulukeskuksen ja urheilualan rakentamisesta ei ole vielä tehty.

Koulutie, Periojantie ja Seurantie on osoitettu katualueina. Koulutien ja Seurantien tiealuetta on levennetty toiselta laidaltaan kevyen liikenteen reittivarausta ajatellen. Tonttiliittymien paikkoja on ohjattu liikenneturvallisuuden ja liikenteellisen sujuvuuden vuoksi liittymäkieltomerkein. Kolmen yhdystien lisäksi on osoitettu kolme uutta kaavakatua: Tapiolantie, Aholantie ja Pihlajatie.

Pihlajatien päästä ja Periojantieltä on myös mahdollistettu kulku takana oleville maa- ja metsätalousalueille.

Kaava-alueen yleiset virkistysalueet sijoittuvat pääasiassa urheilualueelle ja tonttialueiden taakse Seurantien länsipuolelle. Pyhännänjärven rantaan on osoitettu kaksi lähivirkistysaluetta.

3 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavoituksen tarkoituksena on tutkia uuden asuinrakentamisen sijoittumismahdollisuudet suunnittelualueella sekä koulualueen mahdolliset lisärakentamistarpeet kuten uuden monitoimitalon sijoittuminen alueelle. Suunnittelualue on jo pitkälti rakentunut ja sillä sijaitsevat koko kuntaa palvelevat opetus- ja urheilupalvelut. Tällaisella keskeisellä alueella asemakaavan laatiminen on tarpeen, koska se ohjaa yleiskaavaa tarkemmin alueen rakentumista, kehittymistä ja täydentymistä.

Yhtenä tavoitteena on täydentää ja lisätä vetovoimaisten asuintonttien tarjontaa lähellä Pyhännän kunnan työpaikkoja ja taajaman palveluita. Periojantien ja Seurantien varret ovat taajaman yhdyskuntarakenteen tärkeimmät laajenemissuunnat, jonne uutta asutusta voidaan osoittaa. Rakennuspaikkojen toteutuminen riippuu kuitenkin lähinnä yksityisten maanomistajien tavoitteista. Maanomistajien mielipiteet kaavoituksesta on kartoitettu kyselyllä ennen kaava-alueen rajaamista ja kaavan vireille tuloa. Kaavoitukseen liittyviä kaavoitussopimuksia ei ole tehty.

Asemakaava laaditaan konsulttityönä yhteistyössä kunnan kaavoituksesta vastaavien viranhaltijoiden kanssa. Keskeisiä tahoja kaavan valmistelussa ja päätöksenteossa ovat kunnan kaavoitustyöryhmä, tekninen lautakunta, kunnanhallitus ja kunnanvaltuusto.

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualueella sijaitsee Pyhännän koulu, jossa järjestetään kaikki kunnan perusopetus. Koulussa on oppilaita noin 250 ja luokat esiopetuksesta yhdeksänteen luokkaan sekä kaksi pienryhmäluokkaa. Suunnittelualueella koulun yhteydessä on kunnan liikuntahalli sekä välittömässä läheisyydessä urheilukenttä, jääkiekkokaukalo / tenniskenttä sekä valaistu pururata. Teiden varsille on vuosikymmenien saatossa rakentunut nauhamaista asutusta. Uusimmat yleiskaavan mukaiset rakennuspaikat ovat rakentuneet 2010-luvulla Seurantien ja Periojantien varsille.

3.1.2 Tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Työssä hyödynnetään Pyhännänjärven rantayleiskaavaa varten alueelle tehtyjä selvityksiä:

- Kasvillisuusselvitykset (FM Mika Welling, JP-Transplan Oy 30.10.2002)
- Pyhännänjärven rakennusinventointi (Arkkitehti Kai Tolonen, 27.10.2004)
- Maiseman yleispiirteet ja maisemarakenne (osana yleiskaavan selostusta, Maisema-arkkitehti Marko Väyrynen, Jaakko Pöyry Infra, 30.10.2014)
- Arkeologinen inventointi (Keskipohjanmaan arkeologiapalvelu 13.5.2014)

3.1.3 Luonnonympäristö ja maisema

Pyhännänjärven rantayleiskaavan kasvillisuusselvitystä varten valittiin potentiaaliset luontoarvoja omaavat kohteet ilmakuviin perusteella, jonka jälkeen kohteet tarkistettiin maastossa. Suunnittelualueella ei arvioitu tällöin olevan erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai suojeltuja luontotyyppisiä eikä maastokartoituksia tehty. Kasvillisuusselvityksen mukaan Pyhännänjärven rantojen kasvillisuus on suurelta osin mänty- ja paikoin koivupuustoista isovarpurämeikköä sekä paikoin kangasrämeitä. Koulukeskuksen suunnittelualue, Pyhännänjärven ranta-alue mukaan lukien on pääosin ihmisen muokkaama rakennettu ympäristö, joka ei ole enää luonnontilainen. Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueille.

Maisemiltaan Pyhännänjärven lähiympäristö on alueelle tyypillistä tasaista maastoa. Suunnittelualueen ulkopuolelle jäävät, koulun läheiset peltoalueet on katsottu Pyhännänjärven rantayleiskaavassa maisemallisesti arvokkaaksi ympäristöksi, joka toimii tärkeänä havainnointialueena järven suuntaan. Kiinteistön 40:9 kautta kulkevan laskuojan kohta Pyhännänjärven rannassa on yleiskaavassa määrätty säilytettäväksi ekologisten ja maisemallisten arvojen osalta. Tämä määräys ei kuitenkaan perustu luontokartoittajan tekemään luontoselvitykseen ja alue on osoitettu retkeily- ja virkistyskäyttöön.

3.1.4 Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on pitkälti rakentunut. Suunnittelualueella sijaitsee koulukeskus, jossa on noin 250 oppilasta ja luokat esiopetuksesta yhdeksänteen luokkaan. Alakoulu, yläkoulu ja esiopetustilat sijaitsevat omissa rakennuksissaan. Vanhimmat osat koulukeskuksesta on rakennettu 1960-luvulla.

Ala-aste ja yläasteen laajennukset ovat peräisin 80- ja 90-luvuilta. Esiopetusluokat on sijoitettu vanhempaan rivitalorakennukseen tontin laidalla. Yläasteen eteläpääty on kaksikerroksinen ja alakoulun eteläpäätyyn on toteutettu kunnan liikuntahalli. Liikunta-, ruokailu-, taideaineiden opetustilat ovat eri luokka-asteiden yhteisessä käytössä ja mahdollistavat myös iltakäytön. Aivan koulukeskuksen takana on koko kuntaa ja koulutoimintaa palvelevat laajat urheilu- ja virkistyspalvelualueet. Alueella sijaitsevat suuri urheilukenttä, valaistu kuntorata, jääkiekkokaukalo / tenniskentät sekä kilpailuvaatimukset täyttävä 9-väyläinen frisbeegolfrata. Virkistysalueen alun perin tasainen maasto on muotoiltu vaihtelevaksi ja viihtyisäksi läjittämällä ylijäämämaita urheilukentän lähistön.



Viistoilmakuva Pyhännän koulukeskuksesta (lähde: www.pyhanta.fi/pyhannan_koulu)



Ala-aste on rakennettu vuonna 1987.



Yläasteen vanhin osa on rakennettu vuonna 1964. Peruskorjaus tehtiin vuonna 1987 ja rakennusta laajennettiin vuosina 1992 ja 1997.



Koulun tontilla oleva rivitalo on rakennettu opettajien asuntolaksi vuonna 1963. Rakennus on muutettu esikoulukäyttöön vuonna 2006 ja peruskorjattu vuonna 2013.

Pyhännänjärven rannat ovat kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeää aluetta. Arvokkaan kulttuuriympäristön aluerajaus ulottuu myös nyt asemakaavoitettavalle alueelle. Suunnittelualueen rannat ovat rakennettuja kahta kiinteistöä lukuun ottamatta. Rannassa oleva rakennuskanta on melko uutta.



Ilmakuva Pyhännänjärven ranta-alueelta (vanha kaavarajaus)

Teiden varsille on rakentunut nauhamaista asutusta. Rakennuskantaa on useilta eri vuosikymmeniltä. Uusimmat asuinrakennukset on rakennettu aivan vastikään yleiskaavan mukaisille rakennuspaikoille Seurantien ja Periojantien varsille. Asuinrakennukset Pyhännänjärven ranta-alueella ja Periojantien varsilla ovat hyvin vaihtelevan kokoisia, 1-2 kerroksisia omakotitaloja, joiden kattomuotona on käytetty sekä pulpetti- että harjakattoa. Ranta-alueella rakennukset on toteutettu enimmäkseen melko lähelle rantaa, vain muutaman asuinrakennuksen sijoituessa tien tuntumaan lähellä Seurantien risteystä. Seurantien rakentaminen taas sijoittuu raittimaisesti aivan tien tuntumaan, lähes tiealueeseen kiinni. Seurantien asuinrakennukset ovat pääsääntöisesti 1-1,5 –kerroksisia harjakattoisia rakennuksia. Seurantien mutkat sekä rakentamisen väliin jäävät niittyaukeat tekevät näkymistä vaihtelevia ja vahvistavat vanhaan kylänraittiin verrattavaa vaikutelmaa. Vakituksessa asuinkäytössä olevia asuntoja suunnittelualueella on noin 20.



Rakentamista Pyhännäjärven ranta-alueella.



Näkymä Seurantien risteyksestä Periojantien suuntaan.

Seurantielle on asumisen lomaan rakentunut myös kaksi teollisuustonttia. Vaikka tontit ovat melko pieniä, niillä olevien teollisuushallien mittakaava poikkeaa muun ympäröivän rakentamisen mittakaavasta. Tonttien teollisuuskäyttö uppoutuu kuitenkin kohtuullisen hyvin asuin ympäristöön, koska teollisuuteen liittyvät piha-alueet sijoittuvat tonttien takaosaan, melko näkymättömiin tien suunnasta tarkasteltuina. Molemmilla tonteilla yritystoimintaa, joka ei ole väistymässä lähitulevaisuudessa.



Teollisuustontti Seurantien eteläosassa. Tontin takaosa varastopihoineen ei näy tielle, mutta ulottuu kuntoradan ja virkistysalueen läheisyyteen.



Seurantien pohjoisosan teollisuustontti ja teollisuushallin näkyminen tielle asuinrakentamisen välistä.



Asuinrakentamista ja asuinpihojen käyttöä eteläisemmän teollisuushallin molemmin puolin.

Alueen vanhinta rakennuskantaa edustaa Pyhännänjärven rantayleiskaavassa maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi luokiteltu kulttuurihistoriallinen kohde, Väليلä. Kohde on tällä hetkellä vapaa-ajan käytössä. Pihapiirissä sijaitseva rintamamiestyyppin talo vaikuttaa edelleen hyväkuntoiselta. Muut rakennukset rajaavat hyvin luontevalla tavalla vanhaa perinteistä pihapiiriä Seurantien varressa. Vanhat piharakennukset vaikuttavat kuitenkin heikkokuntoisilta eikä niillä ole enää suojeluarvoa yksittäisinä rakennuksina. Väليلän suojeluarvo perustuu lähinnä pihapiirin eheään ja sopusuhtaiseen kokonaisuuteen näkyvällä paikalla Periojantien varressa, ja pihapiirin luonnetta tulisi vaalia mahdollisten korjaus- ja muutostöiden yhteydessä ja rakennusten sijoittelussa. 16.10.2013 kaavoittajan tekemän maastokäynnin perusteella paikallinen arvoluokitus voisi olla sopivampi myös Väليلän kohdalla. Kulttuuriympäristökohteiden suojelusta vastaava viranomaistaho on Pohjois-Pohjanmaan museo.



Kuva Väليلän pihapiiristä 16.10.2013.



Kuvia Väليلän pihapiiristä 16.10.2013.

Museovirasto edellytti arkeologista inventointia suunnittelualueelle. Kaava-alueen läheisyydessä on Tammapuron (Pero-ojan) pyyntikuoppa- ym. kohde (rekisteritunnus 1000022766) kilometrin verran koululta länteen sekä kivikautinen asuinpaikkakohde Vanhatalo hautausmaa (630010013) kirkolla, niin

ikään kilometrin pohjoiseen. Näiden lisäksi tiedetään Vanhatalon tai Marjamaan uudispelloilta aikoinaan löytyneen 1-2 kiviesinettä noin 200 m järvestä. Löytöpaikka ei ole selvitetty, mutta sen sijainti koulukeskuksen kaava-alueelle on mahdollista.

Kaava-alueelta koulun eteläpuolelta on myös peräisin kivikautinen löytö (kohde Mattilankangas, 1000023112). Se sijoittuu kaavan VU-1 aluevaraukselle. Se lienee pelkkä irtolöytö, mutta viittaa osaltaan läheisyydessä sijaitsevaan muinaiseen asutukseen.

Suunnittelualueelle toteutettu arkeologinen inventointi valmistui toukokuussa 2014. Inventoinnissa ei saatu havaintoja uusista arkeologisista kohteista eikä inventointituloksen perusteella suunnitelluilla kaavan muutoksilla ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Entuudestaan tunnetun Mattilankankaan irtolöytöpaikan ympäristössä on tehty massiivisia maansiirtotöitä liittyen urheilukentän ja ulkoilualueen rakentamiseen. Mahdollisuudet potentiaalisten asuinpaikkakohteiden säilymiseen on tällä alueella hyvin pieni. Muut inventointihavainnot olivat lähihistoriaan liittyvät pelto- ja raivausröykkiöt ja tarkemmin määrittelemätön kuoppajänne, jotka eivät ole tyyppin tai ikänsä perusteella muinaisjäännöksiä.

3.1.5 Yhdyskuntatekniikka ja tiestö

Periojantie, Koulutie ja Seurantie ovat yhdysteitä, joilla liikennemäärät ovat varsin vähäisiä ja ajonopeudet alhaisia. Periojantien liikennemäärä vuonna 2012 oli noin 72 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Seurantien liikennemäärä 112 ajoneuvoa/vrk. Kevyen liikenteen väylä ulottuu keskustasta Koulutielle koulun liittymään saakka. Koulutie ja Seurantie ovat valaistuja, päällystettyjä teitä. Periojantie on sorapintainen ja sen alkuosa Seurantien risteyksestä, noin 130 m etäisyydelle on valaistu.

Suunnittelualueen itäpuolella kulkee Valtatie 28 (Kokkolantie), jonka Liikennemäärät ovat noin 882 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tästä raskasta liikennettä on noin 17 %. Nopeusrajoitus Seurantien liittymän kohdalla on 60 km/h ja 55 dB:n laskennallinen, teoreettinen melualue ulottuu tällä nopeusalueella 50–74 m etäisyydelle tien keskilinjasta. Risteysalueen tuntumassa oleva vanha rakennuspaikka sijoittuu teoreettiselle melualueelle.

Kaikki ajoyhteydet yhdysteiltä asuintonteille on yksityisesti toteutettu.



Kuvassa valta-, kanta-, seutu- ja yhdysteiden vuoden keskimääräinen ajoneuvoliikenne, ajoneuvoa / vuorokausi (lähde: Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Liikennemääräkartta 2012, Pohjois-Pohjanmaa ja Kainuu)

Suunnittelualueen vesihuollosta vastaa Pyhännän Vesi Oy. Koko suunnittelualue on vesijohtoverkon piirissä. Koulutien pohjoispuoliset asuintontit ja koulukiinteistö sekä Periojantien varren tontit suunnittelualueen kohdalla ovat viemäröinnin piirissä. Pumppaamot ovat Koulutien ja Periojantien varsilla. Viemäriverkko ei ulotu Seurantien suuntaan. Olevat vesi- ja viemärijohdot kulkevat teialueiden ulkopuolella olevien kiinteistöjen kautta muutamaa tienylitystä lukuun ottamatta.

3.1.6 Maanomistus

Koulukeskuksen alue ja sen viereiset virkistys- ja urheilualueet Seurantien itäpuolella ovat kunnan omistuksessa. Koulutien, Periojantien ja Seurantien teialueet ovat valtion omistuksessa. Muut alueet ovat yksityisessä omistuksessa. Myös ajoyhteydet asuintonteille on yksityisten toteuttamia.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. Tavoitteet on tarkistettu vuonna 2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

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

3.2.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, jonka Ympäristöministeriö on vahvistanut 17.2.2005. Maakuntakaavan uudistaminen on vireillä kolmessa osassa. 1. vaihemaakuntakaavan ehdotus on ollut nähtävillä 20.9.–21.10.2013. Ensimmäisessä vaiheessa käsiteltävät aihepiirit ovat:

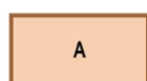
- energiantuotanto ja -siirto (manneralueen tuulivoima-alueet, merituulivoiman päivitykset, turvetuotantoalueet)
- kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat
- luonnonympäristö (soiden käyttö, suojelualueiden päivitykset, geologiset muodostumat)
- liikennejärjestelmä (tieverkko, kevyt liikenne, raideliikenne, lentoliikenne, meriväylät) ja logistiikka.

Seuraavien vaihekaavojen teemat ovat:

- 2. vaihekaava: kulttuuriympäristö, maaseudun asutus rakenne, virkistys ja matkailu, jätteenkäsittely. Kaava on tullut vireille keväällä 2013.
- 3. vaihekaava: kiviaines- ja pohjavesialueet, uudet kaivokset, muut tarvittavat päivitykset. Kaava on suunniteltu käynnistyväksi vuoden 2015 aikana.



Kuvassa ote voimassa olevasta maakuntakaavasta (lähde: Pohjois-Pohjanmaan liitto).



Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee Pyhännän taajamatoimintojen alueella (A). Merkinnällä on osoitettu asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita. Taajamatoimintojen aluetta on osoitettu Kokkolantien länsipuolisille alueille Ouluntien molemmiin puolin – etelässä koulukeskuksen alue mukaan lukien aina Kamulantien risteykseen saakka.



Maakuntakaavassa alue kuuluu myös luonnon monikäyttöalueeseen (vihreä palloviiva), jolla osoitetaan virkistyskäytön kannalta kehitettäviä, arvokkaita luontokohteita sisältäviä aluekokonaisuuksia.



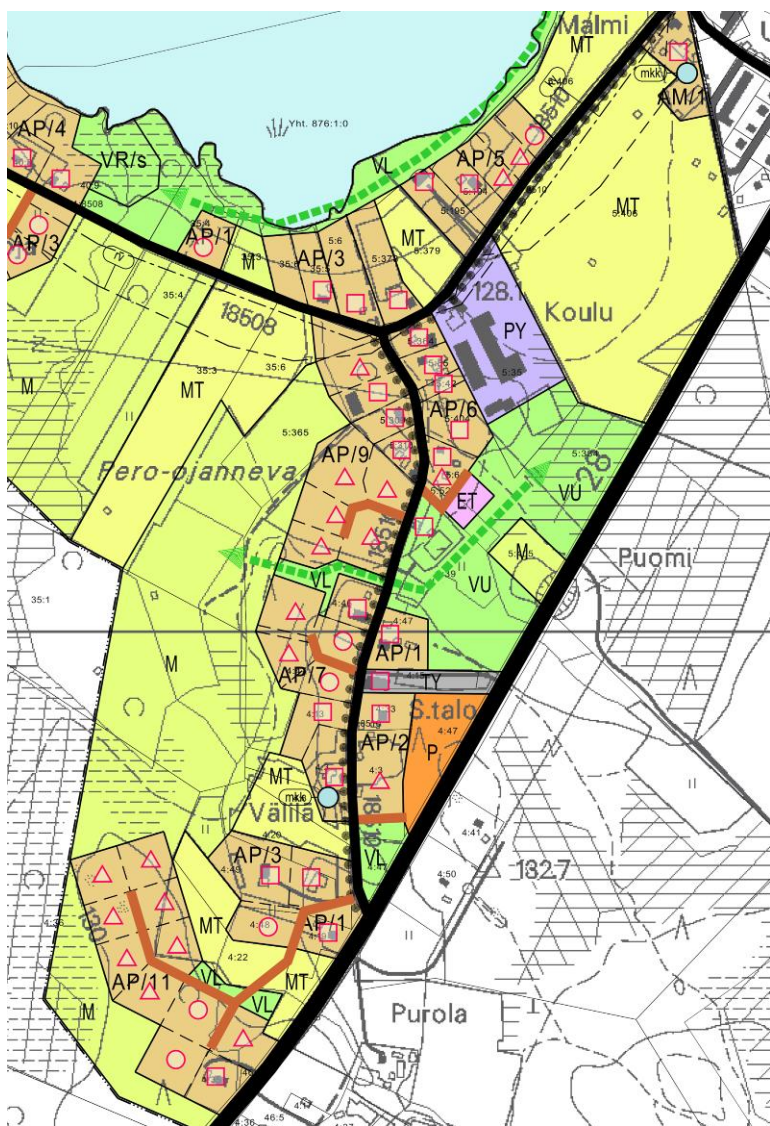
Maakuntakaavassa Pyhännänjärven rannat ovat kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeää aluetta. Arvokkaan kulttuuriympäristön aluerajaus ulottuu myös nyt asemakaavoitettavalle alueelle.

3.2.3 Yleiskaavat

Suunnittelualueella on voimassa 1.3.2005 lainvoimaiseksi tullut Pyhännänjärven rantayleiskaava. Rakennusoikeudet on osoitettu rakennuspaikkakohtaisesti koko kaava-alueelle. Seurantien ja Periojantien varsille on osoitettu olevan asutuksen lisäksi huomattavan paljon uutta asuinrakentamista ja kaavaan on lisäksi merkitty Periojantien suunta yhdyskuntarakenteen laajenemissuunnaksi. Rantavyöhykkeen alueella rakennuspaikkojen mitoitus perustuu emätilaselvitykseen ja mitoituslukuna on käytetty 10 rakennuspaikkaa yhtä kilometriä muunnettua rantaviivaa kohti. Yhteensä asemakaavoitettavalle suunnittelualueelle on osoitettu 35 rakennuspaikkaa pientalovaltaisille asuntoalueille (AP). Seurantien varteen tien länsipuolelle on osoitettu uusi kevyen liikenteen reitti.

Koulun alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja siihen liittyen on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU), jolta on viheryhteystarve Saurantien yli Pero-ojannevan suuntaan. Toinen viheryhteystarve on osoitettu Pyhännänjärven rantaan hyvin kapealle viherkaistalle (lähivirkistysaluetta VL). Kokkolantien varteen on osoitettu palvelujen ja hallinnon alue (P) kioskia varten ja lisäksi alueella on yksi Seurantieltä Kokkolantiehen saakka ulottuva teollisuustontti (TY). Välillä on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi kohteeksi silloisen aluearkkitehdin laatiman inventoinnin perusteella.

Pyhännän kirkonkylän osayleiskaava 2000 on laadittu vuonna 1990 ja se katsotaan vanhentuneeksi.



Kuvassa ote Pyhännänjärven rantayleiskaavasta.

3.2.4 Asemakaava

Alueelle ei ole laadittu aikaisemmin asemakaavoja tai ranta-asemakaavoja.

3.2.5 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Alueelle on laadittu kaavatyön kuluessa uusi asemakaavan pohjakartta, joka vastaa vuoden 2013 tilannetta. Pohjakartan on laatinut Pyhännän kunta / Origo Oy ja Maanmittauslaitos on hyväksynyt pohjakartan 4.8.2014. Asemakaavasunnittelussa on ollut käytössä myös tuore ortoilmakuva.

Pyhännän kunnassa on voimassa valtuustossa 17.12.2001 hyväksytty rakennusjärjestys.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Koulukeskuksen alueen asemakaavoituksen tavoitteena on yhtenäistää ja tiivistää maankäyttöä koulukeskuksen alueella. Tavoitteena on tutkia uusien asuinrakennuspaikkojen sijoittumista ranta-alueelle sekä vahvistaa julkisten palvelujen kaavoitukselliset tarpeet koulukeskuksen alueella. Asemakaavoituksessa käsitellään mm. monitoimitalon paikka koulukeskuksen alueelle. Keskeisenä tavoitteena on saada kuntaa viihtyisämmäksi ja vetovoimaisemmaksi asuinpaikaksi.

Suunnittelualue on jo pitkälti rakentunut ja sillä sijaitsee taajama-alueen keskeisiä palveluita. Asemakaavan laatiminen on tarpeen ohjaamaan alueen rakentumista, kehittymistä ja täydentymistä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 31.10.2013 § 216 asemakaavan laatimisen aloittamisesta ja vireille tulosta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan ja kaavamuutoksen valmisteluun, arvioida kaavan ja kaavamuutoksen vaikutusta sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

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

Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin 6.11.2013 julkisilla kuulutuksilla, jolloin myös OAS asetettiin nähtäville koko kaavaprosessin ajaksi aina kaavaehdotukseen saakka.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Kaavaluonnos oli nähtävillä aikavälillä 10.12.2013–15.1.2014 (MRL 62 §)
- 27.2.2014 päivätty kaavaehdotus oli nähtävillä aikavälillä 13.3–13.4.2014 (MRA 27 §)
- Kaava-alueen laajennusosan (kiinteistö 40:9) maanomistajaa kuultiin 25.4.2014 (MRL 62 §)
- Kiinteistön 5:379 maanomistajaa kuultiin 4.6.2014.

- 9.6.2014 päivätty kaavaehdotus oli nähtävillä aikavälillä 12.6-25.6.2014. (MRA 27 §) Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset koskivat vain ranta-aluetta ja yhtä yksityistä kiinteistöä, jolle kaava-aluetta laajennettiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavahanketta koskeva viranomaistyöpalaveri järjestettiin 16.10.2013. Työpalaveriin osallistui ELY-keskuksesta Hilka Lempiäinen, joka vastaa Pyhännän kaavoituksen viranomaisohjauksesta.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26 §:n mukainen 1. viranomaisneuvottelu järjestettiin luonnoksen nähtävillä olon jälkeen 13.2.2014.

Kaavatyön kannalta keskeisimmiltä viranomaisilta pyydettiin lausunnot sekä kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta molempien nähtävillä olojen yhteydessä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

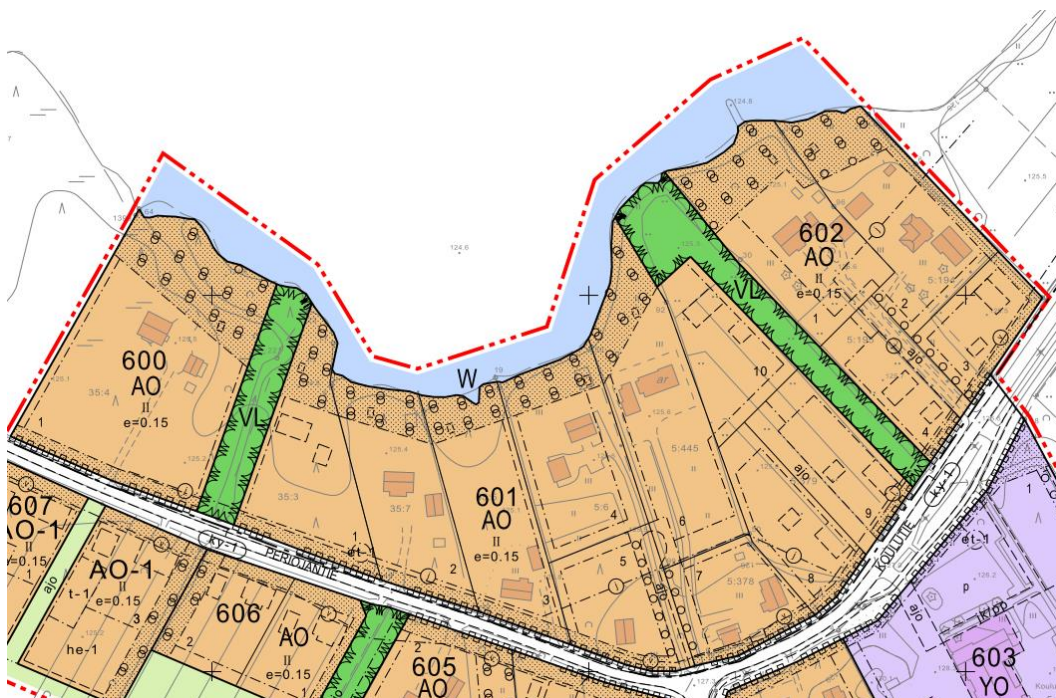
Tavoitteena on täydentää ja lisätä vetovoimaisten asuintonttien tarjontaa lähellä Pyhännän kunnan työpaikkoja ja taajaman palveluita, vaikka rakennuspaikkojen toteutuminen riippuukin lähinnä yksityisten maanomistajien omista tavoitteista. Asumisen vetovoimatekijöinä ovat mm. sijainti koulukeskuksen ja harrastusmahdollisuuksien välittömässä läheisyydessä sekä tonttien väljyys ja tonttien rajautuminen Pyhännänjärven vesistöön / virkistysalueisiin asumismukavuutta lisäävinä tekijöinä.

4.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

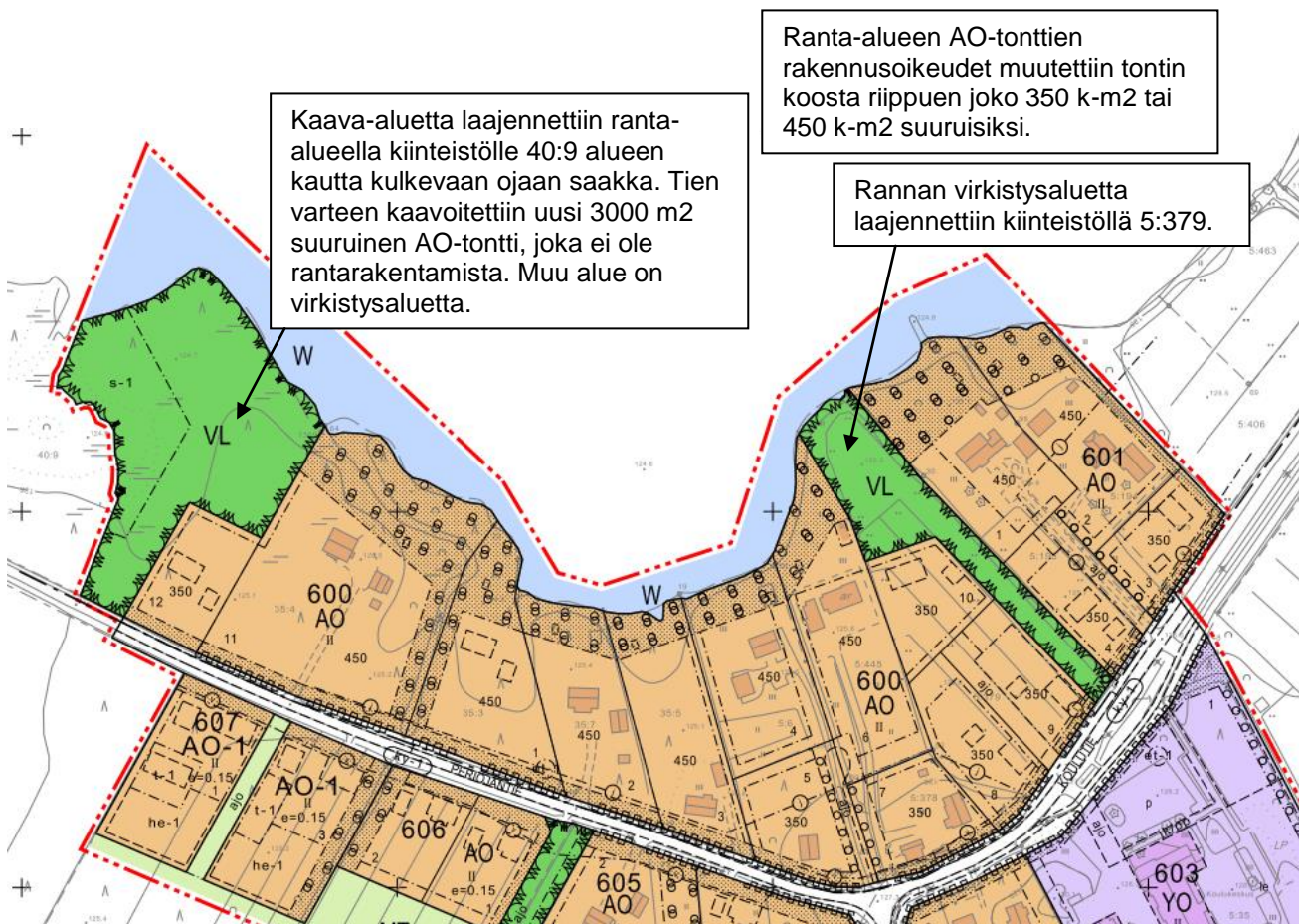
Kaavaluonnoksen rakennetta tutkittiin alustavien luonnospirrosten avulla, joista muokattiin ja työstettiin nähtävillä asetettava kaavaluonnos kaavoitustyöryhmän kokouksissa käytyjen pohdintojen ja linjausten perusteella. Lähtökohtana oli jo yleiskaavassa vaihtoehtotarkastelun avulla tutkittu aluerakenne ja nykytilanteen sallimat mahdollisuudet. Rakentamisen määrän sijaan erityistä huomiota haluttiin kiinnittää asumisen vetovoimatekijöihin ja tonttien väljyyteen.

Viranomaisten kannanotoissa etenkin seuraavat huomautukset vaikuttivat kaavaratkaisuun:

- Maantien alueen osoittaminen Seurantielle, Koulutielle tai Periojantielle ei ole mahdollista, koska yksikään edellä mainituista teistä ei täytä MRL:n mukaisia maantien edellytyksiä. Koulutie, Periojantie ja Seurantie ovat paikallisia yhdysteitä, joiden liikenne koostuu lähes kokonaan paikallisesta lyhytmatkaisesta liikenteestä. Maantien aluetta osoittava LT-merkintä tulee poistaa kaavasta ja osoittaa väylät katumerkinnällä. Koulutie, Seurantie ja Periojantie tulee muuttaa kaduiksi ja Seurantien kevyen liikenteen yhteystarve tulee huomioida. Katujen varsilla liittyvien paikkoja suositellaan ohjaamaan liittymäkieltomerkitöjen avulla.
- Asemakaava-alueen rantoja ei voida kaavoittaa rakennettavaksi umpeen, vaan rantaan tulee osoittaa riittävästi viheraluetta asemakaavoitettavan alueen sisällä. Yleiskaavassa on osoitettu rannan suuntainen kapea viheryhteys, joka nyt poistuu. Lisäksi kiinteistöllä 35:3 on yleiskaavassa rannassa oleva viheralue ja kiinteistö 5:379 on kokonaisuudessaan osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi. ELY-keskus katsoi, että kiinteistöjen 35:3 ja 35:4 rajalle riittää kapeahko viheryhteys, koska kiinteistölle 35:3 ei ole yleiskaavassa todennäköisesti voitu osoittaa rakennuspaikkaa liian lyhyen rantaviivan vuoksi. Kiinteistön 5:379 kohdalle tulee osoittaa koko kiinteistön levyinen viheralue rantaan. Kiinteistölle voidaan osoittaa kolme uutta tonttia, mutta ei yhtään omarantaista. Kyseinen kiinteistö on ainoa rakentamaton kohta vanhasta kantatilasta, jolle viheraluetta voidaan enää asemakaavassa osoittaa. 27.2.2014 päivätystä kaavaehdotuksesta ELY-keskus huomautti lisäksi, että kiinteistölle 5:379 osoitettu viheryhteys tulee olla selvästi kaavaehdotuksessa esitettyä laajempi rantavyöhykkeellä.
- Osa tonteista sijoittuu valtatie 28 teoreettiselle 55 dB melualueelle. Asemakaavassa tulee ratkaista mahdolliset meluntorjuntatoimenpiteet tai poistaa asumiseen tarkoitettut tontit melualueelta.
- Rakentamisen tehokkuus rantavyöhykkeellä tulee määritellä tonttikoosta riippuen niin, että uuden ja laajennettavan rakennuskannan mittakaava pysyy hallinnassa maakunnallisesti arvokkaalla Pyhännänjärven kulttuuriympäristöalueella.



Ote nähtävillä olleesta, 27.2.2014 päivätystä kaavaehdotuksesta



Ote 9.6.2014 päivätystä kaavaehdotuksesta ja muutokset aiempaan kaavaehdotukseen nähden.

4.4.2 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tässä kaavatyössä huomioidaan erityisesti seuraavat:

Toimiva aluerakenne

- Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista.
- Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.
- Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asuntorakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle.
- Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.
- Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.
- Alueidenkäytössä on pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit.
- Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

- Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.
- Alueidenkäytöllä edistetään luonnon virkistyskäyttöä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja lähtöajatus

Koulukeskuksen alueen asemakaava laaditaan pääasiassa asuin-, virkistys- ja koulupalveluiden tarpeisiin. Alueelle haluttiin kaavoittaa lähinnä vetovoimaisia omakotitalotontteja ja koulualueelle varaus monitoimitalon toteuttamiseksi. Lähtökohtana oli jo yleiskaavassa vaihtoehtotarkastelun avulla tutkittu aluerakenne ja nykytilanteen sallimat mahdollisuudet yleiskaavallisten tavoitteiden toteuttamiseksi. Rakennuspaikkojen määrän haluttiin olevan realistinen mahdolliseen kysyntään nähden. Rakentamisen määrän sijaan erityistä huomiota haluttiin kiinnittää asumisen vetovoimatekijöihin ja tonttien väljyyteen.

5.1.1 Mitoitus

Asuintontit

Asemakaavassa on osoitettu noin 27 uutta, ennestään rakentamatonta erillispientalotonttia (AO tai AO-1). Pääosa uusista tonteista on jo osoitettu yleiskaavassa rakennuspaikoiksi. Uusista asuintonteista 8 sijoittuu Pyhännänjärven ranta-alueelle ja niistä 1 on omarantainen. Maatalousalueita vasten on osoitettu yhteensä 4 asuintonttia, jotka mahdollistavat pienimuotoisten kotieläintilojen perustamisen asuinpaikkojen yhteyteen. Uusilla tonteilla tonttikoot ovat suuria, kuten jo aiemmin rakentuneilla alueilla. Kotieläinten pidon mahdollistavat tontit ovat vähintään 5000 m² ja raittimaisten katujen varsille sijoitetut tontit keskimäärin 3000 m² suuruusluokkaa. Rakentamisen tehokkuusluku erillispientalotonteilla on 0.15 paitsi ranta-alueen tonteilla ja pienimmillä, jo ennestään rakentuneilla tonteilla, joilla rakennusoikeus oli tarpeen osoittaa tonttikohteisesti tontin koosta riippuen.

Koulukeskuksen tontti

Koulukeskuksen tontilla tehokkuusluku 0.30 vastaa noin 11 000 kerrosneliömetrin rakennusoikeutta. Rakennusoikeudesta on käytetty arviolta 5900 k-m² (5100 m² huoneistoalaa) ja tämänhetkinen lisärakentamistarve on noin 2000 k-m² (1700 m² huoneistoalaa) monitoimihallia sekä alakoulun ja yläkoulun välistä yhdyskäytävää varten.

Teollisuustontit

Teollisuuskäytössä olevilla kiinteistöillä rakennusoikeutta on varattu korkeintaan tehokkuuslukua 0.15 vastaavasti seuraavasti: Molempia teollisuustontteja kohti on varattu 1000 k-m² rakennusoikeutta käyttötarkoituksmerkinnän sallimiin tarkoituksiin (teollisuus / asuminen). Lisäksi eteläisemmälle tontille on varattu rakennusoikeutta pelkästään asumistarkoitukseen 450 k-m² erikseen rajatulle rakennusalalle.

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue

VU-1 -alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 500 k-m².

5.1.2 Liikenne

Koulutie, Periojantie ja Seurantie on osoitettu katualueina, koska ne ovat paikallisia yhdysteitä, joiden liikenne koostuu lähes kokonaan paikallisesta lyhytmatkaisesta liikenteestä. Koulutien ja Seurantien tiealuetta on levennetty toiselta laidaltaan kevyen liikenteen reittivarausta ajatellen.

Liittymien paikkoja on ohjattu liikenneturvallisuuden ja liikenteellisen sujuvuuden vuoksi liittymäkieltomerkein. Niillä uusilla AO-tonteilla, joille ei liittymäkieltoja ole merkitty, voi tonttiliittymän toteuttaa mille kohtaa vain. Asuintonteilla ei kuitenkaan tulisi olla enempää kuin yksi ajoliittymä / tontti ja kahdella vierekkäisellä tontilla voi olla myös yksi yhteinen liittymä tonttien rajalla.

Kolmen yhdystien lisäksi on osoitettu kolme uutta kaavakatua: Tapiolantie, Aholantie ja Pihlajatie. Näiden katujen sijoittuminen vastaa pääpiirteittäin yleiskaavassa tutkittua ratkaisua. Pihlajatien päästä ja Periojantieltä on myös mahdollistettu kulku takana oleville maa- ja metsätalousalueille. Ajoyhteyksiä on tulevaisuudessa mahdollista muuttaa kaavamuutoksilla kaduiksi, mikäli kaava-alueen laajentaminen tulee joskus ajankohtaiseksi.

Ranta-alueella on osoitettu kolme nykyistä ja yksi uusi pääsytie yksityisille rantatonteille tontteihin kuuluvan ajoyhteyden kautta. Pääsy rannan puoleisille tonteille tapahtuu rasitteena korkeintaan yhden kaavatontin kautta. Ajoyhteyksien päihin on jätetty rakentamiselta vapaata aluetta lumien auraamista ja ajoyhteyksien huoltamista ajatellen.

Koulualueen liikenne tapahtuu kahden liittymän kautta, joiden yhteyteen on osoitettu ohjeelliset pysäköimispaikat. Seurantien puoleinen pysäköimispaikka toimii myös urheilualan ja frisbeegolfradan pysäköimisalueena ja sen kautta tulee mahdollistaa myös huoltoajoyhteys urheilukentälle.

5.1.3 Palvelut

Alueelle ei osoiteta asemakaavalla uusia aluevarauksia palveluille. Koulukeskuksen rakennusoikeus mahdollistaa kuitenkin noin 1500 m²:n monitoimitalon toteuttamisen alakoulun eteläpäätyyn ja tarvittaessa myös muuta koulupalveluihin liittyvää uudisrakentamista ja alueen kehittämistä rakentamisen keinoin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

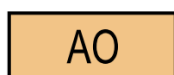
Yleiskaavan mukainen rannansuuntainen viheryhteystarve Pyhännänjärven rannassa toteutuu asemakaavassa tonttialueisiin kuuluvana rannan puustovyöhykkeenä ja istutusalueena. Yleistä rannansuuntaista yhtenäistä virkistyskäyttöaluetta ulkoilupolkuineen ei voida toteuttaa vesijättöalueen, viheryhteyden kapeuden ja nykyisen rantarakentamisen perusteella. Kaavamerkintöjen avulla on pyritty kiinnittämään huomiota siihen, että jo voimakkaasti rakentuneella ranta-alueella järvimaisema olisi mahdollisimman luonteva ja rannan istutettava alue muodostaisi huolitellun, myös puustoa sisältävän vihervyöhykkeen asumisen ja rannan väliin. Pyhännänjärven rantaan on osoitettu kaksi lähivirkistysaluetta laskuojien varsille VL-merkinnöin (ks. selostuksen kohta 4.4.1). Korttelin 600 halkaisee lisäksi yksi laskuoja, jonka varsi on osoitettu tonttiin kuuluvaksi istutus- ja puustoalueeksi.

Teiden ja katujen varsille on osoitettu istutettavaa aluetta ja ajoyhteyksien varsille säilytettäviä / istutettavia puurivejä. Teollisuustonttien ja asuintonttien väliin on osoitettu suojaviheraluetta, suojapuustoa tai tavallista leveämmät rakentamattomaksi jätettävät alueet. Myös tonttien rajautumiseen kunnan virkistys- ja urheilupalveluiden aluetta vasten on kiinnitetty huomiota kaavamerkintöjen ja -määräysten avulla (ohjeelliset aidat, teollisuustonttien avovarastointia koskevat määräykset).

Kiinteistön 40:9 rannassa olevalle lähivirkistysalueelle laskuojan ympäristöön on osoitettu yleiskaavaratkaisua vastaava alueen osa s-1 -merkinnällä, jolla ympäristön ekologiset ja maisemalliset arvot säilytetään. Mahdolliset säilytettävän alueenosan kautta kulkevat ulkoilupolut tulee toteuttaa hienovaraisesti maastoon sopeuttaen.

5.3 Aluevaraukset

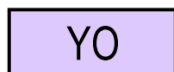
Kaikki merkinnät selityksineen sekä kaavamääräykset löytyvät asemakaavakartasta.



Erillispientalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue, jolla sallitaan pienimuotoinen kotieläintalous, kuten hevosten ja lampaiden pito.



Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
Tontille voi toteuttaa yhden, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen.



Lähivirkistysalue.



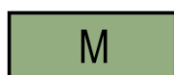
Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
Alueelle saa sijoittaa käyttötarkoitukseen liittyviä rakennuksia.
Uutta toimintaa tai rakentamista suunniteltaessa tulee huomioida alueen reitistöt kuten kuntopolku ja frisbeegolfrata sekä kulkuyhteydet urheilupaikoille.



Maantien alue.



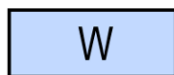
Suojaviheralue.



Maa- ja metsätalousalue.



Maatalousalue.



Vesialue.

5.3.1 Asemakaavamääräykset

Tulvavahingolle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään 0,8 m ylimmän havaitun tulvavedenkorkeuden yläpuolella.

Korttelit 600–601:

Tonttien rakennusoikeus on osoitettu tonttikohdaisesti tontin ja rakennusalan laajuudesta riippuen joko 350 kerrosneliömetrin tai 450 kerrosneliömetrin suuruiseksi.

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.

AO-1 -korttelialueet:

Tontille saa rakentaa enintään kahden hevosen tallin ja siihen liittyvät hevosaitaukset. Lantala tulee sijoittaa vähintään 50 metrin etäisyydelle lähimpien AO-tonttien rakennusaloista.

TY-1 korttelialueet:

Tontilla ei sallita suoraan viereisille asuinpihoille, kadulle, tielle tai kuntopolulle näkyvää avovarastointia. Avovarastoinnin sijaan suositellaan erillisiä varastorakennuksia ja katoksia ja lisäksi tontin laidoille olevan puuston säilyttämistä ja pensasistutuksia.

5.4 Vaikutusten arviointi

Asemakaavoitukseen sisällytetään sen eri vaiheissa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen vaikutusten arviointi, jonka tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta.

5.4.1 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Suunnittelualue on kauttaaltaan muokattua, eikä alueella ole yleiskaavan luontoselvityksen yhteydessä arvioitu olevan arvokkaita luontokohteita. Ranta-alueelle jää yksi kapeahko rakentamattomaksi jäävä vyöhyke tonttialueiden väliin ja toinen hieman laajempi viheralue kaava-alueen laidalle. Ranta-alueen ulkopuolelle virkistysalueita ja virkistyskäyttömahdollisuuksia jää varsin runsaasti. Luontevia ja ympäristöön sopivia viheryhteyksiä on mietitty myös kortteli- ja tonttialueiden sisälle.

Maiseman kannalta merkittävämmät muutokset kohdistuvat suunnittelualan pohjoisosaan Periojantien ja Koulutien varsille. Koulua vastapäätä oleva, rakennetun alueen väliin jäänyt kapea peltoalue muuttuu suurelta osin tonttialueeksi, samoin Periojantien varsi nykyisten pelto- ja metsäalueiden kohdalla. Näkö- ja ajoyhteydet tonttialueiden taakse jääville peltoaukeille Periojannevan suuntaan säilyy tonttialueiden välistä. Rannan tonttikoot ovat väliä ja ranta jo nykyisin suurelta osin rakennut ja yksityistynyt, joten asemakaavan vaikutukset järvimaisemaan eivät ole kovin merkittäviä nykytilanteeseen nähden.

Maatalousalueiksi osoitettuja alueita on mahdollista hyödyntää kotieläinten laitumena, mikäli niillä ei ole käyttöä viljelysalueina. Asutuksen väliin jäävillä laitumilla voi olla myönteinen vaikutus kyläkuvaan raittien varsilla, jos alueita ei muuten voida pitää niittymäisinä ja avoimina. Hevosten laiduntaminen voi myös kuluttaa maata voimakkaasti, joten laitumien paikkaa olisi hyvä pystyä vuorottelemaan laidunmaan liiallisen kulumisen välttämiseksi.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava mahdollistaa varsin runsaasti uutta asuinrakentamista. Vaikutukset nykytilanteeseen ovat kuitenkin vähäisiä, koska jo yleiskaavassa on osoitettu runsaasti rakennuspaikkoja ja asemakaavan perusrakenne on yleiskaavan mukainen, rannan vesijättömaalle yleiskaavassa osoitettua, toteutuskelvotonta virkistysyhteyttä lukuun ottamatta. Asemakaavan avulla toteutus on kuitenkin hallitumpaa verrattunaan yleiskaavaan ja hyvän taajamakuvan muodostuminen ja ympäristötekijät voidaan ottaa paremmin huomioon. Asemakaava-alueella kunta joutuu rakentamaan uutta kunnallistekniikkaa mm. katujen ja jätevesihuollon osalta. Ranta-alueella yleiskaavan mukaisesta ratkaisusta poiketaan enemmän, koska yleiskaavassa vesijättömaalle osoitettu rannansuuntainen viheryhteys ei ole toteutuskelpoinen.

Asemakaavan toteutuminen muuttaisi teiden varsien ympäristön entistä vahvemmin rakennetuksi asuinympäristöksi, joskin perinteiseen tienvariasutukseen liittyvä väljyys säilyy suurten tonttikokojen ja väliin jätettyjen virkistysalueiden johdosta. Pyhännänjärven ranta on jo nyt yksityistynyt ja rakennut lähes kokonaan suunnittelualan kohdalla ja asemakaavan myötä kehitys jatkuu. Alueella säilyy kaksi rakentamiselta vapaaksi jäävää viheraluetta. Rannassa olevien tonttien tonttikoot ovat huomattavan suuria, jopa 6000 m², joten rakentamattomaa aluetta säilyy myös tonttien alueilla. Asemakaava mahdollistaa rantaan ulottuvilla tonteilla rakentamisen hyvin lähelle rantaa ja lisäksi rannan istutettavalle alueelle voi jokaiselle tontille rakentaa yhden pienen saunan tai muun rakennuksen.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Uusi kevyen liikenteen reittivaraus on esitetty Seurantien itäpuolelle, koska tien pohjoisosassa pyörätietä ei ole mahdollista toteuttaa toiselle puolelle tilanpuutteen vuoksi. Yhdyskuntarakennetta ja liikenneturvallisuutta ajatellen molemmat puolet olisivat yhtä hyviä, sillä tien ylitystarvetta aiheutuisi molemmissa tapauksissa ja suuri osa jalankulkijoista ja pyöräilijöistä kulkisi juuri koulukeskuksen ja urheilualueiden suuntaan, jotka sijaitsevat tien itäpuolella.

Tiealueen levennyksen johdosta pyörätie on mahdollista toteuttaa suurimman osan matkasta korotettuna väylänä ajoradan yhteyteen, paitsi urheilualan kohdalla myös erillisenä väylänä ja Seurantien varressa olevan teollisuushallin kohdalla pyörätie tulisi hallirakennuksen vuoksi toteuttaa ilman korotusta samassa tasossa ajoradan kanssa. Muutamassa ahtaammassa paikassa ei avo-ojia

voida toteuttaa vaan sadevedet täytyisi johtaa maan alta putkessa. Pyörätien toteuttamisen yhteydessä myös valaistusta jouduttaisiin paikoin siirtämään.

Uusien tonttien johdosta ajoliittymien määrä yhdysteiltä kasvaa, vaikka uusien tonttien liittymät on pyritty sijoittamaan mahdollisuuksien mukaan olevien yhteyksien ja uusien tonttikatu- ja ajoalueiden kautta. Uusi asuminen lisää jonkin verran myös ajoneuvoliikennettä teillä.

5.4.4 Vaikutukset ihmisiin ja asukkaisiin

Asemakaava ohjaa yleiskaavaa paremmin tiiviin alueen toteutumista ja voi edesauttaa alueen rakentumista ja uusien asukkaiden hakeutumista alueelle. Koska asuintontit sijaitsevat yksityisellä maalla, riippuu tonttialueiden toteutuminen kuitenkin viime kädessä maanomistajien omista tavoitteista. Tonttimaan arvo ja tonttien vetovoimaisuus nousee, kun tontit on osoitettu asemakaavassa. Alueen asukkaat hyötyvät asemakaavan laatimisesta ennen kaikkea uuden rakennettavan kunnallistekniikan myötä. Asemakaavamerkinnot ja määräykset saattavat tuoda nykytilanteeseen nähden entistä tarkempia rajoituksia ja määräyksiä rakentamiseen liittyen, mutta samalla ne vaikuttavat positiivisesti entistä viihtyisämmän ja toimivamman asuinympäristön muodostumiseen. Asemakaavamääräykset liittyvät myös mahdollisten ympäristöhaittojen ennaltaehkäisyyn. Asemakaavassa Koulutien ja Seurantien varsille esitetty uusi kevyen liikenteen väylä kaventaisi toteutuessaan jonkin verran olevia tonttialueita pyörätien puolella, mutta parantaisi liikenneturvallisuutta ja jalankulku- ja pyöräilymahdollisuuksia alueella.

Yleisiä virkistyskäyttöalueita on osoitettu lähinnä urheilualueelle (Kenttälänpuisto). Virkistysalueita on osoitettu myös rakennuspaikkojen takana oleville alueille Seurantien länsipuolella. Toinen Pyhännänjärven rantaan johtava lähivirkistysyhteys on melko kapea, mikä rajoittanee kyseisen alueen todellista virkistyskäyttömahdollisuutta ja sen merkitys jäänee enemmän maisemalliseksi. Kyseinen kiinteistö voi säilyä myös viljelykäytössä siihen saakka, kunnes sille osoitetut tontit rakentuvat. Laajuutensa puolesta paremmin rannan virkistyskäyttöön soveltuva VL-alue on osoitettu kaava-alueen laidalle Periojantien ja rannan väliin Kunnalla ei ole aikeita lunastaa yksityisille maa-alueille kaavoitettuja lähivirkistysalueita (VL) itselleen.

5.4.5 Vaikutukset palveluihin

Monitoimihallin toteuttaminen ja urheilupalveluiden kehittäminen koulukeskuksen yhteydessä parantaisi suunnittelualueen ja koko kunnan asukkaiden harrastusmahdollisuuksia. Asemakaava ohjaa myös koulukeskuksen muuta maankäyttöä ja rakentamista.

5.5 Nimistö

Uusia kadunnimiä ovat Tapiolantie, Aholantie ja Kenttätie. Urheilualue on nimetty Kenttälänpuistiksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteutusta ohjaavat alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät kaavamääräykset. Asemakaava toteutunee vähitellen, kun alueelle hakeutuu uusia asukkaita ja rakentajia. Kunnallistekniikan toteuttamisen aikataulusta päättää kunta.

Yhdysteiden osoittaminen katuina ei merkitse välitöntä hallinnollisen aseman muuttumista, vaan muutos tapahtuu vasta kunnan tekemällä kadunpitopäätöksillä. Kadunpitopäätökset ovat tarpeen kunnallistekniikan rakentamisen ja pyörätien toteuttamisen yhteydessä. Katualueiden tarkempi toteutus ratkaistaan katusuunnitelmien yhteydessä. Ajoyhteysmerkinnöillä osoitettujen ajoyhteyksien toteutuksesta vastaavat maanomistajat itse. Kunnalla ei ole aikomusta lunastaa yksityisille maa-alueille kaavoitettuja lähivirkistysalueita itselleen.

Pyhännän kunnan rakennusvalvonta seuraa asemakaavan toteutumista rakentamisen osalta. Kunta vastaa koulualueen ja urheilualueen toteutuksesta. Monitoimihallin toteuttamisesta ei ole tehty tarkempia suunnitelmia tai päätöksiä.

Oulussa 6.8.2014

AIRIX Ympäristö
FMC GROUP



Elina Marjakangas
Arkkitehti SAFA, YKS 519

Liite: Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	630 Pyhätä	Täyttämispvm	01.10.2014
Kaavan nimi	Koulukeskuksen asemakaava		
Hyväksymispvm	25.08.2014	Ehdotuspvm	9.6.2014
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	06.11.2013
Hyväksymispykälä	26	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	630V250814A26		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	54,6936	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	54,6936
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	54,6936	100,0	40542	0,07	54,6936	40542
A yhteensä	21,5086	39,3	26398	0,12	21,5086	26398
P yhteensä						
Y yhteensä	3,7314	6,8	11194	0,30	3,7314	11194
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,0232	3,7	2450	0,12	2,0232	2450
V yhteensä	14,0712	25,7	500	0,00	14,0712	500
R yhteensä						
L yhteensä	3,2958	6,0			3,2958	
E yhteensä	0,2125	0,4			0,2125	
S yhteensä						
M yhteensä	8,1976	15,0			8,1976	
W yhteensä	1,6533	3,0			1,6533	

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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	54,6936	100,0	40542	0,07	54,6936	40542
A yhteensä	21,5086	39,3	26398	0,12	21,5086	26398
AO	19,0097	88,4	22650	0,12	19,0097	22650
AO-1	2,4989	11,6	3748	0,15	2,4989	3748
P yhteensä						
Y yhteensä	3,7314	6,8	11194	0,30	3,7314	11194
YO	3,7314	100,0	11194	0,30	3,7314	11194
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,0232	3,7	2450	0,12	2,0232	2450
TY-1	2,0232	100,0	2450	0,12	2,0232	2450
V yhteensä	14,0712	25,7	500	0,00	14,0712	500
VL	5,1767	36,8			5,1767	
VU-1	8,8945	63,2	500	0,01	8,8945	500
R yhteensä						
L yhteensä	3,2958	6,0			3,2958	
Kadut	3,2958	100,0			3,2958	
E yhteensä	0,2125	0,4			0,2125	
EV	0,2125	100,0			0,2125	
S yhteensä						
M yhteensä	8,1976	15,0			8,1976	
M	3,7977	46,3			3,7977	
MT	4,3999	53,7			4,3999	
W yhteensä	1,6533	3,0			1,6533	
W	1,6533	100,0			1,6533	