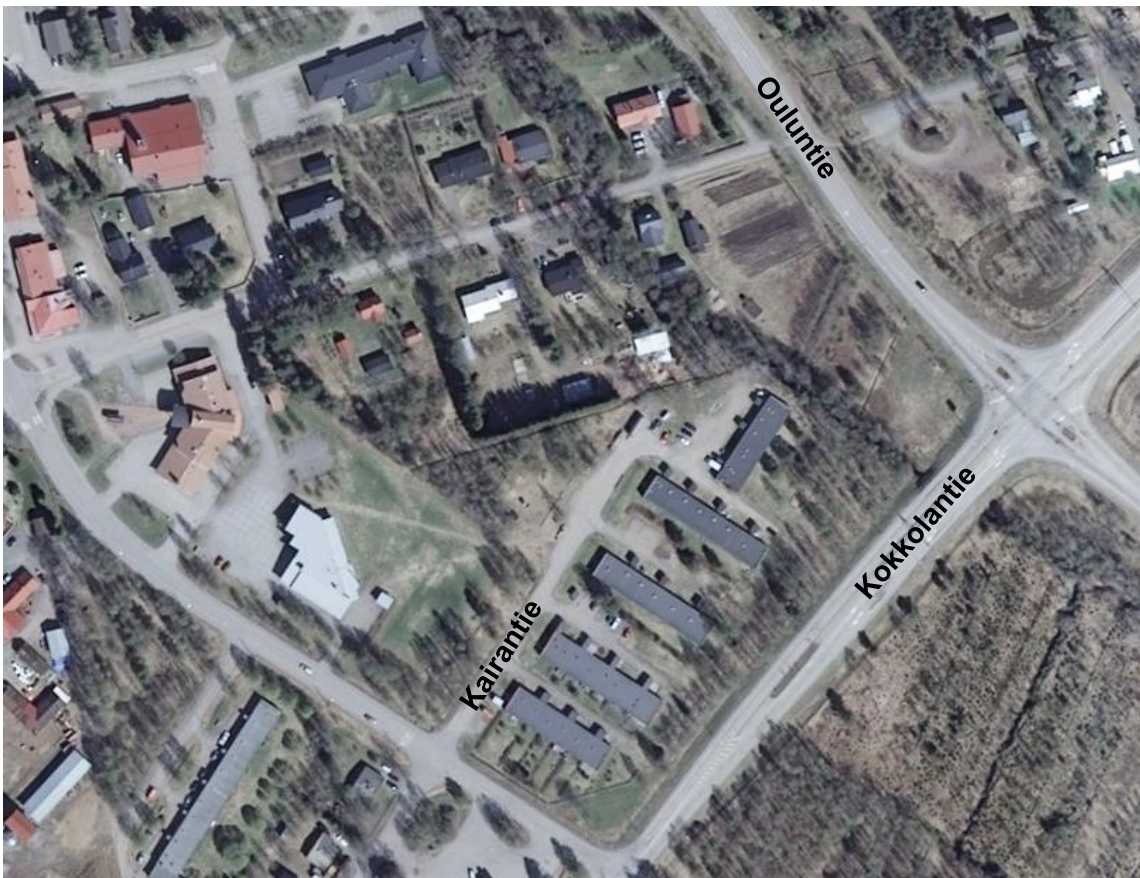

KAAVASELOSTUS

TYÖNUMERO: 20601456

PYHÄNNÄN KUNTA

KAIRANTIEN KAUPPAPAIKKA

PYHÄNNÄN KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 5



PYHÄNNÄN KUNTA

SWECO YMPÄRISTÖ OY, OULU

Käsittelyvaiheet

Kaavan vireille tulo, OAS nähtäville	2.10.2017
Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos nähtävillä	3.10.-2.11.2017
Kaavaehdotus nähtävillä	17.1.2018-16.2.2018
Hyväksyminen, kunnanhallitus	x.x.2018 § xx
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	x.x.2018 § xx

Kaavakartta

Asemakaavakartta 1:2000, ehdotus sis. otteen voimassa olevasta asemakaavasta	15.12.2017, 19.2.2018
---	-----------------------

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	20.9.2017
Seurantalomake	14.12.2017
ELY-keskuksen kanssa pidetyn työneuvottelun muistio	17.8.2017
Kairantien liittymätarkastelu, suunnitelmaluonnos	14.7.2017
Kairantien liikennejärjestelyt, esittelydiat	16.5.2017
Vastineet / luonnosvaihe	14.12.2017
Vastineet / ehdotusvaihe	19.2.2018

Valokuvat: Sweco Ympäristö Oy / Elina Marjakangas ja Veera Sanaksenaho (ellei toisin mainita)
Kansikuva: Maanmittauslaitos

Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
2	TIIVISTELMÄ.....	1
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	1
2.2	Asemakaava.....	2
3	LÄHTÖKOHDAT	2
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	2
3.1.1	Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö	2
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema.....	4
3.1.3	Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	6
3.1.4	Liikenne- ja katualueet.....	6
3.1.5	Yhdyskuntatekniikka ja sähköverkko.....	7
3.1.6	Maanomistus	8
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
3.2.2	Maakuntakaava	10
3.2.3	Yleiskaava	11
3.2.4	Asemakaava	11
3.2.5	Keskustan kehittämissuunnitelma	12
3.2.6	Liikenne- ja liittymätarkastelut	13
3.2.7	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	Yrittäjien tavoitteet ja suunnitelmat.....	16
4.3.2	Viranomaisten tavoitteet	16
4.3.3	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	17
4.3.4	Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet.....	17
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	18
5.1	Kaavan rakenne	18
5.1.1	Mitoitus	18
5.2	Aluevaraukset	18
5.2.1	Korttelialueet.....	18

5.2.1	Muut alueet	19
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	21
5.4	Kaavamääräykset	21
5.5	Kaavan vaikutukset	21
5.5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	21
5.5.2	Vaikutukset kaupan toimintaedellytyksiin ja palveluiden saavutettavuus	21
5.5.3	Vaikutukset liikenteeseen	22
5.5.4	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan	23
5.5.5	Vaikutukset virkistyskäyttöön	23
5.6	Ympäristön häiriötekijät	23
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	24
6.3	Toteutuksen seuranta	24

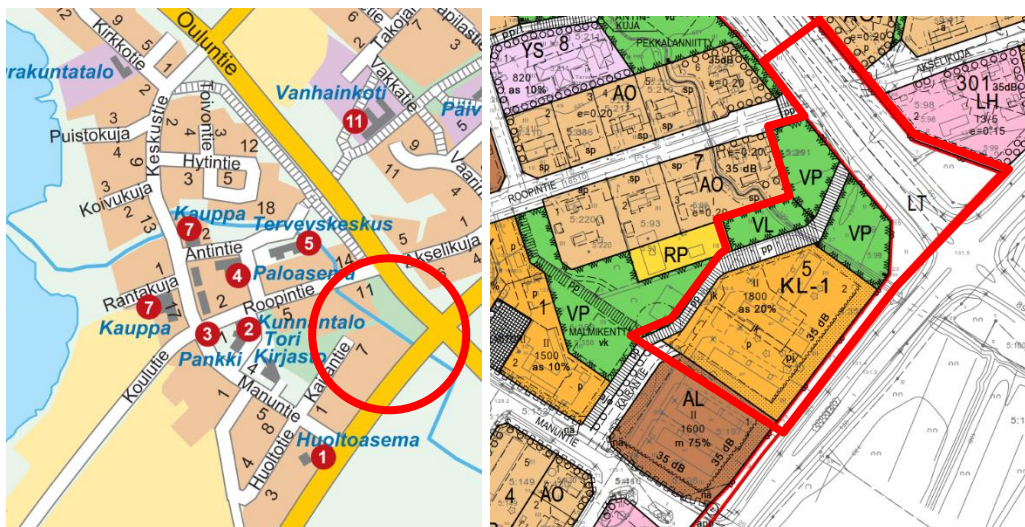
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee Pyhännän kirkonseudun asemakaavan korttelin 5 tonttia 2 sekä siihen liittyviä liikenne-, katu- ja virkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Pyhännän kirkonseudun asemakaavan korttelin 5 tontti 2 sekä siihen liittyvät liikenne- ja virkistysalueet.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pyhännän keskustassa Kokkolantien (Vt28) ja Ouluntien (Kt88) risteysalueella.



Suunnittelualueen sijainti ja kaavamutosalueen aluerajaus nykyisellä asemakaavakartalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

24.5.2017	Liikennejärjestelyjä koskeva 1. työneuvottelu ELY-keskuksen ja Pyhännän kunnan kesken Pyhännällä
14.7.2017	Tarkentuneet suunnitelmaluonnokset Ouluntien liittymäjärjestelyistä
17.8.2017	Liikennejärjestelyjä koskeva työneuvottelu ELY-keskuksen ja Pyhännän kunnan kesken Oulussa
2.10.2017	Kunnanhallitus käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS)
2.10.2017	Kunnanhallitus käsitteli kaavaluonnoksen
3.10.2017	Vireilletulokuulutus ja OAS nähtäville koko kaavaprosessin ajaksi
3.10.-2.11.2017	Valmisteluvaiheen kuuleminen; luonnos nähtävillä
3.10.2017	Kunnan ja ELY-keskuksen välinen kehittämiskeskustelu (käsiteltiin kunnan ajankohtaisia kaavahankkeita)
10.10.2017	Julkinen keskustelu- ja ideointitilaisuus Pyhännän uudesta kauppapaikasta

30.10.2017	Kunnan ja ELY-keskuksen välinen työpalaveri liikenneasioista ELY:ssä
15.1.2018	Kunnanhallitus käsitteli luonnosvaiheen vastineet ja kaavaehdotuksen
17.1.-16.2.2018	Kaavaehdotus nähtävillä
x.x.2018	Hyväksyminen, kunnanhallitus
x.x.2018	Hyväksyminen, kunnanvaltuusto

2.2 Asemakaava

Liiketontille suunnitellaan liikerakennusta, johon tulisi samoihin tiloihin mm. päivittäistavarakauppa ja lisäksi muita yritysten toimitiloja. Hankeneuvottelut ja -suunnittelu etenevät yhtä aikaa kaavoituksen rinnalla. Pyhännällä ei ole tällä hetkellä muita vapaita liiketontteja, ja iso osa nykyisistä liiketiloista alkaa olla käyttöikänsä loppuvaiheessa.

Kairantien päässä kunnan omistamalla alueella on jo vuonna 2015 asemakaavoitettu liiketontti, jolle lisätään liittymä suoraan Ouluntieltä. Liiketontin länsilaidalla oleva jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu muutetaan tontin sisäiseksi väyläksi, joka tulee toteuttaa ennen kuin kauppakeskus otetaan käyttöön. Tontin rajauksia tarkistetaan, mutta rakennusoikeus ja kerrosluku eivät muutu. Voimassa olevan asemakaavan määräys sallituista asuinhuoneistoista poistetaan tarpeettomana. Sen sijaan liikerakennukseen mahdollistetaan jonkin verran majoitushuoneistoja. Kaavan määräämää autopaikkojen vähimmäismitoitusta tarkistetaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Alueella on pääosin 1970-luvulla rakennettuja kunnan vuokratyössä olleita, elinkaarensa päässä olevia rivitaloja, joista yksi on jo purettu. Rivitalojen alueelle on vuonna 2015 asemakaavoitettu uusi liiketontti, joka ei kuitenkaan lähtenyt toteutumaan yritysten kanssa käydyistä neuvonpidoista huolimatta. Alue sijaitsee keskustaajamassa pääteiden risteysalueella. Kairantien alkuosassa suunnittelualueen ulkopuolella on kaksi asunto-osakeyhtiön asuttua rivitaloa, joilla myös maa-alue on asunto-osakeyhtiön omistuksessa.

Keskustan palvelut ja terveysasema sijaitsevat suunnittelualueen läheisyydessä. Keskustassa ei ole tällä hetkellä yhtään vapaata liiketonttia.

Malmikentän puistoalueelle kirjaston taakse on vasta toteutettu uusi leikkikenttä helmikuussa 2016 vahvistuneen asemakaavamuutoksen mukaiselle paikalle.

Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista ympäristöä tai kulttuuriperintökohteita. Suunnittelualueen kautta virtaa syvä Roopinoja, joka on tärkeä Pyhännänjärveen laskeva taajaman läpi kulkeva oja.



Ilmakuva suunnittelualueelta ja suunnittelualueen rajaus



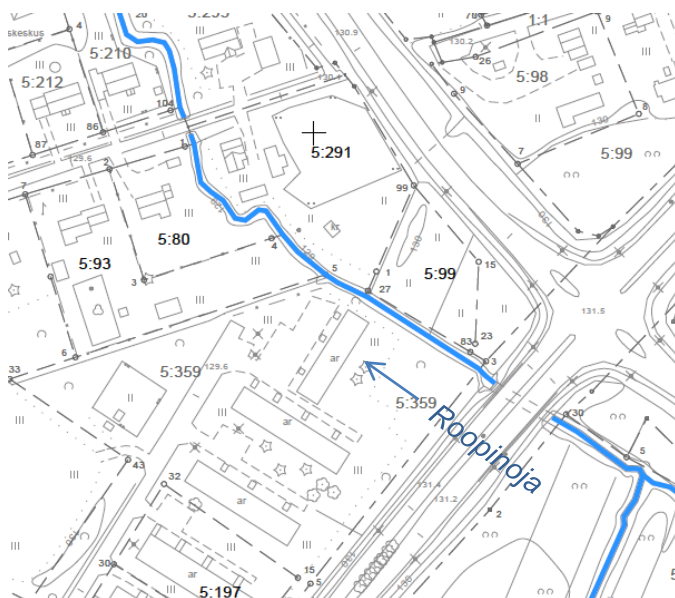
Purettavia rivitaloja (kuva vuodelta 2013)



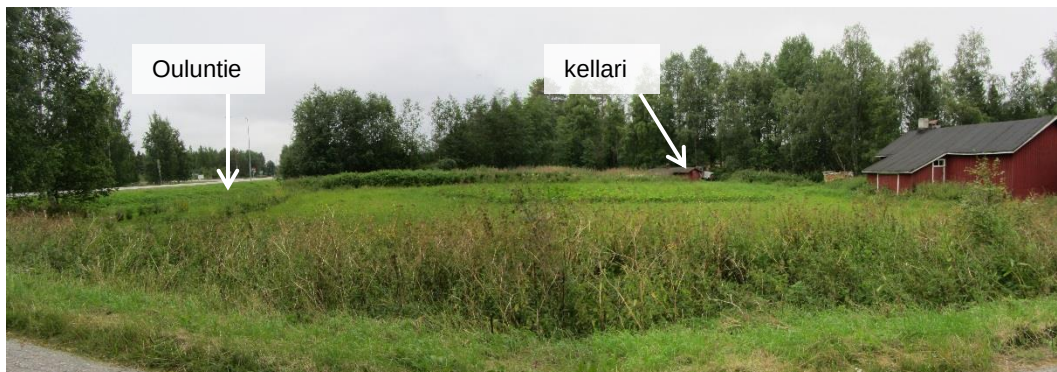
Kirjaston taakse rakennettu uusi leikkipuisto

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualueella on sekapuustoa, vanhaa peltoa sekä ympäristössä taajaman hoidettuja vihervälikkeitä. Kokkolantien ja rivitalojen välisellä rajalla on puustovyöhyke, jossa kasvaa enimmäkseen koivua. Ouluntien vieressä on kaistale ojitettua vanhaa peltoa. Rivitalojen ja vanhan peltoalueen välistä virtaa syvä Roopinoja, joka laskee Pyhännänjärveen. Roopinoja on taajaman läpi virtaava tärkeä laskuoja. Suunnittelualueella ei ole uhanalaisia kasveja. Uhanalaistiedot on tarkistettu valmisteilla olevan Pyhännän osayleiskaavan luontoselvityksen yhteydessä 8.6.2016.



Kantakartassa korostettuna taajaman läpi virtaava Roopinoja.



*Roopintien päästä näkymä Kokkolentien ja Ouluntien risteysalueen suuntaan. Vanha pelto on niit-
tyä, jonka reunalla on vanha maakellari.*



*Kaavamuutosalueen koillisosa Ouluntieltä katsottuna. Nykyinen kevyen liikenteen väylä päättyy
Ouluntien reunaan, jonka yli oikaistaan epävirallista polkua pitkin Ouluntien toiselle puolelle.
(Google Street View 2011).*



Näkymä kaavamuutosalueelle Kokkolantien ja Ouluntien risteyksestä. (Google Street View 2011).

3.1.3 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä (muinaisjäännösrekisteri, tilanne 11/2017) tai muuta kulttuuriperintöä. Muinaismuistot on tarkistettu Museoviraston Kulttuuriympäristön palveluikkunasta 12.12.2017.

3.1.4 Liikenne- ja katualueet

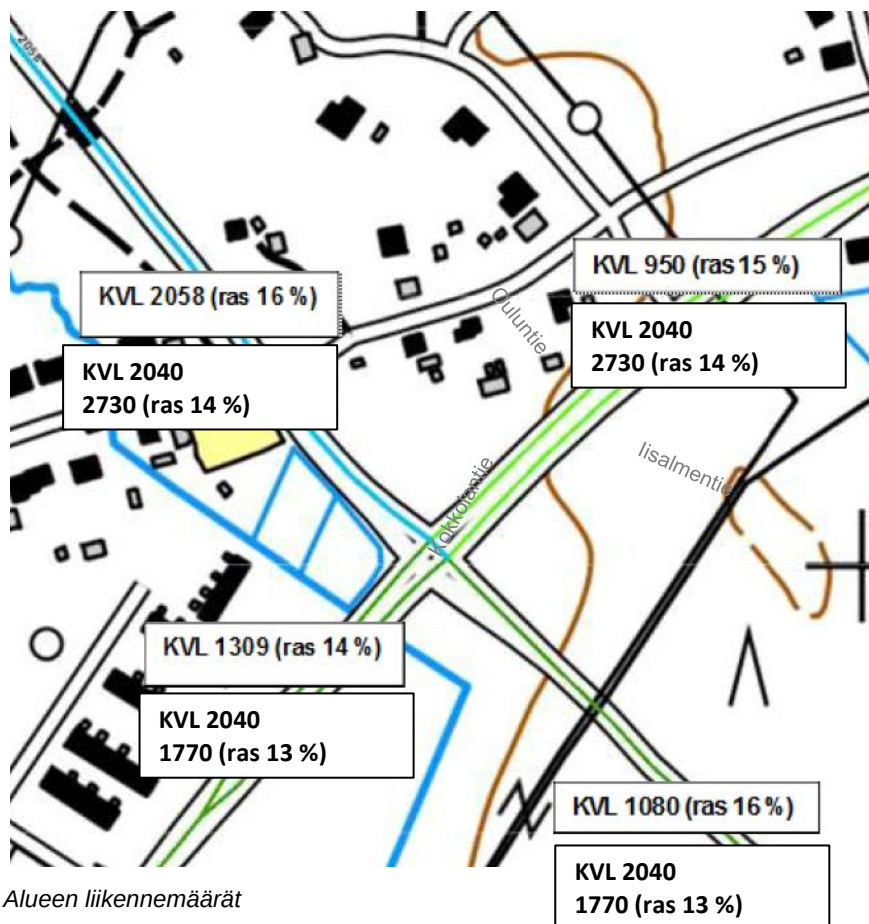
Suunnittelualue sijaitsee Kokkolantien (Valtatie 28) ja Ouluntien (Kantatie 88) risteysalueella. Suunnittelualueelle liikennöidään keskustan katuverkon ja Kairantien kautta. Alueelle on kevyen liikenteen yhteys keskustasta Manuntien kautta. Lisäksi Roopintien päähän tulee Ouluntien alittava kevyen liikenteen yhteys Ukonojan asuinalueelta. Voimassa olevassa asemakaavassa on varaukset pyöräteille myös kunnantalon ja kirjaston takaa virkistysalueen kautta Kairantielle sekä Kairantieltä Roopintien päähän.

Ouluntieltä on aiemmin ollut suorat ajoliittymät Roopintielle ja Akselikuja, ja vanhojen liittymien kohdalla tapahtuu läheisestä alikulusta huolimatta edelleen epävirallisia kevyen liikenteen tienlyityksiä, jotka muodostavat liikenneturvallisuusriskin.

Ouluntien ja Kokkola-Kaajanintien nykyinen nopeusrajoitus risteysalueen tuntumassa suunnittelualueen kohdalla on 60 km/h.

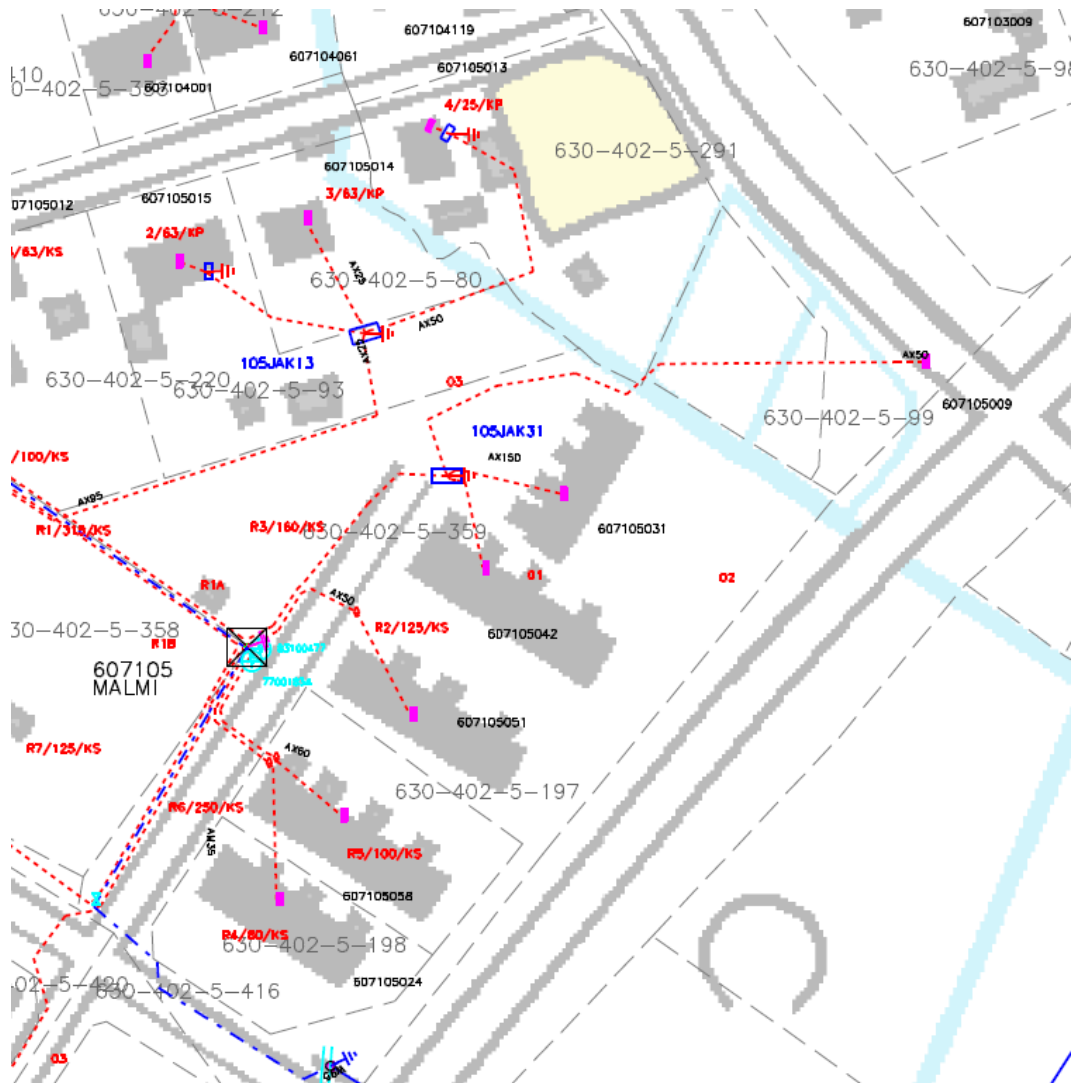


Nykytilanteessa Ouluntien ja Kajaanintien liikennemäärät ovat alueella maltilliset. Liikennemäärien arvioidaan kasvavan valtatiellä 28 noin 35 % ja kantatiellä 88 noin 32 % vuoteen 2040 mennessä.



3.1.5 Yhdyskuntatekniikka ja sähköverkko

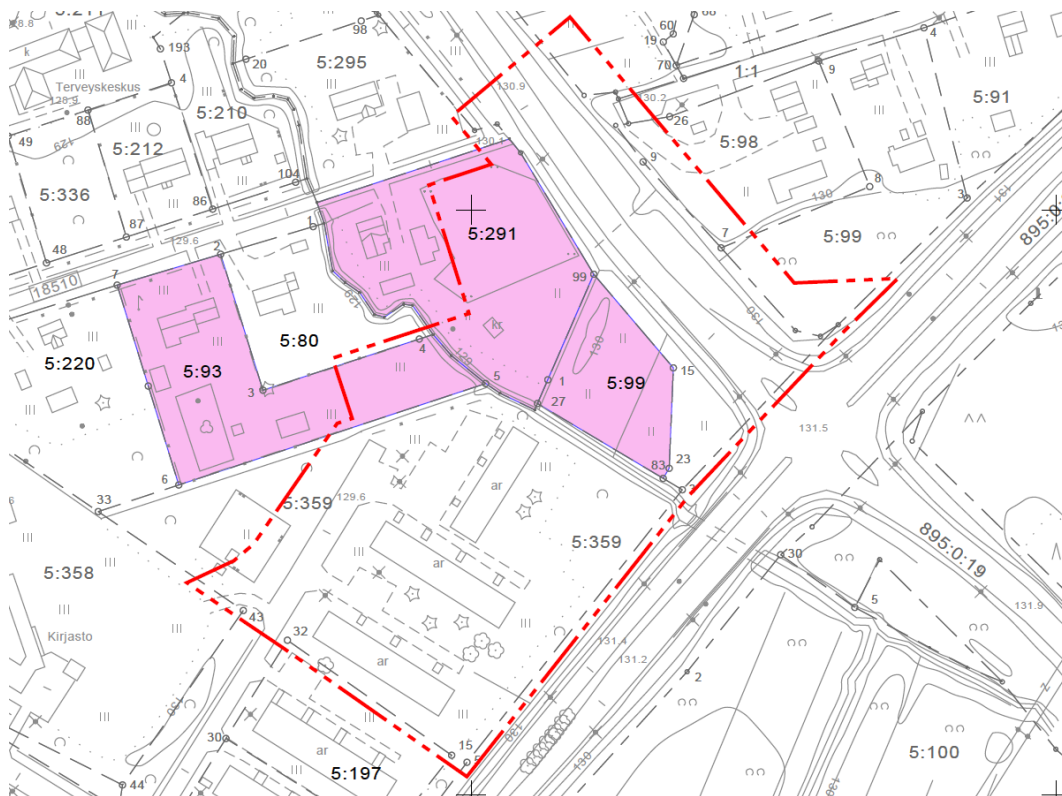
Alueella on valmis kunnallistekniikka ja kaukolämpö. Alueella sijaitsee Loiste Sähköverkko Oy:n maakaapeleita. Malmikentän puistoalueella suunnittelualan rajalla on puistomuuntamo.



Kartta alueella olevasta sähköverkosta (Loiste Sähköverkko Oy 25.9.2015)

3.1.6 Maanomistus

Kunta omistaa liiketontin / rivitalojen kiinteistön ja siihen rajautuvat Malmikentän puisto-alueet. Ouluntie ja Kokkola-Kajaanintie ovat valtion tiealueita. Roopinojan pohjoispuoliset kiinteistöt (5:99 ja 5:291) ovat yksityisessä omistuksessa. Kiinteistöllä 5:291 oleva asuintontti rajautuu suunnittelualueen ulkopuolelle. Vanhaan asuinpaikkaan liittyvä maakellari sijaitsee suunnittelualueella olevalla virkistysalueella.



Kaavamuutosalueen rajaus ja siihen rajautuvat yksityiset kiinteistöt korostettuna punaisella

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, joiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteet ovat tulleet voimaan vuonna 2001 ja ne on tarkistettu vuonna 2009.

1. toimiva aluerakenne
2. eheytävä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat (ei koske tätä kaavahanketta)
4. toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset (ei koske Pyhännän kaavahankkeita)
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet (ei koske tätä kaavahanketta)

Tätä kaavahanketta koskevat erityisesti toimivaan aluerakenteeseen, eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun sekä toimiviin yhteysverkoihin liittyvät tavoitteet.

3.2.2 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat lainvoimaiset maakuntakaavat:

17.2.2005 vahvistettu **Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava**

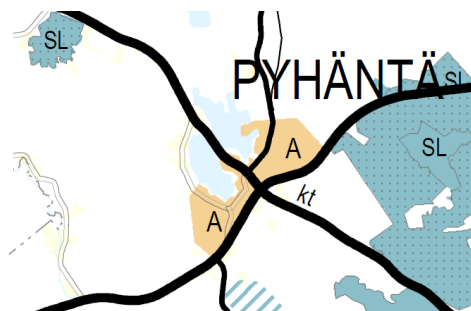
23.11.2015 vahvistettu **1. vaihemaakuntakaava**

7.12.2016 hyväksytty **2. vaihemaakuntakaava**

Lisäksi vireillä on 3. vaihemaakuntakaava, jonka teemoja ovat: kiviaines- ja pohjavesialueet, mineraalivarat ja kaivokset, tarvittavat tuulivoima ym. päivitykset. Kaava on tullut vireille tammikuussa 2016 ja se on ollut luonnoksena nähtävillä keväällä 2017. Kaavaehdotus valmistuu arviolta loppuvuodesta 2017 ja kaava on tarkoitus hyväksyä vuoden 2018 kesään mennessä. 1-3. vaihemaakuntakaavat tulevat korvaamaan vuonna 2005 vahvistetun kokonaismaakuntakaavan, kun 3. vaihemaakuntakaava tulee lainvoimaiseksi.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Taajamatoimintojen alue rajautuu valtatiehen 28.

Ote voimassa olevasta **1. vaihemaakuntakaavasta**



Ote voimassa olevasta **2. vaihemaakuntakaavasta**



Ote **Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta**, joka tulee kumoutumaan 1.-3. vaihemaakuntakaavojen valmistuttua



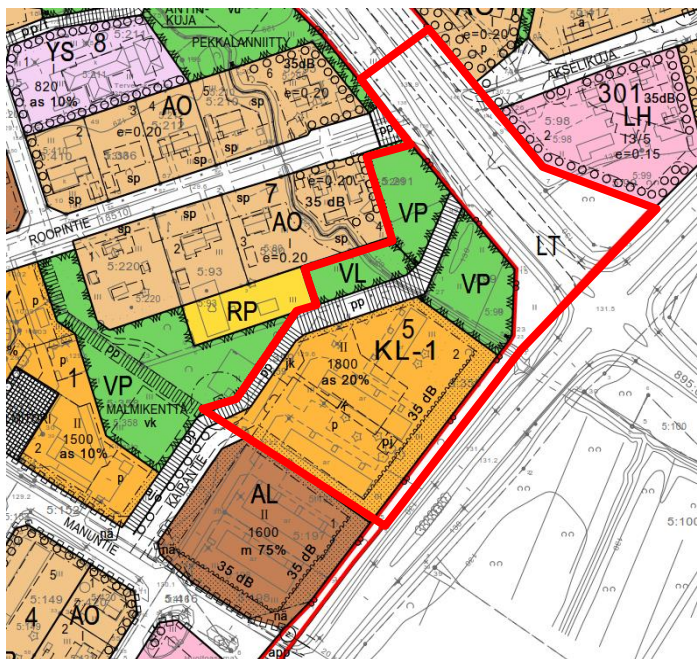
3.2.3 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevia yleiskaavoja. Pyhännän kirkonkylän osayleiskaava 2000 on laadittu vuonna 1990 ja se katsotaan vanhentuneeksi. Uuden lainvoimaisen yleiskaavan laatiminen on tullut vireille keväällä 2017 ja luonnoksen on tarkoitus valmistua loppuvuodesta 2017.

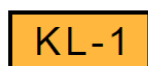
3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualue sijaitsee Kirkonseudun asemakaava-alueella. Voimassa oleva kirkonseudun asemakaava on laadittu useassa eri vaiheessa. Viimeisin kaavamuutos suunnittelualueelle on hyväksytty kunnanvaltuustossa 29.2.2016, ja se koski kortteleita 1 sekä 5. Kaavamuutoksen yhteydessä Rivitalotontti muutettiin liikerakennusten alueeksi.

Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalueella on liikerakennusten kortteli-alue, virkistysaluetta, maantien aluetta ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Kaavamuutosalueen aluerajaus voimassa olevalla asemakaavakartalla



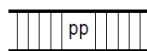
Liikerakennusten kortteli-alue.
Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.



Puisto.



Lähivirkistysalue.



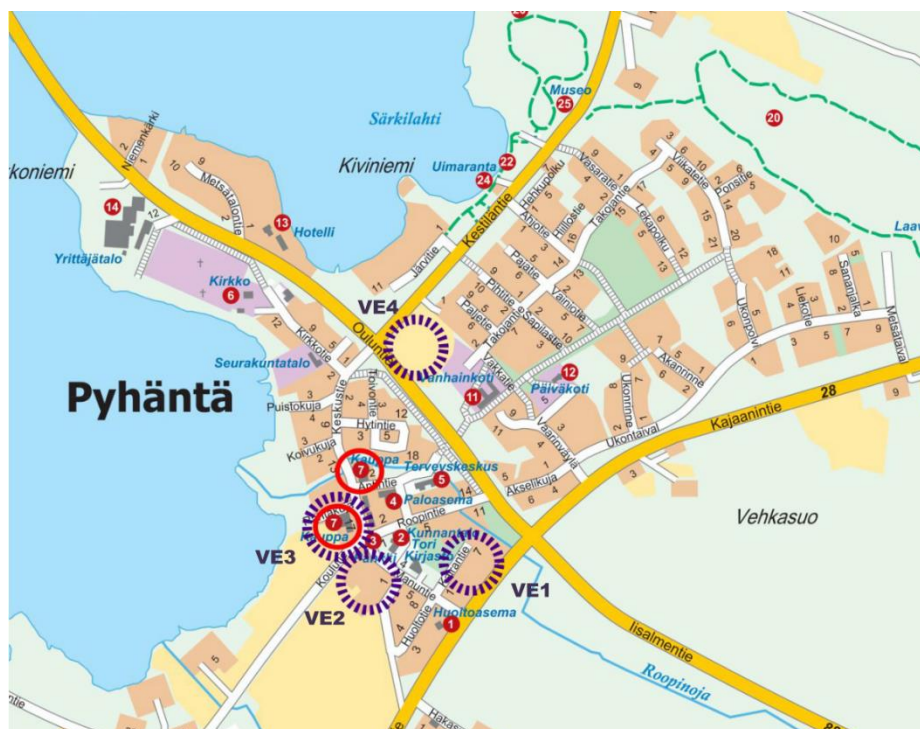
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

3.2.5 Keskustan kehittämissuunnitelma

Koska Pyhännän keskustaajaman alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, laati Pyhännän kunta keskustan asemakaavan päivitysten käynnistyessä keskustan kehittämissuunnitelman vuonna 2013. Tarkoituksena oli tarkastella keskustan liikenneverkon ongelmakohtia ja kaupan liiketonttien sijaintivaihtoehtoja eri vaihtoehtoja arvioiden. Kehittämissuunnitelma laadittiin tuolloin taustaselvitykseksi tulevien asemakaavamuutosten tarpeellisuuden ja tavoitteiden arvioimiseksi.

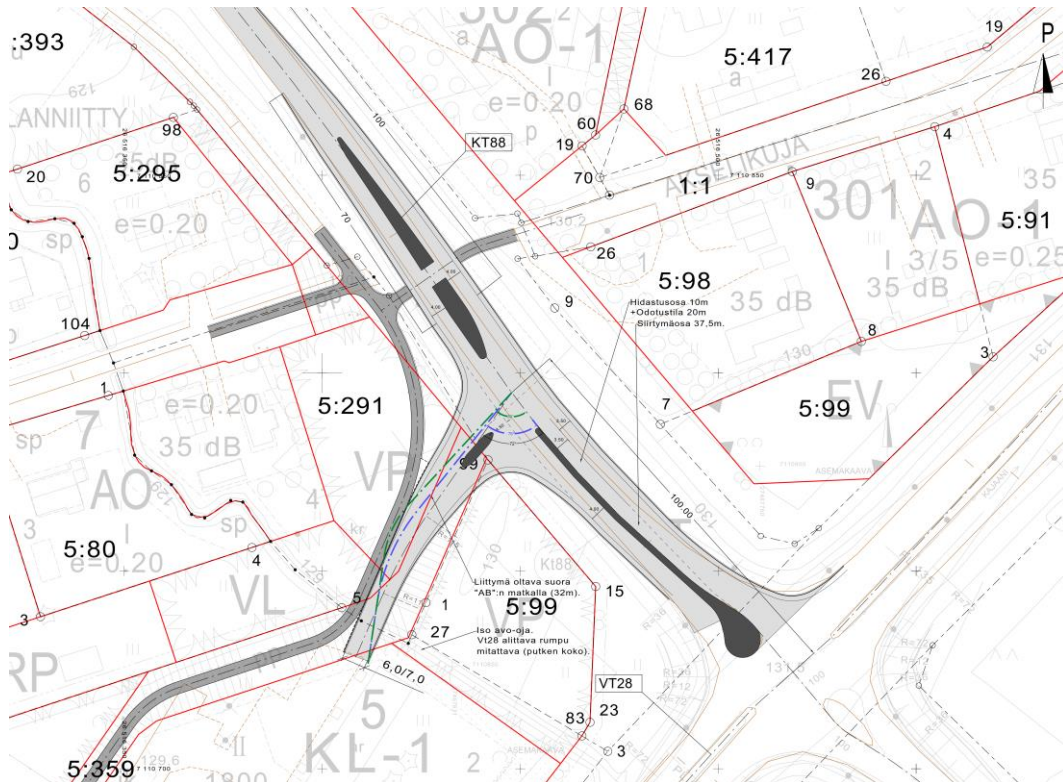
Kauppapaikkojen osalta kehittämissuunnitelma valmistui 9.1.2014. Suunnitelmassa tarkasteltiin mahdollisuuksia kaavoittaa pääteihin tukeutuvia liiketontteja siten, että ne rajoittuvat keskustaajamaan ja ovat liikenteellisesti turvallisia. Suunnitelmassa arvioitiin neljää valittua kohdetta mahdollisina uusina kaupan sijaintivaihtoehtoina mm. toimivan yhdyskuntarakenteen, maankäyttömahdollisuuksien ja kaupan toimintaedellytysten näkökulmasta. Suunnitelmien johtopäätöksenä uudelle päivittäistavarakaupan kiinteistölle ensisijaiseksi vaihtoehdoksi valikoitui Kairantien ympäristö.

Kehittämissuunnitelmassa esitettiin Kairantien kauppapaikalle uutta suuntaisliittymää Ouluntieltä.



Ote kehittämissuunnitelmasta: Keskustan nykyiset päivittäistavarakaupat opaskartalla sekä neljä vaihtoehtoista kauppapaikkaa.

pohjalta voidaan käynnistää kaavamuutos. Kunnan tulee hakea ELY-keskukselta suunnittelulupa liittymän suunnitteluun ja tämän jälkeen varsinaista tiesuunnitelmaa voidaan alkaa työstää. Toteuttaminen edellyttää myös nopeusrajoituksen laskemista 50 km/h Ouluntien risteyksialueen tuntumassa.



Suunnitelmaluonnos Ouluntien liittymästä (Sweco Ympäristö Oy 14.7.2017)

3.2.7 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Asemakaavan pohjakartan Pyhännän keskustan alueen osalta on laatinut Pyhännän kunta / Origo Oy ja se on hyväksytty 14.11.2008. Pohjakartassa näkyvä eteläisin rivitalo on purettu noin vuosi sitten. Muilta osin pohjakartta vastaa kaavan vireilletulohetken tilannetta.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Pyhännän uuden rakennusjärjestyksen 25.1.2016.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Pyhännän keskustassa on nykyisin kaksi päivittäistavarakauppaa Keskustien varrella, joilla on liian ahtaat tontit sujuvan pysäköinnin ja tonttiliikenteen järjestämiseksi. Tontit ovat liian pienet myös mahdollista kaupan toiminnan kehittämistä ja ajanmukaistamista ajatellen. Myös pienemmät yritykset toimivat Pyhännällä ahtaissa vanhoissa tiloissa, eikä laajenemisvaraa ole. Osaan nykyisistä toimitiloista liittyy ikänsä vuoksi myös muita ongelmia ja yritykset joutuvat miettimään tilaongelmien vuoksi tulevaisuuttaan. Pyhännällä on pitkään panostettu teollisuusyritysten toimintaedellytyksiin ja työpaikkoihin, mutta keskustan kaupalliset palvelut eivät ole päässeet kehittymään toivotulla tavalla.

Kairantien liiketontti asemakaavoitettiin vuonna 2015, mutta liiketontti ei lähtenyt toteutumaan yritysten kanssa käydyistä neuvonpidoista huolimatta. Pyhännällä ei tällä hetkellä ole Kairantien liiketonttia lukuun ottamatta muita vapaita liiketontteja.

Kaavassa olevaa yhteyttä pelkän Kairantien kautta ei pidetty mielekkäänä elinkeinoelämän edellytysten näkökulmasta, vaan toiveena oli saada suora liittymä kantatielle 88. Sujuvat liikenneyhteydet vaikuttavat elinkeinoelämän kannattavuuteen ja liittymän sijainti on oleellinen hankkeen etenemisen kannalta. Tällä kaavamuutoksella varmistetaan, että tulevaisuuden kauppa- ja liikerakentamisen alue Pyhännän keskustaajamassa on liikenteellisesti toimiva ja houkutteleva elinkeinoelämän näkökulmasta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Pyhännän kunnanhallitus päätti asemakaavamuutoksen vireilletulosta 2.10.2017 § 202 ja kaavaluonnoksen nähtävillä pitämisestä 2.10.2017 § 203.

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
- Ympäristöpalvelut Helmi
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Alueella toimivat sähkö-, puhelin- ja vesiyritykset

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos oli nähtävillä aikavälillä 3.10.2017 – 2.11.2017.

Kaavaehdotus oli nähtävillä aikavälillä 17.1.2018 – 16.2.2018.

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavam muutoksen liikennejärjestelyistä on keskusteltu ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa pidetyissä työpalaverissa ennen kaavan vireilletuloa.

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

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa alustavien liikenne- ja liittymäsuunnitelmien sekä ELY-keskuksen kanssa käytyjen neuvotteluiden pohjalta siten, että Kairantien liiketontille kaavoitetaan liittymä suoraan Ouluntieltä. Kulku tontille säilyy myös keskustan suunnasta Kairantien kautta. Liiketontille suunnitellaan hyvät kevyen liikenteen yhteydet koko nykyisen taajaman alueelta.

Tavoitteena on luoda edellytykset niin paikallisia asukkaita kuin ohikulkuliikennettä palvelevan kauppapaikan toteutumiselle ja vahvistaa Pyhännän palvelurakennetta.

Kunnan tavoitteena on, että samaan liiketilaan yhdistyisi päivittäistavarakaupan lisäksi myös muita liikeyritysten toimitiloja ja vuokratiloja pienille yrityksille. Kunta on käynyt aktiivisesti neuvotteluja rakennuttajien ja yritysten kanssa hankkeen edistämiseksi, ja kauppapaikan toteutuminen näyttääkin todennäköiseltä, mikäli uusi liittymä Ouluntieltä mahdollistuu.

4.3.1 Yrittäjien tavoitteet ja suunnitelmat

Tarkempia hankesuunnitelmia ei vielä ole, mutta hankeneuvottelut ja hankesuunnittelu etenevät samanaikaisesti kaavoituksen kanssa.

Tähän saakka kunnan käymien neuvottelujen perusteella on löytynyt mahdollinen rakennuttaja sekä hankkeesta kiinnostuneita yrityksiä, joista suurin olisi päivittäistavarakauppa. Rakennuttajan edellytyksenä on ollut suora ajoliittymä kantatielle 88 (Ouluntie). Sujuvat liikenne yhteydet vaikuttavat elinkeinoelämän kannattavuuteen ja liittymän sijainti on osoittautunut kynnyskysymykseksi hankkeen etenemisen kannalta. Kunnan alustavien kyselyjen mukaan kauppapaikan yhteyteen tulevista mahdollisista vuokratiloista olisi kiinnostunut lisäksi noin 4-5 muuta pienempää yritystä.

4.3.2 Viranomaisten tavoitteet

ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa on käyty kaksi työneuvottelua, ja viimeisimmässä 17.8.2017 pidetyssä neuvottelussa Kairantien kauppapaikan liittymäasiaa käsiteltiin tarkemmin. Neuvottelun muistio on kaavaselostuksen liitteenä.

ELY-keskuksen viranomaiset ovat ottaneet uuteen Ouluntien liittymään ja liikennejärjestelyihin kantaa jo ennen kaavan vireilletuloa, minkä perusteella kaavamuuotos voitiin käynn-

nistää. Kunta käynnisti uuden liittymän suunnittelun ELY-keskuksen luvalla kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

4.3.3 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

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.
- Varataan riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistetään verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Eduskunta hyväksyi 15.3.2011 esityksen maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien säännösten muuttamisesta (HE 309/2010). Vähittäiskaupan sijainnin ohjausta koskevien säännösten keskeisenä tavoitteena on kaupallisten palvelujen saatavuuden ja saavutettavuuden turvaaminen. Maankäytön suunnittelulla tulee luoda edellytykset asuinalueiden kaupallisten palvelujen tarjonnalle ja pyrkiä vaikuttamaan olemassa olevien palvelujen säilymiseen. Kaupallisten palvelujen tulee olla mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa eri kulkumuodoilla ja tavoitteena on asiointiliikenteestä aiheutuvien haitallisten vaikutusten vähentäminen. Toinen vähittäiskaupan sijainnin ohjauksen keskeinen tavoite on keskusta-alueiden aseman tukeminen kaupan sijaintipaikkana. Maankäytön suunnittelulla tulee luoda edellytykset kaupallisten palvelujen tarjonnalle keskusta-alueilla ja toisaalta edistää keskusta-alueiden olemassa olevan palvelutarjonnan säilyttämistä ja kehitysmahdollisuuksia.

4.3.4 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen tontin suunnittelua on jatkettu hankkeen toteuttajien toimesta. Liittymäalueen järjestelyä on tarkennettu ELY-keskuksen ohjeen mukaisesti tiealueen rajauksen osalta. Myös liittymän vaatimia tilanvarauksia on viereisten viheralueiden osalta tarkennettu.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuuotos koskee pääasiassa liikennejärjestelyjä alueella olevalle liikerakennusten korttelialueelle.

Kairantien päässä kunnan omistamalla alueella on jo vuonna 2015 asemakaavoitettu liiketontti, jolle lisätään liittymä suoraan Ouluntieltä. Liiketontin länsilaidalla oleva jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu muutetaan tontin sisäiseksi väyläksi, joka tulee toteuttaa ennen kuin kauppakeskus otetaan käyttöön. Tontin rajauksia on hieman aiemmasta asemakaavasta tarkistettu, mutta rakennusoikeus ja kerrosluku eivät ole muuttuneet. Voimassa olevan asemakaavan määräys sallituista asuinhuoneistoista poistetaan tarpeettomana. Sen sijaan liikerakennukseen mahdollistetaan jonkin verran majoitushuoneistoja. Kaavan määräämää autopaikkojen vähimmäismitoitusta on tarkistettu.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,4 hehtaaria.

Liiketontin mitoitus ei oleellisesti muutu. Rakennusoikeus ja kerrosluku säilyvät ennallaan. Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka 45 kerrosalaneliometriä kohden.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

5.2 Aluevaraukset

Kaikki kaavamerkinnot selityksineen löytyvät kaavakartalta.

5.2.1 Korttelialueet



Liikerakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja ja muita liikeyrityksen toimitiloja. Majoitustiloja saa toteuttaa enintään 20% rakennuslupa-alueen sallitusta kerrosalasta. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä tontinkäyttösuunnitelma, jossa huomioidaan käyttämättä jäävän rakennusoikeuden mahdollinen sijoittuminen tontille sekä siihen liittyvät pysäköintijärjestelyt.

Kairantien loppuosassa sijaitseva kunnan omistama rivitaloalue on kaavoitettu jo aiemmin korttelialueeksi KL-1, jonka rakennusoikeus on 1800 kerros-m² ja suurin sallittu kerrosluku kaksi. Tontille on alustavien neuvottelujen pohjalta tulossa noin 1500 m² suuruinen liiketila, jolle jää rakennusoikeuden puolesta myös laajenemisvaraa. Jos koko rakennusoikeus hyödynnetään, tulee alueelle toteuttaa yhteensä vähintään 40 autopaikkaa. Alustavien luonnosten mukaan tontille sijoittuu n 60 autopaikkaa. Lisäksi aluetta koskee seuraavat erilliset kaavamääräykset:

- *Liikerakennusten sisäänkäyntien tulee olla helposti saavutettavissa yleisiltä jalankulku- ja polkupyöräilyväyliltä.*

- Tontin kautta tulee toteuttaa jalankulku- ja polkupyöräväylä siten, että väylä on käytettävissä, kun kauppakeskus otetaan käyttöön.
- Asiakasliikenteelle tulee toteuttaa ajomahdollisuus tontille sekä Kairantien että Ouluntien liittymistä.
- Tonteilla olevat autopaikat on erotettava katu- ja piha-alueista istutuksilla tai muulla selkeällä rakenteella.
- Korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.
- Huoltopihojen puoleisille tontin istutettaville alueen osille tulee istuttaa näkymiä peittäviä pensaita tai puita.
- Tontilla ei sallita suoraan kaduille, teille, asuinpihoille tai puistoalueille näkyvää avovarastointia.

Kaavaluonnoksen kartalla on esitetty viitteellisesti ohjeellisilla kaavamerkinnöillä noin 1800 m² suuruisen rakennuksen ja pysäköintialueiden mahdollinen sijoittuminen. Jalankulku- ja polkupyöräväylä on määrätty kuitenkin rakennettavaksi tontin länsilaidalle.

Toteutuksessa on huomioitava, ettei Roopinojaan kulkeudu kuormitusta lisäävää tai muuta vesistöä pilaavaa ainesta mm paikoitus- ja huoltoalueilta tai lumen läjitysalueilta. Erityisesti tulee huolehtia, että polttoaineen jakeluasema-alueen hulevesien johtaminen ja käsittely tapahtuvat asianmukaisesti.

5.2.1 Muut alueet



Puisto.



Lähivirkistysalue.

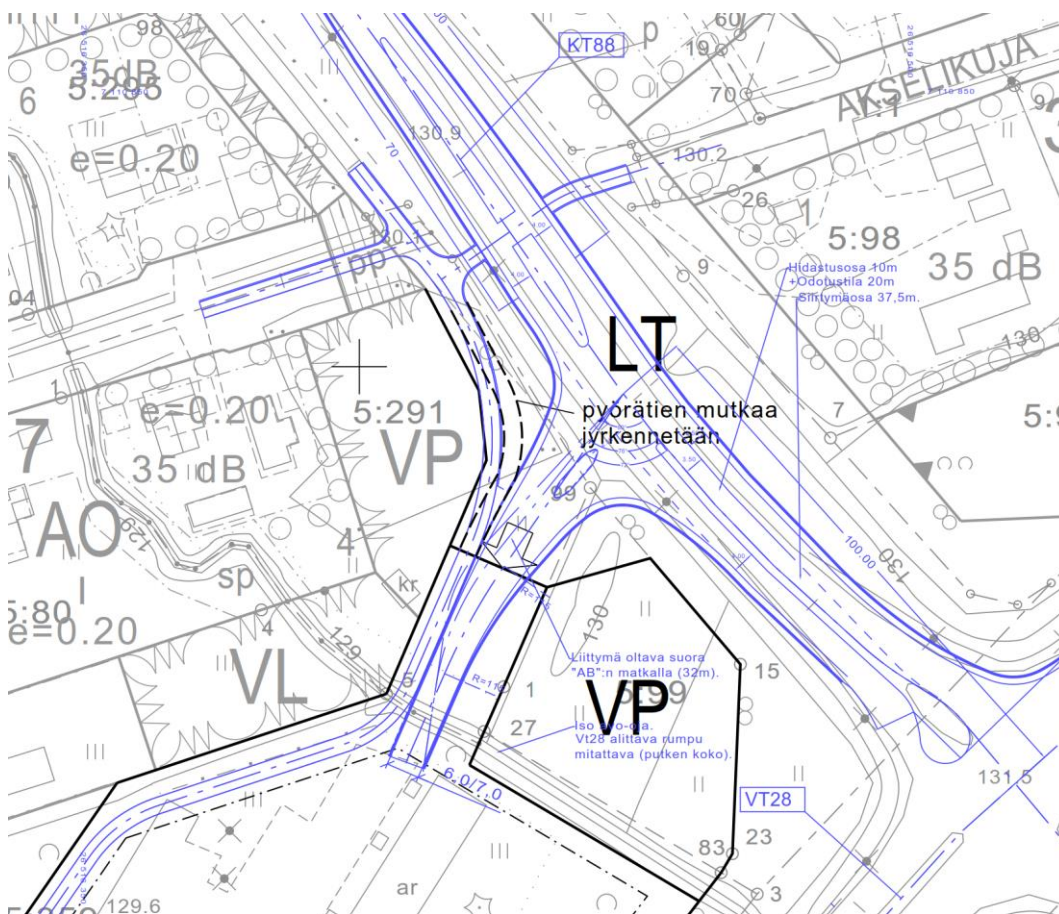
Ouluntielle suunnitellun uuden liittymän molemmin puolin jää tällä hetkellä yksityisille maa-alueille sijoittuvat virkistysalueet. Lähivirkistysalueeksi (VL) merkityllä alueella sijaitsee viereiseen asuttuun vanhaan pihapiiriin kuulunut maakellari, joka sijoittuu lähelle suunniteltua pyörätietä. Tämä alue tulee todennäköisimmin myös säilymään yksityisomistuksessa. Varsinaista yleistä virkistyskäyttöä alueille ei suunnitella, mutta etenkin valtatie ja kantatien risteysalueella oleva virkistysalue olisi tärkeä hoitaa edustavana ympäristönä puistomaisessa kunnossa, ja kunta voi neuvotella alueen hankkimisesta itselleen.



Maantien alue.

Ouluntien puolella maantien alueen rajausta muutetaan suunniteltujen uusien liittymäratkaisujen mukaiseksi, ja liikennetarkaisut osoitetaan ohjeellisilla kaavamerkinnoilla. Pyörätien mutkaa on aiempiin tiesuunnitelmaluonnoksiin nähden hieman jyrkennetty yksityisen kiinteistön 5:291 kodalla.

ELY-keskus esitti liittymävälin kasvattamista valtatie risteyksestä vielä tiesuunnitelma-
luonnokseen nähden niin kauaksi kuin mahdollista, ja kiinteistön 5:291 maanomistaja
puolestaan liittymän siirtämistä hieman lähemmäs risteysaluetta kauemmas maa-
alueellaan olevasta maakellarista. Liittymäväli säilytettiin kaavaratkaisussa tiesuunnitel-
maluonnoksen mukaisena, jotta ajojärjestely liiketontille säilyisi vielä sujuvana, eikä tontil-
le ajamiseen tulisi liian jyrkkää kaarrosta.



Suunnitellut liikennejärjestelyt suhteessa kaavan aluevarauksiin. Pyörätien mutkaa on aiempiin tiesuunnitelmaluonnoksiin nähden jyrkennetty hieman yksityisen kiinteistön 5:291 kohdalla. Muilta osin kaavaratkaisu vastaa 14.7.2017 päivättyä tiesuunnitelma-luonnosta.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Suunnittelualue on Pyhännän keskustaajaman aluetta, joka näkyy suoraan myös pääliikenneväylille. Alue on suunniteltava ja toteutettava erityisellä huolella. Kaavaan on sisällytetty korttelialueiden tarkempaa suunnittelua ja toteuttamista ohjaavia asemakaavamääräyksiä, joilla pyritään saavuttamaan ympäristöön sopiva, laadukas toteutus.

Kaavaehdotuksessa on esitetty tontin kautta rakennettavan jalankulku- ja polkupyöräväylän varteen istutettava puurivi.

Kairantien alkuosaan jäävän asuinrakentamisen ja valtatie puoleisille tontinosille on osoitettu 8 m leveät kaistat istutettavaa aluetta.

Valtatiellä on suunnittelualueen kohdalla nopeusrajoitus, mutta sen melualue ulottuu kuitenkin liiketontin korttelialueelle. Kaavasta poistetaan mahdollisuus sijoittaa asuinhuoneistoja liikerakennuksen yhteyteen, mutta mahdollistetaan majoitustilojen toteuttaminen. Mahdollisiin majoitustiloihin kohdistuvien meluhäiriöiden vähentämiseksi on kaavaan osoitettu määräys ulkoseinärakenteiden ja ikkunoiden ääneneristävyydestä liikennemelua vastaan.

5.4 Kaavamääräykset

Kaikki kaavamerkinnot ja niihin liittyvät määräykset ovat kaavakartalla. Kaavaan on sisällytetty myös rakentamistapaan ja kaavan toteuttamiseen liittyviä yleisiä määräyksiä.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan muutos sisältyy maakuntakaavan mukaiselle taajama-alueelle ja toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita. Kaavamuutoksessa on myös huomioitu 1. vaihemaakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan sisällöt.

Kaavaratkaisu kehittää Pyhännän nykyistä katu- ja liikenneverkkoa tukemaan tulevaisuudessa toteutuvia kaupan palveluja. Liikenneverkosto yhdistää uuden liikekorttelin taajaman palvelurakenteeseen.

5.5.2 Vaikutukset kaupan toimintaedellytyksiin ja palveluiden saavutettavuus

Liikennejärjestelyjen muutos parantaa ajoneuvo- ja asiakasliikenteen kulkuyhteyksiä uudelle liiketontille. Kaavamuutos mahdollistaa kauppapaikan hankkeen etenemisen ja jatkosuunnittelun ja parantaa merkittävästi kaupan toimintaedellytyksiä Pyhännän keskustassa.

Kulkuyhteydet palvelevat laajaa asiakaskuntaa, niin paikallisia kuin ulkopaikkakuntalaisiakin. Ouluntie on vilkasliikenteinen ja viereisen liikerakennuksen palveluiden ääreen on helppoa pysähtyä.

Toteutuessaan uudessa liikerakennuksessa on todennäköisesti edellytykset palvella asiakkaita nykyaikaisesti ja tarkoituksenmukaisesti mm. toimivilla tila- sekä pysäköintijärjestelyillä.

Liiketontille on suunniteltu hyvät ja turvalliset kevyen liikenteen kulkuyhteydet. Suunnitellut jalankulu- ja polkupyöräilyväylät liittyvät taajaman muihin kevyen liikenteen pääväyliin. Liikerakennusten sisäänkäynnit on kaavamääräyksellä määrätty sijoitettavan tontille siten, että ne ovat näkyvissä ja helposti saavutettavissa yleisiltä jalankulku- ja polkupyöräilyväyliltä.

Ouluntien liittymän ohella on tärkeä säilyttää ajomahdollisuus tontille myös keskustasta Kairantieltä. Liiketontin tukeutuminen myös Kairantien varaan voi houkuttaa pääliikenneväylien ohikulkuliikennettä poikkeamaan myös muualla Pyhännän keskustassa ja parantaa myös muiden keskusta-alueen palvelujen toimintaedellytyksiä.

5.5.3 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavaratkaisu tukeutuu olevaan katu- ja liikenneverkkoon ja kevyen liikenteen pääväyliin. Kaavassa osoitetut jalankulku- ja polkupyöräilyväylät täydentävät keskustan kevyen liikenteen kulkuyhteyksiä ja parantavat liikenneturvallisuutta.

Uuden Ouluntien liittymän väli valtatielle 28 on noin 100 m, mikä on liikennemäärän, nopeusrajoituksen ja tieympäristön toteutuksen huomioon ottaen perusteltavissa. Järjestely edellyttää kantatien 88 nopeusrajoituksen laskemista nopeuteen 50km/h suunnittelualueen kohdalla.

Ouluntiellä on myös raskasta liikennettä ja suuria kuljetuksia. Kanavointiratkaisut Ouluntiellä estävät uudesta liittymästä johtuvan jonoutumisen kantatiellä 88 ja kanavointi (kääntymiskaista) katsottiinkin välttämättömäksi suhteellisen maltillisista liikennemääristä huolimatta.

Liittymän säilyminen myös Kairateillä saattaa lisätä läpiajon mahdollisuutta liiketontin kautta Ouluntielle, mutta mahdollistaa sujuvan liikennöinnin myös keskustasta. Tontin sisäisillä järjestelyillä voidaan vaikuttaa läpiajon mahdollisuuteen ja houkuttelevuuteen.

Suunnitellut liikennetarkaisut sopivat hyvin yhteen ELY-keskuksen valtatieen risteysalueen parannussuunnitelmien kanssa.

Nopeusrajoituksen laskeminen ja suunnitellut reunakivin erotetut saarekeratkaisut parantavat liikenneturvallisuutta. Suoralla tieosuudella, jossa ei ole juurikaan liittymiä, saattavat ajonopeudet nousta liaksi rajoituksista huolimatta.

Roopintien ja Akselikujan välille toteutuu liikenneturvallisuutta parantava uusi kevyen liikenteen ylityspaikka. Suojatietä ei kuitenkaan tule, vaan Ouluntien ylittäminen tapahtuu omalla vastuulla. Ylityksessä on pieni porrastus Roopintiehen, joka pakottaa tarkkaavaisuuteen ja voi hiljentää pyöräilijöiden ajonopeuksia kantatietä ylittäessä.

Liikenne Kairantiellä ja Manuntiellä tulee jonkin verran lisääntymään uuden liikerakentamisen myötä. Liiketontille kohdistuva rekkaliikenne muodostuu lähinnä päivittäistavara-kaupan toimituksista.

5.5.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan

Liikennejärjestelyihin painottuvalla kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan, mutta Ouluntielle suunnitellut saarekeratkaisut ja uudet järjestelyt viestivät tieympäristön muuttumisesta ja siitä, että ollaan saapumassa taajamaan.

Suunniteltu uusi kauppapaikka on näkyvällä paikalla pääliikenneväylien risteysalueen tuntumassa ja Pyhännän keskustaan johtavan Manuntien läheisyydessä. Toteutuessaan kaavalla olisi koko Pyhännän keskustaa koskevia imagovaikutuksia. Rakentamistavalla ja toteutuksella on ratkaiseva merkitys siinä, miten hyvin ja edustavalla tavalla uusi rakentaminen ja tonttiympäristö istuvat ympäristöönsä.

5.5.5 Vaikutukset virkistyskäyttöön

Kevyen liikenteen yhteydet parantuvat taajaman alueella, sillä liiketontille mahdollistetaan yhteydet useasta eri suunnasta. Kauppapaikan toteuttaminen edesauttaa myös kirjaston ja kunnantalon takaa Malmikentän virkistysalueen kautta kulkevan pyörätien toteuttamista ja samalla Malmikentän uuden leikkipuiston saavutettavuutta.

Liikennealueiden reunojen puistoalueet lisäävät viihtyisyyttä ja huoliteltuina ympäristöinä parantavat ympäristön laatua, mutta eivät vaikuta virkistyskäyttöön.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaupan asiointi- ja huoltoliikenne tulee lisäämään jonkin verran liikennettä Ouluntielle ja Kairantiellä. Huoltoliikenne ajoittuu usein ilta-, yö- ja aamuaikaan, mikä saattaa aiheuttaa häiriötä myymälän läheisyydessä sijaitsevalle asutukselle. Liikenteen aiheuttamaa haittaa Kairantien varren asutukselle on pyritty vähentämään jo aiemman kaavoituksen yhteydessä siirtämällä Kairantietä kauemmas Kairantien alkuosan rivitaloista sekä kaavoittamalla asumistoimintoja suojaavaa istutettavaa aluetta katu- ja liikennealueiden ja uuden liiketontin puolelle.

Kokkolantien liikennemelu voi nopeusrajoituksesta huolimatta aiheuttaa jonkin verran häiriötä. Mahdollisiin majoitustiloihin kohdistuvien meluhäiriöiden vähentämiseksi on kaavaan osoitettu määräys ulkoseinärakenteiden ja ikkunoiden ääneneristävyydestä liikennemelua vastaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kauppapaikan toteuttamisesta on toistaiseksi vain alustavia suunnitelmia, jotka soveltuvat kaavaehdotuksen mukaiseen maankäyttöön.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

ELY-keskuksen kanssa käydyn keskustelun mukaisesti ennen uuden liittymän käyttöön ottamista on kaikkien kantatielle 88 edellytetyjen toimenpiteiden oltava toteutettuna ja näiden toimenpiteiden toteuttamiskustannuksista vastaa Pyhännän kunta.

Toistaiseksi ei ole tarkempia suunnitelmia liiketontin rakentamisen aikataulusta.

Hankkeen todennäköinen toteutus on noin 1500 k-m², mutta rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä tontinkäyttösuunnitelma, jossa huomioidaan myös käyttämättä jäävän rakennusoikeuden mahdollinen sijoittuminen tontille sekä siihen liittyvät pysäköintijärjestelyt. Tällä turvataan liiketilojen mahdollinen laajentuminen tulevaisuudessa.

Kaavan toteutuksessa tulee huolehtia, että alueen pohjoisosassa olevaan Roopinojaan ei kulkeudu kuormitusta lisäävää tai muuta vesistöä pilaavaa ainesta. Erityisesti tulee huolehtia, että polttoaineen jakeluasema-alueen hulevesien johtaminen tapahtuu vaatimusten mukaisesti.

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
kaavaluonnos -vaihe



Kari Nykänen
Maankäytön osastopäällikkö
Arkkitehti, YKS-394
kaavaehdotus -vaihe