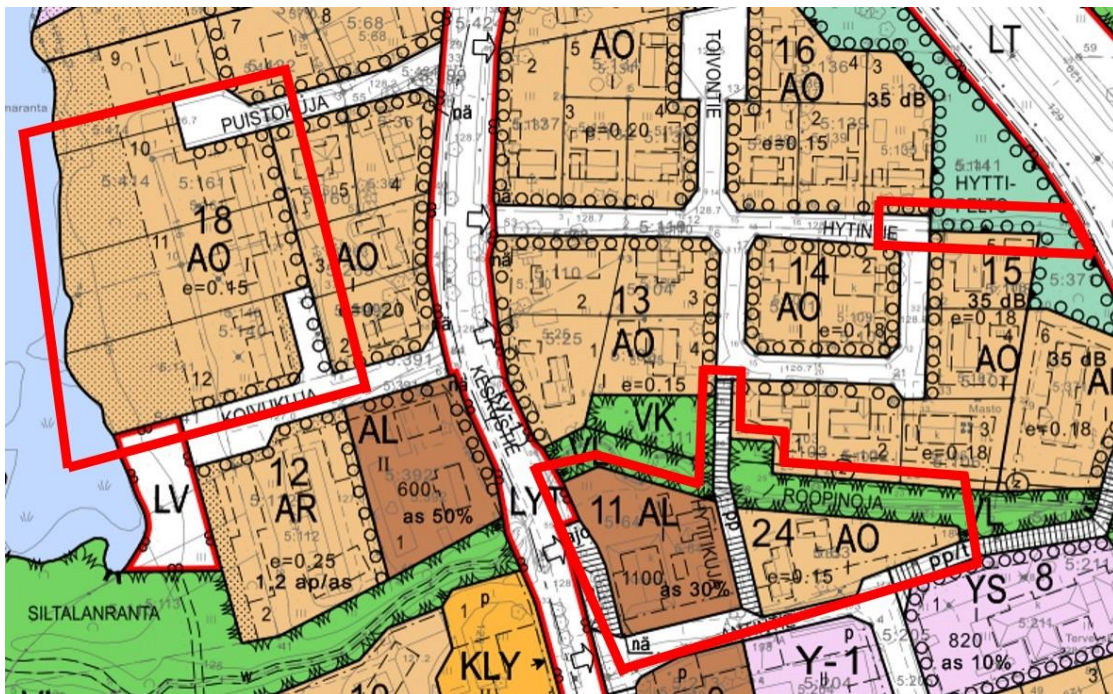


KAAVASELOSTUS

20601524

PYHÄNNÄN KUNTA

PYHÄNNÄN KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA 11 JA 18



01/2018



PYHÄNNÄN KUNTA

SWECO YMPÄRISTÖ OY

SWECO YMPÄRISTÖ OY, OULU

Käsittelyvaiheet

Kaavan vireille tulo, OAS nähtäville	15.1.2018
Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos nähtävillä	16.1.2018-15.2.2018
Kaavaehdotus nähtävillä	x.x.2018
Hyväksyminen, kunnanhallitus	x.x.2018
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	x.x.2018

Litteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	9.10.2017
Seurantalomake	5.1.2017
Luonnosvaiheen vastineet	x.x.2018
Ehdotusvaiheen vastineet	x.x.2018

Kaavakartta

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

Valokuvat: Sweco Ympäristö Oy / Elina Marjakangas, Maanmittauslaitos

Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
2	TIIVISTELMÄ	1
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	1
2.2	Asemakaavan muutos.....	1
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	1
3	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	2
3.1.1	Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö	2
3.1.2	Muinaismuistot ja uhanalaiset kasvit	3
3.1.3	Luonto ja maisema	3
3.1.4	Maanomistus	3
3.2	Suunnittelutilanne	3
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	3
3.2.2	Maakuntakaava	4
3.2.3	Yleiskaava	5
3.2.4	Asemakaava.....	5
3.2.5	Rakennusjärjestys ja pohjakartta.....	5
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	6
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	6
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	6
4.3.1	Osalliset	6
	TÄSSÄ HANKKEESSA KESKEISIÄ OSALLISIA OVAT:	6
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	6
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	7
4.4	Asemakaavan tavoitteet	7
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
5.1	Kaavan rakenne	7
5.1.1	Mitoitus	7
5.2	Aluevaraukset	7
5.2.1	Korttelialueet.....	8
5.2.1	Muut alueet	8
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	8
5.4	Kaavamääräykset	8
5.5	Kaavan vaikutukset	8

Sweco Ympäristö Oy

PL 88, 00521 Helsinki
Mäkelininkatu 17 A, 90100 Oulu
PL 453, 33101 Tampere
PL 669, 20701 Turku

www.sweco.fi
etunimi.sukunimi@sweco.fi
puh. 010 2414 000

Y-tunnus 0564810-5

5.5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	8
5.5.2	Sosiaaliset vaikutukset	8
5.5.3	Vaikutukset liikenteeseen	8
5.5.4	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan	9
5.5.5	Vaikutukset virkistyskäyttöön.....	9
5.6	Ympäristön häiriötekijät	9
5.7	Nimistö	9
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	9
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	9
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	9
6.3	Toteutuksen seuranta	9

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee Pyhännän kirkonseudun asemakaavan kortteleita 11, 18 ja 24, niihin liittyviä katualueita sekä Hyttipellon suojaviheraluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Pyhännän kirkonseudun asemakaavan korttelit 11 ja 18, niihin liittyvät virkistysalueet sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue Hytintien ja Ouluntien (kt88) suuntaisen kevyenliikenteen yhteyden välille.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueen sijainti ja likimääräinen rajausta voimassa olevalla asemakaavakartalla esitetty kaavaselostuksen kansilehdellä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

15.1.2018	Kunnanhallitus päätti kaavamuutoksen käynnistämisestä ja käsitteli OAS:n ja kaavaluonnoksen.
15.1.2018	Vireilletulokuulutus, OAS nähtävillä koko kaavaprosessin ajaksi
16.1.-15.2.2018	Kaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten
x.x.2018	Kunnanhallitus käsitteli kaavaehdotuksen ja luonnosvaiheen vastineet
x-x.2018	Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä
x.x.2018 § x	Kunnanhallitus hyväksyi kaavan
x.x.2018 § x	Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavalla kortteli 18 muuttuu asuinpienalojen korttelialueesta rivitalojen korttelialueeksi (AR). Ranta-alue erotetaan lähivirkistysalueeksi (VL), jolloin asumisen pinta-ala pienenee. Koivukujalta erkaneva katuyhteys muuttuu korttelialueeksi. Kortteli 24 muuttuu kaavamuutoksessa omakotitalojen korttelialueesta pienalojen korttelialueeksi (AP). Korttelin 24 ja 11 välissä oleva kevyenliikenteen yhteys liitetään osaksi em. korttelia ja kortteli 24 muuttuu kaavamuutoksella kortteliksi 11. Alkuperäisen korttelin 11 käyttötarkoitus (AL), rakennusoikeus ja rakentamisala säilyvät ennallaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteutus voi käynnistyä asemakaavan saatua lainvoiman.

3 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA



Ilmakuva ja kaavan muutosalueet (Maanmittauslaitos)



Näkymä Puistokujalta kortteliin 18 (EM)



Näkymä Antinkujalta kortteliin 24 (EM)

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue muodostuu Pyhännän keskustaajaman asuin- ja palvelurakentamisesta, joka on rakentunut usean vuosikymmenen aikana. Taajaman rakenne on sijoittunut Ouluntien (kt88) ja Pyhännänjärven väliin tukeutuen vahvasti Keskustiehen. Rakentaminen on 1...2-kerroksista ja rakeisuudeltaan pienimuotoista. Palvelurakentaminen on sijoittunut pitkälti Keskustien varteen.

Kortteli 18 sijoittuu Pyhännänjärven rantavyöhykkeelle Puistokujan ja Koivukujan väliin. Korttelin 18 suunnittelualueella on tällä hetkellä As. Oy Ukonojankartanon vanha purettava rivitalo, ja alue on asemakaavoitettu kolmeksi omarantaiseksi erillispientalotontiksi. Tavoitteena on muuttaa alueen käyttötarkoitusta takaisin nykyiseen käyttötarkoitukseen eli rivitalorakentamiseen sopivaksi, sillä läheisille uusille rivitaloasunnoille on ollut kovasti kysyntää. Puistokujan suunnittelualue on kunnan omistuksessa.

Kortteli 24 tukeutuu Antintiehen ja suunnittelualueella on yksi erillispientalotontti, jolla ei enää asuta ja rakennukset ovat huonokuntoisia. Korttelissa 11 on asuinrakennus ja K-market.

3.1.2 Muinaismuistot ja uhanalaiset kasvit

Suunnittelualueella ei ole kiinteitä muinaismuistoja. Tieto on tarkistettu Kulttuuriympäristön palveluikkunasta 7.12.2017.

3.1.3 Luonto ja maisema

Taajaman lähiympäristön merkittävin maisemallinen elementti on Pyhännänjärvi, joka ei kuitenkaan avaudu Keskuskujalle erityisen hyvin. Taajamarakenteeseen on jäänyt muutamia yksittäisiä puita, jotka ovat rakennuksia korkeampia. Uhanalaistiedot on tarkistettu valmisteilla olevan Pyhännän osayleiskaavan luontoselvityksen yhteydessä 8.6.2016.

3.1.4 Maanomistus

Korttelin 18 suunnittelualue on kunnan omistama. Alueella on As. Oy Ukonojankartanon rivitaloyhtiö.

Korttelien 24 ja 11 suunnittelualue on tonttien osalta yksityisessä omistuksessa ja Roo-pinojan ja puiston osalta kunnan omistuksessa.

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. eheytyvä 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 yhteysverkostoihin liittyvät tavoitteet.

Valtioneuvosto on tehnyt 14.12.2017 päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tulee voimaan 1.4.2018. Päätöksen voimaan tullessa valmisteilla oleva kaava voidaan hyväksyä päätöksen estämättä 30.9.2018 mennessä, mikäli kaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville ennen päätöksen voimaan tuloa. Päätöksen voimaan tullessa valmisteltavana oleva muu päätös tai toimeenpano voidaan tehdä päätöksen estämättä 30.9.2018 mennessä.

3.2.2 Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 17.2.2005), 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015) ja 2. vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016).

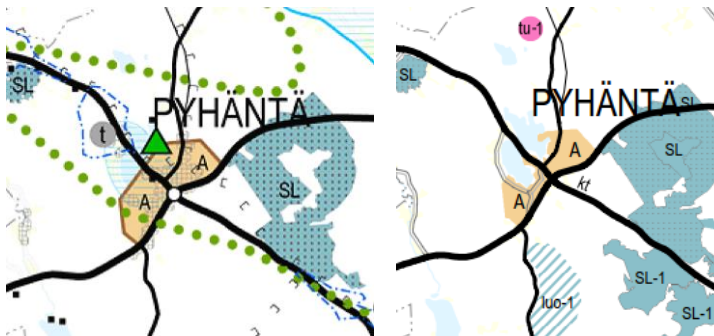
1. vaihemaakuntakaavan aihepiirit ovat energiatuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat, luonnonympäristö ja liikennejärjestelmät.

2. vaihemaakuntakaavan aihepiirit ovat kulttuuriympäristö, maaseudun asutusrakenne, virkistys ja matkailu ja jätteen käsittely.

3. vaihemaakuntakaava on tullut vireille tammikuussa 2016 ja se on ollut luonnoksena nähtävillä keväällä 2017. 3.vaihemaakuntakaavaehdotuksen on tarkoitus valmistua vuoden 2017 loppuun mennessä. Sen teemoja ovat kiviaines- ja pohjavesialueet, uudet kaitokset, muut tarvittavat päivitykset.

Kun 3. vaihemaakuntakaava saa lainvoiman, tulevat 1.-3. vaihemaakuntakaavat korvaamaan kokonaan vuonna 2005 vahvistuneen kokonaismaakuntakaavan, joka kumoutuu.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualueet sijoittuvat taajamatoimintojen alueelle (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalueita ja laajentumisalueita.



Otteet voimassa olevista maakuntakaavoista: Vasemmalta lukien Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, 1. vaihemaakuntakaava ja 2. vaihemaakuntakaava. (lähde: Pohjois-Pohjanmaan liitto).

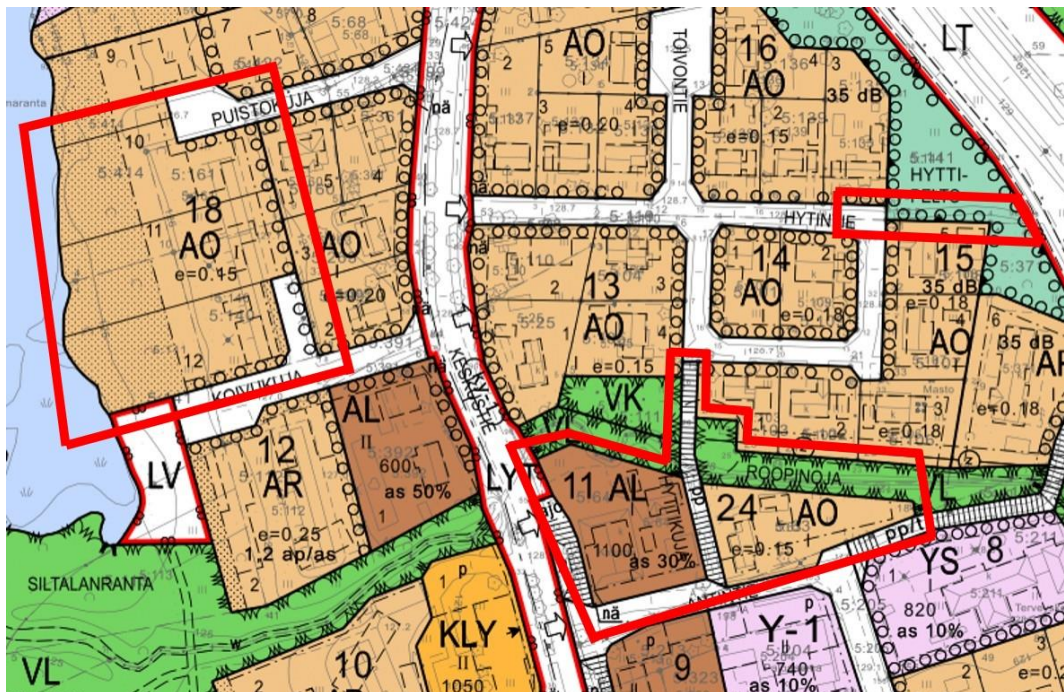
3.2.3 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Pyhännän kirkonkylän osayleiskaavan laatiminen on tullut vireille keväällä 2017.

3.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa Pyhännän kirkonseudun asemakaava, joka koostuu eri aikoina laadituista asemakaavan muutoksista ja laajennuksista.

Puistokujan suunnittelualueen osalta viimeisin kaavamuuotos on hyväksytty vuonna 2014 ja Antintien suunnittelualueen osalta vuonna 1984. Molemmat suunnittelualueet on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Puistokujan AO-tontit (3 kpl) korttelissa 18 ovat ulottuneet rantaviivaan saakka. Keskimmaiselle tontille on osoitettu katuyhteys Koivukujalta. Antintien alueelle on kortteleiden 11 ja 24 väliin osoitettu Roopinojan ylittävä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie (pp). Ouluntien varressa Hyttipellon alue on suojaviheraluetta (EV).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta, jota nyt muutetaan.

3.2.5 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Pyhännän uuden rakennusjärjestyksen 25.1.2016.

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

kaavamuutoksen vireilletulohetken tilannetta. Lisäksi kaavan valmistelussa hyödynnetään nykyistä kiinteistöjaotusta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kunnassa on tarve edistää kaavamuutoksilla keskustaan sijoittuvien rivitaloasuntojen ja muun tiiviimmän pientaloasumisen toteutumismahdollisuuksia ja tonttitarjontaa. Keskustaan viime vuosina toteutetuille uusille rivitaloasunnoille on ollut kovasti kysyntää.

Aloite korttelin 24 kaavamuutoksesta on tullut yksityiseltä maanomistajalta, jonka osalta kaavamuutos voidaan laatia samalla kaavamenettelyllä kunnan aluetta koskevan kaavamuutoksen kanssa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kunnanhallitus päätti kaavamuutoksen käynnistämisestä 15.1.2018 § x.

Kaavamuutos on kuulutettu vireille 15.1.2018.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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. 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 ja lähialueen asukkaat ja maanomistajat, joita suunnittelu koskee
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Ympäristöpalvelut Helmi
- Alueella toimivat sähkö-, puhelin- ja vesiyhtiöt

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos ja OAS olivat nähtävillä aikavälillä 16.1.2018-15.2.2018.

Kaavaehdotus oli nähtävillä aikavälillä x.x.-x.x.2018.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Keskeisiä viranomaisia on tiedotettu kaavan vireille tulosta.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot nähtäville asetettavista kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa olevaan taajamaympäristöön soveltuva asumista ja täydennysrakentamista tukeva kaavaratkaisu kahteen kortteliin. Kaavatyössä huomioidaan myös yhteydet tärkeille lähivirkistysalueille ja kevyen liikenteen reitistöihin. Kaavassa poistetaan tarpeettomia ja rakentumattomia katuyhteyksiä.

Asemakaavan tavoitteet ovat yhteneväisiä valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden kanssa erityisesti toimivan aluerakenteen sekä eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun suhteen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Tonttien pinta-alat ja kaavaan osoitettu rakennusoikeus kerrosneliömetreinä:

	pinta-ala	rakennusoikeus
AR Kortteli 18	5 295 m²	1 589 k-m²
AL kortteli 11	4 473 m ²	1 400 k-m ²
tontti 1	1 796	300
tontti 2	2 154	323 k-m²

Autopaikoituksen osalta asemakaavassa osoitetaan molemmille kortteille 1,2 ap / asunto

5.2 Aluevaraukset

Kaavamerkinnot selityksineen löytyvät kaavakartalta.

Asemakaavalla kortteli 18 muuttuu asuinpientalojen korttelialueesta rivitalojen korttelialueeksi (AR). Ranta-alue erotetaan lähivirkistysalueeksi (VL), jolloin asumisen pinta-ala pienenee. Koivukujalta erkaneva katuyhteys muuttuu korttelialueeksi. Kortteli 24 muuttuu kaavamutoksessa omakotitalojen korttelialueesta pientalojen korttelialueeksi (AP). Korttelin 24 ja 11 välissä oleva kevyenliikenteen katuyhteys liitetään osaksi korttelia ja kortteli 24

muuttuu kaavamuutoksella kortteliksi 11. Korttelin 11 säilyvien tonttien käyttötarkoitus (AL), rakennusoikeus ja rakentamisala säilyvät ennallaan.

5.2.1 Korttelialueet

Korttelialueille sijoittuvien rakennusten, paikoitusalueiden sekä istutettavien tontinosien ohjeellinen sijoittuminen tonteilla on esitetty kaavakartalla.

5.2.1 Muut alueet

Hytintien jatkeeksi Hyttipellon puiston poikki osoitetaan uusi kevyen liikenteen yhteys (pp) Ouluntien (kt88) suuntaisen kevyen liikenteen yhteyden suuntaan.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Uudisrakentaminen toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttö tavoitteiden mukaisia yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja elinympäristön laatua koskevia tavoitteita. Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen lisää alueen asukasmäärää taajaman palveluiden lähellä, mikä parantaa palvelujen saavutettavuutta kävellen ja pyöräillen sekä edesauttaa osaltaan niiden säilymistä. Ranta-alue on osoitettu yhteiseen käyttöön viher- ja virkistysalueeksi. Kevyenliikenteen yhteydellä Hyttipellon poikki parannetaan kevyen liikenteen verkoston kattavuutta.

5.4 Kaavamääräykset

Kaikki kaavamerkinnot ja niihin liittyvät määräykset ovat kaavakartalla.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavanmukaisen rakentamisen määrä on vähäinen. Uudisrakentaminen kuitenkin tehostaa yhdyskuntarakennetta rakentamisen tehokkuuden, asukasmäärän ja infrastruktuurin hyödyntämismahdollisuuksien suhteen. Rakentamisen sijoittuminen taajaman palveluiden ja viheralueiden yhteyteen tukee niiden saavutettavuutta kevyen liikenteen keinoin. Viheralueen osoittaminen ranta-alueelle mahdollistaa rantavyöhykkeen kehittämisen yhteisenä viher- ja virkistysalueena.

5.5.2 Sosiaaliset vaikutukset

Ei merkittäviä vaikutuksia. Tonttien rakentuminen ja ympäristön muuttuminen ennestään asutulla alueella voi muuttaa hieman alueen sosiaalista ympäristöä. Yhteisten viheralueiden ja kevyen liikenteen reittien osoittaminen lisää elinympäristön laatua.

5.5.3 Vaikutukset liikenteeseen

Ei merkittäviä vaikutuksia. Tiiviimpi asuinrakentaminen ei esitettyssä laajuudessa merkittävästi lisää Puistokujan ja Antintien liikennettä. Suunnittelualueilta on hyvät yhteydet Keskustien ja Ouluntien varsilla oleville keskustan pyöräteiden pääreiteille. Toteutumattoman

pyörätievarauksen poistumisella ei ole merkittävää vaikutusta, koska pohjois-eteläsuuntainen yhteys löytyy kantatien 88 ja Keskustien suuntaisesti.

5.5.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan

Asemakaavan mukainen rakentaminen täydentää taajama-aluetta. Uudisrakentaminen on kerrosluvuiltaan 1...2 kerroksista, jolloin se sopeutuu ympäröivään rakentamiseen. Yhtiömuotoinen rakentaminen lisää rakentamisen tehokkuudesta riippuen hieman autopaikoituksen määrää.

5.5.5 Vaikutukset virkistyskäyttöön

Taajaman viher- ja virkistysalueiden määrä lisääntyy asemakaavamuutoksen myötä.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle ei kohdistu merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä. Korttelin 11 pohjoispuolella on masto, joka on lähinnä visuaalinen haitta. Kortteliin 11 voi kantautua liikennemelua kantatie 88:n suunnasta.

5.7 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavaan liittyvät kaavamääräykset. Rakennusten mahdollinen sijoittuminen tonteille on esitetty ohjeellisin kaavamerkinnöin.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutunee vähitellen. Tonttien toteutuksesta vastaavat maanomistajat.

Toteutuksen yhteydessä tulee huomioida alueen kunnallistekniset verkostot. Sähköverkko-yhtiö ei vastaa mahdollisista maakaapeleiden tai jakokaappien siirtokustannuksista.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Sweco Ympäristö Oy

Kari Nykänen
Arkkitehti