

---

# KAAVASELOSTUS

---

TYÖNUMERO: 20602221

PYHÄNNÄN KUNTA

## PYHÄNNÄN KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 400



2019-04-23

Sweco Ympäristö Oy

## Käsittelyvaiheet

Kaavan vireille tulo, OAS nähtäville  
Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos nähtävillä  
Kaavaehdotus nähtävillä  
Hyväksyminen, kunnanhallitus  
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto  
Kaava on saanut lainvoiman

## Kaavakartta

Asemakaavakartta 1:2000, luonnos 23.4.2019  
sis. otteen voimassa olevasta asemakaavasta

## Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.4.2019  
Seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)

*Valokuvat: Sweco Ympäristö Oy (ellei toisin mainita)*

## Sisältö

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

5.2.1	Korttelialueet	13
5.2.1	Muut alueet	13
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	14
5.4	Kaavamääräykset	14
5.5	Kaavan vaikutukset	15
5.5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	15
5.5.2	Vaikutukset liikenteeseen	15
5.5.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan	15
5.5.4	Vaikutukset virkistyskäyttöön	15
5.6	Ympäristön häiriötekijät	15
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>17</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	17
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	17
6.3	Toteutuksen seuranta	17

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

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

Asemakaavan muutoksella muodostuu Pyhännän kirkonseudun asemakaavan korttelin 400 tontti 1 ja siihen liittyvä liikennealue.

### 1.1 Kaava-alueen sijainti

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



Suunnittelualueen sijainti



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

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

xx	Kunnanhallitus käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS)
xx	Kunnanhallitus käsitteli kaavaluonnoksen
xx	<b>Vireilletulokuulutus ja OAS nähtävillä koko kaavaprosessin ajaksi</b>
xx	<b>Valmisteluvaiheen kuuleminen; luonnos nähtävillä</b>
xx	Kunnanhallitus käsitteli luonnosvaiheen vastineet ja kaavaehdotuksen
xx	<b>Kaavaehdotus nähtävillä</b>
xx	Hyväksyminen, kunnanhallitus
xx	Hyväksyminen, kunnanvaltuusto

### 2.2 Asemakaava

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

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

ei huomioida. Kaavamääräyksissä kiinnitetään huomiota liikennemelun haittojen vähentämiseen.

## 2.3 Asemakaavan toteutus

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

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

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

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

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



*Tontin nykyistä käyttöä. Edustalla ravintola ja taempana majoitusrakennus*



*Ranta on huoliteltu ja houkutteleva*

### 3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

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

### 3.1.3 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäänköksiä (muinaisjäänkörekisteri, tilanne 1/2019) tai muuta kulttuuriperintöä.

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



### 3.1.4 Liikenne

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

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

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



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

### 3.1.5 Yhdyskuntatekniikka ja sähköverkko

Alueella on valmis kunnallistekniikka ja kaukolämpö.

### 3.1.6 Maanomistus

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

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eli VAT:t ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen.

Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen. Valtioneuvoston päätös tulee voimaan 1.4.2018.

Keskeiset teemat uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

### 3.2.2 Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa vuonna 2005 vahvistettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava sekä sen uudistamiseen liittyvät 1.vaihemaakuntakaava (vahvistettu 23.11.2015) ja 2. vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016). 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, mutta se ei ole vielä lainvoimainen, koska kaavasta on valitettu. 1-3. vaihemaakuntakaavat tulevat korvaamaan vuonna 2005 vahvistetun kokonaismaakuntakaavan, kun 3. vaihemaakuntakaava tulee lainvoimaiseksi.

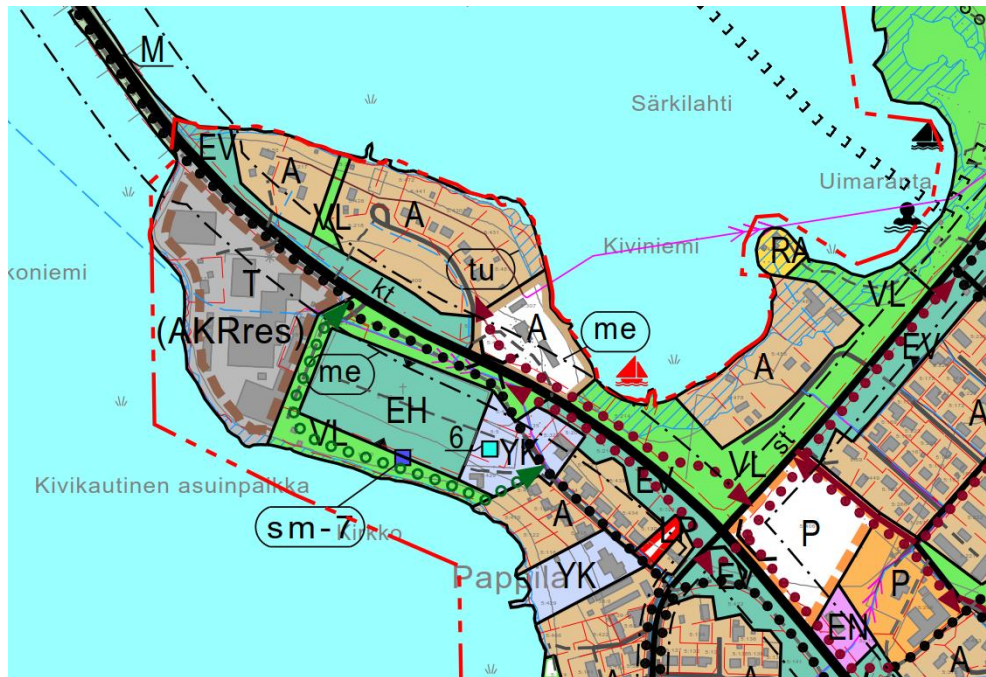
Voimassa olevissa maakuntakaavoissa alue on taajamatoimintojen aluetta (A).



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

### 3.2.3 Yleiskaava

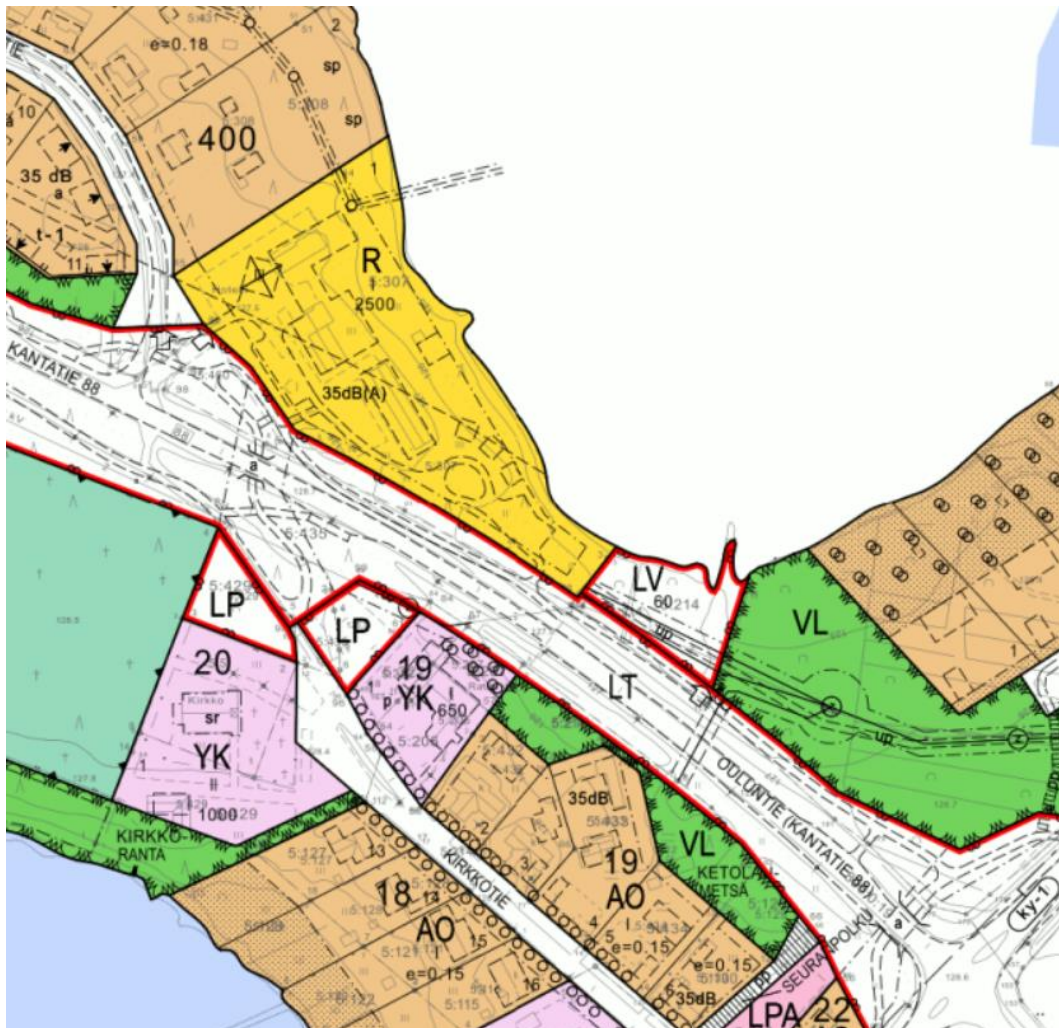
Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Pyhännän kirkonkylän osayleiskaavan laatiminen on tullut vireille keväällä 2017 ja kaavaluonnos on ollut nähtävillä alkuvuodesta 2019. Siinä suunnittelualue on esitetty uudeksi asuntoalueeksi (A). Ouluntien varsi on melualueita ja Ouluntien molemmin puolin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



Ote kirkonkylän yleiskaavaluonnoksesta 10.12.2018

### 3.2.4 Asemakaava

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



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta

### 3.2.5 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

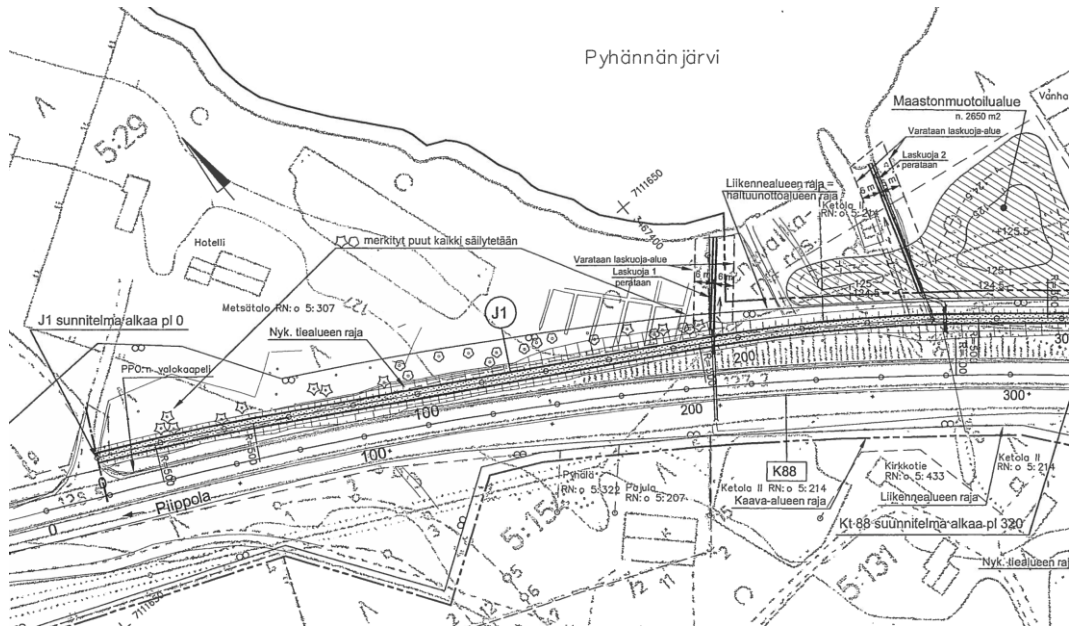
Asemakaavan pohjakartan Pyhännän keskustan alueen osalta on laatinut Pyhännän kunta / Origo Oy ja se on hyväksytty 14.11.2008. Pohjakartta vastaa kaavan vireilletulohetken tilannetta.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Pyhännän uuden rakennusjärjestyksen 25.1.2016.

### 3.2.6 Vanhat tiesuunnitelmat

Vuonna 2005 on laadittu Ouluntien kevyen liikenteen järjestelyistä tiesuunnitelma, joka ei ole toteutunut (Tiehallinto, Oulun tiepiiri, Kt 88 kevyen liikenteen järjestelyt Pyhännän kohdalla, 15.2.2005). Tiesuunnitelma sisältää kevyen liikenteen tieyhteyden Ouluntien

pohjoispuolelle ulottuen entisen Järvihelmen hotellin liittymään ja muut kevyen liikenteen järjestelyt Kestiläntien risteykseen saakka, minne on suunniteltu myös alikulkukäytävä.



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

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Pyhännän kunnanhallitus päätti asemakaavamuutoksen vireilletulosta xx

#### 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:**

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

#### **4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Kaavaluonnos oli nähtävillä aikavälillä xx

Kaavaehdotus oli nähtävillä aikavälillä xx

#### **4.2.3 Viranomaisyhteistyö**

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

### **4.3 Asemakaavan tavoitteet**

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

#### **4.3.1 Viranomaisten tavoitteet**

selvitetään kaavaprosessin kuluessa

#### **4.3.2 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet**

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuuos koskee pääasiassa tontin käyttötarkoituksen muutosta. Alueelle muodostuu yksi uusi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontti. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi, mikä mahdollistaa myös luhtitalon toteuttamisen. Tontille osoitetaan yksi ajoneuvoliittymä Ouluntieltä. Tontin ja liikennealueen rajaa tarkistetaan vähäisesti uuden kiinteistöjaon mukaisesti siten, että pyörätien tilavaraus säilyy Ouluntien pohjoispuolella.

#### 5.1.1 Mitoitus

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

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 3000 kerrosneliometriä, mikä on nykyiseen oikeuteen verrattuna 500 k-m<sup>2</sup> enemmän. Suurin sallittu kerrosluku nousee kahteen, mikä mahdollistaa tarvittaessa luhtitalon toteuttamisen.

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

### 5.2 Aluevaraukset

Kaikki kaavamerkinnot selityksineen löytyvät kaavakartalta.

#### 5.2.1 Korttelialueet



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Kaavakartalla on esitetty rakennusten ohjeellinen sijoittuminen tontille.

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

#### 5.2.1 Muut alueet



Maantien alue.

Maantien alue on osoitettu nykyistä kiinteistöjaotuksen mukaista tiealuetta leveämpänä, kuten voimassa olevassa asemakaavassakin. Maantien alueen ja tontin välistä rajausta

kuitenkin tarkistetaan nykyisiin kiinteistörajoihin siten, että tiealueella säilyy tien pohjoispuolisen, tiensuuntaisen kevyen liikenteen varaus, mutta voimassa olevassa asemakaavassa osoitettua alikulkuvarausta ei huomioida tällä kohtaa, mikä vastaa valmisteilla olevan yleiskaavan liikenteeseen liittyviä tavoitteita. Ouluntien pohjoispuolelle on osoitettu kevyen liikenteen reitti kaavaan ohjeellisin merkinnöin v.2005 laaditun tiesuunnitelman mukaiselle paikalle. Tontille on osoitettu liikennealueelta yksi liittymä Metsätalontien kohdalta.

### 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

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

Tontti on aivan Ouluntien varressa liikenteen melualueella. Meluhäiriöiden vähentämiseksi tulee rakennukset sijoittaa tien suuntaisesti siten, että ne suojaavat piha-alueita melulta. Kaavaan on myös osoitettu määräys ulkoseinärakenteiden ja ikkunoiden ääneneristävyydestä liikennemelua vastaan, jolloin asumiseen käytettävien sisätilojen melutasot pysyvät valtioneuvoston päättämien ohjearvojen rajoissa.

Tulvauhka suunnittelualueen kohdalla on vähäinen. Rakentaminen on mahdollista varsin lähelle rantaa. Kaavassa määrätty alin rakentamiskorkeus on +125.90 (N60), ja se koskee kosteudelle alttiita rakennusosia.

### 5.4 Kaavamääräykset

Kaikki kaavamerkinnot ja niihin liittyvät määräykset ovat kaavakartalla.

*Vesivahingoille alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään korkeuden N60 +125.90 yläpuolelle.*

*Rakennukset ja auto- ja pyöräkatokset tulee sijoittaa siten, että ne suojaavat piha- ja oleskelualueita liikennemelulta.*

*Rakentaminen ja muu tontin käyttö tulee suunnitella siten, ettei järvenrannan yhteiselle käytölle aiheudu haittaa.*

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



## 5.5 Kaavan vaikutukset

### 5.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

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

### 5.5.2 Vaikutukset liikenteeseen

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

### 5.5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan

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

### 5.5.4 Vaikutukset virkistyskäyttöön

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

## 5.6 Ympäristön häiriötekijät

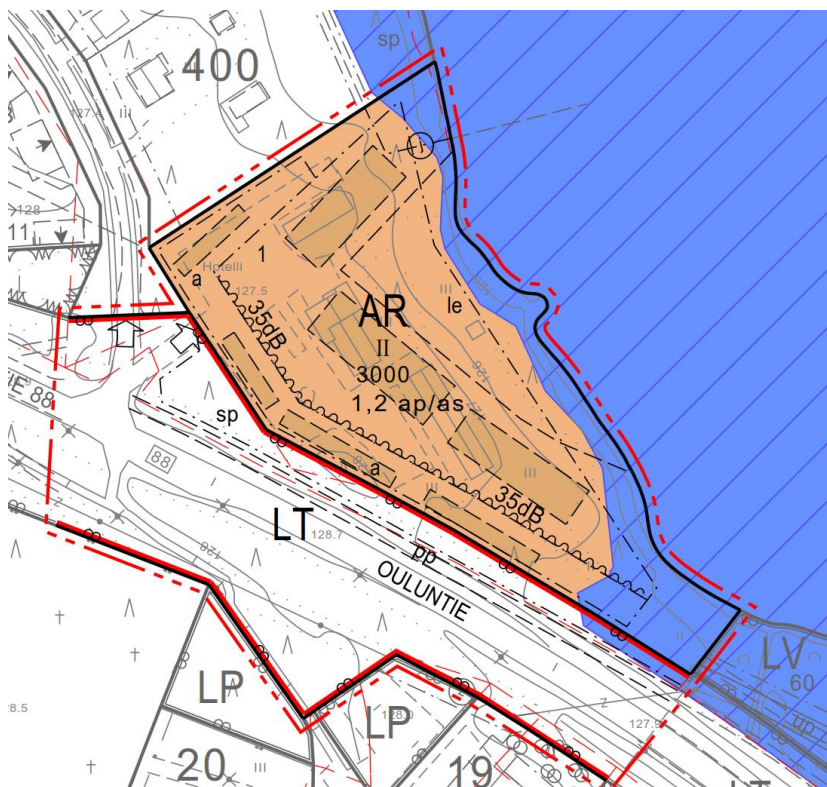
Asumiseen käytettävien ulkoalueiden osalta liikenteen meluhaittaa pienennetään rakennusten sijoittelulla. Autokatokset ja muut niihin kytkettävät piharakennukset ja katokset muodostavat Ouluntien varteen rakenteellisen muurimaisen meluesteen, ja niiden lisäksi rivitalot suojaavat itsessään järven puolelle jääviä piha-alueita liikennemelulta. Alue sijoittuu rakennettuun taajamaympäristöön, jossa melutasot ovat lähtökohtaisesti korkeammat kuin taajaman ulkopuolisilla haja-asuntoalueilla, joten melua ei koeta välttämättä yhtä häiritseväksi.

Asuinrakennusten sisätilojen osalta päästään valtioneuvoston päättämiin melutason ohjearvoihin normaalilla hyvällä rakentamistavalla, jota on kaavassa myös varmistettu määräämällä ulkoseinärakenteiden ääneneristävyydeksi vähintään 35 dB.

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/1992) asuinalueilla:

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

Rantatonteilla rakentaminen on mahdollista varsin lähelle rantaa, ja tulvavahinkojen välttämiseksi määrätty alin rakentamiskorkeus on +125.90 (N60), eli +126,24 (N2000). Alin rakentamiskorkeus on noin 74 cm korkeammalla kuin vuonna 2000 havaittu tulva, ja koskee kosteudelle alltiita rakennusosia.



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

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteuttaminen on mahdollista, kun kaava saa lainvoiman.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

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

Sweco Ympäristö Oy



Elina Marjakangas  
Kaavasunnittelija  
Arkkitehti, YKS-519