

---

# KAAVASELOSTUS

---

TYÖNUMERO: 20602222

PYHÄNNÄN KUNTA

## **PYHÄNNÄN KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS KOULUTIEN YMPÄRISTÖÖN JA KESKUSTIETÄ KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS**



2019-04-17

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 17.4.2019  
sis. otteen voimassa olevasta asemakaavasta

## Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.4.2019  
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>5</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteutus	5
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>6</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö	6
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema	6
3.1.3	Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	7
3.1.4	Liikenne	8
3.1.5	Yhdyskuntatekniikka ja sähköverkko	9
3.1.6	Maanomistus	9
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
3.2.2	Maakuntakaava	9
3.2.3	Yleiskaava	10
3.2.4	Asemakaava	12
3.2.5	Rakennusjärjestys ja pohjakartta	13
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>13</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	13
4.2.1	Osalliset	13
4.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.2.3	Viranomaisyhteistyö	14
4.3	Asemakaavan tavoitteet	14
4.3.1	Viranomaisten tavoitteet	14
4.3.2	Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet	14
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>14</b>
5.1	Kaavan rakenne	14
5.1.1	Mitoitus	14
5.2	Aluevaraukset	15
5.2.1	Korttelialueet	15

5.2.1	Muut alueet	16
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	16
5.4	Kaavamääräykset	16
5.5	Kaavan vaikutukset	17
5.5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	17
5.5.2	Vaikutukset liikenteeseen	17
5.5.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan	17
5.5.4	Vaikutukset virkistyskäyttöön	17
5.6	Ympäristön häiriötekijät	18
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>19</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	19
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	19
6.3	Toteutuksen seuranta	19

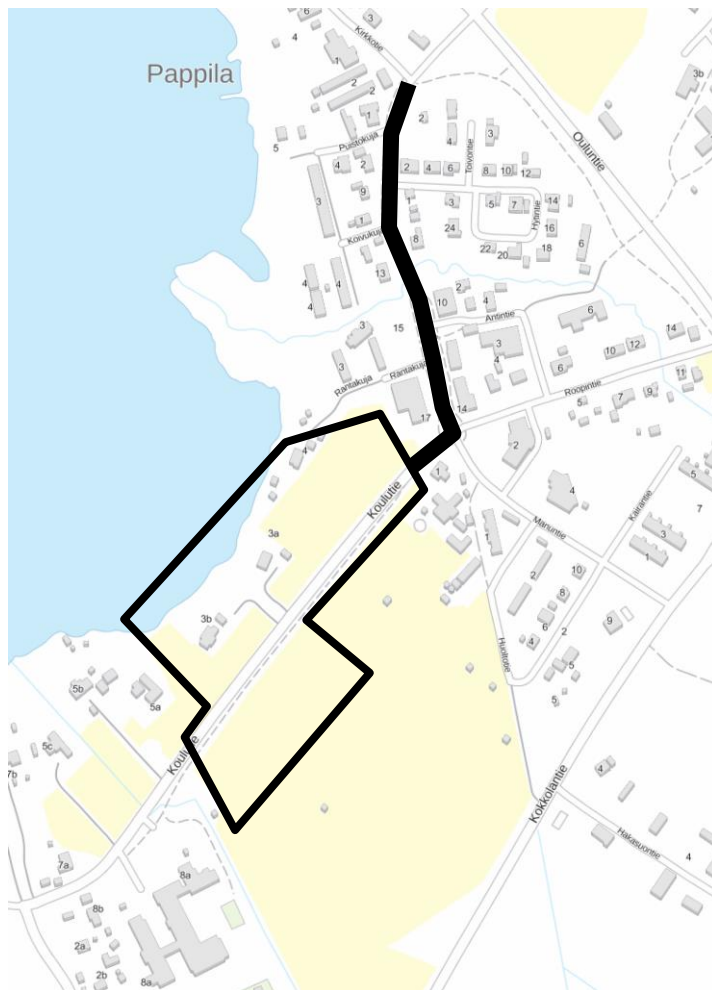
## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee Pyhännän kirkonseudun asemakaavan Keskustien ja Koulutien liikennealueita ja vähäisesti niihin liittyvää suojaviheraluetta. Asemakaavaa laajennetaan Koulutien teialueelle ja kolmen yksityisen kiinteistön alueelle 630-402-5-406, 630-402-5-462 ja 630-402-5-463.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Pyhännän kirkonseudun asemakaavan Keskustien ja Koulutien katualueet, korttelin 601 tontit 5-6, korttelin 603 tontti 6, korttelit 615-617 sekä niihin liittyvät maa- ja metsätalous- ja virkistysalueet.

### 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pyhännän keskustassa sekä keskustan ja koulukeskuksen välisellä alueella Koulutien ympäristössä.



*Suunnittelalueen sijainti ja likimääräinen rajaus*



*Ilmakuva suunnittelualueelta ja suunnittelalueen likimääräinen rajaus  
(maanmittauslaitos 1/2019)*

4(19)

KAAVASELOSTUS  
2019-04-17

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavalla Keskustien alue muuttuu yleisen tien alueesta katualueeksi, ja liittymien paikkoja ohjataan kaavassa liittymäkieltomerkitöjen avulla nykyisten tonttiliittymien mukaisesti. Koulutien ympäristöön tien kaakkoispuoliselle peltoalueelle kaavoitetaan kolme kokonaan uutta rivitalotonttia vireillä olevan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Rivitalotonttien taakse jäävälle alueelle osoitetaan koulutieltä katuyhteys mahdollista myöhempää asemakaavan laajennustarvetta ajatellen. Koulutie osoitetaan myös katualueena. Pyhännänjärven ja Koulutien väliselle ranta-alueelle asemakaavoitetaan neljä erillispientalotonttia, joista kolme on jo toteutunut. Toteutuneille tonteille osoitetaan ajoyhteydet Koulutieltä nykytilanteen mukaisille paikoille. Erillispientalotontit osoitetaan kaikki omarantaisina, ja niiden väliin osoitetaan kapea virkistysyhteys rantaan. Koulutien alkuosan ja rannan väliselle alueelle osoitetaan maisemallisesti arvokasta peltoaluetta kohtaan, joka sijoittuu arvokkaan Malmin pihapiirin kohdalle, ja jolla järvinäkymiä on vielä mahdollista säilyttää.

### 2.3 Asemakaavan toteutus

Koulutien ja Keskustien katualueet ovat jo toteutunutta ympäristöä, ja uusien tonttien toteutus on mahdollista, kun asemakaava saa lainvoiman. Toistaiseksi ei ole tarkempia suunnitelmia toteutukseen liittyen.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Keskustie on Pyhännän keskustaajaman sisäistä liikennettä palveleva päätie, jonka varrella on palveluita ja tiivistä pientalotyypistä asutusta, pysäköintiä ja kevyen liikenteen väylät.

Koulutie on Keskustiestä erkaneva Pyhännän keskustan ja koulun yhdistävä taajaman sisäinen tie, jonka varrella on vanhaa avointa peltoympäristöä noin 400 metrin matkalla. Pyhännänjärven puoleiselle peltoalueelle rantaan on toteutettu kolme omakotitaloa pihapiireineen. Avointa peltoaukeaa rajaa pohjoisessa keskustan taajama-asutus ja etelässä Pyhännän koulukeskus.



*Pyhännänjärven rannan asuinrakentamista Koulutien varrella.*

##### 3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Tiealueiden ulkopuoliset alueet ovat avointa laajempaa peltomaisemaa, johon on rakentunut viime vuosina kolme omakotitaloa Pyhännänjärven rantaan. Peltoaukean kautta avautuu tärkeitä näkymiä järven suuntaan aina Kokkolantieltä saakka. Rantaan toteutuneet pihapiirit sijoittuvat kuitenkin hajanaisesti siten, että vanha peltoalue pirstaloituu eikä rakennusten väliin jää enää yhtenäistä maisemajaksoa järvelle. Lähellä rantaa olevalta Koulutieltä ja sen viereiseltä pyörätieltä järvi näkyy paremmin rakennusten väleistä. Puustoa on alueella hyvin vähän: aivan rannan tuntumassa on muutamia yksittäisiä puita ja Koulutien ja pyörätien välissä harvoja puustutuksia.





*Ote yleiskaavan maisemaselvityksestä. Peltoaukea on maiseman kannalta merkittävä, ja sen kautta avautuu merkittäviä näkymiä Pyhännänjärven suuntaan.*

### 3.1.3 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Vireillä olevan yleiskaavatyön yhteydessä on laadittu kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitykset ja arkeologinen selvitys.

Suunnittelualueen pohjoispuolella peltoaukean reunalla on maakunnallisesti arvokas Malmin talonpoikainen pihapiiri, johon myös peltoalueet kuuluvat siten, että peltoaukea on osa Malmin kulttuurimaisemaa. Peltoaukealla on säilynyt myös vanhoja latoja, jotka sijoittuvat Malmin pihapiirin lähetyville. Malmin pihapiiriin kuuluu käytössä olevia kookkaita maatalousrakennuksia, joiden katveeseen arvokkaat vanha päärakennus, vilja-aitta ja puoji jäävät peltoaukean suunnasta tarkasteltuna.



*Näkymä peltoaukean yli Pyhännän keskustataajaman koillislaidalta. Oikealla Malmin pihapiiri.*

Yleiskaavatyöhön liittyneen arkeologisen selvityksen suoritti Keski-Pohjanmaan arkeologiapalvelu kesällä 2017. Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä (muinaisjäännösrekisteri, tilanne 1/2019) tai muuta kulttuuriperintöä. Pyhännän koulun eteläpuolelta olevalta suopelloilta on aikanaan löydetty siimanpainokivi (irtolöytö), joka viittaa kiinteään kivikautiseen asuinpaikkaan jossain lähialueella. Vuoden 2014 inventoinnissa alueen alkuperäiset maakerrokset todettiin kokonaan hävinneeksi, eikä alueella havaittu enää säilyneen merkkejä esihistoriallisesta toimintapaikasta.

### 3.1.4 Liikenne

Keskustien ja Koulutien liikenne on lähinnä taajaman sisäistä liikennettä. Ohikulkuliikenne tapahtuu Kantatien 88 (Ouluntie) ja Valtatien 28 (Kokkola-Kajaanintie) kautta keskustan sivuitse. Koulutie liittyy eteläosasta Pyhännänjärveä eteläkautta kiertävään Periojantiehen. Koulutie on yhdystie Pyhännän keskustan ja koulukeskuksen välillä, ja sillä on paljon koululaisliikennettä. Koulutien itäpuolella on erillinen pyörätie keskustasta koulun liittymään saakka. Koulutien liikennemäärä on noin 1650 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suunnittelualueen tiet on valaistu.

ELY-keskus on toteuttanut Keskustietä koskevan perusparannuksen, jonka yhteydessä tieympäristöä on selkiytetty ja käyty läpi mm. tonttiliittymien ja suojaiteiden paikat.

Keskustien ja Koulutien varsilla on pyörätiet, joilla liikkuu paljon koululaisia ja muuta kevyttä liikennettä.



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

### 3.1.5 Yhdyskuntatekniikka ja sähköverkko

Suunnittelualue on vesijohtoverkon ja viemäroinnin piirissä.

### 3.1.6 Maanomistus

Keskustien ja Koulutien tiealueet omistaa valtio, ja ne on myöhemmin tarkoitus tulla kunnan haltuun kadunpito päätösten jälkeen. Koulutien varren peltoalueilla on yksityinen omistaja, ja peltoalueesta on lohkottu viime vuosina yksityisiä rantatontteja.

## 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

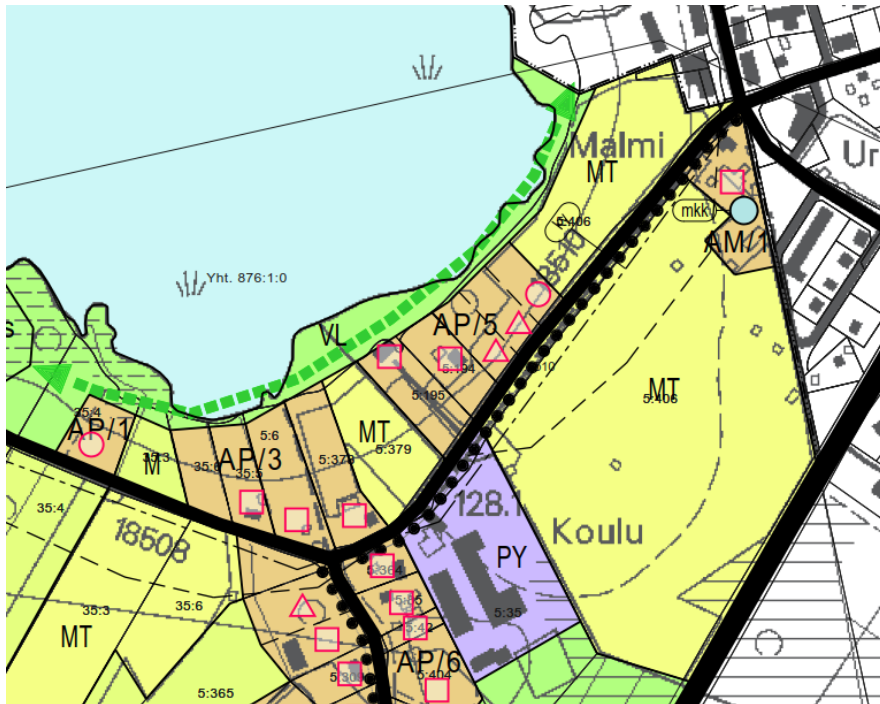
Kaava-alueella on voimassa vuonna 2005 vahvistettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava sekä sen uudistamiseen liittyvät 1.vaihemaakuntakaava (vahvistettu 23.11.2015) ja 2. vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016). 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, 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).



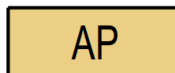
*Ote maakuntakaavan uudistamisen yhdistelmäkartasta (5.11.2018, Pohjois-Pohjanmaan liitto)*

### 3.2.3 Yleiskaava

Koulutien varressa on voimassa vuonna 2004 hyväksytty Pyhännänjärven rantayleiskaava, jota voidaan käyttää suoraan ranta-alueen rakennuslupien myöntämisen perusteena. Siinä suunnittelualueelle Pyhännänjärven rantaan on osoitettu kolme pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP) sijoituvaa rakennuspaikkaa ja rannansuuntainen viheryhteystarve kapealle lähivirkistysalueelle (VL). Rakennuspaikat on osoitettu vierekkäin siten, että puolet nyt laadittavan asemakaavan ranta-alueesta on osoitettu maatalousalueeksi (MT), kuten myös Koulutien kaakkoispuolinen peltoalue. Koulutien kaakkoispuolelle on osoitettu kevyen liikenteen reitti.



Ote Pyhännänjärven rantayleiskaavasta



Pientalovaltainen asuntoalue.

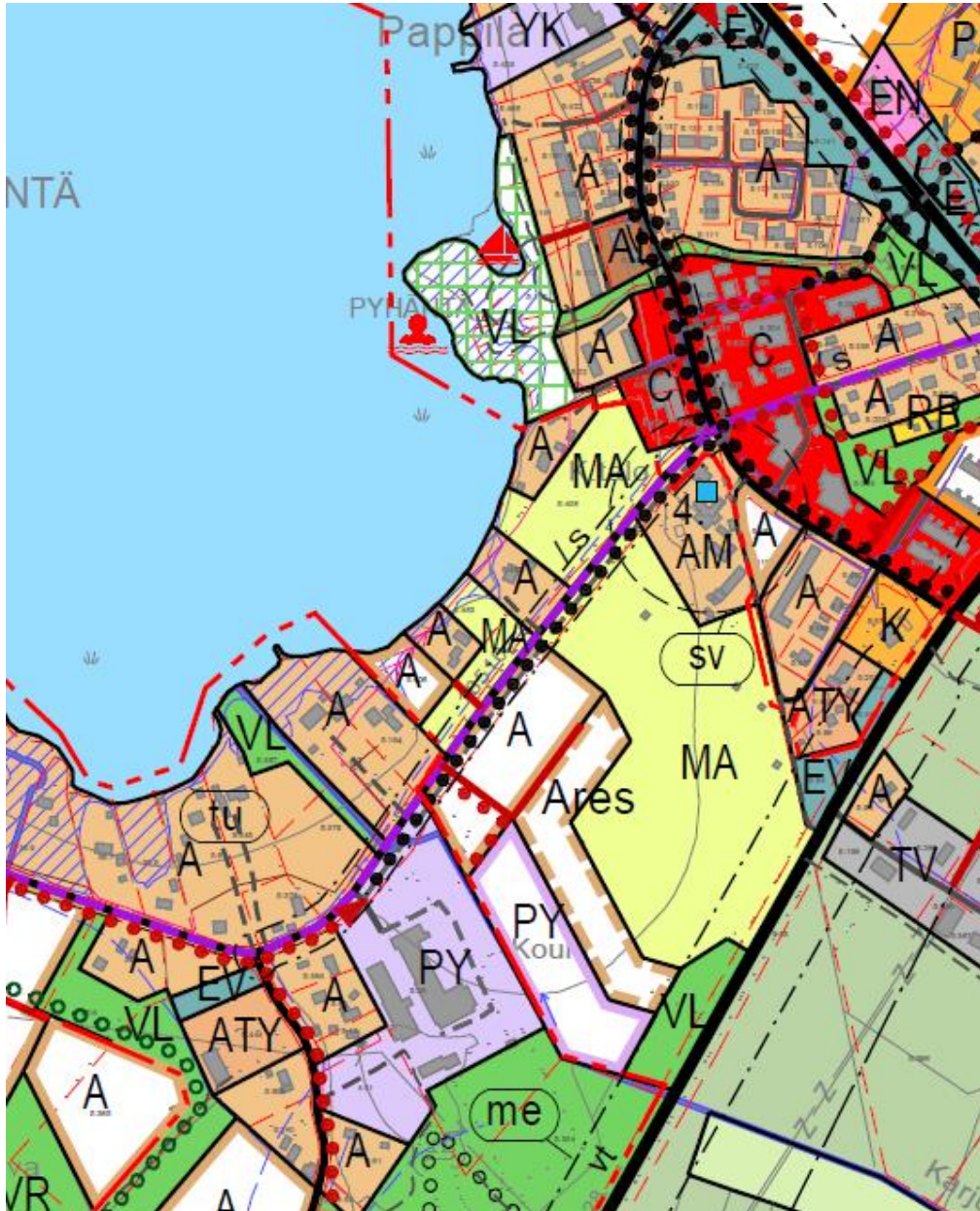
Alue on tarkoitettu pääasiassa pientaloasumiseen.

Kullekkin alueen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asuinrakennuksen, erillisen saunan ja talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 300 m<sup>2</sup>.

Asuinrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 m.

Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m<sup>2</sup> suuruinen saunarakennus voidaan sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta, ei kuitenkaan rantavyöhykkeen avoimiin osiin.

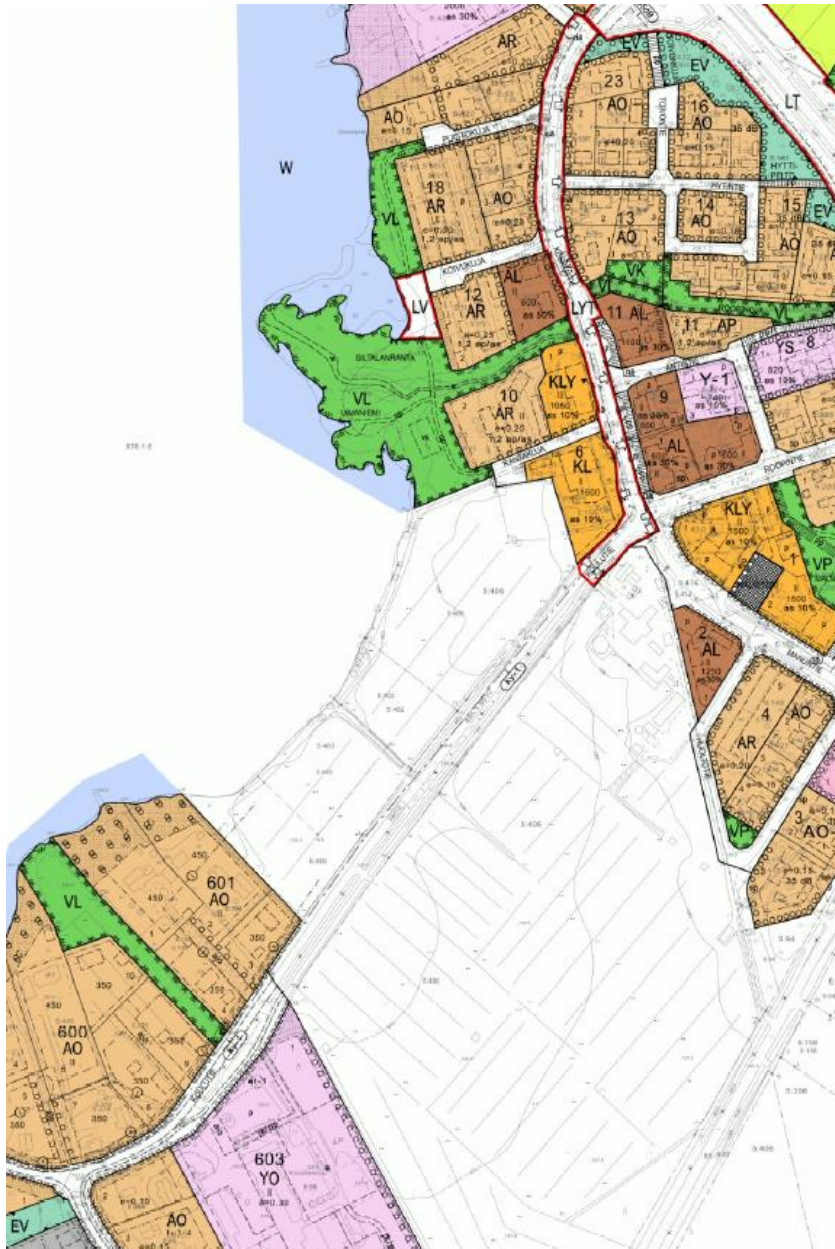
Pyhännän keskustassa ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Pyhännän kirkonkylän osayleiskaavan laatiminen on tullut vireille keväällä 2017 ja kaavaluonnos on ollut nähtävillä alkuvuodesta 2019. Siinä Koulutien varteen on esitetty uusi asuntoalueen mahdollinen laajenemisaalue (A) siten, että Malmin pihapiirin puoleinen osa Koulutien varren peltoalueesta säilyy maisemallisesti arvokkaana. Kirkonkylän osayleiskaavan ehdotuksen on tarkoitus valmistua keväällä 2019.



Ote kirkonkylän yleiskaavaluonnoksesta (10.12.2018)

### 3.2.4 Asemakaava

Voimassa olevassa Pyhännän kirkonseudun asemakaavassa Keskustie ja Koulutien alkuosa on yleisen tien alueeksi vierialueineen (LYT), ja ajoneuvoliittymät on osoitettu nuolimerkinnöillä. Keskustietä koskeva kaava on hyväksytty vuonna 1984. Keskustan ja koulun välissä on alue, jolla ei ole asemakaavaa. Koulun ympäristön alueen asemakaava on hyväksytty vuonna 2014.



*Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta*

12(19)

KAAVASELOSTUS  
2019-04-17

### 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 lukuun ottamatta yhtä Pyhännänjärven rantaan myöhemmin toteutunutta pihapiiriä kiinteistöllä 402-5-463. Maanmittauslaitoksen ortoilmakuva ja peruskartta-aineisto vastaavat nykyistä rakentunutta tilannetta.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Pyhännän uuden rakennusjärjestyksen 25.1.2016.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tarve liittyy ELY-keskuksen ja kunnan väliseen sopimukseen muuttaa Keskustie ja Koulutie asemakaavan mukaisiksi katualueiksi, jotta kunnan on mahdollista tehdä alueita koskeva kadunpitu päätös. ELY-keskus on sopimukseen liittyen tehnyt Keskustietä koskevan perusparannuksen.

Myös koulun ja keskustan välisillä alueilla on tarve ohjata maankäyttöä ja rakentamista yleiskaavaa tarkemmalla asemakaavalla. Asemakaavan laajennus alueelle yhdistää kirkonseudun asemakaava-alueeseen kuuluvat keskustan ja koulun ympäristön aiemmin asemakaavoitetut alueet toisiinsa.

Yksityisten maanomistajien toiveena on saada alueelle rakennusmahdollisuuksia uudelle ja täydentävälle asuinrakentamiselle. Kunnalla taas on kasvava tarve saada taajamaan etenkin uusia yhtiömuotoisia pientaloasuntoja omistus- ja vuokra-asunnoiksi.

### 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:

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

#### 4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos oli nähtävillä aikavälillä xx

Kaavaehdotus oli nähtävillä aikavälillä xx

#### 4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Keskeisiä viranomaisia tiedotetaan kaavan vireilletulosta ja pyydetään lakisäätteiset lausunnot nähtävillä asetettavista kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta.

Viranomaisneuvotteluja tai työneuvotteluja järjestetään tarpeen mukaan.

#### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on luoda edellytykset uusien rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten toteuttamiseksi Koulun viereisille alueille Koulutien kaakkoispuolelle, ja laatia yleiskaavaa tarkempi asemakaava ohjaamaan rakentamista ja rakentamattomiksi jääviä alueita Pyhännänjärven ranta-alueella.

Koulutien ja Keskustien muuttaminen katualueiksi vastaa ELY-keskuksen ja kunnan välisiä sopimuksia.

##### 4.3.1 Viranomaisten tavoitteet

selvitetään kaavaprosessin kuluessa

##### 4.3.2 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

### 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

#### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavalla muodostuu Koulutien varteen koulun läheisyyteen kolme uutta rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttia, ja niiden väliin uusi mahdollinen katuyhteys tonttien taakse jäävälle alueelle. Pyhännänjärven ranta-alueelle osoitetaan neljä erillispientalotonttia, kapea rantaan ulottuva virkistysyhteys sekä maisemallisesti arvokasta peltoaluetta. Keskustien alue ja Koulutie osoitetaan katualueiksi.

##### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaava laajenee noin 6,8 hehtaarin kokoiselle alueelle Koulutien varressa.

Uusilla rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueille voi toteuttaa yhteensä arviolta noin 28 rivitaloasuntoa. Tonttijako on ohjeellinen. Autopaikkoja tulee toteuttaa 1,2 autopaikkaa jokaista rakennettavaa asuntoa kohti.

Pyhännänjärven ranta-alueelle osoitetaan neljä erillispientalotonttia, joista kolme on jo rakennettu. Rannan erillispientaloteilla rakennusoikeus on 350 kerrosneliometriä / tontti, mikä on hieman enemmän kuin voimassa olevassa rantayleiskaavassa määrätty rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus.



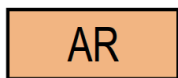
Asemakaavalla syntyvien tonttien mitoitus:

Käyttötarkoitus	Kortteli / tontti	pinta-ala / m <sup>2</sup>	rakennusoikeus kerrosneliömetreinä
AO	601 / 5	4422	350
AO	601 / 6	4754	350
AO	616 / 1	3450	350
AO	617 / 1	3855	350
AR	603 / 6	2370	593
AR	615 / 1	4821	1205
AR	615 / 2	4953	1238

## 5.2 Aluevaraukset

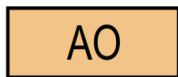
Kaikki kaavamerkinnot selityksineen löytyvät kaavakartalta.

### 5.2.1 Korttelialueet



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Kaavassa on suunniteltu rakennusten ohjeellinen sijoittuminen uusille rivitalotonteille siten, että asuntokohtaiset piha-alueet eivät suuntaudu suoraan Kokkolantien/peltoalueen puolelle. Näin toteutettuna tulevien asukkaiden olosuhteet säilyisivät mahdollisimman samankaltaisina, jos asemakaava-alue joskus laajenee rivitalotonttien taakse valmisteilla olevan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Korttelin 615 rivitalotonteilla pysäköintialueet on suunniteltu tonttien koillislaidalle koko tontin syvyisinä siten, että tonttiliittymät on mahdollista tarvittaessa siirtää myöhemmin pois Koulutieltä tonttien taakse yleiskaavassa esitetyn uuden katuyhteyden puolelle. Kaikki autopaikat on mahdollista sijoittaa katoksiin.



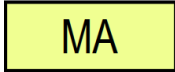
Erillispientalojen korttelialue.

Pyhännänjärven rantaan on osoitettu neljä erillispientalotonttia, joista kolme on jo toteutunut voimassa olevan rantayleiskaavan rakennuspaikkojen lukumäärän perusteella. Asemakaavalla tontteja tulee yksi lisää, ja se sijoittuu olevien tonttien väliin koulun läheisyyteen. Kaikki neljä tonttia ovat omarantaisia. Rakennetuille tonteille on osoitettu Koulutieltä ajoyhteydet nykyisille paikoille. Rantaan saa rakentaa grillikatoksen tai pienen saunarakennuksen samoilla edellytyksillä kuin viereisillä koulukeskuksen alueelle asemakaavoitetuilla rantatonteilla. Rantasaunoja koskeva erillinen kaavamääräys vastaa sisällöltään myös voimassa olevan rantayleiskaavan määräystä.

### 5.2.1 Muut alueet



Lähivirkistysalue.



Maisemallisesti arvokas peltoalue.

Kaikki ranta-alueen erillispientalotontit ovat omarantaisia, eikä rantaan jää rannansuuntaista viheryhteyttä. Sen sijaan erillispientalotonttien väliin osoitetaan kapea rantaan ulottuva virkistysyhteys. Koulutien alkuosan ja rannan väliselle alueelle osoitetaan maisemallisesti arvokasta peltoaluetta kohtaan, joka sijoittuu arvokkaan Malmin pihapiirin kohdalle, ja jolla järvinäkymiä on vielä mahdollista säilyttää.

Rivitalojen korttelialueiden välistä on osoitettu kaavassa 16 m leveä katuyhteys tonttialueiden taakse mahdollista asuntoalueen laajenemista ajatellen.

Kun Keskustie muuttuu yleisen tien alueesta katualueeksi, myös tontti- ja katuliittymiä osoittavat nuolimerkinnot poistuvat. Keskustien katualueen tonttiliittymien paikkojen ohjaamiseksi kaavaan lisätään tarpeelliset liittymäkieltomerkinnot niiden tonttien kohdille, joille kulku tapahtuu nykyisinkin muun katuverkon kautta.

### 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Koulutieltä on mahdollista jäädä kapeita järvinäkymiä myös tonttialueiden läpi rakentamisenvälillä, mikäli tonttien pihapiirit toteutuvat tiiviinä ja rakennukset ovat melko lähellä toisiaan. Rakennusten sijoittelua rantatonteilla onkin kaavassa ohjattu tähän suuntaan rajaamalla suurikokoisten tonttien reuna-alueita rakennusalan ulkopuolelle. Rantaan johtavan virkistysyhteyden kohdalle jää noin 40 metriä leveä alue, jolle ei tule rakennuksia. Tonttien rantaosat on osoitettu istutettaviksi alueiksi ja puustoa tulee säilyttää/istuttaa niillä alueen osilla, missä rakentaminen peittäisi järvinäkymiä muutoinkin, ja missä on puustoa nykyisinkin.

Istutettavia puita on osoitettu myös rivitalokortteleihin uuden katuvaruksen laidoille.

### 5.4 Kaavamääräykset

Kaikki kaavamerkinnot ja niihin liittyvät määräykset ovat kaavakartalla.

*Rakennuspaikan rakennettavuuden erityisominaisuudet tulee selvittää tarkoituksenmukaisilla menetelmillä ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.*

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

*Uudisrakentamisessa ja korjaus- ja muutostöissä tulee kiinnittää erityistä huomiota mittasuhteiden, värien ja muun rakennustavan sopeutumiseen ympäristöönsä ja maisemaan.*

*Rakennuspaikan edustan ranta- ja vesialue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena ja sen käsittelyssä on huomioitava maisemalliset arvot.*

*Tonttien rannassa oleville istutettaville alueille saa rakentaa grillikatoksen tai muun kevyen rakennelman tai pienen, korkeintaan 25 k-m<sup>2</sup> rantasaunan (1/tontti). Korkeintaan 25 k-m<sup>2</sup> suuruisen saunan etäisyys rannasta tulee olla vähintään 10 m ja yli 25 k-m<sup>2</sup> suuruisen saunan etäisyys rannasta vähintään 20 m.*

## **5.5 Kaavan vaikutukset**

### **5.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen**

Asemakaavan muutos sisältyy maakuntakaavan mukaiselle taajama-alueelle tukeutuen olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

### **5.5.2 Vaikutukset liikenteeseen**

Kaavaratkaisu tukeutuu olevaan taajaman liikenneverkkoon. Tonttiliittymien tarve Koulutien varressa lisääntyy uusista asuintonteista johtuen. Alueelle voi tulla enimmillään lähes 30 uutta asuntoa, mikä lisää jonkin verran asutuksesta johtuvaa liikennettä Koulutiellä. Tonteille ajo uusille rivitalotonteille risteää myös koululle johtavan pyörätien kanssa.

### **5.5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan**

Koulutien varren avoimesta peltoalueesta noin puolet muuttuu rakennetuksi ympäristöksi Kokkolantien puolella. Toinen puoli peltoalueesta Malmin pihapiirin puolella jää edelleen asemakaavoittamatta ja säilyy vielä nykyisellään. Myös pellolla tähän päivään säilyneet, kulttuurimaisemaan kuuluvat vanhat ladot säilyvät. Uusi rakentaminen on osoitettu ohjeellisin merkinnöin melko tiiviisti ja raittimaisesti Koulutien varteen. Rannan puolella rakentaminen on väljempää omakotiasutusta, ja muutos nykytilanteeseen nähden on melko vähäinen.

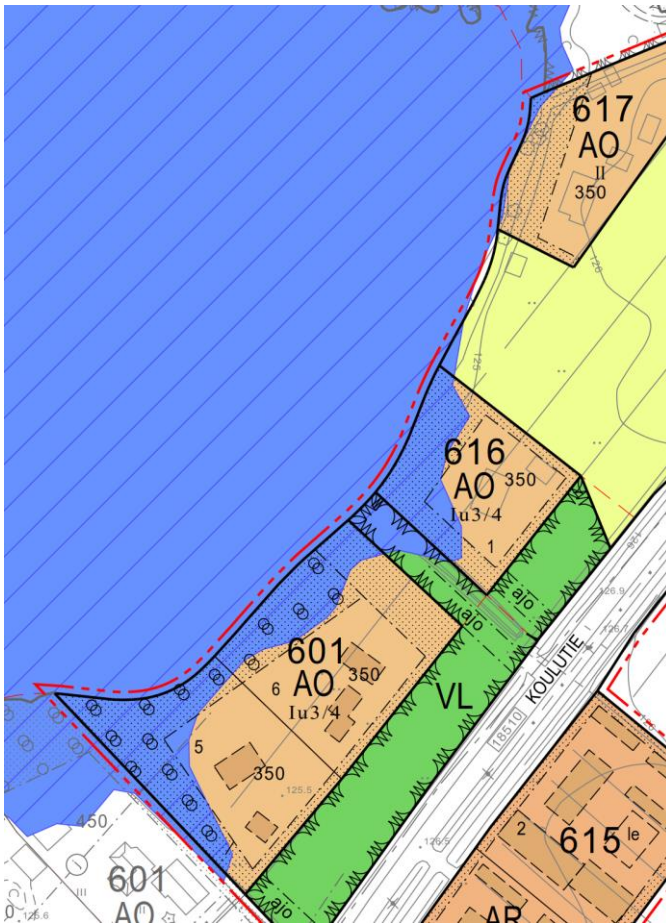
### **5.5.4 Vaikutukset virkistyskäyttöön**

Kaikki ranta-alueen erillispientalotontit ovat omarantaisia, eikä rannassa ole rantayleiskaavan mukaista rannansuuntaista viheryhteyttä tai tarvetta sellaiselle. Sen sijaan erillispientalotonttien väliin osoitetaan kapea rantaan ulottuva, lähivirkistysyhteys, jotta rantaan pääsy olisi jossain kohtaa mahdollinen myös vastapäätä suunnitellulta uudelta asuntoalueelta. Varsinaisia virkistystoimintoja tai -alueita ei rantaan ole suunniteltu. Rannan käyttö suunnittelualueella on jo nykyisin hyvin yksityistä, ja kaavan vaikutukset virkistyskäyttöön jäävät vähäisiksi.

## 5.6 Ympäristön häiriötekijät

Tulvauhka suunnittelualueen kohdalla on vähäinen. 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.

Kokkolantien teoreettinen melualue ei ulotu suunnittelualueelle, ja rivitaloyhtiöiden piha-alueet on mahdollista toteuttaa myös Kokkolantien puolelle.



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

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaa kaavakartta ja -määräykset. Rakennusten, pysäköinnin (autokatokset/tallit) ja yhteisten leikki- ja oleskelualueiden ohjeellinen sijoittuminen on esitetty kaavakartalla:



### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteuttaminen on mahdollista, kun kaava saa lainvoiman. Tarkempia suunnitelmia toteuttamisen ajankohdasta ei toistaiseksi ole.

### 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