

---

# KAAVASELOSTUS

---

TYÖ NRO 20602174

**PYHÄNNÄN KUNTA**

## LEIVISKÄNKANKAAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS KORTTELIT 202 JA 216 SEKÄ MAUSTETIEN JA TUOTETIEN ALUE

Muutos koskee kortteleita 202 ja 216 sekä niihin liittyviä katu-, liikenne-, suojaviher- ja virkistysalueita ja laajennus koskee tilaa 33:9, sekä kantatien 88 liikennealuetta



LUONNOS 7.12.2018



**PYHÄNNÄN KUNTA**

**SWECO YMPÄRISTÖ OY**

**SWECO YMPÄRISTÖ OY, OULU**

## Käsittelyvaiheet

Kaavan vireille tulo, OAS nähtäville	xx.12.2018
Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos nähtävillä 14 pv	xx.12.2018 -
Kaavaehdotus nähtävillä	x.x.2019 - . x.xx.2019
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	x.x.2019 § xx

## Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, luonnosvaihe	3.12.2018
Seurantalomake	x.x.2019

## Kaavakartta

Asemakaavuluonnos kartta 1:2000	7.12.2018
sis. otteen voimassa olevasta asemakaavasta	
Asemakaavaehdotus 1:2000	x.x.2019

## Muut asiakirjat

Keskustan kehittämissuunnitelma	9.1.2015
Luonnosvaiheen vastineet saatuihin lausuntoihin	5.11.2015

**Tämä selostus liittyy 7.12.2018 päivättyyn kaavuluonnoskarttaan.**

*Kansikuvat luonnosvaiheessa <https://mapstreetview.com>  
Muut valokuvat Sweco Ympäristö Oy (ellei toisin mainita)*

## Sisältö

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>1</b>
1.1	Kaava-alueen sijainti .....	1
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>1</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	1
2.2	Asemakaava.....	2
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>3</b>
3.1	<b>Selvitys suunnittelualueen oloista</b> .....	<b>3</b>
3.1.1	Alueen yleiskuvaus, luonto-olosuhteet ja rakennettu ympäristö .....	3
3.1.2	Liikenne ja katualueet .....	3
3.1.3	Kunnallistekniikka ja sähköverkko .....	4
3.1.4	Maanomistus .....	4
3.2	<b>Suunnittelutilanne</b> .....	<b>4</b>
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	4
3.2.2	Maakuntakaava .....	5
3.2.3	Yleiskaava .....	6
3.2.4	Asemakaava .....	6
3.2.5	Rakennusjärjestys ja pohjakartta.....	7
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>8</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo .....	8
4.3	<b>Osallistuminen ja yhteistyö</b> .....	<b>8</b>
4.3.1	Osalliset .....	8
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	9
4.3.3	Viranomaisyhteistyö .....	9
4.3.4	Valmisteluvaiheen kuuleminen .....	9
4.3.5	Ehdotusvaiheen kuuleminen .....	9
4.4	<b>Asemakaavan tavoitteet</b> .....	<b>9</b>
4.4.1	Viranomaisten tavoitteet .....	9
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>10</b>
5.1	<b>Kaavan rakenne</b> .....	<b>10</b>
5.1.1	Mitoitus .....	10
5.2	<b>Aluevaraukset</b> .....	<b>10</b>
5.2.1	Korttelialueet.....	10
5.2.2	Muut alueet .....	10
5.3	<b>Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen</b> .....	<b>11</b>
5.4	<b>Kaavamääräykset</b> .....	<b>11</b>

5.4.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen .....	11
5.4.2	Vaikutukset kunnan elinvoimaan ja teollisuuden toimintaedellytyksiin.....	11
5.4.3	Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus .....	12
5.4.4	Vaikutukset liikenteeseen .....	12
5.4.5	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan .....	12
5.4.6	Vaikutukset virkistyskäyttöön.....	12
<b>5.5</b>	<b>Ympäristön häiriötekijät .....</b>	<b>12</b>
<b>5.6</b>	<b>Nimistö .....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>13</b>
<b>6.1</b>	<b>Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....</b>	<b>13</b>
<b>6.2</b>	<b>Toteuttaminen ja ajoitus.....</b>	<b>13</b>
<b>6.3</b>	<b>Toteutuksen seuranta .....</b>	<b>13</b>

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

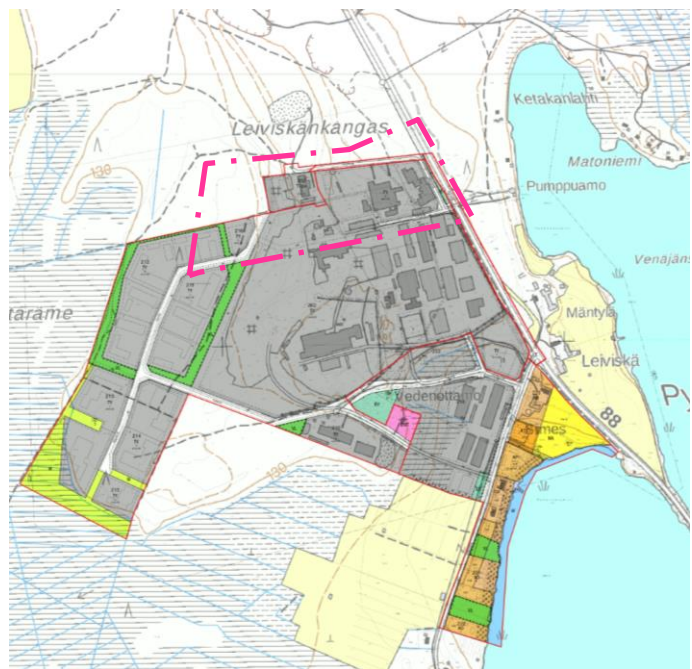
Leiviskänkankaan asemakaavan muutos koskee kortteleita 202 ja 216 sekä niihin liittyviä Maustetien ja Tuotetien katualueita ja virkistysalueita. Asemakaavan muutostarpeita tarkastellaan tarvittaessa tätä laajemmalla alueella.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 202 sekä siihen liittyvät katu-, liikenne- erityis- ja virkistysalueet.

### 1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue käsittää Pyhännän Leiviskänkankaan teollisuusalueen asemakaavan pohjoisosan. Asemakaavan laajennus sijoittuu tämän pohjoispuoliselle alueelle. Asemakaavalla tarkastellaan Leiviskänkankaan pohjoisosan teollisuustonttien laajentamista, uuden kokoojatie aluetta ja liittymäjärjestelyjä Oulu-lisalmi kantatielelle.

Suunnittelualue sisältyy samaan aikaan vireillä olevan Kirkonkylän yleiskaavan suunnittelualueeseen (luonnosvaiheessa 2018).



*Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ajantasa-asemakaavakartalla.*

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulokuulutus, OAS nähtäville  
 Kaavoitustyöryhmän kokous  
 Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos ja päivitetty OAS nähtävillä  
 Kaavaehdotus nähtävillä  
 Hyväksyminen, kunnanhallitus  
 Hyväksyminen, kunnanvaltuusto

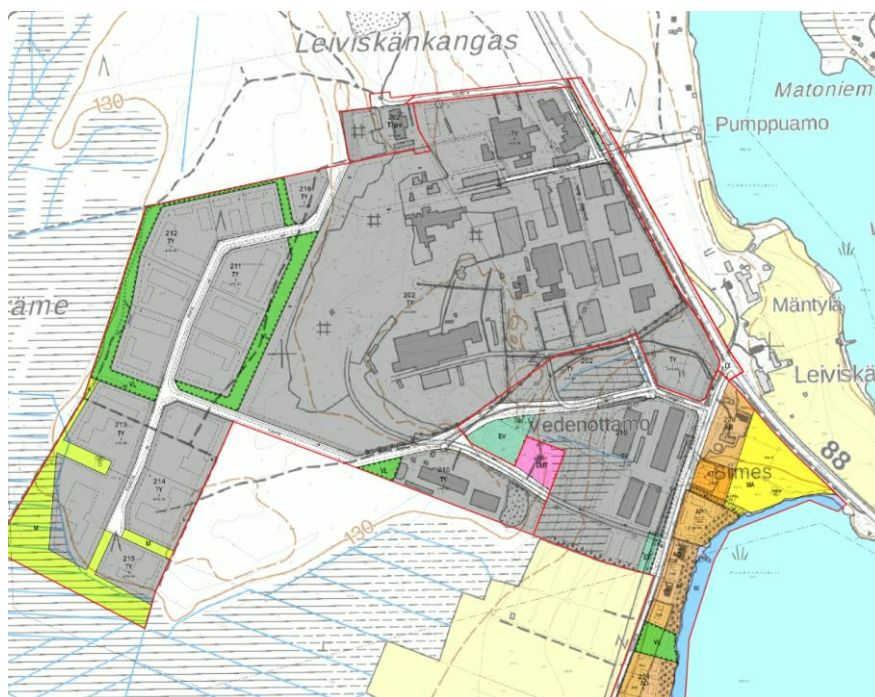
## 2.2 Asemakaava

Tavoitteena on laajentaa Leiviskänkankaan asemakaavaa pohjoiseen päin niin, että Maustetielle voidaan osoittaa uusi linjaus ja liittymä kantatielle 88, sekä laajentaa vanhan Maustetien alueen viereisiä tontteja.

Kaava-alueen pohjoisosaan tehdään asemakaavaan muutos, jossa tutkitaan ja esitetään uudet tie, tontti- ja liittymäjärjestelyt ja tonttien laajentamismahdollisuudet. Liittymäratkaisuista käydään keskustelua ELY-keskuksen ja vanhan liittymän varassa olevien yritysten kanssa, mikä saattaa edellyttää muitakin vähäisiä asemakaavan muutoksia kulkuyhteyksien järjestämiseksi suunnittelualueen eteläpuolella.

Asemakaavan muutosta viedään eteenpäin kiireellisenä niin, että sillä pystytään edistämään nopealla aikataululla suunnittelualueen yritysten hankkeita. Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa otetaan huomioon mm. elinkeinoelämän kehittämisen tarpeet, liikennetarpeet ja alueen sijainti pohjavesialueella.

Voimassa oleva asemakaava on laadittu ja uudistettu useassa vaiheessa. Kantatien ja Maustetien alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2007, Maustetien varressa olevan Salvoksen tontin ja sen laajennusalueen asemakaava on hyväksytty 30.8.2010 ja asemakaavan laajennus sekä laajan keskeisen alueen asemakaavan muutos on hyväksytty 24.6.2013. Osia näistä kaikista sisältyy asemakaavan muutosalueeseen.



*Ote Leiviskänkankaan ajantasa-asekaavasta.*



### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Pyhännän kirkonkylän yleiskaavatyön valmistelun yhteydessä on tehty arkeologinen selvitys, luontoselvitys, pesimälinnustoseselvitys ja rakennusinventointi. Näissä selvityksissä ei ilmennyt Leiviskänkankaan asemakaavasuunnittelussa huomioon otettavia asioita.

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus, luonto-olosuhteet ja rakennettu ympäristö

Leiviskänkangas on hyvin laaja teollisuusalue, jolla on viime vuosina tapahtunut merkittävää uudisrakentamista. Teollisuuden tarpeet ovat täälläkin muuttuneet hyvinkin nopealla tahdilla elinkeinoelämän edellytysten muuttuessa. Rakennettu ympäristö käsittää teollisuusrakennuksia, varastoalueita ja kulkuyhteyksiä.

Alue on kokonaisuudessa vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista ympäristöä tai kulttuuriperintökohteita. Suunnittelualueen laajennus pohjoiseen on tavanomaista metsätalousaluetta.



*Kuva kantatieltä suunnittelualueelle Maustetien mutkaa kohden. © Google Maps.*

##### 3.1.2 Liikenne ja katualueet



Suunnittelualueen itäreunalla on kantatie 88 (Ouluntie), johon Leiviskänkangas liittyy Maustetien kautta.

*Ote Liikenneviraston liikennemääräkarta 2015. (ajoneuvoa/vrk); Valta-, kanta-, seutu- ja yhdysteiden keskimääräinen ajoneuvoliikenne*

### 3.1.3 Kunnallistekniikka ja sähköverkko

Alueella on valmis kunnallistekniikka ja sähköverkko. Tekniset verkostot ja niiden muutos- ja laajennustarpeet selvitetään tarkemmin ennen asemakaavan ehdotusvaihetta.

### 3.1.4 Maanomistus

Kunta omistaa suunnittelualueella Salvoksen tontin länsipuolella olevan kaavatontin (korttelin 202 tontti 13). Lisäksi kunta omistaa alla olevan kartan mukaisesti Leiviskänkankaan asemakaavan edellisen laajennusalueen, josta pohjoisosia sisältyy kaavanmuutosalueeseen, ja Leiviskänkankaan lounaisosalla pääosin jo rakennettua aluetta. Uuden Maustietien linjauksen ja kantatielle tarvittavan liittymän toteuttamiseksi on tehty tai tekeillä maa-kauppoja. Asemakaavan laajennusalue on rajattu näiden maanhankintakeskustelujen pohjalta.



*Kunta omistaa Leiviskänkankaan asemakaavan uusimman laajennusalueen (merkitty vihreällä).*

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt 30.11.2000 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava kaavoituksessa huomioon. Tavoitteet on tarkistettu vuonna 2009 ja ne on uudistettu valtioneuvoston päätöksellä 14.12.2017 (voimaantulo 1.4.2018). Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tätä kaavahanketta koskevat erityisesti kolme ensimmäistä tavoitetta.



### 3.2.2 Maakuntakaava

**Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava** hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 11.6.2003, ja vahvistettiin ympäristöministeriössä 17.2.2005 ja sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden hylättyä kaavasta tehdyt valitukset 25.8.2006 päivätyllä päätöksellään.

Pohjois-Pohjanmaan **maakuntakaava on uudistettu teemoittain** kolmessa eri vaiheessa. Nämä vaihemaakuntakaavat korvaavat voimaan tullessaan vuonna 2005 vahvistuneen kokonaismaakuntakaavan.

- 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 23.11.2015 ja sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden hylättyä kaavasta tehdyt valitukset 3.3.2017 päivätyllä päätöksellään. Vaihemaakuntakaavan aihepiirit ovat energiatuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat, luonnonympäristö, energiantuotanto ja -siirto, sekä liikennejärjestelmät.
- 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 7.12.2016, ja tuli lainvoimaisena voimaan 2.2.2017, kun hyväksymispäätöksestä ei tehty jätetty valituksia Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Vaihemaakuntakaavan aihepiirit ovat kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet, maaseudun asutusrakenne, virkistys- ja matkailu-alueet, seudulliset ampumaradat ja materiaalikeskukset, sekä puolustusvoimien alueet.
- 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018. Siinä käsiteltyjä teemoja ovat mm. pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, tuulivoima-, sekä suoalueiden ja verkostojen tarkistukset. Maakuntahallitus päätti 5.11.2018 kokouksessaan (§ 232) määrätä 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Voimaantulosta kuulutettiin lehdissä 12.11.2018. Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

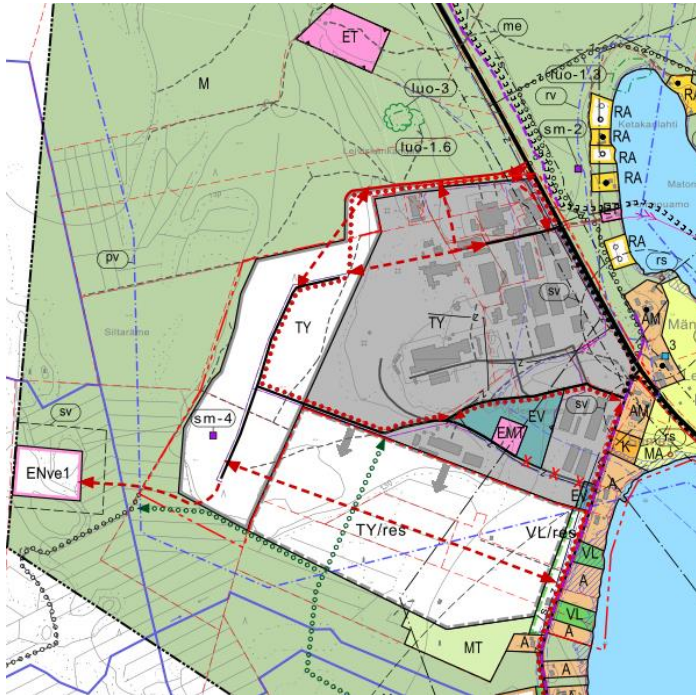
Leiviskänkankaan teollisuusalue on maakuntakaavassa seudullisesti merkittävä teollisuusalue (t), joka sijaitsee Pyhännän taajamatoimintojen alueen (A) pohjoispuolella, tärkeällä pohjavesialueella ja rajautuu idässä kantatiehen. Alueen länsipuolella näkyy mineraalivarantoalueen vyöhykemerkinä (aniliini harkkoviiva ekv).



*Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä (haettu 30.11.2018).*

### 3.2.3 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevia yleiskaavoja. Lähialueelle sijoittuva Pyhännän kirkonkylän osayleiskaava 2000 on laadittu vuonna 1990 ja se katsotaan vanhentuneeksi.



Ote yleiskaavaluonnoksesta 8.11.2018.

Pyhännän osayleiskaava on luonnosvaiheessa menossa nähtäville osittain samanaikaisesti asemakaavaluonnoksen kanssa.

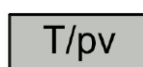
Yleiskaavaluonnoksessa Leiviskänkankaan teollisuusalue on esitetty merkinnällä TY, Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Leiviskänkankaalle on reservialueena esitetty laajenemisalueita etelän suuntaan ja laaja asemakaavoitettu, toistaiseksi pääosin toteutumaton, laajennusalue on esitetty uutena teollisuusalueena. Maustetie on esitetty uutena tienä, ja sen yhdistyminen Tuotantotiehen ja sen jatkeeseen, sekä Tukkitiehen on esitetty tieliikenteen yhteystarpeena.

Biokaasulaitoksen sijoitusvaihtoehto 1 on esitetty merkinnällä ENve1 pohjavesialueen ulkopuolelle. Vaihtoehto antaisi mahdollisuuden hyödyntää kaukolämpöä Leiviskänkankaan teollisuusalueella.

### 3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualue sijaitsee Leiviskänkankaan asemakaava-alueella. Voimassa oleva asemakaava on laadittu ja uudistettu useassa vaiheessa. Kantatien ja Maustetien alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2007, Maustetien varressa olevan Salvoksen tontin ja sen laajennusalueen asemakaava on hyväksytty 30.8.2010 ja asemakaavan laajennus sekä laajan keskeisen alueen asemakaavan muutos on hyväksytty 24.6.2013. Osia näistä kaikista sisältyy asemakaavan muutosalueeseen. Ote voimassa olevasta asemakaavasta on kaavakarttatulosteella ja kaavavaiheet selviävät linkistä <https://paikkatieto.sweco.fi/maps/pyhanta/kartta>

Voimassa olevan asemakaavan korttelin 202 tontti 13 on teollisuusalueen korttelialuetta, merkinnällä T/pv, jossa pv tarkoittaa pohjavesialuetta.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Pääosa korttelia 202 ja kortteli 216 ovat teollisuusaluetta (TY), ja pieni vihervalue lähivirkistysaluetta (VL) merkinnöillä



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



Lähivirkistysalue.

Lisäksi alueella on Maustetien katualuetta ja kantatien 88 liikennealuetta.

Muutosaluetta koskevat asemakaavamääräykset (tonttia 13 koskee vain päivittämätön pohjavettä koskeva kaavamääräys)

Tärkeä pohjavesialue (pv-1):

Korttelialueet kuuluvat Leiviskänkankaan tärkeään pohjavesialueeseen. Korttelialueille ei tule sijoittaa laitosta tai toimintaa, josta voi aiheutua pohjaveden pilaantumisvaaraa (YSL 8 §). Ennen rakennusluvan myöntämistä rakennusvalvontaviranomaisen on tarvittaessa pyydettävä alueellisen ELY-keskuksen lausunto (VL 3 luvun 2 §).

Korttelialueelle saa sijoittaa kemikaalisäiliöitä ja -varastoja vain, jos ne ovat laitoksen toiminnan kannalta tarpeellisia. Ne on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle vesitiiviiseen, katokselliseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan aineen enimmäismäärä.

Jätevesien sekä lauhdevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Jätevedet tulee johtaa viemäriin ja lauhdevedet pohjavesialueen ulkopuolelle. Kortteleissa 211-216 tulee hulevedet johtaa öljynerotuskaivojen kautta pohjavesialueen ulkopuolelle.

Rakentaminen, ojitukset ja maan muokkaaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Ympäristölupia käsiteltäessä on pyydettävä alueellisen ELY-keskuksen lausunto.

TY-korttelialueet:

Katutilojen ja Ouluntien puoleisten tontinosien ja piha-alueiden rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota edustavuuteen ja siisteyteen. Avovarastoinnin sijaan suositellaan erillisiä varastorakennuksia ja -katoksia. Tontit saa aidata.

Autopaikkoja on varattava:

TY-korttelialueilla 1 ap / 1 työpaikka

### 3.2.5 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Maanmittauslaitos on hyväksynyt aiemmissa asemakaavan muutoksissa käytetyn asemakaavan pohjakartan 12.6.2013. Asemakaavan pohjakartta ei täysin vastaa Leiviskänkankaan alueen tilannetta rakennusten ja teknisten verkostojen osalta. Suunnittelijoiden käytössä on ollut tuore ortoilmakuva.

Pyhännän kunnanvaltuusto on hyväksynyt Pyhännän voimassa olevan rakennusjärjestyksen 25.1.2016.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tavoitteena on laajentaa Leiviskänkankaan asemakaavaa pohjoiseen päin niin, että Maustetielle voidaan osoittaa uusi linjaus ja liittymä kantatielle 88, sekä ja laajentaa Maustetien viereisiä tontteja.

Kaava-alueen pohjoisosaan tehdään asemakaavaan muutos, jossa tutkitaan uudet tie, pyörätie-, tontti- ja liittymäjärjestelyt, sekä alueen sisäisiä ajoyhteyksiä. Asemakaavassa esitetään tonttien laajentamismahdollisuudet ja yhdistetään saman yrityksen käytössä olevia tontteja. Liittymä- ja tieratkaisuista käydään keskustelua ELY-keskuksen ja vanhan Maustetien/Tuotetien liittymän varassa olevien yritysten kanssa, mikä saattaa edellyttää jatkossa muitakin vähäisiä asemakaavan muutoksia kulkuyhteyksien järjestämiseksi suunnittelualueen sisällä ja eteläpuolella.

Asemakaavan muutosta viedään eteenpäin kiireellisenä niin, että sillä pystytään edistämään nopealla aikataululla suunnittelualueen yritysten hankkeita. Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa otetaan huomioon mm. elinkeinoelämän kehittämisen tarpeet, liikennetarpeet ja alueen sijainti pohjavesialueella.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Pyhännän kaavoitustyöryhmä päätti käynnistää kiireellisenä kaavamuutoksen xx.11.2018. Kaava kuulutettiin vireille xx.xx.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville koko kaavaprosessin ajaksi samaan aikaan kun asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville.

### 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, 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
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Ympäristöpalvelut Helmi
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Alueella toimivat sähkö-, puhelin- ja vesi-yhtiöt

#### 4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos oli nähtävillä aikavälillä xx.xx.xxxx - xx.xx.xxxx.

1. viranomaisneuvottelu tai työpalaveri xx.xx.xxxx

2. viranomaisneuvottelu xx.xx.xxxx

Kaavaehdotus oli nähtävillä aikavälillä xx.xx.xxxx - xx.xx.xxxx.

#### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Pohjanmaan ELY:n liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa on käyty alustavia keskusteluja Leiviskänkankaan liikenteen järjestämisestä pidemmällä aikavälillä. Näitä keskusteluja jatketaan työpalaverissa ja/tai viranomaisneuvotteluissa. Ensimmäinen viranomaisneuvottelu järjestetään ennen ehdotusvaiheeseen siirtymistä. Keskeisiltä viranomaisilta pyydetään lausunnot nähtäville asetettavista kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta.

#### 4.3.4 Valmisteluvaiheen kuuleminen

#### 4.3.5 Ehdotusvaiheen kuuleminen

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on laajentaa Leiviskänkankaan asemakaavaa pohjoiseen päin niin, että Maustetielle voidaan osoittaa uusi linjaus ja liittymä kantatielle 88, sekä laajentaa Maustetien viereisiä tontteja ja parantaa liikennöitävyyttä kaikille entisen ja uuden Maustetien varren tonteille. Tavoitteena on myös löytää vapaa ajoyhteys pohjois-etelä-suunnassa korttelin 202 pohjoisosan keskivaiheilta asemakaavassa jo osoitetulle itä-länsi-suuntaiselle ajoyhteydelle (ajo-merkintä). Mikäli yleiskaavaluonnoksessa esitetty vaihtoehtoinen biokaasuvoimalan paikka (EN) Leiviskänkankaan länsipuolella (pohjavesialueen ulkopuolella) otetaan käyttöön

Asemakaavan muutosta viedään eteenpäin kiireellisenä niin, että sillä pystytään edistämään nopealla aikataululla suunnittelualan yritysten hankkeita. Asemakaavan muutoksessa ja laajenuksessa otetaan huomioon mm. elinkeinoelämän kehittämisen tarpeet, liikennetarpeet ja alueen sijainti pohjavesialueella.

Asemakaavan muutos laaditaan MRL 54§:n asettamat asemakaavan sisältövaatimukset huomioon otteen. Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Asemakaavan laatimisessa otetaan huomioon vireillä olevan yleiskaavan lähtötiedot, selvitykset ja maankäyttötarkastelut, sekä tarpeellisessa määrin MRL §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset.

#### 4.4.1 Viranomaisten tavoitteet

ELY-keskuksen kanssa järjestetään viranomaisneuvottelu ja tarvittaessa myös erillinen työpalaveri tavoitteiden tarkentamiseksi ennen asemakaavan ehdotusvaihetta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, katso luku 3.2.1

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Leiviskänkankaan asemakaava-alueen rakenne säilyy pääosin entisellään, kuitenkin niin, että Maustetie-nimiselle kokoojatielle suunnitellaan uusi linjaus ja liittymä kantatielle 88 (Ouluntie). Lisäksi tarkistetaan kokoojatien yhteyksiä teollisuusalueen sisällä.

#### 5.1.1 Mitoitus

Tonttien pinta-alat ja rakennusoikeus ilmenevät ehdotusvaiheen tilastolomakkeessa. Suunniteltu teollisuusalueen laajennus on vähäinen, eikä muuta huomattavasti rakennusoikeuksia alueella.

### 5.2 Aluevaraukset

Kaikki kaavamerkinnot selityksineen löytyvät kaavakartalta.

#### 5.2.1 Korttelialueet

Korttelialueiden merkintöinä käytetään



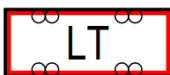
Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

#### 5.2.2 Muut alueet

Muita aluemerkinnoja ovat mm. VL, EV- merkinnät sekä maantien alueen ja katualanueen merkinnät.



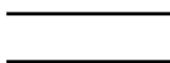
Lähivirkistysalue.



Maantien alue.



Suojaviheralue.



Katu.

Kantatien suuntainen käytöstä pois jäävälle Maustetien osuudelle jätetään ajoyhteys korttelialueen sisäisellä merkinnällä (ajo) ja pistekatkoviivalla osoittaen.

Yhteys Sahatielle on osoitettu kortteleiden 202 ja 216 välistä, voimassa olevan asemakaavan VL-alueita käyttäen ja tontteja hieman pienentäen.



Pohjois-etelä -suuntainen ajoyhteys korttelin 202 läpi on luonnosvaiheessa osoitettu ohjeellisella ajoyhteysmerkinnällä.

Vaihtoehtoja voidaan tarvittaessa tutkia ennen ehdotusvaihetta.

### 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Leiviskänkangas on taajaman vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue, joten siellä tulee rakentaa ja toimia niin ettei pohjaveden laatua vaaranneta. Leiviskänkankaan teollisuusalue sijaitsee jo tällä alueella. Sekä uudessa rakentamisessa että teollisuusalueen vanhojen osien kunnostamisessa tulee pohjaveden suojelun olla keskeisessä asemassa.

Suunnittelualue on Oulun / vt4:n suunnasta tultaessa ensimmäinen näkymä Pyhännän kirkonkylän rakennettuun ympäristöön, joten laadukas toteutus on tärkeää. Näkyvimmällä paikalla olevat teollisuustontit on jo rakennettu. Muutokset alueen ilmeessä tapahtuvat pitkän ajan kuluessa. Korttelialueiden väliin jäävillä puustoisilla alueen osilla on suuri merkitys suunnittelualueen ilmeeseen. Nämä alueen osat on kuitenkin luonnosvaiheessa osoitettu ohjeellisilla merkinnöillä. Ehdotusvaiheessa harkitaan, onko niitä mahdollista muualla kuin korttelien reunoilla osoittaa sitovina, tai määrätäkö puuston säilyttämisestä ja istuttamisesta esimerkiksi yleismääräyksellä.

### 5.4 Kaavamääräykset

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

#### 5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Suunniteltu Leiviskänkankaan teollisuusalueen laajennus on vähäinen, eikä muuta huomattavasti rakentamisen määriä alueella, joten vaikutus yhdyskuntarakenteeseen on vähäinen.

#### 5.4.2 Vaikutukset kunnan elinvoimaan ja teollisuuden toimintaedellytyksiin

Suunniteltu Leiviskänkankaan teollisuusalueen laajennus pitää sisällään uudistetun kokoojatien ja sen uuden liittymän kantatielle. Tämä on merkittävä parannus verrattuna alueen nykyiseen hankalaan liittymään ja ahtaaseen kokoojatiehen. Tätä kautta kaavamuutoksella ja laajennuksella on kuitenkin selkeä positiivinen vaikutus kunnan elinvoimaan ja teollisuuden toimintaedellytyksiin.

Asemakaavan laajennusalue on vähäinen verrattuna Leiviskänkankaan nykyiseen laajuuteen, eikä muuta huomattavasti rakentamisen määriä alueella. Muuton on kuitenkin merkittävä laajennusalueen viereisten teollisuusyritysten kannalta ja se antaa positiivisen viestin yrittäjille siitä, että niiden toimintaedellytyksistä halutaan kunnassa huolehtia.

#### 5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus

Ihmisten arjen sujuvuuden ja yleensäkin toimeentulon kannalta on tärkeää, että asuinkunnassa on työpaikkoja ja että yrityksiä tuetaan myös maankäytön keinoin.

Alue tarjoaa myös palveluita paikallisille asukkaille ja työpaikkoja laajemminkin seudulle.

Suunnitellut jalankulu- ja polkupyöräilyväylät liittävät alueen kunnan keskustaan.

#### 5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavaratkaisu tukeutuu olevaan katu- ja liikenneverkkoon, jota uudistetaan. Leiviskänkankaan alueen liikennöitävyys paranee merkittävästi uuden Maustetie-kantatie 88 liittymän myötä, ja alueen liikennejärjestelyistä päästään keskustelemaan kokonaisuutena.

Vaikutukset liikenteeseen arvioidaan tarkemmin ennen ehdotusvaihetta viranomaisten ja toimijoiden kanssa käytävien keskustelujen pohjalta.

#### 5.4.5 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan

Suunnittelualue on Oulun / vt4:n suunnasta tultaessa ensimmäinen näkymä Pyhännän kirkonkylän rakennettuun ympäristöön. Näkyvimmillä paikalla olevat teollisuustontit on jo rakennettu, joten vaikutus on suhteellisen vähäinen. Mahdolliset muutokset alueen ilmeessä tapahtuvat pitkän ajan kuluessa.

#### 5.4.6 Vaikutukset virkistyskäyttöön

Vaikutukset virkistyskäyttöön on hyvin vähäiset verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, koska laajennusalue on pieni, eikä sijaitse asutuksen tuntumassa. Pidemmällä ajalla positiivisena vaikutuksena voi pitää sitä, että jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toteuduttua kantatien varteen, niitä pitkin pääsee turvallisesti ulkoilemaan metsätalousalueille jokamiehenoikeuden perusteella.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Raskaan liikenteen häiriöiden kantatielle 88 ennakoidaan vähenevän uuden liittymän myötä.

Kaavan toteutuksessa tulee huolehtia, että pohjaveteen tai Pyhännänjärveen ei pääse niiden vedenlaatua pilaavia aineita.

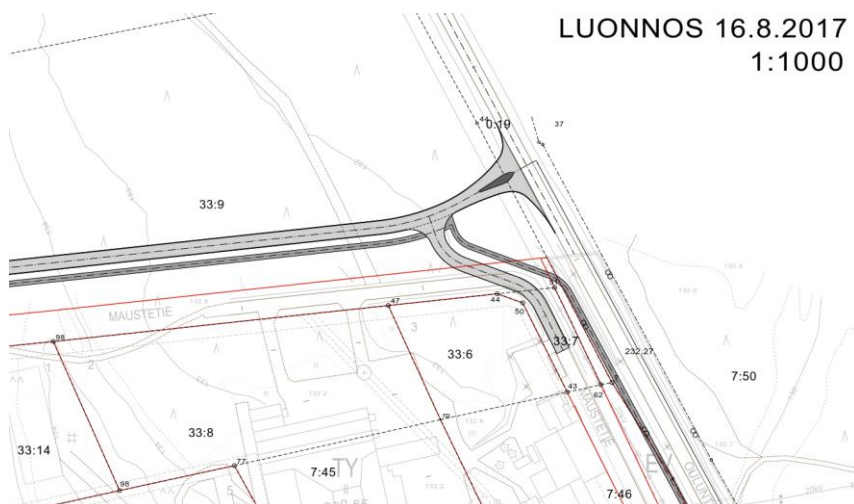
### 5.6 Nimistö

Alueen nimistö säilyy pääosin ennallaan.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavaan liittyvät kaavamääräykset ja asemakaavaa tarkentavat katusuunnitelmat. Liittymää kantatielle 88 on alustavasti tarkasteltu vuonna 2017, mutta liittymää tarkastellaan nyt uudelleen ja otetaan samalla huomioon maanhankinta tilalta 33:9.



*Alustavaa liittymätarkastelua v. 2017 (© Sweco Ympäristö Oy).*

Leiviskänkankaan alueen parantamiseksi voidaan laatia erillinen kehittämis- ja ympäristö-ohjelma.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tiestön toteuttamisesta asemakaava-alueille vastaa pääsääntöisesti kunta ja tonttien toteuttamisesta vastaavat maanomistajat. Pääosa suunnittelualueesta on jo toteutunutta aluetta.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

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

Oulussa 7.12.2018

Sweco Ympäristö Oy

Kristiina Strömmer  
Arkkitehti YKS-260

Liitteet: Asemakaavan seurantalomake ehdotusvaiheessa