

---

# KAAVASELOSTUS

---

E26572\_20

**PYHÄNNÄN KUNTA**

## LEIVISKÄNKANKAAN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS JA MUUTOS KORTTELEISSA 202 JA 209



18.11.2016



**PYHÄNNÄN KUNTA**

**SWECO YMPÄRISTÖ OY, OULU**

## Käsittelyvaiheet

Kaavan vireille tulo, OAS nähtäville	9.4.2015
1. viranomaisneuvottelu	3.5.2016
Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos nähtävillä	23.6.-22.7.2016
2. viranomaisneuvottelu	11.10.2016
Kaavaehdotus nähtävillä	
Hyväksyminen, kunnanhallitus	
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	

## Kaavakartta

Asemakaavakartta 1:2000	18.11.2016
-------------------------	------------

## Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty)	18.11.2016
Ote voimassa olevasta asemakaavasta, jota muutetaan	9.4.2015
Seurantalomake	17.11.2016
Arkeologinen selvitys / Keski-Pohjanmaan arkeologiapalvelu)	23.9.2016
Leiviskänkankaan pohjavesialue, maaperäselvitys / FCG	15.9.2016
1. viranomaisneuvottelun muistio	16.5.2016
2. viranomaisneuvottelun muistio	31.10.2016
Vastineet luonnoksesta saatuun palautteeseen	26.9.2016
Periaateleikkaus ja karttakuva suunnitellusta rakentamisesta	4.10.2016
Yleissuunnitelmakartta elementtitehtaan hulevesiputken jatkamisesta	18.11.2016

## Muut asiakirjat:

Maatutkaluotaus Leiviskänkankaan alueella / GeoWork Oy	31.8.2016
9.9.2016 pohjavesipalaverin muistio	19.9.2016
16.9.2016 pohjavesipalaverin muistio	20.9.2016
Nähtävillä ollut kaavaluonnos	1.6.2016
Pohjatutkimukset 1.10.2015, kartta ja pituusleikkaus	1.10.2015
Leiviskänkankaan teollisuusalueen asemakaavan luontoselvitys	2.7.2012
Pyhännän kunnan pohjavesien suojelusuunnitelma	2012

*Valokuvat: Sweco Ympäristö Oy / Elina Marjakangas (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>2</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	2
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 .....	3
3.1.2	Rakennettu ympäristö.....	4
3.1.3	Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot .....	5
3.1.4	Luonnonympäristö .....	6
3.1.5	Maaperäselvitykset .....	8
3.1.6	Yhdyskuntateknikka ja tiestö .....	10
3.1.7	Hulevedet.....	11
3.1.8	Maanomistus .....	12
3.2	<b>Suunnittelutilanne .....</b>	<b>13</b>
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	13
3.2.2	Maakuntakaava .....	14
3.2.3	Yleiskaava .....	15
3.2.4	Asemakaava .....	16
3.2.5	Pohjavesialueiden suojelusuunnitelma .....	17
3.2.6	Rakennusjärjestys ja pohjakartta.....	17
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>18</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo .....	18
4.3	<b>Osallistuminen ja yhteistyö .....</b>	<b>18</b>
4.3.1	Osalliset .....	18
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	18
4.3.3	Viranomaisyhteistyö .....	19
4.4	<b>Asemakaavan tavoitteet.....</b>	<b>19</b>
4.4.1	Yrittäjien tavoitteet ja suunnitelmat.....	19
4.4.2	Viranomaisten tavoitteet .....	20
4.4.3	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet .....	20
4.4.4	Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet.....	21
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>22</b>
5.1	<b>Kaavan rakenne .....</b>	<b>22</b>
5.1.1	Mitoitus .....	23

5.2	<b>Aluevaraukset</b> .....	<b>23</b>
5.2.1	Korttelialueet.....	23
5.2.2	Muut alueet .....	26
5.3	<b>Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen</b> .....	<b>27</b>
	<b>POHJAVEDET JA HULEVEDET</b> .....	<b>27</b>
	<b>MAISEMA</b> .....	<b>27</b>
5.4	<b>Kaavamääräykset</b> .....	<b>28</b>
5.5	<b>Kaavan vaikutukset</b> .....	<b>30</b>
5.5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen .....	30
5.5.2	Sosiaaliset vaikutukset .....	30
5.5.3	Vaikutukset liikenteeseen .....	30
5.5.4	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan .....	31
5.5.5	Vaikutukset virkistyskäyttöön.....	31
5.6	<b>Ympäristön häiriötekijät</b> .....	<b>31</b>
6	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>32</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	32
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	32
6.3	Toteutuksen seuranta .....	32
	<b>Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto</b> .....	<b>33</b>

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Leiviskänkankaan asemakaavan muutos koskee kortteleita 202 ja 209 sekä niihin liittyviä erityis-, katu- ja liikennealueita.

Asemakaavan laajennus koskee tiloja RN:ot 7:34, 7:50, 33:4, 33:9, 33:13 ja 34:7.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat Leiviskänkankaan asemakaavan korttelin 202 tontti 7, korttelin 210 tontti 3, korttelit 220–222 sekä niihin liittyvät erityis-, katu-, virkistys- ja maatalousalueet.

### 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Periojantien varressa Pyhännänjärven ranta-alueella ja Leiviskänkankaan teollisuusalueella Tukkitien alkuosassa. Alueelle liikennöidään Ouluntien kautta.



*Suunnittelualueen sijainti ja alustava rajaus.*

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

7.4.2015	Kunnanhallitus käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS)
<b>9.4.2015</b>	<b>Vireilletulokuulutus ja OAS nähtäville</b>
9/2015	Koekairaukset Kamulan vedenottamon läheisyydessä
9/2015	Tukkitien siirtoon liittyvät katutarkastelut ja yleissuunnitelma <i>työ välillä keskeytyksissä, suunnittelualue ja tavoitteet muuttuneet</i>
15.4.2016	alustava luonnos
3.5.2016	1. viranomaisneuvottelu ELY-keskuksessa
20.6.2016	Kunnanhallitus käsitteli kaavaluonnoksen
<b>23.6.–22.7.2016</b>	<b>Valmisteluvaiheen kuuleminen; luonnos ja päivitetty OAS nähtävillä</b>
24–25.8.2016	Maatutkaluotaukset Leiviskänkankaan alueella / Geo-Wok Oy
9.9.2016	Työneuvottelu Leiviskänkankaan pohjavesiasioista Oulussa
15.9.2016	Leiviskänkankaan maaperäselvitys / FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
16.9.2016	Työneuvottelu Leiviskänkankaan pohjavesiasioista ELY-keskuksessa
23.9.2016	Arkeologinen selvitys / Keski-Pohjanmaan arkeologiapalvelu
28.9.2016	Kunnan ja ELY-keskuksen välinen kehittämiskeskustelu Pyhännällä
11.10.2016	2. viranomaisneuvottelu ELY-keskuksessa
28.11.2016	Kunnanhallitus käsitteli kaavaehdotuksen
xx-xx.2016	Kaavaehdotus nähtävillä
xx-xx.2016	Hyväksyminen, kunnanhallitus
xx-xx.2016	Hyväksyminen, kunnanvaltuusto

### 2.2 Asemakaava

Leiviskänkankaan asemakaavan korttelin 202 teollisuusrakennusten korttelialuetta muutetaan ja laajennetaan alueella toimivan Lapwall Oy:n tarpeisiin. Korttelialueen laajentaminen tapahtuu Kamulan entisen vedenottamon suuntaan ja nykyisen Tukkitien alueelle. Tonttimaaksi kelpaavien alueiden laajuutta on selvitetty kesällä 2015 tehtyjen koekairaus-ten avulla sekä syksyllä 2016 tehtyjen maatutkaluotauksen ja maaperäselvitysten avulla.

Tukkitien alkuosaa siirretään lähemmäs Ouluntietä nykyisen Leiviskäntien kohdalle. Tien linjauksesta ja pituusleikkauksesta tehtiin alustava suunnitelma ja katualueen leveys tarkistettiin kaavatyön yhteydessä. Tukkitie on tulevaisuudessa pääkulkuyhteys uudelle Leiviskänkankaan asemakaavan mukaiselle teollisuusalueen laajennusalueelle. Periojantie muutetaan asemakaavan mukaiseksi katualueeksi, jossa teollisuuden tonttiliittymät tarkistetaan.

Asemakaava-aluetta laajennetaan Periojantien varteen Pyhännänjärven ranta-alueelle, minne kaavoitetaan 6 kpl uusia erillispientalotontteja alueelle jo ennestään rakentuneiden ja rantayleiskaavan mukaisten 3 asuinrakennuspaikan lisäksi. Lisäksi alueelle tulee yksi uusi asuinpienalojen tontti, joka mahdollistaa tarpeen mukaan hieman tehokkaampaa asuntorakentamista joko rivitalojen, kytkettyjen pientalojen tai erillisten pientalojen muodossa. Ranta-alueelle sijoittuvan asumisen lomaan jätetään rakentamiselta vapaita lähivirkistysalueita, jotta myös ranta-alueen ulkopuolelle sijoittuvilta alueilta turvataan pääsymahdollisuuksia rantaan. Uusien rakennuspaikkojen ja rakentamattomaksi jäävien

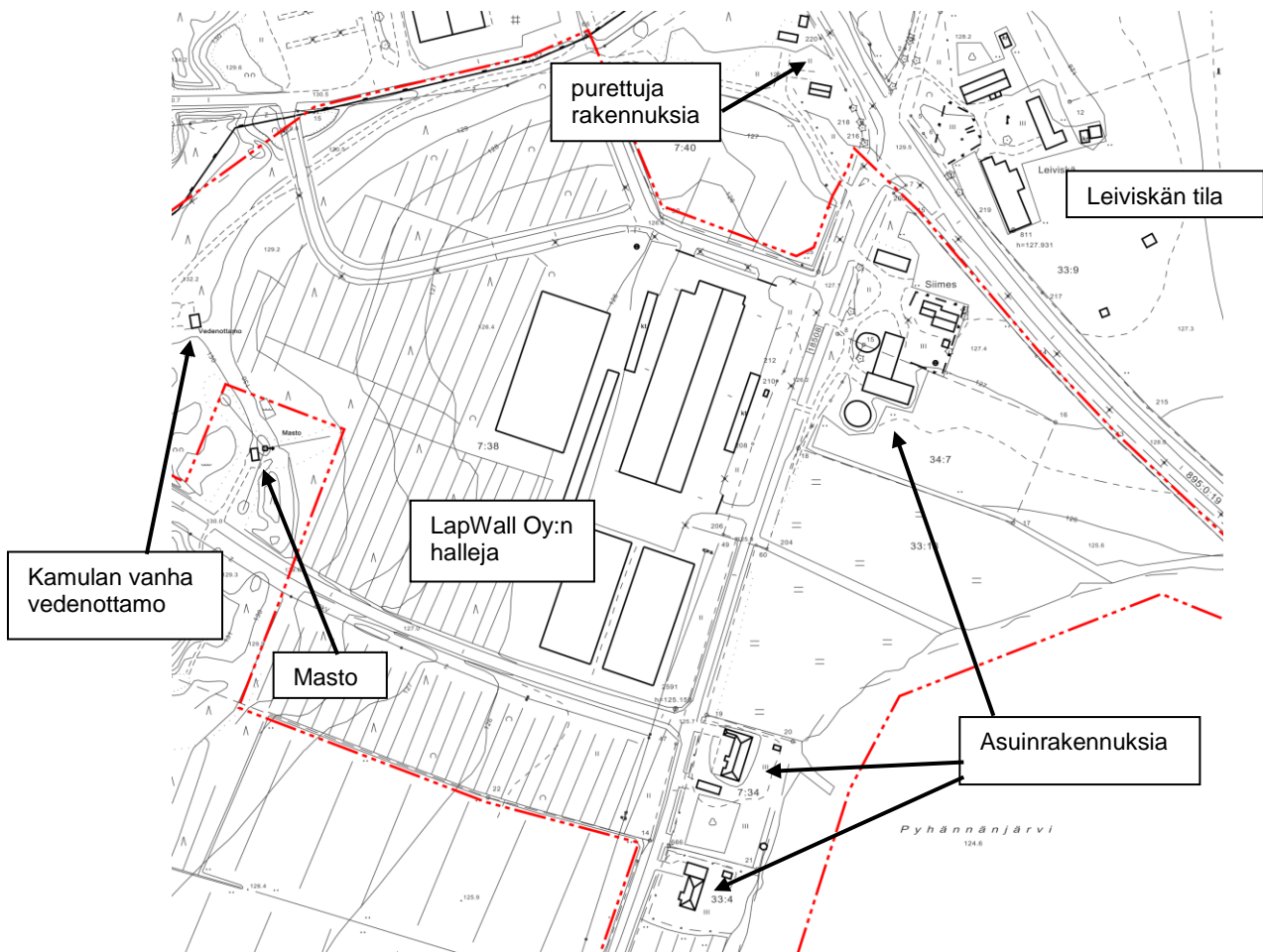
ranta-alueiden sijoittelussa on pyritty kohtelemaan maanomistajia mahdollisimman tasa-puolisesti.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueet Periojantien ja Pyhännänjärven välissä ovat kaavan laajennusalueita, jolla on ennestään kolme vakituista asuntoa. Pohjoisin asuinrakennuspaikka lähellä Ouluntien risteysaluetta on myös hevosharrastetila. Suunnittelualueet Periojantien länsipuolella ovat Leiviskänkankaan teollisuusalueen asemakaavan muutosaluetta, jolla sijaitsee Lapwall Oy:n tehdas-, varasto- ja toimistotilat. Yritys valmistaa puuelementtejä, ja sillä on voimakkaat kasvusuunnitelmat. Yrityksessä on noin 140 työntekijää. Suunnittelualueen pohjoisosassa ja koko Leiviskänkankaan teollisuusalue ovat vedenhankinnan kannalta tärkeää 1. luokan pohjavesialuetta.



### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Siimeksen tila on vanha asuinkäytössä oleva maatila, jolla pidetään myös hevosia. Tilaan kuuluvat pellot ovat laidunkäytössä. Kaksi muuta suunnittelualueella olevaa asuinrakennusta ovat uudempia matalia yksikerroksisia omakotitaloja.

LapWall Oy:n alueella sijaitsee tällä hetkellä 5 erittäin suurta teollisuushallia, jotka on kaikki rakennettu aivan viime vuosina edellisen Leiviskänkankaan kaavamuutoksen laatimisen jälkeen. Yritys on perustettu vuonna 2012, minkä jälkeen alue on käytännössä rakennettu täyteen. Yrityksen toimistotilat sijaitsevat hajallaan useassa eri hallissa ja parhaillaan rakennetaan toista kerrosta hallintotiloja varten ensimmäisenä rakentuneeseen, Ouluntietä lähinnä olevaan halliin. Toiminta sijoittuu Periojantien varteen, mutta suuret hallit erottuvat kokonsa vuoksi kauas Ouluntielle saakka ja Pyhännänjärven yli.

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1991 käytöstä poistunut vanha Kamulan vedenotto. Kamulan entisen vedenottamon läheisyydessä on masto nykyisen Tukkitien varrella.



*Lapwall Oy:n rakennuksia. Leiviskäntien ja Tukkitien väliin jäävällä korttelialueella (tontit 14–17) on yhteensä viisi suurta teollisuushallia ja lisäksi varastointikatoksia. Yrityksen toiminta alueella on kasvanut hyvin nopeasti.*







*Siimeksen tilan maita ja rakennuksia Pyhännänjärven ranta-alueella*

### 3.1.3 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta vanhaa rakennuskantaa, mutta sen läheisyydessä Ouluntien ja Leiviskänniemen toisella puolella sijaitsee maakunnallisesti arvokas Leiviskän pihapiiri rakennuksineen.

Pyhännänjärven rannat on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen arvokas kulttuuriympäristö, mutta uusimmissa inventoinneissa Pyhännänjärven laajuista arvokasta kulttuuriympäristöä ei enää ole. Sen sijaan Leiviskän vanha tila ja siihen liittyvä agraarimaisema Leiviskänniemessä nähdään edelleen maakunnallisesti arvokkaina. Myös suunnittelualueella olevat Siimeksen pellot liittyvät tähän Leiviskänniemen arvokkaaseen maisemaan. Viljeltyjen peltojen kautta avautuu laajat näkymät Pyhännänjärvelle.



*Ote maakuntakaavan uudistamiseen liittyvästä kulttuuriympäristöselvityksestä (luonnos). Selvityksessä on esitetty maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristökohteena Leiviskä ja siihen liittyvä agraarimaisema, joka ulottuu myös suunnittelualueelle.*

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Museoviraston lausunnon perusteella Periojantien kaava-alueelle tehtiin arkeologinen selvitys syksyllä 2016. Arkeologisen selvityksen laati Keski-Pohjanmaan arkeologiapalve-

lu. Selvityksessä alueella ei havaittu muinaisjäännöksiä. Periojantien kohdalla on kulkenut 1700-luvun tielinjaus, joka on kokonaan nykyisen tien kohdalla. Muita kulttuuriympäristökohteita selvityksessä ei tullut esille.

Lisäksi Leiviskänkankaan teollisuusaluetta ja sen laajentamista koskeva arkeologinen tarkistus on tehty toukokuussa vuonna 2013 ja Pyhännän kunnan alueella on suoritettu arkeologinen inventointi vuonna 1996, joka koski esihistoriallisia kohteita. Historiallisen ajan asutukseen ja elinkeinoihin liittyviä jäänteitä ei ole systemaattisesti kartoitettu kunnan alueelta.

Leiviskän talon mailta on tehty irtolöytö myöhäisrautakauden ajalta, jonka tarkempaa löytöpaikkaa ei tunneta. On mahdollista, että solki liittyy kiinteään muinaisjäännökseen kuten kalmistoon. Muinaisjäännösrekisterissä on seuraava irtolöytöön liittyvä kuvaus:

*”Pyhännänjärven länsirannan niemellä sijaitsevan Leiviskän talon sydänmaalta, juurikkaita ylösväännettäessä on löydetty viikinki/ristiretkiaikainen rullapäinen hevosenkenkäsolki (KM 3671:50). Tarkempaa löytöpaikkaa ei tunneta.”*

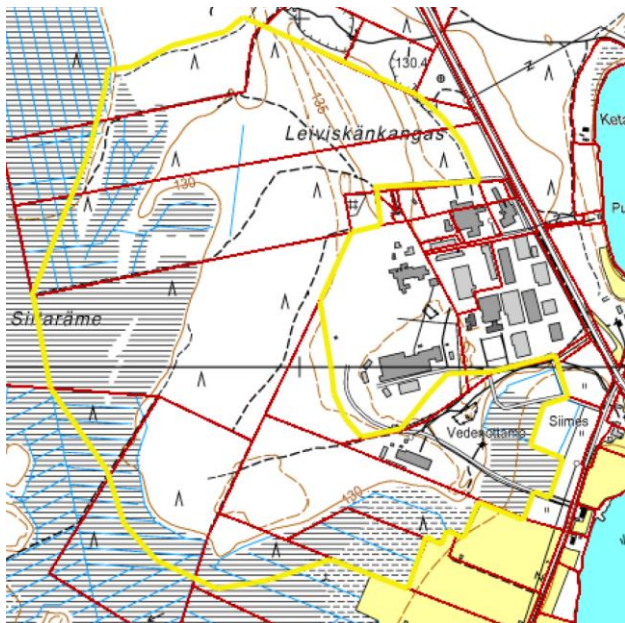
Suunnittelualue sijoittuu alueille, jotka ympäröivät vanhaa Leiviskän tilaa ja jotka ovat olleet jo pitkään viljely- ja niittykäytössä. Suunnittelualueen ranta-alueet ovat olleet vielä 2000-luvun alussa lähes kokonaan peltoa tai niittyä, ja aluetta on voimakkaasti muokattu mm. ojitamalla. Suunnittelualueella olevan Siimeksen kantatilan maat Leiviskänniemessä ovat edelleen maatalouskäytössä hevoslaitumina.

#### 3.1.4 Luonnonympäristö

Leiviskänkankaan asemakaava-alueelle on laadittu luontoselvitys kesällä 2012 (Pohjanmaan luontotieto). Pyhännänjärven rantaosayleiskaava-alueen kasvillisuus selvitys on tehty yleiskaavan laatimisen yhteydessä vuonna 2002 (PSV-Maa ja vesi Oy).

Tehdyissä selvityksissä suunnittelualueella tai lähiympäristössä ei ole havaittu merkittäviä luontoarvoja tai sellaisia lajeja, jotka voisi järkevästi ottaa huomioon ja säilyttää teollisuusalueella.

Suunnittelualueen pohjoisosa ja koko Leiviskänkankaan teollisuusalue ovat vedenhankinnan kannalta tärkeää 1. luokan pohjavesialuetta. Leiviskänkankaan vedenotto sijaitsee teollisuusalueen pohjoispuolella. Noin 40–50 % Pyhännän vedenotosta tapahtuu Leiviskänkankaan vedenottamolta. Pyhännän pohjavesialueille on laadittu pohjavesien suojelusuunnitelma vuonna 2012.



*Leiviskänkankaan asemakaava-alueen luontoselvityksessä biologin tarkistama alue käsittää myös Kamulan entisen vedenottamon ympäristön*



*Suunnittelualan ranta-alueet ovat pääosin asuttua piha-aluetta, peltoa tai niittyä. Järven rantaviivan tuntumassa on asuttujen kiinteistöjen ja tilan 33:9 kohdalla puustoa. Yläpuolella tyypillistä Pyhännäjärven ranta-alueen kasvillisuutta (kuva otettu hieman suunnittelualan eteläpuolelta, jossa puustoa on enemmän). Siimeksen tilan kohdalla maisematila myös järven suuntaan on avointa.*



*Lapwall Oy:n korttelialueen takana olevaa metsää ja kosteikkoa.*

### 3.1.5 Maaperäselvitykset

Lapwall Oy:n tonttialueen sekä maston ja vedenottamon välissä on kosteikkoaluetta, jossa vettä on paikoitellen purkautunut maan pinnalle voimakkaasti maata kaivettaessa. Syksyllä 2015 selvitettiin neljän koekairauksen avulla LapWall Oy:n tonttialueiden ja maston väliseltä alueelta, onko alueella paineellista pohjavettä. Samalla saatiin tietoa pehmeän maakerroksen paksuudesta ja rakennettavuudesta. Pohjatutkimukset laati tuolloin PMP Oy. Kamulan vanhan vedenottamon ja maston välisellä alueella on useita pieniä lammikoita, joiden kohdalla myös mitattiin vedenpinnan korkeudet. Selvitysten perusteella alueella ei olisi paineellista pohjavettä, mutta pohjaveden pinta on hyvin lähellä maanpintaa, kairauspisteiden kohdilla 0,4m – 1,4 m syvyydessä. Turvekerroksen paksuus vaihtelee 0-1,8 m välillä. Kairauspiste 4 sijaitti tontin laidalla, jossa oli jo rakennettu ojia ja tonttimaata muokattu rakentamista varten. Pohjavedenpinta laskee samaan suuntaan kuin maasto eli LapWall Oy:n alueen suuntaan.

PMP Oy:n pohjatutkimuksista on olemassa kartta ja pituusleikkaus.

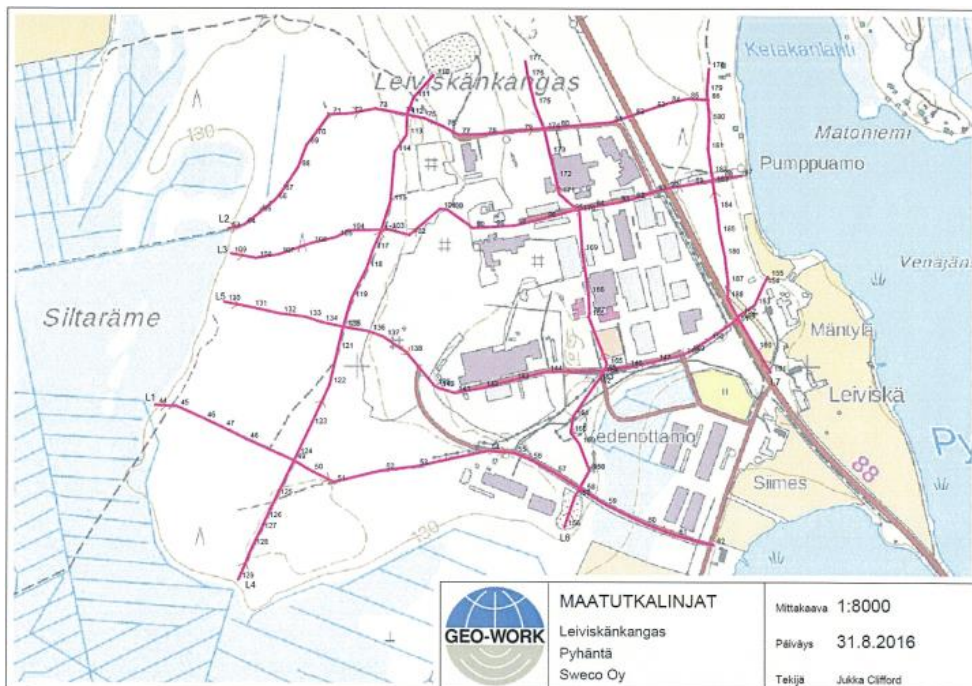


*Pohjatutkimusten kairauspisteet (4 kpl) sijaitsevat lähellä Tukkitietä maston ja tonttialueen välissä. Maston ja Vedenottamon välissä on pieniä lammikoita, joiden vedenpinnan korkeus mitattiin.*

Muita pohjatutkimuksia on Leiviskänkankaan alueella viime vuosina tehty teollisuusalueen laajennusalueen katusuunnitelmien yhteydessä nykysien teollisuusalueen länsipuolisille alueille.

Korkealla olevan vedenpinnan vuoksi kunta teetti laajoja, koko Leiviskänniemeä koskevia pohjavesiselvityksiä kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen, jotta saataisiin kokonaiskuva koko Leiviskänkankaan pohjavesialueesta ja sitä kautta myös tietoa ja varmuutta LapWall Oy:n lisärakentamismahdollisuuksista ja muita Leiviskänkankaan tulevia rakennushankkeita ajatellen.

GeoWork Oy toteutti laajan maatutkaluotauksen Leiviskänkankaan pohjavesialueella elokuussa 2016. Tutkimuksessa tehtiin seitsemän luotauslinjaa, joiden yhteispituus oli 8139 metriä.



#### Leiviskänkankaan maatutkalinjat

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy / Pekka Pesälä laati Leiviskänkankaan pohjavesialueesta selvityksen, jossa esitetään alueelle tehdyn maaperäselvityksen tuloksia ja konsultin näkemys siitä, miten alueella voidaan menetellä vaarantamatta Leiviskänkankaan tärkeän pohjavesialueen käyttöä vedenhankintaan.

Leiviskänkankaan pohjavesiselvityksistä käytiin kaksi työpalaveria, joihin ELY-keskus osallistui. Pohjavesipalavereista on laadittu muistiot.

FCG Oy:n laatima selvitysraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

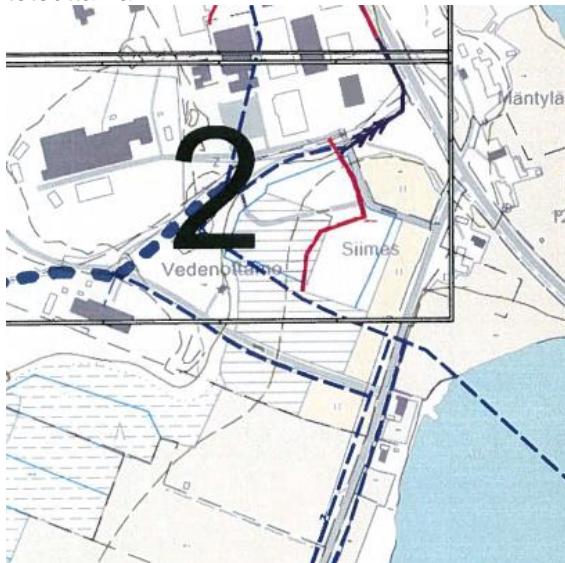
### 3.1.6 Yhdyskuntatekniikka ja tiestö

Ouluntie (Kantatie 88) kulkee Leiviskänkankaan ohitse. Lapwallin tontille, Pyhännän rakennustuotteen sahalle, toimistolle sekä elementtitehtaalle liikennöinti tapahtuu Periojantien kautta (Yhdystie 18508). LapWall Oy:n tonttialueelle on liittymät kaikilta tonttialuetta ympäröiviltä teiltä (Periojantie, Leiviskäntie, Tukkitie). Ouluntien liikennemäärä on noin 1560 ajoneuvoa vuorokaudessa. PRT:n sahalle liikennöidään Tukkitien kautta. Tukkitie on tulevaisuudessa myös pääliikenneyhteys teollisuusalueen taakse vuonna 2013 kaavoitetulle laajennusalueelle.

Ouluntien varressa on erillinen pyörätie keskustan ja teollisuusalueen välillä. Myös Periojantien varressa on pyörätie Ouluntien risteyksestä Leiviskäntien risteykseen saakka. Periojantien tealueeseen välillä Leiviskäntie – Tukkitie sisältyy tilavaraus pyörätielle, mutta pyörätietä ei ole toteutettu. Myös Tukkitiessä ja Leiviskäntiessä on pyörätievaraukset. Periojantie jatkuu Tukkitien liittymästä päällystämättömänä ja valaisemattomana sotratienä Pyhännänjärven ympäri.

Suunnittelualue on liitettävissä olevaan vesijohto- ja viemäriverkkoon.

Teollisuusalueella on useita sähköjohtoja. E.ON Kainuun Sähköverkon 20 kV:n sähköverkkoa on lähinnä Periojantien, Tukkitien ja Ouluntien varsilla. Muilta osin teollisuusalueen nykyinen sähköverkko on lähes kokonaan teollisuusyritysten itse omiin tarpeisiin toteuttama.



*Alueen vesijohdot ja viemärit*



Tukkitie



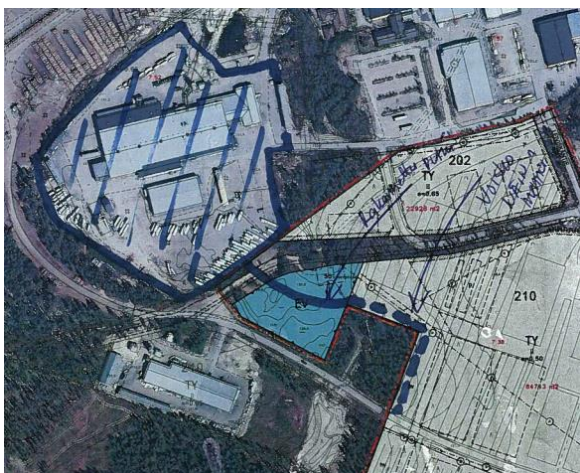
Leiviskäntien jatkeena oleva päällystetty leveä ajoyhteys PRT:n alueelle ja elementtitehtaalle

### 3.1.7 Hulevedet

Suunnittelualueen luoteispuolella on suurelementtitehdas, jonka noin 5 ha suuruiselta pinnoitetulta alueelta johdetaan hulevedet viemäriä pitkin suunnittelualueelle. Putken pää ja kyseisten hulevesien purkupaikka on entisen vedenottamon ja maston välisellä suoja- viheralueella.

Elementtitehtaalta maston kulmalle tulevaa hulevesiputkea pitkin suunnittelualueelle joh- tuu vettä 5 ha alueelta enimmillään jopa 400 l/s (arviossa ei huomioitu mahd. viivästyk- siä). Vesihyytymät ovat aiheuttaneet hulevesien tulvimista nykyiselle tonttialueelle vuoden 2015 joulukuussa, jolloin alueelle on kaivettu turvekerrokseen oja, joka johtaa hulevesiä edelleen nykyisen Tukkitien ojaan.

Hulevesiviemäriin jatkamisesta ja hulevesireitin varaamiseksi kaavassa, on tehty laskel- mia ja alustava yleissuunnitelma, jossa on esitetty kaksi vaihtoehtoista reittiä hulevesien johtamiseksi öljynerotuskaivon kautta Pyhännänjärveen. Yleissuunnitelmakartta on liit- teenä.

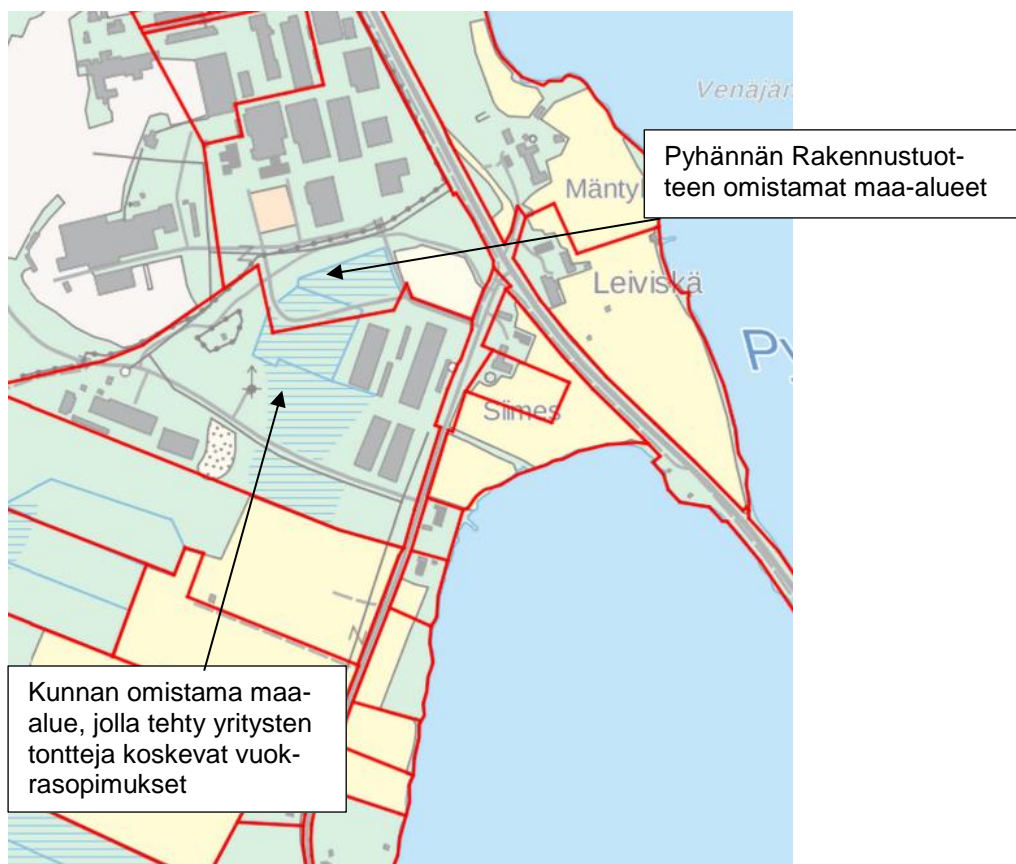


Maston tontin kulmalle päättyvän hulevesiputken sijainti (yhtäjaksoinen sininen viiva) ja suurelementtitehtaan viemäroity hulevesialue, noin 5 hehtaaria

### 3.1.8 Maanomistus

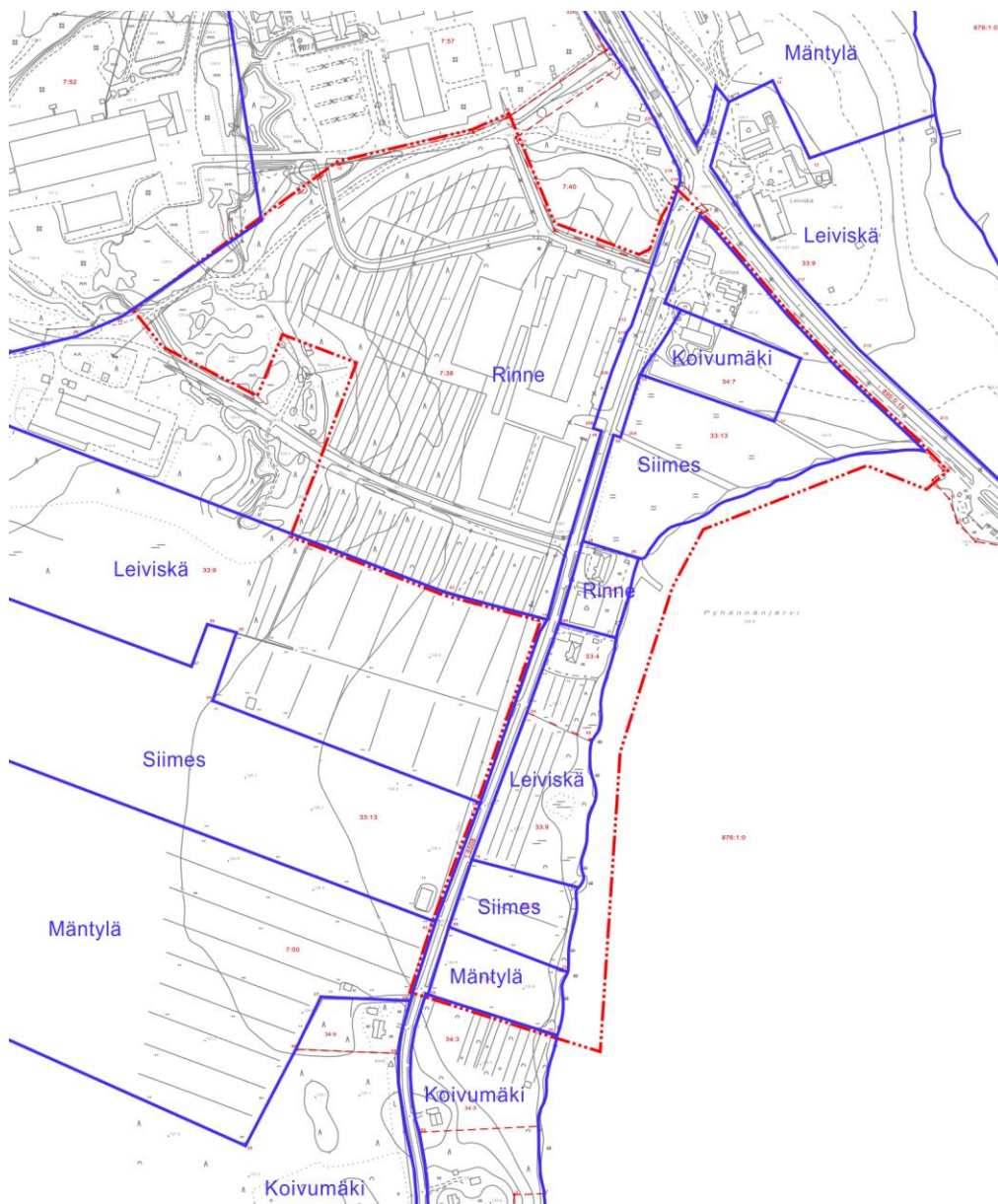
Kunta omistaa kaavamuutosalueen maan maston, vanhan vedenottamon ja LapWall Oy:n tehdasalueen ympäristössä, ja vuokraa maata yritykselle nykyisen asemakaavan mukaiselta tonttialueelta. Suunnittelualueeseen sisältyy myös Pyhännän rakennustuotteen omistamia rakentamattomia maa-alueita, jotta liikenteelliset kysymykset saataisiin kaavassa ratkaistua. PRT katsoo tarvitsevansa kyseiset maa-alueet omaan käyttöönsä, eikä maakauppoja tai vuokraamista koskevaa sopimusta ole syntynyt LapWall Oy:n kanssa.

Muut suunnittelualueen maat ovat yksityisessä omistuksessa katu- ja tiealueita lukuun ottamatta. Myös kunnan omistaman maa-alueen eteläpuolella olevat pelto- ja metsäalueet ovat yksityisessä omistuksessa.



Pyhännänjärven ranta-alueet ovat kaikki yksityisessä omistuksessa. Alueen vanhat kantatilat on selvitetty rantamitoitukseen perustuvassa Pyhännänjärven rantaosayleiskaavassa.





*Kartta suunnittelualueen kantatiloista vuonna 1970. Myös muualla Pyhännanjärven rannoilla on samoihin kantatiloihin kuuluvia maita.*

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, joiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viran-

omaisten toiminnassa. Tavoitteet ovat tulleet voimaan vuonna 2001 ja ne on tarkistettu vuonna 2009. Tavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

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

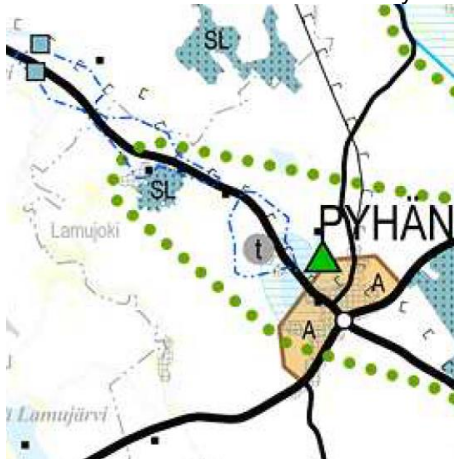
Tätä kaavahanketta koskevat erityisesti toimivaan aluerakenteeseen, eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun, virkistyskäyttöön sekä toimiviin yhteysverkoihin liittyvät tavoitteet.

### 3.2.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, jonka Ympäristöministeriö on vahvistanut 17.2.2005. Kaava on kaikilta osiltaan lainvoimainen.

Maakuntakaavaa ollaan parhaillaan uudistamassa. Sekä voimassa olevassa maakuntakaavassa, että vuonna 2015 Ympäristöministeriön vahvistamassa 1. vaihemaakuntakaavassa Leiviskänkankaan alue on osoitettu seudullisesti merkittäväksi teollisuus- ja varastoalueeksi (t) Ouluntien liikenneväylän varrella.

Maakuntakaavassa alue on tärkeää pohjavesialuetta (sininen pistekatkoviiva). Lisäksi alue kuuluu osana Pyhännän laajaan luonnon monikäyttöalueeseen (vihreä palloviiva). Pyhännänjärven rannat ovat kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeää aluetta. 2.vaihemaakuntakaavaehdotuksessa ei ole esitetty alueelle maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, mutta Leiviskän tilaa ja sitä ympäröivää Leiviskänniemeä on esitetty maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi.



Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta  
(lähde: Pohjois-Pohjanmaan liitto)



Suunnittelualueen pohjoisosa on vedenhankinnan kannalta tärkeää (1. luokan) pohjavesialuetta.



Maakuntakaavassa Leiviskänkankaan teollisuusalue on osoitettu vähintään seudullista merkitystä omaavaksi teollisuus- ja varastoalueeksi (t). Merkinnällä on osoitettu lähinnä perinteisen teollisuuden tuotanto- ja varastoalueita, jotka eivät sisälly taajamatoimintojen aluevaraukseen ja jotka halutaan turvata muulta maankäytöltä.



Maakuntakaavassa alue kuuluu myös luonnon monikäyttöalueeseen (vihreä palloviiva), jolla osoitetaan virkistyskäytön kannalta kehitettäviä, arvokkaita luontokohteita sisältäviä aluekokonaisuuksia.



Maakuntakaavassa Pyhännänjärven rannat ovat kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeää aluetta.

### 3.2.3 Yleiskaava

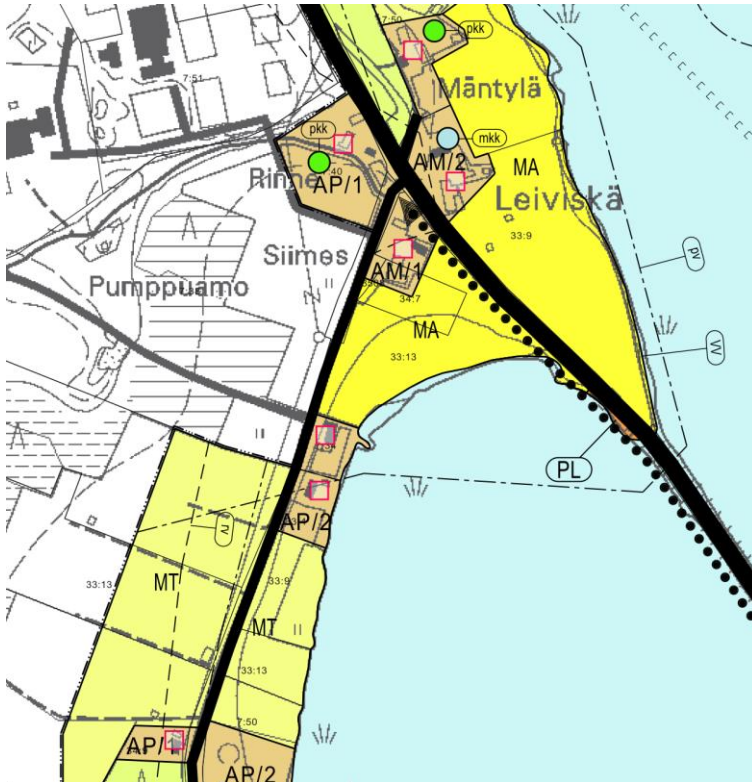
Pyhännänjärven ranta-alueella on voimassa 1.3.2005 lainvoimaiseksi tullut Pyhännänjärven rantayleiskaava. Rantayleiskaavassa rakennusoikeudet on osoitettu rakennuspaikkakohtaisesti koko kaava-alueelle. Rantavyöhykkeen alueella rakennuspaikkojen mitoitus perustuu kantatilaselvitykseen ja mitoituslukuna on käytetty 10 rakennuspaikkaa yhtä kilometriä muunnettua rantaviivaa kohti. Asemakaavan suunnittelualueelle Periojantien ja Pyhännänjärven väliselle alueelle on rantayleiskaavassa osoitettu yhteensä 3 toteutunutta rakennuspaikkaa. Rantayleiskaavassa ei ole osoitettu yhtään uutta rakennuspaikkaa nyt laadittavana olevan asemakaavan suunnittelualueelle, vaikka melkein kaikilla kantatiloilla on rantayleiskaavassa jäänyt mitoituksen mahdollistamaa rakennusoikeutta käyttämättä.

Nyt laadittavana olevan asemakaavan alueella olevat kiinteistöt kuuluvat seuraaviin v.1970 mukaisiin kantatiloihin:

Kantatila	Rantaa koko yleiskaava-alueella (m)	Muunnettua rantaa koko yleiskaava-alueella (m)	Mitoituksen mukainen rakennusoikeus yleiskaava-alueella yhteensä	Rantayleiskaavassa osoitetut rakennuspaikat yhteensä (olevat + uudet)	Yleiskaavassa käyttämättä jäänyt mitoitus
<b>Siimes</b>	1928	1113	11	6	5
<b>Koivumäki</b>	672	672	7	6	1
<b>Rinne</b>	974	880	9	9	0
<b>Leiviskä</b>	723	723	7	2	5
<b>Mäntylä</b>	1337	1337	13	6	7

Nyt laadittavana olevan asemakaavan suunnittelualueella olevat 3 rakennuspaikkaa sijaitsevat Siimeksen, Rinteen ja Leiviskän kantatilojen alueilla. Muut ranta-alueet on osoi-

tettu rantayleiskaavassa maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA) ja maatalous-  
alueeksi (MT).



Ote voimassa olevasta Pyhännänjärven rantayleiskaavasta

Pyhännän vuonna 1990 laadittu kirkonkylän osayleiskaava 2000 on vanhentunut.

### 3.2.4 Asemakaava

Leiviskänkankaan voimassa oleva asemakaava suunnittelualueen kohdalla on vahvistunut vuonna 2013 ja se on rakentunutta teollisuusaluetta. Ote voimassa olevasta asemakaavasta on selostuksen liitteenä. Kaavoitetut korttelialueet ovat teollisuusrakennusten korttelialueita. Tukkitie ja Leiviskäntie ovat katualueita ja Periojantie Tukkitien risteykseen saakka on maantien aluetta (LT). Lisäksi alueella on suojaviheraluetta (EV) Periojantien varrella ja maston alueen (EMT) ympärillä.

Ranta-alue Periojantien ja Pyhännänjärven välissä ja Periojantien alue Tukkitien risteyksestä eteenpäin on ennestään asemakaavoittamatonta aluetta.

Ote voimassa olevasta asemakaavasta on liitteenä.



Ote Leiviskänkankaan voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta

### 3.2.5 Pohjavesialueiden suojelu suunnitelma

Pyhännän kunnan pohjavesialueiden suojelu suunnitelma on valmistunut vuonna 2012. Pohjavesi suunnitelma on laadittu yhteistyössä Pyhännän Vesi Oy:n, Pyhännän kunnan, Jokilaaksojen pelastuslaitoksen, ELY-keskuksen ja Ympäristöpalvelu Helmen kanssa. Pohjavesien suojelu suunnitelmaa varten on kartoitettu alueen pohjavesiolosuhteita ja teollisuusalueella sijaitsevia riskitoimintoja. Lisäksi suojelu suunnitelmassa on esitetty toimenpidesuosituksia, ohjeita ja rajoituksia maankäytön suunnittelua varten.

### 3.2.6 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Asemakaavan pohjakartan on laatinut Pyhännän kunta / Origo Oy ja Maanmittauslaitos on hyväksynyt sen 12.6.2013. Pohjakartta vastaa marraskuun 2012 tilannetta. Lapwall Oy:n sittemmin rakentuneiden rakennusten sijainti on mitattu tätä kaavatyötä varten 12.5.2015, ja ne voidaan näyttää kaavassa ohjeellisina rakennusaloina.

Lisäksi käytössä on ollut tuore ortoilmakuva koko taajaman alueesta.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Pyhännän uuden rakennusjärjestyksen 25.1.2016.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Lapwall Oy:n kaavoitetut tonttialueet ovat jääneet pieneksi yhtiön toiminnan kasvaessa alueella. Yhtiöllä on kasvava tarve rakennusmaalle ja pysäköintialueelle. Tarve olisi mm. uudelle pysäköintialueelle ja toimistorakennukselle. Tonttialueen laajenemismahdollisuus tulee tutkia tarkempien maaperätutkimusten ja kaavoituksen keinoin. Leiviskänkankaan teollisuusalueen ja Pyhännän keskustan palveluiden läheisyydessä on myös tarve kaavoittaa uusia vetovoimaisille asuintontteja mm. yritysten työntekijöiden perheitä ajatellen.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kaavan laajennusalueen osalta kaavoitus on ollut vireillä aiemmin vuonna 2013, mutta kaavoitus keskeytettiin ennen luonnoksen valmistumista. Kaava-alueen rajausta muuttui myöhemmin yksityisten maa-alueiden ja teollisuusalueen korttelien osalta. Kunnanhallitus käsitteli päivitetyn OAS:n ja päätti kuuluttaa kaavan uudestaan vireille kokouksessaan 7.4.2015. Kaava kuulutettiin vireille 9.4.2015 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville koko kaavaprosessin ajaksi.

### 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.

#### Tässä hankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelun alueen, 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

#### 4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos oli nähtävillä aikavälillä 23.6.–22.7.2016.

Kaavaehdotus oli nähtävillä aikavälillä...

#### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Keskeisiä viranomaisia on tiedotettu kaavan vireille tulosta. 1. viranomaisneuvottelu järjestettiin 3.5.2016 ja 2. viranomaisneuvottelu luonnoksen nähtävillä olon jälkeen 11.10.2016. Lisäksi Leiviskänkangasta koskevista pohjavesi- ja maaperäselvityksistä on pidetty kaksi työpalaveria, joihin ELY-keskus osallistui. Kaavatyöstä on keskusteltu myös kunnan ja ELY-keskuksen välisissä vuotuisissa kehittämiskeskusteluissa.

Viranomaisilta pyydetään lakisääteiset lausunnot nähtäville asetettavista kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavatyön tarkoituksena on kaavoittaa Periojantien varteen ranta-alueelle uusia asuintontteja ympäristöön sopivalla tavalla. Tavoitteena on lisätä vetovoimaisten asuintonttien tarjontaa lähellä Pyhännän kunnan työpaikkoja ja keskustan palveluita.

Leiviskänkankaan teollisuusalueella tavoitteena on tutkia Lapwall Oy:n tonttialueiden laajenemismahdollisuus ja alueen tontti- tie- ja pysäköintijärjestelyjä tarkemmin. Lähellä maanpintaa oleva pohjavedenpinta rajoittaa korttelissa 202 olevien yritystoimintojen laajentamista vanhan vedenottamon suuntaan, ja laajenemismahdollisuus selvitetään kaavoituksen yhteydessä tarkemmin.

Tukkitien alkuosan perusrakennus on ajankohtainen, joten myös tien paikkaa on mahdollisuus kaavoituksen yhteydessä muuttaa, jos se on aluerakenteen ja muiden tavoitteiden kannalta järkevää ja kannattavaa.

##### 4.4.1 Yrittäjien tavoitteet ja suunnitelmat

Alueella toimiva LapWall Oy on kasvanut voimakkaasti viime vuosina ja jo tämän kaavahankkeen kuluessa. Kaavan vireilletulohetkellä yrityksellä oli noin 70 työntekijää, kun ehdotuvaiheeseen mennessä työntekijämäärä on jo kaksinkertaistunut. Yrityksellä on voimakkaat tavoitteet kasvaa ja laajentaa toimintaa myös lähitulevaisuudessa. Alue on rakennettu täyteen ja jo nykytilanteessa pysäköintialueet, toimistotilat ja huolto- ja lastausalueet ovat riittämättömiä. Parhaillaan rakennetaan toimistotiloja ja ruokalaa korottamalla ensimmäisenä valmistunutta hallia kaksikerroksiseksi. Lisäksi yrityksen tavoitteena on jo aivan lähitulevaisuudessa toteuttaa mm. kaksi yli 5000 m<sup>2</sup> suurista uutta varastohallia ja uutta henkilöautojen pysäköintitilaa tämän hetkiseen pysäköintitarpeeseen noin 120 autopaikkaa. Pian valmistuvista toimistotiloista ja mahdollisista uusista autopaikoista huolimatta yritys näkee jo vuoden päästä tarvitsevansa uutta pääkonttorirakennusta ja lisää pysäköintitilaa, koska pian valmistuva laajennus on täysi jo valmistuttuaan.

Tehtaan nykyiset tuotantotilat ja rakennukset ovat määräävä tekijä sille, mihin uudet toiminnot on mahdollista sijoittaa teollisuuden logistiikan ja sisäisten tavaravirtojen kannalta. Ainoastaan toimistotilat ja henkilökunnan pysäköinti ovat toimintoja, jotka voivat olla tuotantoketjuun liittyvistä toiminnoista erillään.

LapWall Oy on käynyt lisämaan hankkimiseksi tai vuokraamiseksi useita neuvotteluja viereisistä rakentumattomista PRT:n omistamista maa-alueista, mutta tuloksetta. PRT katsoo tarvitsevänsä kyseiset maa-alueet omaan käyttöönsä eikä sopimusta ole syntynyt.

Suunnittelualueen eteläpuolella olevat pelto- ja metsäalueet myös ovat yksityisessä omistuksessa, eivätkä kyseiset alueet maanomistussyistä ole tässä asemakaavan laajennuksessa mukana.

#### 4.4.2 Viranomaisten tavoitteet

Viranomaisneuvotteluiden muistiot ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Museovirasto antoi 1. viranomaisneuvottelukutsun yhteydessä lausunnon, jonka mukaan alueelle tulisi laatia arkeologinen selvitys.

2. viranomaisneuvottelun keskustelussa korostuivat etenkin pohjaveden huomioimiseen liittyvät kysymykset ja menettelytavat kaavaa toteutettaessa sekä kuivatukseen ja huleveesiin liittyvät kysymykset.

Kaavaluonnoksesta jätettiin 4 lausuntoa. Lausunnot ja kaavoittajan vastineet ovat selostuksen liitteenä.

#### 4.4.3 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tässä kaavatyössä huomioidaan erityisesti seuraavat:

##### **Toimiva aluerakenne**

- Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista.
- Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.

##### **Ehetyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu**

- Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.
- Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.
- Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asuntorakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata.
- Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

##### **Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat**

- Alueidenkäytöllä edistetään luonnonvarojen kestävästä hyödyntämisestä siten, että turvataan luonnonvarojen saatavuus myös tuleville sukupolville. Alueidenkäytössä ja



sen suunnittelussa otetaan huomioon luonnonvarojen sijainti ja hyödyntämismahdollisuudet.

- Alueidenkäytössä edistetään vesien hyvän tilan saavuttamista ja ylläpitämistä. Pohja- ja pintavesien pilaantumis- ja muuttamisquejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on osoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.

#### 4.4.4 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen muuttuivat tavoitteet yrityksen uuden pääkonttorin sijaintipaikan suhteen. LapWall Oy:n käymät neuvottelut lisämaan tai vuokra-alueen hankkimiseksi Leiviskäntien toisella puolella olevista rakentumattomista PRT:n alueista tyrehtyivät ja varaus uutta pääkonttoria varten jouduttiin siirtämään Periojantien toiselle puolelle tien varteen.

Lisäksi tarkentuivat tavoitteet elementtitehtaan alueelta peräisin olevien hulevesien johtamisesta suunnittelualueen läpi.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Leiviskänkankaan teollisuusalueella Tukkitien alkuosan paikkaa siirretään nykyiseltä paikalta Leiviskäntien jatkeeksi siten, että uusi katualue kulkee vanhan vedenottamon pohjoispuolitse. Tukkitien liittymä siirtyy Periojantiellä lähemmäs Ouluntietä. Periojantie suunnittelualueen kohdalla muutetaan asemakaavan mukaiseksi katualueeksi, joka palvelee entistä painokkaammin lähinnä paikallista asutuksesta johtuvaa liikennettä.

Tukkitien siirtämisen myötä vapautuva katualue osoitetaan osaksi LapWall Oy:n teollisuustonttia, jolloin tonttialueesta muodostuu entistä laajempi yhtenäinen kokonaisuus. Teollisuustonttia laajennetaan myös vanhan vedenottamon suuntaan ja tonttiliittymät ohjataan liittymäkieltomerkintöjen avulla uuden Tukkitien varteen ja Periojantiellä lähemmäs Ouluntietä pois omakotitonttien kohdalta.

Asemakaava-aluetta laajennetaan Periojantien varteen Pyhännänjärven ranta-alueelle, minne kaavoitetaan 6 kpl uusia erillispientalotontteja alueelle jo ennestään rakentuneiden ja rantayleiskaavan mukaisten 3 asuinrakennuspaikan lisäksi. Lisäksi alueelle tulee yksi uusi asuinpientalojen tontti, joka mahdollistaa tarpeen mukaan hieman tehokkaampaa asuntorakentamista joko rivitalojen, kytkettyjen pientalojen tai erillisten pientalojen muodossa. Ranta-alueelle sijoittuvan asumisen lomaan jätetään rakentamiselta vapaita lähivirkistysalueita, jotta myös ranta-alueen ulkopuolelle sijoittuvilta alueilta turvataan pääsymahdollisuuksia rantaan. Uusien rakennuspaikkojen ja rakentamattomaksi jäävien ranta-alueiden sijoittelussa on pyritty kohtelemaan maanomistajia mahdollisimman tasa-arvoisesti.

Periojantien itäpuolella olevalle peltoalueelle tien varteen osoitetaan varaus uutta toimistorakennusta ja henkilöautojen pysäköintiä varten. Teollisuuden tuotantolaitoksia ei tontille voi sijoittaa. Maisemallisesti arvokas peltoalue pienenee, mutta näkymiin Ouluntieltä järvelle tai järvimaisemaan peltoalueen pieneneminen ei oleellisesti vaikuta.

Asemakaavaan sisältyy joukko pohjavesialuetta koskevia kaavamääräyksiä, jotka on huomioitava toteuttamisessa. Tarvittaessa rakentamiseen liittyvälle kuivattamiselle on haettava vesitalouslupaa. Vanhan vedenottamon kohta osoitetaan suojaviheralueena ja elementtitehtaan alueelta hulevesiä johtavaa viemäriä varten varataan ohjeelliset alueet hulevesien johtamiseksi.

### 5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on noin 26 hehtaaria. Alueelle on osoitettu yhteensä 2 teollisuustonttia, 1 maatilojen talouskeskus, 8 erillispientalotonttia ja 1 pientalotontti.

Suunnittelualan eteläosan erillispientalotontit ovat suuria ja tonttien rakennusoikeudet ovat tonttikoosta riippuen joko 450 tai 350 kerrosneliometriä vastaavasti kuin koulukeskuksen alueen asemakaavassa ranta-alueelle aiemmin kaavoitetuilla tonteilla. Teollisuustonttien tehokkuus (rakennusoikeus) on arvioitu sopivaksi nykyisen asemakaavan, toteutuneen tilanteen ja alueen rakentamistavoitteiden perusteella. PRT:n omistamalla tontti-alueella säilyy nykyisen asemakaavaratkaisun sallima tehokkuus.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

Pyhännänjärven rantarakennuspaikkojen osalta asemakaavassa on huomioitu alueen vanhat emätilat Pyhännänjärven rantayleiskaavaa varten tehdyn selvityksen pohjalta. Nyt laadittavassa asemakaavassa uusia rantatontteja ja rakentamiselta vapaaksi jääviä ranta-alueita on osoitettu Leiviskänniemen arvokas peltomaisema huomioiden mahdollisimman tasapuolisesti alueen vanhojen emätilojen alueille. Uudet asemakaavassa osoitetut rantarakennuspaikat ovat korttelin 221 AO-tonttia 5 lukuun ottamatta kaikki sellaisia, että ne olisi ollut mahdollista osoittaa myös Pyhännänjärven rantayleiskaavassa yleiskaavan rantaviivaan perustuvan mitoituksen perusteella. Yleiskaavassa ei jostain syystä ole osoitettu kaikkia mitoituksen perusteella mahdollisia rakennuspaikkoja. Korttelin 221 tontti 5 on muodostettu jakamalla nykyinen rakennuspaikka kahtia, eikä tontin lisääminen vaikuta aluerakenteeseen.

## 5.2 Aluevaraukset

Kaikki kaavamerkinnot selityksineen löytyvät kaavakartalta.

### 5.2.1 Korttelialueet



Asuinpientalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Maatilojen talouskeskusten korttelialue.

Merkintä AP mahdollistaa tarpeen mukaan joko erillispientalojen tai kytkettyjen pientalojen kuten paritalojen tai rivitalojen toteuttamisen. Näin ollen tontille on mahdollista toteuttaa vetovoimaiselle paikalle useita pienempiä asuntoja vaikkapa yritysten työntekijöiden tarpeisiin. AO tontit on varattu suurempia omakotitaloja varten. AO ja AP-tonttien rannassa oleville istutettaville alueille saa rakentaa grillikatoksen tai muun kevyen rakennelman tai pienen, korkeintaan 25 k-m2 suuruisen rantasaunan (1 / tontti).

Koska maatilojen talouskeskusten tontti ei maisemallisista syistä ulotu rantaan saakka, on myös sen kohdalle rantaan osoitettu rakennusala vastaavaa pientä rantasaunaa varten.



Toimitilarakennusten korttelialue.

Toimitilarakennusten korttelialue on kaavassa varattu LapWall Oy:n uutta pääkonttoria varten, ja ohjeellinen pysäköimispaikka osoittaa alueen noin 80 henkilöauton autopaikalle. Toimistorakennus ja henkilöautojen pysäköintialue voi toiminnallisesti sijaita eri puolella katua saman yrityksen tuotantolaitosten sekä varasto- ja lastausalueiden kanssa. Tuotanto- ja teollisuuslaitoksia ei toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittaa. Myös KTY-tontin kohdalle on maisemallisesti arvokkaan peltoalueen reunalle osoitettu rakennusala yrityksen virkistystoimintaan liittyvää rantasaunaa varten.

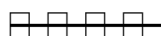


Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

LapWall Oy:n tonttialuetta on yrityksen kasvukehityksen ja lisätilan tarpeiden vuoksi laajennettu niin suureksi ja yhtenäiseksi, kuin muut tavoitteet huomioon ottaen on ollut mahdollista.

Alueen rakennettavuutta ja kuivatusmahdollisuuksia on alustavasti selvitetty koekairausten ja pohjavesiselvitysten avulla, mutta alueen toteuttaminen edellyttää tarkempaa rakentamispaikkakohtaista perustamistapaselvitystä ennen rakennusluvan hakemista. Lisäksi rakentamisen vaatimalle kuivatukselle on haettava tarvittaessa vesitalouslupaa. Kaavassa on osoitettu LapWall Oy:n suunnittelemaat uudet varastohallit ohjeellisin kaavamerkinnoin. Käytännössä nykyiselle tonttialueelle sijoittuva halli ja uudet pysäköintialueet on mahdollista toteuttaa kaavan perusteella, ja lähempänä mastoa olevan hallin toteuttaminen kuivatuksineen vaatii AVI:n vesitalousluvan (ks. 2.viranomaisneuvottelun muistio). Kunnan omistamalle TY-tonttialueelle on varattu myös ohjeelliset reitit elementti- tehtaan alueelta tulevien hulevesien johtamiseksi Pyhännänjärveen.

Ajoliittymät Periojantieltä teollisuustontille eivät saa sijaita alueelle suunniteltujen asuintonttien kohdalla. Liittymien paikkoja on kaavassa ohjattu liittymäkieltomerkitöjen avulla:



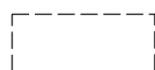
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää rakennusluvan vain rakennusalan rajaamalle alueelle tontin kokonaisrakennusoikeuden puitteissa:

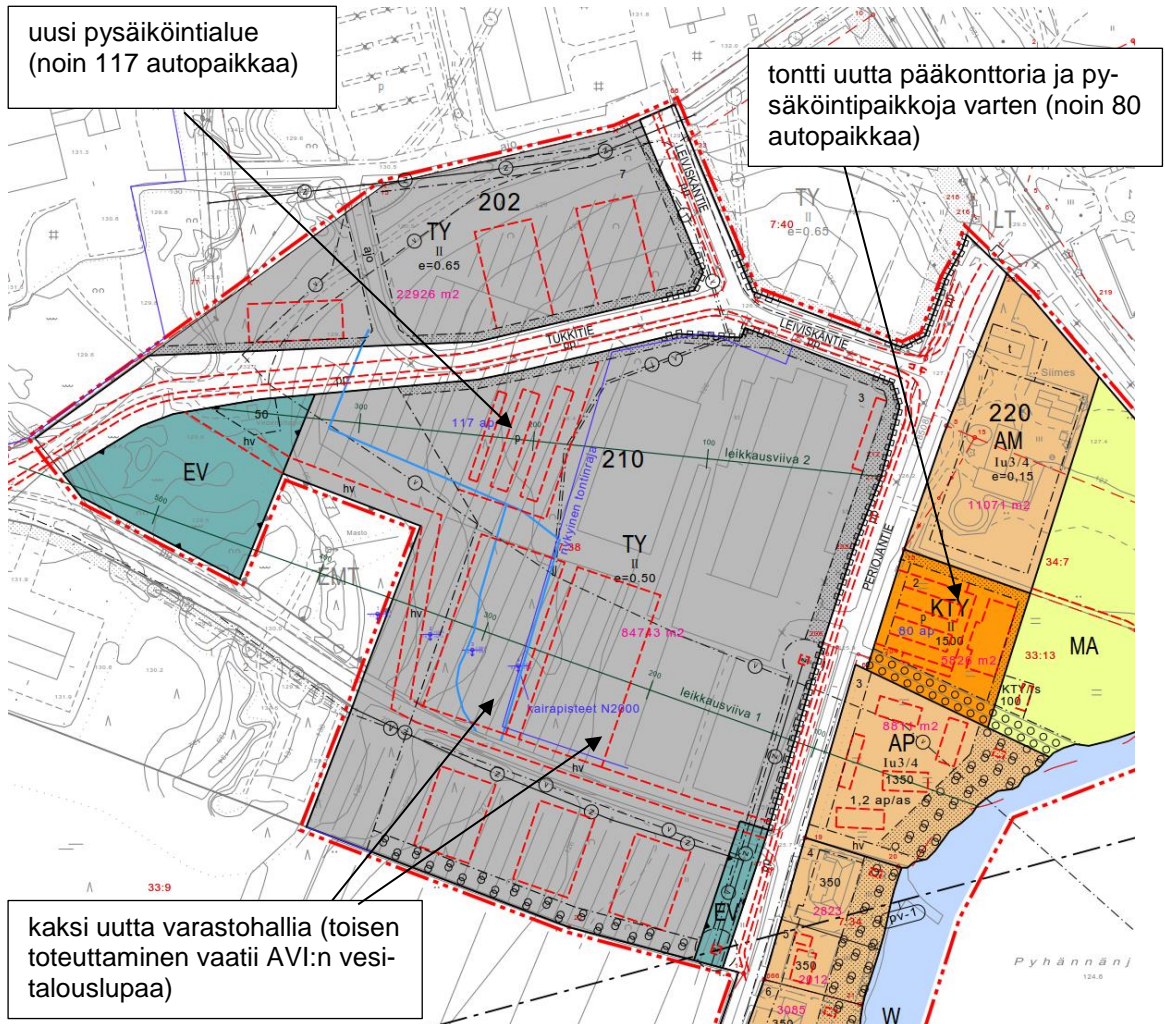


Rakennusala.

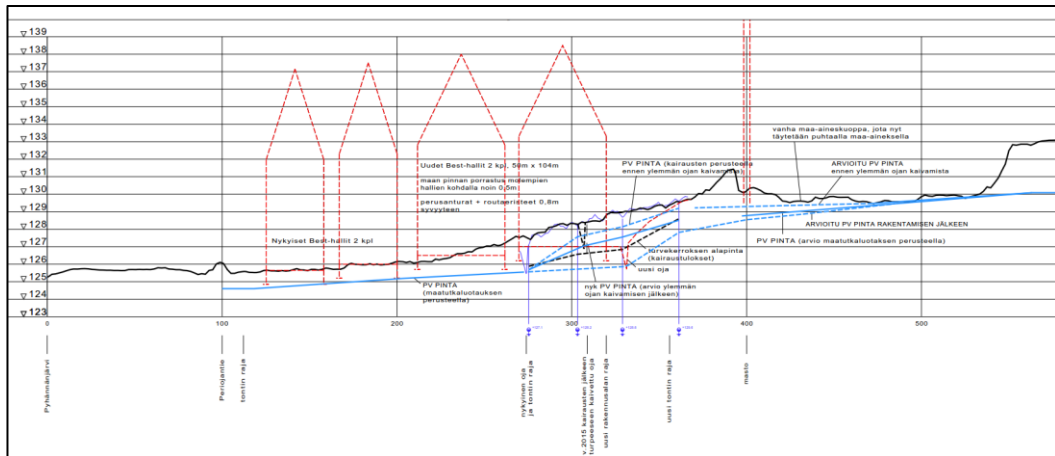
Ohjeellisia rakennusaloja ei ole osoitettu jo ennestään rakentuneille alueille. Uusilla tonteilla ohjeelliset rakennusalat osoittavat viitteellisesti rakennusten ohjeellisen sijainnin rakennusalan rajaamalla alueella:



Ohjeellinen rakennusala.



LapWall Oy:n alueelle suunniteltuja uusia toimintoja. Sinisellä näkyvät alueelle tehdyt kairauspisteet ja nykyisten, pohjakartalta puuttuvien ojien sijainnit



Suunnitellun rakentamisen kuivatuksesta, korkeusasemista ja maaston leikkauksesta kaavatyön yhteydessä tehty periaateleikkaus


### 5.2.2 Muut alueet



Lähivirkistysalue.

Lähivirkistysalueiksi on osoitettu rakentamattomaksi jäävät ranta-alueet, joiden kautta mahdollistetaan yleinen rantaan pääsy etenkin niiltä lähialueen tiloilta, joilla ei ole omaa rantaa. Jokaiselle kiinteistölle, jolle on osoitettu virkistysaluetta, on osoitettu myös uusia rakennuspaikkoja.

### Liikenne, tekninen huolto ja energiahuolto

 Katualue.

Periojantie muutetaan asemakaavan mukaiseksi katualueeksi, koska se palvelee lähinnä paikallista liikennettä. Kunnan ylläpitämäksi kaduksi alue muuttuu vasta kunnan tekemän kadunpito päätöksen myötä. Periojantien katualueeseen sisältyy kevyen liikenteen reitin tilavaraus teollisuusalueen rajaan saakka. Periojantie on kulkuyhteys kaikille rantaan kaavoitetuille asuintonteille. Teollisuusalueesta eteenpäin kulttuurihistoriallisestikin merkittävä, vanha Periojantie pyritään säilyttämään linjaukseltaan ja mittasuhteiltaan raittimaisena tieyhteytenä.

Koko Tukkitien alkuosa siirtyy nykyisen Leiviskäntien jatkeeksi lähemmäs Ouluntietä. Tukkitie on tärkeä liikenneyhteys tulevalle teollisuusalueen laajennusalueelle, jolle on jo tehty katusuunnitelma tämän suunnittelualueen ulkopuolelle jäävän uuden katuverkon osalle. Tukkitien nykyinen alkuosa on huonokuntoinen ja perusrakennuksen sijaan se on nyt perusteltua toteuttaa kokonaan eri kohtaan. Tukkitien katualueen leveys on tarkistettu kaavoituksen yhteydessä alustavien katusuunnitelmien avulla ja siihen sisältyy myös pyörätien varaus.



Suojaviheralue.

Suojaviheraluetta jää kaavaan ainoastaan Kamulan entisen vedenottamon kohdalle. Vedenottamoa varten on varattu 50 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Kamulan vedenottamon lopettaminen tulisi toteuttaa tehdyn ja viranomaisen hyväksymän suunnitelman mukaisesti mahdollisimman nopealla aikataululla.

### 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

#### Pohjavedet ja hulevedet

Leiviskänkankaan pohjavesialueen suojeluun on kiinnitetty huomiota kaavamääräyksissä, jotka vastaavat Pyhännän kunnan pohjavesien suojelusuunnitelmaa ja nykyistä lainsäädäntöä. Määräyksissä on kiinnitetty huomiota myös maataloustoimintaan, koska kaava mahdollistaa uuden tilakeskuksen perustamisen vanhan Siimeksen tilan (nykyinen hevostila) alueelle.

Leiviskänkankaan alueella pohjavesipinta kallistuu länteen suoalueen suuntaan ja itään, kohti Leiviskänkankaan karkeampaa harjuainesta. Maatutkaluotauksen perusteella pohjavesipinta viettää Kamulan vedenottamolta loivasti kohti Leiviskänkankaan vedenottamoa. Suunnitellulla teollisuustontilla ja maston itäpuolella pohjavedenpinta laskee voimakkaasti vastakkaiseen suuntaan vedenottamosta eli järven suuntaan kohti itää. Vaikutuksia talousvesien laatuun tai määrään ei kaavan toteuttamisella pitäisi olla, mutta hydrologinen yhteys muuhun tärkeään pohjavesialueeseen on olemassa.

Rakentaminen nykyiseen maan pinnan tasoon voidaan toteuttaa kaavan mukaisena. Vähäinen maanpinnan muotoilu ja pintamaiden kuoriminen rakenteiden alta voidaan tehdä. Seinien perustamisrakenteet voidaan tehdä tavanomaiseen perustamissyvyyteen, mutta laajojen tai syvien kaivantojen tekeminen vaatii aina erillisen tarkastelun ja todennäköisesti myös vesitalousluvan (AVI), jos toiminta voi aiheuttaa vesilaissa tarkoitettuja muutoksia (vähennetään tärkeän pohjavesiesiintymän antoisuutta tai muulla tavoilla huononetaan sen käyttökelpoisuutta).

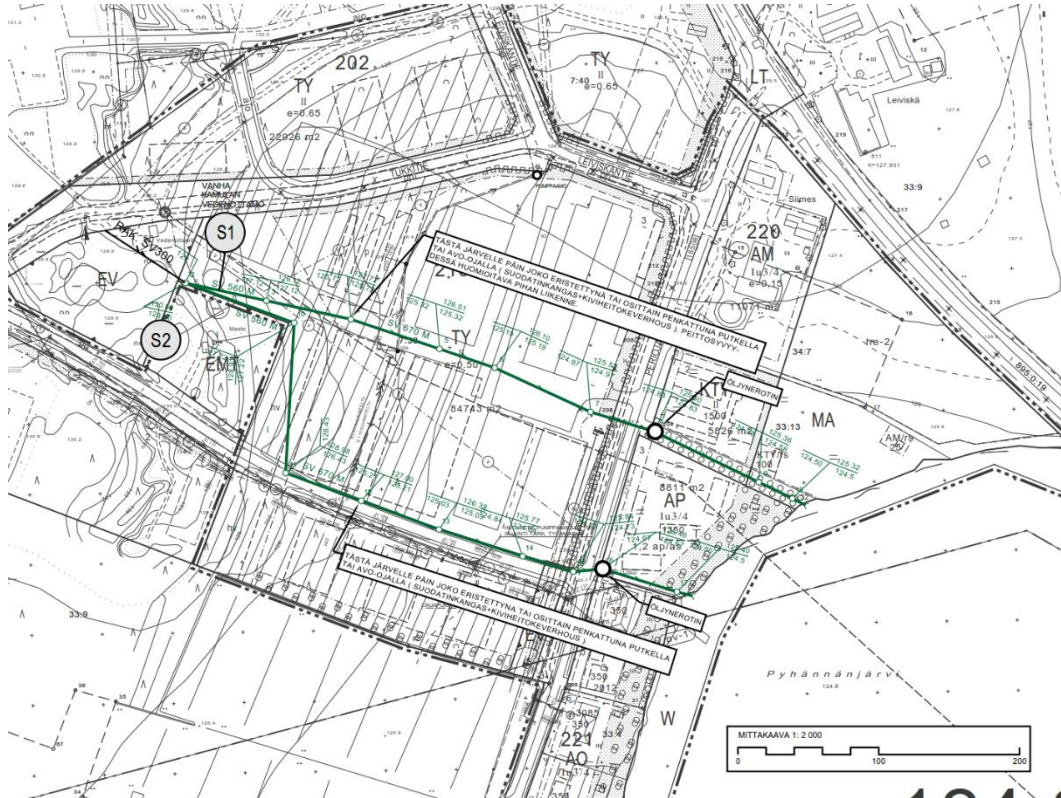
Elementtitehtaalta tulevan hulevesiputken jatkamiseksi on kaavaan osoitettu ohjeelliset alueet hulevesien johtamiseksi öljynerotuskaivon kautta Pyhännänjärveen. Reitti on yleisuunnitelmassa esitetyn vaihtoehdon S2 mukainen. Vaihtoehto S1 ei ole toteutuskelpoinen alueen nykyisen toteutuksen ja liikennöintitarpeiden vuoksi.

#### Maisema

Leiviskänniemen maisemallisesti arvokas peltoalue pienenee rakentamisen myötä. Peltoalueella on arvoa Leiviskän tilan kulttuuriympäristöön liittyen ja Leiviskänniemen järvi- ja tienäkymien kannalta. Uuden rakentamisen sijoituessa lähelle tietä olevan rakentamisen väliin, ei peltoalueen pieneneminen vaikuta Järvinäkymiin Ouluntieltä katsottuna.

Järven suunnasta maisemaa hallitsevat jo nykyisin Periojantien vastakkaisella puolella olevat kookkaat teollisuushallit, joiden vaikutuksesta rannassa olevaa huomattavasti pienimuotoisempaa asuinrakentamista ei kaukomaisemassa äkkiseltään edes hahmota. Rakentamisen täydentyminen peltoalueelle pientalojen ja toimistorakennuksen muodossa ei tule peittämään suurten hallien näkymistä taustalla. Parhaassa tapauksessa uusi rakentaminen pehmentää järvimaisemaa luoden uuden rannansuuntaisen, mittasuhteeltaan

astetta pienemmän vyöhykkeen kookkaiden tuotanto- ja varastohallien edustalle. Kolmannen vyöhykkeen muodostavat pienimuotoiset, rakennuspaikkoihin liittyvät rantasauhat, joiden rakentaminen, mittasuhteet ja väritys tulee sopeuttaa arvokkaaseen peltomaisemaan.



Kuivatukseen ja hulevesireitteihin liittyvä yleissuunnitelmakartta. Öljynerotuskaivot tulisi Periojantien varteen.

#### 5.4 Kaavamääräykset

Kaikki kaavamääräykset löytyvät kaavakartalta. Kaava sisältää kaavamerkintöihin sisältyvien määräysten lisäksi seuraavat yleismääräykset:

*Tulvavahingolle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään 0,8 m ylimmän havaitun tulvavedenkorkeuden yläpuolella.*

##### **Tärkeä pohjavesialue pv-1:**

- Korttelialueet kuuluvat Leiviskänkankaan tärkeään pohjavesialueeseen. Korttelialueille ei tule sijoittaa laitosta tai toimintaa, josta voi aiheutua pohjaveden pilaantumisaavaa (YSL 17§). Ennen rakennusluvan myöntämistä rakennusvalvontaviranomaisen on tarvittaessa pyydettävä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto (VL 3 luvun 2§).



- Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Tarvittaessa toimenpiteistä tulee pyytää Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto.
- Ojituksista on tehtävä ilmoitus ELY-keskukselle vähintään 60 vuorokautta ennen ojitukseen ryhtymistä (VL 5 luvun 6§).
- Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Jätevedet tulee johtaa viemäriin ja lauhdevedet pohjavesialueen ulkopuolelle.
- Ympäristölupia käsiteltäessä on pyydettävä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto.
- Alueelle ei saa sijoittaa uusia eläinsuojia tai lantaloita eikä olevia eläinsuojia tai lantaloita saa merkittävästi laajentaa. Lantapatteria ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.
- Pelloille ei saa levittää kuiva- tai lietelantaa, virtsaa, pesuvesiä, käsiteltyjä jätevesiä, käsiteltyjä puhdistamo- ja sakokaivolietettä, puristenesteitä tai muutakaan nestemäistä orgaanista lannoitetta.
- Korttelialueille saa sijoittaa polttoaine- ja muita kemikaalisäiliöitä vain, jos ne ovat toiminnan kannalta tarpeellisia. Ne on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle vesitiiviiseen, katokselliseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan aineen enimmäismäärä. Farmisäiliöt tulee varustaa ylitäytön estävällä järjestelmällä ja laponestolaitteella. Farmisäiliöiden sijainti tulee olla pelastusviranomaisten tiedossa.

#### **Leiviskän arvokas kulttuurimaisema:**

- Korttelin 220 tontit 1-3 sekä maisemallisesti arvokas peltoalue (MA) ovat osa Leiviskän arvokasta kulttuuri- ja agraarimaisemaa, jolla uudis- ja korjausrakentaminen, tiestön rakentamis- ja korjaustoimenpiteet sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin ja maisemaan.
- Alueelle rakennettavien rantasaunojen väri, mittasuhteet ja sijoittuminen tulee sopeuttaa rantamaisemaan. Suositeltava rantasaunojen kattomuoto on perinteinen harjakatto ja katon väri tumman harmaa.

#### **TY-korttelialueet:**

- Katu- ja tiealueille näkyvien tontinosien ja piha-alueiden rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota edustavuuteen ja siisteyteen. Avovarastoinnin sijaan suositellaan erillisiä varastorakennuksia ja -katoksia. Tontit saa aidata.
- Autopaikkoja on varattava korttelialueilla 1 ap / 1 työpaikka.
- Tonteilla tulee tehdä rakennuspaikkakohtainen perustamistapaselvitys ennen rakennusluvan hakemista.

**AO- ja AP-korttelialueet:**

- *Tonttien rakennusoikeus on osoitettu tonttikohteisesti. 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.*
- *Rakennuspaikan edustan ranta- ja vesialue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena ja sen käsittelyssä on huomioitava alueen maisemalliset arvot.*
- *Rakennuspaikan rakennettavuuden erityisominaisuudet tulee selvittää tarkoituksenmukaisilla menetelmillä ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.*

## 5.5 Kaavan vaikutukset

### 5.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos tukee seudullisesti merkittävän teollisuusalueen säilymistä, kehittymistä ja laajentumista nykyisellä alueella. Asemakaavan laajentaminen ja asuntonttien merkittävä lisäys Leiviskänkankaan teollisuusalueen viereen vaikuttaa taajamarakenteen leviämiseen Pyhännänjärven rantoja pitkin yhä laajemmalle ja kauemmas keskustasta. Uusi asuminen sijoittuu hieman erilleen muista nykyisistä asemakaavoitetuista asuinalueista, mutta aivan kunnan työpaikkojen viereen sekä kävely- tai pyöräilymatkan etäisyydelle keskustan palveluista ja Periojantien toiseen päähän sijoittuvista koulupalveluista ja virkistysalueista.

### 5.5.2 Sosiaaliset vaikutukset

Teollisuus ja asuminen eivät saisi liikaa häiritä toinen toistaan. Alueen nykyisten asukkaiden kannalta teollisuudesta johtuvan liikenteen häiriöt vähenevät huomattavasti, kun Periojantien raskaan liikenteen painopiste siirtyy lähemmäs Ouluntietä pois asuintonttien kohdalta. Tukkitien siirto mahdollistaa asutuksen lisäämisen Periojantien varressa aivan merkittävän teollisuus- ja työpaikka-alueen vieressä.

### 5.5.3 Vaikutukset liikenteeseen

Teollisuusalueen laajentaminen ja nykyisten yritysten kasvu lisäävät liikennettä ja erityisesti raskasta liikennettä. Laajennusalueille hakeutuvat uudet yritykset lisäävät tulevaisuudessa huomattavasti Tukkitien liikennettä, joka on pääkulkuyhteys uusille alueille.

Tukkitien siirron myötä teollisuudesta aiheutuvan raskaan liikenteen painopiste siirtyy lähemmäs Ouluntietä ja samalla vapautuu aluetta kasvavan teollisuusyrityksen tarpeisiin. Kaavaratkaisussa poistuu kokonaan liittymä teollisuusalueelle nykyisen Tukkitien kohdalta ja Periojantie palvelee jatkossa teollisuusalueen liittymistä eteenpäin vain paikallisesta asutuksesta johtuvaa liikennettä.

Työpaikkojen ja asutuksen lisääminen kasvattavat pyöräteiden tarvetta. Teollisuusalueen sisäisten pyöräteiden toteuttaminen parantaisi liikenneturvallisuutta ja parhaassa tapauksessa lisäksi työmatkapyöräilyä ja siten vähentäisi henkilöautoliikenteen määrää. Vaikka raskaan liikenne Periojantiellä asutuksen kohdalla vähenee, säilyy kaavassa Periojantiellä pyörätien tilavaraus koko teollisuusalueen matkalla. Teollisuusalueesta eteenpäin ei Periojantien tiealuetta kuitenkaan levennetä yksityisille maa-alueille. Uusi asutus ei merkittävästi lisää henkilöautoliikennettä Periojantiellä.

Periojantie muuttuu asemakaavassa yleisen tien alueesta katualueeksi. Kunnan ylläpitämäksi kaduksi Periojantie muuttuu aikanaan kunnan tekemän kadunpito päätöksen myötä.

#### 5.5.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan

Uudet asuintontit muuttavat ja täydentävät ranta-alueen rakennetun ympäristön täysin. Leiviskänniemen maisemallisesti merkittävä peltoalue pienenee, mutta näkymät Ouluntieltä järvelle tai arvokkaan Leiviskän tilan suuntaan säilyvät nykyisellään. Maatilakeskukseen liittyvä pellolle sijoittuva pieni rantasauna voi kuitenkin maisemassa erottua, mutta ei näkymiä peittävällä tavalla. Järvimaisema ei oleellisesti enää muutu, vaikka rakentaminen lisääntyy. Teollisuustontilla oleva kookkaat hallit erottuvat myös uuden, rantavyöhykkeelle tulevan rakentamisen takaa ja hallitsevat järvimaisemaa jatkossakin.

Periojantie on vanha kulttuurihistoriallisestikin arvokas 1700-luvulta peräisin oleva tielinjaus, jonka linjaus ja leveys olisi hyvä pyrkiä säilyttämään.

#### 5.5.5 Vaikutukset virkistyskäyttöön

Rannan lähivirkistysalueiden avulla turvataan pääsy rantaan niiltä lähialueen kiinteistöiltä rakennuspaikoilta, joilla ei ole nyt tai tulevaisuudessa omaa rantaa. Koulun ympäristössä Periojantien toisessa päässä on kunnan tärkeimmät virkistys- ja urheilualueet.

Periojantie säilyy raittimaisena yhteytenä koulun alueen ja Leiviskänkankaan välillä ja soveltuu myös asukkaiden järveä kiertäväksi lähiliikuntareitiksi.

### 5.6 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemäärien kasvu lisää melu- ja pakokaasuhaittaa. Nykyisten Periojantien omakotitonttien kohdalla päästöt ja asumiselle koituvat haitat kuitenkin vähentyvät nykytilanteeseen nähden.

Periojantiellä on asutuksesta johtuen käyttöä myös koululaisten koulutienä. Tien liikenneturvallisuus asuinpaikkojen läheisyydessä tulee ottaa tarkoin huomioon.

Kaavamääräyksiä ja vesilakia noudattamalla ei pohjaveden laatuun tai määrään ole kaavamutoksella merkittävää vaikutusta. Kun asfaltoitua aluetta tulee lisää, pienenee myös pohjaveden muodostumisalue. Teollisuusalueille tulee toteuttaa tärkeän pohjavesialueen suojelun kannalta tarpeelliset viemäröinnit ja öljynerotuskaivot. Hulevedet tulee käsitellä ja johtaa hallitusti ja suunnitelmallisesti.

Alueella on vanhan maanoton yhteydessä syntyneitä avovesilammikoita, joiden täyttämiseen voidaan käyttää Tukkitien ja tonttialueiden rakentamisessa ylijääneet puhtaat maainekset.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Asemakaavan toteutusta ohjaavat alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät kaavamääräykset sekä voimassa olevat lait.

### **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Alueen toteutus käynnistyy välittömästi kun kaava tulee lainvoimaiseksi. Vesitalousluvan (AVI) tarve tulee ottaa huomioon. LapWall Oy jättää vesitalouslupahakemuksen mas-  
toa lähimmäksi suunnitellun hallin ja sen vaatiman kuivatuksen toteuttamiseksi.

Tonteilla tulee tehdä tarvittavat rakennuspaikkakohtaiset perustamisselvitykset ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä. Teollisuusalueille tulee toteuttaa tärkeän pohjavesi-  
alueen suojeleu kannalta tarpeelliset viemäroinnit ja öljynerotuskaivot, ja hulevedet tulee käsitellä ja ohjata hallitusti ja suunnitelmallisesti.

Rakentamisen yhteydessä kuorittavat pintamaat tulisi läjittää erilleen ja hyödyntää puhtaat kivennäismaat alueella olevien pohjavesipaljastumien täyttämiseen lammikoituneilla alueilla.

Kamulan vedenottamon lopettaminen tulisi toteuttaa tehdyn ja viranomaisen hyväksymän suunnitelman mukaisesti mahdollisimman nopealla aikataululla.

Uudet asuintontit sijaitsevat yksityisillä maa-alueilla ja ne toteutunevat vähitellen. Kaavan toteuttamisesta ei ole tehty erillisiä kunnan ja maanomistajien välisiä maankäytösopimuksia.

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

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

Sweco Ympäristö Oy



Elina Marjakangas  
Kaavasunnittelija  
Arkkitehti SAFA, YKS-519

Liite: Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

<b>Kunta</b>	630 Pyhätä	<b>Täyttämispvm</b>	17.11.2016
<b>Kaavan nimi</b>	Periojantien pohjoisosa, Leiviskänkankaan asemakaavan laajennus ja muutos kortteleissa 202 ja 209		
<b>Hyväksymispvm</b>		<b>Ehdotuspvm</b>	
<b>Hyväksyjä</b>		<b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>	09.04.2015
<b>Hyväksymispykälä</b>		<b>Kunnan kaavatunnus</b>	
<b>Generoitu kaavatunnus</b>		<b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>	12,8690
<b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>	26,1362	<b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b>	13,2672
<b>Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]</b>			
<b>Ranta-asemakaava</b>		<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>		<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>		<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>26,1362</b>	<b>100,0</b>	<b>65159</b>	<b>0,25</b>	<b>12,8690</b>	<b>24629</b>
<b>A yhteensä</b>	4,9901	19,1	6211	0,12	4,9901	6211
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,5826	2,2	1500	0,26	0,5826	1500
<b>T yhteensä</b>	10,7669	41,2	57273	0,53	2,1530	16743
<b>V yhteensä</b>	1,2034	4,6			1,2034	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	3,1868	12,2			2,0241	
<b>E yhteensä</b>	0,9615	3,7	50	0,01	-2,5291	50
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>	2,2939	8,8	125	0,01	2,2939	125
<b>W yhteensä</b>	2,1510	8,2			2,1510	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>26,1362</b>	<b>100,0</b>	<b>65159</b>	<b>0,25</b>	<b>12,8690</b>	<b>24629</b>
<b>A yhteensä</b>	4,9901	19,1	6211	0,12	4,9901	6211
AP	0,8811	17,7	1350	0,15	0,8811	1350
AO	3,0019	60,2	3200	0,11	3,0019	3200
AM	1,1071	22,2	1661	0,15	1,1071	1661
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,5826	2,2	1500	0,26	0,5826	1500
KTY	0,5826	100,0	1500	0,26	0,5826	1500
<b>T yhteensä</b>	10,7669	41,2	57273	0,53	2,1530	16743
TY	10,7669	100,0	57273	0,53	2,1530	16743
<b>V yhteensä</b>	1,2034	4,6			1,2034	
VL	1,2034	100,0			1,2034	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	3,1868	12,2			2,0241	
Kadut	3,1868	100,0			2,0241	
<b>E yhteensä</b>	0,9615	3,7	50	0,01	-2,5291	50
EV	0,9615	100,0	50	0,01	-2,5291	50
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>	2,2939	8,8	125	0,01	2,2939	125
MA	2,2939	100,0	125	0,01	2,2939	125
<b>W yhteensä</b>	2,1510	8,2			2,1510	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
W	2,1510	100,0			2,1510	