



PYHÄJOEN KUNTA

Annalankangas – Järvisuo

Korttelien 602–603 asemakaavan muutos ja laajennus

Luonnos 29.4.2019



Tarkastus 18.4.2019
Laatija Minna Lehtonen, Tanja Konstari
Tarkastaja Kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä, Pyhäjoen kunta
Kuvaus Annalankangas – Järvisuo
Korttelien 602-603 asemakaavan muutos ja laajennus
Kaavaselostus, luonnosvaihe
Selostus koskee 29.4.2019 päivättyä asemakaavakarttaa

SISÄLTÖ

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Kaava-alueen sijainti	6
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	6
2.	TIIVISTELMÄ	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3.	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.1.4	Ympäristöhäiriötekijät	10
3.1.5	Maanomistus	11
3.2	Suunnittelutilanne	12
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
3.2.2	Maakuntakaava	12
3.2.3	Yleiskaava	13
3.2.4	Asemakaava	14
3.2.5	Rakennusjärjestys	15
3.2.6	Tonttijako ja kiinteistörekisteri	15
3.2.7	Pohjakartta	15
3.2.8	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET	16
4.1	Asemakaavan suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1	Osalliset	16
4.3.2	Vireilletulo	17
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	17
4.3.5	<i>Luonnosvaiheen kuuleminen</i>	17
4.3.6	<i>Ehdotusvaiheen kuuleminen</i>	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet	18
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	18
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	19
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3	Aluevaraukset	19
5.3.1	Korttelialueet	19
5.3.2	Muut alueet	19
5.4	Kaavan vaikutukset	20
5.4.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	20
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	22
5.6	Nimistö	23
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	23
6.2	Toteutuksen seuranta	23

Liitteet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.3.2017, päivitetty 29.4.2019
- Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)

Muu asemakaavan laadintaan liittyvä tausta-aineisto

- Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025 / Taustaselvitykset (mm. Luontoselvitys 12.10.2012, Muinaisjäännösinventointi 2014)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Pyhäjoen kunta

Annalankangas - Järvisuo - Korttelien 602-603 asemakaavan muutos ja laajennus

Kaavatunnus Akml17113

Annalankankaan – Järvisuon alueen asemakaavan muutos ja laajennus koskee kortteleita 602-603 sekä niihin liittyviä rakennuskaavateitä, yleistä pysäköintialuetta ja korttelialueen pohjoispuolista maa- ja metsäaluetta. Asemakaavan muutos ja laajennus koskee Pyhäjoen kunnan Pohjankylän alueella sijaitsevia kiinteistöjä 625-405-1-85, 625-405-1-86, 625-405-82-60, 625-405-82-61, 625-405-82-53, 625-405-82-51, 625-405-82-49, 625-405-82-55, 625-405-82-39 ja 625-405-82-65 sekä osaa kiinteistöstä 625-895-0-790 (yleisen tien alue).

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat teollisuusrakennusten korttelit (TY) 602 ja 603, virkistysaluetta (V-1), suojaviheraluetta (EV), maa- ja metsätalousaluetta (M), yleistä pysäköintialuetta (LP), yleisen tien aluetta (LT) ja katu- aluetta.

Laatija

Ramboll Finland Oy, PL 718, Pakkahuoneenaukio 2, 33101 TAMPERE

Pyhäjoen kunnassa kaavaprosessia on ohjannut kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä.

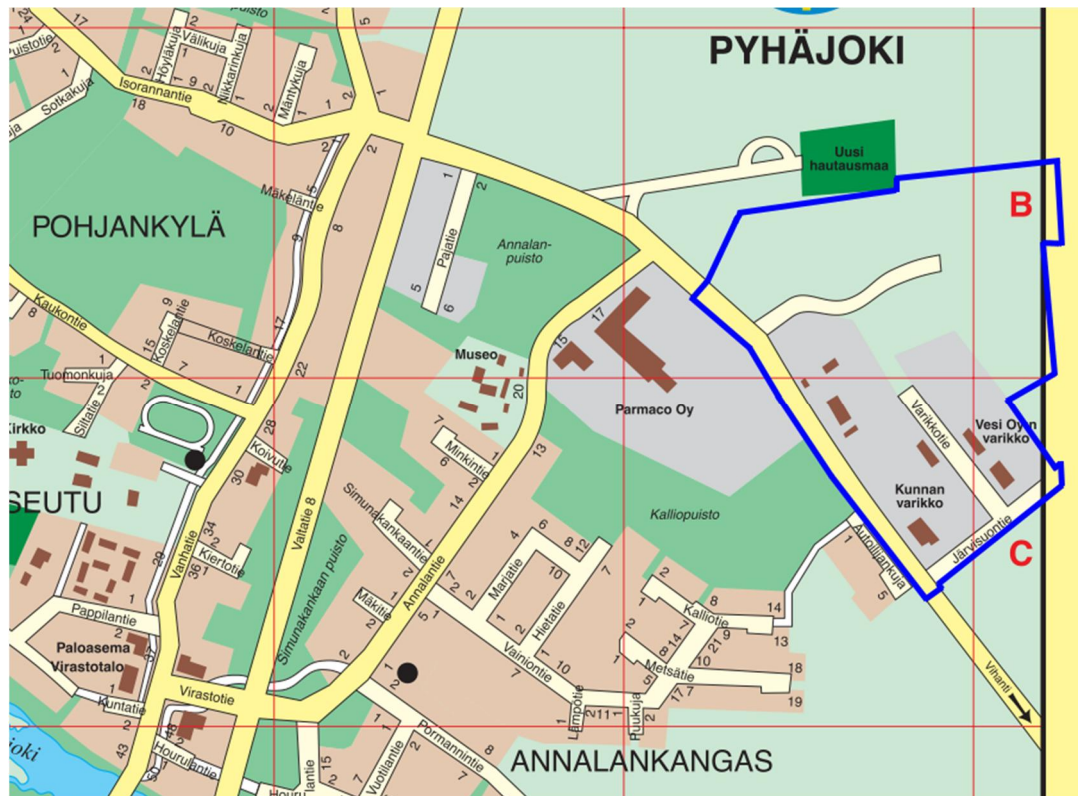
Tampereella 29.4.2019
Ramboll Finland Oy

Minna Lehtonen
Kaavan laatija (YKS 575)

Tanja Konstari
Suunnittelija

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pyhäjoen pohjoisosassa Annalankankaan – Järvisuon alueella. Alue sijaitsee Vihannintien varrella linnuntietä noin kilometrin päässä Pyhäjoen kirkonkylästä. Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa hautausmaahan.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitekartalla (rajattu sinisellä).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Annalankankaan Järvisuon alueen asemakaavan muutos koskee kortteleita 602 ja 603 sekä niihin liittyviä rakennuskaavateitä (katualueet), yleistä pysäköintialuetta sekä yleisen tien aluetta.

Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä 625-405-82-60, 625-405-1-85, 625-405-1-86 ja 625-405-82-72.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu korttelit 602 ja 603, yleistä pysäköintialuetta, virkistysaluetta, maa- ja metsätalousaluetta, suojaviheraluetta sekä yleisen tien aluetta ja katualueita.

Kaava-alueen pinta-ala:	n. 18,8 hehtaaria
Korttelialuetta:	n. 8,4 hehtaaria
Rakennusoikeutta:	22 880,1 k-m ²

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoitus on aloitettu keväällä 2017 ja se on edennyt seuraavasti:

- Pyhäjoen kunnanhallitus päätti 27.3.2017 (§ 113) käynnistää asemakaavamuutoksen laadinnan Annalankankaan Järvisuon alueen kortteleissa 602–603.
- Hankkeen vireille tulosta on kuulutettu 1.4.2017 MRL:n 63 §:ssä säädetyllä tavalla ja OAS on asetettu nähtäville 4.4.2017 lähtien.
- Vireilletulon jälkeen kaava-alueen laajennuksesta on keskusteltu kaavoituksen ohjausryhmässä 4.4.2017 ja tehty rajausmuutos 6.6.2017 pidetyssä ohjausryhmän kokouksessa (aloite laajennuksesta yksityiseltä kiinteistönomistajalta)
- Kaava-alueen laajennus kaavan pohjoisosaan kunnan omistuksessa olevalle nk. Roskarukan alueelle – ohjausryhmän päätös 14.6.2018
- Asemakaavan muutos ja laajennus - luonnos Pyhäjoen kunnanhallituksen käsittelyssä 29.4.2019, § xx
- Kaavaluonnos nähtävillä xx.5 – xx.6.2019

2.2 Asemakaava

Suunnittelutyön keskeisenä tavoitteena on laatia Vihannintien varrella sijaitsevalle teollisuusalueelle asemakaavan muutos, jolla päivitetään teollisuus- ja varastoalueiden liikennealueet ja laajennetaan teollisuusaluetta pohjoiseen. Lisäksi tavoitteena on osoittaa virkistysaluetta Roskarukanmäen alueelle sekä sen pohjoispuolelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava ja asemakaavan muutos on tarkoitus saattaa lainvoimaiseksi vuoden 2019 aikana.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Pyhäjoen pohjoispuolella Vihannintien varrella. Kaavamuutosalue muodostuu teollisuus- ja varistorakennuksille osoitetuista korttelialueista ja niiden käyttöön varatuista katualueista sekä yleisen tien alueesta. Alueen etelänpuoleisilla tonteilla on Pyhäjoen kunnanvarikko ja Pyhäjokisuun Vesi Oy:n varikkorakennukset. Muut korttelien kiinteistöt ovat yksityisten yrittäjien omistuksessa. Kortteleiden välistä kulkeva Varikkotie on osittain toteutunut. Alueen keskiosassa sijaitsee Roskarukanmäki, joka on vanha kaatopaikka. Nykyisin mäkeä käytetään mäenlaskupaikkana. Roskarukanmäen pohjoispuolella on kaavoittamatonta, kunnan omistuksessa olevaa metsämaata. Alueen luoteisosassa on yksityisessä omistuksessa olevaa, kaavoittamatonta maata.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 18,8 hehtaaria.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä. Kaava-alueen raja on osoitettu punaisella viivalla. (Lähde: Maanmittauslaitos)

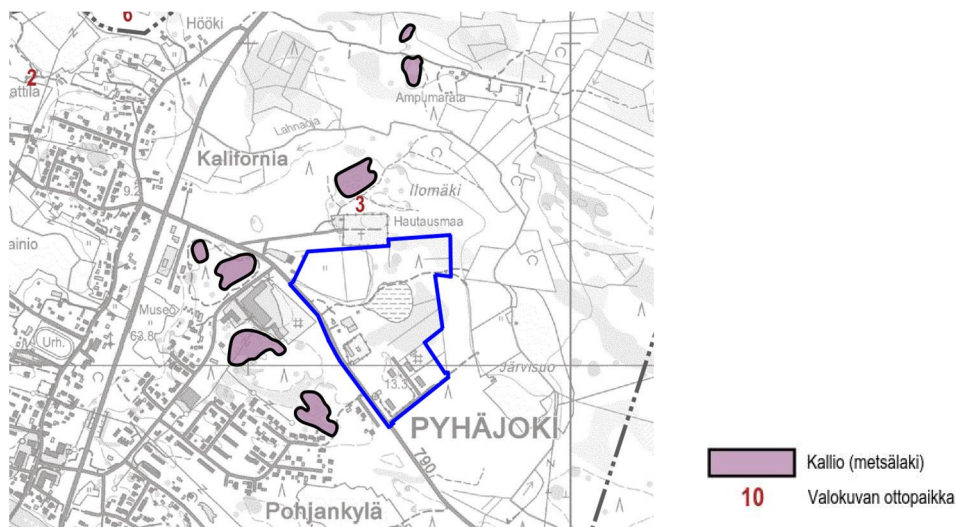
3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan tausta-aineistoksi on laadittu luontoselvitys vuonna 2012 Pöry Finland Oy:n toimesta. Suunnittelualue sijoittuu luontoselvityksen tarkastelualueelle.

Luonnonmaantieteellisesti Pyhäjoen alue kuuluu keskiboreaalisen Pohjanmaan-Kainuun kasvillisuusvyöhykkeen läntiseen osaan. Pohjanmaan-Kainuun alue on Suomen havumetsävyöhykkeen sydänvyöhykettä. Sitä voidaan kutsua myös suureksi vaihtumisvyöhykkeeksi Etelä- ja Pohjois-Suomen välillä. Alueella esiintyy sekä eteläisiä että pohjoisia lajeja.

Vihannintien teollisuusalueen rakentamattomat osat ovat metsätalouskäytössä olevia lähes kauttaaltaan ojitettuja kangasmetsiä. Alueella sijaitsee myös vanha kaatopaikka.



Kuva 3. Ote Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan luontoselvityksen liitekartasta 1. Luonnon kannalta huomioitavat kohteet. (Lähde: Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, Pöry Finland Oy 2012)

Alueelta laaditun luontoselvityksen perusteella suunnittelualueella ei sijaitse uhanalaisia kasvilajeja tai luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppejä (luonnonsuojelulaki 1996/1096 § 29). Suunnittelualue ei kuulu linnustollisesti merkittäviin alueisiin eikä sieltä ole tehty uhanalaisten lajien havainnot.

Maisema ja kulttuuriympäristö

Pyhäjoki kuuluu maisemamaakuntajaossa Pohjois-Pohjanmaan jokiseutuun ja rannikkoalueeseen. Maisema-alueen yleinen korkokuva on viimeisen jääkauden muovaamaa ja melko tasaista, minkä seurauksena maankohoaminen on edelleen maisemaa muuttava tekijä. Seudun kulttuurimaisemat keskittyvät jokivarsiin.

Asemakaava-alueella tai sen vaikutuspiirissä ei ole valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Muinaisjäänökset

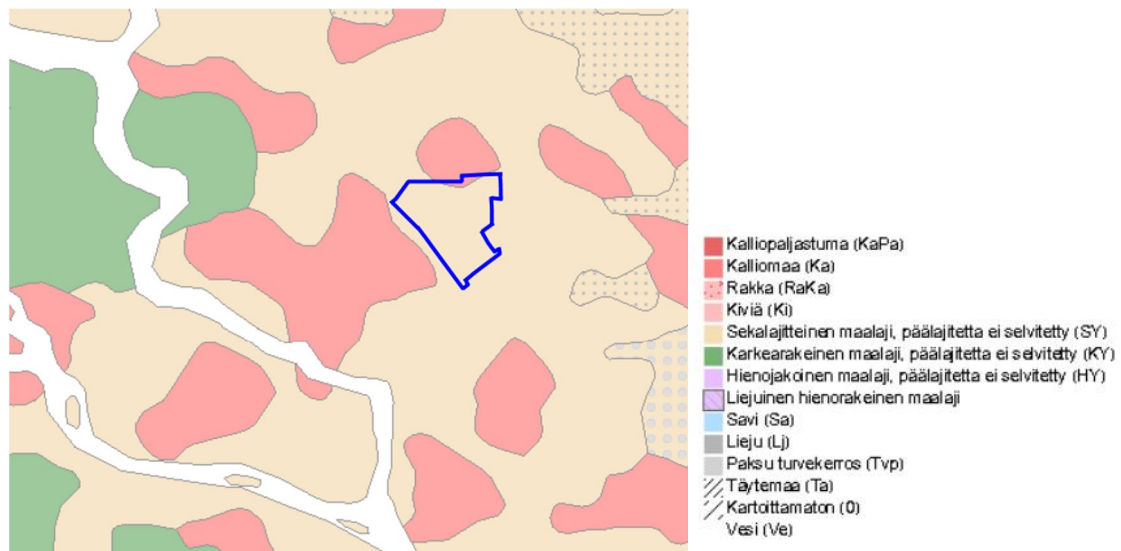
Asemakaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole muinaisjäänöksiä (Muinaisjäänösrekisteri, Pyhäjoki – Keskustan osayleiskaava 2025, Muinaisjäänösinventointi 2014, Mikrolliitti).

Vesistöt ja pohjavedet

Alueella ei sijaitse vesistöjä eikä vesitalouden kannalta merkittäviä pohjavesiesiintymiä.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on valtaosin sekalajitteista maalajia ja aivan pohjoisosassa kalliomaata. Suunnittelualue on maaperältään hyvin rakentamiseen soveltuvaa.



Kuva 4. Ote maaperäkartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä. (Lähde: GTK 2015).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueelle on kaavoitettu teollisuus- ja varastokäyttöön korttelit 602 ja 603. Korttelit ovat vain osittain rakentuneet. Eteläisimmillä Varikkotien varrella sijaitsevilla tonteilla on Pyhäjoen kunnanvarikko ja Pyhäjokisuun Vesi Oy:n varikkorakennuksia. Korttelien välinen tie on vain osittain toteutunut, eikä alueen pohjoisosaan asemakaavassa osoitettu pysäköintialue ole toteutunut. Alueen yleisilme on hajanainen ja korttelialueet ovat jäsentymättömät.

Suunnittelualueen pohjoisosat ovat rakentamatonta metsätalousaluetta. Pyhäjoen kunnan omistuksessa olevalla alueella sijaitsee vanha kaatopaikka, jota käytetään edelleen tarvittaessa maa-

aineksen läjitysalueena. Rinne, jota kutsutaan paikallisesti Roskarukaksi, on talvisin suosittu mäenlaskupaikka.

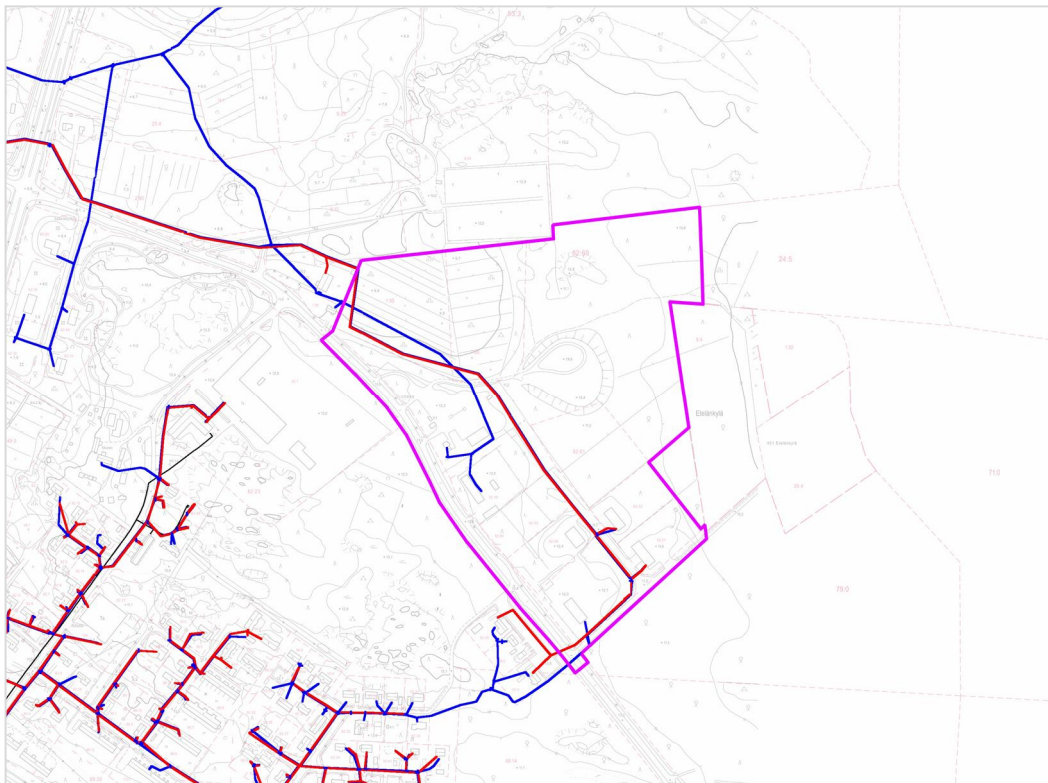
Suunnittelualueen pohjoispuolella on Pyhäjoen seurakunnan hautausmaa-alue.

Väestö ja asuminen

Yli puolet Pyhäjoen väestöstä asuu keskustaajaman alueella, johon kuuluvat Pohjankylän ja Ete-länkylän alueet. Suunnittelualue sijoittuu Annalankankaan – Järvisuon alueelle. Suunnittelualueella ei sijaitse asuinrakennuksia, vaan alue on pääosin rakentunut teollisuusalueeksi. Suunnittelualueen kaakkoispuolella, Vihannintien länsipuolella, on asutusta.

Infrastruktuuri

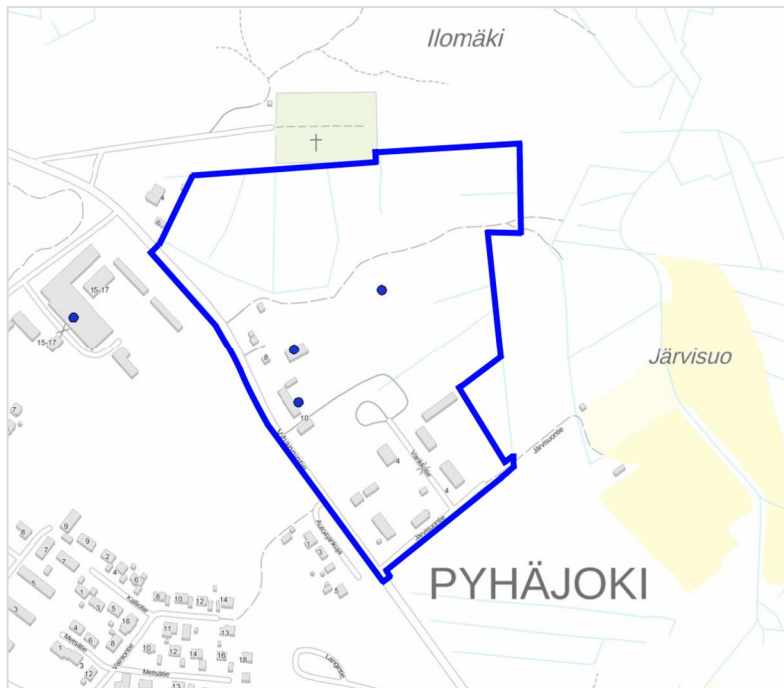
Yhdyskuntatekniikan kannalta rakentamisalueet ovat liitettävissä olemassa oleviin verkostoihin. Vesi- ja viemäriverkoston runkolinjat kulkevat alueen halki. Kaukolämpöverkosto kulkee Vihannintien eteläpuolella, Annalantiellä, ja se ylittää noin 200 metrin etäisyydelle kaava-alueesta.



Kuva 5. Ote johtokartasta. Punaisella on osoitettu jäte-, sinisellä vesijohto- ja mustalla kaukolämpöverkosto. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu magentalla. (Lähde: Pyhäjoen kunta 2016).

3.1.4 Ympäristöhäiriötekijät

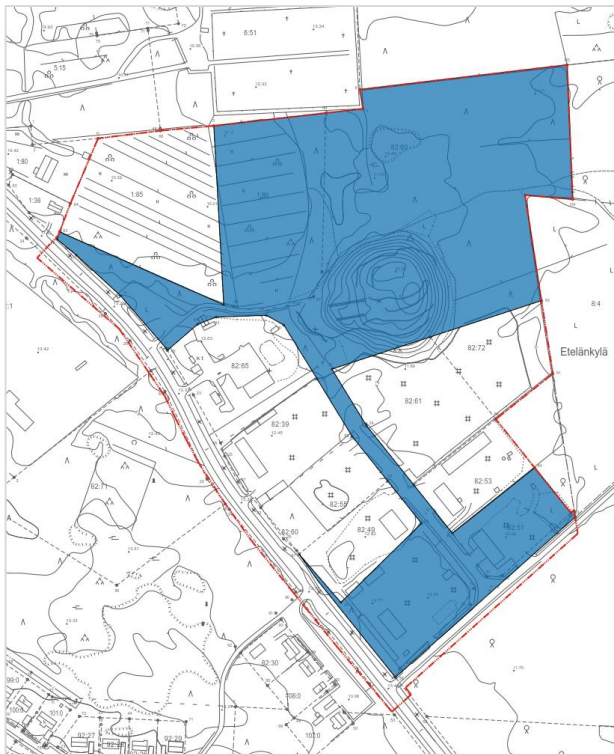
Alueella sijaitsee kolme maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) kohdetta. Järjestelmä sisältää tietoja maa-alueista, joilla nykyisin tai aikaisemmin harjoitetusta toiminnasta on saattanut päästä maaperään haitallisia aineita ja alueista, jotka on tutkittu tai kunnostettu.



Kuva 6. Pilaantuneiden maiden MATTI-järjestelmän kohteet suunnittelualueella. (Lähde: Ympäristökarttapalvelu Karpalo 14.3.2019).

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 18,8 hehtaaria. Pyhäjoen kunta omistaa alueella kiinteistöt 625-405-82-60, 625-405-1-86 ja 625-405-82-51. Yleisen tien alue on valtion omistuksessa. Muutkin alue on yksityisessä omistuksessa. Maanomistus alueella jakautuu seuraavasti: Pyhäjoen kunta n. 9,9 ha (n. 52,4 %), yksityiset maanomistajat n. 7,5 ha (n. 39,9 %) ja valtio noin 1,4 ha (n. 7,7 %).



Kuva 7. Maanomistus kaava-alueella. Kunnan omistuksessa olevat maa-alueet on osoitettu sini-sellä, ja loput alueet ovat yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta valtion omistamaa Vihannintietä. (Lähde: Pyhäjoen kunta 2016.)

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat oleellinen osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Valtioneuvoston päätös uudistetuista tavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018.

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

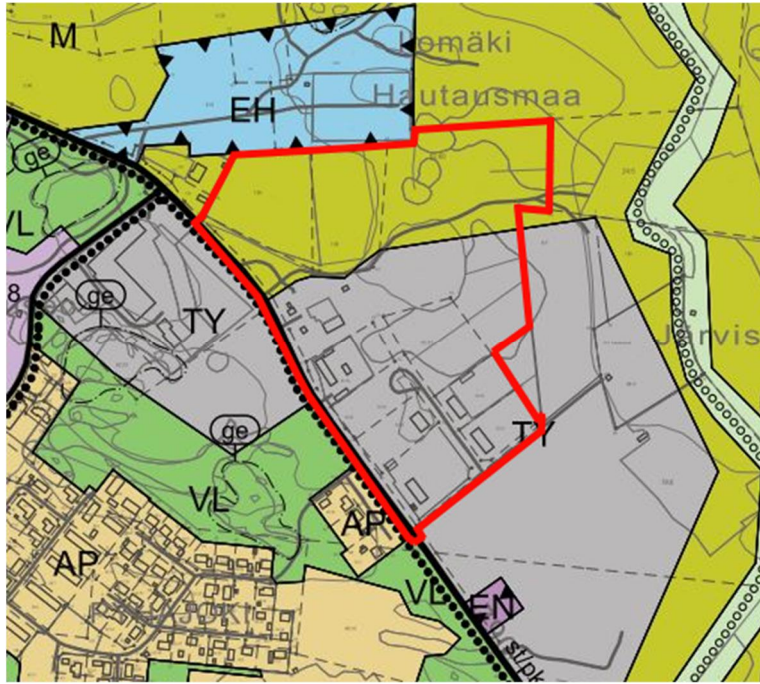
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön www.sivuilla (www.ymparisto.fi)

3.2.2 Maakuntakaava

Pyhäjoen kunta kuuluu Pohjois-Pohjanmaahan ja kunnan alueella on voimassa seuraavat maakuntakaavat:

- Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 26.8.2010. Valitukset on hylätty 21.9.2011 KHO:ssa.
- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1.vaihekaava (teemoina soiden käyttö ja luonnonympäristö, tuulivoima-alueet, kaupan palveluverkko ja aluerakenne, liikennejärjestelmät ja muiden kaavamerkintöjen päivitykset) on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015.
- Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja siinä käsitellään koko maakunnan alueiden käyttöä seuraavien teemojen osalta: kulttuuriympäristö, maaseudun asutusrakenne, virkistys- ja matkailu, seudulliset jätteenkäsittelyalueet ja seudulliset ampumarata-alueet.
- Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Kaavassa käsitellään maakunnan alueidenkäyttöä seuraavien teemojen osalta: pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset ja muut maakuntakaavamerkintöjen päivitykset. Kaavasta on valitettu, mutta maakuntahallitus on 5.11.2018 määrännyt 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.



Kuva 9. Ote kunnanvaltuuston 27.8.2014 hyväksymästä Pyhäjoen keskustan osayleiskaavasta 2025. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella viivalla.

Osayleiskaavassa korttelit 602–603 on osoitettu teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Alueen pohjoisosassa on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Suunnittelualueen länsiosassa kulkee Vihannintie, joka on osoitettu seututieksi/pääkaduksi. Vihannintien varrelle (länsipuolelle) on osoitettu kevyen liikenteen reitti. Osayleiskaavassa ei kohdistu muita merkintöjä suunnittelualueelle.

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolella Pyhäjoen seurakunnan hautausmaahan.

3.2.4 Asemakaava

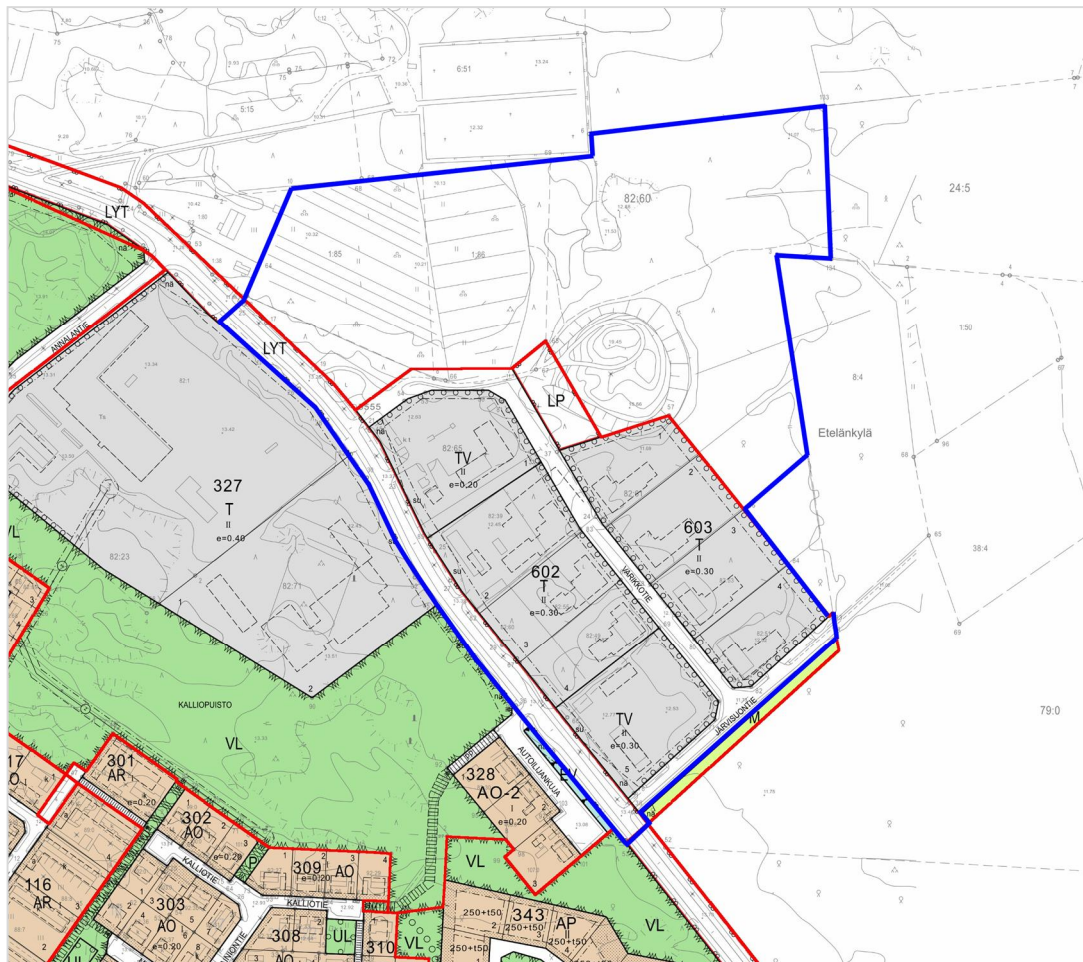
Annalankankaan – Järvisuon alueen asemakaavan muutos ja laajennus koskee kortteleita 602-603 sekä niihin liittyviä rakennuskaavateitä, yleistä tietä vierialueineen ja yleistä pysäköintialuetta.

Alueella voimassa oleva rakennuskaavan muutos ja laajennus Annalankankaan ja Järvisuon alueella on hyväksytty Pyhäjoen kunnanvaltuustossa 30.5.1988, § 55 / 12.12.1988 § 641 ja vahvistettu 4.9.1989 Oulun lääninhallituksessa päätöksellä A1281P.

Alueelle on asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T) sekä varistorakennusten korttelialuetta (TV). Pohjoisosassa on puolestaan aluevaraus yleiselle pysäköintialueelle (LP) Roskarukanmäen länsipuolella. Alueen länsiosassa kulkeva Vihannintie on osoitettu yleiseksi tieksi vierialueineen (LYT).

Pyhäjoen kunnanvaltuusto hyväksyi MRL:n 60 §:n mukaisen asemakaavojen laillisuustarkastelun 13.11.2013 § 121 kaikille vanhoille rakennuskaavoille ja asemakaavoille, joiden osalle tehdään täydennysrakentamista.

Noin kolmasosa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta aluetta.



Kuva 10. Ote Pyhäjoen ajantasa-asemakaavasta. Kaavaraja on esitetty sinisellä viivalla.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Raahen seutukunnan yhteinen rakennusjärjestys, joka sai Pyhäjoen kunnan alueella lainvoiman 5.2.2011 julkaistulla kuulutuksella. Raahen seutukunnan rakennusjärjestys on yhteinen Raahen kaupungin, Pyhäjoen, Siikajoen ja Vihannin kuntien kanssa. Vihannin kunta on ollut vuoden 2013 alusta osa Raahen kaupunkia.

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

3.2.7 Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on päivitetty ja hyväksytty 10.2.2017 vastaamaan asemakaavan pohjakartalle asetettuja vaatimuksia.

3.2.8 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Maankäyttöstrategia 2011–2025 (Airix Ympäristö Oy 2010), päivitys tehty Pyhäjoen kunnanhallituksessa 11.4.2011 § 92.
- Maankäytön toteuttamisohjelma 2011–2025 (Airix Ympäristö Oy 2010), päivitys tehty Pyhäjoen kunnanhallituksessa 11.4.2011 § 92.
- Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025 / Taustaselvitykset (mm. Luontoselvitys 12.10.2012, Muinaisjäännösinventointi 2014).

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Suunnittelutyön keskeisenä tavoitteena on laatia Vihannintien varrella sijaitsevalle teollisuusalueelle asemakaavan muutos, jolla päivitetään teollisuus- ja varastoalueiden liikennealueet ja laajennetaan teollisuusaluetta pohjoiseen. Lisäksi tavoitteena on osoittaa virkistysaluetta Roskarukanmäen alueelle sekä sen pohjoispuolelle. Vihannintien kaavamääräys muutetaan nykykäytännön mukaiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pyhäjoen kunnanhallitus päätti 27.3.2017 (§ 113) käynnistää asemakaavamuutoksen ja laajennuksen laadinnan Annalankankaan Järvisuon alueen kortteleissa 602-603.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti kaavan yhteydessä on laadittava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Tässä suunnitelmassa määritellään ne osalliset, joiden mahdollisuus vaikuttaa kaavaan tulee turvata ja joille kaavan etenemisestä erityisesti tulee tiedottaa.

Tämän asemakaavan osallisiksi on alustavasti katsottu seuraavat tahot:

Osalliset	Osallistuminen
Maanomistajat: <ul style="list-style-type: none">- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat	<ul style="list-style-type: none">- Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä alustavasta luonnoksesta valmisteluvaiheessa.- Mielipiteet kaavaluonnoksesta ja muistutukset kaavaehdotuksesta nähtävillä olon aikana sekä esittelytilaisuuksissa.
Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa: <ul style="list-style-type: none">- kaavan vaikutusalueen asukkaat, tonttien vuokralaiset- yritykset ja niiden työntekijät- laitokset ja niiden käyttäjät ja työntekijät- vesialueiden omistajat ja käyttäjät	<ul style="list-style-type: none">- Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä alustavasta luonnoksesta valmisteluvaiheessa.- Mielipiteet kaavaluonnoksesta ja muistutukset kaavaehdotuksesta nähtävillä olon aikana sekä mahdollisissa esittelytilaisuuksissa.
Viranomaiset: <ul style="list-style-type: none">- Pyhäjoen kunnan rakennusvalvonta ja ympäristönsuojeluviranomaiset- naapurikunnat- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)- Pohjois-Suomen aluehallintovirasto (AVI)- Pohjois-Pohjanmaan liitto- Pohjois-Pohjanmaan museo- Liikennevirasto- Liikenteen turvallisuusvirasto TraFi- Raahen seudun kehittämiskeskus- Jokilaaksojen pelastuslaitos- Pyhäjokisuun Vesi Oy- Elenia Verkko Oy- Vestia Oy	<ul style="list-style-type: none">- Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä alustavasta luonnoksesta.- MRL:n mukaiset viranomaisneuvottelut valmistelu- ja ehdotusvaiheessa.- Lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheessa.- Muu viranomaisyhteistyö koko kaavaprosessin ajan.

<p>Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:</p> <ul style="list-style-type: none"> - elinkeinoelämän yhdistykset - kylätoimikunnat - museo- ja kotiseutuyhdistykset ym. paikalliset yhdistykset, - luonnonsuojeluyhdistykset 	<ul style="list-style-type: none"> - Tarvittaessa neuvottelut eturyhmien kanssa - Kommentit tavoitteista ja valmisteluaineistosta sekä alustavasta luonnoksesta valmisteluvaiheessa. - Mielipiteet kaavaluonnoksesta ja muistutukset kaavaehdotuksesta nähtävillä olon aikana sekä mahdollisissa esittelytilaisuuksissa.
--	---

Kaavahankkeen osallisiksi voi lisäksi ilmoittautua sellainen, jonka katsotaan täyttävän MRL 62 §:n osallisen määritelmän. Sen mukaan osallisiksi katsotaan alueen maanomistajat ja ne "...joiden asuamiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään."

4.3.2 Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on käsitelty Pyhäjoen kunnanhallituksessa 27.3.2017 (§ 113). Kaavatyö on tullut vireille MRL:n 63 §:ssä säädettyllä tavalla OAS:n nähtävillä asettamisen yhteydessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavoituksen vaiheista, sisällöstä, yleisötilaisuuksista, luonnosten ja ehdotusten nähtävillä olosta sekä mahdollisuuksista mielipiteen esittämiseen tiedotetaan seuraavilla tavoilla:

- ilmoituksina, kuulutuksina
- sanomalehdissä
- kunnan ilmoitustauluilla
- kunnan internet-kotisivuilla

Viralliset kuulutukset julkaistaan kunnan ilmoitustauluilla sekä Pyhäjoen kunnan virallisessa kuulutuslehdessä Pyhäjoen Kuulumiset.

OAS pidetään nähtävillä Pyhäjoen kunnassa ja kunnan kotisivuilla (www.pyhajoki.fi) 4.4.2017 alkaen, ja sitä päivitetään aina kaavaehdotuksen nähtävilläpanoon asti.

Suunnittelutyötä ohjaa Pyhäjoen kunnan asettama ohjausryhmä. Välivaiheen päätökset kaavasta tekee Pyhäjoen kunnanhallitus.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen alkuvaiheessa 5.4.2017 on järjestetty Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu niiden viranomaisten kanssa, joiden toimialaa asia koskee. Neuvottelun tarkoituksena oli arvioida asemakaavalle asetettavia sisältövaatimuksia ja selvittää mitä vaikutuksia asemakaavan laadinnan yhteydessä tulee arvioida. Sekä luonnos- että ehdotusvaiheessa kaavasta pyydetään viranomaislausunnot. Toinen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Kaavaprosessin aikana on myös mahdollista järjestää tarvittaessa työneuvotteluja.

4.3.5 Luonnosvaiheen kuuleminen

Täydennetään myöhemmin.

4.3.6 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Täydennetään myöhemmin.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on laatia Vihannintien varrella sijaitsevalle teollisuusalueelle asemakaavan muutos, jolla päivitetään teollisuus- ja varastoalueiden liikennealueet. Lisäksi tavoitteena oli osoittaa virkistysaluetta Roskarukanmäen alueelle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Kunnan keskustaajaman alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, jonka tavoitteet eivät ole ristiriidassa asemakaavassa esitettyjen tavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston elokuussa 2014 hyväksymä Pyhäjoen keskustan osayleiskaava 2025, jonka mukaiset tavoitteet alueen kehittämiseksi on huomioitu asemakaavaluonnoksessa. Kaavaratkaisulla poiketaan vähäisesti yleiskaavasta osoittamalla teollisuusrakennusten korttelialuetta osayleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Myös osayleiskaavassa teollisuusalueena osoitettu Roskarukan alue osoitetaan asemakaavan laajennuksella virkistyskäyttöön. Uusi teollisuustontti sijoittuu osayleiskaavassa osoitetun teollisuusalueen välittömään läheisyyteen.

Lähialueiden asemakaavat

Kaavan maankäyttöratkaisu noudattelee lähialueen asemakaavojen periaatteita. Vastaavasti kuin kaava-alueen eteläpuolisessa, vuonna 2014 voimaan tulleessa Aatosvainion asemakaavan muuttamisessa ja laajennuksessa, myös tässä kaavassa muutetaan Vihannintien kaavamääräys nykykäytännön mukaiseksi kaava-alueen kohdalla (yleisen tien alue).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavan maankäyttöratkaisulla mahdollistetaan teollisuusalueen liikenneyhteyksien toteuttaminen nykytilanteen mukaiseksi. Lisäksi mahdollistetaan yleisen pysäköintialueen siirtäminen parempaan paikkaan, millä edistetään Roskarukanmäen saavuttamista. Maankäyttöratkaisulla mahdollistetaan lisäksi nykyisen teollisuusalueen vähäinen laajeneminen.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Suunnittelualan yksityisen maanomistajan toiveesta kaavatyössä laajennetaan nykyistä teollisuusaluetta pohjoiseen kiinteistön 625-405-1-85 alueelle. Kiinteistön sekä yleisen tien väliin jäävä kunnan omistuksessa oleva alue otettiin samassa yhteydessä myös mukaan kaava-alueeseen. Lisäksi kiinteistö 625-405-1-86 on siirtynyt kaavatyön aikana kunnan omistukseen, ja kiinteistön alue sekä sen itäpuolinen metsäalue (kiinteistön 625-405-82-60 aluetta) kaavoitetaan pääosin virkistysalueeksi. Kaavassa siirretään lisäksi voimassa olevan asemakaavan mukainen, toteutumaton yleinen pysäköintialue Roskarukanmäen länsipuolisesta rinteestä luontevampaan paikkaan Roskarukanmäen luoteispuolelle kiinteistön 625-405-82-60 eteläosaan. Yleisen tien alueen kaavamääräys päivitetään nykykäytännön mukaiseksi ja alueelle osoitetaan asianmukaiset ajoneuvoliittymien sijainnit.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 18,8 hehtaaria. Kaavamuutosaluetta on noin 5,9 hehtaaria ja uutta kaava-aluetta noin 12,1 hehtaaria.

Kaavassa osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialueita (TY) noin 8,4 hehtaaria, maa- ja metsätalousaluetta (M) noin 0,4 hehtaaria, suojaviheraluetta (EV) noin 0,4 hehtaaria, virkistysaluetta (V-1) noin 6,5 hehtaaria, liikennealuetta noin 1,9 ha ja katualuetta noin 1,2 hehtaaria.

Rakennusoikeutta (kerrosala) on osoitettu kaavassa 22 880,1 k-m². Aluetehokkuudeksi (e) muodostuu 0,12.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Korttelialueen toiminnot, pysäköintialueet ja kulkuyhteydet on pyritty sijoittamaan niin, että ne sopeutuvat olemassa olevaan lähialueen katu- ja korttelirakenteeseen mahdollisimman hyvin.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY)

Voimassa olevan kaavan mukaiset korttelit 602 ja 603 yhdistetään kaavamuutoksessa kortteliksi 602. Suunnittelualueen pohjoisosassa osoitetaan uusi tontti TY-alueeksi, ja alueen korttelinumeroksi osoitetaan 603. Korttelin 602 tontin 1 kerrosluvuksi osoitetaan II ja tehokkuusluvuksi e=0.20. Muiden TY-tonttien kerrosluvuksi osoitetaan II ja tehokkuusluvuksi e=0.30. Rakennuspaikan 2 eteläreunaan osoitetaan korttelialueen sisäinen kulkuyhteys. Ajoyhteys kortteliin 603 osoitetaan Roskarukantien kautta.

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalue, jolle voidaan läjittää maamassoja (V-1)

Roskarukanmäen ympäristö sekä sen pohjoispuolinen metsäalue on varattu kaavassa virkistysalueeksi. Alueelle voidaan kaavamääräyksen mukaan läjittää maamassoja. Kaavaratkaisulla turvataan virkistysalueen säilyminen virkistyskäytössä sekä rakentamattomana jatkossakin.

Suojaviheralue (EV)

Kaavassa osoitettavan uuden TY-korttelin ja suunnittelualueen länsipuolella kulkevan Vihannintien väliin osoitetaan suojaviheraluetta, joka toimii suojavyöhykkeenä tien ja teollisuusalueen välissä.

Maa- ja metsätalousalue (M)

Suunnittelualueen luoteisosaan osoitetaan maa- ja metsätalousaluetta alueen nykykäytön mukaisesti.

Yleisen tien alue (LT)

Voimassa olevan kaavan mukainen yleinen tie vierialueineen (LYT-alue) muutetaan kaava-alueen kohdalla LT-alueeksi nykyisten asemakaavamerkintöjen ja -määräysten mukaisesti. LT-alueelle osoitetaan asianmukaiset ajoneuvoliittymien merkinnät.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Kaavassa siirretään voimassa olevan asemakaavan mukainen, toteutumaton yleinen pysäköintialue Roskarukanmäen länsiosan rinteestä luontevampaan paikkaan Roskarukanmäen luoteispuolelle.

Katualueet

Kaavassa katkaistaan voimassa olevan asemakaavan mukainen teollisuusalueen läpi osoitettu katu-yhteys (Varikkotie), joka ei nykytilanteessakaan jatku teollisuusalueen läpi. Katkaistavan kadun läntinen osa nimetään kaavassa Roskarukantieksi.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaavaratkaisussa päivitetään nykyisen teollisuusalueen asemakaavaa osoittamalla alueelle toteutunut Varikkotie kaavamuutoksessa kaduksi ja osoittamalla vastaavasti toteutumaton katualue osaksi korttelialuetta. Lisäksi kaavassa laajennetaan nykyistä teollisuusaluetta vähäisesti osoittamalla uusi teollisuusrakennusten tontti teollisuusalueen luoteispuoliselle rakentamattomalle alueelle. Tontti osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Nykyinen teollisuusalue sijoittuu osayleiskaavan mukaiselle teollisuusalueelle, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Teollisuusalueen laajennusosa on osayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Alueelle osoitettava uusi tontti tukeutuu kuitenkin nykyiseen teollisuusalueeseen. Vihannintien länsipuolella suunnittelualueen läheisyydessä on myös teollisuusaluetta. Nykyisen teollisuusalueen uudelleenjäsentelyn sekä laajennuksen myötä yhdyskuntarakenne yhtenäistyy ja tiivistyy alueiden toteutuessa.

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Kaavassa ei osoiteta uutta asumista eikä alueen asukasmäärä kasva kaavan toteutumisen myötä.

Kaavaratkaisu parantaa yritysten toimintaedellytyksiä ja saattaa edistää sitä kautta välillisesti kunnan työllisyyttä.

Teollisuusalueen laajennusalueen luoteispuolella olevat kiinteistöt ovat rakennettuja, ja suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on yksi asuinrakennus. Kaavassa mahdollistetaan uudelle teollisuustontille toimintaa, jossa tulee huomioida alueen ympäristö, eikä kaavasta ei arvioida aiheutuvan naapurikiinteistöille erityistä haittaa.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavan toteutuminen tukee paikallista elinkeinoelämää mahdollistamalla teollisuusalueen vähäisen laajenemisen.

Virkistys

Suunnittelualueella sijaitseva Roskarukanmäki on nykyisin kuntalaisten käyttämä mäenlaskupaikka. Roskarukanmäen ympäristö sekä sen pohjoispuolinen metsäalue on varattu kaavassa virkistysalueeksi. Kaavaratkaisulla turvataan siten alueiden säilyminen virkistyskäytössä sekä rakentamattomina jatkossakin.

Liikenne

Kaavamuutoksessa katkaistaan voimassa olevan asemakaavan mukainen teollisuusalueen läpi osoitettu katu-yhteys (Varikkotie), joka ei nykytilanteessakaan jatku teollisuusalueen läpi. Ratkaisulla vahvistetaan siten kaavalla tältä osin alueen nykytilanteen mukainen maankäyttö. Kaavamuutoksen myötä liikenne alueelle saattaa lisääntyä vähäisesti.

Kaavassa siirretään voimassa olevan asemakaavan mukainen, toteutumaton yleinen pysäköinti-alue Roskarukanmäen länsiosan rinteestä luontevampaan paikkaan Roskarukanmäen luoteispuolelle rakentamattomalle metsäalueelle. Ratkaisulla mahdollistetaan uuden Roskarukanmäen käyttäjä palvelevan pysäköintialueen toteuttaminen rinteeseen läheisyyteen, millä parannetaan alueen käyttömahdollisuuksia.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäänökset

Alueella ei ole kiinteitä muinaisjäänöksiä eikä erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.

Tekninen huolto

Kaavaratkaisusta ei aiheudu erityisiä vaikutuksia teknisen huollon kannalta. Korttelin 603 reunassa kulkee vesijohto.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja maisemakuva

Kaavaratkaisusta aiheutuu toteutuessaan muutoksia alueen maisemaan lähinnä suunnittelualueen luoteisosassa, jossa rakentamattomalle alueelle mahdollistetaan teollisuusrakennusten korttelialueen toteuttaminen. Uudelle tontille osoitetaan rakennusoikeutta noin 2700 k-m², ja kerrosluvuksi osoitetaan II. Uuden tontin ja Vihannintien väliin on osoitettu suojaviheraluetta, ja tontin itäpuolelle jää edelleen runsaasti rakentamatonta metsäaluetta.

Alueella ei ole erityisiä maisema-arvoja, eikä kaavaratkaisusta arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia maisemarakenteeseen tai maisemakuvaan.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Kaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu pääosin jo rakennetulle alueelle, joka on jo pitkälti ihmistoiminnan muokkaamaa aluetta. Ainoastaan alueen luoteisosaan osoitetaan uutta rakentamista. Alueen luontoarvot ovat tavanomaisia, eikä kaavaratkaisusta arvioida aiheutuvan haitallisia vaikutuksia luonnonolojen, luonnon monimuotoisuuden tai luonnonsuojelun kannalta.

Maa- ja kallioperä, vesistöt, ilma ja ilmasto

Kaavalla mahdollistettava uusi rakentaminen ei vaikuta merkittävästi maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Teollisuusalueen vähäisen laajennuksen sekä yleisen pysäköintialueen toteutuessa alueelle muodostuu uutta piha- ja pysäköintialuetta, joiden myötä alueen rakentamattomien ja pinnoittamattomien alueiden määrän voidaan kuitenkin arvioida pienenevän nykyisestä. Muutoksesta saattaa aiheutua vähäisiä muutoksia hulevesien valuntaan ja imeytymiseen. Toisaalta kaavassa myös varmistetaan, että alueen pohjoisosaan jää runsaasti rakentamatonta virkistysaluetta.

Ympäristön häiriötekijät

Kaavan toteutuminen ei synnytä erityistä ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa alueelle. Kaavalla mahdollistettava uusi teollisuustontti osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Myös muille teollisuusrakennusten korttelialueille osoitetaan vastaava kaavamääräys. Kaava-alueen pohjoisosan säilyttäminen puustoisena metsä- ja virkistysalueena estää myös melun leviämistä hautausmaan suuntaan.












Laajennusalueen rakentumisvaiheessa rakentaminen ja siihen liittyvä liikenne voi aiheuttaa melu-, pöly- ja liikennehäiriöitä lähialueille. Haitat ovat kuitenkin tilapäisiä, eikä niitä arvioida kovin merkittäviksi.





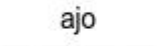


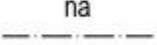


Kaava-alueelle sijoittuu maa-alueita, joilla nykyisin tai aikaisemmin harjoitetusta toiminnasta on saattanut päästä maaperään haitallisia aineita ja alueista, jotka on tutkittu tai kunnostettu. Kohteet

sijoittuvat vanhan kaatopaikan alueelle sekä sen länsipuoliselle korttelialueelle. Kohteiden alueille tai välittömille lähialueille ei osoiteta kaavassa uutta maankäyttöä.

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat ympäristöministeriön ohjeiden mukaiset.

	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
	Virkistysalue, jolle voidaan läjittää maamassoja.
	Yleisen tien alue.
	Yleinen pysäköintialue.
	Suojaviheralue.
	Maa- ja metsätalousalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
602	Korttelin numero.
8	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
VARIKKOTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.2	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Ajoyhteys.
	
	Yleisen tien suoja-alueeksi varattu alueen osa.
	Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	

5.6 Nimistö

Kaavamuutoksessa katkaistaan voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu katu toteutuneen maankäytön mukaisesti. Katkaistavan kadun läntinen osa nimetään Roskarukantieksi.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

6.2 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutumista ja alueen rakentumista valvovat Pyhäjoen kunnan rakennusvalvontaviranomaiset.

