

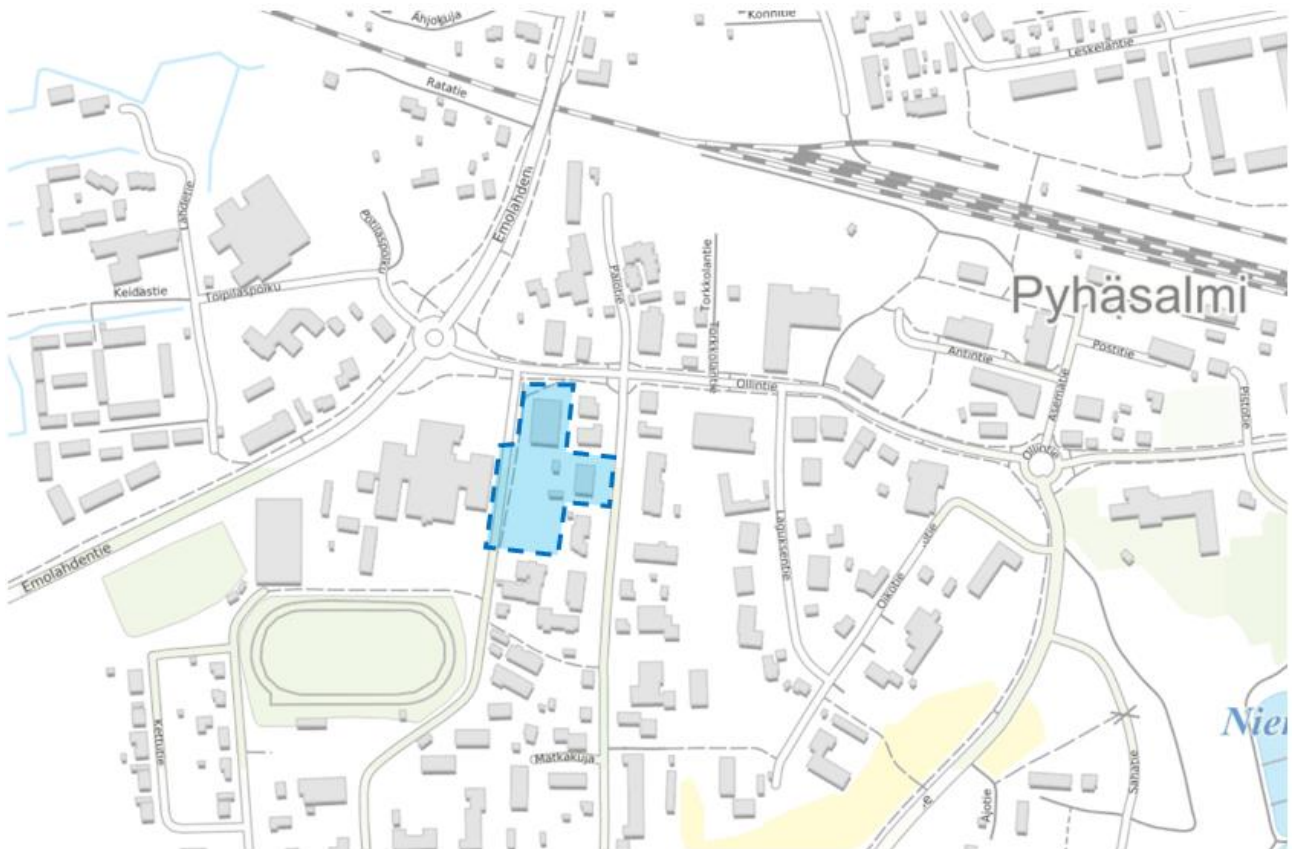
Kaavaselostus

Pyhäjärven Salmenkylän alueen
asemakaavamuutos korttelissa 1005
tonteilla 1, 3 ja 4 sekä Tunturitien katualueella
(Hyvinvointitalo)



Pyhäjärven kaupunki

Sweco Finland Oy



Päiväys
Tekijä
Versio

16.12.2024
Tiia Luukkonen, Jaakko Raunio
Ehdotus

Sisältö

Kaavakartta.....	4
Liitteet	4
Muut kaavaan liittyvät asiakirjat	4
1. Perus- ja tunnistetiedot.....	5
1.1 Kaavan tarkoitus	5
2. Tiivistelmä.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaavan muutos	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3. Lähtökohdat.....	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö	10
3.1.4 Yhdyskuntarakenne.....	10
3.1.5 Liikenne ja tekninen huolto.....	11
3.1.6 Arkeologinen kulttuuriperintö	14
3.1.7 Ympäristöhäiriöt ja maaperä	14
3.1.8 Pilaantuneet maa-alueet	17
3.1.9 Maanomistus	18
3.1.10 Sosiaalinen ympäristö	18
3.2 Suunnittelutilanne	19
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	19
3.2.2 Maakuntakaava	19
3.2.3 Yleiskaava	21
3.2.4 Asemakaava.....	21
3.2.5 Hankesuunnitelma.....	22
3.2.6 Rakennusjärjestys ja pohjakartta	26
3.2.7 Muut ohjelmat ja strategiat	26
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	27
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	27
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	27
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	27
4.3.1 Osalliset.....	27
4.3.2 Viranomaisyhteistyö	27
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	27
5. Asemakaavan kuvaus	28
5.1 Asemakaavan tavoitteet	28
5.2 Asemakaavan rakenne ja mitoitus	29
5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	29
5.4 Kaavan vaikutukset	30
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja palveluihin	30
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	31
5.4.3 Ilmastovaikutukset.....	31
5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen.....	32
5.4.5 Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön.....	32
5.4.6 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön (ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön)	32
5.4.7 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	32

5.5 Kaavan suhde keskeisiin tavoitteisiin ja suunnitelmiin33

6. Asemakaavan toteutus33

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat33

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus33

6.3 Toteutuksen seuranta.....33

Kaavakartta

Asemakaavakartta, ehdotus 1:2000 16.12.2024

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.05.2024, päiv. 8.10.2024

Vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuun palautteeseen 8.10.2024

Vastineet kaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen 10.12.2024

Vastineet ehdotusvaiheessa saatuun palautteeseen

Seurantalomake

Muut kaavaan liittyvät asiakirjat

1. Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Pyhäjärven Salmenkylän alueen asemakaavamuutos korttelissa 1005 tonteilla 1, 3 ja 4 sekä Tunturitien katualueella (Hyvinvointitalo).

Asemakaavan muutos koskee Pyhäjärven Salmenkylän alueen korttelin 1005 tontteja 1, 3 ja 4, sekä niihin rajautuvaa Tunturitien katualuetta ja yleistä pysäköintialuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Pyhäjärven Salmenkylän korttelin 1005 tontit 1 ja 4.

1.1 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa hyvinvointitalon rakentaminen Tunturintien ja Vanhan Pyhäjärventien väliselle alueelle. Hyvinvointitaloon on tarkoitus sijoittaa kirjasto, monitoimitalo sekä nuorisotilat. Hyvinvointitaloon liittyen on laadittu erillinen hankesuunnitelma.

2. Tiivistelmä

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 22.01.2024 § 22 Kaupunginhallitus, päätös asemakaavamuutoksen käynnistämisestä
- 29.01.2024 Päätös vireilletulosta Kaupunginvaltuusto § 7
- 19.08.2024 Kuulutus vireilletulosta
- 18.06.2024 Päätös osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettamisesta nähtäville (MRL 63 §)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 26.8.-25.9.2024
- 15.10.2024 § 77 Tekninen lautakunta, kaavan valmisteluaineiston käsittely
- 28.10.-27.11.2024 Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kaupunginhallitus, kaavaehdotuksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv Viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin hyväksyi kaavaehdotuksen
- pv.pv.vvvv § xx Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

2.2 Asemakaavan muutos

Korttelissa 1005 sijaitsevat tontit 3 ja 4 yhdistetään, ja muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta yleisten rakennusten korttelialueeksi. Asemakaavan muutos mahdollistaa hyvinvointitalon rakentamisen suunnittelualueelle. Muodostuvan tontin rakennusoikeudeksi on osoitettu 4000 k-m². Voimassa olevassa muutettavassa asemakaavassa suunnittelualueelle sijoittuvien tonttien 3 ja 4 yhteenlaskettu rakennusoikeus on 2317 k-m². Kerroskorkeutena säilytetään voimassa olevan asemakaavan mukaisesti kaksi kerrosta. Tontille 1 ei kaavamuutoksessa esitetä merkittäviä muutoksia, mutta osa tontista liitetään uuteen muodostuvaan tonttiin 4.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pyhäjärven keskustan alueella Tunturintien ja Vanhan Pyhäjärventie välisellä alueella. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Tunturintien toisella puolella on koulurakennuksia. Suunnittelualueen pohjoispuolella on uimahalli. Muualla lähiympäristössä on keskustan palveluita liiketiloja, sekä asuinrakennuksia. Suunnittelualueen koko on n. 0,7 ha.

Ollintie, jolta Tunturikatu ja Vanhan Pyhäjärventie alkavat, on yksi Pyhäjärven kaupungin keskustan pääkatuja. Ollintie alkaa suunnittelualueen läheisyydestä, Emolahdentie kiertoliittymästä ja jatkuu läpi Pyhäjärven keskustan.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta violetilla katkoviivalla. Suunnittelualueella näkyvä rakennus on jo purettu pois.
(<https://kartat.sweco.fi/pyhajarvi/>, 25.01.2024)

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Luonnonympäristö

Maanmittauslaitoksen ilmakuvien (vuodelta 2022) mukaan noin kolmasosa suunnittelualueesta on rakentamatonta puustoista aluetta. Alueen puusto koostuu lähes rivissä kasvavista keski-ikäisistä kuusista ja koivuista sekä muutamasta männystä, jotka on todennäköisesti aikoinaan istutettu. Vuoden 1960 ilmakuvassa alue on lähes avointa ja ympärillä on jo taloja, peltoa ja rakennettua aluetta.

Kaava-alueella ei ole Suomen Lajitietokeskuksen tietokantojen (Suomen lajitietokeskus 2024a, haettu 2.2.2024) mukaan tiedossa olevia luontodirektiivin liitteiden II ja IV lajien, lintudirektiivin liitteen I lajien, valtakunnallisesti ja alueellisesti uhanalaisien lajien, rauhoitettujen ja erityisesti suojeltujen lajien tai Suomen kansainvälisten vastuulajien esiintymiä.

Kaava-alueella tai 1 km etäisyydellä siitä ei ole karttatarkastelun perusteella Natura-alueita, muita valtion tai yksityisten omistamia suojelualueita tai arvokkaita perinnebiotooppikohteita.

Aluskasvillisuutena kaava-alueella on lähinnä hoidettua nurmikkoa. Näin ollen alueen luonto- ja monimuotoisuusarvot ovat kasvillisuuden osalta vähäiset eikä alueella arvioida olevan luonnonsuojelulain 64 § ja 65 §:n suojelemaa luontotyyppiä, uhanalaisia luontotyyppiä tai lajeja tai edustavia perinnebiotooppeja. Alueella ei myöskään karttatarkastelun perusteella ole vesistöjä, jotka voisivat olla vesilain 2. luvun 11 § pienvesiä tai vesilain 3. luvun 2 §:n luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia puroja. Tämän vuoksi alueella ei tarvitse tehdä erillisiä kasvillisuutta tai luontotyyppiä koskevia maastaselvityksiä.

Suomen Lajitietokeskuksen tietokantojen (Suomen lajitietokeskus 2024a, haettu 2.2.2024) mukaan 1 km säteellä kaava-alueesta esiintyy seuraavia silmälläpidettäviä (NT) kasvilajeja: musta-apila, ahokissankäpälä ja laskospoimulehti. Noin 300 m kaava-alueen ulkopuolella kasvaa myös Pohjois-Pohjanmaalla alueellisesti rauhoitettua valkovuokkoa. Suomen Lajitietokeskuksen (2024b, c, d, e) mukaan musta-apila kasvaa tuoreilla niityillä, pientareilla, pensaikkoissa, laidunmailla, laskospoimulehti kuivanpuoleisilla ahoilla, kedoilla, niityillä ja pientareilla ja ahokissankäpälä kangasmetsissä, kedoilla, ahoilla, kallioilla, pientareilla, tunturikankailla ja muilla kuivilla paikoilla. Valkovuokko puolestaan kasvaa lehdoissa. Koska kaava-alue näyttää olevan lähinnä nurmikkoa, jolla kasvaa yksittäisiä puita/puuryhmiä, alueella ei todennäköisesti ole kasvupaikkoja kyseisille lajeille. Näin ollen tarkempaa maastaselvitystä ei alueella tarvitse tehdä.

Kaava-alueen lähetyvillä (n. 1 km säteellä) on tehty Suomen Lajitietokeskuksen tietokantojen (Suomen lajitietokeskus 2024a, haettu 2.2.2024) mukaan havaintoja metsäpeurasta, joka on silmälläpidettävä (NT) ja EU:n luontodirektiivin II-liitteen laji. Kaava-alue ei kuitenkaan urbaanina ympäristönä ja ihmisvaikutuksen ympäröimänä ole sopivaa ympäristöä metsäpeuralle. Alue ei ole suota, vanhaa metsää tai järven rantaa eikä siellä kasva lajin ravintokasveja, kuten jäkäliä, raatetta, varpuja, saroja tai tupasvillaa. Näin ollen kaava ei todennäköisesti vaikuta metsäpeuran esiintymiseen alueella eikä alueella tarvitse tehdä erillisiä metsäpeuraa koskevia maastaselvityksiä.

Luonnonvarakeskuksen koostama mallinnus liito-oravan esiintymistodennäköisyydestä ei ulotu kaava-alueelle. Kaava-alueella esiintyy kuusta ja koivua, mutta ei muita liito-oravan suosimia puita kuten haapaa tai leppää. Puusto ei myöskään ole kovin järeää. Kuusivaltaisia metsiä esiintyy noin 300 m etäisyydellä kaava-alueesta, mutta puusto on pääosin nuorta talousmetsää, ja vanhemman metsän laikut ovat kooltaan pieniä ja kaukana toisistaan. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen esiintyminen kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä on näin ollen epätodennäköistä. Näin ollen kaava ei todennäköisesti vaikuta liito-oravan esiintymiseen alueella eikä alueella tarvitse tehdä erillisiä liito-oravaa koskevia maastaselvityksiä.

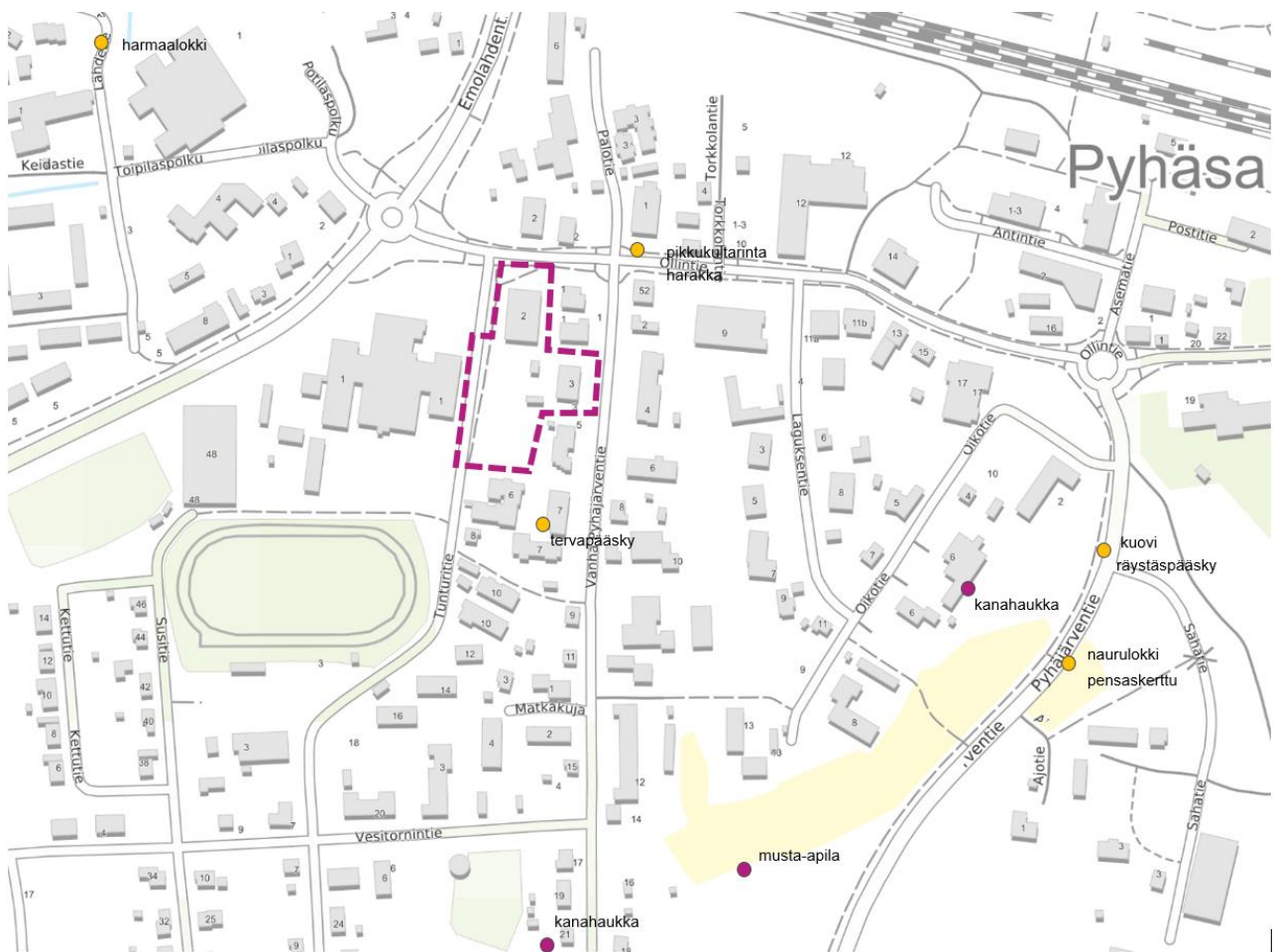
Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole vesistöjä, kosteita alueita tai kartalla näkyviä isoja ojia, joten viitasammakkojen, saukon, luontodirektiivin IV-liitteen korentojen tai sukeltajakuoriaisten lisääntymis- ja levähdyspaikan sijoittuminen alueelle on epätodennäköistä. Näin ollen kaava ei todennäköisesti vaikuta

kyseisten lajien esiintymiseen alueella eikä alueella tarvitse tehdä erillisiä kyseisiä lajeja koskevia maastoselvityksiä.

Alueella ei myöskään ole suurpetojen lisääntymis- ja levähdyspaikaksi soveltuvia yhtenäisiä metsäalueita. Näin ollen kaava ei todennäköisesti vaikuta suurpetojen esiintymiseen alueella eikä alueella tarvitse tehdä erillisiä suurpetoja koskevia maasto- tai kirjallisuusselvityksiä.

Alueella olevat rakennukset voivat toimia päivä- ja talvehtimispaikkoina lepakoille, jotka kaikki ovat luontodirektiivin IV-liitteen lajeja. Jos rakennuksia aiotaan purkaa, lepakoiden esiintymistä alueella suositellaan selvitettäväksi maastotarkastuksena.

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei pesi Suomen Lajitietokeskuksen tietokantojen (Suomen lajitietokeskus 2024a, haettu 2.2.2024) mukaan huomionarvoisia lintulajeja. Näin ollen kaava ei todennäköisesti vaikuta huomionarvoisen lintulajiston esiintymiseen alueella eikä alueella tarvitse tehdä erillisiä pesimälinnustoa koskevia maastoselvityksiä. Purku- ja rakennustyöt suositellaan kuitenkin aloittamaan lintujen pesimäajan (touko-heinäkuu) ulkopuolella.



Kuva 2. Lähialueen havainnot uhanalaisista ja lain suojaamista lajeista. (Laji.fi). Lintujen osalta pisteet kuvaavat havaintoja, ei pesiä. Suunnittelualueen nykyinen kaavarajaus esitetty violetilla katkoviivalla.

Luonnonympäristö-osion lähteet:

Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.) 2017. Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt. – Suomen ympäristö 1/2017: 1–278.

Suomen Lajitietokeskus 2024a. Tietopyyntö kaava-alueella ja sen lähiympäristössä esiintyvistä lajeista. Latauksen tunniste: <http://tun.fi/HBF.83572> (Linkki hakuun: <https://laji.fi/fi/observation/map?loadedSameOrBefore=2024-02-02&polygonId=79082&coordinateAccuracyMax=1000>). Haettu 2.2.2024.

Suomen Lajitietokeskus 2024b. Ahokissankäpälä. ahokissankäpälä - *Antennaria dioica* | Yleiskuvaus | Suomen Lajitietokeskus. haettu 10.12.2024.

Suomen Lajitietokeskus 2024c. Laskospoimulehti. laskospoimulehti - *Alchemilla plicata* | Yleiskuvaus | Suomen Lajitietokeskus. haettu 10.12.2024.

Suomen Lajitietokeskus 2024d. Musta-apila. musta-apila - *Trifolium spadiceum* | Yleiskuvaus | Suomen Lajitietokeskus. haettu 10.12.2024.

Suomen Lajitietokeskus 2024e. Valkovuokko. valkovuokko - *Anemone nemorosa* | Yleiskuvaus | Suomen Lajitietokeskus. haettu 10.12.2024.

Maisema

Suunnittelualue sijaitsee Pyhäjärven kaupungin keskustan alueella, ja ympäristö on pääasiassa rakennettua. Alueen itäinen ja eteläinen reuna ovat osin puustoista nurmialuetta, länsireunalta on purettu rakennus. Suunnittelualueen läheisyydessä ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Hankesuunnitelman yhteydessä esitetyssä asemapiirustuksessa on esitetty säilytettävä puu suunnittelualueen kaakkoisreunalla.

Suunnittelu ympäristö sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Koko Pyhäjärven keskustan alue lukeutuu Pyhäjärven kulttuurimaisemiin. Aiemmin alueen raja on kulkenut Pyhäjärven keskustan halki, mutta vuonna 2014 tehdyssä päivityksessä maakunnallisesti arvokkaan alueen rajaa on laajennettu.



Kuva 3. Pyhäjärven kulttuurimaiseman raja. Viherällä aiempi raja, violetilla vuonna 2014 päivitetty ja laajennettu alueraja. (Pohjois-Pohjanmaan liitto)

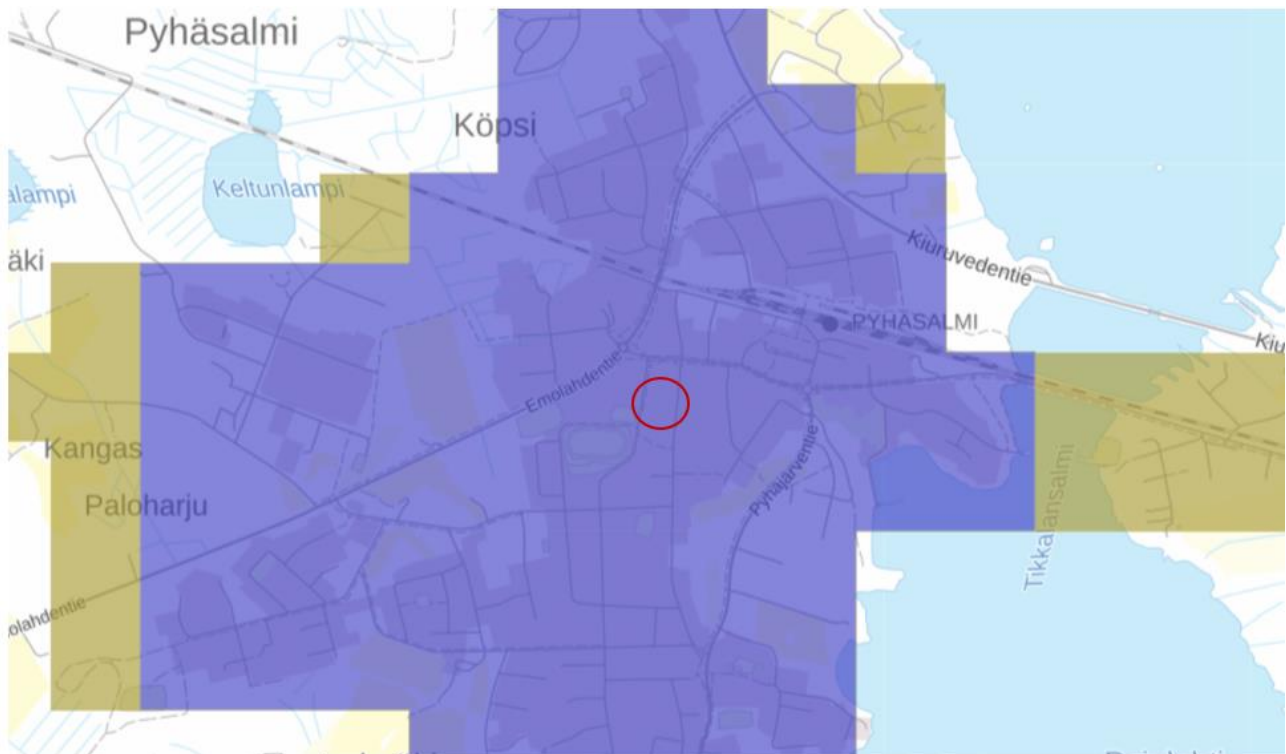
3.1.3 Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen ympäristö on pääosin rakennettua. Alueen länsipuolella, Tunturitien toisella puolella sijaitsee koulurakennuksia ja urheilukenttä. Muualta suunnittelualueetta ympäröi liike- ja asuinrakennuksia. Rakennuskanta on pääosin matalahkoa.

Suunnittelualueen läheisyydessä ei sijaitse valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Maakunnallisesti arvokas rakennettua kulttuuriympäristön kohde sijaitsee suunnittelualueelta noin 450 m päässä. Pyhjärven rautatieaseman alueen rakennukset ovat rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaita sekä identiteetti-kohteita.

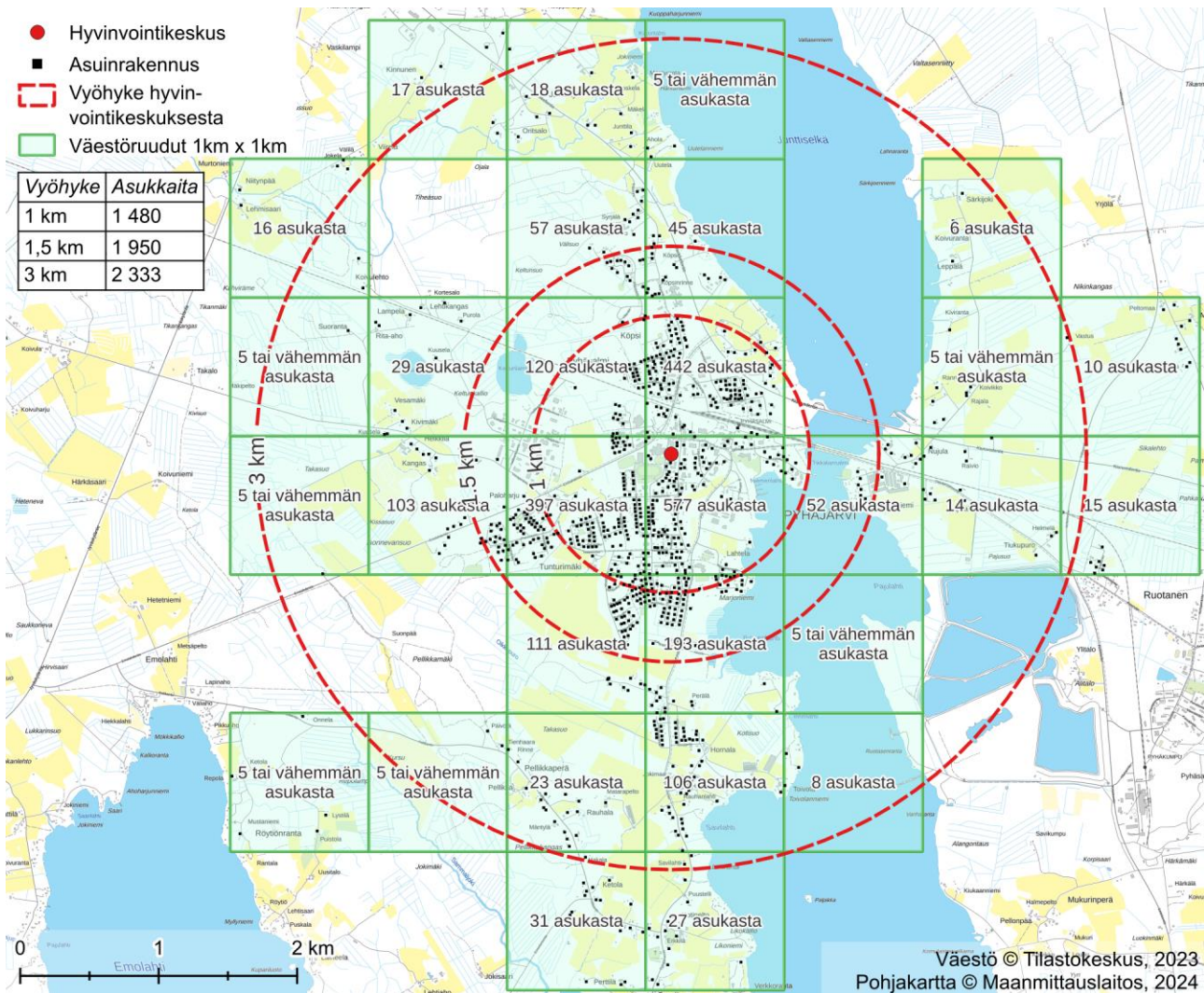
3.1.4 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Pyhjärven keskustaajaman alueelle. Alue on SYKEN YKR-vyöhykkeiden mukaista tiheää taajama-alueita (kuva 4).



Kuva 4. Suunnittelualueen sijainti SYKEN YKR-aineiston mukaisissa vyöhykkeissä. Sinisellä tiheä ja ruskealla harva taajama-alue. (Karttapalvelu Karpalo). Suunnittelualueen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

Kuvassa 5 on esitetty suunnittelualueen sijainti suhteessa asutukseen (vuonna 2023). Kilometrin säteellä hyvinvointitalohankkeesta asuu noin 1500 ihmistä. Kolmen kilometrin säteellä asukkaita on yli 2300.



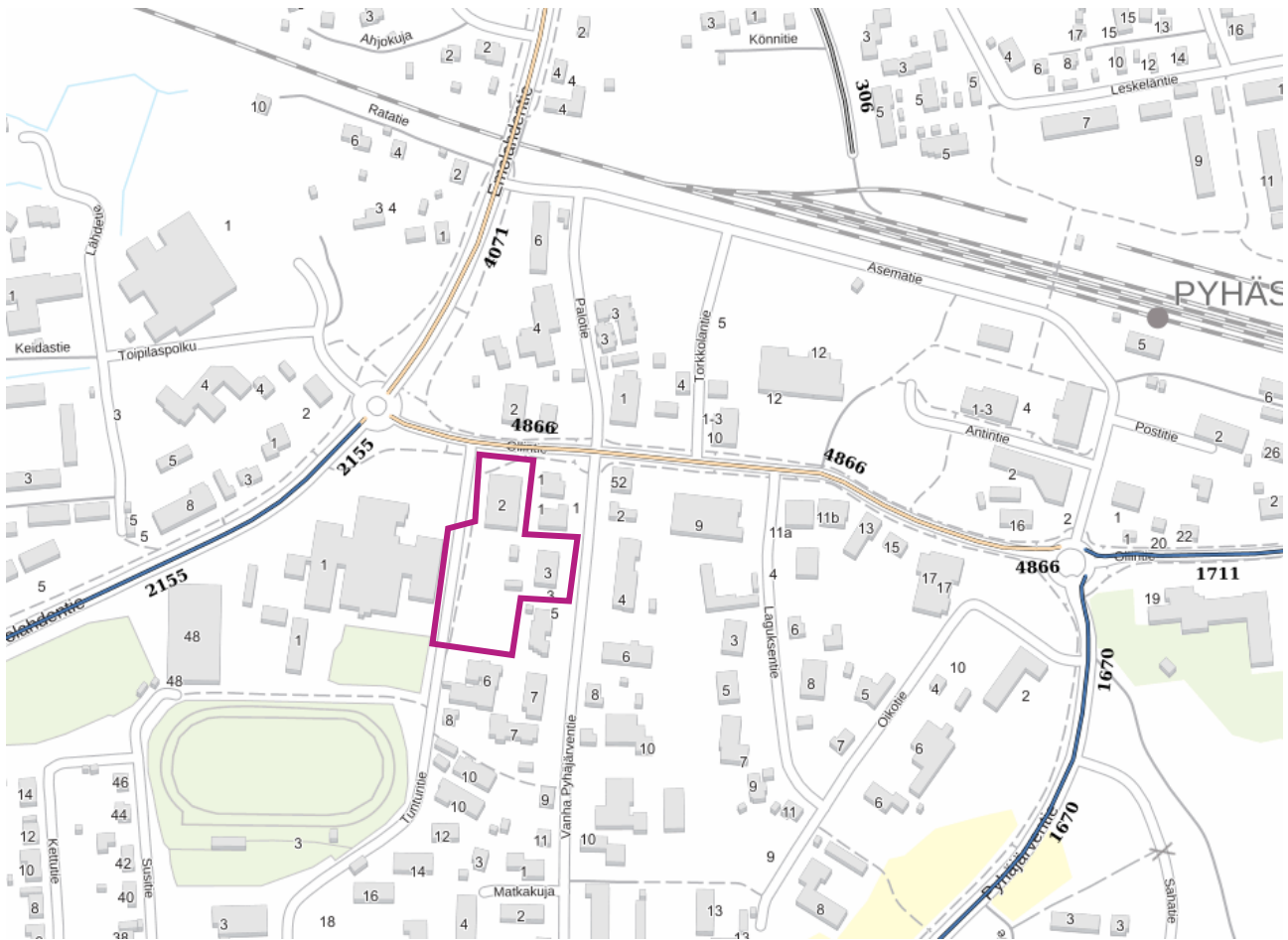
Kuva 5. Asukkaiden määrä hyvinvointitalohankkeen lähialueella (Tilastokeskus).

3.1.5 Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualue sijaitsee kunnallisteknisen verkoston piirissä. Vesijohto- sekä jätevesiverkko kulkevat suunnittelualueen itäpuolella Tunturitien reunalla, sekä suunnittelualueen pohjoisreunalla. Myös kaukolämpöverkko kulkee suunnittelualueen itäreunalla Tunturitien reunalla, ja lisäksi suunnittelualueen lävitse.

Lähin sammutusvesipiste sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolella Tunturitien varressa urheilukentän kohdalla. Etäisyyttä suunnittelualueelle on noin 100 metriä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkeva Ollintie on yksi Pyhäjärven keskustanalueen pääkaduista. Siltä alkavat sekä Tunturitie, että Vanha Pyhäjärventie, joista Tunturitie rajaa suunnittelualueen lännen puolelta, ja Vanha Pyhäjärventie idän puolelta.



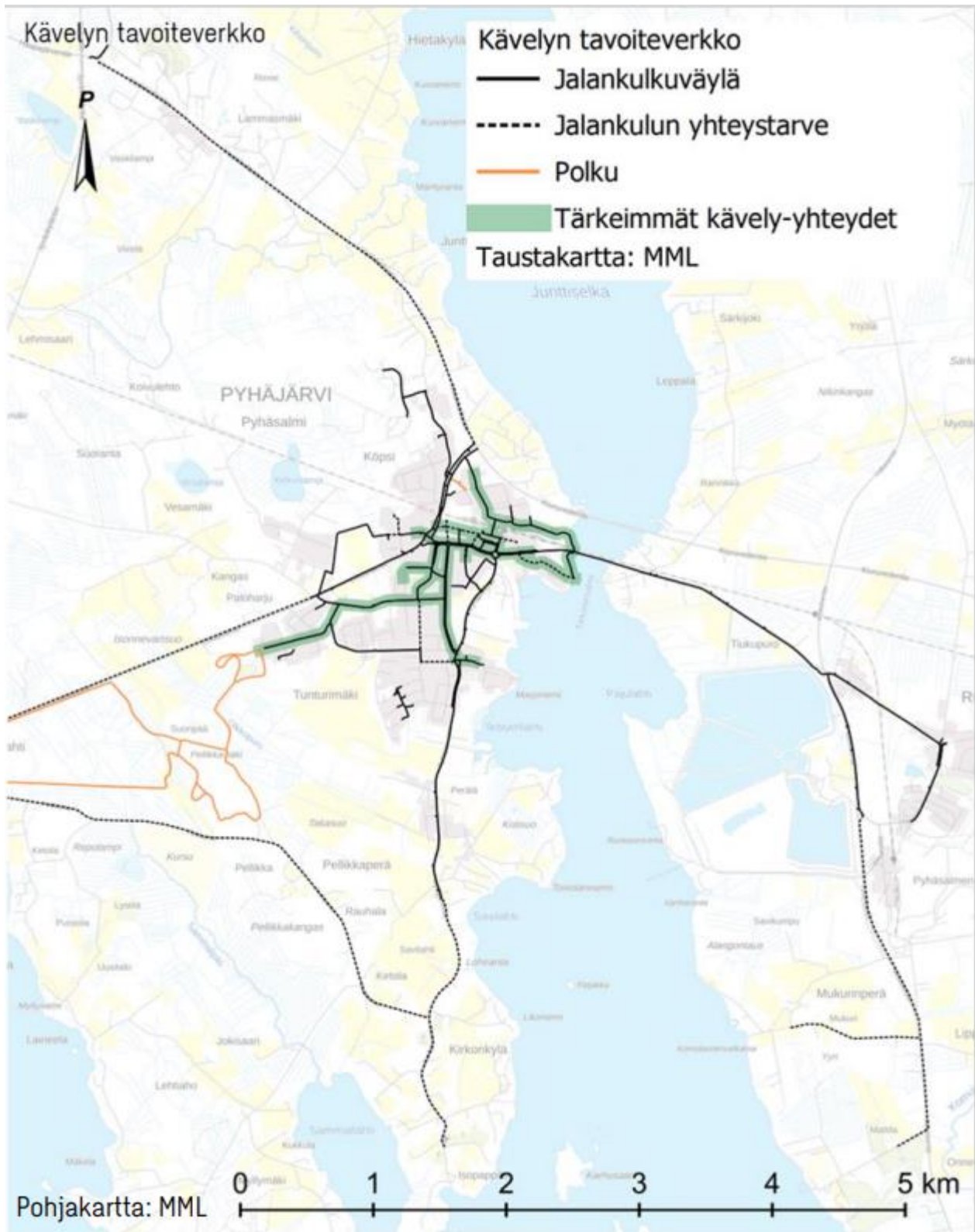
Kuva 6. Suunnittelualueen lähistöllä kulkevien teiden vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu violetilla (Väylävirasto 26.1.2024)

Pyhäjärven kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelma

Pyhäjärvelle on tehty kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelma, joka on valmistunut alkuvuodesta 2024. Suunnitelman tarkoitus on parantaa kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita, turvallisuutta ja houkuttelevuutta kaikkien käyttäjäryhmien osalta. Suunnitelmassa on muodostettu muun muassa kävelyn ja pyöräilyn tavoiteverkot keskustaaajaman alueelle, johon on nostettu tärkeimmät kulkuyhteydet ja yhteystarpeet.

Suunnitelmassa on nostettu esille myös pyöräpysäköinnin sijoituksen tarkoituksenmukaisuus sekä turvallisuus. Nämä tarkoittavat käytännössä pyöräpysäköinnin läheistä sijaintia kohteeseen nähden, runkolukittavia telineitä sekä pidempiaikaisessa pysäköinnissä mahdollisuutta pysäköidä suojaan säältä.

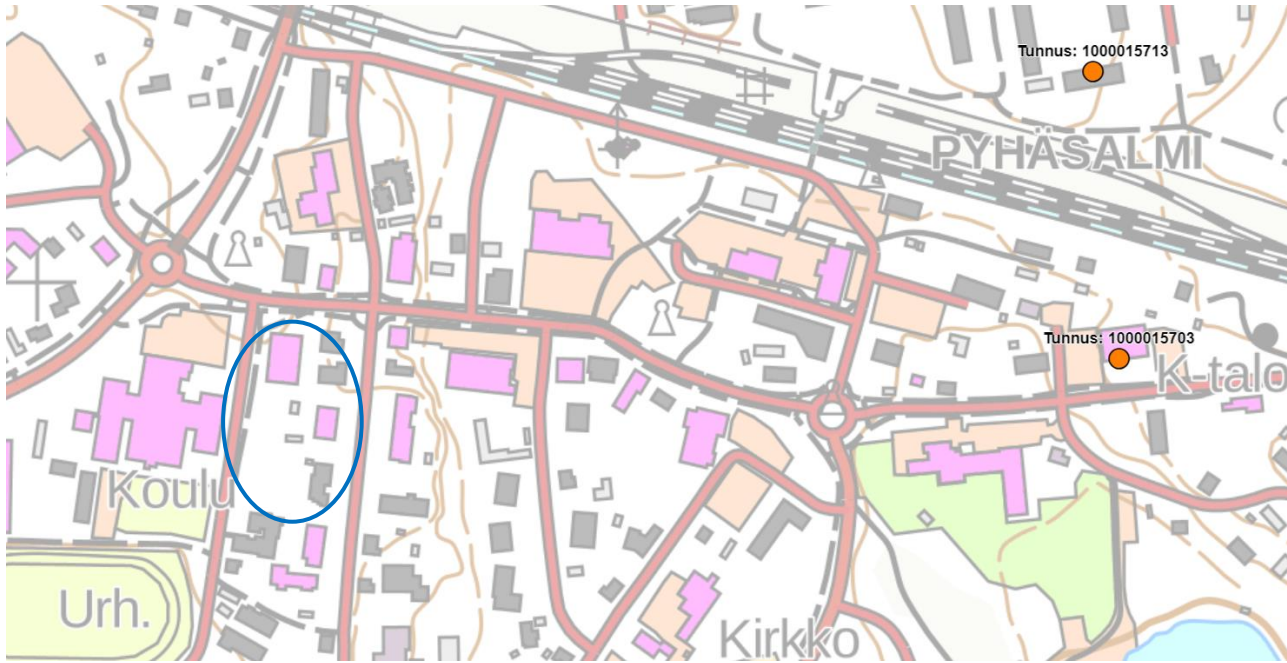
Suunnitelmassa on esitetty toimenpideohjelma, jonka avulla kävelyä ja pyöräilyä saadaan edistettyä Pyhäjärven alueella 2020-luvun aikana. Lähimmät toimenpidekohteet suunnittelualueeseen nähden ovat Tunturitien ja Vesitorintien risteys, johon toimenpide-ehdotuksena on risteuksen korottaminen / hidasteiden rakentaminen ajonopeuksien hillitsemiseksi, sekä jalankulku- ja pyöräväylän rakentaminen Palotien varteen.



Kuva 7. Kävelyn tavoiteverkko. Pyöräilyn tavoiteverkossa osoitettu samat yhteydet ja yhteystarpeet, joiden lisäksi Pyhäjärven sekä Komujärven kiertävät virkistysreitit. (Pyhäjärven kävelyn ja pyöräilyn edistämissuunnitelma).

3.1.6 Arkeologinen kulttuuriperintö

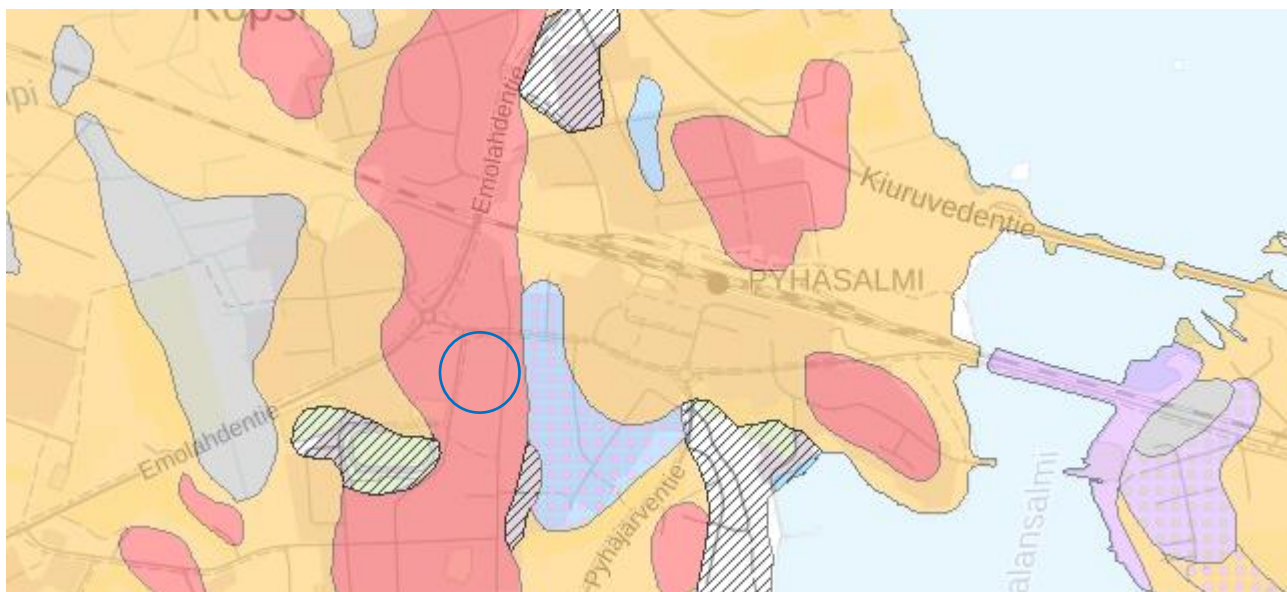
Suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita (tarkistettu muinaisjäännösrekisteristä 1.10.2024). Lähimmät tiedossa oleva kohteet sijaitsevat noin 600 metrin etäisyydellä alueen itäpuolella (kuva 8).



Kuva 8. Lähimmän arkeologisen kulttuuriperinnön kohteen sijainti suunnittelualueeseen nähden (merkitty punaisella pisteellä). Suunnittelualue ympyröity kuvassa sinisellä. (25.01.2024)

3.1.7 Ympäristöhäiriöt ja maaperä

Suunnittelualueesta n. 275 metrin päässä sijaitsee rautatie. Suunnittelualue on maaperältään kalliota.



Kuva 9. Suunnittelualueen maaperä. Vaaleanpunainen alue on kalliota. Suunnittelualue kuvassa ympyröity. (Kartta GTK Maankamara)

Pyhjärven keskustan alueella on tehty selvityksiä junaradan aiheuttaman tärinä- ja runkomelun vaikutusalueista vuonna 2019 liittyen keskustan asemakaavan kortteleiden 1036–1041 sekä niihin liittyvien katu-, liikenne-, erityis- ja virkistysalueiden asemakaavan muutokseen. Tärinä- ja runkomeluselvitykset on tehty pääasiassa asuin- ja toimistorakentamista varten. Selvityksissä käytettyjen lähtötietojen perusteella suunnittelualue on tärinän ja runkomelun suojaetäisyyksien ulkopuolella.

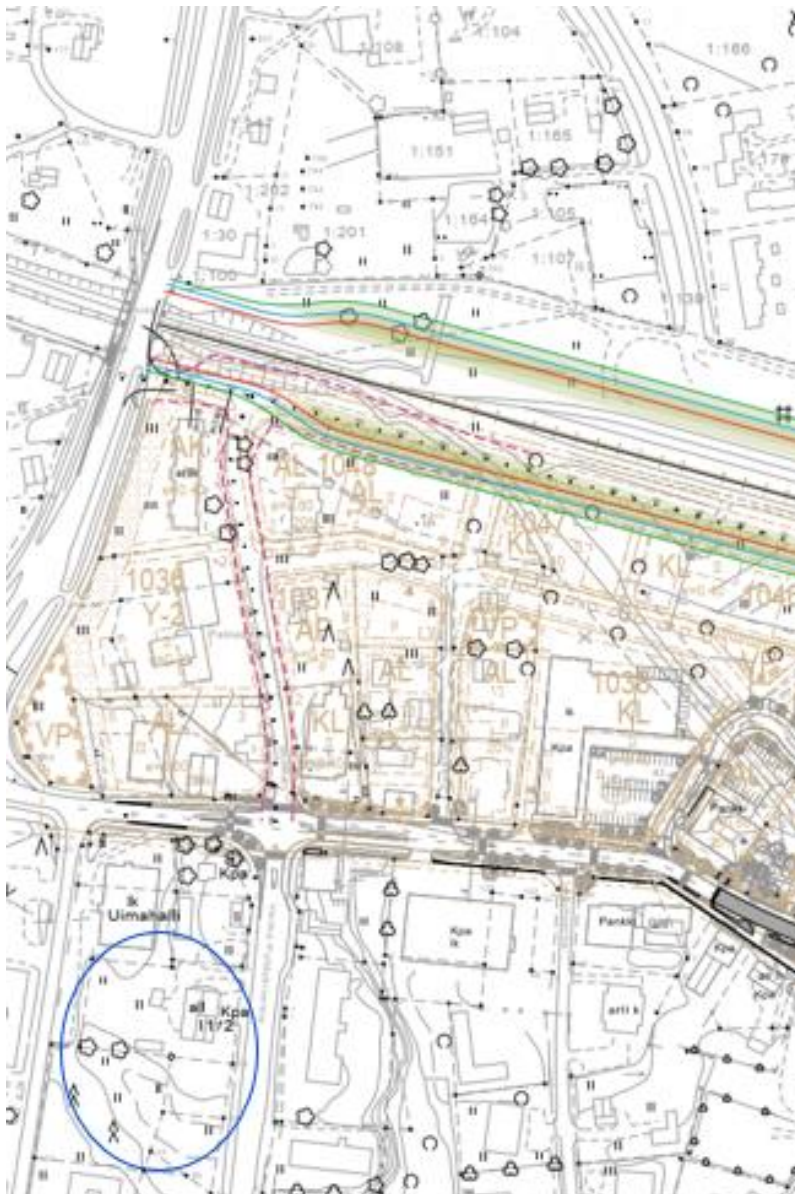
Taulukkoa 1. Suositus rakennuksen värähtelyluokituksesta (NS 8176E, 1999).

Värähtelyluokka	Kuvaus olosuhteista	$v_{w,95}$ [mm/s]
A	Hyvät asuinolosuhteet. <i>Ihmiset eivät yleensä havaitse tärinää.</i>	$\leq 0,10$
B	Suhteellisen hyvät olosuhteet. <i>Ihmiset voivat havaita tärinän, mutta se ei ole yleensä häiritsevää.</i>	$\leq 0,15$
C	Suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa. <i>Keskimäärin 15 % asukkaista pitää tärinää häiritsevänä ja voi valittaa häiriöstä.</i>	$\leq 0,30$
D	Olosuhteet, joihin pyritään vanhoilla asuinalueilla. <i>Keskimäärin 25 % asukkaista pitää tärinää häiritsevänä ja voi valittaa häiriöstä.</i>	$\leq 0,60$

Värähtelyluokkia A ja B käytetään uusien asuinalueiden suunnittelun pohjana, missä pyritään tärinän puolesta täysin tai lähes häiriöttömään tilaan. Raideliikenteen suunnittelussa tai raideliikenteen aiheuttamissa muutoksissa hyödynnetään uusilla alueilla luokkaa C ja vanhoilla alueilla luokkaa D. Täten luokkaa C voidaan pitää asuinrakentamiseen soveltuvana värähtelyluokkana. Yllä olevaa taulukkoa ei sovelleta rakennuksille, joissa ihmiset ovat pääasiassa liikkeessä tai muut kuin liikenteestä aiheutuvat häiriöt voivat olla merkittävämpiä (esim. toimistot, kaupat, liikuntatilat). Näille muille toiminnoille voidaan soveltaa seuraavan taulukon arvoja (Sweco ympäristö).

Taulukko 2. Rakennusten värähtelyluokitus. (ISO 2631-2)

Värähtelyolosuhteet	v_{rms} (mm/s)
Sairaalat, teatterit, laboratoriot	$< 0,10$
Asuinalueet	$< 0,20 \dots 0,40$
Toimistot	$< 0,40$
Työtilat, teollisuus	$< 0,80$



SUOJAETÄISYYDET:

LUOKKA C: 34 m

LUOKKA 0,4 mm/s: 29 m

LUOKKA D: 23 m

Kuva 10. Suojaetäisyydet tärinä. Suunnittelualue ympyröity sinisellä. (Sweco ympäristö).



SUOJAETÄISYYDET 35 dB:

Matala Puutalo 1: 57 m
Matala Puutalo 2: 124

Kerrostalo 1: 34 m
Kerrostalo 2: 87 m

SUOJAETÄISYYDET 45 dB:

Matala Puutalo 1: 19 m
Matala Puutalo 2: 57

Kerrostalo 1: 9 m
Kerrostalo 2: 34 m

Kuva 11. Suojaetäisyydet runkomelu. Suunnittelualue ympyröity sinisellä. (Sweco ympäristö).

3.1.8 Pilaantuneet maa-alueet

Välittömässä läheisyydessä suunnittelualan koillispuolella Vanhan Pyhäjärventien katualueella sijaitsee maaperän tilan tietojärjestelmässä (MATTI) mainittu mahdollinen pilaantuneen maan kohde.



Kuva 12. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuva maaperän tilan tietojärjestelmässä mainittu kohde (Lähde: Karttapalvelu Karpalo).

3.1.9 Maanomistus

Suunnittelualue on Pyhäjärven kaupungin omistuksessa.

3.1.10 Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen sijoittuu julkisia kunnan palveluja kuten koulut sekä uimahalli. Pienen matkan päässä suunnittelualueelta koilliseen sijaitsevat Pyhäjärven keskustan alueen palvelut ja lounaaseen päin urheilukenttä sekä jäähalli.

Suunnittelualueen etelä- ja kaakkoispuolelle sijoittuu asuin- ja liikerakennuksia.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 24§) mukaan tavoitteet on otettava huomioon siten, että edistetään niiden toteuttamista maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa.

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000, ja tavoitteita on tarkistettu 2008. Alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu, ja uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Asemakaavan muutokseen liittyvät etenkin seuraavat tavoitteet:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

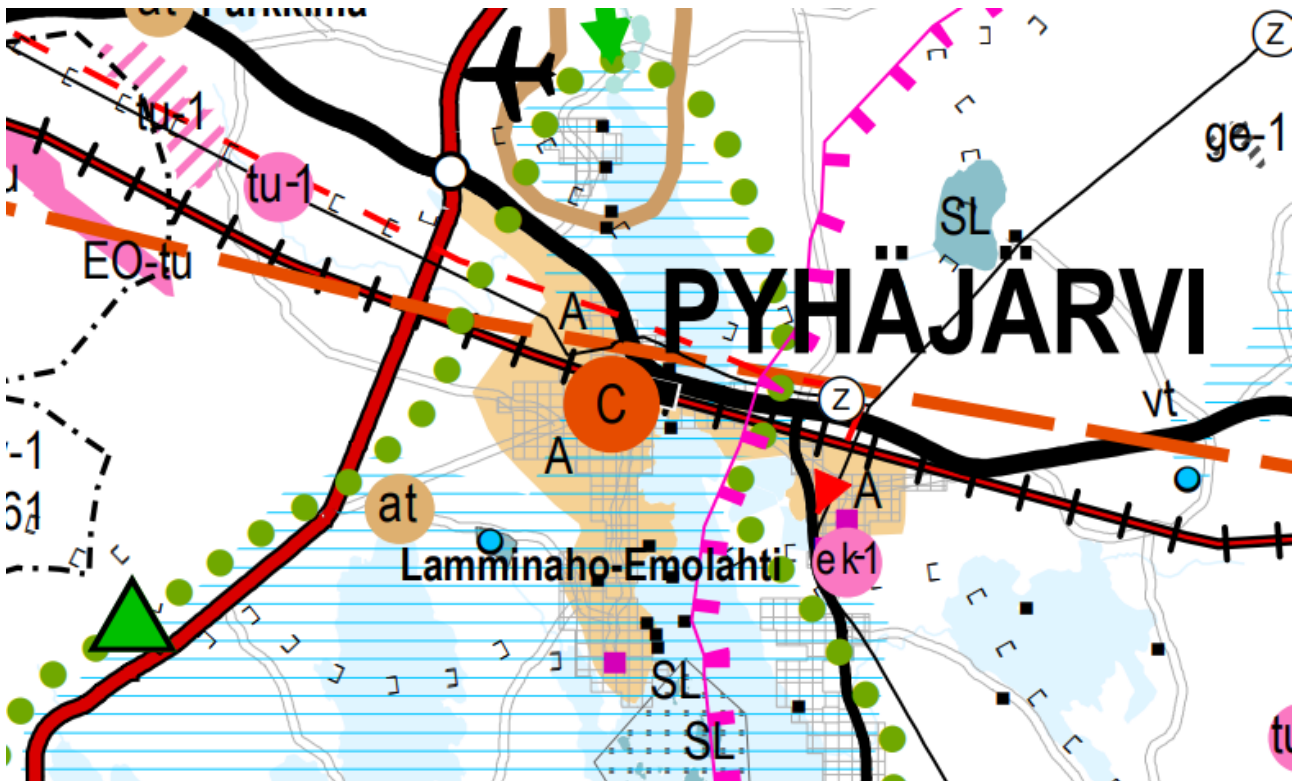
3.2.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa viime vuosina kolmessa vaiheessa uudistettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, joka on otettava yleiskaavaa laadittaessa huomioon.

1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013, vahvistettu ympäristöministeriössä ja tullut lainvoimaiseksi 2017.

2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja saanut lainvoiman.

3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja määrätty tulemaan voimaan ilman lainvoimaa maakuntahallituksessa maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla 5.11.2018. Korkein hallinto-oikeus (KHO) on 17.1.2022 antamallaan päätöksellä hylännyt vaihemaakuntakaavan hyväksymistä koskevat valitukset ja 3. vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman.



Kuva 13. Ote oikeusvaikutuksettomasta maakuntakaavayhdistelmästä (26.1.2024)

Maakuntakaavassa suunnittelualue sisältyy Pyhäjärven keskustatoimintojen alueeseen (C). Keskustaajaman alueelle on osoitettu myös taajamatoimintojen aluetta (A). Suunnittelualueutta koskee myös Oulun eteläisen alueen kaupunkiverkko -merkintä (kk-3).

Keskeiset maakuntakaavan merkinnät määräyksineen:



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE (1., 2. ja 3.vmk)

Merkinnällä osoitetaan kaupunkikeskusten ja kaupunkiseudun kuntakeskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Alueella olevat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja -kohteet on esitetty 3. vaihemaakuntakaavan selostuksessa.

Suunnittelumääräykset:

Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan rajautumiseen muuhun taajamaan nähden, alueelle sijoittuvien toimintojen määrittelyyn, liikennejärjestelyihin sekä keskusta-alueen taajamakuvaan.

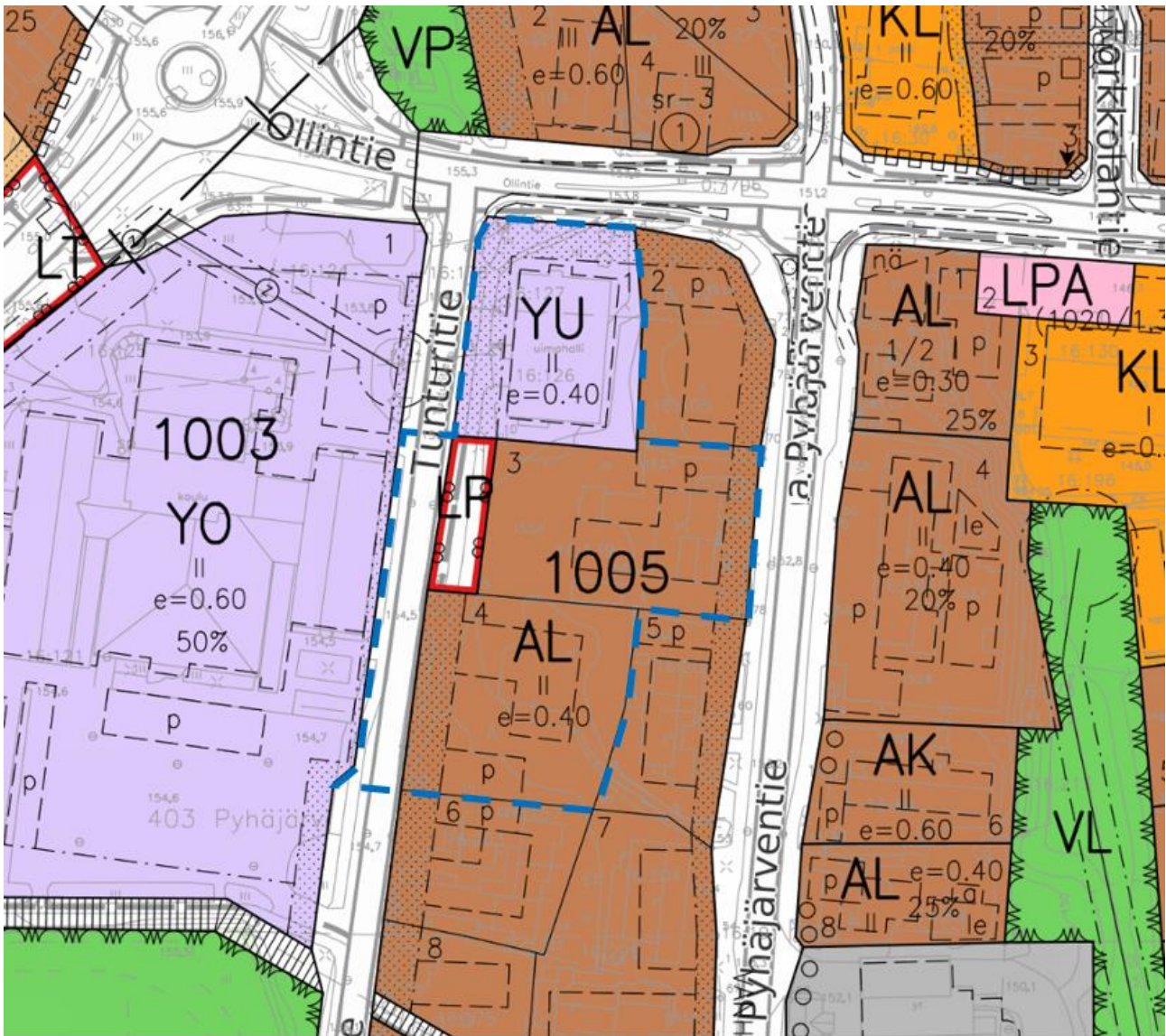
A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.



Kuva 14. Muutosalueen raja. Ote asemakaavayhdistelmästä.

3.2.5 Hankesuunnitelma

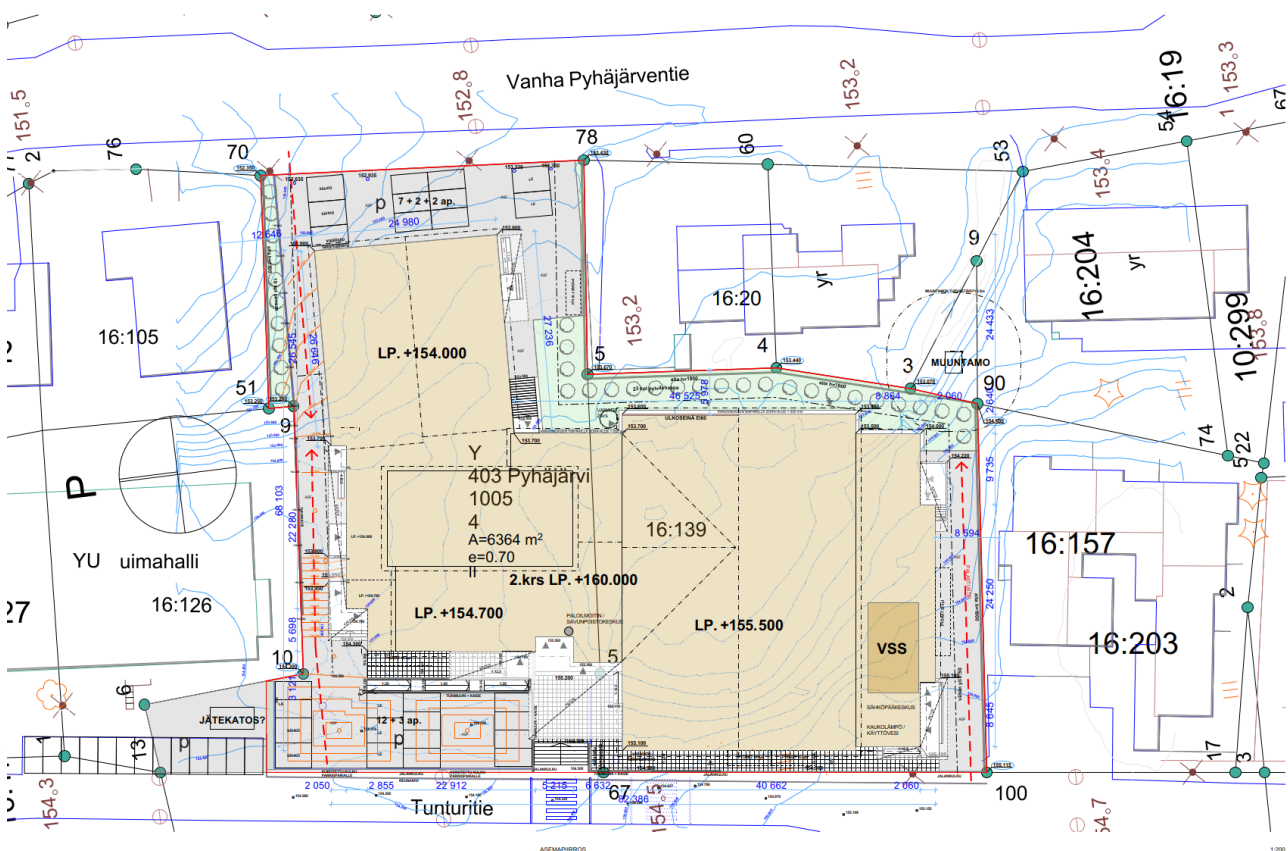
Hankkeesta on laadittu hankesuunnitelma vuonna 2023. Hankesuunnitelmassa on kuvattu hyvinvointitalon tavoitteet tilojen ja niiden käytön suhteen. Hyvinvointitaloon on tarkoitus sijoittaa kirjasto, monitoimisali sekä nuorisotilat. Hankesuunnitelmassa kuvataan myös hankkeen yleisiä suunnitteluperusteita, rakennuksen sijaintia, hankkeen aikataulua, sekä rakennukseen tulevien eri tilojen mitoitustarpeita ja hankkeen kustannusarvio. Hanke tukee myös kaupungin strategiaa hakea elinvoimasta ja hyvinvoinnista pitovoimaa.

Kunnan tehtävänä on yleisen kirjaston toiminnan järjestäminen (Laki yleisistä kirjastoista, 5 §). Pyhäjärven kirjaston toiminta on tällä hetkellä väistötiloissa, koska kirjaston aiemmat tilat tarvittiin alakoulun opetuskäyttöön. Kirjaston väistötilojen sijainti on kaukainen keskustan sekä koulujen ja varhaiskasvatuksen sijainteihin nähden. Väistötiloihin muuton myötä kävijä- sekä lainausmäärät ovat pudonneet. Kirjaston siirto keskeisemmälle paikalle olisi tarpeellista.

Monitoimisalille on kysyntää Pyhäjärven vilkkaan liikunta- ja kulttuuritoiminnan vuoksi. Nykyiset tilat eivät vastaa tarvetta niiden koon tai kaluston puolesta. Kulttuuripalveluista säädetään laissa kuntien kulttuuritoiminnasta, joka on astunut voimaan 1.3.2019 (166/2019). Myös nuorisotyö ja -politiikka ovat osa kunnan lakisääteisiä tehtäviä. Pyhäjärven nuorisopalvelut tarjoaa nuorille vapaa-ajan toimintaa, jota järjestetään pääosin kiinteistössä, jossa on havaittu sisäilmaongelmia. Hankkeen suunnittelualueen keskeinen sijainti ja sen läheisyys mm. koulurakennusten kanssa on eduksi nuoristyön kannalta.

Uudisrakennushankkeen toteuttamisen polku kestää n. 3,5 vuotta, ja hankkeen toteuttamisen aikana kuntatalouden odotetaan paranevan merkittävästi. Tämä mahdollistaa hankkeen rakennusvaiheen rahoittamisen sekä käytön aikaisten kustannusten kantamisen.

Kuvassa 15. on esitetty hankkeen asemapiirustus.



Kuva 15. Asemakaavan muutoksen pohjana toimiva hankkeen viimeisin asemapiirustus. Asemapiirustuksen pohjana on ollut osin asemakaavan muutosluonnos, jonka jälkeen tontin tehokkuusluku on muuttunut. Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy, 13.12.2024.

Asemapiirustuksessa on esitetty muun muassa rakennuksen ja viheralueiden sijoittuminen, alueen liikennejärjestelyt sekä pelastustiet. Rakennukselle on kulku sekä Tunturitien että Vanhan Pyhäjärventien puolelta. Suunnitelmassa autojen pysäköintipaikkoja sijoittuu kummankin kadun läheiselle alueelle. Myös pyörien pysäköintipaikkoja sijoittuu eri puolille rakennusta. Autojen pysäköintipaikkoja on suunnitelmassa esitetty yhteensä 26 kpl ja pyörien pysäköintipaikkoja 65 kpl. Viereisen koulun ja hyvinvointitalon välille on hankesuunnitelmassa osoitettu suojatie, mikä mahdollistaa turvallisen kulun alueelle.



Arkkitehtitoimisto Paloranta Oy

1.11.2024

Kuva 16. Suunnitelmaa havainnollistava kuva, näkymä yläviistosta Vanhan Pyhäjärventien puolelta. Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy, 1.11.2024.



Arkkitehtitoimisto Paloranta Oy

1.11.2024

Kuva 17. Suunnitelmaa havainnollistava kuva, näkymä yläviistosta Tunturitien puolelta. Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy, 1.11.2024.



Kuva 18. Suunnitelmaa havainnollistava kuva Tunturitien puolelta. Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy, 1.11.2024.



Kuva 19. Suunnitelmaa havainnollistava kuva Vanhan Pyhäjärventien puolelta. Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy, 1.11.2024.

3.2.6 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Pyhjärven rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.6.2008.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:ssä (11.4.2014/323) asetetut vaatimukset.

3.2.7 Muut ohjelmat ja strategiat

Pyhjärven kaupunkistrategian tavoitevuosi on 2030. Päivitetyssä strategiassa korostuvat energiakäänteen mahdollisuudet elinvoimalle, ketteryys rakennemuutoksiin vastaamisessa ja kestävän hyvinvoinnin rakentaminen.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksella mahdollisesta uuden hyvinvointitalon rakentaminen Pyhäjärven keskustan alueelle kortteliin 1005. Asemakaavan muutoksessa on tarvetta muuttaa muun muassa alueen käyttötarkoitusta ja rakennusoikeuden määrää. Asemakaavan muutoksen pohjana toimii hyvinvointitalon hankesuunnitelma.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Pyhäjärven kaupunki on päättänyt 15.10.2018 § 81 kunnanvaltuuston kouluverkkoratkaisun yhteydessä, että keskuskoululta pois siirtyneelle kirjastolle rakennetaan uudet tilat mahdollisimman nopeasti ja samaan yhteyteen rakennetaan monitoimitilat kulttuurin ja liikunnan tarpeisiin.

Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavamuutoksen vireilletulosta 22.1.2024 § 22.

Kaupunginvaltuusto on 29.01.2024 § 7 tehnyt päätöksen kaavan vireilletulosta.

Pyhäjärven kaupungin tekninen lautakunta on hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman 18.06.2024 § 56 ja asettanut sen nähtäville 30 päivän ajaksi MRL 63 § ja MRA 30a §:n mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 26.8.-25.9.2024 välisen ajan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia, ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yrittäjät, yhdistykset ja yhteisöt
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten tavoitteita selvitetään kaavaprosessin kuluessa. Viranomaisilta pyydetään lausunnot sekä asemakaavan muutoksen luonnos- että ehdotusvaiheessa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvotteluja tai työneuvotteluja asemakaavaprosessin aikana.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Lausuntoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saatiin 3 kpl ja mielipiteitä 1 kpl. Lausunnot saatiin Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitokselta sekä Pohjois-Pohjanmaan museolta (kaksi lausuntoa). Kummallakaan taholla ei ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan huomautettavaa. Mielipide saatiin Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehdon hallitukselta. Mielipiteessään Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehdon hallitus otti kantaa muun

muassa suunniteltuun tontinkäyttöön, viheralueisiin ja puustoon sekä asumisviihtyvyyteen. Lausuntoihin ja mielipiteeseen on laadittu vastineet, jotka on esitetty kaavaselostuksen liitteenä.

Valmisteluvaiheessa saatu palaute

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §) 28.10.-27.11.2024. Kaavaluonnoksesta ja muusta valmisteluaineistosta saatiin yhteensä viisi lausuntoa. Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Pohjois-Pohjanmaan Pelastuslaitos, 28.10.2024
- Pohjois-Pohjanmaan museo / rakennettu kulttuuriympäristö, 21.11.2024
- Pohjois-Pohjanmaan museo / arkeologinen kulttuuriperintö, 19.11.2024
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 26.11.2024
- Kiinteistö Oy Pyhjärven Mäkilehto 26.11.2024

Saadussa palautteessa nousivat esiin muassa pelastustoimintaan liittyvät kysymykset, alueen liikennejärjestelyt, luonnonympäristön kuvauksen täydentäminen sekä rakentamisen määrä alueella. Lausuntoihin on laadittu vastineet, jotka on esitetty kaavaselostuksen liitteenä.

Saadun palautteen pohjalta kaavaan tehtiin seuraavat keskeiset tarkennukset:

- Täydennettiin kaavamääräyksiä muun muassa istutusten/puuston, polkupyöräpaikkojen ja palomääräysten huomioinnin osalta
- Tontin 4 rakennusoikeutta vähennettiin hieman. Rakennusoikeuden määräksi osoitettiin tehokkuusluvun (0.70) sijaan suorana rakennusoikeutena 4000 k-m².
- Täydennettiin kaavan vaikutusten arviointia muun muassa elinympäristöön kohdistuvien vaikutusten osalta
- Lisättiin kattavampi kuvaus alueen luonnonympäristöstä
- Täydennettiin kaavaselostusta muun muassa uusimmilla havainnekuvilla

Kaavaratkaisuun tehtiin myös muita vähäisiä tarkistuksia tarkentuneen asemapiirustuksen pohjalta.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on hyvinvointitalon rakentaminen, sekä keskustan yleisilmeen parantaminen, yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja tällä uusien kulttuuri- ja vapaa-ajanpalvelutoimintojen saaminen keskustan alueelle.

Suunnittelussa huomioidaan tarvittavilta osin myös valtakunnan ja maakunnan tason tavoitteet sekä kaavaprosessin aikana pidettävissä vuorovaikutusmenettelyissä esille nousevat tavoitteet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saadussa palautteessa nousi esille erityisesti asumisviihtyvyyteen sekä viheralueiden säilymiseen liittyviä teemoja. Samat teemat toistuivat myös asemakaavaluonnoksesta saaduissa mielipiteissä ja lausunnoissa. Lisäksi nostettiin huomioksi alueen liikenneturvallisuus sekä kulkureittien selkeys eri käyttäjäryhmille.

5.2 Asemakaavan rakenne ja mitoitus

Hankesuunnitelman yhteydessä on määritelty liikennealueet, rakennusten koko ja sijainnit, virkistysalueiden, liiketoimintojen ja julkisten palvelujen sijoittuminen sekä kevyen liikenteen reitit suunnittelualueella. Asemakaavan muutoksen kaavaratkaisu pohjautuu laadittuun hankesuunnitelmaan/asemapiirustukseen.

Hyvinvointitalon rakennuksen on suunniteltu sijoittuvan tontilla Tunturitien varteen ja pysäköintialueille on osoitettu ohjeellinen tila Vanhan Pyhäjärventien sekä Tunturitien laidalta. Lisäksi lähialueilta löytyy useita pysäköintialueita. Myös polkupyörien pysäköinnille on kaavassa annettu omat määräyksensä.

Asemakaavan muutoksella muodostuvan tontin 4 rakennusoikeudeksi on osoitettu 4000 k-m². Voimassa olevassa muutettavassa asemakaavassa suunnittelualueelle sijoittuvien tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 2317 k-m². Kerroskorkeudeksi asemakaavan muutoksessa osoitetaan voimassa olevan kaavan mukainen II.

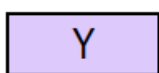
Kaavaratkaisussa korttelialueelle on osoitettu laaditun hanke/-viitesuunnitelman pohjalta huoltoliikenteelle varattavat alueet rakennuksen pohjois- ja eteläpuolelta, jotka toimivat samalla pelastustienä, sekä istutettavat alueen osat ohjeellisella kaavamerkinnällä. Kaavassa annetaan myös yleismääräys, jolla veloitetaan istuttamaan alueen osat, joita ei rakenneta. Lisäksi yleismääräyksillä pyritään säilyttämään olemassa olevaa kasvillisuutta mahdollisuuksien mukaan. Kaavassa on osoitettu myös aita alueen etelä- ja pohjoisreunalle rajaamaan tarkemmin yksityisten ja yleisten alueiden käyttöä, sekä rajoittamaan mahdollista läpikulkua yksityisten alueiden kautta. Näillä määräyksillä pyritään varmistamaan viihtyisän ympäristön muodostuminen ja minimoimaan hankkeen naapurikiinteistöihin kohdistuvat kielteiset vaikutukset.

Kaavamutoksen myötä nykyiset ohjeelliset tontit yhdistetään yhdeksi uudeksi tontiksi numero 4. Tavoitteena on muodostaa muodostuvasta tontista yksi kiinteistö.

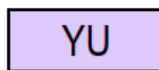
Hyvinvointitalon ja uimahallin tonttien välistä rajausta on vähäisissä määrin tarkistettu laaditun hankesuunnitelmaan pohjautuvan asemapiirustuksen pohjalta. Muilta osin uimahallin tontti säilyy nykyisessä käytössä, mutta ohjeellisia merkintöjä on päivitetty vastaamaan nykyistä tilannetta.

5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

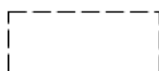
Kaavaratkaisussa olennaisimmat aluevaraukset ja kaavamerkinnot:



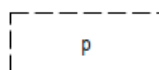
Yleisen rakennusten korttelialue.



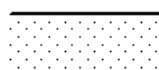
Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.



Ohjeellinen rakennusala.



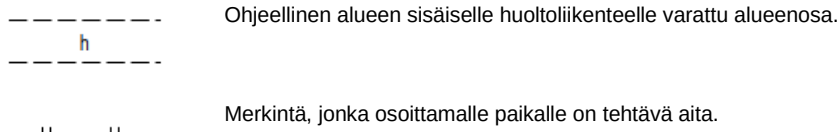
Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Ohjeellinen istutettava alueenosa.



Istutettava puurivi.



Kaikki kaavamerkinnot ja -määräykset löytyvät kokonaisuudessaan tämän selostuksen liitteenä olevalta kaavakartalta.

Kaavassa on annettu seuraavat asemakaavamääräykset:

Y-korttelissa rakentamattomaksi jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä liikenne-, pysäköinti tai kulkuväylinä, on istutettava. Korttelialueen kasvillisuus tulee suunnitella siten, että sillä saadaan luotua viihtyisää ja esteettistä ympäristöä. Olemassa olevaa kasvillisuutta tulee mahdollisuuksien mukaan säästää. Puuntaimet tulee istuttaa kookkaina.

Yleisten rakennusten korttelialueelle tulee osoittaa vähintään 1 autopaikka / 170 k-m².

Yleisten rakennusten korttelialueelle tulee osoittaa vähintään 1 polkupyöräpaikka / 80 k-m². Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Osa polkupyöräpaikoista tulee olla katettuja sekä runkolukitusmahdollisuudella varustettuja.

Alueen tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida hulevesien hallinta ja käsittely.

Rakennukset on rakennettava vähintään 4 metrin päähän tontin rajasta. Mikäli perustellusta syystä tulee kuitenkin tarve rakentaa lähemmäs tontin rajaa, tulee tällöin huolehtia määräysten mukaisesta palosuojauksesta.

Rakentamisessa tulee rakennusten ulkonäön, teknisten vaatimusten ja toiminnallisuuden suhteen sekä muutoin noudattaa yleistä hyvää rakennustapaa (MRL 117 §).

5.4 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Suunnittelutyön edetessä arvioidaan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vaikutukset kohdealueella sekä sen lähiympäristössä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisesti. Vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin ajan, painopisteen ollessa kaavan aloitus- ja valmisteluvaiheessa. Vaikutusten arviointi kirjataan kaavaselostukseen. Vaikutuksia arvioitaessa otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Vaikutusten arviointi tarkentuu asemakaavan muutosprosessin edetessä.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja palveluihin

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Pyhäjärven kaupungin keskustan tuntumassa. Alueelle sijoittuva uudisrakentaminen täydentää olemassa olevaa yhdyskunta- ja taajamarakennetta. Alueelle sijoittuu jo koulu- sekä liikuntapaikkojen rakennuksia, joten kaavamuutoksen mukainen rakentaminen kehittää alueen toimintoja sekä lisää alueen elinvoimaa. Hankkeen toteuttamisen myötä keskusta-alueen julkiset palvelut kehittyvät.

Laadukkaasti toteutettuna hyvinvointitalohankkeen toteuttaminen parantaa alueen taajamakuva. Taajamakuva tapahtuvaa muutosta on havainnollistettu kaavaselostuksen 3.2.5 *Hankesuunnitelma* -

osiossa esitettyjen havainnekuvien avulla. Kaavamuutoksessa alueen rakennusoikeuden määrä lisääntyy (muodostuvalla tontilla 4), mutta kerrokorkeus ei muutu voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on uimahallin tonttia lukuun ottamatta osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena. Kaavamuutoksen myötä alueen käyttö painottuu enemmän julkisiin palveluihin. Läheisyyteen sijoittuu myös muita yleisiä palveluja, joten alueelle muodostuu nykyistä kattavampi julkisten palvelujen keskittymä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutosalueella ei ole Suomen Lajitietokeskuksen tietokantojen (Suomen lajitietokeskus 2024a, haettu 2.2.2024) mukaan tiedossa olevia luontodirektiivin liitteiden II ja IV lajien, lintudirektiivin liitteen I lajien, valtakunnallisesti ja alueellisesti uhanalaisten lajien, rauhoitettujen ja erityisesti suojeltujen lajien tai Suomen kansainvälisten vastuulajien esiintymiä. Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei myöskään sijaitse Natura-alueita, muita valtion tai yksityisten omistamia suojelualueita tai arvokkaita perinnebiotooppikohteita. Alueen luonto- ja monimuotoisuusarvot ovat kasvillisuuden osalta vähäiset eikä alueella arvioida olevan luonnonsuojelulain 64 § ja 65 §:n suojelemia luontotyyppisiä tai uhanalaisia luontotyyppisiä.

Suunnittelualue, jota asemakaavan muutos koskee, on pääasiassa rakennettua ympäristöä eikä varsinaisia luontoarvoja alueella ole todettu. Rakentamisen seurauksena alueella oleva puusto ja nurmialue pääosin häviää. Kasvillisuuden poistamista rakentamisen tieltä voidaan kompensoida osoittamalla tontilta istutettavia alueita. Asemakaavan muutoksessa suunnittelualueen kaakkoislaidalle osoitetaan istutettava alueen osa sekä istutettava puurivi. Rakentamattomaksi jäävät alueen osat on istutettava.

Asemakaavan muutosalue on jo voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakentamisalueeksi, mikä myös osaltaan vähentää kaavamuutoksen luontoon kohdistuvia vaikutuksia (verrattuna nykyiseen suunnittelutilanteeseen).

5.4.3 Ilmastovaikutukset

Uudella rakentamisella on aina ilmastovaikutuksia. Hyvinvointitalon toteuttamisen ilmastovaikutukset riippuvat pitkälti rakennussuunnitteluvaiheessa tehtävistä ratkaisuista. Vaikutusten suuruuteen vaikuttavat muun muassa valittavat materiaalit ja lämmitysmuoto.

Alue on myös voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakentamisalueeksi. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kaavamuutoksen ilmastovaikutukset jäävät tässä mielessä varsin vähäisiksi.

Toteutettava hyvinvointitalo sijoittuu keskeiselle paikalle keskustassa, mikä on ilmastonäkökulmasta kestävä ratkaisu. Muun muassa kunnan kulttuuri- ja liikuntapalvelujen kehittämisen mahdollistama hanke voi osaltaan myös vähentää matkustamistarvetta muihin kuntiin. Hanke täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Hyvinvointitalo on hyvin saavutettavissa kävellen ja pyöräillen. Kaavassa on annettu myös pyöräpysäköintipaikkoja koskeva kaavamääräys, mikä tukee osaltaan pyöräilyä alueelle.

Ilmastomuutoksen vaikutuksiin varautuminen on huomioitu asemakaavassa muun muassa hulevesiin hallintaan liittyvän kaavamääräyksen avulla. Tontilla on tärkeä säilyttää myös vettäläpäiseviä pintoja.

5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutos mahdollisesti lisää ajoneuvoliikennettä aluetta rajaavilla teillä. Etenkin rakentamisen aikaan voi raskaan liikenteen osuus alueen liikenteestä lisääntyä, mutta vaikutus on väliaikainen. Muutoksen myötä mahdollistuva rakentaminen tuo alueelle lisää sekä liikunta- että kulttuuripalveluita. Uudet mahdollisuudet toiminnan järjestämisessä luovat tarvetta myös pysäköinnin järjestämiselle. Pysäköintialaa osoitetaan suunnittelualueelta sekä Tunturitien puolelta, että Vanhan Pyhäjärventien puoleiselta reunalta. Ilta-aikaan myös lähialueen koululaitosten pysäköintialueet voivat tarvittaessa palvella hyvinvointitalon asiakkaita.

Alue on keskeisen sijaintinsa vuoksi hyvin saavutettavissa myös kävellen ja pyöräillen. Suunnittelussa on kiinnitetty huomiota jalankulun ja pyöräilyn olosuhteisiin.

Kaavamuutoksen toteutumisen myötä Tunturitien itälaidalla kulkevan jalankulun ja pyöräilyn väylän tilanne muuttuu siten, että yhteyden kautta kuljetaan hyvinvointitalolle. Alueen ohi kulkeva pyöräliikenne sijoittuu jatkossa ensisijaisesti Tunturitien länsilaidalle. Pyhäjärven kävelyn ja pyöräilyn edistämissuunnitelmassa sekä Tunturitie että Vanha Pyhäjärventie on huomioitu tärkeimpinä kävely-yhteyksinä. Kummatkin kadut on määritetty pyöräilyn paikallisreiteiksi.

5.4.5 Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön

Alueella ei ole tunnettuja arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita, joten asemakaavan muutoksella ei ole arkeologiseen kulttuuriperintöön kohdistuvia vaikutuksia.

5.4.6 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön (ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön)

Asemakaavan muutos ja sen mahdollistama hyvinvointitalon rakentaminen parantavat alueen sosiaalista ympäristöä. Hyvinvointitaloon sijoitettavat uudet tilat ja toiminnot antavat kaupungin asukkaille lisää mahdollisuuksia harrastuksiin, kulttuurillisiin kokemuksiin ja kohtaamisiin. Hankkeella on myönteisiä vaikutuksia etenkin lapsille ja nuorille.

Hyvinvointitalohankkeen lähiympäristö muuttuu rakentamisen myötä. Hankkeen vaikutukset ovat suurelta osin myönteiset. Alueen olemassa oleva puusto poistetaan pääosin, ja alueelle toteutetaan kohtuullisen suurikokoinen uudisrakennus. Tällä voi olla heikentäviä vaikutuksia aivan kaavamuutosalueen läheisyyteen sijoittuvien asuinrakennusten asukkaiden asumisviihtyvyyteen. Lähimmillään viereiset rakennukset sijoittuvat vajaan yhdeksän metrin etäisyydelle asemapiirustuksessa esitetyistä hyvinvointitalon sijainnista. Pääosin etäisyyttä on hieman enemmän. Alue on jo nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakentamisalueeksi, mikä vähentää asemakaavan muutoksen vaikutuksia (verrattuna nykyiseen suunnittelutilanteeseen). Kaavamuutoksen yhteydessä ei muuteta alueelle mahdollistetun rakentamisen kerrokorkeutta (II). Lähiympäristöön kohdistuvia vaikutuksia on kaavaratkaisussa lievennetty myös asemakaavamääräyksillä, joilla varmistetaan, että hyvinvointitalon tontille sijoittuu myös puustoa. Kaavassa on osoitettu myös aita alueen etelä- ja pohjoisreunalle rajaamaan tarkemmin yksityisten ja yleisten alueiden käyttöä. Lisäksi hyvinvointitalon tontin rakennusoikeutta supistettiin hieman valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen.

Ympäristössä tapahtuvaa muutosta on havainnollistettu osiossa 3.2.5 *Hankesuunnitelma* esitettyjen havainnekuvien avulla.

5.4.7 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Hyvinvointitalon toteuttaminen mahdollistaa kunnan liikunta- ja kulttuuripalvelujen kehittämisen ja tukee täten kuntalaisten ja muiden käyttäjien terveyttä.

Alueen suunnittelun lähtökohtana on ollut mahdollistaa turvalliset kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet.

Hankesuunnitelmassa (asemapiirustuksessa) on huomioitu pelastustoiminnan vaatimukset. Lähin sammutusvesipiste sijaitsee noin 100 metrin etäisyydellä suunnittelualueelta.

5.5 Kaavan suhde keskeisiin tavoitteisiin ja suunnitelmiin

Asemakaavan muutos tukee maakuntakaavan keskustatoimintojen alue -merkinnän mukaista kehittämistä.

Kaavan mahdollistama hyvinvointitalohanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti hyvin saavutettavissa eri väestöryhmien kannalta. Hanke myös tukeutuu tavoitteiden mukaisesti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Pyhäjärven kaupungin rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.



Jaakko Raunio, Kaavasuunnittelija, YKS-666
Sweco Finland Oy
Oulu

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Pyhäjärvi	Täyttämispvm	16.12.2024
Kaavan nimi	Pyhäjärven Salmenkylän alueen asemakaavamuuotos korttelissa 1005 tonteilla 1, 3 ja 4 sekä Tunturitien katualueella		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	10.12.2024
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	19.8.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9952	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9952

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,9952	100,00	4983	0,50	0,0000	1685
A yhteensä					-0,5702	-2281
P yhteensä						
Y yhteensä	0,8821	88,6	4983	0,56	0,6279	3966
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1131	11,4			-0,0577	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,9952	100,00	4983	0,50	0,0000	1685
A yhteensä					-0,5702	-2281
AL					-0,5702	-2281
P yhteensä						
Y yhteensä	0,8821	88,6	4983	0,56	0,6279	3966
Y	0,6364	72,1	4000	0,63	0,6364	4000
YU	0,2457	27,9	983	0,40	-0,0085	-34
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1131	11,4			-0,0577	
Kadut	0,1131	100,0			-0,0087	
LP					-0,0490	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						