



Pyhäjärven kaupunginvaltuusto hyväksynyt 30.10.2017 § 102



  
**Jukka Tikanmäki**  
puheenjohtaja

  
**Hannu Haapala**  
pöytäkirjanpitäjä

  
**Greta Kauranen**  
pöytäkirjantarkastaja

  
**Aila Kauranen**  
pöytäkirjantarkastaja

## KAAVOITUSKATSAUS 2017

Maankäyttö- ja rakennuslain 7 §:n mukaisesti kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia kaavoituskatsaus, jossa kerrotaan vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Katsauksessa selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsitteilyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla.

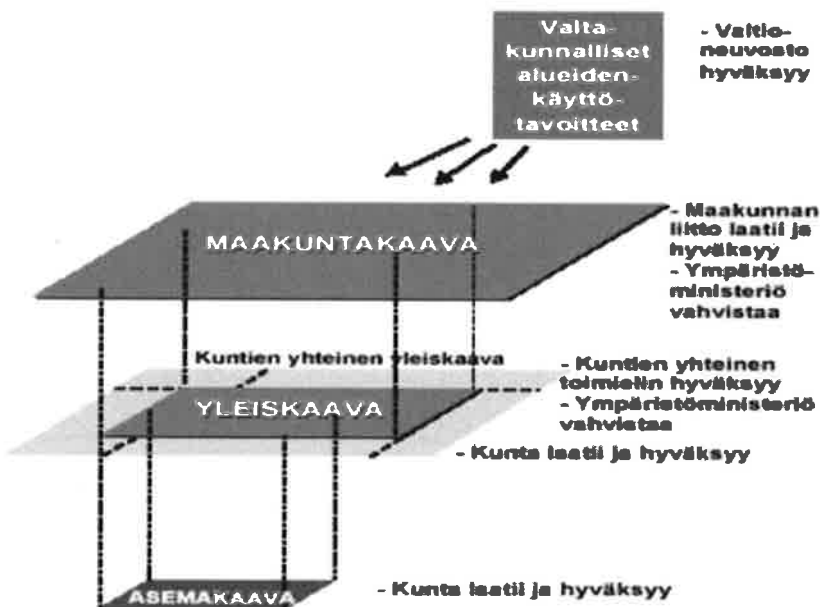
Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä maankäyttö- ja rakennusasetus säätelevät kaavoitusta ja rakentamista. Kunnat vastaavat yleis- ja asemakaavoituksesta omalla alueellaan. Pyhjärven kaupungin kaavoitusta ohjaa Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus järjestämällä vuosittain kunnan kanssa kehittämiskeskustelut sekä yksittäisiä kaavoja koskien viranomais- ja työneuvottelut.

## MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKIIN PERUSTUVA LAINSÄÄDÄNTÖ

### Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä

Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa. Asemakaavassa osoitetaan kunnan osa-alueen käytön ja rakentamisen järjestäminen. Kunnat voivat laatia yhteisen yleiskaavan.

Maakuntakaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella (MRL 4 §).



Kuvan lähde: Ympäristöministeriö

## MAAKUNTAKAAVOITUS

Pyhäjärvellä on voimassa ympäristöministeriössä 17.2.2005 vahvistettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava. Maakuntakaavan oikeusvaikutukset kohdistuvat pääasiassa kuntien kaavoitukseen ja viranomaisten toimiin.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa on osoitettu alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen kehittämisperiaatteet sekä sellaiset aluevaraukset, jotka ovat tarpeen maakunnan kehittämisen kannalta. Maakuntakaava korvaa vuodesta 1993 voimassa olleen seutukaavan. Maakuntakaavakartta, -merkinnät ja -selostus löytyvät Pohjois-Pohjanmaan liiton sivuilta [www.pohjois-pohjanmaa.fi](http://www.pohjois-pohjanmaa.fi). Maakuntakaavan uudistaminen on tullut vireille v. 2010.

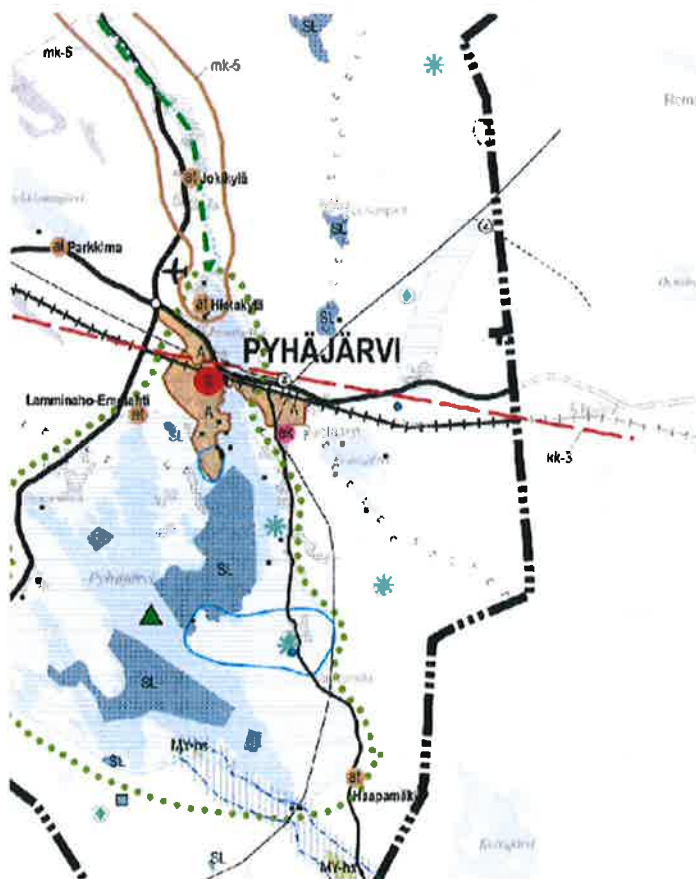
Maakuntakaavan uudistaminen etenee kokonaisuohjelman puitteissa vaiheittain mm. kaavan päivitysten kiireellisyuden ja selvitysten valmistumisasteen mukaisesti.

1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013 ja vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. Kaava on lainvoimainen.

2. vaihekaava: kulttuuriympäristö, maaseudun asutusrakenne, virkistys ja matkailu, jätteenkäsittely. Kaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016. Kaava on lainvoimainen.

Vireillä olevien vaihemaakuntakaavojen teemat ovat:

3. vaihekaava: kiviaines- ja pohjavesialueet, mineraalivarat ja kaivokset, tarvittavat päivitykset. Kaava on tullut vireille tammikuussa 2016. Luonnos on ollut nähtävillä 10.4 – 12.5.2017.



ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta 17.2.2005

## YLEISKAAVOITUS

Pyhjärven kaupungissa ei ole laadittu koko kaupungin kattavaa maankäyttösuunnitelmaa/yleiskaavaa. Maankäyttöä on ohjailtu toisaalta osayleiskaavoituksella.

Osayleiskaavoja on laadittu Pyhäsalmen ja Ruotasen taajamiin. Oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja ovat Pyhjärven rantojen - sekä kirkonkylän alueen osayleiskaava.

## VIREILLÄ OLEVAT JA VIREILLE TULEVAT HANKKEET

### ASEMAKAAVOITUS:

#### 1. Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointityö

Pyhjärven kaupungin asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointityö MRL 60 § 2 mom. mukaisesti on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 31.10.2016.

#### **Arviointityön tuloksena voidaan todeta, että asemakaavoista ovat vanhentuneet:**

- Emolahden rakennuskaava on kaavana kokonaisuudessaan vanhentunut. Alue on kuitenkin rakentunut v. 1995 vahvistetun kaavan mukaisesti. Kaava-alueen ja sen lieve-alueiden maankäytölliset tarpeet tulee kartoittaa ja aloittaa asemakaavaprosessi.
- Ruotasen alueen asemakaavassa on toteutumattomia alueita ja osa alueista on toteutunut kaavan mukaisena. Asemakaava tulee tarkastella kokonaisuutena uudestaan. Rakennuskieltoon tulee asettaa liitekartan osoittama alue nro 5. Ruotasen alueen asemakaavan laajennuksen suunnittelua tullaan jatkamaan.
- Pyhäsalmen asemakaavan alueella sahan alue, jolle ollaan laatimassa maankäytön suunnitelmaa asemakaavan muutoksen pohjaksi, rakennuskieltoalueeksi on asetettu kaavayhdistelmän osoittama alue nro. 1.
- Pyhäsalmen asemakaavan ydinkeskusta, jolle ollaan laatimassa maankäytön suunnitelmaa asemakaavan muutoksen pohjaksi, rakennuskieltoalueeksi on asetettu kaavayhdistelmän osoittama alue nro. 2.
- Pyhäsalmen asemakaavan alue vt 27 ja vt 7700 risteysalue, rakennuskieltoalueeksi on asetettu kaavayhdistelmän osoittama alue nro. 3.
- Pyhäsalmen asemakaavan Köpsin alue rakentamattoman tieyhteyden varrella, osoitetut rakennuspaikat, rakennuskieltoalueeksi on asetettu kaavayhdistelmän osoittama alue nro. 4.

Pyhäsalmen taajaman asemakaavan alueella on käynnissä maankäytön suunnittelu kaavamuu-  
tosten pohjaksi. Suunnittelualue rajautuu Pohjoisessa junarataan ja etelässä Naapurintiehen, idässä Emolahdentiehen ja lännessä Pyhjärveen. Suunnittelussa on uusia tieyhteyksiä ja uusia asuin- ja elinkeinojen rakennuspaikkoja sekä olemassa olevien rakennuspaikkojen tehostamisia. Kaupungin tulevaisuusstrategian mukaisesti työn tarkoituksena on kaupunkikuvan ja kilpailukyvyn sekä houkuttelevuuden merkittävä parantaminen.

#### 2. Pyhäsalmen asemakaavan kortteleiden 1036 – 1041 muutos

Kaupunki on käynnistänyt asemakaavan muuttamisen kaupunginvaltuuston päätöksellä 24.4.2017 § 21. Muutosalue on ajanmukaisuuden arvioinnissa nimetty alueeksi 2 joka käsittää Ollintien pohjoispuolen rajautuen junarataan sekä lännessä Emolahdentiehen ja idässä Pistotiehen.

#### 3. Ruotasen asemakaavan laajennus ja Ruotasen maanalainen kaava

Kaavaprosessia jatketaan. Kaavan laatimisesta on pidetty toinen viranomaisneuvottelu 25.1.2017. Asemakaavan laajennuksen ja maanalaisen asemakaavan OAS on ollut 11.1 –



26.1.2017 nähtävillä. Asemakaavan laajennuksen ja maanalaisen asemakaavan luonnos on ollut nähtävillä 1.3 - 31.3.2017.

Asemakaavaa laajennetaan kaivoksen uusiokäytön tarpeiden toteuttamisen mahdollistamiseksi. Laajennus ensimmäisessä vaiheessa koskee yt 560 eli Keiteleentien länsipuolelle sijoittuvaa noin 100 ha laajuista aluetta. Asemakaavan laajennuksen OAS on laadinnassa. Alueelle on tarkoitus toteuttaa datacenter ja säätövoimalaitos sekä hiukkastutkimuskeskus. Näistä voimalaitos ja hiukkastutkimuskeskus sijoittuvat syvälle kallioperään ja vaativat maanalaista kaavoitusta.



kaivosalueen viistokuva: Jari Kokkonen

#### 4. Niemelänrannan asemakaavan muutos

Kaava on vahvistettu kaupunginvaltuustossa 8.2.2016. Kaavasta on valitus käsiteltävänä Pohjois-Suomen hallinto-oikeudessa.



Niemelänrannan asemakaava. Vahvistettu 8.2.2016 (ei lainvoimainen)

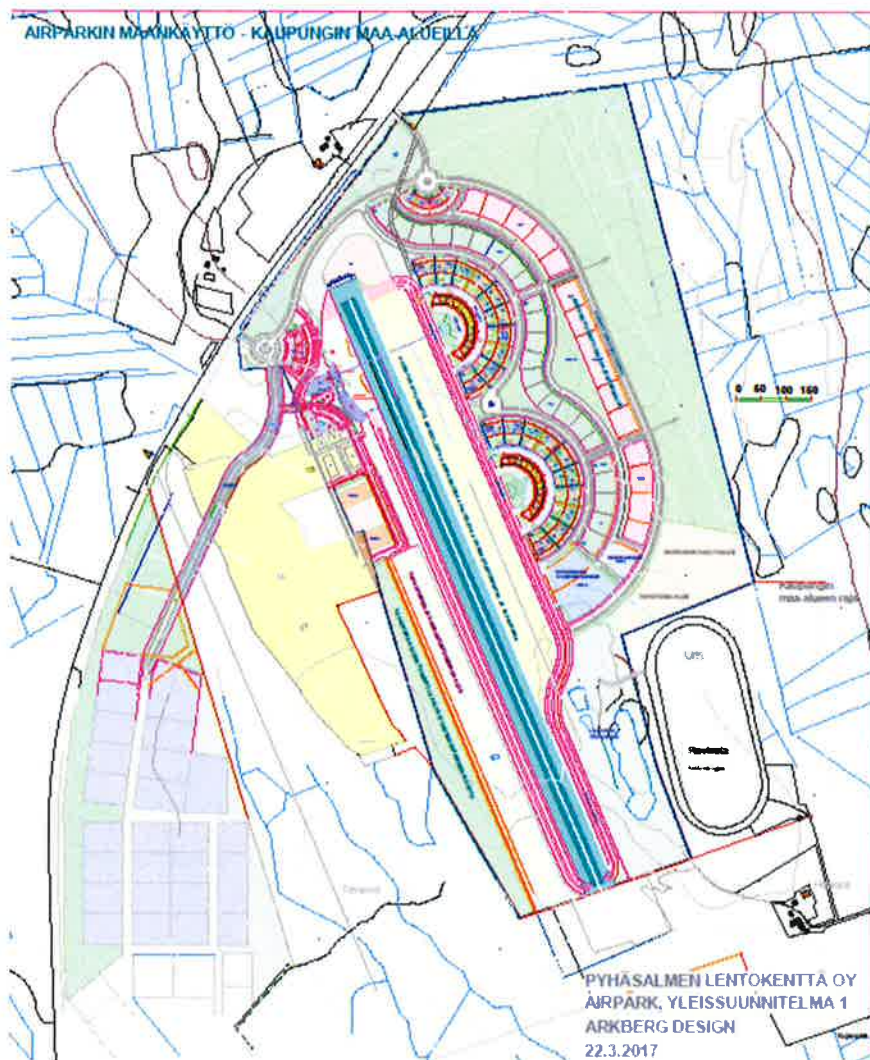


## 5. Airparkin asemakaavan laatiminen

Pyhäjärven kaupunki on laatinut maankäyttösuunnitelman koskemaan Pyhäjärven lentokenttäalueen kehittämistä varten. Maankäytön suunnitelmassa on tavoitteena luoda lentokentän alueelle asumisen ja elinkeinojen harjoittamisen yhdistäminen lentotoimintaan sekä alueellinen yhdistyminen Transpark yrityspuiston kanssa. Tämä maankäyttö on johdettu Pyhäjärven tulevaisuusstrategiasta.

Airpark alueelle laaditaan uusi asemakaava joka liittyy Transpark alueella olevaan asemakaavaan. Transpark alueen asemakaava muuttuu pohjoisimman korttelin osalta. Kaavaprosessi on asetettu vireille kaavoituskatsauksessa 2016.

Maankäytön yleissuunnittelu on vielä kesken, joten asemakaavaprosessi ei ole edennyt.





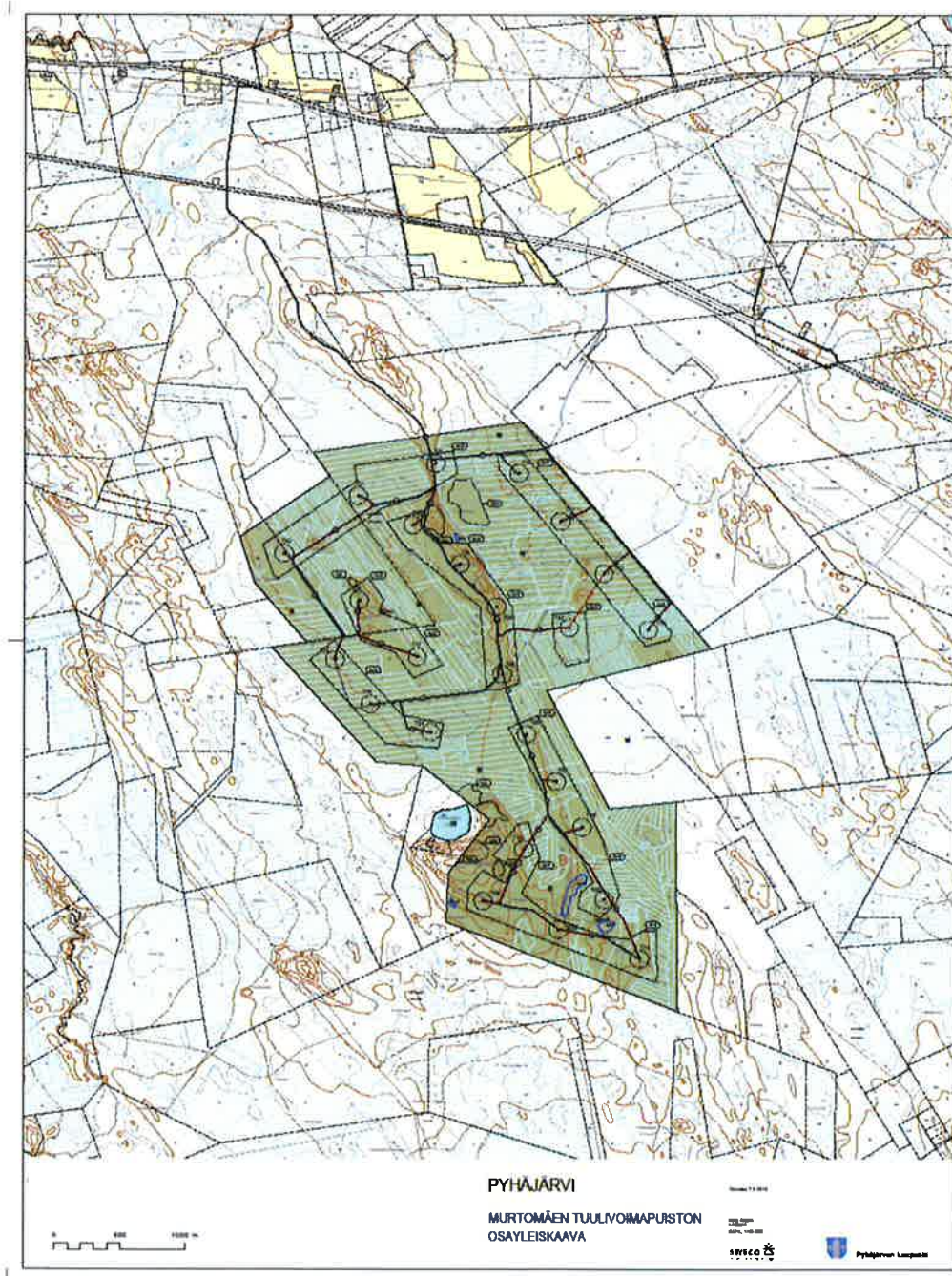


## 2. Kirkonkylän osayleiskaavan muutos ja laajennus

Kirkonkylän osa-yleiskaavan alueella olevan yksityisten maanomistajien maa-alueen muutos ja laajennus yleisestä ulkoilualueesta rakennusoikeudellisiksi tonteiksi.

## 3. Murtomäen tuulivoimahankkeen yleiskaava

Pyhäjärven kaupungin länsiosassa sijaitsevalle neva-alueelle on laadittu oikeusvaikutteinen yleiskaava, jolla mahdollistetaan tuulivoimapuiston rakentaminen. Kaava on vahvistettu kaupunginvaltuustossa 21.3.2016. Kaava on saanut lainvoiman, 24.5.2016 lainvoimaisuustodistus.



Murtomäen tuulipuiston osayleiskaava.

#### 4. Ruotasen alueen osayleiskaava

Ruotasen alueelle laaditaan osayleiskaava sekä toimintojen tarkentuessa tarvittavilta osin asemakaava myös maan alaiselle rakentamiselle Ruotasen alueelle. Kaavat laaditaan tukemaan kaivoksen uusiokäytön kautta tulevien mahdollisten toimintojen ja tarpeiden toteuttamista (esim. datacenter ja tieteellistä tutkimus- ja kehitystoimintaa sekä säätövoimala).

#### RANTA-ASEMAKAAVA:

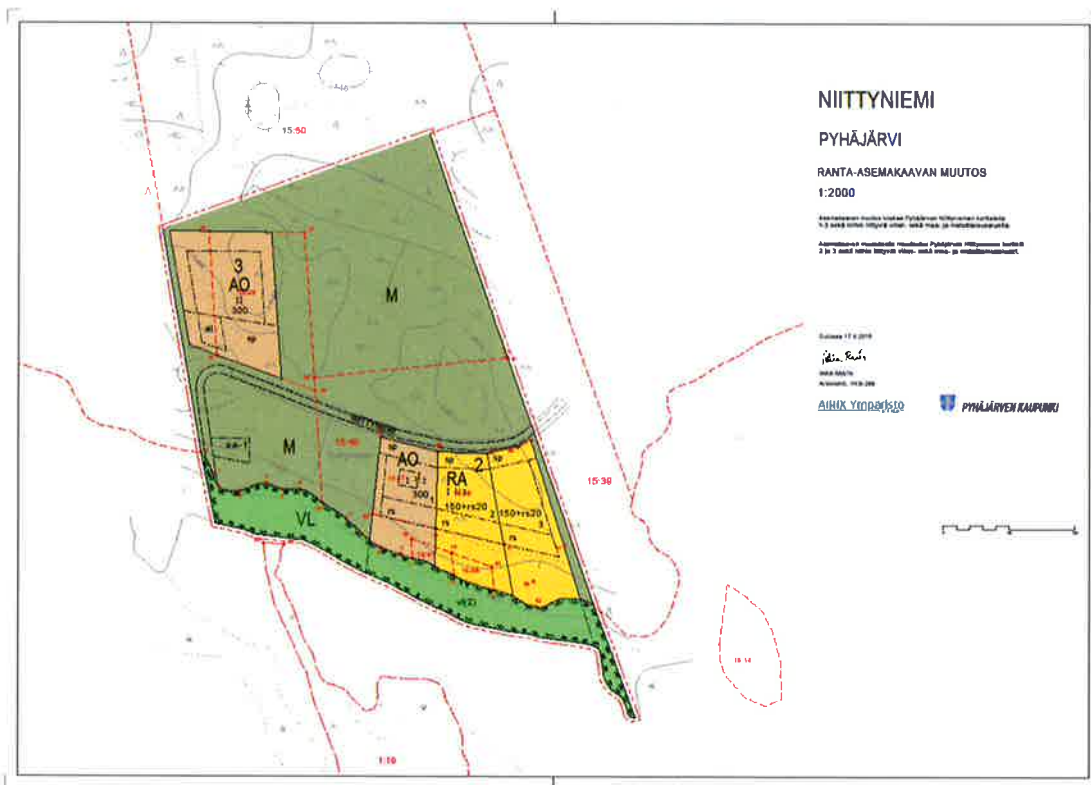
##### 1. Niittyniemen ranta-asemakaavan muutos

Niittyniemen ranta-asemakaava on vahvistettu vuonna 1999.

Yksityinen maanomistaja on hakenut kaavamutosta, jolla olemassa olevaa rakennuspaikkaa siirretään paremmin toteutettavissa olevaan kohtaan.

Kysymyksessä on maanomistajan yksityismaille sijoittuva ranta-asemakaava, jolloin maanomistaja/maanomistajat sitoutuvat maksamaan kaavaprosessista aiheutuvat kustannukset.

Ensimmäinen viranomaisneuvottelu on pidetty 18.2.2014. Kaava on ehdotusvaiheen valmistelussa.



Niittyniemen ranta-asemakaavan ehdotus

## 2. Marjoniemen ranta-asemakaavan muutos

Kaavan muuttaminen on lähtenyt omistajan aloitteesta v.2017. Kaavoituksen kustannuksista vastaa maanomistaja.

Kaavakonsulttina toimii KimmoKaava.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa alueen kaavaa korttelissa 1 siten, että tonttijako ja käyttötarkoitus muutetaan nykytarpeita vastaaviksi.

Tämä on MRL 63§:n ja MRA 30§:n mukainen kaavanmuutoksen vireille tuloilmoitus.

Kaavaprosessi alkaa v. 2017 aikana ja käsiteltäväksi tulee osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos. Kaavaehdotus tulee alkuvuonna 2018 ja kaavan oletetaan olevan vahvistettavana keväällä 2018.

## TONTTIVARANTO JA MAANHANKINTA

Pyhäjärven kaupungilla on tarjolla omakotitontteja rakentamista varten seuraavasti:

Nissilän alueella 9 kpl, Niemelänrannassa 5 kpl, mikäli valituksen alainen kaavamuutos saa lainvoiman on Niemelänrannan alueella tontteja 18 kpl, Köpsin alueella 14 kpl, Ruotasen alueella 1 kpl.

Yritystonteista teollisuustontit sijoittuvat Transparkin, Pyhäsalmen ja Ruotasen alueille, Transparkin yritysalueen verkkosivut löytyvät osoitteesta: [www.transpark.fi](http://www.transpark.fi)

Lähtökohtaisesti Pyhäjärven kaupunki kaavoittaa vain omistamiaan maita. Siksi maanhankinnalla on ratkaiseva ja välitön vaikutus kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen.

Pitkjänteisen ja suunnitelmallisen kaupungin kehittämisen edellytyksenä on, että kaavoitettavaa raakamaata on kaupungin omistuksessa aina vähintään 10 vuoden tarpeita varten. Riittävä raakamaavaranto takaa myös, että maanhankintaa voidaan toteuttaa pitkällä aikavälillä ja pakottomasti vapaaehtoisin kaupoin.

Pyhäjärven kaupungilla on neuvottelussa hankkia raakamaata asuin- ja liiketontteja varten Keskustaajaman alueella ja tulossa hankintaneuvotteluihin monipuolista yritystoimintaa varten Transparkin alueella. Kaupungin raakamaan omistus ei ole tällä hetkellä riittävä, mutta kauppoja pyritään tekemään jatkuvasti varsinkin strategisesti tärkeiltä alueilta.



## YLEISTÄ ASEMAKAAVAN LAADINNAN VAIHTEET

Kaavoituspäätös

Osallistumis- ja arviointi-  
suunnitelman laatiminen

Vireilletulosta ilmoittaminen  
ja osallistumis- ja arviointi-  
suunnitelman nähtävillä pitäminen

Kirjallinen huomautus  
Mahdollisuus neuvotella  
MRL 64

Kaavaluonnosten laatiminen

Valmisteluvaiheen kuuleminen,  
luonnos nähtävillä

Mielipiteen ilmaisu joko  
kirjallisesti tai suullisesti

Kaavaehdotuksen laatiminen

Kaavaehdotus julkisesti  
nähtävillä

Kirjallinen muistutus

Tekninen lautakunta

Kaupunginhallitus hyväksyy

Kaupunginvaltuusto hyväksyy

Valitusoikeus

voimaantulo

## LISÄTIETOJA KAAVOITUKSESTA

Pyhjärven kaupungin ajantasaiset kaavat löytyvät kaupungin www-sivuilta; [www.pyhajarvi.fi](http://www.pyhajarvi.fi) kohdasta kartat.

Pyhjärven kaupunki  
Tekninen toimi  
Ollintie 26  
86800 PYHÄSALMI

Tekninen johtaja Sami Laukkanen puh. 044-4457 684  
sähköposti: [etunimi.sukunimi@pyhajarvi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@pyhajarvi.fi)