

KAAVASELOSTUS

Pyhjärven kaupungin keskustan
korttelin 1047 asemakaavan muutos



PYHÄJÄRVEN KAUPUNKI

Sweco Finland Oy



Päiväys
Tekijä
Versio

05.04.2024
Sweco
Luonnos

Sisältö

Kaavakartta	4
Liitteet.....	4
Muut kaavaan liittyvät asiakirjat.....	4
1. Perus- ja tunnistetiedot.....	5
1.1 Kaava-alueen sijainti	5
1.2 Kaavamuutoksen tarkoitus	5
2. Tiivistelmä.....	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3. Lähtökohdat	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Rakennettu ympäristö	7
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema.....	7
3.1.3 Liikenne	8
3.1.4 Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö.....	8
3.1.5 Maanomistus	9
4. Suunnittelutilanne	10
4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
4.2 Maakuntakaava.....	10
4.3 Yleiskaava	12
4.4 Asemakaava	12
4.5 Aiemmat suunnitelmat.....	13
4.6 Rakennusjärjestys ja pohjakartta.....	13
4.7 Asemakaavan perusselvitykset	13
5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	14
5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	14
5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo.....	14
5.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus	14
5.3.1 Osalliset.....	14
5.3.2 Viranomaisyhteistyö	14
5.4 Asemakaavan tavoitteet.....	15
6. Asemakaavan kuvaus	16
6.1 Kaavan rakenne.....	16
6.1.1 Mitoitus	16
6.2 Aluevaraukset	16
6.3 Kaavan vaikutukset.....	16
6.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset	16
7. Asemakaavan toteutus.....	16
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	16
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus	16
7.3 Toteutuksen seuranta	17

Kaavakartta

Asemakaavakartta, luonnos/ehdotus 1:2000

11.03.2024

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

11.03.2024

Seurantalomake

pv.pv.vvvv

Muut kaavaan liittyvät asiakirjat

1. Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Pyhäjärven keskustan korttelin 1047 asemakaavanmuutos. Asemakaavan muutos koskee Pyhäjärven kaupungin korttelin 1047 aluetta.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan noin 5800 m² suuruiselle alueelle Pyhäjärven kaupungin keskustan alueelle. Suunnittelualue sijaitsee junaradan eteläpuolella, junaradan ja liikerakennuksen välissä. Suunnittelualueen rajaus on esitetty alla.



Kuva 1. Korttelialueen sijainti, jota muutos koskee, rajattu keltaisella viivalla.

1.2 Kaavamuutoksen tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa antennimaston ja sen laittilan sijoittaminen suunnittelualueelle.

2. Tiivistelmä

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

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 29.01. 2024 § 8 Kvalt. on hyväksynyt esityksen kaavan vireilletulosta
- pv.pv.vvvv Kuulutus vireilletulosta
- pv.pv.vvvv Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville (MRL 63 §)
- pv.pv.vvvv Viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavaluonnoksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, 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 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella osa korttelin 1047 tontista 1 muutetaan alueeksi, jolle saa rakentaa maston ja siihen liittyviä laitiloja, joka mahdollistaa antennimaston sijoittamisen alueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Pyhäjärven kaupungin keskustan alueella, junaradan ja liikerakennuksen välissä. Suunnittelualueita rajaa pohjoispuolelta junarata, etelässä liikerakennus ja pysäköintialueita. Muutoin suunnittelualueen ympärillä on puustoa. Hieman etäämmällä, suunnittelualueesta kaakkoon, on keskustan palveluita.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualueen lähialue on osin rakennettua. Suunnittelualue on kaavoitettu liikerakentamista varten, tällä hetkellä alue on rakentamatonta ja puustoista. Suunnittelualueen läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita, luonnonsuojeluohjelman kohteita tai Natura-alueita.

Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Pyhäjärven kulttuurimaisemiin.

Liito-oravasta, tai muista direktiivilajeista ei ollut merkintöjä laji.fi:ssä hakupäivänä. Rakennustyöt olisi kuitenkin hyvä aloittaa lintujen pesimäkauden ulkopuolella.

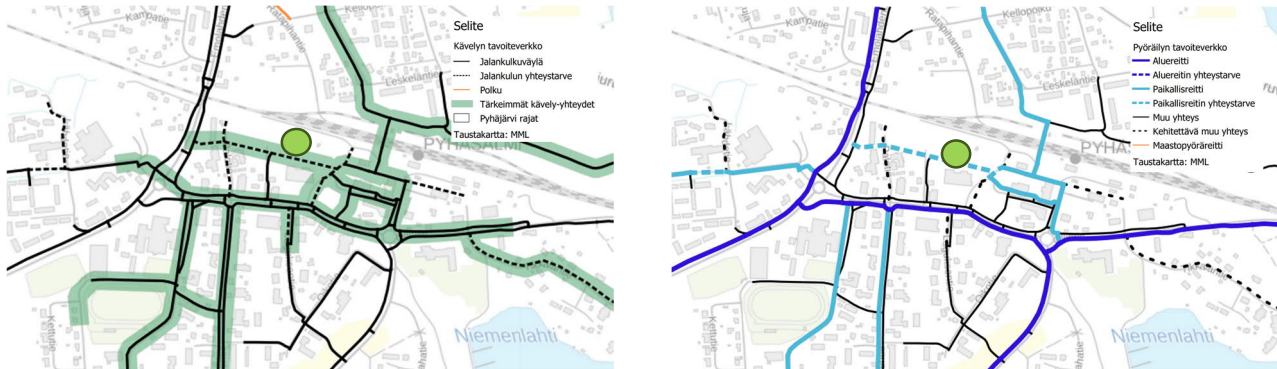


Kuva 2. Laji.fi-tietokannan havainnot suunnittelualueella ja sen lähistöllä.

3.1.3 Liikenne

Liikennöinti alueelle tapahtuu liikerakennuksen piha-alueen kautta.

Pyhäjärvelle on valmistunut kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelma, jossa suunnittelualueen vierellä on osoitettu jalankulun sekä pyöräilyn paikallisreitit yhteystarve.



Kuva 3. Otteet Pyhäjärvelle 2024 valmistuneesta kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelmasta.

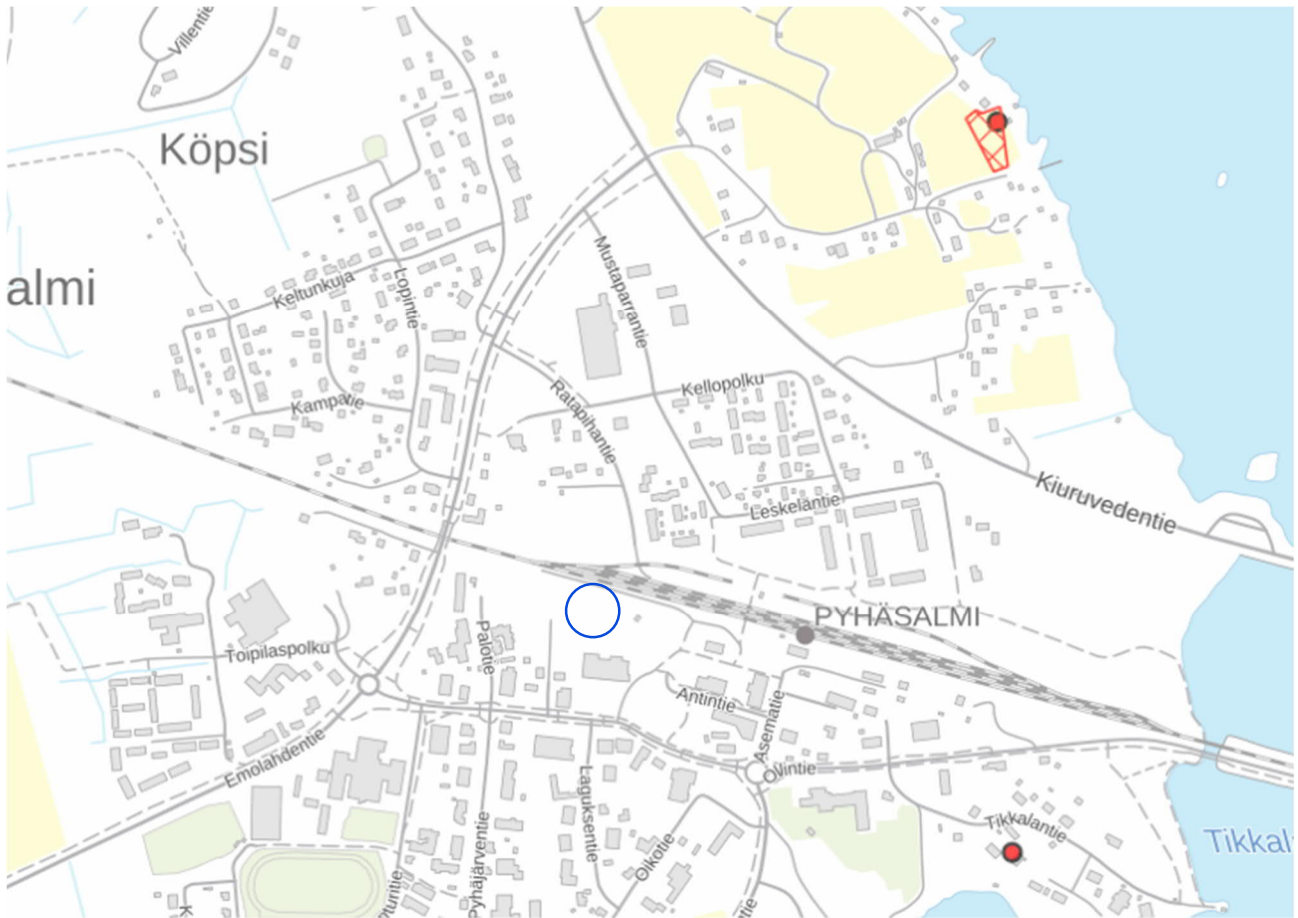
3.1.4 Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelle ei sijoitu muinaismuistoja (Paikkatietoikkuna ja Museovirasto 11.3.2024). Lähimmät tunnetut muinaismuistot sijoittuvat suunnittelualueesta koilliseen (n. 800 m) ja kaakkoon (n. 630 m).

Koillisen suunnalla sijaitsee Mustaparran muinaisjäännös sekä kulttuuriperintökohde, kaakossa Niemen alueella kiinteä muinaisjäännös.

Suunnittelualueen itäpuolella, junaradan varrella, on maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Pyhäjärven rautatieaseman ympäristö rakennuksineen ovat rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaita identiteetti-kohteita.

Suunnittelualueen lähistöllä ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.



Kuva 4. Lähimmät muinaismuistot kartalla, suunnittelualan sijainti ympäröity sinisellä. (Muinaismuistot.info, 17.1.2024)

3.1.5 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Pyhäjärven kaupungin omistuksessa.

4. Suunnittelutilanne

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen.

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018.

Keskeiset teemat uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

4.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa kolmevaiheinen Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava.

1.vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013, vahvistettu Ympäristöministeriössä ja saanut lainvoiman 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 valituksen ja 3. vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman.

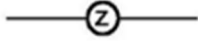
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C). Merkinnällä osoitetaan kuntakeskuksen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluita sekä asumista.

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.

Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot. Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.

Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan luonnoksessa suunnittelualueen lähistöllä on osoitettu seuraavia merkintöjä:



Pääsähköjohto 110 kV



Ohjeellinen pääsähköjohto 400 kV

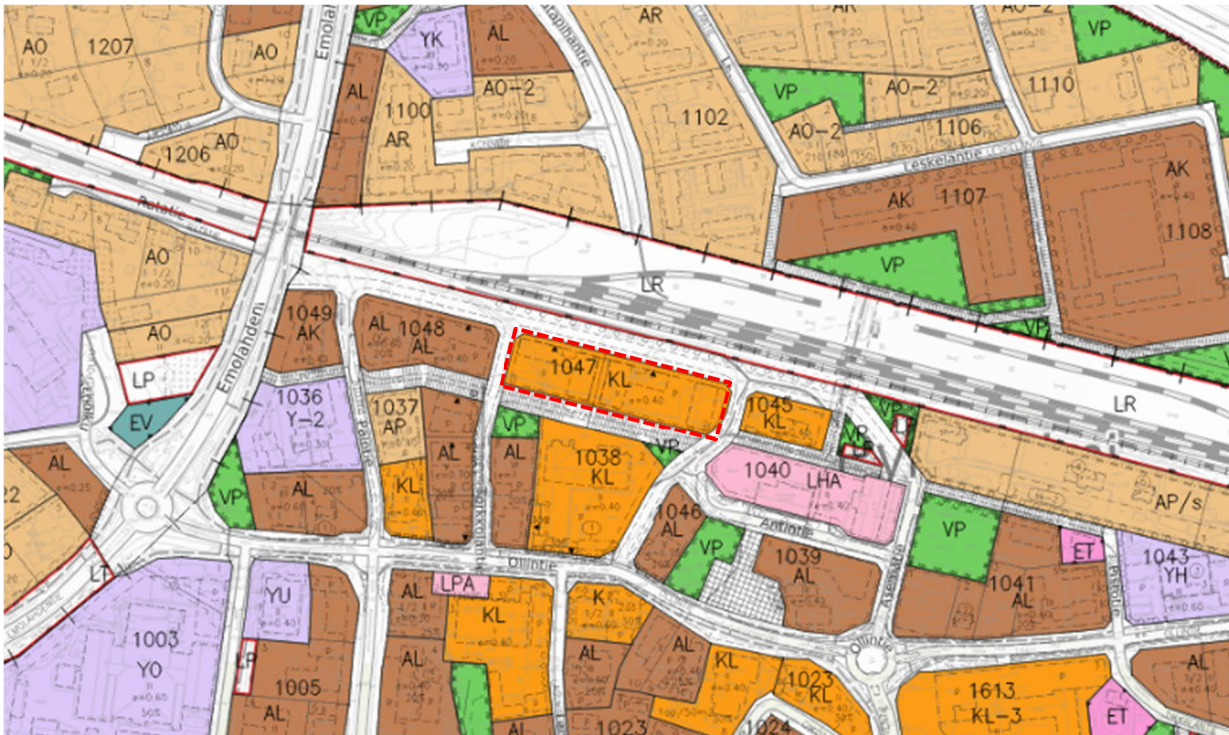
Merkinnällä osoitetut linjaukset perustuvat YVA-selvityksiin tai muihin riittäviksi arvioituihin selvityksiin, joissa voimajohdon reitti on varmistettu pääpiirteissään toteuttamiskelpoiseksi, mutta voi vaativia vielä mahdollisia pieniä muutoksia.

4.3 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

4.4 Asemakaava

Suunnittelualue sijaitsee Pyhäjärven keskustan asemakaava-alueella. Suunnittelualueella on voimassa Pyhäsalmen asemakaavan muutos, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.12.2019. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 1047 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Asemakaava mahdollistaa korttelin alueelle maksimissaan kaksikerroksisen rakennuksen rakentamisen. Tehokkuusluku $e=0.40$.



Kuva 7. Ote asemakaavayhdistelmästä. Punaisella katkoviivalla merkitty alue, jota asemakaavan muutos koskee. ([Karttapalvelu/sweco.fi](http://karttapalvelu/sweco.fi)) 11.3.2024)

4.5 Aiemmat suunnitelmat

Digita Oy on hakemuksellaan 29.2.2024 hakenut poikkeamislupaa rakentaa uusi GSM-masto 48m ja sitä palveleva laitetila 24,8m² tilalle 626-403-16-234 ja 626-403-16-231. Hakijalla on ennestään tilalla 626-403-16-234 harustettu masto. Hakijalla on vireillä maanvuokrasopimus 170m² määrälästä maston sijoittamiseksi. Hakijalla on kaupungin myöntämä valtakirja lupaprosessin hoitamiseksi. Masto siirtyy noin 38m nykyisestä sijainnista. Maston siirto on tarpeellinen asemakaavan toteuttamisen tarpeellisuuden vuoksi.

Kyseessä on poikkeaminen rakennuslupakäsittelyä varten. Rakennushanke edellyttää kunnan toimivallassa olevaa poikkeamista rakentamista varten. Poikkeaminen koskee asemakaavan korttelin 1047 tontin 1 kaavamerkinnästä poikkeamista. Tontti 1 on merkitty KL-merkinnällä, joka tarkoittaa liikerakennusten korttelialuetta.

Lupajaosto päätti kokouksessaan 2.4.2024 (Lja 02.04.2024 § 16) myöntää poikkeamisluvan uuden maston 48 m ja laittilan 24,8m² rakentamiseen tilalla 626-403-16-234 ja 626-403-16-231.

Asemakaavasta on tarpeen poiketa maston rakentamisen lupaprosessissa. Kaupungin tulee kuitenkin käynnistää kaavamuutos ko. korttelin sisällä tontin jatkorakentamisen selvittämisen vuoksi ja varata mastolle alue tontin sisältä.

4.6 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § (11.4.2014/323) mukainen ja vastaa asemakaavan laatimisajan olosuhteita.

4.7 Asemakaavan perusselvitykset

Asemakaavan muutoksessa hyödynnetään soveltuvin osin aluetta koskevia aiempia selvityksiä ja suunnitelmia.

5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Asemakaavan muutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §). Kaavamuutoksen tavoiteaikataulu on seuraava:

05/2024 Vireilletulo ja valmisteluvaiheen kuuleminen

- Kaavoitustyö kuulutetaan vireille.
- Kaavan osallisia kuullaan kaavan valmisteluvaiheessa.

08/2024 Kaavaehdotus

- Kaavan valmisteluvaiheessa saatu palaute huomioiden valmistellaan asemakaavan muutosehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville 14 vuorokaudeksi.
- Kunnan asukkaat ja osalliset voivat jättää muistutuksen nähtävillä olevasta ehdotuksesta Pyhäjärven kaupungille. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.
- Kaavoittaja laatii vastineet mahdollisiin lausuntoihin ja muistutuksiin.

09/2024 Kaavan hyväksyminen

- Pyhäjärven kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan.
- Pyhäjärven kaupunginvaltuuston päätöksestä on 30 vuorokauden valitusaika. Mikäli valituksia ei esitetä, saa kaava lainvoiman.

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan antennimaston ja sen laittilan rakentaminen korttelin 1047 alueelle.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Pyhäjärven kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutoksen käynnistämisestä 22.01.2024 § 23. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupunginhallituksen esityksen 29.01.2024 § 8.

Pyhäjärven kaupungin lupajaosto on myöntänyt poikkeusluvan uuden maston rakentamisesta 02.04.2024 § 16.

5.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

5.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä hankkeessa osallisia ovat:

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

5.3.2 Viranomaisyhteistyö

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

5.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on laatia asemakaavan muutos, joka mahdollistaa antennimaston ja sen laittilan sijoittamisen suunnittelualueelle.

6. Asemakaavan kuvaus

6.1 Kaavan rakenne

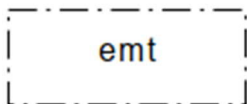
Asemakaavan muutoksella osa korttelin 1047 tontista 1 muuttuu alueeksi, jolle sallitaan maston ja sen laitetilojen rakentaminen.

Masto on 48 m korkea putkimasto (ei haruksia), jonka alaosa on putkea ja yläosassa ristikkoa johon antennit asennetaan. Maston juurelle rakennetaan n. 25 m² laitetilä.

6.1.1 Mitoitus

Korttelin 1047 tontin 1 kaakkoiskulmaan sijoitetaan ohjeellinen n. 170 m² alue maston rakennuspaikaksi.

6.2 Aluevaraukset



Rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä laitetiloja.

6.3 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen.

Kaavamuutos mahdollistaa antennimaston ja sen laitetilän rakentamisen korttelin 1047 kaakkoiskulmaan.

Rakentaminen suunnittelualueelle on varsin vähäistä, eikä sillä tule olemaan suurta taajamakuvallista merkitystä alueelle. Mastoon ei tule lentoestevaloja tai -maalauksia. Ulkonäöltään mastoa voi verrata suuren valaisinpylvääseen.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luonnon- tai kulttuuriympäristöön, sillä suunnittelualue sijaitsee jo valmiiksi kaavoitetulla alueella.

Maston ja laitetilän rakentaminen kestää noin 3-4vk. Rakentamisesta aiheutuu jonkun verran melua lähiympäristöön ja rakentamispaikalla liikkuu työkoneita.

Mastoon ei kerry jäätä ja lunta huomattavia määriä, joten masto ei aiheuta jäävaaran kannalta rajoituksia ympäristön käyttöön.

6.4 Kaavamerkinntät ja -määräykset

Kaikki kaavamerkinntät ja -määräykset löytyvät kaavakartalta.

7. Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Pyhäjärven kaupungin rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

Tiia Luukkonen, arkkitehti
Sweco Finland Oy
Oulu

Ilkka Ranta, arkkitehti
Sweco Finland Oy
Oulu