

Kaavaselostus (luonnos)

Pyhjärven asemakaavamuutos korttelissa 3007



PYHÄJÄRVEN KAUPUNKI

Sweco Finland Oy



Päiväys 27.2.2026

Sisältö

	Kaavakartta	4
	Liitteet	4
	Muut kaavaan liittyvät asiakirjat.....	4
1	Perus- ja tunnistetiedot.....	5
	1.1 Kaava-alueen sijainti	5
	1.2 Kaavan tarkoitus	5
2	Tiivistelmä.....	6
	2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
	2.2 Asemakaava.....	6
	2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3	Lähtökohdat.....	7
	3.1 Alueen yleiskuvaus	7
	3.2 Maisemakuva ja luonnonympäristö.....	7
	3.2.1 Vesistöt ja pohjavesialueet	9
	3.2.2 Maaperä.....	9
	3.3 Rakennettu ympäristö	9
	3.3.1 Rakennettu kulttuuriympäristö	9
	3.4 Arkeologinen kulttuuriperintö.....	9
	3.5 Liikenne ja tekninen huolto.....	9
	3.6 Maanomistus	10
	3.7 Suunnittelutilanne.....	10
	3.7.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	10
	3.7.2 Maakuntakaava.....	10
	3.7.3 Yleiskaava.....	12
	3.7.4 Asemakaavat	12
	3.7.5 Rakennusjärjestys ja pohjakartta.....	12
	3.7.6 Kaupunkistrategia	12
	3.7.7 Asemakaavan perusselvitykset	13
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
	4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	14
	4.1.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	14
	4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	14
	4.2.1 Osalliset	14
	4.2.2 Viranomaisyhteistyö.....	14
	4.2.3 Valmisteluvaiheen kuuleminen	14
	4.2.4 Ehdotusvaiheen kuuleminen.....	14
	4.3 Asemakaavan tavoitteet	14
	4.3.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	14
5	Asemakaavan kuvaus	15
	5.1 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset.....	15
	5.1 Asemakaavan rakenne ja mitoitus	15
	5.2 Kaavan vaikutukset	15
6	Asemakaavan toteutus	16
	6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	16
	6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	16
	6.3 Toteutuksen seuranta	16

Kaavakartta

Asemakaavakartta, luonnos 1:2000

27.2.2026

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

21.1.2026

Seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)

pv.pv.vvvv

Valmisteluvaiheen vastineet

pv.pv.vvvv

Ehdotusvaiheen vastineet

pv.pv.vvvv

Muut kaavaan liittyvät asiakirjat

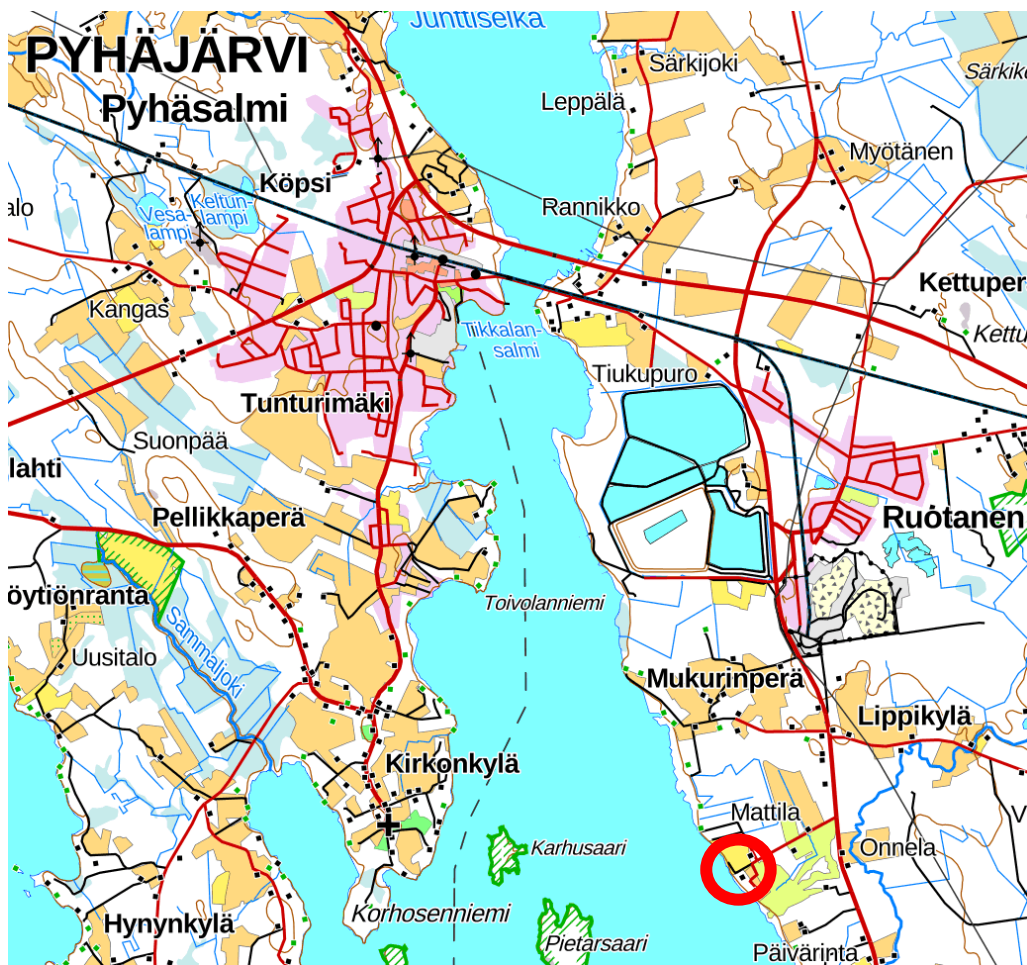
1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Pyhäjärven asemakaavamuutos korttelissa 3007

Asemakaavalla muodostuu korttelit 3007 ja 3016 sekä niihin liittyvä katu- ja virkistysalue.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee noin 7 km Pyhäjärven keskustasta kaakkoon Keiteleentien varrella, Pyhäjärven rannalla. Niemelänrannan alueella sijaitsee muun muassa St. Lake Golf Club ja pienvenesatama. Suunnittelualueen rajaus on esitetty alla.



Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä (Maanmittauslaitoksen kartta-aineistot)

1.2 Kaavan tarkoitus

Kuusikujan päässä Pyhäjärven rannalla sijaitseva vanha kunnalliskoti RM/s- korttelissa 3007 on purettu ja sen tilalle tulisi tutkia mahdollisuutta rakentaa tasokkaita rannankäyttöoikeudellisia pientaloja järvinäkymin Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa pientalojen rakentaminen suunnittelualueelle.

2 Tiivistelmä

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena alueidenkäyttölain 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 29.9.2025 § 75 kunnanvaltuusto kaavoituspäätös ja kaavan vireilletulo, kaavoituskatsaus 2025.
- 18.12.2024-31.1.2025 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville (AKL 63 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavaluonnoksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavaehdotuksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin hyväksyi kaavaehdotuksen
- pv.pv.vvvv § xx Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella osoitetaan pientalorakentamista Pyhäjärven keskustaajaman kaakkoispuolelle Pyhäjärven rannalle entisen puretun kunnalliskodin tontille. Asemakaavan muutosalue on 1,4 ha.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 Lähtökohdat

3.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 1,4 hehtaaria. Alue rajautuu Niemelän-, Kolopallon- ja Mailapussintien rajaamalle alueelle. Alueella on uudehkoa pientalorakentamista. Lisäksi Niemelänrannan alueella on pienvenesatama, golfkenttä ja leikkipuisto. Alue on vehreää Pyhäjärven ranta-aluetta ja tarjoaa monipuoliset vapaa-ajan viettomahdollisuudet. Tämä vehreä, hyvin hyödynnetty ranta-alue yhdistyy ympäröivään metsäiseen lähiympäristöön, tehden siitä houkuttelevan asuinalueen nykyisille ja tuleville asukkaille. Alueella on otettu huomioon pientalorakentamisen tarpeet, ja sen satama sekä golfkenttä lisäävät huomattavasti alueen arvoa ja houkuttelevuutta.



Suunnittelualan ja lähialueen nykytilanne. Suunnittelualan rajausta punaisella soikiolla.

3.2 Maisemakuva ja luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat kokonaan käsiteltyjä, eikä luonnontilaista ympäristöä juuri ole. Tässä kaavatyössä ei ole tehty varsinaista luontokartoitusta; selvitys luonnonympäristöstä perustuu peruskartan, ilmakuvien ja maastohavaintojen tietoihin.

Suunnittelualueella ei esiinny luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain mukaisia arvokkaita luontotyyppisiä. Alueelle ei kohdistu sellaisia luontoarvoja, jotka rajoittaisivat rakentamista kaavaratkaisun mukaisesti.



Suunnittelualue sijaitsee Pyhjärven ranta-alueella, missä sijaitsee mm. pienvenesatama



Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä sijaitsee hoidettu golfviheriö

3.2.1 Vesistöt ja pohjavesialueet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella, eikä lähialueella sijaitse tunnettuja pohjavesialueita. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on Pyhäjärvi.

3.2.2 Maaperä

Suunnittelualue on kauttaaltaan hienoaimesmoreenia (HMr).

3.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue ja sen ympäristö on pääosin metsän rajaamaa avointa viheraluetta. Alueelle on rakennettu aikaisempien asemakaavojen pohjalta 12 uudehkoa omakotiasuntoa pääosin rannan tuntumaan osoitetuille rakennuspaikoille.

Suunnittelualueen lähiympäristö on pääosin harvaan asuttua vihreää ympäristöä. Suunnittelualueen pohjoispuolella n. 2,5 km päässä on Ruotasen kaivosalue.

3.3.1 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

3.4 Arkeologinen kulttuuriperintö

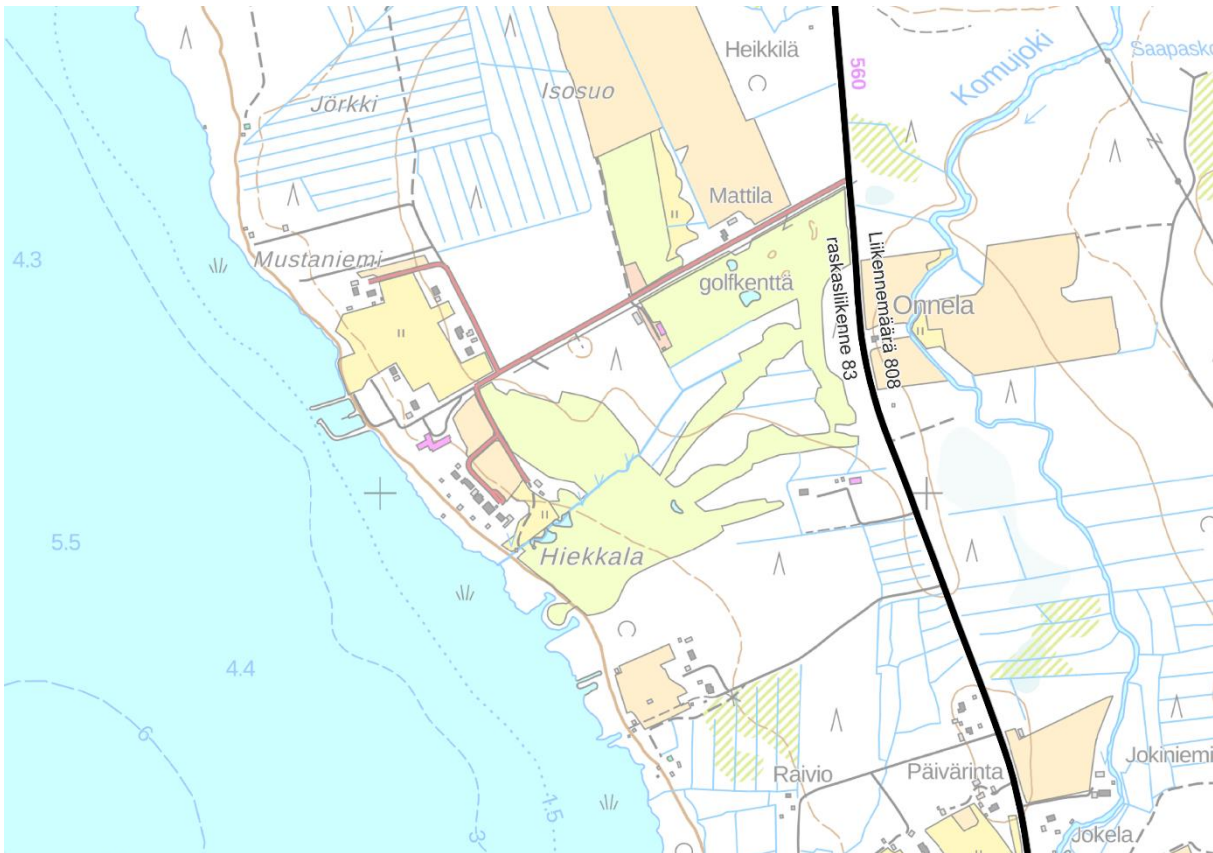
Alueelle on laadittu arkeologinen selvitys keväällä 2015. Paikalta ei löytynyt kivikautiseen asuinpaikkaan tai muun tyyppiseen esihistorialliseen toimintaan viittaavaa. Tulosten perusteella arvioidaan, että paikan tarkemmat jatkotutkimukset eivät ole tarpeen.

Vuoden 2015 selvityksissä paikalta ei löytynyt kivikautiseen asuinpaikkaan tai muun tyyppiseen esihistorialliseen toimintaan viittaavaa. Maaperä alueella on hienoa hiesua ja paikoin myös melko kivistä ja ei siten parasta mahdollista esihistoriallisen pitempiaikaisen kohteen sijainnille. Toisaalta alue on ollut varsin voimakkaan maankäytön kohteena, joten on myös mahdollista, että silmämääräisesti tunnistettavat merkit esihistoriasta ovat hävinneet viljelyn ja rakennustoiminnan seurauksena. Topografian perusteella paras sijaintialue asuinpaikalle on aiemmin asuinpaikaksi rajatun alueen pohjoisosassa kohdalla, missä sijaitsee nykyisin omakotitalo. Kohteen luoteispuolelle toisen taltan löytöalueelle ei olla suunnitelmassa rakentamista, ja tämä alue tarkastettiin vain eteläreunaltaan pintapuolisesti. (*Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu*)

3.5 Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkevalla Keiteleentiellä keskimääräinen ajoneuvoliikenne vuorokaudessa on 808 ajoneuvoa (Väylävirasto 26.1.2026), josta raskaan liikenteen osuus on 83 ajoneuvoa.

Muutosalue on keskitetyn vesihuollon piirissä.



Keiteleentien liikennemäärät suunnittelualan kohdalla.

3.6 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Pyhäjärven kaupungin omistuksessa.

3.7 Suunnittelutilanne

3.7.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain (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.

3.7.2 Maakuntakaava

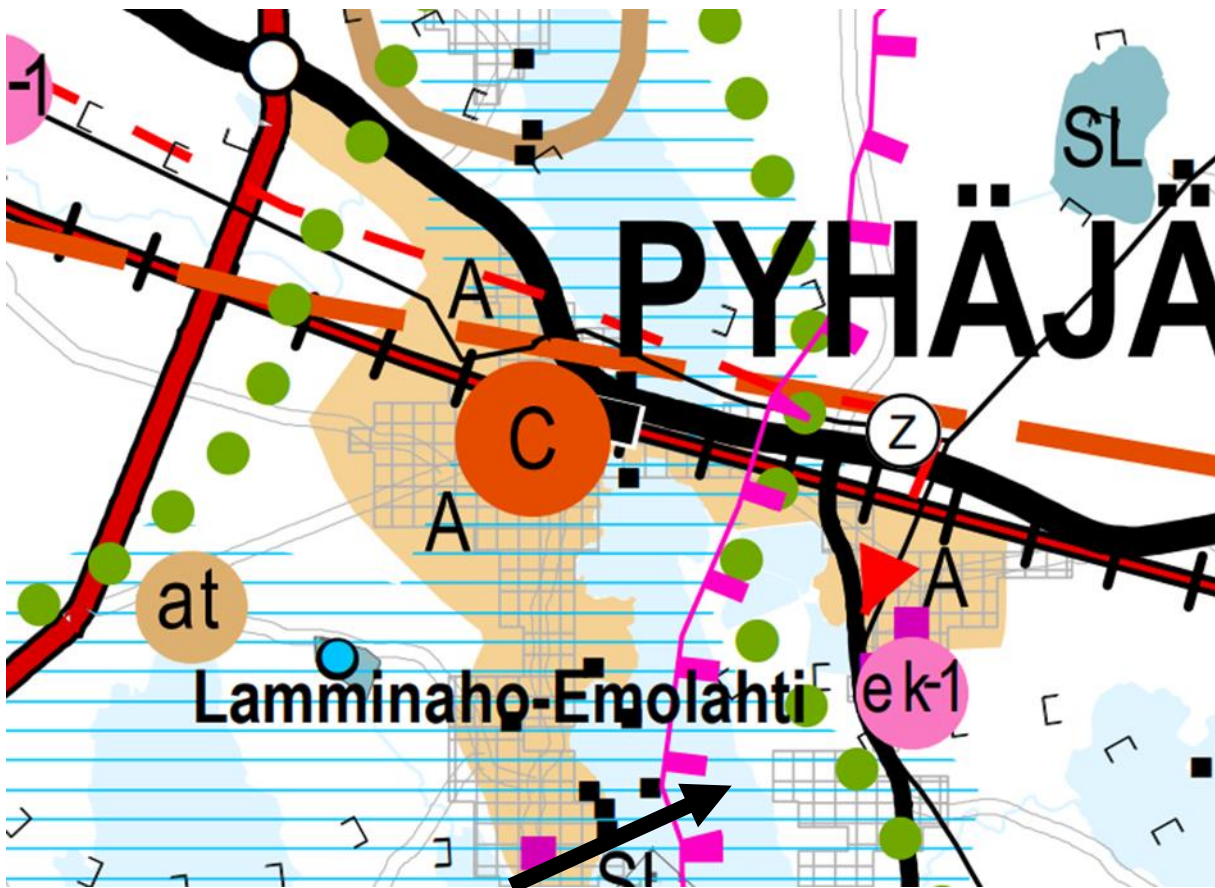
Alueella on voimassa viime vuosina kolmessa vaiheessa uudistettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, joka on otettava huomioon yleiskaavallisessa tarkastelussa sekä laadittaessa asemakaavaa.

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 2.2.2017.

3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja määrätty tulemaan voimaan ilman lainvoimaa maakuntahallituksessa alueidenkäyttölain 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.

Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.5.2025 § 5. Pohjois-Pohjanmaan on ilmoittanut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 § mukaisesti, että maakuntahallitus on 18.8.2025 antamallaan päätöksellä (§ 92) määrännyt Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan alueidenkäyttölain 201 § nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.



Ote oikeusvaikutuksettomasta maakuntakaavayhdistelmästä, hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.5.2025 (© Pohjois-Pohjanmaan liitto).

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee Pyhäjärven taajamatoimintojen alueen (A) eteläpuolella. Kaava-alueen länsipuolella Pyhäjärvi ranta-alueineen on osoitettu luonnon monikäyttöalueeksi ja alueen eteläpuolelta on osoitettu kulkeväksi moottorikelkkareitti.

Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.5.2025 § 5. Pohjois-Pohjanmaan on ilmoittanut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 § mukaisesti, että maakuntahallitus on 18.8.2025 antamallaan päätöksellä (§ 92) määrännyt Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan alueidenkäyttölain 201 § nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman. Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä.

3.7.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Pyhäjärven rantojen osayleiskaava vuodelta 2001. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä M-Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

3.7.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa Niemelänrannan asemakaava vuodelta 2015. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 3007 on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM). Asemakaava mahdollistaa korttelin alueelle maksimissaan kaksikerroksisen rakennuksen rakentamisen. Tehokkuusluku $e=0.20$.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

3.7.5 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Pyhäjärven voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.6.2008. Uuden rakentamislain tultua voimaan 1.1.2025 on rakennusjärjestyksen uudistaminen tullut ajankohtaiseksi. Uuden rakennusjärjestyksen laatiminen on kuulutettu vireille ja luonnos on ollut nähtävillä 19.2.2025-21.3.2025 välisen ajan

3.7.6 Kaupunkistrategia

Pyhäjärven kaupunkistrategian tavoitevuosi on 2030. Päivitetyssä strategiassa korostuvat energiäkään-teen mahdollisuudet elinvoimalle, ketteryys rakennemuutoksiin vastaamisessa ja kestävä hyvinvoinnin rakentaminen.

3.7.7 Asemakaavan perusselvitykset

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

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueelle on tarpeen laatia asemakaava, jotta alueelle voidaan osoittaa pientalorakentamista puretun entisen kunnalliskodin tontille.

4.1.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille kaavoituskatsauksen 2025 hyväksymisen yhteydessä.

4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

4.2.1 Osalliset

Alueidenkäyttölain 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

4.2.2 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten tavoitteita selvitetään kaavaprosessin kuluessa. Viranomaisilta pyydetään lausunnot sekä asemakaavatyön luonnos- että ehdotusvaiheessa.

4.2.3 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

Luonnoksesta saatiin xx lausuntoa ja xx mielipidettä.

4.2.4 Ehdotusvaiheen kuuleminen

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

Ehdotuksesta saatiin xx lausuntoa ja xx muistutusta.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutos mahdollistaa tasokkaiden rannankäyttöoikeudellisten pientalojen rakentamisen Pyhäjärven rannalla, Kuusikujan päässä. Suunnittelualueen tarkoituksena on osoittaa alueelle pientalo-alue, joka hyödyntää järvi- ja golfkentän läheisyyttä. Kaavan laadinnassa huomioidaan maakuntakaavan ohjausvaikutus, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä asemakaavan sisältövaatimukset.

4.3.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

Tarkemmat asemakaavamerkinnot- ja määräykset löytyvät asemakaavakartalta.

5.1 Asemakaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavassa alueelle osoitetaan kaksi uutta asuinpientalojen korttelialuetta (AP). Uutta asuinrakentamista alueelle tulee yhteensä 2771 k-m². Korttelialueiden väliin jää katuyhteys, joka johtaa rannan puoleisille kolmelle rakennuspaikalle. Jo rakentuneen pientalokorttelin 3009 ja uuden korttelialueen väliin jätetään kapea viheralue alueella sijaitsevan uoman kohdalle, pääasiassa hulevesien johtamiseen.

Asemakaavalla muodostuu 6 pientalotonttia tonttikoon vaihdellessa 1614 m²-3020 m². Alla tonttien pinta-alat sekä rakennusoikeudet ja -tehokkuudet.

Pyhäjärvi Niemelänranta k3007 asemakaava, 27.2.2026

Kaavaluonnos

Kortteli AP 3007	m2	e	k-m2
tontti 1	2101	0,2	420
tontti 2	3020	0,2	604
tontti 3	2265	0,2	453
yht.	7385		

Kortteli AP 3016

tontti1	1839	0,25	460
tontti2	1721	0,25	430
tontti3	1614	0,25	404
yht.	5174		

Yhteensä	12559		2771
-----------------	--------------	--	-------------

5.2 Kaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (AKL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutusarvioinnin tarkoituksena on kartoittaa tarvittavassa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta, ottaen huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä, sillä muutos koskee noin 1,4 hehtaarin alaa jo asemakaavoitetusta alueesta. Osa korttelialueista sijoittuu puustoiselle alueelle, ja rakentamisen myötä piha-alueilta poistetaan puustoa ja kasvillisuutta. Asuinkortteleiden ja vesialueen väliin jätetään lähivirkistysalue, joka pyritään säilyttämään osittain luonnonmukaisena.

Kaavamuutos mahdollistaa kuuden pientalotontin rakentamisen puretun kunnaliskotikiinteistön tilalle. Asemakaavan toteutuminen täydentää Pyhäjärven Niemelänrannan alueen rakennetta, jossa vanhaa rakennuskantaa on purettu ja korvataan uudisrakentamisella. Uudet asuinrakentamisen mahdollisuudet lisäävät kaupungin houkuttelevuutta.

Rakentamisella on aina vaikutuksia luonnonympäristöön, ja osa alueen kasvillisuudesta häviää rakentamisen seurauksena. Alueen kasvillisuus on kuitenkin asiantuntija-arvion mukaan varsin tavanomaista, eikä alueella ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja tai niiden selvitystarpeita.

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

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

Iikka Ranta
Arkkitehti, YKS-298

Sweco Finland Oy
Oulu