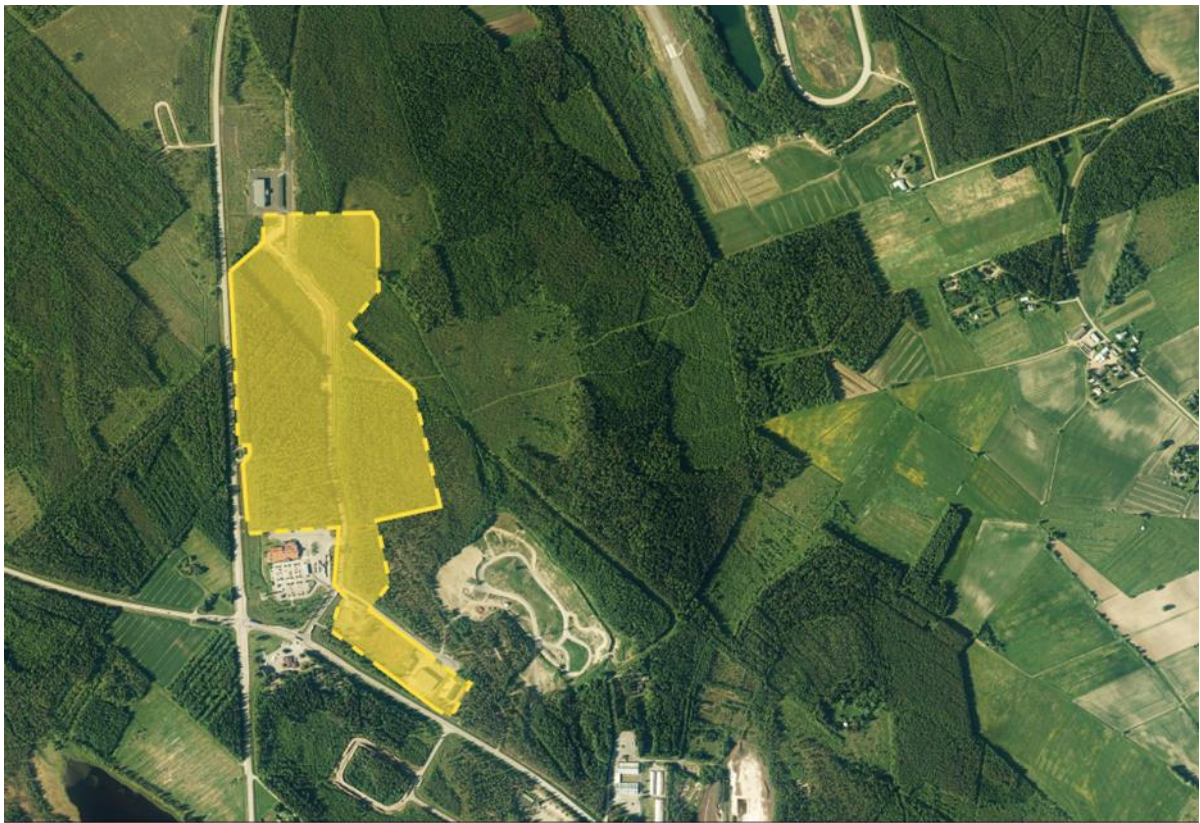


# KAAVASELOSTUS

TYÖNUMERO: 20602580

PYHÄJÄRVEN KAUPUNKI

## LAMMASMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS



### Käsittelyvaiheet

Vireilletulokuulutus, OAS nähtäville	20.2.2024 § 8
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)	xx.xx.xxxx
Valmisteluvaiheen 2. kuuleminen (MRL 62 §)	xx.xx.xxxx
Nähtävilläolo (MRA 27 §)	xx.xx.xxxx
Hyväksyminen, kunnanhallitus	xx.xx.xxxx § XX
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	xx.xx.xxxx § XX
vaihe	päiväys

## Sisältö

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>2</b>
	<b>2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT.....</b>	<b>3</b>
	<b>3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....</b>	<b>3</b>
	3.1.1 Luonnonympäristö .....	3
	3.1.2 Maisema ja rakennettu ympäristö .....	7
	3.1.3 Liikenne .....	11
	3.1.4 Kunnallistekniikka.....	12
	3.1.5 Maanomistus.....	12
	<b>3.2 Suunnittelutilanne .....</b>	<b>12</b>
	3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	12
	3.2.2 Maakuntakaava .....	12
	3.2.3 Yleiskaava .....	14
	3.2.4 Asemakaava.....	14
	<b>3.3 Rakennusjärjestys.....</b>	<b>14</b>
	<b>3.4 Asemakaavan perusselvitykset .....</b>	<b>14</b>
	<b>3.5 Kaupunkistrategia.....</b>	<b>14</b>
	<b>3.6 Valtatien 4 kehittäminen .....</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>	<b>15</b>
	<b>4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....</b>	<b>15</b>
	<b>4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....</b>	<b>16</b>
	4.2.1 Lausunnot ja mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....	17
	<b>4.3 Viranomaisyhteistyö.....</b>	<b>18</b>
	<b>4.4 Asemakaavan tavoitteet .....</b>	<b>18</b>
	4.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	18
	4.4.2 Biokaasulaitos.....	20
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>23</b>
	<b>5.1 Aluevaraukset .....</b>	<b>23</b>
	<i>Liikerakennusten korttelialue. ....</i>	<i>23</i>
	<i>Toimitilarakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 40 % käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. ....</i>	<i>23</i>
	<i>Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. ....</i>	<i>23</i>

<b>Suojaviheralue</b> .....	<b>23</b>
<b>5.2 Kaavan vaikutukset</b> .....	<b>24</b>
5.2.1 Vaikutukset luonnonympäristöön .....	24
5.2.2 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön .....	24
5.2.3 Vaikutukset liikenteeseen .....	25
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>25</b>
<b>6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat</b> .....	<b>25</b>

**Liitteet:**

Seurantalomake

XX.XX.XXXX

**Kartat:**

Asemakaavaluonnos 1:2000

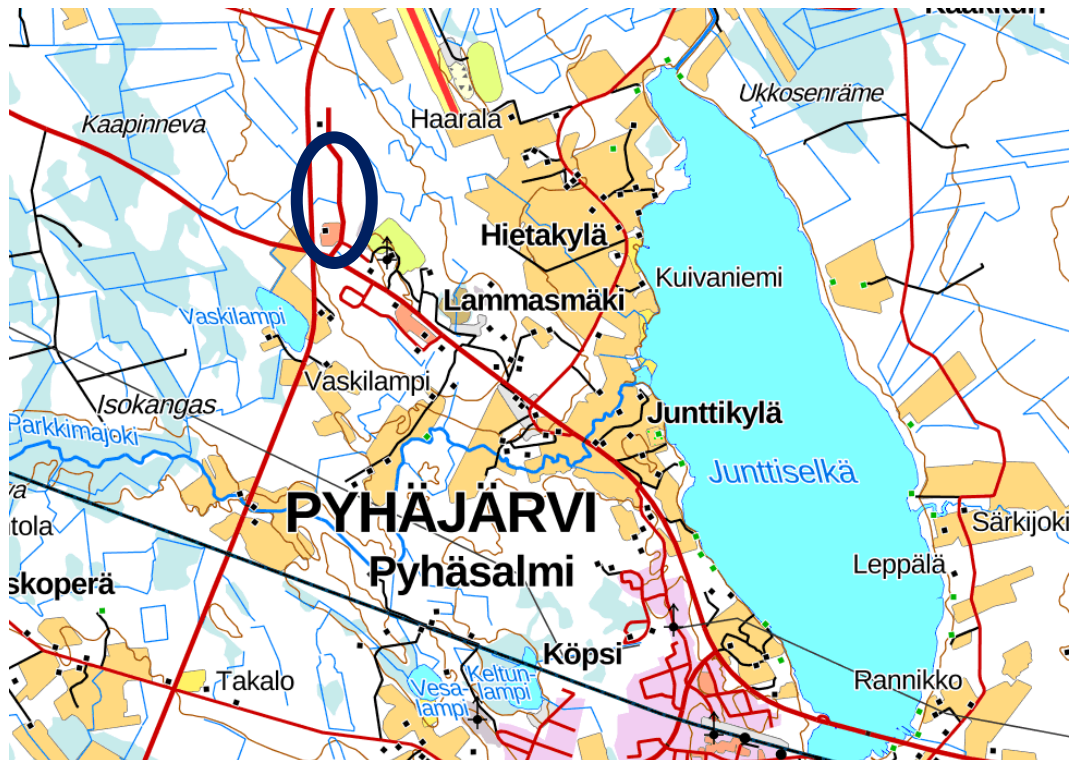
22.08.2024

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tämä kaavaselostus liittyy 16.01.2024 päivättyyn asemakaavakarttaan.

Asemakaavan muutos koskee Pyhäjärven Lammasmäen kortteleita 4011–4013 ja 4015–4016 sekä niihin liittyviä katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Pyhäjärven Lammasmäen asemakaavan korttelit 4011–4013 ja 4016 sekä niihin liittyvät erityis- ja katualueet.



*Kaavamuutosalue sijaitsee Vaskikellontien (vt 27) ja Ouluntien (vt 4) risteysalueella niiden koillis-neljänneksessä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä ympyrällä.*

Asemakaava-alue sijaitsee kahden valtatie, 4 ja 27, liittymän tuntumassa lentokentän ja risteysalueen välisellä alueella. Valtatie 4:llä liittymä sijoittuu Jyväskylän ja Oulun osuuden puoleen väliin. Valtateiden risteysalueella on matkailijoiden tuntema Vaskikello ja ABC huoltoasema. Kaavamuutosalueen pinta-ala on n. 26.5 ha.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 30.9.2019 (kvalt 51§), kaupunginvaltuusto päätti laittaa vireille Pyhäjärven Lammasmäen asemakaavan muutoksen kaavoituskatsauksessa
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 6.3.-5.4.2024 välisen ajan (MRL 63§). OAS:sta annettiin 3 lausuntoa 0 mielipidettä.
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemistavarten (MRL 62 § ja MRA 30 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavaluonnoksen 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

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Luonnonympäristöä koskeva selvitys on laadittu alueelle aikaisemmin laaditun asemakaavatyön yhteydessä vuonna 2004. Tämän asemakaavan muutos- ja laajennustyön yhteydessä on tehty laji.fi-tietokannan tarkastelu alueen lajistosta.

##### 3.1.1 Luonnonympäristö

###### **Kallio- ja maaperä**

Pyhäjärven alue sijaitsee Pohjanmaan ja Savon liuskealueiden rajamailla Keski-Suomen laajan syväkivialueen pohjoisreunassa. Suurimman osan kallioperästä muodostavat orogeeniset syväkivilajit, joiden lisäksi tavataan myös jonkin verran kiteisiä liuskeita. Selvitysalueella kallioperä on granodioriittia. Pyhäjärven alueella maalajeista moreeni esiintyy selvinä luoteis-kaakkosuuntaisina selänteinä, joiden alavammat välialueet ovat tiiviin pohjamoreenin huonon vedenläpäisevyyden vuoksi soistuneet. Selvitysalueen maaperä on pääasiassa moreenia.

###### **Kasvillisuus**

Pyhäjärvi kuuluu kasvimaantieteellisessä aluejaossa keskiboreaaliseen Pohjanmaan-Kainuun metsäkasvillisuusvyöhykkeeseen ja suoaluejaossa Pohjanmaan aapasuoalueeseen. Pohjanmaa-Kainuun metsäkasvillisuusvyöhykkeessä tuoreilla kankailla pääpuulajina on kuusi tai mänty. Pensaskerros muodostuu puiden taimista ja katajasta. Kenttäkerroksessa vallitsevat varvuista mustikka ja puolukka, muita varpuja on vähemmän. Heiniä ja ruohoja on vain vähän. Sammalet muodostavat pohjakerroksessa yhtenäisen maton. Sammalista vallitsevat seinä- ja kerrossammal. Kuivahkoilla ja kuivilla kankailla pääpuulajina on yleensä mänty. Aluskasvillisuus on yleisilmeeltään seinäsammal-varpukangasta, jossa myös jäkäliä kasvaa laikuittain. Kalliomaiden ja hiekkamaiden kasvillisuus muistuttaa usein karukkokankaiden kasvillisuutta. Mänty on karukkokankailla ainut puumaiseksi kasvava laji. Kenttäkerroksessa on useita kituliaasti kasvavia varpulajeja. Pohjakerroksessa jäkälät ovat vallitsevia.



*Suunnittelualueen ympäristöä 09/2023.*

### **Kasvillisuuden päätyypit**

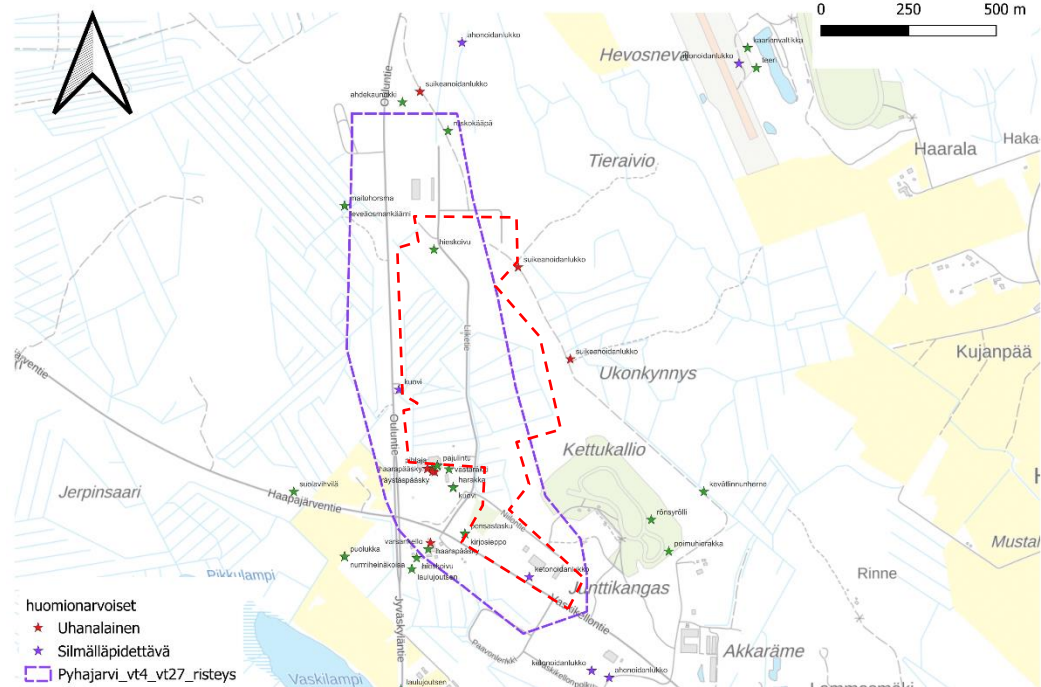
Varsinainen kaavalaajennusalue Ouluntien itäpuolella Vaskikellon ympäristöstä pohjoiseen on metsätyypiltään tuoretta mäntyvaltaista kangasta. Kaavalaajennusalueella Ouluntien ja Liiketien välisellä alueella on vanha hakkuuaukea, joka kasvaa nuorta ja matalaa puustoa.

Kettukalliolla ja sen itäpuolella metsät ovat kuivahkoa/kuivaa kangasta, jossa pääpuulajina on mänty. Aluskasvillisuudessa on paikoin runsaasti kanervaa. Kettukallioilla on paikoin jäkälävaltaista karukkokankaan kasvillisuutta. Vaskikellontien pohjoispuolella Kettukalliolta lounaaseen alavammalla maalla metsä on soistunutta.

### **Eläimistö**

Maastokäynnillä (2004) havaittiin linnuista pajulintu, peippo, kuovi, pääsky ja varis sekä Vaskilammessa tukkasotka. Muista eläimistä maastokäynnillä nähtiin orava sekä jälkiä jäniksistä ja hirvistä. Koska alueelle tehdystä luonnonympäristöä koskevasta selvityksestä on aikaa 20 vuotta, tehtiin huhtikuussa 2024 alueen lajistosta laji.fi-tietokannan tietopyyntö. Tietopyynnössä ei ilmennyt alueella uhanalaisia tai lain suojaamia lajeja. Havaintojen lajisto on varsin tavanomaista.





*Huomionarvoisten lajien esiintyminen suunnittelualueella ja sen läheisyydessä. Kaava-alue merkitty karttaan punaisella katkoviivalla.*

### Arvokkaat elinympäristöt

Alueella ei ole suojelualueita. Selvitysalueen metsät eivät ole luonnontilaisia, vaan ne ovat talouskäytössä. Metsät ovat kangasmetsää tai soistunutta ja ojitettua metsää, joten niiden lajisto on todennäköisesti tavanomaista kangasmetsän lajistoa. Kaava-alueen kaakkoispuolella sijaitsevalla Kettukalliolla kasvillisuus on kallioalueella kulutukselle herkkää jäkälävaltaista karukkokankaan kasvillisuutta.

Siika-, Pyhä- ja Kalajokilaaksojen uhanalaiset kasvit –julkaisussa (1988) ei ole mainintoja uhanalaisista lajeista Pyhäjärveltä tällä alueella. Maastokäynnillä (2004) ei havaittu uhanalaisia lajeja. Huhtikuussa 2024 tehdystä laji.fi-tietokannan kyselystä löytyi suunnittelualueen lähistöltä sen koillispuolelta suikeanoidanlukkoa, joka on Suomessa vaarantunut.

### Kulutuskestävyys ja alueiden soveltuminen rakentamiseen

Luonnon kulutuskestävyys määräytyy erilaisten maaperällisten (maalaji, topografia, kosteus) ja biottisten (kasvillisuustyppi, kasvilajisto, eläimistö) tekijöiden vuorovaikutuksen summana. Maaperän tärkeimmät kulutuskestävyyteen vaikuttavat tekijät ovat sen kyky kestää tiivistymättä voimakasta talleusta ja mekaaninen kulutuskestävyys.

Metsätyypeistä parhaiten kulutusta kestävät puolukka- ja mustikkatyypin kangasmetsät ja hieman heikommin lehtomaiset kankaat. Kulutukselle kaikkein herkimpiä ovat aluskasvillisuudeltaan jäkälävaltaiset kuivat ja karut kangasmetsät. Rakennettujen ympäristöjen, niittyjen ja peltojen kulutuskestävyys on yleensä hyvä.

### Topografia

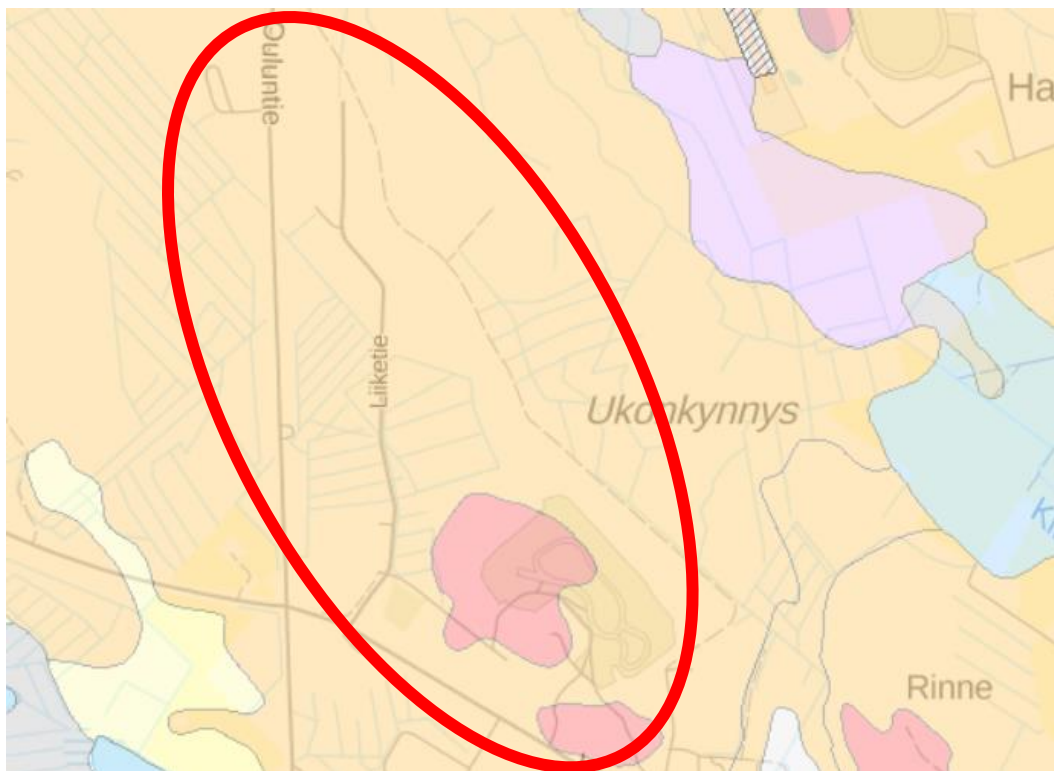
Kaavamuutosalueen maasto on enimmäkseen korkeustasolla 161–163 mpy. Niilontien päässä alueen kaakkoisosassa maasto hieman kohoaa muuta aluetta korkeammalle ollen korkeimmillaan tasolla 168 mpy.



*(MML Paikkatietoikkuna. Rinnevarjostus. Haettu 22.3.2023). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.*

### Maaperä

Maaperä on pääasiassa hienoainesmoreenia (HMr) Niilontien päässä alueen kaakkoisosassa esiintyy myös kalliomaata (Ka).



(MML Paikkatietoikkuna. Maaperä. Haettu 22.3.2023). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

### 3.1.2 Maisema ja rakennettu ympäristö

#### **Maisema**

Maisemaselvitys on laadittu risteysalueen aikaisemman kaavoituksen yhteydessä kesällä 2004. Selvitysalue käsitti myös nyt asemakaavoitettavan alueen.

Selvitysalue sijoittuu luode-kaakkosuuntaiselle selänteelle. Selännettä rajaa pohjoisessa Pyhäjoki, idässä Pyhäjärvi ja etelässä Parkkimajoki. Alueen korkein mäki on Junttikangas n. 170 m/mpy ja alin kohta Vaskilampi 150,5 m/mpy. Pyhäjärven Junttiselän vedenpinta vaihtelee välillä 138,8 – 140,2m/mpy:n välillä.

Asutusta on Vaskilampea kehystävän niittykuvion laitamilla, varsinaisen selänteen alarinneissä. Samaa alarinnetyyppiä on Hietakylässä ja Junttikylässä, joissa asutus on keskittynyt järvenrantakumpareiden ja kapeiden sivuvedenjakajien tuntumaan.

## Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on pääosin rakentamatonta metsää. Suunnittelualueen eteläpuolella ravintola/polttoaineen jakelupiste Vaskikello sijaitsee valtatie 4:n ja 27:n liittymässä Kalajokilaisalmi valtatie eteläpuolella liittymän kaakkoisneljänneksessä. Pihapiirissä on käymälärakennus ja kellovalimo. Tämän lisäksi pihassa on aittoja, suurikokoisia kellokatoksia sekä polttoaineen jakelupiste. Risteysalueen koillisneljänneksessä on ABC-huoltoasema/ravintola, josta hieman etäämmälle suunnittelualueen pohjoisosaan on valmistunut biokaasulaitos vuoden 2023 lopulla. Vaskikellon kaakkoispuolen metsikössä on tiehallinnon rakentama levähdysalue, jossa on joitakin pysäköintipaikkoja sekä ruokailupaikka ja jätehuoltopiste. Valtateiden liittymän luoteisneljänneksessä on käytöstä poistunut asuinrakennus.



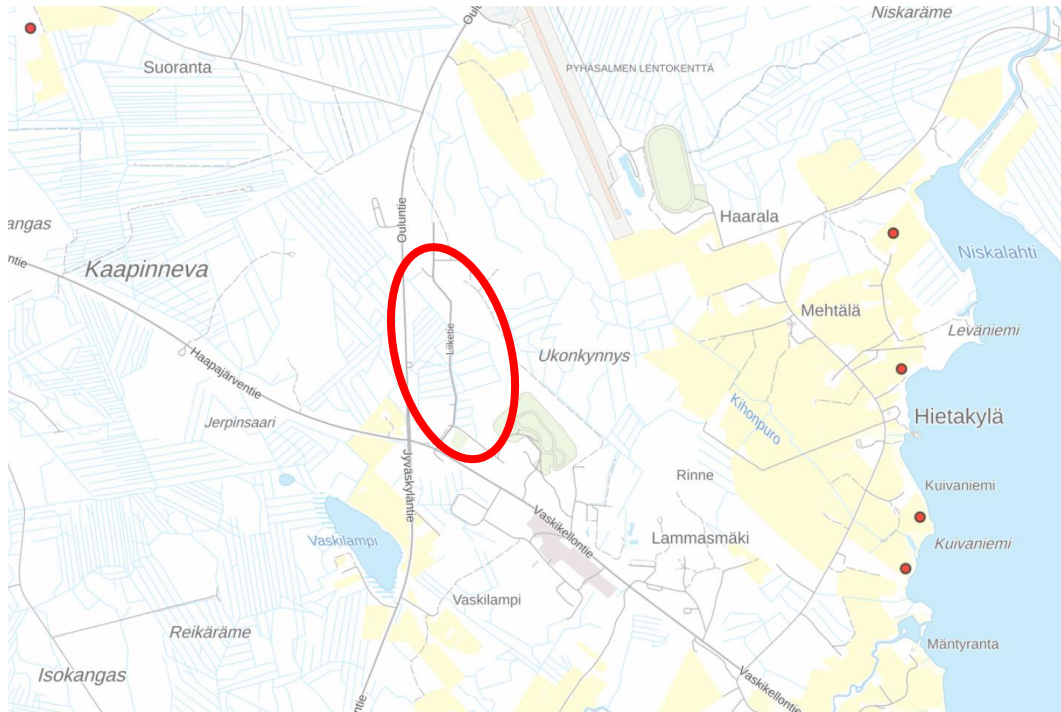
*Biokaasulaitoksen ympäristö 9/2023.*



*Liiketien itäpuolelle, vastapäätä ABC-liikenneasemaa sijoittuva kaasun jakeluasema 9/2023.*

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia eikä tiedossa olevia arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita.



(Museovirasto, muinaismuistot.info. Haettu 8.4.2024). Lähimmät arkeologisen kulttuuriperinnön kartalla. Tunnettuja arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita sijoittuu reilun kahden kilometrin päähän Pyhäjärven Junttiselän rannalle suunnittelualueesta idän suuntaan sekä luoteeseen lähelle Itä-rannantietä. Suunnittelualueen sijainti ympyröity punaisella.

### Ympäristöhäiriöt

Merkittävin häiriötekijä alueella on liikennemelu. Valtateiden melualue ulottuu arviolta noin 150–200 metrin etäisyydelle tien keskilinjasta. Suunnittelualueen pohjoispuolella olevan pienlentokentän liikenteestä aiheutuva melu on satunnaista ja hetkellistä. Alueella ei ole säännöllistä lentoliikennettä.

### Sosiaalinen ympäristö

Alueella ei ole asutusta. Metsät ovat metsätalouskäytössä. Suunnittelualueen nykyisestä merkityksestä kuntalaisille ei ole tehty selvitystä. Voidaan kuitenkin olettaa, että alue koetaan merkittävänä solmukohtana lähdetessä autolla Pyhäjärveltä pohjoiseen, etelään tai länteen.

### Väestö ja palvelut

Lähialueen ainoat palvelut ovat ravintoloiden tarjoamat palvelut sekä ABC-huoltoaseman yhteydessä sijaitseva päivittäistavarakauppa. Pyhäjärven keskustassa, noin 6 kilometrin etäisyydellä, sijaitsee pääosa kunnan kaupallisista ja julkisista palveluista.

### 3.1.3 Liikenne

Valtateiden liittymä on onnettomuusaltis. Valtatie 4:lle on tehty toimenpideselvitys välille Pyhäjärvi-Pulkkila, joka sisältää risteysalueen muutoksen eritasoliittymäksi. Toimenpideselvitys ei ole maantielain mukainen suunnitelma, vaan selvityksessä esitetyt toimenpiteet tarkentuvat ja saavat lainvoiman myöhemmin laadittavien kaavojen sekä tiesuunnitelmien kautta.

Valtatie 4:n liikennemäärä pohjoiseen, Oulun suuntaan, on hieman vajaa 3 700 ajon. /vrk, mistä raskaan liikenteen osuus on noin 20 % ja etelään, Jyväskylän suuntaan, noin 3 100 ajon. /vrk (raskaan liikenteen osuus on noin 19 %). Valta-tiellä 27 liikenne itään, Pyhäjärven keskustan suuntaan on hieman vajaa 2 700 ajon. /vrk (raskaan liikenteen osuus on noin 12 %) ja länteen, Kalajoen suuntaan hieman vähemmän eli noin 1 150 ajon. /vrk. (raskaan liikenteen osuus on noin 14 %).

Suunnittelualan halki kulkeva Liiketie on päättävä tie, jonka liikennemäärät ovat vähäiset. Suunnittelualan pohjoisreunaan rakentunut biokaasulaitos lisää liikennemääriä raskaan liikenteen tuodessa syötettä laitokselle.



(Väylävirasto, haettu 8.4.2024). Liikennemäärät 2022. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

### 3.1.4 Kunnallistekniikka

Alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Valtatien 27 pohjoispuolella sijaitsevalle teollisuusalueelle on rakennettu katuverkko ja vedetty kaukolämpö sekä rakennettu vesihuoltoverkosto vuonna 2006.

### 3.1.5 Maanomistus

Kaavamuuosalue on kaupungin ja yksityisten maanomistajien omistuksessa.

## 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.

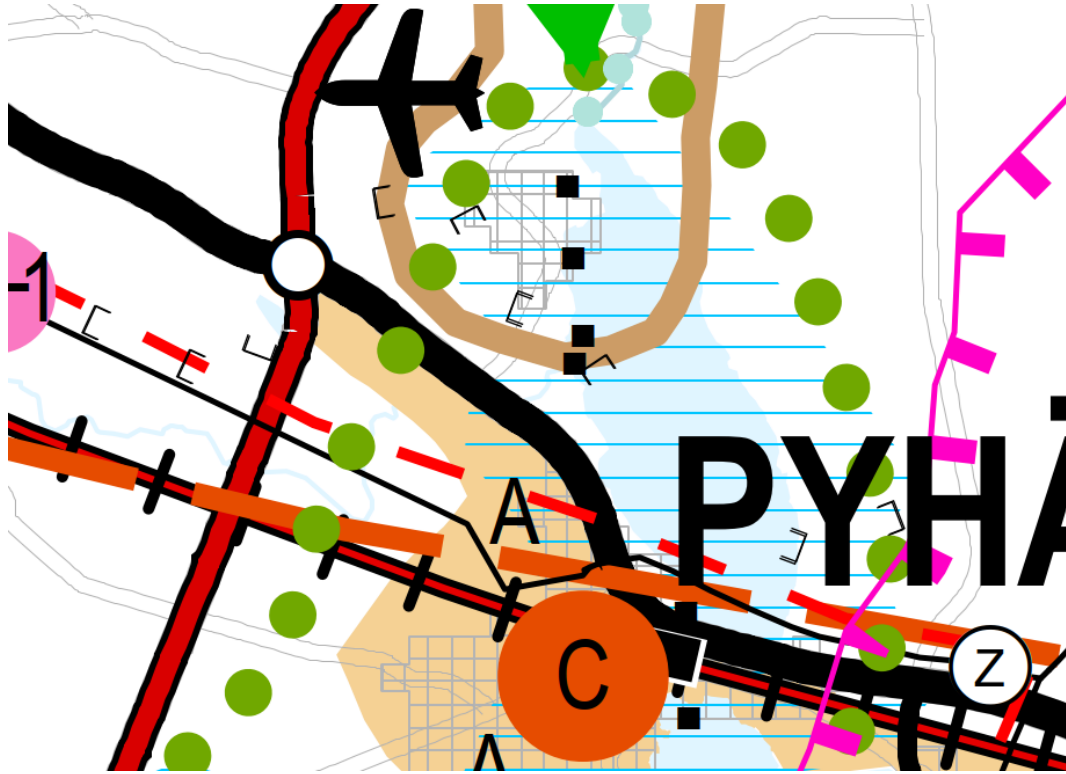
### 3.2.2 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa viime vuosina kolmessa vaiheessa teemoittain uudistettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava:

1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 23.11.2015 (lainvoimainen 3.3.2017).
2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 (lainvoimainen 2.2.2017).
3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 (lainvoimainen 21.1.2022).

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartalla suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueen (A) pohjoispuolelle. Valtatie 4 on osoitettu merkittävästi parannettavana tienä. Merkinnällä osoitetaan huomattavaa tien parantamista, joka on verrattavissa tien uus- tai laajennusinvestointeihin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä edistämään kevyen liikenteen väylien toteuttamista erityisesti taajamien, kyläkeskusten ja koulujen läheisyydessä. Valtateiden risteys on osoitettu eritasoliittymämerkinnällä.





Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 18.1.2022. (Pohjois-Pohjanmaan liitto, haettu 23.3.2023)

### **Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastomaakuntakaava**

Pohjois-Pohjanmaalla on vireillä myös energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatiminen. Kaavaehdotus on määrä laittaa nähtäville syksyn 2024 ja kaava on tavoitteena saada voimaan vuoden 2025 alkupuolella. Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan viranomaisehdotuksessa suunnittelualan poikki on osoitettu pääsähköjohdon yhteystarve.

### 3.2.3 Yleiskaava

Hankealueella ei ole yleiskaavaa

### 3.2.4 Asemakaava

Hankealueella on vuonna 2005 ja 2011 hyväksytyt asemakaavat.

Pyhäjärven voimassa olevat asemakaavat on koottu ajantasayhdistelmäksi Ajantasayhdistelmä sisältää eri aikaan valmistuneiden kaavojen vahvistusrajat ja –ajankohdat.

Linkki kaavayhdistelmään:

<https://kartat.sweco.fi/pyhajarvi/>

## 3.3 Rakennusjärjestys

Pyhäjärven rakennusjärjestys on tullut voimaan vuonna 2008 (KV 30.06.2008, 43§).

## 3.4 Asemakaavan perusselvitykset

Kaavoitusta varten tarvittavat lähtötiedot saadaan-pääosin Pyhäjärven kaupungilta.

## 3.5 Kaupunkistrategia

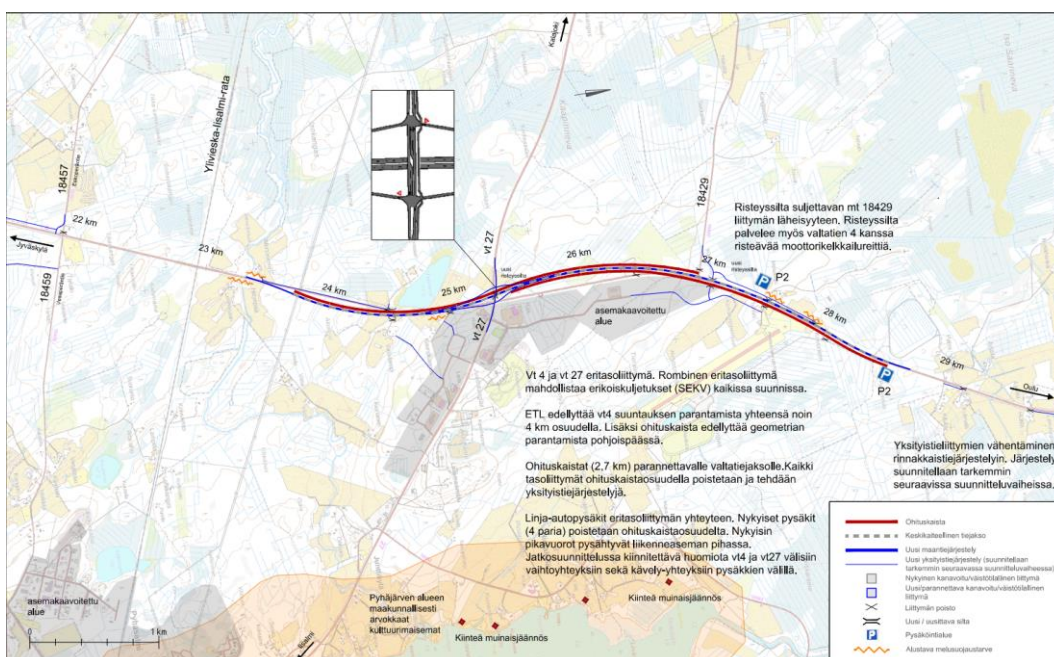
Pyhäjärven kaupungin strategian tavoitevuosi on 2030. Strategiassa korostuvat energia-käänteen mahdollisuudet elinvoimalle, ketteryys rakennemuutoksiin vastaamisessa ja kestävä hyvinvoinnin rakentaminen.

## 3.6 Valtatien 4 kehittäminen

Pohjois- Pohjanmaan ELY-keskus on kesällä 2022 käynnistänyt toimenpideselvityksen laatimisen valtatie 4 kehittämisestä Pyhäjärven ja Pulkkilan välillä. Esitettyjen toimenpiteiden lähtökohtana on vuonna 2020 valmistunut selvitys ”Valtatiekäytävän 4 ja 29 kehittämisen periaatteet välillä Helsinki – Tornio/Haaparanta”. Siinä määritettiin koko välille pitkän aikavälin tavoitetila, joka vastaa TEN-T ydinverkkokäytävän edellyttämää tasoa. Tavoitetilan saavuttaminen edellyttää toimenpiteitä liikenneturvallisuuden, nopeustason noston ja ohitusmahdollisuuksien parantamiseksi. Suurimmat palvelutasopuutteet ovat nykytilanteessa Kärsämäen taajaman kohdalla, jossa valtatie 4 kulkee taajaman läpi.

Valtatien 4 pitkän aikavälin toimenpiteiksi maakuntarajan ja Pulkkilan väliselle osuudelle esitetään yhteensä 8 keskikaiteellista ohituskaistaparia, uusia valtatielinjauksia Oravankylän, Pyhäjärven ja Kärsämäen kohdalle, 3 uutta eritasoliittymää sekä nykyisten tasoliittymien vähentämistä ja yksityistiejärjestelyjä. Jaksolla tavoiteltava nopeustaso on 100 km/h.

Toimenpideselvitys ei ole maantielain mukainen suunnitelma, vaan selvityksessä esitetyt toimenpiteet tarkentuvat ja saavat lainvoiman myöhemmin laadittavien kaavojen sekä tiesuunnitelmien kautta. Toimenpideselvityksen ratkaisut toimivat lähtökohtana kuntien maankäytön suunnittelulle ja kaavoitukselle sekä hankekohtaiselle väyläsuunnittelulle.



Ote VT 4 kehittämissuunnitelmapakartasta VT4 ja VT 27 risteysalueella (ELY-keskus, WSP).

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tavoitteena on laatia asemakaavan muutos, joka mahdollistaa pääasiassa teollisuusrakentamisen sekä alueelle kaavaillun biokaasuvoimalan toteuttamisen. Kaavamuutosalueella asemakaava on toteutunut vain osittain alueen eteläosassa. Niilontien varrella on vapaana kaksi tonttia ja kortteliin 4013 on rakennettu ABC-huoltoasema. ET-korttelissa on lämpölaitos.



*Asemakaavan toteutuneisuus.*

#### 4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kaupungin jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavamuutoksen valmisteluun, arvioida kaavan ja kaavamuutoksen vaikutusta sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tiivis vuorovaikutus kaavan laatijan ja osallisten välillä on perusta työn onnistumiselle.

Kaavaprosessin aikana järjestetään MRL:n mukaiset julkiset nähtäville asettamiset, jolloin kunnan asukkailla ja muilla osallisilla on mahdollisuus tutustua kaava-aineistoon ja jättää siitä mielipiteitä ja muistutuksia. Tässä hankkeessa osallisia ovat mm.:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

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

Kaava-suunnitelmien nähtävillä asettamisesta ilmoitetaan julkisilla kuulutuksilla niin kuin kunnalliset ilmoitukset Pyhäjärven kaupungissa ilmoitetaan. Ilmoitus julkaistaan sanomalehden, kuntatiedotteen sekä kaupungin virallisen ilmoitustaulun lisäksi internetissä kaupungin kotisivulla.

OAS on nähtävillä Pyhäjärven kaupungintalolla vähintään 15 päivän ajan. Sen jälkeenkin OAS:aan voi tutustua Pyhäjärven kaupungintalolla ja siitä voi antaa palautetta koko kaavan laatimisen ajan.

#### 4.2.1 Lausunnot ja mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelma

**Pyhäjärven ympäristö- ja rakennusvalvonta:** Pyhäjärven kunnan ympäristönsuojeluviranomainen huomauttaa seuraavaa:

-Biokaasulaitoksen toiminta on ympäristöluvitettu päätöksellä 21.6.2022 § 26

-Biokaasulaitoksesta ei lähtökohtaisesti synny haittoja naapureille (kaasun hyödyntäminen ja suljettu kierto), ympäristövalvonta suosittelee ottamaan kaavoituksessa huomioon biokaasulaitoksen toiminnan luonteen. Rajanaapurikiinteistöille ei ole suositeltavaa kaavoittaa toimistotiloja tai muuta herkästi häiriintyvää toimintaa

-Asemakaava-alueen suunnittelussa tulevan toimintojen hulevesien hallinta rakennusaikana ja mahdollisten laitosten toiminta-aikana, ja niiden määrän mahdollinen lisääntyminen sekä hulevesien käsittelyvaihtoehdot on syytä ottaa huomioon

Mikäli asemakaava-alueelle on tarkoitus läjittää suuria määriä maa-aineksia, tulee näille kohteille hakea ympäristölupa maankaatopaikkana. Samalla on hyvä ottaa huomioon luvitukseen käytettävä käsittelyaika, joka on ympäristövalvonnassa ollut 3-6 kk.

#### **Pohjois-Pohjanmaan museo:**

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Lähimmät kiinteät muinaisjäännökset sijaitsevat kaava-alueesta itään Pyhäjärven Junttiselän itärannalla noin kahden kilometrin päässä. Alue ei ole erityisen potentiaalista arkeologisille kohteille topografiansa puolesta eikä museo edellytä erillisen arkeologisen inventoinnin laatimista.

Alueen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta riittää sen tilanteen toteaminen Museoviraston ylläpitämään muinaisjäännösrekisteriin ja tarkistuspäivämäärään viitaten.

Museo lisäksi muistuttaa, että mikäli esimerkiksi rakentamistöiden yhteydessä tavataan merkkejä kiinteästä muinaisjäänöksestä tai irtaimia muinaisesineitä, tulee työ muinaismuistolain 14 § sekä 16 § mukaisesti keskeyttää ja viipymättä ilmoittaa asiasta Pohjois-Pohjanmaan museoon ([kulttuuriymparisto.ppm@ouka.fi](mailto:kulttuuriymparisto.ppm@ouka.fi)).

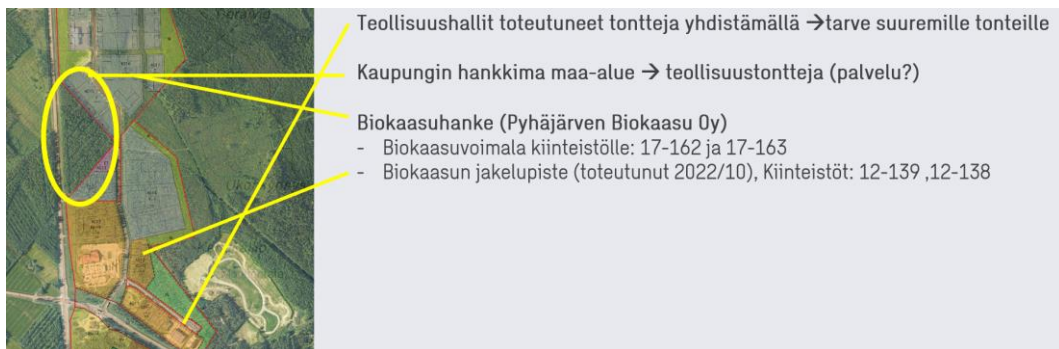
**Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos:** Ei lausuttavaa.

#### 4.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen alkuvaiheessa ELY-keskuksen ja muiden keskeisten viranomaisten sekä kaupungin kesken järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu. Siinä käsitellään kaavahankkeen yleisiä tavoitteita, osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja alustavaa asemakaavaluonnosta. Muita työpalavereja voidaan pitää kaavoituksen eri vaiheissa tarpeen mukaan. Viranomaisilta pyydetään lausunnot sekä asemakaavan muutoksen luonnos- että ehdotusvaiheessa.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

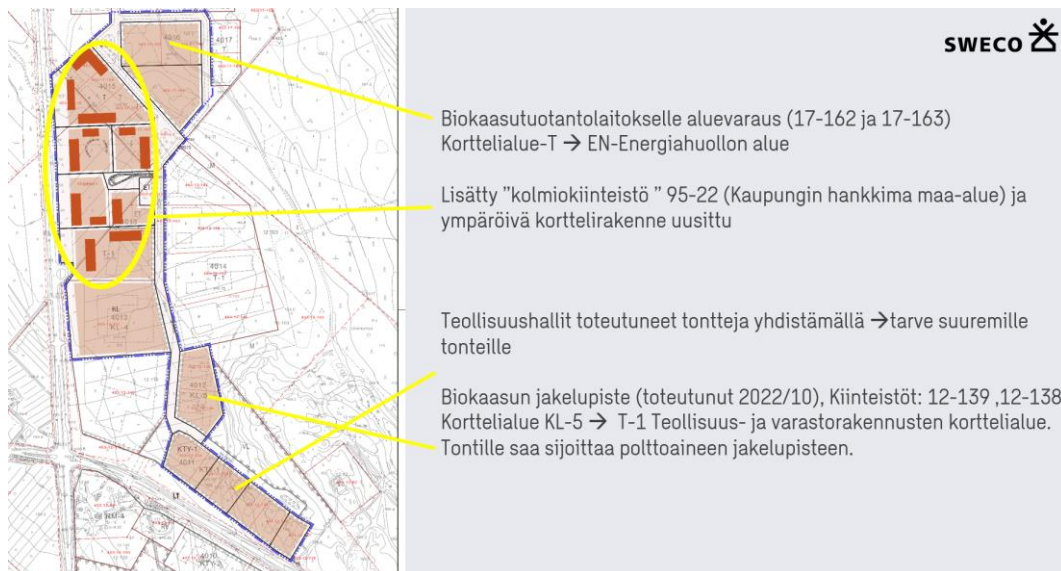
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on laatia ajantasainen asemakaava, joka vastaa kaupungin maankäytön kehittämisen tarpeisiin. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan erityisesti biokaasuvoimalan rakentaminen alueelle.



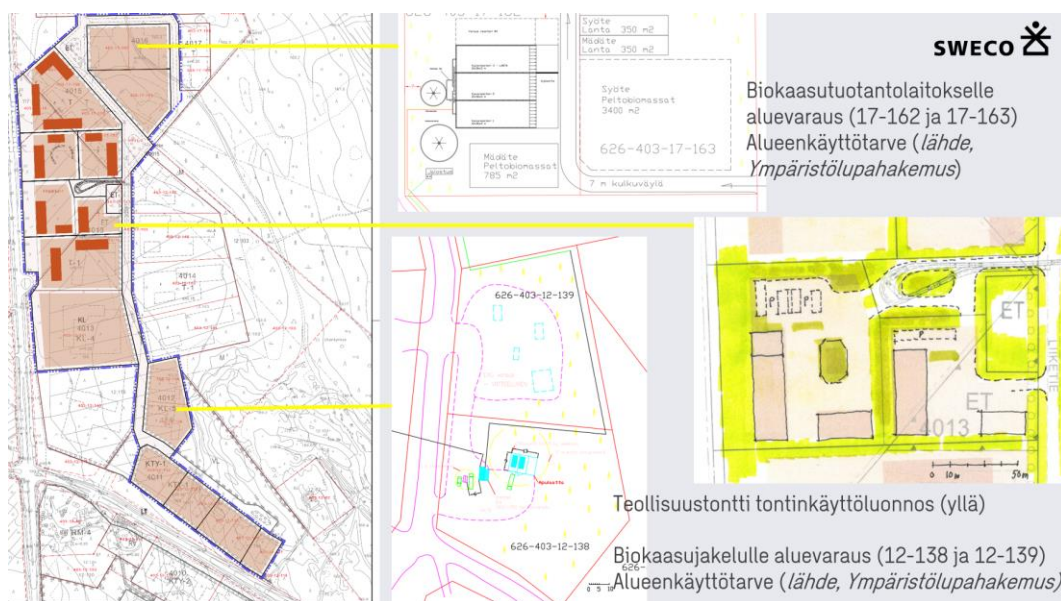
*Alustavat tavoitteet kaavamuutokselle.*

##### 4.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Alueen käyttötavoitteita ja -mahdollisuuksia on tutkittu mm. rakennemallien avulla. Aluksi alueen mahdollisuuksia on kartoitettu tutkimalla ilmakuvia ja karttoja.



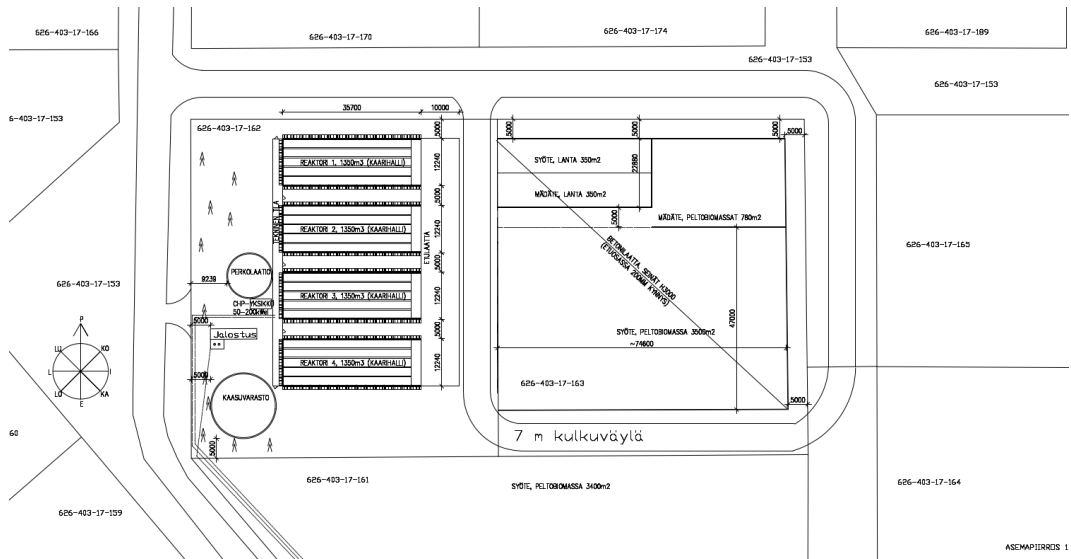
**Kaavamuutosalueen tarvetarkastelua ja aluevaraus esitetyille toiminnoille.**



**Kaavamuutosalueen tarvetarkastelua ja aluevaraus esitetyille toiminnoille.**

#### 4.4.2 Biokaasulaitos

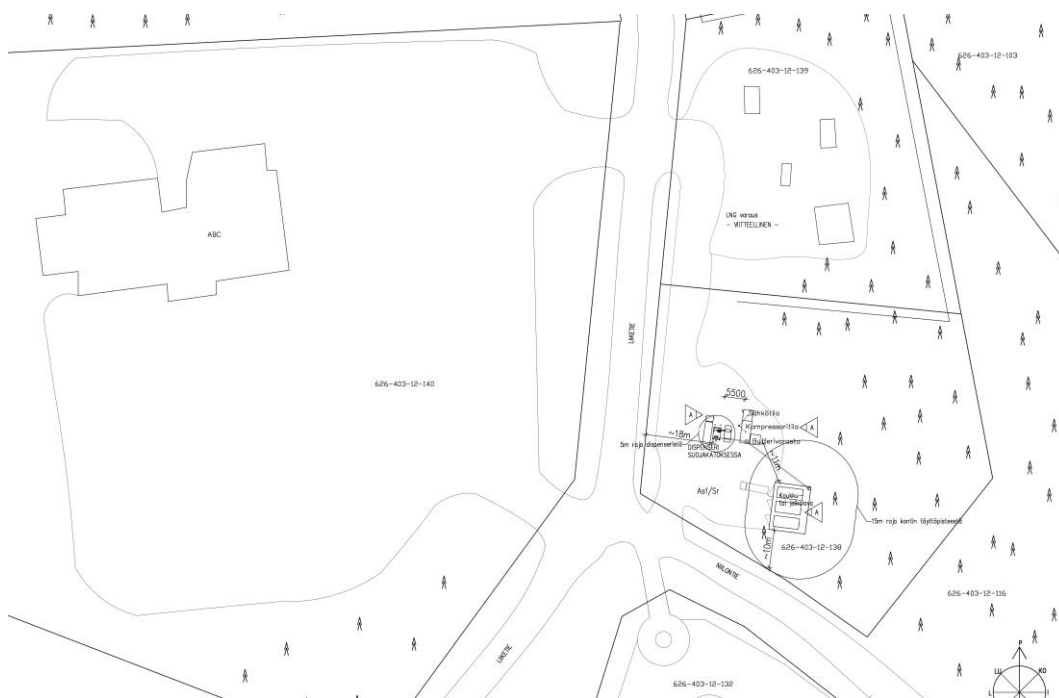
Vuoden 2023 lopussa rakentunut biokaasulaitos sijoittuu Pyhäjärven kaupungissa kiinteistöille: 626-403-17-162 ja 626-403-17-163 (yhteensä noin 1,4ha). Biokaasulaitoksen toiminta on ympäristöluvitettu päätöksellä 21.6.2022 § 26.



*Biokaasuvoimalan asemapiirros (Rakennuslupa myönnetty 19.12.2022)*

Biometaanin jakeluasema sijoittuu eri kiinteistölle kuin biokaasulaitos. Jakeluasema tulee sijoittumaan kiinteistöille 626-403-12-139 (581s m<sup>2</sup>) ja 626-403-12-138.





*Biometaanin jakeluasema. Jakeluaseman toiminta on aloitettu loppuvuodesta 2022.*

Pyhjärven Biokaasu Oy:n panostoisissa kuivamädätyslaitoksessa (biokaasulaitos) käsitellään vaiheessa 1 lähialueella muodostuvaa nurmea ja olkea (tähde) noin 4750 Vv (6780 m<sup>3</sup> /v) sekä kuivalantaa noin 2600 t/v (4000 m<sup>3</sup> /v). Biokaasulaitosta on tulevaisuudessa mahdollista laajentaa, jolloin laitoksella käsiteltäisiin edellä mainittujen syötteiden lisäksi peltobiomassoja enintään 2375 t/v (3390 m<sup>3</sup> /v) ja/tai kuivalantaa enintään 2600 t/v (4000 m<sup>3</sup> /v). Riippuen alueella käytettävissä olevista syötejakeista, voidaan lisäreaktoriksi valita, joko pelkkä peltobiomassa-, tai lantareaktori tai reaktori, jossa käsitellään sekä pelto- että lantamassoja. Laajennuksen jälkeen enimmäiskäsittelymäärä laitoksella olisi yhteensä 9950 Vv (14 780 m<sup>3</sup>/v).

Biokaasulaitoksen tuotantoprosessi on kokonaisuudessaan suljettu, eikä siitä muodostu valumia ympäristöön. Syötebiomassat käsitellään hapettomissa laakasiiloa muistuttavissa biokaasureaktoreissa (3–4 kpl), joista muodostuva biokaasu kerätään talteen. Tuotettu biokaasu hyödynnetään ajoneuvojen polttoaineena (biometaanina) ja osin laitoksen omakäyttöenergian tuottamiseen. Biokaasulaitoksen käsittelemät biomassat (mädätysjäätös) hyödynnetään paikallisten viljelijöiden pelloilla luomukelpoisina kierrätysravinteina.

Hanke luo alueelle uutta liiketoimintaa samalla ylläpitäen ja parantaen peltojen kasvukuntoa ja monipuolista peltojen viljelykiertoa. Lisäksi hanke vastaa kansallisiin ilmastotavoitteisiin. Laitoksen avulla voidaan parantaa ympäristön tilaa kierrättämällä ravinteita ja

korvaamalla fossiilisia polttoaineita uusiutuvalla energialla. Ravinteiden kierrätystä tukee mm. luomukelpoisten lannoitteiden (mädätysjäännöksen) hyödyntäminen alueen viljelijöiden pelloilla. Biokaasulaitos antaa viljelijöille mahdollisuuden korvata mineraalilannoitteita luomukierrätyslannoitteilla (mädätysjäännös sellaisenaan). Paikallisen biokaasuntuotannon ja -jalostuksen avulla edistetään paikallista ja kansallista energiaomavaraisuutta sekä Pyhäjärven kaupungin hiilineutraaliutta (hiilen sitominen maaperään, ilmakehään vapautuvien metaanien polttaminen hiilidioksidiksi). Tuotettua biokaasua voidaan hyödyntää sähkön- ja lämmöntuotannossa sekä jalostaa biometaaniksi (liikennepolttoaine). Biometaanilla voidaan korvata fossiilisten polttoaineiden käyttöä mm. hyödyntämällä sitä henkilöajoneuvojen sekä raskaan kaluston paineistettuna liikennepolttoaineena.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella alueen kaavamerkinnot päivitetään ajantasaisiksi, ja mahdollistetaan alueen maankäytön kehittäminen.

### 5.1 Aluevaraukset

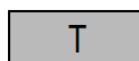
Tässä asemakaavassa keskeisimmät merkinnät ovat:



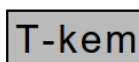
*Liikerakennusten korttelialue.*



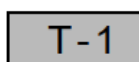
*Toimitilarakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 40 % käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.*



*Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.*



*Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla on / jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.*



*Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.*

*Tontille saa sijoittaa polttoaineen jakelupisteen. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää myymälätiloja varten. Tontille ei saa sijoittaa elintarvikemyymälää.*



*Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.*



*Suojaviheralue.*

### 5.1.1 Asemakaavamääräykset

Kaikki asemakaavamerkinnot ja -määräykset löytyvät kaavakartalta.

## 5.2 Kaavan vaikutukset

### 5.2.1 Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella on toteutuessaan jonkin verran vaikutuksia luonnonympäristöön. Vaikutuksia ei voida kuitenkaan sanoa merkittäviksi, sillä suunnittelualan kasvillisuus on varsin tavanomaista, luontoarvoiltaan vähäistä talousmetsän kasvillisuutta eikä suunnittelualueella ole arvokkaita luontokohteita, uhanalaisten tai harvinaisten kasvien tai eläinlajien esiintymiä, pois lukien suunnittelualan koillisosassa on havaittua suikeanoidanlukkua, joka on Suomessa vaarantunut, ja on hyvä ottaa huomioon alueen suunnittelussa.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu suojaviheralue Ouluntien ja liikerakennusten korttelialueen väliin. Kaavassa on osoitettu istutettavia tai säilytettäviä puurivejä korttelialueiden teitä vastaaville reunoille.

### 5.2.2 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueella ei sijaitse arvokkaita maisema- tai kulttuuriympäristöjä.

Suunnittelualueelle sijoittuu nykytilanteessa huoltoasema, biokaasulaitos, polttoaineen jakelupiste, lämpölaite sekä toimitilarakennus. Asemakaavan alueella on jo kaavan mukaisista rakentamista, ja asemakaavan muutoksella ja laajennuksella mahdollisesta toiminnan laajentaminen sekä kehittäminen alueella.

Kaavamukaisella rakentamisella ei katsota olevan suurempaa vaikutusta maisemaan. Kaavakarttaan merkityn suojaviheralueen puusto peittää alueen näkyvyyttä Ouluntielle. Muutoin kaava-alue jää talousmetsän ja jo olemassa olevan rakentamisen taakse.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei ole vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

#### Ympäristöhäiriöt

Alueella nykyisin suurin ympäristöhäiriötekijä on liikenteen melu. Kaavan mukaisen rakentamisen toteutuessa, saattaa alueella olla lisääntyvää liikennettä, josta voi aiheutua melua. Myös alueelle jo rakentuneesta biokaasulaitoksesta voi ajoittain aiheutua melua sekä hajua. Alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, jonka vuoksi tulevasta rakentamisesta ympäristölle aiheutuviin häiriötekijöihin liittyy epävarmuutta.

### Sosiaalinen ympäristö

Alueella ei ole asutusta. Metsät ovat metsätalouskäytössä. Suunnittelualueella sekä sen läheisyydessä sijaitsevilla liikenneasemilla vierailee päivittäin paljon ihmisiä. Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella arvioidaan olevan positiivinen vaikutus Pyhäjärven työllisyyteen ja työpaikkamäärään.

### Väestö ja palvelut

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen ei arvioida lisäävän alueen väestöä muutoin kuin työssäkäyntialueena, koska alue suunnitellaan liike, toimitila- ja teollisuusrakentamiseen. Alueen rakentuessa kaavan mukaisesti voi alueen palvelut lisääntyä riippuen alueelle hakeutuvista yrityksistä.

#### 5.2.3 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen halki kulkee päättyvä tie, Liiketie, jonka tämänhetkinen liikennemäärä on hyvin vähäinen. Rakentuessaan kaava-alue tulee lisäämään työpaikkaliikennettä, sekä teollisuuden toimintaan liittyvää raskasta liikennettä. Myös aluetta rakennettaessa alueen liikennemäärät lisääntyvät hetkellisesti.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu asemakaavakartta merkintöineen ja kaavamääräyksineen.

Oulussa 22.8.2024



Ilkka Ranta, arkkitehti SAFA, YKS-298

Sweco Finland Oy

Tiia Luukkonen, suunnittelija, arkkitehti.yo.

Sweco Finland Oy