

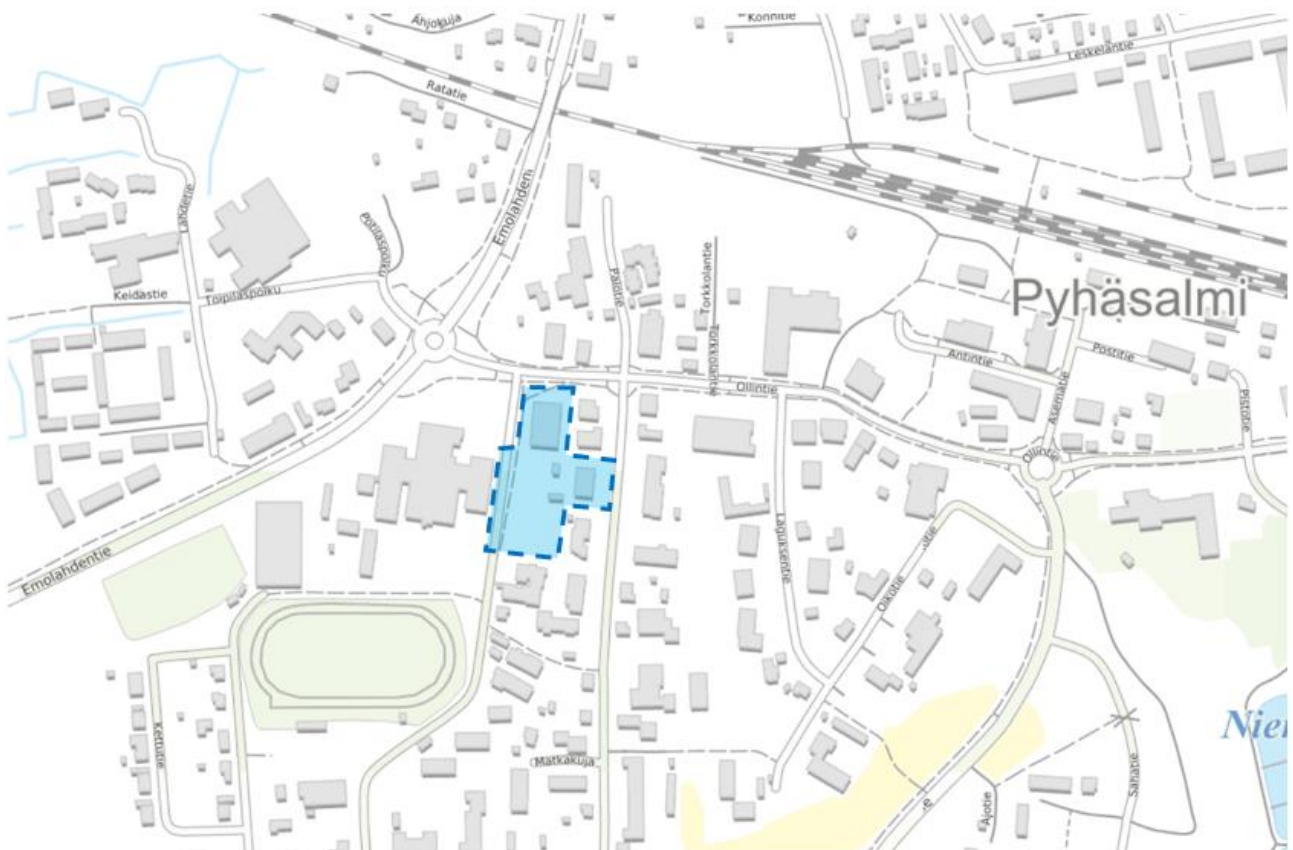
Kaavaselostus

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



Pyhjärven kaupunki

Sweco Finland Oy



Päiväys
Tekijä
Versio

8.10.2024
Tiia Luukkonen, Jaakko Raunio
Luonnos

Sisältö

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	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö	8
3.1.4 Yhdyskuntarakenne	9
3.1.5 Liikenne ja tekninen huolto	10
3.1.6 Arkeologinen kulttuuriperintö	13
3.1.7 Ympäristöhäiriöt ja maaperä	13
3.1.8 Pilaantuneet maa-alueet	16
3.1.9 Maanomistus	17
3.1.10 Sosiaalinen ympäristö	17
3.2 Suunnittelutilanne	18
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	18
3.2.2 Maakuntakaava	18
3.2.3 Yleiskaava	20
3.2.4 Asemakaava	20
3.2.5 Hankesuunnitelma	21
3.2.6 Rakennusjärjestys ja pohjakartta	24
3.2.7 Muut ohjelmat ja strategiat	24
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	25
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	25
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	25
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	25
4.3.1 Osalliset	25
4.3.2 Viranomaisyhteistyö	25
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	26
5. Asemakaavan kuvaus	26
5.1 Asemakaavan tavoitteet	26
5.2 Asemakaavan rakenne ja mitoitus	26
5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset	27
5.4 Kaavan vaikutukset	27
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja palveluihin	28
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	28
5.4.3 Ilmastovaikutukset	28
5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen	28
5.4.5 Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön	29
5.4.6 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön	29
6. Asemakaavan toteutus	29
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29

6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	29
6.3	Toteutuksen seuranta.....	29

Kaavakartta

Asemakaavakartta, luonnos 1:2000 8.10.2024

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.05.2024, päiv. 8.10.2024
Vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuun palautteeseen 8.10.2024
Seurantalomake (täydentyy ehdotusvaiheessa) x.x.2024

Muut kaavaan liittyvät asiakirjat

1. Perus- ja tunnistetiedot

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

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

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

1.1 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa hyvinvointitalon rakentaminen Tunturintien ja Vanhan Pyhjärventien 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
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavan valmisteluaineiston käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaaluonnos 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 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 tehokkuusluvaksi on määritelty 0.70, jolloin tarkaksi rakennusoikeudeksi muodostuu 4455 k-m². Voimassa olevassa muutettavassa asemakaavassa suunnittelualueelle sijoittuvien tonttien 3 ja 4 yhteenlaskettu rakennusoikeus on 2317 k-m². 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

Suunnittelualue sijaitsee Pyhäjärven kaupungin keskustan alueella, ja ympäristö on pääasiassa rakennettua. Alueen itäinen ja eteläinen reuna ovat osin puustoista nurmialuetta, länsireunalla on purettu rakennus. Suunnittelualueen läheisyydessä ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai

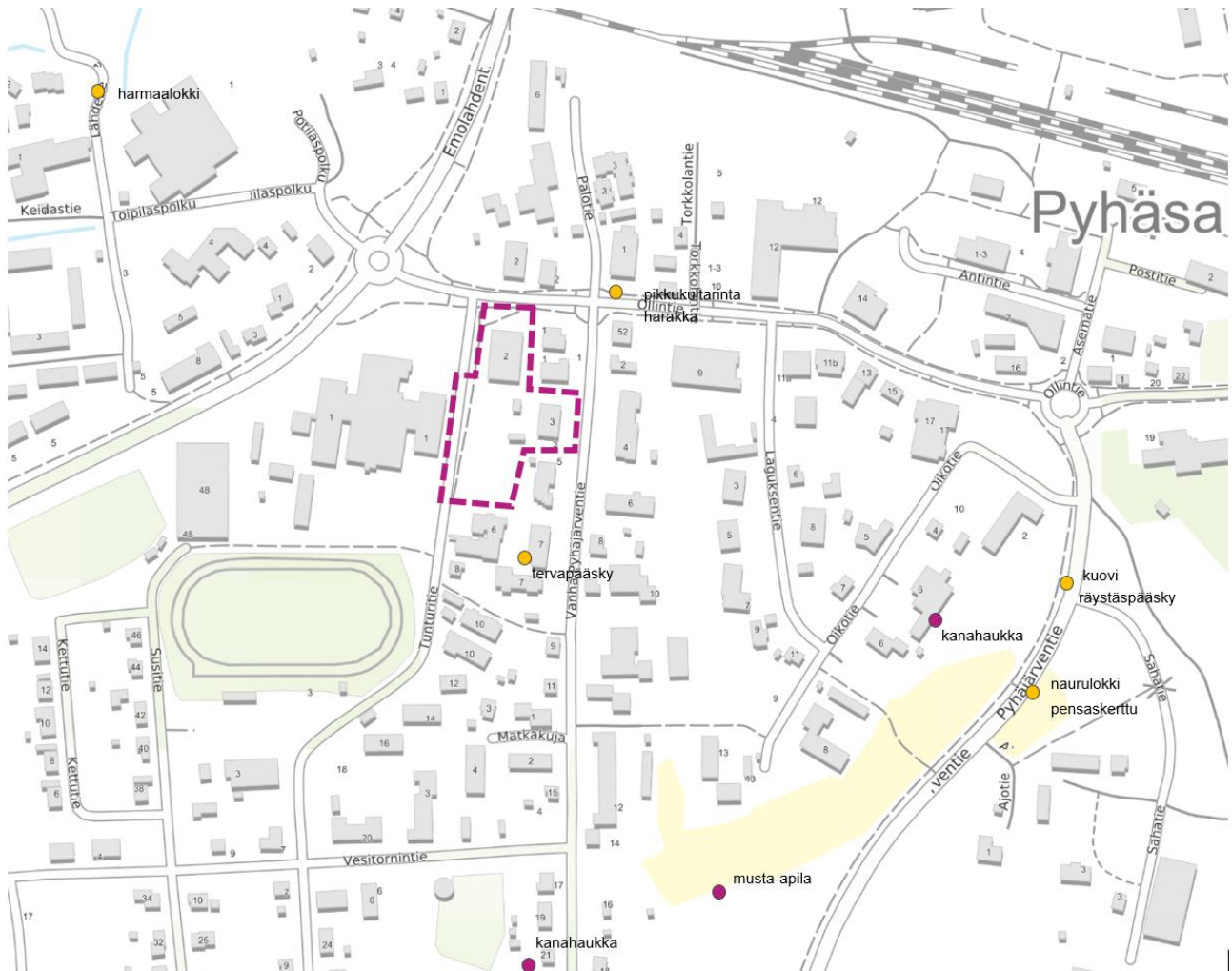
luonnonympäristöjä. Hankesuunnitelman yhteydessä esitetyssä asemapiirustuksessa on esitetty säilytettävä puu suunnittelualueen kaakkoisreunalla.

Suunnitteluympäristö 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 2. Pyhäjärven kulttuurimaiseman raja. Viherällä aiempi raja, violetilla vuonna 2014 päivitetty ja laajennettu aluerajaus. (Pohjois-Pohjanmaan liitto)

Kaavamuutoksen kohteena olevalla alueella ei ole havaittu suojellisesti huomionarvoisia lajeja. Kilometrin säteellä alueesta on havaittu liikkuvan metsäpeuroja sekä muutamia uhanalaisia lintu- ja kasvilajeja. Näillä havainnoilla ei kuitenkaan ole vaikutusta kaavamuutoksen toteuttamiseen. Työt olisi kuitenkin hyvä pyrkiä aloittamaan pesimäajan (1.5.–31.7.) ulkopuolella. Lajihavainnot tarkistettu laji.fi-tietokannasta 2.2.2024.



Kuva 3. Lähialueen havainnot uhanalaisista ja lain suojaamista lajeista. (Laji.fi). Suunnittelualueen nykyinen kaavarajaus esitetty violetilla katkoviivalla.

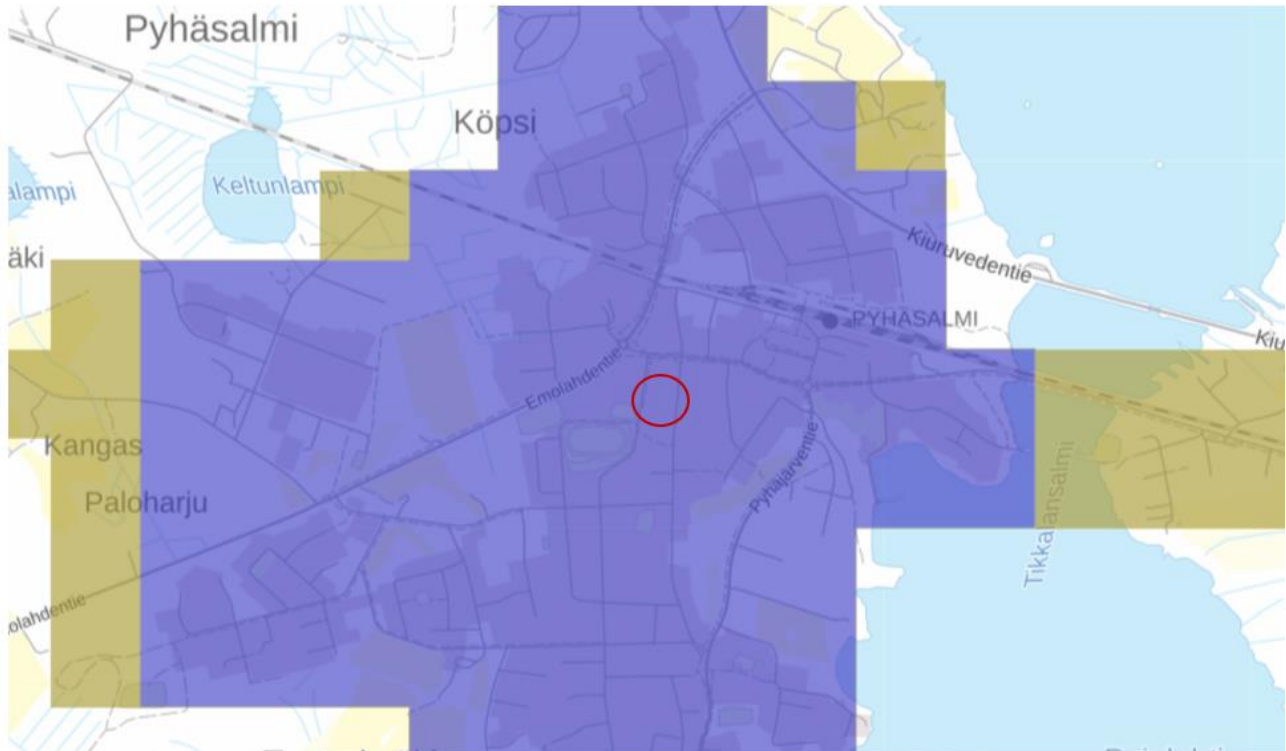
3.1.3 Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö

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. Pyhäjärven rautatieaseman alueen rakennukset ovat rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaita sekä identiteetti-kohteita.

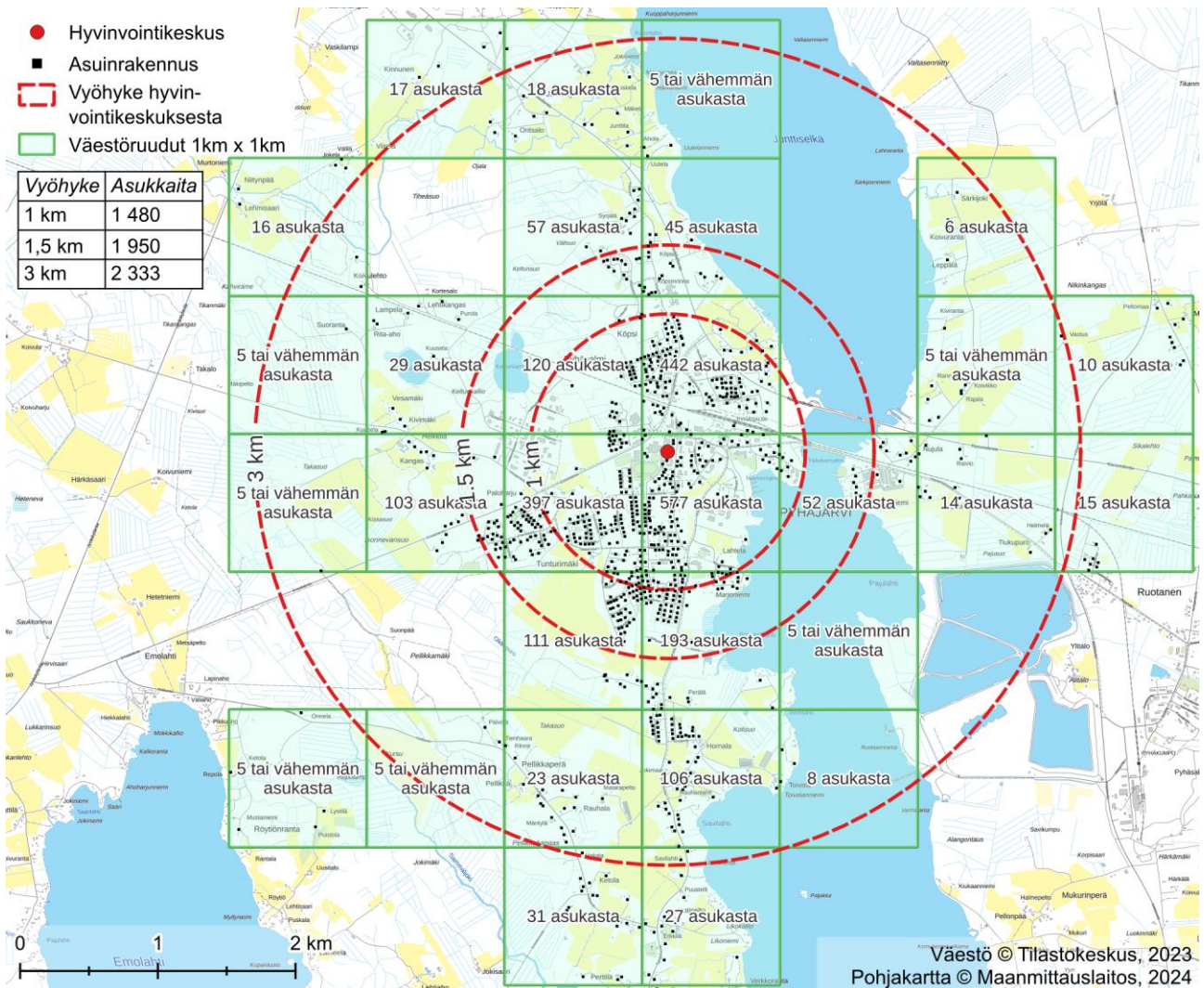
3.1.4 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Pyhäjärven keskustaajaman alueelle. Alue on SYKE:n YKR-vyöhykkeiden mukaista tiheää taajama-alueita (kuva 4).



Kuva 4. Suunnittelualueen sijainti SYKE:n 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.

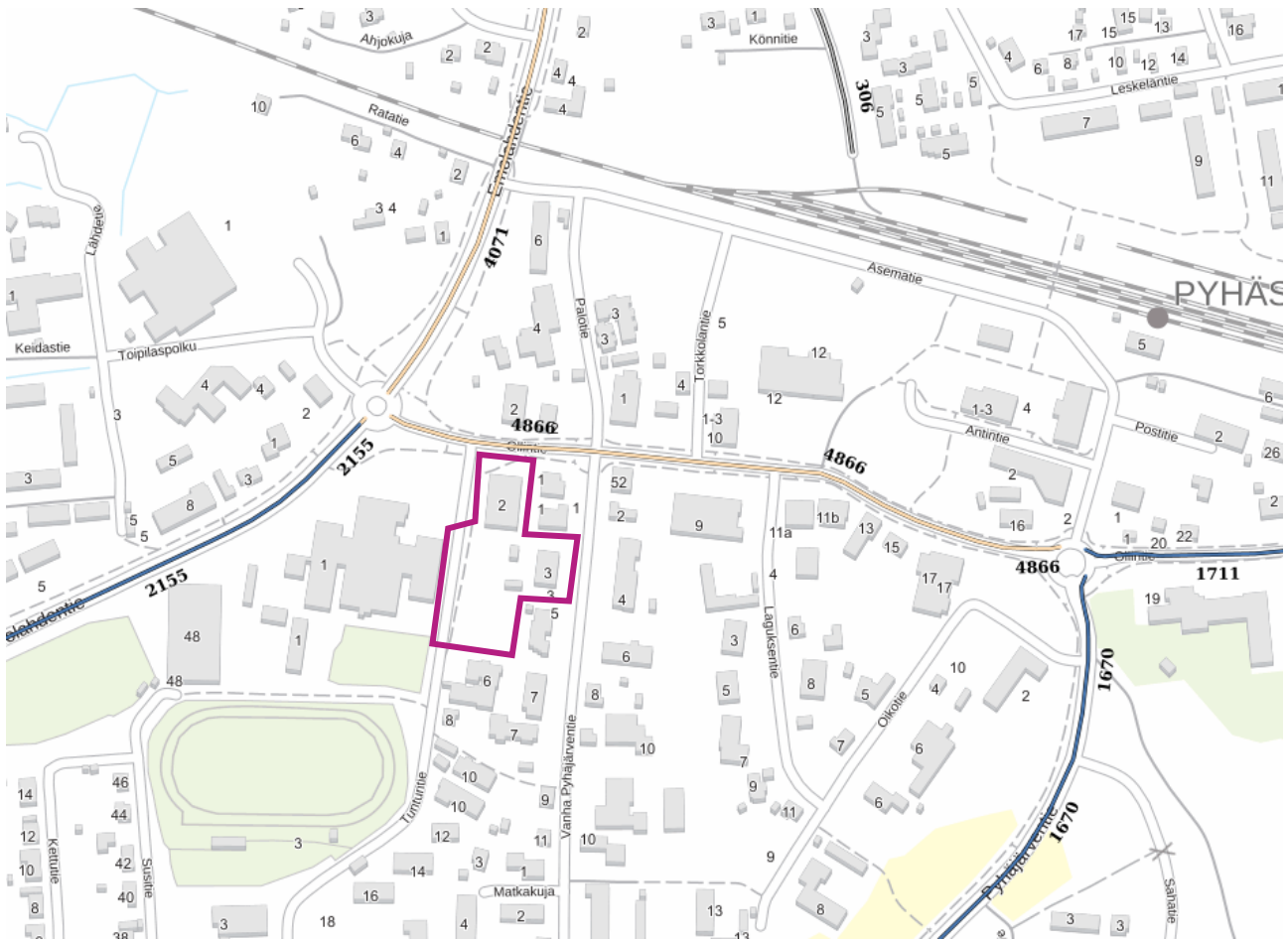


Kuva 5. Asukkaiden määrä hyvinvointitalohankkeen lähialueella (Tilastokeskus).

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.

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.



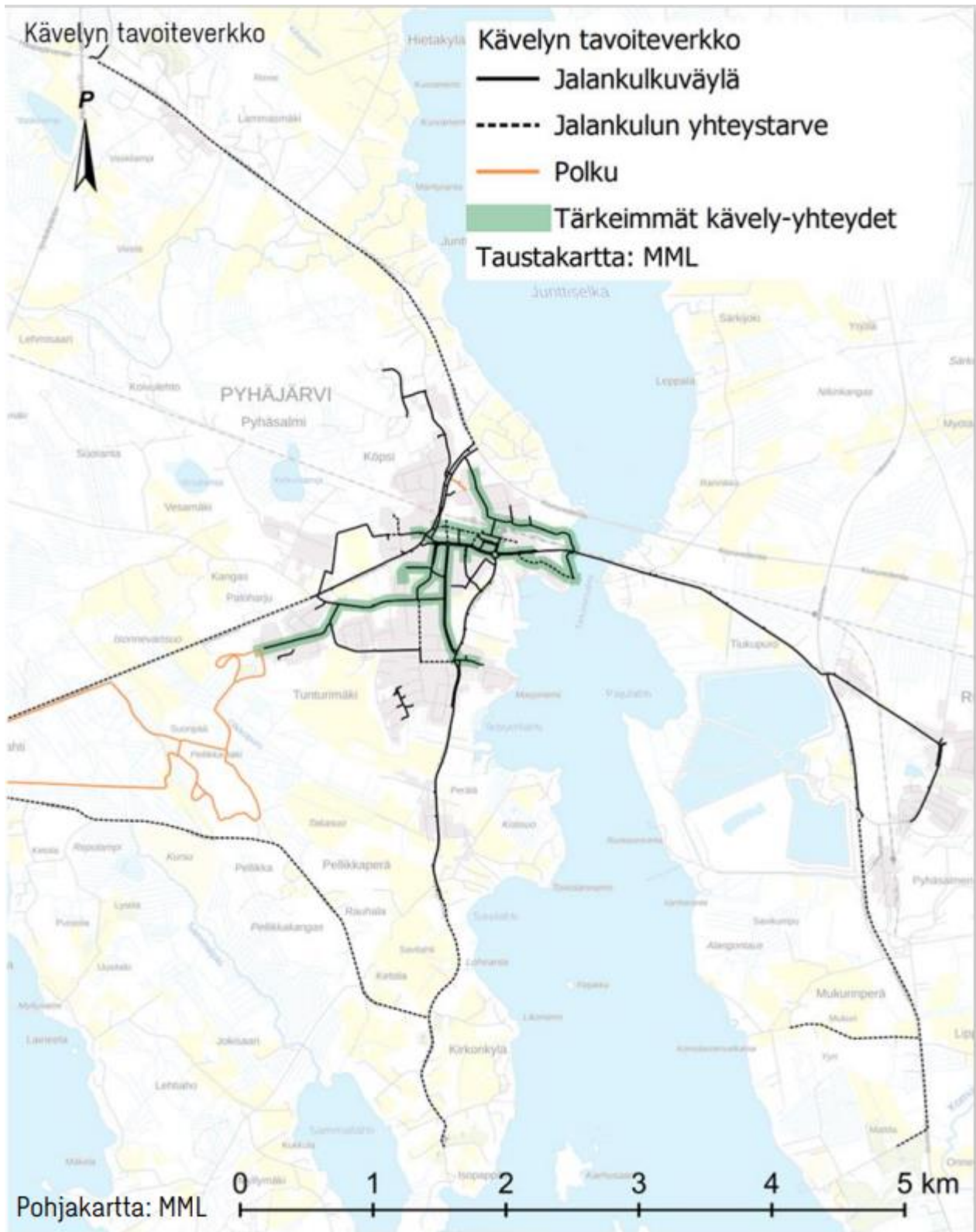
Kuva 6. Suunnittelualan lähistöllä kulkevien teiden vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu violetilla (Väylävirasto 26.1.2024)

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.

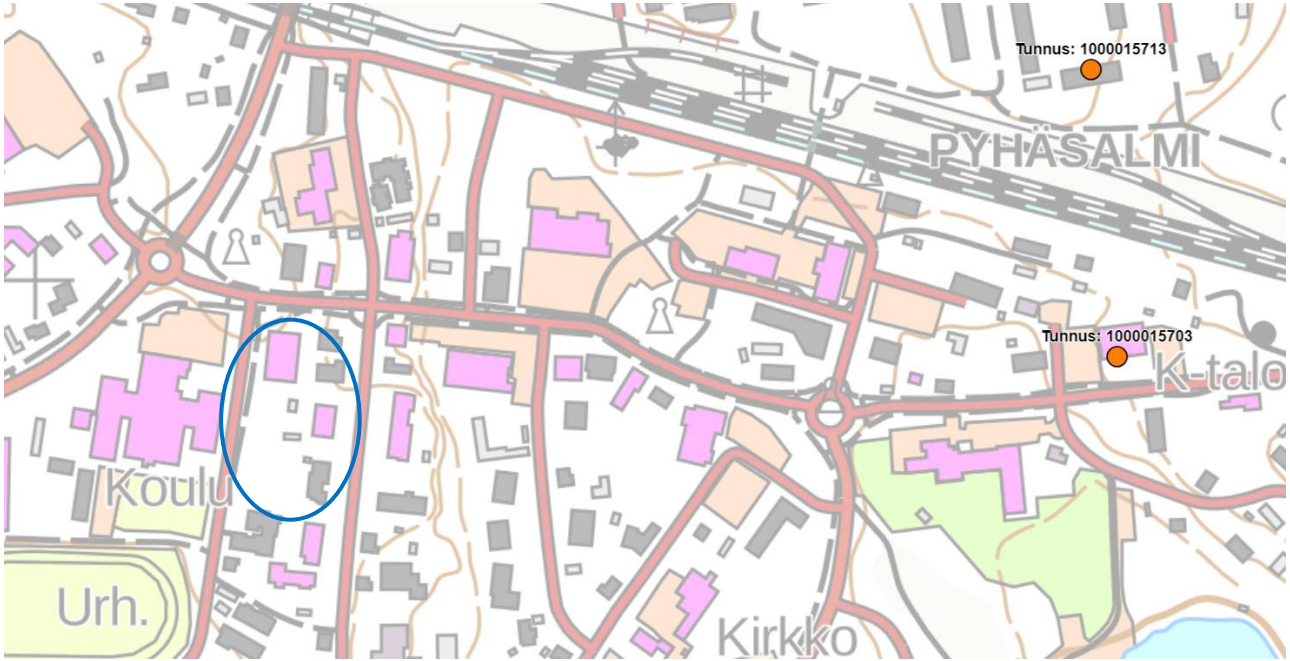
Suunnitelmassa on esitetty toimenpideohjelma, jonka avulla kävelyä ja pyöräilyä saadaan edistettyä Pyhäjärven alueella 2020-luvun aikana. Lähimmät toimenpidekohteet suunnittelualueeseen nähden ovat Tunturitien ja Vesitorintien risteys, johon toimenpide-ehdotuksena on risteuksen korottaminen / hidasteiden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

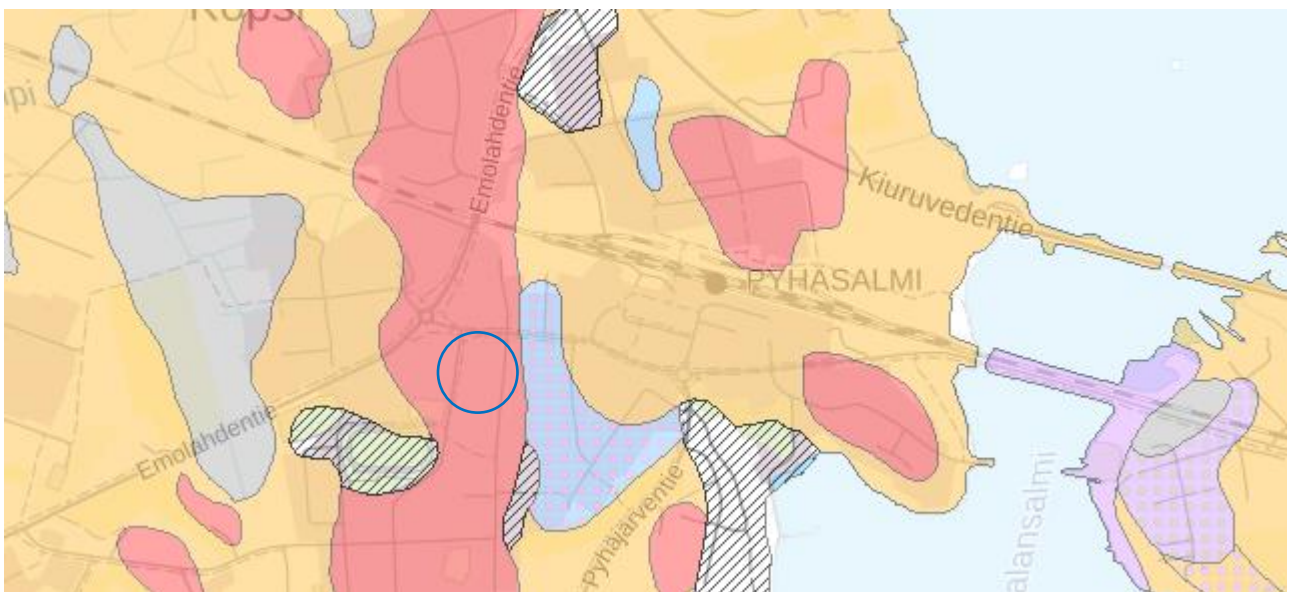
Suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita (tarkistettu muinaisjäännösrekisteristä 1.10.2024). Lähimmät tiedossa oleva kohteet sijaitsevat noin 600 metrin etäisyydellä alueen itäpuolella (kuva 8).



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.

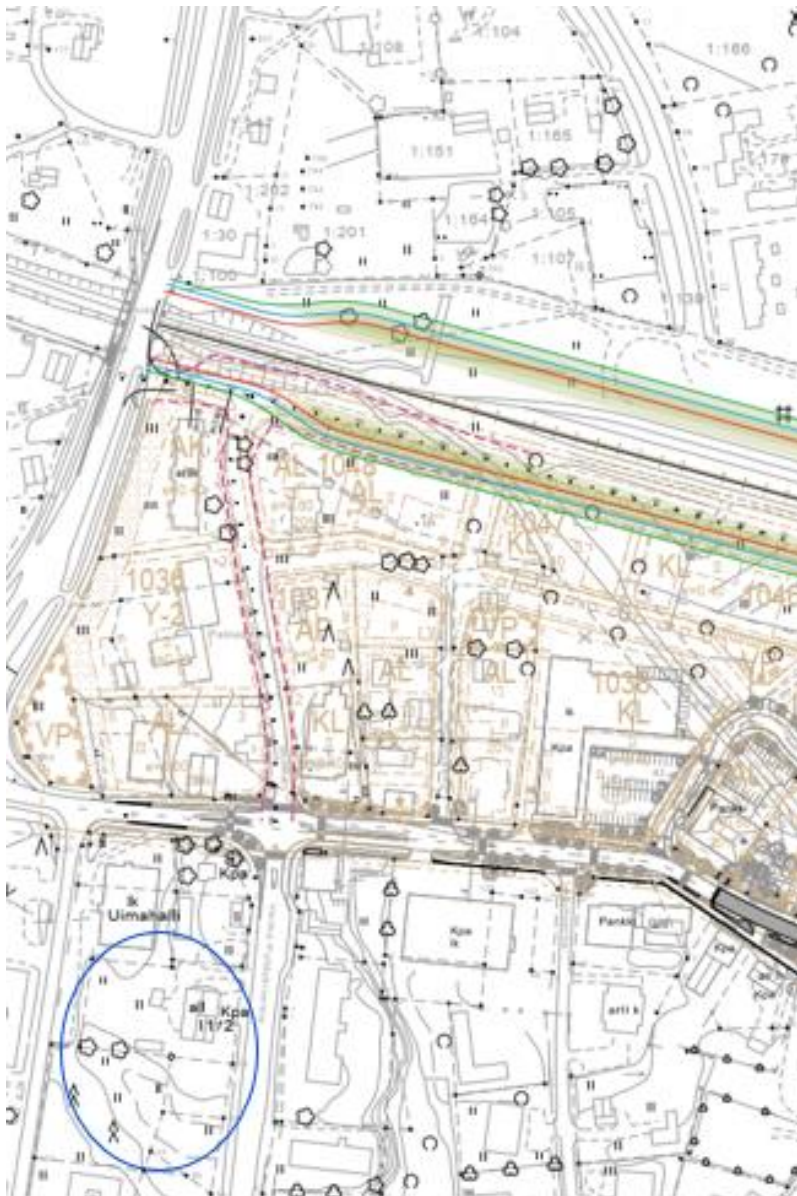
Taulukkoa 1. Suositus rakennuksen värähtelyluokituksesta (NS 8176E, 1999).

Värähtelyluokka	Kuvaus olosuhteista	$v_{w,95}$ [mm/s]
A	Hyvät astuinolosuhteet. <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 ympäröity 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.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

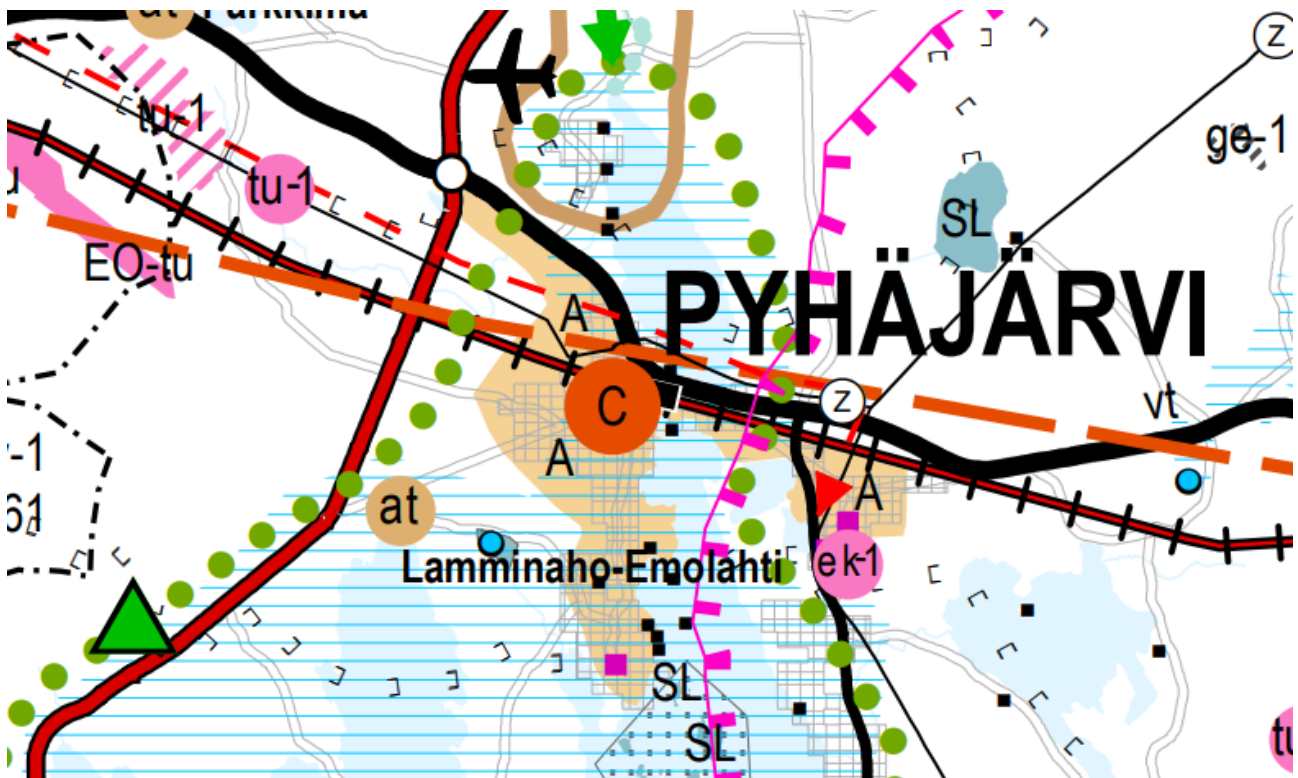
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 24§) mukaan tavoitteet on otettava huomioon siten, että edistetään niiden toteuttamista maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa.

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

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.vmkk)

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.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi.

Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki.

Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

kk-3

OULUN ETELÄISEN ALUEEN KAUPUNKIVERKKO (3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan maakunnan eteläosan maaseutukaupunkien verkko, joka muodostaa Oulun eteläisen aluekeskuksen ydinalueen.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa kaupan ja muiden palvelujen, elinkeinoelämän, asutuksen, liikenteen ja virkistystoimintojen sijoittelussa on pyrittävä tehostamaan verkostokaupungin olemassa olevien yhdyskuntien alueiden käyttöä kuntien välisellä yhteistyöllä ja työnjaolla. Alueen kaupunkikeskuksiin voidaan sijoittaa seutua palvelevia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka tulee sijoittaa siten, että ne ovat hyvin kevyt- ja joukkoliikenteen saavutettavissa.

Pohjois-Pohjanmaalla on vireillä myös energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatiminen. Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisaineisto käsiteltiin maakuntavaltuustossa 21.6.2022 ja aineisto on ollut nähtävillä 8.8.-23.9.2022 välisenä aikana. Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan viranomaisehdotus on ollut lausuntokierroksella keväällä 2024. Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 23.9.-24.10.2024 välisen ajan. Tavoitteena on saada vaihemaakuntakaava hyväksytyksi alkuvuodesta 2025.

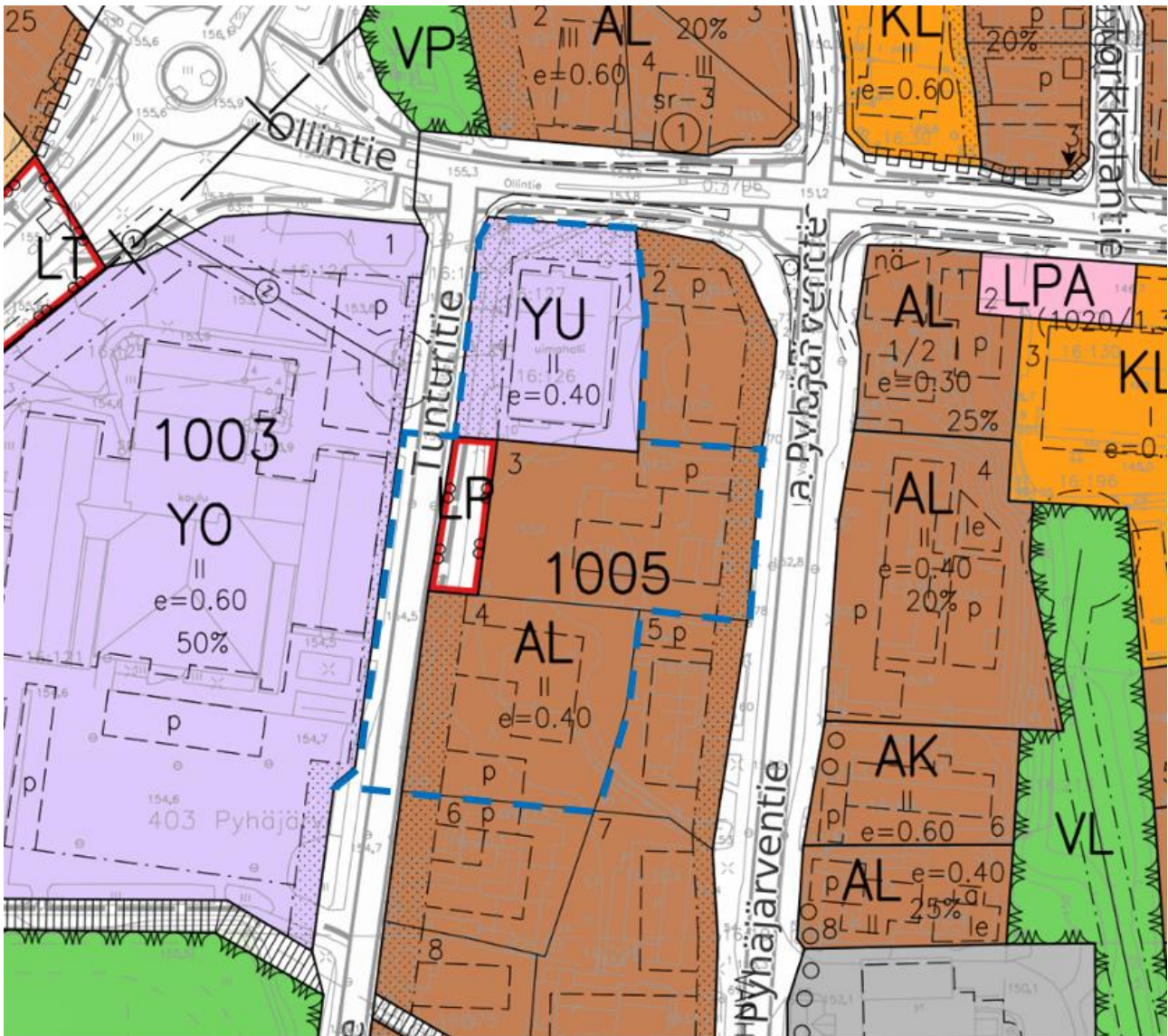
Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä.

3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 9.2.1993 hyväksytty asemakaava. Alueelle sijoittuva uimahallin tontti (nro 1) on osoitettu merkinnällä urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU). Tontit 3 ja 4 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL). Rakennustehokkuudeksi on määritelty 0.4 ja kerroskorkeudeksi II. Suunnittelualueen länsiosaan on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP).



Kuva 14. Muutosalueen rajaus. 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.

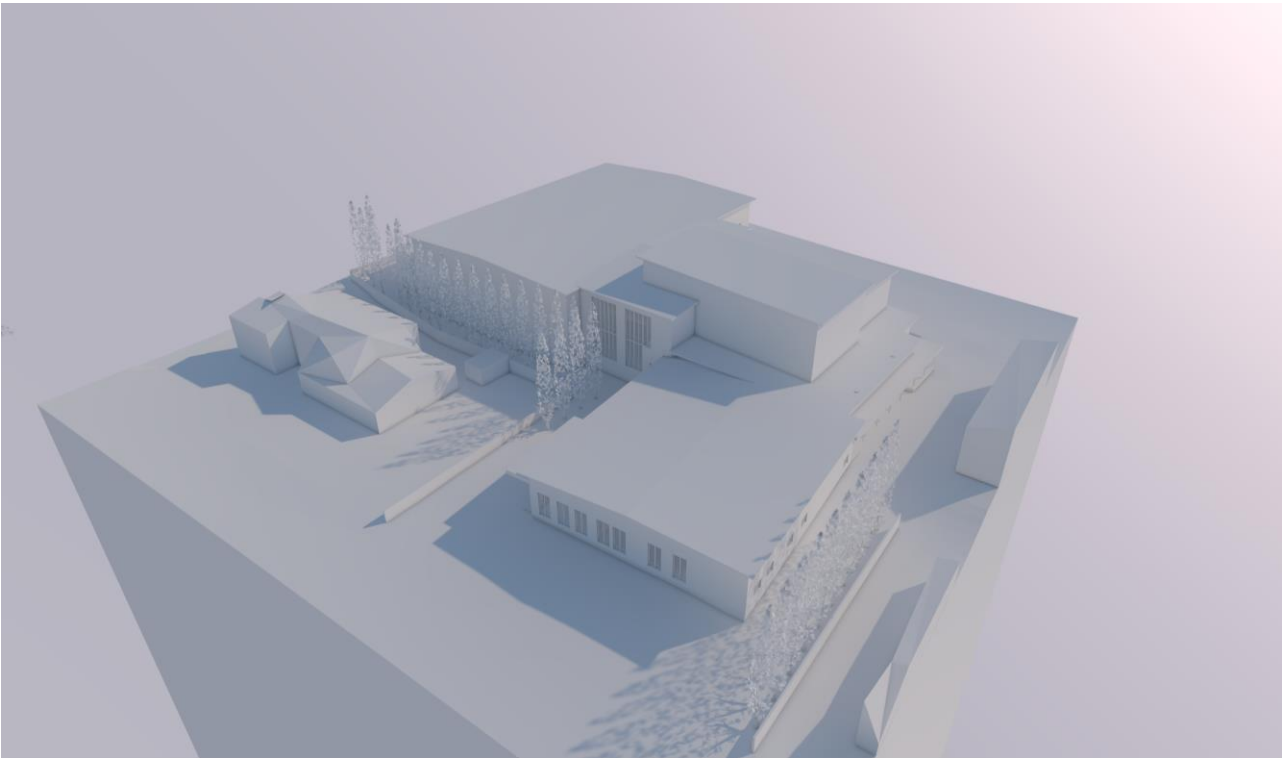
Kunnan tehtävänä on yleisen kirjaston toiminnan järjestäminen (Laki yleisistä kirjastoista, 5 §). Pyhäjärven kirjaston toiminta on tällä hetkellä väistötiloissa, koska kirjaston aiemmat tilat tarvittiin alakoulun opetuskäyttöön. Kirjaston väistötilojen sijainti on kaukainen keskustan sekä koulujen ja 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 suunnittelualaueen 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.



Kuva 15. Asemakaavan muutoksen pohjana toimiva hankkeen viimeisin asemapiirustus (Arkitehtitoimisto Jorma Paloranta 26.9.2024).



Kuva 16. Suunnitelmaa havainnollistava kuva, näkymä yläviistosta Vanhan Pyhäjärventien puolelta.



Kuva 16. Suunnitelmaa havainnollistava kuva, näkymä Tunturitie puolelta.

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 kestävä 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulleet lausunnot ja mielipiteet

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.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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.

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.

Asemakaavan muutoksella muodostuvan tontin 4 tehokkuusluvaksi (e) on osoitettu 0.70. Rakennusoikeuden määräksi muodostuu 4455 k-m². Voimassa olevassa muutettavassa asemakaavassa suunnittelualueelle sijoittuvien tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 2317 k-m². Kerroskorkeudeksi asemakaavan muutoksessa osoitetaan voimassa olevan kaavan mukainen II.

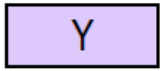
Kaavaratkaisussa korttelialueelle on osoitettu laaditun hanke/-viitesuunnitelman pohjalta huoltoliikenteelle varattavat alueet ja istutettavat alueen osat ohjeellisella kaavamerkinnällä. Kaavassa on osoitettu myös aita alueen eteläreunalle rajaamaan tarkemmin yksityisten ja yleisten alueiden käyttöä, sekä rajoittamaan mahdollista läpikulkua yksityisten alueiden kautta.

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

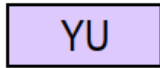
Hyvinvointitalon ja uimahallin tonttien välistä rajausta on vähäisissä määrin tarkistettu laaditun hankesuunnitelmaan pohjautuvan asemapiirustuksen pohjalta. Muilta osin uimahallin tontti säilyy nykyisessä käytössä, mutta ohjeellisia merkintöjä on päivitetty vastaamaan nykyistä tilannetta.

5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavaratkaisussa olennaisimmat aluevaraukset ja kaavamerkinnot:



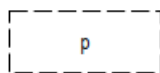
Yleisten rakennusten korttelialue.



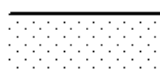
Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.



Ohjeellinen rakennusala.



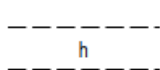
Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Ohjeellinen istutettava alueenosa.



Istutettava puurivi.



Ohjeellinen alueen sisäiselle huolto liikenteelle varattu alueenosa.



Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on tehtävä aita.

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.

Yleisten rakennusten korttelialueelle tulee osoittaa vähintään 1 autopaikka / 160 k-m².

Korttelialueelle tulee järjestää riittävästi polkupyöräpaikkoja. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen Osa polkupyöräpaikoista tulee olla katettuja.

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

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 Pyhjärven 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 hankkeen toteuttaminen parantaa alueen taajamakuva.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

5.4.3 Ilmastovaikutukset

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

Toteutettava hyvinvointitalo sijoittuu keskeiselle paikalle keskustassa, mikä on ilmastonäkökulmasta kestävä ratkaisu. Hanke täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Hyvinvointitalo on hyvin saavutettavissa kävellen ja pyöräillen.

Ilmastonmuutoksen 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. Pysäköintitilaa osoitetaan suunnittelualueelta sekä Tunturitien puolelta, että Vanhan Pyhjärventien puoleiselta reunalta. Ilta-aikaan myös lähialueen koululaitosten pysäköintialueet voivat tarvittaessa palvella hyvinvointitalon asiakkaita.

Alue on keskeisen sijaintinsa vuoksi hyvin saavutettavissa myös kävellen ja pyöräillen.

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

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.

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
Sweco Finland Oy
Oulu