

Asiakirjatyyppi  
**Asemakaavan selostusluonnos**

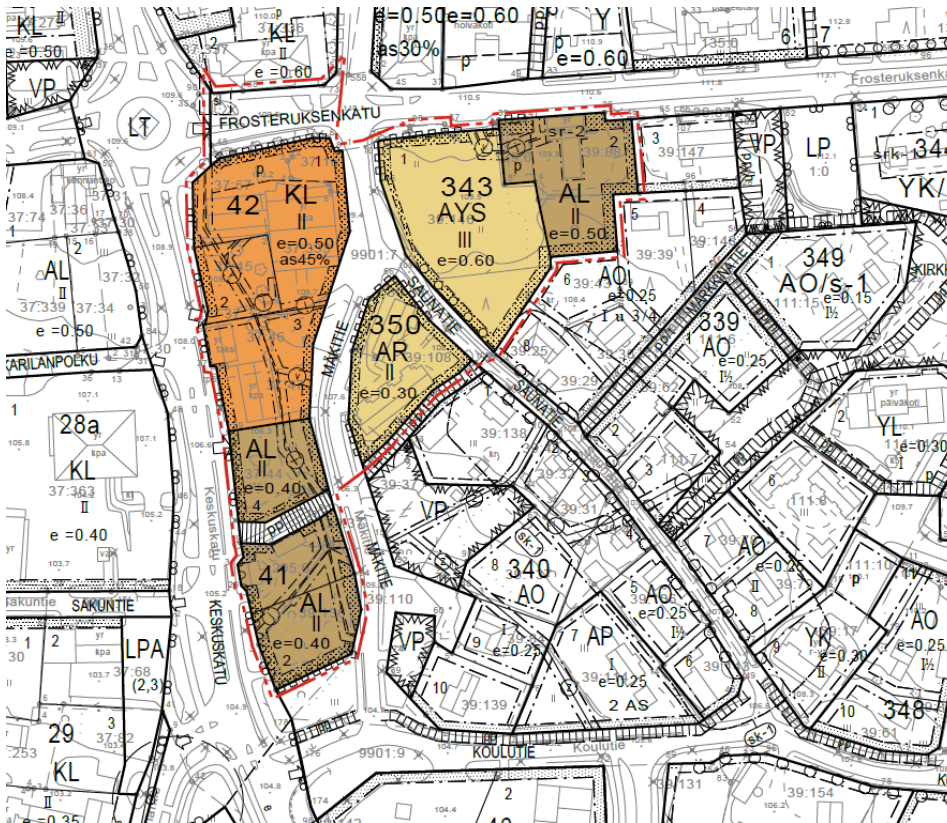
Päivämäärä  
**23.11.2020**

Työnumero  
**1510049072**

# KÄRSÄMÄEN KUNTA

## KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS

### KORTTELIT 41, 42, 340, 343 JA 350



Päivämäärä **23.11.2020**  
Laatija **Päivi Märjenjärvi, Anne Koskela, Tanja Tarkkanen,  
Nelli Nenonen, Juha-Matti Märijärvi**  
Tarkastaja **Anne Koskela**  
Kuvaus **Asemakaavan selostusluonnos**

Viite 1510049072

## SISÄLTÖ

|           |                                                        |           |
|-----------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>                        | <b>4</b>  |
| 1.1       | Tunnistetiedot                                         | 4         |
| 1.2       | Kaava-alueen sijainti ja laajuus                       | 4         |
| 1.3       | Kaavan nimi ja tarkoitus                               | 4         |
| <b>2.</b> | <b>TIIVISTELMÄ</b>                                     | <b>5</b>  |
| 2.1       | Kaavaprosessin vaiheet                                 | 5         |
| 2.2       | Asemakaava                                             | 5         |
| 2.3       | Asemakaavan toteuttaminen                              | 5         |
| <b>3.</b> | <b>LÄHTÖKOHDAT</b>                                     | <b>6</b>  |
| 3.1       | Selvitys suunnittelualueen oloista                     | 6         |
| 3.1.1     | Alueen yleiskuvaus                                     | 6         |
| 3.1.2     | Luonnonympäristö                                       | 6         |
| 3.1.3     | Rakennettu ympäristö                                   | 7         |
| 3.1.4     | Maanomistus                                            | 10        |
| 3.2       | Suunnittelutilanne                                     | 10        |
| <b>4.</b> | <b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>                | <b>14</b> |
| 4.1       | Asemakaavan suunnittelun tarve                         | 14        |
| 4.2       | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset | 14        |
| 4.3       | Osallistuminen ja yhteistyö                            | 14        |
| 4.3.1     | Osalliset                                              | 14        |
| 4.3.2     | Vireilletulo                                           | 14        |
| 4.3.3     | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt              | 14        |
| 4.3.4     | Viranomaisyhteistyö                                    | 14        |
| 4.4       | Asemakaavan tavoitteet                                 | 14        |
| 4.4.1     | Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet                | 14        |
| 4.5       | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset  | 15        |
| 4.5.1     | Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet               | 15        |
| <b>5.</b> | <b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>                              | <b>17</b> |
| 5.1       | Kaavan rakenne                                         | 17        |
| 5.2       | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen  | 17        |
| 5.3       | Aluevaraukset                                          | 17        |
| 5.3.1     | Korttelialueet                                         | 17        |
| 5.3.2     | Muut alueet                                            | 19        |
| 5.4       | Kaavan vaikutukset                                     | 19        |
| 5.4.1     | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön                   | 19        |
| 5.5       | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön             | 20        |
| 5.6       | Kaavamerkinnot ja määräykset                           | 20        |
| 5.7       | Nimistö                                                | 20        |
| <b>6.</b> | <b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>                            | <b>21</b> |

## SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

**Liite 1. Rakennusinventointi 2015**

**Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

## LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- 1998 Valtatie 4 parantaminen Kärsämäen kohdalla, Tiehallinto
- 2002 Valtatie 4 parantamien Kärsämäen kohdalla (täydennys), Tiehallinto
- 2009 Keskustan yleiskaavan luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys, FCG Planeko Oy
- 2009 VT 4 liikennejärjestelyt taajamassa, Ramboll Finland Oy
- 2013 Keskustan yleiskaava, FCG Oy
- 2015 Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö, Inventointiraportti: Kärsämäki, Pohjois-Pohjanmaan liitto
- 2019 Asemakaavan muutos korttelissa 12, asemakaavaselostus, FCG Oy
- 2019 Pohjois-Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040, Pohjois-Pohjanmaan liitto

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

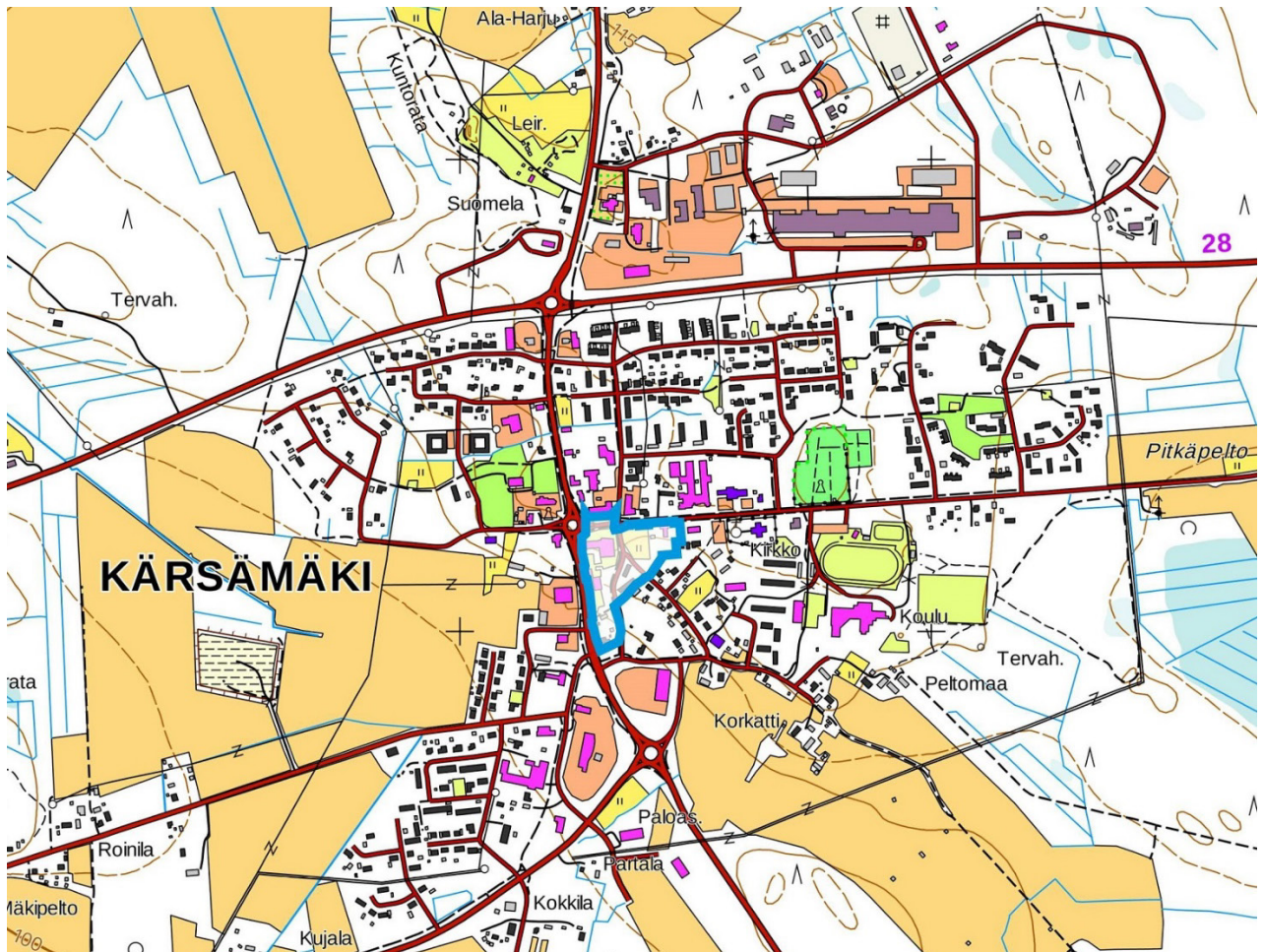
Asemakaavan selostus, joka koskee 23.11.2020 päivättyä kaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 41, 42, 42a, 340 ja 343 sekä niihin liittyviä liikenne- ja katualueita.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 41, 42, 340, 343 ja 350 sekä niihin liittyvät katualueet.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaava-alue sijoittuu Saunatien ja Mäkitien varteen Frosteruksenkadun, Keskuskadun (vt 4) ja Koulutien väliselle alueelle. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 2,9 ha.



Kuva 1. Alueen sijainti (peruskartan lähde: MML 06-08/2019)

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELIT 41, 42, 340, 343 ja 350. Tavoitteena on tarkistaa ja muuttaa alueen asemakaavaa toteutuneen tilanteen mukaisesti sekä samalla tutkia mahdollisuutta sijoittaa alueelle kerrostalotontti ja vanhuksille osoitettuja rivitaloasuntoja. Alueen asemakaavoituksen tavoitteet on ilmaistu myös Kärämäen keskuksen yleiskaavassa (KV 30.9.2013).

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kärsämäen kunnanhallitus päätti huhtikuussa 2019 asemakaavamuutoksen laatimisesta alueelle. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville elokuussa 2020. Kaavaluonnos asetettiin nähtäville \_\_\_\_kuussa 2020. Kaavaehdotus asetettiin \_\_\_\_kuussa \_\_\_\_ valmisteluaineistoinen virallisesti nähtäville. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_\_\_kuussa \_\_\_\_.

### 2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR), asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL), asuinrakennusten sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (AYS) ja liikerakennusten (KL) korttelialueita sekä katualueita. Frosteruksenkadun luoteisosa on muutettu yleisen tien alueesta (LYT) katualueeksi.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Rakennushankkeet käynnistyvät tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman.



### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Mäkitien ja Saunatienvarressa Keskuskadun ja Frosteruksenkadun välisellä alueella. Alueella ja lähiympäristössä sijaitsee asuin- ja liikerakennuksia.



Kuva 2. Suunnittelualue länsisuunnasta ja keskustan rakennuskantaa (Ramboll 10/2019).



Kuva 3. Suunnittelualue länsisuunnasta ja keskustan rakennuskantaa (Ramboll 10/2019).

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

###### **Luonnonolot**

Suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä. Maasto viettää etelään ja lounaaseen ja korkeus vaihtelee noin välillä +105,0...+110,2 m (N60).

*Luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys 2009*

Yleiskaavan yhteydessä laaditun luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöselvityksen (2009) mukaan alueella ei ole arvokkaita luontokohteita.



### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### **Yhdyskuntarakenne**

Alue sijoittuu Kärsämäen keskustan eteläosaan.

#### **Rakennettu ympäristö ja rakennuskanta**

Suunnittelualue sijoittuu rakennettuun ympäristöön. Alueella ja lähiympäristössä sijaitsee asuin- ja liikerakennuksia. Entinen Kärsämäen Osuusliike on nykyisin asuin- ja liikekäytössä.



Kuva 4. Näkymä Keskuskadulta pohjoiseen (Ramboll 05/2019).



Kuva 5. Kärsämäen Osuusliike länsipuolelta (Ramboll 05/2019).



Kuva 6. Saunatien ja Frosteruksenkadun välistä suunnittelualuetta (Ramboll 10/2019).



**RKY 2009**

Suunnittelualan itäpuolelle noin 110 metrin etäisyydelle sijoittuu valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, Kärsämäen kirkko ympäristöineen (RKY 2009).

***Luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys 2009***

Yleiskaavan yhteydessä laaditun luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöselvityksen (2009) mukaan suunnittelualan kaakkoisosan reunalle ulottuva Saunatien vanha kyläraitti on maisemakokonaisuus ja se on merkitty yleiskaavassa kulttuurihistoriallisena kohteena (S6).

***Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Kärsämäen kuntakohtainen inventointiraportti***

Kärsämäen Osuusliike on inventoitu 2. vaihemaakuntakaavan laatimisen yhteydessä vuonna 2015. Alla inventointitiedot Osuusliikkeestä ja Saunatien alueesta:

***Kärsämäen Osuusliike, 1943***

Kärsämäen Osuusliikkeen rakennus on kaksikerroksinen vuonna 1943 valmistunut lautaverhoiltu liikerakennus. Julkisivuissa on funktionalismille tyypillisiä piirteitä: ikkunoita ympäröivät kapeat vuorilaudat ja näyteikkunarivistön yläpuolella julkisivupintaa jäsentää kapea vaakalista. Rakennus on arvioitu rakennushistoriallisesti, maisema- ja ympäristöhistoriallisesti sekä säilyneisyysarvoiltaan maakunnallisesti arvokkaana kohteena.



**Kuva 7. Kärsämäen Osuusliike. (kuva: Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015)**

***Saunatie***

Keskustan tuntumassa sijaitseva Saunatien raitti on pienipiirteinen ja omaleimainen kokonaisuus. Raitilla on säilynyt hyvin kirkonkylän keskustalle vanhastaan tyypillinen mittakaava ja rakenne. Rakennukset rajaavat tietä yhtenäisenä nauhana. Asuinrakennukset sijaitsevat Saunatien varsilla, talousrakennukset rajaavat pihapiirejä niiden takana. Raitin varrella on myös uudempia, ominaispiirteiltään vanhoista rakennuksista selvästi poikkeavia rakennuksia. Raitin varrella sijaitsevat rakennukset ovat itsessään varsin vaatimattomia. Alueen arvo perustuu sen merkitykseen kirkonkylän historiasta ja rakentamiselle vanhastaan tyypillisistä ominaispiirteistä kertovana kokonaisuutena. Saunatie on arvioitu maakunnallisesti arvokkaana alueena.

Saunatien alueella sijainnut inventoinnissa paikallisesti arvokkaaksi mainittu jälleenrakennusajan kaksikerroksinen pienkerrostalo on purettu ja sen tilalle on rakennettu kaksi rivitaloa.

***Liite 1. Rakennusinventointi 2015***

**Kuva 8. Saunatien aluetta (Ramboll 10/2019).**

## 2. vaihemaakuntakaava 2017

Suunnittelualueella sijaitseva vuonna 1943 rakennettu Kärsämäen Osuusliike on 2. vaihemaakuntakaavan mukaan maakunnallisesti arvokas kohde ja Saunatie maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.

### Muinaisjäännökset

Alueella ei ole todettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä.

### Palvelut

Suunnittelualueella sijaitsee liikerakennuksia. Muuten alue tukeutuu Kärsämäen keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

### Asuminen

Suunnittelualueella on nykyään kaksi rivitaloa ja yksi omakotitalo sekä asuin- ja liikerakennuksia.

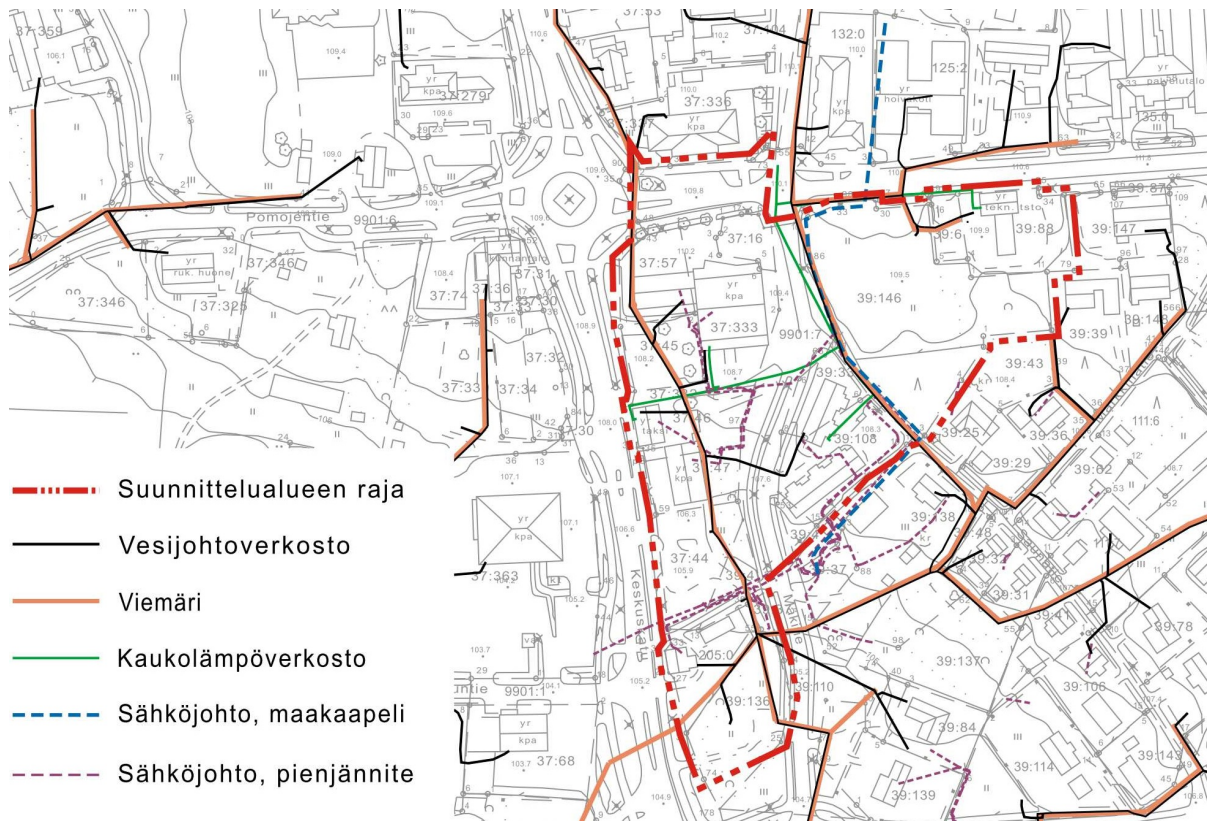
### Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Mäkitien molemmille puolille Keskuskadun (vt 4, Helsinki – Utsjoki) ja Frosteruksenkadun (yt 18431, Kärsämäki – Puusaari) väliselle alueelle. Koulutie rajaa aluetta eteläpuolelta.

Alueella sijaitsee jalankulku- ja pyöräilyväyliä Keskuskadun, Frosteruksenkadun, Mäkitien ja Koulutien varsilla, lisäksi on rakennettu yhteys Keskuskadulta Mäkitielle ja Saunatielle.

### Tekninen huolto

Alue on vesijohto-, viemäri-, hulevesi- ja kaukolämpöverkoston piirissä.



Kuva 9. Tekninen verkosto alueella

### Ympäristön häiriötekijät

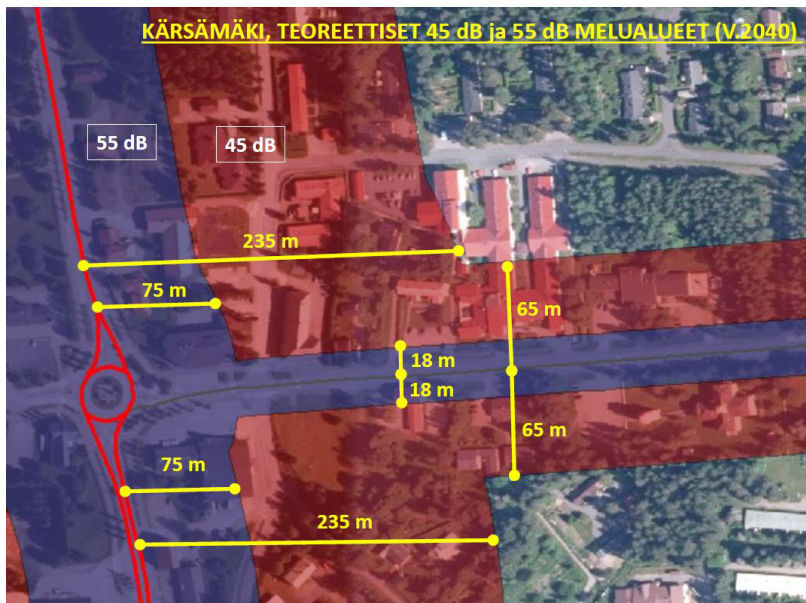
#### Melu

Keskuskadun (vt 4) keskivuorokausiliikenne oli 5986 ajoneuvoa/vrk vuonna 2019. Ennusteen mukaan Keskuskadun liikennemäärä ei kasva merkittävästi vuoteen 2040 mennessä. Ennustetuilla liikennemäärällä ja ajoneuvonopeudella 40 km/h keskimääräinen 55 dB:n ulkomelualue ulottuu noin 75 metrin päähän tien keskilinjasta vuonna 2040 (kuva 6). Tieliikennemelu aiheuttaa suojaustarvetta ulkomelun suhteen.

Frosteruksenkadun (yt 18431) keskivuorokausiliikenne oli 944 ajoneuvoa/vrk vuonna 2019. Ennusteen mukaan Frosteruksenkadun liikennemäärään ei ole tiedossa kasvua vuoteen 2040 mennessä. Ennustetuilla liikennemäärällä ja ajoneuvonopeudella 40 km/h keskimääräinen 55 dB:n ulkomelualue ulottuu noin 18 metrin päähän tien keskilinjasta vuonna 2040 (kuva 6). Tieliikennemelu aiheuttaa suojaustarvetta ulkomelun suhteen.

Liikennemelu ei aiheuta suojaustarvetta sisämelun suhteen normaaleilla seinärakenteilla. Liike- ja toimistohuoneistojen osalta sovelletaan Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan päiväohjearvoa 45 dBA. Liikennemelu ei aiheuta suojaustarvetta sisämelun suhteen, sillä päiväohjearvo 45 dBA ei ylitä normaaleilla seinärakenteilla.

Pohjois-Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelmassa 2040 on esitetty 3. vaihemaakuntakaavaan kehittämisperiaatemerkinä Vt 4 Kärämäen ohitus. Mikäli Kärämäen keskustan ohitettava linjaus toteutuisi, vaikuttaisi se myös liikennemäärien vähenemiseen Keskuskadulla, jolla olisi vaikutusta myös melualueen leveyteen.



Kuva 10. Keskuskadun (Vt 4) ja Frosteruksenkadun teoreettiset melualueet (Lähde: ELY-keskus, kuva korttelin 12 asemakaavaselostuksesta)

#### 3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on kunnan ja yksityisten omistuksessa.

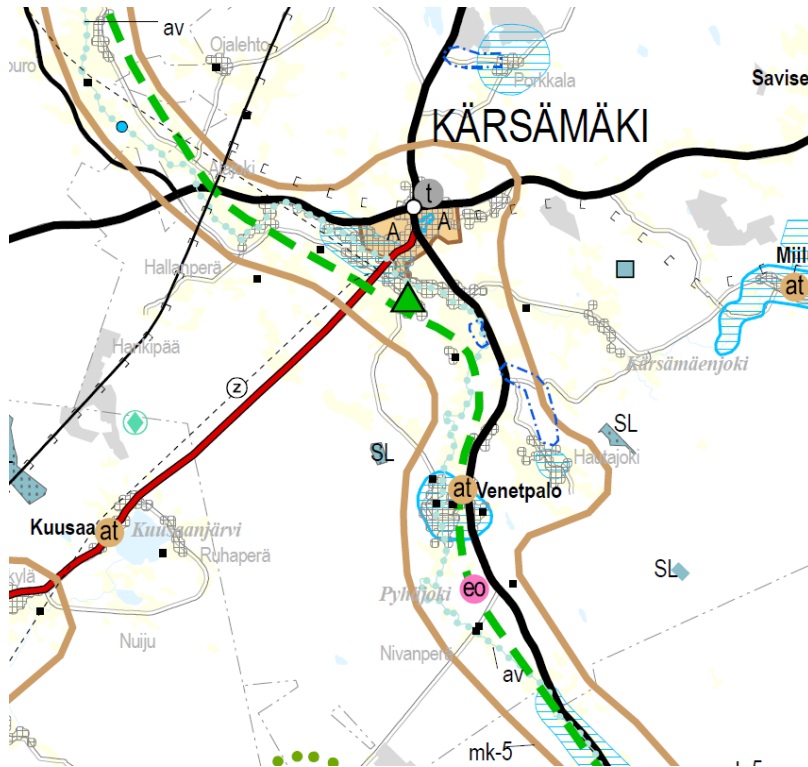
### 3.2 Suunnittelutilanne

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

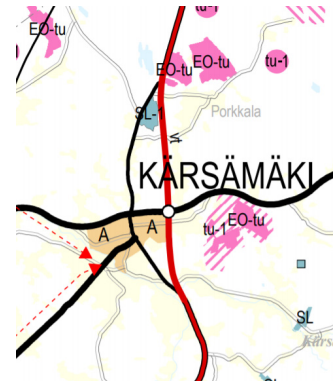
Kärämäen kunta kuuluu Pohjois-Pohjanmaan liiton alueeseen, jolla on voimassa 17.2.2005 vahvistettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 25.8.2006 (KHO).





Kuva 11. Ote maakuntakaavasta

Energiantuotantoa ja -siirtoa, kaupan palvelurakennetta, luonnonympäristöä, liikennejärjestelmää ja logistiikkaa käsittelevä **1. vaihemaakuntakaava** on tullut lainvoimaiseksi 3.3.2017 (KHO).



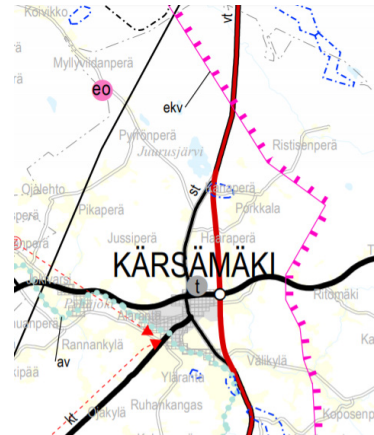
Kuva 12. Ote 1. vaihemaakuntakaavasta

Kulttuuriympäristöjä ja maisema-alueita, maaseudun asutusrakennetta, virkistys- ja matkailualueita, seudullisia ampumaratoja ja materiaalikeskuksia sekä puolustusvoimien alueita käsittelevä **2. vaihemaakuntakaava** on tullut lainvoimaiseksi 2.2.2017.



Kuva 13. Ote 2. vaihemaakuntakaavasta

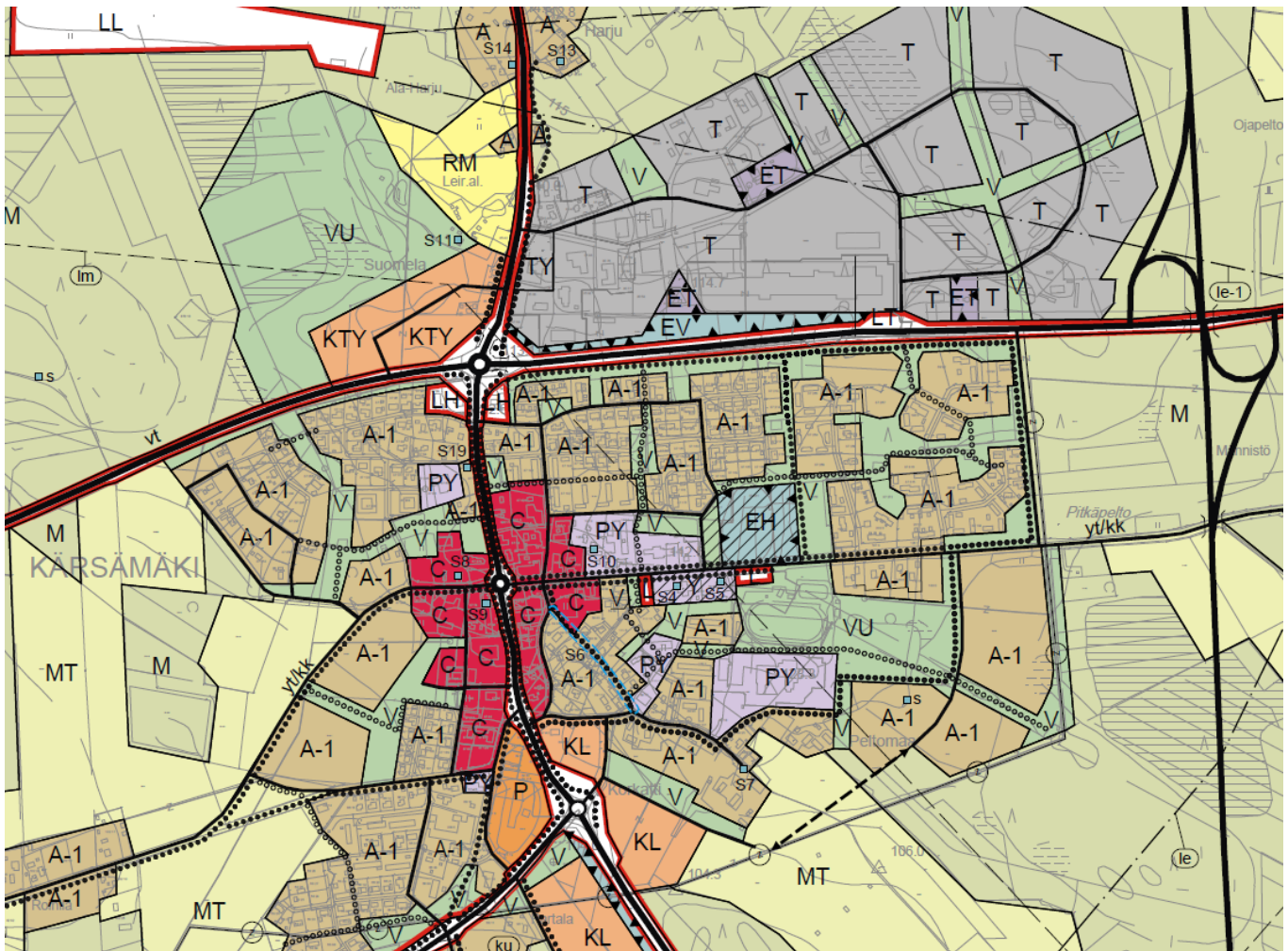
Pohjavesi- ja kiviainesalueita, mineraalipotentiaali- ja kaivos-  
alueita, tuulivoima-alueiden tarkistuksia, Oulun seudun liiken-  
nettä ja maankäyttöä, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen  
tarkistuksia sekä muita maakuntakaavamerkintöjen päivityk-  
siä käsittelevä **3. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maa-  
kuntavaltuustossa 11.6.2018. Maakuntahallitus on päättänyt  
määrätä 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maan-  
käyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Kaava on tullut voi-  
maan 12.11.2018. Hallinto-oikeus on hylännyt valitukset  
29.4.2020, käsittely KHO:ssa on kesken.



### Kuva 14. Ote 3. vaihemaakuntakaavasta

## Yleiskaava

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 30.9.2013 hyväksymä Keskustan yleiskaava.

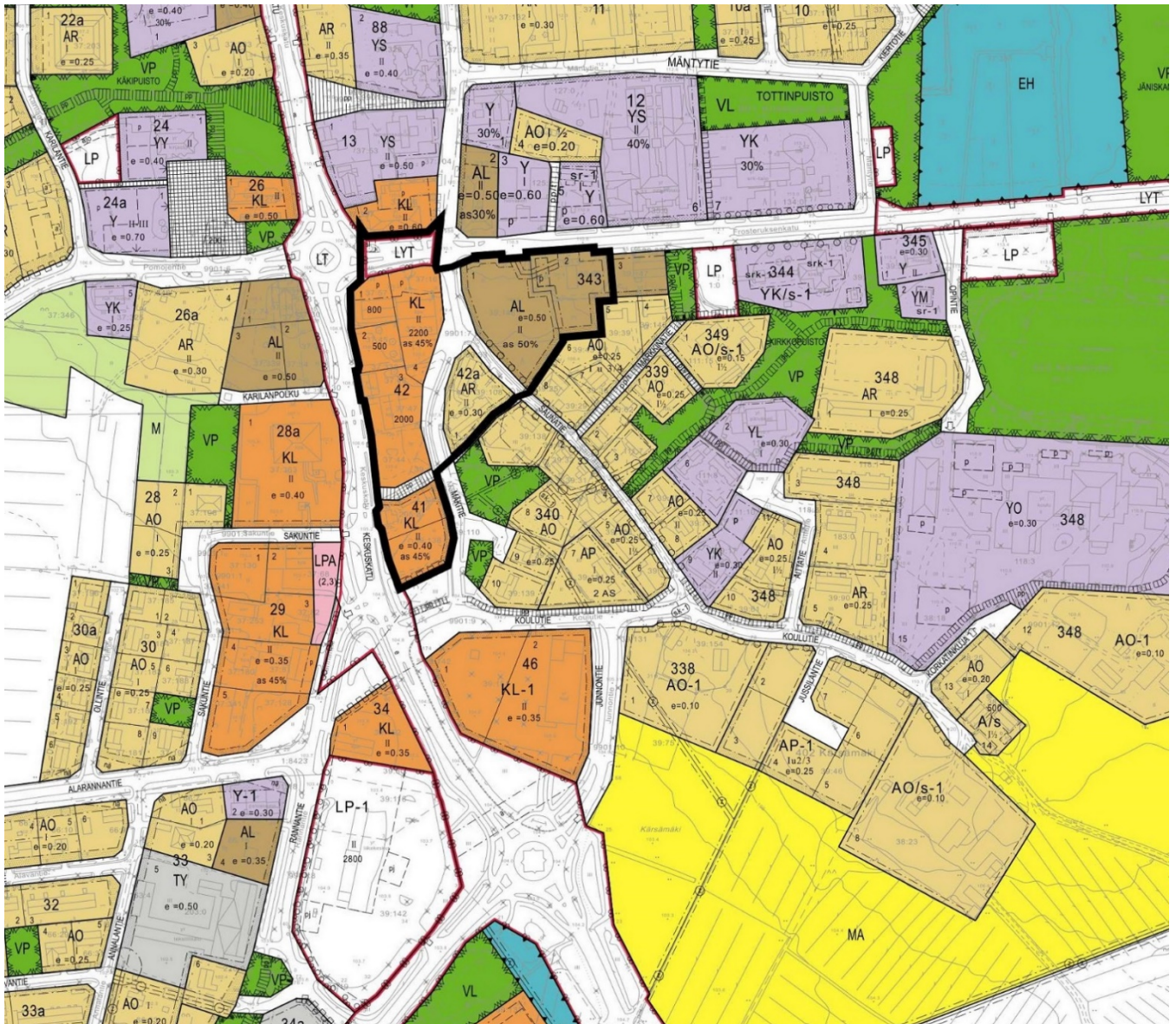


**Kuva 15. Ote osayleiskaavasta, , KV 30.9.2013.**

## Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 4.5.2009 hyväksytty asemakaava.





**Kuva 16. Ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen raja**

## Rakennusjärjestys

Kärsämäen kunnanvaltuusto on hyväksynyt 25.2.2020 rakennusjärjestyksen. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.4.2020.

## Kaavoituspäätös

Kunnanhallitus on tehnyt 8.4.2019 päätöksen alueen kaavoituksesta.

## Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakarttana on käytetty 1:2000 mittakaavaista pohjakarttaa, jota on täydennetty syksyllä 2019.



## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta tarkistaa ja muuttaa alueen asemakaavaa toteutuneen tilanteen mukaisesti sekä samalla tutkia mahdollisuutta sijoittaa alueelle kerrostalotontti ja vanhuksille osoitettuja rivitaloasuntoja.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kärsämäen kunnanhallitus on tehnyt 8.4.2019 § 63 kaavoituspäätöksen asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoitustyö aloitettiin keväällä 2019.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Kaavoitustyötä varten laadittiin 13.8.2020 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa osallisiksi määriteltiin kiinteistönomistajat, maanomistajat, asukkaat, lähialueen asukkaat ja rajanaapurit, kunnanvaltuusto, kunnanhallitus, tekninen lautakunta, Peruspalvelukuntayhtymä Selänne ympäristöpalvelut/ympäristölautakunta, hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, ope-  
tustoimen lautakunta, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan museo, Museovirasto, Jokilaaksojen pelastuslaitos, Loimua Oy, Kärsämäen Vesihuolto Oy, Vestia Oy, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, kylätoimikunnat, mahdolliset muut yritykset ja yhteisöt sekä muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat.

#### ***Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma***

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluvaiheen nähtävillä olosta tiedottamisen yhteydessä.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tiedotettu ja se on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 1.9.–30.9.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu palautetta.
- Kaavaluonnos on ollut MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä \_\_.\_\_.–\_\_.\_\_.\_\_ välisen ajan ja siitä pyydettiin tarvittavat lausunnot. Kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille. Kaavaluonnoksesta saatiin \_\_ lausuntoa.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä \_\_.\_\_.–\_\_.\_\_.\_\_ välisen ajan ja siitä pyydettiin tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksesta saatiin/ei saatu muistutuksia.
- Kunnanhallitus päätti kokouksessaan \_\_.\_\_.\_\_ esittää asemakaavaa kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_.\_\_.\_\_.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on tapahtunut lausuntomenettelyllä.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### **Kunnan asettamat tavoitteet**

Kunnan tavoitteena on asemakaavan muutoksella tarkistaa kaava toteutuneen tilanteen mukaisesti sekä samalla mahdollistaa alueelle kerrostalotontti ja vanhuksille osoitettuja asuntoja.

##### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

##### *Maakuntakaava*

Maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A) sekä Pyhäjokilaakson maa-seudun kehittämisen kohdealueelle (mk-5) sekä Saunatien raitinvariasutus Kärsämäen kirkon-seudun kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle (RKY 1993).

Suunnittelualue rajautuu länsipuolelta valtatiehen 4. Valtatien ja kantatien 28 risteykseen on merkitty eritasoliittymä pohjoisempaan.

1. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Keskuskatu on merkitty seututienä/pääkatuna ja valtatielle 4 on osoitettu uusi linjaus sekä eritasoliittymä keskustan itäpuolelle.

2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Pyhäjokilaakson maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk-5) ja alueella sijaitseva Saunatie on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Suunnittelualueen itäpuolella noin 110 m etäisyydellä sijaitseva Kärsämäen kirkko on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009). Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitseva Kärsämäen Osuusliike sekä alueen läheisyydessä Keskuskadun toisella puolella sijaitseva Kärsämäen kunnantalo ja Frosteruksenkadun toisella puolella sijaitseva vanha alakoulu on osoitettu maakunnallisesti arvokkaina rakennetun kulttuuriympäristön kohteina.

3. vaihekaavassa Keskuskatu on merkitty seututienä ja valtatielle 4 on osoitettu uusi linjaus, Kärsämäen taajaman ohikulkutien varaus sekä eritasoliittymä keskustan itäpuolelle.

#### *Yleiskaava*

Osayleiskaavassa alue on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C). Alueen itä- ja kaakkoisosiin on osoitettu asuntoalueita (A-1). Saunatien vanha kyläraitti on merkitty kulttuurihistoriallisena kohteena (S6). Lisäksi kulttuurihistoriallisina kohteina on merkitty Keskuskadun toisella puolella sijaitseva kunnantalo (S9) ja Frosteruksenkadun toisella puolella sijaitseva vanha alakoulu (S10).

Suunnittelualue sijoittuu lentoliikenteen estevapaalle vyöhykkeelle (le), jolla rakennusten ja rakennelmien suurin sallittu korkeus on 45 m. Suunnittelualueen länsipuolella oleva valtatie 4 on osoitettu maantien alueena (LT) ja pohjoispuolella oleva Frosteruksenkatu yhdystienä/kokoojakatuna (yt/kk). Keskuskadun (vt 4) ja Frosteruksenkadun risteykseen on merkitty kiertoliittymä. Keskuskadun ja Frosteruksenkadun molemmin puolin sekä Saunatielle on merkitty kevyen liikenteen reitit.

Lähiympäristöön on osoitettu asuntoalueita (A-1), keskustatoimintojen alueita (C), liikerakennusten alue (KL) sekä palvelujen ja hallinnon alueita (P, PY.) Suunnittelualueen itäpuolella olevan Kärsämäen kirkon alue on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi ympäristöksi.

#### *Asemakaava*

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR), asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) ja liikerakennusten kortteli-alueita (KL) sekä yleisen tien aluetta (LYT) ja katualueita. Lähiympäristöön on osoitettu erillispientalojen (AO), asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL), yleisten rakennusten (Y) ja liikerakennusten (KL) korttelialueita sekä puistoa (VP) ja yleisen tien aluetta (LT).

#### **Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Suunnittelualueelle sijoittuva maakunnallisesti arvokas Kärsämäen Osuusliike sekä alueen kaakkoisosan reunalle ulottuva Saunatien maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö huomioidaan kaavoituksessa. Lisäksi kaavoituksessa huomioidaan alueen sijoittuminen tien varsien melualueelle.

### **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

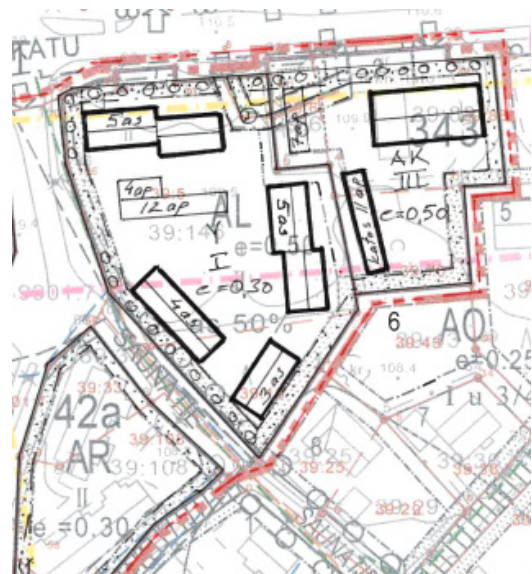
#### **4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

##### **Alustavat luonnosvaihtoehdot**

Alueelta laadittiin lähtötietojen ja esitettyjen tavoitteiden perusteella alustavia havainnekuvataisoisia luonnosvaihtoehtoja 30.6.2020. Tarkoituksena oli tutkia uusien rakennusten sijoittamista alueelle. Alueen pohjoisosaan tutkittiin palveluasumisen mahdollistavan rivi- tai kerrostalojen sijoittamista nykyiselle rakentamattomalle AL-tontille. Alueen eteläosaan tutkittiin voimassa olevan asemakaavan liiketonttien muuttamista asumiseen.



**Kuva 17. Alueen eteläosa VE1: Kaksi omakotitonttia (AO), VE2: asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) tontti sekä VE3: AO-tontit pyörätien molemmin puolin.**



**Kuva 18. Alueen pohjoisosan alustava luonnos, jossa alueelle on osoitettu yleisten rakennusten (Y) ja asuinkerrostalojen (AK) tontit.**

### Kaavaluonnos 23.11.2020

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden, käytyjen keskustelujen ja alustavien luonnosvaihtojen perusteella kaavaluonnos, joka on päivätty 23.11.2020. Luonnoksessa alueelle on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR), asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL), asuinrakennusten sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (AYS) ja liikerakennusten (KL) korttelialueita sekä katualueita. Frosteruksenkadun luoteisosa on muutettu yleisen tien alueesta (LYT) katualueeksi.

Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä \_\_\_\_.-\_\_\_\_.-2020. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin ...



## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu ennestään rakennettu rivitalotontti (AR) ja neljä asuin-, liike- ja toimistorakennusten tonttia (AL), joista kaksi on ennestään rakennettu sekä kolme liikerakennusten tonttia (KL), joista kaksi on ennestään rakennettu. Alueelle muodostuu myös yksi uusi asuinrakennusten sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten tontti (AYS).

Kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan arvioidaan AR-tontille sijoittuvan asukkaita noin 17, AL-tonteille noin 38 ja AYS-tontille noin 70, jos mitoitusperusteena käytetään 1 asukas / 45 asunto-krsm<sup>2</sup>.

Työpaikkoja arvioidaan KL-alueelle sijoittuvan noin 61, jos mitoitusperusteena käytetään 1 työpaikka / 60 liike-krsm<sup>2</sup>. Mikäli AL-tonttien kerrosalasta 50 % toteutuu liike- ja toimistotiloina, arvioidaan työpaikkoja sijoittuvan alueelle noin 28, jos mitoitusperusteena käytetään 1 työpaikka / 60 liike-krsm<sup>2</sup>. AYS-tontin työpaikkojen määrä riippuu tulevan toiminnan laadusta.

#### Autopaikat

Rivitalotontilla (AR) on 10 asuntoa, joten autopaikkatarpeeksi on arvioitu 15 autopaikkaa.

Kaavassa on arvioitu AL-tonttien autopaikkatarpeeksi korttelissa 41 noin 25 ap, korttelin 42 tontilla noin 13 ap ja korttelin 343 tontilla 2 noin 30 ap, jos mitoitusperusteena käytetään 1 ap / 50 krsm<sup>2</sup>.

Mikäli asuinrakennusten sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (AYS) alueelle rakennetaan esim. yhteen kerrokseen palveluasuntoja, niin palveluasuntojen asukkaiden autopaikkatarpeeksi on arvioitu viisi autopaikkaa ja palveluasuntojen henkilökunnan autopaikkatarpeeksi myös viisi autopaikkaa. Mikäli AYS-tontti toteutuisi kokonaan asuntolina, on niiden autopaikkatarpeeksi arvioitu noin 53 ap, jos mitoitusperusteena käytetään 1 ap / 60 krsm<sup>2</sup>. Mikäli tontti toteutuisi palveluasuntolina, on autopaikkatarpeeksi arvioitu noin 49 ap, jos mitoitusperusteena käytetään 1 ap / 100 krsm<sup>2</sup>.

Liiketonttien (KL) autopaikkatarpeeksi noin 74, jos mitoitusperusteena käytetään 1 ap / 50 krsm<sup>2</sup>.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella sijaitseva maakunnallisesti arvokas Kärsämäen Osuusliike ja alueen reunalle ulottuva Saunatien rakennettu kulttuuriympäristö sekä suojautuminen liikennemelulta on huomioitu kaavamääräyksiin.

### 5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR), asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL), asuinrakennusten sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (AYS) ja liikerakennusten (KL) korttelialueita sekä katualueita.

#### 5.3.1 Korttelialueet

##### Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR

Kortteli 350 on varattu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR).

- Korttelissa 350 saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Korttelin 350 tehokkuusluku on  $e = 0.30$ , mikä merkitsee noin 769 krsm<sup>2</sup> rakennusoikeutta.
- Korttelialueen reunoille on merkitty istutettavia alueen osia, jotka toimivat samalla suojavyöhykkeenä katualueita ja muita toimintoja vasten.
- Korttelialueen pohjoiskulmaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa kaukolämpöä (l) varten.
- Korttelialueen reunaan Mäkitietä ja Saunatietä vasten on merkitty nykyisiä liittymiä lukuun ottamatta katualueen rajan osia, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 ap/asunto.

**Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL**

Korttelin 41 tontit 1 ja 2, korttelin 42 tontti 4 sekä korttelin 343 tontti 2 on varattu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

- Korttelin 41 tonteille 1 ja 2, korttelin 42 tontille 4 sekä korttelin 343 tontille 2 saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Korttelin 343 tontilla 2 tehokkuusluku on  $e = 0.50$ , mikä merkitsee noin  $1511 \text{ krsm}^2$  rakennusoikeutta. Korttelin 41 tonteilla 1 ja 2 ja korttelin 42 tontilla 4 tehokkuusluku on  $e = 0.40$ , mikä merkitsee noin  $579...665 \text{ krsm}^2$  rakennusoikeutta tontin koosta riippuen. Tontit ovat kooltaan  $1448...1663 \text{ m}^2$ .
- Korttelin 41 tonttien 1 ja 2, korttelin 42 tontin 4 sekä ja korttelin 343 tontin 2 reunoille on merkitty istutettavia alueen osia, jotka toimivat samalla suojavyöhykkeenä katualueita ja muita toimintoja vasten.
- Korttelin 343 tontin 2 luoteisosaan on merkitty ohjeellinen pysäköimispaikka (p).
- Korttelin 343 tontin 2 pohjoisreunaan on merkitty maanalaisista johtoa varten varattu alueen osa viemäriä (j), vesijohtoa (v) ja kaukolämpöä (l) varten.
- Korttelin 41 tonttien 1 ja 2 sekä korttelin 42 tontin 4 poikki on merkitty maanalaisista johtoa varten varattuja alueen osia viemäriä (j) ja vesijohtoa (v) varten.
- Korttelin 42 tontin 2 reunaan Koulutietä vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Korttelin 343 tontin 2 reunaan Frosteruksenkatua vasten on merkitty nykyisiä liittymiä lukuun ottamatta katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Korttelin 41 tonttien 1 ja 2 ja korttelin 42 tontin 4 reunaan on osoitettu Keskuskatua vasten merkintä, jonka mukaan korttelialue on varustettava melua estävällä rakenteella niin, että liikennemelu ei ylitä ulko-oleskelualueella päivämelutasoa 55 dBA.
- Korttelin 343 tontilla 2 sijaitseva Kärsämäen Osuusliike on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-2). Historiallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Maakunnallisesti merkittävä rakennettun kulttuuriympäristön kohde. Kohdetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
- AL-tonteilla autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/50  $\text{krsm}^2$ .

**Asuinrakennusten sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue AYS**

Korttelin 343 tontti 1 on varattu asuinrakennusten sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (AYS), jolle voi sijoittaa palveluasumista ja senioriasumiseen soveltuvia asuntoja oheispalveluineen.

- Korttelin 343 tontilla 1 saa rakentaa enintään III-kerroksisia rakennuksia ja tehokkuusluku on  $e = 0.60$ , mikä merkitsee noin  $3160 \text{ krsm}^2$  rakennusoikeutta.
- Korttelialueen pohjois- ja länsireunaan on merkitty maanalaisista johtoa varten varattuja alueen osia viemäriä (j), vesijohtoa (v), kaukolämpöä (l) ja sähköjohtoa (z) varten.
- Korttelialueen reunaan Saunatietä vasten on osoitettu säilytettävä tai istutettava puurivi sekä korttelialueen reunoille istutettavia alueen osia, jotka toimivat samalla suojavyöhykkeenä katualueita ja muita toimintoja vasten.
- Korttelialueen reunaan Frosteruksenkatua sekä Mäkitien liittymää vasten nykyistä liittymää lukuun ottamatta on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/60 asuntojen  $\text{krsm}^2$ , 1 ap/100 palveluasuntojen  $\text{krsm}^2$  sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa varten 1 ap/työntekijä ja 1 ap/100  $\text{krsm}^2$ .

**Liikerakennusten korttelialue KL**

Korttelin 42 tontit 1–3 on varattu liikerakennusten korttelialueeksi (KL).

- Korttelin 42 tonteilla 1–3 saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Korttelin 42 tonteilla 1–3 tehokkuusluku on  $e = 0.50$ , mikä merkitsee noin  $610...1910 \text{ krsm}^2$  rakennusoikeutta tontin koosta riippuen. Tontit ovat kooltaan  $1220...3820 \text{ m}^2$ . Rakennusosalalle osoitetusta kerrosalasta saa käyttää 45% asuinhuoneistoja varten.
- Korttelin 42 tonttien 1–3 poikki on merkitty maanalaisista johtoa varten varattuja alueen osia viemäriä (j) ja vesijohtoa (v). Lisäksi tonttien 1–3 väliselle rajalle on merkitty maanalaisista johtoa varten varattu alueen osa kaukolämpöä (l) varten.

- Korttelialueen reunoille on merkitty Keskuskatua, Frosteruksenkatua ja Mäkitietä vasten istutettavia alueen osia, jotka toimivat samalla suojavyöhykkeenä katua, tietä ja muita toimintoja vasten.
- Korttelin 42 tontin 1 pohjoisosaan on merkitty ohjeellinen pysäköimispaikka (p).
- Korttelin 42 tontin 1 reunaan Frosteruksenkatua vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/50 krsm<sup>2</sup>.

### 5.3.2 Muut alueet

#### **Katualueet**

Alueelle on osoitettu Mäkitien ja Saunatien katualueita sekä Mäkitien ja Keskuskadun välinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp). Frosteruksenkadun luoteisosa on muutettu yleisen tien alueesta (LYT) katualueeksi ja sen pohjoisosaan Keskuskadun liittymän pohjoispuolelle on osoitettu alueen osa (sl), jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai kohde.

## **5.4 Kaavan vaikutukset**

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### **Yhdyskuntarakenne**

Alueen rakentaminen täydentää alueen nykyistä rakennetta ja maankäytöllistä kehitystä. Rakentaminen on osayleiskaavan mukaista. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

#### **Taajamakuva**

Alueen rakentaminen kehittää alueen taajamakuvaan tiiviimmin rakennetuksi. Palveluasumista ja senioriasumiseen soveltuvia asuntoja oheispalveluineen mahdollistavalle asuinrakennusten sekä sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle suunniteltu kolmekerroksinen rakentaminen on lähiympäristön rakennuksia yhtä tai kahta kerrosta korkeampaa, jolla ei ole merkittävästi vaikutusta taajamakuvaan. Keskustaan on lähiympäristöön osoitettu pääosin kaksikerroksista rakentamista ja kolmekerroksista rakentamista alueen luoteispuolelle.

#### **Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö**

Suunnittelualueella sijaitseva maakunnallisesti arvokas kohde, Kärsämäen Osuusliike, on huomioitu kaavassa ja osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi. Alueen kaakkoisosan reunalle ulottuva Saunatien maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö on huomioitu kasvillisuutta ja puuston säilyttämistä koskevilla kaavamääräyksillä.

Alueen rakentumisella osittain kolmekerroksisena ei katsota olevan merkittävää vaikutusta kirkon ympäristöön, koska suunnittelualue ei sijoitu Kärsämäen kirkon RKY-alueen välittömään läheisyyteen. Lisäksi kirkon ja suunnittelualueen välisellä alueella sijaitsee uudempaa rakennuskantaa ja korkeaa puustoa.

#### **Asuminen**

Alueen toteutuminen lisää asumisen mahdollisuuksia keskustassa.

#### **Palvelut**

Alue sijoittuu Kärsämäen liikekeskustaan. Alueen rakentuminen täydentää Kärsämäen keskustan palveluja.

#### **Työpaikat, elinkeinotoiminta**

Kaava mahdollistaa toteutuessaan keskusta-alueen työpaikkojen määrän lisäämisen.

#### **Virkistys**

Alue tukeutuu lähiympäristön virkistysalueisiin.

#### **Liikenne**

Asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen. Alueen liikenneturvallisuutta parantavat kevyen liikenteen reitit alueella ja lähiympäristössä.



**Tekninen huolto**

Alue on vesijohto-, viemäri-, hulevesi- ja kaukolämpöverkoston piirissä.

**Ympäristön häiriötekijät***Melu*

Asemakaavassa on huomioitu Keskuskadun (vt 4) ja Frosteruksenkadun aiheuttama liikennemelu kaavamääräyksellä, jonka mukaan uudisrakentamisessa ulko-oleskelutilat tulee suojata ensisijaisesti rakennusten sijoittelulla (oleskelupihat rakennusten suojaan) tai meluaidalla siten, että ulkomelu ei ylitä yöaikaan 45 dB:iä ja päiväaikaan 55 dB:iä.

**5.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön****Maisema**

Lähimaisemassa rakentamista on sopeutettu ympäristöön edellyttämällä Saunatien varressa puurivin säilyttämistä tai istuttamista sekä kaikkien tonttien piha-alueiden istuttamista ja hoitamista puistomaisessa kunnossa.

**Luonnonolot**

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Alueelle on osoitettu säilytettäviä tai istutettavia alueen osia. Suunnittelualueella sijaitseva maisemapuu on huomioitu kaavamääräyksellä.

**5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset**

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat rakentamistapaa, pintavesiä sekä kasvillisuuden säilyttämistä.

*Rakennustapa*

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.
- Uudisrakentamisessa asumiseen osoitetuilla alueilla ulko-oleskelutilat tulee suojata liikennemelua vastaan ensisijaisesti rakennusten sijoittelulla (oleskelupihat rakennusten suojaan) siten, ettei melutaso niillä ylitä päiväohjearvoa 55 dB ja yöohjearvoa 45 dB.

*Pintavedet*

- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma.

*Kasvillisuus*

- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä leikki-, oleskelu- tai liikennealueena, on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.

**5.7 Nimistö**

Nimistö on säilytetty ennallaan.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alue on rakennettua ympäristöä. Asemakaava alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman.

Seinäjoella 23.11.2020

**Ramboll**

**Alue- ja kaupunkisuunnittelu**

Anne Koskela  
Projektipäällikkö

Päivi Märjenjärvi  
Suunnittelija

**Ramboll Finland Oy**

Kauppatori 1–3 F  
60100 Seinäjoki  
[www.ramboll.fi](http://www.ramboll.fi)