



Finnish
Consulting
Group



Keskustan asemakaavan muutos ja laajennus

KAAVASELOSTUS

Kärsämäen kunta

20.5.2025

P49750

20.5.2025

Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Kaava-alueen sijainti ja yleiskuvaus	6
1.3	Kaavamuutoksen tarkoitus.....	6
2	TIIVISTELMÄ.....	8
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	8
2.2	Asemakaava.....	8
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	9
3	LÄHTÖKOHDAT	10
3.1	Suunnittelutilanne	10
3.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
3.1.2	Maakuntakaavoitus.....	10
3.1.3	Yleiskaava	13
3.1.4	Asemakaava	14
3.1.5	Rakennusjärjestys	16
3.1.6	Pohjakartta.....	17
3.2	Selvitys suunnittelualueen oloista	17
3.2.1	Alueen yleiskuvaus.....	17
3.2.2	Luonnonympäristö	17
3.2.3	Rakennettu ympäristö.....	18
3.2.4	Kulttuuriympäristö	18
3.2.5	Virkistys	20
3.2.6	Tekninen huolto	20
3.2.7	Liikenne	20
3.2.8	Ympäristöhäiriöt	23
3.2.9	Maanomistus	25
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	26
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	26

20.5.2025

4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	26
4.3.1	Osalliset	26
4.3.2	Vireilletulo	27
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	27
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	27
4.4	Asemakaavan tavoitteet	28
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
5.1	Kaavan rakenne	29
5.2	Mitoitus	29
5.3	Muutokset kortteleittain voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna	31
5.5	Aluevaraukset	40
5.5.1	Korttelialueet	40
5.5.2	Muut alueet	42
5.5.3	Katualueet	43
5.5.4	Muut merkinnät	43
5.5.5	Yleismääräykset:	44
5.5.6	Kunnallistekniikka	44
5.6	Ympäristön häiriötekijät	44
5.7	Nimistö	45
5.8	Vaikutusten arviointi	45
5.8.1	Kaavan suhde yleiskaavaan	45
5.8.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen	45
5.8.3	Vaikutukset liikenteeseen	45
5.8.4	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	49
5.8.5	Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset	50
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	51

20.5.2025

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio
Luontoselvitys
Arkeologinen inventointi
Rakennusinventointi
Liikenneselvitys
Meluselvitys

Luonnoksen palaute ja vastineet (liitetään myöhemmin)

Ehdotuksen palaute ja vastineet (liitetään myöhemmin)

Asemakaavan seurantalomake (liitetään myöhemmin)

20.5.2025

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta	Kärsämäki
Kaavan nimi	Kärsämäen keskustan asemakaavan muutos ja laajennus
Asemakaava koskee:	Asemakaava koskee tiloja 317-895-1-8431(osa), 317-895-0-85 (osa), 317-895-0-4 (osa), 317-402-6-51, 317-402-7-31, 317-402-7-66, 317-402-8-73, 317-402-8-77 (osa), 317-402-9-353, 317-402-9-58, 317-402-9-8, 317-402-10-7 (osa), 317-402-10-20, 317-402-10-27, 317-402-11-39, 317-402-35-74(osa), 317-402-35-88(osa), 317-402-35-97(osa), 317-402-38-20, 317-402-38-21, 317-402-38-23, 317-402-38-32, 317-402-38-34, 317-402-38-4, 317-402-39-111, 317-402-39-113, 317-402-39-141, 317-402-39-149, 317-402-39-153, 317-402-39-46(osa), 317-402-39-52, 317-402-39-57, 317-402-39-75, 317-402-40-10(osa), 317-402-40-36, 317-402-111-12, 317-402-111-13, 317-402-111-14, 317-402-117-1, 317-402-117-16, 317-402-184-0.
Asemakaavan muutos koskee:	Asemakaavan muutos koskee kortteleita 200–208, 210, 215, 216, 300–303 sekä suojaviher-, lähivirkistys- maantieliikenteen- ja katualueita sekä maisemallisesti arvokasta peltoaluetta.
Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat:	Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat korttelit 200, 201, 203–205, 207, 211, 300, 301, 338, XX1-X10 sekä masto-, suojaviher-, lähivirkistys-, maatalous-, maantieliikenteen- ja katualueet sekä maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.
Kaavanlaatija	FCG Rakennettu Ympäristö Oy Mirjam Hyvönen, arkkitehti SAFA, YKS 692 ja Heli Jokela, YTM
Hyväksyminen:	Kunnanvaltuusto __.__.2025 §__

Suunnitteluorganisaatio

Kärsämäen kunta vastaa kaavan laatimisen ohjaamisesta ja tiedottamisesta sekä nähtäville asettamisesta ja näiden vaiheiden palautteen keräämisestä.

Kärsämäen kunta

Haapajärventie 1
86710 Kärsämäki

tekninen johtaja Ilkka Saari

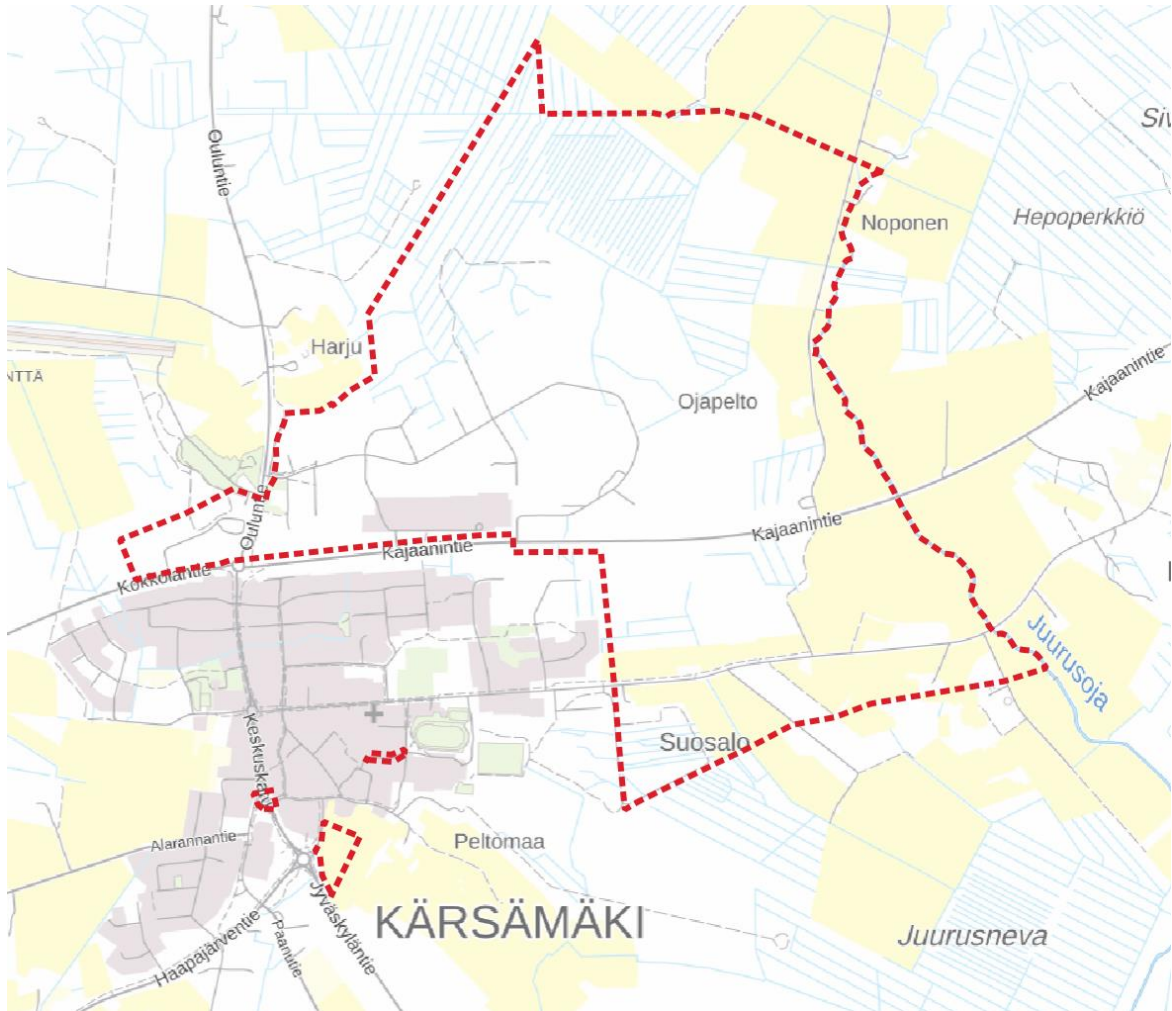
p. 040 105 1232

ilkka.saari@karsamaki.fi

20.5.2025

1.2 Kaava-alueen sijainti ja yleiskuvaus

Kärsämäen keskustan asemakaavan päivitys kohdistuu pääosin teollisuusalueelle ja laajennus sen pohjois- ja itäpuolelle sekä Puusaarentien etelä- ja pohjoispuolelle.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ja likimääräinen rajausta punaisella katkoviivalla.

1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus

Kaavatyön tarkoituksena on Kärsämäen keskustan asemakaavan päivittäminen ja laajentaminen. Asemakaavan laajennusalue sijaitsee keskustan koillis- ja itäpuolella teollisuusalueen ja Juurusojan välisellä alueella. Asemakaavan päivitys koskee teollisuusaluetta sekä yksittäisiä kortteleita muualla asemakaava-alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 306 ha. Suunnittelualueen sijainti ja likimääräinen rajausta on esitetty kuvassa 1.

Kaavoituksen tavoitteena on luoda edellytykset Kärsämäen elinvoiman kehittymiselle tulevaisuudessa. Kärsämäen taajama laajenee itään ja pohjoiseen kasvavan teollisuuden ja Nelostien

20.5.2025

tulevaisuudessa toteutuvan uuden linjauksen vuoksi. Kaavoituksen tarkoitus on paikallisen elämän laadun edistämisen lisäksi kohdentaa kehittämisen asioihin, joissa on potentiaalia laajasti maaseudun, liikkumisen, asumisen ja yritystoiminnan toimintaympäristön muuttuessa mm. puhtaan siirtymän myötä.

Asemakaavan muutoksen tärkeimpiä tavoitteita:

- teollisuuden ja muun yritystoiminnan kehittäminen
- asukkaiden ja tienkäyttäjien palveluiden kehittäminen
- ekologisiin tavoitteisiin sitoutuminen, puhtaan siirtymän hyödyntäminen
- maaseutumaisen asumisen tukeminen

20.5.2025

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo: 1.6.2023

Kaavaluonnos nähtävillä:

Kaavaehdotus nähtävillä:

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos on lähtenyt vireille Kärsämäen kunnan aloitteesta.

Kaavalla on laajennettu kunnan teollisuusaluetta pohjoiseen. Laajennusalueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten alueita (T) sekä teollisuus- ja varastorakennusten alue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). T/kem-merkintä mahdollistaa esimerkiksi biokaasulaitoksen ja muiden vihreään siirtymään liittyvien toimintojen sijoittamisen alueelle.

Kaavan laajennuksella on myös osoitettu VT28 ja uuden VT 4:n risteysalueen vaatima tilavaraus sekä risteysalueen yhteyteen VT 8 eteläpuolelle liikerakennusten ja huoltoaseman alueita (KLH-1), joille voi sijoittaa myymälä-, liike-, ravintola- ja varastotiloja sekä julkisten palveluiden ja hallinnon tiloja sekä polttoaineen jakelutoimintaa ja sähkölatauspisteitä.

Kaavamuutoksella on ajantasaistettu kaavamerkintöjä oleva rakennettu ympäristö huomioiden. Suunnittelualueen käyttötarkoitukset, aluerajaukset ja tonttijako on tarkistettu. Keskeisimmät muutokset koskevat seuraavia alueita:

- Toimitilanrakennusten alue (KTY-2), jolle voidaan rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä teollisuus- ja varastorakennuksia. Alue sijoittuu vt28 ja uuden valtatie risteyksen luoteispuolelle.
- Asuinpientalojen alue (AP) olevan tilanteen mukaisesti, joka sijoittuu teollisuusalueen länsipuolelle nykyisen VT4:n varrelle.
- Toimitilanrakennusten alue (KTY), jolle voidaan rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alue sijoittuu nykyisen VT4:n länsipuolelle.
- Huoltoaseman alue (LH-1). Alueelle voidaan sijoittaa polttoaineen jakelutoimintaa ja sähkölatauspisteitä henkilöliikenteelle ja raskaalle liikenteelle VT28:n ja Suomalantien risteykseen.

20.5.2025

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 306 ha. Kaava-alueelle on osoitettu yhteensä noin 730 000 k-m² rakennusoikeutta, mikä vastaa $e=0,24$ kokonaistehokkuutta. Asemakaavan laajennuksen pinta-ala on noin 218 ha. Uutta rakennusoikeutta osoitettu noin 470 000 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

20.5.2025

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelutilanne

3.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. Valtioneuvosto hyväksyi uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017 ja ne astuivat voimaan 1.4.2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakko-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennakko-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

Alueidenkäyttölain (AKL) mukaan ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yleiskaavaan osin maakuntakaavan kautta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.1.2 Maakuntakaavoitus

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan kolme vaihemaakuntakaavaa:

- **1. vaihemaakuntakaava** (*energiantuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne, luonnonympäristö, liikennejärjestelmä ja logistiikka*) (hyväksytty 2013, lainvoimainen 2017)
- **2. vaihemaakuntakaava** (*kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet, maaseudun asutusrakenne, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset ampumaradat ja materiaalikeskukset, puolustusvoimien alueet*) (hyväksytty 2016, lainvoimainen 2017)

20.5.2025

- **3. vaihemaakuntakaava** (*pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä muut tarvittavat päivitykset*) (hyväksytty 2018, lainvoimainen 2022)

Pohjois-Pohjanmaan **energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava** (*energiantuotanto, varastointi ja siirto, viherrakenne ja ekosysteemipalveluiden tarkastelu, aluerakenne ja saavutettavuus, liikennejärjestelmä ja logistiikka-alueet, energiamurroksen vaikutukset maankäytön suunnitteluun ja ilmastovaikutusten arvioinnin kehittäminen*) on vireillä ja se on edennyt hyväksymisvaiheeseen. Maakuntavaltuuston on tarkoitus käsitellä kaavan hyväksymistä kokouksessaan 27.5.2025.

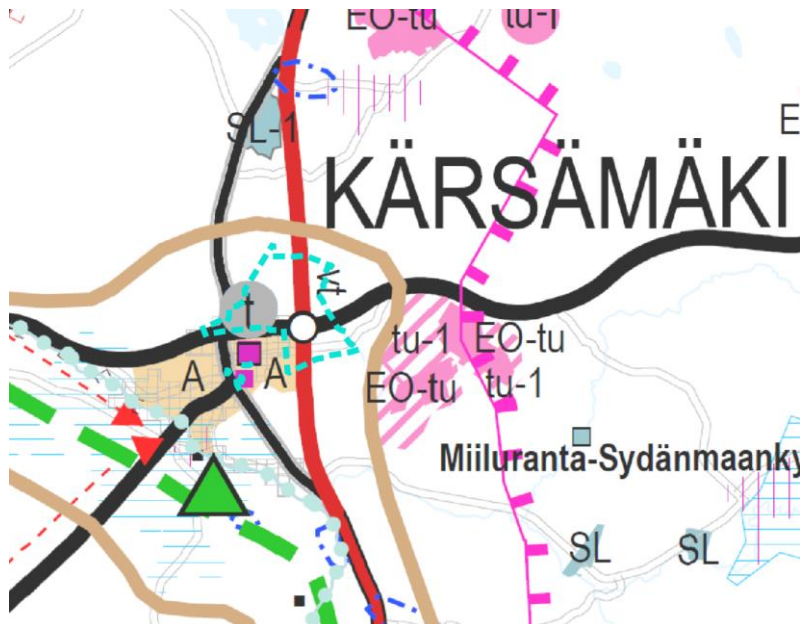
Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat merkinnät:

- maaseudun kehittämisen kohdealue (mk)
 - Merkinällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutuasutuksen alueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Vyöhykkeillä on tarvetta kehittää kuntien yhteistyöllä yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita.
 - Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota luonnon ja ympäristön kestäväan käyttöön, maatalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytyksiin, maiseman hoitoon, vesistön vedenlaadun turvaamiseen ja ulkoilureittien kehittämiseen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä tulvan aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle.
- taajamatoimintojen alue (A)
 - Merkinällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.
 - Suunnittelumääräys: 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

20.5.2025

päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua säännäri-ilmiöiden vaikutuksiin. Lisämerkintä –1 osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet.

- teollisuus- ja varastoalue (t)
 - o Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullista merkitystä omaavia, lähinnä perinteisen teollisuuden tuotanto- ja varastoalueita, jotka eivät sisälly taajamatoimintojen aluevaraukseen ja jotka halutaan turvata muulta maankäytöltä.
 - o Suunnittelumääräys: Biojalostamon alueen toimintojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähiasutukselle aiheutuvat onnettomuus- ja päästöriskit ja pyrkiä ratkaisuihin, joissa riskit jäävät lieviksi.
- uusi valtatie
 - o Merkinnällä osoitetaan suunnitellut uudet valta- ja kantatiet, joille on laadittu hyväksytty yleissuunnitelma tai aluevaraussuunnitelma
- eritasoliittymä
 - o Merkinnällä osoitetaan valta- ja kantateiden keskinäiset eritasoliittymät sekä Oulun seudun taajamatoimintojen alueen eritasoliittymät



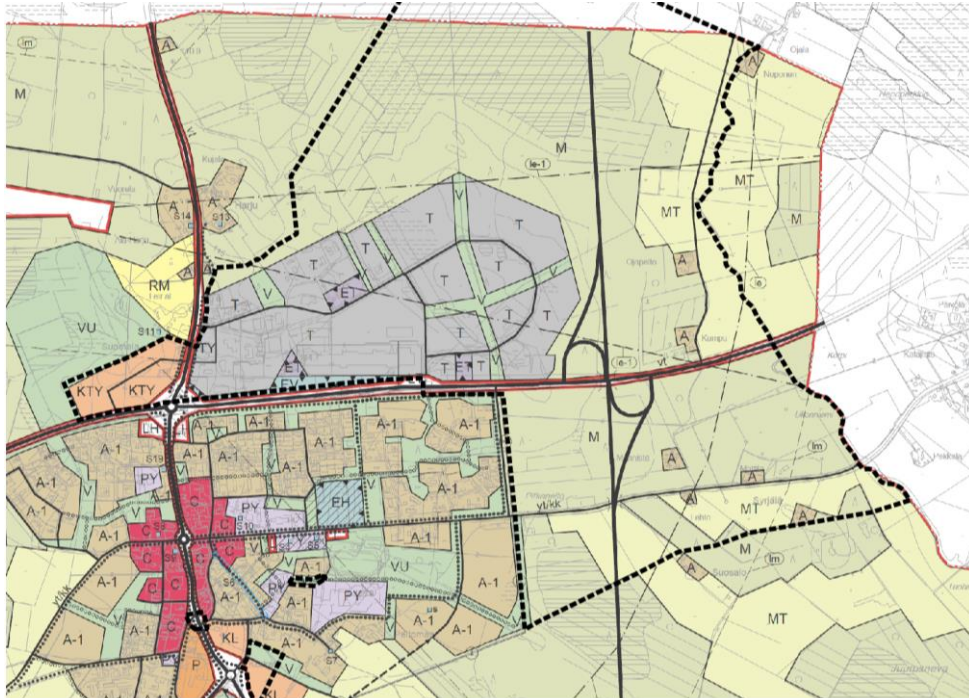
Kuva 2. Ote Pohjois-Pohjanmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen raja on esitetty turkoosilla katkoviivalla.

20.5.2025

3.1.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Keskustan yleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2013. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat merkinnät:

- maa- ja metsätalousvaltainen alue (M)
- teollisuus- ja varastoalue (T)
- virkistysalue (V)
- yhdyskuntateknisen huollon alue (ET)
- suojaviheralue (EV)
- maatalousalue (MT)
- maantien alue (LT)
- liike-, toimisto ja teollisuuskorttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (KTY)
- liikerakennusten alue (KL)
- lentoliikenteen estevapaa vyöhyke (le, le-1)
- lentoliikenteen ohjeellinen meluvaikutusalue (lm)
- ohjeellinen uusi valtatielinjaus
- valtatie (vt)
- silta
- ulkoilureitti
- kevyen liikenteen reitti



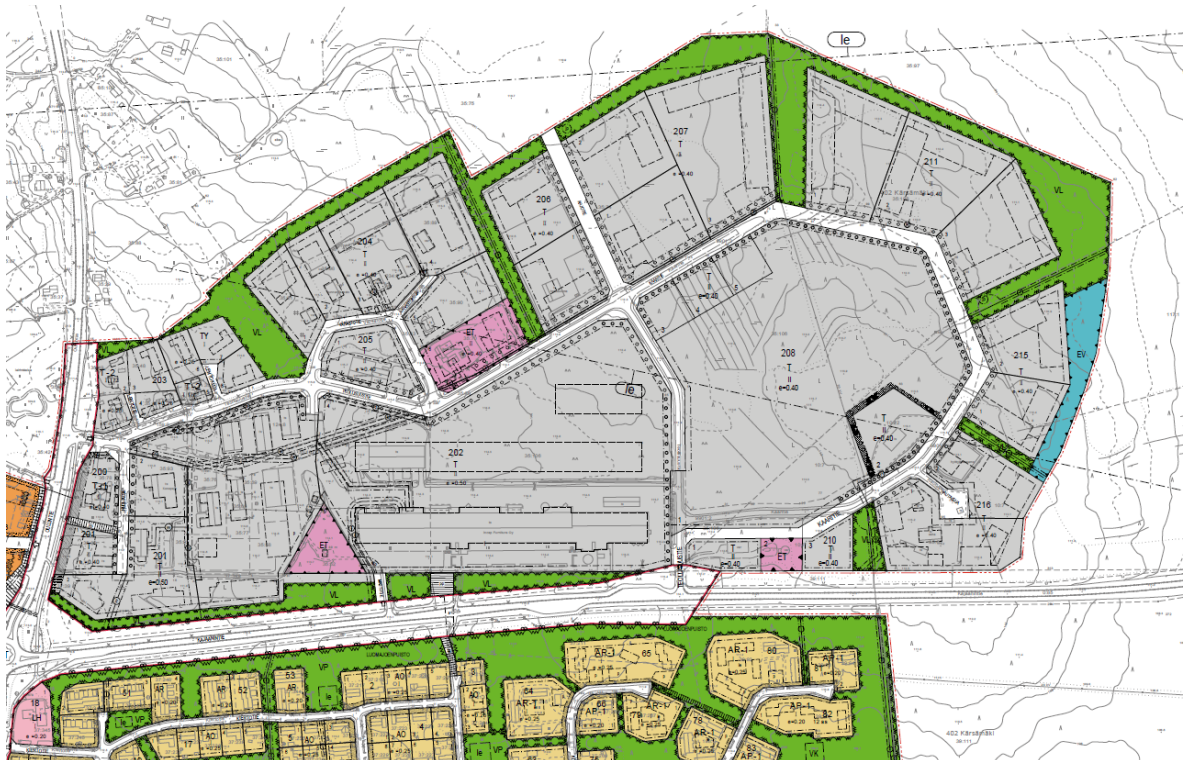
Kuva 3. Ote Keskustan yleiskaavasta. Asemakaava-alueen likimääräinen rajausta mustalla katkoviivalla.

Yhtä aikaa asemakaavamuutoksen kanssa laaditaan yleiskaavan muutosta ja laajennusta.

20.5.2025

3.1.4 Asemakaava

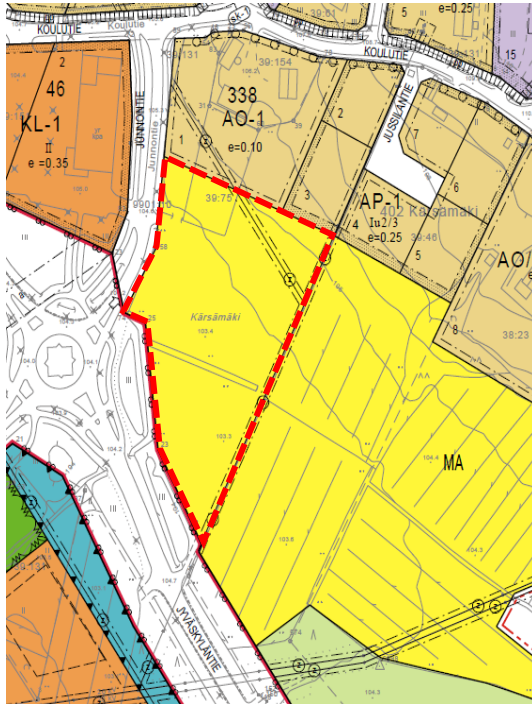
Osalla suunnittelualueesta on voimassa oleva asemakaava, osa alueesta on asemakaavoittamattomaa. Ajantasa-asemakaavassa teollisuusalueelle on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (T, T-1, T-2), teollisuus- ja varistorakennusten alue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), lähivirkistysalue (VL), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), suojaviheralue (EV), katu, jalankululle ja pyöräilylle varattu katu/tie (pp) sekä alue, jonka rakennuksissa ja rakennelmissa on huomioitava lentoliikenteen estevapaan vyöhykkeen nousukulma 1/50 kiitoradan päästä mitattuna (le).



Kuva 4. Ote-ajantasa-asemakaavasta (teollisuusalue)

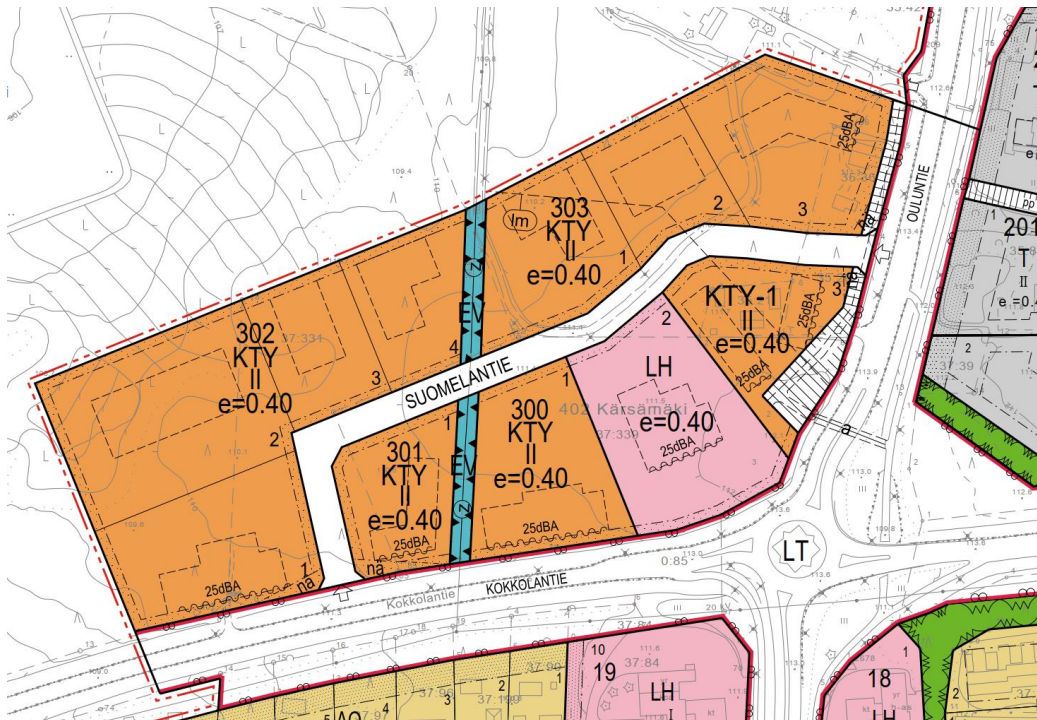
Ajantasa-asemakaavassa korttelin 338 eteläpuolelle on osoitettu maisemallisesti arvokas peltoalue (MA).

20.5.2025



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta (korttelin 338 eteläpuoli). Suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla.

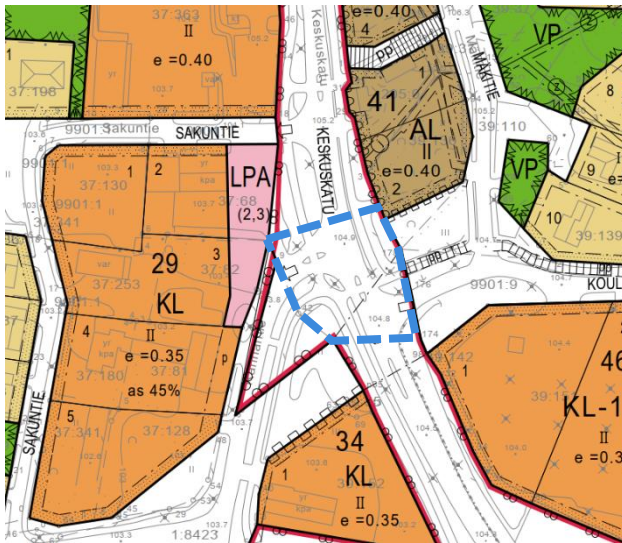
Ajantasa-asemakaavassa kortteleihin 300–303 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueita (KTY, KTY-1), huoltoaseman korttelialue (LH), suojaviheraluetta (EV), katu ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattukatu/tie.



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta (korttelit 300 - 303).

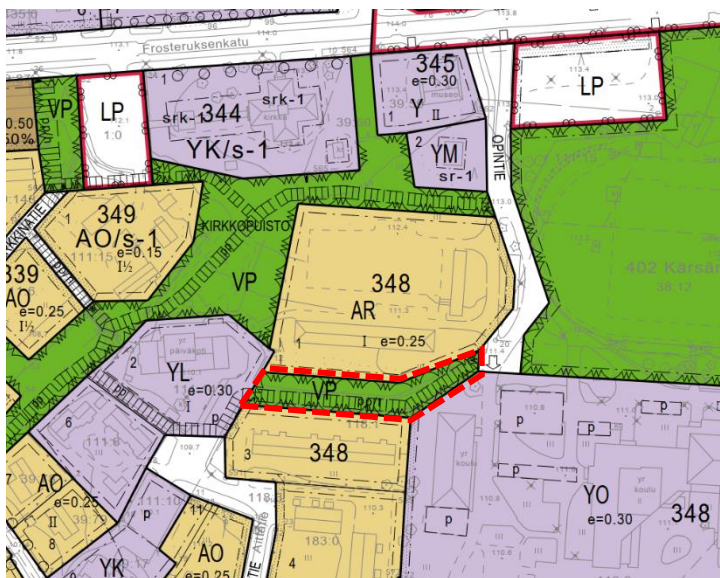
20.5.2025

Ajantasa-asemakaavassa korttelin 29 itäpuolinen suunnittelualue on maantieliikenteen aluetta (LT).



Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu sinisellä katkoviivalla.

Ajantasa-asemakaavassa korttelin 348 eteläpuolinen suunnittelualue on puistoaluetta (VP), jonne on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t).



Kuva 8. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla.

3.1.5 Rakennusjärjestys

Kärsämäen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 1.4.2020. Kärsämäen rakennusjärjestyksen uusiminen on aloitettu talvella 2025.

20.5.2025

3.1.6 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana käytetään osittain kunnan vektoriaineistoa ja osittain MML:n rasterikarttaa. Pohjakartta päivitetään prosessin edetessä. Asemakaava on laadittu mittakaavassa 1:2000.

3.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.2.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavoitettava alue on noin 306 hehtaaria, josta muutosaluetta on noin 88 hehtaaria ja uutta asemakaava-aluetta noin 218 hehtaaria.

Suunnittelualue sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Kärsämäen keskustan koillis- ja itäpuolella teollisuusalueen ja Juurusojan välisellä alueella. Alue on VT4:n vierestä teollisuusaluetta rajautuen itään Kummuntien varren peltoalueisiin.

3.2.2 Luonnonympäristö

Kärsämäen keskustan yleiskaavan ja taajaman asemakaavan päivittämisen yhteydessä on laadittu luontoselvitys (FCG 2024), johon kuuluivat luontotyyppi- ja liito-oravaselvitykset. Maastotöiden aikana havainnointiin myös selvitysalueen linnustoa.

Suunnittelualueen maasto on pinnanmuodoiltaan suhteellisen tasaista eikä suuria korkeuseroja esiinny. Alavimmat alueet sijoittuvat kaakkoon sekä suoalueille. Kärsämäen keskustaa sijaitsee ympäristöstä selkeämmin erottuvan moreeniselänteen alueella. Selvitysalueen kallioperä on pääosin graniittia ja maaperä savea sekä sekalajitteista maalajia, jonka päälajiketta ei ole selvitetty.

Kaava-alueella ei ole luonnontilaisia järviä tai lampia. Alue rajoittuu idässä Juurusojaan, jonka ekologinen tila on välttävä. Vedenlaatuun vaikuttaa oleellisesti valuma-alueen maankäyttö. Runsaat metsä- ja suo-ojitukset sekä voimaperäinen maatalous kuormittavat vesistöä.

Maastoselvityksissä ei havaittu merkkejä liito-oravasta. Kaava-alueelle ei sijoitu valtakunnallisesti (IBA), kansallisesti (FINIBA) tai maakunnallisesti (MAALI) tärkeitä lintualueita. Kaava-alueelta ei ole tiedossa eikä maastoselvityksissä todettu luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella suojeltuja lisääntymis- ja levähdyspaikkoja eikä erityisesti suojeltavien eliölajien esiintymispaikkoja. Selvitysalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole Natura 2000 -ohjelman kohteita, valtakunnallisiin suojeluohjelmiin kuuluvia kohteita eikä luonnonsuojelualueita.

Alueella sijaitsee yksi arvokkaaksi luontotyyppiä arvioitu kohde, Kajaanintien metsä.

20.5.2025

1. Kajaanintien metsä	
Pinta-ala	0,38 ha
Arvoluokka	Luokka 4: Monimuotoisuutta tukeva kohde
Peruste	Luontotyyppi Huomionarvoiset lajit: palokärki (DIR)
Luontotyypit	Varttuneet havupuuvaltaiset tuoreet kankaat (VU/NT) Mustikkakorvet (EN/EN)



Kuva 9. Kajaanintien vieressä sijaitsee pienialainen, tavallista talousmetsää monimuotoisempi metsäkuvio, jossa on vanhempaa luonnontilaisen kaltaista havu-lehtipuusekametsää.

3.2.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella Kajaanintien varrella on Lujabetonin betonielementtitehdas sekä muita teollisuuskiinteistöjä sekä joitain yksittäisiä asuin- ja maatalousrakennuksia. Alueen eteläpuolella on Kärämäen keskusta.

3.2.4 Kulttuuriympäristö

Arkeologinen kulttuuriperintö

Alueen arkeologinen inventointi tehtiin kesällä 2024 (Maanala Oy). Alueelta ei aiemmin tunnettu arkeologisia kohteita. Tutkimuksessa asemakaava-alueelta löydettiin yksi uusi muu kulttuuriperintökohde, historiallinen asuinpaikka Syrjälä (1000055061)

20.5.2025



Kuva 10. Syrjälän talo sekä vanha torpan alue, joka on nykyisin peltoa.



Kuva 11. Muun kulttuuriperintökohteen sijainti Puusaarentien eteläpuolella.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelle laadittiin rakennuskannan päivitys- ja täydennysinventointi kesällä 2024 (FCG). Aikaisemmin Kärsämäen rakennuskantaa on inventoitu maisema- ja kulttuuriympäristöselvityksessä vuonna 2009 ja Pohjois-Pohjanmaan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä vuonna 2015.

Kaava-alueelle ei sijoitu tehtyjen selvitysten perusteella paikallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita rakennuskohteita.

20.5.2025

3.2.5 Virkistys

Kaava-alueelle sijoittuu muutamia virkistysreittejä: Puusaarentien eteläpuolella on Frosteruksen koulun hiihtolatu ja Suomelan alueella kuntorata/hiihtolatu.

3.2.6 Tekninen huolto

Asemakaavoitetulla alueella on olemassa oleva kunnallistekniikka. Vesijohtoverkosto ulottuu tieverkkoa mukailleen myös asemakaavan laajennusalueelle.

3.2.7 Liikenne

Suunnittelualue kuuluu valtatie 4 kehittämisalueeseen välillä Pyhäjärvi – Pulkila. Tulevaisuudessa nelostien uusi linjaus kulkee suunnittelualueen läpi. Lisäksi suunnittelualueella koskee Kärsämäen kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelma. Kaavatyötä varten on lisäksi laadittu liikenneselvitys (WSP 2025).

Liikenneselvityksessä on tarkasteltu liikenteen nykytilaa suunnittelualueella, asemakaavaluonnos-ratkaisua liikenneverkon ja maakäytön näkökulmasta sekä kaavaratkaisun liikenteellisiä vaikutuksia ja liikenne-ennustetta. Seuraavissa kappaleissa ja kuvissa on poimittu keskeisimmät asiat selvityksen raportista, joka kokonaisuutena on kaavaselostuksen liitteenä.

Tie- ja katuverkon nykytilanne

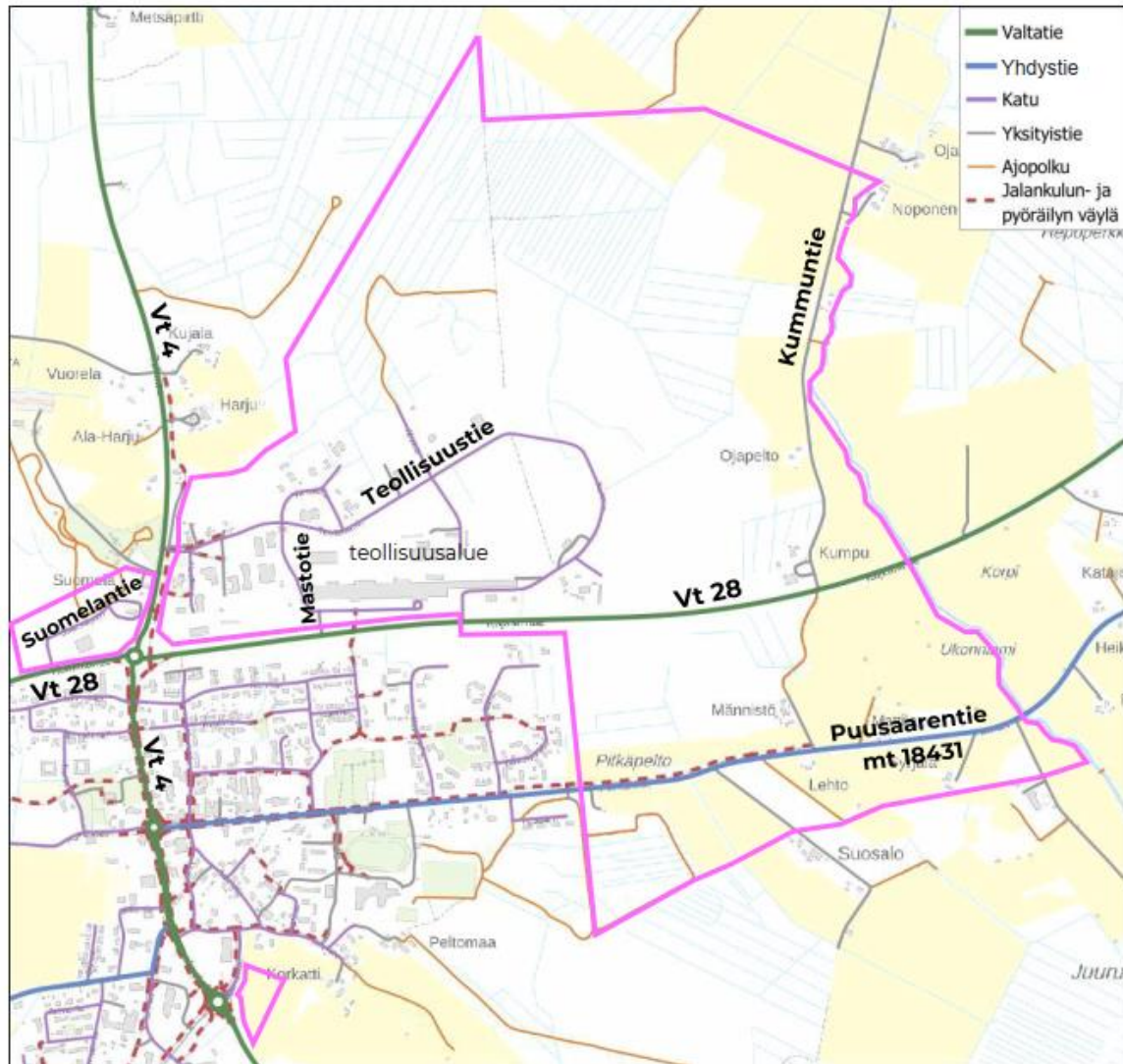
Asemakaava-alueen merkittävimmät maantiet ovat valtatie 4 ja 28 sekä maantie 18431 (Puusaarentie). Etelä-pohjoissuuntainen valtatie 4 sijaitsee asemakaava-alueen länsireunassa ja itä-länsisuuntainen valtatie 28 alueen keskiosassa. Valtatiet palvelevat pitkämatkaisen liikenteen lisäksi myös Kärsämäen keskustaan kulkevaa paikallista liikennettä. Puusaarentie sijaitsee asemakaava-alueen eteläosassa ja se palvelee erityisesti Kärsämäen paikallista liikennettä keskustan kokoojaväylänä palvelujen ja asuinalueiden keskellä.

Teollisuusalueen merkittävin katuyhteys on sen läpi kulkeva Teollisuustie, joka kytkeytyy lännessä valtatiehen 4 ja idässä valtatiehen 28. Teollisuustien liittymien lisäksi teollisuusalueelta on lähinnä Lujabetonin henkilöliikennettä palveleva Mastotien liittymä valtatielle 28.

Valtateiden kiertoliittymän luoteisneljännekseen sijoittuva asemakaava-alue kytkeytyy Suomelan-tien liittymän kautta valtatiehen 28.

Lisäksi kaava-alueella on yksityisteitä, joista verkollisesti merkittävin on kaava-alueen itäosassa sijaitseva Kummuntie. Kummuntieltä on liittymä valtatielle 28.

20.5.2025



Kuva 12. Suunnittelualan nykyinen väyläverkko

Liikennemäärät nykytilanteessa

Valtatien 4 keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL 2024) valtatie 28 pohjoispuolella on Väyläviraston tietojen mukaan noin 3950 ajon./vrk, josta raskasta liikennettä on noin 15 %. Valtatie 28 liikennemäärä on noin 1450-1520 ajon./vrk, raskaan liikenteen osuuden ollessa noin 12 %. Puusaarentien (mt 18431) liikennemäärä kaava-alueella on 270 ajon./vrk, josta raskasta liikennettä on noin 4 %.

Katuverkon liikennemääristä ei ole laskentatietoa. Kunnalta saatujen arvioiden ja maankäyttötietojen perusteella tehdyn asiantuntija-arvion perusteella teollisuusalueen katuverkolla liikennemäärät ovat suurimmillaan muutamia satoja ajoneuvoja vuorokaudessa. Merkittävin liikennettä synnyttävä toimija on Lujabetoni.

20.5.2025

Jalankulun ja pyöräilyn nykytilanne

Asemakaava-alueella on nykyisiä jalkakäytäviä ja pyöräteitä valtatie 4 varressa ja Puusaarentiellä (mt 18431) sekä lisäksi lyhyempiä yhteyksiä teollisuusalueella. Kaikki edellä mainitut jalankulun ja pyöräilyn yhteydet kytkeytyvät keskustan jalankulku- ja pyöräilyverkkoon.

Valtateiden 4 ja 28 kiertoliittymän itähaaralla (vt 28) on alikulkukäytävä ja länsihaaralla (vt 28) suojatie. Valtatiellä 28 on keskisaarekkeellinen jalankulun ja pyöräilyn ylityspaikka teollisuusalueen kohdalla, jossa nopeusrajoitus on 60 km/h.

Asemakaava-alueen nykyiset teollisuus- ja työpaikka-alueet ovat saavutettavissa keskustasta nykyisiä jalankulku- ja pyöräilyväyliä pitkin. Teollisuustien länsipäässä erillinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys ulottuu asuinkiinteistöille asti. Puusaarentien jalankulku- ja pyöräilyväylä päättyy lännessä nykyiseen yksityistiehen, jonka kautta on epävirallinen yhteys Puusaarentieltä valtatielle 28.

Suunniteltu tuleva liikenneverkko*Vt 4 Kärämäen ohikulkutie*

Asemakaavan liikenneverkon keskeisenä lähtökohtana ja merkittävänä muutoksena nykytilanteeseen on Kärämäen ohikulkutie: Valtatie 4 rakennetaan uuteen maastokäytävään noin 10 km osuudella. Ohikulkutie sijoittuu nykyisen valtatie 4 ja Kärämäen taajaman itäpuolelle. Asemakaava-alueen kohdalla uusi valtatielinjaus sijaitsee noin 1,5 km etäisyydellä nykyisestä valtatiestä 4.

Uusi valtatielinjaus on esitetty voimassa olevassa maakuntakaavassa ja linjauksen eteläosa on esitetty voimassa olevassa Kärämäen keskustan yleiskaavassa. Kärämäen ohikulkutiestä on laadittu yleissuunnitelma ja tiesuunnitelma jo 1990-luvulla. Vuonna 2023 valmistuneessa Vt 4 Pyhäjärvi-Pulkila toimenpideselvityksessä sekä asemakaavatyön kanssa samanaikaisesti laadittavassa Vt 4 ja 28 Kärämäen eritasoliittymän aluevaraus suunnitelmassa Kärämäen ohikulkutielinjaus on yleiskaavan ja vanhojen suunnitelmien mukainen.

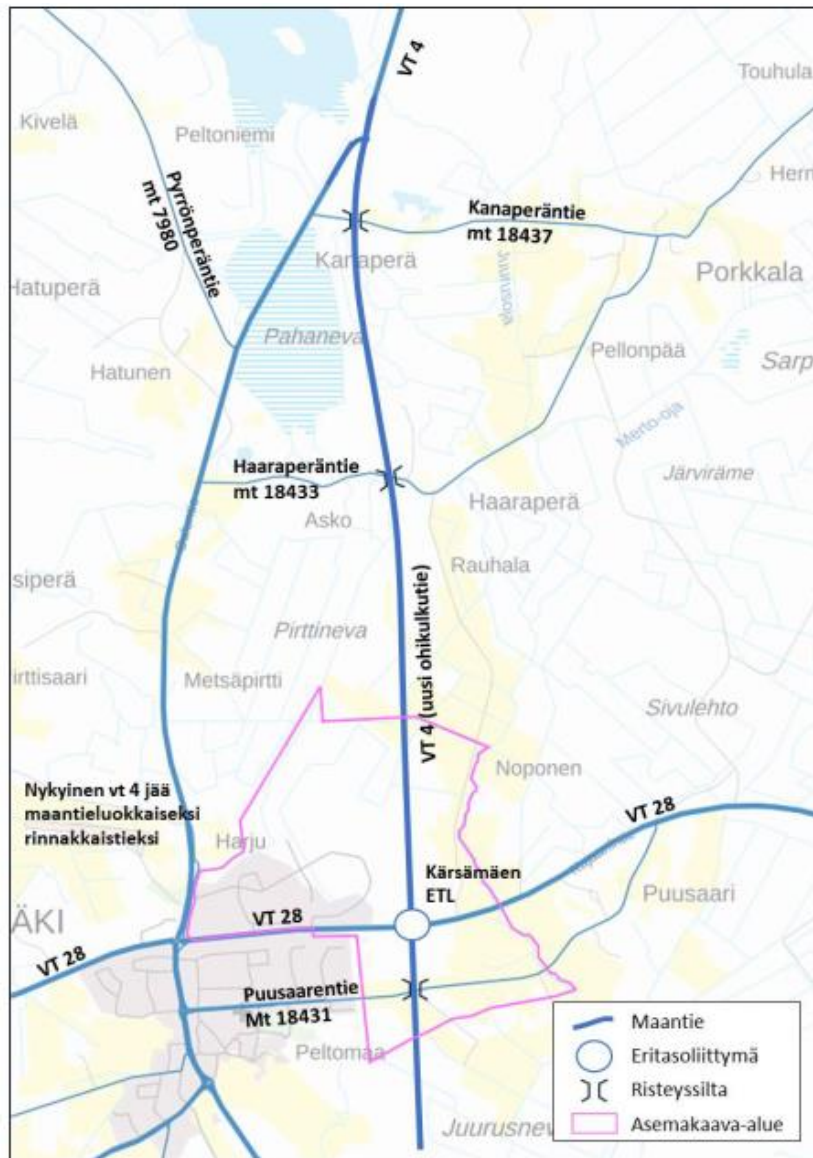
Nykyinen valtatie 4 jää ohikulkutien kohdalla maantieluokkaiseksi rinnakkaistieksi. Se liittyy ohikulkutiehen etelä- ja pohjoispäissä tasoliittymin. Ohikulkutien keskivaiheilla, valtatie 28 kohdalla on valtateiden 4 ja 28 eritasoliittymä, jonka kautta Kärämäen taajama on tasoliittymien lisäksi saavutettavissa valtatieltä 4. Ohikulkutien kohdalla muut risteävät maantiet alittavat valtatie 4 risteysiltojen kautta.

Valtateiden 4 ja 28 eritasoliittymä

Asemakaavatyön rinnalla laaditaan aluevaraus suunnitelmaa valtateiden 4 ja 28 eritasoliittymästä sekä siihen liittyvistä tie- ja liittymäjärjestelyistä asemakaava-alueen kohdalla. Asemakaavassa esitetyt valtateiden tieratkaisut perustuvat aluevaraus suunnitelman ratkaisuun.

Ohikulkutien eritasoliittymä sijoittuu valtatie 28 kohdalle asemakaava alueen itäosassa. Eritasoliittymässä valtatie 28 ylittää uuden ohikulkutien. Eritasoliittymä on ns. rombinen eritasoliittymä, jossa kaikilla suunnilla on suorat rampit, jotka mahdollista erikoiskuljetusten ajon parhaalla mahdollisella tavalla.

20.5.2025



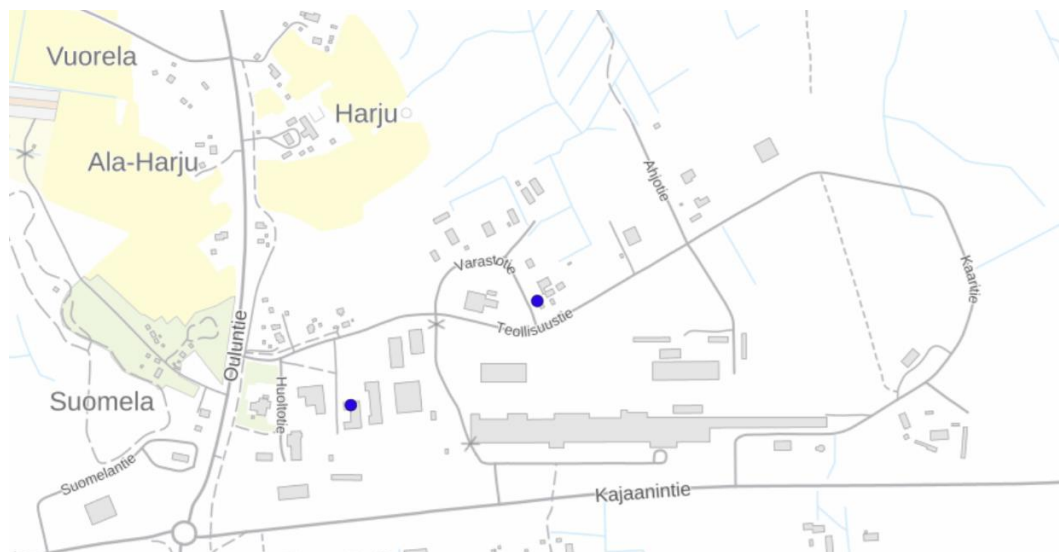
Kuva 13. Tavoitetieverkko, jossa Vt 4 Kärämäen ohikulkutie on toteutettu.

3.2.8 Ympäristöhäiriöt

Mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet

Suunnittelualueella on kaksi maaperän tilan tietojärjestelmään rekisteröityä kohdetta (100318902 ja 100324034). Kohteet sijaitsevat teollisuusalueella.

20.5.2025



Kuva 14. Teollisuusalueelle sijoittuvat MATTI-järjestelmän kohteet sinisellä pallolla.

Melu

Meluntorjuntaa ohjaavat Suomessa Valtioneuvoston päätöksen VNp 993/1992 mukaiset seuraavat melutason ohjearvot:

Taulukko 1. Melutasojen ohjearvot (VNp 993/1992).

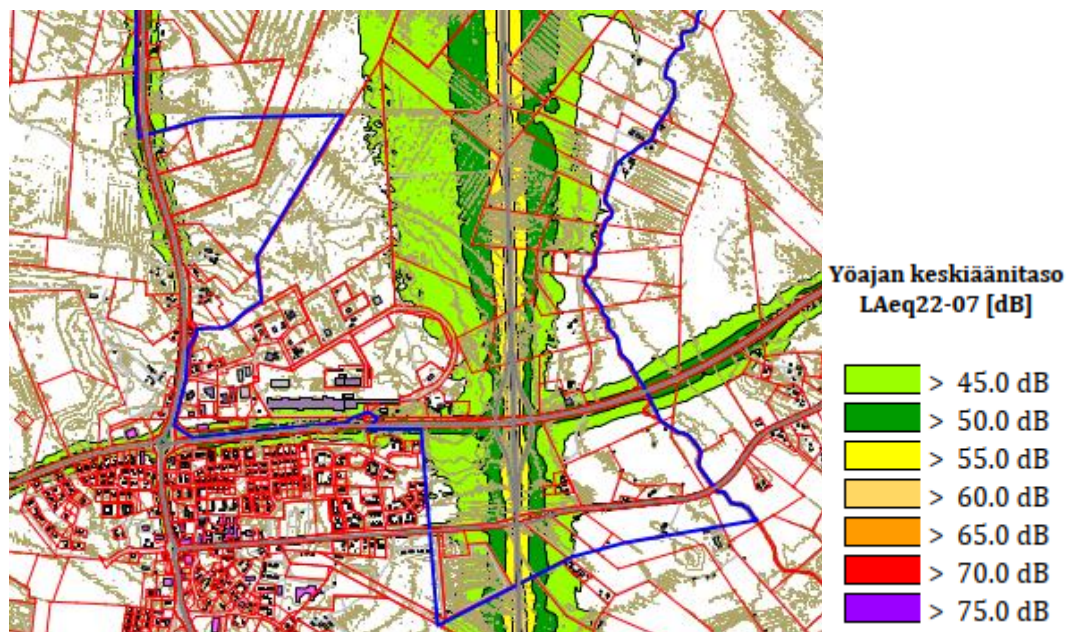
Ohjearvot ulkona	Päivä	Yö
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB
Uudet asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa sekä hoitolaitoksia ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 dB
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB

Kaavatyötä varten on laadittu meluselvitys (WSP 2025), jonka raportti on kaavaselostuksen liitteenä. Seuraavissa kuvissa on esitetty suunnittelualueen tieliikenteen melu keskiäänitasona liikennemäärien ja -järjestelyiden ennustetilanteessa 2050 päivällä ja yöllä. Suunnittelualueella päiväajan ohjearvotaso ylittyy osittain Männistön alueella sijaitsevien asuinrakennusten piha-alueilla. Pihaluille jää kuitenkin suurelta osin alueita, missä ohjearvotaso ei ylity. Näiden rakennusten piha-alueita suojaamaan mitoitettiin 3 metriä korkea meluvalli eritasoliittymän itäpuolen rampin läheisyyteen. Suunnitellulla meluntorjunnalla saadaan piha-alueet suojattua ohjearvotason ylittävältä melulta.

20.5.2025



Kuva 15. Päiväajan keskiäänitaso liikennemäärien ja -järjestelyiden ennustetilanteessa 2050. (WSP 2025)



Kuva 16. Yöajan keskiäänitaso liikennemäärien ja -järjestelyiden ennustetilanteessa 2050 (WSP 2025)

3.2.9 Maanomistus

Suunnittelualue on osin yksityisomistuksessa ja osin kunnan omistuksessa. Suunnittelualueella kunta omistaa kiinteistöt 317-402-39-111, 317-402-10-7, 317-402-111-14, 317-402-10-7, 317-402-117-1, 317-402-35-124, 317-402-35-74, 317-402-35-111, 317-402-37-346, 317-402-37-325.

20.5.2025

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kärsämäen kunnan strategia on päivitetty vuonna 2023 ja se ulottuu vuosille 2024–2027. Strategia-assa Kärsämäen kuntaa kehitetään aktiivisen elinvoima- ja elinkeinopolitiikan avulla sekä vahvistamalla eri muotoista asumista kaikenikäisille.

ELY-keskus on päivittänyt vuoden 2023 aikana uuden VT4 linjauksen esisuunnitelman. Uusi linjaus kulkee nykyisen tien ja teollisuusalueen itäpuolella. Kaavoituksella on tarpeen huomioida uuden valtatelinjauksen vaikutukset liikenteeseen ja katu järjestelyihin sekä palveluiden kehittämismahdollisuudet uudessa VT4 ja VT 28 risteyskohdassa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan suunnittelutyö on käynnistynyt syksyllä 2023 ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kevättalvella 2024.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Maanomistajat, asukkaat:

- suunnittelualueella ja lähialueilla asuvat ja työskentelevät ihmiset
- maanomistajat

Viranomaiset:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos

Kunnan hallintokunnat:

- kaavatoimikunta
- tekninen lautakunta
- ympäristö- ja rakennusvalvonta

20.5.2025

Muut yhteisöt:

- Kärämäen Yrittäjät ry
- Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri ry
- Kärämäen Vesihuolto Oy
- Elenia Oy
- MTK Kärämäki
- muut yritykset ja yhdistykset

4.3.2 Vireilletulo

Kaava on tullut vireille 1.6.2023 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 6.2 – 6.3.2024.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallisten on mahdollista ilmaista mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta niiden ollessa nähtävillä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 6.2 – 6.3.2024. OAS:ista saatiin yksi huomautus. Asia koskee Kumpukangas 10:20 tilaa, jolla oleva metsämaa toivotaan säilyvän metsätalouskäytössä.

Kaavaluonnos nähtävillä __. __. - __. __. 202__.

Kaavaehdotus nähtävillä __. __. - __. __. 202__.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 8.2.2024. Neuvottelussa keskusteltiin viranomaisten kanssa muun muassa kaavatyöhön liittyvistä selvitystarpeista. Neuvottelun muistio on kaavaselostuksen liitteenä.

OAS:ista saatiin kolme lausuntoa:

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos suosittelee, että hälytysajoneuvoille tarkoitetut tiet ja muut kulkuyhteydet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä; pistoteiden päiden kääntöympyrän kääntösäde on riittävä myös raskaille pelastusajoneuvoille; vesijohtoverkoston suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava mahdollisten paloteknisten laitteistojen vedentarve, pelastuslaitoksen sammutusvesitarve (hyvätuottoiset palopostit); rakennusalueen rajan merkitsemistä vähintään 4 metrin etäisyydelle tontin naapurin puoleisesta rajasta.

Pohjois-Pohjanmaan museo esittää kiinnittämään erityistä huomiota korttelin 338 asemakaavamuutoksen vaikutuksista korttelin eteläpuoliselle maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle. Pohjois-Pohjanmaan museo on edellyttänyt hankkeen rinnalla kulkevan Kärämäen yleiskaavan päivityksen ja

20.5.2025

laajennuksen yhteydessä tehtäväksi arkeologisen inventoinnin. Kyseinen selvitys tulee palvelemaan myös tätä asemakaavan päivitys- ja laajennushanketta. Inventoinnissa tulee lisäksi huomioida asemakaavaa ajatellen pienemmät yksittäiset asemakaavamuutoskohteet. Erityisen tarkasti tulee selvittää alueet, joille ollaan osoittamassa muuttuvaa maankäyttöä sekä muut maastoltaan potentiaalliset alueet.

MTK Kärämäki huomauttaa, että suojaetäisyydet mahdollisista uusista liike-, teollisuus- tai asuinrakennuksista ovat riittäviä alueella jo toimiviin maataloihin ja peltoalueisiin; kotieläintilojen välittömään läheisyyteen ei tule kaavoittaa sellaisia rakennuskohteita, jotka voivat häiriintyä maatilatoiminnan seurauksena; tiestöä ja liittymiä suunniteltaessa tulisi välttää tarpeettoman kapeita väyliä.

Lausunnoissa esiin nostetut asiat on pyritty mahdollisuuksien mukaan huomioimaan kaavaratkaisussa.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta. Neuvotteluja järjestetään tarpeen mukaan.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteena on luoda edellytykset Kärämäen elinvoiman kehittymiselle tulevaisuudessa. Kärämäen taajama laajenee itään ja pohjoiseen kasvavan teollisuuden ja Nelostien tulevaisuudessa toteutuvan uuden linjauksen vuoksi. Kaavoituksen tarkoitus on paikallisen elämisen laadun edistämisen lisäksi kohdentaa kehittäminen asioihin, joissa on potentiaalia laajasti maaseudun, liikkumisen, asumisen ja yritystoiminnan toimintaympäristön muuttuessa mm. puhtaan siirtymän myötä.

Asemakaavan muutoksen tärkeimpiä tavoitteita:

- teollisuuden ja muun yritystoiminnan kehittäminen
- asukkaiden ja tienkäyttäjien palveluiden kehittäminen
- ekologisiin tavoitteisiin sitoutuminen, puhtaan siirtymän hyödyntäminen
- maaseutumaisen asumisen tukeminen

20.5.2025

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava pohjautuu olemassa olevaan tilanteeseen sekä ennakoituihin tulevaisuuden maankäytön ja liikenneverkon tarpeisiin. Asemakaavaratkaisu perustuu samaan aikaan laadittavaan Kärsmäen keskustan yleiskaavan muutokseen ja laajennukseen sekä kaavatyön yhteydessä laadittuihin selvityksiin ja suunnitelmiin. Voimassa olevan asemakaavan rakennetta ei ole merkittävästi muutettu. Uudella asemakaavoitettavalla alueella on varauduttu uuden VT 4 linjauksen aiheuttamiin liikenteellisiin muutoksiin sekä mahdollistettu palvelu- ja toimitilarakentaminen uuden valtateiden risteysalueen läheisyydessä. Olemassa olevaa teollisuusaluetta on laajennettu pohjoiseen ja uusilla T/kem-aluevarauksilla on pyritty mahdollistamaan erityisesti vihreään siirtymään liittyvien toimintojen sijoittuminen alueelle.

5.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 306 ha. Kaava-alueelle on osoitettu yhteensä noin 730 000 k-m² rakennusoikeutta, mikä vastaa e=0,24 kokonaistehokkuutta. Asemakaavan laajennuksen pinta-ala on noin 218 ha. Uutta rakennusoikeutta osoitettu noin 470 000 k-m².

Korttelialueiden ja eri maankäyttömuotojen pinta-alat ja rakennusoikeudet ilmenevät oheisesta taulukosta.

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m2]	Tehokkuus[e]
AP	4,3468	10867	0,25
EMT	1,1919	0	0
ET	2,2468	4103	0,18
EV	1,498	0	0
KL-2	1,5659	5481	0,35
KLH-1	17,3579	69431	0,4
KTY	4,4785	17914	0,4
KTY-2	7,6752	30701	0,4
Katu.	10,5596	0	0
LH-1	1,5111	0	0
LT	33,2834	0	0
M	30,2068	0	0
MT	55,5844	0	0
MU	7,718	0	0
RA	0,2774	555	0,2
T	66,4911	296551	0,45
T-1	0,5188	2075	0,4

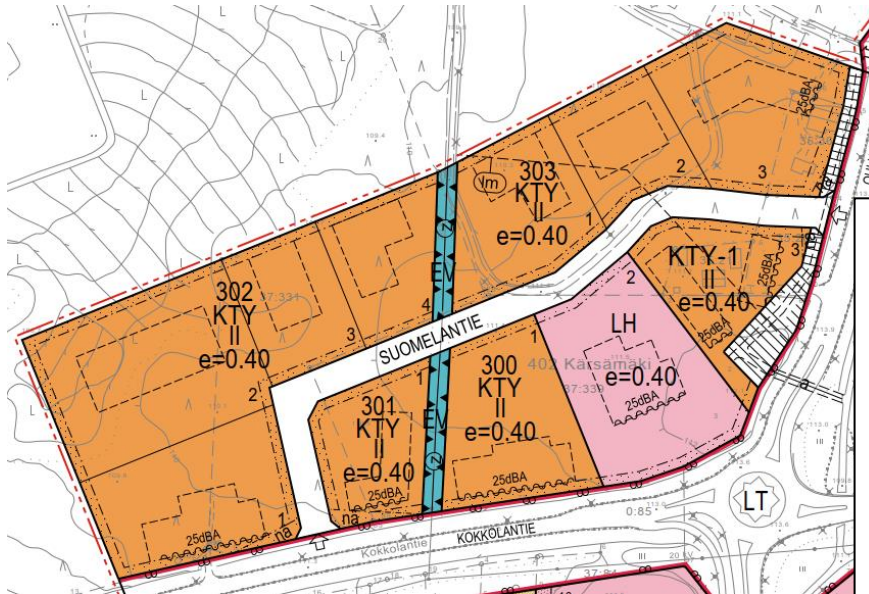
20.5.2025

T/kem	55,6613	278306	0,5
TY	2,997	7493	0,25
VL	0,7135	0	0
pp	0,2901	0	0
pp/t	0,0346	0	0
Kaikki	306,2079	729521	0,24

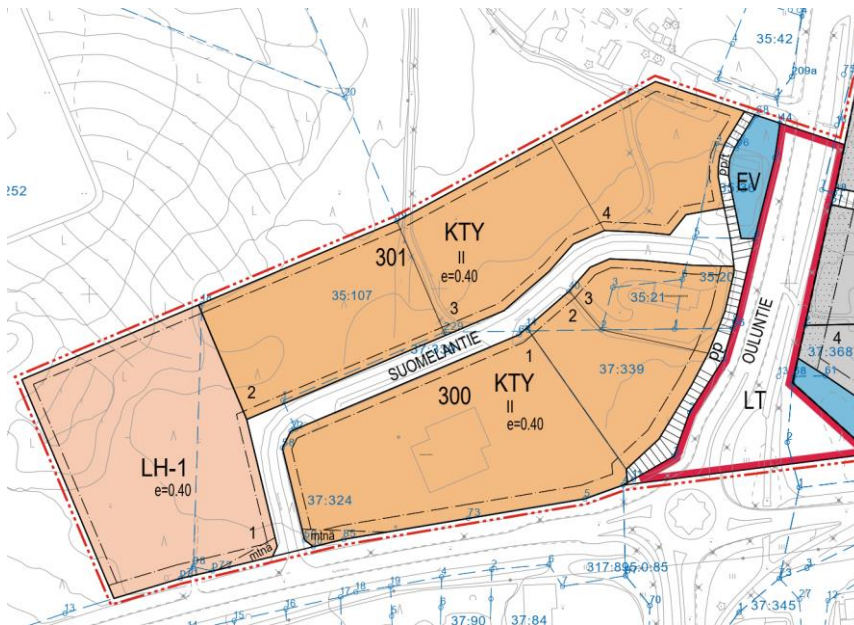
20.5.2025

5.3 Muutokset kortteleittain voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna

- **Korttelit 300 ja 301**



Kuva 17. Korttelit 300-303. Ote voimassa olevasta kaavasta.



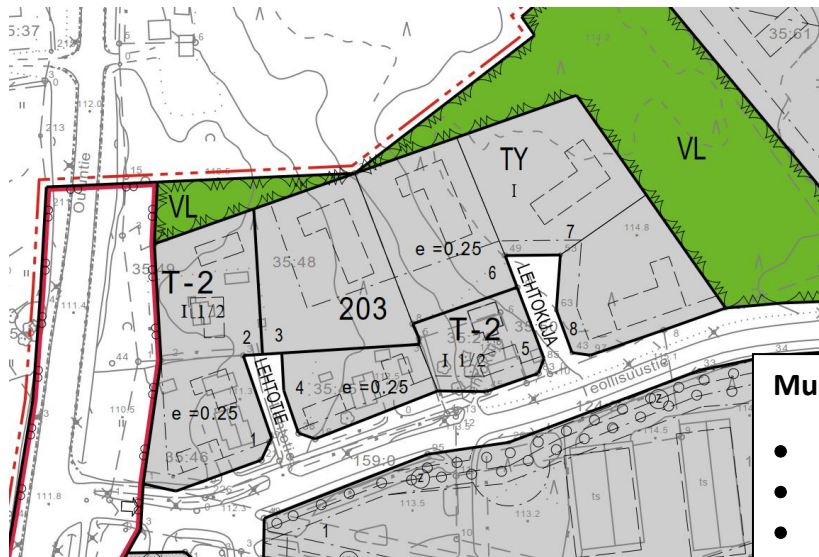
Kuva 18. Korttelit 300 ja 301. Ote kaavamuutoksesta.

Muutokset:

- EV-alue poistettu ja osoitettu uusi EV Ouluntien varrelle
- korttelinumerot tarkennettu, korttelinumerot 302 ja 303 poistettu
- KTY-1-alue muutettu KTY-alueeksi
- LH-alue poistettu ja osoitettu LH-1-alue
- Rakennuspaikkojen koot suurennettu ja rajat tarkennettu osittain rakennetun tilanteen mukaisesti
- Suomalantien itäinen yhteys VT 4:lle katkaistu
- pp-alue tarkennettu rakennetun tilanteen mukaisesti
- alikulku VT 4 kohdalta poistettu

20.5.2025

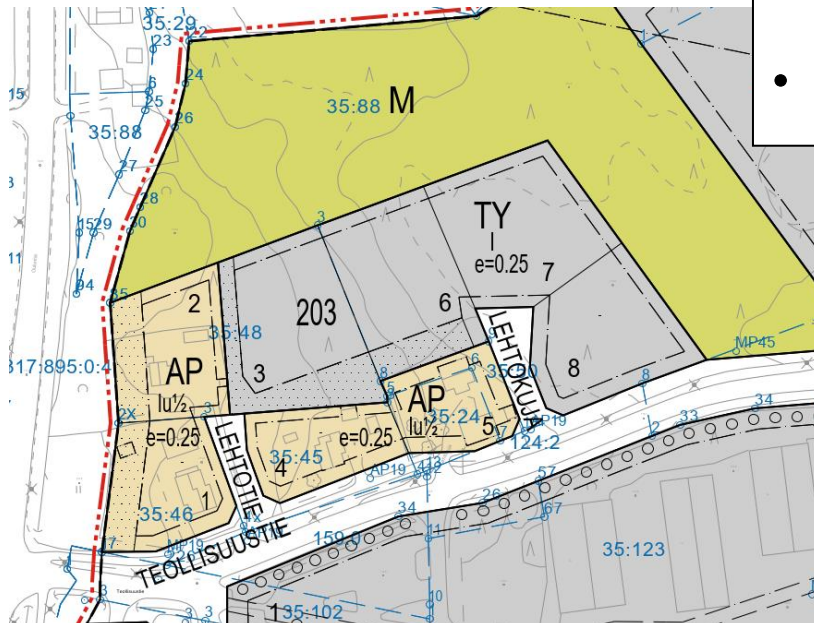
- Kortteli 203**



Kuva 19. Kortteli 203. Ote voimassa olevasta kaavasta.

Muutokset:

- T-2 --> AP
- rakennusalat tarkennettu
- osoitettu istutettava alue
- Rakennuspaikan 2 raja tarkennettu rakennetun tilanteen mukaisesti
- VL --> M



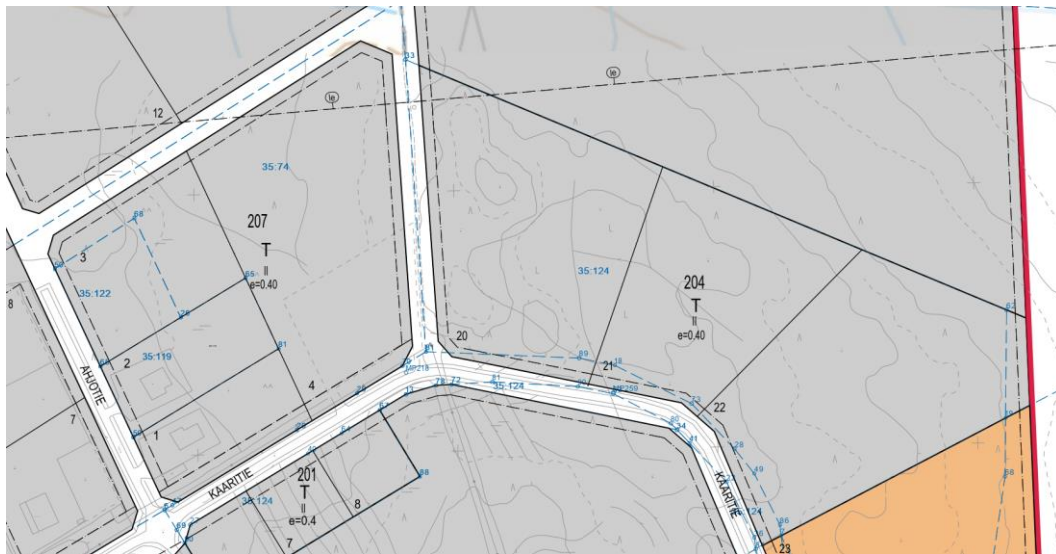
Kuva 20. Kortteli 203. Ote kaavamuutoksesta.

20.5.2025

- **Korttelit 207 ja 204**



Kuva 23. Kortteli 207 ja 211. Ote voimassa olevasta kaavasta.



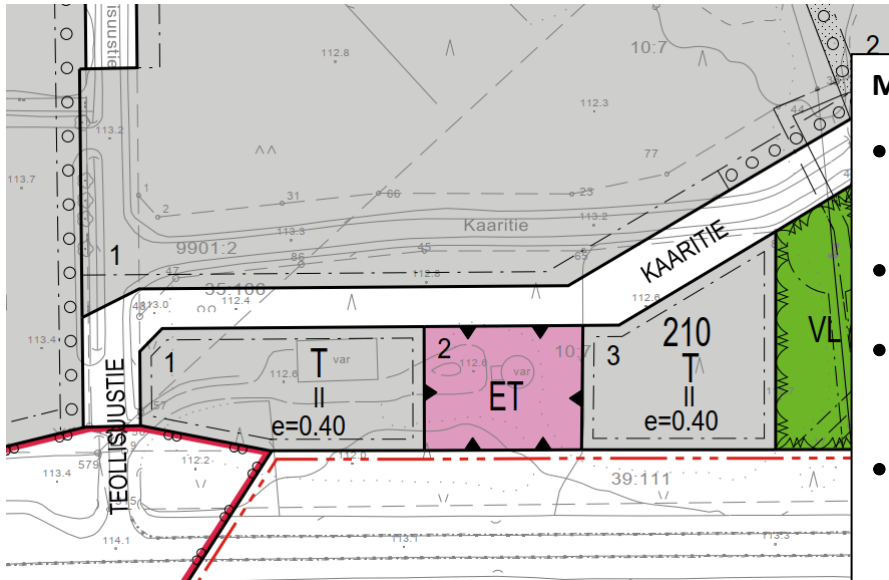
Kuva 24. Kortteli 207 ja 204. Ote kaavamutoksesta.

Muutokset:

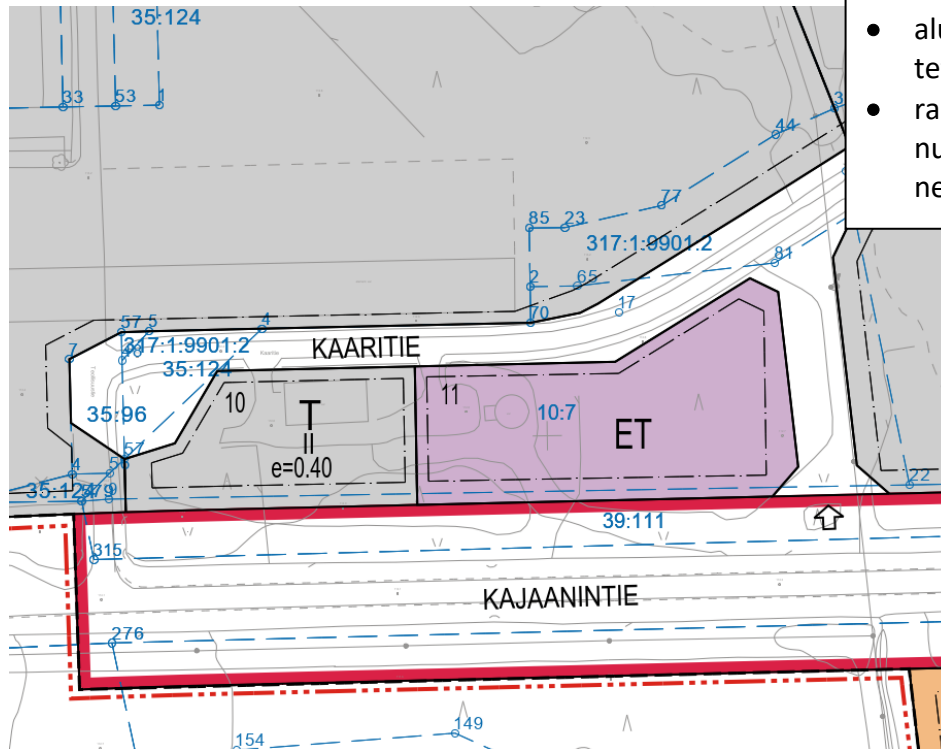
- korttelien rajaukset muutettu
- rakennuspaikat laajennettu
- korttelit 204, 206 ja 211 yhdistetty ja korttelinumerot 206 ja 211 poistettu
- korttelille 207 osoitettu uusi rakennuspaikka
- rakennusalat tarkennettu
- rakennuspaikkojen numerointi tarkennettu
- Kaaritien istutettava puurivi poistettu
- Osoitettu uudet kadut laajennusalueelle korttelien 207 ja 204 väliin sekä korttelin 207 pohjoispuolelle
- VL-alue poistettu

20.5.2025

• **Kortteli 201**



Kuva 27. Kortteli 210. Ote voimassa olevasta kaavasta.



Kuva 28. Kortteli 201. Ote kaavamutoksesta.

Muutokset:

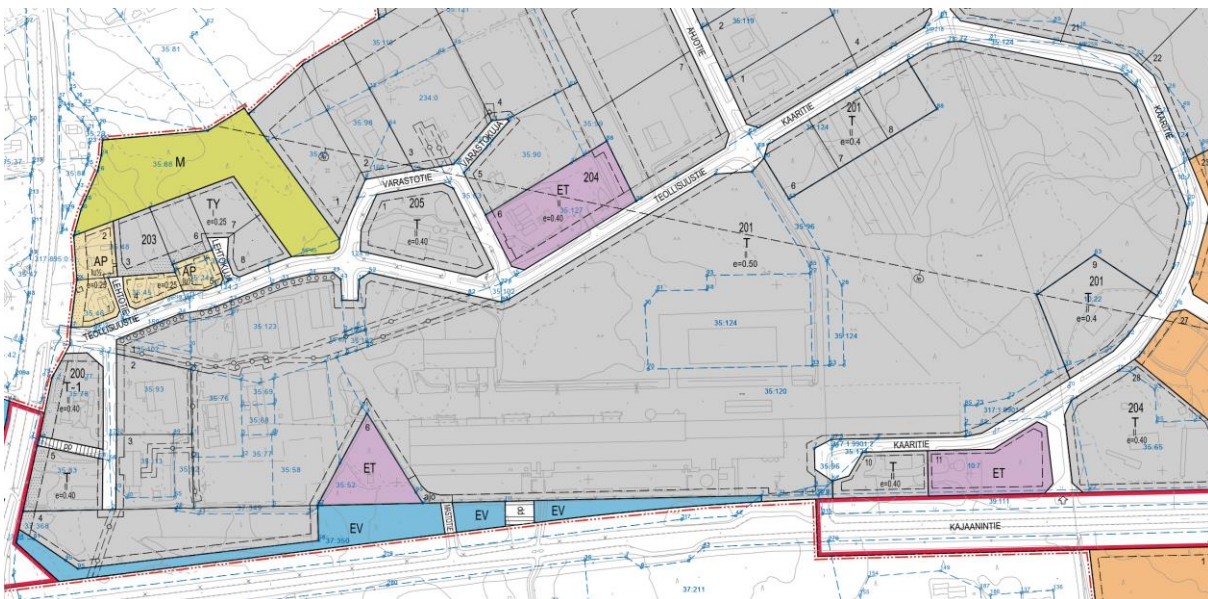
- korttelit 210 ja 201 yhdistetty, kortteli-numero 210 poistuu
- osa T-alueesta muutettu ET-alueeksi
- Teollisuustie poistettu, tieyhteys katkaistu
- osoitettu uusi katuyhteys eteläpuolelta Kajaanintieltä (VT28)
- kaavalaajennus --> osoitettu LT-alue
- aluerajaukset muutettu
- rakennuspaikkojen numerointi tarkennettu

20.5.2025

• **Kortteli 201**



Kuva 29. Korttelit 201, 202 ja 208. Ote voimassa olevasta kaavasta.



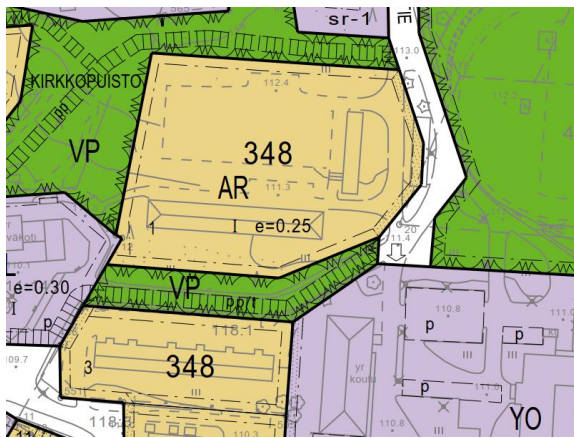
Kuva 30. Kortteli 201. Ote kaavamuutoksesta.

Muutokset:

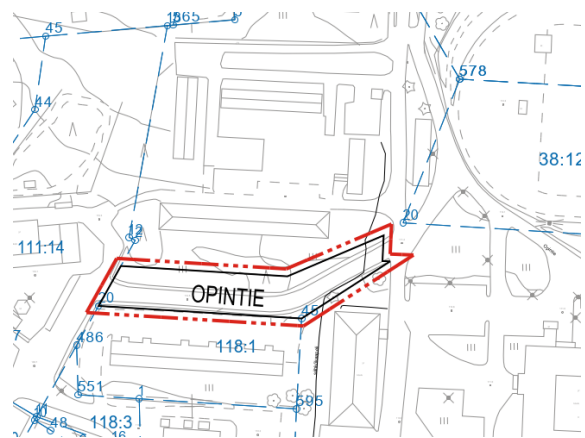
- kortteliin 200 ei ole tehty muutoksia
- korttelit 201, 202 ja 208 yhdistetty, korttelinumerot 202 ja 208 poistettu
- VL--> EV
- ohjeelliset rakennusalat poistettu ja rakennuspaikkojen numerointi tarkennettu
- Kaaritien katualueen rajausta tarkennettu ja istutettava puurivi poistettu
- katualue poistettu korttelin 201 keskeltä
- tonttijako tarkennettu

20.5.2025

- Katualue



Kuva 31. VP-alue. Ote voimassa olevasta kaavasta.

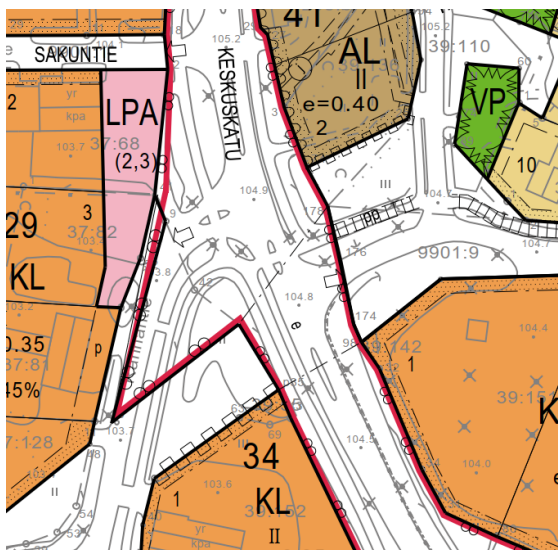


Kuva 32. Kortteli 201. Ote kaavamuutoksesta.

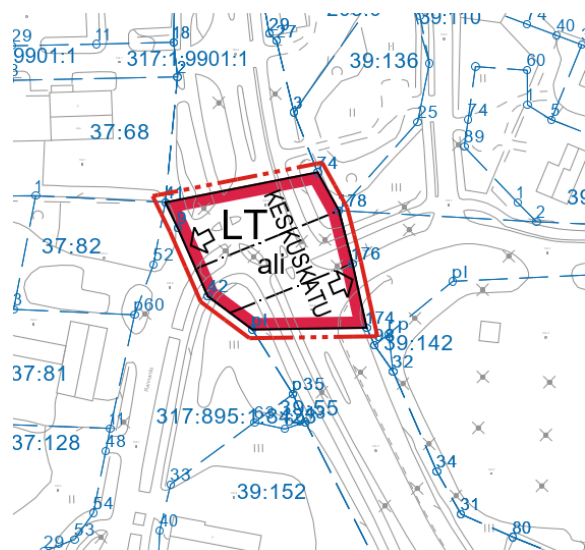
Muutokset:

- VP-alue muutettu katualueeksi

- LT-value



Kuva 33. LP-alue. Ote voimassa olevasta kaavasta.



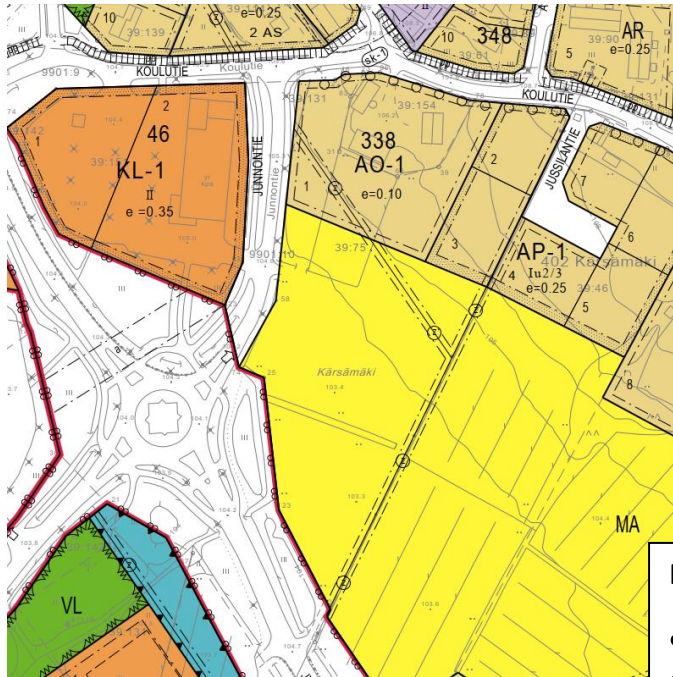
Kuva 34. LP-arvo. Ote kaavamuutoksesta.

Muutokset:

- LT-alueelle osoitettu alikulku

20.5.2025

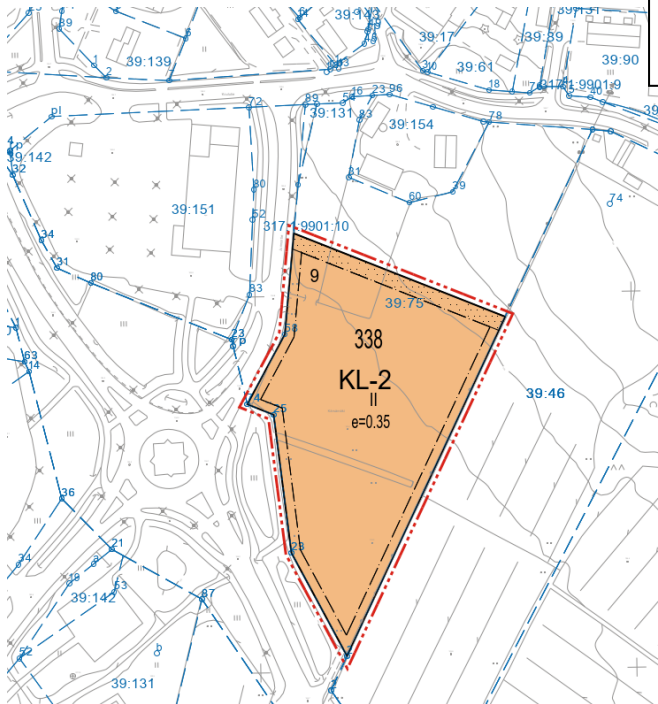
- Kortteli 338**



Kuva 35. MA-alue. Ote voimassa olevasta kaavasta.

Muutokset:

- MA --> KL-2
- osoitettu istutettava alueen osa alueen pohjoisreunaan



Kuva 36. Kortteli 338. Ote kaavamuutoksesta.

20.5.2025

5.5 Aluevaraukset

Asemakaavamerkintöjen selitykset ja -määräykset ovat kiinteästi kaavakartan yhteydessä. Alla on esitetty keskeisimmät merkinnät ja määräykset sekä niiden perustelut.

5.5.1 Korttelialueet

AP Asuinpientalojen alue.

Kortteleihin 203 (1,2,4,5), XX1 (1), XX4-XX7 ja XX9 on osoitettu AP-alue toteutuneen tilanteen mukaisesti.

Kortteli 203 (1,2,4,5) on osoitettu AP-alueeksi, koska alue on toteutunut asuinalueena eikä TY-alueena niin kuin on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa. Alue sijoittuu nykyisen VT4:n ja Teollisuustien risteysalueen viereen. Alue käsittää neljää rakennuspaikkaa. Alueen pinta-ala on 8 589 m², kerrosluku on I u½ ja rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla 0,25.

Muut AP-alueet sijoittuvat Puusaarentien molemmin puoliin (6 rakennuspaikkaa) ja Kummuntien varrelle (2 rakennuspaikkaa). Alueiden kerrosluku on II ja rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla 0,25.

KL-2 Liikerakennusten alue.

Alueelle voidaan sijoittaa polttoaineen jakelutoimintaa ja sähkölatauspisteitä henkilöliikenteelle ja raskaalle liikenteelle. Alueelle sijoitettavien rakennusten ja rakenteiden tulee muodostaa yhtenäinen, rakennusmassoiltaan sopusuhtainen, sekä rakennusmateriaaleiltaan että väriykseltään ympäröivään maisemaan hyvin sopeutuva kokonaisuus.

Keskuskatu-Jyväskylätie-Junnontie risteysalueen itäpuolelle kortteliin 338 (9) on osoitettu uusi KL-2-alue. Asuinalueen ja KL-2-alueen väliin on osoitettu istutettava alueen osa suojamaan asuinalueita. Alueen pinta-ala on 15 659 m², kerrosluku on II ja rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla 0,35. Alue sijoittuu maisemallisesti arvokkaan peltoalueen reunaan, mikä on huomioitu merkinnän määräyksessä, jolla pyritään vähentämään rakentamisen vaikutuksia maisemaan.

KLH-1 Liikerakennusten ja huoltoaseman alue.

Alueelle saa sijoittaa myymälä-, liike-, ravintola- ja varastotiloja sekä julkisten palveluiden ja hallinnon tiloja. Alueelle voidaan sijoittaa polttoaineen jakelutoimintaa ja sähkölatauspisteitä henkilöliikenteelle ja raskaalle liikenteelle.

Kortteleihin XX2, XX3 ja XX8 on osoitettu uusia KLH-1-alueita. Alueet sijoittuvat VT28 ja uuden VT4:n risteysalueen kaakkois- ja lounaispuolelle.

Korttelin XX2 pinta-ala on 31 425 m², kerrosluku on II ja rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla 0,40.

Korttelin XX3 pinta-ala on 14 032 m², kerrosluku on II ja rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla 0,40.

20.5.2025

Korttelin XX8 pinta-ala on 128 122 m², kerrosluku on II ja rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla 0,40. Alue käsittää kolme rakennuspaikkaa.

KTY Toimitilarakennusten alue.

Alueelle voidaan rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.

Kortteleihin 300 ja 301(2-4) on osoitettu uusi KTY-alue. Alue sijoittuu nykyisen VT4:n länsipuolelle.

Korttelin 300 pinta-ala on 22 785 m², kerrosluku on II ja rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla 0,40. Alue käsittää kolme rakennuspaikkaa.

Korttelin 301 (2-4) pinta-ala on 22 000 m², kerrosluku on II ja rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla 0,40. Alue käsittää kolme rakennuspaikkaa.

KTY-2 Toimitilarakennusten alue.

Alueelle voidaan rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä teollisuus- ja varastorakennuksia.

Kortteliin 204 (23-27) on osoitettu uusi KTY-2 -alue. Alue sijoittuu Kaaritien koillispuolelle. Alueen pinta-ala on 76 752 m², kerrosluku on II ja rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla 0,40. Alue käsittää viisi rakennuspaikkaa.

T Teollisuus- ja varastorakennusten alue.

Kortteleihin 201 (1-10), 204 (1-10, 20-22, 28) ja 205 on osoitettu olevia ja uusia teollisuusalueita. Rakennuspaikkojen koko vaihtelee noin 4 000-279 000 m². Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna ja vaihtelee 0,4:stä 0,5:een alueen toimintojen luonteet ja tarpeet huomioiden. Rakennuspaikkojen kerrosluvuksi on merkitty II. Alue käsittää 28 rakennuspaikkaa, joista kolme on uusia rakennuspaikkoja. Voimassa olevan asemakaavan rakennuspaikkoja on laajennettu johtuen kapeiden lähivirkistysalueiden poistosta tarpeettomana.

T-1 Teollisuus- ja varastorakennusten alue.

Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 50 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.

Kortteliin 200 on osoitettu T-1-alue voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Alueelle ei ole tehty muutoksia voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Alue sijoittuu nykyisen VT4:n itäpuolelle. Alueen pinta-ala on 5 188 m², rakennusoikeus osoitettu tehokkuuslukuna e=0,4 ja kerrosluku on II.

TY Teollisuusrakennusten alue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Kortteliin 203 on osoitettu TY-alue voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Alue sijoittuu teollisuusalueen länsipuolelle. Alueen pinta-ala on 11 647 m², kerrosluku on I ja rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla 0,25. Alue käsittää neljää rakennuspaikkaa. TY-alueen ja asuinalueen välille on osoitettu istutettava alueen osa suojamaan asuinalueita.

20.5.2025

Uusi TY-alue on osoitettu toteutuneen tilanteen mukaisesti kortteliin XX1 VT28 ja uuden VT4:n risteysalueen koillispuolelle. Alueen pinta-ala on 18 323 m², kerrosluku on II ja rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla 0,25.

T/kem Teollisuus- ja varastorakennusten alue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.

Alueen tarkemman suunnittelun ja toimintojen sijoittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon toiminnan vaatimat suojaetäisyydet ja onnettomuusriskien hallinta sekä haitallisten ympäristövaikutusten ehkäisy ja lieventäminen suhteessa lähistöllä oleviin toimintoihin ja asutukseen.

Kortteliin 204 (11–19) pohjoispuolelle, kaavalaajennusalueelle on osoitettu T/kem-alue. Alue sijoittuu nykyisen teollisuusalueen pohjoispuolelle. Rakennuspaikkojen koko vaihtelee noin 19 580–84 950 m², rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna e=0,4 ja kerrosluku on II. Alue käsittää yhdeksän rakennuspaikkaa.

RA Vapaa-ajan asumisen alue.

Kortteliin X10 on osoitettu RA-alue toteutuneen tilanteen mukaisesti. Alue sijoittuu Kummuntien varrelle kaavoitettavan alueen itäpuolelle. Alueen kerrosluku on II ja rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla 0,20.

5.5.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue.

Puusaarentien eteläpuolelle on osoitettu kapea kaistale VL-aluetta. VL-alue yhdistyy kaavamuutosalueen ulkopuoliseen viereiseen kaavoitetun VL-alueeseen. Alueen pinta-ala on 0,7 ha.

Lähivirkistysaluetta on poistettu teollisuusalueen korttelien välistä tarpeettomana ja alueet on liitetty osaksi teollisuusalueen rakennuspaikkoja. Alueilla ei ole ollut virkistyskäyttöä eikä sitä myöskään haluta ohjata teollisuusrakentamisen yhteyteen toimintojen luonne huomioiden.

LH-1 Huoltoaseman alue.

Alueelle voidaan sijoittaa polttoaineen jakelutoimintaa ja sähkölatauspisteitä henkilöliikenteelle ja raskalle liikenteelle.

Kortteliin 300 on osoitettu uusi LH-1-alue. Alue sijoittuu VT28:n ja Suomalantien risteysalueen luoteispuolelle. Alueen pinta-ala on 15 111 m², rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna e=0,4 ja kerrosluku on II.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

ET-alueet on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti kortteihin 201(6), 204(6, 12). Korttelin 204 rakennuspaikan 12 alue on laajennettu 4 547 m²:llä huomioiden vesihuollon kehittämisen tulevaisuuden tarpeet.

20.5.2025

EMT Mastoalue.

Puusaarentien eteläpuolelle on osoitettu mastoalue olevan tilanteen mukaisesti. Alueen pinta-ala on noin 1,2 ha.

EV Suojaviheralue.

VT 28:n ja teollisuusalueen väliin sekä nykyisen VT 4:n länsipuolelle on osoitettu suojaviheraluetta. VT 4:n länsipuolelle osoitetun KTY-alueiden välinen EV-alueen kaistale korttelien välistä on poistettu tarpeettomana. Alueen kokonaispinta-ala on noin 1,5 ha.

M Maa- ja metsätalousalue.

Rakentamisen ulkopuolella olevat alueet on osoitettu M-alueeksi samanaikaisesti laadittavan yleiskaavan mukaisesti. Alueen kokonaispinta-ala on noin 30 ha.

MT Maatalousalue.

Peltoalueet on osoitettu MT-merkinnällä osittain voimassa olevan yleiskaavan ja samanaikaisesti laadittavan yleiskaavamuutoksen mukaisesti. Alueen kokonaispinta-ala on noin 56 ha.

MU Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Puusaarentien eteläpuolelle on osoitettu uusi MU-alue. Alueella on latu/ulkoilureitti. Alueen pinta-ala on noin 7,7 ha.

5.5.3 Katualueet

Olemassa olevat kadut on huomioitu kaavaratkaisussa. Teollisuusalueelta on poistettu tarpeeton katu, jonka kohdalla oleva kulkuyhteys palvelee vain rakennuspaikan sisäistä liikennettä. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu Suomalantien yhteys nykyiselle VT 4:lle on poistettu toteutuneen tilanteen mukaisesti. Kaaritien liittymä VT 28:lle on siirretty nykyistä idemmäksi ja nykyinen liittymä on poistettu. Asemakaavassa on osoitettu uusia katuja VT 28:n ja Puusaarentien välille, VT 28 ja Kaaritien välille sekä nykyisen teollisuusalueen pohjoispuolelle laajennusalueelle yhteensä n. 1,8 km.

5.5.4 Muut merkinnät

pp/t Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

Nykyisen VT 4:n länsipuolella olevan korttelin 301 ja EV-alueen välille on osoitettu pp/t -katu rakennetun tilanteen mukaisesti.

pp Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

20.5.2025

Nykyisen VT 4:n länsipuolella olevan korttelin 300 ja nykyisen VT 4:n välille on osoitettu pp-katu rakennetun tilanteen mukaisesti.

ali Alikulku.

Puusaarentien alittaa aluevaraussuunnitelman mukaisesti uuden VT 4:n. Alikulkuna on merkitty myös Koulutien jalankulku- ja pyöräilyväylän suunniteltu alikulku nykyisen VT 4:n alitse.

yli Ylikulku.

Uuden aluevaraussuunnitelman mukaisesti VT 28 ylittää uuden VT 4:n, mikä on huomioitu kaavakartalla.

Im *Lentoliikenteen ohjeellinen meluvaikutusalue. Alueelle ei tule osoittaa uutta melun haittoille herkkää toimintaa. Alueella jo olevan asutuksen ja muun melulle herkän toiminnan säilyttäminen ja täydentäminen on mahdollista. Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden sekä katon ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden lentomelua vastaan on oltava vähintään 25 dBA. Alueelle voidaan sijoittaa teollisuus- ja liikerakennuksia.*

le *Alueella rakennuksissa ja rakennelmissa on huomioitava lentoliikenteen estevapaan vyöhykkeen nousukulma 1/50 kiitoradan päästä mitattuna.*

le-1 *Lentoliikenteen estevapaan vyöhykkeen alueella rakennusten ja rakennelmien suurin sallittu korkeus on 45 m.*

le-1, Im ja le-merkinnät on osoitettu voimassa olevan yleis- ja asemakaavan mukaisesti.

5.5.5 Yleismääräykset:

Hulevesien käsittely

Hulevedet tulee pyrkiä ensisijaisesti imeyttämään maaperään ja viivyttämään rakennuspaikoilla tai ne tulee ohjata kunnan määräämään hulevesijärjestelmään.

5.5.6 Kunnallistekniikka

Toteutuneilla alueilla on olemassa oleva kunnallistekniikan verkosto, jota tullaan laajentamaan asemakaavan teollisuusalueen laajennusalueille sekä uusille valtateiden risteysalueen korttelialueille.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen teollisuusalueen pohjoispuolelle merkittävien vaarallisia kemikaaleja valmistavien tai varastoivien laitosten sijoittumisen uudelle T/kem-alueelle. Alueelle sijoittuvista toiminnoista aiheutuu hyvin todennäköisesti vähintään jonkin verran ympäristöhäiriöitä ja onnettomuusvaaraa, mutta näiden vaikutusten luonne, merkittävyys ja laajuus vaihtelee toiminnan mukaan. Kaavassa on annettu T/kem-alueelle määräys, jonka mukaisesti alueen tarkemman

20.5.2025

suunnittelun ja toimintojen sijoittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon toiminnan vaatimat suojaetäisyydet ja onnettomuusriskien hallinta sekä haitallisten ympäristövaikutusten ehkäisy ja lieventäminen suhteessa lähistöllä oleviin toimintoihin ja asutukseen.

Laaditun meluselvityksen perusteella uuden VT 4:n itäreunaan Männistön kohdalle on kaavakartalla osoitettu meluesteen tai melusuojauksen likimääräinen sijainti, suojaamaan Männistön alueella olevia asuinrakennuspaikkoja uuden VT 4:n aiheuttamalta melulta.

5.7 Nimistö

Suunnittelualueelle on osoitettu uusia katuja teollisuusalueen laajennuksen ja uusien risteysalueen palvelualueiden takia. Nimistö lisätään prosessin edetessä.

5.8 Vaikutusten arviointi

5.8.1 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaavaratkaisulla on huomioitu ja tarkennettu samaan aikaan asemakaavatyön kanssa laadittavan yleiskaavan ratkaisuja. Asemakaava on laadittavan yleiskaavan mukainen.

5.8.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavalla ei ole osoitettu muuttuvaa maankäyttöä jo toteutuneille rakennetuille alueille. Kaavassa osoitetut uudet teollisuus- ja palvelualueet sijoittuvat nykytilanteessa pääasiassa metsätalouskäytössä oleville alueille. Kaavalla täydennetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja mahdollistetaan yhdyskuntarakenteen maltillinen laajeneminen uuden valtatielinjauksen ympäristöön.

Kaavatyötä varten on laadittu alueen rakennuskannan päivitys- ja täydennysinventointi. Asemakaavoitettavalle alueelle ei sijoitu inventoinnin perusteella arvokkaita rakennuksia. Kaavan toteuttaminen ei edellytä olevien rakennusten purkamista.

5.8.3 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavaratkaisun merkittävimmät muutokset sijoittuvat keskustan itä- ja koillispuolelle, jonne valtatie 4:n uusi linjaus sijoittuu. Merkittävimpiä liikenteellisiä muutoksia uuden valtatie 4 linjauksen myötä ovat uudet liittymät VT28:lle ja VT4:lle sekä VT4:n kanssa risteävien maanteiden ali- ja ylikulut. Valtatie 4 uusi linjaus vähentää merkittävästi keskustan läpi kulkevaa liikennettä ja vaikuttaa sitä kautta alueen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen. Vaikutus on huomattava myös liikenteen sujuvuuden ja liikenneturvallisuuden kannalta.

20.5.2025

Kaavassa on huomioitu tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin perustuen uuden valtateiden risteysalueen vaatima tilantarve ja uusille palvelualueille tarvittavat liittymät ja niiden sijoittelu huomioiden liikenteen sujuvuus ja turvallisuus VT28:lla.

Kaavaratkaisun ja kaavassa mahdollistettujen liikenneverkon muutoksien vaikutuksia liikenteeseen on arvioitu kaavaselostuksen liitteenä olevassa liikenneselvityksessä. Alla on esitetty keskeisimmät poiminnat liikenneselvityksen (WSP 2025) liikenteellisestä vaikutusten arvioinnista:

Liikennetuotoksen määrittäminen

Asemakaava-alueen uuden maankäytön liikennetuotos on arvioitu Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -ohjeen matkatuotosarvioita hyödyntäen. Uusien teollisuusalueiden synnyttämä liikenne on arvioitu asemakaavassa esitettyjen rakentamattomien tonttien määrän ja koon perusteella suhteutettuna kunnalta saatuihin arvioihin nykytilanteesta. KTY-alueiden matkatuotos on arvioitu rakennusoikeuteen perustuen. Palveluasemien ja huoltoaseman liikennetuotos on arvioitu pääteiden liikennemääriin suhteutettuna.

Uuden maankäytön synnyttämä liikenne ja sen suuntautuminen

Teollisuustiehen ja Kaaritiehen kytkeytyvän teollisuuspainotteisen alueen arvioidaan synnyttävän uutta liikennettä enimmillään noin 975 ajon./vrk, mikäli koko alue toteutuu kaavan mukaisena. Valtateiden eritasoliittymän yhteyteen sijoittuvien liikerakennusten huoltoaseman alueilla varaudutaan palveluasemiin. Palveluasemille autolla kulkevien liikennemäärä on karkean arvion mukaan yhteensä noin 1400 ajon./vrk. Valtateiden kiertoliittymän luoteisneljännekseen sijoittuvalla huoltoaseman ja toimitilarakennusten alueella liikennemäärän arvioidaan kasvavan noin 390 ajon./vrk. Noin puolet tästä on huoltoaseman liikennettä.

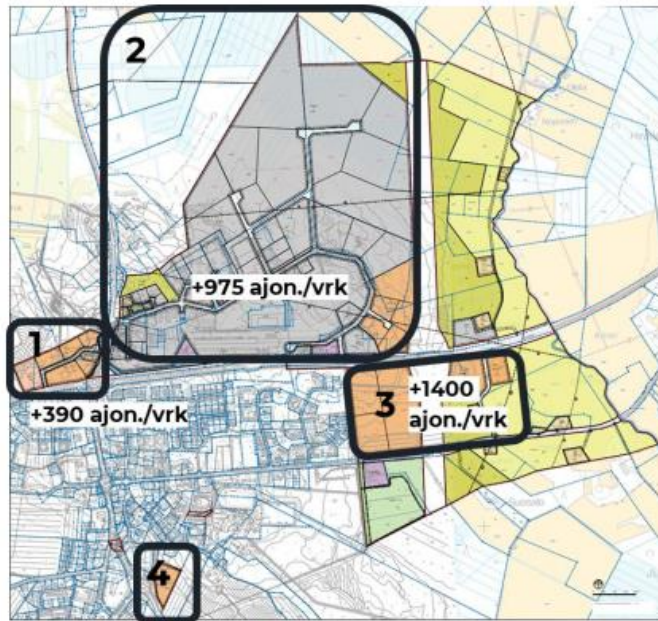
Keskustan eteläosaan, nykyisen valtatie 4 varteen esitetty liikerakennusten alue palvelee erityisesti ohiajavaa liikennettä nykylinjauksella sekä nykyistä keskusta-asiointia. Arvion mukaan se ei merkittävästi synnytä uutta liikennettä liikenneverkolle.

Teollisuustiehen ja Kaaritiehen kytkeytyvän teollisuuspainotteisen alueen kasvavasta liikenteestä suurin osa suuntautuu Kaaritien liittymän kautta valtatielle 28. Alueen raskas liikenne suuntautuu erityisesti valtateille 4 ja 28. Henkilöliikenne, johon sisältyy paljon työmatkaliikennettä, suuntautuu tasaisemmin ympäröivälle liikenneverkolle työntekijöiden asuinpaikasta riippuen.

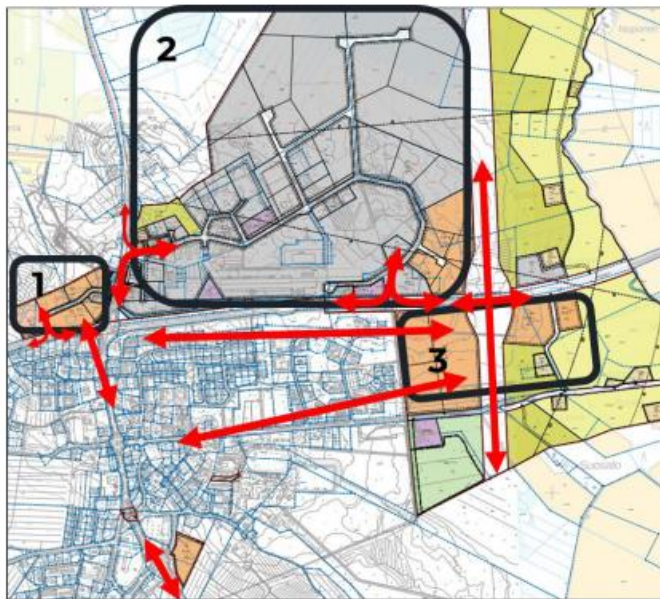
Eritasoliittymän yhteyteen sijoittuvien palveluasemien asiakaskunnasta suuri osa on valtateiden ohiajavaa liikennettä, joka ei aiheuta liikenneverkolle juurikaan uutta liikennettä. Ohiajavan valtatie liikenteen lisäksi palveluasemille suuntautuu työmatka- ja asiointiliikennettä kunnan eri osista, erityisesti kuntakeskuksen suunnasta lisäten liikennettä valtatiellä 28 ja Puusaarentiellä.

Valtateiden kiertoliittymän luoteisneljännekseen sijoittuvan huoltoaseman liikenteen arvioidaan koostuvan suurelta osin ohiajavasta liikenteestä, jolloin se ei merkittävästi synnytä uutta liikennettä verkolle. Toimitilarakennusten aiheuttama liikenne jakautuu moneen suuntaan painottuen Kärsmäen keskustan suuntaan. Alue kytkeytyy valtatiehen 28 Suomelantien liittymän kautta, ja suurin vaikutus liikennemääriin on Suomelantien liittymän ja kiertoliittymän välillä.

20.5.2025



Kuva 37. Arvio uuden maankäytön synnyttämistä vuorokausiliikennemääristä alueittain.



Kuva 38. Arvio uuden maankäytön liikenteen suuntautumisesta verkolla.

Vaikutukset autoliikenteeseen

Uusi liikenneverkko aiheuttaa muutoksia autoliikenteen reitteihin, minkä vuoksi joillain väylillä liikenne lisääntyy ja toisilla vähenee. Liikenneverkon toimivuudessa ei ole odotettavissa ongelmia ennustetuilla liikennemäärillä ja esitetyillä liikennejärjestelyillä.

20.5.2025

Valtatien 28 liikenneympäristö muuttuu uuden eritasoliittymän läheisyydessä. Eritasoliittymän ramppliittymien sekä uusien palveluasemille johtavien liittymien vuoksi valtatie 28 liittymämäärä kasvaa neljällä liittymällä. Valtatie 28 nykyinen 60 km/h –nopeusrajoitus ulotetaan teollisuusalueen kohdalla eritasoliittymän itäpuolelle asti. Jaksolla on nykyisin nopeusrajoitus 100 km/h. Uudet liittymät ja nopeusrajoituksen alentaminen heikentävät hieman valtatie 28 liikenteen sujuvuutta kyseisellä osuudella. Liittymätiheys ylittää valtateille annetun ohjearvon, mutta sitä voidaan pitää tässä tapauksessa hyväksyttävänä, koska alue muuttuu uuden maankäytön myötä taajamamaisemmaksi ja alueiden saavutettavuus ilman uusia liittymiä edellyttäisi uusia eritasoratkaisuja.

Liikennemäärien kasvusta huolimatta valtatiellä 28 tai sen liittymissä ei ole odotettavissa toimivuusongelmia. Kokonaisliikennemäärät jäävät kohtuullisiksi. Nopeusrajoituksen alentaminen 60 km/h:iin parantaa liittymien toimivuutta ja helpottaa mm. sivusuunnalta liittymistä päätielle. Kaaritien ja Kummuntien välisellä osuudella kaikissa tasoliittymissä varaudutaan liittymien kanavointiin ja vähintään pääsuunnalla vasemmallekääntymiskaistoihin.

Puusaarentielle ennustettu liikennemäärien kasvu ei aiheuta sujuvuusongelmia autoliikenteelle. Keskustan suunnasta Puusaarentie voi olla paikalliselle liikenteelle houkutteleva reitti myös valtatielle 4, jos Puusaarentien ja valtatie 28 väliset ajoreitit ovat sujuvat eritasoliittymän länsipuolen KLH-alueen läpi tai itäpuolen kadulla.

Teollisuusalueelle esitetty katuverkko mahdollistaa sujuvat reitit alueen sisällä sekä liittymisen ympäröivälle maantieverkolle. Sujuvuusongelmia ei ole odotettavissa.

Ohikulkutien vaikutus valtatie 4 liikenteen sujuvuuteen ja matka-aikaan on merkittävä, koska uusi ohikulkutie on nykyistä valtatie 4 noin 1 kilometrin lyhyempi ja sen nopeusrajoitus on koko osuudella 100 km/h. Pitkämatkainen ja paikallinen liikenne eivät enää sekoitu keskenään ja valtatiejaksoilta poistuu nykyiseen verrattuna kymmeniä maantie- ja yksityistieliittymiä, mikä vähentää valtatieliikenteen häiriöherkkyyttä. Nykyinen valtatie 4 jää rinnakkaistieksi, joka palvelee mm. paikallista liikennettä sekä toimii varareittinä mahdollisissa valtatie häiriötilanteissa. Nykyisellä valtatielinjalla liikennemäärä vähenee merkittävästi, mikä vähentää mm. vt 28 kiertoliittymän ja Teollisuustien liittymien kuormitusta maankäytön kehittämisestä huolimatta.

Kävely ja pyöräily

Maankäytön painopisteen muutokset aiheuttavat muutoksia myös kävelyn ja pyöräilyn suuntautumisessa. Jalankulku ja pyöräily tulee lisääntymään erityisesti Puusaarentiellä, kun keskustan suunnasta kuljetaan eritasoliittymän yhteydessä sijaitseviin palveluihin. Myös eritasoliittymän yhteyteen esitetyt linja-autopysäkit lisäävät kävelyä ja pyöräilyä alueella. Valtatie 28 pohjoispuolella kehittyvä teollisuusalue voi lisätä jonkin verran myös kävelen tai pyörällä tehtäviä työmatkoja alueelle.

Jo nykyinen jalkakäytävä- ja pyörätieverkosto palvelee melko hyvin kehittyvää maankäyttöä, ja asemakaavassa esitetyt uudet yhteystarpeet täydentävät puuttuvia osuuksia.

Joukkoliikenne

20.5.2025

Ohikulkutie ja liikenneverkolliset muutokset voivat aiheuttaa muutoksia linja-autoliikenteen reiteissä. Pitkämatkainen valtatie 4 kulkeva linja-autoliikenne ajaa todennäköisemmin uutta ohikulkutietä, eikä kierrä Kärämäen keskustan kautta. Valtateiden eritasoliittymäjärjestely pysäkkijärjestelyineen sekä siihen kytkeytyvä maankäyttö tekevät sijainnista houkuttelevan pysähdyspaikan pitkämatkaiselle linja-autoliikenteelle. Laadukkaat pysäkkijärjestelyt, pysäkkiyhteydet ja liityntäpysäköintijärjestelyt lisäävät joukkoliikenteen käytön mielekkyyttä.

Kun linja-autoliikenteen reitteihin mahdollisesti suunnitellaan muutoksia ohikulkutien toteutumisen yhteydessä, tulee arvioida uusien pysäkkiapaikkojen tarve esimerkiksi Puusaarentiellä ja valtatiellä 28 palveluasemien kohdalla.

Liikenneturvallisuus

Merkittävin liikenneturvallisuusvaikutus syntyy uuden ohikulkutien aiheuttamista liikenteen siirtymistä. Liikenneturvallisuus paranee eniten asemakaava-alueen ulkopuolella, Kärämäen keskustassa, jossa jalankulku ja pyöräily risteää nykyisin valtatieliikenteen kanssa samassa tasossa. Pitkämatkaisen liikenteen ja erityisesti raskaan liikenteen siirtyminen ohikulkutielle vähentää liikennettä Kärämäen keskustassa ja parantaa suojattomien tienkäyttäjien turvallisuutta erittäin merkittävästi. Keskustan kohdan suojatieturvallisuuden paraneminen vaikuttaa myös koulumatkojen turvallisuuteen, sillä nykyisin koulureitit risteävät valtatieen kanssa.

Valtatiellä 28 liikenne lisääntyy teollisuusalueen ja uuden eritasoliittymän kohdalla. Raskaan liikenteen määrä lisääntyy myös. Liikenneturvallisuuden varmistamiseksi kyseisellä osuudella nykyistä 60 km/h -nopeusrajoitusosuutta ulotetaan pidemmälle itään päin, eritasoliittymän itäpuolelle asti. Valtatiellä 28 varaudutaan jalankulku- ja pyöräilyväylän toteuttamiseen ainakin Kaaritien ja eritasoliittymän itäpuoleisten palveluasemien välille jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuuden ja sujuvien pysäkkiyhteyksien varmistamiseksi.

Valtatien 28 ylityspaikka Kaaritien liittymässä sekä Kaaritien alkuosaan esitetty jalankulku- ja pyöräilyväylä parantavat kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallista kulkua teollisuusalueen itäosiin. Teollisuustien länsipäässä nykyinen jalankulku- ja pyöräilyväylä varmistaa turvallisen kulkemisen nykyisille asuinkiinteistöille Teollisuustien autoliikenteen kasvusta huolimatta.

Puusaarentiellä on jo nykyisin jalankulku- ja pyöräilyväylä, mikä mahdollistaa turvallisen kulun autoliikenteen kasvusta huolimatta

5.8.4 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaavatyötä varten alueelta on laadittu luontoselvitys, jonka mukaisesti asemakaava-alueelle sijoittuu yksi monimuotoisuutta turvaava kohde. Kohde sijoittuu uuden VT 4:n linjauksen kohdalle, joten sitä ei ole osoitettu kaavakartalla ja se tulee uuden maantien rakentamisen yhteydessä häviämään. Kohde on pienialainen ja arvoluokituksessa alimmassa 4-luokassa, joten heikentävä vaikutus luontoarvojen säilymiseen on laajemmassa mittakaavassa vähäinen.

20.5.2025

Kaavan vaikutukset maisemaan voivat olla paikallisesti merkittäviä uusien teollisuus-, palvelu- ja maantiedealueiden osalta. Erityisesti muutoksia maisemaan aiheuttaa valtatie 4:n uusi linjaus, jolloin pääosin metsäiset luonnonympäristöt muuttuvat maantieliikenteen alueeksi. Lisäksi teollisuusalueen laajentuminen ja sinne mahdollisesti toteutuvat suuremmat teollisuuslaitokset voivat näkyä maisemassa kauemmaksi kuin teollisuusalueen nykyinen rakennuskanta. Uuden VT 4:n varrelle toteutuvat palvelukeskukset ja toimitilarakennukset tulevat todennäköisesti erottumaan selvästi maisemasta erityisesti uudelta valtatieltä tarkasteltuna, mikä osaltaan myös vaikuttaa alueiden houkuttelevuuteen alueelle sijoittuvien toimijoiden näkökulmasta.

Suunnittelualueelle sijoittuvat laajemmat peltoalueet muodostavat avoimia maisematiloja. Alueet on osoitettu pääosin kaavakartalle omalla merkinnällään maatalousvaltaisiksi alueiksi, eikä alueille ole osoitettu merkittävästi uutta rakentamista lukuun ottamatta uuden valtateiden risteysalueen palvelurakentamista, joka pieneltä osin sijoittuu nykyiselle peltoalueelle, sekä uutta liikerakennusten aluetta Kärsämäen keskustassa Junnontien varrella. Liikerakennusten alueen sijainti maisemallisesti arvokkaan peltoalueen reunassa on huomioitu KL-2-merkinnän määräyksessä, jonka mukaisesti alueelle sijoitettavien rakennusten ja rakenteiden tulee muodostaa yhtenäinen, rakennusmassoiltaan sopusuhtainen, sekä rakennusmateriaaleiltaan että väriykseltään ympäröivään maisemaan hyvin sopeutuva kokonaisuus. Alue sijoittuu olevan rakenteen yhteyteen ja valtaosa peltoalueesta jää edelleen rakentamisen ulkopuolelle, mikä myös osaltaan vähentää alueen toteuttamisen vaikutuksia maisemaan.

Kaava-alueelle ei sijoitu luokiteltuja pohjavesialueita eikä kaavaratkaisulla ole erityisiä vaikutuksia pintavesiin. Rakennetun alueen lisääntyessä vettä läpäisemättömien pintojen pinta-ala lisääntyy ja hulevesimäärät kasvavat. Asemakaavaan sisältyy yleismääräys, jonka mukaisesti hulevedet tulee pyrkiä ensisijaisesti imeyttämään maaperään ja viivyttämään rakennuspaikoilla tai ne tulee ohjata kunnan määräämään hulevesijärjestelmään.

5.8.5 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset

Kaavaratkaisun myötä ihmisten elinoloihin kohdistuu vaikutuksia erityisesti yhdyskuntarakenteen ja liikenteen kehittämisen kautta: nämä vaikuttavat muun muassa palvelujen saatavuuteen, kestävien kulkumuotojen hyödyntämisen mahdollisuuksiin ja elinkeinoihin. Asemakaavan ratkaisut mahdollistavat raskaan liikenteen ohjaamisen pois keskustan alueelta, uusien vihreän siirtymän investointien sijoittumisen ja palvelujen lisääntymisen kaava-alueella sekä erityisesti jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien laajentumisen uusille alueille.

Elinkeinoelämän ja kilpailun kehittymisen osalta vaikutuksia muodostuu erityisesti yhdyskuntarakenteen täydentymisen ja maltillisen laajentumisen kautta. Yleiskaavaratkaisu mahdollistaa alueella jo toimivien yritysten sijoittumisen Kärsämäen alueelle tulevaisuudessakin huomioiden valtateiden liikennevirtojen merkitys yritysten toiminnassa. Lisäksi kaavalla osoitetaan laajoja uusia alueita teollisuudelle, millä on positiivisia vaikutuksia elinkeinoelämän kehittymiselle.

Ihmisten elinympäristöjen viihtyvyyden ja turvallisuuden kannalta valtatieliikenteen siirtyminen kauemmassa Kärsämäen keskustasta parantaa keskusta-alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta liikennemäärien ja erityisesti raskaan liikenteen määrien vähentyessä merkittävästi taajama-alueella.

20.5.2025

Uuden valtatielinjauksen lähistön haja-asutuksen näkökulmasta valtatie voi heikentää alueen asumisviihtyisyyttä ja uuden valtatiealueen alle jäävät maa-alueet pienentävät yksityisten maaomistajien maaomaisuuden laajuutta.

Yhdyskuntataloudellisten vaikutusten arvioinnin lähtökohtana on asemakaavan toteuttamisen edellyttämä fyysinen ympäristö. Kaava mahdollistaa jonkin verran uusien alueiden käyttöönoton sekä nykyisen yhdyskuntarakenteen täydentymisen ja maltillisen laajentumisen. Asemakaavan toteuttamisesta syntyy kaupungille tuloja tonttien luovutuksesta sekä verotuloina (kunnallis-, kiinteistövero-, ja yhteisöverotulot sekä valtionosuudet). Uusien palvelu- ja teollisuusalueiden toteutumisella on rakennus- ja toimintavaiheessa positiivisia työllisyys- ja elinkeinovaikutuksia. Kunnalle aiheutuu kustannuksia uusien alueiden infrastruktuurin toteuttamisesta sekä mahdollisesti olemassa olevan infrastruktuurin kehittämistarpeisiin liittyen. Kaava-alueelle on osoitettu noin 1,8 kilometriä uusia katuja, joiden rakentamisesta ja ylläpidosta aiheutuu kustannuksia kunnalle.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Kuopiossa 20.5.2025

FCG Rakennettu Ympäristö Oy

Mirjam Hyvönen
projektijohtaja, arkkitehti SAFA YKS 692

Heli Jokela
projektipäällikkö, YTM