

Asiakirjatyyppi  
**Asemakaavan selostus**

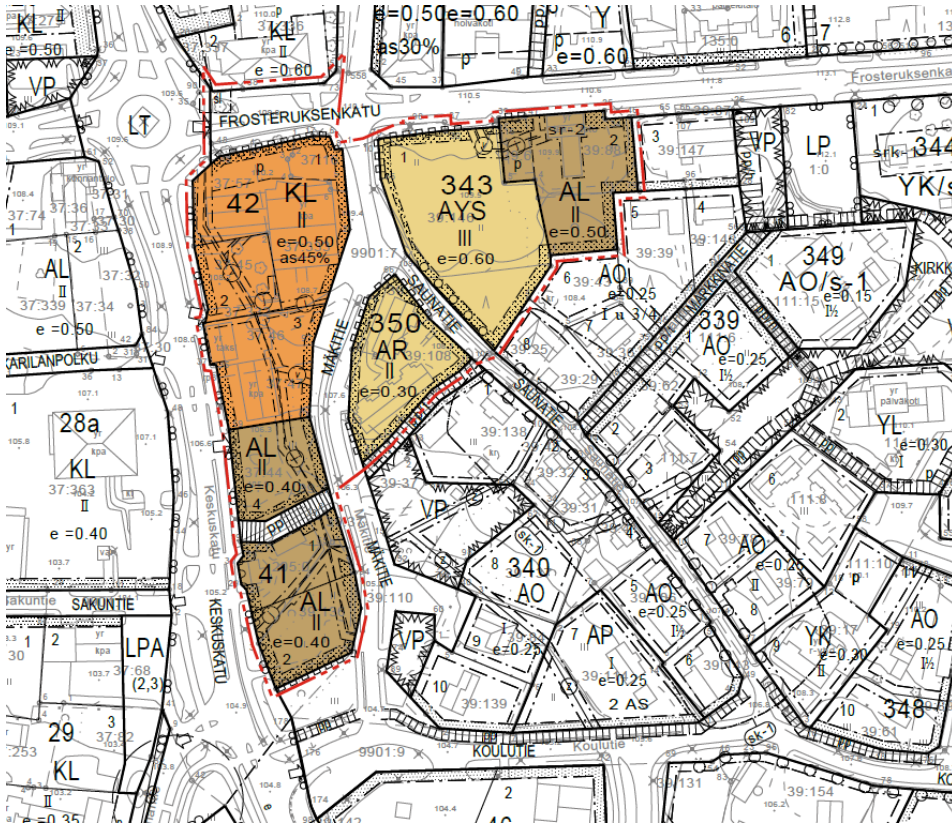
Päivämäärä  
**26.11.2021. Tarkistukset KH** \_\_\_\_\_.  
**Kvalt.** \_\_\_\_\_.  
\_\_\_\_\_

Työnumero  
**1510049072**

# KÄRSÄMÄEN KUNTA

## KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS

### KORTTELIT 41, 42, 343 JA 350



Päivämäärä **26.11.2021. KH \_\_\_\_.**  
**Kvalt. \_\_\_\_.**  
Laatija **Päivi Märjenjärvi, Anne Koskela, Tanja Tarkkanen,**  
**Nelli Nenonen, Juha-Matti Märijärvi**  
Tarkastaja **Anne Koskela**  
Kuvaus **Asemakaavan selostus**

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	12
3.2	Suunnittelutilanne	12
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>15</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1	Osalliset	15
4.3.2	Vireilletulo	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet	15
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	16
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>21</b>
5.1	Kaavan rakenne	21
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3	Aluevaraukset	21
5.3.1	Korttelialueet	21
5.3.2	Muut alueet	23
5.4	Kaavan vaikutukset	23
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
5.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	24
5.7	Nimistö	24
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>25</b>

## SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

- Liite 1. Rakennusinventointi 2015**
- Liite 2. Meluselvitys 2021**
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
- Liite 4. Asemakaavan seurantalomake**

## 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

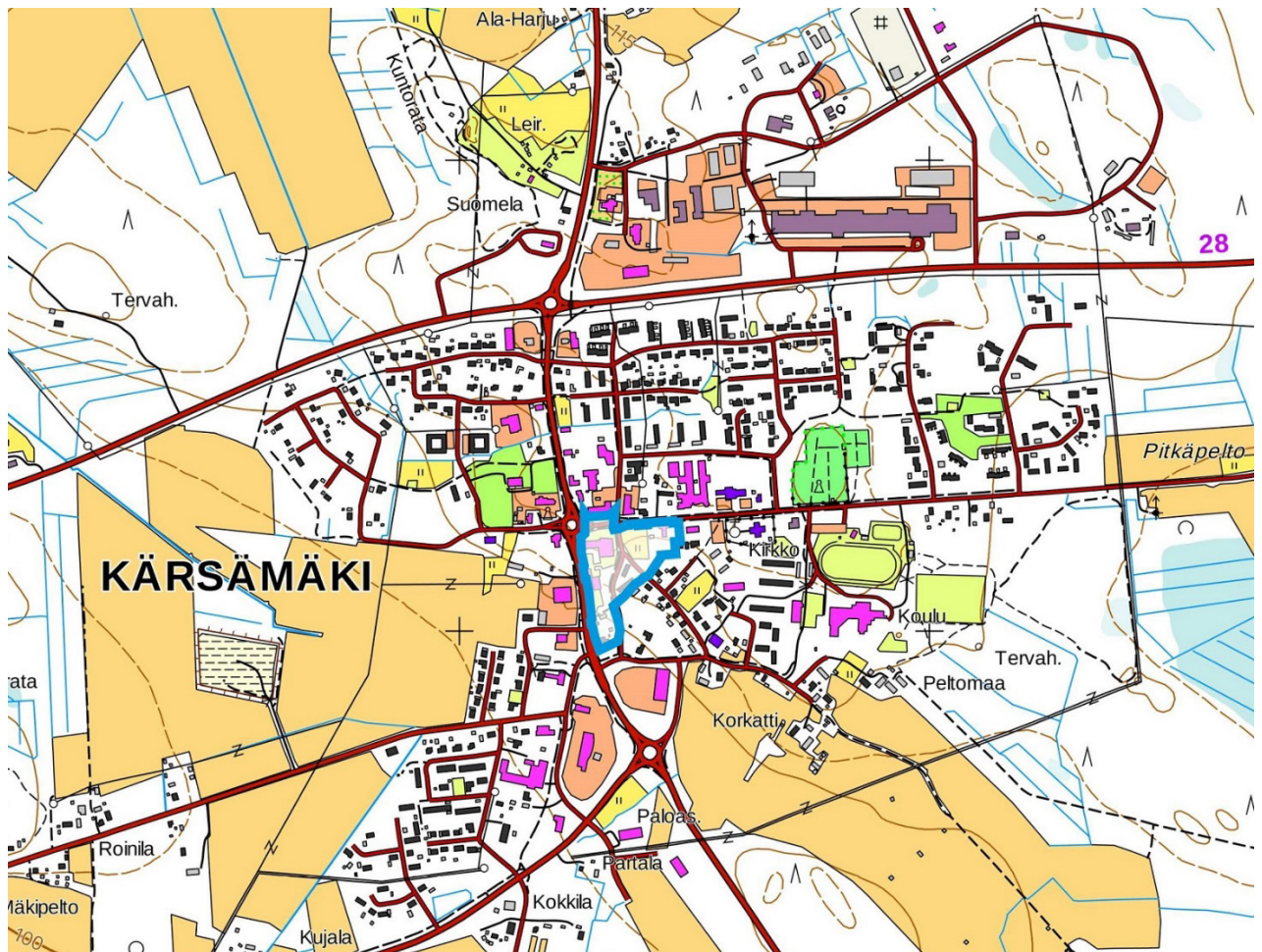
Asemakaavan selostus, joka koskee 26.11.2021 päivättyä ja \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ tarkistettua (KH) kaavakarttaa.

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

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 41, 42, 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, 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 Kärsämäen keskustan 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 joulukuussa 2020. Kaavaehdotus asetettiin tammikuussa 2022 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 suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Mäkيتين 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.

### *Suojelukohde*

Suunnittelualueella Keskuskadun ja Frosteruksenkadun risteysalueella sijaitseva mänty on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty alueen osana (sl), jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai kohde. Puuta ei ole merkitty yleiskaavassa suojelukohteena.

Männyn juurella olevassa kyltissä lukee: Rauhoitettu luonnonsuojelulain nojalla, Tiehallinto.



**Kuva 4. Luonnonsuojelulla suojeltu mänty (kuvaus: Esko Hämäläinen/Kärsämäen kunta 08/2021).**

### *Lajitietojen tarkistus 2021*

Asemakaavan laatimisen yhteydessä tarkistettiin 10.8.2021 Suomen Lajitietokeskuksen ylläpitämästä laji.fi-palvelusta kaavoitettavalta alueelta kaikki 1.1.2009 jälkeen ilmoitetut havainnot eri eliölajeista. Suomen Lajitietokeskus kerää suomalaisen lajitiedon laajasti yhteen useista asiantuntija-aineistoista ja kansalaishavainnoista. Suunnittelualueelta ei ole havaintoja suojelluista tai uhanalaisista eliölajeista.

### 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 5. Kärsämäen Osuusliike länsipuolelta (Ramboll 05/2019).**





**Kuva 6. Näkymä Keskuskadulta pohjoiseen (Ramboll 05/2019).**



**Kuva 7. 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 laadittu 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. Julkisuissa 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 8. 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, talusrakennukset 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 9. 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**

Muinaisjäännösrekisterin (26.11.2021) mukaan 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 Mäkيتين 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, Mäkيتين ja Koulutien varsilla, lisäksi on rakennettu yhteys Keskuskadulta Mäkitielle ja Saunatielle.

## Tekninen huolto

Alue on vesijohto-, viemäri-, hulevesi- ja kaukolämpöverkoston piirissä. Alueen sammutusvesipisteinä toimii alueella sijaitseva paloposti, joka on yhdistetty Kärsämäen Vesihuolto Oy:n vesijohtoputkeen.



Kuva 10. Tekninen verkosto alueella

## Ympäristön häiriötekijät

### Melu

Keskuskadun (vt 4) keskivuorokausiliikenne oli 5986 ajoneuvoa/vrk vuonna 2019 ja Frosteruksenkadun (yt 18431) 944 ajoneuvoa/vrk.

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 kehittämisperiaattemerkinnällä Vt 4 Kärsämäen ohitus. Mikäli Kärsämäen keskustan ohitus

tava linjaus toteutuisi, vaikuttaisi se myös liikennemäärien vähenemiseen Keskuskadulla, jolla olisi vaikutusta myös melualueen leveyteen.

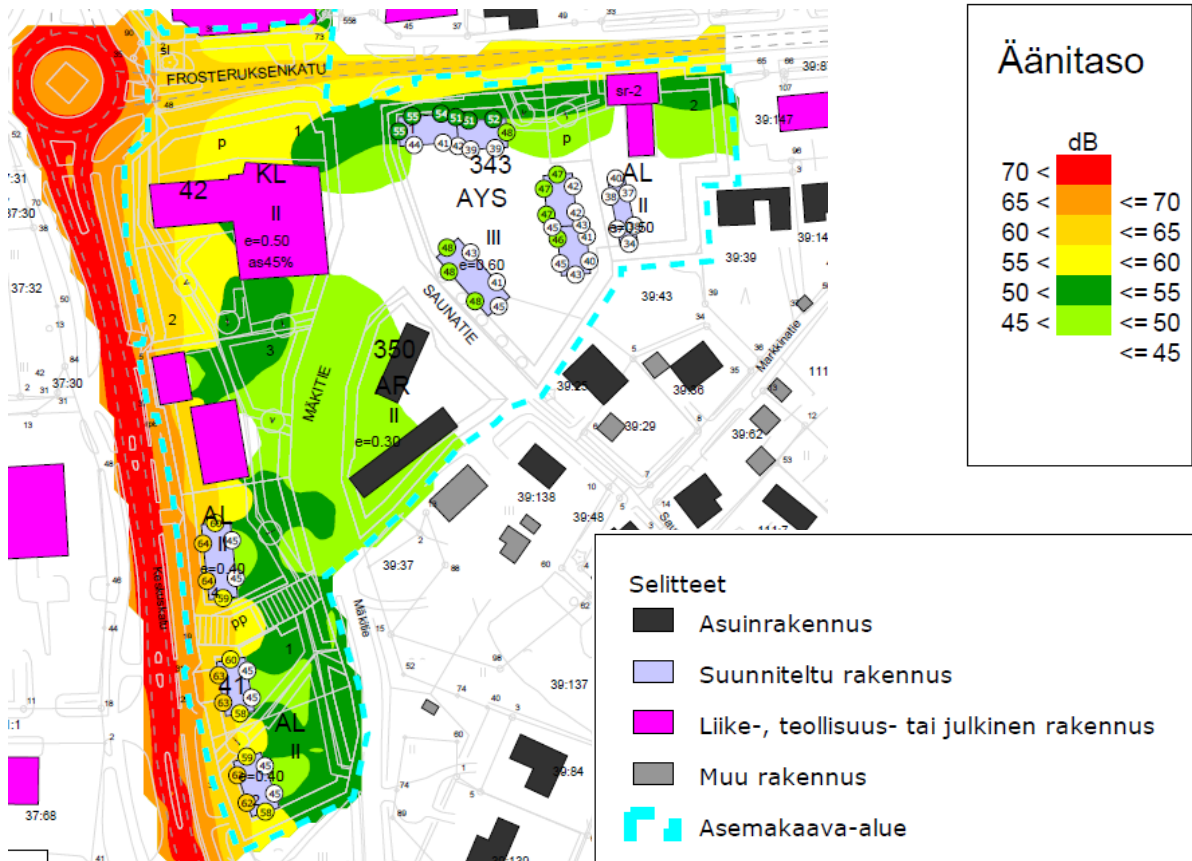
### Meluselvitys 2021

Ramboll Finland Oy on laatinut vuonna 2021 meluselvityksen alueelta. Melutarkastelut tehtiin vuoden 2040 ennustetilanteen liikennemäärillä. Melulähteinä huomioitiin Keskuskatu ja Frosteruksenkatu. Lisäksi laskettiin suunniteltujen asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvat melutasot.

Selvityksen perusteella Keskuskadun (vt 4) ennustettu liikennemäärä vuodelle 2040 on 7546 ajoneuvoa/vrk ja Frosteruksenkadun 1068 ajoneuvoa/vrk.

Selvityksen mukaan asuinkortteleiden ja -tonttien melun tulee olla alle 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Uusien alueiden yöohjearvoa 45 dB ei ole välttämätöntä soveltaa täydennysrakentamisessa ja alueella, jossa on jo olemassa olevaa vanhaa asumista. Kortteleiden sisäpihoilla melutaso on nyky- ja ennustetilanteissa laajalti alle päiväajan ohjearvon 55 dB ja yöajan ohjearvon 50 dB. Yöaikana sisäpihoilla alittuu myös suurelta osin uusien alueiden yöajan ohjearvo 45 dB. Kerrostalojen julkisivuihin kohdistuu Keskuskadun puolella enimmillään päivällä 64 dB ja ääneneristävyystarve keskiäänitasojen perusteella on 29 dB. Asemakaavoissa asetettava alin äänieristystyksen määräys on yleensä 30 dB. Rakennuslupamenettelyssä sovellettava ympäristöministeriön asetus rakennusten ääniympäristöstä edellyttää, että kaikkien melualueelle suunniteltavien (asuin-, hoitolaitos- ja majoitus-) rakennusten julkisivujen tulee tuottaa vähintään 30 dB äänitasoero, joka on tässä tapauksessa siis riittävä. Parvekkeet, joihin kohdistuu yli 55 dB päivämelutaso, tulee lasittaa melutason alentamiseksi. Tällaisia mahdollisia parvekkeen sijoituskohtia kohtia ovat Keskuskadun varren asuinrakennusten kadun puolen julkisivu sekä rakennusten päädyt. Lasituksella tulisi saavuttaa äänitasoero, jolla parvekkeella sisällä melutaso ei ylitä ohjearvoa 55 dB. Jos esimerkiksi parvekkeeseen kohdistuu 60 dB melutaso, tulee lasituksella saavuttaa 5 dB äänitasoero. Tavanomaisella lasituksella saavutetaan yleensä vähintään 5 dB äänitasoero.

### Liite 2. Meluselvitys 2021



Kuva 11. Liikennemeluselvityksen kuva 3, päiväajan melualueet (ennuste 2040).



Kuva 12. Liikennemeluselivityksen kuva 4, yöajan melualueet (ennuste 2040).

### 3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on kunnan ja yksityisten omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava

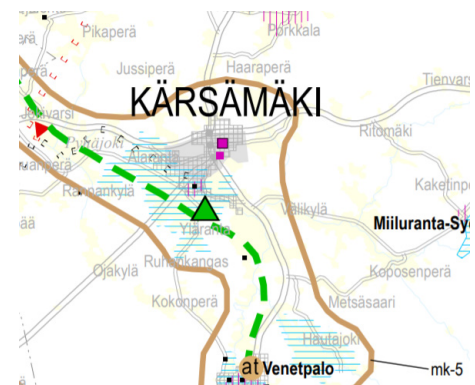
Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

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



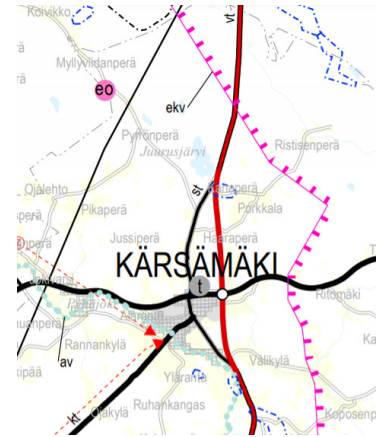
Kuva 13. Ote 1. vaihemaakuntakaavasta.

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 14. Ote 2. vaihemaakuntakaavasta.

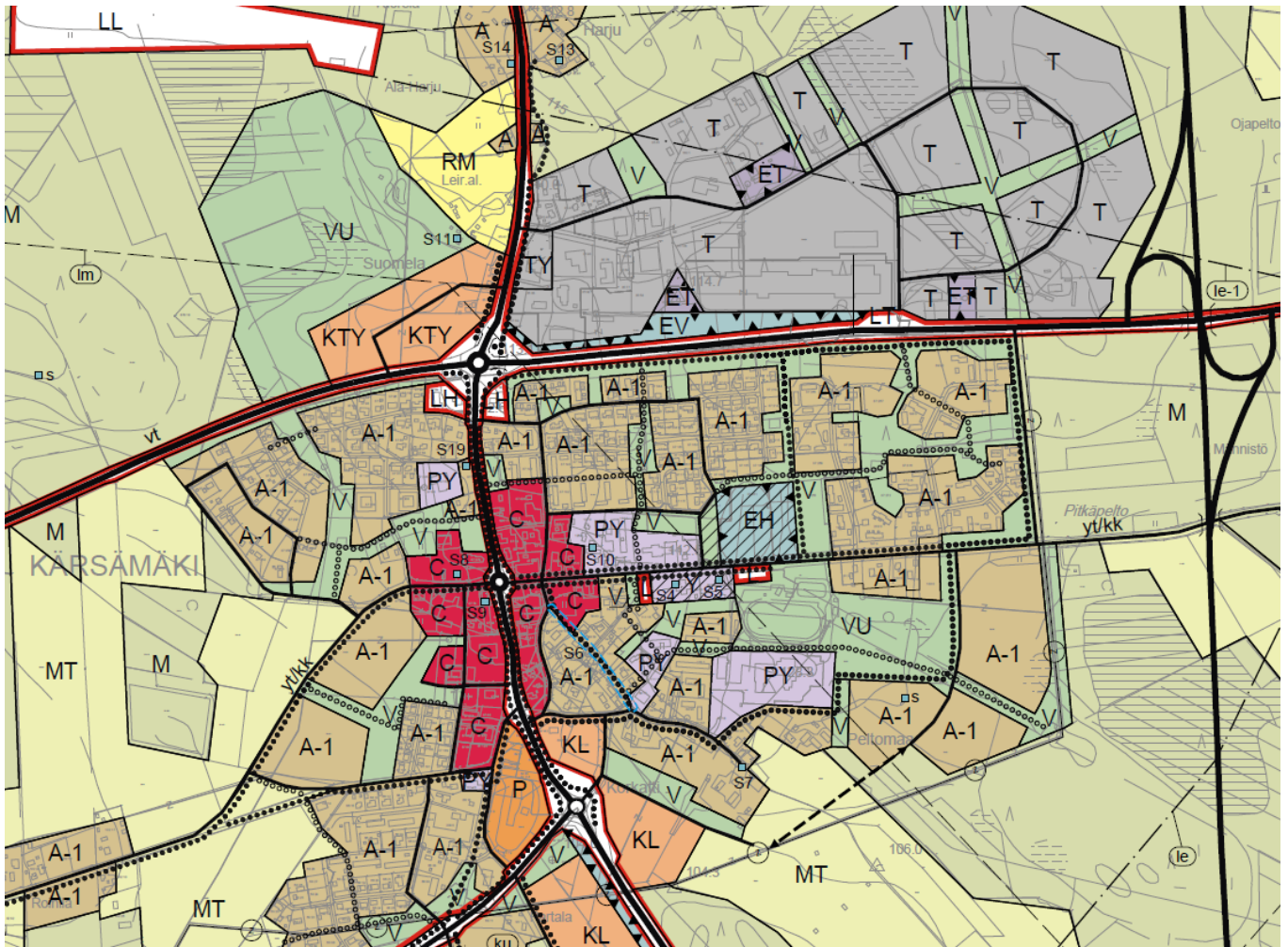
Pohjavesi- ja kiviainesalueita, mineraalipotentiali- ja kaivos-alueita, tuulivoima-alueiden tarkistuksia, Oulun seudun liikennettä ja maankäyttöä, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistuksia sekä muita maakuntakaavamerkintöjen päivityksiä käsittelevä **3. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Maakuntahallitus on päättänyt määrätä 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Kaava on tullut voimaan 12.11.2018. Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman KHO:n päätöksellä 17.1.2022. Kokonaismaakuntakaava vuodelta 2006 ei ole enää voimassa.



**Kuva 15. Ote 3. vaihemaakuntakaavasta.**

### Yleiskaava

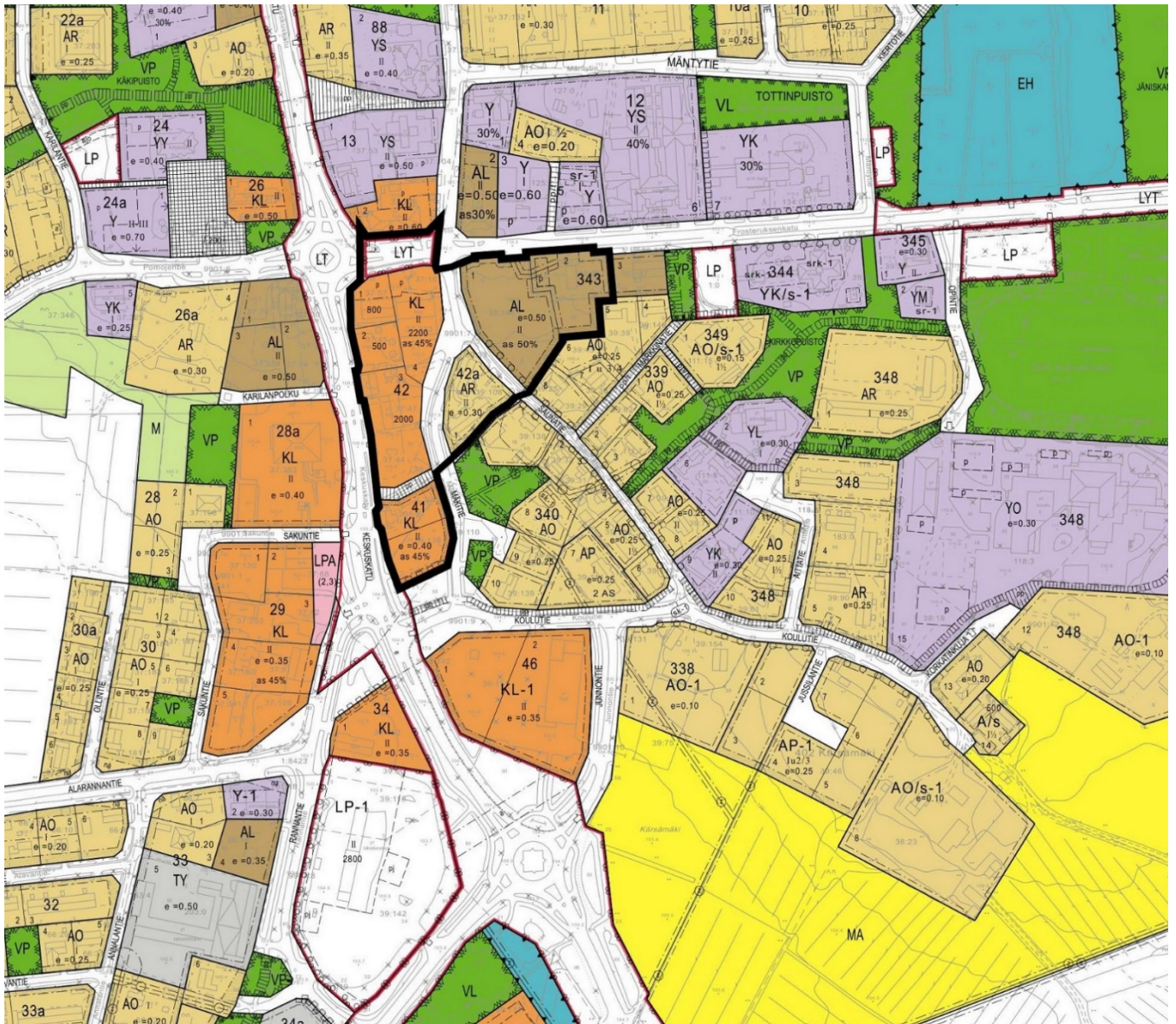
Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 30.9.2013 hyväksymä Keskustan yleiskaava.



**Kuva 16. Ote osayleiskaavasta, KV 30.9.2013.**

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 4.5.2009 hyväksytty asemakaava.



Kuva 17. Ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen rajaus

### 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 tarkistettu ja täydennetty syksyllä 2019 (Ramboll Finland Oy). Pohjakartan täydennykset on hyväksytty 10.1.2020.

## 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 3. 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 luonnoksen nähtävilläolon yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme lausuntoa.
- Kaavaluonnos on ollut MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 18.12.2020–18.1.2021 välisen ajan ja siitä pyydettiin tarvittavat lausunnot. Kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille. Kaavaluonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 24.1.–24.2.2022 välisen ajan ja siitä pyydettiin tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa. Kaavaehdotuksesta 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*

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. vaihemaakuntakaavassa 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 yhdistienä/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 korttelialueita (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**

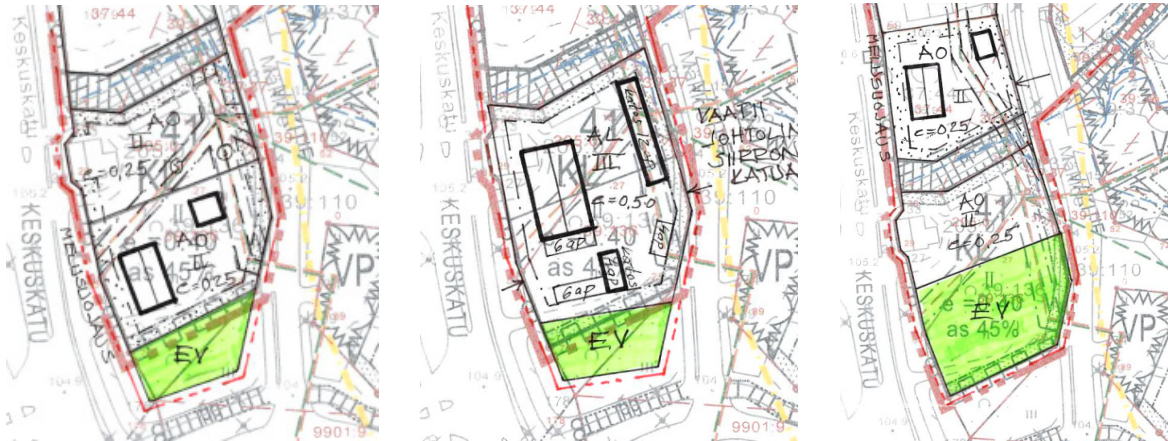
Suunnittelualueelle sijoittuva maakunnallisesti arvokas Kärsämäen Osuusliike sekä alueen kaakkoisosan reunalle ulottuva Saunatien maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö huomioidaan kaavoituksessa. Lisäksi kaavoituksessa huomioidaan alueen sijoittuminen tien varsien melualueelle.

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

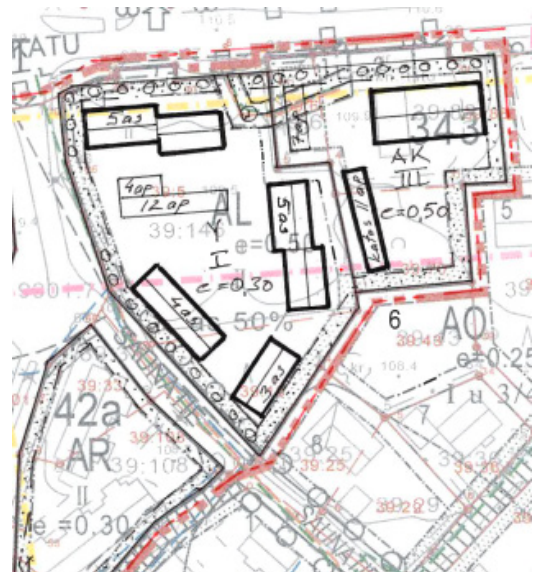
### **4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

#### **Alustavat luonnosvaihtoehdot**

Alueelta laadittiin lähtötietojen ja esitettyjen tavoitteiden perusteella alustavia havainnekuvatasoisia 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 18. Alueen eteläosa VE1: Kaksi omakotitonttia (AO), VE2: asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) tontti sekä VE3: AO-tontit pyörätien molemmin puolin.**



**Kuva 19. Alueen pohjoisosan alustava luonnos, jossa alueelle on osoitettu yleisten rakennusten (Y) ja asuinrakennusten (AK) tontit.**

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden perusteella osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 13.8.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli yleisesti nähtävillä 1.9.2020-30.9.2020 ja siitä pyydettiin lausunnot. Lausunnot saatiin Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Pohjois-Pohjanmaan museolta ja ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta. Pelastuslaitoksella ja ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

**Pohjois-Pohjanmaan museo** muistuttaa vuoden 2020 alusta voimaan tulleesta uudesta museolaista, jonka mukaan alueelliset vastuumuseot ovat kulttuuriympäristöstä vastaavia viranomaisia ja lausunnonantajia. Tämän vuoksi Museovirasto voidaan poistaa osallisista.

*Vastine*

Merkitään tiedoksi.

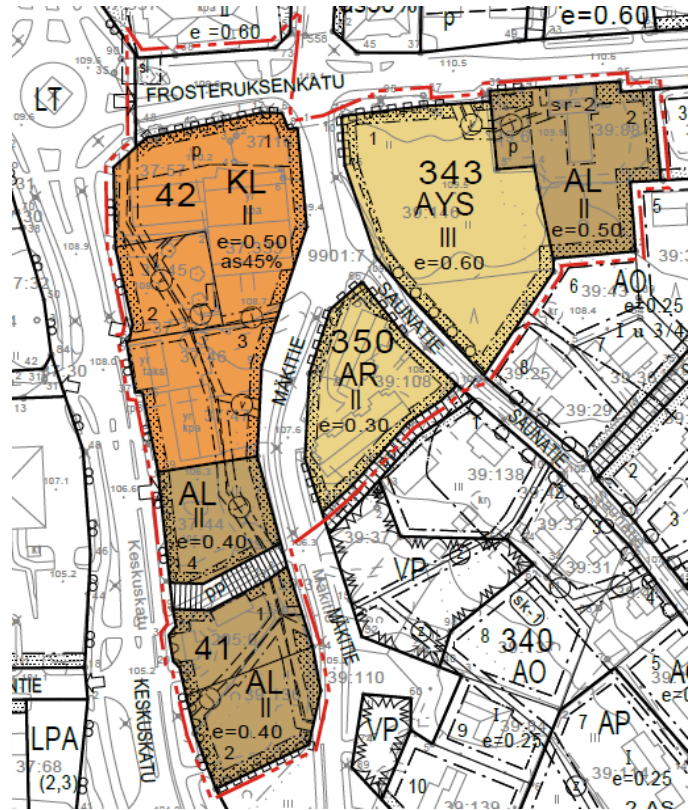
### Kaavaluonnos 23.11.2020

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 18.12.2020–18.1.2021. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Pohjois-Pohjanmaan museolta (2), Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökes-

kukselta, Kärsämäen Vesihuolto Oy:ltä ja Peruspalvelukuntayhtymä Selänteeltä. Kärsämäen Vesihuolto Oy:llä ja Peruspalvelukuntayhtymä Selänteellä ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Väylävirasto toteaa, ettei kyseinen kaavamuutos kosketa Väyläviraston hallinnoimia rautateitä tai vesiväyliä eikä sillä siten ole asemakaavasta lausuttavaa. Maanteiden osalta lausunnon antaa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus.



Kuva 20. Ote kaavaluonnoksesta  
23.11.2020.

### Lausunnot

**Jokilaaksojen pelastuslaitos** toteaa, että pelastuslain 30 §:n mukaan kunnan velvollisuus on huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin. Riittävän tehokkaaksi sammutusvesijärjestelmä katsotaan, kun veden tuotto on yli 2000 l/min. Sammutusvesipisteen tulisi olla 300 metrin säteellä kaava-alueen kiinteistöistä. Kaavoituksen yhteydessä olisi syytä selvittää löytyykö riittävän tehokas vesiasema kaava-alueen sisältä tai sen välittömästä läheisyydestä. Uusien, korjattavien tai poistettavien palopostien ja vesiasemien sijoituksesta ja tarpeellisuudesta päättää pelastusviranomainen. Tämä tulee huomioida uusien alueiden kaavoituksessa sekä kaavamuutoksissa. Tiivis rakentaminen edellyttää, että tehokkaan pelastustoiminnan vaatimukset otetaan kaavoituksessa huomioon. Pelastuslain 11 §:n mukaan hälytysajoneuvoille tarkoitetut tiet ja muut kulkuyhteydet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä. Teiden tulee myös mahdollistaa pelastustoimen tehtävien hoito. Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaava-alueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla. Pelastusviranomainen suosittelee myös sitovan rakennusalueen rajan merkitsemistä vähintään 4 metrin etäisyydelle tontin naapurin puoleisesta rajasta, jotta naapurirakennusten väliseksi etäisyydeksi tulisi Ympäristöministeriön asetuksen 29 §:n mukainen 8 metriä. Mikäli rakennusten välinen sallittu etäisyys on pienempi kuin 8 metriä, tulisi kaavamääräyksiin lisätä maininta asetuksen vaatimuksesta palon leviämisen rajoittamiseen.

### Vastine

Suunnittelualueella sijaitsee paloposti, joka on yhdistetty Kärsämäen Vesihuolto Oy:n vesisijohtoputkeen. Palopostia ei ole tarpeen merkitä kaavaan. Kaavamuutoksella ei ole muuttettu tieyhteyksiä. Kaavassa on pyritty huomioimaan pelastusreitit.

Kaavakartalle lisätään määräys, jonka mukaan rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 m etäisyydelle tonttien välisestä rajasta.

**Pohjois-Pohjanmaan museo** toteaa, että suunnittelualue on modernin maankäytön muokkaamaa, eikä alueelta tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Selostuksessa tulee viitata Museoviraston ylläpitämään muinaisjäännösrekisteriin mainiten päivämäärä, milloin tieto on tarkastettu. Museolla ei ole muuta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

**Pohjois-Pohjanmaan museon** toisessa lausunnossa todetaan, että alueella sijaitseva, vuonna 1943 valmistunut funkistyylinen Kärsämäen Osuusliike on inventoitu 2. vaihemaakuntakaavan laatimisen yhteydessä vuonna 2015 ja arvotettu rakennushistoriallisesti, maisema- ja ympäristöhistoriallisesti sekä säilyneisyysarvoiltaan maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Kärsämäen Osuusliikkeen rakennus on huomioitu kaavaluonnoksessa asianmukaisin suojelumerkinnöin ja -määräyksin. Museolla ei ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

**Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen** Ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue huomauttaa, että kaava-aineiston lähtötiedot luontoarvoista ovat peräisin yleiskaavaa varten tehdystä selvityksestä vuodelta 2009. ELY-keskus toteaa, ettei aineisto ole enää ajantasaista. Lajitietokeskuksen ylläpitäältä laji.fi-sivustolta on saatavana ajankohtaista lajitietoa sekä eri rekistereistä että ns. kansalaishavainnoista. Lisäksi alueen uhanalaistiedot tulee tarkistaa ja lisätä tarkistuspäivämäärä kaavaselostukseen. Katualueella sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen kohde (sl), mutta taustatiedot puuttuvat selostuksen lähtötiedoista eikä sitä ole huomioitu kaavaratkaisuun vaikuttaneissa tekijöissä tai vaikutusten arvioinnissa. Luonnonympäristön lähtötietoja ja vaikutusten arviointia tulee täydentää kaavaselostukseen.

Muinaisjäännösrekisteritietojen tarkistamispäivämäärä tulee lisätä selostuksen lähtötietoihin. Kaavamääräyksistä/-kartalta puuttuvat tiedot pohjakartan hyväksynnästä. ELY-keskukselle ei ole toimitettu tiedoksi 1.-30.9.2020 nähtävillä ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, joka ei myöskään sisälly nähtävillä olleeseen kaavaluonnosaineistoon.

Ympäristönsuojeluyksikkö toteaa, että kaavatyön yhteydessä tulee laatia asemakaavan meluselvitys. Kaavassa tulee kaavamerkinnöin ja -määräyksin esittää riittävät toimenpiteet, joilla päästään alle melun ohjearvojen. Kaavassa tulee antaa yksityiskohtaisia määräyksiä toimintojen ja rakennusmassojen sijoittelusta, melusteista ja melulle herkkien kohteiden suojaamisesta. Lisäksi tulee käyttää ajoitusmääräystä, joka velvoittaa rakentamaan meluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet ennen melulle herkkien kohteiden ottamista käyttöön. Meluselvitys tulee esittää kaavaselostuksen liiteasiakirjana. Kaavasta tulee pyytää Väyläviraston lausunto.

Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue toteaa, että liikenteen melun arvioinnissa on käytetty maanteiden teoreettisia melualueita, jotka ovat vain suuntaa antavia. Teoreettista melualueita laskettaessa käytetään teoreettista ympäristöä, eikä melun leviäminen siten vastaa todellisuutta. Asemakaavan meluselvitys, jossa huomioidaan mm. maaston muodot ja rakennukset, kuvaa liikenteen melun leviämistä realistisemmin.

ELY-keskus toteaa, että jatkotoimenpiteinä kaavahankkeessa tulee laatia asemakaavatasoinen meluselvitys ja huomioida sen tulokset kaavaratkaisussa (kaavakartta, -määräykset ja -selostus). Kaavaselostuksen lähtötietoja ja vaikutusten arviointia melun, luontotietojen sekä muinaisjäännösten osalta tulee täydentää ja lisätä pohjakartan hyväksymistiedot.

#### ***Vastineet Pohjois-Pohjanmaan museon ja ELY-keskuksen lausuntoihin***

Kaavaselostuksen lähtötietoja ja vaikutusten arviointia täydennetään mm. laaditun meluselvityksen, muinaisjäännös- ja luontotietojen sekä luonnonsuojelukohteen osalta. Kaavaehdotukseen lisätään pohjakartan hyväksymistiedot.

Kaavaluonnoksessa on annettu yleismääräyksissä uudisrakentamista koskien yleismääräys melulta suojautumiseen ja lisäksi korttelin 41 tonttien 1 ja 2 ja korttelin 42 tontin 4 reunaan osoitettu Keskuskatua vasten merkintä, jonka mukaan korttelialue on varustettava melua estävällä rakenteella niin, että liikennemelu ei ylitä ulko-oleskelualueella päivämelutasoa 55 dBA. Kaavaehdotukseen tarkennetaan melumääräyksiä meluselvityksen perusteella.

#### **Kaavaehdotus 26.11.2021**

Alueelta laadittiin saadun palautteen sekä laaditun meluselvityksen pohjalta kaavaehdotus, joka on päivätty 26.11.2021. Ehdotukseen on tarkistettu kaavamääräyksiä sekä tehty teknisiä tarkistuksia. Kaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 24.1.–24.2.2022. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähkötyhtiöltä. Lausunnot saatiin Jokilaaksojen pelastuslaitokselta.

ta, Kärsämäen Vesihuolto Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Pohjois-Pohjanmaan museolta ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta. Kärsämäen Vesihuolto Oy:llä ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

**Jokilaaksojen pelastuslaitos** toteaa, ettei hankkeesta 5.1.2021 annettuun lausuntoon ole lisättävää.

**Pohjois-Pohjanmaan museolla** ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

**Telia Finland Oyj:llä** ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Alueella on Telia Finland Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvisijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Teliaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia.

**Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus** toteaa, että kaava-aineistoa on täydennetty ELY-keskuksen luonnosvaiheessa antaman lausunnon mukaisesti muutoin, paitsi melnsuojauksen ajoitusmääräyksen osalta. Kaavaehdotuksen kaavamääräyksissä ei ollut velvoitetta rakentaa meluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet ennen melulle herkkien kohteiden ottamista käyttöön. Kaavaselistusta koskien Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman KHO:n päätöksellä 17.1.2022. Kokonaismaakuntakaava vuodelta 2006 ei ole enää voimassa Kärsämäellä.

#### ***Vastine***

Kaavakartalle lisätään uudisrakentamisen melulta suojautumista koskeviin yleismääräyksiin, että meluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet tulee toteuttaa ennen melulle herkkien kohteiden ottamista käyttöön.

Kaavaselistukseen tarkistetaan maakuntakaavatietoja.

## 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 asuntoina, on niiden autopaikkatarpeeksi arvioitu noin 53 ap, jos mitoitusperusteena käytetään 1 ap / 60 krsm<sup>2</sup>. Mikäli tontti toteutuisi palveluasuntoina, 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>.

Liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa on tarkemmat tiedot alueelle muodostuvista kerrosaloista ja pinta-aloista.

#### ***Liite 4. Asemakaavan seurantalomake***

### 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 kaavamääräyksin.

### 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 suoja-  
vyöhykkeenä katualueita ja muita toimintoja vasten.
- Korttelialueen pohjoiskulmaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa  
kaukolämpöä (I) varten.

- Korttelialueen reunaan Mäkietä 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 krsm<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Korttelin 41 tonteilla 1 ja 2 ja korttelin 42 tontilla 4 tehokkuusluku on  $e = 0.40$ , mikä merkitsee noin 579...665 krsm<sup>2</sup> rakennusoikeutta tontin koosta riippuen. Tontit ovat kooltaan 1448...1663 m<sup>2</sup>.
- 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 maanalaista 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 maanalaista 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 rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Kohdetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
- AL-tonteilla autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/50 krsm<sup>2</sup>.

### **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 3099 krsm<sup>2</sup> rakennusoikeutta.
- Korttelialueen pohjois- ja länsireunaan on merkitty maanalaista 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 Mäkietien 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 krsm<sup>2</sup>, 1 ap/100 palveluasuntojen krsm<sup>2</sup> sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa varten 1 ap/työntekijä ja 1 ap/100 krsm<sup>2</sup>.

### **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 krsm<sup>2</sup> rakennusoikeutta tontin koosta riippuen. Tontit ovat kooltaan 1220...3820 m<sup>2</sup>. Rakennusosalalle osoitetusta kerrosalasta saa käyttää 45 % asuinhuoneistoja varten.

- Korttelin 42 tonttien 1–3 poikki on merkitty maanalaista johtoa varten varattuja alueen osia viemärille (j) ja vesijohdolle (v). Lisäksi tonttien 1–3 väliselle rajalle on merkitty maanalaista 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 50 dB:iä ja päiväaikaan 55 dB:iä. Lisäksi meluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet tulee toteuttaa ennen melulle herkkien kohteiden ottamista käyttöön.

## **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 suojeltua puuta lukuun ottamatta, joka on huomioitu kaavamääräyksellä. Lisäksi alueelle on osoitettu säilytettäviä tai istutettavia alueen osia.

## **5.6 Kaavamerkinnät 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 50 dB. Meluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet tulee toteuttaa ennen melulle herkkien kohteiden ottamista käyttöön.
- Asuinhuoneistojen parvekkeet tulee lasittaa Keskuskadun puoleisella sivulla.
- Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 m etäisyydelle tonttien välisestä rajasta.

### *Pintavedet*

- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma.

### *Kasvillisuus*

- Rakentamattomalla tontin osalla, jota ei käytetä oleskelu-, liikenne- tai pysäköintialueena, on alue 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 26.11.2021

Täydennykset 23.3.2022

**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)