

# Vastineet, ehdotusvaihe

Pyhäjärven kaupunki <b>Kaavan nimi</b> Pyhäjärven Salmenkylän alueen asemakaavamuutos korttelissa 1005 tonteilla 1, 3 ja 4 sekä Tunturietien katualueella (Hyvinvointitalo)	Kaavan laatija <b>Jaakko Raunio</b> YKS 666	Päiväys 16.1.2025
--	---	----------------------

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 17.12.2024 - 15.1.2025. Ehdotuksesta saatiin seuraavat lausunnot ja muistutukset, joihin on laadittu vastineet.

## Sisällysluettelo

<b>Lausunnot</b> .....	<b>1</b>
1. Pohjois-Pohjanmaan museo / arkeologinen kulttuuriperintö, 13.1.2024 .....	1
2. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, 14.1.2025 .....	1
3. Pohjois-Pohjanmaan museo / rakennettu kulttuuriympäristö, 14.1.2024 .....	2
<b>Muistutukset</b> .....	<b>2</b>
1. Yksityishenkilö, 2.1.2025 .....	2
2. Kiinteistö Oy, Pyhäjärven Mäkilehto, 9.1.2025 .....	4
2. Yksityishenkilö, 14.1.2025 .....	9

## Lausunnot

### 1. Pohjois-Pohjanmaan museo / arkeologinen kulttuuriperintö, 13.1.2024

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettava kaavaehdotuksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

#### Vastine:

*Merkitään lausunto tiedoksi.*

### 2. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, 14.1.2025

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa lausuntonaan seuraavaa. ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunto on otettu pääosin huomioon asemakaavahankkeen jatkotyössä. ELY-keskus pitää kaavahanketta kannatettavana.

Kaava-alueen luontoarvot tarkasteltiin lähtötietoaineiston perusteella asiantuntija-arviona. ELY-keskus katsoo, että arviot on pääosin asianmukaisesti perusteltu ja riittäviä kaavan luontovaikutusten arvioinnin pohjaksi.

Linnuston osalta kaavaselostuksessa todettiin, että Lajitietokeskuksen tietokantatietojen perusteella alueella tai sen lähialueella ei pesi huomionarvoisia lintulajeja, joten kaava ei todennäköisesti vaikuta huomionarvoisen lintulajiston esiintymiseen. ELY-keskus muistuttaa, että

Lajitietokeskuksen portaalin lajitieto perustuu pitkälti satunnaisiin yksittäishavaintoihin eikä kattaviin inventointeihin. Tämän takia on syytä arvioida asiantuntija-arviona tietokantatietojen tarkastelun lisäksi suunnittelussa huomioitavien lajien esiintymispotentiaalia hankealueella lajien elinympäristövaatimusten perusteella ja mahdollista maastaselvitystarvetta.

EL Y-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa hankkeesta.

#### **Vastine:**

*Merkitään lausunto tiedoksi. Kaavaselostusta on täydennetty asiantuntija-arviolla linnuston mahdollisesta esiintymispotentiaalista kaavamuutosalueella.*

### **3. Pohjois-Pohjanmaan museo / rakennettu kulttuuriympäristö, 14.1.2024**

Pyhäjärven kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa Salmenkylän alueen korttelin 1005 tontteja 1, 3 ja 4 sekä Tunturitien katualuetta koskevasta asemakaavan ehdotuksesta (Hyvinvointitalo). Tämä museon lausunto koskee arvokkaita maisema-alueita ja rakennettua kulttuuriympäristöä.

Suunnittelualue sijaitsee Pyhäjärven keskustan alueella Tunturintien ja Vanhan Pyhäjärventien välisellä alueella. Suunnittelualueen koko on n. 0,7 ha. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa hyvinvointitalon rakentaminen Tunturintien ja Vanhan Pyhäjärventien väliselle alueelle. Hyvinvointitaloon on tarkoitus sijoittaa kirjasto, monitoimitalo sekä nuorisotilat.

Suunnittelualueelta ei ole tunnistettu kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia. Suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle Pyhäjärven kulttuurimaisemien maisema-alueelle. Kaupungin keskusta-alueelle sijoittuvat asemakaavan muutosluonnoksessa esitetyt kaupunkikuvalliset muutokset eivät museon mielestä heikennä maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvoja. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Pyhäjärven Salmenkylän alueen korttelin 1005 tontteja 1, 3 ja 4 sekä Tunturitien katualuetta koskevasta asemakaavan ehdotuksesta (Hyvinvointitalo) arvokkaiden maisema-alueiden tai rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

#### **Vastine:**

*Merkitään lausunto tiedoksi.*

## **Muistutukset**

### **1. Yksityishenkilö, 2.1.2025**

Esitän mielipiteeni, että Hyvinvointitalon rakennuskaava on liian ahdas suunnitellulle tontille. Tontti on postimerkin kokoinen ja suunniteltu rakennus tulee aiheuttamaan välitöntä näköeste, varjostumishaittaa sekä meluhaittaa Asunto-osakeyhtiö Mäkilehto Oy:n kerrostalon asukkaille ja rakennuksessa toimiville Anun Kampaamolle ja Fysioterapia Liikkuva Linnan yrityksille sekä myös vieressä olevan rivitalon asukkaille, jonka rajanaapuriksi Hyvinvointitalo tulisi. Sekä myös autojen parkkipaikat ovat aivan vähäiset ja olemattomat Hyvinvointitalon asiakkaille. Ja Salmen

koululaisten ja lukiolaisten turvallisuus vaarantuu lisääntyneen autoliikenteen takia. Nykyajan turistibusseille 14,5metriä pitkille telibusseille on liikkuminen liian ahdasta kyseisen Tunturitien kadun ja liittymien osalla. Lisääntynyt liikenne tulee aiheuttamaan vaaratilanteita ja onnettomuuksia Tunturitietä liikkuville käyttäjille. Koulubussien kuljettajilta olisi pitänyt kysyä mielipiteitä Hyvinvointitalon Liikennesuunnitelmaan sekä Pelastuslaitokselta myös Hyvinvointitalon Pelastussuunnitelmaan liittyen. Ja koko tämä Hyvinvointitalo suunnitelma on päätetty aivan väärässä järjestyksessä. Ensin olisi Teknisen Lautakunnan pitänyt hyväksyä Hyvinvointitalon rakennussuunnitelma, josta se olisi edennyt Kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi, josta se olisi edennyt Kaupunginvaltuuston lopulliseen hyväksyntään. Näin ei tapahtunut. Kaavoitussuunnitelman tehnyt SWECO Oy:n edustajakin on todennut Hyvinvointitalon olevan liian massiivinen noin ahtaalle tontille. Pyhjärven Kaupungin oma Lupajaosto on jäävi antamaan poikkeuslupaa Hyvinvointitalon rakentamiseen, koska Pyhjärven Kaupunki omistaa kyseisen Hyvinvointitalon. Tässä on tehty monta virheellistä päätöstä ja suunnitelmaa Hyvinvointitalon osalta ja lisäksi on suoritettu aivan liian puutteellinen lähitalojen asukkaiden kuuleminen kyseistä Hyvinvointitalon rakennussuunnitelmaa koskien. Tämä Hyvinvointitalon rakennus- ja tonttisuunnitelma on tehty puutteellisesti, nopesti ja väärin perustein.

Kirjaston käyttäjänä vaadin, että mainitsemini epäkohtiin puututaan ja tehdään asioiden vaatimat korjaukset sekä muutokset. Paljon tärkeämpää olisi tehdä urheilukentän juoksuratojen uusi pinnoitus, kun se on jo liian kulunut ja epätasainen sekä ostaa uudet korkeushyppypaikat, että koululaiset voisivat harrastaa korkeushyppyä. Sekä rakentaa urheilukentälle uusi huoltorakennus, jossa olisi myös Pyhjärven Pohdille toimistotilat. Yleisurheiluun pitää panostaa enemmän Pyhjärvellä!

#### Vastine:

*Kaupunginvaltuusto on päättänyt asemakaavan muutoksen vireilletulosta 29.1.2024 § 7. Kaavamutokseen liittyen on ollut mahdollista jättää palautetta eri vaiheissa. Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 30 vuorokauden ajan loppukesällä 2024. Lisäksi kaavan luonnosvaiheen (valmisteluvaiheen) aineisto on ollut julkisesti nähtävillä 30 vuorokauden ajan syksyllä 2024. Naapurikiinteistöjä on tiedotettu erikseen kirjallisesti. Asemakaavan muutosprosessi on edennyt Alueidenkäyttölain (entinen Maankäyttö- ja rakennuslaki) tarkoittamalla tavalla. Rakennuksen hanke- tai arkkitehtisuunnittelu ja päätökset sen suhteen ovat oma, erillinen prosessinsa eivätkä liity varsinaiseen asemakaavanmuutosprosessiin. Myös poikkeamis päätös (Lja 03.12.2024 § 67) voimassa olevasta asemakaavasta on oma, erillinen prosessinsa, ja on ollut tarpeen hyvinvointitalon valtionrahoitukseen liittyvistä syistä.*

*Asemakaavan muutoksen kohteena oleva korttelialue on ollut jo voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakentamiselle, joten suunnitellun kaltainen kaksikerroksinen rakennus olisi voitu tontille rakentaa myös sen puitteissa.*

*Pyhäsalmelle on tehty kävelyn- ja pyöräilyn kehittämissuunnitelma. Suunnitelman tarkoituksena on parantaa kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita, ja suunnitelmassa on esitetty toimenpideohjelma, jolla kävelyä ja pyöräilyä saadaan edistettyä. Kävelyn- ja pyöräilyn kehittämissuunnitelma on huomioitu asemakaavan valmisteluaineistoissa. Hyvinvointitalon suunnitelma edistää alueen liikenteen jäsentelyä, ja on keskeisen sijaintinsa vuoksi saavutettavissa helposti myös muutoin kuin autolla. Sekä ajoneuvoille, että polkupyörille osoitetaan tontilta pysäköintipaikkoja molemmin puolin rakennusta sekä Tunturitien, että Vanhan Pyhjärventien varteen. Lisää paikoitustilaa löytyy kävelymatkan päästä muun muassa Tunturitien varresta sekä koulun ja urheilukentän ympäristöstä.*

*Hankesuunnittelu hyvinvointitalon osalta on käynnistynyt kaupunginvaltuuston päätöksen 15.10.2018 § kohdan 2 mukaan, jossa ” kirjastolle rakennetaan uudet tilat mahdollisimman nopeasti ja samaan yhteyteen rakennetaan monitoimitilat kulttuurin ja liikunnan tarpeisiin. Kirjasto*

siirtyy väistötiloihin entisen ammattikoulun tiloihin, kunnes uudet tilat valmistuvat.” Keskustan valtuustoryhmä on jättänyt valtuustoaloitteen 31.1.2022 koskien kirjasto-kulttuuritalon suunnittelun ja rahoituksen selvittämistä. Kaupunginhallitus on 28.3.2022 § 79 päättänyt lähettää aloitteen teknisten palveluiden valmisteltavaksi. Hyvinvointitalon hankesuunnitelma on päivitetty 5.10.2023. Tämän jälkeen hankkeen vaatima kaavamuutoksen vireilletulo on käynnistynyt kaupunginhallituksen päätöksellä (Khall 22.01.2024 § 22) ja sen jälkeen kaupungin valtuusto on hyväksynyt kaavamuutoksen vireilletulon (Kvalt 29.01.2024 § 7.) Asialistalla esittelytekstinä on ollut muun muassa seuraavaa: ”Asemakaavan muutoksen pohjaksi käy rakennushankkeen valmistelussa laadittu hankesuunnitelma ja sen sisällä oleva alueen maankäytön suunnitelma.”

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitokselta, sekä muilta tarpeellisilta viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavamuutokseen osallistumis- ja arviointisuunnitelman osalta, kaavaluonnosvaiheessa sekä kaavaehdotuksen aineistoon, ja kaava-aineistoon on tehty korjauksia viranomaisten lausuntojen pohjalta.

Urheilukentän varustelut tai parantaminen eivät liity valmistella olevaan asemakaavan muutosprosessiin, vaan niistä päätetään omissa prosesseissaan.

## 2. Kiinteistö Oy, Pyhäjärven Mäkilehto, 9.1.2025

Pyhäjärven kaupunki haki kaavamuutoksen poikkeamislupaa tilojen 626-403-16-139, 16-175 ja 16-157 alueelle muodostuvan asemakaavan korttelin 1005 tonteille 3 ja 4. Tarkoituksena on rakentaa uudisrakennuksena Hyvinvointitalo.

Pyhäjärven kaupungin lupajaosto teki 3.12.2024 kaavamuutoksen poikkeamispäätöksen Lja joka on pääpiirteittäin 03.12.2024 S 67 304/10.03.00.02/2024 korttelissa K1005, kaavamuutossuunnitelman sisällön mukainen.

Pyhäjärven kaupunginhallitus pyytää 16.12.2024 tekemällään päätöksellään mielipiteitä ajalla 17.12.2024 - 15.1.2025 poikkeamispäätöksestä. Poikkeamispäätös on kuitenkin tehty jo aiemmin 3.12.2024, eikä asemakaava ole siten enää valmisteluvaiheessa.

Tilojen 626-403-16-139 KOTIKUUSI, 626-403-16-175 MURSULA, 626-403-16-157 UIMALA kaavamerkintä oli AL eli asuin- ja liikerakentaminen ja rakennustehokkuusluku 0.4. Rakennusoikeutta kaavassa oli 2516 m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksen jälkeen tilojen kaavamerkintä on Y eli yleisten rakennusten korttelialue ja rakennustehokkuusluku 0.7. Rakennusoikeutta kaavassa on nyt 4403 m<sup>2</sup>. Hyvinvointitalon uudisrakennuksen kerrosala on 4273,5 m<sup>2</sup>. Tilojen rakennusoikeus on kasvanut päätöksen myötä entisestään.

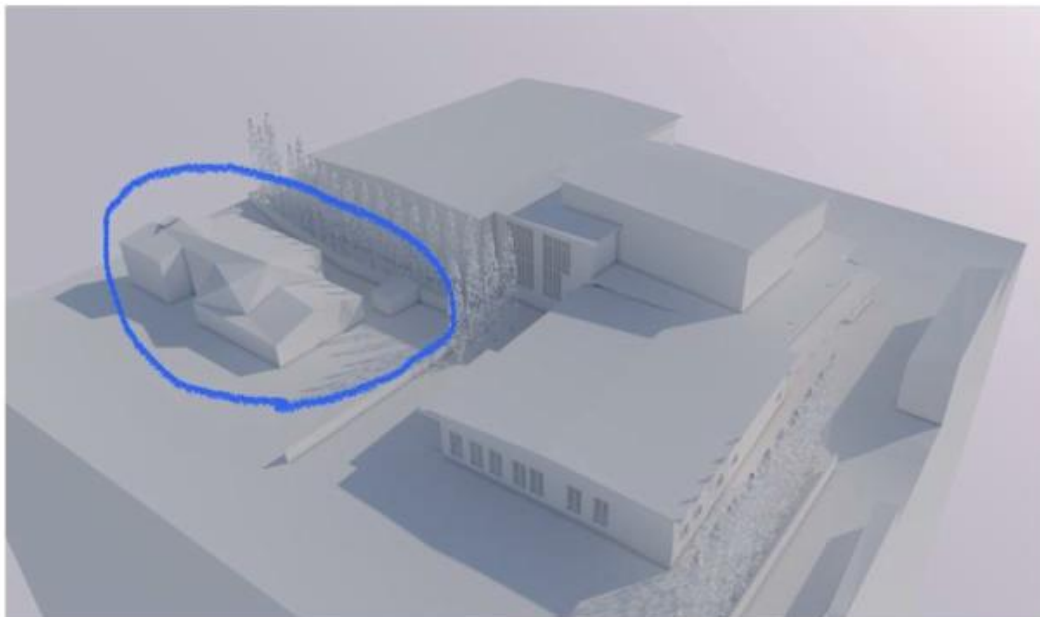
Pyhäjärven kaupungin tekniset palvelut suoritti naapureiden kuulemisen 19.11.2024 sähköpostilla taloyhtiön isännöitsijän kautta, jossa yhteydessä myös Kiinteistö Oy Mäkilehto 626-403-16-2 26 403-16-19 kuultiin. Kaupunki ei ole kuullut kirjeillä Mäkilehdon osakkeenomistajia, vaan taloyhtiön hallitus on joutunut tiedottamaan asukkaita ja omistajia erikseen.

Tilojen 626-403-16-175 MURSULA ja 626-403-16-139 KOTIKUUSI rajanaapurissa sijaitseva Kiinteistö oy Pyhäjärven Mäkilehto on antanut viimeisimmän lausunnon 26.11.2024 kaupungin kuulemisasiassa naapuritonteille tehtyyn asemakaavamuutokseen ja asemakaavan rakennusoikeuden ylitykseen.

Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehto ei vastusta hyvinvointitalon rakentamista alueelle, mutta toteaa lausunnossaan, että ei tule hyväksymään näin massiivista rakentamista korttelin 1005 tontin 4 alueelle.

Koy ei anna lupaa näin massiiviseen rakennusoikeuden lisäämiseen tontille. Mäkilehdon kanta asiassa ei ole muuttunut.

Koy Pyhäjärven Mäkilehdon kanta on edelleen, että rakennusoikeuden lisääminen ja suunnitellun hyvinvointitalon massiivinen koko tulee tontin 4 muutoksen osalta alentamaan taloyhtiön asukkaiden viihtyvyyttä ja aiheuttamaan taloudellista haittaa taloyhtiön osakkeenomistajille. Hyvinvointitalo tulisi suunnitelmien toteutuessa täyttämään koko taloyhtiön naapurissa olevat tontit 1, 3 ja 4 ja on tontilla 4 arviolta kolmikerroksisen talon korkuinen. Naapuritontille nousevan hyvinvointitalon liikuntasalin sisätilan vapaa korkeus on vähintään 8 m, jolloin julkisivu on tätä korkeampi. Kaava sallii kuitenkin vain kaksikerroksisen rakennuksen. Mäkilehdon kiinteistö tulee jäämään valtavan hyvinvointitalon rakennelman pysyvään varjoon. Taloyhtiön länteen suuntaavista ikkunoista tulee näkymään jatkossa ainoastaan hyvinvointitalon seinää, joka on noin 10 m etäisyydellä. Nykyinen puistomainen alue, jonka vanha asemakaava rakennusoikeudessaan huomioi, tulee häviämään kokonaan. Mäkilehdon ja hyvinvointitalon rakennusten väli tulee suunnitelmien mukaan olemaan niin pieni, ettei siihen mahdu istuttamaan puistomaisen näkymän säilyttämiseksi riittävää määrää puita, varsinkin mikäli suositeltua vähintään 5 m etäisyyttä talon seinästä istutusten osalta noudatetaan. Havainnekuva kaavaselostuksen sivulta 23 esittää tulevan tilanteen erinomaisen hyvin. Koy Mäkilehdon asuinrakennus on ympäröity kuvassa sinisellä.



Havainnekuva hyvinvointitalosta Vanhan Pyhäjärventien suunnalta.

Ohessa vielä havainnekuva alueesta ja suunnitelmasta värillisenä. Mäkilehto on edelleen ympäröity kuvaan sinisellä.



Koy Pyhäjärven Mäkilehdon kiinteistö kuvissa vasemmalla alareunassa ja hyvinvointitalo on sen ympärillä kahdella sivulla. Toteamme edelleen, että erityisesti taloyhtiön länsipuolen tontin 4 rakentaminen umpeen tulee alentamaan asuntojen arvoa. Asuntoja on jatkossa vaikea saada vuokralle tai myytyä. Tilanne koskettaa valtaosaa taloyhtiön huoneistoista, yrittäjistä ja asukkaista, sillä hyvinvointitalon korkein kohta tulee juuri taloyhtiön huoneistojen ikkunoiden eteen peittäen viiden asukkaan ja yhden liikehuoneiston näkymän kokonaan. Suurimmassa osassa on ikkunat, terassit ja parvekkeet ainoastaan länsisuuntaan, jossa hyvinvointitalon korkein kohta sijaitsee. Näin ollen suunnitellussa rakennuksessa, sen mitoituksessa ja tonteille sijoittelussa ei oteta huomioon lähiasukkaita ja heidän viihtyvyyttään tai varallisuuttaan osakkeenomistajina. Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä todetaan, että kaavamutoksen poikkeamista ei saa myöntää, jos se aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Korttelin 1005 tontin 4 rakennusoikeuden lisääminen taloyhtiön naapurissa länsipuolella aiheuttaa selkeän ympäristöhaitan Mäkilehdon asukkaille. Nykyinen luonnonläheinen ja puistomainen miljöö häviää ja tilalle tulee pimentävä seinä. Tämä vaikuttaa asumisviihtyisyyteen ja tulee alentamaan osakkeenomistajien haitan ja kiinteistön pihapiirissä tapahtuvan vuokratuloja ja liiketoiminnan liikevaihtoa. Maisemahaitan ja kiinteistön pihapiirissä tapahtuvan merkittävän yleisilmeen muutoksen aiheuttama kiinteistön arvon aleneminen on pysyvää ja vahingonkorvaus vaatimus kaupungille voi tulla kyseeseen. (Suomen perustuslaki 15 §. Laki eräistä naapurisuhteista 14 § ja 17 §. Laki ympäristövahinkojen korvaamisesta 5 §.)



Yllä olevassa kuvassa Mäkilehdon kiinteistö on ympäröitynä sinisellä. Sen vasemmalla puolella ja yläpuolella Pyhäjärven kaupunki on tehnyt poikkeamisen asemakaavaan ja lisännyt merkittävästi rakennusoikeutta. Poikkeama-alue on rajattu punaisella katkoviivalla. Uusi kaava mahdollistaa käytännössä kyseisen alueen rakentamisen lähes laidasta laitaan. Tästä ilmakuvasta selviää hyvin, kuinka puistomaisella alueella Kiinteistö Oy Mäkilehto tällä hetkellä sijaitsee.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 S 1) kohdassa todetaan, että kaavamuutosta laadittaessa olisi pitänyt selvittää ja ottaa huomioon muutoksen vaikutus lähiasukkaiden elinoloihin ja elinympäristöön. Kyseisen selvityksen tulisi antaa riittävät tiedot, jotta voitaisiin arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät, välittömät ja välilliset vaikutukset lähiasukkaiden elinoloihin ja elinympäristöön. Asukkaita ei ole huomioitu, eikä vaikutusta selvitetty riittävästi hyvinvointitalon suunnitteluvaiheessa. Pyhäjärven kaupunki ei ole teettänyt vaikuttavuusarviota Koy Mäkilehdon osakkaille tai asukkaille.

Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain 81 a §:ssä Poikkeukset tonttijaon oikeusvaikutuksista todetaan, että tonttijaosta saa tarvittaessa poiketa vähäisessä määrin naapurikiinteistön omistajan tai haltijan vahingoksi, kun rakentaminen koskee hanketta, johon sisältyy kolmiulotteinen kiinteistö. Edellytyksenä on lisäksi, että naapurikiinteistön omistaja tai haltija antaa poikkeamiseen suostumuksensa. Kyseessä ei ole vähäinen kaavamuutoksen poikkeaminen, koska rakennusoikeuden lisäys on yli 10 %. Rakentamisoikeutta ollaan nyt nostamassa 75% ja viereiset tontit 1, 3 ja 4 ollaan rakentamassa tontin laidasta laitaan. Rakennusoikeus tulee ylittymään kokonaisuudessaan 1887 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden tehokkuusluku nousi lupajaoston päätöksen myötä 0,4:stä 0,7:ään. Muutosta asuinkorttelin välittömässä läheisyydessä ei voida perustella sillä, että tontille esitetty rakentamistehokkuus on linjassa keskusta-alueen muiden kortteleiden tehokkuuksien kanssa. Rajanaapureina on kuitenkin asuinrakennuksia.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 59 §:ssä Vähäiset ylitykset todetaan, että asemakaavassa määrätyn rakennus- tai kattokorkeuden yli voidaan sallia rakennettavaksi rakennuksen käyttötarkoituksen palvelevia rakennelmia sekä vähäisiä päätyjä ja torneja, jos ne sopeutuvat

rakennukseen ja ympäristökuvaan, eikä niistä aiheudu naapureille huomattavaa haittaa. Edellä on todettu, että taloyhtiön osakkeenomistajien näkemys on, että suunnitteilla oleva kaavamuutos mahdollistaa rakennelman, josta on asukkaille huomattavaa haittaa.

Jo selvitysvaiheessa olisi kaupungin pitänyt laatia varjostuskuvat, joista selviää tulevan rakennuksen varjostava vaikutus naapuritaloihin nähden. Vaadimme, että kyseiset kuvat laaditaan ja että ne sisällytetään suunnitelmiin ja toimitetaan takautuvasti naapurikiinteistöjen omistajille.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:ssä Mielipiteen esittäminen kaavaa valmisteltaessa todetaan, että kaavamuutoksesta on aina julkaistava ilmoitus ainakin yhdessä paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä, jotta kaikki kuntalaiset voivat sanoa mielipiteensä muutoksesta. Tällaista lehti-ilmoitusta ei ole julkaistu ennen Pyhäjärven kaupungin lupajaoston päätöksen tekoa 3.12.2024. Julkisessa kuulemisessa ei ole noudatettu avoimuuden ja oikeudenmukaisuuden periaatteita. Kaavamuutosta ei ole kuulutettu kaikille kuntalaisille asianmukaisesti ja kaavamuutoksesta kuuleminen on tehty virheellisessä järjestyksessä. Kaupunki perustelee kuulematta jättämistä vähäisellä kaavamuutoksen poikkeamisella. Rakentamisoikeuden nostaminen tehdyllä päätöksellä 75 % on merkittävä, ei vaikutuksiltaan vähäinen. Puistomaisten piha-alueiden poistaminen ei myöskään ole vähäinen muutos. Hyvinvointitalon kaavamuutoksesta on kuulutettu Pyhäjärven kaupunginhallituksen 16.12.2024 päätöksellä julkisesti paikallislehdessä 17.12.2024-15.1.2025 vasta jälkikäteen, kun kaavasta oli jo päätetty. Tähän kuulutukseen voi jättää ainoastaan mielipiteitä. Näihin asioihin viitaten Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehto totesi naapurinkuulemislausunnossaan, että se ei hyväksy Pyhäjärven kaupungin esittämää kaavamuutosta, eikä anna kaupungille lupaa lisätä rakennusoikeutta. Mäkilehdon kanta ei ole muuttunut.

#### Vastine:

*Asemakaavan muutosprosessi ja tiloille 626-403-16-139 KOTIKUUSI, 626-403-16-175 MURSULA ja 626-403-16-157 UIMALA tehty poikkeamispäätös nykyisestä, voimassa olevasta asemakaavasta ovat erillisiä prosesseja. Pyhäjärven kaupunginhallitus päätti 16.12.2024 § 275 asettaa Pyhäsalmen asemakaavan korttelin 1005 muutoksen ehdotusaineistot nähtäville, joihin on ollut mahdollista esittää muistutuksia. aikavälillä 17.12.2024-15.1.2025 Tiloille tehty poikkeamispäätös Lja 03.12.2024 § 67 ei liity asemakaavan muutoksen ehdotusaineistoihin. Tiloille 626-403-16-139 KOTIKUUSI, 626-403-16-175 MURSULA ja 626-403-16-157 UIMALA tehty poikkeamispäätös voimassa olevasta asemakaavasta liittyy valtionavustusten hakemiseen hyvinvointitalon rakennuskustannuksiin.*

*Kaavaluonnoksessa korttelialueelle ehdotettu tehokkuusluku 0.7 olisi sallinut rakentaa tontille n. 4454 m<sup>2</sup>. Kaavaehdotukseen tontille sallittu rakennusoikeus on vähennetty 4000 kerrosalaneliömetriin eli rakennusoikeutta on vähennetty lähes 500 m<sup>2</sup>. Lisäksi rakentaminen keskustan alueelle tukee tehokkaampaa tontinkäyttöä ja rakentamista.*

*Valmisteilla oleva asemakaava sallii edelleen vain kaksikerroksisen rakennuksen rakentamisen korttelialueelle, kuten voimassa oleva asemakaavakin. Asemakaavaehdotuksessa tai voimassa olevassa asemakaavassa ei ole annettu määräyksiä rakennusten kerrosasemista. Näin ollen rakennettava rakennus voi olla räystäskorkeudeltaan tai harjakorkeudeltaan korkeampi kuin ns. tavanomainen kaksikerroksinen rakennus.*

*Vaikka rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa vähäisempi kuin asemakaavan muutosluonnoksessa, olisi vastaavanlainen, hyvinvointitalon liikuntahallin rakennusosan kaltainen rakennus silti ollut mahdollista rakentaa tontille samaan kohtaan myös voimassa olevan asemakaavan puitteissa. Voimassa olevassa asemakaavassa esitetyt rakennusalat ovat ohjeellisia, eikä asemakaavaan ole osoitettu puisto- tai istutettavia alueita. Alueen nykyinen puistomaisuus johtuu ympäröivien tonttien rakentumatta jäämisestä, jolloin alueen kasvillisuus on*



saanut kasvaa vapaasti. Asemakaavan muutoksessa esitetty hyvinvointitalon etäisyys tontin rajasta on lain ja asetusten mukainen, ja istutukset on kokonaan osoitettu hyvinvointitalon tontin puolelle.

Asemakaavan muutosprosessin aikana on pyydetty lausunnot viranomaisilta, jotka ovat antaneet lausuntonsa asemakaava-aineistosta mukaan lukien asemakaavaan liittyvien selvitysten riittävydestä. Asemakaavan aineistoja on korjattu niiden osalta. Hyvinvointitalo toteutuessaan lisää Pyhäsalmen keskustan elinvoimaa ja houkuttelevuutta asuinalueena. ELY-keskus lausunnossaan pitää kaavahanketta kannatettavana.

Kaavamuutoksen välittömät vaikutukset (mm. maisema- ja liikennevaikutukset) kohdistuvat suurelta osin lähimpiin kiinteistöihin, joten kaavahankkeessa on kiinnitetty erityistä huomiota naapurikiinteistöjen kuulemiseen. Valmisteluvaiheessa lähimpiä kiinteistöjä on erikseen tiedotettu kirjallisesti kaavan vireilletulosta ja vaikutusmahdollisuuksista. Taloyhtiöiden kuulemiset hoidetaan taloyhtiön isännöitsijän kautta, ja isännöitsijä tiedottaa asiasta osakkeenomistajia parhaaksi katsomallaan tavalla. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana osallisilla on ollut mahdollisuus jättää muistutus kaavaehdotuksesta. Lupajaoston päätös kaavasta poikkeamiseen on erillinen prosessi kaavamuutosprosessista, ja se koskee nykyistä voimassa olevaa kaavaa. Poikkeamispäätöksiä eivät koske Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § esitetyt kohdat kaavan valmistelusta.

Kunta on katsonut poikkeamispäätöstä tehdessään, että hakemuksen mukainen poikkeaminen rakennusoikeuden määrästä ei aiheuta Alueidenkäyttölain (entinen MRL) 171 §:n tarkoittamia merkittäviä haittoja. Poikkeamislupahakemuksen rakennuspaikka on voimassaolevassa asemakaavassa rakennuspaikka, jolle olisi voinut myös voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakentaa nyt suunnitellun hyvinvointitalon kaltaista rakentamista. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § jättää kunnalle tietyiltä osin harkinnanvaraa kuuluttamisen laajuuden suhteen valmisteluvaiheessa. Asetuksen pykälän mukaan vaikutuksiltaan vähäisen asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen kuulutusta ei ole välttämätöntä julkaista sanomalehdessä. Kaavamuutoksen luonteen vuoksi kaupunki on hyvinvointitalon asemakaavan muutoksen yhteydessä päätynyt valmisteluvaiheessa tiedottamaan nähtäville asettamisesta internet-sivuilla ja ilmoitustaululla, ja painottanut kattavaa vuorovaikutusta lähimpien kiinteistöjen kanssa. Ehdotusvaiheessa asemakaavan muutoksesta on tiedotettu laajemmin.

Kaava-aineistoihin on pyydetty hyvinvointitalon suunnittelusta vastaavalta taholta varjostuskuvat, jotka on liitetty kaava-aineistoihin.

## 2. Yksityishenkilö, 14.1.2025

Vastustamme tätä hanketta, koska se aiheuttaa luvatonta pysäköintiä viereiselle kiinteistölle Kiinteistö Oy Yläkylä, os. Vanha Pyhäjärventie 4 piha-alueelle, jonne tuodaan autot, kun hyvinvointitalon pysäköintialue on aivan liian pieni.

Asumme (*henkilötieto poistettu*), huoneistossa ja pihaamme tulee liian ahtaalle tontille rakennetun hyvinvointitalon asiakkaat autojensa kanssa, kun pysäköintitilaa ei ole tarpeeksi. Hanke on aivan mielettömän kallis ja liian suuri rakennus aiotaan tehdä liian pienelle tontille. Jaatisen aikaan jo hautajaisväki ajoi luvatta toiselle puolelle tietä meidän kiinteistömme pihaan, kun ao. rakennuksella ei ollut tarpeeksi pysäköintitilaa. Nyt sama jatkuu, jos hyvinvointitalon rakentaminen aiotaan tehdä tässä mittakaavassa. Meidän kiinteistömme pihaan Vanha Pyhäjärventie 4 ei saa muut pysäköidä, kuin talon asukkaat ja meidän liiketilojen asiakkaat. Ei ole mitään mieltä rakentaa näin massiivista rakennusta liian pienelle tontille, kun se aiheuttaa naapureille harmia.

Miksi kustannukset esitetään hinnoilla alv 0%? Kyseessä on ns. kuluttajaverot, joka on pakko maksaa, joten laittakaa arvonlisävero 25,5% lisättyinä! Hinnoista on ¼ pois ja se ei vastaa todellisia kustannuksia, mitä tällainen hanke maksaa.

Pienessä kaupungissa ei tällaiseen ole varaa. VASTUSTAMME HANKETTA!

#### Vastine:

*Merkitään tiedoksi. Hankkeen kustannukset eivät suoraan liity valmistella olevaan asemakaavan muutosprosessiin. Hyvinvointitalon kustannukset on arvioitu 5.10.2023 päivitettyssä hankesuunnitelmassa. Kuten hankesuunnitelmassa on esitetty, on hankkeelle haettu avustusta liikunta- ja kulttuuritilojen osille erikseen. Kirjastotilojen rakentaminen ei ole tukikelpoista. Tiloille 626-403-16-139 KOTIKUUSI, 626-403-16-175 MURSULA ja 626-403-16-157 UIMALA tehty poikkeamispäätös voimassa olevasta asemakaavasta liittyy valtionavustusten hakemiseen.*

*Asemakaavassa sekä ajoneuvoille, että polkupyörille osoitetaan tontilta pysäköintipaikkoja molemmiin puolin rakennusta sekä Tunturitien, että Vanhan Pyhäjärventien varteen. Lisää paikoitustilaa löytyy kävelymatkan päästä muun muassa Tunturitien varresta sekä koulun ja urheilukentän ympäristöstä. Kiinteistöille pysäköimisen voi estää kieltomerkein tai pysäköintiluvuin.*