



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Ouluntien LT-alueen asemakaavamuutos

Selostus liittyy 21.2.2020 (vähäiset muutokset 28.4.2020) päivättyyn asemakaavaehdotukseen. Asemakaavan muutos koskee Haapajärven Roikolan (2. kaupunginosa) ja Karpalosuo (4. kaupunginosa) Ouluntien ja Valtakadun risteuksen yleisen tien aluetta, erillispientalojen korttelialuetta ja puistoaluetta.



Asemakaava on tullut vireille
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
Voimaantulo

10.10.2019
xx.xx.20__
xx.xx.20__

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi Ouluntien LT-alueen asemakaavamuutos	
Kaavan laatija  Haapajärven kaupunki tekniset palvelut Vesa Savolainen tekninen johtaja vesa.savolainen@haapajarvi.fi	LUKKAROINEN ARKKITEHDIT Lukkaroinen Arkkitehdit Oy Kauppurienkatu 12, 90100 Oulu p. 044 728 3301 Satu Fors arkkitehti, YKS 583 satu.fors@lukkaroinen.fi Hanna Jokela arkkitehti hanna.jokela@lukkaroinen.fi
Kaavan vireilletulo Asemakaava on tullut vireille 10.10.2019.	
Kaavan hyväksyminen Hyväksytty teknisessä lautakunnassa x.x.201_ § Hyväksytty kaupunginhallituksessa x.x.201_ § Hyväksytty kaupunginvaltuustossa x.x.201_ § Voimaantulo x.x.201_ §	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Haapajärven keskustaajamassa Ouluntien ja Valtakadun kierto-liittymän itäkulmassa.



Kuva 1 Kaava-alueen raja-
aus on esitetty punaisella pistekatkoviivalla

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Maanomistaja on tehnyt aloitteen asemakaavamuutokselle. Asemakaavan muutos kohdistuu yhteen pientalotonttiin, joka sijaitsee ajantasakaavassa tiealueella sekä siihen rajoittuvaan kortteliin 63 tonttiin 4 ja 5. Yleisen tien alueella sijaitsevan tontin käyttötarkoitus halutaan muuttaa mahdollistamaan asuinkäyttö. Nykyinen asemakaava antaa mahdollisuuden lunastaa yleiseksi alueeksi luokiteltavan (MRL 83§), maantie-alueeseen kuuluva tontti (MRL 96§), eikä se mahdollista rakennusluvan myöntämistä kyseiselle tontille.

1.4 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Liikenne	8
3.1.5	Maanomistus	9
3.1.6	Ympäristöhäiriöt	9
3.2	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset	11
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
3.2.2	Maakuntakaava	12
3.2.3	Yleiskaava	15
3.2.4	Voimassa oleva asemakaava	17
3.2.5	Rakennusjärjestys	17
3.2.6	Pohjakartta	17
3.2.7	Rakennuskiellot	17
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.3.1	Osalliset	18
4.3.2	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	19
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	19
4.4	Asemakaavan tavoitteet	19
4.4.1	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet	19
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen	19
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19
4.6	Valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana saatu palaute	19
4.6.1	Elenia, 17.1.2020	20
4.6.2	Peruspalvelukuntayhtymä Selänne, 20.1.2020	20
4.6.3	Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 20.1.2020	21
4.7	Valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen	21
4.8	Ehdotusaineiston nähtävilläolon aikana saatu palaute	21
4.8.1	Pohjois-Pohjanmaan museo 25.3.2020	21
4.8.2	Jokilaaksojen pelastuslaitos 6.3.2020	22
4.8.3	Paavo Leppälän kuolinpesä 11.4.2020	22
4.8.4	Tom Brander ja Auvo Paananen	23
4.8.5	Auvo Paananen 26.2.2020	29
4.8.6	Kalevi Suorsa, Terttu Suorsa, Pauli Paananen ja Ritva Paananen 9.4.2020	30
4.8.7	Orsikujan ja Ouluntie 2 asukkaat (10 nimeä) 26.2.2020 ja 12.3.2020	31
4.9	Ehdotuksen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen	33

5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	34
5.1	Kaavan rakenne	34
5.1.1	Mitoitus	34
5.1.2	Palvelut	34
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	34
5.3	Aluevaraukset	34
5.4	Kaavan vaikutukset	34
5.4.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	34
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	34
5.4.3	Luonnonympäristö	34
5.4.4	Liikenne	35
5.4.5	Maanomistus	35
5.5	Ympäristön häiriötekijät	35
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	35
5.7	Nimistö	36
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	37
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	37

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan seuranta- ja tilastolomake
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Poistuva asemakaava
Liite 4	Asemakaavaehdotus (A4)
Liite 5	Asemakaavamerkinnot- ja määräykset (A4)

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- VT 27 ja KT 58 Näkemätarkastelu, Sitowise Oy 2019

Muita taustamateriaalina käytettyjä selvityksiä:

- Haapajärven osayleiskaavan luontoselvitys, Natans Oy 2011
- Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035, Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriympäristöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy 2013
- Haapajärven arkeologinen inventointi, Niko Latvakoski 2011
- Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035 meluselvitys, Ramboll 2013
- Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035 Liikenne/Päätiet, pääkadut ja rataverkko
- Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035 Liikenne/kevyt liikenne ja virkistysreitit

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan käsittelyvaiheet ja nähtävilläolot
Asemakaavan muutos on käynnistetty teknisen lautakunnan päätöksellä 10.10.2019 § 81.
Asemakaavan vireilletulosta on tiedotettu paikallislehdessä.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 12.12.2019. (MRL 62 ja 63 §)
Valmisteluvaiheen kaava-aineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 20.12.2019-21.1.2020 välisen ajan (MRL 62 §, MRA 30 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty teknisessä lautakunnassa 12.12.2019 § 104. Nähtävilläolon aikana saatiin lausuntoja 3 kpl, mielipiteitä ei esitetty.
Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 9.3.-14.4.2020 välisen ajan (MRL 65 §, MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty teknisen lautakunnan kokouksessa 27.2.2020 § 17. Nähtävilläolon aikana esitettiin muistutuksia 5 kpl ja saatiin lausuntoja 2 kpl.
Tekninen lautakunta käsitteli asemakaavan xx.xx.201x §
Kunnanhallitus käsitteli asemakaavan xx.xx.201x §
Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan xx.xx.201x §
Asemakaava on tullut voimaan xx.xx.201x.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksessa Ouluntien ja Valtakadun risteysalueella sijaitseva asuintontti muutetaan tiealueesta (LT) erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja liitetään kortteliin 63. Korttelin tonteille 4 ja 17 osoitetaan katuyhteys jatkamalla Orsikuja tonteille saakka.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee korttelin 63 tonttia 4 ja 5 sekä tiealueella sijaitsevaa kiinteistön 69-401-19-99 osaa. Yleisen tien alueella sijaitsevalla kiinteistön osalla sijaitsee asuinrakennus sekä muutama piharakennus. Viereisellä tontilla sijaitsee niin ikään yksi asuinrakennus ja piharakennus. Suunnittelalueeseen on otettu mukaan osa tiealuetta (LT) sekä osa puistoaluetta (VP).



Kuva 2 Suunnittelualan rajausta ilmakuvassa (Ilmakuva: Maanmittauslaitos 1/2018)

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualan luonnonympäristö on tavanomaista pihakasvillisuutta. Tonttien puut ovat vanhoja mäntyjä ja kuusia, jotka näkyvät hyvin myös tiellä liikkuville. Tontin liikenneympyrän puoleisessa kulmassa on erityisen komea mänty. Tonttia reunustaa tiealueen puolella pensasaita. Alueelta ei ole tiedossa luonnonsuojelukohteita, luonnonmuistomerkkejä tai muita arvokkaita luontokohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksella muodostettavalla tontilla 17 sijaitsee yksi jälleenrakennuskaudella rakennettu 1 ½ -kerroksinen asuinrakennus. Rakennuksen päädyssä on pieni yksikerroksinen kuisti. Rakennus on ulkopuolisesti tarkasteltuna suhteellisen hyväkuntoinen. Pihassa sijaitsee lisäksi aittarakennus, autotalli ja grillikatos. Tontilla 4 sijaitsee yksi jälleenrakennuskauden asuinrakennus sekä piharakennus. Tontilla 5 sijaitsevat rakennukset eivät ole kaavamuutosalueella.

Suunnittelualue liittyy Orsikujan varteen sijoittuvien omakotitalojen korttelirakenteseen. Myös Valtakadun eteläpuolella sijaitsee omakotitaloalue. Liikenneympyrän vastakkaisella puolella sijaitsee huoltoasema ja Ouluntien pohjoispuolella liikerakennuksia.

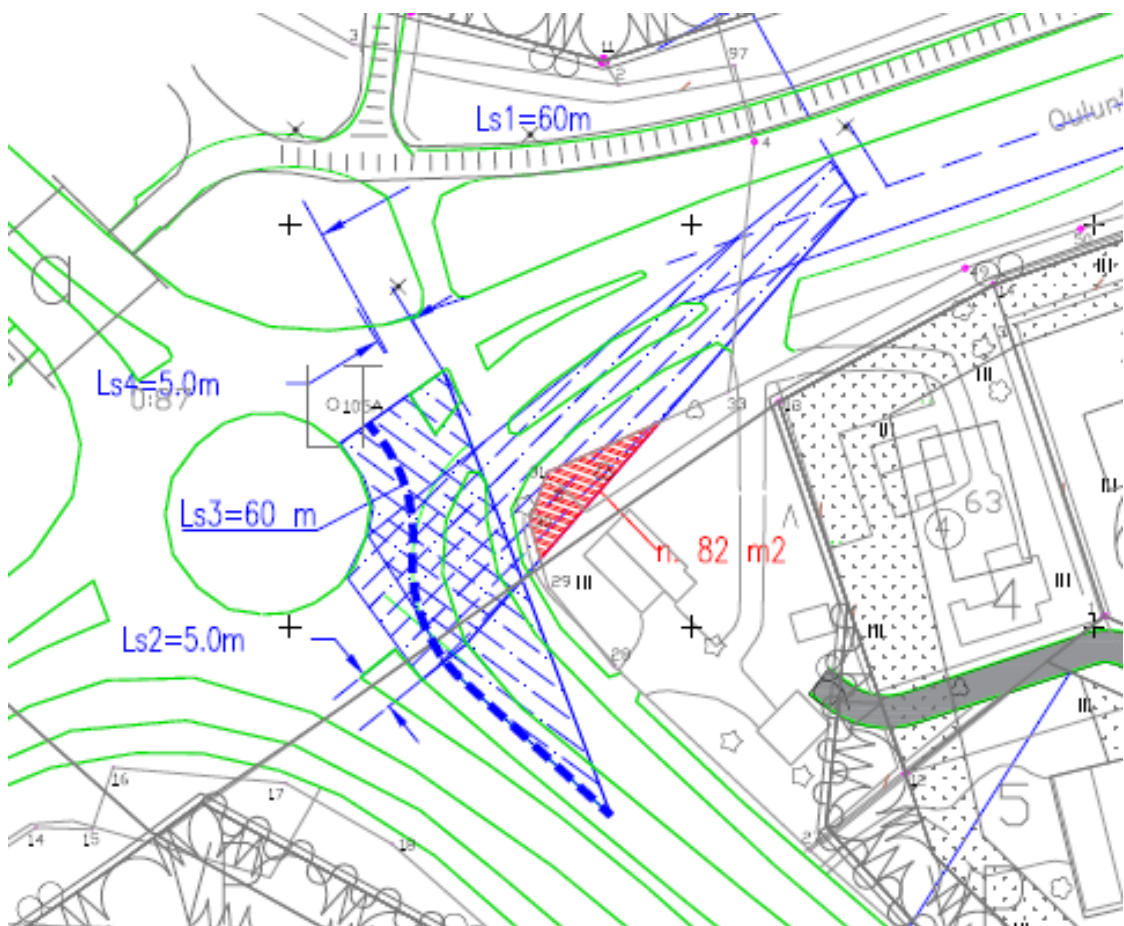
Suunnittelualueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia.

3.1.4 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti Ouluntien (kantatie 58) ja Valtakadun (valtatie 27) risteysalueella. Sekä Ouluntien että Valtakadun varressa on kevyen liikenteen väylä. Lähin tonttikatu on Orsikuja, johon kaavamuutoksella muodostettava tontti 17 ei rajaudu.

Tontille on oleva liittymä Ouluntieltä. Samasta liittymästä on ajoyhteys myös viereiselle tontille. Suunnittelualueen kohdalla Ouluntien puolella sijaitsee linja-autopysäkki.

Kiertoliittymän risteysalueelta on tehty kaavatyön yhteydessä näkemätarkastelu (Sitowise, 2019). Näkemätarkastelussa tontin luoteisosa on näkemäaluetta saavuttaessa Ouluntietä koillisesta.



Kuva 3 Näkemätarkastelu (Sitowise, 2019)

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueen tontti on yksityisen omistuksessa. Tievalue on valtion omistuksessa ja siitä vastaa ELY-keskus. Maanomistaja on tehnyt aloitteen kaavamuutoksesta. Viereinen tontti 4 otetaan mukaan kaavamuutosalueeseen, koska katuyhteys Orsikujalta tulee osoittaa myös tälle tontille. Tontti 4 on yksityisen omistuksessa ja tontti 5 on Haapajärven seurakunnan omistuksessa.

3.1.6 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee Ouluntien ja Valtakadun liikennealueen välittömässä läheisyydessä, joten siihen kohdistuu liikenteestä aiheutuvaa melu-, hiukkas- ja pölyhaittaa.

Kaavamuutosalue sijaitsee liikennemelualueella. Haapajärven keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on tehty meluselvitys, jota on käytetty tämän kaavamuutoksen lähtötietona.

Suunnittelualueella noudatetaan Valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/92) vanhan alueen ulko-oleskelualueen melun keskiäänitason (ekvivalenttitason) ohjearvoja.

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), L_{Aeq} , enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45-50dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ³⁾
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitus-huoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

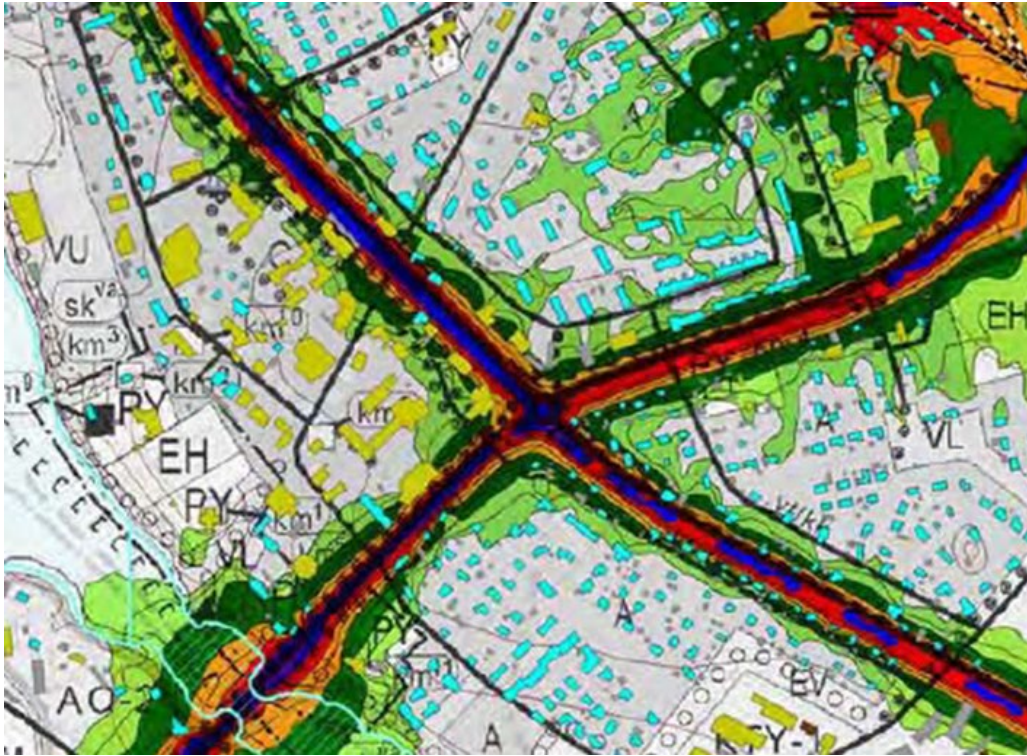
¹⁾Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

²⁾Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

³⁾Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Taulukko 1 Taulukko Valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/92) melutason ohjearvoista (Ramboll Finland Oy, 2013).

Oleva asuinrakennus, joka sijoittuu kiertoliittymän puoleiseen tontin kulmaan suojaaa pihaa melulta, mutta sekä päivä- että yöajan melutason ohjearvo ylitetään osittain ulko-oleskelualueella. Ulko-oleskelualueella melutaso on päivällä 50-60 dB, kun ohjearvo on 55 dB. Ulko-oleskelualueella melutaso on yöllä 45-55 dB, kun ohjearvo on 50 dB. Asuinrakennuksen tienpuoleisiin julkisivuihin kohdistuu eniten melua.



Kuva 4 Tie- ja raiteliikenteen päiväajan ennuste 2030/40 melukartta (Ramboll Finland Oy 2013). Tummanvihreä 50-55 dB, oranssi 55-60 dB.



Kuva 5 Tie- ja raiteliikenteen yöajan ennuste 2030/40 melukartta (Ramboll Finland Oy 2013). Vaalean vihreä 45-50 dB, tummanvihreä 50-55 dB.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. MRL 25 §:ssä edellytetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamista siten, että edistetään niiden toteuttamista alueidenkäytön suunnittelussa.

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuneet viiteen osakokonaisuuteen, ja ne on esitetty seuraavassa taulukossa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
Tehokas liikennejärjestelmä
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallintaa varmistetaan muutoin.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.
Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.
Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä- alueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.
Uusiutumiskykyinen energiahuolto
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

3.2.2 Maakuntakaava

Haapajärven kaupungissa on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1.-3. vaihemaakuntakaava.

- **1. vaihemaakuntakaava** on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. Kaavan teemoja ovat energiantuotanto- ja -siirto, kaupan palvelurakenne, aluerakenne ja taajamat, luonnonympäristö, liikennejärjestelmät ja logistiikka.

- **2. vaihemaakuntakaava** on kuulutettu voimaan 7.12.2016. Kaavan teemoja ovat maaseudun asutusrakenne, kulttuuriympäristöt, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueet, seudulliset ampumaradat sekä puolustusvoimien alueet.
- **3. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty 11.6.2018. Kaavasta on valittu, mutta maakuntahallitus on 5.11.2018 päättänyt kaavan voimaantulosta MRL 201 §:n nojalla. Valitukset eivät koske suunnittelualueen maakuntakaavamerkintöjä. Kaavan teemoja ovat pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä muut tarvittavat päivitykset.



Kuva 6
11.6.2018

Ote 1-3 vaihemaakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta

MAAKUNTAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



MAASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Merkinnällä 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.

Kehittämisperiaatteet:

Alueita kehitetään jokiluontoon ja -maisemaan perustuvana sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja -kohteisiin tukeutuvana asumis-, virkistys- ja vapaa-ajan alueena ja

luontomatkailuvyöhykkeenä. Maaseutua kehitettäessä sovitetaan yhteen maaseutuelinkeinojen, pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen tavoitteet, erityisesti maatalouden toimintaedellytykset huomioon ottaen. Loma-asutuksen ja matkailupalvelujen suunnitelmallisella kehittämisellä pyritään tukemaan maaseudun pysymistä asuttuna. Kohdealueella sijaitsevia taajamia kehitetään erityisesti jokimaiseman arvojen ja mahdollisuuksien pohjalta.

Suunnittelumääräykset:

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.

Aluekohtaiset täydentävät suunnittelumääräykset, Kalajokilaakso:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota Kalajoen vedenlaadun parantamiseen.

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

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

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

Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki.

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



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Merkinällä osoitetaan kaupunkikeskusten ja kaupunkiseudun kuntakeskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Alueella olevat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja -kohteet on esitetty 2. vaihemaa-kuntakaavan selostuksen liitteessä.

Suunnittelumääräykset:

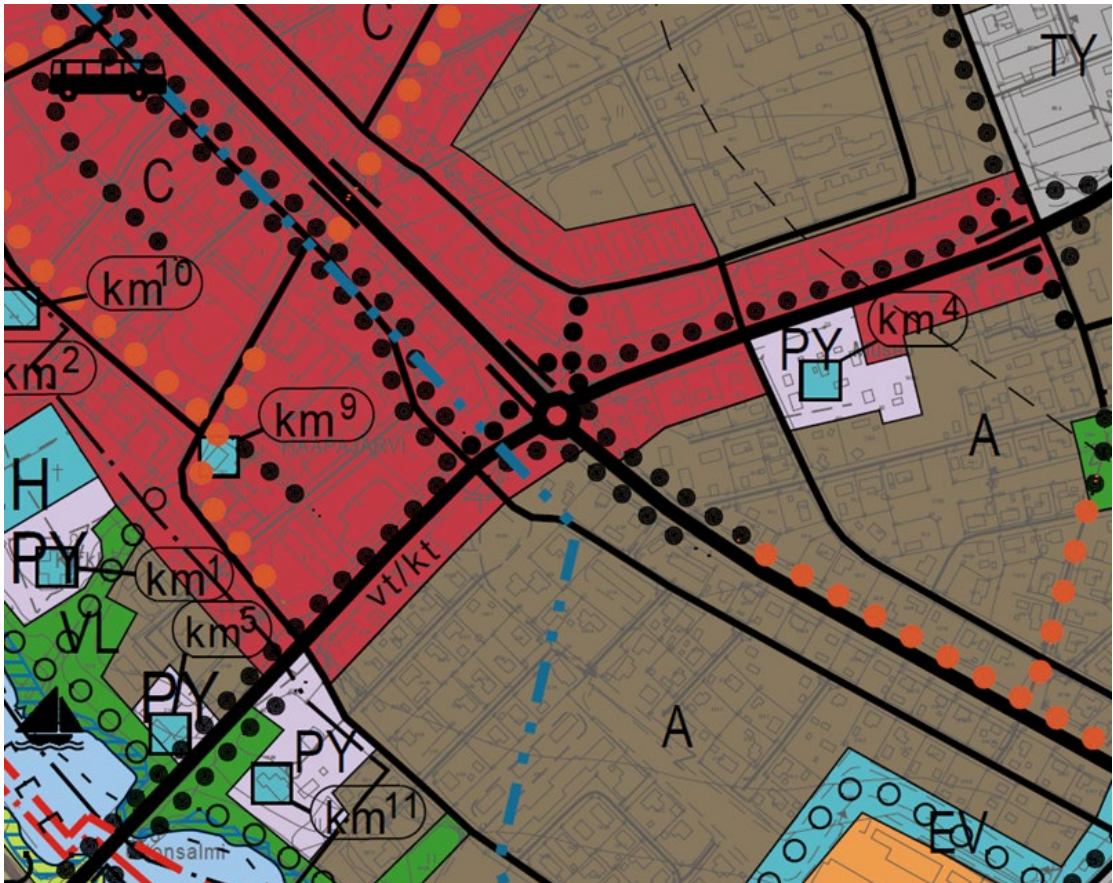
Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan rajautumiseen muuhun taajamaan nähden, alueelle sijoittuvien toimintojen määrittelyyn, liikennejärjestelyihin sekä keskusta-alueen taajamakuvaan.

Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

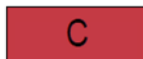
3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 28.4.2014 hyväksytty ja 26.10.2016 voimaan tullut Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty keskusta toimintojen alueeksi (C). Ouluntie ja Valtakatu on osoitettu yleiskaavassa valtatieksi/kantatieksi.



Kuva 7 Ote Haapajärven keskustan osayleiskaavasta 2035.

Suunnittelualueetta koskevat yleiskaavamerkinnät:



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Alue on asemakaavoitettu. Asemakaavaa muutettaessa alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota sen toimivuuteen, kuten jalan-kulku-, pysäköinti, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriöttömyyteen. Asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja sekä kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua. Alueelle ei tule sijoittaa keskustan luonteeseen soveltumatonta tuotantotoimintaa. Alueella tulee huolehtia viheralueverkon toimivuudesta. Viheralueista on muodostettava kehämäisiä tai verkkomaisia kokonaisuuksia, joissa huomioidaan nykyiset viheralueet. Viheralueet toimivat hulevesien käsittelyssä.



VALTATIE/KANTATIE



KEVYEN LIIKENTEEN REITTI

3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 29.6.1993 hyväksytty asemakaava. Ajantasakaavassa suunnittelualue on merkitty kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen (LT), puisto (VP) ja erillispientalojen korttelialue (AO). Ajantasakaava on kaavaselostuksen liitteenä 3.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Haapajärven kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 5.11.2012.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 §:n mukainen ja ajan tasalla.

3.2.7 Rakennuskiellot

Asemakaavan muutosaluetta ei ole asetettu rakennuskieltoon asemakaavan laatimisen ajaksi (MRL 58 §).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Maanomistaja on tehnyt aloitteen kaavamuutoksesta. Kaavamuutoksesta aloitteen tehnyt maanomistaja maksaa kaavan laatimisesta aiheutuvat kustannukset (MRL 59 §).

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa asemakaavamuutoksella muodostettavan tontin 17 asuinkäyttö myös tulevaisuudessa. Asemakaavassa maan-tiealueelle (LT-alue) sijoittuvalla tontilla on yksi asuinrakennus, joka halutaan pitää asuinkäytössä jatkossakin. Nykyinen kaava antaa valtiolle mahdollisuuden lunastaa tiealueelle sijoittuvan tontin (MRL 96§) eikä salli rakennusluvan myöntämistä kyseiselle tontille.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan katuyhteys muodostettavalle tontille 17 sekä viereiselle tontille 4, joiden nykyinen tonttiliittymä on suoraa Ouluntieltä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty Haapajärven teknisen lautakunnan päätöksellä 10.10.2019 § 81.

Asemakaava laaditaan konsulttityönä Lukkaroinen Arkkitehdit Oy:ssä. Kaavoitusta ohjaa Haapajärven kaupungin kaavoituksesta vastaava henkilöstö.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti mielipiteensä asiasta.

Kaavahankkeessa osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat, asukkaat ja työntekijät
- Alueen yrittäjät, yhteisöt ja muut toimijat
- Kaupungin toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Peruspalvelukuntayhtymä Selänne
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Jokilaaksojen pelastuslaitos

Asemakaavan muutos on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon myötä.

4.3.2 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavasuunnittelu on aloitettu laatimalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Valmisteluvaiheessa on laadittu kaavaluonnos ja arvioitu alustavasti kaavan vaikutuksia. Kaavaluonnos on asetettu mielipiteiden kuulemista varten nähtäville.

Ehdotusvaiheessa kaavaluonnosta tarkistetaan viranomaisilta ja osallisilta saadun palautteen perusteella. Viimeistely kaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 vuorokaudeksi, jolloin osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksen. Nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotukseen tehdään tarvittaessa vähäisiä muutoksia, minkä jälkeen kaava on valmis kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Hyväksymispäätöksestä on 30 vuorokauden valitusaika.

Kaavaprosessin vaiheista ja vaikuttamismahdollisuuksista tiedotetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja kaupungin internet-sivulla. Aineisto on nähtävillä kaupungintalolla ja netissä.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Yhteydenpito viranomaisiin hoidetaan kaavaprosessin aikana lausuntojen kautta. Lausunnot pyydetään kaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheissa. Asemakaavan muutoksessa ei käsitellä vaikutukseltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita, eikä asioita, jotka ovat valtion viranomaisten toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä (MRL 66 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on liittää tiealueella (LT) sijaitseva yksi omakotitalotontti erillispientalojen korttelialueeseen (AO). Kaavassa tutkitaan tonttiliittymän järjestämistä ja osoitetaan se kaavakartalla.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Kaava toteuttaa voimassa olevaa maakuntakaavaa ja yleiskaavaa. Ajantasa-asemakaava on hyväksytty vuonna 1993, joten voidaan todeta sen olevan vanhentunut. Ajantasa-asemakaava ei mahdollista tontin pitämistä asuinkäytössä.

Asuintontti rajautuu tiealueeseen ja sijaitsee liikennemelualueella. Asemakaavanmuutoksessa huomioidaan meluolosuhteet ja osoitetaan meluntorjuntaa koskevia asemakaavamääräyksiä.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Suunnittelualueen sijoituessa tieliikenteen melualueelle, on katsottu tarpeelliseksi ohjeistaa pihan ja rakennuksen suojaamista melulta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavamuutoksen pohjaksi ei ole laadittu varsinaisia vaihtoehtoisia luonnoksia. Asemakaavaprosessin tarkoituksena on säilyttää ympäristö nykyisessä käytössään.

4.6 Valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana saatu palaute

Jokilaaksojen pelastuslaitos, Haapajärven yrityspalvelut ja Museovirasto ilmoittivat, ettei heillä ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

4.6.1 Elenia, 17.1.2020

“Kaavoitettavalla alueella sijaitsee Elenian verkkoa oheisen suuntaa-antavan liitekartan mukaisesti. Työskenneltäessä ja rakennettaessa nykyisten sähköverkon rakenteiden läheisyyteen tulee huomioida sähköturvallisuuden edellyttämät etäisyysvaatimukset.

Elenian nykyiselle rakenteille ei ole tarkoituksenmukaista varata kaavaan johto-alueita, mutta pyydämme huomioimaan, että mahdollista ylimääräisistä johtomuutoksista aiheutuvat lisäkustannukset laskutetaan työn tilaajalta. Elenialla ei ole muuta huomauttamista asemakaavaan tai esitettyihin maankäyttöratkaisuihin.”

Kaavoittajan vastine:

Kirjataan tiedoksi.

4.6.2 Peruspalvelukuntayhtymä Selänne, 20.1.2020

“Olemme tutustuneet asemakaavan muutosehdotuksen asiapapereihin ja toteamme lausuntonamme seuraavaa:

Kaavamuutos koskee yksittäistä kiinteistöä, joka sijaitsee Haapajärven keskustajamassa Ouluntien ja Valtakadun kiertoliittymän itäkulmassa. Kiinteistön osalla sijaitsee olemassa oleva asuinrakennus sekä muutama piharakennus. Suunniteltu kaavamuutos ei toteutuessaan tuo muutosta nykytilanteeseen terveydellisten olosuhteiden osalta.

Tehtyjen melumallinnosten perusteella alue kuuluu liikennemelualueeseen, minkä takia rakentamisen tai suurempien julkisivuremonttien ym. suunnittelussa tulee jatkossa huomioida riittävällä tavalla melu-, värinäihaittojen ehkäisy. Asemakaavaluonnoksen (päiväty 29.11.2019) kaavamääräyksissä määrätään, että ”Melun osalta rakennusten sisällä tulee huolehtia siitä, että saavutetaan Valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/199) mukainen asuin-, potilas- ja majoitushuoneiden päivämelun ohjearvo 35 dBA ja yömelun ohjearvo 30 dBA.” Määräyksen ohjearvot ovat yhteneväiset asetuksessa 545/2015 (ns. asumisterveysasetus) määrättyihin sisämelun päivä- ja yöajan keskiäänitason toimenpiderajoihin (Päiväajan keskiäänitaso LAeq (klo 7-22) 35 dB ja Yöajan keskiäänitaso LAeq (klo 22-7) 30 dB.

Tiealueen läheisyyden takia on syytä huomioida myös pienhiukkas-/pölyhaittojen ehkäisy. Mahdollisen uudisrakentamisen yhteydessä tulee kiinnittää huomioida mm. korvausilman/tuloilman oton sijoittamiseen ja tuloilmansuodatukseen.”

Kaavoittajan vastine:

Lisätään kaavaselostukseen maininta pienhiukkas- ja pölyhaitoista vaikutusten arviointiin kohtaan 5.5 Ympäristön häiriötekijät.

4.6.3 Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 20.1.2020

”Kaavaluonnos on ollut nähtävänä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen eri vastuualueilla ja yksiköissä ja siitä on annettu seuraavaa palautetta:

Liikenne ja infrastuktuuri-vastuualue:

Asemakaavassa esitettyä liittymää kantatielle 58 ei sallita, eli kulku tontilla täytyy järjestää kadun kautta. Tontin kohdalla LT-alueen raja tulee osoittaa nykyisten kiinteistörajojen mukaisesti, jotta esimerkiksi kevyen liikenteen väylän talvihoidolle on riittävästi tilaa. Meluselvitys todennäköisesti arvioi liikenteen aiheuttaman melun hieman pienemmäksi kuin mitä liikennemelu todellisuudessa on, koska kyse on risteysalueesta, jossa autot jarruttavat ja kiihdyttävät. Mahdollinen melusuojaus on kiinteistönomistajan tai kaupungin vastuulla.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole muuta huomauttamista asemakaavaluonnoksesta.”

Kaavoittajan vastine:

Tontille kulku järjestetään Orsikujan kautta. Yleisen tien alueen raja muutetaan vastaamaan kiinteistörajaa, eli tiealueenrajaa. Näkemätarkastelussa osoitettu risteysalueen näkemäalue merkitään tontin puolelle omalla merkinnällään (nä). Melun torjunnasta on kerrottu kaavaselostuksen kohdassa 5.5 Ympäristön häiriötekijät.

4.7 Valmisteluvaiheen nähtävillöolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Kaava-alueeseen otetaan mukaan korttelin 63 tontti 4 ja osa tontista 5. Asemakaavamuutoksella osoitetaan Orsikujan jatkuvan tontille 17 ja 4.

Kaavaselostuksen kohtaan 3.1.6 *Ympäristöhäiriöt* lisättiin tieto pöly- ja hiuk-kashaitasta ja sen vaikutuksesta suunnitteluun.

4.8 Ehdotusaineiston nähtävillöolon aikana saatu palaute

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja peruspalvelukuntayhtymä Selänne ilmoittivat, ettei heillä ole huomautettavaa asemakaavamuutosehdotukseen.

4.8.1 Pohjois-Pohjanmaan museo 25.3.2020

”Asemakaavan muutos kohdistuu yhteen pientalotonttiin, joka sijaitsee ajantasakaavassa tiealueella. Tontin käyttötarkoitus halutaan muuttaa mahdollistamaan asuinkäyttö. Asemakaavaluonnoksen suunnittelualueella sijaitsee yksi jälleerakennuskaudella toteutettu pihapiiri rakennuksineen. Rakennuksilla ei katsota olevan erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Haapajärven Karpalosuo-
n 4. kaupunginosan LT alue Valtakatu/Ouluntie korttelin 63 asemakaavan muu-
tosehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.”

Kaavoittajan vastine:

Kirjataan tiedoksi.

4.8.2 Jokilaaksojen pelastuslaitos 6.3.2020

”Pelastuslain (397/2011) 11 §:n mukaan hälytysajoneuvoille tarkoitetut tiet on pidettävä ajokelpoisia ja esteettöminä. Lisäksi teiden tulee mahdollistaa pelastustoimen tehtävien hoito. Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaava-alueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla. Tämä tulee erityisesti ottaa huomioon suunniteltaessa katuja, joilla ei ole läpiajoa. Kaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa, että suunnittelun pistotien pään kääntöympyrän kääntösäde on riittävä myös raskaille pelastusajoneuvoille.”

Kaavoittajan vastine:

Kaavamuutosalue on rakennettua, vanhaa asemakaava-aluetta. Tontille 4 ja muodostettavalle tontille 17 kaavamuutoksessa jatkettavan Orsikujan päässä ei nykyiselläänkään ole kääntöympyrää, eikä sellaista ole paikalle mahdollista rakentaa ilman, että siitä aiheutuu haittaa alueen asukkaiden tonttien käytölle.

Pelastusajoneuvojen poistuminen tonteilta 4 ja 17 joudutaan hoitamaan peruuttamalla. Vaihtoehtoisesti pelastuskalusto voi käyttää tonttiin rajautuvia kevyen liikenteen väyliä hätätilanteessa.

4.8.3 Paavo Leppälän kuolinpesä 11.4.2020

”Alla esitetty asemakaavan muutosehdotus, jossa erillispientaloalueiden (AO) korttelin 63 tontti 117 muodostetaan muuttamalla tieliikennealuetta (LT) ja puistoaluetta (VP) erillispientaloalueiden korttelialueeksi. Tontille osoitetaan katuyhteys Orsikujan kautta ja tonttien 4 ja 17 kulkuyhteys Ouluntielle poistetaan.

Aloite asemakaavan muutoksesta liittää tonttialue takaisin erillispientaloalueiden kortteliin on käynnistetty allekirjoittaneiden maanomistajien tahdosta.

Mielipide-esitys asemakaavan muutoksesta

- 1) Kulkuyhteyden muuttaminen tontille 17 rakennettavan Orsikujan jatkeen kautta on hyvä, koska nykyinen tonttiliittymä Ouluntielle (Kantatie 58) on liikenneturvallisuuden kannalta vaarallinen. Liikenne Ouluntielle on kasvanut ja liikenneturvallisuuden kannalta siirretty liittymävaihtoehto on parannus nykyiseen.
- 2) Tonttiliittymän siirtämisellä Ouluntielle tontin 4 pohjoiskulmasta ei saavuteta merkittävää liikenneturvallisuuden parannusta. Nykyisessä 1993 voimaantulleessa asemakaavassa on tontille 4 Ouluntien kautta tuleva yhteys poistettu ja liittyminen on osoitettu Orsikujan kautta.
- 3) Liittymäyhteys Ouluntieltä tontille 17 on kuitenkin oltava mahdollinen, kunnes yhteys Orsikujan kautta on valmistunut.

4) Asemakaavamuutosehdotuksen perustana on lähtökohtaisesti ollut tontin 17 asuinrakennusten säilyminen ja niiden asumiskäyttö tulevaisuudessa. Tontin liittäminen erillispientalojen korttelialueeseen mahdollistaa tontilla olevien rakennusten peruskorjauksen, kun rakennukselle voidaan tarvittaessa hakea peruskorjaus- tai muutoslupaa. Rakennusten säilyminen asuinkelpoisina ja siisteinä tukee hyvin hoidettua taajamakuva.

Kaavoittajan vastine:

Nykyinen liittymä Ouluntieltä voi säilyä käytössä Orsikujan jatkeen rakentamiseen saakka. Orsikujan jatkeen kautta mahdollistetaan tonttiliittymä myös tontille 4.

Lisätään kohtaan asemakaavan toteutus: Oleva tonttiliittymä voidaan poistaa käytöstä, vasta kun Orsikadun jatke on rakennettu.

Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan.

4.8.4 Tom Brander ja Auvo Paananen

”Esitettyä asemakaavamuutosta ei hyväksytä. Tom Brander vastustaa kaavamuutosta. Sitä ei tule toteuttaa. Haitta olisi hänelle täysin kohtuuton. Hänen tonttinsa olisi Orsikujan jakamisen toteutuessa lähes käyttökelvoton, kun piha muuttuu kaduksi. Samalla kulkuyhteydet tontille heikkenisivät huomattavasti.

1. Kaavamuutoksen suunnittelun aloittaminen

1.1 Konsultin valinta, kustannukset ja avoimuuden periaate

Kaavamuutoksen aloituksesta tai muustakaan ei ilmene, millä perustella Lukkarinen Oy on valittu Haapajärven kaupungin kaavahankkeen konsultiksi. Kaavahankkeiden konsultoinnin hankinta on kilpailutettava Kuntaliiton ohjeiden mukaisesti. (Konsultin käyttö kaavoituksessa, kuntaliiton verkkojulkaisu, Ritva Laine, Ulla Hurmeranta 2008)

Kaavahankkeen konsultoinnin hintaa ei ole ilmoitettu, eikä myöskään koko hankkeen hintaa (budjetti) ja kenelle kustannukset tulevat maksettaviksi. Se loukkaa avoimuuden periaatetta. Jotta yhdelle tontille saataisiin rakennusoikeus ja lunastusoikeuden poisto, pitäisi ryhtyä kalliisiin kadunrakennustöihin ja kaavamuutokseen. Voi olettaa, että jo suunnitteluvaiheessa kunnalle (=kuntalaisille) ja erityisesti muille asiaan liittyville maanomistajille tulee huomattavia kustannuksia.

1.2 Asemakaavamuutosesitys pyrkii siirtämään asemakaavamuutoksen hakijan tontin 17 haittoja Branderin tontille 4

Ei ole oikein, että Branderin tontista osa tehtäisiin kaduksi kovilla kustannuksilla ja suurilla haitoilla, jotta kaavamuutoksen aloitteen tekijä itse välttyisi siltä mahdollisuudelta, että hänen oman tonttinsa osa voitaisiin joskus lunastaa kaduksi.

Kaavamuutos toteuttaisi kaavamuutoshakijan tontin haittoja Branderin tontilla mm. lunastamalla osan siitä Orsikujan jatkeeksi.

”Naapuruussuhdelain velvollisuudet liittyvät muun muassa rakentamiseen sekä kiinteistön tai myös huoneiston käyttämiseen siten, että toimenpiteistä ei aiheudu haittaa lähellä asuvalle” (Matti Kaso, Kiinteistön kauppa ja omistaminen 2010, sivu 88). Tätä periaatetta tulee noudattaa.

Tom Branderin tontin osan lunastamiselle tai pakkolunastamiselle ei löydy lailista perustetta, eikä myöskään pakolliselle tilusvaihdolle. Mikäli näitä toimia yrittäisiin, on Branderia ensin kuultava.

2. Suomen hallituksen esitys maankäyttö- ja rakennuslaiksi ja lainsäädännön soveltaminen

2.1 Asemakaavan muutoksen toteutus ilman Orsikujan jatkamista

Mikään lainsäädäntö tai muu seikka ei edellytä Ouluntien ja Valtakadun risteysalueella sijaitsevalle tontille tai tonteille teiden ja katujen muutoksia. Tieliikennealue (LT) voidaan muuttaa asemakaavassa korttelialueeksi (AO) jatkamatta Orsikujaa. Kaavasuunnitelman tavoitehan on muuttaa tieliikennealue korttelialueeksi, jolloin valtion lunastusoikeus poistuisi. (Katso myös kohta 2, Tiivistelmä 2.2, Asemakaava sivu 6, kaavasuunnitelma Lukkaroinen arkkitehdit Oy).

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171§:n mukaisesti vaihtoehtona tieliikennealueen (LT) muuttamiselle korttelialueeksi (AO) Haapajärven kaupunki voi erityisistä syistä poiketa maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyistä lunastus- ja rakennusoikeudesta, ellei sille ole laissa säädettyä estettä (katso myös 173§). Haapajärven kaupunki voi siis poistaa lunastusoikeuden ja myöntää rakennusluvan tontille numero 17 ilman Orsikujan jatkamista ja nykyistä liittymää muuttamatta. Nykyinen voimassa oleva asemakaavahan on muilta osin ajantasainen Lukkaroinen arkkitehdit Oy:n mukaan. (4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve sivu 18, Lukkaroinen Arkkitehdit Oy).

Molempien vaihtoehtojen vaikutukset hakijalle ovat kohtuullisen samat. Kustannukset ja haitat olisivat kuitenkin Haapajärven kaupungin poistaessa lunastusoikeuden ja myöntäessä rakennusluvan tontille 17 huomattavasti vähäisemmät kaikille osapuolille, kuin ne ovat asemakaavasuunnitelmassa, jossa Orsikujaa jatkettaisiin ja nykyinen liittymä valtatielle poistuisi. Asemakaavamuutoksen hakijan tavoite toteutuisi myös tällä tavalla.

ELY- keskuksella ei ole riittäviä perusteita pyrkiä muuttamaan nykyisiä kulkuyhteyksiä tonteilta 4 ja 17 kulkemaan Orsikujan kautta. Nykyisen valtatie liittymän osalta tonteilta 17 ja 4 ei ole tiedossa onnettomuuksia. Liittymä on ollut olemassa jo kymmeniä vuosia. Liikenneympyrän läheisyydessä ajoneuvojen nopeudet ovat pakostakin erittäin matalia ja se pienentää riskejä. Näkyvyshaittoja liittymäalueella ei ole, todetaan myös asemakaavamuutosesityksessä. Tonttien 4 ja 17 valtatielle tuloliittymän läheisyydessä sijaitsevan liikenneympyrän läpi

menee jalan- ja pyörällä kulkevien suojatie. Siinäkin ei ole tiedossa liikenneonnettomuuksia. Tarvittaessa ELY- keskukselta voisi pyytää uudelleen arvioinnin ja uuden lausunnon kulkuyhteyksiin

Mikäli Orsikujaa jatkettaisiin, tonteilta 4 ja 17 olisi tultava nopeudeltaan monikerlaiseen liikenteeseen verrattuna nykytilaan. Erityisesti tämä kasvattaisi riskejä talviolosuhteissa, jossa suuremmilla nopeuksilla ajoneuvojen jarrutusmatkat monikertaistuvat. Nykyisen valtatielle tuloliittymän paikkaa puoltaa myös se, että valtatielläkin ajavien valppaus kasvaa risteysaluetta lähestyessä. Nykytilan säilyttämistä puoltaa myös se seikka, että Orsikujan kautta tonttien 4 ja 17 matka Haapajärven keskustaan moninkertaistuisi matkan ja ajan kannalta. Sekin on kohtuuton haitta. Kaavoituksen tarkoitus ei ole vaikeuttaa asukkaiden elämää ja liikkumista..

2.2 Suomen hallituksen esitys maankäyttö- ja rakennuslaiksi (tavoite välttää kaavamuutoksia)

Hallituksen esityksiä laiksi käytetään oikeuslähteenä, kuinka lakeja tulisi tulkita ja soveltaa.

”Nykyisin tämän tyyppisiä kysymyksiä ratkaistaan usein yksittäisillä maankäyttö- ja rakennuslain 171 § mukaisilla poikkeamisilla, koska halutaan välttää kaavaprosessiin ryhtyminen”. (Hallituksen esitys maankäyttö- ja rakennuslaiksi HE 251/ 2016 kohta 2.3.13). Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että muutosten lähtökohdaksi tulisi tässä tilanteessa kaavamuutoksen sijaan olla poikkeusluvan myöntäminen rakentamiselle ja lunastusoikeuden poisto. Kaavamuutokset ovat kalliita, hitaita ja usein myös haittoja aiheuttavia.

Alla on suora lainaus maankäyttö- ja rakennuslaista 171§.

171 § 1 mom. (18.3.2016/196)

”Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.” Ellei ole 171§: ssä esitettyjä esteitä.

Edellä esitetyn, erityisesti HE 251/ 2016 kohta 2.3.13 ja maankäyttö- ja rakennuslain 171 § perusteella, olisi ensin kaavamuutoshakijan, sitten kunnan ja konsultin, tullut selvittää ja ehdottaa muut mahdollisuudet kuin kaavamuutos ja kadun jatkaminen. Kunta voisi esimerkiksi myöntää tontille poikkeusluvan rakentaa ja kieltää lunastusoikeuden tonttiin (MR 171§). Ehdotettu kaavamuutos aiheuttaisi kohtuutonta haittaa naapuruston maanomistajille ja haapajärvisille. Haittaa aiheutuisi kustannuksina ja pidentyneenä matkana Haapajärven keskustaan myös kaavamuutoksen hakijalle itselleen.

3. Asemakaavasuunnitelman ristiriita

Olisi syytä selvittää, mikä on tilanne. Tontille numero 17 haetaan rakennuslupa asemakaavamuutosesityksellä. Ilmoitetaan, että alueelle ei ole mahdollista

myöntää rakennuslupaa ja kuitenkin alue ei ole rakennuskiellossa. Asemakaavasuunnitelmassa lukee seuraavaa:

”Nykyinen kaava antaa mahdollisuuden lunastaa tontti tiealueeksi eikä mahdollista rakennuslupan myöntämistä” (Lukkaroinen Arkkitehdit Oy sivu 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma).

Toisaalla todetaan kuitenkin: ”Alue ei ole rakennuskiellossa” (Lukkaroinen arkkitehdit Oy sivu 17/26).

4. Muutosehdotuksia

Kaikki mitä on edellä esitetty perustuu Tom Branderille annettuihin asiakirjoihin, joita Lukkaroinen arkkitehdit Oy on laatinut. Hankkeen vetäjille ja suunnittelijoille kiitos, että kuullaan myös niitä, joita asemakaavahanke koskee. Hanke on esitelty Lukkaroinen Arkkitehdit Oy:n toimesta laajahkosti, jotta osapuolet voivat ottaa kantaa. Asemakaava-asia tulee sopia osapuolten kesken lakeja noudattaen niin, että Orsikujaa ei tarvitse jatkaa ja kulkuyhteydet valtatielle säilyvät entisellään.

Mahdollisuuksia:

A. Haapajärven kaupunki poistaa erityisistä syistä asemakaavamuutoksen haki- ja tonttiin kohdistuvan lunastusoikeuden ja mahdollisen rakennuskiellon, jos sellainen on olemassa. Orsikujaa ei myöskään jatketa. Voimassa oleva asemakaava säilyy muilta osin. Koska ”asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa asemakaavamuutoksella tontin 17 asuinkäyttö myös tulevaisuudessa” (Asemakaavan suunnittelun tarve sivu 18 Lukkaroinen Arkkitehdit Oy).

B. Lukkaroinen arkkitehdit muuttaa suunnitelmaansa siten, että poistaa tieliikennealueen (LT) ja muuttaa alueen korttelialueeksi (AO) niin, että Orsikujaa ei jatketa. Kulkuyhteydet säilyvät nykyisellään. Eikä aiheuteta muuta haittaa Branderille. Lainsäädännöstä ei löydy perusteita jatkaa Orsikujaa. Perusteita löytyy olla jatkamatta Orsikujaa, kuten edelläkin on esitetty. Tarvittaessa ELY-keskukselta voisi pyytää uudelleen arvioinnin ja uuden lausunnon kulkuyhteyksiin.

C. Edellä mainittujen yhdistelmä niin, että Orsikujaa ei jatketa, kulkuyhteydet säilyvät nykyisellään, eikä aiheuteta muuta haittaa Branderille.

D. Jokin muu vaihtoehto niin, että Orsikujaa ei jatketa ja ei aiheuteta haittaa Branderille.

Vaatus myös edellä esitetyille mahdollisuuksille ja muille vaihtoehtoilta on, että mikäli Branderille aiheutetaan haittoja, asemakaavamuutoksesta ja muista vaihtoehtoista tulee täysin luopua.

5. Asemakaavan tavoite (maankäyttö- ja rakennuslaki)

Asemakaavan tulee luoda turvallinen, terveellinen, viihtyisä ympäristö ja hyvät edellytykset palvelujen saatavuudelle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Asemakaavalla ei myöskään saa aiheuttaa kenellekään maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle kohtuutonta haittaa. Asemakaavan haitat tulee välttää aina, kun se on mahdollista. (maankäyttö- ja rakennuslaki 7 L 54§). Kaikilla maanomistajilla ja oikeudenhaltijoilla on oikeus asettaa vaatimuksia asemakaavalle. Ei vain asemakaavamuutoksen hakijalla tai viranomaisilla.

6. Vastuunrajoituslauseke

Maankäyttö, rakennus ja kaava-asiat ovat monimutkaisia, laajavaikutteisia ja usein myös riitaisia. Kaavan suunnitteluun osallistuvat yleensä useat tahot. Kaavat ovat alttiita myös virheille. Näkemyksiä voi olla useita ja niitä käsitellään tarvittaessa monissa oikeustuomioasteissa niin, että tuomio voi muuttua matkalla. En vastaa millään lailla tämän asiakirjan mahdollisista puutteista tai virheistä. Auvo Paananen (ekonomi)

7. Lopuksi

Mahdollisessa oikeudenkäynnissä Paanasen palkkio tullaan vaatimaan vastapuolen maksettavaksi. Kaikista haitoista ja muista kuluista, jos niitä ilmenee, tullaan vaatimaan täysi korvaus, vaikka asia ei etenisikään oikeuteen asti. Ne vaaditaan myös mahdollisessa oikeudenkäynnissä.”

Kaavoittajan vastine:

Kaavanlaatija on Haapajärven kaupungin puitesopimuskumppani ja puitesopimukset on kilpailutettu viimeksi vuonna 2018. Kaavamuutos on tullut vireille Haapajärven teknisen lautakunnan päätöksellä 10.10.2019 § 81, jossa kerrotaan kaavamuutoksen hakijan maksavan kaavamuutuskustannukset.

Rakennuskiellolla tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n mukaista rakennuskieltoa, jolla voidaan estää uuden rakennuksen rakentaminen kaavan toteuttamisen ajoittamissyistä.

Haapajärven kaupungilla on kaavoitusmonopoli, eli kaupungilla on oikeus päättää maankäytöstään asemakaavalla. Kaavoitus on aina poikkeuslupaprosessia parempi ratkaisu. Kaavoituksessa suunniteltavana oleva asia tutkitaan ja perustellaan huolellisesti ja osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan suunnitteluun. Asemakaavan ratkaisu on pitkäikäinen, kun taas poikkeamispäätös on voimassa vain määräajan (enintään 2 vuotta).

Asemakaavamuutoksen yhteydessä ei haeta rakennuslupaa, vaan mahdollistetaan sen hakeminen tulevaisuudessa, jos kiinteistöä esimerkiksi korjataan. Nykyisellään kiinteistölle ei voida myöntää rakennus- tai muutoslupaa, koska se sijaitsee tieliikennealueella. Muodostettavan tontin 17 omistajalla on yhtäläinen oikeus pitää yllä ja kehittää omistamaansa tonttia ja sillä sijaitsevia rakennuksia. Nykyinen asemakaavatilanne hankaloittaa merkittävästi ko. tontilla sijaitsevien rakennusten kunnossapitoa ja aiheuttaa maanomistajalle epävarmuutta tontin

tulevista rakentamismahdollisuuksilta. Tontilla 17 sijaitsevat rakennukset on rakennettu 1950-luvulla, eikä alueella voimassa oleva, vuonna 1993 hyväksytty, asemakaava ole toteutunut. Haapajärven kaupunki pitää kohtuullisena, että rakennuksille osoitetaan asemakaavatontti ja rakennusoikeus, kuten sen naapureillakin on.

Korttelin 63 tontille 4 ja muodostettavalle tontille 17 on yhteinen tonttiliittymä kantatieltä (Ouluntie). Voimassa olevassa asemakaavassa, joka on hyväksytty vuonna 1993, ei ole osoitettu liittymää Ouluntieltä korttelin 63 tontille 4 (muistutuksen esittäjän tontti). Jo voimassa olevassa asemakaavassa tonttiliittymä tontille 4 on osoitettu Orsikujan kautta.

Asemakaavan suunnittelun yhteydessä on tutkittu eri vaihtoehtoja, joilla tonttiliittymä voitaisiin osoittaa muodostettavalle tontille 17. Tässä tilanteessa, kun liittymää Ouluntieltä ei voida osoittaa, ei löydetty muuta keinoa kuin jatkaa Orsikujaa tontin 4 kautta. Myös liikennesuunnittelijan näkemys näkemätarkastelua tehtäessä (Sitowise, 2019) tuki tätä ratkaisua. Kun liittymä Ouluntielle poistuu ja tonteille kulkeminen tapahtuu Orsikujan kautta, matka kohti Haapajärven keskustaan autoteitä pitkin pitenee noin 350 metriä, joka on vähäinen matka. Kevyen liikenteen reittejä pitkin matka pysyy saman mittaisena. Jotta tontti 4 säilyy mahdollisimman yhtenäisenä, siirretään Orsikujan jatke kulkemaan tontin 5 rajan myötäisesti.

Selvennykseksi, ettei kaavamuutosta hakeneen kiinteistön omistaja lunasta Orsikujan jatkeeksi osoitettua katualuetta, vaan Haapajärven kaupunki, jolla on velvollisuus järjestää jokaiselle tontille katuyhteys. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §: mukaan tonttijako on laadittava niin, että jokainen tontti rajoittuu katualueeseen. Vaihtoehtoisesti kulku tontille tulee järjestää tonttijaossa osoitettavana rasitteena enintään kahden tontin kautta (MRL 159 § ja MRA 37 §). Jos yhteys tontille 17 osoitetaan rasitteena tontin 4 kautta, kaupunki ei rakenna tai ylläpidä ajoyhteyttä, mutta katuna osoitettaessa kaupunki on velvollinen siihen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaan kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa yleisen alueen, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan tarpeisiin. Yleiseksi alueeksi katsotaan mm. katualue (MRL 83 §). Kaupungin lunastaessa katualue korvaukset määräytyvät Maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:n mukaisesti.

Ouluntie on kantatie, jota hallinnoi ELY-keskus. ELY-keskuksen kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa lausunnossa todetaan: ”Asemakaavassa esitettyä liittymää kantatielle 58 ei sallita, eli kulku tontille täytyy järjestää kadun kautta”. ELY-keskuksella on siis oikeus poistaa Ouluntien puolella sijaitseva liittymä, jolloin tonteille tulee järjestää tonttiliittymä kadun kautta. Orsikujan jatkeen kautta mahdollistetaan tonttiliittymä muodostettavan tontin 17 lisäksi tontille 4.

ELY-keskuksen perusteena Ouluntieltä olevan tonttiliittymän poistamisella on liikenneturvallisuus. Liikennejärjestelyjen selkeyden ja turvallisuuden vuoksi taa-jamissa tonttiliittymät pyritään järjestämään katujen kautta. Suoria liittymiä

maanteille vältetään yleisestikin ja kyseessä oleva liittymä on lähellä Ouluntien ja Valtakadun kiertoliittymää.

Tonttiliittymä Ouluntieltä pysyy käytössä siihen asti, kunnes Haapajärven kaupunki toteuttaa kulkuyhteyden tonteille 4 ja 17 Orsikujan jatkeen kautta.

Muutokset asemakaavaan:

Tarkennetaan kaavaselostukseen: Kaavamuutoksesta aloitteen tehnyt maanomistaja maksaa kaavan laatimisesta korvattavat kustannukset (MRL 59 §).

Tarkennetaan kaavaselostukseen: Asemakaavan muutosaluetta ei ole asetettu rakennuskieltoon asemakaavan laatimisen ajaksi (MRL 58 §).

Kaavakartta: Siirretään Orsikujan jatke kulkemaan tontin 5 rajaa, jotta tontti 4 säilyy mahdollisimman yhtenäisenä.

4.8.5 Auvo Paananen 26.2.2020

” Liite uuden tien ja kaavan luomiseen

On yksityistielain 2 luku vastaista perustaa uutta tietä, koska siitä on huomattavaa haittaa muille kiinteistöille. Kiinteistölle, johon on suunnitelmassa perustaa uusi tie, on jo käytössä oleva hyvä ja turvallinen tie/liittymä. Tiedossani ei ole yhtään onnettomuutta nykyisen liittymän kautta kuljettaessa. Nykyinen tie ja liittymä ovat olleet käytössä kymmeniä vuosia.

Lainsäädännön perusteella kulku jokaiselle kiinteistöllä on muodostettava mahdollisimman edullisesti ja tarkoituksenmukaisesti. Uusi kulkuyhteys ja tie tarkoittaisivat merkittäviä kustannuksia ja vaikeuttaisi kulkua myös sille kiinteistölle, johon nyt uutta tietä halutaan. Matka Haapajärven keskustaan jatkuisi lisälentä takia kyseiselle kiinteistölle noin kaksinkertaiseksi. Katson uuden tien rakentamisen laittomaksi.

Lainsäädännön perusteella on ensin hyödynnettävä olemassa oleva tiestö ennen uuden tien tekemistä. Nyt on valmis ja turvallinen tie jokaiselle kiinteistölle. Ei ole laillista perustetta minkään lain perusteella tehdä muutoksia tiestöön. Liittymäalueella on hyvä näkyvyys joka suuntaan. Jos jokin muutos halutaan tehdä, niin omasta puolestani esitän, että korkeintaan liittymän rumpun paikkaa voitaisiin siirtää, jos se katsotaan tarpeelliseksi.

On myös muistettava, että täysin vaaratonta tietä, katua, tai liittymää ei ole olemassa, eikä tule.

Oikeusperiaatteena on myös huomattava, että jonkin yksittäisen henkilön tai viraston etu ei saa loukata laajemman joukon ihmisiä omaisuutta ja oikeuksia.

Laittamalla tämän liitteen mukaan Kalevi ja Terttu Suorsa hyväksyvät tämän lisätueksi uuden tien vastustamiseen.

Varaamme tarvittaessa oikeuden esittää lisäselvityksiä ja vaatimuksia.

Myös Tom Brander naapurikiinteistön omistajana on minulle suullisesti vastustanut uuden tien rakentamista. Asia voitte häneltä tarkistaa.

En vastaa mahdollisista puutteista ja virheistä.”

Kaavoittajan vastine:

Asemakaava-alueella sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia, ei yksityistieliakia. Asemakaava-alueella sijaitsevat kadut ovat kaupungin omistuksessa.

Ouluntie on kantatie, jota hallinnoi ELY-keskus. ELY-keskus on ilmoittanut, ettei se hyväksy liittymää Ouluntielle, jolloin tonteille tulee järjestää tonttiliittymä kadun kautta. Orsikujan jatkeen kautta mahdollistetaan tonttiliittymä muodostettavan tontin 17 lisäksi tontille 4. Liittymän siirtyessä Orsikujan jatkeen kautta matka kohti Haapajärven keskustaan autoteitä pitkin pitenee noin 350 metriä, joka on vähäinen matka.

Asemakaavan suunnittelun yhteydessä on tutkittu eri vaihtoehtoja, joilla tonttiliittymä voitaisiin osoittaa muodostettavalle tontille 17. Tässä tilanteessa, kun liittymää Ouluntieltä ei voida osoittaa, ei löydetty muuta keinoa kuin jatkaa Orsikujaa tontin 4 kautta.

Tonttiliittymä muodostettavalle tontille 17 voidaan muodostaa tontin 4 kautta asemakaavassa osoitettuna rasiitteena (MRL 159 §) tai katualueena. Joka tapauksessa, tulee kulku tontille järjestää kadun kautta. Jos yhteys tontille 17 osoitetaan rasiitteena tontin 4 kautta, kaupunki ei rakenna tai ylläpidä ajoyhteyttä, mutta katuna osoitettaessa kaupunki on velvollinen siihen. Kaupungin lunastaessa katualue korvaukset määräytyvät Maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:n mukaisesti.

Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan.

4.8.6 Kalevi Suorsa, Terttu Suorsa, Pauli Paananen ja Ritva Paananen 9.4.2020

” Valitus

Leppälän tontin kaavamuutoksesta

Tontin omistajalla on käsityksemme mukaan oikeus hakea kaavamuutosta omistamaansa tonttiin, (joka on merkitty tieliikenne alueeksi?), mutta se ei saa tapahtua naapuritonttien omistajien kustannuksella, niin kuin tässä tapauksessa on tapahtunut, jolloin omalle tontille saadaan korkeampi myynti arvo ja naapurien tonttien arvo laskee. Kaupungin virka- ja luottamusmiesten tulisi ottaa huomioon päätöstä tehdessä, missä ja millä paikalla kyseinen tontti sijaitsee. Tämä kyseinen tontti on aikoineen kaavoitettu LT-alueeksi, koska on arvioitu liikennemäärän kasvavan ja näin on käynyt ja todennäköisesti kasvu jatkuu edelleen.

Kasvavan liikenteen johdosta meluhaitat ovat lisääntyneet kokoajan, ja ovat jo nyt haitallisia. Myös raskas liikenne, joka aiheuttaa haittaa kiinteistölle, sekä sisätiloissa tärinää, että astiat kilisee ja tippuu hyllyiltä. Vastustamme jyrkästi Ouluntieltä Leppälän perikunnan ja Tom Branderin tontille olevan liittymän poistoa.

Jos tämä nykyinen liittymä poistetaan se vaikeuttaisi esimerkiksi pelastuslaitoksen toimintaa, kun joudutaan kulkemaan pitempi matka Paltaaninkadun ja Orsikujan kautta kiertäen. Tämä ei olisi täysin turvallinen ratkaisu kapealla tiellä. Samalla naapuritonttien omistajien asumista häiriten. On aivan kohtuutonta ruveta rakentamaan tätä tien pätkää, josta aiheutuisi huomattavia kustannuksia sen rakentamiseen, ja täten aiheuttaisi huomattavia haittavaikutuksia asumiseen naapuri tonttien asukkaille.

Rajanaapureiden tonttien koko pienenee ja jälleenmyynti arvo laskee. Liikenteen lisääntyminen Orsikujalla ja yksityissuojan katoaminen. Me allekirjoittaneet vastustamme koko tontin ja tiealueen kaavamuutosta. Meidän mielestä nykyinen käytäntö on täysin toimiva liittymän osalta, (eihän täysin turvallisia risteysisiä ja liittymiä ole olemassakaan). Mitkä meidän oikeudet ovat???"

Kaavoittajan vastine:

Ajantasakaavassa LT-alueen merkintä on vuonna 1993 ollut tarkalleen ”Kauttakulku- tai sisääntulotie suoja ja näkemäalueineen”. Tieliihennealueelle asemakaavassa sijoittuva tontti on luultavasti ajateltu näkemäalueeksi. Nykyisen kiertoliittymän näkemäaluetarkastelu on tehty vuonna 2019 (Sitowise), joka on huomioitu asemakaavan muutoksessa. Valtio on lunastanut omistukseensa ne osat asemakaavan tiealueesta, jotka tarvitaan tien ylläpitoon ja kehittämiseen. Asemakaavassa tiealue on laajempi kuin valtion omistuksessa oleva alue. Tietä hallinnoiva ELY-keskus ei vastusta asemakaavan tiealueen osan muuttamista AO-alueeksi.

Kuten muistutuksesta käy ilmi, liikenne Ouluntien ja Valtakadun alueella on vilkasta, ja vaikuttaa myös asuinkiinteistöjen viihtyvyyteen. Liikennemäärien kasvaessa liikenneturvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tontin 4 ja muodostettavan tontin 17 tonttiliittymän poistaminen Ouluntieltä parantaa liikenneturvallisuutta, kun risteysalueen välittömästä läheisyydestä poistuu risteävä liittymä.

Orsikujan jatke toimisi tontin 4 ja muodostettavan tontin 17 tonttiliittymänä. Tontin 4 tonttiliittymä siirtyisi myös Orsikujan puolelle. Kahdelle tontille tapahtuva ajoneuvoliikenne ei aiheuta merkittäviä liikennemääriä.

Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan.

4.8.7 Orsikujan ja Ouluntie 2 asukkaat (10 nimeä) 26.2.2020 ja 12.3.2020

”Ilmoitus/valitus

Asia koskee Leppälän tontin kaavamuutos ehdotusta, jota me Orsikujan ja Ouluntie 2 tonttien omistajat ja haltijat vastustamme. Leppälän tontti on muutettu aikoinaan tieliikenne alueeksi, (jolla ei ole rakennusoikeutta) turvallisuus syistä oletun liikenteen kasvaessa. Nyt kun liikenne on kasvanut huomattavasta ja kasvaa edelleen, niin mielestämme siinä ei ole mitään syytä, miksi se pitäisi muuttaa asuintontiksi.

Liittymä joka on Ouluntieltä näille Leppälän ja Branderin tontille toimivat aivan hyvin, koska tämä liittymä on niin lähellä risteysaluetta, että ajoneuvojen vauhti ei ehdi nousta vaarallisen suureksi.

Haittavaikutukset muun muassa Branderin ja Suorsan kiinteistöjen arvon aleneminen tonttien pieneneminen ja asukkaiden yksityissuojan väheneminen.

Mitä tulee Orsikujan jatkamiseen Suorsan ja Branderin tonttien läpi Leppälän tontille, sen uuden tien rakentamiseen. Me tonttien ja kiinteistöjen omistajat vastustamme myös tämän rakentamista, muun muassa liikenteen lisääntymisen ja yksityisyyden haittavaikutuksista.

Paheksomme sitä tapaa, millä asiaa on valmisteltu ja asia on pidetty salaisena, eikä meille ole kerrottu, jota suoranaisesti asia koskee. Edellytämme että jatkossa asian käsittelyn vaiheessa meille kerrotaan.”

Kaavoittajan vastine:

Ajantasakaavassa LT-alueen merkintä on vuonna 1993 ollut tarkalleen ”Kauttakulku- tai sisääntulotie suoja ja näkemäalueineen”. Tieliikennealueelle asemakaavassa sijoittuva tontti on luultavasti ajateltu näkemäalueeksi. Nykyisen kiertoliittymän näkemäalueetarkastelu on tehty vuonna 2019 (Sitowise), joka on huomioitu asemakaavan muutoksessa. Valtio on lunastanut omistukseensa ne osat asemakaavan tiealueesta, jotka tarvitaan tien ylläpitoon ja kehittämiseen. Asemakaavassa tiealue on laajempi kuin valtion omistuksessa oleva alue. Tietä hallinnoiva ELY-keskus ei vastusta asemakaavan tiealueen osan muuttamista AO-alueeksi.

Muodostettavan tontin 17 omistajalla on yhtäläinen oikeus pitää yllä ja kehittää omistamaansa tonttia ja sillä sijaitsevia rakennuksia. Nykyinen asemakaavatilanne hankaloittaa merkittävästi ko. tontilla sijaitsevien rakennusten kunnossapitoa ja aiheuttaa maanomistajalle epävarmuutta tontin tulevasta rakentamismahdollisuuksilta. Tontilla 17 sijaitsevat rakennukset on rakennettu 1950-luvulla, eikä alueella voimassa oleva, vuonna 1993 hyväksytty, asemakaava ole toteutunut. Haapajärven kaupunki pitää kohtuullisena, että rakennuksille osoitetaan asemakaavatontti ja rakennusoikeus, kuten sen naapureillakin on.

Kaavamuutoksen valmistelu on edennyt maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutusmenettelyä noudattaen. Kaavan vireilletulosta ja luonnoksen nähtävilläolosta on ilmoitettu 13.12.2019 kuulutuksessa, ja aineisto on ollut nähtävillä mielipiteen esittämistä varten 20.12.2019-21.1.2020. Ely-keskuksen antaman lausunnon perusteella kaavamuutosaluetta jouduttiin muuttamaan valmisteluvaiheen jälkeen, jolloin kaavamuutosalueeseen liitettiin mukaan korttelin 63 tontti 4 ja osa tonttia 5. Tässä vaiheessa maanomistajia on tiedotettu asiasta erikseen ja kaupungin ja maanomistajien välillä on järjestetty neuvottelu. Kaavoitusta voi seurata kaupungin ilmoitustaululta sekä nettisivuilta.

Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan.

4.9 Ehdotuksen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Tarkennetaan kaavaselostukseen kohtaan 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve: Kaavamuutoksesta aloitteen tehnyt maanomistaja maksaa kaavan laatimisesta korvattavat kustannukset (MRL 59 §).

Tarkennetaan kaavaselostukseen kohtaan 3.2.7 Rakennuskiellot: Asemakaavan muutosaluetta ei ole asetettu rakennuskieltoon asemakaavan laatimisen ajaksi (MRL 58 §).

Lisätään kaavaselostukseen kohtaan 6.1 asemakaavan toteutus: Oleva tonttiliittymä voidaan poistaa käytöstä, kun Orsikadun jatke on rakennettu.

Kaavakarttaan tehdyt vähäiset muutokset: Orsikujan jatke siirretään kulkemaan korttelin 63 tontin 5 rajan mukaan, jotta tontti 4 säilyisi mahdollisimman yhtenäisenä. Muutos on vähäinen, eikä uudelleen nähtäville asettamista katsottu tarpeelliseksi. Asianomaisia on tiedotettu ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdystä muutoksesta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostetaan korttelin 63 tontti 17 sekä katualue. Asemakaavamuutoksella osa tieliikennealuetta (LT) ja puistoaluetta (VP) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

5.1.1 Mitoitus

Erillispientalojen korttelialue (AO) laajenee noin 1427 m², yleisen tien alue (LT) pienenee 1476 m², puistoalue (VP) pienenee 134 m² ja uutta katualuetta muodostuu 208 m².

Muodostettaville korttelin 63 tonteille 4 ja 17 osoitetaan rakennusoikeutta tehokkuuslukuna $e=0.25$, yhteneväisesti ajantasakaavan kanssa. Rakennusoikeus lasketaan kertomalla tontin pinta-ala tehokkuusluvulla, eli esimerkiksi $1496 \times 0,25 = 374 \text{ k-m}^2$. Suurin sallittu kerroskorkeus on $1u\frac{1}{2}$, jossa suurimman kerroksen pinta-alasta puolet saadaan käyttää ullakon tasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu Haapajärven keskustan nykyisiin palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos on vähäinen, eikä sille ole asetettu erityisiä ympäristön laatua koskevia tavoitteita. Kaavamuutoksella turvataan alueen säilyminen asuinkäytössä.

5.3 Aluevaraukset

Kaavamuutoksella osoitetaan korttelin 63 käyttötarkoituksen (AO, erillispientalojen korttelialue) mukainen laajentuminen kiinteistön 69-401-19-99 Ouluntien ja Valtakadun kulmaan.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Pienialaisella asemakaavan muutoksella, jolla todetaan nykyinen maankäyttö, ei ole merkittävää vaikutusta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutos turvaa suunnittelualueella sijaitsevien olemassa olevien rakennuksien säilymisen ja niiden asumiskäytön tulevaisuudessa. Rakennus sijaitsee näkyvällä paikalla Haapajärven keskustan päälähestymissuunnan varrella. Rakennuksen säilyminen asuinkelpoisena ja siistinä tukee taajamakuva.

5.4.3 Luonnonympäristö

Alue säilyy nykyisellään.

5.4.4 Liikenne

Kaavamuutoksen myötä liikennealue pienenee hieman, mutta liikenneturvallisuus on huomioitu kaavassa. Kiertoliittymästä on tehty näkemätarkastelu, jonka perusteella näkemäalue on osoitettu erillispientalojen korttelialueelle kaavamerkinnällä (nä).

ELY-keskuksen lausunnon perusteella tonttien 4 ja 17 nykyinen liittymä Ouluntieltä tulee poistaa käytöstä ja tonteille osoittaa katuyhteys Orsikujan kautta. Asemakaavassa on osoitettu Orsikujalle jatke, jonka kautta on mahdollista järjestää yhteys tonteille. Tonttien nykyinen liittymä Ouluntieltä on poistettu asemakaavasta. Nykyinen liittymä Ouluntieltä voi säilyä käytössä Orsikujan jatkeen rakentamiseen saakka.

5.4.5 Maanomistus

Asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksen saatua lainvoiman, AO-alueeksi muutettu alue ei ole enää valtion hallinnoimaa liikennealuetta, joka luokitellaan yleiseksi alueeksi (MRL 83 §). Kun kiinteistö ei asemakaavamuutoksen jälkeen enää kuulu maantietalueeseen, MRL 96 § mukainen lunastusmahdollisuus poistuu.

Korttelin 63 tontin 4 maanomistus säilyy entisellään. Katualue pienentää tonttia 4 noin 85 m², mutta tontti 4 laajenee kohti Ouluntietä noin 113 m².

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijaitsee Ouluntien ja Valtakadun liikennemelualueella. Muodostettavan tontin 17 asuinrakennus, joka sijoittuu Ouluntien ja Valtakadun kiertoliittymän kulmaan, suojaa piha-aluetta melulta jonkin verran. Asuinrakennuksen tienpuoleisiin julkisivuihin kohdistuu eniten melua.

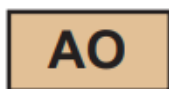
Kaavamääräyksissä määrätään noudattamaan Valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/1992) mukaisia ohjearvoja sisätiloissa ja piha-alueilla. Määräyksissä ohjataan suojaamaan pihaa melulta rakennuksien sijoittelulla ja rakenteellisella aidalla.

Asuinrakennus sijaitsee melualueella ja se tulee huomioida rakennuslupaa haettaessa. Mahdollisten julkisivuun kohdistuvien korjaustöiden yhteydessä on syytä kiinnittää huomiota meluntorjunnan parantamiseen. Asuinhuoneiden melun keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) ohjearvo on 30 dB.

Liikenteestä aiheutuvat hiukkas- ja pölyhaitat tulee huomioida etenkin rakennuksen ilmanvaihtoa suunniteltaessa ja tuloilmanottoaukkojen sijoittamisessa.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:









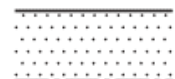
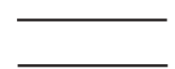
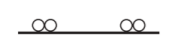
Erillistalojen korttelialue.



Yleisen tien alue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
17	Ohjeellisen tontin numero.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai osan suurimman sallitun kerrosluvun.
u 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
 nä	Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.

- Melun osalta rakennusten sisällä tulee huolehtia siitä, että saavutetaan Valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/1992) mukainen asuin-, potilas- ja majoitushuoneiden päivämelun ohjearvo 35 dBA ja yömelun ohjearvo 30 dBA. Piha-alueilla tulee huolehtia siitä, että Valtioneuvoston päätöksen mukainen päivämelun ohjearvo 55 dBA ja yömelun ohjearvo 50 dBA eivät ylity.
- Piha-alueiden melusuojaus tulee toteuttaa rakennuksien sijoittelulla tai rakenteellisella aidalla, joka sijoitetaan tontille.

5.7 Nimistö

Kaava-alueen nimistö säilyy ennallaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voi käynnistyä, kun kaava on saanut lainvoiman. Alueella on oleva katuverkko ja kunnallistekniikka. Ylimääräiset maamassat tulee kuljettaa pois alueelta ennen rakentamisen aloittamista.

Liittymä Ouluntielle poistetaan käytöstä sen jälkeen, kun kaupunki on toteuttanut katu yhteyden tonteille 4 ja 17. Haapajärven kaupunki priorisoi tulevien vuosien kadunrakennushankkeet ja toteuttaa ne tärkeysjärjestyksessä.

Oulussa 28.4.2020

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy



Satu Fors
arkkitehti, YKS 583



Hanna Jokela
arkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	069 Haapajärvi	Täyttämispvm	28.04.2020
Kaavan nimi	Ouluntien LT-alueen asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	21.02.2020
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	10.10.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5272	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5272

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5273	100,0	732	0,14	0,0000	357
A yhteensä	0,2929	55,5	732	0,25	0,1427	357
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000				-0,0134	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2344	44,5			-0,1293	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5273	100,0	732	0,14	0,0000	357
A yhteensä	0,2929	55,5	732	0,25	0,1427	357
AO	0,2929	100,0	732	0,25	0,1427	357
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000				-0,0134	
VP	0,0000				-0,0134	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2344	44,5			-0,1293	
Kadut	0,0234	10,0			0,0183	
LT	0,2110	90,0			-0,1476	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



27.11.2019 tark. 21.2.2020

Haapajärven kaupunki

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Ouluntien LT-alueen asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee Valtatien ja Ouluntien yleisen tien aluetta, erillispientalojen korttelia 63 sekä puistoaluetta. Kaavamuutoksella laajennetaan korttelia 63.



Kaavoitettava alue on rajattu punaisella pistekatkoviivalla.

Haapajärven kaupungissa on tullut vireille asemakaavan muutoksen laatiminen Ouluntien LT-alueelle.

Asemakaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen tiedote osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä vaikutusten arvioinnista asemakaavoituksessa.

1 SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Haapajärven keskustan läheisyydessä, Ouluntien ja Valtakadun risteuksen koillisnurkassa. Suunnittelualueen sijainti on esitetty kansilehden kartalla. Asemakaavamuutos kohdistuu erillispientalojen (AO) korttelin 63 tontteihin 4 ja 5, puistoalueeseen (VP) ja yleisientien alueeseen (LT).

Alueen koko on noin 0,5 hehtaaria.

2 TAUSTA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa omakotitalotontin asuinkäyttö tulevaisuudessa. Tialueelle sijoittuvalla tontilla on yksi asuinrakennus, joka halutaan pitää asuinkäytössä. Nykyinen kaava antaa mahdollisuuden lunastaa tontti tialueeksi eikä mahdollista rakennusluvan myöntämistä kyseiselle tontille.

Maanomistaja on tehnyt aloitteen kaavamuutoksesta. Kaavamuutoksella halutaan turvata asuinkäyttö tontilla tulevaisuudessa.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston hyväksymät alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

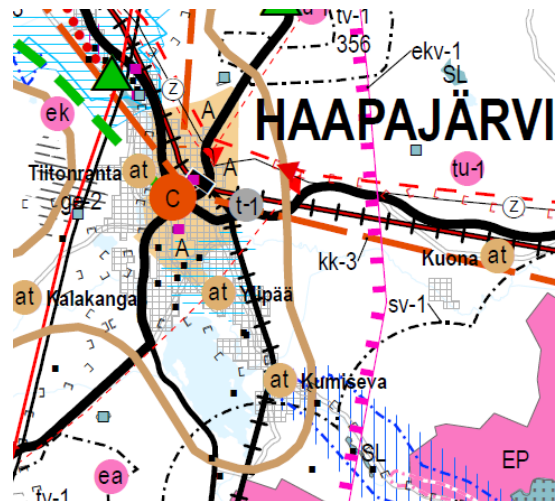
Maakuntakaava

Haapajärvi kuuluu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan alueeseen. Pohjois-Pohjanmaalla ovat voimassa vuonna 2015 vahvistettu 1. vaihemaakuntakaava, vuonna 2017 voimaan tullut 2. vaihemaakuntakaava ja osia vuonna 2005 vahvistetusta kokonaismaakuntakaavasta. 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty, mutta siitä on valitettu.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueen (C) ja taajamatoimintojen alueen (A) väliin. Suunnittelualueelle kohdistuvia maakuntakaavamerkintöjä ovat lisäksi maaseudun kehittämisen kohdealue (mk-6) ja mineraalivarantoalue (ekv).

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 28.4.2014 hyväksytty ja 26.10.2016 voimaan tullut Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Valtakadun varrelle on osoitettu kevyen liikenteen reitti.



Asemakaava

Alueella on voimassa Paltaanin asemakaava on saanut lainvoiman 19.8.1993.

Kaavamuutosalue on osoitettu ajantasakaavassa kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemä-alueineen (LT), puisto (VP) ja erillispientalojen korttelialue (AO).



4 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 9 § ja MRA 1 §) mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Lähtökohtana vaikutusten arvioinnille ovat kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja selvitykset. Arvioinnissa verrataan kaavaehdotuksen mukaista tilannetta nykytilaan ja kaavalle asetettuihin tavoitteisiin. Arvioinnit tekee kaavoittaja yhteistyössä eri alojen asiantuntijoiden kanssa. Arvioinnin tulokset esitetään asemakaavaselostuksessa.

Kaavaa laadittaessa arvioidaan suunnitelman vaikutukset

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

5 OSALLISET

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti mielipiteensä asiasta.

Kaavahankkeessa osallisia ovat esimerkiksi:

- Alueen maanomistajat, asukkaat ja työntekijät
- Alueen yrittäjät, yhteisöt ja muut toimijat
- Kaupungin toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Peruspalvelukuntayhtymä Selänne
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Jokilaaksojen pelastuslaitos

6 SUUNNITTELUN ETENEMINEN JA SIIHEN VAIKUTTAMINEN

Kaavasuunnittelu aloitetaan laatimalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan laatimisen kannalta tarpeelliset selvitykset. Valmisteluvaiheessa laaditaan kaavaluonnos ja arvioidaan alustavasti kaavan vaikutuksia. Kaavaluonnos asetetaan mielipiteiden kuulemista varten nähtäville. Ehdotusvaiheessa kaavaluonnosta tarkistetaan viranomaisilta ja osallisilta saadun palautteen perusteella. Viimeistely kaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 vuorokaudeksi, jolloin osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksen. Nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotukseen tehdään tarvittaessa vähäisiä muutoksia, minkä jälkeen kaava on valmis kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Hyväksymispäätöksestä on 30 vuorokauden valitusaika.

Kaavaprosessin vaiheista ja vaikuttamismahdollisuuksista tiedotetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja kaupungin internet-sivulla. Aineisto on nähtävillä kaupungintalolla ja netissä.

KAAVAPROSESSI JA AIKATAULU

ALOITUS 10/2019

Vireilletulosta tiedottaminen
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Selvitykset ja tavoitteet

VALMISTELUVAIHE 11-12/2019

Vaihtoehtojen tarkastelu
Kaavaluonnoksen laatiminen
Kaavaluonnos nähtävillä 30 vrk

EHDOTUSVAIHE 1-2/2020

Vastineet mielipiteisiin
Kaavaehdotuksen laatiminen
Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk

HYVÄKSYMINEEN 3/2020

Vastineet muistutuksiin
Vähäiset muutokset
Valtuusto hyväksyy kaavan

VOIMAANTULO 3-4/2020

MITEN VOI OSALLISTUA?

Mielipide kaavaluonnoksesta

Muistutus kaavaehdotuksesta

Valitusmahdollisuus hallinto-oikeuteen 30 pv päätöksestä

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavaluonnoksesta ja asemakaavaehdotuksesta toimitetaan osoitteeseen: Haapajärven kaupunki, tekniset palvelut, PL 4, 85801 Haapajarvi tai haapajarvi@haapajarvi.fi

7 KAAVAN VALMISTELU JA OHJAUS

Asemakaava laaditaan konsulttityönä Lukkaroinen Arkkitehdit Oy:ssä. Kaavoitusta ohjaa Haapajärven kaupungin kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaava henkilöstö.

8 LISÄTIETOJA

Työn aikana hankkeesta kiinnostuneet voivat olla yhteydessä suunnittelijoihin puhelimitse tai sähköpostitse. Tietoja kaavan etenemisestä ja sisällöstä annetaan koko kaavaprosessin ajan. Suunnittelun etenemistä voi seurata Haapajärven kaupungin kotisivuilta www.haapajarvi.fi.

Haapajärven kaupunki

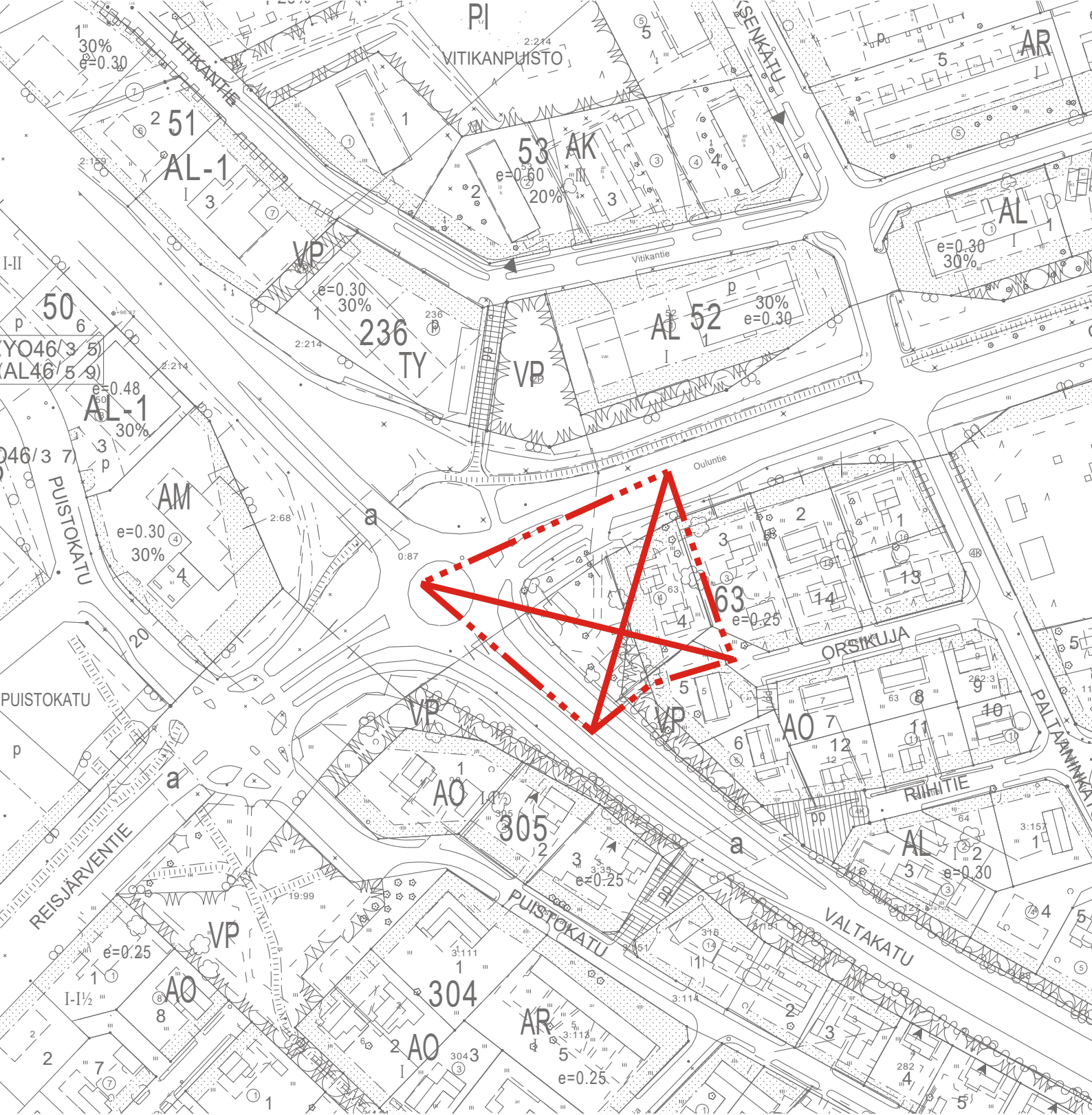
PL 4, Kirkkokatu 2
85801 Haapajärvi

Vesa Savolainen
Tekninen johtaja
vesa.savolainen@haapajarvi.fi
044 4456 146

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy

Kauppurienkatu 12b
90100 Oulu

Satu Fors
arkkitehti, YKS 583
satu.fors@lukkaroinen.fi
050 368 1673



LIITE 3

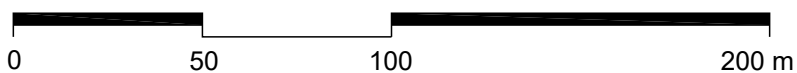
HAAPAJÄRVEN KAUPUNKI

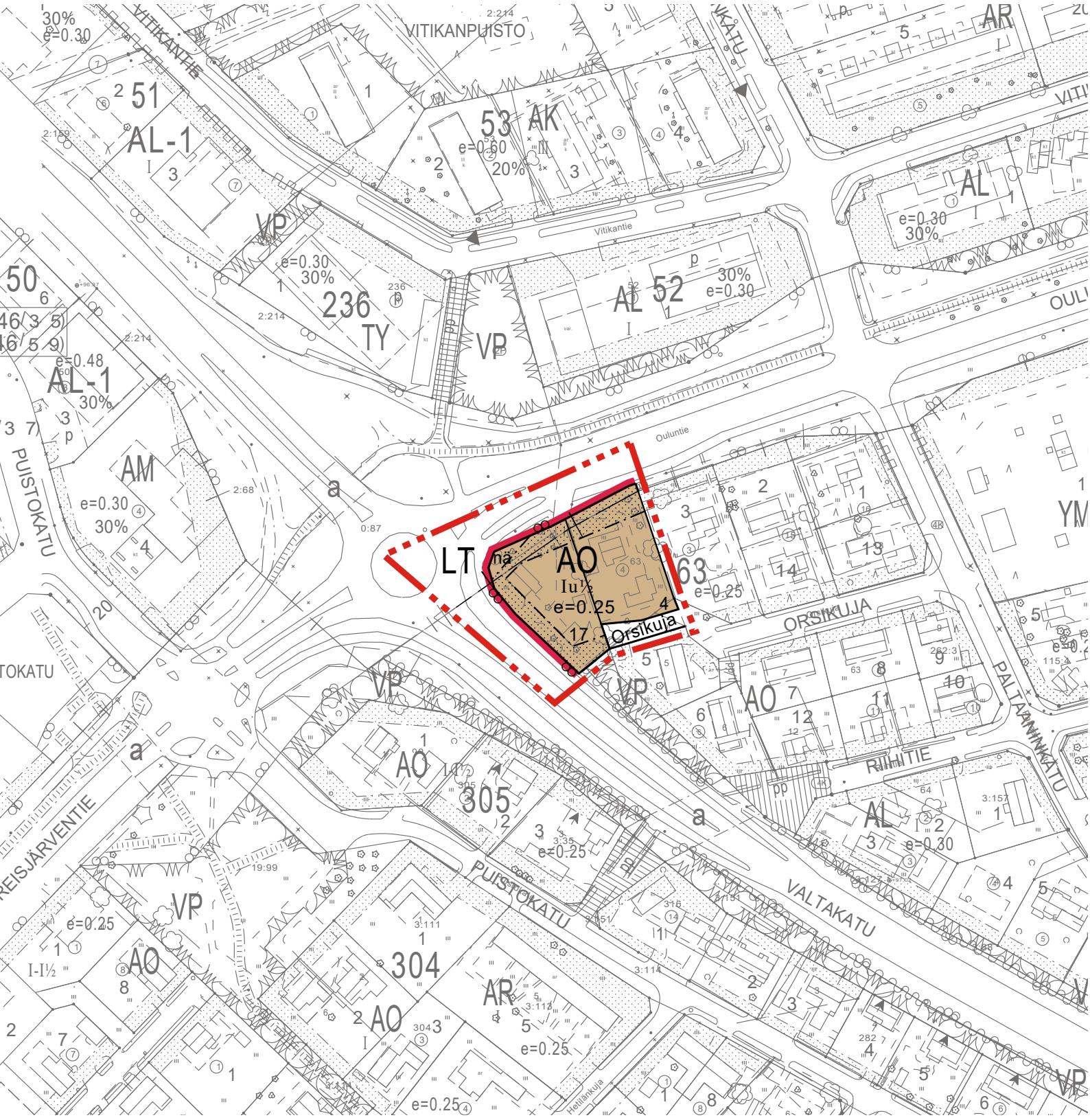
Asemakaavan muutos koskee Roikolan (2. kaupunginosa) ja Karpalosuo (4. kaupunginosa) yleisen tien aluetta, erillispientalojen korttelialuetta ja puistoa.

Poistuva asemakaava (A4)

Mittakaava 1:2000

MITTAKAAVA 1:2000





LIITE 4

HAAPAJÄRVEN KAUPUNKI

Asemakaavan muutos koskee Roikolan (2. kaupunginosa) ja Karpalosuo (4. kaupunginosa) yleisen tien aluetta, erillispientalojen korttelialuetta ja puistoa.

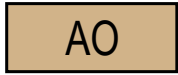
Asemakaavaehdotus (A4)

Mittakaava 1:2000

MITTAKAAVA 1:2000



ASEMAKAAVAMERKINNÄT:



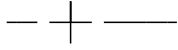
Erillispientalojen korttelialue.



Yleisen tien alue.



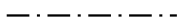
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

17

Ohjeellisen tontin numero.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Iu^{1/2}

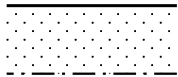
Murtoluku roomalaisen jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0.25

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



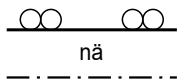
Rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Katu.



Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

- Melun osalta rakennusten sisällä tulee huolehtia siitä, että saavutetaan Valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/1992) mukainen asuin-, potilas- ja majoitushuoneiden päivämelun ohjearvo 35 dBA ja yömelun ohjearvo 30 dBA. Piha-alueilla tulee huolehtia siitä, että Valtioneuvoston päätöksen mukainen päivämelun ohjearvo 55 dBA ja yömelun ohjearvo 50 dBA eivät ylity.
- Piha-alueiden melusuojaus tulee toteuttaa rakennuksien sijoittelulla tai rakenteellisella aidalla, joka sijoitetaan tontille.

LIITE 5

HAAPAJÄRVEN KAUPUNKI

Asemakaavan muutos koskee Roikolan (2. kaupunginosa) ja Karpalosuo (4. kaupunginosa) yleisen tien aluetta, erillispientalojen korttelialuetta ja puistoa.

Asemakaavamerkinnät- ja määräykset (A4)