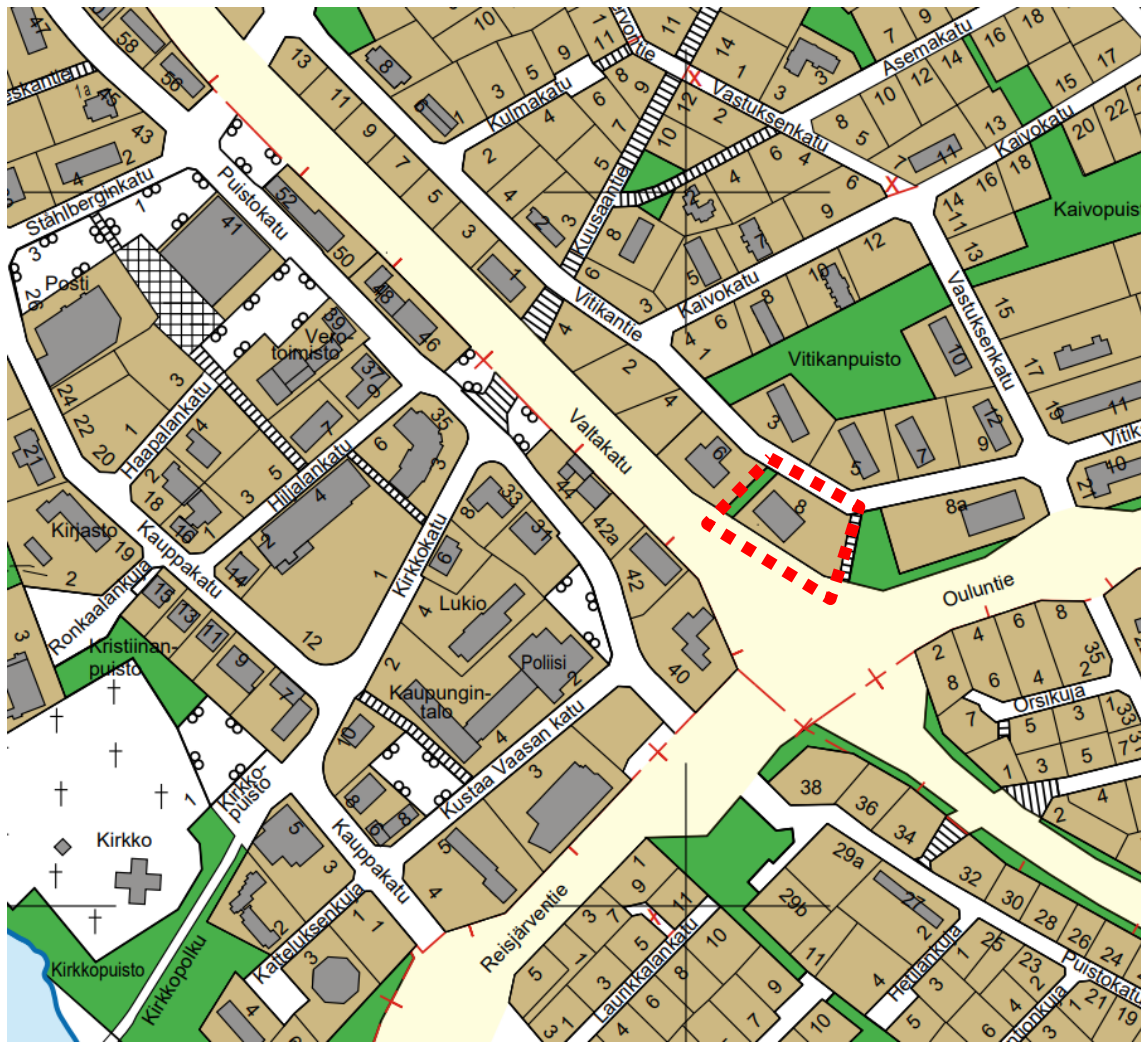


KAAVASELOSTUS

EHDOTUS
8.4.2021

Haapajärven kaupunki

KORTTELIN 236 ASEMAKAAVAMUUTOS



Suunnittelualueen sijainti osoitekartalla.

Käsittelyvaiheet

Kaavan vireille tulo	19.2.2021
Kaavaluonnos nähtävillä	26.2 - 29.3.2021
Kaavaehdotus nähtävillä	
Hyväksyminen, kaupunginhallitus	
Hyväksyminen, kaupunginvaltuusto	

Kaavakartat

Asemakaavaehdotus, luonnos 1:1000	8.4.2021
-----------------------------------	----------

Liitteet

Seurantalomake	8.4.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	9.2.2021
Luonnosvaiheen vastineet saatuihin lausuntoihin	8.4.2021
Ehdotusvaiheen vastineet saatuihin lausuntoihin	x.x.2021

Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
2	TIIVISTELMÄ	1
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	1
2.2	Asemakaava suunnittelun tarve	1
2.3	Asemakaava	1
3	LÄHTÖKOHDAT	2
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	2
3.1.1	Suunnittelualueen kuvaus	2
3.1.2	Luonnonympäristö.....	2
3.1.3	Muinaismuistot	3
3.1.4	Maanomistus	3
3.1.5	Liikenne ja tekninen huolto.....	3
4	SUUNNITTELUTILANNE	4
4.1	Yleiskaava	4
4.2	Asemakaavat	5
4.3	Rakennusjärjestys ja pohjakartta	6
5	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
5.1	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	6
5.1.1	Osalliset.....	6
5.1.2	Viranomaisyhteistyö	6
5.1.3	Valmisteluvaiheen kuuleminen	6
5.1.4	Ehdotusvaiheen kuuleminen	6
5.2	Asemakaavan tavoitteet	7
6	ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
6.1	Kaavan rakenne	7
6.1.1	Mitoitus	7
6.1.2	Asemakaavamääräykset.....	7
6.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	8
6.3	Kaavan vaikutukset	8
6.3.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kaupungin talouteen ja elinvoimaan	8
6.3.2	Vaikutukset liikenteeseen.....	9
6.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	9
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	9
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	9

7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	9
7.3	Toteutuksen seuranta.....	9

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Korttelin 236 asemakaavamuutos

Asemakaava koskee Haapajärven kaupungin Roikolan kaupunginosan korttelia 236, joka sijaitsee Ouluntien ja Valtakadun risteyksen pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Vitikantiehen, idässä kevyenliikenteenväylään, etelässä Valtakadun tiealueeseen ja lännessä korttelin 51 tonttiin 3. Asemakaavalla muodostuu Roikolan kaupunginosan korttelin 51 tontti 8.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta 18.2.2021 § 22

Tekninen lautakunta päätti valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta 18.2.2021 § 22

Kaava kuulutettiin vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville koko kaavaprosessin ajaksi 19.2.2021

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 26.2.2021-29.3.2021 väliseksi ajaksi

Tekninen lautakunta käsitteli luonnosvaiheen vastineet ja kaavaehdotuksen x.x.2021 § xxx

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville x.x.2021 – x.x.2021 väliseksi ajaksi

Tekninen lautakunta käsitteli ehdotusvaiheen vastineet ja esitti hallitukselle kaavan hyväksymistä x.x.2021 § xxx

Kaupunginhallitus esitti valtuustolle kaavan hyväksymistä x.x.2021 § xxx

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan x.x.2021 § xxx

2.2 Asemakaava suunnittelun tarve

Korttelissa 236 sijaitsevan K-raudan tilantarve on voimassa olevan asemakaavan tonttia suurempi. Asemakaavamuutoksella laajennetaan tonttia, jotta toimija pystyy jatkamaan nykyisellä paikalla.

2.3 Asemakaava

Asemakaavassa Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY) muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Tonttia laajennetaan länteen puistoalueelle ja etelään liikennealueelle.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Suunnittelualueen kuvaus

Suunnittelualue sijaitsee näkyvällä paikalla Valtakadun ja Ouluntien risteyksessä. Kulku K-raudan tontille on kuitenkin asuinalueen palvelevan Vitikantien katualueen kautta. Valtakadun toisella puolella sijaitsee huoltoasema. Valtakadun ja Ouluntien liikennealueiden varrella on asuin- ja liikerakennusten tontteja, joista K-rautaa lähimmät tontit ovat rakentuneet liikekäyttöön. Vitikantien pohjoispuolella alkaa asuinalue ja lähimpänä suunnittelualueella sijaitsee kolmikerroksisten kerrostalojen kortteli.

Rakennuspaikalla sijaitsee K-raudan liikerakennus ja kaksi varastokatosta. Tontilla varastoitavat tuotteet eivät mahdu kahteen katokseen ja varsinkin Valtakadun puolella tontti on täytynyt ulko-varastoitavista tuotteista.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on koko tontin laajuudelta asfaltoitu. Suunnittelualue rajoittuu etelässä Valtakadun liikennealueeseen ja idässä puistoalueeseen. Liikennealueen pientareet ja puistoalue ovat nurmikolla ja niillä on puu- ja pensasistuksia. Laji.fi -tietokannassa (8.4.2021) ei ole havaintoja uhanalaisista tai muista huomioitavista lajeista.



Ortoilmakuva suunnittelualueesta. (Kuva: Maanmittauslaitos)

3.1.3 Muinaismuistot

Alueella ei ole tunnettuja muinaismuistoja (Museoviraston karttapalvelu 8.4.2021).

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.1.5 Liikenne ja tekninen huolto

Kulku alueelle on Vitikantien kokoojakadun kautta. Alue on rakentunut ja kunnallistekniikan piirissä.



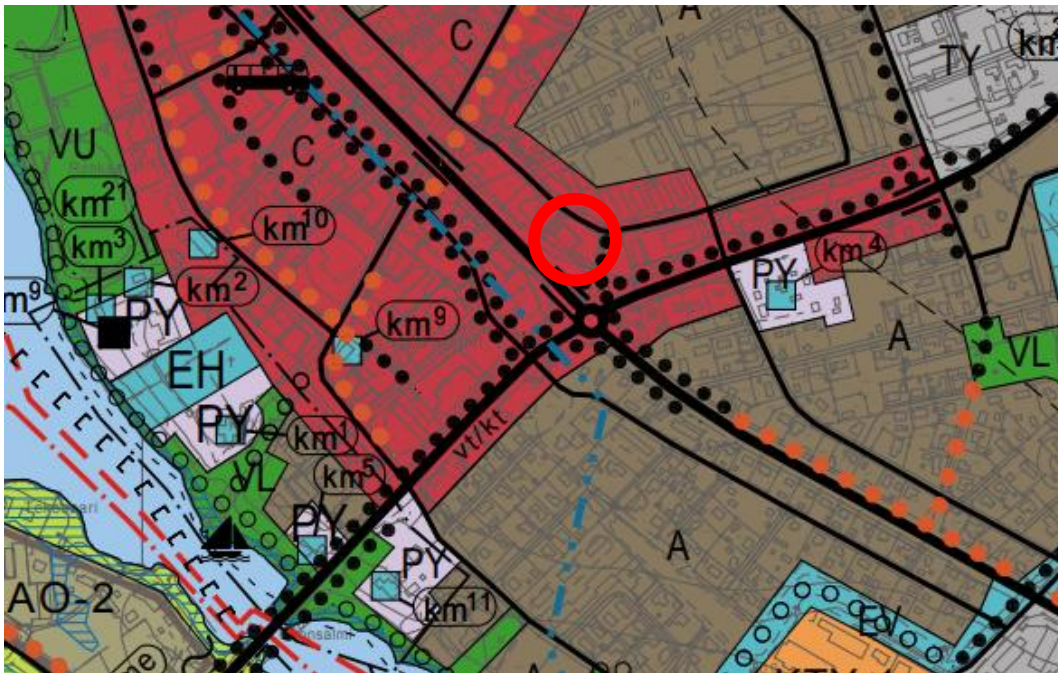
K-Raudan tontti Vitikantien puolelta kuvattuna.

4 SUUNNITTELUTILANNE



4.1 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2013 valmistunut Keskustan osayleiskaava 2035.

Siinä suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Suunnittelu-
aluetta sivuaa liikennealueita: idässä kevyenliikenteen reitti, pohjoisessa kokooja-
katu ja etelässä valtatie.

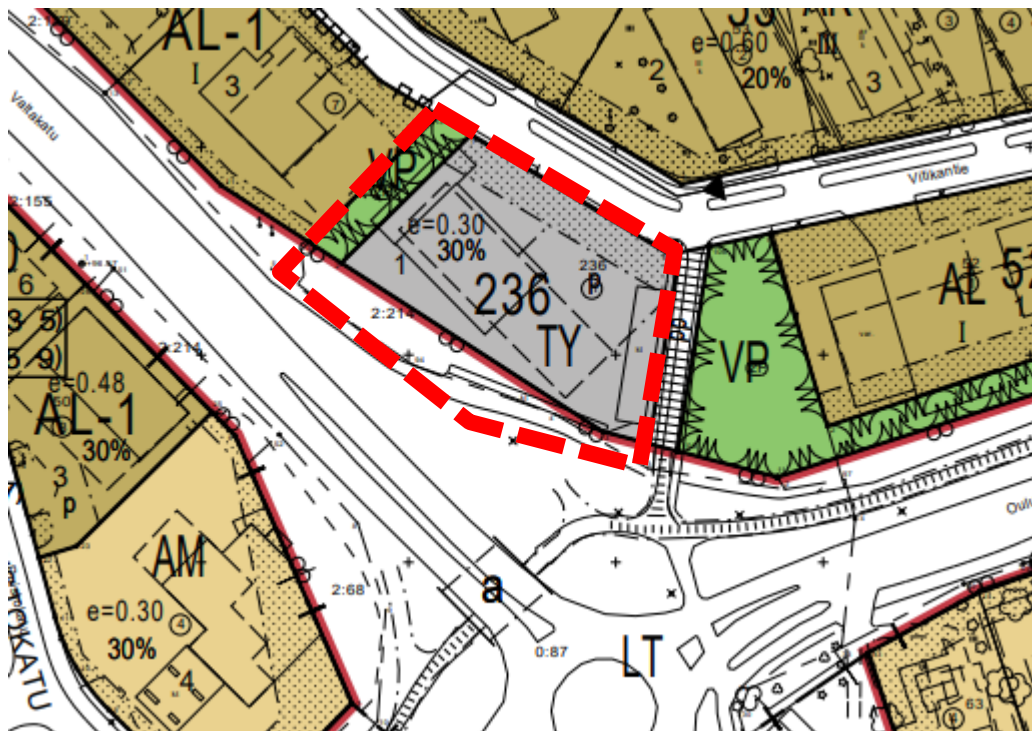


Ote yleiskaavasta, suunnittelualue ympyröitynä.

	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE. Alue on asemakaavoitettu. Asemakaavaa muutettaessa alueelle saa osoittaa keskus- taan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota sen toimivuuteen, kuten jalankulku-, 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.
●●●●●●●●	KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.
vt/kt	VALTATIE/KANTATIE.
yt/kk	YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.
	KEVYEN LIIKENTEEN ALIKULKU.

4.2 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa 30.7.1981 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualueeseen kuuluu puistoaluetta (VP), Valtakadun liikennealuetta (LT) ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten (TY) tontti. Tontin rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla $e=0.30$ ja tontille on osoitettu peittoprosentiksi 30%, mikä tarkoittaa, että rakennusalasta 30% saa käyttää rakentamiseen. Asemakaavassa tontille on osoitettu Vitikantien varteen yhdeksän metriä leveä istutettava alueenosa, ohjeellinen rakennuspaikka ja paikka pysäköintialueelle (p).



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta ja suunnittelualueen sijainti

Asemakaavassa on määrätty:

- Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajaan tulee olla vähintään neljä (4) metriä ja viereisillä tonteilla olevien rakennusten tulee olla vähintään kahdeksan (8) metrin etäisyydellä toisistaan.
- TY-korttelin 236 tontin kerrosalasta saadaan enintään 20% käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimisto- ja myymälätiloja varten. Tontilla saa olla enintään yksi myymälä.
- Rakentamattomat tonttien osat, joita ei käytetä kulkuteinä eikä pysäköintiin, on istutettava kortteleittain yhtenäisesti.

4.3 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Haapajärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 5.11.2012.

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § (11.4.2014/323) mukainen ja vastaa olosuhteita 9.2.2021.

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Haapajärven tekninen lautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta 18.2.2021 § 22

Kaava kuulutettiin vireille 19.2.2021

5.1.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä hankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja lähiympäristön maanomistajat ja toimijat
- Kaupungin asukkaat ja loma-asukkaat, joita suunnittelu koskee
- Kaupungin yritykset, yhdistykset ja järjestöt, joita suunnittelu koskee
- Kaupungin hallintokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Alueen sähkö-, vesi- ja jätevesiyhtiöt, teleoperaattorit

5.1.2 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten tavoitteita selvitetään kaavaprosessin kuluessa. Viranomaisilta pyydetään lausunnot sekä asemakaavan muutoksen luonnos- että ehdotusvaiheessa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvotteluja tai työneuvotteluja.

5.1.3 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti 26.2 -29.3.2021 välisen ajan.

5.1.4 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä MRL 65 §:n sekä MRA 27 §:n mukaisesti x.x.20xx – x.x.20xx välisen ajan.

5.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa K-raudan tonttia puisto- ja liikennealueille niin, että se vastaa liikkeen tilatarpeita. Kaavaprosessissa tarkistetaan alueen kaavamääräykset vastaamaan paremmin tontin nykyistä käyttöä.






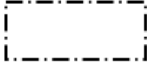

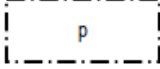

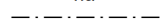
6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

6.1.1 Mitoitus

Asemakaavassa syntyvä uusi tontti on kooltaan 4308 m². Tontin tehokkuusluku on $e=0.25$, joten rakennusoikeutta tontille muodostuu 1077 m².

6.1.2 Asemakaavamääräykset

	Liikerakennusten korttelialue
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja
	Osa-alueen raja
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja
51	Korttelin numero
25%	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennus- alasta saa käyttää rakentamiseen
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
$e=0.25$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Pysäköintipaikka.
	
	Näkemäalueeksi varattu alueen osa.

6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Myymälän ulkovarastoinnista aiheutuu ympäristölle esteettistä häiriötä. Asemakaavassa määrätään, että ulkovarastointi on sijoitettava rakennuksiin tai katoksiin tai niiden näkösuojaksi on rakennettava peittävä aita.



K-raudan tontti Valtakadun puolelta kuvattuna.

6.3 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Työn kuluessa arvioidaan asemakaavan muutoksen vaikutuksia mm. ihmisten elinoloihin ja ympäristöön, rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen, maisemaan, luontoon, palveluihin ja teknisen huollon järjestämiseen. Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

6.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kaupungin talouteen ja elinvoimaan

Kaava on jo toteutunut eikä asemakaavamuutoksella ole vaikutusta olevaan yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön tai kaupungin talouteen ja elinvoimaan.

6.3.2 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavamuutoksessa Valtakadun liikennealue pienenee hieman. Tonttiin liitettävä alue on ollut jo pitkään K-raudan käytössä, joten vallitseva tilanne ei olennaisesti muutu nykyisestä.

6.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutoksessa K-raudan tontin länsipuolinen puistoalue liitetään tonttiin. Tonttiin liitettävä alue on ollut jo pitkään K-raudan käytössä, joten vallitseva tilanne ei muutu nykyisestä.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu asemakaavakartta merkintöineen ja kaavamääräyksineen.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue on pääosin toteutunut. Pihajärjestelyjen toteutus määräytyy tontin toimijan aikataulujen mukaan.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kaupungin rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

Oulussa 8.4.2021

Sweco Infra & Rail
Oulun toimisto



Juho Peltoniemi
kaavoitusarkkitehti YKS-676

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	069 Haapajärvi Täyttämispvm	08.04.2021
Kaavan nimi	Keskustan asemakaavan muutos korttelissa 236/K-raudan kiinteistö	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	08.04.2021
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4308	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaiden tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,4308

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	0,4308	100,0	1077	0,25	0,0000	125
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4308	100,0	1077	0,25	0,4308	1077
T yhteensä					-0,3175	-952
V yhteensä					-0,0393	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0740	
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	0,4308	100,0	1077	0,25	0,0000	125
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4308	100,0	1077	0,25	0,4308	1077
KL	0,4308	100,0	1077	0,25	0,4308	1077
T yhteensä					-0,3175	-952
TY					-0,3175	-952
V yhteensä					-0,0393	
VP					-0,0393	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0740	
LT					-0,0740	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

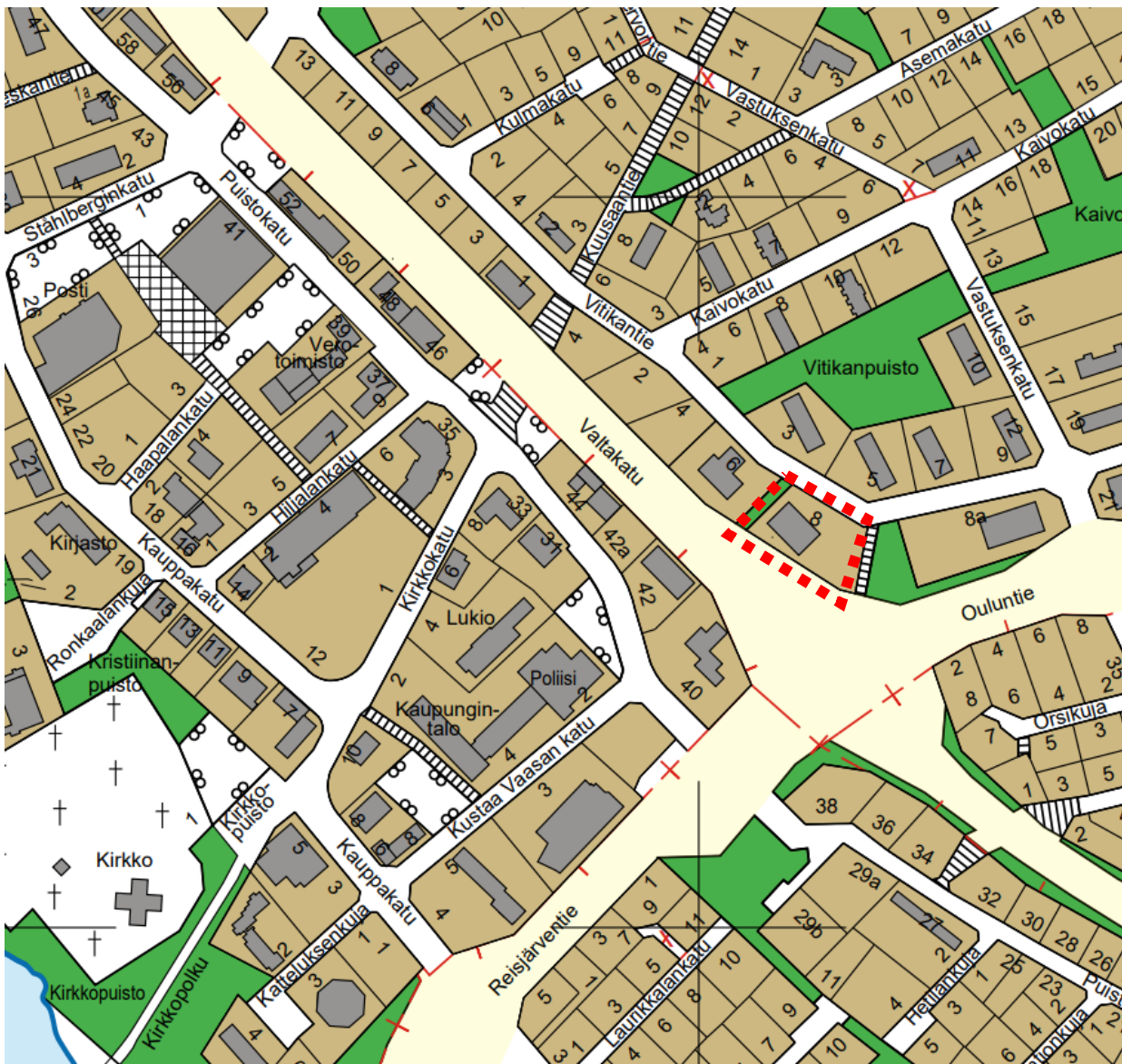
9.2.2021

Haapajärven kaupunki

KORTTELIN 236 ASEMAKAAVAMUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Suunnitelmassa kerrotaan maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi tapahtuvat kaavaprosessissa.



Suunnittelualueen sijainti osoitekartalla.

SUUNNITELUN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa K-raudan tonttia puisto- ja liikennealueille niin, että se vastaa liikkeen tilatarpeita. Kaavaprosessissa tarkistetaan alueen kaavamääräykset vastaamaan paremmin tontin nykyistä käyttöä.

SUUNNITELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

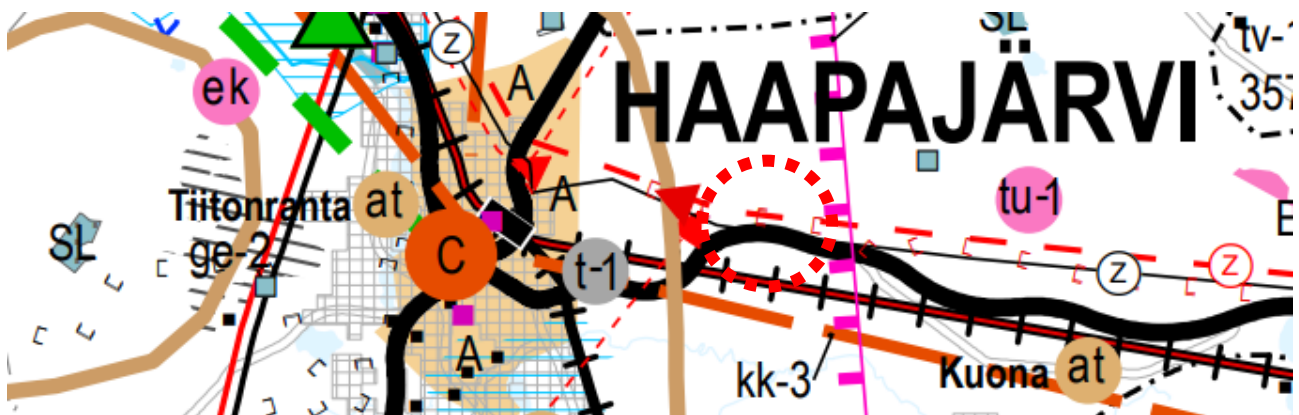
Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava huomioon. Tavoitteet on tarkistettu, ja uudistetut tavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Keskeiset teemat valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on tällä hetkellä lainvoimaisena voimassa seuraavat maakuntakaavat:

- Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2003 ja vahvistettu ympäristöministeriön päätöksellä (YM3/5222/2003) 17.2.2005, lainvoima 25.8.2006 (KHO).
- **kokonaismaakuntakaavan** kolmivaiheisen uudistamistyön aloitti **1. vaihemaakuntakaava**, joka on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015 (YM1/5222/2014), lainvoimaiseksi kaava tuli 3.3.2017 (KHO) (energiantuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne, luonnonympäristö, liikennejärjestelmä ja logistiikka)
- **2. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja sai laivoiman 2.2.2017 (kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet, maaseudun asutus rakenne, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset ampumaradat ja materiaalikeskukset, puolustusvoimien alueet)



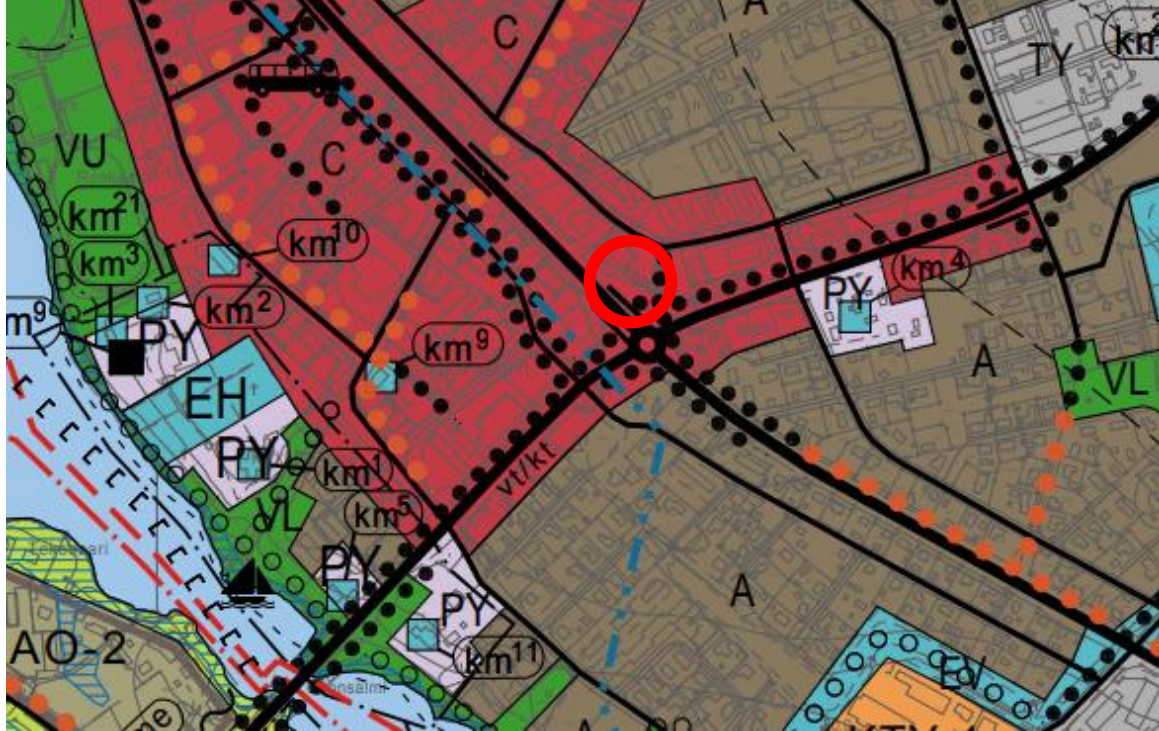
Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C). Aluetta sivuaa Valtakadun ja Ouluntien valtatie.

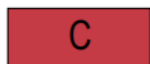
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2013 valmistunut Keskustan osayleiskaava 2035.

Siinä suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Suunnittelualueetta sivuaa liikenne-alueita: idässä kevyenliikenteen reitti, pohjoisessa kokoojaku ja etelässä valtatie.



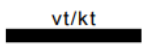
Ote yleiskaavasta, suunnittelualue ympäröitynä.

**KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.**

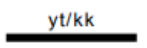
Alue on asemakaavoitettu. Asemakaavaa muutettaessa alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota sen toimivuuteen, kuten jalankulku-, pysäköinti, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen 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.



KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.



VALTATIE/KANTATIE.



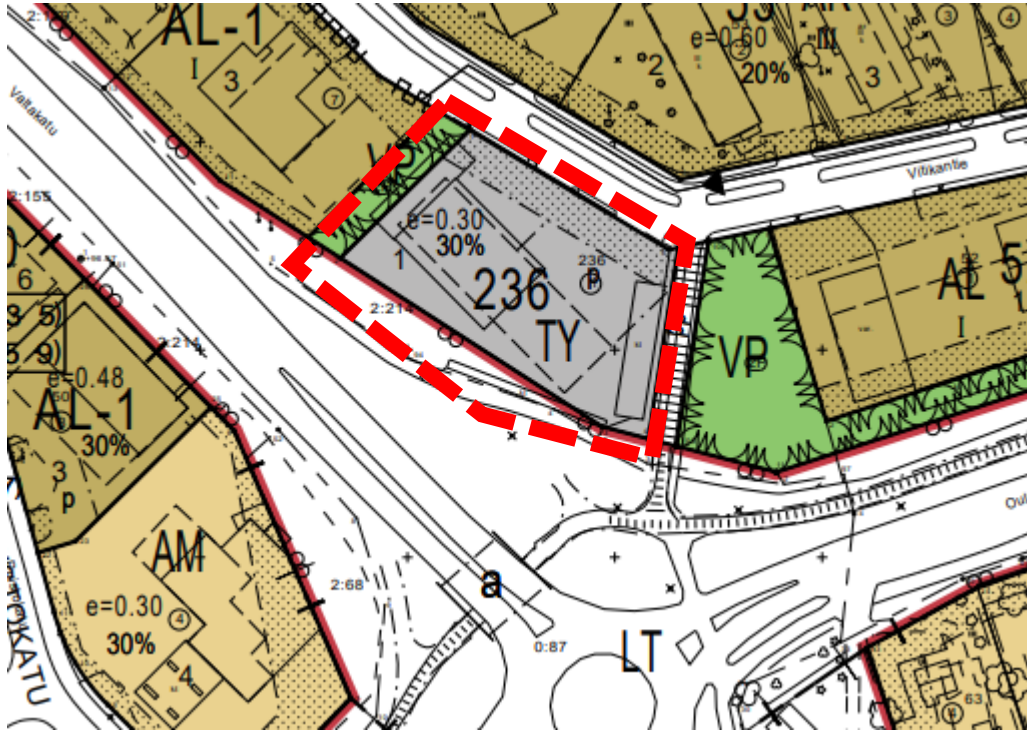
YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.



KEVYEN LIIKENTEEN ALIKULKU.

Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa 30.7.1981 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualueeseen kuuluu puistoaluetta (VP), Valtakadun liikennealuetta (LT) ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten (TY) tontti. Tontin rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla $e=0.30$ ja tontille on osoitettu peittoprosentiksi 30%, mikä tarkoittaa, että rakennusala 30% saa käyttää rakentamiseen. Asemakaavassa tontille on osoitettu Vitikantien varteen yhdeksän metriä leveä istutettava alueenosa, ohjeellinen rakennuspaikka ja paikka pysäköintialueelle (p).



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta ja suunnittelualueen sijainti

Asemakaavassa on määrätty:

- Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajaan tulee olla vähintään neljä (4) metriä ja viereisillä tonteilla olevien rakennusten tulee olla vähintään kahdeksan (8) metrin etäisyydellä toisistaan.
- TY-korttelin 236 tontin kerrosalasta saadaan enintään 20% käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimisto- ja myymälätiloja varten. Tontilla saa olla enintään yksi myymälä.
- Rakentamattomat tonttien osat, joita ei käytetä kulkuteinä eikä pysäköintiin, on istutettava kortteleittain yhtenäisesti.

Rakennusjärjestys

Haapajärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 5.11.2012.

Asemakaavan pohjakartta

Suunnittelualueelle pohjakartta on tarkistettu 9.2.2021.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Työn kuluessa arvioidaan asemakaavan muutoksen vaikutuksia mm. ihmisten elinoloihin ja ympäristöön, rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen, maisemaan, luontoon, palveluihin ja teknisen huollon järjestämiseen. Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakoita. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

OSALLISET

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan kaavoituksen osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osallisia ovat:

- Suunnittelualan ja lähiympäristön maanomistajat ja toimijat
- Kaupungin asukkaat ja loma-asukkaat, joita suunnittelu koskee
- Kaupungin yritykset, yhdistykset ja järjestöt, joita suunnittelu koskee
- Kaupungin hallintokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Alueen sähkö-, vesi- ja jätevesiyhtiöt, teleoperaattorit

VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarpeen mukaan kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheen nähtävilläpitojen yhteydessä.

Kaavatyön vireilletuloista, nähtävilläpidoista ja suunnittelun etenemisestä tiedotetaan julkisilla kuulutuksilla kunnan internet-sivuilla, ilmoitustaululla sekä Selänne-lehdessä.

Käynnistysvaihe

Kaavahanke on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville koko kaavaprosessin ajaksi vireilletulokuulutuksen yhteydessä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksen luonnos pidetään nähtävillä mielipiteen esittämistä varten 30 vuorokauden ajan. Ilmoitus nähtävilläolosta julkaistaan virallisella ilmoitustaululla, kaupungin verkkosivulla ja Selänne-lehdessä.

Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen, asetetaan kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin verkkosivulla sekä Selänne-lehdessä.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan valitusajan päätyttyä.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavaluonnoksesta ja asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: Haapajarven kaupungin tekninen lautakunta, PL4, 85801 Haapajarvi tai sähköpostitse osoitteeseen haapajarvi@haapajarvi.fi.

SUUNNITTELUN ORGANISOINTI

Asemakaava tehdään konsulttityönä Sweco Infra&Rail Oy:ssä. Kaavoitusta ohjaa Haapajärven kaupungin kaavoituksesta vastaavat viranhaltijat. Keskeiset tahot päätöksen teossa ovat Haapajärven tekninen lautakunta, kunnanhallitus ja kunnanvaltuusto.

YHTEYSTIEDOT**Haapajärven kaupunki:**

Tekninen johtaja Vesa Savolainen, puh. 044 445 6146, vesa.savolainen@haapajarvi.fi

Sweco Infra & Rail Oy:

kaavoitusarkkitehti Juho Peltoniemi, puh. 040 624 1802, juho.peltoniemi@sweco.fi

ELY-keskus edistää ja ohjaa Haapajärven kaavoitusta ja vastaa kaavojen viranomaisohjauksesta vaikutuksiltaan valtakunnallisten ja merkittävien maakunnallisten asioiden osalta. Haapajärven kaavojen viranomaisohjauksesta vastaa Elina Saine, etunimi.sukunimi@ely-keskus.fi.

LUONNOSVAIHEEN VASTINEET

PROJEKTIN NIMI ASEMAKAAVAN MUUTOS ROIKOLAN 2. KAUPUNGINOSAN KORTTELISSA 236	KAAVAN LAATIJA Juho Peltoniemi	PÄIVÄYS 2021-04-08
---	-----------------------------------	-----------------------

Asemakaavan muutosluonnos pidettiin yleisesti nähtävillä 26.2.–29.3.2021 (MRL 62 § ja MRA 30 §) mielipiteitä ja lausuntoja varten. Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin nähtävilläolon aikana kuusi lausuntoa. Ohessa on koottuna asemakaavaluonnoksesta saadut lausunnot sekä niihin laaditut vastineet.

Lausunnot

Jokilaaksojen pelastuslaitos

LAUSUNTO ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOKSESTA ROIKOLAN 2. KAUPUNGINOSAN KORTTELISSA 236

Haapajärven kaupunki on esittänyt Jokilaaksojen pelastuslaitokselle lausuntopyynnön asemakaavan muutosluonnoksesta Roikolan 2. kaupunginosassa LT-, VP- ja TY-alueilla altakatu/Ouluntie/Vitikantie korttelissa 236. Pelastusviranomaisen on tutustunut asiakirjoihin ja ja pyytää huomioimaan seuraavaa:

Pelastuslain (379/2011) 30 §:n mukaan kunnan velvollisuus on huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin. Riittävän tehokkaaksi sammutusvesijärjestelmä katsotaan, kun veden tuotto on yli 2000 l/min. Sammutusvesipisteen tulisi olla 300 metrin säteellä kaava-alueen kiinteistöistä. Kaavoituksen yhteydessä olisi syytä selvittää löytyykö riittävän tehokas vesiasema kaava-alueen sisältä tai sen välittömästä läheisyydestä. Uusien, korjattavien tai poistettavien palopostien ja vesiasemien sijoituksesta ja tarpeellisuudesta päättää pelastusviranomaisen. Tämä tulee huomioida uusien alueiden kaavoituksessa sekä kaavamuutoksissa.

Tiivis rakentaminen edellyttää, että tehokkaan pelastustoiminnan vaatimukset otetaan kaavoituksessa huomioon. Pelastuslain (379/2011) 11 §:n mukaan hälytysajoneuvoille tarkoitetut tiet ja muut kulkuyhteydet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä. Lisäksi teiden tulee mahdollistaa pelastustoimen tehtävien hoito. Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaava-alueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla.

Ulkoavarastot on asemakaavamääräyksellä määrätty sijoitettavaksi rakennuksiin tai katoksiin tai niiden näkösuojaksi on määrätty rakennettavaksi peittävä aita. Korkean, peittävän aidan sijoittaminen liikenteen näkemäalueelle Vitikantien ja pyörätien risteyksessä tulisi kieltää kaavamääräyksellä tai -merkinnällä.

LIITE 3.

Lisäksi pelastusviranomaisen suosittelee sitovan rakennusalueen rajan merkitsemistä vähintään 4 metrin etäisyydelle tontin naapurin puoleisesta rajasta siten, että naapurirakennusten väliseksi etäisyydeksi tulisi Ympäristöministeriön asetuksen 848/2017 29 §:n mukainen 8 metriä. Mikäli naapurirakennusten välinen mahdollinen etäisyys on pienempi kuin 8 metriä, olisi kaavamääräyksiin hyvä lisätä maininta asetuksen vaatimuksesta palon leviämisen rajoittamiseen.

JOKILAAKSOJEN PELASTUSLAITOS

Vastaus:

Lähin paloposti sijaitsee Kirpputori Pöllön tontilla osoitteessa Isokatu 1. Palopostilta on suunnittelualueelle Vitikantien katualuetta pitkin n. 230 metriä. Asemakaavaan merkitään tontille Vitikantien ja pyörätien risteysalueelle näkemäalue. Tontin rakennusala rajataan niin, ettei se ulotu 4 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.

Peruspalvelukuntayhtymä Selänne

Ympäristö- ja rakennusvalvontapalvelut, Ympäristönsuojelu

Olemme tutustuneet em. asemakaavan muutosehdotuksen asiapapereihin ja toteamme lausuntonamme, ettei meillä ole asiasta huomautettavaa.

Vastaus:

Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

Haapajärven yrityspalvelut:

Hallituksella ei ole asemakaavan muutokseen huomautettavaa.

Vastaus:

Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

Pohjois-Pohjanmaan museo rakennetun kulttuuriperinnön osalta:

HAAPAJÄRVI 2. kaupunginosan ROIKOLA korttelin 236 asemakaavan muutosluonnos / Rakennettu kulttuuriympäristö

Haapajärven kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa 2. kaupunginosan (ROIKOLA) korttelin 236 asemakaavan muutosluonnoksesta. Tämä museon lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

LIITE 3.

Roikolan kaupunginosan kortteli 236 sijaitsee Ouluntien ja Valtakadun risteuksen pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Vitikantiehen, idässä kevyenliikenteenväylään, etelässä Valtakadun tiealueeseen ja lännessä korttelin 51 tonttiin 3. Korttelissa 236 sijaitsee K-raudan liikerakennus ja kaksi varastokatosta. Asemakaavamuutoksella ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY) muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Tonttia laajennetaan länteen puistoalueelle ja etelään liikennealueelle. Suunnittelualueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Haapajärven 2. kaupunginosan (ROIKOLA) korttelin 236 asemakaavan muutosluonnoksesta.

Vastaus:

Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

Pohjois-Pohjanmaan museo arkeologian osalta:

HAAPAJÄRVI asemakaavan muutosluonnos Roikolan 2. kaupunginosassa LT-, VP- ja TY-alueilla Valtakatu/Ouluntie/Vitikantie, korttelissa 236 / arkeologia

Haapajärven kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museolta lausuntoa koskien asiakohdassa mainitun alueen asemakaavan muutosluonnosta. Tämä museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Alue sijaitsee Ouluntien ja Valtakadun risteuksen pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Vitikantiehen, idässä kevyenliikenteenväylään, etelässä Valtakadun tiealueeseen ja lännessä korttelin 51 tonttiin 3. Asemakaavalla muodostuu Roikolan kaupunginosan korttelin 51 tontti 8. Asemakaavalla laajennetaan tonttia, jotta alueella toimiva yritys pystyy jatkamaan nykyisellä paikalla.

Kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Alue on kokonaan modernin maankäytön muokkaamaa, joten se ei ole potentiaalista uusille arkeologisen kulttuuriperinnön kohteille.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa hankkeen asemakaavan muutosluonnoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastaus:

Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

LIITE 3.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 236/K-RAUTA, LUONNOSVAIHE

Kaavaluonnos on ollut nähtävänä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen eri vastualueilla.

Keskustan asemakaavan muutos korttelissa 236 on käynnistynyt tarpeesta muuttaa asemakaava vastaamaan toteutunutta nykytilaa ja mahdollistaa korttelissa 236 toimivan yrityksen tarve rakentaa kiinteistölle uutta varastotilaa.

Asemakaavamuutoksella nykyistä korttelialueen rajaa tarkistetaan suhteessa liikennealueen (LT) rajaan sekä puistoalueeseen (VP) kiinteistörajojen mukaisesti. Samalla korttelin käyttötarkoitus muutetaan ympäristöhäiriötä aiheuttamattomasta teollisuusrakennusten korttelialueesta (TY) liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Koko asemakaavamuutosalue (myös puisto- ja liikennealue) on jo rakennettua ja yrityksen käytössä.

Vaikka korttelialue on jo rakentunut, tulisi kaavaselostuksessa silti olla lähtötiedoissa lyhyesti luontotiedot (esim. tarkistaa laji.fi:stä lähialueen lajitiedot sekä uhanalaistiedot ja todeta niihin nojaten, ettei luontoarvoja ole), myös ilmakuva alueen nykytilasta havainnollistaisi asiaa. Sama koskee kyyppi.fi:stä saatavia muinaisjäännöstietoja. Lähtötietojen tarkistamispäivämäärät tulisi myös lisätä selostukseen.

Asemakaavamuutoksessa on huomioitu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen korttelialueelle 29.1.2021 antama poikkeamislupalausunto eikä ELY-keskuksen Ympäristö- tai Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueilla ole muuta huomauttamista asemakaavaluonnoksesta.

Vastaus:

Kaavaselostusta täydennetään luontotietojen ja muinaisjäännösten osalta.