



## ASEMAKAAVAN SELOSTUS

ASEMAKAAVAN MUUTOS KARPALOSUON 4. KAUPUNGINOSASSA KORTTELISSA 413 JA SIIHEN LIITTYVÄLLÄ PUISTOALUEELLA

Asemakaavan muutos koskee Karpalosuon 4. kaupunginosan korttelin 413 tonttia 4 ja siihen liittyvää puistoaluetta.

Selostus liittyy 14.9.2023 päivättyyn asemakaavaluonnokseen.

**LUKKAROINEN**  
ARKKITEHDIT

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

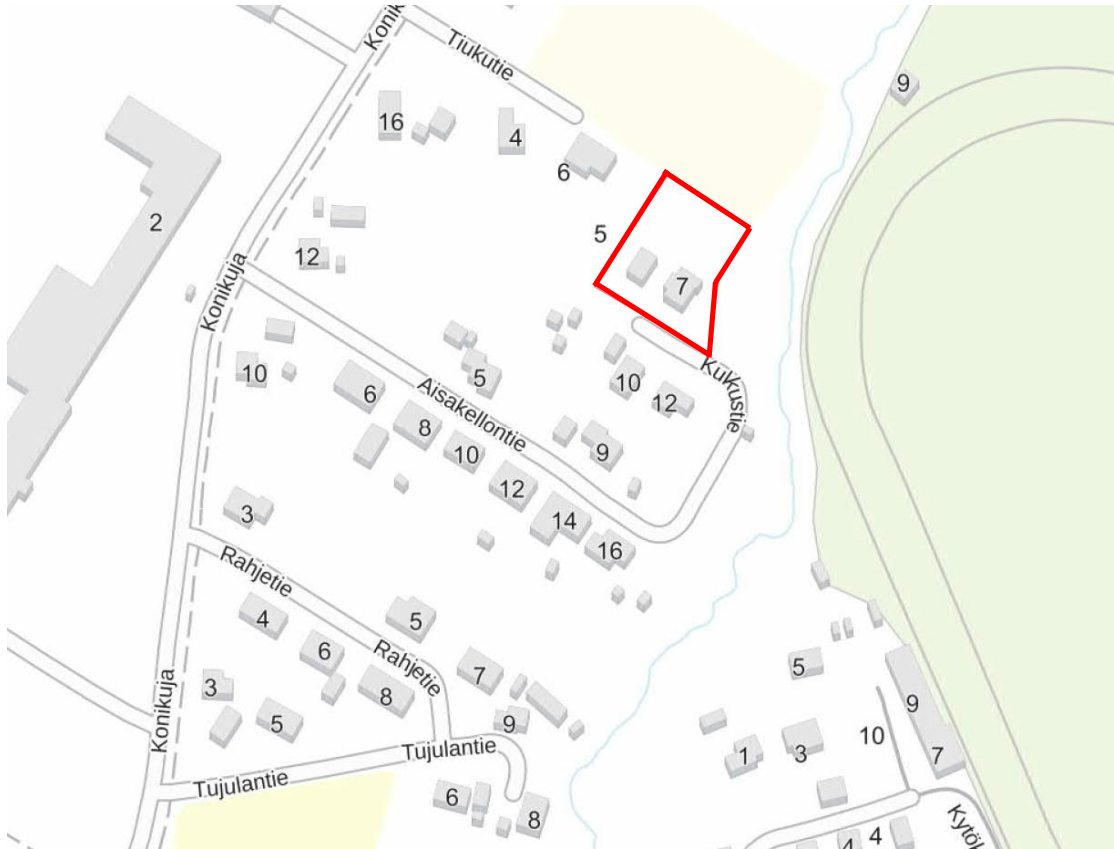
### 1.1 Tunnistetiedot

<b>Kaavan nimi</b> Asemakaavan muutos Karpalosuo 4. kaupunginosassa korttelissa 413 ja siihen liittyvällä puistoalueella	
<b>Kaavan laatija</b>  Haapajärven kaupunki tekniset palvelut  Jouni Laajala tekninen johtaja jouni.laajala@haapajarvi.fi puh. 044 4456147	  Lukkaroinen Arkkitehdit Oy Kauppurienkatu 12b, 90100 Oulu  Sanni Leinonen arkkitehti SAFA, YKS 613 sanni.leinonen@lukkaroinen.fi puh. 044 728 3308
<b>Kaavan vireilletulo</b> Asemakaavan muutos on tullut vireille xx.x.20xx § xx teknisen lautakunnan päätöksellä. Viireilletulosta on tiedotettu paikallislehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivulla.	
<b>Kaavan hyväksyminen</b> Hyväksytty teknisessä lautakunnassa x.x.2023 § Hyväksytty kaupunginhallituksessa x.x.2023 § Hyväksytty kaupunginvaltuustossa x.x.2023 §	
<b>Kaavan voimaantulo</b> Asemakaavan muutos on tullut voimaan x.x.202x	

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Karpalosuo kaupunginosassa teollisuusalueen ja raviradan välisellä alueella. Suunnittelualan koillis- ja kaakkoispuolella sijaitsee puistoaluetta. Suunnittelualan rajautuu lounaassa Kulkustien katualueeseen ja luoteessa korttelin 413 erillispientalojen korttelialueen (AO) tontteihin 3 ja 5.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 0,23 ha.



Kuva 1. Suunnittelualan rajausta opaskartalla (ei mittakaavassa).

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on asemakaavan muutos Karpalosuo 4. kaupunginosassa korttelissa 413 ja siihen liittyvällä puistoalueella.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa saunarakennuksen rakentaminen korttelin 413 tontin 4 koillispuoliselle puistoalueelle. Asemakaavan muutoksella liitetään puistoalueen osa kortteliin 413. Näin muodostetaan erillispientalojen korttelialueen (AO) tontti 8.

## SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1.1	Tunnistetiedot .....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	5
1.5	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 suunnittelualan oloista.....	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4	Muinaisjäännökset.....	8
3.1.5	Ympäristön häiriötekijät .....	8
3.1.6	Maanomistus .....	9
3.2	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	9
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	9
3.2.2	Maakuntakaava.....	10
3.2.3	Yleiskaava .....	13
3.2.4	Voimassa oleva asemakaava.....	14
3.2.5	Rakennusjärjestys .....	14
3.2.6	Pohjakartta.....	14
3.2.7	Rakennuskiellot.....	14
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.3.1	Osalliset .....	15
4.3.2	Vireilletulo .....	15
4.3.3	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	15
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	16
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	16

4.6	Nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen.....	16
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	17
5.1	Kaavan rakenne.....	17
5.1.1	Mitoitus.....	17
5.1.2	Palvelut.....	17
5.2	Aluevaraukset.....	17
5.3	Kaavan vaikutukset .....	17
5.3.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	17
5.3.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	17
5.3.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	17
5.3.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	17
5.3.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	17
5.3.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.	18
5.4	Ympäristön häiriötekijät .....	18
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	18
5.6	Nimistö.....	19
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	20
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus .....	20

#### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1 Asemakaavan seurantalomake (täydentyy ehdotusvaiheessa)  
Liite 2 Asemakaavaluonnos

#### 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Haapajärven keskustan osayleiskaavan 2035 selvitykset
  - o Haapajärven yleiskaavan luontoselvitys, Natans Oy 2011
  - o Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriympäristö -selvitys, Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy 2013
  - o Haapajärven arkeologinen inventointi, Niko Latvakoski 2010-2011
  - o Haapajärvi, Keskustan osayleiskaava-alueen historiallisen ajan arkeologinen inventointi, Niko Latvakoski 2013

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

<b>Kaavan käsittelyvaiheet ja nähtävilläolot</b>
Asemakaavan muutos on käynnistetty teknisen lautakunnan päätöksellä 14.6.2023 § 88.
Asemakaavan vireilletulosta on tiedotettu kaavan valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä-oloa koskevassa lehti-ilmoituksessa xx.xx.202x.
Valmisteluvaiheen kaava-aineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä xx.xx.2023 – xx.xx.2023 välisen ajan (MRL 62 §, MRA 30 §). Nähtävillä asettamisesta on päätetty kaupunginhallituksessa x.x.202x §. Nähtävilläolon aikana esitettiin mielipiteitä x kpl ja saatiin lausuntoja x kpl.
Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx.xx. – xx.xx.2023 välisen ajan (MRL 65 §, MRA 27 §). Nähtävillä asettamisesta on päätetty kaupunginhallituksen kokouksessa xx.xx.202x §. Nähtävilläolon aikana esitettiin muistutuksia x kpl ja saatiin lausuntoja x kpl.
Tekninen lautakunta käsitteli asemakaavan xx.xx.202x §
Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan xx.xx.202x §
Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan xx.xx.202x §
Asemakaavan muutos on tullut voimaan xx.xx.202x.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella muodostetaan korttelin 413 erillispientalojen korttelialueelle (AO) uusi tontti n:o 8 muutamalla puistoaluetta erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Ajo tontille 8 tapahtuu korttelin 413 tontin 4 kautta (ajorasite). Asemakaavan muutoksessa tontille 4 on osoitettu rakennusoikeutta 210 m<sup>2</sup>. Tontille 8 on osoitettu rakennusoikeutta 150 m<sup>2</sup>.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on tullut voimaan. Alustavan aikataulun mukaan kaavan hyväksymiskäsittely on loppuvuodesta 2023.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Haapajärven kaupungin Karpalosuo 4. kaupunginosassa Haapajärven teollisuusalueen ja raviradan välisellä alueella. Yleisilmeeltään tarkastelualue on osittain rakennettua taajama-aluetta.

Suunnittelualueen lähiympäristö on metsäistä omakotivaltaista asuinalueita, jolla kasvaa lehti- ja havupuuvaltaista puustoa. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Konikujan paikallinen kokoojatie. Suunnittelualueen pohjoispuolella on tavaraliikenteen raideyhteys, jonka pohjoispuolella on myös matkustaja- ja tavaraliikenteen raideyhteys.

Konikujan teollisuusalue sijaitsee kaavamuutosalueen länsipuolella. Konikujan ja Viikatietien teollisuusalueella toimii paikallisia teollisuusyrityksiä. Teollisuusalueen suurin toimija on Luja-betoni Oy. Teollisuusalue on tyypillistä teollisuusalueen ympäristöä.



Kuva 2. Kaava-alueen rajausta ortoilmakuvalla (Ilmakuva: Maanmittauslaitos, kuvausvuosi 2022)

Suunnittelualueella sijaitsee omakotitalo ja talousrakennus (autotalli), jotka ovat valmistuneet vuonna 2013. Suunnittelualueen koillisosa on osa piha-aluetta.



### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja tarkastelualue on osittain rakennettua taajamaa, jossa luonnonympäristöä muodostavat pihojen ja puistojen alueet. Suunnittelualueen pohjois- ja itä- ja eteläpuolella on laajempi rakentumaton puistoalue, joka on pääosin metsää.



Kuva 3. (vas.) Suunnittelualueen piha-alue ja sitä ympäröivää metsää. Kuva 4. (oik.) Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 2013 valmistunut omakotitalo (Kuvat: maanomistaja, 2023).

Suunnittelualueen uhanalaistiedot on tarkistettu laji.fi-tietokannasta 6.7.2023. Tietokannan mukaan kaavamuutosalueella ei ole havaittavissa uhanalaislajeja. Lähin lajihavainto on suunnittelualueen eteläpuolella Rinnustien luona (mm. suomenröyhytartar).

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Haapajärven keskustan osayleiskaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi osoitettu (luo-1) Tujuoja. Haapajärven osayleiskaavan luontoselvityksen mukaan (Natans Oy, 2011) *Tujuoja on yksi Haapajärven järviketjuun laskevista puroista. Se kuitenkin virtaa – välillä vuolaastikin – etupäässä rakennetussa, kaupunkimaisessa ympäristössä. Sen ympäristö vaihtelee paljonkin, mutta puistomaiseksi se on siistitty vain Koivuhaassa. Koivuhaassa löytyi sen varrelta lehdosta muutama näsiä-pensas – ne ovat todennäköisesti tällä hetkellä ainoat Haapajärveltä tiedossa olevat näsiät. Alajuoksulta löytyi kulleroesiintymä, ja yksi kotkansiipi. Ne voivat olla luontaisia tai viljelykarkulaisia.*

*Tujujan maaperä on hienojakoista. Se ja kaupungin hulevedet tekevät siitä myös ongelman. Tujuoja kerää vetensä laajalta alueelta. Lisäksi rinteessä virtaus on voimakasta ja maaperää syövyttävää. Tujujan maa-aineisten hallintaa pitäisi suunnitella omana kokonaisuutena.*

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on 2013 rakennettu omakotitalo ja ympärillä vaihtelevan ikäisiä omakotitaloja.

### 3.1.4 Muinaisjäännökset

Haapajärven keskustan muinaisjäännöksiä on selvitetty keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä vuosina 2011-2013. Selvitysten mukaan kaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä. Muinaisjäännökset on tarkistettu Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäännosrekisteristä 2.8.2023. Rekisterin mukaan suunnittelualueella ei sijaitse muinaisjäännöksiä.

### 3.1.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Konikujan teollisuusalue. Teollisuusalueen suurin toimija on Lujabetoni, jonka toiminnasta voi aiheutua ajoittaista meluhaittaa.

Haapajärven osayleiskaavassa 2035 Konikujan teollisuusalue on osoitettu TY-1-merkinnällä "Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. *Toiminnassa tulee ottaa huomioon asutuksen läheisyys. Toiminnan laatu määritellään tarkemmin*

*asemakaavassa. Olevan teollisuusalueen toimintaedellytykset ja toiminnan jatkuminen pyritään turvaamaan. Alueella tulee varautua tonttikohtaiseen hulevesien käsittelyyn ja viivyttämiseen.*

### 3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä maanomistuksessa.

## 3.2 Kaava-alueita 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.

<b>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</b>
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-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
<b>Tehokas liikennejärjestelmä</b>
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.
<b>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</b>
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
Enkäistään 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.
<b>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</b>
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 kestävästä hyödyntämisestä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä-alueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.
<b>Uusiutumiskykyinen energiahuolto</b>
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

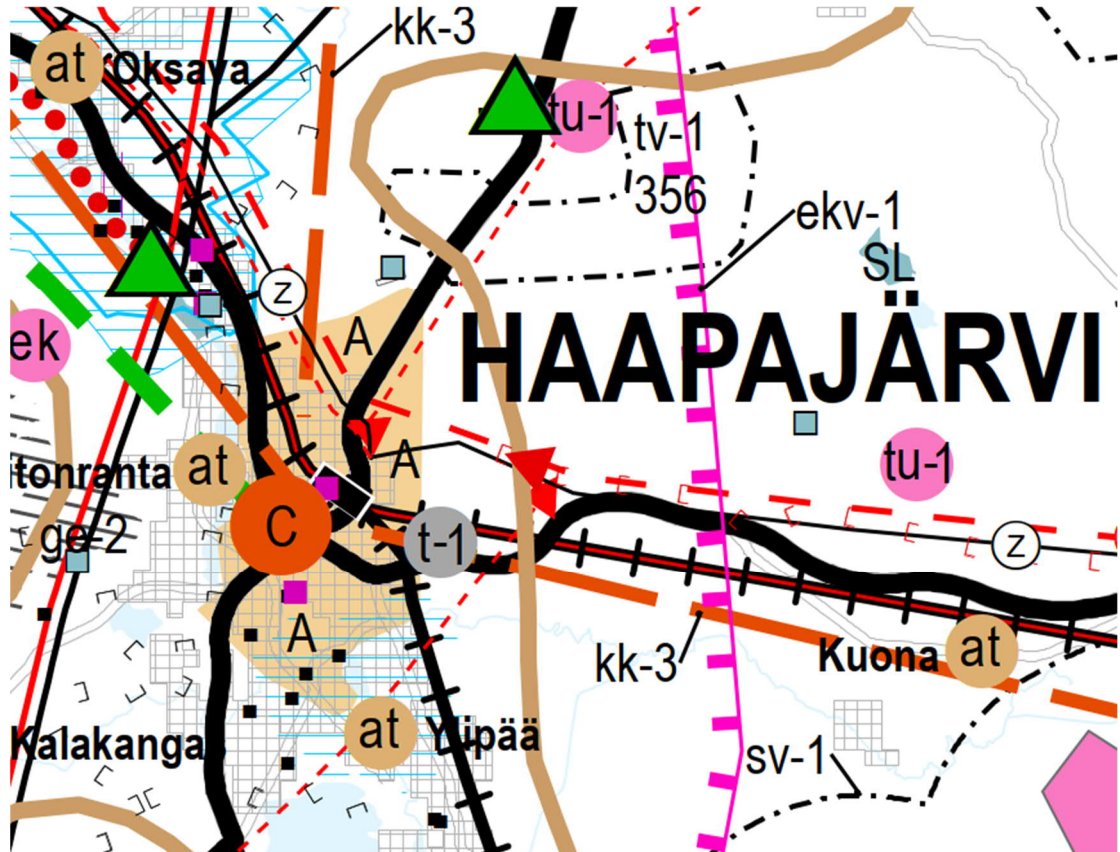
Haapajärven kaupungissa on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1.-3. vaihemaakuntakaava.

- **1. vaihemaakuntakaava** on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. Kaavan teemoja ovat energiantuotanto- ja -siirto, kaupan palvelurakenne, aluerakenne ja taa-jamat, luonnonympäristö, liikennejärjestelmät ja logistiikka.
- **2. vaihemaakuntakaava** on kuulutettu voimaan 7.12.2016. Kaavan teemoja ovat maa-seudun asutusrakenne, kulttuuriympäristöt, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueet, seudulliset ampumaradat sekä puolustusvoimien alueet.
- **3. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty 11.6.2018 ja saanut lainvoiman KHO:n päätöksellä 17.1.2022. 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.

Pohjois-Pohjanmaan **energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan** laatiminen on tullut vireille lokakuussa 2021 ja valmisteluvaiheen kuulemisaineisto on ollut nähtävillä 8.8. – 23.9.2022.

Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan teemoja ovat:

- Aluerakenne ja saavutettavuus
- Liikennejärjestelmä ja logistiikka-alueet
- Energiantuotanto, varastointi ja siirto
- Viherrakenne ja ekosysteemipalveluiden tarkastelu
- Energiamurroksen vaikutukset maankäytön suunnitteluun ja ilmastovaikutusten arvioinnin kehittäminen.
- alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä muut tarvittavat päivitykset.



Kuva 5. Ote Pohjois-Pohjanmaan 1.-3. vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartasta.

#### Suunnittelualueetta koskevat maakuntakaavamerkinnät:



##### MAASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (2. ja 3. vmkk)

Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutuasutuksen alueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoin, 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 (mk-6):

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota Kalajoen vedenlaadun parantamiseen.

A

**TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (1. ja 3. vmkk)**

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 taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Maankäyttöraatkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen.

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

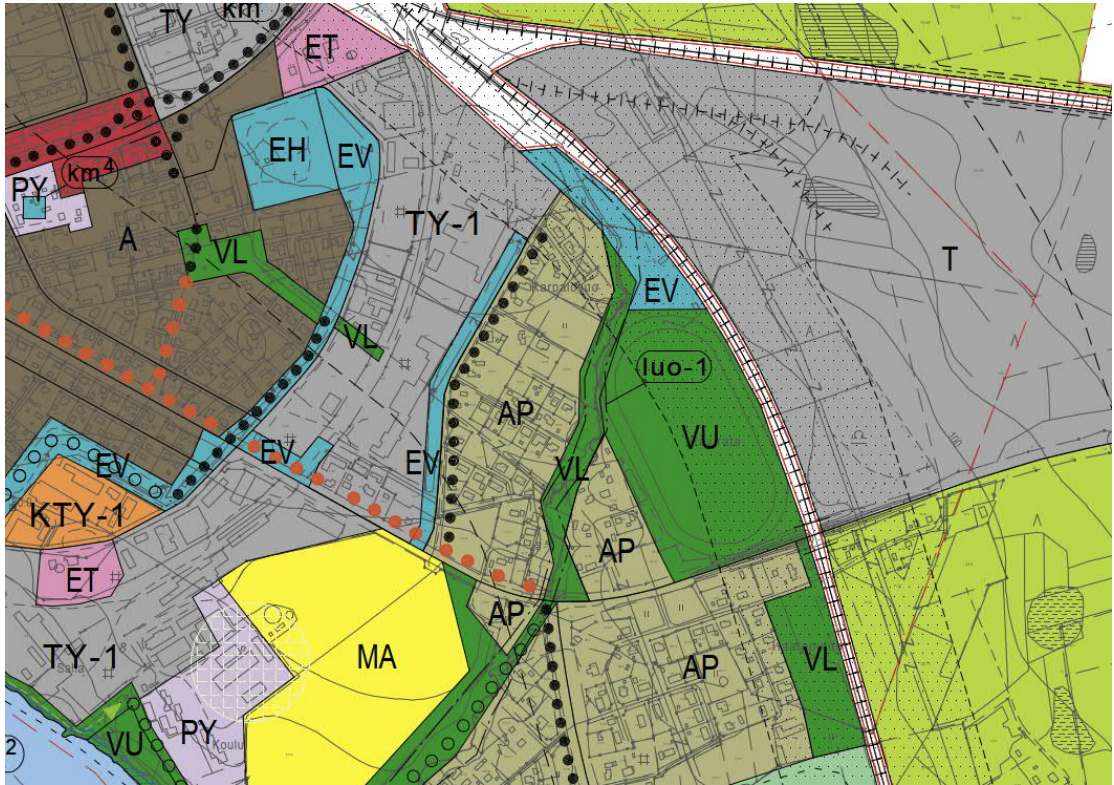
Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja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

### 3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 28.4.2014 hyväksytty ja 26.10.2016 voimaan tullut Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035.



Kuva 6. Ote Haapajärven keskustan osayleiskaavasta 2035.

Haapajärven keskustan osayleiskaavassa kaavamuuotosalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntotoalueeksi (AP). Kaavamuuotosalueen välittömässä läheisyydessä on osayleiskaavassa lähivirkistysalue (VL). Lähivirkistysalueelle Tujuojan kohdalle on lisäksi osoitettu luo-1-merkintä.

Kuvaus yleiskaavan merkinnöistä.

<b>AP</b>	<b>PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE</b> Nykyinen asemakaava-alue.
<b>VL</b>	<b>LÄHIVIRKISTYSALUE</b> Alueen suunnittelussa tulee pyrkiä esteettömien ja mahdollisimman yhtenäisten virkistysreittien aikaansaamiseen. Alueelle ei osaa rakentaa.
<b>luo-1</b>	<b>LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE</b> Isosaaren ja Tujuojan ympäristöt sekä Lepolanräme. Alueen maankäyttö ja siellä suoritettavat toimenpiteet tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että alueen luonnon monimuotoisuuden arvot eivät heikenny. Erityistä huomiota tulee kiinnittää niiden toimintojen edistämiseen ja tukemiseen, jotka ylläpitävät alueelle ominaisia luontotyypppejä. Alueiden erityispiirteet ja suositellavat toimenpiteet niiden säilyttämiseksi on esitetty tarkemmin kaavaselostuksessa.
•••••	<b>KEVYEN LIIKENTEN REITTI</b>

tä

### JUNARADAN TÄRINÄRISKIALUE

Rakennettaessa tärinän riskialueelle, tulee rakentamisen perustua rakennuspaikkakohtaiseen tai asemakaavan laatimisen yhteydessä toteutettuun tärinämittaukseen, jotta alueen sopivuudesta suunniteltuun käyttöön voidaan varmistua.

Poikkeuksena edelliseen, erillistä tärinämittausta ei tarvita niissä uusissa rakennuskohdeissa, jotka (1.) ovat yli viisikerroksisia, (2.) niissä 1-2 kerroksisissa pientaloissa, jotka on perustettu paaluille, (3.) niissä 1 kerroksisissa pientaloissa, joissa on maanvarainen perustus ja (4.) liikerakennuksissa.

### 3.2.4 Voimassa oleva asemakaava



Kuva 7. Ote Haapajärven keskustan asemakaavayhdistelmästä. Kaavamuutosalue on rajattu karttaan punaisella pistekatkoviivalla.

Suunnittelualueella on voimassa 29.12.1966 hyväksytty asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja puistoalueeksi (P). Asemakaavassa on osoitettu istutettavat alueen osat. Rakennuksille on osoitettu ohjeelliset sijainnit. Suurin sallittu kerrosluku on I. Sitovan rakennusalueen raja on tonteilla 2,3,5 ja 6. Kaavakartalla on myös rakennuskaavan aikaisia johtomerkinntöjä (nuoli-symboli).

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

Haapajärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

### 3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 §:n mukainen ja vastaa olosuhteita 6.7.2022.

### 3.2.7 Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisessa rakennuskiellossa.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa saunarakennuksen rakentaminen olevan asuinrakennuksen piha-alueelle.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty Haapajärven kaupungin teknisen lautakunnan päätöksellä 14.06.2023 § 88.

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 vaikuttaa.

Viranomaiset, yritykset ja yhteisöt, jotka ovat osallisina:

- Kaupungin toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Peruspalvelukuntayhtymä Selänne
- Alueella toimivat puhelin-, vesi- ja sähköyhtiöt

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä TEKLA xx.xx.2023 § xx.

#### 4.3.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan pienen koon vuoksi kaavahankkeesta ei laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Kuulutukset kaavan vireilletulosta, valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta ja kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla [www.haapajarvi.fi](http://www.haapajarvi.fi), kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä Selänne-lehdessä.

Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille asemakaavan käynnistymisestä ilmoitetaan koteihin jaettavassa kaupunkitiedotteessa.

Suunnitteluaineistot ovat esillä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [www.haapajarvi.fi/vireilla-olevat-kaavoitushankkeet](http://www.haapajarvi.fi/vireilla-olevat-kaavoitushankkeet). Kaava-aineistoihin voi lisäksi tutustua kaupungintalolla (käyntiosoite Kirkkokatu 2).

Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

Kirjalliset mielipiteet kaavaluonnoksesta ja muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan posti-osoitteeseen:



Haapajärven kaupunki

Tekniset palvelut  
PL 4, Kirkkokatu 2  
85801 Haapajärvi

tai sähköpostilla osoitteeseen:

[haapajarvi@haapajarvi.fi](mailto:haapajarvi@haapajarvi.fi)

Tieto vastineista ja kaavan hyväksymisestä toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

#### 4.3.4 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 §). Näin ollen viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen järjestää.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa puistoalueen osan, noin 908 m<sup>2</sup> määrä-alan tilasta 115:66, liittäminen kortteliin 413, jolloin muodostetaan erillispientalojen korttelialueen (AO) tontti 8.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavan tavoitteet olivat selkeät, joten vaihtoehtoisia ratkaisuja ei ollut tarpeen kehittää.

#### 4.6 Nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja palautteeseen laaditut vastineet lisätään selostukseen valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen aineiston nähtävilläolon jälkeen.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella aineistoon on tehty seuraavia muutoksia:

- xx

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella aineistoon on tehty seuraavia muutoksia:

- xx

Kaavaehdotukseen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset eivät ole vaikutuksiltaan merkittäviä, eikä kaavaehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa puistoalueen (P) osa muutetaan erillispientalojen korttelialueen (AO) tontiksi n:o 8. Ajo tontille on järjestetty erillispientalojen korttelialueen (AO) tontin 4 kautta.

Suurin sallittu kerrosluku korttelissa 413 on I. Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä. Tontin 4 rakennusoikeus on 210 m<sup>2</sup> ja tontin 8 150 m<sup>2</sup>.

#### 5.1.1 Mitoitus

Puistoalue pienenee 908 m<sup>2</sup> ja vastaavasti erillispientalojen korttelialue (AO) kasvaa 908 m<sup>2</sup>. Tontti 4 pysyy ennallaan ja sen koko on 1384 m<sup>2</sup>.

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä eikä tehokkuutena. Nyt asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta tontille 4 210 m<sup>2</sup> ja tontille 8 150 m<sup>2</sup>.

Kaavamääräys: Tontille 8 rakennettava talous- ja varastorakennus saa olla suuruudeltaan korkeintaan 50 m<sup>2</sup>.

#### 5.1.2 Palvelut

Kaavamuutosalueella ei sijaitse palveluita. Muut kaupalliset ja julkiset palvelut sijaitsevat lähellä keskusta-alueella.

### 5.2 Aluevaraukset

#### Erillispientalojen korttelialue - AO

Tontit 4 ja 8. Suurin sallittu kerrosluku on I. Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä. Istuttavat alueen osat osoitettu kaavamerkinnällä. Ajo tontille 8 tapahtuu tontin 4 kautta (ajorasite). Rakennusalueen rajat on osoitettu ohjeellisella merkinnällä.

### 5.3 Kaavan vaikutukset

#### 5.3.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaavamuutos on vaikutuksiltaan niin vähäinen, että sillä ei ole suhdetta valtakunnallisiin tavoitteisiin.

#### 5.3.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen asukkaisiin. Maanomistajan elinolojen viihtyisyys paranee.

#### 5.3.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Ei merkittäviä vaikutuksia. Luontoselvityksen mukaan ojanvarsi on eroosioherkkä, mikä pitää huomioida saunan perustuksissa.

#### 5.3.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Ei merkittäviä vaikutuksia, koska rakentaminen sijoittuu nykyiselle piha-alueelle.

#### 5.3.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Ei merkittäviä vaikutuksia.

### 5.3.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Ei merkittäviä vaikutuksia.

### 5.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutos ei aiheuta oleellista muutosta nykytilanteeseen. Alueen luonne ei muutu asemakaavamuutoksen myötä eikä aluevarauksien muutoksella ole oleellista vaikutusta ympäristön kaavalliseen tilanteeseen. Suunnittelualueen länsipuolella on Konikujan teollisuusalue, joka saattaa aiheuttaa paikallisia ympäristön häiriötekijöitä, kuten melua.

### 5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset on esitetty kaavakartalla ja selostuksessa alla olevan mukaisesti:

#### ASEMAKAAVAMERKINNÄT:



Erillistalojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



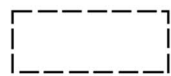
Ohjeellinen tontin raja.

8

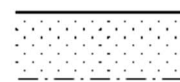
Ohjeellisen tontin numero.

210

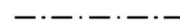
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Ohjeellinen rakennusala.



Istutettava alueen osa.



ajo

Ajoyhteys.

Asemakaavamääräys:

1. Tontille 8 rakennettava talous- ja varistorakennus saa olla suuruudeltaan korkeintaan 50 m<sup>2</sup>.

## 5.6 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa alueen nykyinen nimistö säilyy.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Haapajärven kaupunki toteuttaa tarvittavat kunnallistekniset työt. Tontin rakentaminen tapahtuu tontinomistajan toimesta. Haapajärven kaupungin rakennusvalvonta valvoo ympäristön laatua. Vesihuollosta vastaa Haapajärven Vesi Oy ja sähköhuollosta Elenia Oy.

Oulussa 14.9.2023

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy



Sanni Leinonen  
arkkitehti SAFA, YKS 613