



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 14.12.2023 päivättyyn asemakaavaehdotukseen.

LUKKAROINEN
ARKKITEHDIT

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

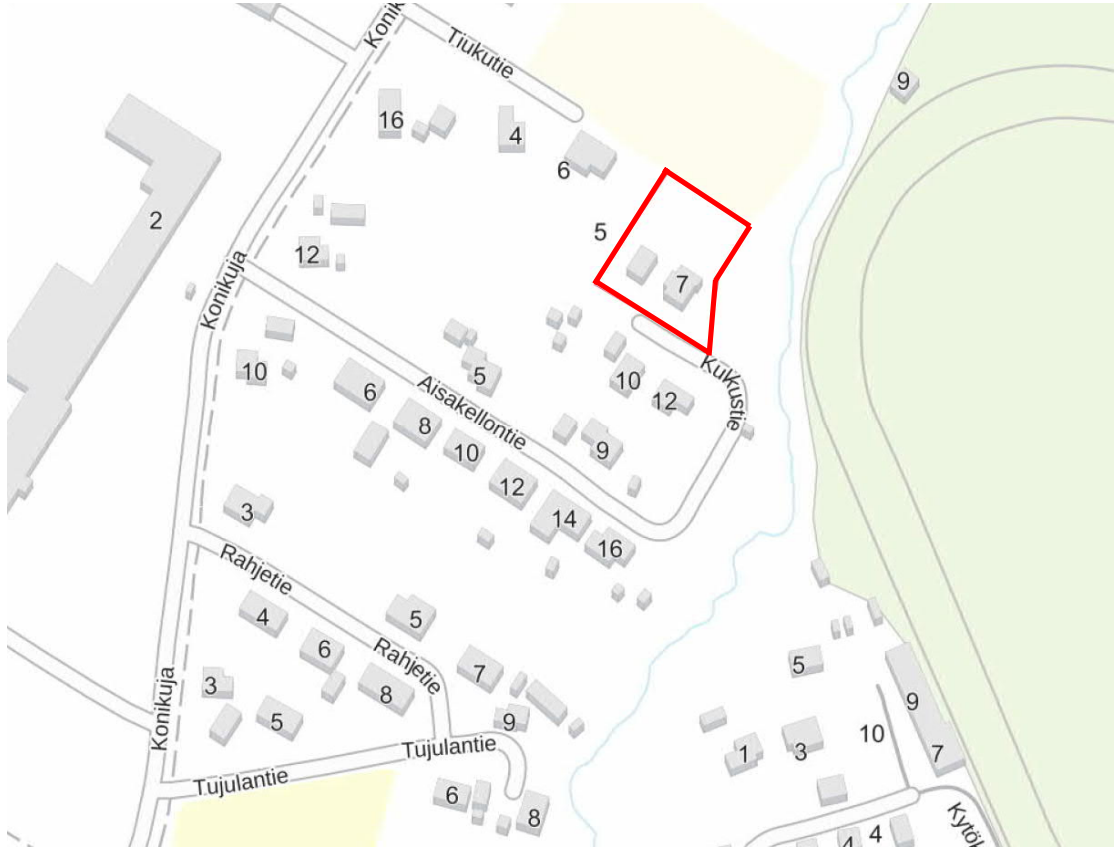
1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi Asemakaavan muutos Karpalosuo 4. kaupunginosassa korttelissa 413 ja siihen liittyvällä puistoalueella	
Kaavan laatija 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
Kaavan vireilletulo Asemakaavan muutos on tullut vireille 21.9.2023 § 116 teknisen lautakunnan päätöksellä. Vireilletulosta on tiedotettu paikallislehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivulla.	
Kaavan hyväksyminen Hyväksytty teknisessä lautakunnassa x.x.2024 § Hyväksytty kaupunginhallituksessa x.x.2024 § Hyväksytty kaupunginvaltuustossa x.x.2024 §	
Kaavan voimaantulo Asemakaavan muutos on tullut voimaan x.x.2024	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Karpalosuo kaupunginosassa teollisuusalueen ja raviradan välisellä alueella. Suunnittelualueen koillis- ja kaakkoispuolella sijaitsee puistoaluetta. Suunnittelualue 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. Asemakaavoituksen yhteydessä kaava-merkinnät ja -määräykset päivitetään vastaamaan nykyistä ja tavoiteltavaa maankäyttöä huomioiden myös pidemmän aikavälin tarkastelu.

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	18
5.3.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	18
5.3.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	18
5.3.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	18
5.3.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	18
5.3.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	18
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.....	19
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	19

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake (täydentyy hyväksymisvaiheessa)
Liite 2	Asemakaavaehdotus
Liite 3	Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet
Liite 4	Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet (täydentyy hyväksymisvaiheessa)

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

Kaavan käsittelyvaiheet ja nähtävilläolot
Asemakaavan muutos on käynnistetty teknisen lautakunnan päätöksellä 14.6.2023 § 88.
Asemakaavan vireilletulosta on tiedotettu kaavan valmisteluvaiheen aineiston nähtävilläoloa koskevassa lehti-ilmoituksessa 27.9.2023.
Valmisteluvaiheen kaava-aineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 2.10.2023 – 3.11.2023 välisen ajan (MRL 62 §, MRA 30 §). Nähtävillä asettamisesta on päätetty teknisessä lautakunnassa 21.9.2023 § 116. Nähtävilläolon aikana ei esitetty yhtään mielipiteitä. Lausuntoja saatiin 4 kpl.
Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx.xx. – xx.xx.202x 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 m². Tontille 8 on osoitettu rakennusoikeutta 150 m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on tullut voimaan. Alustavan aikataulun mukaan kaavan hyväksymiskäsittely on alkuvuodesta 2024.

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 kokoojakuu. 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. Suunnittelualueella on myös pienehkö talousrakennus. 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.

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-, liikumis- 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 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.
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 kestävästä hyödyntämisestä. 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

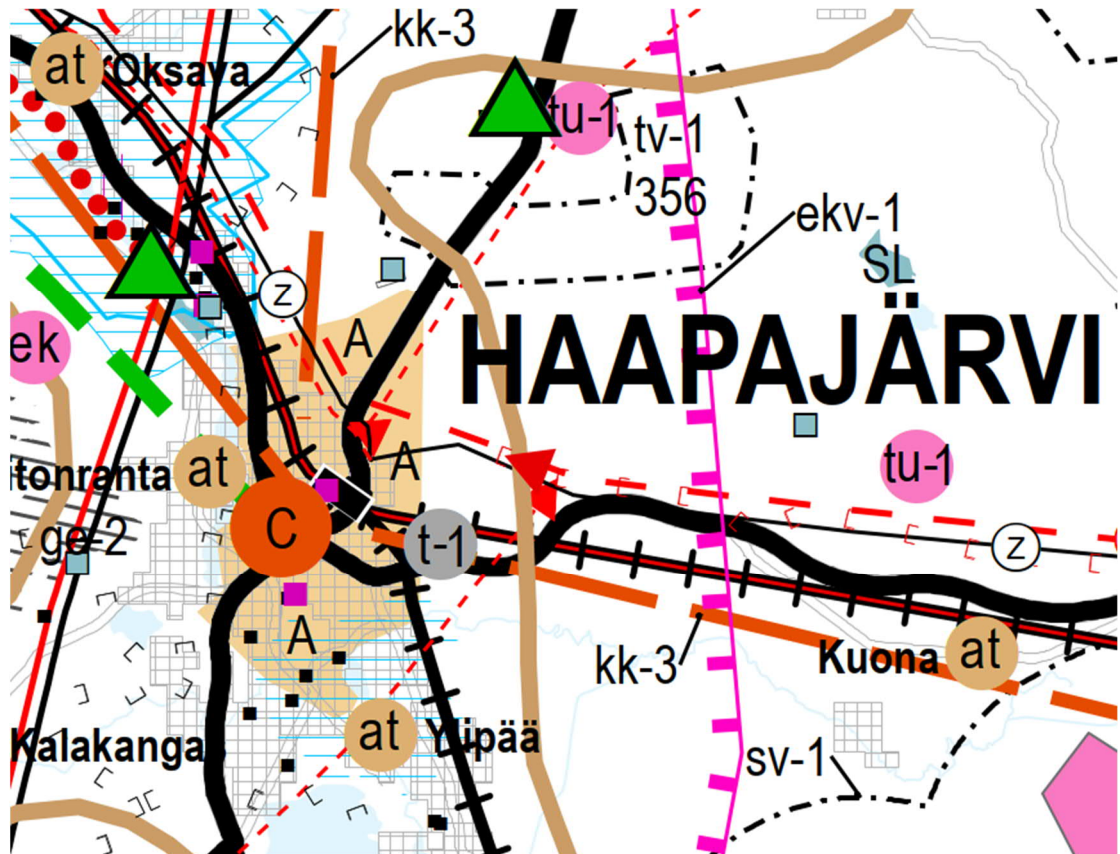
Haapajärven kaupungissa on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1.-3. vaihemaakuntakaava.

- **1. vaihemaakuntakaava** on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. Kaavan teemoja ovat energiantuotanto- ja -siirto, kaupan palvelurakenne, aluerakenne ja 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 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 (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.

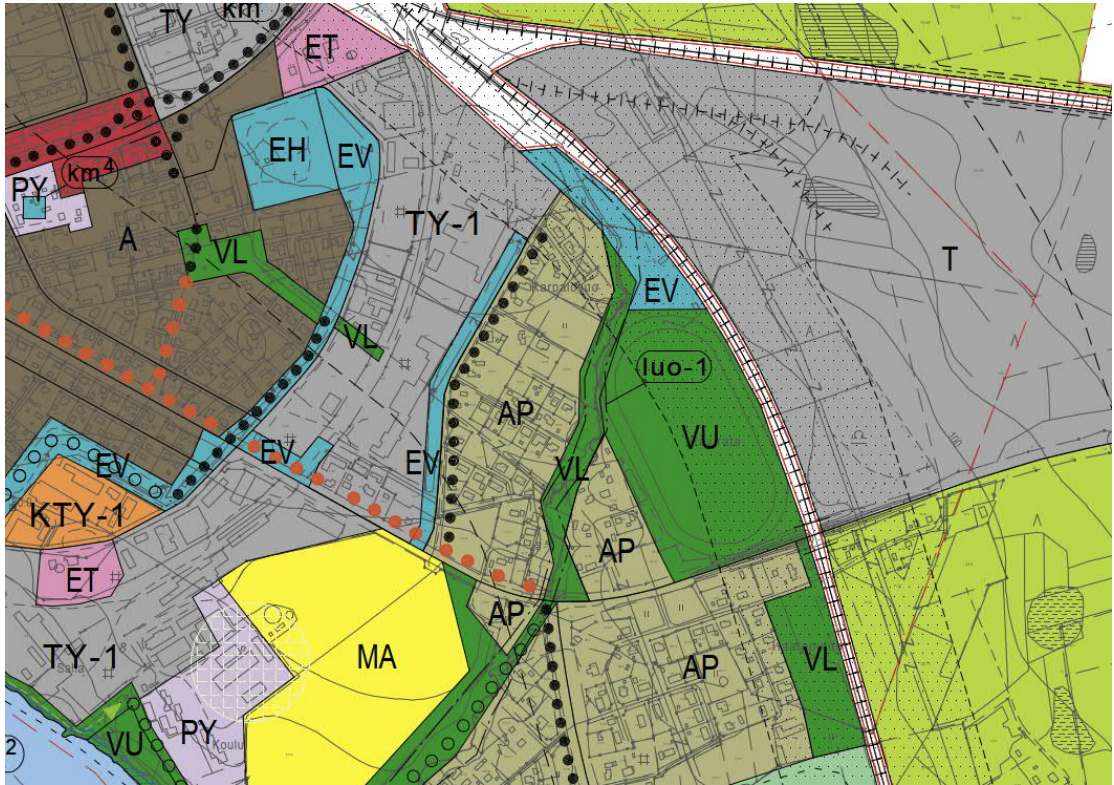
Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja 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 asuntoalueeksi (AP). Kaavamuuotosalueen välittömässä läheisyydessä on osayleiskaavassa lähivirkistysalue (VL). Lähivirkistysalueelle Tujuojan kohdalle on lisäksi osoitettu luo-1-merkintä.

Kuvaus yleiskaavan merkinnöistä.

AP	PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE Nykyinen asemakaava-alue.
VL	LÄHIVIRKISTYSALUE Alueen suunnittelussa tulee pyrkiä esteettömien ja mahdollisimman yhtenäisten virkistysreittien aikaansaamiseen. Alueelle ei osaa rakentaa.
luo-1	LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE 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.
•••••	KEVYEN LIIKENTEN REITTI

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 pistekatkeviivalla.

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 10.11.2023.

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. Asemakaavan muutokseen on ryhdytty yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Kaavamuutoksen yhteydessä tarkastellaan suunnittelualueen asemakaavoitusta kokonaisuutena. Pelkän saunarakennuksen rakentaminen olisi voitu hakea asemakaavasta poikkeavalle suunnitelmalle haettavalla poikkeusluvalla. Tässä tapauksessa asia on haluttu ratkaista asia asemakaavoituksella.

Koska ei haettu poikkeamista asemakaavasta, on kaavoitettu kokonainen erillispientalojen korttelialueen (AO) tontti saunarakennusta varten, jotta maanomistaja myös saa hyötyä maidensa kaavoituksesta.

Asemakaavan muutos on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Yleiskaavassa alue on kaavoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi.

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 21.9.2023 § 116.

4.3.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu tässä kaavamuutoksessa kaavaselostuksessa. Kaava-alueen koko on suhteellisen pieni ja sen vaikutukset ovat myös suhteellisen vähäiset. Kaava on myös Haapajärven keskustan osayleiskaavan mukainen. Tästä syystä ko. hankkeessa ei ole laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Kuulutukset kaavan vireilletulosta, valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta ja kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla www.haapajarvi.fi, kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä Selänne-lehdessä.

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

Suunnitteluaineistot ovat esillä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.haapajarvi.fi/vi-reilla-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 Haapajarvi

tai sähköpostilla osoitteeseen:

haapajarvi@haapajarvi.fi

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

Kyseisessä kaavamuutoksessa ei laadita maankäytösopimusta. Kustannusten jaosta on sovittu maanomistajan kanssa.

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 m² määrä-alan tilasta 115:66, liittäminen kortteliin 413, jolloin muodostetaan erillispienalojen 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 nähtävillä olon aikana saatu palaute ja palautteeseen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 3. Ehdotusvaiheen vastineet laaditaan kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen liitteeseen 4.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella aineistoon on tehty seuraavia muutoksia:

Kaavakartta:

- Kaavamääräystä on täydennetty Haapajärven kaupungin Ympäristöpalveluiden lausunnon mukaisesti.

- ELY-keskuksen lausunnon perustella päivitetty pohjakartta on lisätty kaavakartan taustalle. Pohjakartalla näkyy siihen lisätty talousrakennus. Pohjakartta vastaa tilannetta 10.11.2023.

Kaavaselostuksen ELY:n lausunnon perusteella tehdyt täydennykset:

- Kaavaselostuksen kohtia 1.3, 3.1.1, 3.2.6, 4.1, ja 4.3.3. täydennetty.
- Lisäksi muita teknisiä päivityksiä.

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella aineistoon on tehty seuraavia muutoksia:

- xx

Kaavaehdotukseen nähtävillölon jälkeen tehdyt muutokset eivät ole vaikutuksiltaan merkittäviä, eikä kaavaehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtävillö.

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 m² ja tontin 8 150 m². Rakennusoikeus vastaa 0,157 tehokkuusluku.

Ajantasakaavassa ei ole esitetty rakennusoikeuksia kortteleissa 412, 413, 414 ja 415. Rakennus. Rakennusoikeuden laskentaan on katsottu mallia muun muassa kortteleista 410 ja 411, joissa tehokkuusluku on e=0,15.

5.1.1 Mitoitus

Puistoalue pienenee 908 m² ja vastaavasti erillispientalojen korttelialue (AO) kasvaa 908 m². Tontti 4 pysyy ennallaan ja sen koko on 1384 m².

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä eikä tehokkuutena. Nyt asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta tontille 4 210 m² ja tontille 8 150 m².

Kaavamääräys: Tontille 8 rakennettavan yksittäisen piharakennuksen koko ei saa ylittää 50 m². Tontille ei saa rakentaa hallimaisia piharakennuksia.

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

Asemakaavan muutoksen seurauksena puistoalue (P) pienenee 908 m². Puistoalue on jo nykyisellään saman maanomistajan omistuksessa ja osa nykyistä piha-alueita. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnonmonimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin eivät ole merkittäviä. Tujuoja sijaitsee kaavamuutosalueen ulkopuolella.

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

Ei huomattavia vaikutuksia. Kaavamuutoksen toteutuessa ajo tontille 4 on järjestetty tontin 4 kautta ja myös liikenne lisääntyy hieman korttelissa 413, jos kaavamuutos toteutetaan.

5.3.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen toteutuessa erillispientalojen korttelialue kasvaa yhdellä uudella tontilla, jolle on mahdollista rakentaa omakotitalo talousrakennuksineen.

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:



Erillispientalojen 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 rakennettavan yksittäisen piharakennuksen koko ei saa ylittää 50 m². Tontille ei saa rakentaa hallimaisia piharakennuksia.

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. Lumitilojen riittävyys tarkastellaan tarkemmin rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Oulussa 14.12.2023

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy

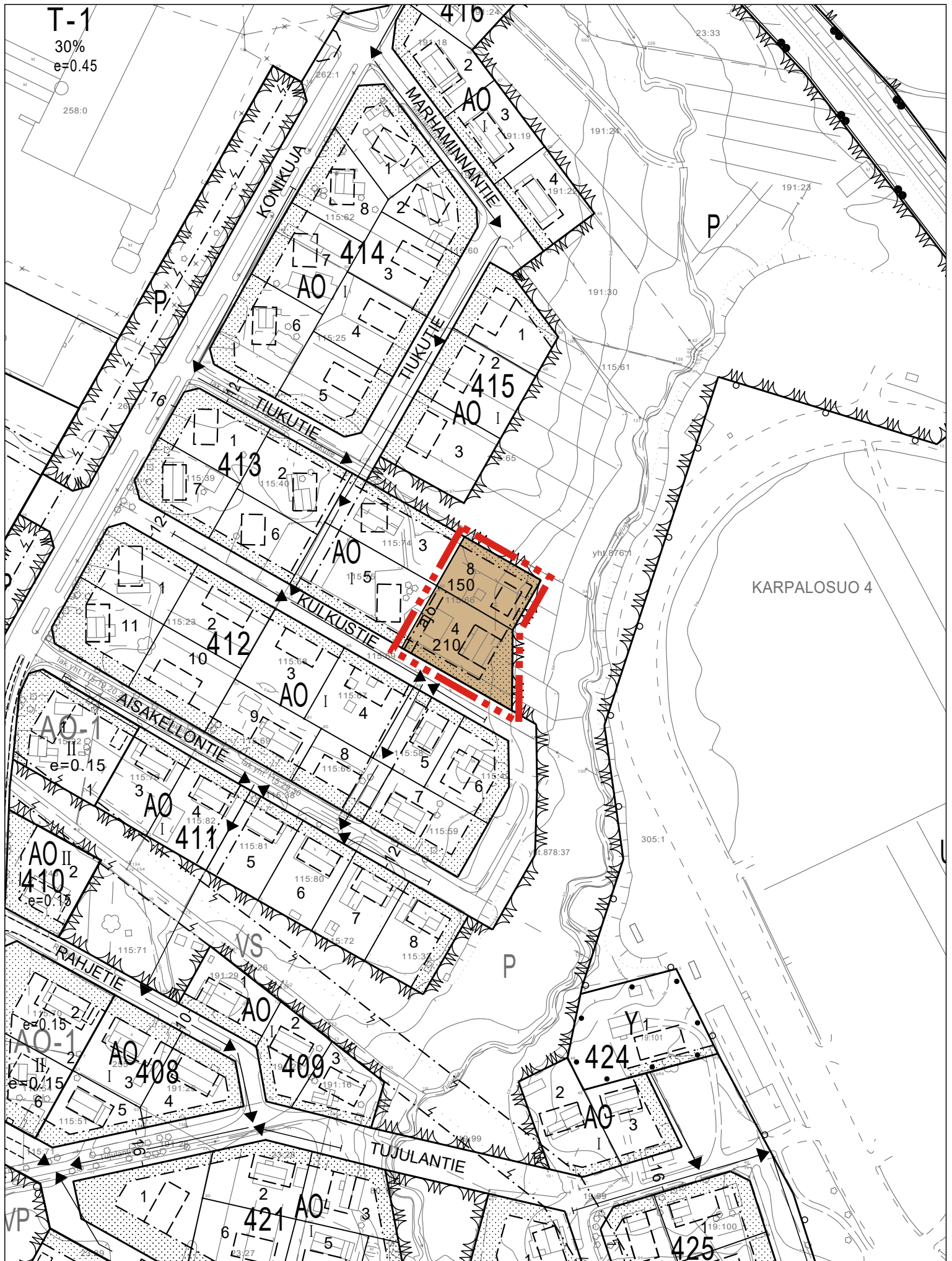


Sanni Leinonen
arkkitehti SAFA, YKS 613

T-1

30%
e=0.45

258:0



KARPALOSUO 4

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

LIITE 2, 1:2000 (A4)

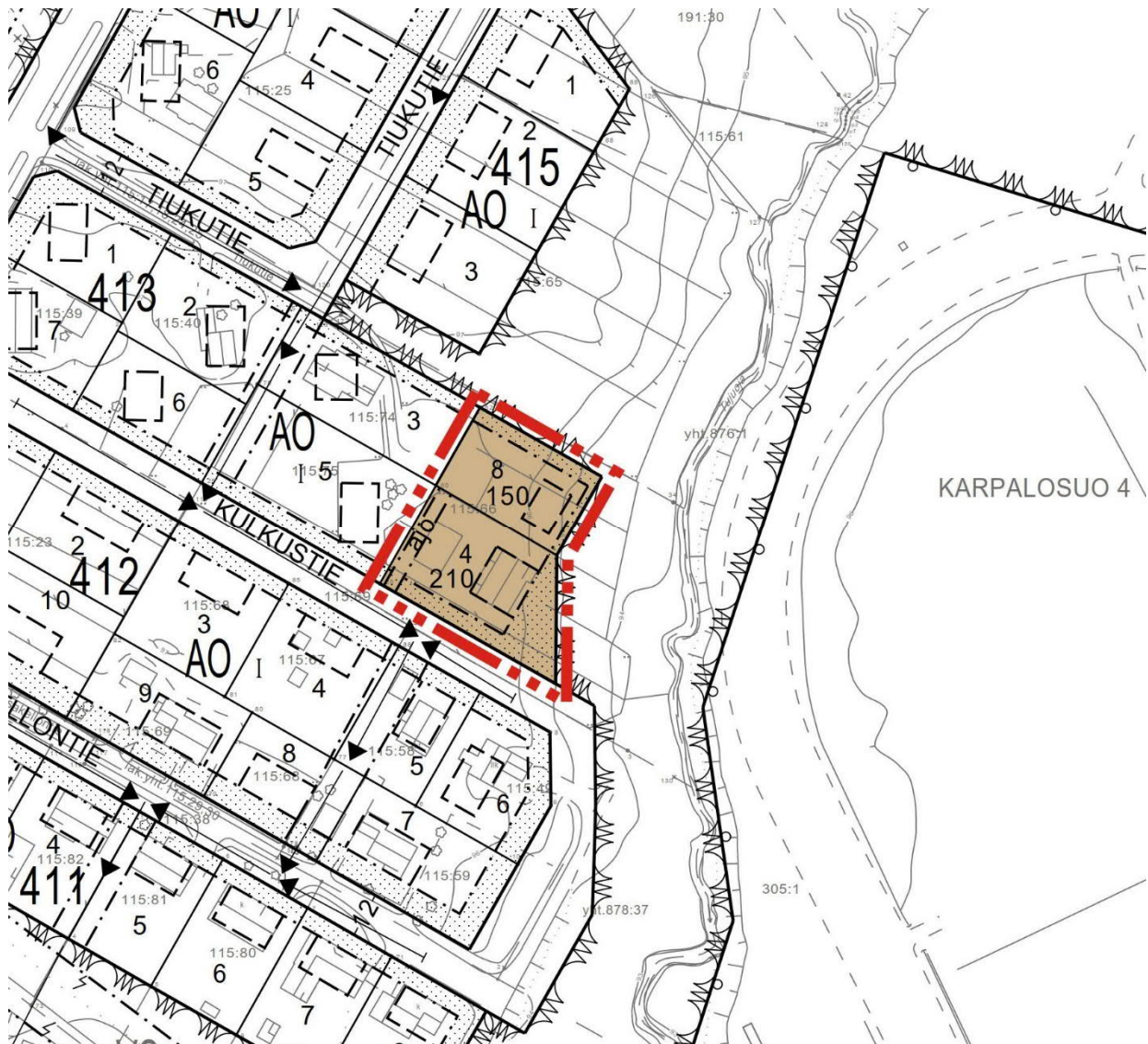
LUKKAROINEN
ARKKITEHDIT

LIITE 3. HAAPAJÄRVEN KAUPUNKI

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

VALMISTELUVAIHEEN PALAUTE JA VASTINEET

14.12.2023



Nähtävillä ollut kaavaluonnos.

1 JOHDANTO

Haapajärven asemakaavan muutoksen Karpalosuo kaupunginosassa korttelissa 413 ja siihen liittyvällä puistoalueella valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos) oli nähtävillä 2.10.-3.11.2023 välisen ajan Haapajärven kaupungintalolla ja kaupungin internet-sivulla. Kaavaluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa. Yhtään mielipidettä ei esitetty.

2 LAUSUNNOT

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelu koskee.

Lausunto pyydetty	Lausunto saapunut
Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus	3.11.2023
Pohjois-Pohjanmaan museo / rakennettu kulttuuriympäristö	1.11.2023
Pohjois-Pohjanmaan museo / arkeologia	31.10.2023
Haapajärven kaupunki, Ympäristöpalvelut	18.10.2023
Muut kaupungin toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa kaavoitus koskee	-
Pohjois-Pohjanmaan liitto	-
Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos	-
Peruspalvelukuntayhtymä Selänne	-
Alueella toimivat puhelin-, vesi- ja sähköyhtiöt	-

2.1 Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 3.11.2023

Asemakaavan muutosluonnoksen valmisteluaineisto on ollut nähtävänä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen eri vastuualueilla ja siitä on annettu seuraavaa palautetta.

Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

”Suunnittelualue sijaitsee Karpalosuo kaupunginosassa teollisuusalueen ja raviradan välisellä alueella. Suunnittelualueen maankäyttöä ohjaa Haapajärven keskustan osayleiskaava, jossa kaavamuutosalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Kaavamuutosalue rajautuu osayleiskaavassa osoitettuun lähivirkistysalueeseen (VL). Lähivirkistysalueella olevalle Tujunojalle on osoitettu luo-1-merkintä. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 0,23 ha. Rakennusoikeutta suunniteltu osoitettavaksi yhteensä 360 k-m².

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa saunarakennuksen rakentaminen erillispientalokorttelin (AO) 413 tontin 4 koillispuoliselle puistoalueelle (P). Asemakaavan muutoksella liitetään puistoalueen osa erillispientalojen kortteliin (AO), jolloin muodostetaan uusi erillispientalojen korttelialueen (AO) tontti 8. Uusi muodostuva tontti on 908 m², johon on esitetty osoitettavaksi 150 k-m² rakennusoikeutta, josta korkeintaan 50 k-m² osoitetaan talous- ja varistorakennuksille. Olevalle tontille 4 osoitetaan rakennusoikeutta 210 k-m². ELY-keskus huomauttaa, että asemakaavamuutoksella muodostetaan yksi uusi erillispientalotontti, johon voi rakentaa asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Saunarakennuksen mahdollistamiseen riittäisi olevan erillispientalotontin laajentaminen puistoalueelle.

Kaavaselostuksessa asemakaavan muutoksen pieni koko on esitetty perusteluksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimatta jättämiseen. ELY-keskus toteaa, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma voidaan jättää laatimatta, jos vähäisessä kaavoitushankkeessa osallisia on

vain muutamia ja jos kaavan vireilläoloista ilmoittaminen ja vuorovaikutus voidaan muutoinkin turvata (MRL 63.2 §). Kaavan pieni pinta-ala ei suoraan vaikuta tähän, vaan kaavan vaikutusten oltava myös vähäiset. Kaavaselostuksessa on tuotu esille kaavahanketta koskevat osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.

Kaavahankkeen vaikutusten arviointi on hyvin niukkasanainen. Kaavaselostuksessa todetaan, että voimassa olevassa asemakaavassa ei ole osoitettu erillispientalojen korttelialueelle rakennusoikeutta. Kaavaselostusta ja vaikutusten arviointia tulisi täydentää siten, että siinä ilmenevä toteutunut tilanne korttelialueella, miten rakennusoikeus korttelialueella määräytyy ja miten kaavamuutos suhteutuu siihen. Kaavaselostuksessa olisi myös hyvä tuoda esille kenen aloitteesta kaavamuutokseen on ryhdytty ja onko kaavahankkeen yhteydessä tarkoitettu maankäyttösopimus. Asemakaavamuutoksessa ajo tontille 8 on esitetty tapahtuvan tontin 4 kautta ohjeellisen ajoyhteyden kautta. Kaavaselostuksessa ja vaikutusten arvioinnissa olisi hyvä esittää ajoyhteyden toimivuus, onko ajoyhteys riittävän leveä ja miten lumitilat on huomioitu.

Asemakaavan pohjakartan laatimisajankohta tulee esittää asemakaavakartalla, jotta voidaan arvioida sen ajantasaisuus (MRL 54 a §). Maanmittauslaitoksen ilmakuvassa (2022) näkyy puistoalueelle rakentunut talousrakennus. Talousrakennusta ei ole esitetty kaavaluonnoksen pohjakartalla. Toteutunut tilanne tulisi tuoda esiin myös kaavaselostuksessa.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa valmisteluvaiheen aineistosta.”

Kaavoittajan vastine

- Päivitetty pohjakartta (vastaa tilannetta 10.11.2023) on lisätty kaavaehdotuksen taustalle.
- Kaavaselostusta on täydennetty niin, että siihen on lisätty perusteluja, miksi kyseisessä kaavamuutoksessa ei ole laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Ks. kaavaselostuksen kohta 4.3.3.
- Kaavaselostuksen kohdissa 3.1 ja 4.1. on kuvattu tarkemmin asemakaavoituksen taustoja ja sitä, että kaavamuutokseen on ryhdytty yksityisen maanomistajan aloitteesta.
- Kaavamuutoksesta ei laadita maankäyttösopimusta. Kustannusten jaosta on sovittu maanomistajan kanssa. Lisätty maininta selostuksen kohtaan 4.3.3.
- Täydennetty vaikutusten arviointia vastaamaan mm. myös toteutunutta tilannetta.
- Ajoyhteydelle on varattu asemakaavakartalla leveyttä 3,5 metriä. Ajoyhteyden tarkempi suunnittelu ja lumitilat huomioidaan rakennusluvan ja toteutussuunnittelun yhteydessä.

2.2 Haapajärven kaupunki, Ympäristöpalvelut, 18.10.2023

”Kaavamuutoksen kohdealue sijaitsee Haapajärven Vesi Oy:n vahvistetulla toiminta-alueella, joka on myös taajama-alueita. Lähtökohtaisesti vesilaitoksen toiminta-alueella olevien kiinteistöjen jätevedet on johdettava viemäriverkkoon. Velvoite koskee myös pihasaunoja.

Liittämisestä on vesihuoltolain mukaan mahdollista hakea vapautusta. Vapautushakemuksen käsittelee Haapajärvellä ympäristötarkastaja. Asiaan otetaan tarvittaessa tarkemmin kantaa rakennuslupa-asian käsittelyn yhteydessä.

Kaavaluonnoksessa tontin nro 8 rakennusoikeudeksi on merkitty 150 m². Kaavamääräyksissä tontille rakennettavan talous- ja varistorakennuksen suurimmaksi sallituksi kooksi on määrätty 50 m². Rakennustarkastaja huomauttaa, että kaavan laatimisen tarkoituksena on ollut mahdollistaa rakennettavan tontin nro 4 täydennysrakentaminen. Mikäli tontille 8 halutaan rakentaa esim. 30 neliön saunan lisäksi normaalikokoinen autotalli tai muu talousrakennus, ei rakentaminen ole esitetyn kaavan mukaista. Haapajärvellä vapaita asemakaavoitettuja

pientalotontteja on tarjolla runsaasti. Rakennustarkastaja ei näe estettä rajoittavan määräyksen poistamiseksi kaavamääräyksestä.

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

Kaavoittajan vastine

Jätevesiä koskeva asia ratkaistaan tontin rakennussuunnittelun ja rakennusluvan yhteydessä.

Lausunnon pohjalta kaavamääräystä muutetaan kaavaehdotukseen seuraavasti: ”Tontille 8 rakennettavan yksittäisen piharakennuksen koko ei saa ylittää 50 m². Tontille ei saa rakentaa hallimaisia piharakennuksia.”

2.3 Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö, 1.11.2023

”Haapajärven kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa Karpalosuo 4. kaupunginosan korttelin 413 tonttia 4 sekä siihen liittyvää puistoaluetta koskevasta asemakaavan muutosluonnoksesta. Tämä museon lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Suunnittelualue sijaitsee Karpalosuo kaupunginosassa teollisuusalueen ja raviradan välisellä alueella. Suunnittelualueen koillis- ja kaakkoispuolella sijaitsee puistoaluetta. Suunnittelualue rajautuu lounaassa Kulkustien katualueeseen ja luoteessa korttelin 413 erillispientalojen korttelialueen (AO) tontteihin 3 ja 5. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 0,23 ha. 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.

Suunnittelualueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Haapajärven kaupungin Karpalosuo 4. kaupunginosan korttelin 413 tonttia 4 sekä siihen liittyvää puistoaluetta koskevasta asemakaavan muutosluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.”

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

2.4 Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologia, 31.10.2023

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

Suunnittelualue (0,23 ha) sijaitsee Karpalosuo kaupunginosassa teollisuusalueen ja raviradan välisellä alueella. Suunnittelualueen koillis- ja kaakkoispuolella sijaitsee puistoaluetta. Suunnittelualue rajautuu lounaassa Kulkustien katualueeseen ja luoteessa korttelin 413 erillispientalojen korttelialueen (AO) tontteihin 3 ja 5. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa saunarakennuksen rakentaminen korttelin 413 tontin 4 koillispuoliselle puistoalueelle. Asemakaavan muutoksella liitetään puistoalueen osa kortteliin 413.

Kaavaluonnoksen luvussa 3.1.4 Muinaisjäännökset tuodaan esille asianmukaisesti tieto, että suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Luvussa myös tuodaan esille alueella tehdyt arkeologiset selvitykset vuosilta 2010-2011 ja 2013. Lähin tunnettu kiinteä muinaisjäännös sijaitsee noin 1,3 km suunnittelualueesta lounaaseen (*Harjunnemi*, muinaisjäännöstunnus 1000018482).

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa korttelin 413 tontin 4 asemakaavan muutosluonnoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.”

[Kaavoittajan vastine](#)

[Merkitään tiedoksi.](#)

3 MIELIPITEET

Mielipiteitä ei esitetty valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana.