

1. kaupunginosan korttelin 109 tonttia 3, korttelin 117 tonttia 2 ja katualueetta koskeva asemakaavamuutos

Kaavaselostus

Haapajärven kaupunki
Sweco Finland Oy



Päiväys 9.2.2023
Tekijä Mikko Autio
Versio Kaavaluonnos

Käsittelyvaiheet

Kaavan vireille tulo		x.x.2023
Kaavaluonnos nähtävillä		x.x.-x.x.2023
Kaavaehdotus nähtävillä		x.x.-x.x.2023
Hyväksyminen, kaupunginhallitus		
Hyväksyminen, kaupunginvaltuusto		

Kaavakartat

Asemakaavakartta	1:2000	9.2.2023
------------------	--------	----------

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma		9.2.2023
---------------------------------------	--	----------

Sisältö

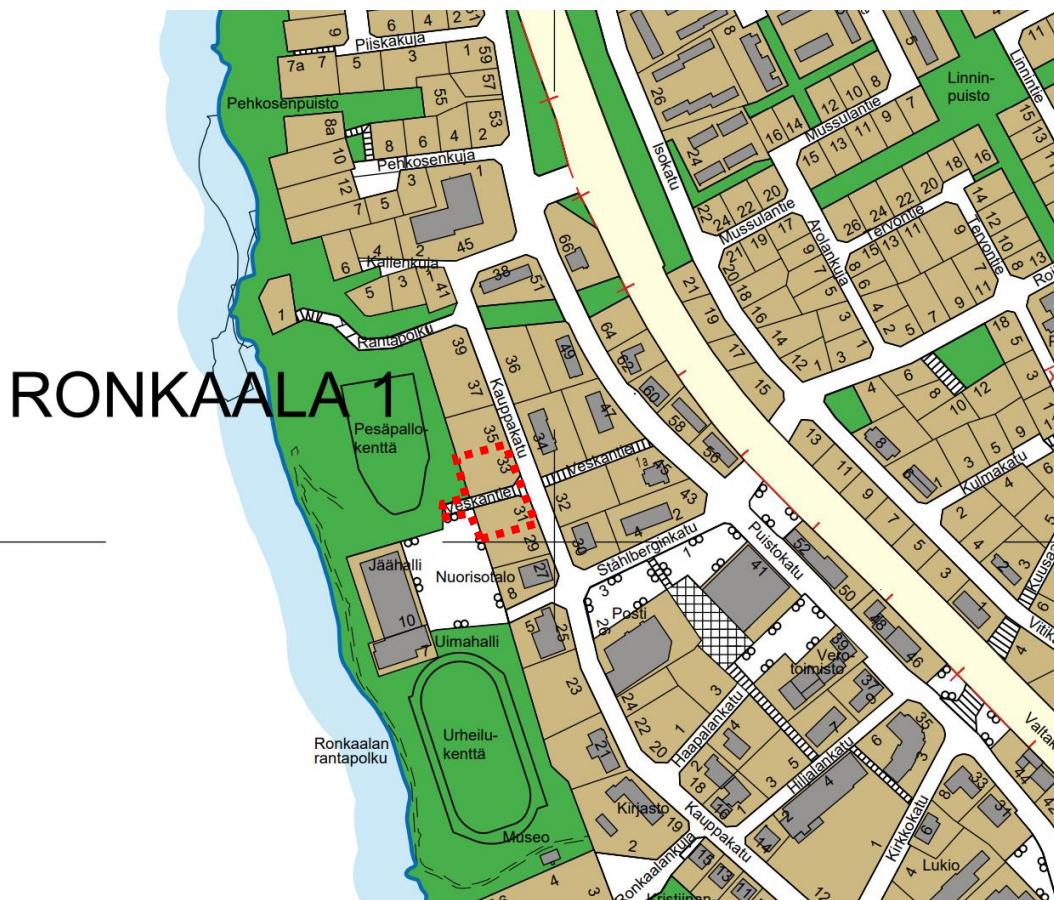
1	Perus- ja tunnistetiedot.....	4
2	Tiivistelmä.....	5
	2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
	2.2 Asemakaava.....	5
	2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3	Lähtökohdat.....	5
	3.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
	3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
	3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
	3.1.3 Yhdyskuntarakenne, väestö ja palvelut.....	7
	3.1.4 Liikenne ja kunnallistekniikka.....	8
	3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö.....	9
	3.1.6 Maanomistus.....	10
	3.2 Suunnittelutilanne.....	10
	3.2.1 Maakuntakaava.....	10
	3.2.2 Yleiskaava.....	11
	3.2.3 Asemakaava.....	14
	3.2.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta.....	16
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	17
	4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	17
	4.1.1 Osalliset.....	17
	4.1.2 Viranomaisyhteistyö.....	17
	4.1.3 Valmisteluvaiheen kuuleminen.....	17
	4.1.4 Ehdotusvaiheen kuuleminen.....	17
	4.2 Asemakaavan tavoitteet.....	17
5	Asemakaavan kuvaus.....	18
	5.1 Kaavan rakenne.....	18
	5.1.1 Mitoitus.....	18
	5.1.2 Aluevaraukset.....	18
	5.1.3 Asemakaavamääräykset.....	19
	5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	19
	5.3 Kaavan vaikutukset.....	19
	5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	20
	5.3.2 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön.....	20
	5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen.....	20
	5.3.4 Sosiaaliset vaikutukset ja palveluiden saatavuus.....	20
	5.3.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	20
	5.4 Ympäristön häiriötekijät.....	20
	5.5 Nimistö.....	21
6	Asemakaavan toteutus.....	21
	6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	21
	6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	21
	6.3 Toteutuksen seuranta.....	21

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: 1. kaupunginosan korttelin 109 tonttia 3, korttelin 117 tonttia 2 ja katualuetta koskeva asemakaavamuutos.

Asemakaavan muutos koskee Haapajärven kaupungin 1. kaupunginosan, Ronkaalan, korttelin 109 tonttia 3 (AL), korttelin 117 tonttia 2 (AL) ja Veskantien katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 117 tontti 3. Tavoitteena on hotellin ja ravintolan rakentaminen tontille. Yhtenäisen rakennusalan muodostamiseksi siirretään pesäpallokentän pelastustienä toimivan Veskantien linjaus suunnittelualueen eteläreunaan.



Suunnittelualueen sijainti merkittynä osoitekartalle punaisella katkoviivalla.

2 Tiivistelmä

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta x.x.2023 § x

Tekninen lautakunta päätti valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta x.x.2023 § x

Kaava kuulutettiin vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville koko kaavaprosessin ajaksi x.x.2023

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville x.x.2023-x.x.2023 väliseksi ajaksi

Tekninen lautakunta käsitteli luonnosvaiheen vastineet ja kaavaehdotuksen x.x.2023 § x

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville x.x.2023 – x.x.2023 väliseksi ajaksi

Tekninen lautakunta käsitteli ehdotusvaiheen vastineet ja esitti hallitukselle kaavan hyväksymistä x.x.2023 § xxx

Kaupunginhallitus esitti valtuustolle kaavan hyväksymistä x.x.2023 § xxx

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan x.x.2023 § xxx

2.2 Asemakaava

Asemakaavan tavoitteena on hotellin ja ravintolan rakentaminen alueelle. Yhtenäisen rakennusalan muodostamiseksi siirretään pesäpallokentän pelastustienä toimivan Veskantien linjaus suunnittelualueen eteläreunaan. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 117 tontti 3, jonka käyttötarkoitukseksi osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Haapajärven keskustan pohjoispuolella Kauppakadun varressa. lähellä Haapajärven liikekeskustan pohjoisreunaa. Suunnittelualue on tällä hetkellä rakentamatonta avointa aluetta. Paikalla on sijainnut aiemmin kaksi purettua omakotitaloa, joista toinen on toiminut viimeisimmäksi Helluntaiseurakunnan rukoushuoneena.

Suunnittelualue rajautuu idässä Kauppakatuun, joka on Haapajärven vanha liikekatu ja nykyisinkin yksi keskustan pääkaduista. Kauppakadun itäpuolella on 1970- ja 1980-luvuilla valmistuneita 3–5-kerroksisia kerrostaloja.

Suunnittelualan eteläpuolella korttelin 109 tontin 3 eteläosassa (Kauppakatu 29) on 1940-luvulla valmistunut omakotitalo. Talon eteläpuolella on Nuorisotalo Stollen toimipaikka (Ståhlberginkatu 8) 1940-luvulla valmistuneessa rakennuksessa.

Suunnittelualan länsipuolella Haapajärven rannassa on urheilualuetta pysäköintialueineen. Urheilualueeseen kuuluu pohjoisimpana pesäpallokenttä ja uimaranta, keskellä uimahalli ja jäähalli (Ståhlberginkatu 10) sekä etelässä urheilukenttä. Pesäpallokentän ympärillä ja urheilukentän rannan puolella kulkee talvisin myös hiihtolatu. Urheilualuetta palveleva pysäköintikenttä on laaja, ja kulku sinne on pääsääntöisesti etelästä Ståhlberginkadun kautta. Suunnittelualan halki kulkeva Veskantie toimii urheilualan pelastustienä.

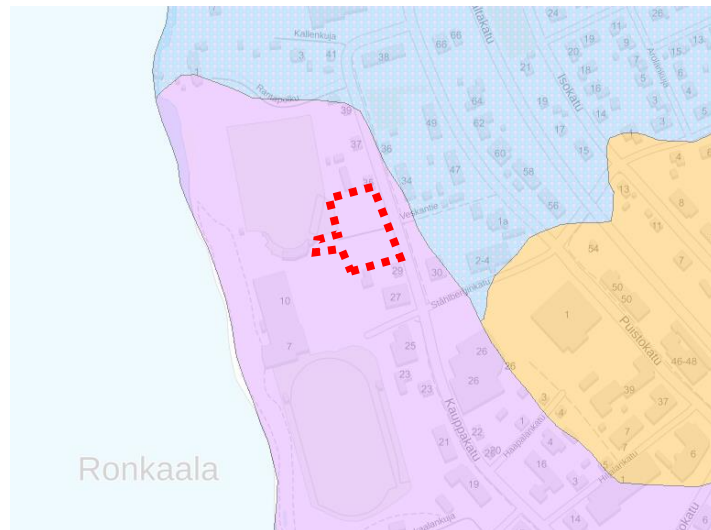


Ote ortoilmakuvasta suunnittelualan lähiympäristöstä. Suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla (kuva: Maanmittauslaitos).

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue sijaitsee rakennetun ympäristön keskellä ja paikalla on sijainnut kaksi purettua omakotitaloa. Alue on avointa nurmialuetta ja siellä kasvaa muutamia puita tonttien reunoilla. Laji.fi-palvelussa suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole havaintoja uhanalaisista tai muista huomioitavista kasvi- tai eläinlajeista (tarkistettu 31.1.2023). Alueen maaperä on sekä pinta- että pohjamaalajiltaan hienoa hietaa.

Kalajoen vesistöön kuuluva Haapajärvi sijaitsee reilu 100 metriä suunnittelualueesta länteen. Haapajärven rantatörmä on korkea, mutta törmän yläpuolella maasto on varsin tasaista. Alue on noin 90 metrin korkeudella meren pinnasta.



Suunnittelualueen maaperä: violetilla hieno hieta, oranssilla hienoainesmoreeni ja sinisellä hiesu (lähde: GTK Maankamara, luettu 31.1.2023).

3.1.3 Yhdyskuntarakenne, väestö ja palvelut

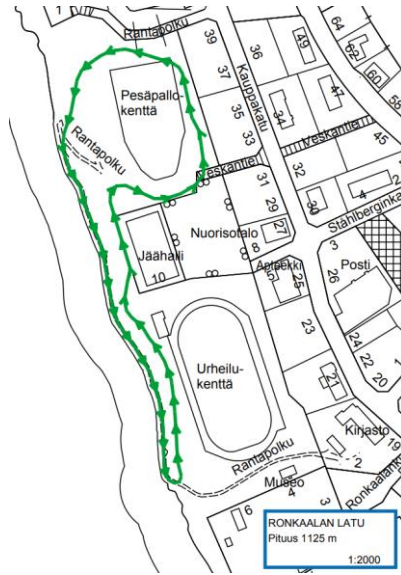
Alue sijaitsee Haapajärven liikekeskustan pohjoisreunalla. Haapajärven taajamassa oli vuonna 2020 4379 asukasta (Tilastokeskus) ja väkiluvun kehitys on ollut niin taajamassa kuin koko kaupungissakin viime vuosina laskevaa.

Haapajärven keskustassa on hyvät palvelut ja kävelyetäisyydellä on useita päivittäistavarakauppoja ja erikoisliikkeitäkin. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee vain 100 metrin etäisyydellä. Asunto- ja rakennuskanta lähialueella on monipuolista vaihdellen suurista liikerakennuksista ja kerrostaloista omakotitaloihin.



Haapajärven taajaman väkiluvun kehitys vuosina 2016–2020.

Lähialueen virkistys- ja liikuntamahdollisuudet ovat erinomaiset, sillä urheilualue sijaitsee välittömästi alueen länsipuolella. Urheilualueella on urheilukenttä, pesäpallokenttä, uimaranta, uimahalli, jäähalli, kuntoportaat ja hiihtolatu. Reilun kilometrin mittainen Ronkaalan latu kiertää pesäpallokentän ympäri ja tekee lenkin jäähallin ja urheilukentän rannan puolella. Haapajärven rantaan on tehty myös 400 metrin mittainen rantapolku ja kuntoportaat.

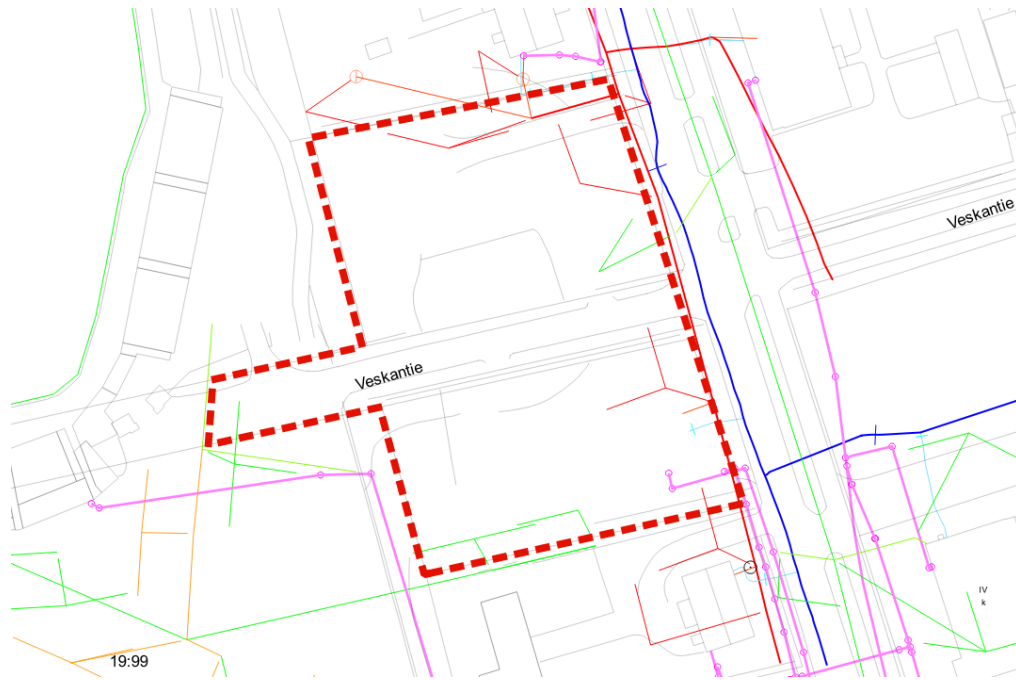


Ronkaalan hiihtoladun sijainti.

3.1.4 Liikenne ja kunnallistekniikka

Aluetta idässä sivuava Kauppakatu on yksi keskustan pääkaduista. Kauppakadun itäreunalla on kevyen liikenteen väylä viherkaistalla ajoradasta erotettuna. Toinen pääkatu, Puistokatu, kulkee 100 metrin etäisyydellä idässä. Kalajoen ja Iisalmen välinen valtatie 27 eli Valtakatu kulkee 200 metrin etäisyydellä alueesta itään. Valtatie välittää sekä pitkän matkan liikennettä että paikallista liikennettä. Tien keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä vuonna 2021 oli 4349 (Väylävirasto 2022). Taajaman kohdalla tien nopeusrajoitus on 60 km/h. Valtatien teoreettinen 45 dB meluvyöhyke sivuaa suunnittelualueen itäreunaa. Urheilualueen laaja pysäköintialue sijaitsee suunnittelualueen vieressä. Pysäköintialueella on tilaa noin 200 henkilöautolle ja parille linja-autolle.

Alue on kunnallistekniikan piirissä.



Alueella sijaitseva kaukolämpöverkosto (vaaleanpunainen), vesijohtoverkosto (sininen), viemäriverkosto (punainen) ja hulevesiverkosto (vihreä). Suunnittelualueen raja on esitetty punaisella katkoviivalla.

3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alue kuuluu Haapajärven Kauppakadun maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Haapajärven Kauppakatu on edustava ja arvokas esimerkki maaseututaajamille vanhastaan tyypillisistä liikerakennusten rajaamista kauppakaduista. Kadun varsilla sijaitsevat eri-ikäiset liikerakennukset, asuinrakennukset ja julkiset rakennukset muodostavat mittakaavaltaan yhtenäisen ja miellyttävän kokonaisuuden, joka kertoo tarinoita taajaman historiasta ja elinkeinotoiminnan kehittymisestä. Kauppakatu on tiiviisti kaksikerroksisten rakennusten rajaama.

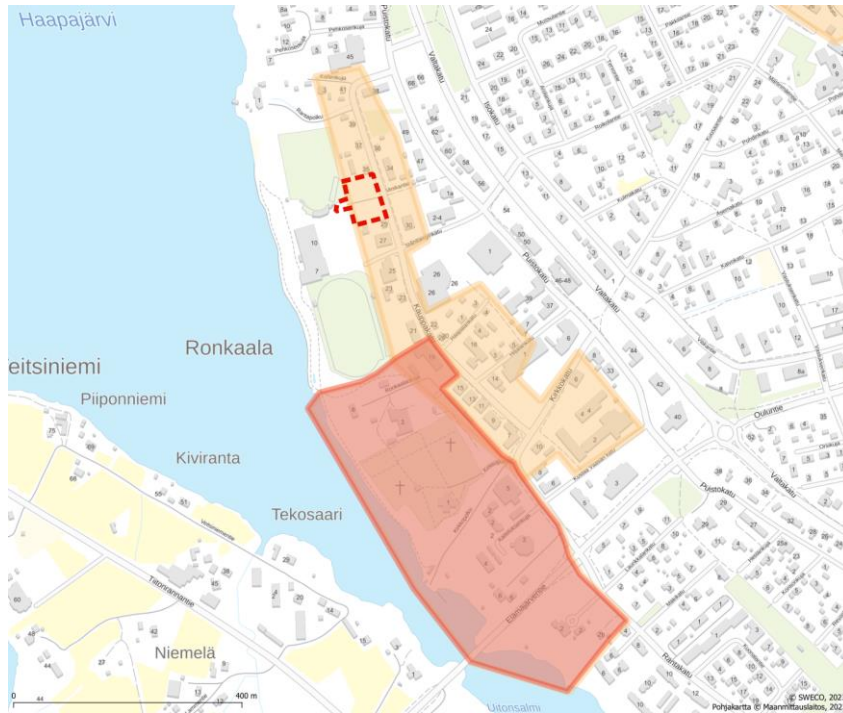
Katutila on selkeästi rajautuva ja mittakaavaltaan hyvin miellyttävä. Rakennuskannalle on ominaista kerroksellisuus: vanhimmat rakennuksista ovat peräisin 1900-luvun alusta, nuorimmat 1900-luvun lopulta. Vaikka osa rakennuksista on varsin tavanomaisia maaseututaajamien rakennuksia, muodostavat ne yhdessä arvokkaan, mittakaavallisesti hyvin yhtenäisen kokonaisuuden. Toisaalta ns. tavanomaiset taajamien vanhat liikerakennukset ovat nykyään käyneet harvinaisiksi, ja niistä edelleen jäljellä olevat ovat arvokas osa taajamien historiaa ja kerroksellista kulttuuriympäristöä.

Vaikka suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen, ei suunnittelualueella tai muualla Kauppakadun pohjoispäässä ole maakunnallisesti arvokkaita rakennuksia. Arvokkaat kohteet ovat keskittyneet Kauppakadun eteläpäähen ja sivukaduille Kirkkokadulle ja Hiljalankadulle. Lähimmät maakunnallisesti arvokkaat rakennukset sijaitsevat osoitteissa Kauppakatu 21, 22 ja 23. Suunnittelualueen vanhat rakennukset on purettu, mutta sekä pohjois- että eteläpuolella on jäljellä 1940- ja 1950-lukujen rakennuskantaa.

Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö Haapajärven kirkkoranta sijaitsee lähimmillään 250 metriä suunnittelualueen eteläpuolella. Haapajärven kirkkoranta puukirkkoineen ja pappiloineen ilmentää 1600-luvulla perustetun ja 1800-luvun puolivälissä itsenäistyneen seurakunnan keskuksen kehitystä. Ronkaalan pappilan pihapiirillä on lisäksi alkuperäiselle paikalle palautettuine 1780-luvun pappilarakennuksineen henkilöhistoriallista merkitystä maamme ensimmäisen presidentin K.J. Ståhlbergin lapsuuden kasvuympäristönä. Valtakunnallisesti arvokkaista rakennuksista lähimpinä suunnittelualueella

sijaitsevat Kulttuuritalo vuodelta 1939 (Kauppakatu 19), Presidentti K. J. Ståhlbergin lapsuudenkoti vuodelta 1784 (Ronkaalankuja 4) sekä Entinen Ronkaalan kappalaisen pappila 1800-luvulta (Ronkaalankuja 6).

Suunnittelualueella ei sijaitse muinaisjäänöksiä. Haapajärven Pappilan kivikautinen asuinpaikka sijaitsee 300 metriä suunnittelualueen eteläpuolella.



Suunnittelualueen läheinen valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (Haapajärven kirkkoranta) punaisella ja maakunnallisesti arvokas (Haapajärven Kauppakatu) oranssilla.

3.1.6 Maanomistus

Alueet tontit ovat Haapajärven seurakunnan hallinnassa. Veskantien katualueen omistaa Haapajärven kaupunki.

Suunnittelualue sijoittuu kiinteistöjen 69-401-1-99 ja 69-1-9901-0 alueelle.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa viime vuosina kolmessa vaiheessa teemoittain uudistettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava:

1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 23.11.2015 (lainvoimainen 3.3.2017). Kaavan teemoja ovat energiatuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat, luonnonympäristö ja liikennejärjestelmät.

2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 7.12.2016 (lainvoimainen 2.2.2017). Kaavan teemoja ovat kulttuuriympäristö, maaseudun asutusrakenne, virkistys ja matkailu ja jätteen käsittely.

3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 (lainvoimainen 17.1.2022). Kaavan teemoja ovat kiviaines- ja pohjavesialueet, uudet kaivokset sekä muut tarvittavat päivitykset.

Lisäksi 11.10.2021 on tullut vireille Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatiminen. Kaavan laatiminen on ohjelmoitu toteutettavaksi vuosina 2021–2023. Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisaineisto käsiteltiin maakuntavaltuustossa 21.6.2022 ja aineisto oli nähtävillä 8.8.-23.9.2022 välisen ajan.



Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (18.1.2022). Suunnittelualue sijoittuu keltaisen soikion alueelle.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C). Merkinnällä osoitetaan kaupunkikeskusten ja kaupunkiseudun kuntakeskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Alue kuuluu Haapajärven Kauppakadun maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuteen.

Suunnittelumääräykset:

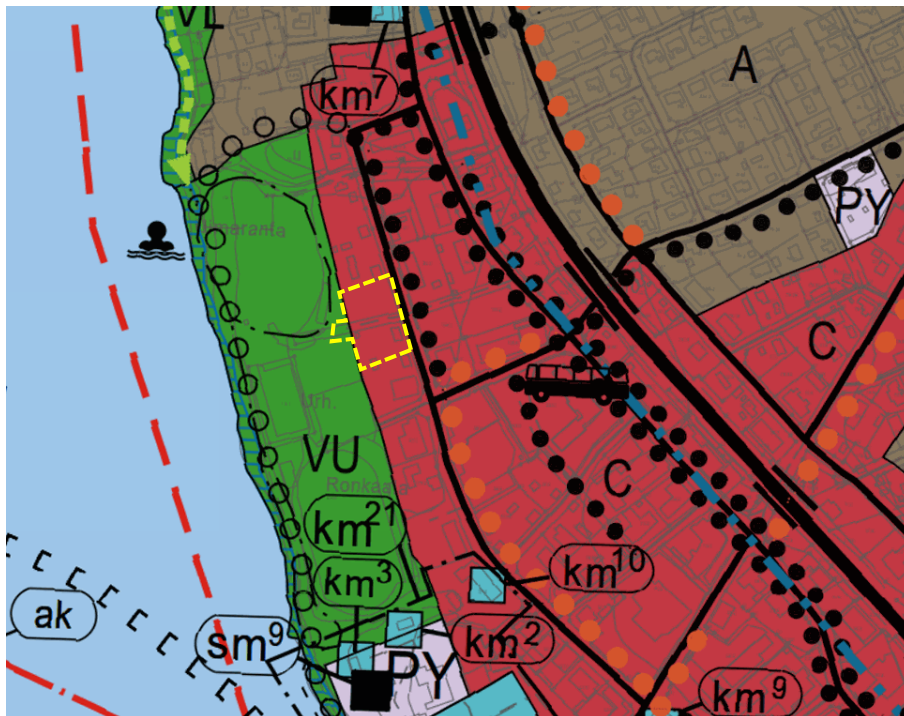
Kohdemerkinällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee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

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

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2014 valmistunut Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035. Suunnittelualue on osoitettu kaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C), lukuun ottamatta Veskantien länsipäätä, joka on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU). Alue kuuluu maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen (ma-2).



Ote Haapajärven keskustan osayleiskaavasta 2035. Keltainen katkoviiva osoittaa suunnittelualueen sijainnin.

ASUNTOALUE.

A

Asemakaavoitettu nykyinen alue. Alue varataan pääasiassa asuintaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Alueella tulee huolehtia viheralueverkon toimivuudesta. Viheralueista on muodostettava kehämäisiä tai verkkomaisia kokonaisuuksia, joissa huomioidaan nykyiset viheralueet. Viheralueet toimivat hulevesien käsittelyssä.

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

C

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.

URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.

VU

Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia. Rakentamistoimenpiteillä ei saa olennaisesti muuttaa alueen luonnonympäristöä.

● ● ● ● ● ● ● ● KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.

● ● ● ● ● ● ● ● UUSI KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.

vt/kt

VALTATIE/KANTATIE.

yt/kk

YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.

— · — · — · — · — · HIIHTOLATU.

○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ULKOILUREITTI.

Reitit on tarkoitettu pääasiassa virkistykseen ja kuntoiluun. Reittien tulee yhdessä viheralueiden kanssa muodostaa toimiva verkosto. Viljelyalueilla reitit tulee suunnitella siten, että hyödynnetään pääasiassa olevia viljelysteitä, polkuja, pellonreunoja, ojanvarsia yms. luonnollisia väyliä.

ma-2

MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE.

Kalajokilaakson maakunnallisesti arvokas maisema-alueen jatke. Alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon kulttuuriympäristön kokonaisuus ja erityispiirteet sekä turvattava ja edistettävä niiden säilymistä.



UIMARANTA.

YLEISET KAAVAMÄÄRÄYKSET JA SUUNNITTELUSUOSITUKSET:

1. Ranta-aluetta koskee MRL 72 §:n mukainen suunnittelutarve. Rakentaminen kaava-alueiden ulkopuolella on kiellettyä ja siihen tarvitaan poikkeamislupa.
2. Viemärlaitoksen toiminta-alueilla olevilla kiinteistöillä syntyvät jätevedet on aina vesihuoltolain edellytysten täyttyessä johdettava yleiseen viemäriin. Toiminta-alueen välittömässä läheisyydessä tulisi kiinteistöt ensisijaisesti liittää viemäriin. Viemäriverkon ulkopuolella jätevedet on käsiteltävä YSL 3a luvun asetuksen (Asetus talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla) ja kunnan ympäristösuojelumääräysten mukaisesti.

3. Rakennettaessa Haapajärven vesialueen ranta-alueille ja tulva-alueiden läheisyyteen, tulee tulvavahingoille alttiiden rakennusosien olla vähintään 0,5 m tulvakorkeuden (HQ 1/100) yläpuolella. Jokiuomien ranta-alueilla tulee alimman rakennuskorkeuden määrittämiseksi olla yhteydessä paikalliseen ELY-keskukseen.

4. Alueen muinaismuistokohteet ja niihin liittyvät selvitykset on huomioitava kaikessa osayleiskaava-alueelle sijoittuvassa maankäytössä ja rakentamisessa. Alueen kiinteät muinaismuistot ja muut alueen maankäytössä huomioitavaksi tarkoitetut muinaismuistokohteet on esitetty tarkemmin osayleiskaavan selostuksen liitteessä 9. Muinaismuistot ja niiden mahdolliset suojavyöhykkeet tulee ottaa huomioon kaikessa maankäytönsuunnittelussa. Muuttuvan ja tehostuvan maankäytön alueilla tulee muinaismuistoihin kiinnittää erityistä huomiota. Asemakaavoitettavaksi osoitetuilla alueilla tulee asemakaavoituksen yhteydessä tehdä arkeologinen täydennysinventointi. Haja-asutusalueelle sijoittuvat muinaismuistokohteet tulee huomioida poikkeamis päätösten ja suunnittelutarveratkaisujen yhteydessä. Kyläalueilla (AT) tulee suunnittelutarveharkintamenettelystä lähettää tieto myös museoviranomaiselle.

5. Kaikessa osayleiskaava-alueelle sijoittuvassa maankäytössä ja rakentamisessa on huomioitava tehdyt tärinä- ja liikennemeluselvitykset.

3.2.3 Asemakaava

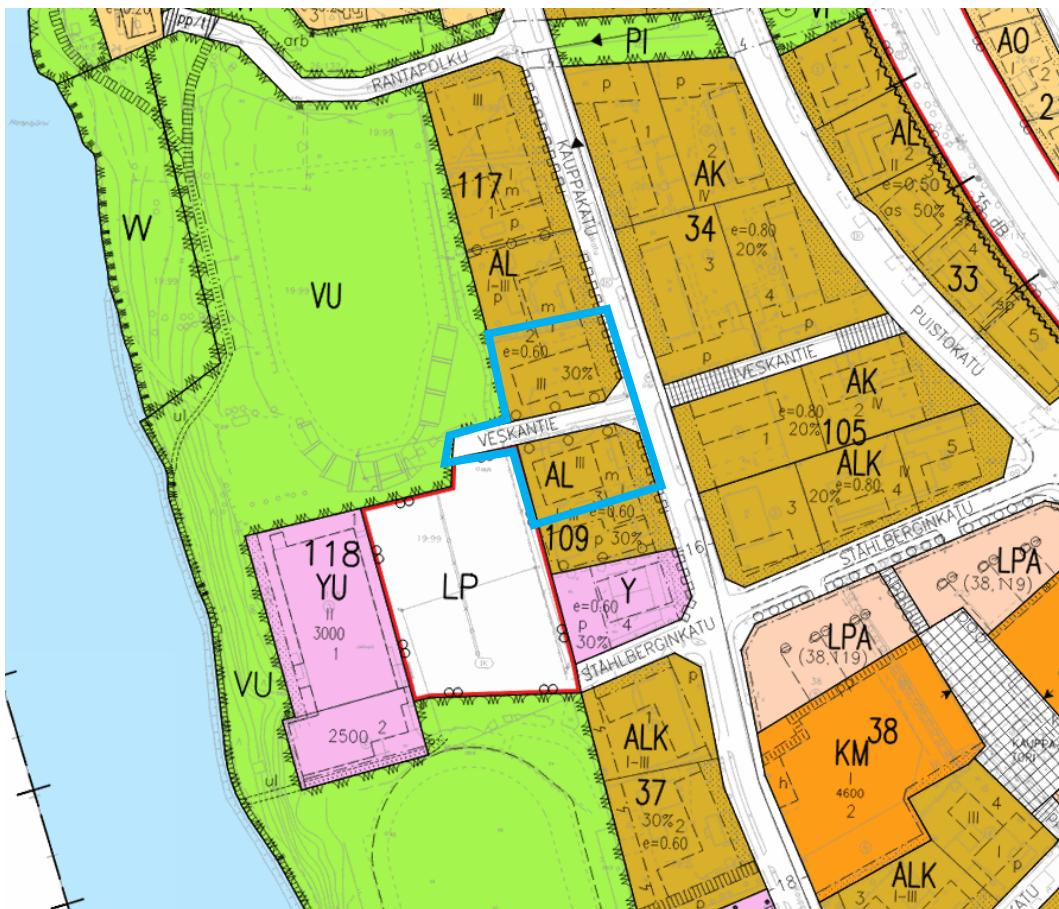
Suunnittelualueella ja sen länsipuolisella pesäpallokentän alueella on voimassa 9.11.1992 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 34).

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.60$ ja 30 % alueesta saa käyttää rakentamiseen. Kaava sallii 1–3-kerroksisen rakentamisen pysäköintialueineen. Veskantie on katualuetta. Sen varressa on molemmin puolin istutettava puurivi. Kauppakadun varteen on osoitettu istutettava alueen sekä liittymäkielto.

Kaavamääräysten mukaisesti uudisrakennusten tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaliltaan yhtenäinen kokonaisuus. Uudisrakennusten tulee sopeutua julkisivujen mittasuhteiden, pintojen, rakennusaineiden, väri- ja kattamisaineiden sekä yksityiskohtien puolesta ympäristön rakennuksiin. Kortteleissa 109 ja 117 liike- ja toimistotilat (m) tulee sijoittaa rakennuksen yksikerroksiseen osaan. Kerrosala saa olla korkeintaan puolet ensimmäisen kerroksen kerrosalasta.

Kaavamääräysten mukaisesti rakennusten etäisyys naapurintontin rajaan tulee olla vähintään neljä metriä. Maanpäällisiä kellarikerroksia ei sallita. AL-korttelialueilla autopaikkojen vähimmäismäärä on yksi autopaikka yhteenlasketun liikehuoneistoalan 50 m² kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka liikehuoneistoa tai asuntoa kohti. Asuintonteilla on osoitettava lasten leikkilaksi ja asukkaiden oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m² asuntoa kohti, kuitenkin vähintään 100 m². Rakentamattomat tonttien osat, joita ei käytetä kulkuteinä eikä pysäköintiin, on istutettava kortteleittain yhtenäisesti.

Asemakaava ei ole toteutunut, vaan alueella on ennen kaavan voimaantuloa rakennettuja vanhoja omakotitaloja. Suunnittelualueella olevat vanhat omakotitalot on purettu ja alue on rakentamaton.



Ote alueen ajantasa-asetmakaavasta. Kaavamuutosalue on rajattu sinisellä.

AL

ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

109

Korttelin numero.

2

Tontin numero.

I

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

$e = 0,60$

Tehokkuusluku, eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

25%

Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalaista saa käyttää rakentamiseen.



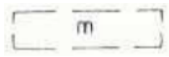
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



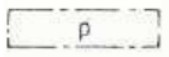
Ohjeellinen tontinraja.



Ohjeellinen rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.



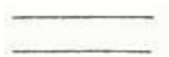
Pysäköimispaikka.



Istutettava alueen osa.



Istutettava puurivi.



Katu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Suunnittelualueen lounaispuolella jäähallin ja uimahallin sekä niihin liittyvän pysäköintialueen alueella on voimassa 28.9.2015 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 73). Jäähallin ja uimahallin alue on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU) ja pysäköintialue on yleinen pysäköintialue (LP).

Suunnittelualueen ja Kauppakadun itäpuolella on voimassa 31.5.1973 hyväksytty liikekeskustan asemakaava (kaavatunnus 1). Kauppakadun varsi on asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK), jossa sallitaan 4-kerroksinen rakentaminen.

3.2.4 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 19.11.2022.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Haapajärven tekninen lautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta x.x.2023 § x

Kaava kuulutettiin vireille x.x.2023

4.1.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen 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
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Alueen energia-, vesi- ja jätevesiyhtiöt, teleoperaattorit

4.1.2 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten tavoitteita selvitetään kaavaprosessien kuluessa. Viranomaisilta pyydetään lausunnot sekä asemakaavan luonnos- että ehdotusvaiheessa. 27.1.2023 pidettiin Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja Pohjois-Pohjanmaan museon kanssa työneuvottelu. Tarvittaessa järjestetään muita viranomaisneuvotteluja tai työneuvotteluja.

4.1.3 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti x.x -x.x.2023 välisen ajan.

4.1.4 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä MRL 65 §:n sekä MRA 27 §:n mukaisesti x.x.2023 – x.x.2023 välisen ajan.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on hotellin ja ravintolan rakentaminen kortteliin 117 muodostuvalle tontille 3. Yhtenäisen rakennusalan muodostamiseksi siirretään pesäpallokentän pelastustienä toimivan Veskantien linjaus suunnittelualueen eteläreunaan. Kaava sallii myös asumisen. Tontin asuinrakentaminen on vaihtoehtoinen suunnitelma, mikäli hotellirakentaminen ei toteudu.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavassa syntyvä uusi korttelin 117 tontti 3 on kooltaan 3065 m². Tontin tehokkuusluku on e=0.60, joten rakennusoikeutta tontille muodostuu 1839 k-m². 30 % tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen.

5.1.2 Aluevaraukset



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Asemakaavassa muodostuva korttelin 117 tontti 3 osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 1800 k-m². Sallittu kerroskorkeus on II.

Tontille osoitetaan ohjeellisena kahden rakennuksen rakennusala sekä pysäköintialue. Kauppakadun varressa on lisäksi ohjeellisena vinopysäköintipaikka. 4 metriä tontin reunoista osoitetaan istutettavaksi alueeksi. Kauppakadun varressa tontin kaakkoisreunassa on istutettava puurivi sekä liittymäkielto.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelialue.

Kaava-alueen läntisin kärki entisen Veskantien linjauksesta osoitetaan urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelialueeksi. Alueen viereiset osat ovat voimassa olevassa asemakaavassa urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta ja alue liittyy kiinteästi viereiseen pesäpallokenttään. Talvisin alueella on hiihtolatu.

Muut merkinnät



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

117

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tontin numero.

VESKAN

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1800

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

||

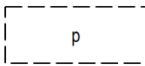
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennukset tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



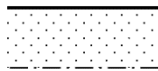
Rakennusala



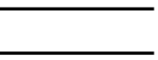
Ohjeellinen rakennusala.



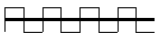
Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Istutettava alueen osa.



Katu.



Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Säilytettävä/istutettava puurivi.

5.1.3 Asemakaavamääräykset

Rakentamisessa tulee rakennusten ulkonäön, teknisten vaatimusten ja toiminnallisuuden suhteen sekä muutoin noudattaa yleistä hyvää rakennustapaa (MRL 117 §). Rakentamisessa tulee lisäksi noudattaa voimassa olevaa rakennusjärjestystä.

Uudisrakentamisen tulee olla mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan olemassa olevaa ympäristöä mukailevaa. Erityisesti tulee huomioida soveltuvuus maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Lumen varastointiin tulee jättää riittävästi vapaata tilaa.

Jos kortteliin rakennetaan asuinrakennus, tulee varata riittävästi tilaa pihatoiminnoille, kuten leikkipaikalle ja oleskelualueille.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Hotelli- ja ravintolarakennus vahvistaa toteutuessaan Haapajärven liikekeskustan palvelutarjontaa ja soveltuu hyvin maakunta- ja yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle. Kaavamääräyksillä ja -merkinnöillä varmistetaan ympäristön laadun toteutuminen, kuten rakentaminen sopeuttaminen arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Tontin eteläkulmaan Kauppakadun varteen osoitetaan istutettava puurivi.

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana ovat maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite kaavan vaikutusten selvittämisestä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Vaikutuksia arvioitaessa otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen jo rakentuneeseen ympäristöön. Alue on kunnallistekniikan piirissä ja hyvien liikenneyhteyksien varrella. Maakuntakaavassa ja yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta, joka sisältää asumista, palveluja ja työpaikkoja. Hotelli- ja ravintolarakennus sopii keskustatoimintojen alueelle hyvin ja täydentää osaltaan liikekeskustan palvelutarjontaa ja vähäisessä määrin myös lisää työpaikkoja. Mikäli kaavan alueelle rakennetaan vaihtoehtoisesti asuntoja, tuo se alueelle uusia asukkaita. Alue on vanhojen rakennusten purkamisen jälkeen nykyisellään rakentamaton. Uusi, ympäristöön sopiva rakentaminen täydentää yhdyskuntarakennetta ja kaupunkikuvaa.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavan mahdollistama uusi rakentaminen on mittasuhteiltaan kulttuuriympäristöön sopivaa ja sopii melko hyvin olemassa olevaan rakennuskantaan. Alue on tosin nykyisellään hyvin kerroksellinen ja rakeisuudeltaan moninainen. Uuden kaavan voidaan katsoa sopivan kulttuuriympäristöön paremmin kuin voimassa olevan kaavan mahdollistaman rakentamisen. Maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaiksi luokitellut rakennukset sijaitsevat kaava-alueelta edempänä Kauppakadun eteläpäässä.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Uusi rakentaminen lisää jonkin verran liikennettä. Kauppakadun välityskyky on kuitenkin hyvä. Veskantien siirto etelämmäksi vaikuttaa liikenteeseen vain vähäisesti. Ståhlberginkadun ja Veskantien risteyskierroksen välinen etäisyys on 50 metriä, lisäksi alueella on ennestään useita tonttiliittymiä. Veskantietä käytetään lähinnä urheilualan pelastustienä ja vaihtoehtoisena reittinä, kun valtaosa liikenteestä urheilualueelle kulkee Ståhlberginkadun kautta.

Pysäköintipaikkoja on osoitettu kortteliin riittävästi ja alueen lähellä on myös yleistä pysäköintialuetta. Kauppakadun varteen osoitettu vinopysäköinti ei vaikuta merkittävästi Kauppakadun liikenteeseen. Kävely- ja pyörätie kulkee Kauppakadun itäpuolella.

5.3.4 Sosiaaliset vaikutukset ja palveluiden saatavuus

Hotelli- ja ravintolatoiminta muuttaa hieman alueen sosiaalista ympäristöä verrattuna aiemmin paikalla olleisiin ja viereisiin omakotitaloihin. Alueen länsipuolella on urheilualue ja Kauppakadun itäpuolella kerrostaloja, samoin liikekeskusta palveluineen ja toimintoineen ulottuu alueen läheisyyteen. Sosiaalinen ja toiminnallinen ympäristö on siten jo nykyiselläänkin monipuolinen.

Sijainti urheilualan vieressä takaa korttelille hyvät liikunta- ja virkistysmahdollisuudet. Toteutuessaan hotellirakennus täydentää myös urheilualan palveluita.

5.3.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan alue on nykyisellään rakennettua ympäristöä eikä kaava juuri vaikuta luonnonympäristöön. Korttelissa on sijainnut aiemmin purettuja rakennuksia. Alueella ei ole havaintoja huomioonotettavista lajeista.

Katunmaisema muuttuu uuden rakentamisen myötä. Alue on nykyisellään rakentamaton, mutta rakennetun ympäristön keskellä. Uusi rakentaminen täydentää maisemaa. Korttelin pysäköintialue on laaja, minkä maisemavaikutusta vähennetään istutettavilla puilla.

Alue on kunnallistekniikan piirissä, joten vaikutukset vesistöihin ovat vähäiset.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Valtatie 27 kulkee noin 200 metriä alueen itäpuolella. Valtatien nopeusrajoitus on 60 km/h. Teoreettinen 45 dB melualue sivuaa kaava-alueita. Haapajärven keskustan alueella on myös muuta paikallista liikennettä. Viereinen urheilualue voi vaikuttaa myös alueen äänimaisemaan, muttei merkittävästi.

5.5 Nimistö

Kaavassa ei esitetä uusia nimiä alueelle. Veskantien linjausta muutetaan, mutta kadun nimi säilyy.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu asemakaavakartta merkintöineen ja kaavamääräyksineen. Alueesta on laadittu myös vaihtoehtoisia tontinkäyttösuunnitelmia, jotka ovat olleet asemakaavan laadinnan perustana.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Alueen toteutus määräytyy tontin haltijan aikataulujen mukaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaupungin rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

Oulussa 9.2.2023

Mikko Autio
suunnittelija, FM
Sweco Finland Oy