

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1. kaupunginosan, Ronkaalan asemakaavan muutos korttelin 109 tontti 3, korttelin 117 tontti 2 ja katualue

Haapajärven kaupunki
Sweco Finland Oy

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



Päiväys:
Tekijä:
Versio:

x.1.2023
Mikko Autio

Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Haapajärven 1. kaupunginosassa, Ronkaalassa ja koskee korttelin 109 tonttia 3, korttelin 117 tonttia 2 sekä katualuetta. Suunnittelualueen alustava raja on esitetty OA-suunnitelman kansilehden ortoilmakuvassa.

Suunnittelun tarkoitus ja tavoitteet

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.

Suunnittelun lähtökohdat

Maakuntakaava

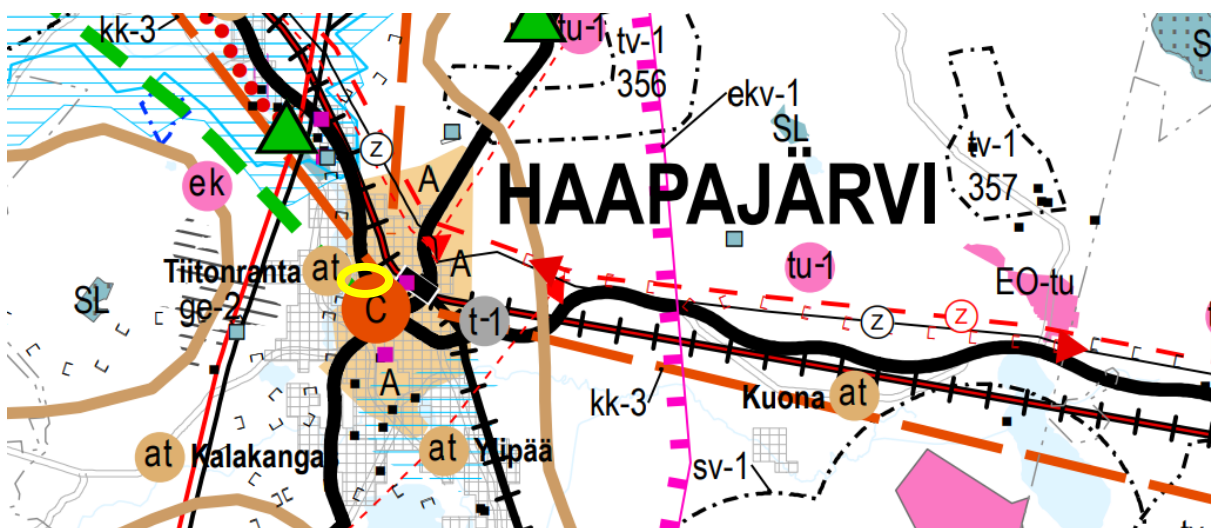
Kaava-alueella on voimassa viime vuosina kolmessa vaiheessa teemoittain uudistettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava:

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:

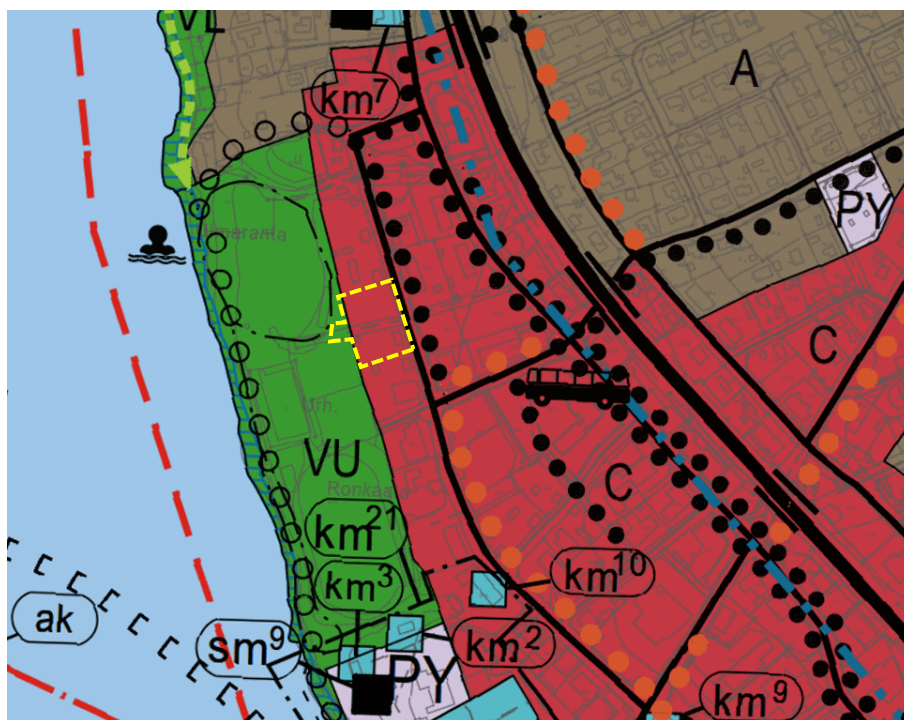
Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee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

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

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

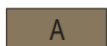
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2014 valmistunut Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035.



Ote Haapajärven keskustan osayleiskaavasta 2035. Keltainen katkoviiva osoittaa suunnittelualueen alustavan likimääräisen sijainnin. Asemakaavan muutosalueen raja voi tarkentua kaavaprosessin aikana.

ASUNTOALUE.



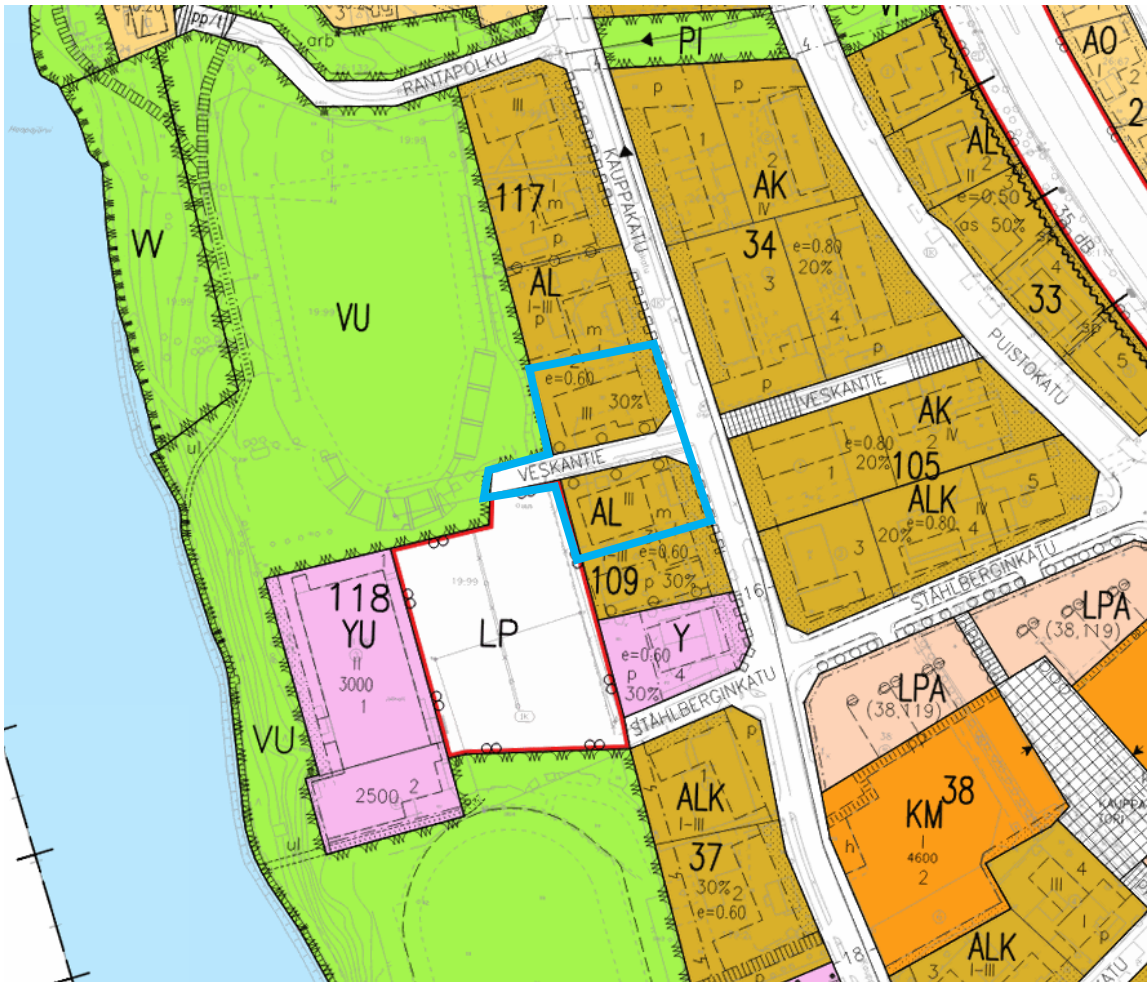
Asemakaavoitettu nykyinen alue. Alue varataan pääasiassa asuintaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

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 täytyessä 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 poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisujen yhteydessä. Kyläalueilla (AT) tulee suunnittelutarveharkintamenettelystä lähettää tieto myös museoviranomaiselle.
5. Kaikessa osayleiskaava-alueelle sijoittuvassa maankäytössä ja rakentamisessa on huomioitava tehdyt värinä- ja liikennemeluselvitykset.

Asemakaava

Alueella on voimassa 9.11.1992 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 34).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Alustava kaavamuutosalue rajattu sinisellä.

AL

ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

109

Korttelin numero.

2





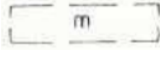
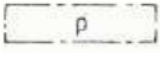




Tontin numero.

I

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

$e = 0,60$

Tehokkuusluku, eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

	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.

Alustava aikataulu ja osallistuminen

Aikataulu	Työvaihe
2-3 / 2023	Valmisteluvaihe
4-5 / 2023	Ehdotusvaihe
8-9 / 2023	Hyväksyminen
10 / 2023	Kaavan voimaantulo

Kaavaan liittyvät asiakirjat ovat nähtävillä olojen yhteydessä esillä kaupungin kaavoitus- ja mittaustoimistossa, käyntiosoite Kirkkokatu 2, 85800 Haapajärvi sekä internetissä www.haapajarvi.fi/vireilla-olevat-kaavoitushankkeet.

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

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua, kirjallisesti tai suullisesti, mielipiteensä asiasta.

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

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana ovat maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite kaavan vaikutusten selvittämisestä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan vaikutuksia selvitettäessä 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.

Kerro tässä vaikutukset, jotka tullaan arvioimaan maankäyttö- ja rakennuslain, MRL 9 §:n ja -asetuksen, MRA 1 §:n mukaisesti:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Yhteystiedot

Haapajärven kaupunki:

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

Haapajärven kaupunki, tekniset palvelut:

Tekninen johtaja Jouni Laajala

sähköposti: jouni.laajala@haapajarvi.fi

puhelin: 044 4456 147

Kaavaa laativa konsultti:

SWECO FINLAND OY

Suunnittelija Mikko Autio

sähköposti: [etunimi.sukunimi\(at\)sweco.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)sweco.fi)

puhelin: 050 368 0374