



Asemakaavan selostus

Asemakaavan muutos Ronkaalan 1. kaupunginosassa korttelissa 50, tontit 3, 4 ja 6

Selostus liittyy 20.2.2025 päivättyyn asemakaavaaluonnokseen. Asemakaavan muutos koskee Haapajärven kaupungin Ronkaalan kaupunginosan korttelin 50 tontteja 3, 4 ja 6 sekä niihin liittyviä tie- ja katualueita.



LUKKAROINEN

I Perus- ja tunnistetiedot

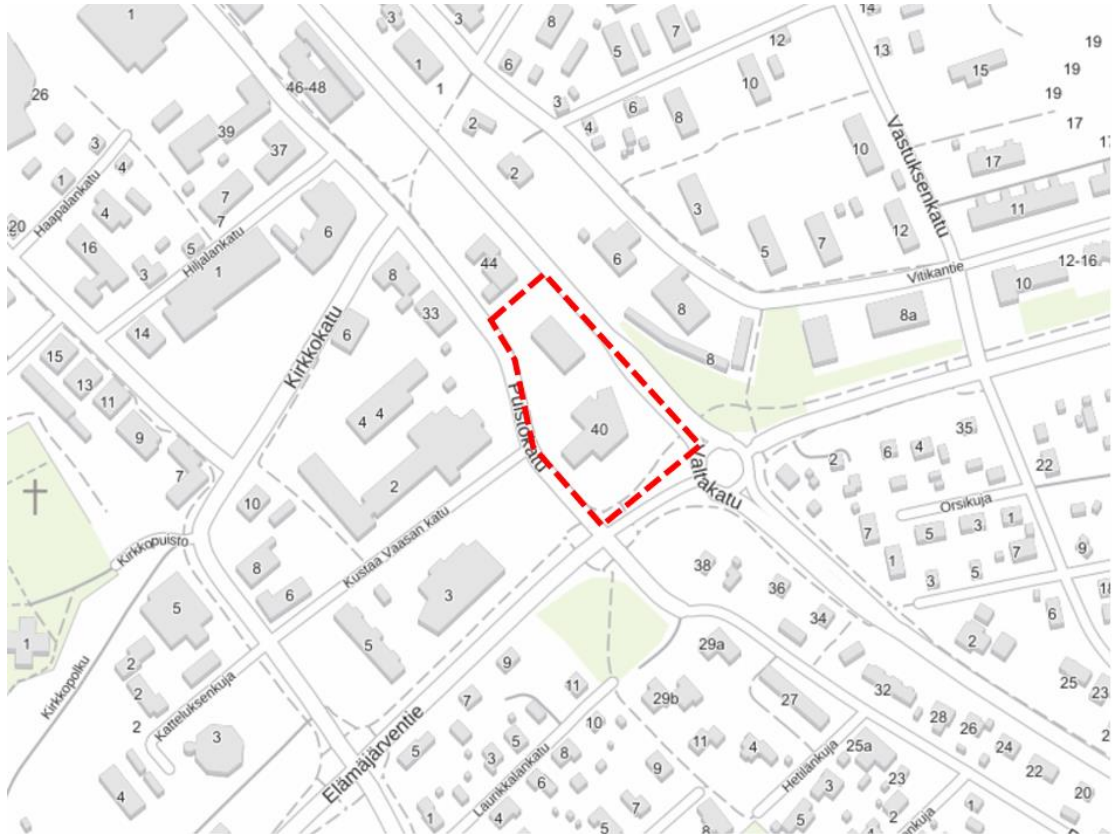
1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi Asemakaavan muutos Ronkaalan 1. kaupunginosassa korttelissa 50, tontit 3, 4 ja 5	
Kaavan laatija Haapajärven kaupunki, tekniset palvelut Kirkkokatu 2, 85800 Haapajärvi Jouni Laajala tekninen johtaja jouni.laajala@haapajarvi.fi 044 4456 147	Lukkaroinen Arkkitehdit Oy Kauppurienkatu 12b, 90100 Oulu Satu Fors arkkitehti, YKS 583 s-posti: satu.fors@lukkaroinen.fi puh: 050 368 1673 Hanna Jokela arkkitehti, YKS 703 s-posti: hanna.jokela@lukkaroinen.fi puh: 050 344 1268
Kaavan vireilletulo Asemakaavan muutos on tullut vireille xx.xx.2025. Vireilletulosta on tiedotettu...	
Kaavan hyväksyminen Hyväksytty teknisessä lautakunnassa x.x.202x § Hyväksytty kaupunginhallituksessa x.x.202x § Hyväksytty kaupunginvaltuustossa x.x.202x §	
Kaavan voimaantulo Asemakaavan muutos on tullut voimaan x.x.202x	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Haapajärven kaupungin keskustassa, Valtakadun ja Reijärventien kiertoliittymän kulmauksessa. Suunnittelualueeseen kuuluu ABC-liikenneaseman tontti, sen vieressä sijaitseva rakentamaton tontti ja liikerakentamisen tontti sekä pieni osa Valtakadun tiealueesta.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 10 700 m².



Kuva 1 Kaava-alueen sijainti ja rajaus opaskartalla (ei mittakaavassa)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Asemakaavan muutos Ronkaalan 1. kaupunginosassa korttelissa 50, tontit 3,4, ja 6. Epävirallisemmin kaavasta käytetään nimeä ABC-liikenneaseman asemakaavan muutos.

Kiinteistön omistaja KPO-Kiinteistöt Oy on tehnyt aloitteen asemakaavan muutoksesta. Tarkoituksena on laajentaa nykyisen liikenneaseman toimintaa viereisille tonteille, jotka kiinteistön omistaja on hankkinut omistukseensa, sekä Valtakadun tiealueelle. Tavoitteena on laajentaa liikenneaseman toimintoja ja pysäköintialueita.

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä	6
2	Tiivistelmä	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaava	7
3	Lähtökohdat	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.1.4	Muinaisjäännökset	10
3.1.5	Ympäristön häiriötekijät	10
3.1.6	Maanomistus	10
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	10
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
3.2.2	Maakuntakaava	11
3.2.3	Yleiskaava	12
3.2.4	Voimassa oleva asemakaava	13
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, osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.2	Vireilletulo	15
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet	15
4.5	Nähtävillälölon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen	15
5	Asemakaavan kuvaus	16
5.1	Kaavan rakenne	16

5.1.1	Mitoitus	16
5.1.2	Palvelut	16
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.3	Aluevaraukset	16
5.3.1	Korttelialueet	16
5.3.2	Muut alueet	16
5.4	Kaavan vaikutukset	17
5.4.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	17
5.4.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	19
5.4.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	19
5.4.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	19
5.4.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	19
5.4.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ..	19
5.5	Ympäristön häiriötekijät	19
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	20
5.7	Nimistö	21
6	Asemakaavan toteutus	22
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	22
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	22

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake (täydennetään ehdotusvaiheessa)
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet (täydennetään ehdotusvaiheessa)
Liite 4	Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet (täydennetään hyväksymisvaiheessa)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

Haapajärven ABC-liikenneaseman tontinkäyttösuunnitelma, Polyplan Oy 2024

Haapajärven keskustan osayleiskaavan 2035 selvitykset:

- Haapajärven osayleiskaavan luontoselvitys, Natans Oy 2011
- Haapajärven muinaisjäännösinventointi 2010-2011, Niko Latvakoski 2011
- Haapajärvi, Keskustan osayleiskaava-alueen historiallisen ajan arkeologinen inventointi, Niko Latvakoski 2013
- Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriympäristöselvitys, Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy, 2013
- Maisemaselvitykset Haapajärven osayleiskaavan muutokseen ja laajennukseen 2035, VSU arkkitehtuuri- ja viheraluesuunnittelu Oy 2011

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan käsittelyvaiheet ja nähtävilläolot
Asemakaavan muutos on käynnistetty teknisen lautakunnan päätöksellä 26.09.2024 § 71.
Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloa koskevassa lehti-ilmoituksessa xx.xx.202x.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville xx.xx.202x. (Alueidenkäyttölaki 62 ja 63 §)
Valmisteluvaiheen kaava-aineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä xx.xx.202x – xx.xx.202x välisen ajan (Alueidenkäyttölaki 62 §, MRA 30 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty kunnanhallituksessa x.x.202x §. Nähtävilläolon aikana esitettiin mielipiteitä x kpl ja saatiin lausuntoja x kpl.
Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx.xx. – xx.xx.202x välisen ajan (Alueidenkäyttölaki 65 §, MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty kunnanhallituksen 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 mahdollistetaan nykyisen liikenneaseman toimintojen ja pysäköintialueen laajentaminen viereiselle korttelialueelle. Lisäksi korttelialuetta laajennetaan Valtakadun tiealueelle, jossa nykyäänkin on liikenneaseman pysäköinti- ja istutusalueita.

Nykyinen liikenneaseman tontti on pieni ja pysäköintipaikkoja on niukasti. Kiinteistön omistaja on tehnyt aloitteen kaavamuutoksesta, jotta liikenneaseman liikenne- ja pysäköintijärjestelyt voidaan muuttaa toimivammiksi ja liiketoimintaa voidaan päivittää vastaamaan kysyntää. Kiinteistön omistaja on laatinut tontinkäyttösuunnitelman, jossa on esitetty autopesula, polttoaineen jakelupiste ja pysäköintipaikkoja nykyisen liikenneasemarakennuksen luoteispuolelle. Lisäksi osa pysäköintipaikoista toteutetaan sähköautojen latausasemina.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalueella sijaitsee Haapajärven ABC:n liikenneasema, johon kuuluu liikerakennus, polttoaineen jakelupiste sekä pysäköintialueita. Viereisellä kiinteistöllä, johon liikenneaseman toimintojen on tarkoitus laajentaa, on sijainnut käytöstä poistunut liikerakennus, joka on vastikään purettu.

Liikenneasemarakennus on aumakattoinen tiili- ja peltielementeistä rakennettu rakennus. Puistokadun puolella sijaitsevat polttoaineen jakelupisteet, joiden päällä on katos. Rakennusta ympäröi laaja asfaltoitu alue, jossa on pysäköintipaikkoja sekä liikenneaseman huolto- ja liikennealueita. Asfalttialueen reunoilla on nurmi- ja istutusalueita ja muutamia puita. Valtatien puolella sijaitsee mainospylöni.



Kuva 2 Ilmakuva suunnittelualueesta (Karttapaikka, 2024)

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on lähes kokonaisuudessaan asfalttoitua tai rakennusten peittämää aluetta. Alueen reunoilla on kapeita nurmialueita, joilla kasvaa muutamia puita ja pensaita.

Suunnittelualueen tiedossa olevat uhanalaistiedot on tarkistettu laji.fi-tietokannasta 15.1.2025. Tietokantaan on tallennettu alueelta havaittuja lintuja yhtenä päivänä vuonna 2023. Havaituista linnuista punavarpuinen on luokiteltu silmälläpidettäväksi.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

ABC-liikenneasema on kaupunkikuvallisesti hyvin näkyvällä paikalla, koska se sijaitsee kaupungin saapumisreittien risteyksessä.

Näkymät ovat pitkiä laajan pysäköintialueen läpi, eikä katutila rajaudu etenkin Puistokadun puolella. Asfalttialueen reunoilla Valtakadun ja Reijärventien puolella sijaitsee nurmi- ja istusalueita sekä muutamia puita.



Kuva 3 Liikenneasema Puistokadulta (Google Maps 2024)



Kuva 4 Liikenneasema Reijärventieltä. (Google Maps 2024)

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse paikallisesti, maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai maisema-alueita.

Palvelut

Liikenneasema tarjoaa palveluita alueen asukkaille sekä ohikulkevalle autoliikenteelle. Liikenneasemalla on ravintola sekä pieni päivittäistavarakauppa. Autoilijoille palveluita on tankkauksen lisäksi sähköauton latauspalvelu ja autopesu sekä muita autoilua tukevia palveluita.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne tontille kulkee Puistokadun kautta, jonka molemmin puolin kulkee reunakivellä erotettu kevyen liikenteen väylä. Tontille on Puistokadulta tällä hetkellä kolme liittymää, joista kaksi on melko leveitä.

Tontilla rakennuksen ympärillä on liikenneaseman huoltoliikenteeseen liittyviä toimintoja, eikä niitä ole erotettu muusta liikenteestä. Asiakaspysäköintipaikkoja on rakennuksen ympärillä. Tontilla ei ole eroteltu jalankulkua ja polkupyöräilyä ajoneuvoliikenteestä.

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 muinaisjäännösrekisteristä 14.1.2025. Rekisterin mukaan suunnittelualueella ei sijaitse muinaisjäännöksiä.

3.1.5 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Valtioneuvoston päätös melun ohjearvoista (993/1992) ei koske ulkotilojen osalta liikerakennuksia. Sisätiloissa melutaso ei saa ylittää päiväaikaan 45 dB.

Vaaralliset kemikaalit

Suunnittelualueella sijaitsee käytössä oleva polttoaineen jakeluasema.

3.1.6 Maanomistus

Kaavamuutos alue on KPO-Kiinteistö Oy:n omistuksessa tonttien osalta. Katualueet ovat Haapajärven kaupungin omistuksessa. Tialueet omistaa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttölain 22 §: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 vähähiiliselä 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-, liikku- mis- 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.
Ehkäistään 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 kestävää hyödyntämistä. 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.

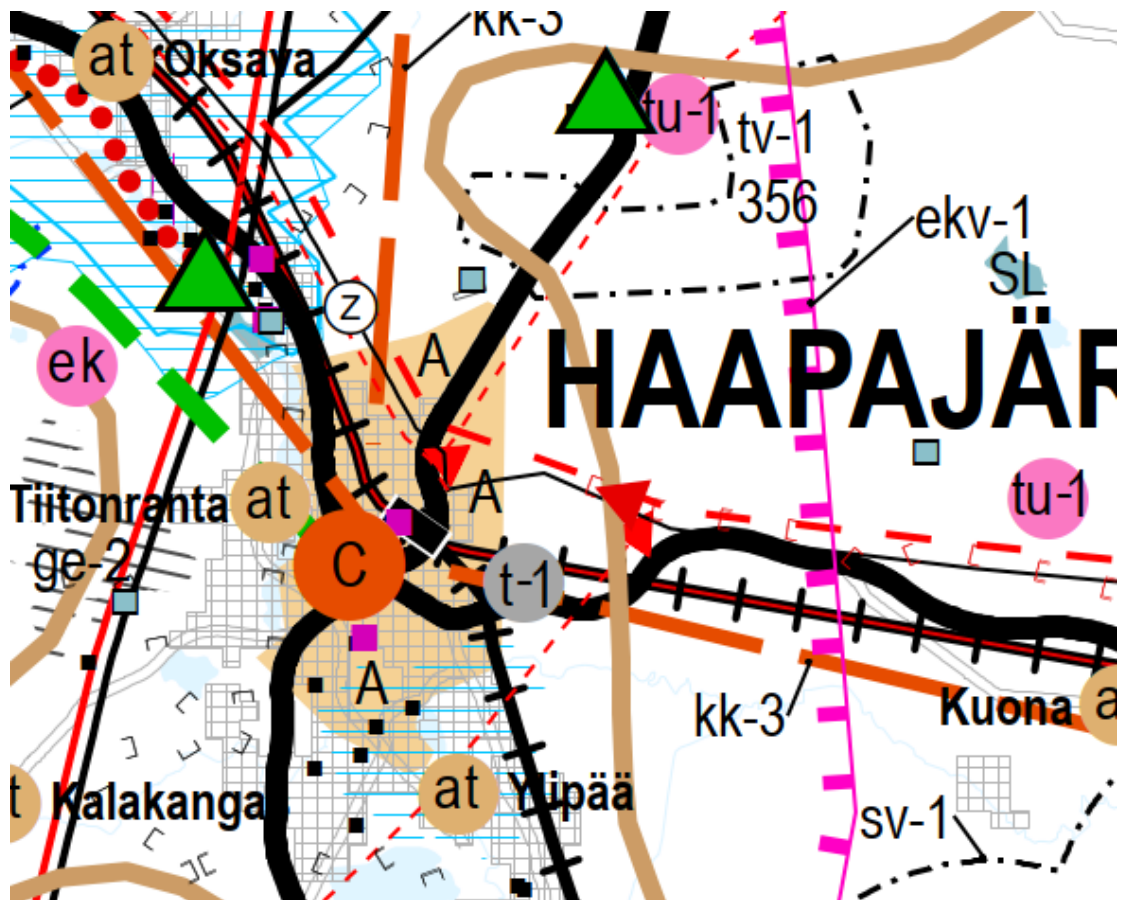
- 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. Kaavan teemoja ovat energiantuotanto- ja -siirto, kaupan palvelurakenne, aluerakenne ja taa-jamat, luonnonympäristö, liikennejärjestelmät ja logistiikka.
- 2. vaihemaakuntakaava on kuulutettu voimaan 7.12.2016. Kaavan teemoja ovat maa-seudun asutusrakenne, kulttuuriympäristöt, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset

materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueet, seudulliset ampumaradat sekä puolustusvoimien alueet.

- 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018, ja sitä koskevat valitukset on hylätty 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 maakunnassa on käynnissä energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatiminen. Vaihemaakuntakaava on etenemässä hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2025. Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan ehdotuksessa suunnittelualueelle ei kohdistu muutoksia. Haapajärven osalta merkittävimmät muutokset kohdistuvat sähköverkkoon.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C). Alue sijoittuu lisäksi maaseudun kehittämisen kohdealueelle (mk-6).



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

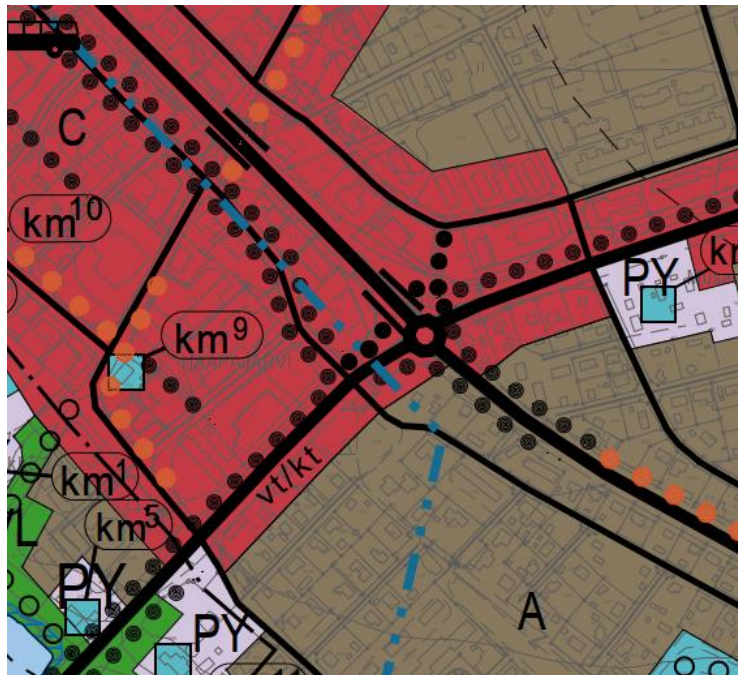
3.2.3 Yleiskaava

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

Suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C) ja sitä kiertävät valtatie, kokoojakaadut sekä kevyenliikenteen reitit. Kaavamuutosaluetta sivuaa maisemallisesti arvokas alue (ma-2). Keskustatoimintojen alueelle saa yleiskaavamerkinnän mukaan sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Alueen suunnittelussa 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 soveltumattonta tuotantotoimintaa. Alueella tulee huolehtia viheralueverkoston toimivuudesta. Viheralueista on muodostettava kehämäisiä tai verkkomaisia kokonaisuuksia, joissa huomioidaan nykyiset viheralueet. Viheralueet toimivat hulevesien käsittelyssä.

Huom. Yleiskaavan hyväksymisen jälkeen maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen *Kalajokilaakson kulttuurimaisema* rajausta on muutettu siten, että maisema-alue ei ulotu Haapajärven keskustaan asti

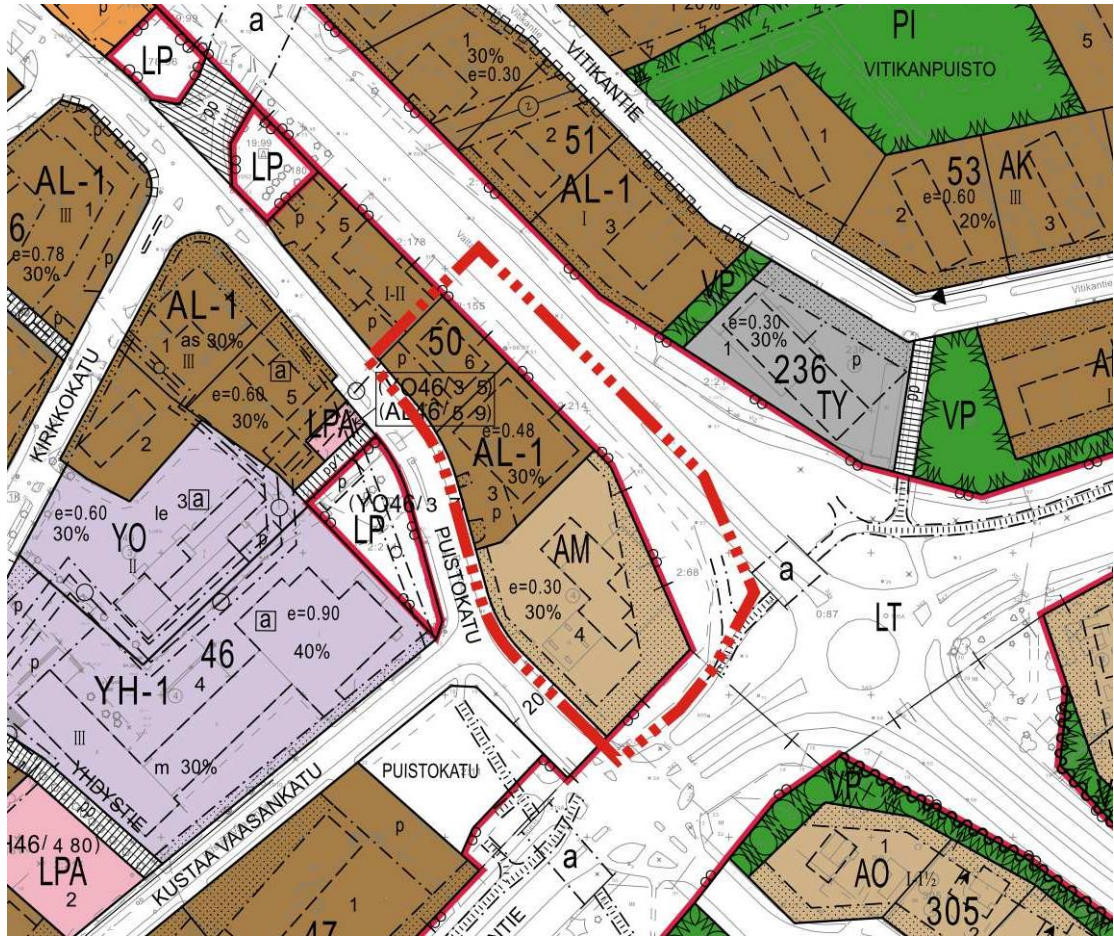


Kuva 6 Ote Haapajärven keskustan osayleiskaavasta.

3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 26.1.1979 vahvistettu asemakaava.

Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi (AM) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1). Valtatiet on kaavamerkinnällä osoitettu kauttakulku- ja yhdystiealueeksi näkemäalueineen (LT). Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu osa Puistokadun katualueesta.



Kuva 7 Ote Haapajärven asemakaavayhdistelmästä ja kaavamuutosalueen rajaus.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Haapajärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 5.11.2012.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on alueidenkäyttölain 54 a §:n mukainen ja vastaa olosuhteita 13.12.2023.

3.2.7 Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole alueidenkäyttölain 53 §:n mukaisessa rakennuskiellossa.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

KPO-Kiinteistöt Oy on hankkinut omistukseensa nykyisen liikenneaseman viereiset tontit ja sen tavoitteena on laajentaa liikenneaseman toimintoja niille. Nykyinen asemakaava ei mahdollista liikenneaseman laajentamista, minkä vuoksi maanomistaja on hakenut kaupungilta asemakaavan muutosta. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan liikenneaseman toimintojen laajeneminen ja kehittyminen alueella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kiinteistön omistaja on tehnyt Haapajärven kaupungille aloitteen asemakaavan muuttamisesta. Asemakaavan muutos on käynnistetty Haapajärven teknisen lautakunnan päätöksellä 26.09.2024 § 71.

Asemakaava laaditaan konsulttityönä Lukkaroinen Arkkitehdit Oy:ssä. Kaavoitusta ohjaa Haapajärven kaupungin kaavoituksesta vastaava henkilöstö.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset, osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa. Kaavan osalliset ja osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu asemakaavaselostuksen liitteenä olevassa Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon myötä **xx.xx.2025**. **Vireilletulosta on ilmoitettu...**

4.3.3 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 (Alueidenkäyttölaki 66 §). Näin ollen viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen järjestää.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on liikenneaseman toimintojen kehittyminen ja laajentaminen, mm. sähköauton latauspaikkojen rakentaminen, uuden polttoaineen jakelupisteen sijoittaminen ja huoltoasemaan liittyvien toimintojen, kuten autopesulan rakentaminen.

Kaupungin tavoitteena on turvallisten liikennejärjestelyjen toteutuminen sekä palveluverkoston kehittäminen ja tukeminen. Lisäksi liikenneaseman keskeisen sijainnin takia tavoitteena on yhteensovittaa huoltoasematoiminnot kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle ja kehittää alueen viherympäristöä.

4.5 Nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Täydentyy nähtävillä olon jälkeen.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa yhdistetään korttelin 50 tontit 3, 4 ja 6 ja osoitetaan kokonaisuus huoltoaseman korttelialueeksi (LH). ABC-liikenneaseman nykyisessä asemakaavassa yleisen tien alueella sijaitsevat tontin osat liitetään huoltoaseman korttelialueeseen.

5.1.1 Mitoitus

Huoltoaseman korttelialueen pinta-ala on 8358 m² ja rakennusoikeus 1100 k-m².

ASEMAKAAVAN KESKEISET MITOITUSTIEDOT		
Alue	Pinta-ala	Rakennusoikeus
LT	2275 m ²	-
LH	8458 m ²	2500 k-m ²
Yht.	10 733 m²	2500 k-m²

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueella sijaitsee ABC-liikenneasema, joka tarjoaa kaupunkilaisille ja ohikulkijoille tärkeitä polttoaineen jakelun ja sähköauton latauksen palveluita. Asemakaavan muutoksella turvataan liikenneaseman kehittämismahdollisuudet.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvan kannalta keskeisellä paikalla keskustan sisääntuloväylien risteyksessä. Ympäristön laadun kehittämiseksi asemakaavassa annetaan määräyksiä puiden ja pensaiden istuttamisesta tontille. Istutukset lisäävät kaupunkitilan viihtyisyyttä ja varjostavat kesäisin kuumenevia asfalttikenttiä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Huoltoaseman korttelialue - LH

Huoltoaseman korttelialueen rakennusoikeus on 2500 k-m² ja rakennukset saa toteuttaa yksi-kerroksisena. Rakentamisalueen raja on asetettu pääosin 4 metrin etäisyydelle tontin rajoista, lukuun ottamatta tontin liikenneympyröin puoleista reunaa, jossa rakentamisalueen raja mukaillee nykyistä rakennusta. Tontin reunat on merkitty istutettavaksi alueeksi.

5.3.2 Muut alueet

Valtatien suunnittelualueeseen kuuluva osa on merkitty yleisen tien alueeksi (LT). Yleisen tien alueen rajausta supistuu voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna ja mukaillee ABC-liikenneaseman nykyisen rakennetun piha-alueen reunaa.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	
TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
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.	Asemakaavan muutoksella edistetään kuntalaisille välttämättömän huoltoasemapalvelun säilymistä ja kehittymistä Haapajärvellä.
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.	Suunnittelualue sijaitsee Haapajärven keskustaaajamassa nykyisen yhdyskuntarakenteen sisällä.
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.	Suunnittelualueella sijaitseva huoltoasemapalvelu on hyvin saavutettavissa erilaisilla kulkumuodoilla.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa	Asemakaavan muutoksessa ei oteta käyttöön uusia alueita.
Tehokas liikennejärjestelmä	
TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
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.	Asemakaavan muutos ei koske valtakunnallisen liikennejärjestelmän kehittämistä.
Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet	Asemakaavan muutoksessa on huomioitu Valtakadun tiealueen riittävä varaus.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	
TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	Huoltoaseman pihatoiminnot vaativat laajoja asfaltoituja alueita, joilta muodostuu paljon hulevesiä. Kaavamääräyksessä on ohjattu hulevesien viivyttämistä ja käsittelyä. Kaavassa määrätään istuttamaan tontille varjostavia puita, jotka vähentävät piha-alueen liikalämpenemistä.
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja	Suunnittelualueelle kantautuu liikennemelua ympäröiviltä teiltä. Alueella oleva toiminta on kuitenkin sellaista, että melun ohjearvoja ei sovelleta piha-alueilla.
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.	Huoltoaseman alueella säilötään ja käsitellään polttoaineita, jotka ovat onnettomuusriskejä aiheuttavia aineita. Alueella sijaitsee nykyisinkin huoltoasema, eikä piha-alueen laajentamisella ole merkittäviä vaikutuksia.
Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.	Kaava-alueella ei sijaitse ko. toimintoja.
Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonais- ja turvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.	Kaavamuutoksessa ei käsitellä ko. asioita.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	
TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.	Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä tai luonnonperinnön arvoja.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.	Suunnittelualueella ei sijaitse luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita tai ekologisia yhteyksiä.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Alueelle ei sijoitu virkistysalueita.
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävä hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä- alueiden sekä	Ei koske tätä hanketta.

saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.	
Uusiutumiskykyinen energiahuolto	
TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin	Ei koske tätä hanketta.
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.	Ei koske tätä hanketta.

5.4.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön. Suunnittelualan läheisyydessä ei sijaitse asuinalueita. Kaavamuutoksella tuetaan nykyisen huoltoasematoiminnan jatkumista ja kehittämistä.

5.4.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Tontilla muodostuvien hulevesien käsittelyä ohjataan kaavamääräyksellä.

5.4.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan muutoksella on vähäisiä positiivisia vaikutuksia luonnonympäristöön, koska kaavassa edellytetään lisäämään puuston määrää tontilla.

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

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alue- tai yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- tai energiatalouteen tai liikenteeseen. Alueen toiminta jatkuu pääosin nykyisenlaisena.

5.4.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön. Puuston istuttaminen voi vaikuttaa positiivisesti kaupunkikuvan viihtyisyyteen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle kantautuu liikennemelua ympäröiviltä teiltä. Alueen toiminta on kuitenkin sellaista, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melun ohjearvot eivät koske sen piha-alueita.

Suunnittelualueella sijaitsee polttoaineen jakeluasema, jonka sijainti on tarkoituksenaan muuttaa laajenevalla tontilla. Polttoaineen jakeluaseman siirtämisellä ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia suunnittelualueen ympäristöön. Jakeluaseman toteuttamista ohjaa Haapajärven ympäristöpalvelut.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavamerkinnät:



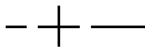
Yleisen tien alue



Huoltoaseman korttelialue



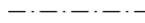
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellisen alueen tai osa-alueen raja.

50

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

2500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

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



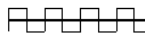
Rakennusala.



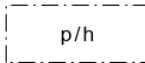
Ohjeellinen rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Pysäköinnille ja alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Asemakaavamääräykset:

1. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla esimerkiksi viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden avulla. Painanteissa, altaissa ja säiliöissä tulee olla suunniteltu salaojitus ja ylivuoto. Tarvittaessa tulee asentaa hiekan- ja öljynerotuskaivot toiminnan laadun mukaan. Laajojen asfalttikenttien pintavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta.

2. Tontin rakentamattomille osille, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköintialueina tms. tulee istuttaa suurikokoisia puita ja pensaita. Puita tulee istuttaa vähintään 1 kpl piha-alueen 500 m² kohti. Puille tulee varata riittävä tila puun varttumiselle täysikasvuiseksi. Ison puun kasvualustan tarve on noin 25 m³.

5.7 Nimistö

Kaava-alueen nimistö ei muutu.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaan ei liity toteuttamista havainnollistavia suunnitelmia. KPO-Kiinteistöt Oy on teettänyt alueen kehittämistä tontinkäyttösuunnitelman, jota on käytetty kaavan laatimisen tausta-aineistona.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää, kun kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman. Kaavan toteuttaminen ei vaadi investointeja kunnallistekniikkaan tai katuihin, ja toteuttamisaikataulu on maanomistajan päätösvallassa.

Oulussa 20.5.2025

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy



Satu Fors
arkkitehti, YKS 583



Hanna Jokela
arkkitehti, YKS 703