



Asemakaavan selostus

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

Selostus liittyy 7.5.2025 päivättyyn asemakaavaehdotukseen. 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
Kaavan vireilletulo Asemakaavan muutos on tullut vireille 12.3.2025. Vireilletulosta on tiedotettu paikallislehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivulla.	
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

Kaavamuuotosalue sijaitsee Haapajärven kaupungin keskustassa, Valtakadun ja Reisjärventien 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 raja-alue 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	11
3.1.6	Maanomistus	11
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	11
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
3.2.2	Maakuntakaava	13
3.2.3	Yleiskaava	14
3.2.4	Voimassa oleva asemakaava	14
3.2.5	Rakennusjärjestys	15
3.2.6	Pohjakartta	15
3.2.7	Rakennuskiellot	15
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1	Osalliset, osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.3.2	Vireilletulo	16
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet	16
4.5	Nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen	17
5	Asemakaavan kuvaus	18
5.1	Kaavan rakenne	18

5.1.1	Mitoitus	18
5.1.2	Palvelut	18
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3	Aluevaraukset	18
5.3.1	Korttelialueet	18
5.3.2	Muut alueet	18
5.4	Kaavan vaikutukset	19
5.4.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	19
5.4.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	21
5.4.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	21
5.4.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	21
5.4.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	21
5.4.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ..	21
5.5	Ympäristön häiriötekijät	22
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	22
5.7	Nimistö	23
6	Asemakaavan toteutus	24
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	24

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet
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 kuulutuksessa 12.3.2025.
Valmisteluvaiheen kaava-aineisto ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 12.3. – 17.4.2025 välisen ajan (AKL 62 §, MRA 30 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty teknisessä lautakunnassa 10.2.2025 17. Nähtävilläolon aikana esitettiin mielipiteitä 0 kpl ja saatiin lausuntoja 7 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 asfaltoitua tai rakennusten peittämää aluetta. Alueen reunoilla on kapeita nurmialueita, joilla kasvaa muutamia puita ja koristepensaita. Alueella ei ole luontaisesti syntyneitä luontotyyppejä, perinnebiotooppeja tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä.

Suunnittelualueen tiedossa olevat uhanalaistiedot on tarkistettu laji.fi-tietokannasta 15.1.2025. Tietokantaan on tallennettu alueelta havaittuja lintuja yhtenä päivänä vuonna 2023. Havaituista linnuista punavarpunen 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 Reisjärventien puolella sijaitsee nurmi- ja istutusalueita sekä muutamia puita.



Kuva 3 Liikenneasema Puistokadulta (Google Maps 2024)



Kuva 4 Liikenneasema Reisjärventieltä. (Google Maps 2024)

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

Suunnittelualueen läheisyydessä Puistokadun toisella puolella sijaitsee maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö **Haapajärven kauppakatu**. Haapajärven Kauppakatu on edustava ja arvokas esimerkki maaseututaajajille 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 kehittämisestä.

Aluekokonaisuuteen sisältyvistä maakunnallisesti arvokkaista rakennuksista lähinnä suunnittelualueella ovat vuonna 1979 rakennettu Haapajärven kaupungintalo, 1950-luvulla rakennettu Haapajärven lukio sekä osoitteessa Kirkkokatu 6 sijaitseva jälleenrakennuskauden asuin- ja liikerakennus.



Kuva 5 Maakunnallisesti arvokkaat rakennukset Kirkkokatu 6 ja Haapajärven kaupungintalo.



Kuva 6 Maakunnallisesti arvokas rakennus Haapajärven lukio.

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 yhdistetty jalankulun ja polkupyöräilyn 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. Tiealueet 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 vähähiiliseen 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 rajavallvonnan 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.

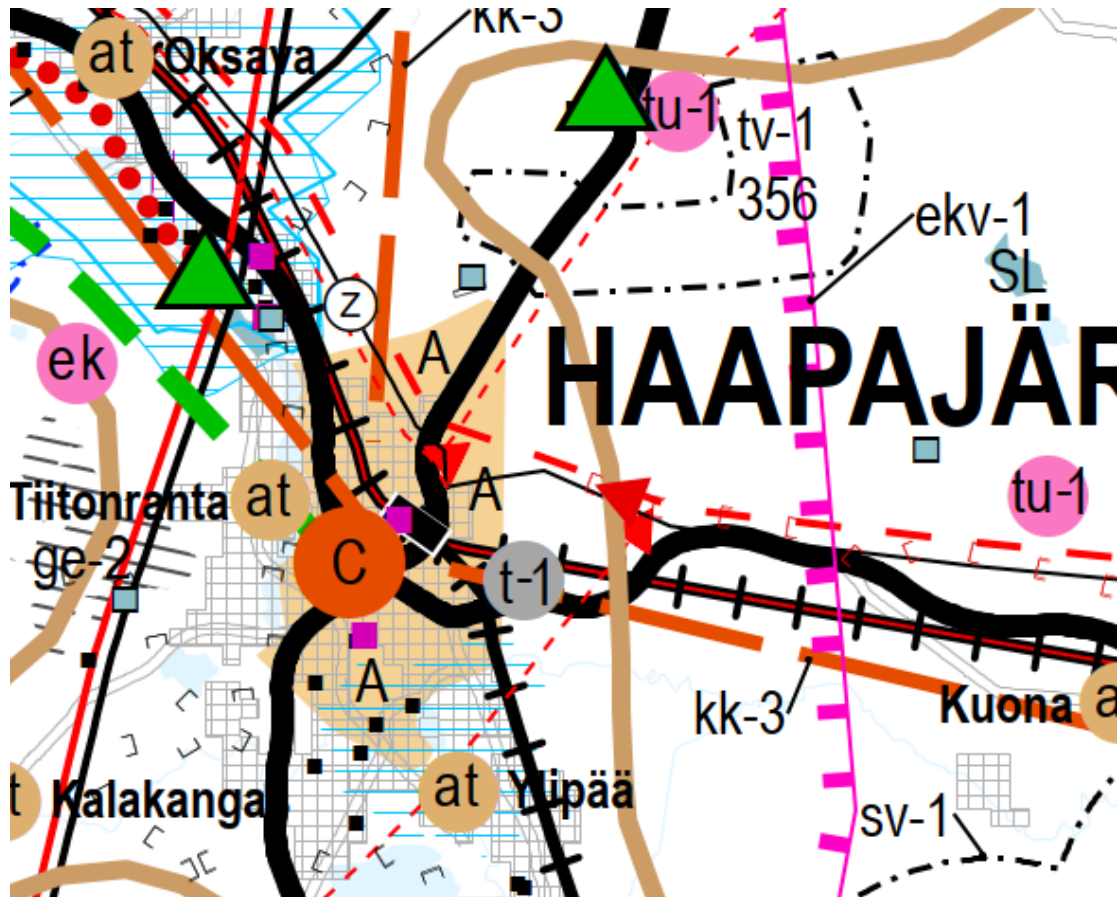
3.2.2 Maakuntakaava

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 puolustus-voimien 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).



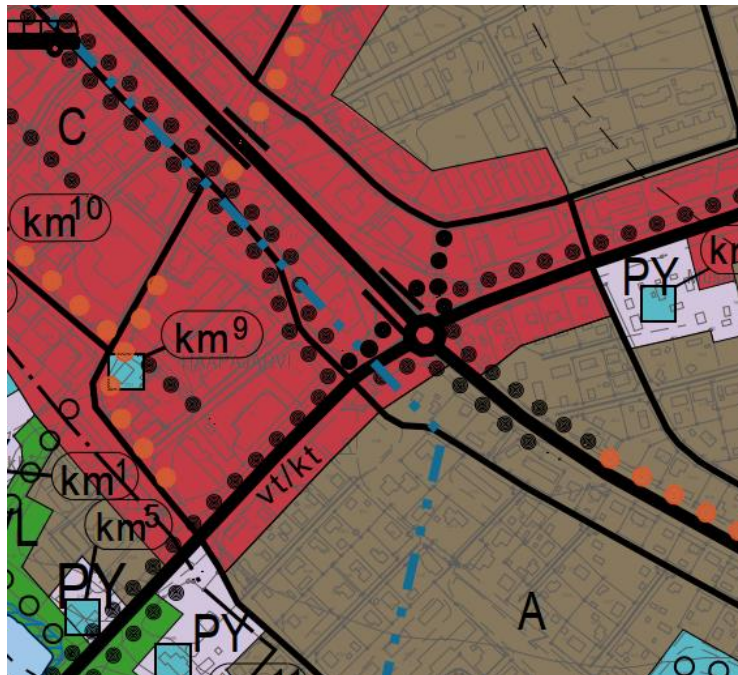
Kuva 7 Ote Pohjois-Pohjanmaan 1.-3. vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartasta.

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, kokoojajadut 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 soveltumatonta 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

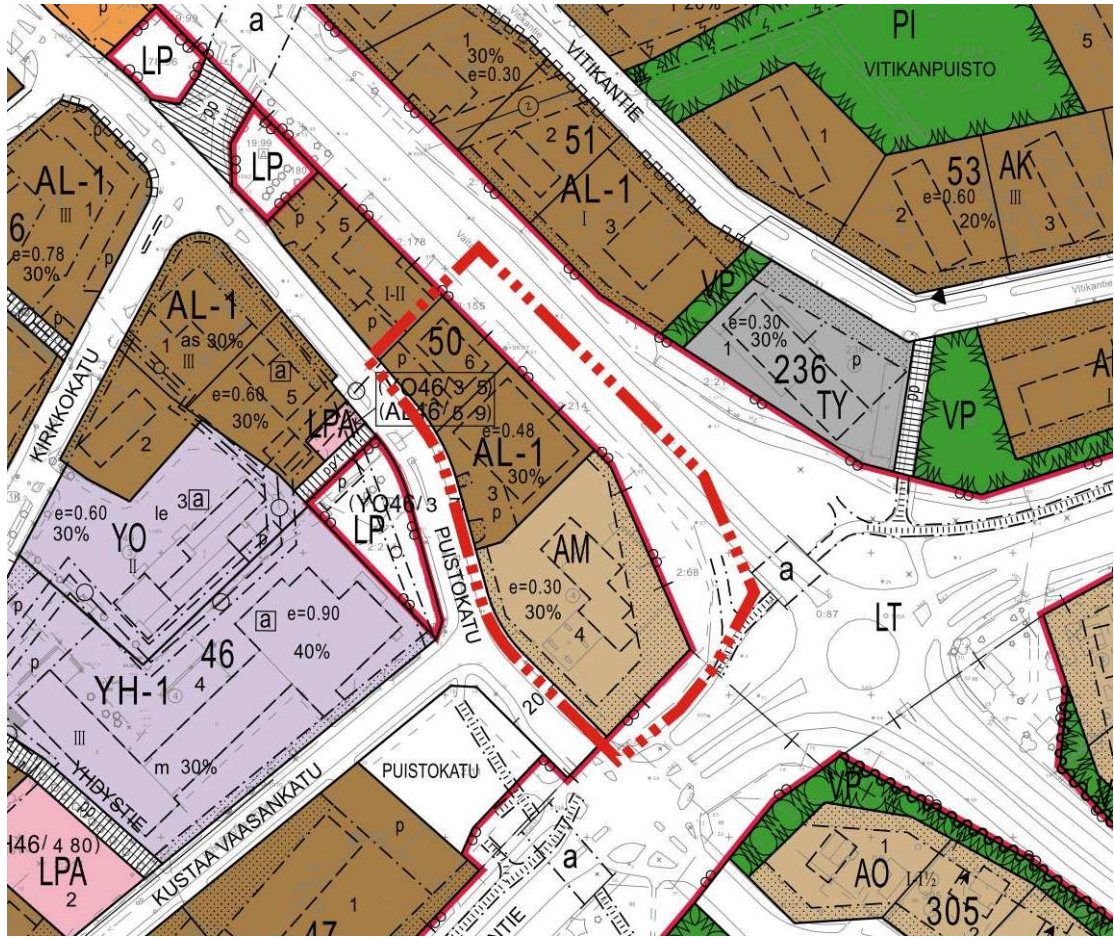


Kuva 8 Ote Haapajärven keskustan osayleiskaavasta.

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 9 Ote Haapajärven asemakaavayhdistelmästä ja kaavamuuotosalueen rajaus.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Haapajärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 5.11.2012. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on käynnissä ja rakennusjärjestysluonnos on ollut nähtävillä loppuvuodesta 2024.

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 12.3.2025. Vireilletulosta on ilmoitettu kaupungin internet-sivulla ja virallisella ilmoitustaululla sekä Maaselkä-lehdessä.

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 rakentuminen.

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

Kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja palautteeseen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteinä 3 ja 4.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella aineistoon on tehty seuraavia muutoksia:

- Hulevesiä koskevaa kaavamääräystä on täydennetty.

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella aineistoon on tehty seuraavia muutoksia:

- Täydentyy nähtävilläolon 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 m ²	2500 k-m ²

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 5 metrin etäisyydelle tontin rajoista, lukuun ottamatta tontin liikenneympyröin puoleista reunaa, jossa rakentamisalueen raja mukailee 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 mukailee 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.
Ekäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja	Suunnittelualueelle kantautuu liikennemelu 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 kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavallvonnan 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. Suunnittelualueen 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 nykyisellään.

5.4.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

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

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia Kauppakadun maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. ABC-liikenneaseman nykyinen rakennus on tarkoituksena säilyttää, minkä lisäksi tontille on suunnitelmissa rakentaa pesuhalli. Suunnittelualueen yleisilme liikenneasemana säilyy nykyisellään.

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.

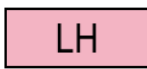
Suunnittelualueella sijaitsee polttoaineen jakeluasema, jonka sijainti on tarkoituksena muuttaa laajenevalla tontilla. Polttoaineen jakeluaseman siirtämisellä ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia suunnittelualueen ympäristöön. Jakeluaseman toteuttamista ohjaa Haapajärven kaupungin ympäristöpalvelut, joihin tulee olla yhteydessä hyvissä ajoin ennen nykyisen jakeluaseman purkamista ja uuden rakentamista.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavamerkinnät:



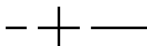
Yleisen tien alue



Huoltoaseman korttelialue



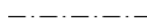
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva



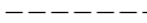
Kaupunginosan raja.



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.



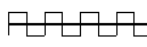
Rakennusala.



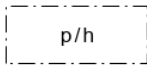
Ohjeellinen rakennusala.



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 viivytys-painanteiden, -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.
Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee johtaa kunnalliseen hulevesiverkoston, eikä niitä saa johtaa naapurin hulevesijärjestelmään.
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 kehittämisestä 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 toteutamisaikataulu on maanomistajan päätösvallassa.

Oulussa 7.5.2025

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy



Satu Fors
arkkitehti, YKS 583



Hanna Jokela
arkkitehti, YKS 703