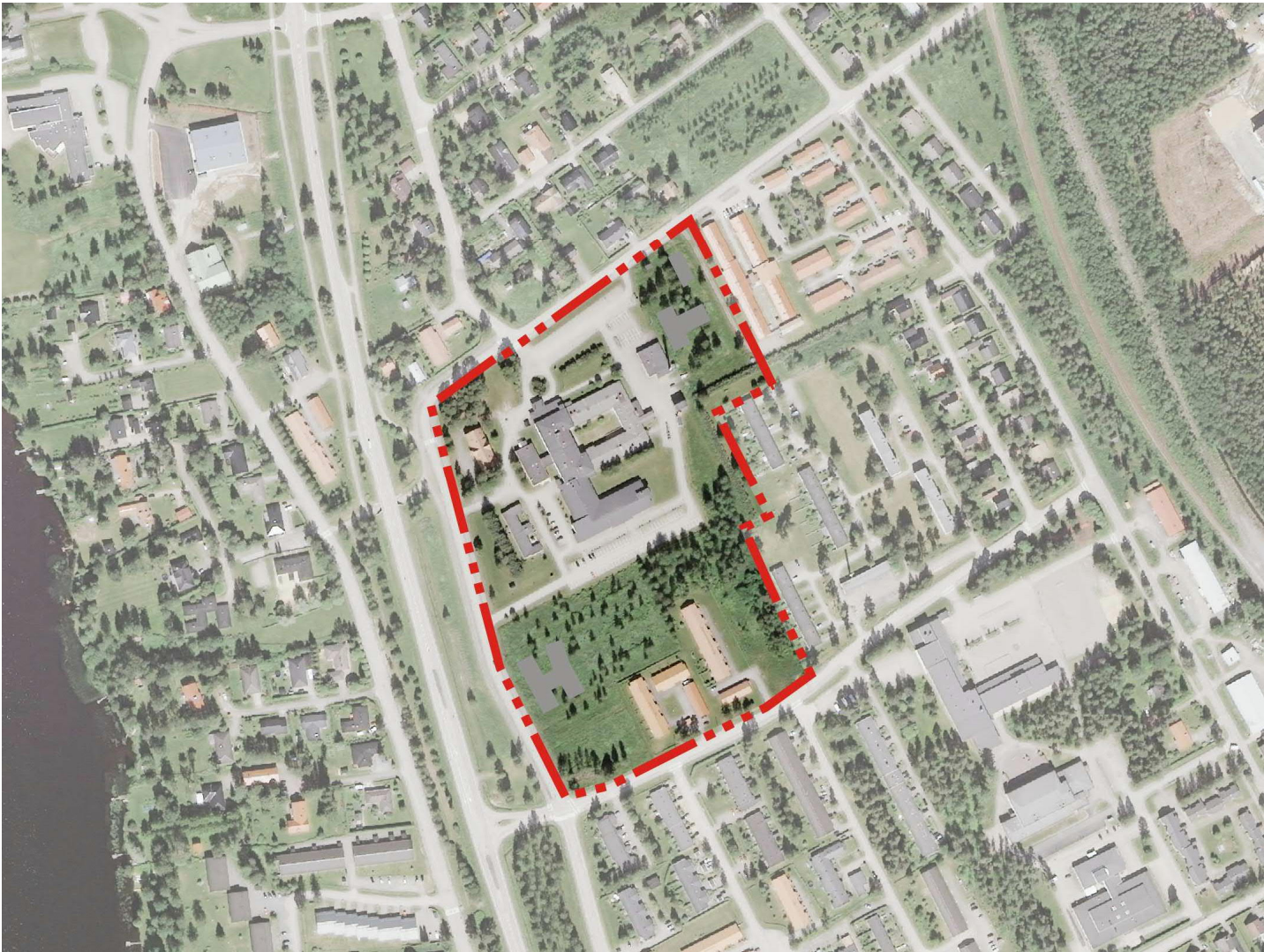




HAAPAJÄRVEN KAUPUNKI



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

TERVEYSKESKUKSEN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee Roikolan 2. kaupunginosan kortteleita 212 ja 222 sekä niihin liittyviä puisto- ja katualueita.

Selostus liittyy 10.5.2021 päivättyyn asemakaavaluonnokseen.

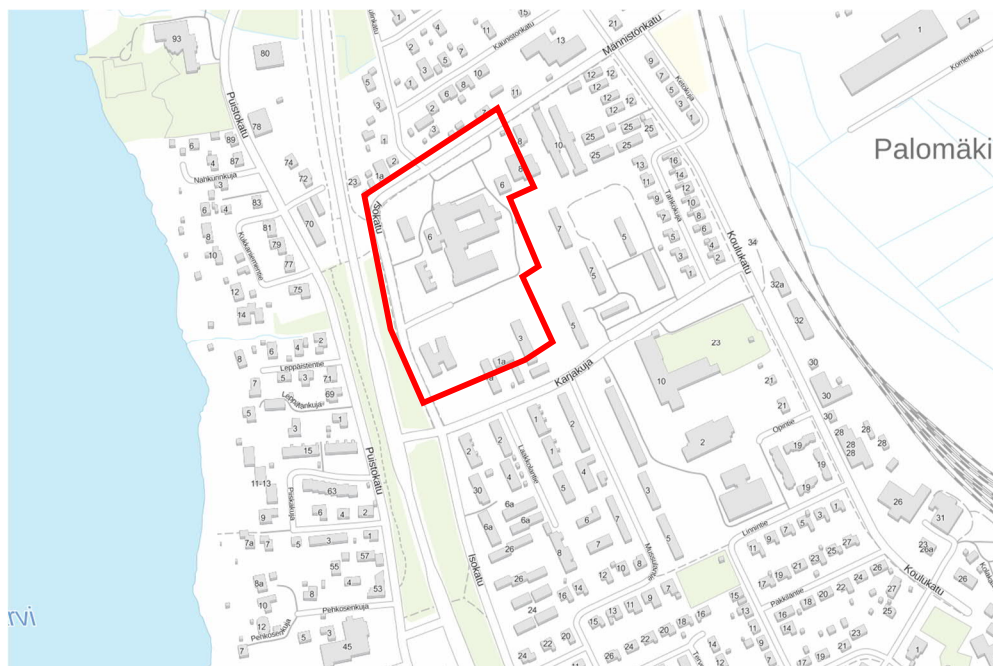
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi Terveyskeskuksen alueen asemakaavan muutos	
Kaavan laatija Haapajarven kaupunki tekniset palvelut Vesa Savolainen tekninen johtaja vesa.savolainen@haapajarvi.fi puh. 044 4456 146	Lukkaroinen Arkkitehdit Oy Kauppurienkatu 12b, 90100 Oulu Satu Fors arkkitehti, YKS 583 satu.fors@lukkaroinen.fi puh. 050 368 1673
Kaavan vireilletulo Asemakaavan muutos on tullut vireille x.x.2021. Vireilletulosta on tiedotettu...	
Kaavan hyväksyminen Hyväksytty teknisessä lautakunnassa x.x.2021 § Hyväksytty kaupunginhallituksessa x.x.2021 § Hyväksytty kaupunginvaltuustossa x.x.2021 §	
Kaavan voimaantulo Asemakaavan muutos on tullut voimaan x.x.2021	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Roikolan kaupunginosassa Isokadun, Männistönkadun ja Karjakujan rajaamalla alueella. Alue sisältää korttelit 212 ja 222, joihin sijoittuu Haapajarven terveyskeskus, kaksi palvelukotia, kaksi rivitaloyhtiötä sekä kaksi rakentamatonta tonttia. Kaavamuutosalueen koko on 6,6 ha.



Kuva 1 Kaava-alueen sijainti ja raja-asetus opaskartalla (ei mittakaavassa).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Terveyskeskuksen alueen asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutos vastaa ensisijaisesti Haapajärven terveyskeskuksen rakentamistarpeisiin. Terveyskeskuksen laajennuksen hankesuunnittelu on käynnissä ja hankesuunnittelun yhteydessä on ilmennyt tarvetta muuttaa asemakaavaa, jotta terveyskeskuksen laajennus voidaan rakentaa parhaalla mahdollisella tavalla. Lisäksi päivitetään asemakaava vastaamaan jo toteutuneita asemakaavasta poikkeavia ratkaisuja ja tarkistetaan kulkuyhteydet korttelin 222 tonteille. Kaavamuutoksessa ratkaistaan paikallisesti merkittävän Haapajärven vanhan sairaalan suojelu.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä	5
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Muinaisjäännökset.....	8
3.1.5	Ympäristön häiriötekijät	8
3.1.6	Maanomistus	8
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	9
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
3.2.2	Maakuntakaava.....	10
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.....	14
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
4.3.1	Osalliset	14
4.3.2	Vireilletulo	15
4.3.3	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet	15
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	15

4.6	Nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen	15
ASEMAKAAVAN KUVAUS		16
4.7	Kaavan rakenne ja aluevaraukset	16
4.7.1	Mitoitus	16
4.7.2	Palvelut	16
4.8	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
4.9	Kaavan vaikutukset	17
4.9.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	17
4.9.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	19
4.9.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	19
4.9.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	19
4.9.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	19
4.9.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	19
4.10	Ympäristön häiriötekijät	19
4.11	Kaavamerkinnot ja -määräykset	19
4.12	Nimistö	20
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20
5.1	Toteuttaminen ja ajoitus	20

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan seuranta- ja tilastolomake
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Poistuva asemakaava
Liite 4	Asemakaavaluonnos
Liite 5	Asemakaavamerkinnot ja määräykset
Liite 6	Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet
Liite 7	Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Haapajärven terveyskeskuksen hankesuunnitelma
- Haapajärven keskustan osayleiskaavan 2035 selvitykset

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan käsittelyvaiheet ja nähtävilläolot
Asemakaavan muutos on käynnistetty teknisen lautakunnan päätöksellä 15.4.2021 § 31.
Asemakaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloa koskevassa lehti-ilmoituksessa xx.xx.202x.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville xx.xx.202x. (MRL 62 ja 63 §)
Valmisteluvaiheen kaava-aineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä xx.xx.202x – xx.xx.202x välisen ajan (MRL 62 §, MRA 30 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty teknisessä lautakunnassa 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 (MRL 65 §, MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty kaupunginhallituksen kokouksessa xx.xx.202x §. Nähtävilläolon aikana esitettiin muistutuksia x kpl ja saatiin lausuntoja x kpl.
Tekninen lautakunta käsitteli asemakaavan muutoksen xx.xx.202x §
Kunnanhallitus käsitteli asemakaavan muutoksen xx.xx.202x §
Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen xx.xx.202x §
Asemakaavan muutos on tullut voimaan xx.xx.202x.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella laajennetaan korttelia 212 sen eteläpuolella sijaitsevalle puistoalueelle. Kortteli 212 jaetaan kahdeksi tontiksi nykyisten kiinteistönrajojen mukaan. Korttelissa 212 sijaitseva Haapajärven vanha sairaala suojellaan paikallisesti merkittävänä kohteena. Kortteli 222 jaetaan viideksi tontiksi nykyisten kiinteistönrajojen mukaan ja korttelin takaosassa sijaitseville tonteille 4 ja 5 osoitetaan kulkuyhteys uutta katua pitkin. Kaava-alueen reunalla oleva pohjois-eteläsuuntainen puistokaistale kulkuyhteyksineen säilytetään.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on tullut voimaan. Alustavan aikataulun mukaan kaavan hyväksymiskäsittely on lokakuussa 2021.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella sijaitsee Haapajärven terveyskeskus, kaksi palvelukotia, kaksi rivitaloyhtiötä sekä kaksi rakentamatonta tonttia. Yleisilmeeltään alue on rakennettua taajama-aluetta.



Kuva 2 Kaava-alueen rajausta ortoilmakuvalla. Ilmakuvaan on lisätty kuvan ottamisen jälkeen rakennetut palvelukodit harmaalla täytöllä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakennettu, eikä sillä sijaitse varsinaista luonnonympäristöä. Piha-alueet ovat nurmipintaisia, ja niillä sijaitsee paikoitellen komeaakin puustoa. Erityisesti Haapajärven vanhan sairaalan ympäristössä on komeaa männikköä. Rakentamattomat tontit ovat vanhaa peltoa, ja niillä kasvaa harvakseltaan nuoria lehtipuita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen huomattavimman rakentamisen muodostaa Haapajärven terveyskeskus. Varsinaisen 1-kerroksisen terveyskeskuksen lisäksi tontille sijoittuu Haapajärven Lämpö Oy:n varavoimala ja paikallisesti merkittävä Haapajärven vanha sairaala. Vanha sairaala on vuonna 1928 rakennettu tiilikattoinen, vaakalaudoitettu puurakennus, jonka keskellä on frontonin korostama pääsisäänkäynti. Terveyskeskuksen tontti näyttyy Isokadun suuntaan puistomaisena, mutta Männistönkadun puoleista tontin osaa hallitsee pysäköintialue.

Terveyskeskuksen läheisyydessä sijaitsee kaksi palvelukotia, jotka on rakennettu vuosina 2019 ja 2020. Suunnittelualueella sijaitsevat rivitalot ovat yksikerroksisia, vaaleita puuverhottuja rakennuksia.

3.1.4 Muinaisjäännökset

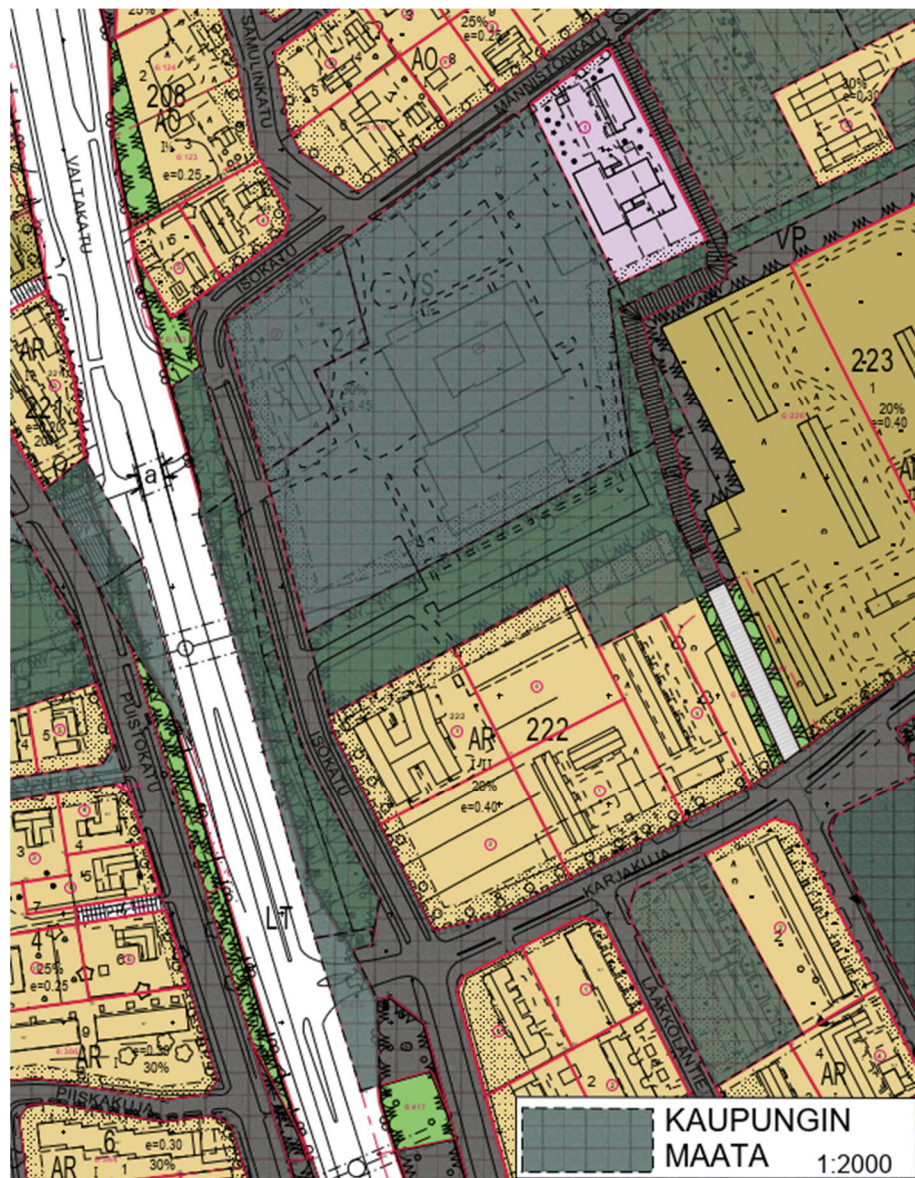
Haapajärven keskustan muinaisjäännöksiä on selvitetty keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä vuosina 2011-2013. Selvitysten mukaan kaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä.

3.1.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan junaradan tärinäriskialueella. Tärinäriskialueen rajausta perustuu Haapajärven keskustan osayleiskaavan yhteydessä tehtyyn tärinäselvitykseen (Ramboll Finland Oy, 2013). Selvitys on tehty arviointitasolla 2, ja se perustuu laskennallisiin arvoihin ja tarkistusluonteisiin tärinämittauksiin. Kaava-alue sijoittuu värähtelyluokan C tärinäriskialueelle ($v_{w,95} \leq 0,30$ mm/s). Tärinäriski tulee asuinrakentamisen lisäksi huomioida muussa sellaisessa rakentamisessa, jossa tärinän katsotaan haittaavan lepoa. Tällaista rakentamista voi olla esimerkiksi terveyskeskuksen vuodeosasto.

3.1.6 Maanomistus

Haapajärven kaupunki omistaa maata terveyskeskuksen ympäristöstä. Muilta osin kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 3 Haapajärven kaupungin omistamat maat on merkitty karttaan vihreäpohjaisella ruuturasterilla.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. MRL 25 §:ssä edellytetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamista siten, että edistetään niiden toteuttamista alueidenkäytön suunnittelussa.

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuneet viiteen osakokonaisuuteen, ja ne on esitetty seuraavassa taulukossa.

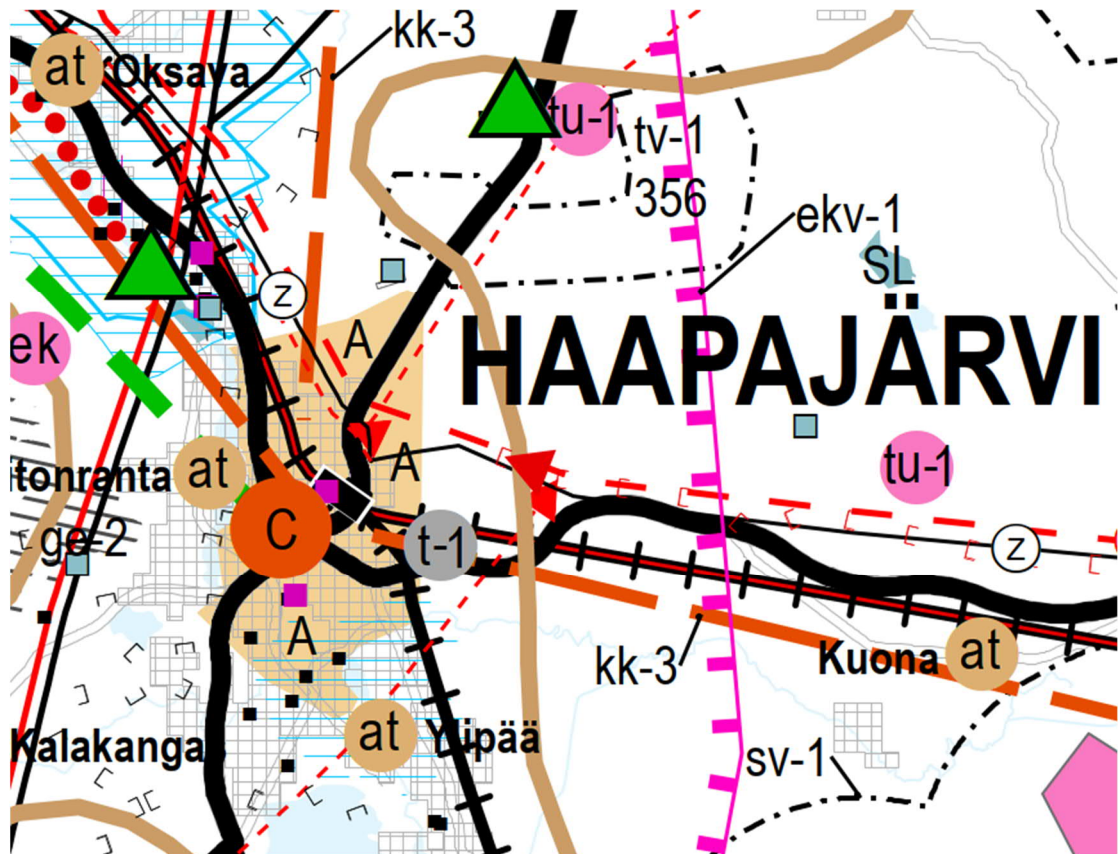
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle 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-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
Tehokas liikennejärjestelmä
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetuskeinoille 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.
Ennaltaehkäistään 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 kaukukuljettamiseen 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. Kaavasta on valitettu, mutta maa-kuntahallitus on 5.11.2018 päättänyt kaavan voimaantulosta MRL 201 §:n nojalla. Hallinto-oikeus on hylännyt valitukset 29.4.2020, mutta valituslupahakemuksen käsittely jatkuu korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Valitukset eivät koske suunnittelualueen maakuntakaavamerkintöjä. Kaavan teemoja ovat pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiaali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä muut tarvittavat päivitykset.



Kuva 4 Ote Pohjois-Pohjanmaan 1.-3. vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartasta.

Suunnittelualuetta koskevat maakuntakaavamerkinnot:



MAASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutuasutuksen alueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Vyöhykkeillä on tarvetta kehittää kuntien yhteistyöllä yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita.

Kehittämisperiaatteet:

Alueita kehitetään jokiluontoon ja -maisemaan perustuvana sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja -kohteisiin tukeutuvana asumis-, virkistys- ja vapaa-ajan alueena ja luontomatkailuvyöhykkeenä. Maaseutua kehitettäessä sovitetaan yhteen maaseutuelinkeinon, pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen tavoitteet, erityisesti maatalouden toimintaedellytykset huomioon ottaen. Loma-asutuksen ja matkailupalvelujen suunnitelmallisella kehittämisellä pyritään tukemaan maaseudun pysymistä asuttuna. Kohdealueella sijaitsevia taajamia kehitetään erityisesti jokimaiseman arvojen ja mahdollisuuksien pohjalta.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota luonnon ja ympäristön kestäväan käyttöön, maatalouden ja muiden maaseutuelinkeinon toimintaedellytyksiin, maiseman hoitoon, vesistön vedenlaadun turvaamiseen ja ulkoilureittien kehittämiseen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä tulvan aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle.

Aluekohtaiset täydentävät suunnittelumääräykset, Kalajokilaakso:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota Kalajoen vedenlaadun parantamiseen.

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Maankäyttötarkoituksissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi.

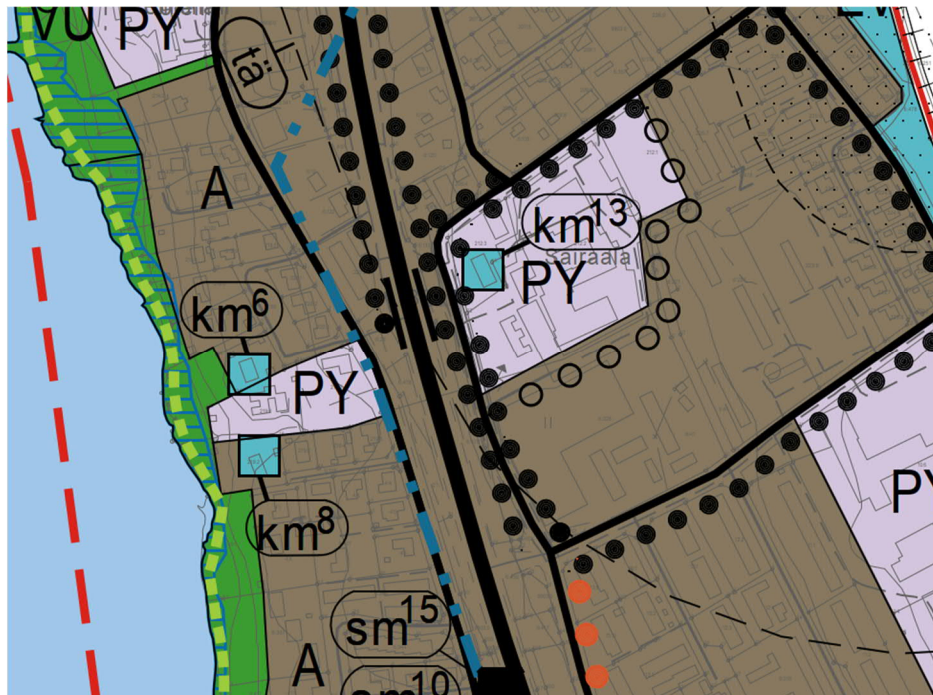
Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki.

Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 28.4.2014 hyväksytty ja 26.10.2016 voimaan tullut Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja asuntoalueeksi (A). Terveyskeskuksen tontille sijoittuu suojelukohde (Haapajärven entinen sairaala), ja alueen läpi kulkee ulkoilureitti. Suunnittelualue sisältyy kokonaisuudessaan junaradan tärinäriskialueelle.



Kuva 5 Ote Haapajärven keskustan osayleiskaavasta 2035.

Suunnittelualueetta koskevat yleiskaavamerkinnot:

PY

JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

Alue on varattu pääasiassa kunnan, valtion tai muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten.

A

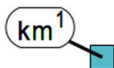
ASUNTOALUE

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

o o o o o o

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.



SUOJELUKOHDE

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde. Kohdetta ei saa purkaa ilman MRL 127 § mukaista lupaa. Kohteessa sijaitsevilla rakennuksilla suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennustaiteellisesti / kulttuurihistoriallisesti / maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa.

Kohteen numerointi viittaa rakennetun ympäristön selvityksessä käytettyyn numerointiin, jota tehdessä on käytetty lähteenä "Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet"-inventointiraporttia. Suluissa olevan merkintä (vk) viittaa kohteen valtakunnalliseen merkittävyyteen. Luettelointiperusteita ovat rakennushistoriallinen (R), historiallinen (H), miljöökohde (M) ja maisemakokonaisuus (MK).

13. Haapajärven entinen sairaala (R, H)

tä

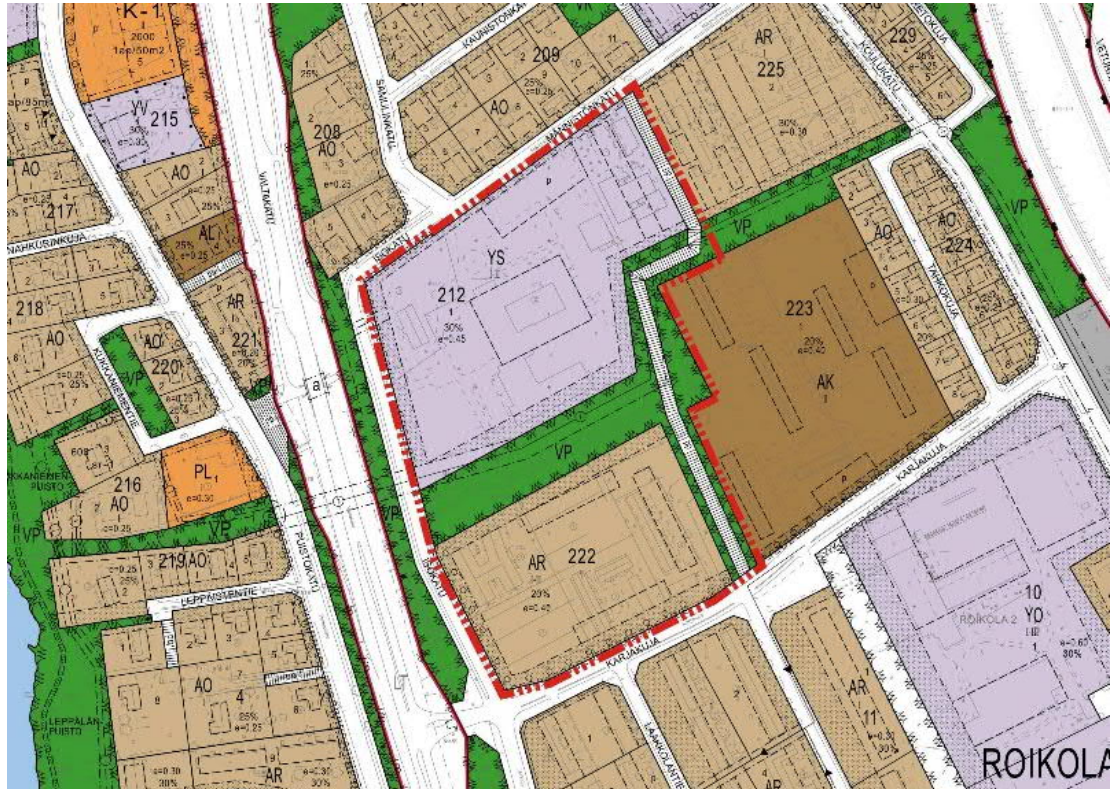
JUNARADAN TÄRINÄRISKIALUE

Rakennettaessa tärinän riskialueelle, tulee rakentamisen perustua rakennuspaikkakohtaiseen tai asemakaavan laatimisen yhteydessä toteutettuun tärinämittaukseen, jotta alueen sopivuudesta suunniteltuun käyttöön voidaan varmistua.

Poikkeuksena edelliseen, erillistä tärinämittausta ei tarvita niissä uusissa rakennuskohdeissa, jotka (1.) ovat yli viisikerroksisia, (2.) niissä 1-2 kerroksisissa pientaloissa, jotka on perustettu paaluille, (3.) niissä 1 kerroksisissa pientaloissa, joissa on maanvarainen perustus ja (4.) liikerakennuksissa.

3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 29.11.1983 hyväksytty ja 18.1.1984 lainvoimaiseksi tullut asemakaava (Kaavatunnus 13). Ajantasakaavassa kortteli 212 on merkitty sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS) ja kortteli 222 rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Kortteleiden väliin on osoitettu puisto (VP) ja itäpuolelle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp).



Kuva 6 Ote Haapajärven keskustan asemakaavayhdistelmästä. Kaavamuutosalue on rajattu karttaan punaisella pistekatkoviivalla.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Haapajärven kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 5.11.2012.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 §:n mukainen ja vastaa olosuhteita 14.4.2021.

3.2.7 Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisessa rakennuskiellossa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tarve on tullut ilmi Haapajärven terveyskeskuksen hankesuunnittelun yhteydessä. Hankesuunnitelmassa esitetty terveyskeskuksen laajennuksen rakennusala ja pysäköintialueet eivät ole voimassa olevan asemakaavan mukaiset.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on päätetty teknisen lautakunnan kokouksessa 15.4.2021 § 31.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden

toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti mielipiteensä asiasta.

Viranomaiset, yritykset ja yhteisöt, jotka ovat osallisina:

- Kaupungin toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Peruspalvelukuntayhtymä Selänne
- Alueella toimivat puhelin-, vesi- ja sähköyhtiöt
- Attendo Suomi

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä. Vireilletulosta on ilmoitettu xx.xx.2021.

4.3.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on kaavaselostuksen liitteenä 2.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Yhteydenpito viranomaisiin hoidetaan kaavaprosessin aikana lausuntojen kautta. Lausunnot pyydetään kaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheissa. Asemakaavan muutoksessa ei käsitellä vaikutukseltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita, eikä asioita, jotka ovat valtion viranomaisten toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä (MRL 66 §). Näin ollen viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen järjestää.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tärkeimpänä tavoitteena on mahdollistaa Haapajärven terveyskeskuksen laajennuksen rakentaminen. Samassa yhteydessä päivitetään korttelleiden 212 ja 222 asemakaava toteutuneen tilanteen mukaiseksi, osoitetaan kulku korttelin 222 kaikille tonteille sekä tehdään asemakaavaan muut tarvittavat tarkistukset.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavaratkaisu perustuu korttelin 212 osalta Arkkiehtitoimisto Jorma Paloranta Oy:n laatimaan Haapajärven terveyskeskuksen laajennuksen hankesuunnitelmaan. Terveyskeskuksen laajennuksen eri vaihtoehdot on tutkittu hankesuunnittelun yhteydessä. Korttelin 222 osalta asemakaavaratkaisu perustuu olemassa olevaan tilanteeseen.

4.6 Nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja palautteeseen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteinä 6 ja 7.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella aineistoon on tehty seuraavia muutoksia:

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella aineistoon on tehty seuraavia muutoksia:

Kaavaehdotukseen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset eivät ole vaikutuksiltaan merkittäviä, eikä kaavaehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.7 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavan muutoksessa alueen korttelirakenne ja korttelialueiden käyttötarkoitus säilyvät suurimmalta osin ajantasakaavan kaltaisina.

Kortteli 212 merkitään edelleen sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Kortteliin 212 liitetään osa sen eteläpuolella sijaitsevasta puistoalueesta ja kaupungin omistuksessa oleva osa korttelista 222. Puistoon on jo aikaisemmin rakennettu poikkeusluvalla terveyskeskuksen pysäköintialue. Kortteli 212 jaetaan kahdeksi tontiksi nykyisen maanomistuksen perusteella. Korttelissa sijaitseva Haapajärven vanha sairaala suojellaan paikallisesti merkittävänä rakennuksena. Vanhan sairaalan ympäristössä sijaitseva puistomainen tontin osa on merkitty istutettavaksi alueen osaksi.

Kortteli 222 säilyy rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueena, mutta alueelle sallitaan tavanomaisen asumisen lisäksi tuettujen palveluasuntojen rakentaminen. Kortteli 222 jaetaan viideksi tontiksi nykyisen maanomistuksen perusteella. Korttelin takosaan sijoittuville tonteille osoitetaan kulkuyhteys uutta katua pitkin.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen **puistoalue** (VP) pienenee, kun osa siitä liitetään kortteliin 212. Asemakaavassa on säilytetty kortteleita halkaiseva pohjois-eteläsuuntainen puistoyhteys, joka liittyy koko Roikolan kaupunginosan halki kulkevaan vihervyöhykkeeseen. Ajantasakaavan mukainen puiston kautta kulkeva jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu on säilytetty yhteytenä, mutta osoitettu kevyemmällä kaavamerkinnällä (jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa). Kaava-alueen puistoja tai niiden kautta kulkevia reittejä ei ole vielä toteutettu.

4.7.1 Mitoitus

Asemakaavan muutoksen myötä korttelin 212 pinta-ala kasvaa noin 6 320 m² ja korttelin 222 pinta-ala pienenee noin 1 660 m². Korttelialueiden tehokkuusluvut pysyvät samana, mutta rakennusoikeus muuttuu pinta-alojen muuttumisen myötä.

Huom. Laskenta on kaavaluonnosvaiheessa tehty alustavalla tarkkuudella, ja sitä tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa.

ASEMAKAAVAN KESKEISET MITOITUSTIEDOT				
Kortteli	Pinta-ala	Pinta-alan muutos	Rakennusoikeus	Rakennusoikeuden muutos
212	37 340 m ²	+6 320 m ²	16 800 k-m ²	+2 845 k-m ²
222	19 140 m ²	-1 660 m ²	7 655 k-m ²	-665 k-m ²

4.7.2 Palvelut

Kaava-alueelle sijoittuu Haapajärven terveyskeskus. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kaupungin sosiaali- ja terveyspalveluiden kehittyminen. Kaava-alueelle rakentuva uusi asuinrakentaminen tukeutuu Haapajärven keskustan nykyisiin palveluihin.

4.8 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksella parannetaan Haapajärven vanhan sairaalan puistomaisen ympäristön säilymisedellytyksiä. Muilta osin kaava-alue on tavanomaista taajamaa, jonka rakentamisen laadulle ei ole asetettu erityisiä tavoitteita.

4.9 Kaavan vaikutukset

4.9.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
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.	Kaavamuutoksen pienuudesta johtuen ei vaikutusta.
Luodaan edellytykset vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.	Kaavamuutoksen pienuudesta johtuen ei vaikutusta.
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.	Kaavamuutoksen pienuudesta johtuen ei vaikutusta.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa	Kaavamuutoksen pienuudesta johtuen ei vaikutusta.
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.	-

TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	-
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.	Junaradasta aiheutuva tärinäriski on huomioitu kaavam muutoksen suunnittelussa.
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.	Kaupunginosaa halkaiseva puistokäytävä on säilytetty.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Kaupunginosaa halkaiseva puistokäytävä on säilytetty.
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävä hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä- alueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.	-

TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
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.	-

4.9.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavaan tehtävät muutokset ovat niin vähäisiä, että kaavamuutoksella ei käytännössä ole vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön. Junaradasta aiheutuvan tärinäriskin huomioiminen uudessa rakentamisessa varmistaa hyvät asuinolosuhteet.

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

Asemakaavaan tehtävät muutokset ovat niin vähäisiä, että kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.

4.9.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavaan tehtävät muutokset ovat niin vähäisiä, että kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

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

Asemakaavaan tehtävät muutokset ovat niin vähäisiä, että kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen tai yhdyskunta- ja energiatalouteen.

Uusi tonttikatu mahdollistaa korttelin 222 tontin 5 rakentamisen. Tonttikatu on sijoitettu nykyisen terveyskeskuksen pysäköintialueen liittymän kohdalle, eikä kadun rakentamisella ole vaikutuksia liikenteeseen tai liikenneturvallisuuteen.

4.9.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos parantaa Haapajärven vanhan sairaalan säilymisedellytyksiä, sillä rakennus suojellaan asemakaavassa. Muilta osin kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön.

4.10 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alue sijoittuu Haapajärven keskustan osayleiskaavassa osoitetulle junaradan tärinäriski-alueelle. Junaradasta aiheutuvaan tärinään on varauduttu kaavamääräyksellä, jossa edellytetään rakennuspaikkakohtaisen tärinämittauksen tekemistä ennen rakentamista.

4.11 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla ja kaavaselostuksen liitteessä 5.

4.12 Nimistö

Kaava-alueella on yksi uusi katu, jonka nimi tarkentuu ehdotusvaiheessa.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan. Alustavan aikataulun mukaan kaavan hyväksymiskäsittely on lokakuussa 2021.

Kaava-alueella on valmiina rakentamisen vaatima kunnallistekniikka. Uusi katu tulee rakentaa ennen korttelin 222 tontin 5 rakentamista.

Oulussa 10.5.2021

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy



Satu Fors
arkkitehti, YKS 583