



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

LEPPÄLÄNPUISTON ASEMAKAAVAN MUUTOS

Selostus liittyy 7.10.2021 päivättyyn asemakaavaehdotukseen. Asemakaavan muutos koskee Ronkaalan 1. kaupunginosan korttelin 4 tontteja 1, 5, 8, 7, 10 ja 11, korttelin 7 tontteja 11 ja 13, korttelin 8 tonttia 8, korttelin 219 tonttia 2 sekä niihin liittyviä katu-, vesi- ja puistoalueita.

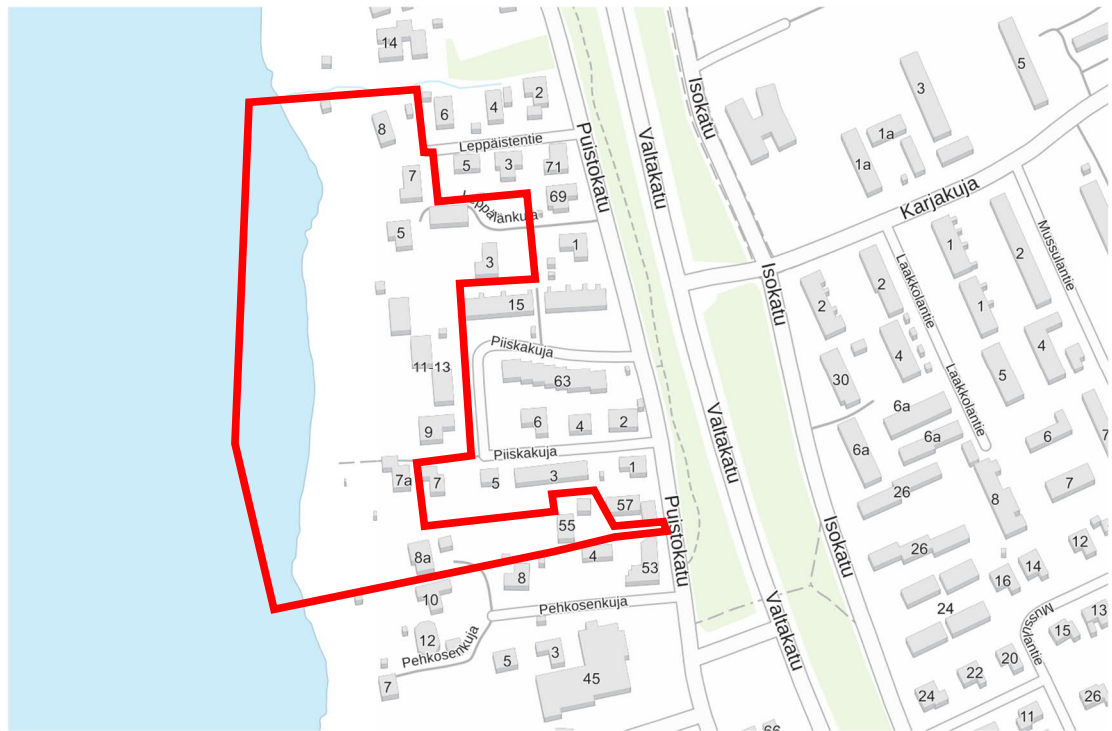
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi Leppälänpuiston asemakaavan muutos	
Kaavan laatija Haapajarven kaupunki tekniset palvelut Vesa Savolainen tekninen johtaja vesa.savolainen@haapajarvi.fi puh. 044 4456 146	Lukkaroinen Arkkitehdit Oy Kauppurienskatu 12b, 90100 Oulu Satu Fors arkkitehti, YKS 583 satu.fors@lukkaroinen.fi puh. 050 368 1673
Kaavan vireilletulo Asemakaavan muutos on tullut vireille 19.4.2021. Vireilletulosta on tiedotettu kaupungin internet-sivulla, ilmoitustaululla ja Selänne-lehdessä.	
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

Kaava-alue sijaitsee Ronkaalan kaupunginosassa Leppäistentien ja Piiskakujan välisellä Haapajarven ranta-alueella. Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,9 ha.



Kuva 1 Kaava-alueen rajausta opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavaa kutsutaan Leppälänpuiston asemakaavan muutokseksi.

Voimassa olevassa asemakaavassa Haapajärven ranta-alueelle vesistön ja asuintonttien väliin on osoitettu leveähkö puistoalue, jonka kautta on suunniteltu rantapolku. Asutut, yksityisten omistamat kiinteistöt ulottuvat kuitenkin rantaviivaan asti ja kiinteistöjen omistajilla on haluja rakentaa omistamilleen ranta-alueille saunoja tai muita vastaavia piharakennuksia.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on sovittaa yhteen maanomistajien rantarakentamistarpeita ja yleiskaavan mukaisen rantapuiston säilymistä mahdollisine rantapolkuineen. Samalla tarkistetaan kaavamerkinnot vastaamaan alueen toteutunutta tilannetta.

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 suunnittelualan oloista.....	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Muinaisjäännökset.....	9
3.1.5	Ympäristön häiriötekijät	9
3.1.6	Maanomistus	10
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	10
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
3.2.2	Maakuntakaava.....	12
3.2.3	Yleiskaava	14
3.2.4	Voimassa oleva asemakaava.....	15
3.2.5	Rakennusjärjestys	16
3.2.6	Pohjakartta.....	16
3.2.7	Rakennuskiellot.....	16
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
4.3.1	Osalliset	17
4.3.2	Vireilletulo	17
4.3.3	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet	17
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.....	19
5.3	Aluevaraukset.....	19
5.3.1	Korttelialueet.....	19
5.3.2	Muut alueet.....	19
5.4	Kaavan vaikutukset.....	19
5.4.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	19
5.4.2	Suhde yleiskaavaan.....	21
5.4.3	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	21
5.4.4	Vaikutukset vesistöön.....	22
5.4.5	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen.....	22
5.4.6	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön.....	22
5.4.7	Vaikutukset maisemaan.....	22
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	22
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	22
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	22
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	22

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan seuranta- ja tilastolomake
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Poistuva asemakaava
Liite 4	Asemakaavaehdotus A4
Liite 5	Asemakaavamerkinnot
Liite 6	Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet
Liite 7	Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet (täydentyä hyväksymisvaiheessa)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Haapajärven keskustan osayleiskaavan 2035 selvitykset
 - o Haapajärven yleiskaavan luontoselvitys, Natans Oy 2011
 - o Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriympäristö -selvitys, Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy 2013
 - o Haapajärven arkeologinen inventointi, Niko Latvakoski 2010-2011
 - o Haapajärvi, Keskustan osayleiskaava-alueen historiallisen ajan arkeologinen inventointi, Niko Latvakoski 2013
- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Pohjois-Pohjanmaan liitto 2015

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan käsittelyvaiheet ja nähtävilläolot
Asemakaavan muutos on käynnistetty teknisen lautakunnan päätöksellä 15.4.2021 § 35.
Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloa koskevassa lehti-ilmoituksessa 19.4.2021.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 26.4.-27.5.2021 väliseksi ajaksi (MRL 62 ja 63 §).
Valmisteluvaiheen kaava-aineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 12.7. – 31.8.2021 välisen ajan (MRL 62 §, MRA 30 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty teknisen lautakunnan kokouksessa 1.7.2021 § 66. Nähtävilläolon aikana esitettiin mielipiteitä 2 kpl ja saatiin lausuntoja 6 kpl.
Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx.xx. – xx.xx.202x välisen ajan (MRL 65 §, MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty teknisen lautakunnan kokouksessa xx.xx.202x §. Nähtävilläolon aikana esitettiin muistutuksia x kpl ja saatiin lausuntoja x kpl.
Tekninen lautakunta käsitteli asemakaavan muutoksen xx.xx.202x §
Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan muutoksen xx.xx.202x §
Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen xx.xx.202x §
Asemakaavan muutos on tullut voimaan xx.xx.202x.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksessa Leppäistentien ja Pehkosenkujan välisiä Haapajärven rannalla sijaitsevia asuintontteja laajennetaan kohti rantaa. Tonttien laajennuksen myötä rantapuisto kaventuu saman levyiseksi kuin ympäröivillä alueilla. Puistoon merkitty polku säilyy edelleen asemakaavassa. Kaavamuutosalueella sijaitsevat Leppälän ja Pehkosen talot suojellaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan. Toteuttaminen ei vaadi investointeja katuihin tai kunnallistekniikkaan, vaan rakentaminen tapahtuu tontinomistajien tai -vuokraajien toimesta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Haapajärven vesialueen itärannalla. Haapajärvi on suunnittelualueen kohdalla noin 500 metriä leveä, ja sen vastarannalla sijaitsee Tiitonrannan kylä. Alueen rakennukset ovat eri-ikäisiä rivi- ja omakotitaloja. Alueelle kuljetaan Valtakadun ja Puistokadun kautta.



Kuva 2 Suunnittelualueen ortoilmakuva.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen asuilla pihalla ei ole varsinaista luonnonympäristöä, vaan alue on kokonaisuudessaan asumisen muokkaamaa. Alueen kasvillisuus on pihakasvillisuutta. Hoidetut pihat ulottuvat rantaan asti.

Haapajärven vesistöstä on vuoden 2011 luontoselvityksessä havaittu runsaasti Sarjarimpiä. Aikaisemmin silmälläpidetävä taantunut kasvilaji todettiin vuoden 2011 selvityksessä alueella hyvin yleiseksi. Sarjarimmin tiheimmät esiintymät Haapajärven alueella sijaitsevat suunnittelualueen etelä- ja pohjoispuolella.

Kaavamuutosalueen uhanalaistiedot on tarkistettu laji.fi-tietokannasta 6.10.2021. Tietokannan mukaan alueella ei esiinny uhanalaisia kasvi-, lintu- tai eläinlajeja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennukset

Pääosa suunnittelualueen rakennuskannasta on tavanomaisia, eri vuosikymmenillä rakennettuja rivi- ja omakotitaloja. Suunnittelualueella sijaitsee kaksi maakunnallisesti merkittävää kohdetta, Leppälä ja Pehkonen.

Leppälän pihapiiriin kuuluu pehtooria varten vuonna 1850 rakennettu asuintalo ja samana vuonna pystytetty hirsiaitta. Sahanjohtaja Uuno Leppälä rakensi taloon järvenpuoleisen siipiosan vuonna 1921. Vuonna 1938 rakennukseen tehtiin toinen kerros ja lasikuisti. Talossa oli kaksi sisäänkäyntiä, toinen talonväkeä ja toinen palveluskuntaa varten. Nyt talo on jaettu neljäksi asuinhuoneistoksi. Ikkunat ovat kauniit ja moniruutuiset, kate tiiltä ja vuoraus vaakalautaa. Pihassa on lisäksi punamullan värinen iso piharakennus, jossa on suuret 9-ruutuiset ikkunat ja keskellä kuisti. Alempana rinteessä oleva hirsiaitta on verhoiltu päreillä 1900-luvun alussa. Leppälän puutarha on hyvin hoidettu ja rantaan johtaa kaunis lehmuskuja. Rannassa kasvaa komea hopeapajurivistö.

Leppälän talo on arvotettu maakunnallisesti merkittäväksi historiallisten, maisemallisten ja säilyneisyysarvojen perusteella.



Kuva 3 Leppälän talosta kesällä 2013 kuvattuna.

Pehkosen pihapiirissä on kaksi komeaa asuinrakennusta. Toinen asuinrakennuksista on tehty alun perin pappilaksi, toinen on ollut vuokralla mm. nimismiehellä ja apteekkarilla. Haapajärven ensimmäinen posti on myös toiminut Pehkosessa. Kaavamuutosalueella sijaitseva asuinrakennus on rakennettu vuonna 1910. Keltaisessa puuverhoillussa rakennuksessa on kaunis lasiveranta, ja sen vanhat ikkunat ovat säilyneet. Rakennuksessa toimii nykyään B&B Neiti Möller. Pehkosen talot on arvotettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennushistoriallisten, historiallisten, säilyneisyysarvojen sekä taiteellisten ja visuaalisten arvojen perusteella.



Kuva 4 Pehkosen talo kesällä 2013 kuvattuna.

Kunnallistekniikka

Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan rakennettu, ja alueella ovat valmiina kadut ja tarvittava kunnallistekniikka. Haapajärven rantaa pitkin kulkee jätevesilinja, joka sijaitsee ajantasakaavassa puistoalueella.

3.1.4 Muinaisjäännökset

Haapajärven keskustan muinaisjäännöksiä on selvitetty keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä vuosina 2010-2013. Selvitysten mukaan kaava-alueella tai sen läheisyydessä on sijainnut kivikautinen asuinpaikka, Rajaniemi. Arne Europaeus on tarkastusmatkallaan vuonna 1909 poiminut paikalta palanutta luuta sekä kiviliuskoja, mutta vuonna 1992 Markku Mäki vuoti on tarkastuksessaan todennut, että alue on kaavoituksen seurauksena muuttunut täysin, eikä kohdetta voida enää paikantaa. Rajaniemi on merkitty Haapajärven keskustan osayleiskaavassa Leppälänpuiston kaavamuutosalueelle kohdenumerolla sm10.

Muinaisjäännökset on tarkistettu Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäännösrekisteristä 6.10.2021. Rekisterin mukaan suunnittelualueella ei sijaitse muinaisjäännöksiä. Rajaniemi on rekisterissä merkitty poistetuksi kiinteäksi muinaisjäännökseksi, eikä sitä ole rauhoitettu.

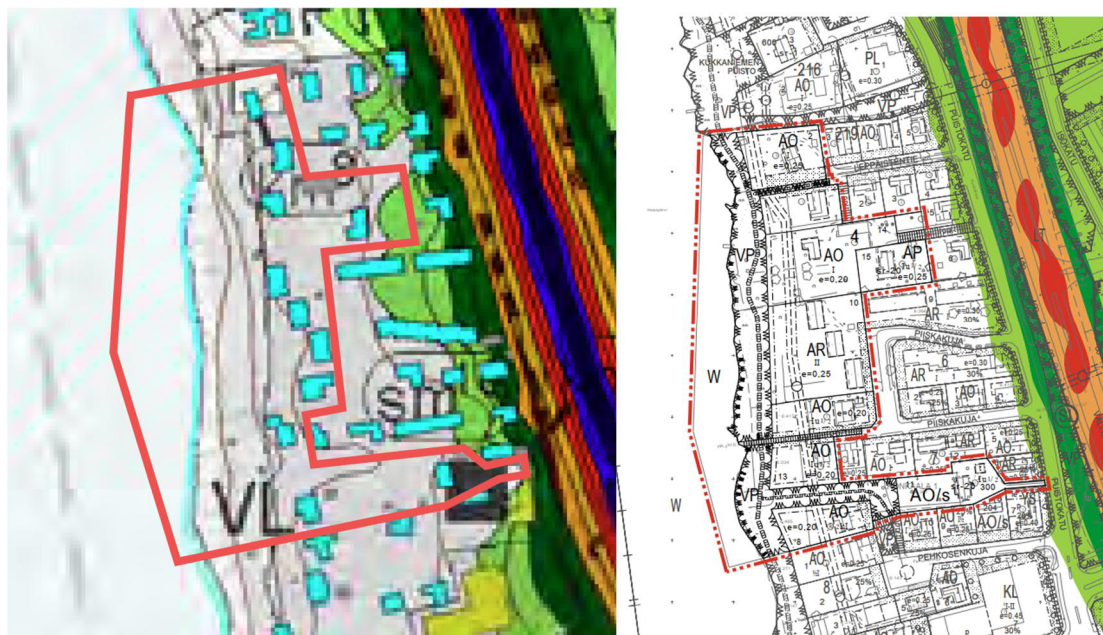
3.1.5 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu

Suunnittelualueella ei esiinny liikennemelua. Alueelle on tehty meluselvitys vuonna 2013 Haapajärven keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä (Keskustan OYK, Meluselvitys, Ramboll 2013). Melulaskenta on tehty 3D-maastomallin huomioivalla laskentaohjelmalla nykytilanteessa ja ennustevuonna 2030. Selvityksessä on huomioitu tie- ja raideliikenteen melun lisäksi Haapajärven aseman yhteydessä sijaitsevan raakapuun kuormauspaikan melu.

Kaavamuutosalueella sovelletaan Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisia vanhojen asuinalueiden melun ohjearvoja. Melun A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq} saa olla enintään:

- Päivällä klo 7-22 55 dB
- Yöllä klo 22-7 50 dB



Kuva 5 Kuvassa oikealla ennustevuoden 2030 päiväajan melukartta ja vasemmalla yöajan melukartta Leppälänpuiston asemakaavaehdotuksen alla. Päiväaikaan melun ohjearvo 55 dB täyttyy tummanvihreällä alueella ja ylittyy oranssista alueesta lähtien. Yöaikaan melun ohjearvo 50 dB täyttyy vaaleanvihreällä alueella ja ylittyy tummanvihreästä alueesta lähtien.

Tulva

Haapajärven rannat ovat tulvariskialuetta, jonne ei saa rakentaa. Keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulva-alue ulottuu suunnittelualueella noin 10-20 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

3.1.6 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Yksityisten omistamat kiinteistöt ulottuvat rantaviivaan asti, vaikka ranta-alueelle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu puisto.

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 vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

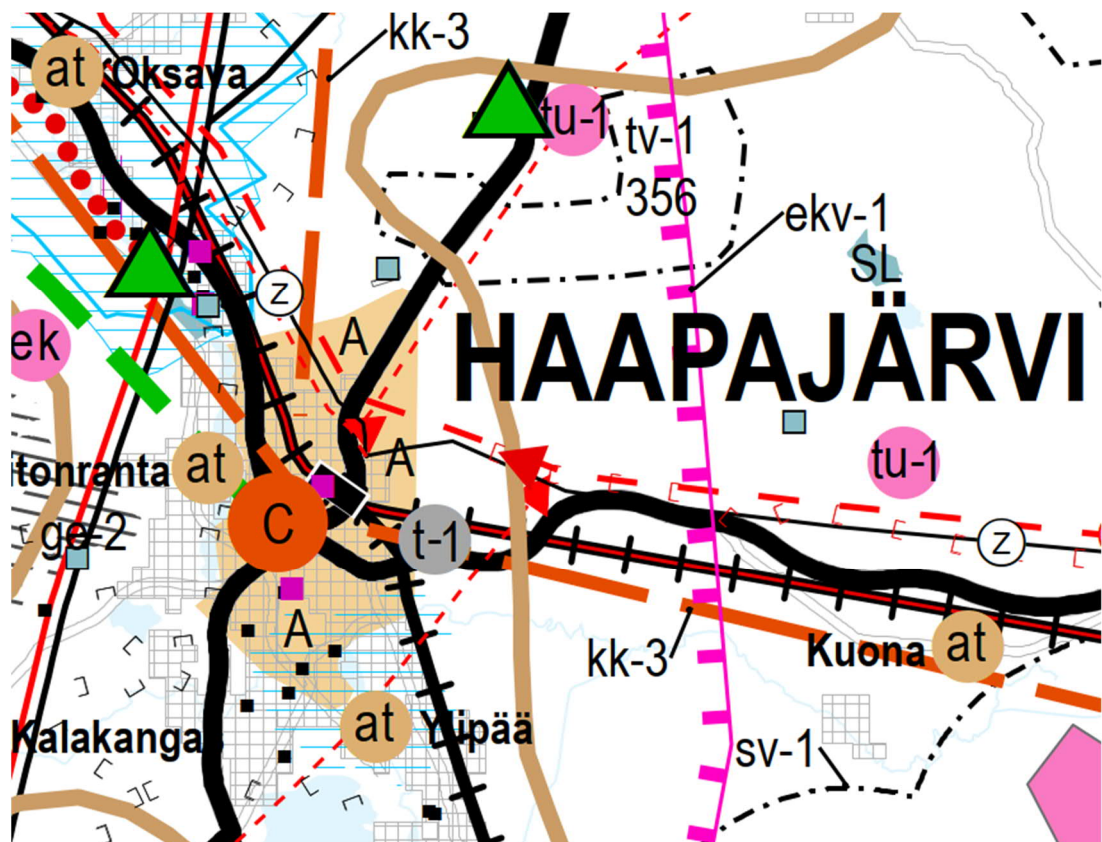
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikku- mis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan 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 edellytyk- set eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusket- juille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittä- vien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi raken- taminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
Ekäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveys- haittoja
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuk- sille 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 toiminto- jen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.
Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolus- tuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön ar- vojen turvaamisesta.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yh- teyksien säilymistä.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyö- dyntämistä. 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 kauko-
kuljettamiseen 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. Kaavasta on valitettu, mutta maa-kuntahallitus on 5.11.2018 päättänyt kaavan voimaantulosta MRL 201 §:n nojalla. Hal-linto-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, mine-raalipotentiali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alu-eiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä muut tar-vittavat päivitykset.



Kuva 6 Ote Pohjois-Pohjanmaan 1.-3. vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartasta.

Suunnittelualuetta koskevat maakuntakaavamerkinnot:

mk

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. Maankäyttöraatkaisuissa 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.

MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat aluemaaiset rakennetut kulttuuriympäristöt ja tieosuudet. Osa kohteista ei näy kaavakartalla; luettelo kaikista maakunnallisesti

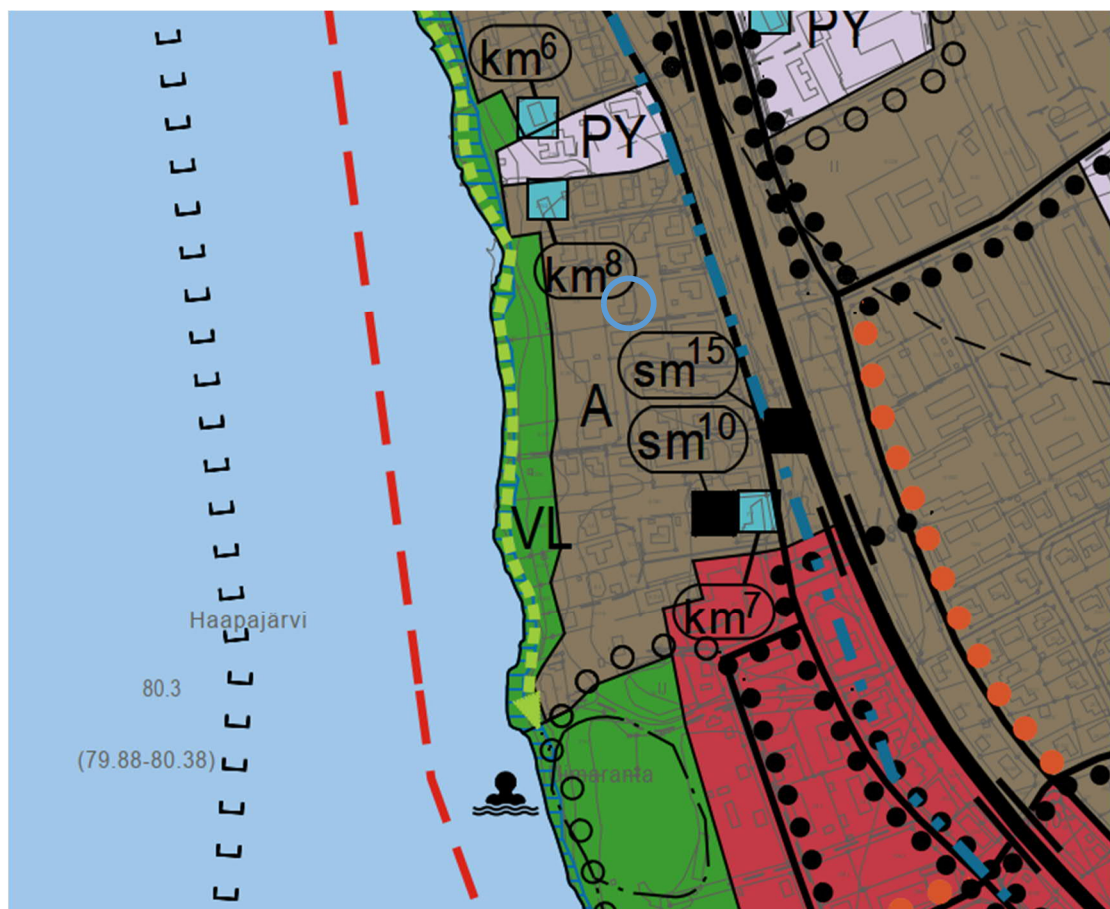
arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä ja -kohteista on esitetty kaavaselostuksen liitteissä 4 ja 5.

Suunnittelumääräykset:

Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettu kulttuuriympäristö ja sen ominaislaatu. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota *Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015* -selvitykseen kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

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 asuntoalueeksi (A) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Haapajärven ranta on merkitty tulva-alueeksi ja rantaa pitkin kulkee viheryhteystarve. Alueelle sijoittuvat suojelukohteet Leppälä (km8) ja Pehkonen (km7).



Kuva 7 Ote Haapajärven keskustan osayleiskaavasta 2035. Huom. Suojelukohde km-8 on kaavakartalla väärässä paikassa. Kohteen oikea sijainti on täydennetty karttaan vaaleansinisellä ympyrällä.

Suunnittelualueetta koskevat yleiskaavamerkinnot:

A

ASUNTOALUE

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

VL

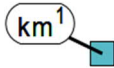
LÄHIVIRKISTYSALUE

Alueen suunnittelussa tulee pyrkiä esteettömien ja mahdollisimman yhtenäisten virkistysreittien aikaansaamiseen. Alueelle ei saa rakentaa.



VIHERYHTEYSTARVE

Viheryhteys toimii virkistysyhteytenä. Tämä on otettava huomioon alueen suunnittelussa ja alueelle kohdistuvissa toimenpiteissä.



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).

7. Pehkonen (R)

8. Leppälä (R)



KIINTEÄ MUINAISMUISTO

Muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu niihin kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon tai maakuntamuseoon lausuntoa varten.

Vuonna 1992 tehdyn perusinventoinnin ja 2011 tehdyn täydennysinventoinnin sekä 2013 tehdyn historiallisen ajan teemainventoinnin perusteella alueelta on löydetty seuraavat kiinteät muinaisjäänökset. Kohteet ovat pääosin huomattavasti kohdemerkinnän osoittamaa laajempia. Muinaisjäänöksen laajuus tulee selvittää museoviranomaiselta.

10. Rajaniemi, kivikautinen asuinpaikka



TULVA-ALUE, JOLLE EI SUOSITELLA RAKENTAMISTA

Keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulva (HQ 1/100). Vesistöä pilaavan toiminnan sijoittaminen tulvavaara-alueelle tai sen läheisyyteen on kielletty.

3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Haapajärven keskustan asemakaava. Voimassa oleva asemakaava koostuu eri aikoina lainvoimaisiksi tulleista kaavamuutoksista:

- 29.2.1984 (kaavatunnus 14)
- 17.1.1992 (kaavatunnus 29)
- 23.3.1998 (kaavatunnus 50)
- 22.4.2010 (kaavatunnus 60)

Voimassa olevassa asemakaavassa asuintontit on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Haapajärven ranta-alue on osoitettu puistoksi (VP) ja leikkipuistoksi (VK). Piiskakujalta rantaan johtaa jalkakululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t).



Kuva 8 Ote Haapajärven asemakaavayhdistelmästä.

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 8.4.2021.

3.2.7 Rakennuskiellot

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueen kiinteistöjen omistajilla on ollut kiinnostusta rakentaa kiinteistöilleen rantasaunoja. Voimassa olevassa asemakaavassa kaavatontit eivät ulotu rantaan asti, ja rantavyöhyke on merkitty puistoksi. Kaavamuutoksen tarkoituksena on etsiä ratkaisuja maanomistajien rakentamistarpeisiin, mutta turvata samalla rantapuiston varauksen säilyminen asemakaavassa sopivassa laajuudessa.

Kaavamuutosalueeseen otettiin mukaan ne rantaan rajoittuvat kiinteistöt, joiden kaavatontin raja on selvästi kauempana rantaviivasta kuin ympäröivällä alueella keskimäärin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on päätetty teknisen lautakunnan kokouksessa 15.4.2021 § 35.

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

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä. Vireilletulosta on ilmoitettu 19.4.2021.

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 tavoitteena on mahdollistaa rantasaunojen ja muiden vastaavien piharakennusten rakentaminen rantaan rajoittuville kiinteistöille. Tavoitteena on lisäksi säilyttää rantavyöhykkeellä riittävän levyinen puistokaistale rantapolkuineen. Nämä kaksi tavoitetta ovat osittain ristiriidassa keskenään, ja suunnittelun keskeinen tavoite onkin kaupungin ja maanomistajien tarpeiden yhteensovittaminen.

4.5 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 kaavaehdotukseen on tehty seuraavia muutoksia:

- Korttelialueiden rakentamistehokkuuksia on verrattu ympäröiviin alueisiin ja tehokkuuslukuja on laskettu kaavaluonnokseen verrattuna, jotta rakennusoikeudet pysyvät kohtuullisina ja ympäröiviin alueisiin nähden tasapuolisina. Kaikilla kaavamuutosalueen tonteilla rakennusoikeus joka tapauksessa nousee.
- Kaavakartalle on lisätty jalankulkuyhteydet Pehkosenkujalta ja Leppäistentieltä rantaan.
- Kaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräys, jonka mukaan rakennukset tulee rakentaa vähintään 4 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta.
- Korttelin 7 tontti 11 on otettu mukaan kaavamuutosalueeseen. Tontin maanomistus ulottuu rantaan asti, mutta suurin osa kiinteistöstä on merkitty asemakaavassa puistoksi. Korttelin 7 tontti 11 on varsin pieni, ja olevat rakennukset sijoittuvat osittain tontin ulkopuolelle. Tonttia laajennetaan puistoon siten, että piha-alue tulee osaksi tonttia, mutta puistoyhteys Pehkosenkujalta Haapajärven rantaan säilyy. Tontilla sijaitseva Pehkosen talo suojellaan.
- Kaavaselistusta on täydennetty ja tarkennettu.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa kaava-alueen AO- ja AR-tontteja laajennetaan rantaa kohti. Tonttien rannanpuoleinen raja siirtyy tontista riippuen noin 20-30 metriä. Rantapuiston leveydeksi kaavamuutosalueella jää noin 25-30 metriä. Rantapuistoon on osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu reitti, joka on linjattu kulkemaan tulva-alueen yläpuolelta.

Korttelin 4 tonttien 7 ja 8 rajat tarkistetaan vastaamaan nykyistä maanomistusta. Tonteille annetaan uudet numerot 14 ja 15. Tontin 15 käyttötarkoitus muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi vastaamaan tontin nykyistä käyttöä. Tontilla sijaitseva Leppälän talo suojellaan.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutoksen myötä asumiseen osoitetut korttelialueet suurenevat yhteensä noin 0,82 ha ja puisto pienenee noin 0,84 ha. Kaava-alueen rakennusoikeus lisääntyy kokonaisuudessaan 859 k-m². Kaavamuutoksen tarkemmat mitoitus tiedot on esitetty kaavaselistuksen liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.

ASEMAKAAVAN KESKEISET MITOITUSTIEDOT		
Alue	Pinta-ala	Rakennusoikeus
AP	2014 m ²	503 k-m ²
AR	6440 m ²	1 610 k-m ²
AO	17 011 m ²	3 549 k-m ²
AO/s	2 629 m ²	300 k-m ²
VP	11 321 m ²	-
W	9 298 m ²	-
Kadut	588 m ²	-
Yht.	49 301 m ²	5 962 k-m ²

5.1.2 Palvelut

Kaava-alue tukeutuu Haapajärven keskustan nykyisiin palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutokselle ei ole asetettu erityisiä tavoitteita ympäristön laadun suhteen.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaavamuutosalueen erillispientalojen (AO) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet (AR) säilyvät käyttötarkoitukseltaan ennallaan lukuun ottamatta korttelin 4 tonttia 15, joka muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Korttelialueiden laajentamisen myötä aikaisemmin puistossa sijainnut jätevesilinja kulkee nyt rasiitteena tonttien läpi. Jätevesilinjän molemmille puolille on merkitty 4 metriä leveä suojavyöhyke, johon ei saa rakentaa tai istuttaa puita. Jätevesilinjän ja tontin rannanpuoleisen rajan väliin jää vyöhyke, jolle voi rakentaa rakennuksia tai rakennelmia.

5.3.2 Muut alueet

Rantavyöhykkeelle on osoitettu puisto, jonka kautta kulkee yleiselle jalankululle varattu polku. Rantapolun linjaus on ohjeellinen, mutta se on kaavaluonnoksessa merkitty tulva-alueen yläpuolelle. Haapajärven kaava-alueeseen kuuluva osa on merkitty vesialueeksi.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 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.	Vesistön rannalla asuminen on yksi Haapajärven kaupungin vahvuuksista ja vetovoimatekijöistä. Kaavamuutoksella tuetaan rantatonttien vetovoimaa.
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resursitehokkaalle 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-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.	Kaavamuutoksella varaudutaan mahdollisen rantareitin rakentamiseen tulevaisuudessa, mikä tukee vesistön rantojen saavutettavuutta kaikille kaupunkilaisille.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa	-
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 toimivudelle.	-
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 ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	Kaavamuutosalueen rakentaminen on sijoitettu tulva-alueen ulkopuolelle.
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	

TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.	-
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.	Rantapuisto voi toimia ekologisena yhteytenä.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Haapajärven rantapuisto säilyy asemakaavassa. Rannan vihervyöhyke on merkitty yleiskaavaan ja rantapuistovaraus on jatkuva koko Haapajärven asemakaava-alueella.
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.	-
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.	-

5.4.2 Suhde yleiskaavaan

Suunnittelualueella on voimassa 26.10.2016 voimaan tullut Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035. Asemakaavaehdotus poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta Haapajärven rannalle sijoittuvan puiston laajuuden suhteen. Yleiskaavassa rannan lähivirkistysalueen raja on piirretty voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, ja kaavaehdotuksessa sitä esitetään kaventtavaksi.

Kaavoittajan näkemys on, että asemakaavaehdotuksen poikkeama yleiskaavasta on vähäinen ja kohdistuu ainoastaan aluerajausmerkinnän laajuuteen. Asemakaavaehdotuksessa rannan puistoyhteys ja reitti säilyvät, eivätkä yleiskaavan tavoitteet rannan yhtenäisestä viheryhteydestä vaarannu.

5.4.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutos vaikuttaa positiivisesti nykyisten asukkaiden ja maanomistajien rakentamismahdollisuuksiin, kun saunan tai muun vastaavan piharakennuksen saa rakentaa aikaisempaa lähemmäs rantaa.

Asuintonttien laajentaminen nykyisin puistoksi merkitylle alueelle kaventaa kaupunkilaisten mahdollisuuksia Haapajärven rannan käyttöön. Haapajärven kaupunki ei kuitenkaan ole nähnyt tarpeelliseksi voimassa olevan asemakaavan mukaisen rantapuiston rakentamista, vaan on panostanut ranta-alueen ja rantareitin kehittämiseen Ronkaalan urheilupuiston alueella.

Mahdollisuus rantapolun rakentamiseen säilyy edelleen asemakaavassa. Rantareitin rakentaminen vaatisi kuitenkin yksityisten omistamien maa-alueiden lunastamista. Nykyiset asukkaat voivat kokea mahdollisen rantareitin häiritsevän heidän tonttiansa yksityisyyttä.

5.4.4 Vaikutukset vesistöön

Kaavamuutoksen mahdollistamalla vähäisellä lisärakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta Haapajärven vesistöön. Rantasaunat tulee liittää yleiseen viemäriverkostoon, eikä pesuvesiä saa johtaa maaperään ja sitä kautta vesistöön.

5.4.5 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen

Kaava-alue on kokonaisuudessaan ihmisen muokkaamaa piha-aluetta, eikä kaavamuutoksen mahdollistamalla vähäisellä lisärakentamisella ole vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen. Haapajärven vesistöön ei kaavamuutoksessa kohdistu toimenpiteitä.

5.4.6 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Kaavamuutosalueella sijaitsee kaksi maakunnallisesti merkittävää kohdetta, Pehkonen ja Leppälä. Molemmat kohteet suojellaan asemakaavassa, mikä parantaa niiden säilymisedellytyksiä. Muilta osin Pehkosen ja Leppälän tonttien kaavamerkinnot säilyvät ennallaan. Kaavamuutoksella ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön.

5.4.7 Vaikutukset maisemaan

Kaavamuutoksella mahdollistetaan rantasaunojen ja muiden vastaavien piharakennusten rakentaminen lähelle Haapajärven rantaa. Uudet rakennukset muuttavat Haapajärven rannan maisemaa, mutta sijoittuvat kuitenkin niin etäälle rantaviivasta, että vaikutusta ei voida pitää merkittävänä. Rantasaunojen kokoa ohjataan kaavamääräyksellä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei ole erityisiä ympäristön häiriötekijöitä, kuten melua tai tärinää.

Haapajärven rannan tulvavaara-alueelle ei osoiteta uutta rakentamista.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä 5.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan. Toteuttaminen ei vaadi investointeja katuihin tai kunnallistekniikkaan, vaan rakentaminen tapahtuu tontinomistajien tai -vuokraajien toimesta.

Suunnitteluohjeita

Rantasaunojen yms. suunnittelussa ja rakentamisessa on hyvä huomioida mahdollisesti tulevaisuudessa rakennettava rantapolku. Vaikka Haapajärven kaupungilla ei ole välittömiä suunnitelmia rantapolun rakentamiseksi, on rakentaminen mahdollista tulevaisuudessa. Sauna ja

muut oleskeluun tarkoitetut rakennukset ja rakennelmat on hyvä suunnitella siten, että mahdollinen rantapolku ei haittaa niiden yksityisyyttä.

Maanomistus

Kaavamuutosalueella yksityisten omistamat kiinteistöt ulottuvat Haapajärven rantaan asti. Yksityisessä omistuksessa ovat siis sekä asemakaavan mukaiset asuintontit, että rantapuisto. Asemakaavaan merkittyä puistoa ja rantapolkua ei voida toteuttaa, ennen kuin Haapajärven kaupunki on hankkinut puistoalueen omistukseensa. Rantapuistoon tulee siis tässä vaiheessa suhtautua varauksena tulevaisuuteen, ja maanomistajat voivat käyttää omistamaansa rantaa omana pihanaan. Puiston kaavamerkintä ei anna ulkopuolisille mahdollisuutta käyttää rantaa, jos ranta on yksityisen omistama. Asemakaavan mukaiselle puistoalueelle ei saa rakentaa rakennuksia.

Jos rantapuiston ja -reitin rakentaminen tulee Haapajärven kaupungin näkökulmasta ajankohtaiseksi, tulee kaupungin ensin hankkia asemakaavassa puistoalueeksi (VP) merkitty alue omistukseensa. Tämä voidaan toteuttaa vapaaehtoisilla kaupoilla tai maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaisella lunastusmenettelyllä.

Oulussa 7.10.2021

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy



Satu Fors
arkkitehti, YKS 583

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	069 Haapajärvi	Täyttämispvm	07.10.2021
Kaavan nimi	Leppälänpuiston asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	07.10.2021
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	19.04.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,9308	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,9308

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,9301	100,0	5962	0,12	0,0000	859
A yhteensä	2,8094	57,0	5962	0,21	0,8245	859
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,1321	23,0	0		-0,8421	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0588	1,2	0		0,0176	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,9298	18,9			0,0000	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	4,9301	100,0	5962	0,12	0,0000	859
A yhteensä	2,8094	57,0	5962	0,21	0,8245	859
AP	0,2014	7,2	503	0,25	0,2014	503
AR	0,6440	22,9	1610	0,25	0,2369	389
AO	1,7011	60,6	3549	0,21	0,2485	-82
AO/s	0,2629	9,4	300	0,11	0,1377	49
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,1321	23,0	0		-0,8421	0
VP	1,1321	100,0	0		-0,8421	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0588	1,2	0		0,0176	0
Kev.liik.kadut	0,0588	100,0	0		0,0176	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,9298	18,9			0,0000	
W	0,9298	100,0			0,0000	

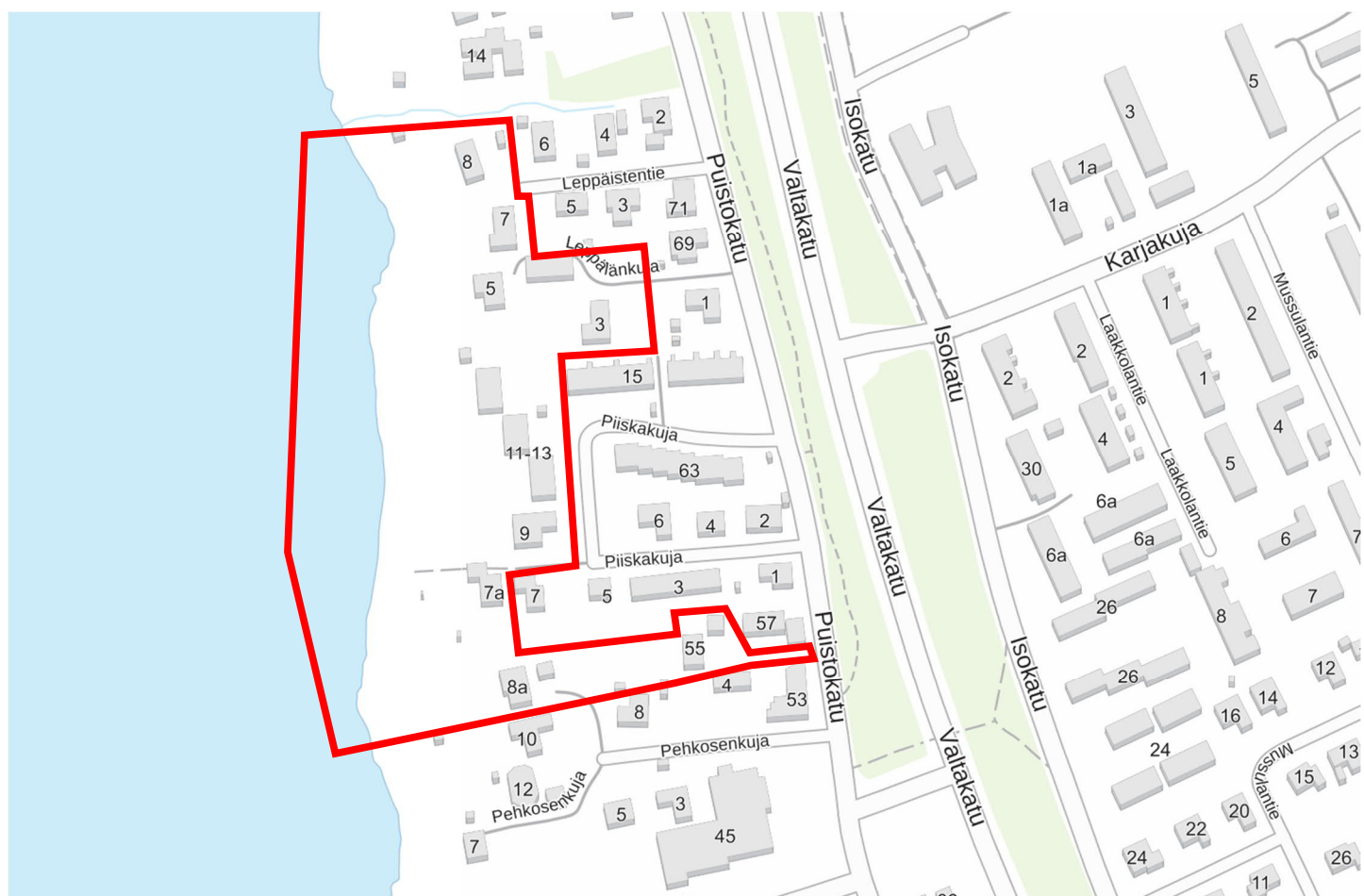


HAAPAJÄRVEN KAUPUNKI

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

LEPPÄLÄNPUISTON ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee Ronkaalan 1. kaupunginosan korttelin 4 tontteja 1, 5, 8, 7, 10 ja 11, korttelin 7 tontteja 11 ja 13, korttelin 8 tonttia 8, korttelin 219 tonttia 2 sekä niihin liittyviä katu-, vesi- ja puistoalueita.



LUKKAROINEN
ARKKITEHDIT

TIEDOKSI OSALLISILLE

Haapajärven kaupungissa on tullut vireille asemakaavan muutoksen laatiminen kortteleiden 4, 7, 8 ja 219 alueelle Piiskakujan läheisyyteen.

Asemakaavan muutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen tiedote osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä vaikutusten arvioinnista asemakaavoituksessa.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Ronkaalan kaupunginosassa Leppäistentien ja Piiskakujan välisellä Haapajärven ranta-alueella. Kaavamutosalueen koko on 4,9 ha.

Alueella sijaitsee nykyään omakoti- ja rivitaloja. Suunnittelualueen sijainti on esitetty kansilehden kartalla.

ASEMAKAAVAN TARKOITUS

Voimassa olevassa asemakaavassa Haapajärven ranta-alueelle vesistön ja asuintonttien väliin on osoitettu leveähkö puistoalue, jonka kautta on suunniteltu rantapolku. Asutut, yksityisten omistamat kiinteistöt ulottuvat kuitenkin rantaviivaan asti ja kiinteistöjen omistajilla on haluja rakentaa omistamilleen ranta-alueille saunoja tai muita vastaavia piharakennuksia.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on sovittaa yhteen maanomistajien rantarakentamistarpeita ja yleiskaavan mukaisen rantapuiston säilymistä mahdollisine rantapolkuineen.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

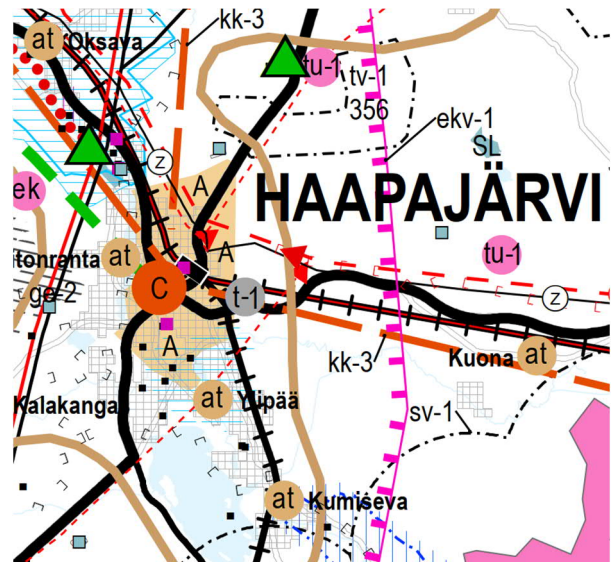
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston hyväksymät alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Maakuntakaava

Haapajärven kaupungissa on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1.-3. vaihemaakuntakaava.

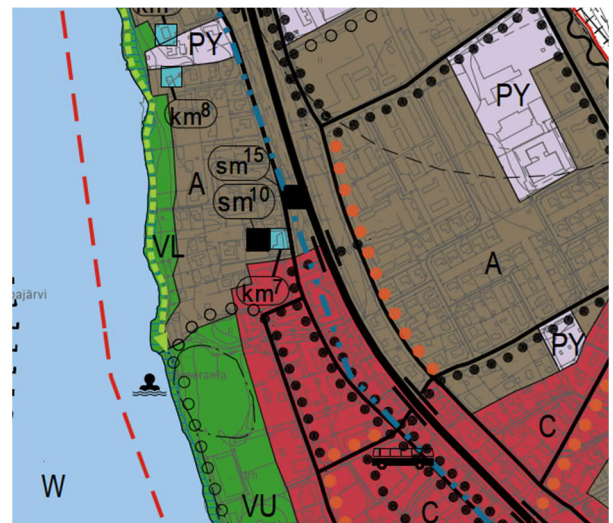
Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C) ja taajamatoimintojen alueeksi (A). Alue sijoittuu maaseudun kehittämisen kohdealueelle (mk-6).



Kuva 1 Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 28.4.2014 hyväksytty ja 26.10.2016 voimaan tullut Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty asuntoalueeksi (A) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Rantapuistoon on Ronkaalan urheilu- ja virkistysalueelta pohjoisen suuntaan osoitettu viherysteystarve.



Kuva 2. Ote Haapajärven keskustan osayleiskaavasta 2035.

Asemakaava

Alueella on voimassa Haapajärven keskustan asemakaava. Voimassa oleva asemakaava koostuu eri aikoina lainvoimaisiksi tulleista kaavamuutoksista:

- 29.2.1984 (kaavatunnus 14)
- 17.1.1992 (kaavatunnus 29)
- 23.3.1998 (kaavatunnus 50)
- 22.4.2010 (kaavatunnus 60)

Voimassa olevassa asemakaavassa asuintontit on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Haapajärven ranta-alue on osoitettu puistoksi (VP) ja leikkipuistoksi (VK). Piiskakujalta rantaan johtaa jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t).



Kuva 2 Ote Haapajärven asemakaavayhdistelmästä.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRL 9 § ja MRA 1 §) mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämisiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Lähtökohtana vaikutusten arvioinnille ovat kaava-alueetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset. Arvioinnissa verrataan kaavaehdotuksen mukaista tilannetta nykytilaan ja kaavalle asetettuihin tavoitteisiin. Arvioinnit tekee kaavoittaja yhteistyössä eri alojen asiantuntijoiden kanssa. Arvioinnin tulokset esitetään asemakaavaselostuksessa.

Alustavan arvion mukaan Leppälänpuiston asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat vähäiset. Kaavaa laadittaessa arvioidaan suunnitelman vaikutukset ainakin:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen
- maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

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.

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat:

- 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

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kuulutukset kaavan vireilletulosta, valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.haapajarvi.fi, kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä Selänne-lehdessä.

Suunnitteluaineistot ovat esillä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.haapajarvi.fi/vireilla-olevat-kaavoitushankkeet. Kaava-aineistoihin voi lisäksi tutustua kaupungintalolla (käyntiosoite Kirkkokatu 2).

Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta sekä muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen:

Haapajärven kaupunki

Tekniset palvelut
PL 4, Kirkkokatu 2
85801 Haapajärvi

tai sähköpostilla osoitteeseen:

haapajarvi@haapajarvi.fi

Tieto vastineista ja kaavan hyväksymisestä toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

MITEN KAAVATYÖ ETENEE?

Vireilletulo 4/2021

Asemakaavan muutos tulee vireille tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon myötä. Asemakaavan käynnistämisestä on päätetty teknisen lautakunnan kokouksessa 15.4.2021.

Vireilletulosta tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla, virallisella ilmoitustaululla sekä Selänne-lehdessä.

Valmisteluvaihe 4-8/2021

Asemakaavatyö käynnistetään suunnittelun lähtökohtien selvittämisellä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella.

Laaditaan kaavaluonnos, joka asetetaan muun valmisteluvaiheen aineiston ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa nähtäville. Asemakaavaluonnos on nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa työn lähtökohtiin ja suunnitelmiin sekä esittää niihin muutoksia.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla, virallisella ilmoitustaululla ja Maaselkä-lehdessä. Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille asemakaavan käynnistymisestä ilmoitetaan kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Ehdotusvaihe 9-11/2021

Kaavaluonnos työstetään osallisilta saadun palautteen perusteella kaavaehdotukseksi. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta nähtävilläolona aikana kirjallisen muistutuksen.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla, virallisella ilmoitustaululla ja Selänne-lehdessä. Niille kaava-alueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikunta ei ole Haapajärvi, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Hyväksymisvaihe 12/2021

Asemakaavan muutoksen hyväksyy Haapajärven kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan MRA 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa hyväksymispäätöksestä säädetään MRL 191 §:ssä. Valitusajan on 30 vuorokautta. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla, virallisella ilmoitustaululla ja Selänne-lehdessä valitusajan päätyttyä.

YHTEYSTIEDOT

Kaavahankkeen aikana asiasta kiinnostuneet voivat olla yhteydessä kaupunkiin ja suunnittelijoihin puhelimitse tai sähköpostitse. Tietoja kaavan etenemisestä ja sisällöstä annetaan koko kaavaprosessin ajan. Suunnittelun etenemistä voi seurata Haapajärven kaupungin verkkosivuilta osoitteesta

www.haapajarvi.fi.

Haapajärven kaupunki, tekniset palvelut

PL 4, Kirkkokatu 2
85801 Haapajärvi

Vesa Savolainen
Tekninen johtaja
vesa.savolainen@haapajarvi.fi
puh. 044 4456 146

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy

Satu Fors
arkkitehti, YKS 583
s-posti: satu.fors@lukkaroinen.fi
puh: 050 368 1673

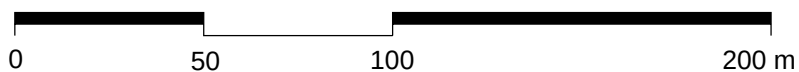


LIITE 3

LEPPÄLÄNPUISTON ASEMAKAAVAN MUUTOS

Poistuva asemakaava

Mittakaava 1:2000



LUKKAROINEN
ARKKITEHDIT



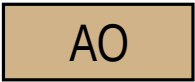
LIITE 5: ASEMAKAAVAMERKINNÄT
LEPPÄLÄNPUISTON ASEMAKAAVAN MUUTOS



Asuinpientalojen korttelialue.



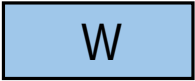
Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



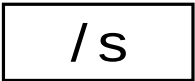
Erillispientalojen korttelialue.



Puisto.



Vesialue.



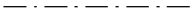
Alue, jolla ympäristö säilytetään.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

4

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

I

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

1/2kI

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Iu^{1/2}

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

e=0,25

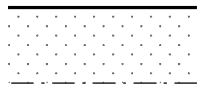
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



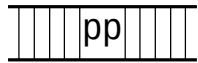
Rakennusala.



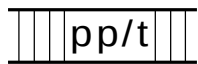
Ohjeellinen rakennusala.



Istutettava alueen osa.



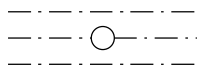
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



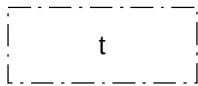
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.



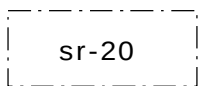
Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Suojeltava rakennus, jolla on maakunnallista arvoa. 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.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. Rantasaunat tulee liittää yleiseen jätevesiverkostoon.
2. Erillisen rantasaunan kerrosala saa olla enintään 15 m-m². Saunarakennuksen yhteyteen saa rakentaa 10 m² terassin, josta saa kattaa enintään 15 %. Saunarakennuksen tulee olla yksikerroksinen, eikä siihen saa rakentaa parvea.
3. Rakennukset tulee rakentaa vähintään 4 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta.

HAAPAJÄRVI

LEPPÄLÄNPUISTON ASEMAKAAVAN MUUTOS

VALMISTELUVAIHEEN PALAUTE JA VASTINEET

7.10.2021



Nähtävillä ollut kaavaluonnos.

1 JOHDANTO

Leppälänpuiston asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos) oli nähtävillä 12.7. – 31.8.2021 välisen ajan Haapajärven kaupungintalolla ja kaupungin internet-sivulla. Kaavaluonnoksesta saatiin 6 lausuntoa ja 2 mielipidettä.

2 LAUSUNNOT

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelu koskee.

Lausunto pyydetty	Lausunto saapunut
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus	31.8.2021
Pohjois-Pohjanmaan liitto	-
Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö	19.8.2021
Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö	25.8.2021
Peruspalvelukuntayhtymä Selänne	13.8.2021
Jokilaaksojen pelastuslaitos	13.7.2021
Haapajärven yrityspalvelut Oy	-
Elenia Oy	12.7.2021
Haapajärven Vesi Oy	-
Haapajärven Lämpö Oy	-

2.1 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

”Ympäristö ja luonnonvarat -vastualue

Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

Kaavaselostuksen mukaan ”asemakaavamuutoksessa Leppäistentien ja Pehkosenkujan välisiä Haapajärven rannalla sijaitsevia asuintontteja laajennetaan kohti rantaa. Tonttien laajennuksen myötä rantapuisto kaventuu saman levyiseksi kuin ympäröivillä alueilla. Puistoon merkitty polku säilyy edelleen asemakaavassa. Alueella sijaitseva maakunnallisesti arvokas Leppälän talo suojellaan.”

Asemakaavaehdotus poikkeaa asuinkortteleiden rajauksen osalta vuonna 2016 voimaan tulleen Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035:stä, jossa A-alueen raja noudattaa voimassa olevan asemakaavan rajausta. Tätä poikkeamista ei ole tuotu kaavaselostuksessa selkeästi esiin tahi perusteltu. Samalla, kun AO- ja AR-korttelialueita on luonnoksessa laajennettu, on kyseisten korttelialueiden rakennusoikeuden määrä kasvanut, sillä rakennusoikeus osoitetaan samalla $e=0,25$ tehokkuusluvulla kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Vertailua rakennusoikeuden määrän kasvusta tai eri korttelialueiden pinta-aloista ajantasa-asemakaavaan verrattuna ei ole tehty. Avoimeksi myös jää, tuleeko näiden korttelialueiden rakennusoikeuden määrä poikkeamaan lähialueen muiden AO- ja AR-korttelialueiden rakennusoikeudesta. Kun edellä mainitut asiat on selvitetty, olisi hyvä pohtia, onko muutosalueen rakennusoikeuden nostamiselle ylipäänsä tarvetta ja perustella ratkaisu kaavaselostuksessa. Kaavaselostusta tulee täydentää näiltä osin.

Leppälän maakunnallisesti arvokas rakennus on osoitettu asemakaavaluonnoksessa suojeltavana rakennuksena sr-1. Kaavamääräyksessä oleva maakuntamuseo-sana olisi hyvä korvata nykyisen museolain mukaisesti alueellisella vastuumuseolla.

Puistoalueen ohjeellisen yleiselle jalankululle varatun alueen osan linjauksessa on huomioitu keskimäärin kerran sadassa vuodessa olevan tulvan leviämisalue.

Muinaismuistojen osalta kappaleessa 3.1.4 on viitattu vuosien 2010-13 välisenä aikana tehdyn yleiskaavan muinaisjäännösinventointiin. Koska tuosta inventoinnista on kulunut aikaa noin kymmenen vuotta, tulee ajantasainen muinaisjäännöstilanne tarkistaa Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä ja lisätä tarkistamisajankohta kaavaselostukseen. Vastaavasti luontoarvojen osalta hankealueen ajantasainen laji- ja uhanalaistieto tulee tarkistaa esim. Suomen Lajitietokeskuksen ylläpitämältä laji.fi-sivustolta ja lisätä tiedot päivämäärineen selostukseen.

Vaikutusten arviointia tulee täydentää kulttuuriympäristön vaikutusten arvioinnilla, joka tällä hetkellä puuttuu kokonaan.

Ympäristönsuojeluyksikkö

Kaava-alueen itäpuolelle sijoittuvat Valtakatu ja Puistokatu. Kaavatyön yhteydessä on tarpeen laatia asemakaavan meluselvitys. Asemakaavan meluselvityksen perusteella kaavassa tulee kaavamerkinnoin ja -määräyksiin esittää riittävät toimenpiteet, joilla päästään melun ohjearvoihin. Laadittu asemakaavan meluselvitys tulee esittää kaavaselostuksen liiteaineistona.

Vesistöyksikkö

Asemakaavamuutokseen ei ole huomautettavaa tulvariskien puolesta.

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue

Kaavamuutoksessa on hyvä tarkistaa mahdollisuus kulkuyhteyksiin Leppäistentieltä ja Pehkosenkujan pp/t -väylältä rantareitille. Tällöin kaava tukisi paremmin vaikutuksissa mainittua vesistön rantojen saavutettavuutta kaikille kaupunkilaisille.

Liikenne-vastuualueella ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.”

Kaavoittajan vastine

Asemakaavaehdotus poikkeaa aluerajausten osalta voimassa olevasta osayleiskaavasta. Kaavaselostukseen lisätään perustelut yleiskaavasta poikkeamiseen.

Asemakaavan muutoksen lopullinen laskenta tehdään kaavaehdotusvaiheessa ja esitetään pinta-alan ja rakennusoikeuden muutoksineen kaavaselostuksessa. Rakennusoikeuden muutosta verrataan ranta-alueen muihin asuintontteihin ja rakennusoikeuden määrän tasapuolisuus varmistetaan kaavaehdotuksen suunnittelussa.

Muinaismuistorekisteri ja laji.fi -tietokanta tarkistetaan ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista ja tarkistamisajankohdat lisätään kaavaselostukseen.

Vaikutusten arviointia täydennetään rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

ELY-keskuksen lausunnossa edellytetään laatimaan kaavamuutosalueelle asemakaavan meluselvitys. Alueelle on tehty melumallinnus Haapajärven keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä vuonna 2013. Yleiskaavan meluselvitys ei anna viitteitä siihen, että kaavamuutosalueella esiintyisi tieliikenteestä aiheutuvaa melua selvitysvuonna tai ennustevuonna 2040. Melumallinnuksen mukaan valtioneuvoston asetuksen 993/1992 mukaiset päivä- ja yömelun ohjearvot alittuvat kaavamuutosalueella selvästi. Näin ollen asemakaavan meluselvitystä ei kaavoittajan näkemyksen mukaan ole tarpeen tehdä. Yleiskaavan meluselvityksen tulokset kirjataan selvyyden vuoksi kuitenkin kaavaselostukseen.

Kulkuyhteydet Leppäistentieltä ja Pehkosenkujalta rantareitille lisätään kaavaehdotukseen.

2.2 Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö

”Haapajärven kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museolta lausuntoa koskien Ronkaalan 1. kaupunginosan korttelin 4 tonttien 1, 7, 8, 10 ja 11, korttelin 7 tontin 13, korttelin 8 tontin 8, korttelin 219 tontin 2 sekä niihin liittyvien vesi-, puisto- ja leikkipuistoalueiden asemakaavamuutoksen valmisteluvaihetta. Kaavaa kutsutaan Leppälänpuiston asemakaavan muutokseksi. Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualue (noin 4,55 ha) sijaitsee Ronkaalan 1. kaupunginosassa Haapajärven vesialueen itärannalla. Asemakaavan muutoksessa Leppäistentien ja Pehkosenkujan välisiä Haapajärven rannalla sijaitsevia asuintontteja laajennetaan kohti rantaa. Tonttien laajennuksen myötä rantapuisto kaventuu saman levyiseksi kuin ympäröivillä alueilla. Puistoon merkitty polku säilyy edelleen asemakaavassa.

Alue on suurelta osin modernin maankäytön muokkaamaa, eikä alueelta tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Lähin tunnettu kiinteä muinaisjäännös sijaitsee noin 150 metriä suunnittelualueesta itään (*Piiskamäny*, 1000035249).

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta riittää sen tilanteen toteaminen Museoviraston ylläpitämään muinaisjäännösrekisteriin viitaten.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.”

Kaavoittajan vastine

Muinaisjäännösrekisterin tiedot tarkistetaan ja täydennetään kaavaselostukseen.

2.3 Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö

”Haapajärven kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa Leppälänpuiston asemakaavan muutosluonnoksesta. Asemakaavan muutos koskee Ronkaalan 1. kaupunginosan korttelin 4 tontteja 1, 7, 8, 10 ja 11, korttelin 7 tonttia 13, korttelin 8 tonttia 8, korttelin 219 tonttia 2 sekä niihin liittyviä katu-, vesi-, puisto- ja leikkipuistoalueita. Tämä museon lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Leppälänpuiston asemakaavan muutoksen suunnittelualueella sijaitsee kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan maakunnallisesti merkittävä kohde LEPPÄLÄ. Kohde on huomioitu asemakaavakartalla asianmukaisin kaavamerkinnoin (sr-1) ja suojelumääräyksin.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Haapajärven kaupungin Leppälänpuiston asemakaavan muutosluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.”

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

2.4 Peruspalvelukuntayhtymä Selänne

”Olemme tutustuneet em. Asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen asiapapereihin ja toteamme lausuntonamme, ettei meillä ole asiasta huomautettavaa.”

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

2.5 Jokilaaksojen pelastuslaitos

”Haapajärven kaupunki on esittänyt Jokilaaksojen pelastuslaitokselle lausuntopyynnön asemakaavan muutosluonnoksesta Ronkaalan 1. kaupunginosan kortteleissa 4, 7, 8 ja 219 sekä vie-
reisellä puisto- ja vesialueella.

Pelastusviranomaisen on tutustunut asiakirjoihin ja pyytää huomioimaan seuraavaa:

Pelastuslain (379/2011) 30 §:n mukaan kunnan velvollisuus on huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin. Riittävän tehokkaaksi sammutusvesijärjestelmä katsotaan, kun veden tuotto on yli 2000 l/min. Sammutusvesipisteen tulisi olla 300 metrin säteellä kaava-alueen kiinteistöistä. Kaavoituksen yhteydessä olisi syytä selvittää löytyykö riittävän tehokas vesiasema kaava-alueen sisältä tai sen välittömästä läheisyydestä. Uusien, korjattavien tai poistettavien palopostien ja vesiasemien sijoituksesta ja tarpeellisuudesta päättää pelastusviranomaisen. Tämä tulee huomioida uusien alueiden kaavoituksessa sekä kaavamuutoksissa.

Pelastuslain (379/2011) 11 §:n mukaan hälytysajoneuvoille tarkoitetut tiet ja muut kulkuyhteydet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä. Lisäksi teiden tulee mahdollistaa pelastustoimen tehtävien hoito. Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaava-alueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla.

Lisäksi pelastusviranomaisen suosittelee sitovan rakennusalueen rajan merkitsemistä vähintään 4 metrin etäisyydelle tontin naapurin puoleisesta rajasta, jotta naapurirakennusten väliseksi etäisyydeksi tulisi Ympäristöministeriön asetuksen 29 §:n mukainen 8 metriä. Mikäli rakennusten välinen sallittu etäisyys on pienempi kuin 8 metriä, tulisi kaavamääräyksiin lisätä maininta asetuksen vaatimuksesta palon leviämisen rajoittamiseen.”

Kaavoittajan vastine

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat palopostit on tarkistettu. Lähimmät palopostit sijaitsevat Puistokadun ja Kauppakadun risteyksessä sekä Isokadun varrella Haapajärven Terveyskeskuksen kohdalla.

Asemakaavan muutoksessa ei tehdä muutoksia alueen katuihin, eikä katualueiden mitoitusta pelastusajoneuvojen näkökulmasta siten voida tarkastella. Vanhalla, jo rakentuneella alueella jokaiselle tontille on kulkuyhteys, mutta paikoitellen pelastusajoneuvo joutunee pelastusteh-
tävän sattuessa poistumaan tonteilta peruuttaen.

Kaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräys, jonka mukaan rakennukset tulee rakentaa vähintään 4 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta.

2.6 Elenia Verkko Oyj

”Kaavoitettavalla alueella sijaitsee Elenian verkkoa oheisen suuntaa-antavan liitekartan mukaisesti. Työskenneltäessä ja rakennettaessa nykyisten sähköverkon rakenteiden läheisyyteen tulee huomioida sähköturvallisuuden edellyttämät etäisyysvaatimukset.

Puistomuuntamoja Elenian nykyisille rakenteille ei ole tarkoituksenmukaista varata kaavaan johtoalueita, mutta pyydämme huomioimaan, että mahdollisista ylimääräisistä johtomuutoksista aiheutuvat lisäkustannukset laskutetaan työn tilaajalta. Elenialla ei ole muuta huomauttamista asemakaavaan tai esitettyihin maankäyttöratkaisuihin.”

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

3 MIELIPITEET

3.1 Yksityishenkilö 1

"Savutorppa kyseessä, haluaisin rakentaa rantasaunan. Pyydän huomioimaan asian, kun kaavamutosta suunnittelette."

Kaavoittajan vastine

Asemakaavan muutos mahdollistaa saunan tai muun piharakennuksen, kuten grillikodan, rakentamisen aikaisempaa lähemmäs rantaa. Rannanpuoleinen rakentamisalueen raja on tuotu keskimäärin 30 metrin päähän rantaviivasta.

3.2 Yksityishenkilö 2

"Pihapiirimme ranta-alue kuuluu kyseisen muutossuunnitelman alueeseen. Mahdollinen kaavamuuos vaikuttaa rantamme käyttöön yksityisinä maanomistajina sekä hankaloittaa yrityksemme (B&B Neiti Möller) toimintaa.

Maanomistajina voimme vain kuvitella mahdollisen rantapolun vaikutuksia alueeseen.

Nyt maanomistajat pitävät koko ranta-alueen siistinä. Kuka huolehtii rantojen siisteydestä, jos rantapolku toteutuu? Vuosikymmenten työ menee hukkaan.

Tilamme maat ovat ulottuneet rantaan asti 1700-luvulta saakka. Oma ranta on ollut aina tärkeä, siellä on mm. vanha jääkellari. Nyt rannassamme kasvaa kymmenkunta lähes satavuotias lehtikuusta ja sen luontoarvo on meille, sekä vieraillemme merkittävä. Tuntuu täysin käsittämättömältä, että siihen halutaan kevyen liikenteen väylä keinolla millä hyvänsä.

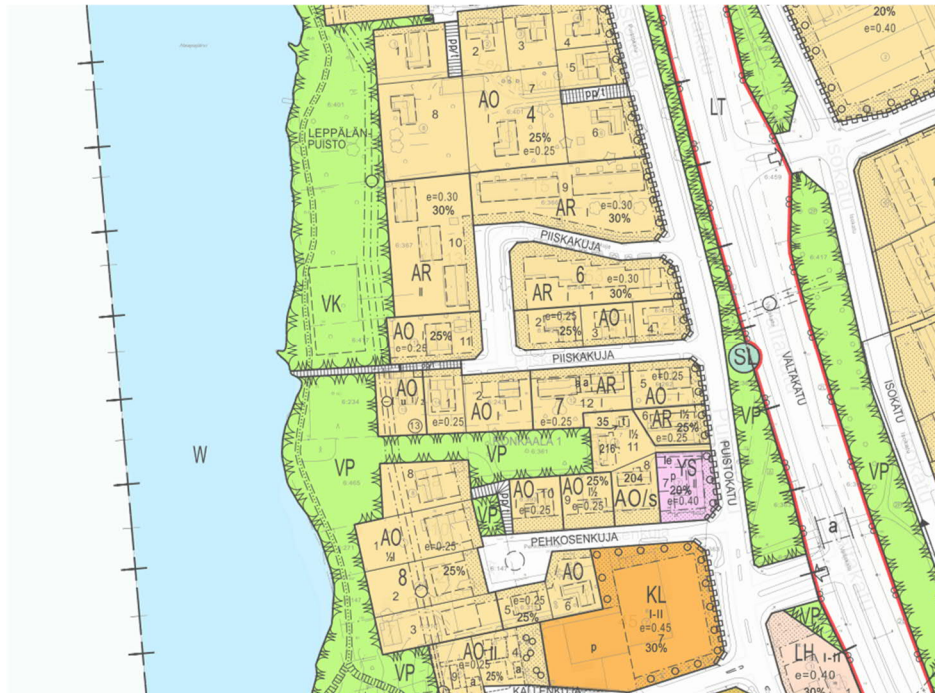
Matkailuyrityksemme heinäkuun vieraista yli puolet kävi uimassa vähintään kerran. Moni on varannut yöpymisen oman uimarannan ansiosta. Rannastamme lähdettiin veneretkelle koko perheen voimin ja kanoottiretkille melomaan aina Honkamieneen saakka. Tarjoamme Neiti Möllerin www-sivulla monia aktiviteetteja, joihin liittyy oleellisesti oma ranta. Yhteistyökumppanimme vievät matkailijoita retkeilemään alueemme luontoon suoraan sieltä. Mahdollinen rantapolku vaikutuksineen vesittää tämän toiminnan."

Kaavoittajan vastine

Leppälänpuiston asemakaavan muutoksen tarkoituksena on parantaa ranta-alueen maanomistajien rannan käytön ja rakentamisen mahdollisuuksia, ei heikentää niitä.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on tällä hetkellä voimassa asemakaava, jossa yksityisten omistamat ranta-alueet on kaavoitettu laajasti puistoksi (VP). Asemakaavassa rantapuistoon on merkitty leikkipuisto (VK) ja rantareitti. Voimassa oleva asemakaava ei puiston ja rantareitin osalta ole toteutunut, mutta kaava antaa Haapajärven kaupungille jo nyt mahdollisuuden lunastaa puistoksi kaavoitetut alueet ja rakentaa rantareitti. Ohessa ote voimassa olevasta asemakaavasta.



Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035

Kaavamuutosalueella on voimassa Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035. Yleiskaavassa Haapajärven ranta-alue on koko taajaman alueella merkitty lähivirkistysalueeksi (VL), jonka kautta kulkee eritasoisia reittejä. Haapajärven keskustan kohdalla rantareitti on osoitettu ulkoilureitti-merkinnällä ja urheilualueen pohjoispuolella viheryhteystarve-merkinnällä. Merkin­töjen erilaisuus viestii rantareitin luonteesta: Ulkoilureitti on vahvasti rakennetun reitin mer­kintä, kun taas viheryhteys viestii luonnonmukaisemmasta ja kevyemmästä virkistysyhtey­destä, esimerkiksi puistopolusta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutetta­essa asemakaavaa. Tästä johtuen ranta-aluetta ei voida asemakaavassa merkitä yleiskaavan vastaisesti asuintonteiksi, vaan se on säilytettävä viheralueena. Ohessa ote voimassa olevasta osayleiskaavasta.



Asemakaavaehdotus

Haapajärven rannan tilanne ei muutu tämän asemakaavan muutoksen myötä, vaan ranta säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisesti puistona. Kaavamuutoksen myötä tonttien rakentamismahdollisuudet paranevat nykyiseen asemakaavaan verrattuna, kun tontteja laajennetaan kohti rantaa.

Asemakaavaehdotuksessa mielipiteen esittäjien AO-tonttia on laajennettu kohti rantaa. Voimassa olevassa asemakaavassa ko. tontti on maanomistukseen nähden melko pieni, ja olemassa olevat rakennukset sijoittuvat osittain tontin ulkopuolelle. Asemakaavaehdotuksessa korttelin 7 tontti 11 laajentuu puistoon siten, että nykyiset rakennukset ja niiden yhteyteen sijoittuva piha-alue kuuluvat jatkossa tonttiin. Kiinteistöjen rannanpuoleiset osat merkitään edelleen puistoksi.

Asemakaavan toteuttaminen ja rannan käyttö

Jos Haapajärven kaupunki päättää tulevaisuudessa toteuttaa asemakaavan mukaisen rantapuiston, tulee sen ensin hankkia puiston maa-alueet omistukseensa. Puistot ovat yleisiä alueita, jotka ovat kaikkien kaupunkilaisten, myös yritysten käytössä. Näin ollen yritystoiminnan vaatima rannan käyttö olisi puiston rakentamisenkin jälkeen mahdollista. Toteutuessaan rantapolku toisi rantaan jonkin verran kävelyliikennettä, mikä kannattaa ottaa huomioon, jos rannan läheisyyteen suunnittelee rakennuksia tai piha-aluetta.

Ennen puistoalueen toteuttamista ja sen edellyttämää maanhankintaa ranta-alue pysyy maanomistajan käytössä. Pelkkä kaavamerkintä ilman kaupungin maanomistusta ei mahdollista alueen yleistä käyttöä.