

1. kaupunginosan, Ronkaalan
asemakaavan muutos
korttelin 215 tontit 1-3 (Kaunisto)

Kaavaselostus

Haapajärven kaupunki
Sweco Finland Oy



Päiväys:
Tekijä:
Versio:

07.05.2024
Juho Peltoniemi
Kaavaehdotus

Sisältö

Kaavakartta.....	4
Liitteet	4
1. Perus- ja tunnistetiedot.....	5
1.1 Kaava-alueen sijainti	5
1.2 Kaavan tarkoitus.....	6
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 yleiskuvas.....	7
3.1.2 Rakennettu ympäristö	7
3.1.3 Luonnonympäristö.....	7
3.1.4 Liikenne ja tekninen huolto.....	10
3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö.....	12
3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	13
3.1.7 Arkeologinen kulttuuriperintö.....	13
3.1.8 Maanomistus	13
3.2 Suunnittelutilanne	13
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
3.2.2 Maakuntakaava	14
3.2.3 Yleiskaava	15
3.2.4 Asemakaavat.....	17
3.2.5 Rakennusjärjestys	18
3.2.6 Pohjakartta	18
3.2.7 Aiemmat selvitykset ja inventoinnit	18
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	19
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	19
4.3.1 Osalliset.....	19
4.3.2 Viranomaisyhteistyö	19
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	19
4.4 Asemakaavan tavoitteet	19
5. Asemakaavan kuvaus	19

5.1	Kaavan rakenne	19
5.1.1	Mitoitus	20
5.1.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.2	Aluevaraukset	20
5.2.1	Korttelialueet	20
5.2.2	Muut alueet	20
5.3	Kaavan vaikutukset	20
5.3.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	20
5.3.2	Vaikutukset kaupunkikuvaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan	20
5.3.3	Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saatavuus	21
5.3.4	Vaikutukset kaupungin talouteen ja elinvoimaan	21
5.3.5	Vaikutukset liikenteeseen	21
5.3.6	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja ilmastoon	21
5.4	Ympäristön häiriötekijät	22
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	22
5.6	Nimistö	22
6.	Asemakaavan toteutus	23
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	23
6.3	Toteutuksen seuranta	23

Kaavakartta

Asemakaavakartta 1:2000 7.5.2024

Liitteet

Seurantalomake	7.5.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	7.5.2024
Valmisteluaineistosta saatu palaute vastineineen	7.5.2024
Ehdotuksesta saatu palaute vastineineen	x
Rakennustekninen kuntotutkimus ja kustannusarvio, Kaunisto (Widetek Oy)	23.11.2021
Lepakkotarkastelu	22.03.2023
Liikenteellinen toimivuustarkastelu	25.03.2024

1. Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: 1. Kaupunginosan Ronkaalan korttelin 215 tonttien 1-3 asemakaavan muutos (Kaunisto)
 Asemakaavan muutos koskee Haapajärven Ronkaalan kaupunginosan asemakaavan korttelin 215 tontteja 1-3.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Haapajärven Ronkaalan kaupunginosan asemakaavan korttelin 215 tontti 3 ja lähivirkistysaluetta.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Haapajärven keskustan liepeillä Valtakadun (valtatie 27) länsipuolella.



Suunnittelualueita rajaavat idässä Valtakatu, lännessä Puistokatu. etelässä ja pohjoisessa suunnittelualue rajautuu korttelin 215 tontteihin 4 ja 5. Tarkempi suunnittelualueen rajaus on esitetty kansilehden ortoilmakuvalla.

1.2 Kaavan tarkoitus

Haapajärven kaupunki on ostanut Kauniston rakennuksen tontteineen Haapajärven Kiilat ry:ltä. Tavoitteena on purkaa suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset ja kaavoittaa Kauniston tontille sekä sen naapurissa sijaiseville erillispientalotonteille liikerakennusten tontteja.

2. Tiivistelmä

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 15.9.2022 § 81 Tekninen lautakunta, kaavoituspäätös
- 19.10.2023 § 129 Tekninen lautakunta, OA-suunnitelman ja kaavaluonnoksen käsittely
- 19.10.2023 Kuulutus vireilletulosta
- 1.11.2023 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville (MRL 63 §)
- 1.11.- 15.12.2023 Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavaehdotuksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv Viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin hyväksyi kaavaehdotuksen
- pv.pv.vvvv § xx Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muodostuu 1. Kaupunginosan, Ronkaalan korttelin 215 tontti 3 sekä lähivirkistysaluetta. Tontti 3 osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Asemakaavalla syntyy liikerakennusten rakennusoikeutta 2000 kerrosalaneliömetriä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Haapajärven taajaman laidalla Nivalan suuntaan johtavan Valtakadun (vt 27) varrella. Ympäristössä on Stiletton myymälätila, hotelli Kulkuri, uimahalli sekä ajallisesti hyvin kerrostunutta pientaloasutusta. Puistokadun puolelta avautuu näkymiä järvelle. Suunnittelualueella sijaitsee komea 1930-luvulla rakennettu Kauniston rakennus sekä 1960-70 luvulla rakennettu matala omakotitalo. Rakennusten välissä kasvaa koivikkoa.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1936 valmistunut Kauniston rakennus, joka on alkujaan toiminut nuorisoseuran talona ja sittemmin urheiluseura Haapajärven Kiilat ry:n toimitilana. Rakennuksessa on jyrkkä harjakatto, jonka lappeella on kaksi kolmionmuotoista kattoikkunaa. Alakerrassa on korkeat kuusiruutuiset ikkunat. Puistokadulle avautuvan pääoven kohdalla on avokuisti. Valtakadun puolella on 1970-luvulla rakennettu tasakattoinen laajennusosa. Kauniston lisäksi suunnittelualueella sijaitsee matala yksikerroksinen 1960 tai 1970-luvulla rakennettu asuinrakennus.

Suunnittelualueen naapurina on Nivalan suunnassa Stiletton umpinainen myymälähalli sekä pääasiassa yksikerroksista 1960- ja 1970-luvuilla rakentunutta asutusta. Välittömästi Kauniston rakennusta vastapäätä Puistokadun toisella puolella sijaitsee jälleenrakennuskauden kaksikerroksinen asuinrakennus, jota on myöhemmin laajennettu lisäsiivellä. Järven rannalla sijaitsee myös hotelli Kulkurin matala ja laaja tiilirakennus. Hotellin yhteyteen sijoittuu myös uimahalli.

3.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Haapajärven taajamassa, eikä alueella ole luonnontilaista ympäristöä. Rakennusten piha-alueet ja katu ympäristö ovat puustoisia, valtapuuna alueella on koivu, mutta myös kuusi-istutuksia alueella on. Valtakadun pientareet ovat hoidettua nurmialuetta. Kalajoen vesistöön kuuluva Haapajärvi sijaitsee vajaan 200 metrin päässä suunnittelualueesta

Kauniston rakennuksessa on korkea kylmä ullakkotila, joka voisi toimia lepakoiden levähdys- ja lisääntymispaikkana. Rakennuksen sisätiloille tehtiin maaliskuussa 2023 lepakkotarkastelu, jossa rakennuksen ullakkotilasta ei löytynyt merkkejä lepakoista. Selvityksen perusteella Kauniston rakennuksessa ei ole luonnonsuojelulain mukaisia 49§:n lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, joita koskisi hävittämis- ja heikentämiskielto. Selvityksen tekijän mukaan lisäselvityksiä lepakoiden esiintymisestä kohteella ei tarvita. Selvitys on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä.

Suomen lajitietokeskuksen laji.fi-tietokannassa ei ole uhanalaisten tai lakisääteisesti suojeltujen tai muuten huomionarvoisten lajien havaintoja tai haitallisten vieraslajien esiintymispaikkoja, jotka tulisi ottaa huomioon suunnittelussa. Laji.fi-tietokannassa ei ole lainkaan havaintoja suunnittelualueelta tai sadan metrin etäisyydeltä sen ulkopuolelta. Laji.fi-tietokantaan tehtiin 6.2.2023 salatun ja karkeistetun lajihavaintoaineiston sisältävä tietopyyntö suunnittelualueelta ja 1000 metrin säteeltä sen ulkopuolelta. Tietopyyntöön sisällytettiin tarkkuudeltaan vähintään 1000 metrin tarkkuudella kirjatut havainnot 2000-luvulta (1.1.2000-6.2.2023).



Katunäkymä Kauniston kohdalta (Google maps, 2011)

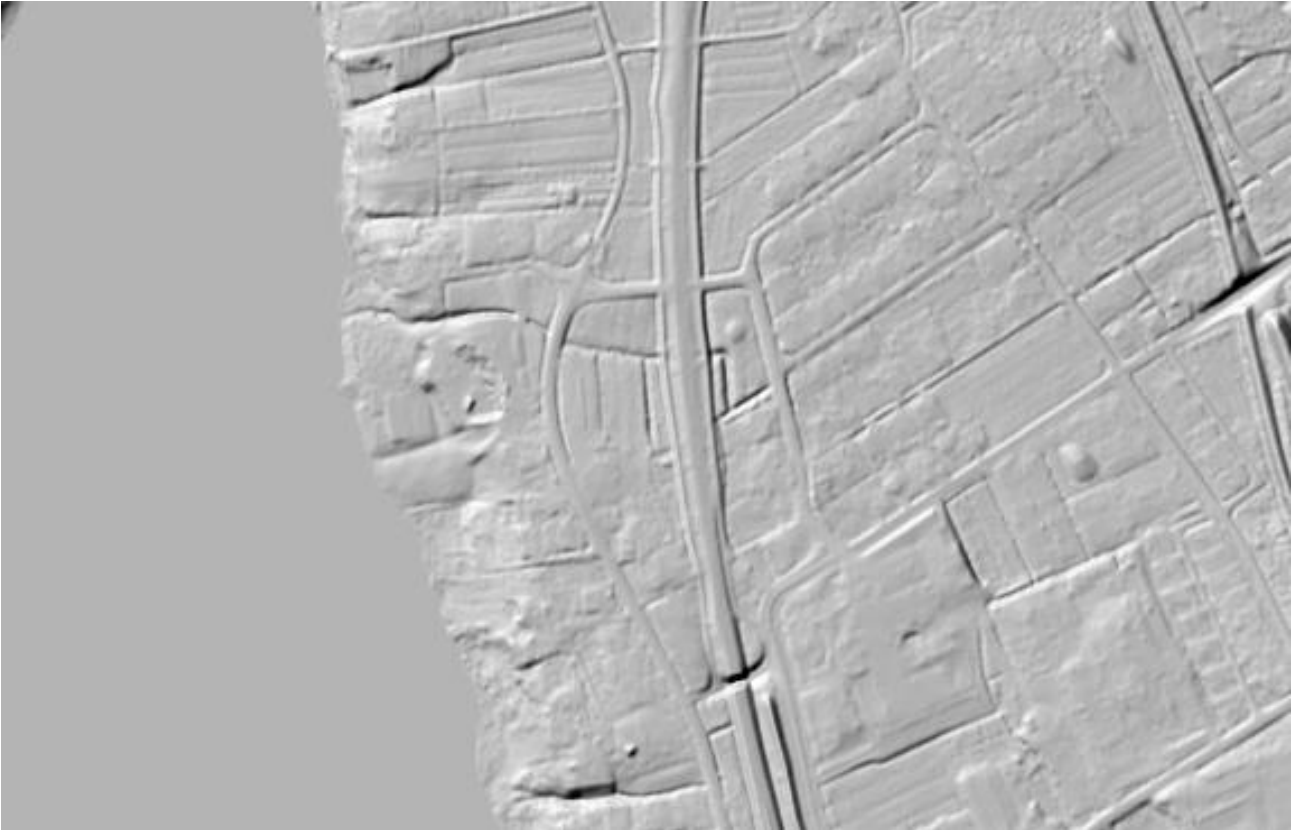
Maisema ja topografia

Haapajärvi sijaitsee Suomenselän maisemamaakunnan alueella. Maisemamaakunta on karu ja laakea vedenjakajaseutu Pohjanmaan ja Järvi-Suomen välillä. Maasto on joko suhteellisen tasaista tai korkeussuhteiltaan vaihtelevaa ja kumpuilevaa. Kasvillisuus on yleensä hyvin karua ja kasvisto niukkaa. Peltoalaa on niukalti ja suuri osa siitä on keskittynyt jokilaaksojen latvasavikoille. Metsätaloutta harjoitetaan intensiivisesti. Asutus on aina ollut harvaa ja rakennuskannassa on vähän vuosisataisia jäänteitä. Kylät sijaitsivat laaksoissa vesistöjen tuntumassa tai jonkin selänteen rinteillä. Suomenselän kulttuurikehitykseen on tullut vaikutteita kaikilta ympäröiviltä seuduilta. (Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet, ELY-keskus 2013).

Kalajokilaakson valtakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema-alue ulottuu n. 1,5 kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta alavirran suunnalla. Vaikka suunnittelualue ei sisällykään kulttuurimaiseman aluerajaukseen, on yleiskaavassa esitetty aluerajaus ”*Kalajokilaakson maakunnallisesti arvokas maisema-alueen jatke*”, joka sivuaa suunnittelualueita.

Kalajokilaakson kulttuurimaisema on edustava esimerkki Keski-Pohjanmaan jokiseudun ja rannikon alueelle tyypillisestä jokilaakson kulttuurimaisemasta. Maisemakuva on yhtenäinen, eheä ja vaikuttava. Maisema-alueen arvot perustuvat alueen omaleimaisiin erityispiirteisiin ja edustavuuteen sekä alueen merkitykseen perinteisenä ja kerroksellisenä, edelleen erittäin elinvoimaisena maatalousmaisemana. Maisema-alueella on runsaasti kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokasta, talonpoikaista rakentamisen perinnettä edustavaa rakennuskantaa. Alueella ja sen tuntumassa sijaitsivat kasvavat taajamat, Nivala, Ylivieska ja Haapajärvi, kertovat osaltaan alueen elinvoimaisuudesta. Maisema-alueelle tyypillinen, ainutlaatuinen ja omaleimaisuutta luova erityispiirre on Kalajokea leveänä vyöhykkeenä reunustavan kulttuurimaiseman laajuus ja avoimuus. Maisema-alueelle ovat tyypillisiä pitkät ja laajat, silmänkantamattomat näkymät. Maisema-alueen avoimuus korostaa maamerkeiksi hahmottuvien rakennusten ja rakennelmien merkitystä maisemakuvassa. Kauas näkyvinä, perinteisinä maamerkkeinä maisemassa erottuvat edelleen kirkkojen korkeat torninhuiput. (Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 2013–2015)

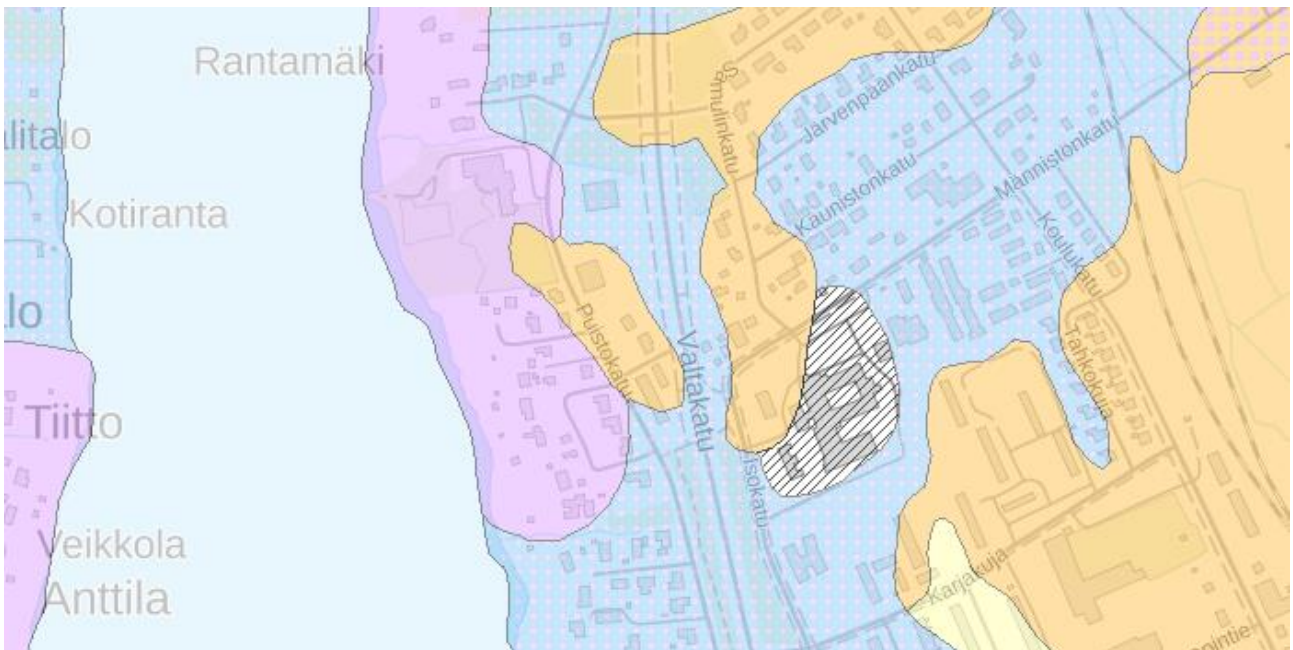
Pinnanmuodoltaan suunnittelualue ja sen lähiympäristö on tasaista. Suunnittelualueen länsipuolella maasto laskee Haapajärveen.



Vinovalovarjoste suunnittelualan ympäristöstä. (MML Paikkatietoikkuna.)

Maaperä

Suunnittelualan maaperä on maalajiltaan GTK:n tietojen mukaan hienoainesmoreeniä ja savea.



Alueen maaperä. Oranssilla on esitetty hienoainesmoreeni ja sinivihreällä savi. Violetti esittää hieno hietaa. (Kartta maaperä 1:20 000 GTK Maankamara).

Tulva-alueet

Suunnittelualue on noin 4 metriä Haapajärven vedenpintaa ylempänä. Haapajärven vedenpintaa säännöstellään Oksavan voimalaitoksen padolla. Tulvakeskuksen tulvakartta-aineiston mukaan edes kerran tuhannessa vuodessa toistuva vesistötulva ei ulotu suunnittelualueen välittömään läheisyyteen. Kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvan alue ulottuu noin sadan metrin etäisyydelle suunnittelualueesta.



Kerran sadassa vuodessa toistuva vesistötulva (1/100a) ulottuu noin sadan metrin päähän suunnittelualueesta (Kartta Tulvakeskuksen tulvakarttapalvelu).

3.1.4 Liikenne ja tekninen huolto

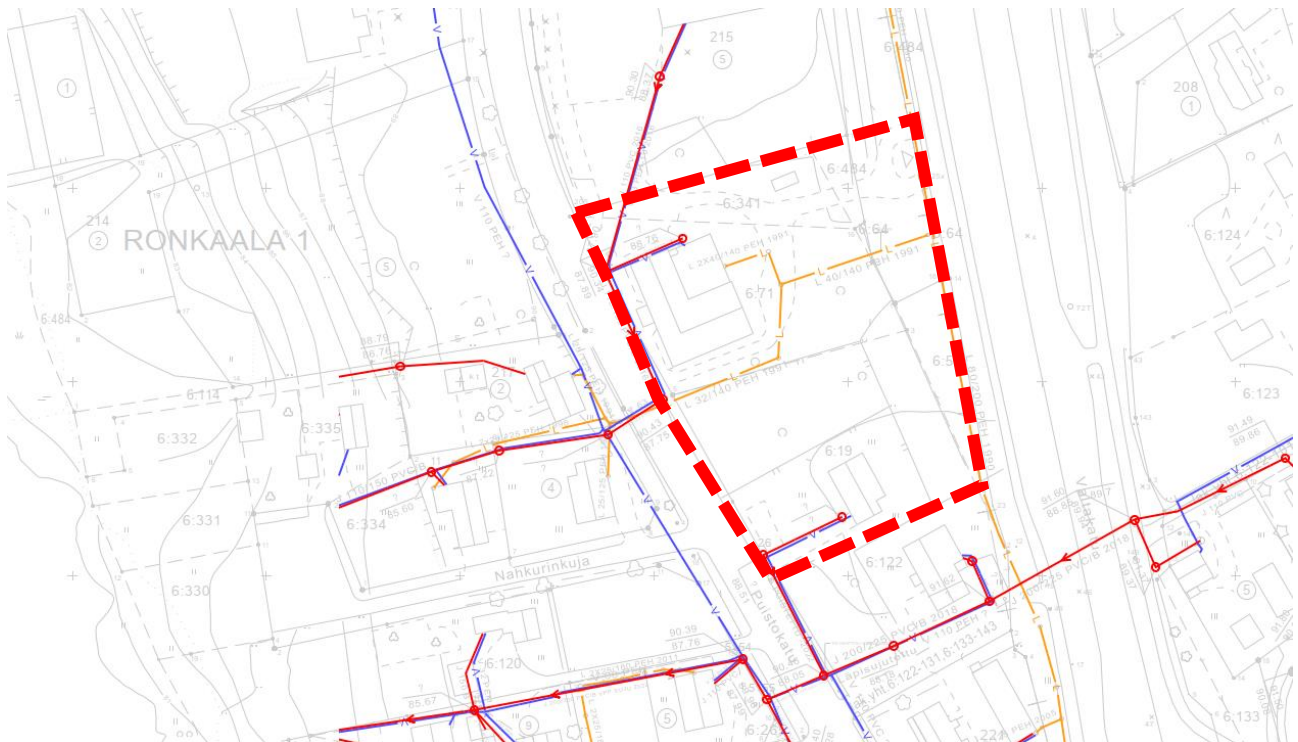
Suunnittelualue ei sisällä katualueita. Suunnittelualueen itäpuolella on Kalajoelta Iisalmeen kulkeva valtatie 27 (Valtakatu), jonka liikennemäärä vuonna 2022 suunnittelualueen kohdalla on väyläviraston liikennemääräkartan mukaan ollut 4349 autoa vuorokaudessa. Valtakadun ja suunnittelualueen tontin välissä sijaitsee kapea viheralue. Suunnittelualueen länsipuolella kulkee Puistokatu, joka noudattaa vanhaa Nivalaan johtaneen maantien linjausta. Puistokatu on pitkä valtatie 27 suuntainen keskustaajaman sisäinen kokoojakatu, johon taajaman palvelut ja jokivarren asutus tukeutuvat. Osalla asutusta on Puistokadulle suorat liittymät. Ajoyhteys suunnittelualueelle on Puistokadun puolelta. Valtakadun molemmin puolin kulkevat yhdistetyt pyöräilyn ja kävelyn väylät, joita yhdistää Valtakadun alittava alikäytävä noin 150 metrin päässä suunnittelualueesta etelään.



Liikennemäärät Valtakadulla suunnittelualueen kohdalla 2022. (Kartta Väylävirasto, Liikennemääräkartat)

Haapajärven liikenneturvallisuussuunnitelma sisältää toimenpiteitä Valtakadun ja Puistotien risteysalueelle. I-vaiheen toimenpiteenä esitetään suojaiteiden jatkeiden rakentamista, tien leventämistä, saarekkeiden rakentamista, suojatien valaistuksen tehostamista sekä näkemäraivauksia. Kiireellisyydeltään toimenpiteet ovat 1-luokkaa. II-vaiheen toimenpiteenä esitetään alkukukikäytävän rakentamista, joka on kiireellisyysluokaltaan 3.

Suunnittelualue on kunnallistekniikan piirissä.



Alueella sijaitseva kaukolämpöverkosto (kartalla oranssi viiva), vesijohtoverkosto (sininen viiva) ja viemäriverkosto (punainen viiva). Suunnittelualueen raja on esitetty punaisella katkoviivalla.

3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee maakunnallisesti arvokas Kauniston rakennus, joka on alkujaan toiminut nuorisoseuran talona. Rakennus on arvoltaan maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi.



Kauniston rakennus (kuva: KIOSKI)

Kioski-järjestelmässä Kaunistoa on kuvattu vuonna 2014 näin:

”Kaunisto on kookas ja näyttävä seuratalo Haapajärven keskustaajamassa. Rakennus sijoittuu puistokadun varteen lähelle Kukkaniemeä. Siinä on konesaumattulla kuparilevyllä päällystetty jyrkkälappeinen satulakatto, pitkä satulakattoinen sisäänkäyntikatos ja toisessa päädyssä poikkipäätyaihe. Ikkunat ovat kapeat ja korkeat kuusiruutuiset ja katolla kaksi kolmionmuotoista kattoikkunaa. Rakennukseen liittyy 1970-luvun tasakattoinen laajennusosa. Kaunisto on edelleen toiminnassa.

Haapajärven Nuorisoseura ry perustettiin vuonna 1902 sen ensimmäinen toimitalo Kaunisto valmistui v. 1907. Tulipalo tuhosi kiinteistön 1934. Palon jälkeen palovakuutusrahoilla ja Antti Jaakonahon järjestämän valtakunnallisen keräyksen turvin uusi talo valmistui syksyllä 1936. Talo rakennettiin entiselle paikalle Antti Jaakonahon tekemien luonnospiirustusten mukaan. Se tuli maksamaan 225 000 Smk. Toimitalo Kaunisto myytiin 1965 urheiluseura Haapajärven Kiilat ry:lle, mutta nuorisoseura jätti siihen käyttöoikeuden. Valtion tuen turvin taloa on talkootyönä kunnostettu vuosina 1994–97, ja toiminta urheilu- ja tanssitalona jatkuu.”

Vajaa kymmenen vuotta myöhemmin Kauniston rakennus on todettu kuntotutkimuksessa niin pahasti vaurioituneeksi, ettei sen korjaaminen ole järkevää. Kuntotutkimus on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä. Huonokuntoisuuden vuoksi rakennusta ei esitetä asemakaavassa suojeltavaksi.

Suunnittelualueen ulkopuolella, noin 100 metrin etäisyydellä sijaitsee kulttuurihistoriallisesti paikallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, Kukkaniementie 8, joka on edustava jälleenrakennuskauden asuinrakennus.

3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee Valtatie 27 välittömässä läheisyydessä eikä rautatiekään sijaitse kovin kaukana. Valtatien ja rautatien liikenteestä aiheutuu alueelle melua ja tärinää. Suunnittelualueelle ei kuitenkaan olla sijoittamassa melulle tai tärinälle herkkää toimintaa ja toisaalta suunnittelualueelle ei osoiteta ympäristöhäiriötä aiheuttavia toimintoja.

3.1.7 Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita (tilanne tarkistettu Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä 1.2.2024). Lähin arkeologisen kulttuuriperinnön kohde, Piiskamännyt (kohdetunnus 1000035249) sijaitsee noin 500 metriä etelään kaava-alueesta. Viimeisimmät arkeologiset inventoinnit alueella on tehty vuosina 2010-2011 (Haapajärven inventointi 2010-2011, N. Latvakoski) ja 2013 (Haapajärvi Keskustan osayleiskaava-alueen historiallisen ajan arkeologinen inventointi, N. Latvakoski).

3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on Haapajärven kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eli VAT:t ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen.

Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

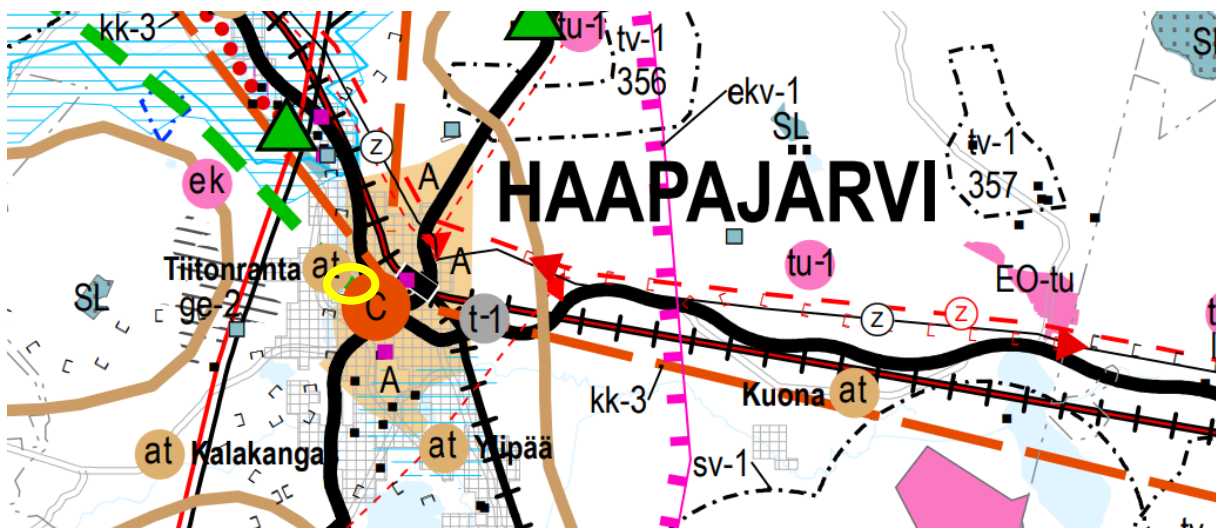
Keskeiset teemat uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

3.2.2 Maakuntakaava

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

1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 23.11.2015 (lainvoimainen 3.3.2017). Kaavan teemoja ovat energiatuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat, luonnonympäristö ja liikennejärjestelmät.
2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 7.12.2016 (lainvoimainen 2.2.2017). Kaavan teemoja ovat kulttuuriympäristö, maaseudun asutusrakenne, virkistys ja matkailu ja jätteen käsittely.
3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 (lainvoimainen 17.1.2022). Kaavan teemoja ovat kiviaines- ja pohjavesialueet, uudet kaivokset sekä muut tarvittavat päivitykset.

Lisäksi 11.10.2021 on tullut vireille Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatiminen. Pohjois-Pohjanmaan maakuntahallitus on 19.12.2023 (§ 178) hyväksynyt energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan ehdotuksen lausuntoaineiston maankäyttö- ja rakennusasetuksen 13 §:n mukaisesti kuultavaksi. Alkuvuodesta 2024 kuullaan viranomais- ja kuntatahoja, julkinen ehdotusvaiheen julkinen kuuleminen järjestetään loppuvuodesta 2024. Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan ehdotuksessa suunnittelualueelle ei kohdistu uusia merkintöjä.



Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (18.1.2022). Suunnittelualue sijoittuu keltaisen soikion alueelle.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita. Alueella sijaitseva Kauniston nuorisoseurantalo on maakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde.

Suunnittelumääräykset:

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

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

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

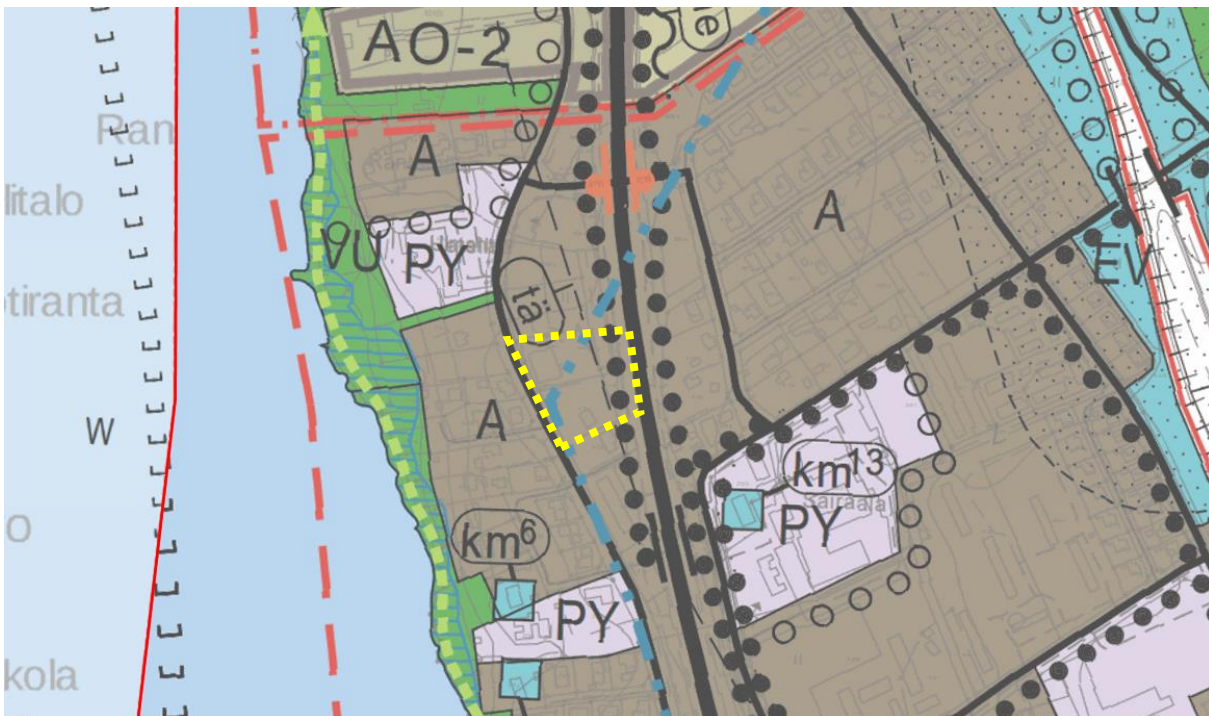
Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja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

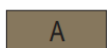
3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2014 valmistunut Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035.



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

ASUNTOALUE.



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

●●●●●● KEVYEN LIIKENTEN REITTI

 VALTATIE/KANTATIE

yt/kk

YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.

ma-2

MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE.

Kalajokilaakson maakunnallisesti arvokas maisema-alueen jatke. Alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon kulttuuriympäristön kokonaisuus ja erityispiirteet sekä turvattava ja edistettävä niiden säilymistä.

tä

JUNARADAN TÄRINÄRISKIALUE

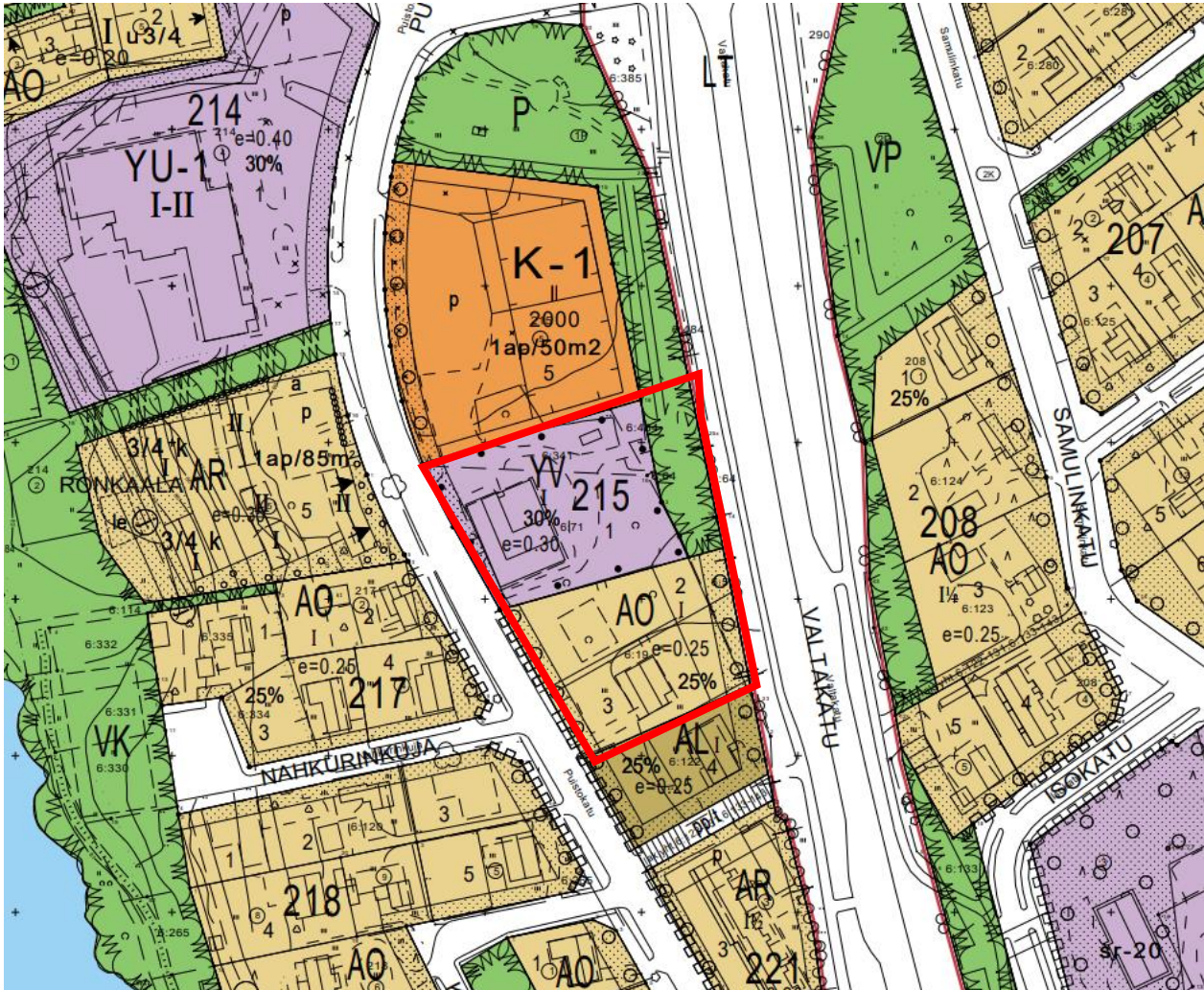
Rakennettaessa tärinän riskialueelle, tulee rakentamisen perustua rakennuspaikkakohtaiseen tai asemakaavan laatimisen yhteydessä toteutettuun tärinämittaukseen, jotta alueen sopivuudesta suunniteltuun käyttötarkoitukseen voidaan varmistua. Poikkeuksena edelliseen, erillistä tärinämittausta ei tarvita niissä uusissa rakennuskohteissa, 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.

YLEISET KAAVAMÄÄRÄYKSET JA SUUNNITTELUSUOSITUKSET:

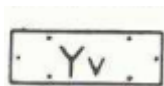
1. Ranta-aluetta koskee MRL 72 §:n mukainen suunnittelutarve. Rakentaminen kaava-alueiden ulkopuolella on kiellettyä ja siihen tarvitaan poikkeamislupa.
2. Viemärlaitoksen toiminta-alueilla olevilla kiinteistöillä syntyvät jätevedet on aina vesihuoltolain edellytysten täytyessä johdettava yleiseen viemäriin. Toiminta-alueen välittömässä läheisyydessä tulisi kiinteistöt ensisijaisesti liittää viemäriin. Viemäriverkon ulkopuolella jätevedet on käsiteltävä YSL 3a luvun asetuksen (Asetus talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla) ja kunnan ympäristösuojelumääräysten mukaisesti.
3. Rakennettaessa Haapajärven vesialueen ranta-alueille ja tulva-alueiden läheisyyteen, tulee tulva-vahingoille alttiiden rakennusosien olla vähintään 0,5 m tulvakorkeuden (HQ 1/100) yläpuolella. Jokiuomien ranta-alueilla tulee alimman rakennuskorkeuden määrittämiseksi olla yhteydessä paikalliseen ELY-keskukseen.
4. Alueen muinaismuistokohteet ja niihin liittyvät selvitykset on huomioitava kaikessa osayleiskaava-alueelle sijoittuvassa maankäytössä ja rakentamisessa. Alueen kiinteät muinaismuistot ja muut alueen maankäytössä huomioitavaksi tarkoitetut muinaismuistokohteet on esitetty tarkemmin osayleiskaavan selostuksen liitteessä 9. Muinaismuistot ja niiden mahdolliset suojavyöhykkeet tulee ottaa huomioon kaikessa maankäytönsuunnittelussa. Muuttuvan ja tehostuvan maankäytön alueilla tulee muinaismuistoihin kiinnittää erityistä huomiota. Asemakaavoitettavaksi osoitetuilla alueilla tulee asemakaavoituksen yhteydessä tehdä arkeologinen täydennysinventointi. Haja-asutusalueelle sijoittuvat muinaismuistokohteet tulee huomioida poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisujen yhteydessä. Kyläalueilla (AT) tulee suunnittelutarveharkintamenettelystä lähettää tieto myös museoviranomaiselle.
5. Kaikessa osayleiskaava-alueelle sijoittuvassa maankäytössä ja rakentamisessa on huomioitava tehty tärinä- ja liikennemeluselvitykset.

3.2.4 Asemakaavat

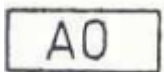
Alueella on voimassa 11.1.1984 hyväksyttyä Leppälänpuhdon asemakaavaa sekä 31.5.1973 hyväksyttyä Samulinpuiston asemakaavaa.



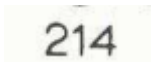
Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Alustava kaavamuutosalue rajattu punaisella.



HUVI JA VIHDETARKOITUKSIA PALVELEVA KORTTELIALUE



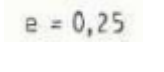
ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE



Korttelin numero.



Tontin numero.



Tehokkuusluku, eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

25%

Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalaista saa käyttää rakentamiseen.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



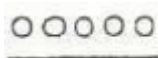
Ohjeellinen tontinraja.



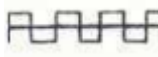
Ohjeellinen rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Istutettava puurivi.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Haapajärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 5.11.2012.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § (11.4.2014/323) mukainen ja vastaa olosuhteita 19.11.2022.

3.2.7 Aiemmat selvitykset ja inventoinnit

Asemakaavatyössä hyödynnetään yleis- ja maakuntakaavaa varten laadittua Kauniston rakennusinventointia sekä Kauniston kuntotutkimusta.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Haapajärven kaupunki on hankkinut suunnittelualan kiinteistöt omistukseensa. Kauniston rakennus on todettu huonokuntoisena käyttökelvottomaksi. Kaupungin tarkoituksena on asemakaavoittaa tontit uuteen käyttöön.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Asemakaavamuutos on käynnistetty Haapajärven kaupungin aloitteesta.

Kaava on kuulutettu vireille 19.10.2023

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 viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualan ja lähiympäristön maanomistajat ja toimijat
- Kaupungin asukkaat ja loma-asukkaat, joita suunnittelu koskee
- Kaupungin yritykset, yhdistykset ja järjestöt, joita suunnittelu koskee
- Kaupungin hallintokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Alueen energia-, vesi- ja jätevesiyhtiöt, teleoperaattorit

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavamuutoksen valmistelu- ja ehdotusvaiheissa. Tarvittaessa järjestetään erillisiä kaavaneuvotteluja.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §) 1.11.-15.12.2023.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kasvattaa kaupallisten palveluiden tonttitarjontaa näkyvällä paikalla ja hyvien liikenneyhteyksien varrella Haapajärveltä Nivalaan johtavan Valtakadun vierellä.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavassa osoitetaan yksi Puistokatuun rajoittuva liikerakennusten tontti, sekä Valtakadun puolelle kapea lähivirkistysalue.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavassa osoitetun liikerakennusten tontin pinta-ala on 6441m². Rakennusoikeutta tontille on osoitettu 2000 k-m². Tonteille saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Pysäköintiä tontille on varattava yksi autopaikka jokaista rakennettua 50 kerrosalaneliömetriä kohti.

5.1.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa tontin Puistokadun puoleiselle rajalle on osoitettu istutettava alueen osa, jolle on istutettava puurivi. Lisäksi Valtatien varressa olevaa viheraluetta kasvatetaan etelään. Katujen varsilla ja tonttien rajoilla sijaitsevat istutettavat alueet lisäävät taajaman viihtyisyyttä. Kaavan yleismääräyksissä määrätään, että rakentamisessa tulee huomioida rakennuksen sijoittuminen näkyvälle paikalle Kalajokilaakson arvokkaalla maisema-alueella. Rakennuksen ja pihan suunnittelussa tulee huomioida ympäristön sille asettamat vaatimukset. Tästä syystä tontin rakennussuunnittelun ja toteuttamisen laadun sekä käytettävien materiaalien tulee olla korkeatasoisia.

5.2 Aluevaraukset

Asemakaavassa korttelin 215 tontti 3 osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja Valtakadun varsi lähivirkistysalueeksi (VL).

5.2.1 Korttelialueet

Tonteille on osoitettu liikerakennusten rakennusala Valtakadun puoleiselle tontinosalle ja pysäköintialuetta Puistokadun puolelle. Puistokadun varrelle on osoitettu istutettava alueen osa, jolle on osoitettu säilytettävä tai istutettava puurivi. Tontille on osoitettu rasitteena vesi- ja viemäriinjan sijainti sekä ohjeellisella merkinnällä kaukolämpölinjan sijainti.

5.2.2 Muut alueet

Valtakadun varrelle osoitettu lähivirkistysaluetta.

5.3 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvitettyä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

5.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen jo rakentuneeseen ympäristöön. Alue on kunnallistekniikan piirissä ja hyvien liikenneyhteyksien varrella. Suunnittelualueen vieressä on olemassa oleva ja rakentunut liikerakennusten tontti, sekä hotellin ja uimahallin yhdistelmä. Asemakaavamuutoksen toteutuminen täydentää taajaman sisääntuloväylän varrelle syntyvää liikerakennusten ja palveluiden keskittymää. Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

5.3.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan

Asemakaavan toteutumisen myötä maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristön kohde Kauniston nuorisoseurantalo poistuu Haapajärven kyläkuvasta ja Puistokadun varrelle rakentuu uusi liikerakennus. Tontilla nykyisin sijaitsevaa koivikkoa poistuu liikerakentamisen tieltä ja Haapajärven taajaman sisääntuloväylän, Valtakadun tienvarsinäkymä muuttuu nykyistä rakennetummaksi. Suunnittelualue on osa taajamarakennetta ja sen ympäristö on pääosin rakentunutta, joten uusi rakentaminen ei muodosta maisemahäiriötä Kalajokilaakson alaville, arvokkaille peltoaukeille. Suunnittelualueella vastapäätä Puistokadun varrella on toteutumaton asuinrivitalojen tontti, jonka yli uusi liikerakennus tulee näkymään Haapajärven vesistöalueelle niin pitkään kuin tontti säilyy rakentumattomana.

5.3.3 Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saatavuus

Kortteliin sijoittuva kaupallinen toiminta parantaa palvelujen saatavuutta lähialueella. Viherympäristön vähentyminen, asuinalueen rakeisuutta suuremman rakennusmassan rakentuminen sekä asiakas- ja jakeluautojen liikenteen kasvu saattavat heikentää alueen viihtyisyyttä aivan lähimmässä naapurustossa.

5.3.4 Vaikutukset kaupungin talouteen ja elinvoimaan

Kaava mahdollistaa uuden liikerakennuksen rakentamisen Haapajärven taajamaan, mikä tulee kaupungin elinvoimaisuutta. Uusi liikerakennusten tontti sijoittuu olemassa olevaan rakenteeseen, jolloin kaupungille ei synny kustannuksia kunnallistekniikan tai kadun rakentamisesta.

5.3.5 Vaikutukset liikenteeseen

Tuleva liikerakentamisen tontti on helposti autolla saavutettavissa sekä Valtakadun että Puistokadun kautta. Pääliikennesuunnaksi arvioidaan kuitenkin Valtakatu. Suunnittelualueelle on laadittu liikenteellinen toimivuustarkastelu, jonka yhteydessä suoritettiin liikennelaskenta sekä arvioitiin kaavasta aiheutuva liikennemäärä. Selvityksessä kaavamutoksesta arvioitiin aiheutuvan 50 henkilöautokäyntiä iltahuipputunnin aikana, joista 75 % kulkisi Valtakadun kautta ja loput 25 % Puistokatua pitkin. Tarkastelun johtopäätös on, että uusi maankäyttö kasvattaa Valtakadun ja Puistokadun liittymän läpi kulkevaa liikennemäärää huipputunnin aikana noin 75 ajoneuvolla, mikä tarkoittaa noin 20 % kasvua nykyisistä liikennemääristä. Mikrosimulointien perusteella liittymän toimivuus kasvaneille liikennemäärillä säilyy ja jonoutuminen liittymässä on vähäistä. Pisimmätään jonopituudet eivät ylety viereisiin liittymiin. Simuloinneissa liittymässä syntyvät viiveet jäävät pieniksi. Kaikkien liittymähaarojen palvelutaso pysyy hyvänä (tasolla A) ja liittymän liikennemäärät jäävät edelleen niin mataliksi, ettei uusille liittymäjärjestelyille ole tarvetta. Laadittu liikenteen toimivuustarkastelu on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä

Asemakaavassa osoitetaan kahden liiketontin rajan läheisyyteen viheralueen halki ohjeellinen yhteys Valtakadun varrella kulkevalle yhdistetylle pyöräilyn ja kävelyn väylälle. Alueelle on hyvät kevyenliikenteen yhteydet mikä tukee kestävien liikuntamuotojen käyttöä.

5.3.6 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja ilmastoon

Kaavalla osoitetaan kaksi vuosikymmeniä sitten rakentunutta tonttia, sekä yksi rakentumaton erillispientalotontti liikerakennusten korttelialueeksi. Alue, erityisesti rakentumaton tontti on nykyisellään vihreää ja puustoista ja alueen rakentumisen myötä viherympäristöä ja alueen koivikkoa väistyy rakentamisen alta. Kaavan toteutuessa alueelle toteutettavat pysäköintialueet lisäävät vettä läpäisemättömiä pintoja tontilla. Toisaalta kaavassa kasvatetaan Valtatien varren viheraluetta.

Asemakaavan ilmastokestävyyttä on arvioitu myös ELY-keskuksen Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslistan, KILVA-työkalun avulla. Tarkistuslistan mukaan alueen sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Kaavan negatiivisia ilmastovaikutuksia ovat mm. alueen viherympäristön pienentyminen ja imeyttävän maapinta-alan väheneminen, olevan rakentamisen korvaaminen uudella rakentamisella, uudisrakentamisessa käytettävät materiaalit sekä kaavan liikkumista lisäävä vaikutus. Kaavan ilmastovaikutuksia on huomioitu ohjaamalla asemakaavamääräyksissä jättämään piha-alueille vettä läpäiseviä pintoja ja kiinnittämään rakentamisessa huomiota mahdollisimman suureen kiertotaloustuotteiden käyttöön sekä hiilineutraalisuuteen. Lisäksi asemakaavamääräyksissä mahdollistetaan aurinkokeräimien ja paneelien sijoittaminen rakennuksiin.

Asemakaavan luonto- ja ilmastovaikutukset ovat negatiiviset. Kaava ohjaa huomioimaan ja lieventämään negatiivisia vaikutuksia ja suunnittelualue on pienikokoinen, minkä vuoksi kaavamutoksen vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja ilmastoon ovat kuitenkin kokonaisuudessaan vähäiset.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavassa ei osoiteta ympäristöhäiriötä aiheuttavia toimintoja.

5.5 Kaavamerkinnt ja -määräykset

Asemakaavaa koskevat asemakaavamerkinnt on esitetty asemakaavakartalla.

5.6 Nimistö

Asemakaavassa ei osoiteta uusia nimiä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava toteutuu

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kunnan rakennusvalvonta.

Juho Peltoniemi, Kaavoitusarkkitehti YKS-676
Sweco Finland Oy
Oulu

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 069 Haapajärvi Täyttämispvm 07.05.2024
Kaavan nimi 1. kaupunginosan Ronkaalan asemakaavan muutos korttelin 215 tontit 1-3
Hyväksymispvm Ehdotuspvm 07.05.2024
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,7490 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 0,7490
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

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	0,7490	100,0	2000	0,27	0,0000	153
A yhteensä					-0,3227	-807
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,3466	-1040
C yhteensä						
K yhteensä	0,6410	85,6	2000	0,31	0,6412	2000
T yhteensä						
V yhteensä	0,1080	14,4			0,0281	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7490	100,0	2000	0,27	0,0000	153
A yhteensä					-0,3227	-807
AO					-0,3227	-807
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,3466	-1040
YV					-0,3466	-1040
C yhteensä						
K yhteensä	0,6410	85,6	2000	0,31	0,6412	2000
KL	0,6410	100,0	2000	0,31	0,6412	2000
T yhteensä						
V yhteensä	0,1080	14,4			0,0281	
VP					-0,0799	
VL	0,1080	100,0			0,1080	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1. kaupunginosan, Ronkaalan asemakaavan muutos
korttelin 215 tontit 1-3 (Kaunisto)

Haapajärven kaupunki
Sweco Finland Oy

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



Päiväys:
Tekijä:
Versio:

8.2.2023 päivitetty 7.5.2024
Juho Peltoniemi

Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Haapajärven 1. kaupunginosassa, Ronkaalassa ja koskee korttelin 215 tontteja 1-3. Suunnittelualueen alustava rajausta on esitetty OA-suunnitelman kansilehden ortoilmakuvassa.

Suunnittelun tarkoitus ja tavoitteet

Haapajärven kaupunki on ostanut Kauniston rakennuksen tontteineen Haapajärven Kiilat ry:ltä. Tavoitteena on purkaa suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset ja kaavoittaa Kauniston tontille sekä sen naapurissa sijaiseville erillispientalotontteille liikerakennusten tontteja.

Suunnittelun lähtökohdat

Maakuntakaava

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

1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 23.11.2015 (lainvoimainen 3.3.2017). Kaavan teemoja ovat energiatuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat, luonnonympäristö ja liikennejärjestelmät.
2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 7.12.2016 (lainvoimainen 2.2.2017). Kaavan teemoja ovat kulttuuriympäristö, maaseudun asutusrakenne, virkistys ja matkailu ja jätteen käsittely.
3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 (lainvoimainen 17.1.2022). Kaavan teemoja ovat kiviaines- ja pohjavesialueet, uudet kaivokset sekä muut tarvittavat päivitykset.

Lisäksi 11.10.2021 on tullut vireille Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatiminen. Pohjois-Pohjanmaan maakuntahallitus on 19.12.2023 (§ 178) hyväksynyt energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan ehdotuksen lausuntoaaineiston maankäyttö- ja rakennusasetuksen 13 §:n mukaisesti kuultavaksi. Alkuvuodesta 2024 kuullaan viranomais- ja kuntatahoja, julkinen ehdotusvaiheen julkinen kuuleminen järjestetään loppuvuodesta 2024. Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan ehdotuksessa suunnittelualueelle ei kohdistu uusia merkintöjä.



Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (18.1.2022). Suunnittelualue sijoittuu keltaisen soikion alueelle. Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym.

taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita. Alueella sijaitseva Kauniston nuorisoseurantalo on maakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen 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 hahmottavaksi keskuksiksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen.

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

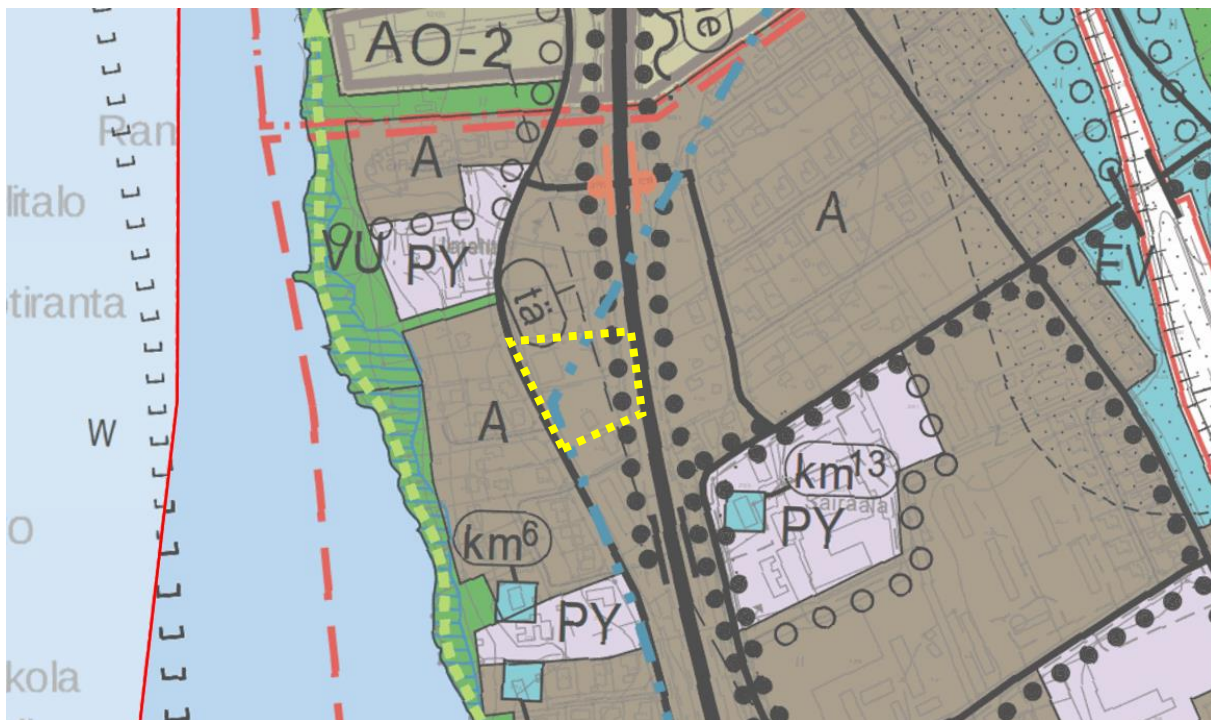
Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja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

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2014 valmistunut Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035.



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

ASUNTOALUE.

A

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

●●●●●●●● KEVYEN LIIKENTEN REITTI

vt/kt

VALTATIE/KANTATIE

yt/kk

YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.

ma-2

MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE.

Kalajokilaakson maakunnallisesti arvokas maisema-alueen jatke. Alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon kulttuuriympäristön kokonaisuus ja erityispiirteet sekä turvattava ja edistettävä niiden säilymistä.

tä

JUNARADAN TÄRINÄRISKIALUE

Rakennettaessa tärinän riskialueelle, tulee rakentamisen perustua rakennuspaikkakohtaiseen tai asemakaavan laatimisen yhteydessä toteutettuun tärinämittaukseen, jotta alueen sopivuudesta suunniteltuun käyttötarkoitukseen voidaan varmistua. Poikkeuksena edelliseen, erillistä tärinämittausta ei tarvita niissä uusissa rakennuskohteissa, 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.

YLEISET KAAVAMÄÄRÄYKSET JA SUUNNITTELUSUOSITUKSET:

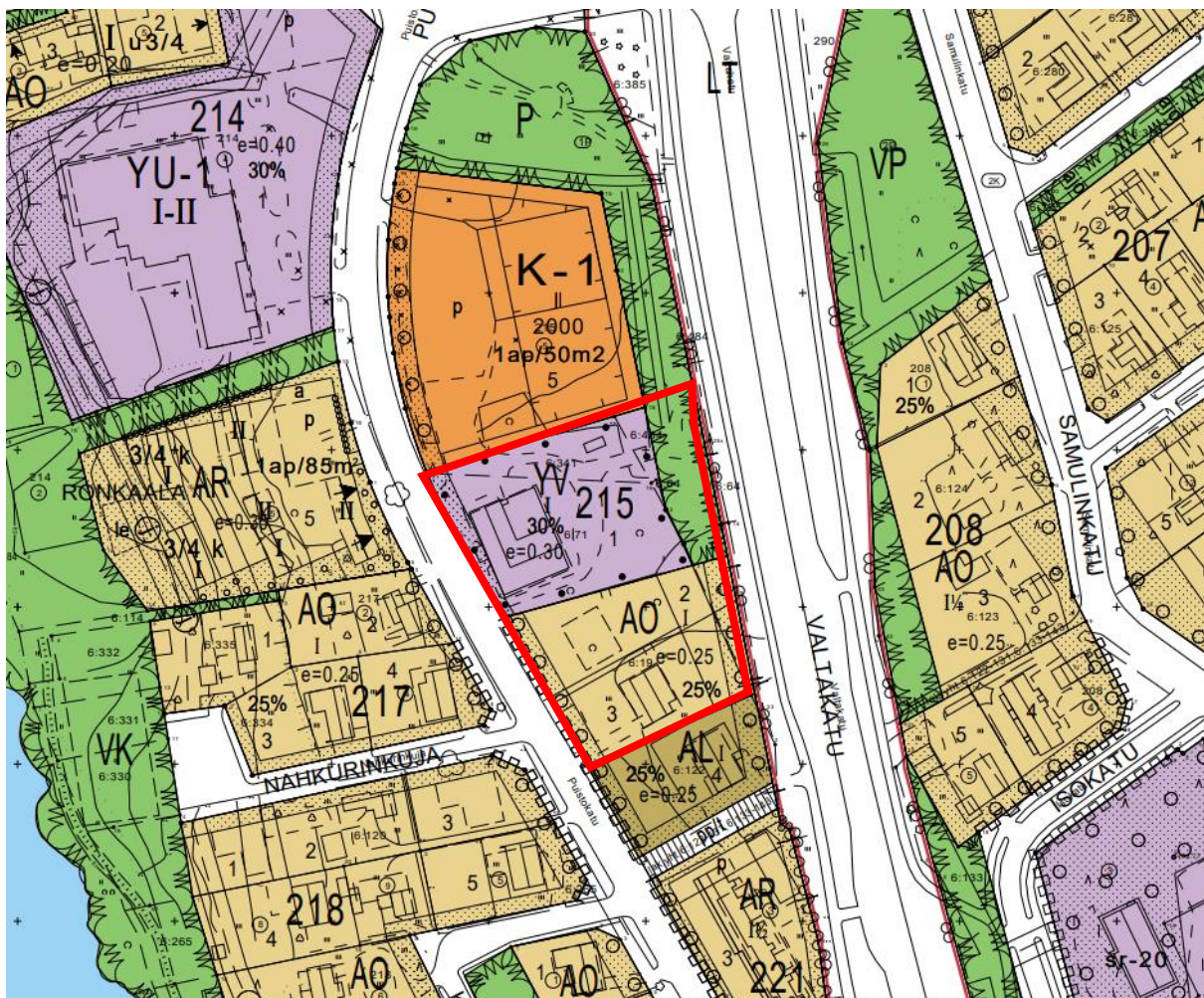
1. Ranta-aluetta koskee MRL 72 §:n mukainen suunnittelutarve. Rakentaminen kaava-alueiden ulkopuolella on kiellettyä ja siihen tarvitaan poikkeamislupa.
2. Viemärlaitoksen toiminta-alueilla olevilla kiinteistöillä syntyvät jätevedet on aina vesihuoltolain edellytysten täytyessä johdettava yleiseen viemäriin. Toiminta-alueen välittömässä läheisyydessä tulisi kiinteistöt ensisijaisesti liittää viemäriin. Viemäriverkon ulkopuolella jätevedet on käsiteltävä YSL 3a luvun asetuksen (Asetus talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla) ja kunnan ympäristösuojelumääräysten mukaisesti.
3. Rakennettaessa Haapajärven vesialueen ranta-alueille ja tulva-alueiden läheisyyteen, tulee tulva-vahingoille alttiiden rakennusosien olla vähintään 0,5 m tulvakorkeuden (HQ 1/100) yläpuolella. Jokuomien ranta-alueilla tulee alimman rakennuskorkeuden määrittämiseksi olla yhteydessä paikalliseen ELY-keskukseen.
4. Alueen muinaismuistokohteet ja niihin liittyvät selvitykset on huomioitava kaikessa osayleiskaava-alueelle sijoittuvassa maankäytössä ja rakentamisessa. Alueen kiinteät muinaismuistot ja muut alueen maankäytössä huomioitavaksi tarkoitetut muinaismuistokohteet on esitetty tarkemmin osayleiskaavan selostuksen liitteessä 9. Muinaismuistot ja niiden mahdolliset suojavyöhykkeet tulee ottaa huomioon kaikessa maankäytönsuunnittelussa. Muuttuvan ja tehostuvan maankäytön alueilla tulee

muinaismuistoihin kiinnittää erityistä huomiota. Asemakaavoitettavaksi osoitetuilla alueilla tulee asemakaavoituksen yhteydessä tehdä arkeologinen täydennysinventointi. Haja-asutusalueelle sijoittuvat muinaismuistokohteet tulee huomioida poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisujen yhteydessä. Kyläalueilla (AT) tulee suunnittelutarveharkintamenettelystä lähettää tieto myös museoviranomaiselle.

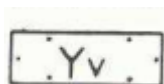
5. Kaikessa osayleiskaava-alueelle sijoittuvassa maankäytössä ja rakentamisessa on huomioitava tehdyt tärinä- ja liikennemeluserelvitykset.

Asemakaava

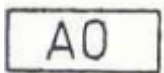
Alueella on voimassa 11.1.1984 hyväksyttyä Leppälänpuhdon asemakaavaa sekä 31.5.1973 hyväksyttyä Samulinpuiston asemakaavaa.



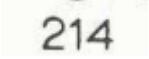

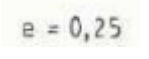





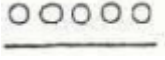
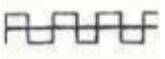
Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Alustava kaavamuutosalue rajattu punaisella.



HUVI JA VIHDETARKOITUKSIA PALVELEVA KORTTELIALUE



ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE

	Korttelin numero.
	Tontin numero.
	Tehokkuusluku, eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalaasta saa käyttää rakentamiseen.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontinraja.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava puurivi.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Alustava aikataulu ja osallistuminen

Aikataulu	Työvaihe
09-12 / 2023	Valmisteluvaihe
01-06 / 2024	Ehdotusvaihe
7-9 / 2024	Hyväksyminen
10 / 2024	Kaavan voimaantulo

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

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

Osalliset

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

Osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja lähiympäristön maanomistajat ja toimijat
- Kaupungin asukkaat ja loma-asukkaat, joita suunnittelu koskee
- Kaupungin yritykset, yhdistykset ja järjestöt, joita suunnittelu koskee
- Kaupungin hallintokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Alueen energia-, vesi- ja jätevesiyhtiöt, teleoperaattorit

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana ovat maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite kaavan vaikutusten selvittämisestä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Vaikutuksia arvioitaessa otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

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

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

Yhteystiedot

Haapajärven kaupunki:

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

Haapajärven kaupunki, tekniset palvelut:

Tekninen johtaja Jouni Laajala

sähköposti: jouni.laajala@haapajarvi.fi

puhelin: 044 4456 147

Kaavaa laativa konsultti:

SWECO FINLAND OY

Kaavoitusarkkitehti Juho Peltoniemi

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

puhelin: 040 624 1802

VASTINEET / LUONNOSVAIHE

PROJEKTIN NIMI	Kaavan laatija	Päiväys
Haapajärven kaupunki 1. kaupunginosan, Ronkaalan asemakaavan muutos korttelin 215 tontit 1-3 (Kaunisto)	Juho Peltoniemi	7.5.2024

Asemakaavan luonnos ja muu valmisteluaineisto oli osallisten lausuntoja ja mielipiteitä varten yleisesti nähtävillä 1.11.- 15.12.2023 välisen ajan Haapajärven kaupungintalolla kaavoitus- ja mittausuostimistossa sekä internet-sivuilla osoitteessa <https://www.haapajarvi.fi/vireilla-olevat-kaavoitushankkeet> (MRL 62 § ja MRA 30 §). Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin nähtävilläolon aikana 6 lausuntoa. Ohessa on koottuna asemakaavaluonnoksesta saadut lausunnot sekä niihin laaditut vastineet.

1. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (12.12.2023)

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Suunnittelualuetta rajaavat idässä Valtakatu (vt 27) ja lännessä Puistokatu. Tavoitteena on purkaa suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset ja kaavoittaa huvi ja viihdetarkoituksia palvelevalle korttelialueelle (YV) (Kauniston tontti) sekä sen naapurissa sijaiseville erillispientalotonteille (AO) liikerakennusten korttelialue. Asemakaavalla muodostuu 1. Kaupunginosan, Ronkaalan korttelin 215 tontti 3 sekä lähivirkistysaluetta. Tontti 3 osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Suunniteltu rakennusoikeus on 2000 k-m².

Suunnittelualue on Haapajärven keskustan osayleiskaavassa (voimaan 2014) asuntoaluetta (A), jossa alue varataan pääasiassa asuintaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Suunnittelualue sijaitsee vt 27 ja kokoojakadun välissä. Suunnittelualue on junaradan tärinäriskialueella (tä) ja maisemallisesti arvokkaalla alueella (ma-2).

Kalajokilaakson valtakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema-alue ulottuu n. 1,5 kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta luoteeseen. Suunnittelualue ei sisälly kulttuurimaisemanaluerajaukseen, mutta se on huomioitu osayleiskaavassa Kalajokilaakson maakunnallisesti arvokkaana maisema-alueen jatkeena (ma-2). Kaavaluonnoksessa on huomioitu Kalajokilaakson maisema-arvot asemakaavamääräyksellä, joka ohjaa rakentamisen laatua.

Kauniston rakennus on arvotettu Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi. Kohteessa olevien vaurioiden seurauksesta rakennusta ei ole osoitettu Haapajärven keskustan osayleiskaavassa 2035 suojelukohteeksi. Aluetta koskevat asemakaavat ovat hyväksytyt vuosina 1984 ja 1973. Kauniston rakennuksesta on laadittu kuntotutkimus ja rakennuksen huonokuntoisuuden vuoksi sitä ei ole esitetty asemakaavassa suojeltavaksi. Pohjois-Pohjanmaan museo on antamassaan lausunnossa 2.11.2023 todennut, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta kulttuuriympäristön osalta.

Osayleiskaavassa osoitettu tärinäriskialueen määräys koskee suunnittelualueen itäosaa. Osayleiskaavan yleisissä määräyksissä ja suunnittelusuositusten kohdassa 5 todetaan, että kaikessa osayleiskaava-alueelle sijoittuvassa maankäytössä ja rakentamisessa on huomioitava tehdyt tärinä- ja liikennemeluserelvitykset. Asemakaavaa koskevissa selvityksissä eikä selostuksessa ole mainittu tehdyistä selvityksistä tai esitetty laadittuja tärinä- ja liikennemeluserelvityksiä. Mikäli suunnittelualueelle kohdistuu tärinää tai liikenteen melua, jotka vaikuttavat asemakaavamuutoksessa osoitettuun maankäyttöön, tulee ne huomioida kaavamääräyksissä.

Kaavaselostuksen lähtötietoja tulee täydentää suunnittelualuetta koskevan liikenneympäristön osalta. Suunnittelualue rajautuu kokoojakatuna toimivaan Puistokatuun sekä valtatielle 27. Ajoyhteys tontille on

Puistokadulta. Puistokadun varrella sijaitsee palveluja ja asumista. Lähtötietoja ja kaavamuutoksen vaikutusten arviointia tulisi täydentää myös Puistokadun osalta. Kaavamuutoksessa tulisi arvioida kuinka paljon suunniteltu maankäyttö lisää liikennettä Puistokadulle ja aiheuttaako se muutostarpeita vt 27 liittymäjärjestelyihin. Vaikutusten arvioinnissa tulee arvioida valitun kaavaratkaisun maksimivaikutukset ympäristöönsä. Liikenneturvallisuuden näkökulmasta kaavassa voisi tarkastella sujuvia jalankulun ja pyöräilyn yhteistarpeita oleville jalankulun ja pyöräilyn väylille. ELY-keskus toteaa, että kaavaratkaisun tulee perustua riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin.

Maankäytön muuttuessa enenemissä määrin rakentamisen piiriin, suunnittelussa tulisi kiinnittää huomioita hulevesien hallintaan. Asemakaavamääräyksiin tulisi lisätä hulevesien käsittelyyn riittävät kaavamääräykset. Hulevesien hallinnan tärkeys korostuu sään ääri-ilmiöiden yleistyessä.

ELY-keskus toteaa, että kaava-alueen luonnonympäristön tarkastelu ja Kauniston rakennuksen ullakkotilan lepakkotarkastelu ovat asianmukaisesti tehtyjä.

Vaikutusten arviointia olisi hyvä täydentää ilmastovaikutusten arvioinnilla. Ilmastovaikutusten arvioinnissa olisi hyvä tuoda esiin muun muassa asemakaavamuutoksen keskeisimmät ilmastovaikutukset sekä haitallisten vaikutusten lieventämiskeinot sekä hyödyllisten vaikutusten vahvistaminen. Kyseisessä kaavassa keskeisiä ilmastovaikutuksia ovat todennäköisesti purkava uudisrakentaminen, uudisrakentamisessa käytettävät materiaalit ja lisärakentamisen vaikutukset imeyttävän maapinta-alan vähenemiseen. Ilmastovaikutusten arviointi tukee hyvää kaavatyötä ja auttaa tunnistamaan mahdollisuuksia haitallisten vaikutusten lieventämiseen sekä hyödyllisten vaikutusten vahvistamiseen. Ilmastovaikutusten tunnistamisessa voidaan hyödyntää KILVA-työkalua (<https://www.ymparisto.fi/KILVA>).

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

Vastine:

Keskustan osayleiskaavassa 2035 rakennus sijoittuu junaradan tärinäriskialueelle. Rakennettaessa tärinäriskialueelle, yleiskaavan mukaan tulee rakentamisen perustua rakennuspaikkakohtaiseen tai asemakaavan laatimisen yhteydessä toteutettuun tärinämittaukseen. Poikkeuksena tärinämittausta ei tarvita, jos rakennukset ovat (1.) yli viisikerroksisia, (2.) niissä 1-2 kerroksisissa pientaloissa jotka on perustettu paaluille, (3.) niissä yksikerroksisissa pientaloissa joissa on maanvarainen perustus ja (4.) liikerakennuksissa. Koska kaavahankkeessa esitetty rakennus on liikerakennus, asian tarkempi selvittäminen ei koske tätä hanketta. Liikerakentaminen ei myöskään ole melulle herkkää toimintaa.

Valmisteluvaiheen nähtävillä olon jälkeen asemakaavasta on laadittu liikenteellinen toimivuustarkastelu. Tarkastelun johtopäätöksenä on, että kaavan aiheuttamat liikennemäärät, ovat niin pieniä, ettei niistä aiheudu tarvetta uusille liittymäjärjestelyille Valtakadun ja Puistokadun risteyksessä. Toimivuustarkastelu lisätään kaavaselostuksen liitteisiin. Kaavamuutosta täydennetään lisäämällä tontilta ohjeellinen yhteys viheralueen lävitse Valtakadun yhdistetylle kävelyn ja pyöräilyn väylälle. Asemakaavan vaikutusarviointi on ilmastovaikutusten arvioinnilla. Lisäksi asemakaavamääräyksiä on täydennetty ohjaamaan rakentamista ilmaston kannalta kestävämmäksi.

2. Haapajärven kaupunki, Ympäristöpalvelut (13.12.2023)

Haapajärven kaupungin ympäristölautakunta on delegoinut 15.11.2023 (§ 4) toimivallanlausuntojen antamisen osalta alaisilleen viranhaltijoille.

Lausunto

Kaavamuutoksen mukaisella tontilla sijaitseva Kauniston seurantalo on Haapajärven keskustan osayleiskaavassa osoitettu paikallisesti merkittäväksi rakennetun ympäristön suojelukohteeksi. Kaavan toteutuessa Kauniston seurantalo tulee purettavaksi. Kaavaselostuksen liitteessä olevan kuntotutkimuksen mukaan rakennuksen käyttö on ollut vähäistä vuodesta 2020 alkaen mm. sisäilmassa havaitun poikkeavan hajun vuoksi. Rakennukseen 24.11.2020 tehdyn terveydensuojeluviranomaisen tarkastuksen johdosta, on todettu, että lattiarakenteiden laaja-alainen mikrobivaurio aiheuttaa sisätiloissa oleskeleville terveyshaittaa, jonka poistamiseksi on ryhdyttävä toimenpiteisiin. Lisäksi rakennuksessa todettiin olevan useita muita mahdollisesti terveyshaittaa aiheuttavia riskitekijöitä. Kuntotutkimuksen perusteella (Widetek insinööritoimisto

23.11.2021) rakennus on monelta osin lähes alkuperäisessä kunnossa ja mm. alapohjarakenteissa on merkittäviä mikrobi- ja lahovaurioita.

Kauniston tulevasta purkulupahakemuksesta tullaan pyytämään museoviraston lausunto. Lisäksi on huomioitava, ettei tehty kuntotutkimus sisällä asbesti- ja haitta-ainekartoitusta.

Kaava muutoksen mukaiset tontit eivät sijaitse pohjavesialueella tai ranta-alueella. Alueella ei ole museoviraston karttapalvelun mukaan kiinteitä muinaisjäännteitä, eikä ympäristönsuojeluviranomaisen tiedossa olevia luonnonsuojelulain perusteella rauhoitettuja kohteita.

Muutoin asiasta ei ole huomautettavaa

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos (10.11.2023)

Haapajärven kaupunki on esittänyt Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitokselle lausuntopyynnön Ronkaalan 1. kaupunginosan korttelin 215 tonttien 1-3 asemakaavan muutosluonnoksesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on purkaa suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset ja kaavoittaa alueelle liikerakennusten tontteja.

Pelastusviranomaisen on tutustunut asiakirjoihin ja pyytää huomioimaan seuraavaa:

Pelastusviranomaisen muistuttaa, että pelastuslain (379/2011) 30 §:n mukaan kunnan velvollisuus on huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin sammutusvesisuunnitelmassa määritellyllä tavalla. Kunnan tulee huolehtia sammutusveden ottoapaikoista ja luonnonvesilähteistä. Tämä tulee huomioida myös uusien alueiden kaavoituksessa sekä kaavamuutoksissa. Sammutusvesijärjestelmä katsotaan riittävän tehokkaaksi, kun veden tuotto on yli 2000 l/min. Sammutusvesipisteen tulisi olla 300 metrin säteellä kaava-alueen kiinteistöistä. Kaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa vesihuoltolaitokselta, että riittävän tehokas vesiasema löytyy kaava-alueen sisältä tai sen välittömästä läheisyydestä. Pelastuslaitos arvioi palopostien ja vesiasemien tarpeen ja toimivuuden sekä hyväksyy niiden mitoituskriteerit, mallin ja sijainnin.

Tiivis rakentaminen edellyttää, että tehokkaan pelastustoiminnan vaatimukset otetaan kaavoituksessa huomioon. 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.

Kaavoitustyön yhteydessä tulee myös varmistaa, että alueella on riittävästi pysäköintialueita sen toimintojen luonne huomioon ottaen.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Sammutusveden riittävästä saatavuudesta ja poisjohtamisesta huolehditaan alueen kunnallisteknistä verkostoa suunniteltaessa.

4. Museo- ja tiedekeskus Luuppi, rakennettu kulttuuriympäristö (4.12.2023)

Haapajärven kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa 1. kaupunginosan RONKAALA korttelin 215 tontteja 1–3 (Kaunisto) koskevasta asemakaavan muutosluonnoksesta. Tämä museon lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Suunnittelualue sijaitsee Haapajärven taajaman laidalla Nivalan suuntaan johtavan Valtakadun (vt 27) varrella. Suunnittelualuetta rajaavat idässä Valtakatu, lännessä Puistokatu. etelässä ja pohjoisessa suunnittelualue rajautuu korttelin 215 tontteihin 4 ja 5. Ympäristössä on Stiletton myymälätila, hotelli Kulkuri, uimahalli sekä ajallisesti kerrostunutta pientaloasutusta. Puistokadun puolelta avautuu näkymiä järvelle.

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1936 valmistunut ja 1970-luvulla laajennettu Kauniston rakennus, joka on alkujaan toiminut nuorisoseuran talona ja sittemmin urheiluseura Haapajärven Kiilat ry:n toimitalana. Valtakadun puolella on 1970-luvulla rakennettu tasakattoinen laajennusosa. Kauniston rakennus on arvotettu

Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi (Pohjois-Pohjanmaan liitto: Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015). Kaavamerkinnän suunnittelumääräys on seuraava:

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.

Vuonna 2014 valmistuneessa Haapajärven keskustan osayleiskaavassa 2035 Kauniston rakennusta ei ole osoitettu suojelukohteeksi johtuen kohteessa olevista vaurioista. Aluetta koskevat asemakaavat ovat vanhentuneet.

Haapajärven kaupunki on ostanut Kauniston rakennuksen tontteineen Haapajärven Kiilat ry:ltä. Tavoitteena on purkaa suunnittelualueella sijaitsevat huonokuntoiset rakennukset ja kaavoittaa Kauniston tontille sekä sen naapurissa sijaiseville erillispientalotonteille liikerakennusten tontteja. Kauniston rakennuksesta on laadittu kuntotutkimus, joka on asemakaavamuutoksen selostuksen liitteenä. Kuntotutkimuksessa todetaan kiinteistön olevan nykyään tyhjiillään heikon sisäilman vuoksi. Tuulettuvassa alapohjarakenteessa havaittiin laajoja mikrobivaurioita ja lahovaurioita. Alapohjan palkit ovat hyvin lähellä märkää maata, minkä vuoksi puuosiin on muodostunut laajoja vaurioita. Kaksoislaattarakenteisen alapohjan pohjalaatassa havaittiin kohollaan olevaa kosteutta, joka viittaa maaperästä nousevaan kosteuteen. Hirsiosan alimmissa hirsikerroissa on kosteudesta johtuvia lahottajasieni ja hyönteisvaurioita. Myös uudisosan lautarakenteissa on kosteusvaurioita. Rakennuksen konesaumattu peltikatto on vuotanut useasta kohtaa, laajennusosassa laajemmin, ja vesikatteen alla ei ole aluskatetta. Vettä on kerääntynyt yläpohjan höyrystysmuovin päälle ja se on lahottanut yläpohjan rakenteita ja aiheuttanut lisää mikrobivaurioita. Kauniston rakennuksen huonokuntoisuuden vuoksi sitä ei esitetä asemakaavassa suojeltavaksi.

Haapajärven 1. kaupunginosan RONKAALA korttelin 215 tontteja 1–3 (Kaunisto) koskevassa asemakaavan muutosluonnoksessa on huomioitu Kalajokilaakson maisema-arvot asemakaavamääräyksellä:

Korttelin 215 tontin 3 rakentamisessa tulee huomioida rakennuksen sijoittuminen näkyvälle paikalle Kalajokilaakson arvokkaalla maisema-alueella. Rakennuksen ja pihan suunnittelussa tulee huomioida ympäristön sille asettamat vaatimukset. Tästä syystä tontin rakennussuunnittelun ja toteuttamisen laadun sekä käytettävien materiaalien tulee olla korkeatasoisia.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Haapajärven 1. kaupunginosan RONKAALA korttelin 215 tontteja 1–3 (Kaunisto) koskevasta asemakaavan muutosluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

5. Museo- ja tiedekeskus Luuppi, arkeologia (12.12.2023)

Haapajärven kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa 1. kaupunginosan RONKAALA korttelin 215 tontteja 1–3 (Kaunisto) koskevasta asemakaavan muutosluonnoksesta. Tämä museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualue sijaitsee Haapajärven taajaman laidalla Nivalan suuntaan johtavan Valtakadun (vt 27) varrella. Suunnittelualuetta rajaavat idässä Valtakatu, lännessä Puistokatu. Etelässä ja pohjoisessa suunnittelualue rajautuu korttelin 215 tontteihin 4 ja 5. Ympäristössä on Stiletton myymälätila, hotelli Kulkuri, uimahalli sekä ajallisesti kerrostunutta pientaloasutusta. Puistokadun puolelta avautuu näkymiä järvelle.

Kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia muinaisjäänöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Lähin arkeologisen kulttuuriperinnön kohde, Piiskamännyn (kohdetunnus 1000035249) sijaitsee noin 500 metriä etelään kaava-alueesta. Viimeisimmät arkeologiset inventoinnit alueella on tehty vuonna 2010/2011 (Haapajärven inventointi 2010-2011, N. Latvakoski) ja 2013

(Haapajärvi Keskustan osayleiskaava-alueen historiallisen ajan arkeologinen inventointi, N. Latvakoski).
Aluetta koskevat arkeologiset selvitykset on hyvä tuoda esille kaava-asiakirjoissa.

Alueen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta riittää sen tilanteen toteaminen Museoviraston ylläpitämään muinaisjäännösrekisteriin ja tarkistuspäivämäärään viitaten.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, eikä Pohjois-Pohjanmaan museolla ole huomautettavaa asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta.

Vastine: Asemakaavaselistusta täydennetään lisäämällä tieto lähimmästä arkeologisen kulttuuriperinnön kohteesta sekä viimeisimmistä alueella tehdyistä arkeologisista inventoinneista.

6. Haapajärven lämpö (2.11.2023)

Meillä menee kyseisellä kaavamuutos alueella kaukolämpölinja, joten tämä pitää huomioida suunnittelun yhteydessä.

Vastine: Asemakaavaluonnoksessa kaukolämpölinjan sijainti on osoitettu ohjeellisena. Lisäksi kaavamääräyksiin on kirjattu "alueella olevan kaukolämpölinjan siirtäminen ja sijoittuminen tontille ratkaistaan rakennussuunnittelun yhteydessä." Määräysten ja merkintöjen myötä kaukolämpölinja tulee säilymään tontilla, mutta määräys sekä ohjeellinen merkintä mahdollistavat kaukolämpölinjan siirtämisen, jos se on rakentamaisen vuoksi tarpeellista.

Rakennustekninen kuntotutkimus ja kustannusarvio



Kaunisto
Puistokatu 78
85800 Haapajärvi

23. MARRASKUU

Widetek Insinööritoimisto
Tekijä: Veli-Matti Timlin ja Markku Vuolteenaho

Sisällys

1	<i>Lähtötiedot</i>	3
1.1	Kohde ja kohteen kuvaus	3
1.2	Tutkimuksen tilaaja	3
1.3	Tutkimuksen tekijät	3
1.4	Läsnäolijat	3
1.5	Tutkimuksen tehtävät ja tutkitut tilat	3
1.6	Tehdyt saneeraukset	3
1.7	Käytettävissä olleet asiakirjat	3
1.8	Käytettävissä olleet apuvälineet	4
1.9	Käytettävissä olleiden apuvälineiden valmistajan ilmoittamat tarkkuudet	4
1.10	Rajaukset	4
1.11	Olosuhteet	4
2	<i>Yleistä tutkimuksesta</i>	5
2.1	Yleistä kosteus- ja sisäilmateknisestä kuntotutkimusraportista ja toimenpidesuosituksista	5
2.2	Tutkimusmenetelmät ja menetelmän kuvaus	5
3	<i>Rakennusteknisiä tietoja kohteesta</i>	6
4	<i>Havainnot</i>	7
4.1	Rakennustekninen kuntotutkimus	7
4.1.1	Ennakkotiedot	7
4.1.2	Esiselvitys	7
4.1.3	Alapohja	7
4.1.4	Ulkoseinä	15
4.1.5	Yläpohja ja vesikatto	28
4.1.6	Lämmitys- ja käyttövesijärjestelmä	32
4.1.7	Ilmanvaihto	39
4.1.8	Sähköjärjestelmät	43
4.1.9	Muut havainnot	46
5	<i>Yhteenveto ja kustannusarvio</i>	47
5.1	Yhteenveto	47
5.2	Kustannusarvio	49
6	<i>Allekirjoitus ja päiväys</i>	50
7	<i>Liitteet</i>	51

1 Lähtötiedot

1.1 Kohde ja kohteen kuvaus

Kaunisto
Puistokatu 78
85800 Haapajärvi

Tarkastettu kiinteistö on hirsirunkoinen 1930-luvulla rakennettu rakennus. Rakennusta on laajennettu 1960-luvulla. Rakennuksen alapohjarakenne alkuperäisellä osalla on tuulettuva puurakenteinen alapohjarakenne ja laajennuksessa maanvarainen betonilaatta. Yläpohjarakenteet ovat puurakenteiset. Lämmityksenä on kaukolämmitys ja lämpö luovutetaan seinäpattereilla. Ilmanvaihto on koneellinen tulo/poistoilmanvaihto erillisillä tulo- ja poistoilmakoneilla.

1.2 Tutkimuksen tilaaja

Omistaja: Haapajärven Kiilat ry
Tilaaja: Ilkka Heinonen
s-posti: heinonenitap@gmail.com
puh:

1.3 Tutkimuksen tekijät

Kenttätyöt tehtiin keskiviikkona 8.11.2021 klo 8.30.
Widetek Insinööritoimisto
RI, Veli-Matti Timlin, puh. 040 663 3934
DI, Markku Vuolteenaho, puh. 044 741 5171

1.4 Läsnäolijat

Ilkka Heinonen (omistajan edustajat), Markku Vuolteenaho (Widetek), Veli-Matti Timlin (Widetek)

1.5 Tutkimuksen tehtävät ja tutkitut tilat

Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää rakennuksen nykyinen kunto ja korjausvelka. Koko kiinteistö tarkastettiin.

1.6 Tehdyt saneeraukset

–

1.7 Käytettävissä olleet asiakirjat

– Rakennuspiirustukset (pohjakuvat, leikkauskuvat ja julkisivukuvat vuodelta 1966)

1.8 Käytettävissä olleet apuvälineet

- Pintakosteudentunnistin Gann Hydrotest LG 2 (Kalibroitu 1/2019)
- Purkukalustoa

1.9 Käytettävissä olleiden apuvälineiden valmistajan ilmoittamat tarkkuudet

Vaisala SHM40 -näyttölaite

Lämpötila välillä - 10...+ 60 °C

± 0 °C

± 0 %RH

Vaisala HMP40S -mittapää

Lämpötila välillä 0...+ 40 °C

0...90 %RH

± 0,2 °C

± 1,7 %RH

90...100 %RH

± 0,2 °C

± 2,5 %RH

Lämpötila välillä - 40...0 °C, + 40...+ 80 °C

0...90 %RH

± 0,4 °C

± 3,0 %RH

90...100 %RH

± 0,4 °C

± 4,0 %RH

Vaisala HM42 -mittapää

Lämpötila välillä 0...+ 40 °C

0...90 %RH

± 0,2 °C

± 1,7 %RH

90...100 %RH

± 0,2 °C

± 2,5 %RH

Lämpötila välillä - 40...0 °C, + 40...+ 80 °C

0...90 %RH

± 0,4 °C

± 3,0 %RH

90...100 %RH

± 0,4 °C

± 4,0 %RH

Lämpötila välillä + 80...+ 100 °C

0...100 %RH

± 0,4 °C

± 4,0 %RH

Gann Hydromette BL H 40 ja käsielektrodi M20

Näytön resoluutio

0,1 %

1.10 Rajaukset

- Ei rajoituksia

1.11 Olosuhteet

	RH %	lämpötila °C	abs. kost g/m ³	Sääolosuhde
Ulkoilma				Aurinkoinen
Sisäilma				
Olosuhteet ennen tarkastusta	Tavanomainen syys-talvi.			

2 Yleistä tutkimuksesta

2.1 Yleistä kosteus- ja sisäilmateknisestä kuntotutkimusraportista ja toimenpidesuosituksista

Tutkimusraportin luentaohje	Kuntotutkimusraportissa on esitetty korjaussuosituksia havaittujen vaurioiden ja riskirakenteiden korjaamiseksi. Korjaussuositukset eivät ole sellaisenaan riittäviä työohjeita, vaan lähes aina vaurioiden oikean korjaamistavan määrittäminen vaatii yksityiskohtaisen korjaussuunnitelman laatimisen. Korjaussuunnitelman laatimisen yhteydessä tarkentuu korjaustöiden laajuus.
Toimenpiteet ja määräykset	Yleisenä lähtökohtana korjaamisessa ovat nykyiset rakennusmääräykset ja ohjeet, joita sovelletaan käyttötarkoituksen ja kohteen vaatimusten mukaan. Ennakoivat huoltotoimet ja vaurioiden korjaaminen viipymättä säästävät kustannuksia ja pitävät yllä rakennuksen arvoa. Mikäli tarkastuksessa on havaittu vaurioita tai puutteita, eikä ehdotettuihin korjauksiin ryhdytä, vaurio yleensä laajenee, korjaaminen hankaloituu ja korjauskustannukset kasvavat. Korjaamaton vaurio voi myös muodostaa haitan asumiselle tai rakennuksen käytölle.

2.2 Tutkimusmenetelmät ja menetelmän kuvaus

Tutkimuksen periaatteet ja käytänteet	Tutkimus perustuu pääosin Ympäristöopas 2016, <i>Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus</i> -oppaaseen. Lisäksi tutkimuksessa on sovellettu Asumisterveysasetuksen soveltamisohjetta sekä vanhoja, rakentamisajankohdan Rakentamismääräyskokoelmia.
Kosteusmittaukset	Kosteuskartoitukset on tehty pintakosteudenosoittimella, joka perustuu vertailuarvoihin ja rakennekosteusmittaukset suhteellisen kosteuden mittarilla. Mittauskalusto on eritelty kohdassa 1.8.
Muut menetelmät	Lisäksi tutkimuksessa tehtiin aistinvaraisia havaintoja sisäilman laadusta sekä silmämääräisiä kartoituksia vuotojen ja vaurioiden varalle.

3 Rakennusteknisiä tietoja kohteesta

Rakennusosa	Rakenne	Huomiot/rakennekuva
Perustukset	– Betonisokkeli	
Kantava runko	– Hirsirunko alkuperäisellä osalla – Puurunko laajennuksessa	
US 1. Ulkoseinärakenne alkuperäinen osa	– Sisäverhous – Hirsirunko – Koolaus – Paneeli	
AP 1. Alapohjarakenne alkuperäinen osa (sali ja salin yhteydessä olevat tilat, sisääntuloaula ja ravintola)	– Lauta – Koolaus + sammal 400 mm – Täytepohjan aluslauta – Alapohjan kantavat palkit + tuule- tustila	
AP 2. Alapohjarakenne alkuperäinen osa (bingo- sali, keittiö, lämmönja- kokuone, wc-tilat ja sii- vouskomero)	– Pintamateriaali (hovilaatta, laatoi- tus, maalatu betoni) – Pintabetoni 50 mm – EPS-eriste 150 mm – Betonilaatta	
Lämmitysjärjestelmä	– Kaukolämmitys – Seinäpatterilämmitys	
Ilmanvaihto	– Koneellinen tuloilmakone ja huippuimuri, asuinsiivessä koneel- linen tulo/poisto + LTO	
Pinta-alat	– Huoneistoala: 612 m ² + yläkerta – Kerrosala: n. 670 m ² + yläkerta	

4 Havainnot

4.1 Rakennustekninen kuntotutkimus

4.1.1 Ennakkotiedot

Rakennuksen käyttö on ollut vuodesta 2020 lähtien vähäistä, sillä terveystarkastuksen mukaan rakenteelliset vauriot ovat olleet terveydellinen haitta käyttäjille. Rakennus on ollut lähinnä bingon käytössä.

Haapajärven Kiilojen puheenjohtajan kertoman mukaan sisäilmassa on havaittu poikkeavaa hajua, joka on tarttunut myös vaatteisiin. Kiinteistön tulevan käytön kannalta rakennuksen korjausvelka tulisi saada kartoitettua, sillä kiinteistöön ei ole tehty aiempia laajempia tutkimuksia.

4.1.2 Esiselvitys

Rakennus on monin paikoin lähes alkuperäisessä kunnossa. Rakennuksen alkuperäisellä osalla on sali, jonka alapohjarakenne on puurakenteinen. Salin lattia on notkahtanut keskeltä salia, mutta notkahtamisen syytä ei ole tutkittu.

Laajennusosassa on asunto ja lämmönjakohuone. Laajennuksen osalla katto on vuotanut useamman kerran ja esiselvityksen yhteydessä yläpohjan höyrynsulkumuovin päällä on runsaasti irtovettä. Asunnon osalla katto on vuotanut myös, jolloin on ollut epäilyksenä, että vesi on päässyt myös alapohjaan. Puheenjohtajan mukaan laajennuksen osa on suositeltu purettavaksi kokonaan, minkä vuoksi laajennus rajataan tutkimuksen ulkopuolelle rakenteellisilta havainnoiltaan.

Rakennuksen lämmitysjärjestelmä on kaukolämmitys ja lämpö luovutetaan seinäpattereilla. Lämmitysrunkoputkisto on asennettu pintaan muoviputkella (ilman kannakointeja), keittiön ja bingosalin osalla lämmityspotkisto ja patterit eivät ole kytkettynä. Vedet ovat päällä kartoituksen ja esiselvityksen yhteydessä.

Rakennuksen ulkoseinärakenteet alkuperäisellä osalla on hirsirunkoinen ulkoseinä. Julkisivu on paneloitu. Hirsirunko on verhoiltu myös sisäpuolelta.

Rakennusteknisistä toteutuksista ei ole rakennekuvia käytettävissä, minkä vuoksi rakenteiden teknisistä toteutuksista ei ollut ennakkoon tarkemmin tietoa. Laajennuksesta on rakennuspiirustukset käytettävissä, mutta rakennekuvia ei ollut.

4.1.3 Alapohja

Rakennuksen alapohjarakenne alkuperäisellä osalla on puurakenteinen (AP1), joka on notkahtanut salin puolelta. Lattia avattiin salista (RA 1), jotta rakenteen tekninen toteutus ja notkahtamisen syy saataisiin selvitettyä. Alapohjassa on 40 cm koolaus ja eristyksenä on sammalta ja turvetta. Eristys on asennettu täytepohjalaudoituksen päälle. Eristykset poistettiin kauttaaltaan tutkitulta osalta. Lattianiskoissa ei ollut lahovaurion asteella olevaa vauriota, mutta rakenteessa oli mikrobiperäinen haju.

Täytepohjan laudoitus poistettiin tuuletustilaan saakka. Alapohjan kantavat palkit ovat asennettu ristiin, missä pääpalkki on tutkimusaukon kohdalla asennettu porakiven päälle. Pääpalkki on alapinnastaan lahonnut ja kivi on painunut lahon myötä puun sisälle. Pääpalkki on hyvin lähellä maanpintaa.

Pääpalkin päällä oleva sekundääripalkki on n. 25 cm maanpinnan yläpuolella. Palkin pinnassa on rihmastoa ja puun pinta on lahovaurioitunut.

Tuuletustilan kautta otetuissa kuvissa voitiin havaita, että alapohjan kantavissa palkeissa on laajoja lahovaurioita ja puiden pinnassa on rihmastoa. Tuuletustilan maapohja on hienojakoista, joka on myös kapillaarisesti kosteutta nostavaa.



Kuva 1. Yleiskuva salista.



Kuva 2. Salin lattian rakenneavaus.



Kuva 3. Yleiskuva alapohjarakenteesta.



Kuva 4. Täytepohjan aluslaudoitus poistettiin tuuletustilaan saakka.



Kuva 5. Kantavissa palkeissa rihmastoa ja lahovaurioita.



Kuva 6. Kivi on painunut lahon myötä puun sisälle.

Aulatilasta lattiarakenne on myös puurakenteinen, mutta tekninen toteutus varmistettiin myös rakenneavauksin. Alapohjassa on salin tapaan turve-eristys, joka on asennettu täytepohjan aluslaudan päälle. Rakenne on tehty teknisesti samalla tavalla, kun salin lattia. Alapohjassa on voimakas mikrobiperäinen haju.

Täytepohjan aluslaudat poistettiin avatulta osalta. Alapohjan palkistossa on voimakas rihmasto puun pinnalla ja puut ovat lahovaurioituneet laajasti. Täytepohjan aluslaudoitukset ovat paikoin lahonneet poikki.

Maapohja on savinen, joka on märkää. Alapohjan kantavat palkit ovat salin lattian tavoin lahonneet, mutta lattia ei ole aulan osalta painunut.



Kuva 7. Rakenneavaus aulasta.



Kuva 8. Yleiskuva alapohjarakenteesta.

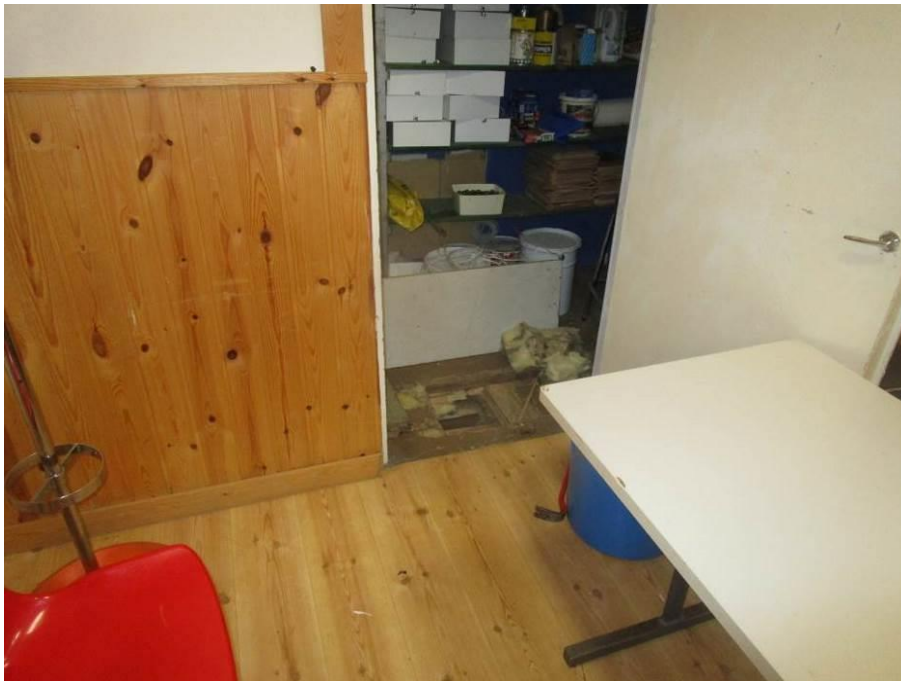


Kuva 9. Palkeissa voimakas mikrobikasvu.



Kuva 10. Täytepohjalaudoissa lahovaurioita.

Varaston oven kynnyksen kautta alapohja tarkastettiin rakenneavauksin. Avauksen kohdalla alapohjarakenne on hieman aiemmista poikkeava. Alapohjassa on mineraalivillaa eristyksenä. Rakenneavauksen kautta havaittiin, että kynnyksen alla oleva hirsi on pinnastaan lahovaurioitunut.



Kuva 11. Rakenneavaus varaston oven kynnykseltä.



Kuva 12. Hirren pinta lahovaurioitunut.

Bingosalin, keittiön, lämmönjakuhuoneen, wc-tilojen ja siivouskomeron osalla alapohjarakenne on betonirakenteinen (AP2). Lämmönjakuhuoneen edustalla olevan eteisen lattiassa on LVI-putkistojen tarkastuskaivo, jonka kautta havaittiin, että alapohjarakenne on ns. maanvastainen kaksoislaatta. Pohjalaatan alapuolisista maakerroksista tai lämmöneristeestä ei saatu tarkastuksessa varmuutta, mutta todennäköisesti pohjalaatta on valettu hiekan päälle. Tarkastuskai-vossa pohjalaatan päälle on asennettu bitumisively tai vastaavaa. Pintakosteuden tunnistimella tutkittaessa pohjalaatassa havaittiin kohollaan oleva kosteusarvoja, joka osaltaan viittaa maakosteuteen.



Kuva 13. LVI-putkistojen tarkastuskaivo



Kuva 14. Alapohjarakennetta bingotilassa

4.1.4 Ulkoseinä

Ulkoseinärakenteen kuntoa kartoitettiin ulkokautta julkisivuverhousta purkamalla alaosastaan. Ulkoseinässä syöksytörvien kohdilla havaittiin paikoin selviä kosteusvaurioita julkisivuverhouksessa, minkä seurauksena paneelit ovat lahovaurioituneet.

Etupihan puolelta julkisivua avattiin molemmista päädyistä. Vasemman puoleisessa päädyssä paneelin pinnassa on roiskevesien aiheuttamaa vauriota. Paneloinnin taustalla on ohut rima, jolla paneelin tausta on tuulettuva. Koolausten ja hirren välissä on tuulensuojapahvi. Räystäskourun kohdalla alimmassa hirressä on lahovaurioita.

Oikean puoleisessa päädyssä sokkeli tulee julkisivulinjan ulkopuolelle, jolloin sadevesi pääsee sokkelin päälle. Vesi on vaurioittanut panelointia ja koolausta, mutta laajoja lahovaurioita hirressä ei havaittu. Sokkelin pinta on haljennut, mikä viittaa heikkoon betonin laatuun. Hirren yläpinta on hyvin lähellä maanpinnan tasoa; n. 15 cm maanpinnan yläpuolella.



Kuva 15. Ulkoseinän vasen pääty.



Kuva 16. Paneeli tausta tarkastettiin paneelit poistamalla.



Kuva 17. Lahovaurioita alimmassa hirsikerrassa.



Kuva 18. Oikean puoleinen nurkkaus.



Kuva 19. Sokkeli tulee julkisivun ulkopuolelle.



Kuva 20. Sokkeli on halki.

Etupihalta katsottuna oikean puoleisen päädyn julkisivuverhouksessa on laajempia vaurioita myös ylempänä seinää syöksytorven taustalla. Syöksytorvessa ei havaittu vuotoja, mutta aiemmista vuodoista ei ole tietoa. Räystäskourut ovat tehty jalkaränneillä, eli kourut ovat integroitu vesikattoon. Jalkarännien tiiveyttä ei voitu tarkastaa katon liukkauden vuoksi.

Julkisivuverhousta purettiin molempien syöksytorvien taustalta n. 1 metriä alareunasta ylöspäin. Hirsirunko syöksytorvien taustalta on selvän mikrobikasvun peitossa ja hirren pinta on täysin märkä.

Vettä on päässyt seinän sisälle, mutta vuodon syystä ei ole tarkemmin tietoa. Näkyviä merkkejä syöksytorvien vuodoista ei havaittu.



Kuva 21. Yleiskuva oikeanpuoleisesta päädyistä.



Kuva 22. Syökytorven taustalla hirsirunko on märkä.



Kuva 23. Hirren pinnassa rihmasto.



Kuva 24. Seinä avattiin myös toisen syöksytorven alta.



Kuva 25. Hirressä vaurioita.



Kuva 26. Hirren pinnassa rihmastoa ja lahovaurioita.

Takapihan puolella vanhan ja uuden ulkoseinän liittymäkohdalla havaittiin nurkkalaudoituksen vaurioituneen. Julkisivua ja nurkkalaudoitusta purettiin. Ulkoseinien liittymäkohta on tiivistetty polyuretaanivaahdolla. Julkisivuverhous jatkuu hieman uuden seinän sisälle. Nurkkauksessa hirret ovat pahoin lahovaurioituneet. Lahovaurion myötä alimmat hirsikerrat ovat irti ja liikkuvat huomattavasti.

Pitkällä sivulla ulkoseinän alimpia julkisivupaneeleita poistettiin. Paneelin taustalla havaittiin kuuraa paneelin pinnassa. Hirret paneelin taustalta oli monin paikoin lahovaurioituneet ulkopinnastaan ja paikoin pinnasta myös reilusti sisälle päin.

Sokkelin yläpinta on avatulta osalta lähes maanpinnan tasolla, jolloin kosteusrasitusta on myös pintavesistä ja roiskevesistä. Sokkelin ja hirren välissä on pikisively kapillaarikatkona.



Kuva 27. Yleiskuva takapihalta.



Kuva 28. Nurkkalautoitus on vaurioitunut vanhan ja uuden liittymästä.



Kuva 29. Nurkkalaudoitusta ja panelointia poistettiin.



Kuva 30. Alimmissa hirsissä on laajoja lahovaurioita.



Kuva 31. Ulkoseinän avaus pitkältä sivulta.



Kuva 32. Hirren pinnassa lahovaurioita.



Kuva 33. Alimmassa hirressä lahovaurioita.

Vasemman puoleisesta päädyistä seinärakenne avattiin sisäkautta. Jalkalistan tausta on tummunut ja sisäverhouslevyn alareuna listan takaa on tummunut. Alapohjarakenne on betonirakenteinen. Ulkoseinän alin hirsi on tutkitulla osalla lattian pintaa alempana, jolloin valutopparina hirsren ja valun välissä on käytetty bitumikermiä. Kermin taustalta ulkoseinän alimmassa hirressä havaittiin myös sisäpuolista lahovauriota.



Kuva 34. Ulkoseinä avattiin myös sisäkautta.



Kuva 35. Yleiskuva seinän alaosa.



Kuva 36. Hirren sisäpinnassa lahovaurioita.

4.1.5 Yläpohja ja vesikatto

Rakennuksen yläpohjarakenteet ovat puurakenteiset ja kattomuoto on alkuperäisellä osalla harjakattoinen ja laajennuksessa pulpettikattoinen. Vesikatteenä on konesaumattu peltikatto. Vesikate on alkuperäinen.

Laajennusosalla yläpohja on vuotanut useasta kohdasta, missä vesi on jäänyt yläpohjan höyrynsulkumuovin päälle. Yläpohjan eristeen laajennusosalla on puukuituinen puhallusvilla. Konesaumattun peltikaton alla ei ole aluskatetta. Vuodot ovat seurausta vesikatteen vuodosta, mutta kartoituksen yhteydessä katteen päällä oli lunta ja kuuraa, minkä vuoksi vesikatteen kuntoa ei voitu tarkastaa kunnolla.



Kuva 37. Yleiskuva laajennuksen vesikatosta.



Kuva 38. Yleiskuva laajennuksen yläpohjasta.



Kuva 39. Vettä yläpohjan höyrynsulkumuovin päällä.

Alkuperäisellä osalla yläpohjarakenne on puurakenteinen ja eristyksenä on sahanpuru-eristys. Vesikatteen kuntoa ei voitu tarkastaa katon liukkauden vuoksi.

Yläpohjan kautta tarkastettuna vesikatteen kiinnikkeiden kohdilla havaittiin kosteuden aiheuttamia jälkiä, mikä viittaa tiivistyneen kosteuden aiheuttamaksi vaurioksi.

Jiirin pohjissa havaittiin tummumia ja kosteuden aiheuttamia jälkiä, mutta vaurion ajankohdasta ei ole tietoa. Viitteitä tuoreista vuodoista ei havaittu.



Kuva 40. Alkuperäisen osan vesikatto.



Kuva 41. Yleiskuva yläpohjasta.



Kuva 42. Kosteusjälkiä harjan kohdalla.



Kuva 43. Jiirin pohjassa vanhoja vuotoja.

4.1.6 Lämmitys- ja käyttövesijärjestelmä

Kohde on liitetty kaukolämpöön ja lämmönsiirtimet laitteistoiheen on sijoitettu omaan tilaansa laajennusosalle. Lämmityksen ja käyttöveden lämmönsiirtimet ovat mallia Teknoheat (vuodelta 1991). Patteripiirin kiertovesipumppu on mallia Grundfos (todennäköisimmin 1990-luvulta). Lisäksi patteripiirille ja laajennusosan lattialämmityspiirille on em. pumpun jälkeen omat pumput mallia Wilo (todennäköisimmin 2000-luvulta) ja virtaussäätimet mallia OUMAN. Säätoventtiilit ovat mallia OUMAN (1990-luvulta). Yksikkösäätimenä on OUMAN EH-20 (1990-luvulta).

Lämmönsiirtimet, pumput ja säätimet ovat käyttöikänsä päässä ja uusimistarpeessa.



Kuva 44. Lämmönsiirtimet



Kuva 45. Kiertovesipumppu



Kuva 46. Kiertovesipumppuja ja säätimiä



Kuva 47. Säätöventtiili



Kuva 48. Yksikkösäädin

Laajennusosalla (asunto) on vesikiertoinen lattialämmitys. Putkistot ovat muovia ja ne on asennettu edellisen saneerauksen yhteydessä 2000-luvulla. Lämmityspiirejä on yhteensä 4 kpl ja piireihin on asennettu termostaattiohjatut toimilaitteet. Lisäksi pesuhuonetilassa on ns. vapaalla kierrolla toimiva lämmityspiiri.



Kuva 49. Laajennusosan jakotukit

Alkuperäisellä osalla kaikki lämmityspotket ovat olleet alun perin teräsputkea. Pohjakerroksessa ne on asennettu alapohjarakenteeseen ja lattianrajassa kulkeviin koteloiteihin. 2. kerrokseen ja tuloilmakoneelle menevät putket on asennettu koteloiteihin ja välipohjarakenteisiin. Pohjakerroksessa lämmityspotkistossa tapahtuneen vuodon vuoksi lattiarakenteissa kulkevat putkistot on poistettu käytöstä ja tilalle on asennettu muovinen putkisto. Putkisto kulkee ny-

kyisellään lattialla vapaasti ilman kiinnityksiä tai kannakointeja. Putkisto on liitetty kahteen lämmityspiiriin kuitenkin siten, että keittiön ja bingosalin lämmityspiirit eivät ole käytössä. Muilta osin lämmitysputkistot ja seinäpatterit ovat alkuperäisiä.

Vanhat lämmitysputkistot ja patterit venttiileineen ja termostaatteineen on suositeltavaa saaneerata ja myös uusi putkisto tulee viedä asianmukaisesti ulkoseinillä pattereille.



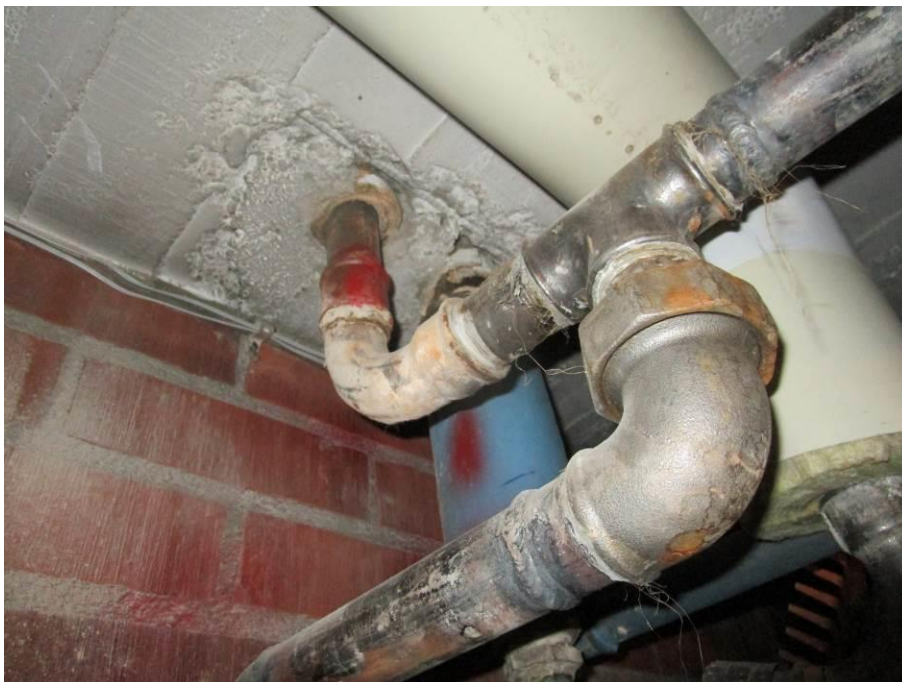
Kuva 50. Alkuperäiseen osaan meneviä lämmitysputkistoja



Kuva 51. Alkuperäiseen osaan meneviä lämmitysputkistoja



Kuva 52. Alkuperäiseen osaan meneviä lämmitysputkistoja



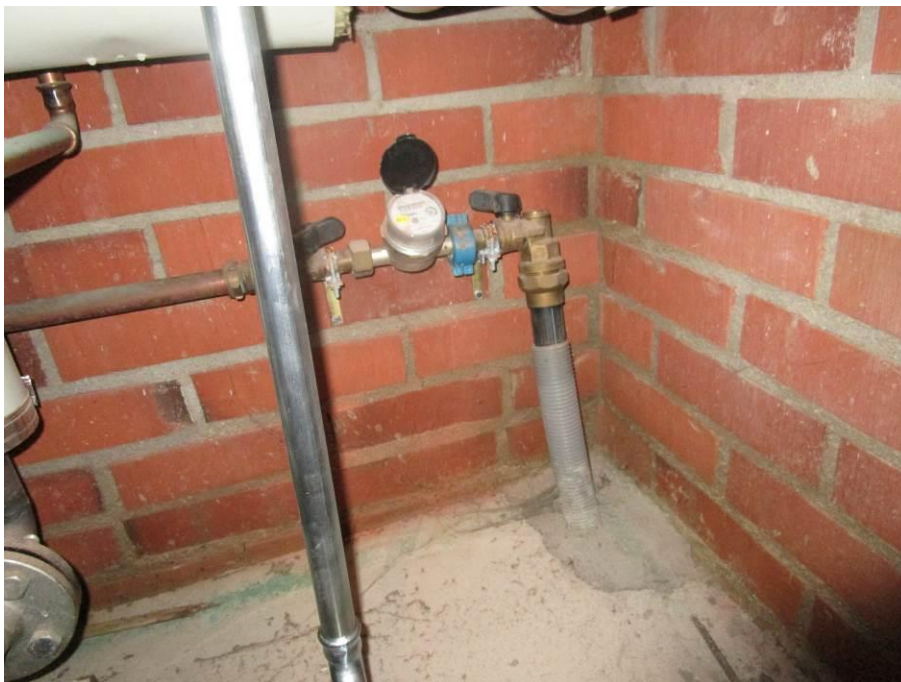
Kuva 53. 2. kerrokseen meneviä lämmitysputkistoja



Kuva 54. Seinäpatteri

Muovinen tonttivesijohto nousee lämmönjakohuoneeseen, jossa on vesimittari ja päävesijohto. Vesijohto, sulku ja mittari on uusittu jossain vaiheessa. Laajennusosalla (asunto) käyttövesiputket ovat muovia ja ne on asennettu suojaputkiin. Alkuperäisellä osalla putkistot ovat pääosin kuparia (keittiölle menevät putket ovat muovia suojaputkessa) ja ne on asennettu pintaan.

Käyttövesiputkistojen uusiminen ei ole vielä ajankohtaista. Uusiminen tehdään siinä tapauksessa, jos tilojen käyttötarkoitus tai tilaratkaisut muuttuvat.



Kuva 55. Tonttivesijohto, mittari ja sulku



Kuva 56. Pinnassa kulkevia kuparisia käyttövesiputkia

Laajennusosalla (asunto) käyttövesikalusteet ovat 2000-luvulta, eikä niissä havaittu puutteita. Alkuperäisellä osalla keittiössä ja wc-tiloissa vesikalusteet ovat vanhoja ja ne ovat uusimistarpeessa.



Kuva 57. Vanha wc-istuin



Kuva 58. Vanha hana

4.1.7 Ilmanvaihto

Laajennusosalla (asunto) on lämmöntalteenotolla varustettu tulo/poistoilmanvaihtokone (IL-TO), joka on sijoitettu vaatehuoneeseen. Koneen ohjauskytkin on sijoitettu eteiseen. Ilmanvaihtokoneessa ei havaittu huomautettavaa. Kanavistot ovat kierresaumattua putkea ja ne on sijoitettu pääosin koteloiteihin. Poistoilmaventtiilit ovat KSO-tyyppin venttiileitä ja tuloilmaventtiilit seinämällin pyöreitä venttiileitä.



Kuva 59. Laajennusosan (asunto) ilmanvaihtokone

Alkuperäisellä osalla on erillinen tuloilmakone, joka on sijoitettu salin vieressä olevaan pienempään tilaan ja kaksi poistoilmapuhallinta (huippuimurit), jotka on sijoitettu vesikatolle. Koneen ja puhaltimien ohjaukset ovat sähköpääkeskuksessa.

Tuloilmakoneessa on kiertoilmatoiminto ja vesikiertoinen tuloilman lämmitys. Kone ottaa raittiin ilman ulkoseinässä olevan säleikön kautta ja kiertoilman salin seinässä olevan säleikön kautta. Tuloilmakonetta ei saatu toimintaan. Tuloilmakone säätölaitteineen on jo käyttöikänsä päässä ja koneen uusiminen on ajankohtainen.



Kuva 60. Alkuperäisen osan tuloilmakone



Kuva 61. Tuloilmakoneen raitisilmasäleikkö



Kuva 62. Tuloilmakoneen kiertoilmasäleikkö

Huippuimurit ovat jo käyttökänsä päässä ja uusiminen on ajankohtainen. Pienempää laajenusosan huippuimuria ei saatu toimintaan ja isommasta alkuperäisen osan huippuimurista kuulu selkeää laakerivikaan viittaavaa ääntä.



Kuva 63. Pienempi huippuimuri



Kuva 64. Isompi huippuimuri

Tuloilmakanavistot (kanttikanavaa) on asennettu yläpohjatilán eristekerrokseen ja sisällä kotelointeihin. Seinämállin tuloilmasáleiköt on sijoitettu saliin ja ravintolatilaan. Poistoilmakanavistot (pyöreää kierresaumaputkea) kulkevat yläpohjarakenteissa ja koteloinneissa. Pyöreitä poistoilmaventtileitä on sijoitettu salin ja ravintolan kattoihin, vaatenaulakkotilaan, wc-tiloihin, siivouskomeroon, toimistoon, bingotilaan ja keittiöön.



Kuva 65. Salin seinällä olevia tuloilmasáleiköitä



Kuva 66. Eteistilan katossa olevia poistoilmaventtiileitä

Olemassa oleva ilmanvaihtoratkaisu ja –järjestelmät eivät vastaa enää nykytarpeita ja järjestelmä kokonaisuudessaan on käyttökänsä päässä. Ilmanvaihtojärjestelmä kokonaisuudessaan on laajamittaisen saneerauksen tarpeessa.

4.1.8 Sähköjärjestelmät

Rakennuksen sähköpääkeskus sijaitsee lämmönjakuhuoneen vieressä olevassa eteistilassa omassa komerossaan. Keskus on tulppasulakkeellinen ja sen yhteydessä on mittarikeskus (etäluettava mittari). Keskus on jo ikääntynyt. Laajennusosalla (asunto) oleva huoneistokeskus on uusittu tehdyn saneerauksen yhteydessä ja se on automaattisulakkeellinen. Alkuperäisellä osalla olevat keskuksat ovat tulppasulakkeellisia ja ne ovat jo ikääntyneitä. DJ-kopissa oleva keskus on uudempi.

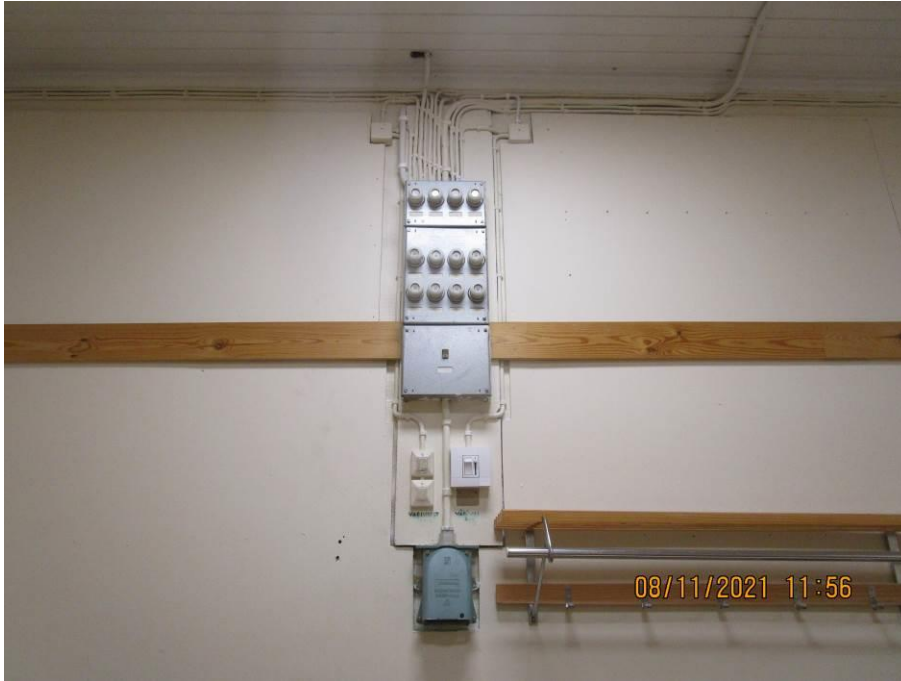
Asunnon sähkökeskusta lukuun ottamatta sähköpääkeskus ja ryhmäkeskukset on suositeltavaa uusia, mikäli rakennuksessa tehdään merkittävämpiä saneerauksia. DJ-kopin keskuksessa havaittiin suojaamattomia sulakekansiaukkoja, joka on turvallisuuspuute. Sulakepisteet onkin suojattava heti asianmukaisesti.



Kuva 67. Sähköpääkeskus



Kuva 68. Asunnon huoneistokeskus



Kuva 69. Vanha ryhmäkeskus



Kuva 70. DJ-kopin keskus



Kuva 71. DJ-kopin keskuksessa suojaamattomia sulakekansiaukkoja

Sähköjohdot on viety pääosin pinnassa. Merkittäviä turvallisuuspuutteita ei havaittu, mutta sähköjohdot on suositeltavaa uusien merkittävämpien saneerausten yhteydessä.

Sähkökalusteet (pistorasia, valokatkaisimet ja valaisimet) ovat jo ikääntyneitä. Ne suositellaan uusittaviksi merkittävämpien saneerausten yhteydessä.

4.1.9 Muut havainnot

Rakennukseen ei ole tehty asbesti- ja haitta-ainekartoitusta. Silmämääräisesti tarkasteltuna asbestipitoisia materiaaleja on todennäköisimmin ainakin hovilaatoissa, laattojen kiinnitysliimassa (musta liima), 2. kerrokseen johtavan portaikon levyrakenteissa, putkistojen lämpöeristeissä ja laatoituksissa.

Muita haitta-aineita ovat todennäköisimmin ainakin lyijypitoiset lattiamaalit ja pikisivelyjen PAH-yhdisteet.

Saatujen tietojen mukaan vanha öljysäiliö on vuotanut lämmönjakuhuoneen ja viereisen siivouskomeron kohdalla lattiarakenteisiin ja maaperään. Täyttä varmuutta ei ole siitä, onko kaikki saastunut maa-aines poistettu. Tutkimuksen yhteydessä ainakin siivouskomerossa havaittiin polttoaineperäistä hajua, ja on oletettavaa, että rakenteissa ja maaperässä on vielä polttoainejäämiä.

5 Yhteenveto ja kustannusarvio

5.1 Yhteenveto

Rakennuksen käyttötarkoitus viimeisimpänä on ollut bingo- ja tanssilana sekä laajennuksessa on ollut vuokra-asunto. Kiinteistö on nykyään tyhjillään heikon sisäilman vuoksi. Tutkimuksessa tarkastettiin kiinteistön yleiskunto katselmusluontoisesti, jotta rakennuksen korjausvelasta ja korjaustarpeista saataisiin muodostettua kuva.

Rakennus on rakennettu alun perin 1930-luvulla ja puheenjohtajan kertoman mukaan rakennus on aikoinaan siirretty nykyiselle paikalleen, kun alkuperäinen rakennus on palanut. Rakennusta on laajennettu 1960-luvulla. Rakennuksen rakennustekniset toteutukset ovat alkuperäiset.

Alapohjarakenne salissa, salin viereisissä tiloissa, sisääntuloaulassa ja ravintolassa on tuulettuva ryömintätilallinen puurakenteinen alapohja ja bingosalissa, keittiössä, lämmönjakohuoneessa, wc-tiloissa ja siivouskomerossa sekä laajennuksessa maanvarainen betoninen kaksoislaatta.

Tuulettuvassa alapohjarakenteessa havaittiin laajoja mikrobivaurioita ja lahovaurioita, minkä seurauksena alapohja on notkahtanut salissa. Alapohjassa maapohja on hienojakoista savea ja hiekkaa sekä tuuletustilan korkeus on matala. Alapohjan palkit ovat hyvin lähellä märkää maata, minkä vuoksi puusiin on muodostunut laajoja vaurioita. Alapohjan nykykunto huomioon ottaen, alapohjan perusteellinen korjaus on ajankohtainen. Remontin yhteydessä rakenne puretaan kauttaaltaan, jotta märkä maa saadaan poistettua ja korvattua kapillaarikatkolla. Kantavat palkit uusitaan kokonaan.

Kaksoislaattarakenteisen alapohjan pohjalaatassa havaittiin kohollaan olevaa kosteutta, joka viittaa maaperästä nousevaan kosteuteen. Todennäköisimmin pohjalaatan alapuolella ei ole kapillaarikatkoa ja eristettä. Myös lämmitysputkistot kulkevat eristetilassa, jotka vuotojen takia on nykyisellään asennettu pintaan.

Ulkoseinät ovat alkuperäisessä osassa hirsirunkoiset. Ulkoseinien alaosat ovat paikoin hyvin lähellä maanpinnan tasoa, jolloin roiskevedet ja lumi altistavat alimmat hirret kosteusrasitukselle. Syöksytorvien kohdilla havaittiin useissa kohdissa laajempia lahovaurioita hirsirungossa. Syytä ei kartoituksen yhteydessä saatu selville. Ulkoseinässä havaitut lahovauriot edellyttävät lahovaurioituneitten hirsien uusimista. Todellinen lahovaurioiden laajuus tarkentuu julkisivun purkutyön yhteydessä.

Rakennuksen vesikattorakenne on mahdollisesti alkuperäinen tai uusittu 1960-luvulla, kun rakennusta on laajennettu. Konesaumaton peltikaton tekninen käyttöikä on 60 vuotta. Vesikatteen alla ei ole aluskatetta ja vesikate on vuotanut laajennusosassa laajemmin. Vesikatteen ikä huomioon ottaen, vesikatteen uusiminen on ajankohtainen.

Rakennuksen lämmönsiirtimet, pumput, säätöventtiilit ja yksikkösäädin on käyttöikänsä päässä ja uusimistarpeessa. Laajennusosaa (asunto) lukuun ottamatta lämpöputkistot, patterit ja patteriventtiilit ja –termostaatit ovat vanhoilta osiltaan lähes käyttöikänsä päässä ja ne ovat uusimistarpeessa. Uudet putkistot asennetaan pinta-asenteisina.

Käyttövesiputkistoissa on vielä käyttöikää jäljellä joitain vuosia, mutta mahdollisten merkittävämpien rakenteellisten saneerausten ja tilamuutosten yhteydessä ne on suositeltavaa uusita. Myös vanhat vesikalusteet ovat uusimistarpeessa.

Alkuperäisen osan olemassa oleva ilmanvaihtoratkaisu ja –järjestelmät eivät vastaa enää nykytarpeita ja järjestelmä kokonaisuudessaan on jo käyttökänsä päässä. Ilmanvaihtojärjestelmä kokonaisuudessaan on laajamittaisen saneerauksen tarpeessa.

Alkuperäisen osan sähköjärjestelmät (keskukset, sähköjohdot ja –kalusteet) ovat ikääntyneitä ja etenkin mikäli rakennuksessa tehdään merkittävämpiä saneerauksia ja tilamuutoksia suositellaan, että sähköjärjestelmät saneerataan kokonaisuudessaan. DJ-kopin sähkökeskuksessa suojaamattomat sulakepisteet tulee korjata välittömästi (merkittävä turvallisuuspuute).

Rakennukseen ei ole tehty asbesti- ja haitta-ainekartoitusta. Silmämääräisesti tarkasteltuna asbestipitoisia materiaaleja on todennäköisimmin ainakin hovilaatoissa, laattojen kiinnitysliimassa (musta liima), 2. kerrokseen johtavan portaikon levyrakenteissa, putkistojen lämpöeristeissä ja laatoituksissa. Muita haitta-aineita ovat todennäköisimmin ainakin lyijypitoiset lattiamaalit ja pikisivelyjen PAH-yhdisteet. Saatujen tietojen mukaan vanha öljysäiliö on vuotanut lämmönjakohuoneen ja viereisen siivouskomeron kohdalla lattiarakenteisiin ja maaperään. Täyttä varmuutta ei ole siitä, onko kaikki saastunut maa-aines poistettu. Tutkimuksen yhteydessä ainakin siivouskomerossa havaittiin polttoaineperäistä hajua, ja on oletettavaa, että rakenteissa ja maaperässä on vielä polttoainejäämiä.

Ennen saneeraus- tai purkutoimenpiteisiin ryhtymistä onkin tehtävä lain mukainen AHA-kartoitus. Tämän perusteella saadaan selvyys asbestista ja muista haitta-aineista sekä tarvittavista haitta-ainepuruista.

5.2 Kustannusarvio

Hinnat sisältävät alv:n 24%. Kustannusarvio on suuntaavaa antava ja tarkempi hinta määräytyy hankesuunnitteluvaiheessa kilpailutuksen kautta. Hinnat perustuvat korjausasteen mukaiseen kustannusarvioon.

Alkuperäisen osan peruskorjaus:

- Käyttötarkoitus ja tilaratkaisut säilyvät alkuperäisinä. Korjausaste 85-100 %.
- Suunnittelut (asbesti- ja haittakartoitus, hankesuunnittelu, arkkitehtisuunnittelu, RAK- ja LVIS-suunnittelu)
- Peruskorjaus (rakennustekniikka, lämmitysjärjestelmät, käyttövesijärjestelmä, ilmanvaihtojärjestelmät ja sähköjärjestelmät)
- Kustannuksen yhteensä 670 000 € - 790 000 €

Laajennusosan (asunto) purkaminen:

- Purkukustannus 25 000 € - 30 000 €

Kustannukset yhteensä: 695 000 € - 820 000 €

6 Allekirjoitus ja päiväys

Widetek insinööritoimisto / Wideline Oy vastaa antamastaan lausunnosta konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen (KSE 2013) mukaan.



Ylivieskassa 23.11.2021

Widetek Insinööritoimisto

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Veli-Matti Timlin', written over a horizontal line.

Veli-Matti Timlin, RI

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Markku Vuolteenaho', written over a horizontal line.

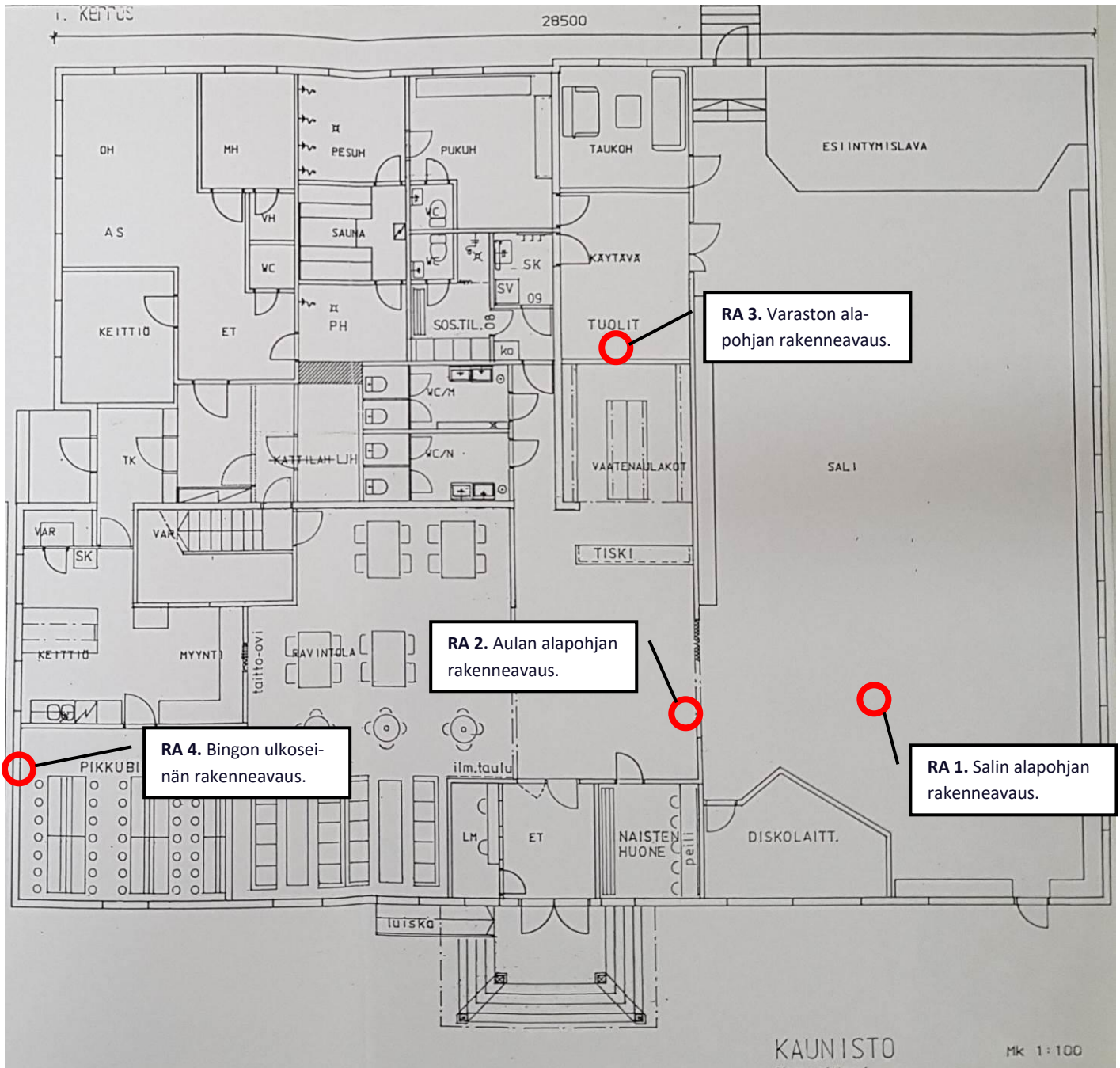
Markku Vuolteenaho, DI

7 Liitteet

- Liite 1 Pohjapiirustus ja rakenneavaukset 1 sivu
- Liite 2 Julkisivut ja ulkoseinän vauriot 2 sivua

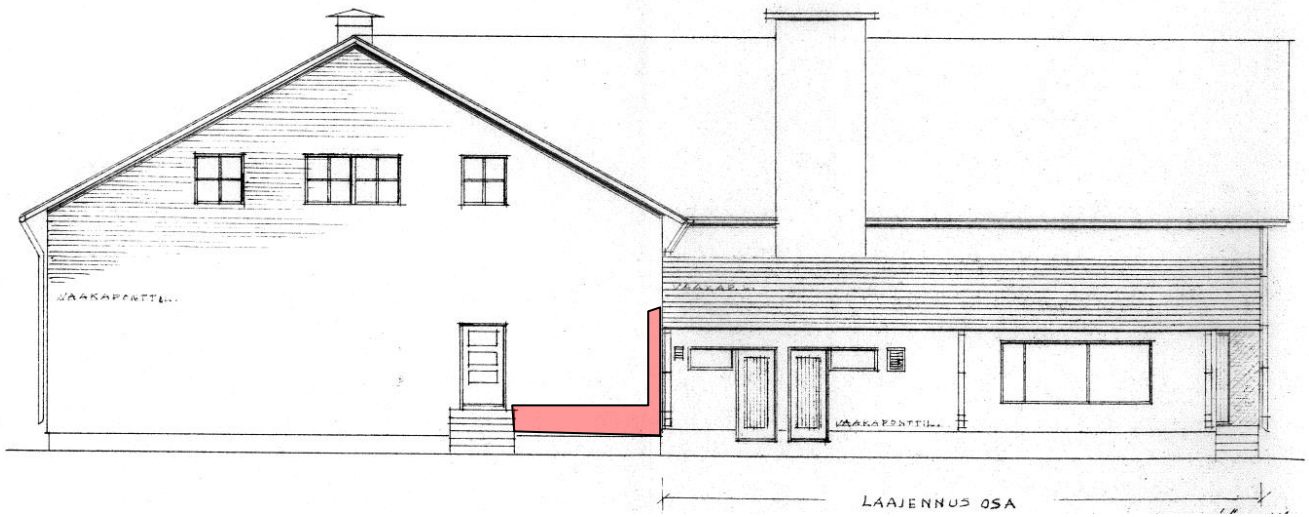
Pohjapiirustus ja rakenneavaukset

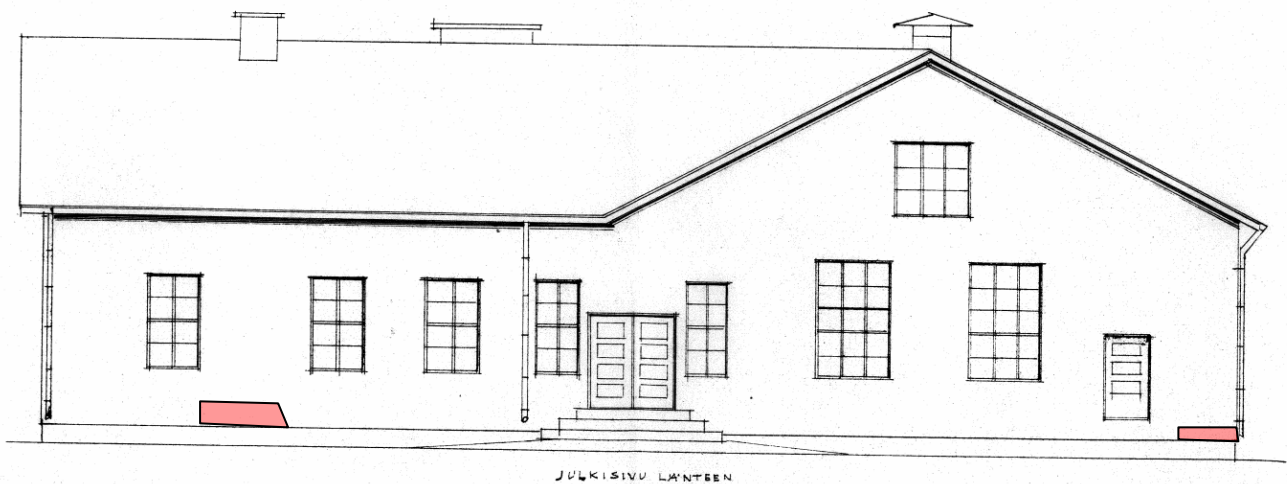
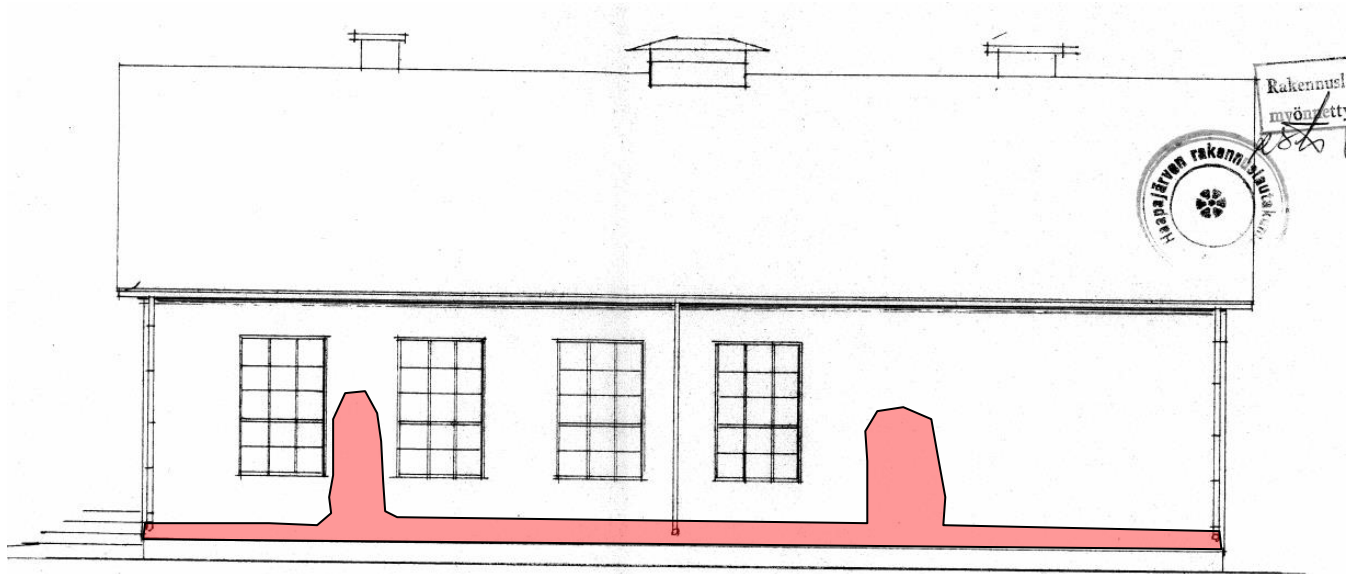
Liite 1



Julkisivut ja ulkoseinän vauriot

Liite 2





Lepakkotarkastelu, Puistokatu 78, 2023

Haapajärven kunta



Sisältö

1.	JOHDANTO	4
2.	YLEISTÄ	5
3.	MENETELMÄT	6
4.	TULOKSET	6
5.	JOHTOPÄÄTÖKSET	9
6.	LÄHTEET	10

Kartta- ja ilmakuvat:

Maanmittauslaitos (MML)

Karttojen paikkatieto:

Sweco Finland Oy,

Luonnonvarakeskus

Sweco | Lepakkotarkastelu, Puistokatu 78, 2023

Työnumero: 23704210

Päiväys: 22.2.2023

Click or tap here to enter
text.

YHTEYSTIEDOT

Luontoselvityskonsultti
Sweco Finland Oy



Yhteyshenkilö:

Ympäristöasiantuntija (biologi FM), Taru Suninen

Rautatienkatu 33

90100 OULU

taru.suninen@sweco.fi

Sweco | Lepäkotarkastelu, Puistokatu 78, 2023

Työnumero: 23704210

Päiväys: 22.3.2023

1. JOHDANTO

Työn tarkoituksena oli selvittää Kauniston aution rakennuksen (Puistokatu 78) mahdollista lepakkopotentiaalia, eli soveltuuko kohde lepakoiden kesäaikaiseksi lisääntymis- ja levähdyspaikaksi (Kuva 1, Kuva 2). Maastotyö tehtiin keväällä 20.3.2023, joten tämä selvitys ei ole tavanomainen lepakkoselvitys. Selvityksen teki biologi (FM) Taru Suninen.



Kuva 1. Kohteen ilmakuva. Puistokatu 78 Kauniston tontti rajattu punaisella.

Sweco | Lepakkotarkastelu, Puistokatu 78, 2023

Työnumero: 23704210

Päiväys: 22.3.2023



Kuva 2. Puistokatu 78, Kauniston rakennus.

2. YLEISTÄ

Kaikki Suomessa esiintyvät lepäkot ovat luonnonsuojelulain 38 §:n mukaan rauhoitettuja (LsL 1096/96). Kaikki lepäkolajimme kuuluvat myös EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä. Suojeltuja ovat lisääntymispaikat, kesä-, kevät- ja syysaikaiset päiväpilot sekä talvehtimispaikat.

Selvityskohteen korkeudella on tavattu Suomen kolmestatoista lepäkolajista ainakin pohjanlepäkö (*Epstesicus nilssonii*), sekä idässä lajiparia viiksi-/isoviiksisipiippa (*Myotis mystacinus/brandtii*), ja vesisiippa (*Myotis daubentonii*) (Tidenberg ym. 2019; SYKE 2014).

Suomessa esiintyvät lepäkot saalistavat öisin ja lepäävät päivän suojaisessa paikassa. Päiväpiiloiksi sopivat puunkolot ja rakennukset, jotka sijaitsevat lähellä ruokailualueita. Vanhat kuusikot, rantametsät ja monipuoliset kulttuuriympäristöt ovat monille lajeille suotuisia elinympäristöjä. Lepäkonaaraat muodostavat kesäisin

Sweco | Lepäkot tarkastelu, Puistokatu 78, 2023

Työnumero: 23704210

Päiväys: 22.3.2023

lisääntymisyhdyskuntia esimerkiksi puunkoloihin tai rakennuksiin, joissa voi olla kymmeniä tai satoja yksilöitä. Suomessa lepakot horrostavat loka-marraskuusta huhtikuuhun paikassa, jonka lämpötila pysyy myös talvella joitain asteita yli +0C puolella.

Suomen vuonna 1999 ratifioima Euroopan lepakoidensuojelusopimus (EUROBATS) velvoittaa osapuolimaita huolehtimaan lepakoiden suojelusta lainsäädännön kautta sekä lisäämällä tutkimusta ja kartoituksia. EUROBATS-sopimuksen mukaan lepakoilta tärkeitä ruokailualueita sekä siirtymä- ja muuttoreittejä tulee myös pyrkiä säästämään.

3. MENETELMÄT

Selvitys tehtiin kulkemalla kiinteistöllä olevan rakennuksen ullakkotiloissa, ja etsimällä visuaalisesti lepakoiden ulosteita tai muita jälkiä, jotka voisivat viitata kesäaikaiseen lepakkoloniaan.

Selvityksen lähtötiedoksi tarkasteltiin Suomen Lajitietokeskuksen laji.fi tietokannan lepakkohavaintoja (22.3.2023) Aivan kohteen lähistöltä ei ollut tehty havaintoja lepakosta viimevuosina. Lähimmät havainnot sijoittuvat useiden kilometrien päähän kohteesta.

4. TULOKSET

Selvityksessä ei löydetty yhtään lepakoiden ulostetta, tai mitään jälkiä, mikä viittaisi lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkaan.

Ullakkotilassa oli paljon vanhaa tavaraa, ja eristys oli toteutettu pääosin purulla (Kuva 3, Kuva 4). Putkia oli eristetty villalla (Kuva 5). Ullakkotilassa oli koloja ja rakoja ulos, ja rakennus on ollut kylmänä jo pidempään. Ullakkotilan lämpötila putoaa siis pakkasen puolelle talvisin, mikä tarkoittaa, ettei kohde sovellu lepakoiden talvehtimispaikaksi. Rakennus oli melko huonokuntoinen, ja siinä oli selvästi havaittavissa sisäilmaongelmia.

Ullakkotiloista löytyi hiiren ulosteita, mitkä voi erottaa lepakon ulosteista muun muassa rakenteen ja koostumuksen perusteella, mutta myös sijainnin ja kasautumisen perusteella. Lepakoiden ulosteissa on tavallisesti havaittavissa kiiltävä kitiiniä sisältävien hyönteisten osia, kun hiiren ulosteet ovat mattapintaisia ja niissä on usein karvoja. Lepakoiden enemmän aikaa viettämillä kohteilla lepakoiden ulosteet kerääntyvät tavallisesti kasoiksi, kun taas hiirien ulosteita on yksitellen siellä täällä. Kauniston kohteella havaittiin etenkin villalla eristettyjen putkien luona hiiren ulosteita villojen seassa yksittäisinä papanoina.

Epävarmuustekijöinä selvityksessä voidaan pitää ainoastaan ullakon rakenteiden ja tavaran aiheuttamaa haastetta liikkua ullakolla. Kuitenkin ullakko ja siten koko rakennuksen lepakoilta potentiaaliset osat päästiin melko luotettavasti kartoittamaan, eikä ole mahdollista, että suuria määriä lepakoiden ulosteita olisi jäänyt havaitsematta.



Kuva 3. Yleisnäkymää ullakolle. Ullakolla oli todella paljon tavaraa, mikä vaikeutti liikkumista. Eristys oli pääosin purua.

Sweco | Lepäkotarkastelu, Puistokatu 78, 2023

Työnumero: 23704210

Päiväys: 22.3.2023



Kuva 4. Yleisnäkymää ullakolla. Ullakolta on suora yhteys ulos katon rakojen kautta. Alareunassa näkyy rakennustarvikkeita.



Kuva 5. Hiiren ulosteita oli etenkin villojen seassa yksittäisinä papanoina siellä täällä.

5. JOHTOPÄÄTÖKSET

Tämän selvityksen perusteella Kauniston rakennuksessa ei ole luonnonsuojelulain mukaisia 49 §:n lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, joita koskisi hävittämis- ja heikentämiskielto. Kohteelle ei tarvitse tällöin anoa ELY-keskukselta lupaa poiketa luontodirektiivin artiklassa 12 että luonnonsuojelulain 49.1 §:ssä mainitusta heikentämis- ja hävittämiskiellosta, jos rakennus päätetään purkaa. Konsultin näkemyksen mukaan lisäselvityksiä lepakoiden esiintymisestä kohteella ei tarvita.

Sweco | Lepakotarkastelu, Puistokatu 78, 2023

Työnumero: 23704210

Päiväys: 22.3.2023

6. LÄHTEET

Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen E., Uddström, A., Liukko, U. (toim.) 2019. Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. (The 2019 Red List of Finnish Species). Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus, Helsinki.

Suomen Lajitietokeskus 2023. <https://laji.fi/observation/list>

Tidenberg, E.-M., Liukko, U.-M. & Stjernberg, T. 2019. Atlas of Finnish bats. — Ann. Zool. Fennici 56: 207–250.



Taru Suninen, Ympäristöasiantuntija, biologi FM
Sweco Finland Oy
Oulu

Haapajärvi – Ronkaalan asemankaava muutos

Liikenteellinen toimivuustarkastelu
25.3.2023

Tekijät:
Jyri Lehtinen
Outi Leppänen
Lauri Vaarankorpi

1 Työn kuvaus ja liikennemäärät

Haapajärven kaupunkiin on valmisteilla kaava 1. Kaupunginosan Ronkaalan korttelin 215 tonttien 1-3 asemakaavan muutos (Kaunisto). Kaavan tavoitteena on purkaa suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset ja kaavoittaa Kauniston tontille sekä sen naapurissa sijaiseville erillispientalotonteille liikerakennusten tontteja.

Liikerakennusten matkatuotos lisää liikennettä myös kaava-alueen kohdalla Valtakatu nimisenä kulkevan valtatie 27:n ja puistokadun liittymässä. Maantien toimivuuden varmistamiseksi liittymän iltahuipputunnin liikenne mallinnettiin Vissim – mikrosimulointiohjelmalla.

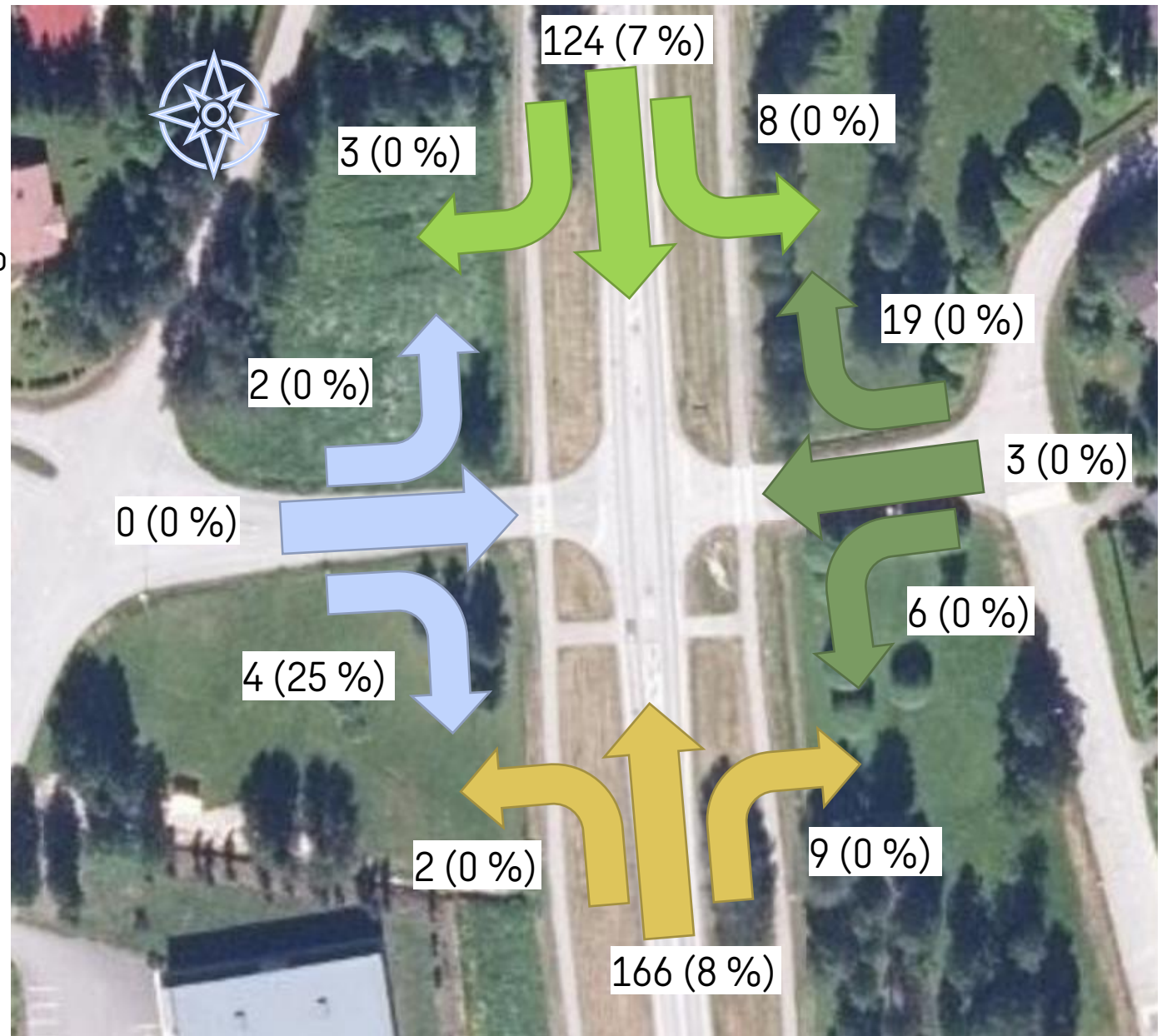
Liittymässä suoritettiin iltahuipputunnin liikennelaskenta tiistaina 20.2.2024 kello 15:30-16:30. Kaavamuutoksen myötä syntyvä liikennetuotos arvioitiin Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa –ohjeen mukaisesti. Autoliikenteen matkatuotos sijoiteltiin liikenneverkolle asiantuntija-arviona.

Tarkastellussa liittymässä pääsuunnan nopeusrajoitus on 60 km/h ja sivusuulla 40 km/h. Sivusuunnalta saapuville liittymässä on Stop-merkit, joita ennen sivusuuntien yli kulkee suojatiet. Pääsuunnalla on liittymässä saarekkeet, joista eteläisessä on ylityspaikan odotustila.



1.1 Liikennelaskenta

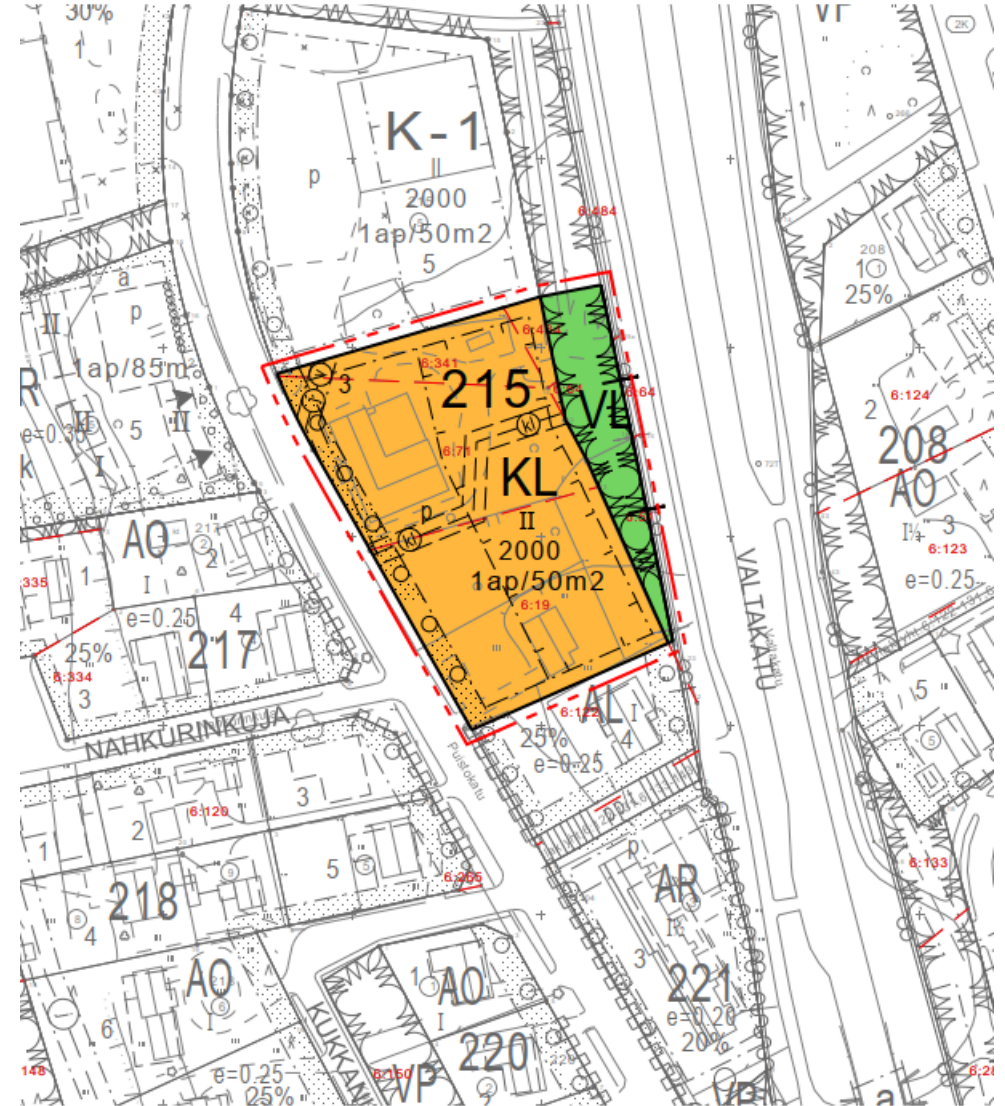
- Liikennelaskenta suoritettiin tiistaina 20.2.2024 kello 15:30-16:30.
- Kuvassa iltahuipputunti (ajon./h). Suluissa oleva prosenttimäärä on raskaan liikenteen osuus



1.2 Kaava-alueen matkatuotos

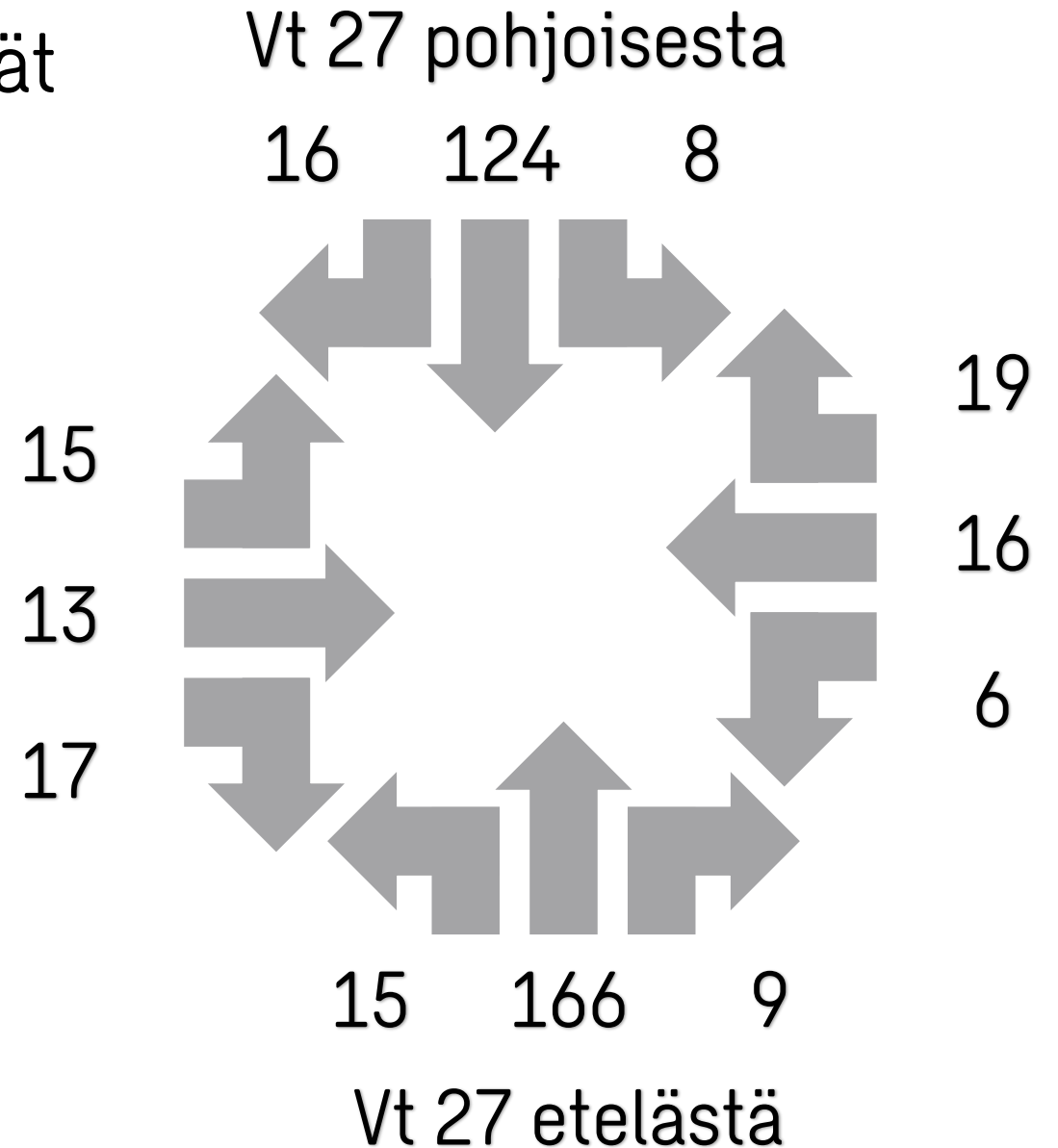
- Liikerakennusten kortteliin oletetaan syntyvän vastaavaa liiketoimintaa kuin viereiseen kortteliin. Kaksi kolmannelta rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreistä oletetaan käytettävän erikoiskaupan liiketilana. Henkilöliikenteen tuotos on arviolta 80 käyntiä/ 100 kerros-m², jolloin iltahuipputunnin tuotos on noin 50 henkilöautokäyntiä.
- Kaava-alueen nykyisen maankäytön matkatuotos iltahuipputunnilla on arvioitu tarkastelun kannalta merkityksettömän pieneksi. Myöskään kaavan synnyttämät vähäiset tavarankuljetukset eivät oletettavasti vaikuta merkittävästi iltahuipputunnilla.
- Kolme neljännestä huipputunnin matkatuotoksesta oletetaan kulkevan Puistokadun ja Valtakadun liittymän kautta jakautuen tasaisesti liittymän Valtakadulle sekä liittymän itäiseen haaraan. Neljännes liikenteestä oletetaan kulkevan puistokatua kaavan eteläpuolella, eikä se kulje tarkastellun liittymän kautta.

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000



1.3 Ennusteliikenteen liikennemäärät

- Vieressä on kuvattu malliin syötetty iltahuipputunnin liikenne suuntautumisineen.
- Pääsuunnan (Vt 27) tulohaaroihin syötetyistä liikenteestä raskasta liikennettä oli 7%. Sivusuunnilta ei syötetty raskasta liikennettä.
- Jalankulun ja pyöräilyn osuus oletettiin niin vähäiseksi, ettei sitä otettu simuloinneissa huomioon.
- Huipputuntiliikenteen pohjalta arvioitu KVL jää niin pieneksi, ettei uusille liittymäjärjestelyille ole Tasoliittymät-ohjeen mukaan tarvetta.



2 Toimivuustarkastelut

Työnaikaisten liikennejärjestelyjen toimivuustarkastelut tehtiin PTV Vissim –mikrosimulointiohjelmalla.

Tarkastelut tehtiin syöttämällä malliin tarkastelutunnin liikennemäärä. Iltahuipputunnin liikenne simuloitiin viisi kertaa käyttäen eri siemenlukua satunnaisuuden aikaansaamiseksi.

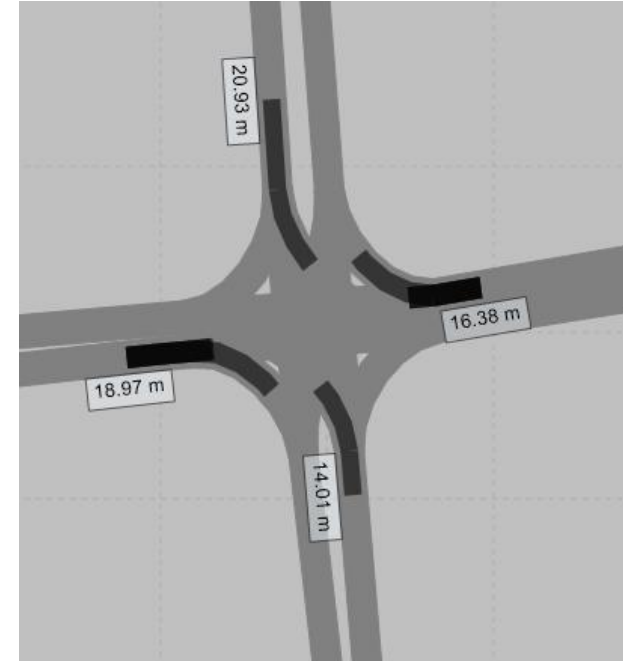
Toimivuustarkastelujen pohjalta liittymähaarojen palvelutasoa mitattiin tulohaarojen kautta tulevien autojen keskimääräisellä muusta liikenteestä johtuvalla viiveellä. HCM 2010 mukaiset viiveen pohjalta määritettävät palvelutasot on kuvattu oheisessa taulukossa.

	Palvelutaso	A	B	C	D	E	F
Valo-ohjaamaton liittymä	Viive (s/ajon)	≤ 10	≤ 15	≤ 25	≤ 35	≤ 50	> 50

2.2 Liittymän palvelutaso ja jonoutuminen



- Keskimääräiset jonopituudet jäävät huipputunnille hyvin pieniksi. Autot pääsevät kulkemaan pääsääntöisesti vapaasti liittymän läpi. Kaikkien liittymähaarojen palvelutaso on A.



- Simuloinneissa saavutetut maksimijonopituudet ovat muutaman ajoneuvon mittaisia. Ne eivät ylety viereisiin liittymiin.

3 Johtopäätökset

Uusi maankäyttö kasvattaa Valtakadun ja Puistokadun liittymän läpi kulkevaa liikennemäärää huipputunnilla noin 75 ajoneuvolla. Huipputunnin liikennemäärä kasvaa liittymässä noin 20 %.

Mikrosimulointien perusteella liittymän toimivuus kasvaneille liikennemäärillä säilyy. Jonoutuminen liittymässä on vähäistä. Pisimmätään jonopituudet eivät ylety viereisiin liittymiin. Simuloinneissa liittymässä syntyvät viiveet jäävät pieniksi. Kaikkien liittymähaarojen palvelutaso on A.

Liittymän liikennemäärät jäävät edelleen niin mataliksi, ettei uusille liittymäjärjestelyille ole tarvetta.

SWECO

