



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Ouluntien LT-alueen asemakaavamuutos

Selostus liittyy 1.7.2021 päivättyyn asemakaavaehdotukseen n:o 4. Asemakaavan muutos koskee Haapajärven Roikolan (2. kaupunginosa) ja Karpalosuo (4. kaupunginosa) Ouluntien ja Valtakadun risteyksen yleisen tien aluetta, korttelin 63 tonttia 4 sekä puistoaluetta.



Asemakaavan muutos on tullut vireille
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
Voimaantulo

10.10.2019
xx.xx.2021
xx.xx.2021

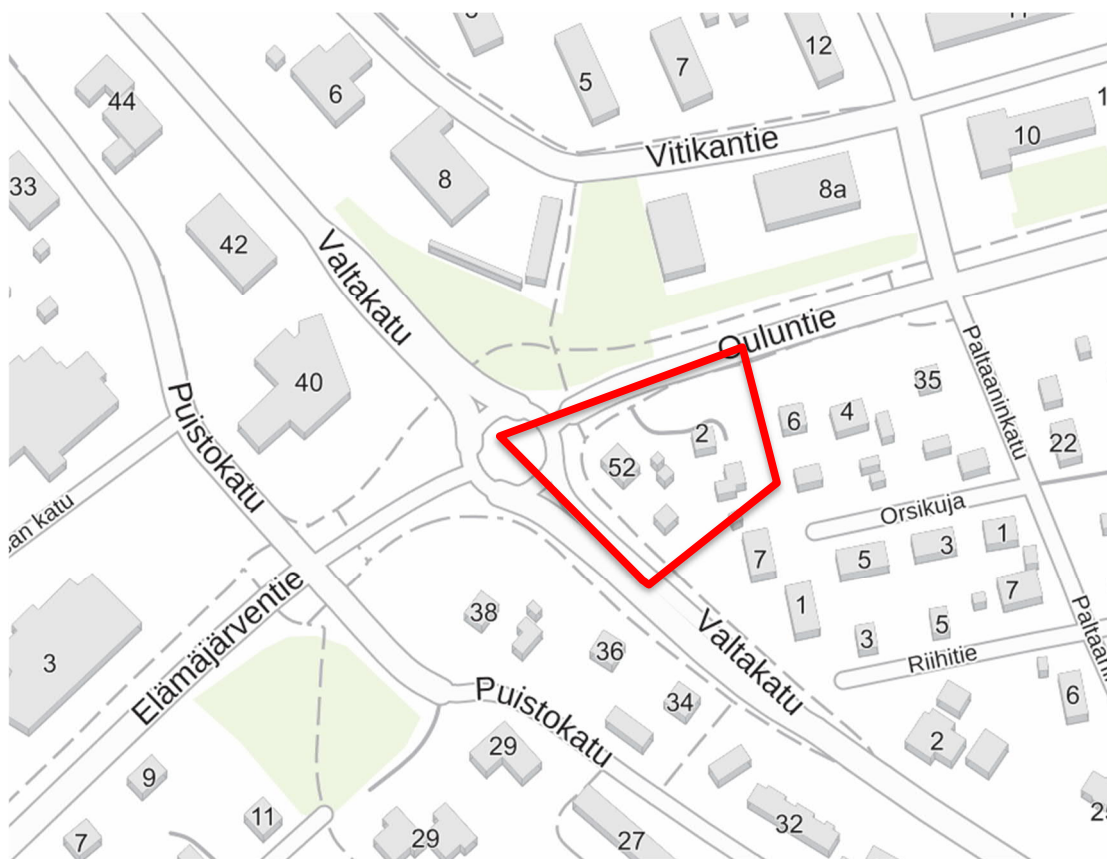
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi Ouluntien LT-alueen asemakaavamuutos	
Kaavan laatija  Haapajärven kaupunki tekniset palvelut Vesa Savolainen tekninen johtaja vesa.savolainen@haapajarvi.fi	LUKKAROINEN ARKKITEHDIT Lukkaroinen Arkkitehdit Oy Kauppurienskatu 12, 90100 Oulu p. 044 728 3301 Satu Fors arkkitehti, YKS 583 satu.fors@lukkaroinen.fi Hanna Jokela arkkitehti hanna.jokela@lukkaroinen.fi
Kaavan vireilletulo Asemakaavan muutos on tullut vireille 10.10.2019.	
Kaavan hyväksyminen Hyväksytty teknisessä lautakunnassa x.x.202_ § Hyväksytty kaupunginhallituksessa x.x.202_ § Hyväksytty kaupunginvaltuustossa x.x.202_ § Voimaantulo x.x.202_ §	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Haapajärven keskustaajamassa Ouluntien ja Valtakadun kierto-
liittymän itäkulmassa.



Kuva 1 Kaava-alueen rajausta on esitetty punaisella viivalla

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Maanomistaja on tehnyt aloitteen asemakaavamuutokselle. Asemakaavan muutos kohdistuu omakotitalon määräalaan, joka sijaitsee ajantasakaavassa tiealueella sekä siihen rajoittuvaan korttelin 63 tonttiin 4. Yleisen tien alueella sijaitsevan määräalan käyttötarkoitus halutaan muuttaa mahdollistamaan asuinkäyttö. Omakotitalon pihalle osoitetaan kulkuyhteys, jonka vaihtoehtoja tutkitaan. Nykyinen asemakaava antaa mahdollisuuden lunastaa yleiseksi alueeksi luokiteltavan (MRL 83§), maantiealueeseen kuuluva tontti (MRL 96§), eikä se mahdollista rakennusluvan myöntämistä kyseisen määräalan rakennuksille.

1.4 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä	6
2	TIIVISTELMÄ	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaava	8
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3	LÄHTÖKOHDAT	9
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	9
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	9
3.1.2	Luonnonympäristö	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.1.4	Liikenne	10
3.1.5	Maanomistus	11
3.1.6	Ympäristöhäiriöt	11
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	13
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
3.2.2	Maakuntakaava	15
3.2.3	Yleiskaava	18
3.2.4	Voimassa oleva asemakaava	19
3.2.5	Rakennusjärjestys	19
3.2.6	Pohjakartta	19
3.2.7	Rakennuskiellot	19
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	20
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.3.1	Osalliset	20
4.3.2	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	20
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	21
4.4	Asemakaavan tavoitteet	22
4.4.1	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet	22
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	22
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	22
4.6	Kaavan nähtävilläolojen aikana saatu palaute	23
4.7	Palautteen huomioiminen suunnittelussa	23
4.7.1	Kaavaluonnos	23
4.7.2	Kaavaehdotus n:o 1	23
4.7.3	Kaavaehdotus n:o 2	24
4.7.4	Kaavaehdotus n:o 3	24
4.7.5	Kaavaehdotus n:o 4	24
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1	Kaavan rakenne	25
5.1.1	Mitoitus	25
5.1.2	Palvelut	25

5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3	Aluevaraukset	25
5.4	Kaavan vaikutukset	25
5.4.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	25
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
5.4.3	Vaikutukset liikenteeseen	26
5.4.4	Vaikutukset maanomistukseen	26
5.5	Ympäristön häiriötekijät	26
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	26
5.7	Nimistö	26
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	27
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	27

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan seuranta- ja tilastolomake
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Asemakaavaehdotus (A4)
Liite 4	Asemakaavamerkinnot ja määräykset
Liite 5	Näkemätarkastelu
Liite 6	Kaavaneuvottelun 1 muistio
Liite 7	Kaavaneuvottelun 2 muistio
Liite 8	Viranomaisneuvottelun muistio
Liite 9	Kaavasta saatu palaute ja vastineet

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

Muita taustamateriaalina käytettyjä selvityksiä:

- Haapajärven osayleiskaavan luontoselvitys, Natans Oy 2011
- Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035, Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriympäristöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy 2013
- Haapajärven arkeologinen inventointi, Niko Latvakoski 2011
- Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035 meluselvitys, Ramboll 2013
- Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035 Liikenne/Päätiet, pääkadut ja rata-verkko
- Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035 Liikenne/kevyt liikenne ja virkistysreitit

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan käsittelyvaiheet ja nähtävilläolot
Asemakaavan muutos on käynnistetty teknisen lautakunnan päätöksellä 10.10.2019 § 81.
Asemakaavan vireilletulosta on tiedotettu paikallislehdessä.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 12.12.2019. (MRL 62 ja 63 §)
Valmisteluvaiheen kaava-aineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 20.12.2019-21.1.2020 välisen ajan (MRL 62 §, MRA 30 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty teknisessä lautakunnassa 12.12.2019 § 104. Nähtävilläolon aikana saatiin lausuntoja 3 kpl, mielipiteitä ei esitetty.
Asemakaavaehdotus n:o 1 on ollut julkisesti nähtävillä 9.3.-14.4.2020 välisen ajan (MRL 65 §, MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty teknisen lautakunnan kokouksessa 27.2.2020 § 17. Nähtävilläolon aikana esitettiin muistutuksia 5 kpl ja saatiin lausuntoja 2 kpl.
Tekninen lautakunta esitti kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle kaavamuutoksen hyväksymistä 7.5.2020 § 40
Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan muutosta 19.5.2020 §125 ja päätti palauttaa kaavamuutoksen tekniselle lautakunnalle valmisteltavaksi.
Asemakaavaehdotus n:o 2 on ollut julkisesti nähtävillä 22.6.-3.8.2020 välisen ajan (MRL 65 §, MRA 27 § ja 32 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty teknisen lautakunnan kokouksessa 11.6.2020 § 55. Nähtävilläolon aikana esitettiin muistutuksia 2 kpl. Lausuntoja ei saatu.
Asemakaavan muutosta käsiteltiin teknisen lautakunnan kokouksessa 6.8.2020 §78. Lautakunta päätti jättää asian pöydälle ja pyytää Haapajärven seurakunnalta lisäselvitystä.
Asemakaavaehdotus n:o 3 on ollut julkisesti nähtävillä 28.12.2020 – 29.1.2021 välisen ajan (MRL 65 §, MRA 27 § ja 32 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty teknisen lautakunnan kokouksessa 21.12.2020 § 116. Nähtävilläolon aikana esitettiin muistutuksia 2 kpl. Lausuntoja ei saatu.
Tekninen lautakunta esitti kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle kaavamuutoksen hyväksymistä 18.2.2021 § 21.
Kaupunginhallitus esitti valtuustolle kaavamuutoksen hyväksymistä 23.2021 § 51.
Kaupunginvaltuusto päätti 1.3.2021 § 14 palauttaa kaavamuutoksen valmisteltavaksi niin, että Ouluntien vanha liittymä säilyy.

Kaavan käsittelyvaiheet ja nähtävilläolot
Asemakaavaehdotus n:o 4 on ollut julkisesti nähtävillä xx-xx.2021 välisen ajan (MRL 65 §, MRA 27 § ja 32 §). Nähtävälle asettamisesta on päätetty teknisen lautakunnan kokouksessa x.x.2021 § x. Nähtävilläolon aikana esitettiin lausuntoja x kpl ja muistutuksia x kpl.
Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan xx.xx.2021 §
Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan xx.xx.2021 §
Asemakaava on tullut voimaan xx.xx.2021

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksessa Ouluntien ja Valtakadun risteysalueella sijaitseva määräala muutetaan tiealueesta (LT) erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja liitetään kortteliin 63. Korttelin 63 tonteille 4 ja 17 osoitetaan ajoneuvoliittymä Ouluntieltä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee korttelin 63 tonttia 4 sekä tiealueella sijaitsevaa kiinteistön 69-401-19-99 osaa. Yleisen tien alueella sijaitsevalla kiinteistön osalla sijaitsee asuinrakennus sekä muutama piharakennus. Viereisellä tontilla sijaitsee niin ikään yksi asuinrakennus ja piharakennus. Suunnittelualueeseen on otettu mukaan osa tiealuetta (LT) sekä osa puistoaluetta (VP).



Kuva 2

Suunnittelualueen rajausta ilmakuvassa

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen luonnonympäristö on tavanomaista pihakasvillisuutta. Tonttien puut ovat vanhoja mäntyjä ja kuusia, jotka näkyvät hyvin myös tiellä liikkuville. Pihan liikenneympyrän puoleisessa kulmassa on erityisen komea mänty. Pihaa reunustaa tiealueen puolella pensasaita. Alueelta ei ole tiedossa luonnonsuojelukohteita, luonnonmuistomerkkejä tai muita arvokkaita luontokohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksella muodostettavalla tontilla 17 sijaitsee yksi jälleenrakennuskaudella rakennettu 1 ½ -kerroksinen asuinrakennus. Rakennuksen päädyssä on pieni yksikerroksinen kuisti. Rakennus on ulkopuolisesti tarkasteltuna suhteellisen hyväkuntoinen. Pihassa sijaitsee lisäksi aittarakennus, autotalli ja grillikatos. Tontilla 4 sijaitsee yksi jälleenrakennuskauden asuinrakennus sekä piharakennus.

Suunnittelualue liittyy Orsikujan varteen sijoittuvien omakotitalojen korttelirakenteesseen. Myös Valtakadun eteläpuolella sijaitsee omakotitaloalue. Liikenneympyrän vastakkaisella puolella sijaitsee huoltoasema ja Ouluntien pohjoispuolella liikerakennuksia.

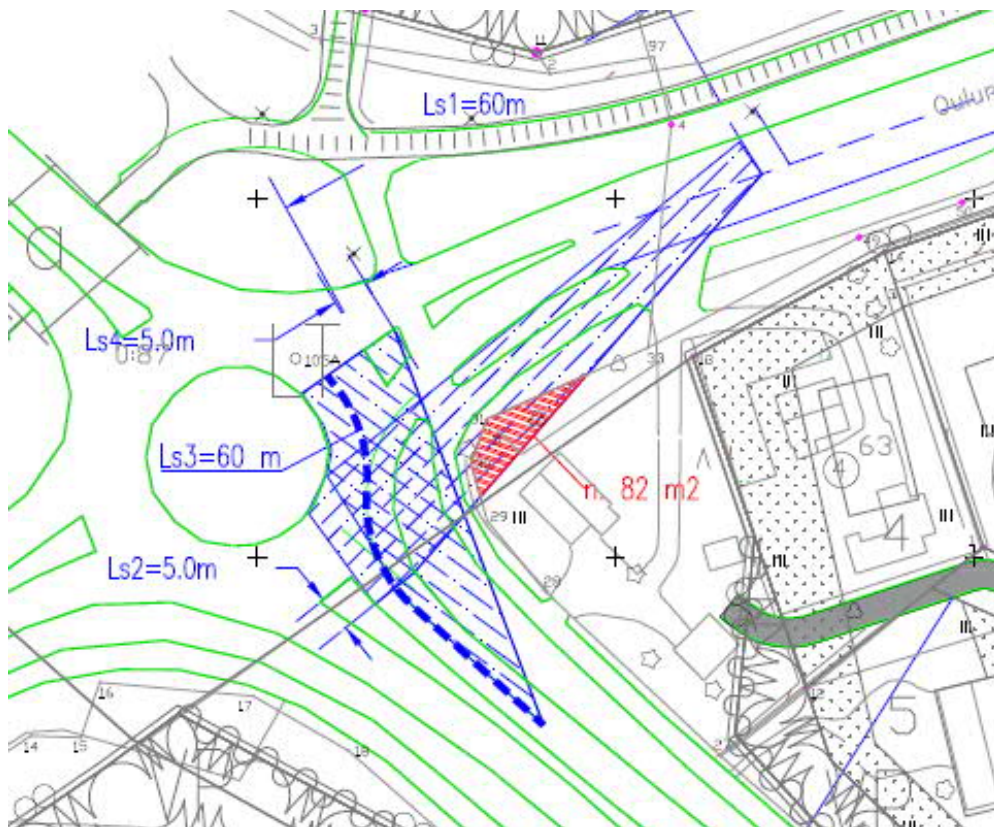
Suunnittelualueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia.

3.1.4 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti vilkkaan Ouluntien (kantatie 58) ja Valtakadun (valtatie 27) risteysalueella. Sekä Ouluntien että Valtakadun varressa on kevyen liikenteen väylä. Lähin tonttikatu on Orsikuja, johon kaavamuutoksella muodostettava tontti 17 ei rajaudu.

Muodostettavalle tontille kulku on vanhan tonttiliittymän kautta Ouluntieltä läheltä kiertoliittymää, joka johtaa Haapajärven keskustaan. Samasta liittymästä on ajoyhteys myös viereiselle tontille 4. Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty 29.6.1993) ei ole osoitettu liittymää yleiseltä tieltä korttelin 63 tonteille 4 ja muodostettavalle tontille 17. Vanha tonttiliittymä on ollut tarkoituksena poistaa käytöstä. Suunnittelualueen kohdalla Ouluntien puolella sijaitsee linja-autopysäkki.

Kiertoliittymän risteysalueelta on tehty kaavatyön yhteydessä näkemätarkastelu (Sitowise, 2019). Näkemätarkastelussa tontin luoteisosa on näkemäaluetta saavuttaessa Ouluntietä koillisesta. Näkemätarkastelussa on esitetty katuyhteys Orsikadun jatkeena tontille 4 ja muodostettavalle tontille 17. Näkemätarkastelu on kaavaselistuksen liitteenä.



Kuva 3 Näkemätarkastelu (Sitowise, 2019)

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueen tiealueella sijaitseva määräala on yksityisen omistuksessa. Tiealue on valtion omistuksessa ja siitä vastaa ELY-keskus. Määräalan maanomistaja on tehnyt aloitteen kaavamuutoksesta. Viereinen tontti 4 otetaan mukaan kaavamuutosalueeseen, koska kulkuyhteys tulee ratkaista myös tälle tontille. Tontti 4 on yksityisen omistuksessa.



Kuva 4

Maanomistus. Punaisella Haapajärven seurakunnan omistama katualue, sinisellä yksityisen omistuksessa oleva tontti 4 ja vihreällä seurakunnan omistuksessa oleva ala, joka on vuokrattu.

3.1.6 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee Ouluntien ja Valtakadun liikennealueen välittömässä läheisyydessä, joten siihen kohdistuu liikenteestä aiheutuvaa melu-, hiukkas- ja pölyhaittaa. Haapajärven keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on tehty meluselvitys, jota on käytetty tämän kaavamuutoksen lähtötietona. Selvityksen perusteella kaavamuu-
tosalue sijaitsee liikennemelualueella.

Suunnittelualueella noudatetaan Valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/92) vanhan alueen ulko-oleskelualueen melun keskiäänitason (ekvivalenttitason) ohjearvoja.

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), L_{Aeq} , enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45-50dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintä-alueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ³⁾
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitus-huoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

¹⁾Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

²⁾Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

³⁾Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Taulukko 1 Taulukko Valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/92) melutason ohjearvoista (Ramboll Finland Oy, 2013).

Oleva asuinrakennus, joka sijoittuu kiertoliittymän puoleiseen tontin kulmaan suoja pihaa melulta, mutta sekä päivä- että yöajan melutason ohjearvo ylitetään osittain ulko-oleskelualueella. Ulko-oleskelualueella melutaso on päivällä 50-60 dB, kun ohjearvo on 55 dB. Ulko-oleskelualueella melutaso on yöllä 45-55 dB, kun ohjearvo on 50 dB. Asuinrakennuksen tienpuoleisiin julkisivuihin kohdistuu eniten melua.



Kuva 5 Tie- ja raideliikenteen päiväajan ennuste 2030/40 melukartta (Ramboll Finland Oy 2013). Tummanvihreä 50-55 dB, oranssi 55-60 dB.



Kuva 6 Tie- ja raideliikenteen yöajan ennuste 2030/40 melukartta (Ramboll Finland Oy 2013). Vaalean vihreä 45-50 dB, tummanvihreä 50-55 dB.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
Tehokas liikennejärjestelmä
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallintaa varmistetaan muutoin.
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.
Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.
Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavallvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä- alueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.
Uusiutumiskykyinen energiahuolto
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

3.2.2 Maakuntakaava

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

- **1. vaihemaakuntakaava** on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. Kaavan teemoja ovat energiantuotanto- ja -siirto, kaupan palvelurakenne, aluerakenne ja taajamat, luonnonympäristö, liikennejärjestelmät ja logistiikka.
- **2. vaihemaakuntakaava** on kuulutettu voimaan 7.12.2016. Kaavan teemoja ovat maaseudun asutusrakenne, kulttuuriympäristöt, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueet, seudulliset ampumaradat sekä puolustusvoimien alueet.
- **3. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty 11.6.2018. Kaavasta on valittu, mutta maakuntahallitus on 5.11.2018 päättänyt kaavan voimaantulosta MRL 201 §:n nojalla. Valitukset eivät koske suunnittelualueen maakuntakaavamerkintöjä. Kaavan teemoja ovat pohjavesi- ja kiviainalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä muut tarvittavat päivitykset.



Kuva 7 Ote 1-3 vaihemaakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta 11.6.2018

MAAKUNTAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



MAASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

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

Kehittämisperiaatteet:

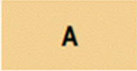
Alueita kehitetään jokiluontoon ja -maisemaan perustuvana sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja -kohteisiin tukeutuvana asumis-, virkistys- ja vapaa-ajan alueena ja luontomatkailuvyöhykkeenä. Maaseutua kehitettäessä sovitetaan yhteen maaseutuelinkeinojen,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

Suunnittelumääräykset:

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

Aluekohtaiset täydentävät suunnittelumääräykset, Kalajokilaakso:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota Kalajoen vedenlaadun parantamiseen.

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

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

Suunnittelumääräykset:

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

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmotuvaksi 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.

C

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan kaupunkikeskusten ja kaupunkiseudun kuntakeskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Alueella olevat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja -kohteet on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä.

Suunnittelumääräykset:

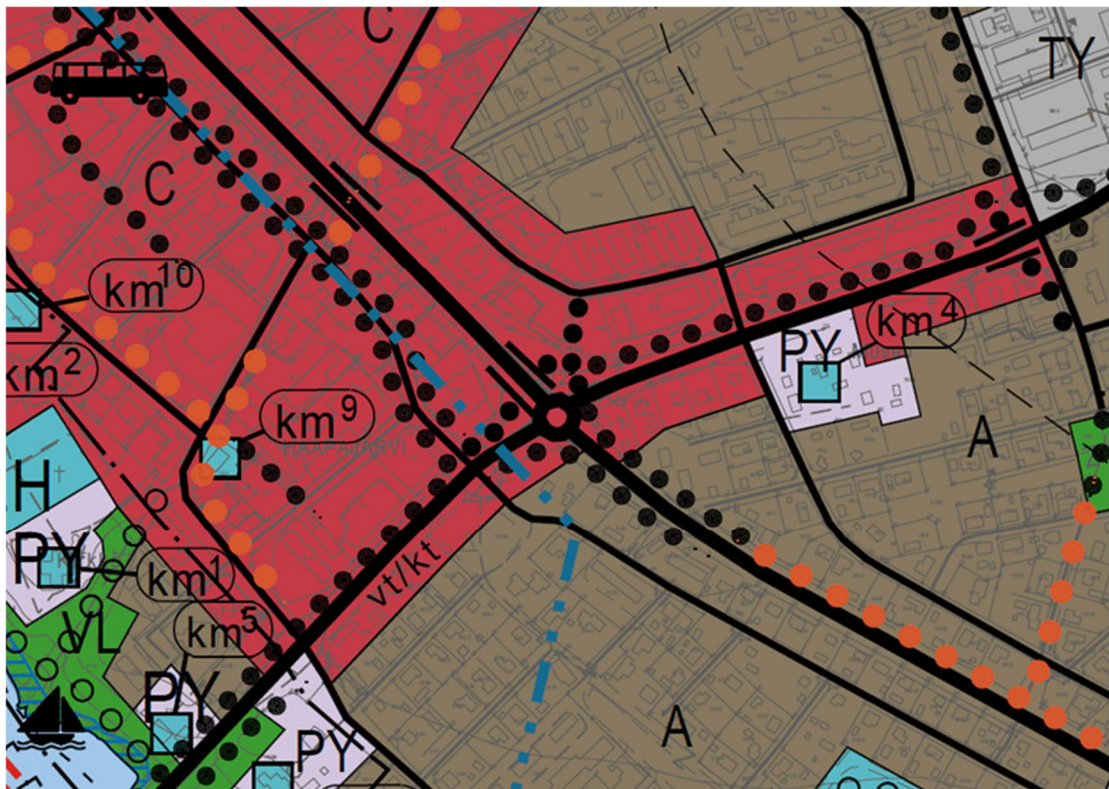
Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan rajautumiseen muuhun taajamaan nähden, alueelle sijoittuvien toimintojen määrittelyyn, liikennejärjestelyihin sekä keskusta-alueen taajamakuvaan.

Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 28.4.2014 hyväksytty ja 26.10.2016 voimaan tullut Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty keskusta toimintojen alueeksi (C). Ouluntie ja Valtakatu on osoitettu yleiskaavassa valtatieksi/kantatieksi.



Kuva 8

Ote Haapajärven keskustan osayleiskaavasta 2035.

Suunnittelualueutta koskevat yleiskaavamerkinnot:



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Alue on asemakaavoitettu. Asemakaavaa muutettaessa alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota sen toimivuuteen, kuten jalan-kulku-, pysäköinti, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriöttömyyteen. Asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja sekä kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua. Alueelle ei tule sijoittaa keskustan luonteeseen soveltumatonta tuotantotoimintaa. Alueella tulee huolehtia viheralueverkon toimivuudesta. Viheralueista on muodostettava kehämäisiä tai verkkomaisia kokonaisuuksia, joissa huomioidaan nykyiset viheralueet. Viheralueet toimivat hulevesien käsittelyssä.



VALTATIE/KANTATIE



KEVYEN LIIKENTEEN REITTI

3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 29.6.1993 hyväksytty asemakaava. Ajantasakaavassa suunnittelualue on merkitty kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen (LT), puisto (VP) ja erillispientalojen korttelialue (AO). Kaavassa on esitetty katuyhteys korttelin 63 tontille 4 Orsikujan kautta, vanhaa tonttiliittymää Ouluntieltä ei ole osoitettu kaavakartassa. Ajantasakaava on kaavaselostuksen liitteenä 3 sekä otteena kaavakarttatulosteella.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Haapajärven kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 5.11.2012.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 §:n mukainen ja ajan tasalla.

3.2.7 Rakennuskiellot

Asemakaavan muutosaluetta ei ole asetettu rakennuskieltoon asemakaavan laatimisen ajaksi (MRL 58 §).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan mukaiselle maantiealueelle sijoittuva määräala erillispientalojen korttelialueeksi. Määräalan omistaja on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamisesta ja maksaa kaavan laatimisesta aiheutuvat kustannukset (MRL 59 §).

Määräalalla sijaitsee nykyään asuinrakennus, joka halutaan pitää asuinkäytössä jatkossakin. Nykyinen asemakaavamerkintä antaa valtiolle mahdollisuuden lunastaa tiealueelle sijoittuvan määräalan (MRL 96 §), eikä nykyinen asemakaava mahdollista rakennusluvan myöntämistä asuinrakennuksen rakentamiselle tai korjaamiselle.

Asemakaavan muutoksella ratkaistaan kulkuyhteys muodostettavalle tontille.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty Haapajärven teknisen lautakunnan päätöksellä 10.10.2019 § 81.

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti mielipiteensä asiasta.

Kaavahankkeessa osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat, asukkaat ja työntekijät
- Alueen yrittäjät, yhteisöt ja muut toimijat
- Kaupungin toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Peruspalvelukuntayhtymä Selänne
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Jokilaaksojen pelastuslaitos

4.3.2 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavasuunnittelu aloitettiin laatimalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Valmisteluvaiheessa laadittiin kaavaluonnos ja arvioitiin alustavasti kaavan vaikutuksia. Kaavaluonnos asetettiin mielipiteiden kuulemista varten nähtäville 20.12.2019-21.1.2020 väliseksi ajaksi.

Ehdotusvaiheessa n:o 1 kaavaluonnosta tarkistettiin viranomaisilta saadun palautteen perusteella. Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 9.3.-14.4.2020 väliseksi ajaksi, jolloin osallisilla oli mahdollisuus tehdä kaavaehdotuksesta muistutus.

Kunnanhallituksen kehotuksesta 28.5.2020 pidettiin kaavaneuvottelu Haapajärven kaupungin, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja kaavakonsultin kesken.

Kaavaehdotus n:o 2 päätettiin asettaa nähtäville 22.6.-3.8.2020 väliseksi ajaksi, jonka aikana osallisilla oli mahdollisuus jättää muistutus kaavaehdotuksesta.

Kaavamuutosalueen maanomistajien ja Haapajärven kaupungin kesken pidettiin maanomistajaneuvottelu 8.10.2020. Neuvottelussa kuultiin maanomistajien näkemykset asiasta; kaavamuutoksen hakija kannatti kaavamuutosta, Haapajärven seurakunnalla ei ollut kommentoitavaa kaavamuutokseen ja Orsikujan asukkaiden edustaja ei hyväksynyt kaavamuutosta sellaisenaan vaan vaati Orsikujan jatkeen poistamista. Yhteistyöneuvottelussa ei päästy yhteisymmärrykseen ja osallistujat ehdottivat neuvottelun järjestämistä ELY-keskuksen kanssa.

Toinen kaavaneuvottelu pidettiin 1.12.2020. Neuvotteluun osallistuivat Haapajärven kaupungin, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja kaavakonsultin edustajien lisäksi kaavamuutosalueen maanomistajia. Neuvottelussa kuultiin osapuolien näkemys kaavamuutoksesta ja keskusteltiin tonttiliittymän sijainnista Ouluntien puolella. ELY-keskus ei tule sallimaan tonttiliittymää kantatieltä, vaan kulku tonteille tulee järjestää katuyhteydellä. Kaavamuutoksen hakija kannatti kaavaratkaisua, mutta alueen maanomistajien edustaja ei hyväksy Orsikujan jatketta vaan vaatii olevan Ouluntien puoleisen liittymän säilyttämistä.

Kaavaehdotus n:o 3 päätettiin asettaa nähtäville 28.12.2020 – 29.1.2021 väliseksi ajaksi, jonka aikana osallisilla oli mahdollisuus jättää muistutus kaavaehdotuksesta.

Kaavamuutoksesta pidettiin MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 8.6.2021. Neuvotteluun osallistuivat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Haapajärven kaupungin ja kaavakonsultin edustajat. Neuvottelussa ELY-keskus painotti, että se ei tule hyväksymään tonttiliittymää Ouluntieltä, koska liittymä on MRL 54 §:ssä määriteltyjen asemakaavan sisältövaatimusten vastainen.

Kaavaehdotus n:o 4 asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi, jonka aikana osallisilla on mahdollisuus jättää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävilläolon jälkeen kaava on valmis kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Hyväksymispäätöksestä on 30 vuorokauden valitusaika.

Kaavaprosessin vaiheista ja vaikuttamismahdollisuuksista tiedotetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja kaupungin internet-sivulla. Aineisto on nähtävillä kaupungintalolla ja netissä.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Yhteydenpito viranomaisiin on hoidettu kaavaprosessin aikana lausuntojen sekä kaava- ja viranomaisneuvotteluiden kautta. Lausunnot pyydetään kaavan valmistelu-

ja ehdotusvaiheissa. Viranomais- ja kaavaneuvotteluiden muistiot ovat kaavaselostuksen liitteenä 6.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on liittää tiealueella (LT) sijaitseva asuinkäytössä oleva määräala erillispientalojen korttelialueeseen (AO). Kaavassa ratkaistaan kulkuyhteys muodostettavalle tontille.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Kaava toteuttaa voimassa olevaa maakuntakaavaa ja yleiskaavaa. Ajantasa-asemakaava on hyväksytty vuonna 1993, jossa muodostettava tontti on osoitettu kautta-kulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen (LT). Nykyinen kiertoliittymä kevyen liikenteen väyläalue ei ole laajentunut asuintontin alueelle. Ajantasa-asemakaava ei mahdollista tontin pitämistä asuinkäytössä.

Kaavamuutosalue rajautuu tiealueeseen ja sijaitsee liikennemelualueella. Asemakaavanmuutoksessa huomioidaan meluolosuhteet ja osoitetaan meluntorjuntaa koskevia asemakaavamääräyksiä.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Suunnittelualueen sijoittuessa tieliikenteen melualueelle, on katsottu tarpeelliseksi ohjeistaa pihan ja rakennuksen suojaamista melulta.

Kaavaprosessin aikana on käyty kiivasta keskustelua kulkuyhteyden osoittamisesta uudelle muodostettavalle tontille, eikä asiasta ole saatu muodostettua yhteistä näkemystä. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen vahva näkemys on, että nykyinen Ouluntien tonttiliittymä ei ole turvallinen, eikä sitä voida merkitä asemakaavaan ja siten pitää käytössä. ELY-keskuksen mielestä kulkuyhteys korttelin 63 tonteille 4 ja 17 tulee osoittaa Orsikujan kautta. Orsikujan varren maanomistajat vastustavat Orsikujan jatkamista ja ovat sitä mieltä, että nykyinen Ouluntien tonttiliittymä pitäisi pitää käytössä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavamuutoksen pohjaksi ei ole laadittu varsinaisia vaihtoehtoisia luonnoksia, koska kaavamuutoksen tarkoituksena on säilyttää ympäristö nykyisessä käytössään.

Prosessin aikana on tarkasteltu erilaisia vaihtoehtoja korttelin 63 tonttien 4 ja 17 kulkuyhteyksien osalta. Tontti 4 on nykyinen ja tontti 17 uusi.

VE1: Nykyinen Ouluntien tonttiliittymä säilyy

Asemakaavan luonnosvaiheessa esitettiin Ouluntien nykyisen tonttiliittymän säilyttämistä ja merkitsemistä asemakaavaan. VE1 vastaa tämänhetkistä olevaa tilannetta.

ELY-keskus on ilmaissut, että Ouluntien liittymän säilyttäminen ei ole mahdollista. Nykyinen liittymä maantielle on liikenneturvallisuuden kannalta haastava ja MRL 54 §:ssä määriteltyjen asemakaavan sisältövaatimusten vastainen. ELY-keskuksen suhtautuminen päätieverkon tonttiliittymiin on lähtökohtaisesti kielteinen koko maassa, ja kulku tontille pitäisi asemakaava-alueella järjestää katuverkon kautta.

VE2: Kulku Orsikujan jatkeen kautta

Kaavaehdotuksissa n:o 1, 2 ja 3 on esitetty kulkuyhteys korttelin 63 tonteille 4 ja 17 Orsikujan jatkeen kautta. Nykyinen Orsikuja ei ulotu tonteille asti, vaan sitä pitäisi jatkaa.

Tämä olisi liikenteen sujuvuuden ja liikenneturvallisuuden kannalta paras ratkaisu. Yleisenä periaatteena on, että maanteille ei asemakaava-alueella ole suoria tonttiliitymiä, vaan kulku tonteille järjestetään katuverkon kautta.

Tämän vaihtoehdon huonona puolena on kadun jatkamisesta naapureille aiheutuva haitta. Naapuritonttien pinta-ala pienenee, kun osa niistä joudutaan liittämään katualueeseen. Tontille 4 haittaa aiheuttaisi lisäksi liittymän siirtyminen eri puolelle tonttia, mikä aiheuttaa muutostarpeita tontin sisäisiin pihajärjestelyihin. On kuitenkin huomattava, että voimassa olevassa asemakaavaan ei ole merkitty Ouluntien liittymää ja kulku tontille 4 on siinäkin osoitettu Orsikujan kautta. Orsikuja ajantasakaavan mukainen lyhyt jatke ei kuitenkaan ole vielä toteutunut ja Ouluntien liittymä on edelleen käytössä.

VE3: Liittymä Valtakadun puolelta

Kaavaprosessin aikana on pohdittu yhtenä vaihtoehtona myös liittymän osoittamista korttelin 63 tontille 17 Valtakadun puolelta. Suora liittymä valtatieltä ei kuitenkaan ole mahdollinen samoista syistä kuin liittymä Ouluntieltäkään.

4.6 Kaavan nähtävilläolojen aikana saatu palaute

Kaavaluonnoksen sekä kaavaehdotusten n:o 1, 2 ja 3 nähtävilläolojen aikana saatu palaute ja niihin annetut vastineet on koottu kaavaselostuksen liitteeseen 8.

4.7 Palautteen huomioiminen suunnittelussa

4.7.1 Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella kaava-alueeseen otettiin mukaan korttelin 63 tontti 4 ja osa tontista 5. Kulku tonteille 4 ja 17 muutettiin olemaan Orsikujan jatkeen kautta.

Kaavaselostuksen kohtaan 3.1.6 *Ympäristöhäiriöt* lisättiin tieto pöly- ja hiukashaitasta ja sen vaikutuksesta suunnitteluun.

4.7.2 Kaavaehdotus n:o 1

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella kaavakarttaan tehtiin vähäisiä muutoksia: Orsikujan jatke siirrettiin kulkemaan korttelin 63 tontin 5 rajan mukaan, jotta tontti 4 säilyisi mahdollisimman yhtenäisenä. Kaupunginosan raja muutettiin kulkemaan korttelin rajan mukaisesti. Kaavakarttatulosteelle lisättiin ote poistuvasta asemakaavasta.

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella kaavaselostusta tarkennettiin ja selkeytettiin seuraavasti:

- 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve: Kaavamuutoksesta aloitteen tehnyt maanomistaja maksaa kaavan laatimisesta korvattavat kustannukset

- 3.2.7 Rakennuskiellot: Asemakaavan muutosaluetta ei ole asetettu rakennuskieltoon asemakaavan laatimisen ajaksi
- 6.1 asemakaavan toteutus: Oleva tonttiliittymä voidaan poistaa käytöstä, kun Orsikadun jatke on rakennettu.
- 1.3, tarkennettiin kaavan tarkoitusta
- 3.1.4, tarkennettiin liikenneolosuhteiden kuvausta
- 3.1.5, lisättiin maanomistusta havainnollistava karttaote
- 4.1, suunnittelun tarpeeseen lisättiin tonttiliittymän osoittaminen
- 4.3.3, lisättiin tieto järjestetystä kaavaneuvottelusta
- 4.4.2, lisättiin tavoitteisiin katuyhteyden muodostaminen.

Kaavaselostuksen liitteeksi lisättiin kaavaneuvottelun muistio sekä näkemätarkastelu (Sitowise, 2019).

4.7.3 Kaavaehdotus n:o 2

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella korjattiin kaavaselostuksen kohtaan 3.1.5 Maanomistus-kohtaan maanomistuskuva sekä selostus alueen maanomistuksesta. Kaavaselostuksen kohtaan 1.3 kaavan kuvaus korjattiin tontti määräalaksi.

Kaavakarttaan ei tehty muutoksia

4.7.4 Kaavaehdotus n:o 3

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen ja kaupunginvaltuuston päätöksen perusteella kaavakarttaan tehtiin seuraavat muutokset:

- Korttelin 63 tonteille 4 ja 17 on merkitty liittymä Ouluntieltä
- Orsikuja on osoitettu ajantasakaavan mukaisena
- Korttelin 63 tontti 5 on jätetty pois kaavamuutosalueesta

Kaavaselostusta on kauttaaltaan selkeytetty niin, että kaavanprosessin vaiheet ja vuorovaikutus osallisten ja viranomaisten kanssa on helposti luettavissa. Kaavasta saatu palaute ja vastineet on siirretty erilliseen liitteeseen, jotta ne on helpompi löytää. Kaavaratkaisun vaihtoehtoja ja perusteita on tarkennettu.

4.7.5 Kaavaehdotus n:o 4

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella...

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella osa tieliikennealueesta (LT) ja puistoalueesta (VP) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja muodostetaan korttelin 63 tontti 17. Kaupunginosan raja muutetaan kulkemaan korttelin rajan mukaan.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutoksen myötä erillispientalojen korttelialue (AO) laajenee 1610 m², yleisen tien alue (LT) pienenee 1476 m², puistoalue (VP) pienenee 133 m².

	pinta-ala	pinta-alan muutos	rakennusoikeus	rakennusoikeuden muutos
AO	2985 m ²	+1610 m ²	746 kem ²	+402 kem ²
VP	0	-133 m ²	-	-
LT	2110 m ²	-1476 m ²	-	-

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu Haapajärven keskustan nykyisiin palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos on vähäinen, eikä sille ole asetettu erityisiä ympäristön laatua koskevia tavoitteita. Kaavamuutoksella turvataan alueen säilyminen asuinkäytössä ja turvataan taajamakuva säilyminen siistinä.

5.3 Aluevaraukset

Kaavamuutoksella osoitetaan korttelin 63 käyttötarkoituksen (AO, erillispientalojen korttelialue) mukainen laajentuminen kiinteistön 69-401-19-99 Ouluntien ja Valtakadun kulmaan.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Pienialaisella asemakaavan muutoksella, jolla todetaan nykyinen maankäyttö, ei ole merkittävää vaikutusta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutos turvaa suunnittelualueella sijaitsevien olemassa olevien rakennuksien säilymisen ja niiden asumiskäytön tulevaisuudessa. Rakennus sijaitsee näkyvällä paikalla Haapajärven keskustan päälähestymissuunnan varrella. Rakennuksen säilyminen asuinkelpoisena ja siistinä tukee taajamakuva.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavaehdotuksessa korttelin 63 tonteille 4 ja 17 osoitetaan ajoneuvoliittymä Ouluntieltä. Kyseessä oleva liittymä on nykyisin käytössä. Tonttoliittymän säilyttäminen aiheuttaa Ouluntien liikenneympyrän läheisyyteen liikenneturvallisuusriskin. Tonttoliittymä sijaitsee vain 45 metrin etäisyydellä vilkasliikenteisestä liikenneympyrästä.

Kaavamuutoksen myötä liikennealue pienenee hieman. Kiertoliittymän riittävä näkemäalue on varmistettu ja merkitty kaavaehdotukseen.

5.4.4 Vaikutukset maanomistukseen

Asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksen saatua lainvoiman, AO-alueeksi muutettu alue ei ole enää valtion hallinnoimaa liikennealuetta, joka luokitellaan yleiseksi alueeksi (MRL 83 §). Kun kiinteistö ei asemakaavamuutoksen jälkeen enää kuulu maantialeueeseen, MRL 96 § mukainen lunastusmahdollisuus poistuu.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijaitsee Ouluntien ja Valtakadun liikennemelualueella. Muodostettavan tontin 17 asuinrakennus, joka sijoittuu Ouluntien ja Valtakadun kiertoliittymän kulmaan, suojaa piha-aluetta melulta jonkin verran. Asuinrakennuksen tienpuoleisiin julkisivuihin kohdistuu eniten melua.

Kaavamääräyksissä määrätään noudattamaan Valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/1992) mukaisia ohjearvoja sisätiloissa ja piha-alueilla. Määräyksissä ohjataan suojaamaan pihaa melulta rakennuksien sijoittelulla ja rakenteellisella aidalla.

Asuinrakennus sijaitsee melualueella ja se tulee huomioida rakennuslupaa haettaessa. Mahdollisten julkisivuun kohdistuvien korjaustöiden yhteydessä on syytä kiinnittää huomiota meluntorjunnan parantamiseen. Asuinhuoneiden melun keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) ohjearvo on 30 dB.

Liikenteestä aiheutuvat hiukkas- ja pölyhaitat tulee huomioida etenkin rakennuksen ilmanvaihtoa suunniteltaessa ja tuloilmanottoaukkojen sijoittamisessa.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot- määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Kaava-alueen nimistö säilyy ennallaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voi käynnistyä, kun kaava on saanut lainvoiman. Alueella on oleva katuverkko ja kunnallistekniikka.

Oulussa 1.7.2021

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy



Satu Fors
arkkitehti, YKS 583



Hanna Jokela
arkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	069 Haapajärvi	Täyttämispvm	16.06.2021
Kaavan nimi	Ouluntien LT-alueen asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	03.12.2020
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	10.10.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5095	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5095

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	0,5095	100,0	746	0,15	0,0001	402
A yhteensä	0,2985	58,6	746	0,25	0,1610	402
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000				-0,0133	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2110	41,4			-0,1476	
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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,5095	100,0	746	0,15	0,0001	402
A yhteensä	0,2985	58,6	746	0,25	0,1610	402
AO	0,2985	100,0	746	0,25	0,1610	402
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000				-0,0133	
VP	0,0000				-0,0133	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2110	41,4			-0,1476	
LT	0,2110	100,0			-0,1476	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



27.11.2019 tark. 1.7.2021

Haapajärven kaupunki

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Ouluntien LT-alueen asemakaavamuutos

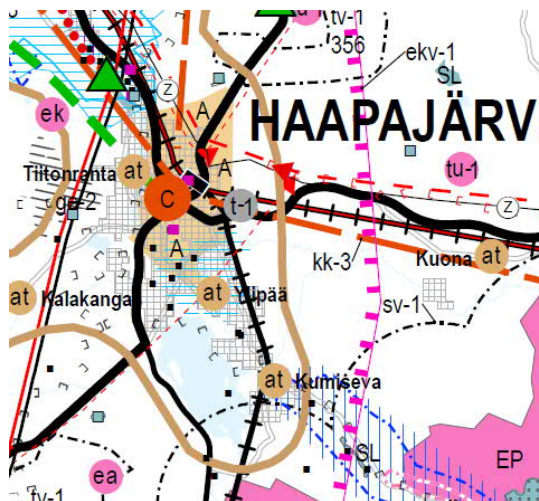
Asemakaavan muutos koskee Valtatien ja Ouluntien yleisen tien aluetta, korttelin 63 tonttia 4 sekä puisto-
aluetta.



Kaavoitettava alue on rajattu punaisella viivalla.

Haapajärven kaupungissa on tullut vireille asemakaavan muutoksen laatiminen Ouluntien LT-alueelle.

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



Asemakaava

Alueella on voimassa Paltaanin asemakaava on saanut lainvoiman 19.8.1993.

Kaavamuutosalue on osoitettu ajantasakaavassa kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemä-alueineen (LT), puisto (VP) ja erillispientalojen korttelialue (AO).



4 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

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

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

Kaavaa laadittaessa arvioidaan suunnitelman vaikutukset

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

5 OSALLISET

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti mielipiteensä asiasta.

Kaavahankkeessa osallisia ovat esimerkiksi:

- Alueen maanomistajat, asukkaat ja työntekijät
- Alueen yrittäjät, yhteisöt ja muut toimijat
- Kaupungin toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Peruspalvelukuntayhtymä Selänne
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Jokilaaksojen pelastuslaitos

6 SUUNNITTELUN ETENEMINEN JA SIIHEN VAIKUTTAMINEN

Kaavasunnittelu aloitetaan laatimalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan laatimisen kannalta tarpeelliset selvitykset. Valmisteluvaiheessa laaditaan kaavaluonnos ja arvioidaan alustavasti kaavan vaikutuksia. Kaavaluonnos asetetaan mielipiteiden kuulemista varten nähtäville. Ehdotusvaiheessa kaavaluonnosta tarkistetaan viranomaisilta ja osallisilta saadun palautteen perusteella. Viimeistely kaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 vuorokaudeksi, jolloin osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksen. Nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotukseen tehdään tarvittaessa vähäisiä muutoksia, minkä jälkeen kaava on valmis kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Hyväksymispäätöksestä on 30 vuorokauden valitusaika.

Kaavaprosessin vaiheista ja vaikuttamismahdollisuuksista tiedotetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja kaupungin internet-sivulla. Aineisto on nähtävillä kaupungintalolla ja netissä.

KAAVAPROSESSI JA AIKATAULU

MITEN VOI OSALLISTUA?

ALOITUS 10/2019

Vireilletulosta tiedottaminen
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Selvitykset ja tavoitteet

VALMISTELUVAIHE 11-12/2019

Vaihtoehtojen tarkastelu
Kaavaluonnoksen laatiminen
Kaavaluonnos nähtävillä 30 vrk

Mielipide kaavaluonnoksesta

EHDOTUSVAIHE 1/2020-8/2021

Vastineet mielipiteisiin
Kaavaehdotuksen laatiminen
Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk

Muistutus kaavaehdotuksesta

HYVÄKSYMINEEN 9/2021

Vastineet muistutuksiin
Vähäiset muutokset
Valtuusto hyväksyy kaavan

Valitusmahdollisuus hallinto-oikeuteen 30 pv päätöksestä

VOIMAANTULO 11/2021

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavaluonnoksesta ja asemakaavaehdotuksesta toimitetaan osoitteeseen: Haapajärven kaupunki, tekniset palvelut, PL 4, 85801 Haapajärvi tai haapajarvi@haapajarvi.fi

7 KAAVAN VALMISTELU JA OHJAUS

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

8 LISÄTIETOJA

Työn aikana hankkeesta kiinnostuneet voivat olla yhteydessä suunnittelijoihin puhelimitse tai sähköpostitse. Tietoja kaavan etenemisestä ja sisällöstä annetaan koko kaavaprosessin ajan. Suunnittelun etenemistä voi seurata Haapajärven kaupungin kotisivuilta www.haapajarvi.fi.

Haapajärven kaupunki

PL 4, Kirkkokatu 2
85801 Haapajarvi

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

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy

Kauppurienkatu 12b
90100 Oulu

Satu Fors
arkkitehti, YKS 583
satu.fors@lukkaroinen.fi
050 368 1673

LIITE 3

OULUNTIEN LT-ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

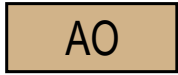
Asemakaavaehdotus n:o 4 (A4)

MITTAKAAVA 1:2000



LUKKARONEN
ARKKITEHDIT

ASEMAKAAVAMERKINNÄT:



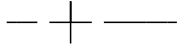
Erillispientalojen korttelialue.



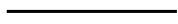
Yleisen tien alue.



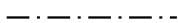
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

17

Ohjeellisen tontin numero.

I

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

Iu^{1/2}

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

e=0.25

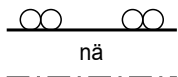
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



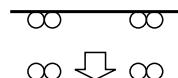
Rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

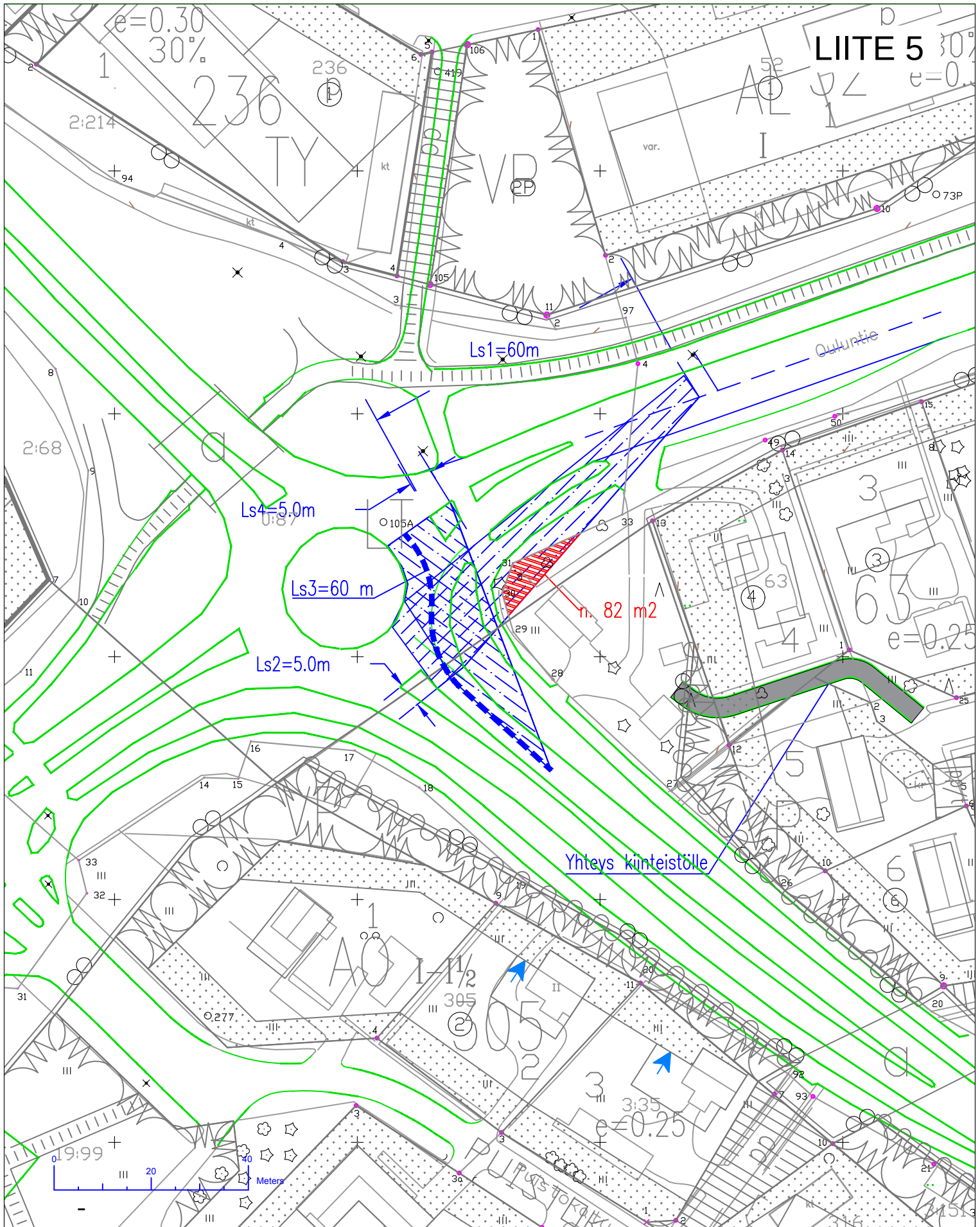
- Melun osalta rakennusten sisällä tulee huolehtia siitä, että saavutetaan Valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/1992) mukainen asuin-, potilas- ja majoitushuoneiden päivämelun ohjearvo 35 dBA ja yömelun ohjearvo 30 dBA. Piha-alueilla tulee huolehtia siitä, että Valtioneuvoston päätöksen mukainen päivämelun ohjearvo 55 dBA ja yömelun ohjearvo 50 dBA eivät ylity.
- Piha-alueiden melusuojaus tulee toteuttaa rakennuksien sijoittelulla tai rakenteellisella aidalla, joka sijoitetaan tontille.

LIITE 4

OULUNTIE LT-ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavamerkinnot- ja määräykset

LIITE 5



Rakennuskohteen nimi ja osoite		Piirustuksen sisältö		Mittakaavat	
VT 27 JA KT 58 NÄKEMÄTARKASTELU		1			
Haapajärvi		2			
Haapajärven kaupunki	SITOWISE	Suunn.ala	Työnumero	Piir.no	Muutos
Päiväys	Suunnittelija	LTK	KAU44946		-
4.11.2019	J. Vikiö				

OULUNTIENTEN LT-ALUEEN KAAVAMUUTOS

KAAVANEUVOTTELU

Aika: torstaina 28.5.2020 klo 9:00-9:30

Paikka: Teams-etäkokous

Osallistajat:

Vesa Savolainen	Haapajärven kaupunki
Elina Saine	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
Päivi Hautaniemi	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
Satu Fors	Lukkaroinen Arkkitehdit
Hanna Jokela	Lukkaroinen Arkkitehdit

1 Kokouksen avaus ja osanottajien toteaminen

Todettiin kaikkien osallistujien olevan paikalla. Kokouksesta laaditaan muistio ja muistion laati-jaksi valittiin Hanna Jokela.

2 Kaavan esittely

Satu Fors esitteli kaavaprosessin tilanteen. Kaavaehdotuksen oltua nähtävillä kaavakarttaa on muutettu ennen hyväksymiskäsittelyä. Orsikujan jatketta on siirretty niin, että se mahdollisimman vähän haittaa tonttia 4. Kaupungin hallitus palautti kaavan valmisteltavaksi kokoukseen 19.5.2020. Kokouksen jälkeen sovittiin pidettäväksi kaavaneuvottelu ELY-keskuksen kanssa.

3 Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana saadut lausunnot ja muistutukset

Osallistajat ovat tutustuneet saatuihin muistutuksiin etukäteen. Hanna Jokela tiivistä, että muistutuksissa korostui perusteluiden vaatiminen Ouluntien liittymän poistamiselle.

4 Teknisen johtajan puheenvuoro

Vesa Savolainen pohti liikenneturvallisuutta alueella ja totesi että tonttiliittymän ollessa heti liittymän kohdalla voi esimerkiksi peräänajo-tilanne tontille käännätyssä on mahdollinen.

5 Viranomaisten puheenvuoro

Päivi Hautaniemi vastasi, että Ely-keskus ei salli tonteille liittymää Ouluntieltä. Nykyinen liittymä saa olla käytössä kunnes katuyhteys tonteille rakennetaan. Jokainen liittymä on liikenneturvallisuusriski. Liikenteen turvallisuuden ja toimivuuden vuoksi Ouluntielle kiertoliittymäalueen läheisyyteen ei sallita tonttiliittymää.

Koska osalliset ovat jättäneet useita muistutuksia asemakaavaehdotuksesta Ouluntien liittymää ja Orsikujan jatketta koskien, Elina Saine ehdotti kaava-aineiston uudelleen nähtävillä asettamista. Tällä taataan, että kaikki osalliset voivat halutessaan antaa muistutuksen muutetusta kaavaratkaisusta, vaikka ehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset eivät ole merkittäviä.

6 Jatkoimenpiteet

Asetetaan kaava-aineisto uudestaan nähtäville. Tarkennetaan kaavaselistusta, mm. siltä osin ettei voimassa oleva asemakaavakaan mahdollista tonttiliittymää Ouluntieltä. Lisätään kaavakarttatulosteelle ote poistuvasta asemakaavasta. Lisätään kaavan liitteeksi näkemäalue tarkastelu.

7 Muut asiat

Muita asioita ei noussut esille.

8 Kokouksen päättäminen

Päätettiin kokous kello 9:20. Muistio lähetetään kommentoitavaksi osallistujille ennen lopullista jakelua.

Muistion vakuudeksi 28.5.2020



Hanna Jokela

OULUNTIE LT-ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVANEUVOTTELU 2

Aika: tiistai 1.12.2020, kello 13-14:05

Paikka: Teams-etäkokous

Osallistajat:

Vesa Savolainen	Haapajärven kaupunki
Jouko Malila	Haapajärven kaupunki
Elina Saine	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
Päivi Hautaniemi	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
Satu Fors	Lukkaroinen Arkkitehdit Oy
Hanna Jokela	Lukkaroinen Arkkitehdit Oy
Martti Leppälä	maanomistaja, kaavamuutoksen hakija
Auvo Paananen	maanomistajien edustaja (Terttu ja Kalevi Suorsa ja Tom Brander)

1 Kokouksen avaus ja osanottajien toteaminen

Sovittiin, että Hanna Jokela toimii kokouksen puheenjohtajana ja Satu Fors laatii muistion. Muistio lähetetään osallistujille kommentoitavaksi seuraavana päivänä ja kommentteja pyydetään mahdollisimman pian kaavan aikataulun vuoksi.

Neuvottelun osallistajat esittelivät itsensä.

2 Kaavan tilanteen esittely

Hanna Jokela esitteli lyhyesti asemakaavaehdotuksen. Kaavaehdotuksessa keskustelua herättäneet asiat ovat tonttiliittymä Ouluntielle ja Orsikujan jatkaminen naapuritonttien kautta.

Jokela kertoi edellisessä yhteistyöneuvottelussa keskustelluista asioista. Neuvottelussa keskusteltiin pääasiassa Ouluntien tontti liittymästä ja katuyhteydestä tonteille, eikä yhteisymmärrykseen päästy. Neuvottelussa maanomistajille jäi toive keskustella Ouluntien liittymästä vielä kertaalleen ELY-keskuksen kanssa erillisessä neuvottelussa.

Kaava on menossa hyväksymiskäsittelyyn. Kaavaa on jo yritetty viedä käsittelyyn, mutta kaupunginhallitus palautti kaavan valmisteluun ja kehotti käymään vielä neuvotteluita maanomistajien ja ELY-keskuksen kanssa.

3 Teknisen johtajan puheenvuoro

Vesa Savolainen kertoi, että kaavamuutos on tullut vireille lokakuussa 2019. Kaavasta on neuvoteltu aktiivisesti, ja asiassa on päästy jonkin verran eteenpäin. Yhteisymmärrystä ei kuitenkaan ole löytynyt.

Kaavamuutos on teknisessä lautakunnassa ja kaupunginhallituksessa jätetty pöydälle. Kaavamuutos on menossa hyväksymiskäsittelyyn tällä viikolla. Teknisen lautakunnan kokous on 3.12, kaupunginhallituksen 8.12. ja kaupunginvaltuuston 14.12.

4 Maanomistajien puheenvuorot

Martti Leppälä kertoi, että kaavamuutoshakemus on toimitettu kuntaan viime vuoden syyskuussa. Omakotitalon määräala on merkitty liikennealueeksi ja puistoksi vuonna 1993 hyväksytyssä kaavassa. Kuolinpesä haluaisi muuttaa määräalan erillispeintalojen korttelialueeksi, kuten muutkin alueella sijaitsevat omakotitalot. Nykyinen asemakaava estää rakennuksen korjaamisen, eikä rakennuksen laajemmille korjauksille tai uudisrakennuksille voida myöntää rakennuslupaa, koska rakennukset sijaitsevat yleisen tien alueella.

Auvo Paananen esitti Terttu ja Kalevi Suorsan sekä Tom Branderin puolesta perusteluja kaavaehdotuksen hylkäämiselle. Muistioon on kirjattu Paanasen puheenvuoro kokonaisuudessaan.

1. Asemakaava ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa

Asemakaavan tulee luoda turvallinen, terveellinen, viihtyisä ympäristö ja hyvät edellytykset palvelujen saatavuudelle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Asemakaavalla ei myöskään saa aiheuttaa kenellekään maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle kohtuutonta haittaa. Asemakaavan haitat tulee välttää aina, kun se on mahdollista. (maankäyttö- ja rakennuslaki 7 L 54§). Asemakaavalle on oikeus asettaa vaatimuksia kaikilla maanomistajilla ja oikeudenhaltijoilla. Ei vain asemakaavamuutoksen hakijalla tai viranomaisilla.

Nyt Branderin ja Suorsien pihan yksityisyys tuhoutuisi, jos kadun jatke tulisi heidän talojen rapujen eteen. Haitta olisi kohtuuton ja on vältettävissä. Myöskään muut alueen asukkaat eivät hyväksy asemakaavaesitystä.

2. Nykyisen liittymän säilyttäminen

Liittymä ei ole vaarallinen. Sitä ei tule poistaa. Siinä ei ole ollut yhtään onnettomuutta, vaikka se on ollut toiminnassa kymmeniä vuosia. Leppälä väittää liittymää vaaralliseksi vasta nyt, kun hakee asemakaavamuutosta. Jos liittymää yritetään poistaa, todistustaakka vaarallisuudesta on vaatijalla. Varallisuudesta on esitetty vain epämääräisiä väitteitä. Itselläni ei ole ollut vaaratilanteita tässä liittymässä. Eikä Orsikuja tule jatkaa.

Asun Helsingissä. Vertauskohteena voi olla Haagan liikenneympyrä, johon tulee hurja määrä autoja viideltä tieltä. Ympyrä on monikaistainen. Silti sitä ei silti pidetä vaarallisena.

Yksityistielain mukaan vanhat tiet ja liittymät tulee hyödyntää ennen uusien tekoa.

3. Yhdenvertainen kohtelu, toimien kohtuullisuus ja odotusten toteutus

Huoltoasema Neste sai pitää liittymän suoraan tielle ihan lähellä tätä liittymää, vaikka siinä käyttöaste on monisatakertainen verrattuna kahden talon liittymään. Kyse on samasta maantiestä.

Liittymän poisto olisi kohtuuton. Nyt Leppälän tontin mahdolliset haitat toteutuisivat Suorsilla ja Branderilla. Leppälän tontin arvo nousisi ja toisten tonttien arvo laskisi huomattavasti. Leppälän talo on ollut myynnissä. Todennäköisesti se menee myyntiin jälleen. Viranomainen ei saa edistää tällaista.

”Viranomaisten on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. (Hallintolaki 2 luku 6§)

Liikennealueen perustaminen oli kaavoittajan mielestä virhe. Liikennealuetta yritetään nyt poistaa. Nyt virheeseen syyttömät yritetään saada kärsimään tehdyn virheen seuraukset.

4. Asianosaisten on saatava vaikuttaa asemakaavaan (maankäyttö- ja rakennuslaki 6§)

Kaikki Orsikujan alueen asukkaat, yli 10 kpl, ovat vastustaneet allekirjoituksella asemakaavamuutosta haitallisena ja kohtuuttomana itselleen ja erityisesti Suorsille ja Brandereille.

5. Kunnan tai valtion tarve

”Maankäyttö- ja rakennuslain 96§:n 1 momentissa säädettyjen lunastamisen edellytysten arviointi on oikeusharkintaa.” (KKO: 2016:7) Lunastustarkoitus ei voi olla yhden maanomistajan tarve, joka on todettu asemakaavaesityksessä.

Lisäksi nykyisessä voimassaolevassa asemakaavassa alue on tarkoitettu ensisijaisesti yksityisasunnoiksi. Asemakaavoissa on tontteja ja rakennuksia ollut pidempään kuin liikennealue. Liikennealue on kaavoittajan mielestä tilapäinen, mikä nyt halutaan poistaa tarpeettomana ja haitallisena. Tällaista tilapäistä tarpeetonta rakaisua/liikennealuetta ei voida yrittää käyttää pakkolunastusperusteena.

Peruspalvelukuntayhtymä Selänne, 20.1.2020: ”Olemme tutustuneet asemakaavan muutosehdotuksen asiapapereihin ja toteamme lausuntonamme seuraavaa: Kaavamuuotos koskee yksittäistä kiinteistöä, joka sijaitsee Haapajärven keskustaajamassa Ouluntien ja Valtakadun kiertoliittymän itäkulmassa.”

Pohjois-Pohjanmaan museo 25.3.2020: ”Asemakaavan muutos kohdistuu yhteen pientalotonttiin, joka sijaitsee ajantasakaavassa tiealueella.”

6. ELY:n toimivalta

ELY voi määrätä varsinaisessa kaava-asiassa vain, jos se on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä (maankäyttö- ja rakennuslaki 18§ ja korkein hallinto-oikeus 2020:84). Nyt on kyse vain yhden maanomistajan tarpeesta. Kyse ei ole merkittävästä tai valtakunnallisesta asiasta. ELY:llä on mahdollista valittaa oikeuteen siinä kuin muutkin osapuolet, jotka ovat asiassa lausuneet.

7. Vaatimus

Asemakaavaesitys tulee hylätä.

8. Vastuunrajoituslauseke

En vastaa mahdollisista virheistä tai puutteista. Asemakaava-asiat ovat ristiriitaisia. Osapuolia on useita eri näkemyksineen. Riitoja käsitellään eri oikeusasteissa ja niiden päätökset voivat muuttua.

9. Lopuksi

Tilaisuus oli nimetty työneuvotteluksi. Jälleen kerran oli kuitenkin niin, että julkista valtaa hyväksi käyttäen viranomaiset ELY, Haapajärven kaupunki, arkkitehdit ja asemakaavamuutoksen hakija yrittivät sanella minulle joukkovoimalla, mitä tehdään. Heiltä oli osallistujia yhteensä seitsemän. Tilaisuuden kesto oli noin tunti.

Paananen kertoi puheenvuoronsa lopuksi, että Branderin ja Suorsien toiveena on Ouluntien liittymän säilyminen ja sopuratkaisun syntyminen. Puheenvuoron tarkoituksena on ollut tuoda kaupungille ja ELY-keskukselle tiedoksi naapureiden näkökulma ja lisätietoa päätöksenteon tueksi. Naapurin toivotat, että ELY-keskus vielä harkitsisi asiaa ennen päätöksen tekemistä. Paananen jatkoi, että Branderin ja Suorsien vaatimuksena on asemakaavan muutosehdotuksen hylkääminen hankkeen aikana esitettyjen perusteluiden mukaisesti. Lain mukaan naapureita on kuultava asemakaavan muutoksen suunnittelussa, eikä kukaan voi sanella kaavan

sisältöä. Paananen pitää todennäköisenä, että kaavaehdotus ei menesty Haapajärven kaupungin päätöksenteossa ja mahdollisessa oikeudenkäynnissä.

- Hanna Jokela kommentoi, että nykyisen asemakaavan laaja liikennealueen varaus ei ole varsinaisesti virhe. Asemakaavan varaus on tehty kaavan laadintahetkellä käytössä olevien tietojen ja suunnitelmien perusteella. Kiertoliittymä on suunniteltu ja toteutettu kaavan hyväksymisen jälkeen, jolloin ratkaisu ja toteutus on tarkentunut nykyisenlaiseksi.
- Martti Leppälä kommentoi, että heidän lähtökohtansa on rakennusten asuinkäyttö myös tulevaisuudessa, minkä vuoksi kaavamuutosta on haettu. Orsikujan jatketta on pidetty hyvänä ratkaisuna, koska Ouluntien liittymä on haastava erityisesti keskustan suuntaan kääntyessä. Talvella liittymä on haastava kevyen liikenteen aurauksen vuoksi, koska tonttiliittymään jää lumivalli ja tie on liukas. Tien luokitus on kantatie, eikä yksittäisiä tonttiliittymiä asemakaava-alueella ole monta. Tonteille on järjestetty kulku katujen kautta. Leppälän mielestä ei voi sanoa, että liittymä ei olisi vaarallinen ja läheltä piti -tilanteita on ollut.
- Auvo Paananen kommentoi, että ELY-keskus voi velvoittaa Ouluntien liittymää paranttavaksi niin, että se olisi turvallinen. Liittymässä nopeus on pieni, eikä peräänajoja ole tähän mennessä sattunut. Paanasen mielestä lumiongelma on kaikissa liittymissä, eikä liittymä ei ole vaarallinen
- Leppälä kommentoi, että yhden tontin aiheuttama liikennemäärän lisäys Orsikujalla olisi erittäin pieni ja kyseenalaistaa Orsikujan varren asukkaiden vastustuksen hanketta kohtaan.

5 Viranomaisten puheenvuoro

Päivi Hautaniemi ELY-keskuksen liikennevastuualueelta kertoi, että Valtatien ja Ouluntien risteysalueen LT-alueita ei tarvita tienpidossa, ja määräalan osoittaminen asuinkäyttöön sopii ELY-keskukselle. Hautaniemi kertoi, että suhtautuminen puheena olevan maantien tonttiliittymään on kielteinen ja että kiellon perusteena on liikenneturvallisuus. Maanteillä jokainen liittymä on turvallisuusriski. Hautaniemi kertoi, että erityisesti asemakaava-alueella ei suositeta suoria tonttiliittymiä maanteiltä, vaan tonttiliittymät tulee järjestää kaavateiden kautta. Lisäksi kantatie 58 on osa päätieverkkoa ja suhtautuminen tonttiliittymiin on lähtökohtaisesti kielteinen.

Hautaniemi nosti esiin myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja kertoi, että jos tonttiliittymä sallitaan yhdelle maanomistajalle, tulee se sallia myös muille. Kyseessä oleva tonttiliittymä on erittäin lähellä liikenneympyrää, mikä on liikenneturvallisuusriski.

Hautaniemi korosti puheenvuoron lopuksi, että liittymäkiellossa maanteille on kyse liikenneturvallisuudesta.

- Auvo Paananen kommentoi, että Ouluntien varrella Nesteen huoltoasemalle on sallittu liittymä kantatieltä, mikä ei toteuta maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatetta.
- Päivi Hautaniemi vastasi, että Nesteen liittymän asia ei kuulu tähän kokoukseen.

Elina Saine ELY-keskuksen alueidenkäytön vastuualueelta kommentoi, että neuvottelussa on puhuttu paljon ELY-keskuksen tehtävistä ja oikeuksista asemakaavoituksessa. Saine kertoi, että ELY-keskuksen tehtävänä on maankäytön osalta edistää kuntien maankäytön suunnittelua (MRL 18 §), ja edistämistehtävän puitteissa kunnat pyytävät ELY-keskukselta kaavoista lausuntoja ja ovat keskusteluyhteydessä ELY-keskuksen kanssa muissakin kuin maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävissä asioissa.

Saine kertoi, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu on maankäytön suunnittelujärjestelmän ja oikeuskäytännön keskeinen periaate. Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana on luoda terveelliset ja turvalliset elinolosuhteet, mihin myös liikennejärjestelmän suunnittelu liittyy.

Saine kertoi, että kunnilla on kaavoitusmonopoli, eli vain kunnilla on oikeus päättää asema- ja yleiskaavoista kunnan alueella. Kunta on tässä tapauksessa katsonut, että asemakaavan muuttamiselle on tarve ja lähtenyt edistämään kaavahanketta. Asemakaavan muutos on ollut luonnoksena ja ehdotuksena useita kertoja nähtävillä. Nähtävillöolojen yhteydessä kaavasta on saatu palautetta maanomistajilta ja viranomaisilta, ja kaavaa on muokattu palautteen perusteella.

Saine kertoi, että asemakaavan suunnittelu on aina kunnan, viranomaisten, maanomistajien ja muiden osallisten eriävien intressien yhteensovittamista, niin myös tässä hankkeessa. On yleistä ja sallittua, että kaavamuutoksia tehdään vain yhden kiinteistön osalta. Asemakaavan vaikutukset arvioidaan, ja samassa yhteydessä arvioidaan asemakaavasta mahdollisesti aiheutuvien haittojen kohtuullisuus.

Saine kertoi, että maankäyttö- ja rakennuslain perusteella ELY-keskuksella ei ole valitusoikeutta kaavasta. ELY-keskuksen toimintaa ohjaavat myös muut erityislait esimerkiksi liikenteen osalta, joiden perusteella ELY-keskuksella on oikeus valittaa kaavasta.

Saine kertoi, että ELY-keskuksen näkökulmasta lopputulema on se, että kunta on katsonut tarpeelliseksi osoittaa LT-alueella sijaitsevalle määräalalle pysyvää asumista. Asunnoille tulee olla kaavassa laillinen liittymä ja kulkuyhteys. Tonttiliittymä kantatielle ei voi yleisten suunnitteluhajotteiden ja lainsäädännön puitteissa olla näin lähellä liikenneympyrää.

- Vesa Savolainen kommentoi, että aikaisemmassa yhteistyöneuvottelussa on tarkoittanut, että jokaiselle tontille pitää olla kulkuoikeus (viittaus Paanasen puheenvuoroon) Ouluntien liittymä poistetaan sitten kun Orsikujan jatke on toteutettu. Savolainen huomauttaa, että nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa Branderin tontille ei ole liittymää Ouluntieltä ja kulku tontille on osoitettu Orsikujankautta.
 - o Auvo Paananen kommentoi, että edellisen neuvottelun muistiossa lukee, että kaupunki ei edellytä liittymän poistoa.
 - o Hanna Jokela kommentoi, että Vesan aikaisempi kommentti tarkoittanee sitä, että liittymän poistamisen aloite ei ole tullut kaupungilta, vaan ELY-keskukselta.
- Auvo Paananen kommentoi, että asemakaavan muutos ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä, vaan koskee yhden maanomistajan etua.
- Päivi Hautaniemi vastasi, että ELY-keskuksen liikennevastuualueen toimintaa ohjaa laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä. Liikennevastuualueen tehtävänä on huolehtia liikenneturvallisuudesta maanteillä. ELY-keskus ei päättää asemakaavasta, mutta ohjaa kaavan laatimista ja on oikeutettu valittamaan kaavasta.

6 Jatkotoimenpiteet

Hanna Jokela veti yhteen kokouksessa keskusteltuja asioita ja kertoi, että asemakaavan suunnittelu on tosiaan eri tahojen usein ristiriitaisten tavoitteiden yhteensovittamista. Jokela kertoi, että suunnittelussa on etsitty mahdollisimman vähän haittaa tuottavaa ratkaisua siihen, että Leppälän määräala voidaan osoittaa pysyvään asumiseen. Jokela kertoi ymmärtävänsä, että ratkaisu ei ole kaikille osallisille mieleen.

Jokela totesi, että neuvottelussa käytiin hyvää keskustelua, mutta yhteisymmärrykseen liittymä- ja katuasiassa ei edelleenkään päästy. ELY-keskus pitää kiinni kannastaan, että Ouluntieltä ei voida osoittaa tonttiliittymää. Jokela huomauttaa, että nykyisessä voimassa olevassa

asemakaavassa ei ole merkitty tonttiliittymää Ouluntieltä, vaan kulku tonteille on osoitettu Orsikujan kautta.

Sovittiin, että kokouksen muistio toimitetaan osallistujille tarkistettavaksi seuraavana päivänä. Auvo Paananen toimittaa puheenvuoronsa kirjallisena Savolaiselle ja Forsille mahdollisimman pian, jotta se voidaan liittää muistioon. Muistion kommentointi hoidetaan pikaisesti, koska kaava on menossa teknisen lautakunnan käsittelyyn 3.12.2020.

- Auvo Paananen vastusti kaavan etenemisen nopeaa aikataulua, koska muistion kommentoimiselle ei ole riittävästi aikaa. Paananen vaati asian käsittelyn siirtämistä teknisessä lautakunnassa.
- Asiasta keskusteltiin, ja Vesa Savolainen totesi, että kaava viedään lautakunnan käsittelyyn aiotussa aikataulussa.
- Keskustelussa todettiin, että muistion sisällön tarkistavat vain ne henkilöt, jotka ovat osallistuneet kokouksen. Muistioon kirjataan kokouksessa käyty keskustelu, eikä siihen voida lisätä asioita kokouksen ulkopuolelta.
- Auvo Paanasen näkemyksen mukaan muistion kommentointiin pitäisi olla aikaa 30 vuorokautta (hallintolaki).

Huomio muistion laatijalta: Teknisen lautakunnan kokous on siirretty pidettäväksi 21.12.

7 Kokouksen päättäminen

Hanna Jokela päätti kokouksen klo 14:05.

Liitteet

Liitteenä Auvo Paanasen kommentit/lisäykset muistioon. Liitteessä on tuotu esiin lisäkommentteja ja perusteluja neuvotteluissa keskusteltuihin asioihin.

Muistion vakuudeksi

Satu Fors

KOMMENTIT ARKKITEHTI SATU FORSIN LAATIMAAN MUISTIOON ETÄKOKOUS 1.12.2020

1. Aikataulut
2. Lunastuksen tarkoitus
3. Asemakaavamuutoksen alulle panija Leppälä yrittää kiistää Orsikujan asukkaiden valituksen
4. Liittymän vaarallisuus
5. Yhdenvertainen kohtelu (Hallintolaki 2 L 6§)
6. Virheellisyys tiealueen laajuudessa asemakaavassa
7. Asemakaavan laatijaa sitova sopimus
8. Kaavoitusmonopoliin vetoaminen
9. Asemakaavan toteutus yhden kiinteistön osalta
10. Liittymän laillisuus ja sijainti
11. Päätösten teko asemakaavaesityksestä
12. Vaatimus
13. Puheenvuorojen käyttö
14. Asiakirjat
15. Vastuunrajoituslauseke
16. Lopuksi

1. Aikataulut

Tekninen johtaja Savolainen ilmoitti, että tekninen lautakunta käsittelee asian kokouksessa 3.12.2020, kaupunginhallitus 8.12.2020 ja kaupunginvaltuusto 14.12.2020

Vastustin aikataulua, koska minun olisi mahdoton ehtiä kommentoimaan heidän lupaamansa muistiota tässä aikataulussa teknisen lautakunnan kokoukseen. Vaadin myös asian käsittelyn siirtoa muissa kokouksissa. Vaatimukseni hylättiin.

Muistion lopussa on ”Muistion kommentointiaikataulusta keskusteltiin”. He puolustivat joukolla omaa kantaansa olla siirtämättä mitään tulevaa kokousta. He perustelivat kantaansa sillä, että vastaamiseen ei kauaa mene. Vetosin myös hallintolakiin. He perustelivat, että kyseessä ei ole virallinen päätös, joten heillä ei ole velvollisuutta antaa minulle kommentointiaikaa muistioonsa, eikä siirtää Haapajärven kaupungin kokouksia.

Sain Satu Forsin laatiman muistion etäkokouksesta 3.12.2020 sähköpostiin. Tämän jälkeen laitoin oman neuvotteluasiakirjani sähköpostilla Savolaiselle. Laitoin sähköpostiin tekstin, että vaadin teidän kokouspöytäkirjaan kirjattavaksi, että olen 1.12 vaatinut tulevien kokoustenne siirtoa. Olette hylänneet vaatimukseni 1.12 keskustelussa. Olen saanut muistionne 3.12, jolloin on myös lautakuntanne kokous. Varaan oikeuden kommentoida muistiotanne kokoustenne jälkeen.

Savolainen vastasi minulle sähköpostilla 3.12.2020, että lautakunnan kokous on siirretty 17.12.2020.

2. Lunastuksen tarkoitus

Orsikujalle esitetty jatke ei ole yleisen tien alueella (LT) nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa (Lukkaroinen arkkitehdit, Osallistumissuunnitelma 27.11.2020 kartat liite 3 ja 4 ja Brander). Orsikujan jatkeen lunastusyritys ei siis myöskään ole mahdollista LT-alueen perusteella. (maankäyttö- ja rakennuslaki 96§ ja KKO 2016:7).

Haapajärven kaupunki ei ole selkeästi ilmaissut asemakaavassa tai sen selostuksessa kaupungin tarvetta Orsikujan lunastukselle ja asemakaavamuutokselle, vaan tontin omistajan tarpeen. Kuitenkin KKO 2016:7 on edellyttänyt saman tyyppisessä tapauksessa, että kaupungin tarve tulee olla selkeästi tuotu esiin, tässä tapauksessa jo asemakaavassa, jotta voitaisiin pakkolunastaa. KKO:n mukaan kaupungilla ei ollut oikeutta lunastaa tonttia, koska sitä ei selkeästi esitetty jo asemakaavassa tai sen selostuksissa kaupungin tarkoituksiin. KKO:n ratkaisussa kaupunki oli vedonnut, että tarkoitus oli rakentaa jäähalli, sisäliikuntahalli ja muita liikuntatiloja. Lunastuksen este ei ollut se, että valtio omisti tontin. KKO ei antanut pakkolunastusoikeutta. KKO katsoi, että lunastusoikeuden edellytykset eivät täyty MRL 96 §:n 1 mom. perusteella.

Lukkaroinen arkkitehdit on ilmoittanut asemakaavamuutoksen tarpeeksi Asemakaavan selostuksessa yhden asunnon asumiskelpoisena pitämisen ja rakennusoikeuksien saamisen. Maantiealue ei mahdollista rakennusluvan myöntämistä tontille. Aloitteen muutoksen tarpeelle on tehnyt maanomistaja. Aloite kohdistuu pientalotonttiin jne. (Lukkaroinen Arkkitehdit Oy 29.11.2019, Asemakaavan selostus:1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus s.2, ja 4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve s.18 ja kohdassa 4.4.1 todetaan asemakaavan vanhentuneen). Myös Peruspalveluyhtymä Selänne ja Pohjois-Pohjanmaan museo ovat todenneet kyseessä olevan yhden tontinomistajan tarpeen.

Käsitykseni mukaan Orsikujan jatkamisessa kyseessä ei ole kaupungin tarve, jolla Orsikujaa voitaisiin jatkaa ilman maanomistajien tai oikeudenhaltijan ”maanvuokralainen” lupaa, tai erityistä lupaa. (MRL 96§ kunnan ja muun julkisyhteisön lunastusoikeus asemakaava-alueella ja KKO 2016:7). Asemakaavoista tai niiden esityksistäkään ei *selkeästi* ilmene kaupungin tarve. Tähän kaupungin tarpeeseen en ole havainnut selkeää vastausta nyt 1.12.2020, enkä myöskään ennen tätä keskustelua. Saine ELY:stä yritti perustella kunnan tarpeen 1.12.2020. Tästä tarkemmin kohdissa **8. Kaavoitusmonopoliin vetoaminen** ja **9.**

Asemakaavan toteutus yhden kiinteistön osalta ja heidän muistiosta Saineen lausumana. Kaupungin tehtävä kaavoittajana on perustella omat tarpeensa, ei ELY:n.

3. Asemakaavamuutoksen alulle painija Leppällä yrittää kiistää Orsikujan asukkaiden valituksen

Leppälä totesi, että Orsikujan jatkeen liikennemäärä on varsin pieni. Kyse ei ole pelkästään liikennemäärästä, vaan siitä, että pihalle tulee katu. Liikennettäkin kyllä on. Leppälä totesi, että kyseenalaistaa Orsikujan varren asukkaiden valituksen. Aukkaat ovat myös kritisoinet Suorsille ja Branderille aiheutuvaa kohtuutonta haittaa, eivät vain omaansa.

Tarkennan, että myös muut Orsikujan alueen asukkaat, noin 10 henkilöä, vastustavat asemakaavamuutosta, allekirjoittamallaan asiakirjalla. Heidän nimissään sitä ei ole tehty, kuten vastapuolen muistiossa mainitaan.

4. Liittymän vaarallisuus

Täsmennän lausumaa: "Nykyinen liittymä ei Paanasen näkemyksen mukaan ole vaarallinen, eikä sitä tule poistaa. Liittymässä ei ole ollut onnettomuuksia, vaikka se on ollut käytössä kymmeniä vuosia. Mitkä ovat todisteet liittymän vaarallisuudesta? Paananen vertasi Haapajärven liikennemääriä Helsingin liikenteeseen, ja esitti, että pääkaupunkiin verrattuna Ouluntien liikenneympyrän ja tonttiliittymän liikennemäärä on varsin vaatimaton."

Korjaan: Sanoin, että jos liittymää yritetään poistaa, todistustaakka vaarallisuudesta on vaatijalla. Miksi Leppälä pitää liittymää vaarallisena vasta nyt, kun hakee asemakaavamuutosta. En verrannut Haapajärven koko liikennettä Helsingin liikenteeseen. Vertasin Helsingissä olevan Haagan liikenneympyrän, jossa on monta kaistaa ja liittyviä teitä viisi ja hurjan suuri liikennemäärä verrattuna Ouluntien liikenneympyrään. Silti en ole kuullut Haagan liikenneympyrää pidettävän vaarallisena. Totta kyllä on, että muualla Helsingissä, jossa nyt asun on kyllä vaarallisiakin liittymiä. Ilmoitin myös, että itselläni ei ole koskaan ollut vaaratilannetta tässä Haapajärven Ouluntien liittymässä.

Leppälä on jo 8.10 suullisessa neuvottelussa vedonnut erityisesti liittymän vaarallisuuteen talvella. Saman hän toisti nyt. Hän kertoi, että tontilta joutuu nousemaan autolla montusta ylös tielle ja auto sutii, koska talvella tulee lunta ja on lumivalli. Hän tarkoittanee aurausauton lumivallia. Hidas lähtö tielle talvella on se mahdollinen vaaran aiheuttaja, jos vaaratilanne on ollut. Ei itse liittymä tai sen sijainti. Näin olen asian ymmärtänyt jo 8.10.2020 palaverissa. Leppälän väitteet näkee sen muistiosta ja vastaukseni.

Siksi ehdotinkin nyt, että ELY- keskus velvoittaa Leppälää kunnostamaan liittymän. Nyt tarkennan, että korottaa tonttia liittymän läheltä niin, että tielle ei tarvitse nousta montusta. Luo talvella lumet ja aurausvallit pois. Hiekoittaa liittymän talvella, jos se on tarpeellista. Eivät talviolosuhteet ole liittymän poiston peruste. Suomessa on paljon liittymiä, joissa on talvella lunta. Lainsäädännöstä löytyy, että kiinteistönomistaja on vastuussa kiinteistön turvallisuudesta.

Leppälä vetosi, että vaaratilanteita on ollut. Voihan tuo toki olla mahdollista, kun liittymä on ollut kymmeniä vuosia. Jokaisessa liittymässä ja risteyksessä voi olla vaaratilanteita. Myös ELY:n edustaja totesi, ettei riskitöntä liittymää ole, kun halusi tämän liittymän poistaa. Itselläni ei tässä liittymässä ole ollut vaaratilannetta, kun olen Branderilla autolla vierailut.

5. Yhdenvertainen kohtelu (Hallintolaki 2 L 6§)

Ilmoitin, että huoltoasema Neste sai pitää liittymän suoraan Ouluntielle ihan lähellä tätä liittymää, vaikka siinä käyttöaste on monisatakertainen verrattuna kahden talon liittymään. Kyse on samasta maantiestä. Liikenteen nopeus on myös korkeampi huoltoaseman kohdalla, kuin on Branderin ja Leppälän liittymän kohdalla. Korjaan muistion virheen, Brander ei ollut läsnä. Minä ilmoitin, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei toteudu, kun suuryhtiölle on sallittu suora liittymä kantatielle, mutta yksityiselle maanomistajalle ei. Tiedon siitä, että liittymää on yritetty poistaa ja kohtelu ei ole tasavertaista sain Kalevi Suorsalta. ELY:n edustaja totesi tähän, ettei tunne tätä tilannetta.

Odotin, että Savolainen ottaa yhdenvertaisuus asiaan liittymien poistosta kantaa, kun on Haapajärven kaupungin tekninen johtaja ja edustaa kaavoittajaa. Savolainen oli hiljaa.

Kokouksessa 8.10 Savolainen mainitsi Nesteen liittymän poiston kuuluvan ELY:lle. Tämä on tarkistettavissa 8.10 muistiosta.

Tämän jälkeen Saine ja Hautaniemi yrittivät puolustella, kuinka tasapuolisesti ELY kohtelee maanomistajia. Hautaniemi totesi myös, että Nesteen liittymän asia ei kuulu tähän kokoukseen. Hän ei ilmeisesti halunnut keskustelua viranomaisen yhdenvertaista kohtelusta maanomistajia kohtaan. He perustelivat yhdenvertaisuutta myös sillä, että Leppälänkin kuuluu saada pitää talo asumiskelpoisena. Tähän vastaan nyt, että se ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa muille.

Vastapuolelta ei otettu kantaa väitteeseen, että tontti on ollut myynnissä ja todennäköisesti menee myyntiin.

6. Virheellisyys tiealueen laajuudessa asemakaavassa

Esitin väitteen, että tieliikennealueen perustaminen asemakaavassa olisi ollut kaavoittajan mielestä virhe, koska sitä yritetään nyt poistaa. Virheen kärsijöinä olisivat nyt syyttömästi Brander ja Suorsat. Ilmoitin tieliikennealueen myös liian laajaksi.

Haapajärven kaupungin tekninen johtaja Savolainen vastasi, että kyseessä ei ollut virhe. Hän kertoi että, tiealuetta asemakaavassa on tarvittu helpottamaan valtiota lunastamaan pyöräteille, jalkakulkukäytävälle ja suojatielle maata. Tieliikennealue jäi silloin poistamatta. Se tehdään nyt. Muut vastapuolella olivat Savolaisen kanssa samaa mieltä.

Myös Savolaisen lausuma kyllä osoittaa sen, että tieliikennealue on piirretty 1993 asemakaavaan virheellisesti liian laajaksi. Tarkoitus ei siis ollut Savolaisenkaan mukaan helpottaa valtiota lunastamaan Leppäsen koko määräalaa edes vuonna 1993. Eikä yrittää estää kenenkään rakennusoikeuksia vuonna 2020 tai aiheuttaa muuta haittaa alueen asukkaille.

Haapajärven kaupungin teknisen johtaja Savolaisen lausunto osoittaa myös sen, että tieliikennealuetta asemakaavassa ei ole tarkoitettu lainkaan Haapajärven kaupungin tarpeisiin, vaan valtiolle tuolloin pyörä-, jalka-, ja suojatien maan lunastuksen helpottamiseksi.

Tiealueen olisi tullut olla oikean kokoinen jo silloin. Merkitä asemakaavaan 1993 tonteilta/asunnoilta Brander ja Leppänen kulku tielle, kuten se nyt käytännössä on. Liittymä on kuitenkin ollut olemassa jo huomattavasti ennen asemakaavaa 1993. Leppälän tonttihan oli jätetty asemakaavassa ilman kulkuyhteyttä. Jokaiselle asunnolle on oltava kulku. Asemakaavan 1993 virheitä yritetään nyt muuttaa Branderien ja Suorsien ja muiden Orsikujan asukkaiden haitaksi Orsikujan lisäjätkolla.

Nythän on selkeästi käytännössä todistettu tiealueen olleen laajuudeltaan virheellinen, koska se halutaan pienentää uudella asemakaavalla Leppälälle haitallisena.

Edelleen on siis niin, että virheellisen laajan tiealueen 1993 kärsijöiksi yritetään nyt Branderia ja Suorsia 2020 Leppälän sijaan, kuten etäkokouksessa totesin. Tilanne on heille täysin kohtuuton. Epäselvien viranomaisien suunnitelmien ja virheellisen asemakaavan kärsijäksi ei saa joutua niihin syyttömät ihmiset. Brander on maksanut tontistaan enemmän kuin Leppälä, koska sillä ei ollut rajoitteita. ”Nyt minun tontin arvoa yritetään laskea ja Leppälän tontin arvoa nostaa ja mahdollisia Leppälän tontin haittoja siirtää minun tontille.” Brander pyysi lisäämään tämän vastaukseeni.

Hanna Jokelalle vastaus kommenttiin, että laaja liikennealueen varaus ei ole varsinaisesti virhe, kun varaus on tehty suunnitelman laadintahetken tietojen perusteella. Savolainen totesi ennen tätä ja muut puolsivat että tarkoitus oli helpottaa valtiota lunastamaan pyörä- ja suojatie. Ei siis koko määräalaa tai tonttia. Kysymyksessä on nimenomaan suunnitteluvirhe.

On myös huomattava, että asemakaavasuunnitelmassa puhutaan yleisen tien alueesta ja tiealueesta, jota nyt yritetään poistaa. Yleisen tien alue sisältää pyörätiet, bussipysäkit, pysäköintipaikka, levähdyspaikat, varastoalue, alue riista-aitoja varten jne. Kokonaista tonttia ei ole mainittu. Näille voi varata tilaa kaavoissa. (laki liikennejärjestelmistä ja maanteistä 5§). Maankäyttö- ja rakennuslain liikennealue on ilmeisesti eri asia. Itsekin olen käyttänyt eri termejä. Niihin tulee kiinnittää huomiota, että olisivat oikein, kun päätöksiä tehdään.

7. Asemakaavan laatijaa sitova sopimus

Totesin, että edellisessä neuvotellussa 8.10.2020 Haapajärven Kaupunki ei edellyttänyt liittymän poistoa. Siitä on alla suora lainaus edellisen Teams kokouksen 8.10.2020 muistiosta, jonka teki Lukkaroinen Arkkitehdit Oy:

”Vesa Savolainen: Kaupungilla ei ole tarvetta Ouluntien liittymän poistamiselle, ELY-keskuksen kanta ei ole tiedossa. Jos poikkeuslupaa haetaan, ELY-keskuksella valitusoikeus

ja varmasti ELY-keskus tulisi valittamaan.” (8.10.2020 muistio). Mielestäni myös sanat ELY-keskuksen kanta ei ole tiedossa, viittaa siihen, että liittymä saa jäädä pysyvästi.

Keskustelin puhelimitse Savolaisen kanssa 30.11.2020 klo 12.27 kesto 11 min 37 s. (puhelimeni lokitieto) Hän ei tuolloinkaan ilmoittanut, että Haapajärven kaupunki on muuttanut kantaansa ja vaatisi jälleen liittymän poistoa. Tiedustelin häneltä, mikä on Leppäsen kanta nyt liittymän poistoon. Savolainen ilmoitti, ettei liittymän poisto ole ehdoton edellytys Leppäselä.

Velvollisuuteni on korjata ja täsmentää muistiota 1.12.2020 Leppäsen puolesta, että edellisessä suullisessa neuvottelussa 8.10.2020 Leppänen vaati liittymän poistoa. Hänen vaatimus liittymän poistamisesta kyllä löytyy muistiosta 8.10.2020.

Olin tyytyväinen, että vain ELY on nyt poistamassa liittymää. Laitoin savolaiselle 1.12.2020 klo 10.14 alla olevan viestin, joka on edelleen puhelimeissäni.

”Kiitos tiedosta. Olen paikalla klo 13. Nyt näyttäisi, että sopu on mahdollista saavuttaa, kun ilmeisesti vain Ely haluaisi poistaa liittymän. Minulla on hyvää infoa Ely:lle. Epäilen, että mahdollinen sopu ei kuitenkaan vielä tänään synny.”

Savolainen ei vastannut tekstiviestiini. Katson edelleen, että on sitova sopimus kaavoittajan kanssa siitä, ettei liittymää poisteta. Tästä Savolaisen lausunnosta 8.10.2020 palaverissa vastapuolella yritettiin pyörittää ja selittää, että Savolainen tarkoitti tilapäistä ratkaisua siihen asti kunnes Orsikuja jatkuu. Eiköhän ole itsestään selvää, ettei liittymää voitaisi poistaa ennen mahdollista Orsikujan jatkoa.

8. Kaavoitusmonopoliin vetoaminen

”Saine kertoi, että kunnilla on kaavoitusmonopoli, eli vain kunnilla on oikeus päättää asema- ja yleiskaavoista kunnan alueella.” Monopoli ei tarkoita sitä, että vain kunta päättää yksin maankäytöstä toisten omistamalla maalla. Monopoliaseman väärinkäyttö on kielletty. Tästä on jo aikaisemmin keskusteltu asiakirjoissa Haapajärven kaupungin kanssa ja kaupunki on myöntänyt, ettei se yksin voi määrätä maankäytöstä toisten omistamalla maalla monopoliasemaa hyväksikäyttäen. Asemakaavan muokkaukset ovat olleet kosmeettisia. Ne eivät parantaisi Branderin ja Suorsien kohtuuttomia haittoja.

9. Asemakaavan toteutus yhden kiinteistön osalta

Saine totesi, että asemakaava voidaan toteuttaa vain yhden kiinteistönkin osalta. Näin varmasti on, kuten Sainio sanoi. Asemakaavalla ei kuitenkaan saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa toisille kiinteistönomistajille. Kunta tai valtio saa lunastaa yksittäisen maanomistajan tarpeisiin lunastettavan maanomistajan ja oikeudenhaltijan ”vuokralainen” luvalla. Riidattomassa tilanteessa asemakaavan toteutus on siis yhden kiinteistön osalta mahdollista. Riitaisessa tilanteessa tämä ei ole mahdollista.

10. Liittymän laillisuus ja sijainti

Saine kertoi, että ELY-keskuksen näkökulmasta asunnoille tulee olla laillinen liittymä ja kulkuyhteys. Tonttiliittymä ei voi lainsäädännön puitteissa olla näin lähellä liikenneympyrää. Minkä lain ja lakipykälän perusteella liittymä olisi liian lähellä liikenneympyrää ja mikä on laissa ilmoitettu metrimäärä? Pelkästään ELY:n näkökulma ei

ole riittävä. Liittymä tulee säilyttää ja osoittaa se asemakaavassa. Liittymä ei ole liian lähellä liikenneympyrää.

ELY täydensi muistiota seuraavasti sähköpostilla

Hei vaan osaltani pieni täydennys.

"Päivi Hautaniemi ELY-keskuksen liikennevastuualueelta kertoi, että Valtatien ja Ouluntien risteysalueen LT-aluetta ei tarvita tienpidossa, ja määrääalan osoittaminen asuinkäyttöön sopii ELY-keskukselle. Hautaniemi kertoi, ~~että valtakunnalliseen liikenneverkkoon kuuluville kantateille ei sallita tonttiliittymiä~~ suhtautuminen puheenaolevaan maantien tonttiliittymään on kielteinen ja että kiellon perusteena on liikenneturvallisuus. Maanteillä jokainen liittymä on turvallisuusriski. Hautaniemi kertoi, että erityisesti asemakaava-alueella ei suosita suoria tonttiliittymiä maanteiltä, vaan tonttiliittymät tulee järjestää kaavateiden kautta. Lisäksi kantatie 58 on osa päätieverkkoa ja suhtautuminen tonttiliittymiin on lähtökohtaisesti kielteinen."

Ystävällisin terveisin

Päivi Hautaniemi
Liikennejärjestelmävastaava
Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
puh 040 571 6067

Tulkitsen niin, että ELY on lieventänyt kantaansa liittymän poistoon. Jälkikäteen tehtyä täsmennystä on hieman haasteellinen tulkita, joten laitoin sen suorana lainauksena.

11. Päätösten teko asemakaavaesityksestä

Korjaan, että olisin sanonut: Paananen ei usko, että kaavaehdotus etenee päätöksenteossa tai menestyy oikeudessa. Sanoin, että todennäköisesti asemakaavaesitys ei menesty Haapajärven kaupungin päätöksenteossa ja mahdollisessa oikeudenkäynnissä.

12. Vaatimus

Vaatimus: asemakaavaesitys tulee hylätä.

13. Puheenvuorojen käyttö

Kaikkiin vastapuolen kommentteihin en ehtinyt ottaa kantaa, kun heitä oli yllättäen seitsemän vastapuolella ja minä olin yksin. Enkä ollut varautunut näin kovaan vastustukseen, koska oletin vain ELY:n vaativan liittymän poistoa. Puheenvuoro siirtyi välillä heidän puhujalta toiselle nopeasti. Sama puhuja saattoi esittää useita kannanottaja eri asiaan samassa puheenvuorossa. Jokin heidän kannanotto jäi siksi vähemmälle huomiolleni ja olen nyt joutunut tekemään joitakin täsmennyksiä ja lisäyksiä. Seurakunnan edustajan ilmoitettiin jääneen pois. Puheenvuorojani ei tahallisesti yritetty estää. Keskustelu oli asiallista ja hyvää.

14. Asiakirjat

Mikäli ELY-keskus, tekninen lautakunta tai Lukkaroinen arkkitehdit Oy esittää ennen Haapajärven kaupungin päätöksentekoa uusia asioita, ne pyydetään lähettämään ajoissa Auvo Paanasen ja Suorsat/Brander tarkastettavaksi ja kommentoitavaksi.

15. Vastuunrajoituslauseke

Vastuunrajoituslauseke: En vastaa esityksen mahdollisista puutteista tai virheistä. Asiaan osallisia on paljon. Näkemykset ja tulkinnat voivat poiketa huomattavasti toisistaan. Asia on laaja eri seikkoineen. Asemakaavat ovat usein riitaisia. Eri oikeusasteissa tuomiot voivat muuttua.

16. Lopuksi

Lopuksi. Vastapuolelta todettiin, että muistion tarkistavat vain ne henkilöt, jotka osallistuivat keskusteluun. Minulla oli velvollisuus antaa muistionne Branderien ja Suorsienkin nähtäväksi ja kommentoitavaksi. En sitä voi salata asianosaisilta tai estää kommentointia. Suomessa lienee sananvapaus. Olen antanut myös lähetettävät asiakirjani heille tarkistettavaksi ja/tai keskustellut asioista puhelimitse heidän kanssaan.

Ystävällisin terveisin
Auvo Paananen (KTM)

Helsingissä 10.12.2020

OULUNTIE LT-ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

VIRANOMAIKNEUVOTTELU 1

Aika: tiistai 8.6.2021, kello 12:00-12:30

Paikka: Teams-etäkokous

Osallistujat:

Vesa Savolainen	Haapajärven kaupunki
Juha Uusivirta	Haapajärven kaupunki
Taina Törmikoski	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
Elina Saine	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
Päivi Hautaniemi	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
Satu Fors	Lukkaroinen Arkkitehdit Oy

1 Kokouksen avaus ja osanottajien toteaminen

Kokous on maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu, ja siitä laaditaan muistio. Kokouksen puheenjohtajaksi valittiin Taina Törmikoski ja sihteeriksi Satu Fors. Todettiin, että kaavamuutoksen sisällön kannalta keskeiset viranomaiset ovat läsnä.

2 Kaupungin puheenvuoro

Vesa Savolainen kertoi asemakaavan muutoksen tilanteesta. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 3 kertaa ja kaavaehdotus on viety hyväksymiskäsittelyyn. Hyväksymiskäsittelyn yhteydessä kaupunginvaltuusto palautti kaavamuutoksen valmisteluun ja ohjeisti päätöksessään kaavaehdotuksen sisältöä.

Vesa Savolainen kertoi, että kaavan laadinnan aikana on etsitty aktiivisesti erilaisia ratkaisuja, mutta yhteistä näkemystä ei ole löytynyt. Uusi kaavaehdotus n:o 4 on valmisteltu kaupunginvaltuuston päätöksen pohjalta.

3 Kaavaehdotuksen esittely

Satu Fors esitteli alustavan kaavaehdotuksen n:o 4. Kaavaehdotus pohjautuu Haapajärven kaupunginvaltuuston päätökseen 1.3.2021 § 14. Päätöksessä asemakaavaehdotus palautettiin valmisteltavaksi niin, että vanha liittymä säilyy. Päätöksen mukaan tontti voidaan muodostaa näin ja samalla turvataan naapuritonttien omistajien ja haltijoiden tasapuoliset oikeudet.

Alustavassa kaavaehdotuksessa n:o 4 korttelin 63 tontille 4 ja uudelle tontille 17 on osoitettu liittymä Ouluntieltä. Orsikujan katualueen raja on ajantasakaavan mukainen.

4 Viranomaisten puheenvuoro

Päivi Hautaniemi ELY-keskuksen liikennevastuualueelta kertoi, että ELY-keskus ei tule hyväksymään liikenneympyrän läheisyydessä olevaa tonttiliittymää Ouluntieltä liikenneturvallisuussyistä johtuen.

Taina Törmikoski kertoi, että ELY-keskuksen kanta perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä määriteltyihin asemakaavan sisältövaatimuksiin, joiden mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Kokouksessa esitelty kaavaehdotus n:o 4 on MRL:n mukaisten asemakaavan sisältövaatimusten vastainen, eikä ELY-keskus hyväksy asemakaavaehdotusta.

5 Jatkoimenpiteet

Tämän viranomaisneuvottelun muistio viedään Haapajärven teknisen lautakunnan tiedoksi 22.6.2021 pidettävään kokoukseen.

Keskusteltiin kaavaprosessin jatkamisen eri vaihtoehtoista ja todettiin, että kaavaprosessia voidaan joko jatkaa, tai kaavaprosessi voidaan keskeyttää kaupungin päätöksellä. Taina Törmikoski muistutti, että jos kaavaprosessi päätetään keskeyttää, tulee päätöksestä lähettää tieto ELY-keskuksen kirjaamoon. Mikäli kaavaprosessia jatketaan, ELY-keskus antaa lausuntonsa kaavaehdotuksesta n:o 4 ja edellyttää uuden viranomaisneuvottelun järjestämistä ennen kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä.

6 Muut asiat

Ei muita asioita.

7 Kokouksen päättäminen

Taina Törmikoski päätti kokouksen klo 12:30.

Muistio on lähetetty kokouksen osallistujille tarkistettavaksi, ja heillä on ollut mahdollisuus kommentoida muistion sisältöä.

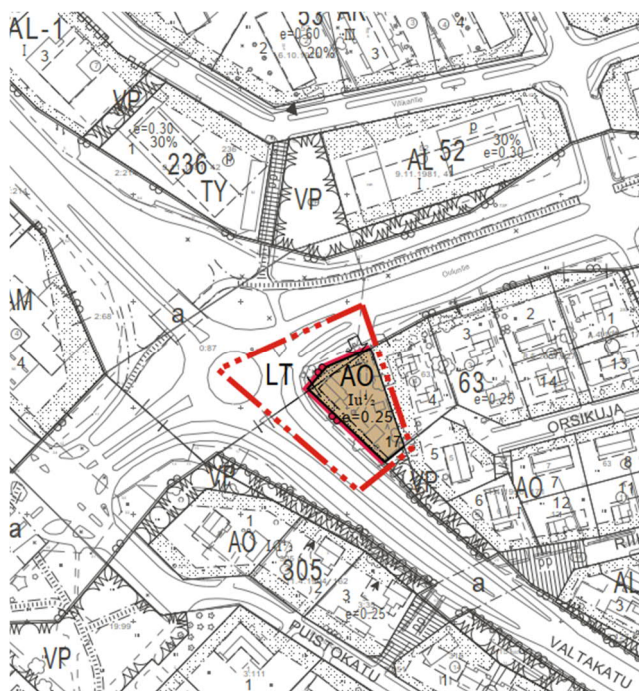
Muistion vakuudeksi,



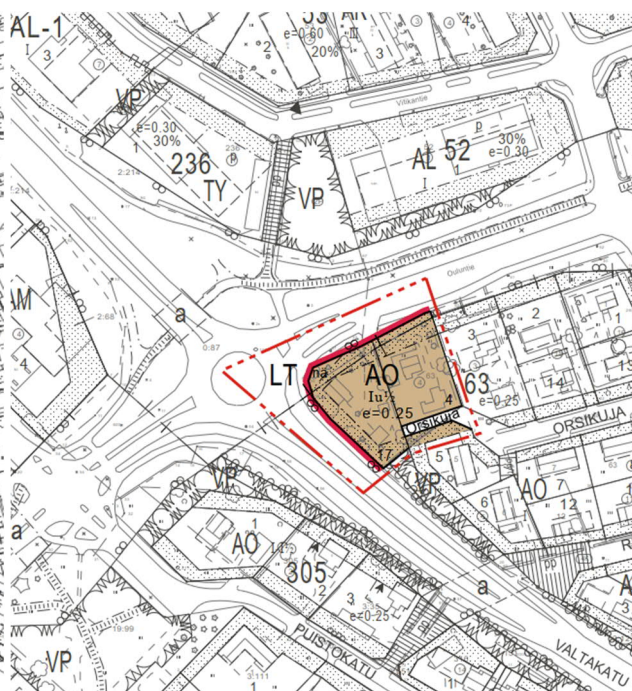
Satu Fors

OULUNTIE LT-ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

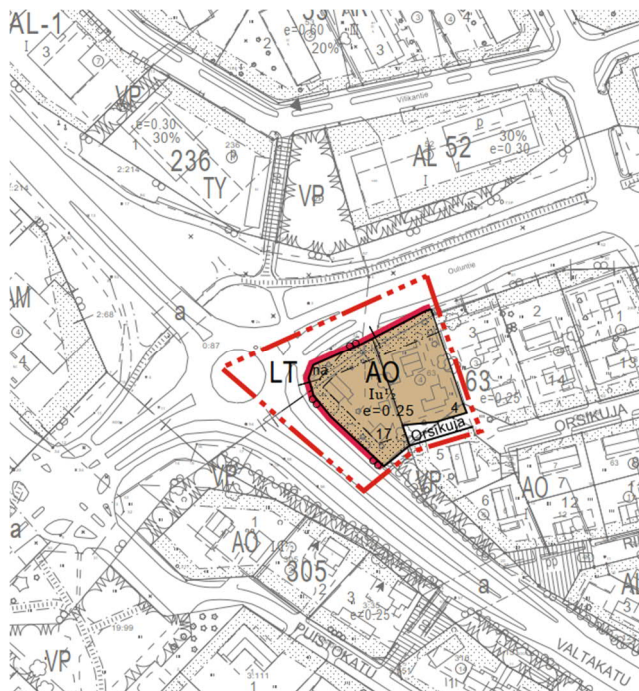
KAAVASTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET



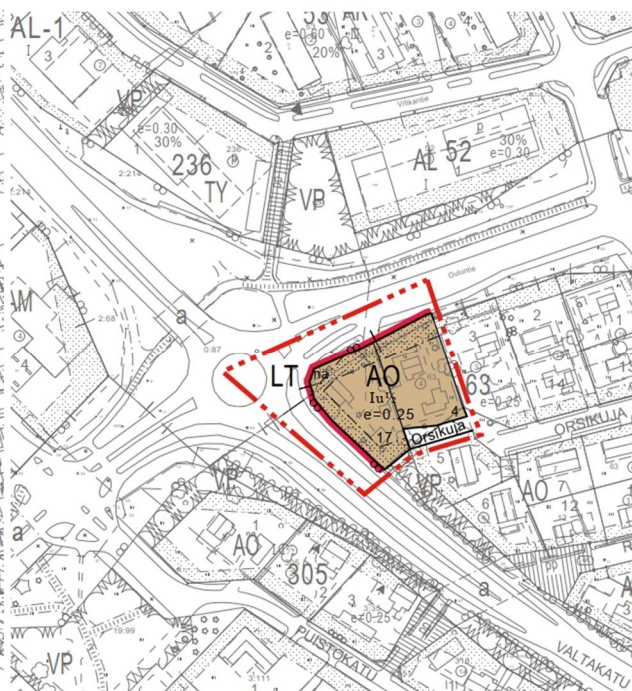
Kaavaluonnos



Kaavaehdotus n:o 1



Kaavaehdotus n:o 2



Kaavaehdotus n:o 3

SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO	2
2	KAVALUONNOS	2
2.1	Lausunnot	2
2.1.1	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, 20.1.2020	2
2.1.2	Peruspalvelukuntayhtymä Selänne, 20.1.2020	2
2.1.3	Elenia, 17.1.2020	3
2.2	Mielipiteet.....	3
3	KAVAEHDOTUS I	3
3.1	Lausunnot	3
3.1.1	Pohjois-Pohjanmaan museo, 25.4.2020	3
3.1.2	Jokilaaksojen pelastuslaitos, 6.3.2020	4
3.2	Muistutukset.....	4
3.2.1	Kuolinpesä, 11.4.2020.....	4
3.2.2	Henkilöt 1 ja 2, 11.4.2020.....	5
3.2.3	Henkilö 2, 26.2.2020	9
3.2.4	Henkilöt 3, 4, 5 ja 6, 9.4.2020.....	10
3.2.5	Orsikujan ja Ouluntie 2 asukkaat (10 nimeä), 26.2.2020 ja 12.3.2020	11
4	KAVAEHDOTUS II	12
4.1	Lausunnot	12
4.2	Muistutukset.....	12
4.2.1	Kuolinpesä, 11.4.2020.....	12
4.2.2	Henkilöt 1, 2, 3 ja 4, 29.7.2020.....	13
5	KAVAEHDOTUS III	16
5.1	Lausunnot	16
5.2	Mielipiteet.....	16
5.2.1	Orsikujan asukkaat, 22.1.2021	16
5.2.2	Henkilöt 1, 2, 3 ja 4, 22.1.2021.....	16
6	KAVAEHDOTUS IV	21
6.1	Lausunnot	21
6.2	Muistutukset.....	21

1 JOHDANTO

Ouluntien LT-alueen kaavamuutosprosessi on ollut monimuotoinen, ja kaavaehdotus on ollut useita kertoja nähtävillä. Aikaisemmissa kaavaprosessin vaiheissa (kaavaluonnos, kaavaehdotukset 1, 2 ja 3) kaavasta saatu palaute ja kaavoittajan vastineet on kirjattu kaavaselostuksen 4. lukuun. Viimeisimpään kaavaehdotukseen n:o 4 palaute ja vastineet on koottu tähän erilliseen liitteeseen, jotta osallisten ja päättäjien olisi helpompi perehtyä prosessin aikana käytyyn keskusteluun. Palaute ja vastineet on poistettu kaavaselostuksesta, jossa viitataan nyt tähän erilliseen liitteeseen.

2 KAAVALUONNOS

Ouluntien LT-alueen asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 20.12.2019-21.1.2020 välisen ajan. Nähtävilläolon aikana saatiin lausuntoja 3 kpl, mielipiteitä ei esitetty.

2.1 Lausunnot

Jokilaaksojen pelastuslaitos, Haapajärven yrityspalvelut ja Museovirasto ilmoittivat, ettei heillä ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

2.1.1 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, 20.1.2020

”Kaavaluonnos on ollut nähtävänä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen eri vastuualueilla ja yksiköissä ja siitä on annettu seuraavaa palautetta:

Liikenne ja infrastruktuuri-vastuualue:

Asemakaavassa esitettyä liittymää kantatielle 58 ei sallita, eli kulku tontilla täytyy järjestää kadun kautta. Tontin kohdalla LT-alueen raja tulee osoittaa nykyisten kiinteistörajojen mukaisesti, jotta esimerkiksi kevyen liikenteen väylän talvihoidolle on riittävästi tilaa. Meluselvitys todennäköisesti arvioi liikenteen aiheuttaman melun hieman pienemmäksi kuin mitä liikennemelu todellisuudessa on, koska kyse on risteysalueesta, jossa autot jarruttavat ja kiihdyttävät. Mahdollinen melusuojaus on kiinteistönomistajan tai kaupungin vastuulla.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole muuta huomauttamista asemakaavaluonnoksesta.”

Kaavoittajan vastine

Tontille kulku järjestetään Orsikujan kautta. Yleisen tien alueen raja muutetaan vastaamaan kiinteistörajaa, eli tiealueen rajaa. Näkemätarkastelussa osoitettu risteysalueen näkemäalue merkitään tontin puolelle omalla merkinnällään (nä). Melun torjunnasta on kerrottu kaavaselostuksen kohdassa 5.5 Ympäristön häiriötekijät.

2.1.2 Peruspalvelukuntayhtymä Selänne, 20.1.2020

”Olemme tutustuneet asemakaavan muutosehdotuksen asiapapereihin ja toteamme lausuntomme seuraavaa:

Kaavamuutos koskee yksittäistä kiinteistöä, joka sijaitsee Haapajärven keskustaajamassa Ouluntien ja Valtakadun kiertoliittymän itäkulmassa. Kiinteistön osalla sijaitsee olemassa oleva asuinrakennus sekä muutama piharakennus. Suunniteltu kaavamuutos ei toteutuessaan tuo muutosta nykytilanteeseen terveydellisten olosuhteiden osalta.

Tehtyjen melumallinnosten perusteella alue kuuluu liikennemelualueeseen, minkä takia rakentamisen tai suurempien julkisivuremonttien ym. suunnittelussa tulee jatkossa huomioida riittävällä tavalla melu-, värinähtöjen ehkäisy. Asemakaavaluonnoksen (päivätty 29.11.2019)

kaavamääräyksissä määrätään, että ”Melun osalta rakennusten sisällä tulee huolehtia siitä, että saavutetaan Valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/199) mukainen asuin-, potilas- ja majoitushuoneiden päivämelun ohjearvo 35 dBA ja yömelun ohjearvo 30 dBA.” Määräyksen ohjearvot ovat yhteneväiset asetuksessa 545/2015 (ns. asumisterveysasetus) määrättyihin sisämelun päivä- ja yöajan keskiäänitason toimenpiderajoihin (Päiväajan keskiäänitaso LAeq (klo 7-22) 35 dB ja Yöajan keskiäänitaso LAeq (klo 22-7) 30 dB.

Tiealueen läheisyyden takia on syytä huomioida myös pienhiukkas-/pölyhaittojen ehkäisy. Mahdollisen uudisrakentamisen yhteydessä tulee kiinnittää huomioida mm. korvausilman/tuloilman oton sijoittamiseen ja tuloilmansuodatukseen.

Kaavoittajan vastine

Lisätään kaavaselostukseen maininta pienhiukkas- ja pölyhaitoista vaikutusten arviointiin kohtaan 5.5 Ympäristön häiriötekijät.

2.1.3 Elenia, 17.1.2020

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

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

Kaavoittajan vastine

Kirjataan tiedoksi.

2.2 Mielenpitoet

Kaavaluonnoksesta ei esitetty mielenpitoita.

3 KAAVAEHDOTUS I

Ouluntien LT-alueen asemakaavamuutoksen ensimmäinen kaavaehdotus oli nähtävillä 9.3.-14.4.2020 välisen ajan. Nähtävilläolon aikana saatiin lausuntoja 2 kpl ja muistutuksia 5 kpl.

3.1 Lausunnot

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja peruspalvelukuntayhtymä Selänne ilmoittivat, ettei heillä ole huomautettavaa asemakaavamuutosehdotukseen.

3.1.1 Pohjois-Pohjanmaan museo, 25.4.2020

”Asemakaavan muutos kohdistuu yhteen pientalotonttiin, joka sijaitsee ajantasakaavassa tiealueella. Tontin käyttötarkoitus halutaan muuttaa mahdollistamaan asuinkäyttö. Asemakaavaluonnoksen suunnittelualueella sijaitsee yksi jälleenrakennuskaudella toteutettu pihapiiri rakennuksineen. Rakennuksilla ei katsota olevan erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Haapajärven Karpalosuo 4. kaupunginosan LT alue Valtakatu/Ouluntie korttelin 63 asemakaavan muutosehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.”

Kaavoittajan vastine

Kirjataan tiedoksi.

3.1.2 Jokilaaksojen pelastuslaitos, 6.3.2020

"Pelastuslain (397/2011) 11 §:n mukaan hälytysajoneuvoille tarkoitetut tiet on pidettävä ajokelpoisia ja esteettöminä. Lisäksi teiden tulee mahdollistaa pelastustoimen tehtävien hoito. Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaava-alueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla. Tämä tulee erityisesti ottaa huomioon suunniteltaessa katuja, joilla ei ole läpiajoa. Kaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa, että suunnittelun pistotien pään kääntöympyrän kääntösäde on riittävä myös raskaille pelastusajoneuvoille."

Kaavoittajan vastine

Kaavamuutosalue on rakennettua, vanhaa asemakaava-aluetta. Tontille 4 ja muodostettavalle tontille 17 kaavamuutoksessa jatkettavan Orsikujan päässä ei nykyiselläänkään ole kääntöympyrää, eikä sellaista ole paikalle mahdollista rakentaa ilman, että siitä aiheutuu haittaa alueen asukkaiden tonttien käytölle.

Pelastusajoneuvojen poistuminen tonteilta 4 ja 17 joudutaan hoitamaan peruuttamalla. Vaihtoehtoisesti pelastuskalusto voi käyttää tonttiin rajautuvia kevyen liikenteen väyliä hätätilanteissa.

3.2 Muistutukset

3.2.1 Kuolinpesä, 11.4.2020

"Alla esitetty asemakaavan muutosehdotus, jossa erillispientaloalueiden (AO) korttelin 63 tontti 17 muodostetaan muuttamalla tieliikennealuetta (LT) ja puistoaluetta (VP) erillispientaloalueiden korttelialueeksi. Tontille osoitetaan katuyhteys Orsikujan kautta ja tonttien 4 ja 17 kulkuyhteys Ouluntielle poistetaan.

Aloite asemakaavan muutoksesta liittää tonttialue takaisin erillispientaloalueiden kortteliin on käynnistetty allekirjoittaneiden maanomistajien tahdosta.

Mielipide-esitys asemakaavan muutoksesta

- 1) Kulkuyhteyden muuttaminen tontille 17 rakennettavan Orsikujan jatkeen kautta on hyvä, koska nykyinen tonttiliittymä Ouluntielle (Kantatie 58) on liikenneturvallisuuden kannalta vaarallinen. Liikenne Ouluntiella on kasvanut ja liikenneturvallisuuden kannalta siirretty liittymävaihtoehto on parannus nykyiseen.
- 2) Tonttiliittymän siirtämisellä Ouluntielle tontin 4 pohjoiskulmasta ei saavuteta merkittävää liikenneturvallisuuden parannusta. Nykyisessä 1993 voimaantulleessa asemakaavassa on tontille 4 Ouluntien kautta tuleva yhteys poistettu ja liittyminen on osoitettu Orsikujan kautta.
- 3) Liittymäyhteys Ouluntieltä tontille 17 on kuitenkin oltava mahdollinen, kunnes yhteys Orsikujan kautta on valmistunut.
- 4) Asemakaavamuutosehdotuksen perustana on lähtökohtaisesti ollut tontin 17 asuinrakennusten säilyminen ja niiden asumiskäyttö tulevaisuudessa. Tontin liittäminen erillispientalojen korttelialueeseen mahdollistaa tontilla olevien rakennusten peruskorjauksen, kun rakennukselle voidaan tarvittaessa hakea peruskorjaus- tai muutoslupaa. Rakennusten säilyminen asuinkelpoisina ja siisteinä tukee hyvin hoidettua taajamakuva."

Kaavoittajan vastine

Nykyinen liittymä Ouluntieltä voi säilyä käytössä Orsikujan jatkeen rakentamiseen saakka. Orsikujan jatkeen kautta mahdollistetaan tonttiliittymä myös tontille 4.

Lisätään kohtaan asemakaavan toteutus: Oleva tonttiliittymä voidaan poistaa käytöstä, vasta kun Orsikadun jatke on rakennettu.

Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan.

3.2.2 Henkilöt 1 ja 2, 11.4.2020

"Esitettyä asemakaavamuutosta ei hyväksytä. Tom Brander vastustaa kaavamuutosta. Sitä ei tule toteuttaa. Haitta olisi hänelle täysin kohtuuton. Hänen tonttinsa olisi Orsikujan jakamisen toteutuessa lähes käyttökelvoton, kun piha muuttuu kaduksi. Samalla kulkuyhteydet tontille heikkenisivät huomattavasti.

1. Kaavamuutoksen suunnittelun aloittaminen

1.1 Konsultin valinta, kustannukset ja avoimuuden periaate

Kaavamuutoksen aloituksesta tai muustakaan ei ilmene, millä perustella Lukkarinen Oy on valittu Haapajärven kaupungin kaavahankkeen konsultiksi. Kaavahankkeiden konsultoinnin hankinta on kilpailutettava Kuntaliiton ohjeiden mukaisesti. (Konsultin käyttö kaavoituksessa, kuntaliiton verkkojulkaisu, Ritva Laine, Ulla Hurmeranta 2008)

Kaavahankkeen konsultoinnin hintaa ei ole ilmoitettu, eikä myöskään koko hankeen hintaa (budjetti) ja kenelle kustannukset tulevat maksettaviksi. Se loukkaa avoimuuden periaatetta. Jotta yhdelle tontille saataisiin rakennusoikeus ja lunastusoikeuden poisto, pitäisi ryhtyä kallisiin kadunrakennustöihin ja kaavamuutokseen. Voi olettaa, että jo suunnitteluvaiheessa kunnalle (=kuntalaisille) ja erityisesti muille asiaan liittyville maanomistajille tulee huomattavia kustannuksia.

1.2 Asemakaavamuutosesitys pyrkii siirtämään asemakaavamuutoksen hakijan tontin 17 haittoja Branderin tontille 4

Ei ole oikein, että Branderin tontista osa tehtäisiin kaduksi kovilla kustannuksilla ja suurilla haittoilla, jotta kaavamuutoksen aloitteen tekijä itse välttyisi siltä mahdollisuudelta, että hänen oman tonttinsa osa voitaisiin joskus lunastaa kaduksi. Kaavamuutos toteuttaisi kaavamuutoshakijan tontin haittoja Branderin tontilla mm. lunastamalla osan siitä Orsikujan jatkeeksi.

"Naapuruussuhdelain velvollisuudet liittyvät muun muassa rakentamiseen sekä kiinteistön tai myös huoneiston käyttämiseen siten, että toimenpiteistä ei aiheudu haittaa lähellä asuvalle" (Matti Kaso, Kiinteistön kauppa ja omistaminen 2010, sivu 88). Tätä periaatetta tulee noudattaa.

Tom Branderin tontin osan lunastamiselle tai pakkolunastamiselle ei löydy laillista perustetta, eikä myöskään pakolliselle tilusvaihdolle. Mikäli näitä toimia yritettäisiin, on Branderia ensin kuultava.

2. Suomen hallituksen esitys maankäyttö- ja rakennuslaiksi ja lainsäädännön soveltaminen

2.1 Asemakaavan muutoksen toteutus ilman Orsikujan jatkamista

Mikään lainsäädäntö tai muu seikka ei edellytä Ouluntien ja Valtakadun risteysalueella sijaitsevalle tontille tai tonteille teiden ja katujen muutoksia. Tieliikennealue (LT) voidaan muuttaa asemakaavassa korttelialueeksi (AO) jatkamatta Orsikujaa. Kaavasuunnitelman tavoitehan on muuttaa tieliikennealue korttelialueeksi, jolloin valtion lunastusoikeus poistuisi. (Katso myös kohta 2, Tiivistelmä 2.2, Asemakaava sivu 6, kaavasuunnitelma Lukkaroinen arkkitehdit Oy).

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171§:n mukaisesti vaihtoehtona tieliikennealueen (LT) muuttamiselle korttelialueeksi (AO) Haapajärven kaupunki voi erityisistä syistä poiketa maankäyttö- ja

rakennuslaissa esitetyistä lunastus- ja rakennusoikeudesta, ellei sille ole laissa säädettyä esitettyä (katso myös 173§). Haapajärven kaupunki voi siis poistaa lunastusoikeuden ja myöntää rakennusluvan tontille numero 17 ilman Orsikujan jatkamista ja nykyistä liittymää muuttamatta. Nykyinen voimassa oleva asemakaavahan on muilta osin ajantasainen Lukkaroinen arkkitehdit Oy:n mukaan. (4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve sivu 18, Lukkaroinen Arkkitehdit Oy).

Molempien vaihtoehtojen vaikutukset hakijalle ovat kohtuullisen samat. Kustannukset ja haitat olisivat kuitenkin Haapajärven kaupungin poistaessa lunastusoikeuden ja myöntäessä rakennusluvan tontille 17 huomattavasti vähäisemmät kaikille osapuolille, kuin ne ovat asemakaavasuunnitelmassa, jossa Orsikujaa jatkettaisiin ja nykyinen liittymä valtatielle poistuisi. Asemakaavamuutoksen hakijan tavoite toteutuisi myös tällä tavalla.

ELY- keskuksella ei ole riittäviä perusteita pyrkiä muuttamaan nykyisiä kulkuyhteyksiä tonteilta 4 ja 17 kulkemaan Orsikujan kautta. Nykyisen valtatie liittymän osalta tonteilta 17 ja 4 ei ole tiedossa onnettomuuksia. Liittymä on ollut olemassa jo kymmeniä vuosia. Liikenneympyrän läheisyydessä ajoneuvojen nopeudet ovat pakostakin erittäin matalia ja se pienentää riskejä. Näkyvyshaittoja liittymäalueella ei ole, todetaan myös asemakaavamuutosesityksessä. Tonttien 4 ja 17 valtatielle tuloliittymän läheisyydessä sijaitsevan liikenneympyrän läpi menee jalan- ja pyörällä kulkevien suojatie. Siinäkin ei ole tiedossa liikenneonnettomuuksia. Tarvittaessa ELY- keskukselta voisi pyytää uudelleen arvioinnin ja uuden lausunnon kulkuyhteyksiin

Mikäli Orsikujaa jatkettaisiin, tonteilta 4 ja 17 olisi tultava nopeudeltaan monikertaiseen liikenteeseen verrattuna nykytilaan. Erityisesti tämä kasvattaisi riskejä talviolosuhteissa, jossa suuremmilla nopeuksilla ajoneuvojen jarrutusmatkat monikertaistuvat. Nykyisen valtatielle tuloliittymän paikkaa puoltaa myös se, että valtatielläkin ajavien valppaus kasvaa risteysaluetta lähestyessä. Nykytilan säilyttämistä puoltaa myös se seikka, että Orsikujan kautta tonttien 4 ja 17 matka Haapajärven keskustaan moninkertaistuisi matkan ja ajan kannalta. Sekin on kohtuuton haitta. Kaavoituksen tarkoitus ei ole vaikeuttaa asukkaiden elämää ja liikkumista..

2.2 Suomen hallituksen esitys maankäyttö- ja rakennuslaiksi (tavoite välttää kaavamuutoksia)

Hallituksen esityksiä laiksi käytetään oikeuslähteenä, kuinka lakeja tulisi tulkita ja soveltaa.

”Nykyisin tämän tyyppisiä kysymyksiä ratkaistaan usein yksittäisillä maankäyttö- ja rakennuslain 171 § mukaisilla poikkeamisilla, koska halutaan välttää kaavaprosessiin ryhtyminen”. (Hallituksen esitys maankäyttö- ja rakennuslaiksi HE 251/ 2016 kohta 2.3.13). Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että muutosten lähtökohtana tulisi tässä tilanteessa kaavamuutoksen sijaan olla poikkeusluvan myöntäminen rakentamiselle ja lunastusoikeuden poisto. Kaavamuutokset ovat kalliita, hitaita ja usein myös haittoja aiheuttavia.

Alla on suora lainaus maankäyttö- ja rakennuslaista 171§.

171 § 1 mom. (18.3.2016/196)

”Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.” Ellei ole 171§: ssä esitettyjä esteitä.

Edellä esitetyn, erityisesti HE 251/ 2016 kohta 2.3.13 ja maankäyttö- ja rakennuslain 171 § perusteella, olisi ensin kaavamuutoshakijan, sitten kunnan ja konsultin, tullut selvittää ja ehdottaa muut mahdollisuudet kuin kaavamuutos ja kadun jatkaminen. Kunta voisi esimerkiksi myöntää tontille poikkeusluvan rakentaa ja kieltää lunastusoikeuden tonttiin (MR 171§). Ehdotettu kaavamuutos aiheuttaisi kohtuutonta haittaa naapuruston maanomistajille ja

haapajärvisille. Haittaa aiheutuisi kustannuksina ja pidentyneenä matkana Haapajärven keskusta myös kaavamuutoksen hakijalle itselleen.

3. Asemakaavasuunnitelman ristiriita

Olisi syytä selvittää, mikä on tilanne. Tontille numero 17 haetaan rakennuslupaa asemakaavamuutosesityksellä. Ilmoitetaan, että alueelle ei ole mahdollista myöntää rakennuslupaa ja kuitenkin alue ei ole rakennuskiellossa. Asemakaavasuunnitelmassa lukee seuraavaa:

"Nykyinen kaava antaa mahdollisuuden lunastaa tontti tiealueeksi eikä mahdollista rakennusluvan myöntämistä" (Lukkaroinen Arkkitehdit Oy sivu 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma).

Toisaalla todetaan kuitenkin: "Alue ei ole rakennuskiellossa" (Lukkaroinen arkkitehdit Oy sivu 17/26).

4. Muutosehdotuksia

Kaikki mitä on edellä esitetty perustuu Tom Branderille annettuihin asiakirjoihin, joita Lukkaroinen arkkitehdit Oy on laatinut. Hankkeen vetäjille ja suunnittelijoille kiitos, että kuullaan myös niitä, joita asemakaavahanke koskee. Hanke on esitelty Lukkaroinen Arkkitehdit Oy:n toimesta laajahkosti, jotta osapuolet voivat ottaa kantaa. Asemakaava-asia tulee sopia osapuolten kesken lakeja noudattaen niin, että Orsikuja ei tarvitse jatkaa ja kulkuyhteydet valtaosin säilyvät entisellään.

Mahdollisuuksia:

A. Haapajärven kaupunki poistaa erityisistä syistä asemakaavamuutoksen hakijan tonttiin kohdistuvan lunastusoikeuden ja mahdollisen rakennuskiellon, jos sellainen on olemassa. Orsikuja ei myöskään jatketa. Voimassa oleva asemakaava säilyy muilta osin. Koska "asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa asemakaavamuutoksella tontin 17 asuinkäyttö myös tulevaisuudessa" (Asemakaavan suunnittelun tarve sivu 18 Lukkaroinen Arkkitehdit Oy).

B. Lukkaroinen arkkitehdit muuttaa suunnitelmaansa siten, että poistaa tieliikennealueen (LT) ja muuttaa alueen korttelialueeksi (AO) niin, että Orsikuja ei jatketa. Kulkuyhteydet säilyvät nykyisellään. Eikä aiheuteta muuta haittaa Branderille. Lainsäädännöstä ei löydy perusteita jatkaa Orsikuja. Perusteita löytyy olla jatkamatta Orsikuja, kuten edelläkin on esitetty. Tarvittaessa ELY-keskukselta voisi pyytää uudelleen arvioinnin ja uuden lausunnon kulkuyhteyksiin.

C. Edellä mainittujen yhdistelmä niin, että Orsikuja ei jatketa, kulkuyhteydet säilyvät nykyisellään, eikä aiheuteta muuta haittaa Branderille.

D. Jokin muu vaihtoehto niin, että Orsikuja ei jatketa ja ei aiheuteta haittaa Branderille.

Vaatimus myös edellä esitetyille mahdollisuuksille ja muille vaihtoehdoille on, että mikäli Branderille aiheutetaan haittoja, asemakaavamuutoksesta ja muista vaihtoehdoista tulee täysin luopua.

5. Asemakaavan tavoite (maankäyttö- ja rakennuslaki)

Asemakaavan tulee luoda turvallinen, terveellinen, viihtyisä ympäristö ja hyvät edellytykset palvelujen saatavuudelle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Asemakaavalla ei myöskään saa aiheuttaa kenellekään maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle kohtuutonta haittaa. Asemakaavan haitat tulee välttää aina, kun se on mahdollista. (maankäyttö- ja rakennuslaki 7 L 54§). Kaikilla maanomistajilla ja oikeudenhaltijoilla on oikeus asettaa vaatimuksia asemakaavalle. Ei vain asemakaavamuutoksen hakijalla tai viranomaisilla.

6. Vastuunrajoituslauseke

Maankäyttö, rakennus ja kaava-asiat ovat monimutkaisia, laajavaikutteisia ja usein myös riitaisia. Kaavan suunnitteluun osallistuvat yleensä useat tahot. Kaavat ovat alttiita myös virheille. Näkemyksiä voi olla useita ja niitä käsitellään tarvittaessa monissa oikeustuomioasteissa niin, että tuomio voi muuttua matkalla. En vastaa millään lailla tämän asiakirjan mahdollisista puutteista tai virheistä. Auvo Paananen (ekonomi)

7. Lopuksi

Mahdollisessa oikeudenkäynnissä Paanasen palkkio tullaan vaatimaan vastapuolen maksettavaksi. Kaikista haitoista ja muista kuluista, jos niitä ilmenee, tullaan vaatimaan täysi korvaus, vaikka asia ei etenisikään oikeuteen asti. Ne vaaditaan myös mahdollisessa oikeudenkäynnissä.”

Kaavoittajan vastine

Kaavanlaatija on Haapajärven kaupungin puitesopimuskumppani ja puitesopimukset on kilpailutettu viimeksi vuonna 2018. Kaavamuutos on tullut vireille Haapajärven teknisen lautakunnan päätöksellä 10.10.2019 § 81, jossa kerrotaan kaavamuutoksen hakijan maksavan kaavamuutuskustannukset.

Rakennuskiellolla tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n mukaista rakennuskieltoa, jolla voidaan estää uuden rakennuksen rakentaminen kaavan toteuttamisen ajoittamissyistä.

Haapajärven kaupungilla on kaavoitusmonopoli, eli kaupungilla on oikeus päättää maankäytöstään asemakaavalla. Kaavoitus on aina poikkeuslupaprosessia parempi ratkaisu. Kaavoituksessa suunniteltavana oleva asia tutkitaan ja perustellaan huolellisesti ja osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan suunnitteluun. Asemakaavan ratkaisu on pitkäikäinen, kun taas poikkeamispäätös on voimassa vain määräajan (enintään 2 vuotta).

Asemakaavamuutoksen yhteydessä ei haeta rakennuslupaa, vaan mahdollistetaan sen hakeneminen tulevaisuudessa, jos kiinteistöä esimerkiksi korjataan. Nykyisellään kiinteistölle ei voida myöntää rakennus- tai muutoslupaa, koska se sijaitsee tieliikennealueella. Muodostettavan tontin 17 omistajalla on yhtäläinen oikeus pitää yllä ja kehittää omistamaansa tonttia ja sillä sijaitsevia rakennuksia. Nykyinen asemakaavatilanne hankaloittaa merkittävästi ko. tontilla sijaitsevien rakennusten kunnossapitoa ja aiheuttaa maanomistajalle epävarmuutta tontin tulevasta rakentamismahdollisuuksilta. Tontilla 17 sijaitsevat rakennukset on rakennettu 1950-luvulla, eikä alueella voimassa oleva, vuonna 1993 hyväksytty, asemakaava ole toteutunut. Haapajärven kaupunki pitää kohtuullisena, että rakennuksille osoitetaan asemakaavatontti ja rakennusoikeus, kuten sen naapureillakin on.

Korttelin 63 tontille 4 ja muodostettavalle tontille 17 on yhteinen tonttiliittymä kantatieltä (Ouluntie). Voimassa olevassa asemakaavassa, joka on hyväksytty vuonna 1993, ei ole osoitettu liittymää Ouluntieltä korttelin 63 tontille 4 (muistutuksen esittäjän tontti). Jo voimassa olevassa asemakaavassa tonttiliittymä tontille 4 on osoitettu Orsikujan kautta.

Asemakaavan suunnittelun yhteydessä on tutkittu eri vaihtoehtoja, joilla tonttiliittymä voitaisiin osoittaa muodostettavalle tontille 17. Tässä tilanteessa, kun liittymää Ouluntieltä ei voida osoittaa, ei löydetty muuta keinoa kuin jatkaa Orsikujaa tontin 4 kautta. Myös liikennesuunnittelijan näkemys näkemätarkastelua tehtäessä (Sitowise, 2019) tuki tätä ratkaisua. Kun liittymä Ouluntielle poistuu ja tonteille kulkeminen tapahtuu Orsikujan kautta, matka kohti Haapajärven keskustaan autoteitä pitkin pitenee noin 350 metriä, joka on vähäinen matka. Kevyen liikenteen reittejä pitkin matka pysyy saman mittaisena. Jotta tontti 4 säilyy mahdollisimman yhtenäisenä, siirretään Orsikujan jatke kulkemaan tontin 5 rajan myötäisesti.

Selvennykseksi, ettei kaavamuutosta hakeneen kiinteistön omistaja lunasta Orsikujan jatkeeksi osoitettua katualuetta, vaan Haapajärven kaupunki, jolla on velvollisuus järjestää jokaiselle tontille katuyhteys. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §: mukaan tonttijako on laadittava niin, että jokainen tontti rajoittuu katualueeseen. Vaihtoehtoisesti kulku tontille tulee järjestää tonttijaossa osoitettavana rasitteena enintään kahden tontin kautta (MRL 159 § ja MRA 37 §). Jos yhteys tontille 17 osoitetaan rasitteena tontin 4 kautta, kaupunki ei rakenna tai ylläpidä ajoyhteyttä, mutta katuna osoitettaessa kaupunki on velvollinen siihen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaan kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa yleisen alueen, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan tarpeisiin. Yleiseksi alueeksi katsotaan mm. katualue (MRL 83 §). Kaupungin lunastaessa katualue korvaukset määräytyvät Maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:n mukaisesti.

Ouluntie on kantatie, jota hallinnoi ELY-keskus. ELY-keskuksen kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa lausunnossa todetaan: ”Asemakaavassa esitettyä liittymää kantatielle 58 ei sallita, eli kulku tontille täytyy järjestää kadun kautta”. ELY-keskuksella on siis oikeus poistaa Ouluntien puolella sijaitseva liittymä, jolloin tonteille tulee järjestää tonttiliittymä kadun kautta. Orsikujan jatkeen kautta mahdollistetaan tonttiliittymä muodostettavan tontin 17 lisäksi tontille 4.

ELY-keskuksen perusteena Ouluntieltä olevan tonttiliittymän poistamisella on liikenneturvallisuus. Liikennejärjestelyjen selkeyden ja turvallisuuden vuoksi taajamissa tonttiliittymät pyritään järjestämään katujen kautta. Suoria liittymiä maanteille vältetään yleisestikin ja kyseessä oleva liittymä on lähellä Ouluntien ja Valtakadun kiertoliittymää.

Tonttiliittymä Ouluntieltä pysyy käytössä siihen asti, kunnes Haapajärven kaupunki toteuttaa kulkuyhteyden tonteille 4 ja 17 Orsikujan jatkeen kautta.

Muutokset asemakaavaan:

Tarkennetaan kaavaselostukseen: Kaavamuutoksesta aloitteen tehnyt maanomistaja maksaa kaavan laatimisesta korvattavat kustannukset (MRL 59 §).

Tarkennetaan kaavaselostukseen: Asemakaavan muutosaluetta ei ole asetettu rakennuskieltoon asemakaavan laatimisen ajaksi (MRL 58 §).

Kaavakartta: Siirretään Orsikujan jatke kulkemaan tontin 5 rajaa, jotta tontti 4 säilyy mahdollisimman yhtenäisenä.

3.2.3 Henkilö 2, 26.2.2020

”Liite uuden tien ja kaavan luomiseen

On yksityistielain 2 luku vastaista perustaa uutta tietä, koska siitä on huomattavaa haittaa muille kiinteistöille. Kiinteistölle, johon on suunnitelmana perustaa uusi tie, on jo käytössä oleva hyvä ja turvallinen tie/liittymä. Tiedossani ei ole yhtään onnettomuutta nykyisen liittymän kautta kuljettaessa. Nykyinen tie ja liittymä ovat olleet käytössä kymmeniä vuosia.

Lainsäädännön perusteella kulku jokaiselle kiinteistöllä on muodostettava mahdollisimman edullisesti ja tarkoituksenmukaisesti. Uusi kulkuyhteys ja tie tarkoittaisivat merkittäviä kustannuksia ja vaikeuttaisi kulkua myös sille kiinteistölle, johon nyt uutta tietä halutaan. Matka Haapajärven keskustaan jatkuisi lisäksi takia kyseiselle kiinteistölle noin kaksinkertaiseksi. Katson uuden tien rakentamisen laittomaksi.

Lainsäädännön perusteella on ensin hyödynnettävä olemassa oleva tiestö ennen uuden tien tekemistä. Nyt on valmis ja turvallinen tie jokaiselle kiinteistölle. Ei ole laillista perustetta minään lain perusteella tehdä muutoksia tiestöön. Liittymäalueella on hyvä näkyvyys joka

suuntaan. Jos jokin muutos halutaan tehdä, niin omasta puolestani esitän, että korkeintaan liittymän rumpun paikkaa voitaisiin siirtää, jos se katsotaan tarpeelliseksi.

On myös muistettava, että täysin vaaratonta tietä, katuja, tai liittymää ei ole olemassa, eikä tule.

Oikeusperiaatteena on myös huomattava, että jonkin yksittäisien henkilön tai viraston etu ei saa loukata laajemman joukon ihmisiä omaisuutta ja oikeuksia.

Laittamalla tämän liitteen mukaan Kalevi ja Terttu Suorsa hyväksyvät tämän lisätueksi uuden tien vastustamiseen.

Varaamme tarvittaessa oikeuden esittää lisäselvityksiä ja vaatimuksia.

Myös Tom Brander naapurikiinteistön omistajana on minulle suullisesti vastustanut uuden tien rakentamista. Asia voitte häneltä tarkistaa.

En vastaa mahdollisista puutteista ja virheistä.”

Kaavoittajan vastine

Asemakaava-alueella sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia, ei yksityistielakia. Asemakaava-alueella sijaitsevat kadut ovat kaupungin omistuksessa.

Ouluntie on kantatie, jota hallinnoi ELY-keskus. ELY-keskus on ilmoittanut, ettei se hyväksy liittymää Ouluntielle, jolloin tonteille tulee järjestää tonttiliittymä kadun kautta. Orsikujan jatkeen kautta mahdollistetaan tonttiliittymä muodostettavan tontin 17 lisäksi tontille 4. Liittymän siirtyessä Orsikujan jatkeen kautta matka kohti Haapajärven keskustaan autoteitä pitkin pitenee noin 350 metriä, joka on vähäinen matka.

Asemakaavan suunnittelun yhteydessä on tutkittu eri vaihtoehtoja, joilla tonttiliittymä voitaisiin osoittaa muodostettavalle tontille 17. Tässä tilanteessa, kun liittymää Ouluntieltä ei voida osoittaa, ei löydetty muuta keinoa kuin jatkaa Orsikujaa tontin 4 kautta.

Tonttiliittymä muodostettavalle tontille 17 voidaan muodostaa tontin 4 kautta asemakaavassa osoitettuna rasiitteena (MRL 159 §) tai katualueena. Joka tapauksessa, tulee kulku tontille järjestää kadun kautta. Jos yhteys tontille 17 osoitetaan rasiitteena tontin 4 kautta, kaupunki ei rakenna tai ylläpidä ajoyhteyttä, mutta katuna osoitettaessa kaupunki on velvollinen siihen. Kaupungin lunastaessa katualue korvaukset määräytyvät Maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:n mukaisesti.

Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan.

3.2.4 Henkilöt 3, 4, 5 ja 6, 9.4.2020

”Valitus Leppälän tontin kaavamuutoksesta

Tontin omistajalla on käsityksemme mukaan oikeus hakea kaavamuutosta omistamaansa tonttiin, (joka on merkitty tieliikennealueeksi?), mutta se ei saa tapahtua naapuritonttien omistajien kustannuksella, niin kuin tässä tapauksessa on tapahtunut, jolloin omalle tontille saadaan korkeampi myyntiarvo ja naapurien tonttien arvo laskee. Kaupungin virka- ja luottamusmiesten tulisi ottaa huomioon päätöstä tehdessä, missä ja millä paikalla kyseinen tontti sijaitsee. Tämä kyseinen tontti on aikoinen kaavoitettu LT-alueeksi, koska on arvioitu liikennemäärän kasvavan ja näin on käynyt ja todennäköisesti kasvu jatkuu edelleen.

Kasvavan liikenteen johdosta meluhaitat ovat lisääntyneet koko ajan, ja ovat jo nyt haitallisia. Myös raskas liikenne, joka aiheuttaa haittaa kiinteistölle, sekä sisätiloissa tärinää, että astiat

kilisee ja tippuu hyllyiltä. Vastustamme jyrkästi Ouluntieltä Leppälän perikunnan ja Tom Branderin tontille olevan liittymän poistoa.

Jos tämä nykyinen liittymä poistetaan se vaikeuttaisi esimerkiksi pelastuslaitoksen toimintaa, kun joudutaan kulkemaan pitempi matka Paltaaninkadun ja Orsikujan kautta kiertäen. Tämä ei olisi täysin turvallinen ratkaisu kapealla tiellä. Samalla naapuritonttien omistajien asumista häiriten. On aivan kohtuutonta ruveta rakentamaan tätä tien pätkää, josta aiheutuisi huomattavia kustannuksia sen rakentamiseen, ja täten aiheuttaisi huomattavia haittavaikutuksia asuamiseen naapuri tonttien asukkaille.

Rajanaapureiden tonttien koko pienenee ja jälleenmyynti arvo laskee. Liikenteen lisääntyminen Orsikujalla ja yksityissuojan katoaminen. Me allekirjoittaneet vastustamme koko tontin ja tiealueen kaavamuutosta. Meidän mielestä nykyinen käytäntö on täysin toimiva liittymän osalta, (eihän täysin turvallisia risteysiä ja liittymiä ole olemassakaan). Mitkä meidän oikeudet ovat???"

Kaavoittajan vastine

Ajantasakaavassa LT-alueen merkintä on vuonna 1993 ollut tarkalleen "Kauttakulku- tai sisääntulotie suoja ja näkemäalueineen". Tieliikennealueelle asemakaavassa sijoittuva tontti on luultavasti ajateltu näkemäalueeksi. Nykyisen kiertoliittymän näkemäalueetarkastelu on tehty vuonna 2019 (Sitowise), joka on huomioitu asemakaavan muutoksessa. Valtio on lunastanut omistukseensa ne osat asemakaavan tiealueesta, jotka tarvitaan tien ylläpitoon ja kehittämiseen. Asemakaavassa tiealue on laajempi kuin valtion omistuksessa oleva alue. Tietä hallinnoiva ELY-keskus ei vastusta asemakaavan tiealueen osan muuttamista AO-alueeksi.

Kuten muistutuksesta käy ilmi, liikenne Ouluntien ja Valtakadun alueella on vilkasta, ja vaikuttaa myös asuinkiinteistöjen viihtyvyyteen. Liikennemäärien kasvaessa liikenneturvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tontin 4 ja muodostettavan tontin 17 tonttiliittymän poistaminen Ouluntieltä parantaa liikenneturvallisuutta, kun risteysalueen välittömästä läheisyydestä poistuu risteävä liittymä.

Orsikujan jatke toimisi tontin 4 ja muodostettavan tontin 17 tonttiliittymänä. Tontin 4 tonttiliittymä siirtyisi myös Orsikujan puolelle. Kahdelle tontille tapahtuva ajoneuvoliikenne ei aiheuta merkittäviä liikennemääriä.

Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan

3.2.5 Orsikujan ja Ouluntie 2 asukkaat (10 nimeä), 26.2.2020 ja 12.3.2020

"Ilmoitus/valitus

Asia koskee Leppälän tontin kaavamuutos ehdotusta, jota me Orsikujan ja Ouluntie 2 tonttien omistajat ja haltijat vastustamme. Leppälän tontti on muutettu aikoinaan tieliikenne alueeksi, (jolla ei ole rakennusoikeutta) turvallisuussyistä oletun liikenteen kasvaessa. Nyt kun liikenne on kasvanut huomattavasta ja kasvaa edelleen, niin mielestämme siinä ei ole mitään syytä, miksi se pitäisi muuttaa asuintontiksi.

Liittymä, joka on Ouluntieltä näille Leppälän ja Branderin tontille toimivat aivan hyvin, koska tämä liittymä on niin lähellä risteysaluetta, että ajoneuvojen vauhti ei ehdi nousta vaarallisen suureksi.

Haittavaikutukset muun muassa Branderin ja Suorsan kiinteistöjen arvon aleneminen tonttien pieneneminen ja asukkaiden yksityissuojan väheneminen.

Mitä tulee Orsikujan jatkamiseen Suorsan ja Branderin tonttien läpi Leppälän tontille, sen uuden tien rakentamiseen. Me tonttien ja kiinteistöjen omistajat vastustamme myös tämän rakentamista, muun muassa liikenteen lisääntymisen ja yksityisyyden hättävää vaikutuksista.

Paheksomme sitä tapaa, millä asiaa on valmisteltu ja asia on pidetty salaisena, eikä meille ole kerrottu, jota suoranaisesti asia koskee. Edellytämme että jatkossa asian käsittelyn vaiheessa meille kerrotaan.”

Kaavoittajan vastine

Ajantasakaavassa LT-alueen merkintä on vuonna 1993 ollut tarkalleen ”Kauttakulku- tai si- sääntulotie suoja ja näkemäalueineen”. Tieliikennealueelle asemakaavassa sijoittuva tontti on luultavasti ajateltu näkemäalueeksi. Nykyisen kierto liittymän näkemäalue tarkastelu on tehty vuonna 2019 (Sitowise), joka on huomioitu asemakaavan muutoksessa. Valtio on lunastanut omistukseensa ne osat asemakaavan tiealueesta, jotka tarvitaan tien ylläpitoon ja kehittämiseen. Asemakaavassa tiealue on laajempi kuin valtion omistuksessa oleva alue. Tietä hallinnoiva ELY-keskus ei vastusta asemakaavan tiealueen osan muuttamista AO-alueeksi.

Muodostettavan tontin 17 omistajalla on yhtäläinen oikeus pitää yllä ja kehittää omistamaansa tonttia ja sillä sijaitsevia rakennuksia. Nykyinen asemakaavatilanne hankaloittaa merkittävästi ko. tontilla sijaitsevien rakennusten kunnossapitoa ja aiheuttaa maanomistajalle epävarmuutta tontin tulevista rakentamismahdollisuuksilta. Tontilla 17 sijaitsevat rakennukset on rakennettu 1950-luvulla, eikä alueella voimassa oleva, vuonna 1993 hyväksytty, asemakaava ole toteutunut. Haapajärven kaupunki pitää kohtuullisena, että rakennuksille osoitetaan asemakaavatontti ja rakennusoikeus, kuten sen naapureillakin on.

Kaavamuutoksen valmistelu on edennyt maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutusmenettelyä noudattaen. Kaavan vireilletulosta ja luonnoksen nähtävilläolosta on ilmoitettu 13.12.2019 kuulutuksessa, ja aineisto on ollut nähtävillä mielipiteen esittämistä varten 20.12.2019-21.1.2020. Ely-keskuksen antaman lausunnon perusteella kaavamuutosalueelta jouduttiin muuttamaan valmisteluvaiheen jälkeen, jolloin kaavamuutosalueeseen liitettiin mukaan korttelin 63 tontti 4 ja osa tonttia 5. Tässä vaiheessa maanomistajia on tiedotettu asiasta erikseen ja kaupungin ja maanomistajien välillä on järjestetty neuvottelu. Kaavoitusta voi seurata kaupungin ilmoitustaululta sekä nettisivuilta.

Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan.

4 KAAVAEHDOTUS II

Ouluntien LT-alueen asemakaavamuutoksen toinen kaavaehdotus oli nähtävillä 22.6.-3.8.2020 välisen ajan. Nähtävilläolon aikana saatiin muistutuksia 5 kpl, varsinaisia lausuntoja ei saatu.

4.1 Lausunnot

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo ja peruspalvelukuntayhtymä Sellaanne ilmoittivat, ettei heillä ole huomautettavaa asemakaavamuutosehdotukseen. Jokilaaksojen pelastuslaitos ilmoitti, ettei heillä ole lisättävää 6.3. annettuun lausuntoon. Myöhemmin saapui Haapajärven seurakunnan lausunto (25.8.2020), jossa todettiin, ettei seurakunnalla ole lausuttavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

4.2 Muistutukset

4.2.1 Kuolinpesä, 11.4.2020

”Alla esitetty asemakaavan muutosehdotus, jossa erillispientaloalueiden (AO) korttelin 63 tontti 17 muodostetaan muuttamalla tieliikennealuetta (LT) ja puistoaluetta (VP)

erillispientaloalueiden korttelialueeksi. Tontille osoitetaan katuyhteys Orsikujan kautta ja tonttien 4 ja 17 kulkuyhteys Ouluntielle poistetaan.

Aloite asemakaavan muutoksesta liittää tonttialue takaisin erillispientaloalueiden kortteliin on käynnistetty allekirjoittaneiden maanomistajien tahdosta.

Mielipide-esitys asemakaavan muutoksesta

- 1) Kulkuyhteyden muuttaminen tontille 17 rakennettavan Orsikujan jatkeen kautta on hyvä, koska nykyinen tonttiliittymä Ouluntielle (Kantatie 58) on liikenneturvallisuuden kannalta vaarallinen. Liikenne Ouluntielle on kasvanut ja liikenneturvallisuuden kannalta siirretty liittymävaihtoehto on parannus nykyiseen.
- 2) Tonttiliittymän siirtämisellä Ouluntielle tontin 4 pohjoiskulmasta ei saavuteta merkittävää liikenneturvallisuuden parannusta. Nykyisessä 1993 voimaantulleessa asemakaavassa on tontille 4 Ouluntien kautta tuleva yhteys poistettu ja liittyminen on osoitettu Orsikujan kautta.
- 3) Liittymäyhteys Ouluntieltä tontille 17 on kuitenkin oltava mahdollinen, kunnes yhteys Orsikujan kautta on valmistunut.
- 4) Asemakaavamuutosehdotuksen perustana on lähtökohtaisesti ollut tontin 17 asuinrakennusten säilyminen ja niiden asumiskäyttö tulevaisuudessa. Tontin liittäminen erillispientalojen korttelialueeseen mahdollistaa tontilla olevien rakennusten peruskorjauksen, kun rakennukselle voidaan tarvittaessa hakea peruskorjaus- tai muutoslupaa. Rakennusten säilyminen asuinkelpoisina ja siisteinä tukee hyvin hoidettua taajamakuva.

Kaavoittajan vastine

Kirjataan tiedoksi.

4.2.2 Henkilöt 1, 2, 3 ja 4, 29.7.2020

Johdanto

Se mitä Tom Brander on aikaisemmin vaatinut, on voimassa myös tähän Haapajärven kaupungin uusimpaan esitykseen. Mikään ei käytännössä ole muuttunut. Branderin piha ja yksityisyys tuhoutuvat, kun siitä tulisi katu. Samoin tapahtuisi myös Suorsille.

Valitukseen lisätään seuraavaa:

Haapajärven kaupungin teknisen lautakunnan menettely asian käsittelyssä

Kymmenen Orsikujan asukasta on allekirjoittanut vastustavansa asemakaavamuutosta ja Orsikujan jatkoa Suorsien, Paanasten ja Branderin lisäksi. Alueen asukkaista vain asemakaavamuutoksen hakija yksin kannattaa asemakaavamuutosta. Haitat muille kuin hakijalle ovat kohtuuttomat. Teknisen lautakunnan toiminta ja menettely eivät ole hyväksyttävää.

Suullisesti saamani tiedon mukaan tontti on ostettu edullisesti, kun alue on jo ollut tieliikennealuetta. Julkinen valta pyrkii nyt siis muuttamaan kaavaa niin, että hakijan tontin mahdolliset haitat kohdistuisivat muille alueen maanomistajille. Asemakaavamuutoksen hakija saisi perusteetonta etua, koska hyötyisi tietoisesti toisten maanomistajien kustannuksella.

Lunastusoikeus Branderin tontin osaan

Haapajärven kaupungilla tai kenelläkään ei ole lunastusoikeutta Tom Branderin tonttiin tai sen osaan, eikä myöskään Suorsien vuokratontin osaan. Kyseessä ei ole Haapajärven kaupungin tai muu yleinen tarve tai etu. Kyseessä on yksittäisen tontinomistajan tarve. Tämän osoittavat myös Peruspalvelukuntayhtymä Selänteen ja Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnot.

4.6.2 Peruspalvelukuntayhtymä Selänne, 20.1.2020: "Olemme tutustuneet asemakaavan muutosehdotuksen asiapapereihin ja toteamme lausuntonamme seuraavaa: Kaavamuutos koskee yksittäistä kiinteistöä, joka sijaitsee Haapajärven keskustaaajamassa Ouluntien ja Valta-kadun kiertoliittymän itäkulmassa."

4.8.1 Pohjois-Pohjanmaan museo 25.3.2020: "Asemakaavan muutos kohdistuu yhteen pienta-lotonttiin, joka sijaitsee ajantasakaavassa tiealueella."

On myös niin, että yleiselle edulle saatava hyöty on pienempi, kuin yksityisille maanomistajille aiheutettu haitta. Yleistä etua ei alueen maanomistajien (yli 10kpl) mielestä ole. Katso alla oleva lunastuslaki ja lue alueen maanomistajien vastalause, jonka he ovat allekirjoittaneet. He eivät mm. pidä nykyistä liittymää vaarallisena. He paheksuvat Branderille, Suorsille ja heille itselleen aiheutuvaa haittaa, jos asemakaavan muutos toteutuisi.

Suora lainaus (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977/603)

1 Luku 4§

"Lunastaa saadaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Lunastusta ei kuitenkaan saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla taikka jos lu-nastuksesta yksityiselle edulle koitua haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty." (<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1977/19770603>).

Liittymä

Nykyinen liittymä on vakiinnuttanut paikkansa kymmenien vuosien aikana, eikä siinä ole sattunut yhtään onnettomuutta, joten sitä ei tule poistaa, eikä se ole vaarallinen. Tielakeja voidaan analogisesti soveltaa, vaikka se ei päälaki olekaan ja Haapajärven kaupunki toisin väittää. Tie-lain mukaan vanhat tiet ja liittymät tulee hyödyntää ennen uusien rakentamista. Orsikujan alu-een asukkaat 10 kpl eivät pidä nykyistä liittymää vaarallisena.

Poikkeuslupa vai asemakaavamuutos?

Molemmilla saavutetaan lähes sama lopputulos. Poikkeuslupa rakentaa kuitenkin on voimassa ainoastaan kaksi vuotta. Poikkeusluvalla kunta voi myös kumota kaikki lunastusoikeudet. Tek-ninen lautakunta ei ole esittänyt lakia, jonka mukaan poikkeuslupaa ei voida myöntää. Hallitus on laatiessaan maankäyttö- ja rakennuslakia jopa suositellut poikkeuslupan käyttöä raskaan kaavamuutoksen sijaan. Asemakaavamuutos aiheuttaisi alueen asukkaille kohtuutonta haittaa.

Haapajärven kaupungin monopoliasema

Haapajärven kaupunki ilmoittaa kirjallisesti olevansa monopoliasemassa ja määräävänsä ase-makaava-alueella maankäytöstä. Ilmoitus loukkaa maanomistajien oikeuksia, jotka ovat kirja-tut perustuslakiinkin. Maanomistajilla on oltava maankäyttö- ja rakennuslain 1 luvun 6 §:n mu-kaan viranomaisen on kohdeltava asiakkaitaan tasapuolisesti, puolueettomasti ja suojattava oikeutettuja odotuksia. Kuntalain 85 §:n mukaan myös luottamustoimessa olevilla on virkavas-tuu. Asia tullaan varmasti ottamaan esiin mahdollisessa oikeudenkäynnissä. Monopoliaseman väärinkäytöstä löytyy oikeuskäytäntöä.

Lopuksi

Kunnanvaltuustolla on mielestämme edellytykset hylätä asemakaavahakemus.

Terttu Suorsa ja Kalevi Suorsa ilmoittavat olevansa tämän valituksen kanssa samaa mieltä oman valituksensa lisäksi.

Vastuunrajoituslauseke

Maankäyttö, rakennus ja kaava-asiat ovat monimutkaisia, laajavaikutteisia ja usein myös riitaisia. Kaavan suunnitteluun osallistuvat yleensä useat tahot. Kaavat ovat alttiita myös virheille. Näkemyksiä voi olla useita ja niitä käsitellään tarvittaessa monissa oikeustuomioasteissa niin, että tuomio voi muuttua matkalla. En vastaa millään lailla tämän asiakirjan mahdollisista puutteista tai virheistä.

Kaavoittajan vastine

Kunnat vastaavat maankäytön suunnittelusta alueellaan. Muilla tahoilla (esim. yksityiset maanomistajat tai viranomaistahot) ei ole oikeutta kaavoittaa kunnan alueita, eli kunnalla on niin kutsuttu kaavoitusmonopoli alueellaan. Asema- ja yleiskaavat hyväksyy kaupunginvaltuusto. Monopoliasema perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL 4§ ja 20§).

Asemakaavan suunnittelu toteutetaan niin, että ne ihmiset joihin asemakaava vaikuttaa saavat osallistua ilmaisemalla mielipiteensä nähtävillä olojen aikana (MRL 62§). Tämän kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa kaavamuutos koski vain muodostettavaa tonttia, mutta koska ELY-keskus ei hyväksynyt liittymän osoittamista Ouluntieltä, tuli kaavamuutokseen ottaa mukaan myös korttelin viereinen tontti 4. Tällöin kaupunki tiedotti maanomistajia asiasta ja pyysi jättämään lausunnon kaavasta.

Kaavaprosessissa on pyritty kaikkia osapuolia tyydyttävään ratkaisuun, mutta valitettavasti keskenään ristiriitaisia mielipiteitä ei voida aina huomioida. Katualue on kuitenkin pyritty muodostamaan niin, että siitä koituisi mahdollisimman pieni haitta alueen maanomistajille. Ristiriitatilanteessa Haapajärven kaupunki tekee päätöksen asemakaavan hyväksymisestä ja sisällystä. Kaavamuutosprosessi ja siihen liittyvä vuorovaikutus on tehty voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön mukaisesti.

Asemakaava-alueella maa-alueiden lunastus perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 13. lukuun. Maankäyttö- ja rakennuslain 94 §:n mukaan kunnalla on oikeus lunastaa asemakaavan mukainen katualue itselleen. Lunastus voidaan toteuttaa sen jälkeen, kun asemakaava on tullut voimaan.

Haapajärven kaupungilla on velvollisuus järjestää jokaiselle tontille tonttiliittymä (MRA 37§). Koska ELY-keskus vaatii käytössä olevan valtatieliittymän poistamista, on liittymä osoitettu Orsikujan jatkeen kautta. Jo voimassa olevasta ajantasakaavasta (hyväksytty 1993) käytössä oleva liittymä Ouluntieltä on poistettu, joten siihen verrattuna liittymän käyttöön ei tässä asemakaavassa tule muutosta.

Kaavoittaja korostaa edelleen, että nykyisiä tonttiliittymiä valtatielle ei voida merkitä asemakaavaan, vaan liikenne tonteille tulee järjestää muuta kautta. Nykyinen tonttiliittymä voi olla toistaiseksi käytössä, kunnes Orsikadun jatke on toteutettu.

Muistutuksen esittäjien mukaan Orsikujan jatkeen liikenteestä aiheutuisi merkittävää haittaa alueen muille asukkaille. Kaavoittajan näkemyksen mukaan yhden omakotitontin liikennetuotos on vähäinen, eikä siitä voida katsoa aiheutuvan merkittävää viihtyvyys- tai turvallisuushaittaa alueen asukkaille. Kuten kohdassa 3.1.5 on esitetty, kaupungilta saadun tiedon mukaan tontin 5 vuokra-ala ei ulotu muodostettavan Orsikujan jatkeen kohdalle. Vain tontti 4 pienee kadun muodostamisen takia 85 m².

Muistutuksessa huomautetaan, että liikennealueella sijaitseva tontti asuinrakennuksineen on aikoinaan ostettu edulliseen hintaan alueen voimassa olevan asemakaavatilanteen vuoksi, ja yksityinen maanomistaja hyötyy perusteettomasti vireillä olevasta asemakaavamuutoksesta. Kaavamuutosta hakenut maanomistaja ja Haapajärven kaupunki ovat sopineet, että maanomistaja maksaa asemakaavan muutoksen kustannukset, koska kaavamuutos koskee selkeästi yksityistä etua (MRL 59 §).

5 KAAVAEHDOTUS III

Ouluntien LT-alueen asemakaavamuutoksen kolmas kaavaehdotus oli nähtävillä 28.12.2020 – 29.1.2021 välisen ajan. Nähtävilläolon aikana saatiin muistutuksia 2 kpl, varsinaisia lausuntoja ei saatu.

5.1 Lausunnot

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo ja peruspalvelukuntayhtymä Sellaanne ilmoittivat, ettei heillä ole huomautettavaa asemakaavamuutosehdotukseen. Jokilaaksojen pelastuslaitos ilmoitti, ettei heillä ole lisättävää 6.3.2020 ja 22.6.2020 annettuihin lausuntoihin.

5.2 Mielipiteet

5.2.1 Orsikujan asukkaat, 22.1.2021

”Me Orsikujan varrella olevat asukkaat olemme keskustelleet Leppälän tontin asemakaavamuutoksesta ja olemme tulleet siihen päätökseen, että tämä kyseinen asemakaavamuutos täytyy ehdottomasti hylätä, koska se aiheuttaa naapuritontin omistajille/haltijoille kohtuutonta haittaa ja liikenteen lisäystä Orsikujalle, joka on myös katsottava haitalliseksi näin rauhallisella alueella. Yksityisyys menetetään. Molemmat tontit (Brander ja Suorsa) pienenevät huomattavasti. Ouluntiellä oleva liittymä, joka näille kahdelle tontille on (Leppälä ja Brander) pitää säilyttää, koska emme katso sen olevan vaarallinen. Liittymä on ollut siinä kymmeniä vuosia, ja tietojemme mukaan siinä ei ole sattunut onnettomuuksia.”

Kaavoittajan vastine

Asemakaavan muutos pienentää Suorsien tonttia yhteensä 177 m² ja Branderin tonttia 85 m². Niin kuin kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa on todettu, kaavamuutoksesta aiheutuu näille tonteille haittaa. Tonttien pienemisestä aiheutuvaa haittaa ei kuitenkaan ole arvioitu kohtuuttomaksi.

Yhden omakotitalotontin aiheuttama liikennemäärän lisäys Orsikujalla ei asiantuntija-arvion mukaan ole merkittävä tai haitallinen, eikä aiheuta haittaa rauhalliselle alueelle.

Ouluntien liittymää ei ole merkitty nykyiseen voimassa olevaan asemakaavaan, eikä sitä valitettavasti ole mahdollista merkitä myöskään uuteen asemakaavaan. Maanteistä vastaava viranomais on ELY-keskus, eikä ELY-keskus salli tonttiliittymän osoittamista maantielle näin lähellä liikenneympyrää. Arvion liittymän vaarallisuudesta ovat tehneet liikennesuunnittelun asiantuntijat, ja se perustuu koko Suomessa yleisesti käytössä oleviin yhtenäisiin suunnitteluperiaatteisiin.

Muistutus ei aiheuta muutoksia asemakaavaehdotukseen.

5.2.2 Henkilöt 1, 2, 3 ja 4, 22.1.2021

”Esitettyä asemakaavamuutosta ei hyväksytä. Tom Brander ja Suorsat vastustavat kaava muutosta. Sitä ei tule toteuttaa. Alta löytyvät perustelut.

Kohtuuttomuus

Haitta olisi Branderille ja Suorsille todella kohtuuton. He menettäisivät yksityisyytensä, kun pihalle tulisi katu. Lähelle Branderin etuovea tulisi katu ja lisäksi hänen matkansa keskustaan moninkertaistuisi.

Tom Brander ilmoittaa maksaneensa Leppälään verrattuna korkean hinnan tontistaan, koska Branderin tontissa ei ollut rasiitteita ja Leppälällä oli rasiitteena tieliikennealue (valtion ja

kunnan lunastusoikeus). Molemmat ostivat seurakunnan vuokratontin itselleen. Nyt yritetään siirtää Leppälän tontin haitat Branderin tontille ja pakkolunastaa Branderilta Orsikujaan jatkeala. Näin nostetaan Leppälän tontin ja talon arvoa ja lasketaan vastaavasti Branderin. Tällainen toiminta ei ole kunnalta hyväksyttävää.

Leppälän tontti on ollut myynnissä ja todennäköisesti taas menee myyntiin. Myyntiaikeisiin Leppälä ei vastannut 2020, kun otin asian esille asemakaavaneuvotteluissa.

Kaavoittajan tavoite

Lukkaroinen arkkitehdit on ilmoittanut asemakaava muutoksen tarpeeksi Asemakaavan selostuksessa yhden asunnon asumiskelpoisena pitämisen ja rakennusoikeuksien saamisen. Maantietalue ei mahdollista rakennusluvan myöntämistä tontille. Aloitteen muutoksen tarpeelle on tehnyt maanomistaja. Aloite kohdistuu pientalotonttiin. (Lukkaroinen Arkkitehdit Oy 29.11.2019, Asemakaavan selostus:1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus s.2, ja 4.1)

Kaavoittaja ei ole edes suostunut keskustelemaan muista vaihtoehtoista kuin asemaakaavasta, jossa Orsikujaa jatkettaisiin ja nykyinen liittymä poistettaisiin Branderilta ja Leppälältä. Kuten ehdotimme, kaavoittajan tavoite voitaisiin saavuttaa asemakaavamuutoksella, jossa Orsikuja ei jatkettaisi. Tieliikennealue poistettaisiin

Leppälän määrälta ja liittymän annettaisiin olla samassa paikassa, jossa se on ollut kymmeniä vuosia. Yksityistielainkin mukaan vanhat tiet (reitit) tulee hyödyntää ennen uusien rakentamista. Samoin tulee menetellä nytkin nykyisen liittymän hyödyntämisessä.

Vaihtoehtoisesti Haapajärven kaupunki voisi myöntää poikkeusluvan rakentaa, mikä on kaksi vuotta voimassa (Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §). Samalla kaupunki poistaisi tieliikennealueen, joka on Leppälän tontilla. Suomen hallitus on laatinut lakipykälän 171 siksi, että nyt ehdotetun kaltaisilta raskailta kaavamuutoksilta vällyttäisiin (HE 251/ 2016 kohta 2.3.13)

Kaavoittajan tavoite olisi ollut mahdollista saavuttaa tuottamatta haittaa naapurustolle ja edelleen se on todennäköisesti mahdollista.

Kunnan ja muun julkisyhteisön lunastusoikeus asemakaava-alueella

Haapajärven kaupungilla ei ole lunastusoikeus oikeutta Branderin tonttiin eikä Suorsien (oikeuden haltijat) vuokratonttiin ilman erityistä lupaa. Kysymyksessä ei ole Haapajärven kaupungin tarve, vaan kyseessä on Leppälän tarve.

Lukkaroinen arkkitehdit on ilmoittanut asemakaavamuutoksen tarpeeksi Asemakaavan selostuksessa yhden asunnon asumiskelpoisena pitämisen ja rakennusoikeuksien saamisen. Maantietalue ei nyt mahdollista rakennusluvan myöntämistä tontille. Aloitteen muutokselle on tehnyt maanomistaja. Aloite kohdistuu pientalotonttiin. (Lukkaroinen Arkkitehdit Oy 29.11.2019, Asemakaavan selostus:1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus s.2, ja 4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve s.18 ja kohdassa 4.4.1 todetaan asemakaavan vanhentuneen).

Sovellettava laki:

"Kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin." (Maankäyttö- ja rakennuslaki 13 Luku 96 §).

KKO:n 2016:7 ratkaisu tuoda kaupungin tarve esille jo asemakaavassa

Haapajärven kaupunki ei ole selkeästi ilmaissut asemakaavassa tai sen selostuksessa kaupungin tarvetta Orsikujaan lunastukselle ja asemakaava muutokselle, vaan tontin omistajan

tarpeen. Kuitenkin KKO 2016:7 on edellyttänyt samantyyppisessä, maa-alueen lunastus tapauksessa, että kaupungin tarve tulee olla selkeästi tuotu esiin, tässä tapauksessa jo asemakaavassa, jotta voitaisiin pakkolunastaa. KKO:n mukaan kaupungilla ei ollut oikeutta lunastaa tonttia, koska sitä ei selkeästi esitetty jo asemakaavassa tai sen selostuksissa kaupungin tarkoituksiin. KKO ei antanut pakkolunastusoikeutta. KKO katsoi, että lunastusoikeuden edellytykset eivät täyty MRL 96 §:n 1 mom. perusteella. Maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n 1 momentissa säädettyjen lunastamisen edellytysten arviointi on oikeusharkintaa KKO:n mukaan.

Neuvotteluissa vuonna 2020 kaavoittaja vetosi monopoliasemaan tehdä asemakaava. Monopoliasemalla ei kuitenkaan voida sivuuttaa lainsäädäntöä. Monopoliasemaa ei saa väärinkäyttää. Siitä on oikeuskäytäntöä (esim. KKO 2016:7). Monopoliasemalla tarkoitetaan, että vain Haapajärven kaupunki voi muuttaa kaavoja tai tehdä kaavoja, ei kukaan muu.

Kuntalaisten yhdenvertainen kohtelu

"Viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia." (hallintolaki 2 luku 6§).

Viranomaiset ovat asemakaavaesityksessä huomioineet vain Leppälän tarpeet ja edut, eivätkä lainkaan naapureille aiheutettavaa haittaa. Naapureiden haitat olisi voitu välttää erilaisella asemakaavaesityksellä, jossa liittymä jäisi käyttöön ja Lt-alue olisi poistettu tai myöntämällä poikkeuslupa rakentaa ja samalla poistettu Lt-alue.

Kalevi Suorsan mukaan saman maantien varressa lähellä tätä poistettavaksi esitettyä liittymää on yritetty poistaa Nesteen huoltoaseman liittymää, jossa on vilkas liikenne. Suorsan mukaan Nesteen liittymä oli kuitenkin jätetty poistamatta. Suorsa ottaa esimerkiksi myös asemakaava-alueella hieman kauempana olevan omakotitalon liittymän suoraan pihasta samalle tielle. Yhdenvertaisen kohtelun vuoksi Branderin ja Leppälän käyttämä liittymä ei tule poistaa.

Liittymän vaarallisuus

Vastapuolelta väitettiin vuonna 2020, että Branderin ja Leppälän käyttämä liittymä olisi vaarallinen. Todistustaakka on vaatijalla. Siis sillä, joka vaatii liittymää poistettavaksi vaaralliseksi väittämällä. Voidaan kuitenkin todeta, että liittymä on ollut käytössä kymmeniä vuosia, eikä siinä ole ollut yhtään onnettomuutta. Itselläni ei ole ollut vaaratilannettakaan, kun olen Branderilla vieraillut.

Neuvotteluissa 2020 Leppälä ilmoitti talvella liittymään kertyvän lunta ja liittymän olevan hie-
man montussa. Auto sutii lähtiessä. Leppälän pitää luoda lumet pois. Hiekoittaa tarvittaessa. Laittaa maata liittymän monttuun. Niin että, siitä on helppo lähteä talvellakin. Suomessa on yleensä lunta talvella, eikä liittymiä sen takia poisteta. Toki on mahdollista, että jonkinlainen vaaratilanne on kymmenien vuosien aikana ollut, mutta se ei mielestäni ole liittymän vika vaan auton kuljettajan. Näkyvyys liittymässä on hyvä ja nopeudet hitaita ja liikenne vähäistä.

Vertauskohteena vaarallisuudesta käytettäköön Helsingin Kehä yksi väylää. Asun nykyisin sen varrella. Kehä ykkösellä liikkuu autoja vilkkaimmassa kohdassa vuorokaudessa keskimäärin 130 000 autoa ja tunnissa yli 11 000. Nopeusrajoitus on yleensä 80 km/h liittymienkin kohdalla. Tällä nopeudella auto liikkuu 20 metriä sekunnissa. Liittymäkaistat eivät ole kovin pitkiä. Peräänajo- ja liittymäkolareita sattuu varsin tiheään. Jotenkin tuntuu nyt Helsingin näkökulmasta tuo Haapajärven liittymän väittäminen vaaralliseksi oudolta. Haapajärvellä liittymä on myös riittävän kaukana liikenneympyrästä etenkin, kun huomioidaan liikenteen erittäin matala vauhti.

Virheellinen asemakaava

Alun perin tilaa on asemakaavassa tarvittu etupäässä liikenneympyrälle ja pyörätielle. Yleisen tien alue (LT) on voimassa olevassa asemakaavassa kuitenkin piirretty liian laajaksi. Nyt sitä yritetään pienentää niin, että Leppälän haitat, eli maanlunastusmahdollisuus ja arvonalennus toteutettaisiin Branderin tontilla. Näin Leppälän maan arvo nousisi ja Branderin laskisi. Tällaista toimintaa ei tule kunnan toimesta hyväksyä. Olisi täysin kohtuutonta siirtää asemakaavavirhe Branderille ja Suorsille.

Lopuksi

Tätä asiakirjaa ei saa "piilottaa" asemakaavaesityksen sisälle. Se pitää esittää päättäjille suoraan.

Vastuunrajoituslauseke

Vastuunrajoituslauseke: En vastaa esityksen mahdollisista puutteista tai virheistä. Asiaan osallisista on paljon. Näkemykset ja tulkinnat voivat poiketa huomattavasti toisistaan. Asia on laaja eri seikkoineen. Asemakaavat ovat usein riitaisia. Eri oikeusasteissa tuomiot voivat muuttua."

Kaavoittajan vastine

Kohtuuttomuus

Kaavamuutoksesta aiheutuu haittaa Branderille ja Suorsille, kun heidän tonttinsa pinta-ala kaavamuutoksen myötä pienenee ja tonttien väliin rakennettaisiin kapea katu. Tämä on todettu kaavan vaikutusten arvioinnissa. Haitan kohtuullisuuden/kohtuuttomuuden arvioi viime kädessä asemakaavan muutoksesta päättävä taho, eli Haapajärven kaupunginvaltuusto.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muodostaa Leppälän rakennuspaikalle asemakaavatontti, jotta kiinteistöä voidaan kehittää ja pitää yllä. Tällä hetkellä rakennukset sijaitsevat asemakaavan tiealueella, eikä kiinteistölle voida myöntää rakennuslupia. On totta, että kaavamuutoksen myötä Leppälän tontin arvo nousee. Leppälä maksaa asemakaavan muutoksen suunnittelukustannukset.

Leppälän tonttia ei voida osoittaa asemakaavaan ilman kulkuyhteyttä tontille. Valitettavasti ainoa mahdollinen kulkuyhteys on naapuritonttien kautta, mikä aiheuttaa naapureille haittaa ja mahdollisesti myös tonttien arvon alenemista. Toisaalta Orsikujan jatkeelta olisi kulku myös Branderin tontille, mikäli Ouluntien liittymä poistuisi käytöstä. Ko. liittymää ei ole merkitty voimassa olevaan asemakaavaan, vaikka se onkin käytössä.

Kaavoittajan tavoite

Asemakaavan muutos on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta, mikä on tuotu ilmi osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja kaavaselostuksessa. Asemakaavaprosessin aikana on tutkittu eri vaihtoehtoja liikenneyhteyden osoittamiseksi Leppälän tontille. Koska tonttiliittymää ei ole mahdollista osoittaa Ouluntien eikä Valtakadun kautta, ainoa mahdollisuus saada kulkuyhteys tontille on jatkaa Orsikujaa naapuritonttien kautta. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ei hyväksy tonttiliittymää Ouluntieltä (eikä Valtakadulta).

Asemakaava-alueella ei sijaitse yksityisteitä, eikä yksityistielakia siten voida soveltaa tässä tapauksessa.

Ouluntien tonttiliittymän osalta on huomioitava, että sitä ei ole merkitty myöskään voimassa olevaan asemakaavaan, eikä kaavamuutos siten muuta liittymän osalta vallitsevaa tilannetta.

Tässä tapauksessa on arvioitu, että poikkeuslupamenettelyä ei ole mahdollista soveltaa, vaan tiealueella sijaitsevalle kiinteistölle tulee laatia asemakaavan muutos. Alueen käyttötarkoitusta ei poikkeusluvalla voida pysyvästi muuttaa. Poikkeusluvassa tontin muodostamisen edellytykset, kuten kulkuyhteys, pitäisi ratkaista aivan samalla tavalla kuin asemakaavan muutoksessa. Myös poikkeuslupamenettelyssä ELY-keskuksen kanssa tehdään yhteistyötä.

Kunnan ja muun julkisyhteisön lunastusoikeus asemakaava-alueella

Maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n perusteella kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin. Tällaisia yleisiä alueita ovat mm. asemakaavassa osoitetut kadut. Lunastusoikeus yleiseen alueeseen, tässä tapauksessa katuun, astuu voimaan silloin, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan. Kadun tarve ratkaistaan asemakaavan suunnittelun yhteydessä.

Toisin sanottuna, kunnalla ei ole oikeutta lunastaa Branderin tai Suosan tontteja ennen kuin tonttien osat on hyväksytty asemakaavassa merkitty katualueeksi. Asemakaava tulee voimaan, kun kunnanvaltuusto on sen hyväksynyt ja valitusaika on umpeutunut, tai jos asemakaavasta valitetaan, oikeuskäsittelyiden ratkettua.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisua 2016:7 ei kaavoittajan näkemyksen mukaan voida suoraan soveltaa tähän tapaukseen.

Kunnan monopoliasema asema- ja yleiskaavoituksessa tarkoittaa sitä, että millään muulla taholla kuin kunnanvaltuustolla ei ole mahdollisuutta hyväksyä asema- tai yleiskaavoja kunnan alueella. Kaikessa kaavoituksessa on noudatettava voimassa olevia lakeja ja asetuksia.

Kuntalaisten yhdenvertainen kohtelu

Asemakaavan muutosta on suunniteltu ja valmisteltu siitä näkökulmasta, että Leppälän omistama kiinteistö saadaan kaavoitettua erillispientalojen korttelialueeksi ja että kiinteistölle osoitetaan asemakaavatontti. Tämä on selkeästi ilmaistu asemakaavan tavoitteissa. Kaavamuutoksen lopputuloksesta ei voida kaavoitussovituksessa sopia sitovasti etukäteen, vaan viime kädessä päätöksen kaavamuutoksen hyväksymisestä tai hylkäämisestä tekee Haapajärven kaupunginvaltuusto (MRL 91 b).

Asemakaavan suunnittelussa lähtökohtana on ollut uuden tontin osoittaminen asemakaavassa ja siitä naapureille aiheutuvan haitan minimointi. Suunnittelun aikana on kuitenkin tullut selväksi, että täysin ilman naapureille aiheutuvaa haittaa ei uutta tonttia voida osoittaa asemakaavaan. Tämä johtuu siitä, että tonttiliittymää ei voida osoittaa suoraan Ouluntieltä.

Nesteen liittymän tilanteeseen kaavoittaja ei ota kantaa.

Liittymän vaarallisuus

Branderin ja Leppälän liittymä Ouluntielle sijaitsee noin 45 metrin etäisyydellä Ouluntien, Valtakadun ja Reisjärventien risteyksen liikenneympyrästä. Liittymä on ollut käytössä pitkään, eikä siitä ole tiedossa tapahtuneita onnettomuuksia. Onnettomuusriski on siitä huolimatta olemassa.

Liittymästä on neuvoteltu kaavaprosessin aikana useaan otteeseen Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikennevastuualueen henkilöiden kanssa. Neuvotteluissa ELY-keskus maanteiden tienpidosta vastaavana tahona on yksiselitteisesti todennut, että kyseistä tonttiliittymää ei voida osoittaa asemakaavaan. Lain liikennejärjestelmästä ja maanteistä 40 §:n mukaan ELY-keskus voi poistaa asemakaavan vastaisen liittymän, jos hyväksyttävä korvaava kulkuyhteys on järjestetty.

Virheellinen asemakaava

Alueella voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 29.6.1993. Voimassa oleva asemakaava on laadittu sillä hetkellä tiedossa olevien tietojen ja suunnitelmien perusteella. Kaavoituksen luonteeseen kuuluu, että asemakaavoja muutetaan ajoittain, kun tilanteet ja suunnittelun lähtökohdat muuttuvat. Asemakaava on voimassa, eikä sitä voida sanoa virheelliseksi.

Lopuksi

Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja siihen kirjoitetut kaavoittajan vastineet esitellään kaupungin päättävälle toimielimille, jotka hyväksyvät vastineet.

Muistutus ei aiheuta muutoksia asemakaavaehdotukseen.

6 KAAVAEHDOTUS IV

6.1 Lausunnot

Täydentyy

6.2 Muistutukset

Täydentyy.