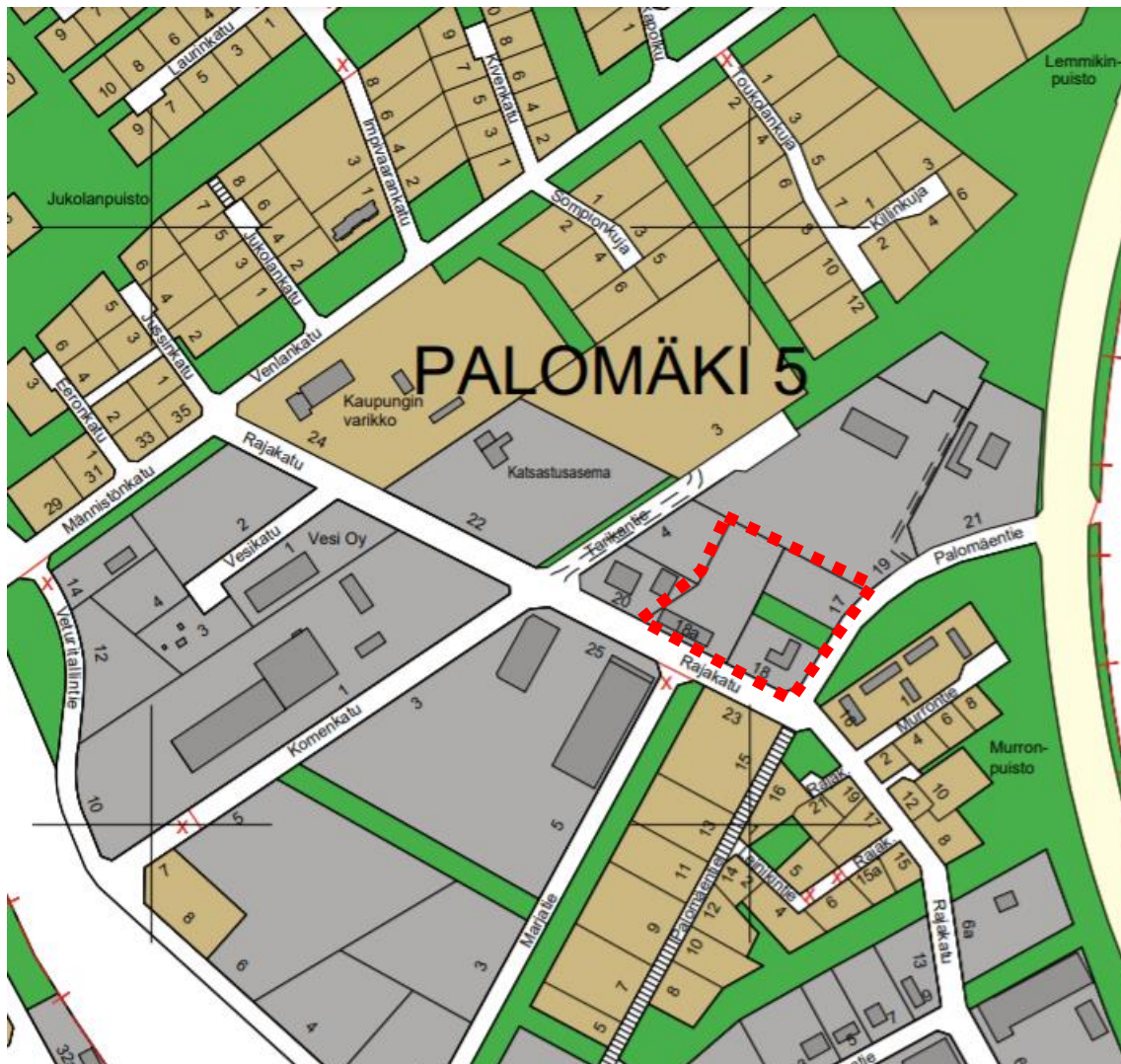


KAAVASELOSTUS

LUONNOS 10.8.2021

Haapajärven kaupunki

PALOMÄEN KAUPUNGINOSA KORTTELIN 505 ASEMAKAAVAMUUTOS



Suunnittelualueen sijainti osoitekartalla.

Käsittelyvaiheet

Kaavan vireille tulo	x.x.2021
Kaavaluonnos nähtävillä	x.x. - x.x.2021
Kaavaehdotus nähtävillä	x.x. - x.x.2021
Hyväksyminen, kaupunginhallitus	
Hyväksyminen, kaupunginvaltuusto	

Kaavakartat

Asemakaavakartta 1:1000	10.8.2021
-------------------------	-----------

Liitteet

Seurantalomake	x.x.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	10.8.2021
Luonnosvaiheen vastineet saatuihin lausuntoihin	x.x.2021
Ehdotusvaiheen vastineet saatuihin lausuntoihin	x.x.2021

Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
2	TIIVISTELMÄ	1
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	1
2.2	Asemakaava suunnittelun tarve	1
2.3	Asemakaava	2
3	LÄHTÖKOHDAT	2
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	2
3.1.1	Suunnittelualueen kuvaus.....	2
3.1.2	Luonnonympäristö.....	2
3.1.3	Muinaismuistot.....	3
3.1.4	Maanomistus.....	3
3.1.5	Liikenne ja tekninen huolto.....	3
4	SUUNNITTELUTILANNE	4
4.1	Yleiskaava	4
4.2	Asemakaavat	5
4.3	Rakennusjärjestys ja pohjakartta	6
5	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
5.1	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	6
5.1.1	Osalliset.....	6
5.1.2	Viranomaisyhteistyö.....	6
5.1.3	Valmisteluvaiheen kuuleminen.....	7
5.1.4	Ehdotusvaiheen kuuleminen.....	7
5.2	Asemakaavan tavoitteet	7
6	ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
6.1	Kaavan rakenne	7
6.1.1	Mitoitus.....	7
6.1.2	Asemakaavamääräykset.....	7
6.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	8
6.3	Kaavan vaikutukset	8
6.3.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kaupungin talouteen ja elinvoimaan.....	8
6.3.2	Vaikutukset liikenteeseen.....	9
6.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	9
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	9
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	9
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	9
7.3	Toteutuksen seuranta	9

2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Palomäen kaupunginosan korttelin 505 asemakaavamuutos

Asemakaava koskee Haapajärven kaupungin Palomäen kaupunginosan korttelin 505 asemakaavassa osoitettuja tontteja 2, 5 ja 6 sekä puistoaluetta. Suunnittelualue rajautuu lounaassa Rajakatuun, kaakossa Palomäentiehen, koillisessa korttelin 505 asemakaavatonttiin 9 ja luoteessa korttelin 505 asemakaavatonttiin 4. Tontin, johon asemakaavamuutosalue rajautuu ovat käyttötarkoitukseltaan teollisuus- ja varastorakennusten tontteja. Asemakaavalla muodostuu Palomäen kaupunginosan korttelin 505 tontti 7.

3 TIIVISTELMÄ

3.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta x.x.2021 § x

Tekninen lautakunta päätti valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta x.x.2021 § x

Kaava kuulutettiin vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville koko kaavaprosessin ajaksi x.x.2021

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville x.x.2021-x.x.2021 väliseksi ajaksi

Tekninen lautakunta käsitteli luonnosvaiheen vastineet ja kaavaehdotuksen x.x.2021 § x

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville x.x.2021 – x.x.2021 väliseksi ajaksi

Tekninen lautakunta käsitteli ehdotusvaiheen vastineet ja esitti hallitukselle kaavan hyväksymistä x.x.2021 § xxx

Kaupunginhallitus esitti valtuustolle kaavan hyväksymistä x.x.2021 § xxx

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan x.x.2021 § xxx

3.2 Asemakaava suunnittelun tarve

Rautapojat Oy on hankkinut korttelin 505 asemakaavatontin 5. omistukseensa. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin käyttötarkoitus on Palvelurakennusten korttelialue, joka on tarkoitettu hoivapalveluja tarjoaville yrityksille (P-1) mikä ei vastaa Rautapojat Oy:n alueelle suunnittelemaa käyttöä. Lisäksi toimijalla on tarve tontin laajentamiselle tonttien väliin jäävälle puistoalueelle.

3.3 Asemakaava

Asemakaavassa Palvelurakennusten korttelialue, joka on tarkoitettu hoivapalveluja tarjoaville yrityksille (P-1) sekä korttelin sisään jäävä puisto (VP) liitetään Raupapojat Oy:n tonttiin. Syntyvän tontin käyttötarkoitukseksi osoitetaan Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY).

4 LÄHTÖKOHDAT

4.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

4.1.1 Suunnittelualueen kuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Rajakadun ja Palomäentien risteyksessä. Palomäentien varrella kasvaa mänty, kuusi ja koivuvaltaista sekametsää. Palomäentien toisella puolella sijaitsee rivitaloasutusta ja Rajakadun varressa suunnittelualueita vastapäätä rakentamaton liikerakennusten tontti sekä Maaselän kone oy:n teollisuustontti.

Suunnittelualueella nykyisen asemakaavan mukaisella ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueella sijaitsee yksi isompi teollisuushalli, toimistorakennus sekä yksi pienempi varastorakennus. Palvelurakennusten korttelialueella sijaitsee aumakattoinen, valkoisista tiilistä muurattu omakotitalo, jossa on toiminut hoivapalvelujen yksikkö.

Suunnittelualueen koilliskulmassa sijaitseva teollisuustontti on rakentamaton ja kasvaa sekametsää. Tonttien väliin jäävä puistoalue kasvaa niin ikään sekametsää.

4.1.2 Luonnonympäristö

Rakentamaton teollisuustontti ja sen vieressä sijaitseva puistoalue Palomäentien varrella kasvavat koivu-, mänty- ja kuusivaltaista sekametsää. Rakentunut teollisuustontin piha on hiekka- ja sorakenttä.



Ortoilmakuva suunnittelualueesta. (Kuva: Maanmittauslaitos)

4.1.3 Muinaismuistot

Alueella ei ole tunnettuja muinaismuistoja (Museoviraston karttapalvelu 10.8.2021).

4.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

4.1.5 Liikenne ja tekninen huolto

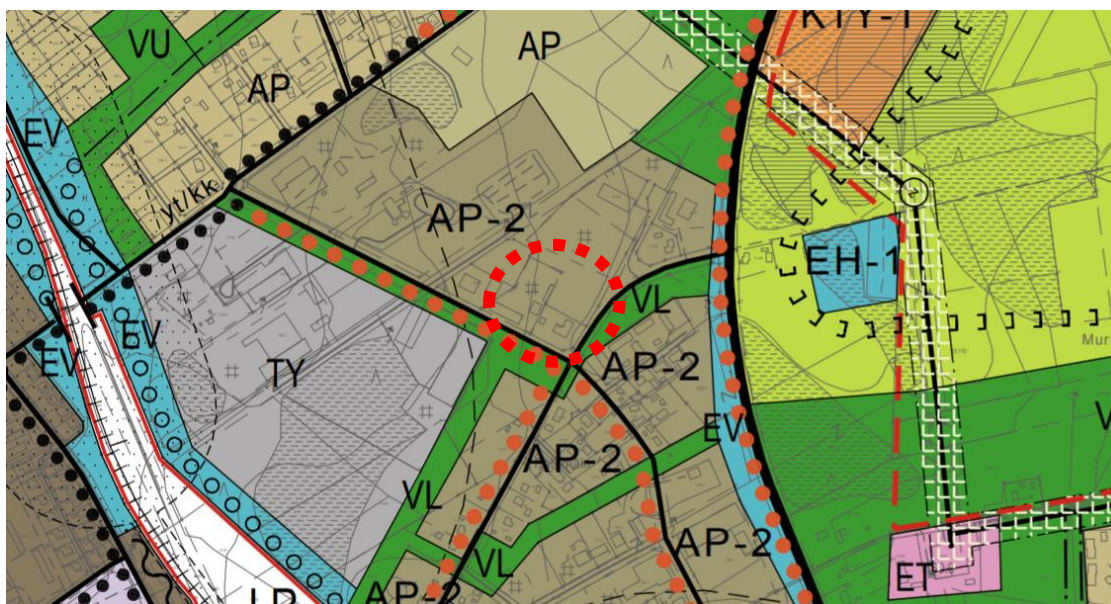
Suunnittelualueita sivuaa Palomäentien kokoojaku ja Rajaku. Kulku suunnittelualueelle on Rajakadun kautta. Alue on kunnallistekniikan piirissä.

5 SUUNNITTELUTILANNE

5.1 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2013 valmistunut Keskustan osayleiskaava 2035.


Siinä suunnittelualue on osoitettu merkinnällä AP-2, tiivis pientalovaltainen asuntoalue, jossa voi olla myös teollisuutta. Suunnittelualueita sivuaa Palomäentie ja Rajakatu. Rajakadun varteen on osoitettu uusi kevyenliikenteen reitti.



Ote yleiskaavasta, suunnittelualue ympyröitynä.

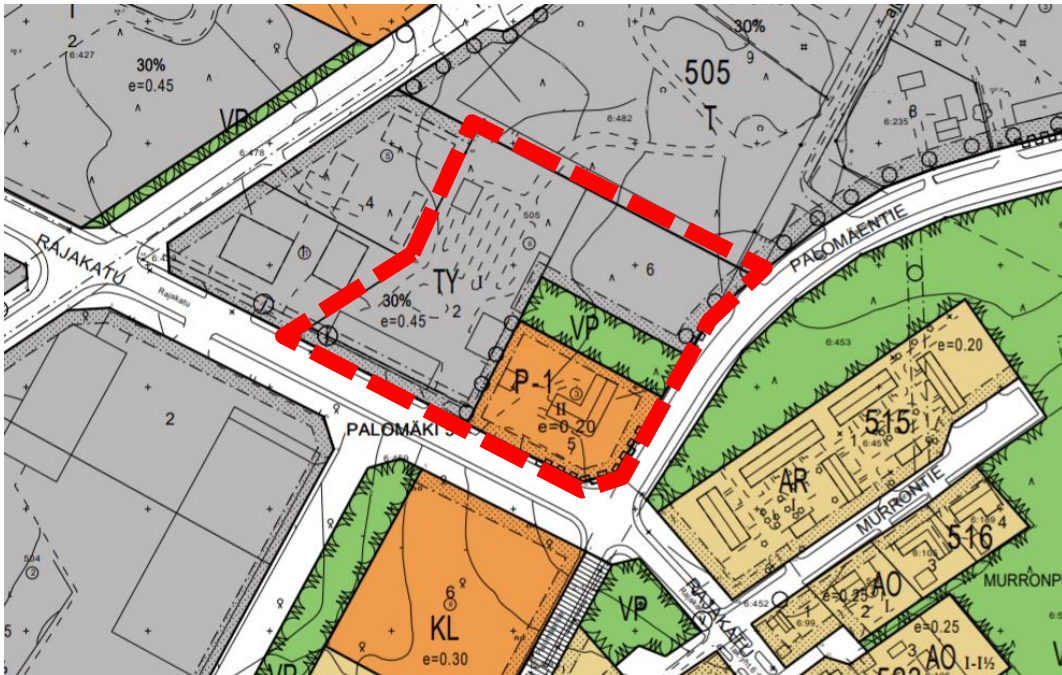
AP-2 TIIVIS PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE, JOSSA VOI OLLA MYÖS TEOLLISUUTTA (TY).
 Asemakaavoitettu nykyinen alue. Teollisuuden on oltava ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta ja sovelluttava asumisen yhteyteen. Pidemmällä aikavälillä suositellaan, että osa teollisuustoiminnasta ohjataan uudelle T-alueelle. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja sekä aluetta palvelevia pienmyymälöitä. Alueelle tulee suunnitella ja toteuttaa riittävästi lähivirkitysalueita.

 UUSI KEVYEN LIIKENTEN REITTI.

 yt/kk YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.

5.2 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa 27.4.2015 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualueeseen kuuluu puistoaluetta (VP), Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) ja Palvelurakennusten korttelialue, Joka on tarkoitettu hoivapalveluja tarjoaville yrityksille (P-1). TY tontin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.45$ ja tontille on osoitettu peittoprosentti 30%, mikä tarkoittaa, että rakennusala 30% saa käyttää rakentamiseen. Palomäentien varteen ja P-1 tontin rajaa vasten on osoitettu istutettava puurivi. Tontin etelälaidassa Rajakadun varrella kulkee maanalaista johtoa varten varattu alue. P-1 tontille rakennusoikeutta on osoitettu $e=0.2$ ja tontille saa rakentaa korkeintaan kaksikerroksisia rakennuksia. Palomäentien ja Rajakadun risteysalueelle on osoitettu liittymäkielto.



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta ja suunnittelualueen sijainti

Asemakaavassa on määrätty:

Korttelin 505 teollisuustonttien rakentamisessa ja toimintojen sijoittamisessa tulee erityisesti huomioida korttelin tontilla 5 oleva hoivakoti ja teollisuusalueen pohjoispuolelle sijoittuva Jukola II-asuinalue.

Teollisuustontit (T) rajataan aidalla, jonka korkeus on vähintään 1,5 m. Puistoalueiden vastaisten rajojen aitaaminen ei ole pakollista. Aita sovitetaan naapuritontin aitaan siten, että aidan korkeus jatkuu yhtenäisenä. Myös tonttien 2 ja 6 (TY) hoivakodin tonttiin rajoittuva sivu tulee aidata vähintään 1,5 m korkealla aidalla.

Istutettavissa puurivistöissä puiden väli saa olla enintään 4 m, mahdollisten tonttiliittymien kohdalla väli voi kuitenkin olla suurempi.

Puistoalueella oleva puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Puuston ollessa harvaa tulee puustoa täydentää istutuksilla siten, että se muodostaa riittävän näkösuojan teollisuusaluetta vasten

5.3 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Haapajärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 5.11.2012.

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § (11.4.2014/323) mukainen ja vastaa olosuhteita 10.8.2021.

6 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Haapajärven tekninen lautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta x.x.2021 § x

Kaava kuulutettiin vireille x.x.2021

6.1.1 Osalliset

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

Tässä hankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

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

6.1.2 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten tavoitteita selvitetään kaavaprosessin kuluessa. Viranomaisilta pyydetään lausunnot sekä asemakaavan muutoksen luonnos- että ehdotusvaiheessa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvotteluja tai työneuvotteluja.

6.1.3 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti x.x -x.x.2021 välisen ajan.

6.1.4 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä MRL 65 §:n sekä MRA 27 §:n mukaisesti x.x.2021 – x.x.2021 välisen ajan.

6.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomasti teollisuusrakennusten korttelialuetta puistoalueelle ja muuttaa palvelurakennusten korttelialueen merkintä vastaamaan alueella nykyisin toimivaa yritystoimintaa.

7 ASEMAKAAVAN KUVAUS

7.1 Kaavan rakenne

7.1.1 Mitoitus

Asemakaavassa syntyvä uusi tontti on kooltaan 13479 m². Tontin tehokkuusluku on $e=0.45$, joten rakennusoikeutta tontille muodostuu 6065 m².

7.1.2 Asemakaavamääräykset



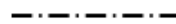
Liikerakennusten korttelialue



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja



Osa-alueen raja



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja

505

Korttelin numero

7

Ohjeellisen tontin numero.

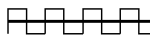
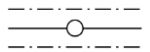
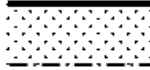
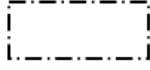
30%

Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennus-
alasta saa käyttää rakentamiseen

I

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

$e=0.45$



Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Johtoa varten varattu alueen osa. j = jätevesi.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Asemakaavassa suunnittelualueen käyttötarkoitukseksi osoitetaan Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Kaavamerkintä sallii alueelle teollisuustoiminnan, josta ei aiheudu häiriötä lähiympäristön asumiselle. Teollisuustonttien ympäristölle aiheutuvaa esteettistä haittaa lievennetään määräämällä tontin aidattavaksi vähintään 1,5 metriä korkealla aidalla. Lisäksi Palomäentien varteen kaavassa on osoitettu säilytettävä tai istutettava puurivi sekä kahdeksan metriä leveä istutettava alue.

7.3 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Työn kuluessa arvioidaan asemakaavan muutoksen vaikutuksia mm. ihmisten elinoloihin ja ympäristöön, rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen, maisemaan, luontoon, palveluihin ja teknisen huollon järjestämiseen. Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

7.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kaupungin talouteen ja elinvoimaan

Alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen jo rakentuneeseen ympäristöön. Kaavan toteutumisen myötä teollisuusalueen sisälle jäävä puistoalue poistuu ja rakentuu teollisuuskäyttöön. Kaava mahdollistaa Rautapojat Oy:n toiminnan laajentamisen. Hyvin voivat ja kasvavat yritykset tukevat kaupungin elinvoimaisuutta.

7.3.2 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan toteutumisen myötä alueella oleva teollisuustoimija laajentaa toimintaansa. Asemakaavasta ei aiheudu merkittävää lisäystä liikenteeseen.

7.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutoksessa teollisuusalueen sisälle jäävä 1340 m² kokoinen sekametsää kasvava puistoalue muutetaan teollisuustontiksi. Puiston vieressä on metsäistä rakentumatonta teollisuusaluetta 2929 m² verran. Asemakaavan toteutuksessa alueelta poistuu n. 4000 m² sekametsää.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

8.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu asemakaavakartta merkintöineen ja kaavamääräyksineen.

8.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteutus määräytyy tontin omistajan aikataulujen mukaan.

8.3 Toteutuksen seuranta

Kaupungin rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

Oulussa 10.8.2021

Sweco Infra & Rail
Oulun toimisto



Juho Peltoniemi
kaavoitusarkkitehti YKS-676