



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Paloaseman asemakaavamuutos korttelissa 527

Selostus liittyy 6.11.2018 päivättyyn asemakaavaluonnokseen. Asemakaavan muutos koskee Palomäen (5. kaupunginosa) korttelia 527 ja siihen liittyvää puistoaluetta.




Asemakaava on tullut vireille
Hyväksytty kunnanvaltuustossa
Voimaantulo

x.x.2018
x.x.2019
x.x.2019

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

<p><i>Kaavan nimi</i> Paloaseman asemakaavamuutos korttelissa 527</p>									
<p><i>Kaavan laatija</i></p>  <p>Haapajärven kaupunki tekniset palvelut</p> <p>Vesa Savolainen tekninen johtaja vesa.savolainen@haapajarvi.fi</p>	<p>LUKKAROINEN ARKKITEHTITOIMISTO</p> <p>Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy Kauppurienkatu 12, 90100 Oulu p. 044 728 3301</p> <p>Satu Fors arkkitehti, YKS 583 satu.fors@lukkaroinen.fi</p>								
<p><i>Kaavan vireilletulo</i> Asemakaavan muutos on tullut vireille x.x.2018. Vireilletulosta on tiedotettu...</p>									
<p><i>Kaavan hyväksyminen</i></p> <table> <tr> <td>Hyväksytty teknisessä lautakunnassa</td> <td>x.x.201_ §</td> </tr> <tr> <td>Hyväksytty kaupunginhallituksessa</td> <td>x.x.201_ §</td> </tr> <tr> <td>Hyväksytty kaupunginvaltuustossa</td> <td>x.x.201_ §</td> </tr> <tr> <td>Voimaantulo</td> <td>x.x.201_ §</td> </tr> </table>		Hyväksytty teknisessä lautakunnassa	x.x.201_ §	Hyväksytty kaupunginhallituksessa	x.x.201_ §	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa	x.x.201_ §	Voimaantulo	x.x.201_ §
Hyväksytty teknisessä lautakunnassa	x.x.201_ §								
Hyväksytty kaupunginhallituksessa	x.x.201_ §								
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa	x.x.201_ §								
Voimaantulo	x.x.201_ §								

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Haapajärven keskustaajamassa Ouluntien länsipuolella ja rautatien pohjoispuolella. Alue rajautuu idässä Ouluntiehen, lounaassa Haapajärven Ha-sa Oy:n teollisuus-alueeseen ja luoteessa Lastaajantiehen. Alueelle kuljetaan Ouluntieltä Lastaajantien kautta.



Kaava-alueen rajaus on esitetty punaisella katkoviivalla (Taustakartta: Maanmittauslaitos 11/2018)

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen taustalla on halu sijoittaa Haapajärven uusi paloasema suunnittelualueelle. Koulukadulla sijaitseva nykyinen paloasema on rakennettu useassa vaiheessa ja on osittain huonossa kunnossa. Vuonna 2017 laaditussa hankesuunnitelmassa on tarkasteltu paloaseman sijoittamisen vaihtoehtoja, ja Haapajärven kaupunki on päättänyt rakentaa uuden paloaseman Lastaajantielle kortteliin 527 hyvien liikenneyhteyksien äärelle.

Korttelin 527 nykyinen asemakaavamerkintä (KL) ei mahdollista paloaseman rakentamista alueelle. Käyttötarkoituksen muutoksen lisäksi korttelialuetta on tarpeen laajentaa viereiseen puistoon, jotta paloaseman kaikki toiminnot mahtuvat alueelle.

1.4 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan 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	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.1.4	Liikenne	9
3.1.5	Maanomistus	9
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	9
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
3.2.2	Maakuntakaava	10
3.2.3	Yleiskaava	12
3.2.4	Voimassa oleva asemakaava	14
3.2.5	Rakennusjärjestys	14
3.2.6	Pohjakartta	14
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	14
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1	Osalliset	15
4.3.2	Vireilletulo	15
4.3.3	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet	16
4.5	Nähtävillöolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen	16

4.5.1	Asemakaavaluonnos	16
4.5.2	Asemakaavaehdotus	16
4.6	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	16
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Kaavan rakenne	17
5.1.1	Mitoitus	17
5.1.2	Palvelut	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3	Aluevaraukset	17
5.4	Kaavan vaikutukset	17
5.4.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	17
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
5.4.3	Vaikutukset liikenteeseen	18
5.4.4	Muut vaikutukset	18
5.5	Ympäristön häiriötekijät	18
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	19
5.7	Nimistö	19
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	20

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan seuranta- ja tilastolomake
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Poistuva asemakaava
Liite 4	Asemakaavaluonnos
Liite 5	Asemakaavamerkinnot- ja määräykset
Liite 9	Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet
Liite 10	Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Haapajärven paloaseman hankesuunnitelma 13.6.2017, Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty teknisen lautakunnan päätöksellä x.x.201x § .
Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloa koskevassa lehti-ilmoituksessa xx.xx.201x.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluvaiheen kaava-aineisto ovat olleet mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä xx.xx.201x – xx.xx.201x välisen ajan (MRL 62 ja 63 §, MRA 30 §). Nähtävälle asettamisesta on päätetty teknisessä lautakunnassa x.x.201x §. Nähtävilläolon aikana esitettiin mielipiteitä x kpl ja saatiin lausuntoja x kpl.
Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx.xx. – xx.xx.201x välisen ajan (MRL 65 §, MRA 27 §). Nähtävälle asettamisesta on päätetty kaupunginhallituksen kokouksessa xx.xx.201x §. Nähtävilläolon aikana esitettiin muistutuksia x kpl ja saatiin lausuntoja x kpl.
Tekninen lautakunta käsitteli asemakaavan muutoksen xx.xx.201x §
Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan muutoksen xx.xx.201x §
Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen xx.xx.201x §
Asemakaavan muutos on tullut voimaan xx.xx.201x.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksessa korttelin 527 käyttötarkoitus muutetaan liikerakennusten kortteli-alueesta (KL) yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Korttelia 527 laajennetaan viereiseen puistoon, jonka käyttötarkoitus muutetaan suojaviheralueeksi (EV).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Alustavan aikataulun mukaan Paloaseman rakentaminen voidaan käynnistää kesällä 2019.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on tällä hetkellä rakentamaton. Alue on pääasiassa metsäinen, mutta lähelle Lastaajantietä on tuotu maa-aineksia. Massat on tutkittu, eikä niistä ole löydetty haitallisia aineita. Ylimääräiset maamassat on tarkoituksena ajaa pois alueelta. Alueelle kuljetaan Ouluntieltä Lastaajantien kautta.

Suunnittelualueen lähiympäristöön sijoittuu teollisuusyrityksiä, näistä suurimpana Haapajärven Ha-sa Oy:n veistämö radanvarressa. Ouluntien itäpuolella sijaitsee omakotitalovaltainen asuinalue.



Suunnittelualueen raja-*su*us il-*ma*kuvassa (Ilmakuva: Maanmittauslaitos 1/2018)

3.1.2 Luonnonympäristö

Suurin osa suunnittelualan pinta-alasta on nuorta mänty- tai sekametsää Ouluntien varrella. Alueelta ei ole tiedossa luonnonsuojelukohteita, luonnonmuistomerkkejä tai muita arvokkaita luontokohteita

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan ainoa rakennus on pieni puinen varastorakennus. Suunnittelualan ympäristössä sijaitsee tavanomaisia pienteollisuus- ja varastorakennuksia. Alueella on oleva kunnallistekniikka.

3.1.4 Liikenne

Suunnitteluala sijaitsee liikenteen kannalta keskeisellä paikalla Ouluntien (kantatie 58) vieressä. Suunnittelualueelta Ouluntielle kuljetaan lyhyttä Lastaajantietä pitkin. Lastaajantien kautta kulkee lisäksi koko viereisen teollisuusalueen liikenne. Ouluntien varrella kulkee kevyen liikenteen väylä keskustasta Lastaajantien risteykseen asti. Teollisuusalueen sisällä erillisiä kevyen liikenteen väyliä ei ole.

3.1.5 Maanomistus

Kaava-alue on Haapajärven kaupungin omistuksessa.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittäväälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikku- mis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
Tehokas liikennejärjestelmä
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset

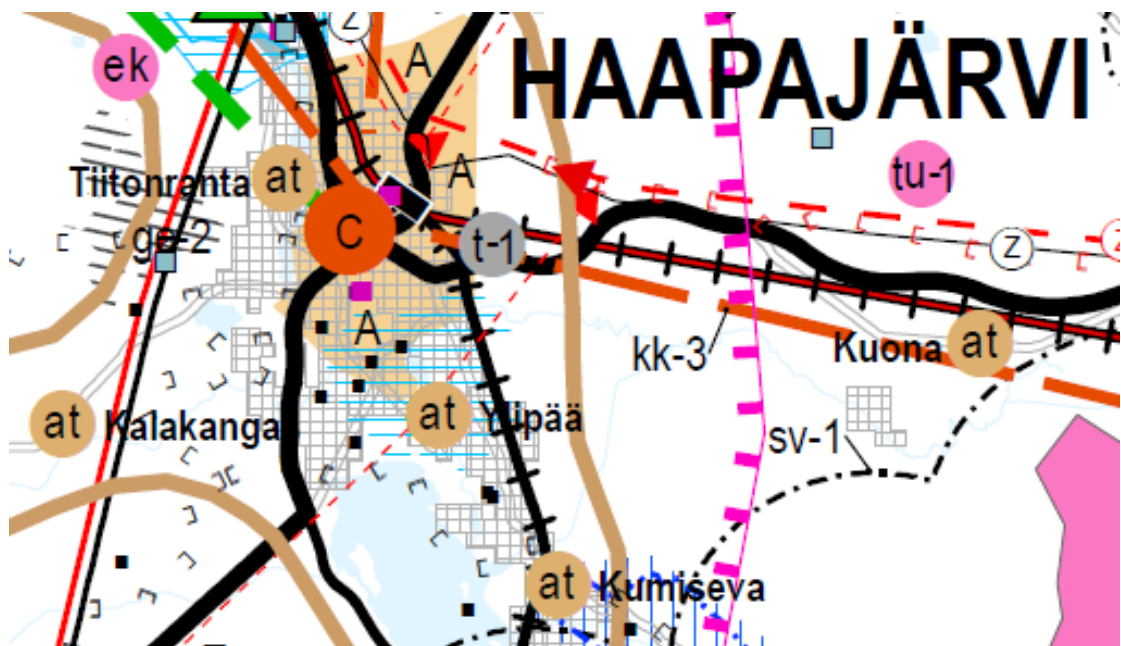
eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti 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 hallinta 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 rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä-alueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.
Uusiutumiskykyinen energiahuolto
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

3.2.2 Maakuntakaava

Haapajärvi kuuluu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan alueeseen. Pohjois-Pohjanmaan vuonna 2005 vahvistetun maakuntakaavan uudistaminen käynnistyi syyskuussa 2010, jolloin maakuntahallitus päätti kaavoituksen vireille tulosta. Maakuntakaavan uudistaminen on edennyt teemoittain kolmessa vaiheessa:

- 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 asutus rakenne, kulttuuriympäristöt, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueet, seudulliset ampu- maradat sekä puolustusvoimien alueet.
- 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018, mutta se ei ole vielä voimassa. Kaavan teemoja ovat pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä muut tarvittavat päivitykset.

Haapajärven kaupungissa ovat voimassa 1. ja 2. vaihemaakuntakaava ja osia 17.2.2005 vahvistetusta kokonaismaakuntakaavasta. 3. vaihemaakuntakaavan tuulivoima-alueista on valittu, eikä kaava ole vielä lainvoimainen. 3. vaihemaakuntakaavan merkinnät huomioidaan Paloaseman asemakaavan suunnittelussa, sillä valitukset eivät kohdistu kaava- aluetta koskeviin merkintöihin.



Ote 1-3 vaihemaakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta 11.6.2018.

Suunnittelualueetta koskevat maakuntakaavamerkinnät:



MAASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutualueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, 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 asuttuna. Kohdealueella sijaitsevia taajamia kehitetään erityisesti jokimaiseman arvojen ja mahdollisuuksien pohjalta.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota luonnon ja ympäristön kestäväan käyttöön, maatalouden ja muiden 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 toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

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

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

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

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

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

3.2.3 Yleiskaava

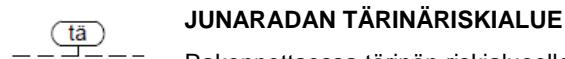
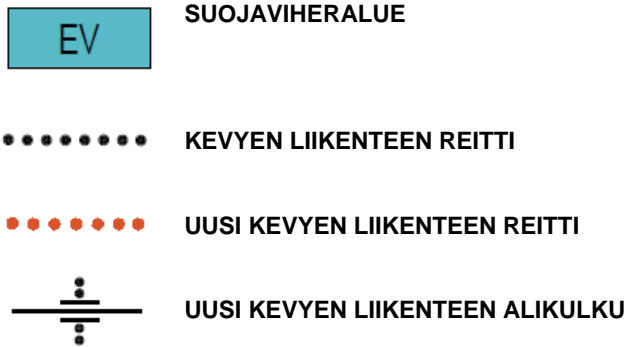
Suunnittelualueella on voimassa 28.4.2014 hyväksytty ja 26.10.2016 voimaan tullut Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty tiiviiksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi, jossa voi olla myös teollisuutta (AP-2) ja suojaviheralueeksi (EV).

Suunnittelualuetta koskevat yleiskaavamerkinnot:

AP-2

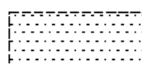
PIENTALOVALTAINEN ASUINALUE, JOSSA VOI OLLA MYÖS TEOLLISUUTTA (TY)

Asemakaavoitettu nykyinen alue. Teollisuuden on oltava ympäristöhäiriötä aiheuttamaton 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 lähivirkistysalueita.



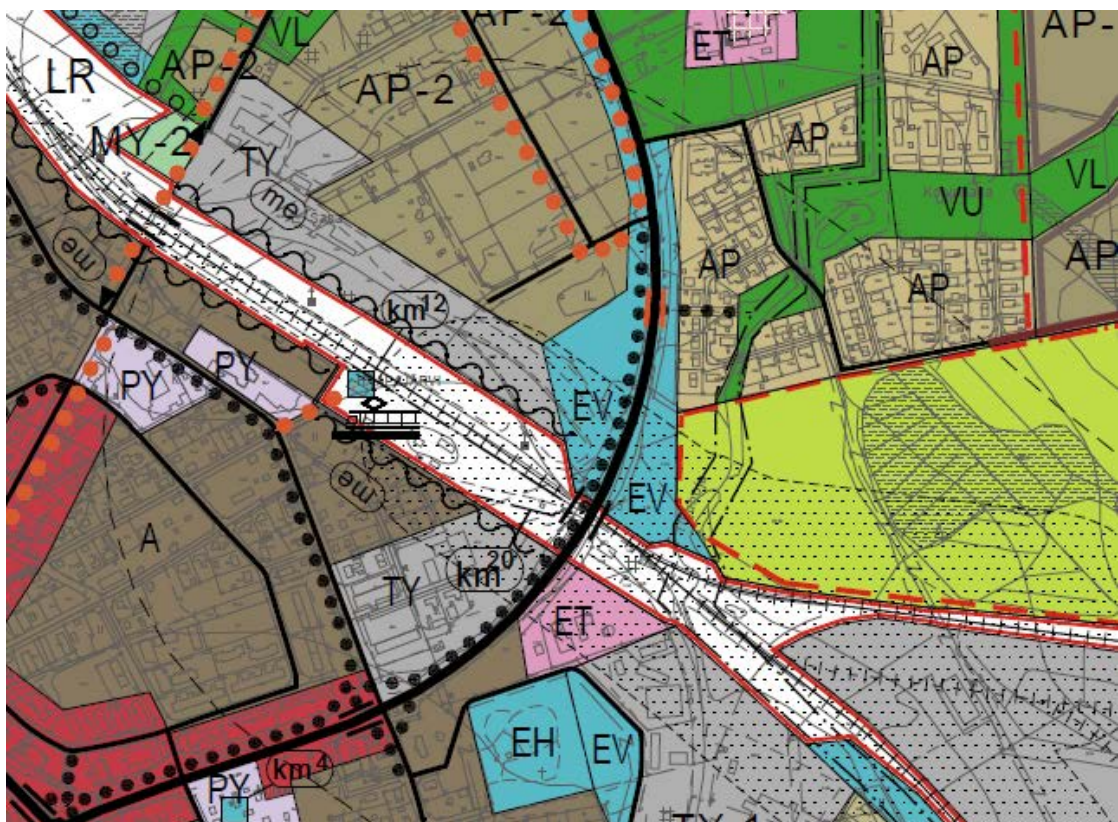
Rakennettaessa tärinän riskialueelle, tulee rakentamisen perustua rakennuspaikkakohtaiseen tai asemakaavan laatimisen yhteydessä toteutettuun tärinämittaukseen, jotta alueen sopivuudesta suunniteltuun käyttötarkoitukseen voidaan varmistua.

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



JUNARADAN TÄRINÄRISKIALUEEN OSA, JOSSA RAKENTAMISEN TULEE POIKKEUKSETTA PERUSTUA TÄRINÄMITTAUKSEEN

Tärinämittaus tulee toteuttaa rakennuspaikkakohtaisesti tai asemakaavan laatimisen yhteydessä.



Ote Haapajärven keskustan osayleiskaavasta 2035.

3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 17.4.1997 hyväksytty asemakaava. Ajantasakaavassa suunnittelualue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja puistoksi (VP). Ajantasakaava on kaavaselostuksen liitteenä 3.

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.

3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

- Haapajärven osayleiskaavan luontoselvitys, Natans Oy 2011
- Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035, Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriympäristö–selvitys, Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy 2013
- Haapajärven arkeologinen inventointi, Niko Latvakoski 2011
- Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035 meluselvitys, Ramboll 2013
- Keskustan osayleiskaavan tärinäselvitys, tärinämittaukset ja 4000-5000T junamas-
sat, arviointitaso 2, Ramboll Finland Oy 2013

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen taustalla on halu sijoittaa Haapajärven uusi paloasema kortteliin 527. Korttelin 527 nykyinen asemakaavamerkintä (KL) ei mahdollista paloaseman rakentamista alueelle. Käyttötarkoituksen muutoksen lisäksi korttelialuetta on tarpeen laajentaa viereiseen puistoon, jotta paloaseman kaikki toiminnot mahtuvat alueelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty Haapajärven teknisen lautakunnan päätöksellä xx.xx.2018 §. Hanketta on valmisteltu yhteistyössä Jokilaaksojen pelastuslaitoksen kanssa.

Asemakaava laaditaan konsulttityönä Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen 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
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Peruspalvelukuntayhtymä Selänne
- Alueella toimivat puhelin-, vesi- ja sähköyhtiöt

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillöön myötä. Vireilletulosta on ilmoitettu kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Maaselkä-lehdessä ja kaupungin internet-sivulla xx.xx.2018.

4.3.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavasuunnittelu on aloitettu laatimalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Valmisteluvaiheessa on laadittu kaavaluonnos ja arvioitu alustavasti kaavan vaikutuksia. Kaavaluonnos on asetettu mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä.

Ehdotusvaiheessa kaavaluonnosta tarkistetaan viranomaisilta ja osallisilta saadun palautteen perusteella. Viimeistely kaavaehdotus asetetaan nähtävillä vähintään 30 vuorokaudeksi, jolloin osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksen. Nähtävillöön 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, Maaselkä-lehdessä ja kaupungin internet-sivulla. Aineisto on nähtävillä kaupungintalolla ja netissä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Haapajärven uuden paloaseman rakentaminen kortteliin 527. Kortteli on ajantasakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL), eikä sille ole mahdollista rakentaa paloasemaa. Kortteli on lisäksi hieman liian pieni paloaseman tarpeisiin, ja sitä on tarkoituksena laajentaa viereiseen puistoon.

Haapajärven paloaseman uudistamisen vaihtoehtoja on tarkasteltu vuonna 2017 valmistuneessa hankesuunnitelmassa (Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy). Hankesuunnitelmassa tarkasteltiin kolmea vaihtoehtoa:

- 1) Nykyisen paloaseman peruskorjaus ja laajennus
- 2) Uudisrakennus nykyisen paloaseman paikalle
- 3) Uudisrakennus uudelle tontille.

Jokilaaksojen pelastuslaitos on ollut uudisrakentamismuutoksen kannalla, jolloin rakennus voidaan toteuttaa ns. puhtaan paloaseman periaatteella. Haapajärven kaupunginvaltuusto on päättänyt edetä Lastaajantielle toteutettavalla uudisrakennusvaihtoehdolla kokouksessaan 19.3.2018 §14.

4.5 Nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

4.5.1 Asemakaavaluonnos

Täydentyy nähtävilläolon jälkeen.

4.5.2 Asemakaavaehdotus

Täydentyy nähtävilläolon jälkeen.

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Teknisen lautakunnan päätös kaavoituksen käynnistämisestä	xx.xx.2018 §
Teknisen lautakunnan päätös kaavaluonnoksen nähtävillä asettamisesta	
Teknisen lautakunnan päätös kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta	
Teknisen lautakunnan päätös kaavamuutoksen hyväksymisestä	
Kaupunginhallituksen päätös kaavamuutoksen hyväksymisestä	
Kaupunginvaltuuston päätös kaavamuutoksen hyväksymisestä	

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa korttelin 527 käyttötarkoitus muutetaan liikerakennusten kortteli-alueesta (KL) yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Korttelia 527 laajennetaan viereiseen puistoon ja puiston (VP) käyttötarkoitus muutetaan voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti suojaviheralueeksi (EV). Yleisten rakennusten korttelialueen suurin sallittu kerroskorkeus on II ja rakennusoikeus 4099 k-m².

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutoksen myötä rakennettava korttelialue kasvaa 4 025 m² ja rakennusoikeus lisääntyy 388 k-m². Asemakaavan muutoksen mitoitus tiedot on esitetty seuraavassa taulukossa.

käyttötarkoitus	pinta-ala	pinta-alan muutos	rakennusoikeus	rakennusoikeuden muutos
KL	0	-12 371 m ²	0	-3 711 k-m ²
VP	0	-15 866 m ²	0	-
Y	16 396 m ²	+16 396 m ²	4 099 k-m ²	+4 099 k-m ²
EV	11 841 m ²	+11 841 m ²	0	-
yht.	28 237 m ²	0	4 099 k-m ²	+388 k-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. Kaavamuutosalue sijoittuu kuitenkin Ouluntien varrelle, mikä on yksi Haapajärven keskustan päälähestymissuunnista. Toteutuessaan paloasema torneineen muodostaa maamerkin keskustaan saavuttaessa.

5.3 Aluevaraukset

Kaavamuutosalueen yleisten rakennusten korttelialue (Y) jätetään melko vapaasti rakennettavaksi. Korttelialueen reunoille jätetään noin 6 metriä leveä vyöhyke rakentamatonta aluetta, joka tulee teiden reunoilla istuttaa. Liittymä kortteliin 527 voidaan ottaa Lastaajantieltä. Suojaviheralueelle (EV) ei osoiteta toimenpiteitä, vaan sen on ajateltu säilyvän metsäisenä puskurina rakennettavien alueiden ja Ouluntien välissä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaavamuutos on pinta-alaltaan pieni ja merkitykseltään vähäinen, eikä sillä ole vaikutusta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumiseen.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue on tällä hetkellä rakentamaton, mutta kaavoitettu liikerakennuksille. Paloasema julkisena maamerkimäisenä rakennuksena kohentaa Palomäen teollisuusalueen ilmettä Ouluntien suuntaan.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Paloaseman rakentamisen myötä liikenne suunnittelualueen läheisyydessä lisääntyy. Suuri osa liikenteestä tulee olemaan hälytysajoneuvoja. Liikenteellisesti paloaseman uusi sijainti on hie- man parempi kuin nykyinen, koska paloasemalta on lähes suora yhteys pääväylälle (Ouluntie) ja sitä kautta koko kunnan alueelle. Nykyisellä paikallaan paloasemalta lähtevät hälytysajoneu- vot kulkevat Koulukatua asuinalueen läpi.

5.4.4 Muut vaikutukset

Vaikutuksen ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Hälytysajoneuvoliikenteen väheneminen Koulukadulla parantaa asuinalueen ja nykyisen palo- aseman vieressä sijaitsevan Haapajärven yläasteen liikenneturvallisuutta.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen

Kaavamuutoksen myötä rakentamattoman puistoalueen pinta-ala pienenee noin 4 000 m². Puistoalue on tavanomaista suojametsää, eikä muutosta voida pitää merkittävänä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijaitsee yleiskaavan mukaisella junaradan tärinäriskialueella. Yleiskaavamer- kinnän mukaan rakentamisen tulee perustua rakennuspaikkakohtaiseen tai asemakaavan laa- dinnan yhteydessä toteutettavaan tärinämittaukseen, jotta alueen sopivuudesta suunniteltuun käyttötarkoitukseen voidaan varmistua. Kaavamerkinnän mukaan tärinämittausta ei kuitenkaan tarvita liikerakennuskohteissa. Paloasema voidaan tässä tapauksessa rinnastaa liikerakentami- seen. VTT:n tiedotteen *Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi* mukaan tärinän ohjea- roja ei sovelleta rakennuksille, joissa ihmiset ovat paljon liikkeessä tai muut kuin liikenteestä aiheutuvat häiriöt voivat olla merkittävämpiä. Tällaisia rakennuksia ovat mm. toimistot, kaupat, kahvilat, ostoskeskukset ja liiketilat.

Suunnittelualueelle kantautuu liikennemelua Ouluntieltä ja teollisuusmelua Haapajärven Ha-sa Oy:n lastausalueelta. Suurimmalla osalla suunnittelualueella mallinnettu melutaso on 55-60 dB(A). Melun kantautuminen paloaseman sisätiloihin on huomioitu kaavamääräyksessä, jonka mukaan sisätiloissa tulee saavuttaa valtioneuvoston asetuksen (VNp 993/1992) mukainen toi- mistotilojen ohjearvo 45 dBA.



Tie- ja raideliikenteen sekä raakapuun kuormauspaikan nykytilan melukartta (Ramboll Finland Oy 2013). Suunnittelualueella mallinnettu melutaso on 55-60 dB(A) (oranssi väritäyttö).

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä 5.

5.7 Nimistö

Kaava-alueen nimistö säilyy ennallaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

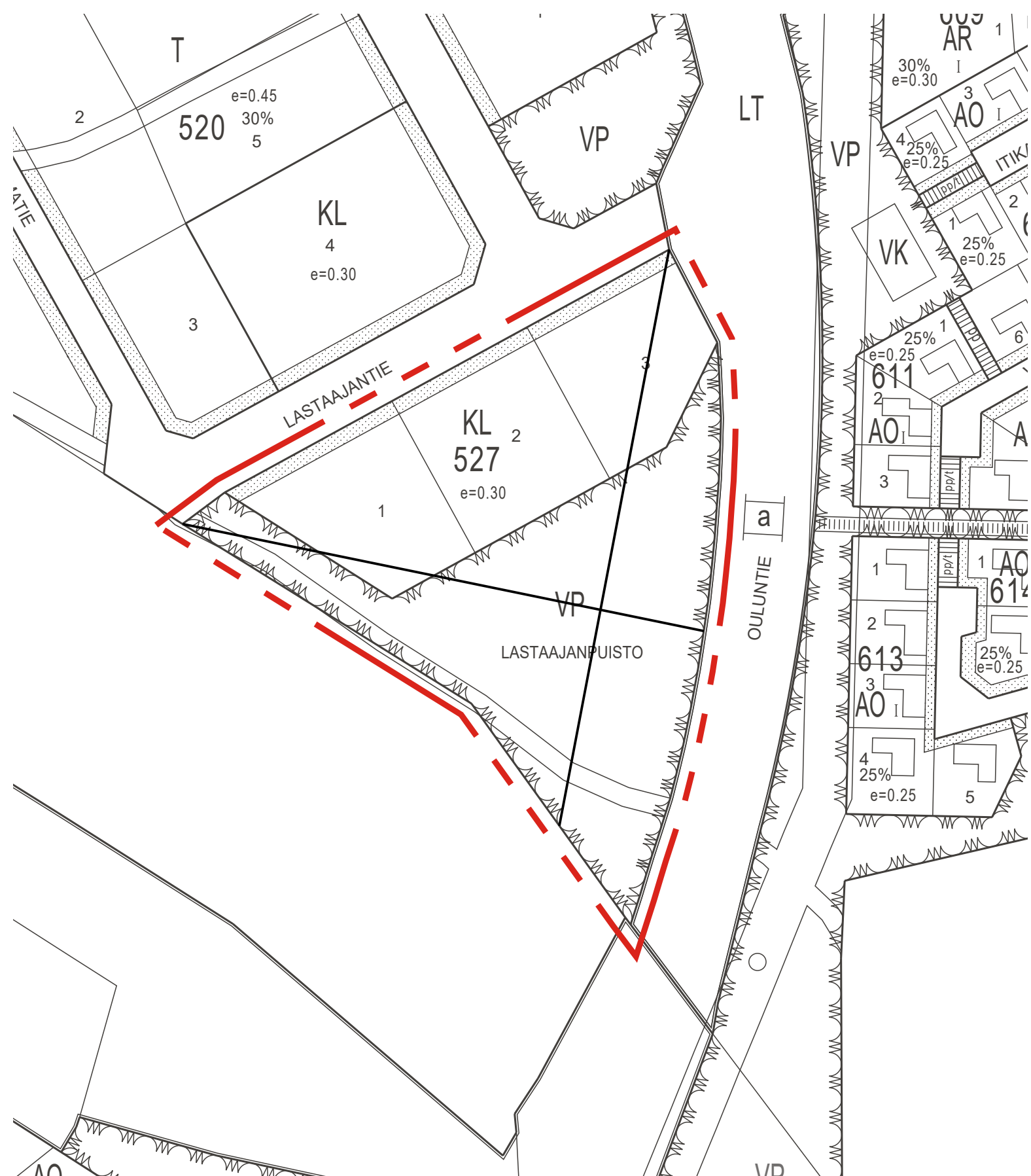
Asemakaavan toteuttaminen voi käynnistyä, kun kaava on saanut lainvoiman. Alueella on oleva katuverkko ja kunnallistekniikka. Ylimääräiset maamassat tulee kuljettaa pois alueelta ennen rakentamisen aloittamista.

Oulussa 6.11.2018

Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy



Satu Fors
arkkitehti, YKS 583



LIITE 3

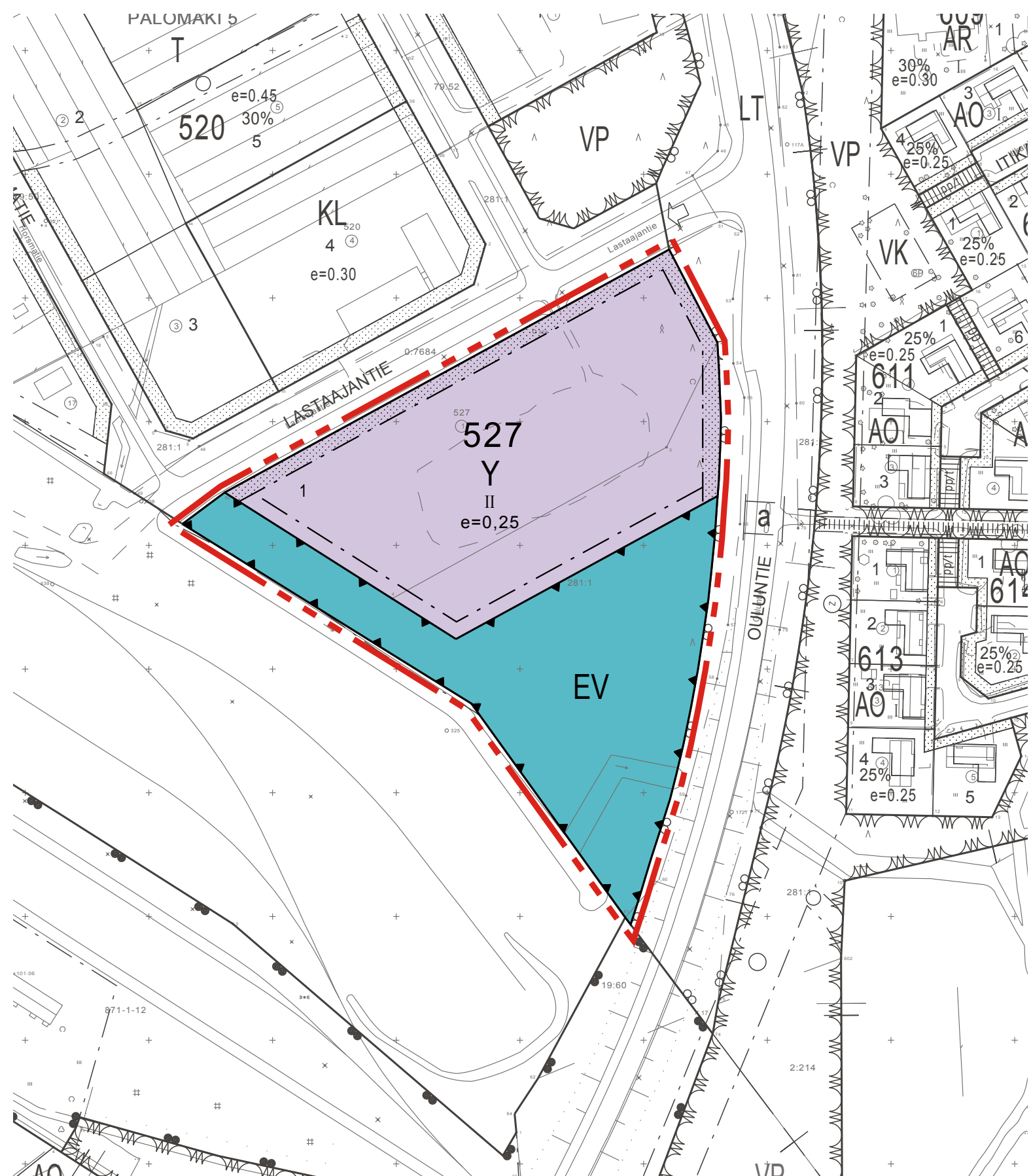
HAAPAJÄRVEN KAUPUNKI

Paloaseman asemakaavan muutos korttelissa 527

Poistuva asemakaava (A4)

Mittakaava 1:2000





LIITE 4

HAAPAJÄRVEN KAUPUNKI

Paloaseman asemakaavan muutos korttelissa 527

Asemakaavavaluonnos (A4)

Mittakaava 1:2000



ASEMAKAAVAMERKINNÄT:



Yleisten rakennusten korttelialue.



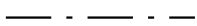
Suojaviheralue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

527

Korttelin numero.

1

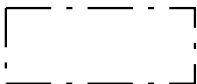
Ohjeellisen tontin numero.

II

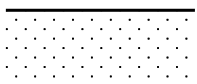
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0,25

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Istutettava alueen osa.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. Melun osalta rakennuksen sisällä tulee huolehtia siitä, että suositukset melun ohjearvoista (VNp 993/1992) eivät ylity. Ohjearvona tulee käyttää liike- ja toimistohuoneiden päiväohjearvoa 45 dBA.

LIITE 5

HAAPAJÄRVEN KAUPUNKI

Paloaseman asemakaavan muutos korttelissa 527

Asemakaavamerkinnät ja määräykset (A4)