



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

LEPPÄLÄNPUISTON ASEMAKAAVAN MUUTOS

Selostus liittyy 22.6.2021 päivättyyn asemakaavaluonnokseen. Asemakaavan muutos koskee Ronkaalan 1. kaupunginosan korttelin 4 tontteja 1, 7, 8, 10 ja 11, korttelin 7 tonttia 13, korttelin 8 tonttia 8, korttelin 219 tonttia 2 sekä niihin liittyviä katu-, vesi-, puisto- ja leikkipuistoalueita.

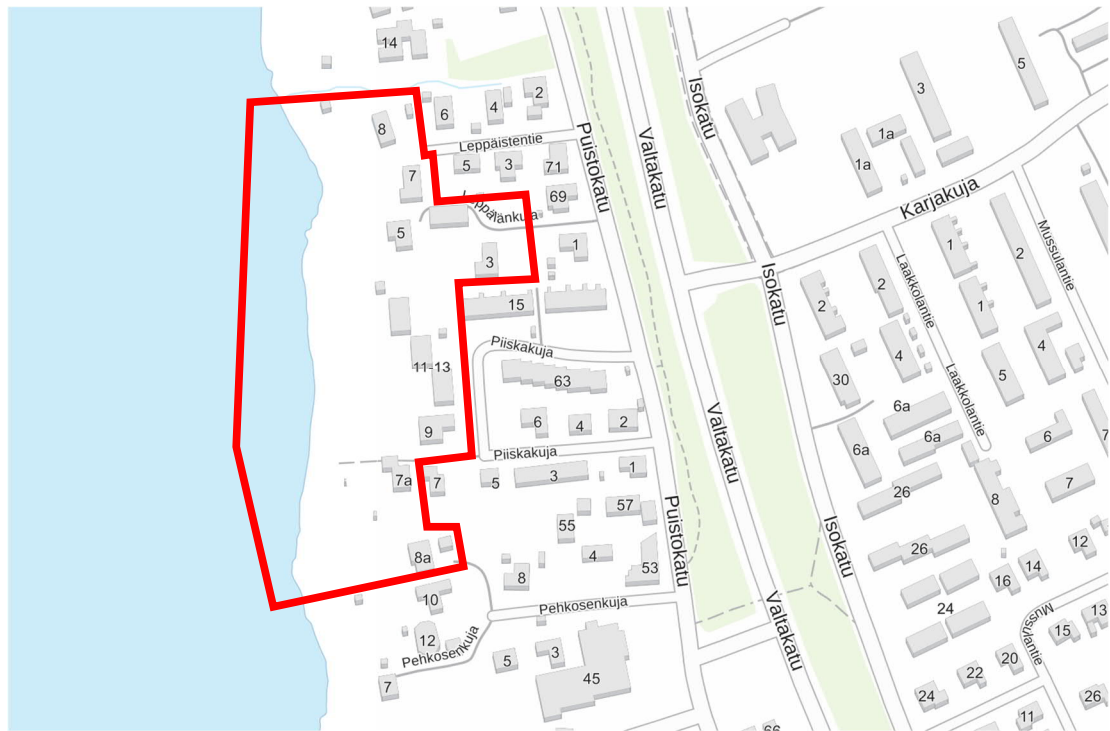
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi Leppälänpuiston asemakaavan muutos	
Kaavan laatija Haapajärven kaupunki tekniset palvelut Vesa Savolainen tekninen johtaja vesa.savolainen@haapajarvi.fi puh. 044 4456 146	Lukkaroinen Arkkitehdit Oy Kauppurienkatu 12b, 90100 Oulu Satu Fors arkkitehti, YKS 583 satu.fors@lukkaroinen.fi puh. 050 368 1673
Kaavan vireilletulo Asemakaavan muutos on tullut vireille 19.4.2021. Vireilletulosta on tiedotettu kaupungin internet-sivulla, ilmoitustaululla ja Selänne-lehdessä.	
Kaavan hyväksyminen Hyväksytty teknisessä lautakunnassa x.x.2021 § Hyväksytty kaupunginhallituksessa x.x.2021 § Hyväksytty kaupunginvaltuustossa x.x.2021 §	
Kaavan voimaantulo Asemakaavan muutos on tullut voimaan x.x.2021	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Ronkaalan kaupunginosassa Leppäistentien ja Piiskakujan välisellä Haapajärven ranta-alueella. Kaava-alueen pinta-ala on 4,6 ha.



Kuva 1 Kaava-alueen rajausta opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavaa kutsutaan Leppälänpuiston asemakaavan muutokseksi.

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

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

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä	5
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Muinaisjäännökset.....	8
3.1.5	Ympäristön häiriötekijät	8
3.1.6	Maanomistus	8
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	15
3.2.6	Pohjakartta.....	15
3.2.7	Rakennuskiellot.....	15
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	Nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen	16

5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
5.1	Kaavan rakenne.....	16
5.1.1	Mitoitus.....	16
5.1.2	Palvelut.....	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	17
5.3	Aluevaraukset.....	17
5.3.1	Korttelialueet.....	17
5.3.2	Muut alueet.....	17
5.4	Kaavan vaikutukset.....	17
5.4.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	17
5.4.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	19
5.4.3	Vaikutukset vesistöön.....	20
5.4.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen.....	20
5.4.5	Vaikutukset maisemaan.....	20
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	20
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	20
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	20
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	20

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan seuranta- ja tilastolomake (täydentyy ehdotusvaiheessa)
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Poistuva asemakaava
Liite 4	Asemakaavaluonnos
Liite 5	Asemakaavamerkinnot
Liite 6	Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet
Liite 7	Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

2.2 Asemakaava

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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



Kuva 2 Suunnittelualueen ortoilmakuva.

3.1.2 Luonnonympäristö

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

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennukset

Pääosa suunnittelualueen rakennuskannasta on tavanomaisia, eri vuosikymmenillä rakennettuja rivi- ja omakotitaloja.

Suunnittelualueella sijaitsee yksi maakunnallisesti merkittävä kohde, Leppälä. Kohteeseen kuuluu Leppälän sukutilaan kuulunut pehtooria varten vuonna 1850 rakennettu talo ja samana vuonna pystytetty hirsiaitta. Sahanjohtaja Uuno Leppälä rakensi taloon järvenpuoleisen siipiosan vuonna 1921. Vuonna 1938 rakennukseen tehtiin toinen kerros ja lasikuisti. Talossa

oli kaksi sisäänkäyntiä, toinen talonväkeä ja toinen palveluskuntaa varten. Nyt talo on jaettu neljäksi asuinhuoneistoksi. Ikkunat ovat kauniit ja moniruutuiset, kate tiiltä ja vuoraus vaakalautaa. Pihassa on lisäksi punamullan värinen iso piharakennus, jossa on suuret 9-ruutuiset ikkunat ja keskellä kuisti. Alempana rinteessä oleva hirsiaitta on verhoiltu päreillä 1900-luvun alussa. Leppälän puutarha on hyvin hoidettu ja rantaan johtaa kaunis lehmuskuja. Rannassa kasvaa komea hopeapajurivistö.

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



Kuva 3 Kuva Leppälän talosta vuodelta 2013.

Kunnallistekniikka

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

3.1.4 Muinaisjäännökset

Haapajärven keskustan muinaisjäännöksiä on selvitetty keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä vuosina 2010-2013. Selvitysten mukaan kaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä.

3.1.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei esiinny melua tai muita vastaavia ympäristöhaittoja.

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

3.1.6 Maanomistus

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

3.2 Kaava-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.

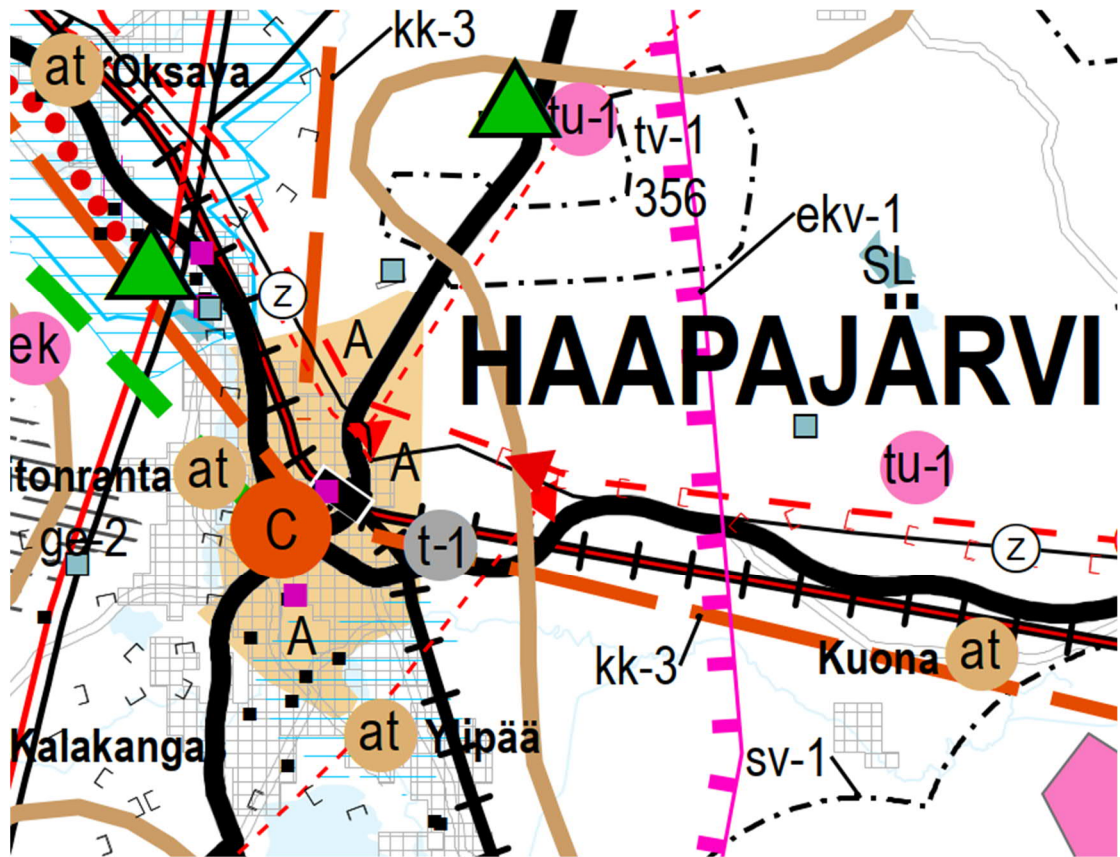
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
Luodaan edellytykset vähähiiliseen 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-, liikumis- 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 kuljetuskeinoille 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.
Enkäistään 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.
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävä hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä- alueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.
Uusiutumiskykyinen energiahuolto
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukukuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

3.2.2 Maakuntakaava

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

- 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. Kaavan teemoja ovat energiantuotanto- ja -siirto, kaupan palvelurakenne, aluerakenne ja taa-jamat, luonnonympäristö, liikennejärjestelmät ja logistiikka.
- 2. vaihemaakuntakaava on kuulutettu voimaan 7.12.2016. Kaavan teemoja ovat maa-seudun asutusrakenne, kulttuuriympäristöt, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueet, seudulliset ampumaradat sekä puolustusvoimien alueet.
- 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018. Kaavasta on valitettu, mutta maa-kuntahallitus on 5.11.2018 päättänyt kaavan voimaantulosta MRL 201 §:n nojalla. Hallinto-oikeus on hylännyt valitukset 29.4.2020, mutta valituslupahakemuksen käsittely jatkuu korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Valitukset eivät koske suunnittelualueen maakuntakaavamerkintöjä. Kaavan teemoja ovat pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä muut tarvittavat päivitykset.



Kuva 4 Ote Pohjois-Pohjanmaan 1.-3. vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartasta.

Suunnittelualuetta koskevat maakuntakaavamerkinnot:



MAASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutuasuituksen alueita, 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 toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

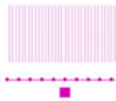
Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Maankäyttöratkaisuisa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen.

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

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

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

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



MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

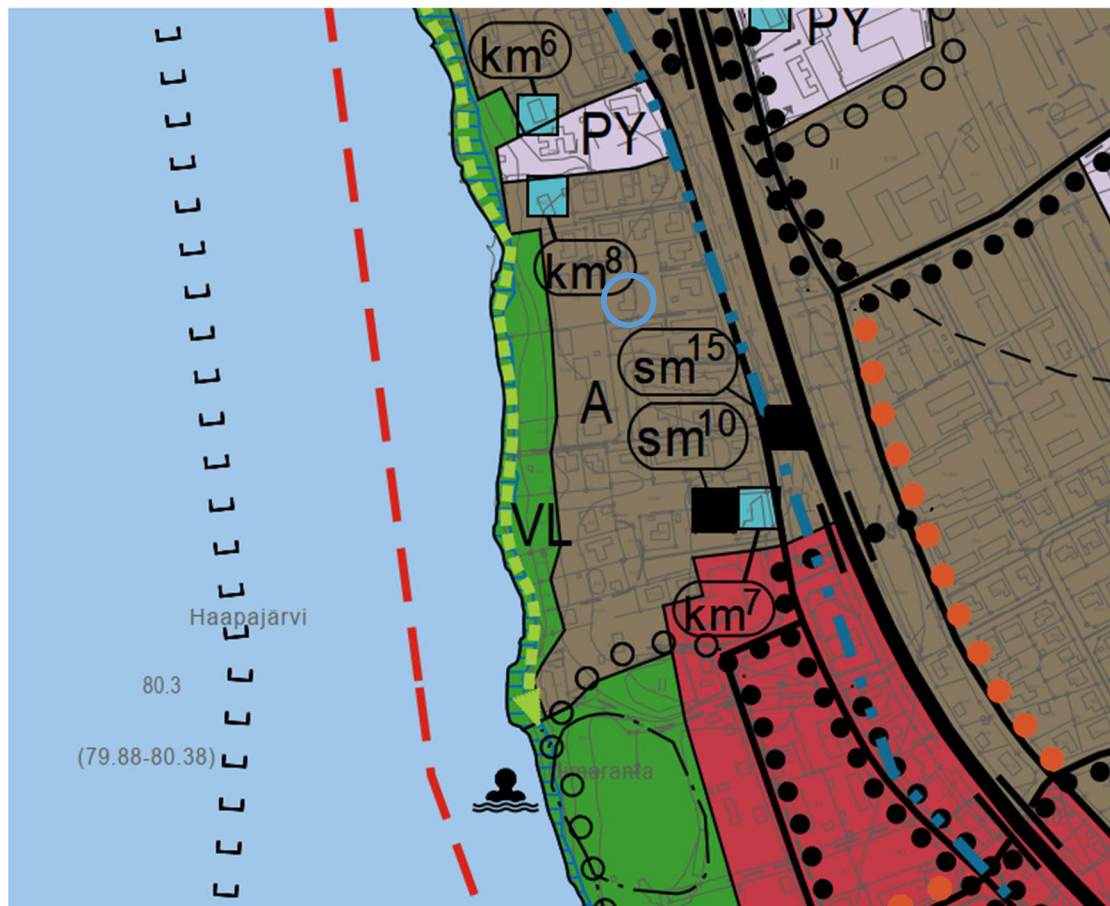
Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat aluemaiset rakennetut kulttuuriympäristöt ja tieosuudet. Osa kohteista ei näy kaavakartalla; luettelo kaikista maakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä ja -kohteista on esitetty kaavaselostuksen liitteissä 4 ja 5.

Suunnittelumääräykset:

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

3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 28.4.2014 hyväksytty ja 26.10.2016 voimaan tullut Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty asuntoalueeksi (A) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Haapajärven ranta on merkitty tulva-alueeksi ja rantaa pitkin kulkee viheryhteystarve. Alueelle sijoittuu suojelukohde (Leppälä).



Kuva 5 Ote Haapajärven keskustan osayleiskaavasta 2035. Huom. Suojelukohde km-8 on kaavakartalla väärässä paikassa. Kohteen oikea sijainti on täydennetty karttaan vaaleansinisellä ympyrällä.

Suunnittelualuetta koskevat yleiskaavamerkinnot:

- | | |
|--|--|
| <div style="background-color: #a52a2a; color: white; padding: 5px; text-align: center; width: 40px; margin-bottom: 10px;">A</div> <div style="background-color: #008000; color: white; padding: 5px; text-align: center; width: 40px; margin-bottom: 10px;">VL</div> <div style="color: #008000; font-size: 24px; margin-bottom: 10px;">↔</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">km¹</div> | <p>ASUNTOALUE</p> <p>Asemakaavoitettu nykyinen alue. Alue varataan pääasiassa asuintaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Alueella tulee huolehtia viherveston toimivuudesta. Viheralueista on muodostettava kehämäisiä tai verkkomaisia kokonaisuuksia, joissa huomioidaan nykyiset viheralueet. Viheralueet toimivat hulevesien käsittelyssä.</p> <p>LÄHIVIRKISTYSALUE</p> <p>Alueen suunnittelussa tulee pyrkiä esteettömien ja mahdollisimman yhtenäisten virkistysreittien aikaansaamiseen. Alueelle ei saa rakentaa.</p> <p>VIHERYHTEYSTARVE</p> <p>Viheryhteys toimii virkistysyhteytenä. Tämä on otettava huomioon alueen suunnittelussa ja alueelle kohdistuvissa toimenpiteissä.</p> <p>SUOJELUKOHDE</p> <p>Kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde. Kohdetta ei saa purkaa ilman MRL 127 § mukaista lupaa. Kohteessa sijaitsevilla rakennuksilla suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennustaiteellisesti / kulttuurihistoriallisesti / maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa.</p> |
|--|--|

Kohteen numerointi viittaa rakennetun ympäristön selvityksessä käytettyyn numerointiin, jota tehdessä on käytetty lähteenä ”Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet”-inventointiraporttia. Suluissa olevan merkintä (vk) viittaa kohteen valtakunnalliseen merkittävyyteen. Luettelointiperusteita ovat rakennushistoriallinen (R), historiallinen (H), miljöökohde (M) ja maisemakokonaisuus (MK).

8. Leppälä (R)



TULVA-ALUE, JOLLE EI SUOSITELLA RAKENTAMISTA

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

3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

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

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

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



Kuva 6 Ote Haapajärven asemakaavayhdistelmästä.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Haapajärven kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 5.11.2012.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 §:n mukainen ja vastaa olosuhteita 8.4.2021.

3.2.7 Rakennuskiellot

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Viranomaiset, yritykset ja yhteisöt, jotka ovat osallisina:

- Kaupungin toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Peruspalvelukuntayhtymä Selänne
- Alueella toimivat puhelin-, vesi- ja sähköyhtiöt

4.3.2 Vireilletulo

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

4.3.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on kaavaselostuksen liitteenä 2.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

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

4.5 Nähtävillöön aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Täydentyä ehdotusvaiheessa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

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

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

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutoksen myötä asumiseen osoitetut korttelialueet suurenevat ja puisto pienenee. Korttelialueilla rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuina, mistä seuraa, että tonttien koon kasvaessa myös rakennusoikeus lisääntyy.

ASEMAKAAVAN KESKEISET MITOITUSTIEDOT		
Alue	Pinta-ala	Rakennusoikeus
AP	2021 m ²	505 k-m ²
AR	6440 m ²	1 932 k-m ²
AO	17 011 m ²	4 253 k-m ²
VP	10 241 m ²	-
W	9 298 m ²	-
Kadut	588 m ²	-
Yht.	45 599 m ²	6 690 k-m ²

5.1.2 Palvelut

Kaava-alue tukeutuu Haapajärven keskustan nykyisiin palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutokselle ei ole asetettu erityisiä tavoitteita ympäristön laadun suhteen.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

5.3.2 Muut alueet

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

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.	Vesistön rannalla asuminen on yksi Haapajärven kaupungin vahvuuksista ja vetovoimatekijöistä. Kaavamuutoksella tuetaan rantatonttien vetovoimaa.
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja 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-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.	Kaavamuutoksella varaudutaan mahdollisen rantareitin rakentamiseen tulevaisuudessa, mikä tukee vesistön rantojen saavutettavuutta kaikille kaupunkilaisille.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että	-

TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
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 toimivuu- delle.	-
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.	Kaavamuuotosalueen rakentaminen on sijoitettu tulva-alueen ulkopuolelle.
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja	-
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.	-
Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.	-
Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.	-

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

5.4.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

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

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

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

5.4.3 Vaikutukset vesistöön

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

5.4.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen

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

5.4.5 Vaikutukset maisemaan

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

Haapajärven rannan tulvavaara-alueelle ei osoiteta uutta rakentamista.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä 5.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteuttamisen ajoitus

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

Suunnitteluohjeita

Rantasaunojen yms. suunnittelussa ja rakentamisessa on hyvä huomioida mahdollisesti tulevaisuudessa rakennettava rantapolku. Vaikka Haapajärven kaupungilla ei ole välittömiä suunnitelmia rantapolun rakentamiseksi, on rakentaminen mahdollista tulevaisuudessa. Sauna ja muut oleskeluun tarkoitetut rakennukset ja rakennelmat on hyvä suunnitella siten, että mahdollinen rantapolku ei häiritse niiden yksityisyyttä.

Maanomistus

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

Jos rantapuiston ja -reitien rakentaminen tulee Haapajärven kaupungin näkökulmasta ajankoh-
taiseksi, tulee kaupungin ensin hankkia asemakaavassa puistoalueeksi (VP) merkitty alue

omistukseensa. Tämä voidaan toteuttaa vapaaehtoisilla kaupoilla tai maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaisella lunastusmenettelyllä.

Oulussa 22.6.2021

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy



Satu Fors
arkkitehti, YKS 583

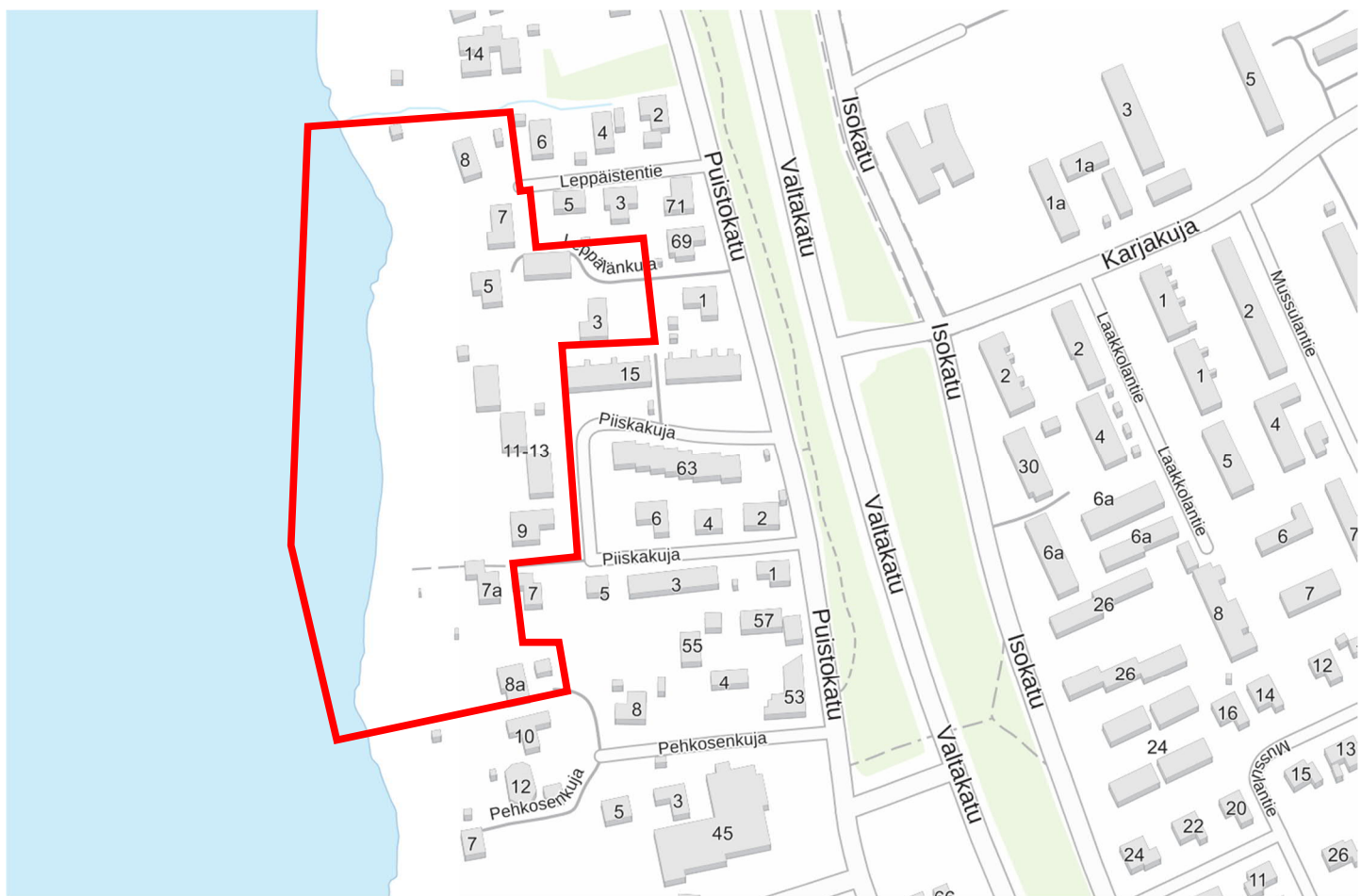


HAAPAJÄRVEN KAUPUNKI

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

LEPPÄLÄNPUISTON ASEMAKAAVAN MUUTOS

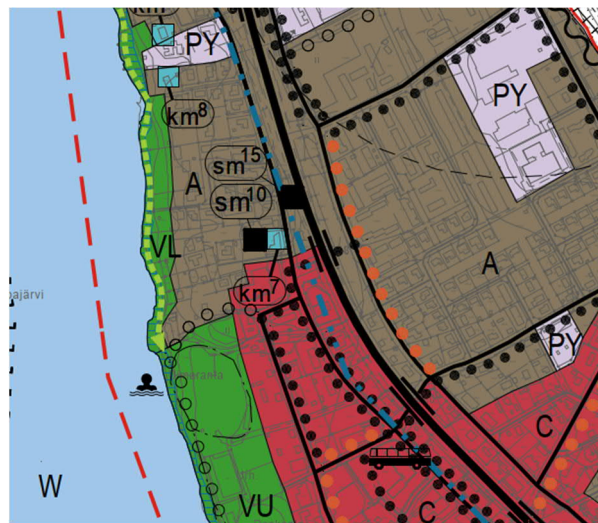
Asemakaavan muutos koskee Ronkaalan 1. kaupunginosan korttelin 4 tontteja 1, 7, 8, 10 ja 11, korttelin 7 tonttia 13, korttelin 8 tonttia 8, korttelin 219 tonttia 2 sekä niihin liittyviä vesi-, puisto- ja leikkipuistoalueita.



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

Kuva 1 Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta.

Suunnittelualueella on voimassa 28.4.2014 hyväksytty ja 26.10.2016 voimaan tullut Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty asunto-alueeksi (A) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Rantapui-
stoon on Ronkaalan urheilu- ja virkistysalueelta pohjoisen suuntaan osoitettu viheryhteystarve.



Kuva 2. Ote Haapajärven keskustan osayleiskaavasta 2035.

Asemakaava

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

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

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



Kuva 2 Ote Haapajärven asemakaavayhdistelmästä.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

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

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

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

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

VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

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

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat:

- Kaupungin toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Peruspalvelukuntayhtymä Selänne
- Alueella toimivat puhelin-, vesi- ja sähköyhtiöt

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

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

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

Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

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

Haapajärven kaupunki

Tekniset palvelut
PL 4, Kirkkokatu 2
85801 Haapajärvi

tai sähköpostilla osoitteeseen:

haapajarvi@haapajarvi.fi

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

MITEN KAAVATYÖ ETENEE?

Vireilletulo 4/2021

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

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

Valmisteluvaihe 4-8/2021

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

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

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

Ehdotusvaihe 9-10/2021

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

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

Hyväksymisvaihe 11-12/2021

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

YHTEYSTIEDOT

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

www.haapajarvi.fi.

Haapajärven kaupunki, tekniset palvelut

PL 4, Kirkkokatu 2
85801 Haapajärvi

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

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy

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



LIITE 3

LEPPÄLÄNPUISTON ASEMAKAAVAN MUUTOS

Poistuva asemakaava

Mittakaava 1:2000



LUKKAROINEN
ARKKITEHDIT



LIITE 4

LEPPÄLÄNPUISTON ASEMAKAAVAN MUUTOS

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

Asemakaavaluonnos (A4)

Mittakaava 1:2000

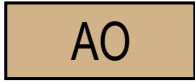


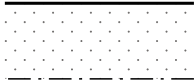
LUKKAROINEN
ARKKITEHDIT

LIITE 5: ASEMAKAAVAMERKINNÄT

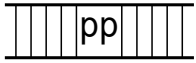
LEPPÄLÄNPUISTON ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVAMERKINNÄT:

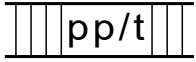
	Asuinpienalojen korttelialue.
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Puisto.
	Vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
2	Ohjeellisen tontin numero.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/2kI	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Iu1/2	Murtoluku roomalaisen numeron 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.
	Ohjeellinen rakennusala.



Istutettava alueen osa.



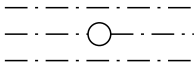
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



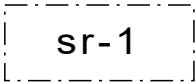
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Suojeltava rakennus.

Kulttuurihistoriallisesti/rakennustaiteellisesti/kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää maakuntamuseon/museoviraston lausunto.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. Rantasaunat tulee liittää yleiseen jätevesiverkostoon.