

# HAAPAJÄRVI

LEPPÄLÄNPUISTON ASEMAKAAVAN MUUTOS

## VALMISTELUVAIHEEN PALAUTE JA VASTINEET

7.10.2021



Nähtävillä ollut kaavaluonnos.

## 1 JOHDANTO

Leppälänpuiston asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos) oli nähtävillä 12.7. – 31.8.2021 välisen ajan Haapajärven kaupungintalolla ja kaupungin internet-sivulla. Kaavaluonnoksesta saatiin 6 lausuntoa ja 2 mielipidettä.

## 2 LAUSUNNOT

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelu koskee.

Lausunto pyydetty	Lausunto saapunut
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus	31.8.2021
Pohjois-Pohjanmaan liitto	-
Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö	19.8.2021
Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö	25.8.2021
Peruspalvelukuntayhtymä Selänne	13.8.2021
Jokilaaksojen pelastuslaitos	13.7.2021
Haapajärven yrityspalvelut Oy	-
Elenia Oy	12.7.2021
Haapajärven Vesi Oy	-
Haapajärven Lämpö Oy	-

### 2.1 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

”Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

#### Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

Kaavaselostuksen mukaan ”asemakaavamuutoksessa 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. Alueella sijaitseva maakunnallisesti arvokas Leppälän talo suojellaan.”

Asemakaavaehdotus poikkeaa asuinkortteleiden rajauksen osalta vuonna 2016 voimaan tulleesta Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035:stä, jossa A-alueen raja noudattaa voimassa olevan asemakaavan rajausta. Tätä poikkeamista ei ole tuotu kaavaselostuksessa selkeästi esiin tahi perusteltu. Samalla, kun AO- ja AR-korttelialueita on luonnoksessa laajennettu, on kyseisten korttelialueiden rakennusoikeuden määrä kasvanut, sillä rakennusoikeus osoitetaan samalla  $e=0,25$  tehokkuusluvulla kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Vertailua rakennusoikeuden määrän kasvusta tai eri korttelialueiden pinta-aloista ajantasa-asemakaavaan verrattuna ei ole tehty. Avoimeksi myös jää, tuleeko näiden korttelialueiden rakennusoikeuden määrä poikkeamaan lähialueen muiden AO- ja AR-korttelialueiden rakennusoikeudesta. Kun edellä mainitut asiat on selvitetty, olisi hyvä pohtia, onko muutosalueen rakennusoikeuden nostamiselle ylipäänsä tarvetta ja perustella ratkaisu kaavaselostuksessa. Kaavaselostusta tulee täydentää näiltä osin.

Leppälän maakunnallisesti arvokas rakennus on osoitettu asemakaavaluonnoksessa suojeltavana rakennuksena sr-1. Kaavamääräyksessä oleva maakuntamuseo-sana olisi hyvä korvata nykyisen museolain mukaisesti alueellisella vastuumuseolla.

Puistoalueen ohjeellisen yleiselle jalankululle varatun alueen osan linjauksessa on huomioitu keskimäärin kerran sadassa vuodessa olevan tulvan leviämisalue.

Muinaismuistojen osalta kappaleessa 3.1.4 on viitattu vuosien 2010-13 välisenä aikana tehdyn yleiskaavan muinaisjäännösinventointiin. Koska tuosta inventoinnista on kulunut aikaa noin kymmenen vuotta, tulee ajantasainen muinaisjäännöstilanne tarkistaa Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä ja lisätä tarkistamisajankohta kaavaselistukseen. Vastaavasti luontoarvojen osalta hankealueen ajantasainen laji- ja uhanalaistieto tulee tarkistaa esim. Suomen Lajitietokeskuksen ylläpitämältä laji.fi-sivustolta ja lisätä tiedot päivämäärineen selostukseen.

Vaikutusten arviointia tulee täydentää kulttuuriympäristön vaikutusten arvioinnilla, joka tällä hetkellä puuttuu kokonaan.

#### Ympäristönsuojeluyksikkö

Kaava-alueen itäpuolelle sijoittuvat Valtakatu ja Puistokatu. Kaavatyön yhteydessä on tarpeen laatia asemakaavan meluselvitys. Asemakaavan meluselvityksen perusteella kaavassa tulee kaavamerkinnoin ja -määräyksiin esittää riittävät toimenpiteet, joilla päästään melun ohjearvoihin. Laadittu asemakaavan meluselvitys tulee esittää kaavaselistuksen liiteaineistona.

#### Vesistöyksikkö

Asemakaavamuutokseen ei ole huomautettavaa tulvariskien puolesta.

#### Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue

Kaavamuutoksessa on hyvä tarkistaa mahdollisuus kulkuyhteyksiin Leppäistentieltä ja Pehkosenkujan pp/t -väylältä rantareitille. Tällöin kaava tukisi paremmin vaikutuksissa mainittua vesistön rantojen saavutettavuutta kaikille kaupunkilaisille.

Liikenne-vastuualueella ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.”

#### **Kaavoittajan vastine**

Asemakaavaehdotus poikkeaa aluerajausten osalta voimassa olevasta osayleiskaavasta. Kaavaselistukseen lisätään perustelut yleiskaavasta poikkeamiseen.

Asemakaavan muutoksen lopullinen laskenta tehdään kaavaehdotusvaiheessa ja esitetään pinta-alan ja rakennusoikeuden muutoksineen kaavaselistuksessa. Rakennusoikeuden muutosta verrataan ranta-alueen muihin asuintontteihin ja rakennusoikeuden määrän tasapuolisuus varmistetaan kaavaehdotuksen suunnittelussa.

Muinaismuistorekisteri ja laji.fi -tietokanta tarkistetaan ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista ja tarkistamisajankohdat lisätään kaavaselistukseen.

Vaikutusten arviointia täydennetään rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

ELY-keskuksen lausunnossa edellytetään laatimaan kaavamuutosalueelle asemakaavan meluselvitys. Alueelle on tehty melumallinnus Haapajärven keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä vuonna 2013. Yleiskaavan meluselvitys ei anna viitteitä siihen, että kaavamuutosalueella esiintyisi tieliikenteestä aiheutuvaa melua selvitysvuonna tai ennustevuonna 2040. Melumallinnuksen mukaan valtioneuvoston asetuksen 993/1992 mukaiset päivä- ja yömelun ohjearvot alittuvat kaavamuutosalueella selvästi. Näin ollen asemakaavan meluselvitystä ei kaavoittajan näkemyksen mukaan ole tarpeen tehdä. Yleiskaavan meluselvityksen tulokset kirjataan selvyyden vuoksi kuitenkin kaavaselistukseen.

Kulkuyhteydet Leppäistentieltä ja Pehkosenkujalta rantareitille lisätään kaavaehdotukseen.

## 2.2 Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö

”Haapajärven kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museolta lausuntoa koskien Ronkaalan 1. kaupunginosan korttelin 4 tonttien 1, 7, 8, 10 ja 11, korttelin 7 tontin 13, korttelin 8 tontin 8, korttelin 219 tontin 2 sekä niihin liittyvien vesi-, puisto- ja leikkipuistoalueiden asemakaavamuutoksen valmisteluvaihetta. Kaavaa kutsutaan Leppälänpuiston asemakaavan muutokseksi. Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualue (noin 4,55 ha) sijaitsee Ronkaalan 1. kaupunginosassa Haapajärven vesialueen itärannalla. 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.

Alue on suurelta osin modernin maankäytön muokkaamaa, eikä alueelta tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Lähin tunnettu kiinteä muinaisjäänös sijaitsee noin 150 metriä suunnittelualueesta itään (*Piiskamännyt*, 1000035249).

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta riittää sen tilanteen toteaminen Museoviraston ylläpitämään muinaisjäänösrekisteriin viitaten.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.”

### [Kaavoittajan vastine](#)

[Muinaisjäänösrekisterin tiedot tarkistetaan ja täydennetään kaavaselostukseen.](#)

## 2.3 Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö

”Haapajärven kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa Leppälänpuiston asemakaavan muutosluonnoksesta. 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. Tämä museon lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Leppälänpuiston asemakaavan muutoksen suunnittelualueella sijaitsee kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan maakunnallisesti merkittävä kohde LEPPÄLÄ. Kohde on huomioitu asemakaavakartalla asianmukaisin kaavamerkinnoin (sr-1) ja suojelumääräyksin.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Haapajärven kaupungin Leppälänpuiston asemakaavan muutosluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.”

### [Kaavoittajan vastine](#)

[Merkitään tiedoksi.](#)

## 2.4 Peruspalvelukuntayhtymä Selänne

”Olemme tutustuneet em. Asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen asiapapereihin ja toteamme lausuntonamme, ettei meillä ole asiasta huomautettavaa.”

### [Kaavoittajan vastine](#)

[Merkitään tiedoksi.](#)

## 2.5 Jokilaaksojen pelastuslaitos

”Haapajärven kaupunki on esittänyt Jokilaaksojen pelastuslaitokselle lausuntopyyntönsä asemakaavan muutosluonnoksesta Ronkaalan 1. kaupunginosan kortteleissa 4, 7, 8 ja 219 sekä vierisellä puisto- ja vesialueella.

Pelastusviranomaisen on tutustunut asiakirjoihin ja pyytää huomioimaan seuraavaa:

Pelastuslain (379/2011) 30 §:n mukaan kunnan velvollisuus on huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin. Riittävän tehokkaaksi sammutusvesijärjestelmä katsotaan, kun veden tuotto on yli 2000 l/min. Sammutusvesipisteen tulisi olla 300 metrin säteellä kaava-alueen kiinteistöistä. Kaavoituksen yhteydessä olisi syytä selvittää löytyykö riittävän tehokas vesiasema kaava-alueen sisältä tai sen välittömästä läheisyydestä. Uusien, korjattavien tai poistettavien palopostien ja vesiasemien sijoituksesta ja tarpeellisuudesta päättää pelastusviranomaisen. Tämä tulee huomioida uusien alueiden kaavoituksessa sekä kaavamuutoksissa.

Pelastuslain (379/2011) 11 §:n mukaan hälytysajoneuvoille tarkoitettut tiet ja muut kulkuyhteydet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä. Lisäksi teiden tulee mahdollistaa pelastustoimen tehtävien hoito. Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaava-alueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla.

Lisäksi pelastusviranomaisen suosittelee sitovan rakennusalueen rajan merkitsemistä vähintään 4 metrin etäisyydelle tontin naapurin puoleisesta rajasta, jotta naapurirakennusten väliseksi etäisyydeksi tulisi Ympäristöministeriön asetuksen 29 §:n mukainen 8 metriä. Mikäli rakennusten välinen sallittu etäisyys on pienempi kuin 8 metriä, tulisi kaavamääräyksiin lisätä maininta asetuksen vaatimuksesta palon leviämisen rajoittamiseen.”

### Kaavoittajan vastine

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat palopostit on tarkistettu. Lähimmät palopostit sijaitsevat Puistokadun ja Kauppakadun risteyksessä sekä Isokadun varrella Haapajärven Terveyskeskuksen kohdalla.

Asemakaavan muutoksessa ei tehdä muutoksia alueen katuihin, eikä katualueiden mitoitusta pelastusajoneuvojen näkökulmasta siten voida tarkastella. Vanhalla, jo rakentuneella alueella jokaiselle tontille on kulkuyhteys, mutta paikoitellen pelastusajoneuvo joutunee pelastustehävän sattuessa poistumaan tonteilta peruuttaen.

Kaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräys, jonka mukaan rakennukset tulee rakentaa vähintään 4 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta.

## 2.6 Elenia Verkko Oyj

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

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

### Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

### 3 MIELIPITEET

#### 3.1 Yksityishenkilö 1

"Savutorppa kyseessä, haluaisin rakentaa rantasaunan. Pyydän huomioimaan asian, kun kaavamuutosta suunnittelette."

##### [Kaavoittajan vastine](#)

Asemakaavan muutos mahdollistaa saunan tai muun piharakennuksen, kuten grillikodan, rakentamisen aikaisempaa lähemmäs rantaa. Rannanpuoleinen rakentamisalueen raja on tuotu keskimäärin 30 metrin päähän rantaviivasta.

#### 3.2 Yksityishenkilö 2

"Pihapiirimme ranta-alue kuuluu kyseisen muutossuunnitelman alueeseen. Mahdollinen kaavamuutos vaikuttaa rantamme käyttöön yksityisinä maanomistajina sekä hankaloittaa yrityksemme (B&B Neiti Möller) toimintaa.

Maanomistajina voimme vain kuvitella mahdollisen rantapolun vaikutuksia alueeseen.

Nyt maanomistajat pitävät koko ranta-alueen siistinä. Kuka huolehtii rantojen siisteydestä, jos rantapolku toteutuu? Vuosikymmenten työ menee hukkaan.

Tilamme maat ovat ulottuneet rantaan asti 1700-luvulta saakka. Oma ranta on ollut aina tärkeä, siellä on mm. vanha jääkellari. Nyt rannassamme kasvaa kymmenkunta lähes satavuotias lehtikuusta ja sen luontoarvo on meille, sekä vieraillemme merkittävä. Tuntuu täysin käsittämättömältä, että siihen halutaan kevyen liikenteen väylä keinolla millä hyvänsä.

Matkailuyrityksemme heinäkuun vieraista yli puolet kävi uimassa vähintään kerran. Moni on varannut yöpymisen oman uimarannan ansiosta. Rannastamme lähdettiin veneretkelle koko perheen voimin ja kanoottiretkille melomaan aina Honkamieneen saakka. Tarjoamme Neiti Möllerin www-sivulla monia aktiviteetteja, joihin liittyy oleellisesti oma ranta. Yhteistyökumppanimme vievät matkailijoita retkeilemään alueemme luontoon suoraan sieltä. Mahdollinen rantapolku vaikutuksineen vesittää tämän toiminnan."

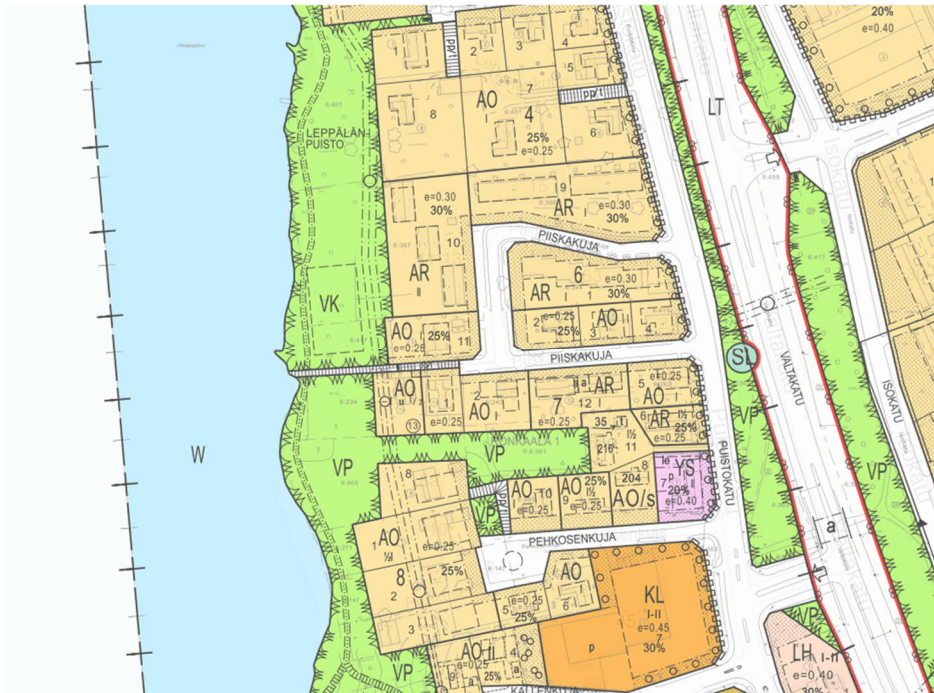
##### [Kaavoittajan vastine](#)

Leppälänpuiston asemakaavan muutoksen tarkoituksena on parantaa ranta-alueen maanomistajien rannan käytön ja rakentamisen mahdollisuuksia, ei heikentää niitä.

##### [Voimassa oleva asemakaava](#)

Alueella on tällä hetkellä voimassa asemakaava, jossa yksityisten omistamat ranta-alueet on kaavoitettu laajasti puistoksi (VP). Asemakaavassa rantapuistoon on merkitty leikkiapuisto (VK) ja rantareitti. Voimassa oleva asemakaava ei puiston ja rantareitin osalta ole toteutunut, mutta kaava antaa Haapajärven kaupungille jo nyt mahdollisuuden lunastaa puistoksi kaavoitetut alueet ja rakentaa rantareitti. Ohessa ote voimassa olevasta asemakaavasta.





### Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035

Kaavamuutosalueella on voimassa Haapajärven keskustan osayleiskaava 2035. Yleiskaavassa Haapajärven ranta-alue on koko taajaman alueella merkitty lähivirkistysalueeksi (VL), jonka kautta kulkee eritasoisia reittejä. Haapajärven keskustan kohdalla rantareitti on osoitettu ulkoilureitti-merkinnällä ja urheilualan pohjoispuolella viheryhteystarve-merkinnällä. Merkin­töjen erilaisuus viestii rantareitin luonteesta: Ulkoilureitti on vahvasti rakennetun reitin merkintä, kun taas viheryhteys viestii luonnonmukaisemmasta ja kevyemmästä virkistysyhteydestä, esimerkiksi puistopolusta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Tästä johtuen ranta-aluetta ei voida asemakaavassa merkitä yleiskaavan vastaisesti asuintonteiksi, vaan se on säilytettävä viheralueena. Ohessa ote voimassa olevasta osayleiskaavasta.



### Asemakaavaehdotus

Haapajärven rannan tilanne ei muutu tämän asemakaavan muutoksen myötä, vaan ranta säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisesti puistona. Kaavamuutoksen myötä tonttien rakentamismahdollisuudet paranevat nykyiseen asemakaavaan verrattuna, kun tontteja laajennetaan kohti rantaa.

Asemakaavaehdotuksessa mielipiteen esittäjien AO-tonttia on laajennettu kohti rantaa. Voimassa olevassa asemakaavassa ko. tontti on maanomistukseen nähden melko pieni, ja olemassa olevat rakennukset sijoittuvat osittain tontin ulkopuolelle. Asemakaavaehdotuksessa korttelin 7 tontti 11 laajentuu puistoon siten, että nykyiset rakennukset ja niiden yhteyteen sijoittuva piha-alue kuuluvat jatkossa tonttiin. Kiinteistöjen rannanpuoleiset osat merkitään edelleen puistoksi.

### Asemakaavan toteuttaminen ja rannan käyttö

Jos Haapajärven kaupunki päättää tulevaisuudessa toteuttaa asemakaavan mukaisen rantapuiston, tulee sen ensin hankkia puiston maa-alueet omistukseensa. Puistot ovat yleisiä alueita, jotka ovat kaikkien kaupunkilaisten, myös yritysten käytössä. Näin ollen yritystoiminnan vaatima rannan käyttö olisi puiston rakentamisenkin jälkeen mahdollista. Toteutuessaan rantapolku toisi rantaan jonkin verran kävelyliikennettä, mikä kannattaa ottaa huomioon, jos rannan läheisyyteen suunnittelee rakennuksia tai piha-aluetta.

Ennen puistoalueen toteuttamista ja sen edellyttämää maanhankintaa ranta-alue pysyy maanomistajan käytössä. Pelkkä kaavamerkintä ilman kaupungin maanomistusta ei mahdollista alueen yleistä käyttöä.