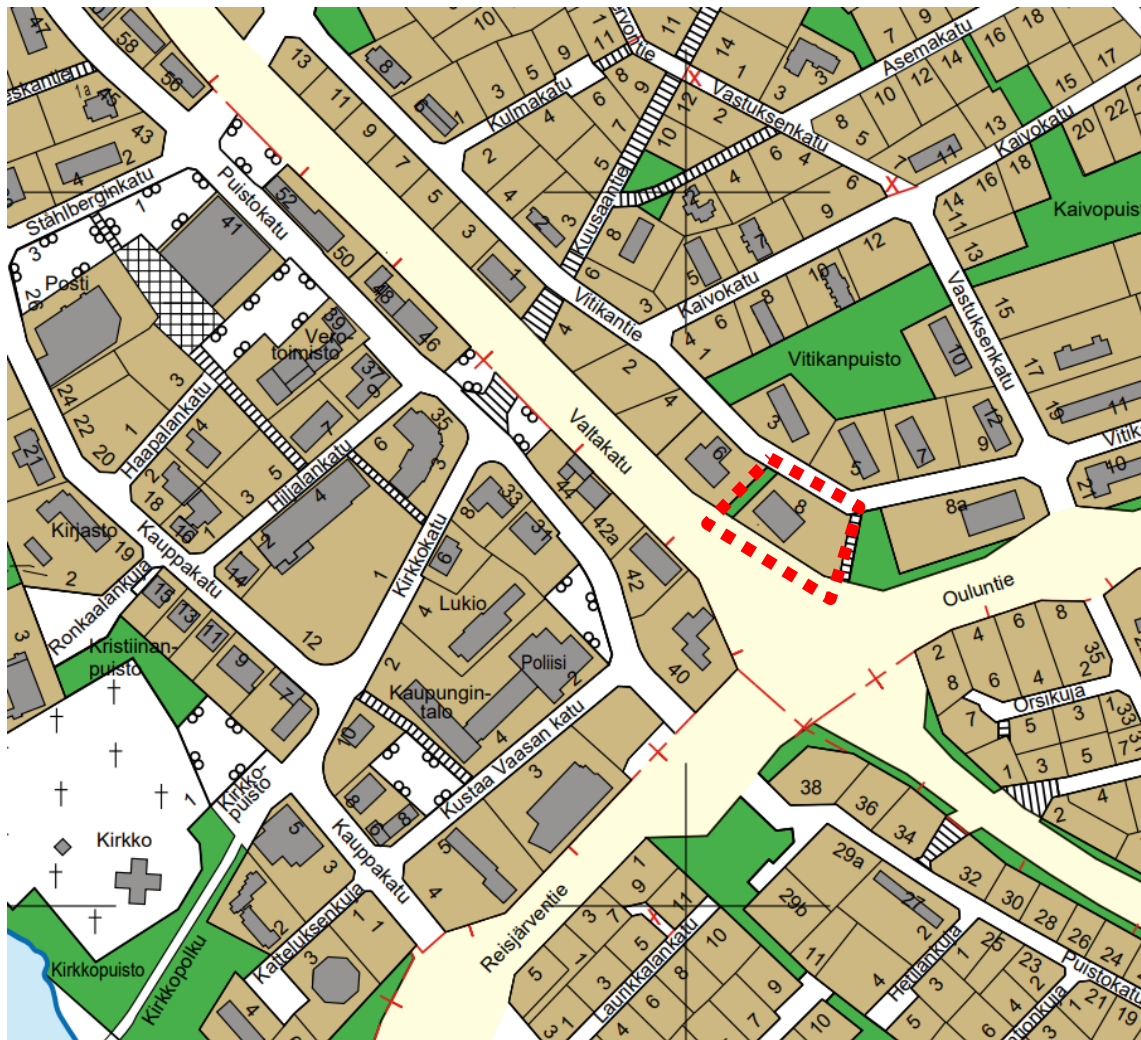


KAAVASELOSTUS

Haapajärven kaupunki

KORTTELIN 236 ASEMAKAAVAMUUTOS



Suunnittelualueen sijainti osoitekartalla.

Käsittelyvaiheet

Kaavan vireille tulo	19.2.2021
Kaavaluonnos nähtävillä	26.2. - 29.3.2021
Kaavaehdotus nähtävillä	26.4. - 27.5.2021
Hyväksyminen, kaupunginhallitus	24.08.2021 § 187
Hyväksyminen, kaupunginvaltuusto	20.09.2021 § 75

Kaavakartat

Asemakaavakartta 1:1000	8.4.2021
-------------------------	----------

Liitteet

Seurantalomake	8.4.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	9.2.2021
Luonnosvaiheen vastineet saatuihin lausuntoihin	8.4.2021
Ehdotusvaiheen vastineet saatuihin lausuntoihin	7.6.2021

Sisältö

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

7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	9
7.3	Toteutuksen seuranta.....	9

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Korttelin 236 asemakaavamuutos

Asemakaava koskee Haapajärven kaupungin Roikolan kaupunginosan korttelia 236, joka sijaitsee Ouluntien ja Valtakadun risteyksen pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Vitikantiehen, idässä kevyenliikenteenväylään, etelässä Valtakadun tiealueeseen ja lännessä korttelin 51 tonttiin 3. Asemakaavalla muodostuu Roikolan kaupunginosan korttelin 51 tontti 8.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta 18.2.2021 § 22

Tekninen lautakunta päätti valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta 18.2.2021 § 22

Kaava kuulutettiin vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville koko kaavaprosessin ajaksi 19.2.2021

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 26.2.2021-29.3.2021 väliseksi ajaksi

Tekninen lautakunta käsitteli luonnosvaiheen vastineet ja kaavaehdotuksen 15.4.2021 § 34

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 26.4.2021 – 27.5.2021 väliseksi ajaksi

Tekninen lautakunta käsitteli ehdotusvaiheen vastineet ja esitti hallitukselle kaavan hyväksymistä 01.07.2021 § 64

Kaupunginhallitus esitti valtuustolle kaavan hyväksymistä 24.08.2021 § 187

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 20.09.2021 § 75

2.2 Asemakaava suunnittelun tarve

Korttelissa 236 sijaitsevan K-raudan tilantarve on voimassa olevan asemakaavan tonttia suurempi. Asemakaavamuutoksella laajennetaan tonttia, jotta toimija pystyy jatkamaan nykyisellä paikalla.

2.3 Asemakaava

Asemakaavassa Ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY) muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Tonttia laajennetaan länteen puistoalueelle ja etelään liikennealueelle.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Suunnittelualueen kuvaus

Suunnittelualue sijaitsee näkyvällä paikalla Valtakadun ja Ouluntien risteyksessä. Kulku K-raudan tontille on kuitenkin asuinalueen palvelevan Vitikantien katualueen kautta. Valtakadun toisella puolella sijaitsee huoltoasema. Valtakadun ja Ouluntien liikennealueiden varrella on asuin- ja liikerakennusten tontteja, joista K-rautaa lähimmät tontit ovat rakentuneet liikekäyttöön. Vitikantien pohjoispuolella alkaa asuinalue ja lähimpänä suunnittelualueen sijaitsee kolmikerroksisten kerrostalojen kortteli.

Rakennuspaikalla sijaitsee K-raudan liikerakennus ja kaksi varastokatosta. Tontilla varastoitavat tuotteet eivät mahdu kahteen katokseen ja varsinkin Valtakadun puolella tontti on täytynyt ulkovarastoitavista tuotteista.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on koko tontin laajuudelta asfaltoitu. Suunnittelualue rajoittuu etelässä Valtakadun liikennealueeseen ja idässä puistoalueeseen. Liikennealueen pientareet ja puistoalue ovat nurmikolla ja niillä on puu- ja pensasistuksia. Laji.fi -tietokannassa (8.4.2021) ei ole havaintoja uhanalaisista tai muista huomioitavista lajeista.



Ortoilmakuva suunnittelualueesta. (Kuva: Maanmittauslaitos)

3.1.3 Muinaismuistot

Alueella ei ole tunnettuja muinaismuistoja (Museoviraston karttapalvelu 8.4.2021).

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.1.5 Liikenne ja tekninen huolto

Kulku alueelle on Vitikantien kokoojakadun kautta. Alue on rakentunut ja kunnallistekniikan piirissä.



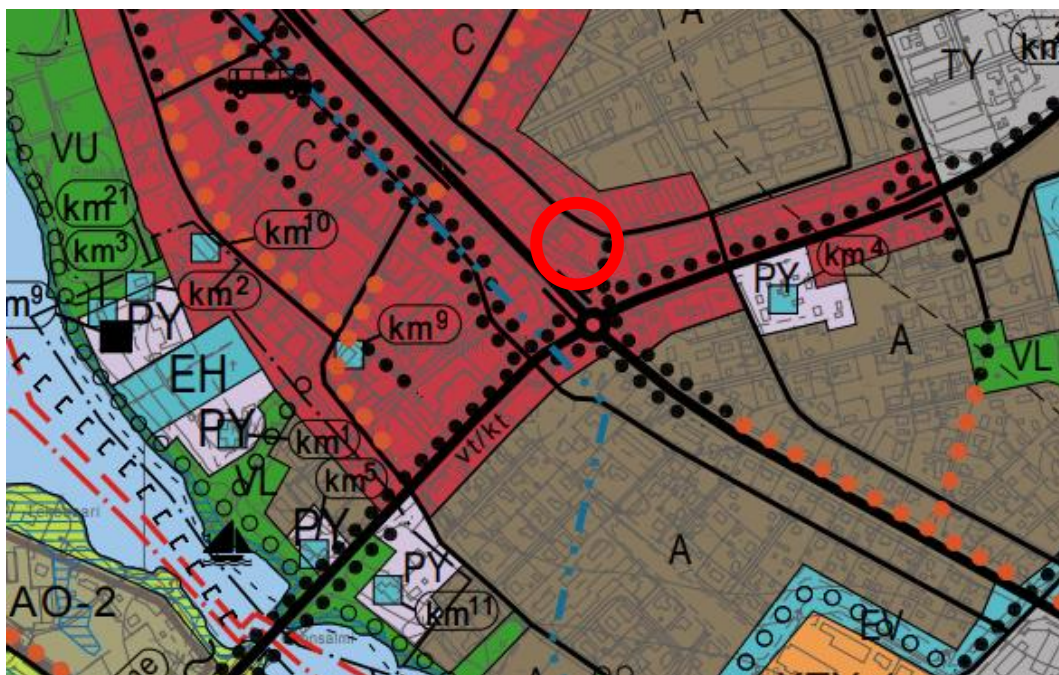
K-Raudan tontti Vitikantien puolelta kuvattuna.

4 SUUNNITTELUTILANNE

4.1 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2013 valmistunut Keskustan osayleiskaava 2035.

Siinä suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Suunnittelu-
aluetta sivuaa liikennealueita: idässä kevyenliikenteen reitti, pohjoisessa kokooja-
katu ja etelässä valtatie.



Ote yleiskaavasta, suunnittelualue ympyröitynä.

C KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

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

• • • • • KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.

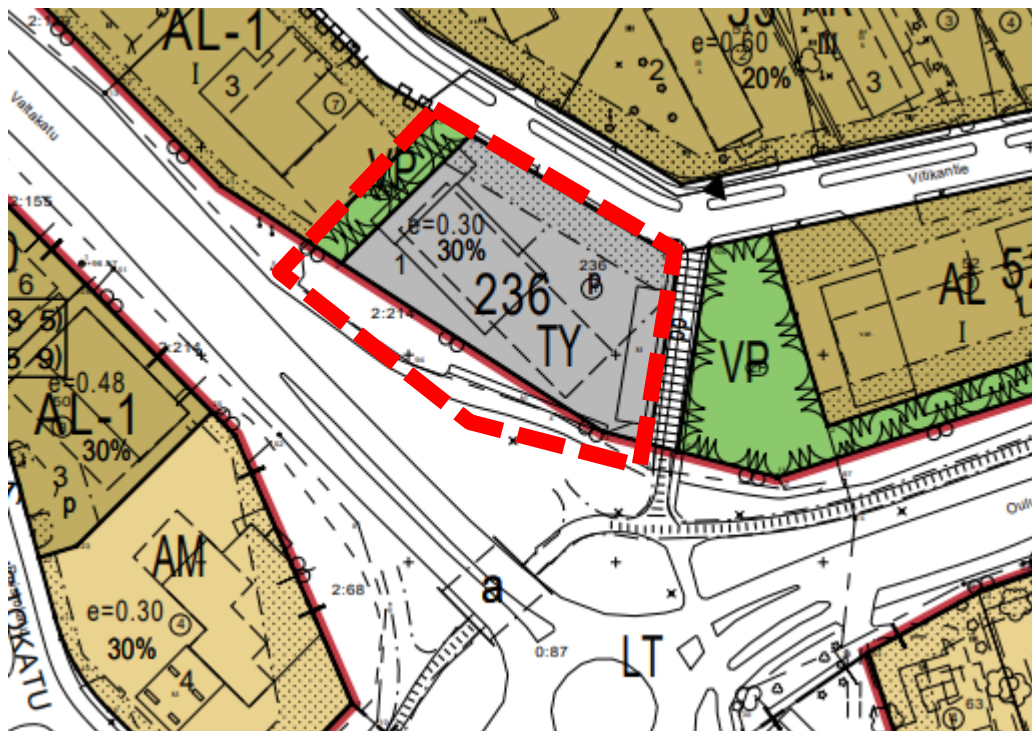
vt/kt VALTATIE/KANTATIE.

yt/kk YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.

 KEVYEN LIIKENTEEN ALIKULKU.

4.2 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa 30.7.1981 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualueeseen kuuluu puistoaluetta (VP), Valtakadun liikennealuetta (LT) ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten (TY) tontti. Tontin rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla $e=0.30$ ja tontille on osoitettu peit-toprosentiksi 30%, mikä tarkoittaa, että rakennusala 30% saa käyttää rakentamiseen. Asemakaavassa tontille on osoitettu Vitikantien varteen yhdeksän metriä leveä istutettava alueenosa, ohjeellinen rakennuspaikka ja paikka pysäköintialueelle (p).



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta ja suunnittelualueen sijainti

Asemakaavassa on määrätty:

- Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajaan tulee olla vähintään neljä (4) metriä ja viereisillä tonteilla olevien rakennusten tulee olla vähintään kahdeksan (8) metrin etäisyydellä toisistaan.
- TY-korttelin 236 tontin kerrosalasta saadaan enintään 20% käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimisto- ja myymälätiloja varten. Tontilla saa olla enintään yksi myymälä.
- Rakentamattomat tonttien osat, joita ei käytetä kulkuteinä eikä pysäköintiin, on istutettava kortteleittain yhtenäisesti.

4.3 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Haapajärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 5.11.2012.

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § (11.4.2014/323) mukainen ja vastaa olosuhteita 9.2.2021.

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Haapajärven tekninen lautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta 18.2.2021 § 22

Kaava kuulutettiin vireille 19.2.2021

5.1.1 Osalliset

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

Tässä hankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

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

5.1.2 Viranomaisyhteistyö

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

5.1.3 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti 26.2 -29.3.2021 välisen ajan.

5.1.4 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä MRL 65 §:n sekä MRA 27 §:n mukaisesti 26.4.2021 – 27.5.2021 välisen ajan.

5.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa K-raudan tonttia puisto- ja liikennealueille niin, että se vastaa liikkeen tilatarpeita. Kaavaprosessissa tarkistetaan alueen kaavamääräykset vastaamaan paremmin tontin nykyistä käyttöä.

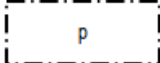
6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

6.1.1 Mitoitus

Asemakaavassa syntyvä uusi tontti on kooltaan 4308 m². Tontin tehokkuusluku on $e=0.25$, joten rakennusoikeutta tontille muodostuu 1077 m².

6.1.2 Asemakaavamääräykset

	Liikerakennusten korttelialue
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja
	Osa-alueen raja
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja
51	Korttelin numero
25%	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennus- alasta saa käyttää rakentamiseen
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
$e=0.25$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Pysäköintipaikka.
 nä	Näkemäalueeksi varattu alueen osa.

6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Myymälän ulkovarastoinnista aiheutuu ympäristölle esteettistä häiriötä. Asemakaavassa määrätään, että ulkovarastointi on sijoitettava rakennuksiin tai katoksiin tai niiden näkösuojaksi on rakennettava peittävä aita.



K-raudan tontti Valtakadun puolelta kuvattuna.

6.3 Kaavan vaikutukset

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

6.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kaupungin talouteen ja elinvoimaan

Kaava on jo toteutunut eikä asemakaavamuutoksella ole vaikutusta olevaan yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön tai kaupungin talouteen ja elinvoimaan.

6.3.2 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavamuutoksessa Valtakadun liikennealue pienenee hieman. Tonttiin liitettävä alue on ollut jo pitkään K-raudan käytössä, joten vallitseva tilanne ei olennaisesti muutu nykyisestä.

6.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutoksessa K-raudan tontin länsipuolinen puistoalue liitetään tonttiin. Tonttiin liitettävä alue on ollut jo pitkään K-raudan käytössä, joten vallitseva tilanne ei muutu nykyisestä.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu asemakaavakartta merkintöineen ja kaavamääräyksineen.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue on pääosin toteutunut. Pihajärjestelyjen toteutus määräytyy tontin toimijan aikataulujen mukaan.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kaupungin rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

Oulussa 8.4.2021

Sweco Infra & Rail
Oulun toimisto



Juho Peltoniemi
kaavoitusarkkitehti YKS-676