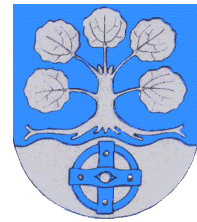

KAAVASELOSTUS

HAAPAVEDEN KAUPUNKI

**KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA
113 JA 511**



2020-11-09
Sweco Ympäristö Oy
Oulu

Vireilletulokuulutus	17.6.2020
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)	9.9.2020 – 9.10.2020
Nähtävillääolo (MRA 27 §)	x.x.2020 – x.x.2020
Hyväksyminen, kaupunginhallitus	x.x.2020 § x
Hyväksyminen, kaupunginvaltuusto	x.x.2020 § x
vaihe	päiväys

Sisältö

1	Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1	Kaava-alueen sijainti	3
2	Tiivistelmä	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	Lähtökohdat	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Rakennettu ympäristö	5
3.1.2	Muinaisjäänneökset	5
3.1.3	Luonnonympäristö	6
3.1.4	Liikenne ja kadut	6
3.1.5	Melu	6
3.1.6	Kunnallistekniikka	7
3.1.7	Maanomistus	8
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
3.2.2	Maakuntakaava	9
3.2.3	Yleiskaava	10
3.2.4	Asemakaava	11
3.2.5	Rakennusjärjestys ja pohjakartta	12
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1	Osalliset	13
4.3.2	Vireilletulo	13
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	14
4.3.5	Luonnosvaiheen kuuleminen	14
4.3.6	Ehdotusvaiheen kuuleminen	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet	14
4.4.1	Prosessin aikana tarkentuneet tavoitteet	14
5	Asemakaavan kuvaus	15

5.1	Kaavan rakenne	15
5.1.1	Mitoitus	15
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	15
5.3	Aluevaraukset	16
5.4	Kaavan vaikutukset	17
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
5.4.2	Vaikutukset liikenteeseen	18
5.4.3	Muut vaikutukset	18
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	18
6	Asemakaavan toteutus	18
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	18
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	18
6.3	Toteutuksen seuranta	19

Kaavakartta

Asemakaavakartta 1:2000 09.11.2020
sis. otteen voimassa olevasta asemakaavasta

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.06.2020
Luonnosvaiheen vastineet saatuihin lausuntoihin 09.11.2020
Ehdotusvaiheen vastineet saatuihin lausuntoihin [pvm]
Seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa) 09.11.2020

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Keskustan asemakaavan muutos kortteleissa 113 ja 511

Asemakaavan muutos koskee Haapaveden keskustan asemakaavan kortteleita 113 ja 511 sekä niihin liittyviä erityis-, liikenne-, katu- ja virkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Haapaveden keskustan asemakaavan korttelin 113 tontit 11 ja 12, korttelin 511 tontit 2 ja 3 sekä niihin liittyvät katu- ja virkistysalueet.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Haapaveden taajaman pohjoisosassa Allastien ja Teollisuustien risteyskohdassa Kynttilänkankaan teollisuusalueella.



Kaavamuutosalueen sijainti.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

16.4.2020	Aloituspalaveri vesiyhtiön, kaupungin ja kaavakonsultin kesken
08.06.2020	§ 128 Kaupunginhallituksen päätös kaavamuutoksen käynnistämisestä ja vireille kuuluttamisesta
17.6.2020	Vireilletulokuulutus
31.8.2020	§ 183 Kaupunginhallitus päätti kaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettamisesta nähtävillä.
9.9.–9.10.2020	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §)
pvm	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 § ja MRA 27 §)
pvm	Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella Haapaveden korttelin 113 koilliskulman tontti 1 jaetaan kahdeksi tontiksi, joiden käyttötarkoituserkinnät päivitetään siten, että ne mahdollistavat vesilaitoksen uuden alavesisäiliön ja vesilaitosta palvelevien laitteiden ja rakennusten rakentamisen korttelialueen länsipuolelle muodostuvalle tontille 11 (ET-1) ja itäpuoliselle tontille teollisuus- ja varastorakentamista (T) pääasiassa kaupungin varikkokäyttöön.

Allastien pohjoispuolella korttelissa 511 sijaitsevan ET-1-tontin rajausta tarkistetaan hieman pienemmäksi ja alueen itäpuoliset alueet Takatiehen saakka muutetaan Allastien varten sijoittuvaksi uudeksi teollisuustontiksi ja sen taakse sijoittuvaksi lähivirkistysalueeksi, jolle on mahdollista toteuttaa ulkoilua palveleva pysäköimispaikka. Asemakaavan muutoksella muodostuu yhteensä neljä tonttia, joiden rakennusoikeudet on tarkistettu tulevaa tarvetta ja ympäröivien teollisuuskortteleiden mitoitus vastavaksi.

Takatien itäpuolisen toteutumattoman LP-alueen osalta kaavaratkaisu säilyy ennallaan, mutta tarpeettomaksi jäävä viittaus korttelin 113 käyttöön varattavista autopaikoista poistetaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Vesilaitoksen alavesisäiliö on tarkoitus rakentaa aikaisintaan vuonna 2022. Korttelin 113 ET-1 -alueella sijaitseva vanha varikkorakennus todennäköisesti puretaan.

Kaupungin varikon mahdollisesta lisärakentamisesta ei ole toistaiseksi suunnitelmia, mutta toimintaa on mahdollista laajentaa Allastien pohjoispuolelle muodostuvalle uudelle teollisuustontille.

Kaikille tonteille on mahdollista toteuttaa myös pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimistotiloja.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Kynttilän yrityspuiston teollisuusalueen pohjoislaidalla. Rakentunut teollisuusalue ympäröi suunnittelualueita idästä, etelästä ja lännestä. Pohjoispuoliset alueet ovat rakentumatonta, mutta pääosin muokattua ympäristöä, joilla sijaitsee kaupungin varikon yhdyslatu.

Suurin osa suunnittelualueesta on rakennettua tai ihmisen muokkaamaa. Alueen eteläosa koostuu kaupungin varikosta ja siihen kuuluvista kolmesta varistorakennuksesta. Varikko vastapäätä Allastien pohjoispuolella sijaitsee vesiyhtiön nykyinen alavesisäiliö. Allastien pohjoispuolella sijaitsee myös sorapintainen pysäköintialue.



Maanmittauslaitoksen ortoilmakuva ja kiinteistöjaotus toukokuussa 2020 ennen kaupungin varikon tontin lohkomista.

3.1.2 Muinaisjäännökset

Haapaveden keskustan alueella on suoritettu arkeologinen inventointi vuonna 2008. Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä, irtolöytökohteita tai muita kulttuuriperintökohteita (tilanne tarkistettu Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä 20.4.2020).

3.1.3 Luonnonympäristö

Maasto on alueella tasaista ja ihmisen muokkaamaa eikä luonnontilaista ympäristöä ole. Suunnittelualueen pohjoispuolella maastossa on ihmisen toiminnan tuloksena syntynyt kohouma ja sen pohjoispuolella lammikko, joka on ainakin vuosien 1978 ja 1989 peruskartoissa nimellä jätevesiallas.

Korttelialueiden reunamilla, Allastien pohjoispuolella suunnittelualueen keskellä ja itäosan toteutumattomalla pysäköintialueella puustoa. Puusto on seka- ja havumetsää.



Kuvassa kaupungin varikkoa. Alue on pääosin rakentunut.

3.1.4 Liikenne ja kadut

Suunnittelualue sijoittuu Allastien ja Teollisuustien risteyskohtaan. Liikennöinti tukeutuu näihin teollisuusalueen kokoojakatuna toimiviin teihin. Voimassa olevaan kaavaan merkittyä Takatietä ei ole toteutettu. Alueella ei ole pyöräteitä.

Allastie liittyy lännessä Pulkkilantien maantiehen ja Teollisuustie etelässä Kytökyläntien maantiehen.

3.1.5 Melu

Suunnittelualueetta ympäröivillä alueilla on teollisuus- ja varastointitoimintaa, josta voi aiheutua melua. Aluetta ympäröivät maantiet (Pulkkilantie, Kytökyläntie ja Sulkakyläntie) sijaitsevat etäällä, eivätkä niiden melualueet ulotu suunnittelualueelle.

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole melulle herkkää toimintaa, kuten asumista tai hoito- ja oppilaitoksia, mutta alueen pohjois- ja itäpuolella on asemakaavassa osoitettuja lähivirkistysalueita. Suunnittelualueella on hiihtoladun lähtöpiste, mutta varsinaisia virkistyskäyttöalueita tai puistoja ei alueelle sijoitu.

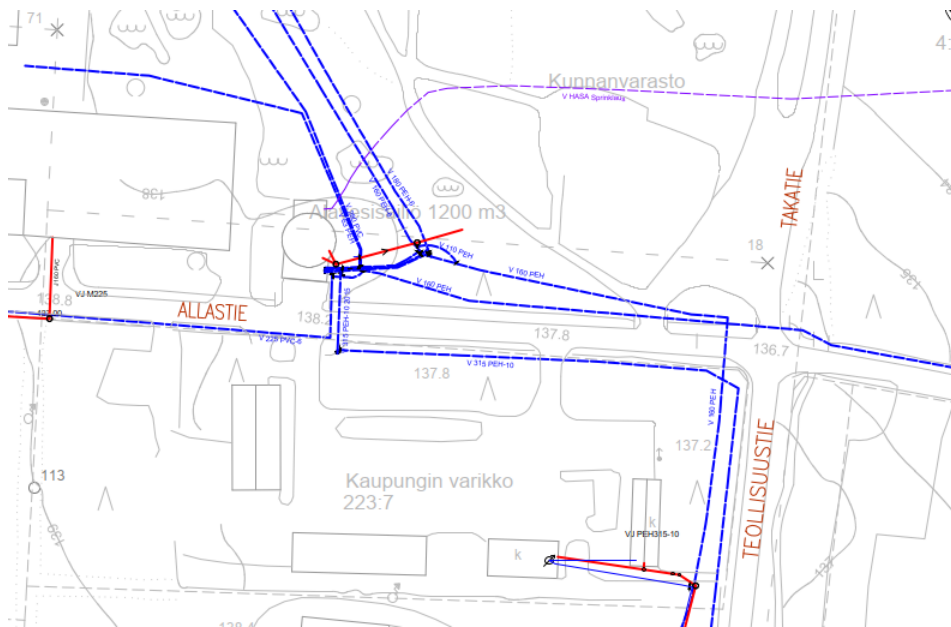
Todennäköistä on, että teollisuustoiminnan aiheuttama meluvaikutus painottuu arkipäiviin eikä arki-iltoihin ja viikonloppuihin, jolloin lähivirkistykseen liittyvä käyttö on suurimmillaan.

Valtioneuvoston päätöksellä 993/1992 asetetut melun ohjearvot koskevat myös virkistysalueita taajamissa. Ohjeena on, että näillä alueilla melutaso ei ylitä seuraavia taulukossa esitettyjä arvoja:

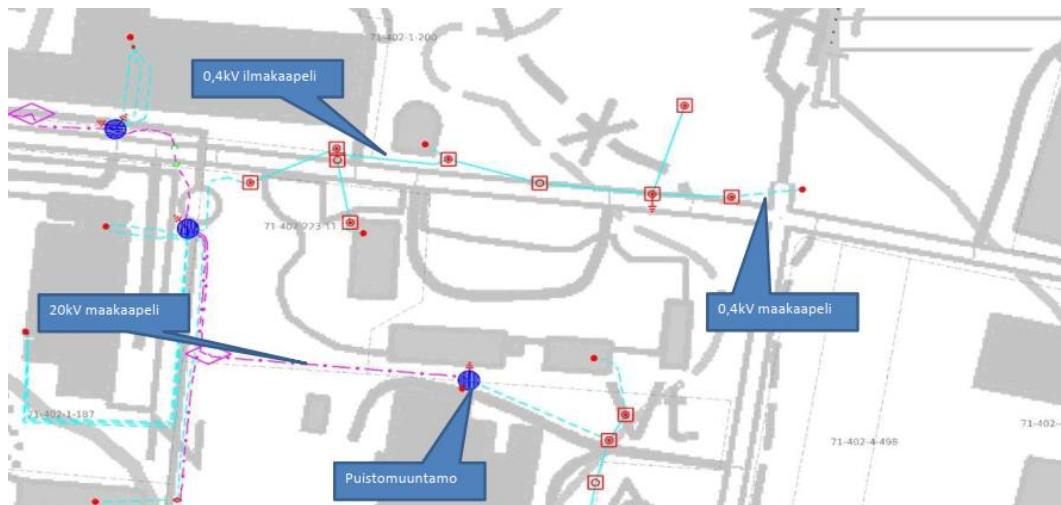
Ohjearvot ulkona	Päivä	Yö
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB
Uudet asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 dB
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä	Päivä	Yö
Asuin-, potilas- ja majoitustilat	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	

3.1.6 Kunnallistekniikka

Alue on kaupungin vesi- ja viemäriverkon toiminta-alueella. Teollisuustien varressa ja alueen eteläpuolella on Elenian sähköverkkoa. Vesiyhtiön alueelle sijoittuvista rakenteista johtuen alueella on runsaasti maanalaista vesijohtoverkkoa.



Alueella sijaitsevat vesijohdot.



Suuntaa antava kartta alueella sijaitsevasta sähköverkostosta (lähde: Elenia Verkko Oyj).

3.1.7 Maanomistus

Vesilaitos omistaa nykyisen alavesisäiliön kiinteistön Allastien pohjoispuolella. Muut alueet rakennuksineen ovat kaupungin omistuksessa. Kaupungin varikon tontti on määrä lohkoa vesilaitoksen ja kaupungin tontteihin maanmittaustoimituksella kesällä 2020.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eli VAT:t ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen.

Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

Keskeiset teemat uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

3.2.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaa on vastikään uudistettu kolmessa vaiheessa. Vuonna 2005 hyväksytty maakuntakaava on kumoutunut vaihemaakuntakaavoissa käsiteltyjen teemojen ja korvaavien merkintöjen osalta aina kun vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman.

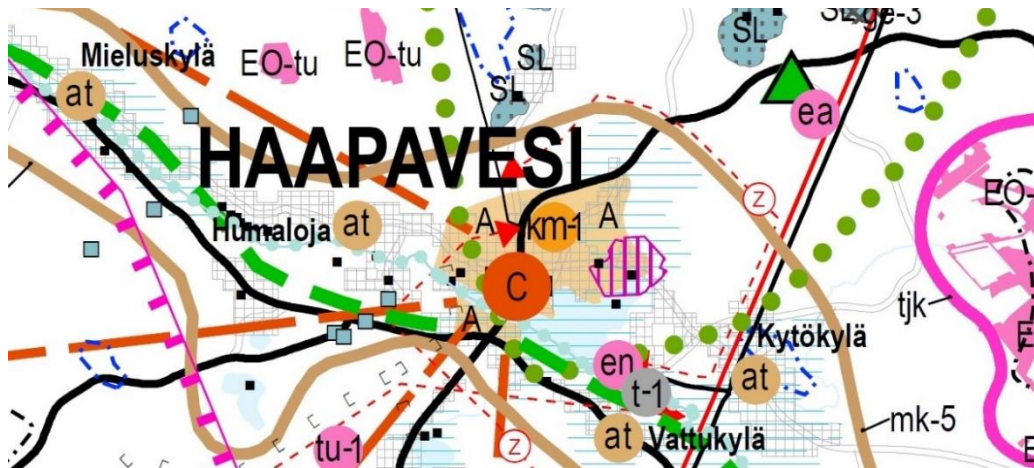
Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu 23.11.2015, kaava on saanut lainvoiman 3.3.2017. Kaavassa käsiteltäviä teemoja ovat energiantuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne, luonnonympäristö, liikennejärjestelmä ja logistiikka.

Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja saanut lainvoiman 2.2.2017. Siinä käsiteltäviä teemoja ovat kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet, maaseudun asutusrakenne, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset ampumaradat ja materiaalikeskukset sekä puolustusvoimien alueet.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Maakuntahallitus päätti 5.11.2018 kokouksessaan (§ 232) määrätä 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on päätöksessään 29.4.2020 hylännyt kolmannesta vaihemaakuntakaavasta tehdyt valitukset. 3. vaihemaakuntakaavassa käsiteltäviä teemoja ovat pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, tuulivoima-, suoalueiden ja verkostojen tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä Oulun seudun liikenne ja maankäyttö.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Suunnittelualue on luonnon monikäyttöaluetta ja kuuluu Pyhäjokilaakson maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk-5).

Jouhtenenmäen alueelle kohdistuu myös erikoiskaupan suuryksikön kohdemerkintä (km-1), jonka enimmäismitoitus on 10 000 kerrosalaneliometriä. Merkinnän puitteissa Jouhtenenmäen alueelle voidaan sijoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen erikoiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Alueelle voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa.

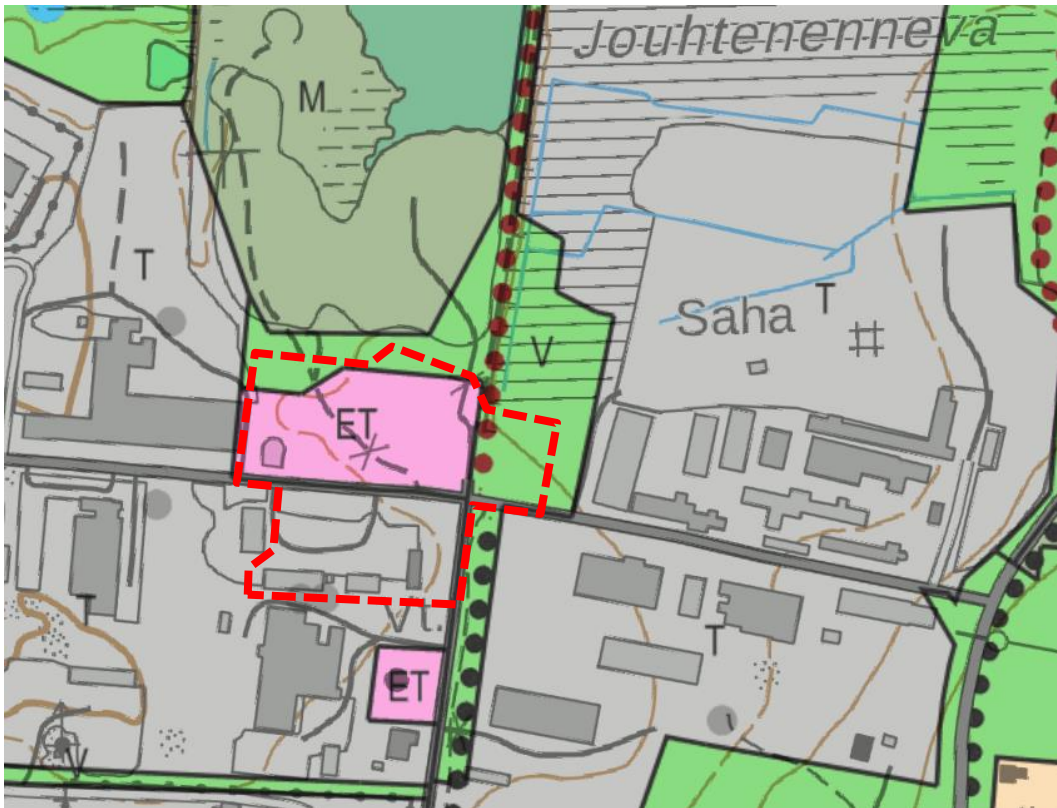


Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (Pohjois-Pohjanmaan liitto, yhdistelmäkartta 5.11.2018).

3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Haapaveden keskustan osayleiskaava 2030, joka on hyväksytty vuonna 2011. Osayleiskaavassa suunnittelualue koostuu teollisuus- ja varastoalueesta (T), yhdyskuntateknisen huollon alueesta (ET) ja virkistysalueesta (V). Teollisuusalue varataan teollisuus- ja varastorakennuksia varten. Alueen pihajärjestelyihin tulisi kiinnittää huomiota yleisen viihtyisyyden parantamiseksi erityisesti asutun taajaman läheisyyden sekä alueen ulkopuolisten ulkoilu- ja virkistysalueiden aiheuttaman läpikulkuliikenteen takia. Yhdyskuntateknisen huollon alue varataan tietoliikennettä ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia laitoksia varten.

Suunnittelualueen lähiympäristö on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T), yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET), virkistysalueeksi (V) ja maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Teollisuustien varteen on osoitettu ohjeellinen kevyen liikenteen reitti ja sen jatkeeksi Takatieltä pohjoiseen ohjeellinen ulkoilureitti.



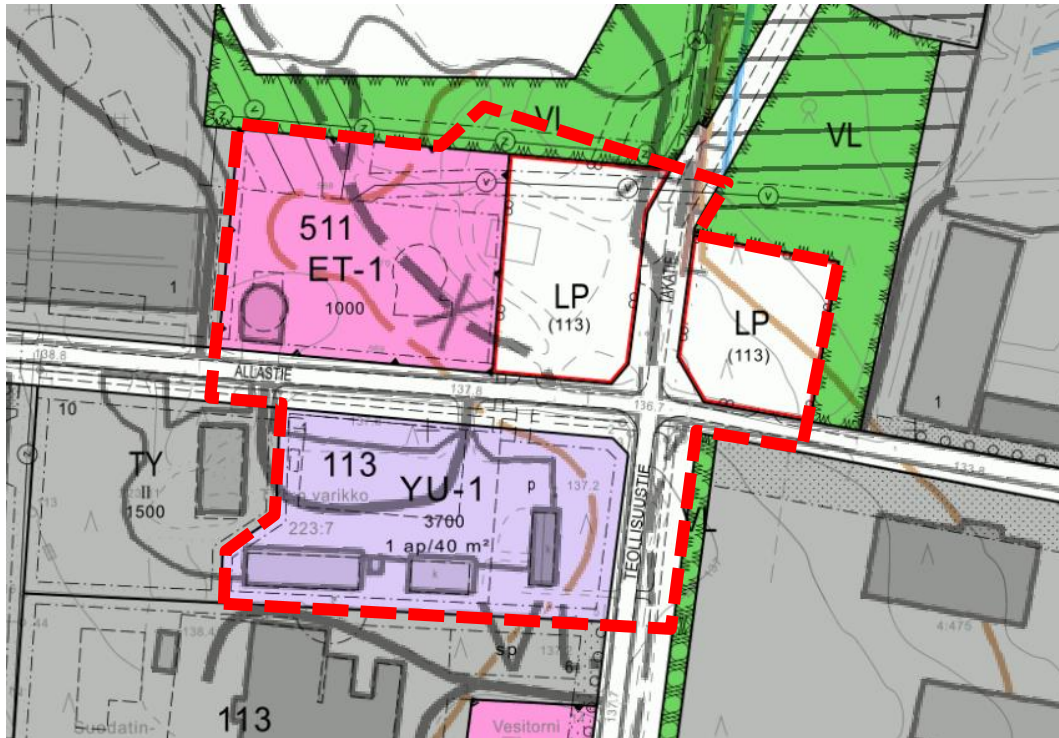
Ote Haapaveden keskus osayleiskaavasta ja suunnittelualan alustava rajaus.

3.2.4 Asemakaava

Suunnitteluala on Haapaveden keskus asemakaava-alue. Voimassa oleva asemakaava on hyväksytty vuonna 2013. Kaupungin varikkona toimiva alue on osoitettu asemakaavassa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU-1), jolla voi olla kaupungin teknisen huollon varikkotiloja. Merkinnän taustalla oli ajatus, että varikkokäytössä olevalle tonttialueelle olisi mahdollista rakentaa jäähalli, mutta halli toteutettiin sittemmin toisaalle.

Allastien pohjoispuolella sijaitsee yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET-1), jolle saa rakentaa vesilaitosta palvelevia laitteita ja rakennuksia. Vesilaitoksen alue on toteutunut kaavan mukaista tonttialuetta huomattavasti pienempänä.

Asemakaavassa korttelin 113 ja lähinnä sille suunnitellun jäähallin käyttöön on varattu kaksi yleistä pysäköintialuetta, joista itäisempää ei ole toteutettu ollenkaan. Lännenpuoleinen pysäköintialue on sorapintainen kenttä. Allastie, Teollisuustie ja Takatie ovat katualuetta, joihin sisältyy osalle matkaa tilavaraus kevyen liikenteen väylää varten.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja suunnittelualueen alustava rajaus.

3.2.5 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Haapaveden kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 11.6.2018.

Asemakaavan pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § (11.4.2014/323) mukainen ja vastaa tilannetta 24.5.2002.

Pohjakartassa näkyvä LP- ja ET-1-alueiden rajalle sijoittuva rakennus on purettu. Muilta osin pohjakartta vastaa hyvin kaavamuutoksen vireilletulohetken tilannetta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vesiyhtiö tarvitsee Allastien eteläpuoliselta korttelialueelta tonttialueen uudelle alavesisäiliölle ja kaupunki jatkossakin toimisto- ja varikkotilaa. Jäähallin toteuduttua toiseen paikkaan siihen viittaava kaavamerkintä ja korttelille kaavaillut pysäköintialuevaraukset on mahdollista muuttaa asemakaavassa vastaamaan alueelle nykyisin kohdistuvia tarpeita.

Kaavamuuotos laaditaan Haapaveden Vesi Oy:n aloitteesta ja kaupunki ja vesiyhtiö neuvottelevat kaavoitus sopimuksen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Haapaveden kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan muutoksen käynnistämisestä ja vireille kuuluttamisesta 8.6.2020 § 128.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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. Osallisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutusta sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Tässä hankkeessa osallisia ovat:

- Lähialueen maanomistajat, yritykset ja toimijat
- Haapaveden Vesi Oy
- Elenia Verkko Oy
- Elisa Oyj
- Haapaveden Energia Oy
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Perusturvalautakunta
- Rakennus- ja ympäristölautakunta
- Ympäristöterveyslautakunta
- Haapavesi-Seura

4.3.2 Vireilletulo

Kaava on kuulutettu vireille 17.6.2020. Ilmoitus julkaistiin paikallislehdessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaprosessin aikana järjestetään MRL:n mukaiset julkiset nähtäville asettamiset, jolloin kaupungin asukkailla ja muilla osallisilla on mahdollisuus tutustua kaava-aineistoon ja jättää siitä mielipiteitä ja muistutuksia.

Haapaveden kaupunki tiedottaa kaavatyön vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista kuntatiedotteessa, kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla.

Kaavaan liittyvät asiakirjat ovat nähtävilläolojen yhteydessä esillä kaupungintalolla sen aukioloaikana ja lisäksi kaupungin internet-sivuilla.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön kannalta keskeisiltä viranomaisilta pyydetään lakisäätteiset lausunnot kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta. Viranomaisten kanssa järjestetään tarvittaessa työneuvottelu.

4.3.5 Luonnosvaiheen kuuleminen

Kaavaluonnos oli nähtävillä lausuntoja ja mielipiteitä varten 9.9.–9.10.2020.

4.3.6 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä lausuntoja ja muistutuksia varten x.x.–x.x.2020.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on laatia asemakaavan muutos, jossa mahdollistetaan vesiyhtiön uuden alavesisäiliön rakentaminen ja kaupungin varikkoalueen mahdollinen päivittäminen ja varikkotoimintojen laajentaminen. Käyttötarkoituksimerkinnot ja rakennusoikeudet päivitetään vastaamaan alueelle kaavailtuja toimintoja. Samalla pysäköintialueiden yhteydessä olevat viittaukset kortteliin 113 poistetaan, koska voimassa olevassa kaavassa laajoja pysäköintialueita on varattu alueelle toteutumatta jäänyttä jäähallia varten. Kaavassa huomioidaan myös varikon yhdysladun käyttäjien pysäköintitarve.

4.4.1 Prosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Kaavan päätavoitteet säilyivät valtaosin samoina, mutta suunnitelmaan tehtiin ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista pieniä tarkennuksia lähivirkistysalueeseen liittyen. Alueelle oli alun perin tarkoitus sijoittaa koiraurheilukenttä, mutta kenttää toivonut taho luopui suunnitelmasta ja koirakentälle löytyi sijainti toisaalta. Hieman laajennettu lähivirkistysalue ja sille sijoittuva ohjeellinen pysäköimispaikka kuitenkin säilytettiin, sillä alue palvelee yhdysladun käyttäjiä ja pysäköintialueen yhteyteen on mahdollista sijoittaa muuta melulle vähemmän herkkää virkistykseen liittyvää toimintaa tai lisätä tarpeen mukaan pysäköintiä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu kaksi vesilaitoksen tarpeisiin varattua tonttia (ET-1) vastakkain Allastien molemmin puolin ja kaksi teollisuus- ja varastorakennusten tonttia (T) näiden viereen. Suunnittelun pohjoispuolinen lähivirkistysalue laajenee hieman suunnittelun suuntaan siten, että alueelle sopii pieni pysäköintialue ja mahdollisesti muuta virkistystoimintaa. Suunnittelun itäosassa oleva yleisen pysäköintialueen varaus ja nykyinen katuverkko säilyvät.

5.1.1 Mitoitus

Alueelle muodostuu uutena yksi teollisuus- ja varastorakennusten tontti (T) Allastien pohjoispuolelle. Muut korttelialueet pääosin säilyvät aiemmassa laajuudessa, mutta tonttijako muuttuu siten, että aiemman kahden tontin sijaista alueelle muodostuu yhteensä neljä tonttia. Pysäköintiin varattuja alueita vähennetään, ja pysäköintialueet varataan pelkästään yleiseen pysäköintitarpeeseen.

Korttelialueiden rakennusoikeudet tarkistetaan tulevaa tarvetta ja ympäröivien teollisuuskortteleiden mitoitusta vastaavaksi.

Vesiyhtiölle varatun uuden tontin pinta-ala on 4677 m² ja säilyvän tontin pinta-ala muodostuu 6848 m². Varikkotonttien pinta-alat ovat 6882 m² (eteläisempi) ja 5167 m² (pohjoisempi). Molempien teollisuustonttien ja uuden vesilaitoksen tontin rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusmerkinnällä $e=0.35$, joka on sama kuin pääosalla muista Kynttilänkankaan teollisuustonteista. Korttelin 511 tontin 2 alueella on nykyinen alavesisäiliö ja runsaasti rakentamista rajoittavia maanalaisia johtoja, joten tonttitehokkuus on pienempi ja rakennusoikeus on määritetty erikseen 1200 kerrosneliometriin.

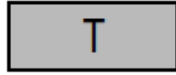
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Yleiskaavan T-merkintään sisältyvä määräys edellyttää, että alueen pihajärjestelyihin tulisi kiinnittää huomiota yleisen viihtyisyyden parantamiseksi erityisesti asutun taajaman läheisyyden sekä alueen ulkopuolisten ulkoilu- ja virkistysalueiden aiheuttaman läpikulkuliikenteen takia. Suunnittelun välittömässä läheisyydessä ei sijaitse asutusta, mutta sen kautta on mahdollista kulkea taajaman pohjoispuolella olevalle virkistysreitille (varikon yhdyslatu), jonka lähtöpiste on suunnittelun alueella.

Asemakaavaan on lisätty istutettavat alueet katujen varsille ja yleisen pysäköintialueen laidalle myös istutettavaa / säilytettävää puustoa alueille, jotka ovat pääosin jo nykyisellään istutettuja ja/tai puustoisia.

Nykyinen Takatien sorapintainen pysäköintikenttä on jäsentymätön ja suoraan katualueen yhteydessä. Mikäli Allastien pohjoispuoliset alueet toteutuvat asemakaavan mukaisesti, todennäköisesti myös lähialueen katu ympäristö siistyy ja jäsentyy nykyistä paremmin toteutuksen myötä.

5.3 Aluevaraukset



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.



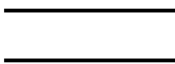
Lähivirkistysalue.



Yleinen pysäköintialue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alueelle saa rakentaa vesilaitosta palvelevia laitteita ja rakennuksia.



Katu.

Korttelin 113 teollisuustontti on varattu lähinnä nykyiseen kaupungin varikkokäyttöön ja korttelin 511 teollisuustontti varikkotoiminnan laajenemisen reservialueeksi. Kaava mahdollistaa tarvittaessa myös muuta teollista toimintaa ja rakentamista sekä tarpeellisten pääkäyttötarkoitukseen liittyvien toimisto- ja varastotilojen rakentamisen.

Vesilaitoksen käyttöön vartatut ET-1 -tonttialueet mahdollistavat vanhan ja uuden alavesisäiliön ohella muita vesilaitoksen toimintaa palvelevien laitteiden, rakenteiden ja rakennusten toteuttamisen, myös esim. toimistorakennuksen toteuttamisen, mihin on rakennusoikuden määrittelyssä varauduttu. Allastien varteen suunnittelulla oleva uusi alavesisäiliö on noin 600 m² kokoinen. Kaavamääräyksiin on kirjattu, että alueella olevat vesijohdot tulee huomioida toteutussuunnittelun yhteydessä ja että teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle sijoittuva toiminta ei saa vaarantaa vesilaitoksen toimintaa tai vedenjakelua.

Suunnittelualueen pohjoislaidalla sijaitseva virkistysalue laajenee kaava-alueelle. Muodostuvalle virkistysalueelle mahtuu pysäköintialue noin 20 autopaikalle, joka palvelee muun muassa virkistysreittien (varikon yhdyslatu) käyttäjiä sijaiten ladun alkupisteessä. Takatien katualueessa on myös kaava-alueen rajalla levennys, johon mahtuu tarvittaessa lisää pysäköintiä. Varikon yhdyslatu ei ole suosituimpia lähtöpisteitä Haapaveden latuverkolle Hiihtomaan ja Aakonmajan suuntiin, mutta tärkeä yhteys etenkin saman taajamalahkon asukkaiden saavutettavuuden kannalta.

Takatien itäpuolinen pysäköintialueen varaus säilyy lähinnä reservialueena, joka voidaan ottaa tarvittaessa myös osittain käyttöön. Alueen toteuttamisen suhteen ei ole mitään suunnitelmia.

Alueen katuverkko säilyy nykyisellään. Teollisuustien ja Allastien varsilla säilyvät nykyiset aluevaraukset kevyen liikenteen yhteyksille.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue sijaitsee teollisuusalueen keskellä kahden kokoojakatuna toimivan kadun yhtymäkohdassa. Alueen tonteista osa on jo rakentunut. Asemakaava mahdollistaa vesilaitosta palvelevien laitteiden ja rakennusten, kuten uuden alavesisäiliön ja mahdollisten toimisto- ja varastotilojen, rakentamisen Allastien eteläpuolelle sekä rakennusoikeutta ja reservialuetta vesilaitoksen tarpeita varten myös Allastien pohjoispuoliselle tontille nykyisen alavesisäiliön alueelle.

Kaupungin nykyinen varikkotontti pienenee, mutta toimintoja on mahdollista uudistaa ja laajentaa myös Allastien pohjoispuoliselle tonttialueelle, jolla on aiemminkin ollut varikkokäyttöä. T-merkintä mahdollistaa tarvittaessa myös muuta teollisuus- ja varastorakentamista.

Kaavan toteutuessa alue täydentyy rakennuskannalla, jollaista sillä on jo entuudestaan. Alueen yleisilme mukailee tehokkuudeltaan ympäröivää teollisuusaluetta.

Alueella sijainnut virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue siirtyy eri kohtaan ulkoilureittien lähtöpisteen ja suunnitellun urheilu- ja virkistystoimintojen alueen välittömään läheisyyteen. Alueelle mahtuu noin 20 autopaikkaa.

Yleisen pysäköintialueen toteuttamisen suhteen ei ole mitään suunnitelmia. Alue säilynee toistaiseksi metsäisenä lähivirkistysalueeseen liittyvänä rakentamattomana alueena ja sitä voidaan hyödyntää pysäköinnin reservialueena tarpeen tullen.



Uusi alavesisäiliö on tarkoitus rakentaa Allastien eteläpuolelle kohtaan, jossa ei nykyisellään ole rakentamista (kuvan vasen reuna).

5.4.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset jäävät vähäisiksi. Alue tukeutuu Allastiehen ja Teollisuustiehen, jotka palvelevat jo nykytilanteessa vesihuoltoon, kaupungin varikkoalueeseen ja virkistystoimintaan liittyvää suunnittelualueelle tapahtuvaa liikennettä. Suunnittelualue sijaitsee melko etäällä länsi- ja eteläpuolisista maantieliittymistä. Allastien ja Teollisuustien yhtymäkohdan ja suunnittelualueen kautta liikennöidään myös itäpuoliselle Suomen Rakennustuote Oy:n tontille.

5.4.3 Muut vaikutukset

Suunniteltu varikkokäyttö ja liikennöinti aiheuttavat melua, jota teollisuusalueella on jo muutoinkin. Luonnosvaiheessa alueelle suunnitteilla ollut koiraharrastajien toiminta olisi myös tuottanut osaltaan melua, mutta kaavaprosessin aikana selvisi, että koiratoiminta tulee sijoittumaan muualle, jolloin se ei aiheuta eikä siihen myöskään kohdistu meluhäiriötä. Teollisuuden ja varastoinnin aiheuttama melu ei vaikuta merkittävästi liityntäladun käyttöön, sillä lähtöpisteellä ei todennäköisesti oleskella pitkäaikaisesti ja alueelta lähtevä virkistysreitti suuntautuu teollisuusalueesta ja melunlähteistä poispäin. Lähimpiin asuintontteihin on matkaa noin 300 metriä, joten asumiseen kohdistuvia meluvaikutuksia ei juuri tule.

Suunnittelualueen pohjoisosan lähivirkistysalueelle on myöhemmin mahdollista suunnitella virkistysreitit liityntäpisteen lisäksi myös muuta alueelle sopivaa virkistystoimintaa teollisuusalue ja sen meluvaikutukset huomioiden. Mikäli suunnittelualueelle sijoittuva teollisuustoiminta vaatii ympäristöluvan, läheinen virkistyskäyttö voi asettaa ehtoja toiminnalle ja mahdollinen meluasiat ratkaistaan lupaprosessin yhteydessä melun ohjearvot huomioiden.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaikki kaavamerkinnot ja -määräykset löytyvät kaavakartalta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan toteutusta ohjaavat alueesta laadittu kaavakartta ja siihen sisältyvät kaavamääräykset.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueella on valmiiksi kaupungin varikkotoimintaa, joka tulee säilymään. Varikkotoiminnan mahdollisen laajentumisen aikataulu ei ole tiedossa. Vesilaitoksen vanha alavesisäiliö säilyy paikoillaan ja uusi alavesisäiliö rakennetaan aikaisintaan vuonna 2022.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaupungin rakennusvalvonta ja viranomaiset valvovat kaavan toteutusta mm. rakennuslupien ja muun rakennusvalvonnan yhteydessä.

Sweco Infra & Rail Oy



Noora Kela

Arkkitehti



Elina Marjakangas

Arkkitehti YKS-519

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	071 Haapavesi	Täyttämispvm	10.11.2020
Kaavan nimi	Keskustan asemakaavan muutos kortteleissa 113 ja 511		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	09.11.2020
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.06.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,0254	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,0245

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,0255	100,0	7054	0,18	0,0000	2354
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-1,1527	-3700
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,2050	29,9	4217	0,35	1,2050	4217
V yhteensä	0,3987	9,9			0,3212	
R yhteensä						
L yhteensä	1,2692	31,5			-0,5186	
E yhteensä	1,1526	28,6	2837	0,25	0,1451	1837
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,0255	100,0	7054	0,18	0,0000	2354
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-1,1527	-3700
YU-1					-1,1527	-3700
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,2050	29,9	4217	0,35	1,2050	4217
T	1,2050	100,0	4217	0,35	1,2050	4217
V yhteensä	0,3987	9,9			0,3212	
VL	0,3987	100,0			0,3212	
R yhteensä						
L yhteensä	1,2692	31,5			-0,5186	
Kadut	0,8878	69,9			-0,0008	
LP	0,3814	30,1			-0,5178	
E yhteensä	1,1526	28,6	2837	0,25	0,1451	1837
ET-1	1,1526	100,0	2837	0,25	0,1451	1837
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						