

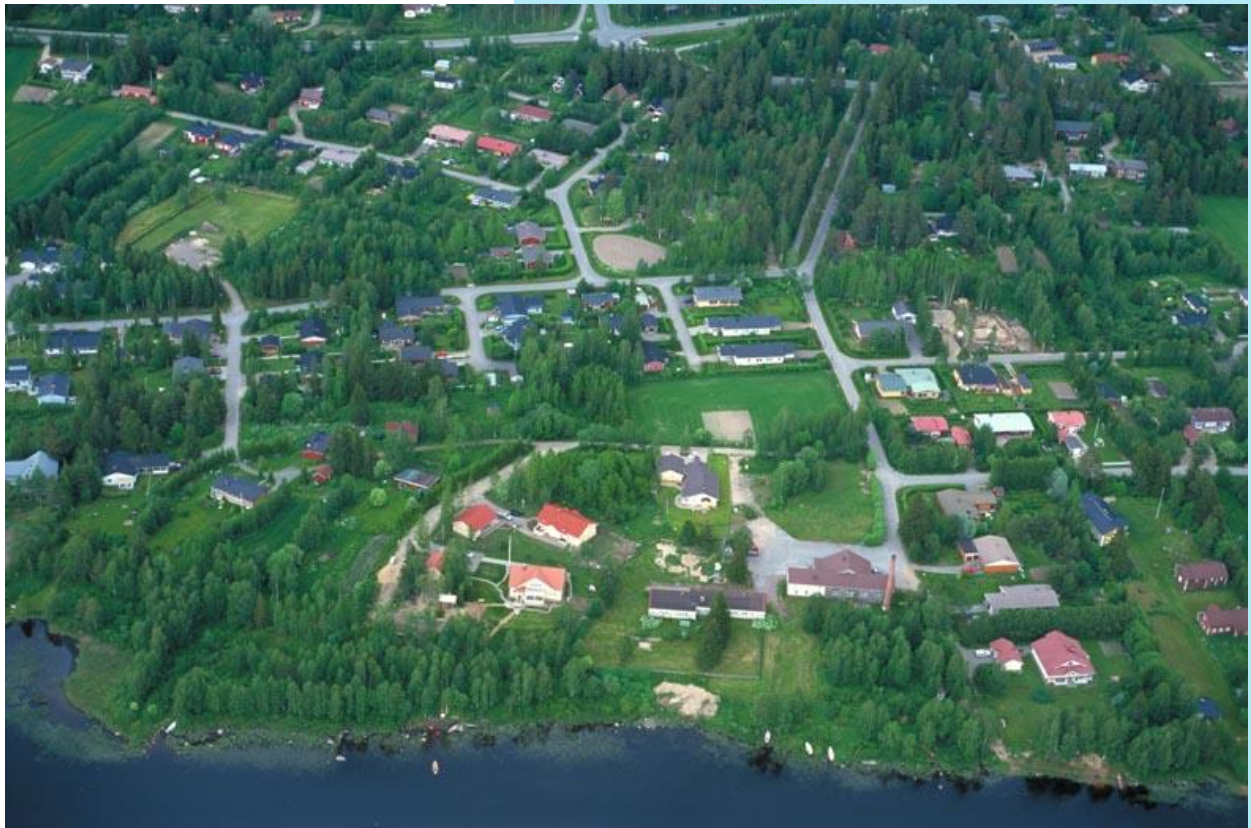
# Kortteli 210a

## HAAPAVESI

### KESKUSTAN ASEMAKAAVA-ALUE

#### ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavaselostus  
7.6.2016



Sweco Ympäristö Oy  
Mäkelininkatu 17 A  
90100 OULU  
Puhelin 010 241 4600  
Telefax 010 241 4601

[www.sweco.fi](http://www.sweco.fi)



HAAPAVEDEN KAUPUNKI

Vireilletulo 20.3.2015

Hyväksytty kunnanhallituksessa \_\_.\_\_.20xx \_\_ §

Hyväksytty kunnanvaltuustossa \_\_.\_\_.20xx \_\_ §

## **Liitteet**

Seurantalomake	21.3.2016
Osallistumi- ja arviointisuunnitelma	7.6.2016

## **Kaavakartta**

Kaavaehdotus 1:2000	21.3.2016
sis. otteen voimassa olevasta asemakaavasta	

## **Muut asiakirjat**

Vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin	3.6.2016
----------------------------------------------------	----------

*Valokuvat: Mikko Korhonen ja Elina Marjakangas / Sweco Ympäristö Oy ellei toisin mainita*

*Kannen viistoilmakuva: Haapaveden kaupunki*

## Selostuksen sisällysluettelo

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>4</b>
1.1 Kaava-alueen sijainti .....	4
<b>2 TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>5</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2 Asemakaava .....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	5
<b>3 LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>6</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	6
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema .....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	7
3.1.4 Muinaisjäännökset .....	8
3.1.5 Maanomistus .....	8
3.1.6 Maaperä .....	8
3.2 Suunnittelutilanne .....	8
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	8
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>12</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	12
4.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....	12
4.4 Osallistuminen ja yhteistyö .....	12
4.4.1 Osalliset .....	12
4.4.2 Vireilletulo .....	12
4.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	13
4.4.4 Viranomaisyhteistyö .....	13
4.5 Asemakaavan tavoitteet .....	13
4.5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	13
4.5.2 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	14
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>14</b>
5.1 Kaavan rakenne .....	14
5.1.1 Mitoitus .....	14
5.1.2 Palvelut .....	14
5.2 Kaavan tavoitteiden toteuttaminen .....	15
5.2.1 Kaupunki .....	15
5.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet .....	15
5.2.3 Maakuntakaava .....	15
5.2.4 Yleiskaava .....	15
5.3 Aluevaraukset .....	15
5.4 Kaavan vaikutukset .....	15
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	15
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	15
5.4.3 Muut vaikutukset .....	16
5.5 Ympäristön häiriötekijät .....	16
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	16
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>17</b>
6.3 Toteuttaminen ja ajoitus .....	17
6.4 Toteutuksen seuranta .....	17

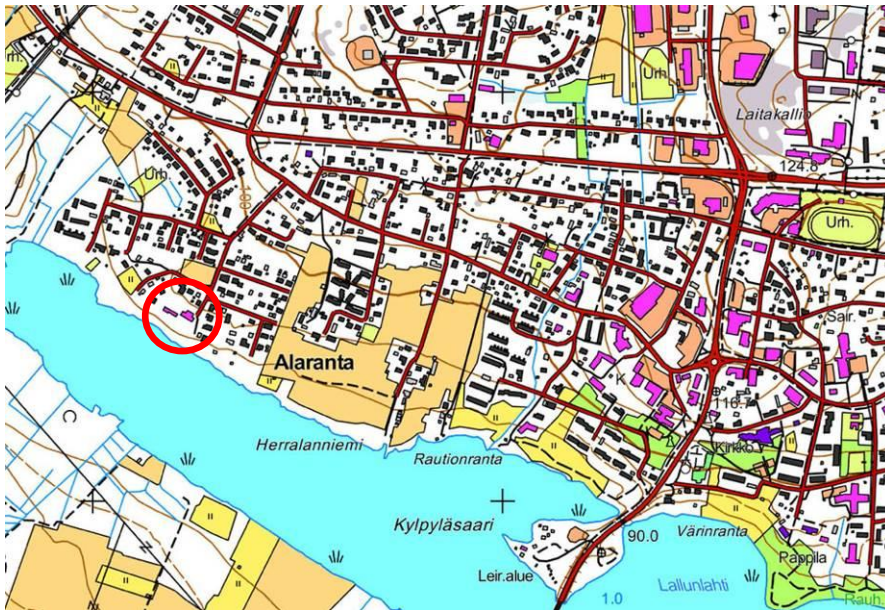
# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee Haapaveden keskustan asemakaavan korttelin 210 a tonttia 1 ja siihen liittyvää virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Haapaveden keskustan asemakaavan korttelin 210 a tontti 1 ja siihen liittyvä virkistysalue.

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Haapaveden keskustaajaman länsiosassa Pyhäjoen rannalla Juus-  
tomäntien päässä.



## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyön käynnistäminen, kaupunginhallitus	16.3.2015 § 51
Vireilletulo	20.3.2015
OAS:n nähtävillä mielipiteitä varten	20.3.2015–20.4.2015
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)	5.10.–6.11.2015
Nähtävilläolo (MRA 27 §)	
Hyväksyminen, kaupunginhallitus	
Hyväksyminen, kaupunginvaltuusto	
VAIHE	PÄIVÄYS

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavassa nykyinen meijerirakennus saneerataan kulttuuritilaksi ja vanha päiväkotiki on poistuvaa rakennuskantaa. Korttelin käyttötarkoitus muuttuu huvi- ja viihdepalvelurakennusten korttelialueeksi (PV). Teatteriksi muutettava meijerirakennusta koskee suojelumääräys. Teatteritilan pysäköinti on meijerirakennuksen pohjois- ja luoteispuolella ja muu osa tontista jää istutettavaksi piha-alueeksi. Rannan puistoalue polkuyhteyksineen säilyy. Muutoksia katuverkkoon ei ole tulossa. Liikennöinti korttelialueille toteutuu Juustomäentien kautta.

Kaavan sallima rakennusoikeus 600 k-m<sup>2</sup> vastaa melko tarkasti kulttuuritilaksi saneerattavan meijerirakennuksen toteutusta, ja rakennusala on rajattu nykyisen rakennuksen mukaan. Autopaikkoja on rakennettava korttelialueelle vähintään 1 autopaikka 25 kerrosneliometriä kohden eli vähintään 24 kpl.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteutus voi käynnistyä kaavamutoksen saatua lainvoiman.



## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelun kohteena oleva kortteli 210a sijaitsee Haapaveden keskustassa Juustomäentien päässä rannassa olevilla kiinteistöillä. Korttelissa sijaitsee ns. Vanha Meijeri ja toimintansa lopettanut päiväkotikoti. Meijerirakennus on maakunnallisesti arvokas rakennuskohde, jota ollaan kunnostamassa teatteritilaksi. Korttelin ympärillä on rakennettua pientaloaluetta. Korttelin ja rannan välissä on rakentamatonta puistoaluetta.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Alueella ei ole luonnontilaista tai siihen verrattavaa luonnonympäristöä. Kasvillisuus on pääosin nurmea, pensaita ja muutamia yksittäisiä puita tai puuryhmiä. Puut ovat vanhoja kookkaita lehtipuita ja kuusia. Jokiranta vanhan päiväkodin kohdalla on niittymäistä avointa ympäristöä.



### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Tontilla on käytöstä poistunut meijerirakennus (Haapaveden osuusmeijeri) ja päiväkotitoiminta. Meijeriä saneerataan teatterikäyttöön. Haapaveden osuusmeijeri on maakunnallisesti arvokas ja asemakaavassa suojeltu rakennuskohde.



Jykevä klassistinen graniitti- ja tiilirunkoinen meijeri on vuodelta 1907.

Meijeri on rakennettu Valion suunnittelukonttorin piirustuksin. Jäähuone on rakennettu vuonna 1926. Rakennuksen toisessa päässä olevaa asuntoa on käytetty meijeritoiminnan loputtua museon varastona.

kuva helmikuulta 2016 katon uusimisen jälkeen.



Meijerirakennus joen suunnasta. Osa katosta on purettu.

kuva kesältä 2015



Meijerin vieressä on vanha käytöstä poistunut päiväkotirakennus.





Meijerin pohjois-, itä- ja länsipuolella on olevaa pientaloasutusutusta.

### 3.1.4 Muinaisjäännökset

Alueella ei ole tunnettuja muinaismuistoja.

### 3.1.5 Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.

### 3.1.6 Maaperä

Maaperältään on alue pääosin hyvin rakentamiseen soveltuvaa. Tontti viettää varsin voimakkaasti kohti jokea.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### **Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet**

Valtioneuvoston vuonna 2000 ja 2009 vahvistamista alueiden käytön tavoitteista oleellisimpia tässä hankkeessa ovat:

#### ***Toimiva aluerakenne***

- *Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.*
- *Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön.*

#### ***Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat***

- *Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.*



## Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, jonka Ympäristöministeriö on vahvistanut 17.2.2005.

Maakuntakaavan uudistaminen on vireillä. Maakuntakaavan 1. vaihekaavaehdotus, joka painottuu energiakysymyksiin, on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013. 2. vaihekaava-luonnos, joka käsittelee kulttuuriympäristöjä ja maaseudun asutusrakennetta, on valmistunut maaliskuussa 2015. 3. vaihekaava käsittelee mm. kiviaines- ja pohjavesiasioita sekä kaivoksia, ja se käynnistyy vuoden 2015 aikana.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa suunnittelualuetta koskevat seuraavat maakunta-kaavamerkinnot:

### **TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE**

- *Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita. Suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. 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.*

•

### **OULUN ETELÄISEN ALUEEN KAUPUNKIVERKKO**

- *Merkinnällä osoitetaan maakunnan eteläosan maaseutukaupunkien verkko, joka muodostaa Oulun Eteläisen aluekeskuksen ydinalueen. Suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa kaupan ja muiden palvelujen, elinkeinoelämän, asutuksen, liikenteen ja virkistystoimintojen sijoittelussa on pyrittävä tehostamaan verkostokaupungin olemassa olevien yhdyskuntien alueiden käyttöä kuntien välisellä yhteistyöllä ja työnjaolla. Alueen kaupunkikeskuksiin voidaan sijoittaa seutua palvelevia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka tulee sijoittaa siten, että ne ovat hyvin kevyt- ja joukkoliikenteen saavutettavissa.*
- *Pyhäjokilaakso; Suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota luonnon ja ympäristön kestäväan käyttöön, maiseman hoitoon sekä joen vedenlaadun parantamiseen erityisesti lohikannan elvytysohjelman tavoitteiden mukaisesti. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä tulvan aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle.*

Lisäksi aluetta koskevat seuraavat Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaan sisältyvät rantojen käytön kehittämisperiaatteet ja yleismääräykset:

### **RANTOJEN KÄYTTÖ**

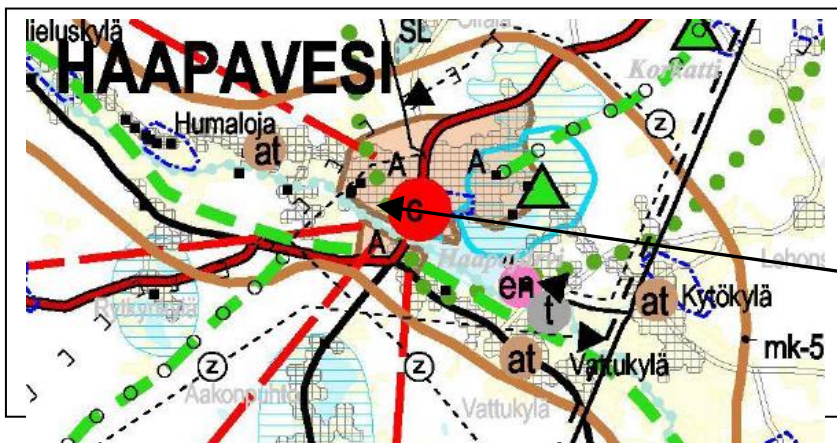
#### **Kehittämisperiaatteet:**

- *Turvataan tasapuoliset mahdollisuudet ranta-alueiden käyttöön varaamalla rantaa riittävästi yleiseen virkistykseen. Varaudutaan loma-asutuksen kasvun jatkumiseen ja erityyppisten loma-asuntoalueiden kysyntään: perinteinen omarantainen asutus järvi-alueilla, tiivis lomakylä-tyyppinen asutus merenrannikolla ja matkailukeskusten läheisyydessä. Tavoitteena on hyvien vapaa-ajan ympäristöjen muodostaminen tasapuolisesti eri käyttäjäryhmille.*

- Rakentamista ohjataan sietokyvyltään hyvillä rannoille. Rakentamattomien ja pienten vesistöjen rannoille rakentamista ei suositeta. Maisemallisesti keskeiset ja arat rannat jätetään rakentamisen ulkopuolelle.
- Vakituisen asumisen ja loma-asutuksen sijoittumisessa suositetaan kyläkeskusten, taajamien ja matkailukeskusten läheisyyttä. Suunnitelmallisella asuntorakentamisella tuetaan erityisesti maaseudun asutuksen ja palvelujen säilymistä.

**Yleisiä suunnittelumääryksiä:**

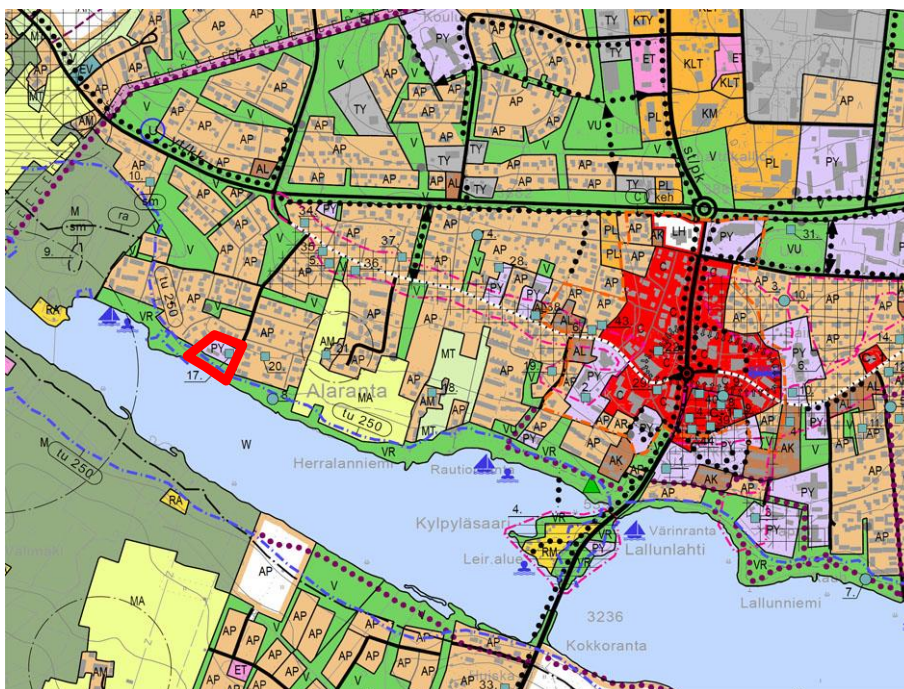
- Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa huomioon ranta-alueen ympäristöolosuhteet, vesihuollon järjestäminen sekä rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille. Yksityiskohtaisemmissa kaavoissa voidaan enintään puolet rantaviivasta osoittaa rakennusmaaksi. Pienissä vesistöissä rantarakentamisen mitoituksessa tulee lisäksi ottaa huomioon vesistön sietokyky ja vesipinta-ala. Pienissä saarissa mitoituksen tulee perustua saaren pinta-alaan.



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta ja kaava-alueen likimääräinen sijainti

**Yleiskaava**

Alueella on voimassa Haapaveden keskustan osayleiskaava vuodelta 2011. Osayleiskaavassa alue on merkitty julkisille palveluille.

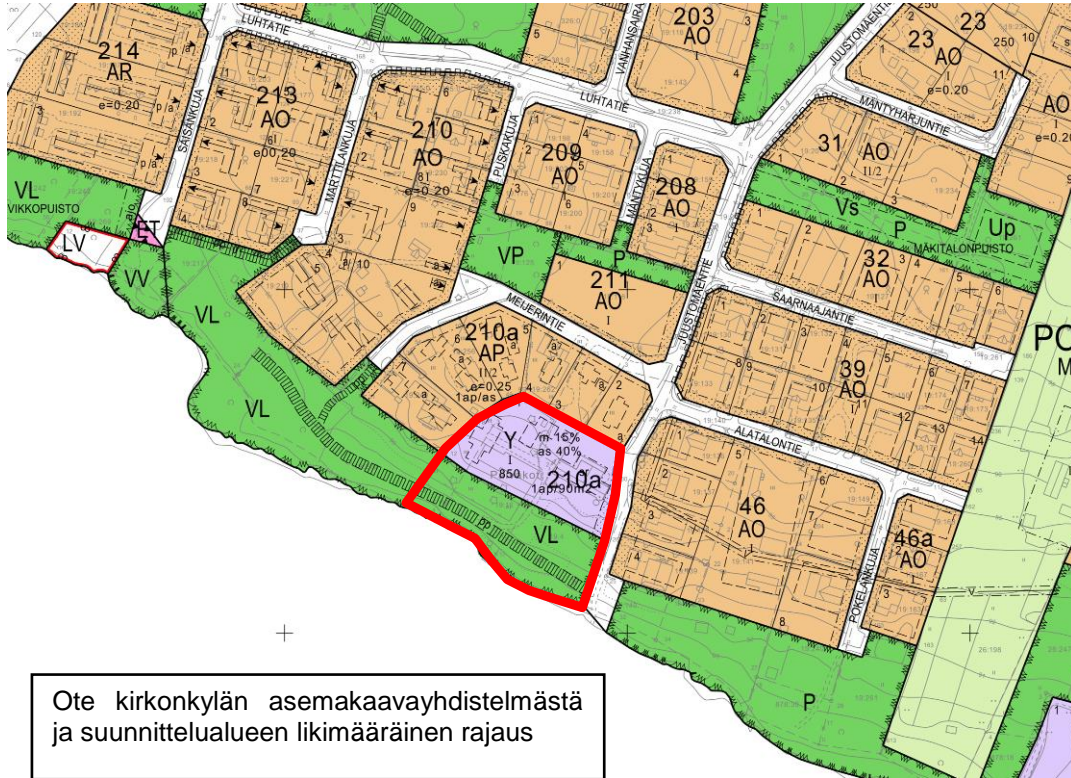


Ote osayleiskaavasta. Kaava-alueen sijainti ja likimääräinen rajaus punaisella

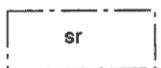


## Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1996, jossa alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Vanha meijerirakennus on suojeltu kaavassa sr-merkinnällä. Korttelin rakennusoikeus on 850 kerrosneliometriä, josta 40 % saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten ja 15 % myymälätiloja varten. Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 90 kerrosneliometriä.



Ote kirkonkylän asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen likimääräinen rajaus



**SUOJELTAVA RAKENNUS.**  
RAKENNUS TULEE SÄILYTTÄÄ. SIINÄ SUORITETTAVIEN KORJAUS-, MUUTOS- JA VÄHÄISTEN LAAJENNUSTÖIDEN SEKÄ KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOSTEN TULEE OLLA SELLAISIA, ETTÄ RAKENNUKSEN

RAKENNUSTAITEELLINEN TAI RAKENNUSHISTORIALLINEN ARVO JA RAKENNUKSEN KYLÄKUVAN KANNALTA MERKITTÄVÄ LUONNE SÄILYY. MIKÄLI RAKENNUKSESSA ON AIKAISEMMIN SUORITETTU RAKENNUSKORJAUS-, MUUTOS- JA VÄHÄISTEN LAAJENNUSTÖIDEN YHTEYDESSÄ PYRITTÄVÄ KORJAAMAAN JOKO ENTISTÄEN TAI MUULLA RAKENNUKSEEN JA KYLÄKUVAAAN SOVELTUVALLA TAVALLA.

## Rakennusjärjestys

Haapaveden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 18.7.2003.

## Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta on kaavoitusasetuksen n:o 1284 / 1999 mukainen ja vastaa tilannetta 24.5.2002.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Korttelin käyttötarkoitusta on tarve muuttaa sille suunniteltua kulttuuritoimintaa varten ja samalla tutkia uuden käyttötarkoituksen sopiminen alueelle asemakaavan muutoksen avulla. Päiväkotitoiminta on alueella päättynyt, joten aluetta ei ole jatkossa tarpeen varata yleistä rakentamista varten.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Haapaveden maankäyttötoimikunta esitti kaavoituksen käynnistämistä kaupunginhallitukselle 12.3.2015 § 4. Kaupunginhallitus päätti korttelin 210a asemakaavamuutoksen käynnistämisestä 16.3.2015 § 51.

### **4.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

Kaavaa on käsitelty Haapaveden kaupungin maankäyttötoimikunnassa:

- 12.3.2015 § 4 (käynnistys)
- 15.6.2015 § 9
- 21.9.2015 § 15 (luonnos nähtäville)
- 22.2.2016 § xx

Kaavaa on käsitelty Haapaveden kaupungin kaupunginhallituksessa:

- 16.3.2015 § 51 (käynnistys)
- 22.6.2015 § 119
- 21.9.2015 § 15 (luonnos nähtäville)

### **4.4 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.4.1 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 ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutusta sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- asukkaat ja maanomistajat
- Elenia Verkko Oy
- Elisa Oyj
- Haapaveden Energia Oy
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Perusturvalautakunta
- Rakennus- ja ympäristölautakunta
- Ympäristöterveyslautakunta
- Haapavesi-Seura

#### **4.4.2 Vireilletulo**

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 20.3.2015, jolloin myös osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville.



#### 4.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten 5.10.–6.11.2015.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä xx-xx.2016.

#### 4.4.4 Viranomaisyhteistyö

ELY-keskukselta on pyydetty lausunto kaavaluonnoksesta ja myös muihin keskeisiin viranomaisiin (Pohjois-Pohjanmaan museo, Pohjois-Pohjanmaan liitto) on oltu yhteydessä ennen ehdotuksen asettamista nähtäville. Nähtäville asetettavasta kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kaikilta keskeisiltä viranomaisilta. Kaavasta neuvotellaan tarvittaessa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja muiden asianomaisten viranomaisten kanssa.

### 4.5 Asemakaavan tavoitteet

Korttelialueella sijaitsee vanha meijerirakennus ja käytöstä poistunut päiväkotikoti. Alueelle on jo kehitteillä kulttuuritoimintaa ja meijerikiinteistön korjaaminen on käynnissä. Koko korttelin alueen käyttö mm. sisäisen liikenteen ja pysäköinnin osalta on kuitenkin suunnittelemana ja kaavoituksessa on tarkoitus tutkia myös asuntorakentamisen mahdollisuudet kortteliin. Myös jokimaiseman huomiointi on tärkeää.

#### 4.5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### **Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet**

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka ovat tulleet voimaan marraskuussa 2001 ja päivitettyinä 1.3.2009. Valtakunnallisissa tavoitteissa esitetään mm. alueidenkäytön suunnittelua koskevia periaatteellisia linjauksia sekä velvoitteita. Tässä kaavatyoässä on huomioitava erityisesti toimivaan aluerakenteeseen (mm. joukkoliikenne), eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja kulttuuriperintöön liittyvät valtakunnalliset tavoitteet.

##### **Maankäyttö- ja rakennuslain asettamat asemakaavan sisältövaatimukset ja tarkoitus**

###### MRL 50 § Asemakaavan tarkoitus

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

###### MRL 54§ asettamat asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä arvoja saa hävittää.

Alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen sopivia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä.

Ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta rajoitusta tai haittaa, joka tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

##### **Maakuntakaavan antamat lähtökohdat**

Maakuntakaavan tavoitteista keskeisimpiä ovat taajamatoimintojen alueeseen liittyvät eheytyvä yhdyskuntarakenne ja liikenteelliset tavoitteet.

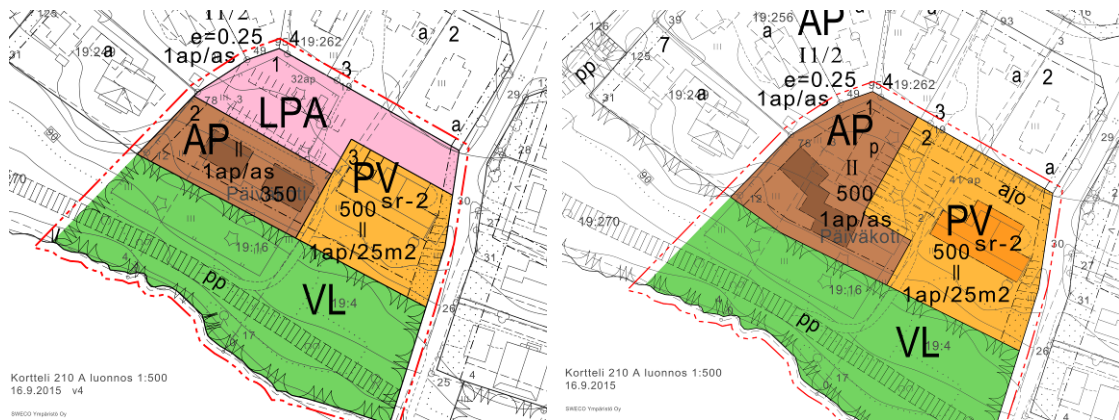
Ks. kohta 3.2.1 Maakuntakaava

### Yleiskaavan asettamat tavoitteet

Yleiskaavassa alue on osoitettu julkisia palveluita varten.

### 4.5.2 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Kaavaa varten laadittiin muutama vaihtoehto, joissa tutkittiin mm. asuntorakentamisen mahdollisuudet. Kaavaratkaisussa päädyttiin vaihtoehtoon, jossa asumista ei korttelialueelle esitetä. Asumisen sovittaminen tonttialueelle olisi ollut pysäköinnin ja sisäisen liikenteen kannalta haastavaa ja kulttuuritoiminnalle ja haluttiin jättää riittävästi tilaa. Väljempi toteutus huomioi myös paremmin arvokkaan kulttuuriympäristön.



Alustavia luonnoksia, joissa tutkittiin asuntorakentamisen (AP) sijoittumista vanhan meijerin korttelialueelle.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavassa nykyinen meijerirakennus saneerataan kulttuuritilaksi ja vanha päiväkotiki on poistuvaa rakennuskantaa. Teatteriksi muutettavan meijerirakennuksen suojelumääräys säilyy kaavassa. Teatteritilan pysäköinti on meijerirakennuksen pohjois- ja luoteispuolella ja muu osa tontista jää istutettavaksi piha-alueeksi. Rannan puistoalue polkuyhteyksineen säilyy.

### 5.1 Kaavan rakenne

Korttelialueen käyttötarkoitus muuttuu hivi- ja viihdepalvelurakennusten korttelialueeksi (PV). Asemakaavan rakenne noudattelee olevaa kaavaa ja nykytilannetta. Muutoksia katuverkkoon ei ole tulossa. Liikennöinti korttelialueille toteutuu Juustomäentien kautta.

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaavan sallima rakennusoikeus 600 k-m<sup>2</sup> vastaa melko tarkasti kulttuuritilaksi saneerattavan meijerirakennuksen toteutusta, ja rakennusala on rajattu nykyisen rakennuksen mukaan. Autopaikkoja on rakennettava korttelialueelle vähintään 1 autopaikka 25 kerrosneliometriä kohden eli vähintään 24 kpl.

#### 5.1.2 Palvelut

Alueelle tulee uusia kulttuuripalveluja. Muiden palvelujen osalta muutosalue tukeutuu keskustaajaman palveluihin.

## 5.2 Kaavan tavoitteiden toteuttaminen

### 5.2.1 Kaupunki

Kaupunki on käynnistänyt kaavamuutoksen omasta aloitteestaan, ja kaavamuutos vastaa kaupungin tavoitteita.

### 5.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Kaavahanke ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden kanssa.

### 5.2.3 Maakuntakaava

Kaavamuutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan tavoitteiden kanssa.

### 5.2.4 Yleiskaava

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu julkisille palveluille. Kaavamuutoksessa alueelle on rakentumassa puolijulkista toimintaa, joten muutos yleiskaavaan nähden ei ole merkittävä. Rannan viheralue säilyy.

## 5.3 Aluevaraukset

Kaavan aluevaraukset näkyvät kaavakartalla.

### **PV** *Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue*

Tontin pinta-ala on 4722 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus 600 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkojen rakentamista varten on kaavassa osoitettu alue tontin pohjoisosaan. Rannan puoleinen osa tontista on osoitettu istutettavaksi alueeksi.

### **VL** *Lähivirkistysalue*

Korttelialueen kohdalla oleva jokiranta säilyy lähivirkistysalueena kuten voimassa olevassa asemakaavassa.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava vaikuttaa alueen rakennettuun ympäristöön päiväkotirakennuksen poistumisen myötä. Kaava-alueella on rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskohde, joka säilyy kaavassa suojeltuna rakennuksena. Kulttuuritilaksi saneerattavan meijerirakennuksen suunnitelma käsittää noin 560 kerrosneliometriä, joten 600 kerrosneliometrin rakennusoikeus asemakaavassa ei juuri lisärakentamista mahdollista. Rakennuksen ulkomuoto säilyy ennallaan, sillä rakennusala on rajattu nykyisen meijerirakennuksen mukaisesti. Alueen rakennetun ympäristön luonne tai mittakaava ei oleellisesti muutu, koska uusia rakennuksia ei tule. Alueelle suunniteltu kulttuuritoiminta vaatii runsaasti pysäköintitilaa. Pysäköintialueet on kaavassa varattu korttelin pohjoisosaan nykyisen päiväkotirakennuksen alueelle ja sen pohjoispuolelle alueille, jotka ovat suurelta osin nykyisinkin istuttamatonta, kenttämaista piha-aluetta. Meijerirakennuksen ja rannan välinen alue jää kokonaan istutettavaksi tonttialueeksi tai yleiseksi virkistysalueeksi.

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole suoria vaikutuksia luontoarvoihin tai luontoon. Rannan puistoalue säilyy. Maisemassa päiväkotirakennuksen poistuessa osa rakennettua ympäristöä muuttuu pysäköintialueeksi tai piha-alueeksi. Pihan viherrakentamisen suunnittelu on maiseman kannalta tärkeää.



Kuva meijerinrannasta järveltä (2011)

#### 5.4.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Liikenteellisesti muutos lisää erityisesti tapahtumien aikaan liikennettä Juustomäentiellä. Myös alueen aiempi päiväkotitoiminta on aiheuttanut kortteliin kohdistuvaa liikennettä, joka on nyt poistunut.

Kaavamuuos mahdollistaa kulttuuritoimintaan liittyviä palveluita asuinalueen keskelle lähelle Haapaveden keskustaa. Yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset jäävät vähäisiksi, koska myös aiemmin alueelle on sijoittunut palveluita. Alueelle sijoittuvien palveluiden luonne muuttuu käyttötarkoituksen muutoksen myötä asetetta yksityisemmiksi.

#### 5.4.4 Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittäviä välittömiä vaikutuksia ihmisten sosiaalisiin oloihin. Alueella tapahtuva toiminta voi olla vilkasta ja aiheuttaa jonkin verran melua etenkin kesäaikaan. Teatteriin mahdollisesti liittyvät ulko-oleskelualueet suuntautuvat rannan puolelle erilleen naapuruston asutuksesta.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä.

### 5.6 Kaavamerkinnet ja –määräykset

Kaikki merkinnet määräyksineen on esitetty kaavakartalla. Meijerirakennusta koskee seuraava suojelumääräys:

#### ***sr-2 Suojeltava rakennus.***

*MRL 57.2 §:n nojalla suojeltava rakennus.*

*Historiallisesti/kulttuurihistoriallisesti/rakennustaiteellisesti/kaupunki- ja kyläkuvan kannalta arvokas rakennus. Maakunnallisesti tai paikallisesti arvokas kohde. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ko. arvot säilyvät. Rakennusten julkisivukorjauksia tehtäessä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita koskevien lupahakemustan ratkaisemista. Piha-alueiden istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvaa.*



## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.3 Toteuttaminen ja ajoitus**

Toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman.

### **6.4 Toteutuksen seuranta**

Kaavan toteumista seuraa pääasiassa kaupungin rakennusvalvonta rakennuslupien myöntämisen yhteydessä.

Oulussa 7.6.2016



Elina Marjakangas  
arkkitehti YKS-519

**Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto**

Kunta	071 Haapa- vesi	Täyttämispvm	21.03.2016
Kaavan nimi	Kortteli 210a, asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	03.03.2016
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	20.03.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9413	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9413

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,9413</b>	<b>100,0</b>	<b>600</b>	<b>0,06</b>	<b>0,0000</b>	<b>-250</b>
A yhteensä						
P yhteensä	0,4722	50,2	600	0,13	0,4722	600
Y yhteensä					-0,4882	-850
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4691	49,8			0,0160	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,9413</b>	<b>100,0</b>	<b>600</b>	<b>0,06</b>	<b>0,0000</b>	<b>-250</b>
A yhteensä						
P yhteensä	0,4722	50,2	600	0,13	0,4722	600
PV	0,4722	100,0	600	0,13	0,4722	600
Y yhteensä					-0,4882	-850
Y					-0,4882	-850
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4691	49,8			0,0160	
VL	0,4691	100,0			0,0160	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						