
KAAVASELOSTUS

TYÖNUMERO: 21997

HAAPAVEDEN KAUPUNKI

KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS ITÄ-HUISKAN ALUEELLA



12.12.2018

SWECO YMPÄRISTÖ OY
OULU

Käsittelyvaiheet

Vireilletulopäivämäärä	16.12.2010
OAS nähtävillä mielipiteitä varten	16.12.2010–15.1.2011
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)	24.11.–27.12.2011

Kaavahanke ollut välillä keskeytyksissä

Haapaveden maankäyttötoimikunta päätti jatkaa kaavoitusta	22.2.2016
Päivitetty OAS nähtäville	15.6.2016
Kaavaluonnos uudestaan nähtävillä	15.6.–15.8.2016
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)	18.5.-18.6.2017
Hyväksyminen, kaupunginhallitus	14.1.2019 § 7
Hyväksyminen, kaupunginvaltuusto	18.2.2019 § 4
Pohjois-Suomen hallinto-oikeus	23.10.2020
Korkein hallinto-oikeus	9.6.2021
Kaava on saanut lainvoiman	23.6.2021

Kartat:

Asemakaavakartta 1:2000 12.12.2018

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.12.2018
 Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:5000
 Vattukylän meluselvitys (sis. myös Itä-Huiskan alueen) 21.10.2016
 Melusuojaustarve Nivalantien varressa 9.1.2012
 2. viranomaisneuvottelun muistio 11.1.2017
 Vastineet ehdotuksesta saatuun palautteeseen 12.12.2018
 Vastineet luonnoksesta saatuun palautteeseen 30.3.2017
 Seurantalomake 20.2.2019

Muut asiakirjat:

Alueelle tehdyt pohjatutkimukset (Pohjanmaan rakenneinsinöörit) 3/2007
 Itä- ja Länsi-Huiskan meluselvitys 22.12.2011

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	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema.....	7
3.1.3	Maaperä.....	8
3.1.4	Tulva	10
3.1.5	Rakennettu ympäristö.....	11
3.1.6	Yhdyskuntatekniikka ja tiestö	11
3.1.7	Liikenteen meluselvitys.....	13
3.1.8	Maanomistus	15
3.2	Suunnittelutilanne	16
3.2.1	Kaupungin kaavoitusohjelma.....	16
3.2.2	Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet	16
3.2.3	Maakuntakaava	16
3.2.4	Yleiskaava	17
3.2.5	Asemakaava	18
3.2.6	Rakennusjärjestys ja pohjakartta.....	18
3.3	Asemakaavan suunnittelun tarve	19
3.4	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
3.5	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	20
3.5.1	Kaavarunko.....	20
3.5.2	Vireilletulo	20
3.5.3	Nähtävilläolot	20
3.6	Osallistuminen ja yhteistyö	21
3.6.1	Osalliset	21
3.6.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	22
3.6.3	Viranomaisyhteistyö	22
3.7	Asemakaavan tavoitteet	22
3.7.1	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	22
3.8	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23
3.8.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	23

4	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	26
4.1	Kaavan rakenne	26
4.1.1	Mitoitus	27
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	27
4.3	Aluevaraukset	28
4.3.1	Korttelialueet.....	28
4.3.2	Muut alueet	28
4.4	Muut kaavamerkinnot	28
4.5	Asemakaavamääräykset	29
4.6	Asemakaavan vaikutukset	29
4.6.1	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	29
4.6.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	30
4.6.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	30
4.6.4	Sosiaaliset vaikutukset	31
4.6.5	Vaikutukset talouteen	31
4.6.6	Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen.....	31
4.7	Ympäristön häiriötekijät	32
4.8	Nimistö	34
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	34
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	34
5.3	Toteutuksen seuranta	34

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan laajennus koskee Haapajärven kylän tiloja: 28:80, 28:101, 28:108, 36:8, 36:9, 106:13, 106:16, 106:23, 106:31, 106:33, 106:37, 106:39, 106:46, 106:47, 106:48, 166:9, 166:10, 166:11, 166:12, 167:2, 167:6, 167:8, 167:9, 177:2, 177:15, 177:16, 177:17, 177:18, 878:19 ja 878:57 sekä niihin liittyviä maantien alueita.

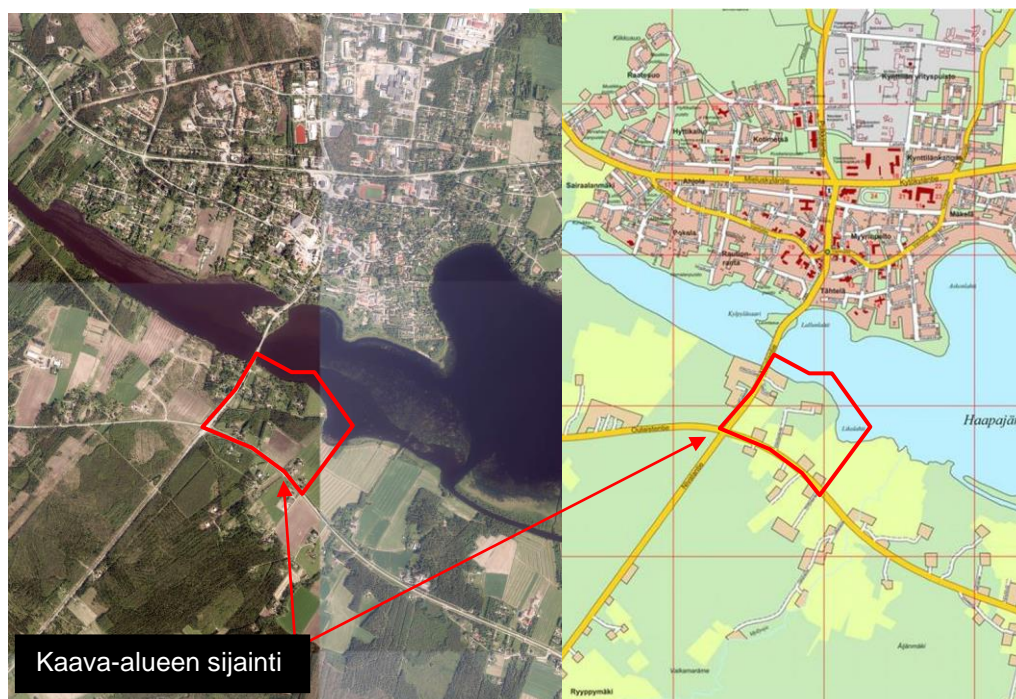
Asemakaavan muutos koskee vähäisesti maantien aluetta.

Asemakaavan laajennuksella muodostuu Haapaveden keskustan asemakaavan korttelit 724–734 sekä niihin liittyvät maa- ja metsätalous, katu-, virkistys- ja liikennealueet.

Kaavahanke on tullut vireille 17.10.2011, mutta kaavahanke on ollut keskeytyksissä, koska maankäyttöoikeuksille ei katsottu olevan edellytyksiä. Kaupungin maankäyttötoimikunta on päättänyt jatkaa kaavoitusta 22.2.2016 ilman maankäyttöoikeuksia. Kaava-alueen rajausta on muutettu vastaamaan osayleiskaavan asemakaavoitettavan alueen rajausta.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Haapaveden kaupungin keskustaajaman etelälaidalla, Kirkkojärven eteläpuolella Kokkoniemessä. Alue rajoittuu pohjoisessa Kirkkojärven rantaan, länsipuolella seututiehen 800 (Nivalantie/Pulkkilantie) ja etelässä seututiehen 786 (Kärsämäentie). Idässä kaava-alueen rajausta kulkee peltoalueella kiinteistöjaotuksen mukaan.



Ilmakuva suunnittelualueelta (MML 2014) ja opaskartta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

16.12.2010	Vireilletulo
16.12.2010–15.1.2011	OAS nähtävillä mielipiteitä varten
21.10.2011	1. viranomaisneuvottelu
22.12.2011	Meluselvitys (Seututie 800)
24.11.–27.12.2011	Kaavaluonnos nähtävillä
9.1.2012	Meluselvityksen päivitys meluntorjunnan osalta

Kaavahanke ollut välillä keskeytyksissä

22.2.2016	Haapaveden maankäyttötoimikunta päätti jatkaa kaavoitusta ilman maankäyttösopimuksia. Kaava-alueetta laajennetaan Kärsämäentien varteen saakka.
13.6.2016	Kaupunginhallitus käsitteli uuden kaavaluonnoksen
15.6.–15.8.2016	Kaavaluonnos ja päivitetty OAS nähtävillä
25.10.2016	Maankäyttötoimikunnan kokous: vastineet ja kaavaan tehtävät muutokset
16.12.2016	2. viranomaisneuvottelu
28.3.2017	Maankäyttötoimikunnan kokous: kaavaehdotus
8.5.2017 § 98	Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotuksen
18.5.-18.6.2017	Kaavaehdotus nähtävillä
18.2.2019	Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös
23.10.2020	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus hylkäsi kaavasta jätetyn valituksen
09.06.2021	Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituslupahakemuksen
23.06.2021	Kaava kuulutettiin voimaan

2.2 Asemakaava

Asemakaava perustuu olevaan rakenteeseen ja sitä täydentävään uuteen rakentamiseen. Oleva tilanne on – kuten varsin usein vanhoilla kaavoittamattomilla, mutta tiiviillä alueilla – hieman ongelmallinen: Tilajako on maankäytöllisesti vaikea ja tonttimaata on osin puuttuvista suunnitelmista johtuen ”tuhlattu” siten, että uudelle rakentamiselle on vaikea löytää tilaa ja kulkuyhteyksiä.

Uusia tontteja on sijoitettu kaava-alueen pohjois- ja länsiosiin keskittäen ne olevien kulkuyhteyksien ja liittymien varaan. Pohjoisosissa rakentamattomille alueille on osoitettu tehokkaampaa, pientalotyypistä rakentamista (AP) ja muualle omakotitontteja (AO). AP-tonteilla kaava mahdollistaa monipuolisesti maanomistajan tavoitteista riippuen niin omakotitalojen, paritalojen kuin rivitalojenkin toteuttamisen.

Liikenne alueelle johdetaan nykyisistä liittymistä. Läpiajomahdollisuutta kaavassa ei ole, mutta kaavakatujen väliin on osoitettu jalankulku- ja polkupyörätie, jota hyödynnetään tarvittavilta osin myös tonteille ajoon ilman läpikulkumahdollisuutta. Kärsämäentien varteen on osoitettu yksityisen maanomistajan toiveesta kaksi uutta asuintonttia siten, ettei uusia maantieliittymiä, liittymien siirtoja tai uutta kaupungin katuverkkoa tarvita. Ajoliikennettä uusille tonteille ei myöskään voida ohjata Kärsämäentien varren pyöräilytien kautta.

Virkistysalueet on keskitetty kaupungin omistamille maa-alueille ja yksityisten omistamat rakentamattomiksi jäävät alueet on kaavoitettu maa- ja metsätalousalueiksi. Alue on maakunnallisesti arvokasta Pyhäjokilaakson kulttuurimaisemaa. Kärsämäentieltä viljelysalueen yli Haapajärvelle avautuva näkymä on maisemallisesti tärkeä.

Idässä on osoitettu oleva uimaranta ja venevalkama / veneenlaskupaikka nykyisen tilanteen ja yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Uusi ohjeellinen leikkiuiston aluevaraus on osoitettu lähelle rantaa muiden virkistystoimintojen läheisyyteen.

Rantaan Nivalantien läheisyyteen on osoitettu kaupungissa suunnitteilla oleva asuntovaunualue, joka palvelee viereistä Kylpyläsaaren leirintä- ja matkailualueita. Asuntovaunualueelle on ollut tarvetta Kylpyläsaarissa tai sen lähialueella ja Itä-Huiskan ranta katsottiin sopivimmaksi kyseisille toiminnoille meluhaitasta huolimatta. Asuntovaunualue sijoittuu korkeussuunnassa viereisiä asuintontteja alemmas. Toteutuksessa ja alueen käytössä on huomioitava mm. tulvauhka, maisema-arvot sekä tiedostettava alueelle kohdistuva meluhaitta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteutus voi käynnistyä asemakaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Itä-Huiskan alue sijaitsee taajaman ydinalueen ulkopuolella, Kirkkojärven rannalla sillan ja Kylpyläsaaren eteläpuolella. Suunnittelualueen pohjoispuoli on varsin tiiviisti rakentunut. Kaava-alueen keskellä Kokkolahdentien eteläpuolella on tiheä metsikkö. Kaakossa alue rajoittuu avoimeen laajaan peltoalueeseen, jonka jälkeen voidaan rakenteellisesti ja maisemallisesti katsoa taajaman päättyvän ja Vattukylän maaseutukylämäisen rakenteen alkavan. Kärsämäentien varressa on hajanaisempaa tienvarsiasutusta. Kaava-alueen länsi- ja eteläpuolisille alueille on tulossa asuinalueita. Nivalantien länsipuolella on Länsi-Huiskan alue, jonne on laadittu asemakaava vuonna 2009.



Viistokuva pohjoisesta (Ilmakuva Vallas, 2000)

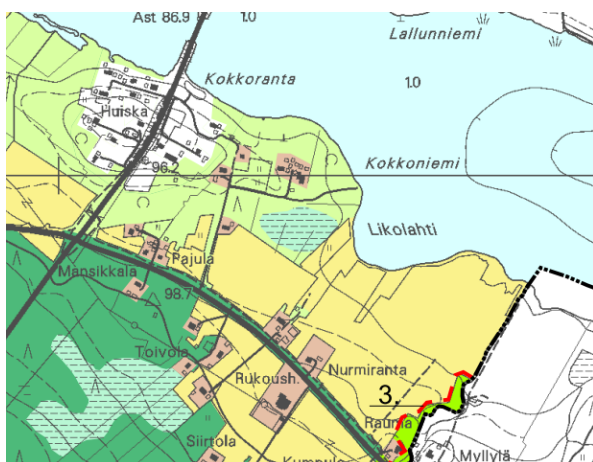


Viistokuva pohjoisesta (Ilmakuva Vallas, 2000)

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

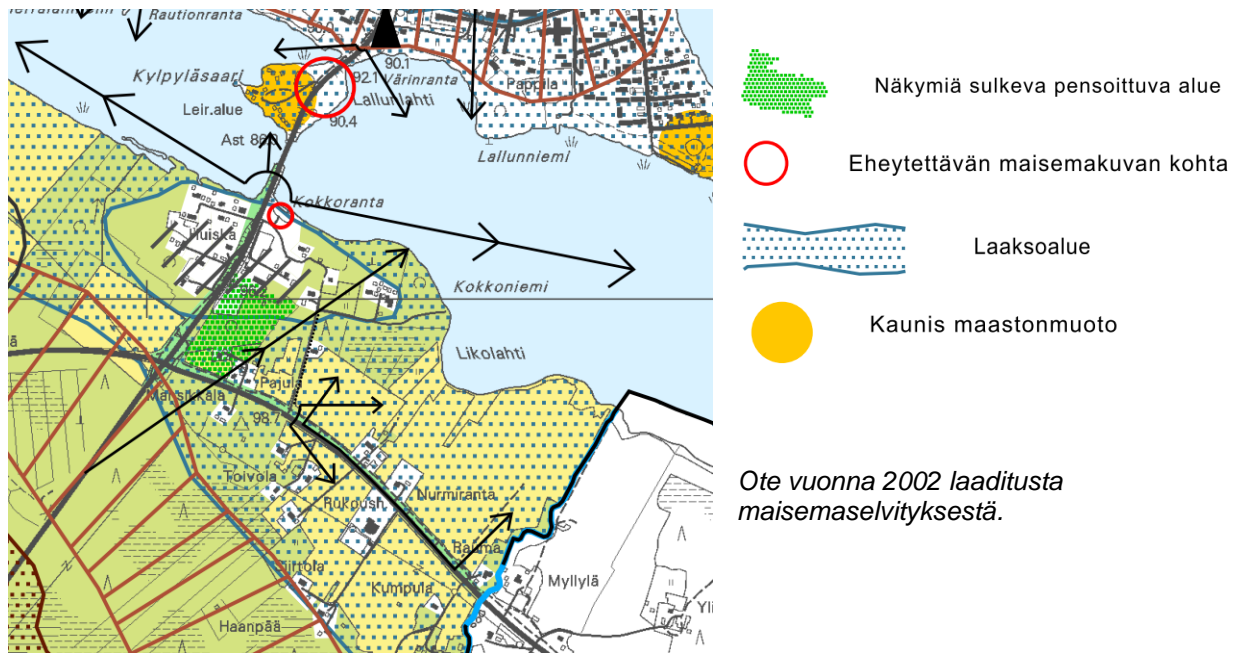
Alue on kulttuurivaikutteista. Suuri osa alueesta on rakennettuja pihapiirejä, peltoa ja niittymäistä aluetta. Alueen kaakkoiskulmassa ja etelälaidalla on lehtipuuvaltaisia metsiöitä. Rannat ovat rakentamattomia, ja itä- ja länsiosaa lukuun ottamatta metsäisiä.

Alueelle on laadittu yleiskaavoituksen yhteydessä vuonna 2002 luontoselvitys (Ympäristötaito Oy, FM Päivi Latvalehto). Selvityksen perusteella suunnittelualueella ei sijaitse arvokkaita luontokohteita.



Ote vuonna 2002 laaditusta luontoselvityksestä.

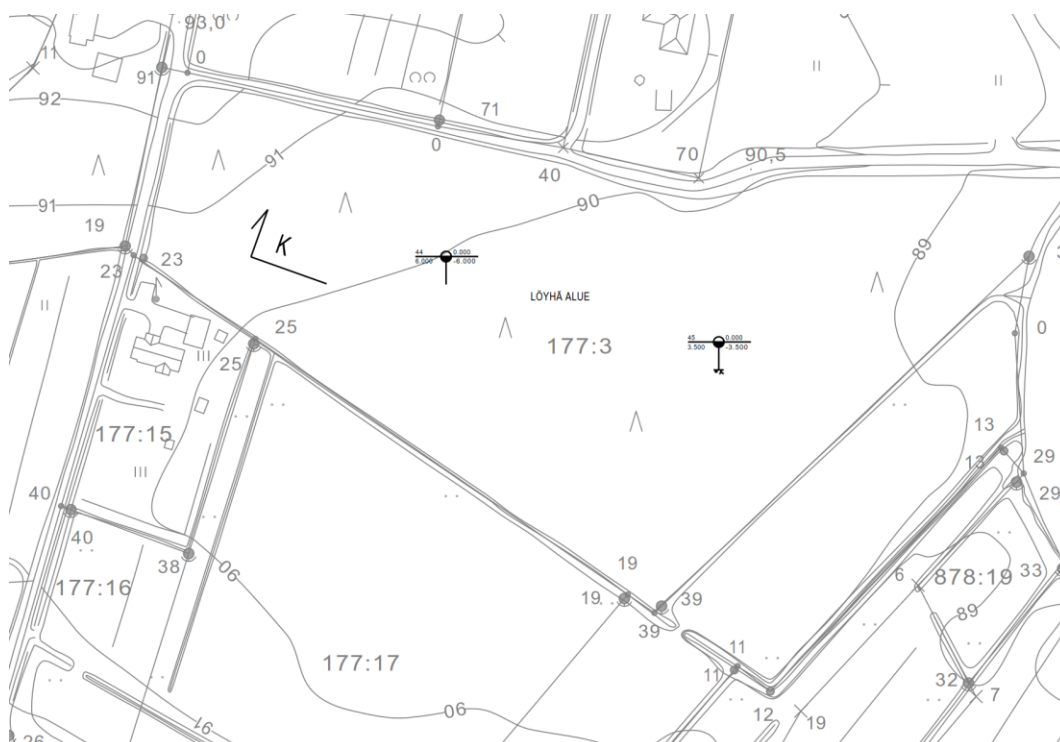
Alueelle on laadittu yleiskaavoituksen yhteydessä vuonna 2002 maisemaselvitys (aluearkkitehti Jaana Pekkala ja Ympäristötaito Oy, Outi Järvinen). Nivalantien ja Kärämäentien risteysalueen tuntumassa on näkymiä sulkeva, pensoittunut alue. Tieltä avautuvaa avointa maisemaa on suunnittelualueella lähinnä Kärämäentien peltoalueiden kohdalla alueen kaakkoisosassa. Puustoa on sen verran, että kaukonäkymiä suunnittelualueen peltoalueiden kautta ei avaudu. Pitkiä tärkeitä näkymiä avautuu lähinnä rannasta järven suuntaan. Alueen luoteiskulmassa Kokkorannassa on jäsentymätön, vailla käyttöä oleva alue, joka on nostettu maisemaselvityksessä esiin ehytettävän maisemakuvan kohtana.



3.1.3 Maaperä

Maaperältään alue on Länsi- ja Itä-Huiskaa koskevan pohjatutkimuksen mukaan (Huiskan pohjatutkimus, Pohjanmaan rakenneinsinöörit 3/2007) ennestään rakentuneilla alueilla tiivistä tai keskitiivistä eli rakennettavuudeltaan vähintäänkin kohtuullista. Itä-Huiskan alueella on myös löyhää maata Kokkolahdentien eteläpuolella olevan metsikön kohdalla (alla oleva karttakuva ja kairauspisteet).

Kairaukset toteutettiin metsikköalueen alavimmilla kohdilla 90m korkeuskäyrän kohdalla ja sen alapuolella. Toisessa kairauspisteessä kairaus päättyi määräsyvyuteen ja toisessa kiveen tai kallioon 3,5 m etäisyydellä maanpinnasta.



Maaperän rakennettavuudesta mainitaan pohjatutkimuksessa seuraavaa:

”Löyhillä alueilla on suosituksena, että alue jätetään puistoalueeksi. Mikäli alueelle rakennetaan, on rakennukset perustettava massanvaihdon varaan.

Massanvaihdon / täytemaan alapinta ulotetaan syvyysuunnassa löyhän kerroksen alapintaan (n. -5.00 metriä nykyisestä maanpinnasta). Sivusuunnassa massanvaihdon alareuna ulotetaan anturan ulkoreunan ulkopuolelle siten, että anturan reunasta massanvaihdon reunaan mitattu kaltevuus on 2:1 tai loivempi. Massanvaihto luiskataan kaltevuuteen 1:1. Kerrosraja tarkastetaan kaivuutöiden yhteydessä. Massanvaihdon täyttö tehdään routimattomasta hiekasta tai sorasta ja tiivistetään kerroksittain. Tiivistyksessä on noudatettava tarkoin tiivistysohjeita. Geoteknisenä kantavuutena massanvaihdon jälkeen voidaan pitää 0.10 Mpa. Kuitenkin minimi seinäanturan koko asuinrakennuksessa 0.6 metriä.

Massanvaihdon todellisen laajuuden ja tarpeen määrittämiseksi alueella suositellaan tehtäväksi rakennuskohtaiset pohjatutkimukset ennen rakentamista.

Keskitiiviillä ja tiiviillä alueilla rakennukset voidaan perustaa maanvaraisena pohjamaan varaan, josta on poistettu eloperäinen pintakerros. Geoteknisenä kantavuutena voidaan pitää keskitiiviillä alueilla 0.08 Mpa ja tiiviillä alueilla 0.15 Mpa.

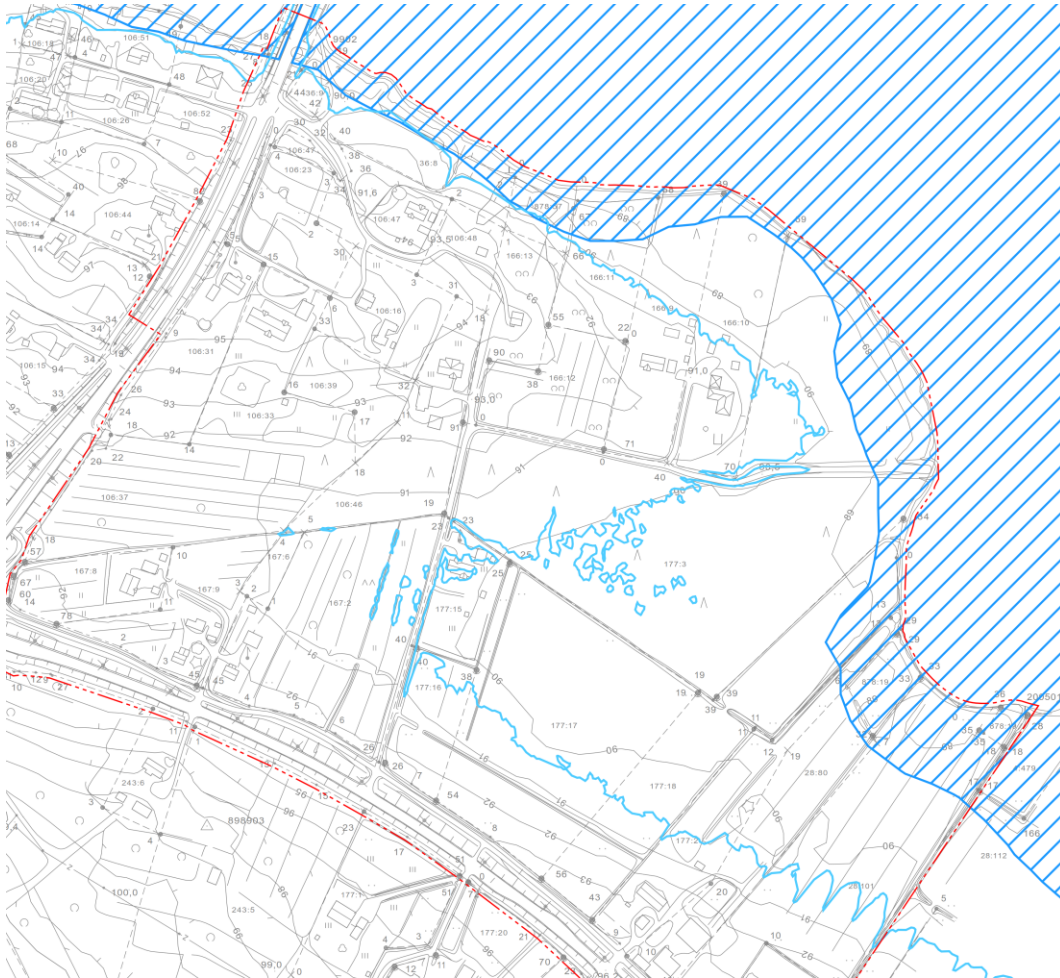
*Anturoiden alle suositellaan murskekerrosta 0.55 n. 200mm. Jatkuvien anturoiden minimileveys on 400mm. Pilarianturoiden minimi mitat ovat 0,5*0,5 m”*

(Pohjanmaan rakenneinsinöörit Pohjatutkimus Haapavesi Huiska 2.3.2007)

Löyhää aluetta lukuun ottamatta alue on pohjatutkimuksen mukaan maaperän osalta rakentamiseen soveltuvaa.

3.1.4 Tulva

Alueen tulvakarttoja on tarkennettu syksyllä 2016 uuden maaston korkeusmallin perusteella. Uuden ohjeen mukainen alin rakentamiskorkeus on 90,55m (N2000).



Kuvassa on esitetty rasteroituna kerran 100 vuodessa toistuva tulva sekä korkeuskäyrä +90,55m (N2000).

3.1.5 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennuskanta muodostuu eri-ikäisistä omakotitaloista. Rakennukset on rakennettu yhtä lukuun ottamatta jälleenrakennuskaudella ja viime vuosituhaten loppupuolella. Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti erityisen arvokkaita rakennuksia. Alueen vanhin rakennus on suunnittelualueen kaakkoiskulmassa oleva 1920-luvulla rakennettu asuintalo, jonka ulkoasu on muuttunut käytönaikaisten korjausten ja uudistusten myötä.

Kaavan laatimisaikana ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan tiedossa olevia muinaisjäännöksiä (tiedot tarkistettu 10.12.2018, https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_list.aspx). Suunnittelualue sisältyi Haapaveden keskustan ja Mieluskylän osayleiskaavan laajempaan arkeologiseen inventointialueeseen vuonna 2008.



Suunnittelualueen rakennuksia.

3.1.6 Yhdyskuntatekniikka ja tiestö

Alue rajautuu länsi- ja etelälaidoilta seututeihin, ja liikennöinti alueelle tapahtuu näiden seututeiden kautta. Seututien 786 (Kärsämäentien) pohjoispuolella eli suunnittelualueen

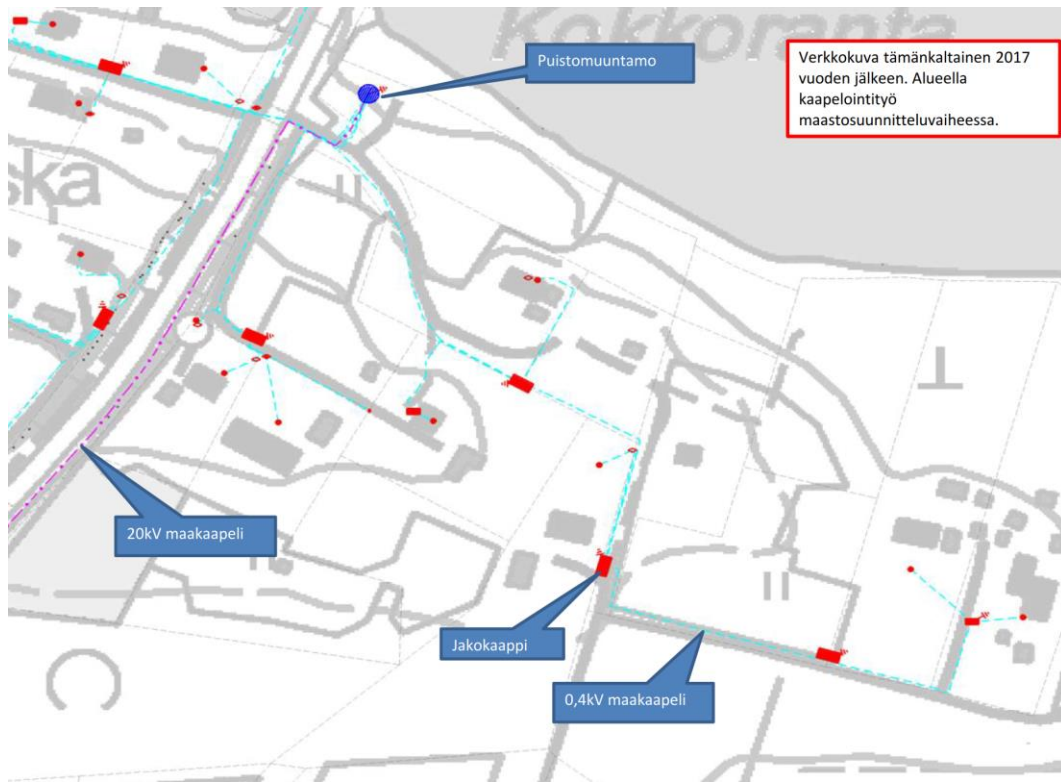
etelälaidalla kulkee kevyenliikenteen väylä Vattukylälle. Kevyenliikenteenväylä jatkuu taajamaan seututien 800 (Nivalantie) länsipuolella, ja väylä alittaa Nivalantien suunnittelualueen lounaiskulmassa.

Suunnittelualue on liitettävissä kaupungin vesi- ja viemäriverkkoon.



Vattukylän vesi- ja viemäriverkko ulottuu alueelle. Vesijohto sinisellä ja viemäriverkko punaisella värillä. Paineviemäri ulottuu Kärsämäentietä Kokkolahdentien risteykseen saakka.

Nivalantien varressa kaava-alueen rajalla on Elenian 20 kN:n sähköjohto ja pylväsmuuntamo. Lisäksi alueella on 0,4 kV ilmakaapeleita. Elenian nykyverkko ja pylväsmuuntamo tulee purkautumaan vuoden 2017 aikana tehtävän säävarmasaneerauksen yhteydessä. Ilmajohdot on tarkoitus kaapeloida maan alle ja Nivalantien varteen sillan läheisyyteen tulee uusi puistomuuntamo (ks. kuva).



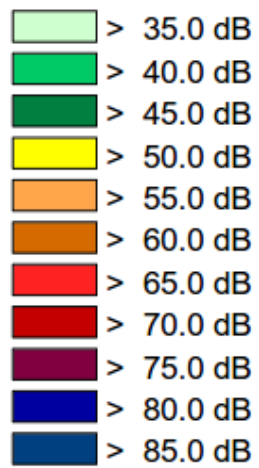
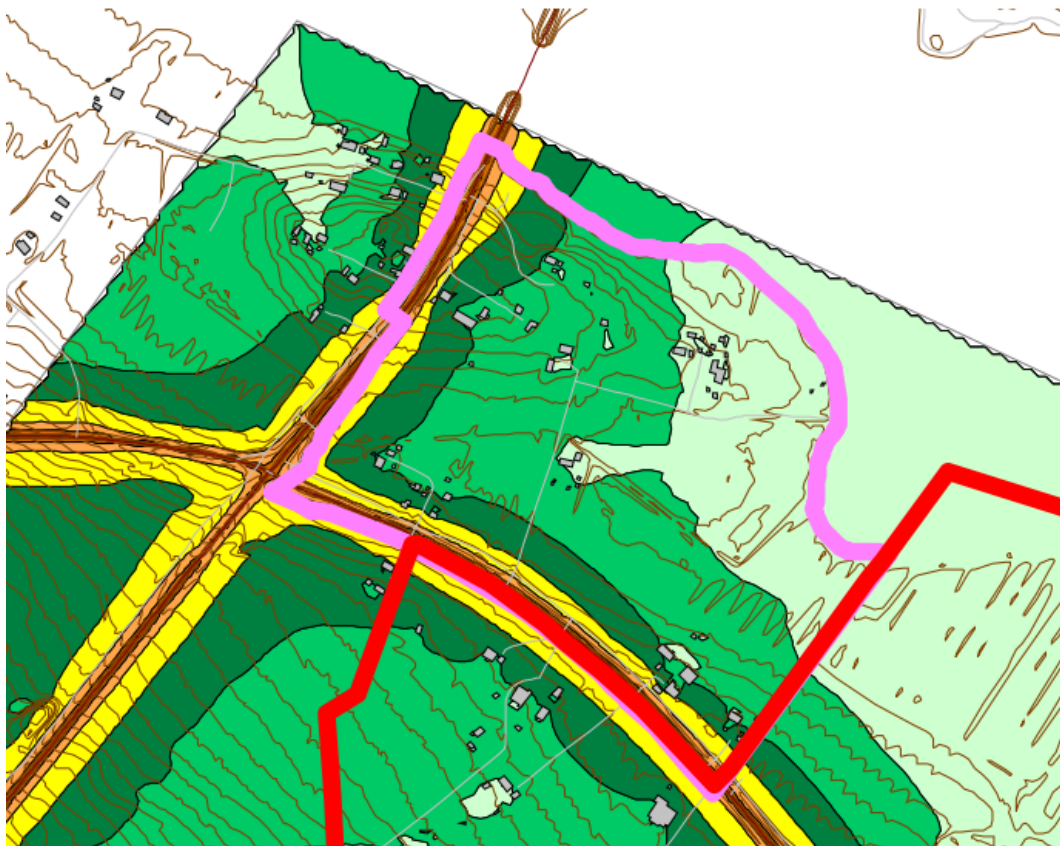
Verkkokuva tämänkaltainen vuoden 2017 jälkeen. Alueella kaapelointityö on ollut maastosuunnitteluvaiheessa kesällä 2017. (lähde: Elenia).

3.1.7 Liikenteen meluselvitys

Osa alueesta on liikennemelun vaikutusalueella. Länsi- ja Itä-Huiskan kaavahankkeita varten on tehty maastoon perustuva Nivalantien liikennemelua koskeva melulaskenta vuonna 2011 ja selvitetty alustavasti tarvittavaa melusuojausta Nivalantien varressa (meluaitojen sijainti ja vähimmäiskorkeus).

Vattukylän osayleiskaavan meluselvitys on laadittu vuonna 2016, ja selvitykseen sisältyi myös Nivalantien ja Kärämäentien alueet Itä-Huiskan kohdalla. Melualueet laskettiin liikennemäärillä, jotka vastaavat ennustetta vuonna 2030.

Vuonna 2016 laadittu meluselvitys ja vuonna 2012 selvitetty Nivalantien melusuojaustarve on selostuksen liitteenä.



Ote vuonna 2016 laaditusta meluselvityksestä (ennuste 2030, yöllä klo 22-07)

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/1992) on seuraava:

Keskiäänitaso L_{Aeq} enintään		
Ohjearvot ulkona	Päivällä	Yöllä
Asumiseen käytettävät alueet	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Hoitolaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	-
Loma-asumiseen käytettävät alueet ja leirintäalueet	45 dB	40 dB
Virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä	Päivällä	Yöllä
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	-

3.1.8 Maanomistus

Kaavoitettava alue on valtaosaltaan yksityisessä omistuksessa. Haapaveden kaupunki on kuitenkin päättänyt luopua maankäyttösopimusten teosta ja kaupunki vastaa kaavoituksesta. Kaupunki omistaa kaksi maa-aluetta suunnittelualan pohjoisosassa. Nivalantien ja Kärsämäentien tiealueet ovat valtion.



Kaupungin omistamat maa-alueet

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaupungin kaavoitusohjelma

Itä-Huiskan asemakaavahanke on Haapaveden kaupungin kaavoituskatsauksen 2016 mukainen.

3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

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.

3.2.3 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on vastikään uudistettu kolmessa vaiheessa. 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 ja määrätty tulemaan voimaan maakuntahallituksessa 5.11.2018 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Kaavassa 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 olevassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalueita ja laajentumisalueita.

Suunnittelualue sisältyy myös maaseudun kehittämisen kohdealueeseen Pyhäjokilaakso mk-5 sekä luonnon monikäyttöalueeseen.



Ote osayleiskaavasta. Kaava-alueen likimääräinen rajausta punaisella.

3.2.5 Asemakaava

Itä-Huiskan alueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja. Alue rajautuu Länsi-Huiskan uuteen asemakaavaan, joka rajautuu Nivalantien tiealueeseen. Länsi-Huiskan asemakaava-alue Nivalantien toisella puolella on pääosin osoitettu asuinpienaloasutukselle, mutta Huiskanmäen kohdalla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Länsi-Huiskan asemakaava on pääosin osoitettu asuinpienaloasutukselle.

Ote voimassa olevasta asemakaavasta on selostuksen liitteenä. Suunnittelualueessa on mukana muutosalueena osa Nivalantiestä, jotta sille voidaan osoittaa tarvittavat ajoliittymät Itä-Huiskan alueelle.

3.2.6 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Haapaveden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2018.

Asemakaavan pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § (11.4.2014/323) mukainen ja vastaa tilannetta 5.5.2006. Pohjakartta vastaa hyvin myös kaavan vireilletulohetken tilannetta, lukuun ottamatta Kokkoniemeen rakennettua uimarantaa/venealkamaa ja kiinteistöillä 106-48 ja 166-13 pohjakartassa näkyviä rakennuksia, jotka on purettu.

Kaava-alueesta on suunnittelun apuna ollut käytössä myös tuore ortoilmakuva.



Ortoilmakuva alueesta (Maanmittauslaitos, kuvausvuosi 2014)

3.3 Asemakaavan suunnittelun tarve

Haapaveden keskustaajaman eteläpuolinen alue Nivalantien varressa sillan molemmin puolin on keskustan luonteva laajentumissuunta. Ensimmäinen asemakaava alueelle laadittiin kuitenkin vasta 2009 Länsi-Huiskan puolelle. Myös Itä-Huiskan Alueella on paikoin jo varsin tiiviisti toteutunutta rakentamista ja maanomistus on pirstaleista, minkä

vuoksi alueen kehittäminen edellyttää asemakaavan laatimista. Alueelle kohdistuu myös rakentamispainetta.

3.4 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Haapaveden kaupunginhallitus on päättänyt kaavatyön käynnistämisestä, ja kaavatyö on laitettu vireille 16.12.2010. Kaavatyö on ollut välillä keskeytyksissä, kunnes maankäyttötoimikunta kokouksessaan 22.2.2016 päätti jatkaa kaavoitusta.

3.5 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.5.1 Kaavarunko

Huiska-Ryöppymäen alueelle on laadittu kaavarunko vuonna 2007 suunnittelualueen maankäytön kokonaisuuden hahmottamiseksi. Kaavarungon tavoitteena oli pääperiaatteiden hakeminen alueen maankäyttöön sekä alustavan mitoituksen määrittäminen rakentamisen määrän suhteen. Varsinaisessa asemakaavoituksessa maankäyttö tarkentuu.

Jokirannassa, Huiskan alueella, on pääosin keskitytty kaupungin omistamalle maalle sekä keskeisemmälle yksityiselle alueelle. Ongelmana alueella on pirstaleinen maanomistus sekä rakennettavuudeltaan paikoin huono maaperä.

3.5.2 Vireilletulo

Kaavatyö on tullut vireille loppuvuodesta 2010. Kaava eteni luonnosvaiheeseen vuonna 2011, minkä jälkeen kaavahanke on ollut keskeytyksissä. Kaavoitusta on päätetty jatkaa alkuvuodesta 2016, jolloin myös osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin.

3.5.3 Nähtävilläolot

Kaavaluonnos oli 1. kerran nähtävillä 16.12.2010–15.1.2011

Kaavaluonnos oli 2. kerran nähtävillä 15.6.–15.8.2016

Kaavaehdotus oli nähtävillä 18.5.-18.6.2017



Kaavarunko 6/2007

3.6 Osallistuminen ja yhteistyö

3.6.1 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 hankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

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

3.6.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoituksen käynnistymisestä tiedotetaan paikallislehdessä kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla. Osallisille tiedotetaan tarvittaessa kirjeitse. OAS:aan voi ottaa kantaa.

Kaavatyöhön voi osallistua jättämällä mielipiteen kaavaluonnoksesta tai muistutuksen kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta tiedotetaan paikallislehdessä kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla. Osallisille tiedotetaan kirjeitse.

3.6.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyöstä järjestetään lakisääteiset viranomaisneuvottelut ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville. Kaavatyön kannalta keskeisiltä viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta.

3.7 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on laatia asemakaavan laajennus, joka mahdollistaa Itä-Huiskan alueen rakentumisen, täydentymisen ja kehittymisen asuinpienalojen alueena.

Alustavat tavoitteet:

- viihtyisän ja toimivan asuinalueen toteuttaminen ja alueen liikennejärjestelyjen ratkaiseminen asemakaavalla
- edistetään kaupungin tonttitarjonnan monipuolisuutta
- tuetaan joen ja rantojen virkistyskäyttöä
- kestävä kehitys

3.7.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Koska kaupunki päätti jatkaa kaavoitusta omalla kustannuksellaan ilman yksityisten maanomistajien kanssa tehtäviä maankäytösopimuksia, muuttuivat myös tavoitteet uuden maankäytön suhteen. Uutta kaupungin ylläpidettävää katualuetta kaavoitetaan mah-

dollisimman vähän ja uusia rakennuspaikkoja keskitetään nykyisten tieyhteyksien ja liittymien varaan. Kun kaava käynnistettiin uudestaan vuonna 2016, laajennettiin kaava-alue koskemaan koko yleiskaavan mukaista asemakaavoitettavaa aluetta Kärämäentiehen saakka. Kärämäentien puoleinen alue kaavoitetaan lähinnä nykyisen tilanteen mukaisesti. Tavoitteet tarkentuivat edelleen maanomistajilta ja viranomaisilta kuulemisvaiheissa saatavan palautteen perusteella.

Tarve asuntovaunualueen sijoittamiseksi alueelle nousi kaupungissa esille hieman ennen kuin kaavaluonnos asetettiin toisen kerran nähtäville. Muita sijaintivaihtoehtoja Kylpyläsaarella tai sen lähetyvillä ei ole. Kaupunki katsoi, että on parempi ohjata asuntovaunut omalle alueelleen meluhaitasta huolimatta kuin puuttua ohjaamattomasti tapahtuvaan tilapäiseen majoittumiseen Kylpyläsaaren ja sen ympäristön niin ikään melualueille sijoituvilla pysäköinti-, virkistys- ja katualueilla.

3.8 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

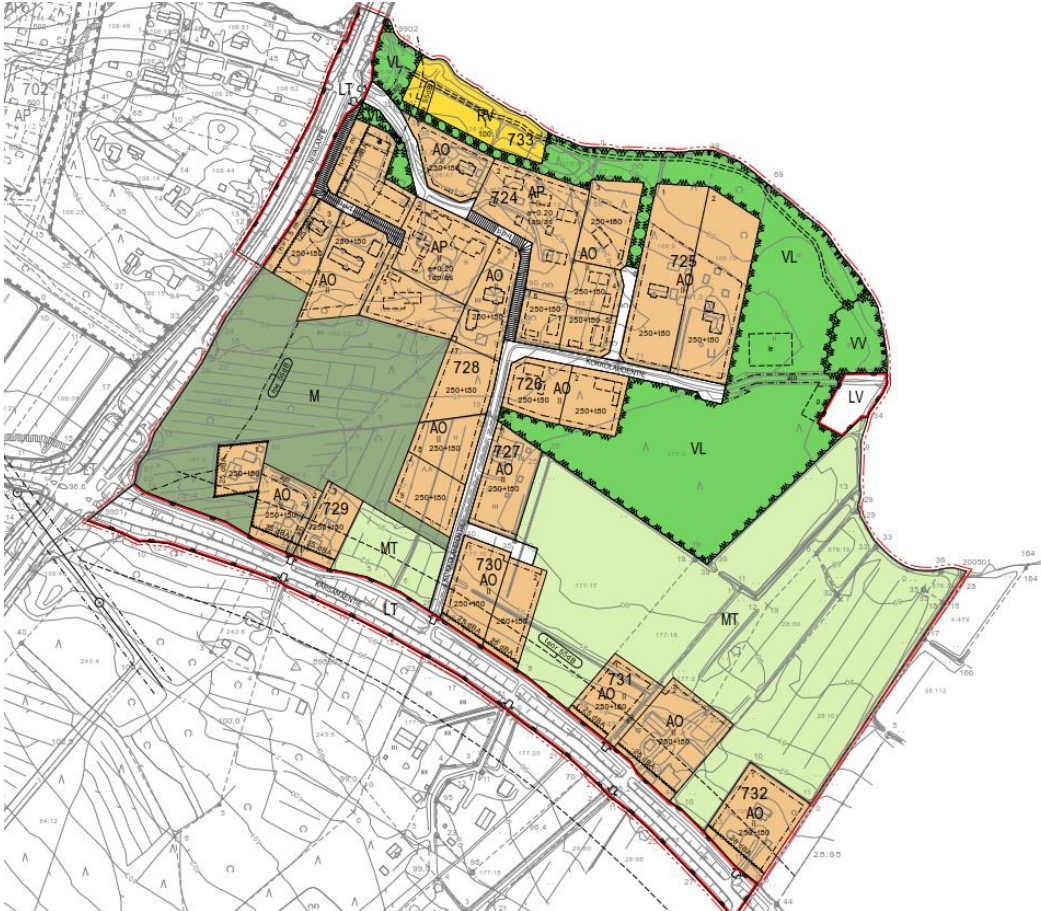
3.8.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavaratkaisua varten on laadittu useita vaihtoehtoja, jotka erosivat toisistaan lähinnä katuverkon osalta. Myös ryhmäpuutarhaa esitettiin jossain vaiheessa peltoalueelle. Useiden vaihtoehtojen pohjalta laadittiin kaavaluonnos, joka oli nähtävillä vuonna 2011. Kaavahanke oli keskeytyksissä vuoteen 2016.



Vuonna 2011 nähtävillä ollut kaavaluonnos

Kaavasta laadittiin vuonna 2016 uusi luonnos osallisten kuulemista varten nähtävillä olleen luonnoksen pohjalta ja sitä tarkentaen. Samalla kaava-alueen rajausta laajennettiin vastaamaan osayleiskaavan uuden asuntorakentamisen aluetta.



Vuonna 2016 nähtävillä ollut kaavaluonnos

Valmisteluvaiheen kuulemiskierrosten jälkeen kaavaan tehtiin mm. seuraavat tarkennukset ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville:

- Uusi meluselvitys ja meluselvityksen laajentaminen Kärsämäentien varteen; melun huomioiminen kaavamääräyksissä ja suunnitelmassa. Lisättiin mm. Nivalantien varren tonteille tarvittavan meluesteen toteutusvastuuta ja rakentamisajoitusta koskeva määräys sekä määräys meluohjeiden huomioimisesta tonttien pihalueilla.
- Tarkennettiin alin rakentamiskorkeus uuden ohjeen mukaiseksi.
- Asuntovaunualueen (RV) pienentäminen ja siirto lähemmäs Nivalantietä. RV-alueeseen liittyvän kaavamääräyksen ja mitoituksen tarkentaminen.

- Korttelista 732 poistettiin uusi AO-tontti, koska ajoyhteyden järjestäminen osoitautui ongelmalliseksi (pyörätien kautta ei voida ohjata ajoliikennettä uusille tonteille, ei uusia liittymiä tai liittymien siirtoja). Tontin poisto on perusteltavissa myös maisemallisista syistä tärkeiden peltonäkymien säilyttämiseksi.
- Korttelissa 732 olevat suuret talousrakennukset huomioitiin rakennusoikeuden määrässä.
- Korttelin 731 uusille AO-tonteille kulku muutettiin ajoyhteydeksi (ei kaupungin toteutettavaa uutta katuverkkoa).
- Lisättiin puistomuuntamo (et) ja maa- ja metsätalousaluetta (M) AO-kortteleiden 728 ja 729 väliin.
- Lisättiin kadunnimiä, tarkistettiin katualueiden leveyksiä.
- Läpiajomahdollisuus Kokkonienpolun ja Kokkolahdentien välillä katkaistiin kokonaan siten, että väliin osoitettiin jalankulku- ja polkupyörätie, jolla tonteille ajokaan ei ole sallittu.
- Lisättiin istutettavia alueita tonttien kadunpuoleisille laidoille.
- Otettiin huomioon 2. vaihemaakuntakaavan myötä alkuvuodesta 2017 vahvistunut maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema kaavamääräyksissä ja muutettiin maisemallisesti tärkeän peltoalueen MT-merkintä MA-merkinnäksi.

Nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen tehtiin vielä seuraavat muutokset lausuntojen ja muistutusten johdosta:

- Kaavaan lisättiin Nivalantien varressa sijaitsevalle suojaviheralueelle varaus puistomuuntamo (et) varten.
- Kokkolahdentien katualueen tilanvaraus siirrettiin etelämmäksi, kokonaan kaupungin omistaman tilan puolelle.
- Kaavaan lisättiin määräysteksti, joka velvoittaa toteuttamaan Kokkolahdentien ja Kokkonienpolun välisen pyörätien ja ajoesteet pyörätien molempiin päihin ennen rakennuslupien myöntämistä uusille asemakaavalla muodostuville rakennuspaikoille.
- Autopaikkamitoitukseksi on muutettu 2 ap / as.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaava perustuu olevaan rakenteeseen ja sitä täydentävään uuteen rakentamiseen. Oleva tilanne on – kuten varsin usein vanhoilla kaavoittamattomilla, mutta tiiviillä alueilla – hieman ongelmallinen. Tilajako on maankäytöllisesti vaikea ja tonttimaata on osin puuttuvista suunnitelmista johtuen ”tuhlattu” siten, että uudelle rakentamiselle on vaikea löytää tilaa ja kulkuyhteyksiä.

Maaperäolosuhteiden ja tulvauhkan vuoksi aiemmassa luonnoksessa esillä ollut palstaviljelyalue poistettiin. Tarvittaessa kaava mahdollistaa palstaviljelyn harjoittamisen myös kaavan maa- ja metsätalousalueilla, mutta rakennusoikeutta ei kyseisillä alueilla ole.

Uusia tontteja on sijoitettu kaava-alueen pohjois- ja länsiosiin keskittäen ne olevien kulkuyhteyksien ja liittymien varaan. Pohjoisosissa rakentamattomille alueille on osoitettu tehokkaampaa, pientalotyyppistä rakentamista (AP) ja muualle omakotitontteja (AO). AP-tonteilla kaava mahdollistaa monipuolisesti maanomistajan tavoitteista riippuen niin omakotitalojen, paritalojen kuin rivitalojenkin toteuttamisen.

Liikenne alueelle johdetaan nykyisistä liittymistä eli idästä Nivalantieltä ja etelästä Kärämäentieltä. Läpiajomahdollisuutta kaavassa ei ole, mutta kyseisten kaavakatuja väliin on osoitettu jalankulku- ja polkupyörätie, jota hyödynnetään tarvittavilta osin myös tonteille ajoon ilman läpikulkumahdollisuutta. Jalankulku- ja polkupyörätien käyttö ajoliikenteeseen ja läpikulkuun on estetty kaavamääräyksellä, joka velvoittaa toteuttamaan Kokkolahdentien ja Kokkonienpolun välisen pyörätien ja ajoesteet pyörätien molempiin päihin ennen rakennuslupien myöntämistä uusille asemakaavalla muodostuville rakennuspaikoille. Kärämäentien varteen on osoitettu yksityisen maanomistajan toiveesta kaksi uutta asuintonttia siten, ettei uusia maantieliittymiä, liittymien siirtoja tai uutta kaupungin katuverkkoa tonteille tarvita. Ajoliikennettä uusille tonteille ei myöskään voida ohjata kuormittamalla Kärämäentien varren pyörätietä ajoliikenteellä.

Virkistysalueet on keskitetty kaupungin omistamille maa-alueille ja yksityisten omistamat rakentamattomiksi jäävät alueet on kaavoitettu maa- ja metsätalousalueiksi. Kaava-alue on maakunnallisesti arvokasta Pyhäjokilaakson kulttuurimaisemaa. Kärämäentieltä viljelyalueen yli Haapajärvelle avautuva näkymä on maisemallisesti tärkeä.

Idässä on osoitettu oleva uimaranta ja venevalkama / veneenlaskupaikka nykyisen tilanteen ja yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Uusi ohjeellinen leikki- ja leikkipuiston aluevaraus on osoitettu lähelle rantaa muiden virkistystoimintojen läheisyyteen.

Rantaan Nivalantien läheisyyteen on osoitettu kaupungissa suunnitteilla oleva asuntovaunualue, joka palvelee viereistä Kylpyläsaaren leirintä- ja matkailualueita. Asuntovaunualueelle on ollut tarvetta Kylpyläsaareissa tai sen lähialueella ja Itä-Huiskan ranta katsottiin sopivimmaksi kyseisille toimintoille meluhaitasta huolimatta. Asuntovaunualue sijoittuu korkeussuunnassa pohjakartan mukaan vähintään metrin viereisiä asuintontteja alemmas. Toteutuksessa ja alueen käytössä on huomioitava mm. tulvauhka, maisemiarvot sekä tiedostettava alueelle kohdistuva meluhaitta.

4.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen koko on noin 35 hehtaaria.

Kaavassa on osoitettu tontit alueen jo aiemmin rakentuneille 14 rakennuspaikalle joko AO- tai AP –merkinnällä alueiden toteutuksesta ja laajuudesta riippuen. Lisäksi on osoitettu 11 uutta AO-tonttia ja 2 uutta AP-tonttia Nivalantien läheisyyteen. Uusista asuintonteista ainoastaan 2 kpl AO-tonttia sijaitsee kaupungin omistamalla maalla ja muut on kaavoitettu yksityisille alueille. Lisäksi kaupungin maa-alueelle on kaavoitettu uusi tontti asuntovaunualuetta varten.

AO-tonttien rakennusoikeus on 250 + t80 / tontti yhtä tonttia lukuun ottamatta, jolla talousrakennuksille on varattu huomattava määrä rakennusoikeutta nykyisen toteutuksen perusteella.

AP-tonttien rakennusoikeus vastaa tonttitehokkuutta $e=0,20$ ja kaavan tonttijako on ohjeellinen, joten tarvittaessa AP-alueet ovat jaettavissa useampaan pientalotonttiin, jolloin tonttien rakennusoikeus määräytyy tonttitehokkuuden perusteella.

RV-alueen rakennusoikeus on 100, joka on varattu mahdollista huoltorakennusta varten.

Kaavaehdotuksen seurantalomake on selostuksen liitteenä.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Asemakaavoitus selkeyttää ja ohjaa jo pitkälti rakentuneen taajama-alueen maankäyttöä ja siinä voidaan osoittaa myös uusia rakennuspaikkoja keskustaaajaman tuntumaan ja siten ylläpitää monipuolista tonttitarjontaa.

Asemakaava on maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteiden mukainen. Kaava jatkaa Haapaveden keskustaaajaman luontevaa laajentumista etelään. Asemakaava on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Yleiskaavaan merkitty virkistysyhteystarve järven rannassa voi toteutua.

Asemakaavaratkaisu ei ole ristiriidassa kulttuuri- ja luonnonperinnön vaalimisen kanssa. Pyhäjokilaakson tärkeä kulttuurimaisemaan liittyvät arvot ja jo aiemmissa maisemaselvityksissä todetut tärkeät peltonäkymät on kaavaratkaisussa ja -määräyksissä otettu huomioon.

Lähellä olevien maanteiden liikenne aiheuttaa jonkin verran melua alueelle. Nivalantien varren tonteille on merkitty rakenteellinen melunsuojaustarve-merkintä. Meluaitojen korkeus perustuu tehtyyn meluselvitykseen.

Asuntovaunualueen osoittaminen Itä-Huiskan alueelle selkeyttää Kylpyläsaaren ympäristön tilannetta, jossa asuntovaunujen pysäköintiä tapahtuu tällä hetkellä ohjaamattomasti mm. niin ikään melualueille sijoittuvilla pysäköimispaikoilla. Leirintä- virkistyskäyttöalueena oleva Kylpyläsaari sijoittuu myös melualueelle.

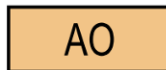
Ympäristön laatuun ja toteutukseen on kiinnitetty huomiota myös tonttien toteuttamista ja rakentamisen tapaa koskevissa kaavamääräyksissä.

4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Korttelialueet



Asuinpienalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Asuntovaunualue.

Alueelle saa toteuttaa enintään 10 matkailuperävaunun tai -ajoneuvon paikkaa, joilla sallitaan tilapäinen yöpyminen. Alueen käytössä tulee tiedostaa liikenteen aiheuttama meluhaitta. Alueelle saa rakentaa toimintaa varten tarpeellisia huoltorakennuksia.

4.3.2 Muut alueet



Lähivirkistysalue.



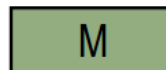
Uimaranta-alue.



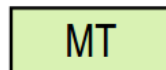
Maantien alue.



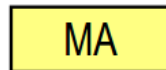
Venevalkama.



Maa- ja metsätalousalue.



Maatalousalue.



Maisemallisesti arvokas peltoalue.

Maa- ja metsätalousalueet ja maisemallisesti arvokas peltoalue on osoitettu yksityisille maa-alueille, ja virkistysalueet, uimaranta ja venevalkama kaupungin omistamille alueille. Maantien alueet on varattu valtion tiealueiden liikennettä varten. Tiealueiden rajauksia on jonkin verran tarkennettu ja ajoliittymien paikat ja lukumäärä osoitettu nuolimerkintöjen avulla.

4.4 Muut kaavamerkinnot

Kaikki kaavamerkinnot ja niihin sisältyvät määräykset löytyvät kaavakartalta.

4.5 Asemakaavamääräykset

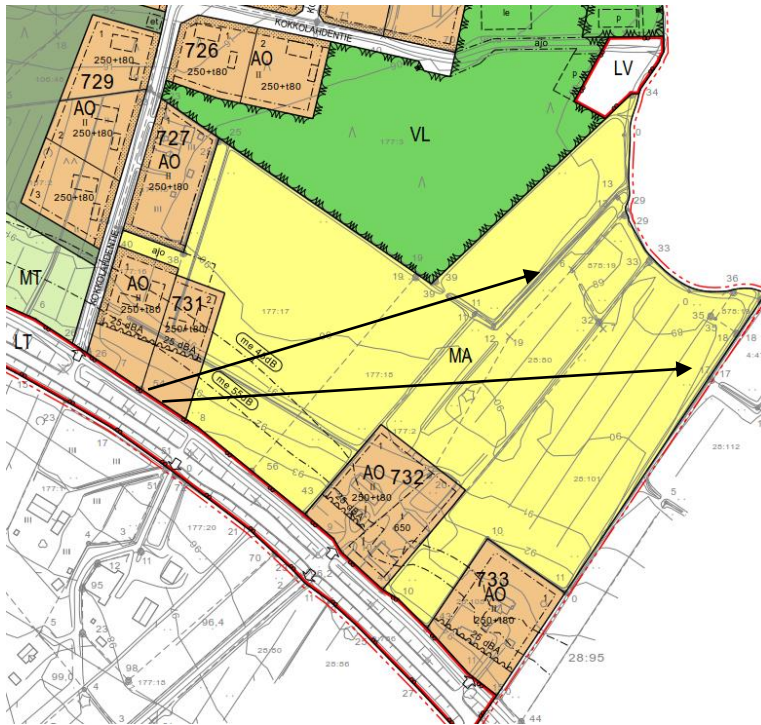
Lisäksi kaava sisältää seuraavat rakentamista ja alueen toteutusta koskevat kaavamääräykset:

1. Tonteilla tulee tehdä rakennuspaikkakohtainen perustamistapaselvitys ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.
2. Melualueille sijoittuvat tontit tulee toteuttaa siten, että tontin rakennukset ja/tai meluesteenä toimivat rakenteet suojaavat piha-alueita melulta. Piha-alueiden osalta on huomioitava keskiäänitasojen päivä- ja yöohjearvot.
3. Kosteudelle alttiiden rakennusosien alin korkeus tulee olla tasoa +90.55m (N2000) ylempänä.
4. Alue on maakunnallisesti arvokasta Pyhäjokilaakson kulttuurimaisemaa. Peltojen, Haapajärven ja muiden avoimien maisematilojen reuna-alueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopeutuu sijainniltaan ja rakennustaltaan maisemaan.
5. Olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon.
6. Rakentamisen tavan tulee olla kortteleittain yhteneväisiä.
7. Rakennukset tulee olla harjakattoisia. Korkeintaan 6 m leveät rakennukset tai rakennusosat voivat olla pulpettikattoisia.
8. Kattokaltevuus tulee olla välillä 1:1,5 – 1:4.

4.6 Asemakaavan vaikutukset

4.6.1 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan.

Alueella ei ole arvokasta luonnonympäristöä, joten kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen luonnonympäristön kannalta. Alueita muuttuu metsästä tai peltoalueesta tonttimaaksi, mutta alueen yleisilme ja näkymät pääteiltä katsottuna eivät kovin merkittävästi muutu. Peltoalueet säilyvät yhtenäisinä. Kärsämäentien varteen tulee jonkin verran uutta rakentamista, mikä vaikuttaa tieltä avautuviin peltonäkymiin järven suuntaan. Pitkiä näkymiä oletettavasti kuitenkin säilyy myös korttelin 731 uusien tonttialueiden kautta, koska kyseisten tonttien rakentaminen tulee sijoittaa tonttien pohjoislaidalle eikä lähelle Kärsämäentietä meluvaikutuksen vuoksi (ks. alla oleva kuva).



Maiseman kannalta tärkeät näkymät

Maisemallisesti asuntovaunualue sopii Itä-Huiskaan todennäköisesti paremmin kuin keskelle järvi-aluetta Kylpyläsaaren toteutettuna.

4.6.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Olevalle rakentamiselle kaavalla ei ole suuria vaikutuksia. Keskellä aluetta Kokkonie mentien päässä on yksi vanha omakotitalo (kiinteistö 402-106-16), jonka säilymistä ei ole tuettu kaavassa. Kyseinen talo on asumaton. Alueen kokonaisilme muuttuu entistä voimakkaammin rakennetuksi, mutta tonttien toteutuminen riippuu pitkälti maanomistajien tahtotilasta. Kaupungin maille on osoitettu vain kaksi uutta asuintonttia ja asuntovaunualue.

Asuntovaunualueen kohta on jo nykyisin avointa kenttää, jolle voi autolla ajaa, joten asuntovaunualueen toteuttaminen ei nykyistä ympäristöä merkittävästi muuta, mutta ympäristöstä saadaan toteutuksen myötä huolitellumpi ja viimeistellympi. Sillan tuntumaan asuntovaunualuetta vasten on jätetty pieni puustoinen suojaviheralue.

4.6.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Vaikka kaava mahdollistaa reilusti uutta rakentamista, säilyvät oleva aluerakenne ja liikenteelliset ratkaisut ennallaan. Kaavamutoksella ei ole myöskään vaikutuksia palveluihin, ja keskustan palvelut ovat alueelta hyvin saavutettavissa.

4.6.4 Sosiaaliset vaikutukset

Alueen luonne muuttuu. Hieman sattumanvaraisesti muodostunut alue muuttuu tiiviimmäksi ja järjestetyimmäksi. Entiset kulkureitit ja lähiympäristön ”yhteiset” alueet muuttuvat yksityisemmiksi. Muutoksella saattaa olla vaikutuksia nykyisten asukkaiden kokemuksiin lähiympäristöstään. Rakentaminen kuitenkin täsmentää alueen rakennetta ja selkeyttää olevien alueiden käyttöä.

Alueen asukkaiden naapurusto täydentyy kaavan mukaisesti uudella asutuksella ja alueen sisäiset ajoyhteydet palvelevat jatkossa kaikkia alueen käyttäjiä. Ajoyhteys kaupungin uimarannalle ja venevalkamaan on Kokkolahdentien kautta, mutta jalankulkijat ja pyöräilijät voivat hyödyntää kulkureittinään myös asuinalueen läpi kulkevaa pyörätieksi muuttuvaa aluetta. Pyörätien käyttö autotienä ja alueen läpiajo sen kautta estetään ajoesteillä.

Ajoyhteys rannan asuntovaunualueelle on erillään asumisen tonttialueista. Asutuksen ja asuntovaunualueen väliin on jätetty kaista suojaavaa viheraluetta. Asuntovaunualue on pohjakartan mukaan korkeussuunnassa vähintään metrin asuintontteja alempana, joten järvinäkymät asuntovaunualueen kohdalla olevalta asuintontilta säilyvät.

4.6.5 Vaikutukset talouteen

Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ennestään ole asemakaavaa, kaupunki saa omistukseensa sille ennestään kuulumattomat kaavassa osoitetut katualueet kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella (MRL 94 §). Kaavamuutoksen myötä alueen ajoyhteydet muuttuvat myös kaupungin ylläpidettäviksi kaduiksi.

Alueen pohjoisosaan on osoitettu uusi lyhyt katu (Kokkolahdenkuja), jotka tulee rakentaa.

Alueelle tulisi toteuttaa uusi jäteveden pumppaamo, jonka todennäköinen sijoituspaikka olisi virkistysalueella Kokkolahdentien eteläpuolella.

4.6.6 Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

Uusi täydentävä asuinrakentaminen lisää jonkin verran tonteille suuntautuvaa liikennettä alueella, mutta muuten vaikutukset liikenteeseen jäävät vähäisiksi.

Uusi asuminen sijoittuu hyvin olemassa olevan liikenneverkon piiriin. Keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa myös jalankulun ja pyöräilyn näkökulmasta. Ainoa riskitekijä on Kylpyläsaaren sillan eteläpuolella olevan Kokkonientien/Kokkonienpolun liittymän kohta Nivalantiellä. Itä-Huiskan alueelta tulevien jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden on ylitettävä Nivalantie päästäkseen keskustaan johtavalle kevyen liikenteen väylälle. Kaava-alueen eteläosaan suunniteltua uutta asutusta alikulkukäytävä Nivalantien-Kärsämäentien liittymässä palvelee hyvin. Kaava-alueen pohjoisosa on jo ennestään rakentunutta ympäristöä, jolle asutusta lisätään melko maltillisesti nykyiseen nähden. Nivalantielle Kokkorannantien kohdalle / Kylpyläsaareen johtavan sillan läheisyyteen ei ole mahdollista rakentaa kevyen liikenteen alikulkutunnelia. Saarekkeilla toteutettua ylityspaikkaa tai suojatietä taas ei voida toteuttaa, koska alueen nopeusrajoitus sillan tunnassa on 70 km/h. Suojatien tai saarekkeella toteutetun ylityspaikan järjestäminen

edellyttäisi nopeusrajoituksen laskemista, ja silloinkin ajoneuvoliikenne joutuisi hidastamaan ajonopeuksia tarpeen mukaan nopeasti heti sillan jälkeen, mikä lisäisi mahdollisten vaaratilanteiden ja peräänajojen riskiä entisestään. Lisäksi riittävän suuri ajonopeus auttaa raskaita ajoneuvoja pääsemään kirkkomäestä ylös. Liikenneonnettomuuksia on tilastoitu 1990-luvulta lähtien 2 kpl, joista molemmat ovat olleet peräänajoja. Loukkaantumisia ei ole sattunut. Kevyen liikenteen ylityksiä ajatellen näkymät kyseisellä paikalla ovat molempiin suuntiin nykyisellään hyvät. Liikenneturvallisuus huomioon ottaen kaavassa on päädytty ratkaisuun, jossa Nivalantielle ei esitetä uusia toimenpiteitä.

4.7 Ympäristön häiriötekijät

Maanteiden liikenne aiheuttaa melua teiden läheisyyteen suunnitelluille asuinalueille ja asuntovaunualueelle.

Melun ohjearvot:

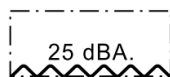
Meluntorjuntatarpeen toteaminen perustuu valtioneuvoston melutason ohjearvoja koskevan päätöksen (N:o 993,29.10.1992) vaatimuksiin:

- Asumiseen käytettävillä alueilla ja virkistysalueilla taajamissa melutaso ei saa ulkona ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB.
- Asuinhuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB.

Kaavakartalle on osoitettu laskennalliset melualueet ilman melusuojausta (55dB päivämelualue ja 45 dB yömelualue).

Asumiseen ja virkistykseen käytettävillä alueilla ja rakennusten sisätiloissa meluohjearvot eivät ylity. Sen sijaan asuntovaunualue sijaitsee melualueella, ja alueen käytössä tulee tiedostaa meluhaitta. Asuntovaunualueen osoittaminen Kylpyläsaaren läheisyyteen ja tilapäisen yöpymisen salliminen selkeyttää Kylpyläsaaren ympäristön tilannetta, jossa asuntovaunujen pysäköintiä tapahtuu tällä hetkellä ohjaamattomasti mm. niin ikään melualueille sijoittuvilla pysäköimispaikoilla. Leirintä- virkistyskäyttöalueena oleva Kylpyläsaari sijoittuu niin ikään melualueelle.

Maanteiden varsilla oleville asuintonteille on lisätty rakenteiden ääneneristävyttä koskeva kaavamääräys, jonka avulla asuinhuoneisiin kohdistuva, liikenteestä johtuva sisämelu pysyy ohjearvojen rajoissa.



Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 25 dBA.

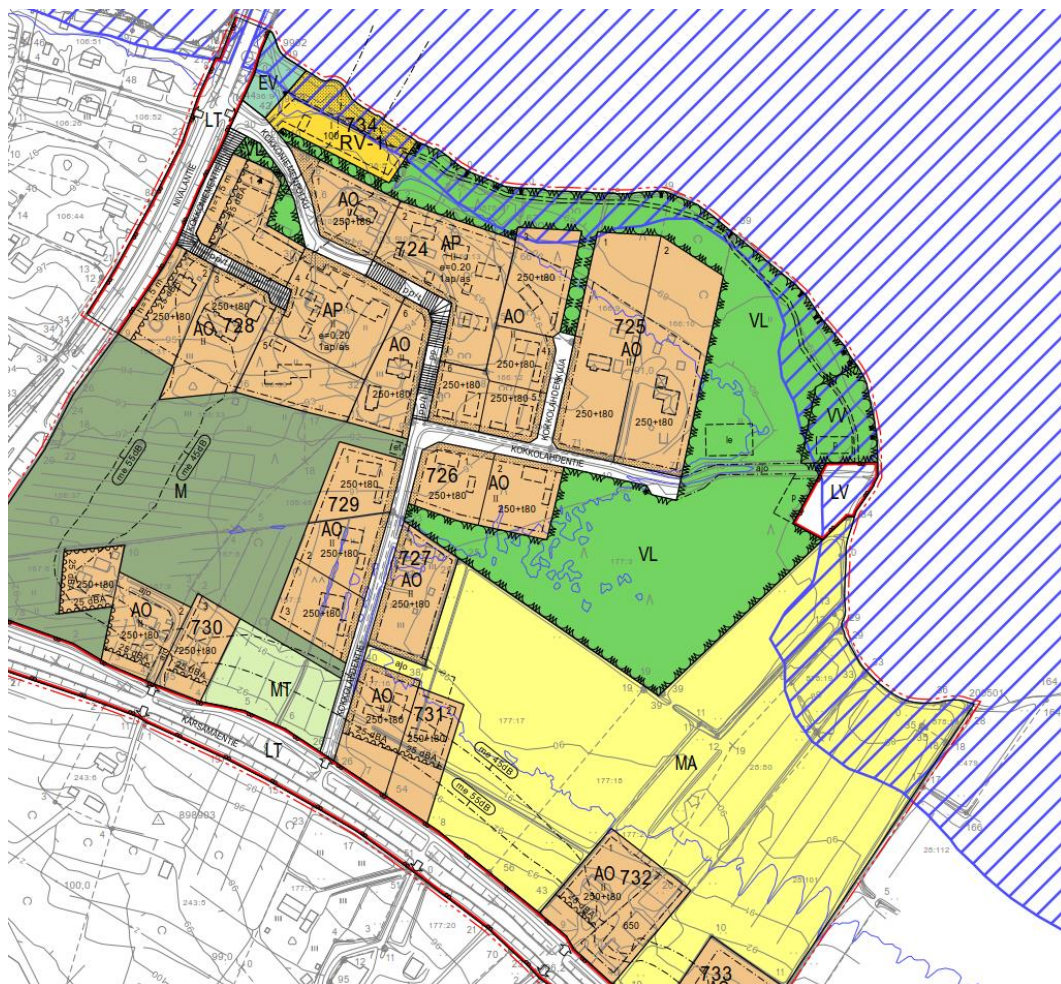
Nivalantien varren tonteille on merkitty lisäksi rakenteellinen melunsuojaustarve-merkintä, jonka avulla kaavassa suunnitelluille uusille asuinpihoille kohdistuva melutaso pysyy oh-

jearvojen rajoissa. Meluaitojen vähimmäiskorkeus 1,5 m perustuu tehtyyn meluselvitykseen.

h=1.5 m Meluste.
 Alueelle on rakennettava meluste, jonka toteuttamisvastuu on maanomistajalla. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan vähimmäiskorkeuden maanpinnasta. Meluste tulee rakentaa ennen melualueelle sijoittuvien uusien asuinrakennusten ottamista käyttöön.

Kärsämäentien varressa asuinpihoille kohdistuva meluhaitta jäänee myös vähäiseksi, sillä liikenne on melko vähäistä ja alueella on nopeusrajoitus. Kärsämäentien varteen osoitetaan kuitenkin kaavassa 2 uutta asuintonttia. Kärsämäentien varren tonteilla voidaan meluhaittaa vähentää huomattavasti sijoittamalla rakennukset tonteille siten, että ne suojaavat asuinpihoja melulta. Kaikki rakennukset on myös mahdollista sijoittaa siten, että rakentaminen on kokonaan 55 dBA:n päivämelualueen ulkopuolella.

Kaavassa on huomioitu ELY-keskuksen syyskuussa 2016 tarkentamat tulvarajat.



Tulvariskialue ja nähtävillä ollut kaavaehdotus.

4.8 Nimistö

Alueen nimistö perustuu vanhoihin tiennimiin, ja kevyen liikenteen katu katkaisee katuverkon siten, että myös talojen osoitteet säilyvät ennallaan.

Uusia kadunnimiä ovat Kokkolahdenkuja ja Kokkoniemenpolku. Kokkolahdentien mutkasta tie jatkuu samannimisenä venevalkamalle ja uimarannalle saakka.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan toteutusta ohjaavat alueesta laadittu kaavakartta ja siihen sisältyvät kaavamääräykset. Kaavaan on myös merkitty ohjeellisilla merkinnöillä rakennusten mahdollinen sijoittuminen tonteille.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteutus voi käynnistyä asemakaavan saatua lainvoiman.

5.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutumista ja riittävyttä seurataan vuosittain kehittämiskeskusteluissa kunnan ja ympäristöviranomaisen kesken.

Sweco Ympäristö Oy

Elina Marjakangas

Arkkitehti YKS-519

