
KAAVASELOSTUS

TYÖNUMERO: 20600718

HAAPAVEDEN KAUPUNKI

KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS ERKKISENNIEMEN ALUEELLA



15.11.2016

SWECO YMPÄRISTÖ OY
OULU

Käsittelyvaiheet

| | |
|---|-------------------|
| Vireilletulokuulutus | 15.6.2016 |
| OAS nähtävillä mielipiteitä varten | 15.6.–15.8.2016 |
| Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §) | 15.6.–15.8.2016 |
| Nähtävillääolo (MRA 27 §) | 16.11.–16.12.2016 |
| Hyväksyminen, kaupunginhallitus | |
| Hyväksyminen, kaupunginvaltuusto | |
| VAIHE | PÄIVÄYS |

Sisältö

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 1 |
| 1.1 | Kaava-alueen sijainti | 1 |
| 2 | TIIVISTELMÄ | 1 |
| 2.1 | Kaavaprosessin vaiheet | 1 |
| 2.2 | Asemakaava | 2 |
| 2.3 | Asemakaavan toteuttaminen | 2 |
| 3 | LÄHTÖKOHDAT | 3 |
| 3.1 | Selvitys suunnittelualan oloista | 3 |
| 3.1.1 | Alueen yleiskuvaus | 3 |
| 3.1.2 | Luonnonympäristö ja maisema..... | 3 |
| 3.1.3 | Maaperä..... | 4 |
| 3.1.4 | Rakennettu ympäristö..... | 5 |
| 3.1.5 | Kunnallistekniikka, sähköverkko ja kadut | 6 |
| 3.1.6 | Maanomistus | 7 |
| 3.2 | Suunnittelutilanne | 7 |
| 3.2.1 | Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet | 7 |
| 3.2.2 | Maakuntakaava | 8 |
| 3.2.3 | Yleiskaava | 8 |
| 3.2.4 | Asemakaava | 9 |
| 3.2.5 | Rakennusjärjestys ja pohjakartta..... | 10 |
| 4 | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 11 |
| 4.1 | Asemakaavan suunnittelun tarve | 11 |
| 4.2 | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset | 11 |
| 4.3 | Osallistuminen ja yhteistyö | 11 |
| 4.3.1 | Osalliset | 11 |
| | TÄSSÄ HANKKEESSA KESKEISIÄ OSALLISIA OVAT: | 11 |
| 4.3.2 | Vireilletulo | 12 |
| 4.3.3 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt | 12 |
| 4.3.4 | Viranomaisyhteistyö | 12 |
| 4.4 | Asemakaavan tavoitteet | 12 |
| 4.4.1 | Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen..... | 12 |
| 4.5 | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset | 12 |
| 4.5.1 | Alustava maankäyttötarkastelu..... | 12 |
| 4.5.2 | Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta..... | 13 |
| 5 | ASEMAKAAVAN KUVAUS | 15 |
| 5.1 | Kaavan rakenne | 15 |

Sweco Ympäristö Oy

PL 88, 00521 Helsinki
Mäkelininkatu 17 A, 90100 Oulu
PL 453, 33101 Tampere
PL 669, 20701 Turku

www.sweco.fi
etunimi.sukunimi@sweco.fi
puh. 010 2414 000

Y-tunnus 0564810-5

| | | |
|------------|---|-----------|
| 5.1.1 | Mitoitus | 15 |
| 5.1.2 | Palvelut | 16 |
| 5.2 | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen | 16 |
| 5.3 | Aluevaraukset | 16 |
| 5.3.1 | Korttelialueet | 16 |
| 5.3.2 | Muut alueet | 16 |
| 5.4 | Kaavan vaikutukset | 17 |
| 5.4.1 | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön | 17 |
| 5.4.2 | Vaikutukset luontoon ja maisemaan | 17 |
| 5.4.3 | Muut vaikutukset | 17 |
| 5.5 | Ympäristön häiriötekijät | 17 |
| 5.6 | Kaavamerkinnot ja -määräykset | 18 |
| 5.7 | Nimistö | 18 |
| 6 | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 19 |
| 6.1 | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat | 19 |
| 6.2 | Toteuttaminen ja ajoitus | 21 |
| 6.3 | Toteutuksen seuranta | 21 |

Kartat:

Asemakaavakartta ja ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:2000 15.11.2016

Liitteet:

| | |
|---|------------|
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 15.11.2016 |
| Pohjatutkimus ja painokairausdiagrammit / Suunnittelu Laukka Oy | 15.4.2016 |
| Vastineet kaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen | 3.11.2016 |
| Seurantalomake | 15.11.2016 |

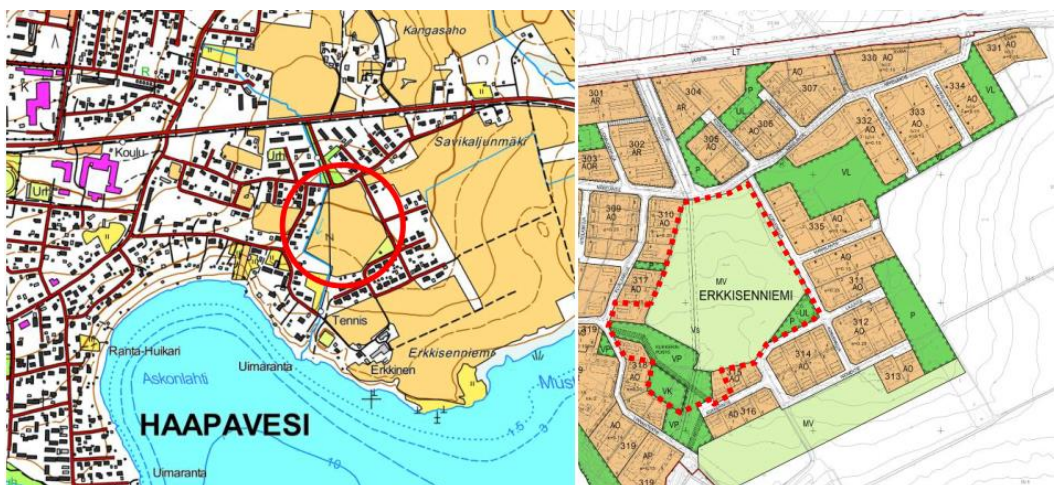
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee Haapaveden keskustan asemakaavan maanviljelysaluetta, virkistysalueita ja korttelin 315 tonttia 1, korttelin 317 tonttia 3 sekä korttelin 318 tonttia 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Haapaveden keskustan asemakaavan korttelit 336–338, korttelin 315 tontti 1, korttelin 317 tontti 3 ja korttelin 318 tontti 1 sekä niihin liittyvät katu- ja virkistysalueet.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Haapaveden kaupungin keskustaajaman itäosassa Erkkiseniemessä lähellä Askonlahden rantaa. Alue rajautuu Mäkeläntiehen, Korvenkujaan ja Laijuntiehen.



Suunnittelualueen sijainti ja rajaus

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

| | |
|------------------------|---|
| 22.2.2016 | Maankäyttötoimikunnan kokous; OAS ja alustavat tavoitteet |
| 15.4.2016 | Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto |
| 25.4.2016 | Maankäyttötoimikunnan kokous; alustavat luonnokset |
| 7.6.2016 | Maankäyttötoimikunnan kokous; nähtäville asetettava luonnos |
| 13.6.2016 | Kaupunginhallitus käsitteli OAS:n ja kaavaluonnoksen |
| 15.6.2016 | Vireilletulokuulutus, OAS nähtäville koko kaavaprosessin ajaksi |
| 15.6.–15.8.2016 | Kaavaluonnos ja OAS nähtävillä mielipiteitä ja lausuntoja varten |
| 25.10.2016 | Maankäyttötoimikunnan kokous; nähtäville asetettava kaavaehdotus |
| 14.11.2016 | Kaupunginhallitus päätti kaava-alueen laajentamisesta ja kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville |

16.11.–16.12.2016 Kaavaehdotus nähtävillä

xx.xx.2016 Kaupunginhallituksen hyväksymispäätös

xx.xx.2016 Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös

2.2 Asemakaava

Alueelle osoitetaan 14 uutta erillispientalotonttia ja alueen pohjoisosaan 2 rivitalotonttia pieniä rivitaloyhtiöitä varten. Tontinrajat ovat ohjeellisia ja rivitaloalueelle on mahdollista toteuttaa tarvittaessa myös yksi isompi yhtiö.

Liikennöinti uusille erillispientalonteille tapahtuu Korvenkujan suunnasta uuden kaava-kadun kautta sekä Laijuntieltä. Kujalankujan ja koulukeskuksen suuntaan säilytetään kapea viheryhteys uuden katualueen päästä. Rakentamiselle huonoiten soveltuva alue kaavoitetaan virkistysalueeksi, joka liittyy alueen eteläpuolelle jäävään Kukkerinpuistoon. Uuden kadun päähän on mahdollista toteuttaa lenkki, jonka keskelle jää lumitilaa ja mahdollisesti myös istutettavaa puistomaista aluetta. Alueen rakentamisesta ylijääviä maa-massoja on mahdollista läjittää ja muotoilla ympäristöön sopivalla tavalla katulenkkin eteläpuolella olevalle virkistysalueelle.

Kukkerintien ja Kujalankujan varsilla olevia erillispientalotontteja (3 kpl) laajennetaan vähäisesti nykyisen maanomistuksen mukaisesti alueille, joille ei kohdistu erityistä virkistys-käyttötarvetta.

Kukkerinpuiston leikkipuisto poistetaan kaavasta, koska pohjoisempaan oleva Luomajoenkujan leikkipuistoalueen on tarkoitus palvella myös nyt kaavoitettavaa aluetta. Leikkipuiston sijasta varataan Kukkerinpuistoon ohjeellinen alue pientä pallokenttää varten kortteleiden 337 ja 338 väliselle alueelle. Maan alle kaapeloitavalle sähköjohdolle varataan kapea johtoalue suunnittelun alueen länsilaidalle. Johtoalue jatkuu etelään virkistys-alueen kautta kulkevan ojan vierustaa pitkin.

Korvenkujan katualuetta levennetään hieman suunnittelun alueen puolelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteutus voi käynnistyä asemakaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Erkkisenniemen alue sijaitsee Haapaveden keskustaajaman tiiviimmin rakennetun alueen itäosassa. Suunnittelualue on rakentamatonta avointa peltoaluetta keskellä Erkkisenniemen pientaloasutusta. Myös alueen itäpuolella on avointa peltoaluetta, jonka pohjoisosaan on vasta kaavoitettu uusia asuintontteja.



3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Alue on rakentamatonta peltoaluetta. Maanpinta laskee loivasti kohti Haapajärven rantaa. Peltoalueen länsilaidalla on Haapajärven laskeva isompi laskuoja. Myös muita pellon latoja reunustaa avo-ojat. Korvenkujan varressa on rivi ojan laidalla kasvavia kuusia. Alueen ainoa varsinainen puustoalue on pie-

nialainen puistometsä suunnittelualueen lounaisosassa. Kyseinen puistometsä on tärkeä talvisin yleisesti vaikuttavien lounais-koillissuuntaisten tuulien rajoittaja. Puistometsä tuo vehreyttä lähialueen rakennettujen korttelien väliin. Puistometsään on sijoitettu linnunpönttöjä pienlinnuille. Alueella ei ole tärkeitä pohjavesialueita.

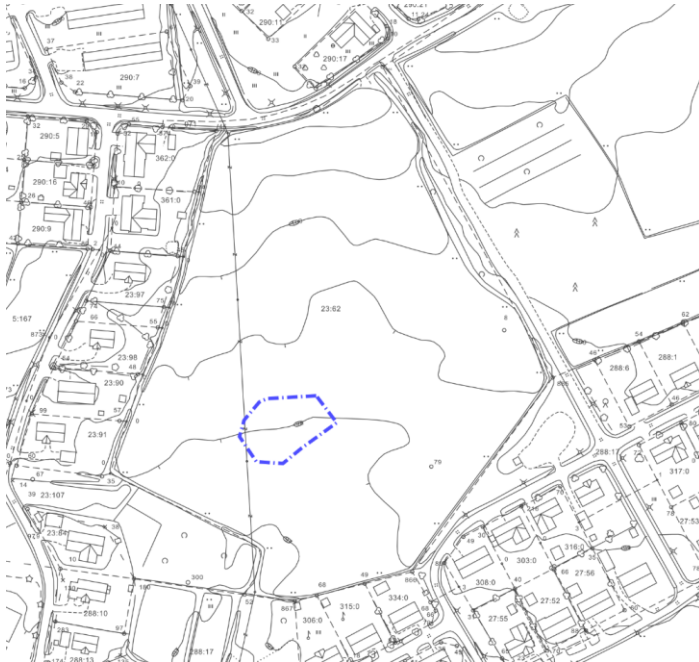
Alueen läheisyydessä oleva Mustikkamäen viljelysmaisema ja Haapaveden kotitalousopilaitoksen ympäristö muodostavat valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009). Myös suunnittelualue on jääne arvokkaasta Mustikkamäen viljelysmaisemasta, mutta taajaman laajentumisen ja Erkkisenniemen rakentumisen myötä alue on jäänyt erilleen muusta maisemakokonaisuudesta eikä selkeää suhdetta Mustikkamäen viljelysaukeaan enää ole.

3.1.3 Maaperä

Suunnittelualueelle tehtiin pohjatutkimus Suunnittelu Laukka Oy:n toimesta. Pohjatutkimus tehtiin kaavoituksen ja rakennusten perustamistavan selvittämiseksi. Pohjatutkimus on tehty painokairauksena 30 pisteessä. Lisäksi tehtiin pintavaaituksia. Maastotyöt tehtiin viikolla 14/2016 ja pohjatutkimus valmistui 15.4.2016.

Maalaji arvioitiin kairauksien perusteella siltiksi / silttimoreeniksi. Maan pinnassa on noin 0,4-0,6 metrin paksuinen humuskerros. Humuskerroksen alla on pääsääntöisesti löyhää / keskitiivistä silttiä noin 3-7 metrin syvyydelle maanpinnasta. Maalajit ovat routivia.

Tutkimusalue soveltuu hyvin omakotitalojen alueeksi, lukuun ottamatta kairauspisteiden 3 ja 21 aluetta, jossa on löyhää silttiä noin 4,5 metrin syvyydelle maan pinnasta. Muilla alueilla rakennukset voidaan perustaa pintamaan varaan. Tällöin rakennukselle on hyväksyttävä pientä epätasaista painumaa. Eloperäiset kerrokset poistetaan kokonaan rakennuksien ja rakennettavan pihan alueelta.



Arvioidun painopenkka-alueen sijainti

Pohjatutkimuksen aineisto on kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä. Aineisto käsittää pohjatutkimuslausunnon, pohjatutkimuskartan ja painokairausdiagrammit.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Kaupungin omistamalla avoimella alueella ei ole rakennuksia. Korvenkujan ja Laijuntien kulmauksessa on kiilamainen alue, jolla on yksityisesti toteutettuja leikkivälineitä. Kukkerintien päässä oleva rakennettu erillispientalotontti ja kaksi Kujalankujan varressa olevaa rakennettua erillispientalotonttia otettiin kaavan laatimisaikaseen mukaan luonnosvaiheen jälkeen. Kyseisillä kolmella tontilla on yksikerroksiset omakotitalot.



Suunnittelualan ympärillä on matalaa, ja varsin tiiviisti toteutettua omakotitaloaluetta. Alueen pohjoispuolella Kytökylän ja Mäkeläntien välisellä alueella on myös useampia rivitalotontteja.

Kaavan laatimisaikana ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan tiedossa olevia muinaisjäännöksiä (<http://kulttuuriymparisto.nba.fi>, 14.9.2016). Haapaveden keskustan alueella on suoritettu arkeologinen inventointi vuonna 2008.

3.1.5 Kunnallistekniikka, sähköverkko ja kadut

Alue rajautuu taajaman sisäiseen rakennettuun katuverkkoon. Katujen kuivatus on toteutettu avo-ojilla. Liikennöinti alueelle tapahtuu pääasiassa Kytökyläntien (yhdystie nro 7980) kautta, jolta on vasta rakennettu suora katuyhteys (Hiihtäjätie) suunnittelualueelle. Suunnittelualan laidoilla olevat Mäkelänkatu ja Korvenkuja ovat alueen sisäisiä kokoo-

jakatuja, joilta on myös suoria tonttiliittymiä. Kytökyläntien eteläpuolella on kevyen liikenteen väylä.

Peltoalueen halki kulkee 20 kV:n sähköjohto (ilmajohto), joka tullaan aikanaan kaapeloimaan maan alle.

Alue on liitettävissä kaupungin vesi- ja viemäriverkkoon. Kaukolämpöverkon toteuttamista selvitettiin Erkkisenniemen aiemman kaavahankkeen yhteydessä ja todettiin tuolloin, ettei kaukolämpöverkkoa ole taloudellista toteuttaa kaava-alueen pientalotonteille.

3.1.6 Maanomistus

Haapaveden kaupunki omistaa suunnittelualueen maat lukuun ottamatta kolmen yksityisen omakotitalotontin kiinteistöjä. Kaupunki on vastikään hankkinut tilan Kukkeri 71-402-23-62 omistukseensa. Tila käsittää alueella olevan peltoalueen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) vuonna 2000. Päätöstä tarkistettiin 13.11.2008 tavoitteiden sisällön osalta. VAT on jaettu kuuteen asiakokonaisuuteen:

1. *Toimiva aluerakenne*
2. *Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu*
3. *Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat*
4. *Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto*
5. *Helsingin seudun erityiskysymykset (ei koske tätä kaavahanketta)*
6. *Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet (ei koske tätä kaavahanketta)*

Maakuntakaavoitus on keskeisessä asemassa VAT:n toteuttamisessa, mutta niitä tulee ottaa soveltuvin osin huomioon myös tarkemmassa yleiskaavoituksessa ja asemakaavoituksessa. Tavoitteista oleellisimpia tässä hankkeessa ovat toimivaan aluerakenteeseen sekä kulttuuri- ja luonnonperintöön, virkistyskäyttöön ja luonnonvaroihin liittyvät tavoitteet:

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.*

- *Ilman erityisiä perusteita ei hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön eikä hyviä ja laajoja metsätalousalueita pirstoa muulla maankäytöllä.*

3.2.2 Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava (vahvistettu 17.2.2005). Uuden maakuntakaavan 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 23.11.2015. Niissä molemmissa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue on myös kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti tärkeää aluetta.

Maakuntakaavaa uudistetaan vaiheittain. 1. vaihemaakuntakaavan aihepiirit ovat energia-tuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat, luonnonympäristö ja liikennejärjestelmät.

2. vaihemaakuntakaavaluonnos on ollut nähtävillä keväällä 2015. Siinä käsiteltävät teemat ovat kulttuuriympäristö, maaseudun asutusrakenne, virkistys ja matkailu ja jätteen käsittely. Uudessa Pohjois-Pohjanmaan arvokkaiden maisema-alueiden inventointiluonnoksessa suunnittelualue sijaitsee Mustikkamäen ja Sulkakylän maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen läheisyydessä, mutta suunnittelualueelle arvokas maisema-alue ei ulotu. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Haapaveden kotitalousoppilaitos ja Mustikkamäen viljelymaisema, sijaitsee suunnittelualueen itäpuolella.

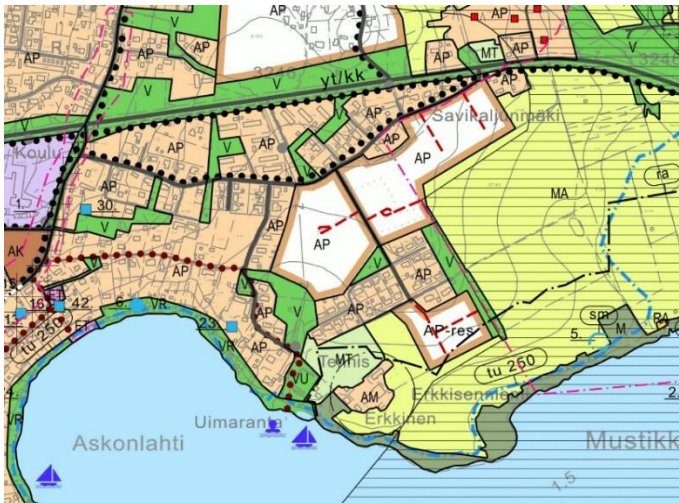
3. vaihemaakuntakaava on tullut vireille tammikuussa 2016. Sen teemoja ovat kiviaines- ja pohjavesialueet, uudet kaivokset, muut tarvittavat päivitykset.



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta ja kaava-alueen likimääräinen sijainti

3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Haapaveden keskustan osayleiskaava vuodelta 2011. Osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty uudeksi asuinpientalojen alueeksi (AP), jonka maankäyttö ratkaistaan asemakaavalla ja virkistysalueeksi (V).

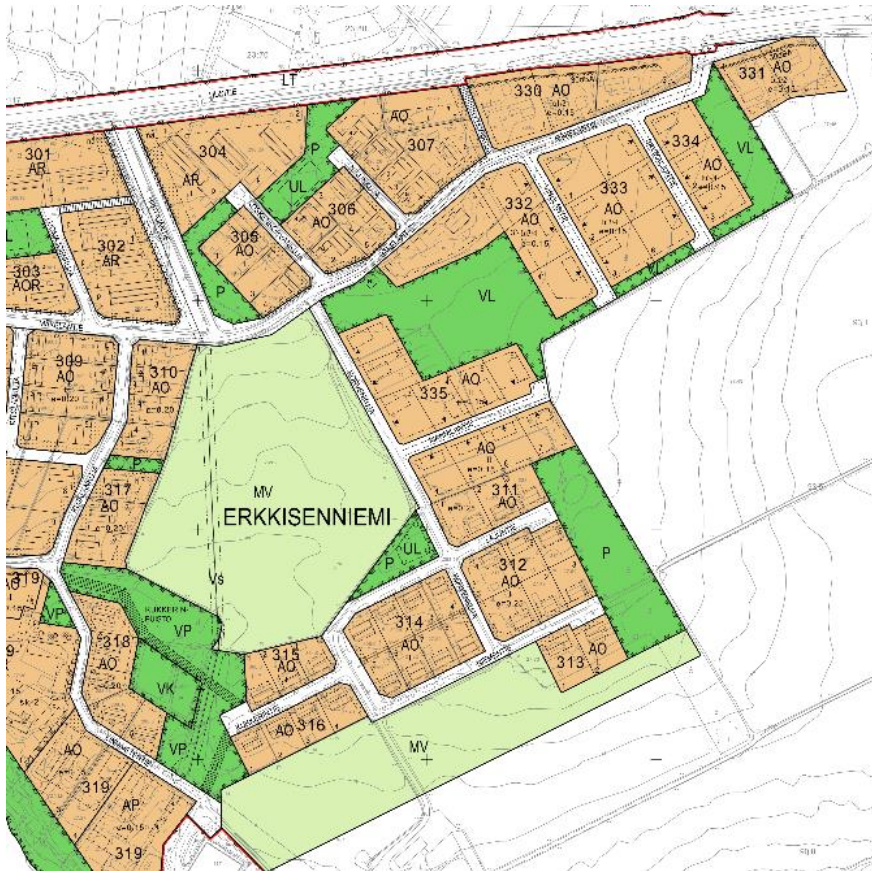


Ote Haapaveden keskustan osayleiskaavasta

3.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa vanha rakennuskaava vuodelta 1979. Siinä alue on osoitettu Maanviljelysalueeksi Mv. Alueen läpi kulkee voimansiirtoalue Vs. Suunnittelualan eteläosassa on puistoaluetta (Kukkerinpuisto, VP) ja leikkipuisto (VK), jota ei ole rakennettu. Kukkerintien päässä ja Kujalankujan varsilla olevat tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO).

Korvenkujan vastakkaisella puolella koillisessa on voimassa vuonna 2011 hyväksytty Erkkiseniemen asemakaava-alue, johon nyt kaavoitettava suunnittelualue rajautuu. Kyseiset Erkkiseniemen tonttialueet on asemakaavoitettu vuosina 2010–2011. Ote voimassa olevasta asemakaavasta on kaavakartalla.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

3.2.5 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Haapaveden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 18.7.2003.

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupunki on hankkinut tilan Kukkeri 71-402-23-62. Alue soveltuu sijaintinsa vuoksi asuinrakentamiseen, ja alueen maankäyttö tulee ratkaista asemakaavalla. Asemakaava täydentää ympärillä olevaa keskustan pientaloaluetta koulupalveluiden lähellä. Alueelle on tullut uusia taloja noin 3 vuodessa ja alueella on enää 16 rakentamatonta omakotitonttia jäljellä. Mikäli kohteeseen kaavoitetaan myös rivitaloasumista, voisi tonteille olla kysyntää rakennusliikkeiden suunnalta. Suurin kysyntä on pienillä, noin 4 asunnon rivitalokohteilla, joita voidaan toteuttaa vähitellen kysynnän mukaan.

Kukkerintien päässä ja Kujalankujan varrella olevilla yksityiset kiinteistöt ovat vanhojen rakennuskaavojen alueella, joiden osalta on tarve korjata tontinrajoja nykyisten kiinteistönrajojen ja maanomistuksen mukaan muun kaavoituksen yhteydessä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttötoimikunta päätti kaavatyon käynnistämisestä kokouksessaan 22.2.2016 § 5.

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

Tässä hankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

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

4.3.2 Vireilletulo

Kaava on kuulutettu vireille 15.6.2016, jolloin myös osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville koko kaavaprosessin ajaksi.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavatyöhön liittyvästä tiedottamisesta ja osallistumismahdollisuuksista on kerrottu tarkemmin liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavaluonnos oli nähtävillä mielipiteitä ja lausuntoja varten 15.6.–15.8.2016.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 16.11.–16.12.2016

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

ELY-keskuksen viranomaiset tekivät maastokäynnin alueelle kehittämiskeskustelun jälkeen 30.3.2016 ja ilmoittivat, ettei tästä kaavamuutoksesta ole tarpeen järjestää viranomaisneuvottelua. Kaavatyön kannalta keskeisiltä viranomaisilta pyydetään lakisääteiset lausunnot kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on laatia keskustaajaman asemakaavan muutos, joka mahdollistaa Erkkisenniemen pientaloalueen laajenemisen suunnittelualueelle. Korvenkujan toisella puolella olevat tonttialueet on kaavoitettu vuosina 2010–11. Tavoitteena on löytää suunnittelualueelle sopiva kaavaratkaisu, jossa alueelle voi sijoittua pientalorakentamisen ohella myös tiiviimpää rivitalorakentamista. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan myös suunnittelualueen liikenteelliset ratkaisut ja selvitetään alustavasti alueen rakennettavuus.

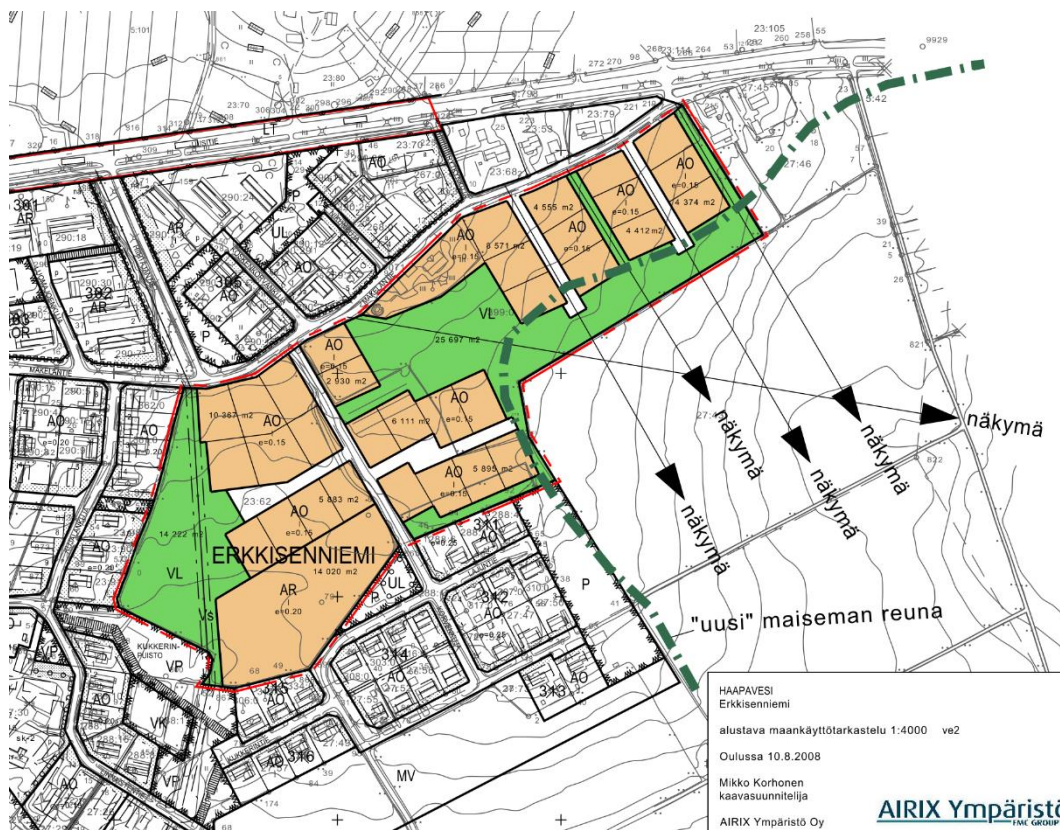
4.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavan muutosalueeseen lisättiin korttelin 315 tontti 1, korttelin 317 tontti 3 sekä korttelin 318 tontti 1, jotta kyseisten tonttien rajat voitaisiin korjata nykyisten kiinteistörajojen ja maanomistuksen mukaisiksi samalla kertaa muun kaavoituksen yhteydessä. Kyseisten tonttien maanomistajat ovat esittäneet tonttien rajojen korjaamista.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustava maankäyttötarkastelu

Aiemman kaavoituksen yhteydessä vuonna 2008 Erkkisenniemen alueelle on laadittu alustava maankäyttötarkastelu, joka käsitti myös nyt toisessa laajennusvaiheessa kaavoitettavan pientaloalueen. Tarkastelun tavoitteena oli pääperiaatteiden hakeminen alueen maankäyttöön sekä alustavan mitoituksen määrittäminen rakentamisen määrän suhteen. Varsinaisessa asemakaavoituksessa maankäyttö tarkentuu.

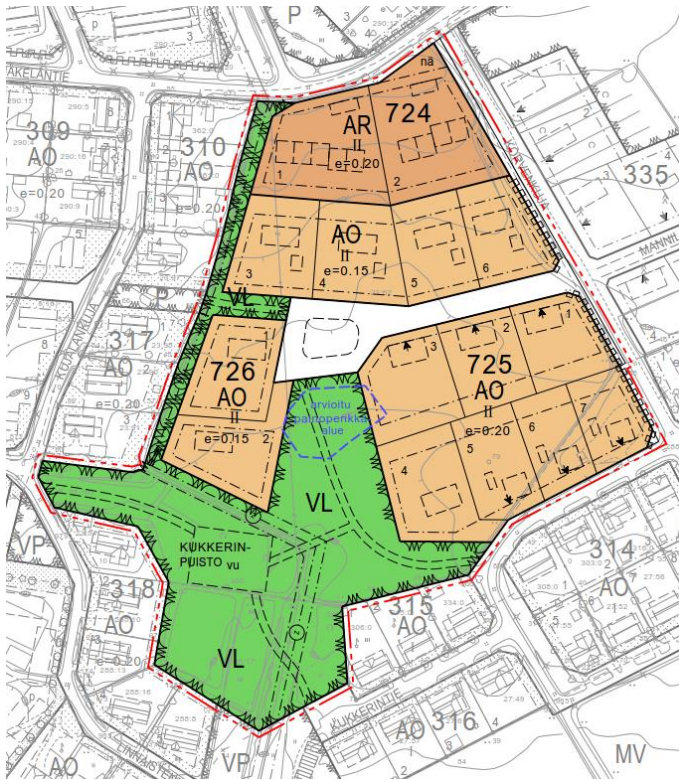


vuonna 2008 laadittu alustava maankäyttötarkastelu

4.5.2 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavaratkaisua varten laadittiin usempi alustava vaihtoehto, jotka erosivat toisistaan lähinnä katuverkon ja tonttijaotuksen osalta. Luonnoksen valmistelun yhteydessä selvitettiin myös alueen rakennettavuutta pohjatutkimusten avulla ja kaukolämmön mahdollisuutta, mitkä vaikuttivat kaavaratkaisuun. Lisäksi todettiin, että alueella oleva sähköjohto voidaan siirtää alueen länsilaidalle kaapeloinnin yhteydessä, jolloin uusi maankäyttö voi ulottua myös nykyisen sähkölinjan alueelle.

Vaihtoehtojen ja selvitysten perusteella laadittiin varsinainen nähtäville asetettava kaava-luonnos.



Nähtävillä ollut kaavaluonnos (7.6.2016)

Kaavaluonnosta korjattiin kaavaehdotukseksi pienillä tarkennuksilla mm. seuraavasti:

- Kukkerinpuiston alueella ohjeellisen pallokentän paikkaa siirrettiin ja lisättiin ohjeellinen maamassojen läjitysalue
- korttelinnumerot tarkistettiin
- korttelin 315 tontti 1, korttelin 317 tontti 3 sekä korttelin 318 tontti 1 otettiin mukaan kaavan laatimisolueeseen.
- korttelin 336 AR-tonttien Mäkeläntien puoleisiin reunoihin lisätään istutettavaksi määrätty alue ja rakentamisraja siirretään kauemmas Mäkeläntiestä
- Uuden kaavakadun pohjoispuolisen AO-korttelinosan tonttijakoa muutettiin
- Lisätty Korvenkujan varteen merkinnät säilytettävästä/istutettavasta puustosta
- Tonteille määrättiin tehtäväksi rakennuspaikkakohtainen perustamistapaselvitys ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Alueelle osoitetaan 14 uutta erillispientalotonttia ja alueen pohjoisosaan 2 rivitalotonttia pieniä rivitaloyhtiöitä varten. Tontinrajat ovat ohjeellisia ja rivitaloalueelle on mahdollista toteuttaa tarvittaessa myös yksi isompi yhtiö.

Liikennöinti uusille erillispientalonteille tapahtuu Korvenkujan suunnasta uuden kaavakadun kautta sekä Lajuntieltä. Kujalankujan ja koulukeskuksen suuntaan säilytetään kapea viheryhteys uuden katualueen päästä. Rakentamiselle huonoiten soveltuva alue kaavoitetaan virkistysalueeksi, joka liittyy alueen eteläpuolelle jäävään Kukkerinpuistoon. Uuden kadun päähän on mahdollista toteuttaa lenkki, jonka keskelle jää lumitilaa ja mahdollisesti myös istutettavaa puistomaista aluetta. Alueen rakentamisesta ylijääviä maa-massoja on mahdollista läjittää ja muotoilla ympäristöön sopivalla tavalla katulenkkin eteläpuolella olevalle virkistysalueelle.

Kukkerintien päässä ja Kujalankujan varrella olevien kolmen erillispientalotontin rajat korjataan nykyisten kiinteistörajojen ja maanomistuksen mukaisiksi. Tontit laajenevat vähäisesti alueille, joille ei kohdistu erityistä virkistyskäyttötarvetta.

Kukkerinpuiston leikkipuisto poistetaan kaavasta, koska pohjoisempaan oleva Luomajoenkujan leikkipuistoalueen on tarkoitus palvella myös nyt kaavoitettavaa aluetta. Leikkipuiston sijasta varataan Kukkerinpuistoon ohjeellinen alue pientä pallokenttää varten kortteleiden 337 ja 338 väliselle alueelle.

Korvenkujan katualuetta levennetään hieman suunnittelualueen puolelle.

Maan alle kaapeloitavalle sähköjohdolle varataan kapea johtoalue suunnittelualueen länsilaidalle. Johtoalue jatkuu etelään virkistysalueen kautta kulkevan ojan vierustaa pitkin.

5.1.1 Mitoitus

Alueen pinta-ala on noin 6 hehtaaria. Alueelle osoitetaan 14 kpl uutta AO-tonttia, jotka ovat kooltaan noin 1500–2600 m² sekä 2 kpl uutta AR-tonttia, jotka ovat kooltaan noin 3400 m² ja 3700 m². Lisäksi osoitetaan kolme jo aiemmin rakentunutta AO-tonttia.

Pienimmät AO-tontit sijoittuvat uuden kaavakadun ja rivitaloalueen väliin sekä Lajuntien varteen. Suurimmat tontit sijoittuvat korttelialueiden laiduille ja uuden lenkkikadun päähän muodostuvan virkistysalueen ympärille, missä maaperäolosuhteet ovat heikoimmat ja tontilta on hyvä löytyä sijoittelumahdollisuuksia rakennuksille. Tonteilla on suuret piha-alueet. AR-tonteille sopii yhteensä noin 8-10 asuntoa, jolloin tonteille jää varsin runsaasti asutokohtaista piha-aluetta ja lisäksi yhteistä piha-, leikki- ja oleskelualueita.

Tontit ovat melko suuria Erkkisenniemen alueen muihin tontteihin nähden. Esimerkiksi suunnittelualueen eteläpuolella olevat Lajuntien vuonna 1979 kaavoitetut AO-tontit ovat vain noin 1000 m² suuruisia. Vuonna 2011 kaavoitetulla Erkkisenniemen laajennusalu-

eella Korvenkujan toisella puolella AO-tontit ovat noin 1500 m² suuruisia. Keskustaan sijoittuvat suuret AO-tontit ovat haluttuja, mutta tonttivarannossa on hyvä huomioida monipuolinen tarjonta.

Rakennusoikeus uusilla tonteilla on osoitettu tehokkuuslukumerkinnöillä, ja aiemmin rakentuneilla tonteilla vastaavalla tehokkuuslukumerkinnällä e=0,20 kuin muillakin kyseisiin kortteleihin kuuluvilla tonteilla.

Uutta rakennusoikeutta alueelle syntyy yhteensä noin 6000 kerros-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaikilla uusilla tonteilla II ja aiemmin rakentuneilla tonteilla I kuten vanhassa rakennuskaavassakin.

5.1.2 Palvelut

Kaavassa ei osoiteta uusia palveluita. Alue tukeutuu keskustan palveluihin. Koulukeskus sijaitsee noin 500m suunnittelualueen länsipuolella.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Alueelta muodostuu viher- ja virkistysyhteys eteläpuolella olevaan Kukkerinpuistoon ja uusi lenkkikatu muodostaa omaleimaisen keskiön uusien omakotikorttelien keskelle. Tonteille on varattu hyvin tilaa piha-alueille. Mäkeläntien ja Korvenkujan risteykseen on varattu näkemäaluetta, jonka tarkoitus on paitsi toimia liikenteen näkemäalueena, turvata myös kadulta avautuvan pitkän näkymän säilyminen itäpuolisille peltoalueille.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

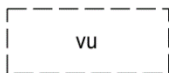


Erillispientalojen korttelialue.

5.3.2 Muut alueet



Lähivirkistysalue.



Ohjeellinen pallokenttä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueen kokonaisilme muuttuu täysin peltomaisemasta rakennetuksi ympäristöksi. Rakentamisen yhteydessä syntyvät maamassat on mahdollista läjittää ja muotoilla ympäristöön sopivalla tavalla virkistysalueelle.

Peltoalueen halki kulkeva 20kV:n ilmajohto poistuu ja johto siirretään maanalaisena sähköjohtona suunnittelualueen länsilaitaan.

Suunnittelualueen kaakkoiskulmassa kiilamaisella alueella pellon ja ojan laidassa on asukkaiden yksityisesti toteuttamia leikkivälineitä, jotka poistuvat ja alue muuttuu tontti-alueeksi.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Alue ei vaikuta Mustikkamäen arvokkaaseen kulttuurimaisemaan, koska suunnittelualue on jo rajautunut muista yhtenäisistä peltoalueista erilliseksi alueeksi pientaloalueen täydentymisen myötä. Kulttuurimaiseman reunavyöhyke on siirtynyt vuonna 2011 kaavoitetun Erkkisenniemen laajennusalueen laidalle.

Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Suunnittelun länsilaitaa myöten ja Kukkerinpuiston läpi etelään kulkeva oja säilyy. Samoin säilyy virkistysalueelle sijoittuva puistometsikkö.

Korvenkujan varressa olevaa ojaa reunustaa kuusikuja, joka on mahdollista säilyttää tonttien laidalla tai istuttaa tilalle uusi kasvullinen vyöhyke.

5.4.3 Muut vaikutukset

Kaavan toteutuminen muuttaa alueen sosiaalista ympäristöä, koska uusia asukkaita tulee alueelle.

Kaupungin tulee rakentaa alueelle tarvittava tiestö ja yhdyskuntatekniikka.

Kaava-alueen tonteilta on hyvät kulkuyhteydet koulun suuntaan virkistysalueiden kautta. Liikenne lisääntyy hieman uudesta asutuksesta johtuen, mutta ei merkittävästi. Korvenkujan katualueita levennetään hieman, mutta uusia kevyen liikenteen varauksia ei katualueille suunnitella. Kaavamuuos ei vaikeuta kevyen liikenteen väylän toteuttamismahdollisuutta Mäkeläntien varteen, jolle on jo aiemman kaavoituksen yhteydessä jätetty tilavarauksia. Tilavaraukset ovat kuitenkin pätkittäisiä ja niiden puoli nykyiseen ajorataan nähden vaihtelee. Viereisten tonttialueiden aiemmasta toteutuksesta ja katua lähellä olevista rakennuksista johtuen Mäkeläntien kevyen liikenteen väylän toteuttaminen ei ole vielä ajankohtaista eikä mahdollista.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle ei kohdistu merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnt ja –määräykset

Kaikki kaavamerkinnt ja –määräykset löytyvät kaavakartalta.

5.7 Nimistö

Uuden katualueen nimeksi tulee Erkkisenkuja.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

Seuraavat rakentamistapaohjeet toimivat ohjeena alueen toteuttamisessa (rakentamistapaohjeet noudattavat soveltuvin osin vuonna 2011 kaavoitetun Erkkisenniemen alueen rakentamistapaohjeita):

1. Yleiset tavoitteet

Loivapiirteisen rinnemaaston ja maiseman erityispiirteet huomioidaan rakennuksia ja pihoja suunniteltaessa sekä niitä rakennettaessa ja käytettäessä. Rakennusratkaisujen ja rakennusmateriaalien tulee olla mm. aikaa ja säätä kestäviä sekä huollettavissa olevia.

2. Rakennusten sijoittelu

Alueelle katutila muodostuu katua rajaavista rakennuksista ja istutuksista. Taa-jamalle ominaisen katutilan muodostamiseksi rakennukset sijoitetaan tontille asemakaavan ohjeellisten rakennusalojen mukaisesti. Osalla tonteista on osoitettu sitovasti rakennusalan kadunpuoleinen sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Asuinrakennusten pääsuunta on korttelialueittain yhtenäinen.

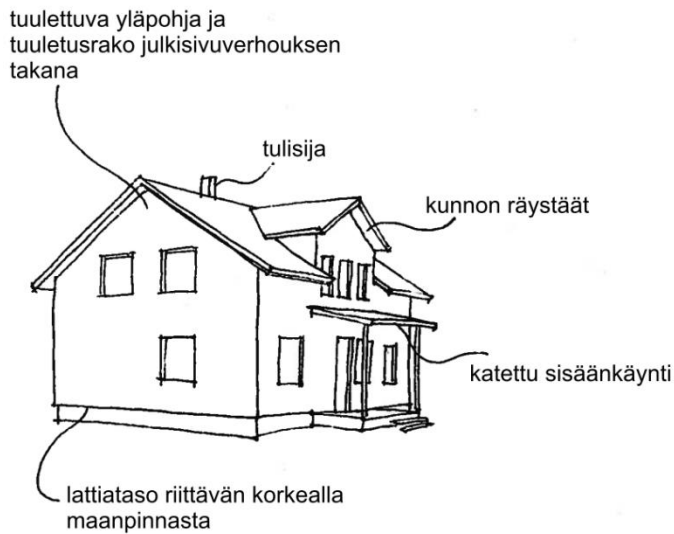
Asuinrakennusten korkeusasemiin tulee suunnitteluvaiheessa kiinnittää erityistä huomiota. Lattiakorkeuden tulisi olla noin 50 cm ympäröivää maanpintaa korkeammalla.

Suosittelavaa on sijoittaa autotalli/ -katos ja varastotilat erilliseen rakennukseen.

3. Rakennusten mittasuhteet

Rakennuksen ulkomuodon ja alueen yleisilmeen kannalta paras lopputulos saavutetaan noudattamalla perinteisen rakentamisen mittasuhteita. Ylileveitä runkosyvyyksiä tulee välttää. Muotokieli saa silti olla moderni!

Yksikerroksisiin asuinrakennuksiin on suositeltavaa rakentaa lisäksi käyttöullakko tai varaus ullakkotilalle. Kun osa rakennuksista rakennetaan kahteen kerrokseen, on erityisen tärkeä noudattaa yhtenäistä kattokaltevuutta, jotta alueen kerrosluultaan vaihtelevat rakennukset sopeutuvat toisiinsa.



4. Kattomuodot, materiaalit ja värit

Rakennuksissa käytetään pääasiassa harjakattoa. Rakennusten tulee olla räystäällisiä. Avoräystäät ovat suositeltavia. Suositeltava kattokaltevuus on välillä 1:1,5 – 1:2. Katemateriaalien tulee olla kestäviä ja huollettavia. Huopakatoissa on suositeltavaa käyttää kolmiorimakatetta. Peltikatteena suositellaan sinkittyä, saumattua ja maalattavaa peltikatetta. Katteen väriksi suositellaan koko alueella grafiitinharmaata tai tumman harmaata.



Rakennusten runkosyvyyden vaihtelu ja sama kattokaltevuus (1:2): vasemmalla 8 m, keskellä 9 m ja oikealla 12 m syvä rakennus.

5. Julkisivumateriaalit ja värit

Alueen rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on puu. Ulkoverhouslaudan suositeltava leveys on 150 mm ja vahvuus 28 mm. Laudoituksen suunnan tulee olla julkisivussa yhtenäinen. Hirsitaloissa nurkkasalvokset on laudoitettava. Hirsitalon pääty on rakennettava hirrestä harjalle saakka tai päätykolmioissa on käytettävä ns. hirsipaneelia. Pyöröhirttä ja muita loma-asunnoille tyyppillisiä piirteitä ei sallita.

Kortteleialueittain julkisivun päävärin olisi hyvä olla yhdenmukainen, mutta luonteavat tummuusasteen ja sävyn vaihtelut ovat sallittuja – jopa suositeltavia! Vaapaavalintaiset tehostevärit esim. ovissa ja ikkunoissa sekä listoituksen värit täydentävät alueen värikirjoa.

Korvenkujan toisella puolella olevan Erkkiseniemien alueen uusien tonttialueiden julkisivuväriyksen teemana on ”puunkuori” tai lämmin kellansävyinen. Myös tälle alueelle puujulkisivujen pääväreiksi suositellaan lämpimään taituvia värejä, jotka

erottuvat edukseen myös talviaikaan lumen keskeltä ja syyshämärässä kun päivänvalo on vähän.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteutus voi käynnistyä asemakaavan saatua lainvoiman. Kaupunki voi aloittaa alueen toteuttamisen ja tontinluovutuksen tonttialue kerrallaan Korvenkujan suunnasta.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Oulussa 15.11.2016

Sweco Ympäristö Oy

Elina Marjakangas

Arkkitehti YKS-519

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Asemakaavan seurantalomake

| | | |
|--|--|--|
| Kunta | 071 Haapavesi Täyttämispvm | 15.11.2016 |
| Kaavan nimi | Keskustan asemakaavan muutos Erkkisenniemen alueella | |
| Hyväksymispvm | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | Vireilletulosta ilm. pvm | 15.06.2016 |
| Hyväksymispykälä | Kunnan kaavatunnus | |
| Generoitu kaavatunnus | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 6,3780 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 6,3780 |
| 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 | 6,3780 | 100,0 | 7003 | 0,11 | 0,0000 | 6218 |
| A yhteensä | 3,9570 | 62,0 | 7003 | 0,18 | 3,5643 | 6218 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 1,9397 | 30,4 | | | 0,6724 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,4813 | 7,5 | | | 0,4813 | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| M yhteensä | | | | | -4,7180 | |
| 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 | | | | |

Alamerkinnyt

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 6,3780 | 100,0 | 7003 | 0,11 | 0,0000 | 6218 |
| A yhteensä | 3,9570 | 62,0 | 7003 | 0,18 | 3,5643 | 6218 |
| AR | 0,7097 | 17,9 | 1419 | 0,20 | 0,7097 | 1419 |
| AO | 3,2473 | 82,1 | 5584 | 0,17 | 2,8546 | 4799 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 1,9397 | 30,4 | | | 0,6724 | |
| VP | | | | | -1,0050 | |
| VL | 1,9397 | 100,0 | | | 1,9397 | |
| VK | | | | | -0,2623 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,4813 | 7,5 | | | 0,4813 | |
| Kadut | 0,4037 | 83,9 | | | 0,4037 | |
| Kev.liik.kadut | 0,0776 | 16,1 | | | 0,0776 | |
| E yhteensä | | | | | | |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | -4,7180 | |
| MV | | | | | -4,7180 | |
| W yhteensä | | | | | | |