
KAAVASELOSTUS

TYÖNUMERO: 20601225

HAAPAVEDEN KAUPUNKI

KYLPYLÄSAARI

KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA 49a JA 49



4.10.2018

SWECO YMPÄRISTÖ OY
OULU

Sisältö

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1.	Kaava-alueen sijainti	1
1	TIIVISTELMÄ.....	2
1.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
1.2	Asemakaava.....	2
1.3	Asemakaavan toteuttaminen	2
2	LÄHTÖKOHDAT	3
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
2.1.1	Alueen yleiskuvaus ja historia	3
2.1.2	Luonnonympäristö ja maisema.....	5
2.1.3	Maaperä.....	6
2.1.4	Tulva	6
2.1.5	Rakennettu ympäristö.....	7
2.1.6	Yhdyskuntatekniikka ja tiestö	9
2.1.7	Liikenteen meluselvitys.....	10
2.1.8	Maanomistus	12
2.2	Suunnittelutilanne	12
2.2.1	Kaupungin kaavoitusohjelma.....	12
2.2.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
2.2.3	Maakuntakaava	12
2.2.4	Yleiskaava	14
2.2.5	Asemakaava	15
2.2.6	Rakennusjärjestys ja pohjakartta.....	16
2.3	Asemakaavan suunnittelun tarve	16
2.4	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
2.5	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	17
2.5.1	Nähtävilläolot	17
2.6	Osallistuminen ja yhteistyö	17
2.6.1	Osalliset	17
2.6.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
2.6.3	Viranomaisyhteistyö	18
3	ASEMAKAAVA	18
3.1	Asemakaavan tavoitteet	18
3.1.1	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	18
3.1.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	19
3.2	Kaavan rakenne	19
3.2.1	Mitoitus	19

3.3	Aluevaraukset	20
3.3.1	Korttelialueet 49 ja 49a	20
3.3.2	Muut alueet ja merkinnät	20
3.4	Asemakaavamääräykset	22
3.5	Asemakaavan vaikutukset	23
3.5.1	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan.	23
3.5.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	24
3.5.3	Sosiaaliset vaikutukset	25
3.5.4	Vaikutukset talouteen	25
3.5.5	Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen.....	25
3.6	Ympäristön häiriötekijät	25
3.7	Nimistö	26
4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	27
4.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27
4.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	27
4.3	Toteutuksen seuranta	27

Käsittelyvaiheet

Kaavamuutoksen käynnistämispäätös	khall 8.5.2017 § 95
Vireilletulokuulutus	12.7.2017
OAS nähtävillä mielipiteitä varten	6.9.2017 alkaen
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)	22.8.-24.9.2018
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)	
Hyväksyminen, kaupunginhallitus	
Hyväksyminen, kaupunginvaltuusto	

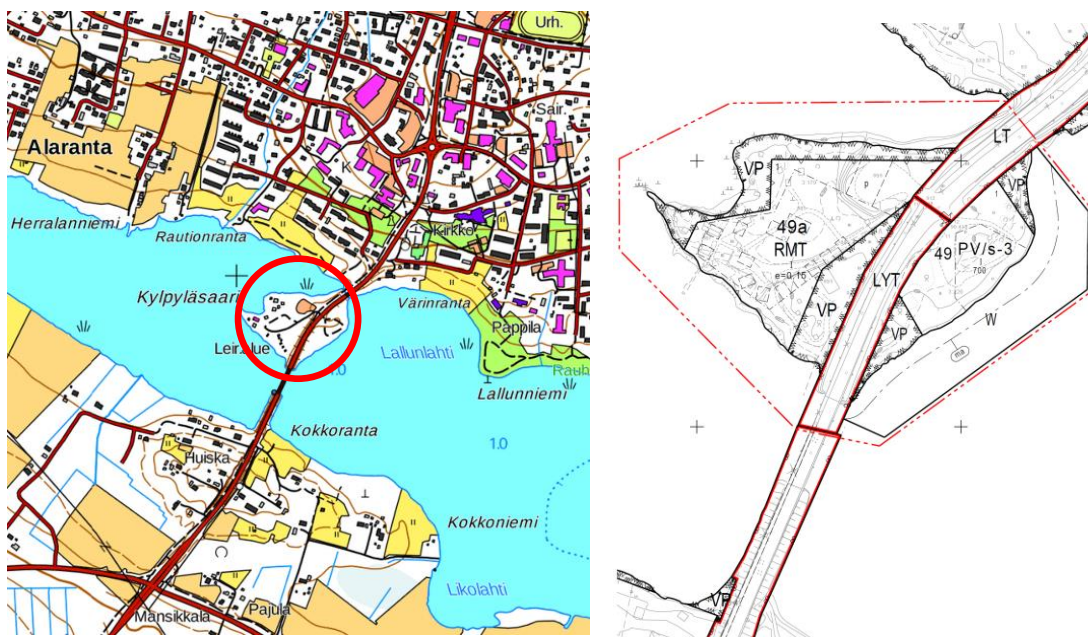
Kartat:

Asemakaavakartta ja ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:2000 4.10.2018

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	09.03.2018
Kylpyläsaaren meluselvitys	2.10.2018
Vastineet luonnoksesta saatuun palautteeseen	26.9.2018
Seurantalomake	

Valokuvat: Sweco Ympäristö Oy, Elina Marjakangas



Kaavamuutosalueen sijainti ja voimassa oleva asemakaava suunnittelualueen rajauksella.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee Kylpyläsaaren kortteleita 49 ja 49a sekä niihin liittyviä vesi-, virkistys- ja liikennealueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Haapaveden keskustan asemakaavan kortteli 49 ja 49a sekä niihin liittyvät vesi-, virkistys- ja liikennealueet.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Haapaveden kaupungin keskustaajaman eteläpuoleisella pienellä Kylpyläsaarella. Kaava-alueena on koko Kylpyläsaari, joka rajautuu Haapajärven vesistöön. Kaavan pinta-ala on noin 6,5 ha.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

28.3.2017	Maankäyttötoimikunta §7 päätös käynnistämistarpeesta
08.5.2017	Kaupunginhallitus §95, kaavoituksen käynnistyspäätös
29.6.2017	Työneuvottelu tilaajan ja konsultin kesken
12.7.2017	Vireilletulokuulutus
28.08.2017	kaupunginhallitus §195, päätös OASin laittamisesta nähtäville
6.9.2017-	alkaen OAS nähtävillä mielipiteitä varten
17.11.2017	ELYn kommentti OAS:ta
29.03.2018	Maankäyttötoimikunta § 4, kaavaluonnoksen käsittely
4.6.2018	Kaupunginhallitus §141, kaavaluonnoksen käsittely
22.8.-24.9.2018 Kaavaluonnos nähtävillä	
x.x.2018	Työpalaveri ELY-keskuksen kanssa?
x.x.2018	Maankäyttötoimikunta, vastineet ja kaavaan tehtävät muutokset
x.x.2018	Maankäyttötoimikunta, kaavaehdotus
xx.xx.2018	Kaupunginhallitus, kaavaehdotuksen käsittely
xx-xx.2018	Kaavaehdotus nähtävillä
xx.xx.2018	Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös

2.2 Asemakaava

Asemakaava perustuu nykyiseen maankäyttöön. Saaren itäpuoli on rakentamaton, sen asemakaavamerkintä muutetaan loma- ja matkailualueeksi R ja rakennusoikeus säilyy ennallaan. Länsipuolen merkintä on edelleen RM, ja rakennusoikeus säilyy likimain ennallaan.

Liikennealueeseen kuuluu Nivalantie, josta on yksi ajoliittymä Kylpyläsaaren leirintä- ja matkailualueelle saaren länsiosaan. Kevyenliikenteen reitti kulkee Nivalantien länsipuolella. Asemakaavassa varataan kulkuyhteys kevyelle liikenteelle Nivalantien ali saaren eteläpuolella. Tämä mahdollistaa esteettömän kulkuyhteyden Kylpyläsaaren itä- ja länsiosien välille kesäaikaan kun ei ole tulvaa.

Suunnittelualaue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen Pyhäjokilaakson kulttuurimaisemaan. Korttelialueita koskee kaavamääräys s-3: maisemallisia arvoja sisältävä alue, jolla ympäristön hoitoon kiinnitetään erityistä huomiota. Kaava sisältää myös erillisiä toteuttamista koskevia kaavamääräyksiä, joilla pyritään sovittamaan rakentamistapa ja ulkotilojen toteuttaminen kulttuurimaisemaan sopivaksi. Saari on myös liikenteen melualue, joten meluvaikutusten lieventämiseen on kiinnitetty huomiota ohjaamalla uusien rakennusten sijoittumista ja määräämällä piha-alueita ja sisätiloja koskevat enimmäismelutasot, jotka eivät saa ylittyä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteutus voi käynnistyä asemakaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja historia

Kylpyläsaari sijaitsee Haapaveden keskustan eteläpuolella. Kylpyläsaaren yhdistää keskustaan Nivalantie ja maapenger. Saaren eteläpuolelta on siltayhteys Haapajärven toiselle puolelle, Huiskaan. Kylpyläsaaren läpi kulkevan Nivalantien itäpuoli on rakentamaton ja puustoinen. Tien länsipuolella sijaitsee Kylpyläsaari Camping, johon kuuluu nykyään kymmenkunta uudehkoa rakennusta ja leirintäalue asuntovaunupaikkoineen. Kylpyläsaaren nimi on peräisin tien itäpuolella aikanaan sijainneesta höyrykylpylaitoksesta.



Ilmakuva Kylpyläsaaresta vuodelta 2014. Lähde Maanmittauslaitoksen karttapaikka.



Haapaveden kylpylaitos.
Kuva: Haapaveden kotiseutuarkisto

Suomen pohjoisin höyrykylpylaitos avattiin 27.6.1887 piirilääkäri Konrad Relanderin toimesta. Bedesta-niminen kylpylä tarjosi vuokralle 3 kalustettua huonetta ylläpidon kanssa tai ilman. Hoitomuotona tarjottiin hermoheikkoisille ja kolotustautisille suola-, männynhavu- ja hiilihappokylpyjä ammeessa. Kulta-aikaa oli 1910-luvun taite. Hierojien ja kylvettäjien lisäksi kylpylässä toimi vähintään yksi lääkäri. Laitoksen vetovoima hiipui hiljalleen 1920-luvun lopulla.
(Lähde: [http:// Kirjavahistoria.blogspot.fi](http://Kirjavahistoria.blogspot.fi))



*Ilmakuvassa näkyy osa Kylpyläsaarta ja keskustan puoleista ranta-aluetta. Viistokuva lännestä.
(Ilmakuva Vallas, 2000)*



Viistokuva etelästä.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Kylpyläsaari on osa maakunnallisesti arvokasta Pyhäjokilaakson kulttuurimaisemaa. Maisema-alueelle on tyypillistä Haapajärvelle ja sen ylitse avautuvat pitkät ja laajat näkymät. Haapaveden kirkko ja tapuli näkyvät Kylpyläsaareen maamerkkeinä. Kylpyläsaarella aikoinaan sijainneesta kylpylästä ei ole enää nykyään nähtävissä merkkejä, vain saaren nimi muistuttaa sen aiemmasta käytöstä.

Alue on kulttuurivaikutteinen, kauttaaltaan ihmisen muokkaama niittymäinen virkistysalue. Alueelta on näkymät jokaiseen ilmansuuntaan Haapajärvelle ja sen toiselle puolelle. Hallitseva piirre maisemassa on asfalttipintainen liikenneväylä, joka kulkee saaren poikki. Muut kulkuväylät ovat soraa ja hiekkaa. Kasvillisuus on nurmikkoa, niittyä ja rantakasvillisuutta pensaikkoineen. Alueen puusto on lehtipuuvaltaista. Puustoisin alue on Kylpyläsaaren etelä- ja itäpuoli.

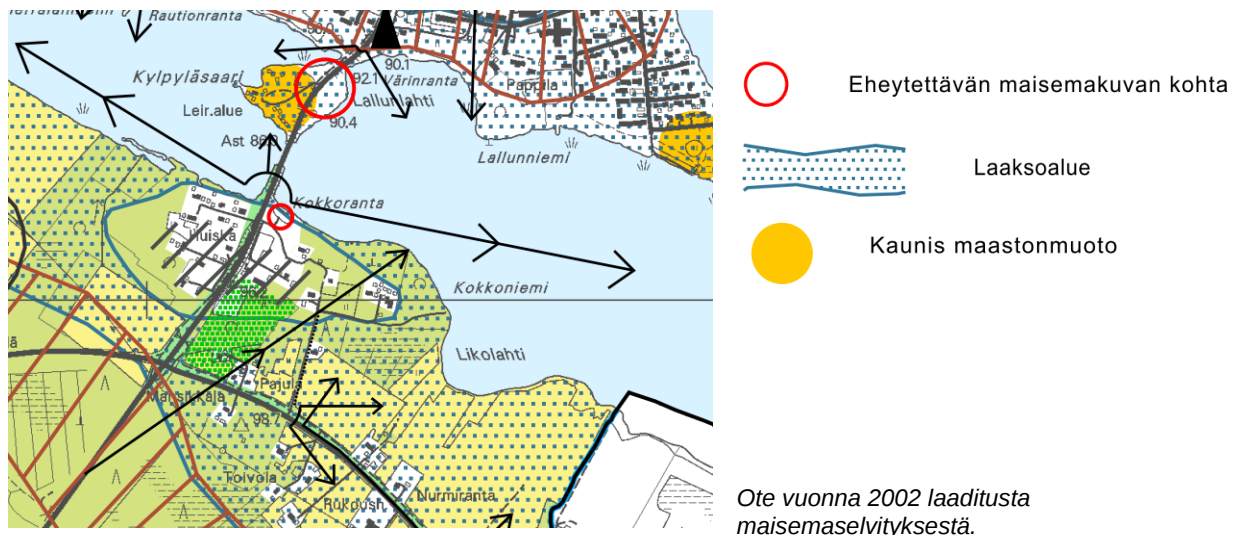


Alueen itäpuoli on rakentamaton. Länsipuolella on pieniä majoitusrakennuksia, laituri sekä hiekkaranta.

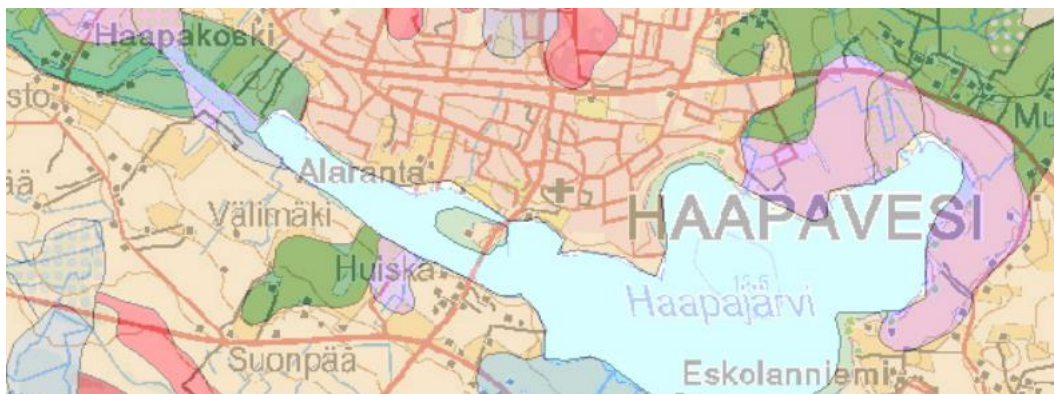


Näkymä Kylpyläsaaresta pohjoiseen. Kirkon tapuli toimii alueen maamerkinä. Taajaman keskusta peittyi tiheään kasvuston taakse.

Kylpyläsaaren alue sijoittuu vuonna 2002 laaditun maisemaselvityksen alueelle, joka laadittiin yleiskaavoituksen yhteydessä. (aluearkkitehti Jaana Pekkala ja Ympäristötaito Oy, Outi Järvinen). Kylpyläsaari kuuluu suurempaan laaksoalueeseen. Kylpyläsaaren länsipuoli rantoineen on merkitty kauniiksi maastonmuodoksi. Maantie lähiympäristöineen on merkitty eheyttäväksi maisemakuvan kohdaksi.



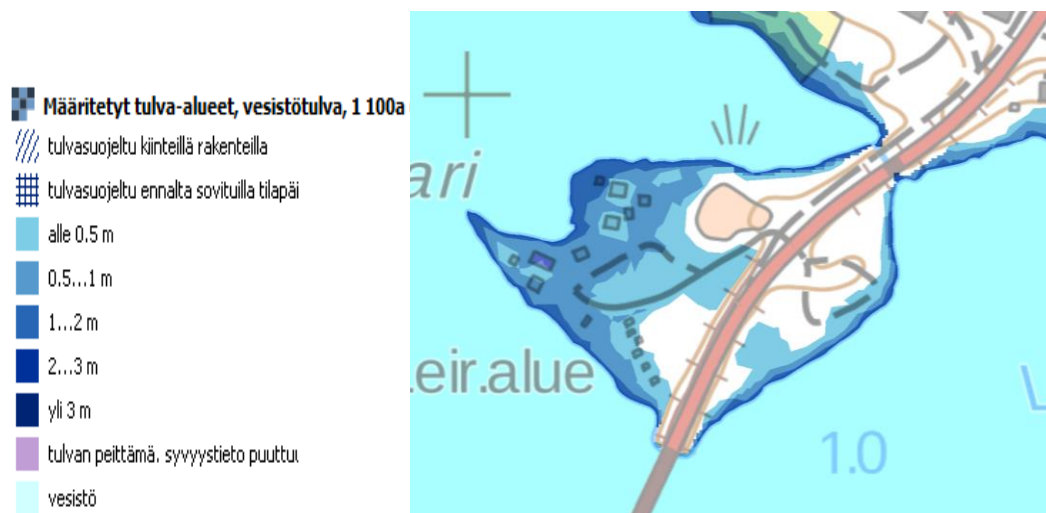
3.1.3 Maaperä



Ote GTKn maaperäkartasta, missä Kylpyläsaari on moreenimaata.

3.1.4 Tulva

Alueen tulvakarttoja on tarkennettu syksyllä 2016 uuden maaston korkeusmallin perusteella. Uuden ohjeen mukainen alin rakentamiskorkeus on 90,55m (N2000), joka on 1 metrin ylempänä kuin kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan (1/100a) tulvauhkorkeus 89,55m (N2000). Alin rakentamiskorkeus koskee kosteudelle alttiita rakennusosia.



Kuvassa on esitetty kerran 100 vuodessa toistuva tulva (P-P ELY-keskus).

3.1.5 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennuskanta muodostuu eri-ikäisistä loma-asunnoista ja vajoista.

Kaavan laatimisaikana ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan tiedossa olevia muinaisjäännöksiä (<http://kulttuuriymparisto.nba.fi>, 14.9.2016). Suunnittelualue sisältyi Haapaveden keskustan ja Mieluskylän osayleiskaavan laajempaan arkeologiseen inventointialueeseen vuonna 2008.

Camping Kylpyläsaaren leirintäalueella on 4 vuokrattavaa mökkiä. Vapaa-ajanviettomahdollisuuksia ovat rantalentopallokentät, lasten leikkipaikka ja vuokrattava sauna. Kesällä alueella toimii kahvila ja jäätelökioski. Alla olevassa kuvassa näkyvä vanha kahvilarakennus on purettu ja tilalle niemen kärkeen rakennettu kaavaproessin aikana uusi päärakennus/kahvila. Rakennuksen toteutuksessa on huomioitu uusi alin rakentamiskorkeus.

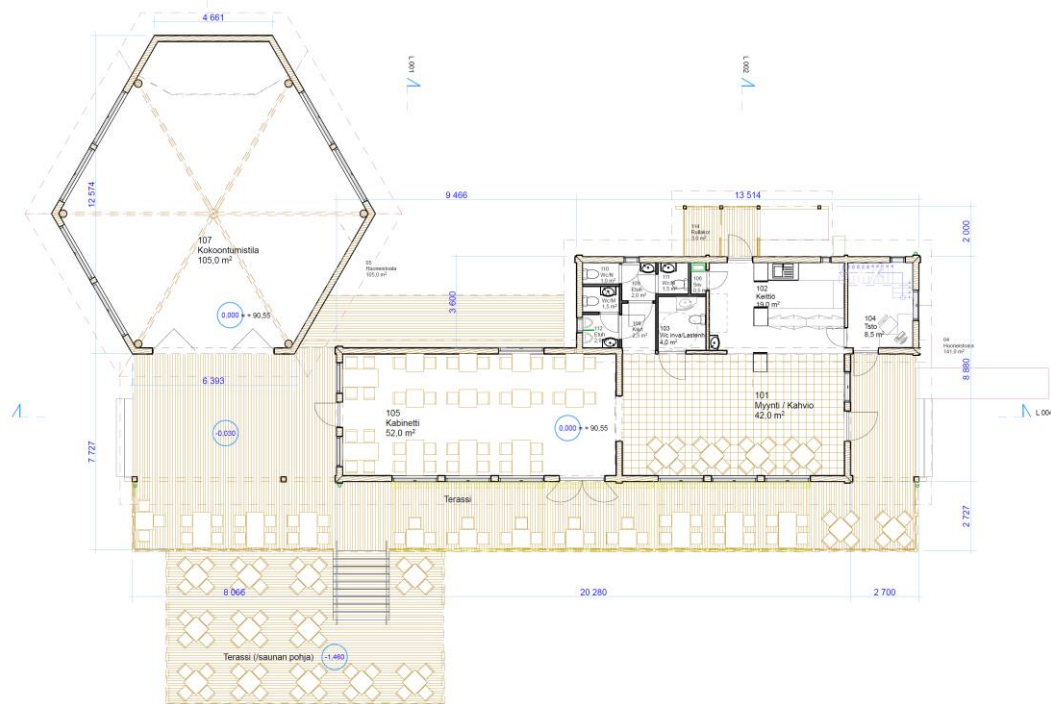




Alueen nykyisiä rakennuksia ja vajoja



Havainnekuva uudesta päärakennuksesta

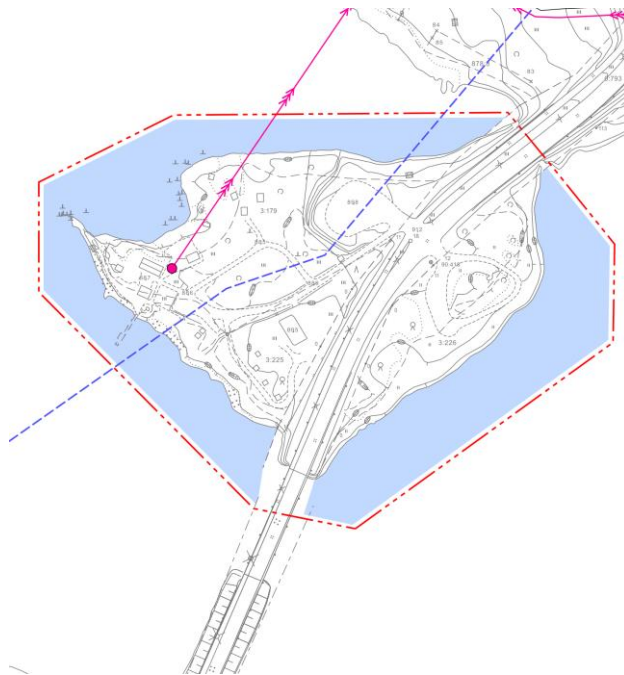


Uuden päärakennuksen toiminnot ja alustava pohjapiirros.

3.1.6 Yhdyskuntateknikka ja tiestö

Alueen halkaisee Nivalantie eli seututie 800. Sen varrella on kevyenliikenteenväylä pohjoispuolelle taajamaan ja etelään Vattukylälle. Vesistö soveltuu veneilyyn. Pyhäjoen pääuoman kohdalla on silta ja taajaman puolella seututie on penkereellä.

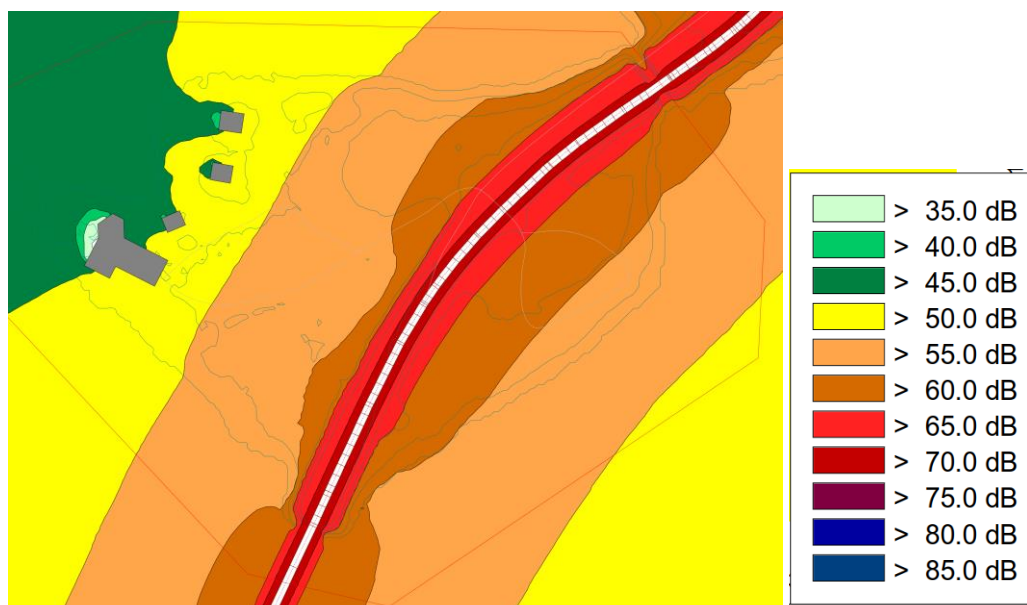




Suunnittelualue on liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkkoon. Kartan punainen viiva on paineviemäri ja piste pumppaamo sekä sininen viiva vesijohtolinja.

3.1.7 Liikenteen meluselvitys

Kaavan valmisteluvaiheessa hyödynnettiin ja sovellettiin Vattukylän osayleiskaavan meluselvitystä vuodelta 2016 olettaen, että meluvyöhyke jatkuu saman levyisenä kuin sillan alkupäässä. Kaavan ehdotusvaiheessa laadittiin Kylpyläsaaren alueelle oma meluselvitys, joka valmistui 2.10.2018. Selvityksessä tutkittiin myös kaavaluonnoksen mukaisen uuden rakentamisen vaikutus melun leviämiseen. Melualueet laskettiin liikennemäärillä, jotka vastaavat tilannetta vuonna 2016 ja ennustetta vuonna 2030.



Ote Kylpyläsaaren meluselvityksestä (liikenne 2030, päivällä klo 07-22)

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

Keskiaänitaso 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	-

Loma-asumiseen käytettävillä alueilla ja leirintäalueilla tulisi lähtökohtaisesti soveltaa ohjearvoja 45 dB päivällä ja 40 dB yöllä. Nämä ohjearvot ylittyvät koko alueella ja sitovina määräyksinä estäisivät alueen kehittämisen nykyisessä käyttötarkoituksessa. Koska Kylpyläsaari on taajama-alue ja kaupungin keskeistä matkailualue ja kautta historian merkittävä virkistys- ja tapahtumapaikka, sovelletaan alueella tätä korkeampia melutasoja

55dB päivällä ja 50dB yöllä, jotka vastaavat ohjearvoja mm. virkistysalueilla taajamissa ja asumiseen käytettävillä alueilla.

3.1.8 Maanomistus

Itäpuolen omistaa Haapaveden urheilijat ja länsipuolen Haapaveden kaupunki. Maantie on valtion omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaupungin kaavoitusohjelma

Asemakaavan muutoshanke on Haapaveden kaupungin kaavoituskatsauksen 2017 mukainen.

3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava huomioon. Tavoitteet on tarkistettu vuonna 2017. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on mm. varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa kiinnitetään huomiota etenkin hyvään elinympäristöön ja kestäväan kehitykseen. Maakuntakaavoitus on keskeisessä asemassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamisessa, mutta niitä tulee ottaa soveltuvin osin huomioon myös tarkemmassa yleiskaavoituksessa ja asemakaavoituksessa.

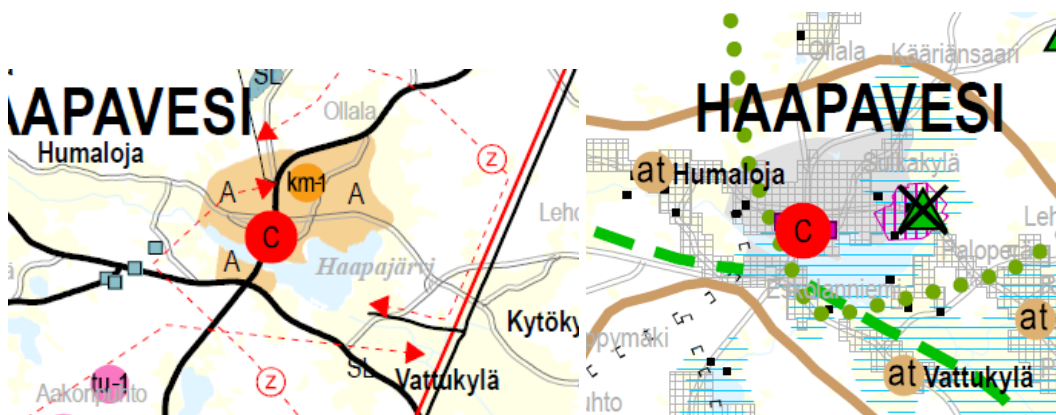
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat seuraavia aihekokonaisuuksia:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.2.3 Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava (vahvistettu 17.2.2005), sekä maakuntakaavan vaiheittaiseen uudistamiseen liittyvät 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu 23.11.2015) ja 2. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 7.12.2016).

1. vaihemaakuntakaavan aihepiirit ovat energiatuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat, luonnonympäristö ja liikennejärjestelmät. 2. vaihemaakuntakaavan aihepiirit ovat kulttuuriympäristö, maaseudun asutusrakenne, virkistys ja matkailu ja jätteen käsittely. 3. vaihemaakuntakaava on tullut vireille tammikuussa 2016 ja maakuntavaltuusto on hyväksynyt sen 11.6.2018. Sen teemoja ovat kiviaines- ja pohjavesi-alueet, uudet kaivokset, muut tarvittavat päivitykset.



Ote 1.vaihe maakuntakaavasta

Ote 2.vaihe maakuntakaavasta

Voimassa olevassa 1. vaihe maakuntakaavassa Kylpyläsaari sijaitsee aivan keskustatointojen alueen (C) eteläpuolella kahden taajamatoimintojen alueen (A) välissä. Nivalantie on seututie.

7.12.2016 hyväksytyssä 2. vaihe maakuntakaavassa alue asettuu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Pyhäjokilaakson, Mustikkamäen ja Sulkakylän kulttuuri-maisema). Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot. Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.

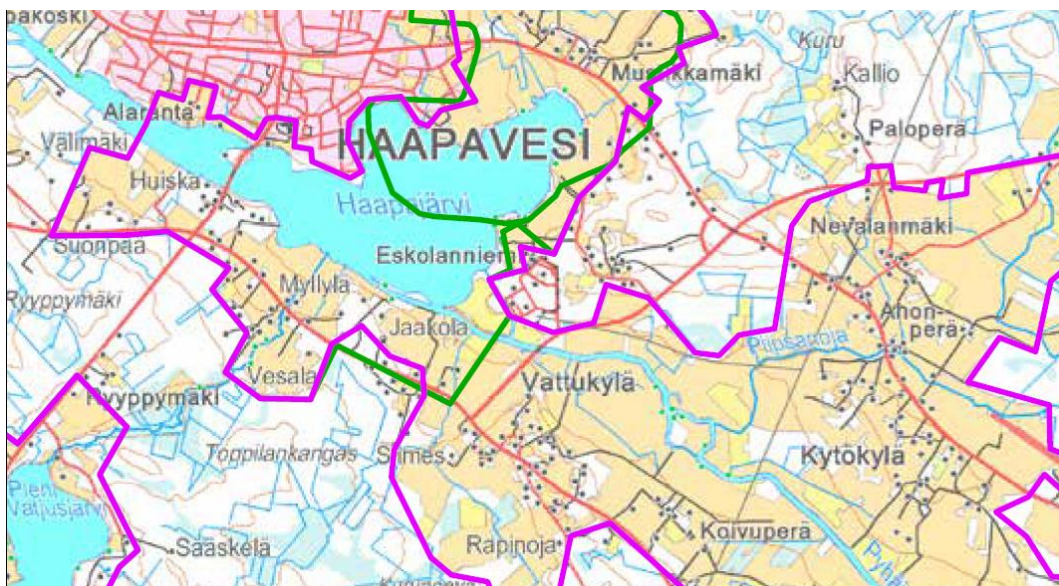
Lisäksi suunnittelualue on luonnon monikäyttöaluetta ja kuuluu Pyhäjoen Pyhäjokilaakson maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk-5). Pyhäjokivarteen on osoitettu kaupunkiseutu ja jokilaaksovyöhykkeitä yhdistävä viheryhteystarve.



Ote maakuntavaltuuston hyväksymästä 3.vaihe maakuntakaavasta

3. vaihemaakuntakaava on viimeistelyvaiheessa ja asetetaan ehdotuksena nähtäville keväällä 2018 (karttaote alla). Sen teemoja ovat kiviaines- ja pohjavesialueet, uudet kaitokset, tuulivoima-alueiden tarkistukset sekä muut tarvittavat päivitykset.

Punainen katkoviiva on Oulun eteläisen alueen kaupunkiverkko. Merkinnällä osoitetaan maakunnan eteläosan maaseutukaupunkien verkko, joka muodostaa Oulun eteläisen aluekeskuksen ytimen. Suunnittelumääräys: 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 tulisi sijoittaa siten, että ne ovat hyvin kevyt- ja joukkoliikenteen saavutettavissa.



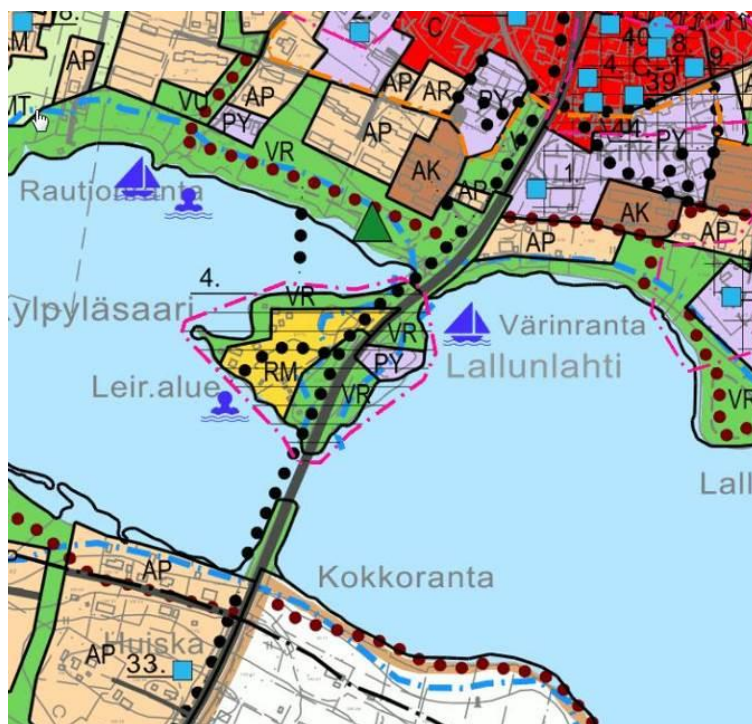
Maakunnallisesti arvokas maisema-alue (violetti viivarajaus), päivitysinventointi 2014: Pyhäjokilaakson, Mustikkamäen ja Sulkakylän kulttuurimaisema.

... ”Kylpyläsaarella on vapaa-ajan toimintaa ja mm. leirintäalue. Merkit saarella aikoinaan sijainneesta kylpylästä ovat lähes kokonaan kadonneet, vain saaren nimi on jäljellä muistumana paikan historiasta.”... Etelästä saavuttaessa Ryppymäeltä avautuu järven yli poikkeuksellisen komeita näkymiä kohti taajaman keskustaa. Taajaman ranta-alueet ovat olennainen osa arvokasta maisema-aluetta.”

3.2.4 Yleiskaava

Alueella on voimassa Haapaveden keskustan osayleiskaava 2030. Osayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi 9.5.2011 ja kaava on oikeusvaikutteinen. Osayleiskaavassa saari on ulkoilu- ja retkeilyaluetta VR sekä matkailupalvelujen RM ja julkisten palvelujen PY- aluetta. Alueen läpi kulkee kevytliikenteen reitti Nivalantien varressa ja siitä haarautuu reitti etelärantaan uimarannalle. Lallunlahteen on osoitettu venevalkama. Uusi kevytliiken-

teen siltayhteys on osoitettu saaren pohjoisrannalta keskustaan. Koko saari on maakunnallisesti arvokasta Pyhäjokilaakson kulttuurimaisema-aluetta.



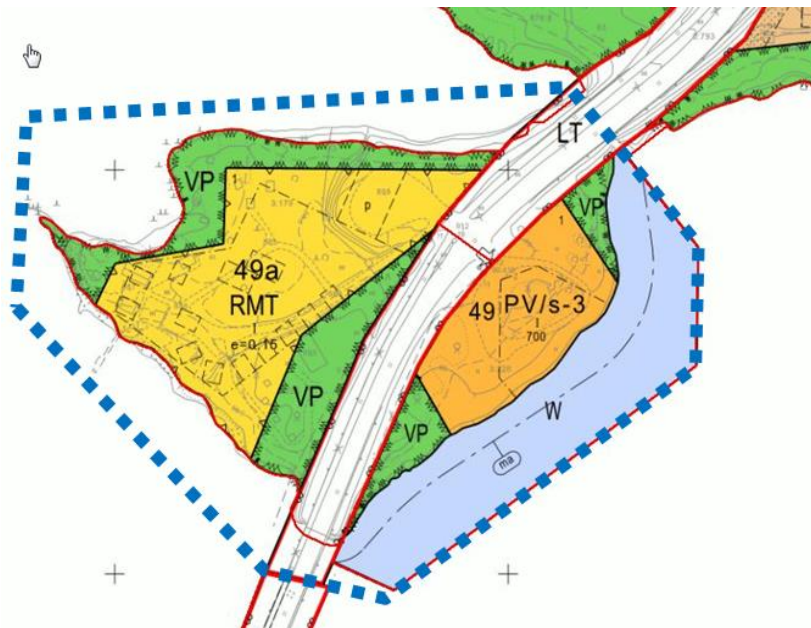
Ote yleiskaavasta

3.2.5 Asemakaava

Saaren länsipuolella on voimassa lääninhallituksen 4.3.1988 vahvistama asemakaava ja itäpuolella kunnanvaltuuston 11.11.2008 hyväksymä asemakaava.

Yleisen tien eteläosa LYT kuuluu vuoden 1988 asemakaavaan ja pohjoisosa LT lääninhallituksen 9.7.1991 vahvistamaan asemakaavaan.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu Yhdistetty matkailupalvelujen sekä telttailu- ja leirintäalue RMT ja huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue PV, johon liittyy lisämääräys /s-3: "Maisemallisia arvoja sisältävä alue, jolla ympäristön hoitoon kiinnitetään erityistä huomiota." Saaren rannoille ja maantien varteen on osoitettu puistoalueita VP.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja kaavamuutosalueen raja

3.2.6 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Haapaveden kaupunginvaltuusto on hyväksynyt uuden rakennusjärjestyksen 11.6.2018.

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. Kaavaprosessin kuluessa kahvilarakennus on purettu ja saaren länsiosassa olevaan niemeen rakennettu uusi kahvila/päärakennus, joka voidaan huomioida kaavatyössä lupapiirustusten mukaisesti.

3.3 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupungissa on ollut erimielisyyttä Kylpyläsaaren kehittämisestä. Kylpyläsaari on keskeinen matkailualue ja lisäksi kaupungin tärkeä, historiallinen virkistys- ja tapahtuma-alue. Kylpyläsaari on tulva- ja melualueella ja maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa, joten alueen kehittämisessä huomioitavia ja myös seikkoja onkin runsaasti. Nykyisen asemakaavan käyttötarkoitukset ja merkinnät ovat osin vanhentuneita.

Rakennuslupa uudelle päärakennukselle on kuitenkin myönnetty kokoustilana nykyisen asemakaavan perusteella. Sen rakentaminen aloitettiin vanhan päärakennuksen ja saunan purkamisella ja rakennus valmistui asemakaavaprosessin kuluessa. Käyttötarkoituksen muutos rakennukselle tehdään myöhemmin.

Kaavamuutoksella on tarkoitus suunnitella ja ohjata alueen tulevaa käyttöä entistä paremmin ja saattaa merkintöjä ja määräyksiä nykyisten vaatimusten tasolle mm. alimman rakentamiskorkeuden osalta. Yksi tärkeä tarkoitus on myös selvittää ja sovittaa yhteen

alueen kahden maanomistajien tavoitteita saarta halkovan liikenneväylän molemmin puolin.

3.4 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Haapaveden kaupunginhallitus on päättänyt kaavatyön käynnistämisestä, ja kaavatyö on laitettu vireille 12.7.2017.

3.5 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.5.1 Nähtävilläolot

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 22.8.-24.9.2018.

Kaavaehdotus on nähtävillä loppuvuodesta 2018.

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:

- taajaman 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

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.

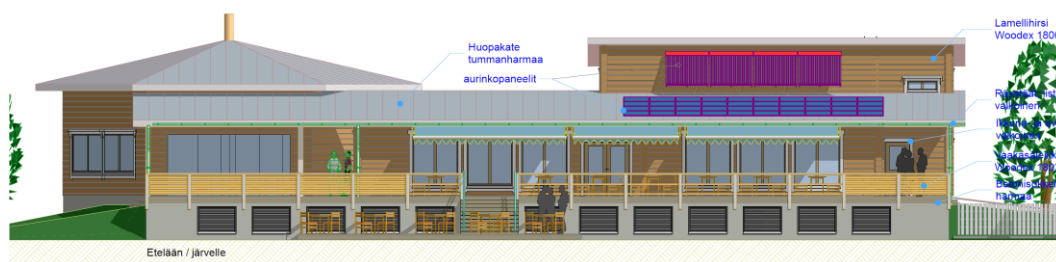
3.6.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyöstä järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu tai työneuvotteluja ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville. Kaavatyön kannalta keskeisiltä viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta.

4 ASEMAKAAVA

4.1 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on Kylpyläsaaren alueen kehittäminen nykyisiä palvelutarpeita tyydyttäväksi. Saaren länsiosalle on suunniteltu kahvila- ja viihdepalvelujen rakennus mikä mahdollistaa pienimuotoisten tapahtumien järjestämisen saarella. Alla luonnos rakennuksesta. Asemakaavamerkintöjä päivitetään ja täydennetään ja selvitetään myös saaren länsipuolisen maanomistajan, Haapaveden urheilijoiden, tavoitteet.



4.1.1 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Tässä hankkeessa maakuntakaava on keskeisessä roolissa valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden toteuttamisessa. Maakuntakaavan tavoitteista korostuvat maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman huomioiminen ja alueen sijoittuminen taajamatoimintojen alueelle.

Yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti saarella on tärkeä säilyttää sekä matkailijoita että kaikkia kaupunkilaisia palvelevia virkistystoimintoja kuten uimaranta ja venevalkama.

Yleiskaavassa länsipuolinen alue on osoitettu julkisia palveluita varten, mutta yleiskaava ei varsinaisesti aseta tavoitteita alueen käyttöön liittyen. Alue on paikallisen urheiluseuran omistuksessa, eikä kaupungin ole syytä ohjata alueelle asemakaavalla julkisia palveluita. Matkailuun liittyvän käyttötarkoituksen osoittaminen saaren molemmin puolin vähentää kahtiajakoa ja antaa mahdollisuuden tulevien toimintojen yhteensovittamiseksi. Matkailuun liittyvä käyttötarkoitus mahdollistaa myös virkistystoimintojen kuten venevalkaman ja uimarannan toteuttamisen.

4.1.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Viranomaisten tavoitteissa korostuivat etenkin tulvariskin ja meluohjearvojen huomioiminen, meluvaikutusten lieventäminen sekä toteutuksen sovittaminen arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.

Saaren länsipuolisen maanomistajan tavoite on, että asemakaavan mahdollistaa saarella olevan matkailualueen kehittämisen myös jatkossa. Saaren itäpuolen käytöstä ei Haapa-veden urheilijoilla ole suunnitelmia, mutta maanomistaja halusi säilyttää nykyisen rakennusoikeuden asemakaavassa. Yleiskaavan mukaiselle julkiselle rakentamiselle ei ole tarvetta.

Puurakenteinen, matala jalankulkuyhteys sillan alitse voi olla mahdollinen, mutta sen käyttö rajoittuisi kesäaikaan, kun ei ole tulvaa. Reitille päätettiin lisätä varaus kaavaan, jotta olisi mahdollisuus kehittää toiminnallista yhteyttä saaren eri puolten välillä.

Pohdittiin, pitäisikö saareen esittää rajoitteita pengertämiseen liittyen. Lähtökohtaisesti pengerrykset edellytetään tehtävän rakennusluvan yhteydessä mahdollisimman luonteena, ja ympäristö tulee huolitella.

Ehdotusvaiheessa laadittiin aluetta koskeva meluselvitys ja kaavaa ja kaavamääräyksiä tarkennettiin edelleen huomioimalla paremmin liikennemelu ja arvokas kulttuurimaisema alueen toteutuksessa.

4.2 Kaavan rakenne

4.2.1 Mitoitus

Rakentamisen mitoitus on maltillinen johtuen saaren alavuudesta. Kortteliin RM voidaan rakentaa maksimissaan 1800 k-m². Tontin rakennusoikeus ei juuri muutu voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Nykyinen päärakennus-hanke on kooltaan vajaa 300 k-m² ja saman verran terassia ympärillä. Alueella olevien muiden rakennusten kerrosala on yhteensä noin 200 k-m².

Uutta huvi- ja viihdepalvelujen rakennusta varten alueelle on suunniteltu 35 pysäköinti-paikkaa. Ravintolassa on istumapaikkoja noin 50 ja terassilla noin 100.

Saaren itäpuolelle on osoitettu rakennusoikeutta nykyisen asemakaavan mukaisesti 700 k-m².

4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Korttelialueet 49 ja 49a



Loma- ja matkailualue.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.



Maisemallisia arvoja sisältävä alue, jolla ympäristön hoitoon kiinnitetään erityistä huomiota.

Länsipuolen korttelissa 49a on matkailua palvelevien rakennusten korttelialue RM jossa on rakennusoikeutta 1800 k-m², ja jonka saa rakentaa enintään II-kerrokseen. Seututien varteen on rajattu *suojaviheralue* ev, joka on osa tonttia. Oleva, korotettu pysäköintipaikka pohjoiskulmalla toimii myös asuntovaunujen pysäköintipaikkana. Uuden päärakennuksen noin 300 m² sijoittuu niemen kärjen tuntumaan entisen rantasaunan paikalle. Loput rakennusoikeudesta voidaan sijoittaa korttelin keskiosiin siten, että uudisrakennukset suojaavat järven puolelle jääviä piha-alueita liikennemelua vastaan. Rakennusalan rajausta säilyy pääpiirteittäin entisen laajuisena, ja uudet rakennukset on toteutettava rakennusalan itäpuolisiin rajoihin kiinni. Näin nykyisten ja uusien rakennusten väliin jää pihamainen, melulta suojassa oleva alue. Etelärannassa on ohjeellinen uimaranta vv. Siihen liittyvä sauna voidaan rakentaa pilareille, jotta kosteudelle alttiit rakenteet sijoittuvat tulvakorkeuden yläpuolelle. Korkeuseroa voi lieventää esim. rannan puoleisilla porrastetuilla auringonotto-terasseilla.

Maantien itäpuolelle kortteliin 49 loma- ja matkailualueelle R on osoitettu rakennusoikeutta voimassa olevan asemakaavan mukaisesti 700 m² lähinnä huolto- ja palvelurakennuksia varten. Majoitustiloja ei tälle saaren puoliskolle saa sijoittaa. Myös saaren itäpuolisen tontin kerrokorkeus nostetaan kahteen. Luonteva paikka uudelle rakennukselle on olevan lenkkien varressa. Alueesta on suuri osa tulvan yläpuolella toisin kuin saaren länsipuolella. Rannassa on ohjeellinen venevalkama-alue lv.

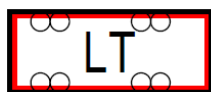
Koko saari on maisemallisia arvoja sisältävä aluetta, jolla ympäristön hoitoon on kiinnitettävä erityistä huomiota.

4.3.2 Muut alueet ja merkinnät



Puisto.

Saaren pohjois- ja länsiranta on merkitty puistoalueeksi kuten aiemmassa asemakaavassa. Aiemmin maantien varteen sijoittuneet puistoalueet on nyt otettu korttelin osaksi, osin suojaviheralueeksi ev ja istutettavaksi alueen osaksi.



Maantien alue.

Yleinen tie on merkitty maantien alueeksi LT maantien alue. Ajoliittymien paikat on osoitettu nuolimerkinnällä.

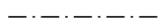
Saaren eteläpäässä sillan alitse on merkitty jalankulkua varten varattu alikulkuyhteys itä- ja länsipuolien väliin. Sillan alittava jalankulkuyhteys ei ole käytettävissä tulva-aikaan.



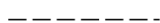
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



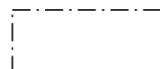
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



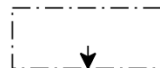
Osa-alueen raja.



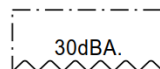
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Rakennusala.



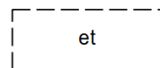
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



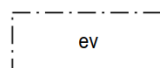
Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30dBA



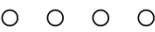
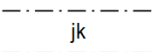
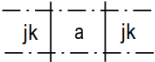
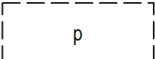
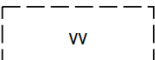
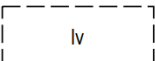
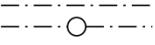
Ohjeellinen rakennusala.



Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.



Suojavaieralueeksi varattu alueen osa.

	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Kadun tai liikennealueen alittava jalankulkuyhteys.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Ohjeellinen uimaranta.
	Ohjeellinen venevalkama.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. v=vesijohto j=viemäri
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	

4.4 Asemakaavamääräykset

Lisäksi kaava sisältää seuraavat rakentamista ja alueen toteutusta koskevat kaavamääräykset:

1. Kortteliin 49 ei saa sijoittaa majoitustiloja.
2. Kosteudelle alttiiden rakennusosien alin korkeus tulee olla tasoa +90.55 m (N2000) ylempänä. Tonteilla tulee tehdä rakennuspaikkakohtainen perustamispaselvitys ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä. Jyrkkiä korkeuseroja tulee välttää. Mahdolliset pengertämiset tulee mukauttaa maastonmuotoihin.
3. Alue on osa maakunnallisesti arvokasta Pyhäjokilaakson kulttuurimaisemaa. Peltojen, Haapajärven ja muiden avoimien maisematilojen reuna-alueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopeutuu sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.
4. Tontit tulee toteuttaa siten, että rakennukset ja/tai meluesteenä toimivat rakenteet suojaavat piha-alueita melulta. Piha-alueilla keskiäänitaso ei saa ylittää päivällä melutasoa 55 dB eikä yöllä melutasoa 50 dB. Maisemallisista syistä yksittäiset rakennukset tai muut näkymiä peittävät rakenteet eivät saa kuitenkaan olla yli 30 metriä pitkiä, ja niiden väliin tulee jättää vähintään 8m etäisyyttä näkymien turvaamiseksi.

5. Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puu. Rakennuksissa tulee olla tummanharmaa huopakate ja julkisivuissa tulee käyttää lämpimiä perinteisiä värisävyjä kuten punaista, okraa tai ruskeaa.
6. Rakentamattomaksi jäävät rakennusalan osat tulee toteuttaa ja hoitaa puistomaisena ympäristönä. Olevaa puustoa tulee säilyttää tonteilla mahdollisimman paljon. Rantaan rajautuvat istutettavat alueet tulee toteuttaa kulttuurimaisemaan sopivina niittyinä tai ketoina, jotka mahdollistavat vesistönäkymien säilymisen.

4.5 Asemakaavan vaikutukset

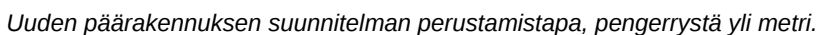
4.5.1 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan.

Alueelle tulevat rakennukset ovat pieniä, joten niillä ei ole merkittävää peittävää vaikutusta maisemaan. Jos saaren keskiosalle rakennetaan majoitusrakennuksia melusuojaksi, näkyvyys maantieltä järvelle heikkenee länsisuuntaan mutta säilyy ennallaan itäpuolelle. Pienipiirteisyyden turvaamiseksi ja maisemallisista syistä rakennusten pituus on rajoitettu kaavamääräyksellä enintään 30 metriin ja rakennusten väliin tulee jättää vähintään 8 metrin etäisyys näkymien turvaamiseksi. Uudisrakennuksiksi sopivat esimerkiksi aittamaiset, kapeat mutta pitkänmalliset majoitusrakennukset jotka samalla suojaavat piha-alueita melulta.

Luonnonympäristö on jo kauttaaltaan ihmisen muokkaamaa, joten siihen ei tule vaikutusta. Vesi- ja jätevesihuolto hoidetaan yleisen verkoston kautta. Maaston kulutus saattaa lisääntyä, mutta kun rakennuksen ympäristöt terassoidaan ja kulkutiet päällystetään, ei isompaa kulumista ei ole odotettavissa.

Maiseman osalta merkittävää on, miten rakennukset sijoitetaan tontille ja miten ne perustetaan. Oleellista on rakentamisen mataluus ja pengerten loivuus tai porrastaminen terasseilla ja istutuksilla. Rannan puistokaistaleet suojaavat ja pehmentävät maisemaa vastarannalta katsottaessa. Alueen historia ja kylpylätoiminta huomioiden uuden rakentamisen tulisi noudattaa pientä mittakaavaa, olla paviljonkimaista ja perustettu mielellään ilmavasti pilareille sekä kehittää virkistysalueen vehreää, puistomaista ympäristöä. Toteutusta on ohjattu sekä rakentamisen että ulkotilojen toteutuksen osalta erillisillä kaavamääräyksillä. Tarkoituksena on arvokkaaseen kulttuurimaisemaan sopiva rakentaminen, joka toteutuessaan parantaa ympäristöä ja maisemaa entisestään.

Matkailualueen sisääntuloväylän varteen on kaavassa osoitettu nykytilanteen mukaisesti osoitettu säilytettävät/istutettavat puurivit.



Alueella on vain kaksi uudempaa talvilämmintä mökkiä ja pienempiä varastorakennuksia. Rakennusmateriaalina on puu ja se tulee olla myös uusien rakennusten päämateriaali. Uuden päärakennuksen tyyli sopii hyvin saarella oleviin pieniin rakennuksiin. Jos lisärakentaminen noudattaa samaa linjaa, alueesta voi syntyä rakennustyyliältään yhtenäinen kokonaisuus. Korttelin sisäinen tiestö säilyy pääosin nykyisillä sijoillaan.



4.5.3 Sosiaaliset vaikutukset

Rakentaminen parantaa alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia sekä paikallisten että matkailijoiden osalta.

4.5.4 Vaikutukset talouteen



Rakentaminen lisää matkailun liiketoimintaa ja rakentamisaikanakin parantaa työllisyyttä. Palvelutyöpaikat lisääntyvät ja kunnan verotulo nousee.

4.5.5 Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

Liikenneolosuhteet eivät muutu nykyisestä. Liittymät maantielle säilyvät nykyisillä paikoilla. Rakentaminen on niin vähäistä, että se ei aiheuta matkailuliikenteen merkittävää kasvua.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Maanteiden liikenne aiheuttaa melua lähes koko suunnittelualueelle.

Melun ohjearvot:

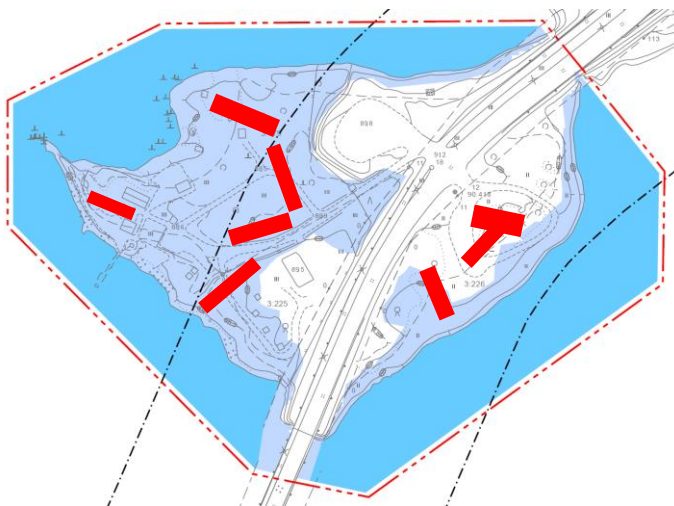
Meluntorjuntatarpeen toteaminen perustuu valtioneuvoston melutason ohjearvoja koskevan päätöksen (N:o 993,29.10.1992) vaatimuksiin. Loma-asumisen alueilla sovelletaan lähtökohtaisesti ohjearvoja päivä 45 dB ja yö 40dB. Koska hanke on taajama-alueita, ja myös virkistysaluetta, voidaan siellä soveltaa korkeampia, 55dB ja 50dB melutasoja:

- Asumiseen käytettävillä alueilla ja virkistysalueilla taajamissa melutaso ei saa ulkona ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa 50dB.
- 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.

Rakennusten sisätiloissa meluohjearvot eivät ylitä, kun ulkoseinärakenteiden ääneneristävyyks on vähintään 30dBA. Itäpuoli on kokonaan melualueella, miksi sinne ei olekaan kaavoitettu matkailumajoitusta vaan muita matkailupalveluja.

Länsipuolen matkailukorttelissa meluhaittaa tulee vähentää sijoittamalla uudisrakennukset tonteille kaavamääräysten mukaisesti rakennusalan rajan kiinni siten, että ne suojaavat oleskelupihoja melulta, eikä näin ollen piha-alueilla melutason ohjearvot päivä 55dB ja yö 50dB ylitä.

Rakennuksilla on sitä suurempi meluestevaikutus, mitä lähempänä se ovat tietä, mutta sitä enemmän rakennusten välistä vuotaa melua. Rakennusten ja rakennusalan etäisyys tiestä on meluselvityksen pohjalta katsottu myös tältä kannalta sopivaksi.



Sekä melun että tulvan kannalta edullisin rakentamisen vyöhyke sijoittuu länsiosalla saaren keskelle, missä rakennukset torjuvat melua ja maastoa ei tarvitse paljon pengertää tai penger sulautuu jo oleviin penkereisiin. Itäpuolella on enemmän rakennuskelpoista aluetta.

Tulva vaalean sinisellä, teoreettinen melualue yli 55 dB pistekatkoviivalla (melualueet määritetty tarkemmin meluselvityksessä).

Toinen merkittävä haitta on tulvariski, joka kattaa suuren osan alueesta. Rakentaminen edellyttää pengertämistä tai rakennuksen pilariperustamista, missä lattian alapinta on määräyksen 3 mukaisella korkeustasolla +90.55 m. Haastetta pengertämiselle asettaa saaren sijainti arvokkaalla Pyhäjokilaakson kulttuurimaisema-alueella. Suositeltavinta on sijoittaa muut rakennukset saaren keskivaiheille melumuuriksi, missä maaston korotus-tarve on noin puoli metriä, jolloin rakennukset saadaan luontevasti istutettua maastomuotoihin.

4.7 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan toteutusta ohjaavat alueesta laadittu kaavakartta ja siihen sisältyvät kaavamääräykset.



Havainnekuva uudesta päärakennuksesta.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteutus voi käynnistyä asemakaavan saatua lainvoiman.

5.3 Toteutuksen seuranta

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

Oulussa 4.10.2018

Sweco Ympäristö Oy

Riitta Yrjänheikki

Arkkitehti YKS-177

Elina Marjakangas

Arkkitehti YKS-519

