

KAAVASELOSTUS

23702775
HAAPAVEDEN KAUPUNKI

TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS ROKULINMÄEN YMPÄRISTÖSSÄ



SWECO FINLAND OY
OULU
13.6.2023

Käsittelyvaiheet

Vireilletulopäivämäärä	29.11.2021
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)	28.4.2022 – 27.5.2022
Nähtävilläolo (MRA 27 §)	xx.xx.2022
Hyväksyminen, kaupunginhallitus	xx.xx.2022 §
Hyväksyminen, kaupunginvaltuusto	xx.xx.2022 §
VAIHE	PÄIVÄYS

Kaavakartta

Asemakaavakartta 1:2000 13.6.2023
 Kaavakartta sisältää otteen voimassa olevasta asemakaavasta.

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.11.2021, päivitetty 13.6.2023
 Seurantalomake 13.6.2013

Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavamuutoksen tarkoitus	2
2	TIIVISTELMÄ.....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2	Asemakaava.....	3
2.3	Asemakaavan toteutus.....	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Rakennettu ympäristö.....	4
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Kulttuuriympäristö	10
3.1.4	Muinaisjäännökset.....	11
3.1.5	Maanomistus	11
3.1.6	Liikenne ja tekninen huolto	12
3.1.7	Virkistyskäyttö.....	12
4	SUUNNITTELUTILANNE	16
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	16
4.2	Maakuntakaava	16
4.3	Yleiskaava	17
4.4	Asemakaava.....	19
4.5	Rakennusjärjestys ja pohjakartta	20
4.6	Asemakaavan perusselvitykset.....	20
5	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
5.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	21
5.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	21
5.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	22
5.3.1	Osalliset	22
5.3.2	Viranomaisyhteistyö	22
5.3.3	Valmisteluvaiheen kuuleminen	22
5.3.4	Ehdotusvaiheen kuuleminen	22
5.4	Asemakaavan tavoitteet.....	22
6	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	24
6.1	Kaavan rakenne	24
6.1.1	Mitoitus	24

6.2	Aluevaraukset	25
6.2.1	Korttelialueet.....	25
6.2.2	Muut alueet	25
6.3	Kaavan vaikutukset	25
6.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	26
6.3.2	Vaikutukset liikenteeseen	26
6.3.3	Vaikutukset virkistyskäyttöön.....	26
6.3.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	27
6.3.5	Taloudelliset vaikutukset	27
6.3.6	Vaikutukset asumiseen.....	27
6.4	Kaavamerkinnät ja -määräykset	27
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	28
7.3	Toteutuksen seuranta	28

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

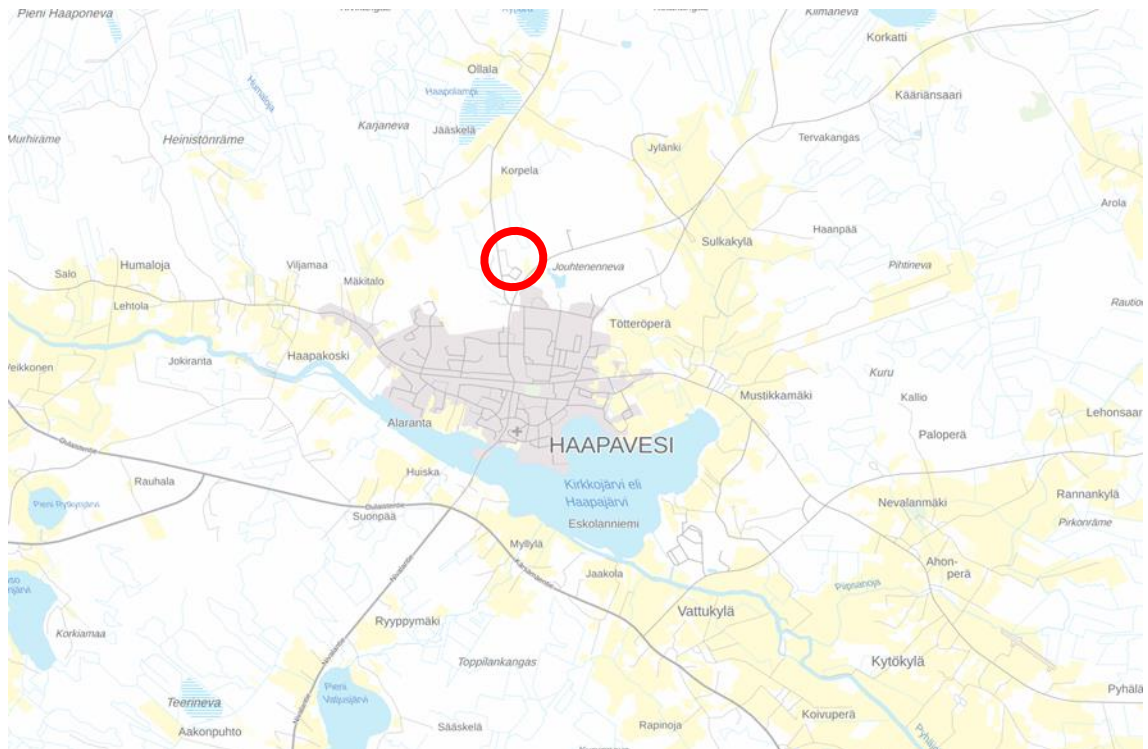
Kaavan nimi: Teollisuusalueen asemakaavamuutos Rokulinmäen ympäristössä

Asemakaavan muutos koskee Haapaveden Pulkkilantien teollisuusalueella, Rokulinmäen ympäristössä, kortteleita 522,523 ja 524, teollisuusrakennusten aluetta, joille ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), korttelissa 524 sijaitsevaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten (ET-) aluetta, Ollatien varren maa- ja metsätalousaluetta (MU) sekä virkistysaluetta (VL). Lisäksi kaavamuutos koskee Verstaskujan katualuetta sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten (ET-) aluetta.

Kaavamuutoksella muodostuu Pulkkilantien teollisuusalueen asemakaava-alueen kortteli 522 ja 524 sekä korttelin 523 tontti 5, lähivirkistys-, katu- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa aluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutos sijoittuu Pulkkilantien teollisuusalueen asemakaava-alueelle (hyväksytty 2.4.2012). Muutos koskee asemakaavassa osoitettua maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU), teollisuusrakennusten korttelialueita (TY), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Kaava-alueen tarkka sijainti on esitetty selostuksen kannessa olevassa ortoilmakuvassa.



Suunnittelualueen viitteellinen sijainti.

1.2 Kaavamuutoksen tarkoitus

PHM -Urakointi Ky suunnittelee toiminnan laajentamista Pulkkilantien teollisuusalueella ja asemakaavamuutosalueelle sijoittuville määräaloille on suunnitteilla yhtenäistä teollisuus- ja varastointialuetta. Toimija on lisäksi hakenut ympäristölupaa viereiselle asemakaavoittamattomalle alueelle, likaantumattomien ylijäämämaiden läjitykselle ja ruokamullan valmistukselle sekä purkujätteiden välivarastoinnille ja kierrätykselle. Ympäristölupahakemus on tullut vireille 21.9.2021.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan lisäksi kulku Verstaskujan kautta nykyiselle asemakaavoittamattomalle alueelle.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 8.6.2021 § 202 Kaupunginhallituksen päätös asemakaavan muuttamisesta
- 29.10.2021 Aloituspalaveri kaupungin, aluetoimijan ja kaavakonsultin kesken
- 29.11.2021 Vireilletulokuulutus julkaistu kaupungin verkkosivuilla
- Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 28.4.2022 – 27.5.2022 väliseksi ajaksi

2.2 Asemakaava

Kaavamuuotosalue sijaitsee Pulkkilantien teollisuusalueella. Muutosalueen maat omistaa kaupunki sekä PHM -urakointi Ky.

Asemakaavan muutoksella teollisuusalueen läheisiä maa- ja metsätalous- sekä virkistys-alueita osoitetaan teollisuustoimintaan. Alueen läpi kulkevien ohjeellisen ulkoilureitin uusi linjaus on osoitettu ohjeellisena.

2.3 Asemakaavan toteutus

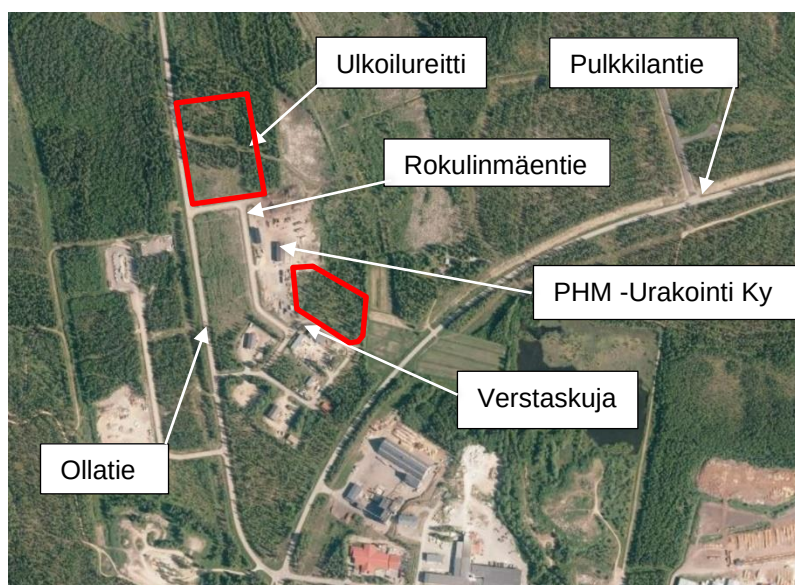
Rakennushankkeiden toteutusaikataulu ei ole vielä tiedossa. Toimija on hakenut ympäristölupaa likaantumattomien ylijäämämaiden läjitykselle ja ruokamullan valmistukselle sekä purkujätteiden välivarastoinnille ja kierrätykselle. Ympäristölupahakemus on tullut vireille 21.9.2021.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on osittain rakennettua teollisuusaluetta ja osittain metsää. Kaavamuutos-alue rajautuu rakennettuihin katuihin, Rokulinmäentiehen, Verstaskujaan sekä Ollatiehen, metsäalueisiin ja oleviin teollisuustontteihin. Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä on PHM-Urakointi Ky:n toimintaa.



Suunnittelualueen alustava rajautuminen ortokuvassa (kuva: Paikkatietoikkuna).



Katunäkymä Rokulinmäentieltä pohjoiseen. Oikealla PHM -Urakointi Ky:n rakennuksia, vasemmalla rakentamattomia teollisuustontteja.



Katunäkymä Rokulinmäentietä etelään. Vasemmalla PHM -Urakointi Ky:n toimintaa, oikealla rakentamattomia teollisuustontteja.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristöä ja kasvillisuutta on tarkasteltu biologin tekemällä maastokäynnillä 13.6.2022. Lähtötietoina on käytetty kartta- ja ilmakuvatarkasteluja, Maanmittauslaitoksen, Ympäristöhallinnon ja Metsäkeskuksen avoimia aineistoja ja Suomen Lajitietokeskuksen lajitietokannan tietoja (tietopyyntö 9.3.2022).

Kaavamuutosalueella tai sen läheisyydessä ei ole Natura-alueita, luonnonsuojelualueita, luonnonsuojeluohjelmien kohteita, arvokkaita lintualueita tai arvokkaita geologisia muodostumia. Lähin Natura-alue on Haapaveden lintuvedet ja suot (Haapolampi), jonne etäisyyttä on noin 1,1 km.

Kaavamuutosalueella Verstaskujan pohjoispuoleinen metsäalue on vastikään avohakattu. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.



Verstaskujan pohjoispuolen metsäalue on avohakattu. Kuva Verstaskujalta itään.

Ollatien varteen sijoittuva kaavamuutosalue on eteläosastaan avohakattu ja kasvaa nuorta mäntytaimikkoa. Pohjoisosassa Rokulinmäen päällä on kuusi- ja mäntypuustoista harvennettua kangasmetsää. Mäen laella on kalliopaljastumia, joilla kasvillisuus on jäkälikköistä. Alueen läpi itä-länsisuunnassa kulkee virkistysreitti, jota käytetään talvisin hiihtoyhteytenä. Kaavamuutosalue on talousmetsäkäytössä eikä sillä ole erityisiä luontoarvoja.



Ollatien varressa on nuorta mäntytaimikkoa.



Rokulinmäellä on harvennettua kuusi- ja mäntypuustoista talousmetsää.



Alueen poikki kulkee ulkoilureitti. Kuva kaavamuutosalueen itäreunalta.

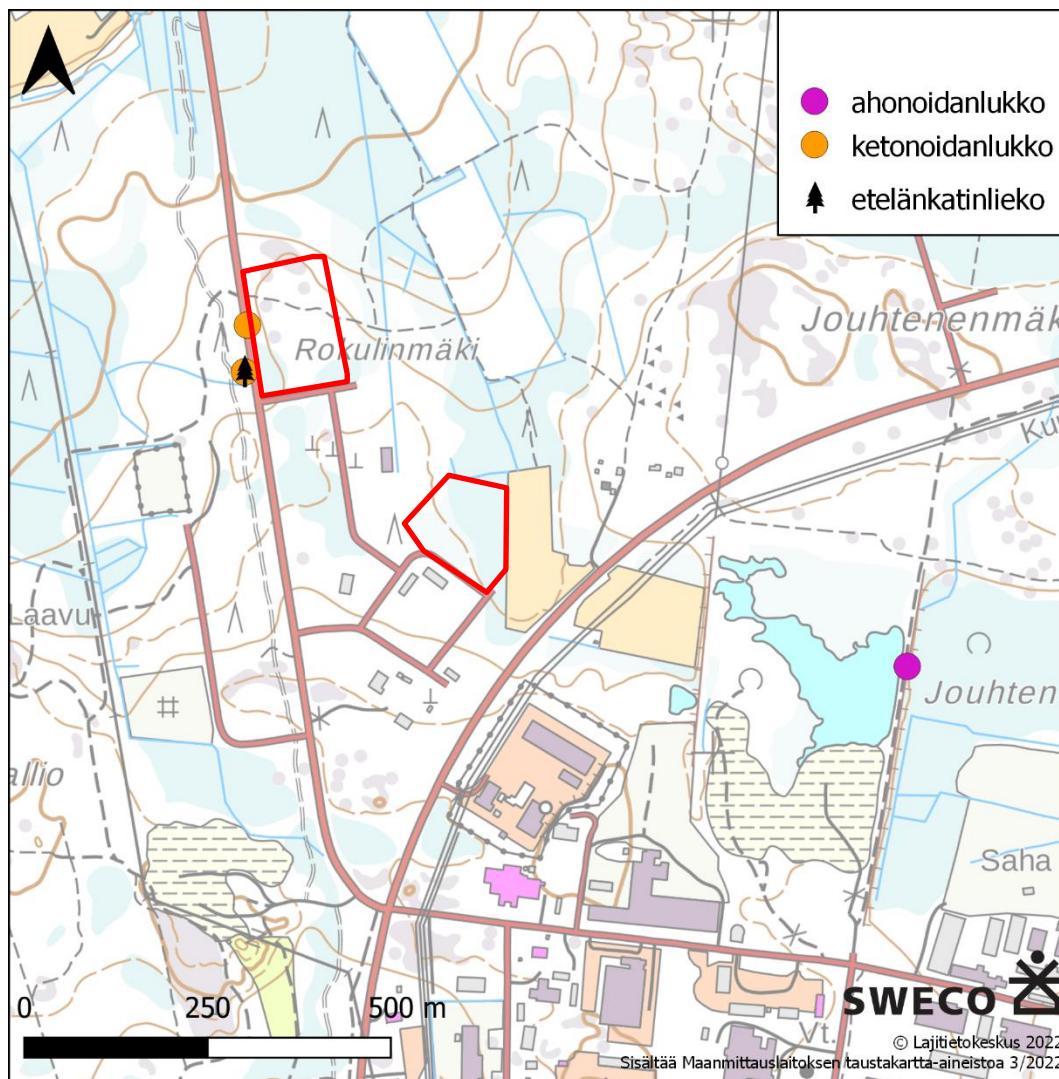
Kaavamuutosalueella Ollatien varressa on havaintoja uhanalaisuusluokitukseltaan (2019) silmälläpidettävästä (NT) ketonoidanlukosta. Lajia ei kesäkuun 2022 maastokäynnillä havaittu, mutta alue on ketonoidanlukolle edelleen sopivaa avointa tienvarsiniittyä, joten laji voi alueella esiintyä.



Ollatien varressa on havaintoja ketonoidanlukosta. Alue on lajille edelleen sopivaa. Kuva Ollatieltä pohjoiseen.



Maaston korkeusvaihteluita visualisoiva rinnevarjoste suunnittelualueella (MLL Paikkatietoikkuna 10/2022).



Selvitysalueella on tavattu uhanalaisuudeltaan silmälläpidettävää (NT) ketonoidanlukkoa Ollatien varressa. Katnlieko on elinvoimainen (LC) laji. Lähde: Lajitietokeskus 2022. Suomen Lajitietokeskus/FinBIF. <http://tun.fi/HBF.61293> (haettu 9.3.2022).

3.1.3 Kulttuuriympäristö

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä edustavia kohteita. Lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Haapaveden kotitalousoppilaitos ja Mustikkamäen viljelymaisena (RKY), sekä maakunnallisesti arvokas kohde, Haapaveden siunauskappeli ja Jaananmäen hautausmaa (MRKY 2015), sijoittuvat noin 1-2 kilometrin etäisyydelle kaava-alueen kaakkoispuolelle. Lähimmät arvokkaat rakennuskohteet sijoittuvat noin kahden kilometrin etäisyydelle Haapaveden Vanhatien raitin varrelle (Kioski -tietokanta, viitattu 22.3.2022).

3.1.4 Muinaisjäännökset

Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä, irtolöytökohteita tai muita kulttuuriperintökohteita (tilanne tarkistettu Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä 30.1.2022 sekä Kyppi -palvelusta 22.3.2022). Lähin mahdollinen muinaisjäännös (tervehauta, kohdenimi Rokulinmäki, muinaisjäännöstunnus 1000042640) sijaitsee noin 200 metriä suunnittelualueesta koilliseen (tilanne tarkistettu Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä 2.8.2022).



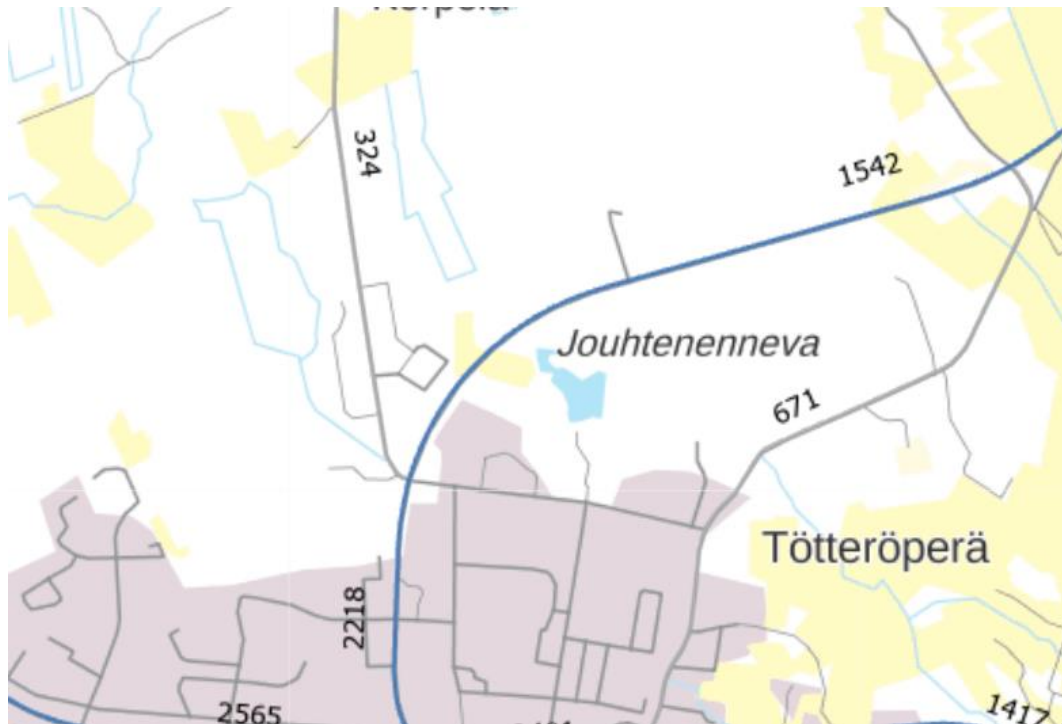
Lähimmät tunnetut muinaisjäännökset kartalla (Karttapaiikka/Museovirasto).

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue maanomistajana ovat kaupunki sekä PHM -urakointi Ky.

3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualan itäpuolella kulkee Ollatie, josta liikennöinti suunnittelualueelle tapahtuu. Alueella ei ole tällä hetkellä erillisiä kävelyn ja pyöräilyn väyliä.



Aluetta syöttää Ollatie, jonka keskimääräinen liikennemäärä oli 324 ajoneuvoa vuorokaudessa vuonna 2020 (liikennemääräkarta, Väylävirasto).

3.1.7 Virkistyskäyttö

Suunnittelualan pohjoisosaa halkoo ulkoilureitti, joka toimii ympärivuotisessa käytössä. Talvella ulkoilureitille ajetaan hiihtolatu, joka toimii Korkatin reittiladun yhdyslatuna.

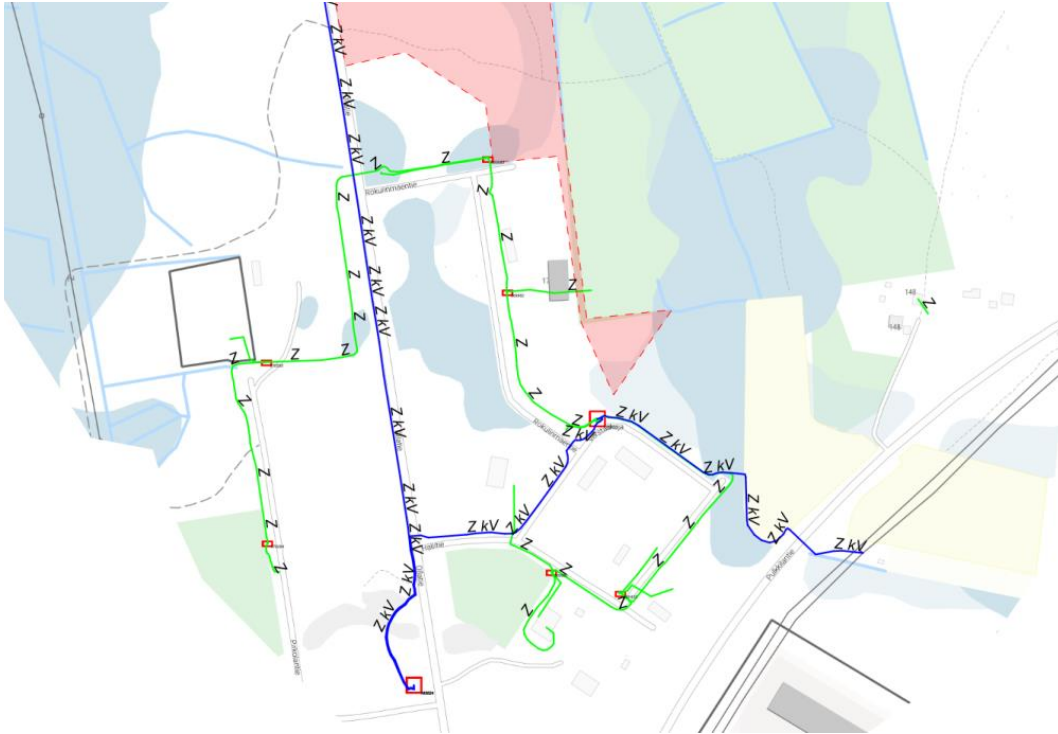


Alueen ulkoilureitit (Suomen latukartta, www.ladulle.fi, haettu 18.3.2022). Mustalla viivalla ulkoilureitti. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella.



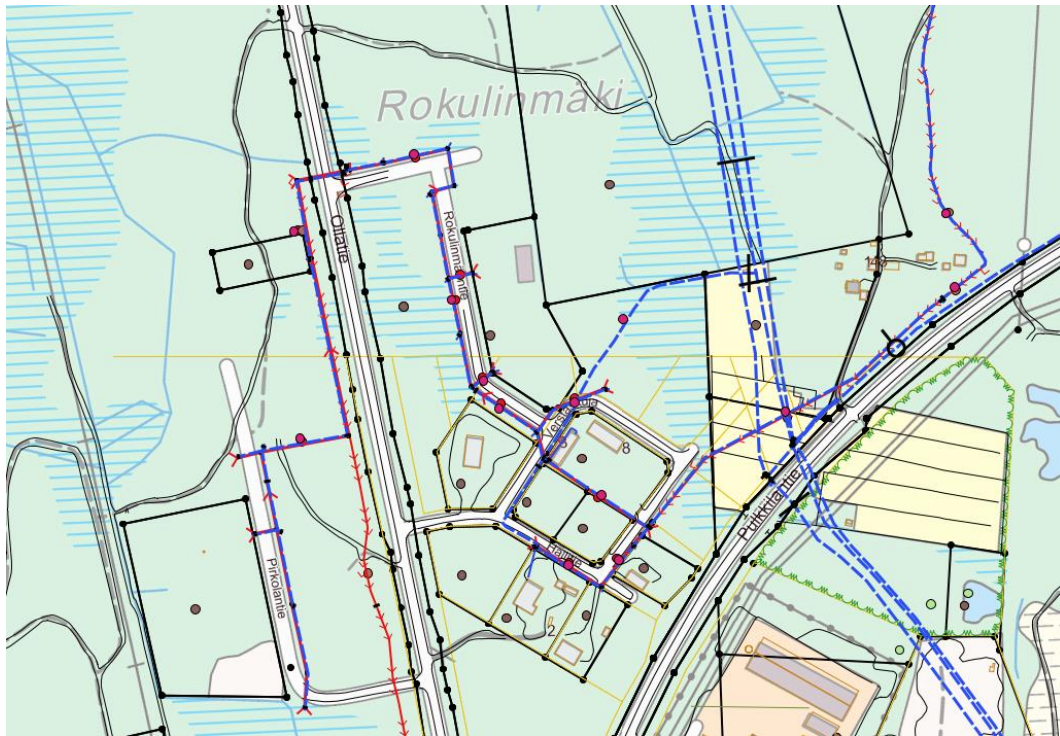
Ulkoilureitti halkoo suunnittelualueen pohjoisosaa. Se toimii talvisin Korkatin reittiladun yhdyslatuna.

Rokulinmäentien ja Verstaskujan suuntaisesti kulkee pienjännitteisiä sähkökaapeleita. Lisäksi Ollatien, Halitien ja Verstaskujan suuntaisesti kulkee sähkön suurjännitejakelukaapeleita.



Suunnittelualueella oleva sähköverkko. Sinisellä osoitettu sähkön suurjännitejakelukaapelit ja vihreällä pienjännitekaapelit. Punaisella neliöllä osoitettu nykyiset muuntamot. (lähde: www.kaivulupa.fi, viitattu 23.12.2021).

Suunnittelualueen läpi kulkee Haapaveden kaupunkialueen merkittävimpiä vesijohto- ja viemälinjoja.



Suunnittelualan vesijohto- ja viemäriinjat osoitettu sinisellä. Lähde: Haapaveden Vesi Oy.

4 SUUNNITTELUTILANNE

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

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

4.2 Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa viime vuosina kolmessa vaiheessa teemoittain uudistettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava:

1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013, vahvistettu ympäristöministeriössä ja tullut lainvoimaiseksi 2017.
2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja saanut lainvoiman.
3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja on tullut lainvoimaiseksi 17.1.2022.

Lisäksi 11.10.2021 on tullut vireille Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatiminen, ja sitä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville. Kaavan laatiminen on ohjelmoitu toteutettavaksi vuosina 2021–2023.

Voimassa olevassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa suunnitteluala on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita sekä erikoiskaupan suuryksikön alueeksi (km-1), merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet.

Alue kuuluu maaseudun kehittämisen kohdealueeseen mk-5, Pyhäjokilaakso. Suunnittelumääräysten mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota luonnon ja ympäristön kestäväan käyttöön, maatalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytyksiin, maiseman hoitoon, vesistön vedenlaadun turvaamiseen ja

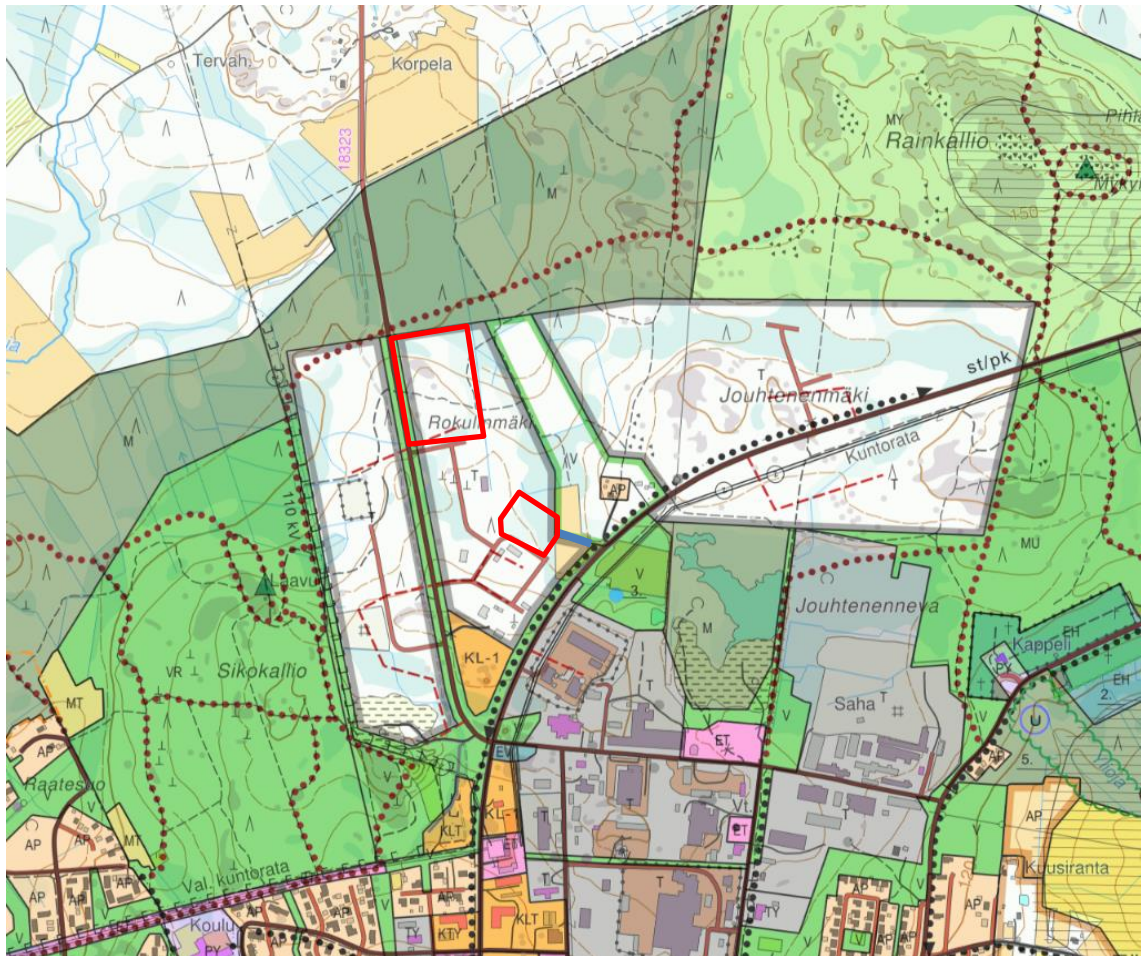
ulkoilureittien kehittämiseen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä tulvan aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle.



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

4.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2011 hyväksytty Haapaveden keskustan osayleiskaava 2030.



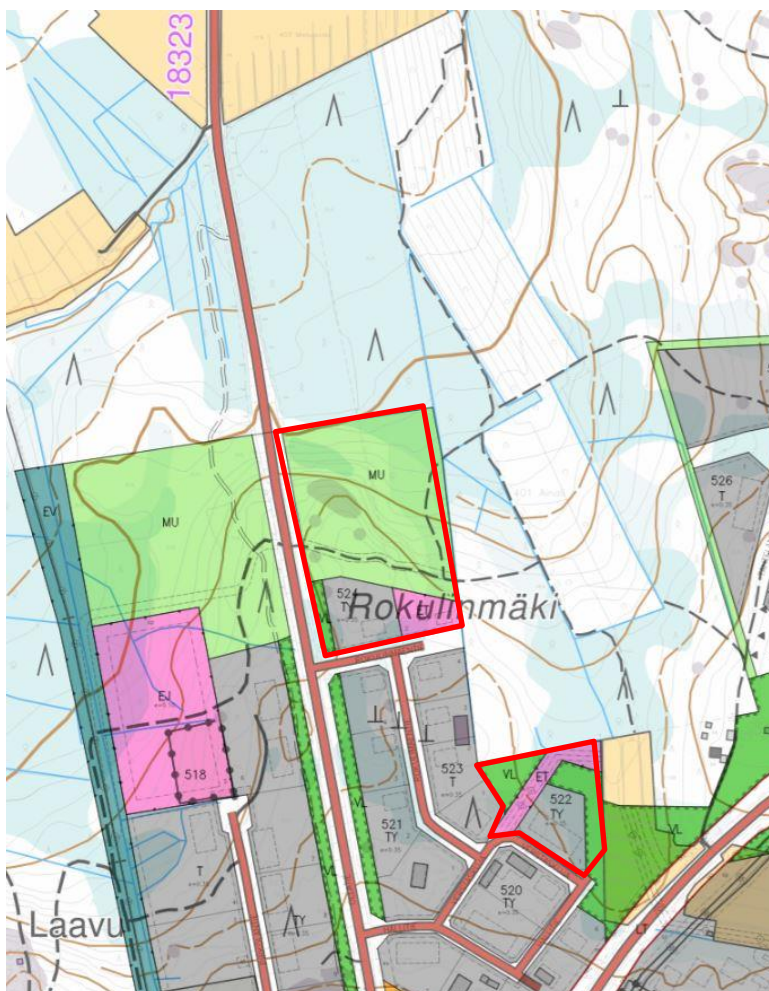
Ote keskustan osayleiskaavasta 2030. Punainen viiva osoittaa suunnittelualan likimääräisen sijainnin.

Suunnitteluala sijaitsee teollisuus- ja varastointialueella (T).

Teollisuus- ja varastoalueelle (T) saa osoittaa sellaisia teollisuustoimintoja, jotka eivät aiheuta haittaa läheisten asuin- ja palvelualueiden viihtyisyydelle tai läheisten vapaa-alueiden ulkoilu-, retkeily- ja virkistyskäytölle. Alueen maankäyttö ratkaistaan asemakaavalla.

4.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 2.4.2012 hyväksytty Pulkkilantien teollisuusalueen asemakaavan laajennus ja muutos.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Suunnittelualue koostuu maa- ja metsätalousalueesta, jolle on erityistä ulkoilun ohjaamis- tarvetta (MU), teollisuusrakennusten korttelialueesta (TY), yhdyskuntateknistä huoltoa pal- vevien rakennusten ja laitosten (ET) alueesta sekä lähivirkistysalueesta (VL).

4.5 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Haapaveden kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 11.6.2018 ja se on tullut voimaan 17.8.2018.

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

4.6 Asemakaavan perusselvitykset

Asemakaavan muutoksessa hyödynnetään soveltuvin osin aluetta koskevia aiempia selvityksiä ja suunnitelmia.

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Kaavamuutoksen tavoiteaikataulu on seuraava:

12/2021	Vireilletulo ja OAS nähtäville
	Kaavoitustyö kuulutetaan vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville kunnan internet-sivuille. OAS:aa voidaan tarkistaa ja päivittää suunnitteluprosessin aikana.
1/2022–5/2022	Kaavaluonnos
	- Laaditaan kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Luonnoksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot. Osalliset voivat jättää kirjallisesti mielipiteensä kaavaluonnoksesta. - Kaavoittaja laatii vastineet luonnoksesta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.
6-7/2023	Kaavaehdotus
	- Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu, jos luonnosvaiheen palaute sitä edellyttää. - Kaavaluonnos täydennetään ja muokataan kaavaehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. - Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot, ja osalliset voivat jättää kirjallisia muistutuksia. - Kaavoittaja laatii vastineet mahdollisiin lausuntoihin ja muistutuksiin. - Jos kaavaan ei tule oleellisia muutoksia, ehdotus saatetaan kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn.
9/2023	Kaavan hyväksyminen
	- Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan. - Kaupunginvaltuuston päätöksestä on 30 päivän valitusaika. Kaava saa lainvoiman, mikäli siitä ei esitetä valituksia.

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

PHM -Urakointi Ky suunnittelee toiminnan laajentamista ja asemakaavamuutosalueelle sijoittuville määräaloille on suunnitteilla teollisuus- ja varastointialuetta.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutoksen käynnistämisestä 8.6.2021 (§ 202).

Kaavamuutos on kuulutettu vireille 29.11.2021.

5.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

5.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan ja kaavamuutoksen valmisteluun, arvioida kaavan ja kaavamuutoksen vaikutusta sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osallisia ovat:

Kaava-alueen maanomistajat, yritykset ja toimijat

- Lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Elenia Verkko Oy
- Elisa Oyj
- Haapaveden Energia Oy
- Perusturvalautakunta
- Rakennus- ja ympäristölautakunta
- Ympäristöterveyslautakunta
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys
- Haapavesi-Seura

5.3.2 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta.

5.3.3 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten 28.4.2022 – 27.5.2022 (MRL 62 §:n sekä MRA 30 §).

5.3.4 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavaehdotus pidettiin nähtävillä MRL 65 §:n sekä MRA 27 §:n mukaisesti xx.xx-xx.xx.2022 välisen ajan.

5.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle nykyistä suurempia teollisuustontteja, jotka mahdollistavat alueella toimivan yrittäjän toiminnan laajentamisen. Asemakaavan tavoitteena on ollut turvata asemakaava-alueen katuverkon laajenemismahdollisuus itäosaan

Hallitien päästä. Kaava-alueella kulkee kaupungille merkittäviä vesi- ja viemäriverkkoa, jonka huoltovarmuus on huomioitu asemakaavassa sijoittamalla ne tulevaisuudessa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevalle alueelle.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Alueella laajennetaan olevia teollisuusrakennusten korttelialueita 522, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) sekä teollisuus- ja varastorakennuksen korttelialuetta (T) 523 ja 524. Kortteliin 523 lisätään määräys muuntamosta. Lisäksi muodostuu uusi tontti kortteliin 523. Korttelin 523 kautta osoitetaan ohjeellinen ajoyhteys asemakaavoittamattomalle alueelle.

Ollatien suuntaisesti osoitetaan lähivirkistysalue (VL) ja vastaavasti maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) pienenee. Ulkoilureitti osoitetaan ohjeellisena kulkemaan Ollatien suuntaisesti kohti pohjoista. Verstaskujan katualuetta laajennetaan nykyiselle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevalle (ET) -alueelle. Laajennetun katualueen kautta osoitetaan kulkuyhteys korttelin 523 tontille 5.

6.1.1 Mitoitus

Korttelin 524 T -alue on laajuudeltaan noin 2,51 ha, korttelin 523 tontti 5 laajuudeltaan 2817 m² ja korttelin 522 TY-alue 9087 m². Rakennusoikeus on määritetty tehokkuusluvulla 0.35

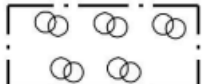
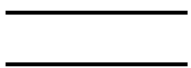
Korttelialue	pinta-ala	kerrosala (rakennuskorkeus)	tehokkuus
524, T	2,51 ha	8800 m ²	0.35
MU	1,90 ha		
523, tontti 5, T	2817 m ²	986 m ²	0.35
ET	3072m ²		
VL	2352 m ²		
522, TY	9087 m ²	3180 m ²	0.35
katualue	554 m ²		
YHTEENSÄ	6,20 ha	12 966 m ²	0.21

6.2 Aluevaraukset

6.2.1 Korttelialueet

KAAVAMERKINTÄ	MERKINNÄN SELITE
	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue
	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia

6.2.2 Muut alueet

KAAVAMERKINTÄ	MERKINNÄN SELITE
	Lähivirkistysalue
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue
	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta
	Säilytettävää, maisemallisesti merkittävää, puustoa
	Katu.

6.3 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Työn kuluessa arvioidaan asemakaavan muutoksen vaikutuksia mm. ihmisten elinoloihin ja ympäristöön, rakennettuun

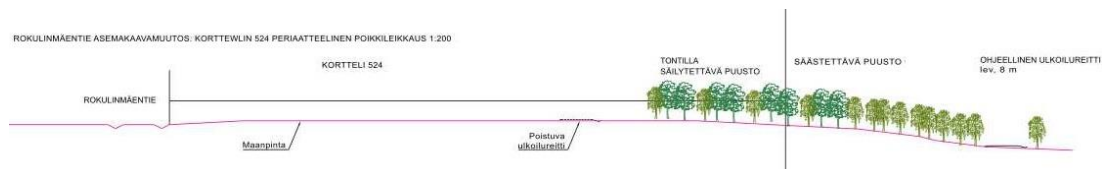
ympäristöön, liikenteeseen, maisemaan, luontoon, palveluihin ja teknisen huollon järjestämiseen. Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan ensisijaisesti suunnittelualueen välittömään lähiympäristöön. Kaavamuutoksessa vaikutukset kohdistuvat erityisesti rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja liikenteeseen.

6.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Asemakaavan muutosalue sijaitsee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä, sitä eheyttäen ja täydentäen. Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön eikä alueen infrastruktuuriin.

Kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan arvioidaan olevan vähäisiä. Vaikutukset keskittyvät pääosin kaava-alueen lähiympäristöön. Kaavamuutosalueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita tai alueita, eikä sillä ole vaikutuksia kulttuuriympäristöön.

Maisemalliset vaikutukset liittyvät alueen lähiympäristöön, sillä rakentamisen myötä puustoa poistuu alueelta. Rakentaminen toisaalta täydentää keskeneräistä katukuva Rokulinmäntien sekä Verstaskujalla. Korttelin 524 laajennus on osoitettu siten, että Ollatien tiekuvaan oleellisesti vaikuttava Rokulinmäen maaston korkeimman kohdan puusto sijoittuu VL -alueelle ja osittain kortteliin 524. Kortteliin 524 on osoitettu säilytettävää, maisemallisesti merkittävää, puustoa, joka liittyy oleellisesti Ollatien tiekuvaan.



Periaatteellinen poikkileikkaus korttelin 524 laajennuksesta.

6.3.2 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan vaikutukset liikenteeseen koostuvat pääosin alueella jo toimivan yrittäjän toimintaan liittyvästä liikenteestä. Vaikutukset liikenteeseen ei arvioida olevan erityisen merkittäviä.

6.3.3 Vaikutukset virkistyskäyttöön

Asemakaavan muutoksella on vaikutusta Korkatin yhdysladun sijaintiin, sillä nykyinen yhdyslatu jää kaavamuutoksen korttelin alueelle. Latu on Haapaveden kaupungin ylläpitämä, joka vastaa ladun uudelleenjärjestelyistä asian tullessa ajankohtaiseksi.

6.3.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan vaikutukset luontoon, luonnonoloihin tai ympäristöön eivät ole merkittäviä. Alueen rakentaminen sijoittuu osittain avohakatulalle alueelle ja rakentamisen vaikutuksen alueen metsäiseen ympäristöön on vähäiset.

Alueen ketonoidanlukkohavainto sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle, Ollatien tienpenkereelle. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta ketonoidanlukkoon.

6.3.5 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa yritystoiminnan laajentamisen alueella, millä on osaltaan positiivinen vaikutus alueen elinvoimaan sekä kaupungin elinkeinoelämään.

6.3.6 Vaikutukset asumiseen

Kaavamuutosalue sijoittuu nykyiselle teollisuusalueelle ja mikäli alueella tapahtuva toiminta täyttää valtioneuvoston päätöksessä osoitetut melutason ohjearvot (meluntorjuntalain (382/87) 9 §), ei toiminnalla ole vaikutusta asumiseen tai virkistykseen käytettävillä alueilla.

6.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaikki kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan toteutusta ohjaavat alueesta laadittu kaavakartta ja siihen sisältyvät kaavamääräykset.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteutuksen aikataulusta ei ole vielä tietoa.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kaupungin rakennusvalvonta ja viranomaiset valvovat kaavan toteutusta.

Sweco Finland Oy
Oulun toimisto



Leena Pehkonen
Osastopäällikkö