

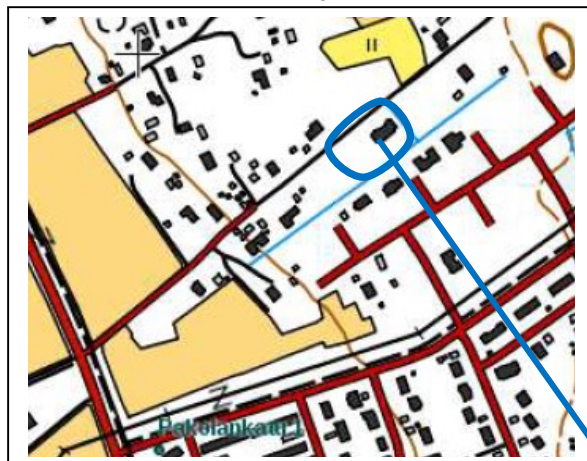


YLIVIESKA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Kaisaniemen (6.) kaupunginosan korttelin 86 osa

Valmisteluvaihe 3-4 / 2020



Vireille
Hyväksyminen

Teknisten palveluiden lautakunta
Kaupunginvaltuusto

xx.xx.2020 § xx
xx.xx.2020 § xx

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ylivieskan kaupunki

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

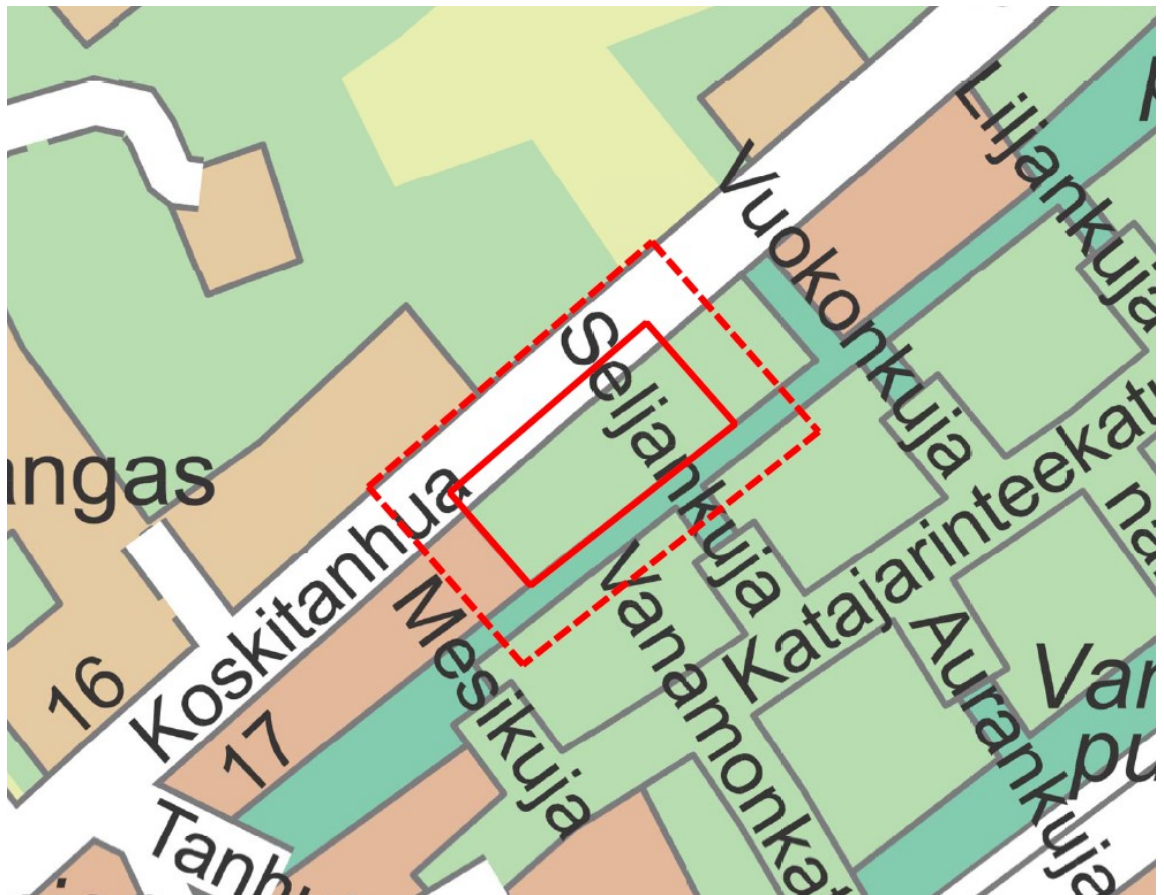
Kaisaniemen (6.) kaupunginosan korttelin 86 osaa

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

Kaisaniemen (6.) kaupunginosan korttelin 86 osa

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue, pinta-alaltaan noin 0,4057 ha, sijoittuu Kaisaniemen (6.) kaupunginosaan ja se rajautuu Koskitanhuan katualueeseen ja Koskitanhuan puistoalueeseen ja asemakaavan mukaisiin korttelin 86 tontteihin nrot 2 ja 4.



Kuva: Kaavamuutosalueen aluerajaus sekä vaikutusalueen rajaus osoitekartalla

kaavamuutoksen aluerajaus

kaavoituksen vaikutusalueen

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaupunki ryhtyy yksityisen maanomistajan kaavamuutosaloitteen pohjalta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin toimenpiteisiin asemakaavan muuttamiseksi voimassaolevan asemakaavan mukaisen 6. kaupunginosan korttelin 86 osalle.

Tarkoituksena on suunnittelualueen maanomistajan aloitteen ja kaupungin tavoitteiden pohjalta uudistaa asemakaavaa seuraavasti: Tarkistetaan asemakaavaa vuodelta 2017. Kaavamuutosalueena toteutetaan noin 0,4057 hehtaarin suuruinen alue seuraavasti: Aloitteen tekijän omistama asuinpientalotontti (AP I½) 977-6-86-3, pinta-alaltaan noin 0,4057 ha (tontin rakennusoikeus on noin 240 k-m²) jaetaan kahdeksi tontiksi ja tonteille osoitetaan lisää rakennusoikeutta. Kaavamuutoksella esitetään rakentamista tehokkuudella $e = 0,20$ noin 811 k-m², joten rakennusoikeus lisääntyy noin 571 k-m². Tonteille osoitetaan kaavamuutoksella omat liittymät ja kaupunki toteuttaa tarvittaessa kiinteistökohtaiset jätevesikaivot, joiden kustannukset kaupunki perii hakijalta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavamuutoksen seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Ote ajantasa-asemakaavasta

1.5 Luettelo muista kaavamuutosta koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista

1. Maakuntakaava
2. Keskustan osayleiskaava 2030
3. Ylivieskan liikennesuunnitelma
4. Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) ja – asetus (895/1999)
5. Rakennusjärjestys, Ylivieskan kaupunki
6. Ympäristöministeriön ohjekirja (Asemakaavaselostus)
7. Asemakaava / hyväksytty 29.5.2017 § 49

Sisällys

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3 KAAVAN TARKOITUS	3
1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	3
1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAMUUTOSTA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA JA LÄHDEMATERIAALISTA	3
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA	6
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Rakennettu ympäristö	10
3.1.3 Maanomistus.....	13
3.1.4 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE.....	17
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	17
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	18
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	18
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	18
4.5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN RATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	19
4.5.1 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	19
4.5.2 Lausunnot / mielipiteet / muistutukset ja niiden huomioonottaminen.....	19
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	20
5.1 KAAVAN RAKENNE	20
5.1.1 Mitoitus	20
5.1.2 Palvelut.....	20
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	21
5.3. ALUEVARAUKSET	21
5.3.1 Korttelialueet.....	21
5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET	21
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	21
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	25
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	25
5.7 NIMISTÖ.....	25
5.8 KAAVATALOUS	25
5.8.1 Yleistä	25
5.8.2 Rakentamiskustannukset	25
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	25
7. YHTEYSTIEDOT	25

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt yksityinen maanomistaja. Asemakaavan muutos tulee vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä xx.xx.2020 § xx.

Alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä asemakaavamuutoksen luonnos asetetaan nähtäville 14 päivän ajaksi xx.xx.2020. – xx.xx.2020 teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä xx.xx.2020.

Luonnosvaiheen viranomaisneuvottelua ei pidetä, viranomaisilta pyydetään lausunnot.

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus
- Herrfors Ab / Lämpöosasto
- Herrfors Nät-Verkko Oy Ab / Verkkopalvelu
- Ylivieskan Vesiosuuskunta
- Oulun poliisilaitos / Ylivieskan poliisiasema
- Jokilaaksojen pelastuslaitos / Ylivieskan paloasema
- Elisa Oyj / Tuotanto
- Sonera Carrier Networks Oy

Valmisteluaineistosta saatiin nähtävillä ollessa xx lausuntoa:

Valmisteluaineistosta jätettiin xx mielipidettä:

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelua ei pidetty, viranomaisilta pyydetään lausunnot.

Tekninen palvelukeskus / maankäyttöyksikkö / kaavoitus asettaa kaavaehdotuksen selostuksineen ja sitä koskevan täydennetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville MRL:n 65 §:n tarkoituksessa ja MRA:n 27 §:ssä säädettyllä tavalla 14 päivän tai 30 päivän ajaksi.

Ehdotusvaiheessa pyydettiin lausunnot samoilta viranomaisilta kuin valmisteluvaiheessa.

Ehdotuksesta jätettiin xx lausuntoa

Ehdotuksesta jätettiin xx muistutuksia.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen teknisten palveluiden lautakunnassa xx.xx.202x § xx.

2.2 Asemakaava

Nykytilanne:

Asemakaavan muutosalueella on voimassa 29.5.2017 § 49 hyväksytty asemakaava. Kaavamuutosalueelle on nykyisellään osoitettuna:

- 0,4057 ha Asuinpientalojen korttelialuetta (AP I u½), jolle on osoitettuna
- rakennusoikeutta 240 k-m².



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa kaavamuutosalue on rajattuna punella

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Kaavamuutosalue on yhteensä noin 0,4057 hehtaaria. Lähiympäristö on toteutumassa alueelle vuonna 2017 hyväksytyn asemakaavan mukaisesti pientaloalueena. Kaavamuutoksella esitetään kortteliin 86 tontille 3 kaksi AP- tonttia ja tonteille rakennusoikeutta tonttitehokkuudella $e = 0,20$ / 811 k-m². Alueella on / tai sille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Kaavamuutos mahdollistaa kiinteästi kaupunkirakenteessa sijaitsevan korttelin nro 86 täydennysrakentamisen. Kaavamuutosta toteutettaessa asemakaavamuutoksella muodostuville tonteille tehdään omat tonttiliittymät sekä tonttikohtainen viemärointi, joiden kustannuksista vastaa aloitteen tekijä.

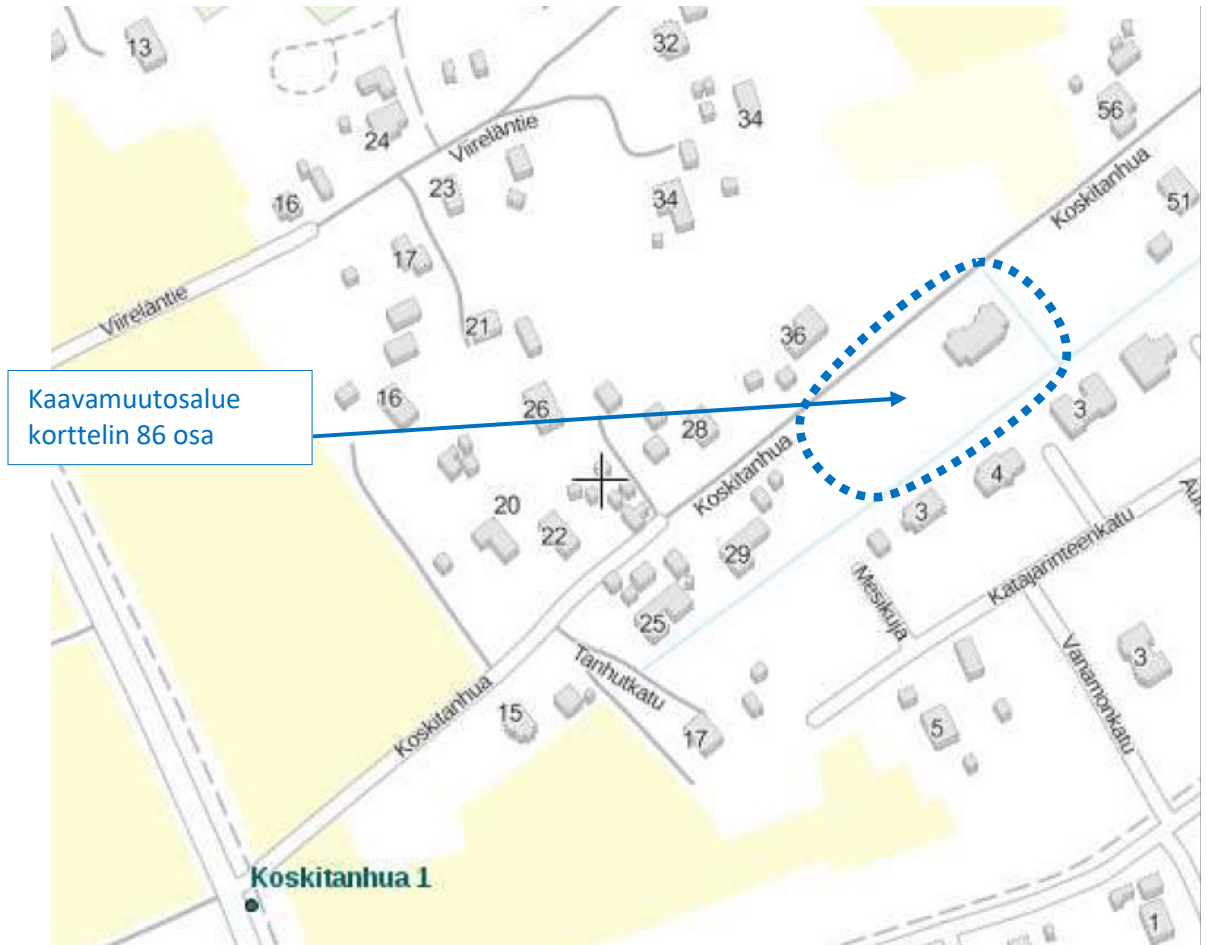
3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Fyysinen tila ja yhdyskuntarakenne

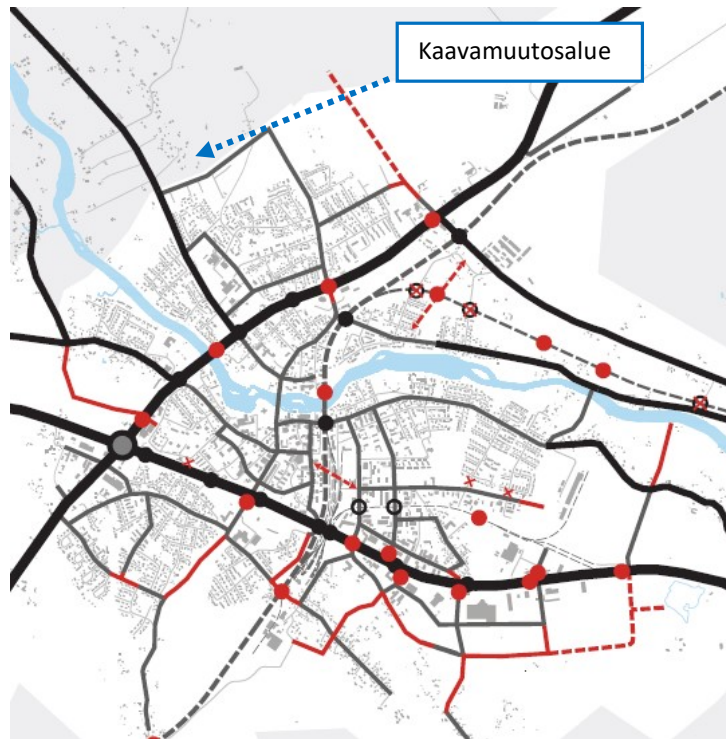
Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on toteutunut omakoti- ja pientaloalueena. Alue ja sen ympäristö on rakentunut vuosina 1901 – 2019. Alueen rakennuskanta on uudistumassa. Koskitanhua pohjoispuolen kaavattoman alueen rakennuskanta on vuosilta 1901-2011 ja eteläpuolinen Kurulan asemakaava-alue on rakentunut 1945-2013 ja Pakolan asemakaava-alue vuosina 2006-2015.



Kuva: Ote Taustakartta (ktj) Kaavamuutosalue ja sen lähiympäristö.

Liikenne

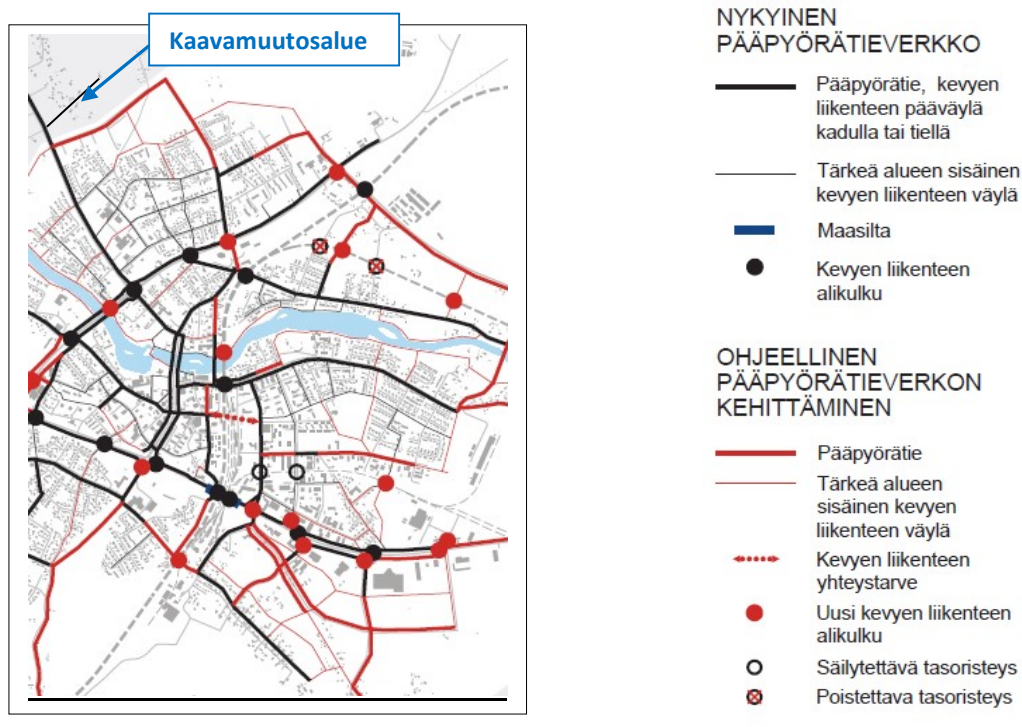
Kaavamuutosalue on osa Kaisaniemen pientaloaluetta ja se on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa kokoojakatu- ja asuntokatuverkostojen kautta.



Yleiskaava liite 5: Maantiet, pääkadut, kokoojakadut

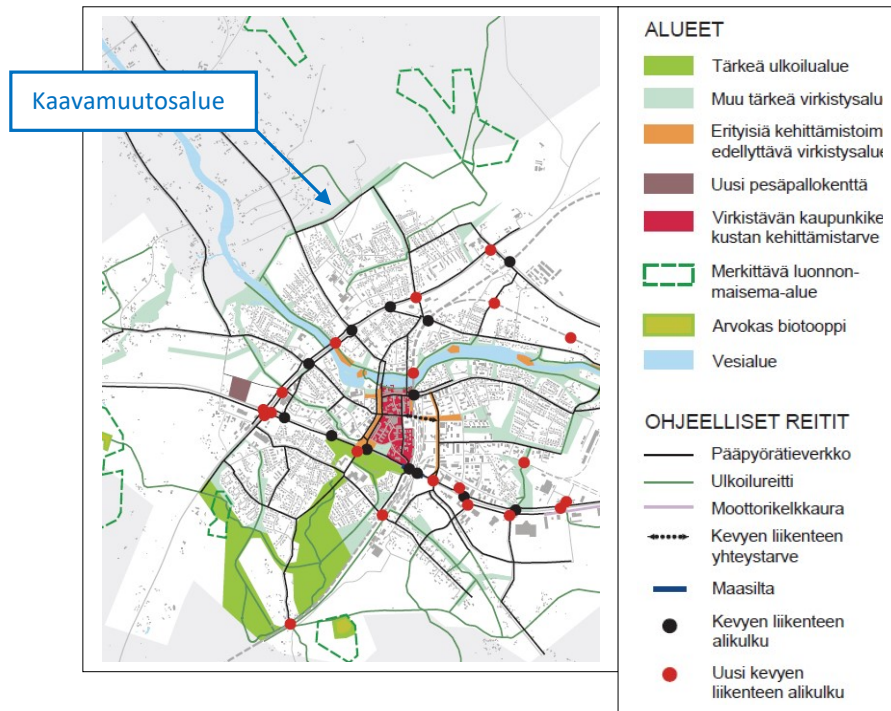
Toiminnallinen ja sosiaalinen ympäristö

Muutettavan kaava-alueen viereiset alueet ovat asemakaavoitettua pientaloaluetta, jotka ovat rakentumassa voimassaolevan asemakaavan mukaisesti. Kaavamuutosalue rajoittuu Koskitanhuan katualueeseen, jonka toisella puolen on kaavoittamaton haja-asutusalue. Kaavoitettava alue liittyy kevyen liikenteen verkostojen välityksellä keskustatoimintojen alueeseen. Alue on kävelymatkan päässä, noin 2 kilometrin etäisyydellä ydinkeskustasta.



Kuva: Yleiskaava liite 5/ Pyörätien pääväylät

Alueelta on yhteydet eripuolilla kaupunkia oleviin ulkoilualueisiin



Kuva: Yleiskaava liite 10 / Ulkoilu ja virkistys

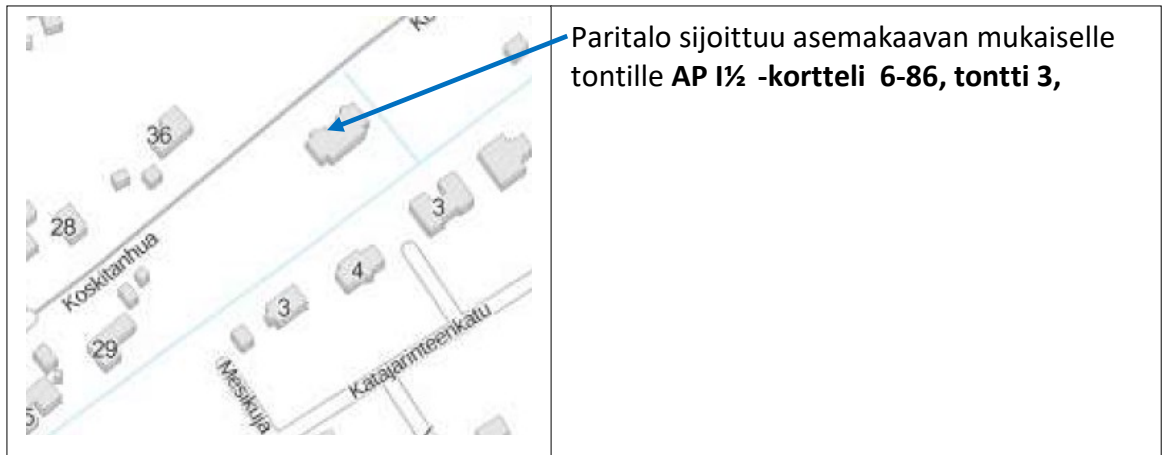
Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee 6. kaupunginosassa rakennetussa ympäristössä. Kohdealueella ei ole luonnonympäristöä. Suunnittelualueelta tai sen lähituntumasta ei ole tiedossa uhanalaisten tai muutoin huomioitavien lajien esiintymispaikkoja. Ajantasaiset uhanalaistiedot on tarkistettu 17.8.2018 UHEX-rekisteristä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

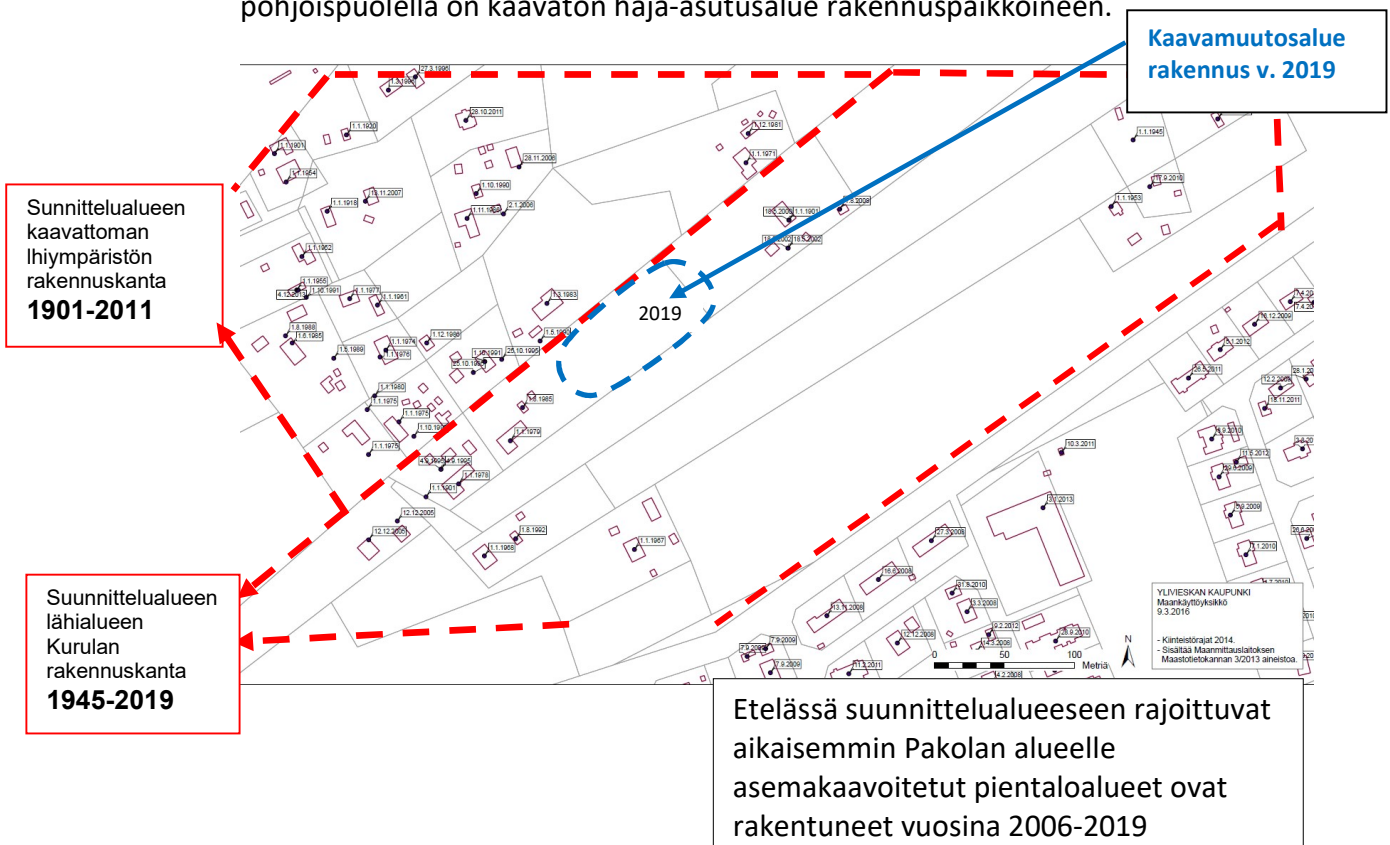
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutosalueelle sijoittuu yksi paritalo, joka on rakennettu 2019.



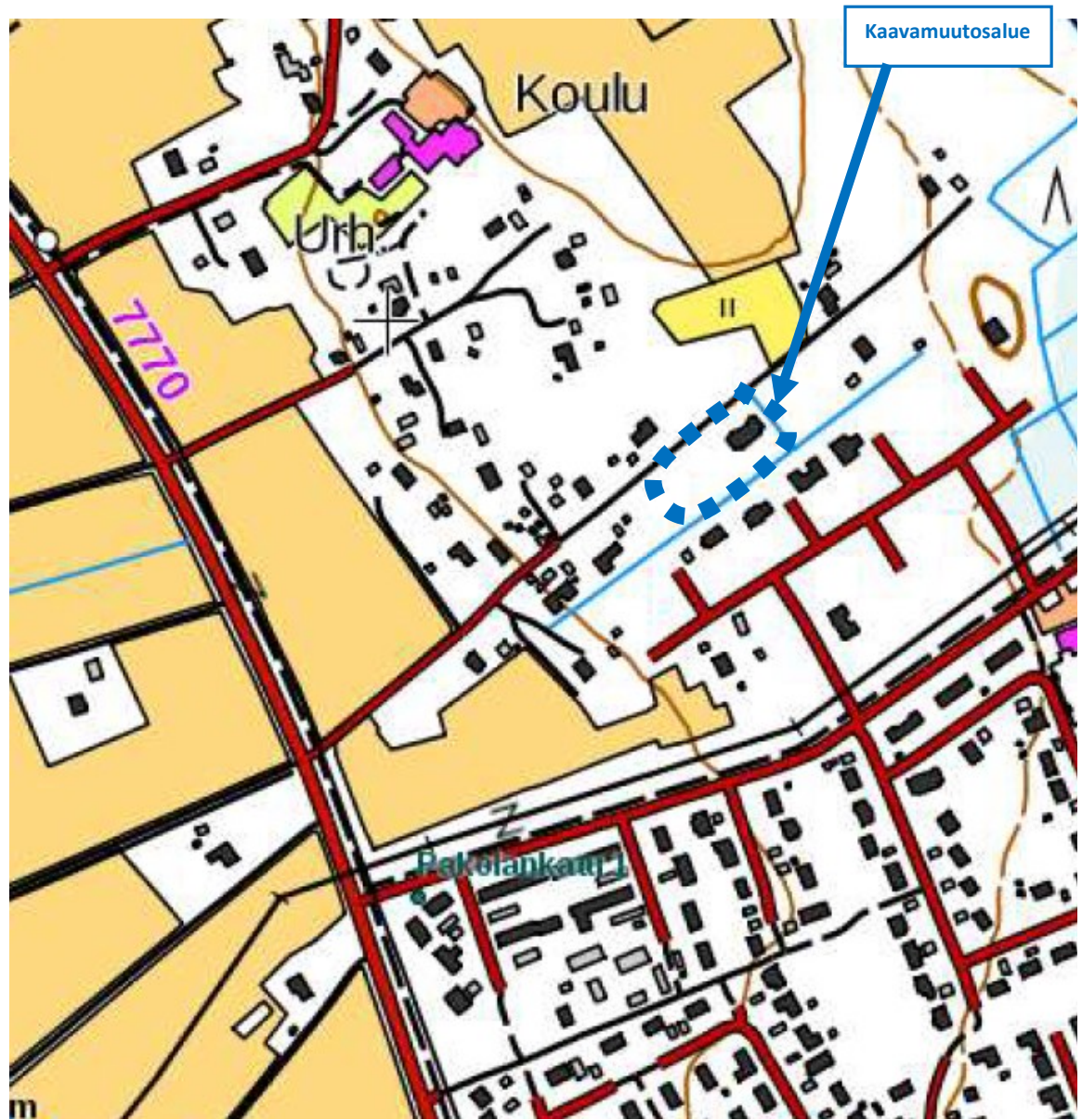
Kaavamuutosalueen lähiympäristön rakennuskantaa

Kaavamuutosalue sijoittuu Kaisaniemen kaupunginosaan Kurulaan sijoittuvalle asuntoalueelle, joka on rakentunut vuosina 1901- 2019. Koskitanhua katualueen pohjoispuolella on kaavaton haja-asutusalue rakennuspaikkoineen.



Kaupunkikuva

Kaavamuutosalue on Kaisaniemen kaupunginosan rakentunut Kurulan alueen pientalokortteli, joka on osa laajaa Kaisaniemen kaupunginosan asuntoalueesta, mikä on alkanut rakentumaan voimassaolevien asemakaavojen mukaisesti.



Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalue ei ole työpaikka-aluetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

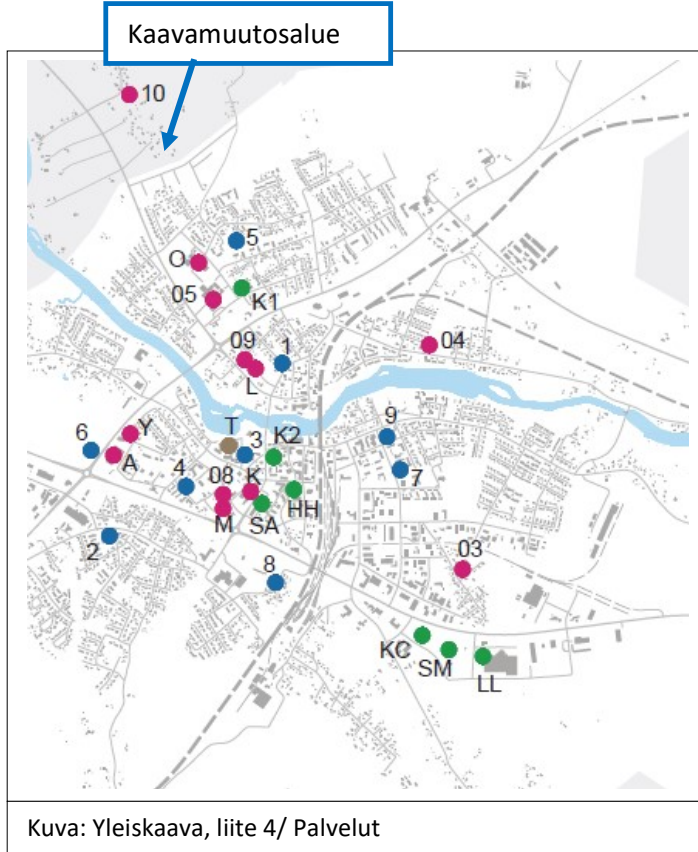
Alueella ei sijaitse muinaismuistoja tai muistomerkkejä.

Alueelle ei sijoittuu maakunnallisesti arvokkaita suojelukohteita.

Palvelut

Kaavamuutosalue, noin kahden kilometrin etäisyydellä ydinkeskustasta, tukeutuu keskustan julkisiin (Poliisi, Terveyskeskus, Akustiikka, Valtion virastotalo) ja kaupallisiin palveluihin. Keskustassa on kattavat peruspalvelut ja useita elintarvikekauppoja, joilla osalla on laajat aukioloajat. Kaisaniemessä on myös lähikauppa. Jokirannan koulu (yläkoulu) ja Simonpuiston päiväkoti sijaitsevat Kaisaniemessä sekä Rahkorannan ja

Kiviojan alakoulut samoin kuin lukio Hakalahden kaupunginosassa ovat hyvin saavutettavissa kevyen liikenteen väylien kautta.



NYKYISET PALVELUT

● Peruskoulu (luokat)

- 03 Kataja (0-10)
- 04 Kivioja (0-6)
- 05 Jokiranta (7-9)
- 06 Niemelä (0-6)
- 07 Ojakylä (1-6)
- 08 Päiväranta (0-6)
- 09 Rahkola (0-6)
- 10 Ranta (1-6)
- 11 Raudaskoski (0-6)
- 13 Vähäkangas (1-6)

● Muu koulutus

- L Ylivieskan lukio
- M Ylivieskan seudun musiikkiopisto
- A Keski-Pohjanmaan ammattikorkeakoulu, Ylivieskan yksikkö
- O Ylivieskan ammattiopisto, YSO
- Y Oulun yliopisto, Oulun Eteläisen Instituutti
- K Kansalaisopisto
- R Raudaskylän Kristillinen opisto

● Päiväkoti

- 1 Hakalahti
- 2 Huvikumpu
- 3 Kirkkokuisto
- 4 Toivola
- 5 Simonpuisto
- 6 Helinä
- 7 Peukalainen
- 8 Vaahteramäki
- 9 Vekarakulma
- 13 Vähäkangas

● Terveyspalvelut

- S Sairaala
- T Terveyskeskus
- V Sipilän palvelukeskus

● Päivittäistavarakauppa

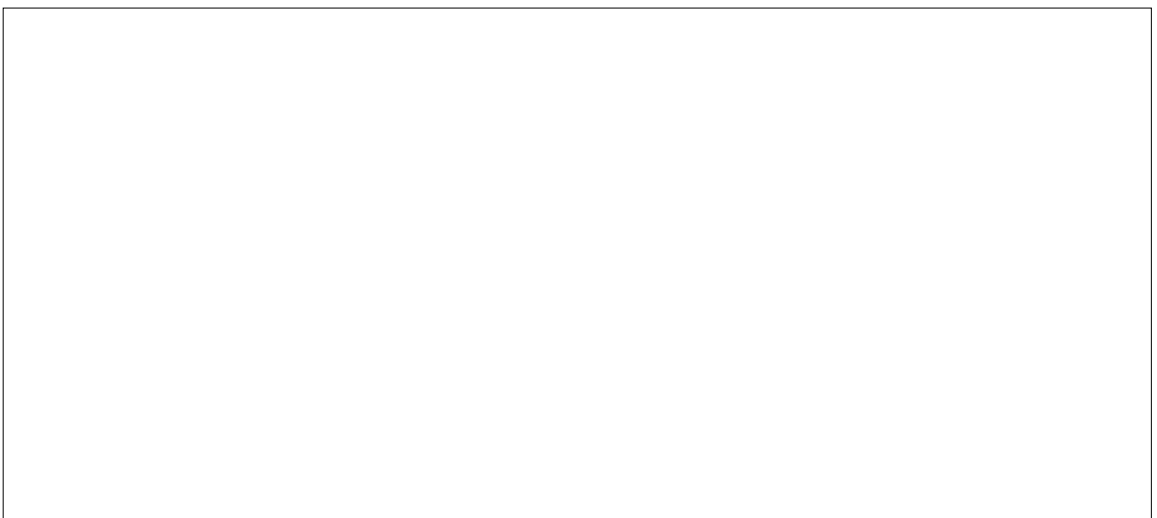
- HH Halpa-Halli
- SA Sale
- K1 K-market Kauppakaissa
- K2 K-market Mustikka
- KC K-Citymarket
- LL Lidl
- SM S-market (tuleva Prisma)

LIITE 4
Nykyise

Tekninen huolto

Alueen toiminnot hyödyntävät täydellisesti olevia verkostoja.

Asemakaavamuutosalueen lähellä katualueilla on olemassa vesijohton ja viemärin runkolinjat sekä sadevesiviemärintijärjestelmä, muut maanalaiset johdot.



- | | | |
|---|---|---|
| — Viettoviemäri | — Vesijohto, runkolinja | — Kaukolämpö |
| — Paineviemäri | — Vesijohto, talohaara | — Hulevesi |

Kuva: Tekninen huolto

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutosalue on Kaisaniemen (6. kaupunginosa) omakoti- pientalo- ja rivitaloaluetta. Kaava-alueelta on hyvät liikenne- sekä kevyen liikenteen yhteydet. Alue sijoittuu osayleiskaavan mukaiselle pyöräilysuosiolliselle vyöhykkeelle noin kahden kilometrin etäisyydelle ydinkeskustasta.



YHDYSKUNTARAKEN- TEEN VYÖHYKKEET

- Kävelykeskusta-
ydinkeskusta,
< 1 km:n etäisyys
keskipisteestä
- Pyöräilysuosiollinen
vyöhyke,
1-2½ km:n etäisyys
keskipisteestä

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijoittuu asuntokadun varteen ja alue on rakentumassa asuntoalueena.

3.1.3 Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisen maanomistajan omistuksessa.

3.1.4 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017.

Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava ja sen uudistaminen

Maakuntakaava on ohjeena yleiskaavoitukselle.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 17.2.2005.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osa Ylivieskan taajamatoimintojen aluetta (A).

Ylivieska on Oulun eteläisen aluekeskuksen ydinaluetta ja kuuluu alueen kaupunki-verkostoon.



Kuva: Ote voimassaolevasta maakuntakaavasta 17.2.2005

Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavaa on uudistettu vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella (MRL 27 §) vuodesta 2009 alkaen. Ensimmäiset kaksi vaihemaakuntakaavaa ovat jo lainvoimaisia, viimeinen kolmas on määrätty tulemaan voimaan ilman lainvoimaa (maakuntahallitus 5.11.2018 (§ 231)). Maakuntakaavassa suunnittelualue on osa Ylivieskan taajamatoimintojen aluetta.



Kuva: Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen, yhdistelmäkartta 5.11.2018.

1.vaihekaava. Ympäristöministeriö vahvisti 23.11.2015 ja kaava sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 3.3.2017

- energiantuotanto ja -siirto (manneralueen tuulivoima-alueet, merituulivoiman päivitykset, turve tuotanto alueet)
- kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat
- luonnonympäristö (soiden käyttö, suojelualueiden päivitykset, geologiset muodostumat)
- liikennejärjestelmän (tieverkko, kevyt liikenne, raideliikenne, lentoliikenne, meriväylät) ja logistiikka

2. vaihekaava:

Maakuntahallitus hyväksyi 7.12.2016. Kaava tuli voimaan ilman valituksia 2.2.2017.

- kulttuuriympäristö,

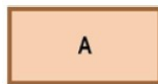
- maaseudun asutusrakenne,
- virkistys ja matkailu,
- jätteenkäsittely

3. vaihekaava.

Maakuntavaltuusto hyväksyi 11.6.2018: Maakuntahallitus on 5.11.2018 antamallaan päätöksellä (§ 232) määrännyt Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan MRL 201 § nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

- pohjavesi- ja kiviainesalueet,
- mineraalipotentiali- ja kaivosalueet,
- Oulun seudun liikenne ja maankäyttö,
- tuulivoima-alueiden tarkistukset,
- Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset,
- muut tarvittavat päivitykset

Pääosin tuulivoima-alueita koskevat valitukset ovat edelleen Pohjois-Suomen hallinto-oikeudenkäsittelyssä, välipäätös täytäntöönpanon keskeyttämishakemuksen hylkäämisestä saatiin maaliskuussa 2019, joten maakuntahallituksen marraskuun 2018 päätös voimaantulosta ilman lainvoimaa (MRL 201 §)on voimassa.



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (1. ja 3 vmkk)

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi.

Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Taajaman merkittävä laajeneminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki.

Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

Muita suunnitelmia ja selvityksiä

Aluetta koskien ei ole laadittu muita suunnitelmia.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 16.12.2010 ja on voimassa 1.1.2011 lähtien. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on lähtenyt vireille 2019.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Tonttijako suoritetaan kaavan valmistuttua, erillinen tonttijako (MRL 79 §). Alue on kaupungin ylläpitämää kiinteistörekisterissä olevaa aluetta, ja suunnittelualueen kiinteistöt ovat kaupungin yleisiä alueita.

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) mukainen. Teknisen palvelukeskuksen maankäyttöyksikkö ylläpitää pohjakartan tietoa-aineistoa.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole suojelussa olevia kohteita.

4 Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet**4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve**

Kaavamuutosalue on yhteensä noin 0,4057 hehtaaria. Lähiympäristön asuntoalueet ovat asemakaavojen mukaisesti toteutuneita ja toteutumassa. Kaavamuutos tehdään yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Asuinpientalojen korttelialueen (AP) 86 tontti nro3 esitetään kaavamuutoksella kahdeksi tontiksi ja niille osoitetaan rakennusoikeutta tehokkuudella $e = 0,20$.

Alueella on / tai sille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Kaavamuutos mahdollistaa kiinteästi kaupunkirakenteessa sijaitsevan korttelin täydennysrakentamisen. Mahdollisten uusien liittymä- ja viemärintijärjestelyjen kustannukset kaupunki perii maanomistajalta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite yksityiseltä maanomistajalta saatiin 2019 ja kaavatyön valmistelu aloitettiin teknisen palvelukeskuksen kaavatiimissä, jonka pohjalta maankäyttöyksikössä laadittiin kaavoituksen valmisteluaineisto. Alueen kaavan laatimisesta tehdään vireille tulo päätös teknisten palveluiden lautakunnassa xx.xx.2020. Samalla oikeutetaan tekninen palvelukeskus asettamaan valmisteluaineistona osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavamuutosluonnos nähtäville. Kaavoituksen ilmoitetaan tulevan vireille lehti-ilmoituksella Kalajokilaaksossa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavamuutosluonnos ovat nähtävillä xx.xx.2020–xx.xx.2020.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat kaavamuutosalueenmaanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä kaavahankkeessa paikallisviranomaisia ovat Oy Herrfors Ab / Lämpöosasto, Herrfors Nät-Verkko Oy Ab / Verkkopalvelu, Ylivieskan Vesiosuuskunta, Oulun poliisilaitos / Ylivieskan poliisiasema, Jokilaaksojen pelastuslaitos / Ylivieskan paloasema, Elisa Oyj / Tuotanto ja Sonera Carrier Networks Oy ja muita viranomaisia ovat mm. Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään kaava-asiakirjojen nähtävillä olon yhteydessä. Viranomaisneuvottelun tarvetta ei ole. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavamuutoksen ollessa nähtävillä. Kaavan etenemisestä tiedotetaan kaupungin ilmoituslehden Kalajokilaakson lisäksi kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen liitteenä.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet on kerrottu liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Suunnittelualueelta yksityinen maanomistaja on esittänyt kaavamuutosaloitteen

Yksityisen maanomistajan aloitteessa on esitetty, että asunpientalojen tontti (AP I½) 977-6-86-3, pinta-alaltaan noin 0,4057 ha jaetaan kahdeksi ja tontille osoitetaan rakennusoikeutta tehokkuudella $e = 0,2$, jolloin rakennusoikeutta muodostuu noin 811 $k-m^2$) Nykyisellään rakennusoikeus on vain 240 $k-m^2$.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asunpientalojen korttelialueella on / tai sille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja. Korttelin 86 tontti nro 3 osoitetaan kaavamuutoksella kahdeksi tontiksi. Kaavoituksella esitetään muodostettavaksi lisärakennusoikeutta asumistarkoituksiin noin 571 $k-m^2$. Kaavamuutos mahdollistaa kiinteästi kaupunkirakenteessa sijaitsevan korttelin täydennysrakentamisen. Kaavamuutos on merkittävä, joten sen hyväksyy teknisten palveluiden lautakunta (MRL 52 §, johtosäännöt). Mahdolliset liittymä- ja viemärijärjestelyjen kustannukset kaupunki perii maanomistajalta.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alueelta on laadittu oikeusvaikutteiseksi Niemelänkylän osayleiskaava 2025 ja asemakaavoitettava alue on merkitty yleiskaavassa pientalovaltaisena asuntoalueena (AP). Alueella on vuonna 2017 hyväksytty asemakaava.

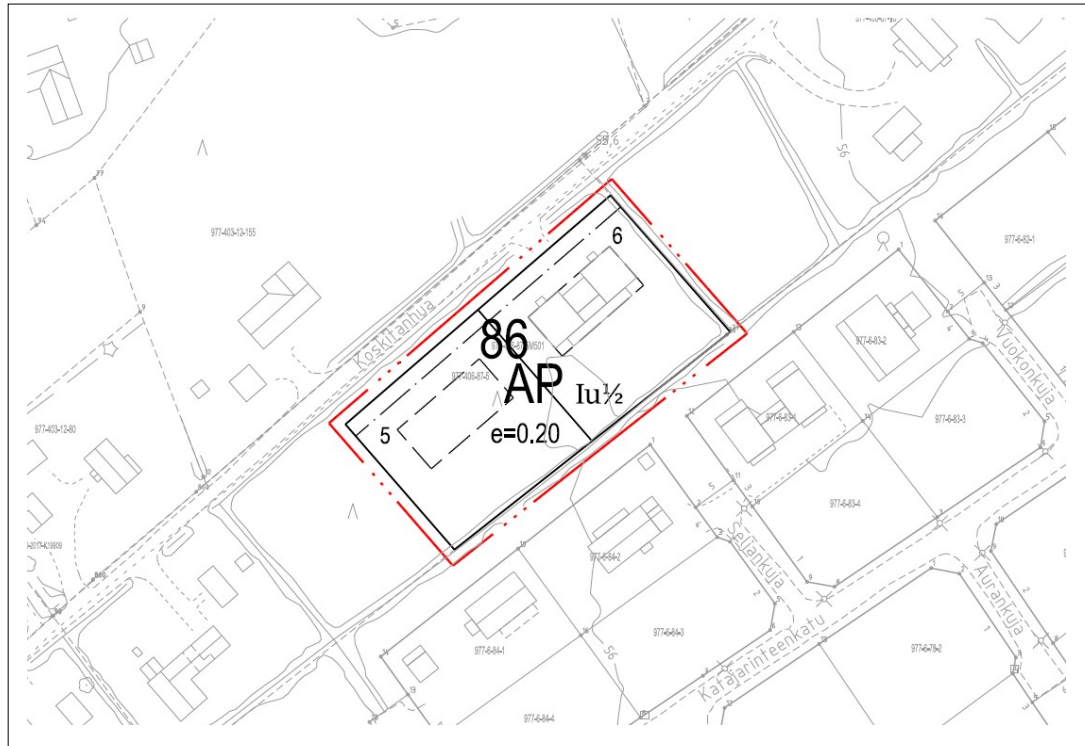
4.5 Asemakaavan muutoksen ratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavan muutos on laadittu hankekaavana yksityisen aloitteen pohjalta.

4.5.2 Lausunnot / mielipiteet / muistutukset ja niiden huomioonottaminen

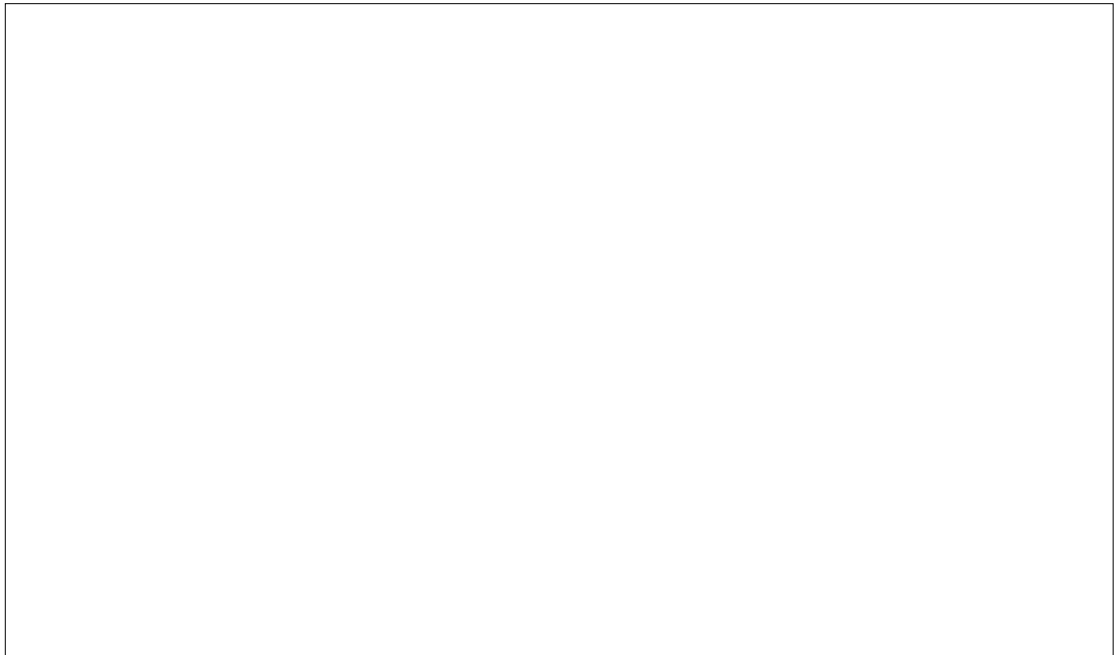
Valmisteluaineisto nähtävillä xx.xx.2020 – xx.xx.2020



Kuva: Ote nähtävillä kaavaluonnos

Valmisteluaineistosta esitetyt lausunnot, mielipiteet ja niihin laadittu kaavoittajan vastineet on kaavaselostuksen erillisenä liitteenä. (liite x) tiin seuraavat lausunnot:

Lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta tehdään / ei tehdä muutoksia kaavaehdotus-vaiheeseen.



Ote: Kaavaehdotus

Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja kaavoittajan vastineet ovat kaavaselostuksen erillisessä liitteessä, (liite x).

5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalue

Asuinpientalojen korttelialue (AP) noin 0,4057 ha (asuntoalue 100,00 %)

Kortteli 86 tontit nrot 5-6

Tonttitehokkuus $e = 0,20$

Rakennusoikeus korttelialueella yhteensä noin 811 k-m², kerrosluku Iu½

AP- korttelialueen tontilla on varattava vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti ja 2 vieraspaikkaa tonttia kohti.

Kaavamuutoksella alueen rakennusoikeuden määrä lisääntyy noin 571 k-m², mikä mahdollistaa korttelin täydennysrakentamisen.

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutosalue tukeutuu ensisijaisesti Kaisaniemen kaupunginosassa oleviin julkisiin ja ydinkeskustassa ja Kaisaniemessä sijaitseviin kaupallisiin palveluihin. Keskustassa on kattavat peruspalvelut sekä useita päivittäistavaraliikkeitä, joilla on laajat aukioloajat ja alueelta on hyvät katu- ja kevyenliikenteen yhteydet keskustan palveluihin.

Kaisaniemessä sijaitsee mm julkisista palveluista Jokirannan koulu /yläkoulu, päiväkotiki Simonpuisto.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoillä ja -määräyksillä. Asemakaavaa toteutettaessa varmistetaan muodostuville tonteille tarvittaessa omat tonttiliittymät sekä viemärikaivot. Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla ohjaavat rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteistyö.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

100 % kaavamuutosalueesta on asuntoaluetta.

Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.

Korttelialueen pinta-ala on yhteensä noin 0,4507 ha, kaavakartalla rakennusoikeuden määräksi tonttitehokkuus $e = 0,20 \text{ k-m}^2$. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on $lu\frac{1}{2}$

AP- korttelialueella tontilla on varattava vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

AP- korttelialueen tontilla on varattava vähintään 2 vieraspaikkaa.

AP- korttelialueella:

- Tonteilta tulee hulevedet johtaa yleiseen sadevesijärjestelmään ja suunnitelma tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.
- Rakennettaessa neljää metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa tai siihen kiinni, ei rajan puoleiseen seinään saa tehdä ovea, ikkunaa tai muuta aukkoa, josta on näköyhteys ulos.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenne ei muutu. Kaavamuutosalue liittyy kiinteästi ja on osa olevaa ja rakentunutta Kaisaniemen laajaa pientaloaluetta. Kaavamuutoksella ei lisätä alueen rakennusoikeutta ja aluetehokkuus jopa jonkin verran pienenee. Kaavoitus ei vaikuta alueen väestömäärään.



Kaavamuutosalue, kortteli 86 Kaisaniemessä

Kuva: Ote ktj-kartta

Elinympäristö

Kaavamuutoksen ratkaisu ei muuta alueen asukkaiden elinympäristöä. Kaavamuutos mahdollistaa korttelin täydennysrakentamisen.

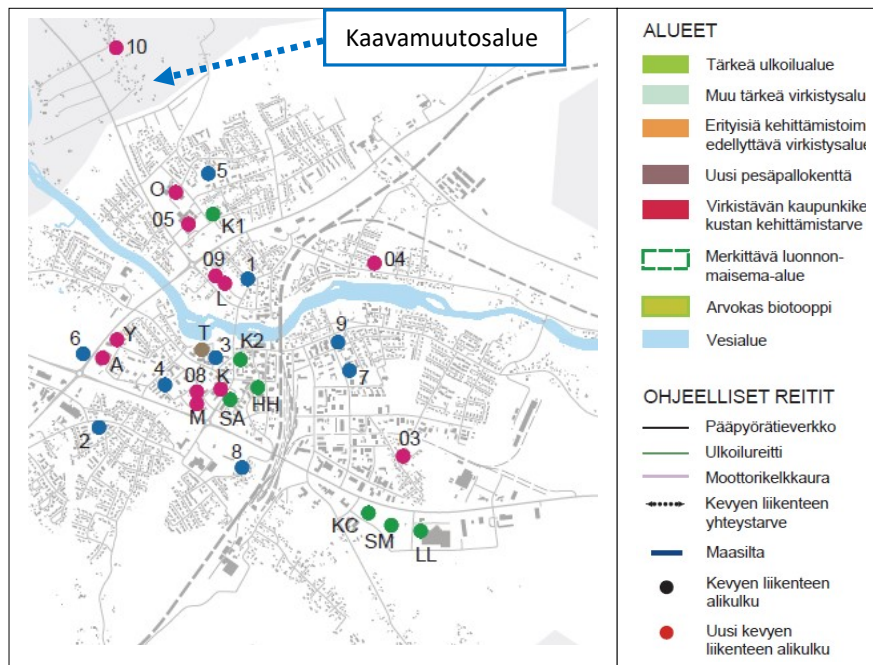
Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alue ei ole työpaikka-aluetta.

Palvelut

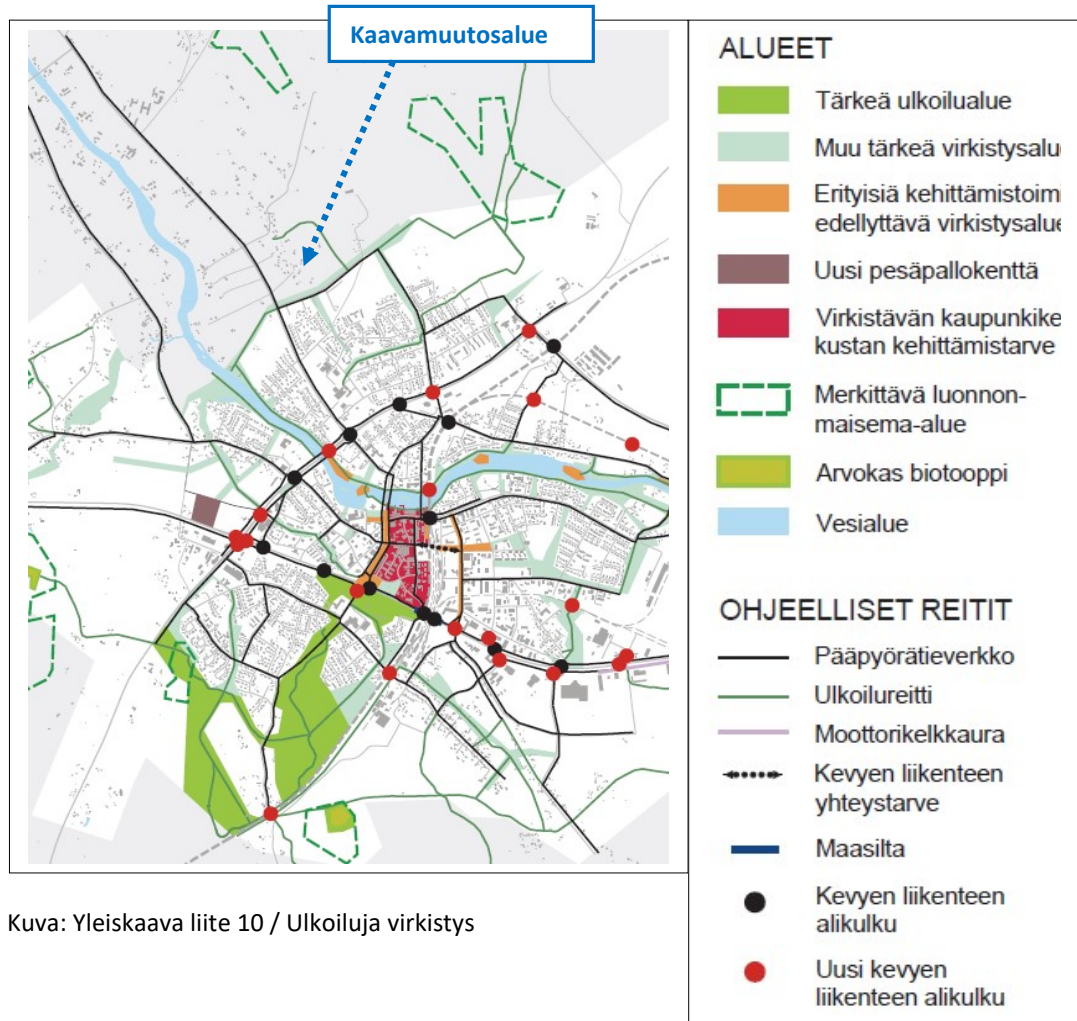
Kaavamuutosalueelle ei sijoitu palveluja.

Kaavamuutosalue, noin kahden kilometrin etäisyydellä ydinkeskustasta, tukeutuu keskustan julkisiin (Poliisi, Terveyskeskus, Akustiikka, Valtion virastotalo) ja kaupallisiin palveluihin. Keskustassa on kattavat peruspalvelut ja useita elintarvikekauppoja, joilla osalla on laajat aukioloajat. Kaisaniemessä on myös lähikauppa. Jokirannan koulu (yläkoulu) ja Simonpuiston päiväkoti sijaitsevat Kaisaniemessä sekä Rahkorannan ja Kiviojan alakoulut samoin kuin lukio Hakalahden kaupunginosassa ovat hyvin saavutettavissa kevyen liikenteen väylien kautta.



Virkistys

Lähialueella on virkistys- ja ulkoilu- ja luonnonmaisema-alueita, jotka ovat hyvin saavutettavissa kevyen liikenteen reittien kautta. Lähimmät puistot ovat Kaisaniemen asuntoalueelle sijoittuvia lähipuistoja. Urheilualueita ja uimahalli sijaitsevat noin kahden kilometrin etäisyydellä kaavamuuotoskohteesta.



Kuva: Yleiskaava liite 10 / Ulkoilu- ja virkistys

Liikenne

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia liikenteeseen. Alueen sisäinen liikenne säilyy lähes nykyisellään. Tonttiliittymä kaavamuutosalueen tonteille on Koskitanhuon katualueelta, joka on asuntokatu.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia nykytilanteeseen. Alue on asuntoalueen osa.

Tekninen huolto

Alueen toiminnot hyödyntävät täydellisesti olevia verkostoja.

Asemakaavamuutosalueen lähellä katualueilla on olemassa vesijohdon ja viemärin runkolinjat sekä sadevesiviemärintijärjestelmä, muut maanalaiset johdot.

Lisätään kartta

	Viettoviemäri		Vesijohto, runkolinja		Kaukolämpö
	Paineviemäri		Vesijohto, talohaara		Hulevesi

Kuva: Tekninen huolto

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaupunkirakenne

Kaavamuutos ei aiheuta muutosta kaupunkirakenteeseen.

Luonnonolot

Kaavamuutosalue on 6. kaupunginosassa rakennetussa ympäristössä oleva rakennettu asuntokortteli pihapiireineen.

Suunnittelualueelta tai sen lähituntumasta ei ole tiedossa uhanalaisten tai muutoin huomioitavien lajien esiintymispaikkoja. Ajantasaiset uhanalaistiedot on tarkistettu **xx.xx.2020** UHEX-rekisteristä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta.



Kuva: Ktj- ilmakekuvaote (MML)

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuuotosalue ja sen lähiympäristö eivät ole pohjavesialuetta. Kaavoituksella ei ole vaikutuksia vesistöön eikä vesitalouteen.

Maa- ja metsätalous ja luonnonsuojelu

Kaavamuuotoksen aiheuttamat vaikutukset maa- ja metsätalouteen sekä luonnonsuojeluun samanlaiset kuin voimassaolevan asemakaavan eli ei vaikutuksia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle ei sijoitu ympäristöhäiriötä aiheuttavia toimintoja.

5.6 Kaavamerkinntät ja -määräykset

Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavamuuotokartan määräysosassa.

5.7 Nimistö

Nimistö säilyy ennallaan.

5.8 Kaavatalous**5.8.1 Yleistä**

Kaavamuuotoksen AP- merkintä mahdollistaa korttelin 86 täydennysrakentamisen.

5.8.2 Rakentamiskustannukset

Kaavamuuotos ei aiheuta kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Kaavamuuotoksella esitetään yhdestä tontista kaksi ja mahdolliset uudet tontti- ja viemäriiliittymien rakentamiskustannukset peritään kaavamuuotoksen hakijalta.

6 Asemakaavan muuotoksen toteutus

Kaavamuuotos mahdollistaa toteuttaa AP- korttelialueelle monimuotoista pientalorakentamista. Kaavamuuotoksen lainvoimaistumisen jälkeen kaavamuuotoksen hakija maksaa kaupungille kaavamuuotoksmaksun.

7. Yhteystiedot

Ylivieskan kaupunki /Tekninen palvelukeskus, Kyöstintie 4, 84100 YLIVIESKA
 /kaupunginarkkitehti Risto Suikkari, p 044 4294 322
 /kaavasuunnittelija Riitta Konu-Vierimaa, p. 044 4294 233
 /kaavoitusinsinööri Erii Laru, p. 044 4294 423
etunimi.sukunimi@ylivieska.fi
www.ylivieska.fi/Kaavoitus